

# 臺中市都市更新及爭議處理審議會

## 112 年第 1 次會議紀錄

壹、會議時間：112 年 3 月 3 日(星期五) 下午 2 時 00 分

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：黃副召集人國榮

肆、出(列)席人員：(詳簽到表) 紀錄彙整：黃鈺茹

伍、業務單位報告成立專案小組決議：

一、為簡化審議流程，加速都市更新審議期程，同意依本審議會決議另組專案小組審查，或依個案性質專簽指派成立專案小組。

二、專案小組委員分為5組，每組委員3~4位，各組委員得互相支援與會，分組名單如下：

1、第一組：麥委員怡安、鍾委員慧諭、熊委員杏華、王委員秀燕。

2、第二組：蕭委員家孟、鄭委員聿珊、林委員良泰。

3、第三組：林委員宗敏、劉委員芳珍、郭委員世琛。

4、第四組：戴委員宏一、辛委員年豐、朱委員蕙蘭。

5、第五組：視案件情形特殊經本審議會決議指派或經專簽指派。

陸、確認前次會議紀錄(111 年第 6 次會議)

內容項目如下：

第 6 次會議審議案(共 2 案)

第一案：全虹建設股份有限公司申請「擬訂臺中市北區乾溝子段 79 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)

**決 議：**確認會議紀錄無誤，准予備查。

**第二案：**長青開發建設股份有限公司申請「擬訂臺中市北區乾溝子段 80-2 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」  
(審議案)

**決 議：**確認會議紀錄無誤，准予備查。

**柒、本次審議案件(審議案 2 案)：**

**第一案：**新業建設股份有限公司申請「變更臺中市東區旱溪段 253-4 地號等 2 筆(原 9 筆)土地都市更新事業計畫案」  
(審議案)

**決 議：**

- 一、地下1層(B1F)及地下2層(B2F)至地下3層(B3F)車道轉角及出口處建議增加聲響式警示設施，以維護交通安全。
- 二、變更法令依據及變更理由應請詳細敘明。
- 三、請合理檢討公設地捐贈之財務計畫。
- 四、本案變更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，倘仍有疑義應再提會討論。

**第二案：**宸堡建設股份有限公司申請「擬訂臺中市沙鹿區興安段 374 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)

**決 議：**

- 一、地下層車道出入口及1層人車動線衝突點請增設聲響式警示設施，維護交通安全。
- 二、鑽探費用及地籍整理費用請合理化編列。
- 三、請補附風險控管方案之相關證明文件。
- 四、地下停車場視線不良車位，請改為自設停車位。

五、有關申請留設廣場式開放空間部分：

(一)補充公共藝術底座設計。

(二)補充夜間照明。

六、景觀設計：

(一)鋪面顏色與材質要與建築物風格一致。

(二)使用耐久耐候性材質。

(三)南側步道建議留設2.5公尺供通行。

七、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5.67%容積獎勵(△F2原建築物結構評估獎勵)、依第11條核予6%容積獎勵(△F7智慧建築)、依第13條核予6%容積獎勵(△F9耐震設計)、依第14條核予7%容積獎勵(△F10更新時程獎勵)、依第15條核予17.51%容積獎勵(△F11更新單元規模獎勵)、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第4條附表核予5%容積獎勵(△F14-2留設廣場、街角廣場等開放空間)、3%容積獎勵(△F14-3縮減建蔽率)，綜上，申請都市更新容積獎勵共50.18%，惟容積獎勵已超過都市更新條例第65條建築容積獎勵50%上限規定，爰僅同意都市更新容積獎勵50%，合計核予基準容積50%之獎勵容積。

八、有關智慧建築獎勵部分，由實施者依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列之公共基金50%提撥作為智慧建築專款專用之管理維護基金。

九、本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，承諾於建築執照取得及開工後，於申報二樓樓板勘驗前完成捐贈經費2,550萬元供市府整合運用，請將擬捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應表明之事項。

