

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5月12日
發文字號：府授都更字第1140125901號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (387360000G_1140125901_ATTACH1.pdf、
387360000G_1140125901_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送本府114年4月29日召開「臺中市都市更新及爭議處理
審議會」114年第2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、葉委員昭甫、曾委員國鈞、
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、陳委員佩瑜

副本：大立光電股份有限公司(第一案)(含附件)、呈禾工程規劃有限公司(第一、三
案)(含附件)、楊龍士建築師事務所(第一案)(含附件)、惠特科技股份有限公司(第二案)(含附件)、
潘冀聯合建築師事務所(第二案)(含附件)、新業建設股份有限公司(第三案)(含附件)、
居研所聯合建築師事務所(第三案)(含附件)、富宇建設股份有限公司(第四案)(含附件)、
久禾空間設計有限公司(第二、四案)(含附件)、賴俊呈建築師事務所(第一~六案)(含附件)、
吳六合建築師事務所(第四案)(含附件)、品順建設股份有限公司(第五案)(含附件)、
詠禾設計有限公司(第五、六案)(含附件)、陳治中建築師事務所(第五案)(含附件)、
信泰國際企業股份有限公司(第六案)(含附件)、大將作聯合建築師事務所(第六案)(含附件)、
農業部農田水利署(含附件)、臺中市政府建設局

都市更新科 收文:114/05/12

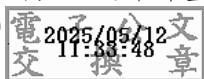


361140104641 有附件

電子
文
時

8

(含附件)、臺中市政府衛生局(含附件)、臺中市政府交通局(含附件)、臺中市政府地政局(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)、綜合企劃科(含附件)、都市更新工程科)(含附件)



裝

訂



線



臺中市都市更新及爭議處理審議會

114 年第 2 次會議紀錄

壹、會議時間：114 年 4 月 29 日(星期二)下午 2 時

貳、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 901 會議室

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、確認前次會議紀錄(114 年第 1 次會議)

內容項目如下：

一、確認專案小組分組名單

決 議：確認名單無誤，准予備查

二、第 1 次會議審議案(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：確認會議紀錄無誤，准予備查。

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：確認會議紀錄無誤，准予備查。

陸、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)

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 地號等 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。

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)

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：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)

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 6 條申請△F2 原建築物結構評估之獎勵基準容積 3.78%。

(2)第 13 條申請△F9 建築物耐震設計之獎勵基準容積 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 14.3%。

2、「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」：

(1)第 4 條附表申請△F14-3 縮減建蔽率獎勵基準容積 3%。

3、綜上，核予都市更新容積獎勵共 30.08%。

(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 20%容積獎勵(開放空間獎勵)。

(三)有關上開容積獎勵合計 50.08%，惟容積獎勵已超過都市更新條例第 65 條容積獎勵 50%上限規定，爰同意都市更新容積獎勵 30%，加計開放空間獎勵 20%，合計核予基準容積 50%之獎勵容積。

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，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三千五百二十萬元供市府整合運用，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。

三、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。

四、本案應俟交通影響評估經交通局確認通過後，再送本府核定都市更新事業計畫。

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)

決 議：

一、本案單側臨接北屯路，尖峰時段交通壅塞，為減緩交通衝擊，請補充本案施工期間及更新後交通改善措施。

二、實施者承諾事項如下：

(一)在不影響通洪斷面情形下，於本案施工日至取得使用執照取得期間，每年定期請人清淤旅順路二段至遼寧路一段整潔，維持水溝周邊環境整潔。

(二)於使用執照核准日起，認養基地面前公有人行道 4 年。

(三)西側排水道建築線指示，應預留未來都市計畫規定留設人行道並納入公寓大廈管理規約載明。

三、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 1.93%。

(2)第 11 條申請△F7 智慧建築設計之獎勵基準容積 6%。

(3)第 12 條申請△F8 無障礙環境設計之獎勵基準容積 3%。

(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△F14-3縮減建蔽率獎勵基準容積 3%。

3、綜上，核予都市更新容積獎勵共 30.93%。

(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 18.02%容積獎勵(開放空間獎勵)。

(三)有關上開容積獎勵合計 48.95%，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 48.95%之獎勵容積。

