

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12月12日
發文字號：府授都更字第1120359169號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (387360000G_1120359169_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府112年11月28日召開「臺中市都市更新及爭議處理審議會」112年第4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(第一案)(含附件)、久禾空間設計有限公司(第一案)(含附件)、賴俊呈建築師事務所(第一案~第二案、前次案)(含附件)、李明哲建築師事務所(第一案)(含附件)、德邑建設股份有限公司(第二案)(含附件)、呈禾工程規劃有限公司(第二案、前次案)(含附件)、陳吉彰建築師事務所(第二案)(含附件)、和瑞建設股份有限公司(前次案)(含附件)、陳明偉建築師事務所(前次案)(含附件)、臺中市政府建設局(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4次會議紀錄

壹、會議時間：112年11月28日(星期二)下午3時30分

貳、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中9樓導覽簡報室

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3次會議)

內容項目如下：

一、第3次會議(審議案1案，報告案1案)：

第一案：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：有關決議三依委員及出(列)席單位意見修正：「為減緩未來交通衝擊，實施者承諾於申報二樓樓板勘驗前完成協助打通大慶街一段75巷計畫道路並將土地捐贈予市政府(不得容積移轉)或捐贈約8,900萬元(以實際開闢費用為主)，另南區樹子腳段431-6地號由實施者出具土地使用同意書予市府開闢，請將打通計畫或捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應表明之事項。」，准予備查。

第二案：訂定「臺中市都市更新環境友善審議規範」草案(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 2 案)：

第一案：富宇建設股份有限公司擔任實施者申請「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：

- 一、本案申請都市更新建築容積獎勵，經委員充分討論後，原則同意核予容積獎勵值如下：
 - (一)都市更新容積獎勵：
 - 1、依「都市更新建築容積獎勵辦法」：
 - (1)第6條核予7.79%容積獎勵($\Delta F2$ 原建築物結構評估獎勵)
 - (2)第13條核予4%容積獎勵($\Delta F9$ 耐震設計)
 - (3)第14條核予7%容積獎勵($\Delta F10$ 更新時程獎勵)
 - (4)第15條核予10.4%容積獎勵($\Delta F11$ 更新單元規模獎勵)
 - 2、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」：
 - (1)第4條附表核予1%容積獎勵($\Delta F14-3$ 縮減建蔽率)
 - 3、綜上，核予都市更新容積獎勵共 30.19%。
 - (二)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」核予其他獎勵 20%容積獎勵(開放空間獎勵)。
 - (三)有關上開容積獎勵合計 50.19%，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，爰同意都市更新容積獎勵 30%，加計開放空間獎勵 20%，合計核予基準容積 50%之獎勵容積。
- 二、本案實施者自願提供地面層 67 部共享機車位供民眾臨時停放機車使用，請於車位地上標示「共享車位」，並於車道出入設置告示牌，納入公寓大廈規約。
- 三、請提供 1 部汽車停車位供本社區共享使用。
- 四、請於計畫書附件有關交通影響評估內容補充地下室汽機

車出入口於尖峰時間是否互相干擾之評估。

- 五、請說明雨水回收池及雨水滯洪池是否充足及回收水之處理方式。
- 六、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新臺幣二千五百萬元整供市府整合運用，請將捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應表明之事項。
- 七、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：德邑建設股份有限公司擔任實施者申請「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，原則同意核予容積獎勵值如下：
 - (一)都市更新容積獎勵：
 - 1、依「都市更新建築容積獎勵辦法」：
 - (1)第6條核予7.89%容積獎勵(△F2原建築物結構評估獎勵)
 - (2)第11條核予6%容積獎勵(△F7智慧建築設計)
 - (3)第12條核予3%容積獎勵(△F8無障礙環境設計)
 - (4)第13條核予4%容積獎勵(△F9耐震設計)
 - (5)第14條核予7%容積獎勵(△F10更新時程獎勵)
 - (6)第15條核予7.1%容積獎勵(△F11更新單元規模獎勵)
 - 2、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」：
 - (1)第4條附表核予1%容積獎勵(△F14-3縮減建蔽率)

