

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65582

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115年6月12日

發文字號：府授都更字第1150183816號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (387360000G_1150183816_ATTACH1.pdf、
387360000G_1150183816_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送本府115年5月25日「臺中市都市更新及爭議處理審議會」115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、麥委員怡安、劉委員芳珍、朱委員蕙蘭、張委員梅英、簡委員仔貞、艾委員嘉銘、呂委員孟勳、劉委員立偉、祈委員文中、陳委員佩瑜、溫委員琇玲、黃委員淳鈺、蘇委員又德、游委員天德、施委員懿純

副本：舜元建設股份有限公司(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)、青海青公寓大廈管理委會(第二案)(含附件)、何中揚建築師事務所(第二案)(含附件)、逢達不動產開發顧問股份有限公司(第三案)(含附件)、虞承宗建築師事務所(第三案)(含附件)、本府都市發展局(建造管理科(含附件)、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)、都市修復工程科(含附件)、都市更新工程科)(含附件)



都市更新科 收文:115/06/12



361150126280 有附件

臺中市都市更新及爭議處理審議會

115 年第 1 次會議紀錄

壹、會議時間：115 年 5 月 25 日(星期一)下午 4 時

貳、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓 901 會議室

參、主持人：黃副召集人崇典 代理

紀錄：曹覺之

肆、出(列)席人員：(詳簽到表)

伍、專案小組分名單：

專案小組委員分為 5 組，每組 3~4 位，各組委員得相互支援與會，分組名單如下：

1 、 A 組:麥委員怡安、劉委員芳珍、朱委員蕙蘭、簡委員仔貞。

2 、 B 組:張委員梅英、艾委員嘉銘、呂委員孟勳、黃委員淳鈺。

3 、 C 組:劉委員立偉、陳委員佩瑜、游委員天德、施委員懿純。

4 、 D 組:祁委員文中、溫委員琇玲、蘇委員又德。

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(114 年第 5 次會議)

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：確認會議紀錄無誤，准予備查。

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：確認會議紀錄無誤，准予備查。

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：確認會議紀錄無誤，准予備查。

柒、本次審議案件(報告案 1 案，審議案 2 案)：

第一案：舜元建設股份有限公司擔任實施者申請「變更臺中市大里區新光段 831 地號 1 筆(原 15 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。

第二案：青海青公寓大廈管理委員會擔任實施者申請「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：

一、本案申請臺中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、法定空地與原竣工圖不符，調降總補助經費百

分之七點五，同意補助金額為新台幣 147 萬 1,027 元整。

二、更新後外牆景觀之管理維護，依規於更新後 5 年內不得變更，請納入住戶管理規約規範，如有產權異動時，新住戶亦須遵守。

三、本案如涉用途變更、室內裝修、及施工管理等相關規定，仍應依其規定辦理。

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。

第三案：逢達不動產開發顧問股份有限公司擔任實施者申請「變更臺中市東勢區新互助段 468、444-1 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案（第二次變更）」及「擬訂臺中市東勢區新互助段 468、444-1 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」（審議案）

決 議：

一、有關涉及估價內容與結果、共同負擔比率及權利分配價值，說明如下：

（一）估價內容及結果

依臺中市不動產估價師公會襄閱及本案估價師估價結果並經審議會討論後，同意其估價內容及結果如下：

1. 本案地面層平均建坪單價(元/坪) 26 萬元。
2. 二樓以上平均建坪單價(元/坪)17 萬 180 元。
3. 車位平均價格：平面平均 86 萬 2,500 元。

（二）共同負擔比率

1. 本案提列總務及人事管理費用 3.5%、銷售管理費 6%、及風險管理費 7%，經實施者逐一說明合理性及必要性後，予以同意。
2. 同意本案共同負擔比率 83.5380% 上限，倘涉及誤植數值之計算，則依計算修正後共同負擔比率數值為準。

（三）權利分配價值

有關分配部分，本案參與分配人數為 13 人，依據可分配權利價值，並經審議會討論後，予以同意。

二、有關人民陳情意見部分，聽證意見採納或不採納之理由詳附表 1。

三、本案都市更新事業計畫、權利變換計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後通過，請實施者於會議紀錄發文翌日起 6 個月內並檢具修正書圖送府。

