

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：本府都市發展局（都市更新工程科）

發文日期：中華民國111年12月16日

發文字號：府授都更字第1110332841號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

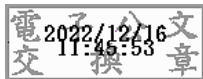
附件：如主旨 (387360000G_1110332841_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府111年12月7日召開「臺中市都市更新及爭議處理
審議會」111年第5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：新業建設股份有限公司(含附件)、居研所聯合建築師事務所(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)、本府都市發展局（建造
管理科、都市設計工程科、城鄉計畫科、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 5 次會議紀錄

- 壹、會議時間：111 年 12 月 7 日(星期三) 上午 10 時
貳、會議地點：臺灣大道市政大樓文心樓 3 樓 303 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 4 次會議)

內容項目如下：

第 4 次會議審議案(共 3 案)

第一案：新業建設股份有限公司申請「擬訂臺中市沙鹿區保成段 458 地號等 8 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：和瑞建設股份有限公司申請「擬訂臺中市南區下橋子頭段 191-24 地號等 4 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：新業建設股份有限公司申請「擬訂臺中市沙鹿區保成段 458 地號等 8 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 1.40%容積獎勵($\triangle F2$ 原建築物結構評估獎勵)、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 15.20%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 1%容積獎勵($\triangle F14-3$ 縮減建蔽率)，綜上，申請都市更新容積獎勵共 28.60%；另其他獎勵 19.88%容積獎勵(開放空間獎勵)，合計 48.48%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 28.60%，加計開放空間獎勵 19.88%，合計給予基準容積 48.48%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，承諾於建築執照取得及開工後，於申報二樓樓板勘驗前完成捐贈經費 1,700 萬元供市府整合運用，請將捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應表明事項。

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。

柒、臨時動議：無。

捌、散會：上午 11 時 15 分。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 111 年度第 5 次會議

討論事項編號		第一案(審議案)	日期	111 年 12 月 7 日																																											
案由	擬訂臺中市沙鹿區保成段 458 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案																																														
說明	一、申請單位：新業建設股份有限公司 二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司。 三、建築設計：居研所聯合建築師事務所 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、更新單元劃定及範圍：本更新單元位於屏西路以西、保成二街以東及南側臨街 6 米現有巷道之街廓範圍內。 六、現況說明： (一) 土地權屬： (1) 本單元坐落於沙鹿區保成段 458、460、461、462、463、464、465 及 482 等 8 筆地號，面積總計 6,430.25 平方公尺。 (2) 土地所有權人共 1 人(新業建設股份有限公司)。 (二) 合法建築物權屬： (1) 本單元共計 8 棟建物，2 棟為合法建築物，6 棟為違章建築，合法建物為 1 棟木石磚造及 1 棟鋼鐵造，兩棟皆為地上 1 層建物。 (2) 建物所有權人為 1 人(新業建設股份有限公司)。 (三) 同意參與都市更新比例計算：																																														
	<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>6,430.25</td><td>1</td><td>140.79</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>6,430.25</td><td>1</td><td>140.79</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>6,430.25</td><td>1</td><td>140.79</td><td>1</td></tr> <tr> <td>私有同意數(C)</td><td>6,430.25</td><td>1</td><td>140.79</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)	6,430.25	1	140.79	1	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	6,430.25	1	140.79	1	排除總和(c)	0	0	0	0	計算總和(B=b-c)	6,430.25	1	140.79	1	私有同意數(C)	6,430.25	1	140.79	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)	6,430.25	1	140.79	1																																											
公有(a)	0	0	0	0																																											
私有(b=A-a)	6,430.25	1	140.79	1																																											
排除總和(c)	0	0	0	0																																											
計算總和(B=b-c)	6,430.25	1	140.79	1																																											
私有同意數(C)	6,430.25	1	140.79	1																																											
同意比例 (%)(C/B)	100%	100%	100%	100%																																											

