

# 苗栗縣苗栗都市計畫區 都市更新整體計畫

苗栗縣政府  
工商發展處  
109年11月9日



# 01 緣起

# 辦理緣起

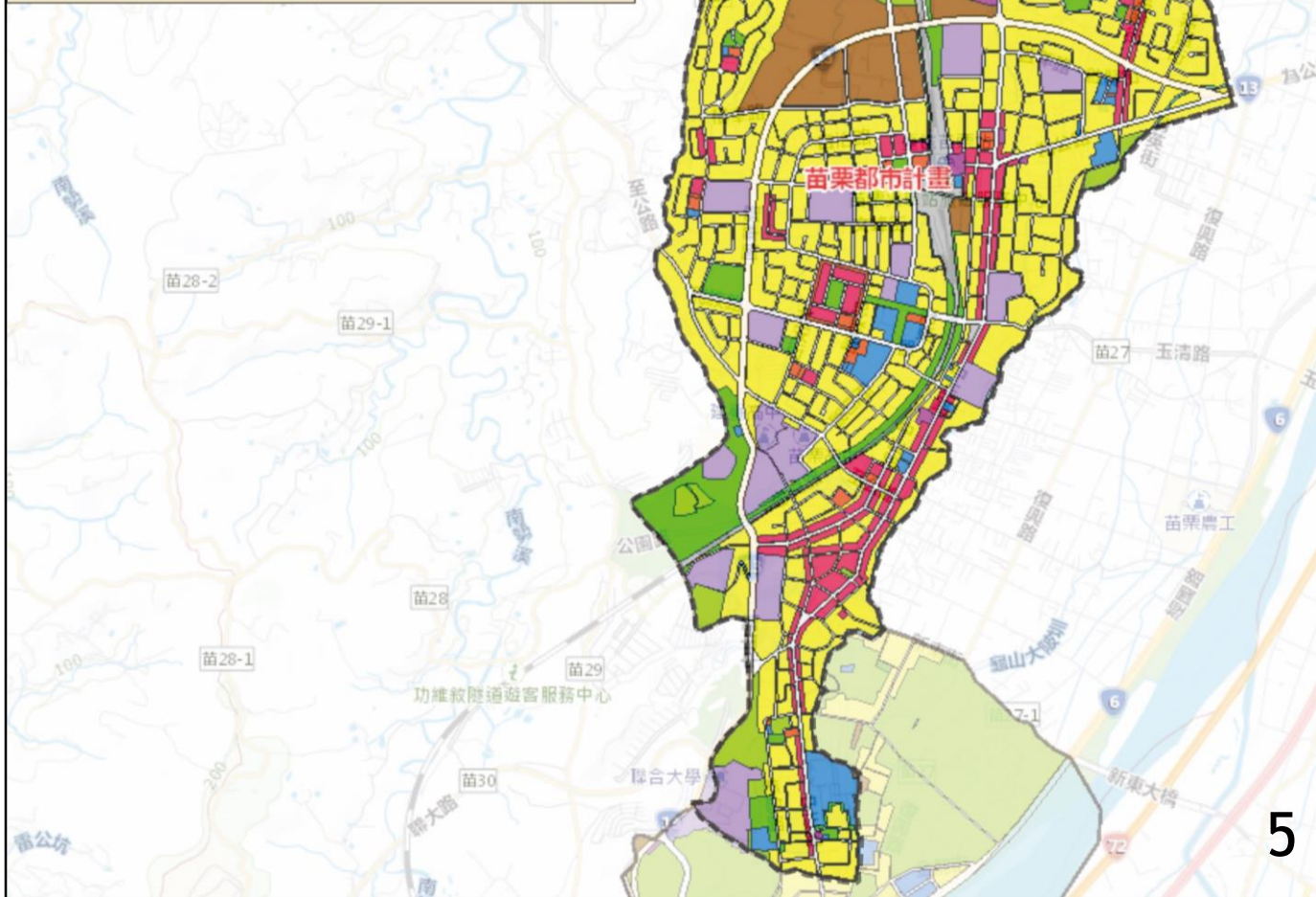
- 苗栗市為苗栗縣長久以來重要的住商發展重鎮，為苗栗縣都市化程度高的地區，於民國39年成立縣治後，開始重視都市計畫之實施；苗栗市都市計畫於光復後，以日據時期之都市計畫為藍圖，於民國44年發布實施都市計畫；至民國70年改為縣轄市後工商日益發展，成為苗栗縣的政治、經濟及文化中心。
- 較早發展之地區，建築物老舊，且地區窳陋，然目前苗栗都市計畫內僅於南苗市場周邊劃定「南苗舊市區更新地區」，仍有其他如苗栗火車站周邊、苗栗縣政府周邊及尚未劃定為更新地區之其餘南苗市場周邊地區，皆亟需透過都市更新手段改善地方環境。



# 02 相關計畫

# 計畫範圍

計畫範圍為苗栗都市計畫，全區位於苗栗市，亦為苗栗縣治所在地，計畫範圍東起田寮圳，西至縱貫鐵路、文發路附近及省道台6線，北始後龍溪，南至聯合大學，總面積約為656.02公頃。



# 現行都市計畫



- 44年 苗栗鎮都市計畫
- 60年 擴大都市計畫
- 69年 第一次通盤檢討
- 76年 第二次通盤檢討
- 80年 第一期公保地通檢
- 88年 第三次通盤檢討
- 100年 書圖重製通盤檢討
- 101年 第四次通盤檢討

