

臺中市政府 函

地址：407662臺中市西屯區文心路二段588
號(文心第二市政大樓)
承辦人：黃鈺茹
電話：04-22289111-65585
電子信箱：jujul109@taichung.gov.tw

受文者：都市更新工程科)

發文日期：中華民國112年6月13日
發文字號：府授都更字第1120160711號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (387360000G_1120160711_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府112年6月5日召開「臺中市都市更新及爭議處理
審議會」112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、李副召集人正偉、吳委員存金、謝委員美惠、
林委員宗敏、熊委員杏華、蕭委員家孟、戴委員宏一、林委員良泰、鄭委員聿
珊、鍾委員慧諭、辛委員年豐、麥委員怡安、郭委員世琛、劉委員芳珍、朱委員
蕙蘭、王委員秀燕

副本：富宇建設股份有限公司(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)、李明哲建築師事務所(含附件)、德邑建設股份有限公司(含
附件)、呈禾工程規劃有限公司(含附件)、陳吉彰建築師事務所(含附件)、和瑞
建設股份有限公司(含附件)、陳明偉建築師事務所(含附件)、本府都市發展局
(城鄉計畫科(含附件)、建造管理科(含附件)、都市設計工程科(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

112 年第 2 次會議紀錄

壹、會議時間：112 年 6 月 5 日(星期一) 上午 10 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

肆、出(列)席人員：(詳簽到表)

紀錄彙整：黃鈺茹

伍、確認前次會議紀錄(112 年第 1 次會議)

內容項目如下：

一、業務單位報告成立專案小組：

(一) 為簡化審議流程，加速都市更新審議期程，同意依本審議會決議另組專案小組審查，或依個案性質專簽指派成立專案小組。

(二) 專案小組委員分為5組，每組委員3~4位，各組委員得互相支援與會，分組名單如下：

1、第一組：麥委員怡安、鍾委員慧諭、熊委員杏華、王委員秀燕。

2、第二組：蕭委員家孟、鄭委員聿珊、林委員良泰。

3、第三組：林委員宗敏、劉委員芳珍、郭委員世琛。

4、第四組：戴委員宏一、辛委員年豐、朱委員蕙蘭。

5、第五組：視案件情形特殊經本審議會決議指派或經專簽指派。

決 議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

二、第 1 次會議審議案(共 2 案)

第一案：新業建設股份有限公司申請「變更臺中市東區早

溪段 253-4 地號等 2 筆(原 9 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：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 3 案)：

第一案：富宇建設股份有限公司申請「擬訂臺中市西屯區廣明段 605 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)

決 議：請考量基地環境特性及周邊都市發展狀況，參考公聽會意見，提出改進方案。本案依出(列)席委員及各單位意見修正後再送本會審議。

第二案：德邑建設股份有限公司申請「擬訂臺中市沙鹿區興安段 474 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫」(審議案)

決 議：

- 一、實施者承諾本案西側綠帶(地)將配合本案進行綠化，施作簡易設施，開放提供鄰里使用，請納入事業計畫。
- 二、一層汽、機車路線請依實際需求調整，避免產生衝突；行道樹請考量行車動線視線安全，調整疏密；車道出入口人行通道鋪面請變化材質，增加警示效果。
- 三、圍牆增加綠化，並請加強本案垂直綠化或設置宜居設施，友善鄰里及美化環境。
- 四、一層機車停車空間，建議加強綠美化遮蔽設計。

五、請補充資源回收室清運動線。

六、請考量基地區位環境特性、周邊社區發展現況，提出改進方案。本案依出(列)席委員及各單位意見修正後再送本會審議。

第三案：和瑞建設股份有限公司申請「擬訂臺中市南區樹子腳段421-18地號等26筆(原18筆)土地都市更新事業計畫」(審議案)

