

變更臺中市大里區長春段 769 地號等 1 筆土地
都市更新事業計畫案

【聽證會版】

為保護個人資料安全，本光碟版
計畫書僅顯示部分或隱匿姓名，
其餘內容與聽證會版計畫書相符

實施者：新緯建築開發股份有限公司

受託人：逢達不動產開發顧問股份有限公司

賴恩常建築師事務所

中 華 民 國 106 年 05 月

都市更新事業計畫申請書

■案名：

「變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案」

■申請更新單元範圍面積：

土地包括大里區長春段769地號等1筆土地，共計1,978.00m²。

單元範圍內之合法建築物於921震災後判定全倒，已全部拆除完畢，並已辦理消滅登記完竣。

■使用分區：

住宅區

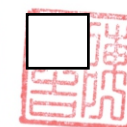
■申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第19條之1、第22條及第29條之1，申請變更都市更新事業。隨申請書檢具變更都市更新事業計畫書、更新單元內私有土地所有權人同意書、公聽會紀錄與其他相關證明文件。

■申請事項：

申請變更都市更新事業計畫核定。

申請人：新緯建築開發股份有限公司
統一編號：
代表人：陳元吉
聯絡地址：臺中市東區復興路四段231-2號2樓
聯絡電話：(04) 2221-3182



(簽印鑑章)

中華民國 106 年 04 月 05 日

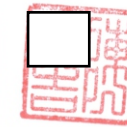
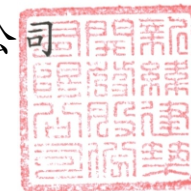
切 結 書

- 一、立切結書人新緯建築開發股份有限公司，茲切結所檢附變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由切結書人新緯建築開發股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

臺中市政府

立 切 結 書 人：新緯建築開發股份有限公司
統 一 編 號：
代 表 人：陳元吉
聯 絡 地 址：臺中市東區復興路四段231-2號2樓
聯 絡 電 話：(04) 2221-3182







(簽印鑑章)

中 華 民 國 106 年 04 月 05 日

委 託 書

茲委託 逢達不動產開發顧問股份有限公司，全權代表本公司辦理「變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。



委 託 人：新緯建築開發股份有限公司   (簽印鑑章)
統 一 編 號：
代 表 人：陳元吉
聯 絡 地 址：臺中市東區復興路四段231-2號2樓
聯 絡 電 話：(04) 2221-3182



受 託 單 位：逢達不動產開發顧問股份有限公司 (簽印鑑章)
統 一 編 號：
代 表 人：黃明達  
聯 絡 地 址：臺北市信義區松德路161號8樓
聯 絡 電 話：(02) 2728-2927

中 華 民 國 106 年 02 月 07 日

委 託 書

茲委託 賴恩常建築師事務所，辦理「變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案」之建築規劃設計相關事宜，特立本委託書如上。


委 託 人：新緯建築開發股份有限公司  (簽印鑑章)
統 一 編 號：
代 表 人：陳元吉 
聯 絡 地 址：臺中市東區復興路四段231-2號2樓
聯 絡 電 話：(04) 2221-3182

受 託 單 位：賴恩常建築師事務所 (簽印鑑章)
統 一 編 號：
代 表 人：賴恩常 
聯 絡 地 址：臺中市西屯區大容西街25號5樓之1
聯 絡 電 話：(04) 2310-4300 

中 華 民 國 106 年 02 月 07 日

臺中市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)				請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A: 公開展覽 <input type="checkbox"/> B: 委員會審 <input type="checkbox"/> C: 核定					
案名	變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案				基地地號	大里區長春段769地號等1筆土地				
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	60%	法定汽車停車位	90輛	更新前後戶數(前/後)	更新前(建物倒塌前)163戶 /更新後158戶		
	基地面積	1,978.00m ²	實設建蔽率	58.13%	實設汽車停車位	158輛	安置戶數(合法/違章)	0戶/ 0戶		
	總樓地板面積	19,812.16m ²	法定容積率	180%	法定機車停車位	158輛	提供公益設施種類、樓層	0.00m ²		
	工業使用容積	0.00m ²	實設容積率	555.64%	實設機車停車位	158輛	面積	0.00m ²		
	住宅使用容積	10,821.59m ²	住宅單元	156單元	法定裝卸停車位	輛	開闢計畫道路情形			
	商業使用容積	164.69m ²	商業單元	2單元	實設裝卸停車位	輛	面積	0.00m ²		
	其他使用容積	一般事務所	0.00m ²	其他單元	0單元	地下層樓板面積	1,581.96m ² /79.98%		留設人行步道情形	
各樓層使用概況	地下層	B3為機房兼停車空間、B2為防空避難室兼停車空間、B1為台電配電室兼停車空間			地下開挖規模					
	地面層	店舖、管委會使用空間、機車停車空間、車道、梯間、梯廳、垃圾暫存室、門廊			最大樓層數	15層	騎樓面積	51.97m ²		
	標準層	集合住宅，梯廳，梯間			建築物高度	49.9m				
	頂層	梯間、機房、水箱			屋頂突出物高度	9.0m				
適用獎勵類型及獎勵面積額度	臺中市都市更新自治條例容積獎勵	第12條：更新時程獎勵	249.228m ²	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	.m ²	.%		
		第13條：量體色彩與環境調和	71.208m ²		增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量				
		都市更新條例第44條第1項第1款	7,116.26m ²		其他	-	-	.m ²		
		合計	7,436.70m ²		其他	-	獎勵樓地板面積	.m ²	.%	
						合計	-		.m ²	
申請資料	實施者	新緯建築開發股份有限公司			電話	(04) 2221-3182				
	地址	臺中市東區復興路四段231-2號2樓			傳真	(04) 2221-3183				
	建築設計	賴恩常建築師事務所			電話	(04) 2376-0151				
	地址	臺中市西屯區大容西街25號5樓之1			傳真	(04) 2376-0152				
	規劃單位	逢達不動產開發顧問股份有限公司			電話	(02) 2728-2927				
	地址	臺北市信義區松德路161號8樓			傳真	(02) 2346-4657				
辦理過程	過	程	日期	發文文號	備註	過	程	日期	發文文號	備註
	1	更新地區(單元)公告	099.08.23	府建城字第09902614032號	迅行劃定	11	召開審議大會	103.12.05	府授都更字第1030239131號	
	2	事業概要公聽會	-	-		12	召開第1次專案小組委員會	104.05.20	中市都更字第1040085970號	
	3	申請事業概要	-	-		13	召開第2次專案小組委員會	105.04.15	中市都更字第1050058255號	
	4	事業概要核准	-	-		14	召開審議大會	105.07.13	府授都更字第1050148430號	
	5	自辦事業暨權變計畫公聽會	102.10.20	(102)新長春字第1021008001號		15	事業暨權利變換計畫核定發布實施	105.08.23	中市都更字第1050138779號	
	6	權利變換選屋期間	102.10.15-102.11.15	(102)新長春字第1021011001號		16	自辦變更事業暨權變計畫公聽會	106.03.21	(106)新長春字第1060308001號	
	7	申請事業暨權變計畫報核	102.12.12	(102)新長春字第1021212001號		17	申請變更事業暨權變計畫報核	106.04.05	(106)新長春字第1060405001號	
	8	公開展覽期間	103.09.09-103.10.08	府授都更字第1030165273號		18				
	9	公辦事業暨權變計畫公聽會	103.09.19	府授都更字第1030165273號		19				
10	公辦事業暨權變計畫聽證會	103.09.30	府授都更字第1030165273號		20					

填表人(申請單位): 新緯建築開發股份有限公司 代表人: 陳元吉 蓋章處:  填表日期: 106年05月05日

變更事業計畫暨權利變換計畫說明：

依原核定案105.07.26府授都更字第1050159590號函之105年07月13日之台中市政府都市更新及爭議處理審議會105年第4次審議大會決議事項：

- (一) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫，依委員意見修正後通過；另本案應辦理都市設計審議，都市設計審議如有需變更事項，應再提送本會審議。
- (四) 基地西北側為排水溝或灌溉溝渠，對建物之安全性有否影響，請於都市設計審議時確認。

本案應依都市更新審議會決議事項第(一)點，續提都市更新審議會審議，以事業計畫暨權利變換計畫案依據都市設計審議結果修正後逕提都市更新審議會續審，變更事項詳事業計畫及權利變換計畫變更內容對照綜理表。

有關都市更新審議會決議事項上述第(四)點，後經都市設計審議結果105.11.10府授都設字第1050243111號函之105.11.02臺中市政府都市設計審議委員會第272次會議決議事項，委員會審議事項原則同意(四)基地西北側排水設施對建物地之安全性，詳附錄玖、都市設計審議委員會第272次會議紀錄。而其都市設計於106.01.26府授都設字第1060019826號函經審議通過，詳附錄壹拾、都市設計核准通過函。

「變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」事業計畫變更內容對照綜理表

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
壹、辦理緣起與法令依據		一、辦理緣起 (一) 921受災判定全倒亟待重建 (二) 更新地區(單元)之劃定 (三) 事業計畫與權利變換計畫一併辦理	一、辦理緣起 (一) 921受災判定全倒亟待重建 (二) 更新地區(單元)之劃定 (三) 事業計畫與權利變換計畫一併辦理 (四) 台中市政府都市更新及爭議處理審議會大會決議事項 (五) 事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施 (六) 發布實施後權利變換計畫執行情形及結果 (七) 都市設計通過後事業計畫變更	配合都市設計審議結果據以修正。	p.1-1及p.1-1-1
伍、現況分析	1.土地權屬	所有權人：157人(報核版) 所有權人：148人(核定發布實施)	所有權人：42人	因土地移轉致所有權人異動。	p.5-1及p.5-1-1、p.5-2至p.5-9
	2.同意比例	土地面積同意比例：63.93% 土地所有權人同意比例：69.33%	土地面積同意比例：100% 土地所有權人同意比例：100%	本案重新徵詢所有權人同意並簽署變更同意書。	p.5-1及p.5-1-1
拾壹、重建區段之土地使用計畫	1.土地使用強度	使用建築面積：1,153.50m ² 使用建蔽率：59.87% 使用容積樓地板面積：10,996.09m ² 使用容積率：559.49%(含獎勵) 停車空間規劃：156個 總樓地板面積：1,9534.35m ² 樓高：49.3M	使用建築面積：1,119.52m ² 使用建蔽率：58.13% 使用容積樓地板面積：10,990.47m ² 使用容積率：555.64%(含獎勵) 停車空間規劃：159個 總樓地板面積：1,9812.16m ² 樓高：49.9M	1.本案配合都市設計審議委員會決議及委員意見調整變更。 2.配合建築技術規則檢討調整。	p.11-1至p.11-8
	2.一層平面圖	156部機車停車位。	平面調整增加退縮頂蓋型開放空間，地面層27部機車停車位，其餘機車位移至地上二層。	本案配合都市設計審議委員會決議及委員意見調整變更。	p.11-3至p.11-8
		—	設置店舖臨時停車空間。		
		原一層樓地板面積1,081.37m ² 。	平面調整(配合戶外安全梯開口檢討)。一層樓地板面積1,038.28m ² 。		
	3.二層平面圖	原為梯間、梯間、管委會使用空間。	平面調整，增加129部機車位停車空間，管委會使用空間位置調整。	1.本案配合都市設計審議委員會決議及委員意見調整變更。 2.配合建築技術規則檢討調整。	p.11-3至p.11-4、p.11-9至p.11-12
		原二層樓地板面積368.76m ² 。	梯間平面調整(配合戶外安全梯開口檢討)		
		—	樓地板面積增加，二層樓地板面積696.44m ² 。		
4.三層平面圖	—	BCJ戶室內隔局調整,調整後面積不變。	1.考量室內空間利用性局部調整平面格局及開口，調整後面積不變。 2.本案配合二層平面變更，三樓JK戶變為有露台。	p.11-3至p.11-4、p.11-13至p.11-14	
	—	外牆開口局部調整。			
	—	JK戶增加露台。			

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
拾壹、重建區段之土地使用計畫	5.四至十五層平面圖	—	B C J戶室內隔局調整,調整後面積不變。	本案考量室內空間利用性局部調整平面格局及開口,調整後各戶面積不變。	p.11-3至p.11-4 、p.11-15至
		—	外牆開口局部調整。		
	6.三至十五層面積計算圖	—	B、C戶原陽台繼樓地板面積部分改為室內。	1.配合BC戶原陽台計樓地板面積部分改為室內,調整BC戶面積計算。 2.配合臺中市建管作業手冊明訂露台若有結構過梁可不計容積,將原3層露台部分改為不計容積。 3.配合二層平面變更使三樓JK增加露台,因增加露台面積計算。	p.11-18
		—	三層露台改為不計容積、三層容積面積變更。		
		—	增加三層JK戶露台面積計算。		
	7.屋突各層平面圖	—	屋及裝飾物造型調整。	1.本案配合都設委員會決議調整屋脊裝飾物造型。 2.一層平面調整後建築面積變小,因而將橋部外牆內縮以縮小屋頂突出物面積。	p.11-19至p.11-24
		—	局部外牆內縮。		
	8.地下各層平面圖	—	為增加車位並維持樓地板面積不變調整平面	1.配合都市設計審議審查意見調整(增設車位);增設車位後為維持樓地板面積不變將部分外牆內縮。 2.配合建照圖審意見變更梯廳開門形式。 3.配合車位數變更調整車位檢討表。	p.11-25至p.11-32
		—	調整乙棟梯廳開門方式		
		—	樓梯平面微調		
		—	機房平面調整		
		—	車位檢討表變更		
	各向立面圖	原一層高度變更為4.0M。	一、二層立面變更、一層高度變更為4.8M。	本案配合都市設計審議決議及平面變更調整立面。	p.11-33至p.11-38
		—	屋脊裝飾物造型調整。		
		—	三至十五層立面局部開口調整。		
拾貳、都市設計與景觀計畫	一層配置圖	—	景觀配置變更	配合都市設計審議決議變更景觀配置	p.12-7至p.12-8
	街道家具配置圖	—	配合景觀配置變更街道家具配置圖	配合都市設計審議決議變更景觀與街道傢俱配置	p.12-10至p.12-12
	公共藝術品位置圖	—	公共藝術品變更、公共藝術品位置變更	配合都設審議決議變更公共藝術品與設置位置	p.12-13至p.12-14
	外觀色彩說明圖	—	一至二層、屋脊裝飾物外觀變更	配合立面變更抽換說明底圖	p.12-15至p.12-16
	屋突造型示意圖	—	屋脊裝飾物外觀變更	配合立面變更抽換說明底圖	p.12-17至p.12-18
	動線說明圖	—	平面底圖抽換	配合平面圖變更抽換平面底圖	p.12-19至p.12-23
	基地內植栽灌木配置圖	—	植栽灌木變更	本案配合景觀配置變更調整植栽灌木配置。	p.12-26至p.12-31
	基地內植栽喬木配置圖	—	植栽喬木變更	配合都市設計審議決議局部調整喬木種類及配置	

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
拾陸、財務計畫	1.成本說明	工程費用 營建費用：503,913,807元 建築設計費用：15,243,950元 空氣汙染防制費：85,475元 公寓大廈共同基金：2,124,389元 外接水、電、瓦斯管線工程費用：11,850,000元 建造執照費：214,878元 建築物拆除費用（地下室）：3,192,000元	工程費用 營建費用：511,080,275元 建築設計費用：15,457,864元 空氣汙染防制費：82,957元 公寓大廈共同基金：2,139,669元 外接水、電、瓦斯管線工程費用：11,850,000元 建造執照費：217,934元 建築物拆除費用（地下室）：3,190,200元	因建築圖面面積調整及併同權利變換所需費用、更新後價格修正內容，其共同負擔、地主可分配價值、差額價金數額變動，	p.16-1至p.16-7-1
		貸款利息：16,962,258元	貸款利息：17,188,890元		
		稅捐：534,248元	稅捐：541,629元		
		管理費用 信託費用：1,269,996元 總務及人事管理費用：28,595,629元 銷售管理費：34,314,755元 風險管理費：48,142,257元	管理費用 信託費用：1,269,996元 總務及人事管理費用：28,977,050元 銷售管理費：34,772,460元 風險管理費：48,783,043元		
	2.收入說明	權利變換所需費用：684,235,214元	權利變換所需費用：693,343,539元		
	3.共同負擔比	74.31%	74.37%		
拾玖、實施進度		民國105年8月核定發布實施。	預定民國106年11月前完成變更案核定發布實施。	因變更事業計畫及權利變換計畫，依目前進度修改實施進度。	p.19-1至p.19-2

「變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審查意見回應綜理表（第一次補正）

總顧問檢核意見表（依據臺中市政府都市發展局106.04.27中市都更字第106066547號函附審查意見）					
編號	所指章節	意見	意見提供	實施者回應	修正頁次
事業計畫					
1	檢核表	（十六）財務計畫1.成本說明第二項，頁碼部分請確認	總顧問	已修正。	檢核表
2	檢核表	請申請人確實於計畫案檢核表簽名及核章	總顧問	檢核表已確實簽名及核章。	檢核表
權利變換計畫					
1	土地及建築物分配清冊	計畫書 p.16-1-1 第四行「…申請分配者共 41 人，變更後所有權人數為 42 人，其中有 14 位所有權人提出書面資料申請放棄參與選配，變更案申請分配者共 27 人」，上開數字請再進一步確認並說明。	總顧問	本案原核定之所有權人為 157 人，其中申請分配者為 41 人，其餘所有權人經實施者於 105 年 11 月 04 日辦理補償金發放及 105 年 12 月 13 日未領取補償金者提存法院完竣，並於 105 年 12 月 19 日、106 年 01 月 19 日及 106 年 03 月 27 日三梯次，完成所有權移轉登記予實施者，已取得地主身分所有權之實施者，本案變更後所有權人數為 42 人（原地主為 41 人），因無重新辦理權利變換選配，其中 14 位所有權人提出書面文件申請放棄原核定之選配單元及車位，故剩餘參與分配所有權人共 27 人，計畫書內人數已確認並無錯誤，已於計畫書內補充說明。	詳權利變換計畫書 p.16-1-1
2	附件冊	本案目前依簡易變更再次送件，故並未檢附「（三）都市更新權利變換意願調查及分配位置」，是否符合相關法律或程序規範？請再確認及說明。	總顧問	本變更案並無重新辦理都市更新權利變換意願調查及選配相關程序，所有權人皆依照原核定之權利變換分配結果，故未檢附都市更新權利變換意願調查及其分配位置，其中有 14 位所有權人向實施者提出書面文件申請放棄原核定之選配單元及車位，已將書面資料於附件冊內補充並載明於權利變換計畫書內，及提供變更內容對照綜理表。	附件冊
3	地籍整理計畫	計畫書中 p.17-1-1 並未檢附地籍整理計畫圖；另報告書中是否漏頁 p.17-2？請再確認調整。	總顧問	已補充地籍整理計畫圖。	詳權利變換計畫書 p.17-1-1、p.17-2
4	檢核表	計畫書中 p.17-19-1 並無建物他項權利清冊表，原檢核表所載頁碼是否有誤？應為 p.17-19 請再確認調整。	總顧問	檢核表應表明本案無，已修改。	檢核表
5	檢核表	請申請人於計畫案檢核表簽名及核章。	總顧問	檢核表已確實簽名及核章。	檢核表

「變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自辦公聽會會議紀錄綜理表

開會時間	民國106年03月21日下午2時	
開會地點	臺中市東區復興路四段231之1號11樓（本公司11樓會議室）	
出席、列席簽到	詳出席簽到名冊	
規劃單位簡報	略。	
綜合討論		
	地主意見	回應
林小姐	店舖1樓B戶與後側陽台並無相通，為什麼歸屬於我？	店舖1樓B戶後側之陽台中間隔著走道，並無相通，屬於公共區陽台，並無歸屬。
江先生	依照建築設計坪型是屬於四面隔間，如選配當事人需要做變更，有什麼限制可以說明？例如原本三房改成兩房，這種情形可以嗎？	這屬於客戶工程變更的部分，於開工前會另安排時間辦理。詳細的客變內容，會再通知所有權人。
黃小姐	請問樓上層樓高幾米？	本案1樓層為4米8高度，而3樓以上住宅樓層每個樓板到樓板是3米2的高度。
專家學者指導	專家學者：台中市不動產估價師公會 郭世琛 理事長指導： 本次公聽會最重要的意見是地主些微的變更，實施者簡報內容及整個公聽會非常正面。	
實施者回應	實施者： 依都市設計審議結果後，已告知每位地主變更內容，此次公聽會為法定程序，未來經台中市政府審查，希望盡快完成，如有說明不清楚的地方及問題與我們保持聯絡。	
散會		

「擬訂臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審議意見回應綜理表（臺中市政府都市更新及爭議處理審議會105年第4次會議）

開會時間	民國105年07月13日（星期三）上午9時30分	開會地點	臺中市政府臺灣大道市政大樓惠中樓9樓901會議室
主席	林主任委員陵三	紀錄	王馨敏
依據	依105年07月21日府授都更字第1050148430號函		
相關單位	委員意見	回應	
專案小組 各委員及 相關業務 單位意見	<p>一、都市更新事業計畫</p> <p>1. p.5-11 表 5-4 更新單元附近推案狀況說明表資料來源多為民間業者所經營之網站，建議資料來源可多參照內政部不動產實價登錄網，且與本案較接近之案例僅編號3，可有其他同一供需圈之案例可比較，請酌查。</p>	<p>一、都市更新事業計畫</p> <p>1. p.5-11 房地產市場調查資料由鴻廣不動產估價師事務所提供，除考量區位因素外還參考個別條件，故無提供其他案例。</p>	
	<p>2. p.6-3、p.6-4 多項敘述仍為大里市或霧峰鄉，請檢視全案用詞應符合現行名稱。</p>	<p>2. p.6-2 至 p.6-4 為本案 99 年 8 月 27 日公告實施之都市更新地區劃定案，奉原臺中縣政府 99 年 8 月 23 日府建城字第 09902614032 號函公告之「臺中縣大里市長春段 769 地號等 1 筆土地（原張三雅砌社區基地）都市更新地區劃定案」，故內容敘述仍為大里市或霧峰鄉。</p>	
	<p>3. 都市更新事業計畫 p.16-6，停車位價值為 111,350,000 元，與權利變換計畫 p.11-4 及 p.11-6 停車位價值 110,850,000 元不符。更新後建築物總價值請一併更正。</p>	<p>3. 都市更新事業計畫 p.16-6 之停車位價值誤植，已修正為 110,850,000 元，更新後建築物總價值亦一併修正完成。</p>	
	<p>4. P.6-2，本案都市計畫適用第二次通盤檢討案內土地使用分區管制要點，該要點規範距離道路境界線至少 2 公尺範圍內應保留作為人行空間，距離牆面線至少 2 公尺範圍內應予植栽綠化，其形式為騎樓或無遮簷人行步道應再釐清。</p>	<p>4. 本案屬「變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第二次通盤檢討）案」範圍內，有關 p.6-1 至 p.6-2 地使用分區管制要點內容誤植，已配合修正內容。</p>	
	<p>二、都市更新權利變換計畫案</p> <p>1. p.11-1 本案表 11-1 原實施者擇定三家不動產估價師其更新前土地平均單價介於 130,000 元/坪～142,000 元/坪之間，惟經過歷次公會襄閱意見進行修正後，得到最後結果為 207,000 元/坪，差距已達 45.77% 以上，就同一估價基準日不變條件下，何者土地價格為本案接近市場正常市價，宜有差異分析或說明。</p>	<p>二、都市更新權利變換計畫案</p> <p>1. 價格變動原因，係因經估價師公會協助審查定之估價條件有變更，詳見鴻廣不動產估價報告書更新前估價條件：更新前土地素地價格評估，非以法定容積率 180% 評估，而係以更新前原使用容積率 539.77% 做為評估基準。由於容積率有重大變動，故影響價格甚鉅，以上說明。而查實價登錄價格區間分布以每坪 13~16 萬元為主，僅有一筆土地案例價格為每坪 8 萬元上下，本案本次評估價格約為 20 萬/坪。</p>	
	<p>2. p.13-1 建築物總面積為 18,701.10 m²，與 p.13-3 建物面積合計為 21,494.27 m² 不符，請說明。</p>	<p>2. 本案權利變換地區範圍內建築物總面積為 18,701.10 m²，而建築物和車位總面積合計為 21,494.27 m²。</p>	

相關單位	會議決議				回應									
專案小組各委員及相關業務單位意見	1.本案都市更新事業計畫及權利變換計畫，依委員意見修正後通過；另本案應辦理都市設計審議，都市設計審議如有需變更事項，應再提送本會審議。				1.本案已配合委員意見修正，若都市設計內容依都市設計審議委員會所提意見需變更之事項，未來將依都市更新程序辦理。									
	2.本案依都市更新建築容積獎勵辦法申請之建築容積獎勵，核予建築容積獎勵計原容積獎勵及法定容積9%，其項目為： (1) 都市更新條例第44條（△F1原建築容積高於法定容積獎勵），獎勵額度7,116.26平方公尺。 (2) 都市更新建築容積獎勵辦法第7條（△F6規劃設計獎勵）獎勵額度2%。 (3) 都市更新建築容積獎勵辦法第9條（△F3更新時程獎勵）獎勵額度7%。				2.敬悉。									
	3.有關本案聽證紀錄採納結果，詳後附聽證結果作成決定綜理表，納入都市更新事業計畫。 「擬訂臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」聽證結果作成決定綜理表				3.敬悉。									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="278 705 388 747">序號</th> <th data-bbox="388 705 774 747">陳述人及意見</th> <th data-bbox="774 705 1323 747">實施者現場答辯</th> <th data-bbox="1323 705 2030 747">實施者答辯及回應</th> <th data-bbox="2030 705 2347 747">是否採納之理由說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="278 747 388 1818">(1)</td> <td data-bbox="388 747 774 1818"> 發言人：黃 [] 1.地下挖三層，一個停車位100萬，價格太高。更新前停車位是沒有權狀，所以沒有得到補償，現在更新要受災戶自費買車位不合理。 2.受災戶不了解都更程序及法規，如何讓受災戶更安心，放心把都更案給新緯、逢達規劃，受災戶要如何得到更好的權益與保障？ 3.土地和房地價值未定之前就進行選配，使許多人喪失了選配資格，選配時間已過，能給未選配的受災戶再一次選擇機會嗎？ 4.室內室外使用建材材料為何？是否現今階段還不能確定？ </td> <td data-bbox="774 747 1323 1818"> 1.關於停車位100萬的部分是B1的停車位，B3的機械車位45萬、平面汽車位75萬開始，整個權利變換估價包含更新前、更新後房屋及車位都在估價報告書裡面，價格的高與低實際以台中市審議委員會審議結果為準。 2.實施者在921震災重建案經驗都是透過信託方式來實施的，整個架構在權利變換、分配通知都有載明所有地主參與分配都要配合實施者與銀行簽訂信託契約，對於地主與實施者皆是保障。在整個信託架構之下產權供給銀行做信託財產，所有資金也由銀行控管，實施者於權利變換發布實施後召開信託說明會，講解完之後再與地主簽訂信託契約。 3.分配通知書內容甚多，對於簽署及送達要件都規定很清楚，在通知書及公聽會皆有說明，法定選配30天及分配期限為102.11.15，尚未送達者權利分配是失效的。營建署100年有個解釋函，超額選配及超過選配期限屬於法外可以協商，實施者會全力來協商。 4.室內建材於計畫書內有載明，如未來建材的部分有變動，實施者將在信託說明會配合更詳細的說明。 </td> <td data-bbox="1323 747 2030 1818"> 1.有關車位價格依估價師查估結果，地下三層機械停車位為45萬、平面汽車停車位為75萬開始，本案地下三層至一層範圍為75萬至100萬，並非每個車位均為100萬，完整權利變換更新後價格於估價報告書裡。 2.因921震災重建案，依實施者之經驗都是透過信託方式來實施的，土地銀行協助來訂定信託契約，信託架構於權利變換計畫及102.10.11寄發分配通知第12點已表明配合信託機制，都有載明所有地主參與分配都要配合本公司與銀行簽訂信託契約，整個信託架構的保障，對於地主權益保障，相對於本公司也是個保障。未來發布實施以後會召開信託說明會。 3.本公司102.10.11寄發分配通知（P5）第10點「（四）申請書表送達要件」「1.郵寄送達」載明：「上開書表，如經郵寄送達者，將上開書表填寫完畢後置入回郵信封（詳附件十二）寄回，以郵件戳章日期102.11.15前為限，始為有效。」黃小姐並未於法定期限內提出分配申請，依規定，並不得重新申請選配。於聽證會會後實施者函請黃小姐重新提出選配申請，但以不影響到原參與選配所有權人之單元及車位為前提。經辦理重新選配，黃小姐已提出選配申請。 4.室內建材於事業計畫書之附錄陸及權利變換計畫書之附錄伍內有載明，在自辦公聽會時也於會中有簡報，如未來建材的部分有變動，將在信託說明會配合更詳細的說明。 </td> <td data-bbox="2030 747 2347 1818"> 不採納，理由： 意見1：停車位依位置、樓層、形式不同有不同價位。 意見2：本案實施者係依據都市更新條例取得法定門檻同意，並已表明配合信託機制辦理。 意見4：建材於計畫書內已表明。 採納，理由： 意見3：於不影響原參與選配所有權人之單元及車位前提下，實施者同意為選配者重新選配。 </td> </tr> </tbody> </table>	序號	陳述人及意見	實施者現場答辯	實施者答辯及回應	是否採納之理由說明	(1)	發言人：黃 [] 1.地下挖三層，一個停車位100萬，價格太高。更新前停車位是沒有權狀，所以沒有得到補償，現在更新要受災戶自費買車位不合理。 2.受災戶不了解都更程序及法規，如何讓受災戶更安心，放心把都更案給新緯、逢達規劃，受災戶要如何得到更好的權益與保障？ 3.土地和房地價值未定之前就進行選配，使許多人喪失了選配資格，選配時間已過，能給未選配的受災戶再一次選擇機會嗎？ 4.室內室外使用建材材料為何？是否現今階段還不能確定？	1.關於停車位100萬的部分是B1的停車位，B3的機械車位45萬、平面汽車位75萬開始，整個權利變換估價包含更新前、更新後房屋及車位都在估價報告書裡面，價格的高與低實際以台中市審議委員會審議結果為準。 2.實施者在921震災重建案經驗都是透過信託方式來實施的，整個架構在權利變換、分配通知都有載明所有地主參與分配都要配合實施者與銀行簽訂信託契約，對於地主與實施者皆是保障。在整個信託架構之下產權供給銀行做信託財產，所有資金也由銀行控管，實施者於權利變換發布實施後召開信託說明會，講解完之後再與地主簽訂信託契約。 3.分配通知書內容甚多，對於簽署及送達要件都規定很清楚，在通知書及公聽會皆有說明，法定選配30天及分配期限為102.11.15，尚未送達者權利分配是失效的。營建署100年有個解釋函，超額選配及超過選配期限屬於法外可以協商，實施者會全力來協商。 4.室內建材於計畫書內有載明，如未來建材的部分有變動，實施者將在信託說明會配合更詳細的說明。	1.有關車位價格依估價師查估結果，地下三層機械停車位為45萬、平面汽車停車位為75萬開始，本案地下三層至一層範圍為75萬至100萬，並非每個車位均為100萬，完整權利變換更新後價格於估價報告書裡。 2.因921震災重建案，依實施者之經驗都是透過信託方式來實施的，土地銀行協助來訂定信託契約，信託架構於權利變換計畫及102.10.11寄發分配通知第12點已表明配合信託機制，都有載明所有地主參與分配都要配合本公司與銀行簽訂信託契約，整個信託架構的保障，對於地主權益保障，相對於本公司也是個保障。未來發布實施以後會召開信託說明會。 3.本公司102.10.11寄發分配通知（P5）第10點「（四）申請書表送達要件」「1.郵寄送達」載明：「上開書表，如經郵寄送達者，將上開書表填寫完畢後置入回郵信封（詳附件十二）寄回，以郵件戳章日期102.11.15前為限，始為有效。」黃小姐並未於法定期限內提出分配申請，依規定，並不得重新申請選配。於聽證會會後實施者函請黃小姐重新提出選配申請，但以不影響到原參與選配所有權人之單元及車位為前提。經辦理重新選配，黃小姐已提出選配申請。 4.室內建材於事業計畫書之附錄陸及權利變換計畫書之附錄伍內有載明，在自辦公聽會時也於會中有簡報，如未來建材的部分有變動，將在信託說明會配合更詳細的說明。	不採納，理由： 意見1：停車位依位置、樓層、形式不同有不同價位。 意見2：本案實施者係依據都市更新條例取得法定門檻同意，並已表明配合信託機制辦理。 意見4：建材於計畫書內已表明。 採納，理由： 意見3：於不影響原參與選配所有權人之單元及車位前提下，實施者同意為選配者重新選配。			
序號	陳述人及意見	實施者現場答辯	實施者答辯及回應	是否採納之理由說明										
(1)	發言人：黃 [] 1.地下挖三層，一個停車位100萬，價格太高。更新前停車位是沒有權狀，所以沒有得到補償，現在更新要受災戶自費買車位不合理。 2.受災戶不了解都更程序及法規，如何讓受災戶更安心，放心把都更案給新緯、逢達規劃，受災戶要如何得到更好的權益與保障？ 3.土地和房地價值未定之前就進行選配，使許多人喪失了選配資格，選配時間已過，能給未選配的受災戶再一次選擇機會嗎？ 4.室內室外使用建材材料為何？是否現今階段還不能確定？	1.關於停車位100萬的部分是B1的停車位，B3的機械車位45萬、平面汽車位75萬開始，整個權利變換估價包含更新前、更新後房屋及車位都在估價報告書裡面，價格的高與低實際以台中市審議委員會審議結果為準。 2.實施者在921震災重建案經驗都是透過信託方式來實施的，整個架構在權利變換、分配通知都有載明所有地主參與分配都要配合實施者與銀行簽訂信託契約，對於地主與實施者皆是保障。在整個信託架構之下產權供給銀行做信託財產，所有資金也由銀行控管，實施者於權利變換發布實施後召開信託說明會，講解完之後再與地主簽訂信託契約。 3.分配通知書內容甚多，對於簽署及送達要件都規定很清楚，在通知書及公聽會皆有說明，法定選配30天及分配期限為102.11.15，尚未送達者權利分配是失效的。營建署100年有個解釋函，超額選配及超過選配期限屬於法外可以協商，實施者會全力來協商。 4.室內建材於計畫書內有載明，如未來建材的部分有變動，實施者將在信託說明會配合更詳細的說明。	1.有關車位價格依估價師查估結果，地下三層機械停車位為45萬、平面汽車停車位為75萬開始，本案地下三層至一層範圍為75萬至100萬，並非每個車位均為100萬，完整權利變換更新後價格於估價報告書裡。 2.因921震災重建案，依實施者之經驗都是透過信託方式來實施的，土地銀行協助來訂定信託契約，信託架構於權利變換計畫及102.10.11寄發分配通知第12點已表明配合信託機制，都有載明所有地主參與分配都要配合本公司與銀行簽訂信託契約，整個信託架構的保障，對於地主權益保障，相對於本公司也是個保障。未來發布實施以後會召開信託說明會。 3.本公司102.10.11寄發分配通知（P5）第10點「（四）申請書表送達要件」「1.郵寄送達」載明：「上開書表，如經郵寄送達者，將上開書表填寫完畢後置入回郵信封（詳附件十二）寄回，以郵件戳章日期102.11.15前為限，始為有效。」黃小姐並未於法定期限內提出分配申請，依規定，並不得重新申請選配。於聽證會會後實施者函請黃小姐重新提出選配申請，但以不影響到原參與選配所有權人之單元及車位為前提。經辦理重新選配，黃小姐已提出選配申請。 4.室內建材於事業計畫書之附錄陸及權利變換計畫書之附錄伍內有載明，在自辦公聽會時也於會中有簡報，如未來建材的部分有變動，將在信託說明會配合更詳細的說明。	不採納，理由： 意見1：停車位依位置、樓層、形式不同有不同價位。 意見2：本案實施者係依據都市更新條例取得法定門檻同意，並已表明配合信託機制辦理。 意見4：建材於計畫書內已表明。 採納，理由： 意見3：於不影響原參與選配所有權人之單元及車位前提下，實施者同意為選配者重新選配。										

 (1) 採納部分，已辦理重新選配。 |

相關單位	會議決議				回應	
專案小組各委員及相關業務單位意見	序號	陳述人及意見	實施者現場答辯	實施者答辯及回應	是否採納之理由說明	<p>(2) 採納部分，已與地主進行溝通協調，並經估價師公會協助審查估價報告書，已適度修正土地價格。</p> <p>(3) 採納部分，已遵照辦理。</p> <p>(4) 採納部分，已遵照辦理。</p>
	(2)	發言人：李 [] 1.受災戶最關心的是之前房貸尚未處理，因有銀行貸款320萬，尚未償還今若加入更新重建是否會被銀行扣押?實施者要如何協助受災戶與銀行協調維護受災戶權益? 2.如何把建築成本降至最低、如能像更新前停車費用作為公共基金，請實施者與市府盡力協助受災戶。	1.選配後的房子產權登記完，債務抵押權轉載到新房子，轉載去債務還是存在，債務狀態未處理，參與選配是不利，應先與銀行協商，當事人現況若尚有需要與銀行協商問題，本公司與現場人員也很樂意幫助協調。 2.希望降低成本，優惠住戶，權利變換機制就是這樣，多少利潤的部分在未來審議的過程中一定會透明公開。	1.有債務問題的所有權人，應先與銀行協商，經協商結果再來考量是否參加分配或領取補償金，當事人現況若尚有需要與銀行協商問題，本公司與現場人員也很樂意幫助協調。於聽證會後實施者與地主至實施者辦公室進行溝通協調後，並經估價師公會協助審查估價報告書，以原土地平均單價14萬2千元，做適度修正後土地平均單價為20萬7千元，保障地主權益，李先生已決定領取補償金。 2.希望降低成本，優惠住戶，權利變換機制就是這樣。至於將停車位納入公設，作為出租使用，將膨脹公設比，對地主並非有利。	部分採納，理由： 意見1：當事人如願與銀行債務協商，實施者同意協助，相關權利人產權價值亦已重新估價調整。 不採納，理由： 意見2：建築成本與停車位納入公設無關，不予採納。	
	(3)	發言人：林 [] 1.請建商在店B能有衛浴設備和廚房一套，並且再開一扇後門，格局是否可改變? 2.新緯與逢達之相關協商承諾是否有法定效益?是否說明會結束，即結束新緯和逢達雙方關係?	1.於「店B」衛浴設備為基本配備，送件版之圖面疏忽此部分，今日形成會議紀錄，未來將會補充進去。惟再開一後門，如建築設計法規允許，實施者當配合辦理。 2.本公司也不是第一次做都市更新，我們有過去完整的案例，今天我們很認真地參與這個案子，我們與逢達一定會攜手走到最後一天，把房子交到住戶手上。	1.店B已規劃衛浴設備及廚具，店B陽台規劃落地窗門，可做為後門使用，進出屋內外。 2.本公司不是第一次做都市更新，我們與逢達一定會攜手走到最後一天，把房子交到住戶手上，而且所有承諾都一定完成。	採納，理由： 意見1：實施者已同意依選配人意願調整室內格局。 不採納，理由： 意見2：洽悉，所提意見與計畫內容無涉。	
	(4)	發言人：周 [] 1.現今社區提倡做無障礙社區，是否1樓警衛室能否加設無障礙廁所?對社區老人小孩也比較方便。 2.建議聽證會場地能選在無障礙空間。	未來在審議階段時，會在圖面補充無障礙廁所規劃。	已於一層設置無障礙廁所。	不採納，理由： 意見1：依建築相關法令規定辦理，如實施者另行配合辦理。 意見2：洽悉，與計畫內容無涉，請業務單位辦理聽證時盡量擇取無障礙空間。	
	(5)	發言人：江 [] 1.都市更新期間，本土地為於法院判決分割，致產生「競合」之情形，鈞府為監督人，作何處置? 2.如判決分割為變賣分割後，致土地歸由單獨一人向法院拍定，該拍定人可否主張不受都市更新方案之約束?說明請都發局書面答覆。	都發局回應：都市更新之執行，與法院判決本案土地是否分割或移轉並無關聯，本案土地仍應依都市更新程序辦理。	都發局回應：都市更新之執行，與法院判決本案土地是否分割或移轉並無關聯，本案土地仍應依都市更新程序辦理。	不採納，理由： 洽悉，案係民法之爭，與計畫內容無涉，惟本案係921震災案，基於公平、公正、及公益性原則下，本會廣支持續辦理都市更新。	

相關單位	會議決議				回應	
專案小組各委員及相關業務單位意見	序號	陳述人及意見	實施者現場答辯	實施者答辯及回應	是否採納之理由說明	
	(6)	發言人：張[] 當初調查住戶是否承購時，因本人經濟因素考量並未選擇承購方式。但因多方評估，加上經濟狀況改善，希望參與承購（目前居住為承租方式，計畫購買屬於自己的房產）。	同序號1回應第3點。	本公司102.10.11寄發分配通知（P5）第10點「（四）申請書表送達要件」「1.郵寄送達」載明：「上開書表，如經郵寄送達者，將上開書表填寫完畢後置入回郵信封（詳附件十二）寄回，以郵件戳章日期102.11.15前為限，始為有效。」張先生並未於法定期限內提出分配申請，依規定，並不得重新申請選配。於聽證會後實施者函請張先生重新選配申請，以不影響到原參與選配所有權人之單元及車位為前提。經辦理重新選配，張先生已提出選配申請。	採納，理由： 於不影響原參與選配所有權人之單元及車位前提下，實施者同意為選配者重新選配。	(6) 採納部分，已辦理重新選配。
	(7)	發言人：林[] 土地補償費過低。	很多人對於土地的補償費有疑問，反應周邊的行情如何，主要有很多面向需要討論，該土地有產權法拍狀況、地形崎嶇不完整，臨仁化路道路面寬尚不足，開發利用等問題，無法與其他可開發建築用地比較，詳細資料可載明於估價報告書內。	本案基地的條件較差、地形崎嶇，規劃開發效益不高，雖臨仁化路但面寬不夠，針對這土地的價格，需要考量更新前的產權、地形及其他開發利用等問題，本案詳細資料載明於估價報告書內，可提供地主參考，但地主有此疑慮，實施者已請估價師重新評估，並經估價師公會協助審查估價報告書，以原土地平均單價14萬2千元，做適度修正後土地平均單價為20萬7千元，保障地主權益。 1.另查於聽證會後所有權人林秀芬、謝涵育、廖志榮已賣出土地移轉予其他所有權人。 2.所有權人林柳塘於聽證會後表達欲參與選配已經實施者同意，經函請其於期限內重新提出選配申請，但未提出選配申請。	採納，理由： 實施者已重新委託估價師估價。	(7)～(10) 採納部分，已遵照辦理。
	(8)	發言人：謝[] 土地補償金單位價值過低，希望能提高。				
	(9)	發言人：林[] 土地補償金太少，希望能提升錢。				
	(10)	發言人：廖[] 近年來臺中市房地產行情飆漲，唯獨我們受災戶的土地過度低估，即使要買回自家房子也買不起，不得已只好賣出，希望土地補償金能提高，以反應實際行情。土地補償金單位價值相較於鄰近周邊行情過低，希望台中市府都更處體諒受災戶的心情，提高單位價值。				
(11)	發言人：呂[]（授權人：珊妮·[]） 本人受託於本（103）年9月23日在新緯建築開發股份有限公司（臺中市復興路四段231號）辦公室與該公司林經理文宗先生達成協議，同意選配住宅及車位，特別於今天的聽證會陳述，以資證明。本人刻依林經理代表提案，辦理債權塗銷手續。	為維護其選配權益，首先應釐清銀行債務問題、法令授權文件代理權問題，乃同意儘量協助設法補救其選配權益。	表明本公司102.10.11以雙掛號寄發分配通知，送達處所代收人非屬民事訴訟法第137條及民事訴訟法施行法第3條所訂定「郵務機構送達訴訟文書實施辦法」第11條所規定之送達代收人，經本公司查明屬實，為維護其選配權益，首先應釐清銀行債務問題、法令授權文件代理權問題，乃同意儘量協助設法補救其選配權益。於聽證會後實施者函請所有權人重新提出選配申請，但以不影響到原參與選配所有權人之單元及車位為前提。因辦理重新選配，呂淑華移轉後所有權人：伊比·伊斯卡卡夫特已提出選配申請。	不採納，理由： 洽悉，案係陳情人與實施者協議內容，與計畫無涉。		

相關單位	會議決議	回應
專案小組 各委員及 相關業務 單位意見	4.基地西北側為排水溝或灌溉溝渠，對建物之安全性有否影響，請於都市設計審議時確認。	4.基地開挖前，先行檢視並修復溝渠損壞部份，再於基地開挖面與溝渠間，增設鋼軌樁以穩固溝渠，此工法已完成數案之案例，完工後成效良好，為確實可行之方案。已於105年08月04日臺中市政府都市設計審議委員會第264次會議上說明，經結構技師評估後安全無虞。
散會		

「擬訂臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審議意見回應綜理表（臺中市政府都市更新及爭議處理審議會第二次專案小組）

開會時間	民國105年05月05日（星期四）上午9時30分	開會地點	臺中市政府都市發展局第一會議室
主席	張委員梅英	紀錄	施宣熙
依據	依104年05月10日中市都更字第1050072660號函		
相關單位	審查意見	意見回應	修正修次
專案小組 各委員及 相關業務 單位意見	<p>1.有關規劃設計部分：</p> <p>(1) 基地配置如建築退縮、色彩造型、友善環境等請再加強說明。</p> <p>(2) 相關停車規劃設計部分：</p> <p>A. 機車通道寬度、機車停車格尺寸，請註明。</p> <p>B. p.11-24頁，停車說明請再檢討。</p> <p>C. B1及B2法定停車編號93、131、B3法定停車編號27，請註明車身長度4.1公尺以內。</p> <p>D. B3機械停車編號013、014、015、016請考慮修正為平面停車位。B3機械停車編號044、045駕駛可能無法進出。</p> <p>(3) 有關地質法揭露土壤液化、透水率、斷層等地質潛勢地區是否依規檢討，請再檢視。</p>	<p>1.有關建築設計部分：</p> <p>(1) 已補充建築物之量體造型、色彩與環境調和說明、建築外觀建材色彩與造型說明。</p> <p>(2) 相關停車規劃設計部分</p> <p>A. 機車通道寬度已標示，機車停車格尺寸說明於平面圖車位數量表下方，詳地上一層及地下一層平面圖。</p> <p>B. 停車檢討之車位已依決議加註適停車長4.1公尺以下車輛。</p> <p>C. 依委員意見辦理，於平面圖加註適停車長4.1公尺以下車輛。</p> <p>D. 013~016車位依會議當天委員意見同樣加註適停車長4.1公尺以下車輛。另修改B3層水箱配置以利044、045車位駕駛上下車輛。</p> <p>(3) 經查本案座落基地非屬地質敏感區，免予檢討。</p>	<p>1.</p> <p>(1) 詳事業計畫書 p.12-1 至 p.12-5。</p> <p>(2) 詳事業計畫書 p.11-4 及 p.11-15 至 p.11-17。</p> <p>(3) 詳事業計畫書 p.附錄 38，附錄壹拾、地質敏感性分析。</p>
	<p>2.有關聽證部分：</p> <p>(1) 現場回復意見與後續規劃單位研析意見應有區別，如現場回覆意見及規劃單位處理情形分開說明。</p> <p>(2) 產權已移轉者，實價登錄價格可提供委員參考。</p> <p>(3) 後續處理說明應再更精確呈現。</p> <p>(4) 有關補償金意見，以基地條件差為單一理由似有不足，請補充說明。</p>	<p>2.有關聽證部分：</p> <p>(1) 已補充說明。</p> <p>(2) 實價登錄價格區間分布以每坪13~16萬元為主，僅有一筆土地案例價格為每坪8萬元上下，本案本次評估價格約為20萬/坪，另提供實價登錄價格表供參。</p> <p>(3) 敬悉。</p> <p>(4) 本案估價報告書對於補償金計算係採先評估土地素地地價，後再依據各戶樓層別差異據以分算各土地所有權人應有土地權利價值，其中考量因素甚多，並非僅以基地條件差為單一計算依據，特此說明之。</p>	<p>2.</p> <p>(1) 詳p.綜理表13-p.綜理表14</p> <p>(2) 詳權利變換計畫p.附錄-10，附錄參。</p> <p>(3) 詳綜理表p.13-p.14</p> <p>(4) 無</p>
	<p>3.有關權利變換部分：</p> <p>(1) 所有權人157位中有111位未參與選配，比例偏低，請再確認未參與分配者意向，以維所有權人權益。</p> <p>(2) 選配狀況請將資料分類，同意與不同意都更、參與與不參與選配可再分析。</p>	<p>3.有關權利變換部分：</p> <p>(1) 本案原土地所有權人為157人，自公開展覽至今已有多筆產權移轉登記，查105.05產權移轉狀況，所有權人數為148人，原法定選配期間完成選配之所有權人及實施者進行溝通協調，總共參與選配之所有權人數為41人，未參與選配所有權人為107位。</p> <p>(2) 本案同意都市更新事業計畫人數為104人，其中32人於法定選配期間參與權利變換分配並提出申請；另未同意都市更新事業計畫已達最小分配單元實施者代為公開抽籤及於公開抽籤後改選2人；於聽證會後經由實施者協調同意參與權利變換分配17人，後實際提出選配申請者為7人。</p>	<p>3.</p> <p>(1) 詳權利變換計畫p.16-2至p.16-6</p> <p>(2) 詳事業計畫p.附錄39至44，附錄壹拾壹、及權利變換計畫p.附錄4至9，附錄貳。</p>
	<p>4.有關估價部分：</p> <p>(1) 不動產估價費用中另計審查費用單獨提列是否適當。</p> <p>(2) 更新前土地價格，估價報告金額與計畫書金額不符部分，請釐清修正。</p>	<p>4.有關估價部分：</p> <p>(1) 已修正。</p> <p>(2) 更新前土地價格，估價報告書金額係以呈現素地地價為主，而計畫書金額係以各土地所有權人應有土地權利價值之平均地價，標題標示未清楚將一併修正。</p>	<p>4.</p> <p>詳權利變換計畫 p.11-1。</p>

相關單位	審查意見	意見回應	修正修次
專案小組各委員及相關業務單位意見	<p>5.有關變價分割訴訟部分，建議尋求專業律師提供法律意見後，向委員說明後續可能情形及處理辦法。</p> <p>6.本案基地法定容積180%，原建築容積539.77%，規劃容積為559.49%是否過高。容積率請載明原容或法容。</p> <p>7.本案土地使用分區管制規定採91年度規定非現行，是否會抵觸都市設計審議規定。</p> <p>8.時程獎勵部分，建議無須贅述921暫行條例相關規定，僅針對現行適用法令說明。</p> <p>9.同一數據及名詞，估價報告書與計畫書應統一說法，請再確認。</p>	<p>5.律師已提供法律意見。</p> <p>6.本案上限容積為原容積+30%法定容積，本案申請允建容積為原容積率+9%法定容積率=539.77%+9%*180%=559.57%，低於上限容積 539.77%+30%*180%=593.775，符合規定。</p> <p>7.依據都市更新條例第 61 條之 1 第 1 項規定「都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。」本案都市更新事業計畫報核日為 102 年 12 月 12 日，而現行「變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第三次通盤檢討）案」為 103 年 1 月 1 日生效，故本案以 91 年 12 月公告 92 年實施之「變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第二次通盤檢討）案」之土管規定檢討，應無疑義。</p> <p>8.敬悉</p> <p>9.敬悉</p>	<p>5.詳事業計畫 p.附錄-44，附錄壹拾貳。</p>
會議決議	<p>1.聽證會相關處理意見建議再做修正，補強處理可行性。</p> <p>2.因本案土地所有權人自公開展覽至今已有多筆產權移轉登記及獎勵容積之修正等原因，所有權人名冊、實設容積率、更新前土地價格單價等相關修正內容，請再釐正。</p> <p>3.規劃設計部分，委員建議相關內容請因應修正，並請結構技師列席下次大會。</p> <p>4.請實施者依專案小組各委員意見參採修正完竣後提請大會審議。</p>	<p>1.已補充說明。</p> <p>2.已修正產權移轉相關所有權人名冊等內容、實設容積率及更新前土地價格單價。</p> <p>3.遵照辦理。</p> <p>4.遵照辦理。</p>	<p>2.詳事業計畫 p.5-2 至 p.5-7 及權利變換計畫 p.5-2 至 p.5-7、p.11-1、p.12-2 至 p.12-4、p.16-2 至 p.16-6、p.17-3 至 p.17-6。</p>

「擬訂臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審議意見回應綜理表（社團法人臺中市不動產估價師公會第三次協助審查會議）

開會時間	民國105年03月04日	發文日期	民國105年03月08日
依據	(105)中估公字第105033號		
相關單位	襄閱委員審查意見	意見回應	修正頁次
社團法人臺中市不動產估價師公會襄閱委員審查意見意見(一)	<p>1.報告書排版問題請重新審視，相關錯別字、圖、表名稱等內容請統一修正。(延續第二次會議內容，報告內容仍有不妥之處)</p> <p>2.就報告書中更新後之可銷售之建物與其土地持分之結果，請與計算更新前土地價格之土地開發分析中推算可供銷售之總金額部分結論相互對照，注意其整體之邏輯性與一致性。(延續第二次會議問題第九點，相關修正邏輯一致性仍有疑義)。</p>	<p>1.重新審視調整，錯誤部分將予以修正。</p> <p>2.重新審視調整，錯誤部分將予以修正。</p>	詳鴻廣不動產估價師事務所報告書。
社團法人臺中市不動產估價師公會襄閱委員審查意見意見(二)	<p>1.估價條件及函文請說明更新後店面評估基準戶。(報告內寫A戶，估價條件未界定)</p> <p>2.報告書格式、字體及間距請再重新檢查，多頁有不一致情形(第一、二次襄閱時已請估價師自行確認並檢查)。</p> <p>3.附件資料請詳列檢附內容(第一次襄閱已要求補齊)，請檢附地號標示部謄本及地籍圖(p.10及p.11報告書提及現場勘察時做為參考資料)</p> <p>4.p.29標題，請再確認否有誤。</p> <p>5.p.31案例照片請再確認是否相符。</p> <p>6.p.33容積差異調整修正請再補充說明，與p.53最後兩法結果權重差異最後權重決定，請加強補充。</p> <p>7.p.40、43與p.96、97案例相同，但調整表格式及調整率結果不一致，請重新確認並調整。</p> <p>8.p.43及p.48土開樓上層調整表與其他樓上層建物調整表不一致，請確認。</p> <p>9.p.63~65案例樓上層拆算單價與說明，與第二次襄閱報告p.71說明及拆算單價均不同，請重新確認何者依據為正確。</p> <p>10.p.71、89、108、125增值性調整率均敘明高總價，但調整性均不一致，請考量產品別的特性及屋齡的差異重新做檢視。且新成屋增值性比舊建物增值性差，請重新檢視。</p> <p>11.p.77比較標的樓層數調整率與更新後樓層調整率不一致</p> <p>12.p.78比較標的十七與p.8比較標的十九，價格日期一樣，期日修正不一致。</p> <p>13.p.81與p.84案例一樣屋齡表達不一致，請修正。</p> <p>14.請補充更新前樓上層水平及樓層調整價差，如p.127~128更新後之調整內容</p> <p>15.p.103與p.120為同一社區案例，但個別因素中(服務設施及接近市場及商圈之程度)調整前後不一致。</p>	<p>1.重新審視調整並補充相關內容。p.摘要2</p> <p>2.重新審視調整。</p> <p>3.重新審視調整並修改相關內容。p.5</p> <p>4.錯誤部分將予以修正。29</p> <p>5.錯誤部分將予以修正。P31</p> <p>6.容積差異調整修正請再補充說明：於行政條件項目中，容積率部分本案勘估標的原容積為539.77%，比較標的一、二、三容積率為350%，考量大里地區並非像高度發展地區如台北市等地區(土地產品稀少且土地強度效益大，土地價格居高不下，容積率未隨等比例增加修正)且本案產品屬於都市更新案件，處理時程較為繁雜且土地產權甚為複雜，屬於較為特殊案件，且開發風險較大，因此本次將容積率向上修正調整為15%為合理範圍內。P33權重差異最後權重決定補充：考量本案標的產品較為特殊(屬於都市更新類型案件)，市場比較法係主要針對一般正常類型產品適用度較高，而本案針對土地開發分析法有考量開發強度、時程、風險、案件用途等，主要以都市更新類型作規劃，因此適用度甚高，故本次最終推定以比較法權重占30%、土地開發分析法占70%。P53</p> <p>7.重新審視調整並修改相關內容。</p> <p>8.重新審視調整並修改相關內容。P43.P48.P101.P118。</p> <p>9.以樓上層租金單價410元/坪計算之為主。P63~65</p> <p>10.重新審視調整並修改相關內容，更新前1樓增值性調整率為-2.10%，更新前樓上層增值性調整率為-1.75%，更新後1樓增值性調整率為-2.20%更新後樓上層增值性調整率為-1.77%。P71、P89、P112、P129</p> <p>11.重新審視調整並修改相關內容，修正為-3%。P77</p> <p>12.重新審視調整並修改相關內容，期日修正為一致101%。P78</p> <p>13.重新審視調整並修改相關內容，屋齡為20年。P84</p> <p>14.重新審視調整並修改相關內容。P91~95</p> <p>15.重新審視調整並修改相關內容，接近服務設施之程度調整率為2%，接近市場及商圈之程度為3%，調整為一致。P107、P124</p>	

「擬訂臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審議意見回應綜理表（社團法人臺中市不動產估價師公會第二次協助審查會議）

開會時間	民國105年01月15日	發文日期	民國105年01月19日
依據	(105)中估公字第105007號		
相關單位	襄閱委員審查意見	意見回應	修正頁次
社團法人臺中市不動產估價師公會襄閱委員審查意見意見(一)	<ol style="list-style-type: none"> 1.報告書排版問題請重新審視，相關錯別字、圖、表名稱等內容請統一修正。 2.p.摘要2，更新後估價條件，沒有設備資料嗎？相關內容請再斟酌。 3.p.44，收益法相關內容書寫方式誤謬，請修正 4.p.45，更新前土地價值評估項目，書寫內容誤謬，請修正。 5.p.50~53，區域因素與個別因素修正未有說明內容，重大調整應該交代說明。（本報告後續比較法均有相同問題，請一併修正） 6.p.56、58，有關容積率的修正不合邏輯？相關內容，請再斟酌。p.58有關樓層別之修正不合邏輯，請再斟酌。 7.p.60適當的開發利潤率之內容，請先陳述合理情形，再陳述修正理由與結論，較為完善。 8.本報告之收益法內容，請針對更新前、後，店面部分、樓上層部分之收益能力高低（租金額），收益資本化率、相關費用之提列重新檢視，以符合邏輯性與一致性。費用提列部分多有計算錯誤情形，包含折舊費，稅金等等內容。 9.就報告書中更新後之可銷售之建物與其土地持分之結果，請與計算更新前土地價格之土地開發分析中推算可供銷售之總金額部分結論相互對照，注意其整體之邏輯性與一致性。 10.p.120，對於車位價格如何決定部分應有估價方法之說明，請予以修正 11.p.120,有關更新後之各單元權利價值及總價，相關調整內容與說明應更為詳盡，勿僅用表格呈現，說明內容請至於本文，並建議有圖文對照，以資完備。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.重新審視調整並修改相關內容。 2.重新審視並補足相關資料。 3.重新審視調整並修改相關內容。 4.重新審視調整並修改相關內容。 5.已修改相關內容p.32~33、44、49、61、67、79、85、104、116、121。 6.已修改相關內容p.48。 7.已修改相關內容p.50~51。 8.收益資本化利率：更新前店面為1.70%、樓上層為1.72%；更新後店面為1.65%、樓上層為1.70%。p.71、89、108、125。相關費用之提列重新審視調整並修改相關內容p.69、87、106、123。 9.土地開發分析中推算可供銷售之總金額部分結論店面部分為24.4萬/坪、樓上層部分為14.1萬/坪，更新後店面部分為22.4萬/坪、樓上層部分為12.8萬/坪，其相差1~2成內為合理範圍。p.52、130。 10.重新審視調整並修改相關內容p.129。 11.重新審視調整並修改相關內容p.130。 	詳鴻廣不動產估價師事務所報告書。
社團法人臺中市不動產估價師公會襄閱委員審查意見意見(二)	<ol style="list-style-type: none"> 1.報告附件資料未詳列內容，第一次審查提及需將估價條件內容附上委託者確認的函文 2.請將更新前、後相關規劃資料做為附件附於報告內 3.一般因素分析內容請就案件內容、性質整理陳述，不相關的資料請斟酌；務必逐字檢查其敘述內容是否符合。 4.報告內容版面及前後間距請再重新檢視。 5.p.52土地容積差異35%，請加強說明其修正8%之基礎及原由。 6.p.52比較法基準容積用539.77%做比較修正基礎，與p.54土地開發分析法用基準容積180%推算土地開發價格；兩者容積差異過大，最終又做為價格決定分析，請確認其一致之基礎。 7.p.56、58為建坪單價，其修正條件中容積率有修正8%請說明其修正依據、基礎 8.p.62土地比較法及土地開發分析法求的試算價格差異達7.9萬，請說明其權重分析依據。 9.p.75、89、104、118一般投資報酬率之調整項目中的調整率及調整率說明。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.重新審視並補足相關資料 2.重新審視並補足相關資料 3.重新審視調整並修改相關內容 4.重新審視調整並修改相關內容 5.重新審視調整並修改相關內容p.33 6.重新審視調整並修改相關內容p.33 7.重新審視調整並修改相關內容p.33 8.重新審視調整並已加強說明。p.53 9.收益資本化利率：收益資本化利率：更新前店面為1.70%、樓上為1.72%；更新後店面為1.65%、樓上層為1.70%。p.71、89、108、125。 	
社團法人臺中市不動產估價師公會襄閱委員審查意見意見(三)	<ol style="list-style-type: none"> 1.本案建物若均已滅失，且無法提供合法建物證明文件者，依據相關法令規定並無合法建物存在事實，亦無合法建物所有權人，請補充說明本案更新前合併前土地價值評估均以立體地價方式處理之理由為何？ 2.請於報告書中檢附本案更新後建築規劃設計面積檢討表、透視圖及建材設備表等建築有關資料。 3.請補充說明本案車位單價決定之理由。 4.請重新檢視本案運用收益法試算收益價格時各項參數（包括收益資本化率）之合理性。 5.請重新檢視、調整、修正本案不動產估價報告書中之遺漏、錯別字、表單設計及內文前後不一等情形 	<ol style="list-style-type: none"> 1.評估本案土地及其地上建物，本案評估標的原有地上建物，后因921地震而拆除（僅剩地下層結構體），若依據不動產估價技術規則第125規定，本案評估標的應以評估素地價格為宜，但考量本案已開過公聽會取得多數所有權人同意，且依實施者要求及鴻廣估價師事務所專業判斷，本案以採評估各土地所有人應有土地權利價值較為公平合理，故經綜合考量後本次評估採評估各土地所有人應有土地權利價值，特此說明。 2.重新審視並補足相關資料 3.重新審視調整並修改相關內容p.129 4.收益資本化利率：收益資本化利率：更新前店面為1.70%、樓上層為1.72%；更新後店面為1.65%、樓上層為1.70%。P71、P89、P108、P125。 5.重新審視調整並修改相關內容 	

「擬訂臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審議意見回應綜理表（社團法人臺中市不動產估價師公會第一次協助審查會議）

開會時間	民國104年10月29日	發文日期	民國104年11月09日
依據	(104)中估公字第104161號		
相關單位	襄閱委員審查意見	意見回應	修正頁次
社團法人臺中市不動產估價師公會襄閱委員審查意見意見(一)	<p>1.p.摘要3更新後估價條件，沒有設備資料嗎?相關內容，請再斟酌。</p> <p>2.p.10估價目的，土地交易客觀價值?內容是否妥適?</p> <p>3.p.13~15政策因素內容，像市場分析之內容，不像政策因素，相關內容，請再斟酌。</p> <p>4.p.16~18市場概況分析的時間點2015第二季?價格日期102年8月?相關內容，請再斟酌。</p> <p>5.p.20近鄰地區土地利用情形，土地使用分區項目，不同使用分區可以成為近鄰地區?農業區、住宅區、工業區?相關內容，請再斟酌。</p> <p>6.p.19，南大里商業集中不易，人口不集中，生活機能不佳，p.20近鄰地區公共設施概況公園、市場、銀行、麥當勞，內容相互抵觸相關內容，請再斟酌。</p> <p>7.p.22土地個別條件，更新前，土地規劃利用上較有難度?更新後，蓋大樓?土地個別條件有差異?相關內容，請再斟酌。</p> <p>8.p.31比較標的選取說明的內容，第1點近鄰地區有誤。相關內容，請再斟酌。</p> <p>9.p.37，就勘估標的之性質其價格形成的邏輯推演，面積大小影響總價高低的因素，應比面積大小影響利用度高低的因素小很多，修正邏輯似有疑義。相關內容，請再斟酌。</p> <p>10.p.37，標的土地的區域因素修正與建物的區域因素修正邏輯有疑義，比較案例1、2為十九甲地區，比較案例3為大里二期，區域因素條件皆相同?相關內容，請再斟酌。</p> <p>11.p.38，比較標的1、2位於十九甲地區，其鄰近之商圈為何?與勘估標的之條件差異如此之大?相關內容，請再斟酌。</p> <p>12.p.37、41、75間區域因素修正結果，相對的邏輯關係要合理。p.41與p.79相對的結論要合理，24.8萬/坪與21.3萬/坪。p.41案例單價36~38萬/坪，p.75案例24萬/坪，均為正常價格?</p> <p>13.p.42比較標的七~九，是否皆為實際成交之正常價格?案例之總價與單價的關係為何?</p> <p>14.p.43，間接成本有關管理費的金額推算，3%係不符不動產估價技術規則之規定。且亦無購買容積之費用產生，內容有誤。相關內容，請再斟酌。</p> <p>15.p.44，開發利潤率，誤植埔鹽鄉地區之相關內容，請修正。</p> <p>16.p.45，土地開發分析價格計算之表格，間接費用中，無購買容積金額，請修正。</p> <p>17.p.46，比較法所選案例之容積條件皆與勘估標的差異甚大，給予較高權重是否合理?</p> <p>18.p.50勘估標的之區域與比較標的十~十二之區域因素無差異?(中興路、內新、塗城)相關內容，請再斟酌。</p> <p>19.p.51，建物個別因素調正分析表，建物條件中臨路情形是否為雙面臨路?還是基地雙面臨路?建物與基地有別。(後續皆有同樣問題，請一併檢討)</p> <p>20.p.54比較標的十三~十五三案例之間與比較案例與勘估標的之間，區域因素均無差異?相關內容，請再斟酌。</p> <p>21.p.56，維修費的計算標準，營造施工費是6萬/坪?7.3萬/坪。重置提撥費計算的標準是10~20%內，分10~20年攤提。p.57的計算式有疑義。(後續收益法均有相同問題)</p> <p>22.p.57，收益法之運用，費用部分，未計算折舊提存費，亦沒有在收益資本化率部分加計價格日期當時未來每年折舊提存率，應請斟酌修正。</p> <p>23.p.58、71、85、98的風險溢酬法的運用都有問題—增值性，修正邏輯有問題。</p> <p>24.p.67、租金單價比較調整表，比較標的19~21之間與勘估標的之區域因素無差異?比較標的20，位於大明路。三個試算租金差異超過20%。相關內容，請再斟酌。</p> <p>25.附件表二的土地權利價值計算的過程?表七的計算過程?請置於本文中，並就計算過程，修正調整是否應更詳細之說明，請再斟酌。</p> <p>26.附件表七、八的修正內容應有說明，對於調整內容，僅有樓層效用，稍嫌粗糙。相關之內容請置於本文之中。相關內容，請再斟酌。</p>	<p>1.已請委託者提供，並附於報告書中。</p> <p>2.p.10重新審視調整並修改相關內容。</p> <p>3.錯誤部分將予以修正p.13~31。</p> <p>4.錯誤部分將予以修正p.31~34。</p> <p>5.重新審視調整並修改相關內容p.36。</p> <p>6.重新審視調整並修改相關內容p.35、36。</p> <p>7.重新審視調整並修改相關內容p.38。</p> <p>8.重新審視調整，錯誤部分將予以修正p.47。</p> <p>9.重新審視調整並修改相關內容p.53。</p> <p>10.重新審視調整並修改相關內容p.53。</p> <p>11.重新審視調整並修改相關內容p.53。</p> <p>12.重新審視調整並將錯誤部分將予以修正p.57、96。已將樓層別拆分其一樓單價p.93~95。</p> <p>13.將案例七~九部分更換案例p.107~109。</p> <p>14.錯誤部分將予以修正p.60。</p> <p>15.錯誤部分將予以修正p.61。</p> <p>16.錯誤部分將予以修正.62。</p> <p>17.重新審視調整p.63。</p> <p>18.更換案例比較標的十一並重新審視調整p.64~67。</p> <p>19.更換案例比較標的十一並重新審視調整p.64~67。</p> <p>20.更換案例比較標的十五並重新審視調整p.71。</p> <p>21.重新審視調整並將錯誤部分將予以修正，營造施工費是7.1萬/坪，重置提撥費係按勘估標的的營造施工費之15%計算應重置部分，該部分按20年攤提。</p> <p>22.重新審視調整並將錯誤部分將予以修正p.74。</p> <p>23.重新審視調整並將錯誤部分將予以修正p.75、89、104、118。</p> <p>24.更換案例比較標的二十、二十一並重新審視調整p.85。</p> <p>25.重新審視調整並將錯誤部分將予以修正詳附件表二。</p> <p>26.重新審視調整附件表七、八。</p>	<p>詳鴻廣不動產估價師事務所報告書。</p>

相關單位	襄閱委員審查意見	意見回應	修正頁次
社團法人臺中市不動產估價師公會襄閱委員審查意見意見(二)	<ol style="list-style-type: none"> 估價條件及內容是否有會議紀錄或委託者的函文內容依據，因估價報告書內容多數提到委託者表示等相關字眼。 更新前、後店面價格評估(比較法、收益法、土地開發分析法)有關本案及案例請先拆分成1樓面積比較再推算該戶總值，案例價格有包含車位面積及價格請先分拆並扣除。 更新前、後樓上住家除樓層垂直差異外，應還有水平位置修正請一併考量並分析。 更新前土地權利價值評估過程，請於報告書內敘明清楚並將推算過程及內容呈現。 摘要1有關更新前後基本資料，請註明原規劃戶數及更新後戶數、產品別各多少戶。 摘要2更新前估價條件2後段有敘明“本次勘估另考量其土地整合影響因素評估之”字眼係於何處修正及如何考量。 摘要2更新前估價條件車位產權狀態及未評估之原因請再特別敘明。 摘要3更新後估價條件等建材設備資料說明與p.10、28說明不一致，請再確認。 p.4目錄伍的附件請詳列附件內容，另請補提評估土地標示謄本、使用分區、更新前、後建物座落位置平面圖影本。 p.13~18分析資料請以價格日期當時分析說明，並留意前後資料避免有矛盾抵觸之情形。 p.28請有關建材設備，請放置表格。 p.37、41、42、51、64、78、91、103勘估標的道路寬度有誤，請再確認。 p.37勘估標的容積與各比較標的容積差異達40%以上僅修正5%請說明其調整依據及基礎。 p.40土地開發分析法總銷售面積與更新後規劃面積及車位數差達10%以上請確認其差異。 p.41比較標的的四的區域因素及接近條件修正率超過15%請再確認是否有誤；p.41、42建物面積調整項之面積坪數均為區間值，請確認其修正基礎為何。 p.42、50、51、67、77、78、81、90、91、94於區域因素項之發展潛力及個別因素項之接近條件與P36、37修正幅度均不同，請檢視其一致性或說明之。 租金案例資料來源請註明，樓層及面積請務必查證確認。 p.54比較標的十三項目之建物面積與個別因素之面積不同請再確認。 p.55~59、p.68~72、p.82~86、p.95~99有關閒置及其他損失百分比、房屋稅折舊率計算、保險費比例百分比、維修費之營造施工單價、調整率說明內容請前後核對數值，均有誤植及表達前後不一致之情形，請重新檢視並修正。 	<ol style="list-style-type: none"> 重新審視且襄閱確認無誤後將請委託者發文確認。 已拆分案例且推算該戶總值p.57、58、65、93、95。 重新審視調整並修改相關內容詳附表七、八。 重新審視調整並修改相關內容詳附表二。 重新審視詳附表六、七。 原本有考量其土地整合影響因素評估之，後來小組會委員表示不可考量此因素調整，故已將其刪除，本次已重新審視調整。 本案標的所有權人並無持分更新前地下停車位產權，故本次勘估於評估更新前土地權利價格時，並未評估更新前車位價格，已說明於更新前估價條件。 依實執者提供資料大里區長春段建材設備等級表。 土地標示謄本、使用分區及更新前建物座落位置平面圖並無相關資料，更新後建物座落位置平面圖已請委託者提供。 錯誤部分將予以修正p.13~p.34。 已補充。 錯誤部分將予以修正道路寬度為20、8米。 考量大里地區並非像高度發展地區如台北市等地區(土地產品甚稀少且土地強度效益大，土地價格居高不下)，土地價格並未隨容積率等比率增加，惟本次亦有考量委員意見，將容積修正調整為8%乃為合理範圍內。 重新審視調整並依照建築師規劃方式評估。 更換案例四、五、六並重新審視調整P57。 重新審視調整其一致性p.59、67、68、71、81、82、85、96、97、100。 重新審視修改p.71、85、100、114，其資料來源為現場詢問住戶及社區管理員提供。 錯誤部分將予以修正p.71。 重新審視調整並將錯誤部分將予以修正p.72~75、p.86~89、p.101~104、p.115~118。 	詳鴻廣不動產估價師事務所報告書。
社團法人臺中市不動產估價師公會襄閱委員審查意見意見(三)	<ol style="list-style-type: none"> 有關價格日期訂定為102.8.8，請依據相關法令補充說明本案權變計畫書報核日期為何？ 本案地下室並未拆除完畢，請補充說明本案全區是否均為「重建區段」？本案基地上全部建號是否均已辦理減失登記？ 請補充說明本案建築規劃設計是否有辦理容積移轉或非都更容積獎勵之其他獎勵。 本案建物若均已減失，且無法提供合法建物證明文件者，依據相關法令規定並無合法建物存在事實，亦無合法建物所有權人，請補充說明本案更新前合併前土地價值評估均以立體地價方式處理之理由為何？ 請檢附本案更新前使用執照影印及相關圖說，並補充說明本案更新前原使用容積率539.77%之檢討計算過程。 請檢附本案建築規劃設計面積檢討表及相關圖說、建材設備表等建築有關資料。 請依不動產估價技術規則相關規定，補充說明本案可銷售總樓地板面積計算之依據？ 請補充說明本案車位單價決定之理由。 請重新檢討本案土地開發分析價格中，有關二樓以上建坪單價及營建施工費單價、購買容積金額之評估金額。 請依技術公報規定，重新檢討本案運用收益法試算收益價格時各項參數之合理性。 請重新檢視、調整、修正本案不動產估價報告書中之遺漏、錯別字、表單設計及內文前後不一等情形。 	<ol style="list-style-type: none"> 本案價格日期訂定係依據法令相關規定規範之，此項內容已於都更審小組會議內討論過，應無疑義。 本案全區均為「重建區段」。本案基地上全部建號均已辦理減失登記。 本案建築規劃設計均以更新前原容積為主。 本案依據不動產估價技術規則第一百五十五條評估標的長春段769地號各土地所有人應有土地權利價值。 已補件【原容積樓地板面積10676.66m²÷基地面積1978m²=539.77%】 已補件。 本案已修改依照建築師所規劃設計圖說面積計算。 以本案更新後平均車位價格作為銷售單價。 重新審視調整並修改相關內容p.57~62。 重新審視調整並將錯誤部分將予以修正p.72~75、p.86~89、p.101~104、p.115~118。 重新審視調整並修改相關內容。 	

「擬訂臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審議意見回應綜理表（臺中市政府都市更新及爭議處理審議會第一次專案小組）

開會時間	民國104年05月20日（星期三）下午2時	開會地點	臺中市政府都市發展局第一會議室
主席	張委員梅英	紀錄	施宣熙
依據	依104年05月28日中市都更字第1040085970號函		
相關單位	審查意見	意見回應	
專案小組各委員 及相關業務單位 意見	1.有關實施者篩選三家估價公司之依據為何？依據實施者回覆係因該三家估價公司均有權利變換估價經驗。	1. 依都市更新權利變換實施辦法第6條規定：權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之；前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。故只要具有依法律從事不動產估價業務之估價師均得辦理權利變換估價業務，以上三家均具有此資格，尤以鴻廣及世通對權利變換估價業務均有經驗。此經比較鴻廣、世通、朝富三家估價師事務所之估價報告結果，本案更新前土地總價值及更新後總權利價值皆以鴻廣不動產估價師事務所之估值為最高，考量不參與分配者可領取補償金之數額，以及參與分配者之應分配權利價值，故實施者選定以鴻廣不動產估價師事務所之估價結果作為權利變換計算之依據。以上估價報告經提送台中市估價師公會協助審閱，已依據其意見作大幅度修正，更具有維護地主權益之作用。	
	2.有關聽證會意見部分，現場回復意見與後續規劃單位研析意見應有區別，並請說明處理情形。 3.有關容積獎勵部分： （1）時程獎勵部分，本案係因九二一震災劃定更新地區，九二一震災重建暫行條例失效後再依都市更新條例辦理是否妥適，請再研析。並請多提供相關案例供參。 （2）原容積高於法定容積部分，因九二一震災前建築法令與現行法令不同，部分容積計算之認定請實施者再行檢核。 （3）規劃設計獎勵部分，是否與環境調和本案需另送都市設計審議，建議一併辦理。另獎勵值是否可達4%，應再加強論述說明原因。都市設計審議原則： A. 基地前後臨路須檢視土管要點是否有退縮規定，臨仁化路2樓建物超出無遮簷人行道部分是否符合法令規定。 B. 需製作建物模型。 C. 開放空間最大化。 D. 建築物立面綠化。 E. 屋頂需三分之一綠化，設置街道家具、公共藝術。 F. 法定空地二分之一綠化。	2.已補充說明。 3.有關容積獎勵部分： （1）本案因921震災時受損，乃屬第7條第1款所載「因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞」之情形，依921震災重建暫行條例第18條第一項規定：「災區建築物因震災重建而適用都市更新條例第44條第一項第二款、第四款或第五款之規定者，得不超過該建築基地原建築容積之0.3倍，予以容積獎勵。」亦即適用該條例之案件除得以原容積增加其0.3倍外，尚得依都市更新條例第44條第一項第三款申請「時程獎勵」。但921震災重建案大多只申請原容積之0.3倍重建，未申請時程獎勵。本案申請報核時暫行條例已失效，故回歸都市更新條例規定，依該條例第7條規定申請劃定都市更新單元，並奉原台中市政府99.08.23府建城字第09902614032號將本基地範圍公告為更新單元，並申請都市更新條例第44條原建築容積高於法定容積及台中市都市更新自治條例第12條更新時程獎勵。除以原容積重建外，申請獎勵值為320.44m ² ，如以921震災暫行條例申請重建，除以原建築容積重建外，尚可申請原容積之0.3倍（3,202.998m ² ）及時程獎勵（249.228m ² ），合計3,452.23m ² ，兩者差距甚鉅。提供相關案例：100年12月核定之擬定台中市太平區樹孝段484地號等7筆土地都市更新事業計畫案，其申請容積獎勵項目依據台中市都市更新自治條例第12條更新時程獎勵、都市更新條例第44條原建築容積高於法定容積，即以原容積重建外再申請時程獎勵。 （2）原容積之計算係由建築師依現行技術規則第162條檢討原竣工圖計算而得，並由建築師檢附相關計算書圖及簽證表函請主管機關之原容積認定，且已獲主管機關（104）中市都更字第1040033751號函確認本案原建築容積樓地板面積經建築師檢討簽證負責尚符規定。 （3）本案因樓層數超過12層樓，依規定送都市設計審議；另有關本案申請量體色彩與環境調和獎勵，其中外觀色彩部分，所選擇色彩已與周遭建築物色彩相仿，達成色彩與環境調和；而量體部分，已再加強基地週遭之綠化與建築物垂直綠化，為考量建築物高度與周遭環境之落差，故申請之獎勵值由4%降為2%。 A. 本案適用91年12月發布之「變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第二次通盤檢討）案」，其土管要點並無設置無遮簷人行道之規定，故本案臨仁化路部分設置騎樓符合規定。 B. 本案依規定製作模型於審議時提出。 C. 本案基地形狀不規則，不易規劃完整開放空間，已將空地集中留設於臨街8M道路側，使開放空間盡可能最大化。 D. 本案已規劃立面綠化。 E. 本案已設置街道家具及公共藝術品，並依規定檢討屋頂1/3綠化。 F. 本案依規定檢討法定空地1/2以上綠化。	

