

## 臺中市政府 函

地址：407601臺中市西屯區臺灣大道三段  
99號

承辦人：邱士哲

電話：04-22289111分機65583

電子信箱：joel2534@taichung.gov.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國109年7月23日

發文字號：府授都更字第1090155970號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

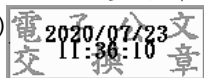
附件：如主旨（1090155970\_Attach01.pdf）

主旨：檢送本府109年6月22日召開「臺中市都市更新及爭議處理  
審議會」109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：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、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：新業建設股份有限公司、臺中市都市更新總顧問、本府建設局(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 4 次會議紀錄

壹、會議時間：109 年 6 月 22 日（星期一）下午 3 時 30 分

貳、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓市政廳

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 3 次會議)

內容項目如下(包含：審議案 2 案，臨時動議 2 案)：

### 審議案

第一案：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」。

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 698 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」。

### 臨時動議

第一案：建議後續申請都市更新案件，比照申請都市設計審議案件，法定停車位應自地下 1 層連續樓層設置，其餘停車空間始得設置自設停車位。

第二案：為利委員瞭解審議案件現況及周邊環境發展情形，建議後續提本會審議案件，應於會前邀集委員辦理現勘。

決議：第一案建議事項倘屬獎勵停車位，應依相關規定設置，法定停車位則無相關連續樓層設置規定。第二案確認會議紀錄無誤，准予備查。

## 柒、本次審議案件：

### 審議案

第一案：新業建設股份有限公司申請「擬訂臺中市東區旱溪段 253-4 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫」。

### 決議：

1. 有關連通 20 米未開闢計畫道路(樂業一路)部分，請協助計畫道路整體開闢取得本府建設局核准，並依本府相關設置標準送建設局及交通局審查核可後施作。
2. 育英國中及成功國小人行道及局部校園圍籬改善計畫請儘速取得兩方校園單位之同意書。
3. 請提供都市更新公益性設施回饋(如:學生停等空間、公車亭、iBike 據點)等，友善周邊環境。
4. 本案經委員充分討論後同意依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 6 條核予原建築基地基準容積 8%(計本案建築基地基準容積 6.66%)、依第 8 條核予協助取得及開闢公共設施用地基準容積 8.02%、依第 14 條核予更新時程獎勵基準容積 7%、依第 15 條核予更新單元規模獎勵基準容積 8.9%，以上合計核予基準容積 30.58%之容積獎勵。另依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請法定容積 18.5%之容積獎勵，請依規向該主管機關提出申請，惟其與都市更新獎勵重複

者應予扣除。

5. 本案公開展覽期間及公聽會意見，請實施者逐項回應並納入事業計畫辦理。
6. 本案都市更新事業計畫依委員意見修正後通過，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 規定，免再公開展覽。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：下午 5 時 10 分。