決 議：

一、本案更新後規劃設計建築物量體高達23及27層樓，請加強垂直綠化或考量設置宜居設施，並請評估是否申請耐震設計獎勵。

二、請評估協助完成開闢大慶街一段75巷之計畫道路，以減緩未來衍生交通衝擊。

三、本案汽機車為同一出入口，請補充說明如何避免干擾；另車道緊鄰鄰地，請補充車輛進出對鄰地造成之噪音干擾處理方式。

四、文心南路至德富路426巷景觀步道兩側請增加綠化及休閒設施，開放供公眾使用，請於出入口補立告示牌，並於公寓大廈管理規約內特別規定。

五、臨接大慶街一段75巷側退縮空間內設施及綠化植栽槽請避免與人行道動線視角形成銳角設計。

六、請考量基地環境特性、周邊道路開闢情形及都市發展狀況，提出改進方案。本案依出(列)席委員及各單位意見修正後再送本會審議。

柒、臨時動議：無。

捌、散會：下午1時

臺中市都市更新及爭議處理審議會 112 年第 2 次會議

討論事項編號		第一案(審議案)	日期	112 年 6 月 5 日																							
案由	擬訂臺中市西屯區廣明段 605、605-2、607、607-1 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案																										
說明	一、實施者：富宇建設股份有限公司 二、規劃單位：久禾空間設計有限公司 三、設計單位：李明哲建築師事務所 四、法令依據：都市更新條例第 23 條、第 32 條、第 33 條、第 37 條、第 43 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： 本都市更新單元位於西屯區西安街 277 巷 77 弄以南、文華路以東之街廓範圍內，基地面積共計 4,881.18 平方公尺，為自行劃定之更新單元。 六、現況說明： (一)都市計畫現況 本案位於變更台中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)，其使用分區為第二種住宅區，建蔽率為 60%、容積率為 220%，上限容積率為 330%(都市更新條例辦理開發者，不受此限)。 (二)土地權屬 1. 本更新單元坐落西屯區廣明段 605、605-2、607、607-1 地號等 4 筆土地，土地面積總計為 4,881.18 平方公尺。 2. 土地所有權人共 1 人(富宇建設股份有限公司)。 (三)合法建築物權屬 1. 本案基地內共計 1 幢 7 棟 86 戶合法建築物，餘為違章建築，合法建築物為鋼筋混凝土造，合法建築物樓地板面積總計 16,385.86 平方公尺。 2. 建物所有權人為 1 人(富宇建設股份有限公司)。 (四)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 4,881.18 平方公尺。 (五)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>4,881.18</td><td>1</td><td>16,385.86</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>4,881.18</td><td>1</td><td>16,385.86</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)	4,881.18	1	16,385.86	1	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	4,881.18	1	16,385.86
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)	4,881.18	1	16,385.86	1																							
公有(a)	0	0	0	0																							
私有(b=A-a)	4,881.18	1	16,385.86	1																							

	排除總和(c)	0	0	0	0
	計算總和(B=b-c)	4,881.18	1	16,385.86	1
	私有同意數(C)	4,881.18	1	16,385.86	1
	同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%
七、計畫辦理情形： (一) 110 年 08 月 09 日實施者自辦事業計畫案公聽會。 (二) 110 年 10 月 05 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 15 日、12 月 07 日函請實施者修正報告書。 (四) 110 年 11 月 15 日、12 月 10 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 12 月 30 日幹事會審議。 (六) 111 年 5 月 26 日完成都市設計及建造執照預審聯席審議。 (七) 111 年 7 月 20 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書(公開展覽版)。 (八) 111 年 8 月 8 日至 8 月 22 日辦理公開展覽(共計 15 日)。 (九) 111 年 8 月 22 日召開公辦事業計畫公聽會，111 年 8 月 29 日函發公聽會紀錄。 (十) 111 年 12 月 1 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書(大會版)。 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1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7.79%、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%、第15條申請△F11規模獎勵基準容積10.4%、「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≥10%獎勵基準容積1%，合計基準容積30.19%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20%。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50.19%之容積獎勵，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，爰僅同意都市更新容積獎勵30%，加計其他獎勵20%，核予建築基地基準容積50%之容積獎勵。爰實施者取上限值申請建築基				

