

「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：107年7月13日（星期五）下午2時整

貳、地點：本署B1第二會議室

參、主持人：王組長武聰

記錄：林珮寧

肆、出席人員：詳后附簽到簿

伍、綜合討論(按發言順序)

一、苗栗縣竹南頭份都市計畫區都市更新整體計畫案

(一)劉委員曜華

1. 本案現為規劃階段，也掌握地區關鍵基礎資料，苗栗縣政府已申請前瞻基礎建設計畫補助，本案雖為都市更新整體計畫案，建議苗栗縣政府、苗栗市公所及頭份市公所可將前瞻基礎建設計畫相關想法，併同本案地區發展特性、定位及構想聯結發想，整體呼應國家政策。
2. 以交通系統而言，竹南車站為中部鐵路運輸系統重要交通轉運車站之一，為台鐵西部幹線山海線北端交會點，建議苗栗市公所及頭份市公所整體考量苗北和新竹間交通運輸動線議題，以提升該地區公共運輸系統服務品質及整體空間發展。
3. 都市更新實施方式包含：重建、整建及維護，頭份市公所周邊巷弄的老街，深具觀光發展潛力，建議可朝整建或維護方式辦理更新，建立指標性建築，俾以引導地區性都市更新。

(二)都市更新組

1. 本次會議簡報第7頁所載本案上位相關計畫指導「都市更新產業行動計畫」，請修正為「都市更新發展計畫(104-107年)」。

2. 先前規劃單位所提供會議簡報資料針對計畫人口發展分析本計畫尚需增加約 49 公頃住宅腹地，顯示該地區未來尚有居住需求，住宅、交通及產業皆為計畫研析基礎資料，且相互連帶影響，請規劃單位補充敘明未載明之緣由。

(三) 苗栗縣政府

本計畫案範圍內及週邊地區確有幾處申請前瞻基礎建設計畫補助，刻正積極推動中，縣內也有多處規劃辦理都市更新，目前處於整合階段，後續於執行過程中，倘發現困難或疑慮，再請營建署或國家住宅及都市更新中心協助。

(四) 長豐工程顧問股份有限公司

考量本計畫範圍內同時正進行第四次通盤檢討規劃作業，計畫人口分析議題將於第四次通盤檢討中續行研析，衡酌都市更新應聚焦於舊市區再開發利用，是故本案研議以既有建築或工業區變更辦理都市更新方式，適當提供部分居住空間，目前就地區發展現況、既有建築物使用情形等，劃定 4 處都市更新地區。

二、苗栗縣頭份市中華市場周邊地區都市更新案

(一) 劉委員曜華

1. 本案建議僅以市場用地劃設都市更新單元角度思考，避免更新單元面積過小，或與苗栗縣竹南頭份都市計畫區都市更新整體計畫案間接產生衝突。
2. 中華市場用地南側為恭紀念醫院的興建，產生許多外部效應，對於該地區發展影響甚鉅，建議規劃單位將其影響性納入規劃參考。
3. 現公 11 用地仍未徵收，且西北側為文教區，建議於後續辦理攤商遷移說明會時，除邀請頭份國民中學代表出席外，同時也必須進一步研析攤商遷移後租金議題，以確認攤商遷移安置之可行性。

(二) 都市更新組

1. 以都市計畫市場用地辦理都市更新，已有相關更新案例，如臺北市東門市場與南門市場更新改建，不僅改善老舊市場環境並提供公共住宅，也帶動周邊地區都市更新。請規劃單位協助蒐集目前國內市場用地辦理都市更新遷建案件，以瞭解市場更新實務上之執行方式、潛在課題與經驗，並，俾供苗栗縣政府推動都更新的參考。
2. 本案劃定都市更新地區所引用都市更新條例條文有所誤繕，請規劃單位修正並補充說明其劃設方式。

(三) 苗栗縣政府

1. 本案已完成期中審查階段，苗栗縣政府、頭份市公所與中華市場正進行三方協商，目前規劃先行完成中華市場內攤商安置，再辦理都市更新作業，市場內公有土地比例約為 7 成，其中頭份市公所持有 6 成土地面積，多數私有土地地主也有意願參與都市更新，僅有部分攤商對於都市更新及安置問題存有疑慮。
2. 關於中華市場內部分店舖攤商，雖處於未營業狀態，但仍有參與都市更新意願，未來於辦理都市更新作業時，估價作業仍會考量相關所有權人更新前權利義務，期以公平透明方式分配更新後權利，縣府及頭份市公所也辦理過相關說明會，未來將持續進行意見整合和溝通。

(四) 苗栗縣頭份市公所

1. 關於市場內攤商遷移至公 11 用地作業，已編列 200 萬元規劃設計費用，仍有技術性問題尚待克服，始能順利搬遷，目前市公所規劃攤商遷移至公 11 用地後，倘營運順利得續留於公 11 用地繼續營業，惟現市場用地內攤販遷移至何處安置，時程和安置地點仍未定案。
2. 未來中華市場規劃以都市更新方式進行開發，建議規劃單位應妥善規劃及溝通，因都市更新後分配區位與價值，將影響其參與都市更新意願。

(五) 瑞銘工程顧問有限公司

本次會議與會人員及單位所提意見將一併採納後重新修正規劃內容，本案都市更新地區劃定係考量周邊更新衍生效應，故將市場用地及其周邊部分計畫道路與臨計畫道路第一排住宅區一併納入更新地區範圍內。

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) 請規劃單位將苗栗縣政府已申請前瞻基礎建設計畫相關補助計畫，併同本案基地都市發展特性與空間結構共同研析。
- (二) 目前研擬劃定 4 處都市更新地區，倘為都市計畫工業區土地變更後辦理都市更新，如何確保都市計畫變更後辦理都市更新，建議於本計畫中補充論述。
- (三) 關於本案後續規劃申請本部關聯性公共工程補助 1 節，請說明其與都市更新之關聯性。
- (四) 都市更新推動時程較冗長，倘苗栗縣政府於辦理都市更新時需相關協助，本部有成立自主更新輔導團及都市危險及老舊建築物加速重建輔導團，可適時協助相關事項。

二、苗栗縣頭份市中華市場周邊地區都市更新案

- (一) 本案都市更新地區範圍劃設之界線，除考量既有建築物外，應將地籍和權屬納入通盤考量，避免於後續執行時衍生爭議。
- (二) 市場用地內多為公有土地，除積極取得部分私有土地之更新意願外，攤商相關權利義務亦需納入都市更新分配作業時考量，建議其權屬狀況及攤商租賃情形應臚列於簡報中。
- (三) 本計畫案就權屬及相關所有權人意願等研議，確有實際執行之可能，建議苗栗縣政府應先行研議後續主導推動得自行實施、同意其他機關(構)或公開評選實施者較為合宜，以增加後續執行之可行性。

柒、散會 (下午 4 時 5 分)