

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)

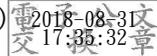
發文日期：中華民國107年8月31日
發文字號：府授都更字第1070201212號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1070201212_Attach01_4.pdf)

主旨：檢送本府107年8月17日召開「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」107年第4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：崇偉營造工程股份有限公司(含附件)、臺中車站附近地區更新地區臺中市中區綠川段三小段9地號等13筆土地更新單元都市更新會(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)、秘書室(含附件)、都市更新工程科)(含附件)



都市更新科 收文:107/09/03



361070152772 有附件

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會

107 年第 4 次會議紀錄

- 壹、會議時間：107 年 8 月 17 日(星期五)下午 3 時
- 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：林主任委員陵三 記錄彙整：王薇凱
- 肆、出(列)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 3 次會議)

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」：確認會議紀錄無誤，准予備查。
- (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」：委員及出列席單位意見第 3 點原「事業計畫書內容請增加污水回收計畫」，修正為「事業計畫書內容請增加雨水回收計畫」；餘確認會議紀錄無誤，准予備查。

柒、提案討論：

審議案

- (一) 崇偉營造工程股份有限公司申請「變更臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫」。

決議：

1. 本案變更 1 樓建築平面、平面綠化及立體綠化部分，係配合都市設計審議核定內容

辦理變更，同意維持原核定之依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條核予 18.5%容積獎勵（△F6 規劃設計之獎勵）、依第 8 條核予 10%容積獎勵（△F7 綠建築設計之獎勵），合計 28.5%容積獎勵（不含開放空間獎勵）；變更內容同意依委員及出(列)席單位意見修正後通過。

2. 本案之變更應不影響原核定之都市更新事業計畫，符合都市更新條例第 19 條之 1 第 2 款之規定，得簡化作業程序免舉辦公開展覽、公聽會，惟仍應再辦理聽證，倘有相關權利人表示意見，應再提會討論。

(二) 臺中車站附近地區更新地區臺中市中區綠川段三小段 9 地號等 13 筆土地更新單元都市更新會申請「擬訂臺中市中區綠川段三小段 9 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」（千越綠川商業大廈）。

決議：

1. 鑒於本市中區綠川段三小段 9-2、9-3、9-4、9-5、9-6、9-7、9-8、9-10、9-11、9-12、9-13 地號等 11 筆土地範圍(臺灣大道側六戶)之土地及合法建築物所有權人，多數不同意參與都市更新，都市更新會自 105 年 6 月報核至今仍整合未果，為尊重都市更新會及該 6 戶之權益及意願，同意前揭 11 筆土地剔除於本案都市更新單元外，請都市更新會就變更後更新單元範

圍，擬具都市更新事業計畫書、辦理自辦公聽會、取得土地及合法建築物所有權人同意書，並重新依都市更新程序報核。

2. 變更更新單元範圍涉及都市更新會之名稱及章程變更，請都市更新會依「都市更新團體設立管理及解散辦法」相關規定提請會員大會決議及報請本府核准。

捌、臨時動議：無。

玖、散會：下午 5 時 10 分。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 107 年度第 4 次會議紀錄