3、綜上，核予都市更新容積獎勵共 35.99%。

(二) 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」核予其他獎勵 15.59%容積獎勵(開放空間獎勵)。

(三) 有關上開容積獎勵合計 51.58%，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，爰同意都市更新容積獎勵 34.41%，加計開放空間獎勵 15.59%，合計核予基準容積 50%之獎勵容積。

二、基地後鄰鐵路側綠地請實施者協助開闢，並巷口及綠地上設置告示牌，以開放供公眾使用並確保民眾通行。

三、請調整戶外梯位置並標示尺寸。

四、本案規劃設置圍籬，為提升居住環境建議提高透空性及綠化面積。

五、請提供 1 部汽車停車位供本社區共享使用。

六、有關智慧建築獎勵部分，由實施者依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列之公共基金 50%提撥作為智慧建築專款專用之管理維護基金。

七、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新臺幣一千萬元整供市府整合運用，請將捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應表明之事項。

八、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 5 時 40 分

臺中市都市更新及爭議處理審議會 112 年第 4 次會議

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	112 年 11 月 28 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	<p>一、實施者：富宇建設股份有限公司</p> <p>二、規劃單位：久禾空間設計有限公司</p> <p>三、設計單位：李明哲建築師事務所</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、現況說明：</p> <p>(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)。</p> <p>(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)。</p> <p>(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)。</p> <p>(四)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 4,881.18 平方公尺。</p> <p>(五)同意參與都市更新事業計畫比例計算：</p>																											
明	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width: 30%;">項目</th> <th colspan="2" style="width: 30%;">土地部分</th> <th colspan="2" style="width: 40%;">合法建物部分</th> </tr> <tr> <th style="width: 15%;">面積(m²)</th> <th style="width: 15%;">人數(人)</th> <th style="width: 15%;">面積(m²)</th> <th style="width: 15%;">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	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)	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8月9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15日、12月7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)。
- (十一) 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，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。**
- (十二) 112年9月18日提送修正報告書。

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、 本案申請容積獎勵項目如下：
 - (一) 都市更新容積獎勵：
 - 1、依「都市更新建築容積獎勵辦法」：
 - (1) 第6條申請 $\Delta F2$ 原建築物結構評估獎勵基準容積7.79%。
 - (2) 第13條申請 $\Delta F9$ 住宅性能評估之結構安全性能第二級獎勵基準容積4%。

	<p>(3) 第14條申請△F10更新時程獎勵基準容積7%。</p> <p>(4) 第15條申請△F11更新單元規模獎勵基準容積10.4%。</p> <p>2、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」：</p> <p>(1) 第4條附表申請△F14-3縮減建蔽率$\geq 10\%$獎勵基準容積1%。</p> <p>3、綜上，都市更新容積獎勵合計基準容積30.19%。</p> <p>(二) 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%。</p> <p>(三) 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。本案都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。</p> <p>三、請補充提送第一次提大會版本與本次大會版本都市更新事業計畫的修正內容前後比較說明。</p> <p>四、有關北側西安街277巷77弄8公尺未開闢計畫道路，請說明退縮空間處理方式。</p> <p>五、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。</p>
<p>委員及出席單位意見</p>	<p>一、為配合未來電動汽車之趨勢，本案地下室規劃預留5個電動停車位，請確認預留5個停車位後續作為共享車位或銷售買賣，另本案汽車位是否全面預留充電線架，請補充說明。</p> <p>二、本案機車停車位設計347部，自願提供地面層67部機車位供民眾臨時停放機車使用，建議於機車停車位標示「共享車位」，並於車道出入設置告示牌，相關內容應納入公寓大廈管理規約。</p> <p>三、本案規劃4位無障礙停車位，建議提供1位供裝卸停車使用或作為社區共享車位。</p> <p>四、報告書P12-27，本案於一樓設置機車停車空間，另於地下一樓設置296汽車停車及148機車停車位，請確認於尖峰時段從地下室通往一樓出入口是否造成交通衝擊；另請於報告書附件21交通影響評估補充相關內容及檢討說明。並建議於出入口斜坡道清楚標示汽機車進場、出場標線。</p> <p>五、有關前次會議紀錄提及電線桿地下化之可行性，建請向臺灣電力公司確認。</p> <p>六、本案地下室開挖達79.01%，但經查詢該區為地下水補注地質敏感區，開發規模</p>

