

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10月25日

發文字號：府授都更字第1110276737號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (387360000G_1110276737_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府111年10月13日召開「臺中市都市更新及爭議處理審議會」111年第4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：新業建設股份有限公司（第一案）(含附件)、居研所聯合建築師事務所（第一案）(含附件)、和瑞建設股份有限公司（第二案）(含附件)、陳明偉建築師事務所（第二案）(含附件)、呈禾工程規劃有限公司（第一案、第二案、前次案）(含附件)、賴俊呈建築師事務所（第一案、第二案、前次案）(含附件)、宸堡建設股份有限公司（第三案）(含附件)、大展資產顧問股份有限公司（第三案）(含附件)、三門聯合建築師事務所（第三案）(含附件)、順天建設股份有限公司（前次案）(含附件)、黃郁文建築師事務所（前次案）(含附件)、本府建設局（含附件）、本府都市發展局（建造管理科、都市設計工程科、城鄉計畫科、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 4 次會議紀錄

- 壹、會議時間：111 年 10 月 13 日(星期四) 下午 2 時
- 貳、會議地點：臺灣大道市政大樓文心樓 8 樓 801 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 3 次會議)

內容項目如下：

第 3 次會議審議案(共 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：確認會議紀錄無誤，准予備查。

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：有關決議依委員及出(列)席單位意見修正新增決議二：「本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，承諾於領得使用執照前完成捐贈經費 1,000 萬元供本府都市發展局之臺中市都市更新及都市發展建設基金整合運用，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。

陸、本次審議案件(審議案 3 案)：

第一案：新業建設股份有限公司申請「擬訂臺中市沙鹿區保成段 458 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)

決 議：

- 一、請依實際需求檢討地下層雙車道會車、車行路線及迴轉半徑內側坡道斜率。
- 二、因更新單元周邊道路已完成開闢，有關協闢公共設施用地申請建築容積獎勵爰不核予；另為有效降低因基地開發所造成之環境衝擊，請就都市環境、周邊居民生活品質以及都市景觀整體考量，並依出(列)席委員及各單位意見修正後，再送本會審議。

第二案：和瑞建設股份有限公司申請「擬訂臺中市南區下橋子頭段 191-24 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)。

決 議：

- 一、本案申請都市更新建築容積獎勵，經委員充分討論後：
 - (一)有關依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 8 條規定申請協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地獎勵 1.44%，考量捐贈道路用地零星且未具整體性，實施者於會中說明放棄本項申請，爰不核予該項容積獎勵。
 - (二)原則同意依「都市更新建築容積獎勵辦法」

第 6 條核予 8%容積獎勵(△F2 原建築物結構評估獎勵)、依第 10 條核予 6%容積獎勵(△F6 綠建築銀級)、依第 12 條核予 3%容積獎勵(△F8 無障礙第二級)、依第 13 條核予 2%容積獎勵(△F9 結構安全性能第三級)、依第 14 條核予 7%容積獎勵(△F10 更新時程獎勵)、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第 4 條附表核予 3%容積獎勵(△F14-3 縮減建蔽率)。綜上申請都市更新容積獎勵共 29%，另其他獎勵 19.57%容積獎勵(開放空間獎勵)，合計 48.57%容積獎勵，符合都市更新條例第 65 條建築容積獎勵 50%上限規定。爰同意都市更新容積獎勵 29%，加計開放空間獎勵 19.57%，合計給予基準容積 48.57%之獎勵容積。

- 二、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 700 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。
- 三、計畫道路開闢部分請考量於柳川側(復興路二段 71 巷 77 弄)設置人行步道，請實施者向本府建設局提出申請變更圖說，依建設局核准圖面闢建。
- 四、本案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。

第三案：宸堡建設股份有限公司申請「擬訂臺中市沙鹿區興安段374地號等19筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)。

決 議：

- 一、有關本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條申請△F4協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地獎勵基準容積12.1%部分，因該綠地用地之位置可及性低，配置形式維管不易，爰不核予獎勵容積。
- 二、有關依「都市更新建築容積獎勵辦法」第11條申請△F7智慧建築容積獎勵部分，後續智慧建築維管需提撥一定金額管理委員會基金，請重新核算合理數值。
- 三、為有效降低因基地開發所造成之環境衝擊，請就都市環境、周邊居民生活品質以及都市景觀整體考量，提出更友善的環境計畫。
- 四、請依出(列)席委員及各單位意見修正後，再送本會審議。