捌、散會：下午 6 時 30 分

表 1 聽證意見綜理表

編號	發言人	發意見	實施者現場回復意見	業務單位初核意見	大會決議
1	東新里 里長余 0來	(一)請問，像我們都更，周邊是否有權益要瞭解，我們這邊都不知道有這件事，每一次很像開過很多次會了，因為我也是星期一才知道有聽證會，我的房子剛好就在周邊，我想請教建築師，我想問問附近距離有多遠，上次他們告訴我，是 50 公分，要搭一個鷹架就超過了，再加上要挖 20 公尺深，這樣週邊的房子是否有受害？ (二)我想請問建築師，其建築線離周邊的房子大概會是多少？	達達不動產開發顧問股份有限公司黃明達總經理回復： (一)地下層距離地界線之距離最窄處為 34 公分，符合法規規定，施作擋土柱亦無問題。一樓以上各層鄰房最少有 120 公分。 (二)本案 110 年 11 月 13 日自辦公聽會已以雙掛號通知邀請里辦公處出席，亦將公聽會公告張貼於里辦公處公告欄。 (三)本案結構設計是結構技師依據地質鑽探報告所做之設計，安全上應該不會有問題，我們還是會請結構技師、建築師再詳加檢討。 (四)如果鄰地地主還有疑慮，開工前再請專業技師向各位地主做說明。	建議未便採納，理由：相關結構設計尚符合法令規範。	同意採納，理由：請實施者應依相關規範搭建鷹架並注意不得造成周邊建築損害。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 115 年第 1 次會議

討論事項編號	第一案(報告案)	日期	115 年 5 月 25 日
案由	變更臺中市大里區新光段 831 地號 1 筆(原 15 筆)土地都市更新事業計畫案		
說明	一、實施者：舜元建設股份有限公司 二、規劃單位：久禾空間設計有限公司 三、設計單位：賴俊呈建築師事務所 四、法令依據：都市更新條例第 23 條、第 32 條、第 33 條、第 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大里區新仁路二段以南、新光路以東、新仁路二段 157 巷以北之街廓內，面積共計 1,850.62 平方公尺。 六、現況說明： (一)都市計畫現況： 本更新單元係屬「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫」範圍，其土地使用分區屬住宅區，法定建蔽率 60%，法定容積率 180%。 (二)土地權屬 1. 本案坐落於臺中市大里區新光段 831 地號 1 筆土地，總面積共計 1,850.62 平方公尺。 2. 土地所有權人共 1 人(舜元建設股份有限公司)。 (三)合法建築物權屬 1. 本基地計 6 棟建築物，4 棟為合法建物，2 棟為違章建築，合法建物為鋼架造及鋼筋混凝土造，為地上一層至地上四層之建物，面積總計 734.6 平方公尺。現況原合法建物已依規拆除。 2. 拆除前原建物所有權人為 1 人(舜元建設股份有限公司)。 (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 1,850.62 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)	1850.62	1	734.6	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	1850.62	1	734.6	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	1850.62	1	734.6	1
私有同意數(C)	1850.62	1	734.6	1
同意比例(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

(一)109年6月29日實施者檢送事業計畫書報核；111年1月19日核定發布實施，實施者應完成事項如下：

1. 新光段865地號土地道路協闢捐贈。
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400萬元供市府整合運用。

(二)第一次變更事業計畫報核:115年2月24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	未變更	0%	P. 表2、P11-4

	變更與原核准比例			
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. 公共開放空間: 未變更。 2. 原核准景觀設計面積 $1,076.85\text{m}^2$ ，增加 $1.97\text{m}^2+10.7\text{m}^2=12.67\text{m}^2$ 3. 原核准建築面積 655.61m^2 ，增加 22.84m^2	景觀設計變更比例： $12.67/1,076.85*100\%=1.18\%$ 建築面積變更比例： $22.84/655.61*100\%=3.48\%$ 檢討總計： $1.18\%+3.48\%=4.66\%<10\%$	P. 表2、P11-3、P12-21、P24-21
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	原核准東向立面面積 977.58m^2 ，變更面積 95.51m^2 原核准西向立面面積 977.40m^2 ，變更面積 80.72m^2 原核准南向立面面積 $2,160.79\text{m}^2$ ，變更面積 117.79m^2 原核准北向立面面積 $2,160.63\text{m}^2$ ，變更面積 215.59m^2	東向立面面積檢討： $(95.51/977.58)*100\%=9.77\%<10\%$ 西向立面面積檢討： $(80.72/977.40)*100\%=8.26\%<10\%$ 南向立面面積檢討： $(117.79/2,160.79)*100\%=5.45\%<10\%$ 北向立面面積檢討： $(215.59/2,160.63)*100\%=9.98\%<10\%$	P. 表2、P11-16~P11-18、P24-22~P24-24
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	1. 原核准綠覆率 68.55% ，變更綠覆率 $509.44/740.25*100\%=68.82\%$ 2. 地面層、屋頂層及立面綠化植栽配置： 地面層： (1) 原核准喬木37棵，變更為38棵，增加1棵桂花 (2) 原核准灌木	1. 綠覆率檢討： $68.82\%-68.55\%=0.27\%$ $0.27\%/68.55\%*100\%=0.39\%<5\%$ 2. 地面層、屋頂層及立面綠化植栽配置： 地面層： (1) 喬木： $(38-37)/37*100\%=2.7\%$ (2) 灌木： $(5,107-4,995)/4,995*100\%=2.2\%$	P. 表2、P10-3、P12-12、P12-13、P12-14、P12-21、P24-21、P24-25、P24-26

