

# 臺中市都市更新及爭議處理審議會

## 113 年第 1 次會議議程表

壹、主席致詞

貳、介紹本年度委員

參、頒發本會 113 年度委員聘書，任期自 113 年 1 月 1 日起至 113 年 12 月 31 日止。

肆、本會辦理事項說明

伍、確認前次會議紀錄(112 年第 5 次會議)

內容項目如下：

### 一、第 5 次會議審議案 2 案

第一案：富宇建設股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市沙鹿區鹿峰東段 1656-1 地號等 13 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，原則同意核予容積獎勵值如下：

(一) 都市更新容積獎勵：

1、依「都市更新建築容積獎勵辦法」：

(1) 第10條核予6%容積獎勵(△F6綠建築設計獎勵)

(2) 第13條核予2%容積獎勵(△F9建築物耐震設計獎勵)

(3) 第14條核予7%容積獎勵(△F10更新時程獎勵)

(4) 第15條核予9.8%容積獎勵(△F11更新單元規模獎勵)

2、綜上，核予都市更新容積獎勵共 24.8%。

(二) 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」核予其他獎勵 15.84%容積獎勵(開放空間獎勵)。

(三) 有關上開容積獎勵合計 40.64%，未超過都市更新條例第 65 條建築容積獎勵 50%上限規定，爰同意都市更新容積獎勵 24.8%，加計開放空間獎勵 15.84%，合計核予基準容積 40.64%之獎勵容積。

二、有關綠建築獎勵部分，由實施者依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列之公共基金 50%提撥作為綠建築專款專用之管理維護基金。

三、本案建築物後側法空綠地，建議可朝鄰里公園理念規劃並時段性開放供鄰近居民使用。

四、避免造成單元臨接長春路處違規停車，建議臨接長春路規劃植穴植栽綠化。

五、停車場車道汽機車動線分隔以槽化設置，並請於圖面標示車道寬度。

六、請檢討本案是否為地下水補注敏感地區。

七、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新台幣一千萬元整供市府整合運用，請將擬捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應表明之事項。

八、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，請實施者於會議紀錄發文翌日起 6 個月內檢具修正書圖送府。

**第二案：東采建設股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市東區練武段1107地號土地都市更新權利變換計畫案」**  
(審議案)

**決 議：**

- 一、連帶保證人協議書應加強相關義務說明，並辦理公證，並於權利變換計畫書核定前完成公證作業。
- 二、本案請切結辦理信託並於領取建造執照前完成信託作業程序。
- 三、本案認養北側廣場，認養期間請延長至使用執照領取後二年。
- 四、有關事業計畫及權利變換計畫實施經費明細表、估價內容差異比較表請補充並改置於計畫書附錄。
- 五、有關權利變換計畫內容，涉及人民陳情、權利變換實施經費明細表、估價內容與結果、共同負擔比率及權利分配價值，說明如下：

(一) 人民陳情

人民陳情意見、公聽會及依據都市更新條例第33條規定說明聽證採納或不採納理由，業依專案小組建議之內容並經審議會決議詳附表。

(二) 權利變換實施經費明細表

有關工程經費營建費用，本案提送權利變換計畫工程單價為42,680元/M<sup>2</sup>，營建費用為6億6,622萬6,264元，經實施者逐一說明合理性後，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 估價內容及結果

依台中市不動產估價師公會襄閱及本案估價師

估價結果、專案小組建議並經審議會討論後，同意其估價內容及結果如下：

- 1、本案地面層平均建坪單價(元/坪)562,000元。
- 2、二樓以上平均建坪單價(元/坪)347,345元。
- 3、車位平均價格：平面平均135萬8,333元、機械車位72萬元。
- 4、合法建築物拆遷補償費用：1億2,938萬451元。
- 5、拆遷費用：1,287萬4,628元。

#### (四) 共同負擔比率

- 1、本案提列人事行政管理費4.5%、銷售管理費6%、及風險管理費8%，經實施者逐一說明合理性及必要性後，業依專案小組建議並經審議會討論後，予以同意。
- 2、同意本案共同負擔比率67.90%為上限。

