

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：本府都市發展局

發文日期：中華民國109年5月27日

發文字號：府授都更字第1090120228號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

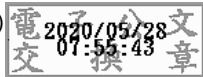
附件：如主旨 (1090120228_Attach01.pdf)

主旨：檢送本府109年5月14日召開「臺中市都市更新及爭議處理審議會」109年第3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：黃召集人國榮、黃副召集人崇典、黃副召集人文彬、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、林委員宗敏、鄭委員明仁、陳委員岳嶺、熊委員杏華、吳委員存金、謝委員美惠

副本：寶急開發股份有限公司(含附件)、本府建設局(含附件)、本府都市發展局(含附件)



臺中市都市更新及爭議處理審議會

109 年第 3 次會議紀錄

- 壹、會議時間：109 年 5 月 14 日（星期四）下午 2 時
- 貳、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓市政廳
- 參、主持人：黃召集人國榮
紀錄彙整：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(109 年第 2 次會議)

內容項目如下(包含：審議案 1 案)：

審議案

第一案：順天建設股份有限公司申請「變更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」。

決議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

柒、本次審議案件：

審議案

第一案：寶急開發股份有限公司申請「擬訂臺中市西屯區信安段 691 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」。

決議：

1. 請實施者依都市更新事業計畫承諾書辦理 8 米計畫道路開闢供公眾通行事宜，並依相關設置標準向本府建設局提出申請，本府都發局於計畫道路開闢完成後始得核發使用執照。
2. 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。本案未來若有異動，仍請

實施者依規辦理變更作業。

第二案：寶急開發股份有限公司申請「擬訂臺中市西屯區信安段698地號等2筆土地都市更新事業計畫案」。

決議：

1. 請實施者依都市更新事業計畫承諾書辦理8米計畫道路開闢供公眾通行事宜，並依相關設置標準向本府建設局提出申請，本府都發局於計畫道路開闢完成後始得核發使用執照。
2. 福科路與福安路口人行陸橋處理方式，請實施者配合本府建設局之決定進行拆除或整建及綠美化。
3. 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。本案未來若有異動，仍請實施者依規辦理變更作業。

捌、臨時動議：

第一案：建議後續申請都市更新案件，比照申請都市設計審議案件，法定停車位應自地下1層連續樓層設置，其餘停車空間始得設置自設停車位。

決議：請都發局釐清相關法規後，提請下次會議討論。

第二案：為利委員瞭解審議案件現況及周邊環境發展情形，建議後續提本會審議案件，應於會前邀集委員辦理現勘。

決議：照案通過。

玖、散會：下午4時30分。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 109 年度第 3 次會議

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	109 年 5 月 14 日
案由	寶急開發股份有限公司申請「擬訂臺中市西屯區信安段 691 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」		
說明	<p>一、申請單位：寶急開發股份有限公司。</p> <p>二、規劃設計單位：呈禾工程規劃有限公司、趙英傑建築師事務所。</p> <p>三、法令依據：依都市更新條例第 32 條、第 33 條、第 37 條規定辦理。</p> <p>四、更新單元劃定及範圍：</p> <p> 本基地更新單元之劃定係依據都市更新條例第 23 條規定自行劃定更新單元並符合本市都市更新自治條例第 8 條第 1 項第 2 款「面積在一千平方公尺以上者」，包括西屯區信安段 691 地號等共 2 筆土地，面積共計 11,181.8 平方公尺。</p> <p> 本都市更新單元位於本市西屯區福科路以南、福順路 250 巷以東、福順路以北街廓範圍內。</p> <p>五、現況說明：</p> <p>(一)都市計畫說明：</p> <p> 本更新單元位於變更臺中市都市計畫(福安里附近)細部計畫範圍內，本案土地使用分區為第一之一種住宅區、第三之一種住宅區，其建蔽率分別為 50%、55%，容積率分別為 140%、280%，上限容積率 330%。</p> <p>(二)土地及合法建築物權屬：</p> <p> 本更新單元坐落於本市包括西屯區信安段 691 地號等共 2 筆土地，更新單元土地面積合計 11,181.8 平方公尺，其中 100% 為私有，土地所有權人合計為 1 人。</p> <p> 本更新單元內合法建築物為臺中市西屯區信安段 410、412、414 等 3 筆建號，其中 100% 為私有，合法建物所有權人合計為 2 人。</p> <p>(三)合法建築物現況：</p> <p> 本案土地使用分區屬第一之一種住宅區、第三之一種住宅區，建物現況為 6 棟，僅 3 棟為合法建築物，其餘皆為違章建築，合法建物為鋼筋混凝土造、鋼架加強磚造，合法建物均為地上 1 層之建物。</p> <p> 福安路 58 號(410 建號，棟別 b1)：屋齡 45 年，地上 1 層，鋼筋混凝土加鐵皮造。</p> <p> 福安路 58 號(棟別 b2)：屋齡 45 年，地上 1 層，鋼架造(角鋼)，無使照。</p> <p> 福安路 58 號(412 建號，棟別 b3)：屋齡 45 年，地上 1 層，鐵</p>		

