

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107年12月3日

發文字號：府授都更字第1070286659號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

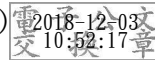
附件：如主旨(1070286659_Attach01_7.pdf)

主旨：檢送本府107年11月16日召開「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」107年第5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：林主任委員陵三、黃副主任委員景茂、王副主任委員俊傑、黎委員淑婷、顏委員秀吉、張委員梅英、劉委員曜華、林委員宗敏、何委員彥陞、陳委員岳嶺、謝委員靜琪、謝委員政穎、呂委員哲奇、張委員晨昇、曾委員亮、林委員顯傾、張委員治祥

副本：日日新國際商業股份有限公司(含附件)、東采建設股份有限公司(含附件)、鼎佳建設股份有限公司(含附件)、臺中市政府建設局(含附件)、臺中市政府都市發展局(都市設計工程科(含附件)、建造管理科(含附件)、使用管理科(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:107/12/03



361070212718 有附件

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會

107 年第 5 次會議紀錄

- 壹、會議時間：107 年 11 月 16 日(星期五)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：黃副主任委員景茂代 記錄彙整：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(107 年第 4 次會議)

審議案

- (一) 崇偉營造工程股份有限公司申請「變更臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫」：確認會議紀錄無誤，准予備查。
- (二) 臺中車站附近地區更新地區臺中市中區綠川段三小段 9 地號等 13 筆土地更新單元都市更新會申請「擬訂臺中市中區綠川段三小段 9 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」(千越綠川商業大廈)：確認會議紀錄無誤，准予備查。

柒、提案討論：

審議案

- (一) 日日新國際商業股份有限公司申請「擬定臺中市中區中華段二小段 8-20 地號等 3 筆土地都市更新整建維護事業計畫案」。

決議：

1. 本案申請本市都市更新整建維護補助，同意補助金額為新臺幣 900 萬元整，都市更新事業計畫依委員及出席單位意見修正

後通過。

2. 本案如涉及變更使用執照、室內裝修及施工管理等相關規定，仍應依其規定辦理。
3. 本案核定前依規須辦理聽證程序，如有陳情意見仍須再送本審議會審議。

(二) 鼎佳建設股份有限公司申請「擬定臺中市北屯區陳平段 1821-14 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」。

決議：

1. 本案同意依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條核予 17%容積獎勵（△F6 規劃設計之獎勵）。
2. 本案都市更新事業計畫依委員及出列席單位意見修正後通過，修正內容屬經各級主管機關審議修正者，依都市更新條例第 19 規定，免再公開展覽。本案未來若有異動，仍請實施者依規辦理變更作業。
3. 本案公聽會意見參採結果，詳公聽會意見綜理表，請實施者納入都市更新事業計畫內容。

(三) 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閎簽證負責，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。

捌、臨時動議：無。

玖、散會：下午 5 時 40 分。

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 107 年度第 5 次會議紀錄

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	107 年 11 月 16 日																																			
案由	擬定臺中市中區中華段二小段 8-20 地號等 3 筆土地都市更新整建維護事業計畫案																																					
說明	<p>一、申請單位：日日新國際商業股份有限公司。</p> <p>二、規劃設計單位：久禾空間設計有限公司、陳棟梁建築師事務所。</p> <p>三、法令依據：依都市更新條例第 19 條、第 22 條，臺中市都市更新整建維護補助實施辦法第 4 條、第 5 條、第 7 條辦理。</p> <p>四、更新單元劃定及範圍：</p> <p> 本更新單元係屬本府 105 年 3 月 15 日府授都更字第 1050052959 號公告「中華路及第二市場周邊優先整建或維護更新地區」，更新單元位於本市中區中華段二小段 8-20、11-22 及 12 地號等 3 筆土地，基地面積 1731.75m²，為自行劃定之更新單元。</p> <p>五、現況說明：</p> <p>(一)土地及合法建築物權屬：</p> <p> 本更新單元坐落於本市中區中華段二小段 8-20、11-22 及 12 地號等 3 筆土地，更新單元土地面積合計 1731.75 平方公尺，其中 100% 為私有，土地所有權人合計為 2 人。</p> <p> 本更新單元內合法建築物為臺中市中區中華段二小段 1245、1246、1247、1248、1249、1250、1251、1252、1300、1301、1302 等 11 筆建號，其中 100% 為私有，合法建物所有權人合計為 2 人。</p> <p>(二)合法建築物現況：</p> <p> 本案基地位於中華路及民族路口，土地使用分區屬第一種商業區及第二種商業區，建物門牌為中區中華路一段 58 號等 9 戶及民族路 216 號。</p> <p> 本案為地下 2 層、地上 10 層建築物，地上 1 至 6 層領有 78 年中工建使字第 02411 號使用執照，地上 7 層至 10 層領有 87 年中工建使字第 01306 號使用執照，建築物現況作電影院及零售商店營業空間使用。</p> <p>(三)同意參與都市更新整建維護比例計算：</p>																																					
	<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>1731.75</td> <td>2</td> <td>12762.29</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>公有 (a)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>私有 (b=A-a)</td> <td>1731.75</td> <td>2</td> <td>12762.29</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>排除總和 (c)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計算總和 (B=b-c)</td> <td>1731.75</td> <td>2</td> <td>12762.29</td> <td>2</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)	1731.75	2	12762.29	2	公有 (a)	0	0	0	0	私有 (b=A-a)	1731.75	2	12762.29	2	排除總和 (c)	0	0	0	0	計算總和 (B=b-c)	1731.75	2	12762.29
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)	1731.75	2	12762.29	2																																		
公有 (a)	0	0	0	0																																		
私有 (b=A-a)	1731.75	2	12762.29	2																																		
排除總和 (c)	0	0	0	0																																		
計算總和 (B=b-c)	1731.75	2	12762.29	2																																		