四、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。

五、本案都市更新事業計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後通過。

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)

決 議：

一、本案請考量於屋頂規劃除植栽綠化及屋頂突出物範圍外酌予設置太陽能光電設施。

二、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 6.52%。

- (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 更新時程之獎勵基準容積 3.5%。
- (6) 第 15 條申請△F11 更新單元規模之獎勵基準容積 5%。

2、綜上，核予都市更新容積獎勵共 37.02%。

- (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 12.98%容積獎勵(開放空間獎勵)。
- (三) 有關上開容積獎勵合計 50%，符合都市更新條例第 65 條容積獎勵 50%上限規定，爰同意都市更新容積獎勵 37.02%，加計開放空間獎勵 12.98%，合計核予基準容積 50%之獎勵容積。

三、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，由起造人於申報二樓樓板勘驗前完成捐贈經費七百八十萬元供市府整合運用，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。

四、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。

柒、散會：下午 5 時 30 分

臺中市都市更新及爭議處理審議會 114 年第 2 次會議

討論事項編號	第一案(報告案)	日期	114 年 4 月 29 日
案由	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		
說明	一、實施者：大立光電股份有限公司 二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司、賴俊呈建築師事務所 三、設計單位：楊龍士建築師事務所 四、法令依據：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。 五、更新單元劃定及其範圍： 本都市更新單元係位於本市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內，面積共計 24,406.22 平方公尺。 六、現況說明： (一)都市計畫現況： 更新單元係屬「變更臺中市都市計畫(臺中工業區及工業住宅社區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」範圍，其土地使用分區屬乙種工業區，法定建蔽率為 70%，法定容積率 210%。 (二)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，總面積共計 24,406.22 平方公尺。 2. 土地所有權人共 1 人(大立光電股份有限公司)。 (三)合法建築物權屬 1. 本基地計 6 棟建築物，4 棟為合法建築物，其餘為違章建築。合法建築物為鋼造及鋼筋混凝土造，為地下一層至地上三層之建物；違章建築多以鋼架造為主，現況原合法及違章建物已依規拆除。 2. 建物所有權人為 1 人(大立光電股份有限公司)。 (四)公、私有土地分布狀況 本更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		

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 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年2月7日實施者檢送事業計畫書報核；109年12月29日核定發布實施，實施者應完成事項如下：

1. 公共藝術位置及街道家具安排請於地下室頂板完成前提送都市設計審議小組委員會審議確認。
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11款規定，同意捐贈新台幣至少1億1800萬元予本府都發基金，以加速推展本市都市更新相關政策，俾利相關都市更新事業之實施，請實施者納入都市更新事業計畫
3. 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，並於申請使用執照前完成。
4. 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。

(二)第一次變更事業計畫報核:114年2月8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	變更前地面層樓地板面積:87988.90m ² 變更後地面層樓地板面積:87992.01m ²	0.003%<5%	P. 表2、P11-3、P24-51
2	建築物高度變更與原核准比例	未變更	0%	P. 表2、P11-2 P11-17~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. 景觀設計局部變更面積:109.24m ² 2. 建築配置面積(屋突層太陽光電發電設備)變更面積:541.62m ²	5.35%<10%	P. 表2、 P12-7、P11-3 P12-4~P12-5、 P12-11
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. 東向立面造型變更面積:1135.03m ² 2. 西向立面造型變更面積:1164.69m ² 3. 廠房北向立面造型變更面積:285.88m ² 4. 南向立面造型變更面積:0m ² 5. 宿舍北向立面造型變更面積:0m ²	1. 東向立面造型變更比例:9.52%<10% 2. 西向立面造型變更比例:9.77%<10% 3. 廠房北向立面造型變更比例:8.94%<10% 4. 南向立面造型變更比例:0%<10% 5. 宿舍北向立面造型變更比	P. 表2、 P11-17~P11-18 P24-47~P24-50