相關單位	審查意見	意見回應
專案小組各委員及相關業務單位意見	<p>4.有關建築設計部分：</p> <p>(1) 部分建築緊臨仁化路，馬路對住戶直接衝擊似有不妥。</p> <p>(2) 部分植栽位於人工地盤。</p> <p>(3) 是否規劃資源回收空間，對住戶是否便利？</p> <p>(4) 地下室部分停車位規劃不當。</p> <p>(5) 防救災覆蓋率不足。</p> <p>(6) 建物外觀展現傳統較無特色。</p> <p>(7) 建材、單價分析應盡量詳細說明。</p>	<p>4.有關建築設計部分：</p> <p>(1) 本案北側長度超過35公尺，其中僅約10.5公尺緊臨仁化路，且仁化路對側為汙水處理廠預定地，並非低密度住宅區，因此本案建築量體對仁化路對側不致造成衝擊。</p> <p>(2) 位於人工地盤上之植栽，其覆土深度均達都市設計審議規範規定，詳景觀剖面圖。</p> <p>(3) 資源回收空間設於中央棟後側，對於3棟住戶動線均十分便利。</p> <p>(4) 停車空間規劃，包含車位尺寸、車道寬度、車道坡度、停車緩衝空間等均符合相關法規規定，車位配置雖因基地形狀不規則看似較不整齊，惟各車位停車並無問題。</p> <p>(5) 本案防災計畫圖係依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，其內容僅規範應於距建築物臨接道路或4公尺以上通路之開口11公尺以內設置雲梯車操作空間，對於未臨接道路或4公尺以上通路部分並無規定，且外部雲梯車為消防救災其中一個環節，建築物應設有必要之消防救災設備，如消防栓、連結送水口等必要消防救災設備，提供消防隊員救災使用，故應無防救災覆蓋率不足之問題。</p> <p>(6) 因本案基地形狀不規則，導致建築物排列並不整齊，故本案建築外觀採取簡約少裝飾設計，避免過於複雜而讓都市景觀更為雜亂。由於審議時3D外觀透視圖渲染效果不佳，無法完全展現外觀設計，本次3D外觀透視圖已重新渲染。</p> <p>(7) 敬悉。</p>
	<p>5.有關估價部分：</p> <p>(1) 估價條件設定不當，報告書p.4、15更新前估價條件第2點，更新前對於不考量容積移轉、容積獎勵等因素設定不當，蓋本案土地上已無建物之負擔，建物已滅失，與北部一般權利變換案件上有建物既存之情形不同，條件設定不當，採法定容積180%為基礎，忽略約500%原容積量體，嚴重低估更新前素地價格，有損不參與更新之土地所有權人之權益，且更新後採用極高之容積獎勵，原有地主係有貢獻，排除相關獎勵並不合理，對於不考量容積獎勵卻考量整合因素之設定，更係錯上加錯。（並復聽證會民眾意見第6、8、9、11點）。</p> <p>(2) 報告書p.35，針對區域因素部分，比較標的1、2、3條件均相當，商效、成熟度均相同？</p> <p>(3) 報告書 p.36，個別因素調整，宗地個別因素部分，為何沒有面積調整細項？道路條件部分，道路寬度8公尺相較20公尺調整2%？道路種別部分，慈德路</p>	<p>5.有關估價部分：</p> <p>(1) 本案標的土地素地價格評估，非以法定容積率180%評估，而係以更新前原使用容積率539.77%做為評估基準。</p> <p>(2) ~ (17) 本案依104.05.20召開臺中市政府都市更新及爭議處理審議會第一次專案小組之會議紀錄所載審查意見修正估價報告書，實施者並於104年10月05日以(104)新長春字第1041001005號函檢送估價報告書至社團法人台中市不動產估價師公會協助審查，已依社團法人台中市不動產估價師公會104年11月09日(104)中估公字第104161號、105年01月19日(105)中估公字第105007號及105年03月08日(105)中估公字第105033號函之協助審查意見修正，重新檢視案例、修正適用其合理性，經估價師公會三次襄閱會議，已准予襄閱通過，依105年03月17日(105)中估公字第105039號函並重新製作估價報告書。</p>

屬幹道？（省道？縣道？鄉道？），產權因素不應調整，違反更新權利變換邏輯。

- (4) 資本利息綜合利率，土地價值比與建物價值比依本報告內容約10%：90%，報告書p.43卻是50%：50%。
- (5) 報告書p.44土地開發分析法設定條件不合理，容積180%之設定，但更新事業計畫採用的卻是550%多是否合理？如何調和？
- (6) 報告書p.54、55相關收益法之內容，是否符合全聯會5號公報之內容，相關費用提列是否合理？重置提撥費是否應提列？
- (7) 報告書p.69比較標的19、20，相較於p.35比較標的1、2、3之區域因素有關商效與發展潛力部分修正，相較下不合理，比較標的19、20是大里一期重劃區，為大里最發展之地區，調整率較慈德路低，兩者邏輯有謬誤。
- (8) 報告書p.70，道路寬度條件比較標的21，8米道路相對於20公尺道路修正2%？屋齡之修正是否合理？4年2%、13年4%？
- (9) 整本報告書欠缺「區域市場行情分析」專章，導致無法洞悉買賣實例選取客觀與否？
- (10) 個別因素分析土地法定使用管制，台中市自治條例已實施，報告書仍引用都市計畫法台灣省施行細則規定，本案都市計畫已有通檢二次，但p.30依舊寫一通，是否欠周詳？
- (11) 所有比較標的皆未揭露明確地、建號，也未有實地照片影像，查估單位是否確實瞭解案例位置、態樣，令人存疑？況現以實價登錄，但查估價單位仍援用內

	<p>政部交易簡訊 (p.34比較標的三) , 591租屋網 (p.78) , 值得商榷。</p> <p>(12) 土地開發分析法求取總銷售金額時, 地面層單價每坪19萬 (第42頁) 依據?</p> <p>(13) 收益資本化率 (p.54、64、85) 本報告採市場萃取方式, 然每月租金單價水準一律採300與600, 是否太過籠統? 房價水準依據也未交代?</p> <p>(14) 收益法總費用內未有重置提撥費 (p.55、65、86) , 也未有折舊提存費, 或是以折舊提存率方式處理, 報告書中皆未看到提列, 違反估價技術規則。</p> <p>(15) 整份報告部分內容過於簡略, 調整修正項目交代不清, 文辭流暢感欠佳, 也未有相關圖說搭配文義, 許多參數、價格引用來源不明, 是否有符合不動產估價技術規則? 粗糙的價格推演過程亦遭質疑結果的公正性, 故建議查估單位參考臺中市不動產估價師公會輪案報告版格式重新製作, 以去除外界之疑慮。</p> <p>(16) 比較標的請補充詳細資料, 比較標的3區段市場成交行情, 比較標的2面積選取為何61坪, 請詳細說明。</p> <p>(17) 比較法針對產權複雜因素調整價值下修10%是否合理。</p>		
會議結論	請實施者依專案小組各委員及相關業務單位意見修正完竣後再提會續審。	敬悉	

「擬訂臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審議意見回應綜理表（臺中市政府都市更新及爭議處理審議會103年第11次會議）

開會時間	民國103年12月05日（星期五）上午9時30分		
開會地點	臺中市政府州廳4樓簡報室		
主席	賴委員英錫	紀錄	林玄苗
依據	依103年12月10日台中市府授都更字第1030254448號函		
相關單位	審查意見	意見回應	修正頁次
各委員及相關單位意見	<p>1.有關聽證會意見部分：</p> <p>(1) 停車位價格部分為75~100萬/個，普遍反應價格偏高，回覆意見表示以本會審議結果為準，請詳為說明估價基準為何？</p> <p>(2) 聽證會意見綜理表規劃單位所指為實施者或受託人？請說明。</p> <p>(3) 法定停車位並無權狀，參與權利變換者後續所購買的車位應詳細說明是否有所有權、是否屬獎勵停車所設之車位等資訊。</p> <p>(4) 編號1發言人意見詢問室內外使用建材材料為何，應詳細說明載於計畫書何處？</p> <p>(5) 編號4建議無障礙設施部分，應於計畫書補充及說明。</p>	<p>1.有關聽證會意見部分：</p> <p>(1) 本案評估停車位價格係先區分停車位形式，分為機械車位及平面車位兩種，其中平面車位價格差異主要來自於其車位面積、大小、地下樓層數及車道出入口，而機械車位價格差異與平面車位亦同，但亦須評估機械上下層形式或旋轉式機械車位；停車位價格部份依估價師評估結果，從地下3層機械車位45萬、平面車位75萬至地下1層100萬，不同樓層及不同大小而有價位的差異。</p> <p>(2) 實施者為新緯建築開發股份有限公司、規劃單位為受託人逢達不動產開發顧問股份有限公司。</p> <p>(3) 現在所新建大樓之停車位，皆為獨立建號及獨立的面積計算，法定停車位是沒有獨立權狀，但屬於獨立面積計算，在建物所有權狀主、附屬建物面積底下有車位的面積及編號；獎勵停車位非屬於法定停車位，本案無獎勵停車位。</p> <p>(4) 敬悉。室內建材於事業計畫之附錄陸及權利變換計畫書之附錄伍內有載明，在自辦公聽會時也於會中有簡報，如未來建材的部分有變動，將在信託說明會配合更詳細的說明。</p> <p>(5) 已補充於事業計畫及權利變換計畫書內。</p>	<p>1.</p> <p>(1) 詳權利變換計畫書。</p> <p>(2) 無。</p> <p>(3) 無。</p> <p>(4) 詳事業計畫 p.附錄-30、31，附錄陸及權利變換 p.附錄-83、84，附錄伍。</p> <p>(5) 詳事業計畫 p.11-17，圖 11-14 及權利變換 p.6-17，圖 6-14。</p>
	<p>2.有關建築設計部分：</p> <p>(1) 權利變換計畫書第6-16頁，地下停車位B1編號131號、B2編號93號、B3編號27號，一般車長4米9無法停入，請修正。</p> <p>(2) 法定與自設停車位應有價格上的差異。</p> <p>(3) 地下停車位B3編號44、45、54、55、56、57號機械停車位是否適當？請說明。</p>	<p>2.有關建築設計部分：</p> <p>(1) 該車位屬建築技術規則第60條第1項所稱停車角度小於30度之車位，車位大小依法為250cm、600cm，亦即停車角度小於30度的停車位，依法尺寸僅有250cm*600cm一種。</p> <p>(2) 於實務上評估停車位價格係先區分停車位形式，分為機械車位及平面車位兩種，查法定停車位與自設停車位僅產權形式不同，且皆為獨立產權車位，兩者並無不同，故於評估停車位價格時應考量上述諸多因素，而非以法定停車位與自設停車位作為區分。</p> <p>(3) 依據建築技術規則第61條第1項第3款：停車位角度超過60度者，其停車位前方應留設深6公尺、寬5公尺以上之空間。B3編號44、45車位停車角度為29度，停車位前方緩衝空間並無規定，實際設有696cm*961cm之迴車空間，車輛進出應無問題；另B3編號54、55、56、57號停車位為停車角度超過60度之車位，前方所留設空間為510cm*618cm符合規定，為使停車更好出入，將停車位旁消防機房適度縮小，加大迴車空間。</p>	<p>2.</p> <p>(1) 無。</p> <p>(2) 無。</p> <p>(3) 詳事業計畫 p.11-19，圖 11-16 及權利變換 p.6-19，圖 6-16。</p>

相關單位	審查意見	意見回應	修正頁次
各委員及相關單位意見	3.容積獎勵部分，九二一震災時重建者無時程獎勵，本案適用時程獎勵是否合理？請說明。	3.本案因921震災時受損，乃屬第7條第1款所載「因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞」之情形，依921震災災後重建實錄第六篇住宅及社區重建載明，重建區以都市更新方式辦理重建，適用九二一震災重建暫行條例及都市更新條例規定者，予以容積獎勵，但因921震災重建暫行條例失效後，並依循都市更新條例規定，申請都市更新條例第44條原建築容積高於法定容積及台中市都市更新自治條例第12條更新時程獎勵。提供相關案例：100年12月核定之擬定臺中市太平區樹孝段484地號等7筆土地都市更新事業計畫案，其申請容積獎勵項目依據台中市都市更新自治條例第12條更新時程獎勵、都市更新條例第44條原建築容積高於法定容積。	3.詳事業計畫 p.附錄-43、44，附錄玖。
	4.有關權利變換選配部分，選配率過低，本案報核至今亦已有多位所有權人變更，實施者對於事業計畫之執行是否有再予以溝通，是否同意未選配者再次選配？請說明。	4.雖然依法選配期限已截止，以上有意願參與選配者，我們將會盡力協商促成，但以該等所有權人為限，以期選配有個終止。而聽證會當天及會後有部分地主表達欲參與選配，實施者與14位地主至實施者辦公室進行溝通協調，只要不影響到原參與選配的所有權人，皆會協助地主參與選配。	4.無。
	5.參與選配或補償與估價相關，本案三家估價師之篩選是否有地主參與？如何篩選？請說明。	5.依都市更新權利變換實施辦法第6條規定：權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之；前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。此經比較鴻廣、世通、朝富三家估價師事務所之估價報告結果，本案更新前土地總價值及更新後總權利價值皆以鴻廣不動產估價師事務所之估值為最高，考量不參與分配者可領取補償金之數額，以及參與分配者之應分配權利價值，故實施者選定以鴻廣不動產估價師事務所之估價結果作為權利變換計算之依據。	5.無。
	6.所有權人貸款問題關係參與選配或領取補償，實施者是否提供協助？請說明。	6.在聽證會前後，所有權人有來找實施者與規劃單位，目前還有設定抵押權的原貸款，是因為地主以當時921震災的優惠貸款去買房子，而原貸款沒有去做部分塗銷，所以貸款的額度較高，當然會影響到選配的意願，目前還有部分土地被查封就是因為原貸款沒有繳，我們在會上也公開承諾所有地主，只要銀行要去貸款和協商的，我們會提供協助，但要地主願意去做協商，協商後可以把部分清償、把抵押權塗銷，這樣買房子比較沒有爭議，如果現在債務餘額還過高，去買房子後舊貸款的抵押權會轉載到新房子及土地上，只要地主有意願，我們樂意予以協助。	6.無。
會議決議	1.本案有待釐清部分，請業務單位簽請成立專案小組審查。	1.敬悉。	1.無。
	2.容積獎勵部分△F1原容積高於法定容積部分及△F3時程獎勵部分，本案法令之適用性請再釐清。	2.本案因921震災時受損，乃屬第7條第1款所載「因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。」之情形，依921震災災後重建實錄第六篇住宅及社區重建載明，重建區以都市更新方式辦理重建，適用「九二一震災重建暫行條例」及「都市更新條例」規定者，予以容積獎勵，但因921震災重建暫行條例失效後，並依循都市更新條例規定，申請都市更新條例第44條原建築容積高於法定容積及台中市都市更新自治條例第12條更新時程獎勵。	2.詳事業計畫p.附錄-43、44，附錄玖。
	3.估價水準偏低與所有權人認知落差部分，涉及所有權人參與選配或領取補償之意願，請實施者於專案小組審查時詳予說明估價相關事項及如何篩選三家估價師。	3.聽證會上有4位地主提出更新前估價補償金的問題，其中3位地主已於會後把土地賣掉，另1位地主參與分配，實施者也同意地主參與分配，我們也很樂意協助。	3.無。
	4.有關建築設計及原建築容積部分，請市府都發局建管科於專案小組審議時配合釐清。	4.敬悉。	4.無。
	5.有關多位所有權人產權異動得否再參與選配，請實施者釐清其權利。	5.聽證會當天及會後有部分地主表達欲參與選配，實施者與14位地主至實施者辦公室進行溝通協調，只要不影響到原參與選配的所有權人且現在為所有權人，皆會協助地主參與選配。但如原已選配者，而再將其土地所有權移轉與他人，如新承買人願意選配，實施者自無反對理由。	5.無。

「擬訂臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」聽證會議紀錄綜理表

開會時間	民國103年09月30日下午2時	開會地點	臺中市大里區大新街36號（大里區公所第三辦公大樓三樓會議室）
出席列席簽到	詳出席簽到名冊		
地主意見		現場回覆意見	意見回應及處理情形
黃	<p>5.地下挖三層，一個停車位100萬，價格太高。更新前停車位是沒有權狀，所以沒有得到補償，現在更新要受災戶自費買車位不合理。</p> <p>6.受災戶不了解都更程序及法規，如何讓受災戶更安心，放心把都更案給新緯、逢達規劃，受災戶要如何得到更好的權益與保障？</p> <p>7.土地和房地價值未定之前就進行選配，使許多人喪失了選配資格，選配時間已過，能給未選配的受災戶再一次選擇機會嗎？</p> <p>8.室內室外使用建材材料為何？是否現今階段還不能確定？</p>	<p>5.關於停車位100萬的部分是B1的停車位，B3的機械車位45萬、平面汽車位75萬開始，整個權利變換估價包含更新前、更新後房屋及車位都在估價報告書裡面，價格的高與低實際以台中市審議委員會審議結果為準。</p> <p>6.實施者在921震災重建案經驗都是透過信託方式來實施的，整個架構在權利變換、分配通知都有載明所有地主參與分配都要配合實施者與銀行簽訂信託契約，對於地主與實施者皆是保障。在整個信託架構之下產權供給銀行做信託財產，所有資金也由銀行控管，實施者於權利變換發布實施後召開信託說明會，講解完之後再與地主簽訂信託契約。</p> <p>7.分配通知書內容甚多，對於簽署及送達要件都規定很清楚，在通知書及公聽會皆有說明，法定選配30天及分配期限為102.11.15，尚未送達者權利分配是失效的。營建署100年有個解釋函，超額選配及超過選配期限屬於法外可以協商，實施者會全力來協商。</p> <p>8.室內建材於計畫書內有載明，如未來建材的部分有變動，實施者將在信託說明會配合更詳細的說明。</p>	<p>1.有關車位價格依估價師查估結果，地下三層機械停車位為45萬、平面汽車停車位為75萬開始，本案地下三層至一層範圍為75萬至100萬，並非每個車位均為100萬，完整權利變換更新後價格於估價報告書裡。</p> <p>2.因921震災重建案，依實施者之經驗都是透過信託方式來實施的，土地銀行協助來訂定信託契約，信託架構於權利變換計畫及102.10.11寄發分配通知第12點已表明配合信託機制，都有載明所有地主參與分配都要配合本公司與銀行簽訂信託契約，整個信託架構的保障，對於地主權益保障，相對於本公司也是個保障。未來發布實施以後會召開信託說明會。</p> <p>3.本公司102.10.11寄發分配通知（P5）第10點「（四）申請書表送達要件」「1.郵寄送達」載明：「上開書表，如經郵寄送達者，將上開書表填寫完畢後置入回郵信封（詳附件十二）寄回，以郵件戳章日期102.11.15前為限，始為有效。」黃小姐並未於法定期限內提出分配申請，依規定，並不得重新申請選配。於聽證會後實施者函請黃小姐重新提出選配申請，但不得以不影響到原參與選配所有權人之單元及車位為前提。經辦理重新選配，黃小姐已提出選配申請。</p> <p>4.室內建材於事業計畫書之附錄陸及權利變換計畫書之附錄伍內有載明，在自辦公聽會時也於會中有簡報，如未來建材的部分有變動，將在信託說明會配合更詳細的說明。</p>
李	<p>3.受災戶最關心的是之前房貸尚未處理，因前有銀行貸款320萬，因尚未償還今若加入更新重建是否會被銀行扣押？實施者應要如何協助受災戶與銀行協調，才維護受災戶權益？</p> <p>4.如何把建築成本降至最低、如能像更新前地下停車費用作為公共基金，請實施者與市府盡力協助受災戶。</p>	<p>3.選配後的房子產權登記完，債務抵押權轉載到新房子，轉載去債務還是存在，債務狀態未處理，參與選配是不利，應先與銀行協商，當事人現況若尚有需要與銀行協商問題，本公司與現場人員也很樂意幫助協調。</p> <p>4.希望降低成本，優惠住戶，權利變換機制就是這樣，多少利潤的部分在未來審議的過程中一定會透明公開。</p>	<p>3.有債務問題的所有權人，應先與銀行協商，經協商結果再來考量是否參加分配或領取補償金，當事人現況若尚有需要與銀行協商問題，本公司與現場人員也很樂意幫助協調。於聽證會後實施者與地主至實施者辦公室進行溝通協調後，並經估價師公會協助審查估價報告書，以原土地平均單價14萬2千元，做適度修正後土地平均單價為20萬7千元，保障地主權益，李先生已決定領取補償金。</p> <p>4.希望降低成本，優惠住戶，權利變換機制就是這樣。至於將停車位納入公設，作為出租使用，將膨脹公設比，對地主並非有利。</p>
林	<p>3.請建商在店B能有衛浴設備和廚房一套，並且再開一扇後門，格局是否可改變？</p> <p>4.新緯與逢達之相關協商承諾是否有法定效益？是否說明會結束，即結束新緯和逢達雙方關係？</p>	<p>3.於「店B」衛浴設備為基本配備，送件版之圖面疏忽此部分，今日形成會議紀錄，未來將會補充進去。惟再開一後門，如建築設計法規允許，實施者當配合辦理。</p> <p>4.本公司也不是第一次做都市更新，我們有過去完整的案例，今天我們很認真地參與這個案子，我們與逢達一定會攜手走到最後一天，把房子交到住戶手上。</p>	<p>3.店B已規劃衛浴設備及廚具，店B陽台規劃落地窗門，可做為後門使用，進出屋內外。</p> <p>4.本公司不是第一次做都市更新，我們與逢達一定會攜手走到最後一天，把房子交到住戶手上，而且所有承諾都一定完成。</p>
周	<p>3.現今社區提倡做無障礙社區，是否1樓警衛室能否加設無障礙廁所？對社區老人小孩也比較方便。</p> <p>4.建議聽證會場地能選在無障礙空間。</p>	<p>未來在審議階段時，會在圖面補充無障礙廁所規劃。</p>	<p>已於一層設置無障礙廁所。</p>
江	<p>3.都市更新期間，本土地為於法院判決分割，致產生「競合」之情形，鈞府為監督人，作何處置？</p> <p>4.如判決分割為變賣分割後，致土地歸由單獨一人向法院拍定，該拍定人可否主張不受都市更新方案之約束？</p>	<p>當事人說明由都發局書面答覆。</p>	<p>當事人說明由都發局書面答覆。</p>

地主書面意見陳述		現場回覆意見	意見回應及處理情形
	土地補償費過低。	很多人對於土地的補償費有疑問，反應周邊的行情如何，主要有很多面向需要討論，該土地有產權法拍狀況、地形崎嶇不完整，臨仁化路道路面寬尚不足，開發利用等問題，無法與其他可開發建築用地比較，詳細資料可載明於估價報告書內。	本案基地的條件較差、地形崎嶇，規劃開發效益不高，雖臨仁化路但面寬不夠，針對這土地的價格，需要考量更新前的產權、地形及其他開發利用等問題，本案詳細資料載明於估價報告書內，可提供地主參考，但地主有此疑慮，實施者已請估價師重新評估，並經估價師公會協助審查估價報告書，以原土地平均單價14萬2千元，做適度修正後土地平均單價為20萬7千元，保障地主權益。另查於聽證會後林小姐已賣出土地移轉予其他所有權人。
	當初調查住戶是否承購時，因本人經濟因素考量並未選擇承購方式。但因多方評估，加上經濟狀況改善，希望參與承購(目前居住為承租方式，計畫購買屬於自己的房產)。	與剛剛回覆黃小姐部分相同，屬於法外可以協商，實施者會全力來協商。	本公司102.10.11寄發分配通知(P5)第10點「(四)申請書表送達要件」「1.郵寄送達」載明：「上開書表，如經郵寄送達者，將上開書表填寫完畢後置入回郵信封(詳附件十二)寄回，以郵件戳章日期102.11.15前為限，始為有效。」張先生並未於法定期限內提出分配申請，依規定，並不得重新申請選配。於聽證會會後實施者函請張先生重新選配申請，但以不影響到原參與選配所有權人之單元及車位為前提。經辦理重新選配，張先生已提出選配申請。
	土地補償金單位價值過低，希望能提高。	與剛剛回覆林小姐部分相同。	本案基地的條件較差、地形崎嶇，規劃開發效益不高，雖臨仁化路但面寬不夠，針對這土地的價格，需要考量更新前的產權、地形及其他開發利用的問題，與其他周邊地形較漂亮可開發建築用地不可等同比較，本案詳細資料載明於估價報告書內，可提供地主參考，但地主有此疑慮，實施者已請估價師重新評估，並經估價師公會協助審查估價報告書，以原土地平均單價14萬2千元，做適度修正後土地平均單價為20萬7千元，保障地主權益。另查於聽證會後謝小姐已賣出土地移轉予其他所有權人。
	地主書面意見陳述		回應
	土地補償金太少，希望能提升錢。	很多人對於土地的補償費有疑問，反應周邊的行情如何，主要有很多面向需要討論，該土地有產權法拍狀況、地形崎嶇不完整，臨仁化路道路面寬尚不足，開發利用等問題，無法與其他可開發建築用地比較，詳細資料可載明於估價報告書內。	本案基地的條件較差、地形崎嶇，規劃開發效益不高，雖臨仁化路但面寬不夠，針對這土地的價格，需要考量更新前的產權、地形及其他開發利用等問題，本案詳細資料載明於估價報告書內，可提供地主參考，但地主有此疑慮，實施者已請估價師重新評估並經估價師公會協助審查估價報告書，以原土地平均單價14萬2千元，做適度修正後土地平均單價為20萬7千元，保障地主權益。林先生於聽證會後表達欲參與選配已經實施者同意，經函請其於期限內重新提出選配申請，但未提出選配申請。
	本人受託於本(103)年9月23日在新緯建築開發股份有限公司(臺中市復興路四段231號)辦公室與該公司林經理文宗先生達成協議，同意選配住宅及車位，特別於今天的聽證會陳述，以資證明。本人刻依林經理代表提案，辦理債權塗銷手續。	為維護其選配權益，首先應釐清銀行債務問題、法令授權文件代理權問題，乃同意儘量協助設法補救其選配權益。	表明本公司102.10.11以雙掛號寄發分配通知，送達處所代收人非屬民事訴訟法第137條及民事訴訟法施行法第3條所訂定「郵務機構送達訴訟文書實施辦法」第11條所規定之送達代收人，經本公司查明屬實，為維護其選配權益，首先應釐清銀行債務問題、法令授權文件代理權問題，乃同意儘量協助設法補救其選配權益。於聽證會會後實施者函請所有權人重新提出選配申請，但以不影響到原參與選配所有權人之單元及車位為前提。因辦理重新選配，呂淑華移轉後所有權人：伊比·伊斯卡卡夫特已提出選配申請。
	近年來臺中市房地產行情飆漲，唯獨我們受災戶的土地過度低估，即使要買回自家房子也買不起，不得已只好賣出，希望土地補償金能提高，以反應實際行情。土地補償金單位價值相較於鄰近周邊行情過低，希望台中市府都更處體諒受災戶的心情，提高單位價值。	很多人對於土地的補償費有疑問，反應周邊的行情如何，主要有很多面向需要討論，該土地有產權法拍狀況、地形崎嶇不完整，臨仁化路道路面寬尚不足，開發利用等問題，無法與其他可開發建築用地比較，詳細資料可載明於估價報告書內。	本案基地的條件較差、地形崎嶇，規劃開發效益不高，雖臨仁化路但面寬不夠，針對這土地的價格，需要考量更新前的產權、地形及其他開發利用的問題，與其他周邊地形較漂亮可開發建築用地不可等同比較，本案詳細資料載明於估價報告書內，可提供地主參考，但地主有此疑慮，實施者已請估價師重新評估，並經估價師公會協助審查估價報告書，以原土地平均單價14萬2千元，做適度修正後土地平均單價為20萬7千元，保障地主權益。另查於聽證會後廖先生已賣出土地移轉予其他所有權人。

「擬訂臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄綜理表

開會時間	民國103年09月19日下午2時	
開會地點	臺中市大里區大新街36號（大里區公所第三辦公大樓三樓會議室）	
出席、列席簽到	詳出席簽到名冊	
規劃單位簡報	略。	
綜合討論		
	地主意見	回應
<div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 300px; margin: auto;"></div>	<p>妹妹遠嫁美國委託本人主張權利，前年參加實施者辦理的公聽會時有參加並留電話，因父母不識字請後續聯絡寄送本人住址，但均未獲通知，後主動詢問新緯公司時已完成選配作業，妹妹的權利已無法再選配，是否可再重新辦理選配作業以維權利？</p>	<p>選配通知寄送父母家是否有再轉送代理人，先釐清是否有確實送達，如有缺失疏漏研擬補救措施。經確認後，地址均有寄送，且送達成功。</p>
	<p>1.車位價格是否有調整空間？ 2.更新後車位產權有無持分？</p>	<p>更新後車位產權歸購買人所有，車位價格是否下調提請市府都市更新及爭議處理審議會審議。</p>
	<p>計畫書載建築營造工程費用以一坪8.5萬元評估，價格不合理，停車位價格亦偏高，營建業朋友也認為價格偏高。</p>	<p>目前工程建材處於大漲情形，現地地下一層亦尚未拆除，拆除後尚須開挖至地下三層，工程難度較高，相關建材設施標準均有建立，以維更新後建築價值，價格部份後續提請市府都市更新及爭議處理審議會審議。</p>

「擬訂臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審查意見回應綜理表（第二次補正）

總顧問檢核意見表（發文字號：中市都更字第1030124728號）所載之意見回應 / 時間：民國103年07月30日					
編號	所指章節	意見	意見提供	實施者回應	修正頁次
事業計畫					
1	臺中市都市更新審議資料表	審議資料表中更新前戶數與安置戶數為0戶，是否合宜建請修正。	總顧問	已修正。	詳事業計畫 p.V
2	辦理緣起與法令依據	詳p.附錄-1，附錄貳、都市更新地區（單元）劃定函及公告，請修正為詳p.附錄-4。	總顧問	已修正。	詳事業計畫p.1-1
3	重建區段之土地使用計畫	建築使用類別G-3類之便利商店一節建議將「便利商店」一詞改為「店舖」以利彈性使用。	總顧問	已修正。	詳事業計畫p.11-1
4	重建區段之土地使用計畫	地下停車位B1之131、B2之093、B3之027三車位請檢討車輛能否便利進出，如有困難建議改為小車位使用。	總顧問	本案027、093與131號車位其三車位之停車角度雖非一般路邊停車或倒車入庫等典型停車方式，但不至於無法停車，且停車方式不至於不便利，停車出入方式詳停車說明圖與駛離說明圖（詳事業計畫p.11-27）。至於是否畫為小車位使用，因該三車位屬0度停車規劃（車道與停車位長邊平行），依據建築技術60條規則規定，停車角度30度以下者，停車為長度應為6公尺，車位長邊臨接牆壁者，停車位寬度不得縮減，應維持2.5公尺寬，故該三車位依法無法畫為小車位。停車位畫設為大車位或小車位與實際停放車輛之大小並無實際關連（非畫設大車位就不能停小車）因此建議該三車位仍維持250cm*600cm規格,讓未來的使用者有較適宜的空間停放他的（大或小）車。	詳事業計畫p.11-27
5	都市設計與景觀計畫	1.「一率」請修正為「一例」。 2.交通衝擊「蓋善措施」應改為「改善措施」。 3.「間豐時間」請修正為「尖峰時間」。	總顧問	已修正。	詳事業計畫p.12-1
6	實施方式及有關費用分擔	1.「依基調查點」修正為「依基地調查點」。 2.「篇」請修正為「編」。	總顧問	已修正	詳事業計畫p.14-1
7	財務計畫	都市更新規劃費用合計應為1,030.3萬，請修正。	總顧問	依據「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列標準」計算： p1=30（萬元） p2=50（萬元） p3=100萬元+（1,978.00m ² ×0.1萬元）+（20人×6萬元+80人×4萬元+57人×2.5萬元）=100+197.8+582.5=880.3（萬元） p4=150（萬元） 合計：p1+p2+p3+p4=30+50+880.3+150=1,110.3（萬元） 都市更新規劃費用合計為1,110.3萬，已補充合計部分計算式。	詳事業計畫p.16-3
權利變換計畫					
1	臺中市都市更新審議資料表	審議資料表中更新前戶數與安置戶數為0戶，是否合宜建請修正。	總顧問	同事業計畫該章節內文一併修改。	詳事業計畫 p.V
2	更新後土地使用及建築計畫	建築使用類別G-3類之便利商店一節建議將「便利商店」一詞改為「店舖」以利彈性使用。	總顧問	同事業計畫該章節內文一併修改。	詳權利變換計畫 p.6-1
3	更新後土地使用及建築計畫	地下停車位B1之131、B2之093、B3之027三車位請檢討車輛能否便利進出，如有困難建議改為小車位使用。	總顧問	同事業計畫該章節內文一併修改。	詳權利變換計畫 p.11-27
4	財務計畫	都市更新規劃費用合計應為1030.3萬，請修正。	總顧問	同事業計畫該章節內文一併修改。	詳權利變換計畫 p.10-3

總顧問檢核意見表（發文字號：中市都更字第1030124728號）所載之意見回應 / 時間：民國103年07月30日

編號	所指章節	意見	意見提供	實施者回應	修正頁次
5	不參與分配名冊	有關未達最小分配單元面積，不能參與權利變換者之認定，不宜以更新後可分配權利價值高於本案最小更新單元之價值使得分配，應請考量受災戶可負擔自備款、貸款及繳納差額價金能力之情形下，訂定合理事宜標準，以達到安置災民之目的。又表15-1把甚多災戶均列為不能而查對其原有土地或有較有配屋者還多或相同，似不合理，應請檢討並作合理之修正。	總顧問	根據都市更新條例第31條之規定，權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。 本案僅2位所有權人之可分配權利價值高於本案最小更新單元價值，已於權利變換計畫書內表述，因都市更新需求源自921震災，實屬無奈，為體恤原住戶，以其分配意願為優先考量，縱其可分配權利價值未達本案最小更新單元價值，亦同意讓住戶申請分配。	詳權利變換計畫 p.15-1

「擬訂臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審查意見回應綜理表（第一次補正）

總顧問檢核意見表（發文字號：中市都更字第1030003448號）所載之意見回應 / 時間：民國103年01月07日

編號	所指章節	意見	意見提供	實施者回應	修正頁次
事業計畫					
1	封面	載明日期應至日，請修正。	總顧問	已修正封面，本案送件日為102年12月12日。	詳事業計畫封面
2	臺中市都市更新審議資料表	申請資料中應補充規劃單位：逢達不動產開發顧問股份有限公司相關資料。	總顧問	已補充規劃單位之相關資料。	詳事業計畫 p.V
3	計畫地區範圍	未依檢核表更新單元範圍乙節之（3）及（5）檢討。	總顧問	本更新單元依都市更新條例第7條規定迅行劃定為都市更新地區，並奉原臺中縣政府99年8月23日府建城字第09902614032號函將本更新地區範圍及位置公告周知在案，是以確認更新單元範圍，為已劃定實施都市更新之地區，無須劃定檢討。	
4	土地及合法建築物權屬	1.本案所有權人編號115之遺產管理人為國有財產署中區辦事處，依據台內營字第1000210664號函，遺產管理人代管者尚符合條列第12條第3款政府代管之範圍，得排除同意比例計算。 2.表5-1註一排除總和之所有權人與謄本不符，如朱琦芬等，請修正。 3.表5-2請說明持分面積部分計算有誤、他項權利部及其他登記事項與謄本資料有誤或缺漏，檢核後修正。	總顧問	1.本案所有權人編號115楊惠珠（遺產管理人：財政部國有財產署中區分署）之產權持分面積已排除，不計入計算比例。 2.計畫書撰寫期間至報核日產權仍有變動，造成他項權利部及其他登記事項與謄本資料有誤及缺漏，已依報核日（102.12.12）產權將計畫書（包含表5-1及表5-2）一併修正更新。	詳事業計畫p.5-1，表5-1及p.5-2~5-7，表5-2
5	公共設施現況	1.市場用地2處，未說明完全請修正 2.第6點兒童遊樂「廠」用地，文字繕誤請修正。 3.圖5-4圖例顏色未與都市計畫圖所載顏色相符、未註記開闢名稱/未開闢。	總顧問	1.已補充說明。 2.已修正文字。 3.已修正。	詳事業計畫p.5-9及p.5-13，圖5-4
6	附近地區交通現況	圖5-5應標示道路名稱、路寬及計畫道路開闢現況。	總顧問	已修正。	詳事業計畫p.5-14，圖5-5
7	房地產市場調查	表5-4請依都市更新作業手冊表7-7修正填寫。	總顧問	已修正，依都市更新作業手冊表7-7填寫。	詳事業計畫 p.5-11，表5-4
8	相關都市計畫	表6-1請補充說明與本案相關之內容概要。	總顧問	已補充說明與本案相關計畫之內容概要。	詳事業計畫p.6-1，表6-1
9	土地使用說明	檢核表載明本案涉及主要計畫內容變更，並未載明變更內容、構想圖、變更明細等，請補充說明。	總顧問	本案無涉及主要計畫內容變更，檢核表載明為誤，已修正檢核表上錯誤部分。	
10	申請容積獎勵項目及額度	本案申請原容積申請容積獎勵，核算原容積是否符合相關法令規定，請建築主管機關協助確認。	總顧問	敬悉。	
11	都市計畫土地使	1.補充說明核算允建建築面積、使用建蔽率及法定空地面積扣	總顧問	已補充。	詳事業計畫p.11-

總顧問檢核意見表（發文字號：中市都更字第1030003448號）所載之意見回應 / 時間：民國103年01月07日

編號	所指章節	意見	意見提供	實施者回應	修正頁次
	用強度	除設計騎樓面積之法令依據，並請建築管理機關協助確認。 2.補充說明建築使用類別G-3及H-2之名稱。			1
12	都市計畫土地使用強度	1.表11-1請補充地下室開挖率檢討核算。 2.請建築主管機關及設計科針對本案之建築設計是否符合相關法令規定。 3.汽機車出入口設置於長春路78巷31弄，且本案巷弄僅單一出入口，應檢討是否造成當地之交通衝擊。	總顧問	1.已補充p.11-3，表11-1。 2.敬悉。 3.已補充。	詳事業計畫p.11-3，表11-1及p12-1
13	都市設計或景觀計畫	1.補充視覺景觀模擬圖呈現與鄰近建築物、地區環境關係之視覺景觀模擬。 2.請設計科針對本章節之都市設計及景觀計畫是否符合相關法令規定。	總顧問	1.已補充。 2.敬悉。	詳事業計畫p.12-6，圖12-4及p12-7，圖12-5
14	防災與逃生避難計畫	請檢討救災範圍植栽，是否影響救災。	總顧問	已補充。	詳事業計畫p.13-3，圖13-1
15	財務計畫	1.法定工程造價費用與表11-1不相符，請檢討，且一併修正相關費用提列以法定工程造價費用之計算，如建築設計費、公寓大廈管理基金、建築執照相關規費等。 2.空氣汙染防制費中，建築面積與p11-1使用建築面積不相符，請檢討。 3.都市更新規劃費用中，本案所有權人僅157人，請檢討p3計算中提列160人，請修正。 4.請說明貸款利息計算公式之依據，與台北市及新北市不相符；且融資資金利息與自有資金利息相加與合計數據不符。 5.稅捐費用之提列中，地籍整理費用應扣除行政規費。 6.請說明信託費用中，融資資金及土地公告總現值數據，並檢具合約提列。	總顧問	1.已修正表11-1內工程造價計算，本案參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則，工程造價＝總樓地板面積（m ² ）×單價，並據以修正相關提列費用。 2.空氣汙染防制費用中之建築面積為誤植，已一併修正。 3.所有權人數誤植，已修正，其都市更新規劃費用依合約提列。 4.已修正貸款利息計算公式，並參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則。 5.地籍整理費用已扣除行政規費，已修正地籍整理費用及稅捐費用之提列文述。 6.已委託信託單位提供報價單，信託費用依報價單上費用提列。	詳事業計畫p.16-1，表16-1及p.16-2~p.16-7
16	管理維護計畫	本章節遭刪除，應摘要載明管理委員會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定等事項。	總顧問	已補充。	詳事業計畫 p.17-1
17	實施進度	表19-1第1項載明進度為核定公告，與現況不符，請酌予修正用詞。	總顧問	已修正用詞，依都市更新作業手冊表 7-17 上用詞。	詳事業計畫 p.19-1，表 19-1
18	附錄	1.附錄壹請加蓋與正本相符 2.附錄貳檢附資料缺乏函文，請補充。 3.請住宅科協助核對公寓大廈管理規約是否符合相關規定。	總顧問	1.已修正。 2.已補充。 3.敬悉。	詳事業計畫 p.附錄-1~p.附錄-4
19	其他	1.檢核表實施者用印確認尚未用印，請補充。 2.架設之網站上無提供任何資料供所有權人查詢。	總顧問	已補充。	
權利變換計畫					
1	附件冊	1.本案所有權人編號115之遺產管理人為國有財產署中區辦事處，依據台內營字第1010812198號函，如遺產管理人主張屬保存、清償債權或交付還贈品之必要行為，則應依本函文辦理；關於遺產管理人是否得以選配或領取補償金，建議可另行函文營建署解釋。	總顧問	1.（1）本案依據都市更新權利變換實施辦法第5條規定，對於土地所有權人及權利變換關係人進行調查，然所有權人編號115楊惠珠為未達最小分配面積單元而無法分配者。依據內政部100年8月9日台內營字第1000152390號解釋函說明：「二、另權利變換意願調查，係依都市更新權利變換實施辦法第5條規定，就參與分配更新後房地之意願及其分配位置進行調查，對於未達最小面積單元基準無法分配者，自無再為通知調查必要。」故雖有對所有權人楊惠珠（遺產管理	

總顧問檢核意見表（發文字號：中市都更字第1030003448號）所載之意見回應 / 時間：民國103年01月07日

編號	所指章節	意見	意見提供	實施者回應	修正頁次
		2.編號48所有權人於意願調查表表示，待公辦公聽會後再議，未來是否仍可以再選配，或該所有權人選擇分配，是否會造成其他所有權人之權益受損，請實施者說明並努力溝通。	總顧問	<p>人：國有財產署中區辦事處）進行調查，但其意願調查並非本案權利變換計畫之必要程序。（2）另所有權人楊惠珠之遺產管理人國有財產署中區辦事處並未交付本案都市更新事業計畫同意書，故未涉及內政部 101 年 12 月 22 日台內營字第 1010812198 號解釋函之「遺產管理人主張屬於保存遺產必要之處置」及「遺產管理人主張係屬清償債權或交付遺贈物之必要行為」之情形，不須經親屬會議、法院許可之程序。（3）又依據都市更新條例第 31 條規定：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後...但其不願意參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。」及依據內政部 102 年 9 月 9 日台內營字第 102080901 號函說明，略以：「...倘繼承有無不明者，應以經親屬會議選定或法院選任之遺產管理人為提存之受取人方稱適法，此觀民法第 1177 條、第 1178 條第 2 項、第 1179 條、民事訴訟法第 168 條、家事事件法第 136 條第 2 項規定甚明。」國有財產署中區辦事處既登記為楊惠珠之遺產管理人，本案權利變換發布實施後自應依上開函釋，補償金之發放，將以該遺產管理人為提存物受取人逕提存於法院，以茲適法；而該遺產管理人既為提存物受取人，自得逕向提存所提領提存物(補償金)，要無疑義。</p> <p>2.本案都市更新需求源自 921 震災，實屬無奈，實施者為體恤原住戶，以其分配意願為優先考量，縱其可分配權利價值未達本案最小更新單元價值，亦同意於選配期間讓住戶申請分配，但所有權人編號 48 廖志榮並未於選配期間進行申請選配。然依據都市更新條例第 31 條規定：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後...但其不願意參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。」所有權人編號 48 廖志榮仍得依法領取補償金，要無疑義。惟其如有特殊參與需求，實施者將盡力予以溝通、協助。</p>	
2	估價報告書	請地政局協助檢視三本估價報告書是否符合估價相關規定。	總顧問	敬悉。	
3	封面	載明日期應至日，請修正。	總顧問	已修正封面，本案送件日為 102 年 12 月 12 日。	詳權利變換封面
4	臺中市都市更新審議資料表	申請資料中應補充規劃單位：逢達不動產開發顧問股份有限公司相關資料。	總顧問	已補充規劃單位之相關資料。	詳權利變換 p.V
5	更新前權利關係人名冊	表5-1檢核意見同事業計畫第五章，土地及合法建築物權屬乙節第2點。	總顧問	已修正 p.5-2，表 5-1、更新前土地所有權人名冊。	詳權利變換 p.5-2
6	更新後土地使用及建築計畫	1.檢核意見同事業計畫第十一章，都市計畫土地使用強度乙節 2.未載明使用建材及設備。	總顧問	1.已補充。 2.已於 p.10-1 載名使用建材及設備，另請詳 p.附錄-83 建材設備等級表。	詳權利變換 p.10-1 及 p.附錄-83
7	權利變換所需費用	檢核意見同事業計畫第十六章。	總顧問	同事業計畫該章節內文一併修改。	詳權利變換 p.10-1~p.10-5
8	更新前後價值估價	三家估價報告書摘要均需經估價師簽認，請修正。	總顧問	已補估價師簽認。	詳權利變換 p.附錄-5、p.附錄-28、p.附錄-54

總顧問檢核意見表（發文字號：中市都更字第1030003448號）所載之意見回應 / 時間：民國103年01月07日

編號	所指章節	意見	意見提供	實施者回應	修正頁次
9	申請分配及公開抽籤作業方式	1.請補充說明所有權人編號38，未出具權變意願調查表，僅出示更新後分配位置申請書，是否合宜。 2.達最小分配單元之2位所有權人（編號154及155），對於權利變換仍存有疑慮，仍請實施者盡力與2位所有權人溝通。	總顧問	1.依據內政部100年8月9日台內營字第1000152390號解釋函說明：「二、另權利變換意願調查，係依都市更新權利變換實施辦法第5條規定，就參與分配更新後房地之意願及其分配位置進行調查，對於未達最小面積單元基準無法分配者，自無再為通知調查必要。」故雖有對全部所有權人及權利變換關係人進行調查，然所有權人編號38張林君英為未達最小面積單元而無法分配者，故其意願調查並非本案權利變換計畫之必要程序。 2.實施者於102年11月22日寄發公開抽籤通知兩位該所有權人後、102年11月29日公開抽籤前，親自拜訪所有權人編號155江正德欲溝通協調，但該所有權人不在。公開抽籤後實施者與該所有權人約定102年12月2日下午3時進行面談，但當日面談時間該所有權人卻未出席。故於選配期間，實施者雖積極與該所有權人溝通協調，但均無法與所有權人會面、溝通。如該2位所有權人對權利變換尚有疑慮，惠請所有權人來電，本公司當秉持服務精神與所有權人說明。	
10	土地及建築物配清冊	表16-1為土地所有權人之土地及建築物分配清冊，請說明序號35至59之分配單元及停車位分配為實施者。	總顧問	實施者給付土地所有權人補償金後，取得土地所有權人之受配人身分，以全部土地所有權人應分配之權利價值扣除已選配之各土地所有權人應分配之權利價值，就土地所有權人剩餘應分配之權利價值再進行分配(即表 16-1 中序號 35 至 59 受配之單元及停車位)。故序號 35 至 39 受配之單元及停車位為實施者取得土地所有權人身分而受配之部分，並不屬於實施者本身所分配之單元及停車位，故於表 16-1、土地及建築物分配清冊(土地所有權人)中載明。	詳權利變換 p.16-1
11	地籍整理計畫	表17-4、17-6與事業計畫表5-2併同修正。	總顧問	已修正 p.17-18，表 17-4、土地他項權利登記清冊表；p.17-27，表 17-6、土地限制登記清冊表。	詳權利變換 p.17-18、p.17-27
12	實施進度	檢核意見同事業計畫第十九章。	總顧問	已修正用詞，依都市更新作業手冊表 7-17 上用詞。	詳權利變換 p.18-1
13	其他	檢核表實施者用印確認尚未用印，請補充。	總顧問	已補充。	

「擬訂臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自辦公聽會會議紀錄綜理表

開會時間	民國102年10月20日下午2時	
開會地點	臺中市大里區仁化路518號（振坤宮二樓活動中心）	
出席、列席簽到	詳出席簽到名冊	
規劃單位簡報	略。	
綜合討論		
	地主意見	回應
	<ol style="list-style-type: none"> 1.事業計畫公聽會會議紀錄有沒有送進台中市政府？ 2.我是最近跟原住戶新買土地的新地主，台中縣市合併很久了，請問用99年度劃定之舊案號是否適用做都市更新，已到了權利變換階段，是否有照程序走？這對地主權利非常重大的事情。 3.依照都市更新條例第10條規定，核准都市更新以後要在一年內就開始進行，共可延期2次，1次半年頂多也是兩年，現已經過了3年。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.上次舉辦事業計畫公聽會，但沒有送進市政府。因為上次會後很多地主對於等了十幾年還要等幾年這個心聲，地主認為只單送事業計畫時間太長，所以今天再正式召開事業計畫暨權利變換公聽會。 2.更新地區劃定是要經過當時的台中縣或是現在的台中市都市計畫委員會通過，經過相當完整的程序，必須擬訂更新計畫，再向都市計畫委員會提出公告，除非在公告的計畫書裡面有特別規定有效期限，不然是沒有受期限限制的。 3.依據都更新條例第10條規定，更新地區經劃定以後，更新單元範圍內土地及建物所有權人均超過1/10同意，就可擬訂事業概要送到台中市政府審查；但事業概要通過必須在一年之內擬訂事業計畫，展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。這個案子，因為同意比例超過都市更新條例22條的規定，所以不必擬具事業概要，直接進送事業計畫。
	<ol style="list-style-type: none"> 1.依簡報p.55的進度表，大概在104年繳自備款，如果在105、106年分期繳完，那中間還會不會有變數。 2.如果送件到施工期間，這段時間的物價指數變動，地主要不要負擔，要概括承受還是自行吸收？ 3.我們都經過大地震，原先的耐震器係數是多少，現在設計的耐震器又是多少？ 4.有關於機械停車位，休旅車是否可以放得下。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.如須繳交差額價金，自備款按照工程進度分5期繳交，會依時程發通知給大家。以時程付款第一期是開工，往後分五期，依照進度在結構體完成前30%才會來收取，以結構體來看時程約1年多，總完工的時間是兩年多。 2.權利變換總費用是6億7千萬，已送進政府核定，例如新緯8%的利潤稱之為風險管理費，如果物價指數波動2%，那利潤就剩下6%，有風險存在的一個概念，所以說物價指數波動不會影響。 3.民國77年以後營建署耐震係數提高了，到921震災發生以後，耐震係數又往上提高，計算結構的地震力，通常是委託專業的結構技師去計算，通常安全係數可能是1.5倍、2倍，可以覆蓋原本耐震係數更高的地震力，在921之後內政部營建署對鋼筋板綁紮列了很多規章，鋼筋板綁紮施工的紮實度也會提高，這部分我想主管機關會比我們更小心。 4.有關機械停車位停休旅車，技術上製作機械停車位的廠商說不太有把握，相對機械停車場價格才會比較低，以需求的角度來講，安全考量還是以一般轎車為主。關於機械車位規格的問題，20幾年前的限高是150cm，現在可能有提高到160cm或170cm，一般轎車可能進得去，但是如果買賓士、克萊斯勒，可能要200公分才能進去。
	<p>想要進行選配，簡報及文件提供的資料都是A4大小，選配每層都有12個單元，能不能針對每一層單元都提供詳細的圖說位置跟格局，這是在選屋一定會考慮到的問題，但是因為提供的資料字圖偏小。</p>	<p>因為簡報沒有把每一個單元都弄得很大，公聽會結束後會將每層單元圖面放置新緯公司的網站上，在簡報p.79有公司的網站網址，我們近期內會將圖面放上網，選配期間供地主做參考。</p>
	<p>我們環境的設計除了漂亮以外，在路口跟建物裡面的無障礙的部分是不是有考慮在裡面。針對既要漂亮也要人人都可以到達的地方，而不是只符合法規就好，現在設計的面向如何。</p>	<p>現在新蓋的建築物，整個通路到電梯一定會是無障礙的。現在案子不會像以前說剛好應付法規就好，像法律規定的綠地、喬木要多少，我們是按造實際設置去考慮，我們會符合實際使用，會依照設計去考慮不會只是照法規。</p>
	<p>請問一下現在繳的是3成的預備款，7成是可以貸款嗎？可是3成是要結構體完成，我們買房子是要交屋才3成。可是結構體完成的時候也差不多1年半，後面還有1年多的時間，後面整修到交屋至少也要1年以上。</p>	<p>1年多的時間可以完成結構體，依進度付款在時程裡面都會控制在結構體完成，裝修部分比較低一點，這個案子依都市更新，前面階段並沒有收到錢，在結構體這部分只收30%，也就是差額價金但不是全部的售價，是以差額價金的30%計算自備款，都市更新案在結構體完成前有的人可能還會有很多變化，所以我們一定要在結構體完成確定，確定你這一戶到底要不要參與，如果在結構體還沒有完成，還沒有確定你這戶是不是會把它買下來，將來後續會很麻煩。</p>
	<p>我們土地權利變更給信託銀行的時候，信託銀行有什麼可以資料給我們所有權人。</p>	<p>如果不參與分配就領取補償金就不必信託，如果你要參與分配，土地要信託會需要跟銀行簽信託契約。選了之後送市政府審議，等到蓋章了要跟銀行做信託之後跟銀行簽約產權就會移轉給銀行，要跟銀行簽信託契約。</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1.如果有兩位以上所有權人要參與合併分配，之後的產權可以只登記在一人身上嗎？ 2.土地都要做信託，信託是有強制性嗎？如果說有地主不願意配合的話，那有沒有什麼其他方式。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.如果你合併分配以後只登記一個人，那就不叫合併分配了，合併分配我們是就主管機關的分配清冊上登記成兩個人才叫合併，比例可以有高有低，譬如說一個4/5、一個1/5那才叫合併。 2.信託對大家沒有增加費用，如果連登記給銀行都擔心的話，那這個世界恐怕沒有讓我們放心的事情，如果有這樣的疑問，我會特別請銀行做個別的拜訪。

地主意見	回應
<p>1.我們都是921受災戶，施工品質有沒有辦法去監督，再來就是你們營造商，有沒有什麼是其他外包出去的？銷售部分是說建設公司後續會繼續銷售，這部分的銷售費用會歸誰，會歸地主嗎？</p> <p>2.有關921之前的建案你們有經得起考驗的案例，可不可以把這部分案例分享給大家。</p>	<p>1.權利變換的概念是說實施者所提列的費用，也就是總共花費的成本，銷售也是成本的意思，權利變換所有的費用都是成本，包括銀行利息也是成本。我們從80年開始從丙級營造一直做到現在，有兩家甲級營造及兩家建設公司，品質絕對有保證，剛剛沒有秀出來的業績還有很多公共工程，將來到我們網站上都可以去看瀏覽一下。另外營造會不會外包，我們一定自己做不會外包，因為我們有自己的營造廠。</p> <p>2.88年921我們完成兩棟大樓，一棟是我們的辦公室在大智路跟復興路旁邊，另一棟921當天位於南投災區南投的誠品案子，建物曾受到傷害，但是我們是用最大的誠意去跟地主溝通，用最專業的方式請台灣結構技術公會來做一個監造監督設計補強，我們是南投唯一一棟透過南投縣政府給我們核發安全證明的一棟，結構技師簽證安全無疑，有南投縣政府再給我們背書的，用最堅強的方式去把它補起來修理好，然後現在這棟還是在那邊屹立不搖在南投的南崗路上，我想這就是我們的態度，不是說我們遇到問題不能去解決要去面對，謝謝！</p>
<p>我要感謝新緯為我們地主蓋房子，這幾年來我心中的痛就是張三雅砌被拆了，我目前是西湖里的里長，常常經過這裡，看到一片荒蕪心真的很痛。再來我想在座現場的大家意願都很高，其實我現在住的是透天60幾坪真的住的很舒服，但我還是懷念張三雅砌的住戶，歡迎大家跟我一起回來好不好，感謝。</p>	<p>感謝里長這樣的鼓勵。</p>
<p>專家學者張梅英教授指導：</p> <p>現在的都市更新都要求比照聽證程序，像地主提出的意見最好都要有書面意見，實施者必須要一一回應，那聽證程序就是要把這些資料都建檔，會後也要提供回應的資料，不管是在網站還是書面，主辦單位一定要做這是未來審議的重點，因為所有的計畫到執行，過程都有很多因為不同專業的人會給意見幫大家把關。</p> <p>其實蠻佩服地主陳先生說到如果物價變動會不會改變，如果是政府法規修改，那這個就不是我們可以處理的，那個大家當然會同意說這是要按比例分攤，那如果是你們算錯的，造成沒辦法實現，當然是你們要負擔，替大家要求這個是不是有個承諾可以給大家。</p> <p>建築師未來要設計的，你們提問的重點只有在車的高度、大小、平面或機械車位，設計車位因負載的重量跟高度有符合需求很重要的關係，所以可以請建築師跟你們負責的是設計出來的車位究竟是長什麼樣子，就是你要讓地主知道你買這種車位最大負重是多少，要不然我們以為買比較便宜，後續可能花很多費用去改裝。</p> <p>地下車位我要提醒建築師這裡有幾個車位問題，地下幾層平面都一樣，車位在左下角設了一個平面車位，那個車位幾個轉角的地方要注意也不太好停進去，在我們未來審議的時候都會看到，因為地下三層就會寫水箱的兩個柱子，這跟逃生設施、跟機械維修設備有關，這法規上要釐清，如果是設計有瑕疵這要自行處理。</p> <p>基地旁邊非臨路的土地是做什麼使用的，要考慮未來包含估價、未來都市計畫，會不會妨礙到用途跟出入口進出，未來審議的時會不會來看交通衝擊、景觀；包含時程獎勵7%，然後景觀色彩獎勵4%，獎勵都用最大的量，會不會通過要有一個敏感度。</p> <p>有關差額價金繳交之自備款分五期，第一期申報開工這個字眼，我們希望給一個明確就是至少你是建築執照核定日，還是開工核定日等等，希望不是用不確定的法定用語，而風險管理的角度，建議從五期分為六期繳交，第六期為使用執照完成。</p> <p>未來我們送進台中市政府，權利變換估價報告會看完整的報告，也會做一些建議，不是建議價格要高或是低，而是依專業的角度，要修正的項目及調整的。三位估價師都會參加估價師公會，他們公會理事長在都市更新都很強調在行業要該有的保障，如果估的項目不夠好，可以讓他們修改的。</p> <p>簡報像費用裡面少了一個說明，如果產生的費用包含你們繳的錢是到信託銀行，那要交代一下信託費用是自行吸收還是說不需要信託費用，避免萬一以後找銀行做信託服務的時候，大家不知道這筆錢要怎麼處理。</p> <p>因為在中南部要做都更比較辛苦，因為價差比較小，而且台中市的空屋率比較高，所以有一些風險，在中央開會的時候風險管理費都停留在10%，而這個案子實施者降成8%，最後還是要佩服一下實施者。</p>	<p>專家學者指導</p> <p>規劃單位回應：</p> <p>這次公聽會結束會後將送到市政府，市政府會辦公聽會兼聽證會，聽證會是走司法程序，今天我們是送件之前的自辦公聽會，所以沒有聽證會這個程序，當然也會照張教授的指導，把所有地主的提問我們會做明確的回應，有關估價報告整個的重點是在估價合不合理，高低怎麼樣的依據，張教授是估價的教授，那麼估價師公會是在台中市的審議委員會也有委員，這方面都會再給大家做把關，到時候還是要以審議的結果為準。剛教授提到以後我們這麼案子辦信託，信託費用就在共同負擔裡面了，大家不必再分攤費用。</p> <p>建築師回應：</p> <p>關於停車位的問題，停車位都是依據法規，但是因為我們開發地下三層，車位數是剛好，我們盡量可以一戶一車位的原則去分配，審議的時候也會盡量配合委員。</p> <p>實施者回應：</p> <p>自備款繳交第一期為申報開工之開工核定日比較明確。能夠順利的完成都市更新案，在最後階段會有很多問題要去處理，當使用執照還在變動時，會措手不及，剛才張教授建議，差額價金繳交之自備款分六期，如果技術方面沒有問題，我們會配合用六期的方式來執行。</p> <p>散會</p>

書面陳情意見回應			
陳情方式	陳情人姓名	意見摘要	回應
102.09.10 函實施者		<p>1.請提供成功辦理都市更新之案例。</p> <p>2.本案現址已無建物，應為素地，仍可以「重建」方式進行「都市更新」？本更新單元應無法劃定且不可實行都市更新，本案的法源依據為何？</p> <p>3.不動產估價方式雖有3種，但既然都是勘估本案基地，其結果應該要相同。</p> <p>4.原建物已滅失，應為素地，為何估價會因原建物樓層不同而不同？</p> <p>5.如何處理貸款、查封、假扣押、拍賣、高額差額價金等？</p> <p>6.透過壓低更新前的土地價值，墊高都更成本，抬高都更後之總價值，藉以套取差額金，操弄價格，賺取利益？</p> <p>7.請求貴公司先發給每戶保證金，俟分配房地後再相互找補。</p>	<p>1.102.10.20召開都更案事業計畫暨權利變換計畫公聽會，於規劃設計簡報前也簡報本公司成功辦理都市更新之案例。此外亦可親洽本公司，除各證明文件外，本公司還可提供各案現址，歡迎前往參觀。</p> <p>2.依都市更新條例第1條都市更新之目的，故若能符合者，皆應有可實施都市更新之可能。是否得進行都市更新，須視該基地是否位於主管機關更新地區，或得劃定為更新單元，由於本基地原建物（張三雅砌社區）於921震災時受損，經判定全倒並已拆除完畢，乃屬第7條第1款所載「因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。」之情形，本案若從事都市更新，辦理都市更新時之處理方式，原則為「重建」，但因建物已拆除，故可免拆除原建物之程序，俟本案之事業計畫及權利變換計畫皆發布實施後，即可申請建照，重新建築。又本基地已於民國99年8月23日經台中縣政府以府建城字第09902614032號函公告本基地為更新單元，亦表示本基地可辦理都市更新。</p> <p>3.三種不動產估價方法成本法、比較法及收益法，所查估之價格，本不可能相同。舉例：現興建2棟完全相同之建物，A棟位於台中市7期區內，B棟位於本基地；成本法：A=B（興建成本相同）、比較法：A>>B（市場價格相異）、收益法：A>B（租金收益相異）可知，個別之估價方法，所要體現之價格及其背後之思考定然不同。</p> <p>4.本基地現況雖為空地，建物已滅失，但為顧及所有權人之權益，應依建物倒塌前各區所有建物之相對位置評估其權利價值，始符合公平原則。再按不動產估價技術規則125條或126條之規定，各區分所有權建物之土地權利價值=各區分所有建物之房地總價×土地價值比率。因地面層之建物單價高於樓上層建物單價，故假設建物面積相等，則地面層之土地權利價值高於樓上層之土地權利價值。以上為實施者就通案之說明，至於更新前、後價值查估，仍應由估價機構進行估價，並經主管機關審議結果為準。</p> <p>5.本案地主150餘人，每人更新前產權債務負擔不一，且是否參與分配更新後房地亦屬未定，但均可依法辦理。地主如欲領取補償金，是否能取得及取得數額多寡，端視其銀行債務餘額而定。地主負擔之銀行債務，與銀行協商，本有法規可循，只要雙方合意即可，如地主有需要，本公司於說明會時已表明樂意協助。參與分配戶，要考量負擔債務與應繳納差額價金等數額之負擔能力。</p> <p>6.本案既以權利變換方式實施，則無論更新前或更新後之價值，皆須經台中市都市更新審議委員會之審議，並非本公司可操弄。若依現行制度，審議委員會除審議外，尚委請相關專業機構針對本案之估價報告進行協審，則本案之估價將經第3方公正單位以及主管機關之嚴格審查。又都市更新成本（即共同負擔）數額，其提列係參考通案之提列標準，再經台中市都市更新審議委員會針對各項數額詳實審議，不可能任意墊高。</p> <p>7.本案以權利變換方式實施，日後亦將配合信託機制辦理，屆時本公司之資金（包含自備款及融資資金）及全體地主之土地皆由信託專戶控管，按工程進度撥款，本公司無任何可能將融資資金挪用，可確保本公司之資金可專款專用於本案，亦可避免地主財務因素而影響土地產權（如受抵押、或為他案強制執行所累）。退萬步言，縱發生本公司無法繼續興建本案之困難，銀行亦有完整之續建機制，可使本案依期程繼續進行，各地主亦可順利回家。故所提保證金一事，尚無此需要。</p>
102.12.03 函實施者		<p>1.貴公司連案件都沒有任何申請乙事，試問，要如何都市更新？貴公司卻自己將程序顛倒、自導自演。</p> <p>2.本人不同意代抽籤等情事。</p> <p>3.而其他持有人之債權如何處理？</p>	<p>1.依都市更新條例第1條都市更新之目的，故若能符合者，皆應有可實施都市更新之可能。是否得進行都市更新，須視該基地是否位於主管機關更新地區，或得劃定為更新單元，由於本基地原建物（張三雅砌社區）於921震災時受損，經判定全倒並已拆除完畢，乃屬第7條第1款所載「因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。」之情形。又本基地已於民國99年8月23日經台中縣政府以府建城字第09902614032號函公告本基地為更新單元，亦表示本基地可辦理都市更新。</p> <p>2.敬悉。因王小姐更新後應分配土地及建物已達最小分配單元，既未表明選配意願，亦未於選配期限內提出分配申請。故依據權利變換實施辦法第11條及（102）新長春字第1021011001號函之附件五、更新後權利分配公開抽籤作業辦法第貳點第三款之規定，應以公開抽籤方式確定更新後應分配房屋及車位位置，以維王小姐之權益。通知王小姐可於公開抽籤當日親自出席，以書面表達欲領取補償金或欲參與選配。若無法出席，又未委託他人代理者，則由實施者代為抽籤。於102年11月22日以（102）新長春字第1021122001號函通知王小姐參加公開抽籤程序，但王小姐未出席，本公司乃代為抽籤，並請律師見證，並已於102年11月29日以（102）新長春字第1021129001號，將公開抽籤結果通知王小姐在案。</p> <p>3.地主負擔之銀行債務，與銀行協商，本有法規可循，只要雙方合意即可，如地主有需要，本公司於說明會時已表明樂意協助。</p>

目錄

相關證明書件目錄

一、都市更新事業計畫申請書.....	I
二、都市更新事業計畫切結書.....	II
三、都市更新事業計畫委託書.....	III
四、臺中市都市更新審議資料表.....	V
五、變更內容對照表.....	變-1
六、審查意見回應綜理表（補正）.....	綜-1
七、自辦變更事業計畫暨權利變換公聽會會議記錄綜理表.....	綜-2
八、審議意見回應綜理表（都市更新及爭議處理審議會105年第4次會議）.....	綜-3
九、審議意見回應綜理表（都市更新及爭議處理審議會第二次專案小組）.....	綜-8
十、審查意見回應綜理表（社團法人臺中市不動產估價師公會協助審查會議）.....	綜-10
十一、審議意見回應綜理表（都市更新及爭議處理審議會第一次專案小組）.....	綜-14
十二、審議意見回應綜理表（都市更新及爭議處理審議會103年第11次會議）.....	綜-18
十三、聽證會會議記錄回應綜理表.....	綜-20
十四、公辦事業計畫暨權利變換公聽會會議記錄綜理表.....	綜-22
十五、審查意見回應綜理表（補正）.....	綜-23
十六、自辦事業計畫暨權利變換公聽會會議記錄綜理表.....	綜-28

計畫書內文目錄

壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1
一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1
一、基地位置.....	2-1
二、更新單元範圍.....	2-1
參、實施者.....	3-1
一、實施者.....	3-1
二、建築設計單位.....	3-1
三、規劃單位.....	3-1
肆、計畫目標.....	4-1
一、恢復本地區都市機能，增進土地利用價值.....	4-1
二、推動都市更新事業，促進整體環境品質提昇.....	4-1
三、促進都市土地有計畫之再開發利用.....	4-1
四、凝聚社區團結意識，創造安和互助家園.....	4-1
伍、現況分析.....	5-1
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1
二、土地使用及建築物現況.....	5-11
三、附近地區土地使用現況.....	5-11
四、公共設施現況.....	5-11
五、附近地區交通現況.....	5-11
六、房地產市場調查.....	5-13
陸、細部計畫及其圖說.....	6-1
一、相關都市計畫.....	6-1
二、土地使用說明.....	6-1
三、都市更新地區劃定案.....	6-2
柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1
一、處理方式.....	7-1
二、區段劃分.....	7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
玖、整建或維護計畫.....	9-1
壹拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1

一、都市更新容積獎勵.....	10-1	一、對居民之效益.....	17-1
二、其他獎勵.....	10-1	二、對整體環境之效益.....	17-1
壹拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1	壹拾玖、實施進度.....	19-1
一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1	附錄壹、實施者證明文件.....	附錄-1
二、都市計畫土地使用強度.....	11-1	一、公司變更登記表.....	附錄-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1	二、代表人身分證正、反面影本.....	附錄-3
四、建築興建計畫.....	11-2	附錄貳、都市更新地區(單元)劃定函及公告.....	附錄-4
壹拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1	附錄參、建物滅失登記證明.....	附錄-5
一、設計目標及構想.....	12-1	附錄肆、公寓大廈規約(草案).....	附錄-6
二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和.....	12-1	附錄伍、原容積核算及建築師簽證表.....	附錄-20
三、人車動線設計原則.....	12-2	附錄陸、建材設備等級表.....	附錄-30
四、景觀植栽設計構想.....	12-2	附錄柒、共同負擔報價單及合約書影本.....	附錄-32
五、立面造型計畫.....	12-2	一、都市更新規劃費用委託合約書.....	附錄-32
六、其他規劃設計說明.....	12-2	二、信託費用報價單.....	附錄-33
壹拾參、防災與逃生避難構想.....	13-1	附錄捌、原核定新舊所有權人合併清冊統計表.....	附錄-34
一、更新單元都市防災動線.....	13-1	附錄玖、都市設計審議委員會第272次會議紀錄.....	附錄-40
二、都市防災避難設施.....	13-1	附錄壹拾、都市設計核准通過函.....	附錄-44
三、消防車輛救災空間規劃.....	13-1	附錄壹拾壹、營建署103.08.08營署更字第1030051050號函影本.....	附錄-45
壹拾肆、實施方式及有關費用分擔.....	14-1		
一、實施方式.....	14-1		
二、權利變換分配方式及分配原則.....	14-1		
三、有關費用分擔.....	14-1		
壹拾伍、拆遷安置計畫.....	14-2		
一、地上物拆遷計畫.....	14-2		
二、合法建築物之補償與安置.....	14-2		
三、其他土地改良物之補償.....	14-2		
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....	14-2		
壹拾陸、財務計畫.....	16-1		
一、成本說明.....	16-1		
二、收入說明.....	16-6		
三、成本收入分析.....	16-6		
四、共同負擔比例.....	16-7		
壹拾柒、管理維護計畫.....	17-1		
一、管理維護計畫.....	17-1		
二、住戶管理規約.....	17-1		
壹拾捌、效益評估.....	17-1		

圖目錄

圖2-1、更新單元位置示意圖.....	2-2	圖11-27、屋突一至三層及地下一至三層面積計算圖 (S: 1/300)	11-31
圖2-2、更新單元地籍套繪圖 (比例尺: 1/500)	2-3	圖11-28-變、屋突一至三層及地下一至三層面積計算圖 (S: 1/300)	11-32
圖2-3、更新單元地形套繪圖 (比例尺: 1/500)	2-4	圖11-29、西北向立面圖.....	11-33
圖5-1、更新單元公私有土地分布圖 (S: 1/500)	5-10	圖11-30-變、西北向立面圖.....	11-34
圖5-2、更新單元附近推案示意圖.....	5-13	圖11-31、西南及東北向立面圖.....	11-35
圖5-3、更新單元土地使用現況示意圖 (S: 1/500)	5-14	圖11-32-變、西南及東北向立面圖.....	11-36
圖5-4、更新單元公共設施分布示意圖.....	5-15	圖11-33、東南向立面圖.....	11-37
圖5-5、更新單元周邊交通系統示意圖.....	5-16	圖11-34-變、東南向立面圖.....	11-38
圖6-1、都市計畫位置圖.....	6-5	圖11-35、剖面圖 (S: 1/400)	11-39
圖6-2、地籍套繪土地使用分區圖 (S: 1/500)	6-6	圖11-36、外觀透視圖.....	11-40
圖7-1、更新單元區段劃分示意圖.....	7-2	圖12-1、基地週邊建築現況圖-1.....	12-3
圖11-1、一層平面圖 (S: 1/300)	11-5	圖12-2、基地週邊建築現況圖-2.....	12-4
圖11-2-變、一層平面圖 (S: 1/300)	11-6	圖12-3、建築量體配置說明圖.....	12-5
圖11-3、一層面積計算圖 (S: 1/300)	11-7	圖12-4、道路陰影與北向日照檢討圖.....	12-6
圖11-4-變、一層面積計算圖 (S: 1/300)	11-8	圖12-5、一層平面配置圖.....	12-7
圖11-5、二層平面圖 (S: 1/300)	11-9	圖12-6-變、一層平面配置圖.....	12-8
圖11-6-變、二層平面圖 (S: 1/300)	11-10	圖12-7、建築面積計算單線圖.....	12-9
圖11-7、二層面積計算圖 (S: 1/300)	11-11	圖12-8、街道家具配置圖.....	12-10
圖11-8-變、二層面積計算圖 (S: 1/300)	11-12	圖12-9-變、街道家具配置圖.....	12-11
圖11-9、三層平面圖 (S: 1/300)	11-13	圖12-10-變、街道家具配置圖.....	12-12
圖11-10-變、三層平面圖 (S: 1/300)	11-14	圖12-11、公共藝術品位置圖.....	12-13
圖11-11、四至十五層平面圖 (S: 1/300)	11-15	圖12-12-變、公共藝術品位置圖.....	12-14
圖11-12-變、四至十五層平面圖 (S: 1/300)	11-16	圖12-13、建物外觀色彩說明圖.....	12-15
圖11-13、四至十五層面積計算圖 (S: 1/300)	11-17	圖12-14-變、建物外觀色彩說明圖.....	12-16
圖11-14-變、三至十五層面積計算圖 (S: 1/300)	11-18	圖12-15、屋突造型示意圖.....	12-17
圖11-15、屋突一層平面圖 (S: 1/300)	11-19	圖12-16-變、屋突造型示意圖.....	12-18
圖11-16-變、屋突一層平面圖 (S: 1/300)	11-20	圖12-17、動線說明計畫.....	12-19
圖11-17、屋突二層平面圖 (S: 1/300)	11-21	圖12-18-變、動線說明計畫.....	12-20
圖11-18-變、屋突二層平面圖 (S: 1/300)	11-22	圖12-19、地下一層車行動線示意圖.....	12-21
圖11-19、屋突三層平面圖 (S: 1/300)	11-23	圖12-20、地下二層車行動線示意圖.....	12-22
圖11-20-變、屋突三層平面圖 (S: 1/300)	11-24	圖12-21、地下三層車行動線示意圖.....	12-23
圖11-21、地下一層平面圖 (S: 1/300)	11-25	圖12-22-變、一層基地保水計算圖.....	12-24
圖11-22-變、地下一層平面圖 (S: 1/300)	11-26	圖12-23、屋突一層基地保水計算圖.....	12-25
圖11-23、地下二層平面圖 (S: 1/300)	11-27	圖12-24、基地內植栽灌木配置圖.....	12-26
圖11-24-變、地下二層平面圖 (S: 1/300)	11-28	圖12-25-變、基地內植栽灌木配置圖.....	12-27
圖11-25、地下三層平面圖 (S: 1/300)	11-29	圖12-26、基地內植栽喬木配置圖.....	12-28
圖11-26-變、地下三層平面圖 (S: 1/300)	11-30	圖12-27-變、基地內植栽喬木配置圖.....	12-29
		圖12-28、喬木、灌木、花草說明圖.....	12-30
		圖12-29-變、喬木、灌木、花草說明圖.....	12-31

圖12-30、屋突一層景觀配置圖	12-32
圖12-31、地面層綠化面積檢討圖	12-33
圖12-32-變、地面層綠化面積檢討圖	12-34
圖12-33、屋頂綠化面積檢討圖	12-35
圖12-34-變、屋頂綠化面積檢討圖	12-36
圖12-35、垂直綠化向平面配置圖	12-37
圖12-36-變、垂直綠化向平面配置圖	12-38
圖12-37、立面垂直綠化位置示意圖	12-39
圖12-38-變、立面垂直綠化位置示意圖	12-40
圖12-39、景觀剖面圖-1	12-41
圖12-40、屋頂層灌木景觀規劃圖-2	12-42
圖12-41、基地外觀照明計畫-1	12-43
圖12-42-變、基地外觀照明計畫-1	12-44
圖12-43、基地外觀照明計畫-2	12-45
圖12-44-變、基地外觀照明計畫-2	12-46
圖13-1、一層消防救災空間及避難動線圖 (S:1/300)	13-3
圖13-2、標準層消防救災空間及避難動線圖 (S:1/300)	13-4

表目錄

表5-1-變、同意參與都市更新事業計畫統計表	5-1
表5-2、更新單元土地權屬清冊	5-2
表5-3-變、更新單元土地權屬清冊	5-8
表5-4、更新單元鄰近地區公車路線表	5-12
表5-5、更新單元附近推案狀況說明表	5-13
表6-1、相關計畫修訂名稱及日期一覽表	6-1
表6-2、土地使用分區管制規定	6-1
表10-1、容積獎勵試算表	10-1
表11-1、更新後規劃總樓地板面積計算表	11-3
表11-2-變、更新後規劃總樓地板面積計算表	11-4
表16-1、都市更新事業實施總金費明細表	16-1
表16-2、建築設計費用計算明細表	16-2
表16-3、營建工程費用估算表	16-2
表16-4、公寓大廈管理基金明細表	16-3
表16-5、更新後總價值表	16-6
表16-6、現金流量分析表	16-8
表18-1、計畫效益評估說明表	18-1
表19-1、都市更新事業實施進度表	19-1
表19-2-變、都市更新事業實施進度表	19-2

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

(一) 921受災判定全倒亟待重建

本更新單元基地坐落於臺中市大里區長春段769地號等1筆土地，西北側臨仁化路（20m），東南側臨長春路78巷31弄（8m）及東北側鄰近長春路78巷（12m），為非完整街廓。更新單元範圍內之合法建築物（建物門牌臺中市大里區仁化路1055號等163戶，建物皆坐落於769地號）於民國88年921震災後經判定為全倒建築物，因當時住戶與原建商尚有法律賠償訴訟等問題，故原毀損建物因而延至92年6月才全數拆除完畢。

原基地上之合法建築（原張三雅砌社區）為原臺中縣政府輔導重建案件之一，輔導期間因社區內部均無組織可運作更新重建，又因社區內住戶多已失聯，難以群聚並決議社區事務，部分住戶因原土地及建物仍有無法清償之債權，遭法院囑託地政機關辦理限制登記，加上多數住戶均已使用921受災戶之優惠貸款另外購置住宅，故截至94年8月11日止均未正式成立更新會，最後更新時程延宕未能趕搭上921震災重建基金會之臨門方案而重建未果。

本案經多次與社區主委及住戶溝通，最後於97年10月25日召開住戶說明會統合社區居民意願後，決議以都市更新方式重建本大樓，藉以都更新方式復甦都市機能、土地價值再開發，並依都市更新條例第7條第1項第1款等規定（因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞）迅行劃定為更新地區，以利推動本社區之更新重建。

(二) 更新地區（單元）之劃定

本更新單元依都市更新條例第7條規定迅行劃定為都市更新地區，並奉原臺中縣政府99年8月23日府建城字第09902614032號函將本更新地區範圍及位置公告

周知在案（詳p.附錄-4，附錄貳、都市更新地區（單元）劃定函及公告），是以確認更新單元範圍。

(三) 事業計畫與權利變換計畫一併辦理

- 1.依據都市更新條例第10條第2項規定，「...其同意比例已達第22條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第15條及第19條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理」，且同條例29條規定：「權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理」，本權利變換計畫書之擬定採與都市更新事業計畫一併辦理。
- 2.本都市更新案由「新緯建築開發股份有限公司」擔任本都市更新事業之實施者，為擬訂都市更新事業計畫暨權利變換計畫案，依都市更新條例第19條第2項規定於民國102年10月20日（星期日）下午2時，假臺中市大里區仁化路518號（振坤宮二樓活動中心）召開事業計畫暨權利變換計畫公聽會，並邀請全體土地及合法建築物所有權人、專家學者及權利關係人出席。該會議之簽到名冊、公聽會現場照片及會議紀錄詳附件冊。
- 3.本案已完成相關法定程序，爰擬訂有關書圖內容，提送臺中市政府依法審議，俾利推動後續更新事業。

二、法令依據

本案依據都市更新條例第19條、第22條及第29條規定辦理。

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

(一) 921受災判定全倒亟待重建（原張三雅砌社區）

本更新單元基地坐落於臺中市大里區長春段769地號等1筆土地，西北側臨20m仁化路，東南側臨8m長春路78巷31弄及東北側鄰近12m長春路78巷，為非完整街廓。更新單元範圍內之合法建築物（建物門牌臺中市大里區仁化路1055號等163戶，建物皆坐落於769地號）於民國88年921震災後經判定為全倒建築物，因當時住戶與原建商尚有法律賠償訴訟等問題，故原毀損建物因而延至92年6月才全數拆除完畢。原基地上之合法建築為原臺中縣政府輔導重建案件之一，輔導期間因社區內部均無組織可運作更新重建，又因社區內住戶多已失聯，難以群聚並決議社區事務，部分住戶因原土地及建物仍有無法清償之債權，遭法院囑託地政機關辦理限制登記，加上多數住戶均已使用921受災戶之優惠貸款另外購置住宅，故截至94.8.11止均未正式成立更新會，最後更新時程延宕未能趕搭上921震災重建基金會之臨門方案而重建未果。本案經多次與社區主委及住戶溝通，最後於97.10.25召開住戶說明會統合社區居民意願後，決議以都市更新方式重建本大樓，藉以都更方式復甦都市機能、土地價值再開發，並依都市更新條例第7條第1項第1款等規定（因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞）迅行劃定為更新地區，以利推動本社區之更新重建。

(二) 更新地區（單元）之劃定

本更新單元依都市更新條例第7條規定迅行劃定為都市更新地區，並奉原臺中縣政府99年8月23日府建城字第09902614032號函將本更新地區範圍及位置公告周知在案，是以確認更新單元範圍。

