

富宇建設股份有限公司擔任實施者擬具「擬訂臺中市沙鹿區正義段
670 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案暨權利變換計畫案」
公聽會紀錄

壹、會議時間：115 年 8 月 17 日(星期一)上午 10 時

貳、會議地點：本市沙鹿區埔子市民活動中心(臺中市沙鹿區埔子里正順路 50 號)

參、主持人：都市發展局朱專門委員○○

肆、出(列)席單位、人員：(詳如簽到簿)

伍、介紹出席人員：(略)

紀錄：賴○○

陸、說明案由及程序：(略)

柒、實施者簡報：(略)

捌、意見交換(依發言順序)

一、沙鹿區公所李課長○○：

更新單元範圍未來車道出入口為古月東巷現有巷道，其現況路寬約 5.6~6.7 公尺，建議實施者評估將道路拓寬至 10 公尺之可行性，以改善地方交通通行。

二、埔子里蔡里長○○：

更新單元範圍目前規劃 253 戶，且鄰近目前有 3 個都更案件，未來周邊將增加約 700 多戶，對古月東巷、古月巷及周邊道路造成較大交通負荷。建議實施者應將鄰近建案整體開發所產生的交通影響納入考量，並評估古月東巷相關交通動線管理措施，以降低未來交通衝擊。

三、顏○○立法委員服務處及顏○○副議長服務處(陳○○秘書)：

更新單元範圍周邊雖有計畫道路，但部分尚未開闢，且屏西路可銜接臺灣大道等主要道路，平日、假日及上下班尖峰時段車流均較大。考量本案及周邊建案陸續開發，交通問題將直接影響地方居民生活及未來住戶使用便利性，建議實施者審慎處理周邊道路及交通問題。

四、艾委員○○：

(一)更新單元於審查程序中已就道路及交通衝擊進行評估。道路拓寬固然

有助於通行，但住宅區道路規劃應兼顧安全，不是以道路寬度為唯一考量。本案基地已退縮 3 公尺作為人行空間，對地方環境具友善環境。就目前審查結果而言，更新單元交通規劃尚無重大問題。

- (二)考量國產署已選配無障礙車位，建議評估於法定數量外再增加無障礙車位。

五、張委員○○：

- (一)有關建築物描述（簡報第 3 頁），建議將「非防火建築」修正為「非防火建材」。
- (二)屋齡「五六十年」等文字建議以「五十、六十年」等較嚴謹方式表述。
- (三)違章建築資料應補充是否具有稅籍（簡報第 6 頁 H 部分僅載 100 年 4 月 20 日以前存在且具稅籍之違章，其餘未註明）。
- (四)合法建築物如無增建或違章情形，建議於資料中明確註記。
- (五)空地相關認定基準檢核表部分文字疑有誤植（簡報第 7 頁 D 項「違章建築面積小計」用語有誤，應為基地面積相關用語），請檢視修正。
- (六)土地使用分區圖部分文字有圖面遮蔽情形（簡報第 13 頁），建議調整版面。
- (七)建議於圖面明確標示現有巷道、保護區界線、產權地籍線及都市更新基地範圍。另更新單元範圍究竟是否包含保護區，建議於範圍界定时一併清楚描述（簡報第 21 頁）。
- (八)古月東巷拓寬涉及保護區及都市計畫問題，可於細部計畫檢討時，由相關單位或地方以人民陳情或區公所提案方式提出變更意見。
- (九)個別開發案雖均完成交通影響評估，但多案陸續開發後仍可能產生累積性的交通壅塞。建議除個案交通影響評估外，亦可透過號誌、交通管制或細部計畫檢討等方式，處理地方整體交通問題。
- (十)部分樓層柱位似有不對稱情形，建議確認建築設計需求或圖面繪製問題。
- (十一)簡報第 33、34 頁有關古月東巷側圍牆標示位置似有差異，請再確認圖面一致性。

(十二)後續送都市更新及爭議處理審議會之財務試算資料應再次檢核，以避免不同版本間產生計算或資料誤植。

(十三)國產署原同意之選配內容及車位位置，應確認是否與後續都市設計審議通過版本一致；如有變更，應確認是否須重新取得國產署同意。

六、麥委員○○：

(一)更新單元東側規劃帶狀開放空間供公眾通行使用，建議於出入口設計清楚標示牌，使民眾了解該空間可供公眾使用。

(二)東西兩側的外部空間（對外開放的人行道等），基於考量夜間安全，宜有適當照明等設計。

(三)本更新單元採權利變換方式辦理，且有國有土地，共同負擔比例接近80%，並涉及容積移轉，建議後續補充分析「有容積移轉」及「無容積移轉」兩種情境下權利人分配結果的差異，以供後續審議參考。

玖、結論

本次公聽會與會人員意見及書面意見表，請業務單位納入會議紀錄，並請實施者加強說明納入都市更新事業計畫內容，作為本府後續提送本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。

拾、散會(上午 11 時 10 分)

富宇建設股份有限公司擔任實施者「擬訂臺中市沙鹿區正義段 670 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」聽證紀錄

壹、聽證日期：中華民國 115 年 8 月 19 日(星期三)下午 2 時

貳、聽證場所：本市沙鹿區埔子市民活動中心

(臺中市沙鹿區埔子里正順路 50 號)

參、聽證主持人：本府都市發展局朱專門委員○○

肆、主持人說明案由及會場規定：略

伍、出席單位及人員：(詳如簽到簿)

紀錄：賴○○

陸、承辦單位摘要報告之案情及處理情形：略

柒、聽證過程：

意見陳述與回應：無

捌、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：無。

玖、結論

本次聽證紀錄(115 年 8 月 19 日下午 2 時召開)，現場無人申請發言，亦無書面意見陳述，相關權利人後續如有意見，得以書面載明姓名或名稱、地址、聯絡方式及建議事項，向本府都市發展局提出，所提意見將作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。

拾、散會(下午 2 時 45 分)