	與原核准設計數量比例。	4,995株，變更為5,107株，增加112株 (3)草皮(地被): 未變更 屋頂層: (1)喬木: 未變更。 (2)灌木: 未變更。 (3)草皮(地被): 未變更。	2.24% (3)草皮:0% 屋頂層: (1)喬木:0% (2)灌木:0% (3)草皮:0% 檢討總計: $2.7\%+2.24\%=4.94\%<10\%$	
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
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	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。
委員及出列席單位意見	一、出列席單位： (一)都市發展局(城鄉計畫科)(書面意見) 1. 土管要點第2點，有關容積率之檢討，請分別詳列不含獎勵及含獎勵之實設容積率檢討計算式並敘明符合規定之理由；另請確認不含都更獎勵之容積率計算式，與P.11-3是否一致。 2. 土管要點第9點，請補充本案覆土深度剖面圖，並請標註參考頁碼。 3. 容移要點第9點，請標註參考頁碼，以利比對。 4. 容移要點第14點，請逐項檢討，另P.11-9查本案有設置圍牆，應自圍牆投影線後再退縮三公尺建築，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 115 年第 1 次會議

討論事項編號		第二案(審議案)	日期	115 年 5 月 25 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																	
說明	一、實施者：青海青公寓大廈管理委員會 二、規劃單位：何中揚建築師事務所 三、設計單位：何中揚建築師事務所 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。 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。 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(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%。 (二)土地權屬 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。 (三)合法建築物權屬 1. 現況合法建物為地上 12 層，地下 1 層，1 幢 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。 (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 508 平方公尺。 (五)同意參與都市更新事業計畫比例計算： <table border="1"> <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> </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
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。
- (十) 於 114 年 10 月 31 日上午 11 時接獲本案惠來路三段 148 號所有權人林鳳珠陳述意見，陳述意見辦理情形說明如下：

陳情意見	辦理情形說明
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。	(一) 送達情形：本府 114 年 6 月 20 日府授都更字第 11401690031 號函以雙掛號寄送林鳳珠君(台中市西屯區惠來路三段 148 號)，於 114 年 6 月 23 日送達未獲會晤林君，由該社區管理委員會管理室代收。 (二) 林君陳情表示社區管理室未通知領取信件，於 114 年 8 月 11 日才收受，已逾公開展覽陳述意見期間。

		(三)經實施者回復林 君長期未於住所收取郵件，社區管理員以投遞住戶門縫方式通知，林 君未提出異議。 (四)案經本市都市更新及爭議處理審議會審議意見，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。 (五)經會辦本府都市發展局秘書室法制專員，行政程序法第 73 條：「於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。」、「前項規定於前項人員與應受送達人在該行政程序上利害關係相反者，不適用之。」。系爭大樓管委會僱請之管理員是否與應受送達人在行政程序上為利害關係相反之人，敬請查明。 (六)本案林 君未簽署事業計畫同意書，屬前揭行政程序上利害關係相反者，已補辦公聽會及聽證程序，以符都市更新程序。
	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。	(一)爭議之車道上方平台屬建物約定專用部分或公用部分，依實施者檢附臺灣臺中地方法院執行命令，爭議部分應屬公用部分無誤。 (二)所述爭議未涉及都市更新事業計畫內容，都市更新事業計畫所載權屬清冊係依建物登記謄本。
	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 4325.947 平方公尺，記載錯誤。	(一)使照總樓地板面積與建物登記謄本面積不符部分，係計算方式以外牆或牆心計算不同所致。 (二)依都市更新條例施行細則第 12 條，取得同意證明文件為建物登記謄本。
	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。A 棟及 B 棟中間中庭花園、6 米私設通路	(一)涉及法定空地與原竣工圖不符部分，建議調降總補助經費百分之 2.5。

