

## 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：04-22289111-65503  
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113年9月10日  
發文字號：府授都更字第1130251179號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (387360000G\_1130251179\_ATTACH1. pdf、  
387360000G\_1130251179\_ATTACH2. pdf)

主旨：檢送本府113年8月27日召開「臺中市都市更新及爭議處理  
審議會」113年第3次會議紀錄1份，請查照。

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、  
蕭委員家孟、戴委員宏一、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、張委員梅英、簡委員仔貞、溫委員  
錦昌、李委員嘉贏、艾委員嘉銘  
副本：中商新村福星公寓大廈管理委員會 代表人:陳中漢(第一案)(含附件)、龍門世家  
大樓管理委員會 代表人:梁建龍(第二案)(含附件)、大瀨建築師事務所(第一~二  
案)(含附件)、坤悅開發股份有限公司 代表人:陳丕岳(第三案)(含附件)、永豐  
建築師事務所(第三案)(含附件)、坤聯發建設股份有限公司 代表人:陳丕育(第  
四案)(含附件)、李明哲建築師事務所(第四案)(含附件)、呈禾工程規劃有限公  
司(第三~四案)(含附件)、賴俊呈建築師事務所(第三~四案)(含附件)、本府都市  
發展局(建造管理科(含附件)、都市設計工程科(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

## 113 年第 3 次會議紀錄

壹、會議時間：113 年 8 月 27 日(星期二) 下午 2 時 30 分

貳、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中 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(113 年第 2 次會議)

內容項目如下：

第 2 次會議審議案(報告案 1 案)

第一案：新訂「本市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更審議簡化處理方式」(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，報告案 2 案)：

第一案：中商新村福星公寓大廈管理委員會擔任實施者申請「擬訂臺中市北區水源段 252-3 地號等 1 筆土地都市更新整建維護事業計畫案」(審議案)

決 議：

一、聽證意見採納或不採納之理由詳表1。

二、有關沿街面人行道移動性植栽之設置，應確保無障礙空間之通行。

三、有關建築立面色彩調和部分，請實施者分別以圖面及文字說明詳述。

四、本案都市更新整建維護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：龍門世家大樓管理委員會擔任實施者申請「擬訂臺中市南區頂橋子頭段 385-14 及 385-202 地號等 2 筆土地都市更新整建維護事業計畫案」(審議案)

**決 議：**

- 一、聽證意見採納或不採納之理由詳表2。
- 二、有關騎樓高低差部分應予順平，確保無障礙空間之通行。
- 三、本案都市更新整建維護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。

**第三案：**坤悅開發股份公司擔任實施者申請「變更臺中市南區下橋子頭段 124-53 地號等 2 筆（原 14 筆）土地都市更新事業計畫案」（報告案）

**決 議：**本案變更依都市更新條例第 34 條第 3 款載明第 36 條第 1 項第 7 款至第 10 款所定事項修正後通過，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。

**第四案：**坤聯發建設股份有限公司擔任實施者申請「變更臺中市西屯區上石碑段 899-9 地號 1 筆(原 2 筆)及下石碑段 2334 地號 1 筆(原 10 筆)共 2 筆土地都市更新事業計畫案」（報告案）

**決 議：**本案變更依都市更新條例第 34 條第 3 款載明第 36 條第 1 項第 7 款至第 10 款所定事項修正後通過，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、散會：**下午 4 時 30 分。

表 1 聽證意見回應綜理表

| 編號 | 發言人 | 發言意見                                                                                    | 實施者現場回復意見                                                                    | 業務單位初核意見                                                                                                                                                                                     | 大會決議         |
|----|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1  | 林○姬 | 我是完全支持這次「中商新村」的改造計劃，但有點擔心的是工程都完工了，但住戶又不出錢，管委會是否可以「不當得利」方式，來提告不想出錢的住戶們，想請問建築師？           | 管委會主任委員劉○生先生回覆：<br>111 年 12 月 17 日臨時區分所有權人會議已做成決議，對於不支持工程分攤費用之區權人，將依法提告令其支付。 | 建議不予採納，理由：<br>依據都市更新條例第 45 條規定，應行整建或維護之建築物，所需費用所有權人或管理人應交予實施者，經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命所有權人或管理人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付實施費用之範圍內發給之。建議實施者依法辦理。 | 依業務單位初核意見通過。 |
| 2  | 詹○樑 | 早於民國 91 年期間經台中市消防局來文規定，准予通過突出範圍不可超過 30 公分，逃生口需寬度 30 公分，長度 45 公分，其規定住戶安裝鐵窗已報請消防局，並派員看驗通過 | 都市發展局謝副局長○惠回覆：<br>鐵窗之合法性不會於都市更新程序討論，惟鐵窗是否拆除，因會涉及內政部自主更新補助是否酌減補助款，管委會持續與住戶溝通。 | 建議不予採納，理由：<br>本案設置鐵窗共 151 處，已全數同意拆除。                                                                                                                                                         | 依業務單位初核意見通過。 |

