

檔 號：
保存年限：

臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號
承辦人：王薇凱
電話：04-22289111分機65501
電子信箱：caper7799@taichung.gov.tw

受文者：都市更新工程科)

發文日期：中華民國107年7月17日
發文字號：府授都更字第1070161559號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1070161559_Attach01_6.pdf)

主旨：檢送本府107年7月6日召開「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」107年第3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：林主任委員陵三、黃副主任委員景茂、王副主任委員俊傑、黎委員淑婷、顏委員秀吉、張委員梅英、劉委員曜華、林委員宗敏、何委員彥陞、陳委員岳嶺、謝委員靜琪、謝委員政穎、呂委員哲奇、張委員晨昇、曾委員亮、林委員顯傾、張委員治祥

副本：非凡比大樓管理委員會(含附件)、大里市中興國宅都市更新會(含附件)、臺中市政府都市發展局(都市設計工程科(含附件)、建造管理科(含附件)、使用管理科(含附件)、秘書室、都市更新工程科)(含附件)



都市更新科 收文:107/07/18



361070122162 有附件

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會

107 年第 3 次會議紀錄

壹、會議時間：107 年 7 月 6 日(星期五)上午 9 時 30 分

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：王副主任委員俊傑代 記錄彙整：王薇凱

肆、出席人員：如出席人員(詳簽到冊)

伍、主席報告：略

陸、確認前次會議紀錄(107 年第 2 次會議)

審議案

(一)大里市中興國宅都市更新會申請「變更臺中市大里區東湖段 436 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」：確認會議紀錄無誤，准予備查。

(二)修正「臺中市都市更新單元劃定基準」：確認會議紀錄無誤，准予備查。

柒、提案討論：

審議案

(一)非凡比大樓管理委員會申請「擬定臺中市西屯區民安段 601 地號等 1 筆土地都市更新整建維護事業計畫案」。

決議：

1. 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。
2. 本案如涉用途變更、室內裝修及施工管理等相關規定，仍應依其各該相關法規規定辦理。

(二) 大里市中興國宅都市更新會申請「變更臺中市大里區東湖段 436 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」。

決議：

1. 有關本案申請之建築容積獎勵，其中 436 地號部分，同意依九二一震災重建暫行條例第 18 條規定核准原建築規劃容積 16943.89 平方公尺計算；另本次變更納入新增範圍 433-2 地號部分，同意依原臺中縣政府 92 年 7 月 17 日府建城字第 0920178738-1 號函核定發布實施「大里市麟閣社區都市更新事業計畫」保留原建築容積總樓地板面積 2,705.96 平方公尺計算。
2. 請實施者依委員及出(列)席單位意見及會議決議修正後通過。修正內容倘涉及權利變換分配調整，應依都市更新條例第 19、29 條及同條例施行細則第 6、11 之 1、11 之 2 條規定，再辦理公開展覽 30 日、公聽會及聽證會，倘相關權利人仍有異議應再提會討論。本案未來若有異動，仍請實施者依規辦理變更作業。

捌、臨時動議：無。

玖、散會：中午 12 時 10 分。

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 107 年第 3 次會議紀錄

討論事項編號		第一案(審議案)	日期	107 年 6 月 15 日																																											
案由	擬定臺中市西屯區民安段 601 地號等 1 筆土地都市更新整建維護事業計畫案																																														
說明	一、申請單位：非凡比大樓管理委員會。 二、規劃單位：張坤隆建築師事務所。 三、建築設計：張坤隆建築師事務所。 四、法令依據：都市更新條例第 19 條及第 22 條規定。 五、更新單元劃定及範圍： 本基地更新單元之劃定符合本市都市更新自治條例第八條第一項第二款規定「面積在一千平方公尺以上者」，包括西屯區民安段 601 地號等 1 筆土地，面積為 1540.42m²。 本都市更新單元位於位於臺中市西屯區福林里，由西屯路三段宏福一巷 6 弄、西屯路三段宏福三巷、西屯路三段宏福五巷 28 弄、西屯三段路宏福二巷所圍成之街廓範圍內。 六、現況說明： 本案建物共 1 幢，1 棟，87 戶，屋齡 24 年，為地上 19 層，地下 3 層鋼筋混凝土造結構，目前為住辦混合使用。 (一)土地權屬： 本更新單元土地面積總計為 1540.42 m²，土地所有權人共計 97 人。 (二)合法建築物權屬： 更新單元範圍內共 88 筆建號，建物樓地板面積為 15370.34m²，建築物所有權人共計 96 人。 (三)同意參與都市更新整建維護比例計算：																																														
	<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>1540.42</td><td>97</td><td>15370.34</td><td>96</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>1540.42</td><td>97</td><td>15370.34</td><td>96</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>1540.42</td><td>97</td><td>15370.34</td><td>96</td></tr> <tr> <td>私有同意數(C)</td><td>1494.35</td><td>93</td><td>14926.14</td><td>93</td></tr> <tr> <td>同意比例 (%)(C/B)</td><td>97.01%</td><td>95.88%</td><td>97.33%</td><td>96.88%</td></tr> </tbody> </table>				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)	1540.42	97	15370.34	96	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	1540.42	97	15370.34	96	排除總和(c)	0	0	0	0	計算總和(B=b-c)	1540.42	97	15370.34	96	私有同意數(C)	1494.35	93	14926.14	93	同意比例 (%)(C/B)	97.01%	95.88%	97.33%
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)	1540.42	97	15370.34	96																																											
公有(a)	0	0	0	0																																											
私有(b=A-a)	1540.42	97	15370.34	96																																											
排除總和(c)	0	0	0	0																																											
計算總和(B=b-c)	1540.42	97	15370.34	96																																											
私有同意數(C)	1494.35	93	14926.14	93																																											
同意比例 (%)(C/B)	97.01%	95.88%	97.33%	96.88%																																											

