

臺中市政府 函

地址：407臺中市西屯區文心路二段588號
(文心第二市政大樓)

承辦人：朱育萱

電話：04-22289111#65581

電子信箱：hsuan616@taichung.gov.tw

受文者：都市更新工程科)

發文日期：中華民國110年9月13日

發文字號：府授都更字第1100223191號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

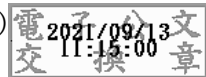
附件：如主旨 (387360000G_1100223191_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府110年8月25召開「臺中市都市更新及爭議處理審議會」110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、張委員梅英、張委員志湧、蘇委員睿弼、林委員宗敏、鄭委員明仁、熊委員杏華、簡委員仔貞、蕭委員家孟、江委員晨旭、邱委員子芸、戴委員宏一、吳委員存金、謝委員美惠

副本：寶急開發股份有限公司(含附件)、呈禾工程規劃有限公司(含附件)、趙英傑建築師事務所(含附件)、宸堡建設股份有限公司(含附件)、大展資產顧問股份有限公司(含附件)、三門聯合建築師事務所(含附件)、臺中市都市更新總顧問(逢甲大學建築研究設計中心)(含附件)、本府建設局(含附件)、本府都市發展局(都市設計工程科(含附件)、建造管理科(含附件)、城鄉計畫科(含附件)、都市更新工程科)(含附件)



臺中市都市更新及爭議處理審議會

110 年第 2 次會議紀錄

壹、會議時間：110 年 8 月 25 日(星期三) 下午 2 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：朱育萱

肆、出(列)席人員：(詳簽到冊)

伍、確認前次會議紀錄(110 年第 1 次會議)

內容項目如下：

第 1 次會議審議案及報告案(共 2 案)

第一案：聚佳建設股份有限公司申請「擬訂臺中市潭子區家福段 800 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)。

決 議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

第二案：108 年度「臺中市區老舊街區活化整修補助案」(報告案)。

決 議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

陸、本次審議案件(審議案 3 案)：

第一案：寶急建設股份有限公司申請「變更臺中市西屯區信安段 691 地號等 2 筆地號土地都市更新事業案」(審議案)。

決 議：

1. 本案都市更新建築容積獎勵無申請變更異動，
本案都市更新建築容積獎勵，同意維持原核定

依都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條核予基準容積 5.86%獎勵(△F2 建築物原建築基地容積獎勵)、依第 10 條核予基準容積 6%獎勵(△F6 綠建築設計之獎勵)、依第 14 條核予基準容積 7%獎勵(△F10 更新時程獎勵)、依第 15 條核予基準容積 35%獎勵(△F11 更新單元規模之獎勵)，惟容積獎勵總計已超過都市更新條例第 65 條容積獎勵上限規定，爰僅同意核予建築基地基準容積 50%之容積獎勵。

2. 有關辦理 8 公尺計畫道路開闢供公眾通行事宜、福科路與福安路口人行陸橋融合整體更新美化工程、退縮完整帶狀式開放空間並設置座椅、延續福科路側商業行為至基地 2 樓空間、協助福順路 397 巷完全闢築，請實施者依相關設置標準提出申請，並於使用執照核發前完成施作。
3. 有關認養人行道及行道樹工程、認養基地北側福科路中央分隔島植栽及行道樹、認養基地對側人行道及行道樹工程、認養永福路 118 巷人行廣場、世斌公園認養工程，請實施者提送認養計畫方案圖說經認養機關本府建設局同意，並請於使用執照核發前與本府建設局完成合約訂定。
4. 本案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。

