臺中市都市更新及爭議處理審議會

113 年第 2 次會議議程表

壹、主席致詞

貳、確認前次會議紀錄(113 年第 1 次會議)

內容項目如下：

一、第 1 次會議審議案 4 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)

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6條核予1.14%容積獎勵(△F2原建築物結構評估獎勵)

(2)第8條核予6.92%容積獎勵(△F4協助開闢公設用地獎勵)

(3)第12條核予3%容積獎勵(△F8無障礙設計獎勵獎勵)

(4)第13條核予2%容積獎勵(△F9建築物耐震設計獎勵)

(5)第14條核予7%容積獎勵(△F10更新時程獎勵)

2、綜上，核予都市更新容積獎勵共 20.06%。

- (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19.93%容積獎勵(開放空間獎勵)。
- (三) 上開容積獎勵合計39.99%，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20.06%，加計開放空間獎勵19.93%，合計核予基準容積39.99%之獎勵容積。
- 二、本案基地內西北側「容移友善對策鄰里步道」(未申請容積獎勵)，請納入開放空間統一管理，並應維持開放供公眾使用。
- 三、有關不動產市場分析以交易日期110年5月為分析基礎，但本案報核日期為111年4月15日，建議採市場現行狀況進行分析。
- 四、基地開發經交通影響評估表示道路開闢後對交通無直接影響，但開闢路段面向迴轉單行道，後續住戶之出入動線及安全性應妥善考量。
- 五、計畫道路開闢時，應將綠空廊道下既有交通號誌一併納入整體系統管制。後續請實施者洽交通局確認。
- 六、建議擴大認養範圍，並有系統性且整體性規劃綠空廊道與豐原大道二段之人行穿越空間，將鋪面重新鋪設。基地內供公眾使用空間(人行道及空間廣場)部分應納入社區公約規範。
- 七、本案於一樓梯廳外道路上設置垃圾車臨時停車空間，因該計畫道路路寬僅8公尺，請妥善規劃尖峰時段車流疏通方式。
- 八、社區出入口規劃寬度約180公分之單向開門，限制搬運家具及設備尺寸，建議再酌予調整。
- 九、本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回

饋精神，承諾於建造執照取得及開工後，於申報二樓樓板勘驗前完成捐贈經費新臺幣三百萬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。

十、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：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)

決 議：

一、本案自103年2月27日專案小組退請實施者依審查意見補正，實施者至112年9月14日始重新報送權利變換計畫及相關資料提請審議，期間業務單位多次請實施者說明辦理情形及儘速提送續審，實施者均未有實質進展，且補正之權利變換計畫經審查仍有不合規定情形：

- (一) 有關原建築物坐落之485地號土地，專案小組建議以原容積為估價條件，惟估價結果仍與更新單元其他筆素地價值差異微小，實施者估價未充分考量原容積大於法定容積之容積獎勵價值。
- (二) 估價查估土地平均單價與周邊地區土地價格差異懸殊，迄今未見改正。
- (三) 補正期間實施者未與相關權利人溝通、專屬網頁未開通造成資訊未公開透明，損害相關權利人之權益。
- (四) 相關權利人人數自103年至今已有大幅變動，未重新調查選配及領取補償意願。

二、本案因評價基準日為101年5月16日距今已逾10年，造成

估價價格無法反映目前地價，與內政部國土管理署103年12月16日營署更字第1030079992號函釋(附件1)應考量公益性、必要性、合理性及可行性等因素不符，經審議會綜合考量，駁回權利變換計畫之申請。

- 三、請實施者於會議紀錄發文翌日起6個月內與相關權利人協商，重新報核權利變換計畫，由業務單位轉本府地政局地價及標準地價評議委員會評議。

第三案：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)

決 議：

- 一、實施者同意取消設置基地臨8公尺計畫道路一側圍牆(擋土牆上增加欄杆)，維持退縮緩衝空間及景觀設計舒適性，後續請加強退縮緩衝空間之維護管理。
- 二、請實施者加強基地四周植栽綠美化，以減緩基地高程差產生之視覺衝擊。
- 三、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。
- 四、本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，承諾於使用執照取得前完成捐贈經費新臺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。
- 五、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。

第四案：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)

決議：

- 一、實施者同意取消設置基地臨8公尺計畫道路一側圍牆(擋土牆上增加欄杆)，維持退縮緩衝空間及景觀設計舒適性，後續請加強退縮緩衝空間之維護管理。
- 二、請實施者加強基地四周植栽綠美化，以減緩基地高程差產生之視覺衝擊。
- 三、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。
- 四、本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，承諾於使用執照取得前完成捐贈經費新臺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。
- 五、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。

參、本次審議案件(報告案 1 案)：

第一案：新訂「本市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更審議簡化處理方式」(報告案)

肆、臨時動議

伍、散會