

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8月31日
發文字號：府授都更字第1070201212號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1070201212_Attach01_4.pdf)

主旨：檢送本府107年8月17日召開「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」107年第4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：崇偉營造工程股份有限公司(含附件)、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(含附件)、大里市中興國宅都市更新會(含附件)、臺中市政府都市發展局(都市設計工程科(含附件)、秘書室(含附件)、都市更新工程科)(含附件)



都市更新科 收文:107/09/03



361070152772 有附件

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會

107 年第 4 次會議紀錄

- 壹、會議時間：107 年 8 月 17 日(星期五)下午 3 時
- 貳、會議地點：臺灣大道市政大樓文心樓 8 樓 801 會議室
- 參、主持人：林主任委員陵三
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 3 次會議)

審議案

- (一) 非凡比大樓管理委員會申請「擬定臺中市西屯區民安段 601 地號等 1 筆土地都市更新整建維護事業計畫案」：確認會議紀錄無誤，准予備查。
- (二) 大里市中興國宅都市更新會申請「變更臺中市大里區東湖段 436 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」：委員及出列席單位意見第 3 點原「事業計畫書內容請增加污水回收計畫」，修正為「事業計畫書內容請增加雨水回收計畫」；餘確認會議紀錄無誤，准予備查。

柒、提案討論：

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」。

決議：

1. 本案變更 1 樓建築平面、平面綠化及立體綠化部分，係配合都市設計審議核定內容

辦理變更，同意維持原核定之依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條核予 18.5%容積獎勵（△F6 規劃設計之獎勵）、依第 8 條核予 10%容積獎勵（△F7 綠建築設計之獎勵），合計 28.5%容積獎勵（不含開放空間獎勵）；變更內容同意依委員及出(列)席單位意見修正後通過。

2. 本案之變更應不影響原核定之都市更新事業計畫，符合都市更新條例第 19 條之 1 第 2 款之規定，得簡化作業程序免舉辦公開展覽、公聽會，惟仍應再辦理聽證，倘有相關權利人表示意見，應再提會討論。

(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）。

決議：

1. 鑒於本市中區綠川段三小段 9-2、9-3、9-4、9-5、9-6、9-7、9-8、9-10、9-11、9-12、9-13 地號等 11 筆土地範圍(臺灣大道側六戶)之土地及合法建築物所有權人，多數不同意參與都市更新，都市更新會自 105 年 6 月報核至今仍整合未果，為尊重都市更新會及該 6 戶之權益及意願，同意前揭 11 筆土地剔除於本案都市更新單元外，請都市更新會就變更後更新單元範

圍，擬具都市更新事業計畫書、辦理自辦公聽會、取得土地及合法建築物所有權人同意書，並重新依都市更新程序報核。

2. 變更更新單元範圍涉及都市更新會之名稱及章程變更，請都市更新會依「都市更新團體設立管理及解散辦法」相關規定提請會員大會決議及報請本府核准。

捌、臨時動議：無。

玖、散會：下午 5 時 10 分。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 107 年度第 4 次會議紀錄

