

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111年3月23日

發文字號：府授都更字第1110065445號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

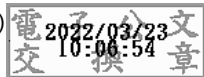
附件：如主旨 (387360000G_1110065445_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府111年3月10日召開「臺中市都市更新及爭議處理
審議會」111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、蕭委員家
孟、戴委員宏一、陳委員世榮、林委員靜妮、林委員良泰、謝委員維芳、鄭委員
聿珊、吳委員存金、謝委員美惠

副本：鼎佳建設股份有限公司(含附件)、林偉琦建築師事務所(含附件)、惠特科技股份
有限公司(含附件)、潘冀聯合建築師事務所(含附件)、久禾空間設計有限公司
(含附件)、賴俊呈建築師事務所(含附件)、經濟部工業局台中工業區服務中心
(含附件)、臺中市政府法制局(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

111 年第 2 次會議紀錄

- 壹、會議時間：111 年 3 月 10 日(星期四) 下午 2 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(111 年第 1 次會議)

內容項目如下：

第 1 次會議審議案 (共 2 案)

第一案：富宇建設股份有限公司申請「擬訂臺中市豐原區南村段 546 地號等 10 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：櫻花建設股份有限公司申請「擬訂臺中市北屯區東光段 122 地號等 12 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 2 案及報告案 1 案)：

第一案：鼎佳建設股份有限公司申請「擬訂臺中市北屯區平田段 394-9 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)。

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 6 條核予 3.89%容積獎勵($\triangle F2$ 原建築物結構評估獎勵)、依第 11 條核予 6%容積獎勵($\triangle F7$ 智慧建築)、依第 13 條核予 4%容積獎勵($\triangle F9$ 建築物耐震設計之獎勵)、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 7.1%容積獎勵($\triangle F11$ 更新單元規模獎勵)、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第 4 條附表核予 3%容積獎勵($\triangle F14-3$ 縮減建蔽率)、5%容積獎勵($\triangle F14-6$ 提供綠美化)，其申請都市更新容積獎勵共 35.99%，另其他獎勵 14%容積獎勵(開放空間獎勵)，合計 49.99%容積獎勵，符合都市更新條例第 65 條建築容積獎勵 50%上限規定，爰同意都市更新容積獎勵 35.99%，加計開放空間獎勵 14%，合計給予基準容積 49.99%之獎勵容積。
- 二、本案受保護樹木編號 0823001 因移植與復育需要，更新單元內 A、B 棟違章建築同意先行予以拆除。
- 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，承諾捐贈經費 1,000 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。

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。

第二案：惠特科技股份有限公司申請「擬訂臺中市西屯區協和段 96 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)。

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 6 條核予 8%容積獎勵($\Delta F2$ 原建築物結構評估獎勵)、依第 10 條核予 6%容積獎勵($\Delta F6$ 綠建築)、依第 14 條核予 7%容積獎勵($\Delta F10$ 更新時程獎勵)、依第 15 條核予 30%容積獎勵($\Delta F11$ 更新單元規模獎勵)，合計 51%容積獎勵，惟容積獎勵已超過都市更新條例第 65 條容積獎勵 50%上限規定，爰僅同意給予基準容積 50%之獎勵容積。

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 5,000 萬元供市府整合運用，分為二期繳納，第一期 50%於申報二樓樓板勘驗前繳納，第二期 50%於領得使用執照前繳納，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。

第三案：訂定「臺中市都市更新環境友善計畫審議規範」草案(報告案)。

決 議：依委員意見修正後，續循法制作業程序辦理。

柒、臨時動議：無。

捌、散會：下午 4 時 40 分。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 111 年第 2 次會議

