

臺中市政府 函

地址：407610臺中市西屯區臺灣大道三段
99號

承辦人：工程員 林廷儒

電話：04-22289111#65582

電子信箱：AN1859@taichung.gov.tw

受文者：都市更新工程科)

發文日期：中華民國114年11月19日

發文字號：府授都更字第1140344778號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (387360000G_1140344778_ATTACH1.pdf、
387360000G_1140344778_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送本府114年10月31日「臺中市都市更新及爭議處理審議會」114年第4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、誤繕或其他類似之顯然錯誤者，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：惇陽工程顧問有限公司(第一案)(含附件)、昌祐建設股份有限公司(第二案)(含附件)、呈禾工程規劃有限公司(第二案)(含附件)、賴俊呈建築師事務所(第二案)(含附件)、吳六合建築師事務所(第二案)(含附件)、青海青公寓大廈管理委員會(第三案)(含附件)、何中揚建築師事務所(第三案)(含附件)、本府都市發展局(建造管理科(含附件)、使用管理科(含附件)、都市修復工程科(含附件)、城鄉計畫科(含附件)、都市設計工程科(含附件)、都市更新工程科)(含附件)

電 2025/11/19
文 15:56:55
交 換 章



臺中市都市更新及爭議處理審議會

114年第4次會議紀錄

壹、會議時間：114年10月31日(星期五)下午2時

貳、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓9樓9-8導覽簡報室

參、主持人：黃副召集人崇典代理 紀錄：林廷儒

肆、出(列)席人員：(詳簽到表)

伍、確認前次會議紀錄(114年第3次會議)

第一案：大里市中興國宅都市更新會擔任實施者申請「變更(第二次)臺中市大里區東湖段436地號等2筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」(報告案)

決議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

第二案：坤悅開發股份有限公司擔任實施者申請「變更臺中市南屯區豐業段134地號等1筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」(報告案)

決議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

第三案：大有地產開發股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市南屯區永定段634地號等18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 1 案，審議案 2 案)：

第一案：擬定臺中市信義街周邊街廓更新地區都市更新計畫案
(報告案)

決 議：

依委員及出列席單位意見修正後，請業務單位依都市更新條例第9條規定，循都市計畫程序辦理。

第二案：昌祐建設股份有限公司擔任實施者申請「擬定臺中市南區下橋子頭段 194-2 地號等 8 筆及樹子腳段 115 地號等 2 筆共 10 筆(原 25 筆)土地都市更新事業計畫案」(審議案)

決 議：

- 一、本案南北重建區段共計開發戶數 1685 戶，為避免影響周邊交通衝擊，請妥適規劃本案施工期間及更新後交通改善措施。
- 二、更新單元南北區段間除留設通道外，請規劃口袋公園，並開放供周邊鄰里及民眾休憩使用。
- 三、更新單元內請規劃友善人行動線，並考量整體之連通性及車道道路順平。
- 四、為避免影響更新單元周邊排水，更新單元南區段鄰接復興路二段 15 巷部分後續應於基地內規劃基地內排水設施。
- 五、考量本案後續涉及權利變換計畫，請提出申請容積移轉對於公有及私有土地所有權人影響分析，並詳細敘明相關財務計畫，以確保土地所有權人權益，並請張委員梅英及麥委員怡安協助確認。

六、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 14 條核予 7% 容積獎勵($\triangle F10$ 更新時程獎勵)

(2) 第 15 條核予 30% 容積獎勵($\triangle F11$ 更新單元規模獎勵)

2. 綜上，核予都市更新容積獎勵共 37%。

(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 16% 容積獎勵(開放空間獎勵)。

(三) 有關上開容積獎勵合計 53%，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 34%，加計開放空間獎勵 16%，合計核予基準容積 50% 之獎勵容積。

七、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(1 億 7,500 萬元)元供市府整合運用，南北兩區段按基地面積比例繳納，第一期(南區段)於申報二樓樓板勘驗前繳納；第二期(北區段)於申報二樓樓板勘驗前繳納。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。

八、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。

第三案：青海青公寓大廈管理委員會申請「擬定臺中市西屯區惠來厝段 519 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：

