

檔 號：

保存年限：

## 內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：歐庭妘

聯絡電話：02-8771-2434

電子郵件：otinewn@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：本署都市更新組

發文日期：中華民國104年6月12日

發文字號：營署更字第1042909778號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本署104年6月8日召開斗六「機九」都市更新單元都市更新事業可行性評估及協助甄選實施者案暨虎尾鎮西安街附近地區都市更新招商及實施者甄選案工作會議紀錄乙份，請查照。

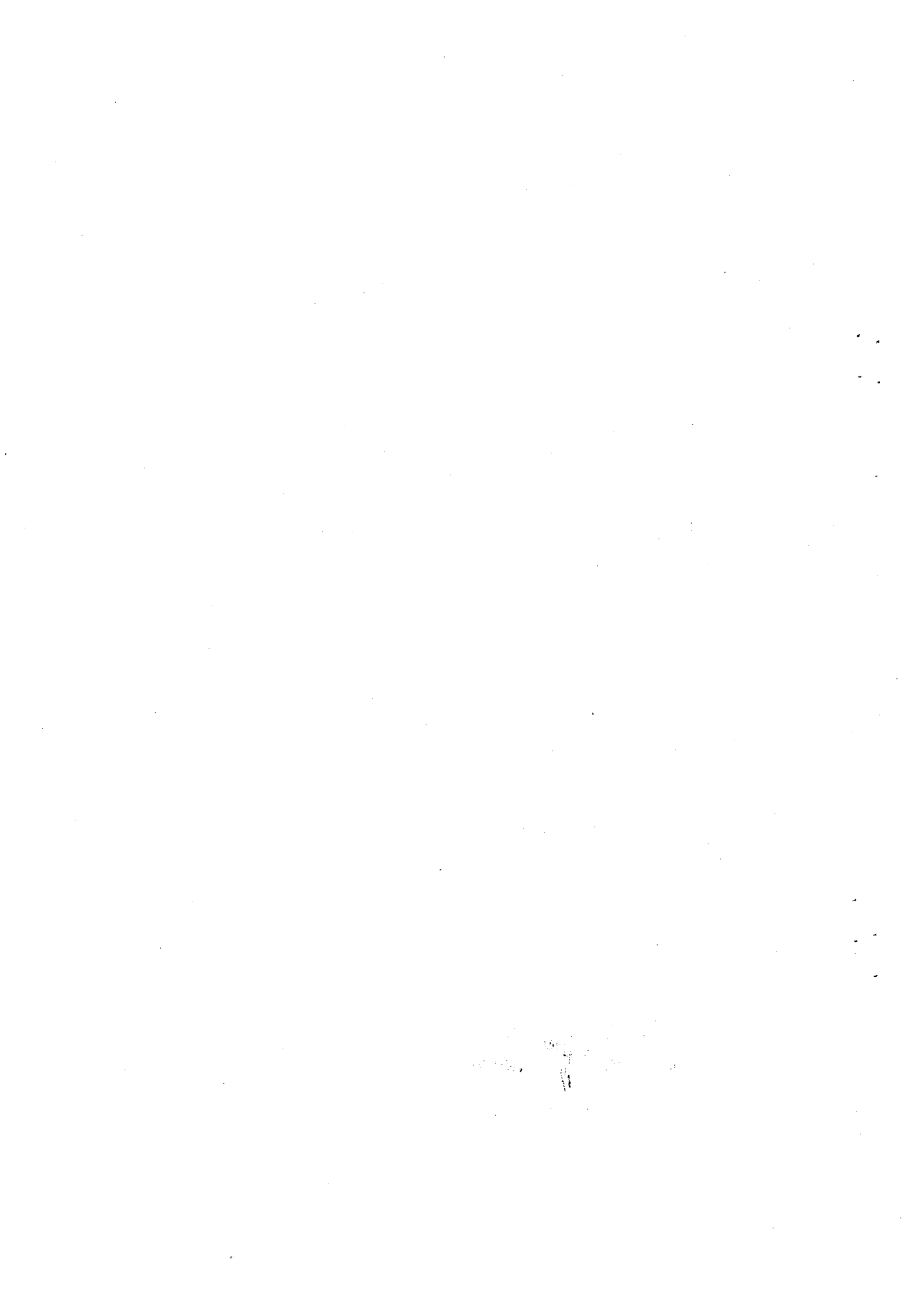
說明：依據本署104年5月21日營署更字第1042906065號開會通知單續辦。

