「擬定臺中市豐原火車站西側、東北側及東南側周邊地區都市更新計畫案」

公開展覽說明會　紀錄

壹、時間：110 年 8 月 23 日（星期一）下午 2 時整

貳、地點：採視訊會議及本局行政一館文心 2-1 會議室

參、主持人：蔡總工程司青宏

肆、出列席單位及人員：詳後附視訊畫面截圖　　紀錄：林　縈

伍、規劃單位簡報（略）

陸、與會人員發言摘要：

一、豐原里洪里長源隆

(一) 劃定都市更新地區內對於區內土地所有權人，能享有什麼好處?

(二) 圖面上之更新地區範圍不明確,請協助提供較清楚之圖資以利里民了解劃定範圍。

(三) 劃定更新地區範圍南側部分，為何未包含南陽路鐵路高架橋東側區塊?

(四) 豐原區近 20 年人口未增加，新興地區擴增，地區中心商圈移轉，造成早期發展區逐漸衰弱的副作用，舉例：豐原客運周邊店面已三年租不出去，若增加城市軟體及硬體時，是否會造成負面影響，這個平衡點該如何處理，是否請貴局會同經濟發展局共同商討解決策略?

[本局回應]：

(一) 都市更新條例是多數決的制度，只要超過法定同意門檻，即使沒有取得所有住戶同意，也是可以申請都市更新事業。擬定都市更新事業計畫階段，同意比例會依更新單元是不是在公告的更新地區內有所不同。透過

劃定都市更新地區將提送事業計畫同意門檻比例(土地及合法建築物人數與其所有產權面積之同意比例)由原本未劃定都市更新地區 4/5 降至 3/4；其時程獎勵辦理(都市更新修正施行日起 5 年內，公告日起至民國 113 年)可由未劃定更新地區 7 %提高獎勵基準容積 10 %，透過相關都市更新獎勵補助誘因，以鼓勵民眾自主辦理都市更新。

(二)請規劃單位會後補充更新地區範圍街道圖資，並提供豐原里里長參考。

(三)有關本案劃定更新地區南側範圍缺角，係因南陽路鐵路高架橋右側街廓為市地重劃地區範圍，現況無地上建築物，按本市都市更新單元劃定基準檢討規範，採重建方式處理者，更新單元內應有合法建築物，並不得有空地過大之情形，故未將此處納入更新地區範圍。

(四)有關洪里長建議增加商圈軟硬體建設之議題，涉及不同權責單位(經濟發展局)合作，會後請業務單位將里長建議相關內容函文權責單位參處。

二、張議員瀞分服務處張主任正聲

(一) 請問劃定為都市更新範圍是否會影響範圍內居民申請危老?

(二) 豐原火車站北側之隆豐社區是一個老社區，實際情況住宅使用居多、小型工廠混雜，惟因都市計畫分區劃設為工業區難以再開發，都市計畫能不能有其他發展機會。

[本局回應]：

(一)都市更新地區劃定後不會影響居民申請危老的權益，劃定更新地區對地區居民而言是多一種選擇重建獎勵方式，地主可依都市更新條例或危險及老舊建築物加速重建申請重建，申請條件如下說明：

1. 依都市更新條例申請重建者，都市更新單元範圍須按本市都市更新自治條例第 8 條規定檢討都市更新單元之劃定(完整之都市計畫街廓者、面

積在一千平方公尺以上者、基地情況特殊，經審議通過者)，且更新單元內應有合法建築物，並不得有空地過大之情形。另依都市更新條例第 37 條規定有同意門檻比例之限制，得依規提出申請。

2. 依危險及老舊建築物加速重建申請重建者，須建築物所有權人百分之百同意，位於都市計畫範圍內，非屬指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，並符合合法建築物經評估有危險之虞應限期補強或拆除者、經結構安全性能評估結果未達最低等級者、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準等條件，只要符合其資格條件即可申請重建容積獎勵項目及額度。