討論事項編號		第一案(審議案)	日期	111 年 3 月 10 日																								
案由	擬訂臺中市北屯區平田段 394-9 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案																											
說明	一、申請單位：鼎佳建設股份有限公司 二、規劃單位：久禾空間設計有限公司 三、設計單位：林偉琦建築師事務所 四、法令依據：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： 本基地位於北屯區平興里，興安路二段以東、興安路二段 142 巷以南、崇德二路一段以北之街廓內，非完整街廓，屬未經劃定應實施都市更新之地區。更新單元範圍包括北屯區平田段 394-9、397、398、399-1、399-8、400-3、400-6 地號等共計 7 筆土地，面積共計 3,749m²(詳 P2-1)，為自行劃定之更新單元。 六、現況說明： (一)土地權屬 1. 本案坐落於臺中市北屯區平田段 394-9、397、398、399-1、399-8、400-3、400-6 地號等 7 筆土地，總面積 3,749m²。 2. 土地所有權人共 1 人(謝小姐)。 (二)合法建築物權屬 1. 更新單元範圍共有 10 棟建築物，3 棟未領有使用執照之合法建物(109 年 7 月 1 日中市都管字第 1090117623 號、109 年 7 月 23 日中市都管字第 1090140563 號、110 年 1 月 15 日中市都管字第 1100009997 號)，屋齡 50-84 年，土竹造及鋼鐵造，地上 1 層；7 棟違章建築，磚造及鋼架造，地上 1 層。(詳 P5-4) 2. 建物所有權人為 1 人(謝小姐)。 (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 3,749 m²。 (四)同意參與都市更新事業計畫比例計算： <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(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>3,749</td><td>1</td><td>391</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>3,749</td><td>1</td><td>391</td><td>1</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)	3,749	1	391	1	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	3,749	1	391	1
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)	3,749	1	391	1																								
公有(a)	0	0	0	0																								
私有(b=A-a)	3,749	1	391	1																								

	排除總和(c)	0	0	0	0
	計算總和(B=b-c)	3,749	1	391	1
	私有同意數(C)	3,749	1	391	1
	同意比例(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%
	七、計畫辦理情形： (一) 109 年 6 月 12 日自辦事業計畫案公聽會。 (二) 109 年 6 月 29 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 21 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) 110 年 1 月 19 日實施者檢送修正完成事業計畫書報局。 (五) 110 年 2 月 4 日召開幹事會審議，會議決議：請申請單位依各幹事審查意見修正，授權業務單位審認修正後通過。 (六) 110 年 8 月 27 日檢送幹事會修正版報核。 (七) 自 110 年 11 月 8 日起至 110 年 11 月 22 日止，計 15 日辦理公開展覽，及於 110 年 11 月 25 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、本案係採協議合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、本案依都市計畫法第83-1條申請容積移轉，本案接收基地容積移入量為基準容積20%，容積移轉量為1,649.56平方公尺，是否已取得容積移轉量許可函及確認函，請實施者補充說明。 三、本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條申請△F2建築物原建築基地容積獎勵基準容積3.89%、第11條申請△F7智慧建築設計之獎勵基準容積6%、第13條申請△F9建築物耐震設計之獎勵基準容積4%、第14條申請△F10更新時程獎勵基準容積7%、第15條申請△F11更新單元規模之獎勵基準容積7.1%、「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第4條附表申請△F14-3縮減建蔽率基準容積3%、△F14-6提供綠美化基準容積5%，合計基準容積35.99%之容積獎勵，本案其他獎勵依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請開放空間獎勵基準容積14%。有關都市更新建築容積獎勵值與開放空間獎勵值合計基準容積49.99%之容積獎勵，符合都市更新條例第65條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。 四、本案預計申請容積獎勵額度高達49.99%，並移入容積20%，請實施者補充說明本案加強公益性措施及友善環境計畫。 五、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。 六、本案須申請都市設計審議及建造執照預審，請實施者說明目前辦理情形。
委員及出席單位意見	一、本案於110年9月23日辦理都預聯審通過，請說明該會議審查意見修正情形，是否與都市更新事業計畫內容一致，請說明。 二、停車位全部採低碳車位設置，為委員會要求或實施者自行調整，請說明。 三、P0-4，開放空間獎勵、容積移轉百分比值未列，請補充。 四、開放空間友善設置回饋部分，31m²處建議增加喬木，另803m²處車輛進出與人行穿越動線交通衝突如何有效安全管理，請說明。 五、巷弄步道是否開放機車通行，請說明。 六、P18-1、P18-2、P18-3、P18-4，表18-1、18-2、18-3 各表之數字不相符，請檢討修正。 七、P24-28，400地號應為誤繕，請修正。 八、簡報31頁，14樓F2北向開窗變小，請修正。 九、簡報23頁，建築技術規則與土管規定之高度比檢討，請補充說明。 十、簡報27頁，無障礙車位建議調整至方便使用位置。 十一、車流尖峰時段車輛進出是否對鄰里造成影響，請補充說明。 十二、低碳車位之設置，設備及管理上如何配合，請說明。 十三、本案採協議合建辦理，實施者與所有權人如何分配，請說明。 十四、P12-27，木平台、座椅等木質設施，建議有防腐、防蛀處理。 十五、P17-1、P18-1、P20-2等，多處文字錯字、語意不明部分，請修正。 十六、老樹移植後建議豎立告示牌說明。 十七、機械車位無法設置充電設備，請修正低碳車位數量。
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6條核予3.89%容積獎勵(△F2原建築物結構評估獎勵)、依第11條核予6%容積獎勵(△F7智慧建築)、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7.1%容積獎勵(△F11更新單元規模獎勵)、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第4條附表核予3%容積獎勵(△F14-3縮減建蔽率)、5%容積獎勵(△F14-6提供綠美化)，其申請都市更新容積獎勵共35.99%，另其他獎勵14%容積獎勵(開放空間獎勵)，合計49.99%容積獎勵，符合都市更新條例第65條建築容積獎勵50%上限規定，爰同意都市更新容積獎勵35.99%，加計開放空間獎勵14%，合計給予基準容積49.99%之獎勵容積。