第二案：寶急建設股份有限公司申請「變更臺中市西屯區信安段 698 地號等 2 筆地號土地都市更新事業案」(審議案)。

決 議：

1. 本案都市更新建築容積獎勵無申請變更異動，本案都市更新建築容積獎勵，同意維持原核定依都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條核予基準容積 7.6%獎勵(△F2 建築物原建築基地容積獎勵)、依第 10 條核予基準容積 6%獎勵(△F6 綠建築設計之獎勵)、依第 11 條核予基準容積 6%獎勵(△F7 申請智慧建築設計獎勵)、依第 14 條核予基準容積 7%獎勵(△F10 更新時程獎勵)、依第 15 條核予基準容積 26%獎勵(△F11 更新單元規模之獎勵)，惟容積獎勵總計已超過都市更新條例第 65 條容積獎勵上限規定，爰僅同意核予建築基地基準容積 50%之容積獎勵。
2. 有關辦理 8 公尺計畫道路開闢供公眾通行事宜、福科路與福安路口人行陸橋融合整體更新美化工程、退縮完整帶狀式開放空間並設置座椅、延續福科路側商業行為至基地 2 樓空間、協助福順路 397 巷完全闢築，請實施者依相關設置標準提出申請，並於使用執照核發前完成施作。
3. 有關認養人行道及行道樹工程、認養基地北側福科路中央分隔島植栽及行道樹、認養基地對側人行道及行道樹工程、認養永福路 118 巷人行廣場、世斌公園認養工程，請實施者提送認

養計畫方案圖說經認養機關本府建設局同意，並請於使用執照核發前與本府建設局完成合約訂定。

4. 本案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。

第三案：宸堡建設股份有限公司申請「擬訂臺中市沙鹿區興安段374地號等19筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)。

決 議：

1. 本案申請都市更新建築容積獎勵，包括依都市更新建築容積獎勵辦法第6條申請5.67%容積獎勵(△F2 建築物原建築基地容積獎勵)、依第8條申請12.10%容積獎勵(△F4 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獎勵)、依第11條申請6%容積獎勵(△F7 智慧建築設計之獎勵)、依第14條申請7%容積獎勵(△F10 更新時程獎勵)、依第15條申請20.22%容積獎勵(△F11 更新單元規模之獎勵)，合計50%容積獎勵，同意實施者暫以50%容積獎勵提送都市設計審議。
2. 有關依前揭辦法第8條申請12.10%容積獎勵(△F4 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獎勵)部分，請提出改善綠地之可及性、公益性及後續主管機關管理維護之可行方案，並經都市設計審議委員會審議通過後，再行提會討論核予之獎勵值。

3. 本市沙鹿區興安段 433、433-2 地號綠地土地，實施者雖未捐贈產權，仍請實施者一併開闢完成。
4. 請依委員及出席單位意見修正事業計畫書，並經都市設計審議通過後，再提送本會審議。

柒、臨時動議：無。

捌、散會：下午 5 時 50 分。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 110 年第 2 次會議

討論事項編號		第一案(審議案)	日期	110 年 8 月 25 日																																												
案由	變更臺中市西屯區信安段 691 地號等 2 筆地號土地都市更新事業計畫案																																															
說明	一、申請單位：寶急建設股份有限公司 二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司 三、設計單位：趙英傑建築師事務所 四、法令依據：依據都市更新條例第 23、32、33、34、37 條及臺中市都市更新自治條例規定。 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。本更新單元係位於本市西屯區 28m 福科路以南、10m 福科路 397 巷以東、15m 福順路以北街廓範圍內。 六、現況說明： (一)土地權屬 本更新單元土地面積總計為 11,181.8m²，土地所有權人共計 1 人，所有權人 100%同意。 (二)合法建築物權屬 1. 本案基地內共計 6 棟建築物，其中 3 棟為合法建築物，另 3 棟為違章建築。合法建築物為鋼筋混凝土造、加強磚造；違章建築多以鋼架造為主，屬非防火、耐震構造。 2. 建物所有權人為 2 人。 (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，土地所有權人為 1 人。 (四)同意參與都市更新事業計畫比例計算： <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>11,181.8</td><td>1</td><td>2,931.92</td><td>2</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>11,181.8</td><td>1</td><td>2,931.92</td><td>2</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>11,181.8</td><td>1</td><td>2,931.92</td><td>2</td></tr> <tr> <td>私有同意數(C)</td><td>11,181.8</td><td>1</td><td>2,931.92</td><td>2</td></tr> <tr> <td>同意比例(%) (C/B)</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</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)	11,181.8	1	2,931.92	2	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	11,181.8	1	2,931.92	2	排除總和(c)	0	0	0	0	計算總和(B=b-c)	11,181.8	1	2,931.92	2	私有同意數(C)	11,181.8	1	2,931.92	2	同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%
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)	11,181.8	1	2,931.92	2																																												
公有(a)	0	0	0	0																																												
私有(b=A-a)	11,181.8	1	2,931.92	2																																												
排除總和(c)	0	0	0	0																																												
計算總和(B=b-c)	11,181.8	1	2,931.92	2																																												
私有同意數(C)	11,181.8	1	2,931.92	2																																												
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%																																												