		6. 廠房南向立面 造型變更面 積:110.83m ²	例：0%<10% 6. 廠房南向立面 造型變更比 例：4.82%<10%	
5	基地綠化 1. 綠覆率變更與原 核准比例。 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. 綠覆面積(景觀 設計面積)= 4267.91m ² (+0.31m ²) 綠覆率=51.07% (-0.06%) 2. 地面層、屋頂層 及立體綠化植栽配 置： (1)喬木:未變更。 (2)變更後灌木 1894株。(-37株) (3)變更後植被 4267.91m ² 。 (+0.31m ²) (4)屋頂層綠化: 未變更。 (5)立面綠化： 未變更。	1. 綠覆面積(景觀 設計面積)檢 討:0.01%<5% 綠覆率百分 比:0.11%<5% 2. 地面層、屋頂層 及立體綠化植栽 配置檢 討:1.93%<10%	P. 表2、P12-5、 P12-4、P12-6
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%	P. 表2、P12-9
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%	P. 表2、P11-6
8	汽機車停車位數量變	B1新增變電室I，車	9輛<10輛	P. 表2、

	更，且符合相關法令規定者	位順調，停車位總數減少9輛	P11-3~P11-6
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。		
委員及出席單位意見	一、計畫書P0-4，面積計算是否誤繕，請釐清。 二、計畫書P3-1 本案代表人異動，請檢核報告書內容是否一併修正。 三、計畫書P18-1 本案實施者新增公寓大廈公共基金，請補充說明原由。 四、計畫書P18-2，有關空氣汙染防制費標準之主管機關環保署已改名為環境部，請修正。 五、計畫書PA-8，地政局修正意見第3點，所提修正意見「P16-1表16-1都市更新事業實施總成本表…與P16-3表16-2營造費用明細表說明不一致…」，僅於核准版說明更新說明「都市更新事業實施總成本表」頁碼，未於核准版說明更新後「營造費用明細表」頁碼，請修正。		
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 114 年第 2 次會議

討論事項編號	第二案(報告案)	日期	114 年 4 月 29 日
案由	變更臺中市西屯區協和段 96 地號等 2 土地都市更新事業計畫案		
說明	一、實施者：惠特科技股份有限公司 二、規劃單位：久禾空間設計有限公司、賴俊呈建築師事務所 三、設計單位：潘冀聯合建築師事務所 四、法令依據：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。 五、更新單元劃定及其範圍： 本都市更新單元係位於本市西屯區工業區十路以東、工業區九路以西、工業區一路以南之街廓內，面積共計 10,431 平方公尺。 六、現況說明： (一)都市計畫現況： 更新單元係屬「變更臺中市都市計畫(臺中工業區及工業住宅社區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」範圍，其土地使用分區屬乙種工業區，法定建蔽率為70%，法定容積率210%。 (二)土地權屬 1. 本案坐落於臺中市西屯區協和段 96 地號等 2 筆土地，總面積共計 10,431 平方公尺。 2. 土地所有權人共 1 人(惠特科技股份有限公司)。 (三)合法建築物權屬 1. 本基地計 7 棟建築物，3 棟為合法建築物，其餘為違章建築。合法建築物為鋼造及鋼筋混凝土造，為地下一層至地上三層之建物；違章建築多以鋼架造為主，現況原合法及違章建物已依規拆除。 2. 建物所有權人為 1 人(惠特科技股份有限公司)。 (四)公、私有土地分布狀況 本更新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計10,431 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 ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和(A=a+b)	10,431	1	5,594.55	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	10,431	1	5,594.55	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	10,431	1	5,594.55	1
私有同意數(C)	10,431	1	5,594.55	1
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

(一)110年3月15日實施者檢送事業計畫書報核；111年7月18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. 本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，承諾捐贈經費5,000萬元供市府整合運用，分為二期繳納，第一期50%於申報二樓樓板勘驗錢繳納，第二期50%於領得使用執照前繳納，請將擬捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應加表明之事項。

(二)第一次變更事業計畫報核:114年2月8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	未變更	0%	P11-3

