

臺中市政府 函

地址：407臺中市西屯區文心路二段588號
(文心第二市政大樓)
承辦人：朱育萱
電話：04-22289111#65581
電子信箱：hsuan616@taichung.gov.tw

受文者：本府都市發展局（都市更新工程科）

發文日期：中華民國111年9月26日
發文字號：府授都更字第1110245365號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (387360000G_1110245365_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府111年9月12日召開「臺中市都市更新及爭議處理
審議會」111年第3次會議紀錄1份，請查照。

說明：倘對本次發送會議紀錄內容認有誤寫、誤繕或其他類此之
顯然錯誤者，請依行政程序法第101條及第106條等相關規
定，於文到5日內提出書面意見送本府彙辦。

正本：黃召集人國榮、黃副召集人崇典、黃副召集人文彬、黎委員淑婷、張委員梅英、
張委員志湧、蘇委員睿弼、林委員宗敏、鄭委員明仁、熊委員杏華、蕭委員家
孟、戴委員宏一、陳委員世榮、林委員靜妮、林委員良泰、謝委員維芳、鄭委員
聿珊、吳委員存金、謝委員美惠

副本：遠雄建設事業股份有限公司（第一案）(含附件)、三門聯合建築師事務所（第一
案）(含附件)、順天建設股份有限公司（第二案）(含附件)、黃郁文建築師事務
所（第二案）(含附件)、呈禾工程規劃有限公司（第一案、第二案）(含附件)、
賴俊呈建築師事務所（第一案、第二案）(含附件)、本府都市發展局城鄉計畫科
（第一案）(含附件)、本府都市發展局綜合企劃科（第二案）(含附件)、本府都
市發展局建造管理科（第一案、第二案）(含附件)、本府都市發展局都市設計工
程科（第一案、第二案）(含附件)、鼎佳建設股份有限公司（前次案）、林偉琦
建築師事務所（前次案）、久禾空間設計有限公司（前次案）、本府都市發展局
（都市更新工程科）(含附件)



臺中市都市更新及爭議處理審議會

111 年第 3 次會議紀錄

- 壹、會議時間：111 年 9 月 12 日(星期一) 下午 4 時
- 貳、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓 901 會議室
- 參、主持人：黃召集人國榮
紀錄彙整：朱育萱
- 肆、出(列)席人員：(詳簽到表)
- 伍、確認前次會議紀錄(111 年第 2 次會議)

內容項目如下：

第 2 次會議審議案及報告案 (共 3 案)

第一案：鼎佳建設股份有限公司申請「擬訂臺中市北屯區平田段 394-9 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)。

決 議：有關決議三依委員及出(列)席單位意見修正：「本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，承諾於建築執照取得及開工後，於申報二樓樓板勘驗前完成捐贈經費 1,000 萬元供市府整合運用，請將擬捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應加表明之事項。」，准予備查。

第二案：惠特科技股份有限公司申請「擬訂臺中市西屯區協和段 96 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)。

決 議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

第三案：訂定「臺中市都市更新環境友善計畫審議規範」草案(報告案)。

決 議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

陸、本次審議案件(審議案 2 案)：

第一案：遠雄建設事業股份有限公司申請「擬訂臺中市北屯區平田段 984 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)。

決 議：考量本案整體都市環境、周邊居民生活品質以及都市景觀，本案請酌降容積量，以有效降低因基地開發所造成之環境衝擊。本案與都市設計審議核定案因已調整規劃配置，請提送交通影響評估及都市設計審議變更，並就容積移轉量重新核予後，再送本會審議。

第二案：順天建設股份有限公司申請「變更(第二次)臺中市潭子區大豐段 252 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)。

決 議：本案變更都市更新事業計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後通過。

柒、臨時動議：無。

捌、散會：下午 6 時 38 分。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 111 年第 3 次會議