	七、計畫辦理情形： 原都市更新事業計畫於 109 年 7 月 2 日府授都更字第 1090152971 號函核定(詳後附【核定函】)。 (一)變更事業計畫案自辦公聽會：109 年 9 月 15 日。 (二)變更事業計畫案報核：110 年 3 月 19 日。 (三)召開變更事業計畫案幹事會審查：110 年 5 月 7 日。 (四)公開展覽及公聽會：本案係屬協議合建案，依都市更新條例第 34 條規定，以協議合建方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，而辦理變更者，得免依第 32 條規定辦理公聽會及公開展覽。 八、綜上，檢陳提案表，提請討論。
業務單位初核意見	一、 本案係屬「都市更新條例」第43條第1項但書後段以協議合建方式實施，且依「都市更新條例」第34條第1項第一款第(三)目規定，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，變更得採簡化作業程序辦理，免辦理公聽會及公開展覽，依「都市更新條例」第33條第1項第四款規定，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，免舉行聽證。 二、 本案原都市更新事業計畫申請都市更新建築容積獎勵，原則同意依都市更新建築容積獎勵辦法第6條核予基準容積5.86%獎勵(△F2建築物原建築基地容積獎勵)、依第10條核予基準容積6%獎勵(△F6綠建築設計之獎勵)、依第14條核予基準容積7%獎勵(△F10更新時程獎勵)、依第15條核予基準容積35%獎勵(△F11更新單元規模之獎勵)，惟容積獎勵總計已超過都市更新條例第65條容積獎勵上限規定，爰僅同意核予建築基地基準容積50%之容積獎勵。原都市更新事業計畫案業經「臺中市都市更新及爭議處理審議會109年第3次會議」審議通過，並載明於核定函核准容積獎勵值50%。 三、 本案須提請都市設計審議，請實施者說明都市設計審議辦理情形及建議事項回應說明。 四、 本案提出主要變更項目為樓地板面積變更、車位數變更、戶數變更、樓層數及總高度變更，本案原都市更新事業計畫經「臺中市都市更新及爭議處理審議會109年第3次會議」審議決議並載明於核定函：「請實施者依都市更新事業計畫承諾書辦理8米計畫道路開闢供公眾通行事宜，並依相關設置標準向本府建設局提出申請，本府都發局於計畫道路開闢完成後始得核發使用執照。」請實施者補充本案變更情形對於公益友善承諾書之影響性。

委員及出席單位意見	一、有關本案變更樓層數增加，總樓地板面積減少，相關建蔽率容積率無異動，請補充說明。 二、有關簡報排版建議變更前及變更後以同一頁呈現以利閱讀。 三、PJ-5標題請修正為110年度臺中市都市更新及爭議處理審議會第4次幹事會議紀錄。 四、P12-19 A1及A2景觀剖面圖之灌木覆土深度應符合60公分，請檢討修正。 五、P12-29基地位置因高低差於人行道側之圍牆設置請考慮透空率以增加行人舒適性。 六、P16-1 表16-1都市更新事業實施總成本表，營造費用單位及數量有繕誤，請修正。 七、P16-3有關工程費用及都市更新費用之利息項目其利率無異動，是否合適請評估補充說明，另有關開發時程載明為3.5年與前述不一致，請釐清修正。 八、有關變更後每坪單價與變更前每坪單價費用差異較大原因、設計變更原因及變更後售價之差異、車位行情是否過高，請補充說明。 九、有關天橋建議結合都市景觀，融入商業帶進行整體美化。 十、有關人行道綠地建議以整體方式呈現以利對應整體街廓尺度。 十一、有關8米計畫道路兩側景觀植栽設計建議減少直角式轉彎以符合人行步行順暢性。 十二、有關公益回饋認養項目細節及落實期程建議載明於承諾書。 十三、有關延續福科路側商業行為至基地店鋪2樓露臺空間，建議增加其串連性、開放性及公共性，以利消費者及社區居民等公共性使用。 十四、兩基地之間跨越8公尺未開闢計畫道路部分，倘於法令容許下，建議實施者評估申請施作架空走廊以連結兩側商業空間及通達兩基地之人行道，以強化福科路側商業行為連續性。 十五、有關現況分析鄰近土地使用情況有缺漏，請補充修正。 十六、請評估考量增設植栽落羽松對於水泥鋪面道路之安全性。 十七、有關8米計畫道路二側留設指定退縮人行通道設計應多斜角緩和取代過多90度轉折，因基地兩側有高差，故緩坡設計應避免過多直角轉彎以供友善通行。 十八、有關圍牆是否有更親切友善之立面設計，搭配夜間牆面照明以減低高牆封閉感並提高通行安全感，請補充說明。 十九、變更後之植栽計畫仍應儘量以雙排樹設計，有關基地現況有無老
-----------	---