- | | |
|--|--|
| | <p>二、 本案受保護樹木編號0823001因移植與復育需要，更新單元內A、B棟違章建築同意先行予以拆除。</p> <p>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，承諾捐贈經費1,000萬元供市府整合運用，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。</p> <p>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。</p> |
|--|--|

臺中市都市更新及爭議處理審議會 111 年第 2 次會議

討論事項編號		第二案(審議案)	日期	111 年 3 月 10 日																																											
案由	擬訂臺中市西屯區協和段 96 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案																																														
說明	一、申請單位：惠特科技股份有限公司 二、規劃單位：久禾空間設計有限公司 三、設計單位：潘冀聯合建築師事務所 四、法令依據：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： 本更新單元係位於本市西屯區工業區十路以東、工業區九路以西、工業區一路以南之街廓範圍內，面積共計 10,431 m²。 六、現況說明： (一)土地權屬 1. 本案坐落於臺中市西屯區協和段 96、97 地號等 2 筆土地，總面積共計 10,431 m²。 2. 土地所有權人共 1 人(惠特科技股份有限公司)。 (二)合法建築物權屬 1. 本基地計 7 棟建築物，3 棟為合法建物，4 棟為違章建築，合法建物為鋼架造及鋼筋混凝土造，為地上一層至地上三層之建物，面積總計 5,594.55 m²。 2. 建物所有權人為 1 人(惠特科技股份有限公司)。 (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 10,431m²。 (四)同意參與都市更新事業計畫比例計算：																																														
	<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(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>10,431</td><td>1</td><td>5,594.55</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>10,431</td><td>1</td><td>5,594.55</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>10,431</td><td>1</td><td>5,594.55</td><td>1</td></tr> <tr> <td>私有同意數(C)</td><td>10,431</td><td>1</td><td>5,594.55</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)	10,431	1	5,594.55	1	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	10,431	1	5,594.55	1	排除總和(c)	0	0	0	0	計算總和(B=b-c)	10,431	1	5,594.55	1	私有同意數(C)	10,431	1	5,594.55	1	同意比例(%)(C/B)	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)	10,431	1	5,594.55	1																																											
公有(a)	0	0	0	0																																											
私有(b=A-a)	10,431	1	5,594.55	1																																											
排除總和(c)	0	0	0	0																																											
計算總和(B=b-c)	10,431	1	5,594.55	1																																											
私有同意數(C)	10,431	1	5,594.55	1																																											
同意比例(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%																																											