#### (五) 權利分配價值

- 1、有關分配部分，業依專案小組建議再徵詢相關所有權人採合併分配方式，經實施者說明本次辦理合併選配期間無符合申請合併分配條件者表示願意參與權利變換並提出合併分配申請，故本案參與分配人數為5人，依據可分配權利價值，並經審議會討論後，予以同意。
- 2、實施者同意額外提撥5,700萬元作為全案不同意、不參與或無法分配之土地、合法建築物所有權人補助金，請實施者補充分配及發放方式及期程。

六、本案都市更新權利變換計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後通過，請實施者於會議紀錄發文翌日起6個月內檢具修正書圖送府。

**陸、本次審議案件(審議案2案)：**

**第一案：**益翔建設股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市豐原區合作段408地號等4筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)

**第二案：**冠勇建設股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市太平區樹孝段484地號等7筆土地都市更新權利變換計畫案」(審議案)

**柒、臨時動議(審議案2案)：**

**第一案：**寶急開發股份有限公司擔任實施者申請「變更(第二次)臺中市西屯區信安段691地號等2筆地號土地都市更新事業計畫案」(審議案)

**第二案：**寶急開發股份有限公司擔任實施者申請「變更(第二次)臺中市西屯區信安段698地號等2筆地號土地都市更新事業計畫案」(審議案)

**捌、散會**



## 臨時動議審議案：

- (一) 第一案：寶急開發股份有限公司擔任實施者申請「變更(第二次)臺中市西屯區信安段 691 地號等 2 筆地號土地都市更新事業計畫案」(審議案)
- (二) 第二案：寶急開發股份有限公司擔任實施者申請「變更(第二次)臺中市西屯區信安段 698 地號等 2 筆地號土地都市更新事業計畫案」(審議案)



## 臺中市都市更新及爭議處理審議會 113 年第 1 次會議

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	113 年 2 月 22 日																				
案由	變更(第二次)臺中市西屯區信安段 691 地號等 2 筆地號土地都市更新事業計畫案																						
說明	<p>一、實施者：寶急開發股份有限公司</p> <p>二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司</p> <p>三、設計單位：趙英傑建築師事務所</p> <p>四、法令依據：都市更新條例第 33 條、第 34 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：            本都市更新單元係位於本市西屯區 28 公尺福科路以南、10 公尺福科路 397 巷以東、15 公尺福順路以北街廓範圍內，面積共計 11,181.8 平方公尺。</p> <p>六、現況說明：</p> <p>(一)都市計畫現況：            本更新單元係屬「變更臺中市都市計畫(福安里附近)細部計畫(第三次通盤檢討)案」範圍，其土地使用分區屬第一之一種住宅區，法定建蔽率 50%，法定容積率 140%、第三之一種住宅區，法定建蔽率 55%，法定容積率 280%。</p> <p>(二)土地權屬            1. 本案坐落於臺中市西屯區信安段 691、702 地號等 2 筆土地，總面積共計 11,181.8 平方公尺。            2. 土地所有權人共 1 人(黃美芳)。</p> <p>(三)合法建築物權屬            1. 本基地計 6 棟建築物，3 棟為合法建物，3 棟為違章建築，合法建物為鋼筋混凝土造、鋼架加強磚造，為地上一層之建物，面積總計 2,931.92 平方公尺，違章建築多以鋼架造為主，屬非防火、耐震構造。            2. 建物所有權人為 2 人(黃美芳、蘇燕雀)。</p> <p>(四)公、私有土地分布狀況            本新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 11,181.8 平方公尺。</p> <p>(五)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: 30%;">項目</th> <th colspan="2" style="width: 30%;">土地部分</th> <th colspan="2" style="width: 40%;">合法建物部分</th> </tr> <tr> <th style="width: 15%;">面積(m<sup>2</sup>)</th> <th style="width: 15%;">人數(人)</th> <th style="width: 15%;">面積(m<sup>2</sup>)</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;">11,181.8</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2,931.92</td> <td style="text-align: center;">2</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> </tbody> </table>				項目	土地部分		合法建物部分		面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	全區總和(A=a+b)	11,181.8	1	2,931.92	2	公有(a)	0	0	0	0
項目	土地部分		合法建物部分																				
	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)																			
全區總和(A=a+b)	11,181.8	1	2,931.92	2																			
公有(a)	0	0	0	0																			