# 臺中市都市更新及爭議處理審議會 109 年第 4 次會議

| 討論事項編號      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 第一案(審議案) | 日期                  | 109 年 6 月 22 日 |    |      |  |        |  |                     |       |                     |       |             |      |   |         |   |       |   |   |   |   |           |      |   |         |   |         |   |   |   |   |             |      |   |         |   |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|----------------|----|------|--|--------|--|---------------------|-------|---------------------|-------|-------------|------|---|---------|---|-------|---|---|---|---|-----------|------|---|---------|---|---------|---|---|---|---|-------------|------|---|---------|---|
| 案由          | 擬訂臺中市東區旱溪段 253-4 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |                     |                |    |      |  |        |  |                     |       |                     |       |             |      |   |         |   |       |   |   |   |   |           |      |   |         |   |         |   |   |   |   |             |      |   |         |   |
| 說明          | <p>一、申請單位：新業建設股份有限公司</p> <p>二、設計單位：居研所聯合建築師事務所</p> <p>三、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司/賴俊呈建築師事務所</p> <p>四、法令依據：都市更新條例第 22 條、第 23 條、第 32 條、第 34 條及臺中市都市更新自治條例規定辦理。</p> <p>五、更新單元劃定及其範圍：</p> <p>本案依都市更新條例第23條規定自行劃定為更新單元。本更新單元基地位於東光園路以東、育英路以西、東英二街以北，基地面積 4,314m<sup>2</sup>。</p> <p>六、現況說明：</p> <p>(一)土地權屬</p> <p>1.本案坐落於臺中市東區旱溪段 253-4 等 9 筆土地，總面積 4,314 m<sup>2</sup>。</p> <p>2.土地所有權屬為 1 人(新業建設股份有限公司)，他項權利為台灣土地銀行股份有限公司。</p> <p>(二)合法建築物權屬</p> <p>1.本基地共有 4 棟建物，戶數為 1 戶，其中 1 棟領有使用執照(執照號碼:93 府都建使字第 1258 號)、2 棟建物保存登記，其餘為違章建築。合法建物為鋼架及加強磚造，地上 1-2 層建物。</p> <p>2.建物所有權屬為 1 人(新業建設股份有限公司)，他項權利為台灣土地銀行股份有限公司。</p> <p>(三)公、私有土地分布狀況</p> <p>本案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4,314m<sup>2</sup>。</p> <p>(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算：</p> <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(m<sup>2</sup>)</th><th>人數(人)</th><th>面積(m<sup>2</sup>)</th><th>人數(人)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總和(A=a+b)</td><td>4314</td><td>1</td><td>1326.94</td><td>1</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>4314</td><td>1</td><td>1326.94</td><td>1</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>4314</td><td>1</td><td>1326.94</td><td>1</td></tr> </tbody> </table> |          |                     |                | 項目 | 土地部分 |  | 合法建物部分 |  | 面積(m <sup>2</sup> ) | 人數(人) | 面積(m <sup>2</sup> ) | 人數(人) | 全區總和(A=a+b) | 4314 | 1 | 1326.94 | 1 | 公有(a) | 0 | 0 | 0 | 0 | 私有(b=A-a) | 4314 | 1 | 1326.94 | 1 | 排除總和(c) | 0 | 0 | 0 | 0 | 計算總和(B=b-c) | 4314 | 1 | 1326.94 | 1 |
| 項目          | 土地部分                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          | 合法建物部分              |                |    |      |  |        |  |                     |       |                     |       |             |      |   |         |   |       |   |   |   |   |           |      |   |         |   |         |   |   |   |   |             |      |   |         |   |
|             | 面積(m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 人數(人)    | 面積(m <sup>2</sup> ) | 人數(人)          |    |      |  |        |  |                     |       |                     |       |             |      |   |         |   |       |   |   |   |   |           |      |   |         |   |         |   |   |   |   |             |      |   |         |   |
| 全區總和(A=a+b) | 4314                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1        | 1326.94             | 1              |    |      |  |        |  |                     |       |                     |       |             |      |   |         |   |       |   |   |   |   |           |      |   |         |   |         |   |   |   |   |             |      |   |         |   |
| 公有(a)       | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0        | 0                   | 0              |    |      |  |        |  |                     |       |                     |       |             |      |   |         |   |       |   |   |   |   |           |      |   |         |   |         |   |   |   |   |             |      |   |         |   |
| 私有(b=A-a)   | 4314                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1        | 1326.94             | 1              |    |      |  |        |  |                     |       |                     |       |             |      |   |         |   |       |   |   |   |   |           |      |   |         |   |         |   |   |   |   |             |      |   |         |   |
| 排除總和(c)     | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0        | 0                   | 0              |    |      |  |        |  |                     |       |                     |       |             |      |   |         |   |       |   |   |   |   |           |      |   |         |   |         |   |   |   |   |             |      |   |         |   |
| 計算總和(B=b-c) | 4314                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1        | 1326.94             | 1              |    |      |  |        |  |                     |       |                     |       |             |      |   |         |   |       |   |   |   |   |           |      |   |         |   |         |   |   |   |   |             |      |   |         |   |

|  |              |      |      |         |      |
|--|--------------|------|------|---------|------|
|  | 私有同意數(C)     | 4314 | 1    | 1326.94 | 1    |
|  | 同意比例(%)(C/B) | 100% | 100% | 100%    | 100% |

