檔　　號:
保存年限:

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：juju1109@taichung.gov.tw

受文者：都市更新工程科）

發文日期：中華民國113年1月12日
發文字號：府授都更字第1130004244號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (387360000G_1130004244_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府112年12月29日召開「臺中市都市更新及爭議處理審議會」112年第5次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、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。

二、請實施者於會議紀錄發文翌日起6個月內檢具修正書圖送府。

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)、陳朝舜建築師事務所(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)(含附件)、東采建設股份有限公司(第二案)(含附件)、卓越資產鑑定有限公司(第二案)(含附件)、陳彥伯建築師事務所(第二案)(含附件)、本府都市發展局（城鄉計畫科(含附件)、都市設計工程科(含附件)、建造管理科(含附件)、都市更新工程科）(含附件) 電子公文交換章 2024/01/12 14:58:54

都市更新科　收文:113/01/12
361130011748　有附件

臺中市都市更新及爭議處理審議會

112 年第 5 次會議紀錄

壹、 會議時間：112 年 12 月 29 日(星期五) 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

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 4 次會議)

內容項目如下：

一、 第 4 次會議(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: 確認會議紀錄無誤，准予備查。

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: 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「擬訂臺中市沙鹿區鹿峰東段 1656-1 地號等 13 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10條核予6%容積獎勵(△F6綠建築設計獎勵)

(2)第13條核予2%容積獎勵(△F9建築物耐震設計獎勵)

(3)第14條核予7%容積獎勵(△F10更新時程獎勵)

(4)第15條核予9.8%容積獎勵(△F11更新單元規模獎勵)

2、綜上，核予都市更新容積獎勵共24.8%。

（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 15.84%容積獎勵(開放空間獎勵)。

（三）有關上開容積獎勵合計40.64%，未超過都市更新條例第65條建築容積獎勵50%上限規定，爰同意都市更新容積獎勵24.8%，加計開放空間獎勵15.84%，合計核予基準容積40.64%之獎勵容積。

二、有關綠建築獎勵部分,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%提撥作為綠建築專款專用之管理維護基金。

三、本案建築物後側法空綠地，建議可朝鄰里公園理念規劃並時段性開放供鄰近居民使用。

四、避免造成單元臨接長春路處違規停車，建議臨接長春路規劃植穴植栽綠化。

五、停車場車道汽機車動線分隔以槽化設置，並請於圖面標示車道寬度。

六、 請檢討本案是否為地下水補注敏感地區。

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台幣一千萬元整供市府整合運用，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，請實施者於會議紀錄發文翌日起 6 個月內檢具修正書圖送府。

第二案：東采建設股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換計畫案」(審議案)

決　議：

一、連帶保證人協議書應加強相關義務說明，並辦理公證，並於權利變換計畫書核定前完成公證作業。

二、本案請切結辦理信託並於領取建造執照前完成信託作業程序。

三、本案認養北側廣場，認養期間請延長至使用執照領取後二年。

四、有關事業計畫及權利變換計畫實施經費明細表、估價內容差異比較表請補充並改置於計畫書附錄。

五、有關權利變換計畫內容，涉及人民陳情、權利變換實施經費明細表、估價內容與結果、共同負擔比率及權利分配價值，說明如下:

(一) 人民陳情

人民陳情意見、公聽會及依據都市更新條例第 33 條規定說明聽證採納或不採納理由，業依專案小組

建議之內容並經審議會決議詳附表。

（二）權利變換實施經費明細表

有關工程經費營建費用，本案提送權利變換計畫工程單價為 42,680 元/M^2，營建費用為 6 億 6,622 萬 6,264 元，經實施者逐一說明合理性後，並經審議會討論後，予以同意。

（三）估價內容及結果

依台中市不動產估價師公會襄閱及本案估價師估價結果、專案小組建議並經審議會討論後，同意其估價內容及結果如下：

1、本案地面層平均建坪單價(元/坪)562,000 元。

2、二樓以上平均建坪單價(元/坪)347,345 元。

3、車位平均價格：平面平均 135 萬 8,333 元、機械車位 72 萬元。

4、合法建築物拆遷補償費用：1 億 2,938 萬 451 元。

5、拆遷費用：1,287 萬 4,628 元。

（四）共同負擔比率

1、本案提列人事行政管理費 4.5%、銷售管理費 6%、及風險管理費 8%，經實施者逐一說明合理性及必要性後，業依專案小組建議並經審議會討論後，予以同意。

2、同意本案共同負擔比率 67.90%為上限。

（五）權利分配價值

1、有關分配部分，業依專案小組建議再徵詢相關所有權人採合併分配方式，經實施者說明本次辦理合併選配期間無符合申請合併分配條件者表示願意參與權利變換並提出合併分配申請，