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	107 年 8 月 17 日																																																		
案由	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案																																																				
說明	<p>一、申請單位：崇偉營造工程股份有限公司</p> <p>二、受託人：長豐工程顧問股份有限公司、宏宇建築師事務所</p> <p>三、法令依據：依據「都市更新條例」第 19 條、第 19-1 條規定申請變更都市更新事業計畫。</p> <p>四、更新單元劃定及範圍：</p> <p style="padding-left: 2em;">本基地位於臺中市西屯區潮洋里，臺灣大道以北、黎明路以西及青海南街以南之街廓，屬未經劃定應實施都市更新之地區。更新單元包括臺中市西屯區福德段 210 第號等 1 筆土地，面積 1948.22 平方公尺，為自行劃定之更新單元。</p> <p>五、現況說明：</p> <p>(一)都市計畫現況：位於臺中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫第三種商業區，建蔽率為 70%、容積率為 420%。</p> <p>(二)土地及合法建築物權屬：本更新單元坐落於臺中市西屯區福德段 210 地號，更新單元土地面積合計 1948.22 m²。土地為私有，原有合法建築物為臺中市西屯區福德段 23 號，建築物謄本登記面積 783.25 平方公尺，土地及合法建築物所有權人數僅 1 人（均為同一人）。</p> <p>(三)同意參與都市更新事業計畫比例計算：</p>																																																				
明	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <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>1948.22</td> <td>1</td> <td>783.25</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>公有 (a)</td> <td>0.00</td> <td>0</td> <td>0.00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>私有 (b=A-a)</td> <td>1948.22</td> <td>1</td> <td>783.25</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>排除總和 (c)</td> <td>0.00</td> <td>0</td> <td>0.00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計算總和 (B=b-c)</td> <td>1948.22</td> <td>1</td> <td>783.25</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>私有同意數 (C)</td> <td>1948.22</td> <td>1</td> <td>783.25</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>同意比例(%) (C/B)</td> <td>100.00%</td> <td>100.00%</td> <td>100.00%</td> <td>100.00%</td> </tr> <tr> <td>法定同意比例 (%)</td> <td>75%</td> <td>67%</td> <td>75%</td> <td>67%</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)	1948.22	1	783.25	1	公有 (a)	0.00	0	0.00	0	私有 (b=A-a)	1948.22	1	783.25	1	排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0	計算總和 (B=b-c)	1948.22	1	783.25	1	私有同意數 (C)	1948.22	1	783.25	1	同意比例(%) (C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	法定同意比例 (%)	75%	67%	75%	67%
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)	1948.22	1	783.25	1																																																	
公有 (a)	0.00	0	0.00	0																																																	
私有 (b=A-a)	1948.22	1	783.25	1																																																	
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0																																																	
計算總和 (B=b-c)	1948.22	1	783.25	1																																																	
私有同意數 (C)	1948.22	1	783.25	1																																																	
同意比例(%) (C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%																																																	
法定同意比例 (%)	75%	67%	75%	67%																																																	

	<p>六、計畫辦理情形：</p> <p>(一)本案都市更新事業計畫前於 107 年 1 月 23 日經本會 107 年第 1 次會議審議通過，並經臺中市政府 107 年 6 月 26 日府授都更字第 1070143628 號函核定在案。</p> <p>(二)本案因都市設計審議核定內容，部分涉及建築設計調整，爰申請變更都市更新事業計畫內容。</p>
<p>委員及出席單位意見</p>	<p>一、地上 1 至 4 層外牆立面綠化取消，立體綠化面積是否減少，請說明。</p> <p>二、計畫書部分錯誤請修正：</p> <p>(一)宏宇建築師事務所電話號碼請更正。</p> <p>(二)P I 頁，違章建築面積請修正。</p> <p>(三)P II 頁，1. 使用樓層 6 至 22 層，應為 5 至 22 層。2. 更新後戶數請修正。</p> <p>(四)P5-10 頁，臺灣大道西起臺中火車站，東迄臺中港區，東西錯誤請修正。</p> <p>(五)P5-11 頁，黎明路、朝馬路起迄路名請修正。</p> <p>(六)P18-2 頁，且非防火構造「不足」，語意錯誤請修正。</p> <p>(七)附錄三請補附聽證紀錄。</p>
<p>會議決議</p>	<p>一、本案變更 1 樓建築平面、平面綠化及立體綠化部分，係配合都市設計審議核定內容辦理變更，同意維持原核定之依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條核予 18.5%容積獎勵 (△F6 規劃設計之獎勵)、依第 8 條核予 10%容積獎勵 (△F7 綠建築設計之獎勵)，合計 28.5%容積獎勵 (不含開放空間獎勵)；變更內容同意依委員及出(列)席單位意見修正後通過。</p> <p>二、本案之變更應不影響原核定之都市更新事業計畫，符合都市更新條例第 19 條之 1 第 2 款之規定，得簡化作業程序免舉辦公開展覽、公聽會，惟仍應再辦理聽證，倘有相關權利人表示意見，應再提會討論。</p>