	七、計畫辦理情形： (一) 110 年 02 月 20 日實施者自辦事業計畫公聽會。 (二) 110 年 03 月 15 日實施者檢送都市更新事業計畫書暨相關附件冊報核。 (三) 110 年 04 月 14 日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。 (四) 110 年 06 月 23 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書暨相關附件冊報局。 (五) 110 年 08 月 12 日召開都市更新事業計畫幹事會審議。 (六) 110 年 08 月 23 日函請實施者依幹事會會議紀錄檢送事業計畫書。 (七) 110 年 10 月 05 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書報局。 (八) 110 年 11 月 16 日~110 年 11 月 30 日辦理公開展覽(15 日)。 (九) 110 年 12 月 02 日召開公辦事業計畫公聽會。 (十) 110 年 12 月 07 日函請實施者依公聽會會議紀錄檢送事業計畫書。 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6條申請△F2原建築物結構評估獎勵基準容積8%、第10條申請△F6綠建築獎勵基準容積6%、第14條申請△F10更新時程獎勵基準容積7%、第15條申請△F11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，超出都市更新條例第65條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、本案預計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及建造執照預審，請實施者說明目前辦理情形。
委員及出席單位	一、夜間17噸大貨車輛通行時應注意人員動線維持及燈光照明請注意。 二、P24-31車輛進出基地車道轉彎軌跡，17「噸」車型文字誤繕，請修正為「噸」。 三、P0-5、P0-6實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表，綠建築及單元規模獎勵之容積獎勵欄位有誤，請修正。 四、附件17之分戶範圍圖，四層共有及專用部分請檢討防火區劃。 五、請說明本案面前公有人行道認養計畫現有植栽補植或移除續處方式。 六、公有人行道認養期間僅五年，建議後續延長認養年期。 七、基地西側之擋土牆，現況樹木雜亂生長，建議與相關單位協調並清除整理。

意見	八、 低碳車位目前僅設置13輛，建議增加低碳車位數量。 九、 請說明公聽會里長意見之後續處理內容。 十、 惠特科技為產業之領導品牌，建議提供相關產學合作之機會。 十一、 本案為自行興建之案件，實施成本部份建議列入土地成本計算。 十二、 P24-22停車位數量有誤，請修正。 十三、 P12-5喬木植栽表，請補充說明各樹種之數量。 十四、 P12-11、P12-12景觀計畫，剖面圖標題有誤，請修正。 十五、 P12-23垃圾處理方式，垃圾清運動線請標示。 十六、 分戶範圍的用意及目的請說明。
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6條核予8%容積獎勵(△F2原建築物結構評估獎勵)、依第10條核予6%容積獎勵(△F6綠建築)、依第14條核予7%容積獎勵(△F10更新時程獎勵)、依第15條核予30%容積獎勵(△F11更新單元規模獎勵)，合計51%容積獎勵，惟容積獎勵已超過都市更新條例第65條容積獎勵50%上限規定，爰僅同意給予基準容積50%之獎勵容積。 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 5,000萬元供市府整合運用，分為二期繳納，第一期50%於申報二樓樓板勘驗前繳納，第二期50%於領得使用執照前繳納，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。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 111 年第 2 次會議