	及 6 米逃生通道，屬於無公設面積登記。管委會私設鋁框、不銹鋼門鎖及玻璃鋁門圍堵。 (十一)於 114 年 10 月 31 日提送本會審議，決議：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。 (十二)自 115 年 3 月 23 日起至 115 年 4 月 21 日止，計 30 日補辦理公開展覽，及於 115 年 4 月 13 日補辦公聽會，115 年 4 月 16 日補辦聽證，聽證無人陳述意見。 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、法定空地與原竣工圖不符，經幹事會審議建議調降總補助經費百分之 7.5，建議同意補助金額為新台幣147萬1,027元整。
委員及出列席單位意見	一、委員意見： 實施者是否委託專案管理控管事業計畫辦理情形，請補充說明。 二、出列席單位意見： (一)本府地政局(書面意見)： 1. 事業計畫書之審查意見項目7之意見回覆：「…P53頁…」之頁數有誤，應為P54頁，請修正。 2. 事業計畫書之審查意見項目8：「計畫書P7頁，同意參與整建維護總面積錯誤…」，意見回覆為「P7頁，同意參與整建維護總面積為依據建物登記簿謄本面積計算而得同意比例」，惟同意參與整建維護總面積與建物登記簿謄本面積同為4325.947m²，建物總樓地板面積同意比例為96.8%，意見回覆與案附內容未符，請修正。
會議	一、本案申請臺中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、法定空地與原竣工圖不符，調降總補助經費百分之七點五，同意補助金額為新

決議	台幣147萬1,027元整。 二、更新後外牆景觀之管理維護，依規於更新後5年內不得變更，請納入住戶管理規約規範，如有產權異動時，新住戶亦須遵守。 三、本案如涉用途變更、室內裝修、及施工管理等相關規定，仍應依其規定辦理。 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。
----	--

臺中市都市更新及爭議處理審議會 115 年第 1 次會議

討論事項編號	第三案(審議案)	日期	115 年 5 月 25 日
案由	「變更臺中市東勢區新互助段 468、444-1 地號等 2 筆土地 都市更新事業計畫案（第二次變更）」及「擬訂臺中市東勢區新互助段 468、444-1 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」		
說明	一、實施者：逢達不動產開發顧問股份有限公司 二、設計單位：虞承宗建築師事務所 三、法令依據： (一)依據都市更新條例第 86 條、108 年 1 月 30 日修正前都市更新條例第 19 條、第 22 條、第 29 條及臺中市都市更新自治條例規定。 (二)評價基準日：110 年 9 月 2 日。 四、更新單元劃定及其範圍： 本更新單元係位於東勢區新豐街以南、東蘭路以東街廓範圍內，屬單面臨新豐街之梯型基地，位於迅行劃定都市更新地區，面積 1962.65 平方公尺。 六、現況說明： (一)都市計畫現況： 本更新單元係屬「擬定臺中市東勢都市計畫細部計畫(第二階段)案」，其土地使用分區為商業區，建蔽率 80%、容積率 320%。依都市更新條例（99.05.12）第 61 條之 1 規定，本案都市計畫土地使用分區管制要點適用 86.02.13 府工都市第 28430 號發布實施之「變更東勢東勢計畫（第一次通盤檢討）案」之規定。 (二)土地權屬 1. 本案坐落於本市東勢區新互助段 444-1、468 地號等共計 2 筆土地，面積合計為 1,962.65 平方公尺。 2. 土地所有權人共 41 人。 (三)合法建築物權屬 本案更新單元內建物已辦理建物消滅登記。 (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 1,962.65 平方公尺。		

(五)同意參與都市更新事業計畫比例計算：(報核版 111 年 2 月 22 日)

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)	1,962.63	53	-	-
公有(a)	0	0	-	-
私有(b=A-a)	1,962.63	53	-	-
排除總和(c)	125.88	6	-	-
計算總和(B=b-c)	1,836.75	47	-	-
私有同意數(C)	1,730.047	41	-	-
同意比例(%) (C/B)	94.19%	87.23%	-	-

(大會審議版 115 年 4 月 16 日)

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)	1,962.65	41	-	-
公有(a)	0	0	-	-
私有(b=A-a)	1,962.65	41	-	-
排除總和(c)	53.536	3	-	-
計算總和(B=b-c)	1,909.114	38	-	-
私有同意數(C)	1851.675	35	-	-
同意比例(%) (C/B)	96.99%	92.11%	-	-