本案請實施者依各委員及出列席單位、陳述意見修正後，再提會審查。

柒、散會：下午 4 時 50 分

臺中市都市更新及爭議處理審議會 114 年第 4 次會議

討論事項編號	第一案(報告案)	日期	114 年 10 月 31 日
案由	「擬定臺中市信義街周邊街廓更新地區都市更新計畫案」		
說明	<p>一、計畫緣起：</p> <p>依據「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」計畫內容，臺中火車站地區周邊地區雖有多項重大建設，但多為點狀發展，尚難串聯整合並發揮引導區域整體發展及加速周邊地區更新之效益。並依據「臺中市舊市區都市更新地區計畫」，目前臺中市已劃定 9 大更新地區，而本計畫範圍位於臺中火車站更新區、新莊仔更新區及臺中酒廠更新區之間。</p> <p>本計畫位址鄰近臺中火車站應配合周邊重大建設契機（如：城南之心、20 號倉庫群、文化部文化資產園區、帝國製糖廠、臺糖生態園區、三井 LaPort），並承接臺中火車站及綠空鐵道計畫之發展目標，落實南站生活圈、後站商圈之定位。惟因區內建築物屋齡大多已逾 30 年，且多非為防火結構、不符耐震需求，具安全隱憂，部分建築物亦未設置電梯，不符合高齡化社會之住宅機能需求。</p> <p>基此，依據「都市更新條例」第 6 條規定，研擬劃定「臺中市信義街周邊街廓更新地區」，以縫補臺中舊市區現有更新地區，並擬定都市更新計畫，指導都市更新事業之執行。結合 TOD 發展概念帶動地區整體再發展，創造商業十字軸，串聯臺中車站前後站之商業區。且配合大智路打通，串接前後站之機能，並連結綠空廊道，形塑機能與綠意兼具的城市空間，帶動臺中火車站地區之商業與區域均衡發展，形成台中大車站商業環，提升土地利用及促進都市景觀再生，完善大車站都市空間再生，並帶動周邊都市更新。</p> <p>二、計畫內容：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 辦理機關：臺中市政府 (二) 法令依據：都市更新條例第 5、6、9 條。 (三) 劃定範圍與面積： <p>本案計畫範圍內各劃定 1 處更新地區，位屬臺中車站南側街廓，東以大勇街、西以台中路、南以忠孝路、北以復興路四段為界所圍之區域，總面積 18.04 公頃。</p> <p>三、本案後續辦理情形：</p> <p>本案新增擬定臺中市信義街周邊街廓更新地區都市更新計畫案之更新地區，按都市更新條例第 9 條規定，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理。</p>		

	<p>四、綜上，檢陳提案表，提請討論。</p>
委員及出列席單位意見	<p>一、報告書內容用語統一：</p> <p>(一)報告中P4-1「臺中前站」、「後站」與「東站」、「西站」等詞彙混用，應統一名稱。</p> <p>(二)建議未來正式文件中一律採用「臺鐵臺中站」，避免舊稱混亂。</p> <p>二、報告書內文，部分圖表與文字錯誤需校正：</p> <p>(一)部分地名、位置標註錯誤(例：臺中國小南側誤標)。</p> <p>(二)建議全面檢核地圖與表格內容，確保正確無誤。</p> <p>三、報告書相關文獻資料應更新為最新資料，如：P3-5高架捷運化計畫已完成，與現況不符。</p> <p>四、報告書部分內容所示土地使用分類不一致：</p> <p>(一)P3-15土地使用分類中「旱田」、「果園」等類別重疊，分類標準不明確，儘量符合都市計畫要求。</p> <p>(二)P3-15社會福利設施分類下出現「兼其他使用住宅」、「兼商業使用住宅」及「兼工業使用住宅」等混雜描述，建議依都市計畫分類原則重新統整。</p> <p>(三)P3-15列表中使用類別出現「興建中」等不屬土地使用分類項目之內容，應予刪修。</p> <p>五、本案後續將依都市計畫程序推動，建議土地使用調查、統計資料應符合都市計畫格式與內容要求，避免後續審議困難。</p> <p>六、計畫範圍內強化公共運輸系統與停車設施配置的整體考量：</p> <p>(一)檢討現有停車設施與配置，並考量是否符合現況與未來成長需求。</p> <p>(二)均衡停車空間需求，不僅應滿足區內使用者，亦應能回應區外之停車需求。</p> <p>七、P3-34本案計畫範圍內之街區具有歷史記憶建物，應規劃其未來發展原則，並將歷史價值與街廓風貌納入考量。</p> <p>八、綠空廊道與公共空間延續：P5-11自基地東側延伸綠帶向南銜接，形成連續綠帶軸線，彌補區域綠地不足，提升都市生態與公共開放空間品質。</p> <p>九、P3-13更新地區內兩所學校學區通學步道的規劃引導設施，區內規劃留設人行步道，應確認其道路型態及寬度之可行性。</p> <p>十、自行車路網與交通節點串聯建議：</p>

