

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10月20日

發文字號：府授都更字第1100261046號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

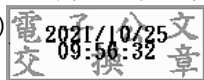
附件：如主旨 (387360000G_1100261046_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府110年10月1日召開「臺中市都市更新及爭議處理
審議會」110年第3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：坤悅開發股份有限公司(含附件)、呈禾工程規劃有限公司(含附件)、賴俊呈建築
師事務所(含附件)、劉鎮忠建築師事務所(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)



都市更新科 收文:110/10/25



361100213026 有附件

臺中市都市更新及爭議處理審議會

110 年第 3 次會議紀錄

壹、會議時間：110 年 10 月 1 日(星期五) 下午 3 時

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：(詳簽到表)

伍、確認前次會議紀錄(110 年第 2 次會議)

內容項目如下：

第 2 次會議審議案(共 3 案)

第一案：寶急開發股份有限公司申請「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：有關決議 3 依委員及出(列)席單位意見修正：
「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標的物主管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。」，准予備查。

第二案：寶急開發股份有限公司申請「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：有關決議 3 依委員及出(列)席單位意見修正：
「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標的物主管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。」，准予備查。

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：確認會議紀錄無誤，准予備查。

陸、本次審議案件(審議案 1 案)：

第一案：坤悅開發股份有限公司申請「擬訂臺中市南區樹子腳段 621 地號等 9 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，經委員充分討論後，原則同意依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 10 條核予 6%容積獎勵(△F6 綠建築設計之獎勵)、依第 11 條核予 6%容積獎勵(△F7 智慧建築設計之獎勵)、依第 13 條核予 4%容積獎勵(△F9 建築物耐震設計之獎勵)、依第 14 條核予 7%容積獎勵(△F10 更新時程獎勵)、依第 15 條核予 9.2%容積獎勵(△F11 更新單元規模之獎勵)、「臺中市都市更新建築容積獎勵辦

法」第 4 條附表核予 2%容積獎勵(△F14-3 縮減建蔽率之獎勵)及其他獎勵核予 15.82%容積獎勵(開放空間獎勵)，合計 50.02%容積獎勵，同意核予 50%容積獎勵。

2. 本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，承諾捐贈經費 900 萬元供市府整合運用，請將擬捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應加表明之事項。
3. 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。

柒、臨時動議：無。

捌、散會：下午 4 時 45 分。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 110 年第 3 次會議

討論事項編號		第一案(審議案)	日期	110 年 10 月 1 日																																												
案由	擬訂臺中市南區樹子腳段 621 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案																																															
說明	一、申請單位：坤悅開發股份有限公司 二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司 三、設計單位：劉鎮忠建築師事務所 四、法令依據：依據都市更新條例第 23 條、第 32 條、第 33 條、第 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： 本都市更新單元係位於南區文心南路以東、大慶街一段以南及高工路以北，三面臨路廊範圍內，面積共計 4,461m²。 六、現況說明： (一)土地權屬 1. 本案坐落於臺中市南區樹子腳段 621、622、623、630、630-3、631、631-4、631-5 地號等 9 筆土地，總面積 4,461 m²。 2. 土地所有權人共 1 人(坤悅開發股份有限公司)。 (二)合法建築物權屬 1. 本基地共有 3 棟建物，其中 1 棟領有使用執照(執照號碼：101 府授都建使字第 1300 號)並有保存登記(建號：南區樹子腳段 14829 建號)，其餘為違章建築。合法建物為基礎 RC 鋼架柱與屋頂，為地上 1 層建物。 2. 建物所有權人為 1 人(坤悅開發股份有限公司)。 (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 4,461 m²。 (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>4,461</td><td>1</td><td>113.06</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>4,461</td><td>1</td><td>113.06</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>4,461</td><td>1</td><td>113.06</td><td>1</td></tr> <tr> <td>私有同意數(C)</td><td>4,461</td><td>1</td><td>113.06</td><td>1</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)	4,461	1	113.06	1	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	4,461	1	113.06	1	排除總和(c)	0	0	0	0	計算總和(B=b-c)	4,461	1	113.06	1	私有同意數(C)	4,461	1	113.06	1	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)	4,461	1	113.06	1																																												
公有(a)	0	0	0	0																																												
私有(b=A-a)	4,461	1	113.06	1																																												
排除總和(c)	0	0	0	0																																												
計算總和(B=b-c)	4,461	1	113.06	1																																												
私有同意數(C)	4,461	1	113.06	1																																												
同意比例(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%																																												