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	107 年 8 月 17 日																																																		
案由	變更臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案																																																				
說明	<p>一、申請單位：崇偉營造工程股份有限公司</p> <p>二、受託人：長豐工程顧問股份有限公司、宏宇建築師事務所</p> <p>三、法令依據：依據「都市更新條例」第 19 條、第 19-1 條規定申請變更都市更新事業計畫。</p> <p>四、更新單元劃定及範圍：</p> <p style="padding-left: 2em;">本基地位於臺中市西屯區潮洋里，臺灣大道以北、黎明路以西及青海南街以南之街廓，屬未經劃定應實施都市更新之地區。更新單元包括臺中市西屯區福德段 210 第號等 1 筆土地，面積 1948.22 平方公尺，為自行劃定之更新單元。</p> <p>五、現況說明：</p> <p>(一)都市計畫現況：位於臺中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫第三種商業區，建蔽率為 70%、容積率為 420%。</p> <p>(二)土地及合法建築物權屬：本更新單元坐落於臺中市西屯區福德段 210 地號，更新單元土地面積合計 1948.22 m²。土地為私有，原有合法建築物為臺中市西屯區福德段 23 號，建築物謄本登記面積 783.25 平方公尺，土地及合法建築物所有權人數僅 1 人（均為同一人）。</p> <p>(三)同意參與都市更新事業計畫比例計算：</p>																																																				
明	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <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>1948.22</td> <td>1</td> <td>783.25</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>公有 (a)</td> <td>0.00</td> <td>0</td> <td>0.00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>私有 (b=A-a)</td> <td>1948.22</td> <td>1</td> <td>783.25</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>排除總和 (c)</td> <td>0.00</td> <td>0</td> <td>0.00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計算總和 (B=b-c)</td> <td>1948.22</td> <td>1</td> <td>783.25</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>私有同意數 (C)</td> <td>1948.22</td> <td>1</td> <td>783.25</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>同意比例(%)(C/B)</td> <td>100.00%</td> <td>100.00%</td> <td>100.00%</td> <td>100.00%</td> </tr> <tr> <td>法定同意比例 (%)</td> <td>75%</td> <td>67%</td> <td>75%</td> <td>67%</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)	1948.22	1	783.25	1	公有 (a)	0.00	0	0.00	0	私有 (b=A-a)	1948.22	1	783.25	1	排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0	計算總和 (B=b-c)	1948.22	1	783.25	1	私有同意數 (C)	1948.22	1	783.25	1	同意比例(%) (C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	法定同意比例 (%)	75%	67%	75%	67%
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)	1948.22	1	783.25	1																																																	
公有 (a)	0.00	0	0.00	0																																																	
私有 (b=A-a)	1948.22	1	783.25	1																																																	
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0																																																	
計算總和 (B=b-c)	1948.22	1	783.25	1																																																	
私有同意數 (C)	1948.22	1	783.25	1																																																	
同意比例(%) (C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%																																																	
法定同意比例 (%)	75%	67%	75%	67%																																																	

	<p>六、計畫辦理情形：</p> <p>(一)本案都市更新事業計畫前於 107 年 1 月 23 日經本會 107 年第 1 次會議審議通過，並經臺中市政府 107 年 6 月 26 日府授都更字第 1070143628 號函核定在案。</p> <p>(二)本案因都市設計審議核定內容，部分涉及建築設計調整，爰申請變更都市更新事業計畫內容。</p>
<p>委員及出席單位意見</p>	<p>一、地上 1 至 4 層外牆立面綠化取消，立體綠化面積是否減少，請說明。</p> <p>二、計畫書部分錯誤請修正：</p> <p>(一)宏宇建築師事務所電話號碼請更正。</p> <p>(二)P I 頁，違章建築面積請修正。</p> <p>(三)P II 頁，1. 使用樓層 6 至 22 層，應為 5 至 22 層。2. 更新後戶數請修正。</p> <p>(四)P5-10 頁，臺灣大道西起臺中火車站，東迄臺中港區，東西錯誤請修正。</p> <p>(五)P5-11 頁，黎明路、朝馬路起迄路名請修正。</p> <p>(六)P18-2 頁，且非防火構造「不足」，語意錯誤請修正。</p> <p>(七)附錄三請補附聽證紀錄。</p>
<p>會議決議</p>	<p>一、本案變更 1 樓建築平面、平面綠化及立體綠化部分，係配合都市設計審議核定內容辦理變更，同意維持原核定之依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條核予 18.5%容積獎勵 (△F6 規劃設計之獎勵)、依第 8 條核予 10%容積獎勵 (△F7 綠建築設計之獎勵)，合計 28.5%容積獎勵 (不含開放空間獎勵)；變更內容同意依委員及出(列)席單位意見修正後通過。</p> <p>二、本案之變更應不影響原核定之都市更新事業計畫，符合都市更新條例第 19 條之 1 第 2 款之規定，得簡化作業程序免舉辦公開展覽、公聽會，惟仍應再辦理聽證，倘有相關權利人表示意見，應再提會討論。</p>

