

臺中市政府 函

地址：407662臺中市西屯區文心路二段588
號(文心第二市政大樓)
承辦人：湯靖嘉
電話：04-22289111#65595
電子信箱：chingchia@taichung.gov.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國113年1月17日
發文字號：府授都更字第1130008842號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

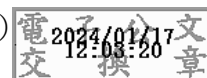
主旨：檢送113年1月3日辦理遠雄建設事業股份有限公司改變實施者為富宇建設股份有限公司擬具之「擬訂臺中市北屯區平田段984地號等7筆土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據內政部103年05月20日台內營字第1030805075號函、都市更新條例第32條及同條例施行細則第8條規定辦理。
- 二、本次公聽會紀錄請實施者於三日內轉知更新單元內各土地及合法建築物之所有權人、他項權利人等。
- 三、旨案於112年12月18日至113年1月2日公開展覽15日，期間內任何人民或團體以書面載明姓名或名稱及地址之意見，均納入本市都市更新及爭議處理審議會供審議參考。

正本：賴副總工程司祐成、辛委員年豐、麥委員怡安、臺中市都市更新總顧問（賴委員正偉）、遠雄建設事業股份有限公司、富宇建設股份有限公司、呈禾工程規劃有限公司、賴俊呈建築師事務所、吳六合建築師事務所、三門聯合建築師事務所、臺中市北屯區公所、臺中市北屯區平福里里辦公處、臺中市政府（建造管理科、都市設計工程科、城鄉計畫科）

副本：賴順仁議員服務處、本府都市發展局(都市更新工程科)



都市更新科 收文:113/01/17



361130014863 無附件

遠雄建設事業股份有限公司改變實施者為富宇建設股份有限公司擬具之「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」

公聽會紀錄

壹、會議時間：113 年 1 月 3 日（星期三）上午 10 時

貳、會議地點：臺中市北屯區公所三樓會議室

參、主持人：都市發展局賴副總工程司祐成 紀錄：湯婧嘉

肆、出(列)席單位、人員：(略)

伍、介紹出席人員：(略)

陸、說明案由及程序：(略)

柒、實施者簡報：(略)

捌、意見交換(依發言順序)：

一、辛委員年豐：

本次公聽會聽取民眾意見主要分為三個議題，分別為交通影響(包括道路寬度及停車位)、鄰忍(對於周遭居民影響，如隱私性、噪音、日照、量體龐大造成之環境衝擊、施工問題等)、水利問題(淹水情形及地質問題)。本案後續倘進入審議階段亦會針對前開議題及回應內容進行審議。

二、麥委員怡安：

(一)本案基地面前道路自行退縮原因為何，並請確認自行退縮至 12 公尺寬是否對周邊環境友善，仍請於設計端再妥適規劃及評估。

(二)有關排水問題建議透過基地內排水設計及透水設計進行改善處理，亦請一併考量區域排水問題。

(三)有關公聽會通知部分，本次辦理主要是由市政府主辦，市政府依照法令規定進行公告周知程序，周邊居民通知主要透過網頁公告、里長辦公室及傳單周知。

(四)本案依都市更新條例第 33 條屬協議合建方式且全體土地及建築物所有權人同意於法令規定得免聽證會程序，惟仍有部分縣市倘有疑義得舉行相關程序，供各位參考。

三、都市更新總顧問賴委員正偉：

- (一)因本案建築量體規模較大，建議實施者加強敦親睦鄰及民眾參與，讓附近居民可以更參與了解案件之規劃。
- (二)以交通觀點討論，退縮作為道路使用對行人及道路通行是否友善，由 12 公尺縮短為 10 公尺是否反而造成交通困擾、衝擊或用路人危險，仍建議於設計時多加考量。
- (三)有關排水部分，於自辦公聽會已有當地民眾提出，建議實施者於規劃設計時多加考量，並以設計的手段協助解決淹水問題。
- (四)有關居民跟隱私回饋部分，仍請實施者確實與當地居民進行溝通及協調。
- (五)請實施者於規劃階段充分考量當地居民之意見，納入規劃設計內研議或處理。

四、賴順仁議員服務處陳主任○○：

- (一)本案公聽會之公告周知方式為何?附近民眾如何獲取公聽會資訊的管道或方式?考量本案規劃量體龐大，周邊居民眾多，建議仍應提供更多資訊供周邊居民及住戶獲取相關資訊，以維護周邊居民及住戶權益並避免後續爭議。
- (二)本案建築規劃戶數共計 699 戶，且目前基地周邊之民俗公園汽車停車位一位難求，顯示當地停車需求龐大，故本案停車位設置 739 輛數量是否能滿足基地內開發需求，請納入設計規劃時考量，避免影響附近居民及周邊生活品質。
- (三)依本案施工期程規劃將於民國 117 年完工，對於位於本案基地對面崇德一路之住戶，施工期間將造成之粉塵、噪音等施工問題，並且都市更新事業計畫完工後將有隱私安全之疑慮，是否仍應延續原實施者協調內容，請實施者補充說明以敦親睦鄰。