柒、臨時動議：無。

捌、散會：下午6時15分。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 111 年度第 4 次會議

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	111 年 10 月 13 日																																													
案由	擬訂臺中市沙鹿區保成段 458 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案																																															
說明	<p>一、申請單位：新業建設股份有限公司</p> <p>二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司。</p> <p>三、建築設計：居研所聯合建築師事務所</p> <p>四、法令依據：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、更新單元劃定及範圍：本更新單元位於屏西路以西、保成二街以東及南側臨街 6 米現有巷道之街廓範圍內。</p> <p>六、現況說明：</p> <p>(一)土地權屬：</p> <p>(1) 本單元坐落於沙鹿區保成段 458、460、461、462、463、464、465 及 482 等 8 筆地號，面積總計 6,430.25 平方公尺。</p> <p>(2) 土地所有權人共 1 人(新業建設股份有限公司)。</p> <p>(二)合法建築物權屬：</p> <p>(1) 本單元共計 8 棟建物，2 棟為合法建築物，6 棟為違章建築，合法建物為 1 棟木石磚造及 1 棟鋼鐵造，兩棟皆為地上 1 層建物。</p> <p>(2) 建物所有權人為 1 人(新業建設股份有限公司)。</p> <p>(三)同意參與都市更新比例計算：</p>																																															
	<table border="1"> <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>面積(m²)</th> <th>人數(人)</th> <th>面積(m²)</th> <th>人數(人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總和(A=a+b)</td> <td>6,430.25</td> <td>1</td> <td>140.79</td> <td>1</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>6,430.25</td> <td>1</td> <td>140.79</td> <td>1</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>6,430.25</td> <td>1</td> <td>140.79</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>私有同意數(C)</td> <td>6,430.25</td> <td>1</td> <td>140.79</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>同意比例(%) (C/B)</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>七、計畫辦理情形：</p> <p>(一) 110年9月28日實施者自辦事業計畫案公聽會。</p> <p>(二) 110年10月5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10月18日函請實施者修正都市更新事業計畫。</p> <p>(四) 110年12月17日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書報局。</p>					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)	6,430.25	1	140.79	1	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	6,430.25	1	140.79	1	排除總和(c)	0	0	0	0	計算總和(B=b-c)	6,430.25	1	140.79	1	私有同意數(C)	6,430.25	1	140.79	1	同意比例(%) (C/B)	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)	6,430.25	1	140.79	1																																												
公有(a)	0	0	0	0																																												
私有(b=A-a)	6,430.25	1	140.79	1																																												
排除總和(c)	0	0	0	0																																												
計算總和(B=b-c)	6,430.25	1	140.79	1																																												
私有同意數(C)	6,430.25	1	140.79	1																																												
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%																																												

	<p>(五) 110年12月30日提請幹事會審議。</p> <p>(六) 111年5月5日~111年5月20日辦理公開展覽(15日)。</p> <p>(七) 111年5月20日召開公辦事業計畫公聽會。</p> <p>(八) 111年6月16日召開都預聯審審查通過。</p> <p>(九) 111年9月21日召開現場會勘。</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30%，容積移轉量為2,893.61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1.40%、第8條申請△F4協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地獎勵基準容積1.51%、依第13條申請△F9住宅性能評估之結構安全性能第二級獎勵基準容積4%、依第14條申請△F10更新時程獎勵基準容積7%、依第15條申請△F11更新單元規模獎勵基準容積15.20%依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第4條申請△F14-3退縮建蔽率$\geq 10\%$獎勵基準容積1%，合計基準容積30.11%之容積獎勵，本案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19.88%。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積49.99%之容積獎勵，符合都市更新條例第65條建築容積獎勵上限基準容積50%，本都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。</p> <p>四、本案預計申請容積獎勵額度高達49.99%，並移入容積30%，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>五、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>六、本案須申請都市設計審議，請實施者說明目前都市設計審議辦理情形。</p> <p>七、本案實施者捐贈基地東側臨30米屏西路之道路用地(人行道)97.25平方公尺，作為協助取得及開闢公共設施用地，並依都市更新建築容積獎勵辦法第8條規定申請獎勵值為基準容積1.51%，獎勵面積145.87平方公尺，惟該道路現況已完成開闢，請補充說明。</p> <p>八、本案更新單元範圍內建築物皆為廢棄工廠，相較於住宅或商業單元之整合較為容易，請實施者補充說明更具體公益性友善回饋計畫。</p>