	例			
2	建築物高度變更與原核准比例	未變更	0%	P11-18~P11-19
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. 綠化面積 1610.70m ² (+37.70m ²)。 2. 鋪面配置變更：92m ² 。	7.21%	P12-7、P12-14
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. 東向立面造型變更面積：0m ² 2. 南向立面造型變更面積：0m ² 3. 西向立面造型變更面積：174.06m ² 4. 北向立面造型變更面積：0m ²	1. 東向立面造型變更比例： 0%<10% 2. 南向立面造型變更比例： 0%<10% 3. 西向立面造型變更比例： 3.88%<10% 4. 北向立面造型變更比例： 0%<10%	P11-14~P11-17
5	基地綠化 1. 綠覆率變更與原核准比例。 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=51.4% (+1.14%) 2. 地面層、屋頂層及立體綠化植栽配置： (1)變更後喬木:91株，珊瑚樹微調1株，總數量不變。 (2)變更後灌木 179.5m ² 。(+1.4m ²) (3)屋頂層綠化： 未變更。 (4)立面綠化：	1. 綠覆率檢討:2.27%<5% 2. 地面層、屋頂層及立體綠化植栽配置檢討:1.89%<10%	P12-8、P12-5 P12-17~P12-18

			未變更。		
	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%	P12-19
	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%	P11-6
	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、 P11-4~P11-5、 P24-58~P24-60
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。				
委員及出席單位意見	一、本案平面圖上將部分捲門改為輕隔間，另工廠內隔間變動部分，是否符合工廠設置相關法規規定，請業務單位洽目的事業主管機關經濟發展局審認。 二、計畫書P12-6，變更前後之綠化面積及灌木面積是否計算有誤，請再釐清。 三、計畫書P12-7，有關基地無法綠化面積之檢討，請補充說明。				

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 114 年第 2 次會議

討論事項編號	第三案(報告案)	日期	114 年 4 月 29 日
案由	變更臺中市沙鹿區保成段 458 地號 1 筆(原 8 筆)土地都市更新事業計畫案		
說明	一、實施者：新業建設股份有限公司 二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司、賴俊呈建築師事務所 三、設計單位：居研所聯合建築師事務所 四、法令依據：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。 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東側臨屏西路、西側臨保成二街及南側臨 2.94M~5.42M 現有巷道之街廓內，面積共計 6,430.25 平方公尺。 六、現況說明： (一)都市計畫現況： 更新單元係屬「變更臺中市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)」範圍，其土地使用分區屬第二種住宅區，法定建蔽率為50%，法定容積率150%。 (二)土地權屬 1. 本案坐落於臺中市沙鹿區保成段 458 地號 1 筆土地，總面積共計 6,430.25 平方公尺。 2. 土地所有權人共 1 人(新業建設股份有限公司)，現已信託於台灣土地銀行股份有限公司。 (三)合法建築物權屬 1. 本基地計 8 棟建築物，2 棟為合法建築物，其餘為違章建築。合法建築物為木石磚造及鋼鐵造，為地上一層之建物；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。 2. 建物所有權人為 1 人(新業建設股份有限公司)。 (四)公、私有土地分布狀況 本更新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計6,430.25 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 ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和(A=a+b)	6,430.25	1	140.79	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	6,430.25	1	140.79	1
排除總和(c)	0	0	0	1
計算總和(B=b-c)	6,430.25	1	140.79	1
私有同意數(C)	6,430.25	1	140.79	1
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

(一)110年10月5日實施者檢送事業計畫書報核；112年01月12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「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並於申請使用執照前完成。另本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，承諾捐贈經費1,700萬元供市府整合運用，於申報二樓樓板勘驗錢繳納，已於113年7月26日繳納完畢，並以專章形式補充於事業計畫書其他應加表明之事項。

(二)第一次變更事業計畫報核:113年12月6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	地面層以上總樓地板面積:23285.87m ² (+31.22m ²) 計算式: 32715.07-9429.20=23285.87m ²	0.13%<5%	P11-48 P24-29 P11-50 P24-30 P11-52 P24-31
2	建築物高度變更與原核准比例	未變更	0%	P11-25
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	本案開放空間:(未變更) 本案建築面積:(未變更) 本案變更設置圍牆面積: (1m*27.34m+1.1m*20.26m+1.7m*39.75m+0.7m*20.51m=131.558m ²)(-3.989m ²)	2.94%<10%	P10-5 P11-4 P12-37 P24-32
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. 北向立面變更面積:45.79m ² 2. 南向立面變更面積:6.27m ² 3. 西向立面變更面積:12.22m ² 4. 西向立面變更面積:0m ²	1. 西北向立面造型變更比例: 1.66%<10% 2. 東南向立面造型變更比例: 0.22%<10% 3. 西南向立面造型變更比例: 0.32%<10% 4. 東北向立面造型變更比例: 0%<10%	P24-34 P24-35 P24-33 P12-3
5	基地綠化	綠化範圍調整面積:26.62m ²	0.016%<5%	P11-42