	樹、化工廠址有無地質污染，請補充說明。 二十、公共藝術設置點應搭配周邊景觀、照明、休憩、林蔭一併考量，以提供鄰里友善停留空間。 二十一、汽機車道口開口面寬大，故建議應於緩衝區劃設槽化線或設置防撞桿以避免出入危險。
會議決議	一、本案都市更新建築容積獎勵無申請變更異動，本案都市更新建築容積獎勵，同意維持原核定依都市更新建築容積獎勵辦法第6條核予基準容積5.86%獎勵(△F2建築物原建築基地容積獎勵)、依第10條核予基準容積6%獎勵(△F6綠建築設計之獎勵)、依第14條核予基準容積7%獎勵(△F10更新時程獎勵)、依第15條核予基準容積35%獎勵(△F11更新單元規模之獎勵)，惟容積獎勵總計已超過都市更新條例第65條容積獎勵上限規定，爰僅同意核予建築基地基準容積50%之容積獎勵。 二、有關辦理8公尺計畫道路開闢供公眾通行事宜、福科路與福安路口人行陸橋融合整體更新美化工程、退縮完整帶狀式開放空間並設置座椅、延續福科路側商業行為至基地2樓空間、協助福順路397巷完全闢築，請實施者依相關設置標準提出申請，並於使用執照核發前完成施作。 三、有關認養人行道及行道樹工程、認養基地北側福科路中央分隔島植栽及行道樹、認養基地對側人行道及行道樹工程、認養永福路118巷人行廣場、世斌公園認養工程，請實施者提送認養計畫方案圖說經認養機關本府建設局同意，並請於使用執照核發前與本府建設局完成合約訂定。 四、本案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。

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

40861

臺中市南屯區公益路2段51號16樓

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段
99號

承辦人：朱育萱

電話：04-22289111#65501

電子信箱：hsuan616@taichung.gov.tw

受文者：寶急開發股份有限公司

發文日期：中華民國109年7月2日

發文字號：府授都更字第1090152971號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：公告及核定計畫書各乙份

主旨：貴公司擔任實施者擬具「擬訂臺中市西屯區信安段691、
702地號等2筆土地都市更新事業計畫」書，准予核定實
施，請查照。

說明：

一、依據都市更新條例第32條及本府109年5月27日府授都更字
第1090120228號函辦理。

二、本案都市更新實施者資料如下：

(一)公司名稱：寶急開發股份有限公司

(二)代表人：郭烟龍

(三)公司地址：臺中市南屯區公益路二段51號16樓

(四)統一編號：70605832

(五)連絡電話：04-22550577

三、本案業經「臺中市都市更新及爭議處理審議會109年第3次
會議」審議通過，核准容積獎勵值50%，並據以核發本
文，其都市更新事業計畫以核准之都市更新事業計畫書內
容為準。

四、本案申請容積獎勵項目「綠建築設計」，依都市更新建築
容積獎勵辦法第18條規定，須與本府簽訂協議書，自願繳
交保證金之數額、繳納時間及方式、退還時間及方式載明
於協議書內容。