計畫年期：  
110年  
計畫人口：  
65,000人  
居住密度：  
220人/公頃

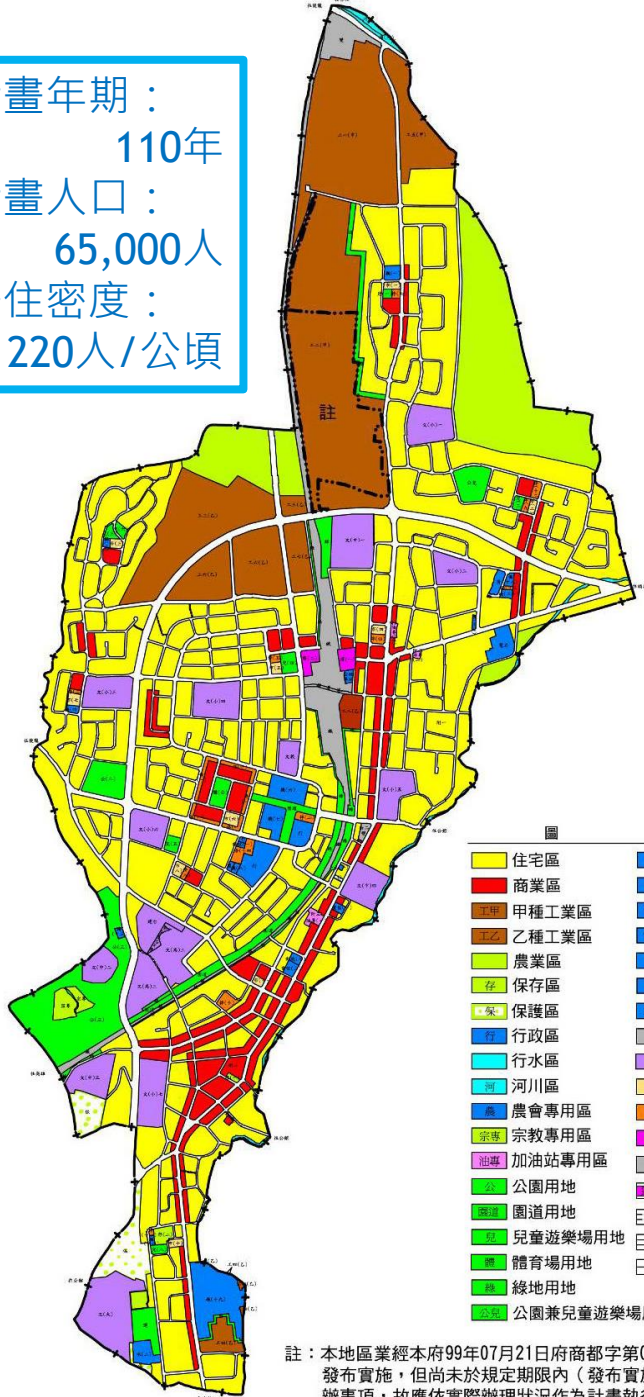


圖	例
住宅區	機關用地
商業區	郵政事業用地
甲種工業區	電信事業用地
乙種工業區	電力事業用地
農業區	消防用地
保存區	軍事用地
保護區	公路車站用地
行政區	變電所用地
行水區	文學校用地
河川區	市場用地
農會專用區	停車場用地
宗教專用區	廣場用地
加油站專用區	鐵路用地
公園用地	道路用地兼供河川使用
園道用地	人行步道用地
兒童遊樂場用地	道路用地
體育場用地	檢討後計畫範圍線
綠地用地	
公園兼兒童遊樂場用地	

註：本地區業經本府99年07月21日府商都字第09901325942號公告發布實施，但尚未於規定期限內（發布實施後3年內）完成應辦事項，故應依實際辦理狀況作為計畫執行之依據。