	地基準容積50%之容積獎勵，尚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。 三、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。 四、本案須提都市設計及建造執照預審審議，請實施者說明辦理情形。
委員及出席單位意見	一、有關簡報P50頁及計畫書P10-3頁，縮減建蔽率計算方式內容是否正確，及縮減建蔽率檢討專章用意為何，請補充說明。 二、計畫書P0-4頁審議資料表，本案規劃地下水開挖規模為78.52%，但經查詢該區為地下水補注地質敏感區，開發規模應為76%，有關不足部分如何處理，請依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」有關規定辦理及採取因應措施為何，請補充。 三、簡報P57頁、計畫書P12-7頁，西安街277巷77弄為8公尺未開闢計畫道路，目前僅說明基地退縮以對面牆面線退縮6公尺建築，並未完整說明與鄰地退縮情形，請整體環境考量以銜接東側建築物，及後續如計畫道路已開闢後，該退縮空間如何處理，請補充並以圖示說明。 四、基地鄰棟退縮建築與本案退縮未齊平部分恐衍生交通問題，建議基地車行出入口再調整規劃，如採材質或高差變化，以減緩車速，以維進出安全。 五、有關北側西安街277巷77弄為8公尺未開闢計畫道路，更新後其交通號誌、標線如何處理，請補充。 六、基地東側緊鄰排水溝，請留意其高程，以考慮人行通行及安全。 七、都市更新為檢討都市機能重要時機，本案應就道路系統、停車規劃及地區環境等問題，皆應納入評估與考量。其中有關公聽會委員關心周邊商圈停車問題，建議納入公共化及智慧化管理系統，除可提供區內停車問題，亦可解決周邊商圈地區停車問題。 八、依據現況照片及產品規劃，未來進駐以學生居多，本案於一樓規劃設計機車停車空間恐影響整體環境景觀，建議於地下層規劃機車停車位，並將一樓進行整體景觀綠美化，以補足周邊開放空間不足情況。 九、建築物內部規劃長廊且單層平面戶數較多，建請增加防火區劃及逃生動線，以減緩干擾並提高居住安全。

	十、 本案公共藝術品採金屬材質規劃設計，請留意後續經日曬後反射、或高溫恐有受傷情形。 十一、 有關低碳城市、永續為未來趨勢，請依建築相關規範，將低碳、能源等規範納入檢討。 十二、 有關文華路上電線桿，是否有地下化可能，提升整體環境品質。 十三、 針對後續拆除、施工階段，請提出公安、噪音、粉塵等相關措施，避免影響周邊居住環境。 十四、 計畫書P18-4頁，有關成本效益內容，其開發總成本數據，請再確認。 十五、 計畫書P19-1頁，有關風險控管方案，請確認資金信託予銀行或建築經理公司，後續是否可於核定前完成並提供證明文件。 十六、 計畫書P20-2頁，維護管理及保固事項中特別約定(二)，有關約定大廈外留設之人行步道為公用部分，是否應含車道部分，請確認。 十七、 計畫書P24-10頁，針對施工動線示意圖，請再補充標示各動線之道路路名。
會議決議	請考量基地環境特性及周邊都市發展狀況，參考公聽會意見，提出改進方案。本案依出(列)席委員及各單位意見修正後再送本會審議。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 112 年度第 2 次會議

