

檔 號：
保存年限：

臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號
承辦人：王薇凱
電話：04-22289111分機65501
電子信箱：caper7799@taichung.gov.tw

受文者：都市更新工程科)

發文日期：中華民國108年5月6日
發文字號：府授都更字第1080093252號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1080093252_Attach01_5.pdf)

主旨：檢送本府108年4月22日召開「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」108年第2次會議紀錄1份，請查照。

說明：倘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。

正本：令狐主任委員榮達、黃副主任委員崇典、黃副主任委員文彬、黎委員淑婷、顏委員秀吉、張委員梅英、何委員彥陞、謝委員靜琪、呂委員哲奇、張委員志湧、蘇委員睿弼、歐委員聖榮、林委員俊宏、周委員永康、賴委員俊呈、吳委員存金、謝委員美惠
副本：東采建設股份有限公司(含附件)、臺中市政府建設局(含附件)、本府都市發展局(都市設計工程科(含附件)、建造管理科(含附件)、城鄉計畫科(含附件)、都市更新工程科)(含附件)



都市更新科 收文:108/05/07



361080074762 有附件

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會

108 年第 2 次會議紀錄

- 壹、會議時間：108 年 4 月 22 日(星期一)下午 2 時 30 分
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：令狐主任委員榮達 紀錄：王薇凱
肆、出(列)席人員：(詳簽到冊)
伍、主席報告：略
陸、確認前次會議紀錄(108 年第 1 次會議)

審議案

- (一) 順天建設股份有限公司申請「擬定臺中市潭子區大豐段 252 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」
(二) 四維大廈管理委員會申請「擬定臺中市西區東昇段三小段 6 地號等 3 筆土地都市更新整建維護事業計畫案」
(三) 台中大自然社區管理委員會申請「擬定臺中市北區乾溝子段 73-3 地號等 1 筆土地都市更新整建維護事業計畫案」
(四) 「臺中市中區老舊街區活化整修補助案」簡化審議程序案

決議：前次會議紀錄因尚未函送予委員及相關單位，爰提請下次會議確認。

柒、提案討論：

審議案

東采建設股份有限公司申請「擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案」。

決議：

1. 本案更新後作補教大樓屬高強度使用，應考量建築物實際使用容留人數，並以高標準加強公共安全及消防安全設計(含防火區劃、避難平台、逃生動線及機車停車空間防火設計等)。
2. 基地北側廣場用地除現況認養，應與本案更新後建築物整體設計，請實施者檢送相關書件送建設局審查。
3. 本案申請都市更新建築容積獎勵，經委員充分討論後，原則同意依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條核予法定容積 20%之容積獎勵 (△F6 規劃設計之獎勵)、依第 10 條核予法定容積 5%之容積獎勵 (△F8 更新單元規模之獎勵)，另本案依細部計畫土地使用管制規定之申請法定容積 6%之綠建築銀級容積獎勵，合計法定容積 31%之容積獎勵。
4. 本案公聽會、聽證及公開展覽期間人民陳情案，請實施者加強所有權人意見整合後，再提送本會審議。
5. 請實施者依委員及出席單位意見修正事業計畫書，加強更新後建築物公共安全設計，並依都市更新條例相關規定研提權利變換計畫，向所有權人妥為說明選配方案後，再提送本會審議。