故本案參與分配人數為 5 人，依據可分配權利價值，並經審議會討論後，予以同意。

2、實施者同意額外提撥 5,700 萬元作為全案不同意、不參與或無法分配之土地、合法建築物所有權人補助金，請實施者補充分配及發放方式及期程。

六、本案都市更新權利變換計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後通過，請實施者於會議紀錄發文翌日起 6 個月內檢具修正書圖送府。

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5次會議

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	112年12月29日
案由	擬訂臺中市沙鹿區鹿峰東段1656-1地號等13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: 陳朝舜建築師事務所

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：

本都市更新單元係位於本市沙鹿區長春路以南、星河路以西及福德路以北之街廓範圍內，面積共計4,679平方公尺。

六、現況說明：

(一)都市計畫現況:

本更新單元係屬「變更臺中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第三次通盤檢討)」範圍，其土地使用分區屬第四種住宅區，法定建蔽率55%，法定容積率200%。

(二)土地權屬

1. 本案坐落於臺中市沙鹿區鹿峰東段1656-1、1657、1658、1659、1660、1665-2、1666、1667、1668、1679、1706、1707、1708地號等13筆土地，總面積共計4,679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. 本基地計6棟建築物，6棟為合法建物，11棟為違章建築，合法建物為木石磚造、加強磚造及土造，多為地上一層至地上二層之建物，面積總計1,890.5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

本新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計4,679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(㎡)	人數(人)	面積(㎡)	人數(人)
全區總和(A=a+b)	4,679	1	283.84	1
公有(a)	0	0	0	0

私有(b=A-a)	4,679	1	283.84	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	4,679	1	283.84	1
私有同意數(C)	4,679	1	283.84	1
同意比例(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

(一) 109 年 12 月 22 日實施者自辦事業計畫公聽會。

(二) 109 年 12 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) 110 年 1 月 19 日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。

(四) 111 年 5 月 6 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 5 月 25 日召開都市更新事業計畫幹事會審議；111 年 6 月 1 日函發幹事會會議紀錄。

(六) 112 年 5 月 23 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 6 月 9 日~112 年 6 月 23 日辦理公開展覽(15 日)。

(八) 112 年 6 月 20 日召開公辦事業計畫公聽會；112 年 7 月 4 日函發公聽會議紀錄。

(九) 112 年 9 月 23 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29.36%，容積移轉量為2,747.54平方公尺，已取得容積移轉量許可函及確認函。

三、本案申請容積獎勵項目說明如下:

(一)都市更新容積獎勵:

1、「都市更新建築容積獎勵辦法」:

(1) 第10條申請△F6綠建築獎勵基準容積6%。

(2) 第13條申請△F9建築物耐震設計獎勵基準容積2%。

(3) 第14條申請△F10更新時程獎勵基準容積7%。

(4) 第15條申請△F11更新單元規模獎勵基準容積9.8 %。

	(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15.84 %。 (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40.64 %之容積獎勵，未超過都市更新條例第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40.64 %，並移入容積29.36 %，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。
委員及出列席單位意見	一、 本案建築物後側為法空綠地且基地邊界設置圍牆，建議可朝鄰里公園理念規劃並時段性開放供鄰近居民使用，另建議圍牆增加綠化及透空率。 二、 因基地鄰近義聖宮，避免廟會人潮眾多造成單元臨接長春路處違規停車影響環境品質，建議基地臨接長春路規劃植穴植栽綠化。 三、 建議長春路之退縮範圍規畫自行車道空間，提升交通環境品質。 四、 本案汽機車動線相臨容易造成交通危險，建議停車場車道汽機車動線分隔以槽化設置，並請於圖面標示車道寬度。 五、 本案地形環境產生高程坡度，請注意戶外環境坡度設計並請檢討本案是否為地下水補注敏感地區。 六、 P6-1，表6-1文字誤繕「件」應為「建」，請修正。 七、 P6-8，土管要點第37點，本案已送都市設計審議，請修正檢討說明；另請補充檢討土管要點第39點之規定。 八、 P24-27，容移要點第6、7點，本案已取得許可書，請補充檢討說明及補附許可。 九、 P24-28，容移要點第14點，依P12-9景觀配置平面圖，3公尺容移退縮範圍內設有階梯，請補充檢討說明。 十、 P5-3(五)、2.土地及建物人數及面積同意比例分析：「……詳表5-4同意參與更新事業計畫統計表。」，應為表5-3，建請釐清修正。 十一、P5-10五、(一)道路系統現況：「……往東經特一號道路可達中科區及大雅