皮造加強磚造、基礎與牆面、鋼架造屋頂。
 福安路 58 號(414 建號，棟別 b4):屋齡 42 年，地上 1 層，鐵
 皮造加強磚造、基礎與牆面、鋼架造屋頂。
 福安路 58 號(棟別 b5):屋齡 45 年，地上 1 層，鋼架造(角鋼)，
 無使照。
 福安路 58 號(棟別 b6):屋齡 45 年，地上 1 層，鋼架造(角鋼)，
 無使照。

(四)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)	11,181.8	1	2,931.92	2
公有 (a)	0	0	0	0
私有 (b=A-a)	11,181.8	1	2,931.92	2
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	11,181.8	1	2,931.92	2
私有同意數 (C)	11,181.8	1	2,931.92	2
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

六、計畫辦理情形：

(一)自辦事業計畫案公聽會：108年8月29日。

(二)事業計畫報核：108年10月9日。

(三)幹事會議審查：108年12月4日。

(四)公開展覽及公聽會：自109年2月3日起至109年2月18日止，公開展覽共計15日，109年2月15日舉行公聽會，無相關權利人於公聽會表示意見。

(五)本案於109年2月20日提本會109年度第1次會議討論：

1. 業務單位及委員意見

(1)本案事業計畫應表明事項請依最新法令修正，協議書部分請依最新版本修正。

(2)請補充說明8米計畫道路之土地權屬，及其開闢以及未開闢之因應處理方式，並建議8米計畫道路應以友善通行、交通寧靜區概念開闢。

(3)請補充說明本案與社區鄰里公益性回饋計畫，並建議延續福科路側商業行為至基地2樓空間，以強化本案公共空間與鄰里社區居民之串連互動。

(4)請將公益回饋計畫補充於事業計畫書其他應加表明之事項專章。

(5)請補充說明植栽覆土深度、剖面圖等，並請考量福順路側景觀植栽、照明配置與基地車輛進出動線之關聯性。

	<p>(6)請依都市設計審議內容修正事業計畫書。</p> <p>(7)本案事業計畫書及鑑定報告內容文字及數字誤繕部分請修正。</p> <p>(8)公開展覽期間及公聽會紀錄請納入事業計畫書。</p> <p>2. 會議決議</p> <p>(1)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6條核予基準容積5.86%獎勵(△F2建築物原建築基地容積獎勵)、依第10條核予基準容積6%獎勵(△F6綠建築設計之獎勵)、依第14條核予基準容積7%獎勵(△F10更新時程獎勵)、依第15條核予基準容積35%獎勵(△F11更新單元規模之獎勵)，惟容積獎勵總計已超過都市更新條例第65條容積獎勵上限規定，爰僅同意核予建築基地基準容積50%之容積獎勵。</p> <p>(2)實施者會中承諾將8米計畫道路開闢供公眾通行，工程費用由實施者負擔，請實施者考量以交通寧靜區概念，依相關設置標準送請本府建設局同意始得開闢，並於核發使用執照前完成計畫道路開闢。</p> <p>(3)請實施者補充說明都市更新對整體環境改善及本案公益回饋計畫，並請延續福科路側商業行為至基地2樓空間，以強化本案公共空間與鄰里社區居民之串連互動。本案公益回饋計畫請以專章形式補充於事業計畫書其他應加表明之事項。</p> <p>(4)請依委員及出席單位意見修正事業計畫書，並經都市設計審議通過後，再提送本會審議。</p>
<p>業務單位 初核意見</p>	<p>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。</p> <p>二、本案於109年2月19日提送都市設計審議修正後通過，本案亦請依都市設計審議委員會決議事項辦理。</p> <p>三、109年2月20日本會109年度第1次會議結論有關實施者會中承諾將8米計畫道路開闢供公眾通行，工程費用由實施者負擔，請實施者考量以交通寧靜區概念，依相關設置標準送請本府建設局同意始得開闢，並於核發使用執照前完成計畫道路開闢，經會辦本府建設局意見表示：「本案未開闢計畫道路長度約216公尺，寬度為8公尺，都市計畫道路編號為(細8M-6)，目前暫無相關開闢計畫，本案後續若需自行開闢計畫道路，請依『臺中市道路管理自治條例』第七條規定向建設局提出申請。」本案後續請實施者依建設局意見辦理。</p> <p>四、建請實施者補充說明有關延續福科路側商業行為至基地2樓空間商業軸線，以及公共空間與鄰里社區居民之串連互動。</p>

