

## 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109年3月5日

發文字號：府授都更字第1090044698號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1090044698\_Attach01\_5.pdf)

主旨：檢送本府109年2月20日召開「臺中市都市更新及爭議處理審議會」109年第1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、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：臺中市都市更新總顧問(含附件)、林特聘教授子平(含附件)、寶急建設股份有限公司(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)



# 臺中市都市更新及爭議處理審議會

## 109 年第 1 次會議紀錄

- 壹、會議時間：109 年 2 月 20 日(星期四)下午 2 時
- 貳、會議地點：臺灣大道市政大樓文心樓 3 樓 303 會議室
- 參、主持人：黃副主任委員崇典<sup>代</sup> 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(108 年第 5 次會議)

內容項目如下(包含：審議案 3 案、臨時動議 1 案)：

### 審議案

第一案：修正「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」及「事業概要檢核表」、「事業計畫檢核表」、「權利變換計畫檢核表」。

決議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

第二案：惠宇公爵大廈管理委員會申請「擬定臺中市北區賴厝廂段 0357 地號等 1 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。

第三案：臺中市區老舊街區活化整修補助案。

決議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

### 臨時動議審議案

第一案：本市都市更新整建維護補助原則案。

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：臺中市都市更新相關法規修訂案：

一、「臺中市都市更新自治條例」修正草案。

**決議：**依委員及出席單位意見修正後通過，請業務單位加速後續法制作業程序。

二、訂定「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」草案。

**決議：**

1.  $\Delta$ F14-2 留設街角廣場獎勵項目，增加「申請本項獎勵範圍不得重複申請實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵」規定。
2.  $\Delta$ F14-6 提供綠美化獎勵項目，依業務單位建議版本通過。
3. 請修正 $\Delta$ F14-4 建築量體與環境調合獎勵項目之附圖 5-3。
4. 其餘依業務單位建議版本通過，請業務單位加速後續法制作業程序。

**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 691 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」。

**決議：**

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( $\Delta$ 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( $\Delta$ F6 綠建築設計之獎勵)、依第 14 條核予基準容積 7%獎勵( $\Delta$ F10 更新時程獎勵)、依第 15 條核予基準容積 35%獎勵( $\Delta$ 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。

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。
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。
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。

**第三案：**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. 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。

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。
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。
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。
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。

捌、臨時動議：無。

玖、散會：下午 5 時。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 109 年度第 1 次會議紀錄

討論事項編號	第一之一案(審議案)	日期	109 年 2 月 20 日
案由	「臺中市都市更新自治條例」修正草案		
說明	<p>一、說明：</p> <p>「臺中市都市更新自治條例」前於一〇〇年六月二十九日公布施行，並於一〇〇五年七月二十八日修正在案。為因應「都市更新條例」於一〇〇八年一月三十日修正公布，修正後由 8 章 67 條修正為 9 章 88 條，屬大幅度且全面性之修正，爰依業務執行面之需要及都市更新條例修正後授權規定，修正相關條文。</p> <p>二、草案內容：</p> <p>(一) 原自治條例條文共計二十條，本次修正第一、三、七條，新增第十條，刪除第十、十一、十二、十三、十四、十七、十九條，修正條文過半數，為全案修正，重新調整條次。</p> <p>(二) 草案條文第一、三條係配合都市更新條例修法，增訂改善居住景觀之意旨及修正實施者之用詞定義。</p> <p>(三) 草案條文第七條增訂最小分配面積單元基準之特殊情況，予以彈性放寬。</p> <p>(四) 草案條文第十條係配合都市更新條例第六十五條第二項規定，增訂依都市更新條例第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區得放寬建築物高度及建蔽率之規定，放寬標準係參酌「都市計畫法臺中市施行自治條例」第四十七條之一訂定。</p> <p>(五) 因應都市更新條例及都市更新建築容積獎勵辦法大幅度修正，本市有關都市更新建築容積獎勵相關規定配合全面檢討，並以自治法規另訂，原自治條例條文有關都市更新建築容積獎勵相關規定第十、十一、十二、十三、十四、十七配合刪除。</p> <p>(六) 有關辦理都市更新相關業務之費用，將依規費法另訂，原自治條例第十九條配合刪除。</p> <p>三、辦理情形：</p> <p>本案於108年9月11日簽請籌組專案小組協助審查，由張委員梅英擔任召集人，專案小組委員為黎委員淑婷、何委員彥陞、張委員志湧及賴委員俊呈，並於108年9月30日、108年11月4日召開2次專案小組會議審查。</p>		