	<p>應為76%，請說明不足部分之處理方式；另請補充說明雨水回收池及雨水滯洪池設置是否充足，並請說明回收水之處理方式。</p> <p>七、報告書P24-7，低碳城市建築章節，本案建築規劃開挖率79.01%大於80%，誤植部分請更正；另請再補充說明地下水補注不足應予補足等說明文字。</p> <p>八、簡報P55，有關北側道路退縮部分，為避免高低差，與鄰地應順平設計；另於汽機車出入口左右兩側設置警示燈，加強與鄰地之安全性。</p> <p>九、本案依規申請實施都市計畫地區建築基地綜合設計之開放空間獎勵，依據開放空間相關法規已規定其開放性，請補充說明本案後續如何確保其開放性及如何管理。</p> <p>十、本案建築設計增加防火區劃及增設樓梯部分，請補充說明並載明於計畫書中。</p> <p>十一、報告書P6-1，一、相關都市計畫，文字排版位移請調整。</p> <p>十二、報告書P11-2，3.交通影響評估：第一段文字排版位移請調整。</p> <p>十三、報告書P5-17，表5-7更新單元鄰近房屋交易比較案例表1，門牌應為「漢翔路135號八樓之2」，交易年月應為110年08月，請確認並修正。</p> <p>十四、報告書P5-17，表5-7更新單元鄰近房屋交易比較案例表2，門牌應為「福興路9號十樓之3」，請確認並修正。</p> <p>十五、報告書P5-17，表5-7更新單元鄰近房屋交易比較案例表3，門牌應為「福星北二街1號七樓之3」，請確認並修正。</p> <p>十六、報告書P5-17，表5-7更新單元鄰近房屋交易比較案例表4，門牌應為「文華路162巷3號六樓之7」，請確認並修正。</p> <p>十七、報告書P5-17，圖5-8車位1位置似有偏移，請確認並修正。</p>
<p>會議決議</p>	<p>一、本案申請都市更新建築容積獎勵，經委員充分討論後，原則同意核予容積獎勵值如下：</p> <p>(一)都市更新容積獎勵：</p> <p>1、依「都市更新建築容積獎勵辦法」：</p> <p>(1)第6條核予7.79%容積獎勵(△F2原建築物結構評估獎勵)</p> <p>(2)第13條核予4%容積獎勵(△F9耐震設計)</p> <p>(3)第14條核予7%容積獎勵(△F10更新時程獎勵)</p>

(4)第15條核予10.4%容積獎勵(△F11更新單元規模獎勵)

2、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」：

(1)第4條附表核予1%容積獎勵(△F14-3縮減建蔽率)

3、綜上，核予都市更新容積獎勵共 30.19%。

(二)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」核予其他獎勵 20%容積獎勵(開放空間獎勵)。

(三)有關上開容積獎勵合計 50.19%，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，爰同意都市更新容積獎勵 30%，加計開放空間獎勵 20%，合計核予基準容積 50%之獎勵容積。

二、本案實施者自願提供地面層 67 部共享機車位供民眾臨時停放機車使用，請於地面標示「共享車位」，並於車道出入設置告示牌，納入公寓大廈規約。

三、請提供 1 部汽車停車位供本社區共享使用。

四、請於計畫書附件有關交通影響評估內容補充地下室汽機車出入口於尖峰時間是否互相干擾之評估。

五、請說明雨水回收池及雨水滯洪池是否充足及回收水之處理方式。

六、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新臺幣二千五百萬元整供市府整合運用，請將捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應表明之事項。

