

## 臺中市政府 函

地址：420018 臺中市西屯區文心路2段588  
號

承辦人：科員 曹覺之

電話：(04)22289111轉65503

電子信箱：jam8783@taichung.gov.tw

受文者：都市更新工程科)

發文日期：中華民國114年12月11日

發文字號：府授都更字第1140376726號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (387360000G\_1140376726\_ATTACH1.pdf、  
387360000G\_1140376726\_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送本府114年12月1日「臺中市都市更新及爭議處理審議會」114年第5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：鼎佳建設股份有限公司(第一案)、久禾空間設計有限公司(第一、二案)、賴俊呈建築師事務所(第一、二、三案)、林偉琦建築師事務所(第一案)、櫻花建設股份有限公司(第二案)、吳六合建築師事務所(第二案)、安理建設股份有限公司(第三案)、呈禾工程規劃有限公司(第三案)、許獻叡建築師事務所(第三案)、台灣糖業股份有限公司(中彰區處)(第三案)、臺中市政府水利局(第三案)(含附件)、臺中市政府建設局(第三案)(含附件)、本府都市發展局(建造管理科(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)

電文  
2025/12/12  
交換章  
08:08:12



# 臺中市都市更新及爭議處理審議會

## 114年第5次會議紀錄

壹、會議時間：114年12月1日(星期一)上午9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：黃召集人國榮 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4次會議)

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：確認會議紀錄無誤，准予備查。

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：確認會議紀錄無誤，准予備查。

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：確認會議紀錄無誤，准予備查。

陸、本次審議案件(報告案 2 案，審議案 1 案)：

第一案：鼎佳建設股份有限公司擔任實施者申請「變更臺中市北屯區平田段 397 地號等 1 筆(原 7 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款所定事項准予通過，請實施者於會議紀錄發文翌日起6個月內檢具書圖送府。

第二案：櫻花建設股份有限公司擔任實施者申請「變更臺中市北屯區東光段 122 地號 1 筆(原 12 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款所定事項准予通過，請實施者於會議紀錄發文翌日起6個月內檢具書圖送府。

**第三案：安理建設股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市東區大智段 110 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」  
(審議案)**

**決 議：**

- 一、考量更新後人口增加將加重環境負載，有關本市東區樂業段 20 地號至大智段 102 地號間之排水道現況及環境改善問題，請實施者持續與水利局協調進行渠道整理及環境美化措施，以回應地方民意需求。
- 二、請實施者於事業計畫書中明確標示認養範圍、土地權屬、土地使用分區、退縮規定及使用性質等資訊，以利釐清權責分界並確保後續執行之完整性。
- 三、請實施者持續與建設局協商認養計畫細節，並建議研議延長認養年限，以落實長期維護管理。
- 四、請補充說明復興路四段 250 巷（現有通路）與本更新單元間之界面處理及區隔方式，並檢討相關動線規劃，以確保行人通行順暢安全。
- 五、基地內之開放空間應與認養範圍順平串聯，避免設置圍牆或其他人為障礙物阻隔，以提升公眾使用效益。
- 六、針對介於復興路四段計畫道路與更新單元間之現有巷道部分，請實施者將人行道設計一併納入規劃考量，並持續與交通局協調，以落實人本交通之規劃觀念。
- 七、請實施者持續與當地民眾溝通協調（敦親睦鄰），並妥善研擬施工計畫，避免施工階段影響周邊居民之生活品質。
- 八、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 1.36%。

(2)第 11 條申請△F7 智慧建築之獎勵基準容積 6%。

(3)第 12 條申請△F8 建築物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 10%。

2. 綜上，核予都市更新容積獎勵共 30.36%。

(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 10%容積獎勵(開放空間獎勵)。

(三) 有關上開容積獎勵合計 40.36%，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 40.36%之獎勵容積。

九、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七百萬元供市府整合運用，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。