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	111 年 9 月 12 日																																														
案由	擬訂臺中市北屯區平田段 984 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案																																																
說明	<p>一、申請單位：遠雄建設事業股份有限公司</p> <p>二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司</p> <p>三、設計單位：三門聯合建築師事務所</p> <p>四、法令依據：都市更新條例第 23 條、第 32 條、第 33 條、第 37 條及臺中市都市更新自治條例規定。</p> <p>五、更新單元劃定及其範圍： 本更新單元係位於本市北屯區崇德路二段以東、崇德一路以南二面臨路街廓內，面積共計 7,684 m²。</p> <p>六、現況說明：</p> <p>(一)土地權屬</p> <p>1. 本案坐落於臺中市北屯區平田段 984、985、985-1、985-2、985-3、986、986-10 地號等 7 筆土地，總面積共計 7,684 m²。</p> <p>2. 土地所有權人共 1 人(遠雄建設事業股份有限公司)。</p> <p>(二)合法建築物權屬</p> <p>1. 本基地計 5 棟建築物，4 棟為合法建物，1 棟為違章建築，合法建物為鋼筋混凝土造、加強磚造及鋼構，皆為地上一層至地上五層之建物，面積總計 5,481.32 m²。</p> <p>2. 建物所有權人共 1 人(遠雄建設事業股份有限公司)。</p> <p>(三)公、私有土地分布狀況</p> <p>本新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 7,684 m²。</p> <p>(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算：</p>																																																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width: 25%;">項目</th> <th colspan="2" style="width: 25%;">土地部分</th> <th colspan="2" style="width: 25%;">合法建物部分</th> </tr> <tr> <th style="width: 12.5%;">面積(m²)</th> <th style="width: 12.5%;">人數(人)</th> <th style="width: 12.5%;">面積(m²)</th> <th style="width: 12.5%;">人數(人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總和(A=a+b)</td> <td style="text-align: center;">7,684</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">5,481.32</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>公有(a)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>私有(b=A-a)</td> <td style="text-align: center;">7,684</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">5,481.32</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>排除總和(c)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>計算總和(B=b-c)</td> <td style="text-align: center;">7,684</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">5,481.32</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>私有同意數(C)</td> <td style="text-align: center;">7,684</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">5,481.32</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>同意比例(%) (C/B)</td> <td style="text-align: center;">100%</td> <td style="text-align: center;">100%</td> <td style="text-align: center;">100%</td> <td style="text-align: center;">100%</td> </tr> </tbody> </table>					項目	土地部分		合法建物部分		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	全區總和(A=a+b)	7,684	1	5,481.32	1	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	7,684	1	5,481.32	1	排除總和(c)	0	0	0	0	計算總和(B=b-c)	7,684	1	5,481.32	1	私有同意數(C)	7,684	1	5,481.32	1	同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%
	項目	土地部分		合法建物部分																																													
		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)																																												
	全區總和(A=a+b)	7,684	1	5,481.32	1																																												
	公有(a)	0	0	0	0																																												
	私有(b=A-a)	7,684	1	5,481.32	1																																												
	排除總和(c)	0	0	0	0																																												
	計算總和(B=b-c)	7,684	1	5,481.32	1																																												
	私有同意數(C)	7,684	1	5,481.32	1																																												
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%																																													

	<p>七、計畫辦理情形：</p> <p>(一) 110年08月13日實施者自辦事業計畫公聽會。</p> <p>(二) 110年09月01日實施者檢送都市更新事業計畫書暨相關附件冊報核。</p> <p>(三) 110年09月14日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。</p> <p>(四) 110年09月29日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書報局。</p> <p>(五) 110年10月22日召開都市更新事業計畫幹事會審議。</p> <p>(六) 110年10月29日函請實施者依幹事會會議紀錄檢送事業計畫書。</p> <p>(七) 110年11月24日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書報局。</p> <p>(八) 110年12月14日業務單位幹事會檢核意見。</p> <p>(九) 110年12月29日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書報局。</p> <p>(十) 111年1月30日~111年2月14日辦理公開展覽(15日)。</p> <p>(十一) 111年2月25日召開公辦事業計畫公聽會。</p> <p>(十二) 111年3月17日召開都預聯審審查通過。</p> <p>(十三) 111年7月6日召開「臺中市都市更新及爭議處理審議會」111年第3次會議現場勘查。</p> <p>(十四) 111年7月22日實施者檢送現場勘查會勘紀錄修正回應報局。</p> <p>八、綜上，檢陳提案表，提請討論。</p>
<p>業務單位初核意見</p>	<p>一、本案係屬依「都市更新條例」第43條第一項但書後段以自行興建方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意之案件，依「都市更新條例」第33條規定免舉行聽證。</p> <p>二、本案依都市計畫法第83-1條申請容積移轉，本案接收基地容積移入量為基準容積29.99%，容積移轉量為8,024.4平方公尺，已取得容積移轉確認函。</p> <p>三、本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條申請△F2原建築物結構評估獎勵基準容積5.94%、第10條申請△F6綠建築設計之取得候選綠建築證書黃金級獎勵基準容積8%、第14條申請△F10更新時程獎勵基準容積7%、第15條申請△F11更新單元規模之獎勵基準容積18.8%、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第4條申請△F14-3縮減建蔽率$\geq 20\%$獎勵基準容積3%，其申請都市更新容積獎勵共42.74%，另其他獎勵依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請開放空間獎勵基準容積7.26%，並於111年3月29日府授都設字第1110071377號函發111年3月17日「臺中市政府都市設計審議及建造執照預審審議第241次委員會聯席會議」會議紀錄決議修正後通過。有關都市更新建築容積獎勵值與開放空間獎勵值合計基準容</p>