註 1：依都市更新條例 (99.5.12) 第 12 條規定有查封、假扣押、假處分登記及列冊管理者，不計入同意比例計算。包括：(1) 鍾0章持分 17.403 m² (2) 曾0華 17.403 m² (3) 蕭0美持分 18.730 m²，合計：53.536 m²

註 2：原同意面積而產權出售者：蕭0霖、蕭0華、吳0祥、謝0英、張0宜、杜0欽及杜0菊等 7 人，持分面積 383.339 m² 仍納入同意面積，同意者增加黃0驊 (原所有權人) 逢達不動產開發顧問股份有限公司 2 人 (即增加 1 人)，同意面積除原同意面積外，另增加出售者楊0玲面積 15.355 m²、劉0群面積 34.806 m²、宋0榮面積

15.355 m²、劉0中面積 18.554 m²、陳0英面積 17.793 m²、詹0雪面積 19.745 m²，合計 1,851.655 m²，人數原同意 41 人，扣除出售產權者 7 人，增加新所有權人 1 人，合計 35 人。

註3：新所有權人逢達不動產開發顧問股份有限公司及增加產權者黃O驊簽署事業計畫同意書。

七、計畫辦理情形：

- (一)90年11月22日核定東勢鎮龍之居都市更新事業計畫。
 - (二)109年1月7日核定「變更臺中市東勢區新互助段468地號等1筆土地都市更新事業計畫案(原東勢鎮龍之居都市更新事業計畫案)」，實施者由都市更新會變更為逢達不動產開發顧問股份有限公司。
 - (三)111年2月22日實施者檢送變更都市更新事業(第二次)暨擬訂權變計畫書、附件冊報核。
 - (四)本府111年3月3日函送變更都市更新事業(第二次)暨擬訂權變計畫書、附件冊請更新總顧問協助核對簽認。都更總顧問於111年3月16日提送書審意見。
 - (五)本府111年3月24日函請實施者修正報告書。
 - (六)111年4月25日實施者檢送修正後都市更新事業計畫、權變計畫書暨相關附件冊報局。
 - (七)實施者於111年5月24日權利變換不動產鑑定估價報告書提請財團法人臺中市不動產估價師公會協審。
 - (八)111年8月3日臺中市不動產估價師公會函准予襄閱通過權利變換不動產鑑定估價報告書。
 - (九)111年9月22日召開都市更新事業計畫幹事會審議；111年9月28日函發幹事會會議紀錄。
 - (十)113年10月1日實施者檢送修正後都市更新事業計畫暨權變計畫報局。
 - (十一)本府於114年3月27日至114年4月25日辦理公開展覽、114年4月21日辦理公聽會、114年4月24日辦理聽證。
 - (十二)實施者於114年10月31日檢送審議版計畫書報局，本府於114年12月11日函檢附書面意見退請補正。
 - (十三)115年4月16日實施者檢送修正後都市更新事業計畫暨權變計畫報局。
- ## 八、變更都市更新事業計畫概述

(一)都市更新獎勵

1. 本案容積獎勵項目係依據台中縣政府90年11月22日核定發布實施之「東勢鎮

龍之居都市更新事業計畫」，未再申請其他容積獎勵。

2. 容積獎勵項目：

(1) 依(89.04.26)都市更新條例第44條第1項第1款：「實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。」

原建築容積建築：10,525.05 平方公尺

(2) 九二一震災重建暫行條例(已廢止)第18條：「災區建築物因震災重建而適用都市更新條例第四十四條第一項第二款、第四款或第五款之規定者，得不超過該建築基地原建築容積之零點三倍，予以容積獎勵。」

申請獎勵容積：10,525.05×30%=3,157.52 平方公尺(容積獎勵上限)

本次變更申請獎勵容積額度：178.65 平方公尺

3. 本案納入更新單元範圍之 444-1 部分地號以基準容積重建，基準容積=11.61×320%=37.15 平方公尺。

4. 獎勵後總允建建築容積為 10,525.05 平方公尺+178.65 平方公尺+37.15 平方公尺=10,740.85 平方公尺。

(二) 建築物規劃

本案設計為地下4層，地上12層之鋼筋混凝土造建築物，地下層為停車空間、台電配電場所、發電機房、水箱、消防機房、電信室等使用，1層規劃店鋪、梯廳、供管理委員會使用空間，地上2層至12層為集合住宅使用。

(三) 預計分配單元

本案使用容積樓地板面積 8,523.84 平方公尺，更新單元內規劃零售單元 2 戶及住宅單元 132 戶。

(四) 規劃汽機車停車位數

汽車停車位：法定 68 輛，實設 124 輛。(含無障礙車位 4 輛)。

機車停車位：79 輛。

九、權利變換計畫內容概述

(一) 財務計畫(事業計畫書 P18-5、權利變換計畫 P10-1)