討論事項編號	第二案(審議案)	日期	112 年 6 月 5 日
案由	擬訂臺中市沙鹿區興安段 474, 478-1, 482, 483, 484, 485, 500, 502 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案		
說明	一、實施者：德邑建設股份有限公司 二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司 三、建築設計：陳吉彰建築師事務所 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、第 43 條、第 44 條及臺中市都市更新自治條例規定。 五、都市更新劃定及其範圍： 本都市更新單元位於大同街以西、大同街 3 巷以南、興安路以北之街廓範圍內，基地面積共計 3,779.34 平方公尺，為自行劃定之更新單元。 六、現況說明： (一)都市計畫現況： 本案位於變更臺中港特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第三次通盤檢討)，其使用分區為第四種住宅區，建蔽率為 55%、容積率為 200%(註：都市更新條例辦理開發者，不受此限)。 (二)土地權屬： 1. 本案更新單元坐落於台中市沙鹿區興安段 474, 478-1, 482, 483, 484, 485, 500, 502 地號等 8 筆土地，更新單元面積總計 3,779.34 平方公尺。 2. 土地所有權人為 1 人。(為林○金所有) (三)合法建築物權屬： 1. 本案基地內共計 6 棟建築物 (2 棟倒塌)，1 戶合法建築物。合法建築物為 RC 造、鋼鐵造等一層至地上二層建物，合計總樓地板面積為 4,739.08 平方公尺。 2. 建物所有權人為 1 人。(為林○金所有) (四)公、私有土地分布狀況： 本案更新單元土地皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 3,779.34 平方公尺。		

(五) 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)	3,779.34	1	4,739.08	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	3,779.34	1	4,739.08	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	3,779.34	1	4,739.08	1
私有同意數(C)	3,779.34	1	4,739.08	1
同意比例(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形(歷程)：

- (一) 109年06月20日實施者自辦事業計畫案公聽會。
- (二) 109年06月29日實施者檢送都市更新事業計畫書暨相關附件冊報核。
- (三) 111年04月25日、06月28日函請實施者修正報告書。
- (四) 111年05月18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) 111年07月21日都市更新事業計畫幹事審查會。
- (六) 111年07月29日函請實施者依幹事會會議紀錄檢送事業計畫書。
- (七) 111年09月15日都預聯席審查會。
- (八) 111年12月09日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書報局。
- (九) 112年01月03日~01月18日召開公開展覽及公辦公聽會。
- (十) 112年01月17日函發都更公辦公聽會會議紀錄
- (十一) 112年02月21日申請人檢送大會版報告書。

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7.89%、第11條申請△F7智慧建築設計之獎勵基準容積6%、第12條申請△F8無障礙環境設計之獎勵基準容積3%、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(法定建蔽率-設計建蔽率$\geq 10\%$)獎勵基準容積1%，合計基準容積35.99%之容積獎勵，另加計開放空間獎勵14.20%，合計申請基準容積50.19%之容積獎勵。已超出都市更新條例第65條建築容積獎勵上限基準容積50%，爰實施者取上限值申請建築基地基準容積50%之容積獎勵，本都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。 三、本案預計申請智慧建築容積獎勵、無障礙環境、建築物耐震設計之容積獎勵，請依規檢附相關協議書，並依都市更新建築容積獎勵辦法第18條規定辦理。 四、本案申請智慧建築容積獎勵項目，請實施者補充說明後續管理維護費用情形。 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。
----------	--

委員及出席席單位意見	一、計畫書P1-1頁辦理緣起與法令依據，右側圖說其劃設更新單元紅色虛線範圍與實際位置略有偏移，請做修正。 二、計畫書P10-3頁△F14-3縮減建蔽率之檢討方式不太適當，請再調整修正。 三、計畫書P11-7頁汽機車從大同街進入基地時，尤其是機車車道緊鄰大同街3巷私設通路，車道出入應有弧度，請配合實際需求作適當修正。 四、計畫書P24-9頁地質敏感查詢，圖面紅線標示範圍為何請再補充說明。 五、計畫書P12-4頁汽機車道與大同街3巷私設通路緊鄰，區隔綠帶應配合現況車輛進出調整設置，另汽機車輛於此進出時，規劃單位應考量交通行車安全對策。 六、請標示資源回收出入動線。 七、應與基地隔壁綠帶設置協調一致，並考量連通出入機能。 八、立面設計請增加垂直綠化或宜居設施。 九、機車位與鄰接私設通路之圍牆請增加綠化。 十、面前道路種植之景觀樹木請考量行車通視，調整植樹間距疏密；車道出入口之人行通道鋪面請作材質變化，增加警示性。 十一、計畫書P20-2頁有關管理營運之特別約定，東南側之退縮地供作人行步道及車道使用，相關約定文字內容請再確認。 十二、計畫書P19-1頁風險控管方案，本案採同業連帶擔保方式辦理，請於核定前補充證明文件。 十三、本案西側綠帶建議應作整體規劃，並串連南北兩側之現有巷道及私設通路，增加居民通行之可行性。 十四、請增加垂直綠化及宜居設施友善鄰里環境。 十五、一層機車停車空間範圍，請加強綠美化遮蔽設計。 十六、計畫書P5-5頁公共設施現況是否有誤繕情事請再確認。
------------	---

