

# 竹南頭份都心再活化計畫

一、時間：2008年9月10日 15:00

二、地點：台北市松山區南京東路五段102號9樓（都市更新專案管理辦公室）

三、主持人：陳金令 理事長

四、出席人員：

(一)專家學者：錢學陶教授、黃健二教授。

(二)營建署都市更新組：賴建良

(三)苗栗縣政府：代理辦事員 簡筱芸

(四)規劃團隊：龍邑工程顧問公司 朱峻廷先生

五、會議紀錄及建議：

六、(一)、會議結論

一、規劃遠景及定位：

1. 本案應從人口趨勢、所得、家庭數等社經資料中探討，並從城市競爭力角度出發，再討論再發展遠景。
2. 再發展定位則應考量周邊相關地區未來發展及競合性，從本區自然、歷史資源等當地居民生活方式、空間、該更新區目前欠缺之公共設施等面向思考後，再發展後續策略。

二、再發展策略構想

1. 目前更新範圍內工業區大部分住宅屬於違規使用，但是透過更新方式無法使其合法化。在這樣基礎下提出來更新構想，無法跳脫現況原有系統結構窠臼。而且更新基本上是由民間所推動，政府並無法直接介入運作更新機制，沒有誘因進行更新。公共設施的提供及由誰提供，並非在更新計畫中留設開放空間公共設施那種類型，諸如公園誰來提供的問題。透過土地徵收或市地重劃的方式都沒有辦法達到，這種基地範圍的特性要進行都市更新是有問題的，這是命題的問題。
2. 以規劃構想來說，依用途將工業區轉變成產業資源專用區，事實上可行性不高。以苗栗整體商業強度來看，更新區和其他地區比起來，例如北面西面、前站後站一大片商業區有何競爭優勢以進行產業資源型的商業使用，區位間競爭的相關問題都是要進一步去釐清。大型購物中心、商場等設施因為本區距離新竹太近，可能面臨經營困難問題。缺乏競爭優勢，還必須額外投入資源整理的情况下，很難進行如規劃

構想中的土地使用。舊工業區更新並非在既有架構下微調就可以達成的。

## (二)、後續辦理及具體建議事項

1. 透過都市計畫變更將原先縣政府所構想的公共設施及原有既成道路進行爬梳整理，那將會提高其可行性。原有住宅要轉型成商業使用可行性不高，更新計畫目的要貼近現實，宜繼續維持住宅使用。本案再發展遠景、定位及策略應由競爭力角度出發，利用各項社經資料以獲知更新範圍內再發展之優勢、劣勢及機會，再進一步發展後續更新策略。
2. 建議地方政府釐清要在都心來進行這樣工業區更新的問題，確認委託案定位。以本案而言，都市更新和都市計畫變更其實是同一件事。如果是工業區來進行機能轉型，直接透過都市計畫變更就可以達到目的。如果是經濟部編定的工業區，在都市計畫變更上就沒有操作空間。
3. 落到規劃構想之前應該有整體發展定位，更新區發展構想承襲整個都市發展構想之後，在每個階段應該環環相扣交代清楚，更新區完成後跟與都市其他地區間關係為何也應該加以思考。更新區要在竹南頭份的都市發展過程扮演何種角色的分析應該再加強。在課題一，竹南火車站與苗栗的商業中心，規劃地區剛好落在中間，這類似軸線問題應該再多加著墨。