

**苗栗縣政府辦理  
苗栗縣都市計畫委員會第 291 次會議紀錄**

一、時間：中華民國 110 年 10 月 8 日（星期五）下午 1 時 30 分

二、地點：本府第一辦公大樓四樓 A401 會議室

三、主席：徐縣長兼主任委員耀昌（鄧副主任委員桂菊代）

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。）

紀錄：田寬齣

四、出（列）席單位及人員：如附簽到簿。

五、主持人致詞：略。

六、業務單位報告：如附件。

七、本次審議案件及決議：

審議案件：

第 1 案：劃定苗栗縣竹南慈裕宮周邊舊聚落更新地區及訂定都市更新計畫案、劃定苗栗縣竹南車站周邊商圈更新地區及訂定都市更新計畫案、劃定苗栗縣竹南頭份工業區轉型活化更新地區及訂定都市更新計畫案、劃定苗栗縣頭份市中心商圈更新地區及訂定都市更新計畫案

決 議：修正後通過，請規劃單位依委員會決議修正後，檢送計畫書、圖 1 式 6 份交本府核定及發布實施(詳附件一)。

八、散會：下午 2 時 15 分。

## 附件一

### 第 1 案：劃定苗栗縣竹南慈裕宮周邊舊聚落更新地區及訂定都市更新計畫案、劃定苗栗縣竹南車站周邊商圈更新地區及訂定都市更新計畫案、劃定苗栗縣竹南頭份工業區轉型活化更新地區及訂定都市更新計畫案、劃定苗栗縣頭份市中心商圈更新地區及訂定都市更新計畫案

#### 一、劃定苗栗縣竹南慈裕宮周邊舊聚落更新地區及訂定都市更新計畫案

##### (一)計畫緣起

竹南頭份地區緊鄰新竹市，位於苗栗縣最北端，早期因區內分佈竹南、新竹、頭份等工業區，又有國道系統及縱貫鐵路經過，故快速發展為苗栗縣工商重鎮。又近年因竹南鎮北側新設竹南科學園區，引入大量就業人口，本地區成為苗栗縣主要成長區，尤其住商發展需求殷切。竹南火車站前、頭份交流道等交通樞紐週邊地區，因發展歷程較早，建築物多為窳陋、鄰棟間隔不足及居住環境品質尚待改善等情況。爰在前述人口快速成長、都市高度發展的動能下，如何透過操作都市更新之手段，改善都市窳陋環境並因應都市防災等議題，以提供都市發展空間及提升環境品質實有必要。

爰配合中央「都市更新發展計畫 108-111 年」政策，劃定都市更新地區，擬訂更新地區發展目標與策略、實質再發展概要，期建構適宜土地機能、道路系統及開放空間，並加速周邊地區之更新，進而改造都市環境及景觀風貌，以達復甦都市機能及增進公共利益之目標，爰劃定慈裕宮周邊舊聚落為都市更新地區。

(二)法令依據：都市更新條例第六條。

(三)辦理單位：苗栗縣政府

(四)更新地區範圍

##### 1. 更新地區劃定原則

依據「都市更新條例」第 6 條及配合本計畫之特性，擬定都市更新地區劃定原則，以劃定都市更新地區範圍，原則包含：

- (1)建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足。
- (2)建築物老舊(屋齡 50 年以上為主)或道路彎曲狹小。
- (3)配合整體都市發展政策推動之地區(縣定古蹟)。

## 2. 更新地區劃定範圍

都市更新地區是考量都市現況與未來發展目標劃定之範圍，爰劃定慈裕宮周邊舊聚落更新地區範圍北起南榮街，東以新生路為界，西以功名街為界，南以開元路及土地使用分區界線(公 23 用地)為界，其中竹南鎮慈裕段 299 地號等 45 筆土地業已核定都市更新事業計畫及權利變換計畫剔除都市更新地區，爰更新地區劃定面積約為 27.9442 公頃。(詳圖 1)

考量「擬定苗栗縣竹南鎮慈裕段 299 地號等 45 筆土地都市更新案」係為改善更新單元與周邊環境，促進計畫道路興闢、都市土地再開發利用、形塑兼具老街景觀風貌特色，符合都市再生需求之都市環境及強化生活機能，重新建構健康安全之居住社區等目的，與本更新地區發展目標相符爰一併整體規劃。