	<p>積50.00%之容積獎勵，符合都市更新條例第65條建築容積獎勵50%上限，本都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。</p> <p>四、本案已於111年7月6日辦理「臺中市都市更新及爭議處理審議會」111年第3次會議現場勘查，並於111年7月22日實施者檢送依現場勘查會勘紀錄修正內容及回應。</p> <p>五、本案預計申請容積獎勵額度達50%，並移入容積移轉29.99%，請實施者補充說明本案加強公益性措施及友善環境計畫。</p> <p>六、請補充提送大會版本與公展版本都市更新事業計畫的修正內容前後比較說明。</p> <p>七、本案申請取得候選綠建築證書黃金級之容積獎勵，建議實施者評估綠建築增加之維管費用，參照宜居建築模式提撥公寓大廈管理基金供住戶後續進行管理維護。</p>
<p>委員及出席單位意見</p>	<p>一、有關交通環境影響意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係屬住宅區變更商業區之案件，並申請容積移轉，建築物量體較為龐大，請補充說明有關建築物總量對於周邊交通之影響，並補充說明相關交通措施對降低衝擊之有效性。 2. 請補充說明有關本案基地臨接居民之停車需求及現況使用情形，並說明有關本案基地退縮5公尺範圍道路未來道路轉彎、卸貨需求及暫停需求等，應合理規劃道路斷面設計及道路鋪面材質選擇，以降低對周邊交通衝擊。 3. 建議考量基地周邊環境，於地下二層轉彎處規劃共享式汽車位區域或經營公用停車空間。 4. 因店鋪及辦公室衍生之來訪客人及臨時停車需求，以現有規劃之停車空間尚有不足，建議可以考量設置共享汽車位之方式，減緩臨時停車問題。 5. 店鋪及辦公室使用之停車位應集中設置，並應依業者、顧客、洽公訪客分別適當規劃配置。 6. 有關所提劃設紅線之交通改善方案，請補充說明該方案之目的及合理性。 7. 請補充說明退縮後道路端景規劃。 8. 本案退縮5公尺範圍僅基地沿線，惟至熱河路會由兩車道降為一車道，進而產生交通衝突點，請補充說明後續改善情形及因應措施。 9. 建議退縮範圍改由崇德路至大樓車道出入口，以減少東邊車道出入口之衝突。

二、有關建築物總量意見：

1. 本案建築物總量較為龐大，建議考量整體周邊環境，針對容積移轉總量重新評估。
2. 請補充檢附本案住宅區變更商業區相關文件及資料。
3. 請補充檢討本案基地與周邊集合住宅大樓之關係，並請一併考量周邊整體環境進行規劃說明。

三、有關景觀及綠化意見：

1. 崇德一路側種植三排喬木，惟本案地下室開挖範圍較大且設有部分降板設計，請補充有關喬木覆土深度之說明及檢討圖說。
2. 請補充說明基地內小葉欖仁後續處理及移植情形。
3. 請確認宜居陽台規劃植栽之覆土深度是否足夠，並請補充說明噴灌及排水設施。
4. 報告書P12-6植栽表與簡報說明內容及數量不相符，請釐清；另本案友善環境說明增植喬木至一百棵，惟請再評估選擇之植栽樹種（竹柏）之適當性，並建議以原生種及大喬木優先選擇。
5. 一層綠化空間多為店舖出入口，屬於居民使用之綠化空間似有不足，建議仍請斟酌相關規劃配置之適宜性。
6. 本案因住宅區變更商業區後修正道路退縮為5公尺，惟相關景觀及檢討圖說尚未配合調整，請修正。

