

副 本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

407662

臺中市西屯區文心路二段588號

地址：407201臺中市西屯區文心路二段
588號(文心第二市政大樓)

承辦人：邱士哲

電話：04-22289111#65583

電子信箱：joel2534@taichung.gov.tw

受文者：本府都市發展局(都市設計工程科、建造管理科、城鄉
計畫科、都市更新工程科)

發文日期：中華民國109年8月26日

發文字號：府授都更字第1090197644號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府109年8月10日召開「臺中市都市更新及爭議處理
審議會」109年第6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：大立光電股份有限公司、呈禾工程規劃有限公司、經濟部工業局台中工業區服
務中心、臺中市都市更新總顧問、本府都市發展局(都市設計工程科、建造管理
科、城鄉計畫科、都市更新工程科)(均含附件)

市長 盧秀燕

燕 香 園 亭 記

臺中市都市更新及爭議處理審議會

109 年第 6 次會議紀錄

壹、會議時間：109 年 8 月 10 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 901 會議室

參、主持人：黃召集人國榮 紀錄彙整：邱士哲

肆、出(列)席人員：（詳簽到冊）

伍、主席致詞：略

陸、確認前次會議紀錄(109 年第 3 次、第 4 次、第 5 次會議)

內容項目如下(包含：審議 3 案，臨時動議 1 案)：

【審議案】

第 4 次會議審議案(共 1 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：確認會議紀錄無誤，准予備查。

第 5 次會議審議案(共 2 案)

第一案：大立光電股份有限公司申請「擬訂臺中市南屯區文山段 139 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫」。

決議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

第二案：坤悅開發股份有限公司申請「擬訂臺中市南區下橋子頭段 124-53 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫」。

決議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

【臨時動議】

第 4 次會議臨時動議案，確認第 3 次會議紀錄決議(共 1 案)

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。

決議：建議法定停車位(包含無障礙停車位)優先於自設停車位設置於地面層或自地下層逐層設置，供都發局研議參考。

柒、本次審議案件(共 1 案)：

【審議案】

案由：大立光電股份有限公司申請「擬訂臺中市西屯區安和段 236 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫」

決議：請依委員及出列席單位意見修正事業計畫書，再提送本會審議。

捌、臨時動議：無

玖、散會：下午 5 時 15 分。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 109 年第 6 次會議

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	109 年 8 月 10 日
案由	擬訂臺中市西屯區安和段 236 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫		
說明	一、申請單位：大立光電股份有限公司 二、設計單位：楊龍士建築師事務所 三、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司、賴俊呈建築師事務所 四、法令依據：依據都市更新條例第 23、32、37 條及臺中市都市更新自治條例規定辦理。 五、更新單元劃定及其範圍： 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西屯區工業區三十三路以東、工業區三十二路以西、工業區二十八路以南及五權西路二段以北之街廓範圍內，基地位西屯區安和段 236 地號等 1 筆土地，面積共計 24,406.22m² 六、現況說明： (一)土地權屬 1. 本案坐落於臺中市西屯區安和段 236 地號等 1 筆土地，總面積 24,406.22 m²。 2. 土地所有權人共 1 人(大立光電股份有限公司)。 (二)合法建築物權屬 1. 本基地共有 6 棟建物，其中 4 棟領有使用執照(執照號碼：82 中工建使字第 2013 號)並有保存登記(建號：西屯區安和段 155-1、155-2、155-3、155-4)，其餘為違章建築。合法建物為鋼架造及鋼筋混凝土造，地上 1-3 層建物。 2. 建物所有權人為 1 人(大立光電股份有限公司)。 (三)公、私有土地分布狀況 本新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 24,406.22m²。		