委員及出列席單位意見	修訂條文第七條第二項第二款建議簡化文字，修正為「二、權利變換後分配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核前合法建築物登記總面積。」。
會議決議	依委員及出列席單位意見修正後通過，請業務單位加速後續法制作業程序。

臺中市都市更新及爭議處理審議委員會 109 年度第 1 次會議紀錄

討論事項編號	第一之二案(審議案)	日期	109 年 2 月 20 日
案由	訂定「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」草案		
說明	<p>一、說明：</p> <p>配合都市更新條例（以下簡稱本條例）108 年 1 月 30 日及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱中央容獎辦法）108 年 5 月 15 日修法，本次修法兩大重點係透過獎勵標準明確化以降低不確定性、加速都更審議效率及將獎勵項目多元化以協助達到獎勵上限，增加民眾參與都更意願，爰依本條例第六十五條第三項規定授權，並依循本次中央修法精神，訂定本市都市更新建築容積獎勵辦法草案。</p> <p>本市都市更新建築容積獎勵（中央授權地方訂定 20% 額度）原係依臺中市都市更新自治條例（以下簡稱自治條例）第十三條附表（如附件 1）及實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表（以下簡稱評分表）規定申請，第十三條附表中大部分獎勵項目僅規定額度上限，未明定計算方式，爰另以評分表之附表一、二明定計算方式以利實務執行，惟評分表並未法制化，本次重新檢討本自治條例第十三條附表及評分表之獎勵項目，參考中央及其他縣市獎勵評定方式，並依據實際案例檢討修正本市獎勵標準，另將本自治條例第十一、十四條容積獎勵相關規定納入，訂定本市都市更新建築容積獎勵辦法草案。</p> <p>於前開辦法尚未訂定前報核之案件，其法令適用依內政部 108 年 6 月 12 日台內營字第 1080808657 號函釋，都市更新容積獎勵悉依中央容獎辦法規定辦理（即無地方獎勵之適用）。</p> <p>二、草案內容：</p> <p>（一）草案共計五條，第一條為本辦法授權依據，第二、四條為原自治條例規定，分別為原建築容積之認定方式及舊違章建築戶之認定方式，第三條以附表規定獎勵評定因素、項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項等，第五條為本辦法施行日期。</p> <p>（二）依本條例第六十五條第一項但書規定，策略性更新地區，屬政府主導，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，得放寬獎勵上限至二倍之基準容積，授權地方訂定之獎勵額度亦可放寬至 40% 基準容積，爰草案第三條第二項針對依本條例第六十五條第</p>		



一項但書規定辦理者，明定依附表所獎勵額度二倍核予容積獎勵。另為推動策略性更新地區之都市更新事業，於草案第三條第三項授權得於都市更新計畫中訂定「策略性更新地區」之時程獎勵，可視政策於不同策略性更新地區訂定不同獎勵標準。

(三) 有關附表獎勵項目說明如下：

1. 原第十三條附表中「保存經核定具歷史性、紀念性藝術價值之建築物」、「更新單元規模」，評分表中「規劃無障礙環境」、「智慧型建築設計」因與中央獎勵項目重複，予以刪除，原第十三條附表中「富有地方特色之設計」難以量化評估，予以刪除。
2. 附表△F14-1：原十三條附表中「人行步道」（即評分表中「沿街退縮人行步道、騎樓」），原評定基準為「視實際留設面積」給予獎勵，調整為參照危老獎勵方式，改以級距化定額給予，以簡化計算。
3. 附表△F14-2：原十三條附表中「開放式空間廣場」，以法定空地面積以外，另外增設開放空間廣場二百平方公尺以上核計，評定基準原亦以「實際留設面積」給予獎勵，調整為參考「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」，改以級距化定額給予，以簡化計算；另為鼓勵小基地設置開放空間，針對基地面積小於一千五百平方公尺，於道路轉角處設置三十六平方公尺以上街角廣場，亦予獎勵。
4. 附表△F14-3：原評分表中「縮減建蔽率」調降獎勵額度，並為降低因縮減建蔽率拉高建築物量體造成對狹窄道路側壓迫，維持良好街道尺度，新增「基地臨接道路路寬小於七公尺側，需自建築線退縮四公尺以上建築，退縮部份需留設二.五公尺淨寬供人通行」。
5. 附表△F14-4：新增獎勵項目，以「基地通風率」做為「建築量體與環境調合」評估指標，藉由提高基地面對「潛在通風區域」的氣流通過能力，以維持都市良好通風效能，降低都市熱島效應。
6. 附表△F14-5：原評分表中「規劃夜間照明設施或公共藝術、街道家具」，此項目雖難以訂出量化評定基準，考量其設置仍有