(二)隆豐社區土地使用分區的調整建議，後續惠請本府都市發展局(綜合企劃科)都市計畫權責單位研議分析。

三、陳議員清龍服務處黃助理明杰

本案依議員 8 月 20 日議會質詢建議擴大豐原火車站更新劃定範圍，是否有機會將葫蘆墩圳掀蓋二期範圍劃入。

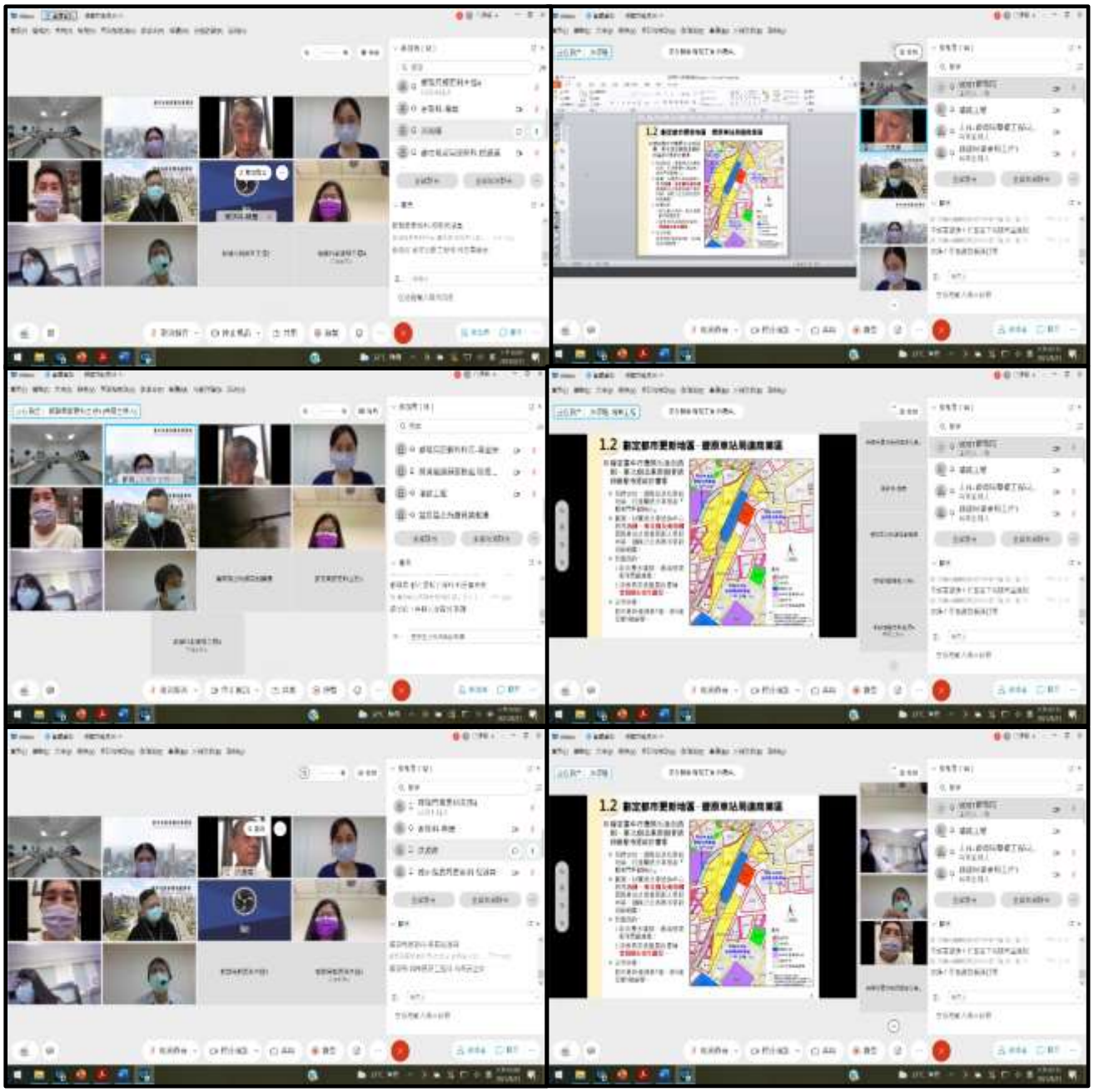
[本局回應]：

劃定都市更新地區範圍是循序漸進嘗試，早期規劃臺中市舊市區都市更新地區範圍，無論畫大或畫小都有不同立場，本次規劃規劃範圍選定豐原火車站兩側及其周邊商業區域代表豐原舊市區推動都市更新之示範亮點，適逢鐵道綠廊潭心計畫啟動與鐵路高架化計畫，加以豐原客運將移至東站轉運中心，為形塑站前都市門戶意象，期重塑豐原火車站「都市門戶新核心」之發展定位。

四、會議結論

(一) 請業務單位依與會人員建議事項提供後續協助，並將相關資訊轉知權責單位參處。

(二) 感謝各位參與本次公開展覽說明會，因疫情影響改以 Cisco Webex Meetings 視訊方式辦理，如各位對本案有相關意見，都可以書面載明姓名（名稱）、聯絡地址及建議事項等資料，向本府都市發展局提出，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。

柒、散會（下午 03 時 00 分）

捌、視訊畫面截圖