

「彰化市南郭宿舍群周邊地區都市更新先期規劃案 及彰化市警察宿舍周邊地區都市更新先期規劃案」

會勘暨輔導查核工作會議

會議紀錄

壹、時間：111年7月8日（星期五）上午11時整

貳、地點：彰化縣政府第二會議室

參、主持人：王組長武聰

紀錄：林珮寧

肆、出席人員：詳后附簽到簿

伍、發言要點

一、彰化市南郭宿舍群周邊地區都市更新先期規劃案

（一）國防部政治作戰局後備指揮部

彰化市南郭段南郭小段 154-1 及 154-273 地號等 2 筆土地，係由前台灣警備總司令部購入，並提供彰化特檢組外勤人員住辦合一使用係屬營地，其中 154-273 地號土地及地上物遭占用，本部刻正委由律師辦理訴訟排除，後續移由軍備局接管，相關規劃發展應由該局適處。

（二）彰化市公所

本所持有土地現況為道路用地，後續將配合辦理都市更新。

（三）彰化縣文化局

本局目前辦理南郭宿舍 5、5-1 號修復及再利用計畫已完成期末審查，後續送文化審議大會進行最終審查，其餘配合辦理。

（四）國防部軍備局中部工營處

本案涉及國防政治作戰局列管「倪壽亭等散戶」，彰化市南郭段南郭小段 154-16 及 154-273 地號等 2 筆土地及其地上建物，上開權屬遭民占用乙節，擬俟後備指揮部依

法辦理土地排除占用收回、騰空地上物移交本局接管後，倘經檢討無使用計畫，將檢具相關文件送國產署審認及依國產法第 33、35 條變更為非公用財產移交國產署接管。

(五) 台灣電力股份有限公司彰化區辦事處

1. 台電宗地坐落彰化市南郭段南郭小段 132-45 地號，將來是否規劃為道路使用，若是道路使用是採用徵收或併購的方式？
2. 因該地係作為公司主管宿舍使用，若是都更後該地區是否會變為開放空間？對本公司住宿人員是否會有影響？網球場因屬公司福利設施，若欲改為開放空間，公司需再進行內部研討。

(六) 本署都市更新組

1. 目前就台電宿舍及天翔幼兒園使用現況而言，後續辦理都市更新可行性較大，惟台電宿舍是否涉及文資議題，建議請縣府文化局儘速協助釐清。另外天翔幼兒園與南郭路應該整體規劃，以利後續辦理招商作業。
2. 本案提出申請都市更新關聯性公共工程相關補助 1 節，需依「內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點」規定檢討，並俟公辦都更案有實質進度後始得申請補助。

(七) 林委員旺根

1. 本案因涉文資保存議題，建議縣府文化局與建設處應就法令與規劃層面制定出該地區保存與再發展計畫。
2. 台電宿舍規劃辦理更新為本案發展契機，建議縣府文化局先行辦理鑑定作業，周邊建物及網球場優先辦理更新規劃，建議規劃單位參考臺電嘉興街案辦理規劃。

(八) 劉委員曜華

台電宿舍因涉及文資議題，建議縣府文化局儘速進行

文資法第 15 條文化資產價值評估。

(九) 彰化縣政府

將優先辦理臺電宿舍文化資產價值評估，以利後續辦理都市更新。

二、彰化市警察宿舍周邊地區都市更新先期規劃案

(一) 彰化縣警察局

目前本局經管共有 20 戶，其中 4 戶為合法居住，有 1 戶為彰化市公所管理，另有 4 戶刻正進行訴訟，有 4 戶較為窳陋，恐有坍塌之虞，簽奉核准後將進行拆除作業，後續將配合縣政府辦理都市更新。

(二) 行政院農業委員會農田水利署

配合縣府辦理都市更新。

(三) 財政部國有財產署中區彰化辦事處

本二先期規劃案計畫範圍涉本署經管國有非公用土地多屬畸零狹長、零散分布且多為道路、綠地等公共設施用地，本處尊重主管機關辦理都市更新之規劃，並依財政部訂頒之都市更新範圍內國有土地處理原則及國有非公有土地參與都市更新注意事項配合辦理。

(四) 本署都市更新組

1. 警察宿舍案目前規劃為市場用地更新後為 1 棟商業大樓，因面積僅有 1800 平方公尺，建議規劃單位先行洽詢潛在廠商意願後評估最適之開發方式，俾利後續辦理招商作業。
2. 有關新町溝二側規劃以整建維護方式辦理更新，建議應優先改善水質，再輔以改善整體都市環境品質，後續始可吸引人潮。

(五) 林委員旺根

1. 市場用地因規劃辦理都市計畫變更事宜，無法與警察

宿舍同時辦理都市更新作業，警察宿舍因產權單純，後續執行性較高，建議縣府後續優先辦理。

2. 警察宿舍目前規劃提出做為青年住宅，日前合宜住宅衍生後續管理議題，因議題較為敏感，建議縣府後續應審慎訂定相關管理機制因應。
3. 建議規劃單位補充新町溝周邊規劃辦理整建維護相關執行目的以及因應策略，並建議彰化市公所優先辦理溝渠整治作業，以吸引民眾前來。

(六) 劉委員曜華

警察宿舍本案規劃辦理都市更新有其必要性，建議以圖說方式展現警察宿舍周邊地區公私有地空間更新後模擬圖，以彰顯本案辦理更新之公益性，做為都市更新示範案例，間接帶動民間自辦更新。

(七) 彰化縣政府

1. 本案將辦理該地區 3 處都市更新地區劃定，後續也將續行辦理說明會，爭取私有土地所有權人同意參與辦理都市更新。至於新町溝涉及公兒十七用地開闢議題，後續也將和私有土地所有權人進行協商，以辦理該地區周邊整建維護作業。
2. 本案初步提出青年住宅為構想方案之一，後續將與縣府青年發展處進一步研析。

陸、結論

一、彰化市南郭宿舍群周邊地區都市更新先期規劃案

- (一) 目前初步評估臺電宿舍周邊較具可行性，建議納入公辦都更範圍。
- (二) 考量臺電宿舍目前仍有住宿使用行為，建議縣府後續持續與臺電協商，以確定後續推動主體。
- (三) 本案因涉及文資議題增加後續推動都更之困難性，後續請

縣府評估其財務之可行性。

二、彰化市警察宿舍周邊地區都市更新先期規劃案

- (一) 請縣府優先推動警察宿舍及魚市場辦理都市更新，作為公辦都更示範地區。
- (二) 請規劃單位就不動產市場行情進行財務評估，以評估推動可行性。
- (三) 本案因魚市場部分涉及都市計畫變更事宜，與警察宿舍辦理期程有時間差，建議先就該二地區規劃產品進行訪商，並確認合併或分別辦理公開評選。
- (四) 新町溝二側規劃以整建維護方式進行都市更新，建議應先進行溝渠或水質的改善，或申請相關補助，以改善目前硬體設施。
- (五) 本案初步評估後續進行招商作業可行性極高，建議於先期規劃完成後，檢具相關文件再向本署申請補助招商作業。

柒、散會（上午 12 時 55 分）