

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：邱士哲
電話：04-22289111#65583
電子信箱：joel2534@taichung.gov.tw

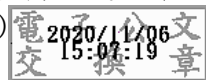
受文者：都市更新工程科)

發文日期：中華民國109年11月6日
發文字號：府授都更字第1090260331號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：臺中市都市更新及爭議處理審議會第7次會議紀錄(109.10.19)
(387360000G_1090260331_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府109年10月19日召開「臺中市都市更新及爭議處理審議會」109年第7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、何委員彥陞、謝委員靜琪、呂委員哲奇、張委員志湧、蘇委員睿弼、林委員宗敏、鄭委員明仁、陳委員岳嶺、熊委員杏華、吳委員存金、謝委員美惠
副本：大立光電股份有限公司(含附件)、東采建設股份有限公司(含附件)、呈禾工程規劃有限公司(含附件)、經濟部工業局台中工業區服務中心(含附件)、臺中市政府建設局(含附件)、臺中市都市更新總顧問(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

109 年第 7 次會議紀錄

- 壹、會議時間：109 年 10 月 19 日（星期一）下午 2 時整
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：邱士哲
肆、出(列)席人員：（詳簽到冊）
伍、主席致詞：略
陸、確認前次會議紀錄(109 年第 6 次會議)

內容項目如下：

【審議案】

第 6 次會議審議案(共 1 案)

案由：大立光電股份有限公司申請「擬訂臺中市西屯區安和段 236 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」。

決議：請依委員及出席席單位意見修正事業計畫書，再提送本會審議。

柒、本次審議案件(共 2 案)：

【審議案】

第一案：大立光電股份有限公司申請「擬訂臺中市西屯區安和段 236 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫」。

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($\Delta F2$ 建築物原建築基地容積獎勵)、依第 10 條核予 6%容積獎勵($\Delta F6$ 綠建築設計之獎勵)、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($\Delta F11$ 更新單元規模之獎勵)，合計 51%容積獎

勵，同意核予 50%容積獎勵。

(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，依據「臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法」第 3 條第 9 款規定，同意捐贈新台幣 1 億 1,800 萬元整供市府整合運用，並同意公有人行道及行道樹美化及認養維護 5 年(本案基地及對側廠房周邊範圍)，以促進都市更新公益效益推動。

(三)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：東采建設股份有限公司申請「擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案」。

決議：

(一)本案公聽會意見、聽證意見及公開展覽期間人民、團體陳情意見，經實施者加強所有權人意見整合說明，並經本會委員討論後，同意依本會第 4 次專案小組會議研提建議辦理(詳附表 1~3)。

(二)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。

捌、臨時動議：無

玖、散會：下午 5 時 15 分。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 109 年第 7 次會議

討論事項編號		第一案(審議案)	日期	109 年 10 月 19 日	
案由	擬訂臺中市西屯區安和段 236 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫				
說明	一、申請單位：大立光電股份有限公司				
	二、設計單位：楊龍士建築師事務所				
	三、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司、賴俊呈建築師事務所				
	四、法令依據：依據都市更新條例第 23、32、37 條及臺中市都市更新自治條例規定辦理。				
	五、更新單元劃定及其範圍：				
明	本案依都市更新條例第 23 條規定自行劃定為更新單元。本更新單元基地位於西屯區工業區三十三路以東、工業區三十二路以西、工業區二十八路以南及五權西路二段以北之街廓範圍內，基地位西屯區安和段 236 地號等 1 筆土地，面積共計 24,406.22m ²				
	六、現況說明：				
	(一)土地權屬				
	1.本案坐落於臺中市西屯區安和段 236 地號等 1 筆土地，總面積 24,406.22 m ² 。				
	2.土地所有權人共 1 人(大立光電股份有限公司)。				
(二)合法建築物權屬					
1.本基地共有 6 棟建物，其中 4 棟領有使用執照(執照號碼：82 中工建使字第 2013 號)並有保存登記（建號：西屯區安和段 155-1、155-2、155-3、155-4），其餘為違章建築。合法建物為鋼架造及鋼筋混凝土造，地上 1-3 層建物。					
2. 建物所有權人為 1 人(大立光電股份有限公司)。					
(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 24,406.22 m ² 。					
(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算：					
		土地部分		合法建物部分	
項目		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和(A=a+b)		24,406.22	1	13,221.32	1
公有(a)		0	0	0	0
私有(b=A-a)		24,406.22	1	13,221.32	1
排除總和(c)		0	0	0	0