	(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)	24,406.22	1	13,221.32	1
	公有(a)	0	0	0	0
	私有(b=A-a)	24,406.22	1	13,221.32	1
	排除總和(c)	0	0	0	0
	計算總和(B=b-c)	24,406.22	1	13,221.32	1
	私有同意數(C)	24,406.22	1	13,221.32	1
	同意比例(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%
七、計畫辦理情形：					
(一) 109.02.06 自辦事業計畫公聽會。					
(二) 109.02.07 事業計畫申請報核。					
(三) 109.03.03 事業計畫函請補正。					
(四) 109.05.06 都市更新事業計畫幹事會審議。					
(五) 109.07.16~109.07.30 辦理公開展覽(15日)。					
(六) 109.07.29 公辦事業計畫公聽會。					
八、綜上，檢陳提案表，提請討論。					
業務單位初核意見	1. 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。				
	2. 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%、依第10條申請銀級綠建築獎勵基準容積6%、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基準容積30%，合計基準容積51%之容積獎勵，超出都市更新建築容積獎勵上限基準容積50%，本都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。				
	3. 本案申請容積獎勵額度高達50%，請實施者補充說明本案加強公益性措施及設計上友善環境計畫。				
	4. 請補充提送大會版本與公展版本都市更新事業計畫的修正內容前後比較說明。				
	5. 本案須申請都市設計審議，請實施者說明目前都市設計審議辦理情形。				
	6. 有關本案自願捐贈臺中市都市更新及都市發展建設基金，其具體捐贈額度及捐贈方式請實施者提出說明。				

委員及出席單位單位意見	1. 因地下室開挖範圍面積大且設有擋土牆，為山坡地及水保開發案，請補充說明排水計畫(含內外部環境、圖說及計畫說明)。 2. 基地綠美化計畫植栽喬木除樟樹外，請補充說明生物多樣性、複層次生態綠化設計評估。 3. 請評估公共藝術設置位置及配置，請說明。 4. 更新單元規模獎勵基準容積為 30%部份，土地面積達 1 萬 m²以上規模即可獲得該項容積獎勵較為缺乏公益性，因臺中市都市更新建築容積獎勵辦法草案尚未通過，故目前尚無回饋金捐贈量化機制，惟本案提出回饋金 2100 萬元與該草案計算金額相差甚遠，建議評估適當捐贈金額予臺中市政府或公益設施回饋作法，以促進都市更新效益推動，帶動臺中發展及增進公司公益社會形象。 5. 公益施設友善環境作法倘在工業區範圍無法尋獲適當施作環境，且難顯著公益效益，建議可於臺中市範圍內適當之學校、社區…等環境辦理友善環境計畫，以彰顯公司 CSR 企業社會責任之形象。 6. 一樓平面圖僅標示出入口，請說明人、車及無障礙動線，另工業區三十三路對面亦為大立光電工廠，請說明兩處廠區動線計畫。 7. 二樓平面圖設有廠房及餐廳使用空間，請說明廠房型態並評估設置廚房需求。 8. 附件 12-0 請更新營業登記證明資料，P3-1 公司資料已更新至 108 年 6 月 28 日兩者尚有異，請修正。 9. P6-1(一)使用項目填寫依都市計畫法第 37 條應為都市計畫法第 32 條，請修正。另都市計畫法臺中市施行自治條例第 23 條與 P6-3 第一點自治條例第 49 條有異，請說明。 10. P6-1(五)法定空地內容為景觀綠化原則，請釐清。 11. P10-1 取得綠建築證書應為都市更新建築容積獎勵辦法第十條非第十八條，請修正。 12. P11-3 停車空間檢討計算汽車為 292 輛與 P11-4、P11-5 停車位 262 量有異，請說明。 13. 冬至日陰影檢討尚填寫 87 年 7 月 10 日台內營字第 8772240 號函，因於 106 年 12 月 21 日修改規定，請檢討釐清日照規定。 14. P14-1 二、經費負擔項目 2.都市更新費用填有(2)不動產估價費(含技師簽證費)及(3)更新前測量費之費用，請釐清是否包含。 15. 行道樹認養計畫應屬對市府承諾施作事項非以協議書處理，請說明。 16. P24-10 臺中市都市設計審議規範第 20 條填寫本案建築物用途工廠 10 戶，本案應為大立光電 1 戶，請釐清。
-------------	---