	<p>五、實施者業依109年2月20日本會109年度第1次會議決議事項修正完成，詳參事業計畫報告書回應對照表(第F6頁)。</p>
<p>委員及出列席單位意見</p>	<p>一、有關本案停車空間調查較偏向基地西側，請補充說明基地北側及東側停車空間。</p> <p>二、請釐清修正綠建築容積獎勵協議書。</p> <p>三、請考量加強景觀植栽計畫、燈光計畫及街道傢俱設計，型塑福科路商業軸線，並增設基地一樓戶外樓梯至二樓空間平台，以延續一樓商業軸線至二樓空間。</p> <p>四、請補充說明人行道及行道樹認養範圍，並請補充街道家具石椅分布配置。</p> <p>五、基地位於地下水補注地質敏感區，本案後續請配合地下水補注審查機制辦理。</p> <p>六、有關都市設計與景觀計畫植栽覆土深度圖面呈現與數字標示不一致，請釐清修正。</p> <p>七、請考量於地下室預留店舖專用停車位。</p>
<p>會議決議</p>	<p>一、請實施者依都市更新事業計畫承諾書辦理8米計畫道路開闢供公眾通行事宜，並依相關設置標準向本府建設局提出申請，本府都發局於計畫道路開闢完成後始得核發使用執照。</p> <p>二、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。本案未來若有異動，仍請實施者依規辦理變更作業。</p>

臺中市都市更新及爭議處理審議會 109 年度第 3 次會議

討論事項編號	第二案(審議案)	日期	109 年 5 月 14 日
案由	寶急開發股份有限公司申請「擬訂臺中市西屯區信安段 698 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」		
說明	<p>一、申請單位：寶急開發股份有限公司。</p> <p>二、規劃設計單位：呈禾工程規劃有限公司、趙英傑建築師事務所。</p> <p>三、法令依據：依都市更新條例第 32 條、第 33 條、第 37 條規定辦理。</p> <p>四、更新單元劃定及範圍：</p> <p> 本基地更新單元之劃定係依據都市更新條例第 23 條規定自行劃定更新單元並符合本市都市更新自治條例第 8 條第 1 項第 2 款「面積在一千平方公尺以上者」，包括西屯區信安段 698 地號等 2 筆土地，面積共計 8,362.25 平方公尺。</p> <p> 本都市更新單元位於本市西屯區福科路以南、福安路以西、福順路以北街廓範圍內。</p> <p>五、現況說明：</p> <p>(一)都市計畫說明：</p> <p> 本更新單元位於變更臺中市都市計畫(福安里附近)細部計畫範圍內，本案土地使用分區為第一之一種住宅區、第三之一種住宅區，其建蔽率分別為 50%、55%，容積率分別為 140%、280%，上限容積率 330%。</p> <p>(二)土地及合法建築物權屬：</p> <p> 本更新單元坐落於本市包括西屯區信安段 698 地號等共 2 筆土地，更新單元土地面積合計 8,362.25 平方公尺，其中 100% 為私有，土地所有權人合計為 1 人。</p> <p> 本更新單元內合法建築物為臺中市西屯區信安段 409、411、413 等 3 筆建號，其中 100% 為私有，合法建物所有權人合計為 2 人。</p> <p>(三)合法建築物現況：</p> <p> 本案土地使用分區屬第一之一種住宅區、第三之一種住宅區，建物現況為 5 棟，僅 3 棟為合法建築物，其餘皆為違章建築，合法建物為鋼筋混凝土造、鋼架加強磚造，合法建物為地上一~二層之建物。</p> <p> 福安路 58 號(409 建號，棟別 c1)：屋齡 45 年，地上 2 層，鋼筋混凝土加鐵皮造。</p> <p> 福安路 58 號(棟別 c2)：屋齡 45 年，地上 1 層，鋼架造(角鋼)，無使照。</p>		