臺中市都市更新及爭議處理審議會 107 年度第 4 次會議紀錄

討論事項編號	第二案(審議案)	日期	107 年 8 月 17 日
案由	擬訂臺中市區綠川段三小段 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)		
說明	<p>一、申請單位：臺中車站附近地區更新地區臺中市區綠川段三小段 9 地號等 13 筆土地更新單元都市更新會。</p> <p>二、規劃單位：戴台津建築師事務所。</p> <p>三、建築設計：戴台津建築師事務所。</p> <p>四、法令依據：都市更新條例第 19 條、第 22 條規定。</p> <p>五、更新單元劃定及範圍：</p> <p> 本案更新單元位於臺中市政府於 96 年 6 月 28 日以府都發字第 0960119059 號公告劃定之「臺中車站附近地區更新地區」範圍內，係依據都市更新條例第七條第一項第三款規定，逕行劃定之更新地區。</p> <p> 本更新單元基地東北側臨臺灣大道（20m 計畫道路），及東南側為綠川西街（10m 計畫道路）；西北側為臺灣大道一段 81 巷（5.45m 計畫道路），土地坐落中區綠川段三小段 9 地號等 13 筆土地，面積 3,097 m²。坐落本市中區綠川段三小段 9、9-1、9-2、9-3、9-4、9-5、9-6、9-7、9-8、9-10、9-11、9-12、9-13 地號等 13 筆土地。</p> <p>六、現況說明：</p>		
明	<p>(一)都市計畫現況：</p> <p> 本更新單元係屬「變更台中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫（第二次通盤檢討）案」計畫範圍，土地使用分區為第一、二種商業區；第一種商業區建蔽率為 70%、容積率為 280%，第二種商業區建蔽率為 70%、容積率為 350%。</p> <p>(二)土地及合法建築物權屬：</p> <p> 本更新單元土地皆為私有，所有權人數共計 457 人，面積 3,097 m²。合法建築物含千越綠川大樓兩棟及臺灣大道側共六戶，千越綠川大樓為 5 層、10 層之鋼骨構造建物，臺灣大道側四戶為 5-8 層之鋼筋混凝土造、兩戶為 2 層鋼鐵構造，所有權人數共計 398 人，總樓地板面積為 20,121.75 m²。</p>		

(三)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)	3,097	457	20,121.75	398
公有 (a)	0	0	0	0
私有 (b=A-a)	3,097	457	20,121.75	398
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	3,097	457	20,121.75	398
私有同意數 (C)	1,664.76	297	13,510.97	296
同意比例(%) (C/B)	53.75%	64.98%	67.15%	74.37%
法定同意比例 (%)	50%	50%	50%	50%

七、計畫辦理情形：

(一)本案辦理公開展覽自106年3月13日起至106年4月11日止，共計30天，公開展覽地點為臺中市政府都市發展局都市更新工程科及中區公所。並於106年3月29日假本市中區公所六樓大禮堂舉辦公聽會。

(二)本案並於106年3月30日舉行聽證程序。

(三)本案於106年5月19日召開臺中市政府都市更新及爭議處理審議會106年度第1次會議，會議決議：本案更新單元範圍(臺灣大道側六戶是否納入)、建築設計、量體、相關權利人資格(千越大樓3樓781建號，面積9.32m²所有權人共273位)、聽證意見等議題尚待釐清，請業務單位簽請成立專案小組審查。