(一)P5-11本區現有的自行車道系統具良好潛力，應優先保留並強化連續性。
(二)P5-11自行車道應考量都市之紋理與發展結構進行串聯之規劃。

十一、都市更新計畫書P1-1，第2段，「…石頭『攤』仔更新區…新『庄』仔更新區…」誤植為「…石頭『灘』仔更新區…新『莊』仔更新區…」，請修正。

十二、都市更新計畫書P2-2、P3-3，計畫圖例：「…公園兼兒童遊樂『場』用地…」、備註2：「…（舊有『市』區及一至五期市地重劃地區）…」分別誤植為「…公園兼兒童遊樂『園』用地…」、「…（舊有『事』區及一至五期市地重劃地區）…」，請修正；後附頁數亦請併同檢視修正。

十三、都市更新計畫書P3-2，土地使用分區：「…公園兼兒童遊樂『場』用地…」誤植為「…公園兼兒童遊樂『園』用地…」，請修正；後附頁數亦請併同檢視修正。

十四、都市更新計畫書P3-6，捷運藍線之預期目標：「…東至臺『糖』生態園區…」、綠空鐵道軸線計畫之關聯分析：「…『西』區的刑務所…」分別誤植為「…東至臺『鐵』生態園區…」、「…『中』區的刑務所…」，請修正。

十五、都市更新計畫書P3-9，圖3-2-2本計畫範圍道路系統圖，未標示「互助街」文字，請補填。

十六、都市更新計畫書P3-27，請依下事項：

(一)第1段最後1行「…詳見附件『一』。」誤植為「…詳見附件『二』。」，請修正。

(二)表3-5-1本計畫公有土地權屬分析表有關臺中市政府建設局之面積為3.55公頃，與文字內容：「…合計約34,373.58平方公尺…」不符，請檢視修正。

十七、都市更新計畫書P3-29，「…詳見附件『二』。」誤植為「…詳見附件『三』。」，請修正。

十八、都市更新計畫書P3-33，1. 古蹟：「…『彰化銀行』繼光街宿舍…」誤植為「…『臺中銀行』繼光街宿舍…」，請修正。

十九、附件一、土地權屬彙整表及附件二、建築物權屬彙整表，因112年及113年地籍圖重測已更新段名為「新庄段」及「大公段」，請更新為新地段、地號及建號。

會議 決議	依委員及出席單位意見修正後，請業務單位依都市更新條例第9條規定，循都市計畫程序辦理。
----------	--

臺中市都市更新及爭議處理審議會 114 年第 4 次會議

討論事項編號	第二案(審議案)	日期	114 年 10 月 31 日
案由	擬訂臺中市南區下橋子頭段 194-2 地號等 8 筆及樹子腳段 115 地號等 2 筆共 10 筆(原 25 筆)土地都市更新事業計畫案		
		<p>一、實施者：昌祐建設股份有限公司</p> <p>二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司、賴俊呈建築師事務所</p> <p>三、設計單位：吳六合建築師事務所</p> <p>四、法令依據：都市更新條例第 23 條、第 32 條、第 37 條、第 43 條、第 44 條及臺中市都市更新自治條例。</p> <p>五、實施方式：</p> <p>(一) 北區段：部分協議合建部分權利變換。</p> <p>(二) 南區段：協議合建。</p> <p>六、更新單元劃定及其範圍：</p> <p>(一) 本更新單元位於本市南區樹義一巷及復興路二段 15 巷以東、復興路二段以西、復興北路以南之街廓範圍內，基地面積共計 26,947 平方公尺。</p> <p>(二) 本更新單元全區重建，並劃分為「北區段(下橋子頭段 194-2、194-53、366-12 地號)」及「南區段(下橋子頭段 194-21、194-33、194-61、194-65、195 地號及樹子腳段 115、117 地號)」兩個重建區段開發。</p> <p>七、現況說明：</p> <p>(一) 都市計畫現況：</p> <p>本更新單元係屬「變更臺中市都市計畫(樹德地區)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(建蔽率為 60%、容積率為 220%)及第三種住宅區(建蔽率為 55%、容積率為 280%)，其北區段平均建蔽率為 58%、平均容積率 243.83%，南區段平均建蔽率為 57.73%、平均容積率 247.19%。</p> <p>(二) 土地權屬</p> <p>1. 本案坐落於臺中市南區下橋子頭段 194-2 地號等 8 筆及樹子腳段 115 地號土地，總面積共計 26,947 平方公尺。</p> <p>2. 土地所有權人共計 7 人，其中私有土地共計 6 人，分別為童○○、顏○○、童○○、蔡○○、楊○○、陳○○，公有土地則為行政院農業委員會農田水利署所有。</p>	