## 二、劃定苗栗縣竹南車站周邊商圈更新地區及訂定都市更新計畫案

### (一)計畫緣起

竹南頭份地區緊鄰新竹市，位於苗栗縣最北端，早期因區內分佈竹南、新竹、頭份等工業區，又有國道系統及縱貫鐵路經過，故快速發展為苗栗縣工商重鎮。又近年因竹南鎮北側新設竹南科學園區，引入大量就業人口，本地區成為苗栗縣主要成長區，尤其住商發展需求殷切。竹南火車站前、頭份交流道等交通樞紐週邊地區，因發展歷程較早，建築物多為窳陋、鄰棟間隔不足及居住環境品質尚待改善等情況。爰在前述人口快速成長、都市高度發展的動能下，如何透過操作都市更新之手段，改善都市窳陋環境及塑造、活化車站周邊入口意象並因應都市防災等議題，以提供都市發展空間及提升環境品質實有必要。

爰配合中央「都市更新發展計畫 108-111 年」政策，劃定都市更新地區，擬訂更新地區發展目標與策略、實質再發展概要，期建構適宜土地機能、道路系統及開放空間，並加速周邊地區之更新，進而改造都市環境及景觀風貌，以達復甦都市機能及增進公共利益之目標，爰劃定竹南火車站周邊商圈為都市更新地區。

(二)法令依據：都市更新條例第六條。

(三)辦理單位：苗栗縣政府

#### (四)更新地區範圍

##### 1. 更新地區劃定原則

依據「都市更新條例」第6條及配合本計畫之特性，擬定都市更新地區劃定原則，以劃定都市更新地區範圍，原則包含：

- (1)舊市中心商業區或衰敗商業設施。
- (2)建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足。
- (3)建築物老舊(屋齡約30年以上)或道路彎曲狹小。
- (4)配合整體都市發展政策推動之地區。

##### 2. 更新地區劃定範圍

範圍北起光復路184巷，東以鐵路用地及綠地用地為界，西以延平路為界，南以環市路一段為界，面積約為22.8124公頃。(詳圖2)

#### 三、劃定苗栗縣竹南頭份工業區轉型活化更新地區及訂定都市更新計畫案

##### (一)計畫緣起

竹南頭份地區緊鄰新竹市，位於苗栗縣最北端，早期因區內分佈竹南、新竹、頭份等工業區，又有國道系統及縱貫鐵路經過，故快速發展為苗栗縣工商重鎮。又近年因竹南鎮北側新設竹南科學園區，引入大量就業人口，本地區成為苗栗縣主要成長區，尤其住商發展需求殷切。竹南火車站前、頭份交流道等交通樞紐週邊地區，因發展歷程較早，建築物多為窳陋、鄰棟間隔不足及居住環境品質尚待改善等情況。另本地區係為工業發展帶動之都市，都市計畫區內劃設大面積工業區，惟部分工業土地因區位不佳或地價高漲，現況已閒置，影響土地利用效率且阻隔既有發展核心之連結。在前述人口快速成長、都市高度發展的動能下，如何透過操作都市更新之手段，改善都市窳陋環境、活化閒置工業土地、並因應都市防災等議題，以提供都市發展空間及提升環境品質實有必要。

爰配合中央「都市更新發展計畫108-111年」政策，將其劃定為都市更新地區，配合竹南頭份市區軸帶串連之構想，透過棕地轉型更新策略將核心地區轉化為住商都會機能，以延續既有都會商業機能、提供都市發展腹地、鏈結生活服務產業及塑造活力都會環境。至於編定工業區及工業發展良好地區，則應賦予產業活化升級及工業安全更新策略。期建構適宜土地機能、道路系統及開放空間，並加速周邊地區之更新，進而改造都市環境及景觀風貌，以達復甦都市機能及增進公共利益之目標，爰劃定可轉型、活化工業區為都市更新地區。

(二)法令依據：都市更新條例第六條。

(三)辦理單位：苗栗縣政府

#### (四)更新地區範圍

##### 1. 更新地區劃定原則

依據「都市更新條例」第6條及配合本計畫之特性，擬定都市更新地區劃定原則，以劃定都市更新地區範圍，原則包含：

- (1)都市計畫地區內衰敗或閒置之工業區。
- (2)建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足。
- (3)建築物老舊(屋齡約30年以上)或道路彎曲狹小。
- (4)配合整體都市發展政策推動之地區。