四、有關空氣品質及汙染意見：

1. 本案規劃地下六層之停車空間，請補充說明如何改善室內空氣品質問題。
2. 本案設置六層地下停車場，有關衍生之空氣汙染所提之處理措施為設置相關排換氣設備，惟仍請補充有關排換氣設備故障時之因應措施，以避免影響周邊鄰地空氣品質。

五、有關建築物設計及後續管理意見：

1. 報告書P12-14，圖說道路名稱標示有誤，請修正。
2. 報告書P12-22，造型牆設置位置與圖例不相符，請修正。
3. 有關本案北向日照仍請以建築物最外緣檢討，並請補充兩棟建築物間夾角及裝飾物檢討，另報告書P11-4檢討內容有文字誤繕情形，請修正。
4. 防空避難室報告書與簡報所載位置與報告書不相符，請釐清。

	<ol style="list-style-type: none"> 5. 基地後方原有後巷通路現況有社區營造成果，建議後續於圍牆規劃設計時可適當保留或引用現有社區營造之元素或內容，另建議辦理認養，以提供社區及周邊民眾公共活動之場域。 6. 本案配合現勘已修正保留基地通路通行至後巷，惟報告書內相關圖說仍未調整，請修正。 7. 報告書P6-5土管要點第8點，本案為地下水補注敏感區，請補充檢討是否符合規定。 8. 本案申請綠建築容積獎勵及宜居建築，建議評估綠建築增加之維管費用，參照其他縣市作法提撥公寓大廈管理基金供住戶後續進行管理維護。
<p>會議決議</p>	<p>考量本案整體都市環境、周邊居民生活品質以及都市景觀，請酌降建築量體，以有效降低因基地開發所造成之環境衝擊。本案現階段規劃配置已與都市設計審議核定案不同，請提送交通影響評估及都市設計變更審議，並就容積移轉量重新核予後再送本會審議。</p>

臺中市都市更新及爭議處理審議會 111 年度第 3 次會議

討論事項編號	第二案(審議案)	日期	111 年 9 月 12 日																																			
案由	變更(第二次)臺中市潭子區大豐段 252 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案																																					
說明	<p>一、申請單位：順天建設股份有限公司。</p> <p>二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司。</p> <p>三、建築設計：黃郁文建築師事務所。</p> <p>四、法令依據：本案前於 107 年 8 月 31 日報核，係依都市更新條例第 86 條第 2 項規定，除聽證規定外，得適用修正前之規定，爰本案係依修正前都市更新條例第 19 條、第 19 之 1 條。</p> <p>五、更新單元劃定及範圍： 本案更新單元依都市更新條例108年1月30日修正公布前第11條規定自行劃定更新單元，本都市更新單元位於潭子區潭富路二段以南、大豐路三段以東及之轉角街廓範圍內，面積共5207.76平方公尺。</p> <p>六、現況說明： 本案基地內共計12棟合法建築物，其餘皆為違章建築，合法建築物為鋼架水泥瓦造、加強磚造。違章建築多以鋼筋混凝土造、磚造、鋼架鐵皮、石綿雨棚為主，多屬非防火、耐震構造；另本案依規定辦理拆除竣工並解除套繪，於109年5月18日拆除竣工。</p> <p>(一)土地權屬： 本更新單元土地面積總計為 5207.76 m²，無公有土地，土地所有權人計有 1 人，所有權人 100% 同意。</p> <p>(二)合法建築物權屬： 更新單元範圍內共 12 筆建號，登記建物樓地板面積為 2912.7 m²，建築物所有權人共計 1 人，所有權人 100% 同意。</p> <p>(三)同意參與都市更新比例計算：</p>																																					
明	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">土地部分</th> <th colspan="2">合法建物部分</th> </tr> <tr> <th>人數(人)</th> <th>面積(m²)</th> <th>人數(人)</th> <th>面積(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總和 (A=a+b)</td> <td>1</td> <td>5207.76</td> <td>1</td> <td>2912.7</td> </tr> <tr> <td>公有(a)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>私有(b=A-a)</td> <td>1</td> <td>5207.76</td> <td>1</td> <td>2912.7</td> </tr> <tr> <td>排除總和(c)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計算總和 (B=b-c)</td> <td>1</td> <td>5207.76</td> <td>1</td> <td>2912.7</td> </tr> </tbody> </table>				項目	土地部分		合法建物部分		人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	全區總和 (A=a+b)	1	5207.76	1	2912.7	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	1	5207.76	1	2912.7	排除總和(c)	0	0	0	0	計算總和 (B=b-c)	1	5207.76	1	2912.7
項目	土地部分		合法建物部分																																			
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)																																		
全區總和 (A=a+b)	1	5207.76	1	2912.7																																		
公有(a)	0	0	0	0																																		
私有(b=A-a)	1	5207.76	1	2912.7																																		
排除總和(c)	0	0	0	0																																		
計算總和 (B=b-c)	1	5207.76	1	2912.7																																		