- 五、本案請實施者依都市更新事業計畫承諾書辦理8米計畫道路開闢供公眾通行事宜，並依相關設置標準向本府建設局提出申請，本府都發局於計畫道路開闢完成後始得核發使用執照。
- 六、本案僅就申請都市更新事業同意核發本文，倘有相關都市計畫、容積移轉、都市設計及建築技術規則等其他規定，應從其規定辦理。
- 七、本案處分相對人或利害關係人如不服本處分，請依訴願法第14條及第58條規定，自本處分送達翌日起30日內(以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日)，繕具訴願書逕送本府，並由本府函轉內政部提起訴願。
- 八、副本抄送本市西屯區公所，請協助將公告張貼於公所公告欄，並轉送福雅里里辦公處公告周知，及將本案事業計畫書供民眾閱覽。張貼時間自民國109年7月8日至109年8月7日止，計滿30日。
- 九、副本另抄送本府秘書處，請張貼公告並刊登公報。

正本：寶急開發股份有限公司

副本：更新單元內各土地及合法建築物所有權人、他項權利人、呈禾工程規劃有限公司、內政部營建署、臺中市西屯區公所、臺中市政府秘書處、臺中市政府地方稅務局、本府都市發展局(秘書室、建造管理科、都市更新工程科)

市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權主管局長決行

臺中市都市更新及爭議處理審議會 110 年第 2 次會議

討論事項編號		第二案(審議案)	日期	110 年 8 月 25 日																																												
案由	變更臺中市西屯區信安段 698 地號等 2 筆地號土地都市更新事業計畫案																																															
說明	一、申請單位：寶急建設股份有限公司 二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司 三、設計單位：趙英傑建築師事務所 四、法令依據：依據都市更新條例第 23、32、33、34、37 條及臺中市都市更新自治條例規定。 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。本更新單元係位於本市西屯區福科路以南、福安路以西、福順路以北街廓範圍內。 六、現況說明： (一)土地權屬 本更新單元土地面積總計為 8,362.25m²，土地所有權人共計 1 人，所有權人 100%同意。 (二)合法建築物權屬 1. 本案基地內共計 5 棟建築物，其中 3 棟為合法建築物，另 2 棟為違章建築。合法建築物為鋼筋混凝土造、加強磚造；違章建築多以鋼架造為主，屬非防火、耐震構造。 2. 建物所有權人為 2 人。 (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，土地所有權人為 1 人。 (四)同意參與都市更新事業計畫比例計算： <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>8,362.25</td><td>1</td><td>2,609.01</td><td>2</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>8,362.25</td><td>1</td><td>2,609.01</td><td>2</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>8,362.25</td><td>1</td><td>2,609.01</td><td>2</td></tr> <tr> <td>私有同意數(C)</td><td>8,362.25</td><td>1</td><td>2,609.01</td><td>2</td></tr> <tr> <td>同意比例(%) (C/B)</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</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)	8,362.25	1	2,609.01	2	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	8,362.25	1	2,609.01	2	排除總和(c)	0	0	0	0	計算總和(B=b-c)	8,362.25	1	2,609.01	2	私有同意數(C)	8,362.25	1	2,609.01	2	同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%
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)	8,362.25	1	2,609.01	2																																												
公有(a)	0	0	0	0																																												
私有(b=A-a)	8,362.25	1	2,609.01	2																																												
排除總和(c)	0	0	0	0																																												
計算總和(B=b-c)	8,362.25	1	2,609.01	2																																												
私有同意數(C)	8,362.25	1	2,609.01	2																																												
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%																																												