##### 2. 更新地區劃定範圍

工業區轉型活化更新地區範圍包含都市計畫區內工業區之工八(乙)、工十一(乙)、工一(甲)、工十四(甲)以及工九(甲)，面積約為72.8422公頃。(詳圖3)

#### 四、劃定苗栗縣頭份市中心商圈更新地區及訂定都市更新計畫案

##### (一)計畫緣起

竹南頭份地區緊鄰新竹市，位於苗栗縣最北端，早期因區內分佈竹南、新竹、頭份等工業區，又有國道系統及縱貫鐵路經過，故快速發展為苗栗縣工商重鎮。又近年因竹南鎮北側新設竹南科學園區，引入大量就業人口，本地區成為苗栗縣主要成長區，尤其住商發展需求殷切。竹南火車站前、頭份交流道等交通樞紐週邊地區，因發展歷程較早，建築物多為窳陋、鄰棟間隔不足及居住環境品質尚待改善等情況。爰在前述人口快速成長、都市高度發展的動能下，如何透過操作都市更新之手段，改善都市窳陋環境並因應都市防災等議題，以提供都市發展空間及提升環境品質實有必要。

爰配合中央「都市更新發展計畫108-111年」政策，劃定都市更新地區，擬訂更新地區發展目標與策略、實質再發展概要，期建構適宜土地機能、道路系統及開放空間，並加速周邊地區之更新，進而改造都市環境及景觀風貌，以達復甦都市機能及增進公共利益之目標，爰劃定頭份市中心商圈為都市更新地區。

(二)法令依據：都市更新條例第六條。

(三)辦理單位：苗栗縣政府

#### (四)更新地區範圍

##### 1. 更新地區劃定原則

依據「都市更新條例」第6條及配合本計畫之特性，擬定都市更新地區劃定原則，以劃定都市更新地區範圍，原則包含：

- (1)舊市中心商業區或衰敗商業設施。
- (2)建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足。
- (3)建築物老舊(屋齡多屬50年以上)或道路彎曲狹小。
- (4)配合整體都市發展政策推動之地區。

##### 2. 更新地區劃定範圍

頭份市中心商圈計劃定二處都市更新地區。(詳圖4)

###### (1)頭份市中心商圈都市更新地區

範圍北起中華路、南至銀河路，東以信東街為界，西以東興路為界，面積約為23.6525公頃。

###### (2)中華市場周邊都市更新地區

範圍北起忠孝一路、南至中華路，東以信東路為界，西以中央路、和平路為界，面積約為15.5649公頃。

**五、業務單位初核意見：建議照案通過。**

**六、審查決議：**

- (一)為利推動都市更新，本案採先劃定更新地區，請調整計畫名稱為「劃定苗栗縣竹南慈裕宮周邊舊聚落更新地區案」、「劃定苗栗縣竹南車站周邊商圈更新地區案」、「劃定苗栗縣竹南頭份工業區轉型活化更新地區案」及「劃定苗栗縣頭份市中心商圈更新地區案」，後續如有訂定都市更新計畫之必要時，再依都市更新條例及其相關規定辦理。
- (二)本次劃設之四處更新地區，其劃定原則中有關建築物老舊部分，屋齡之標準應統一調整為超過30年以上。
- (三)請補充都市更新條例第5條有關居民意願調查之辦理情形。

