

副本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 開會通知單

500201

彰化市中山路2段416號1樓

受文者：本府建設處更新發展科

發文日期：中華民國112年1月31日

發文字號：府建新字第1120025790號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議議程及會議資料各1份

開會事由：召開彰化縣政府都市更新及爭議處理審議會第3次會議

開會時間：中華民國112年2月10日（星期五）上午9時30分

開會地點：本府3樓簡報室

主持人：林召集人田富

聯絡人及電話：洪育晟技士 7531281

出席者：劉副召集人玉平(本府建設處)、蔡委員和昌(本府地政處)、許委員俊宏(本府交通處)、王委員瑩琦(本府城市暨觀光發展處)、葉委員玲秀、謝委員政穎、呂委員麗純、吳委員水富、胡委員學彥、賴委員美蓉、劉委員曜華、廖委員家顯、林委員素華、丁委員致成、黃委員景茂、莊委員雪琪、施委員鴻志、謝委員靜琪、蘇委員睿弼、姚委員承欣

列席者：財政部國有財產署中區分署、交通部臺灣鐵路管理局、彰化市公所、台灣糖業股份有限公司中彰區處、六星機械工業股份有限公司、德鑫建設股份有限公司、允將建設股份有限公司、張志豪君、莊惠雅君、洪綠照君、張桂花君、林汶宗君、林凱強君、許清娥君、本府工務處

副本：本府建設處城鄉計畫科、本府建設處更新發展科

備註：

- 一、檢附會議議程及會議資料各1份，敬請委員親自出席(機關代表委員因故不能親自出席時，請指派代表出席)。
- 二、本案更新單元範圍內屬本縣所有之土地為彰化市西勢子段過溝子小段133-27地號，土地面積3平方公尺，屬都市計畫綠園道用地，後續以作道路使用為主，爰請本府道路主管機關工務處出席旨揭會議。
- 三、開車者可至本府南郭路停車場或旭光路與南郭路交叉口(華

陽市場3樓)停車場停車。

- 四、因應新型冠狀病毒肺炎疫情，如有發燒或咳嗽等情形者，請勿參加會議，若有意見表達可提供書面意見並洽請業務單位代為轉達，與會人員請全程佩戴口罩。
- 五、配合行政院環境保護署「行政機關、學校減少使用免洗餐具及包裝飲用水作業指引」自111年12月31日開始實施，請參加人員自備環保杯與會。

彰化縣政府

彰化縣政府都市更新及爭議處理審議會第3次會議議程

壹、會議時間：112年2月10日（星期五）上午9時30分

貳、會議地點：本府3樓簡報室

參、主席致詞

肆、頒發府外委員聘書

伍、審議案件，本次會議審議案件共1案，如下：

案由：

德鑫建設股份有限公司-擬定彰化縣彰化市西勢子段過溝子小段96地號等42筆(原57筆)土地都市更新事業計畫暨都市更新權利變換計畫案

說明：

德鑫建設股份有限公司（以下簡稱原實施者）前於101年12月21日報核本案都市更新事業計畫及權利變換計畫，並進行至106年10月20日第3次彰化縣都市更新及爭議處理審議會專案小組審議。今因故擬由允將建設股份有限公司（以下簡稱新實施者）接續辦理本更新案都市更新事業計畫及權利變換計畫等相關事宜，經原實施者與新實施者辦理公證後，爰依規定申請變更實施者及重建區段之土地使用計畫。

決議：

陸、臨時動議

柒、散會

案由	擬定彰化縣彰化市西勢子段過溝子小段 96 地號等 42 筆 (原 57 筆) 土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案		
類別	審議案		案號
	召集人	謝委員政穎	法令適用日
			評價基準日
		第 1 案	101 年 12 月 21 日
			103 年 10 月 13 日

壹、基本資料

實施者	德鑫建設股份有限公司				
規劃團隊	達觀工程顧問有限公司、吳明聰建築師事務所				
估價團隊	環宇、佳宏、正心不動產估價師聯合事務所				
基地位置	彰化火車站北側，位於永安街、自強路、彰美路及彰美路一段 110 巷所圍地區				
基地面積	65,714.00 m ²				
更新前戶數	合法 1 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	第一期建築基地 10,181.00 m ²	60%	200%	
實施方式	權利變換				
更新地區	彰化火車站北區都市更新地區				
公、私有土地比率	公有土地 5,209.00 m ² (7.93%)		私有土地 60,505.00 m ² (92.07%)		
報核時同意比率	項目	土地部分		合法建物部分	
		面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
	全區總和 (A=a+b)	65,714.00	10	2	1
	公有 (a)	5,209.00	3	0	0
	私有 (b=A-a)	60,505.00	7	2	1
	排除總和 (c)	--	--	--	--
	計算總和 (B=b-c)	60,505.00	7	2	1
	同意數 (C)	56,137.00	5	2	1
同意比例 (%) (C/B)	92.78%	71.43%	100%	100%	