|   |                |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                                          |              |
|---|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|
| 3 | 林○姬<br>(第二次發言) | 靠近 50 巷的陽台是 10 多年前加蓋的遮雨棚，陸陸續續被樓上掉下來的磁磚，把我加蓋的遮雨棚打破，安全圍住曬衣服的困擾，請問建築師可以拆除遮雨棚是否會危及我的安全？ | 大澗建築師事務所黃建築師○瀚回覆：<br>本次外牆整建維護計畫主要針對年久失修老舊公寓進行外牆修繕計畫，將已經掉落的磁磚或是有掉落疑慮的磁磚進行施工修復改善，以確保住戶更安全。針對與竣工圖說不符就是違規使用部分，依內政部營建署補助規定，若陽台外推、私設雨遮等列舉項目不拆除的話，未來進中央審查可能會扣除部分補助金額。 | 建議不予採納，理由：<br>本案遮陽(雨)板/棚共 124 處，已全數同意拆除。 | 依業務單位初核意見通過。 |
|---|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|

表 2 聽證意見回應綜理表

| 編號 | 發言人 | 發言意見                                                        | 實施者現場回復意見                                                                                                                                               | 業務單位初核意見                                           | 大會決議                                                      |
|----|-----|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1  | 李○祥 | 目前因為物價上漲很嚴重，很多工會缺工，我們在找營造廠報價很辛苦，建請營建署提高補助每平方公尺的單價讓案件盡快順利進行。 | 都市更新工程科科長黃○安回覆：<br>經業務單位詢問補助機關內政部營建署，111 年度中央自主更新補助規定將進行修法，其中補助上限規範每平方公尺 800 元，將調高到每平方公尺 1000 元，惟仍須依 111 年度受理補助公告後始得確認，建議管委會於 111 年度補助公告後再提申請補助計畫送該署審議。 | 建議不予採納，理由：<br>未涉及事業計畫書內容，且內政部補助規定業於 112 年修正提高補助額度。 | 不予採納，理由：<br>發言人所提意見非屬都市更新事業計畫範疇，且內政部補助規定業於 112 年修正提高補助額度。 |

## 臺中市都市更新及爭議處理審議會 113 年第 3 次會議

| 討論事項編號 | 第一案(審議案)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 日期 | 113 年 8 月 27 日 |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 案由     | 擬定臺中市北區水源段252-3地號等1筆土地都市更新整建維護事業計畫案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |                |
| 說明     | <p><b>一、實施者：</b>中商新村福星公寓大廈管理委員會</p> <p><b>二、規劃單位：</b>大瀨建築師事務所</p> <p><b>三、設計單位：</b>大瀨建築師事務所</p> <p><b>四、法令依據：</b>都市更新條例第 32 條、第 37 條及臺中市都市更新自治條例。</p> <p><b>五、更新單元劃定及其範圍：</b></p> <p style="padding-left: 40px;">本更新單元係位於北區錦和里，由三民路三段、錦平街、五權路 500 巷及育才北路所圍成之街廓範圍內，更新單元範圍面積共計 2,390 平方公尺，為自行劃定之更新單元。</p> <p><b>六、現況說明：</b></p> <p><b>(一)都市計畫現況：</b></p> <p style="padding-left: 40px;">本案位於「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」，其使用分區為第二種住宅區，建蔽率為 60%、容積率為 220%。</p> <p><b>(二)土地權屬</b></p> <p style="padding-left: 40px;">1. 本案坐落於本市北區水源段 252-3 地號等 1 筆土地，總面積共計 2,390 平方公尺。</p> <p style="padding-left: 40px;">2. 土地所有權 100%為私有，土地所有權人數 99 人。</p> <p><b>(三)合法建築物權屬</b></p> <p style="padding-left: 40px;">1. 現況合法建物為地上 14 層，地下 2 層，1 幢 1 棟，共 88 戶，建物總樓地板面積為 16,300.55 平方公尺，使用現況為住辦混合，1-2F 部分店面租用（陳大鈞服務處-錦平街 4 號、CH0.S0 HairSalon-錦平街 6 號、城嘉小悅重慶酸辣粉-錦平街 24 號、Kbab 大叔的飯盒-錦平街 20 號，等 4 戶營業使用）。</p> <p style="padding-left: 40px;">2. 建物所有權 100%為私有，建物所有權人為 99 人。</p> <p><b>(四)公、私有土地分布狀況</b></p> <p style="padding-left: 40px;">本新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 2,390 平方公</p> |    |                |