十、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：上午 11 時 20 分

## 臺中市都市更新及爭議處理審議會 114 年第 5 次會議

討論事項編號	第一案(報告案)	日期	114 年 12 月 1 日
案由	變更臺中市北屯區平田段 397 地號等 1 筆(原 7 筆)土地都市更新事業計畫案		
說明	<p><b>一、實施者：</b>鼎佳建設股份有限公司</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>林瑋琦建築師事務所</p> <p><b>四、法令依據：</b>都市更新條例第 23 條、第 32 條、第 34 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北屯區興安路二段 142 巷以南、興安路二段以東及興安路二段 142 巷 30 弄以西、崇德二路一段以北之街廓內，面積共計 3,749 m<sup>2</sup>。</p> <p><b>六、現況說明：</b></p> <p>(一) 都市計畫現況：</p> <p>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二種住宅區，法定建蔽率為 60%，法定容積率 220%。</p> <p>(二) 土地權屬</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本案坐落於臺中市北屯區平田段 397 地號等 1 筆土地，總面積共計 3,749 平方公尺。</li> <li>土地所有權人共 1 人(謝○○)。</li> </ol> <p>(三) 合法建築物權屬</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本基地合法建築物共計 3 棟、戶數為 1 戶，3 棟皆為合法建築物但因皆有擴建加蓋違章建築且不符土地使用分區規定，現況原合法建物已依規拆除。</li> <li>拆除前原建物所有權人為 1 人(謝○○)。</li> </ol> <p>(四) 公、私有土地分布狀況</p> <p>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 3,749 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)	3,749	1	391.9	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	3,749	1	391.9	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	3,749	1	391.9	1
私有同意數(C)	3,749	1	391.9	1
同意比例%(C/B)	100%	100%	100%	100%

**七、計畫辦理情形：**

(一)109年06月29日實施者檢送事業計畫書報核；111年09月21日核定發布實施，實施者應完成事項如下：

- 有關自願捐贈回饋金1,000萬部分，請實施者於申報二樓版勘驗時完成捐贈作業。
- 住宅性能評估之結構安全性能第二級部分，實施者應於本案使用執照核發後2年內，通過評估完成相關作業。
- 銀級智慧建築標章部分，實施者應於申報一樓樓板勘驗前，取得候選銀及智慧建築證書，應於使用執照核發後2年內，取得銀級智慧建築標章。
- 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捐贈承諾書及協議書內容。

(二)第一次變更事業計畫報核:114年08月01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%	P. 表2、P11-3
2	建築物高度變更與原核准比例	未變更	0%	P. 表2、P11-4
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	景觀設計變更面積:11. 34m <sup>2</sup>	11. 34m <sup>2</sup> ÷2362. 29m <sup>2</sup> ×100%=0. 48%<10%	P. 表2、P12-5、P24-71
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. A棟西向立面造型變更面積: 10. 78 m <sup>2</sup> 2. A棟北向立面造型變更面積: 27. 06m <sup>2</sup> 3. A棟東向立面造型變更面積: 65. 34m <sup>2</sup> 4. A棟南向立面造型變更面積: 50. 64m <sup>2</sup> 5. B、C棟西向立面造型變更面積: 18. 15m <sup>2</sup> 6. B棟北向立面造型變更面積: 1. 45m <sup>2</sup> 7. B、C棟東向立面造型變更面積: 81. 75m <sup>2</sup> 8. C棟南向立面造型變更面積:	1. A棟西向立面： 10. 78m <sup>2</sup> ÷1269. 22m <sup>2</sup> ×100%=0. 85%<10%  2. A棟北向立面：27. 06 m <sup>2</sup> ÷1376. 28m <sup>2</sup> ×100%=1. 97% <10%  3. A棟東向立面：65. 34 m <sup>2</sup> ÷1196. 18×100%=5. 4 6% <10%  4. A棟南向立面：50. 64 m <sup>2</sup> ÷1374. 49m <sup>2</sup> ×100%=3. 68%<10%  5. B、C棟西向立面： 18. 15m <sup>2</sup> ÷2383. 69m <sup>2</sup> ×100%=0. 76%<10%  6. B棟北向立面：1. 45 m <sup>2</sup> ÷1441. 37m <sup>2</sup> ×100%=0. 1%<10%  7. B、C棟東向立面： 81. 75m <sup>2</sup> ÷2386. 79m <sup>2</sup> ×100%=3. 43%<10%  8. C棟南向立面：37. 38	P. 表2、 P11-17~P11-26 P24-72~P24-81