(三) 原核定事業計畫與權利變換計畫一併辦理

1. 依據都市更新條例第10條第2項規定「...同意比例已達第22條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第15條及第19條規定，逕行擬具都市更新事業計畫」，且同條例29條規定「權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理」。
2. 本都市更新案由「新緯建築開發股份有限公司」擔任本都市更新事業之實施者，為擬訂都市更新事業計畫暨權利變換計畫案，依都市更新條例第19條第2項規定於民國102年10月20日（星期日）下午2時，假臺中市大里區仁化路518號（振坤宮二樓活動中心）召開自辦公聽會，並邀請全體土地及合法建築物所有權人、專家學者及權利關係人出席。該會議之簽到名冊、公聽會現場照片及會議紀錄。

(四) 台中市政府都市更新及爭議處理審議會大會決議事項

1. 本都市更新事業計畫及權利變換計畫，依105.07.13委員意見修正後通過；另本案應辦理都市設計審議，都市設計審議如有需變更事項，應再提送本會審議。
2. 本案依都市更新容積獎勵辦法申請建築容積獎勵，核予建築容積獎勵計原容積獎勵及法定容積9%，其項目為：都市更新條例第44條（△F1原建築容積高於法定容積獎勵）都市更新容積獎勵辦法第7條（△F6規劃設計獎勵），獎勵額度2%。3. 都市更新容積獎勵辦法第9條（△F3更新時程獎勵），獎勵額度7%。
3. 基地西北側為排水溝或灌溉溝渠，對建物之安全性有否影響。都市設計審議時已同意其安全性。

(五) 事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施

業奉臺中市政府民國105年08月23日中市都更字第1050138779號函核定發布實施在案。105年08月25日中市都更字第10501442621號函，禁止期間為105年08月29日起至107年08月28日止，共計二年。其後並應由臺中市大里地政事務所於土地及建築物登記簿內之其他登記事項加註「禁止土地及建築物移轉、分割或設定負擔，但不影響權利變換計畫者，不在此限」事宜。

(六) 發布實施後權利變換計畫執行情形及結果

1. 105年09月01日實施者通知土地所有權人事業計畫暨權利變換計畫案核定發布實施。依都市更新權利變換實施辦法第18條：實施者應於權利變換計畫核定發佈後，將下列事項以書面通知土地所有權人、權利變換關係人：一、更新後應分配之土地及建築物。二、應領之補償金額。
2. 105年10月17日實施者通知不參與分配戶領取補償金。依都市更新權利變換實施辦法第7條之1：本條例第31條第1項但書規定之現金補償數額，以依第6條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。
3. 於105年11月04日發放補償金及105年12月13日未領取補償金者提存法院完竣。分別於105年11月22日及105年12月14日函請台中市政府囑託登記機關辦理不參與分配戶所有權移轉，塗銷抵押權及限制登記。
4. 登記機關分別於105年12月19日、106年01月19日及106年03月27日三梯次，共計105人完成所有權移轉登記及塗銷抵押權及限制登記。

(七) 都市設計通過後事業計畫變更

都市設計審定書業奉臺中市政府106年01月26日府授都設字第1060019826號函審議書通過。配合都市設計審議結果據以修正計畫書內容，變更設計為免影響各地主之權益，爰舉辦變更案公聽會，於民國106年03月21日（星期二）下午2時，假臺中市東區復興路四段231之1號11樓召開事業計畫暨權利變換計畫自辦公聽會，並邀請全體土地及合法建築物所有權人、專家學者及權利關係人出席。該會議之簽到名冊、公聽會現場照片及會議紀錄詳附件冊。

(八) 都市更新事業計畫及權利變換計畫之變更，採簡化作業程序辦理

依據都市更新條例第19條之1規定「都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：（一）…省略（二）第21條第11款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。二、第21條第7款至第10款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第22條規定徵求同意。」。本案之變更係依105.07.13委員會審議意見辦理，且依都市設計審議意見而變更修正有符合前開都市更新條例第19條之1第二款規定屬第21條第10款所定事項之變更。

二、法令依據

本案依據都市更新條例第19條之1、第22條及第29條之1規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於臺中市大里區長春段，基地兩面臨路，西北側臨仁化路（20m計畫道路），及東南側為長春路78巷31弄（8m計畫道路）；東北側鄰近道路為長春路78巷（12m計畫道路）。詳p.2-2，圖2-1、更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本更新單元基地位於原臺中縣政府99年8月23日府建城字第09902614032號函公告更新地區（更新單元）範圍內，其土地坐落大里區長春段769地號等1筆土地，面積1,978.00m²，更新單元範圍內之合法建築物（建物門牌臺中市大里區仁化路1055號等163戶，建物皆坐落於769地號）已拆除完畢，並亦辦竣滅失登記。詳p.附錄-5，附錄參、建物滅失登記證明、p.2-3，圖2-2、更新單元地籍套繪圖（比例尺：1/500）及p.2-4，圖2-3、更新單元地形套繪圖（比例尺：1/500）。

未變更



圖 例 及 說 明

更新單元範圍



圖2-1、更新單元位置示意圖

未變更

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案



圖例及說明

指北針



更新單元範圍



S: 1/500

圖2-2、更新單元地籍套繪圖 (比例尺: 1/500)

未變更



圖2-3、更新單元地形套繪圖 (比例尺: 1/500)

參、實施者

一、實施者

名稱：新緯建築開發股份有限公司

代表人：陳元吉

統一編號：

聯絡地址：臺中市東區復興路四段231-2號2樓

聯絡電話：(04) 2221-3182

傳真號碼：(04) 2221-3183

電子信箱：newwell@newwell.tw

實施者之相關證明文件詳p.附錄-1，附錄壹、實施者證明文件。

二、建築設計單位

名稱：賴恩常建築師事務所

代表人：賴恩常

聯絡地址：台中市西屯區大容西街25號5樓之1

聯絡電話：(04) 2310-4300

三、規劃單位

名稱：逢達不動產開發顧問股份有限公司

代表人：黃明達

聯絡地址：臺北市信義區松德路161號8樓

聯絡人：

聯絡電話：(02) 2728-2927轉118

傳真號碼：(02) 2346-4657

肆、計畫目標

一、恢復本地區都市機能，增進土地利用價值

本案透過重新規劃設計，實現土地應有之效益，以更新重建方式使原有土地能有效再開發利用，避免產生治安衛生死角，進以達到復甦都市機能及增進公共利益。

二、推動都市更新事業，促進整體環境品質提昇

本案於基地內以高品質穩固之建材，降低未來災害發生之風險，並於規劃設計上留設適當鄰棟間距及通風採光空間，增加日照及採光規劃設計，對更新單元基地內之環境品質予以有效提昇。

三、促進都市土地有計畫之再開發利用

本案為解決基地上建物拆除後土地閒置荒廢待舉，唯有以都市更新方式，將土地有計畫之再開發利用；透過權利變換方式，將產權有效合理規劃，並以重新規劃設計將土地應有之價值效益最大化，加速都市土地發展與人民財產有效利用。

四、凝聚社區團結意識，創造安和互助家園

本案於都市更新方式重建過程中，透過不斷與原住戶溝通、協調方式，以凝聚社區意識，並落實安和互助及社區總體營造之目標。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元坐落於大里區長春段769地號等1筆土地，更新單元土地面積合計1,978.00m²。土地皆為私有，所有權人數共計157人，詳p.附錄39，附錄壹拾壹、新舊所有權人合併清冊統計表，本案土地所有權人自公開展覽至今已有多筆產權移轉登記，查105.04.25產權移轉狀況，所有權人數為148人，詳p.5-2，表5-2、更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

更新單元範圍內土地原有合法建築物，戶數總計163戶，建物總樓地板面積為15,879.30m²。本合法建築物（原張三雅砌社區，建物門牌臺中市大里區仁化路1055號等163戶）於921震災後判定全倒且全部拆除完畢，並已辦理消滅登記完竣。

(三) 公、私有土地分布狀況

更新單元內並無公有土地，詳p.5-8，圖5-1、更新單元公私有土地分布圖（S：1/500）。

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

- 1.本更新單元私有土地所有權人數同意比例為69.33%，私有土地面積同意比例為63.95%。
- 2.本案原合法建物已拆除完畢。並已辦竣消滅登記，故同意比例不列入計算。
- 3.本案同意比例符合都市更新條例第22條規定：逕行劃定更新地區者應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意。

4.本案更新單元內土地所有權人及土地面積同意比例，詳P.5-1，表5-1、102.12.12報核同意參與都市更新事業計畫統計表；同意參與事業計畫私有土地所有權人清冊及事業計畫同意書詳如附件冊。

表5-1、102.12.12報核同意參與都市更新事業計畫統計表

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)	1,978.00	157	已拆除且辦理消滅登記完竣，免計算同意比例。	
公有 (a)	0	0		
私有 (b=A-a)	1,978.00	157		
排除總和 (c)	79.12	7		
計算總和 (B=b-c)	1,898.88	150		
私有同意數 (C)	1,214.11	104		
同意比例 (%) (C/B)	63.93%	69.33%		
法定同意比例 (%)	50%	50%		

註一：本表土地人數與面積比例之計算係依送件當時之產權狀態為準，查送件當時之土地所有權人經法院囑託有張永平、魏鳳琴、李筱萍、洪金美、林麗文、王玉玲、楊惠珠（遺產管理人：財政部國有財產署中區分署）等7人辦竣查封、假扣押登記或代管遺產管理者在案，依都更條例第12條其人數（7人）及土地面積（79.12 m²）不計入計算比例。詳 p. 附錄 39，附錄壹拾壹、新舊所有權人合併清冊統計表。

註二：本案原合法建物已拆除完畢。並已辦竣消滅登記，故同意比例不列入計算。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元坐落於大里區長春段769地號等1筆土地，更新單元土地面積合計1,978.00m²。土地皆為私有，所有權人數共計42人，詳表5-3-變、更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

更新單元範圍內土地原有合法建築物，戶數總計163戶，建物總樓地板面積為15,879.30m²。本合法建築物（原張三雅砌社區，建物門牌臺中市大里區仁化路1055號等163戶）於921震災後判定全倒且全部拆除完畢，並已辦理消滅登記完竣。

(三) 公、私有土地分布狀況

更新單元內並無公有土地，詳p.5-10，圖5-1、更新單元公私有土地分布圖（S：1/500）。

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

1. 本更新單元私有土地所有權人數同意比例為100.00%，私有土地面積同意比例為100.00%。
2. 本案原合法建物已拆除完畢。並已辦竣消滅登記，故同意比例不列入計算。
3. 本案同意比例符合都市更新條例第22條規定：迅行劃定更新地區者應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意。
4. 本案更新單元內土地所有權人及土地面積同意比例，詳P.5-1-1，表5-1-變、同意參與都市更新事業計畫統計表；同意參與事業計畫私有土地所有權人

清冊及事業計畫同意書詳如附件冊。

表5-1-變、同意參與都市更新事業計畫統計表

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)	1,978.00	42	已拆除且辦理消滅登記完竣，免計算同意比例。	
公有 (a)	0	0		
私有 (b=A-a)	1,978.00	42		
排除總和 (c)	0	0		
計算總和 (B=b-c)	1,978.00	42		
私有同意數 (C)	1,978.00	42		
同意比例 (%) (C/B)	100.00%	100.00%		
法定同意比例 (%)	50%	50%		

註一：本案原合法建物已拆除完畢。並已辦竣消滅登記，故同意比例不列入計算。

表5-2、更新單元土地權屬清冊

原編號	序號	標示部		所有權部			他項權利部				其他登記事項		
		大里區長春段		登記次序	所有權人/(管理人)	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人		債務人	設定義務人
		地號	面積(m ²)										
2	1	769	1,978.00	3		66/10000	13.05						
3	2			4		66/10000	13.05	89					
4	3			6		93/10000	18.41	125					
5	4			7		77/10000	15.24						
6	5			8		61/10000	12.07						
7	6			9		103/10000	20.38						
8	7			10		59/10000	11.67						
9	8			11		59/10000	11.67						
10	9			12		59/10000	11.67						
11	10			13		59/10000	11.67						
12	11			14		59/10000	11.67	218					
13	12			15		59/10000	11.67	7 201					
14	13			16		59/10000	11.67						
15	14			18		62/10000	12.26						
16	15			20		60/10000	11.87	186					
18	16			27		59/10000	11.67						
19	17			28		59/10000	11.67	172					
21	18			30		64/10000	12.66	79 80 101 197					
22	19			31		56/10000	11.08	14					
24	20			35		60/10000	11.87	72					
25	21			38		59/10000	11.67						
27	22			42		59/10000	11.67						
28	23			43		118/10000	23.34						
31	24			47		60/10000	11.87	28					
33	25			49		59/10000	11.67						
34	26			50		59/10000	11.67						
36	27			52		58/10000	11.47						
37	28			56		62/10000	12.26						
38	29			57		121/10000	23.94						

原編號	序號	標示部		所有權部			他項權利部				其他登記事項		
		大里區長春段		登記次序	所有權人/(管理人)	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人		債務人	設定義務人
		地號	面積(m ²)										
39	30	769	1,978.00	58		59/10000	11.67						
40	31			60		56/10000	11.08						
41	32			62		59/10000	11.67						
42	33			64		59/10000	11.67						
43	34			65		59/10000	11.67						
44	35			69		62/10000	12.26						
45	36			70		60/10000	11.87						
46	37			71		59/10000	11.67						
47	38			72		59/10000	11.67						
49	39			74		59/10000	11.67						
51	40			78		59/10000	11.67						
52	41			81		59/10000	11.67						
53	42			83		59/10000	11.67						
55	43			85		56/10000	11.08						
56	44			86		59/10000	11.67						
57	45			88		59/10000	11.67						
58	46			89		30/10000	5.93						
59	47			90		29/10000	5.74						
60	48			91		59/10000	11.67						
61	49			92		59/10000	11.67						
63	50	95	56/10000	11.08									
64	51	96	109/10000	21.57									
66	52	99	89/10000	17.60									
67	53	100	89/10000	17.60									
68	54	101	89/10000	17.60									
70	55	104	113/10000	22.36									
71	56	105	37/10000	7.32									
72	57	106	66/10000	13.05									
73	58	107	67/10000	13.25									

原核定

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案

原編號	序號	標示部		所有權部				他項權利部				其他登記事項	
		大里區長春段		登記次序	所有權人/ (管理人)	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
		地號	面積(m ²)										
74	59	769	1,978.00	112		67/10000	13.25						
75	60			113		61/10000	12.07						
76	61			114		56/10000	11.08						
77	62			116		59/10000	11.67						
78	63			118		66/10000	13.05						
79	64			119		59/10000	11.67						
80	65			123		66/10000	13.05						
81	66			124		59/10000	11.67						
82	67			125		59/10000	11.67						
83	68			126		66/10000	13.05						
84	69			127		60/10000	11.87						
85	70			129		59/10000	11.67						
86	71			130		59/10000	11.67						
88	72			132		66/10000	13.05						
89	73			133		30/10000	5.93						
90	74			134		29/10000	5.74						
91	75			135		53/10000	10.48						
93	76			139		59/10000	11.67						
94	77			140		59/10000	11.67						
96	78			142		85/10000	16.81						
97	79	144	60/10000	11.87									
98	80	146	59/10000	11.67									
99	81	147	65/10000	12.86									
100	82	148	95/10000	18.80									
102	83	150	59/10000	11.67									
103	84	151	62/10000	12.26									
104	85	152	53/10000	10.48									
105	86	153	62/10000	12.26									
106	87	155	60/10000	11.87									
107	88	156	59/10000	11.67									
112	89	163	65/10000	12.86									

原編號	序號	標示部		所有權部			他項權利部				其他登記事項		
		大里區長春段		登記次序	所有權人/(管理人)	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人		債務人	設定義務人
		地號	面積(m ²)										
113	90	769	1,978.00	164		27/10000	5.34						
114	91			165		26/10000	5.14						
115	92			166		37/10000	7.32						
116	93			168		53/10000	10.48						
117	94			169		175/10000	34.62						
119	95			171		62/10000	12.26						
120	96			172		53/10000	10.48						
121	97			173		53/10000	10.48						
122	98			174		64/10000	12.66						
123	99			175		62/10000	12.26						
125	100			177		62/10000	12.26						
126	101			178		59/10000	11.67						
127	102			180		59/10000	11.67						
129	103			182		66/10000	13.05						
130	104			186		64/10000	12.66						
131	105			187		64/10000	12.66						
134	106			192		64/10000	12.66						
136	107			197		59/10000	11.67						
137	108			198		94/10000	18.60						
139	109			203		62/10000	12.26						
140	110	207	300/10000	59.34									
141	111	208	59/10000	11.67									
142	112	210	59/20000	5.84									
143	113	211	59/20000	5.84									
144	114	213	59/10000	11.67									
145	115	215	59/10000	11.67									
146	116	216	59/10000	11.67									
147	117	217	31/10000	6.13									
148	118	218	31/10000	6.13									
149	119	219	30/10000	5.93									
150	120	220	31/10000	6.13									

原編號	序號	標示部		所有權部			他項權利部				其他登記事項		
		大里區長春段		登記次序	所有權人/(管理人)	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人		債務人	設定義務人
		地號	面積(m ²)										
151	121	769	1,978.00	221		59/10000	11.67						
155	122			225		289/10000	57.16						
156	123			226		53/10000	10.48						
157	124			227		67/10000	13.25						
—	125			228		132/10000	26.11						
—	126			229		59/10000	11.67						
—	127			230		59/10000	11.67						
—	128			231		59/10000	11.67						
—	129			232		59/10000	11.67						
—	130			233		59/10000	11.67						
—	131			234		59/10000	11.67						
—	132			235		60/10000	11.87						
—	133			236		59/10000	11.67						
—	134			237		60/10000	11.87						
—	135			238		59/10000	11.67						
—	136			239		118/10000	23.34						
—	137			240		59/10000	11.67						
—	138			241		64/10000	12.66						
—	139			242		56/10000	11.08						
—	140			243		56/10000	11.08						
—	141	244	89/10000	17.60									

原核定

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案

原編號	序號	標示部		所有權部			他項權利部				其他登記事項		
		大里區長春段		登記次序	所有權人/(管理人)	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人		債務人	設定義務人
		地號	面積(m ²)										
-	142	769	1,978.00	245		59/10000 共同共有	11.67						
-	143			246									
-	144			247									
-	145			248									
-	146			249									
-	147			250									
-	148			251									85/10000
合計						1,978.00							
扣除查封登記後						1,934.09							

謄本更新：105年08月05日

註1：他項權利部抵押權已塗銷。
 註2：限制登記禁止處分已塗銷。

表5-3-變、更新單元土地權屬清冊

序號	標示部		所有權部			他項權利部				其他登記事項		
	大里區長春段		登記 次序	所有權人/ (管理人)	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記 次序	權利種類	他項權利人		債務人	設定義務人
	地號	面積(m ²)										
1	769	1,978.00	4		66/10000	13.05						
2			9		103/10000	20.38						
3			14		59/10000	11.67						
4			16		59/10000	11.67						
5			18		62/10000	12.26						
6			20		60/10000	11.87						
7			31		56/10000	11.08						
8			43		118/10000	23.34						
9			52		58/10000	11.47						
10			57		121/10000	23.94						
11			64		59/10000	11.67						
12			65		59/10000	11.67						
13			74		59/10000	11.67						
14			86		59/10000	11.67						
15			105		37/10000	7.32						
16			106		66/10000	13.05						
17			112		67/10000	13.25						
18			126		66/10000	13.05						
19			135		53/10000	10.48						
20			139		59/10000	11.67						
21			140		59/10000	11.67						
22			142		85/10000	16.81						
23			146		59/10000	11.67						
24			168		53/10000	10.48						
25			169		175/10000	34.62						
26			171		62/10000	12.26						
27			173		53/10000	10.48						
28			177		62/10000	12.26						
29			186		64/10000	12.66						
30			197		59/10000	11.67						
31			207		300/10000	59.34						
32			210		59/20000	5.84						

變更後

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案

序號	標示部		所有權部			他項權利部				其他登記事項									
	大里區長春段		登記 次序	所有權人/ (管理人)	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記 次序	權利種類	他項權利人		債務人	設定義務人							
	地號	面積(m ²)																	
33	769	1,978.00	211		59/20000	5.84													
34			225		289/10000	57.16													
35			226		162/10000	32.05													
36			227		126/10000	24.92													
37			239		118/10000	23.34													
38			240		59/10000	11.67													
39			242		56/10000	11.08													
40			249		484/10000	95.74													
41			251		85/10000	16.81													
42			252		6185/10000	1,223.40													
合計						42 人								1,978.00					

謄本更新：106 年 04 月 05 日

註 1：他項權利部抵押權已塗銷。

未變更



圖例及說明

更新單元範圍 (皆為私有土地)

指北針



S: 1/500

圖5-1、更新單元公私有土地分布圖 (S: 1/500)

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元土地坐落於臺中市大里區長春段769地號等1筆土地，面積為1,978.00m²，土地使用分區屬於住宅區，原土地用作住宅大樓使用，第1層至第2層為店舖使用、第3層至第13層為集合住宅、屋突圍梯間及機械室，地下1層則作為停車空間及防空避難室使用，原建物已全數拆除，現況為空地，詳p.5-14，圖5-3、更新單元土地使用現況示意圖（S：1/500）。

(二) 合法建築物現況

更新單元範圍內土地原為一棟地上13層、地下1層之鋼筋混凝土造合法建築物一棟，戶數總計163戶，建物總樓地板面積為15,879.30m²。本合法建築物（原張三雅砌社區）於921震災後判定全倒且全部拆除完畢，並已辦理消滅登記完竣。

(三) 其他土地改良物

本更新單元內無其他土地改良物。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築物。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元土地位於臺中市大里區長春段，基地兩面臨路，西北側臨仁化路（20m計畫道路）及東南側為長春路78巷31弄（8m計畫道路），東北側鄰近道路為長春路78巷（12m計畫道路）；附近地區臨長春路78巷及長春路78巷31弄皆為住宅區土地使用，多為1至3層透天厝建物、一棟10層樓高之公寓與兒童遊樂場用地2處；臨仁化路之附近地區，部分為1層樓高之鐵皮屋及多為1至4層透天厝建物，其1樓做商業使用。

四、公共設施現況

本更新單元500m生活圈內之公共設施，包括市場用地2處（其中1處未開闢）、公園用地2處（皆未開闢）、文教用地1處、機關用地1處、停車場用地1處、兒童遊樂場4處（其中2處未開闢），詳p.5-15，圖5-4、更新單元公共設施分布示意圖及p.5-16，圖5-5、更新單元周邊交通系統示意圖。

已開闢公共設施之名稱如下所列：

- 1.市場用地：塗城市場。
- 2.文教用地：青年高中。
- 3.機關用地：大里圖書館。
- 4.停車場用地：中湖停車場。
- 5.兒童遊樂場用地：長春社區公園。

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

1.聯外道路：更新單元前仁化路及中興路一段為主要聯外道路。

(1) 仁化路：道路寬度為20m，為主要聯外道路，路線呈南北走向，往北可抵達臺中火車站，並通往北屯、潭子、豐原、石岡及東勢等地區，往南可通往霧峰區及南投縣。

(2) 中興路一段：道路寬度為32m，路線呈東西走向，往東可通往太平、新社及石岡等地區。

2.主要道路：

(1) 長春路：道路寬度為12m，位於更新單元東側，為通往鄰近地區之主要道路，交通運輸量繁忙，接草湖路通往聯外道路之大峰路。

(2) 忠孝路：道路寬度為20m，位於更新單元西側道路，往北可銜接至仁化路

及長春路，往南連接中山路。

3.本區交通甚為暢通，南來北往極為方便。

2.公私有停車場

中湖停車場位於青年高中旁。

(二)大眾運輸系統

本更新單元之交通運輸以公共汽車為主，其對外主要之公共汽車路線，以行經中興路一段為主，仁化路及塗城路皆有部分公共汽車，鄰近地區之站牌名稱、位置及停靠路線，詳p.5-12、表5-4、更新單元鄰近地區公車路線表。詳p.5-16，圖5-5、更新單元周邊交通系統示意圖。

表5-4、更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	寬度 (m)	停靠路線
仁化垂統街口站	仁化路	20m	59
仁化中興路口站 (一)	仁化路	20m	59
仁化中興路口站 (二)	仁化路	20m	3、285、6511
中興仁化路口站	中興路一段	32m	50、53、100、107、131、132、6235、6268、6322、6871、6873、9120
青年高中站	中興路一段	32m	50、53、100、107、131、132、6235、6268、6322、6871、6873、9120
大里圖書館站	中興路一段	32m	50、53、100、107、131、132、6235、6268、6322、6871、6873、9120
塗城路口站	塗城路	12m	131
塗城市場站	塗城路	12m	131

(三)停車空間現況

1.停車系統現況

本更新單元西北側仁化路兩側均為白線區，可供住戶短暫停車，其餘道路除鄰近路口路段及兒童遊樂場用地外，則屬紅線禁停區。原合法建築物所有權人可部分停放地下1樓之停車空間，其餘車輛則停放於騎樓或路邊停車。詳p.5-16，圖5-5、更新單元周邊交通系統示意圖。

六、房地產市場調查

近年來大里地區人口已呈現擁擠狀態而地價也隨之水漲船高，建商開始往大里（草湖）地區推案，居民也有慢慢往大里（草湖）地區移動之趨勢，為未來發展注入活水，未來只要規劃得當，可預期本區地價應有緩步上揚之空間，區域生活也會越趨繁榮。

表5-5、更新單元附近推案狀況說明表

編號	基地座落	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數 (坪)	興建樓層/ 地下層	屋齡	平均單價 (萬元/坪)	一樓單價 (萬元/坪)	停車位型態	停車位單價 (萬元/個)	價格日期	資料來源
1	大明路 401-450 號	住宅區	成交價	住宅大樓	110-160	14/2	4 年	14-17	18-24	坡道平面	80-100	101 年 11 月	591 租屋網
2	大里路 101-150 號	住宅區	成交價	住宅大樓	20-50	13/2	13 年	11-14	18-24	坡道平面/ 機械車位	80-100 40-60	101 年 9 月	不動產交易實價查詢 服務網
3	中興路一段 2 巷-100 號	住宅區	擬售價	住宅大樓	30-50	10/2	8 年	12-15	18-24	坡道平面	80-100	102 年 9 月	中信房屋網站
4	德芳南路 251-300 號 8 樓	住宅區	成交價	住宅大樓	30-50	19/3	3 年	13-16	18-24	坡道平面	80-100	102 年 6 月	591 租屋網
5	現岱路 1-50 號 13 樓	住宅區	成交價	住宅大樓	20-40	14/2	3 年	13-16	18-24	坡道平面	80-100	102 年 3 月	591 租屋網
6	德芳南路 251-300 號 4 樓	住宅區	成交價	住宅大樓	30-50	19/3	3 年	13-16	18-24	坡道平面	80-100	102 年 1 月	591 租屋網

資料來源：由鴻廣不動產估價師事務所提供。



圖5-2、更新單元附近推案示意圖

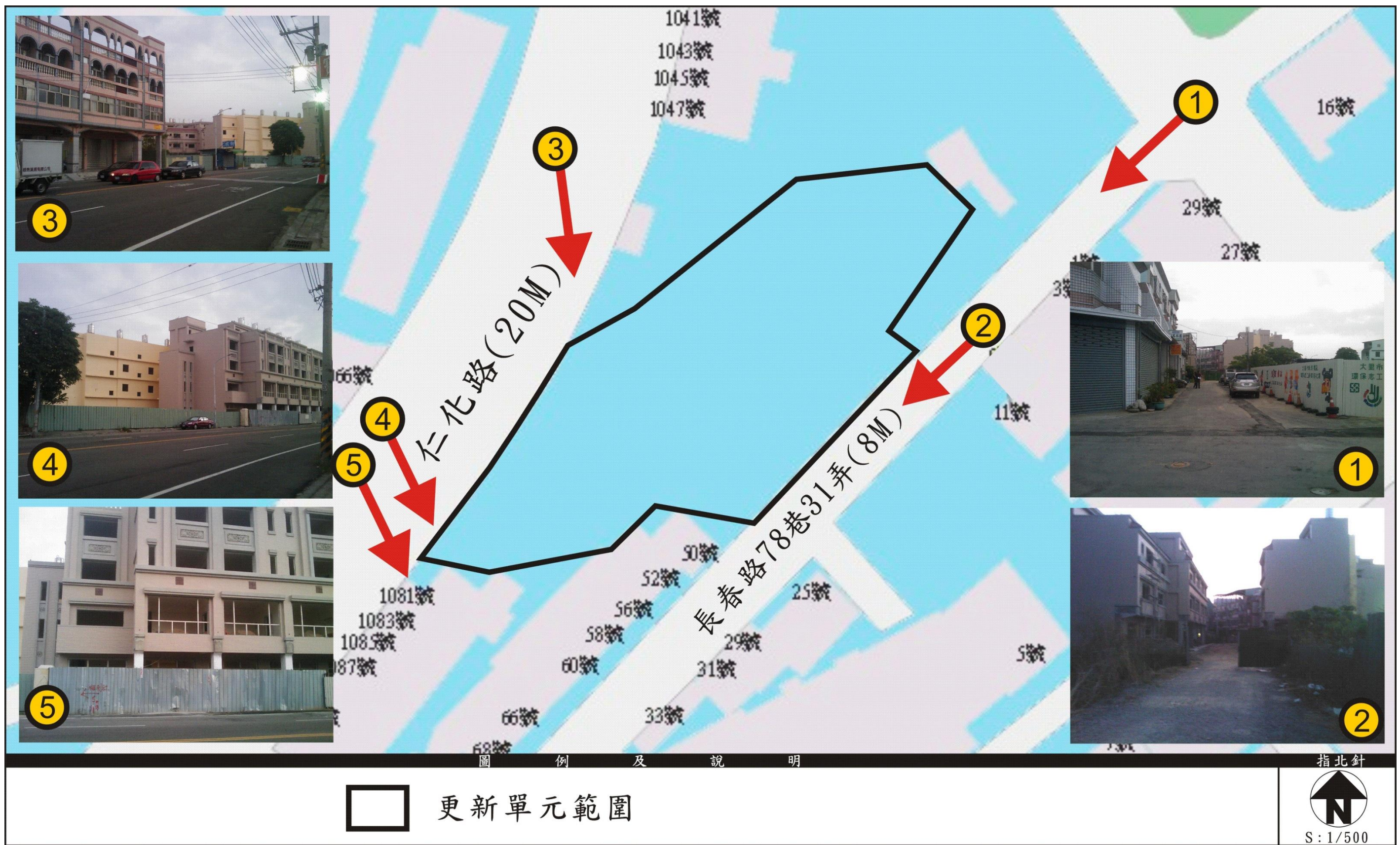


圖5-3、更新單元土地使用現況示意圖 (S: 1/500)

調查日期：102年10月。

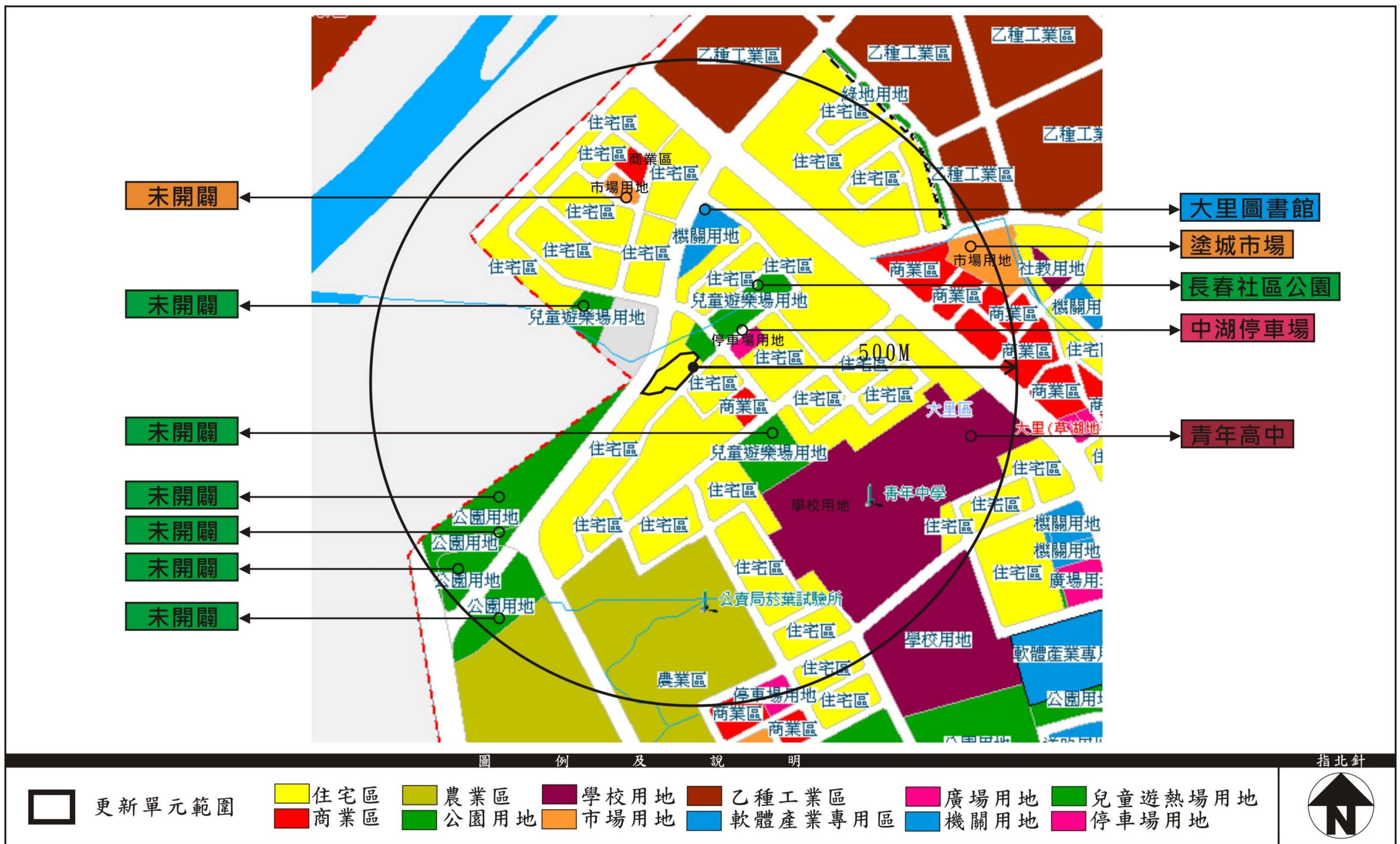


圖5-4、更新單元公共設施分布示意圖

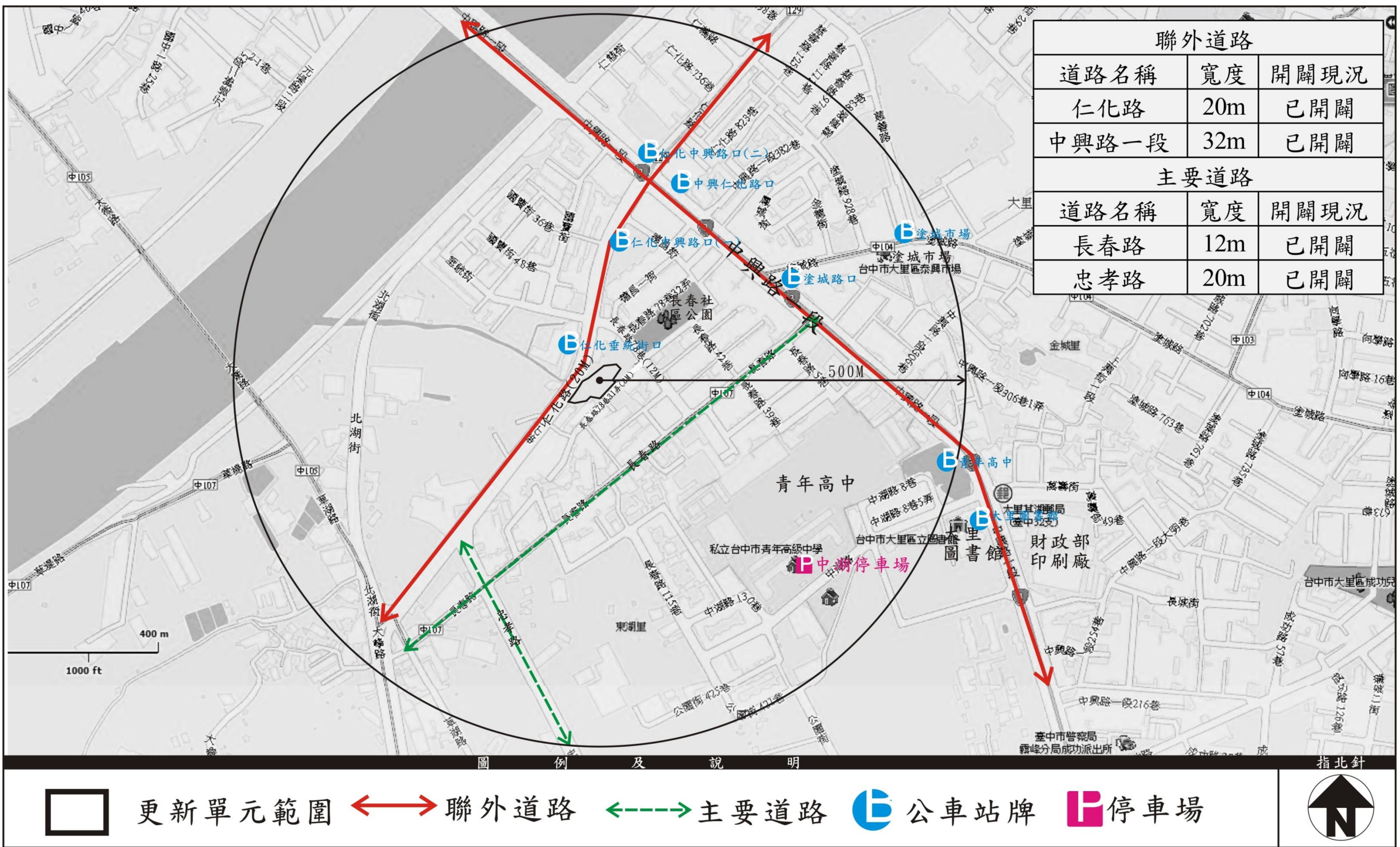


圖5-5、更新單元周邊交通系統示意圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本案計畫範圍屬92年1月20日府建城字第09201676903號函發布實施之「變更大里（草湖地區）都市計畫（不包含擴大都市計畫地區）（第二次通盤檢討）案」範圍內。詳p.6-5，圖6-1、都市計畫位置圖。

表6-1、相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號及發布公告日期	內容摘要
重新核定大里草湖塗城一帶鄉街計畫案	府建城 68198 號 (70年5月7日)	配合地方未來發展趨勢，劃設住宅區、商業區及工業區等使用分區。聯外交通為中興路及仁化路，另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。
變更大里（草湖地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案	82府工都字第52692號 (82年4月10日)	訂定土地使用分區管制： 住宅區建蔽率 60%、容積率 180%。
變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第二次通盤檢討）案	府建城字第 09201676903 號 (92年1月20日)	土地使用分區管制： 住宅區建蔽率 60%、容積率 180%。
變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第三次通盤檢討）	府授都計字第 1020246406 號 (103年01月01日)	土地使用分區管制： 住宅區建蔽率 60%、容積率 180%。
擬定臺中市大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案	府授都計字第 1030015895 號 (103年02月05日)	土地使用分區管制： 住宅區建蔽率 60%、容積率 180%。

二、土地使用說明

(一) 土地使用分區

本更新單元系屬臺中市政府92年1月20日公告之「變更大里（草湖地區）都市計畫（不包含擴大都市計畫地區）（第二次通盤檢討）案」計畫範圍，依都市計畫內皆屬於住宅區；住宅區建蔽率為60%、容積率為180%。使用分區及相關管制規定，詳p.6-6，圖6-2、地籍套繪土地使用分區圖（S：1/500）。

(二) 土地使用分區管制要點

- 依據「變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第二次通盤檢討）案」所訂定之土地使用分區管制要點內容，茲分列於下：
 - 本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。
 - 住宅區係為提供居民優良之居住環境而劃設，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。
 - 商業區係為提供居民商業活動及日常購物之所需而劃設，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。
 - 乙種工業區係為促進工業發展，提供居民就業機會而劃設，其管制依據「都市計畫法臺灣省施行細則」乙種工業區之管制，建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。
 - 宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。
 - 生物科技研發專用區內以供機能性保健食品與飲料、食品用天然香料、二次代謝產物及生物製劑等與生物科技產業研究有關之收集、篩選及試驗所需之生物實驗室、栽培或育苗溫室、辦公處所及其他經目的事業主管機關核准之使用。其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

表6-2、土地使用分區管制規定

公共設施項目	建蔽率	容積率	
機關用地	50%	250%	
社教用地	50%	250%	
郵政用地	60%	400%	
學校用地	高中	50%	200%
	國中、國小	50%	150%
停車場用地	平面	10%	20%
	立面	80%	400%
市場用地	60%	240%	
加油站用地	40%	120%	
變電所用地	60%	400%	

2.本計畫區內各項公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」有關辦理。

3.為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(1) 有關設置公共開放空間獎勵部分內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵辦法」規定辦理。

(2) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所增供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。

a.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

b.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(3) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

4.為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

(1) 同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。

(2) 公園、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。

(3) 污水處理廠於面臨計畫道路部分應自道路境界線起留設寬度5公尺之隔離綠帶，其留設部分得計入法定空地。

三、都市更新地區劃定案

本案更新計畫奉原臺中縣政府99年8月23日府建城字第09902614032號函公告之「臺中縣大里市長春段769地號等1筆土地（原張三雅砌社區基地）都市更新地區劃定案」自99年8月27日起公告實施。經公告後，更新地區範圍內土地及合法建築物所有權人得依都更新條例第10條規定，申請實施都市更新事業。更新地區劃定內容如下：

(一) 摘要

- 1.案名：「臺中縣大里市長春段769地號等1筆土地（原張三雅砌社區基地）都市更新地區劃定案」
- 2.申請人：褚貴子
- 3.劃定單位：臺中縣政府
- 4.劃定範圍與面積：大里市長春段769地號1筆土地，面積合計1,978.00m²。
- 5.法令依據：依據都市更新條例第7條第1項第1款、第8條。

(二) 辦理緣起與目的

本更新地區坐落於臺中縣大里市東湖里仁化路上，範圍內之合法建築物（原張三雅砌社區大樓，建物門牌臺中縣大里市東湖里仁化路1055~1081號，合計163戶）於民國88年921震災後經判定為全倒建築物，因當時住戶與原建商尚有法律賠償訴訟等問題，故原毀損建物因而延至92年6月才全數拆除完畢。

本社區為臺中縣政府輔導重建案件之一，輔導期間因社區內部均無組織可運作更新重建，又因社區內住戶多已失聯，難以群聚並決議社區事務，加上多數住戶均已使用350萬優惠貸款另外購置住宅，故截至94年8月11日止均未正式成立更新會，最後因更新時程延宕未能趕搭上九二一震災重建基金會之臨門方案而重建未果。

本案經多次與社區主委及住戶溝通，最後於97年10月25日（臺中縣大里市東南路207巷36號—太子宮）召開住戶說會統合社區居民意願後，決議以都市更新方式重建本大樓，且同意以褚貴子為申請人向臺中縣政府提出申請，並依都市更新條例第7條第1項第1款等規定（因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞）迅行劃定為更新地區，以利推動本社區之更新重建。

（三）劃定更新地區範圍

本更新地區西臨仁化路20公尺計畫道路，東臨8公尺計畫道路，為2面臨路之基地，計畫範圍之地號為大里市長春段769地號1筆土地，面積合計1,978.00m²。

（四）發展現況

1.都市計畫情形

（1）原實施計畫名稱與文號

本更新地區係屬92年1月20日府建城字第0920176903號函發布實施之「變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第二次通盤檢討）案」計畫範圍內。

（2）都市計畫現況

本案都市更新地區計畫範圍之使用分區為住宅區，其建蔽率60%，容積率為180%，所屬都市計畫範圍內之公共設施用地包括國小三所，國中一所，高中一所，兒童遊樂場十五處，市場七處、機關五處、加油站二處、污水處理廠一處、公園五處、停車場七處、水溝用地一處、綠地四處等，其中除部分計畫道路、公園尚未開闢外，其餘公共設施多已開闢完成。

2.土地及建築物使用

（1）土地使用強度及現況

本更新計畫範圍內之原土地使用強度建蔽率為45.36%，小於法定建蔽率(60%)，使用容積率559.49%，大於法定容積率(180%)，目前更新地區範圍內土地之使用現況為空地。

（2）建物使用現況

- a.本案都市更新地區計畫範圍內原為一棟地上13層、地下1層之合法建築物，戶數共計163戶，第1層為店舖使用及集合住宅使用、第2層至第13層為集合住宅，地下1層則作為停車空間及防空避難室使用。
- b.該合法建築物構造種類屬於鋼筋混凝土造，且已於民國88年921震災後判定為全倒，並於92年6月全部拆除完畢。

3.周邊土地使用情況

（1）周邊土地使用情況

更新地區周邊土地使用類型，沿仁化路部分主要作為店舖使用，其餘東側及南側巷弄內則多作為住宅使用。

（2）周邊建築物使用現況

本更新地區周邊建築物均已建造完成，大多為三至四樓透天式住宅。更新地區南側774-11、769-19地號則為96年新建完成之四層樓透天式住宅（使照號碼為「96府工建使字第2710號」），471地號至474-9地號則為三層樓透天式住宅。

4.交通系統

- （1）聯外道路：本更新地區西側之仁化路及中興路一段為主要聯外道路，仁化路南出接大峰路通往霧峰鄉，北出接中興路一段通往臺中市南區。
- （2）主要道路：更新地區東側之長春路為通往鄰近地區之主要道路，交通運輸量繁忙，北往臺中市南區南抵霧峰鄉。

(3) 本區交通甚為暢通，南來北往極為方便。

5. 公共設施

本案都市更新地區週邊半徑500公尺範圍內之公共設施，劃設有國小1處、國中1處、高中1處、公園用地2處、兒童遊戲場8處、市場用地3處、停車場4處、機關用地6處、污水處理區1處、社教機構1處、環保用地1處。

6. 土地及建物權屬

(1) 土地權屬

本計畫範圍內包括大里市長春段769地號1筆土地，土地面積合計

1,978.00平方公尺，土地皆為私有土地，土地所有權人共計157人，本案土地所有權人自公開展覽至今已有多筆產權移轉登記，查105.04.25產權移轉狀況，所有權人數為148人。

(2) 建物權屬

本計畫範圍土地內包括1棟合法建築物，戶數總計163戶，建築物所有權人共計165人，建物總樓地板面積為15,879.30平方公尺。

(五) 劃定緣由

本案於民國88年921震災後經判定為全倒建築物，更新範圍內多數所有權人在原建築物拆除完畢後尚有設定抵押權，且部分住戶因無法清償債務致使其土地及建築物所有權遭法院囑託地政機關辦理限制登記在案，導致土地無法以一般合建方式再開發利用，故惟有透過都市更新方能進行重建，並藉由都市更新方式促進原共有土地能有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善地區環境、增進公共利益等，故爰依都市更新條例第7條第1項第1款等規定因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞迅行劃定為更新地區。

(六) 都市更新實施方式

依都市更新條例第10條規定，由土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業或委託都市更新事業機構為實施者實施之，並擬以權利變換或協議合建方式實施。

(七) 預期效益

本案以都市更新方式重建，其可預期效益如下：

1. 對社區居民之預期效益

- (1) 透過都市更新整體開發方式使得共有土地能有效再開發利用，並改善地區環境及居住品質。
- (2) 藉都市更新容積獎勵，維持原住戶之居住樓地板面積水準，並減低住戶重建負擔，加速重建工作之推動。
- (3) 申請都市更新稅務優惠，提高原住戶進行更新重建之意願，以利更新事業之推動。
- (4) 藉由新建物防震設計之技術，改善原建物防震不足問題，以確保居民身家財產之安全。

2. 對整體環境之預期效益

- (1) 恢復本地區都市機能，增進土地利用價值。
- (2) 促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能。
- (3) 推動都市更新計畫，促進地區之再發展。
- (4) 改善整體居住環境，提昇都市景觀。

未變更

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案

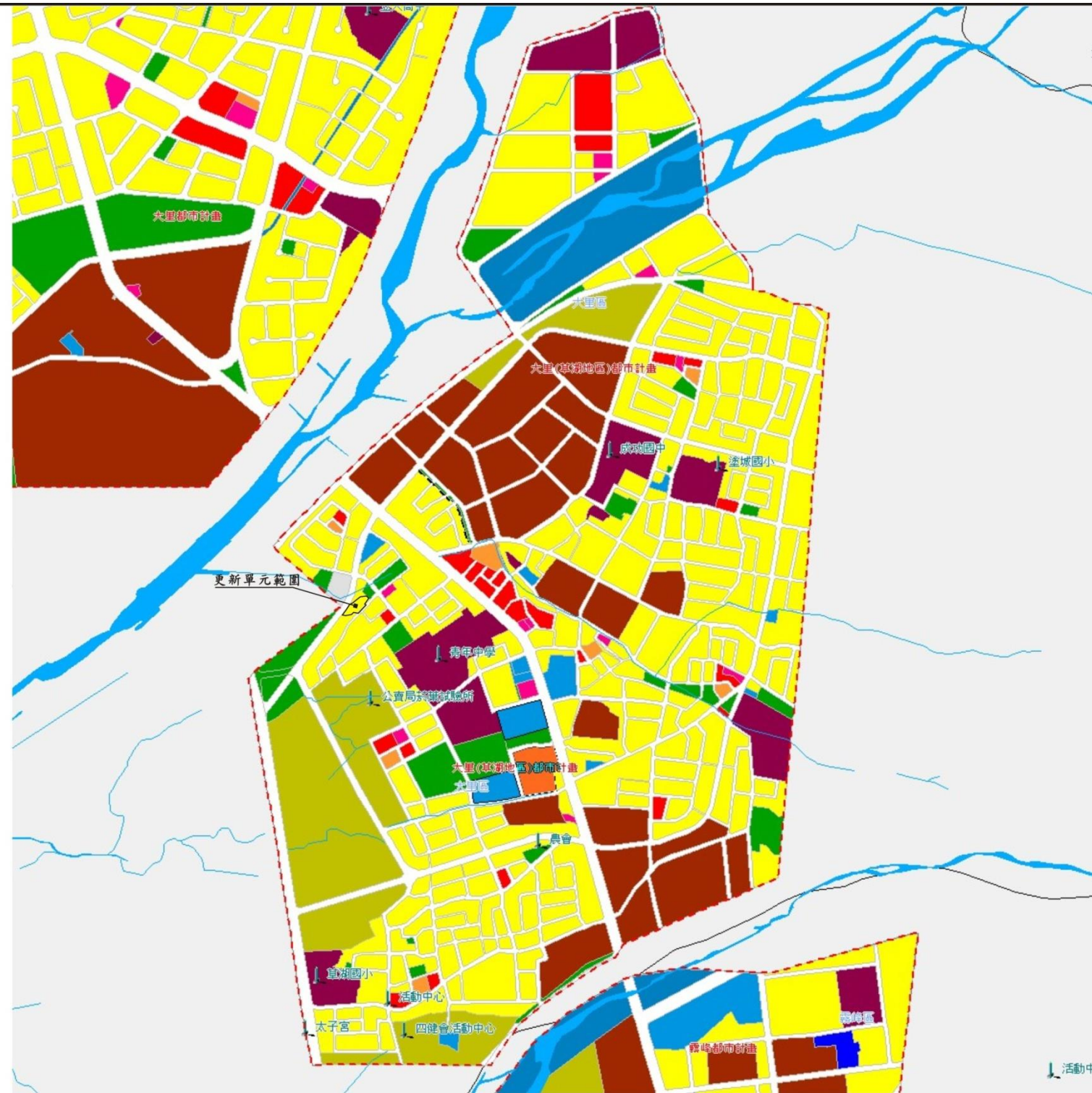


圖 例 及 說 明

指北針



更新單元範圍



圖6-1、都市計畫位置圖

未變更

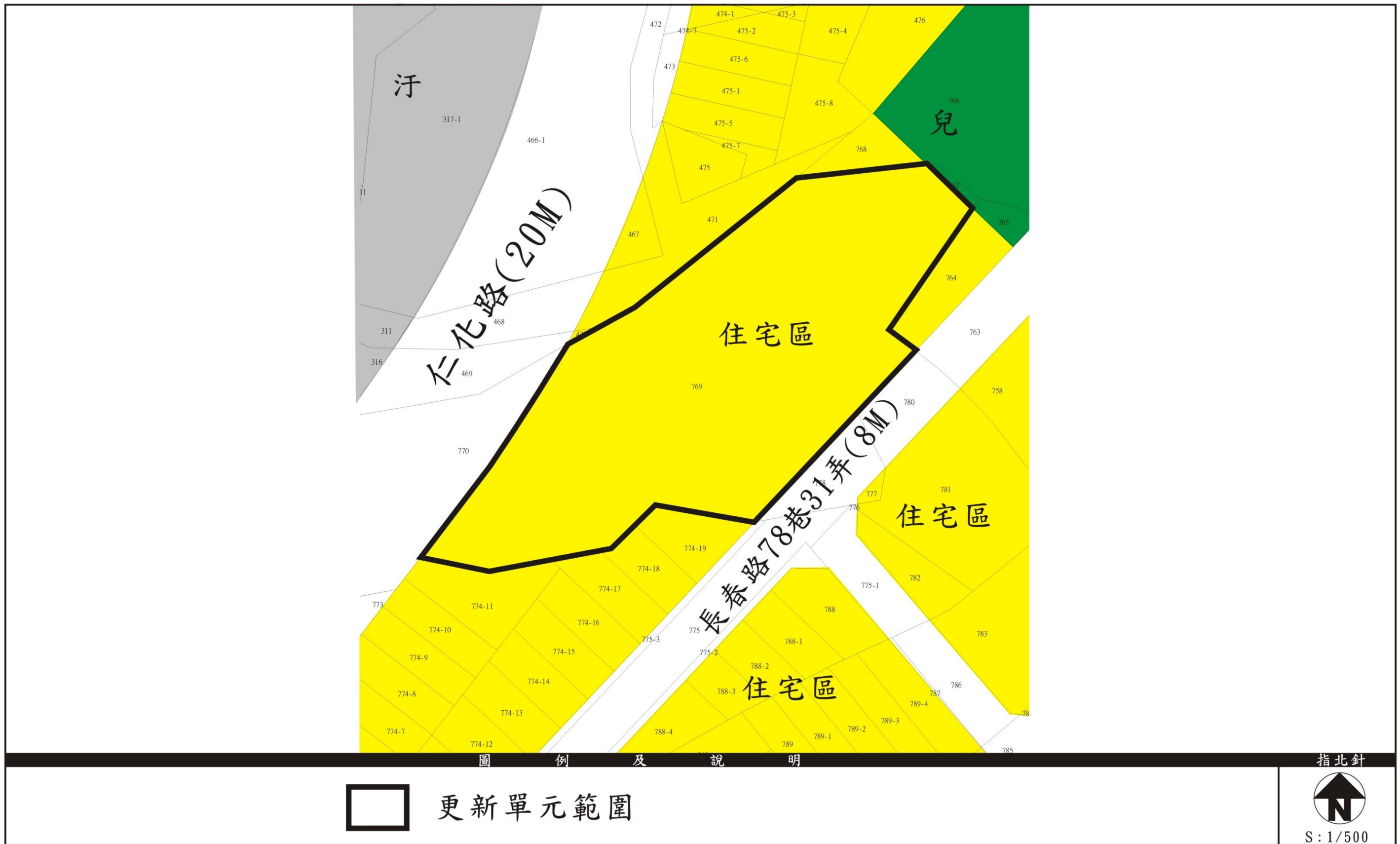


圖6-2、地籍套繪土地使用分區圖 (S : 1/500)

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元處理方式為「重建」，無整建及維護。

二、區段劃分

本更新單元全區劃定為「重建區段」，無整建及維護區段。詳p.7-2，圖7-1、

更新單元區段劃分示意圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元內無公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本更新單元內全區以「重建」方式進行都市更新，無整建或維護計畫。

未變更



圖例及說明

指北針



更新單元範圍(同重建區段範圍)



S: 1/500

圖7-1、更新單元區段劃分示意圖

壹拾、申請容積獎勵項目及額度

本案以原容積申請重建外，並依據都市更新條例、都市更新建築容積獎勵辦法、臺中市都市更新自治條例其相關規定申請都市更新容積獎勵，實際獎勵額度應以「臺中市都市更新及爭議處理審議委員會」核定為準，其容積獎勵項目如下說明。

一、都市更新容積獎勵

(一) 依據都市更新條例第44條第1項第1款之容積獎勵數額：實施容積管制前已興建完成之合法建築物，原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。

1. 大里區長春段769地號等1筆土地領有原臺中縣政府工務局使用執照83工建使字第857號，經依據建築技術規則第162條檢討結果，其原建築容積樓地板面積為10,676.66 m^2 ，並由賴恩常建築師事務所依竣工圖核算後簽證負責。

2. 原核發使用執照：臺中縣政府工務局使用執照83工建使字第857號

(1) 基地面積：1,978.00 m^2

(2) 基準容積：1,978.00 $\text{m}^2 \times 180\% = 3,560.40 \text{ m}^2$

(3) 建築物原使用容積：10,676.66 m^2

(4) 原容積高於法定容積部分：10,676.66 $\text{m}^2 - 3,560.40 \text{ m}^2 = 7,116.26 \text{ m}^2$

3. 申請原容積高於法定容積獎勵 = 7,116.26 m^2 (199.87%)。詳p.附錄-20，附錄伍、原容積核算及建築師簽證表

(二) 依據臺中市都市更新自治條例第12條：實施者依都市更新建築容積獎勵辦法第九條規定，於優先或迅行劃定之更新地區，自公告日起算第4年至第6年，提出申請實施都市更新事業者，得給予法定容積7%以內之容積獎勵。

1. 本案依據都市更新條例第7條迅行劃定為更新單元，並奉原臺中縣政府99年8

月23日府建城字第09902614032號函劃定為都市更新地區（更新單元）並公告在案，劃定至本案報核時（102年12月）未滿6年，擬申請法定容積7%為容積獎勵。

2. 獎勵容積額度 = 3,560.40 $\text{m}^2 \times 7\% = 249.228 \text{ m}^2$

(三) 依據臺中市都市更新自治條例第13條：實施者依都市更新建築容積獎勵辦法第7條規定，更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者勵之評定。

1. 富有地方特色之設計：色彩與環境調和（2%）本案有關色彩與環境調和之設計說明，詳p.12-1，「二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和」。

2. 獎勵容積額度 = 3,560.40 $\text{m}^2 \times 2\% = 71.208 \text{ m}^2$

表10-1、容積獎勵試算表

項目	申請容積獎勵說明	獎勵面積 (m^2)	基準容積 比例 (%)
自治條例第12條	更新時程獎勵	249.228	7.00%
自治條例第13條	規劃設計獎勵 色彩與環境調和	71.208	2.00%
合計		320.44	9.00%
都更條例第44條 第1項第1款	原建築容積高於法定容積	7,116.26	
最大容積獎勵面積		7,436.70	
獎勵後允建總容積		10,997.10	

二、其他獎勵

本案除申請都市更新容積獎勵外，無申請其他獎勵。

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無。

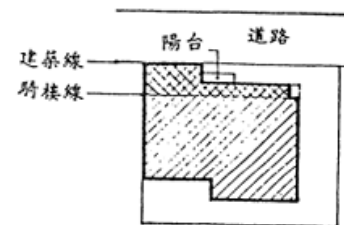
二、都市計畫土地使用強度

本更新單元為臺中市大里區長春段769地號等1筆土地（面積1,978.00 m²）使用分區為住宅區，依「變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第二次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點規定，允建建蔽率為60%，允建容積率為180%。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）法令依據

依據建築技術規則建築設計施工編第28條：商業區之法定騎樓或住宅區面臨十五公尺以上道路之法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積，建築基地退縮騎樓地未建築部分計入法定空地。以及臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準第5條。



- 計入法定空地面積
- ▨ 不計入基地面積及建築面積
- ▩ 計算建蔽率時之建築面積
- ① 如規定須留設法定騎樓而退縮騎樓地建築時，不論屬何分區退縮騎樓均得以空地計算。如部分留設騎樓部分退縮為空地，退縮部分得計入基地面積之空地。
- ② 退縮騎樓地上方如設置陽台時，該陽台突出外牆中心線之部分合於本編第一條第三款規定者該退縮騎樓地准予計入空地計算，但淨高仍應大於法定騎樓高度。
- ③ 法定騎樓一樓退縮，二樓以上外牆以無柱式挑出而未至建築線時，挑出部分至建築線間之空地仍得以法定空地計算。

第28條 圖28

（二）土地使用強度

1. 基地面積：1,978.00 m²
2. 法定建蔽率、容積率：60%、180%
3. 設計騎樓面積：51.97m²
4. 允建建築面積： $(1,978.00 - 51.97) \text{ m}^2 \times 60\% = 1,155.62 \text{ m}^2$
5. 使用建築面積：1,153.50m²
6. 使用建蔽率： $1,153.50 \text{ m}^2 \div (1,978.00 \text{ m}^2 - 51.97 \text{ m}^2) = 59.87\% \leq 60\%$ （法定建蔽率）
7. 法定空地面積： $(1,978.00 \text{ m}^2 - 51.97 \text{ m}^2) \times 40\% = 770.41 \text{ m}^2$
8. 允建容積樓地板面積上限：
原容積 + 30%法定容積
 $= 10,676.66 \text{ m}^2 + 3,560.40 \text{ m}^2 \times 30\% = 11,744.78 \text{ m}^2$
9. 允建容積樓地板面積：10,997.10m²
10. 使用容積樓地板面積：10,996.09m²
11. 停車空間規劃：法定車位88個及自設車位68個，實設停車位156個。機車停車位法定機車位92個，實設機車位158個。
12. 使用戶數：住宅156戶、店鋪2戶，共158戶。

（三）使用組別

本更新單元內規劃店鋪2戶，建築使用類別為G-3類之店鋪；二樓以上集合住宅使用共計156戶，建築使用類別為H-2類六層以上之集合住宅，全區規劃總戶數為158戶，每戶平均以3人計算，預計容納人口數為474人。

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無。

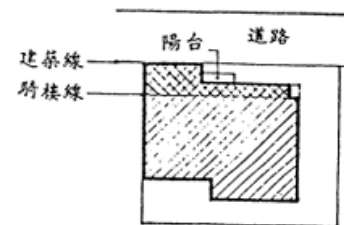
二、都市計畫土地使用強度

本更新單元為臺中市大里區長春段769地號等1筆土地（面積1,978.00 m²）使用分區為住宅區，依「變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第二次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點規定，允建建蔽率為60%，允建容積率為180%。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）法令依據

依據建築技術規則建築設計施工編第28條：商業區之法定騎樓或住宅區面臨十五公尺以上道路之法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積，建築基地退縮騎樓地未建築部分計入法定空地。以及臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準第5條。



- 計入法定空地面積
 - ▨ 不計入基地面積及建築面積
 - ▩ 計算建蔽率時之建築面積
- ①如規定須留設法定騎樓而退縮騎樓地建築時，不論屬何分區退縮騎樓均得以空地計算。如部分留設騎樓部分退縮為空地，退縮部分得計入基地面積之空地。
 - ②退縮騎樓地上方如設置陽台時，該陽台突出外牆中心線之部分合於本編第一條第三款規定者該退縮騎樓地准予計入空地計算，但淨高仍應大於法定騎樓高度。
 - ③法定騎樓一樓退縮，二樓以上外牆以無柱式挑出而未至建築線時，挑出部分至建築線間之空地仍得以法定空地計算。

第28條 圖28

（二）土地使用強度

- 1.基地面積：1,978.00 m²
- 2.法定建蔽率、容積率：60%、180%
- 3.設計騎樓面積：51.97m²
- 4.允建建築面積： $(1,978.00 - 51.97) \text{ m}^2 \times 60\% = 1,155.62 \text{ m}^2$
- 5.使用建築面積：1,119.52m²
- 6.使用建蔽率： $\frac{1,119.52 \text{ m}^2}{(1,978.00 \text{ m}^2 - 51.97 \text{ m}^2)} = 58.13\% \leq 60\%$ （法定建蔽率）
- 7.法定空地面積： $(1,978.00 \text{ m}^2 - 51.97 \text{ m}^2) \times 40\% = 770.41 \text{ m}^2$
- 8.允建容積樓地板面積上限：
原容積 + 30%法定容積
 $= 10,676.66 \text{ m}^2 + 3,560.40 \text{ m}^2 \times 30\% = 11,744.78 \text{ m}^2$
- 9.允建容積樓地板面積：10,997.10m²
- 10.使用容積樓地板面積：10,990.47m²
- 11.停車空間規劃：法定車位90個及自設車位69個，實設停車位159個。機車停車位法定機車位158個，實設機車位158個。
- 12.使用戶數：住宅156戶、店鋪2戶，共158戶。

（三）使用組別

本更新單元內規劃店鋪2戶，建築使用類別為G-3類之店鋪；二樓以上集合住宅使用共計156戶，建築使用類別為H-2類六層以上之集合住宅，全區規劃總戶數為158戶，每戶平均以3人計算，預計容納人口數為474人。

四、建築興建計畫

(一) 空間設計

- 1.樓層及結構：本案規劃設計為一幢三棟地下3層，地上15層之鋼筋混凝土造之建築物。
- 2.入口及門廳：大樓入口及門廳設置於基地西北側鄰20m仁化路。
- 3.地下一至三層：地下一層規劃平面式汽車停車位39個，地下2層規劃平面式汽車停車位38個，地下三層規劃平面式汽車停車位3個、機械停車位76個，車道出入口設於基地東南側，為坡道式雙車道。
- 4.地上一層：地面1層規劃2戶店舖（鄰20m仁化路）、梯間、梯廳、管委會使用空間、機車停車位158個及車道出入口。
- 5.地上二層：地上二層規劃管委會使用空間。
- 6.標準層：地上三至十五層規劃156個住宅單元。

(二) 分配單元

本案更新後規劃店舖單元2戶、純住宅156戶，總計158戶。

(三) 相關建築設計圖面

各層平面圖、立面圖、剖面圖及透視圖，詳p.11-4，圖11-1、一層平面圖（S：1/300）至p.11-23，圖11-20、外觀透視圖。

四、建築興建計畫

(一) 空間設計

- 1.樓層及結構：本案規劃設計為一幢三棟地下3層，地上15層之鋼筋混凝土造之建築物。
- 2.入口及門廳：大樓入口及門廳設置於基地西北側鄰20m仁化路。
- 3.地下一至三層：地下一層規劃平面式汽車停車位39個，地下2層規劃平面式汽車停車位39個，地下三層規劃平面式汽車停車位4個、機械停車位76個、機車停車位2個，車道出入口設於基地東南側，為坡道式雙車道。
- 4.地上一層：地面1層規劃2戶店舖（鄰20m仁化路）、梯間、梯廳、管委會使用空間、室外車位一個、機車停車位27個及車道出入口。
- 5.地上二層：地上二層規劃管委會使用空間、機車停車位129個。
- 6.標準層：地上三至十五層規劃156個住宅單元。

(二) 分配單元

本案更新後規劃店舖單元2戶、純住宅156戶，總計158戶。

(三) 相關建築設計圖面

各層平面圖、立面圖、剖面圖及透視圖，詳p.11-6，圖11-2-變、一層平面圖（S：1/300）至p.11-23，圖11-20、外觀透視圖。

表11-1、更新後規劃總樓地板面積計算表

項 目		檢 討		
基地坐落位置	大里區長春段 769地號等1筆地號	允建容積樓地板面積 (1)基準樓地板面積 FA= 1978*1.8=3560.4 m ² (2)容積移轉面積 ΔFAi= 本案無申請 (3)綜合開放空間及公共服務空間 ΔFA= 本案無申請 (4)都市更新獎勵面積 = 原容積大於法定容積獎勵+時程獎勵+色彩與環境調合獎勵= (10676.66-3560.4)+3560.4*0.07+3560.4*0.02 = 7116.26+249.23+71.21 = 7436.7 m ² 獎勵面積合計(2)+(3)+(4)= 7436.7 m ² 允建容積樓地板面積(1)+(2)+(3)+(4)=3560.4+7436.7=10997.1 m ²	允建容積率 10997.1/1978=559.57%	
基地面積	1978 m ²			
容積樓地板面積	284.59 m ²			
總樓地板面積	0 m ²			
其他面積	1978-284.59=1693.41 m ²			
保留面積	0 m ²			
使用分區	住宅區	工程造價 建築物造價: 19534.35*11000=214,877,850元 雜項工作物造價: 0元 合計總工程造價: =214,877,850元	法定防空避難室面積 1153.5+51.97=1205.47 m ² 層數戶數 地下三層地上十五層1幢3棟158戶 設計建築物高度 49.6M 高度 49.45M	
法定容積率	60%			
法定容積率	180%			
法定空地面積	(1978-51.97)*0.4=770.41 m ²			
建築面積	1153.50 m ²			
設計容積率檢討	1153.5/(1978-51.97)=59.88% < 60%...ok			
總樓地板面積	19534.35 m ²	容積樓地板面積(D) 容積率 10996.09/1978=559.49% < 559.57%...ok 設計容積率檢討(含獎勵) (10996.09-7436.7)/1978=179.95% < 180%...ok	容積率 10997.1/1978=559.57%	
容積樓地板面積	10996.09 m ² < 10997.1 m ² ...ok			
設計容積率檢討(含獎勵)	10996.09/1978=559.49% < 559.57%...ok			
設計容積率檢討(不含獎勵)	(10996.09-7436.7)/1978=179.95% < 180%...ok			
容積率	10996.09/1978=559.49% < 559.57%...ok			
設計容積率檢討(不含獎勵)	(10996.09-7436.7)/1978=179.95% < 180%...ok			
各 層 樓 地 板 面 積				
項 目	樓地板面積(A)	容積樓地板面積(D)	容積率	檢 討
層 別				
地下三層	1581.96 m ²	0 m ²	0%	機電設備空間,安全梯間,管委會使用空間...檢討 1649.49 m ² < 10997.1*0.15=1649.57 m ² ...ok
地下二層	1581.96 m ²	0 m ²	0%	
地下二層	1581.96 m ²	0 m ²	0%	
小 計	4745.88 m ²	0 m ²	0%	
騎樓	51.97 m ²	0 m ²	0%	
地上二層	1081.37 m ²	342.44 m ²	31.7%	停車空間數量檢討 1.法定停車: 計入檢討面積= 14316.62-77.24-403.94=13835.44 (地上層樓地板面積-機車停車區面積-車道) 店舖部分: (56.66+88.77)/150=0.97,取1輛 住宅部分: (13835.44-56.66-88.77-500)/150=88.13,取89輛 故法定停車: 1+89=90輛 2.法定機車停車: 店舖部分: (56.66+88.77)/100=1.45,取2輛 住宅部分: (13835.44-56.66-88.77)/150=91.27,取92輛 故法定機車位: 2+92=94輛 或一戶一輛=158輛...取158輛 3.停車檢討: 設置平面停車位80輛 機械停車位76輛共156輛 > 90輛...ok 平面大小車位檢討: 小車位7輛 < 80/4=20輛...ok 無障礙車位檢討: 無障礙車位4輛 ≥ 1+(156-50)/50=3.12 取4輛...ok 設置平面機車位158輛 ≥ 158輛...ok 無障礙機車位檢討: 無障礙機車位4輛 ≥ 1+(162-50)/50=3.24 取4輛...ok
地上二層	368.76 m ²	331.40 m ²	89.9%	
地上三層	989.73 m ²	75.05 m ²	7.6%	
地上四層	989.73 m ²	75.05 m ²	7.6%	
地上五層	989.73 m ²	75.05 m ²	7.6%	
地上六層	989.73 m ²	75.05 m ²	7.6%	
地上七層	989.73 m ²	75.05 m ²	7.6%	
地上八層	989.73 m ²	75.05 m ²	7.6%	
地上九層	989.73 m ²	75.05 m ²	7.6%	
地上十層	989.73 m ²	75.05 m ²	7.6%	
地上十一層	989.73 m ²	75.05 m ²	7.6%	
地上十二層	989.73 m ²	75.05 m ²	7.6%	
地上十三層	989.73 m ²	75.05 m ²	7.6%	
地上十四層	989.73 m ²	75.05 m ²	7.6%	
地上十五層	989.73 m ²	75.05 m ²	7.6%	
小 計	14368.59 m ²	1649.49 m ²	11.5%	
屋突一層	139.96 m ²	0 m ²	0%	停車空間免計容積檢討 依技術規則第二章第60條第七項檢討(容積管制地區停車面積檢討)
屋突二層	139.96 m ²	0 m ²	0%	
屋突三層	139.96 m ²	0 m ²	0%	
小 計	419.88 m ²	0 m ²	0%	
總 計	19534.35 m ²	1649.49 m ²	8.4%	
容積樓地板面積	10996.09 m ²	容積率	10996.09/1978=559.49% < 559.57%...ok	
設計容積率檢討	10996.09/1978=559.49% < 559.57%...ok			
設計容積率檢討(不含獎勵)	(10996.09-7436.7)/1978=179.95% < 180%...ok			
容積率	10996.09/1978=559.49% < 559.57%...ok			
設計容積率檢討(不含獎勵)	(10996.09-7436.7)/1978=179.95% < 180%...ok			

表11-2-變、更新後規劃總樓地板面積計算表

項目	檢 討		檢 討			
基地面積	大型區長春段 769地號等1筆地號		(1)基準樓地板面積 FA= 1978*1.8 = 3560.4 m ²			
基地面積	1978 m ²		(2)容積率總額 ΔFAi= 本案增加			
容積率總額	284.59 m ²		(3)綜合調空及公共服務空間 ΔFA= 本案增加			
容積率總額	0 m ²		(4)都市更新獎勵面積 = 原容積率法定容積總額*時程獎勵+色彩與環境獎勵= (10676.66-3560.4)+3560.4*0.07+3560.4*0.02 = 7116.26+249.23+71.21 = 7436.7 m ²			
其他面積	1978-284.59 = 1693.41 m ²		獎勵面積合計(2)+(3)+(4)= 7436.7 m ²			
變更面積	0 m ²		允建容積樓地板面積(1)+(2)+(3)+(4)=3560.4+7436.7 = 10997.1 m ²			
使用分區	住宅區		允建容積率			
法定容積率	60%		10997.1/1978=559.57%			
法定容積率	180%					
法定容積率	(1978-51.97)*0.4 = 770.41 m ²					
容積率總額	1119.52 m ²	建築面積 總樓地板面積 總容積樓地板面積 建築率 容積率變更	建築物總價： 19812.16*11000 = 217,933,760元			
容積率總額	1119.52/(1978-51.97)=58.13% < 60%...ok		建築工程總價： 79.74*1700 = 135,558元			
容積率總額	19812.16 m ²		合計工程總價： 217933760+135558 = 218,069,318元			
容積率總額	19812.16 m ²	容積率總額	1119.52+51.97 = 1171.49 m ²			
容積率總額	10990.47 m ² < 10997.1 m ² ...ok	容積率總額	地下室地上十五層1樓3層158戶			
容積率總額(含獎勵)	109990.47/1978=555.64% < 559.57%...ok	容積率總額	49.9M 建築物高度變更			
容積率總額(不含獎勵)	(10990.47-7436.7)/1978=179.66% < 180%...ok	容積率總額	49.75M			
各層樓地板面積						
項目	樓層面積(A)	機器設備空間,安全梯之梯間,緊急昇降機之梯道,特別安全梯與緊急昇降機之梯道,緊急及管理委員會使用空間面積	容積率總額(D)	容積率	用途	檢 討
地下室	1581.96 m ²		0 m ²	4.0 M	停車場, 樓梯, 升降機, 安全梯, 儲藏室, 水電	1648.83 m ² < 10997.1*0.15=1649.57 m ² ...ok 面積變更
地下室	1581.96 m ²		0 m ²	3.3 M	停車場, 樓梯, 升降機, 安全梯, 儲藏室, 水電	
地下室	1581.96 m ²		0 m ²	4.2 M	停車場, 樓梯, 升降機, 安全梯, 儲藏室, 水電	
小 計	4745.88 m ²		0 m ²			
總樓	51.97 m ²	0 m ²	0 m ²	高度變更	用途變更	停車檢討算式變更
地上第一層	1038.28 m ²	545.26 m ²	164.69 m ² 36.31 m ²	4.8 M	店舖, 管理委員會使用空間, 機車停車空間, 車道, 樓梯, 樓梯, 垃圾暫存室, 門廳	
地上第二層	696.44 m ²	127.92 m ²	4.19 m ² 3.76 m ²	3.2 M	梯間, 梯廳, 管委會使用空間, 機車停車空間	
地上第三層	989.73 m ²	75.05 m ²	832.43 m ² 66.21 m ²	3.2 M	集合住宅, 梯廳, 梯間	
地上第四層	989.73 m ²	75.05 m ²	832.43 m ² 66.21 m ²	3.2 M	集合住宅, 梯廳, 梯間	
地上第五層	989.73 m ²	75.05 m ²	832.43 m ² 66.21 m ²	3.2 M	集合住宅, 梯廳, 梯間	
地上第六層	989.73 m ²	75.05 m ²	832.43 m ² 66.21 m ²	3.2 M	集合住宅, 梯廳, 梯間	
地上第七層	989.73 m ²	75.05 m ²	832.43 m ² 66.21 m ²	3.2 M	集合住宅, 梯廳, 梯間	
地上第八層	989.73 m ²	75.05 m ²	832.43 m ² 66.21 m ²	3.2 M	集合住宅, 梯廳, 梯間	
地上第九層	989.73 m ²	75.05 m ²	832.43 m ² 66.21 m ²	3.2 M	集合住宅, 梯廳, 梯間	
地上第十層	989.73 m ²	75.05 m ²	832.43 m ² 66.21 m ²	3.2 M	集合住宅, 梯廳, 梯間	
地上第十一層	989.73 m ²	75.05 m ²	832.43 m ² 66.21 m ²	3.2 M	集合住宅, 梯廳, 梯間	
地上第十二層	989.73 m ²	75.05 m ²	832.43 m ² 66.21 m ²	3.2 M	集合住宅, 梯廳, 梯間	
地上第十三層	989.73 m ²	75.05 m ²	832.43 m ² 66.21 m ²	3.2 M	集合住宅, 梯廳, 梯間	
地上第十四層	989.73 m ²	75.05 m ²	832.43 m ² 66.21 m ²	3.2 M	集合住宅, 梯廳, 梯間	
地上第十五層	989.73 m ²	75.05 m ²	832.43 m ² 66.21 m ²	3.5 M	集合住宅, 梯廳, 梯間	
小 計	14653.18 m ²	1648.83 m ²	10990.47 m ² 900.80 m ²			依據法規第二章第六條第七項檢核(容積率限制停車面積檢核)
第一層	137.70 m ²			3.1 M	梯間	檢討式變更
第二層	137.70 m ²			2.8 M	梯間, 機房	
第三層	137.70 m ²			3.1 M	梯間, 水箱	
小 計	413.10 m ²					
總 計	19812.16 m ²	1648.83 m ²	10990.47 m ² 900.80 m ²	高度變更	49.9 M (地上)	總計: 汽車停車位 5251.49 m ² (可容納容積率) > 4850.29 m ² (實際容積率) 檢討式變更 機車停車位 623.96 m ² (可容納容積率) > 624 m ² (實際容積率) 檢討式變更 所以地下室容積率及二樓機車停車位均符合法規...ok 地下室容積率 = 1581.96/1978 = 79.98% 地下室容積率 = 137.7 m ² < 1119.52/8 = 139.94 m ² ...ok 檢討式變更 地下室容積率 = (1978-51.97)*0.4 = 770.41 m ² 地下室容積率 = 463.59 m ² > 770.41/2 = 385.21 m ² ...ok 檢討式變更 合建容積率 = 55.24 m ² + 儲藏室 3.08 m ² = 58.32 m ² 地下室容積率 98.04 m ² > 1978*0.04 = 80.11 m ² ...ok 檢討式變更

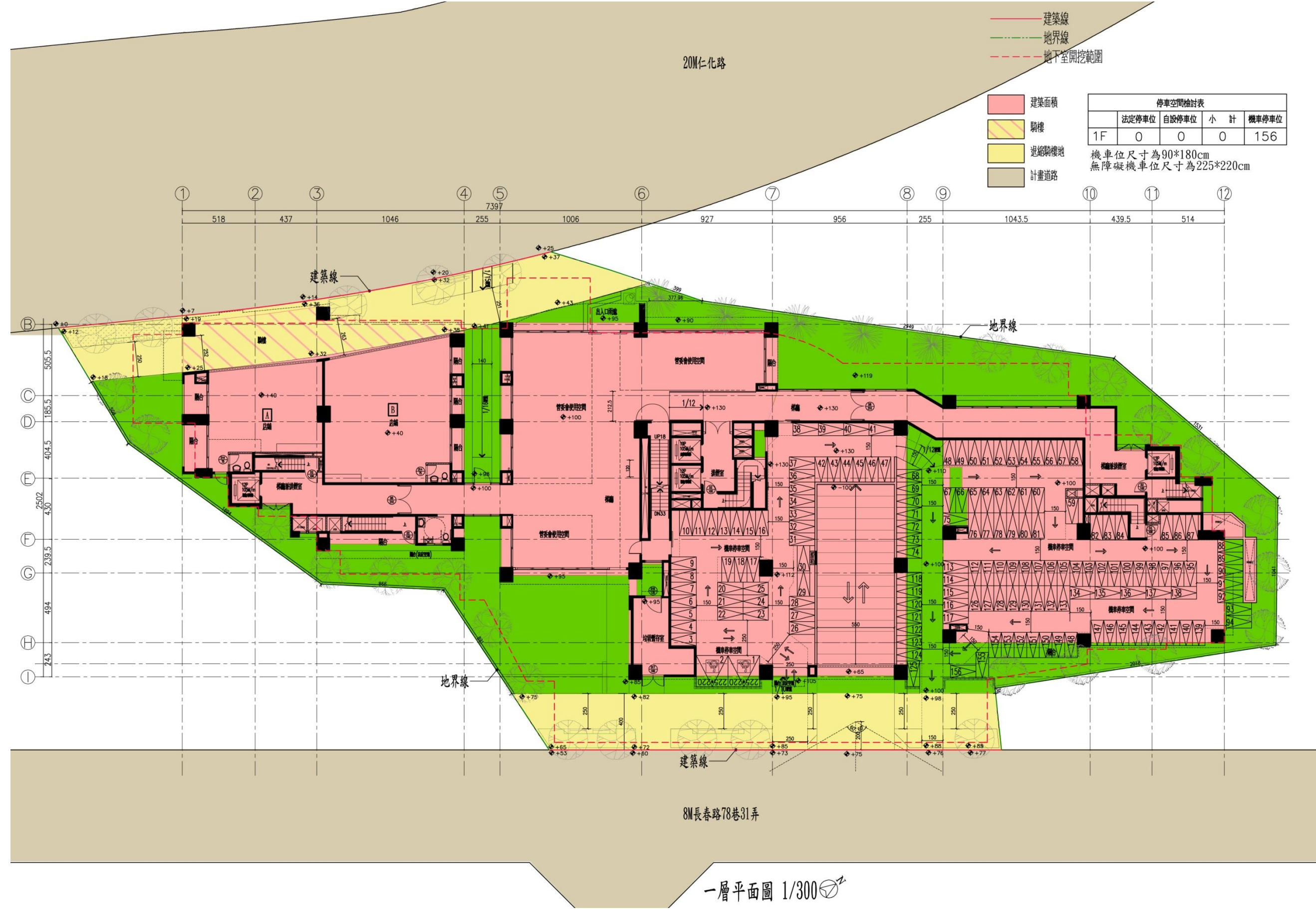


圖11-1、一層平面圖 (S: 1/300)

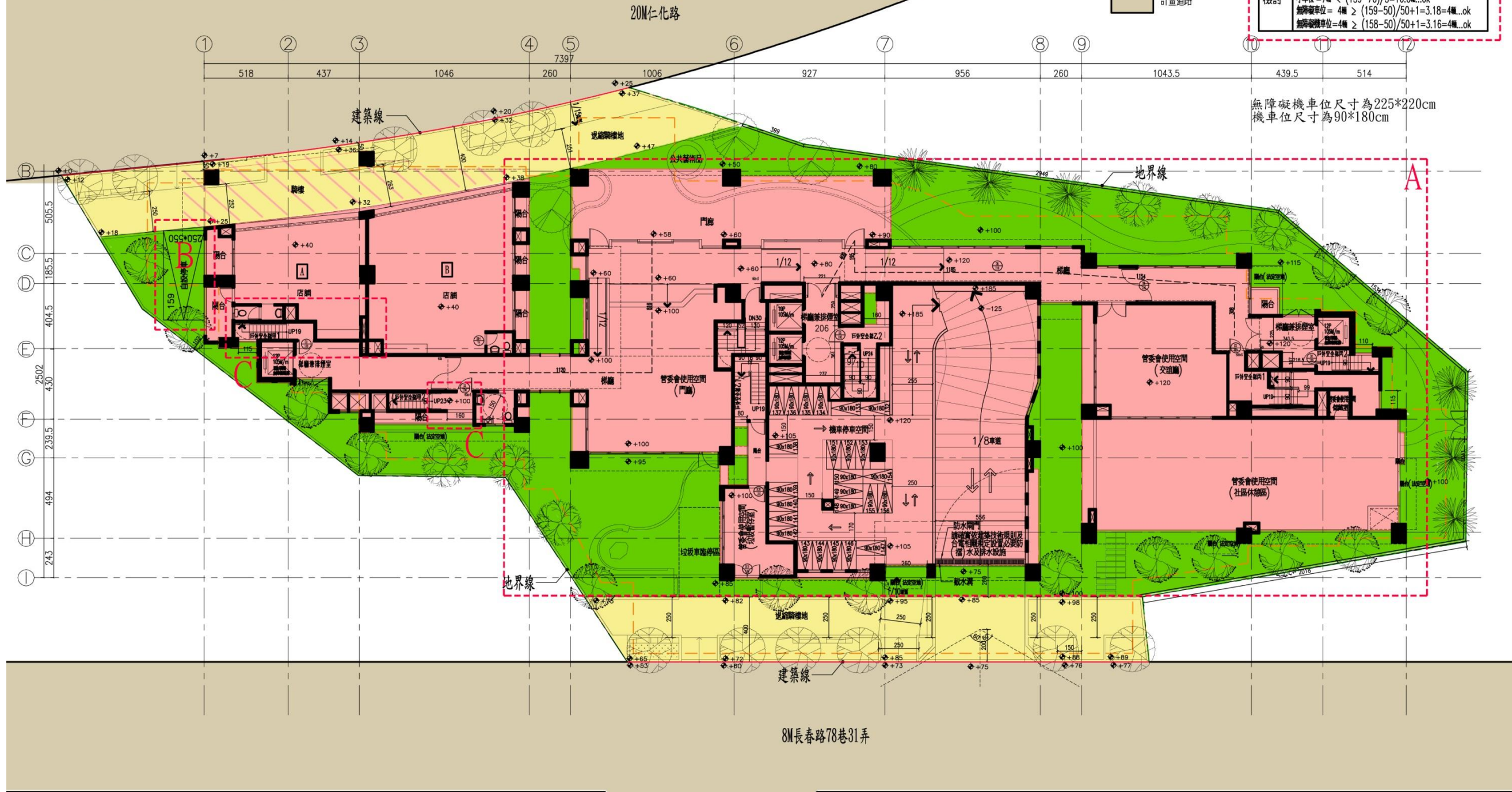
變更說明:A.平面調整增加退縮頂蓋型開放空間,大部分機車位移到二樓
 B.設置店舖臨時停車空間
 C.平面調整(配合戶外安全梯開口檢討)
 D.車位檢討表變更
 景觀變更說明另詳變更後景觀配置圖
 其餘不變
 變更後,當層樓地板面積減少;A,B戶產權面積不變.