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 <sup>2</sup> ) | 人數(人)  | 面積(m <sup>2</sup> ) | 人數(人)  |
| 全區總和(A=a+b)   | 2,390               | 99     | 16,300.55           | 99     |
| 公有(a)         | -                   | -      | -                   | -      |
| 私有(b=A-a)     | 2,390               | 99     | 16,300.55           | 99     |
| 排除總和(c)       | -                   | -      | -                   | -      |
| 計算總和(B=b-c)   | 2,390               | 99     | 16,300.55           | 99     |
| 私有同意數(C)      | 2105.40             | 84     | 14102.12            | 83     |
| 同意比例(%) (C/B) | 88.09%              | 84.85% | 86.51%              | 83.84% |

七、計畫辦理情形：

(一)110年11月27日實施者自辦事業計畫公聽會。

(二)111年5月26日實施者檢送都市更新事業計畫書暨相關附件冊報核；本府111年6月27日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。

(三)實施者111年8月19日檢送修正後事業計畫。本府111年8月27日函請實施者依補正意見修正事業計畫書。

(四)111年9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9月22日召開都市更新事業計畫幹事會審議；111年9月28日函發幹事會會議紀錄。

(六)112年3月30日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書。

(七)自112年6月23日起至112年7月22日止，計30日辦理公開展覽，及於112年7月13日舉辦公辦公聽會、112年7月20日舉辦聽證，聽證意見及回應詳表1。

(八)實施者於112年5月29日申請中央都市更新基金補助辦理自行實施更新工程經費補助。

(九)內政部113年4月16日核定補助工程經費計新臺幣1,426萬5,045元。

(十)113年5月24日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書報局。



|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | 八、綜上，檢陳提案表，提請討論。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 業務單位初核意見  | 有關財務計畫所述不同意支付或延遲支付應分攤之工程經費者之處理方式，建議依據都市更新條例第45條規定「經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命所有權人或管理人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。」辦理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 委員及出席單位意見 | <p>一、切結書與申請書之管理委員會，同時間卻有不同代表人，請修正。</p> <p>二、事業計畫書P41頁，都市計畫名稱請修正為現行計畫。</p> <p>三、事業計畫書P64頁，管理委員會之名稱未統一，P83、86、88頁文字誤繕，請修正。</p> <p>四、沿街面人行道以綠化植栽改善部分，是否為建物立面模擬圖上之移動式植栽，後續處理方式請再說明。</p> <p>五、鐵窗拆除後之不銹鋼可再利用，工程預算內未見處理方式，請補充說明。</p> <p>六、西向立面(臨五權路500巷)為正面道路向，未全面施作原因為何?請補充說明。</p> <p>七、有關外觀色彩，建議參考周邊台中科技大學中正大樓，以活潑方式表現。</p> <p>八、事業計畫書P64頁，表示採綠色塗料、簡報資料則說明以暖色系為主，請補充說明色彩計畫。</p> <p>九、有關聽證意見不同意支付或延遲支付者之自付款，後續係依法律途徑向不同意支付者求償不當得利，或依據都市更新條例第45條規定由主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行，請釐清。</p> <p>十、區分所有權人會議表決是否同意辦理都市更新整建維護議題，部分區分所有權人係委託出席，是否確同意辦理，請說明。</p> |
| 會議決議      | <p>一、聽證意見採納或不採納之理由詳表1。</p> <p>二、有關沿街面人行道移動性植栽之設置，應確保無障礙空間之通行。</p> <p>三、有關建築立面色彩調和部分，請實施者分別以圖面及文字說明詳述。</p> <p>四、本案都市更新整建維護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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**臺中市都市更新及爭議處理審議會 113 年第 3 次會議**