		$37.38m^2$ 9. B棟南向立面造 型變更面積： $62.44m^2$ 10. C棟北向立面造 型變更面 積： $63.23m^2$	$m^2 \div 1419.52m^2$ $\times 100\% = 2.63\% < 10\%$ 9. B棟南向立面： $62.44m^2 \div 1370.57m^2$ $\times 100\% = 4.56\% < 10\%$ 10. C棟北向立面： $63.23m^2 \div 1359.86m^2$ $\times 100\% = 4.65\% < 10\%$	
5	<b>基地綠化</b> 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。	未變更	0%	P. 表2、P10-3、P12-6、P12-8
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、P12-14
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%	P. 表2、P11-9
8	汽機車停車位數量變更，且符合相關法令規定者	未變更	未變更	P. 表2、P11-3
<b>八、綜上，檢陳提案表，提請討論。</b>				

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>
委員及出列席單位意見	<p>委員意見：</p> <p>有關實施者風險控管方案原「不動產開發信託」變更為「同業連帶擔保」，請補充兩者差異之說明及對本案之影響。</p>
會議決議	<p>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。</p>

## 臺中市都市更新及爭議處理審議會 114 年第 5 次會議

討論事項編號	第二案(報告案)	日期	114 年 12 月 1 日
案由	變更臺中市北屯區東光段 122 地號 1 筆(原 12 筆)土地都市更新事業計畫案		
		<p><b>一、實施者：</b>櫻花建設股份有限公司</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>吳六合建築師事務所</p> <p><b>四、法令依據：</b>都市更新條例第 23 條、第 32 條、第 34 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北屯區北平路四段以南、文昌東七街 56 巷以北及柳陽西街以西之街廓內，面積共計 4,097m<sup>2</sup>。</p> <p><b>六、現況說明：</b></p> <p>(一)都市計畫現況：</p> <p>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)」範圍，其土地使用分區屬第二種住宅區，法定建蔽率為 60%，法定容積率 220%。</p> <p>(二)土地權屬</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本案坐落於臺中市北屯區東光段 122 地號 1 筆土地，總面積共計 4,097 平方公尺。</li> <li>土地所有權人共 1 人(櫻花建設股份有限公司)。</li> </ol> <p>(三)合法建築物權屬</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本基地合法建築物共計 8 棟，土磚造、木造、磚造及石造建築物計有 6 棟，四十年以上之加強磚造及鋼鐵造計有 1 棟，三十年以上之鋼筋混凝土建築物計有 1 棟，現況原合法建物已依規拆除。</li> <li>拆除前原建物所有權人為 1 人(櫻花建設股份有限公司)。</li> </ol> <p>(四)公、私有土地分布狀況</p> <p>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 4,097 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)	4,097	1	2,333.51	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	4,097	1	2,333.51	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	4,097	1	2,333.51	1
私有同意數(C)	4,097	1	2,333.51	1
同意比例%(C/B)	100%	100%	100%	100%

## 七、計畫辦理情形：

(一)109年12月29日實施者檢送事業計畫書報核；111年05月19日核定發布實施，實施者應完成事項如下：

1. 有關自願捐贈回饋金1,700萬部分，請實施者於申報二樓版勘驗時完成捐贈作業。
2. 通過「住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級」及「住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第二級」部分，實施者應於本案使用執照核發後2年內，通過評估完成相關作業，並於申請使用執照時繳交保證金。
3. 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捐贈承諾書及協議書內容。