會議決議	一、實施者承諾本案西側綠帶(地)將配合本案進行綠化，施作簡易設施，開放提供鄰里使用，請納入事業計畫。 二、一層汽、機車路線請依實際需求調整，避免產生衝突；行道樹請考量行車動線視線安全，調整疏密；車道出入口人行通道鋪面請變化材質，增加警示效果。 三、圍牆增加綠化，並請加強本案垂直綠化或設置宜居設施，友善鄰里及美化環境。 四、一層機車停車空間，建議加強綠美化遮蔽設計。 五、請補充資源回收室清運動線。 六、請考量基地區位環境特性、周邊社區發展現況，提出改進方案。本案依出(列)席委員及各單位意見修正後再送本會審議。
------	--

臺中市都市更新及爭議處理審議會 112 年第 2 次會議

討論事項編號	第三案(審議案)	日期	112 年 6 月 5 日
案由	擬訂臺中市南區樹子腳段 421-18 地號等 26 筆(原 18 筆)土地都市更新事業計畫案		
說明	一、實施者：和瑞建設股份有限公司 二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司 三、設計單位：陳明偉建築師事務所 四、法令依據：都市更新條例第 23 條、第 32 條、第 33 條、第 37 條、第 43 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本市南區文心南路以東、德富路 426 巷以南、德富路以西及大慶街一段 75 巷以北之街廓內，面積共計 6,174 平方公尺，為自行劃定之更新單元。 六、現況說明： (一)都市計畫現況： 本更新單元係屬「臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍，其土地使用分區為第二種住宅區(法定建蔽率 60%、法定容積率 220%)及第三種住宅區(法定建蔽率 55%、法定容積率 280%)，平均建蔽率 55.4%、平均容積率 275.22%。 (二)土地權屬 1. 本案坐落於臺中市南區樹子腳段 421-18、421-19、422、423、424、425、426、427、427-1、428、429、430、431、431-5、433、434、435、440-7、422-2、423-2、424-2、425-4、426-3、427-4、427-5、428-1 地號等 26 筆土地，總面積共計 6,174 平方公尺。 2. 土地所有權人共 1 人(歐陽○○)。 (三)合法建築物權屬 1. 本基地計 11 棟建築物，10 棟為合法建物，1 棟為違章建築，合法建物為鋼架造、加強磚造、鋼筋混凝土造，為地下一層至地上三層之建物，面積總計 2,860.32 平方公尺。 2. 建物所有權人為 1 人(歐陽○○)。 (四)公、私有土地分布狀況 本案更新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 6,174 平方公尺。		

(五)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)	6,174.00	1	2,860.32	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	6,174.00	1	2,860.32	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	6,174.00	1	2,860.32	1
私有同意數(C)	6,174.00	1	2,860.32	1
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

- (一) 109年06月17日實施者自辦事業計畫公聽會。
- (二) 109年06月29日實施者檢送都市更新事業計畫書暨相關附件冊報核。
- (三) 109年07月22日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。
- (四) 109年11月18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02月04日召開都市更新事業計畫幹事會審議。
- (六) 110年07月30日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書(公開展覽版)。
- (七) 110年09月17日~110年10月01日辦理公開展覽(15日)。
- (八) 110年09月29日召開公辦事業計畫公聽會；110年10月6日函發公聽會議紀錄。
- (九) 111年12月22日完成都市設計及建造執照預審聯席審議。
- (十) 112年4月26日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書(大會版)。