		1. 綠覆率變更與原核准比例。 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。			P24-36
	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%	—
	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%	—
	8	汽機車停車位數量變更，且符合相關法令規定者	機車停車位新增2部	2部<10部	P11-3 P24-37
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。
委員及出席單位意見	一、報告書P11-6，一層平面圖之現有巷道未標示寬度及是否有道路中心3M退縮建築線部分，需與建照圖說一致，請標示清楚。 二、報告書PG-1，地政局修正意見第1點，因回應敘明「…公共服務空間獎勵為1917.12平方公尺…」，惟計畫書P10-8第9點檢討內容「…開放空間獎勵:1917.14平方公尺」，請修正。PG-1，地政局修正意見第7點因回應敘明「…已標註單位值…」，惟報告書P18-1經檢視仍未標明單位值，請補充。
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 114 年第 2 次會議

討論事項編號	第四案(審議案)	日期	114 年 4 月 29 日
案由	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		
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：吳六合建築師事務所 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： 本更新單元係位於臺中市豐原區水源路以南、愛國街以西及直興街以東之街廓範圍內，土地坐落臺中市豐原區南村段 447 地號等 20 筆土地，面積 6,169.11 平方公尺。 六、現況說明： (一)都市計畫現況： 本更新單元係屬「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫第三次通盤檢討)(第一階段)案」，其土地使用分區為第三種住宅區，法定建蔽率 60%、法定容積率 240%，及第二種商業區，法定建蔽率 80%、法定容積率 320%。平均建蔽率 62.88%、平均容積率 251.51%。 (二)土地權屬 1. 本案坐落於本市豐原區南村段 447 地號等 20 筆土地，總面積共計 6,169.11 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. 本基地共計 7 棟建物，4 棟為合法建築物，3 棟為違章建築，合法建物為地上二層鋼筋混凝土造及加強磚造之建物，面積總計 2799.99 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 6,169.11 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 ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和(A=a+b)	6,169.11	1	2,799.99	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	6,169.11	1	2,799.99	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	6,169.11	1	2,799.99	1
私有同意數(C)	6,169.11	1	2,799.99	1
同意比例(%) (C/B)	100 %	100 %	100 %	100 %

七、計畫辦理情形：

- (一)112年6月16日實施者自辦事業計畫公聽會。
- (二)112年7月5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112年8月2日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。
- (三)實施者112年11月8日申請更新單元內合法建築物認定證明。
- (四)實施者112年12月18日檢送修正後事業計畫。本府113年1月3日函請實施者依補正意見修正事業計畫書。
- (五)實施者113年1月30日檢送修正後事業計畫。本府113年2月7日函請實施者依補正意見修正事業計畫書。
- (六)113年2月17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。
- (七)113年3月28日召開都市更新事業計畫幹事會審議；113年4月3日函發幹事會會議紀錄。
- (八)113年4月23日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書。
- (九)113年11月8日起至113年11月22日止辦理公開展覽，並於113年11月22日舉辦公聽會。

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△F2原建築物結構評估之獎勵基準容積3.78%。 (2) 第13條申請△F9建築物耐震設計之獎勵基準容積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14.3%。 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△F14-3縮減建蔽率獎勵基準容積3%。 3. 綜上，都市更新容積獎勵合計基準容積30.08%。 (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%。 (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50.08%之容積獎勵，惟容積獎勵已超過都市更新條例第65條建築容積獎勵上限基準容積50%，爰僅同意都市更新容積獎勵30%，加計開放空間獎勵20%，合計核予基準容積50%之獎勵容積，本案都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。 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。 四、 西南側未整合地區之日照權是否受影響，請檢討說明。 五、 更新單元南側無聯通愛國街及直興街之人行通道，有無需求請檢討說明。
委員及出席單位意見	一、 計畫書P1-1，所述「內政部營建署於民國108年5月15日發布實施修正都市更新建築容積獎勵辦法」，該法於114年1月修法，建議修正日期。 二、 計畫書P18-1，本案成本分析參考110年9月8日修訂公告之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，該基準於112年8月修正，建議依新規調整。 三、 計畫書P18-3，環境保護署應修正為環境部污染防「制」費。 四、 計畫書P10-1，使用執照使用範圍列表備註欄僅註記「詳P2-10」，難以判讀備註事項為何，請修正。 五、 計畫書P11-5，有關鄰接建築物之日照權是否受影響，請再補充其他角度之檢討。

