

正本

都市更新組

檔 號：
保存年限：

行政院經濟建設委員會 函

地址：10020台北市寶慶路3號
電話：02-2316-5341
承辦人：江明宜
電子郵件：mingyi@cepd.gov.tw

受文者：內政部營建署都市更新組

發文日期：中華民國96年4月11日

發文字號：都字第0960001571號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄及簽到表各一份

主旨：檢送96年3月19日召開「行政院都市更新推動小組第七次會議」紀錄一份，請 查照。

正本：本會張副主任委員景森、內政部林次長中森、本會都住處處長張桂林委員兼共同副召集人、內政部營建署署長李武雄委員兼共同副召集人、行政院第三組組長朱富美委員、內政部地政司司長孫寶鉅委員、財政部國有財產局局長郭武博委員、經濟部國營事業委員會執行長黃重球委員、交通部臺灣鐵路管理局局長陳峰男委員、國防部軍備局局長吳偉榮委員、行政院主計處第一局局長陳瑞敏委員、行政院公共工程委員會技術處處長黃錫薰委員、本會財務處處長張永河委員、臺北市政府副市長林崇一委員、高雄市政府副市長鄭文隆委員、臺北縣政府副縣長陳威仁委員、臺中市政府副市長蕭家旗委員、臺南市政府副市長洪正中委員、司法院、內政部營建署都市更新組、內政部營建署都市計畫組、內政部中部辦公室營建業務、法務部、行政院人事行政局、教育部、國防部軍備局、交通部臺灣鐵路管理局、交通部基隆港務局、財政部國有財產局、財政部高雄關稅局、臺北市政府、高雄市政府、基隆市政府、臺北縣政府、桃園縣政府、苗栗縣政府、新竹市政府、南投縣政府、嘉義市政府、臺南市政府、中華電信股份有限公司、臺灣郵政股份有限公司、財團法人中華建築中心、財團法人國土規劃暨不動產資訊中心、財團法人都市更新研究發展基金會、長豐工程顧問股份有限公司、新見國際設計規劃股份有限公司、升揚工程顧問有限公司、永奕不動產顧問公司、陳銘俊建築師事務所、書德工程顧問公司、逢甲大學都市計畫系賴教授美蓉、本會部門計畫處、財務處、都市及住宅發展處

副本：財團法人中華建築中心、安邦工程顧問股份有限公司、財團法人都市更新研究發展基金會、長豐工程顧問股份有限公司、行政院衛生署、行政院文化建設委

96. 4. 12

員會、行政院主計處、法務部、交通部鐵路改建工程局、交通部基隆港務局、高雄市政府、新竹市政府、臺中市政府、臺中縣政府、彰化縣政府、臺南市政府、臺南縣政府、中國石油股份有限公司、臺灣省農工企業股份有限公司（均含附件）

行政院經濟建設委員會

裝

訂



線

行政院都市更新推動小組第七次會議紀錄

壹、時間：96年3月19日（星期一）上午9時0分

貳、地點：本會610會議室

參、主席：張副主任委員景森（公假） 紀錄：柯茂榮、王雪玉
內政部林次長中森 林之瑛、王建成
江明宜

肆、出（列）席單位及代表：（詳簽到表）

伍、主席致詞：（略）

陸、各單位發言：（略）

柒、會議結論：

一、報告事項

（一）確定上次會議決議及辦理情形報告。（內政部營建署）

- 1.洽悉。
- 2.確定上次會議決議。

（二）96年度台北市第二次、台北縣、桃園縣及南投縣都市更新地區勘選報告（內政部營建署）

- 1.洽悉。
- 2.同意依據會勘結果辦理，請直轄市、縣（市）政府儘速辦理後續委託作業。

二、討論事項

（一）提案一：基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案

決議：

- 1.基隆火車站為國家北部重要門戶，配合港區環境及周邊老舊建築物更新，朝改善交通、提供民眾親水及休憩空間、商業、觀光及水岸住宅整體規劃，原則可行；

請基隆市政府於後續變更都市計畫、擬定都市更新計畫及審議投資者所提都市更新事業計畫時，加強人行空間的規劃及海岸景觀的型塑，高架化鐵路融合於環境中，以創造都市更新地區優良的生活環境。

2. 本基地內擬保留之軍用戰備運輸軌道設施，嚴重影響本基地整體開發，並可能產生交通安全上的問題，請國防部會同基隆市政府於一個月內依該運輸軌道實際使用情形，研擬可行的運輸替代方案，以進一步研議其存廢。
3. 本更新案基隆市政府擬依都市更新條例第 9 條規定，經公開評選委託民間都市更新事業機構擔任實施者，並擬採權利變換方式處理，各公有土地管理機關獲配之房地，除保留公務所需使用者外，附條件信託予實施者統一經營管理；請基隆市政府儘速邀集主要公有土地管理機關，組成專案更新工作小組，密切協商所提開發辦理原則及後續招商、議約等事宜。
4. 本案有關權利變換、信託應依法辦理，並考量國家資產有效利用、港都建築意象、公共設施服務水準、投資報酬率、安置住宅及基地容受力等，適切評估調整所需容積率；另安置住宅部分不宜採「免計容積」處理。
5. 興建期間所需之交通運輸營運維持計畫及港務營運維持計畫，由台灣鐵路管理局及基隆港務局研訂，並會商實施者執行。
6. 本案都市計畫變更，必要時得採中央及地方都市計畫委員會聯席審議方式辦理。