討論事項編號	第三案(報告案)	日期	111 年 3 月 10 日
案由	訂定「臺中市都市更新環境友善計畫審議規範」草案		
說明	一、說明： 依據臺中市都市更新自治條例第十五條規定，申請都市更新建築容積獎勵達一定規模者，應由都市更新實施者提出都市環境友善計畫送臺中市都市更新及爭議處理審議會審議。但情形特殊者不在此限。 前項所稱一定規模、都市環境友善計畫應記載事項及特殊情形等都市更新審議規範由臺中市政府另定之。 是以，臺中市政府為明定前開都市更新環境友善計畫（以下簡稱友善計畫）之審議相關事項，爰依臺中市都市更新自治條例第十五條第二項授權訂定本規範，共計十點。 二、草案內容： 本「臺中市都市更新環境友善計畫審議規範」草案，共計十點，其重點如下： （一）本規範訂定之依據。（草案第一點） （二）一定規模規定。（草案第二點） （三）友善計畫應表明事項。（草案第三點） （四）實施者自行估算友善計畫之價值總額。（草案第四點） （五）明定非銷售型友善計畫應提出社會福利設施或其他公益設施條件。（草案第五點） （六）免提出友善計畫之範圍。（草案第六點） （七）友善計畫辦理程序。（草案第七點） （八）友善計畫得以採代金方式折算方式處理。（草案第八點） （九）友善計畫採代金折算之繳納期限。（草案第九點） （十）另定本規範書表格式。（草案第十點） 三、檢陳「臺中市都市更新環境友善計畫審議規範」草案，提請報告。		

委員意見	一、有關都市設計委員會提出回饋事項及本都市更新環境友善計畫，兩者有無競合之疑義，請確認。 二、本案都市更新環境友善計畫，如涉及與相關單位確認設計內容等，如何處理。 三、審議規範草案第二點，都市更新建築容積獎勵達一千平方公尺以上，建議再考量原建築容積獎勵或一定比例等因素。 四、依據臺中市都市更新自治條例第十五條規定(略以)，為應記載事項等，本審議規範草案第三點相關文字是否應統一為應記載事項。 五、審議規範草案第四點，有關附表提及戶數，認定方式為所有權人數或門牌編釘者，請補充。另整合係數，依更新前之整合戶數，建議將C改為H，避免與都市設計審議(外部性服務設施及景觀提升計畫)C值重複。 六、審議規範草案第六點，如類似高雄城中城案例，為社會性或使用性較老舊大樓等，如何歸類，建議再加入考量。
會議決議	依委員意見修正後，續循法制作業程序辦理。

臺中市都市更新環境友善計畫審議規範草案總說明

依據臺中市都市更新自治條例第十五條規定：「(第一項)申請都市更新建築容積獎勵達一定規模者，應由都市更新實施者提出都市環境友善計畫送臺中市都市更新及爭議處理審議會審議。但情形特殊者不在此限。(第二項)前項所稱一定規模、都市環境友善計畫應記載事項及特殊情形等都市更新審議規範由臺中市政府另定之。」是以，臺中市政府為明定前開都市更新環境友善計畫(以下簡稱友善計畫)之審議相關事項，爰依臺中市都市更新自治條例第十五條第二項授權訂定本規範，共計十點，其重點如下：

- 一、本規範訂定之依據。(草案第一點)
- 二、一定規模規定。(草案第二點)
- 三、友善計畫應表明事項。(草案第三點)
- 四、實施者自行估算友善計畫之價值總額。(草案第四點)
- 五、明定非銷售型友善計畫應提出社會福利設施或其他公益設施條件。
(草案第五點)
- 六、免提出友善計畫之範圍。(草案第六點)
- 七、友善計畫辦理程序。(草案第七點)
- 八、友善計畫得以採代金方式折算方式處理。(草案第八點)
- 九、友善計畫採代金折算之繳納期限。(草案第九點)
- 十、另定本規範書表格式。(草案第十點)