捌、臨時動議：無。

玖、散會：下午4時。

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 108 年第 2 次會議紀錄

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	108 年 4 月 22 日																																												
案由	擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案																																														
說明	<p>一、申請單位：東采建設股份有限公司。</p> <p>二、規劃單位：卓越資產鑑定有限公司。</p> <p>三、建築設計：陳彥伯建築師事務所。</p> <p>四、法令依據：都市更新條例第 23 條、第 32 條、第 37 條規定。</p> <p>五、更新單元劃定及範圍：</p> <p style="padding-left: 2em;">本基地位於臺中市東區干城里，南京五街以北、南京四街以西、南京六街以東及南京二街以南之街廓，屬未經劃定應實施更新之地區。更新單元包含臺中市東區練武段1107地號等1筆土地，面積1559.77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 style="padding-left: 2em;">本更新單元係屬「變更臺中市都市計畫(干城商業地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍，其土地使用分區屬第4-2種商業區，法定建蔽率70%，法定容積率500%。</p> <p>(二)土地及合法建築物權屬：</p> <p style="padding-left: 2em;">本更新單元坐落於臺中市東區練武段1107地號，更新單元土地面積合計1559.77平方公尺，其中99.429%為私有，土地權屬包括中華民國(管理者為財政部國有財產署)及丁玉貞等174人，土地所有權人合計為175人。本更新單元內合法建築物為臺中市東區練武段349、350、351、352、353、354、355、356、357、358、359、360及361建號共13筆建號，其中99.429%為私有，合法建物權屬包括中華民國(管理者為財政部國有財產署)及丁玉貞等174人，合法建物所有權人合計為175人。</p> <p>(三)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; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width: 30%;">項目</th> <th colspan="2" style="width: 30%;">土地部分</th> <th colspan="2" style="width: 30%;">合法建物部分</th> </tr> <tr> <th style="width: 15%;">面積 (m²)</th> <th style="width: 15%;">人數 (人)</th> <th style="width: 15%;">面積 (m²)</th> <th style="width: 15%;">人數 (人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總和 (A=a+b)</td> <td style="text-align: center;">1,559.77</td> <td style="text-align: center;">175</td> <td style="text-align: center;">13,552.24</td> <td style="text-align: center;">175</td> </tr> <tr> <td>公有 (a)</td> <td style="text-align: center;">14.52</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">126.24</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>私有 (b=A-a)</td> <td style="text-align: center;">1,545.25</td> <td style="text-align: center;">174</td> <td style="text-align: center;">13,426.00</td> <td style="text-align: center;">174</td> </tr> <tr> <td>排除總和 (c)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>計算總和 (B=b-c)</td> <td style="text-align: center;">1,545.25</td> <td style="text-align: center;">174</td> <td style="text-align: center;">13,426.00</td> <td style="text-align: center;">174</td> </tr> <tr> <td>私有同意數 (C)</td> <td style="text-align: center;">1,260.29</td> <td style="text-align: center;">57</td> <td style="text-align: center;">10,952.05</td> <td style="text-align: center;">57</td> </tr> <tr> <td>同意比例(%) (C/B)</td> <td style="text-align: center;">81.56%</td> <td style="text-align: center;">32.76%</td> <td style="text-align: center;">81.57%</td> <td style="text-align: center;">32.76%</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)	1,559.77	175	13,552.24	175	公有 (a)	14.52	1	126.24	1	私有 (b=A-a)	1,545.25	174	13,426.00	174	排除總和 (c)	0	0	0	0	計算總和 (B=b-c)	1,545.25	174	13,426.00	174	私有同意數 (C)	1,260.29	57	10,952.05	57	同意比例(%) (C/B)	81.56%	32.76%	81.57%	32.76%
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)	1,559.77	175	13,552.24	175																																											
公有 (a)	14.52	1	126.24	1																																											
私有 (b=A-a)	1,545.25	174	13,426.00	174																																											
排除總和 (c)	0	0	0	0																																											
計算總和 (B=b-c)	1,545.25	174	13,426.00	174																																											
私有同意數 (C)	1,260.29	57	10,952.05	57																																											
同意比例(%) (C/B)	81.56%	32.76%	81.57%	32.76%																																											

七、計畫辦理情形：

(一)本案經105年12月15日本會幹事會議審議，幹事會議意見修正情形詳報告書P綜-8至P綜-15。

(二)本案於106年6月9日起至106年7月8日辦理公開展覽，並於106年6月28日假本市臺中州廳中山廳舉辦公聽會。本案於106年6月29日舉行聽證程序，共27人發言陳述意見，另書面陳述意見共33件，本案公開展覽期間人民、團體陳情意見共計3件。

(三)本案經106年9月29日本會106年度第3次會議審議，決議：本案更新公益性、規劃合理性、所有權人意見整合、共同負擔費用提列、停車空間設置、建築法令檢討、綠化規定檢討、低碳專章檢討等議題尚待釐清，請實施者依委員及出席單位意見補充修正事業計畫書後，由業務單位簽請成立專案小組審查，釐清上開事項後，再提送本會審議。

(四)本案依本會106年度第3次會議決議籌組專案小組，由劉委員曜華擔任召集人，專案小組委員為林委員宗敏、何委員彥陞、顏委員秀吉及陳委員岳嶺，並於107年5月10日、107年7月4日、107年9月5日及107年9月28日召開4次專案小組會議審查，歷次專案小組意見修正情形詳報告書P綜-68至P綜-85。

(五)本案第4次專案小組意見及決議：

1. 委員意見

- (1) 經實施者說明本案業向建設局申請認養本案基地北側廣場用地(廣一)，建設局於107年9月28日上午辦理審查會議，初步同意以現況認養方式辦理。建議本案基地北側廣場用地與本案更新後建築物整體設計，請實施者檢送相關書件送建設局審查。
- (2) 請實施者檢討風險管理費提列之合理性。
- (3) 本案申請容積獎勵相關說明及法規檢討請納入事業計畫書內文。
- (4) P6-4、P7-2本案基地北側街廓應為廣場用地，非公園用地，請修正。