助於都市環境品質提升，爰保留本獎勵項目，總額度亦未調整，僅補充定義夜間照明設施係於周遭開放空間設置者及街道家具需具地方元素，並限制需經都市設計審議案件不得申請本項獎勵。

7. 附表△F14-6：原評分表中「提供綠美化」，評定基準分別以平面及立體綠化面積大於法定綠化面積部份，級距化定額給予，考量此種評定方式無法依不同基地規模要求相應綠化量，並為鼓勵基地內全方面綠化，調整為參考本府都市設計審議委員會通案性會議決議61，改以平面及立體綠化總量達基地面積百分比做為評定基準。

8. 附表△F14-7：「捐贈經費予本府都市更新基金」原係中央獎勵項目，本次修法中央刪除本項目改由地方主管機關依地方發展需要訂定，本項目獎勵計算方式係參照「新北市都市更新建築容積獎勵核算標準」草案。

三、辦理情形：

1. 本案於108年9月11日簽請籌組專案小組協助審查，由張委員梅英擔任召集人，專案小組委員為黎委員淑婷、何委員彥陞、張委員志湧及賴委員俊呈，並於108年9月30日、108年11月4日召開2次專案小組會議審查。
2. 本案於108年11月21日提本會108年度第4次會議討論，業依委員意見修正如下，爰再提會討論。

委員意見		辦理情形
一、附表獎勵項目△F14-1 沿街退縮人行步道獎勵，建議明確規定「人行步道應自基地臨道路側全長留設」。		已配合修正條文為「人行步道之留設，應自基地臨道路側全長留設，…」。
二、 附表 獎勵 項目 △	(一)有關於城市風廊的推動，可先納入本市都市更新建築容積獎勵項目，後續視執行成果研議是否納入宜居建築或都市計畫規定。	本案配合臺中市都市更新建築容積獎勵項目內容，於發布實施後，持續評估對宜居建築或都市計畫等規定，加以研議與推動。

	F14-4 建築量體與環境調合	(二)請考量建築基地通風設計對於形塑城市風廊的效果與因獎勵增加的容積間之關連性，審慎評估容積獎勵標準。	本案已再審慎評估就基地通風率及風廊的效果，進行修改容積獎勵額度。修改降低為 SVR30%以上給予 4%，SVR20~30%給予 3%，SVR15~20%給予 2%。
		(三)建議可先建立建築基地通風設計容積獎勵機制，未來由委員以友善城市、都市微氣候調節的角度，審議個別基地是否適用或容積獎勵額度是否折減。	本案除已再審慎評估就基地通風率及風廊的效果，進行修改容積獎勵額度外，並依委員會審議核定為主。
		(四)建議可考量面臨面前道路寬度不同是否產生不同的通風效果，增加面前道路寬度規定；如基地為雙側臨路，是否研議設定優先選擇的通風方向。	有關建築基地鄰接不同類型永久性空地或道路之情形，已修正條文設定優先選擇的通風方向，請詳參修正條文及附圖 4-1、4-2。
	三、附表獎勵項目△F14-5 規劃夜間照明設施或公共藝術、街道家具獎勵，如為都審案件，原係法令要求設置，請考量給予容積獎勵必要性。	已配合修正條文，規定都市設計案件不得申請本項獎勵。	
委員 單位 及出 列席 意見	<p>一、條文說明表說明一請修正為本「辦法」授權依據。</p> <p>二、△F14-2:避免重複獎勵，街角廣場部分建議敘明「申請本項獎勵範圍不得重複申請實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵。」。</p> <p>三、△F14-4:建築基地不規則者之基地通風寬度 (Ws) 說明與附圖5-3不符，請修正。建請說明Hs (基地內基準建築高度) 計算式中，以3.5做為計算因子之依據。</p> <p>四、△F14-7:因現階段土地公告現值與市價仍有相當落差，建請考量捐贈基金計算式以公告現值計算基礎是否適當。</p>		
	會議 決議	<p>一、△F14-2留設街角廣場獎勵項目，增加「申請本項獎勵範圍不得重複申請實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵」規定。</p> <p>二、△F14-6提供綠美化獎勵項目，依業務單位建議版本通過。</p> <p>三、請修正△F14-4建築量體與環境調合獎勵項目之附圖5-3。</p> <p>四、其餘依業務單位建議版本通過，請業務單位加速後續法制作業程序。</p>	