	七、計畫辦理情形： (一) 本案於105年11月16日召開本會幹事會，幹事會相關建議請委員參酌計畫書第1~5頁。 (二) 本案於106年4月20日起至106年5月19日辦理公開展覽，於106年4月26日舉辦公聽會，於106年5月18日舉行聽證，並無相關權利人表示意見。 (三) 本案為申請中央都市更新基金補助辦理自行實施更新案件，業經內政部於107年5月9日核定補助工程經費計新臺幣917萬5,687元整。
業務單位 初核意見	一、表7-6所有權人分攤明細表所列僅含申請補助項目之分攤明細，非總工程經費之分攤明細，請修正。
委員及出列席單位意見	一、材料及施工規範請納入事業計畫書附件。 二、本棟大樓於921震災後鑑定結構無虞，此次辦理整建維護是否將建物結構納入考量，請說明。 三、事業計畫書第51頁可申請上限金額誤繕，請修正。 四、請將本案獲內政部補助款額度及文號納入事業計畫書。 五、施工階段請注意依臺中市使用道路辦理活動施工管理自治條例辦理施工鷹架搭設及道路施工借用，以維護公共安全，並注意依建築物變更使用類組及變更使用辦法規定辦理審查申請。
會議決議	一、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。 二、本案如涉用途變更、室內裝修及施工管理等相關規定，仍應依其各該相關法規規定辦理。

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 107 年第 3 次會議紀錄

討論事項編號	第二案(審議案)	日期	107 年 6 月 15 日
案由	變更臺中市大里區東湖段 436 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案		
說明	一、申請單位：大里市中興國宅都市更新會 二、規劃單位：永達自力更新管理顧問股份有限公司 三、法令依據：都市更新條例第 7 條、第 19 條、第 22 條、第 29 條 四、更新單元劃定及其範圍： 本案依都市更新條例第七條規定逕行劃定為更新單元，且依內政部營建署 89 年 3 月 20 日研商「都市更新條例施行細則第五條第二項規定執行疑義」會議紀錄結論，就建築基地範圍劃定為都市更新地區，並指定為都市更新單元。 本更新單元基地南鄰中山路（20M 計畫道路），西側與麟閣社區（現為：幸福家園）為界，其餘二面以地籍線為界，土地坐落大里區東湖段 436 地號等 2 筆土地，面積 3,037.46 m²。 五、現況說明： (一)土地權屬 1.本變更案坐落於臺中市大里區東湖段 436 地號等 2 筆土地，總面積 3,037.46 m²。 2.原案更新前土地所有權人共 191 人。 3.原案不參與權利變換分配領取補償金共 118 人，將土地移轉予基金會。移轉後人數為 74 人。 4.陸續買賣移轉後所有權人共 52 人。 (二)合法建築物權屬 1.更新單元 436 地號範圍內原有合法建築物，共計戶數 193 戶，總樓地板面積為 16,494.46 m²，合法建築物已於民國 89 年 6 月全數拆除完畢，並辦竣滅失登記，現為空地。 2.更新單元 433-2 地號範圍內土地原有合法建築物（與 433-3 地號原為麟閣社區），亦因九二一震災全數拆除完畢，現為空地。（東湖段 433-3 地號已於民國 92 年 7 月都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施，並於民國 94 年 10 月 17 日興建完成。） (三)公、私有土地分布狀況 本變更更新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，其面積合計為 3,037.46 m²。		