(二)第一次變更事業計畫報核:114年08月25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 核準比例	未變更	0%	P.表2、P11-4
2	建築物高度 變更與原核 准比例	未變更	0%	P.表2、P11-5
3	公共開放空 間、景觀設 計、建築配 置及面積變 更與原核準 比例	景觀設計變更面 積:49.93m <sup>2</sup> 屋突層景觀設計變更面 積:9.66m <sup>2</sup>	景觀設計變更: $49.93\text{m}^2/2696.94\text{m}^2$ $*100\% = 1.85\%$ 屋突層景觀設計變更: $9.66\text{m}^2$ $/1044.54 * 100\% = 0.92\%$ 檢討總計: $1.85\% + 0.92\% = 2.77\% < 10\%$	P.表2、 P12-5-1、P24-25 P10-5-1、P24-26
4	建築立面色 彩、造型或 材質變更與 原核準比 例，以各向 建築立面正 面投影面積 計算分別檢 討之	1. 東向立面變更面積: $36.20\text{m}^2$ 2. 北向立面變更面積: $48.50\text{m}^2$ 3. 西向立面變更面積: $41.75\text{m}^2$ 4. 南向立面變更面積: $45.71\text{m}^2$	1. 東向立面： $(36.20\text{m}^2/2992.54\text{m}^2) * 100\% = 1.21\% < 10\%$ 2. 北向立面： $(48.50\text{m}^2/3200.49\text{m}^2) * 100\% = 1.52\% < 10\%$ 3. 西向立面： $(41.75\text{m}^2/2979.91\text{m}^2) * 100\% = 1.40\% < 10\%$ 4. 南向立面： $(45.71\text{m}^2/3251.88\text{m}^2) * 100\% = 1.4\% < 10\%$	P.表2、 P11-19、P24-27 P11-18、P24-28 P11-17、P24-29 P11-20、P24-30
5	基地綠化 1. 綠覆率 變更與 原核準 比例。	未變更	0%	P.表2、 P6-11、P10-3、 P12-6、P12-8、 P10-4~P10-5

	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。			
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 、P12-20、P12-21
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、P11-9
8	汽機車停車位數量變更，且符合相關法令規定者	未變更	未變更	P. 表2、P11-3
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>
委員及出席單位意見	<p>委員意見：</p> <p>一、都市更新計畫書第5-5頁，四、公共設施現況(一)…2.「…圖書館『大墩兒童』館…」應為「…圖書館『興安分』館…」，請修正。</p> <p>二、都市更新計畫書第5-8至5-12頁，圖資上皆標示為「圖書館『大墩兒童』館」，請更新圖資為「圖書館『興安分』館」。</p> <p>三、都市更新計畫書第5-10頁，圖5-6柳陽西街標示位置有誤，請挪移至正確位置。</p> <p>四、都市更新計畫書第5-12頁，表5-8鄰近住宅大樓比較案例及表5-9車位實價案例皆為110年1月前資料，建議更新為114年資料以符實際。</p>
會議決議	<p>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。</p>

## 臺中市都市更新及爭議處理審議會 114 年第 5 次會議

討論事項編號	第三案(審議案)	日期	114 年 12 月 1 日															
案由	擬訂臺中市東區大智段 110 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案																	
<p><b>一、實施者：</b>安理建設股份有限公司</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>許獻叡建築師事務所</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、實施方式：</b>自行興建。</p> <p><b>六、更新單元劃定及其範圍：</b>本都市更新單元位於本市東區復興路四段以南、 復興東一街以西、復興路四段 250 巷(現有通路)以東之街廓內，面積共計 2,177.36 平方公尺。</p> <p><b>七、現況說明：</b></p> <p>(一)都市計畫現況：</p> <p>本更新單元係屬「變更臺中市都市計畫(旱溪地區)細部計畫(第四次 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 60%， 法定容積率 220%)。</p> <p>(二)土地權屬</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本案坐落於臺中市東區大智段 110 地號等 9 筆土地，總面積共計 2,177.36 平方公尺。</li> <li>土地所有權人共 1 人(安理建設股份有限公司)。</li> </ol> <p>(三)合法建築物權屬：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本案基地共 5 棟建築物，2 棟為合法建物，3 棟為違章建築，合法建築物 面積總計 591.31 平方公尺。</li> <li>建物所有權人共 1 人(安理建設股份有限公司)。</li> </ol> <p>(四)公、私有土地分布狀況：更新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地， 面積合計 2,177.36 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; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width: 20%;">項目</th> <th colspan="2">土地部分</th> <th colspan="2">合法建物部分</th> </tr> <tr> <th style="width: 30%;">面積(m<sup>2</sup>)</th> <th style="width: 30%;">人數(人)</th> <th style="width: 30%;">面積(m<sup>2</sup>)</th> <th style="width: 30%;">人數(人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總和(A=a+b)</td> <td>2,177.36</td> <td>1</td> <td>591.31</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>					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)	2,177.36	1	591.31	1
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)	2,177.36	1	591.31	1														