# 國土計畫

## 空間發展策略

苗栗縣未來區域整合策略及空間結構特性，以「三大願景軸、多元特色核」，建構苗栗縣整體空間發展，將以縣治所在之「苗栗市」為政經樞紐核心。



# 國土計畫

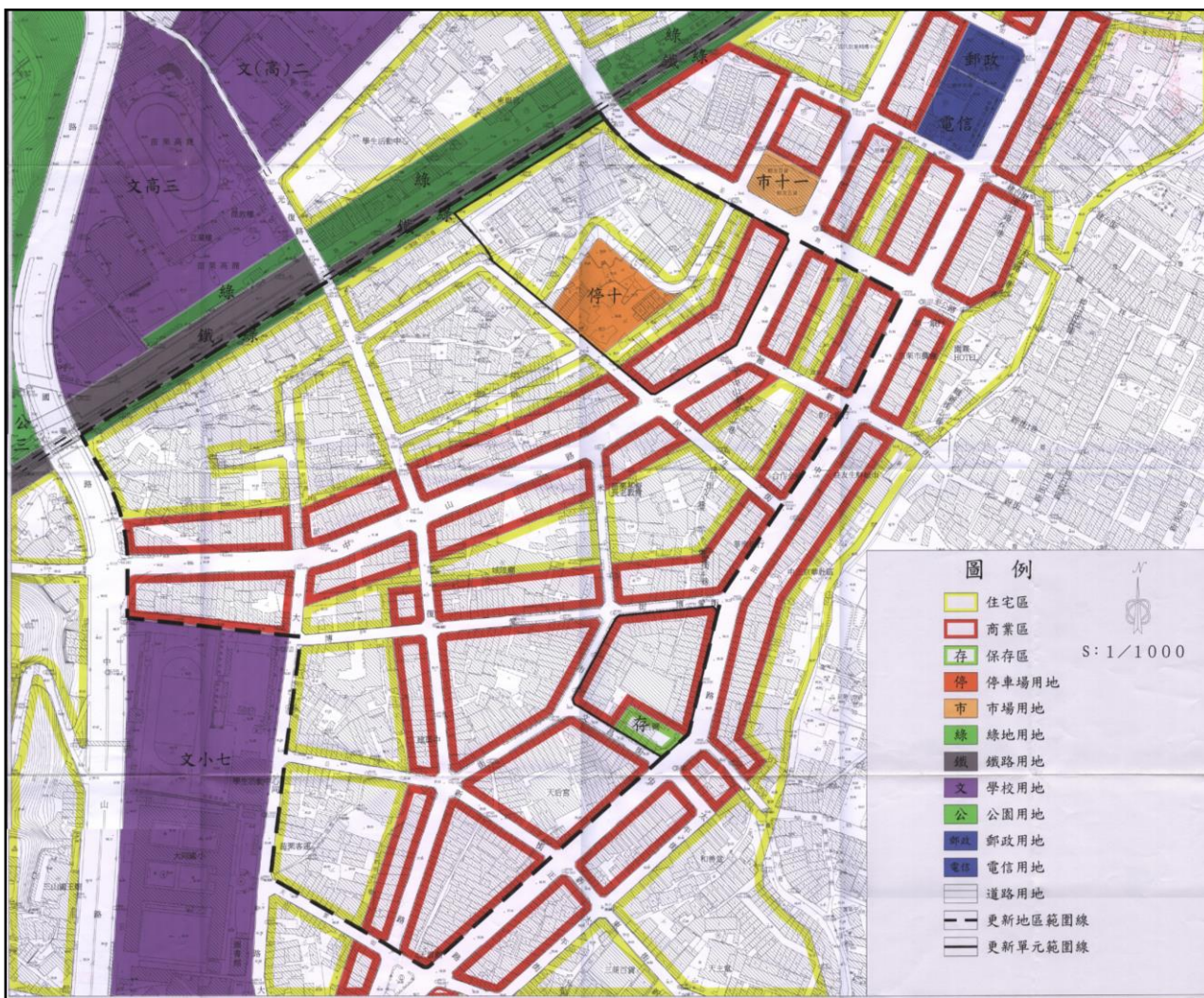
## 部門空間發展計畫

以舊社區及特色街區更新再造、配合重大建設推動側略性更新、公共建築及閒置公有房地再生、工業區再生活化、防災型都更為主軸，以沿海或人口集中地區的竹南、後龍、通霄、苑裡、苗栗、頭份優先推動。