	私有同意數 (C)	1731.75	2	12762.29	2
	同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%
	<p>六、計畫辦理情形：</p> <p>(一) 本案為申請本市都市更新整建維護補助案件，本府都市發展局於107年8月28日召開107年度「臺中市都市更新整建維護補助初審小組」第1次審查會議，原則建議補助金額新台幣900萬元，審查意見詳 P. VI。</p> <p>(二) 本案於107年10月1日召開本會幹事會，審查意見詳 P. IV、P. V。</p>				
業務單位	<p>初核意見</p> <p>一、請委員考量本案建築物整建維護後對於整體都市景觀發展之效益及提供公眾使用之公益性，討論是否同意依107年度「臺中市都市更新整建維護補助初審小組」第1次審查會議建議補助金額900萬元。</p> <p>二、經申請人說明本案應依「建築物使用類組及變更使用辦法」辦理變更使用執照，請申請人補充說明申請情形。</p>				
委員及出席單位	<p>意見</p> <p>一、經實施者說明本案將提供 1 樓部分空間作為臺灣在地電影文化展覽空間，建議除提供電影放映機作為展示品外，亦得於牆面增加其他影視文化資料，並請於事業計畫書說明臺中市舊市區之影視文化分析。</p> <p>二、請加強說明更新後建築物色彩與鄰近環境分析。</p> <p>三、請補充都市更新前後之立面設計圖說，並檢討立面材料是否突出基地邊界(建築線)。</p> <p>四、請實施者於核定後依規辦理變更使用及室內裝修審查，並於財務計畫補充說明。</p> <p>五、規劃設計圖說部分，請注意安全梯、步距及無窗戶之檢討。</p> <p>六、本案於整建維護施工期間仍維持影城使用，請加強施工期間安全管理。</p> <p>七、計畫書文字誤繕請修正：</p> <p>(一) 幹事會議及初審小組會議意見回應對照頁碼多處誤植，請修正。</p> <p>(二) PIII 都市更新審議資料表基地面積誤繕。P1 計畫緣起文字誤繕。</p> <p>(三) P7「建築所有權部」請更正為「建物所有權部」，「權力」請更正為「權利」，「同意整建維護事業計劃土地面積」請更正為「同意整建維護事業計畫土地面積」。P8「分佈」請更正為「分布」。</p> <p>(四) P27 基地鄰近道路系統說明，路寬及方向誤繕。</p> <p>(五) P49 圖名誤植、P76~P77 單位及數量欄誤植、P78 表 9-4 備註引用法規誤繕、P80 文字語意不順。</p>				
會議決議	<p>一、 本案申請本市都市更新整建維護補助，同意補助金額為新臺幣 900 萬元整，都市更新事業計畫依委員及出席單位意見修正後通過。</p> <p>二、 本案如涉及變更使用執照、室內裝修及施工管理等相關規定，仍應依其規定辦理。</p> <p>三、 本案核定前依規須辦理聽證程序，如有陳情意見仍須再送本審議會審議。</p>				