(三) 合法建築物權屬

1. 本基地計 12 棟建築物，3 棟為合法建物，9 棟為違章建築，合法建築物面積總計 7,125.75 平方公尺。
2. 合法建築物所有權人共計 6 人，分別為童○○、顏○○、童○○、蔡○○、楊○○、陳○○共同所有。

(四) 公、私有土地分布狀況

本更新單元土地權屬公有土地為行政院農業委員會農田水利署所有，面積為 273 平方公尺。

(五) 同意參與都市更新事業計畫比例計算：私有土地及合法建築物所有權人為 100% 同意、公有土地管理機關已於 111 年 11 月 4 日農水臺中字第 1116462971 號函同意參與自辦都市更新事業計畫，並以權利變換方式分配不動產。

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	人數(人)	面積 (m ²)	面積(m ²)
全區總和 (A=a+b)	26,947	7	7,125.75	6
公有(a)	273	1	0	0
私有 (b=A-a)	26,674	6	7,125.75	6
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	26,674	6	7,125.75	6
私有同意數 (C)	26,674	6	7,125.75	6
同意比例 (%) (C/B)	100%	100%	100%	100%
法定同意比例(%)	80%	80%	80%	80%

七、計畫辦理情形：

- (一) 110 年 12 月 03 日實施者自辦事業計畫案公聽會
- (二) 110 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) 111 年 02 月 08 日函請實施者修正報告書。
- (四) 111 年 11 月 04 日農水臺中字第 1116462971 號函同意參與自辦都市更新事業計畫，並以權利變換方式分配不動產。
- (五) 112 年 02 月 18 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。
- (六) 112 年 03 月 17 日召開都市更新事業計畫幹事會審議；112 年 03 月 23

	<p>日函發幹事會會議紀錄。</p> <p>(七) 113 年 03 月 05 日、113 年 06 月 07 日、114 年 04 月 30 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書(公開展覽版)。</p> <p>(八) 114 年 06 月 06 日~114 年 07 月 07 日辦理公開展覽(30 日)。</p> <p>(九) 114 年 06 月 18 日召開公辦事業計畫公聽會;114 年 07 月 01 日函發公聽會議紀錄。</p> <p>(十) 114 年 06 月 24 日召開聽證會；114 年 07 月 24 日函發聽證會議紀錄。</p> <p>(十一) 114 年 07 月 29 日、114 年 08 月 27 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書(公聽會修正版)，並經交通局 114 年 08 月 19 日中市交行字第 1140055583 號函同意修正內容。</p>
	<p>八、綜上，檢陳提案表，提請討論。</p> <p>一、本案依「都市更新條例」第33條規定於114年6月24日舉行聽證。</p> <p>二、本案申請容積獎勵項目說明如下：</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) 申請$\Delta F10$更新時程獎勵基準容積7%</p> <p>(2) 申請$\Delta F11$更新單元規模之獎勵基準容積30%</p> <p>2、綜上，都市更新容積獎勵合計基準容積37%。</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16%。</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53%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34%，加計開放空間獎勵16%，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。</p> <p>三、本案預計申請容積獎勵額度高達50%，並依都市計畫法第83-1條移入容積移轉29.65%，請實施者補充說明本案加強公益性措施及友善環境計畫。</p> <p>四、有關公聽會里長針對周邊交通影響部分，請實施者納入考量並補充說明。</p>
委員	<p>一、本案開發規模較大，工程施工期間請內化交通車輛，避免造成周邊交通衝擊。</p> <p>二、配合農田水利會已改為行政院農業委員會農田水利署，請一併修正報告</p>