	區，……」，建請釐清中科區究為行政區域或特定產業園區名稱。 十二、P5-13六、(二)市場結構與地區行情，建議加強對於附近區域之市場供給與需求及市場主要產品型態之敘述。 十三、P11-3面積計算表與P11-1總允建容積計算表，表號皆為11-1重複，建請釐清修正。 十四、P12-1一、4.公共交通：「……良外交通網路眾多」，應為聯外交通網路，建請釐清修正。 十五、P18-2(一)1.(1)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，請依修正後之鑑界複丈費收費基準修正敘述。 十六、報告書附件十六、舊違章建築戶清冊，並無星河路82號及84號等兩筆房屋稅籍或建物相關資料，建請說明原因。 十七、報告書附件十七、更新事業計畫地號說明，其中編號06鹿峰東段1665-2地號，經查係分割自1665地號，該1665地號之重測前地號為鹿寮段162-4地號。建議可備註說明清楚。
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10條核予6%容積獎勵(△F6綠建築設計獎勵) (2)第13條核予2%容積獎勵(△F9建築物耐震設計獎勵) (3)第14條核予7%容積獎勵(△F10更新時程獎勵) (4)第15條核予9.8%容積獎勵(△F11更新單元規模獎勵) 2、綜上，核予都市更新容積獎勵共24.8%。 (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15.84%容積獎勵(開放空間獎勵)。

	(三)有關上開容積獎勵合計 40.64%，未超過都市更新條例第 65 條建築容積獎勵 50%上限規定，爰同意都市更新容積獎勵 24.8%，加計開放空間獎勵 15.84%，合計核予基準容積 40.64%之獎勵容積。 二、 有關綠建築獎勵部分,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%提撥作為綠建築專款專用之管理維護基金。 三、 本案建築物後側法空綠地，建議可朝鄰里公園理念規劃並時段性開放供鄰近居民使用。 四、 避免造成單元臨接長春路處違規停車,建議臨接長春路規劃植穴植栽綠化。 五、 停車場車道汽機車動線分隔以槽化設置，並請於圖面標示車道寬度。 六、 請檢討本案是否為地下水補注敏感地區。 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台幣一千萬元整供市府整合運用，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，請實施者於會議紀錄發文翌日起 6 個月內檢具修正書圖送府。

臺中市都市更新及爭議處理審議會112年第5次會議

討論事項編號	第二案(審議案)	日期	112年12月29日
案由	擬訂臺中市東區練武段1107地號土地都市更新權利變換計畫案		
說明	**一、實施者：**東采建設股份有限公司 **二、規劃單位：**卓越資產鑑定有限公司 **三、設計單位：**陳彥伯建築師事務所 **四、法令依據及評價基準日** (一)法令依據 本案都市更新事業計畫於105年9月12日報核，適用99年5月12日都市更新條例第19條、第29條及103年1月16日都市更新權利變換實施辦法及臺中市都市更新單元劃定基準等相關規定辦理。 (二)法定適用日：都市更新事業計畫報核日105年9月12日。 (三)評價基準日：110年12月30日。(本案111年4月14日權利變換計畫報核，符合報核日前6個月內) **五、更新單元劃定及其範圍** 本基地位於臺中市東區干城里，南京五街以北、南京四街以西、南京六街以東及南京二街以南之街廓，屬未經劃定應實施更新之地區。更新單元包含臺中市東區練武段1107地號等1筆土地，面積1,559.77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「變更臺中市都市計畫(干城商業地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍，其土地使用分區屬第4-2種商業區，法定建蔽率70%，法定容積率500%。 (二)土地權屬 1.本案坐落於臺中市東區練武段1107地號土地，總面積共計1,559.77平方公尺。 2.土地所有權人共156 人，包括中華民國(管理者為財政部國有財產署)及丁○貞等155人。 (三)合法建築物權屬 1.本基地計1棟建築物，1棟為合法建物，為地上9層及地下3層之建物，面積總計13,522.24平方公尺。		