一、有關交通環境影響意見：

- (一)請再加強補充基地旁現有巷道及位於保成二街車道出入口之交通影響評估說明，以確保基地交通出入之安全性。
- (二)事業計畫書P24-5低碳車位檢討，請再行檢視本案僅規劃6部低碳車位是否符合規定，為促進低碳城市早日實現，建議提高低碳車位比率，提高汽車為5%，機車為10%。
- (三)有關本案地下層雙車道會車、車行路線及迴轉半徑內側坡道斜率等內容，請再行檢視是否符合規定。

二、有關建築設計、景觀及綠化意見：

- (一)請考量於基地北側開放空間口袋公園，規劃設置無障礙設施。
- (二)請規劃單位補充說明基地開放空間景觀規劃與住宅私密性之區隔。
- (三)事業計畫書P11-25與簡報景觀底圖不一致，請再檢視配合釐正。
- (四)事業計畫書P12-5地面層喬木配置圖，建議灌木與其他標示無須與P12-4內容重複。
- (五)事業計畫書P12-26街道傢具圖例標示不夠明確，請再檢視修正。
- (六)口袋公園規劃設置公共藝術品，請考量更適宜之尺度、材質及設置方式。
- (七)建議基地景觀規劃與開放空間能結合鄰近基地旁之南勢溪意象，以營造更符合在地環境之綠化空間。
- (八)本案外部性設施(C值)回饋項目認養明秀公園，建議考量基地西南角通往南勢溪之綠帶空間，規劃人行步道更符合友善在地環境項目。
- (九)本案後續配合認養維護人行道，對於人行道原生樹種應配合保留；建議加強南向、西向之綠化空間規劃。
- (十)本案基地臨30米屏西路一側建議規劃雙排喬木、增加建築物垂直綠化或退縮空間等擴大都市空間尺度策略，以強化本案基地沙鹿意象及屏西路軸線自明性。
- (十一)補充本案基地環境及建築物垂直綠化說明，加強露臺、屋頂或一樓平面戶外空間等綠化植栽規劃。

三、有關土管法規或其他相關檢討意見：

- (一)事業計畫書P6-1都市計畫歷程檢討，請補充本府60年12月31日府癸建土字第122258號公告「台中港特定區計畫」，並於61年1月1日起實施之內容；另本案位屬台中港特定區計畫範圍，相關都市計畫通盤檢討歷程未標示完全(如第一次及第三次通盤檢討等重大通檢歷程無標示)，倘非屬計畫書必要呈現完整歷程，則請說明上開台中港特定區計畫劃定時間及引用土地使用管制要點之版本即可。

	<p>(二)事業計畫書P6-2土地使用分區管制要點第5點，請補充實設建蔽率。</p> <p>(三)事業計畫書P6-4土管要點第35點停車空間檢討，本案屬第二種住宅區，依表十規定，總樓地板面積250平方公尺以上者，每超過150平方公尺或其零數應增設一停車位，故應扣除250平方公尺後計算之。土管要點第36點，計畫書無標示參考頁碼P1-25頁面。</p> <p>(四)事業計畫書P0-4案名、地下層層等重複贅字，請再檢視修正。</p> <p>(五)本案建築物早期作為工廠使用，請補充說明其整合開發過程相較於一般辦理都市更新之整合難易度。</p> <p>(六)有關本案申請捐贈已開闢使用之人行道，請補充說明有無經本府目的事業主管機關建設局同意，及捐贈取得都更獎勵是否符合公益性。</p>
會議決議	<p>一、請依實際需求檢討地下層雙車道會車、車行路線及迴轉半徑內側坡道斜率。</p> <p>二、因更新單元周邊道路已完成開闢，有關協闢公共設施用地申請建築容積獎勵爰不核予；另為有效降低因基地開發所造成之環境衝擊，請就都市環境、周邊居民生活品質以及都市景觀整體考量，並依出(列)席委員及各單位意見修正後，再送本會審議。</p>