1. 營建費用

造價為參照新北市所訂建築物工程造價標準單價表每坪 121,300 元為基準，並考量區域性差異，以每坪單價 111,306 元計。營建費用為 5 億 4,841 萬 308 元。

2. 各項費率

項目	費率
總務及人事管理費用	3.5%
銷售管理費率	6%
風險管理費率	7%

3. 信託管理費用

以營建費用之 1.0% 計：548 萬 4,103 元。

4. 更新事業實施經費

本案都市更新事業計畫實施總費用為 7 億 875 萬 4,444 元。

(二) 估價結果(三家估價師報告書摘要詳權利變換計畫附錄陸)

1. 臺中市不動產估價師公會襄閱通過權利變換不動產鑑定估價報告書。(111 年 8 月 3 日(111)中估公字第 111294 號函)
2. 本案委託三家專業估價機構：鴻廣不動產估價師事務所、鼎盛不動產估價師事務所、朝富不動產估價師事務所。
3. 本案更新前土地總價值及更新後總權利價值皆以鴻廣不動產估價師事務所之估價為最高，考量不參與分配者可領取補償金之數額，以及參與分配者之應分配權利價值，由實施者選定以鴻廣不動產估價師事務所之估價結果作為權利變換計算之依據。

項目		鴻廣不動產 估價師事務 所	鼎盛不動產 估價師事務 所	朝富不動產 估價師事務 所
更新前土地價值	土地平均單價(元/坪)	113,065	105,001	108,065
	更新前土地總價(元)	67,126,854	62,338,500	64,157,645
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	260,000	250,715	250,000
	2F 以上平均建坪單價(元/坪)	170,180	163,041	164,167
	車位平均價格 (元/個)	平面	862,500	812,177
	更新後總權利價值(元)	848,421,488	811,299,031	822,109,905
土地所有權人應分配權利價值(元)		139,667,044	102,544,587	113,355,461

(三) 共同負擔比率

土地所有權人平均共同負擔比例 83.5380%。

(四) 權利分配處理結果(權變計畫書 P16-1)

1. 選配原則(事業計畫書 P15-2)

(1) 更新前 1 樓所有權人優先選配更新後 1 樓。

- (2) 原 1 樓及 2 樓以上所有權人，均可選配更新後 2 樓以上房屋。
- (3) 車位自由選配，但無障礙車位，申請人以領有行動不便證明者為限。

2. 合併申請分配(權變計畫書 P14-1)

土地所有權人劉0藏、劉0霞及巫0哲、巫0穎，經該所有權人協議，同意合併申請分配，並填具「更新後合併分配協議書」擲還實施者，合併分配所有權人：劉0藏、劉0霞及巫0哲、巫0穎共 4 人。

3. 分配結果

- (1) 土地所有權人共分配建物 30 個單元及車位 30 部，實分配權利價值為 1 億 9,745 萬 0,630 元。需繳納差額價金 5,778 萬 3,586 元。

(2) 土地所有權人分配結果分析

類型		所有權人	清冊所有權人編號		人數	說明
參與分配者			1、2、16、25、29、30、31、36、37、38、39、40、41		13 人	
未參與分配者	有限制登記 無法參與分配者		6、7、11		3 人	
	有抵押權設定，申請分配不符合其利益者	同意事業計畫者	9、10、23、24、32、33、34、35	8 人	1. 依都市更新條例第 40 條規定，所有權人選配後，原抵押權應轉載於更新後之房屋土地。 2. 各該所有權人抵押債務餘額及積欠 20 餘年利息，經轉載後對其極為不利，故選擇不分配房地。	
		未表達意見者	5	1 人		
	產權完整而未申請分配者	同意事業計畫者	3、4、8、12、13、14、15、17、18、19、20、22、26、28	14 人	1. 該 13 人可分配權利價值均未達最小分配單元價值，但實施者仍通知其仍可參與分配。 2. 其中 11 人同意本都市更新事業計畫，但因個人財務考量及無居住需求而不選配房屋。	
		未表達意見者	23、27	2 人		
合 計					41 人	
結論	1. 全體地主 41 人，經扣除限制登記(查封等)及有抵押債務無法參與分配或選配顯對其不利者 13 人後，得參與分配者 28 人。 2. 該 28 人中，參與選配者 13 人，佔 46.43%，未選配者 15 人中，13 人同意本更新案而不參與分配，為其個人選擇，未表達意見者僅 2 人，佔 0.9148%。					