2.建物所有權人為 156 人，包括中華民國(管理者為財政部國有財產署)及丁○貞等 155 人。

七、計畫辦理情形

(一)110 年 1 月 15 日府授都更字第 1100007705 號函核准都市更新事業計畫案。

(二)110 年 1 月 28 日實施者檢送都市更新權利變換計畫書、3 家估價報告書暨相關附件冊報核。

(三)110 年 10 月 22 日召開臺中市都市更新及爭議處理審議會 110 年度第 6 次幹事會議。會議決議：

1.本案權利變換自辦公聽會時間於都市更新事業計畫核准前，是否符合內政部 98 年 12 月 25 日台內營字第 0980228135 號函釋規定,請釐清。

2.本案不動產估價報告書，實施者同意交由專業公會協助審查確認。

3.請實施者依據各幹事及業務單位意見修正，授權業務單位審認修正後通過。

(四)111 年 2 月 25 日實施者依據幹事會會議決議，再辦理自辦公聽會，並訂於 111 年 3 月 12 日(星期六)上午 10 時假國軍英雄館 3 樓會議室(臺中市東區南京路 127 號)辦理「擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換計畫案」自辦公聽會。

(五)111 年 4 月 14 日實施者提送權利變換計畫書(依幹事會意見修正送件)。

(六)111 年 6 月 2 日召開 111 年度臺中市都市更新及爭議處理審議會第 4 次幹事會。

(七)111 年 6 月 10 日中市都更字第 1110124746 號函送會議紀錄。

(八)111 年 11 月 24 日起至 111 年 12 月 23 日止辦理公開展覽，訂於 111 年 12 月 28 日舉辦公聽會、111 年 12 月 30 日舉行聽證。112 年 2 月 4 日函發公聽會、聽證紀錄。

(九)112 年 4 月 24 日召開「擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換計畫案」第 1 次專案小組會議(專案小組委員：林委員宗敏、麥委員怡安、劉委員芳珍)，會議決議：

1.請實施者針對委員及出席機關意見修正，提下次專案小組會議討論。

2.有關公聽會、人民陳情意見之專案小組建議詳附表；另聽證意見未討論併入下次專案小組會議審議。

(十)112 年 5 月 17 日召開「擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換計畫案」第 2 次專案小組會議(專案小組委員：林委員宗敏、麥

委員怡安、劉委員芳珍)，會議決議：

1.有關公聽會、聽證意見之專案小組建議詳附表。

2.請實施者依出席委員及出列席單位意見修正，後續提請本市都市更新及爭議處理審議會審議。

八、都市更新事業計畫(已核定)概述

(一)都市更新獎勵

1.本案法定建蔽率70%，法定容積率500%。

2.申請都市更新建築容積獎勵31%。

3.獎勵後總允建建築容積為10,216.49平方公尺，允建容積率655%。

(二)建築物規劃

預計興建地下3層地上14層之商場、補習班、辦公室建築，其地下層作為防空避難室兼停車空間及機械室使用，1 層除作為商場外，亦供作公共門廳使用，2層至10層作為辦公室及補習班使用，11層至14層作為辦公室使用。

(三)預計分配單元

本案擬興建樓地板面積15,609.65平方公尺，共計興建105個建物分配單元，更新後預計將容納649人。

(四)規劃汽機車停車位數

本案預計設置116個汽車停車位及160個機車停車位。

九、專案小組審議權利變換計畫內容概述

(一)財務計畫(計畫書P10-2)

1.營建費用

本案核准事業計畫工程單價為28,880元/M^2，營建費用為4億5,081萬3,357元，提送權利變換計畫工程單價為42,680元/M^2，營建費用為6 億6,622萬6,264元。