臺中市都市更新及爭議處理審議會 111 年第 4 次會議

討論事項編號	第二案(審議案)	日期	111 年 10 月 13 日																																													
案由	擬訂臺中市南區下橋子頭段 191-24 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案																																															
說明	<p>一、申請單位：和瑞建設股份有限公司</p> <p>二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司</p> <p>三、設計單位：陳明偉建築師事務所</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：臺中市南區下橋子頭段 191-2 地號等 4 筆土地</p> <p>六、現況說明：</p> <p>(一)土地權屬</p> <p>1. 本案坐落於南區下橋子頭段 191-24、191-76、192、192-31 地號等 4 筆土地，總面積共計 2,007 m²。</p> <p>2. 土地所有權人共 1 人。</p> <p>(二)合法建築物權屬</p> <p>1. 本基地計 5 棟建築物，3 棟為合法建物，2 棟為違章建築，合法建物為 RC 造，為地上 2 層之建物，面積總計 2,092.18 m²。</p> <p>2. 建物所有權人為 1 人。</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。</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; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width: 30%;">項目</th> <th colspan="2" style="width: 30%;">土地部分</th> <th colspan="2" style="width: 30%;">合法建物部分</th> </tr> <tr> <th style="width: 15%;">面積(m²)</th> <th style="width: 15%;">人數(人)</th> <th style="width: 15%;">面積(m²)</th> <th style="width: 15%;">人數(人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總和(A=a+b)</td> <td style="text-align: center;">2,007</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2,092.18</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;">2,007</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2,092.18</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;">2,007</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2,092.18</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>私有同意數(C)</td> <td style="text-align: center;">2,007</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2,092.18</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> <p>七、計畫辦理情形：</p> <p>(一) 110 年 02 月 05 日實施者自辦事業計畫公聽會。</p> <p>(二) 110 年 04 月 23 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 05 月 19 日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。</p>				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)	2,007	1	2,092.18	1	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	2,007	1	2,092.18	1	排除總和(c)	0	0	0	0	計算總和(B=b-c)	2,007	1	2,092.18	1	私有同意數(C)	2,007	1	2,092.18	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)	2,007	1	2,092.18	1																																												
公有(a)	0	0	0	0																																												
私有(b=A-a)	2,007	1	2,092.18	1																																												
排除總和(c)	0	0	0	0																																												
計算總和(B=b-c)	2,007	1	2,092.18	1																																												
私有同意數(C)	2,007	1	2,092.18	1																																												
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%																																												

	<p>(四) 110 年 07 月 07 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書暨相關附件冊報局。</p> <p>(五) 110 年 08 月 12 日召開都市更新事業計畫幹事會審議。</p> <p>(六) 111 年 08 月 23 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 12 月 15 日實施者變更。</p> <p>(八) 111 年 02 月 15 日檢送修正後都市更新事業計畫書報局。</p> <p>(九) 111 年 04 月 14 日~111 年 04 月 28 日辦理公開展覽(15 日)。</p> <p>(十) 111 年 04 月 27 日召開公辦事業計畫公聽會。</p> <p>(十一) 111 年 05 月 09 日函請實施者依公聽會會議紀錄檢送事業計畫書。</p> <p>(十二) 111 年 07 月 28 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書報局。</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協議合建方式實施，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10%，容積移轉量為441.54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8%、第8條申請△F4協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地獎勵基準容積1.44%、第10條申請△F6綠建築設計取得候選綠建築證書銀級獎勵基準容積6%、第12條申請△F8住宅性能評估之無障礙環境第二級獎勵基準容積3%、依第13條申請△F9住宅性能評估之結構安全性能第三級獎勵基準容積2%、依第14條申請△F10更新時程獎勵基準容積7%、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第4條申請△F14-3退縮建蔽率$\geq 20\%$獎勵基準容積3%，合計基準容積30.44%之容積獎勵，本案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19.57%。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積50.01%之容積獎勵，惟容積獎勵已超過都市更新條例第65條容積獎勵50%上限規定，爰僅同意都市更新容積獎勵30.43%，加計其他獎勵19.57%，核予建築基地基準容積50%之容積獎勵，本都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。</p> <p>四、基地北側臨10米復興路二段71巷77弄之未開闢計畫道路，實施者捐贈29平方公尺作為協助取得及開闢公共設施用地，並申請都市更新容積獎勵63.58平方公尺，但因捐贈道路用地零星且未具整體性，請補充說明。</p> <p>五、本案申請取得候選綠建築證書銀級之容積獎勵，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，並請於計畫書補充繳交時間。</p>