十、本案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，倘仍有疑義應再提會討論。

捌、臨時動議：無。

玖、散會：下午 5 時 00 分。

# 臺中市都市更新及爭議處理審議會 112 年第 1 次會議

| 討論事項編號         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 第一案(審議案)  | 日期                   | 112 年 3 月 3 日 |     |      |  |         |  |                      |           |                      |           |              |       |   |          |   |       |   |   |   |   |            |       |   |          |   |          |   |   |   |   |              |       |   |          |   |           |       |   |          |   |                |      |      |      |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|---------------|-----|------|--|---------|--|----------------------|-----------|----------------------|-----------|--------------|-------|---|----------|---|-------|---|---|---|---|------------|-------|---|----------|---|----------|---|---|---|---|--------------|-------|---|----------|---|-----------|-------|---|----------|---|----------------|------|------|------|
| 案由             | 變更臺中市東區旱溪段 253-4 地號等 2 筆(原 9 筆)土地都市更新事業計畫案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |                      |               |     |      |  |         |  |                      |           |                      |           |              |       |   |          |   |       |   |   |   |   |            |       |   |          |   |          |   |   |   |   |              |       |   |          |   |           |       |   |          |   |                |      |      |      |
| 說明             | <p>一、實施者：新業建設股份有限公司</p> <p>二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司</p> <p>三、設計單位：居研所聯合建築師事務所</p> <p>四、法令依據：本案前於 108 年 12 月 30 日報核，係依都市更新條例第 34 條、第 37 條辦理變更。</p> <p>五、更新單元劃定及其範圍：位於東光園路以東、育英路以西、東英二街以北及樂業路以南之街廓範圍內(詳 P5)，更新單元範圍包括東區旱溪段 253-4、253-345 地號等 2 筆土地(原為 253-238、253-4、254-2、253-5、253-15、255-2、253-345、255-9、257-4 地號等 9 筆土地)，面積共計 4,314m<sup>2</sup>(詳 P5)，為自行劃定之更新單元。</p> <p>六、現況說明：</p> <p>(一) 土地及合法建築物權屬：土地所有權及建物所有權 100%為私有(詳 P5-3)，土地所有權人數 1 人、建物所有權人數 1 人。</p> <p>(二) 建物現況：本案基地內共計 3 棟合法建築物，其餘皆為違章建築，合法建築物為鋼鐵造、鋼骨造及 RC 造。違章建築以加強磚造為主，多屬非防火、耐震構造；另本案依規定辦理拆除竣工並解除套繪(拆除執照：109 中都拆字第 00387 號)。</p> <p>(三)公、私有土地分布狀況</p> <p>本新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，<u>面積合計 4,314m<sup>2</sup></u>。</p> <p>(四)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">土地部份</th><th colspan="2">合法建築物部份</th></tr> <tr> <th>面積 (m<sup>2</sup>)</th><th>所有權人數 (人)</th><th>面積 (m<sup>2</sup>)</th><th>所有權人數 (人)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總和 (A=a+b)</td><td>4,314</td><td>1</td><td>1,326.94</td><td>1</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>4,314</td><td>1</td><td>1,326.94</td><td>1</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>4,314</td><td>1</td><td>1,326.94</td><td>1</td></tr> <tr> <td>私有同意數 (C)</td><td>4,314</td><td>1</td><td>1,326.94</td><td>1</td></tr> <tr> <td>同意比例 (%) (C/B)</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr> </tbody> </table> |           |                      |               | 項 目 | 土地部份 |  | 合法建築物部份 |  | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 所有權人數 (人) | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 所有權人數 (人) | 全區總和 (A=a+b) | 4,314 | 1 | 1,326.94 | 1 | 公有(a) | 0 | 0 | 0 | 0 | 私有 (b=A-a) | 4,314 | 1 | 1,326.94 | 1 | 排除總和 (c) | 0 | 0 | 0 | 0 | 計算總和 (B=b-c) | 4,314 | 1 | 1,326.94 | 1 | 私有同意數 (C) | 4,314 | 1 | 1,326.94 | 1 | 同意比例 (%) (C/B) | 100% | 100% | 100% |
| 項 目            | 土地部份                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           | 合法建築物部份              |               |     |      |  |         |  |                      |           |                      |           |              |       |   |          |   |       |   |   |   |   |            |       |   |          |   |          |   |   |   |   |              |       |   |          |   |           |       |   |          |   |                |      |      |      |
|                | 面積 (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 所有權人數 (人) | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 所有權人數 (人)     |     |      |  |         |  |                      |           |                      |           |              |       |   |          |   |       |   |   |   |   |            |       |   |          |   |          |   |   |   |   |              |       |   |          |   |           |       |   |          |   |                |      |      |      |
| 全區總和 (A=a+b)   | 4,314                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1         | 1,326.94             | 1             |     |      |  |         |  |                      |           |                      |           |              |       |   |          |   |       |   |   |   |   |            |       |   |          |   |          |   |   |   |   |              |       |   |          |   |           |       |   |          |   |                |      |      |      |
| 公有(a)          | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0         | 0                    | 0             |     |      |  |         |  |                      |           |                      |           |              |       |   |          |   |       |   |   |   |   |            |       |   |          |   |          |   |   |   |   |              |       |   |          |   |           |       |   |          |   |                |      |      |      |
| 私有 (b=A-a)     | 4,314                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1         | 1,326.94             | 1             |     |      |  |         |  |                      |           |                      |           |              |       |   |          |   |       |   |   |   |   |            |       |   |          |   |          |   |   |   |   |              |       |   |          |   |           |       |   |          |   |                |      |      |      |
| 排除總和 (c)       | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0         | 0                    | 0             |     |      |  |         |  |                      |           |                      |           |              |       |   |          |   |       |   |   |   |   |            |       |   |          |   |          |   |   |   |   |              |       |   |          |   |           |       |   |          |   |                |      |      |      |
| 計算總和 (B=b-c)   | 4,314                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1         | 1,326.94             | 1             |     |      |  |         |  |                      |           |                      |           |              |       |   |          |   |       |   |   |   |   |            |       |   |          |   |          |   |   |   |   |              |       |   |          |   |           |       |   |          |   |                |      |      |      |
| 私有同意數 (C)      | 4,314                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1         | 1,326.94             | 1             |     |      |  |         |  |                      |           |                      |           |              |       |   |          |   |       |   |   |   |   |            |       |   |          |   |          |   |   |   |   |              |       |   |          |   |           |       |   |          |   |                |      |      |      |
| 同意比例 (%) (C/B) | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 100%      | 100%                 | 100%          |     |      |  |         |  |                      |           |                      |           |              |       |   |          |   |       |   |   |   |   |            |       |   |          |   |          |   |   |   |   |              |       |   |          |   |           |       |   |          |   |                |      |      |      |

