

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8月17日

發文字號：府授都更字第1100197480號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

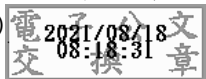
附件：如主旨

主旨：檢送本府110年7月29日召開「臺中市都市更新及爭議處理
審議會」110年第1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：聚佳建設股份有限公司、呈禾工程規劃有限公司、吳六合建築師事務所、臺灣文
化創意產業學會、臺中市都市更新總顧問(逢甲大學建築研究設計中心)、本府都
市發展局(都市設計工程科、建造管理科、城鄉計畫科、綜合企劃科、都市更新
工程科)



臺中市都市更新及爭議處理審議會

110 年第 1 次會議紀錄

壹、會議時間：110 年 7 月 29 日(星期四)下午 4 時 45 分

貳、會議地點：(採視訊方式辦理)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(109 年第 8 次會議)

內容項目如下：

第 8 次會議審議案及報告案(共 3 案)

第一案：崇偉營造工程有限公司申請「變更(第二次)
臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 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：新增劃定更新地區(優先整建或維護更新地
區)(報告案)：

1. 第二之一案：「擬定臺中市豐原火車站西側、東
北側及東南側周邊地區都市更新計畫案」及「擬
定臺中市豐原鐵路高架 2 側優先整建或維護更
新地區都市更新計畫案」。

2. 第二之二案：「擬定綠空鐵道軸線計畫 2 側優先
整建或維護更新地區都市更新計畫案」。

決 議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

第三案：臺中市都市更新相關法規修訂案(審議案及報
告案)：

1. 第三之一案：「臺中市都市更新案件審議收費標準」草案。(審議案)
2. 第三之二案：「臺中市都市更新單元劃定基準修正」草案。(審議案)
3. 第三之三案：實施者申請都市更新事業計畫自提回饋方案。(報告案)
4. 第三之四案：修正「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」。(報告案)

決 議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

陸、本次審議案件(審議案及報告案各 1 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：

1. 本案基地西側臨接 4 公尺計畫道路(頭張路二段 17 巷)，為有效降低因基地開發所造成的交通衝擊，請實施者以退縮方式再提供 2 公尺道路供公眾通行，該道路面積不得計入開放空間，並以交通道路使用鋪面進行施作，使最小道路寬度達 6 公尺，以利整體交通通行。
2. 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 6 條核予 8%容積獎勵($\triangle F2$ 建築物原建築基地容積獎勵)、依第 14 條核予 7%容積獎勵($\triangle$

F10 更新時程獎勵)、依第 15 條核予 16.7%容積獎勵(△F11 更新單元規模之獎勵)，合計 31.7%容積獎勵，同意核予 31.7%容積獎勵。

3. 本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，同意捐贈新台幣 1,000 萬元供市府整合運用，並請以專章形式補充於事業計畫書其他應加表明之事項，以促進都市更新公益效益推動。
4. 有關本次會議所提開放空間、公共藝術、夜間照明、汽機車出入口位置及植栽等整體規劃設計，請一併納入本府都市設計審議及建造執照預審審議委員會聯席會議審議。
5. 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：108 年度「臺中市區老舊街區活化整修補助案」(報告案)。

決 議：

1. 本次補助案 7 案所申請本府補助金額原則同意。
2. 都市更新整建維護事業計畫書部分，依委員意見修正後，辦理後續都市更新整建維護事業計畫書核定事宜。

柒、臨時動議：無。

捌、散會：下午 6 時 55 分。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 110 年第 1 次會議