- 建築線
 - - - 地界線
 - - - 地下室開挖範圍
- 建築面積
 - 騎樓
 - 退縮騎樓地
 - 計畫道路

	法定停車位	自設停車位	小計	機車停車位
2F	0	0	0	129
1F	0	1	1	27
B1F	0	39	39	2
B2F	11	28	39	0
B3F	79	1	80	0
合計	90	69	159	158

檢討
 小單位=7輛 $(159-76)/5=16.6...ok$
 無障礙單位=4輛 >math>(159-50)/50+1=3.18=4輛...ok</math>
 無障礙機車位=4輛 >math>(158-50)/50+1=3.16=4輛...ok</math>

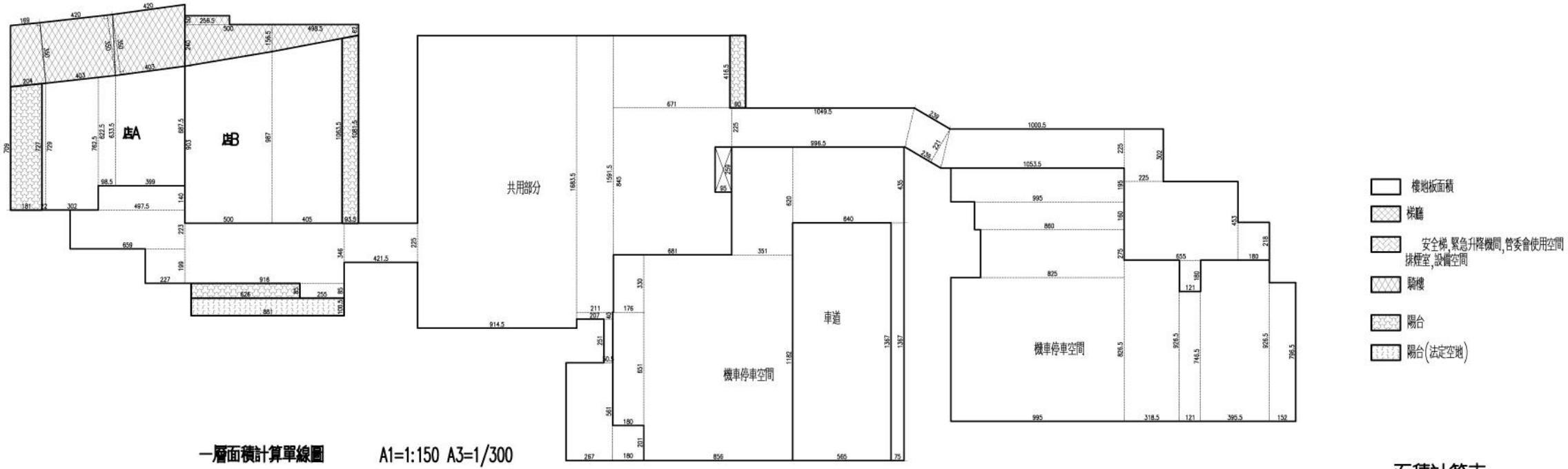
無障礙機車位尺寸為225*220cm
 機車位尺寸為90*180cm



一層平面圖

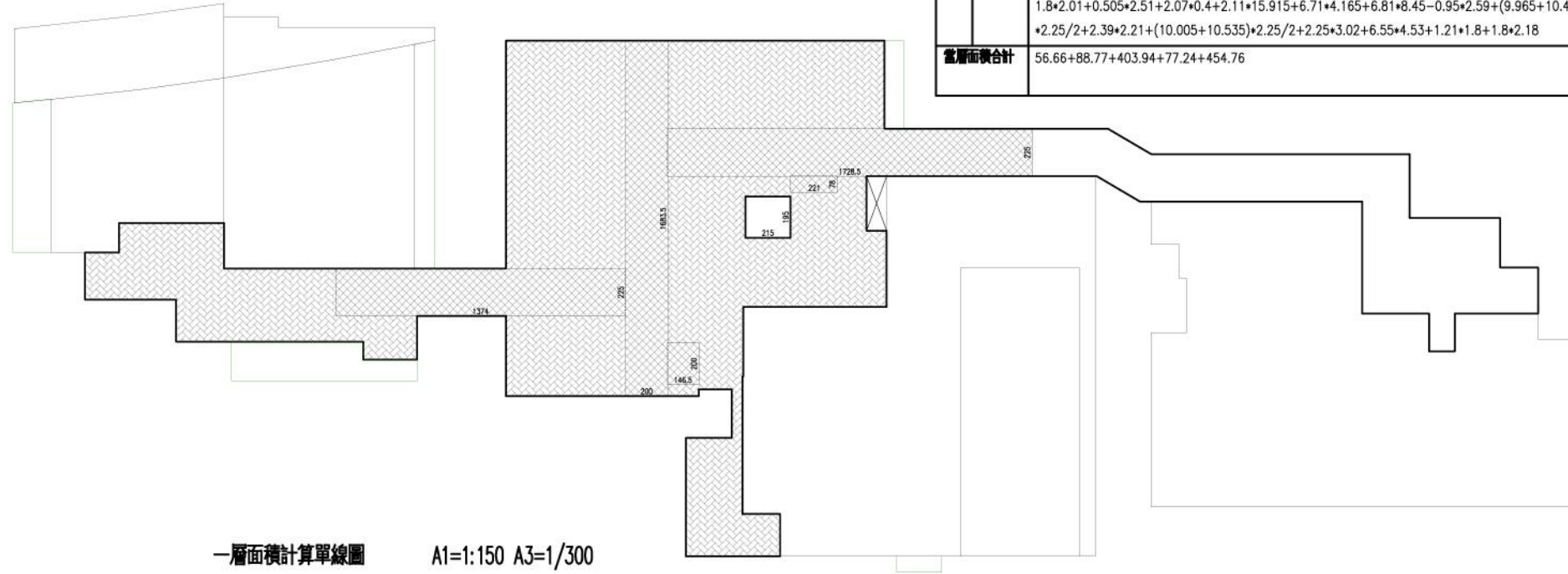
A1=1/150 A3=1/300

圖11-2-變、一層平面圖 (S: 1/300)



面積計算表

		樓地板面積	騎樓面積	陽台面積	
專有部分	店A	$(7.27+7.29) \times 0.22/2 + (7.29+7.625) \times 3.02/2 + (6.225+6.335) \times 0.985/2 + (6.335+6.875) \times 3.99/2$	=56.66 m^2	$(1.69+2.04) \times 3.5/2 + (4.03+4.2) \times 3.5/2 \times 2$	=35.33 m^2
	店B	$(9.03+9.87) \times 5/2 + (9.87+10.635) \times 4.05/2$	=88.77 m^2	$0.5+2.565+(2.4+1.565) \times 5/2 + (1.565+0.62) \times 4.985/2$	=16.64 m^2
共用部分	樓梯	$1.8 \times 6.51 + 1.76 \times 3.3 + 8.56 \times 11.82 + 3.51 \times 6.2 + 6.4 \times 4.35 + 0.75 \times 13.67 + 9.95 \times 1.95 + 8.6 \times 1.6 + 8.25 \times 2.75 + 9.95 \times 8.265 + 3.185 \times 9.265 + 1.21 \times 7.465 + 3.955 \times 9.265 + 1.52 \times 7.965 = 403.94$	=403.94 m^2		6.26+0.85+0.9+4.165 =9.07 m^2
	車道	5.65×13.67	=77.24 m^2		
	其他共用部分	$4.975 \times 1.4 + 6.59 \times 2.23 + 2.27 \times 1.99 + 9.16 \times 3.46 + 0.85 \times 2.55 + 4.215 \times 2.25 + 9.145 \times 16.835 + 2.67 \times 5.61 + 1.8 \times 2.01 + 0.505 \times 2.51 + 2.07 \times 0.4 + 2.11 \times 15.915 + 6.71 \times 4.165 + 6.81 \times 8.45 - 0.95 \times 2.59 + (9.965 + 10.495) \times 2.25/2 + 2.39 \times 2.21 + (10.005 + 10.535) \times 2.25/2 + 2.25 \times 3.02 + 6.55 \times 4.53 + 1.21 \times 1.8 + 1.8 \times 2.18$	=454.76 m^2		
當層面積合計		$56.66+88.77+403.94+77.24+454.76$	=1081.37 m^2	$35.33+16.64$ =51.97 m^2	$13+10.03+9.07=32.1$ =32.10 m^2
				陽台(法定空地)面積	$8.81+1.005$ =8.85 m^2



計算式	
樓地板面積	1081.37 m^2
梯面面積	$13.74+2.25+2 \times 16.835+1.465 \times 2+17.285+2.25+2.21 \times 0.78$ =108.13 m^2
梯面面積檢核	$108.13 \text{m}^2 \leq 1081.37 \times 10\% = 108.13 \dots \text{ok}$
陽台面積檢核	$32.1+8.85=40.95 \text{m}^2 < 1081.37 \times 10\% = 108.13 \dots \text{ok}$
陽台+梯面面積檢核	$108.13+40.85=148.98 \text{m}^2 < 1081.37 \times 15\% = 162.20 \dots \text{ok}$
安全梯+設備面積+緊急升降機間+梯控室+管委會使用空間面積	$454.76-108.13-2.15+1.95=342.44$ =342.44 m^2
容積樓地板面積合計	$1081.37-108.13-342.44-403.94-77.24=149.62 \text{m}^2$

圖11-3、一層面積計算圖 (S: 1/300)

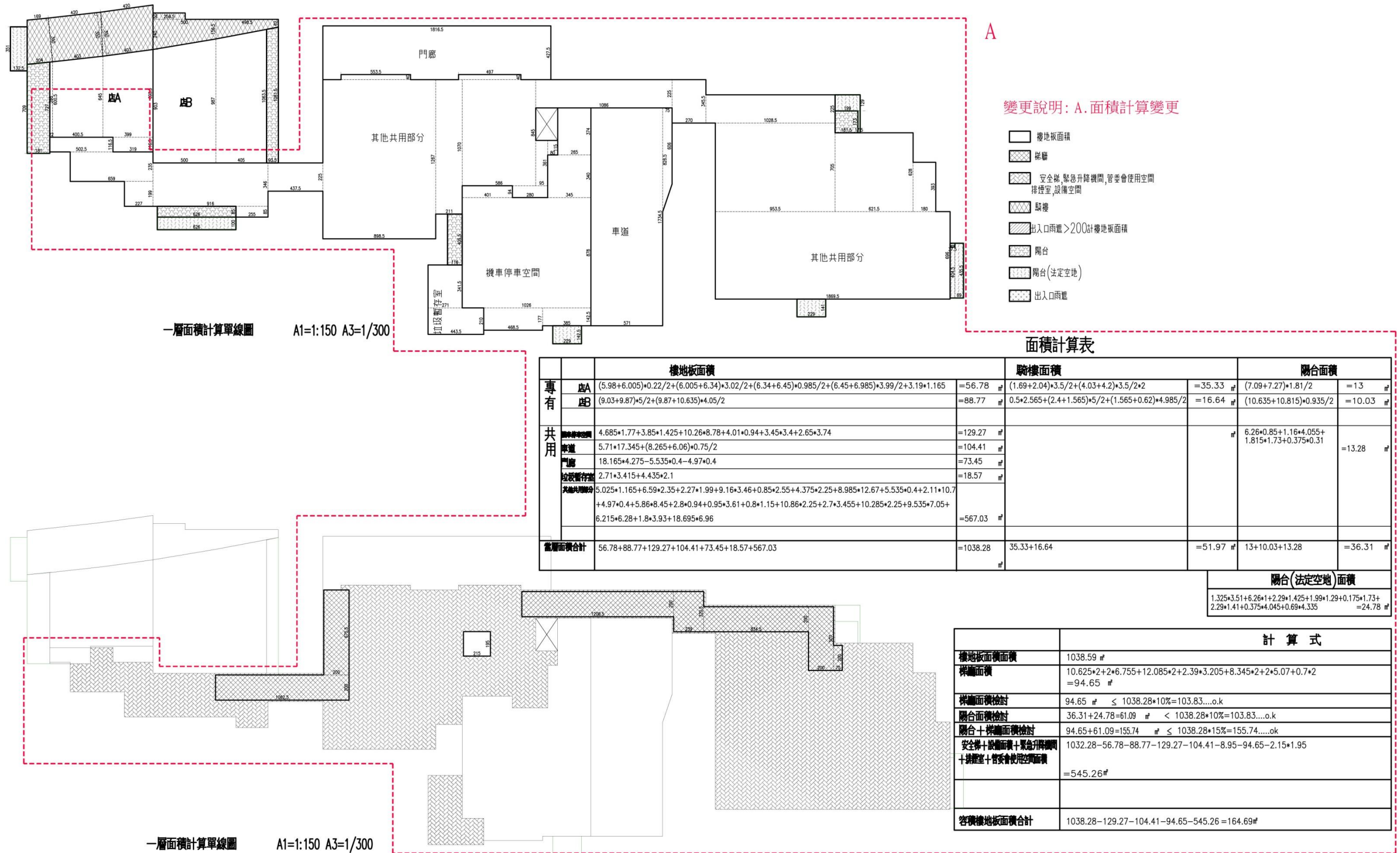
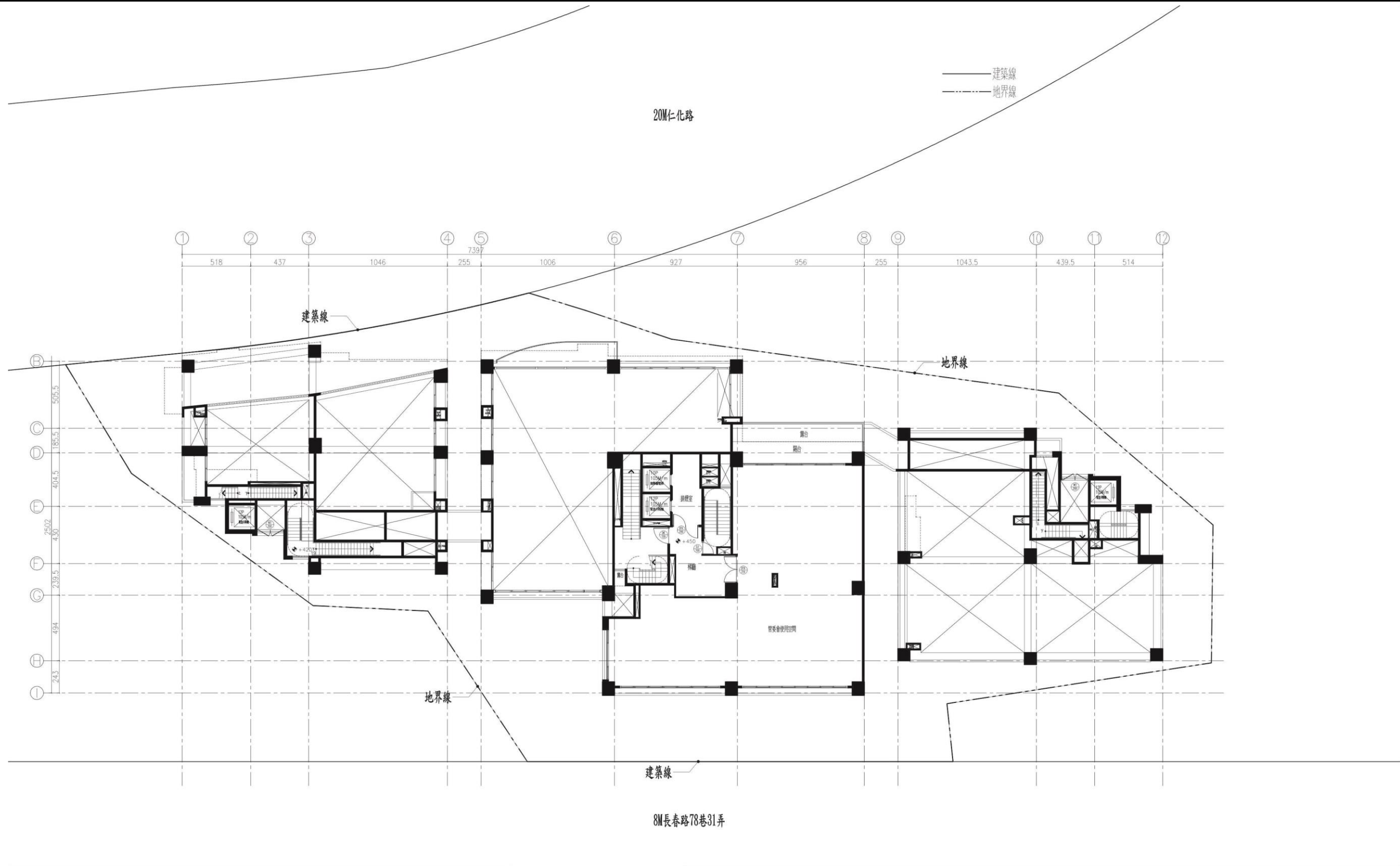


圖11-4-變、一層面積計算圖 (S: 1/300)



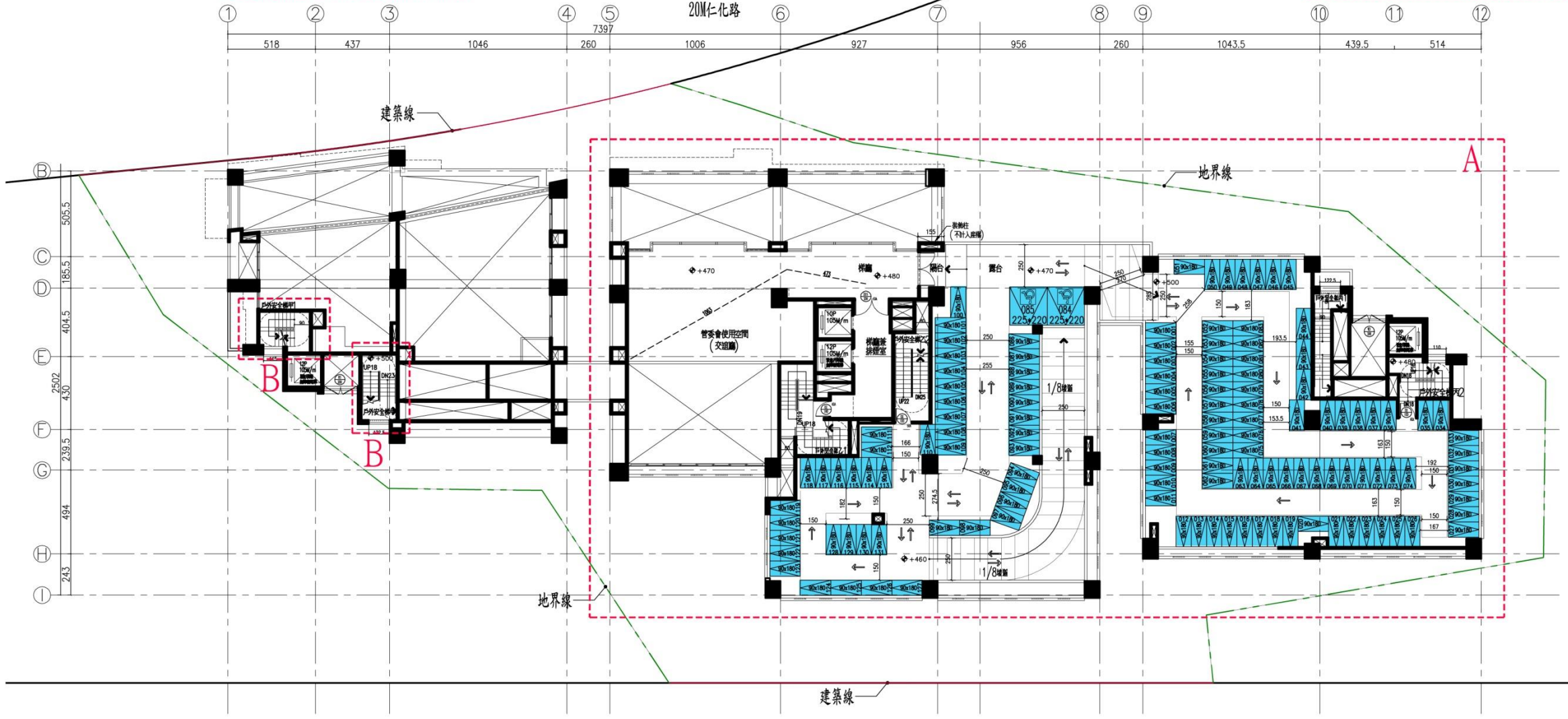
二層平面圖 1/300

圖11-5、二層平面圖 (S: 1/300)

變更說明:A.平面調整,大部分機車位移到二樓,管委會使用空間位置調整
 B.梯間平面調整(配合戶外安全梯開口檢討)
 C.車位檢討表變更
 其餘不變
 變更後,當層樓地板面積增加

C

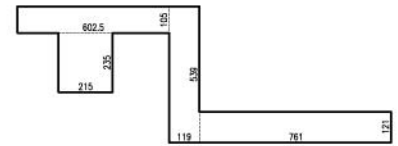
停車空間檢討表				
	法定停車位	自設停車位	小計	機車停車位
2F	0	0	0	129
1F	0	1	1	27
B1F	0	39	39	2
B2F	11	28	39	0
B3F	79	1	80	0
合計	90	69	159	158
檢討	小單位=7輛 < $(159-76)/5=16.6$ 輛...ok 無障礙單位=4輛 > $(159-50)/50+1=3.18=4$ 輛...ok 無障礙機車位=4輛 > $(158-50)/50+1=3.16=4$ 輛...ok			



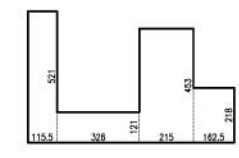
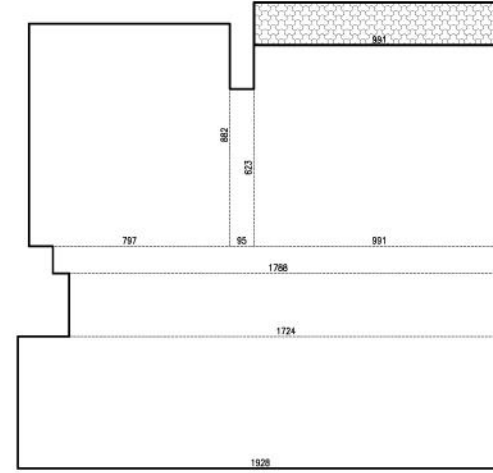
8M長春路78巷31弄

二層平面圖 A1=1/150 A3=1/300

圖11-6-變、二層平面圖 (S: 1/300)



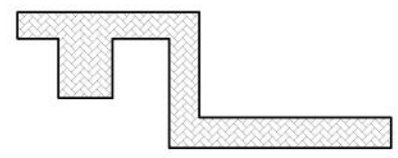
二層面積計算單線圖 A1=1:150 A3=1/300



- 樓地板面積
- 樓梯
- 安全梯、緊急升降機間、管委會使用空間、排煙室、設備空間
- 陽台 > 200 計樓地板面積
- 陽台
- 雨遮
- 露台計容積

計算式		
共用樓地板面積	$6.025 \times 1.05 + 2.15 \times 2.35 + 1.19 \times 5.39 + 7.61 \times 1.21 + 19.28 \times 5.225 + 17.24 \times 2.51 + 17.88 \times 1.08 + 7.97 \times 8.82 + 0.95 \times 6.23 + 9.91 \times 7.97 + 1.155 \times 5.21 + 3.26 \times 1.21 + 2.15 \times 4.53 + 1.625 \times 2.18$	= 368.76 ㎡
陽台面積	9.91×1.7	= 16.85 ㎡
樓梯面積	$2.21 \times 2.59 + 2.37 \times 2.91 + 2.57 \times 2.21 + 2.11 \times 3.165 + 2.54 \times 3.225$	= 33.17 ㎡
樓梯面積檢核	$33.17 \text{ ㎡} < 368.76 \times 10\% = 36.87 \dots \text{o.k}$	
陽台面積檢核	$16.85 \text{ ㎡} < 368.76 \times 10\% = 36.87 \dots \text{o.k}$	
陽台+樓梯面積檢核	$33.17 + 16.85 = 50.02 \text{ ㎡} \leq 368.76 \times 15\% = 55.31 \dots \text{o.k}$	
安全梯+設備面積+緊急升降機間+排煙室+管委會使用空間面積	$368.76 - 33.17 - 2.15 \times 1.95$	= 331.40 ㎡
露台計容積	0.8×1.135	= 0.91 ㎡
容積樓地板面積合計	$374.27 - 33.17 - 336.91 + 0.91$	= 5.1 ㎡

面積計算表



二層面積計算單線圖 A1=1:150 A3=1/300

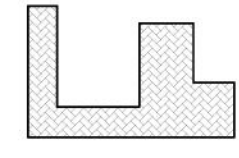
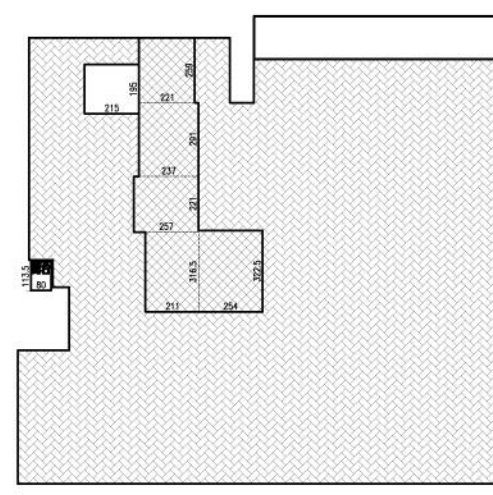
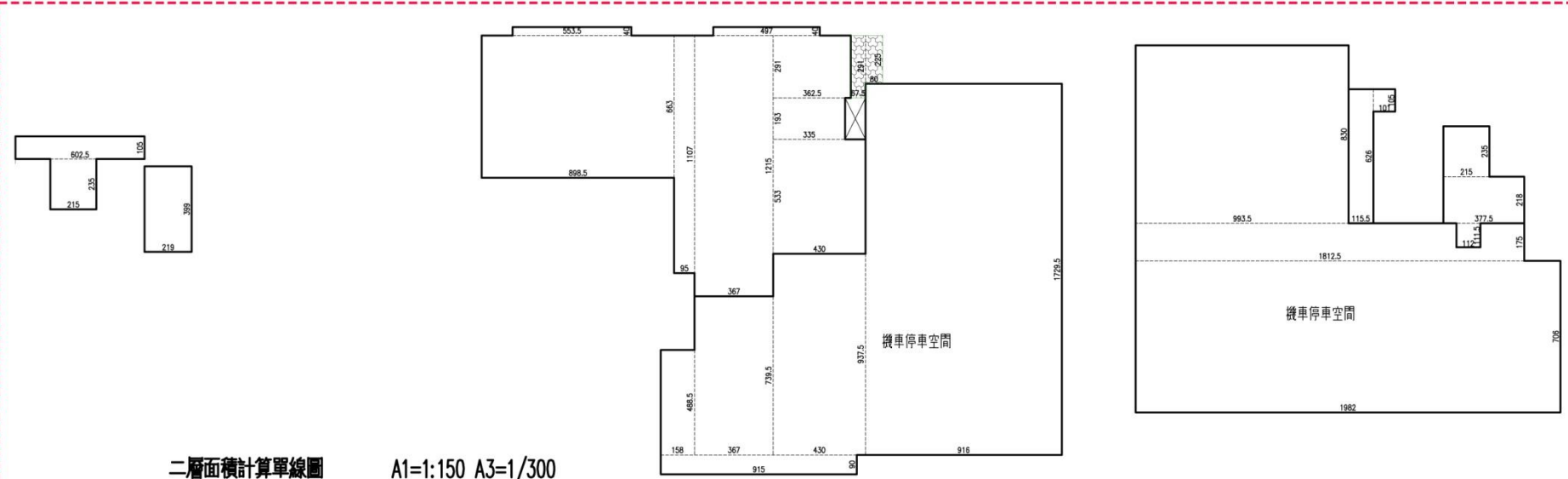


圖 11 - 7、二層面積計算圖 (S : 1/300)

A

變更說明:A.面積計算變更

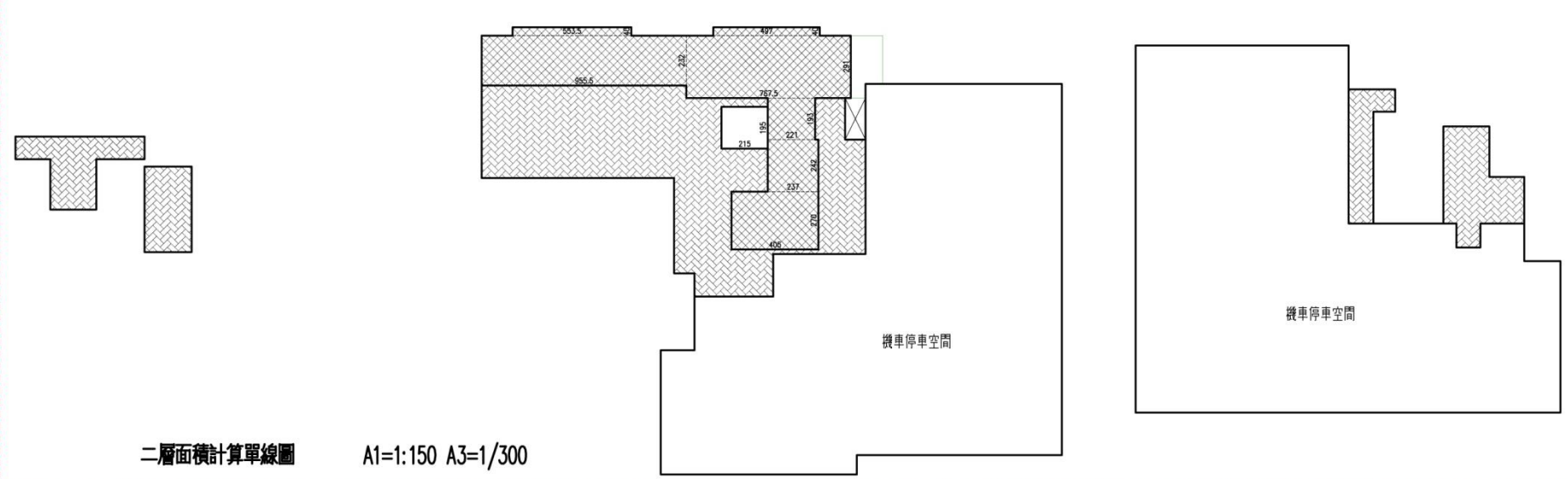
-  樓地板面積
-  梯廳
-  安全梯、緊急升降機間、管委會使用空間、排煙室、設備空間
-  陽台 > 200 計樓地板面積
-  陽台
-  兩進



二層面積計算單線圖 A1=1:150 A3=1/300

計算式			
共用	機車停車空間	$9.15 \times 0.9 + 1.58 \times 4.885 + 3.67 \times 7.395 + 4.3 \times 9.375 + 9.16 \times 17.295 + 9.935 \times 8.3 + 18.125 \times 1.75 - 1.12 \times 1.115 + 19.82 \times 7.06$	=494.69 ㎡
共用	其他共用部分	$6.025 \times 1.05 + 2.15 \times 2.35 + 2.19 \times 3.99 + 8.985 \times 6.63 + 5.535 \times 0.4 + 0.95 \times 11.07 + 3.67 \times 12.15 + 4.97 \times 0.4 + 3.625 \times 2.91 + 3.35 \times 1.93 + 4.3 \times 5.33 + 1.155 \times 6.26 + 1.01 \times 1.05 + 2.15 \times 2.35 + 3.775 \times 2.18 + 1.12 \times 1.115$	=201.75 ㎡
樓地板面積小計			=696.44 ㎡
梯廳面積			=69.64 ㎡
梯廳面積檢討			69.64 ㎡ ≤ 696.44 * 10% = 69.64ok
陽台面積			=3.76 ㎡
陽台面積檢討			3.76 ㎡ < 696.44 * 10% = 69.64ok
陽台 + 梯廳面積檢討			69.64 + 3.76 = 73.4 ㎡ ≤ 696.44 * 15% = 104.47ok
安全梯 + 設備面積 + 緊急升降機間 + 排煙室 + 管委會使用空間面積			=127.92 ㎡
容積樓地板面積合計			=4.19 ㎡

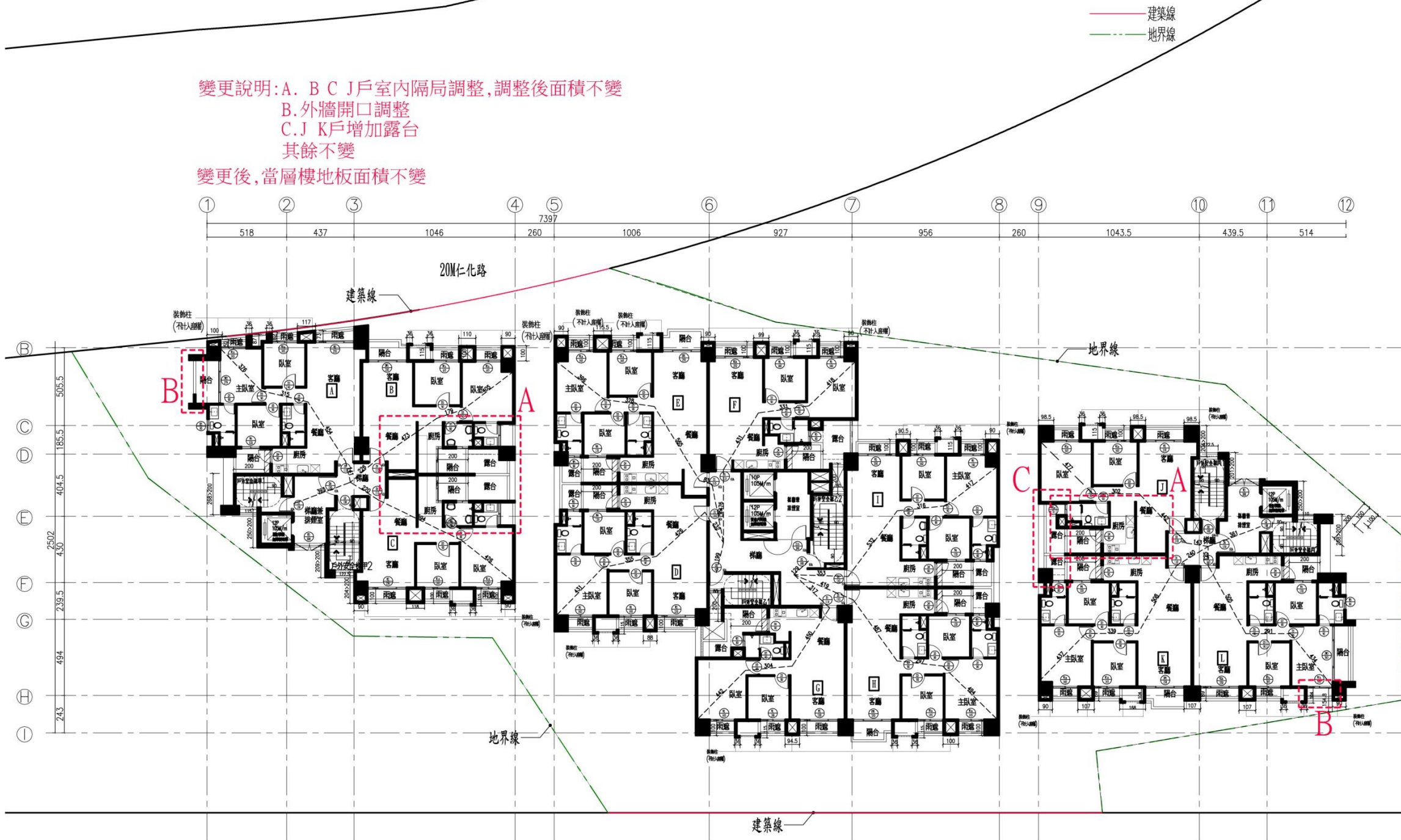
面積計算表



二層面積計算單線圖 A1=1:150 A3=1/300

圖11-8-變、二層面積計算圖 (S: 1/300)



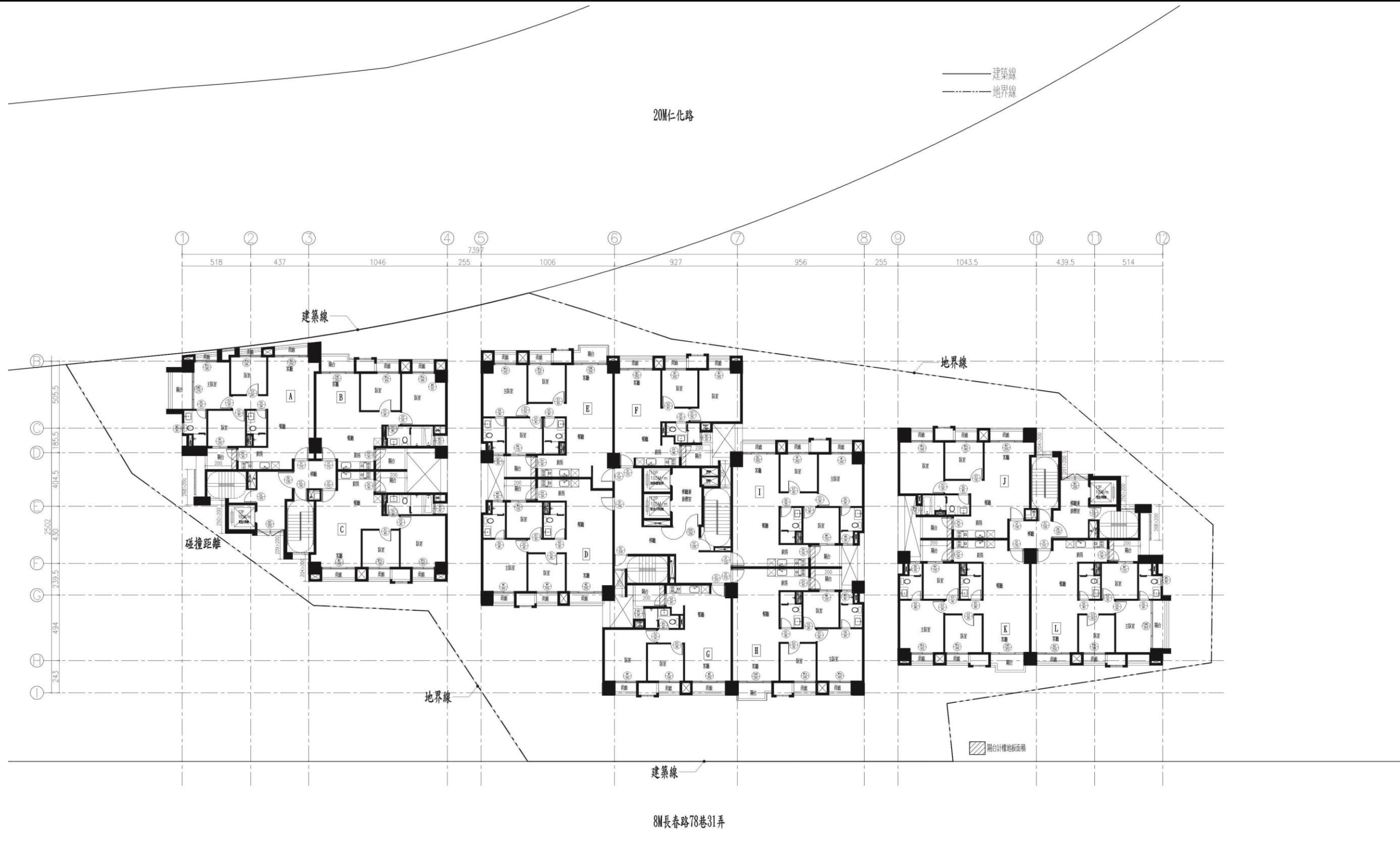


8M長春路78巷31弄

三層平面圖

A1=1/150 A3=1/300

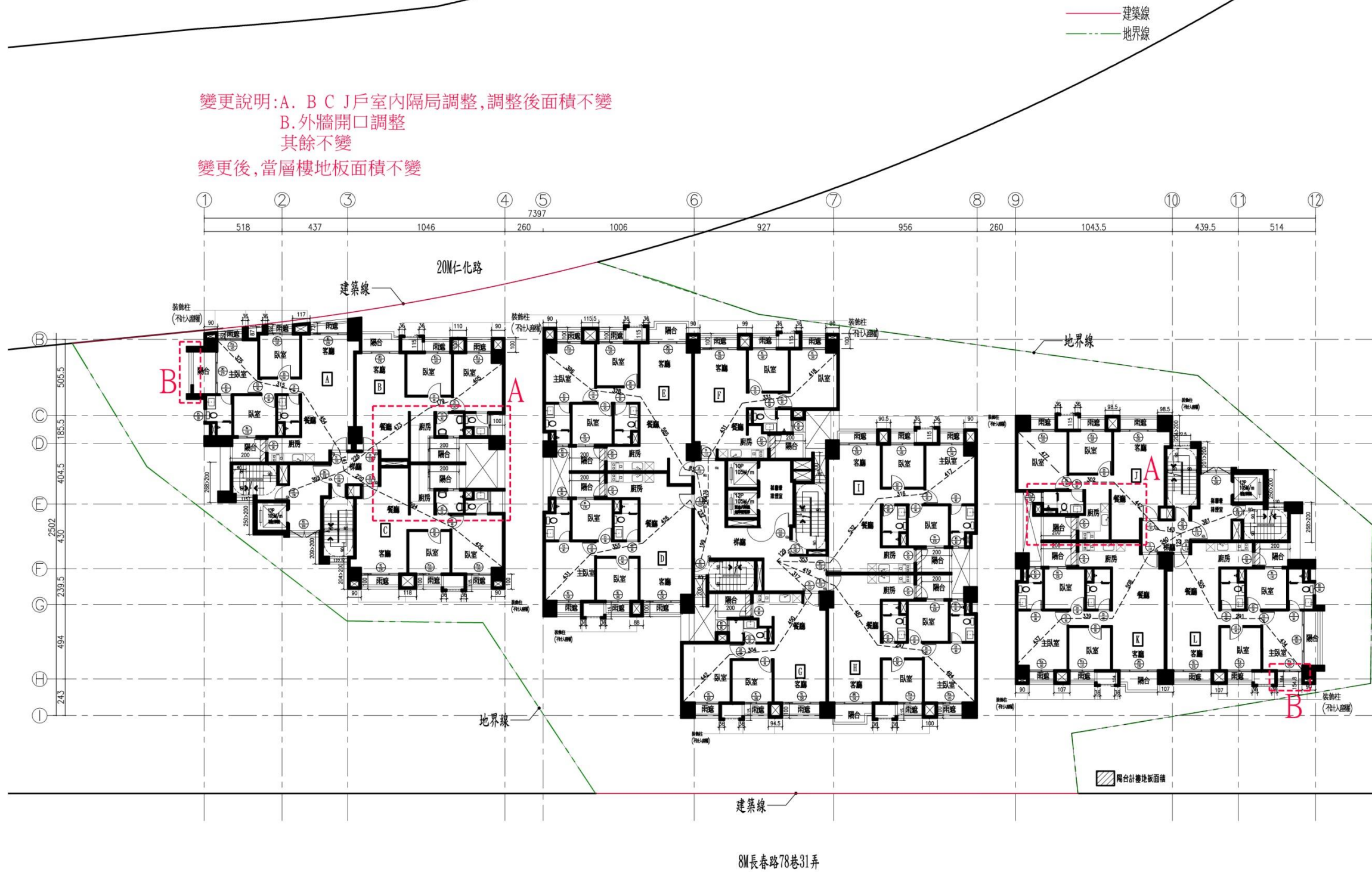
圖11-10-變、三層平面圖 (S: 1/300)



四~十五層平面圖 1/300

圖11-11、四至十五層平面圖 (S: 1/300)

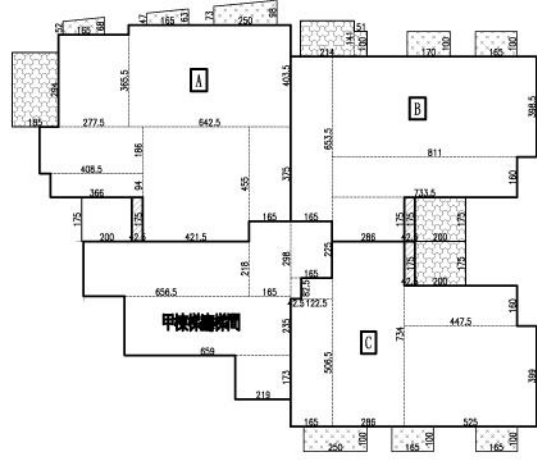
變更說明:A. B C J戶室內隔局調整,調整後面積不變
 B. 外牆開口調整
 其餘不變
 變更後,當層樓地板面積不變



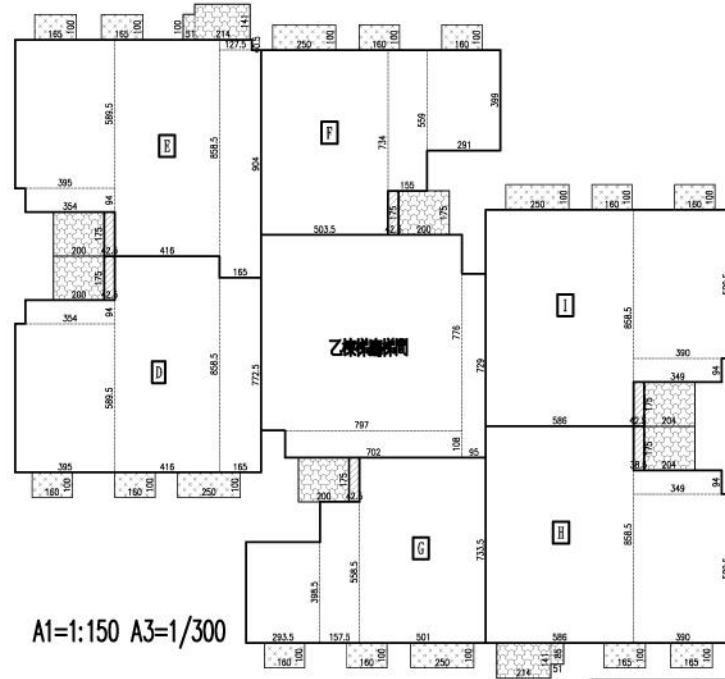
8M長春路78巷31弄

四~十五層平面圖 A1=1/150 A3=1/300

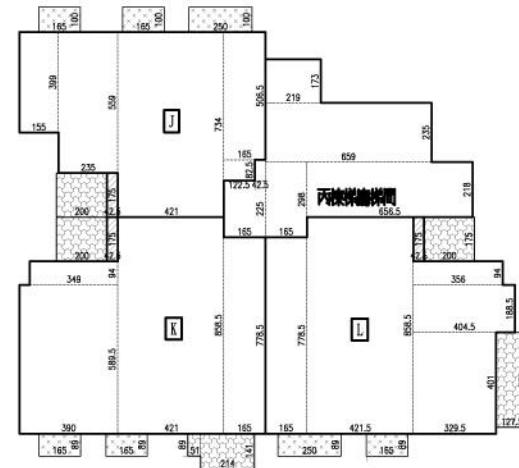
圖11-12-變、四至十五層平面圖 (S: 1/300)



四~十五層面積計算單線圖



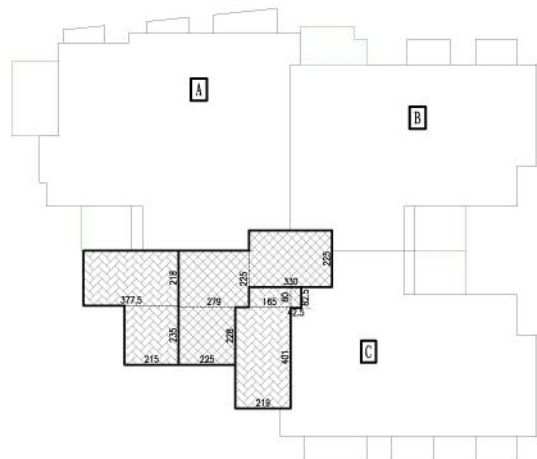
A1=1:150 A3=1/300



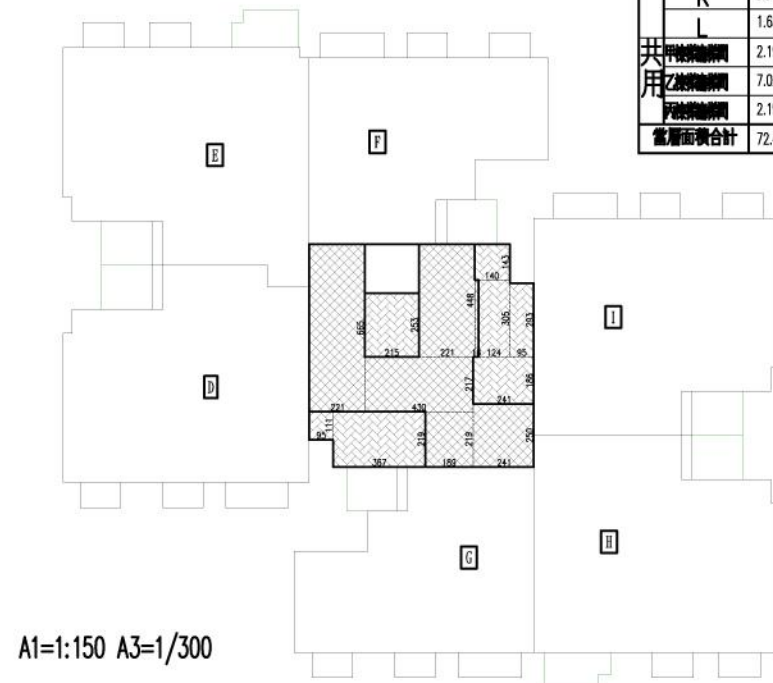
- 樓地板面積
- 樓梯
- 安全梯、緊急升降機間、管委會使用空間、排煙室、設備空間
- 陽台>200計樓地板面積
- 陽台
- 雨遮

面積計算表

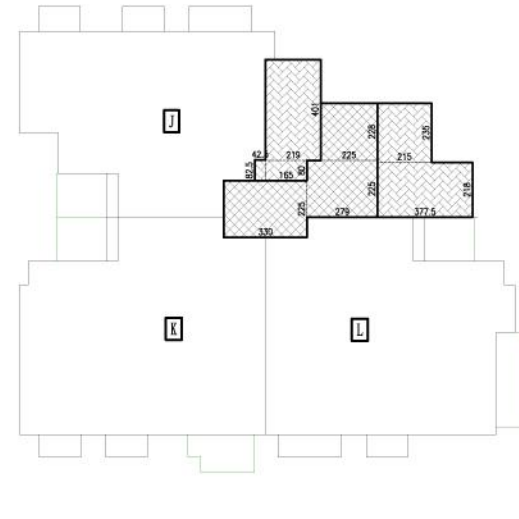
專有部分面積	樓地板面積		陽台面積		雨遮面積				
	樓地板面積	陽台面積	陽台面積	陽台面積	雨遮面積	雨遮面積			
A	2.775*3.655+4.085*1.86+3.66*0.94+6.425*4.035+4.215*4.55+1.65*3.75	=72.47	1.75*0.425	=0.74	2*1.75+1.85*2.94	=8.94	(0.52+0.68)*1.65/2+(0.47+0.63)*1.65/2+(0.73+0.98)*2.5/2	=4.04	
B	1.65*6.54+2.86*1.75+7.335*1.6+1.11*3.99	=59.89	1.75*0.425	=0.74	2.14*1.41+0.51*1+2*1.75	=7.03	1.7*1+1.65*1	=3.35	
C	1.65*5.065+1.225*0.825+2.86*7.34+5.25*3.99+4.475*1.6	=58.47	1.75*0.425	=0.74	2*1.75	=3.5	1.65*1*2+2.5*1	=5.8	
D	3.95*5.895+3.54*0.94+4.16*8.585+1.65*7.725	=75.07	1.75*0.425	=0.74	2*1.75	=3.5	1.6*1*2+2.5*1	=5.7	
E	3.95*5.895+3.54*0.94+4.16*8.585+1.65*9.04+1.275*0.405	=77.76	1.75*0.425	=0.74	2.14*1.41+0.51*1+2*1.75	=7.03	1.65*1*2	=3.3	
F	5.035*7.34+1.55*5.59+2.91*3.99	=57.23	1.75*0.425	=0.74	2*1.75	=3.5	1.6*1*2+2.5*1	=5.7	
G	2.935*3.985+1.575*5.585+5.01*7.335	=57.24	1.75*0.425	=0.74	2*1.75	=3.5	1.6*1*2+2.5*1	=5.7	
H	5.86*8.585+3.9*5.895+3.49*0.94	=76.58	1.75*0.425	=0.74	2.14*1.41+0.51*0.85+1.75*2	=6.95	1.65*1*2	=3.3	
I	5.86*8.585+3.9*5.895+3.49*0.94	=76.58	1.75*0.425	=0.74	2*1.75	=3.5	1.6*1*2+2.5*1	=5.7	
J	1.55*3.99+2.35*5.59+4.21*7.34+1.65*5.065+1.225*0.825	=59.59	1.75*0.425	=0.74	2*1.75	=3.5	1.65*1*2+2.5*1	=5.8	
K	3.9*5.895+3.49*0.94+4.21*8.585+1.65*7.785	=75.26	1.75*0.425	=0.74	2*1.75+2.14*1.41+0.51*0.89	=6.97	1.65*0.89*2	=2.94	
L	1.65*7.785+4.215*8.585+3.295*4.01+4.045*1.885+3.56*0.94	=73.22	1.75*0.425	=0.74	2*1.75+1.275*3.76	=8.29	1.65*0.89+2.5*0.89	=3.69	
共用	樓梯間	2.19*1.73+6.59*2.35+6.565*2.18+1.65*2.98+0.425*0.825+1.65*2.25	=42.57						
	樓梯間	7.02*1.08+0.95*7.29+7.97*7.76	=76.35						
	樓梯間	2.19*1.73+6.59*2.35+6.565*2.18+1.65*2.98+0.425*0.825+1.65*2.25	=42.57						
全部楼层合計		72.47+59.89+58.47+75.07+77.76+57.23+57.24+76.58+59.59+75.26+73.22+42.57+76.35	=980.85	0.74*12	=8.88	8.94+7.03*2+3.5*6+6.95+6.97+8.29	=66.21	4.04+3.35+5.8*2+5.7*4+3.3*2+2.94+3.69	=55.02



四~十五層面積計算單線圖

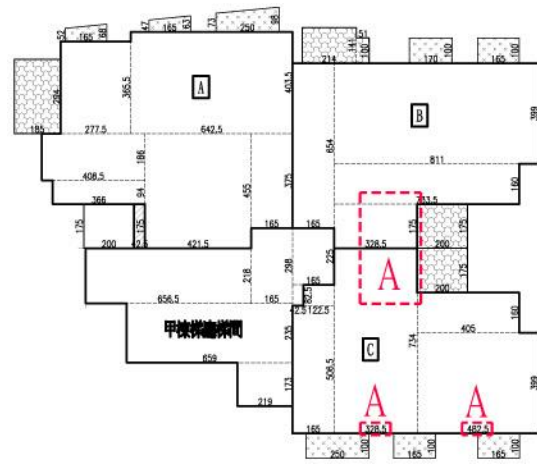


A1=1:150 A3=1/300



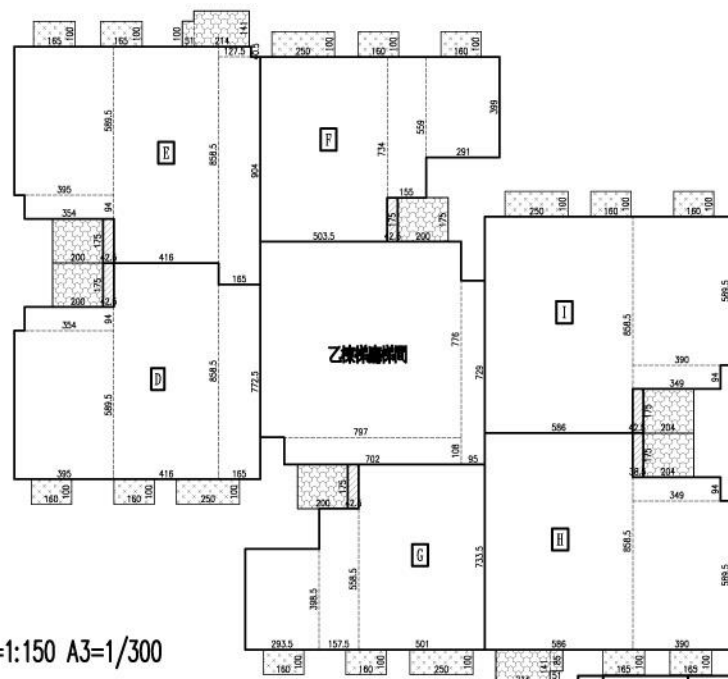
計算式	
樓地板面積面積	980.85+8.88=989.73 ㎡
樓梯面積	(2.25*2.28+2.79*2.25+3.3*2.25)*2+2.21*6.65+4.3*2.17+2.21*4.48+0.16*3.05+1.89*2.19+2.41*2.5=82.25 ㎡
樓梯面積檢討	82.25 ㎡ < 989.73*10%=98.97...ok
陽台面積檢討	66.21 ㎡ < 989.73*10%=98.97...ok
陽台+樓梯面積檢討	82.25+66.21=148.46 ㎡ ≤ 989.73*15%=148.46...ok
安全梯+設備間+緊急升降機間+排煙室+管委會使用空間面積	(1.65*0.8+2.19*4.01+2.15*2.35+3.775*2.18+0.425*0.825)*2+0.95*1.11+3.67*2.19+2.15*2.53+2.41*1.86+1.24*3.05+0.95*2.93+1.4*1.43=75.05 ㎡
容積樓地板面積合計	989.73-82.25-75.05=832.43 ㎡

圖11-13、四至十五層面積計算圖 (S: 1/300)



三~十五層面積計算單線圖

A1=1:150 A3=1/300

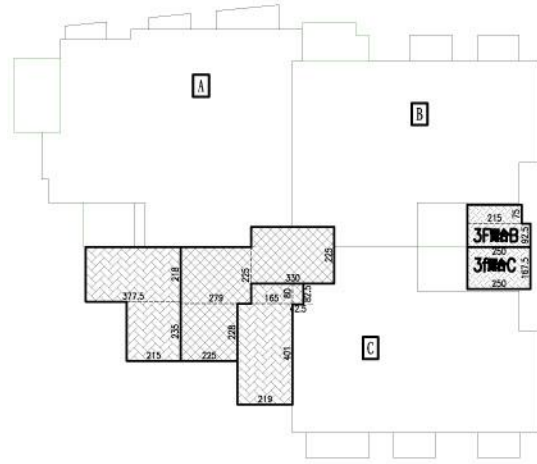


變更說明:A.面積計算變更(陽台計容積改為室內,總面積不變)
B.3樓露台改為不計容積;3樓容積檢討修正.
C.3樓J K戶增加露台
變更後各戶面積不變,當層樓地板面積不變

- 樓地板面積
- 樓梯
- 安全梯、緊急升降機間、管委會使用空間、排煙室、設備空間
- 陽台 > 200計樓地板面積
- 露台
- 雨庭
- 露台

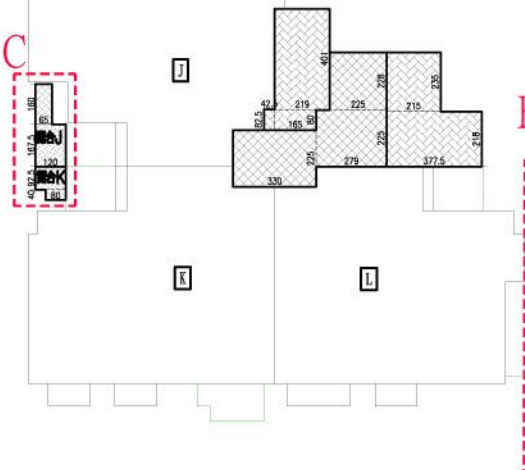
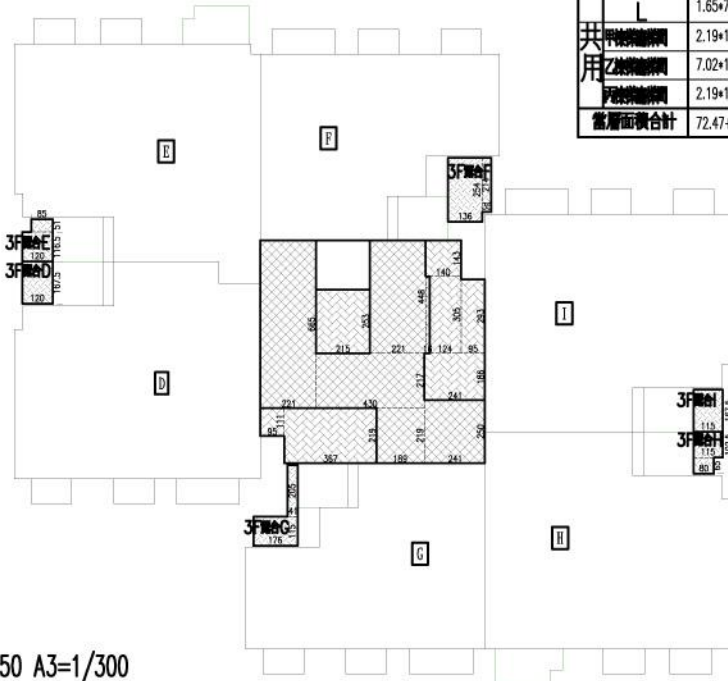
面積計算表

	樓地板面積	陽台面積 > 2	露台面積	雨庭面積
A	2.775*3.655+4.085*1.86+3.66*0.94+6.425*4.035+4.215*4.55+1.65*3.75 = 72.47	1.75*0.425 = 0.74	2*1.75+1.85*2.94 = 8.94	(0.52+0.68)*1.65/2+(0.47+0.63)*1.65/2+(0.73+0.98)*2.5/2 = 4.04
B	1.65*6.54+3.285*1.75+7.335*1.6+8.11*3.99 = 60.63		2.14*1.41+0.51*1+2*1.75 = 7.03	1.7*1+1.65*1 = 3.35
C	1.65*5.065+1.225*0.825+3.285*7.34+4.825*3.99+4.05*1.6 = 59.21		2*1.75 = 3.5	1.65*1+2*2.5*1 = 5.8
D	3.95*5.895+3.54*0.94+4.16*8.585+1.65*7.725 = 75.07	1.75*0.425 = 0.74	2*1.75 = 3.5	1.6*1+2*2.5*1 = 5.7
E	3.95*5.895+3.54*0.94+4.16*8.585+1.65*9.04+1.275*0.405 = 77.76	1.75*0.425 = 0.74	2.14*1.41+0.51*1+2*1.75 = 7.03	1.65*1*2 = 3.3
F	5.035*7.34+1.55*5.59+2.91*3.99 = 57.23	1.75*0.425 = 0.74	2*1.75 = 3.5	1.6*1+2*2.5*1 = 5.7
G	2.935*3.985+1.575*5.585+5.01*7.335 = 57.24	1.75*0.425 = 0.74	2*1.75 = 3.5	1.6*1+2*2.5*1 = 5.7
H	5.86*8.585+3.9*5.895+3.49*0.94 = 76.58	1.75*0.425 = 0.74	2.14*1.41+0.51*0.85+1.75*2 = 6.95	1.65*1*2 = 3.3
I	5.86*8.585+3.9*5.895+3.49*0.94 = 76.58	1.75*0.425 = 0.74	2*1.75 = 3.5	1.6*1+2*2.5*1 = 5.7
J	1.55*3.99+2.35*5.59+4.21*7.34+1.65*5.065+1.225*0.825 = 59.59	1.75*0.425 = 0.74	2*1.75 = 3.5	1.65*1+2*2.5*1 = 5.8
K	3.9*5.895+3.49*0.94+4.21*8.585+1.65*7.785 = 75.26	1.75*0.425 = 0.74	2*1.75+2.14*1.41+0.51*0.89 = 6.97	1.65*0.89*2 = 2.94
L	1.65*7.785+4.215*8.585+3.295*4.01+4.045*1.885+3.56*0.94 = 73.22	1.75*0.425 = 0.74	2*1.75+1.275*3.76 = 8.29	1.65*0.89+2.5*0.89 = 3.69
共用	2.19*1.73+6.59*2.35+6.565*2.18+1.65*2.98+0.425*0.825+1.65*2.25 = 42.57			
共用	7.02*1.08+0.95*7.29+7.97*7.76 = 76.35			
共用	2.19*1.73+6.59*2.35+6.565*2.18+1.65*2.98+0.425*0.825+1.65*2.25 = 42.57			
當層面積合計	72.47+60.63+59.21+75.07+77.76+57.23+57.24+76.58+75.26+73.22+42.57+76.35 = 982.33	0.74*10 = 7.4	8.94+7.03+3.5+6.95+6.97+8.29 = 66.21	4.04+3.35+5.8+2+5.7+4+3.3+2+2.94+3.69 = 55.02



三~十五層面積計算單線圖

A1=1:150 A3=1/300



計算式	
樓地板面積	982.33+7.4 = 989.73
梯廳面積	(2.25*2.28+2.79*2.25+3.3*2.25)*2+2.21*6.65+4.3*2.17+2.21*4.48+0.16*3.05+1.89*2.19+2.41*2.5 = 82.25
梯廳面積檢討	82.25 < 989.73*10% = 98.97...o.k
陽合面積檢討	66.21 < 989.73*10% = 98.97...o.k
陽合+梯廳面積檢討	82.25+66.21 = 148.46 < 989.73*15% = 148.46...o.k
安全梯+緊急升降機間+管委會使用空間	(1.65*0.8+2.19*4.01+2.15*2.35+3.775*2.18+0.425*0.825)*2+0.95*1.11+3.67*2.19+2.15*2.53+2.41*1.86+1.24*3.05+0.95*2.93+1.4*1.43 = 75.05
3F露台	
B	2.15*0.75+2.5*0.925 = 3.92
C	2.5*1.675 = 4.19
D	1.2*1.675 = 2.01
E	1.2*1.165+0.85*0.51 = 1.83
F	1.36*2.54+0.35*2.14 = 4.2
G	1.76*1.15+0.41*2.05 = 2.86
H	0.8*0.65+1.15*1.025 = 1.7
I	1.15*1.675 = 1.93
J	0.65*1.6+1.2*1.675 = 3.05
K	1.2*0.925+0.8*0.4 = 1.43
容積樓地板面積合計	989.73-82.25-75.05 = 832.43

圖11-14-變、三至十五層面積計算圖 (S: 1/300)

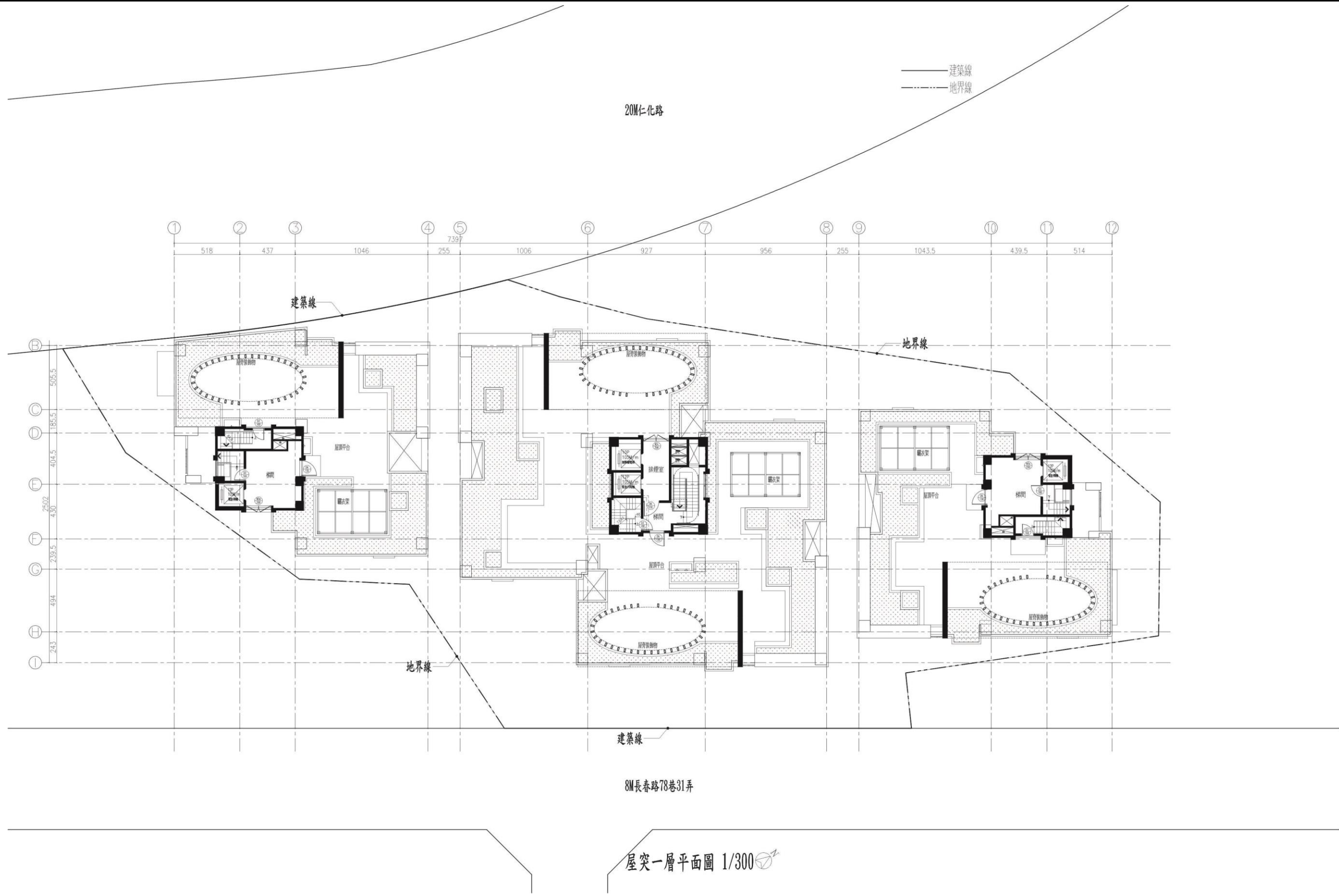
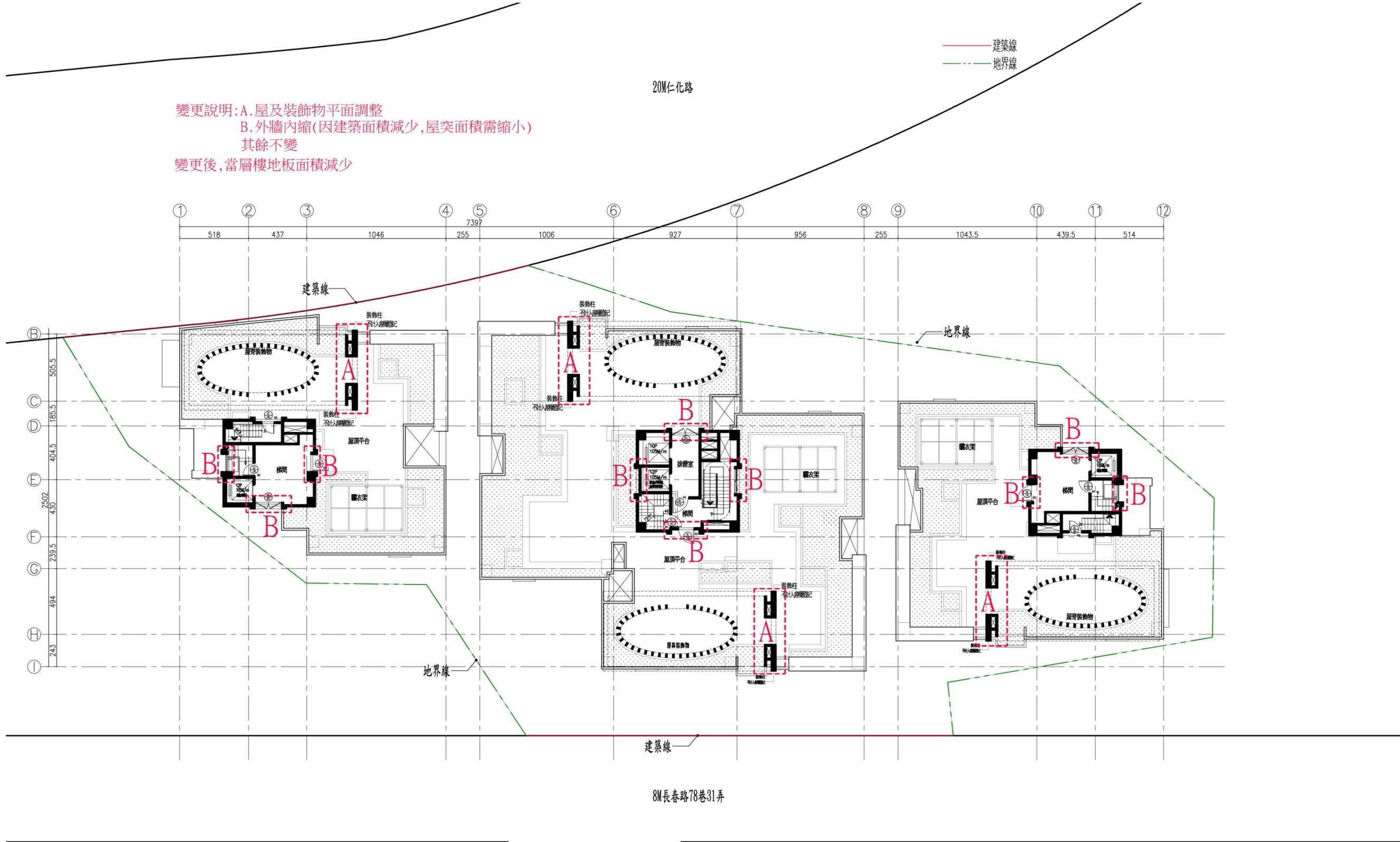