**七、計畫辦理情形：**

- (一) 108年12月30日實施者檢送事業計畫書報核，109年07月31日核定發布實施。
- (二) 變更事業計畫報核：111年11月04日。
- (三) 幹事會議審查：111年12月22日。
- (四) 公開展覽、公聽會及聽證：因本案變更主要內容僅涉及重建區段之土地使用計畫含建築物配置及設計圖說、都市設計或景觀計畫項目，符合依都市更新條例第34條規定，免舉辦公開展覽、公聽會；另本案係屬依都市更新條例第43條第1項但書後段以自行興建方式實施，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。

**八、本次變更項目說明：**

| 項次       | 變更項目             | 對照頁碼                                         |
|----------|------------------|----------------------------------------------|
| 1        | 地號合併(110/9/23)   | P2-1、P2-2                                    |
| 2        | 總樓地板面積減少         | P11-4                                        |
| 3        | 各層平面調整           | P11-5~P11-15                                 |
| 4        | 立面調整             | P11-17~P11-20、P12-2~P12-6                    |
| 5        | 一層景觀及綠化調整        | P12-8~P12-11、P12-13~P12-19、<br>P12-26~P12-27 |
| <u>6</u> | <u>實施成本費用調整</u>  | P18-1~P18-3                                  |
| <u>7</u> | <u>文字及數字誤繕更正</u> | P6-2、P7-1、P10-2、P18-1~P18-4                  |

