

**「苗栗縣竹南頭份都市計畫區都市更新整體計畫案」
及「苗栗縣頭份市中華市場周邊地區都市更新案」
工作會議
會議紀錄**

壹、時間：109年3月18日（星期三）上午9時30分

貳、地點：本署B1第一會議室

參、主持人：王組長武聰(黃簡任技正哲賢代)

紀錄：林珮寧

肆、出席人員：詳后附簽到簿

伍、綜合討論

一、苗栗縣竹南頭份都市計畫區都市更新整體計畫案

(一)邱委員英浩

- 1.目前住宅區、工業區及商業區的平均成交單價多介於每坪18萬至24萬間，以土地價值和工程造價評估，本案短期尚未具更新潛力，市場機制亦尚未成熟，故建議應以長期發展研究。
- 2.本案依勘選原則已選定4處劃設為都市更新地區，建議勘選原則應與發展定位互相結合，並研析其潛力性或重要性，進而分類其急迫性或優先順序，且應將所有權人意願納入考量。
- 3.本案以益本比估算財務效益，僅從容積獎勵、共同負擔比及更新後價值估算，建議應再進一步說明及修正其估算方式，以符實際。

(二)彭委員光輝

- 1.本案就人口、產業及都市發展而言，確有優先發展更新地區之潛力，且更新規劃草案搭配第四次通盤檢討共同檢視，對於規劃內容及辦理時序亦具有正向效益。
- 2.依產業分析結果而言，本案極需產業用地，惟工業區內現況發展較低，且住商混雜於工業區內使用，建議規劃單位針對此特殊現象進一步研析並研議相關對策。

3. 本案劃定「策略性更新地區」與「更新地區」其差異性為何？另外，倘為配合整體都市發展政策推動之地區，其可能有示範或政策引導之效益，按本案劃定基準位於重大建設周邊地區評比為僅列 5 分，建議可增加其權重。

(三) 張委員梅英

1. 對於規劃單位於會議前更新簡報資料部分給予肯定，本案於 105 年度核定補助迄今，除都市更新條例修正案公布實施外，尚有都市危險及老舊建築物加速重建條例的公布，建議規劃單位予以補充案內危老發展情形。
2. 規劃單位針對會議前書面意見部分已做初步回應，但尚有部分議題尚待回應，如 100 年時資訊傳播業及教育傳播業二產業的變化，以及都市更新策略性地區劃定評比之差異性，請補充。
3. 關於本案不動產市場研析說明，尚不建議竹南頭份地區做重建型都更，建議可從中古市場的變化，以危老或整維的方式鼓勵民間辦理更新。
4. 本案以檢核方式劃定「都市更新策略地區」及「都市更新單元」部分名詞與指標項目不一致，建議以指標回應都市更新條例方式做評比，較為妥適。
5. 有關都市更新單元劃定 1 節，評估項目中「周邊公共設施開闢狀況」敘及周邊計畫道路未開闢列為評比項目，依現況而言，計畫道路已劃設但未開闢者之道路眾多，建議將急迫性與否納入評估標準，以符實際。
6. 本案目前以被動式方式檢討辦理關聯性公共工程補助計畫，建議可從主動式方式同步檢視其辦理關聯性公共工程補助計畫之可行性。
7. 針對本案以益本比方式研析財務可行性，尚未呼應本案更新地區劃定原則，建議除貨幣型研析外，亦增加非貨幣型方式研析其財務可行性，以增加執行可行性。

(四) 都市更新組

1. 本案目前已進行至期末階段，工作項目是否涵蓋「擬定都市更新計畫草案」，請苗栗縣政府協助規劃單位統整本案後續應辦事項，以及預計何時辦理結案。
2. 請規劃單位釐清本案依勘選原則劃設 4 處為「都市更新地區」或是「都市更新策略地區」。

(五) 苗栗縣頭份市公所

建議規劃單位應將土地所有權人意願納入規劃參考。

(六) 苗栗縣竹南鎮公所

1. 會議簡報第 44 頁，更新單元 2 慈裕宮附近地區，該範圍與刻正辦理慈裕段 299 地號等 45 筆土地都更案重疊，請規劃單位調整更新單元之範圍。
2. 竹南火車站東側停車場，本所刻正爭取中央補助興建地下停車場，簡報提到已列入前瞻基礎建設計畫，故不列入關聯性公共工程補助地區範圍部分，請再釐清。

(七) 臺灣苗栗農田水利會

請規劃單位提供今日會議二案劃設為更新地區內屬本會所管有地段地號土地，並依法辦理徵收。

(八) 長豐工程顧問股份有限公司

1. 苗栗竹南頭份地區目前更新案件較少，所以在計畫發想上以長期規劃方式研議，該地區近年已有二案刻正辦理都市更新，惟不動產市場交易仍以透天厝為主。
2. 因竹南頭份地區刻正辦理第四次通盤檢討，故本案所建立相關機制，如土地使用分區管制及都市更新地區劃設草案(涉周邊公共設施的開闢與否)皆可做為第四次通盤檢討參考。
3. 本案財務部分目前以容積率、周邊建築物現況及土地持有面積及地價，做為共同負擔進行財務的估算，相關研擬成果也載入於都市更新地區劃設草案中。