	計算總和(B=b-c)	24,406.22	1	13,221.32	1
	私有同意數(C)	24,406.22	1	13,221.32	1
	同意比例(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%
七、計畫辦理情形： (一) 109.02.06自辦事業計畫公聽會。 (二) 109.02.07事業計畫申請報核。 (三) 109.03.03事業計畫函請補正。 (四) 109.05.06都市更新事業計畫幹事會審議。 (五) 109.07.16~109.07.30辦理公開展覽(15日)。 (六) 109.07.29公辦事業計畫公聽會。 (七) (七) 109.08.10臺中市都市更新及爭議處理審議會。 八、綜上，檢陳提案表，提請討論。					
業務單位初核意見	1. 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。 2. 本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條申請原建築基地基準容積8%、依第10條申請銀級綠建築獎勵基準容積6%、依第14條申請更新時程獎勵基準容積7%、依第15條申請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。 3. 本案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設計上友善環境計畫。 4. 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。 5. 本案須申請都市設計審議，請實施者說明目前都市設計審議辦理情形。 6. 有關本案自願捐贈臺中市都市更新及都市發展建設基金，其具體捐贈額度及捐贈方式請實施者提出說明。				

委員及出席單位單位意見	1. P11-2 一、冬至日陰影檢討函釋說明「建築基數規則建築設計施工篇」應為「建築技術規則建築設計施工編」，請修正。 2. P11-2 二、建築物高度及道路陰影檢討說明「建築技術規則建築設計施工篇」應為「建築技術規則建築設計施工編」，請修正。 3. P12-8 基地入口建議申請者可評估施設鄰里口袋公園，本意見屬建議事項提供參考。 4. P12-7 開放空間動線配置請考量廠區整體人車動線系統規劃。 5. 二樓平面圖設有餐廳使用空間，以中央廚房觀念運送至廠區供餐使用，故無設置廚房，請減少外部交通衝擊並注意環保問題。 6. 請注意本案建築物 10 戶規劃設計以避免使用用途不符。
會議決議	1. 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 建築物原建築基地容積獎勵)、依第 10 條核予 6%容積獎勵(△F6 綠建築設計之獎勵)、依第 14 條核予 7%容積獎勵(△F10 更新時程獎勵)、依第 15 條核予 30%容積獎勵(△F11 更新單元規模之獎勵)，合計 51%容積獎勵，同意核予 50%容積獎勵。 2. 本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，依據「臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法」第 3 條第 9 款規定，同意捐贈新台幣 1 億 1,800 萬元整供市府整合運用，並同意公有人行道及行道樹美化及認養維護 5 年(本案基地及對側廠房周邊範圍)，以促進都市更新公益效益推動。 3. 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。

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 109 年第 7 次會議

討論事項編號		第二案(審議案)	日期	109 年 10 月 19 日																																		
案由	擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案																																					
說明	一、申請單位：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、建築設計：陳彥伯建築師事務所。 四、法令依據：都市更新條例第 23 條、第 32 條、第 37 條規定。 五、更新單元劃定及範圍： 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1559.77 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)土地及合法建築物權屬(報核日)： 本更新單元坐落於臺中市東區練武段1107地號，更新單元土地面積合計1559.77平方公尺，其中99.429%為私有，土地權屬包括中華民國(管理者為財政部國有財產署)及丁○○等174人，土地所有權人合計為175人。 本更新單元內合法建築物為臺中市東區練武段349、350、351、352、353、354、355、356、357、358、359、360及361建號共13筆建號，其中99.429%為私有，合法建物權屬包括中華民國(管理者為財政部國有財產署)及丁○○等174人，合法建物所有權人合計為175 人。 (三)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>1,559.77</td><td>175</td><td>13,552.24</td><td>175</td></tr> <tr> <td>公有 (a)</td><td>14.52</td><td>1</td><td>126.24</td><td>1</td></tr> <tr> <td>私有 (b=A-a)</td><td>1,545.25</td><td>174</td><td>13,426.00</td><td>174</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>1,545.25</td><td>174</td><td>13,426.00</td><td>174</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)	1,559.77	175	13,552.24	175	公有 (a)	14.52	1	126.24	1	私有 (b=A-a)	1,545.25	174	13,426.00	174	排除總和 (c)	0	0	0	0	計算總和 (B=b-c)	1,545.25	174	13,426.00	174
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)	1,559.77	175	13,552.24	175																																		
公有 (a)	14.52	1	126.24	1																																		
私有 (b=A-a)	1,545.25	174	13,426.00	174																																		
排除總和 (c)	0	0	0	0																																		
計算總和 (B=b-c)	1,545.25	174	13,426.00	174																																		