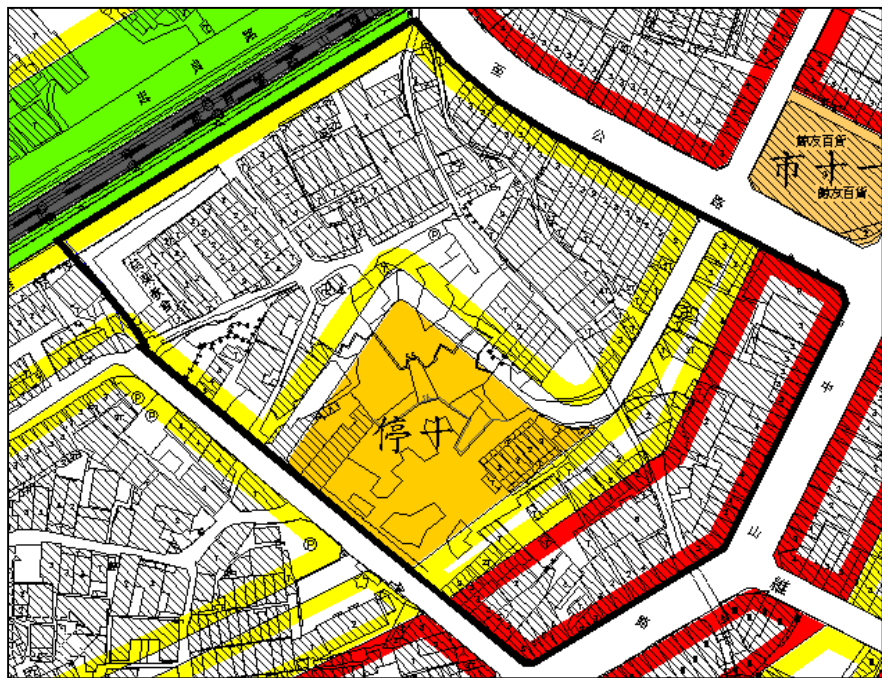


# 都市更新計畫

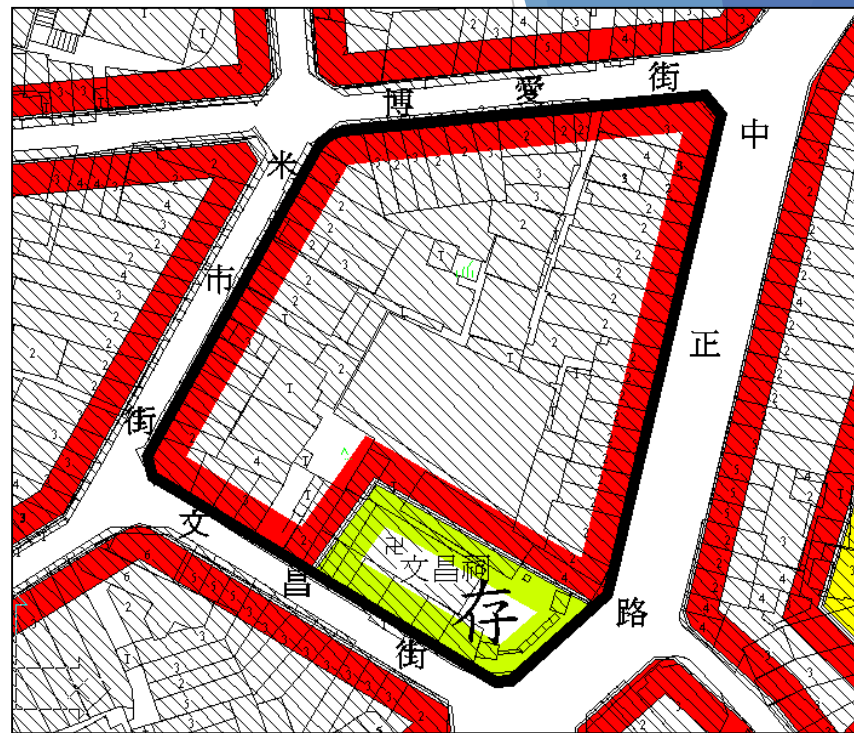


95年1月23日發布「擬定苗栗市南苗舊市區更新地區都市更新計畫案」，案內劃設2處都市更新單元。

# 都市更新計畫



敬軍新村鄰近地區更新單元



文昌祠鄰近地區更新單元

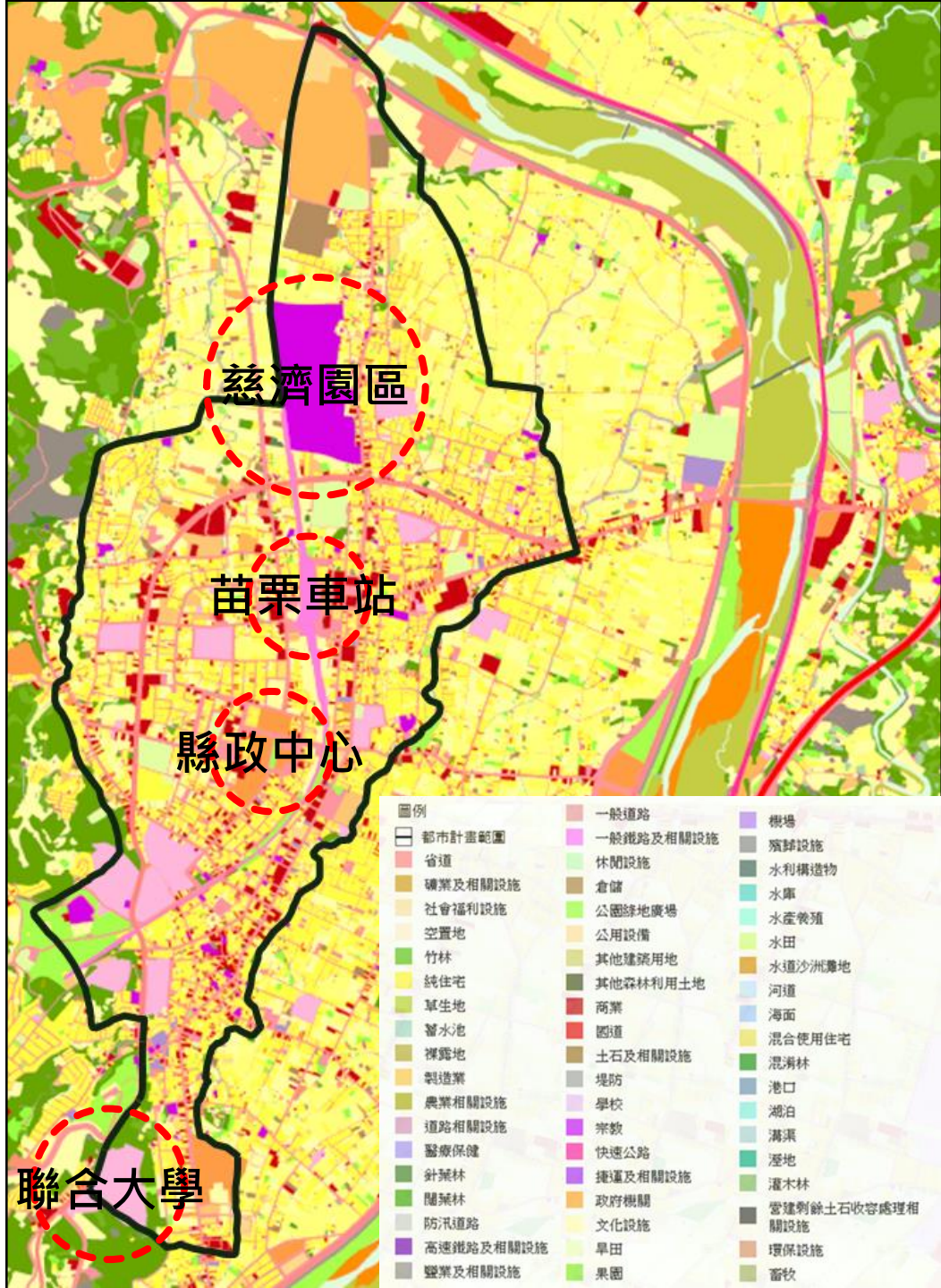
兩處更新單元均於95年籌組都市更新會籌備會，並核准更新事業概要，惟後續所有權人整合困難，未能續辦。