討論事項編號		第一案(審議案)	日期	110 年 7 月 29 日																																												
案由	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																																															
說明	一、申請單位：聚佳建設股份有限公司 二、設計單位：吳六合建築師事務所 三、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司 四、法令依據：依據都市更新條例第 23、32、33、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。本都市更新單元位於潭子區頭張路二段路以南、頭張路二段 17 巷以東及得福街 50 巷之轉角街廓範圍內。 六、現況說明： (一)土地權屬 本更新單元土地面積總計為 6965.65m²，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 2 棟建築物，其中 1 棟為合法建築物，另 1 棟為違章建築。合法建築物為 RC 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 1 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>6965.65</td><td>1</td><td>5857.91</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>6965.65</td><td>1</td><td>5857.91</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>6965.65</td><td>1</td><td>5857.91</td><td>1</td></tr> <tr> <td>私有同意數(C)</td><td>6965.65</td><td>1</td><td>5857.91</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)	6965.65	1	5857.91	1	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	6965.65	1	5857.91	1	排除總和(c)	0	0	0	0	計算總和(B=b-c)	6965.65	1	5857.91	1	私有同意數(C)	6965.65	1	5857.91	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)	6965.65	1	5857.91	1																																												
公有(a)	0	0	0	0																																												
私有(b=A-a)	6965.65	1	5857.91	1																																												
排除總和(c)	0	0	0	0																																												
計算總和(B=b-c)	6965.65	1	5857.91	1																																												
私有同意數(C)	6965.65	1	5857.91	1																																												
同意比例(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%																																												

	七、計畫辦理情形： (一)事業計畫自辦公聽會：109 年 06 月 18 日。 (二)事業計畫報核：109 年 6 月 29 日。 (三)召開幹事會審查：109 年 9 月 18 日。 (四)公開展覽及公聽會：自 109 年 12 月 3 日至 109 年 12 月 17 日止，公開展覽共計 15 日，並於 109 年 12 月 14 日舉辦公辦公聽會。 (五)辦理現勘：依公辦公聽會會議記錄，於 110 年 1 月 25 日辦理基地旁水溝現勘。 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、 本案合法建築物部分，經查檢附建物登記謄本所載，建築完成日期為62年11月20日，故該建物屬舊有合法房屋。 三、 本案依「都市更新條例」第65條申請容積獎勵值計50%，分別申請都市更新建築容積30%及開放空間容積獎勵20%。有關都市更新容積獎勵部分，依「都市更新建築容積獎勵辦法」申請第6條原建築基地基準容積8%、第14條更新時程獎勵基準容積7%、第15條申請更新單元規模獎勵基準容積16.7%，合計基準容積為31.7%之容積獎勵，其中僅申請容積獎勵30%，本都市更新建築容積獎勵值提請委員討論；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20%，建請實施者補充說明申請開放空間獎勵之辦理情形。 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。 五、 本案基地西側臨接4米計畫道路(頭張路二段17巷)，為有效降低因基地開發所造成的交通衝擊，擬請實施者整體考量以退縮方式再提供部分道路供公眾通行。 六、 建請實施者說明基地範圍狹長，如何加強開放空間可及性及友善性，強化在地社區活動空間，以提升地區環境價值。

委員及出席席單位意見	一、 自主捐贈金額是否有機會提高至四位數。 二、 請重新檢視修正本案「回應綜理表」內容的正確性及整理方式的一致性。 三、 請重新檢視修正本案低碳城市章節之內容正確性，並請補充說明該章節所提電動車設備(含汽車及機車)停車位數量及圖面標示設置位置。 四、 請重新檢視修正本案「臺中市都市更新審議資表」申請人基本資料內容之一致性，並增列容積移轉獎勵面積。 五、 請重新檢視修正本案財務計畫，包括工程造價、結構費用、水電消防費用比例偏低及管理費用較高等。 六、 P5-3，請補充都市更新事業計畫同意書附錄之頁數。 七、 本案為申請容積移轉之案件，請補充基地建築物之每一建築單元樓地板面積應大於80平方公尺之相關檢討內容。 八、 本案住戶多由基地南側(得福街50巷)道路寬度8公尺設置車道出入口連結主要道路，造成交通衝擊較大，請補充說明。 九、 本案基地範圍狹長，建請考量開放空間整體穿透性效益、街廓整體動線之影響，是否開放基地內開放空間，串連東西向社區，達到橫向連結，請補充說明。 十、 整體考量以退縮2公尺提供部分道路供公眾通行，建議重新調整公共藝術品設置位置，請修正並補充說明。 十一、 有關公共藝術品部分，建議強化視覺的穿透性、故事性與頭家厝地方特性的連結，有效展現地方更新後的意象及特性。 十二、 P12-3，建議檢視本案建物外部照明設計，應加強考量光的投射方向，且避免頂樓投射燈往天空投射，請修正。 十三、 P12-19，有關垃圾清運臨停空間規劃與北側頭張路二段行穿線重疊，動線上較為不友善，建議再做檢討修正。 十四、 本案基地兩側(頭張路二段及得福街50巷)轉角處皆未開挖地下室，建請考量雙排樹的植栽方式增加行人通行的友善性。 十五、 本案設置停車空間數量多，汽車停車位294部，基地狹長僅有單一出入口，建請考量耗能及室內空氣品質通風上是否有疑慮，請說明。
------------	---