臺中市都市更新及爭議處理審議會 107 年度第 4 次會議紀錄

討論事項編號	第二案(審議案)	日期	107 年 8 月 17 日
案由	擬訂臺中市區綠川段三小段 9 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案 (千越綠川商業大廈)		
說明	<p>一、申請單位：臺中車站附近地區更新地區臺中市區綠川段三小段 9 地號等 13 筆土地更新單元都市更新會。</p> <p>二、規劃單位：戴台津建築師事務所。</p> <p>三、建築設計：戴台津建築師事務所。</p> <p>四、法令依據：都市更新條例第 19 條、第 22 條規定。</p> <p>五、更新單元劃定及範圍：</p> <p style="padding-left: 2em;">本案更新單元位於臺中市政府於 96 年 6 月 28 日以府都發字第 0960119059 號公告劃定之「臺中車站附近地區更新地區」範圍內，係依據都市更新條例第七條第一項第三款規定，逕行劃定之更新地區。</p> <p style="padding-left: 2em;">本更新單元基地東北側臨臺灣大道（20m 計畫道路），及東南側為綠川西街（10m 計畫道路）；西北側為臺灣大道一段 81 巷（5.45m 計畫道路），土地坐落中區綠川段三小段 9 地號等 13 筆土地，面積 3,097 m²。坐落本市中區綠川段三小段 9、9-1、9-2、9-3、9-4、9-5、9-6、9-7、9-8、9-10、9-11、9-12、9-13 地號等 13 筆土地。</p> <p>六、現況說明：</p> <p>(一)都市計畫現況：</p> <p style="padding-left: 2em;">本更新單元係屬「變更台中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫（第二次通盤檢討）案」計畫範圍，土地使用分區為第一、二種商業區；第一種商業區建蔽率為 70%、容積率為 280%，第二種商業區建蔽率為 70%、容積率為 350%。</p> <p>(二)土地及合法建築物權屬：</p> <p style="padding-left: 2em;">本更新單元土地皆為私有，所有權人數共計 457 人，面積 3,097 m²。合法建築物含千越綠川大樓兩棟及臺灣大道側共六戶，千越綠川大樓為 5 層、10 層之鋼骨構造建物，臺灣大道側四戶為 5-8 層之鋼筋混凝土造、兩戶為 2 層鋼鐵構造，所有權人數共計 398 人，總樓地板面積為 20,121.75 m²。</p>		

(三)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)	3,097	457	20,121.75	398
公有 (a)	0	0	0	0
私有 (b=A-a)	3,097	457	20,121.75	398
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	3,097	457	20,121.75	398
私有同意數 (C)	1,664.76	297	13,510.97	296
同意比例(%) (C/B)	53.75%	64.98%	67.15%	74.37%
法定同意比例 (%)	50%	50%	50%	50%

七、計畫辦理情形：

(一)本案辦理公開展覽自106年3月13日起至106年4月11日止，共計30天，公開展覽地點為臺中市政府都市發展局都市更新工程科及中區公所。並於106年3月29日假本市中區公所六樓大禮堂舉辦公聽會。

(二)本案並於106年3月30日舉行聽證程序。

(三)本案於106年5月19日召開臺中市政府都市更新及爭議處理審議會106年度第1次會議，會議決議：本案更新單元範圍(臺灣大道側六戶是否納入)、建築設計、量體、相關權利人資格(千越大樓3樓781建號，面積9.32m²所有權人共273位)、聽證意見等議題尚待釐清，請業務單位簽請成立專案小組審查。