(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)	3,037.4600	52	已全數拆除並辦理消滅登記完竣，免計算同意比例。	
公有(a)	0	0		
私有(b=A-a)	3,037.4600	52		
排除總和(c)	44.5583	3		
計算總和(B=b-c)	2,992.9017	49		
私有同意數(C)	2,924.9542	44		
同意比例 (%)(C/B)	97.73%	89.80%		

註 1：土地所有權人陳○燦經法院查封登記（土地面積 16.4964 m²），依都更條例第 12 條規定其人數及土地面積不計入計算比例。

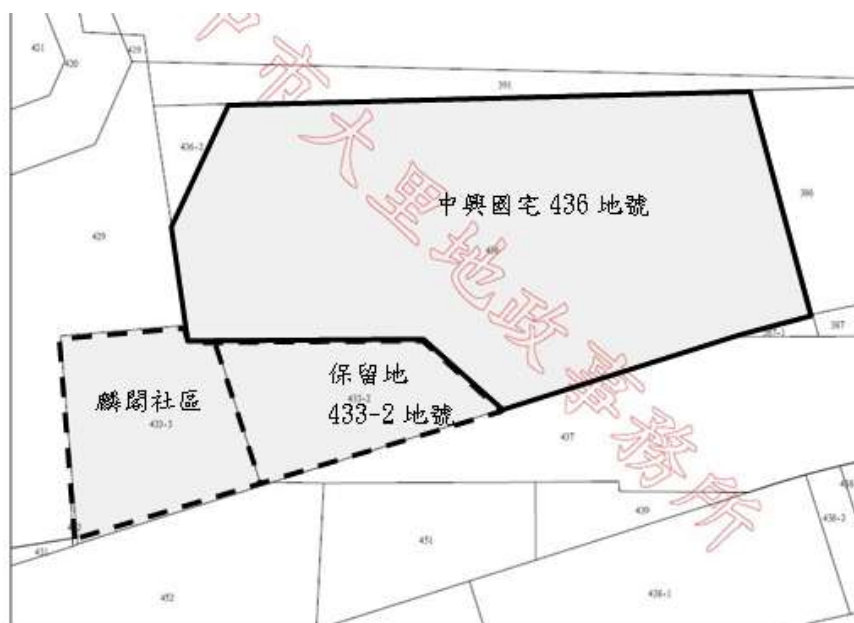
註 2：土地所有權人蔡○田及陳○女因未辦繼承登記經地政局列冊管理（合計土地面積為 28.0619 m²），依都市更新條例第 12 條規定其人數及土地面積不計入計算比例。

註 3：本變更案合法建物因九二一震災倒塌，已全數拆除並辦竣消滅登記，故同意比例不列入計算。

六、計畫辦理情形：

(一)本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫於民國 91 年 5 月 27 日府建城字第 09113139901 號函核定發布實施在案。

(二)本案原更新單元範圍為台中市東湖段 436 地號一筆，本次變更擴大更新單元範圍納入鄰地台中市東湖段 433-2 地號。（如下圖）



其中本案 436 地號原屬依更新條例第 7 條迅行劃定之更新地區（台中縣大里市中興國宅都市更新案），鄰地 433-2 地號原屬依更新條例第 7 條迅行劃定之更新地區（台中縣大里市麟閣社區都市更新案），後因麟閣社區配合九二一震災基金會減戶減棟政策，將其更新事業計畫範圍分割出 433-2 地號保留地未與之興建，同時 433-2 地號其法定容積及建築面積經查均未納入麟閣社區事業計畫內容檢討。

(三)原案施工期間，因故無法興建完成，延宕至今。為解決續建問題，納入鄰地 433-2 地號，經 105 年 10 月 13 日內政部營建署召開本案個別輔導會議決議：

1. 查本署 105 年 6 月 3 日營署更字第 1050031785 號函及 105 年 6 月 20 日營署更字第 1052909384 號函均有明示，都市更新事業計畫或權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，實施者擬依都市更新條例第 19 條或第 29 條規定變更其計畫地區範圍或實施權利變換地區範圍者，尚非法所不許。
2. 436 地號及 433-2 地號雖原分屬不同之公告實施更新地區案，惟均屬業依都市更新條例第 7 條規定劃定之更新地區，按都市更新條例第 22 條第 1 項規定，其合併為同一更新單元並適用迅行劃定更新地區之相關規定，應無疑義。
3. 倘臺中市政府仍有疑義，建議逕提都市更新審議會確認，以利後續執行。

(四)本案經 105 年 11 月 11 日本會 105 年第 6 次會議臨時動議審議決議，有關擴大更新範圍及法令適用疑義，業經營建署個案輔導及同意，本會無意見。法令適用之認定依輔導會議決議以申請建造執照日之相關法規為適用，本案原建築執照已廢除，故依重新申請日之相關法令規定辦理。