	17. P0-4 審議資料表中總樓地板面積 56703.18m²及工業使用面積等請再檢討修正，另實設容積率 2.8462%有誤請檢討修正。 18. P6-1(七) 都市設計審查一項應將本案情形符合需提都市設計審查之法令規定說明清楚。 19. P6-2 表 6-3 土地使用分區面積表中有關建築面積、法定容積等請再檢算更正。 20. P6-4 土管要點第十三點本案設計欄之(三)總樓地板面積是否應修正為 125938.72m²，請釐清。 21. P10-1「都更獎勵面積」請修正為「都更獎勵後總面積」，另申請建築容積獎勵值請修正為(76879.593-51253.062=25626.531m²)以呼應 P10-2、P11-1 之數據。 22. P11-21 建築物高度比以工業區二十八路 25m 計畫道路檢討，是否正面臨接之工業區三十三路 16m 計畫道路亦應予以檢討，請斟酌。 23. 與協和里里長協調回饋結果請說明具體情形。 24. 都市型工業區更新立體化著重自我投資及研發、工安、環保、設施汰舊換新…等，請以此方向說明實施者產業發展方向。 25. 本案提到低碳建築、防火及耐震相關內容，為設計規劃尚少著墨，請說明。 26. 避免建築綠化設計影響汽車出入口通行視線，請注意交通規劃，另避免影響安全及周遭環境交通衝擊，請補充照明計畫。 27. 本案請評估公共設施開放民眾使用的可行性，並請說明交通計畫減少基地外部交通流量衝擊。 28. 南側為住宿空間活動，其使用動線連接倉儲區，宿舍配置有西曬問題，請說明實際人車動線及停車安排、住宿品質提升、綠化之規劃。 29. 大門出入口建議適度退縮，並規劃貨車、汽車及無障礙車輛配置。 30. 建議評估道路側建築物與建築線退縮距離應否酌予調整或縮減量體，以利綠化並減緩空間壓迫性。 31. 擬回饋都市建設基金請再斟酌。
會議決議	請依委員及出席單位意見修正事業計畫書，再提送本會審議。

附件一 第一案公聽會紀錄

大立光電股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺中市西屯區安和段 236 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會紀錄

壹、會議時間：109 年 7 月 29 日(星期三)下午 3 時

貳、會議地點：臺中市西屯區公所會議室(地址：臺中市西屯區市政北二路 386 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)

記錄：周秉慶

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)：

一、林委員宗敏：

1. 大立光電股份有限公司在臺中設廠開發，除促進台中市經濟繁榮、增加就業機會外，並可改善工業區的都市環境，對於本案樂見其成，並預祝本案能順利推動，早日完成。
2. 建議基地內人行步道開放民眾使用或設置多層次植栽綠化等方式以兼顧通行安全、視線透視及景觀；增設街道傢俱，提供行人休憩空間，有關設置規劃請於委員會提出說明。
3. 本案實施者大立光電股份有限公司自願捐贈臺中市都市更新及都市發展建設基金，有關具體回饋方式及捐贈金額請於委員會提出說明。
4. 建議考量認養人行道，包含鋪面整建維護及補植行道樹，建議至少認養 3 年。

二、經濟部工業局臺中工業區服務中心：

1. 本中心支持並尊重大立光電股份有限公司之都市更新案，建議比照之前向中央申請之更新案件認養周遭行道樹，有關周遭人行道綠美化計畫可洽本中心申請。
2. 倘須更換行道樹樹種或補植，可提管理計畫，並洽本中心審查。
3. 經查本基地已向本中心申請工業區立體化容積獎勵，現同時申請都市更新事業計畫，請大立光電股份有限公司注意容積獎勵申請規定，避免重複申請。

三、西屯區協和里里長

園區內外籍勞工眾多，建議可考量對里辦公處、守望相助團體或國小等單位進行回饋，以增進敦親睦鄰及治安管管理，有關回饋方式請與里長討論評估。

四、本局城鄉計畫科(書面意見)：

請依土管第 5 點檢討高度比，並檢附高度比檢討示意圖。

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事業計畫內容，作為本府後續提送本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。

拾、散會(下午 3 時 50 分)