	六、 本案規劃383戶，停車位配置比例約1.05，自需性需求之評估如何計算，請補充說明。 七、 計畫書P11-9、11-10，A、C棟間之通廊位置，一樓平面圖有柱子，二樓平面圖則未見圖示，請補充說明。 八、 簡報檔P10，柳川排水側部分違章建築未納入更新範圍之考量為何？請補充說明。 九、 愛國街側4戶為109年使用執照，未留設無遮簷人行道或騎樓地，造成人行空間未聯通，是否違反建築相關法令，請主管機關查明。 十、 本案鄰近台鐵豐原站，請補充說明留設共享車位之可行性。 十一、 本案設置之汽、機車停車位是否足夠，對周邊道路服務水準是否造成衝擊，請補充說明。 十二、 計畫書PB-1，地政局修正意見第1點，回應「…其編號2之建物，未被認定為合法建物…」，惟計畫書P5-2表5-2編號2仍列入「合法建築物權屬清冊」，請確認。 十三、 計畫書PB-1，地政局修正意見第2點，回應「…已調整標示…」，惟計畫書P5-9圖5-3仍查無「豐勢路一段」，請修正。 十四、 計畫書PB-1，地政局修正意見第3點，回應「…已修正…」，惟計畫書P5-12表5-8編號P3之構造方式「平面」與停車場名稱之「立體」停車場是否相符，請確認。
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6條申請△F2原建築物結構評估之獎勵基準容積3.78%。 (2) 第13條申請△F9建築物耐震設計之獎勵基準容積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14.3%。 2. 「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」： (1) 第4條附表申請△F14-3縮減建蔽率獎勵基準容積3%。 3. 綜上，核予都市更新容積獎勵共30.08%。 (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20%容積獎勵(開放空間獎勵)。

(三)有關上開容積獎勵合計50.08%，惟容積獎勵已超過都市更新條例第65條容積獎勵50%上限規定，爰同意都市更新容積獎勵30%，加計開放空間獎勵20%，合計核予基準容積50%之獎勵容積。

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，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三千五百二十萬元供市府整合運用，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。

三、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。

四、本案應俟交通影響評估經交通局確認通過後，再送本府核定都市更新事業計畫。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 114 年第 2 次會議

討論事項編號	第五案(審議案)	日期	114 年 4 月 29 日
案由	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		
說明	一、實施者：品順建設股份有限公司 二、規劃單位：詠禾設計有限公司、賴俊呈建築師事務所 三、設計單位：陳治中建築師事務所 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： 本都市更新單元東側係鄰接本市北屯區北屯路，面積共計 1,990 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(第二次通盤檢討)案」範圍，其土地使用分區屬第二種住宅區及第三種住宅區，平均法定建蔽率 56.64%，平均法定容積率 260.37%。 (二)土地權屬 1. 本案坐落於臺中市北屯區北屯段 377-4 地號等 14 筆土地，總面積共計 1,990 平方公尺。 2. 土地所有權人共 1 人(品順建設股份有限公司)。 (三)合法建築物權屬 1. 本基地計 5 棟建築物，1 棟為合法建物，4 棟為違章建築，合法建物為鋼筋混凝土造，為地上三層之建物，屋頂鐵皮加蓋，面積總計 712.30 平方公尺。 2. 建物所有權人為 1 人(品順建設股份有限公司)。 (四)公、私有土地分布狀況 本更新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 1,990 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 ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和(A=a+b)	1,990	1	712.30	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	1,990	1	712.30	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	1,990	1	712.30	1
私有同意數(C)	1,990	1	712.30	1
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