| 討論事項編號 | 第二案(審議案)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 日期 | 113 年 8 月 27 日 |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 案由     | 擬定臺中市南區頂橋子頭段 385-14 及 385-202 地號等 2 筆土地都市更新整建維護事業計畫案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |                |
| 說明     | <p><b>一、實施者：</b>龍門世家大樓管理委員會</p> <p><b>二、規劃單位：</b>大瀨建築師事務所</p> <p><b>三、設計單位：</b>大瀨建築師事務所</p> <p><b>四、法令依據：</b>都市更新條例第 32 條、第 37 條及臺中市都市更新自治條例。</p> <p><b>五、更新單元劃定及其範圍：</b></p> <p>本更新單元係位於南區新榮里，由復興路三段、新華街、建國南路三段及復興園路所圍成之街廓範圍內，更新單元範圍面積共計 1,214 平方公尺，為自行劃定之更新單元。</p> <p><b>六、現況說明：</b></p> <p><b>(一)都市計畫現況：</b></p> <p>本案位於「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」，其使用分區為第一種商業區建蔽率為 70%、容積率為 280%；第二種住宅區，建蔽率為 60%、容積率為 220%。</p> <p><b>(二)土地權屬</b></p> <p>1. 本案坐落於本市南區頂橋子頭段 385-14 及 385-202 地號等 2 筆土地，總面積共計 1,214 平方公尺。</p> <p>2. 土地所有權 100%為私有，土地所有權人數 74 人。</p> <p><b>(三)合法建築物權屬</b></p> <p>1. 現況合法建物為地上 16 層，地下 2 層，1 幢 1 棟，共 77 戶，建物總樓地板面積為 14,666.09 平方公尺，使用現況為住辦混合，1-2F 部分店面租用(烘培廚房-復興路三段 109-2 號、樂器行-復興路三段 109-3 號、烘培廚房-復興路三段 109-4 號、洗衣工會-復興路三段 111 巷 1 號、烘培廚房-復興路三段 109-5 號、汽車材料行-復興路三段 111 巷 3 號，等 6 戶營業使用)。</p> <p>2. 建物所有權 100%為私有，建物所有權人為 73 人。</p> <p><b>(四)公、私有土地分布狀況</b></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 1,214 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 <sup>2</sup> ) | 人數(人)  | 面積(m <sup>2</sup> ) | 人數(人)  |
| 全區總和(A=a+b)   | 1,214               | 74     | 14,666.09           | 73     |
| 公有(a)         | -                   | -      | -                   | -      |
| 私有(b=A-a)     | 1,214               | 74     | 14,666.09           | 73     |
| 排除總和(c)       | -                   | -      | -                   | -      |
| 計算總和(B=b-c)   | 1,214               | 74     | 14,666.09           | 73     |
| 私有同意數(C)      | 1042.17             | 63     | 12769.59            | 64     |
| 同意比例(%) (C/B) | 85.85%              | 85.14% | 87.07%              | 87.67% |

#### 七、計畫辦理情形：

- (一) 109 年 6 月 13 日實施者自辦事業計畫公聽會。
- (二) 109 年 7 月 15 日實施者檢送都市更新事業計畫書暨相關附件冊報核；本府 109 年 8 月 5 日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。
- (三) 實施者 109 年 9 月 10 日檢送修正後事業計畫。本府 109 年 9 月 16 日函請實施者依補正意見修正事業計畫書。
- (四) 109 年 9 月 22 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) 109 年 11 月 18 日召開都市更新事業計畫幹事會審議；109 年 11 月 25 日函發幹事會會議紀錄。
- (六) 110 年 3 月 10 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書。
- (七) 自 110 年 9 月 20 日起至 110 年 10 月 19 日止，計 30 日辦理公開展覽，及於 110 年 10 月 13 日舉辦公辦公聽會、110 年 10 月 14 日舉辦聽證，聽證意見及回應詳表 1。
- (八) 實施者於 112 年 4 月 7 日申請中央都市更新基金補助辦理自行實施更新工程經費補助。
- (九) 內政部 113 年 5 月 23 日核定補助工程經費計新臺幣 1,296 萬 8,500 元。
- (十) 113 年 7 月 12 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書報局。