	公有(a)	0	0	0	0
	私有(b=A-a)	2,177.36	1	591.31	1
	排除總和(c)	0	0	0	0
	計算總和(B=b-c)	2,177.36	1	591.31	1
	私有同意數(C)	2,177.36	1	591.31	1
	同意比例%(C/B)	100%	100%	100%	100%

#### 七、計畫辦理情形：

- (一) 本案於113年05月10日都市更新事業計畫書報核。
- (二) 於114年05月09日召開都市更新事業計畫幹事會審議。
- (三) 於114年10月13日至114年10月28日辦理公開展覽(共計15日)。
- (四) 並於114年10月29日召開公辦事業計畫公聽會。
- (五) 實施者於114年11月18日檢送修正後都市更新事業計畫書，經核尚符規定，爰提會審議。
- (六) 為利了解本案現況情形，於114年11月26日辦理現場會勘，並已於114年11月28日函發會議紀錄，有關修正內容請實施者於會議上補充說明。

#### 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。
	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 申請△F2結構堪慮建築物獎勵基準容積1.36%</li> <li>(2) 申請△F7智慧建築銀級獎勵基準容積6%</li> <li>(3) 申請△F8無障礙環境設計第二級獎勵基準容積3%</li> <li>(4) 申請△F9建築物耐震標章獎勵基準容積10%</li> <li>(5) 申請△F10更新時程獎勵基準容積10%</li> </ul> <p>2、綜上，都市更新容積獎勵合計基準容積37%。</p> <p>(二)另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10%。</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40.36%</p>

	<p>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、本案預計申請容積獎勵額度高達40.36%，並依都市計畫法第83-1條移入容積移轉29.96%，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、有關智慧建築獎勵部分，由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。</p> <p>五、有關公聽會里長建議協助更新單元外排水溝整理，請實施者補充說明。</p> <p>六、有關公聽會里長建議施工前徵詢當地民眾意見，請實施者納入考量並補充說明。</p> <p>七、有關國有財產署所有之土地後續倘無法認養，請實施者補充說明處理方式。</p>
委員及出席單位意見	<p>一、委員意見：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)請補充說明實施成本單價差異之影響因素。</li> <li>(二)都市更新計畫書第5-12頁、第6-16頁及第10-6頁，請補充說明認養範圍之土地權屬關係、土地使用分區(道路、住宅區)、土地使用管制規定(是否涉退縮人行道、前院、騎樓)等事項。</li> <li>(三)請補充說明更新單元與認養之人行道範圍、現有通路範圍間之界面處理及區隔方式，並應保持基地內之開放空間應與認養範圍順平串聯。</li> <li>(四)請補充說明更新單元與現有通路間現況情形，是否涉及違章建築、佔用物等。</li> <li>(五)請釐清認養範圍之指定建築線、道路截角、土地使用分區等相對應關係，並請補充清晰圖說。</li> <li>(六)有關人行道認養計畫是否得調整認養期程，以確保4年以後仍維持維護管養計畫。</li> <li>(七)有關人行道認養計畫，包含臺灣糖業股份有限公司、國有財產署、建設局尚未函文同意認養或同意認購，後續是否得執行人行道認養仍請補充說明並應檢附相應函文佐證。</li> <li>(八)有關本案改溝、廢溝等時程規劃，仍請補充說明。</li> <li>(九)請考量機車、汽車車道設置於復興路四段對周邊環境之交通衝擊，並研議是否調整車道降低機汽車車流交織情形或是改由現有通路通行。</li> <li>(十)請整體考量更新單元周邊環境研議道路截角是否改正角或斜角。</li> </ul>