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 107 年度第 5 次會議紀錄

討論事項編號	第二案(審議案)	日期	107年11月16日																																			
案由	擬定臺中市北屯區陳平段 1821-14 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案																																					
說明	<p>一、申請單位：鼎佳建設股份有限公司。</p> <p>二、規劃單位：久禾空間設計有限公司。</p> <p>三、建築設計：林瑋琦建築師事務所。</p> <p>四、法令依據：都市更新條例第 11 條、第 19 條及第 22 條、第 25-1 條及臺中市都市更新自治條例規定。</p> <p>五、更新單元劃定及範圍：</p> <p> 本案更新單元依都市更新自治條例第 11 條規定自行劃定更新單元，範圍包括北屯區陳平段 1821-14、1829-1、1829-6、1894-14、1901-6、1902、1903、1904、1905、1906-2、1907、1907-2、1908、1910 地號等 15 筆，面積共 2988 平方公尺。</p> <p> 本都市更新單元位於位於北屯區陳平路以南、陳平路 10 巷以西及同平巷以北所圍成之街廓範圍內。</p> <p>六、現況說明：</p> <p> 本案基地內共計 8 棟建物，戶數為 8 戶，僅 1 棟為合法建築物，其餘為違章建築，合法建築物為鋼筋混凝土造，為地下一層地上三層建物。</p> <p>(一)土地權屬：</p> <p> 本更新單元土地面積總計為 2988 m²，無公有土地，土地所有權人計有 2 人，所有權人 100% 同意。</p> <p>(二)合法建築物權屬：</p> <p> 更新單元範圍內共 3 筆建號，登記建物樓地板面積為 302.22 m²，建築物所有權人共計 1 人，所有權人 100% 同意。</p> <p>(三)同意參與都市更新比例計算：</p>																																					
	<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>人數(人)</th> <th>面積(m²)</th> <th>人數(人)</th> <th>面積(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總和 (A=a+b)</td> <td>2</td> <td>2988</td> <td>1</td> <td>302.22</td> </tr> <tr> <td>公有(a)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>私有(b=A-a)</td> <td>2</td> <td>2988</td> <td>1</td> <td>302.22</td> </tr> <tr> <td>排除總和(c)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計算總和</td> <td>2</td> <td>2988</td> <td>1</td> <td>302.22</td> </tr> </tbody> </table>					項目	土地部分		合法建物部分		人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	全區總和 (A=a+b)	2	2988	1	302.22	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	2	2988	1	302.22	排除總和(c)	0	0	0	0	計算總和	2	2988	1
項目	土地部分		合法建物部分																																			
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)																																		
全區總和 (A=a+b)	2	2988	1	302.22																																		
公有(a)	0	0	0	0																																		
私有(b=A-a)	2	2988	1	302.22																																		
排除總和(c)	0	0	0	0																																		
計算總和	2	2988	1	302.22																																		

	(B=b-c)				
	私有同意數 (C)	2	2988	1	302.22
	同意比例 (%)(C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

(一) 107年7月13日實施者檢送事業計畫書報核。

(二) 107年8月30日幹事會審議，幹事會議意見修正情形詳報告書P0-8至P0-11。

(三) 本案於107年10月17日起至107年10月31日辦理公開展覽，並於107年10月29日假本市北屯區公所舉辦公聽會(公聽會紀錄彙整詳表一)。本案於107年10月31日舉行聽證程序無表示意見，且本案公開展覽期間無人民、團體陳情意見。

