

# 臺中市都市更新及爭議處理審議會

## 114 年第 2 次會議議程表

### 壹、主席致詞

### 貳、確認前次會議紀錄(114 年第 1 次會議)

內容項目如下：

#### (一) 專案小組委員分組名單

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。

#### (二) 第 1 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 $\triangle F2$  原建築物結構評估之獎勵基準容積 5.53%。

(2)第 10 條申請 $\triangle F6$  綠建築設計之獎勵基準容積 6%。

(3)第 11 條申請 $\triangle F7$  智慧建築設計之獎勵基準容積 6%。

(4)第 13 條申請 $\triangle F9$  建築耐震設計之獎勵基準容積 10%。

(5)第 14 條申請 $\triangle F10$  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 $\triangle F14-1$  沿街退縮人行步道獎勵基準容積 5%。

(2)第 4 條附表申請 $\triangle F14-3$  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。

參、本次審議案件(報告案 3 案，審議案 3 案)：

**第一案：**大立光電股份有限公司擔任實施者申請「變更臺中市西屯區安和段 236 地號等 1 土地都市更新事業計畫案」(報告案)

**第二案：**惠特科技股份有限公司擔任實施者申請「變更臺中市西屯區協和段 96 地號 2 筆土地都市更新事業計畫案」(報告案)

**第三案：**新業建設股份有限公司擔任實施者申請「變更臺中市沙鹿區保成段 458 地號 1 筆土地(原 8 筆)都市更新事業計畫案」(報告案)

**第四案：**富宇建設股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市豐原區南村段 447 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)

**第五案：**品順建設股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市北屯區北屯段 377-4 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)

**第六案：**信泰國際企業股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市北區邱厝子段 150 地號 1 筆及水源段 290-21 地號等 2 筆共 3 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)

**肆、臨時動議**

**伍、散會**