

## 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)

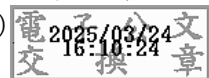
發文日期：中華民國114年3月24日  
發文字號：府授都更字第1140069187號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (387360000G\_1140069187\_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府114年3月5日召開「臺中市都市更新及爭議處理  
審議會」114年第1次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、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、葉委員昭甫、鄭委員聿珊、鍾委員慧諭、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、李委員嘉贏、艾委員嘉銘、呂委員孟勳、劉委員立偉、祁委員文中、辛委員年豐  
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)(含附件)、陳吉彰建築師事務所(第一案)(含附件)、合總建設股份有限公司(第二案)(含附件)、翔宇國際開發顧問有限公司(第二案)(含附件)、黃翔龍建築師事務所(第二案)(含附件)、本府經濟發展局(第二案)(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

## 114 年第 1 次會議紀錄

壹、會議時間：114 年 3 月 5 日(星期三)上午 9 時 30 分

貳、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓導覽簡報室

參、主持人：黃召集人國榮

紀錄：黃鈺茹

肆、出(列)席人員：(詳簽到表)

伍、專案小組分組名單：

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、 A組：麥委員怡安、鍾委員慧諭、李委員嘉贏、簡委員仔貞。

2、 B組：郭委員世琛、鄭委員聿珊、艾委員嘉銘、呂委員孟勳。

3、 C組：張委員梅英、劉委員芳珍、祁委員文中。

4、 D組：劉委員立偉、辛委員年豐、朱委員蕙蘭。

5、 E組：視案件情形特殊經本審議會決議指派或經 專簽指派。

陸、確認前次會議紀錄(113 年第 6 次會議)

內容項目如下：

第 6 次會議審議案(審議案 1 案)

登仰建設股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市西屯區福德段 196 地號等 7 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。

**柒、本次審議案件(審議案 2 案)：**

**第一案：富宇建設股份有限公司申請「擬訂臺中市沙鹿區正義段 108 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)**

**決 議：**

- 一、屏西、正英路側公有人行道與基地開放空間的連接關係，請補充說明。
- 二、臨正英路側未整合土地，與所有權人協調情形僅以電洽方式聯繫，請再積極協調，並請業務單位協助說明相關都市更新情形及法令規定，以促進周邊都市更新整體規劃，改善居住環境與景觀。
- 三、有關車道出入口與古月巷距離不足之安全性、交通影響評估內容、潛在停車需求是否足夠及是否產生外溢情形等交通議題，請再檢討確認。
- 四、古月巷西側辦理之都市更新另案，未來衍生交通量與本案交通衝擊，建議實施者整體考量。
- 五、本案都市更新事業計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後再提審議會。

**第二案：合總建設股份有限公司申請「擬訂臺中市沙鹿區沙工北段 554 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)**

**決 議：**

- 一、都市更新條例立法目的係為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益：
  - (一)請實施者於事業計畫書補充並切結，本案僅供廠房使用，後續申請使用請依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區之相關規定辦理。另廠房所涉事

業污水、用電及事業廢棄物等，仍請實施者依規申請及設置。

(二)事業計畫書所附「公寓大廈管理規約」請實施者修正為○○廠房管理規約，另內容有「公寓大廈」之字樣，一併修正。後續若涉及產權移轉時應依內政部「不動產經紀業廣告處理原則」辦理，並於契約充分揭露「此區為乙種工業區，僅作公害輕微之工廠及其必要附屬設施」等文字，讓善意之第三者知悉。

(三)請本府經濟發展局列入每年公安稽查重點對象。

二、請補充東側開放空間民眾使用之安全規劃設計，並載明於計畫書中。

三、請配合周邊重大發展建設計畫充分考量整體開發及衍生之交通衝擊。

四、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 條申請△F2 原建築物結構評估之獎勵基準容積 5.53%。