	七、計畫辦理情形： 原都市更新事業計畫於 109 年 7 月 2 日府授都更字第 1090152997 號函核定(詳後附【核定函】)。 (一)變更事業計畫案自辦公聽會：109 年 9 月 15 日。 (二)變更事業計畫案報核：110 年 3 月 19 日。 (三)召開變更事業計畫案幹事會審查：110 年 5 月 7 日。 (四)公開展覽及公聽會：本案係屬協議合建案，依都市更新條例第 34 條規定，以協議合建方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，而辦理變更者，得免依第 32 條規定辦理公聽會及公開展覽。 八、綜上，檢陳提案表，提請討論。
業務單位初核意見	一、 本案係屬「都市更新條例」第43條第1項但書後段以協議合建方式實施，且依「都市更新條例」第34條第1項第一款第(三)目規定，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，變更得採簡化作業程序辦理，免辦理公聽會及公開展覽，依「都市更新條例」第33條第1項第四款規定，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，免舉行聽證。 二、 本案原都市更新事業計畫申請都市更新建築容積獎勵，原則同意依都市更新建築容積獎勵辦法第6條核予基準容積7.6%獎勵(△F2建築物原建築基地容積獎勵)、依第10條核予基準容積6%獎勵(△F6綠建築設計之獎勵)、依第11條核予基準容積6%獎勵(△F7申請智慧建築設計獎勵)、依第14條核予基準容積7%獎勵(△F10更新時程獎勵)、依第15條核予基準容積26%獎勵(△F11更新單元規模之獎勵)，惟容積獎勵總計已超過都市更新條例第65條容積獎勵上限規定，爰僅同意核予建築基地基準容積50%之容積獎勵。原都市更新事業計畫案業經「臺中市都市更新及爭議處理審議會109年第3次會議」審議通過，並載明於核定函核准容積獎勵值50%。 三、 本案須提請都市設計審議，請實施者說明都市設計審議辦理情形及建議事項回應說明。 四、 本案提出主要變更項目為樓地板面積變更、車位數變更、戶數變更、樓層數及總高度變更，本案原都市更新事業計畫經「臺中市都市更新及爭議處理審議會109年第3次會議」審議決議並載明於核定函：「請實施者依都市更新事業計畫承諾書辦理8米計畫道路開闢供公眾通行事宜，並依相關設置標準向本府建設局提出申請，本府都發局於計畫道路開闢完成後始得核發使用執照。」、「福科路與福安路口人行陸橋處理方式，請實施者配合本府建設局之決定進行拆除或整建及綠美化。」請實施者補

	充本案變更情形對於公益友善承諾書之影響性。
委員及出席單位意見	一、有關本案變更樓層數增加，總樓地板面積減少，相關建蔽率容積率無異動，請補充說明。 二、本次變更案綠化面積減少，請補充說明。 三、有關簡報排版建議變更前及變更後以同一頁呈現以利閱讀。 四、PJ-5標題請修正為110年度臺中市都市更新及爭議處理審議會第4次幹事會議紀錄。 五、有關本區開挖率增加部分是否符合地下水補注審查規定，請釐清確認。 六、P12-19 A1及A2景觀剖面圖之灌木覆土深度應符合60公分，請檢討修正。 七、P12-29基地位置因高低差於人行道側之圍牆設置請考慮透空率以增加行人舒適性。 八、P16-1 表16-1都市更新事業實施總成本表，營造費用單位及數量有繕誤，請修正。 九、P16-3有關工程費用及都市更新費用之利息項目其利率無異動，是否合適請評估補充說明，另有關開發時程載明為3.5年與前述不一致，請釐清修正。 十、有關變更後每坪單價與變更前每坪單價費用差異較大原因、設計變更原因及變更後售價之差異、車位行情是否過高，請補充說明。 十一、有關天橋建議結合都市景觀，融入商業帶進行整體美化。 十二、有關人行道綠地建議以整體方式呈現以利對應整體街廓尺度。 十三、有關8米計畫道路兩側景觀植栽設計建議減少直角式轉彎以符合人行步行順暢性。 十四、有關公益回饋認養項目細節及落實期程建議載明於承諾書。 十五、有關延續福科路側商業行為至基地店鋪2樓露臺空間，建議增加其串連性、開放性及公共性，以利消費者及社區居民等公共性使用。 十六、兩基地之間跨越8公尺未開闢計畫道路部分，倘於法令容許下，建議實施者評估申請施作架空走廊以連結兩側商業空間及通達兩基地之人行道，以強化福科路側商業行為連續性。 十七、有關現況分析鄰近土地使用情況有缺漏，請補充修正。 十八、請評估考量增設植栽落羽松對於水泥鋪面道路之安全性。 十九、有關8米計畫道路二側留設指定退縮人行通道設計應多斜角緩和