及 出 列 席 單 位 意 見	<p>書內文字。</p> <p>三、主要道路分布圖請依現行名稱修正為臺鐵大慶站、捷運大慶站。</p> <p>四、蒐集不動產市場案例部分非基地「選址」，請修正。</p> <p>五、事業計畫書P11-3-2，有關都市更新之效益部分，分別載明於三個章節裡，請分別串連並增加補充公益性內容。</p> <p>六、有關費用負擔部分，計算基準倘本市訂有相關規定，應適用本市訂定規範或依本市訂定規則檢討，其餘方適用新北市之規定或標準。</p> <p>七、事業計畫書P8-1、P8-2，請清楚敘明公共設施開闢情形，有關無法開闢部分請清楚敘明無法協商、開闢困難之相關佐證資料及說明內容。</p> <p>八、事業計畫書P14-1，請依區段分別敘明實施方式及法令依據，另都市更新條例第46條為公有土地管理機關參與都市更新方式，建議刪除並寫至公有土地章節(第16章)。</p> <p>九、事業計畫書P17-1，本案涉及權利變換，有關拆遷補償部分請敘明殘餘價值，並因建築物涵蓋南北兩區段，均依於本章節內列明。</p> <p>十、事業計畫書P18-10，請敘明後續仍依權利變換及相關規定為準之說明文字。</p> <p>十一、事業計畫書P7-1，請補充區段劃分圖例，以利閱讀。</p> <p>十二、事業計畫書P15-1，有關分配及選配原則之選配步驟，請釐清「簽訂相關約定書」之法定依據及合理性，另請補充「預估分配率」詳細內容。</p> <p>十三、本案申請容積移轉29.65%，請補充說明有無申請容積移轉之分配差異及效益比較。</p> <p>十四、事業計畫書P20-1，有關保固部分請詳細敘明保固內容(如防水)等項目。</p> <p>十五、事業計畫書P22-1，實施進度請補充權利變換報核時間及審議預計流程。</p> <p>十六、事業計畫書P19-1風險控管方案，請擇定風險控管方式並請於核定前檢附信託契約等。</p> <p>十七、有關拆遷安置計畫、風險控管方案、維護管理及保固事項，請妥適規劃後檢附相關文件。</p> <p>十八、簡報P76，建議環繞更新單元設立環狀人行系統供周邊鄰里使用，另臨停駐車彎截斷部分人行系統，車道部分請設計綠斑馬意象。</p> <p>十九、請補充會勘前後口袋公園之規劃設計。</p> <p>二十、請補充說明自行開闢道路範圍及地段號。</p>
--------------------------------------	---

- 二十一、事業計畫書P24-8，申請人以切結書方式開闢，請補充開闢寬度、長度，並請考量開闢之後消防救災及相關動線。
- 二十二、本案全區留設充電線架，未來相關消防救災問題亦請一併考量。
- 二十三、請全面檢核各棟消防救災動線，如雲梯車、消防車進出等(如北區段E棟)，以確認未來居住安全。
- 二十四、機車位建議仍應增加至每戶1.1倍，以自行滿足基地停車需求。
- 二十五、事業計畫書P20-1、附件23規約部分，有關口袋公園跟開放空間部分請補充特別約定內容，有關獎勵或特別承諾事項應載明於P20-1，其餘內容方得參閱附件。
- 二十六、基地東側未開闢計畫道路建議應配合排水道改溝作業一併開闢計畫道路。
- 二十七、事業計畫書第A-4頁，地政局幹事意見尚未完全修正，說明如下：
- (一)事業計畫書第A-4頁，地政局幹事審查意見(一)回應：「…依近期行情及預售計算住宅平均單價約為42.46(萬元/坪)…」，惟事業計畫書第5-15頁表5-9下方備註為「…41.58(萬元/坪)…」，請確認後修正，並請併同修正回應頁數為「P5-15」。
- (二)事業計畫書第A-4頁，地政局幹事審查意見(三)回應：「…P5-13。」誤植為「…P5-14。」，請修正。
- (三)事業計畫書第A-4頁，地政局幹事審查意見(五)回應：「…P18-5。」誤植為「…P18-7。」，請修正。
- 二十八、事業計畫書第2-2-3頁圖2-2及第7-1頁圖7-1，地籍圖未標示樹子腳段「115、117」地號，請補填。
- 二十九、事業計畫書第2-8頁，表格內編號7棟、9棟、10棟，標示證明文件為空照圖，惟報告書附件查無空照圖，請補附。
- 三十、事業計畫書第5-14頁，第3行文字「…建國路『西』往高鐵站…」誤植為「…建國路『南』往高鐵站…」，請修正。
- 三十一、事業計畫書附件5、5-1頁建議修正表格名稱為「公私有土地所有權人清冊」。
- 三十二、請確認北區基地西側12米未開闢道路，擬開闢範圍與都預聯席核准範圍一致。