- (3) 實施者共折價抵付分配建物 104 個單元及車位 94 個，實分配權利價值統計為 6 億 5,097 萬 0,858 元，並須領取之差額價金 5,778 萬 3,586 元。

十、人民陳情意見

本案於 114 年 3 月 27 日至 114 年 4 月 25 日辦理公開展覽、114 年 4 月 21 日辦理公聽會、114 年 4 月 24 日辦理聽證，聽證意見彙整如(附件 1)。

	十一、提請討論 (一) 估價內容及結果 本案經估價師估價結果，請實施者說明，提請討論： 1. 地面層平均建坪單價(元/坪)：26 萬元 2. 二樓以上平均建坪單價(元/坪)： 17 萬 180 元 3. 車位平均價格：平面平均 86 萬 2,500 元。 (二) 共同負擔比率 本案之共同負擔比率為 83.5380%，提請討論。 (三) 權利分配價值 1. 全體地主 41 人，經扣除限制登記(查封等)及有抵押債務無法參與分配或選配顯對其不利者 12 人後，得參與分配者 29 人。 2. 該 29 人中，參與選配者 13 人，佔 46.43%，未選配者 16 人中，14 人同意本更新案而不參與分配，未表達意見者 2 人，佔 0.9148%。 (四) 人民陳情意見處理(聽證) 本案聽證意見(詳附件 1)，提請討論。 十二、綜上，檢陳提案表，提請討論。
業務單位初核意見	一、依都市更新條例第86條第2項規定，本案屬107年12月28日修正之條文施行前已報核之都市更新事業計畫，其擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之規定。故本案適用修正前（99年5月12日）都市更新條例第19條、第22條及相關之規定。 二、有關估價內容及結果、共同負擔比率、權利分配價值及人民陳情意見等，提請討論。
委員及出席單位	一、委員意見： (一)計畫書格式及用語有錯誤或瑕疵部分請修正： 1. 審議資料表公開展覽、公辦公聽會、聽證發文文號錯誤。 2. 文字誤繕請修正。 3. 附錄貳實施者證明文件法人資料請更新。 4. P5-2，更新單元土地權屬清冊（公展版）應為(審議版)。 5. P5-58，詳p. 5-36，表5-4，對應頁數、表錯誤。

6. P6-2，允建建築面積為 $1,570.10\text{m}^2$ ，數值錯誤。
 7. P10-3，原建築容積 $10,525.05\text{m}^2$ ，計算錯誤。
 8. P11-4，詳p附錄-35，附錄六，對應錯誤。
 9. P11-18，原案地上一層地上11層，應為地下一層。
 10. P11-26、28、30、32、34，地上二層至十二層：121戶集合住宅，應為132戶。
 11. P11-58，詳p. 11-58，圖11-17，對應錯誤。
 12. P12-3，地下1層（33個），應為21個。
 13. P14-4，依「臺中市都市更新自治條例」第19條提列，條文錯誤。
- (二)分配權益情形是否統計錯誤，請再檢核確認。
- (三)有關建築設計部分，A棟住戶清倒垃圾動線、二樓露臺可能違規使用情形如何管理、電梯只有一部得至停車場原因，請補充說明。
- (四)法定空地以PC地坪處理部分，建議改採綠化草地或植栽處理。
- (五)汽、機車道未分流，請補充說明得否劃分車流動線。
- (六)財務計畫相關數值有誤部分請修正：
1. P18-7，公寓大廈管理基金計算數值、工程費用（A）計算數值有誤、不動產估價費用總費用數值與計算式數值不相符，請釐清修正。
 2. P18-8，信託登記塗銷費計算數值、權利變換相關費用（B）計算數值有誤，請釐清修正。
 3. P18-9，貸款利息（C）計算數值、印花稅等應合法提列的稅捐計算數值、房屋比率、營業稅計算金額有誤、總務及人事管理費用（E3）相關金額、稅捐（D）合計金額、風險管理費用（E5）相關金額，請釐清修正。
 4. P18-10，本案都市更新事業實施總費用金額、建物價值…合計本案建物總價值預估金額有誤、共同負擔總數額，請釐清。
 5. P18-11，共同負擔比率，請釐清。
- (七)估價單位為坪或平方公尺，請統一規範。
- (八)西側水溝與基地間畸零地請於圖面標示清楚。
- (九)實施進度表請依實際進度修正。
- (十)評價基準日為110年9月2日，後續共同負擔與實際費用如有成本不足部分，是否由實施者自行負擔，請補充說明。