	<p>六、本案申請容積獎勵額度高達50%，請實施者補充說明本案加強公益性措施及設計上友善環境計畫。</p> <p>七、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>八、本案毋須申請都市設計審議，惟建造預審業已修正後通過，請實施者說明預審修正內容及辦理情形。</p>
<p>委員及出席單位意見</p>	<p>一、土管第6點，高度比檢討參考頁碼有誤。</p> <p>二、請於容移要點檢討說明部分敘明本案已檢附容積移轉確認函。</p> <p>三、計畫書P6-6，土管要點第12點基地保水部分，依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」開挖超過部分請補充說明補救措施。</p> <p>四、計畫書P8-2，建設局同意自行興闢公文頁碼應為附件-28，請修正。</p> <p>五、計畫書P10-4，協闢範圍請標示已辦理容移範圍、擬捐贈範圍及預計辦理容移範圍；另協闢之容積獎勵計算值有誤，請釐清並修正。</p> <p>六、計畫書附件-28，請說明192-98地號面積係為29平方公尺或129平方公尺；另請說明自行興闢範圍是否為整條計畫道路，並請加強說明擬捐贈之範圍(191-60地號)之範圍</p> <p>七、計畫書P11-6，地下一層請補機車進出動線。</p> <p>八、計畫書P12-7，請補充噴、澆灌設計說明。</p> <p>九、計畫書P12-21，街道家具A之立面與剖面不一致，請釐清並修正。</p> <p>十、計畫書P12-22，請補充景觀植栽夜間照明設計。</p> <p>十一、計畫書P24-9，垃圾集中貯集空間請標示垃圾清運動線及垃圾車停車位置。</p> <p>十二、計畫書P24-15，環境友善計畫及公益回饋列表建請補充「自行興闢計畫道路，無申請容積獎勵」。</p> <p>十三、本案申請基地南側緊鄰工廠，視覺衝擊較大，請提出改善方案。</p> <p>十四、本案申請綠建築銀級及無障礙環境二級容積獎勵，請加強說明綠能設施、基地保水設計，而非僅強調綠建材，增加公共開放空間環境友善設計。</p> <p>十五、計畫書P24-10，請於公共開放空間進一步提出無障礙設計規劃，而非僅設置無障礙通道、昇降設備。</p> <p>十六、請補充申請基地與柳川之剖面關係，並說明本案是否將柳川一併納入設計考量。</p> <p>十七、本案規劃似僅著重建築物更新，而非整體都市環境提昇，建請延續現有人行道步行系統，創造更好的都市景觀及步行經驗。</p> <p>十八、本案申請自行興闢道路之申請人與都市更新實施者不同人，請說明。</p> <p>十九、請補充本案申請基地周邊道路、交通、環境及柳川等之分析說明。</p> <p>二十、本案申請協闢道路之範圍仍無法使計畫道路完全連通，有關自行興闢範圍建請實施者採全部移轉為公有或全部採容移方式辦理。</p>

