

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：本府都市發展局

發文日期：中華民國109年4月16日

發文字號：府授都更字第1090083033號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（1090083033_Attach01.pdf）

主旨：檢送本府109年4月6日召開「臺中市都市更新及爭議處理審議會」109年第2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：黃召集人國榮、黃副召集人崇典、黃副召集人文彬、黎委員淑婷、顏委員秀吉、張委員梅英、何委員彥陞、謝委員靜琪、呂委員哲奇、張委員志湧、蘇委員睿弼、林委員宗敏、鄭委員明仁、陳委員岳嶺、熊委員杏華、吳委員存金、謝委員美惠

副本：順天建設股份有限公司(含附件)、本府都市發展局(含附件)

臺中市都市更新及爭議處理審議會

109 年第 2 次會議紀錄

壹、會議時間：109 年 4 月 6 日(星期一)上午 10 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：黃召集人國榮

紀錄彙整：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(109 年第 1 次會議)

內容項目如下(包含：審議案 3 案)：

審議案

第一案：臺中市都市更新相關法規修訂案：

一、「臺中市都市更新自治條例」修正草案。

二、訂定「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」草案。

決議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

第二案：寶急開發股份有限公司申請「擬訂臺中市西屯區信安段 691 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」。

決議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

第三案：寶急開發股份有限公司申請「擬訂臺中市西屯區信安段 698 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」。

決議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

柒、本次審議案件：

審議案

第一案：順天建設股份有限公司申請「變更臺中市潭子區大豐段 252 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」。

決議：

1. 本案係適用修正前之都市更新條例規定，同意維持原核定之依修正前都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條核予 17%容積獎勵(△F6 規劃設計之獎勵)、依第 10 條核予 13%容積獎勵(△F8 更新單元規模之獎勵)，合計 30%容積獎勵。惟本案另依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請開放空間容積獎勵 19.99%，依修正前「都市更新建築容積獎勵辦法」第 3 條規定應先向該主管機關提出申請，其與都市更新獎勵重複者應予扣除；為避免開放空間容積獎勵核定值與本次變更內容有異，導致與本次審議內容不符，而須辦理第二次變更，本案應經本府都市設計審議及建築執照預審審議委員會審議通過後，再行辦理都市更新事業計畫核定事宜。
2. 本案鄰近古蹟一摘星山莊，為潭子區具指標性之都市更新案件，請實施者於都市更新成果備查階段，提送本案都市更新歷程紀錄影片及照片，並於銷售階段協助本府加強宣導都市更新成果。
3. 實施者會中所提之公益設施與友善回饋措施，應納入都市更新事業計畫之其他應加表明事項章節專章表列；實施者擬於本案社區周邊適當位置申請設置公共自行車站點，請將相關設置期程納入都市更新事業計畫。
4. 本案都市更新事業計畫依委員及出席單位

意見修正後通過，修正內容應請本次會議出席之外聘委員確認後始得辦理核定事宜。本次修正內容屬經各級主管機關審議修正者，依都市更新條例第 32 條規定，免再辦理公開展覽。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。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 109 年度第 2 次會議紀錄

討論事項編號		第一案(審議案)	日期	109 年 4 月 6 日																																	
案由	變更臺中市潭子區大豐段 252 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案																																				
說明	一、申請單位：順天建設股份有限公司。 二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司。 三、建築設計：黃郁文建築師事務所。 四、法令依據：本案前於 107 年 8 月 31 日報核，係依都市更新條例第 86 條第 2 項規定，除聽證規定外，得適用修正前之規定，爰本案係依修正前都市更新條例第 19 條、第 22 條及臺中市都市更新自治條例規定辦理。 五、更新單元劃定及範圍： 本案更新單元依都市更新條例第 23 條規定自行劃定更新單元，範圍包括潭子區大豐段 252、253、254、255、256、257、258、259 地號等 8 筆，面積共 5207.76 平方公尺。本都市更新單元位於潭子區潭富路二段以南、大豐路三段以東及之轉角街廓範圍內。 六、現況說明： 本案基地內共計 12 棟合法建築物，其餘皆為違章建築，合法建築物為鋼架水泥瓦造、加強磚造。違章建築多以鋼筋混凝土造、磚造、鋼架鐵皮、石綿雨棚為主，多屬非防火、耐震構造。 (一)土地權屬： 本更新單元土地面積總計為 5207.76 m²，無公有土地，土地所有權人計有 1 人，所有權人 100% 同意。 (二)合法建築物權屬： 更新單元範圍內共 12 筆建號，登記建物樓地板面積為 2912.7 m²，建築物所有權人共計 1 人，所有權人 100% 同意。 (三)同意參與都市更新比例計算：																																				
	<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>人數(人)</th><th>面積(m²)</th><th>人數(人)</th><th>面積(m²)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總和 (A=a+b)</td><td align="center">1</td><td align="center">5207.76</td><td align="center">1</td><td align="center">2912.7</td></tr> <tr> <td>公有(a)</td><td align="center">0</td><td align="center">0</td><td align="center">0</td><td align="center">0</td></tr> <tr> <td>私有(b=A-a)</td><td align="center">1</td><td align="center">5207.76</td><td align="center">1</td><td align="center">2912.7</td></tr> <tr> <td>排除總和(c)</td><td align="center">0</td><td align="center">0</td><td align="center">0</td><td align="center">0</td></tr> <tr> <td>計算總和 (B=b-c)</td><td align="center">1</td><td align="center">5207.76</td><td align="center">1</td><td align="center">2912.7</td></tr> </tbody> </table>				項目	土地部分		合法建物部分		人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	全區總和 (A=a+b)	1	5207.76	1	2912.7	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	1	5207.76	1	2912.7	排除總和(c)	0	0	0	0	計算總和 (B=b-c)	1	5207.76	1
項目	土地部分		合法建物部分																																		
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)																																	
全區總和 (A=a+b)	1	5207.76	1	2912.7																																	
公有(a)	0	0	0	0																																	
私有(b=A-a)	1	5207.76	1	2912.7																																	
排除總和(c)	0	0	0	0																																	
計算總和 (B=b-c)	1	5207.76	1	2912.7																																	