(2) 第 10 條申請△F6 綠建築設計之獎勵基準容積 6%。

(3) 第 11 條申請△F7 智慧建築設計之獎勵基準容積 6%。

(4) 第 13 條申請△F9 建築物耐震設計之獎勵基準容積 10%。

(5) 第 14 條申請△F10 更新時程獎勵基準容積 7%。

2. 「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」：

(1) 第 4 條附表申請△F14-1 沿街退縮人行步道獎勵基準容積 5%

(2) 第 4 條附表申請△F14-3 縮減建蔽率獎勵基準容積 3%。

(二)有關上開容積獎勵合計42.53%，符合都市更新條例第65條容積獎勵50%上限規定，爰同意核予基準容積42.53%之獎勵容積。

五、實施者承諾友善回饋事項如下：

(一)基地南側人行道認養及行道樹認養，請於申請使用執照前完成。

(二)本案更新單元東側規劃開放空間，並增加座椅等街道傢具供行人休憩並加強夜間照明規劃以供鄰里使用。

(三)沙鹿區臺灣大道七段與文昌街交叉口天橋美化，及協助維護沙鹿公園公共廁所設備(包含洗面盆、大小便器、鏡面、衛生紙架、扶手、置物架或置物掛勾、嬰兒尿布床、垃圾等設備)，請實施者向本府建設局及業管單位提出申請，並於地下室頂版完成前提送同意函文。本府都市發展局應於上開承諾事項完成後，始得核發使用執照。另有關天橋美化及公共廁所設備維護，實施者承諾於使用執照取得後維護管理5年。

(四)有關上開友善回饋內容納入都市更新事業計畫之其他應加表明事項章節。

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六百萬元供市府整合運用，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。

捌、散會：下午 12 時 35 分

**臺中市都市更新及爭議處理審議會 114 年第 1 次會議**

| 討論事項編號 | 第一案(審議案)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 日期 | 114 年 3 月 5 日 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------|
| 案由     | 擬訂臺中市沙鹿區正義段 108 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |               |
| 說明     | <p><b>一、實施者：</b>富宇建設股份有限公司</p> <p><b>二、規劃單位：</b>久禾空間設計有限公司，賴俊呈建築師事務所</p> <p><b>三、設計單位：</b>陳吉彰建築師事務所</p> <p><b>四、法令依據：</b>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><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沙鹿區正英二街以西、屏西路以東及正英路以南之街廓範圍內，面積共計 5,534.46 平方公尺。</p> <p><b>六、現況說明：</b></p> <p>(一)都市計畫現況：</p> <p>本更新單元係屬「變更台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)案」範圍，其土地使用分區屬第二種住宅區，法定建蔽率 50%，法定容積率 150%。</p> <p>(二)土地權屬</p> <p>1. 本案坐落於臺中市沙鹿區正義段 108 地號等 6 筆土地，總面積共計 5,534.46 平方公尺。</p> <p>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</p> <p>1. 本基地共計 15 棟建物，3 棟為合法建築物，12 棟為違章建築，合法建物為鋼筋混凝土造及鋼鐵造，為地上一層至地上三層之建物。12 棟違章建物，均以鋼鐵造為主，面積總計 1,403.83 平方公尺。</p> <p>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</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 5,534.46 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)   | 5,534.46            | 1     | 1,403.83            | 1     |
| 公有(a)         | 0                   | 0     | 0                   | 0     |
| 私有(b=A-a)     | 5,534.46            | 1     | 1,403.83            | 1     |
| 排除總和(c)       | 0                   | 0     | 0                   | 0     |
| 計算總和(B=b-c)   | 5,534.46            | 1     | 1,403.83            | 1     |
| 私有同意數(C)      | 5,534.46            | 1     | 1,403.83            | 1     |
| 同意比例(%) (C/B) | 100%                | 100%  | 100%                | 100%  |

七、計畫辦理情形：

(一)111年5月17日實施者自辦事業計畫公聽會。

(二)111年5月30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6月28日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。

(四)112年6月5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)112年7月12日召開都市更新事業計畫幹事會審議；112年7月17日函發幹事會會議紀錄。