	二、出列席單位意見： (一)本府地政局(書面意見)： (1)第1點之意見回應：「…租賃案例數量稀缺，自101年至今僅在103年有2筆交易且價格差異較大，故本案擴大蒐集租屋網站之已成交案例予以採用為本案收益實例…」，惟P124採用比較標的十三、十四、十五之價格日期分別為107年12月9日、110年9月2日、110年9月2日，建議調整意見回應之文字以符實際。 (2)第2點之意見回應參考頁次應為估價報告書P「19、20」及附件「六」，請修正。 (3)第3點之意見回應參考頁次應為估價報告書P「97」，請修正。 (二)都市發展局(都市修復工程科)(書面意見)： 本案未取得使用執照地上鐵皮建物部分，請依規定拆除。 (三)都市發展局(綜合企劃科)(書面意見)： 1. 事業計畫書P6-2，「東勢擴大都市計畫案」係於本府64年6月21日公告發布實施，請修正。 2. 事業計畫書P6-2，表6-2，基準容積合計數字加總有誤，請修正。 3. 事業計畫書P6-2，表6-3，土管要點第7、9、10點條文內容有誤繕，請修正；第3點檢討說明之建蔽率與容積率與審議資料表數據不一致，請釐清；第11點檢討說明，請標示綠化檢討之相對應圖面頁碼。 4. 事業計畫書部分數據不一致，請釐清： (1)變-3「伍、現況分析」，變更後土地面積及土地所有權人數與P5-2數據不一致。 (2)變-11「壹拾壹、重建區段之土地使用計畫」之「二、土地使用強度」，變更後允建建築面積、設計建築面積、設計建蔽率、基準容積面積、獎勵後使用容積率等，與P11-2數據不一致；「三、使用組別」，變更後住宅單元戶數與P11-2數據不一致；「四、建築興建計畫」，變更後地上二層至十二層集合住宅戶數與P11-4數據不一致。
會議決	一、有關涉及估價內容與結果、共同負擔比率及權利分配價值，說明如下： (一)估價內容及結果： 依臺中市不動產估價師公會襄閱及本案估價師估價結果並經審議

議

會討論後，同意其估價內容及結果如下：

1. 本案地面層平均建坪單價(元/坪) 26萬元。
2. 二樓以上平均建坪單價(元/坪)17萬180元。
3. 車位平均價格：平面平均86萬2,500元。

(二)共同負擔比率

1. 本案提列總務及人事管理費用 3.5%、銷售管理費 6%、及風險管理費 7%，經實施者逐一說明合理性及必要性後，予以同意。
2. 同意本案共同負擔比率 **83.5380%**為上限，倘涉及誤植數值之計算，則依計算修正後共同負擔比率數值為準。

(三)權利分配價值

有關分配部分，本案參與分配人數為 13 人，依據可分配權利價值，並經審議會討論後，予以同意。

二、有關人民陳情意見部分，聽證意見採納或不採納之理由詳附表1。

三、本案都市更新事業計畫、權利變換計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後通過，請實施者於會議紀錄發文翌日起6個月內並檢具修正書圖送府。

表 1 聽證意見綜理表

編號	發言人	發言意見	實施者現場回復意見	業務單位初核意見	大會決議
1	東新里 里長余 0來	(一)請問，像我們都更，周邊是否有權益要瞭解，我們這邊都不知道有這件事，每一次很像開過很多次會了，因為我也是星期一才知道有聽證會，我的房子剛好就在周邊，我想請教建築師，我想問問附近距離有多遠，上次他們告訴我，是 50 公分，要搭一個鷹架就超過了，再加上要挖 20 公尺深，這樣週邊的房子是否有受害？ (二)我想請問建築師，其建築線離周邊的房子大概會是多少？	達達不動產開發顧問股份有限公司黃明達總經理回復： (一)地下層距離地界線之距離最窄處為 34 公分，符合法規規定，施作擋土柱亦無問題。一樓以上各層鄰房最少有 120 公分。 (二)本案 110 年 11 月 13 日自辦公聽會已以雙掛號通知邀請里辦公處出席，亦將公聽會公告張貼於里辦公處公告欄。 (三)本案結構設計是結構技師依據地質鑽探報告所做之設計，安全上應該不會有問題，我們還是會請結構技師、建築師再詳加檢討。 (四)如果鄰地地主還有疑慮，開工前再請專業技師向各位地主做說明。	建議未便採納，理由：相關結構設計尚符合法令規範。	同意採納，理由：請實施者應依相關規範搭建鷹架並注意不得造成周邊建築損害。