項目	事業計畫階段	權利變換階段
工程單價(元/M^2)	28,880	42,680
營建費用(元)	4億5,081萬3,357元	6億6,622萬6,264元

2.各項費率

項目	專案小組建議提大會版
人事行政管理費率	4.5%
銷售管理費率	6%
風險管理費率	8%

3.信託管理費用

項目	專案小組建議提大會版
信託管理費用(元)	1,225,000 元

4.權利變換實施經費明細表

權利變換實施經費明細表：事業計畫核准版與提大會版經費。

項目	事業計畫核准版	本次提大會版
重建費用	4 億 8,687 萬 1,427 元	6 億 9,100 萬 4,584 元
權利變換費用	1 億 4,140 萬 1,720 元	1 億 6,319 萬 1,079 元
貸款利息	1,616 萬 1,262 元	2,893 萬 6,924 元
稅捐	628 萬 2,731 元	234 萬 5,005 元
管理費用	1 億 2,725 萬 2,297 元	1 億 8,164 萬 6,568 元
總計	**7 億 2,333 萬 4,328 元**	**10 億 6,712 萬 4,160 元**

(二)估價結果(計畫書 P11-2)

1.本案委託三家專業估價機構：鼎盛不動產估價師聯合事務所、鴻廣不動產估價師事務所及通優不動產估價師事務所。

2.「鼎盛不動產估價師聯合事務所」鑑價結果計算更新前土地總價值及更新後房地價值最高，有利於未參與都市更新之土地所有權人取得較高之補償金，而參與分配土地所有權人更新後應分配權值亦較大。

3.故估價結果以「鼎盛不動產估價師聯合事務所」作為本案權利變換計算之依據。

估價師事務所		鼎盛	鴻廣	通優
更新前	土地平均單價(元/坪)	86 萬 6,000 元	85 萬	85 萬 4,000 元
	土地面積(坪)	471.83	471.83	471.83
	更新前土地總價(元)	4 億 860 萬 4,780 元	4 億 105 萬 5,500 元	4 億 294 萬 2,820 元
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	56 萬 2,000 元	54 萬 6,000 元	54 萬 1,000 元
	二樓以上平均建坪單價(坪)	34 萬 7,345 元	33 萬 522 元	34 萬 2,085 元

車位平均單價(元)	91 萬 8,103 元	88 萬 8,793 元	93 萬 172 元
更新後總權利總價(元)	**15 億 7,163 萬 8,130 元**	**14 億 9,960 萬 8,050 元**	**15 億 4,825 萬 5,640 元**

(三)共同負擔比率(計畫書 p12-1)

項目	事業計畫核准版	公開展覽版	本次提大會版
更新後總權利價值	11 億 4,961 萬 6,250 元	15 億 7,163 萬 8,130 元	15 億 7,163 萬 8,130 元
共同負擔金額	7 億 2,333 萬 4,328 元	10 億 8,858 萬 2,812 元	10 億 6,712 萬 4,160 元
共同負擔比率	**62.92%**	**69.26%**	**67.90%**

(四)更新前櫃位估價說明(附錄二十)

本案更新前(1~6 層、地下 1~2 層)係屬百貨公司性質，其產權皆為櫃位型態，櫃位估價係考量下列因素，進行劃分房地價格區段進行估價：

1.櫃位水平位置可及性。

2.易見程度。

3.參考櫃位當時買賣價金比例。

(五)權利分配處理結果(計畫書 P13-1、P14-1、P15-1)

1.選配原則

依本府 110 年 1 月 15 日准予發布實施都市更新事業計畫內容(計畫書 P14-1、附錄二)。

2.建議合併分配意願

(1)本案更新前土地及合法建築物所有權人 156 人，更新後應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元計 151 人。

(2)112 年 5 月 17 日專案小組會議決議，建議函發土地所有權人徵詢是否有參與合併分配意願，並建議以最小分配單元價值 8 成進行協調。

3.實施者處理方式

(1)112 年 06 月 10 日至 112 年 07 月 15 日(共計 36 日)辦理。

(2)112 年 07 月 21 日上午 10 時於臺中市南屯區惠中路三段 69 號 3 樓 C 室辦理公開抽籤。

(3)本次辦理合併選配期間並無符合申請合併分配條件者。

4.分配結果（計畫書 P15-1）

本案採行之最小分配面積單元為 4H，建坪面積為 22.29 坪，單元價值 7,244,250 元。更新後應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元計 151 人。