正本：何委員東波、宋委員立焜、劉委員玉山、國家發展委員會、財政部國有財產署雲林辦事處、雲林縣政府城鄉發展處、台灣糖業股份有限公司雲嘉區處、朱國華建築師事務所、佳境工程顧問股份有限公司

副本：本署都市更新組（以上均含附件）

署長 許文龍

本案依分層負責規定授權組室主管判發



斗六「機九」都市更新單元都市更新事業可行性評估及協助甄選實施  
者案暨虎尾鎮西安街附近地區都市更新招商及實施者甄選案

工作會議紀錄

- 一、會議時間：104年6月8日(星期一)下午2時整
- 二、開會地點：本署B1第三會議室
- 三、主持人：王組長武聰  
記錄：張妤婕、歐庭姣
- 四、出席單位：如簽到單
- 五、發言要點及結論：

提案一、斗六「機九」都市更新單元都市更新事業可行性評估  
及協助甄選實施者案

(一) 雲林縣政府城鄉發展處

1. 本案因涉及都市計畫變更，以致計畫期程展延至105年底完成，其都市計畫變更作業102年底經雲林縣都市計畫委員會已審議通過，並於104年4月經內政部都委會審定，其中針對附帶條件使用之捐贈回饋公共設施部分提出指示修正，並於本案招商成功或至少經過三次招商未果後再予以核定發布實施都市計畫變更案。
2. 未來基地招商範圍不包括中正路道路用地部分，公25公園用地現已開發完成，惟本府尚未完全取得該用地私有產權，後續配合本案辦理權利變換計畫將私有產權轉換至未來住宅區中。
3. 本案都市計畫變更已審定，都市更新事業計畫草案刻正於本府都市更新審議委員會審議中，後續將辦理居民說明會及整合居民意願。

(二) 本署都市更新組

1. 本案請務必配合完成都市更新公聽會及聽證會等行政程序。
2. 本案採權利變換方式，地主的共同負擔相對較高，財務計畫為後續招商成功與否之關鍵，建議依照斗六市目前市場狀況、財務計畫可行性及居民負擔能力為優先等各項因素詳實研擬招商文件資料，俾利招商推動。

(三) 劉委員玉山

1. 本案都市更新範圍與都市計畫變更案所示範圍與面積有差異？
2. 都市計畫變更案係配合「雲林溪水岸都市更新計畫先期規劃案」辦理，該先期規劃案對本案是否尚有其他重大影響？
3. 本案所在位置、交通系統、周邊公共設施等條件優於其他更新案，存在誘因與可行性，未來招商成功即可帶動周邊都市再發展，建議未來規劃都市更新共同負擔應趨近斗六市市價。

(四) 何委員東波

有關都市計畫變更回饋比率由 40% 降至 30%、公園已開闢完成為何尚存留私人產權未取得、變更住宅區及回饋公共設施用地面積如何計算與分配、住戶同意參與都市更新案的意願與意見等應補充說明。

(五) 宋委員立堯

1. 北部與中南部的都市更新型態不同，應考量地方紋理、住宅型態、生活習慣為宜。
2. 本案公有土地持有比例高，應著重對周邊環境的公益性為何？建議是否一併檢討周邊公共設施保留地等相關議題。

## (六) 結論

1. 本案涉及都市計畫變更、變更比例及面積等基本資料請補充說明。
2. 本案重點包括更新單元產權整理、公有土地活化利用、提升斗六市都市機能等，具都更指標性意義。都市計畫變更業已審定，請儘快完成居民說明會，並於下次工作會議說明居民意願的調查結果。
3. 請雲林縣政府參酌委員與相關單位意見修正，考量當地地方紋理、住宅型態、生活習慣等因素作為都市更新案規劃方向，並著重財務計畫可行性俾利招商。