私有同意數 (C)	1,260.29	57	10,952.05	57
同意比例(%) (C/B)	81.56%	32.76%	81.57%	32.76%
七、計畫辦理情形： (一) 本案經105年12月15日本會幹事會議審議，幹事會議意見修正情形詳報告書P綜-8至P綜-15。 (二) 本案於106年6月9日起至106年7月8日辦理公開展覽，並於106年6月28日假本市臺中州廳中山廳舉辦公聽會(公聽會紀錄彙整詳表一)。本案於106年6月29日舉行聽證程序，共27人發言陳述意見，另書面陳述意見共33件(聽證紀錄彙整詳表二)，本案公開展覽期間人民、團體陳情意見共計3件，詳表三。(詳報告書綜-17至綜-61) (三) 本案經106年9月29日本會106年度第3次會議審議，決議：本案更新公益性、規劃合理性、所有權人意見整合、共同負擔費用提列、停車空間設置、建築法令檢討、綠化規定檢討、低碳專章檢討等議題尚待釐清，請實施者依委員及出席單位意見補充修正事業計畫書後，由業務單位簽請成立專案小組審查，釐清上開事項後，再提送本會審議。 (四) 本案依本會106年度第3次會議決議籌組專案小組，由劉委員曜華擔任召集人，專案小組委員為林委員宗敏、何委員彥陞、顏委員秀吉及陳委員岳嶺，並於107年5月10日、107年7月4日、107年9月5日及107年9月28日召開4次專案小組會議審查，歷次專案小組意見修正情形詳報告書P綜-68至P綜-85。 (五) 本案107年9月28日第4次專案小組會議決議： - 請實施者補充下列資料供本府都市更新及爭議處理審議會審議參考： (1) 實施者同意認養本案基地北側廣場用地(廣一)，建議除現況認養外，基地北側廣場用地與本案更新後建築物應整體設計，請實施者檢送相關書件送建設局審查，並於本府都市更新及爭議處理審議會說明認養辦理情形。 (2) 請實施者儘速辦理都市設計審議程序，並於本府都市更新及爭議處理審議會說明都市設計審議情形。 (3) 請實施者補充東采公司及辦理本案都市更新團隊(含都市更新規劃、建築設計、信託機構及營造廠)相關實績，另實施者於會中承諾將以甲級營造公司承攬本案都市更新重建工程，請納入都市更新事業計畫。請實施者依都市更新條例相關規定於本案專屬網頁充分揭露本案階段性辦理成果及都市更新團隊相關實績等相關資訊。 (4) 經實施者說明事業計畫附錄三所附之建築物耐震主要結構安全評估報告係由臺中地方法院函請社團法人臺中市土木技師公會辦理鑑定，由管理委員會支付費用。請實施者補充臺中地方法院相關公文，及與土				

木技師公會合約書，並補充完整臺中市土木技師公會鑑定報告供都更審議會審議參考。

2. 本案公聽會意見、聽證意見及公開展覽期間人民陳情意見之專案小組建議詳附表。

3. 請實施者依出席委員及出列席單位意見及前揭決議修正，並提送修正後事業計畫書予本府，提請本府都市更新及爭議處理審議會審議。

(六)本案經107年11月16日本會107年度第5次會議審議，決議：

1. 本案經實施者說明同意認養本案基地北側廣場用地(廣一)，惟除現況認養外，基地北側廣場用地與本案更新後建築物應整體設計，請實施者檢送相關書件送建設局審查。

2. 本案公聽會、聽證及公開展覽期間人民陳情案，針對東采公司能否擔任本案實施者仍有疑義，請實施者加強說明東采公司相關實績，並加強所有權人意見整合。

3. 本案係依「臺中市都市更新單元劃定基準」附表一之指標(四)、指標(六)及指標(八)辦理都市更新事業，其中指標(四)及指標(八)係由土木工程技師吳亦閎簽證負責，尚符臺中市都市更新單元劃定基準規定。另本案是否係由臺中地方法院指定社團法人臺中市土木技師公會辦理建築物結構及耐震評估非為本會權責。