	取代過多90度轉折，因基地兩側有高差，故緩坡設計應避免過多直角轉彎以供友善通行。 二十、有關圍牆是否有更親切友善之立面設計，搭配夜間牆面照明以減低高牆封閉感並提高通行安全感，請補充說明。 二十一、變更後之植栽計畫仍應儘量以雙排樹設計，有關基地現況有無老樹、化工廠址有無地質汙染，請補充說明。 二十二、公共藝術設置點應搭配周邊景觀、照明、休憩、林蔭一併考量，以提供鄰里友善停留空間。 二十三、汽機車道口開口面寬大，故建議應於緩衝區劃設槽化線或設置防撞桿以避免出入危險。
會議決議	一、本案都市更新建築容積獎勵無申請變更異動，本案都市更新建築容積獎勵，同意維持原核定依都市更新建築容積獎勵辦法第6條核予基準容積7.6%獎勵(△F2建築物原建築基地容積獎勵)、依第10條核予基準容積6%獎勵(△F6綠建築設計之獎勵)、依第11條核予基準容積6%獎勵(△F7申請智慧建築設計獎勵)、依第14條核予基準容積7%獎勵(△F10更新時程獎勵)、依第15條核予基準容積26%獎勵(△F11更新單元規模之獎勵)，惟容積獎勵總計已超過都市更新條例第65條容積獎勵上限規定，爰僅同意核予建築基地基準容積50%之容積獎勵。 二、有關辦理8公尺計畫道路開闢供公眾通行事宜、福科路與福安路口人行陸橋融合整體更新美化工程、退縮完整帶狀式開放空間並設置座椅、延續福科路側商業行為至基地2樓空間、協助福順路397巷完全闢築，請實施者依相關設置標準提出申請，並於使用執照核發前完成施作。 三、有關認養人行道及行道樹工程、認養基地北側福科路中央分隔島植栽及行道樹、認養基地對側人行道及行道樹工程、認養永福路118巷人行廣場、世斌公園認養工程，請實施者提送認養計畫方案圖說經認養機關本府建設局同意，並請於使用執照核發前與本府建設局完成合約訂定。 四、本案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。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 110 年第 2 次會議

討論事項編號	第三案(審議案)	日期	110 年 8 月 25 日
案由	擬訂臺中市沙鹿區興安段 374 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案		
說明	一、申請單位：宸堡建設股份有限公司 二、規劃單位：大展資產顧問股份有限公司 三、設計單位：三門聯合建築師事務所 四、法令依據：依據「都市更新條例」第 22 條、第 23 條、第 32 條、第 34 條、第 37 條及臺中市都市更新自治條例辦理。 五、更新單元劃定及其範圍： 本基地位於沙鹿區興安里，大同街以西街廓範圍內，非完整街廓(詳 P2-1)，屬未經劃定應實施都市更新之地區。更新單元範圍包括沙鹿區興安段 374、375、376、377、379、381、383、386、414、415、416、417、418、422、423、425、427、429、431 地號等共計 19 筆土地，面積共計 8,073.71m²(詳 P2-1)，為自行劃定之更新單元。 六、現況說明： (一)土地使用現況 1.本案坐落於臺中市沙鹿區興安段 374 地號等 19 筆土地，總面積 8,073.71m²。 2.土地所有權人共 1 人(宸堡建設股份有限公司)。 3.本案更新單元內 11 筆土地使用分區屬第四種住宅區，其法定建蔽率不得超過 55%，法定容積率不得超過 200%，面積合計為 7,172.31 m²；另有 8 筆土地(379、381、383、423、425、427、429、431 地號)土地使用分區屬綠地，面積約 901.40 m²。 (二)合法建築物權屬 1.本案更新單元範圍包括臺中市沙鹿區興安段 250、251、252 建號，共 3 筆建號，面積共 4,267.66 m²。 2.建物所有權人為 1 人(宸堡建設股份有限公司)。 3.本案更新單元內合法建築物現況為 5 層樓閒置之工廠；共 3 筆建號)，坐落於 471 及 418 地號，建物面積約 4,267.66 m²。(詳 P5-8、P5-9) (三)公、私有土地分布狀況 本更新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 8,073.71 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)	8,073.71	1	4,267.66	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	8,073.71	1	4,267.66	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	8,073.71	1	4,267.66	1
私有同意數(C)	8,073.71	1	4,267.66	1
同意比例(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