<table>
<tr><td colspan="2">最小分配單元價值</td><td colspan="4">7,244,250 元</td></tr>
<tr><td rowspan="4">更新前土地及合法建築物所有權人</td><td rowspan="4">156 人</td><td>參與分配</td><td colspan="3">5 人</td></tr>
<tr><td rowspan="2">不能分配者</td><td rowspan="2">151 人</td><td>合併分配</td><td>0</td></tr>
<tr><td>現金補償</td><td>151 人</td></tr>
<tr><td>不願分配者</td><td colspan="3">0 人</td></tr>
</table>

(六)資本額、風險控管機制(計畫書 P10-15、附錄二十一)

1. 本案實施方式依不動產開發信託方式辦理。實施者將自籌資金(30%)及建築融資(70%)均存入信託專戶由信託銀行控管，專款專用。
2. 本案將由「台灣強發展股份有限公司」為連帶保證人，進行自籌資金挹注。

(七)人民陳情意見

本案111年11月24日起至111年12月23日止辦理公開展覽、111年12月28日舉辦公聽會、111年12月30日舉行聽證。已於112年4月24日及112年5月17日專案小組會議決議建議，彙整如下：

1.人民陳情意見(逾)：2件(附件1)。

2.公聽會：9件(附件2)。

3.聽證：22件(附件3)。

十、提請討論

(一)人民陳情意見處理(含公聽會、聽證)

本案人民陳情意見(詳附件1、附件2、附件3)，提請討論。

(二)權利變換實施經費明細表

依據專案小組會議建議，有關權利變換提列營建費用與核定事業計畫提列費用有明顯差異，請補充之間差異，將相關變動因素載明於計畫書，並於提送都更大會製作變更前後對照表供委員參考。

1.工程經費(營建費用)

本案核准事業計畫工程單價為 28,880 元/M^2，營建費用為 4 億 5,081 萬 3,357 元;提送權利變換計畫工程單價為 42,680 元/M^2，營建費用為 6 億 6,622 萬 6,264 元。

	2.請實施者說明，提請討論。 (三)估價內容及結果 本案經估價師估價結果，請實施者說明，提請討論： 1.地面層平均建坪單價(元/坪)：56 萬 2,000 元 2.二樓以上平均建坪單價(元/坪)：34 萬 7,345 元 3.車位平均價格：平面平均135萬8,333元、機械車位72萬元。 4.合法建築物拆遷補償費用：1 億 2,938 萬 451 元。 5.拆遷費用：1,287 萬 4,628 元 6.其他土地改良物之補償：無。 7.拆遷安置費用：無。 (四)共同負擔比率 1.本案都市更新事業計畫核定之共同負擔比率為 62.92%。 2.本案權利變換計畫提請專案小組審議之共同負擔比例為 69.26%，專案小組建議有關人事、行政管理費用及其他相關提列費用，請再斟酌其提列比例。 3.實施者已依專案小組意見修正，共同負擔比率調整為67.90%。 4.請實施者說明，提請討論。 (五)權利分配價值 1.本案更新前土地及合法建築物所有權人 156 人，更新後應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元計 151 人。 2.因本案可參與分配人數僅有 5 人，於專案小組會議建議再發函土地所有權人徵詢是否有參與合併分配意願，並建議以最小分配單元價值 8 成進行協調。 3.本案專案小組建議合併分配意願及分配結果，請實施者說明，提請討論。 **十一、綜上，檢陳提案表，提請討論。**
業務單位初核意見	一、 有關附錄二十及計畫書 P11-3 更新前各土地所有權人權利價值表，已補充櫃位位置，更新前權利價值、櫃位估價等資訊。另請將各樓層櫃位數及總數補充於計畫書。 二、 請將專案小組建議徵詢合併分配意願之相關文件補充於計畫書。
委員及出列	一、 有關風險控管方案及資本額部分，請補充連帶保證人協議書加強相關義務說明，並辦理公證作業，並於權利變換計畫書核定前完成公證作業。 二、 建議再補充本案都市更新事業計畫載明開發定位及未來物業管理能力。 三、 本案辦理信託部分，請以切結辦理信託並於領取建造執照前完成信託作業程序。