(五)本案更新會於 106 年 7 月 31 日檢送變更事業計畫暨權利變換計畫書。

(六)本案經 106 年 9 月 14 日本會 106 年度第三次幹事會議，幹事會議意見修正情形詳報告書 P 綜-7 至 P 綜-10。

(七)本案於 107 年 1 月 29 日起至 107 年 2 月 27 日止辦理公開展覽，並於 107 年 2 月 8 日假本市東湖里活動中心舉辦公聽會，會議意見回應詳報告書 P 綜-4。本案於 107 年 2 月 8 日舉行聽證程序，共 1 人發言陳述意見，會議意見回應詳報告書 P 綜-4。本案公開展覽期間無人民、團體陳情意見。

(八)本案經 107 年 3 月 23 日本會 107 年度第 2 次會議，會議意見修正情

	形詳報告書 P 綜-1 至 P 綜-3。 (九)107 年 4 月 12 日有關建築容積獎勵提請中央主管機關(內政部營建署)核准。107 年 4 月 20 日營建署函復涉及建築容積獎勵事宜，本案建築容積獎勵未獲中央主管機關核准，應依原核定都市更新事業計畫及新增範圍分別計算其可建築容積，故依本府都市更新及爭議處理審議會 107 年第 2 次會議決議，請實施者修正計畫書再提會討論。 (十)107 年 4 月 23 日實施者就原核定都市更新事業計畫及新增範圍容積計算方式函請營建署釋示。107 年 5 月 1 日營建署函復本次變更新增範圍可建築容積計算方式，因涉「大里市麟閣社區都市更新事業計畫」原計畫意旨，應由本府依權責核處，則本案將於提送本市都市更新爭議及處理審議會時併由大會委員審議之。
業務單位初核意見	一、 本案原核定都市更新事業計畫(436地號)更新後建築容積16,943.89m²(原建築容積為13,625.04m²，原核定建築容積獎勵3,318.85m²)；新增範圍(433-2地號)為「大里市麟閣社區都市更新事業計畫」採取減棟措施分割之保留地未興建，同時433-2地號其法定容積及建築面積經查均未納入麟閣社區事業計畫內容檢討，保留地(433-2地號)原建築物總樓地板面積為3,257.69m²，容積總樓地板面積依建築技術規則第162條扣除不計入陽臺、騎樓、屋頂突出物等面積，原容積總樓地板面積為2,705.96m²，(報告書P10-5至P10-6)，事業計畫書亦載明爾後進行開發時仍需以當時相關法令處理。本案436地號原核定案核准之容積獎勵以原建築容積0.24倍計算，其納入新增範圍(433-2地號)以其原容積總樓地板面積2,705.96m²計算，提請討論。 二、 有關實施者回應本會107年度第2次會議意見修正情形詳事業計畫書審查意見回應綜理表，其中涉及原計畫及新增範圍容積計算、交通影響分析、低碳城市專章等意見，請實施者補充說明。
委員及出席席單位意見	一、 事業計畫書第11-55頁及第11-56頁，剖面圖地下層應為地下4層，請修正。 二、 事業計畫書第12-1頁，法定機車位應為222部，請修正。 三、 事業計畫書內容請增加污水回收計畫。 四、 請加強說明風險管理費及銷售管理費後續用途。 五、 權利變換計畫書第17-14頁，單元代號8F-A3權屬應非屬更新會所有，請修正。 六、 權利變換計畫書第10-2頁，營建費用按「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」提列，請將「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」納入報告書中，考量臺中市與新北市之工程物價指數差別及市場，請酌予調整，如何調整之折減理由請補充說明。

會議決議	一、有關本案申請之建築容積獎勵，其中 436 地號部分，同意依九二一震災重建暫行條例第 18 條規定核准原建築規劃容積 16943.89 平方公尺計算；另本次變更納入新增範圍 433-2 地號部分，同意依原臺中縣政府 92 年 7 月 17 日府建城字第 0920178738-1 號函核定發布實施「大里市麟閣社區都市更新事業計畫」保留原建築容積總樓地板面積 2,705.96 平方公尺計算。 二、請實施者依委員及出(列)席單位意見及會議決議修正後通過。修正內容倘涉及權利變換分配調整，應依都市更新條例第 19、29 條及同條例施行細則第 6、11 之 1、11 之 2 條規定，再辦理公開展覽 30 日、公聽會及聽證會，倘相關權利人仍有異議應再提會討論。本案未來若有異動，仍請實施者依規辦理變更作業。
------	---