(六)113年3月4日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書。

(七)自113年8月23日起至113年9月6日止，計15日辦理公開展覽，及於113年9月6日舉辦公辦公聽會。

(八)113年10月29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

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說明如下：

(一)都市更新容積獎勵：

1. 依「都市更新建築容積獎勵辦法」：



|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 見         | <p>(1) 第6條申請△F2原建築物結構評估之獎勵基準容積1.75%。</p> <p>(2) 第14條申請△F10更新時程獎勵基準容積7%。</p> <p>(3) 第15條申請△F11更新單元規模獎勵基準容積12.5%。</p> <p>2.綜上，都市更新容積獎勵合計基準容積21.25%。</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41.25%之容積獎勵，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。</p> <p>三、 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 委員及出席單位意見 | <p>一、有關開放空間規劃部分，是否有留設可短暫停留的休憩空間設施，請補充說明。</p> <p>二、屏西、正英路側公有人行道與基地開放空間的連接關係?請補充說明。</p> <p>三、道路設計上有無留設自行車行車空間?請補充說明。</p> <p>四、臨正英路側未整合土地，與所有權人協調情形僅以電洽方式聯繫，請再積極協調。</p> <p>五、有關車道出入口與古月巷距離僅5.3公尺，後續交通衝擊如何處理?請補充說明。</p> <p>六、計畫書P24-26，機車衍生旅次有誤，請修正。</p> <p>七、本案預計容納人數僅以沙鹿區平均值計算，建議考量後續發展潛力配合調整。</p> <p>八、基地開發後，除社區基本停車需求外，衍生性停車需求是否足夠，請補充說明。</p> <p>九、除住戶停車位，未來工程維修、來賓訪客之停車需求，是否可另規劃留設，請補充說明。</p> <p>十、機車停車需求，建議應達1.1車位/戶。</p> <p>十一、車道出入口與古月巷距離不足，建議增加距離以緩衝交通衝突。</p> <p>十二、未來如有店鋪、訪客，是否有臨停空間需求，請補充說明。</p> <p>十三、古月巷為國有地做現有巷道使用，後續是否可協助鋪設柏油、增加綠化?</p> <p>十四、建議於地面層留設數個社區公用停車位，供作訪客臨停使用。</p> <p>十五、本案留設大量綠化空間，惟未與臨停、自行車、人行空間整體規劃，建議整體規劃公共使用空間。</p> <p>十六、協助改善古月巷通行情形是否可納入都市環境友善計畫，請補充說明。</p> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 會議決議 | <p>一、屏西、正英路側公有人行道與基地開放空間的連接關係?請補充說明。</p> <p>二、臨正英路側未整合土地，與所有權人協調情形僅以電洽方式聯繫，請再積極協調，並請業務單位協助說明相關都市更新情形及法令規定，以促進周邊都市更新整體規劃，改善居住環境與景觀。</p> <p>三、有關車道出入口與古月巷距離不足之安全性、交通影響評估內容、潛在停車需求是否足夠是否產生外溢情形等交通議題，請再檢討確認。</p> <p>四、古月巷西側辦理之都市更新另案，未來衍生交通量與本案交通衝擊，建議實施者整體考量。</p> <p>五、本案都市更新事業計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後再提審議會。</p> |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**臺中市都市更新及爭議處理審議會 114 年第 1 次會議**

| 討論事項編號 | 第二案(審議案)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 日期 | 114 年 3 月 5 日 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------|
| 案由     | 擬訂臺中市沙鹿區沙工北段 554 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |               |
| 說明     | <p><b>一、實施者：</b>合總建設股份有限公司</p> <p><b>二、規劃單位：</b>翔宇國際開發股問有限公司</p> <p><b>三、設計單位：</b>黃翔龍建築師事務所</p> <p><b>四、法令依據：</b>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><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沙鹿區臺灣大道七段以北、光華路以東、光華路以南、光華路 302 巷以西之街廓內，土地坐落臺中市沙鹿區沙工北段 554 地號等 4 筆土地，面積共計 2,457.02 平方公尺。</p> <p><b>六、現況說明：</b></p> <p>(一)都市計畫現況：</p> <p>本更新單元係屬「變更台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)案」範圍，其土地使用分區屬乙種工業區，法定建蔽率 70%，法定容積率 210%。</p> <p>(二)土地權屬</p> <p>1. 本案坐落於臺中市沙鹿區沙工北段 554 地號等 4 筆土地，總面積共計 2,457.02 平方公尺。</p> <p>2. 土地所有權人共 1 人(合眾建築經理股份有限公司)。</p> <p>(三)合法建築物權屬</p> <p>1. 本基地計 2 棟建築物，2 棟為合法建物，0 棟違章建築，合法建物為鋼架造及加強磚造，為地上一層及地上二層之建物，面積總計 1,338.52 平方公尺。</p> <p>2. 建物所有權人為 1 人(合眾建築經理股份有限公司)。</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 2,457.02 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)   | 2,457.02            | 1     | 1,338.52            | 1     |
| 公有(a)         | -                   | -     | -                   | -     |
| 私有(b=A-a)     | 2,457.02            | 1     | 1,338.52            | 1     |
| 排除總和(c)       | -                   | -     | -                   | -     |
| 計算總和(B=b-c)   | 2,457.02            | 1     | 1,338.52            | 1     |
| 私有同意數(C)      | 2,457.02            | 1     | 1,338.52            | 1     |
| 同意比例(%) (C/B) | 100 %               | 100 % | 100 %               | 100 % |