(四)本案於107年7月12日召開臺中市政府都市更新及爭議處理審議會第1次專案小組審查會議：

1. 委員意見

(1) 有關都市更新同意門檻部分：

甲、千越大樓781建號所有權人增加為273人一案，刑事訴訟不起訴處分，請補附判決書供委員參考。

乙、273人及其權屬範圍扣除後，同意比例為何？請統計提供委員參考。

丙、273人之贈與情形，請補充說明。

丁、如取得土地及合法建物樓地板面積80%已上同意後，其餘20%之權益如何保障，請補充說明。

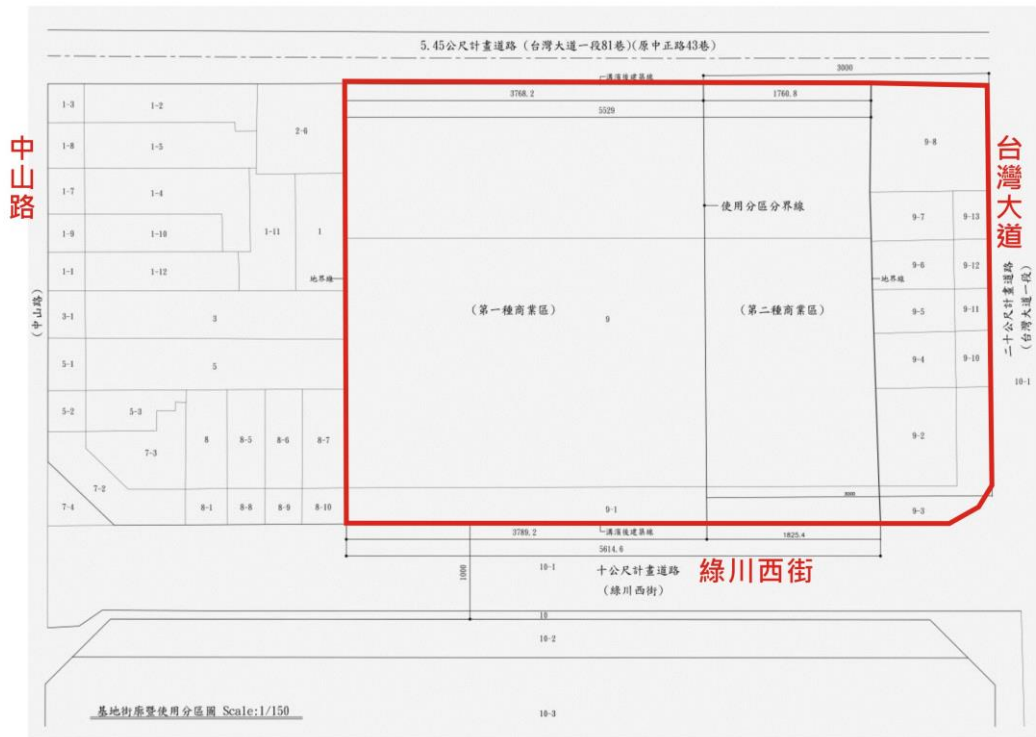
(2) 申請之都市更新容積獎勵項目為何？請補充說明。

(3) 現況土地、建物所有權人之土地持分與建物持分比不合理，立體地價問題應與相關權利人溝通協調。

(4) 拆遷補償、租金補貼之合理性，請再補充說明。

(5) P5-106頁，文字及表格之說明不符，請釐清。

	<p>(6) 臺灣大道側六戶，角間是否有可能以都市更新整建維護辦理，請補充說明。</p> <p>(7) 本案之公共利益為何？請補充說明。</p> <p>(8) 建議事項：</p> <p>甲、建築容積如經都更爭審會確認後，應盡速提送都市設計審議。</p> <p>乙、建議儘速與建經公司簽約，增加公信力。</p> <p>丙、建議尋求市府停車管理基金挹注。</p> <p>丁、臺灣大道側六戶如剔除於都市更新範圍，相關法定程序建議尋求專業團隊協助。</p> <p>戊、車行動線等交通問題，建議先送交通影響評估。</p> <p>己、未來建築空間配置建議與過去建築歷史聯結。</p> <p>2. 會議決議</p> <p>(1) 都市更新單元範圍是否同意剔除臺灣大道側六戶，提請大會討論。</p> <p>(2) 請實施者於107年8月2日前依委員建議意見參採修正完竣後提專案小組續審。</p> <p>(3) 建議增加公共停車，並尋求市府停管基金挹注。</p> <p>(五)實施者於107年7月24日函請申請變更更新單元範圍，爰提會討論。</p>
業務單位意見	<p>一、本案係實施者於107年7月24日函請申請變更都市更新單元範圍，由原本市中區綠川段三小段9、9-1、9-2、9-3、9-4、9-5、9-6、9-7、9-8、9-10、9-11、9-12、9-13地號等13筆土地(詳圖一)，變更為本市中區綠川段三小段9、9-1地號等2筆土地(詳圖二)，即剔除臺灣大道側六戶範圍，是否同意變更範圍提請大會討論。</p> <p>二、本案如經大會同意變更更新單元範圍，都市更新會應就變更後更新單元範圍，擬具都市更新事業計畫書、辦理自辦公聽會、取得土地及合法建築物所有權人同意書，並重新依都市更新程序報核。</p>