	<p>三十三、本案涉及違建部分，業以111年1月7日中市都違字第1110005484號違章建築認定通知書查處既存違建在案，續依「臺中市違章建築執行原則」及相關規定續處。</p>
	<p>一、本案南北重建區段共計開發戶數1685戶，為避免影響周邊交通衝擊，請妥適規劃本案施工期間及更新後交通改善措施。</p> <p>二、更新單元南北區段間除留設通道外，請規劃口袋公園，並開放供周邊鄰里及民眾休憩使用。</p> <p>三、更新單元內請規劃友善人行動線，並考量整體之連通性及車道道路順平。</p> <p>四、為避免影響更新單元周邊排水，更新單元南區段鄰接復興路二段15巷部分後續應於基地內規劃基地內排水設施。</p> <p>五、考量本案後續涉及權利變換計畫，請提出申請容積移轉對於公有及私有土地所有權人影響分析，並詳細敘明相關財務計畫，以確保土地所有權人權益，並請張委員梅英及麥委員怡安協助確認。</p> <p>六、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14條核予7%容積獎勵($\triangle F10$更新時程獎勵)</p> <p>(2) 第15條核予30%容積獎勵($\triangle F11$更新單元規模獎勵)</p> <p>2、綜上，核予都市更新容積獎勵共37%。</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」核予其他獎勵16%容積獎勵(開放空間獎勵)。</p> <p>(三)有關上開容積獎勵合計53%，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34%，加計開放空間獎勵16%，合計核予基準容積50%之獎勵容積。</p> <p>七、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(1億7,500萬元)元供市府整合運用，南北兩區段按基地面積比例繳納，第一期(南區段)於申報二樓樓板勘驗前繳納；第二期(北區段)於申報二樓樓板勘驗前繳納。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。</p>

八、本案都市更新事業計畫書依委員及出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 4 次會議

討論事項編號	第三案(審議案)	日期	114 年 10 月 31 日																			
案由	擬定臺中市西屯區惠來厝段 519 地號等 1 筆土地都市更新整建維護事業計畫案																					
		<p>一、實施者：青海青公寓大廈管理委員會</p> <p>二、規劃單位：何中揚建築師事務所</p> <p>三、設計單位：何中揚建築師事務所</p> <p>四、法令依據：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>五、更新單元劃定及其範圍：</p> <p>本都市更新單元係位於本市西屯區惠來里，由惠來路、青海路、惠安巷所圍成之街廓範圍內，面積共計 508 平方公尺，為自行劃定之更新單元。</p>																				
		<p>六、現況說明：</p> <p>(一)都市計畫現況：</p> <p>本更新單元係屬「變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」範圍，其土地使用分區屬第三之二種住宅區，法定建蔽率 55%，法定容積率 280%。</p> <p>(二)土地權屬</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案坐落於臺中市西屯區惠來厝段 519 地號等 1 筆土地，總面積共計 508 平方公尺。 2. 土地所有權 100% 為私有，土地所有權人共 46 人。 <p>(三)合法建築物權屬</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 現況合法建物為地上 12 層，地下 1 層，1 棟 1 棟，共 44 戶，建物總樓地板面積為 4,325.947 平方公尺，使用現況 1 樓為店鋪、2-12 樓為住宅。 2. 建物所有權 100% 為私有，建物所有權人為 46 人。 <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 508 平方公尺。</p> <p>(五)同意參與都市更新事業計畫比例計算：</p>																				
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>508</td> <td>46</td> <td>4,325.947</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>公有(a)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</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)	508	46	4,325.947	46	公有(a)	0	0	0	0
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)	508	46	4,325.947	46																		
公有(a)	0	0	0	0																		

私有(b=A-a)	508	46	4,325.947	46
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	508	46	4,325.947	46
私有同意數(C)	489.52	45	4,187.607	45
同意比例%(C/B)	96.4%	97.83%	96.8%	97.83%