七、計畫辦理情形：

- (一) 111 年 11 月 18 日實施者自辦事業計畫公聽會。
- (二) 111 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) 112 年 1 月 30 日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。
- (四) 112 年 8 月 7 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) 112 年 8 月 24 日第一次召開都市更新事業計畫幹事會審議，會議決議修正後再審；另於 11 月 24 日第二次召開都市更新事業計畫幹事會審議修正後通過，本府於 11 月 30 日函發會議紀錄。
- (六) 113 年 2 月 20 日起至 113 年 3 月 6 日止辦理公開展覽，並於 113 年 3 月 7 日舉辦公聽會。
- (七) 113 年 6 月 3 日第一次召開專案小組審查，會議決議修正後再審；另於 10 月 21 日第二次召開專案小組審查修正後通過，本府於 10 月 30 日函發會議紀錄。
- (八) 實施者於 113 年 11 月 28 日、114 年 1 月 2 日檢送修正後報告書，並函請專案小組委員及出席單位確認。

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、 本案申請容積獎勵項目說明如下：
  - (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 條申請原建築物結構評估之獎勵基準容積 5.53%。
      - (2) 第 10 條申請綠建築證書銀級之獎勵基準容積 6%。
      - (3) 第 11 條申請智慧建築證書銀級之獎勵基準容積 6%。
      - (4) 第 13 條申請耐震設計標章之獎勵基準容積 10%。
      - (5) 第 14 條申請時程獎勵之獎勵基準容積 7%。
    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△F14-1 沿街退縮人行步道獎勵基準容積 5%。
      - (2) 第 4 條附表，申請△F14-3 縮減建蔽率獎勵基準容積 3%。
  - (二)有關都市更新建築容積獎勵值合計基準容積 42.53%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%，本案都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。
- 三、 本案申請地方都更容積獎勵△F14-1沿街退縮人行步道獎勵，依規應採淨空設計，惟西側似有構造物，請補充說明。
- 四、 本案預計申請容積獎勵額度高達42.53%，並移入容積17.47%，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、 請補充公聽會版本與本次提送版本之都市更新事業計畫修正內容前後比較說明。

一、附錄-2，有關管理規約部分請修正：

- (一) 公寓大廈管理規約名稱請修正為○○廠房管理規約(草案)，另內容有「公寓大廈」之字樣，一併修正。並請於規約載明，後續若涉及產權移轉時應依內政部「不動產經紀業廣告處理原則」辦理，並於契約充分揭露「此區為乙種工業區，僅作公害輕微之工廠及其必要附屬設施」等文字，讓善意之第三者知悉。
- (二) 附錄二-1，表頭請調整為「…確保良好生活環境之共同遵守事項，本條約規章，依公寓大廈管理條例為本，訂定規約條款如下:」
- (三) 規約內容請調整為本案廠房(C-2)適用之文字規範，並於廣告、買賣契約充分揭露「此區為乙種工業區，僅能作廠房使用」等文字。
- (四) 第32條，應提供「社區」使用，修正為「本○○廠房」使用。
- (五) 內容含實品屋、樣品屋、飼養動物…等似住宅類之規範文字請刪除修正。另切結書請一併修正。
- (六) 第36條，原「誤導民眾為住宅用途」請修正為「誤導民眾為非工業用途」。
- (七) 第36條，請調整為「…經行政院公平交易委員會認定而受處罰，及臺中市政府消費爭議調解委員會同意裁處…」。
- (八) 第37條，第4點「本人」請修正為「區分所有權人」；「上述事項」請修正為「下列所述事項」。另第4點(3)內容與第3點重複，請刪除。
- (九) 附件六，壹、四、保管文件之類別、保存年限請修正為「依公寓大廈管理條例」。

