

臺中市豐原火車站周邊地區都市更新案工作會議

會議紀錄

一、會議時間：110年2月25日（星期四）上午9時30分

二、開會地點：本署B1第二會議室

三、主持人：王組長武聰

紀錄：江靜雯

四、出席人員：如簽到表

五、簡報說明：略

六、與會人員發言要點：

（一）張委員梅英

1. 考量本案營建成本及風險漸增，且須循地方政策興建社會住宅，惟大臺中地區不乏住宅供給，易削弱投標意願，首要應調整產品定位，以創造亮點。
2. 建議仍由市府賡續辦理，並可借重國家住宅及都市更新中心實務經驗交流，以協助市府招商。

（二）林委員旺根

1. 為帶動豐原車站後站地區發展，並成就臺中市都市更新招商成功首例，建議續由市府辦理。
2. 有關審定未發布實施之都市更新事業計畫內容，係屬招商內容參考性質，應保有實施者後續變更彈性。
3. 考量整體所有權人分回權益、興建成本及環境品質等因素，建議招商內容不應著重於共同負擔比設定及容積獎勵取得，應循市場變化重新調整產品定位。
4. 建議參酌其他縣市案例，評估採設定地上權開發方式之可能性，以保有土地、活化資產及擁長期穩定收入等益處。其設定地上權之產品主要由經營者自行規劃事業體，建議可預先進行潛在廠商訪談重新定位，以增進招商可行性。

（三）林委員秋綿

1. 有關容積獎勵申請部分，依相關招商實例，都市更新容積獎勵所增加之建築容積，提高興建成本，如該區去化程度低，致銷售房價未隨之調漲，面臨共同負擔比增加，請審慎評估。
2. 經檢視目前規劃產品類型為公寓住宅，與豐原地區不動產交易偏好之透天住宅相異，且不符合目前所劃定之商業區使用，建議重新檢討產品定位，並可納入商業面積下限規定。
3. 考量臺中市政府歷經多年規劃及努力，建議仍請市府辦理，並由國家住宅及都市更新中心扮演諮詢及經驗傳承角色。

(四) 臺中市政府

感謝各位委員指導，將重新檢討產品類型設定，並延攬國家住宅及都市更新中心為諮詢顧問，以合力推動本都市更新案。

(五) 交通部台灣鐵路管理局(書面意見)

本案臺中市政府都發局 3 次招商皆採都市更新權利變換方式重建更新，本局土地面積為 6 平方公尺，佔全部面積比例約 0.157%，因未達最小分配面積，採以現金補償方式辦理，未來無論是由臺中市政府都發局續辦或借重國家住都中心辦理，本局皆願意配合參與更新。

(六) 財政部國有財產署

原則配合本都市更新案件辦理。

(七) 國家住宅及都市更新中心

經初步檢視，如本案得依照以下三點建議重新調整規劃，本中心得以實施者立場協助重啟規劃及整合作業：

1. 本案基地位置緊鄰豐原車站及轉運站，且屬於大面積公有土地(2,958.06 平方公尺)之商業區，係未來帶動豐原站周邊地區發展之重要潛力基地，原事業計

畫規劃以住宅為實施者分回主要產品，社會住宅、辦公空間為公益分回空間之模式難以呼應站前商業區定位，且三度招商結果顯示不具市場性，建議得以車站周邊地區 TOD 發展調整發展定位及產品規劃。

2. 本案審竣事業計畫對於招商條件有諸多限制及要求(產品規劃、共負比上限、實施者整合義務)，可調整幅度有限，建議可撤銷原事業計畫案，配合現行都容獎法令規定及 TOD 發展定位重啟規劃。
3. 本案中央都市更新基金回收金額部分建議配合變更後之產品定位及開發財務綜合調整。

(八) 本署都市更新組

1. 後續開發方式倘調整為設定地上權，請市府重新試算投資回收金額及修正原投資計畫書內容後，提報基金管理會同意。
2. 本案如調整都市更新事業計畫內容及共同負擔比率，因涉及私有所有權人權益，請預先進行協商溝通。建議可參考新北市操作實例，以公有地為主要招商範圍，並容許於一定期限內，得依鄰地更新意願協商整合結果擴大更新範圍。

七、結論：

- (一) 考量本案係都市更新示範計畫，建議仍由臺中市政府任主辦機關實施，並評估調整共同負擔比率、開發方式及相關設定條件，以賦予都市更新事業計畫及招商彈性，同步進行訪商確立產品定位。前開執行期間如有需要，可洽國家住宅及都市更新中心提供諮詢協助。
- (二) 後續如開發方式調整，請修正投資計畫書後提報營建建設基金管理會同意。

八、散會(下午 11 時整)

臺中市豐原火車站周邊地區都市更新案工作會議

簽到表

一、會議時間：110年2月25日（星期四）上午9時30分

二、開會地點：本署B1第二會議室

三、主持人：王組長武聰 王武聰

四、出席人員：

單位名稱	職稱	姓名	聯絡電話
林委員秋綿		林秋綿	09-8543089
張委員梅英		張梅英	04-22517250 #4715
林委員旺根		林旺根	09-0315207
交通部 臺灣鐵路管理局			
財政部 國有財產署	股長	蔡啟元	04-23025353 #1103
臺中市政府	總工程師	蔡青彥	04-22289111 #6501
	科長	黃金子	04-22289111 #6501
	股長	王盛澤	04-22289111 #6501

單位名稱	職稱	姓名	聯絡電話
國家住宅及都市 更新中心	造洋規劃師	邱劍宇	02-21006300 #218
本署 都市更新組	簡任技正	林石麟	02-8771-2749
	簡任技正	黃哲賢	02-8771-906
		陳祈潔	02-8771-873
		江靜雯	02-8771-748
		王淑媛	02-8771-2907
		楊雅如	02-8771-750