七、計畫辦理情形：

- (一) 113年8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。
- (二) 113年9月24日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。
- (三) 113年11月25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12月2日函請實施者依書面意見補正事業計畫書。
- (五) 113年12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。
- (六) 114年3月19日召開都市更新事業計畫幹事會審議；114年3月27日函發幹事會會議紀錄。
- (七) 114年5月14日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書。
- (八) 自114年6月23日起至114年7月22日止，計30日辦理公開展覽，及於114年7月10日舉辦公辦公聽會、114年7月11日舉辦聽證，聽證無人陳述意見。
- (九) 114年9月26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	一、本案僅一戶未同意辦理都市更新，請說明協調情形。
	二、本案申請本市都市更新整建維護補助，因涉有陽臺外推、頂樓違章不處理，經幹事會審議建議調降總補助經費百分之五，建議同意補助金額為新臺幣151萬785元整。
	三、本府都市發展局於114年10月31日上午11時接獲本案惠來路三段148號所有權人林○○陳述意見，陳述意見說明如下：
	(一) 有關公開展覽資料送達，寄送地址雖為惠來路三段148號，實際為青海青社區管理室，行政機關未採寄存送達於法不符。
	(二) 事業計畫書第3頁(圖2-5地形套繪圖)位置編號1納入公用部分，應為約定專用部分。
	(三) 使照總樓地板面積4182.46平方公尺，本案所載建物登記簿謄本面積合計

	<p>4325.947 平方公尺，記載錯誤。</p> <p>(四) 一樓門廳、騎樓設有違章建築，管委會擅自變更使用及占用消防通道。</p> <p>(五) A 棟及 B 棟中間中庭花園、6 米私設通路及 6 米逃生通道，屬於無公設面積登記。管委會私設鋁框、不鏽鋼門鎖及玻璃鋁門圍堵。</p>
委員及出席單位意見	<p>一、公開展覽資料送達惠來路三段148號是否合法送達，請業務單位釐清。</p> <p>二、依行政程序法第73條送達可交付受僱人，如有利害關係相反則不適用；管理室雖屬受僱人範疇，惟如為利害關係相反者，則不得代收。</p> <p>三、陳述意見因審議當日始寄送業務單位，業務單位及實施者尚無法查證相關陳述意見，為周延程序，本案請釐清陳述意見後於下次會議再審。</p> <p>四、有關陳述意見違建部分，請業務單位洽本府都市發展局都市修復工程科釐清。</p> <p>五、管委會與惠來路三段148號該戶司法爭訟部分，請實施者提供相關資料作為審議之參考。</p> <p>六、事業計畫書第IV頁，依建物登記簿謄本所載，總樓地板面積「4347.187」m^2誤植為「4325.947」m^2，請修正。</p> <p>七、事業計畫書第1頁：</p> <p>(一) 依建物登記簿謄本所載，總樓地板面積「4347.187」m^2誤植為「4325.947」m^2，請修正。</p> <p>(二) 「…(詳P.5建物謄本)…」，惟事業計畫書第5頁未見建物謄本，請補附。</p> <p>八、事業計畫書第5頁：</p> <p>(一) 建物登記簿謄本面積合計「4347.187」m^2誤植為「4325.947」m^2，請修正。</p> <p>(二) 序號14，總面積「82.263」m^2誤植為「67.02」m^2，請修正。</p> <p>九、事業計畫書第5、6頁，序號14、序號33表格下方框線不完整，請修正。</p> <p>十、事業計畫書第7頁：</p> <p>(一) 序號39、44，總面積、共有部分面積「88.163」m^2、「21.143」m^2分別誤植為「88.164」m^2、「21.144」m^2，請修正。</p> <p>(二) 序號45，總面積、十二層、共有部分面積「88.883」m^2、「67.74」m^2、「21.143」m^2分別誤植為「82.884」m^2、「61.74」m^2、「21.144」m^2，請修正。</p> <p>(三) 建物登記簿謄本面積共「4347.187」m^2誤植為「4325.947」m^2，請修正。</p> <p>(四) 「同意參與整建維護總面積」與「建物總樓地板面積」「4347.187」m^2誤植為「4325.947」m^2，請修正。</p> <p>十一、事業計畫書第54頁，合法建築物部分面積「4347.187」m^2誤植為「4325.947」m^2，請修正；另表格下方算式亦有誤，請一併修正。</p>

會議決議	本案請實施者依各委員及出席單位、陳述意見修正後，再提會審查。
------	--------------------------------