私有(b=A-a)	11,181.8	1	2,931.92	2
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	11,181.8	1	2,931.92	2
私有同意數(C)	11,181.8	1	2,931.92	2
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

### 七、計畫辦理情形：

(一) 108年10月9日實施者檢送事業計畫書報核；109年7月2日核定發布實施，實施者應完成事項如下：

- 1、申請容積獎勵項目「綠建築設計」，依都市更新容積獎勵辦法第18條規定，須與本府簽訂協議書，自願繳交保證金之數額、繳納時間及方式、退還時間及方式載名於協議書內容。
- 2、實施者承諾辦理8米計畫道路開闢供公眾通行事宜，並依相關設置標準向本府建設局提出申請，本府都發局於計畫道路開闢完成後始得核發使用執照。

(二) 第一次變更事業計畫報核：110年3月19日；110年10月14日核定發布實施，實施者應完成事項如下：

- 1、有關辦理8公尺計畫道路開闢供公眾通行事宜、福科路與福安路口人行陸橋融合整體更新美化工程、退縮完整帶狀式開放空間並設置座椅、延續福科路側商業行為至基地2樓空間、協助福順路397巷完全闢築，請實施者依相關設置標準提出申請，並於使用執照核發前完成施作。
- 2、有關認養人行道及行道樹工程、認養基地北側福科路中央分隔島植栽及行道樹、認養基地對側人行道及行道樹工程、認養永福路118巷人行廣場、世斌公園認養工程，請實施者提送認養計畫方案圖說經認養標的物主管機關本府建設局同意，並請於使用執照核發前與本府建設局完成合約訂定。
- 3、申請銀級綠建築標章，應於申報二樓樓板勘驗前，取得候選銀級綠建築證書。申請銀級綠建築標章請實施者於申請使用執照時繳納保證金。

(三) 第二次變更事業計畫報核：112年7月21日。

(四) 公開展覽、公聽會及聽證：本案係屬「都市更新條例」第43條第1項但書後段以協議合建方式實施，且依「都市更新條例」第34條第1項第1款第3目規定，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，變更得採簡化作業程序辦理，免辦理公聽會及公開展覽；另依「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。

(五) 本次變更項目說明:

項次	變更項目	調整情形	對照頁碼
1	總樓地板面積	減少 52.04m <sup>2</sup>	P11-1、P11-3
2	總容積樓地板面積	減少 0.19m <sup>2</sup>	P11-3
3	實設建蔽率	減少 1.5%	P11-3
4	戶數	減少 5 戶(減少 5 戶店鋪)	P11-3、P11-8
5	綠化面積	增加 140.22m <sup>2</sup>	P11-3、 P12-22
6	喬木數量	增加 17 棵	P12-14
7	公共藝術品/ 街道傢俱	增加 1 座/增加 16 張	P12-25~P12-30
8	各戶室內配置 及立面微調、 景觀整體變更	1. 室內隔間牆調整、 2. 門扇形式位置調整、 3. 窗戶形式調整、 4. 框架式屋脊裝飾物設計 調整、 5. 景觀配合設計規劃變 更、 6. 喬、灌木樹種調整 7. 立面配合設計規劃變更	P11-5~P11-26、 P12-2~P12-31
9	財務計畫調整	1. 參考「新北市都市更新 權利變換計畫提列共同 負擔項目及金額基準」 計列財務計畫。 2. 配合建築設計變更調 整。	P14-1、 P16-1~P16-4
10	實施者風險控 管方案	同業連帶擔保(寶輝建設 股份有限公司)	P25-1
11	誤繕修正	1. P5-8 修正圖面。 2. P5-10 補充道路開闢情 形。	P5-8、P5-10、 P5-13、P6-1、 P22-8、P22-9、