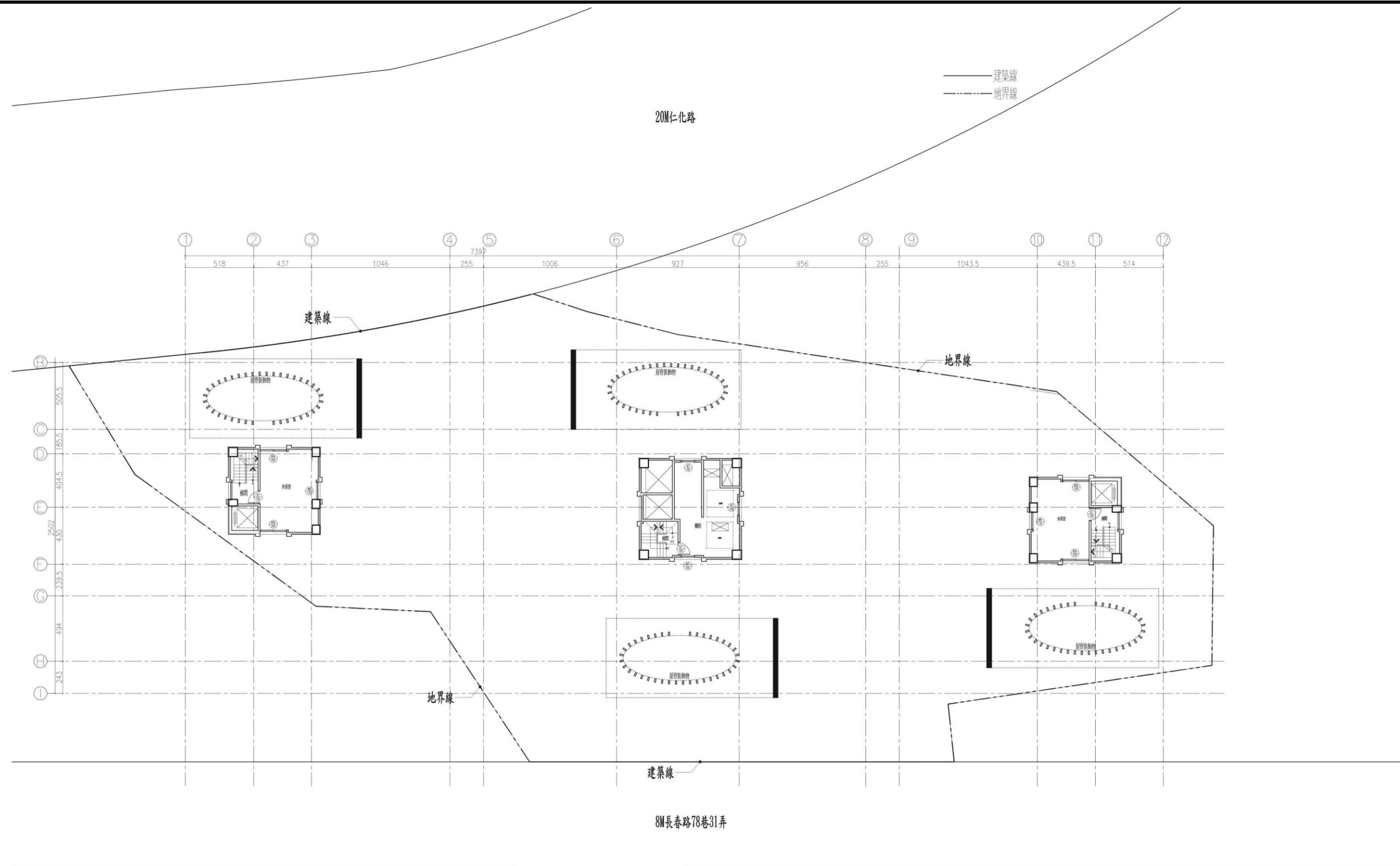
圖11-15、屋突一層平面圖 (S: 1/300)

變更後



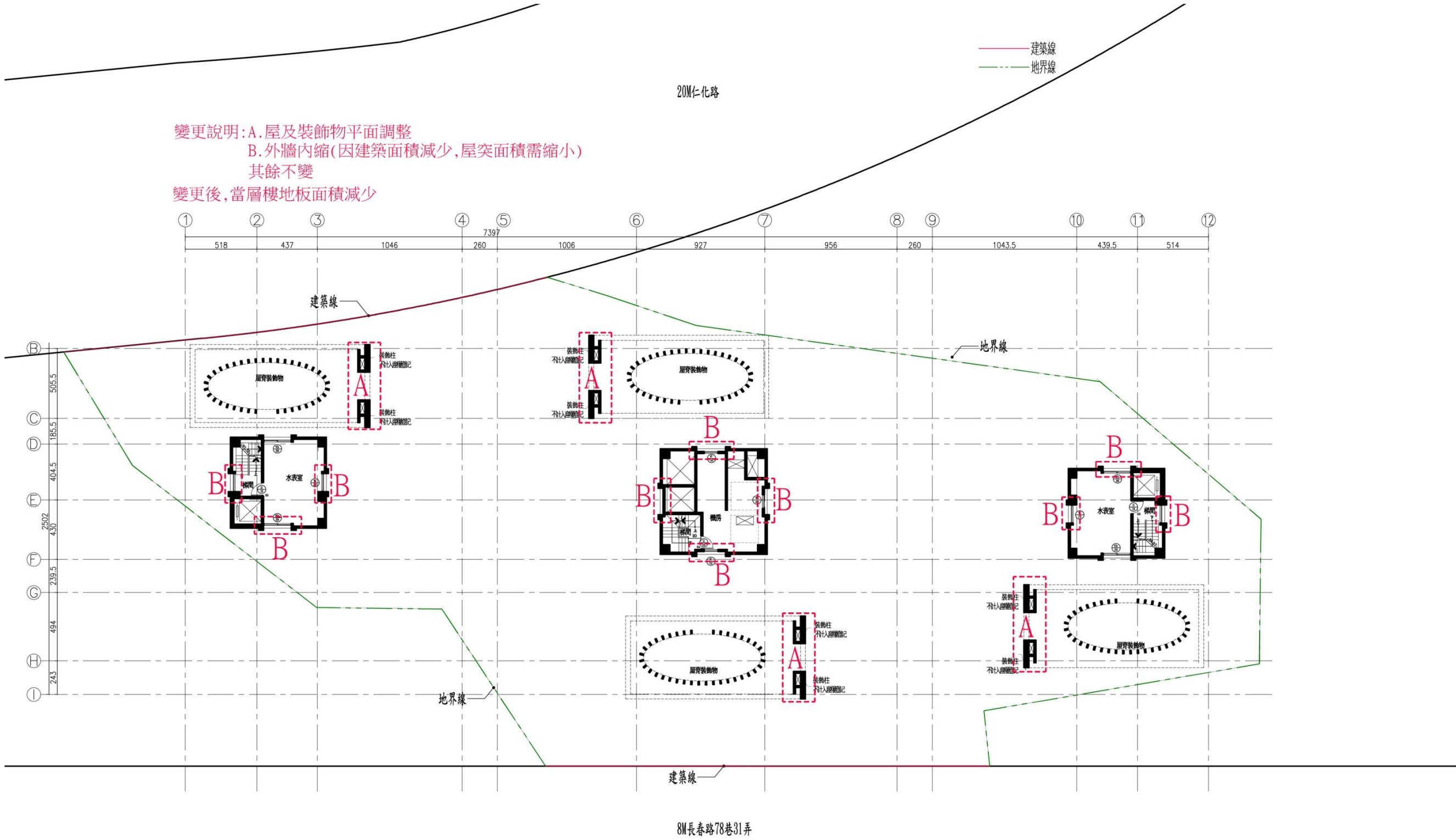
屋突一層平面圖 A1=1/150 A3=1/300

圖11-16-變、屋突一層平面圖 (S: 1/300)



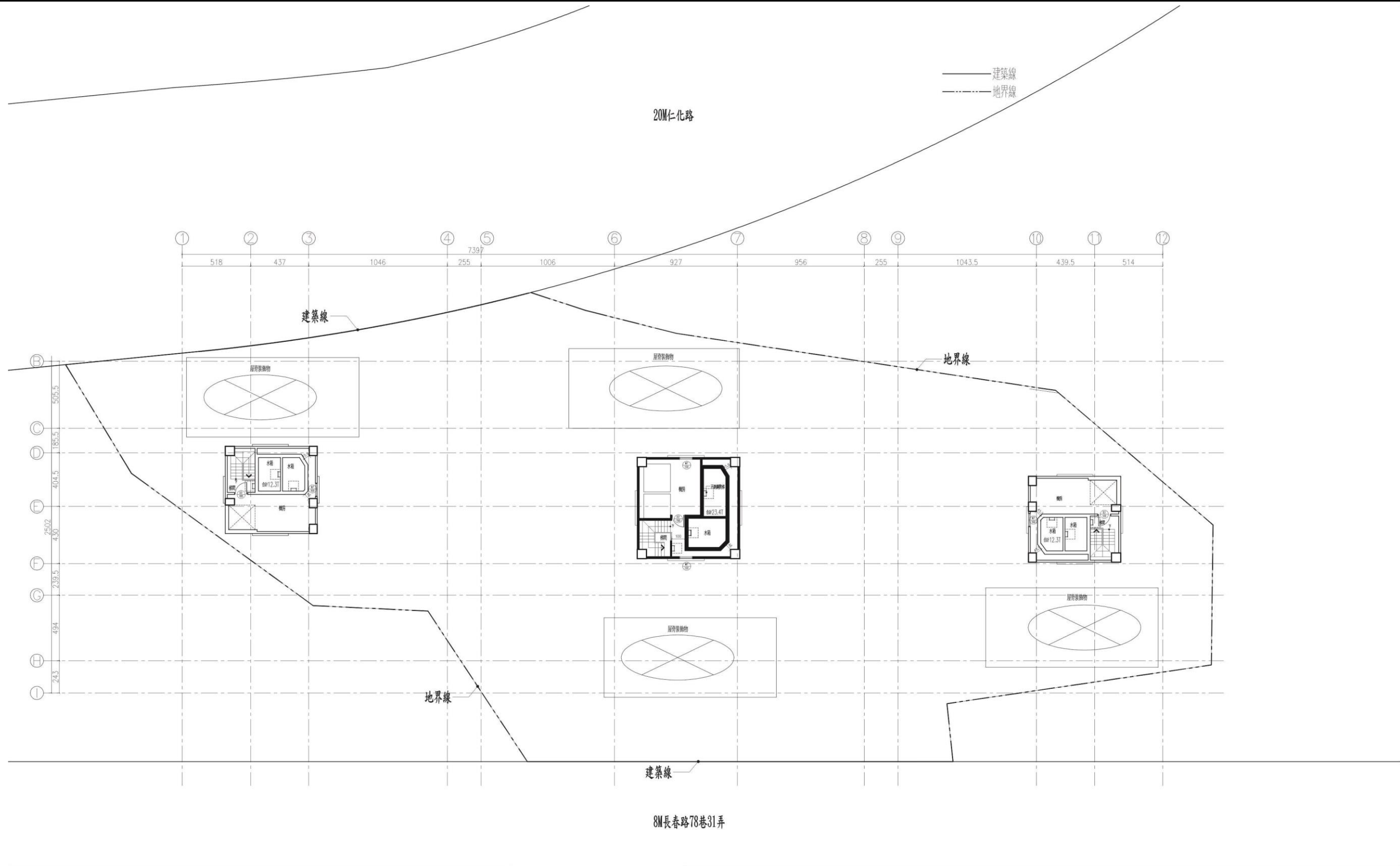
屋突二層平面圖 1/300

圖11-17、屋突二層平面圖 (S: 1/300)



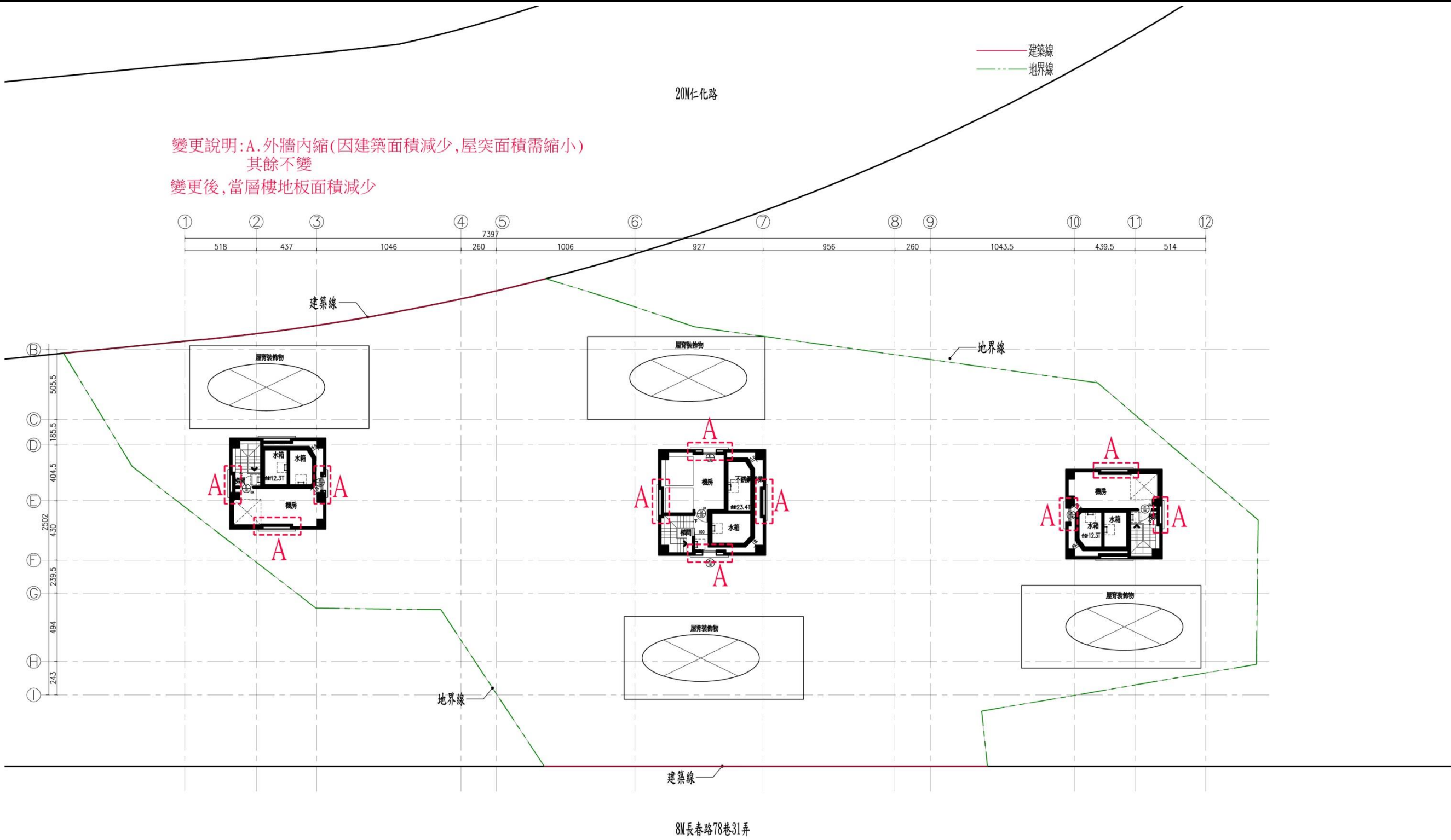
屋突二層平面圖 A1=1/150 A3=1/300

圖11-18-變、屋突二層平面圖 (S: 1/300)



屋突三層平面圖 1/300

圖11-19、屋突三層平面圖 (S: 1/300)



屋突三層平面圖 A1=1/150 A3=1/300

圖11 - 20-變、屋突三層平面圖 (S: 1/300)

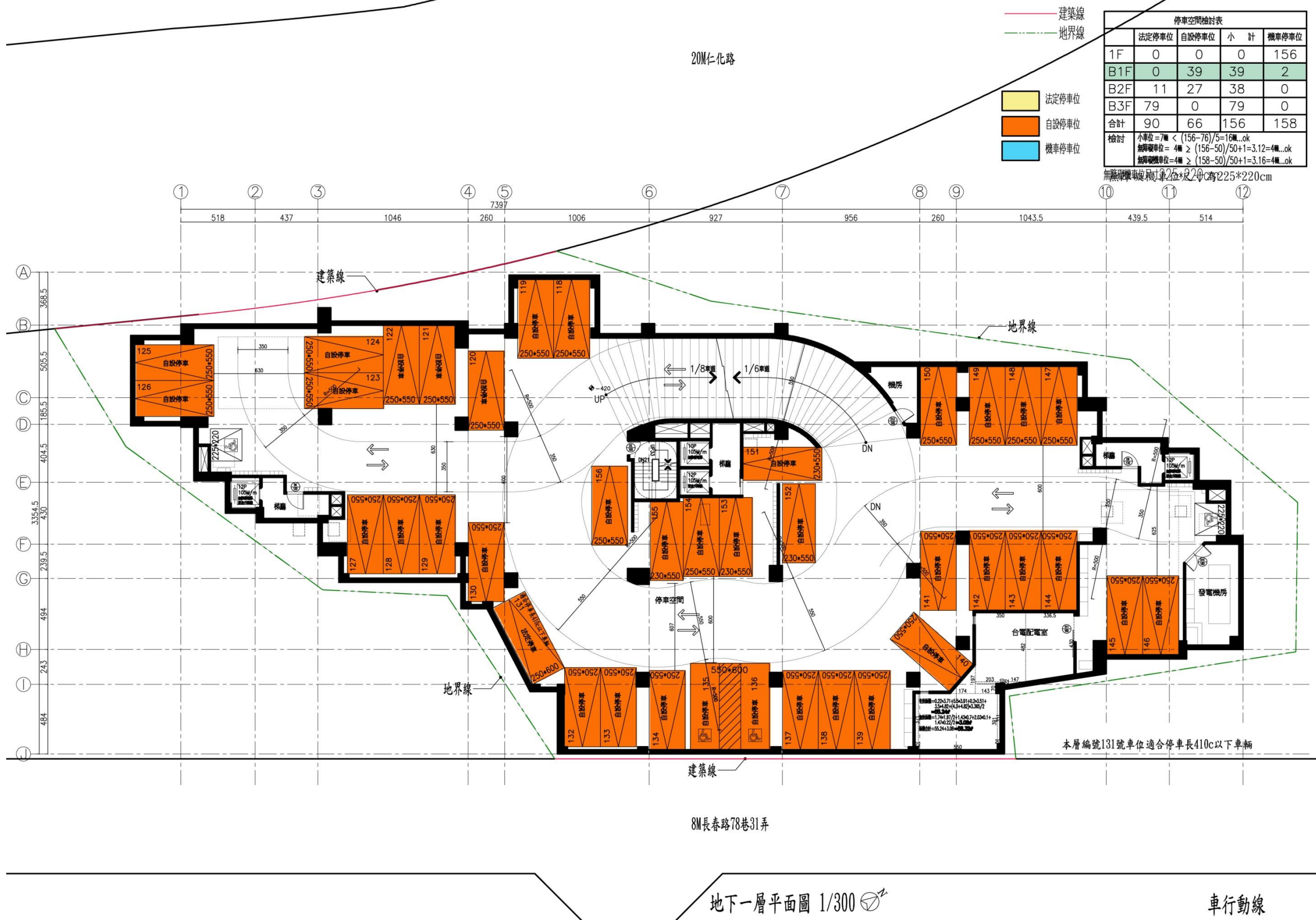


圖11-21、地下一層平面圖 (S: 1/300)

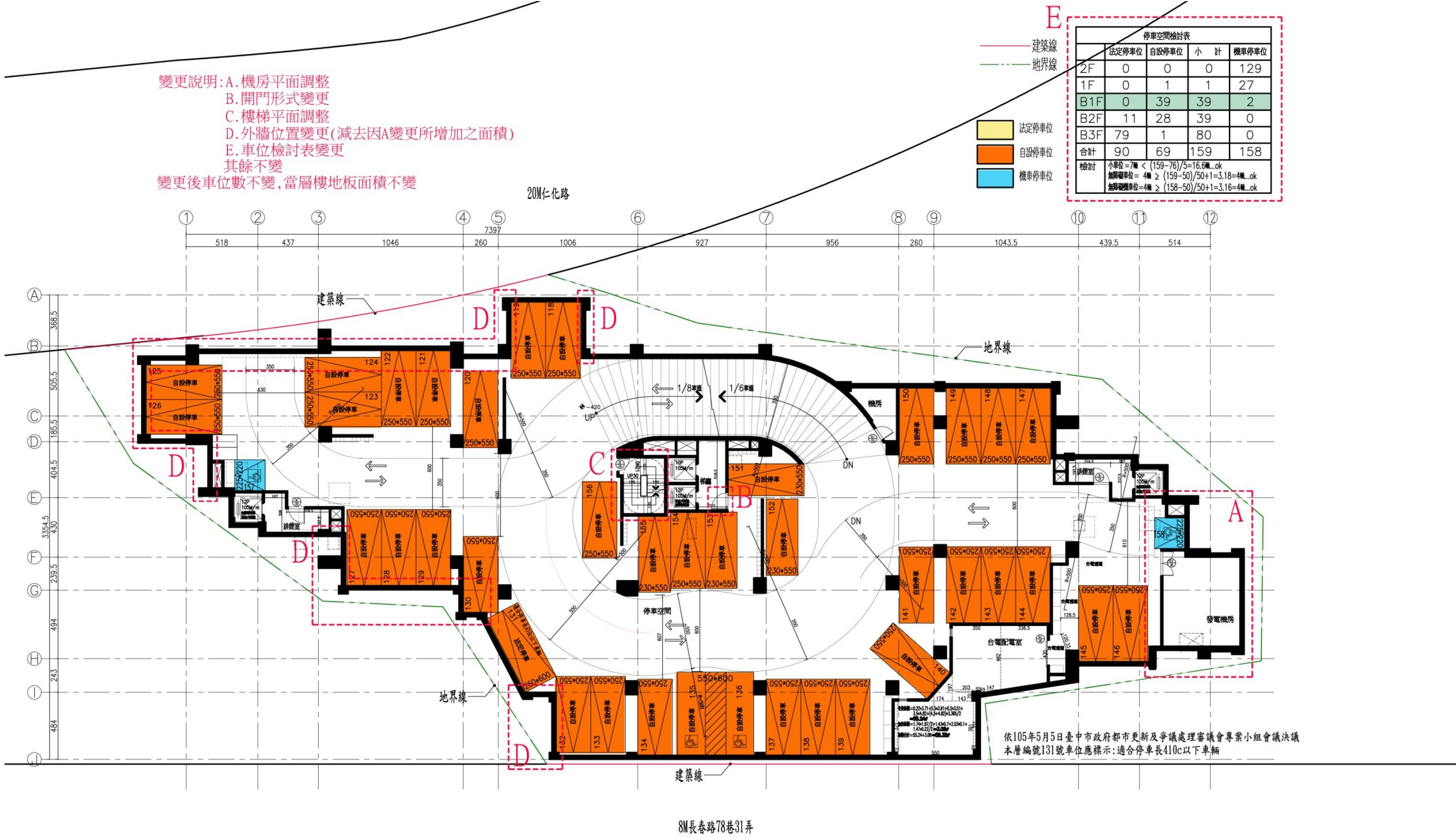


圖11-22-變、地下一層平面圖 (S: 1/300)



地下二層平面圖 1/300

車行動線

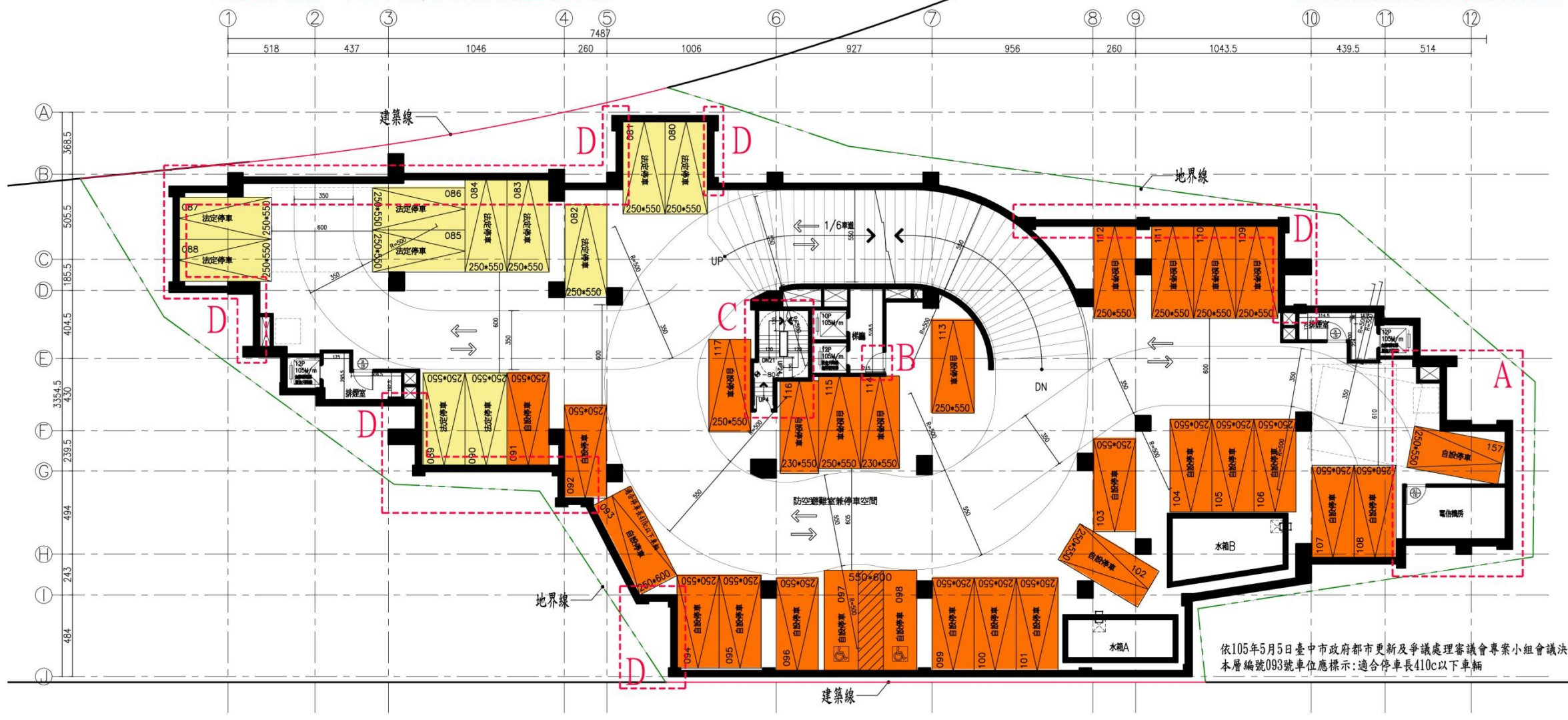
圖11-23、地下二層平面圖 (S: 1/300)

變更說明:A.平面調整增加一平面車位(為增加車位)
 B.開門形式變更
 C.樓梯平面調整
 D.外牆位置變更(減去因A變更所增加之面積)
 E.車位檢討表變更
 其餘不變
 變更後增加一平面車位,當層樓地板面積不變

停車空間檢討表

	法定停車位	自設停車位	小計	機車停車位
2F	0	0	0	129
1F	0	1	1	27
B1F	0	39	39	2
B2F	11	28	39	0
B3F	79	1	80	0
合計	90	69	159	158

檢討
 小單位=7輛 < (159-76)/5=16.6輛...ok
 中單位=4輛 > (159-50)/50+1=3.18=4輛...ok
 大單位=4輛 > (158-50)/50+1=3.16=4輛...ok

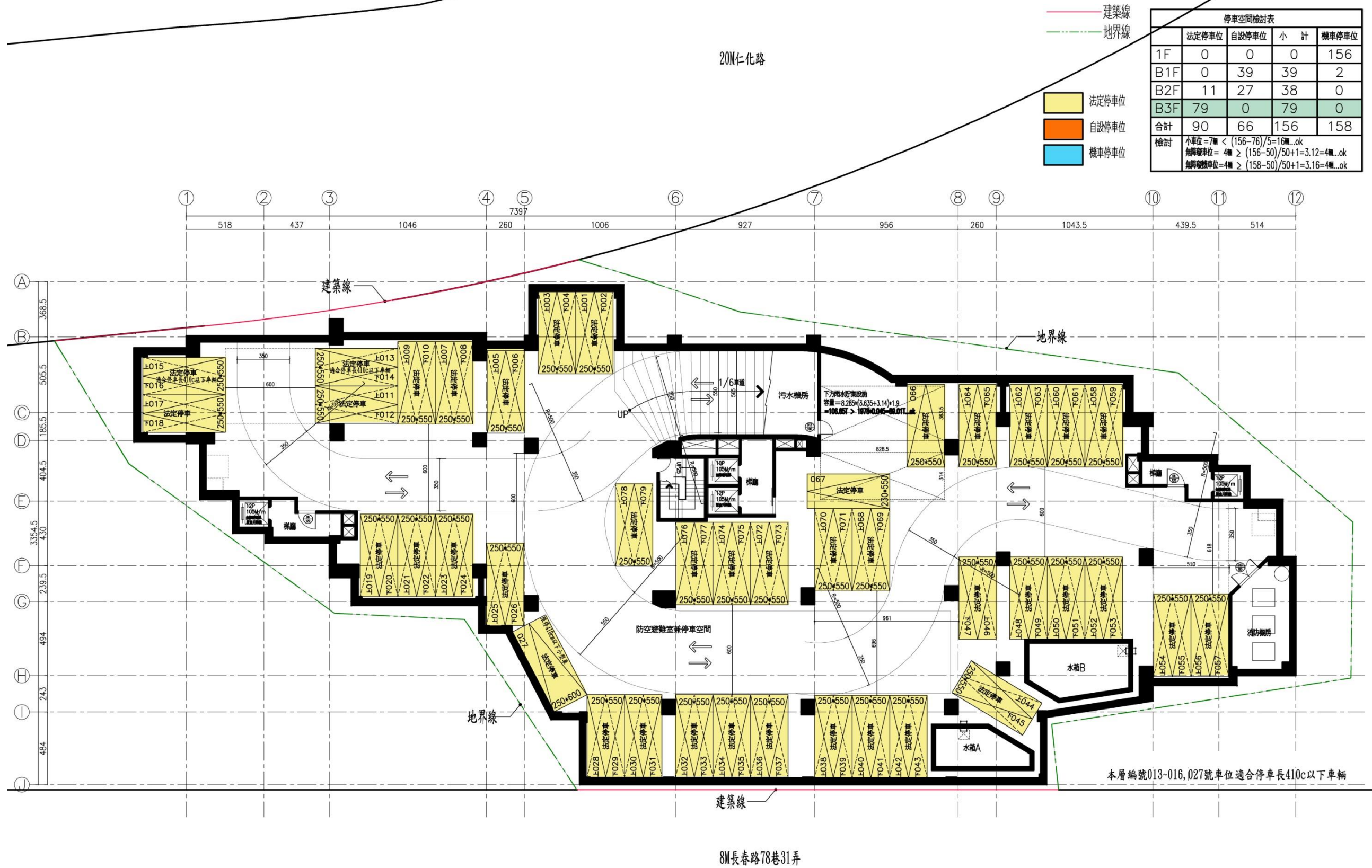


依105年5月5日臺中市政府都市更新及爭議處理審議會專案小組會議決議
 本層編號093號車位應標示:適合停車長110c以下車輛

8M長春路78巷31弄

地下二層平面圖 A1=1/150 A3=1/300

圖11-24-變、地下二層平面圖 (S: 1/300)



	法定停車位	自設停車位	小計	機車停車位
1F	0	0	0	156
B1F	0	39	39	2
B2F	11	27	38	0
B3F	79	0	79	0
合計	90	66	156	158
檢討	小單位=7輛 < (156-76)/5=16輛...ok 無障礙單位=4輛 > (156-50)/50+1=3.12=4輛...ok 無障礙機車位=4輛 > (158-50)/50+1=3.16=4輛...ok			

- 建築線
- - - - 地界線
- 法定停車位
- 自設停車位
- 機車停車位

20M仁化路

地界線

地界線

建築線

8M長春路78巷31弄

本層編號013-016, 027號車位適合停車長410c以下車輛

地下三層平面圖 1/300

車行動線

圖11-25、地下三層平面圖 (S: 1/300)

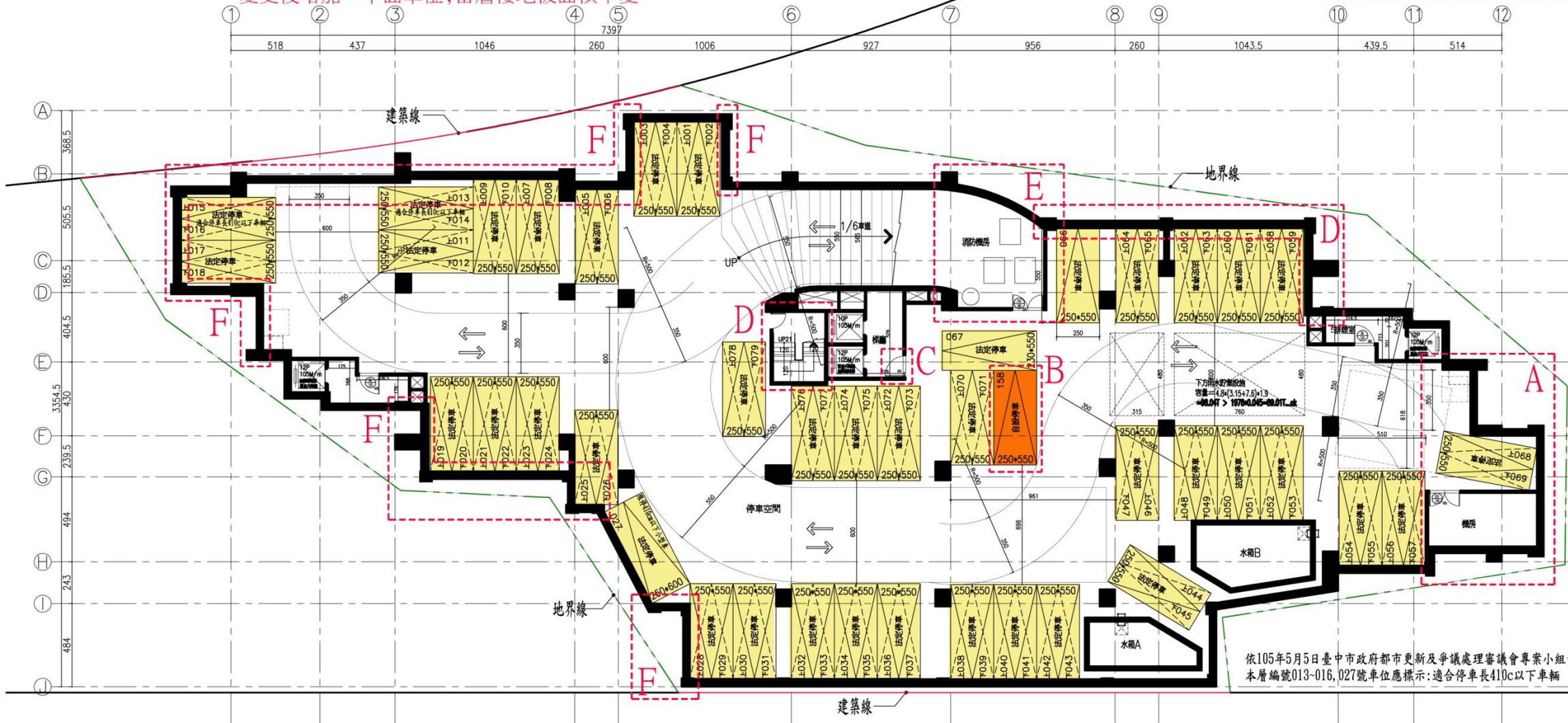
- 變更說明:
- A. 平面調整增加一組機械車位(為增加車位)
 - B. 機械車位變更為平面車位(減少轉彎處行車阻礙)
 - C. 開門形式變更
 - D. 樓梯平面調整
 - E. 機房平面調整
 - F. 外牆位置變更(減去因A變更所增加之面積)
 - G. 車位檢討表變更
 - 其餘不變

變更後增加一平面車位,當層樓地板面積不變

- 建築線
- 地界線
- 法定停車位
- 自設停車位
- 機車停車位

	法定停車位	自設停車位	小計	機車停車位
2F	0	0	0	129
1F	0	1	1	27
B1F	0	39	39	2
B2F	11	28	39	0
B3F	79	1	80	0
合計	90	69	159	158

檢討
 小單位=7輛 < (159-76)/5=16.6輛...ok
 大單位=4輛 > (159-50)/50+1=3.18=4輛...ok
 機車=4輛 > (158-50)/50+1=3.16=4輛...ok



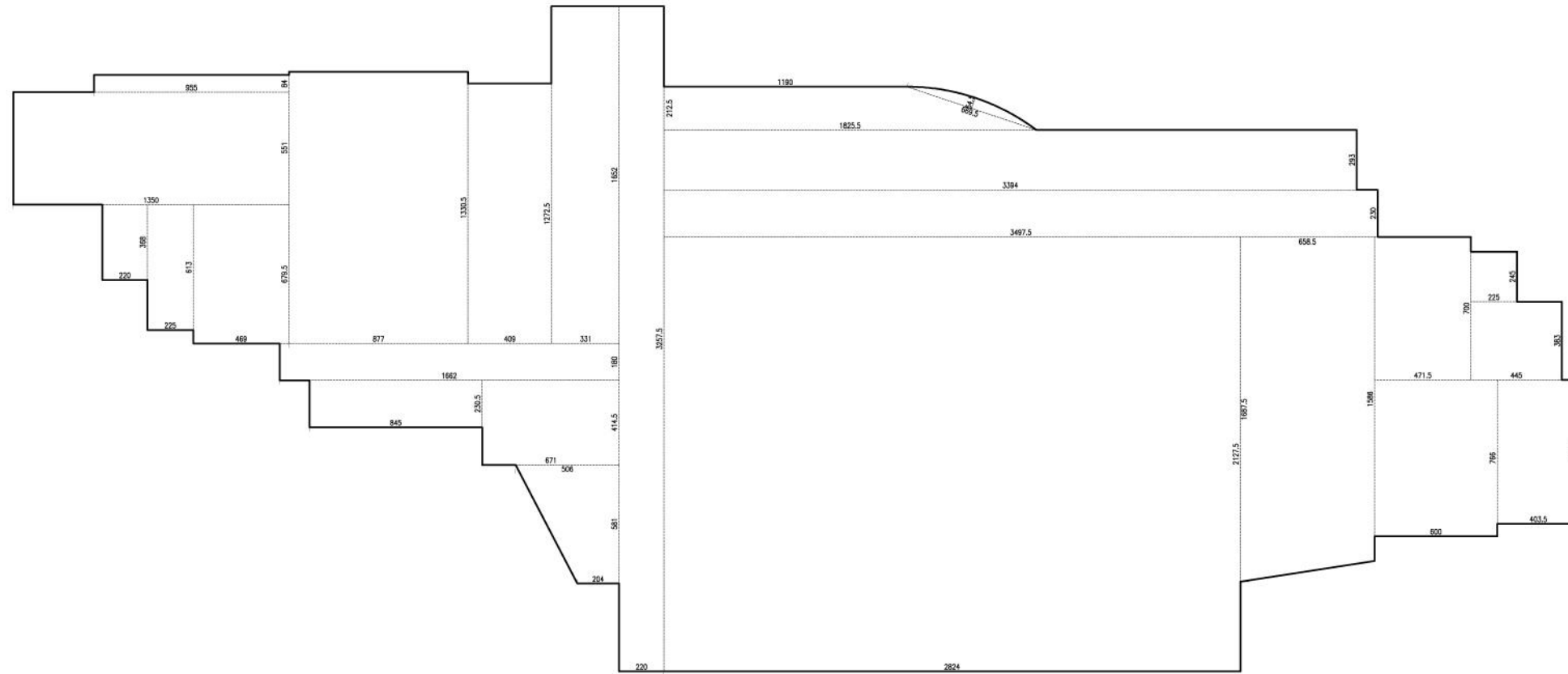
依105年5月5日臺中市政府都市更新及爭議處理審議會專案小組會議決議
本層編號013-016, 027號車位應標示:適合停車長410c以下車輛

8M長春路78巷31弄

地下三層平面圖 A1=1/150 A3=1/300

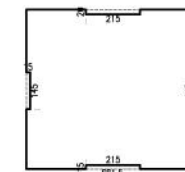
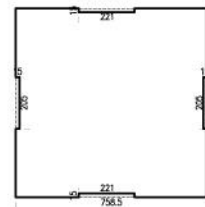
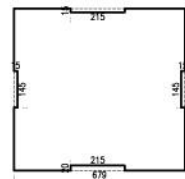
圖11-26-變、地下三層平面圖 (S: 1/300)

共用	地下一~三層 單層樓地板面積	$9.55 \times 0.84 + 13.5 \times 5.51 + 2.2 \times 3.68 + 2.25 \times 6.13 + 4.69 \times 6.795 + 8.77 \times 13.305 + 4.09 \times 12.725 + 3.31 \times 16.52 + 16.62 \times 1.8 + 8.45 \times 2.305 + 6.71 \times 4.145 + (2.04 + 5.06) \times 5.81 / 2 + 2.2 \times 32.575 + (11.9 + 18.255) \times 2.125 / 2 + 6.695 \times 0.545 \times 2 / 3 + 33.94 \times 2.93 + 34.975 \times 2.3 + 28.24 \times 21.275 + (15.86 + 16.875) \times 6.585 / 2 + 4.715 \times 7 + 2.25 \times 2.45 + 4.45 \times 3.83 + 6 \times 7.66 + 4.035 \times 7.045$	=1581.96 m ²
	地下室容積檢核(含1F車道)	$(1581.96 \times 3 + 77.24) - (80 + 76 / 2) \times 40 - 1205.47 = -1102.35 < 0$ 檢核合格	



地下一~三層面積計算單線圖 A1=1:150 A3=1/300

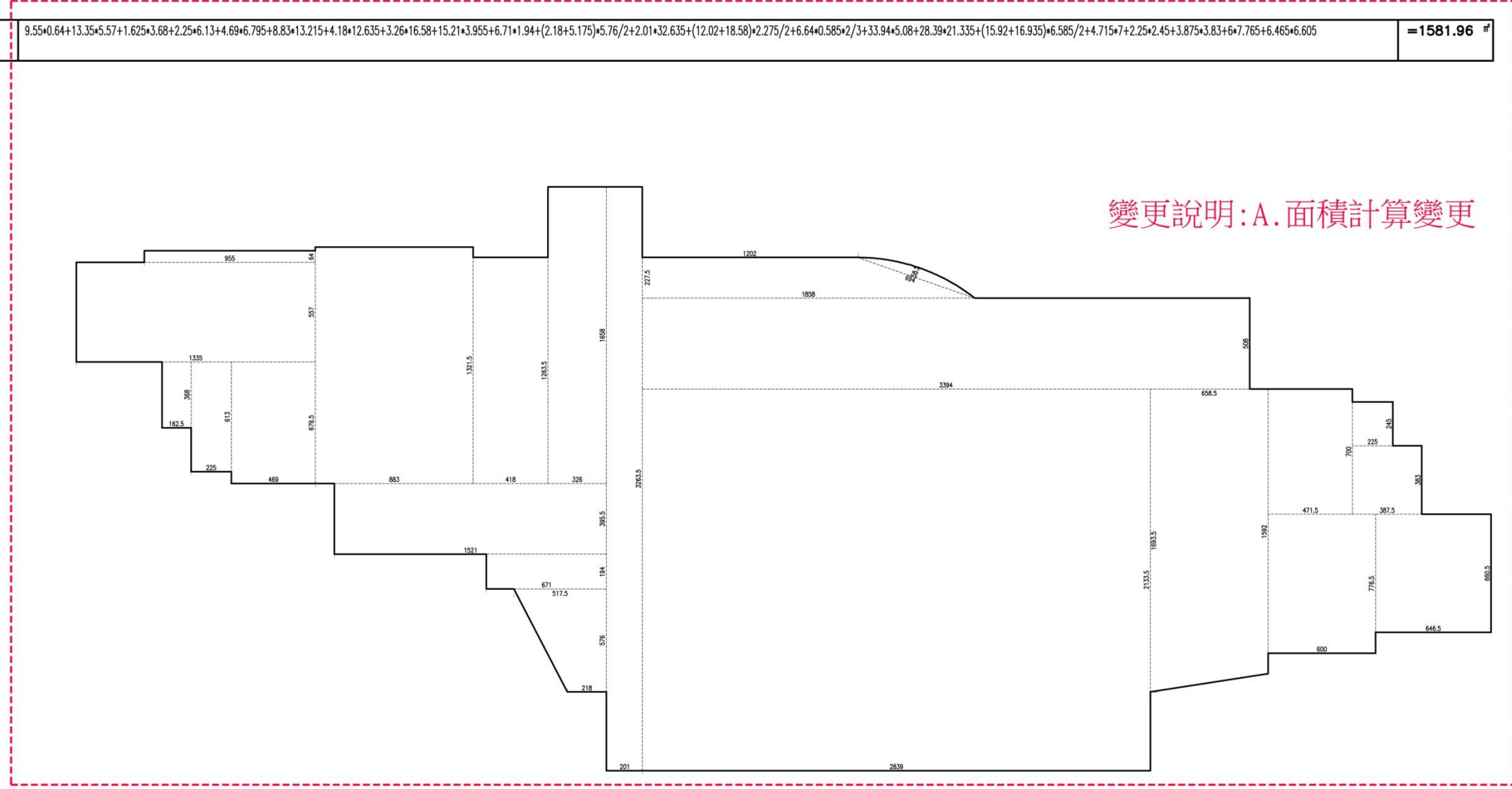
共用	屋突一~三層 單層樓地板面積	$6.79 \times 6.43 - 0.15 \times 1.45 \times 2 - 2.15 \times 0.15 - 2.15 \times 0.2 + 7.585 \times 7.49 - 2.21 \times 0.15 \times 2 - 0.15 \times 2.05 \times 2 + 6.815 \times 6.33 - 2.15 \times 0.2 - 2.15 \times 0.15 - 0.15 \times 1.45 \times 2$	=139.96 m ²
	屋突面積檢核	$139.96 \text{ m}^2 < 1153.5 / 8 = 144.18 \text{ m}^2$...ok	



屋突一~三層面積計算單線圖 A1=1:150 A3=1/300

圖11-27、屋突一至三層及地下一至三層面積計算圖 (S: 1/300)

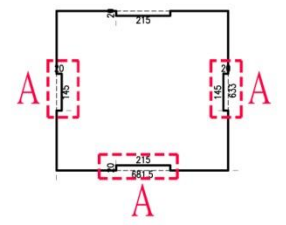
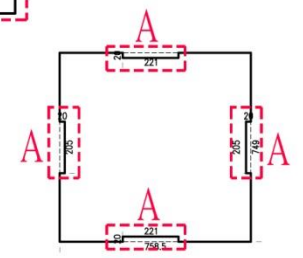
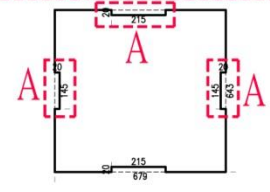
共用	地下~三層 單層樓地板面積	$9.55 \times 0.64 + 13.35 \times 5.57 + 1.625 \times 3.68 + 2.25 \times 6.13 + 4.69 \times 6.795 + 8.83 \times 13.215 + 4.18 \times 12.635 + 3.26 \times 16.58 + 15.21 \times 3.955 + 6.71 \times 1.94 + (2.18 + 5.175) \times 5.76 / 2 + 2.01 \times 32.635 + (12.02 + 18.58) \times 2.275 / 2 + 6.64 \times 0.585 \times 2 / 3 + 33.94 \times 5.08 + 28.39 \times 21.335 + (15.92 + 16.935) \times 6.585 / 2 + 4.715 \times 7 + 2.25 \times 2.45 + 3.875 \times 3.83 + 6 \times 7.765 + 6.465 \times 6.605$	=1581.96 ㎡
----	------------------	---	------------



變更說明:A.面積計算變更

地下~三層面積計算單線圖 A1=1:150 A3=1/300

共用	屋突~三層 單層樓地板面積	$6.79 \times 6.43 - 0.2 \times 1.45 \times 2 - 2.15 \times 0.2 - 2.15 \times 0.2 + 7.585 \times 7.49 - 2.21 \times 0.5 \times 2 - 0.2 \times 2.05 \times 2 + 6.815 \times 6.33 - 2.15 \times 0.2 - 2.15 \times 0.2 - 0.2 \times 1.45 \times 2$	=137.70 ㎡
	屋突面積檢核	$137.70 \text{㎡} < 1153.5 / 8 = 144.18 \text{㎡} \dots \text{ok}$	



屋突~三層面積計算單線圖 A1=1:150 A3=1/300

圖11-28-變、屋突一至三層及地下一至三層面積計算圖 (S:1/300)



圖11 - 29、西北向立面圖

變更說明: A.1-2F立面變更
B.開口大小調整
C.一樓高度變更,總高度變更



全區西北向立面圖 A1=1/150 A3=1/300

圖11-30-變、西北向立面圖



圖11 - 31、西南及東北向立面圖



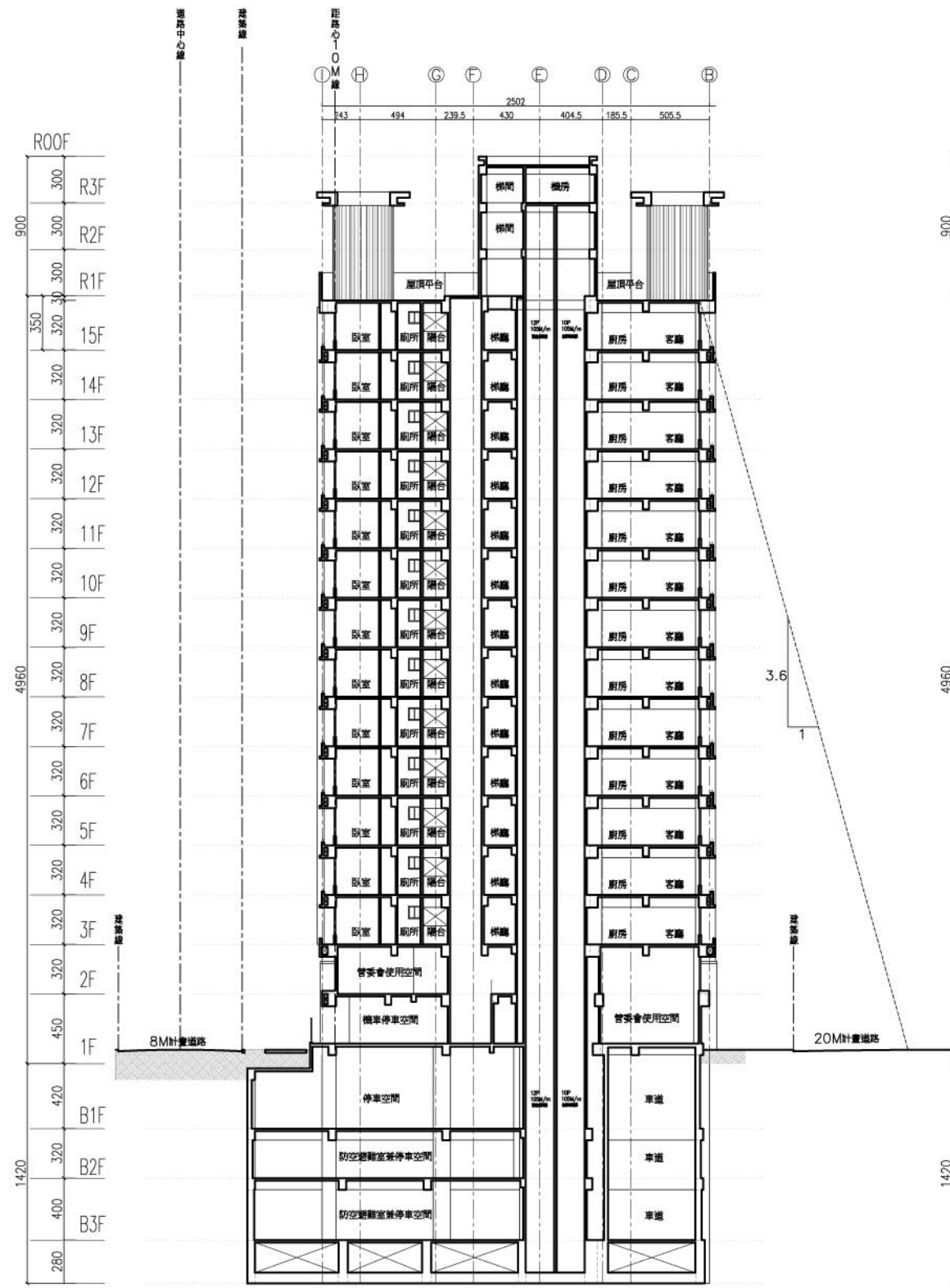
圖11 - 32-變、西南及東北向立面圖



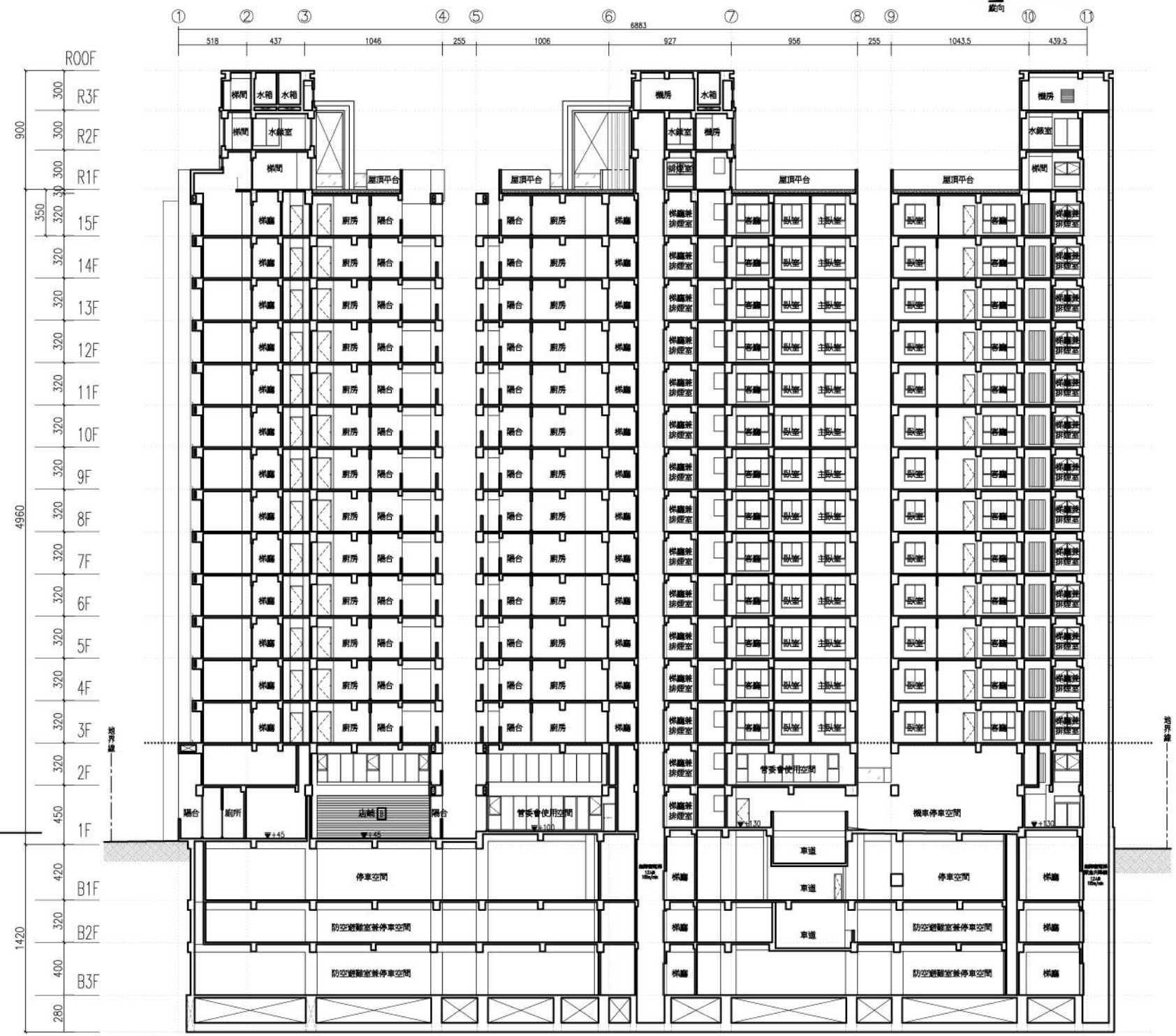
圖11 - 33、東南向立面圖



圖11-34-變、東南向立面圖



縱向剖面圖 S=1/400



橫向剖面圖 S=1/400

圖11 - 35、剖面圖 (S : 1/400)



圖11 - 36、外觀透視圖

壹拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

本基地面積為1,978.00m²，基地西北側臨仁化路（20m計畫道路）及東南側長春路78巷31弄（8m計畫道路），建築物規劃一幢三棟配置，樓高為49.9m，為減少計畫道路對都市環境之衝擊，建築物採分棟錯落式配置並分別自8m計畫道路退縮6m至12.5m建築，同時符合土地使用分區管制要點之規定。

基地沿街面退縮部分除必要之人行空間外加以植栽綠化，同時地坪採用透水性鋪面設計，增進基地綠化及保水性，調節都市微氣候。庭園採內聚式設計，降低外部環境（噪音、視覺）的影響，盡量減少人工不透水地坪，增加綠化及保水面積。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

（一）量體與環境調和說明

1. 建築量體與環境的調和，不全然是建築高度與週遭建築相仿，而是在配置建築物時針對基地不同面向所面對不同的環境特質，採取不同的對應策略，降低建築物與環境的衝突，甚至融入環境中。
2. 基地週遭量體現況：本案西北側臨接20M仁化路，東南側臨接8M長春路78巷31弄，東北側臨接公兒預定地。20M仁化路對側為污水處理場預定地，其於週遭多為住宅區。基地週遭沿20M仁化路多數為3~4層樓連棟是透天建築，沿8M路北側為10層樓集合住宅大樓，南側為3~4層連棟透天住宅建築。
3. 本案為15層樓高，比週遭環境高5~11層樓，為使本案配置與環境調和，考量本案建築量體對應週遭20M道路、8M道路等不同都市空間尺度關係，採取以下配置策略：

（1）因應基地呈不規則寬扁形狀，建築配置順著基地走向，平均且居中配置，

儘量形塑出方正規則的形體，順應一般人的視覺經驗。

- （2）西北側20M道路路寬較寬，加上對側為公用設施預定地（污水處理廠），空間尺度較開闊，並且為仁化路直線轉弧線的交接觸，將部分建築量體緊鄰建築線，順著道路形狀配置，呼應道路的走向。部分退縮至4M左右，作為社區入口前的退縮，並與鄰地現存大樹保持適當距離。
- （3）東南側8M道路路寬較窄，故建築物自8M道路側退縮5~17.5M，並於退縮處適度種植喬木，降低建築量體於巷道空間壓迫感。
- （4）本案基地作向為西北-東南向，建築配置對鄰地日照不致有所影響，本案沿基地週邊種植喬木，藉以緩和建築量體與鄰地建物間的關係。
- （5）設置垂直綠化，增進都市美觀及友善環境。

（二）色彩與環境調和說明

建築色彩與環境的調和，不全然是建築顏色與週遭建築相仿，而是要避免色彩的不協調，同時也要有適度的色調、明度、彩度上的差異，避免過於單調，豐富行人的視覺感受。

1. 基地週遭色彩環境現況：本案基地週邊建築色彩以暖色調為主，就以仁化路沿街面來說，其中一側為低明度的粉紅搭配灰色及紅棕色線條。另一側為米黃色系搭配灰色系裝飾物，基地後方8M道路對側10F住宅大樓則為白色系搭配淺紅棕色線條。
2. 本案建築色彩選擇：考量仁化路為主要沿街面，本案色彩採用暖色調，以形塑調和的街景，明度與彩度的選擇上，考量本案量體較具大，色彩不宜過深（深色增加壓迫感），明度不宜過高（淺色易顯胖），故選擇中明度中彩度的棕色系為主體色彩，搭配局部米灰色系輕構架，使本案色彩計能與週邊環境調和，又能適度凸顯自身特色。

詳p.12-3至p.12-4，圖12-1、基地週邊建築現況圖-1及圖12-2、基地週邊建築現況圖-2。

三、人車動線設計原則

配合基地前後臨路之特色，整體留設騎樓或沿街式人行步道，社區主要人行入口由20m仁化路側進入，8m長春路78巷31巷留有次要出入口；汽機車入口則設於鄰8m長春路，以降低都市主要道路的交通衝擊，垃圾清運動線亦由8M路進出。詳p.12-20，圖12-18-變、動線說明計畫。

以下為汽機車出入口交通影響補充說明：

(一) 汽機車出入口配置位置

本案汽機車出入口位置係考量20m仁化路車速較快且路邊停車眾多，易影響出入車輛視線及安全考量，長春路78巷31弄雖僅8m寬，但目前僅14戶透天厝住家車輛出入，無其他大樓停車出入口，交通進出較為單純。且依據「臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範」第23條第2項規定：「建築基地面臨二條以上道路時，應選擇次要道路設置汽、機車進出口。但基地情況特殊經本委員會審議通過者，不在此限。」故本案將汽機車出入口考量擇配置於基地後側8m道路。

(二) 交通衝擊改善措施

1. 考量本基地主要做為集合住宅，車輛進出集中於上、下班時段，故於上、下班尖峰時間於地面層停車場出入口配置交管人員，指揮車輛進出並處理突發狀況。
2. 設置車輛出入感應裝置及警示燈，有車輛進出時提醒路過人車注意。
3. 維持車輛出入口兩側安全視距範圍淨空，確保駕駛人能確實掌握出入口兩側道路狀況。

4. 車輛出入口兩側於夜間維持必要之照明，確保夜間人車安全。

四、景觀植栽設計構想

沿建築物週圍空地做多層次植栽並配合騎樓與沿街步道做整體的規劃，提升周圍環境品質。在植栽的選擇方面，採用本土原生樹種，增加耐熱常綠與休憩等功能以創造都市優美景觀且能降低對居住空間之影響。

本身建築物亦配合立體綠化於2樓露台及屋頂平台作景觀綠化形塑都會空中花園，減少對環境之衝擊，以增加更多的休憩空間，詳p.12-3，圖12-1、道路陰影與北向日照檢討圖至p.12-28，圖12-26、基地外觀照明計畫-2。

五、立面造型計畫

1. 都會地標住宅意象：現代洗鍊造型搭配立面磁磚及抵石多層次變化。造型力求簡潔俐落，僅強調基座與頂部的變化。
2. 人文氣質住宅意象：立面設計採取簡化及保留精緻的現代風格，展現人文的氣質。在色彩上力求單純，以暖色調為主，並於住宅立面以米黃色面磚及抵石線條或框架手法增加建築的細膩度。
3. 人性親和住宅意象：精準掌握適當的開口比例，避免給人辦公或公共建築的錯覺。以透空鐵件欄杆取代RC扶手，一方面讓住戶的視線無阻礙，對外亦能展現一股親和力。
4. 優雅休閒住宅意象：以透空大陽台、扁鐵欄杆立面綠化等語繪傳達一種優雅、休閒的新型態都會住宅意象。

六、其他規劃設計說明

本案建築使用類型為住宅H-2類六層以上之集合住宅，設置符合公共建築物供行動不便者使用設施，提供社區大樓行動不便以及年長者使用。

未變更



VIEW A



基地週邊建築現況圖



VIEW C



VIEW B



VIEW D

圖12-1、基地週邊建築現況圖-1

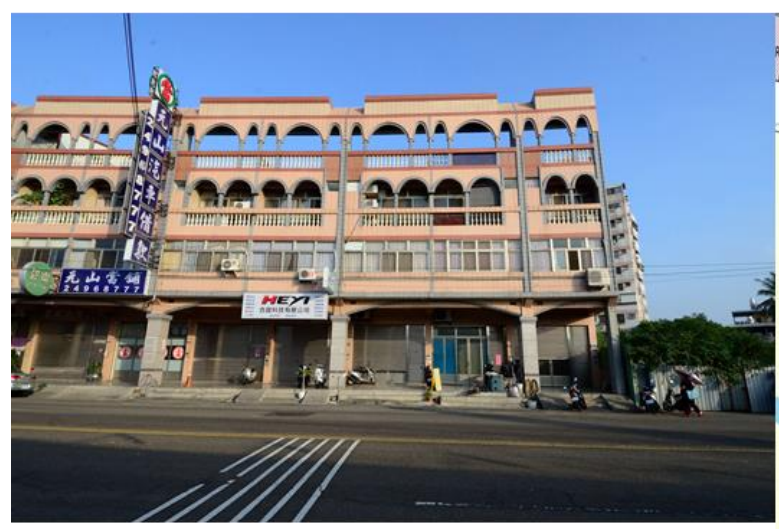
未變更

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案



本案主要色調

本案次要色調



VIEW A



基地週邊建築現況圖



VIEW C

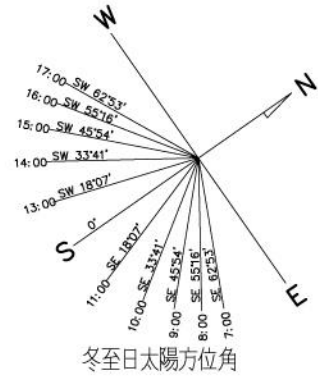


VIEW B



VIEW D

圖12-2、基地週邊建築現況圖-2



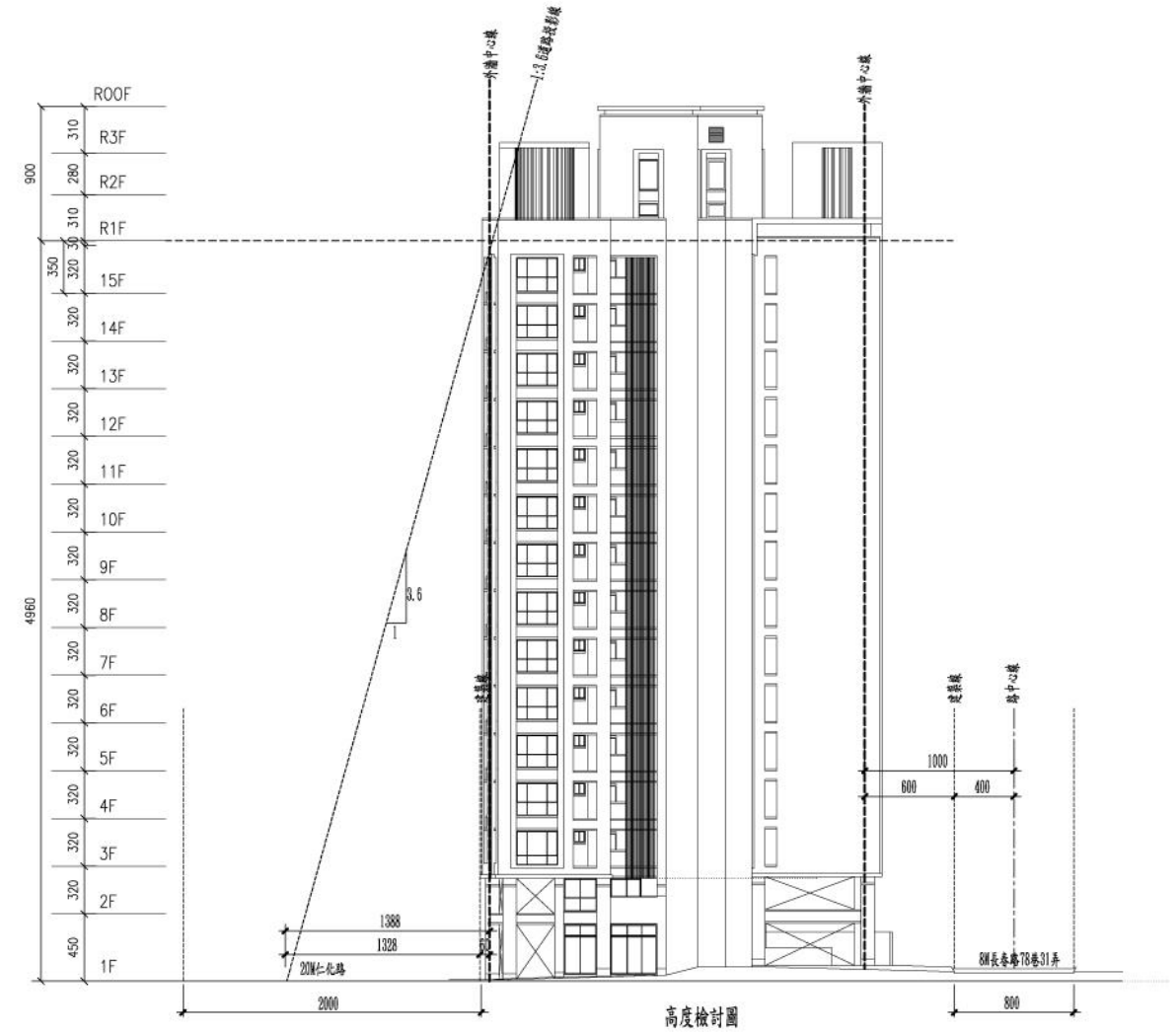
一、日照檢討：如圖示.....OK
冬至日太陽方位角

中部日照分析表 緯度 = 24°09' N
冬至日: 12月22日 = 23°27'

時間	太陽方位角	太陽高	備註
07:00	SE 62°33'	3°05'	t=75°
08:00	SE 55°16'	14°49'	t=60°
09:00	SE 45°54'	25°24'	t=45°
10:00	SE 33°41'	34°12'	t=30°
11:00	SE 18°07'	40°13'	t=15°
12:00	S 0°	42°24'	t=0°

註：
本建物所造成之(1)完全無日照範圍
(2)日照不足一小時範圍均在本基地內

- 圖例：
- 完全無日照範圍
 - 日照不足一小時範圍
 - 日照超過一小時範圍
 - 1:3.6道路投影



建築物高度及道路陰影檢討：

依建築技術規則建築設計施工篇164條

建築物高度 $H \leq 3.6 * (SW + D)$

$H = 49.96M < 3.6 * (20 + 0.6) = 74.16M \dots ok$

道路投影 $A_s < 1/2 * (L * SW)$

$$A_s = 10.36 * 3.49 / 2 + 10.36 * 6.06 / 2 + 20.25 * 0.3 * 2 / 3 + 22.76 * 8.36 / 2 + 22.76 * 6.88 / 2 + 7.885 * 1.86 / 2 + (7.135 + 19.11) * 2.825 / 2 + 2.775 * 0.865 + (6.8 + 6.93) * 1.245 / 2 = 282.3m^2$$

SW=20M L=35.36M

$A_s = 282.3m^2 < 1/2 * 20 * 35.36 = 353.6m^2 \dots ok$

圖12-4、道路陰影與北向日照檢討圖

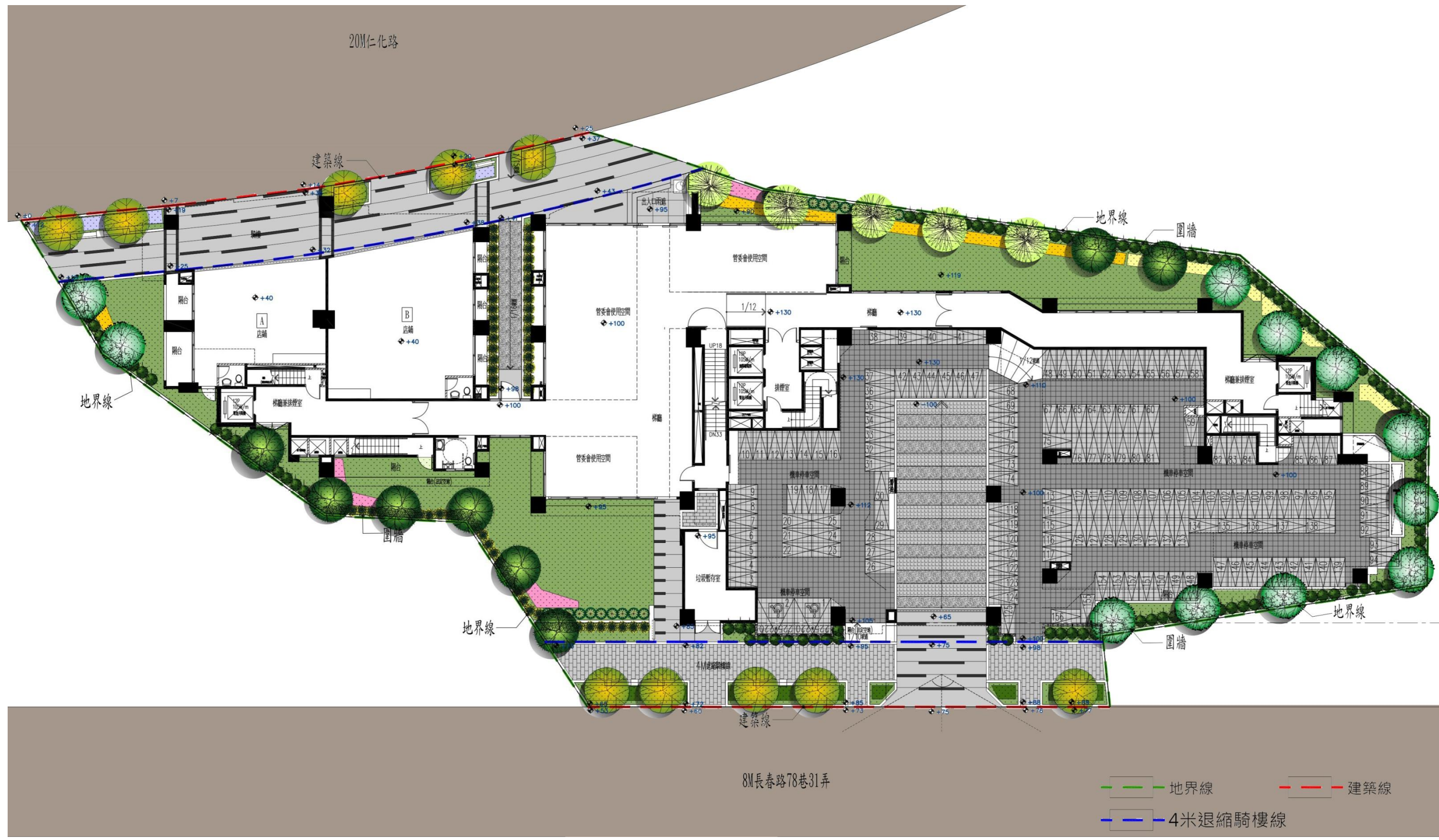
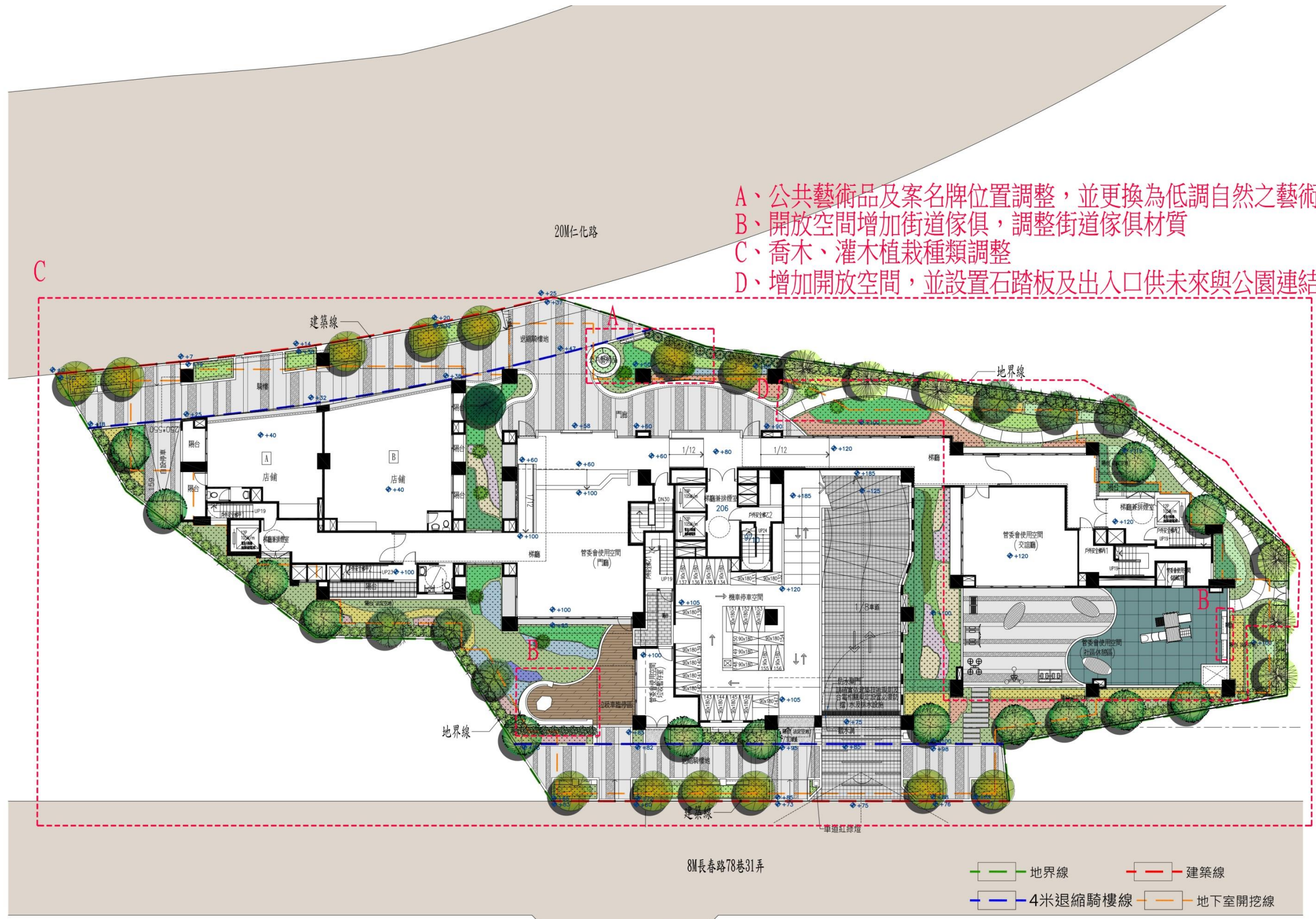


圖12-5、一層平面配置圖



- A、公共藝術品及案名牌位置調整，並更換為低調自然之藝術品
- B、開放空間增加街道傢俱，調整街道傢俱材質
- C、喬木、灌木植栽種類調整
- D、增加開放空間，並設置石踏板及出入口供未來與公園連結通路