**九、綜上，檢陳提案表，提請討論。**

|          |                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 業務單位初核意見 | 本案變更內容為地號合併、總樓地板面積減少及平立面、一層景觀及綠化調整，其無涉及原核定容積獎勵項目，案情單純，擬同意變更。                                                                                                                                                                   |
| 委員及出席列席  | 一、請補充說明實施者承諾外部性景觀提升計畫、公設用地取得及協助開闢計畫道路等友善敦睦睦鄰計畫之實施進度。<br>二、汽車 245 輛及機車 225 輛停車數量龐大，建議於地下 1 層(B1F)汽機車衝突處、地下 2 層(B2F)至地下 3 層(B3F)轉角處設置聲響式警示設施。<br>三、報告書 1-1 頁請清楚表明變更內容及法令依據，並整理配合變動之數據。<br>四、請補充簡報第 21 頁變更後乙區及丙區 2 處露臺係屬公用或是約定專用。 |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 單位意見 | <p>五、友善計畫人行道路段電箱建議加以美化及說明人行道路段燈具未來維管費用及維護單位、防止汽機車藉由喇叭口騎上人行道之改善措施。</p> <p>六、請補充簡報第 37 頁財務計畫工程費用捐贈土地成本費用，與以騰本公告現值計算土地費用之差額說明。</p> <p>七、本案屬地下水補注敏感區，P0-4 頁本案地下開挖率為 78.58%，惟法定開挖率最多至 75.304%，請說明改善方式及是否補足。</p> <p>八、依據 P6-1 至 P6-2 頁核算，變更前之建蔽率及容積率有誤請修正。</p> <p>九、P11-7 頁 1 層(1F)至地下 1 層(B1F)之樓梯及車道標示「上 360」為何?另機車及汽車車道寬度標示字體太小不易辨識。</p> <p>十、請檢討行動不便者車位設置於斜坡道出入兩側之合理性。</p> <p>十一、報告書 P18-3 變更後財務計畫公共設施用地捐贈費用於第一期已投入資金並據以計算利息是否合理?年利率決定以 2.3%計算理由?收入分析平均單價說明?另請說明本案是否已開始進行銷售作業?</p> |
| 會議決議 | <p>一、地下 1 層(B1F)及地下 2 層(B2F)至地下 3 層(B3F)車道轉角及出口處建議增加聲響式警示設施，以維護交通安全。</p> <p>二、變更法令依據及變更理由應請詳細敘明。</p> <p>三、請合理檢討公設地捐贈之財務計畫。</p> <p>四、本案變更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，如有疑義應再提會討論。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

# 臺中市都市更新及爭議處理審議會 112 年第 1 次會議

| 討論事項編號 | 第二案(審議案)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 日期 | 112 年 3 月 3 日 |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------|
| 案由     | 擬訂臺中市沙鹿區興安段 374 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |               |
| 說明     | <p><b>一、申請單位：</b>宸堡建設股份有限公司</p> <p><b>二、設計單位：</b>三門聯合建築師事務所</p> <p><b>三、規劃單位：</b>大展資產顧問股份有限公司</p> <p><b>四、法令依據：</b>依據「都市更新條例」第 22 條、第 23 條、第 32 條、第 34 條、第 37 條及臺中市都市更新自治條例辦理。</p> <p><b>五、更新單元劃定及其範圍：</b><br/>         本基地位於沙鹿區興安里，大同街以西街廓範圍內，非完整街廓(詳 P2-1)，屬未經劃定應實施都市更新之地區。更新單元範圍包括沙鹿區興安段 374、375、376、377、379、381、383、386、414、415、416、417、418、422、423、425、427、429、431 地號等共計 19 筆土地，面積共計 8,073.71m<sup>2</sup>(詳 P2-1)，為自行劃定之更新單元。</p> <p><b>六、現況說明：</b></p> <p>(一)土地使用現況</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案坐落於臺中市沙鹿區興安段 374 地號等 19 筆土地，總面積 8,073.71m<sup>2</sup>。</li> <li>2. 土地所有權人共 1 人(宸堡建設股份有限公司)。</li> <li>3. 本案更新單元內 11 筆土地使用分區屬第四種住宅區，其法定建蔽率不得超過 55%，法定容積率不得超過 200%，面積合計為 7,172.31 m<sup>2</sup>；另有 8 筆土地(379、381、383、423、425、427、429、431 地號)為公共設施用地作綠地使用，面積約 901.40 m<sup>2</sup>。</li> </ol> <p>(二)合法建築物權屬</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案更新單元範圍包括臺中市沙鹿區興安段 250、251、252 建號，共 3 筆建號，面積共 4,267.66 m<sup>2</sup>。</li> <li>2. 建物所有權人為 1 人(宸堡建設股份有限公司)。</li> <li>3. 本案更新單元內合法建築物現況為 5 層樓閒置之工廠；共 3 筆建號)，坐落於 471 及 418 地號，建物面積約 4,267.66 m<sup>2</sup>。(詳 P5-8、5-9)</li> </ol> <p>(三)公、私有土地分布狀況</p> <p>本更新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 8,073.71 m<sup>2</sup>。</p> |    |               |

(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)   | 8,073.71            | 1     | 4,267.66            | 1     |
| 公有(a)         | 0                   | 0     | 0                   | 0     |
| 私有(b=A-a)     | 8,073.71            | 1     | 4,267.66            | 1     |
| 排除總和(c)       | 0                   | 0     | 0                   | 0     |
| 計算總和(B=b-c)   | 8,073.71            | 1     | 4,267.66            | 1     |
| 私有同意數(C)      | 8,073.71            | 1     | 4,267.66            | 1     |
| 同意比例(%) (C/B) | 100%                | 100%  | 100%                | 100%  |