	七、計畫辦理情形： (一) 110年9月28日實施者自辦事業計畫案公聽會。 (二) 110年10月5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10月18日函請實施者修正都市更新事業計畫。 (四) 110年12月17日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書報局。 (五) 110年12月30日提請幹事會審議。 (六) 111年5月5日~111年5月20日辦理公開展覽(15日)。 (七) 111年5月20日召開公辦事業計畫公聽會。 (八) 111年6月16日召開都預聯審審查通過。 (九) 111年9月21日召開現場會勘。 (十) 111年10月13日提送本市都市更新及爭議處理審議會111年第4次會議審議，會議決議略以：1. 請依實際需求檢討地下層雙車道會車、車行路線及迴轉半徑內側坡道斜率。2. 因更新單元周邊道路已完成開闢，有關協闢公共設施用地申請建築容積獎勵爰不核予；另為有效降低因基地開發所造成之環境衝擊，請就都市環境、周邊居民生活品質以及都市景觀整體考量，並依出(列)席委員及各單位意見修正後，再送本會審議。 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30%，容積移轉量2,893.61平方公尺，已取得容積移轉確認函。 三、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1.40%、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15.20%、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第4條附表申請△F14-3退縮建蔽率≥10%獎勵基準容積1%，合計基準容積28.60%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19.88%。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48.48%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48.48%，並移入容積30%，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、請補充再次提送大會版本與上次提會審議版本都市更新事業計畫修正內容之前後比較說明。
委員及出席席單位意見	一、有關低碳車位及車道檢討意見： (一)事業計畫書A-1回應綜理表有關交通環境影響意見第2點實施者處理方式或回應內容，請將原本審議意見回應敘明清楚例如：低碳「汽車」車位5%、低碳「機車」車位10%，請再檢視修正。 (二)本案已依前次會議紀錄重新檢討低碳汽車車位數量已由6部增加至14部，並拉長車道坡道、加大車道寬度及地下一樓迴轉半徑增加，地下開挖率似有增加，請實施者再行補充相關檢討有無符合規定。 (三)本案已配合前次會議紀錄重新檢討地下層雙車道會車、車行路線及迴轉半徑內側坡道斜率等相關檢討，惟事業計畫書A-1回應綜理表有關交通環境影響意見第3點實施者處理方式或回應內容請依實際檢討補充說明清楚。另事業計畫書P24-5與P24-7車道檢討圖面不一致，請再檢視修正，並補充迴轉半徑等相關檢討之計算式。 二、有關建築設計、容積獎勵檢討意見： (一)事業計畫書P10-1申請容積獎勵項目及額度依「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，其計算方式係以建築面積除以(基地面積扣除更新後現有巷道面積)，惟該項目申請容積獎勵額度仍以基地總面積計算之，請實施者再行補充說明現有巷道退縮面積是否可計入該項獎勵值計算。 (二)本案已放棄依「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條申請△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獎勵基準容積1.51%，開發戶數已由231戶調整為230戶，請實施者再行補充說明放棄申請該項獎勵因而減少多少建築樓地板面積，並於事業計畫書中載明。 (三)事業計畫書P12-11剖面圖G，應標示清楚屏西路相對高程、認養人行道行道樹範圍及透水鋪面等內容。 三、有關其他相關檢討意見： (一)事業計畫書A-1回應綜理表業務單位初核意見第3點「閉關」、「△F9申請的」、「△F11更新單元「劍英」等誤繕文字，請再檢視修正。 (二)事業計畫書C-1業務單位審查意見第3點「數值不一致」、第5點「文字誤繕」，實施者處理方式或回應請將業務單位審查意見已配合釐正內容說明清楚，例如：第3點「數值皆核實登打，已無不一致狀況。」

	第5點「誤繕已更正為『獎勵』」，請再檢視修正。 (三)事業計畫書P3-1實施者所營事業資料與公司基本資料所載內容不一致，請再檢視修正。 (四)事業計畫書P18-1一、成本分析表18-1都市更新事業實施總成本中3.鑑界費之數量/單位，請依地政機關計費標準將8單位更正為8筆，請再檢視修正。
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1.40%容積獎勵(△F2原建築物結構評估獎勵)、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15.20%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1%容積獎勵(△F14-3縮減建蔽率)，綜上，申請都市更新容積獎勵共28.60%；另其他獎勵19.88%容積獎勵(開放空間獎勵)，合計48.48%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28.60%，加計開放空間獎勵19.88%，合計給予基準容積48.48%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，承諾於建築執照取得及開工後，於申報二樓樓板勘驗前完成捐贈經費1,700萬元供市府整合運用，請將捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應表明事項。 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。