	<p>二十一、本案車道進出位置設置於6米計畫道路，且沿街有臨停車輛及圍牆，未有緩衝及退縮空間，易造成交通衝擊，建請重新考量設計。</p>
<p>會議決議</p>	<p>一、本案申請都市更新建築容積獎勵，經委員充分討論後：</p> <p>(一)有關依「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條規定申請協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地獎勵1.44%，考量捐贈道路用地零星且未具整體性，實施者於會中說明放棄本項申請，爰不核予該項容積獎勵。</p> <p>(二)原則同意依「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條核予8%容積獎勵(△F2原建築物結構評估獎勵)、依第10條核予6%容積獎勵(△F6綠建築銀級)、依第12條核予3%容積獎勵(△F8無障礙第二級)、依第13條核予2%容積獎勵(△F9結構安全性能第三級)、依第14條核予7%容積獎勵(△F10更新時程獎勵)、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第4條附表核予3%容積獎勵(△F14-3縮減建蔽率)。綜上申請都市更新容積獎勵共29%，另其他獎勵19.57%容積獎勵(開放空間獎勵)，合計48.57%容積獎勵，符合都市更新條例第65條建築容積獎勵50%上限規定。爰同意都市更新容積獎勵29%，加計開放空間獎勵19.57%，合計給予基準容積48.57%之獎勵容積。</p> <p>二、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700萬元供市府整合運用，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。</p> <p>三、計畫道路開闢部分請考量於柳川側(復興路二段71巷77弄)設置人行步道，請實施者向本府建設局提出申請變更圖說，依建設局核准圖面闢建。</p> <p>四、本案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。</p>

臺中市都市更新及爭議處理審議會 111 年第 4 次會議

討論事項編號	第三案(審議案)	日期	111 年 10 月 13 日
案由	擬訂臺中市沙鹿區興安段 374 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案		
說明	<p>一、申請單位：宸堡建設股份有限公司</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所</p> <p>三、規劃單位：大展資產顧問股份有限公司</p> <p>四、法令依據：依據「都市更新條例」第 22 條、第 23 條、第 32 條、第 34 條、第 37 條及臺中市都市更新自治條例辦理。</p> <p>五、更新單元劃定及其範圍： 本基地位於沙鹿區興安里，大同街以西街廓範圍內，非完整街廓(詳 P2-1)，屬未經劃定應實施都市更新之地區。更新單元範圍包括沙鹿區興安段 374、375、376、377、379、381、383、386、414、415、416、417、418、422、423、425、427、429、431 地號等共計 19 筆土地，面積共計 8,073.71m²(詳 P2-1)，為自行劃定之更新單元。</p> <p>六、現況說明：</p> <p>(一)土地使用現況</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案坐落於臺中市沙鹿區興安段 374 地號等 19 筆土地，總面積 8,073.71m²。 2. 土地所有權人共 1 人(宸堡建設股份有限公司)。 3. 本案更新單元內 11 筆土地使用分區屬第四種住宅區，其法定建蔽率不得超過 55%，法定容積率不得超過 200%，面積合計為 7,172.31 m²；另有 8 筆土地(379、381、383、423、425、427、429、431 地號)為公共設施用地作綠地使用，面積約 901.40 m²。 <p>(二)合法建築物權屬</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案更新單元範圍包括臺中市沙鹿區興安段 250、251、252 建號，共 3 筆建號，面積共 4,267.66 m²。 2. 建物所有權人為 1 人(宸堡建設股份有限公司)。 3. 本案更新單元內合法建築物現況為 5 層樓間置之工廠；共 3 筆建號)，坐落於 471 及 418 地號，建物面積約 4,267.66 m²。(詳 P5-8、5-9) <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 8,073.71 m²。</p>		

(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算：

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)	8,073.71	1	4,267.66	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	8,073.71	1	4,267.66	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	8,073.71	1	4,267.66	1
私有同意數(C)	8,073.71	1	4,267.66	1
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