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | 八、綜上，檢陳提案表，提請討論。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 業務單位初核意見   | <p>一、 本案報核時更新單元範圍為本市南區頂橋子頭段385-14地號1筆土地，後因使用分區不同逕為分割為385-14及385-202地號等2筆土地，更新單元範圍未變更，本案案名配合變更調整。</p> <p>二、 有關新增住戶公約第28條部分，僅規範外牆更新後5年內不能變更，建議現有空調室外機位置統一留設、統一規定招牌廣告物形式、顏色、規格及尺寸等一併納入規約規範。</p>                                                                                                                                                                                               |
| 委員及出席席單位意見 | <p>一、有關與營造、塗料公司之合約已有一定時間，簽訂之金額、施工時程等是否須檢討，請說明。</p> <p>二、事業計畫書P29頁，都市計畫名稱請修正為現行計畫。</p> <p>三、事業計畫書P80頁，實施進度請依實際情形修正。</p> <p>四、事業計畫書文字誤繕部分，請檢視修正。</p> <p>五、現況照片為4年前情形，目前建物現況請補充說明。</p> <p>六、有關騎樓高差是否順平，是否於工程預算表述，請補充說明。</p> <p>七、事業計畫書P4、44頁，同意拆除違規物比例不同，請說明。</p> <p>八、事業計畫書P43頁，表示採綠色塗料、P46~48頁說明以暖色系為主，請補充說明色彩計畫。</p> <p>九、事業計畫書P76頁，分攤明細表計算方式請說明。</p> <p>十、有關新訂規約5年內不能內不得變更部分如何執行，請說明。</p> |
| 會議決議       | <p>一、聽證意見採納或不採納之理由詳表2。</p> <p>二、有關騎樓高低差部分應予順平，確保無障礙空間之通行。</p> <p>三、本案都市更新整建維護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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 臺中市都市更新及爭議處理審議會 113 年第 3 次會議

| 討論事項編號 | 第三案(報告案)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 日期 | 113 年 8 月 27 日 |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 案由     | 變更臺中市南區下橋子頭段 124-53 地號 2 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |                |
| 說明     | <p><b>一、實施者：</b>坤悅開發股份有限公司</p> <p><b>二、規劃單位：</b>呈禾工程規劃有限公司、賴俊呈建築師事務所</p> <p><b>三、設計單位：</b>永豐建築師事務所</p> <p><b>四、法令依據：</b>都市更新條例第 22 條、第 23 條、第 32 條、第 34 條、第 37 條、第 43 條及臺中市都市更新自治條例規定。</p> <p><b>五、更新單元劃定及其範圍：</b></p> <p style="padding-left: 40px;">本都市更新單元係位於本市西北側臨南平路、西南側臨南平一街、東南側臨和昌街之街廓內，面積共計 3,313 平方公尺。</p> <p><b>六、現況說明：</b></p> <p>(一)都市計畫現況：</p> <p style="padding-left: 40px;">更新單元係屬「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫」範圍，其土地使用分區屬第一種商業區及第二種住宅區，平均建蔽率為 64.95%，平均容積率 249.7%。</p> <p>(二)土地權屬</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案坐落於臺中市南區下橋子頭段 124-53 地號等 2 筆土地，總面積共計 3,313 平方公尺。</li> <li>2. 土地所有權人共 1 人(坤悅開發股份有限公司)，現已信託於台灣土地銀行股份有限公司。</li> </ol> <p>(三)合法建築物權屬</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本基地計 5 棟建築物，2 棟為合法建築物，其餘為違章建築。合法建築物為鋼筋混凝土加強磚造、加強磚造及鋼鐵造，為地上一至四層之建物；違章建築多以加強磚造、鋼架造為主，現況原合法及違章建物已依規拆除。</li> <li>2. 建物所有權人為 1 人(坤悅開發股份有限公司)。</li> </ol> <p>(四)公、私有土地分布狀況</p> <p style="padding-left: 40px;">本新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 3,313 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 <sup>2</sup> ) | 人數(人) | 面積(m <sup>2</sup> ) | 人數(人) |
| 全區總和(A=a+b)   | 3,313               | 1     | 2133.79             | 1     |
| 公有(a)         | 0                   | 0     | 0                   | 0     |
| 私有(b=A-a)     | 3,313               | 1     | 2133.79             | 1     |
| 排除總和(c)       | 0                   | 0     | 0                   | 1     |
| 計算總和(B=b-c)   | 3,313               | 1     | 2133.79             | 1     |
| 私有同意數(C)      | 3,313               | 1     | 2133.79             | 1     |
| 同意比例(%) (C/B) | 100%                | 100%  | 100%                | 100%  |

七、計畫辦理情形：

(一)109年2月15日實施者檢送事業計畫書報核；109年11月16日核定發布實施，實施者應完成事項如下：

1. 本案申請容積獎勵項目「綠建築設計」、「智慧建築設計」、「無障礙設計」、「耐震設計」，依都市更新建築容積獎勵辦法第18條規定，須與本府簽訂協議書，自願繳交保證金之數額、繳納時間及方式、退還時間及方式載明於協議書內容。
2. 本案請實施者依都市更新事業計畫內容承諾事項辦理人行道認養及公共自行車站點設置，並於申請使用執照前完成。另和平國小天橋美化(含城市光廊、粉刷及綠美化工程)請依相關設置規定向本府建設局提出申請，並於地下室頂版完成前提送都市設計審議通過，本府都發局於前述事完成後始得核發使用執照。有關和平國小天橋維護及認養事宜，本案實施者已檢附承諾書同意於使用執照取得後負責天橋維護及認養4年。