(二) 提案二：華光社區附近地區都市計畫檢討暨都市設計準則案

決議：

1. 華光社區位於台北市都心及新副都心之中繼點，基地周邊多為高級住宅區及中央行政機關，惟因區內缺乏高級商業服務設施，致鄰近師大路、永康街住宅區內形成地區商圈之不正常都市發展現象；又基地位居首都核心區周邊，緊鄰中正紀念堂及兩廳院，甚具觀光、遊憩及文化發展之潛力。因此，本地區再發展定位宜朝向商業服務、金融、辦公、觀光遊憩、文化等多功能複合使用之方向規劃，俾健全都市機能。
2. 本案在土地使用規劃上，不宜區分短、長期，而需整體規劃，其範圍應包括中華電信及台灣郵政所有土地，請台北市政府參考 2005 年都市更新國際研討會國外專家意見，重行檢討本基地之土地使用分區、發展強度及都市設計構想，透過開放空間、交通系統串連，延續基地與周邊之人文及商業活動，並建構視覺走廊及研訂建築物量體、色彩、造型管制規定，以形塑本地區成為臺北新地標。
3. 本案開發時程依上開整體規劃構想及配合台灣郵政及中華電信事業機構之轉型，採分期分區開發，其中法務部及司法院（均含所屬管理機關）管有土地為優先發展地區，請台北市政府儘速依上開整體規劃構想及再發展定位完成都市計畫變更，並依都市計畫法規定擬定都市更新計畫。另為加速本地區之更新再開發及塑造本地區成為台北新都心之發展願景，可研議成立都市更新專責機構推動之；台灣郵政及中華電信管有土地，則分別列為中、長期發展地區，後續配合本地區都市再發展定位需要及因應上開事業機構之轉型，請台灣郵政及中華電信研訂中長期遷址計畫，提出規劃構想，並逐步落實推動，以符都市發展所需。至其適合之遷址地點，可參考南港高鐵沿線新生地暨週邊土地整體再開發計畫。
4. 本更新地區範圍現住戶之處置方式，請法務部及司法院（均含所屬管理機關）依據 95 年 10 月 19 日行政院函示積極辦理。

5. 後續都市計畫變更及都市更新計畫擬定，請台北市政府參採前述決議方向規劃，並於 96 年底前完成。

(三) 提案三：台南運河星鑽更新開發先期規劃評估案

決議：

1. 本更新案未來發展定位為新型態商業活動空間，以帶動台南市中西區商業復甦與發展，彰顯得天獨厚的水岸發展優越區位條件，原則可行，並請台南市政府考量將運河河道適切導引入更新基地，以強化本更新地區水上休閒娛樂功能，提升其再發展的潛力。
2. 本更新地區二座聯外橋樑設施之興闢，對本案開發及都市發展具有關鍵性的影響，請營建署配合更新期程編列都市更新關聯性公共設施預算予以補助；並請營建署推動都市更新事業補助地方政府關聯性公共設施經費訂定補助原則，以利預算有效運用。
3. 本更新地區內土地尚有極少部分，屬於台北市政府、國有財產局及私人所有，請台南市政府儘速擬定都市更新計畫，依都市計畫法規定辦理徵收及撥用；另外，本案基地範圍內之國中、國小遷建及用地取得問題，請台南市政府依據行政院頒「各級政府機關互相撥用公有不動產有償與無償撥用原則」，學產土地內學校用地及道路用地依規定辦理無償撥用，並儘速協調解決，以利本案都市更新之推動。
4. 中國城及其周邊地區都市更新先期規劃作業，由內政部營建署於本（96）年度預算予以補助辦理。

(四) 提案四：新竹市火車站後站地區都市更新計畫案

決議：

1. 本案更新地區朝串連新竹火車站前站地區構成新竹市

都市核心之方向規劃，原則可行；請新竹市政府於後續辦理變更都市計畫，擬定都市更新計畫及審核實施者所提都市更新事業計畫時，加強規劃人行空間，形塑地方特色景觀，創造優良的生活環境。