貳、建築容積獎勵

貳、建築容積獎勵

擬申請容積獎勵項目		申請獎勵 額度 (m ²)	占法定容 積百分比
一、更新建築容積獎勵	△F1高於法定容積部分核計之獎勵	—	—
	△F2更新後分配建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準捐贈予公有之公益設施獎勵	—	—
	△F3更新時程獎勵	1,018.10	5.00%
	△F4協助開闢或管理維護公共設施、捐贈公益設施	—	—
	△F5更新單元規劃設計	—	—
	開放空間廣場	—	—
	人行步道	—	—
	保存經核定具歷史性、紀念性或藝術價值之建築	—	—
	更新單元規模	1,018.10	5.00%
	無障礙空間	—	—
	△F5小計	1,018.10	5.00%
	△F6處理占有他人違建戶之獎勵	—	—
	更新容積獎勵合計	2,036.20	10.00%
	二、容積移轉	4,721.94	23.19%
三、其他獎勵	3,421.16	16.80%	
申請容積獎勵及容積移轉總計	10,179.30	49.99%	

註：1.第一期建築基地面積為10,181m²。

2.彰化市都市計畫區住宅區基準容積率為200%。

參、辦理歷程

時間	事由
101年1月18日	自辦公聽會
101年12月21日	申請事業計畫暨權利變換計畫報核
103年11月10日	更新事業暨權利變換計畫修正後掛件(依據都市計畫細部計畫審定內容)
104年4月13日~ 104年5月13日	更新事業暨權利變換計畫公開展覽、公辦公聽會(104年4月24日舉辦)
104年12月29日	都市更新及爭議處理審議會第1次專案小組
105年12月29日	都市更新及爭議處理審議會第2次專案小組
106年10月20日	都市更新及爭議處理審議會第3次專案小組

肆、歷次專案小組初步建議意見彙整

面向	專案小組初步建議意見
綠園道開闢	倘綠園道二用地未來無法全線開闢時，其交通因應策略為何。
	有關實施者擬以捐贈綠園道二用地開闢經費換取容積獎勵乙節，其捐贈經費程序及可行性、道路主管機關（本府工務處或彰化市公所）能否配合開闢及工程經費計算等事宜，請業務單位協助釐清及邀集相關單位召開研商會議。
都更建築容積獎勵	對於目前實施者所提更新獎勵（更新時程 5%、更新單元規模 5%），建議照實施者所列提大會討論。
都市更新共同負擔	共同負擔費用表所列費用倘另有簽定契約書部分（如鑽探、估價等），請檢附相關證明文件。
不動產估價	本案預估更新後二樓以上平均單價約每坪 14 萬似有低估。
文化資產維護	有關基地開發，其建築物應考量與文化古蹟周邊環境之融合，不得有遮蓋古蹟之外貌等情事。

伍、提請大會討論事項

德鑫建設股份有限公司（以下簡稱原實施者）前於 101 年 12 月 21 日報核本案都市更新事業計畫及權利變換計畫，並進行至 106 年 10 月 20 日第 3 次彰化縣都市更新及爭議處理審議會專案小組審議。今因故擬由允將建設股份有限公司（以下簡稱新實施者）接續辦理本更新案都市更新事業計畫及權利變換計畫等相關事宜，經原實施者與新實施者辦理公證後，爰依規定申請變更實施者及重建區段之土地使用計畫。

本案申請變更實施者及重建區段土地使用計畫之相關文件業由原實施者於 111 年 11 月 14 日（德字第 1111114 號）函送至彰化縣政府，有關變更實施者與重建區段土地使用計畫變更內容詳后附文件，討論議題如下：

- （一）本案申請變更實施者已依都市更新條例第 34 條規定，於 111 年 3 月 3 日辦理原實施者與新實施者公證程序完竣，並取得符合前述條例第 37 條規定之同意比例門檻，故是否同意變更本案實施者為允將建設股份有限公司乙節，提請大會討論。
- （二）本案申請變更重建區段土地使用計畫內容與原公開展覽內容差異甚大，都市更新事業計畫及權利變換計畫是否應由新實施者依都市更新條例規定重新辦理，提請大會討論。