福安路 58 號(棟別 c3):屋齡 45 年，地上 1 層，鐵皮造加強磚造、基礎與牆面、鋼架造屋頂，無使照。

福安路 58 號(413 建號，棟別 c4):屋齡 42 年，地上 1 層，加強磚造、基礎與牆面、鋼架造屋頂。

福安路 58 號(411 建號，棟別 c5):屋齡 42 年，地上 1 層，鋼筋混凝土造。

(四)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)	8,362.25	1	2,609.01	2
公有 (a)	0	0	0	0
私有 (b=A-a)	8,362.25	1	2,609.01	2
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	8,362.25	1	2,609.01	2
私有同意數 (C)	8,362.25	1	2,609.01	2
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

六、計畫辦理情形：

(一)自辦事業計畫案公聽會：108年8月29日。

(二)事業計畫報核：108年10月9日。

(三)幹事會議審查：108年12月4日。

(四)公開展覽及公聽會：自109年2月3日起至109年2月18日止，公開展覽共計15日，109年2月15日舉行公聽會，無相關權利人於公聽會表示意見，然有一基地外側附近居民反映基地開發北側福科路跟福安路交會路口，現行天橋老舊且使用率低，橋墩部分亦影響當地排水及行人行走，希冀能改善。

(五)本案於109年2月20日提本會109年度第1次會議討論：

1. 業務單位及委員意見

(1) 本案事業計畫應表明事項請依最新法令修正，協議書部分請依最新版本修正。

(2) 請補充說明8米計畫道路之土地權屬，及其開闢以及未開闢之因應處理方式，並建議8米計畫道路應以友善通行、交通寧靜區概念開闢。

(3) 請補充說明本案與社區鄰里公益性回饋計畫，並建議延續福科路側商業行為至基地2樓空間，以強化本案公共空間與鄰里社區居民之串連互動。


(4) 請將公益回饋計畫補充於事業計畫書其他應加表明之事項專章。

	<p>(5)請補充說明植栽覆土深度、剖面圖等，並請考量福順路側景觀植栽、照明配置與基地車輛進出動線之關聯性。</p> <p>(6)公聽會居民反映福科路跟福安路口天橋老舊且使用率低之情形，請實施者配合建設局相關政策，以協助拆除或認養美化天橋方式辦理。</p> <p>(7)本案事業計畫書及鑑定報告內容文字及數字誤繕部分請修正。</p> <p>(8)公開展覽期間及公聽會紀錄請納入事業計畫書。</p> <p>2. 會議決議</p> <p>(1)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6條核予基準容積7.6%獎勵(△F2建築物原建築基地容積獎勵)、依第10條核予基準容積6%獎勵(△F6綠建築設計之獎勵)、依第11條核予基準容積6%獎勵(△F7申請智慧建築設計獎勵)、依第14條核予基準容積7%獎勵(△F10更新時程獎勵)、依第15條核予基準容積26%獎勵(△F11更新單元規模之獎勵)，惟容積獎勵總計已超過都市更新條例第65條容積獎勵上限規定，爰僅同意核予建築基地基準容積50%之容積獎勵。</p> <p>(2)實施者會中承諾將8米計畫道路開闢供公眾通行，工程費用由實施者負擔，請實施者考量以交通寧靜區概念，依相關設置標準送請本府建設局同意始得開闢，並於核發使用執照前完成計畫道路開闢。</p> <p>(3)公聽會居民反映福科路跟福安路口天橋老舊且使用率低之情形，請實施者配合建設局相關政策，以協助拆除或認養美化天橋方式辦理。</p> <p>(4)請實施者補充說明都市更新對整體環境改善及本案公益回饋計畫，並請延續福科路側商業行為至基地2樓空間，以強化本案公共空間與鄰里社區居民之串連互動。本案公益回饋計畫請以專章形式補充於事業計畫書其他應加表明之事項。</p> <p>(5)請依委員及出席單位意見修正事業計畫書，並經都市設計審議通過後，再提送本會審議。</p>
業務單位 初核意見	<p>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。</p> <p>二、本案於109年4月1日提送都市設計審議，會議決議有關公共藝術及人行陸橋綠美化需於地下室頂版前再提送小組委員會審議，餘修正後通過，本案亦請依都市設計審議委員會決議事項辦理。</p> <p>三、109年2月20日本會109年度第1次會議結論有關公聽會居民反映福科路跟福安路口天橋老舊且使用率低之情形，請實施者配合建設局相關政策，以協助拆除或認養美化天橋方式辦理，經會辦本府建設局意見表示：</p>