				<p>3. P5-13 更新比較案例實價登錄行情。</p> <p>4. P6-1 停車空間檢討。</p> <p>5. P22-8、P22-9、P22-15、P22-23、P22-24 路名更正。(原福順路397巷，修正為福科路397巷)</p>	P22-15、P22-23、P22-24
<p><b>八、綜上，檢陳提案表，提請討論。</b></p>					
業務單位初核意見	<p>一、 本案變更內容為總樓地板面積、戶數減少，及景觀計畫配置變更、施工後之圖面異動修正、室內隔間調整及部分誤繕更正，其無涉及原核定容積獎勵項目。</p> <p>二、 有關綠建築獎勵部分, 建議由實施者依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列之公共基金50%提撥作為綠建築專款專用之管理維護基金。</p>				
委員及出席單位意見					
會議決議					

## 臺中市都市更新及爭議處理審議會 113 年第 1 次會議

討論事項編號	第四案(審議案)	日期	113 年 2 月 22 日																				
案由	變更(第二次)臺中市西屯區信安段 698 地號等 2 筆地號土地都市更新事業計畫案																						
說明	<p>一、實施者：寶急開發股份有限公司</p> <p>二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司</p> <p>三、設計單位：趙英傑建築師事務所</p> <p>四、法令依據：都市更新條例第 33 條、第 34 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：            本都市更新單元係位於本市西屯區福科路以南、福安路以西、福順路以北之街廓內，面積共計 8,362.25 平方公尺。</p> <p>六、現況說明：</p> <p>(一)都市計畫現況：            本更新單元係屬「變更臺中市都市計畫(福安里附近)細部計畫(第三次通盤檢討)案」範圍，其土地使用分區屬第一之一種住宅區，法定建蔽率 50%，法定容積率 140%、第三之一種住宅區，法定建蔽率 55%，法定容積率 280%。</p> <p>(二)土地權屬            1. 本案坐落於臺中市西屯區信安段 698 地號等 2 筆土地，總面積共計 8,362.25 平方公尺。            2. 土地所有權人共 1 人(蘇燕雀)。</p> <p>(三)合法建築物權屬            1. 本基地計 5 棟建築物，3 棟為合法建物，2 棟為違章建築，合法建物為鋼筋混凝土造、加強磚造，為地上一至地上二層之建物，面積總計 2,609.01 平方公尺。違章建築多以鋼架造為主，屬非防火、耐震構造。            2. 建物所有權人為 2 人(黃美芳、蘇燕雀)。</p> <p>(四)公、私有土地分布狀況            本新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 8,362.25 平方公尺。</p> <p>(五)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-top: 10px;"> <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: 40%;">合法建物部分</th> </tr> <tr> <th style="width: 15%;">面積(m<sup>2</sup>)</th> <th style="width: 15%;">人數(人)</th> <th style="width: 15%;">面積(m<sup>2</sup>)</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;">8,362.25</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2,609.01</td> <td style="text-align: center;">2</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> </tbody> </table>				項目	土地部分		合法建物部分		面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	全區總和(A=a+b)	8,362.25	1	2,609.01	2	公有(a)	0	0	0	0
項目	土地部分		合法建物部分																				
	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)																			
全區總和(A=a+b)	8,362.25	1	2,609.01	2																			
公有(a)	0	0	0	0																			

私有(b=A-a)	8,362.25	1	2,609.01	2
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	8,362.25	1	2,609.01	2
私有同意數(C)	8,362.25	1	2,609.01	2
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

### 七、計畫辦理情形：

(一) 108年10月9日實施者檢送事業計畫書報核；109年7月2日核定發布實施，實施者應完成事項如下：

- 1、本案申請容積獎勵項目「綠建築設計」、「智慧建築設計」，依都市更新建築容積獎勵辦法第18條規定，須與本府簽訂協議書，自願繳交保證金之數額、繳納時間及方式、退還時間及方式載明於協議書內容。
- 2、本案請實施者依都市更新事業計畫承諾書辦理8米計畫道路開闢供公眾通行事宜，並依相關設置標準向本府建設局提出申請，本府都發局於計畫道路開闢完成後始得核發使用執照。
- 3、福科路與福安路口人行陸橋處理方式，請實施者配合本府建設局之決定進行拆除或整建及綠美化。