圖12-6-變、一層平面配置圖

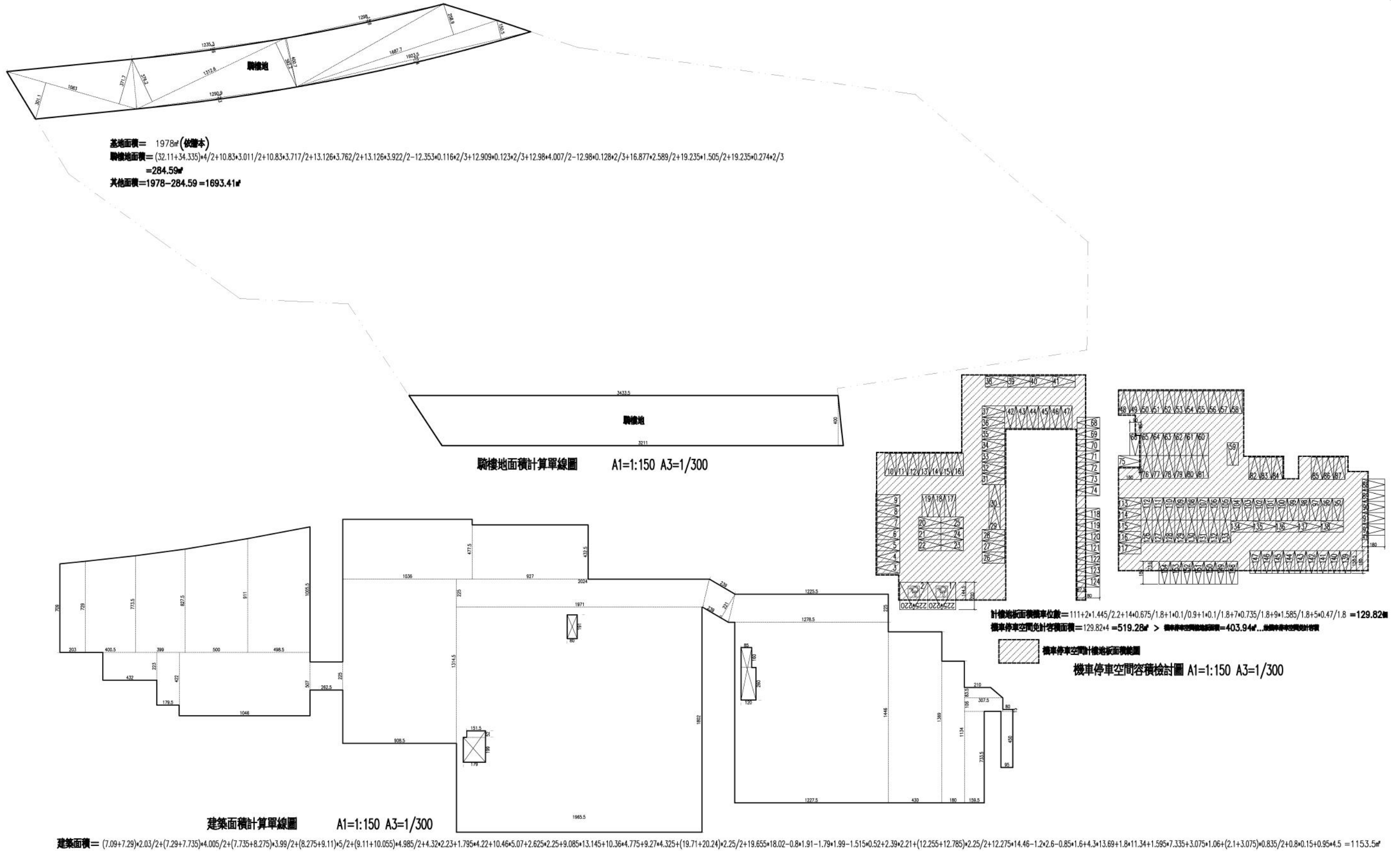
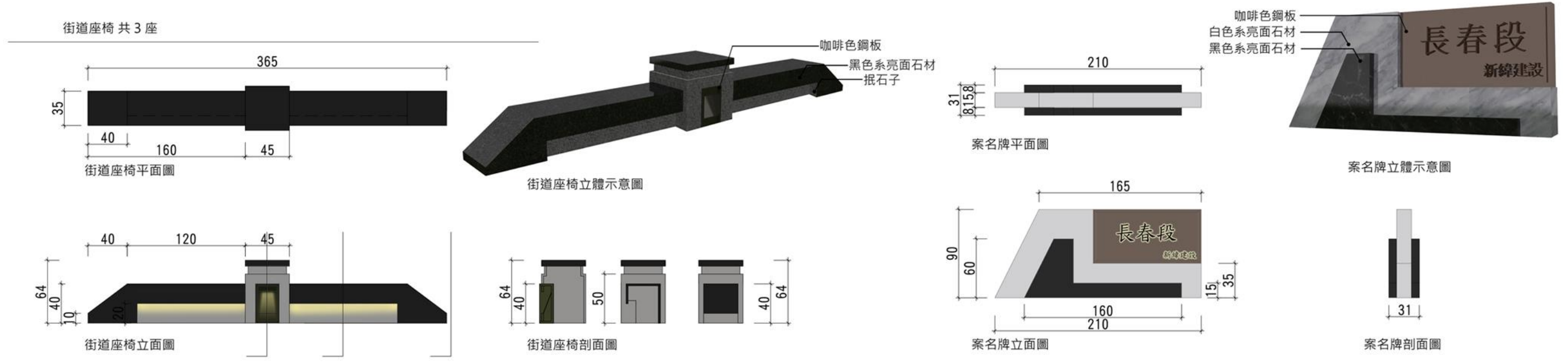
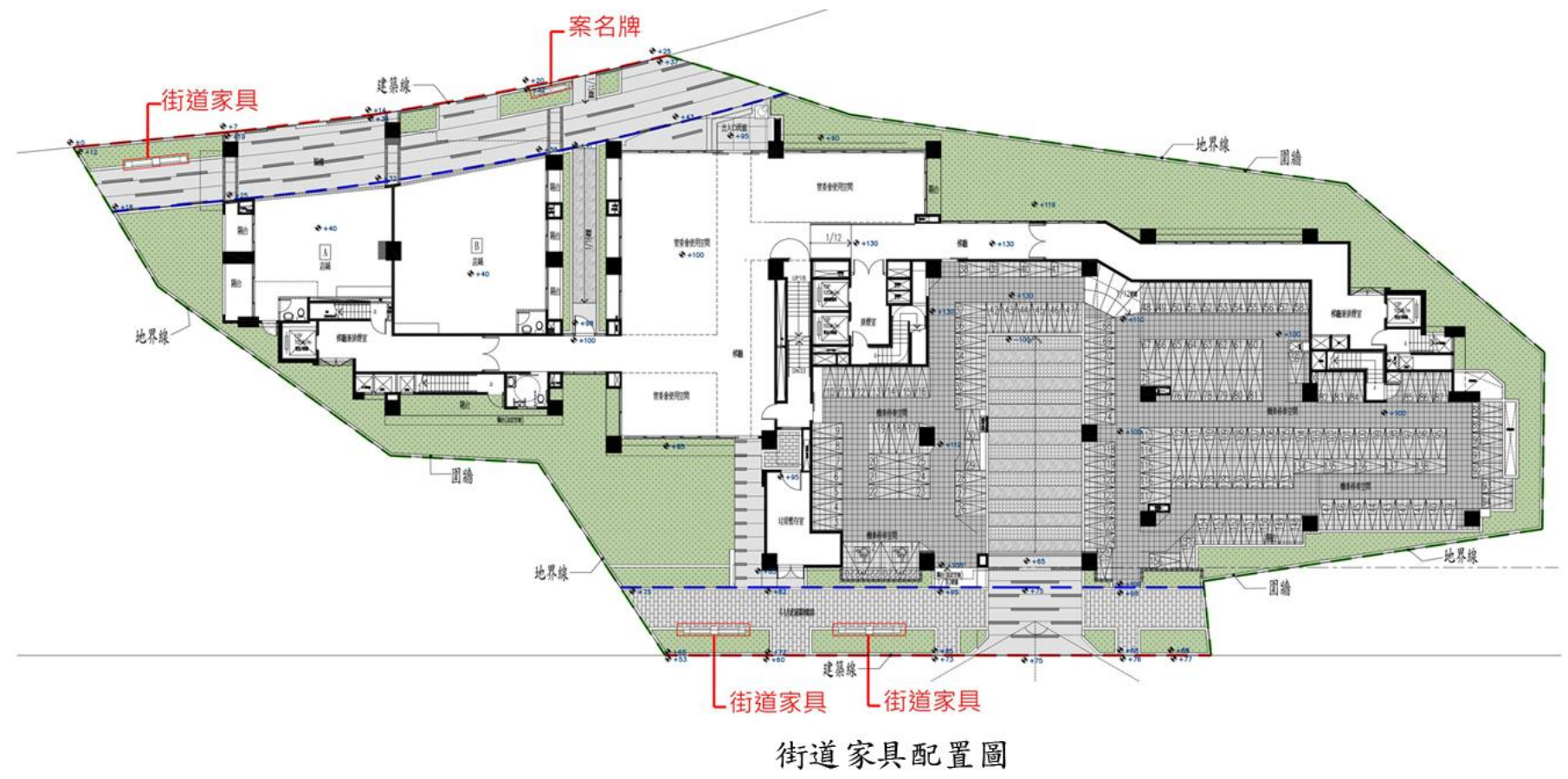


圖12-7、建築面積計算單線圖



街道家具&案名牌&告示牌詳圖

圖12-8、街道家具配置圖



A、公共藝術品及案名牌位置調整，並更換為低調自然之藝術品
 B、開放空間增加街道傢俱，調整街道傢俱材質

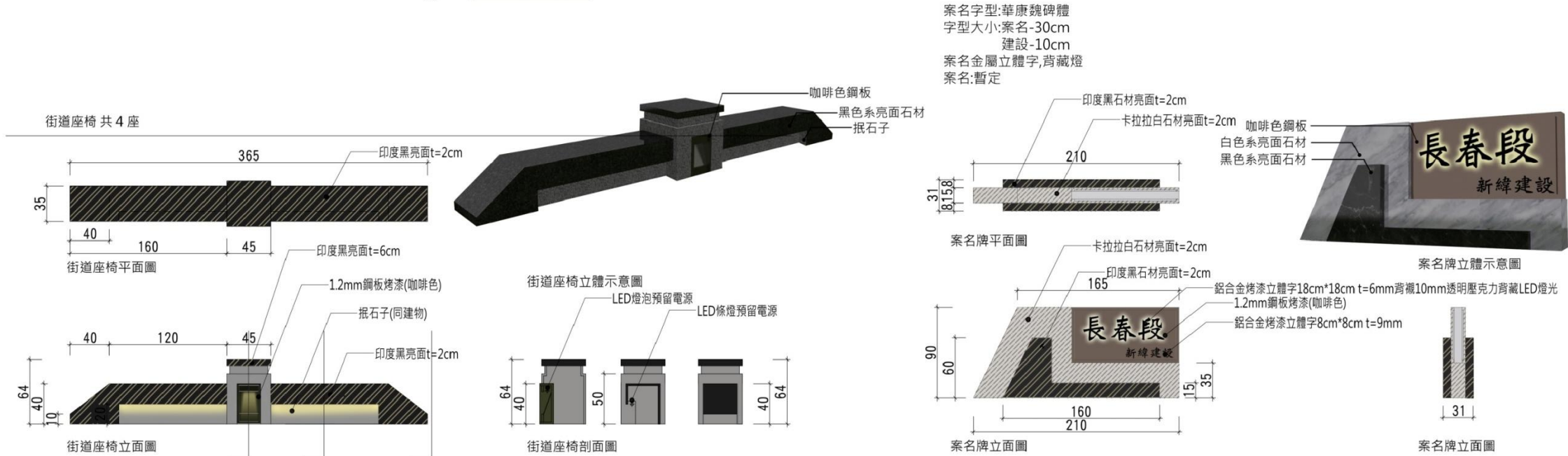


圖12-9-變、街道家具配置圖

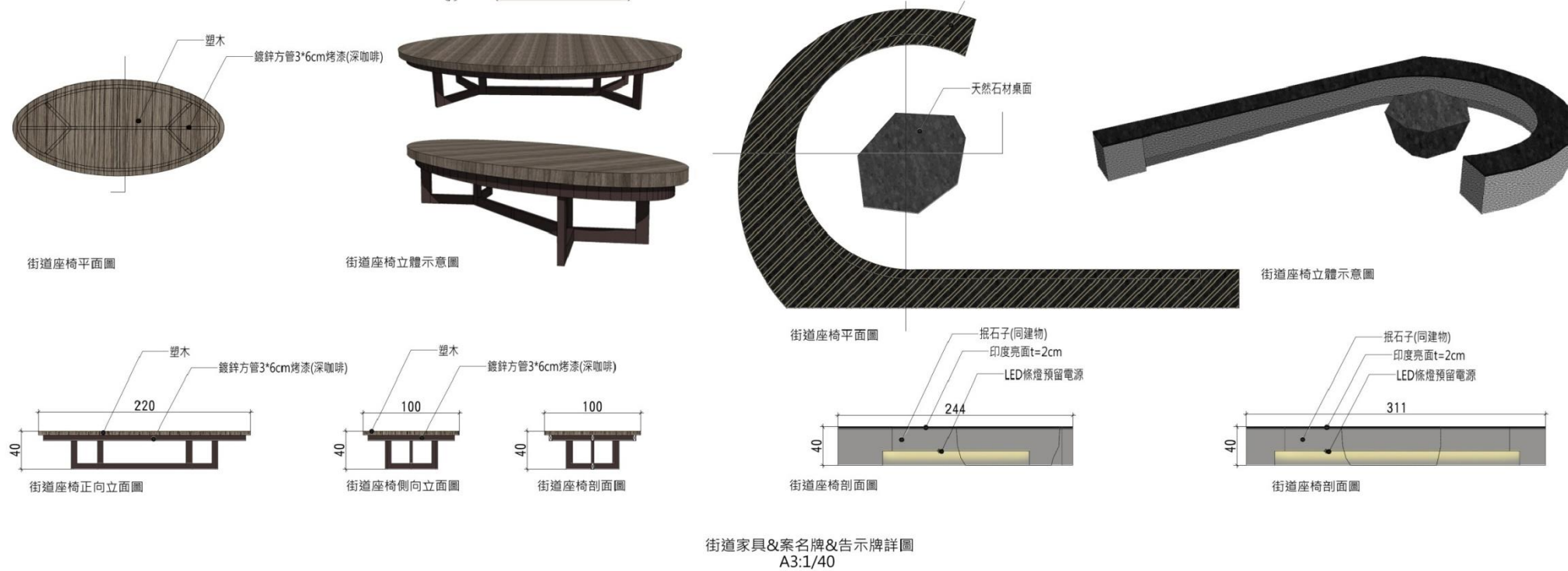
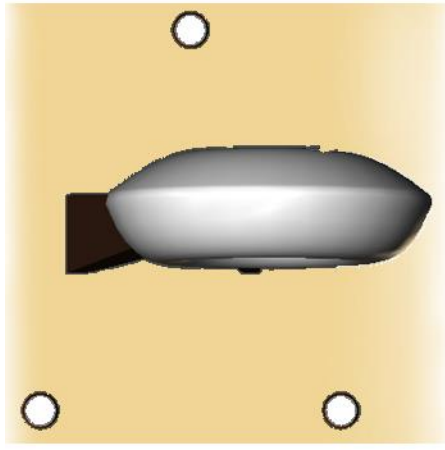


圖12-10-變、街道家具配置圖



雕塑主題名稱: 迎接*展望



- 不銹鋼鏡面 + 奈米防汗處理
- 嵌入式投射燈 (LED白光)x3
- 鐵板烤漆處理

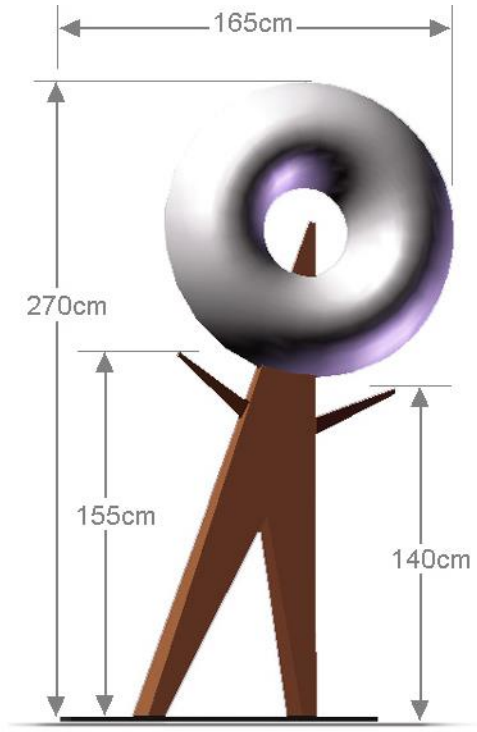
基本尺寸: 140x50x270cm (WxDxH)
所有轉角皆 R1.0cm 圓角處理



背面示意



正面示意



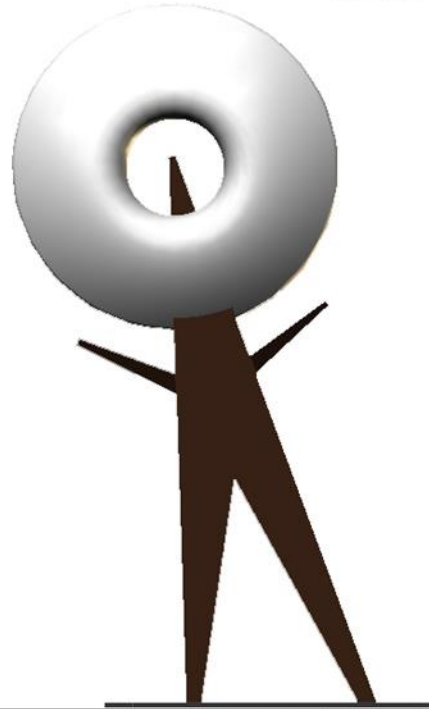
公共藝術品



正向立面圖



側向立面圖



背向立面圖

創作理念:

雕塑以「展開雙臂的人型小樹與別有洞天的不銹鋼鏡面環形萬花筒」之幾何造型形式呈現；邀請觀眾「進入」與「互動」的裝置場景，藉由處於不同時空環境與實空的雕塑作品，在這瑰麗景緻的光影變化中，讓人、時間與環境之間能夠產生關連，賦予作品「迎接與展望」的意象感受與視覺表達。

作品簡介:

利用不銹鋼鏡面特效，搭配觀賞者不同的距離與角度變化，藉由不銹鋼鏡面反射光影中的視覺形態與環境發生的時空動態，呈現出不同的面貌與氣氛，凝結轉換為作品的一部分。

可以讓觀眾在展示空間自由移動，透過環境景觀與光影反射互動，在規則凹凸及簡潔幾何的曲面設計中，有著很多細微的變化，來產生光影與人、人與空間、空間與時間的互動關係，不僅藉此形塑出影像式的平面視覺接收，同時也期待能帶給觀眾迎接光亮、展望新生的寄託與歡愉交會的共鳴。

創作者簡介:

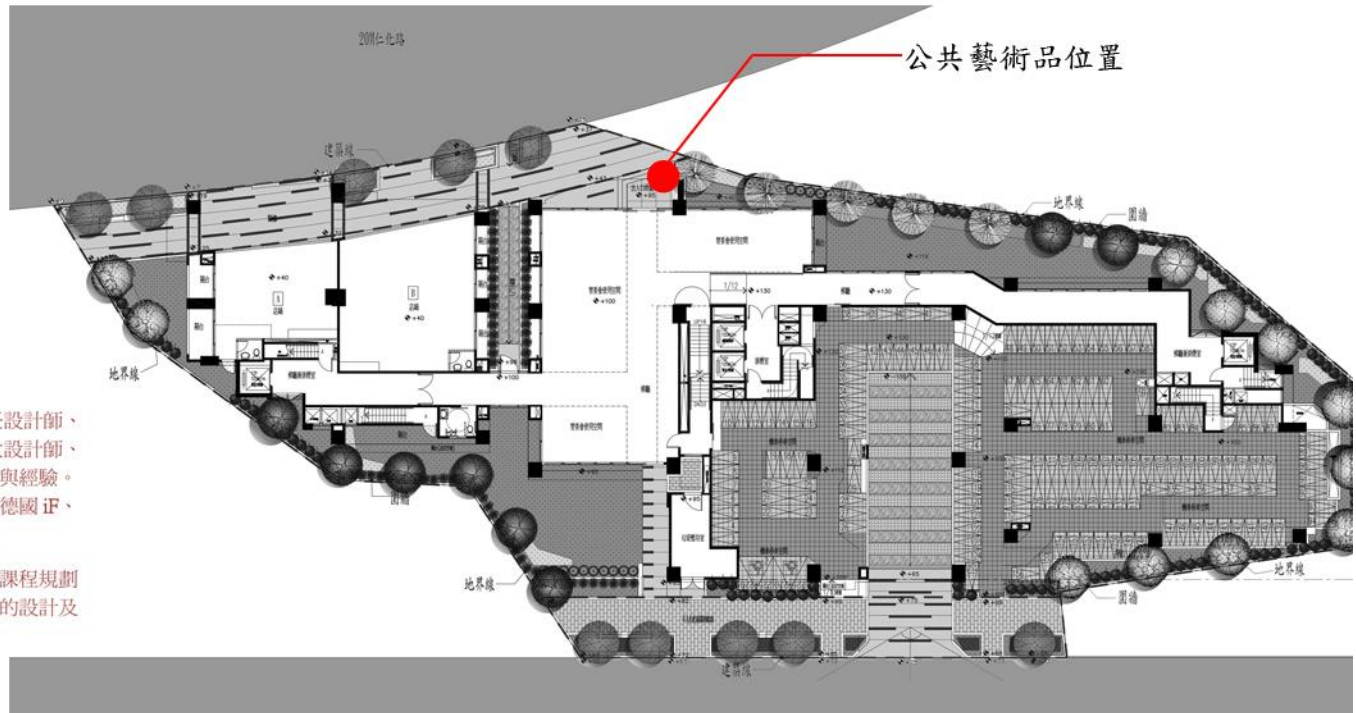
湯盈川

經歷：曾任 工研院/華青設計/宏碁電腦_設計師、三富/雷諾汽車_F40 專案主任設計師、維樂工業集團_設計總監/顧問、應邀 2011 臺北世界設計大展_台灣百大設計師、勝緯國際開發股份有限公司_設計總監；具二十餘年設計實務、藝術創作與經驗。設計作品曾獲 國家產品設計精品獎、台灣優良產品設計獎、美國 IDEA、德國 iF、美國 CES 最佳產品創意獎及日本 G Mark 等獎項。

近年來也應邀擔任多項設計競賽的評審、專題演講主講人、大學設計課程規劃委員與兼任講座；同時長期擔任多家不同產業之設計顧問，為多方位的設計及藝術工作者。

專長：設計研究、產品策略、產品設計與開發繪畫與雕塑方面之藝術創作及執行

現職：勝緯國際開發股份有限公司 執行總監
經緯文創藝術中心_藝術創作



公共藝術品位置圖

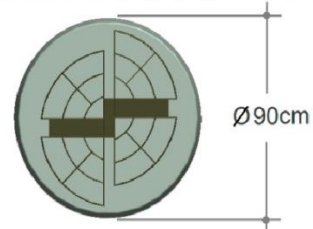
圖12-11、公共藝術品位置圖

新緯建築-大里區長春段都更案

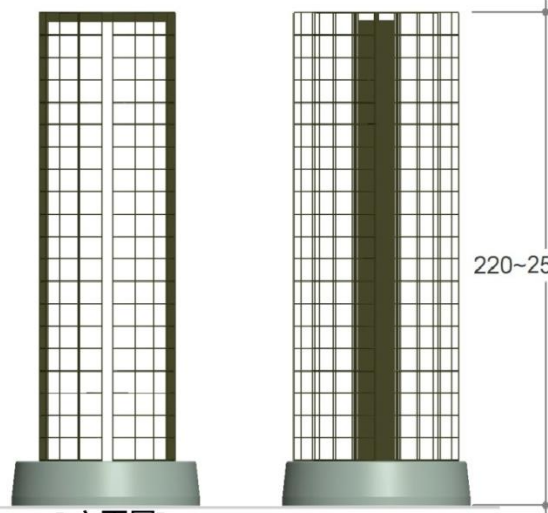


作品名稱: 積實_展望

3D模擬圖



[平面圖] 平面基本尺寸圖



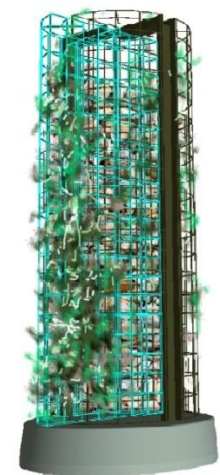
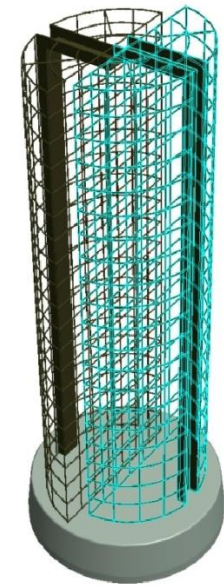
[立面圖]

[剖面圖]

造型框架內堆疊卵石+植栽綠化



主結構為H型鋼骨
鋼材高週波熔接+熱浸鍍鋅表面防銹處理



[創作理念] A、公共藝術品位置調整，並更換為低調自然之藝術品

基石_積實:

採集原地重建之卵石;堆積於“線架構(wireframe)”型式表現之柱型及大型景石內，表達新建物於堅實的基石向上延展的意象。中空造型的線架構柱型與並不完全填滿的卵石佈置，除了取得視覺上虛實的空間表現，同時兼顧了減重、排水與降低風阻的安全維護要求。

迎接_展望:

作品搭配植栽與燈光，融合環境景觀，除了取得綠化、親和的視覺效果，更提醒住戶經由用心的照顧與維護，才能成就居住環境的溫馨與美好。



公共藝術品位置

創作者_簡介:












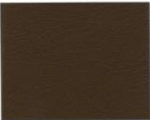


湯盈川

現職: 勝緯國際開發(股)公司 設計總監
經緯文創藝術中心_藝術創作與執行
嶺東科技大學/設計學院/創意設計系_兼任 助理教授

經歷: 具二十餘年的設計實務、藝術創作與經驗。設計作品曾獲國家產品設計精品獎、台灣優良產品設計獎、美國IDEA、德國iF、美國CES最佳產品創意獎及日本G-Mark等獎項。近年來也應邀擔任多項設計競賽評審、專題演講主講人、大學設計課程規畫委員與兼任教職; 同時也長期擔任多家不同產業設計顧問與藝術指導; 為多方位的設計及藝術工作者。

註:公共藝術品位置已移置至能見度較佳位置,可供社區出入口、休憩平台、人行步道之來往人、車等四個面向欣賞。










圖12-12-變、公共藝術品位置圖

圖例	材料名稱	說明	實際照片
	深棕色金屬隔柵	與主體色彩(棕色面磚)適度調和與米黃色抵石子適度對比，增加建築表情與細膩感。	
	米黃色抵石子	用於窗台下緣雨遮收邊及立面線板元素部分，取其顏色及質感和面磚搭配，呈現建築的細膩質感。	
	茶色玻璃	用於客廳陽台，以簡約的玻璃帶出一點現代感。	
	米黃色面磚	兩主體色採形成對比，強調出局部細節的不同。	
	棕色面磚	取其沉穩樸實的特性，做為本案建築色彩的基底，一方面與都市環境諧調，另一方面又帶出局部造型重點。	
	深棕色金屬飾板	與主體色彩諧調。	
	米黃色系-石材	用於基座柱之外飾材。	



建築立面透視圖

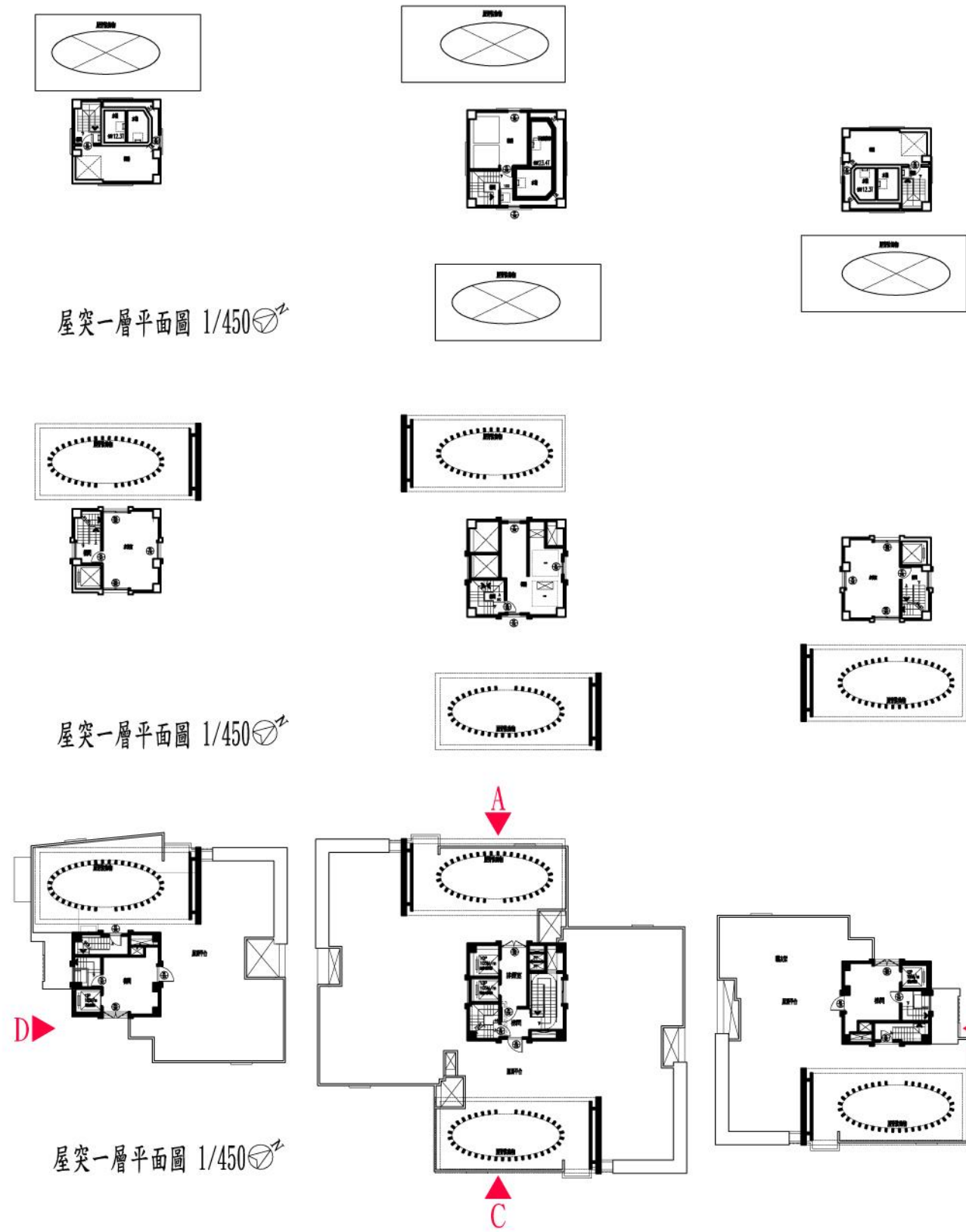
圖12-13、建物外觀色彩說明圖

圖例	材料名稱	說明	實際照片
	深棕色金屬隔柵	與主體色彩(棕色面磚)適度調和與米黃色抵石子適度對比，增加建築表情與細膩感。	
	米黃色抵石子	用於窗台下緣雨遮收邊及立面線板元素部分，取其顏色及質感和面磚搭配，呈現建築的細膩質感。	
	茶色玻璃	用於客廳陽台，以簡約的玻璃帶出一點現代感。	
	米黃色面磚	兩主體色採形成對比，強調出局部細節的不同。	
	棕色面磚	取其沉穩樸實的特性，做為本案建築色彩的基底，一方面與都市環境諧調，另一方面又帶出局部造型重點。	
	深棕色金屬隔柵	與主體色彩諧調。	
	米黃色系-石材	用於基座柱之外飾材。	



建築立面透視圖

圖12-14-變、建物外觀色彩說明圖



屋突造型示意圖

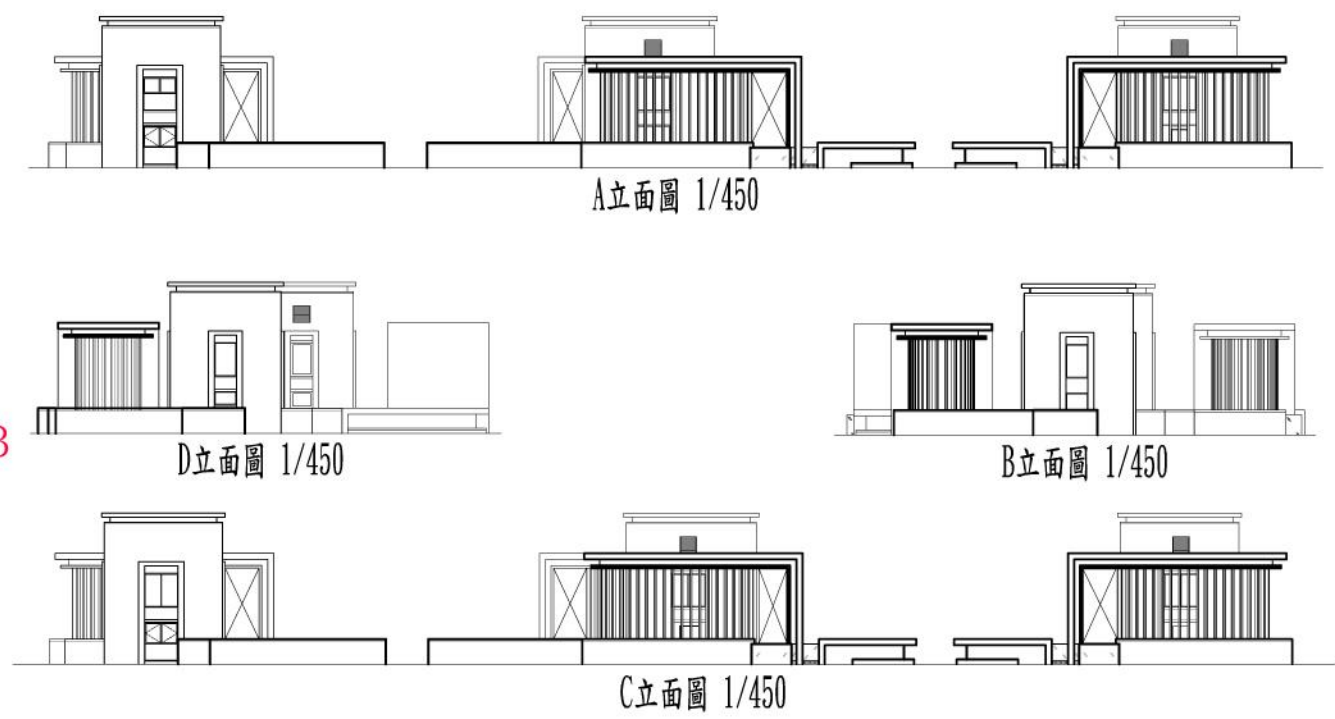
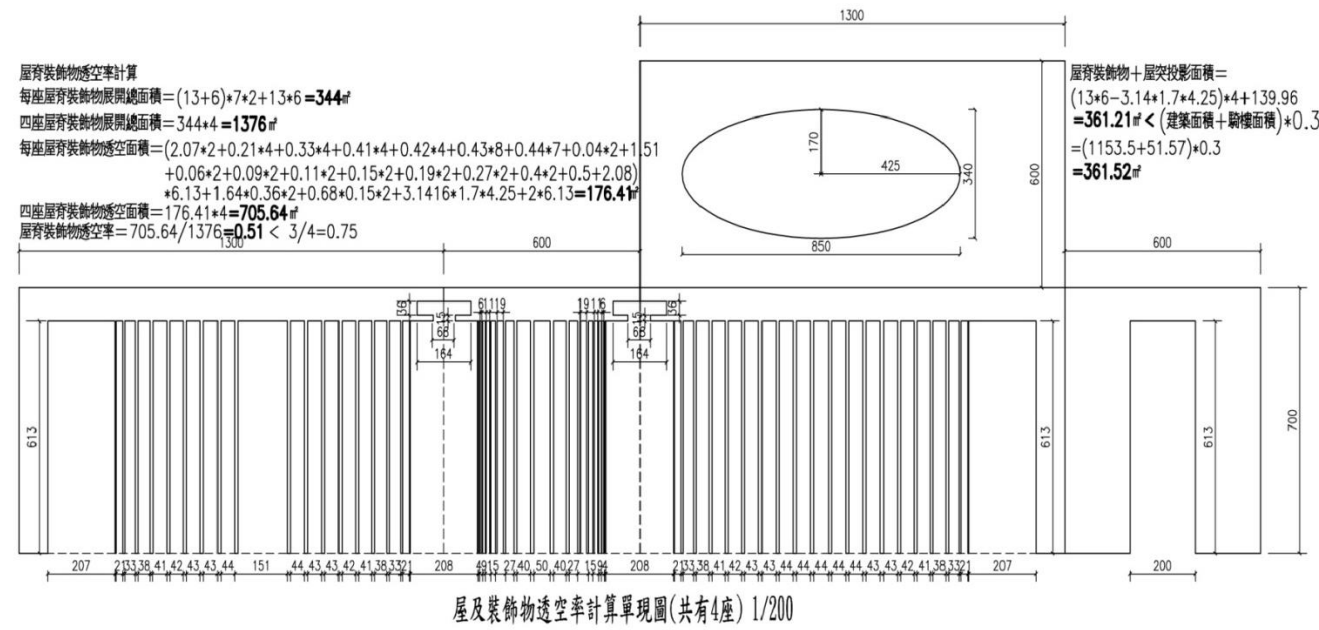


圖12-15、屋突造型示意圖



A、屋及裝飾物平面調整(增加開口)

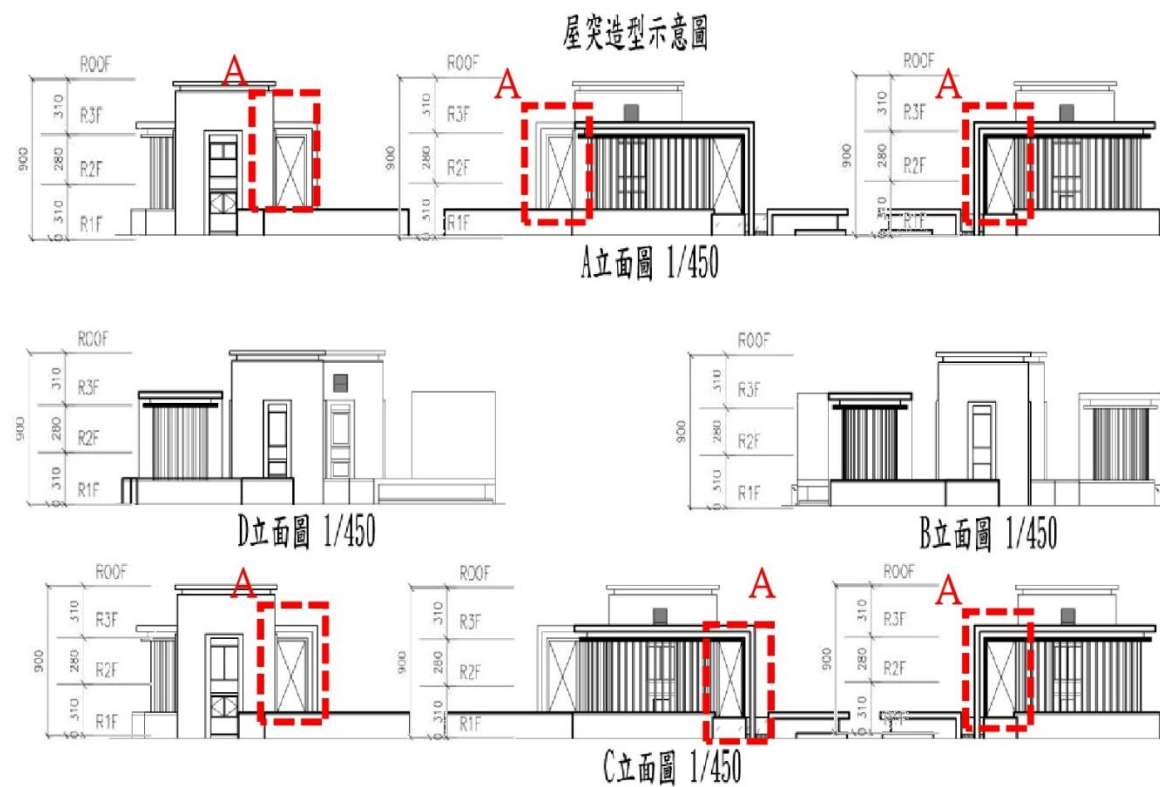
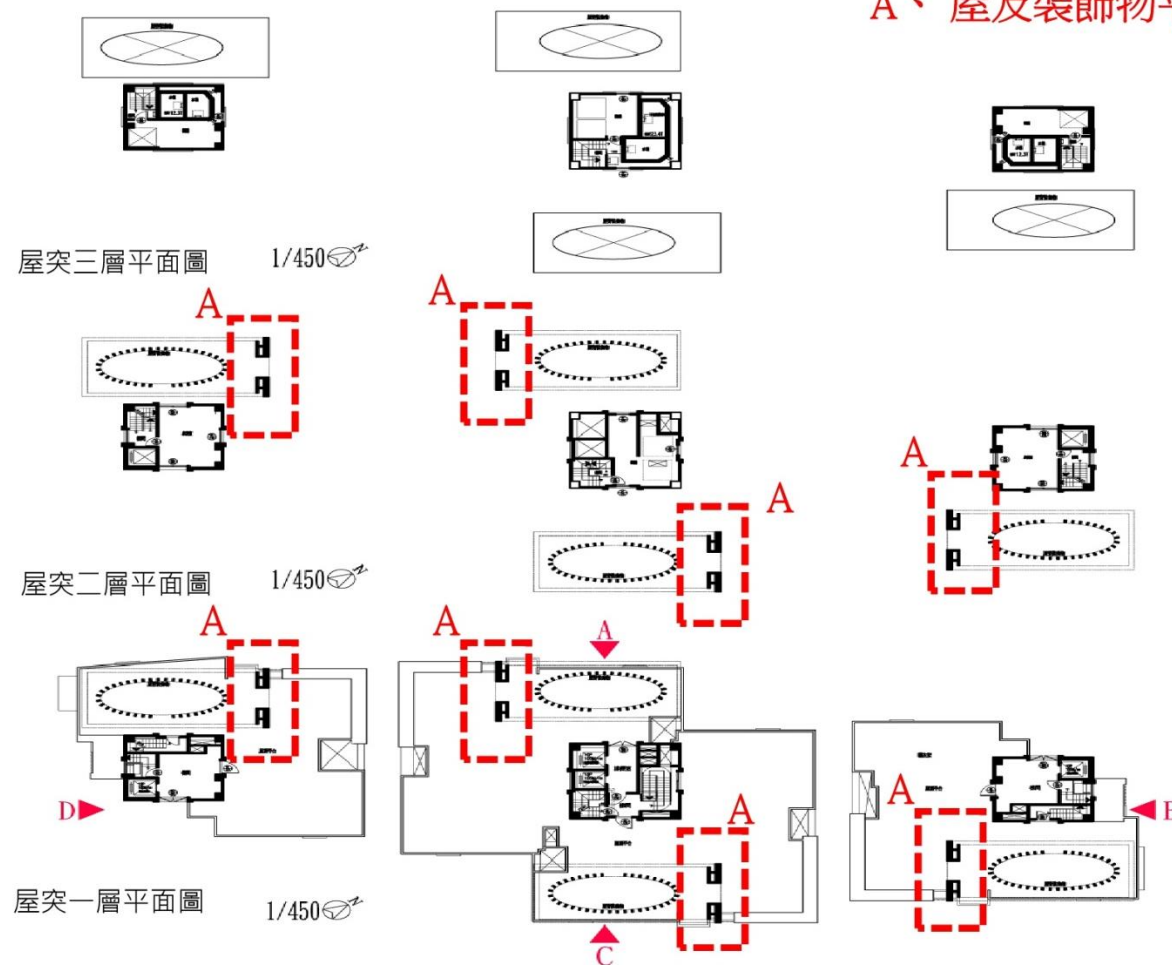
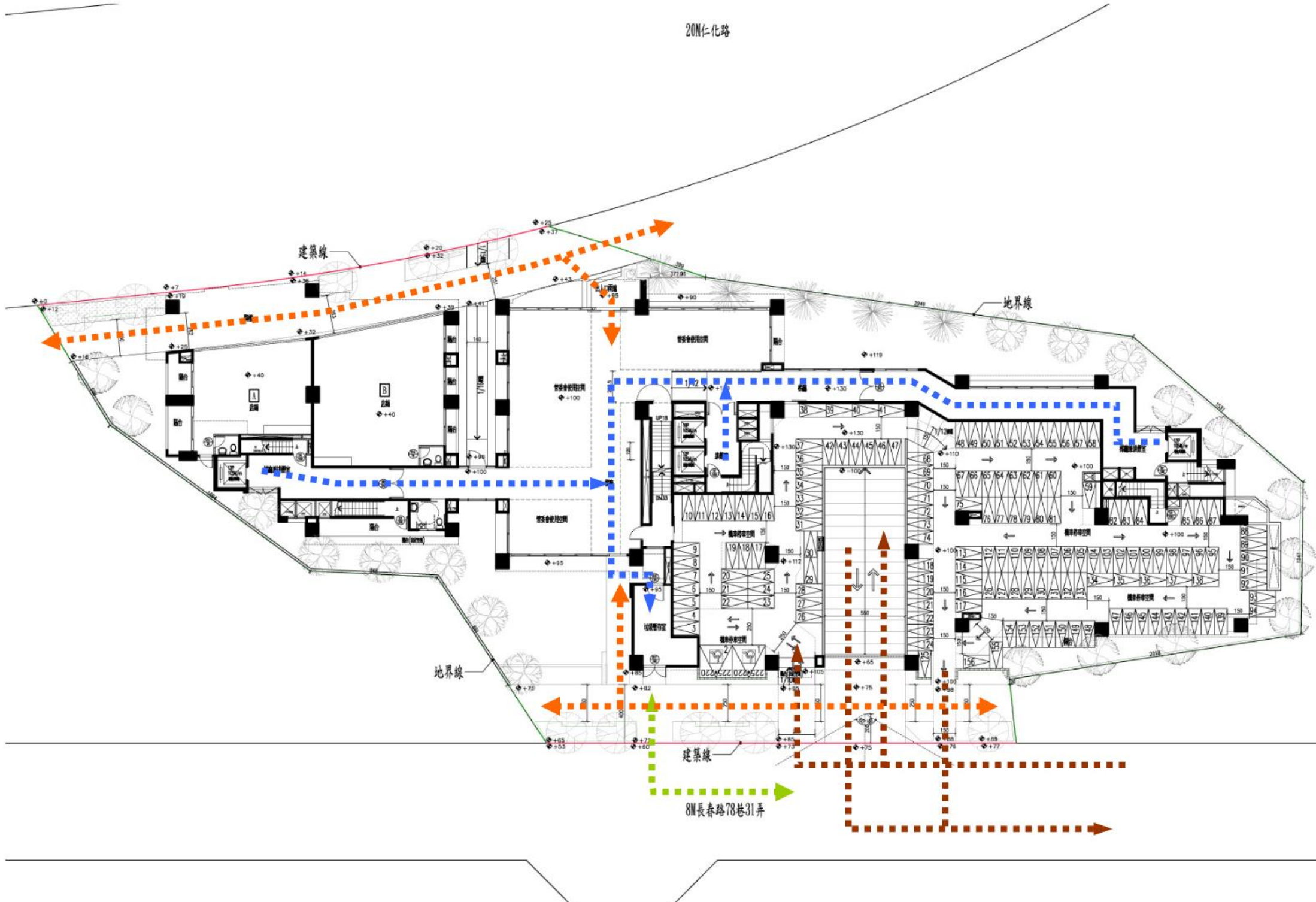


圖12-16-變、屋突造型示意圖



地面層及聯外交通動線

(1) 行車動線：

本案鄰接20M、8M計畫道路，沿街退縮騎樓，為便利車輛通行及維持交通順暢，選擇東南側側8M計畫道路設置汽機車出入口。

(2). 人行動線

A.各棟大樓出入口面向20M仁化路，經由退縮騎樓地到達主要出入口。
B.垂直動線共3處，由入口經梯廳到達。

(3)服務動線

本案主要服務性質動線為垃圾處理動線
A.人行動線：經各棟垂直動線到達一層，再經內部動線步行至垃圾暫存室。
B.車行動線：垃圾車收取垃圾時經由8M計畫道路暫停垃圾暫存室前之暫停區收取垃圾，以免造成外部道路阻塞。

- - - - - ➡ 人行動線
- - - - - ➡ 垃圾投遞服務動線
- - - - - ➡ 汽機車行動線
- - - - - ➡ 垃圾車清運動線

圖12-17、動線說明計畫

A配合平面調整抽換平面圖



地面層及聯外交通動線

- (1) 行車動線：
 - 本案鄰接20M、8M計畫道路，沿街退縮騎樓，為便利車輛通行及維持交通順暢，選擇東南側8M計畫道路設置汽機車出入口。
- (2) 人行動線
 - A 各棟大樓出入口面向20M仁化路，經由退縮騎樓地到達主要出入口。
 - B 垂直動線共3處，由入口經梯廳到達。
- (3) 服務動線
 - 本案主要服務性質動線為垃圾處理動線
 - A 人行動線：經各棟垂直動線到達一層，再經內部動線步行至垃圾暫存室。
 - B 車行動線：垃圾車收取垃圾時經由8M計畫道路暫停垃圾暫存室前之暫停區收取垃圾，以免造成外部道路阻塞。

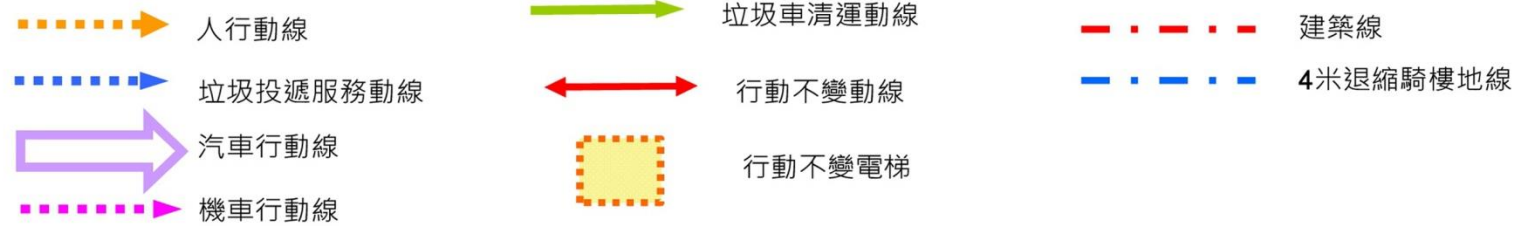
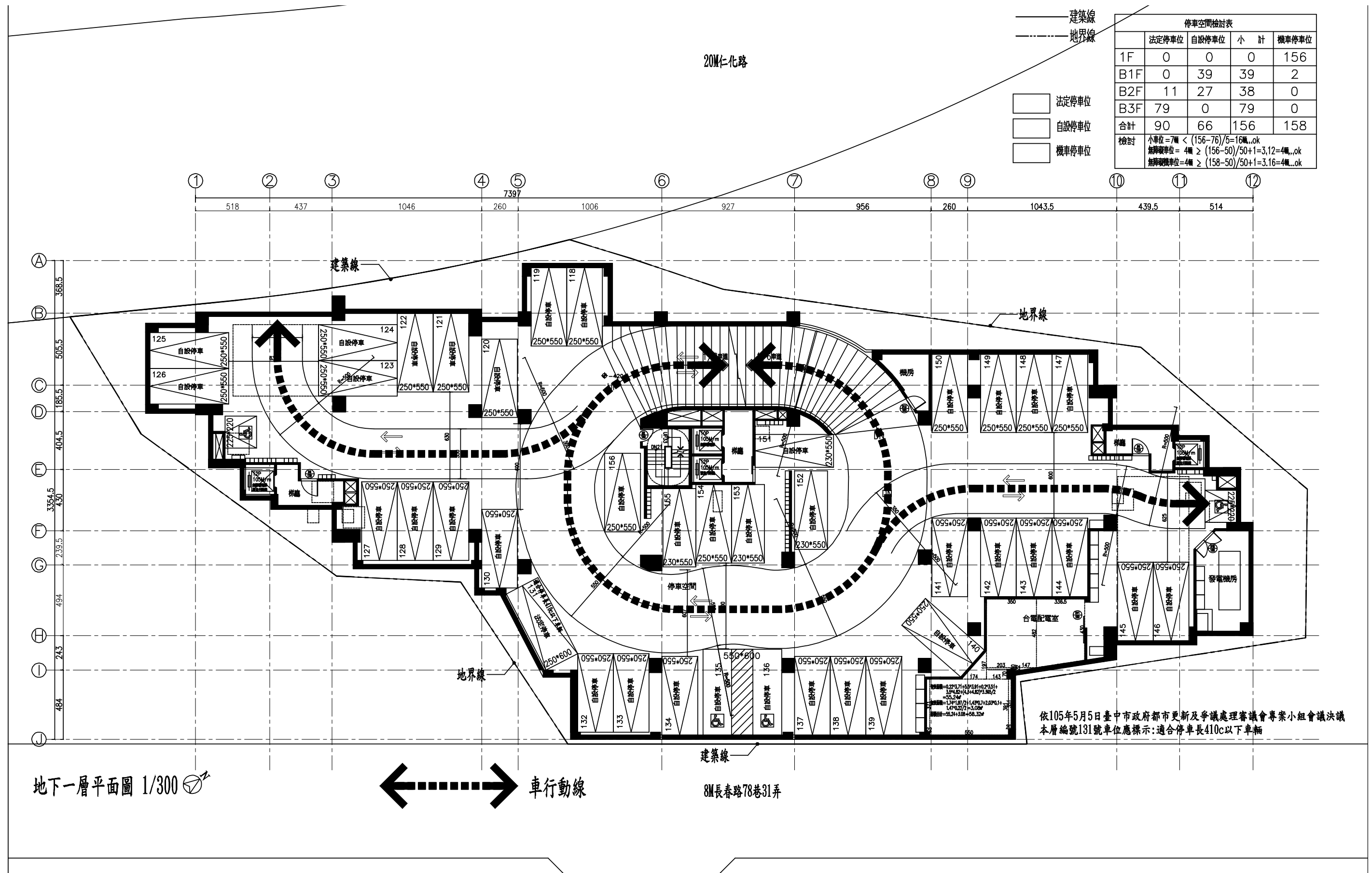


圖12-18-變、動線說明計畫

未變更

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案



停車空間檢討表

	法定停車位	自設停車位	小計	機車停車位
1F	0	0	0	156
B1F	0	39	39	2
B2F	11	27	38	0
B3F	79	0	79	0
合計	90	66	156	158

檢討
 小單位=7輛 < (156-76)/5=16輛...ok
 無障礙單位=4輛 > (156-50)/50+1=3.12=4輛...ok
 無障礙機車位=4輛 > (158-50)/50+1=3.16=4輛...ok

地下一層平面圖 1/300

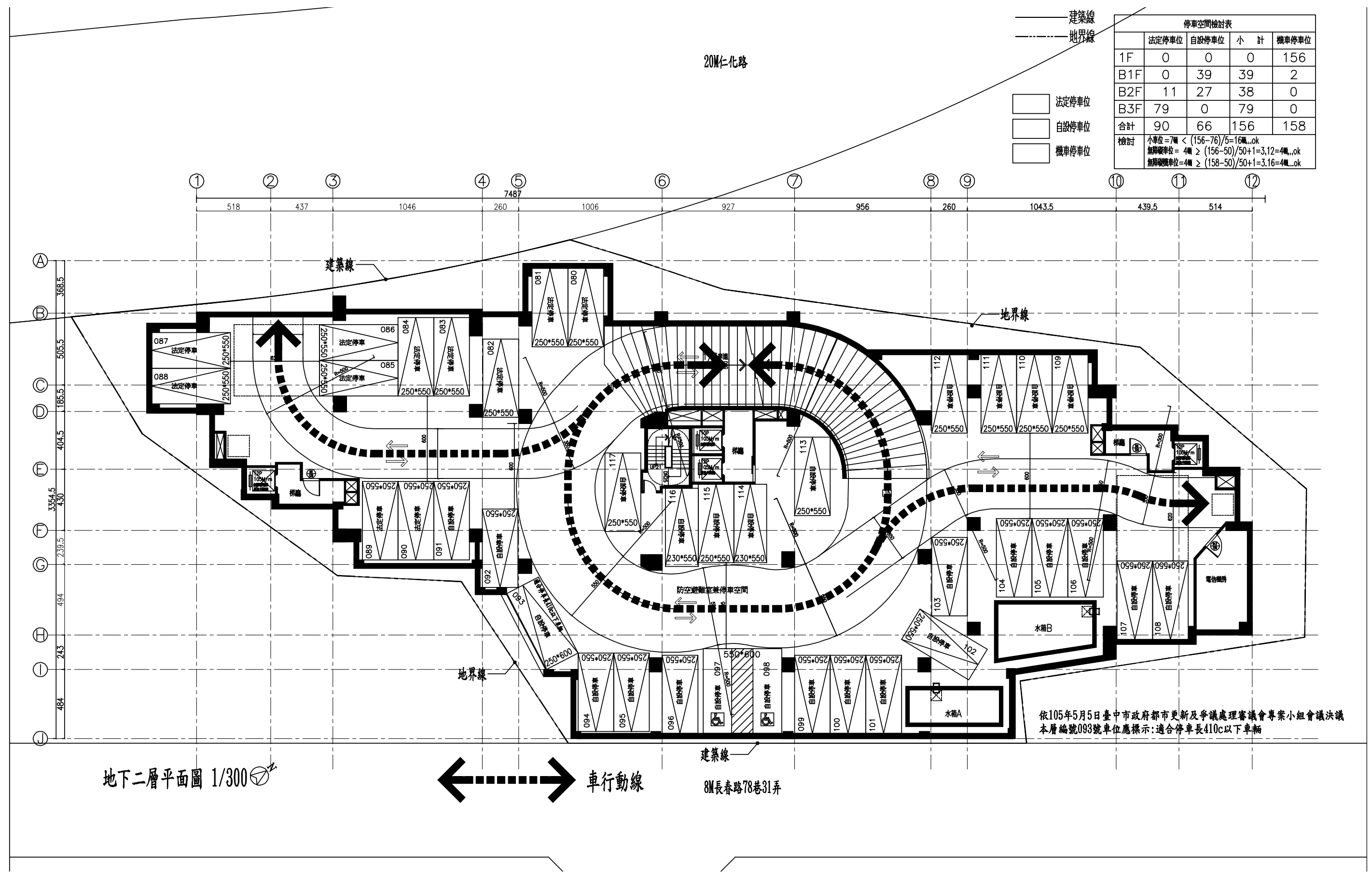
← 車行動線 →

依105年5月5日臺中市政府都市更新及爭議處理審議會專案小組會議決議
 本層編號131號車位應標示:適合停車長410c以下車輛

圖12-19、地下一層車行動線示意圖

未變更

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案



地下二層平面圖 1/300

車行動線

圖12-20、地下二層車行動線示意圖

未變更

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案

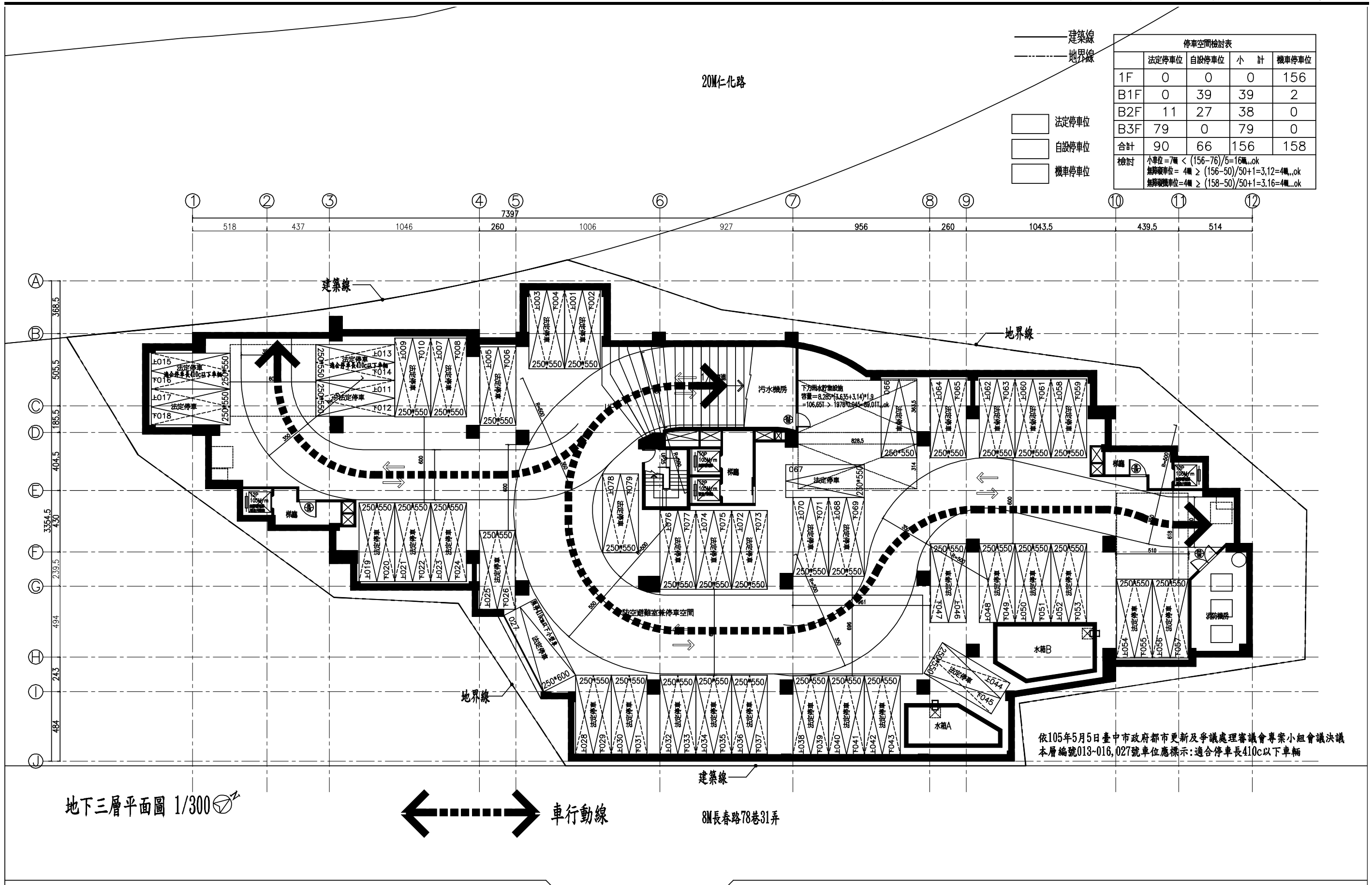
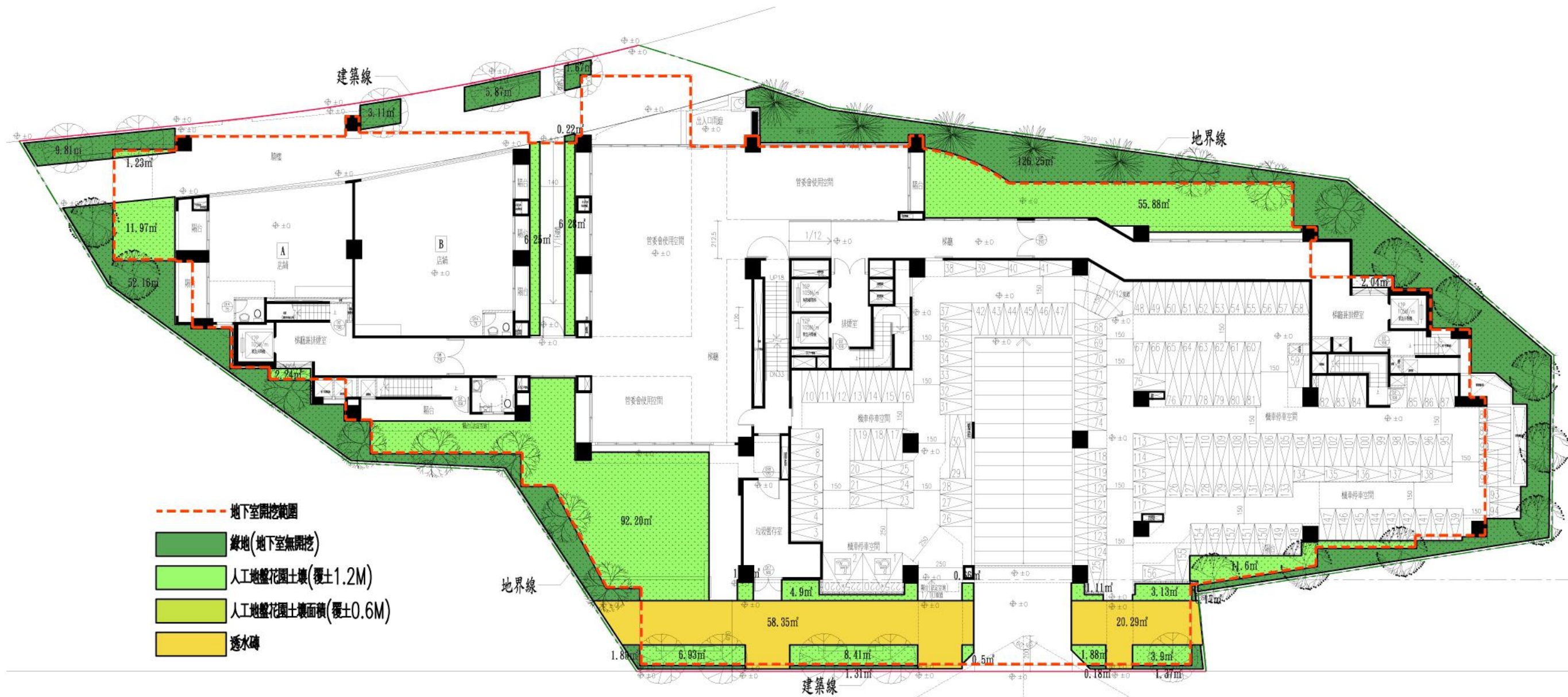


圖12-21、地下三層車行動線示意圖



綠地面積 = $9.81 + 3.11 + 5.87 + 0.22 + 1.67 + 126.25 + 0.17 + 1.37 + 0.18 + 1.31 + 1.83 + 52.16 = 203.95\text{m}^2$
 人工地盤花園土壤面積(1F覆土>1.2M) = $1.23 + 6.25 + 6.28 + 55.88 + 2.04 + 11.6 + 3.13 + 3.9 + 1.11 + 1.88 + 0.66 + 0.5 + 8.41 + 4.9 + 1.06 + 6.93 + 92.2 + 2.24 + 11.97 = 222.17\text{m}^2$
 人工地盤花園土壤體積(1F) = $222.17 * 1 = 222.17$
 透水磚面積 = $58.35 + 20.29 = 78.64\text{m}^2$

圖12-22-變、一層基地保水計算圖

20M仁化路

■ 植栽(灌木及地被)計畫表

編號	圖例	中名	單位	規格		數量
				高 (CM)	冠 (CM)	
S1		羅漢松	株	120~150	60	138
S2		黃金串錢柳	株	90~120	45	70
S3		南天竹	株	60~90	45	23
S4		變葉木	m ²	60	60	12.21m ²
S5		長紅木	m ²	60	60	11.35m ²
S6		金葉金露花	m ²	45	45	22.41m ²
S7		七里香	m ²	45	45	17.46m ²
S8		斑葉女貞	m ²	45	45	12.68m ²
S9		台北草	m ²			密植



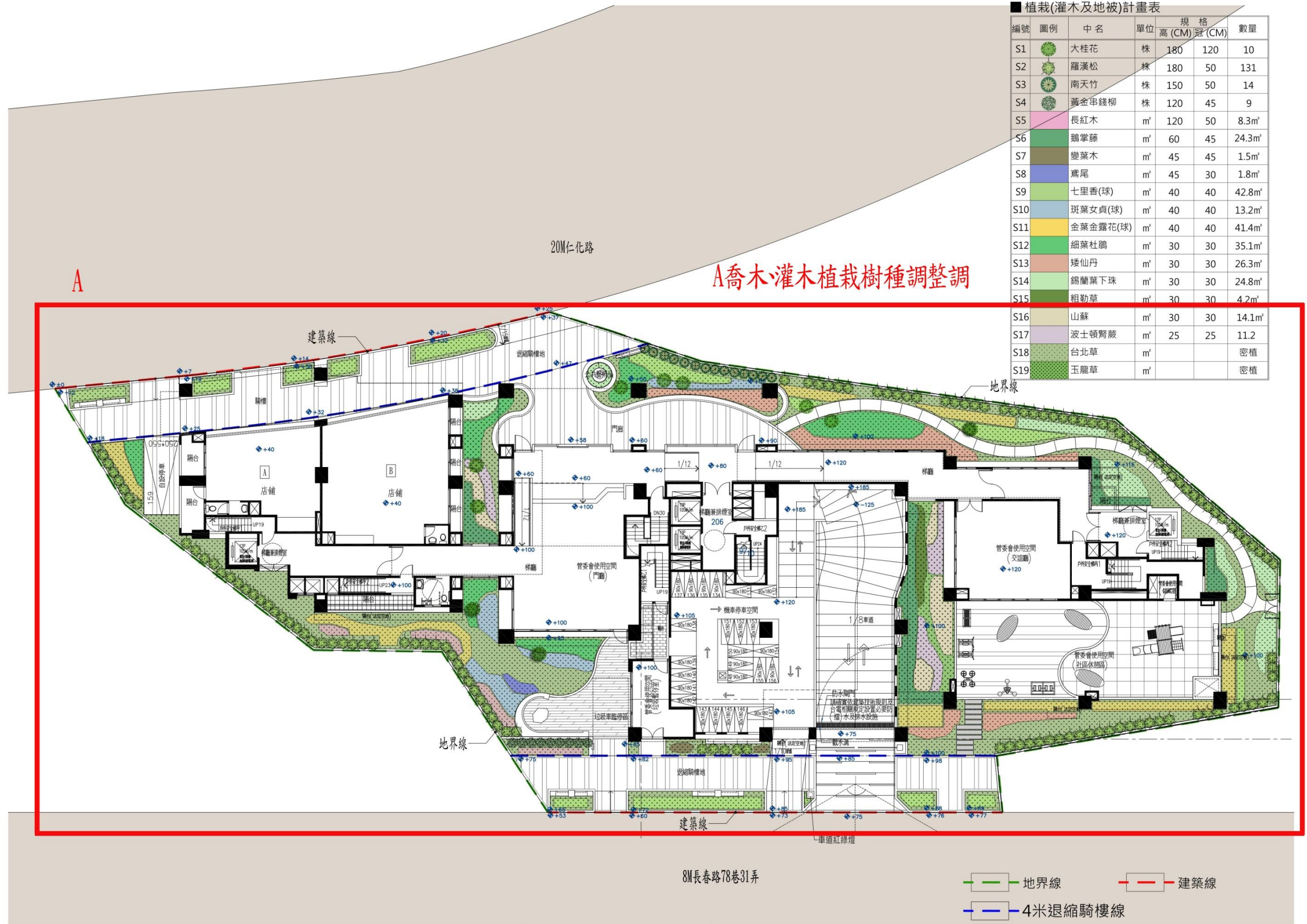
圖12-24、基地內植栽灌木配置圖

變更後

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案

■ 植栽(灌木及地被)計畫表

編號	圖例	中名	單位	規格		數量
				高(CM)	冠(CM)	
S1		大桂花	株	180	120	10
S2		羅漢松	株	180	50	131
S3		南天竹	株	150	50	14
S4		黃金串錢柳	株	120	45	9
S5		長紅木	m ²	120	50	8.3m ²
S6		鵝掌藤	m ²	60	45	24.3m ²
S7		變葉木	m ²	45	45	1.5m ²
S8		鳶尾	m ²	45	30	1.8m ²
S9		七里香(球)	m ²	40	40	42.8m ²
S10		斑葉女貞(球)	m ²	40	40	13.2m ²
S11		金葉金露花(球)	m ²	40	40	41.4m ²
S12		細葉杜鵑	m ²	30	30	35.1m ²
S13		矮仙丹	m ²	30	30	26.3m ²
S14		錫蘭葉下珠	m ²	30	30	24.8m ²
S15		粗勒草	m ²	30	30	4.2m ²
S16		山蘇	m ²	30	30	14.1m ²
S17		波士頓腎蕨	m ²	25	25	11.2
S18		台北草	m ²			密植
S19		玉龍草	m ²			密植



一層灌木配置圖 S:1/250
圖12-25-變、基地內植栽灌木配置圖

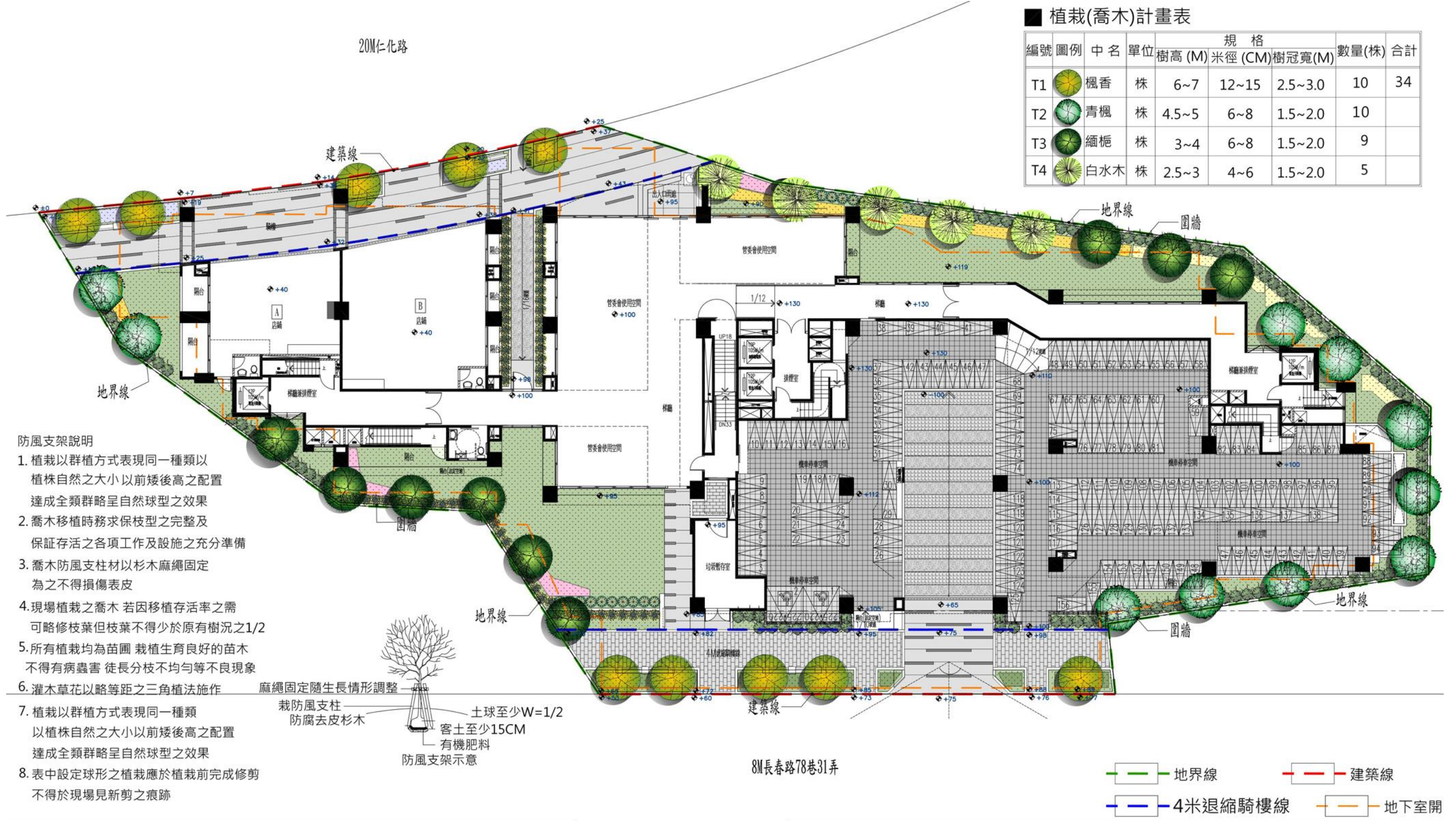


圖12-26、基地內植栽喬木配置圖

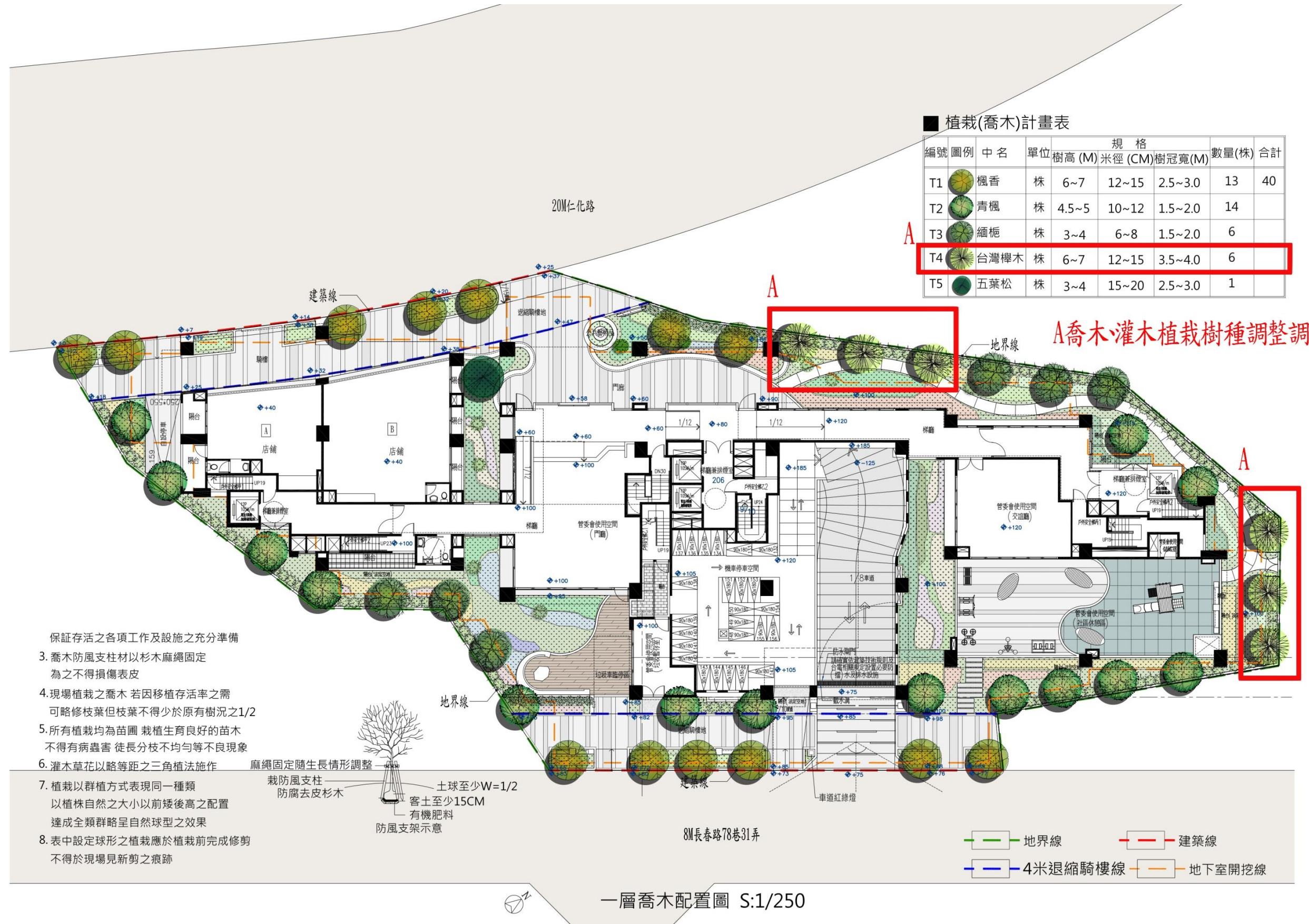


圖12 - 27-變、基地內植栽喬木配置圖

原 台灣原生植物 誘蝶植物 誘鳥植物

喬木、灌木、花草說明表						
楓香	青楓	白水木	緬梔	羅漢松	黃金串錢柳	南天竹
						
<p>性狀：金縷梅科，落葉喬木</p> <p>產地：台灣</p> <p>說明：高可達 40 公尺，徑達 1 公尺，樹冠擴展，樹皮幼時平滑，灰褐色，老後粗糙有深刻的裂褶，暗褐色；樹脂具特殊芳香。</p>	<p>性狀：槭樹科，落葉喬木</p> <p>產地：台灣</p> <p>說明：株高 10~20 公尺，幹直立，小枝帶紅色；葉呈掌狀 5~7 裂，對生；花為頂生聚繖形圓錐花序，白綠色；果實為翅果，帶一翼狀薄翅。</p>	<p>性狀：紫草科紫丹屬，常綠性的小喬木</p> <p>產地：熱帶亞洲</p> <p>說明：高可達 10 公尺高。樹皮灰褐色，小枝條、葉片、花序，都被有銀白色的絨毛；枝上具有顯著葉痕。生長在絕大多數看得到海水的地方，故稱「白水木」。</p>	<p>性狀：夾竹桃科緬梔屬，落葉小喬木</p> <p>產地：墨西哥、巴拿馬</p> <p>說明：緬梔因其花瓣乳白似蛋白，而中心基部具有鮮明的黃色又如蛋黃，故稱「雞蛋花」</p>	<p>性狀：常綠灌木，樹冠稍狹</p> <p>產地：中國、日本、琉球</p> <p>說明：常綠灌木，因果實呈青藍色被有白粉，其下有紅色肉質肥大的果托，形似羅漢佛披袈裟而得名。小枝多。</p>	<p>性狀：桃金娘科常綠灌木</p> <p>產地：澳洲南威爾斯</p> <p>說明：果為蒴果。花期春至秋季。紅瓶刷子樹與串錢柳極為相似，紅瓶刷子樹枝條上揚不下垂，串錢柳的枝條下垂不上揚。</p>	<p>性狀：小蘗科造景植物</p> <p>產地：中國大陸、印度及日本</p> <p>說明：喜半陰性環境，生長緩慢，耐寒，耐瘠，樹型優美。性喜高溫，適合為庭園及盆花，是優良觀賞樹種。</p>
二氧化碳吸存量(kg)：31.016	二氧化碳吸存量(kg)：38.77	二氧化碳吸存量(kg)：10.658	二氧化碳吸存量(kg)：18.651			
變葉木	長紅木	金葉金露花	細葉七里香	斑葉女貞	矮仙丹	台北草
						
<p>性狀：大戟科，是常綠灌木</p> <p>產地：馬來西亞半島、南洋群島、爪哇、澳洲等熱帶地區</p> <p>說明：色彩鮮明，有黃色、紅色、綠色、紫黃不等，由於葉有色斑，變化多，因此得名為「變葉木」。</p>	<p>性狀：金娘科常綠灌木</p> <p>產地：馬來西亞</p> <p>說明：喜愛高溫多濕，日照需充足。長紅木在冬天，氣溫較低，生長停頓，發芽率減少是正常。</p>	<p>性狀：馬鞭草科常綠灌木</p> <p>產地：南美</p> <p>說明：常綠灌木，葉對生，短柄，長橢圓形，葉腋常有刺；花淡紫色或白色，成熟時果色鮮黃，聚生成串。</p>	<p>性狀：芸香科常綠灌木</p> <p>產地：台灣、印度</p> <p>說明：月橘為常綠灌木，株高可達 1~3 公尺，樹皮灰白，老莖會有不規則縱裂紋。一回單數羽狀複葉，小葉互生，葉形倒卵形或橢圓形。</p>	<p>性狀：木犀科常綠小灌木</p> <p>產地：日本、韓國</p> <p>說明：株高約 1 公尺，中心主幹不明顯，分枝數量眾多，枝條纖細而質硬，葉對生，葉形為橢圓形或卵形，葉緣有不規則的乳黃色或金黃色斑紋，明亮富有光澤。</p>	<p>性狀：常綠性矮灌木</p> <p>產地：中國、馬來西亞</p> <p>說明：株高約 20~40 公分之間，很少有超過 50 公分者，分枝多而細。葉片生長緊密，長約 2~4 公分，寬 0.6~1.2 公分，呈現長橢圓狀尾端稍尖，葉面濃密光滑，葉背灰綠。</p>	<p>性狀：禾本科多年生植物</p> <p>產地：亞洲熱帶</p> <p>說明：株高 5~10 公分，植株低矮，地下莖匍匐生長，節間短，節節生根長葉成株。葉寬 0.2~0.3 公分，淡綠色葉質粗糙，匍匐地下莖，前端包裹之葉鞘非常尖硬。</p>