- (一)109年6月8日自辦事業計畫案公聽會。
- (二)109年7月6日實施者檢送都市更新事業計畫書暨相關附件冊報局申請核定。
- (三)109年7月23日函請實施者依初審意見補正事業計畫書後再送本局審議。
- (四)109年8月3日實施者檢送修正完成事業計畫書報局。
- (五)109年9月18日召開109年度「臺中市都市更新及爭議處理審議委員會」第4次幹事會審議通過。
- (六)自110年4月3日起至110年4月17日止，計15日辦理公開展覽，及於110年4月16日舉辦公辦公聽會。
- (七)110年8月25日提送本市都市更新及爭議處理審議會110年第2次會議審議，會議決議略以：1.暫同意實施者以50%容積獎勵提送都市設計審議。2.有關申請△F4協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地獎勵部分，俟提送都市設計審議後，再依未來綠地之公益性與可及性另提會討論核予之獎勵值。3.本市沙鹿區興安段433、433-2地號綠地土地，實施者雖位捐贈產權，仍請實施者一併開闢完成。4.綠地用地係屬公共設施，其通道需供不特定人使用及建設局之維修暢通，請提出可行方案。5.本案都市更新事業計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後再審。
- (八)110年12月8日提送本府都市設計審議委員會第484次會議審議，會議決議依下列意見修正後再審：1.臨11公尺大同街適度開放及增加供鄰里使用之街道家具形塑停留節點，並增植喬木及增加複層式植栽綠化重新設計；取消臨11公尺大同街守衛室及A棟建築物之設置。2.提出改善綠地

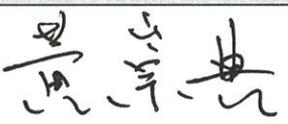
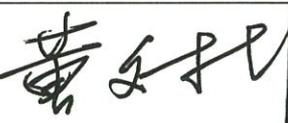
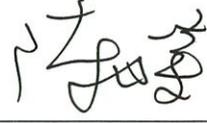
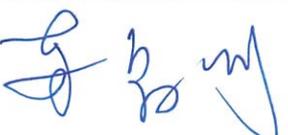
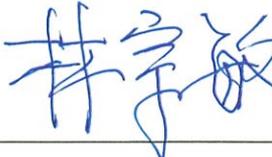
	<p>可及性、公益性及後續維管方案，基地內留設通達 11 公尺大同街至西側綠地寬度至少 1.5 公尺之直線人行通行步道，並設置供公眾使用及捐贈公園綠地範圍告示牌。3. 框架式屋脊裝飾物加強設計；屋突層取消露樑並美化設計；建築立面考量美學再調整設計；增加建築立面垂直綠化設計面積及數量。4. 臨 11 公尺大同街應補充汽車道出入管制計畫；補充垃圾車臨停空間及清運動線。5. 考量未來電動車設置，加大台電受電室及錶箱室面積並預留垂直管道間及充電線架位置。</p> <p>(九) 本案建築興建計畫原設計興建地上 19 層、地下 3 層共三棟建物，實施者依本府都市設計審議委員會審查意見，修正為一幢二棟地上層 25 層、地下層 3 層建物，原都市更新事業計畫內容亦配合變更，因變更內容過大，覆於 111 年 2 月 23 日召開 111 年度「臺中市都市更新及爭議處理審議會」第 1 次幹事會審議通過。</p> <p>(十) 111 年 4 月 27 日提送本府都市設計審議委員會第 507 次會議審議通過，待部分修正事項修正後通過。</p> <p>(十一) 自 111 年 7 月 11 日起至 111 年 7 月 25 日止，計 15 日辦理公開展覽，及於 111 年 7 月 25 日舉辦公辦公聽會。</p> <p>八、綜上，檢陳提案表，提請討論。</p>
業務單位初核意見	<p>一、 本案係採自行興建方式實施都市更新事業，並符合「都市更新條例」第 33 條第 1 項第 4 款規定，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，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 10%，容積移轉量為 1,434.46 平方公尺，是否已取得容積移轉量許可函及確認函，請實施者補充說明。</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 5.67%、第 8 條申請△F4 協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地獎勵基準容積 12.1%、第 11 條申請△F7 智慧建築設計之獎勵基準容積 6%、第 14 條申請△F10 更新時程獎勵基準容積 7%、第 15 條申請△F11 更新單元規模獎勵基準容積 17.51%、「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第 4 條附表申請△F14-3 縮減建蔽率獎勵基準容積 3%，合計基準容積 51.28% 之容積獎勵，超出都市更新條例第 65 條建築容積獎勵上限基準容積 50%，本都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。</p> <p>四、 本案預計申請容積獎勵額度高達 50%，並移入容積 10%，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>五、 本案須申請都市設計審議，請實施者說明目前辦理情形。</p> <p>六、 本案實施者捐贈基地西側都市計畫公共設施用地 901.40 平方公尺綠地用</p>