圖一、原更新單元範圍圖



圖二、申請變更範圍圖

<p>委員及出席單位意見</p>	<p>一、有關同意參與都市更新事業計畫統計表，扣除千越大樓 781 建號爭議人數之前後數據不符，人數之增減原因應再敘明。</p> <p>二、同意變更更新單元範圍後，都市更新會之名稱、章程等應依法辦理變更程序。</p> <p>三、本案後續規劃期程建議予以明確化，訂定各階段預定完成時程，以利進度控管。</p>
<p>會議決議</p>	<p>一、鑒於本市中區綠川段三小段 9-2、9-3、9-4、9-5、9-6、9-7、9-8、9-10、9-11、9-12、9-13 地號等 11 筆土地範圍(臺灣大道側六戶)之土地及合法建築物所有權人，多數不同意參與都市更新，都市更新會自 105 年 6 月報核至今仍未整合未果，為尊重都市更新會及該六戶之權益及意願，同意前揭 11 筆土地剔除於本案都市更新單元外，請都市更新會就變更後更新單元範圍，擬具都市更新事業計畫書、辦理自辦公聽會、取得土地及合法建築物所有權人同意書，並重新依都市更新程序報核。</p> <p>二、變更更新單元範圍涉及都市更新會之名稱及章程變更，請都市更新會依「都市更新團體設立管理及解散辦法」相關規定提請會員大會決議及報請本府核准。</p>

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會
107年第4次會議簽到簿


- 一、開會時間：107年8月17日（星期五）下午3時
- 二、開會地點：臺灣大道市政大樓文心樓8樓801會議室
- 三、主持人：林主任委員陵三

林陵三

四、出席委員：

姓名	簽名	姓名	簽名
黃景茂	公假	林宗敏	林宗敏
王俊傑	王俊傑	何彥陞	何彥陞
林顯傾	楊晏晏代	陳岳嶺	陳岳嶺
張治祥	吳軒金代	謝靜琪	謝靜琪
黎淑婷	謝銘華代	謝政穎	謝政穎
顏秀吉	顏秀吉	呂哲奇	請假
張梅英	張梅英	張晨昇	請假
劉曜華	劉曜華	曾亮	曾亮

五、出(列)席單位及人員

單位	職稱/姓名	單位	職稱/姓名
崇偉營造工程股份有限公司	 顏麗穎 劉復曼	臺中市政府 都市發展局 都市更新 工程科	朱文彬 林音慧 王薇如 王樹德 陳佳好 林洋億 施定忠 蘇嘉妤
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	張雲璋 莊玉峰 林永觀 張雅評 黃美莉 連振中 王律	戴文娟 章文 陳麗文 陳威龍 戴尊禮	
臺中市政府 都市發展局 都市設計 工程科	股長 譚利正		