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「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%，容積移轉量為5,097.62平方公尺，經都市設計審議及建造執照預審聯席委員會同意，並已取得容積移轉量許可函及確認函。
- 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4.08%、第12條申請△F8無障礙設計獎勵基準容積3%、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14.3%、「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$\geq 15\%$獎勵基準容積2%，合計基準容積30.38%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20%。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50.38%之容積獎勵，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，爰僅同意都市更新容積獎勵30%，加計其他獎勵20%，核予建築基地基準容積50%之容積獎勵。爰實施者取上限值申請建築基地基準容積50%之容積獎勵，尚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50%，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、請實施者補充說明本案公開展覽版及大會版的內容差異。 六、本案更新單元劃定基準指標檢討，有關建築物現況構造說明部分請與臺中市建築學會一致，以利檢核。 七、計畫書P18-3頁，土地實價登錄行情價請補充參考年份。 八、請確認並說明本案鄰接道路開闢情形，並標示於現況照片，以利檢核。
委員及出席單位意見	一、計畫書P0-4頁，本案地下開挖規模為77.68%，請確認本案是否為地下水補注地質敏感區，倘屬地下水補注地質敏感區，請依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」補充補救措施。 二、計畫書P12-20及P12-21頁，公共藝術品示意圖標示有誤，請修正。 三、計畫書P12-27頁，基地西側留設連接德富路426巷之景觀步道，請於出入口補立告示牌及相關設施，避免機車進出，並請增加景觀植栽及休憩設施，另於公寓大廈管理規約內特別規定管理方式。 四、計畫書P20-1頁敘明本案申請黃金級綠建築標章及黃金級智慧建築標章等文字，惟計畫書P10-3頁未檢討相關容積獎勵計算，請確認是否為誤繕。 五、請於公寓大廈規約補充本案申請開放空間容積獎勵人行道留設範圍及管理方式。 六、依計畫書P19-1頁，本案採「同業連帶擔保」方式進行風險控管，請於核定前補充相關文件。

	七、計畫書P12-5頁，臨接大慶街一段75巷側退縮空間內設施及綠化植栽槽請避免與人行道動線視角形成銳角設計。 八、請說明一層平面圖，基地西側連接德富路426巷之景觀步道劃設一格停車位之用意。 九、本案更新後規劃設計建築物量體高達23及27層樓，請加強垂直綠化或考量設置宜居設施，並請評估考量是否申請耐震設計都市更新獎勵項目。 十、基地東側為主要車行動線之一，請評估協助完成開闢大慶街一段75巷之計畫道路，以減緩未來衍生交通衝擊。 十一、計畫書24-6頁，請說明本案停車空間是否皆設置充電設備及未來住戶之使用方式。 十二、本案汽機車為同一車道出入口，請補充車道寬度並請說明是否有相關安全措施。 十三、依公聽會居民意見，請補充說明本案認養範圍是否與居民認養範圍重疊。
會議決議	一、本案更新後規劃設計建築物量體高達23及27層樓，請加強垂直綠化或考量設置宜居設施，並請評估是否申請耐震設計獎勵。 二、請評估協助完成開闢大慶街一段75巷之計畫道路，以減緩未來衍生交通衝擊。 三、本案汽機車為同一出入口，請補充說明如何避免干擾；另車道緊鄰鄰地，請補充車輛進出對鄰地造成之噪音干擾處理方式。 四、文心南路至德富路426巷景觀步道兩側請增加綠化及休閒設施，開放供公眾使用，請於出入口補立告示牌，並於公寓大廈管理規約內特別規定。 五、臨接大慶街一段75巷側退縮空間內設施及綠化植栽槽請避免與人行道動線視角形成銳角設計。 六、請考量基地環境特性、周邊道路開闢情形及都市發展狀況，提出改進方案。本案依出(列)席委員及各單位意見修正後再送本會審議。