- (十一) 請評估並研議復興路四段之現有巷道是否規劃人行道或是車道。
- (十二) 都市更新計畫書第G-1頁，標題「擬訂臺中市東區大智段110地號等9筆土地都市更新事業計畫案『修正』意見回應綜理表」，與目錄「『初核』意見回應綜理表…G-1」不符，請修正。
- (十三) 目錄為「公聽會紀錄回應綜理表…A-1至自辦公聽會回應綜理表…H-1」位於「檢核表…第1頁」之前，與後附「檢核表…第1頁」為起始排列頁數之順序不符，請修正。
- (十四) 都市更新計畫書第5-1頁，序號2及序號5之「權利種類」及「他項權利人」，請補上「最高限額抵押權」、「國泰世華商業銀行股份有限公司」。
- (十五) 都市更新計畫書第5-17頁，表5-12更新單元鄰近交易比較案例表之②總面積(坪)應為「34.61」，誤植為「58.96」，請修正。
- (十六) 都市更新計畫書第18-2頁，表18-4土地鑑界費用計算表之編號2面積應為「15.05」，誤植為「15.02」，請修正。
- (十七) 都市更新計畫書第18-4頁，(六)稅捐之1. 印花稅：「依印花稅法第五條規定提列…共計『1,298,400』元(975,350元+323,109元)」，應為「1,298,459」元(975,350元+323,109元)，請修正。

## 二、出列席單位意見：

- (一) 有關安理建設股份有限公司擬認養本區處經管臺中市東區樂業段19-5地號等2筆土地及維護大智段121地號等6筆土地環境一案，因樂業段19-5地號已出租臺中市政府開闢復興東一街、大智段121地號等6筆土地部分已出租，爰無法提供使用；至樂業段19-6地號，因本公司土地不得無償提供使用，爰請安理建設股份有限公司提出承租申請，俾本區處評估後辦理公開標租事宜。
- (二) 有關本案排水溝部分（樂業段20地號）非屬本局管養之側溝；如有人行道認養部分，敬請向本市養護工程處公園景觀維護科辦理。

會議決	<p>一、考量更新後人口增加將加重環境負載，有關本市東區樂業段20地號至大智段102地號間之排水道現況及環境改善問題，請實施者持續與水利局協調進行渠道整理及環境美化措施，以回應地方民意需求。</p> <p>二、請實施者於事業計畫書中明確標示認養範圍、土地權屬、土地使用分區、退</p>
-----	--

議	<p>縮規定及使用性質等資訊，以利釐清權責分界並確保後續執行之完整性。</p> <p>三、請實施者持續與建設局協商認養計畫細節，並建議研議延長認養年限，以落實長期維護管理。</p> <p>四、請補充說明復興路四段250巷（現有通路）與本更新單元間之界面處理及區隔方式，並檢討相關動線規劃，以確保行人通行順暢安全。</p> <p>五、基地內之開放空間應與認養範圍順平串聯，避免設置圍牆或其他人為障礙物阻隔，以提升公眾使用效益。</p> <p>六、針對介於復興路四段計畫道路與更新單元間之現有巷道部分，請實施者將人行道設計一併納入規劃考量，並持續與交通局協調，以落實人本交通之規劃觀念。</p> <p>七、請實施者持續與當地民眾溝通協調（敦親睦鄰），並妥善研擬施工計畫，避免施工階段影響周邊居民之生活品質。</p> <p>八、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> <ul style="list-style-type: none"> <li>1、依「都市更新建築容積獎勵辦法」：</li> <li>(1) 第6條申請△F2原建築物結構評估之獎勵基準容積1.36%。</li> <li>(2) 第11條申請△F7智慧建築之獎勵基準容積6%。</li> <li>(3) 第12條申請△F8建築物無障礙環境設計之獎勵基準容積3%。</li> <li>(4) 第13條申請△F9建築物耐震設計之獎勵基準容積10%。</li> <li>(5) 第14條申請△F10更新時程獎勵基準容積10%。</li> </ul> <p>2、綜上，核予都市更新容積獎勵共30.36%。</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10%容積獎勵(開放空間獎勵)。</p> <p>(三)有關上開容積獎勵合計40.36%，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40.36%之獎勵容積。</p> <p>九、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七百萬元供市府整合運用，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。</p> <p>十、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。</p>
---	--