2. 有關市府建議中央全額補助經費設置台鐵前後站之連通平台，採人工地盤空中車站方式呈現或以地下通道串聯，提供人行交通功能，塑造本區成為新竹未來新都心一節。請台鐵局會同新竹市政府，評估本案採高架或地下連通之優先秩序與可行性，並考量納入購票系統之整合，選擇較佳方案優先辦理；所需經費，請交通部協助，循行政程序辦理。
3. 至於市府建議中央全額補助交通轉運站之意見，尚待進一步評估。如確有需要，請市府考量轉運站可採自償方式規劃，考量以變更都市計畫放寬使用限制方式，允許轉運站兼具商業機能，招商引進民間資金開發興建。
4. 本案第一階段更新單元核心區之土地處理方式，涉及台鐵局、國產局、國防部及新竹縣政府等公有土地管理機關權責，尚待溝通整合。為促成本案確實可行，請營建署主動協助，邀集相關公有土地管理機關協調，整合本案相關時程、分工與土地處理原則，作為新竹市政府後續推動之參據。
5. 鑑於本案投資報酬率甚高，而更新區內公共設施尚有不足之疑慮，本案核心區所規劃 15 公尺寬計畫道路，宜配合使用需求，拓寬為 20 公尺，建議新竹市政府評估，在財務負擔可行狀況下，納入考量；都市計畫變更必要時得採中央與地方都市計畫委員會聯席審議方式辦理。

(五) 提案五：新竹市中正台夜市及國際商場周邊地區都市更新計畫案

決議：

1. 本案更新單元 1，發展定位為文教商務特定專用區，提供商業兼具社教及停車場功能，來解決原都市計畫公共設施無法闢建的問題，構想原則可行，請加強當地大眾運輸、人行空間及購物環境，塑造地區整體發展意象。
2. 鑑於優先辦理開發之更新單元 1，尚有土地開發方式、公有土地權利價值估算標準、現住戶及攤商拆遷安置、優先購買權之適法性、社教館參與方式、停車場用地變更為特專區回饋等課題待整合。為促成本案確實可行，請營建署主動協助，會商教育部、國有財產局、新竹縣、市政府等公有土地管理機關，確立適法可行之處理原則，作為後續規劃及推動之依據。
3. 有關建請中央補助後續都市計畫擬定變更招商經費部分，請營建署納入統籌補助積極辦理。

(六) 提案六：高雄市哨船頭更新地區安船街區（含關稅局宿舍區）暨造街示範區更新計畫案

決議：

1. 哨船頭地區為高雄港重要門戶，擁有豐富歷史及山海資源，惟現況建築老舊，亟待積極推動都市更新，地區內裕榮冷凍廠及統一健康世界，因位居視覺焦點，建物已愈 20 年，且土地低度利用，請高雄市政府併案整體規劃後分期分區開發，以利創造水岸景觀。
2. 本案安船街區優先更新單元部分，經財務評估後仍有資金缺口，請高雄市政府考量增加投資誘因、辦理居民意願調查及徵求潛在投資商意見，續依都市更新條例第 9 條規定，採公開徵選程序委託都市更新事業機構實施之。
3. 關稅局宿舍短期採整建維護方式更新，提昇建築物使用機能，長期則採重建方式辦理，並得酌予提高容積，增加投資誘因，有關公有宿舍之處理，請關稅局配合

整體更新計畫辦理；眷舍部分仍依據「行政院國家資產管理委員會」第 31 次委員會會議決議，不宜繼續留用。

4. 本案新闢道路區配合後續更新開發，涉關都市計畫檢討部分，請高雄市政府積極辦理。

(七) 提案七：苗栗縣原縣政中心周邊地區都市更新先期可行性評估案

決議：

1. 本案優先更新單元 1 (苗栗火車站附近地區) 範圍內產權單純，多屬台鐵管有，考量台鐵執行鐵道博物館 BOT 案時程及土地最有效運用，請營建署另案邀集相關單位，協調整合後再議。
2. 都市計畫變更既已編列預算執行，請苗栗縣政府積極配合辦理，至其回饋比例之訂定，並應與各所有權人協調，獲致共識，俾利本案後續推動。
3. 其他優先更新單元，請苗栗縣政府依所定開發時程積極辦理。

(八) 提案八：苗栗縣苗栗市南苗舊市區更新地區都市更新計畫案

決議：

1. 敬軍新村優先更新單元：本優先更新單元範圍內建物窳陋狹小，缺乏公共設施，亟須更新重建，惟因產權細分，開發商較不願投入，據苗栗縣政府表示，該地區住戶更新意願高，目前該府並已協助成立更新籌備會整合中，所提建議補助相關規劃費用(包括都市計畫、都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定)，請營建署納入 96 年度補助，以期作為社區自力更新之示

範。

2. 南苗市場及新竹客運總站周邊地區優先更新單元：本更新單元多屬私地，住戶意願尚待整合，請苗栗縣政府賡續協助整合住戶自組更新團體，實施都市更新事業，如整合達到都市更新條例第 22 條同意門檻，再申請部營建署補助都市更新事業計畫暨權利變換計畫所需費用，以作為協助居民自立更新業務推動之示範。

捌、散會：下午 13 時 30 分。