七、計畫辦理情形：

(一)109年6月8日自辦事業計畫案公聽會。

(二)109年7月6日實施者檢送都市更新事業計畫書暨相關附件冊報局申請核定。

(三)109年7月23日函請實施者依初審意見補正事業計畫書後再送本局審議。

(四)109年8月3日實施者檢送修正完成事業計畫書報局。

(五)109年9月18日召開109年度「臺中市都市更新及爭議處理審議委員會」第4次幹事會審議通過。

(六)自110年4月3日起至110年4月17日止，計15日辦理公開展覽，及於110年4月16日舉辦公辦公聽會。

(七)110年8月25日提送本市都市更新及爭議處理審議會110年第2次會議審議，會議決議略以：1.暫同意實施者以50%容積獎勵提送都市設計審議。2.有關申請△F4協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地獎勵部分，俟提送都市設計審議後，再依未來綠地之公益性與可及性另提會討論核予之獎勵值。3.本市沙鹿區興安段433、433-2地號綠地土地，實施者雖位捐贈產權，仍請實施者一併開闢完成。4.綠地用地係屬公共設施，其通道需供不特定人使用及建設局之維修暢通，請提出可行方案。5.本案都市更新事業計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後再審。

(八)110年12月8日提送本府都市設計審議委員會第484次會議審議，會議決議依下列意見修正後再審：1.臨11公尺大同街適度開放及增加供鄰里使用之街道家具形塑停留節點，並增植喬木及增加複層式植栽綠化重新設計；取消臨11公尺大同街守衛室及A棟建築物之設置。2.提出改善綠地