二、依本事業計畫書內容，本案係申請廠房(C-2類組)，屬低汙染加工業，有關事業廢棄物、配電室…等空間規劃請依引進之產業設計。

三、本案更新單元右側留設開放空間供鄰里使用，惟與鄰地高程落差大，請補充說明民眾使用之安全規劃設計。

四、請說明6樓露臺屬共用或約定專用。

五、本案後續做廠房使用，請確認本案停車位及裝卸空間是否足夠。

六、為利後續管理，避免違規之情事，請實施者切結本案僅供工廠類使用，並請本府經濟發展局列入每年公安稽查重點對象。

七、請配合周邊重大建設考量整體開發及交通衝擊。

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>八、請實施者於事業計畫書補充並切結，本案僅供廠房使用，後續申請使用請依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區之相關規定辦理。另廠房所涉事業污水、用電及事業廢棄物等，仍請實施者依規申請及設置。</p> <p>九、報告書P2-4，環境評估表請擇1項檢討即可。</p> <p>十、P10-3，綠建築及智慧建築獎勵請依都更容獎辦法名稱填列，另請補充申請之等級。</p> <p>十一、P12-47，部分文字重疊，請修正。</p> <p>十二、P18-1-1，財務計畫部分，請補充各項單價提列標準之參考縣市。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 會議決議 | <p>一、都市更新條例立法目的係為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益：</p> <p>(一)請實施者於事業計畫書補充並切結，本案僅供廠房使用，後續申請使用請依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區之相關規定辦理。另廠房所涉事業污水、用電及事業廢棄物等，仍請實施者依規申請及設置。</p> <p>(二)事業計畫書所附「公寓大廈管理規約」請實施者修正為○○廠房管理規約，另內容有「公寓大廈」之字樣，一併修正。後續若涉及產權移轉時應依內政部「不動產經紀業廣告處理原則」辦理，並於契約充分揭露「此區為乙種工業區，僅作公害輕微之工廠及其必要附屬設施」等文字，讓善意之第三者知悉。</p> <p>(三)請本府經濟發展局列入每年公安稽查重點對象。</p> <p>二、請補充東側開放空間民眾使用之安全規劃設計，並載明於計畫書中。</p> <p>三、請配合周邊重大發展建設計畫充分考量整體開發及衍生之交通衝擊。</p> <p>四、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條申請△F2原建築物結構評估之獎勵基準容積5.53%。</p> <p>(2) 第10條申請△F6綠建築設計之獎勵基準容積6%。</p> <p>(3) 第11條申請△F7智慧建築設計之獎勵基準容積6%。</p> <p>(4) 第13條申請△F9建築物耐震設計之獎勵基準容積10%。</p> <p>(5) 第14條申請△F10更新時程獎勵基準容積7%。</p> |

2. 「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」：

(1) 第 4 條附表申請△F14-1 沿街退縮人行步道獎勵基準容積 5%。

(2) 第 4 條附表申請△F14-3 縮減建蔽率獎勵基準容積 3%。

(二)有關上開容積獎勵合計42.53%，符合都市更新條例第65條容積獎勵50%上限規定，爰同意核予基準容積42.53%之獎勵容積。

五、實施者承諾友善回饋事項如下：

(一)基地南側人行道認養及行道樹認養，請於申請使用執照前完成。

(二)本案更新單元東側規劃開放空間，並增加座椅等街道傢具供行人休憩並加強夜間照明規劃以供鄰里使用。

(三)沙鹿區臺灣大道七段與文昌街交叉口天橋美化，及協助維護沙鹿公園公共廁所設備(包含洗面盆、大小便器、鏡面、衛生紙架、扶手、置物架或置物掛勾、嬰兒尿布床、垃圾等設備)，請實施者向本府建設局及業管單位提出申請，並於地下室頂版完成前提送同意函文。本府都市發展局應於上開承諾事項完成後，始得核發使用執照。另有關天橋美化及公共廁所設備維護，實施者承諾於使用執照取得後維護管理5年。

(四)有關上開友善回饋內容納入都市更新事業計畫之其他應加表明事項章節。

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六百萬元供市府整合運用，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。