七、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 112 年第 4 次會議

討論事項編號	第二案(審議案)	日期	112 年 11 月 28 日
案由	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案		
說明	<p>一、實施者：德邑建設股份有限公司</p> <p>二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司</p> <p>三、設計單位：陳吉彰建築師事務所</p> <p>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。</p> <p>五、更新單元劃定及其範圍：</p> <p> 本都市更新單元係沙鹿區大同街以西、大同街 3 巷以南、興安路以北之街廓範圍內，更新單元範圍包括沙鹿區興安段 474 地號等 8 筆土地，面積共計 3779.34 平方公尺。</p> <p>六、現況說明：</p> <p>(一)都市計畫現況：</p> <p> 本更新單元係屬「擬定台中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)案」範圍，其土地使用分區為第四種住宅區，平均建蔽率為 55%、容積率為 200%。</p> <p>(二)土地權屬</p> <p> 1. 本案坐落於臺中市沙鹿區興安段 474 地號等 8 筆土地，總面積共計 3779.34 平方公尺。</p> <p> 2. 土地所有權人共 1 人(林○○所有)。</p> <p>(三)合法建築物權屬</p> <p> 1. 本案基地內共計 6 棟建築物，僅 6 棟為合法建築物，但現況 2 棟房屋已倒塌，合法建築物為鋼架造、加強磚造，為地上一層之建物，面積總計 4,739.08 平方公尺。</p> <p> 2. 建物所有權人為 1 人(林○○所有)。</p> <p>(四)公、私有土地分布狀況</p> <p> 本新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 3,779.34 平方公尺。</p>		

(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	4739.08	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	3,779.34	1	4739.08	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	3,779.34	1	4739.08	1
私有同意數(C)	100%	100%	100%	100%
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

- (一) 109年6月20日實施者自辦事業計畫公聽會。
- (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核。
- (三) 109年7月21日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。
- (四) 111年4月25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7月14日召開都市更新事業計畫幹事會審議;111年7月29日函發幹事會會議紀錄。
- (六) 111年12月9日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書(公開展覽版)。
- (七) 112年1月3日~112年1月18日辦理公開展覽(15日)。
- (八) 112年1月11日召開公辦事業計畫公聽會;112年1月17日函發公聽會議紀錄。
- (九) 112年2月21日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書(大會版)
- (十) 112年6月4日依公辦公聽會紀錄召開現場會勘。
- (十一) 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，會議決議：
 - 1、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。
 - 2、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。

- 3、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。
- 4、一層機車停車空間，建議加強綠美化遮蔽設計。
- 5、請補充資源回收室清運動線。
- 6、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。

八、綜上，檢陳提案表，提請討論。

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、本案申請容積獎勵項目如下：

(一)都市更新容積獎勵：

1、依「都市更新建築容積獎勵辦法」：

- (1) 第6條申請△F2原建築物結構評估獎勵基準容積7.89 %。
- (2) 第11條申請△F7智慧建築獎勵基準容積6%。
- (3) 第12條申請△F8無障礙環境獎勵基準容積3%
- (4) 第13條申請△F9結構耐震設計獎勵基準容積4%
- (5) 第14條申請△F10更新時程獎勵基準容積7%。
- (6) 第15條申請△F11更新單元規模獎勵基準容積7.1 %。

2、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」：

- (1) 第4條附表申請△F14-3縮減建蔽率 $\geq 15\%$ 獎勵基準容積1 %。

(二)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15.59%。

(三)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51.58%之容積獎勵，惟容積獎勵已超過都市更新條例第65條建築容積獎勵上限基準容積50%，爰僅同意都市更新容積獎勵34.41%，加計開放空間獎勵15.59%，合計核予基準容積50%之獎勵容積，本案都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。