私有同意數 (C)	1	5207.76	1	2912.7
同意比例 (%)(C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

(一) 107年8月31日實施者檢送事業計畫書報核，108年6月21日核定發布實施，108年12月13日實施者檢送變更(第一次)事業計畫書，109年5月26日變更(第一次)核定發布實施。

(二) 自辦變更(第二次)事業計畫案公聽會：111年2月11日。

(三) 變更(第二次)事業計畫送件：111年3月4日。

(四) 變更(第二次)幹事會議審查：111年4月28日。

(五) 變更(第二次)公開展覽、公聽會及聽證：因本案變更主要內容僅涉及重建區段之土地使用計畫含建築物配置及設計圖說、都市設計或景觀計畫項目，符合依都市更新條例108年1月30日修正公布前第19-1條規定，免舉辦公開展覽、公聽會；另本案係屬依都市更新條例第43條第1項但書後段以自行興建方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意之案件，依「都市更新條例」第33條規定免舉行聽證。

八、本次變更項目說明：

項次	變更項目	對照頁碼
1	地號合併	P2-1、P2-2
2	信託所有權人變更	P5-1
3	地下室樓地板面積增加	P11-3、P11-5-1、P11-9~P11-11
4	戶數減少(合併戶)	P11-3、P11-15-6、P11-15-8
5	用途變更	P11-3
6	一層景觀綠化調整	P12-17、P12-20、P12-28
7	立面設計調整	P11-17~P11-19、P12-3~P12-4
8	綠能設計供電瓦數調整	P23-8


九、因本案109年5月26日核定之都市更新事業計畫書載明，檢送拍攝完成之宣導影片。

十、綜上，檢陳提案表，提請討論。

業務單位初核意見	一、本案變更內容為總樓地板面積增加及戶數調整，無涉及容積獎勵項目，案情單純，擬同意變更。
委員及出席單位意見	一、 本案1分鐘版宣導影片，建議將影片內容呈現之更新後之圖片更換為較符合本案未來實景之圖片表達。
會議決議	本案變更都市更新事業計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後通過。

臺中市都市更新及爭議處理審議會

111 年第 3 次會議簽到表

- 一、會議時間：111 年 9 月 12 日（星期一）下午 4 時
- 二、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓 901 會議室
- 三、主持人：黃召集人國榮 
- 四、出席委員：

委員	簽到	委員	簽到
黃委員崇典		鄭委員明仁	
黃委員文彬		熊委員杏華	
吳委員存金		蕭委員家孟	
謝委員美惠		戴委員宏一	
黎委員淑婷	請假	陳委員世榮	
張委員梅英	請假	林委員靜妮	
張委員志湧		林委員良泰	
蘇委員睿弼		謝委員維芳	請假
林委員宗敏		鄭委員聿珊	

會議簽到表-1

五、出(列)席機關、單位

機關、單位	職稱	姓名
遠雄建設事業股份有限公司		張信賢 林豐樺 王淑娟 李松的
三門聯合建築師事務所	副總	吳永君 郭春蘭 陳思琦
順天建設股份有限公司	總經理 襄理	林丙申 許天映 杜善揚
黃郁文建築師事務所	建築師	黃郁文
呈禾工程規劃有限公司		李艾芳
賴俊呈建築師事務所	建築師	賴俊呈
臺中市政府都市發展局 城鄉計畫科	股長	馮惠玲
臺中市政府都市發展局 綜合企劃科	副科長	張昭輝

會議簽到表-2

機關、單位	職稱	姓名
臺中市政府都市發展局 建造管理科	幫工程師	石森揚
臺中市政府都市發展局 都市設計工程科	幫工程師	楊惠雯
臺中市政府都市發展局 都市更新工程科	科長	林育慧 王樹德 洪淑芝 巫建寧 朱育萱 湯靖嘉 楊惟婷 魏楷境 蔣仰毅