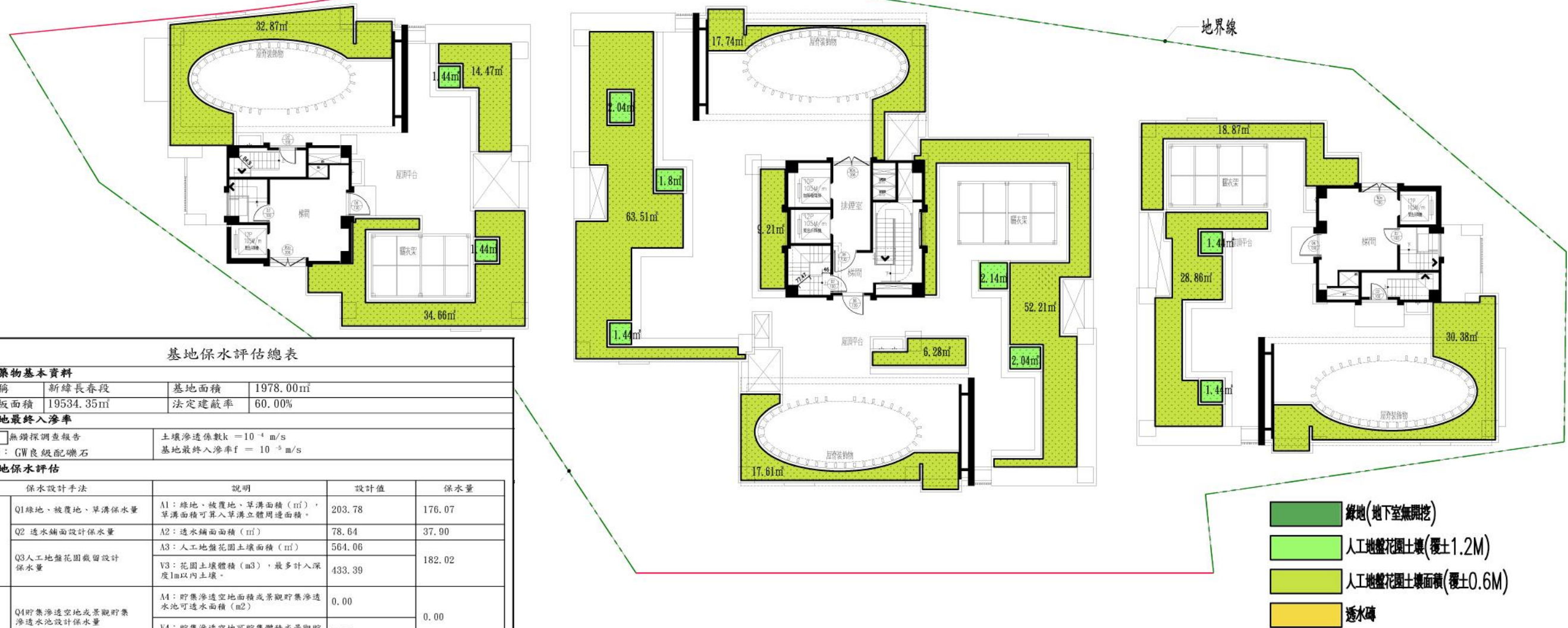
圖 12 - 28、喬木、灌木、花草說明圖

原 台灣原生植物
誘蝶植物
誘鳥植物

A 喬木、灌木、花草說明表								武竹
<p>楓香</p>  <p>原</p> <p>性狀：金縷梅科，落葉喬木 產地：台灣 花期：3-5月 花色：黃綠色 說明：高可達40公尺，徑達1公尺，樹冠擴張，樹皮幼時平滑，灰褐色，老後粗糙有深刻的裂褶，暗褐色；樹脂具特殊芳香。</p> <p>二氧化碳吸存量(kg)：31.016</p>	<p>青楓</p>  <p>原</p> <p>性狀：槭樹科，落葉喬木 產地：台灣 花期：3-5月 花色：白綠色 說明：株高10~20公尺，幹直立，小枝帶紅色；葉呈掌狀5-7裂，對生；花為頂生聚繖形圓錐花序，白綠色；果實為翅果，帶一翼狀薄翅。</p> <p>二氧化碳吸存量(kg)：38.77</p>	<p>台灣欒木</p>  <p>原</p> <p>性狀：榆科欒屬，落葉喬木 產地：台灣 花期：2-3月 花色：淡黃色 說明：株高可達30公尺，葉羽狀脈紙質互生長卵形，長4-6公分單鋸齒緣托葉早落表面粗糙葉柄具短柔毛，初春時嫩葉呈淡紅色。</p> <p>二氧化碳吸存量(kg)：28.125</p>	<p>緬梔</p>  <p>原</p> <p>性狀：夾竹桃科緬梔屬，落葉小喬木 產地：墨西哥、巴拿馬 花期：4-11月 花色：乳白色 說明：緬梔因其花瓣乳白似蛋白，而中心基部具有鮮明的黃色又如蛋黃，故稱「雞蛋花」</p> <p>二氧化碳吸存量(kg)：18.651</p>	<p>五葉松</p>  <p>原</p> <p>性狀：常綠大喬木 產地：台灣 花期：3-4月 花色：淡黃色 說明：樹皮暗灰色，鱗狀開裂。大枝近平展或微向上展，樹冠圓錐形。</p>	<p>大桂花</p>  <p>原</p> <p>性狀：木犀科木犀屬，常綠大灌木 產地：中國 花期：5-10月 花色：白色、金黃色 說明：葉子密集，單葉對生，狹長橢圓形或長橢圓狀披針形，長6-10公分，寬3-4公分。以秋季最盛開，單頂叢生或簇生，花小數多，有濃郁香氣。</p>	<p>羅漢松</p>  <p>原</p> <p>性狀：常綠灌木，樹冠稍狹 產地：中國、日本、琉球 花期：3-4月 花色：黃綠色 說明：常綠灌木，因果實呈青藍色被有白粉，其下有紅色肉質肥大的果托，形似羅漢佛披袈裟而得名。小枝多。</p>	<p>南天竹</p>  <p>原</p> <p>性狀：小蘗科造景植物 產地：中國大陸、印度及日本 花期：3-6月 花色：白色 說明：喜半陰性環境，生長緩慢，耐寒，耐瘠，樹型優美。性喜高溫，適合為庭園及盆花，是優良觀賞樹種。</p>	<p>武竹</p>  <p>原</p> <p>性狀：百合科天門冬屬，多年生常綠草本植物 產地：日本 花期：5-11月 花色：淡紅色、白色 說明：植株叢生狀，塊根與莖叢生，莖半木質化，地下有橢圓形根莖，分枝多，小枝呈十字對生，具刺，細長莖之由根際叢生，柔軟彎曲而成下垂狀，高0.5-1公尺。</p>
<p>黃金串錢柳</p>  <p>原</p> <p>性狀：桃金娘科常綠灌木 產地：澳洲南威爾斯 花期：3-10月 花色：白色、淡黃色 說明：果為蒴果。花期春至秋季。紅瓶刷子樹與串錢柳極為相似，紅瓶刷子樹枝條上揚不下垂，串錢柳的枝條下垂不上揚。</p>	<p>長紅木</p>  <p>原</p> <p>性狀：金縷科常綠灌木 產地：馬來西亞 花期：2-4月 花色：白色 說明：喜愛高溫多濕，日照需充足。長紅木在冬天，氣溫較低，生長停頓，發芽率減少是正常。</p>	<p>鵝掌藤</p>  <p>原</p> <p>性狀：五加科、常綠灌木 產地：熱帶地區、台灣 花期：8-10月 花色：黃綠色 說明：鵝掌藤為著名攀緣灌木。修剪後是優良之籬垣；也是室內觀葉植物。鵝掌藤的葉片日照充足時是亮綠色，日照不足則會變成較深的深綠色。</p>	<p>變葉木</p>  <p>原</p> <p>性狀：大戟科，是常綠灌木 產地：馬來亞半島、南洋群島、爪哇、澳洲等熱帶地區 花期：3-7月 花色：白色 說明：色彩鮮明，有黃色、紅色、綠色、紫黃不等，由於葉有斑，變化多，因此得名為「變葉木」。</p>	<p>鳶尾</p>  <p>原</p> <p>性狀：鳶尾科，宿根性草本 產地：中國大陸 花期：4-5月 花色：白色 說明：取「鳶尾」之名，是因為它的葉子平展，好像鳶鳥的尾巴一樣。全株有毒，根莖及種子毒性最強。</p>	<p>細葉七里香</p>  <p>原</p> <p>性狀：芸香科常綠灌木 產地：台灣、印度 花期：4-9月 花色：白色 說明：月橘為常綠灌木，株高可達1-3公尺，樹皮灰白，老莖會有不規則縱裂紋。一回單數羽狀複葉，小葉互生，葉形倒卵形或橢圓形。</p>	<p>斑葉女貞</p>  <p>原</p> <p>性狀：木犀科常綠小灌木 產地：日本、韓國 花期：5-9月 花色：白色 說明：株高約1公尺，中心主幹不明顯，分枝數量眾多，枝條纖細而質硬，葉對生，葉形為橢圓形或卵形，葉緣有不規則的乳黃色或金黃色斑紋，明亮富有光澤。</p>	<p>金葉金露花</p>  <p>原</p> <p>性狀：馬鞭草科常綠灌木 產地：南美 花期：5-10月 花色：淡紫色 說明：常綠灌木，葉對生，短柄，長橢圓形，葉腋常有刺；花淡紫色或白色，成熟時果色鮮黃，聚生成串。</p>	
<p>細葉杜鵑</p>  <p>原</p> <p>性狀：杜鵑花科低矮灌木 產地：台灣 花期：4-5月 花色：淺紫色、深紅色 說明：樹枝多數，細長，幼時有倒伏性粗毛，老時則光滑無毛。單葉，對生，叢生枝梢，幾無柄。</p>	<p>矮仙丹</p>  <p>原</p> <p>性狀：常綠性矮灌木 產地：中國、馬來西亞 花期：5-11月 花色：紅色、黃色、粉紅色 說明：株高約20-40公分之間，很少有超過50公分者，分枝多而細。葉片生長緊密，長約2-4公分，寬0.6-1.2公分，呈現長橢圓狀尾端稍尖，葉面濃密光滑，葉背灰綠。</p>	<p>錫蘭葉下株</p>  <p>原</p> <p>性狀：大戟科、常綠灌木 產地：錫蘭、印度 花期：6-8月 花色：黃綠色 說明：高約0.5-1.5公尺，分枝茂密，細長柔軟下垂。葉小互生，鐮刀狀，排列整齊。花紫紅色，數朵簇生，腋出蒴果細小如珠，扁圓形，垂掛葉下。</p>	<p>粗肋草</p>  <p>原</p> <p>性狀：天南星科，為多年生常綠草本植物 產地：印度、泰國、越南、菲律賓、馬來西亞及印尼 花期：5月 花色：黃綠色 說明：花小不明顯，花序為佛焰花序，佛焰苞白色或綠白色，果實為漿果，成熟時會變為紅色。</p>	<p>山蘇</p>  <p>原</p> <p>性狀：鐵角蕨科，多年生常綠草本蕨類 產地：非洲至玻里尼西亞一帶、澳洲、亞洲熱帶區、東南亞 說明：冬季生育緩慢，夏秋發育快速，喜好溫度介於20-30度之間，若低於15度的話則有黃化、壞疽等寒害現象。</p>	<p>波斯頓腎蕨</p>  <p>原</p> <p>性狀：腎蕨科 產地：中國大陸、越南、高棉 說明：葉叢生，呈淡綠色，自根莖上長出，二回羽狀複葉，葉柄短，葉長度在60-80公分左右，小羽片長3-5公分，披針形，有波緣，厚紙質；頂部新生葉片多是挺立的。</p>	<p>玉龍草</p>  <p>原</p> <p>性狀：百合科沿階草屬多年生草本 產地：東南亞 花期：8-9月 花色：白色 說明：玉龍草為百合科沿階草屬多年生草本，具有塊根，根系發達，根長可及20公分以上，乳白色略粗，幾無莖，植株矮小，簇生成半球團狀，高約10公分。</p>	<p>台北草</p>  <p>原</p> <p>性狀：禾本科多年生植物 產地：亞洲熱帶 花期：5-9月 花色：白色 說明：株高5-10公分，植株低矮，地下莖匍匐生長，節間短，節節生根長葉成株。葉寬0.2-0.3公分，淡綠色葉質粗糙，匍匐地下莖，前端包裹之葉鞘非常尖硬。</p>	

A、喬木、灌木植栽調整

圖12-29-變、喬木、灌木、花草說明圖



基地保水評估總表							
一、建築物基本資料							
建築名稱	新緯長春段	基地面積	1978.00m ²				
總樓地板面積	19534.35m ²	法定建蔽率	60.00%				
二、基地最終入滲率							
<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無鑽探調查報告 土壤分類: GW良級配礫石		土壤滲透係數k = 10 ⁻⁴ m/s 基地最終入滲率f = 10 ⁻⁵ m/s					
三、基地保水評估							
	保水設計手法	說明	設計值				
常用保水設計	Q1綠地、被覆地、草溝保水量	A1: 綠地、被覆地、草溝面積 (m ²), 草溝面積可算入草溝立體周邊面積。	203.78				
	Q2 透水鋪面設計保水量	A2: 透水鋪面面積 (m ²)	78.64				
	Q3 人工地盤花園截留設計保水量	A3: 人工地盤花園土壤面積 (m ²)	564.06				
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計保水量	V3: 花園土壤體積 (m ³), 最多計入深度1m以內土壤。	433.39				
	Q5 地下貯集滲透保水量	A4: 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池可透水面積 (m ²)	0.00				
	Q6 滲透排水管設計保水量	V4: 貯集滲透空地可貯集滲透或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積 (m ³)	0.00				
	Q7 滲透陰井設計保水量	A5: 貯集設施地表面積 (m ²)	0.00				
	Q8 滲透側溝保水量	V5: 蓄水貯集空間體積 (m ³)	0.00				
		L: 滲透排水管總長度 (m)	0.00				
		n: 滲透陰井個數	0.00				
		L: 滲透側溝總長度 (m)	0.00				
			ΣQi = 395.99				
四、基地保水設計值λ計算							
各類保水設計之保水量Q' = ΣQi = 395.99		λ = Q' / Q0 = 0.23					
原土地保水量 Q0 = A0 * f * t = 1708.99							
五、基地保水基準值λc計算							
λc = 0.5 * (1 - r), r: 法定建蔽率, 分期分區時r為實際建蔽率, 且不得高於法定建蔽率, 無單位, 但當r>0.85時, 令r=0.85。		λc = 0.2					
六、基地保水及格標準檢計							
(1) 設計值: λ = 0.23		<table border="1"> <tr> <td>合格</td> <td>◎</td> </tr> <tr> <td>不合格</td> <td></td> </tr> </table>		合格	◎	不合格	
合格	◎						
不合格							
(2) 標準值: λc = 0.2							
(3) 判斷式: λ > λc ?							

人工地盤花園土壤面積(R1F覆±0.6M) = 32.87+14.47+34.66+63.51+17.74+17.61+9.21+6.28+52.21+18.87+28.86+30.38 = 326.67m²
 人工地盤花園土壤面積(R1F覆±1.2M) = 1.44*5+2.04*2+1.8+2.14 = 15.22m²
 人工地盤花園土壤體積(R1F) = 326.67*0.6+15.22*1 = 211.22
 人工地盤花園土壤面積合計(1F+R1F) = 222.17+326.67+15.22 = 564.06m²
 人工地盤花園土壤體積合計(1F+R1F) = 222.17+211.22 = 433.39

屋突一層基地保水計算圖 1/250

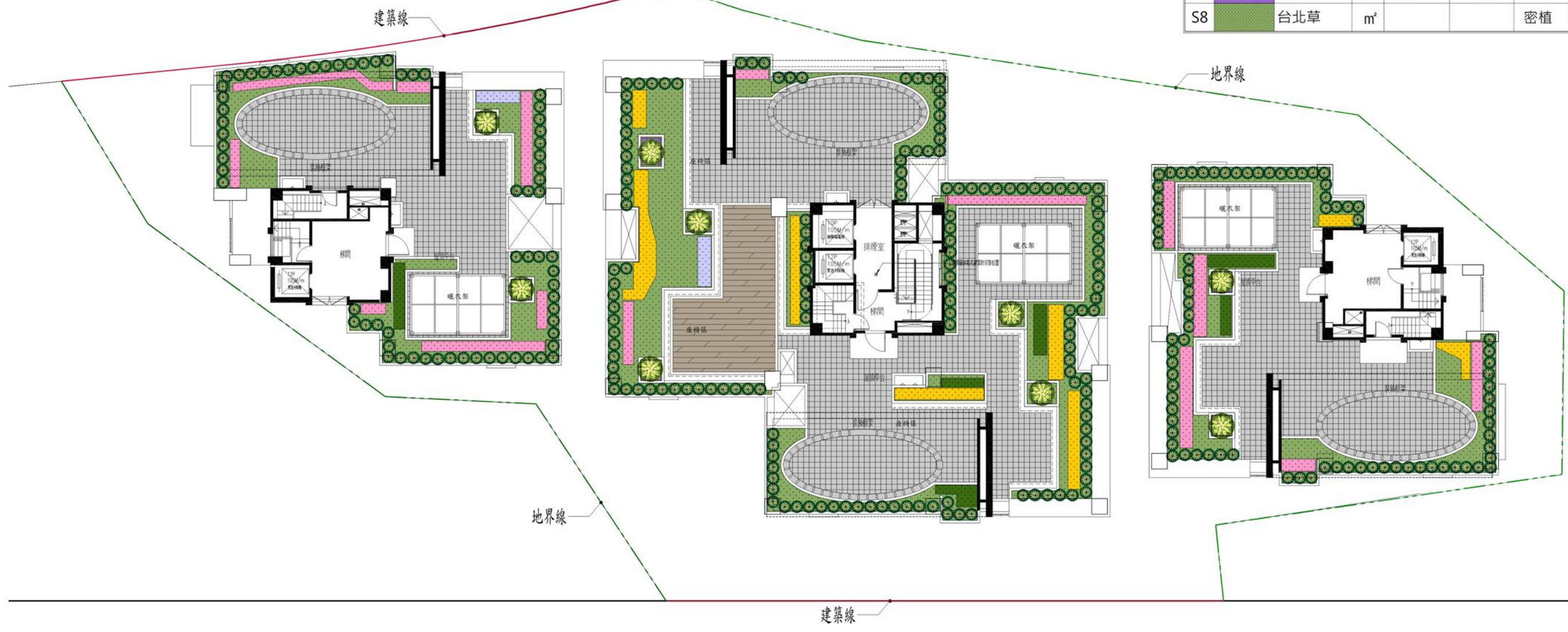
圖12-23、屋突一層基地保水計算圖

未變更

20M仁化路

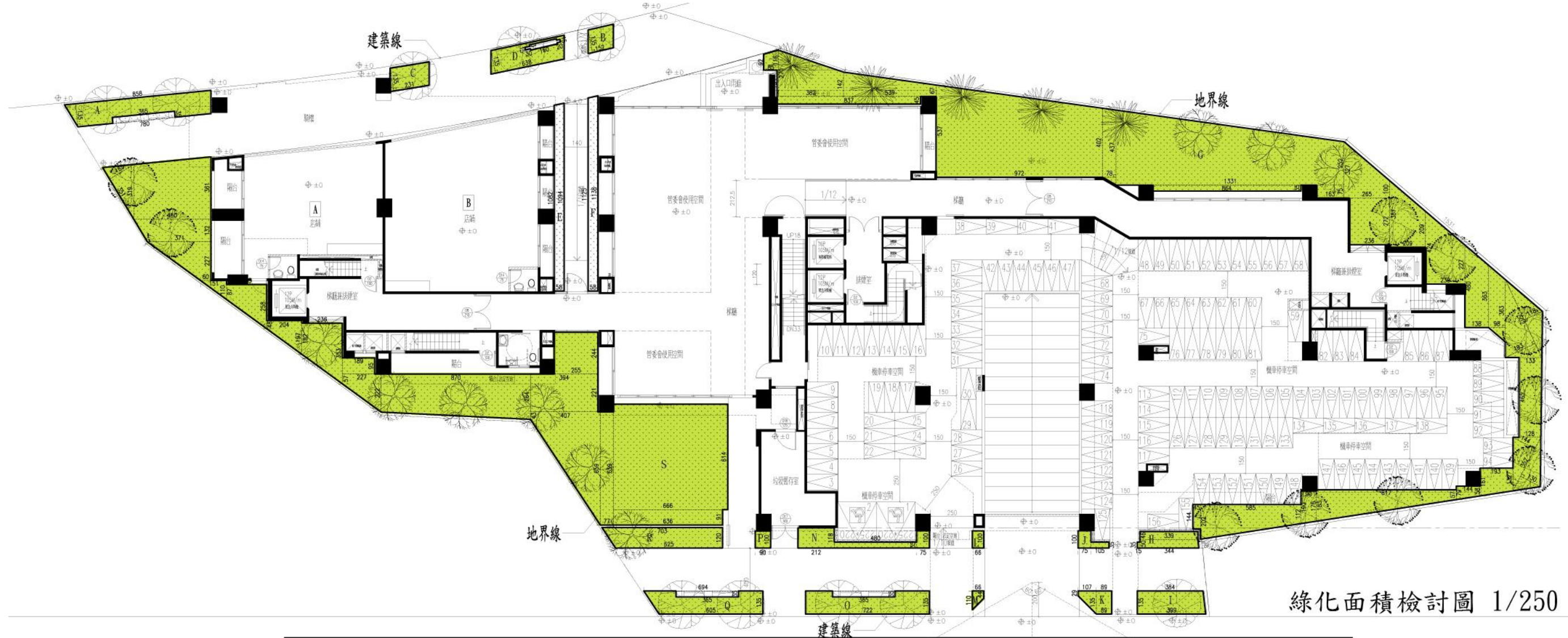
■ 植栽(灌木及地被)計畫表

編號	圖例	中名	單位	規格		數量
				高 (CM)	冠 (CM)	
S1		桂花	株	180~210	120~150	9
S2		南天竹	株	90~120	45	301
S3		長紅木	m ²	90	45	38.89m ²
S4		金葉金露花	m ²	45	45	28.24m ²
S5		七里香	m ²	45	45	12.93m ²
S6		斑葉女貞	m ²	45	45	3.95m ²
S7		矮仙丹	m ²	30	30	12.09m ²
S8		台北草	m ²			密植



屋突一層景觀配置圖 1/250

圖12-30、屋突一層景觀配置圖



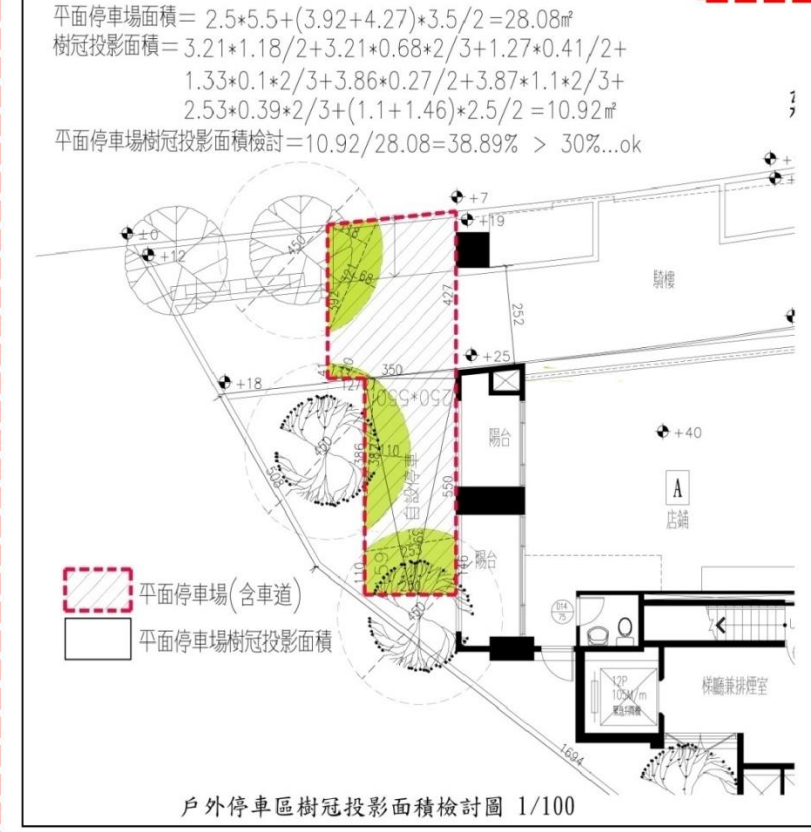
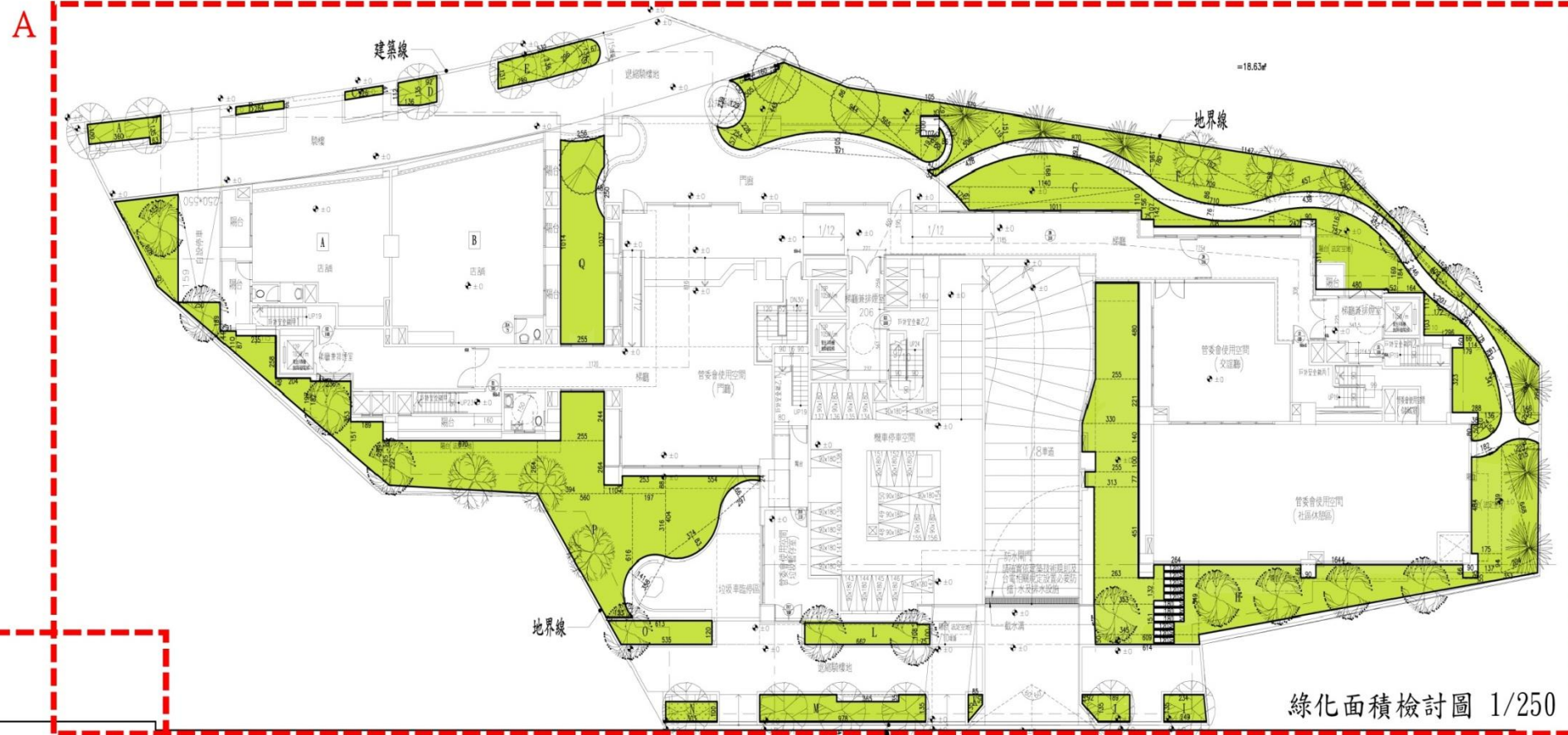
綠化面積檢討圖 1/250

綠化面積計算		
A	$(8.58+7.8) \times 1.35 / 2 - 3.65 \times 0.35$	=9.78 ㎡
B	1.52×1.35	=2.05 ㎡
C	2.31×1.35	=3.12 ㎡
D	$6.38 \times 1.35 - 0.3 \times 0.15 \times 2 - 1.6 \times 0.31$	=8.03 ㎡
E	$(10.82+10.94) \times 0.58 / 2$	=6.31 ㎡
F	$(11.25+11.38) \times 0.58 / 2$	=6.56 ㎡
G	$(0.92+1.16) \times 0.85 / 2 + 0.07 \times 1.54 + (2.7+1.42) \times 3.82 / 2 + (1.42+0.67) \times 5.39 / 2 + 8.37 \times 0.45 + (5.37+4.02) \times 9.72 / 2 + (4.02+4.37) \times 0.78 / 2 + (4.37+2.52) \times 13.31 / 2 + 8.64 \times 0.35 + 1.63 \times 0.75 + (3.27+1) \times 2.65 / 2 + 2.36 \times 2.72 + (3.87+2.09) \times 2.09 / 2 + (4.24+2.27) \times 2.3 / 2 + (4.8+3.63) \times 1.38 / 2 + 3.63 \times 0.98 + 5.02 \times 1.18 / 2 + 5.02 \times 1.93 / 2 + (1.33+1.28) \times 4.65 / 2 + 3.52 \times 1.44 / 2 + 3.52 \times 1.3 / 2 + (1.61+1.32) \times 1.93 / 2 + (0.79+0.58) \times 1.44 / 2 + (1.83+0.57) \times 8.17 / 2 + (1.9+1.76) \times 0.9 / 2 + (2.02+1.12) \times 5.85 / 2 + 0.45 \times 1.44$	=196.23 ㎡
H	$3.39 \times 0.46 + (3.39+3.44) \times 0.5 / 2 + 0.15 \times 0.35$	=3.32 ㎡
I	$(3.84+3.99) \times 1.35 / 2$	=5.29 ㎡
J	$0.75 \times 1 + 1.05 \times 0.35$	=1.12 ㎡
K	$0.89 \times 1.35 + (0.29+1.35) \times 1.07 / 2$	=2.08 ㎡
L	1×0.66	=0.66 ㎡
M	$(0.44+1.1) \times 0.66 / 2$	=0.51 ㎡
N	$0.75 \times 1 + 4.8 \times 0.35 + 2.12 \times 1.18$	=4.93 ㎡
O	$7.22 \times 1.35 - 3.65 \times 0.35$	=8.47 ㎡
P	0.9×1	=0.9 ㎡
Q	$(6.05+6.94) \times 1.35 / 2 - 3.65 \times 0.35$	=7.49 ㎡
R	$(7.03+6.25) \times 1.2 / 2$	=7.97 ㎡
S	$6.36 \times 0.91 + 6.66 \times 6.14 + 0.77 \times 6.59 + (0.43+6.59) \times 4.07 / 2 + 3.94 \times 2.21 + 2.55 \times 2.44 + (2.22+2.64) \times 8.7 / 2 + (0.57+2.22) \times 2.27 / 2 + 1.89 \times 0.95 + (1.82+3.53) \times 2.36 / 2 + (0.48+1.92) \times 2.04 / 2 + (0.87+2.58) \times 2.35 / 2 + 1.51 \times 1.1 / 2 + (0.6+3.71) \times 2.27 / 2 + (3.71+4.5) \times 1.32 / 2 + (3.19+3.61) \times 4.5 / 2 + 3.51 \times 1.65 / 2$	=149.22 ㎡
合計	$9.78+2.05+3.12+8.03+6.31+6.56+196.23+3.32+5.29+1.12+2.08+0.66+0.51+4.93+8.47+0.9+7.49+7.97+149.22 = 424.04$	=424.04 ㎡
法定空地	$(1978-51.72) \times 0.4 = 770.51 \text{ ㎡}$	
綠化面積檢討	$424.04 \text{ ㎡} > 770.51 / 2 = 385.26 \text{ ㎡}$	ok
綠化率檢討	$424.04 / 770.51 = 55.03\%$	ok

圖12-31、地面層綠化面積檢討圖

A、配合平面調整抽換平面圖，重新計算綠化面積

B、依都市設計委員會會議記錄檢討戶外停車區樹冠投影面積檢討

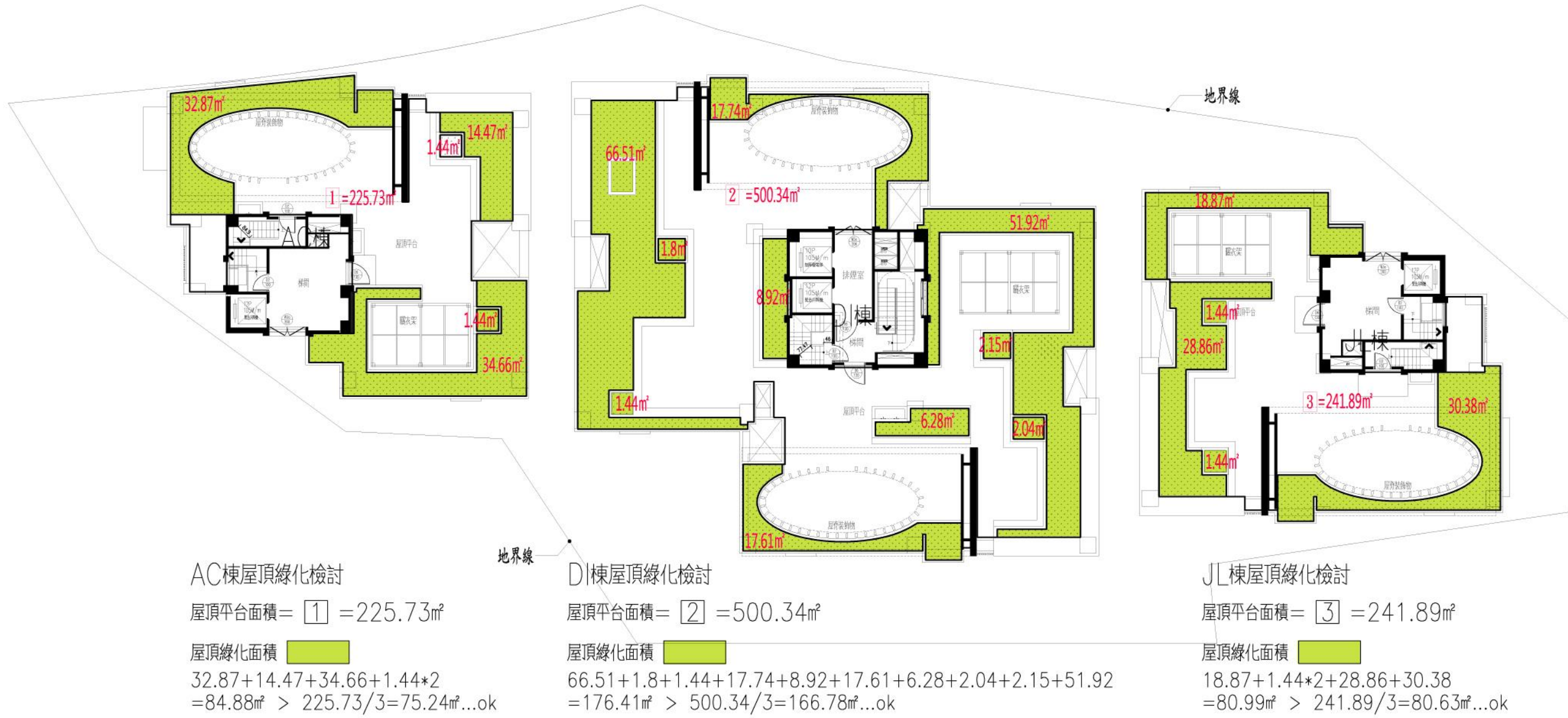


綠化面積

A	$3.61 + (0.63 + 0.77) \times 1.35 / 2$	=4.54
B	2.84	=1.11
C	2.26	=0.93
D	$(1.12 + 1.15) \times 1.36 / 2 + 1.35 \times 0.92$	=2.92
E	$2.99 \times 1.31 / 2 + 5.32 \times 1.36 / 2 + 2.95 \times 1.19 / 2 + 1.34 \times 0.67 \times 2 / 3$	=7.94
F	$2.54 \times 0.57 \times 2 / 3 + 5.05 \times 1.3 / 2 + 5.05 \times 2.29 / 2 - 2.38 \times 1.29 \times 2 / 3 - 1.64 \times 3.1 - 0.34 \times 1.5 \times 0.44 \times 4.6 / 2 - 9.71 \times 1.05 \times 2 / 3 + 9.44 \times 0.89 / 2 + 5.65 \times 2.32 / 2 + (3.01 + 1.25) \times 1.05 / 2 - 1.07 \times 1.1 + 1.93 \times 0.89 \times 2 / 3 + 3.76 \times 0.87 / 2 + 5.06 \times 2.22 / 2 - 3.69 \times 0.89 \times 2 / 3 + 5.4 \times 0.31 / 2 - 0.47 \times 0.22 \times 2 / 3 + 5.06 \times 1.19 / 2 - 4.29 \times 0.16 \times 2 / 3 + 8.71 \times 1.51 / 2 + 8.71 \times 1.96 / 2 - 8.85 \times 0.83 \times 2 / 3 + 7.82 \times 1.8 / 2 + 7.82 \times 0.89 \times 2 / 3 + 11.47 \times 1.99 / 2 + 4.57 \times 2.29 / 2 - 4.38 \times 0.24 \times 2 / 3 + 5.41 \times 0.92 / 2 + 9.5 \times 0.13 / 2 + 1.04 \times 0.28 \times 2 / 3 + 15.2 \times 0.54 / 2 + 2.69 \times 5.71 / 2 - 4.4 \times 0.81 \times 2 / 3 + 2.64 \times 1.46 / 2 + 1.51 \times 0.42 \times 2 / 3$	=80.56
G	$11.41 \times 6.84 / 3 + 11.41 \times 1.19 / 2 - 1.75 \times 0.03 \times 2 / 3 + 10.11 \times 1.1 / 2 + (1.85 + 1.07) \times 0.75 / 2 + (1.42 + 0.7) \times 1.08 / 2 - 7.14 \times 0.76 \times 2 / 3 + 0.71 \times 4.47 / 2 + 7.57 \times 1.16 \times 2 / 3 - 0.94 \times 0.35 + (1.11 + 1.89) \times 4.8 / 2 + 0.52 \times 0.15 + 1.84 \times 1.84 / 2 - 2.46 \times 0.09 \times 2 / 3 + (0.07 + 1.72) \times 1.13 / 2 - 2.01 \times 0.06 \times 2 / 3 + (1.72 + 2.93) \times 1.03 / 2 + 1.61 \times 0.06 \times 2 / 3 + (1.14 + 0.65) \times 0.6 / 2 + 0.78 \times 0.02 \times 2 / 3 + (1.79 + 2.88) \times 1.23 / 2 + 3.41 \times 0.25 \times 2 / 3 + 1.11 \times 1.36 / 2 + (0.5 + 0.8) \times 0.38 / 2 + 2.24 \times 0.5 \times 2 / 3$	=63.22
H	$2.59 \times 4.8 \times (2.55 + 3.3) \times 2.21 / 2 + 3.3 \times 1.4 + 2.25 \times 1.4 + 3.15 \times 0.77 + 2.83 \times 4.51 + 3.53 \times 1.32 + (3.53 + 3.45) \times 1.51 / 2 + (6.09 + 6.14) \times 0.5 / 2 + 2.64 \times 3.49 - 1.2 \times 3.46 - 1.64 \times 3.54 + (3.48 + 0.85) \times 16.44 / 2 - 0.84 \times 0.89 \times 2 + 3.53 \times 0.55 / 2 + 1.37 \times 0.94 + (4.84 + 5.39) \times 1.75 / 2 - 1.82 \times 0.18 \times 2 / 3 + 6.88 \times 0.04 / 2 + 6.88 \times 0.15 / 2 + 2.23 \times 0.29 \times 2 / 3$	=118.27
I	$(2.34 + 2.49) \times 1.35 / 2$	=3.26
J	$1.89 \times 1.35 + (0.44 + 1.35) \times 0.92 / 2$	=3.37
K	$(0.5 + 1.35) \times 0.85 / 2$	=0.79
L	$6.62 \times 1.08 \times 0.75 \times 1$	=7.9
M	$9.78 \times 1.35 - 3.65 \times 0.35$	=11.83
N	3.03	=3.03
O	$(8.13 + 5.35) \times 1.2 / 2$	=8.89
P	$(0.24 + 4.04) \times 5.54 / 2 - 2.97 \times 0.89 \times 2 / 3 + 3.74 \times 0.83 \times 2 / 3 + 2.53 \times 0.88 \times (3.16 + 5.16) \times 1.97 / 2 - 3.98 \times 1.41 \times 2 / 3 + (1.53 + 5.5) \times 6.16 / 2 + 1.14 \times 4.3 + 3.94 \times 2.55 \times 2.44 + (2.22 + 2.54) \times 0.7 / 2 + (1.95 + 2.22) \times 0.38 / 2 + (1.51 + 2.89) \times 1.86 / 2 + (1.82 + 3.53) \times 2.36 / 2 + (0.49 + 1.07) \times 2.04 / 2 + (0.87 + 2.58) \times 2.35 / 2 + (0.44 + 1.1) \times 0.91 / 2 + (0.07 + 1.89) \times 2.5 / 2 + 6.28 \times 0.45 / 2 + 6.28 \times 0.23 / 2$	=111.85
Q	$(10.14 + 10.37) \times 2.35 / 2 - 2.56 \times 0.49 \times 2 / 3 - 2.56 \times 0.16 \times 2 / 3$	=25.08
R		
S		
總計	$4.54 + 1.11 + 0.93 + 2.92 + 7.94 + 80.56 + 63.22 + 118.27 + 3.26 + 3.37 + 0.79 + 7.9 + 11.83 + 3.03 + 8.89 + 111.85 + 25.08$	=463.59

綠化率 = $(463.59 / 770.51) \times 100\% = 60.18\% > 50\%$

圖12 - 32-變、地面層綠化面積檢討圖



屋頂綠化面積檢討 1/250

圖12-33、屋頂綠化面積檢討圖



屋頂綠化面積檢討 1/250

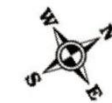
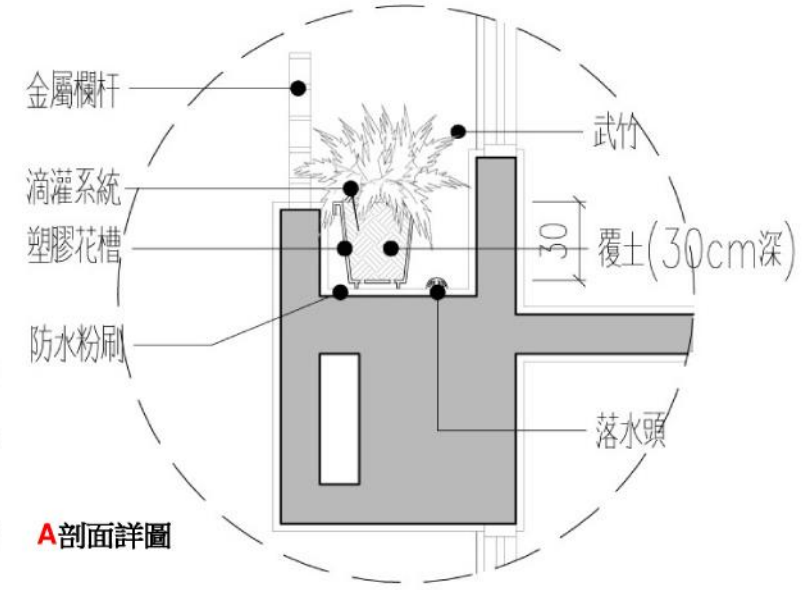


圖12-34-變、屋頂綠化面積檢討圖



垂直綠化向平面配置圖 3~15F 1/300



A剖面詳圖



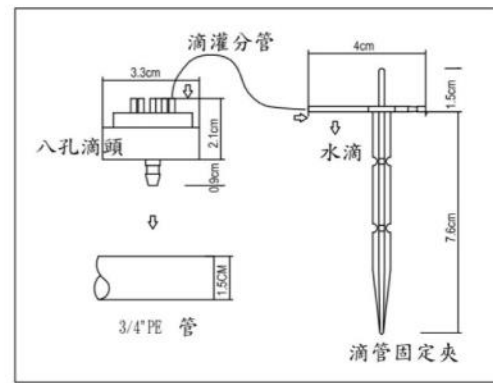
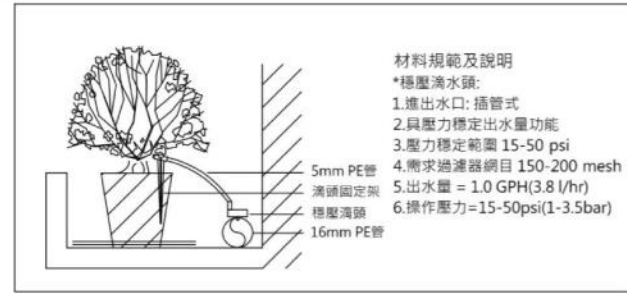
武竹(多年生草本)

型態：百合科
 特性：多年生常綠草本植物，它的塊根和莖叢生，屬於蔓性植物。有刺狀的基部，葉退化成鱗片狀。總狀花序，有香氣的小花1~3朵簇生呈淡紅色至白色。果實為鮮紅色球形漿果。武竹的葉形狀奇特，紅色果實鮮艷誘人，小巧玲瓏，頗具觀賞性，可作盆栽觀賞，也常作為插花葉材。
 花期：5-6月



塑膠花槽示意圖
 材質：PP耐衝擊塑膠
 規格：L76*W34*H33cm
 覆土深：30cm

維護說明：每層花台設自動滴灌滴頭，每日19:00~19:20, 24:00~00:20及05:00~05:20分三段式自動滴灌。自動滴灌控制設備設於公共機械室由管委會統一控制維護，水源由公共用水供給。



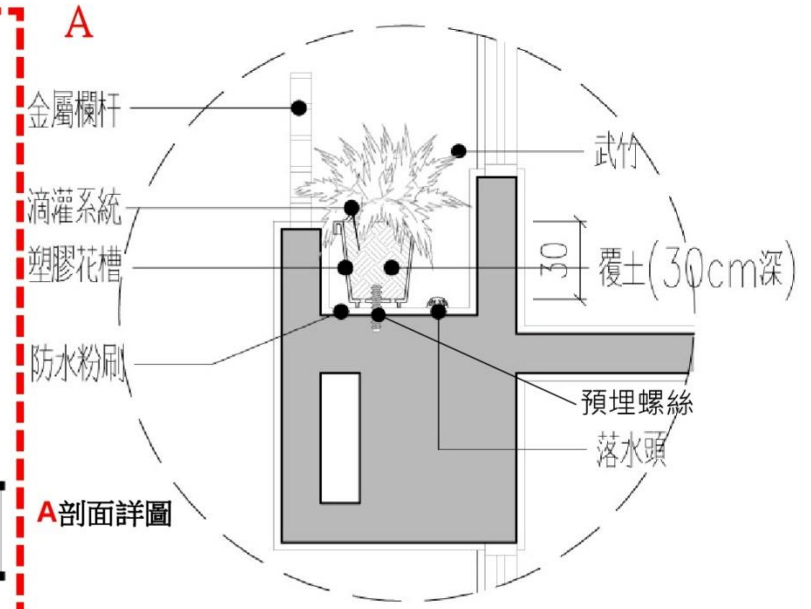
- 垂直綠化採塑膠花槽優點：
1. 覆土層與建築本體分離，易於管理維護。
 2. 防水層失效時方便重新施作。
 3. 設置施作單純，不易產生問題。
 4. 植栽死亡或多年後欲更換植物十分容易。
 5. 多年成功經驗，住戶接受度高，願意配合整體維持。

圖12-35、垂直綠化向平面配置圖



A、配合平面調整抽換平面圖

垂直綠化向平面配置圖 3~15F 1/300



A剖面詳圖

本案採用固定式馬槽盆，預埋螺絲將馬槽盆固定



武竹(多年生草本)

型態：百合科

特性：多年生常綠草本植物，它的塊根和莖叢生，屬於蔓性植物。有刺狀的基部，葉退化成鱗片狀。總狀花序，有香氣的小花1~3朵簇生呈淡紅色至白色。果實為鮮紅色球形漿果。武竹的葉形狀奇特，紅色果實鮮艷誘人，小巧玲瓏，頗具觀賞性，可作盆栽觀賞，也常作為插花葉材。

花期：5-6月



塑膠花槽示意圖
 材質：PP耐衝擊塑膠
 規格：L76*W34*H33cm
 覆土深：30cm

維護說明：每層花台設自動滴灌滴頭，每日19:00~19:20, 24:00~00:20及05:00~05:20分三段式自動滴灌
 自動滴灌控制設備設於公共機械室由管委會統一控制維護，水源由公共用水供給。

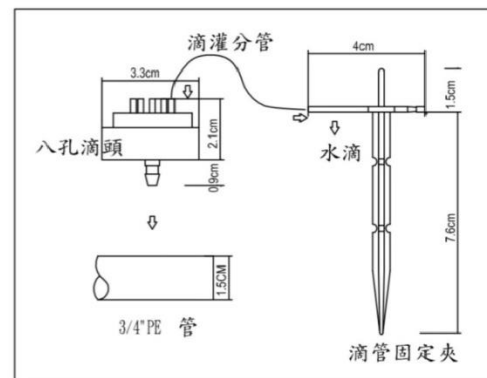
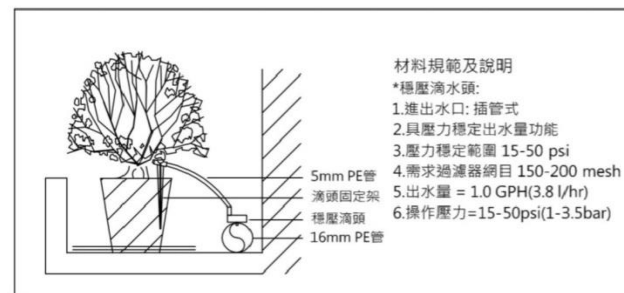


圖12 - 36-變、垂直綠化向平面配置圖

垂直綠化採塑膠花槽優點：

- 1.覆土層與建築本體分離，易於管理維護。
- 2.防水層失效時方便重新施作。
- 3.設置施作單純，不易產生問題。
- 4.植栽死亡或多年後欲更換植物十分容易。
- 5.多年成功經驗，住戶接受度高，願意配合整體維持。



雨遮垂直綠化示意圖



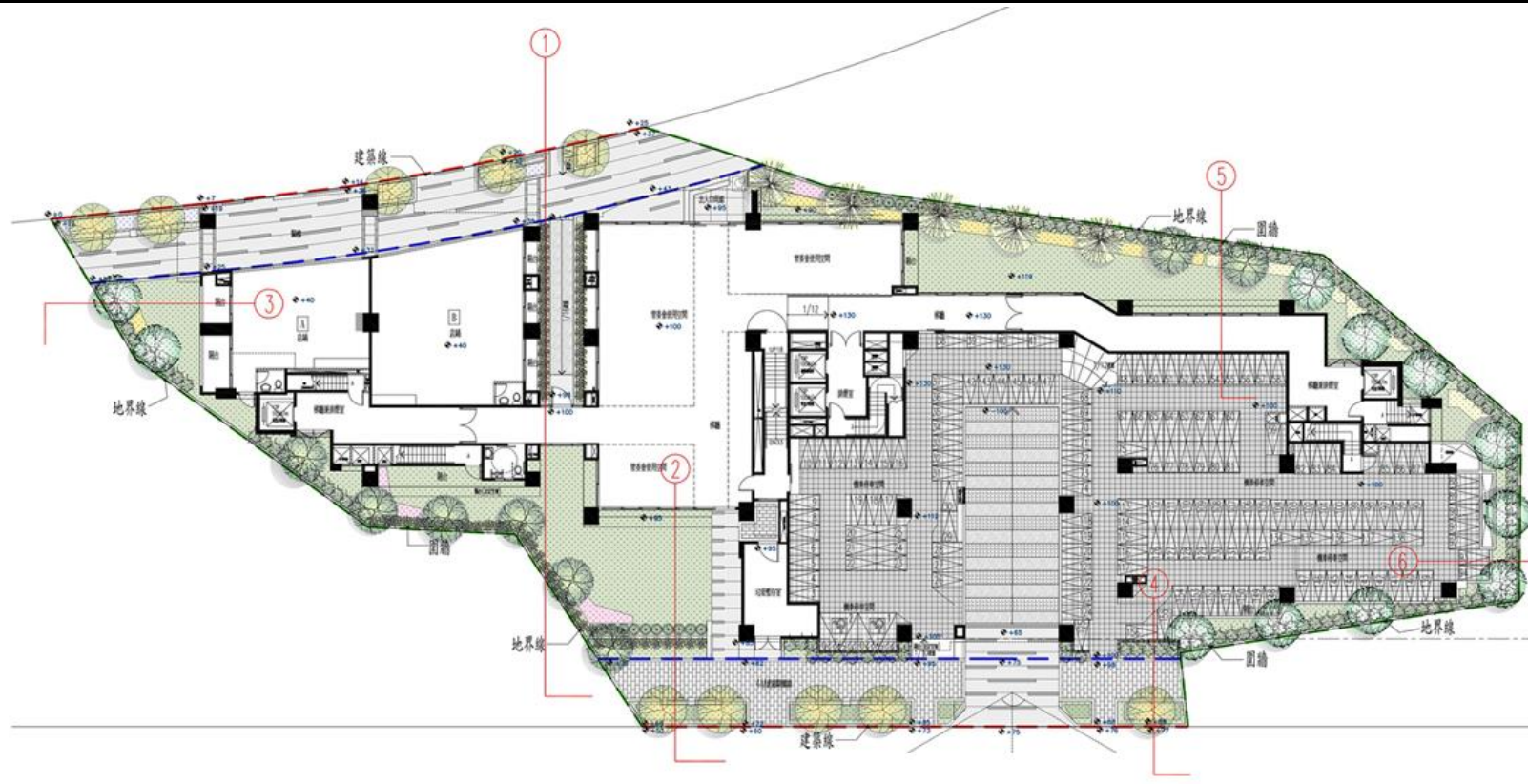
雨遮垂直綠化示意圖

立面垂直綠化位置示意圖 1/300

圖12-37、立面垂直綠化位置示意圖



圖12-38-變、立面垂直綠化位置示意圖



景觀剖面索引圖



景觀剖面圖2



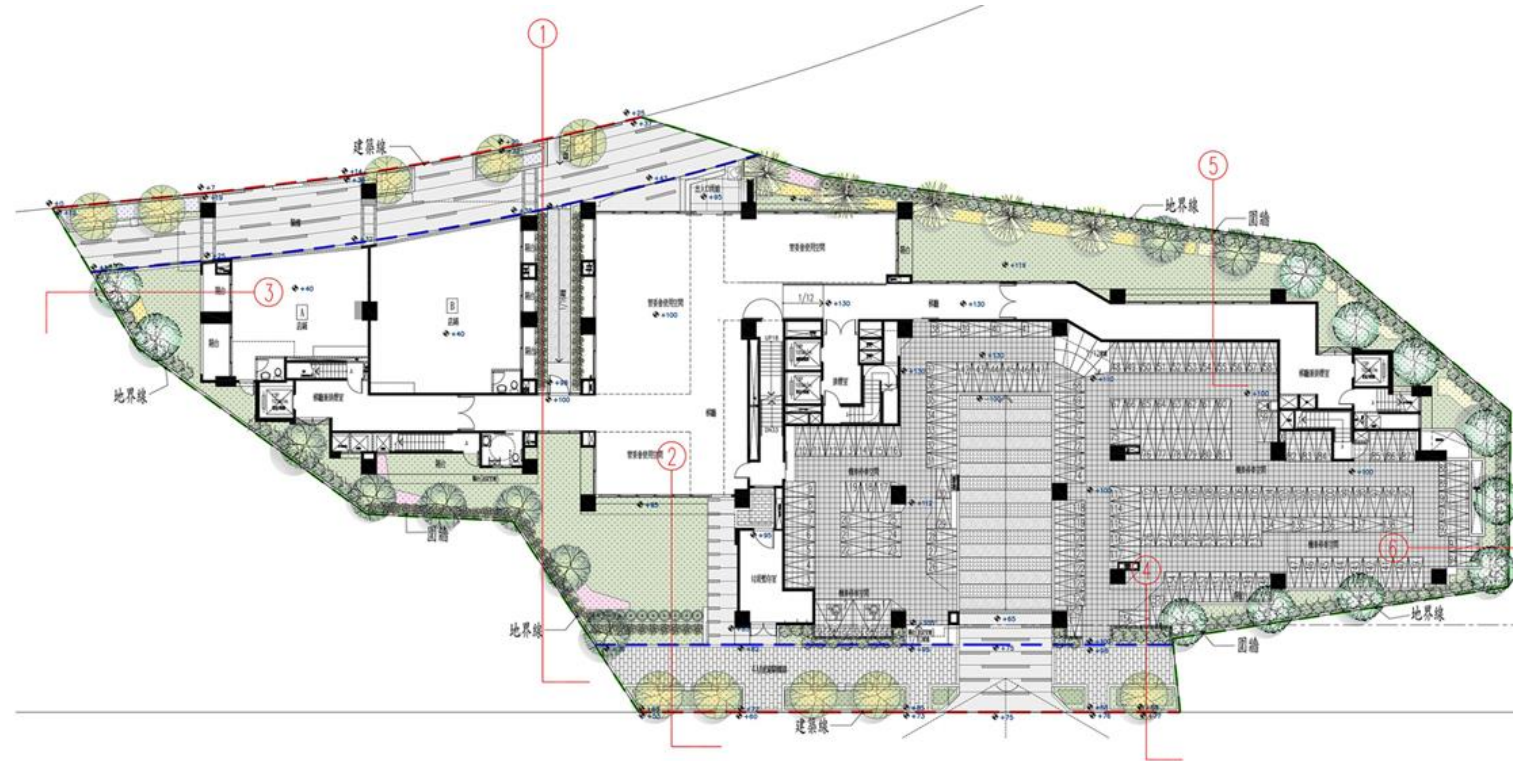
景觀剖面圖1



景觀剖面圖3

景觀剖面詳圖

圖12-39、景觀剖面圖-1



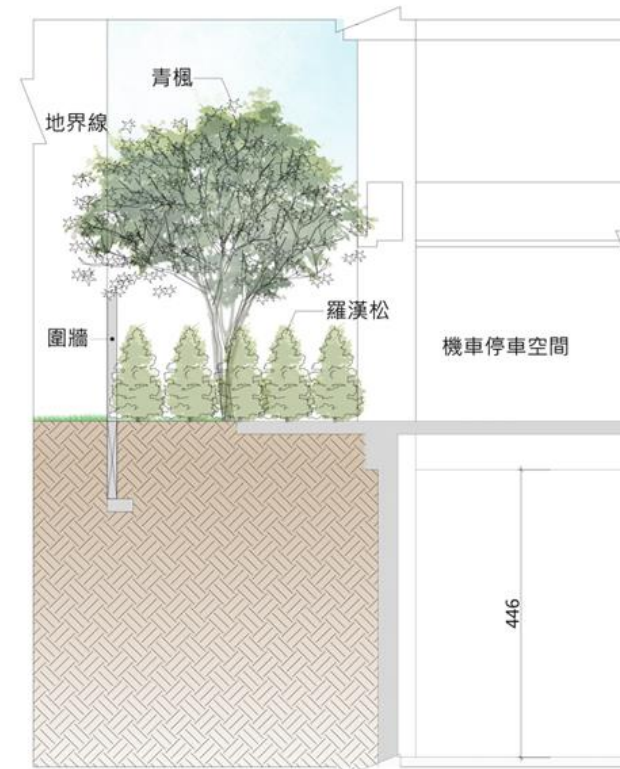
景觀剖面索引圖



景觀剖面圖5



景觀剖面圖4



景觀剖面圖6

景觀剖面詳圖

圖12-40、屋頂層灌木景觀規劃圖-2

外觀照明計畫

- a. 目標
 - 借由建築外部照明設計，使建築物於夜間呈現另一種風情
 - 塑造明亮溫馨的家的意象
 - 提升整體社區形象
- b. 手法
 - 將外觀主題性的元素照亮
 - 利用建築物轉角處設置燈具，於夜間打亮建築物的輪廓線
 - 配合常備的照明，如陽台頂燈等，做出整體表現
 - 利用不同的色溫，增加照明的對比及層次表現
 - 將外觀照明分成數段控制，讓建築物夜間的景觀能於不同的日子呈現不同的風格

除了以安全為考量的基礎照明規劃外，更融合建築藝術為充分展現建築體夜間景觀之美的照明設施，進而提高來自週邊環境之視覺和存在感，並加強遠觀建築物的視覺認知，呈現一個整體的光的生命體。

照明計畫：

- (一) 週遭環境有多棟建築均有亮麗的夜間照明，為凸顯本建築物於該環境中並適當的運用夜間照明來表現應有的特色。
- (二) 主題的強調—運用建築體本身之特色加以規劃，使在夜間環境中，能呈現獨特性及整體形象。
- (三) 氣氛的營造—運用燈光色溫的變化，依據不同時段規劃出兼具實用性、安全性、藝術性…等等場景，讓建築物在夜間能符合各種需求，營造出萬種風情。
- (四) 燈具的選擇—在考量使用之特性外，更需要兼顧到燈具與建築之結合及燈具壽命與日後維護問題。



建築外觀照明示意圖

圖12-41、基地外觀照明計畫-1

外觀照明計畫

- a. 目標 — 借由建築外部照明設計，使建築物於夜間呈現另一種風情
 — 塑造明亮溫馨的家的意象
 — 提升整體社區形象
- b. 手法 — 將外觀主題性的元素照亮
 — 利用建築物轉角處設置燈具，於夜間打亮建築物的輪廓線
 — 配合常備的照明，如陽台頂燈等，做出整體表現
 — 利用不同的色溫，增加照明的對比及層次表現
 — 將外觀照明分成數段控制，讓建築物夜間的景觀能於不同的日子呈現不同的風格

照明的目的

除了以安全為考量的基礎照明規劃外，更融合建築藝術為充分展現建築體夜間景觀之美的照明設施，進而提高來自週邊環境之視覺和存在感，並加強遠觀建築物的視覺認知，呈現一個整體的光的生命體。

照明計畫：

- (一) 週遭環境有多棟建築均有亮麗的夜間照明，為凸顯本建築物於該環境中並適當的運用夜間照明來表現應有的特色。
- (二) 主題的強調—運用建築體本身之特色加以規劃，使在夜間環境中，能呈現獨特性及整體形象。
- (三) 氣氛的營造—運用燈光色溫的變化，依據不同時段規劃出兼具實用性、安全性、藝術性…等等場景，讓建築物在夜間能符合各種需求，營造出萬種風情。
- (四) 燈具的選擇—在考量使用之特性外，更需要兼顧到燈具與建築之結合及燈具壽命與日後維護問題。

A

A、配合立面調整抽換立面圖



圖12-42-變、基地外觀照明計畫-1



19:00~22:00 外觀照明時段管制示意圖



22:00~24:00 外觀照明時段管制示意圖



24:00~06:00 外觀照明時段管制示意圖



外觀照明燈具示意圖

圖12 - 43、基地外觀照明計畫-2

A

A、配合立面調整抽換立面圖



19:00~22:00



22:00~24:00



24:00~06:00

- * 高亮度LED 15W/4000K  使用節能燈具
- * 高亮度LED 30W/M/3000K, 4000K(方型窗洞)  使用節能燈具
- * LED投光燈 CDM 15W/3000K  使用節能燈具
- * LED窄角投光燈 15W LED/3000K  使用節能燈具
- * LED投光燈 70W LED/3000K  使用節能燈具
- * 日光燈 18W LED/3000K  使用節能燈具
- * LED上照嵌燈 6W/3000K  使用節能燈具
- * LED上照嵌燈 15W LEDW/3000K  使用節能燈具

圖12-44-變、基地外觀照明計畫-2

壹拾參、防災與逃生避難構想

一、更新單元都市防災動線

依據道路救災之機能劃分原則，可將道路區分緊急道路、救援運輸道路及避難輔助道路三個層級，其內容分述如下：

(一) 緊急道路

在本更新單元西北側之仁化路為寬達20m之主要聯外道路系統，並可延續通達各區域之主要輔助性道路，屬於第一層級之緊急道路，當災害發生後需優先保持暢通，且救災進行時須維持交通管制。

(二) 救援輸送道路

救援輸送道路主要是以現有20m道路為主，並配合緊急道路架構為完整的路網，此層級道路系統主要作為消防及負擔車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦為避難人員通達各避難地區的主要路徑。

(三) 避難輔助道路

本更新單元周遭8m以上之道路，此道路層級主要作為在各指定做為避難場所、防災據點無法鄰近上述二層級道路時，應劃設一輔助性質的路徑藉以聯絡其他避難空間據點，以建構各防災空間與道路間之完整體系。

二、都市防災避難設施

(一) 避難據點

在本更新單元之防災避難據點主要為東北側之公園，且緊急道路和救援運輸道路皆鄰接防災避難據點，可提供第一時間人員之避難，以作為緊急救助與災民收容，可減少不必要的傷亡與損失。

(二) 消防據點

本地區鄰近之消防據點有臺中市消防局大里分隊、仁化分隊乙級19甲分隊。

(三) 警察據點

鄰近本更新單元之警察據點為成功派出所，距離基地1500公尺，當都市災害發生時，亦可同時也作為臨時之防災指揮中心。

(四) 醫療院所據點

鄰近本更新單元之醫療院所為大里仁愛醫院，經國光路往北約2,800m可到達，其醫療院所層級較高，在醫療設備上也較為完備。

三、消防車輛救災空間規劃

在消防救災空間與動線規劃方面，本更新單元將配合規定於各層設置火警自動警報設備、自動灑水設備，在消防動線上本更新單元則依據內政部102年07月22日台內營字第1020807424號函規定辦理，其內容如下：

(一) 消防車輛救災動線指導原則

- 1.供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四·五公尺以上之淨高。
- 2.道路轉彎及交叉路口設計應考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。
- 3.本案臨接20M及8M計畫道路，淨寬大於4公尺，淨高大於4.5公尺...符合規定。

(二) 消防車輛救災活動空間之指導原則

- 1.供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：
 - (1)長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬6m、長15m以上；十層以上建築物，應為寬8m、長20m以上。

本案規劃2處8*20M救災活動空間於20M及8M計畫道路上...符合規定。
 - (2)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

消防救災活動空間平坦無突出固定設施...符合規定。

(3) 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量。

消防救災空間位於計畫道路路面，可承受雲梯車1.5倍載重...符合規定。

(4) 坡度應在5%以下。

消防救災空間位於計畫道路路面，路面平坦坡度小於5%...符合規定。

(5) 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11m以下。

消防救災活動空間與本案各棟外牆開口水平距離在11M以下...符合規定。

。

2. 高度超過六層以上或高度超過20 m之建築物，應於外牆開口（窗、陽台之建築物，距離道路超過11m，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

本案臨路部分每10M內均設緊急進口之替代窗口，其距消防救災活動空間距離小於11公尺，故免規劃可供雲梯車進入建築基地之通路...符合規定。

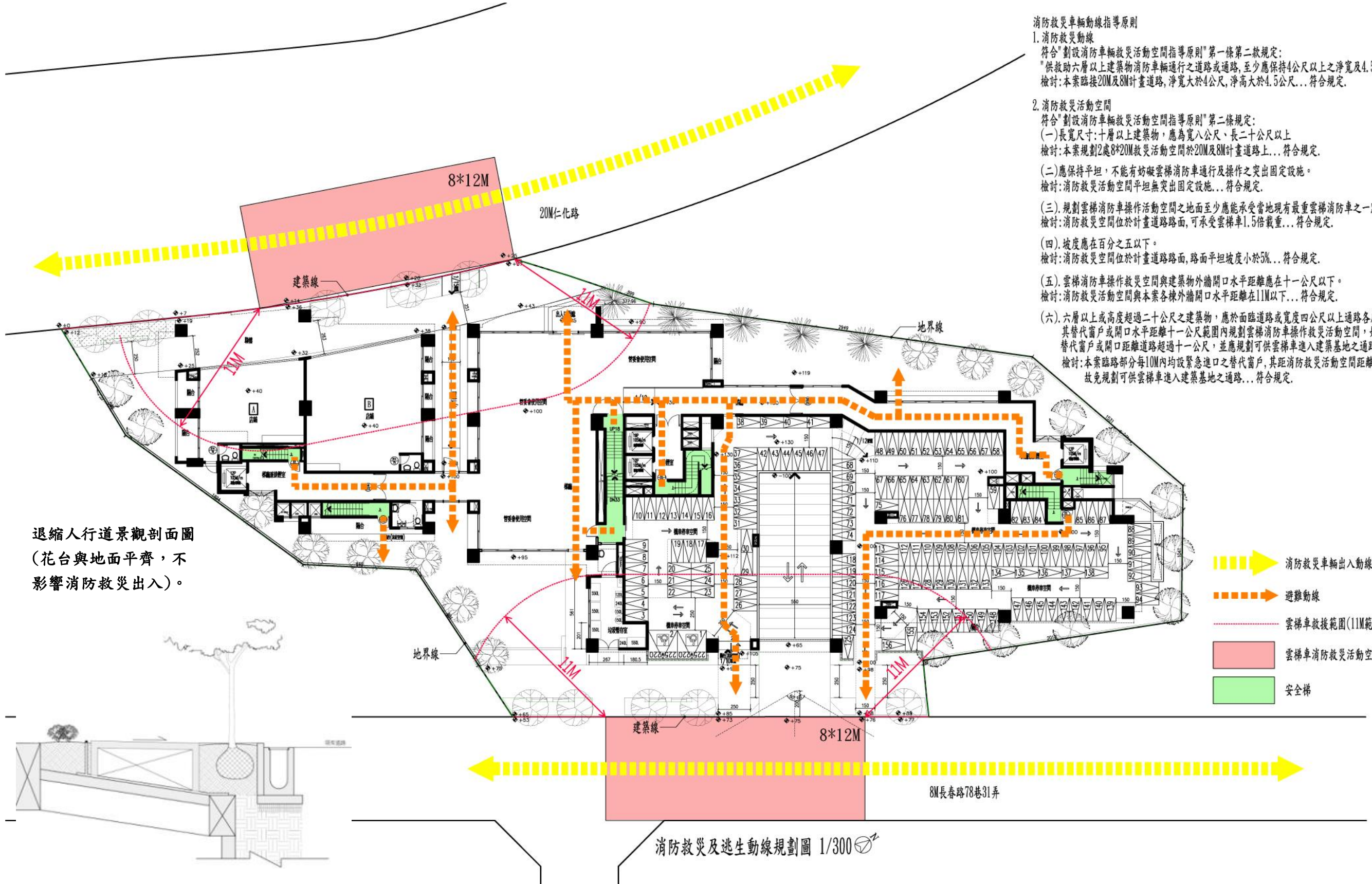
(三) 消防救災動線規劃

本都市更新案為建構較為完整之消防救災動線，以減輕災害發生後所造成之損失，在實質建築設計階段做以下規劃：

本更新單元四周計畫道路，西北側為20m、東南側為8m，本都市更新案事業計畫實施時在沿街留設4m以上退縮，讓消防車進出救災更為便利。詳p.13-3，圖13-1、一層消防救災空間及避難動線圖（S：1/300）及p.13-4，圖13-2、標準層消防救災空間及避難動線圖（S：1/300）。

消防救災車輛導引原則

- 消防救災動線
符合"劃設消防車輛救災活動空間指導原則"第一條第二款規定:
"供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路,至少應保持4公尺以上之淨寬及4.5公尺以上之淨高"
檢討:本案臨接20M及8M計畫道路,淨寬大於4公尺,淨高大於4.5公尺...符合規定。
- 消防救災活動空間
符合"劃設消防車輛救災活動空間指導原則"第二條規定:
(一)長寬尺寸:十層以上建築物,應為寬八公尺、長二十公尺以上
檢討:本案規劃2處8*20M救災活動空間於20M及8M計畫道路上...符合規定。
(二)應保持平坦,不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
檢討:消防救災活動空間平坦無突出固定設施...符合規定。
(三).規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。
檢討:消防救災空間位於計畫道路路面,可承受雲梯車1.5倍載重...符合規定。
(四).坡度應在百分之五以下。
檢討:消防救災空間位於計畫道路路面,路面平坦坡度小於5%...符合規定。
(五).雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。
檢討:消防救災活動空間與本案各棟外牆開口水平距離在11M以下...符合規定。
(六).六層以上或高度超過二十公尺之建築物,應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口,其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間,如緊急進口,其替代窗戶或開口距離超過十一公尺,並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。
檢討:本案臨路部分每10M內均設緊急進口之替代窗戶,其距消防救災活動空間距離小於11公尺,故
故免規劃可供雲梯車進入建築基地之通路...符合規定。



退縮人行道景觀剖面圖
(花台與地面平齊,不
影響消防救災出入)。

- 消防救災車輛出入動線
- 避難動線
- 雲梯車救援範圍(11M範圍)
- 雲梯車消防救災活動空間
- 安全梯

消防救災及逃生動線規劃圖 1/300

圖13-1、一層消防救災空間及避難動線圖 (S: 1/300)



圖13-2、標準層消防救災空間及避難動線圖 (S: 1/300)

壹拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

由新緯建築開發股份有限公司擔任實施者，擬訂都市更新事業計畫暨權利變換計畫，採「權利變換」方式實施更新事業，並依「都市更新權利變換實施辦法」及相關規定，將更新後之建築物及土地分配與原土地所有權人。

二、權利變換分配方式及分配原則

(一) 一樓層店面選配原則

關於一樓層店面選配原則，原臨仁化路之1樓店面所有權人優先選配更新後1樓店面。

(二) 二樓以上住宅單元選配原則

各單元均供所有權人自由選配，考量本案各所有權人之可分配權利價值、須負擔差額價金之多寡、及保障欲參與選配所有權人之選配權益，更新前1戶僅能選配更新後1戶及1車位，更新前1戶共有人為2人以上，應合併選配更新後1戶。但共有人中有限制登記（查封、假扣押、假處分、破產登記）者，不得合併選配。

三、有關費用分擔

(一) 工程費用

1. 重建費用

- (1) 建築設計費用：包括建築設計、結構、消防、機電設計、簽證費及建照領取相關費用，其數額按「臺中市建築物及雜項工作物造價標準表」及「臺灣省建築師公會建築師酬金標準表」編列計算。
- (2) 營建費用：包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用，本案參考「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」提列。

(3) 空氣污染防制費：依「空氣汙染防制費收費辦法核計」及「營建工程空氣汙染防制費收費費率」，本案費率等級為第一級費率。

(4) 其他必要費用：

- a. 公寓大廈管理基金：依「公寓大廈管理條例」第18條第1項第1款所定按工程造價比例或金額提列管理基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定。
- b. 外接水、電、瓦斯管線工程費用：實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工。
- c. 建照執照相關規費：本案之建造執照規費係依「新北市工務局建築執照規費標準」，建造執照收取工程造價1/1000之規費提列。

(二) 權利變換相關費用

1. 調查費

- (1) 都市更新規劃費用：都市更新規劃包括都市更新事業計畫書及權利變換計畫書圖之擬訂及製作，並以實際訂定契約所載數額為準。
- (2) 不動產估價費用：不動產估價須委託三家估價師事務所估定價值，並以實際訂定契約所載數額為準。
- (3) 土地複丈費：土地複丈費用係依「土地鑑界、複丈及建築改良物測量費標準」計算，每單位以新台幣4,000元計收。
- (4) 鑽探費用：依基地調查點（鑽探孔）之數量：應依「建築技術規則建築構造編65條」規定。

2. 地籍整理費用：更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，本案之地

籍整理費以更新後每戶以20,000元提列。

(三) 貸款利息

實施者為實施更新事業支付工程費用、權利變換費用等所需辦理融資或自有資金之成本所支出利息，支出利息，本案資金來源全部由實施者自行籌措，融資部分為70%，自籌款部分為30%。

(四) 稅捐

依都市更新條例第30條規定，稅捐得提列共同負擔，如印花稅等應合法提列的稅捐。

(五) 管理費用

- 1.信託費用：委託信託機構之費用。
- 2.總務及人事管理費用：實施都市更新事業期間之人事費用。
- 3.銷售管理費用：折價抵付共同負擔之建物及土地應有部分之銷售費用，如包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。
- 4.風險管理費用：「權利變換」係依更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所對應獲取對應之報酬。

壹拾伍、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

本案更新前之建築物因921震災毀損，並經原臺中縣政府予以判定全倒，其地上物業已拆除完畢，地下室部分則俟營建工程發包時一併拆除。

二、合法建築物之補償與安置

本案原建物所有權人已領取政府發給之慰助金及房租津貼，故無須其他安置措施。

三、其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

壹拾陸、財務計畫

表16-1、都市更新事業實施總金費明細表

一、成本說明

(一) 土地成本

本案之土地成本係依委託專業估價者評估之更新前價值，其數額為119,083,860元整。

(二) 更新事業實施經費

本案都市更新事業計畫實施總費用為684,235,214元。詳p.16-1，表16-1、都市更新事業實施總金費明細表。以下分就各項說明之。

項目		提列成本	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用	15,243,950
		(二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	503,913,807
		(三) 空氣污染防治費	85,475
		(四) 其他必要費用	1.公寓大廈管理基金
	2.外接水、電、瓦斯管線工程費用		11,850,000
	3.建照執照相關規費		214,878
		4.建築物拆除費用 (地下室)	3,192,000
		工程費用 (A) 合計	536,624,499
貳、權利變換相關費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	9,700,000
		(二) 不動產估價費用	1,780,000
		(三) 土地複丈費	4,000
		(四) 鑽探費用	450,000
	二、更新前土地及建物測量費用		0
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		0
	四、合法建築物拆遷補償安置費 (建物租金補貼、搬遷費)		0
	五、地籍整理費用	(一) 地籍整理費	3,160,000
		(二) 信託登記、塗銷費用	2,697,572
			權利變換費用 (B) 合計
參、貸款利息 (C)	一、貸款利息		16,962,258
			貸款利息 (C) 合計
肆、稅捐 (D)	一、印花稅等應合法提列的稅捐		534,248
			稅捐 (D) 合計
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用 (E1)		0
	二、信託費用 (E2)		1,269,996
	三、總務及人事管理費用 (E3)		28,595,629
	四、銷售管理費 (E4)		34,314,755
	五、風險管理費用 (E5)		48,142,257
		管理費用 (E) 合計	112,322,637
		(A) + (B) + (C) + (D) + (E) 總計	684,235,214

壹拾陸、財務計畫

表16-1、都市更新事業實施總金費明細表

一、成本說明

(一) 土地成本

本案之土地成本係依委託專業估價者評估之更新前價值，其數額為119,083,860元整。

(二) 更新事業實施經費

本案都市更新事業計畫實施總費用為693,343,539元。詳p.16-1，表16-1、都市更新事業實施總金費明細表。以下分就各項說明之。

項目		提列成本	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用	15,457,864
		(二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	511,080,275
		(三) 空氣污染防治費	82,957
		(四) 其他必要費用	
		1.公寓大廈管理基金	2,139,669
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	11,850,000
		3.建照執照相關規費	217,934
	4.建築物拆除費用 (地下室)	3,190,200	
工程費用 (A) 合計		544,018,899	
貳、權利變換相關費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	9,700,000
		(二) 不動產估價費用	1,780,000
		(三) 土地複丈費	4,000
		(四) 鑽探費用	450,000
	二、更新前土地及建物測量費用		0
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		0
	四、合法建築物拆遷補償安置費 (建物租金補貼、搬遷費)		0
	五、地籍整理費用	(一) 地籍整理費	3,160,000
		(二) 信託登記、塗銷費用	2,697,572
	權利變換費用 (B) 合計		17,791,572
參、貸款利息 (C)	一、貸款利息	17,188,890	
	貸款利息 (C) 合計		17,188,890
肆、稅捐 (D)	一、印花稅等應合法提列的稅捐	541,629	
	稅捐 (D) 合計		541,629
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用 (E1)	0	
	二、信託費用 (E2)	1,269,996	
	三、總務及人事管理費用 (E3)	28,977,050	
	四、銷售管理費 (E4)	34,772,460	
	五、風險管理費用 (E5)	48,783,043	
管理費用 (E) 合計		113,802,549	
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) 總計		693,343,539	

(三) 工程費用 (A)

1. 重建費用

(1) 建築設計費

a. 提列依據

建築設計費包括建築設計、結構、消防、機電設計費、簽證費及建照領取相關費用，其數額按「臺中市建築物及雜項工作物造價標準表」及「臺灣省建築師公會建築師酬金標準表」編列計算。

b. 法定工程造價

本案更新後建築物構造為鋼筋混凝土造之建築物，建材設備等級採第二級建材，故單價為11,000元/m²，總樓地板面積為19,534.35m²。

$$\text{工程造價} = \text{總樓地板面積 (m}^2\text{)} \times \text{單價} = 19,534.35 \times 11,000 = 214,877,850 \text{ (元)}$$

c. 計算基準：本案以標準費率之中間值計算。

$$\begin{aligned} \text{d. 建築設計費} &= 3,000,000 \times 8\% + 12,000,000 \times 7.5\% + 45,000,000 \times 7.25\% \\ &+ (214,877,850 - 60,000,000) \times 7\% = 15,243,950 \text{ (元)} \end{aligned}$$

表16-2、建築設計費用計算明細表

法定工程造價：214,877,850元			
費率級距	標準費率 (%)	計算費率 (%)	金額計算
0萬元-300萬元	7%-9%	8.00%	240,000
300萬元-1,500萬元	6%-9%	7.50%	900,000
1,500萬元-6,000萬元	5.5%-9%	7.25%	3,262,500
6,000萬元以上	5%-9%	7.00%	10,841,450
合計			15,243,950

(2) 營建費用

包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用，本案參考「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」提列，本案更新後為地上15層、地下3層鋼筋混凝土造之建築物，建材設備等級採第二級建材

(詳p.附錄-30，附錄陸、建材設備等級表)，其造價為參照新北市所訂建築物工程造價標準單價表每坪96,905元，考量臺中市與新北市之工程物價指數差別及市場行情，酌予調整工程造價為85,277元/坪(96,905元×88%)。營建費用=19,534.35(m²)×0.3025×96,905×88%=503,913,807(元)。