七、計畫辦理情形：

(一)108.12.25 自辦事業計畫公聽會。

(二)108.12.30 事業計畫申請報核。

(三)109.03.30 都市更新事業計畫幹事會審議。

(四)109.05.28 都市設計審議及建造執照預審審議(決議提送小組審議後通過)。

(五)109.06.01-109.06.16 辦理公開展覽 15 日。

(六)109.06.04 辦理公聽會。(詳附件)

八、綜上，檢陳提案表，提請討論。

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 業務單位初核意見 | <p>一、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。</p> <p>二、本案申請協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之容積獎勵項目8.02%，協助開闢公共設施用地255-1地號為道路使用，是否配合整體開闢以利公眾通行，請實施者補充說明。</p> <p>三、請說明交通影響分析、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫，請實施者補充說明。</p> <p>四、公聽會里長提出樂業一路連通育英路段之道路設計、燈光照明及對周邊環境交通影響疑慮部分，請實施者提出說明。</p> <p>五、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」第6條申請原建築基地基準容積8%(計本案建築基地基準容積6.66%)、依第8條申請協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地基準容積8.02%、依第14條申請更新時程獎勵基準容積7%、依第15條申請更新單元規模獎勵8.9%，合計基準容積30.58%之容積獎勵，加計依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請法定容積18.5%之容積獎勵，共計基準容積49.08%之容積獎勵，另申請基準容積30%之容積移轉。建請實施者補充說明依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請開放空間獎勵及容積移轉之辦理情形，本都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。</p> |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 委員及出席席單位意見 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地鄰育英路側之旱溪段255-1地號於109.1.17申請協闢公共設施用地，現況已作道路使用，無關建情形。</li> <li>2. 基地北側20M樂業一路於109.4.30受理申請自行興建道路，20M計畫道路規劃配置兩側5M人行道及10M車行道路，與原樂業一路車行寬度有束縮情形，請申請單位考量相關配置。</li> <li>3. 原有基地建物為部分拆除，剩餘建築物之處理方式請補充說明。</li> <li>4. 基地北側樂業一路之延伸，由申請單位負責開闢完成，其規劃設計應取得權管單位(建設局、交通局)之同意，並向當地里長說明。</li> <li>5. 依土管要點第15條規定地下開挖率應符合地質法相關規定，本案位於地下水地質敏感區域，地下開挖率請確實檢討。</li> <li>6. 地下停車場機車專用道規劃2.55公尺緩衝空間是否合宜，請確實檢討並設置警示設施。</li> <li>7. 計畫書內容P20-2、P21-1、P21-2、P21-3、P24-3有文字錯置、與圖說不符及內容誤繕情事，請配合修正。</li> <li>8. 鄰側成功國小與育英國中之牆面及人行道改善，應取得學校單位之同意書。</li> <li>9. 基地北側補充道路剖面圖說或透視圖以利檢視都市景觀改善規劃。</li> <li>10. P0-5~P0-7本案申請都市更新容積獎勵值49.08%依規尚無爭議，惟加計其他容積移轉30%，合計容積將近80%，請確認其容積上限是否符合規定。</li> <li>11. 請釐清20M計畫道路之景觀配置，另人行道認養範圍是否包含20M計畫道路兩側及補充說明育英路人行道認養範圍。</li> <li>12. 基地公共藝術配置及學校牆面改善是否已與學校單位討論，請補充說明。</li> <li>13. 里長意見回應、人行道認養部分未詳述於計畫書內容，相關燈光照明及人行道認養計畫經相關單位確認核可後，請送本府都市發展局備查確認施作內容。</li> <li>14. 請實施者提供本案都更短片，作為都市更新推廣宣傳案例。</li> <li>15. 本案車道接近學區，建議其車道鋪面材質改善以利行人及幼童區別。</li> <li>16. 20M計畫道路及育英路之人行步道認養，街道家具及周邊景觀其色彩應採明亮方式辦理。</li> <li>17. 育英路南端周邊為台糖公司所屬空地，實施者可否承諾於人行道認養時一併施作。</li> <li>18. 車道出入口及轉角部分應設置交通警示設施。</li> </ol> |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 會議決議 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關連通20米未開闢計畫道路(樂業一路)部分，請協助計畫道路整體開闢取得本府建設局核准，並依本府相關設置標準送建設局及交通局審查核可後施作。</li> <li>2. 育英國中及成功國小人行道及局部校園圍籬改善計畫請儘速取得兩方校園單位之同意書。</li> <li>3. 請提供都市更新公益性設施回饋(如:學生停等空間、公車亭、IBIKE據點)等，友善周邊環境。</li> <li>4. 本案經委員充分討論後同意依「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條核予原建築基地基準容積8%(計本案建築基地基準容積6.66%)、依第8條核予協助取得及開闢公共設施用地基準容積8.02%、依第14條核予更新時程獎勵基準容積7%、依第15條核予更新單元規模獎勵基準容積8.9%，以上合計核予基準容積30.58%之容積獎勵。另依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請法定容積18.5%之容積獎勵，請依規向該主管機關提出申請，惟其與都市更新獎勵重複者應予扣除。</li> <li>5. 本案公開展覽期間及公聽會意見，請實施者逐項回應並納入事業計畫辦理。</li> <li>6. 本案都市更新事業計畫依委員意見修正後通過，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規定，免再公開展覽。本案未來若有異動，仍請實施者依規辦理變更作業。</li> </ol> |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 附件