# 03 現況

# 土地使用概況

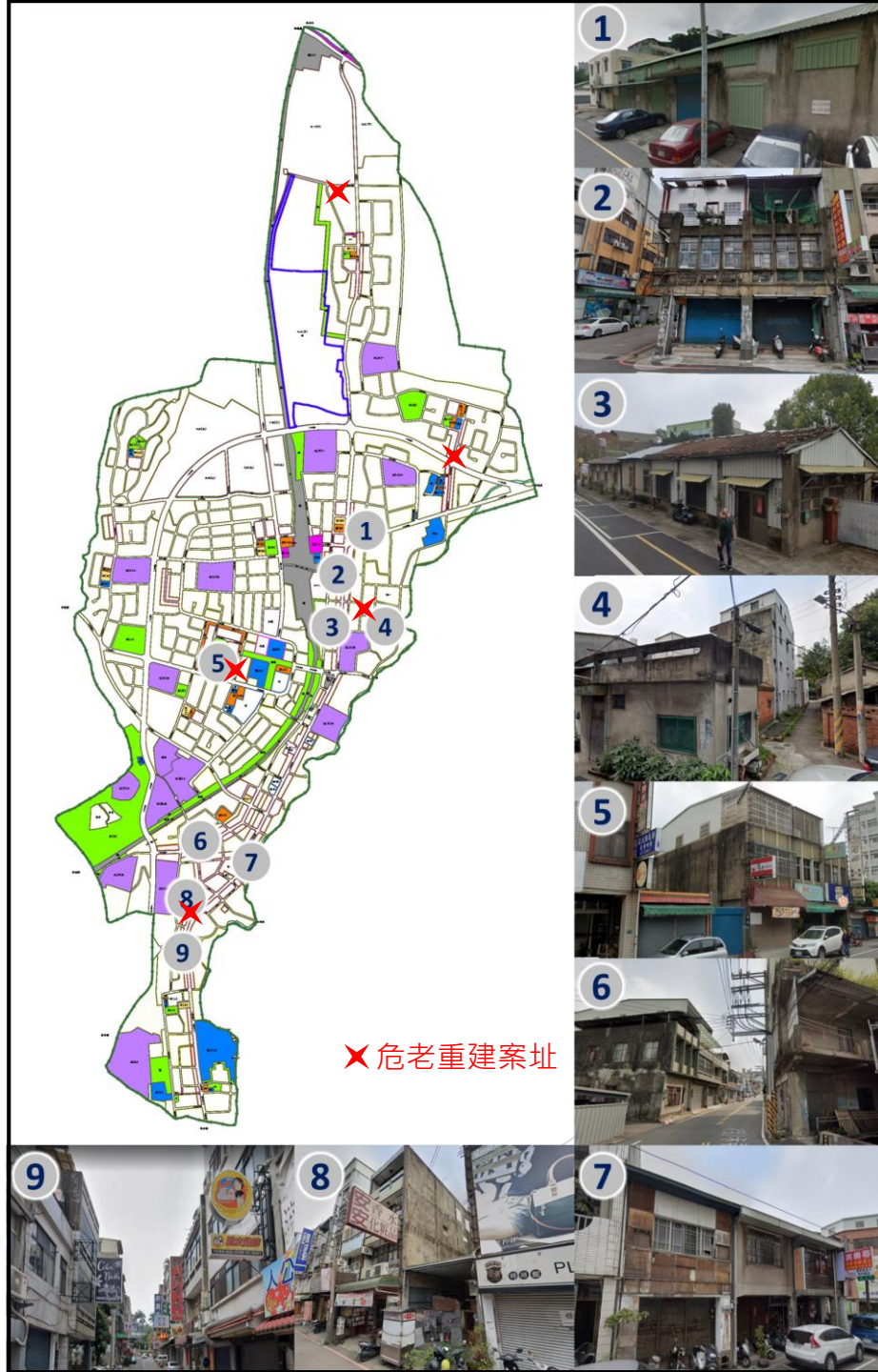
計畫區內農業使用主要分布於計畫範圍東北側；工業使用主要分布於中華路兩側；住宅使用主要分布於苗栗火車站周邊、國華路兩側；商業使用則集中於中正路兩側。



# 土地使用概況

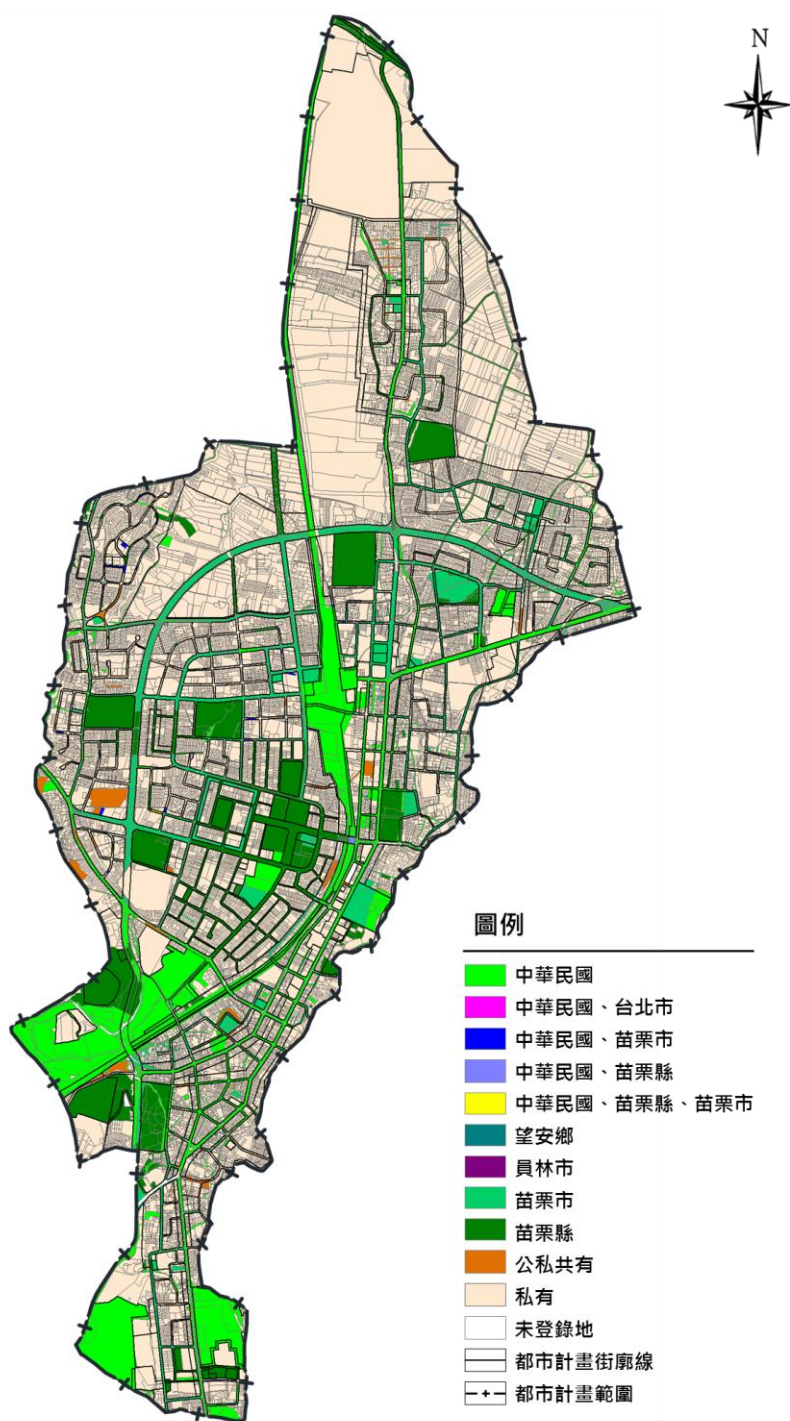
苗栗市早期發展地區主要為南苗地區、火車站前及中正路兩側商業區，現況房屋已有老舊瀕危情形。