	七、計畫辦理情形： (一) 109 年 6 月 17 日自辦事業計畫公聽會。 (二) 109 年 6 月 24 日事業計畫申請報核。 (三) 109 年 12 月 11 日事業計畫函請補正。 (四) 109 年 12 月 31 日都市更新事業計畫幹事會審議。 (五) 110 年 8 月 9 日~110 年 8 月 23 日辦理公開展覽(15 日)。 (六) 110 年 8 月 30 日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	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。 二、 本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條申請△F6綠建築銀級獎勵基準容積6%、依第11條申請△F7智慧建築銀級獎勵基準容積6%、依第13條申請△F9住宅性能評估之結構安全性能第二級獎勵基準容積4%、依第14條申請△F10更新時程獎勵基準容積7%、依第15條申請△F11更新單元規模獎勵基準容積9.2%、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第4條申請△F14-3縮減建蔽率$\geq 15\%$獎勵基準容積2%、依「都市更新建築容積獎勵辦法」第4條其他獎勵(開放空間獎勵) 獎勵基準容積15.95%，合計基準容積50.15%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。 三、 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。 四、 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。 五、 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。
委員及出席單位意見	一、 本案車道下至B1動線於車道邊有突出空間，請釐清其空間淨高是否足夠。 二、 建議於南北串連步道旁加設通行告示牌。 三、 本案基地右側之水利地排水溝環境汙染嚴重，日後建物啟用後汙染之水道是否影響居住品質。 四、 建議口袋公園之公共藝術品設置位置偏向內側，建議是否可往道路方向調整，以增加藝術品的可視性。 五、 本案開放空間及綠建築等相關管理維護是否有可納入規約具體管理。 六、 低碳專章部分是否可有更具體的說明檢討方式。 七、 本案與鄰房之界線是否有設置圍牆，請說明並標示位置。

	八、 建議基地右側串連南北方向步道增加寬度。 九、 本案臨高工路街道傢俱座位均向基地內側方向，是否可調整對外的可能性。 十、 本案1F景觀植栽是否有設置土丘或遮擋物影響店鋪出入口，請說明。 十一、 F-5公辦公聽會居民代表建議(二)大慶街部分地區因大雨容易造成淹水，請設計規劃時注意排水規劃設計部分請說明。 十二、 P22-1實施進度總時程為42個月，其依標示月份計算後為41個月請釐清。 十三、 關於外部性服務設施與景觀提升計畫設置ibike是否適宜，請說明。 十四、 請於平面標註垃圾車暫停空間。 十五、 關於停車位數量大於300輛是否設置適當分流，請檢討說明。 十六、 建請加強檢視本案1F及RF植栽生長空間。 十七、 建議本案樹子腳段考量其歷史文化背景選擇植栽的豐富性，並增加其覆土深度，以利樹木生長繁茂以表現出原始樹子腳的聚落風貌。
會議決議	一、 本案申請都市更新建築容積獎勵，經委員充分討論後，原則同意依「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條核予6%容積獎勵(△F6綠建築設計之獎勵)、依第11條核予6%容積獎勵(△F7智慧建築設計之獎勵)、依第13條核予4%容積獎勵(△F9建築物耐震設計之獎勵)、依第14條核予7%容積獎勵(△F10更新時程獎勵)、依第15條核予9.2%容積獎勵(△F11更新單元規模之獎勵)、「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第4條附表核予2%容積獎勵(△F14-3縮減建蔽率之獎勵)及其他獎勵核予15.82%容積獎勵(開放空間獎勵)，合計50.02%容積獎勵，同意核予50%容積獎勵。 二、 本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，承諾捐贈經費900萬元供市府整合運用，請將擬捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應加表明之事項。 三、 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。