(二)第一次變更事業計畫報核:113年8月1日。

(三)公開展覽、公聽會及聽證：本案係屬「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，且依「都市更新條例」第34條第1項第1款第3目規定，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，變更得採簡化作業程序辦理，免辦理公聽會及公開展覽；另依「都市更新條例」第33條第1項第4款規定，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，免舉行聽證。

(四)依都市更新條例第34條第3款訂定簡化方式，本次變更檢討條件提請審議會審議如下(詳報告書P表-2:實施者及建築師自主檢討表):

| 項次 | 檢討條件                                                                 | 變更情形                                                                                                                                                | 變更比例                                                                                                        | 對照頁碼                                    |
|----|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1  | 地面層以上總樓地板面積變更與原核准比例                                                  | 未變更                                                                                                                                                 | 0%                                                                                                          | P11-3                                   |
| 2  | 建築物高度變更與原核准比例                                                        | 未變更                                                                                                                                                 | 0%                                                                                                          | P11-4、P11-22<br>P11-23                  |
| 3  | 公共開放空間、景觀設計、建築配置及面積變更與原核准比例                                          | 未變更                                                                                                                                                 | 0%                                                                                                          | P11-5~P11-6<br>P11-3、P12-6<br>P11-10    |
| 4  | 建築立面色彩、造型或材質變更與原核准比例，以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之                            | 1. 西北向立面造型變更面積:6.65m <sup>2</sup><br>2. 東南向立面造型變更面積:7.44 m <sup>2</sup><br>3. 西南向立面造型變更面積:12.76 m <sup>2</sup><br>4. 東北向立面造型變更面積:9.9 m <sup>2</sup> | 1. 西北向立面造型變更比例:0.21%<10%<br>2. 東南向立面造型變更比例:0.23%<10%<br>3. 西南向立面造型變更比例:0.5%<10%<br>4. 東北向立面造型變更比例:0.38%<10% | P表2-1~<br>P表2-2<br>P11-22<br>P11-23     |
| 5  | 基地綠化<br>1. 綠覆率變更與原核准比例。<br>2. 地面層、屋頂層及建物立面綠化植栽(樹種選種及配置)變更與原核准設計數量比例。 | 未變更                                                                                                                                                 | 0%                                                                                                          | P12-7~P12-8<br>P12-10~P12-11<br>、P12-16 |
| 6  | 公共藝術品變更在不變更形式、位置、材質、數量之前提下，尺寸變更與原核准比                                 | 未變更                                                                                                                                                 | 0%                                                                                                          | P12-12~<br>P12-13                       |

|                  |                                                                                                                   |                                    |     |    |                       |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----|----|-----------------------|
|                  |                                                                                                                   | 例                                  |     |    |                       |
|                  | 7                                                                                                                 | 車道出入口位置不變更原核定方向原則下，變更與原核准車道口淨寬範圍比例 | 未變更 | 0% | P12-6                 |
|                  | 8                                                                                                                 | 汽機車停車位數量變更，且符合相關法令規定者              | 未變更 | 0% | P11-3、<br>P11-7~P11-9 |
| 八、綜上，檢陳提案表，提請討論。 |                                                                                                                   |                                    |     |    |                       |
| 業務單位初核意見         | 本案經核符合都市更新條例第 34 條第 3 款載明第 36 條第 1 項第 7 款至第 10 款所定事項之變更案件，依本市「都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更之審議層級簡化處理方式」，授權業務單位確認，提請大會報告。 |                                    |     |    |                       |
| 會議決議             | 本案變更依都市更新條例第 34 條第 3 款載明第 36 條第 1 項第 7 款至第 10 款所定事項修正後通過，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 113 年第 3 次會議**