會議決議	一、 本案基地西側臨接4公尺計畫道路(頭張路二段17巷)，為有效降低因基地開發所造成的交通衝擊，請實施者以退縮方式再提供2公尺道路供公眾通行，該道路面積不得計入開放空間，並以交通道路使用鋪面進行施作，使最小道路寬度達6公尺，以利整體交通通行。 二、 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6條核予8%容積獎勵(△F2建築物原建築基地容積獎勵)、依第14條核予7%容積獎勵(△F10更新時程獎勵)、依第15條核予16.7%容積獎勵(△F11更新單元規模之獎勵)，合計31.7%容積獎勵，同意核予31.7%容積獎勵。 三、 本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，同意捐贈新台幣1,000萬元供市府整合運用，並請以專章形式補充於事業計畫書其他應加表明之事項，以促進都市更新公益效益推動。 四、 有關本次會議所提開放空間、公共藝術、夜間照明、汽機車出入口位置及植栽等整體規劃設計，請一併納入本府都市設計審議及建造執照預審審議委員會聯席會議審議。 五、 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 年度第 1 次會議

討論事項編號	第二案(報告案)	日期	110 年 7 月 29 日
案由	108 年度臺中市區老舊街區活化整修補助案		
說明	壹、計畫緣起及依據 一、108 年度「臺中市區老舊街區活化整修補助案」(以下簡稱本補助案)為配合臺中大車站計畫，活化臺中火車站周邊老舊街區，改善本市區老舊之街屋外部景觀，透過建物本體及外部環境改善及室內裝修，以促進街區之活化再生。 二、本案係依據 108 年度臺中市區老舊街區活化整修補助計畫及都市更新條例第 32 條、第 34 條規定暨本市都市更新自治條例第 8 條第 1 項第 3 款所稱基地情況特殊屬全部以整建或維護方式辦理。 貳、審議簡化歷程說明 一、本補助案審議簡化程序於 108 年 4 月 12 日提臺中市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱都更審議會)108 年度第 1 次會議同意，其決議如下： (一)、本案原則同意都發局所提簡化審議程序流程，授權由本會組成專案小組辦理實質審查，惟「臺中市區老舊街區活化整修補助案」辦理成果及專案小組審查情形，仍應提請本會備查。 (二)、請都發局研提「臺中市區老舊街區活化整修補助案」審議規範，作為專案小組審查依據。 二、本局依上述決議成立「臺中市老舊街區活化委員會」暨「臺中市老舊街區活化整修補助專案小組」(以下簡稱專案小組)： (一)、109 年度專案小組成員計有黎委員淑婷、林委員宗敏、蘇委員睿弼、呂委員哲奇及本局賴副總祐成與更新科黃科長金安等 6 人。 (二)、110 年度專案小組成員計有蘇委員睿弼、林委員宗敏、蕭委員家孟、戴委員宏一及本局賴副總祐成與更新科黃科長金安等 6 人。 三、本補助案於 109 年 8 月 7 日、10 月 6 日、12 月 18 日及 110 年 4 月 14 日分別召開 4 次「專案小組與都更審議會幹事」聯席審查會議(下稱聯席審查會)，審查通過補助案共 7 案(詳後附【申請案		