(四)本案於107年7月12日召開臺中市政府都市更新及爭議處理審議會第1次專案小組審查會議：

1. 委員意見

(1) 有關都市更新同意門檻部分：

甲、千越大樓781建號所有權人增加為273人一案，刑事訴訟不起訴處分，請補附判決書供委員參考。

乙、273人及其權屬範圍扣除後，同意比例為何？請統計提供委員參考。

丙、273人之贈與情形，請補充說明。

丁、如取得土地及合法建物樓地板面積80%已上同意後，其餘20%之權益如何保障，請補充說明。

(2) 申請之都市更新容積獎勵項目為何？請補充說明。

(3) 現況土地、建物所有權人之土地持分與建物持分比不合理，立體地價問題應與相關權利人溝通協調。

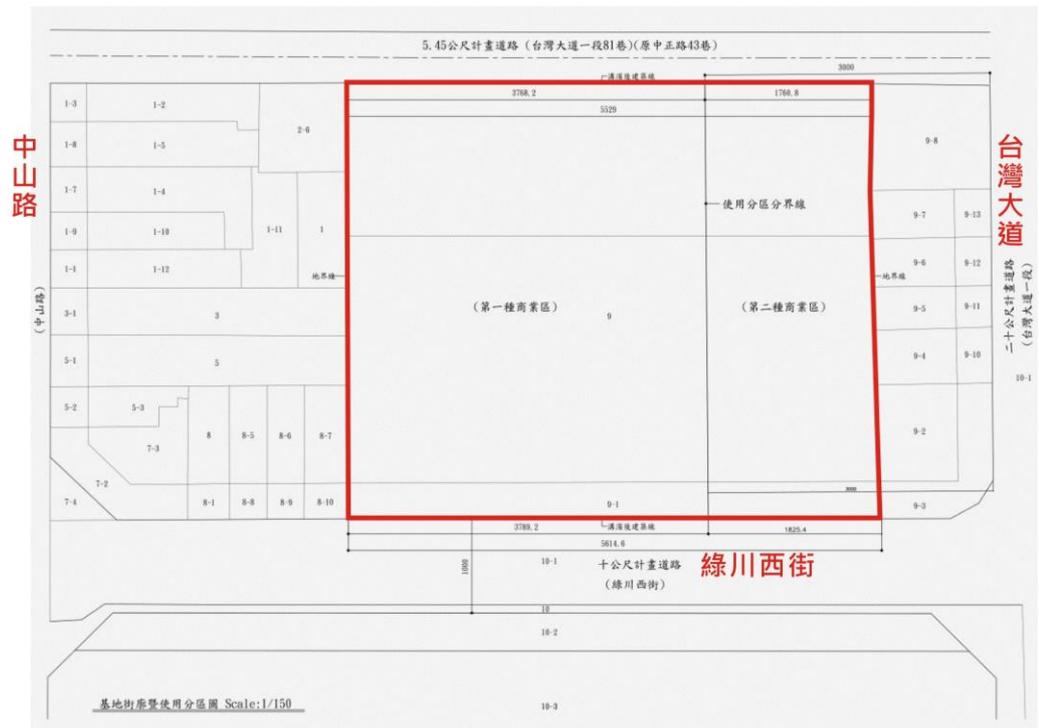
(4) 拆遷補償、租金補貼之合理性，請再補充說明。

(5) P5-106頁，文字及表格之說明不符，請釐清。

	<p>(6) 臺灣大道側六戶，角間是否有可能以都市更新整建維護辦理，請補充說明。</p> <p>(7) 本案之公共利益為何？請補充說明。</p> <p>(8) 建議事項：</p> <p>甲、建築容積如經都更爭審會確認後，應盡速提送都市設計審議。</p> <p>乙、建議儘速與建經公司簽約，增加公信力。</p> <p>丙、建議尋求市府停車管理基金挹注。</p> <p>丁、臺灣大道側六戶如剔除於都市更新範圍，相關法定程序建議尋求專業團隊協助。</p> <p>戊、車行動線等交通問題，建議先送交通影響評估。</p> <p>己、未來建築空間配置建議與過去建築歷史聯結。</p> <p>2. 會議決議</p> <p>(1) 都市更新單元範圍是否同意剔除臺灣大道側六戶，提請大會討論。</p> <p>(2) 請實施者於107年8月2日前依委員建議意見參採修正完竣後提專案小組續審。</p> <p>(3) 建議增加公共停車，並尋求市府停管基金挹注。</p> <p>(五)實施者於107年7月24日函請申請變更更新單元範圍，爰提會討論。</p>
業務單位意見	<p>一、本案係實施者於107年7月24日函請申請變更都市更新單元範圍，由原本市中區綠川段三小段9、9-1、9-2、9-3、9-4、9-5、9-6、9-7、9-8、9-10、9-11、9-12、9-13地號等13筆土地(詳圖一)，變更為本市中區綠川段三小段9、9-1地號等2筆土地(詳圖二)，即剔除臺灣大道側六戶範圍，是否同意變更範圍提請大會討論。</p> <p>二、本案如經大會同意變更更新單元範圍，都市更新會應就變更後更新單元範圍，擬具都市更新事業計畫書、辦理自辦公聽會、取得土地及合法建築物所有權人同意書，並重新依都市更新程序報核。</p>



圖一、原更新單元範圍圖



圖二、申請變更範圍圖

委員及出席單位意見	<p>一、有關同意參與都市更新事業計畫統計表，扣除千越大樓 781 建號爭議人數之前後數據不符，人數之增減原因應再敘明。</p> <p>二、同意變更更新單元範圍後，都市更新會之名稱、章程等應依法辦理變更程序。</p> <p>三、本案後續規劃期程建議予以明確化，訂定各階段預定完成時程，以利進度控管。</p>
會議決議	<p>一、鑒於本市中區綠川段三小段 9-2、9-3、9-4、9-5、9-6、9-7、9-8、9-10、9-11、9-12、9-13 地號等 11 筆土地範圍(臺灣大道側六戶)之土地及合法建築物所有權人，多數不同意參與都市更新，都市更新會自 105 年 6 月報核至今仍未整合未果，為尊重都市更新會及該六戶之權益及意願，同意前揭 11 筆土地剔除於本案都市更新單元外，請都市更新會就變更後更新單元範圍，擬具都市更新事業計畫書、辦理自辦公聽會、取得土地及合法建築物所有權人同意書，並重新依都市更新程序報核。</p> <p>二、變更更新單元範圍涉及都市更新會之名稱及章程變更，請都市更新會依「都市更新團體設立管理及解散辦法」相關規定提請會員大會決議及報請本府核准。</p>