- (一) 111 年 12 月 29 日實施者自辦事業計畫公聽會。
- (二) 112 年 01 月 11 日實施者檢送都市更新事業計畫書暨相關附件冊報核；
本府於 112 年 02 月 16 日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。
- (三) 113 年 1 月 23 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。
- (四) 113 年 2 月 29 日召開都市更新事業計畫幹事會審議；113 年 3 月 11 日函發幹事會會議紀錄。
- (五) 113 年 12 月 6 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書(公開展覽版)。
- (六) 114 年 1 月 15 日~114 年 1 月 29 日辦理公開展覽(15 日)。
- (七) 114 年 2 月 10 日召開公辦事業計畫公聽會；114 年 2 月 14 日函發公聽會議紀錄。
- (八) 114 年 3 月 21 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23%，容積移轉量為1,191.74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、依「都市更新建築容積獎勵辦法」： (1) 第6條申請△F2原建築物結構評估獎勵基準容積1.93%。 (2) 第11條申請△F7智慧建築獎勵基準容積6%。 (3) 第12條申請△F8無障礙環境設計之獎勵基準容積3%。 (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、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」： 第4條附表申請△F14-3縮減建蔽率獎勵基準容積3%。 3、綜上，都市更新容積獎勵合計基準容積30.93%。 (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18.02%。 (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48.95%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。 四、本案預計申請容積獎勵額度高達48.95%，並移入容積23%，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、有關公聽會里長建議水溝整治美化部分，請實施者補充相關美化措施。另報告書附件20業管單位並無提及加蓋一事，請補充說明。 六、有關智慧建築獎勵部分，請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%提撥作為智慧建築專款專用之管理維護基金。 七、有關本案係採自行興建或協議合建，請補充於計畫書內。
委員及出席列席單位意見	一、計畫書P0-8，開放空間獎勵申請時間有誤，請釐清並修正。 二、計畫書P1-1，都市更新容積獎勵辦法法源請釐清為地方或中央，並配合修正發布時間。 三、技師證照執照有效期限已過，請重新檢附。 四、請確認提出交評評估之時間點。另相關時間請統一修正。 五、依所附建築線指示圖，本案西側臨接排水道位置指定建築線，請釐清是否需預設人行道。另請預留未來配合都市計畫規定留設人行道之可能性，並納入公寓大廈管理規約。 六、本案單側臨接北屯路，車道亦由北屯路進出，且更新後戶數為107戶，為減緩

	尖峰時段交通壅塞，為請補充本案施工期間及更新後之交通改善措施。 七、本案更新單元西側之排水道部分現況環境髒亂，為改善整體環境，請實施者提出改善方案，以友善鄰里。另有關行文相關主管機關及回復之內容，請一併納入事業計畫書。 八、計畫書PD-1，地政局修正意見第2點，回應敘明：「…另已補充最新人口調查…」，因本市北屯區截至114年4月24日止，人口數為314,310人，建議更新計畫書P5-14本市北屯區簡介之數據。 九、計畫書PD-1，地政局修正意見第4點，所提修正意見「…屋齡應為2年…」，為計畫書P5-14表5-14序號2仍未修正，請修正。 十、計畫書PD-1，地政局修正意見第7點，所提意見「…屋齡應為2年，總價應為800萬…」，惟計畫書P5-14表5-14序號5仍未修正，請修正。
會議決議	一、本案單側臨接北屯路，尖峰時段交通壅塞，為減緩交通衝擊，請補充本案施工期間及更新後交通改善措施。 二、實施者承諾事項如下： （一）在不影響通洪斷面情形下，於本案施工日至取得使用執照期間，每年定期請人清淤旅順路二段至遼寧路一段之整潔，維持水溝周邊環境整潔。 （二）於使用執照核准日起，認養基地面前公有人行道4年。 （三）西側排水道建築線指示，應預留未來都市計畫規定留設人行道並納入公寓大廈管理規約載明 三、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1.93%。 （2）第11條申請△F7智慧建築設計之獎勵基準容積6%。 （3）第12條申請△F8無障礙環境設計之獎勵基準容積3%。 （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△F14-3 縮減建蔽率獎勵基準容積 3%。 3、綜上，核予都市更新容積獎勵共 30.93%。 (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 18.02%容積獎勵(開放空間獎勵)。 (三) 有關上開容積獎勵合計 48.95%，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 48.95%之獎勵容積。 四、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。 五、本案都市更新事業計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後通過。
--	--