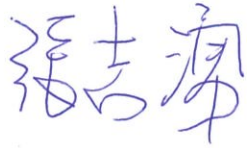
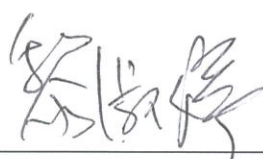
	<p>「查該福科路來往車輛極大，若貿然拆除恐引起當地居民抗爭及反對，故該天橋建議予以保留。另開發公司考量基地開發完成後周邊景觀，該公司將朝向認養及綠美化程序，故後續請開發公司依規辦理相關申請書續處。」本案後續請實施者依建設局意見辦理。</p> <p>四、109年2月20日本會109年度第1次會議結論有關實施者會中承諾將8米計畫道路開闢供公眾通行，工程費用由實施者負擔，請實施者考量以交通寧靜區概念，依相關設置標準送請本府建設局同意始得開闢，並於核發使用執照前完成計畫道路開闢，經會辦本府建設局意見表示：「本案未開闢計畫道路長度約216公尺，寬度為8公尺，都市計畫道路編號為(細8M-6)，目前暫無相關開闢計畫，本案後續若需自行開闢計畫道路，請依『臺中市道路管理自治條例』第七條規定向建設局提出申請。」本案後續請實施者依建設局意見辦理。</p> <p>五、建請實施者補充說明有關延續福科路側商業行為至基地2樓空間商業軸線，以及公共空間與鄰里社區居民之串連互動。</p> <p>六、實施者業依109年2月20日本會109年度第1次會議決議事項修正完成，詳參事業計畫報告書回應對照表(第F6-F7頁)。</p>
<p>委員及出席單位意見</p>	<p>一、有關本案停車空間調查較偏向基地西側，請補充說明基地北側及東側停車空間。</p> <p>二、請釐清修正綠建築容積獎勵協議書。</p> <p>三、請考量加強景觀植栽計畫、燈光計畫及街道傢俱設計，型塑福科路商業軸線，並增設基地一樓戶外樓梯至二樓空間平台，以延續一樓商業軸線至二樓空間。</p> <p>四、請補充說明人行道及行道樹認養範圍，並請補充街道家具石椅分布配置。</p> <p>五、基地位於地下水補注地質敏感區，本案後續請配合地下水補注審查機制辦理。</p> <p>六、有關都市設計與景觀計畫植栽覆土深度圖面呈現與數字標示不一致，請釐清修正。</p> <p>七、請考量於地下室預留店舖專用停車位。</p> <p>八、福科路與福安路口人行陸橋後續處理方式，請建設局整合交通局及區公所等意見評估後決定。</p> <p>九、請補充說明人行陸橋處理方式相關期程，倘後續建設局決定保留人行陸橋，請實施者應著重其結構補強、友善設計、夜間照明、綠美化等，以搭配福科路商業軸線型塑城市意象，並建請於地下室頂板前向建設局提送人行陸橋認養計畫，於本案核發使用執照前完成。</p>

會議決議	<p>一、請實施者依都市更新事業計畫承諾書辦理 8 米計畫道路開闢供公眾通行事宜，並依相關設置標準向本府建設局提出申請，本府都發局於計畫道路開闢完成後始得核發使用執照。</p> <p>二、福科路與福安路口人行陸橋處理方式，請實施者配合本府建設局之決定進行拆除或整建及綠美化。</p> <p>三、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。本案未來若有異動，仍請實施者依規辦理變更作業。</p>
------	--

臺中市都市更新及爭議處理審議會
109 年第 3 次會議簽到簿

- 一、開會時間：109 年 5 月 14 日（星期四）下午 2 時
 二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓市政廳
 三、主持人：黃召集人國榮 

四、出席委員：

姓名	簽名	姓名	簽名
黃 崇 典		謝 靜 琪	
黃 文 彬		呂 哲 奇	請假
吳 存 金		張 志 湧	
謝 美 惠	請假	蘇 睿 弼	請假
黎 淑 婷		林 宗 敏	
顏 秀 吉	請假	鄭 明 仁	
張 梅 英		陳 岳 嶺	
何 彥 陞		熊 杏 華	

五、出(列)席單位及人員

單位	職稱/姓名	單位	職稱/姓名
寶急開發股份有限公司	蘇良智 洪文良 賴俊星 楊輝	臺中市政府 建設局	蘇耿志 王仁志
臺中市政府 都市發展局 城鄉計畫科	呂逸川	臺中市政府 都市發展局 建造管理科	鄭家綺
臺中市政府 都市發展局 都市設計 工程科	周維青	臺中市政府 都市發展局 都市更新 工程科	黃金亭 王世如 朱育萱 彭福元 林崇 廖河信 歐陽長如