本縣已核准9件危老重建案，其中5件位於苗栗都市計畫內，顯見苗栗市確有建物老舊亟待更新之狀況。



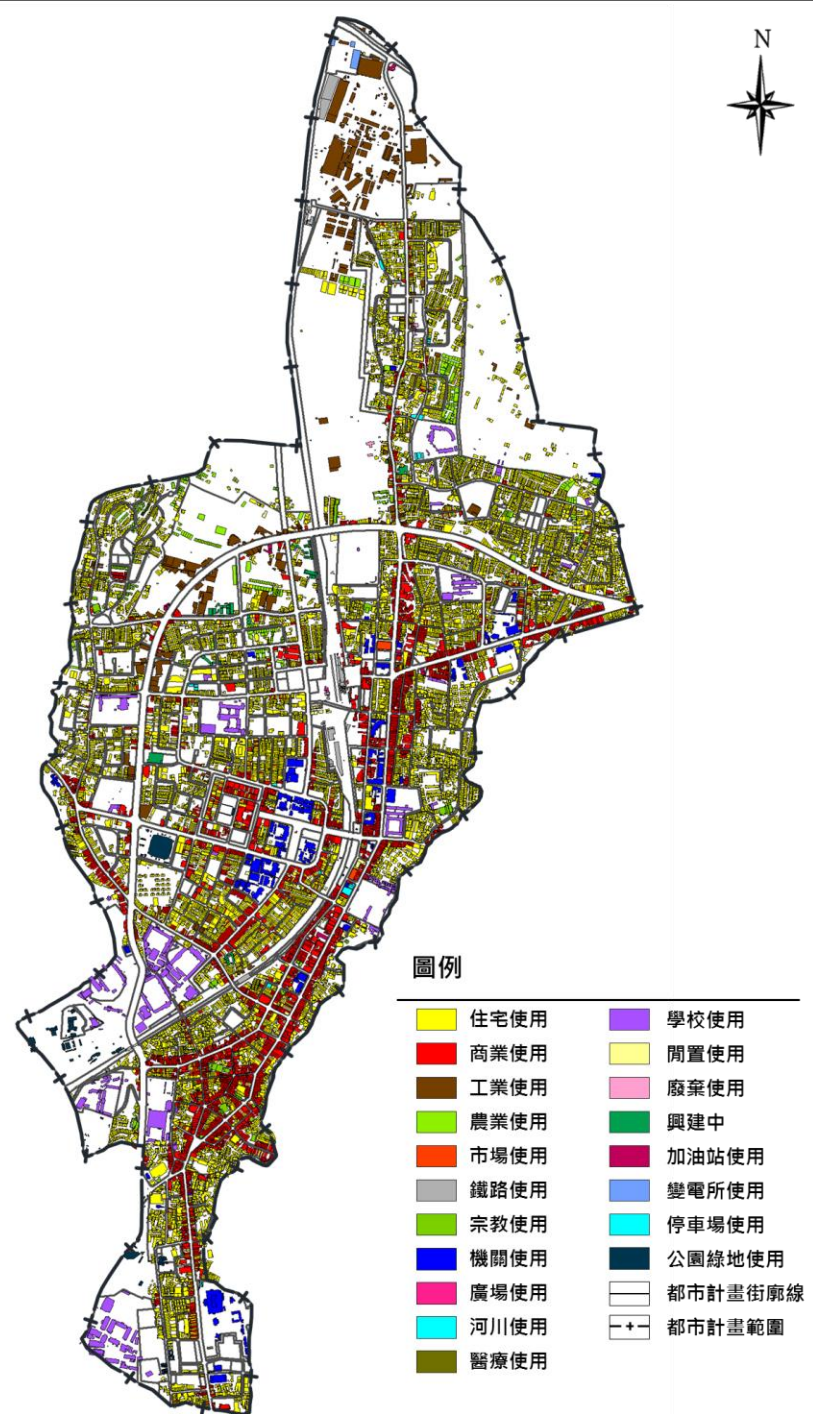
# 土地權屬概況

計畫區內以私有土地所佔之比例最高，佔計畫面積約71.12%、公有土地佔總面積約27.99%、公私共有土地約佔總面積0.89%。



# 建物使用概況

計畫範圍內之建物使用以住宅使用為主，數量為 16,350 棟，佔 70.80%，其次為商業使用，數量為 4,198 棟，佔 18.18%，工業使用則為 630 棟，佔 2.73%。