| 討論事項編號 | 第四案(報告案)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 日期 | 113 年 8 月 27 日 |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 案由     | 變更臺中市西屯區上石碑段 899-9 地號 1 筆(原 2 筆)及下石碑段 2334 地號 1 筆(原 10 筆)共 2 筆土地都市更新事業計畫案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |                |
| 說明     | <p><b>一、實施者：</b>坤聯發建設股份有限公司</p> <p><b>二、規劃單位：</b>呈禾工程規劃有限公司、賴俊呈建築師事務所</p> <p><b>三、設計單位：</b>李明哲建築師事務所</p> <p><b>四、法令依據：</b>都市更新條例第 22 條、第 23 條、第 32 條、第 34 條、第 37 條、第 43 條及臺中市都市更新自治條例規定。</p> <p><b>五、更新單元劃定及其範圍：</b></p> <p>本都市更新單元係位於本市西屯區櫻城一街以南、大河一巷以西、櫻花路 74 巷以東及櫻花路以北之街廓內，面積共計 6,054 平方公尺。</p> <p><b>六、現況說明：</b></p> <p>(一)都市計畫現況：</p> <p>本更新單元位於變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫範圍內，土地皆屬第二種住宅區，其建蔽率為60%，容積率為220%，上限容積率330%。</p> <p>(二)土地權屬</p> <p>1. 本案坐落於臺中市西屯區上石碑段 899-9 地號及下石碑段 2334 地號共 2 筆土地，總面積共計 6,054 平方公尺。</p> <p>2. 土地所有權人共 2 人(陳○宗 君、陳○育 君)，現已信託於台灣土地銀行股份有限公司。</p> <p>(三)合法建築物權屬</p> <p>1. 本基地 3 棟為合法建物，3 處為違章建築，合法建物為鋼鐵造、木石磚造、加強磚造、磚造，為地上一層至地上二層之建物，面積總計 1470.71 平方公尺，現已依規拆除完竣。</p> <p>2. 建物所有權人為 2 人(陳○宗 君、陳○育 君)。</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6,054平方公尺。</p> <p>(五)同意參與都市更新事業計畫比例計算：</p> |    |                |

| 項目            | 土地部分                |       | 合法建物部分              |       |
|---------------|---------------------|-------|---------------------|-------|
|               | 面積(m <sup>2</sup> ) | 人數(人) | 面積(m <sup>2</sup> ) | 人數(人) |
| 全區總和(A=a+b)   | 6,054               | 2     | 1,470.71            | 2     |
| 公有(a)         | 0                   | 0     | 0                   | 0     |
| 私有(b=A-a)     | 6,054               | 2     | 1,470.71            | 2     |
| 排除總和(c)       | 0                   | 0     | 0                   | 0     |
| 計算總和(B=b-c)   | 6,054               | 2     | 1,470.71            | 2     |
| 私有同意數(C)      | 6,054               | 2     | 1,470.71            | 2     |
| 同意比例(%) (C/B) | 100 %               | 100 % | 100 %               | 100%  |

#### 七、計畫辦理情形：

(一)108年6月28日實施者檢送事業計畫報核；109年1月17日核定發布實施，實施者應完成事項如下：

1. 本案申請容積獎勵項目「綠建築設計」，依都市更新建築容積獎勵辦法第18條規定，須與本府簽訂協議書，自願繳交保證金之數額、繳納時間及方式、退還時間及方式載明於協議書內容。
2. 本案臨櫻花路74巷(8M計畫道路)之基地側，應以建築線退後2米範圍供車輛出入通行使用，其高程應與道路齊平，人行道一併後退設置。
3. 本案依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請法定容積19.99%之容積獎勵，請依規定向該主管機關提出申請，其與都市更新獎勵重複者，應予扣除。
4. 有關地下水浮力產生之傾覆力矩問題，請申請人於結構外審時確認其安全性。
5. 棟距至少應保留3公尺。
6. 依都市更新條例第65條規定獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地1.5倍之基準容積。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%(計本案建築基地基準容積4.87%)、依第10條申請綠建築設計獎勵基準容積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14%，合計基準容積31.87%之容積獎勵，惟加計依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請法定容積19.99%之容積獎勵，已超過都市更新條例第65條容積獎勵上限規定，爰實施者僅依「都市更新建築容積獎勵辦法」申請建築基地基準容積30.01%之容積獎勵。

(二)第一次變更事業計畫報核：113年8月1日。

(三)公開展覽、公聽會及聽證：本案係屬「都市更新條例」第43條第1項但書後段以協議合建方式實施，且依「都市更新條例」第34條第1項第1款第3目規定，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，變更得採簡化作業程序辦理，免辦理公聽會及公開展覽；另依「都市更新條例」第33條第1項第4款規定，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，免舉行聽證。