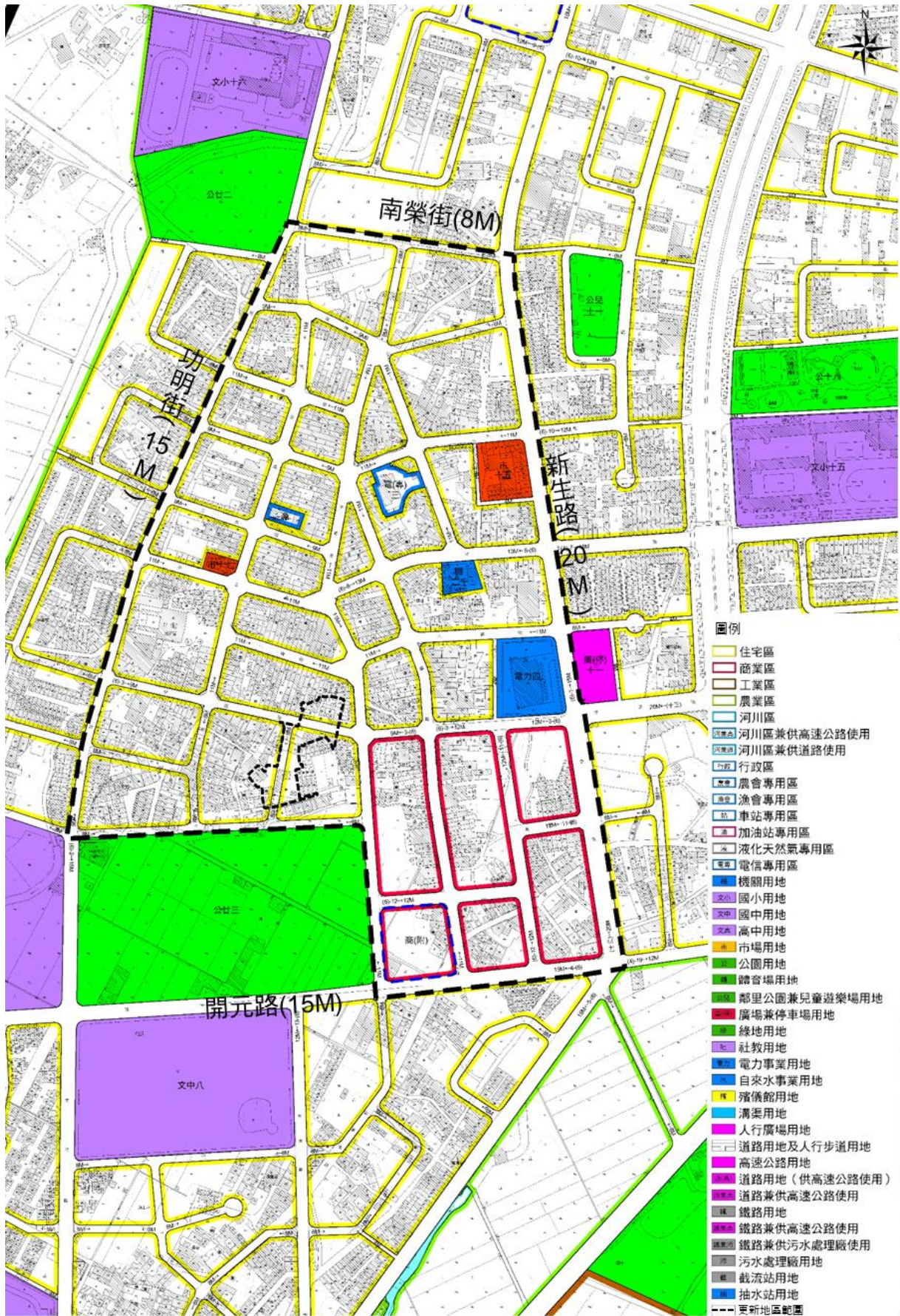