業務單位初核意見

	<p>三、請補充本次提送大會版本與前次大會審議版本都市更新事業計畫的修正內容前後比較說明。</p> <p>四、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。</p>
<p>委員及出席單位意見</p>	<p>一、請提供裝卸用之共享停車位友善環境。</p> <p>二、P10-2頁之計算式數字誤繕請修正。</p> <p>三、P10-3頁△F14-3縮減建蔽率：實設空地面積-開放空間實設面積-退縮地面積，開放空間實設面積數值應以法定空地實設面積計算，請修正。</p> <p>四、P12-32頁雨水處理設施圖請補繪雨水回收池。</p> <p>五、P24-9頁單元位置位處非地質敏感區域，其內容敘明依土管規定開挖率可達80%，請補充相關規定。</p> <p>六、本案西側綠帶(地)之開放及管理計畫請補充說明。</p> <p>七、依建技規則規定檢討應有淨寬120公分之戶外梯，請在剖面及相關圖說標示位置及詳細尺寸，並應按規定設置。</p> <p>八、依公聽會意見，基地周邊有淹水情事請詳細說明基地排水計畫。</p> <p>九、P5-13六、(二)市場結構與地區行情建議增加更新單元內附近區域之市場供給與需求及市場產品型態之敘述，並敘明不動產市場價格水準分析之結果。</p> <p>十、P1-2照片視角B及P5-8-1照片視角5，圖上標示箭頭方向與照片視角方向似有偏差，請檢視修正。</p> <p>十一、P10-2一、(一)、6依據都市更新建築容積獎勵辦法第15條第1項第2款之計算結果「...3779.34-3000=1779.34」，應為779.34，請檢視修正。</p> <p>十二、P18-3一、(四)、3.信託管理費之計算式說明及算式部分似有漏字「...其費用依總營建工程造○○*0.5%*0.5(建商身分)提列...」，請檢視修正。</p> <p>十三、P18-2(一)、1.(1)新建工程：c.鑑界費，查「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」已於112.01.13修正，並自112.05.01施行，爰請依修正後之鑑界複丈費收費基準計算。</p> <p>十四、P22-1，「116年年」贅字請修正。</p>

十五、P24-6，圖24-3標示「文昌東七街」之道路名稱非位於沙鹿區，似有誤植，請檢視修正。

十六、附件14，土地登記簿手抄本之地號重測前後檢核表，沙鹿區興安段485地號重測前應為沙鹿段斗抵小段208-86地號，請修正。

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，原則同意核予容積獎勵值如下：

(一)都市更新容積獎勵：

1、依「都市更新建築容積獎勵辦法」：

(1) 第6條核予7.89%容積獎勵(△F2原建築物結構評估獎勵)

(2) 第11條核予6%容積獎勵(△F7智慧建築設計)

(3) 第12條核予3%容積獎勵(△F8無障礙環境設計)

(4) 第13條核予4%容積獎勵(△F9耐震設計)

(5) 第14條核予7%容積獎勵(△F10更新時程獎勵)

(6) 第15條核予7.1%容積獎勵(△F11更新單元規模獎勵)

2、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」：

(1) 第4條附表核予1%容積獎勵(△F14-3縮減建蔽率)

3、綜上，核予都市更新容積獎勵共35.99%。

(二)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」核予其他獎勵15.59%容積獎勵(開放空間獎勵)。

(三)有關上開容積獎勵合計51.58%，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，爰同意都市更新容積獎勵34.41%，加計開放空間獎勵15.59%，合計核予基準容積50%之獎勵容積。

二、基地後鄰鐵路側綠地請實施者協助開闢，並於巷口及綠地上設置告示牌，以開放供公眾使用並確保民眾通行。

三、請調整戶外梯位置並標示尺寸。

四、本案規劃設置圍籬，為提升居住環境建議提高透空性及綠化面積。

五、請提供1部汽車停車位供本社區共享使用。

六、有關智慧建築獎勵部分，由實施者依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列之公共基金50%提撥作為智慧建築專款專用之管理維護基金。

七、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新臺幣一千萬元整供市府整合運用，請將捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應表明之事項。

八、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。