八、綜上，檢陳提案表，提請討論。

業務單位初核意見

一、事業計劃案檢核表有漏頁(第3頁)、錯字(第4頁說明欄第1項)。

二、本案提送都市更新公開展覽及都市設計審議之版本不同，請申請單位補充說明都市設計審議結果及其版本差異性。

三、本案申請縮減建蔽率獎勵值最大值9%，惟於開放空間與社區中庭間、與鄰戶地界等3處設置2.5米高之混凝土圍牆，請申請單位補充說明其設置依據及相關公益性。

四、本案設置沿街步道式開放空間，其緊鄰同平巷(6米現有巷道)、陳平路10巷(8米道路)，請說明對周邊交通環境之影響評估及其公益性。

五、更新單元檢核表(詳P21-1)評估標準第2項及第6項之審查符合結果欄位，比對與指標之審查勾選結果不符。

六、本案申請容積獎勵計37%(更新容積獎勵計17%、開放空間獎勵計20%，申請獎勵細項詳報告書P0-5至P0-7)，其申請獎勵值提請委員討論。

委員及出席單位意見

一、公有畸零地 1821-15 及 1821-7 部分，請檢附土地謄本確認土地權屬機關。

二、請補充基地內違建占用及後續處理情形，並詳述其都市更新意義。

三、P12-35~P12-36 報告書內容與會議簡報不同，請確認修正。其街道家具位置標示應與所示圖例相對應。

四、太陽能板是否有 305W 規格，請提出材料規格證明並說明使用計畫。

五、P21-4 基地認定基準檢核表 A0 未計入合法建築物基地面積，請修正。

六、P0-12、P0-13、P2-1、P21-5、P22-1、P22-2 附錄 4...等多處有文字誤植、重複、錯漏及前後頁碼對應不一致情事，請再全面檢視修正。

七、報告書圖面比例尺標示有誤，請再確認修正。

會議決議	<ul style="list-style-type: none">一、 本案同意依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條核予 17% 容積獎勵 (△F6 規劃設計之獎勵)。二、 本案都市更新事業計畫依委員及出席單位意見修正後通過，修正內容屬經各級主管機關審議修正者，依都市更新條例第 19 規定，免再公開展覽。本案未來若有異動，仍請實施者依規辦理變更作業。三、 本案公聽會意見參採結果，詳公聽會意見綜理表，請實施者納入都市更新事業計畫內容。
------	---

表一 「擬定臺中市北屯區陳平段 1821-14 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會意見綜理表

編號	發言人/ 產權位置	發言意見/書面意見	實施者研析意見	採納或不採納之理由 說明	備註
1	陳平里 里長	希望後續成屋落成銷售時，當地陳平里居民能夠給予購買之優惠。	感謝建議，本公司將把此意見納入會議中討論。	未便採納，理由： 發言內容非涉都市更新業務事項，建議實施者參酌。	

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 107 年第 5 次會議紀錄

討論事項編號	第三案(審議案)	日期	107 年 11 月 16 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 11 條、第 19 條、第 22 條規定。</p> <p>五、更新單元劃定及範圍： 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： (一)都市計畫現況： 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： 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。</p> <p>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"> <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>1,559.77</td> <td>175</td> <td>13,552.24</td> <td>175</td> </tr> <tr> <td>公有 (a)</td> <td>14.52</td> <td>1</td> <td>126.24</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>私有 (b=A-a)</td> <td>1,545.25</td> <td>174</td> <td>13,426.00</td> <td>174</td> </tr> <tr> <td>排除總和 (c)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計算總和 (B=b-c)</td> <td>1,545.25</td> <td>174</td> <td>13,426.00</td> <td>174</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
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(公聽會紀錄彙整詳表一)。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(聽證紀錄彙整詳表二)，本案公開展覽期間人民、團體陳情意見共計3件，詳表三。
- (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：


	<p>(2) 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：</p> <p>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> <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>(3) 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>(4) 請實施者依出席委員及出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>
業務單位初核意見	<p>一、依據財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，營業稅僅營業人實施都市更新事業完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額課徵(即僅實施者分配部分依核定後權利價值課徵營業稅)，本案以重建費用、公共設施費用、權利變換費用及容積移轉費用之總和提列1%是否合理，是否將於權利變換計畫階段依實施者實際分配部分依核定後權利價值提列，請實施者說明。</p> <p>二、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(詳表一、表二、表三)，提請委員會審議。</p> <p>三、本案經實施者說明同意認養本案基地北側廣場用地(廣一)，並經本市養護工程處107年9月28日審查意見：「…3.未來認養標的範圍倘有改善、增設等計畫，請提報變更計畫同意備查。4.原則同意認養…」(詳</p>

附錄二十)。本會第四次專案小組會議建議除現況認養外，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，並於本會說明認養辦理情形。爰請實施者補充說明基地北側廣場用地設計書圖送建設局審查情形，另認養基地北側廣場用地是否需納入報告書P8-1區內及鄰近公共設施興修或改善計畫章節，提請委員會審議。