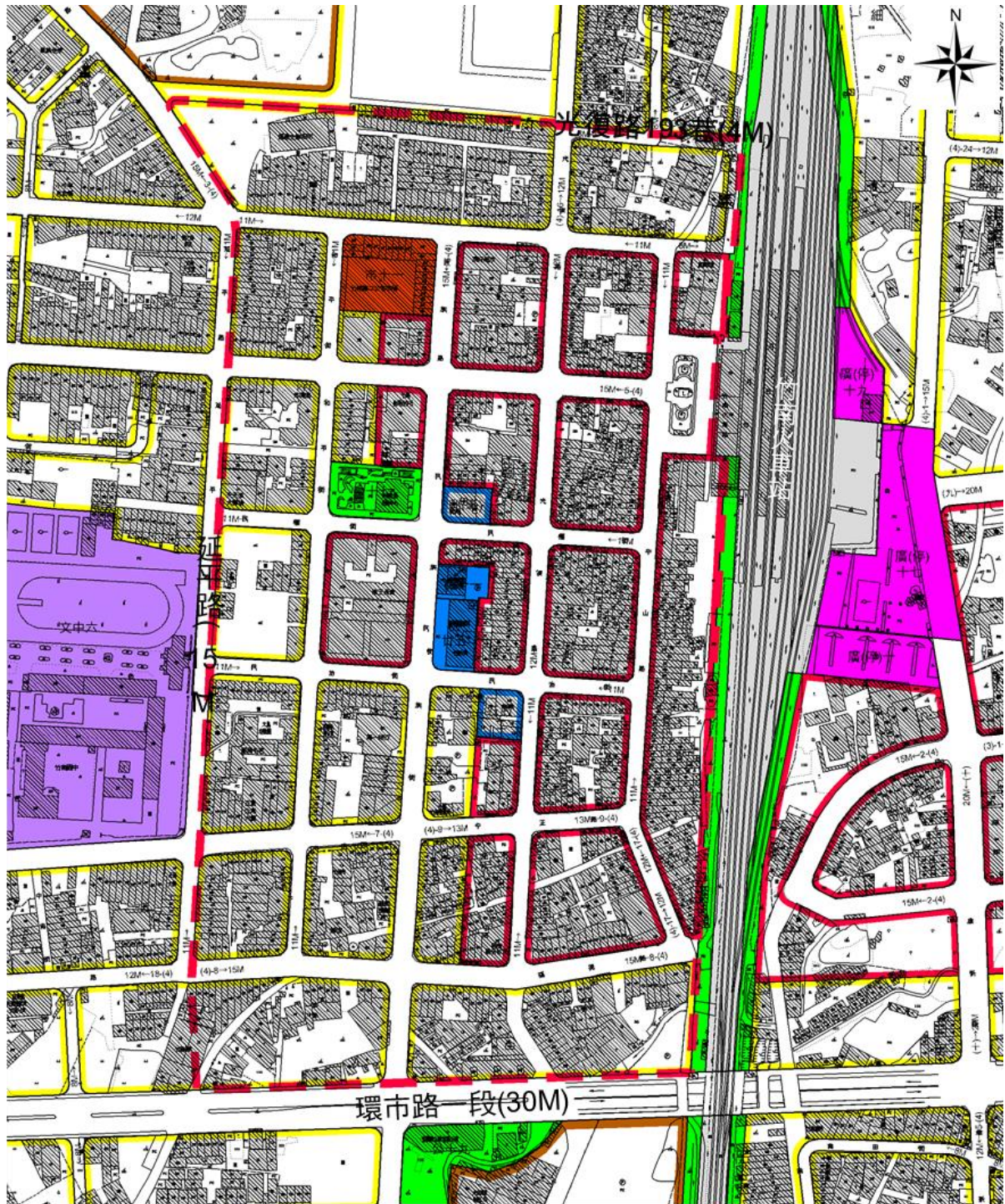