2. 本局都市設計工程科意見

- (1) 本案係屬都市設計審議案件，並已召開106年度6月份第2次幹事會完竣，預計排入106年7月12日委員會審議，惟事務所於106年6月19日來函申請委員會延期審議，本府於107年9月5日召開本府都市更新及爭議處理審議會暨都市設計審議委員會專案小組聯席會議後，迄今本案尚未再行申請審議。

3. 會議決議：

- (1) 請實施者補充下列資料供本府都市更新及爭議處理審議會審議參考：
 - A. 實施者同意認養本案基地北側廣場用地(廣一)，建議除現況認養外，基地北側廣場用地與本案更新後建築物應整體設計，請實施者檢送相關書件送建設局審查，並於本府都市更新及爭議處理審議會說明認養辦理情形。

	<p>B. 請實施者儘速辦理都市設計審議程序，並於本府都市更新及爭議處理審議會說明都市設計審議情形。</p> <p>C. 請實施者補充東采公司及辦理本案都市更新團隊(含都市更新規劃、建築設計、信託機構及營造廠)相關實績，另實施者於會中承諾將以甲級營造公司承攬本案都市更新重建工程，請納入都市更新事業計畫。請實施者依都市更新條例相關規定於本案專屬網頁充分揭露本案階段性辦理成果及都市更新團隊相關實績等相關資訊。</p> <p>D. 經實施者說明事業計畫附錄三所附之建築物耐震主要結構安全評估報告係由臺中地方法院函請社團法人臺中市土木技師公會辦理鑑定，由管理委員會支付費用。請實施者補充臺中地方法院相關公文，及與土木技師公會合約書，並補充完整臺中市土木技師公會鑑定報告供都更審議會審議參考。</p> <p>(2) 本案公聽會意見、聽證意見及公開展覽期間人民陳情意見之專案小組建議詳附表。</p> <p>(3) 請實施者依出席委員及出列席單位意見及前揭決議修正，並提送修正後事業計畫書予本府，提請本府都市更新及爭議處理審議會審議。</p> <p>(六)本案經107年11月16日本會107年度第5次會議審議，決議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案經實施者說明同意認養本案基地北側廣場用地(廣一)，惟除現況認養外，基地北側廣場用地與本案更新後建築物應整體設計，請實施者檢送相關書件送建設局審查。 2. 本案公聽會、聽證及公開展覽期間人民陳情案，針對東采公司能否擔任本案實施者仍有疑義，請實施者加強說明東采公司相關實績，並加強所有權人意見整合。 3. 本案係依「臺中市都市更新單元劃定基準」附表一之指標(四)、指標(六)及指標(八)辦理都市更新事業，其中指標(四)及指標(八)係由土木工程技師吳亦閔簽證負責，尚符臺中市都市更新單元劃定基準規定。另本案是否係由臺中地方法院指定社團法人臺中市土木技師公會辦理建築物結構及耐震評估非為本會權責。 4. 請實施者依本會106年第5次會議審查通過之「臺中市都市更新容積獎勵值委員評分表」自行檢核及詳填相關資料後，再送請本會評定本案容積獎勵值。 5. 請實施者依委員及出列席單位意見修正事業計畫書，並針對所有權人選配原則研提具體方案後，再提送本會審議。
業務	<p>一、請實施者補充說明前次會議(本會107年度第5次會議)決議修正情形。</p> <p>二、本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條申請容積獎勵值計25%(含$\Delta F6$ 規劃設計獎勵20%、$\Delta F8$ 更新單元規模獎勵5%)，另依細部計畫土地使用管制規定之申請綠建築銀級獎勵6%，合計法定容積31%之容積獎</p>