- (一)109年6月8日自辦事業計畫案公聽會。
- (二)109年7月6日實施者檢送都市更新事業計畫書暨相關附件冊報局申請核定。
- (三)109年7月23日函請實施者依初審意見補正事業計畫書後再送本局審議。
- (四)109年8月3日實施者檢送修正完成事業計畫書報局。
- (五)109年9月18日召開109年度「臺中市都市更新及爭議處理審議委員會」第4次幹事會審議通過。
- (六)自110年4月3日起至110年4月17日止，計15日辦理公開展覽，及於110年4月16日舉辦公辦公聽會。

八、綜上，檢陳提案表，提請討論。

業務單位初核意見

- 一、本案係採自行興建方式實施都市更新事業，並符合「都市更新條例」第33條第1項第4款規定，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，免舉行聽證。
- 二、本案申請都市更新建築容積獎勵辦法第8條「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」，申請獎勵額度為1735.80m²(12.10%)，惟該綠地不連續，且相鄰兩側之綠地均未開闢，所捐贈開闢之綠地以目前現況僅得供更新單元本身使用，非供不特定之公眾使用，經函詢內政部營建署釋示，就非供不特定之公眾使用部分，該辦法第8條並無相關規範，事涉都市計畫及都市更新個案審議執行事項，應由貴府審酌公共設施用地類型、指定目的使用範疇、土地產權移轉後之管理維護作業、目的事業法令規定等本權責認定之。本項目獎勵額度，

	提請委員討論。 三、本案申請容積獎勵項目包括△F2建築物原建築基地容積獎勵、△F4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、△F7智慧建築設計之獎勵、△F10更新時程獎勵、△F11更新單元規模之獎勵等5項，共計申請獎勵額度7172.31m²(50%)，請委員評定本案容積獎勵值。 四、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及建議事項回應說明。
委員及出席單位意見	一、本案申請△F4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，請說明協助取得及開闢之綠地容積獎勵計算方式、有無圍籬分隔、可及性、有無其他基地外之進入方式。 二、本案位臨鐵路，有無建築物限建、高度相關相關規定？ 三、本案可申請容積移轉上限規定為何？是否已取得城鄉計畫科同意？ 四、請說明是否已通過交通影響衝擊評估。 五、綠地用地係供不特定人使用，通道之暢通請納入住戶規約。 六、本案辦理排水溝改道工程，請說明改道後之淹水情形。 七、週邊環境多為低樓層建築，本案建物相對較高，請說明房地產銷售調查情形。 八、公益友善無障礙綠色步道請確實依無障礙設計檢討其寬度180cm？轉角迴旋空間？鋪面？景觀照明？可停留／休憩之設施？如何提供公益性友善環境？ 九、戶外籃球場打球如何不干擾鄰房安養中心長者作息？請補充說明。 十、夜間立面照明設計應加強時段控管並避免過度照明。 十一、P12-16、17、18，景觀設計請明確化其內容，勿以示意照片標註。 十二、捐贈綠地之通道設施亦請依無障礙規範設計，檢討其寬度於轉角處應加寬。 十三、請說明未來公共藝術設置計畫與內容？應結合公益性與鄰里可休憩空間一併考量，而非立於入口的雕像。 十四、請加強立面立體綠化、植生、陽露臺設計，以符合臺中市宜居住宅風格，並提升沙鹿都市建築景觀美學。

會議決議	一、本案申請都市更新建築容積獎勵，包括依都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條申請 5.67%容積獎勵(△F2 建築物原建築基地容積獎勵)、依第 8 條申請 12.10%容積獎勵(△F4 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獎勵)、依第 11 條申請 6%容積獎勵(△F7 智慧建築設計之獎勵)、依第 14 條申請 7%容積獎勵(△F10 更新時程獎勵)、依第 15 條申請 20.22%容積獎勵(△F11 更新單元規模之獎勵)，合計 50%容積獎勵，同意實施者暫以 50%容積獎勵提送都市設計審議。 二、有關依前揭辦法第 8 條申請 12.10%容積獎勵(△F4 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獎勵)部分，請提出改善綠地之可及性、公益性及後續主管機關管理維護之可行方案，並經都市設計審議委員會審議通過後，再行提會討論核予之獎勵值。 三、本市沙鹿區興安段 433、433-2 地號綠地土地，實施者雖未捐贈產權，仍請實施者一併開闢完成。 四、請依委員及出席單位意見修正事業計畫書，並經都市設計審議通過後，再提送本會審議。
------	--