

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/M²，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