4. 本案合約簽訂時間為 105 年，與 108 年都市更新條例修正案發布有時程上的落差，本案按合約規定引用「策略性都市更新地區」，即為「都市更新地區」。
5. 針對目前研擬所劃設「都市更新地區」其土地所有權人意願 1 節，除中華市場案另案刻正執行中，另外二案屬前置規劃階段。
6. 有關竹南鎮公所所提建議，後續將針對重疊範圍部分重新調整，另竹南火車站東側停車場因正在辦理前瞻基礎建設計畫，故將不列入關聯性公共工程補助地區；另外，有關臺灣苗栗農田水利會建議徵收 1 節，後續倘以權利變換方式辦理更新作業，將不採用徵收方式取得該會管有土地。

二、苗栗縣頭份市中華市場周邊地區都市更新案

(一) 都市更新組

1. 本案辦理緣由引用 95 年行政院核定「加速推動都市更新推動方案」政策方案，與本案核定年度已有 10 年，其後行政院於 98 年核定「(愛臺十二建設)都市更新推動計畫(98-101)」、99 年核定「振興經濟擴大公共建設投資計畫-都市更新關聯性工程計畫(98-100)」、99 年核定實施「都市更新產業行動計畫(100-103)」以及 107 年核定「都市更新發展計畫(108-111 年)」，建議規劃單位應與時俱進更新相關發展背景資料。
2. 今日會議簡報第 25 頁「劃定都市更新地區」圖示採第一排住宅區範圍劃定都市更新地區範圍，前次會議已建議規劃單位應將地籍及權屬納入考量劃設範圍，請規劃單位修正。

(二) 苗栗縣頭份市公所

關於攤商安置地點，刻正辦理攤商問卷回收作業，至上星期五(109 年 3 月 13 日)已回收 130 多份(約 76%)，後續將提送相關資料予縣府參考，市公所也將盡最大誠意與攤商溝通。

(三) 張委員梅英

1. 本案工作會議紀錄回覆應詳細檢視哪些問題需回覆，哪些意見僅為現況陳述，以明確回應。
2. 針對中華市場周邊 500 公尺範圍內，已盤點過相關公共設施用地可做為搬遷安置使用，建議應將研析成果納入攤商說明會問卷中，俾供攤商填寫問卷參考。
3. 依 108 年度攤商說明會回收問卷分析成果顯示已回收 34 份，其同意比例為 70.59%。建議後續除將回收資料更新外，並補充說明攤商抽籤分配於一樓或二樓是否有租金上之差異、建國花市建置完成後之空餘租位，原非屬中華市場之攤商，是否也可抽籤進駐租用，以及新市場是否有預定完成期程、攤位租金及搬遷補償等資料。

(四) 彭委員光輝

本案最為關鍵之處在於與攤商溝通協調，建議可增加現場訪問或家庭拜訪方式，以明確瞭解攤商意願，並針對攤商潛在疑慮直接回應，以增加執行可行性及彼此之信任度。

(五) 瑞銘工程顧問有限公司

1. 本案都市更新地區範圍劃設之範圍，將依土地所有權人、地籍及權屬等納入更新地區調整範圍界線。
2. 本案於辦理歷次攤商說明會時，皆有向攤商說明未來遷移場址選址之緣由，與說明相關所有權人權益及義務，惟本案辦理程期歷經二任頭份市市長，因政策之轉向及會議當下氛圍，多次問卷未能順利回收，故仍未取得共識。

陸、結論

一、苗栗縣竹南頭份都市計畫區都市更新整體計畫案

- (一) 請規劃單位將今日委員與相關與會單位意見納入規劃修正。
- (二) 建議苗栗縣政府可將本案研析成果納入竹南頭份地區第四次通盤檢討案中併同檢視及調整。

(三)本部都市更新委外規劃及關聯性公共工程補助計畫包含先期規劃、招商計畫及關聯性公共工程補助，本案初步研擬3處都市更新單元皆為劃定都市更新地區草案階段，除中華市場刻正執行外，另2處後續倘繼續執行劃定都市更新單元，可重新檢視其劃設範圍，再向本部申請補助。

二、苗栗縣頭份市中華市場周邊地區都市更新案

(一)請規劃單位將今日委員與相關與會單位意見納入規劃修正。

(二)本案後期工作尚須擬定都市更新事業計畫草案，按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，尚有二年辦理時程，請規劃單位掌握時效並積極辦理。

(三)請規劃單位持續積極與攤商協商，並建議設定協商之時間停損點，且應評估假設攤商協商不成，是否考慮以整建維護方式辦理中華市場更新，以改善該市場使用品質及美化都市景觀。

柒、散會（上午11時35分）