席單位意見	四、 請依都市更新條例第 53 條、都市更新權利變換實施辦法第 22 條、第 23 條規定辦理公告作業、書面通知等程序。 五、 本案於都市更新事業計畫階段載明認養北側廣場認養期間截至 113 年 12 月 30 日止，請延長認養至使用執照領取後二年。 六、 請將本案權利變換計畫與已核定事業計畫之實施經費明細表，其估價內容差異及原因製作比較表補充說明，並將補充內容置於計畫書附錄。 七、 依本案所附之「土地使用計畫及建築興建計畫」章節內容，尚符合「臺中市都市計畫(干城商業地區)細部計畫(第二次通盤檢討)」(適用版本)土地使用分區管制要點規定，惟 P6-9 土管第 15 點檢討說明之第二列實設建築面積誤植為 864.49M^2，請一併修正。 八、 P8-1，本案拆遷工程費用為 12,874,628 元，請再補充拆遷工程細項，以茲完整。 九、 P10-2，表 10-1 權利變換實施經費明細表，有關土地鑑界費用，依據新修正地籍測量實施規則自 112 年 5 月 1 日施行，鑑界收費標準每筆土地 1000M^2 以上未滿 10000M^2 為 3500 元(基本費)+界址點每 5 點為一單位 1000 元(施測費)，非每筆 4000 元，報告書相關欄位資訊是否用最新計算標準列入，請釐清。 十、 P10-4，1.營建費用內和 2.營建費用調整前後差異說明內，有關每平方公尺單位換算每坪單價皆有誤，請修正。 十一、 P10-14，風險管理費計算金額與P10-3表10-1權利變換實施經費明細表內不一致，請釐清。 十二、 P12-1，二、(一)費用負擔總額與 P11-2 表 11-1 三家專業估價者估價結果比較表之註內容不一致，請釐清。 十三、 P18-1，實施進度預計時程表，請依目前進度配合修正調整。
會議決議	一、連帶保證人協議書應加強相關義務說明，並辦理公證，並於權利變換計畫書核定前完成公證作業。 二、本案請切結辦理信託並於領取建造執照前完成信託作業程序。 三、本案認養北側廣場，認養期間請延長至使用執照領取後二年。 四、有關事業計畫及權利變換計畫實施經費明細表、估價內容差異比較表請補充並改置於計畫書附錄。 五、有關權利變換計畫內容，涉及人民陳情、權利變換實施經費明細表、估價內容與結果、共同負擔比率及權利分配價值，說明如下： (一)人民陳情

人民陳情意見、公聽會及依據都市更新條例第33條規定說明聽證採納或不採納理由，業依專案小組建議之內容並經審議會決議詳附表。

(二)權利變換實施經費明細表

有關工程經費營建費用，本案提送權利變換計畫工程單價為42,680元/M^2，營建費用為6億6,622萬6,264元，經實施者逐一說明合理性後，並經審議會討論後，予以同意。

(三)估價內容及結果

依台中市不動產估價師公會襄閱及本案估價師估價結果、專案小組建議並經審議會討論後，同意其估價內容及結果如下：

1、 本案地面層平均建坪單價(元/坪)562,000元。

2、 二樓以上平均建坪單價(元/坪)347,345元。

3、 車位平均價格：平面平均135萬8,333元、機械車位72萬元。

4、 合法建築物拆遷補償費用：1億2,938萬451元。

5、 拆遷費用：1,287萬4,628元。

(四)共同負擔比率

1、 本案提列人事行政管理費4.5%、銷售管理費6%、及風險管理費8%，經實施者逐一說明合理性及必要性後，業依專案小組建議並經審議會討論後，予以同意。

2、 同意本案共同負擔比率67.90%為上限。

(五)權利分配價值

1、 有關分配部分，業依專案小組建議再徵詢相關所有權人採合併分配方式，經實施者說明本次辦理合併選配期間無符合申請合併分配條件者表示願意參與權利變換並提出合併分配申請，故本案參與分配人數為 5 人，依據可分配權利價值，並經審議會討論後，予以同意。

2、 實施者同意額外提撥 5,700 萬元作為全案不同意、不參與或無法分配之土地、合法建築物所有權人補助金，請實施者補充分配及發放方式及期程。

六、 本案都市更新權利變換計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後通過，請實施者於會議紀錄發文翌日起6個月內並檢具修正書圖送府。