(二) 第一次變更事業計畫報核：110年3月19日；110年10月14日核定發布實施。實施者應完成事項如下：

- 1、有關辦理8公尺計畫道路開闢供公眾通行事宜、福科路與福安路口人行陸橋融合整體更新美化工程、退縮完整帶狀式開放空間並設置座椅、延續福科路側商業行為至基地2樓空間、協助福順路397巷完全闢築，請實施者依相關設置標準提出申請，並於使用執照核發前完成施作。
- 2、有關認養人行道及行道樹工程、認養基地北側福科路中央分隔島植栽及行道樹、認養基地對側人行道及行道樹工程、認養永福路118巷人行廣場、世斌公園認養工程，請實施者提送認養計畫方案圖說經認養標的物主管機關本府建設局同意，並請於使用執照核發前與本府建設局完成合約訂定。
- 3、申請銀級綠建築標章，應於申報二樓樓板勘驗前，取得候選銀級綠建築證書；申請銀級智慧建築標章，應於申報一樓樓板勘驗前，取得候選銀級智慧建築證書。申請銀級綠建築標章、銀級智慧建築標章請實施者於申請使用執照時繳納保證金。

(三) 第二次變更事業計畫報核：112年7月21日。

(四) 公開展覽、公聽會及聽證：本案係屬「都市更新條例」第43條第1項但書後

段以協議合建方式實施，且依「都市更新條例」第34條第1項第一款第(三)目規定，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，變更得採簡化作業程序辦理，免辦理公聽會及公開展覽；另依「都市更新條例」第33條第1項第四款規定，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。

(五) 本次變更項目說明：

項次	變更項目	調整情形	對照頁碼
1	實設容積率	減少 0.02%	P11-3
2	總樓地板面積	減少 40.78 平方公尺	P11-3
	總容積樓地板面積	減少 2.16 平方公尺	P11-3
3	總停車數	減少汽車 2 輛	P11-3
4	建築立面及色彩	由冷色系改為暖色系	P12-7~P12-10
5	綠化面積	增加 56.98 平方公尺	P11-3 P12-13~P12-24
6	喬木數量	增加 14 棵	P12-14
7	公共藝術品/街道傢俱	增加 1 座/增加 8 張	P12-26~P12-29
8	圍牆(長度) (範圍及型式變更)	增加 50.12m	P12-30
9	各戶室內配置 及立面微調、景觀 整體變更	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 隔間牆調整、門扇調整、窗戶形式調整。</li> <li>2. 衛浴、廚具調整。</li> <li>3. 屋脊裝飾物配合設計規調整。</li> <li>4. 景觀配置、鋪面配合設計規劃整體變更。</li> <li>5. 喬、灌木樹種調整。</li> </ol>	P11-3~P11-26、 P12-2、 P12-12~P12-31

	10	財務計畫調整	1. 參考「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」計列財務計畫。 2. 配合建築設計變更調整。	P14-1、P16-1~P16-4
	11	實施者風險控管方案變更	採「同業連帶擔保」方式進行風險管控(遠信工程股份有限公司)。	P25-1
	12	誤繕修正	1. P5-8 修正圖面。 2. P5-10 補充道路開闢情形。 3. P5-13 更新比較案例實價登錄行情。 4. P6-1 停車空間檢討。 5. P22-8、P22-9、P22-15、P22-23、P22-24 路名更正。(原福順路 397 巷,修正為福科路 397 巷)	P5-8、P5-10、P5-13、P6-1、P22-8、P22-9、P22-15、P22-23、P22-24

**八、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、總停車數減少，及景觀計畫配置變更、施工後之圖面異動修正、室內隔間調整及部分誤繕更正，其無涉及原核定容積獎勵項目。
- 二、有關綠建築及智慧建築申請獎勵部分，由實施者依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列之公共基金50%提撥，作為綠建築及智慧建築專款專用之管理維護基金。

委員及出席

單位意見	
會議決議	