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>可及性、公益性及後續維管方案，基地內留設通達 11 公尺大同街至西側綠地寬度至少 1.5 公尺之直線人行通行步道，並設置供公眾使用及捐贈公園綠地範圍告示牌。3. 框架式屋脊裝飾物加強設計；屋突層取消露樑並美化設計；建築立面考量美學再調整設計；增加建築立面垂直綠化設計面積及數量。4. 臨 11 公尺大同街應補充汽車道出入管制計畫；補充垃圾車臨停空間及清運動線。5. 考量未來電動車設置，加大台電受電室及錶箱室面積並預留垂直管道間及充電線架位置。</p> <p>(九) 本案建築興建計畫原設計興建地上 19 層、地下 3 層共 3 棟建物，實施者依本府都市設計審議委員會審查意見，修正為 1 幢 2 棟地上層 25 層、地下層 3 層建物，原都市更新事業計畫內容亦配合變更，因變更內容過大，覆於 111 年 2 月 23 日召開 111 年度「臺中市都市更新及爭議處理審議會」第 1 次幹事會審議通過。</p> <p>(十) 111 年 4 月 27 日提送本府都市設計審議委員會第 507 次會議審議通過，待部分修正事項修正後通過。</p> <p>(十一) 自 111 年 7 月 11 日起至 111 年 7 月 25 日止，計 15 日辦理公開展覽，及於 111 年 7 月 25 日舉辦公辦公聽會。</p> <p>(十二) 111 年 10 月 13 日提送本市都市更新及爭議處理審議會 111 年第 4 次會議審議，會議決議略以：1. 有關本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 8 條申請△F4 協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地獎勵基準容積 12.1%部分，因該綠地用地之位置可及性低，配置形式維管不易，爰不核予獎勵容積。2. 有關依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 11 條申請△F7 智慧建築容積獎勵部分，後續智慧建築維管需提撥一定金額管理委員會基金，請重新核算合理數值。</p> <p>(十三) 實施者於 111 年 11 月 21 日提送事業計畫書修正版，取消△F4 協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地容積獎勵 12.1%，改申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條△F9 耐震設計獎勵 6%、「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第 4 條附表申請△F14-2 留設廣場、街角廣場等開放空間獎勵 5%。</p> <p><b>八、綜上，檢陳提案表，提請討論。</b></p> |
| 業務單位初核意 | <p>一、 本案係採自行興建方式實施都市更新事業，並符合「都市更新條例」第 33 條第 1 項第 4 款規定，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，免舉行聽證。</p> <p>二、 本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 6 條申請△F2 原建築物結構評估獎勵基準容積 5.67%、第 11 條申請△F7 智慧建築設計之獎勵基準容積 6%、第 13 條申請△F9 建築物耐震設計之獎勵基準容積 6%、第 14 條申請△F10 更新時程獎勵基準容積 7%、第 15 條申請△F11 更新單元規模獎勵基準容積</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 見         | <p>17.51%、「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第4條附表申請△F14-2留設廣場、街角廣場等開放空間獎勵基準容積5%、△F14-3縮減建蔽率獎勵基準容積3%，合計基準容積50.18%之容積獎勵，超出都市更新條例第65條建築容積獎勵上限基準容積50%，本都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。</p> <p>三、本案預計申請智慧建築容積獎勵、建築物耐震設計之獎勵，請依規檢附相關協議書。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 委員及出席單位意見 | <p>一、地下層車道出入口及1層人車動線衝突點請增設聲響式警示設施，維護交通安全。</p> <p>二、P5-5頁，表5-3平均單價漏列，P5-9頁，建築使用年期錯誤，P10-3頁，都更獎勵面積值錯置，P11-3頁，容積獎勵項目未更新，P20-1頁，智慧建築提撥管理維護基金算式誤植，P附-5頁，土地使用分區誤植，請修正。</p> <p>三、鑽探費用及地籍整理費用之編列依據為何，請說明。</p> <p>四、重建區段範圍是否不應包括綠地用地，請檢討。</p> <p>五、P5-11頁，底圖是否部分未套疊，圖名括號處所指為何，請說明。</p> <p>六、本案申請原建築物結構評估獎勵，請補附結構安全性能評估證明文件。</p> <p>七、申請留設廣場、街角廣場等開放空間及縮減建蔽率之容積獎勵檢討，請依簡報之檢討圖修正。</p> <p>八、請補附風險控管方案之相關證明文件。</p> <p>九、地下停車場停車格編號74、84、235、243、283、313、344、346、381等視線不良車位，請改為自設停車位。</p> <p>十、P11-22頁與P12-7頁平面配置部分不相符，如消防車後退車道、植栽、通道等，請檢討修正。</p> <p>十一、有關申請留設廣場式開放空間部分：</p> <p>（一）請補充管理室設置是否影響一般民眾進入使用。</p> <p>（二）公共藝術雕塑高2.5公尺，請補充說明底座設計。</p> <p>（三）為維護人車動線安全，請補充說明夜間照明計畫。</p> <p>十二、有關景觀設計部分：</p> <p>（一）鋪面顏色與材質，建議應配合建築物風格設計設置。</p> <p>（二）鋪面建議使用耐久耐候性材質。</p> <p>（三）南側步道前段1.5公尺寬、後段3公尺寬，建議統一留設2.5公尺寬供通行。</p> <p>十三、有關本案涉及智慧建築容積獎勵維護管理部分，應納入公寓大廈規約。</p> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 會議決議 | <p>一、地下層車道出入口及1層人車動線衝突點請增設聲響式警示設施，維護交通安全。</p> <p>二、鑽探費用及地籍整理費用請合理化編列。</p> <p>三、請補附風險控管方案之相關證明文件。</p> <p>四、地下停車場視線不良車位，請改為自設停車位。</p> <p>五、有關申請留設廣場式開放空間部分：</p> <p>（一）補充公共藝術底座設計。</p> <p>（二）補充夜間照明。</p> <p>六、景觀設計：</p> <p>（一）鋪面顏色與材質要與建築物風格一致。</p> <p>（二）使用耐久耐候性材質。</p> <p>（三）南側步道建議留設2.5公尺供通行。</p> <p>七、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5.67%容積獎勵(△F2原建築物結構評估獎勵)、依第11條核予6%容積獎勵(△F7智慧建築)、依第13條核予6%容積獎勵(△F9耐震設計)、依第14條核予7%容積獎勵(△F10更新時程獎勵)、依第15條核予17.51%容積獎勵(△F11更新單元規模獎勵)、依「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」第4條附表核予5%容積獎勵(△F14-2留設廣場、街角廣場等開放空間)、3%容積獎勵(△F14-3縮減建蔽率)，綜上，申請都市更新容積獎勵共50.18%，惟容積獎勵已超過都市更新條例第65條建築容積獎勵50%上限規定，爰僅同意都市更新容積獎勵50%，合計核予基準容積50%之獎勵容積。</p> <p>八、有關智慧建築獎勵部分，由實施者依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列之公共基金50%提撥作為智慧建築專款專用之管理維護基金。</p> <p>九、本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，承諾於建築執照取得及開工後，於申報二樓樓板勘驗前完成捐贈經費2,550萬元供市府整合運用，請將擬捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應加表明之事項。</p> <p>十、本案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；倘仍有疑義再提會審議。</p> |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|