	件一覽表】)，其決議為(略以)：「有關都市更新整建維護事業計畫書內容，原則同意辦理，請依委員及幹事意見修正，<u>送業務科審認後始得提送『本市都市更新及爭議處理審議會』</u>」。 四、聯席審查會審查通過補助案件 7 案，分別於 110 年 2 月 26 日、3 月 10 日、3 月 17 日及 5 月 27 日提送本局複審，經本局業務科審認後尚符書面審查意見。 參、綜上，檢陳提案表，提請討論。
委員及出席席單位意見	一、本補助案各案的經營計畫非常重要，案件實際執行能否活化，有無監督機制？ 二、各案件要留設老屋動標章及都更標示牌位置。 三、騎樓整平為補助項目，請各案要補圖面交代騎樓高程及順平方式。 四、財務計畫要編列假設工程，自籌款及補助款的表格顏色要區分出來。 五、倘涉供公眾使用之室內裝修案件要記得申請室內裝修許可。 六、本次提報案件預計在12月完工，是否趕得及作為輔導團的年度發表成果？請補充說明。
會議決議	一、本次補助案7案所申請本府補助金額原則同意。 二、都市更新整建維護事業計畫書部分，依委員意見修正後，辦理後續都市更新整建維護事業計畫書核定事宜。

申請案件一覽表

案件	事業計畫名稱	實施者	屋齡 (年)	構造	土地面積 (m ²)	建物面積 (m ²)	所有權人/ 同意比例	樓層	申請項目	申請市府補助金額 (元)
1	擬訂臺中市區平等段五小段 43-12 地號等 1 筆土地都市更新整建維護計畫案	安邦洋行	36	鋼筋混凝土造	48	259.69	1 人/100%	地上 5 層 地下 1 層	1. 騎樓整平或門廊修繕工程。 2. 立面修繕工程。 3. 其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者。	999,995
2	擬訂臺中市區仁愛段六小段 5-22 地號等 1 筆土地都市更新整建維護計畫案	美順美髮沙龍	屬實施建築管理前(民國 45 年)既有合法建築物。	木造	61	25.62	1 人/100%	地上 1 層	1. 騎樓整平或門廊修繕工程。 2. 立面修繕工程。 3. 其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者。	994,600
3	擬訂臺中市區綠川段六小段 1-67 地號等 1 筆土地都市更新整建維護計畫案	丸文調理食品有限公司	35	鋼筋混凝土造	97	337.53	1 人/100%	地上 4 層 地下 1 層	1. 騎樓整平或門廊修繕工程。 2. 立面修繕工程。 3. 外觀綠美化工程。 4. 其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者。	999,150
4	擬訂臺中市區繼光段三小段 5-21 地號等 2 筆土地都市更新整建維護計畫案	得力文創科技有限公司	屬實施建築管理前(民國 45 年)既有合法建築物。	磚造	152	518.18	1 人/100%	地上 5 層	1. 立面修繕工程。 2. 外觀綠美化工程。 3. 其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者。	999,999

5	擬訂臺中市 中區繼光段三小段 6-17 地號等 2 筆土地都市更新整建維護事業計畫案	社團法人 臺灣新移民協會	屬實施建築管理前(民國 45 年)既有合法建築物。	木石磚造	76	116.97	1 人/100%	地上 2 層	1. 騎樓整平或門廊修繕工程。 2. 立面修繕工程。 3. 其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者。	989,050
6	擬訂臺中市 中區重慶段二小段 6-33 地號等 2 筆土地都市更新整建維護事業計畫案	旭豐商行	屬實施建築管理前(民國 45 年)既有合法建築物。	加強磚造	71	86.78	2 人/100%	地上 2 層	1. 騎樓整平或門廊修繕工程。 2. 立面修繕工程。 3. 其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者。	999,600
7	擬訂臺中市 中區重慶段二小段 6-34 地號等 2 筆土地都市更新整建維護事業計畫案	旭豐商行	屬實施建築管理前(民國 45 年)既有合法建築物。	加強磚造	70	86.78	2 人/100%	地上 2 層	1. 騎樓整平或門廊修繕工程。 2. 立面修繕工程。 3. 其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者。	999,500
補助金額總計										6,981,894