臺中市都市更新及爭議處理審議會 114 年第 2 次會議

討論事項編號	第六案(審議案)	日期	114 年 4 月 29 日
案由	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		
說明	一、實施者：信泰國際企業股份有限公司 二、規劃單位：詠禾設計有限公司 三、設計單位：大將作聯合建築師事務所 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： 本更新單元係位於臺中市北區五常街以東、學士路以西、英才路以南及柳川西路四段以北之街廓範圍內，土地坐落臺中市北區邱厝子段 150 地號及水源段 290-21, 291-10 地號，共 3 筆土地，面積 2,593 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）案」，其土地使用分區為第二種住宅區，法定建蔽率 60%、法定容積率 220%。 (二)土地權屬 1. 本案坐落於臺中市北區邱厝子段 150 地號及水源段 290-21, 291-10 地號，共 3 筆土地，總面積共計 2,593 平方公尺。 2. 土地所有權人共 1 人(財團法人中國醫藥大學)。 (三)合法建築物權屬 1. 本基地共計 5 棟建物，1 棟為合法建築物，4 棟為既存違章建築，合法建物為地上五層鋼筋加強磚造之建物，面積總計 4,833.65 平方公尺。 2. 建物所有權人為 1 人(財團法人中國醫藥大學)。 (四)公、私有土地分布狀況 本更新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 2,593 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 ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和(A=a+b)	2,593	1	4,833.65	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	2,593	1	4,833.65	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	2,593	1	4,833.65	1
私有同意數(C)	2,593	1	4,833.65	1
同意比例(%) (C/B)	100 %	100 %	100 %	100 %

七、計畫辦理情形：

- (一) 113 年 6 月 26 日實施者自辦事業計畫公聽會。
- (二) 113 年 7 月 1 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 113 年 8 月 2 日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。
- (三) 實施者 113 年 8 月 30 日檢送修正後事業計畫。
- (四) 113 年 9 月 24 日召開都市更新事業計畫幹事會審議；113 年 9 月 30 日函發幹事會會議紀錄。
- (五) 113 年 12 月 18 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書(公開展覽版)。
- (六) 114 年 3 月 3 日~114 年 3 月 18 日辦理公開展覽(15 日)。
- (七) 114 年 3 月 20 日召開公辦事業計畫公聽會；114 年 3 月 27 日函發公聽會議紀錄。
- (八) 114 年 4 月 9 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書。

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30%，容積移轉量為1,711.38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、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6.52%。

	(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更新時程之獎勵基準容積3.5%。 (6)第15條申請△F11更新單元規模之獎勵基準容積5%。 2、 綜上，都市更新容積獎勵合計基準容積37.02%。 (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12.98%。 (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50%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。 四、 本案預計申請容積獎勵額度高達50%，並移入容積30%，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。 七、 有關綠建築及智慧建築獎勵部分,由起造人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%提撥作為綠建築及智慧建築專款專用之管理維護基金。
委員及出席單位意見	(本案呂委員孟勳及朱委員蕙蘭依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條、行政程序法第32、33條迴避。) 一、 本案辦理都市設計審議、公開展覽及公聽會日期誤繕，請一併修正並確認各版本書圖內容。 二、 本案屋頂目前規劃為植栽綠化，建議可於綠化範圍以外之區域，酌予設置太陽能光電設施，以提升綠能效益。
會議決議	一、 本案請考量於屋頂規劃除植栽綠化及屋頂突出物範圍外酌予設置太陽能光電設施。 二、 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6.52%。
- (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更新時程之獎勵基準容積3.5%。
- (6) 第15條申請△F11更新單元規模之獎勵基準容積5%

2、綜上，核予都市更新容積獎勵共37.02%。

(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12.98%容積獎勵(開放空間獎勵)。

(三) 有關上開容積獎勵合計50%，符合都市更新條例第65條容積獎勵50%上限規定，爰同意都市更新容積獎勵37.02%，加計開放空間獎勵12.98%，合計核予基準容積50%之獎勵容積。

三、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，由起造人於申報二樓樓板勘驗前完成捐贈經費七百八十萬元供市府整合運用，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。

四、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。