私有同意數 (C)	1	5207.76	1	2912.7
同意比例 (%)(C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

(一) 107年9月21日實施者檢送事業計畫書報核，108年6月21日核定發布實施。

(二) 自辦變更事業計畫案公聽會：108年12月10日。

(三) 變更事業計畫報核：108年12月13日。

(四) 幹事會議審查：109年1月22日。

(五) 公開展覽及公聽會：自109年2月27日起至109年3月12日，公開展覽共計15日，109年3月10日舉行公聽會。本案係屬依「都市更新條例」第43條第一項但書後段以自行興建方式實施，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，依「都市更新條例」第33條規定免舉行聽證。

八、本次變更項目說明：

項次	變更項目	對照頁碼
1	取消容積移轉	P0-6
2	調減開放空間容積獎勵申請值	P0-6、P11-7
3	降低建築物高度(樓層數)	P11-3
4	調減總樓地板面積	P11-3
5	增加總停車數	P11-3
6	增加總戶數	P11-3
7	調整縮減建蔽率	P11-5
8	公共藝術品樣式變更	P12-32
9	街道家具數量變更	P12-30
10	一層平面法定綠化面積調整	P12-28
11	屋頂層法定綠化面積調整	P12-24
12	綠能設計供電瓦數調整	P23-8

業務單位 初核意見	一、本案事業計畫報告書相關會議紀錄及回應綜理表之頁碼編排係由0-K至0-A，建請修正編排方式，以利檢閱。 二、依「都市更新建築容積獎勵辦法」第4條規定：「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。但獎勵重複者，應予扣除」。本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」申請容積獎勵值計49.99%，其中申請都市更新建築容積30%，另依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請開放空間容積獎勵19.99%，本案於108年6月10日申請開放空間獎勵，並於109年2月20日始提送本市都市設計審議及建造執照預審審議第144次委員會聯席會議，本案開放空間獎勵面積原申請1952.39m²，此次變更為1952.12m²，建請實施者補充說明申請開放空間獎勵之辦理情形。 三、本案尚符合都市更新條例第65條容積獎勵上限規定，另其申請獎勵值及變更內容提請委員討論。
委員單位 及出席意見	一、報告書P11-1、P11-9、P16-2，變更前開放空間獎勵面積數值、變更後總樓地板面積、車位表格數量及營造費用明細表之工程營業稅計算等皆有誤，請實施者確認並修正。 二、報告書P12-11垃圾車臨停位置須由車道出入口轉折進出，且於公共服務空間旁，請檢討修正。 三、報告書P12-21本案變更後垂直綠化採盆栽式設置，日後維護管理較難維持垂直綠化效果，請實施者考量以槽化或馬槽盆方式設置，並加強礫石層設計。 四、請加強說明縮減建蔽率項容積獎勵計算方式。 五、報告書P12-16圖面公共開放空間交誼室應為誤繕，請修正。 六、請實施者考量將店舖停車需求內部化。 七、建議檢討建築物樓層高度設計。 八、夜間照明燈具建議選擇防炫光燈具。 九、報告書P12-32公共藝術品A名稱應為「如風起時」，請修正。 十、本案此次變更取消容積移轉，請檢視原容積移轉確認函是否有逾期之情事，倘已逾期，請向主管機關申請撤銷。 十一、本市公共自行車租賃系統名稱應為ibike，請修正。 十二、開放空間建議增加摘星山莊及潭雅神自行車道指標系統。 十三、本案變更設計將減少喬木數量及地面層綠化面積是否適宜，請實施者檢討；綠化面積變更是否涉及報告書P23-3及P23-4綠化量指標及基地保水指示變更，請釐清。

會議決議	一、本案係適用修正前之都市更新條例規定，同意維持原核定之依修正前都市更新建築容積獎勵辦法第7條核予17%容積獎勵(△F6規劃設計之獎勵)、依第10條核予13%容積獎勵(△F8更新單元規模之獎勵)，合計30%容積獎勵。惟本案另依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請開放空間容積獎勵19.99%，依修正前「都市更新建築容積獎勵辦法」第3條規定應先向該主管機關提出申請，其與都市更新獎勵重複者應予扣除；為避免開放空間容積獎勵核定值與本次變更內容有異，導致與本次審議內容不符，而須辦理第二次變更，本案應經本府都市設計審議及建築執照預審審議委員會審議通過後，再行辦理都市更新事業計畫核定事宜。 二、本案鄰近古蹟—摘星山莊，為潭子區具指標性之都市更新案件，請實施者於都市更新成果備查階段，提送本案都市更新歷程紀錄影片及照片，並於銷售階段協助本府加強宣導都市更新成果。 三、實施者會中所提之公益設施與友善回饋措施，應納入都市更新事業計畫之其他應加表明事項章節專章表列；實施者擬於本案社區周邊適當位置申請設置公共自行車站點，請將相關設置期程納入都市更新事業計畫。 三、本案都市更新事業計畫依委員及出席單位意見修正後通過，修正內容應請本次會議出席之外聘委員確認後始得辦理核定事宜。本次修正內容屬經各級主管機關審議修正者，依都市更新條例第32條規定，免再辦理公開展覽。本案未來若有異動，仍請實施者依規辦理變更作業。
------	---