## 提案二、虎尾鎮西安街附近地區都市更新招商及實施者甄選案

### (一) 雲林縣政府城鄉發展處

本次都市更新著重在國、公有土地較多之糖鐵以南住宅區，後續將再與台糖公司協調，原先糖鐵路線共有 3 線，惟其中 1 條規劃要辦理廢線，預計朝綠美化發展，以解決停車亂象，本府考量糖鐵仍在營運使用，以及東側現行都市計畫使用分區為停車場用地，若興闢勢必影響正常營運，故傾向循都市計畫變更程序辦理；有關糖廠部分，希望引入休閒產業，朝糖業文化專用區發展。

### (二) 財政部國有財產署雲林辦事處

本案原則同意參與都更，惟目前本署與縣政府另案洽談改良利用合作開發規劃作業，後續若主管機關財政部同意成案，就不便劃入都市更新範圍。

### (三) 台灣糖業股份有限公司雲嘉區處

1. 依都市更新條例規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建物，應一律參與都市更新，考量本公司為經濟部所屬國營事業，惟依公司法為私法人，土地不能無償提

供使用，請規劃單位勿將本公司劃入公有土地範圍。

2. 考量糖鐵每年 12 月至隔年 3 月以及行經停車場用地亦仍作鐵道運輸使用，故不便納入都市更新範圍。

#### (四) 本署都市更新組

1. 有關實質再發展計畫—公共設施計畫，建議部分用地變更為糖業風貌專用區，並負擔回饋停車場予縣政府乙節，因糖鐵目前仍在營運，故建議此方案重新研議，並納入變更虎尾都市計畫(第二次通盤檢討)案內研析。
2. 實質發展計畫—白宮街以南街廓、西安街以西區域所提之策略及示意圖建議重擬，俟居民意願調查後，朝部分整建維護、部分自主更新辦理，俾利加速都更推動。
3. 關於重建計畫—糖鐵以南住宅區，虎尾鎮為雲林縣第 2 大城市，建議藉由本次都市更新契機，突破原先僅規劃住宅區部分，結合周邊土地、改善建物窳陋，並結合糖鐵、虎尾糖廠等資源，提升城市整體機能。
4. 目前糖鐵有欲廢止支線 1 線道計畫，建議縣府相關規劃單位建置自行車道系統，以及找尋合適地點興闢平面停車場，一併提供台糖公司參考。

#### (五) 劉委員玉山

1. 建議積極尋求誘因，促使民間參與都市更新意願。
2. 希冀於落實都市更新前，建議內政部營建署及警政署研提方案，以復甦城市應有之機能為前提，找回行人路權、改善居住環境。

#### (六) 宋委員立堦

1. 建議土地所有權人國產署及台糖公司能同意參與都市更新，並藉由公辦都市更新契機，確保維生系統、共同管道以及防災、避災與救災等基礎設施完備，除改善地區環境品質外，更可創造多贏局面。

2. 藉由都市更新機會，創造行人、自行車等以人為本之綠色交通空間，並導正門前、騎樓停車及占用觀念。
3. 建物外觀應表現出地方風貌特色詞彙，經評估後若有需要亦應配合縣府都市設計審議機制辦理。
4. 有關現行停車場用地，可參考國外案例，將停車場挑高，地上 1 樓供鐵道行駛，2 樓以上仍可作停車場使用。
5. 基地鄰近虎尾科大、台大雲林分院及國際會議中心等重要設施，故吸引有置產需求者或找尋潛在投資廠商皆為後續招商發展策略。

#### (七) 何委員東波

1. 建議透過都市計畫變更程序取得公共開放空間所需之道路或停車場，請再評估。
2. 考量目前優先都市更新範圍尚未明朗，以及是否有機會朝結合休閒、觀光等發展，請規劃單位進行居民意願調查時，須明確讓民眾瞭解參與都市更新能獲取的權利。

#### (八) 結論

1. 本案後續將進入招商前置作業階段，對於公辦都更最可行之單元，請積極辦理說明會，爭取居民參與都更機會。
2. 請雲林縣政府參酌委員與相關單位意見修正本案都市更新先期規劃報告書，並請持續與土地權利關係人密切溝通，俾利本案加速推行。

六、散會（下午 4 時 30 分）