臺中市都市更新及爭議處理審議會 109 年度第 1 次會議紀錄

討論事項編號	第二案(審議案)	日期	109 年 2 月 20 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 <sup>2</sup> )	人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	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。

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。

二、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。

三、依「都市更新條例」第65條規定：「…獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地1.5倍之基準容積…」，依「都市更新建築容積獎勵辦法」第4條規定：「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。但獎勵重複者，應予扣除。」本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條申請原建築基地基準容積8%(計本案建築基地基準容積5.86%)、依第10條申請綠建築設計獎勵基準容積6%、

	<p>依第14條申請更新時程獎勵基準容積7%、依第15條申請更新單元規模獎勵35%，合計基準容積53.86%之容積獎勵，超過都市更新條例第65條容積獎勵上限規定，爰實施者取上限值申請建築基地基準容積50%之容積獎勵。建請實施者補充說明申請都市更新建築容積獎勵項目及額度，本都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。</p>
<p>委員及出列席單位意見</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、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。</li> <li>二、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。</li> <li>三、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。</li> <li>四、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。</li> <li>五、請依都市設計審議內容修正事業計畫書。</li> <li>六、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。</li> <li>七、公開展覽期間及公聽會紀錄請納入事業計畫書。</li> </ol>
<p>會議決議</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、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。</li> <li>二、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。</li> <li>三、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。</li> <li>四、請依委員及出列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。</li> </ol>

臺中市都市更新及爭議處理審議會 109 年度第 1 次會議紀錄

討論事項編號	第三案(審議案)	日期	109 年 2 月 20 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> <p>    福安路 58 號(棟別 c3)：屋齡 45 年，地上 1 層，鐵皮造加強磚</p>		

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 <sup>2</sup> )	人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	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。

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。
- 二、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。
- 三、依「都市更新條例」第65條規定：「…獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地1.5倍之基準容積…」，依「都市更新建築容積獎勵辦法」第4條規定：「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。但獎勵重複者，應予扣除。」本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條申請原建築基地基準容積8%(計本案建築基地基準容積7.6%)、依第10條申請綠建築設計獎勵基準容積6%、依第11條申請智慧建築設計獎勵基準容積6%、依第14條申請更新時程獎勵基準容積7%、依第15條申請更新單元規模獎勵26%，合計



	<p>基準容積52.6%之容積獎勵，超過都市更新條例第65條容積獎勵上限規定，爰實施者取上限值申請建築基地基準容積50%之容積獎勵。建請實施者補充說明申請都市更新建築容積獎勵項目及額度，本都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。</p>
<p>委員及出列席單位意見</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、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。</li> <li>二、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。</li> <li>三、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。</li> <li>四、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。</li> <li>五、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。</li> <li>六、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。</li> <li>七、公開展覽期間及公聽會紀錄請納入事業計畫書。</li> </ol>
<p>會議決議</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、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。</li> <li>二、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。</li> <li>三、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。</li> <li>四、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。</li> <li>五、請依委員及出列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。</li> </ol>




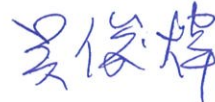
臺中市都市更新及爭議處理審議會  
109 年第 1 次會議簽到簿

- 一、開會時間：109 年 2 月 20 日（星期四）下午 2 時
- 二、開會地點：臺灣大道市政大樓文心樓 3 樓 303 會議室
- 三、主持人：令狐主任委員榮達

四、出席委員：黃崇典

姓名	簽名	姓名	簽名
黃 崇 典		謝 靜 琪	
黃 文 彬		呂 哲 奇	
吳 存 金		張 志 湧	
謝 美 惠		蘇 睿 弼	
黎 淑 婷		林 宗 敏	
顏 秀 吉		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
臺中市都市更新總顧問		臺中市政府 都市發展局 建造管理科	工程師 鄭家綺
林特聘教授 子平	林子平	臺中市政府 都市發展局 都市設計 工程科	周維偉
寶急建設股份有限公司	    	臺中市政府 都市發展局 城鄉計畫科	 

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>李迺金 周采慶 朱育萱 張真芳 廖河信 王樹德 彭千如</p>		
	<p>陳院初</p>		