五、北屯區平福里吳○○先生：

- (一)本案目前提出之交通動線會自願退縮 2 公尺作為道路使用，使基地臨崇德一路部分道路寬度達 12 公尺，惟基地後段之道路後續會如何處理(包含是否整線連貫、路幅變化或是徵收)，請補充說明。
- (二)公開閱覽版之書件內公文受文者仍為遠雄建設事業股份有限公司，惟目前已要改變實施者為富宇建設股份有限公司，請說明目前本案之實施者為何?原遠雄建設事業股份有限公司辦理之相關書件後續是否有效，請補充說明。
- (三)崇德一路早期原為崇德路二段 328 巷，且本案周邊學校(文心國小、崇德國中)眾多，是周邊主要行人步行通道。周邊新建案臨接崇德路，僅興建 24 層樓，本案臨崇德一路卻興建 28 層樓，建築量體龐大，公車站牌位置改變後，未來崇德路轉崇德一路將會有壅塞情形，對當地居民影響甚鉅，請於規劃設計時妥適考量。
- (四)本案公開展覽版說明評估之人數僅約為 1600 人，後續商業行為造成之臨時停車或是交通堵塞問題，仍應妥適考慮對周邊環境之交通衝擊及建置適當建築物規模，並補充相關計算依據及內容供當地民眾了解。
- (五)本案規劃建築物量體龐大，造成車流龐大，即便規劃開放空間及綠帶，亦無法改善行人難以通行之情形，且許多開放空間均被違規圍閉，亦無法提供當地民眾通行。

六、北屯區平福里簡○○先生：

- (一)透過網路公告公開展覽及公聽會資訊亦不符合部分居民現有生活方式，有關本案公聽會及公開展覽資訊建議提供其他方式或管道供周邊居民及住戶了解，以確保周邊居民及住戶權益並避免後續爭議。
- (二)本案原實施者於基地周邊辦理過房屋鑑定工作，另本案基地邊界設有圍牆處下陷約 8 公分，請實施者補充說明是否承襲原實施者之鑑定報告及協助處理內容。

- (三)本案規劃建築物量體龐大，戶數眾多，後續對周邊環境影響甚鉅（包括隱私性、日照權），仍請妥適評估對周邊環境之衝擊。
- (四)本案地下室開挖至地下六層，且近期有許多興建住宅工程均有工程安全之疑慮，後續施工階段亦請多加留意。

七、北屯區平福里黃○○先生：

- (一)本案基地周邊容易淹水，先前曾有淹水 40 公分之情形，於前次辦理公聽會時已有反應，並請實施者補充說明後續處理方式並與當地居民協調，以敦親睦鄰。
- (二)本案考量施工期間將造成施工粉塵、日照及噪音等汙染，原實施者以於施工前提出之相對策，請改變後實施者充分與地方居民溝通協調，並補充說明因應對策以維護周邊生活環境。
- (三)本案公聽會資訊無另外通知附近居民，且透過網路公告公開展覽及公聽會資訊亦不符合部分居民現有生活方式，有關本案公聽會及公開展覽資訊請讓周邊居民及住戶知道，以確保周邊居民及住戶權益。

八、實施者代表賴俊呈建築師：

- (一)都市更新事業計畫之公聽會主要通知對象為土地所有權人、建築物所有權人、他項權利人、專家學者及地方鄰里代表，因周邊居民之範圍界定並不明確，無法確定需要通知範圍，倘周邊居民及當地民眾有參與公聽會意願，將紀錄後另外通知。
- (二)有關本案停車位設置不足部分，已採納相關意見並配合修正規劃配置，爰此本案已增加開挖一層地下室，滿足本次開發之停車需求。另本案亦有交通影響評估審查，後續仍於審查時考量居民意見並妥適規劃。
- (三)因改變後實施者前已與原實施者確認相關內容及協議事項，故原實施者已與地方居民協議內容，後續改變後實施者亦比照辦理。倘為新增事項，改變後實施者亦針對相關意見進行研議後回應。
- (四)有關本案實施者疑義，依照內政部 103 年 05 月 20 日台內營字第 1030805075 號函重行公開展覽、公聽會程序，故目前之實施者仍

為遠雄建設事業股份有限公司。後續完成改變實施者後原實施者之相關書件及其權利則由改變後實施者承接。

玖、結論：

感謝今日與會者對本案之勉勵及意見，本次公聽會到此結束。有關本次公聽會與會人員意見及書面意見表，請業務單位納入會議紀錄，並請實施者加強說明納入都市更新事業計畫內容，作為本市後續提送都市更新及爭議處理審議會審議參考。

拾、散會(上午 11 時 45 分)