# 地區資源分布

計畫區內包含許多古蹟及地標景點，且地區建設充足，未來可將文化資源及地區建設串連，以打造多元性之都市樂活系統







# 04 辦理項目

# 預定辦理項目

## 苗栗都市計畫區 都市更新整體計 畫

先期基本資料調  
查及可行性評估

歷史紋理調查、環境敏感地分析

全區再發展目標

研擬發展願景、計畫目標、空間發展構想

跨域整合構想及  
願景

訂定防災都更計畫、檢討公共設施或公共工程、產  
業振興、文資保存與活化、公有資產再開發

都市再生初步構  
想

針對住宅區、商業區、工業區、車站/縣政中心/  
南苗舊市區訂定實質再發展策略

優先再發展區域  
初步構想

研擬計畫範圍內再發展及土地使用分區調整構想

劃定都更地區、  
擬定更新計畫

劃設都市更新地區(預計火車站東側、縣政中心周  
邊、南苗舊商圈等3處)、檢討南苗舊市區更新計畫

研擬實際執行方  
案

依本案劃定之更新地區製作都市更新計畫書、圖  
(草案)，配合舉辦說明會及座談會

# 發展策略

## 人本住宅區

- 較低密度、開放空間充足、且對學童、年長者友善的人本環境，更新策略將以道路改善及人行道整體留設為主要目標。

## 地方產業區

- 以較低的空間成本吸引多元產業進駐，配合相關基礎設施建置，同時能改善周邊生活區的設施服務水準。

## 機能商業區

- 檢討停車及人行空間，以打造更加舒適及友善的商業空間。

## 車站周邊發展地區

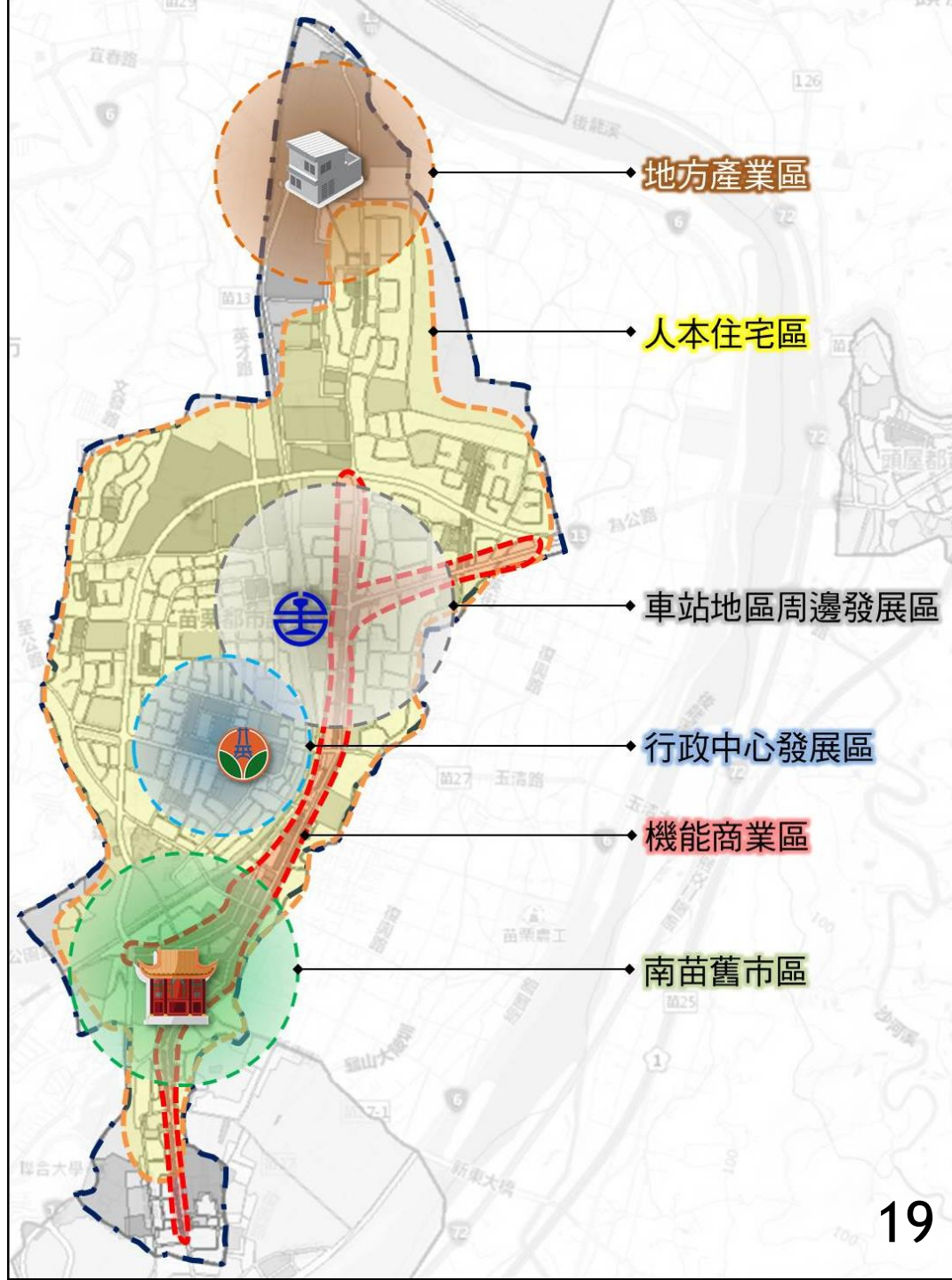
- 為人流及交通流量較大之地區，應以改善停車空間、交通動線及行人安全舒適為主。

## 行政中心發展區

- 以苗栗縣縣政中心帶動周邊土地發展，使商業行為聚集，應以改善交通動線及行人安全舒適為主。

## 南苗舊市區

- 文昌祠及敬軍新村周邊已有劃定都市更新地區，其他周邊仍應併同劃定為都市更新地區，透過都市更新手段改善居民生活環境。

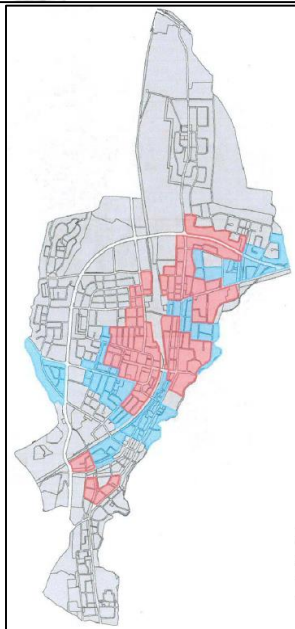


# 都更地區構想

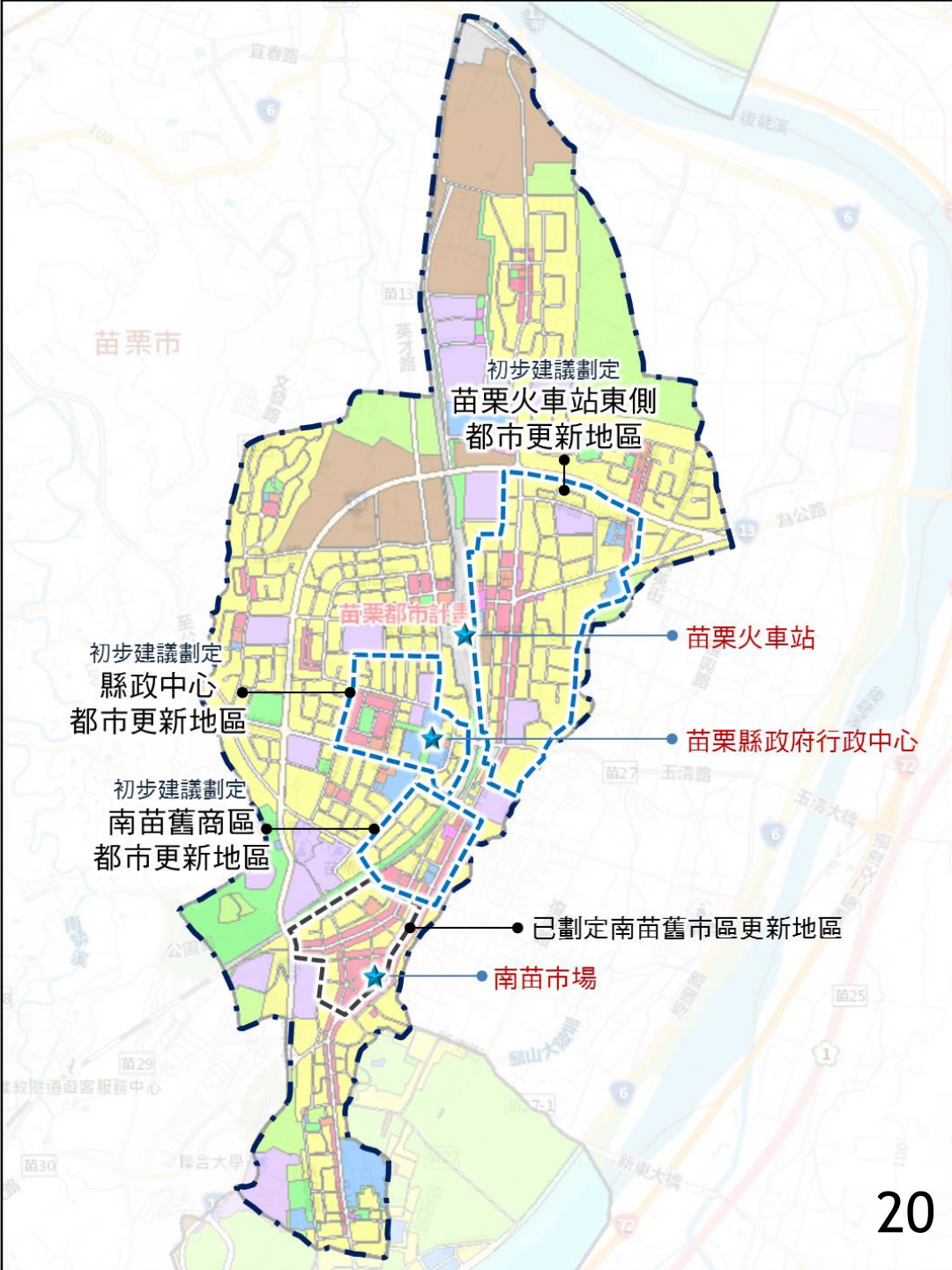
- 由1990年苗栗都計(二通)建物現況分布圖可知，發展地區成帶狀分布，範圍自火車站東側至南苗舊市區，故建議劃設火車站東側及南苗舊商圈更新地區，並檢討95年發布之南苗舊市區更新計畫。



- 依本縣危老重建輔導團研析，框選有迫切辦理危老重建需求之區域，位於縣府周邊及火車站東側地區，故建議可劃設都市更新地區。



- 重大建設：「城鎮之心計畫」-「苗栗火車站東西站及周邊環境再造工程」。



