

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：歐庭奴

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106年6月20日

發文字號：營署更字第1061010010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（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：檢送本署106年6月9日召開屏東火車站站區周邊土地都市更新先期規劃及招商委託技術服務案暨員林火車站周邊土地都市更新招商計畫案工作會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本署106年5月25日營署更字第1061008436號開會通知單續辦。

正本：宋委員立堯、林委員旺根、金委員家禾、國家發展委員會、財政部國有財產署南區分署屏東辦事處、交通部臺灣鐵路管理局、屏東縣政府城鄉發展處、彰化縣政府建設處、內政部營建署中部辦公室、新見國際設計規劃顧問有限公司

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

11-11-11

屏東火車站站區周邊土地都市更新先期規劃及招商委託技術服務案暨

員林火車站周邊土地都市更新招商計畫案工作會議紀錄

一、會議時間：106年6月9日(星期五)下午2時整

二、開會地點：本署105會議室

三、主持人：王組長武聰

記錄：歐庭奴

四、出席單位：如簽到單

五、發言要點及會議結論：

提案一、臺鐵局屏東火車站站區周邊土地都市更新先期規劃及招商委託技術服務案

(一) 財政部國有財產署南區分署屏東辦事處

考量本案涉及本署管有土地面積不大，故原則同意參與都市更新。

(二) 屏東縣政府城鄉發展處

1. 依內政部都市計畫委員會103年10月14日第837次會議審議通過「變更屏東都市計畫(配合屏北鐵路高架化計畫)書」，本案應採都市更新方式整體開發係指商業區(特)(附)及車站用地(附)，其附帶條件為應以都市更新整體開發，由交通部臺灣鐵路管理局擔任實施者，本府立場原則將私有土地一併納入更新單元以整體開發辦理。
2. 建議從目前私有土地意願調查結果參與比例較高之更新單元B著手創造示範點，以推動周邊都市更新。
3. 屏東火車站多目標使用申請書圖請儘速提送本府進行審查。
4. 開發期程展期乙節，俟規劃單位與私地主溝通及提出

初步構想，本府配合辦理。

5. 本府為因應鐵路高架化後，改善車站周邊停車秩序及人車爭道現象，刻正以徵收角地方式辦理光復路、公勇路及柳州街之道路拓寬工程，與本案私地主有重疊部分，後續若採協議價購方式辦理，可再與私有地主討論參與都更之可能性。

(三) 本署都市更新組

1. 有關後續辦理都市更新事業計畫，變更為商業區(特)(附)部分應捐贈變更範圍 40%之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予屏東縣政府，因涉及私有地意願及權益部分，請規劃單位及臺鐵局以舉辦座談會或說明會方式向範圍內私有地主說明。
2. 本案商業行為包括都更商業區與多目標申請範圍，為避免產生競合，商業區產品規劃及定位應儘速確定。
3. 建議分期分區開發策略，第一期以更新單元 A 全數以公有土地為主開發，其餘集中至第二期。
4. 建議後續對於不願意參與都市更新並同意以協議價購辦理之私有地主納入招商文件敘明由實施者辦理。

(四) 金委員家禾

1. 建議規劃單位納入周邊商業區並儘速完成劃定都市更新地區計畫及多目標使用申請提送屏東縣政府審議。
2. 為避免徵收產生爭議，建議本案不同意參與都更之土地及合法建物所有權人以協議價購方式辦理，俾滿足整體開發。

(五) 林委員旺根

有關土地開發策略，分期分區有其必要性，建議先將臺鐵局土地集中規劃，其餘私有地主仍維持其商業經

營及居住行為;若方案較明確時，後續重新提送部都委會延長 3 年開發期程時，亦可併同變更原計畫內容，以降低不確定因素，增加招商機會。

(六) 宋委員立堯

1. 私地主同意比例影響本案整體開發之完整性，建議以換地方式集中開發。
2. 建議光復路與公勇路應規劃前、後站之間道路系統連通，以提高車站本身交通可及性及活絡商業行為。
3. 建議臺鐵於更新期間，提供中繼住宅或場地供民眾繼續營業使用，以提高更新意願。分區定位可朝補教業、旅館及當地特產發展，另應再分析與周邊大型百貨是否產生競合或互補作用。

(七) 結論

1. 有關都市更新地區劃定書圖，請規劃單位儘速提送屏東縣政府審議;另請屏東縣政府儘速協助展延開發期程，俾利本案順利推動。
2. 建議本案以整體開發方式辦理，現階段規劃範圍應辦理產品定位與市場評估，後續請以更新意願較高之單元 B 再積極與私地主協調，並提出較具彈性、更多元之策略方案。
3. 請交通部臺灣鐵路管理局參酌委員與相關單位意見修正本案都市更新先期規劃與招商計畫報告書，以確定未來發展定位，俾利加速推行。

提案二、臺鐵局員林火車站周邊土地都市更新招商計畫案

(一) 彰化縣政府建設處

1. 彰化縣政府已於 105 年 8 月 23 日公告實施「擬定員林火車站周邊都市更新地區都市更新計畫案」，後續

本案請依其都市更新單元劃定基準作檢討及員林火車站周邊都市更新地區都市計畫願景示意圖配合留設北和街、至善街及南和街三條細部計畫道路。

(二) 本署都市更新組

1. 考量臺鐵局管有土地皆為裡地，建議再積極與私有地主溝通，未來依彰化縣政府所規定更新單元劃定基準，提出更具彈性單元劃定方案，提出重建區段及整建維護區段，以創造當地建築特色。
2. 現行都市計畫擬變更車站專用區為商業區，請彰化縣政府儘速依內政部都委會 102 年 11 月 12 日第 815 次會議審議通過，採一般徵收或撥用方式開闢計畫道路。

(三) 金委員家禾

現階段更新意願不高之原住戶係以自住為主，建議鼓勵縱深不夠之私地主，仍維持車站專用區以公告現值或合理標租價格向臺鐵局購買或租賃。

(四) 宋委員立堯

建議先以公有土地著手，積極媒合屋齡老舊、有結構安全疑慮之私地主，舊有倉庫亦可以規劃文創區，以及地方性特產銷售等，創造說故事及引入別人來此聽故事的機會，以創造整體更新的效益。

(五) 林委員旺根

1. 本案規劃重點在於縫合，目前私有地更新意願尚未表態比例非常高，針對其目前屋齡、屋況應再做更詳細分析，建議可朝換地的方式辦理，未來更新單元劃定亦更具彈性。
2. 立法院院會已三讀通過內政部「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，未來 30 年以上建物及耐震能力未

達一定標準之建物亦可納入規劃。

(六) 結論

1. 考量三條計畫道路係屬細部計畫層次，依都市更新條例第 20 條規定，都市更新事業計畫得先依第 19 條規定程序辦理，後續細部計畫再配合辦理擬定或變更。
2. 鑑於公辦都市更新，除活化國公有土地外，亦希冀整合私有地部分整體開發，故建議臺鐵局再積極整合私地主意願，以促使本案推動。
3. 請交通部臺灣鐵路管理局參酌委員與相關單位意見修正本案招商計畫案報告書，俾利加速推行。

六、散會（下午 4 時 30 分）