臺中市都市更新環境友善計畫審議規範草案

名稱	說明
臺中市都市更新環境友善計畫審議規範	行政規則名稱。
規定	說明
一、本規範依據臺中市都市更新自治條例（以下簡稱本自治條例）第十五條第二項規定訂定之。	本規範訂定之依據。
二、本自治條例所稱一定規模，為都市更新以重建方式處理者，其都市更新建築容積獎勵達一千平方公尺以上，實施者應自行提出都市更新環境友善計畫(以下簡稱友善計畫)送臺中市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)審議。	都市更新達一定規模規定。
三、友善計畫應於都市更新事業計畫中以專章載明下列事項： （一）計畫目的及範圍。 （二）計畫內容及項目。 （三）相關計畫圖說。 （四）友善計畫價值估算。 （五）計畫期程。 （六）計畫效益分析及評估。 （七）管理維護計畫。 （八）捐贈及管理維護切結書。 （九）其他經臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）指定之事項。	友善計畫應表明事項。
四、友善計畫之價值總額計算方式如下： $F1 \geq \{(R \times S \times 20\%) / 3\} \times C$ 其中，F1：銷售型友善計畫價值總額(新臺幣元)。 R：都市更新建築容積獎勵面積，其面積僅限依都市更新建築容積獎勵辦法第六條、第十四條、第十五條或臺中市都市更新建築容積獎勵辦法附	實施者自行估算友善計畫之價值總額，其價值總額可分為銷售型友善計畫及非銷售型友善計畫兩種計算方式。

表獎勵項目△F14-1、△F14-2、△F14-3 之獎勵面積合計值(平方公尺)。 S：容積樓地板銷售單價，由建築師或不動產估價師查估簽證並載明於都市更新事業計畫書(新臺幣元/平方公尺)。 C：整合係數，依更新前之整合戶數，得折減計算其友善計畫之價值總額。計算方式如附表。 非屬前項銷售型態者，其價值總額之計算方式如下： $F2 \geq A \times V \times 1.4 \times 0.1$ 其中，F2：非銷售型友善計畫價值總額(新臺幣元)。 A：都市更新單元土地面積(平方公尺)。 V：都市更新事業計畫報核日當期之平均土地公告現值(新臺幣元/平方公尺)。	
五、非銷售型友善計畫(F2)且都市更新單元面積達二公頃以上者，應提出社會福利設施或其他公益設施計畫。	明定非銷售型友善計畫應提出社會福利設施或其他公益設施條件。
六、有下列各款特殊情形之一者，得免提出友善計畫： (一)位於依都市更新條例（以下簡稱本條例）第七條第一項之迅行劃定或變更更新地區。 (二)實施者為臺中市政府(以下簡稱本府)或依本條例第二十七條第一項規定所設立之都市更新會。 (三)有危險之虞之高氣離子混凝土或經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。 (四)經都發局認定耐震能力不足而有明顯危害公共安全者。 (五)因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力事由致遭受	為釋明本自治條例第十五條第一項但書明定得免提出友善計畫之情形特殊樣態。

損害，有重建必要者。 (六)其他經審議會審議通過者。	
七、友善計畫內容及項目應由目的事業主管機關(受贈單位)確認，並提審議會審定後，由實施者於都市更新事業計畫核定前與本府簽訂協議書後執行，並於建築執照註明協議事項。前項協議書應依行政程序法規定，約定該協議書得為強制執行之執行名義。協議事項如屬經指定建築許可程序前應完成者，其如未依協議完成時，本府得暫停其建築許可程序。	友善計畫辦理程序。
八、友善計畫之價值總額得以部分或全部採代金方式折算，並繳入市庫。	友善計畫得以採代金方式折算方式處理。
九、友善計畫採代金方式折算者應於申報二樓樓板勘驗前一次繳納。代金金額達二千萬元以上者，得分二期繳納，第一期百分之五十應於申報二樓樓板勘驗前繳納，第二期百分之五十於領得使用執照前繳納。	友善計畫採代金折算之繳納期限。
十、本規範所需書表格式，由都發局另定之。	本規範書表格式授權由都發局另定之。

附表 臺中市都市更新環境友善計畫價值之整合 係數計算表

整合戶數	整合係數
五戶以下	1.00
六戶至十戶	每增加一戶遞減 0.04
十一戶至十九戶	每增加一戶遞減 0.08
二十戶以上	0.00
備註： 1.整合戶數認定以中華民國一百零八年一月三十一日以前已完成門牌編釘者為限。 2.非銷售型態不適用整合係數規定。 3.整合戶數以居住(使用類組：H2)之門牌編釘戶為限。	