# 預定期程

本案補助經核定後，預計110年1月至110年3月辦理招標前置作業及簽約，110年4月至111年9月辦理規畫作業。

工作階段	工作項目	109			110												111									
		10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
前置作業	補助案申請	■	■	■																						
	招標前置作業				■	■	■																			
工作計畫	工作計畫書研擬及審核							■	■																	
期初階段	基本資料調查及可行性評估									■	■	■	■	■	■											
期中階段	都市再生發展定位目標												■	■	■											
	跨域整合構想及願景												■	■	■											
期末階段	舉辦相關說明會 3 場																■	■	■							
	實質再發展策略																■	■	■	■	■					
	規劃範圍內再發展及分區調整構想																■	■	■	■	■					
	都市更新地區指認																■	■	■	■	■					
結案階段	執行方案																				■	■	■	■	■	

# 預期效益

## 都市發展背景及現況分析

- 基礎背景分析
- 上位及相關計畫檢討
- 整體產業發展計畫檢討與分析
- 都市發展特性與定位分析
- 建物總體清查與分析

## 重要都市更新課題分析

- 洪害與地質調查分析
- 地震影響風險與損失模擬
- 整體產業發展計畫檢討與分析

## 整體產業發展計畫檢討與分析

- 研擬全區再發展目標
- 跨域整合構想及願景
- 實質再發展策略
- 土地使用分區調整構想
- 優先更新地區及推動順序

# 人力與經費

## 人力資源分配表

項目	單位	數量
計畫主持人	1人	24個月
協同主持人	1人	24個月
專案經理	1人	24個月
規劃人員	至少2人	24個月

## 經費概估表

工作項目	單價
都市發展背景及現況分析	700,000
重要都市更新課題分析	700,000
苗栗都市計畫地區發展定位與構想	600,000
都市更新策略擬定	500,000
執行方案	2,000,000

全案總經費**450萬元**

中央補助**90%** (4,050,000元)

地方自籌**10%** (450,000元)



簡報結束  
敬請指教