(四) 依都市更新條例第34條第3款訂定簡化方式，本次變更檢討條件提請審議會審議如下(詳報告書P表-2:實施者及建築師自主檢討表):

| 項次 | 檢討條件                                      | 變更情形                                                                                                                                                                | 變更比例                                                                                              | 對照頁碼                                                  |
|----|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1  | 地面層以上總樓地板面積變更與原核准比例                       | +6.56 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                | 0.02%<5%                                                                                          | P11-2                                                 |
| 2  | 建築物高度變更與原核准比例                             | 未變更                                                                                                                                                                 | 0%                                                                                                | P11-19~<br>P11-20                                     |
| 3  | 公共開放空間、景觀設計、建築配置及面積變更與原核准比例               | 1. 公共開放空間變更面積:25.14m <sup>2</sup><br>2. 壹層景觀變更設計面積:15.11m <sup>2</sup><br>3. 建築變更面積:+7.08m <sup>2</sup><br>4. 建築配置:因配合施工後之圖面異動調整隔間牆、造型遮陽牆、管道間、再生能源設施、門扇及燈具設備變更。     | 1. 公共開放空間(A):0.94%<br>2. 壹層景觀變更設計(B):0.34%<br>3. 建築面積變更比例(C):0.43%<br>A+B<10%，另C<10%              | P11-3~<br>P11-4<br>P12-7<br>P11-2<br>P11-9~<br>P11-34 |
| 4  | 建築立面色彩、造型或材質變更與原核准比例，以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之 | 1. 西向立面造型、色彩變更面積:215.1 m <sup>2</sup><br>2. 北向立面造型、色彩變更面積:231.69 m <sup>2</sup><br>3. 東向立面造型、色彩變更面積:202.43 m <sup>2</sup><br>4. 南向立面造型、色彩變更面積:240.08 m <sup>2</sup> | 1. 西向立面造型、色彩變更比例:3.9%<10%<br>2. 北向立面造型、色彩變更比例:7.26%<10%<br>3. 東向立面造型、色彩變更比例:3.68%<10%<br>4. 南向立面造 | P11-19~<br>P11-20                                     |

|                  |   |                                                                      |                                                                                                                                                                              |                                                                               |                                                        |
|------------------|---|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                  |   |                                                                      |                                                                                                                                                                              | 型、色彩變更比例：7.47%<10%                                                            |                                                        |
|                  | 5 | 基地綠化<br>1. 綠覆率變更與原核准比例。<br>2. 地面層、屋頂層及建物立面綠化植栽(樹種選種及配置)變更與原核准設計數量比例。 | 1. 綠覆率變更:+0.11%<br>2. 地面壹層喬木樹種變更:<br>緬梔 +3株、楓香-3株<br>總喬木數量109株不變。<br>3. 地面壹層灌木樹種變更:<br>增植紅繼木12株、福建茶15株，共27株。<br>總灌木變更為6920株。<br>3. 屋突壹層景觀變更設計面積(綠化範圍變更):17.54 m <sup>2</sup> | 1. 綠覆率變更比例：0.22%<10%<br>2. 地面層變更比例(喬木+灌木):5.89%<10%<br>3. 屋突層綠化變更比例:9.98%<10% | P22-4<br>P12-8<br>P12-10<br>P12-26~<br>P12-27<br>P24-4 |
|                  | 6 | 公共藝術品變更在不變更形式、位置、材質、數量之前提下，尺寸變更與原核准比例                                | 未變更                                                                                                                                                                          | 0%                                                                            | P12-12~<br>P12-14                                      |
|                  | 7 | 車道出入口位置不變更原核定方向原則下，變更與原核准車道口淨寬範圍比例                                   | 未變更                                                                                                                                                                          | 0%                                                                            | P12-6                                                  |
|                  | 8 | 汽機車停車位數量變更，且符合相關法令規定者                                                | 未變更                                                                                                                                                                          | 0%                                                                            | P11-2                                                  |
| 八、綜上，檢陳提案表，提請討論。 |   |                                                                      |                                                                                                                                                                              |                                                                               |                                                        |

|          |                                                                                                                          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 業務單位初核意見 | <p>本案經核符合都市更新條例第 34 條第 3 款載明第 36 條第 1 項第 7 款至第 10 款所定事項之變更案件，依本市「都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更之審議層級簡化處理方式」，授權業務單位確認，提請大會報告。</p> |
| 會議決議     | <p>本案變更都市更新事業計畫書符合都市更新條例第 34 條第 3 款載明第 36 條第 1 項第 7 款至第 10 款所定事項之變更案件修正後通過，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。</p>               |