圖 1 苗栗縣竹南慈裕宮周邊舊聚落更新地區範圍示意圖

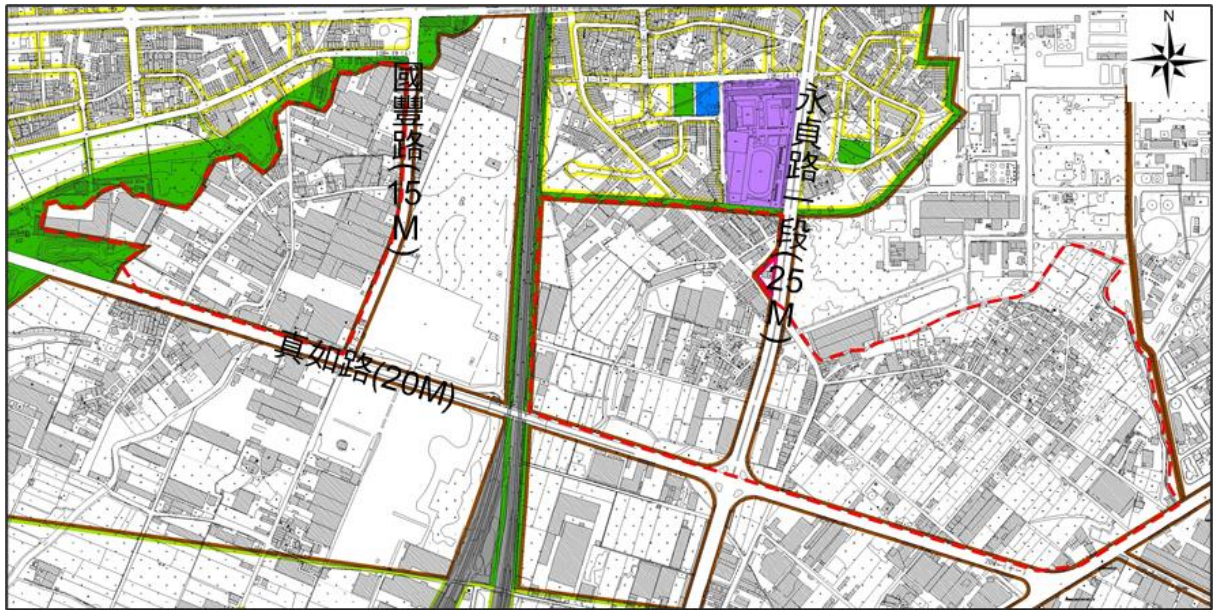


圖例

- |             |              |          |                |
|-------------|--------------|----------|----------------|
| 住宅區         | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 加油站專用區   | 道路用地 (供高速公路使用) |
| 商業區         | 廣場兼停車場用地     | 液化天然氣專用區 | 道路兼供高速公路使用     |
| 工業區         | 綠地用地         | 電信專用區    | 鐵路用地           |
| 農業區         | 社教用地         | 機關用地     | 鐵路兼供高速公路使用     |
| 河川區         | 電力事業用地       | 國小用地     | 鐵路兼供污水處理廠使用    |
| 河川區兼供高速公路使用 | 自來水事業用地      | 國中用地     | 污水處理廠用地        |
| 河川區兼供道路使用   | 殯儀館用地        | 高中用地     | 截流站用地          |
| 行政區         | 清潔用地         | 市場用地     | 抽水站用地          |
| 農會專用區       | 人行廣場用地       | 體育場用地    |                |
| 漁會專用區       | 道路用地及人行步道用地  |          |                |
| 車站專用區       | 高速公路用地       |          |                |

圖 2 苗栗縣竹南車站周邊商圈更新地區範圍示意圖





圖例

- |             |               |
|-------------|---------------|
| 住宅區         | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地  |
| 商業區         | 廣場兼停車場用地      |
| 工業區         | 綠地用地          |
| 農業區         | 社教用地          |
| 河川區         | 電力事業用地        |
| 河川區兼供高速公路使用 | 自來水事業用地       |
| 河川區兼供道路使用   | 殯儀館用地         |
| 行政區         | 溝渠用地          |
| 農會專用區       | 人行廣場用地        |
| 漁會專用區       | 道路用地及人行步道用地   |
| 車站專用區       | 高速公路用地        |
| 加油站專用區      | 道路用地(供高速公路使用) |
| 液化天然氣專用區    | 道路兼供高速公路使用    |
| 電信專用區       | 鐵路用地          |
| 機關用地        | 鐵路兼供高速公路使用    |
| 國小用地        | 鐵路兼供污水處理廠使用   |
| 國中用地        | 污水處理廠用地       |
| 高中用地        | 截流站用地         |
| 市場用地        | 抽水站用地         |
| 公園用地        | 更新地區範圍        |
| 體育場用地       |               |