- 四、本案係屬都市設計審議案件，惟實施者於106年度6月份第2次都市設計審議幹事會完竣後遲未檢送書件申請都市設計委員會審議，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(即本會第三次專案小組)，決議：請實施者依涉及都市設計審議之審查意見修正後，以目前申請之容積獎勵額度，提送都市設計審議委員會審議。本會第四次專案小組會議決議：請實施者儘速辦理都市設計審議程序，並於本會說明都市設計審議情形。爰請實施者補充說明都市設計審議情形。
- 五、本會第四次專案小組會議請實施者補充下列資料供本會審議：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。實施者補充資料詳報告書P21-2及附錄一，提請委員會審議。
- 六、實施者於本會第四次專案小組說明：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。第四次專案小組會議決議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本會審議參考。實施者補充資料詳報告書附錄三、四、十一及十三，提請委員會審議。其中附錄十一係為干城第一廣場管理委員會委託社團法人臺中市土木技師公會辦理建築物主要構造安全評估及耐震設計標準評估之合約書，惟實施者未提供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文件，請實施者補充說明。
- 七、本案申請容積獎勵包括土管規定之綠建築銀級獎勵、都市更新之△F6規劃設計獎勵、△F8更新單元規模獎勵等，請實施者依「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，送請本會評定本案容積獎勵值。

委員及出列席單位意見	<p>一、請依「臺中市短期補習班管理規則」檢討補習班單戶面積規定。</p> <p>二、都市更新審議資料表之「適用獎勵類型及獎勵面積額度」欄，應引用「都市更新建築容積獎勵辦法」相關規定。</p> <p>三、請依本府 107 年 5 月 8 日修正之「臺中市都市更新單元劃定基準」，修正附錄五-1 空地過大基地認定基準檢核表。</p> <p>四、請加強建築物防災與避難逃生計畫及無障礙設施規劃。</p> <p>五、本案私有土地及合法建築物同意人數為 57 人或 59 人，請實施者釐清及提供相關文件。</p> <p>六、營業稅同意暫以重建費用、公共設施費用、權利變換費用及容積移轉費用之總和 1% 提列，惟於權利變換計畫階段仍請實施者依實際分配部分之權利價值提列，請納入事業計畫內容。</p> <p>七、計畫書文字誤繕請修正：</p> <p>(一) P2-2、P2-3 基地北側應為廣場，請修正。</p> <p>(二) P5-17 同意比例計算文字誤繕。P22-5 文字誤繕。</p> <p>(三) P12-10 請檢討車道出入動線規劃，部分圖面與圖例不符，請修正。</p> <p>(四) P21-1 「重覆」請更正為「重複」。</p> <p>(五) P 附錄九-1 建築物工程造价標準單價表單位誤繕。</p>
會議決議	<p>一、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。</p> <p>二、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。</p> <p>三、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。</p> <p>四、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。</p> <p>五、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。</p>

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會
107 年第 5 次會議簽到簿

- 一、開會時間：107 年 11 月 16 日（星期五）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：林主任委員陵三 

四、出席委員：

姓名	簽名	姓名	簽名
黃 景 茂		林 宗 敏	
王 俊 傑		何 彥 陞	請假
林 顯 傾		陳 岳 嶺	
張 治 祥		謝 靜 琪	請假
黎 淑 婷		謝 政 穎	
顏 秀 吉		呂 哲 奇	
張 梅 英		張 晨 昇	
劉 曜 華		曾 亮	

五、出(列)席單位及人員

單位	職稱/姓名	單位	職稱/姓名
日日新國際商業股份有限公司 委託單位	張沛子 陳靖政 林秀瑩 許冠廷 傅信吉 陳梓棟 久禾空間設計有限公司	臺中市政府 建設局	養工處 賴羽存
東采建設股份有限公司		臺中市政府 都市發展局 都市設計 工程科	張玉玲
鼎佳建設股份有限公司 委託單位	賴俊呈 建築師	臺中市政府 都市發展局 建造管理科	劉德琪

單位	職稱/姓名	單位	職稱/姓名
臺中市政府 都市發展局 使用管理科	林明芳	臺中市政府 都市發展局 都市更新 工程科	李涵鈞 王薇崑 巫遠澤 彭伯勳 林洋信 陳妙瓊
臺中市政府 都市發展局 城鄉計畫科	陳東興		

單位	職稱/姓名	單位	職稱/姓名
寶蓮資產公司	董事長 龔家樹 劉喜潤 邱若	東昇建設 行高緝	陳東序 鄧大壽 杜邦儒 王宏承 陳孝仁
日壯佳建設 行高緝	林標河 建築師 孫金銜 王	林標河	