	<p>地，並協助開闢，申請都市更新容積獎勵計1,735.80平方公尺。因本案基地深度105公尺(大同街至綠地)，民眾可及性低，且後續維護動線不易到達，請補充說明。</p> <p>七、本案建物東側退縮庭園空間是否具公益性及開放性，請補充說明。</p> <p>八、本案申請取得候選智慧建築證書銀級之容積獎勵，建議實施者評估智慧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、綠地用地臨鐵道側是否設置圍牆或圍籬隔離措施，以維公共安全，請補充說明。</p> <p>二、有關協助開闢綠地用地之公益性，連通綠地之通道可及性，請補充說明。</p> <p>三、綠地之安全性、與社區之連接通道方式、綠地景觀規劃原則、及認養方式，請補充說明。</p> <p>四、本案大同街至綠地深度超過100公尺，民眾可及性低，且後續維護動線不易到達，請補充說明。</p> <p>五、綠地後續維護動線及規劃設計請再提可行方案。</p> <p>六、原建築麵粉廠為當地地標，其拆除之殘跡可否作為城市記憶，未來改裝置成公共藝術留存於基地，請補充說明。</p> <p>七、計畫書P11-22，消防救災空間檢討平面圖所示消防救災空間(8公尺x20公尺)是否考慮消防車之迴轉，請補充說明。</p> <p>八、景觀植栽部分，請補充噴、澆灌設計。</p> <p>九、計畫書P18-4，土地「所有權」人誤繕為土地「所全」人，請修正。</p> <p>十、入口友善停留空間建議設置街道家具，以供停留休憩。</p> <p>十一、管理室離入口深度雖達47公尺，入口開放空間供不特定人之使用是否能提升，其公共性及開放性，請補充說明。</p>
<p>會議決議</p>	<p>一、有關本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條申請△F4協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地獎勵基準容積12.1%部分，因該綠地用地之位置可及性低，配置形式維管不易，爰不核予獎勵容積。</p> <p>二、有關依「都市更新建築容積獎勵辦法」第11條申請△F7智慧建築容積獎勵部分，後續智慧建築維管需提撥一定金額管理委員會基金，請重新核算合理數值。</p> <p>三、為有效降低因基地開發所造成之環境衝擊，請就都市環境、周邊居民生活品質以及都市景觀整體考量，提出更友善的環境計畫。</p> <p>四、請依出(列)席委員及各單位意見修正後，再送本會審議。</p>

臺中市都市更新及爭議處理審議會

111 年第 4 次會議簽到表

- 一、會議時間：111 年 10 月 13 日（星期四）下午 2 時
- 二、會議地點：臺灣大道市政大樓文心樓 8 樓 801 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		陳委員世榮	
張委員梅英		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	
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
新業建設股份有限公司	副總	邱正光
居研所聯合建築師事務所	建師 技師	董浩夫 朱含宇
和瑞建設股份有限公司	副理	胡正杰
陳明偉建築師事務所	專享	賴彥伶
呈禾工程規劃有限公司	專案	游鈞皓
賴俊呈建築師事務所	建築師	賴俊呈
宸堡建設股份有限公司		石幸民
大展資產顧問股份有限公司		張榕雯 林立婷

高景順

機關、單位	職稱	姓名
三門聯合建築師事務所		康廷毅
臺中市政府建設局	股長 工程師	陳昭仁 楊益勳
臺中市政府都市發展局 建造管理科	幫工程師	石森樺
臺中市政府都市發展局 都市設計工程科	幫工	宋淑娟
臺中市政府都市發展局 城鄉計畫科	股長	呂逸川
臺中市政府都市發展局 都市更新工程科	科長 股長 職員 幫工	林孝慧 但淑芝 林慧 施宜熙 黃鈺茹 朱魏 魏怡瑋 陳芳玲 王雅婷

會議簽到表-3