圖 3 苗栗縣竹南頭份工業區轉型活化更新地區範圍示意圖

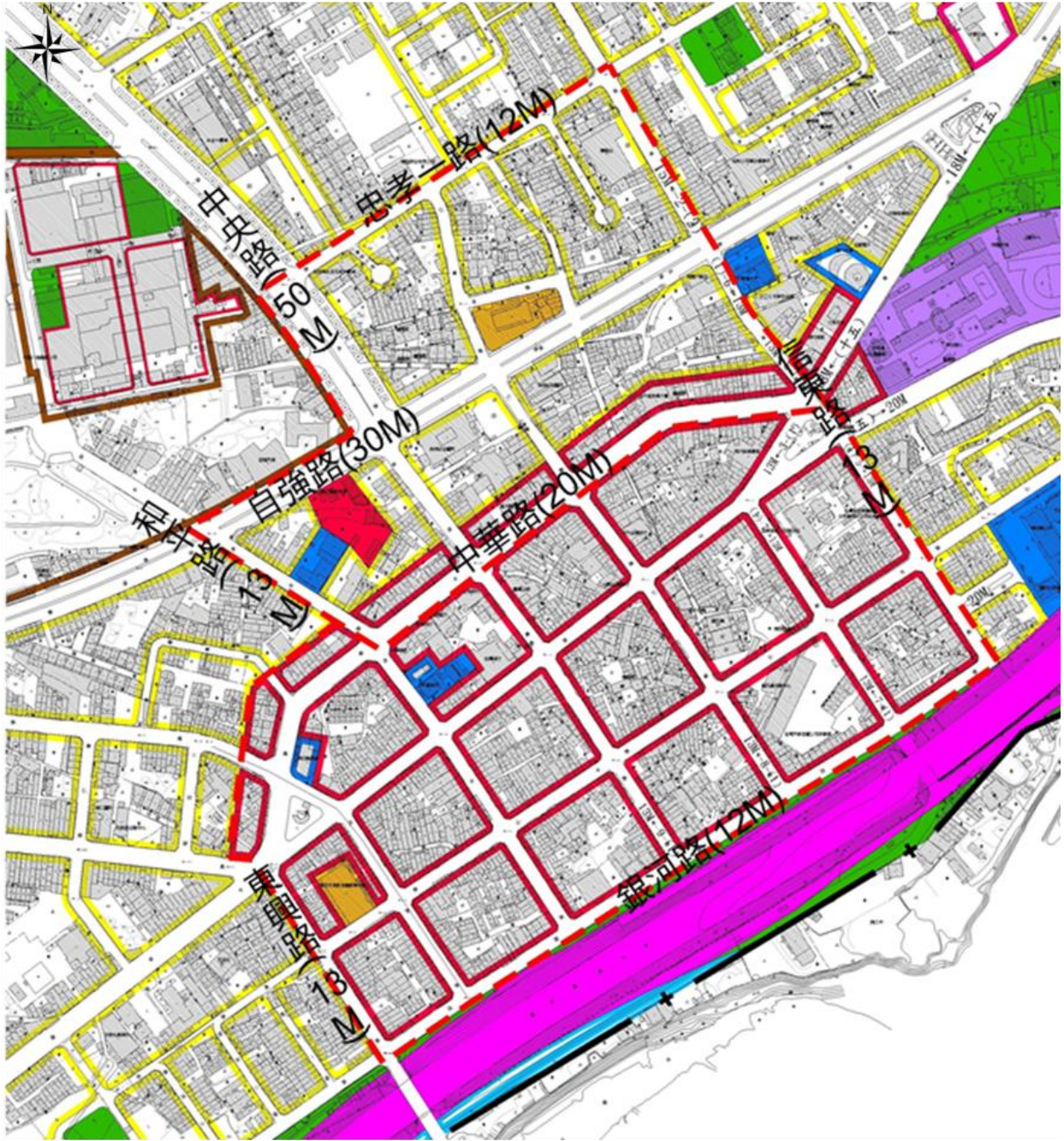


圖 4 苗栗縣頭份市中心商圈更新地區範圍示意圖

## 苗栗縣政府辦理

### 苗栗縣都市計畫委員會第 291 次會議簽到簿

壹、時間：110 年 10 月 8 日（星期五）下午 1 時 30 分

貳、地點：本府第一辦公大樓四樓 A401 會議室

參、審議案件：

第 1 案：劃定苗栗縣竹南慈裕宮周邊舊聚落更新地區及訂定都市更新計畫案、劃定苗栗縣竹南車站周邊商圈更新地區及訂定都市更新計畫案、劃定苗栗縣竹南頭份工業區轉型活化更新地區及訂定都市更新計畫案、劃定苗栗縣頭份市中心商圈更新地區及訂定都市更新計畫案

苗栗縣政府辦理

苗栗縣都市計畫委員會第 291 次會議簽到簿

肆、主持人：鄧桂菊

紀錄：田寬酥

伍、出席者：

徐主任委員耀昌

鄧副主任委員桂菊

詹委員彩蘋 詹彩蘋

江委員和妹

古委員明弘 曾若涵代

陳委員錦珠 陳錦珠

楊委員明鏡 張冷玲代

李委員乙廷 李瑞隆代

葉委員芯慧 葉芯慧

苗栗縣政府辦理

苗栗縣都市計畫委員會第 291 次會議簽到簿

黃委員秋榮

黃秋榮

李委員麗雪

陳委員湘媛

謝委員政穎

謝政穎

徐委員豪廷

徐豪廷

楊委員祥銘

陳委員建元

陳建元

劉委員霈

葉委員啟明

葉啟明

賴委員美蓉

陳委員賢秋

陳賢秋

孫委員福康

孫福康

苗栗縣政府辦理

苗栗縣都市計畫委員會第 291 次會議簽到簿

陸、列席者：

長豐工程顧問股份有限公司

林秋芳 吳雅萱

苗栗縣頭份市公所

苗栗縣竹南鎮公所

本府工商發展處都市計畫科

楊少中

田寬毓

苗栗縣政府辦理

苗栗縣都市計畫委員會第 291 次會議簽到簿

柒、其他與會人員及陳情人