# 新業建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺中市東區旱溪段 253-4 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫」 公聽會紀錄

壹、會議時間：109 年 6 月 4 日(星期四)上午 10 時 00 分

貳、會議地點：泉源里等 4 里多功能活動中心(地址：臺中市東區樂業一路 151 號)

參、主持人：賴副總工程司祐成

肆、出(列)席單位、人員：(詳如簽到簿)

伍、介紹出席人員：(略)

紀錄：巫孟澤

陸、說明案由及程序：(略)

柒、實施者簡報：(略)

捌、意見交換(依發言順序)：

### 1. 泉源里羅里長：

- i. 有關建案周邊原 20 米樂業一路連通育英路之道路設計，想要了解是否會縮減路寬，路邊是否會設置停車格。
- ii. 樂業一路連通後之行車寬度應維持均稱，避免產生交通事故，周邊之燈光照明請再加強。

### 2. 新業建設蕭建築師：

- i. 打通樂業一路之道路開闢計畫已送本府建設局及交通局審議，道路兩側未來留設 5 米寬人行道且未劃設路邊停車格，並設置 2 排行道樹及相關街道家具。連通育英國小路口部分會協助學校路邊圍牆及路面整修，並於路口處設置公共藝術。
- ii. 本案戶數為 215 戶，設置 245 個停車位，每戶至少有 1 個以上停車位，不至有停車位不足影響周邊停車情事。

iii. 本案規劃將於街道家具設置照明燈具，惟相關計畫涉及周邊校園及建設局審議部分，將與相關單位討論研議。

iv. 本案基地三面臨路，是否將車道動線依里長建議改由東光園路出入，將交由交通技師詳細評估。且為因應車道設置育英路可能造成交通情況已採相關設計對策：

A. 汽車坡道坡度已規劃至 1.9 米。

B. 汽車出入口寬度已規劃 9 至 12 公尺退縮範圍。

v. 未來施工將會提送施工計畫送相關單位審議。

### 3. 樂成里曾里長：

i. 車道動線設置於育英路，未來會影響育英國小校園周邊交通，建議是否改由東光園路出入。

ii. 本案地下停車之停車格是否足夠，倘於周邊停車將影響交通。周邊道路照明設計問題。

iii. 未來建案施工應避免影響周邊學校環境。

### 4. 鄭功進議員服務處廖專員：遵照里長意見辦理。

### 玖、結論：

本次公聽會與會人員意見，請業務單位納入會議記錄，並請實施者加強說明納入都市更新計畫內容，作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。

### 拾、散會(上午 11 時 10 分)