單位初核意見	<p>勵，提請委員會審議評定本案容積獎勵值。</p> <p>三、P10-2△F8 更新單元規模獎勵小計繕誤請修正。</p> <p>四、P10-2 申請建築容積獎勵說明本案規劃 10 處公共藝術，惟 P12-19 圖面僅標示 11 處，請實施者確認。</p> <p>五、本案業於 106 年 6 月 9 日起至 106 年 7 月 8 日辦理公開展覽，並於 106 年 6 月 28 日舉辦公聽會，於 106 年 6 月 29 日舉行聽證程序，公聽會意見、聽證意見及公開展覽期間人民、團體陳情意見業經本會第四次專案小組會議研提初步建議，提請委員會審議。</p>
委員及出席單位意見	<p>一、本案更新後作補教大樓屬高強度使用，應考量建築物實際使用容留人數，並以高標準加強公共安全及消防安全設計(含防火區劃、避難平台、逃生動線及機車停車空間防火設計等)。</p> <p>二、請補充說明本案更新後作商場、辦公室及補習班使用之市場調查情形，請實施者加強所有權人意見整合，並針對更新後用途向所有權人妥為溝通。</p> <p>三、基地北側廣場用地除現況認養，應與本案更新後建築物整體設計。</p> <p>四、建物設計請考量依「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」設置垂直綠化及垂直鄰里設施。</p> <p>五、事業計畫相關章節請加強說明容積獎勵△F6 規劃設計獎勵各項項目之細算，並依下列事項檢討：</p> <p>(一)請檢討立體綠化植栽(武竹)適宜性，並依植栽樹種實施樹冠範圍檢討立體綠化面積。</p> <p>(二)請檢討沿街退縮空間與人車動線衝突性，並加強設計以防範自行車及機車佔據沿街退縮空間。</p> <p>(三)請加強說明街道傢俱設置。</p> <p>(四)請加強建築色彩與環境調和設計。</p> <p>六、事業計畫內容誤繕部分：</p> <p>(一)P.V都市更新審議資料表第4次專案小組審查會議日期誤繕，請修正。</p> <p>(二)P5-17同意參與都市更新事業計畫比例說明第1段與第3段重複，請修正。</p> <p>(三)P5-52圖面文字誤繕，請修正。</p> <p>(四)P10-2△F8更新單元規模獎勵小計繕誤，請修正。</p>
會議決議	<p>一、本案更新後作補教大樓屬高強度使用，應考量建築物實際使用容留人數，並以高標準加強公共安全及消防安全設計(含防火區劃、避難平台、逃生動線及機車停車空間防火設計等)。</p> <p>二、基地北側廣場用地除現況認養，應與本案更新後建築物整體設計，請實施者檢送相關書件送建設局審查。</p> <p>三、本案申請都市更新建築容積獎勵，經委員充分討論後，原則同意依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條核予法定容積 20%之容積獎勵 (△F6 規劃設</p>

計之獎勵)、依第 10 條核予法定容積 5%之容積獎勵 (△F8 更新單元規模之獎勵),另本案依細部計畫土地使用管制規定之申請法定容積 6%之綠建築銀級容積獎勵,合計法定容積 31%之容積獎勵。

四、本案公聽會、聽證及公開展覽期間人民陳情案,請實施者加強所有權人意見整合後,再提送本會審議。




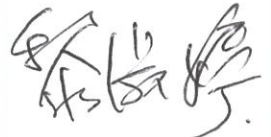



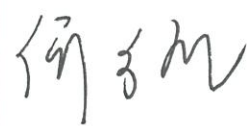

五、請實施者依委員及出席單位意見修正事業計畫書,加強更新後建築物公共安全設計,並依都市更新條例相關規定研提權利變換計畫,向所有權人妥為說明選配方案後,再提送本會審議。

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會
108 年第 2 次會議簽到簿

- 一、開會時間：108 年 4 月 22 日（星期一）下午 2 時 30 分
二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓 901 會議室
三、主持人：令狐主任委員榮達

令狐榮達

四、出席委員：

姓名	簽名	姓名	簽名
黃 崇 典		謝 靜 琪	請假
黃 文 彬	公差	呂 哲 奇	
吳 存 金		張 志 湧	請假
謝 美 惠		蘇 睿 弼	請假
黎 淑 婷		歐 聖 榮	
顏 秀 吉	請假	林 俊 宏	
張 梅 英		周 永 康	
何 彥 陞		賴 俊 呈	

五、出(列)席單位及人員

單位	職稱/姓名	單位	職稱/姓名
臺中市都市更新總顧問		臺中市政府 都市發展局 都市設計 工程科	張玉昇
東采建設股份有限公司	陳重庚 寶蓮藝設 行易網王云永 增	臺中市政府 都市發展局 建造管理科	劉惠琪
臺中市政府 建設局	請假	臺中市政府 都市發展局 城鄉計畫科	呂逸川

單位	職稱/姓名	單位	職稱/姓名
<p>臺中市政府 都市發展局 都市更新 工程科</p>	<p>科長 李涵鈺 股長 王薇如 工程師 張真芳 工程員 彭千鈞</p> <p>陳博甄 周冠廷 陳陸毅</p>		