4. 請實施者依本會106年第5次會議審查通過之「臺中市都市更新容積獎勵值委員評分表」自行檢核及詳填相關資料後，再送請本會評定本案容積獎勵值。

5. 請實施者依委員及出列席單位意見修正事業計畫書，並針對所有權人選配原則研提具體方案後，再提送本會審議。

(七)本案經108年4月22日本會108年度第2次會議審議，決議：

1. 本案更新後作補教大樓屬高強度使用，應考量建築物實際使用容留人數，並以高標準加強公共安全及消防安全設計(含防火區劃、避難平台、逃生動線及機車停車空間防火設計等)。

2. 基地北側廣場用地除現況認養，應與本案更新後建築物整體設計，請實施者檢送相關書件送建設局審查。

3. 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7條核予法定容積20%之容積獎勵(△F6規劃設計之獎勵)、依第10條核予法定容積5%之容積獎勵(△F8更新單元規模之獎勵)，另本案依細部計畫土地使用管制規定之申請法定容積6%之綠建築銀級容積獎勵，合計法定容積31%之容積獎勵。

4. 本案公聽會、聽證及公開展覽期間人民陳情案，請實施者加強所有權人

	意見整合後，再提送本會審議。 5. 請實施者依委員及出席單位意見修正事業計畫書，加強更新後建築物公共安全設計，並依都市更新條例相關規定研提權利變換計畫，向所有權人妥為說明選配方案後，再提送本會審議。 八、綜上，檢陳提案表，提請討論。
業務單位初核意見	1. 本案業於106年6月9日起至106年7月8日辦理公開展覽，並於106年6月28日舉辦公聽會，於106年6月29日舉行聽證程序，公聽會意見、聽證意見及公開展覽期間人民、團體陳情意見業經本會第4次專案小組會議研提初步建議(詳表一、表二、表三)；另依本會108年度第2次會議決議加強所有權人意見整合，本案已歸納彙整所有權人陳情意見，詳報告書附錄28，提請委員會審議。 2. 依據本會108年度第2次會議決議，請實施者依都市更新條例相關規定研提權利變換計畫並向所有權人妥為說明；本案已於109年1月18日辦理選配說明會(報告書附錄22)及109年5月30日辦理權利變換計畫之自辦公聽會(報告書附錄23)等向所有權人說明相關內容，提送本會審議。 3. 本案實施者認養北側廣場用地，業經本府建設局107年10月4日函文同意認養，但實施者尚未依上開函文完成認養簽約程序。 4. 報告書附錄26智慧建築協議書第一條建議修正為「本案更新單元計畫範圍」，相關內容請一併修正；另再確認報核日之當期土地公告現值。 5. 報告書附錄27綠建築協議書第三條規定，依變更台中市都市計畫(干城商業地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案之第10條規定，本案應於2年內取得綠建築標章，請修正。 6. 報告書P16-12更新前土地單價每坪737,000元與附錄19-8每坪785,000元不符，請確認。 7. 請實施者再確認都市更新事業檢核表頁碼，以茲完整。
委員及出席單位意見	委員意見： 1. 本案早期為干城第一廣場商業大樓，該大樓銷售櫃位面積、價格，廊道部分是否共同持有，請實施者補充說明。 2. 實施者(東采建設股份有限公司)是否持有本案土地及合法建築物面積；與寶蓮公司之間關係為何，請補充說明。 3. 本案土地所有權人共計175人，每人預計領回補償金為何？尚有約118人所有權人不同意，實施者應如何處理。 4. 東采建設股份有限公司擔任本案實施者能力是否足夠，請實施者加強說明公司資金及能力。 5. 本案計畫書營運計畫，請實施者補充說明補教業之意願、興趣等。

	6. 本案105年9月12日報核，得適用報核日當時相關法令檢討，有關第十三章防災及避難逃生計畫仍以現行法令檢討為宜，請修正。 7. 事業計畫書P12-7夜間照明時段，圖下標示時間請修正，例如pm18：00(更正為pm6：00)~pm22：00(更正為pm10：00)。 本府建設局： 1. 基地北側廣場用地除現況認養，應與本案更新後建築物整體設計，請實施者檢送相關書件送本局審查。
會議決議	1. 本案公聽會意見、聽證意見及公開展覽期間人民、團體陳情意見，經實施者加強所有權人意見整合說明，並經本會委員討論後，同意依本會第4次專案小組會議研提建議辦理(詳附表1~3)。 2. 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。