表16-3、營建工程費用估算表

工程項目	單位	單價	複價	成本百分比
壹、建築工程				
假設工程	式	258	5,025,732	1.0%
基礎工程	式	3,096	60,308,781	12.0%
結構體工程	式	6,708	130,669,025	26.0%
外部裝修工程	式	1,677	32,667,256	6.5%
內部裝修工程	式	2,838	55,283,049	11.0%
門窗工程	式	1,032	20,102,927	4.0%
防水隔熱工程	式	258	5,025,732	1.0%
雜項工程	式	336	6,533,451	1.3%
景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	207	4,020,585	0.8%
設備工程(電梯、廚具)	式	826	16,082,342	3.2%
小計		17,236	335,718,880	66.8%
貳、機電工程				
電器工程	式	2,580	50,257,317	10.0%
弱電設備工程	式	516	10,051,463	2.0%
給排水工程	式	310	6,030,878	1.2%
生活廢水工程	式	310	6,030,878	1.2%
消防設備工程	式	774	15,077,195	3.0%
通風工程及空調工程	式	207	4,020,585	0.8%
小計		4,697	91,468,318	18.2%
合計(壹+貳)				
管理費(含保險、利潤)10%		2,580	50,257,317	10.0%
營業稅5%		1,290	25,128,659	5.0%
總計		25,803	503,913,807	100.00%

(三) 工程費用 (A)

1. 重建費用

(1) 建築設計費

a. 提列依據

建築設計費包括建築設計、結構、消防、機電設計費、簽證費及建照領取相關費用，其數額按「臺中市建築物及雜項工作物造價標準表」及「臺灣省建築師公會建築師酬金標準表」編列計算。

b. 法定工程造價

本案更新後建築物構造為鋼筋混凝土造之建築物，建材設備等級採第二級建材，故單價為11,000元/m²，總樓地板面積為19,812.16 m²。

工程造價 = 總樓地板面積 (m²) × 單價 = 19,812.16 × 11,000 = 217,933,760 (元)

c. 計算基準：本案以標準費率之中間值計算。

d. 建築設計費 = 3,000,000 × 8% + 12,000,000 × 7.5% + 45,000,000 × 7.25% + (217,933,760 - 60,000,000) × 7% = 15,457,864 (元)

表16-2、建築設計費用計算明細表

法定工程造價：217,933,760元			
費率級距	標準費率 (%)	計算費率 (%)	金額計算
0萬元-300萬元	7%-9%	8.00%	240,000
300萬元-1,500萬元	6%-9%	7.50%	900,000
1,500萬元-6,000萬元	5.5%-9%	7.25%	3,262,500
6,000萬元以上	5%-9%	7.00%	11,055,364
合計			15,457,864

(2) 營建費用

包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用，本案參考「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」提列，本案更新後為地上15層、地下3層鋼筋混凝土造之建築物，建材設備等級採第二級建材

(詳p.附錄-30，附錄陸、建材設備等級表)，其造價為參照新北市所訂建築物工程造價標準單價表每坪96,905元，考量臺中市與新北市之工程物價指數差別及市場行情，酌予調整工程造價為85,277元/坪 (96,905元 × 88%)。營建費用 = 19,812.16 (m²) × 0.3025 × 96,905 × 88% = 511,080,275 (元)。

表16-3、營建工程費用估算表

工程項目	單位	單價	複價	成本百分比
壹、建築工程				
假設工程	式	258	5,110,803	1.0%
基礎工程	式	3,096	61,329,633	12.0%
結構體工程	式	6,707	132,880,872	26.0%
外部裝修工程	式	1,677	33,220,218	6.5%
內部裝修工程	式	2,838	56,218,830	11.0%
門窗工程	式	1,032	20,443,210	4.0%
防水隔熱工程	式	258	5,110,803	1.0%
雜項工程	式	335	6,644,044	1.3%
景觀工程 (含庭園及綠化工程)	式	206	4,088,642	0.8%
設備工程 (電梯、廚具)	式	825	16,354,569	3.2%
小計		17,232	341,401,624	66.8%
貳、機電工程				
電器工程	式	2,580	51,108,028	10.0%
弱電設備工程	式	516	10,221,606	2.0%
給排水工程	式	310	6,132,963	1.2%
生活廢水工程	式	310	6,132,963	1.2%
消防設備工程	式	773	15,332,408	3.0%
通風工程及空調工程	式	206	4,088,642	0.8%
小計		4,695	93,016,610	18.2%
合計 (壹+貳)				
管理費 (含保險、利潤) 10%		2,580	51,108,028	10.0%
營業稅 5%		1,290	25,554,014	5.0%
總計		25,797	511,080,275	100.00%

(3) 空氣污染防治費

依「空氣汙染防制費收費辦法」核計及「營建工程空氣汙染防制費收費率」，本案費率等級為第一級費率，且建築構造為鋼筋混凝土，建築面積為1,153.50m²，空氣汙染防制費率為2.47元/m²/月。

$$\begin{aligned} \text{空氣汙染防制費} &= \text{建築面積 (m}^2\text{)} \times \text{費率} \times \text{期間} \\ &= 1,153.50 \times 2.47 \times 30 \text{月} = 85,475 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(4) 其他必要費用

a. 公寓大廈管理基金

依「公寓大廈管理條例」第18條第1項第1款所定按工程造價比例或金額提列管理基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定。

$$\begin{aligned} \text{公寓大廈管理基金} &= 10,000,000 \times 2\% + 90,000,000 \times 1.5\% + \\ & (214,877,850 - 100,000,000) \times 0.5\% = 2,124,389 \text{ (元)} \end{aligned}$$

表16-4、公寓大廈管理基金明細表

費率級距	費率 (%)	金額計算
0 萬元-1,000 萬元	2.0 %	200,000
1,000 萬元-10,000 萬元	1.5 %	1,350,000
10,000 萬元-100,000 萬元	0.5 %	574,389
合計		2,124,389

b. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工。前項所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。

$$\begin{aligned} \text{本案更新後戶數為158戶，每戶以費用75,000元計，本案外接水、電、} \\ \text{瓦斯管線工程費用：} 75,000 \times 158 = 11,850,000 \text{ (元)。} \end{aligned}$$

c. 建造執照相關規費

本案之建造執照規費係依「新北市工務局建築執照規費標準」，建造執照收取工程造價1/1000之規費提列。

$$\begin{aligned} \text{建照執照費用} &= \text{工程造價} \times 0.1\% \\ &= 214,877,850 \times 0.1\% \\ &= 214,878 \text{ (元)} \end{aligned}$$

d. 建築物拆除費用 (地下室)

本案建築物地下室未拆除部分面積為1,757.70m² (約531.70坪)，並參考市場行情建築物拆除費每坪以6,000元計。

$$= 6,000 \text{ 元/坪} \times 531.70 \text{ 坪} = 3,190,200 \text{ 元}$$

$$\begin{aligned} \text{工程費用 (A) 合計為：} 15,243,950 + 503,913,807 + 85,475 + 2,124,389 + \\ 11,850,000 + 214,878 + 3,190,200 = 536,624,499 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(四) 權利變換相關費用 (B)

1. 調查費

(1) 都市更新規劃費用

都市更新規劃包括都市更新事業計畫書及權利變換計畫書圖之擬定及製作，其費用上限係參考「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列標準」計算，並以實際訂定契約所載數額為準。

$$p1 = 30 \text{ (萬元)}$$

$$p2 = 50 \text{ (萬元)}$$

$$\begin{aligned} p3 &= 100 \text{ 萬元} + (1,978.00 \text{ m}^2 \times 0.1 \text{ 萬元}) + (20 \text{ 人} \times 6 \text{ 萬元} + 80 \text{ 人} \times 4 \text{ 萬元} \\ & + 57 \text{ 人} \times 2.5 \text{ 萬元}) \\ &= 100 + 197.8 + 582.5 = 880.3 \text{ (萬元)} \end{aligned}$$

(3) 空氣污染防治費

依「空氣汙染防制費收費辦法」核計及「營建工程空氣汙染防制費收費費率」，本案費率等級為第一級費率，且建築構造為鋼筋混凝土，建築面積為1,119.52m²，空氣汙染防制費率為2.47元/m²/月。

$$\begin{aligned} \text{空氣汙染防制費} &= \text{建築面積 (m}^2\text{)} \times \text{費率} \times \text{期間} \\ &= 1,119.52 \times 2.47 \times 30 \text{月} = 82,957 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(4) 其他必要費用

a. 公寓大廈管理基金

依「公寓大廈管理條例」第18條第1項第1款所定按工程造價比例或金額提列管理基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定。

$$\begin{aligned} \text{公寓大廈管理基金} &= 10,000,000 \times 2\% + 90,000,000 \times 1.5\% + \\ & (217,933,760 - 100,000,000) \times 0.5\% = 2,139,669 \text{ (元)} \end{aligned}$$

表16-4、公寓大廈管理基金明細表

費率級距	費率 (%)	金額計算
0 萬元-1,000 萬元	2.0 %	200,000
1,000 萬元-10,000 萬元	1.5 %	1,350,000
10,000 萬元-100,000 萬元	0.5 %	589,669
合計		2,139,669

b. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工。前項所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。

$$\begin{aligned} \text{本案更新後戶數為158戶，每戶以費用75,000元計，本案外接水、電、} \\ \text{瓦斯管線工程費用：} 75,000 \times 158 = 11,850,000 \text{ (元)。} \end{aligned}$$

c. 建造執照相關規費

本案之建造執照規費係依「新北市工務局建築執照規費標準」，建造執照收取工程造價1/1000之規費提列。

$$\begin{aligned} \text{建照執照費用} &= \text{工程造價} \times 0.1\% \\ &= 217,933,760 \times 0.1\% \\ &= 217,934 \text{ (元)} \end{aligned}$$

d. 建築物拆除費用 (地下室)

本案建築物地下室未拆除部分面積為1,757.70m² (約531.70坪)，並參考市場行情建築物拆除費每坪以6,000元計。

$$= 6,000 \text{ 元/坪} \times 531.70 \text{ 坪} = 3,190,200 \text{ 元}$$

$$\begin{aligned} \text{工程費用 (A) 合計為：} & 15,457,864 + 511,080,275 + 82,957 + 2,139,669 + \\ & 11,850,000 + 217,934 + 3,190,200 = 544,018,899 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(四) 權利變換相關費用 (B)

1. 調查費

(1) 都市更新規劃費用

都市更新規劃包括都市更新事業計畫書及權利變換計畫書圖之擬定及製作，其費用上限係參考「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列標準」計算，並以實際訂定契約所載數額為準。

$$p1 = 30 \text{ (萬元)}$$

$$p2 = 50 \text{ (萬元)}$$

$$\begin{aligned} p3 &= 100 \text{ 萬元} + (1,978.00 \text{ m}^2 \times 0.1 \text{ 萬元}) + (20 \text{ 人} \times 6 \text{ 萬元} + 80 \text{ 人} \times 4 \text{ 萬元} \\ & + 57 \text{ 人} \times 2.5 \text{ 萬元}) \\ &= 100 + 197.8 + 582.5 = 880.3 \text{ (萬元)} \end{aligned}$$

$p4=150$ (萬元)

合計：1,110.3 (萬元)

本案實際合約認列費用為970 (萬元) < 1,110.3 (萬元)。

詳p.附錄-32，附錄柒、一、都市更新規劃費用委託合約書。

(2) 不動產估價費用

不動產估價須委託三家估價師事務所估定價值，以實際訂定契約所載數額為準。不動產估價須委託三家估價師事務所辦理相關估價作業，三家估價作業總不動產估價費用及委託專業團體協助審查總費用為178萬元。

(3) 土地複丈費

土地複丈費用係依「土地鑑界、複丈及建築改良物測量費標準」計算，每單位以新台幣4,000元計收。

土地複丈費 = 土地筆數 × 單價 = 1筆 × 4,000 = 4,000 (元)

(4) 鑽探費用

a. 基地調查點 (鑽探孔) 之數量：應依「建築技術規則建築構造編65條」規定：基地面積每600m²或建築物基礎所涵蓋面積每300m²者，應設一調查點。

b. 本案鑽探孔之數量：

依基地面積： $1,978.00 \div 600 \doteq 4$ 孔

依建築物基礎： $1,581.96 \div 300 \doteq 6$ 孔

取高者：6孔。

本案基地鑽探孔數為6孔，每孔以75,000元計，本案鑽探費用為 =

$75,000 \times 6$ (孔) = 450,000 (元)

2. 地籍整理費用

(1) 地籍整理費

更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用；本案之地籍整理費原則以更新後每戶以20,000元提列，並無另加地政機關行政規費。

地籍整理費 = $20,000 \times 158$ 戶 = 3,160,000 (元)

(2) 信託登記及塗銷費

包括信託登記規費、信託塗銷登記規費及地政士費用。

a. 信託登記、信託塗銷登記之規費

依土地法第76條之規定，權利人應按信託權利價值千分之一繳納登記費，而信託財產權利價值之計算係依公告現值計算。本案依102年之公告現值計算，本案更新單元土地公告總現值合計為 $22,642 \times 1,978.00 = 44,785,876$ (元)。

信託登記規費 = $44,785,876 \times 0.1\% = 44,786$ (元)

信託塗銷登記規費 = $44,785,876 \times 0.1\% = 44,786$ (元)

小計： $44,786 + 44,786 = 89,572$ (元)

b. 信託登記、信託塗銷登記之地政士費用

係依財政部之稽徵機關核算100年度執行業務者收入標準計算，信託登記費於直轄市以更新前戶數每戶8,000元計，而信託登記塗銷非屬一般塗銷，而亦屬信託財產之移轉登記，故其費用應比照信託登記費於直轄市以更新前戶數每戶8,000元計：

信託登記費 = 163 戶 × 8,000 = 1,304,000 (元)

信託登記塗銷費 = 163 戶 × 8,000 = 1,304,000 (元)

$p4=150$ (萬元)

合計：1,110.3 (萬元)

本案實際合約認列費用為970 (萬元) < 1,110.3 (萬元)。

詳p.附錄-32，附錄柒、一、都市更新規劃費用委託合約書。

(2) 不動產估價費用

不動產估價須委託三家估價師事務所估定價值，以實際訂定契約所載數額為準。不動產估價須委託三家估價師事務所辦理相關估價作業，三家估價作業總不動產估價費用及委託專業團體協助審查總費用為178萬元。

(3) 土地複丈費

土地複丈費用係依「土地鑑界、複丈及建築改良物測量費標準」計算，每單位以新台幣4,000元計收。

土地複丈費 = 土地筆數 × 單價 = 1筆 × 4,000 = 4,000 (元)

(4) 鑽探費用

a. 基地調查點 (鑽探孔) 之數量：應依「建築技術規則建築構造編65條」規定：基地面積每600m²或建築物基礎所涵蓋面積每300m²者，應設一調查點。

b. 本案鑽探孔之數量：

依基地面積： $1,978.00 \div 600 \doteq 4$ 孔

依建築物基礎： $1,581.96 \div 300 \doteq 6$ 孔

取高者：6孔。

本案基地鑽探孔數為6孔，每孔以75,000元計，本案鑽探費用為 =

$75,000 \times 6$ (孔) = 450,000 (元)

2. 地籍整理費用

(1) 地籍整理費

更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用；本案之地籍整理費原則以更新後每戶以20,000元提列，並無另加地政機關行政規費。

地籍整理費 = $20,000 \times 158$ 戶 = 3,160,000 (元)

(2) 信託登記及塗銷費

包括信託登記規費、信託塗銷登記規費及地政士費用。

a. 信託登記、信託塗銷登記之規費

依土地法第76條之規定，權利人應按信託權利價值千分之一繳納登記費，而信託財產權利價值之計算係依公告現值計算。本案依102年之公告現值計算，本案更新單元土地公告總現值合計為 $22,642 \times 1,978.00 = 44,785,876$ (元)。

信託登記規費 = $44,785,876 \times 0.1\% = 44,786$ (元)

信託塗銷登記規費 = $44,785,876 \times 0.1\% = 44,786$ (元)

小計： $44,786 + 44,786 = 89,572$ (元)

b. 信託登記、信託塗銷登記之地政士費用

係依財政部之稽徵機關核算100年度執行業務者收入標準計算，信託登記費於直轄市以更新前戶數每戶8,000元計，而信託登記塗銷非屬一般塗銷，而亦屬信託財產之移轉登記，故其費用應比照信託登記費於直轄市以更新前戶數每戶8,000元計：

信託登記費 = 163 戶 × 8,000 = 1,304,000 (元)

信託登記塗銷費 = 163 戶 × 8,000 = 1,304,000 (元)

小計：1,304,000+1,304,000=2,608,000（元）

合計：89,572+2,608,000=2,697,572（元）

權利變換相關費用（B）合計為：9,700,000+1,780,000+4,000+450,000+3,160,000+2,697,572=17,791,572（元）

（五）貸款利息（C）

1.貸款利息

有關都市更新工程費用及權利變換相關費用貸款利率，依中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為基準，本案參考102年9月之「中央銀行公布之五大銀行平均基準利率」為2.88%，「郵政儲金存款利率」為1.37%，並採自有資金30%，融資資金70%提列。

貸款利息=（工程費用+權利變換費用-公寓大廈管理基金）×資金比例×年息百分率×更新期間折半計算

= {（536,624,499 + 17,791,572 - 2,124,389）×30%×1.47%+（536,624,499 + 17,791,572 - 2,124,389）×70%×2.88% } ×2.5÷2=16,962,258（元）

貸款利息為：16,962,258（元）

（六）稅捐（D）

1.印花稅等應合法提列的稅捐

（建築設計費用+營建費用+鑽探費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+地籍整理費用扣除行政規費）×0.1%=（15,243,950+503,913,807+450,000+9,700,000+1,780,000+3,160,000）×0.1%=534,248（元）

稅捐合計為：534,248（元）

（七）管理費用（E）

1.行政作業費用（E1）

本案無須提列行政作業費用。

2.信託費用（E2）

依實際委任內容，本案實際報價費用為1,269,996（元），詳p.附錄-33。

3.總務及人事管理費用（E3）

本項費用包含開發整合階段至未來核定後之興建階段及辦理驗收、交屋等作業為止期間之人事、行政管理及總務等費用，其費率以5%計算。

=（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐）×5%

=（536,624,499+17,791,572+16,962,258+534,248）×5%

=28,595,629（元）

4.銷售管理費用（E4）

=（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐）×6%

=（536,624,499+17,791,572+16,962,258+534,248）×6%

=34,314,755（元）

5.風險管理費用（E5）

=（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+信託費用+總務及人事管理費用）×8%

=（536,624,499+17,791,572+16,962,258+534,248+1,269,996+28,595,629

）×8%=48,142,257（元）

管理費用（E）合計為：1,269,996+28,595,629 + 34,314,755 + 48,142,257

=112,322,637（元）

（八）本案都更新事業實施總費用為：

536,624,499+17,791,572+16,962,258+534,248+112,322,637=684,235,214 元

小計：1,304,000+1,304,000=2,608,000（元）

合計：89,572+2,608,000=2,697,572（元）

權利變換相關費用（B）合計為：9,700,000+1,780,000+4,000+450,000+3,160,000+2,697,572=17,791,572（元）

（五）貸款利息（C）

1. 貸款利息

有關都市更新工程費用及權利變換相關費用貸款利率，依中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為基準，本案參考102年9月之「中央銀行公布之五大銀行平均基準利率」為2.88%，「郵政儲金存款利率」為1.37%，並採自有資金30%，融資資金70%提列。

貸款利息=（工程費用+權利變換費用-公寓大廈管理基金）×資金比例×年息百分率×更新期間折半計算

= { (544,018,899 + 17,791,572 - 2,139,669) × 30% × 1.47% + (544,018,899 + 17,791,572 - 2,139,669) × 70% × 2.88% } × 2.5 ÷ 2 = 17,188,890（元）

貸款利息為：17,188,890（元）

（六）稅捐（D）

1. 印花稅等應合法提列的稅捐

（建築設計費用+營建費用+鑽探費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+地籍整理費用扣除行政規費）×0.1% = (15,457,864 + 511,080,275 + 450,000 + 9,700,000 + 1,780,000 + 3,160,000) × 0.1% = 541,629（元）

稅捐合計為：541,629（元）

（七）管理費用（E）

1. 行政作業費用（E1）

本案無須提列行政作業費用。

2. 信託費用（E2）

依實際委任內容，本案實際報價費用為1,269,996（元），詳p.附錄-33。

3. 總務及人事管理費用（E3）

本項費用包含開發整合階段至未來核定後之興建階段及辦理驗收、交屋等作業為止期間之人事、行政管理及總務等費用，其費率以5%計算。

=（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐）×5%

=（544,018,899 + 17,791,572 + 17,188,890 + 541,629）×5%

= 28,977,050（元）

4. 銷售管理費用（E4）

=（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐）×6%

=（544,018,899 + 17,791,572 + 17,188,890 + 541,629）×6%

= 34,772,460（元）

5. 風險管理費用（E5）

=（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+信託費用+總務及人事管理費用）×8%

=（544,018,899 + 17,791,572 + 17,188,890 + 541,629 + 1,269,996 +

28,977,050）×8% = 48,783,043（元）

管理費用（E）合計為：1,269,996 + 28,977,050 + 34,772,460 + 48,783,043

= 113,802,549（元）

（八）本案都更新事業實施總費用為：

544,018,899 + 17,791,572 + 17,188,890 + 541,629 + 113,802,549 = 693,343,539元。

二、收入說明

(一) 建物價值

本案更新後之總銷售樓地板面積估算為5,657.08坪（不含地下室停車空間），其中1層店舖面積約為98.34坪，平均銷售單價222,000元/坪；3層（含）以上住宅使用面積約為5,558.74坪，平均銷售單價141,772元/坪；合計本案建物總價值預估可達809,912,296元。

(二) 停車位價值

本案共設計停車位數計有156席汽車停車位，總計本案停車位價值預估可達110,850,000元。

(三) 更新後建築物總價值

本案更新後總價值為建物價值加上停車位價值，合計為920,762,296元。

表16-5、更新後總價值表

項目		數量	單價	複價	適合410cm以下車輛：	
建物	3F以上 住宅使用	5,558.74 (坪)	141,772	788,083,036		
	2F 社區公益設施	-	-	-		
	1F 店舖使用	98.34 (坪)	222,000	21,829,260		
	建築價值小計	5,657.13 (坪)		809,912,296		
停車位	B1 平面(大)	34 (席)	1,000,000	34,000,000		
		1 (席)	900,000	900,000	車位編號：131	
	B1 平面(小)	4 (席)	950,000	3,800,000		
		35 (席)	900,000	31,500,000		
	B2 平面(大)	1 (席)	800,000	800,000	車位編號：93	
		2 (席)	850,000	1,700,000		
	B3 平面(大)	1 (席)	800,000	1,600,000		
		1 (席)	700,000	700,000	車位編號：27	
		1 (席)	750,000	750,000		
		B3 機械(上)	36 (席)	500,000	18,000,000	
			2 (席)	450,000	900,000	車位編號：13、15
		B3 機械(下)	36 (席)	450,000	16,200,000	
2 (席)	400,000		800,000	車位編號：14、16		
停車位價值小計		156 (席)		110,850,000		
更新後總價值				920,762,296		

三、成本收入分析

本案以權利變換方式實施，由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者。以下就土地所有權人及實施者之總收入及總支出加以說明。其每年之收支詳p.16-8，表16-6、現金流量分析表。

(一) 實施者

本案更新事業實施總成本（共同負擔費用）為684,235,214元，實施者支付上述共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，故實施者之損益如下：

實施者＝更新後應分配土地及建築物價值－（共同負擔費用－風險管理費）

$$= 684,235,214 \text{ 元} - (684,235,214 - 48,142,257) = 48,142,257$$

以更新前土地價值計算，施工工期為2.5年，則實施者之年投資報酬率

$$= 48,142,257 \div (684,235,214 - 48,142,257) \div 2.5 \times 100\% = 3.03\%$$

(二) 土地所有權人

本案土地所有權人提供土地共1,978.00 m²，更新前土地價值經評估後為119,083,860元。依總銷金額920,762,296元扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後應分配權利價值為計算如下：

更新後應分配權利價值＝更新後總價值－共同負擔費用

$$= 920,762,296 \text{ 元} - 684,235,214 \text{ 元}$$

$$= 236,527,082 \text{ 元}$$

土地所有權人損益＝更新後應分配權利價值－更新前土地價值

$$= 236,527,082 \text{ 元} - 119,083,860 \text{ 元}$$

$$= 117,443,222 \text{ 元}$$

二、收入說明

(一) 建物價值

本案更新後之總銷售樓地板面積估算為5,736.10坪（不含地下室停車空間），其中1層店舖面積約為99.86坪，平均銷售單價222,000元/坪；3層（含）以上住宅使用面積約為5,636.24坪，平均銷售單價141,800元/坪；合計本案建物總價值預估可達821,413,121元。

(二) 停車位價值

本案共設計停車位數計有156席汽車停車位，總計本案停車位價值預估可達110,850,000元。

(三) 更新後建築物總價值

本案更新後總價值為建物價值加上停車位價值，合計為932,263,121元。

表16-5、更新後總價值表

項目		數量	單價	複價	適合410cm以下車輛：	
建物	3F以上 住宅使用	5,636.24 (坪)	141,800	799,244,201		
	2F 社區公益設施	—	—	—		
	1F 店舖使用	99.86 (坪)	222,000	22,168,920		
	建築價值小計	5,736.10 (坪)		821,413,121		
停車位	B1 平面(大)	34 (席)	1,000,000	34,000,000		
		1 (席)	900,000	900,000	車位編號：131	
	B2 平面(小)	4 (席)	950,000	3,800,000		
		35 (席)	900,000	31,500,000		
	B3 平面(大)	1 (席)	800,000	800,000	車位編號：93	
		2 (席)	850,000	1,700,000		
	B3 平面(小)	1 (席)	800,000	1,600,000		
		1 (席)	700,000	700,000	車位編號：27	
		1 (席)	750,000	750,000		
		機械(上)	36 (席)	500,000	18,000,000	
			2 (席)	450,000	900,000	車位編號：13、15
機械(下)	36 (席)	450,000	16,200,000			
	2 (席)	400,000	800,000	車位編號：14、16		
停車位價值小計		156 (席)		110,850,000		
更新後總價值				932,263,121		

三、成本收入分析

本案以權利變換方式實施，由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者。以下就土地所有權人及實施者之總收入及總支出加以說明。其每年之收支詳p.16-8，表16-6、現金流量分析表。

(一) 實施者

本案更新事業實施總成本（共同負擔費用）為693,343,539元，實施者支付上述共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，故實施者之損益如下：

實施者＝更新後應分配土地及建築物價值－（共同負擔費用－風險管理費）

$$= 693,343,539 \text{元} - (693,343,539 - 48,783,043) = 48,783,043$$

以更新前土地價值計算，施工工期為2.5年，則實施者之年投資報酬率

$$= 48,783,043 \div (693,343,539 - 48,783,043) \div 2.5 \times 100\% = 3.03\%$$

(二) 土地所有權人

本案土地所有權人提供土地共1,978.00 m²，更新前土地價值經評估後為119,083,860元。依總銷金額932,263,121元扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後應分配權利價值為計算如下：

更新後應分配權利價值＝更新後總價值－共同負擔費用

$$= 932,263,121 \text{元} - 693,343,539 \text{元}$$

$$= 238,919,582 \text{元}$$

土地所有權人損益＝更新後應分配權利價值－更新前土地價值

$$= 238,919,582 \text{元} - 119,083,860 \text{元}$$

$$= 119,835,722 \text{元}$$

以更新前土地價值計算，施工工期為2.5年，則土地所有權人之年投資報酬率
= (117,443,222元 ÷ 119,083,860元) ÷ 2.5 × 100% = 39.45%

(三) 整體收益

整體益本比 = (更新後總價值 - 共同負擔費用 - 更新前土地價值) ÷ (更新前土地價值 + 共同負擔費用) × 100%

= (920,762,296元 - 684,235,214元 - 119,083,860元) ÷ (119,083,860元 + 684,235,214元) × 100% = 14.62%

則整體之年投資報酬率 = 整體益本比 ÷ 施工工期

= 14.62% ÷ 2.5

= 5.85%

四、共同負擔比例

(一) 費用負擔總額

本案共同負擔總費用為684,235,214元。

(二) 更新後總價值

本案更新後土地及建築物總價值為920,762,296元。

(三) 平均費用負擔比例

(共同負擔費用總額 ÷ 更新後總價值) × 100%

= (684,235,214元 ÷ 920,762,296元) × 100%

= 74.31%

以更新前土地價值計算，施工工期為2.5年，則土地所有權人之年投資報酬率
= (119,835,722元 ÷ 119,083,860元) ÷ 2.5 × 100% = 40.25%

(三) 整體收益

整體益本比 = (更新後總價值 - 共同負擔費用 - 更新前土地價值) ÷ (更新前土地價值 + 共同負擔費用) × 100%
= (932,263,121元 - 693,343,539元 - 119,083,860元) ÷ (119,083,860元 + 693,343,539元) × 100% = 14.75%

則整體之年投資報酬率 = 整體益本比 ÷ 施工工期
= 14.75% ÷ 2.5
= 5.90%

四、共同負擔比例

(一) 費用負擔總額

本案共同負擔總費用為693,343,539元。

(二) 更新後總價值

本案更新後土地及建築物總價值為932,263,121元。

(三) 平均費用負擔比例

(共同負擔費用總額 ÷ 更新後總價值) × 100%
= (693,343,539元 ÷ 932,263,121元) × 100%
= 74.37%

表16-6、現金流量分析表

現金項目	準備期(建照前) 第1-12月份	第13-16月份	第17-20月份	第21-24月份	第25-28月份	第29-32月份	第33-36月份	第37-40月份	第41-44月份	第45-48月份	總計
現金流入											
實施者自籌	15,000,000	15,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	5,270,564	205,270,564
銀行融資款	47,896,465	47,896,465	47,896,465	47,896,465	47,896,465	47,896,465	47,896,465	47,896,465	47,896,465	47,896,465	478,964,650
房屋銷售價金		61,581,169	8,797,310	8,797,310	8,797,310	8,797,310	8,797,310	8,797,310	8,797,310	561,072,875	684,235,214
現金流入總計：	62,896,465	124,477,634	86,693,775	86,693,775	86,693,775	76,693,775	76,693,775	76,693,775	76,693,775	614,239,904	1,368,470,428
現金支出											
建築設計費用	7,621,975									7,621,975	15,243,950
營建費用		55,990,000	55,990,000	55,990,000	55,990,000	55,990,000	55,990,000	55,990,000	55,990,000	55,993,807	503,913,807
空氣污染防治費	85,475										85,475
公寓大廈公共基金										2,124,389	2,124,389
外接水、電、瓦斯管線工程費用										11,850,000	11,850,000
建照執照相關規費	214,878										214,878
建築物拆除費用(地下室)	3,192,000										3,192,000
都市更新規劃費用	9,700,000										9,700,000
不動產估價費用	1,780,000										1,780,000
土地複丈費										4,000	4,000
鑽探費用	450,000										450,000
地籍整理費用										5,857,572	5,857,572
信託費用	1,269,996										1,269,996
人事行政管理費用	2,859,563	2,859,563	2,859,563	2,859,563	2,859,563	2,859,563	2,859,563	2,859,563	2,859,563	2,859,562	28,595,629
銷售管理費用		8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	460,000	460,000	460,000	460,000	474,755	34,314,755
都市計畫變更負擔費用	0										0
現金支出總計：	27,173,887	66,849,563	66,849,563	66,849,563	66,849,563	59,309,563	59,309,563	59,309,563	59,309,563	86,786,060	618,596,451
稅前息前現金流入淨額：	35,722,578	57,628,071	19,844,212	19,844,212	19,844,212	17,384,212	17,384,212	17,384,212	17,384,212	527,453,844	749,873,977
稅前息前期初現金餘額：	35,722,578	93,350,649	113,194,861	133,039,073	152,883,285	170,267,497	187,651,709	205,035,921	222,420,133	749,873,977	
現金流出【借款部分】											
貸款利息	308,405	616,810	925,215	1,233,619	1,542,024	1,850,429	2,158,834	2,467,239	2,775,644	3,084,039	16,962,258
稅捐										534,248	534,248
本金償還										478,964,650	478,964,650
合計：	308,405	616,810	925,215	1,233,619	1,542,024	1,850,429	2,158,834	2,467,239	2,775,644	482,582,937	496,461,156
稅後息後淨現金流量：	35,414,173	57,011,261	18,918,997	18,610,593	18,302,188	15,533,783	15,225,378	14,916,973	14,608,568	44,870,907	253,412,821
稅後息後淨現金累計：	35,414,173	92,425,434	111,344,431	129,955,024	148,257,212	163,790,995	179,016,373	193,933,346	208,541,914	253,412,821	

表16-6、現金流量分析表

現金項目	準備期(建照前) 第1-12月份	第13-16月份	第17-20月份	第21-24月份	第25-28月份	第29-32月份	第33-36月份	第37-40月份	第41-44月份	第45-48月份	總計
現金流入											
實施者自籌	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	28,003,062	208,003,062
銀行融資款	48,534,048	48,534,048	48,534,048	48,534,048	48,534,048	48,534,048	48,534,048	48,534,048	48,534,048	48,534,045	485,340,477
房屋銷售價金		62,400,919	8,914,417	8,914,417	8,914,417	8,914,417	8,914,417	8,914,417	8,914,417	568,541,701	693,343,539
現金流入總計：	68,534,048	130,934,967	77,448,465	77,448,465	77,448,465	77,448,465	77,448,465	77,448,465	77,448,465	645,078,808	1,386,687,078
現金支出											
建築設計費用	7,728,932									7,728,932	15,457,864
營建費用		56,790,000	56,790,000	56,790,000	56,790,000	56,790,000	56,790,000	56,790,000	56,790,000	56,760,275	511,080,275
空氣污染防治費	82,957										82,957
公寓大廈公共基金										2,139,669	2,139,669
外接水、電、瓦斯管線工程費用										11,850,000	11,850,000
建照執照相關規費	217,934										217,934
建築物拆除費用(地下室)	3,190,200										3,190,200
都市更新規劃費用	9,700,000										9,700,000
不動產估價費用	1,780,000										1,780,000
土地複丈費										4,000	4,000
鑽探費用	450,000										450,000
地籍整理費用										5,857,572	5,857,572
信託費用	1,269,996										1,269,996
人事行政管理費用	2,897,705	2,897,705	2,897,705	2,897,705	2,897,705	2,897,705	2,897,705	2,897,705	2,897,705	2,897,705	28,977,050
銷售管理費用		8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	550,000	550,000	550,000	550,000	572,460	34,772,460
都市計畫變更負擔費用	0										0
現金支出總計：	27,317,724	67,687,705	67,687,705	67,687,705	67,687,705	60,237,705	60,237,705	60,237,705	60,237,705	87,810,613	626,829,977
稅前息前現金流入淨額：	41,216,324	63,247,262	9,760,760	9,760,760	9,760,760	17,210,760	17,210,760	17,210,760	17,210,760	557,268,195	759,857,101
稅前息前期初現金餘額：	41,216,324	104,463,586	114,224,346	123,985,106	133,745,866	150,956,626	168,167,386	185,378,146	202,588,906	759,857,101	
現金流出【借款部分】											
貸款利息	312,525	625,051	937,576	1,250,101	1,562,626	1,875,152	2,187,677	2,500,202	2,812,728	3,125,252	17,188,890
稅捐										541,629	541,629
本金償還										485,340,477	485,340,477
合計：	312,525	625,051	937,576	1,250,101	1,562,626	1,875,152	2,187,677	2,500,202	2,812,728	489,007,358	503,070,996
稅後息後淨現金流量：	40,903,799	62,622,211	8,823,184	8,510,659	8,198,134	15,335,608	15,023,083	14,710,558	14,398,032	68,260,837	256,786,105
稅後息後淨現金累計：	40,903,799	103,526,010	112,349,194	120,859,853	129,057,987	144,393,595	159,416,678	174,127,236	188,525,268	256,786,105	

壹拾柒、管理維護計畫

一、管理維護計畫

(一) 管理委員會

為處理區分所有關係所生事務，由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成包括主任委員1名、副主任委員1名、財務委員1名、委員9名，並設置候補委員2名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前15日由召集人公告分區範圍及分配名額。

(二) 住戶費用負擔及收支基準

- 1.區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項公共基金及管理費。
- 2.管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- 3.區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算。

(三) 管理事項

1.費用管理

管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

2.停車位管理

本建物總共規劃156部汽車停車位、158部機車停車位。

- (1) 地上一層：設置機車停車位158個。
- (2) 地下一層：設置平面式汽車停車位39部。
- (3) 地下二層：設置平面式汽車停車位38個。
- (4) 地下三層：設置平面式汽車停車位3個、機械停車位76個。

(四) 特別約定

本案無。

二、住戶管理規約

本案之住戶管理規約草案請詳p.附錄-6，附錄肆、公寓大廈規約（草案）。

壹拾捌、效益評估

本案以都市更新方式重建並與周邊公共設施開闢，其可預期效益如下：

一、對居民之效益

- 1.重建住宅大樓打造社區家園，配合原住戶需求進行規劃重建，以符合住戶需求。
- 2.藉由提升防震強度，確保居民身家財產安全。
- 3.大多數居民均能積極參予重建，藉以凝聚社區意識。以創造永續發展之社區整體營造理想。

二、對整體環境之效益

- 1.恢復本地區都市機能，增進土地利用價值。
- 2.增進里鄰關係，改善社會治安。
- 3.改善整體居住環境，提昇都市景觀。
- 4.促進土地之再開發利用，復甦都市機能，增進公共利益。

表18-1、計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地使用	建物拆除後閒置未用，不符合土地效益。 周邊多為老舊透天厝，原有建物為當地少有之住宅大樓。	透過都市更新之推動，加速災後重建，發揮土地最大開發效益。 維持原有住宅大樓規劃，打造高品質的住商混合大樓社區。
建築使用	舊有建築物耐震強度不足，於921地震受災判定全倒並已全數拆除。	規劃設計住商混合大樓，提供現代化的防災防震技術以及排水設施，使環境問題改善。
視覺景觀	建築物拆除後土地荒廢閒置，雖已架置圍籬美化，但仍常有周邊居民傾倒廢棄物。	高層之集合住宅改善當地環境，賦與嶄新面貌，提供良好視覺景觀。

壹拾柒、管理維護計畫

一、管理維護計畫

(一) 管理委員會

為處理區分所有關係所生事務，由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成包括主任委員1名、副主任委員1名、財務委員1名、委員9名，並設置候補委員2名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前15日由召集人公告分區範圍及分配名額。

(二) 住戶費用負擔及收支基準

- 1.區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項公共基金及管理費。
- 2.管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- 3.區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算。

(三) 管理事項

1.費用管理

管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

2.停車位管理

法定車位90個及自設車位69個，實設停車位159個。機車停車位法定機車位158個，實設機車位158個。

- (1) 地上二層：地上二層規劃管委會使用空間、機車停車位129個。
 - (2) 地上一層：室外車位一個、機車停車位27個。
 - (3) 地下一層：設置平面式汽車停車位39部。
 - (4) 地下二層：設置平面式汽車停車位39個。
 - (5) 地下三層：設置平面式汽車停車位4個、機械停車位76個、機車位2個。
- 5.標準層：地上一層2個住宅單元。地上三至十五層規劃156個住宅單元。

(四) 特別約定

本案無。

二、住戶管理規約

本案之住戶管理規約草案請詳p.附錄-6，附錄肆、公寓大廈規約（草案）。

壹拾捌、效益評估

本案以都市更新方式重建並與周邊公共設施開闢，其可預期效益如下：

一、對居民之效益

- 1.重建住宅大樓打造社區家園，配合原住戶需求進行規劃重建，以符合住戶需求。
- 2.藉由提升防震強度，確保居民身家財產安全。
- 3.大多數居民均能積極參予重建，藉以凝聚社區意識。以創造永續發展之社區整體營造理想。

二、對整體環境之效益

- 1.恢復本地區都市機能，增進土地利用價值。
- 2.增進里鄰關係，改善社會治安。
- 3.改善整體居住環境，提昇都市景觀。
- 4.促進土地之再開發利用，復甦都市機能，增進公共利益。

表18-1、計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地使用	建物拆除後閒置未用，不符合土地效益。 周邊多為老舊透天厝，原有建物為當地少有之住宅大樓。	透過都市更新之推動，加速災後重建，發揮土地最大開發效益。 維持原有住宅大樓規劃，打造高品質的住商混合大樓社區。
建築使用	舊有建築物耐震強度不足，於921地震受災判定全倒並已全數拆除。	規劃設計住商混合大樓，提供現代化的防災防震技術以及排水設施，使環境問題改善。
視覺景觀	建築物拆除後土地荒廢閒置，雖已架置圍籬美化，但仍常有周邊居民傾倒廢棄物。	高層之集合住宅改善當地環境，賦與嶄新面貌，提供良好視覺景觀。

壹拾玖、實施進度

表19-1、都市更新事業實施進度表

序號	作業項目	102年	103年	104年	105年					106年	107年	108年							
		12月	1月-12月	1月-12月	1月-7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月~12月	1月~12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
1	事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施																		
2	申請建造執照																		
3	申請更新期間稅捐減免																		
4	土地補償金發放作業																		
5	工程施工																		
6	申請使用執照																		
7	送水送電																		
8	申請測量																		
9	釐正圖冊																		
10	接管																		
11	計算及找補差額價金																		
12	產權登記																		
13	申請更新後稅捐減免																		
14	更新成果備查																		

註：有關主管機關審核、審議時程，以實際發生時程為準。

壹拾玖、實施進度

表19-2-變、都市更新事業實施進度表

序號	作業項目	106年		107年	108年	109年						
		3月-11月	12月	1月-12月	1月-12月	1月-6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
1	變更事業計畫暨權利變換計畫核定公告	■										
2	申請建造執照		■									
3	申請更新期間稅捐減免		■									
4	土地補償金發放作業		■									
5	工程施工		■	■	■	■	■					
6	申請使用執照						■	■				
7	送水送電								■			
8	申請測量								■			
9	釐正圖冊								■			
10	接管									■		
11	計算及找補差額價金									■		
12	產權登記										■	
13	申請更新後稅捐減免										■	
14	更新成果備查											■

註：有關主管機關審核、審議時程，以實際發生時程為準。

附錄壹、實施者證明文件

一、公司變更登記表

共 3 頁第 1 頁

正本

00370137

經濟部 函

服務專線：4121166(手機撥號請加02)
地址：南投縣南投市中興新村省府路4號
聯絡方式：電話 049-2359171 分機 3410
承辦人：廖家璧

401

臺中市東區復興路四段231之2號2樓
受文者：新緯建築開發股份有限公司

發文日期：中華民國102年03月27日
發文字號：經授中字第10233312800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：非密件
附件：如文

主旨：貴公司於102年3月26日【收文日】申請公司所營事業變更、修正章程變更登記，經核符合規定，准予登記。

說明：

- 一、附規費收據一紙，嗣後凡向本部申請任何案件，請在申請書上註明公司統一編號86787746及檔案號碼(00370137)。
二、處分相對人名稱：新緯建築開發股份有限公司(代表人姓名：陳元吉、身分證號碼：L12179****)、公司所在地：臺中市東區復興路四段231-2號2樓。
三、對本處分如不服應於接到本處分書之次日起30日內繕具訴願書送由本部中部辦公室陳轉行政院提起訴願。
四、公司營業項目：H701010住宅及大樓開發租售業、H701020工業廠房開發租售業、H701040特定專業區開發業、H701050投資興建公共建設業、H701060新市鎮、新社區開發業、H701070區段徵收及市地重劃代辦業、H701080都市更新重建業、H701090都市更新整建維護業、H703090不動產買賣業、H703100不動產租賃業、H70310老人住宅業、HZ99990其他金融、保險及不動產業、H702010建築經理業、J901020一般旅館業、ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

※如需經營輸出入業務者，請注意英文名稱預查，出進口廠商登記相關規定。(相關事項規定請洽經濟部國際貿易局，電話：02-23977358；經濟部國際貿易局高雄辦事處，電話：07-2711171分機218。)

正本：新緯建築開發股份有限公司

公司統一編號：86787746

第 1 頁 共 2 頁



股份有限公司變更登記表
變更預查編號 102012503
公司統一編號
公司聯絡電話
僑外投資事業
陸資
原名稱 股份有限公司

Table with 13 rows and 2 columns: 一、公司名稱(變更後) 新緯建築開發股份有限公司; 二、(郵遞區號)公司所在地 (401) 台中市東區復興路四段 231-2 號 2 樓; 三、代表公司負責人 陳元吉; 四、每股金額(阿拉伯數字) 10 元; 五、資本總額(阿拉伯數字) 70,000,000 元; 六、實收資本總額(阿拉伯數字) 70,000,000 元; 七、股份總數 7,000,000 股; 八、已發行股份總數 1. 普通股 7,000,000 股 2. 特別股; 九、認股權憑證可認購股份數額; 十、公司債可轉換股份數額; 十一、董事人數任期 3 人 自 101 年 08 月 27 日 至 104 年 08 月 26 日 (含獨立董事 1 人); 十二、監察人人數任期 1 人 自 101 年 08 月 27 日 至 104 年 08 月 26 日 或 審計委員會 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人; 十三、公司章程修正(訂定)日期 102 年 03 月 18 日

※變更登記日期文號 102.3.27經授中字第10233312800號

公務記載蓋章欄
經濟部中部辦公室
102.3.27
公司登記表
專用章

- (一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖洞、浮貼或塗改。
(三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十二欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記，監察人之人數任期免填。

副本與正本相符

副本與正本相符

新緯建築開發股份有限公司變更登記表

變更 時 打	十四、本 次 增 資 之 種 類 及 金 額 (股款種類若為 9、10、11、 12 之併購者，請加填第十 六欄)	1. 現金	元	2. 現金以外財產	元	
		3. 債權抵繳股款	元	4. 公積	元	
		5. 股息及紅利	元	6. 公司債轉換股份	元	
		7. 認股權憑證轉換股份	元			
		8. 股份交換	元	9. 合併	元	
		10. 分割	元	11. 股份轉換	元	
		12. 收購	元			
		十五、本 次 減 資 之 種 類 及 金 額	1. 彌補虧損	元	2. 退還股款	元
			3. 註銷庫藏股	元	4. 合併銷除股份	元
			5. 分割減資	元		

所 營 事 業		
編 號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	H701010	住宅及大樓開發租售業。
	H701020	工業廠房開發租售業。
	H701040	特定專業區開發業。
	H701050	投資興建公共建設業。
	H701060	新市鎮、新社區開發業。
	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業。
	H701080	都市更新重建業。
√	H701090	都市更新整建維護業。
√	H703090	不動產買賣業。
√	H703100	不動產租賃業。
√	H703110	老人住宅業。
√	HZ99990	其他金融、保險及不動產業。
√	H702010	建築經理業。
√	J901020	一般旅館業。
	<td>除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。</td>	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄



新緯建築開發股份有限公司變更登記表

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單					
變 更 時 打	編 號	職 稱	姓 名 (或 法 人 名 稱)	身 分 證 號 (或 法 人 統 一 編 號)	持 有 股 份 (股)
		(即通區號) 住 所 或 居 所 (或 法 人 所 在 地)			
	1	董事長	陳元吉		2,240,000
	2	董事	莊岳忠		1,680,000
	3	董事	高艷霞		1,050,000
	4	監察人	林文宗		1,120,000

副本與正本相符

有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄



二、代表人身分證正、反面影本

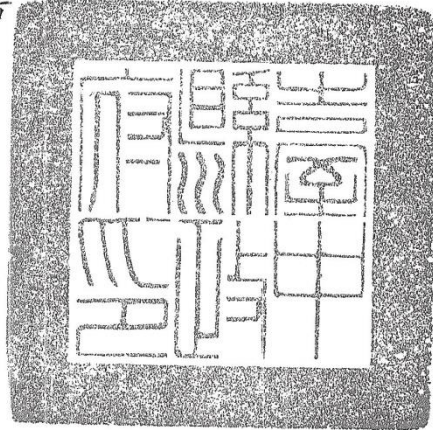


附錄貳、都市更新地區（單元）劃定函及公告

臺中縣政府 公告

檔 號：
保存年限：

發文日期：中華民國99年8月23日
發文字號：府建城字第09902614032號
附件：



主旨：「臺中縣大里市長春段769地號等1筆土地（原張三雅砌社區基地）都市更新地區劃定案」自99年8月27日起公告實施。
依據：都市更新條例第7條、第8條及同法施行細則第2條。
公告事項：
一、都市更新地區範圍：詳說明書、圖。
二、公告地點：本府建設處（城鄉計畫科）、大里市公所、大里市東湖里里辦公處公告牌。
三、公告期間：自民國99年8月27日至99年9月27日止，計30日。
四、經公告後，更新地區範圍內土地及合法建築物所有權人得依都市更新條例第10條規定，申請實施都市更新事業。

縣長 黃仲生

臺中縣政府 函

檔 號：
保存年限：

地址：42007臺中縣豐原市陽明街36號
承辦人：陳宇新
電話：(04)25263100 分機2343
傳真：04-25771318
電子信箱：m19219@taichung.gov.tw

台北縣中和市中和路326號7樓之2

受文者：褚貴子君
發文日期：中華民國99年8月23日
發文字號：府建城字第09902614031號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：檢送「臺中縣大里市長春段769地號等1筆土地（原張三雅砌社區基地）都市更新地區劃定案」說明書、圖各3份及公告10份，請即張貼公告欄公告，請查照。

說明：
一、依據都市更新條例第7條、第8條及同法施行細則第2條規定辦理。
二、請將旨揭「臺中縣大里市長春段769地號等1筆土地（原張三雅砌社區基地）都市更新地區」書圖及公告張貼於貴所公告牌及大里市東湖里里辦公處公告牌，公告周知。張貼時間自民國99年8月27日至民國99年9月27日止，計30天。

正本：臺中縣大里市公所
副本：褚貴子君、臺中縣大里地政事務所、本府聯合服務中心、行政處文書科（請刊登公報）、工務處建管科、建設處城鄉科37（請登報3日）、41、55（以上均含公告1份）

縣長 黃仲生

附錄參、建物滅失登記證明

正本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

臺中市大里地政事務所 函

40301
臺中市西區民權路99號

地址：41265臺中市大里區東榮路296號
承辦人：謝淑玲
電話：(04)24818870#119
電子信箱：rp0038@mail.daliland.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年7月1日
發文字號：里地一字第1030007468號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：有關 貴局函詢坐落大里區長春段769地號土地建物是否已
完成滅失登記乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局103年6月25日中市都更字第1030103114號函。
- 二、經查本所地籍資料庫，旨揭土地現無地上建物之登記，隨函檢附土地謄本(標示部)乙份供參。

正本：臺中市政府都市發展局
副本：本所第一課

主任林至真

本案依分層負責規定授權業務主管決行



第1頁 共1頁



土地登記公務用謄本(標示部)
大里區長春段0769-0000地號

列印時間：民國103年06月30日15時55分

大里地政事務所 主任：林至真

大里謄字第012535號

資料管轄機關：臺中市大里地政事務所

土地標示部

謄本核發機關：台中市大里地政

登記日期：民國083年12月27日

地目：建

使用分區：(空白)

民國103年01月 公告土地現值：***24,393元/平方公尺

其他登記事項：重測前：草湖段19-7地號

合併自：779地號

本謄本僅係標示部節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

(本謄本列印完畢)

※注意：本公務謄本之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

頁次：(

本案係依照分層負責規定授權承辦人

列印人員：(

登記原因：合併

面積：**1,978.00平方公尺

登記原因：合併

面積：**1,978.00平方公尺

使用地類別：(空白)



附錄肆、公寓大廈規約（草案）

本○○○公寓大廈訂定規約係依據內政部 102.6.5 台內營字第 1020805262 號令修正第二十二條之一，自 102.7.1 生效內政部 100.11.23 台內營字第 1000809230 號令修正後之版本，自中華民國 101 年 1 月 1 日生效，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

壹、注意事項

【公寓大廈管理條例】

〔公寓大廈管理條例施行細則〕

一、《公寓大廈管理條例》有關規約之形式

(一)規約

公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。【第三條第十二款】

(二)規約草約

- 1.公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。【第五十六條第一項】
- 2.規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。【第五十六條第二項】
- 3.規約草約，得依規約範本制作。【第六十條第二項】

(三)規約範本

- 1.規約範本為參考性質，由中央主管機關定之。【第六十條第一項】
- 2.公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，於區分所有權人會議訂定規約前，以規約範本視為規約。【第五十五條第二項】

二、規約之報備

- (一)規約之內容如訂定管理組織(管理委員會或管理負責人)之籌組規範事項者，必須將規約列為管理組織申請報備之檢附文件。
- (二)規約之內容如訂定公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為規範者，必須向直轄市、縣(市)主管機關完成報備。【第八條第一項】

三、規約記載之事項

(一)非經載明於規約者不生效力之事項【第二十三條第二項】

- 1.約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
- 2.各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。

- 3.禁止住戶飼養動物之特別約定。
- 4.違反義務之處理方式。
- 5.財務運作之監督規定。
- 6.區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
- 7.糾紛之協調程序。

(二)載明於規約亦不生效力之事項【第七條】

- 1.公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：
 - (1)公寓大廈本身所占之地面。
 - (2)連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
 - (3)公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
 - (4)約定專用有違法令使用限制之規定者。
 - (5)其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。
- 2.約定事項有違反法令之規定者。

(三)《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，僅得於規約變更規定之事項

1.區分所有權人會議之開議及決議額數

區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。【第三十一條】

2.區分所有權人會議重新召集之開議及決議額數

區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第三十一條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。【第三十二條第一項及第二項】

3.召集人與管理負責人之互推方式

公寓大廈管理條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。區分所有

權人推選管理負責人時，準用前項規定。〔第七條〕

(四)《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，可於規約變更規定之事項

1.變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為

公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。【第八條第一項】

2.共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之分擔標準

共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。【第十條第二項】

3.開放空間及退縮空地供營業使用

開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。【第十六條第二項】

4.住戶飼養動物

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。【第十六條第四項】

5.區分所有權人會議召集人之任期

無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。【第二十五條第三項】

6.管理委員、主任委員及管理負責人之任期

管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。【第二十九條第三項】

7.住戶非該專有部分之區分所有權人之被選舉權

公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。【第二十九條第五項】

8.管理委員會職務委辦之授權

公寓大廈管理條例第三十六條所定管理委員會之職務，除第七款至第九款、第十一款及第十二款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。〔第十一條〕

(五)《公寓大廈管理條例》尚無規定，可於規約規定之事項

1.分幢或分區成立管理委員會

非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定公寓大廈管理條例第二十六條第一項各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。【第二十六條第一項】

2.管理委員會之籌組運作規範

主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。【第二十九條第二項】

(六)區分所有權人會議決議權限，可於規約規定之事項

1.共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良之標準及授權

共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。【第十一條第一項】

2.公共基金繳納標準及運用之授權

區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納之公共基金；公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。【第十八條第一項及第三項】

四、規約範本條文參考選項之適用

(一)規約內容所牽涉事務非常繁雜，且因公寓大廈個案之差異，如建築物型態、用途、規模、設施等差異而常有不同之決策及管理方式；對於公寓大廈之共同事務，規約範本提供管理或處理方式之條文選項，作為規約訂定、修訂時選用之參考。

(二)規約範本條文中之選項，為列舉參考性質，如無適用之選項時，得依個別需求另行擬訂條文載明於規約中。

(三)規約範本條文中之選項，如未勾選時，以第1選項準用之。

(四)經區分所有權人會議決議修訂之規約，應將不適用條文或未勾選之選項刪除。

五、規約範本部分條文另訂管理規章

- (一)規約範本依事務性質分類編章，公寓大廈可因應個案的需要，將部分規章內容與規約分離單獨訂定，以降低規約之複雜性，而不影響規約之完整性。
- (二)第三章有關管理委員會籌組運作之規範，得另行單獨訂定[○○公寓大廈管理委員會組織章程]。
- (三)第四章有關公共基金及管理費之財務管理規範，得另行單獨訂定[○○公寓大廈財務管理規定]。
- (四)有關公寓大廈停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，得另行單獨訂定[○○公寓大廈停車空間使用管理規定]。

貳、本文

本_____公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。
- 2.如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

- (一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- (二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- (四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

□2.詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

□2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

- (1) 位於_____之_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。
- (2) 位於_____之_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。
- (3) 位於_____之_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。
- (4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
- 2.無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。
- 3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
- 4.停車空間之其他權利形式：_____。

(二)停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
- 2.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

□3.停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

□2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

□2.其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：_____。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

■1.除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

□2.應依下列規定辦理：_____。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：
（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.無其他共用設施設置。

□2.包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.依建築法相關規定辦理。

□2.管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。

其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

□2.其他負擔或分擔方式：_____。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.由管理費或公共基金支應。

□2.其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.依建築法相關規定辦理。

□2.該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1.定期會議每年召開一次(至少一次)。

2.有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。會議之目的如對某專有部分之承租者或使用有利害關係時，該等承租者或使用

者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

□2.會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4.管理委員由住戶任之。

5.管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3.受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.(1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

5.管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

2.由副主任委員遞補。

3.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由_____委員行使主任委員職務。

4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.由主任委員於管理委員中選任之。

2.由管理委員互推之。

3.其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.於區分所有權人會議中辦理選任。

2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

3.管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

- 1.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。
- 2.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。
- 3.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

- 1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
- 2.管理委員喪失住戶資格者。
- 3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

- 1.主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）第十四條
 - (1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
 - (2)管理委員職務之其他罷免方式：_____。
- 2.管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）
 - (1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
 - (2)管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管

理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.為無給職。
- 2.得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 3.管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.應每二個月乙次。
- 2.應每__個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
- 2.應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。
- 3.討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。
- 4.管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

- 3.其配偶或直系親屬出席。
- 4.____出席，但以代理一名委員為限。
- 5.管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分攤或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

- (一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）
 - 1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
 - 2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
 - 3.各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

□4.管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

□2.公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣貳萬元以上(含)，經 30天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息6%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：

(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■1.新臺幣十萬元以上。

□2.逾公共基金之百分之五。

□3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

□4.其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

□2.應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣

告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

□2.住戶不得飼養動物。

□3.飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

■2.本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之 大里 地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約

定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.詳如附件六。

2.授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2.其他送達方式：_____。

第三十條 管理維護計畫

一、住戶費用負擔及收支基準

(一)為充裕部分在管理上必要經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定，向管理委員會繳交「公共基金」及「管理費」。

(二)「管理費」由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

(三)「管理費」已足數第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費 20% 收繳，其金額達 2 年之管理費用時，得經過區分所有權人會議停止收繳。

(四)區分所有權人若在規定日期前未繳納應納金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳金額另收取遲延利息，以未繳金額年息 10% 計之。

二、停車位之管理

(一)本公寓大廈總共規劃 156 輛汽車停車位、158 輛機車停車位。

(二)設置之機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，非經主管機關同意不可擅自變更作其他用途。

三、外觀管理規定

(一)屬於本公寓大廈之外觀、屋頂平台、防空避難室及公共設施等除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定。

1.空調室外機及熱水器：空調室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不可放置於其他位置。

2.廣告物：除起造人統一製定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物。

3.各戶陽台、雨遮及約定專用之露台、法定空地，應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造、使用目的、外推加窗或加蓋行為

4.各層樓梯間、地下室車道、公告區域等，不得放置任何私人物品，否則得代為清除。

5.公告欄：除公共室外之公告外，未經管理委員會同意不得張貼私人廣告物或傳單。

6.家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。

(二)上述事項不落於起造人代管期間或管理委員會成立後，若有違反，起造人或管理委員會可要求住戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生相關費用則由該住

戶自行負擔。

四、其他事項

- (一)共用部分及約定共用部分之管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- (二)區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- (三)區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- (四)區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- (五)本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- (六)本公寓大廈公共欄設置於一樓門廳處。
- (七)有關機房、陽台、人行步道、公益設施、公共空間與挑空樓層部分，請建管住納入使用執照注意事項附表列管，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移轉說明相關事項。
- (八)本規約中所述之鐵、鋁門窗係指起造人所施作鐵、鋁門窗。除此之外不得增設任何鐵鋁門窗。
- (九)本公寓大廈規劃之垃圾集中處理室、管委會空間、雨水回收機房等，屬於法令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議不得擅自變更作其他使用。

第三十一條 本規約訂立於民國○○年○○月○○日。

附錄伍、原容積核算及建築師簽證表

原容積查核簽證表

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

40758

台中市西屯區大容西街25號5樓之1

地址：40301臺中市西區民權路99號
承辦人：施宣熙
電話：04-22289111分機65588
傳真：04-22246015
電子信箱：A640092@taichung.gov.tw

受文者：賴恩常建築師事務所

發文日期：中華民國104年3月6日

發文字號：中市都更字第1040033751號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴所申請「擬訂臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」原建築容積確認乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴所104年2月26日常字第1040226號函。

二、旨案竣工圖說面積計算表與使用執照登載不符乙節，因該建築物已拆除並辦理滅失，故其使用執照已無更正之標的，倘經建築師查明使用執照及竣工圖面積計算表所登載樓地板面積與各層面積加總不符，請於旨揭都市更新事業計畫書內釐清說明並由建築師簽證負責，另原建築容積樓地板面積經建築師檢討簽證負責尚符規定。

正本：賴恩常建築師事務所

副本：本局建造管理科、本局營造施工科、本局都市更新工程科

代理局長 王俊傑

茲有台中市大里區長春段769地號一筆土地原領有台中縣政府工務局使用執照捌貳工建使字第捌伍柒號，經依據原竣工圖說按現行建築技術規則第162條檢討結果，其原建築容積樓地板面積為10676.66㎡。其計算方式為：依向檔案室申請列印之竣工圖，依建築技術規則162條應計及免計容積樓地板面積規定，核算免計容積部分面積，將原地上層總樓地板面積減去免計容積面積換算出「原建築容積」。查核結果如下表：

大里區長春段769號等1筆土地（原張三雅砌社區基地）更新地區原容積計算表

使照號碼	台中縣政府工務局使用執照 捌貳工建使字第捌伍柒號				
	面積 樓層	樓地板面積 (依使用執照)	免計容積面積	容積樓地板面積	機電設備空間、安全梯間 緊急升降機道、排煙室 管委會使用空間
地下一層	1757.7㎡	1757.7㎡	0	0	0
騎樓	80.73㎡	80.73㎡	0	0	0
一層	658.55㎡	65.85㎡	592.70	106.91	106.91
二層	634.95㎡	75.50㎡	559.45	92.99	92.99
三層	941.93㎡	75.68㎡	866.25	98.33	98.33
四層	941.93㎡	75.68㎡	866.25	98.33	98.33
五層	941.93㎡	75.68㎡	866.25	98.33	98.33
六層	941.93㎡	75.68㎡	866.25	98.33	98.33
七層	941.93㎡	75.68㎡	866.25	98.33	98.33
八層	941.93㎡	75.68㎡	866.25	98.33	98.33
九層	941.93㎡	75.68㎡	866.25	98.33	98.33
十層	941.93㎡	75.68㎡	866.25	98.33	98.33
十一層	941.93㎡	53.95㎡	887.98	76.60	76.60
十二層	941.93㎡	53.95㎡	887.98	76.60	76.60
十三層	729.22㎡	83.14㎡	646.08	83.14	83.14
屋突一層	117.65㎡	117.65㎡	0	0	0
屋突一層	98.01㎡	98.01㎡	0	0	0
屋突一層	79.19㎡	79.19㎡	0	0	0
合計	13575.30㎡	3071.11㎡	10504.19	1222.88	1222.88

機電設備空間、安全梯之梯間、緊急升降機之機道、特別安全梯與緊急升降機之排煙室及管理委員會使用空間面積檢討：
(原案各棟均設一座直通樓梯，檢討標準：面積 > 10%部分計入容積)
本項面積合計=1222.88㎡ > 10504.19㎡*10% = 1050.41㎡ 故 1222.88-1050.41=172.47㎡應計入容積樓地板面積
故原容積數額 = 10504.19+172.47 = 10676.66㎡

以上原建築容積計算及原總樓地板面積合計正確無訛，經本建築師查核後簽證負責。

此致 台中市政府都市發展局

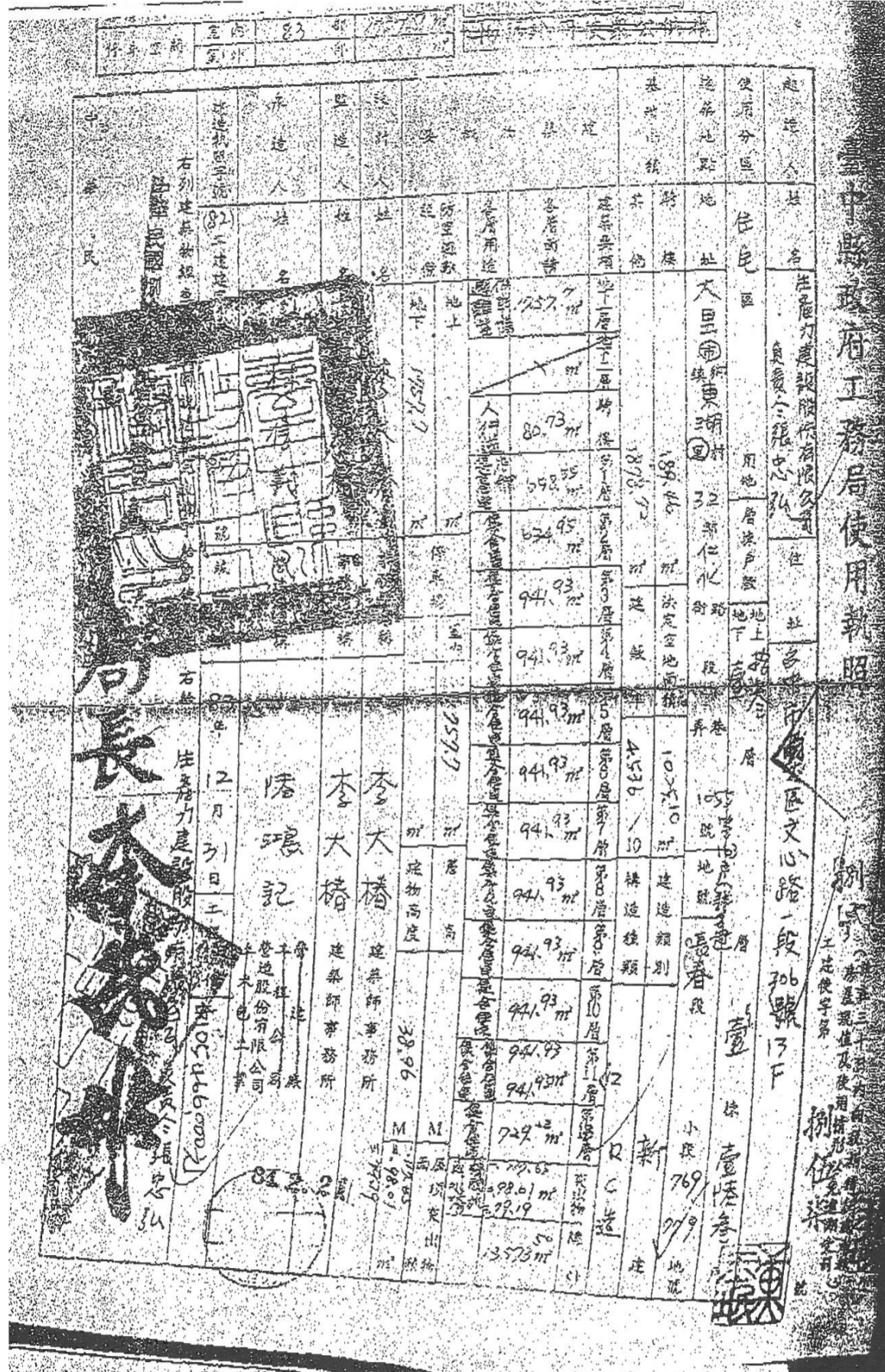
查核簽證人：賴恩常建築師事務所 (簽章)
建築師 賴恩常

統一編號：26870523

開業證號：中市建開證字第 M000177 號

地 址：台中市西屯區大容西街 25 號 5 樓之 1

中華民國 一 百 零 四 年 三 月 十 七 日



原始照片本

大里區長春段769號等1筆土地(原張三雅砌社區基地)更新地區
原容積計算表

使照號碼	台中縣政府工務局使用執照 捌貳工建使字第捌伍柒號				
	面積	樓地板面積 (依使用執照)	免計容積面積	容積樓地板面積	機電設備空間,安全梯間 緊急升降機道,排煙室 管委會使用空間
地下一層	1757.7 m ²	1757.7 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
騎樓	80.73 m ²	80.73 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
一層	658.55 m ²	65.85 m ²	592.70 m ²	106.91 m ²	
二層	634.95 m ²	75.50 m ²	559.45 m ²	92.99 m ²	
三層	941.93 m ²	75.68 m ²	866.25 m ²	98.33 m ²	
四層	941.93 m ²	75.68 m ²	866.25 m ²	98.33 m ²	
五層	941.93 m ²	75.68 m ²	866.25 m ²	98.33 m ²	
六層	941.93 m ²	75.68 m ²	866.25 m ²	98.33 m ²	
七層	941.93 m ²	75.68 m ²	866.25 m ²	98.33 m ²	
八層	941.93 m ²	75.68 m ²	866.25 m ²	98.33 m ²	
九層	941.93 m ²	75.68 m ²	866.25 m ²	98.33 m ²	
十層	941.93 m ²	75.68 m ²	866.25 m ²	98.33 m ²	
十一層	941.93 m ²	53.95 m ²	887.98 m ²	76.60 m ²	
十二層	941.93 m ²	53.95 m ²	887.98 m ²	76.60 m ²	
十三層	729.22 m ²	83.14 m ²	646.08 m ²	83.14 m ²	
屋突一層	117.65 m ²	117.65 m ²	0 m ²	0 m ²	
屋突一層	98.01 m ²	98.01 m ²	0 m ²	0 m ²	
屋突一層	79.19 m ²	79.19 m ²	0 m ²	0 m ²	
合計	13575.30 m ²	3071.11 m ²	10504.19 m ²	1222.88 m ²	

機電設備空間、安全梯之梯間、緊急升降機之機道、特別安全梯與緊急升降機之排煙室及管理委員會使用空間面積檢討：
(原案各棟均設一座直通樓梯,檢討標準:面積 > 10%部分計入容積)
本項面積合計=1222.88 m² > 10504.19 m²*10% = 1050.41 m² 故 1222.88-1050.41=172.47 m²應計入容積樓地板面積
故原容積數額 = 10504.19+172.47 = 10676.66 m²

基地座落：台中市大里區長春段769地號

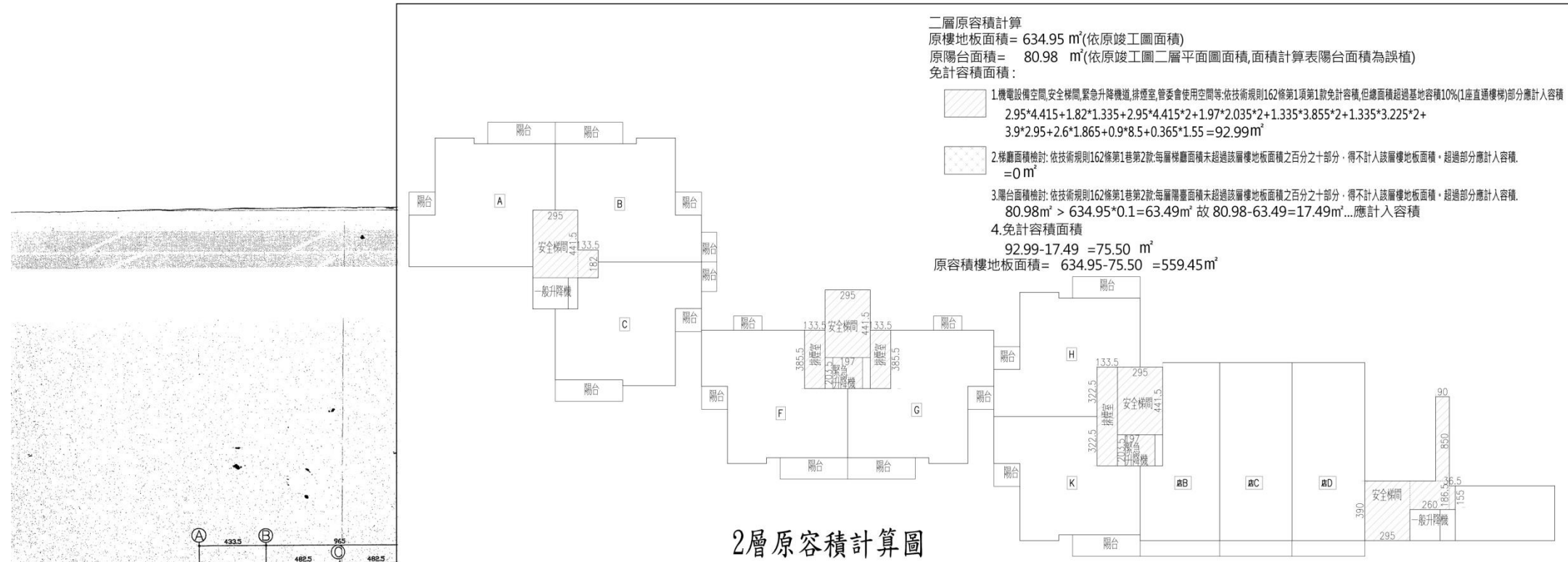
基地面積：1978 m²

使用分區：住宅區

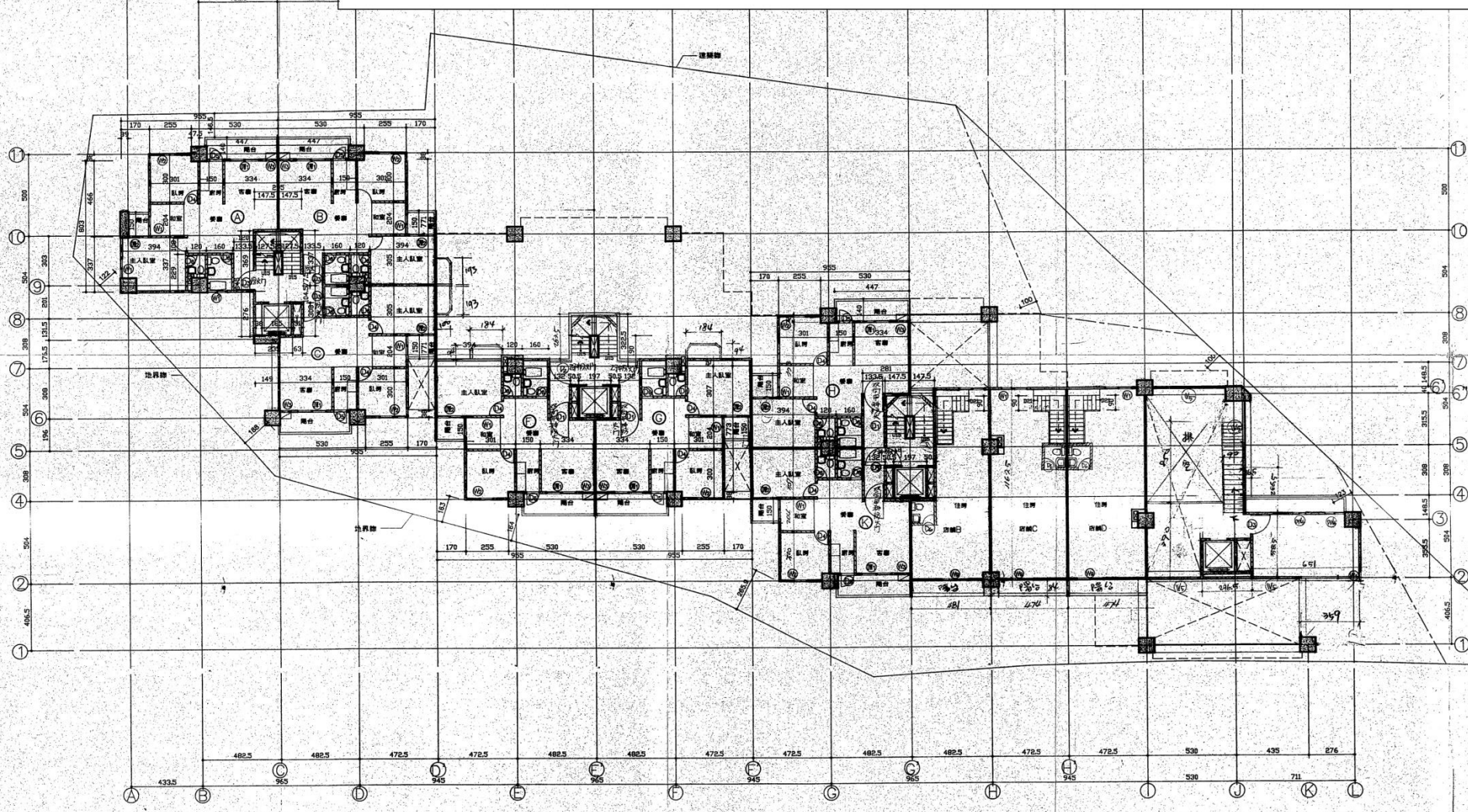
基準容積率：180%

基準容積樓地板面積：1978*1.8=3560.40 m²

原容積樓地板面積：10676.66 m²



2層原容積計算圖



貳樓平面圖 S=1/150

室內面積檢討
 $9.55 \times 2.07 + 0.28 \times 4.55 - 1.7 \times 4.66 + (9.55 \times 7.91 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times 4.66) \times 2 + 0.76 \times 4.14 + (9.55 \times (7.91 + 0.28) + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times 4.66) \times 2 + 2.07 \times 2.95 + (9.55 \times 7.91 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times 4.66) \times 2 + 11.675 \times (4.66 - 4.74 \times 2) + 3.9 \times 2.95 - (3.9 \times 2.95) \times 2 = 624.95 \text{ m}^2$

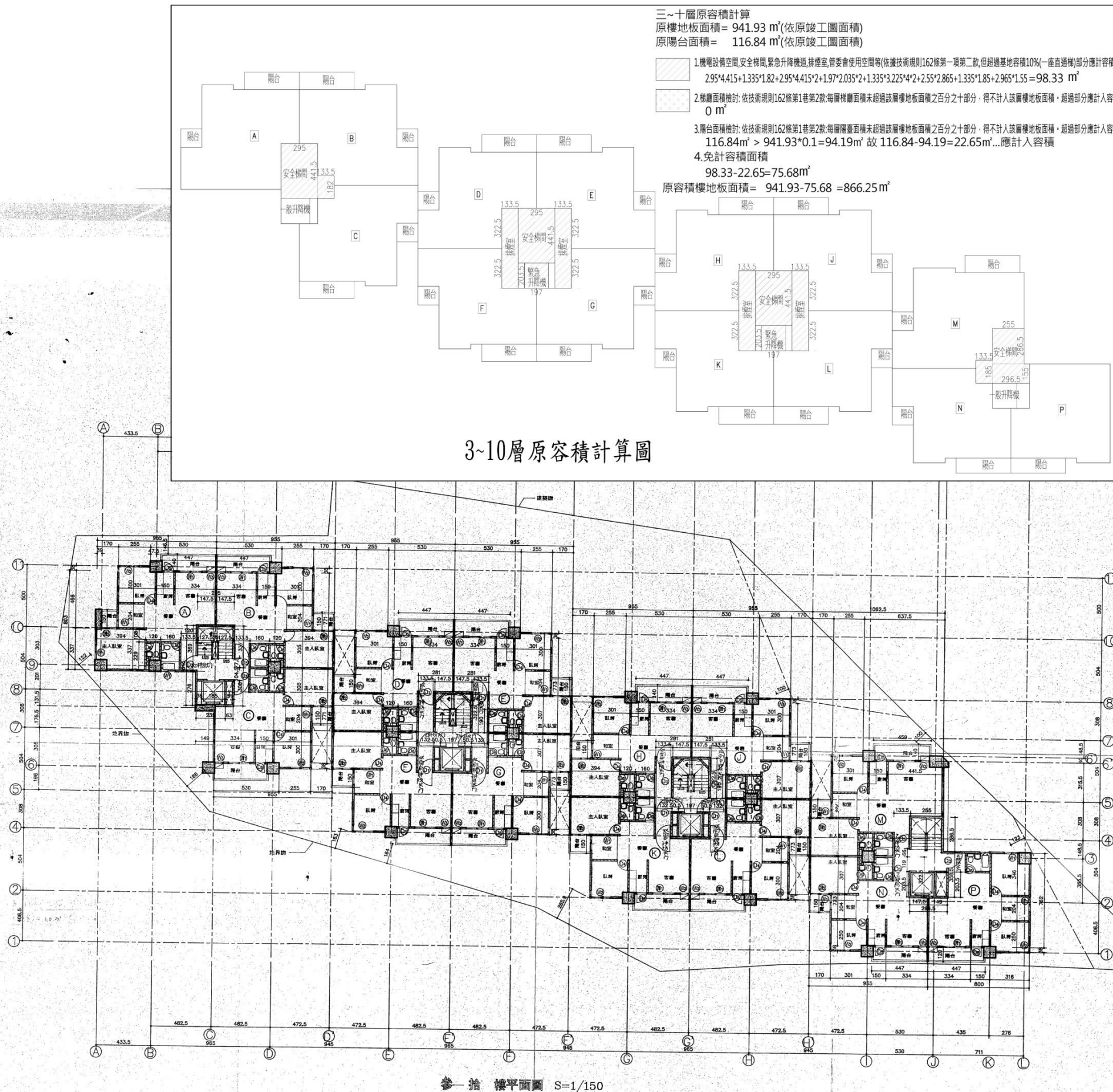
陽台面積檢討
 $4.47 \times 1.4 \times 7 + 1.7 \times 1.5 \times 7 = 46.6 \text{ m}^2 < 9.6193 / 8 = 11.774 \text{ m}^2$
 $6.66 \times 1.97 \times 2 + 1.4 \times 1.97 \times 2 + 1.7 \times 1.5 \times 2 = 12.24 \text{ m}^2 < 11.774 \text{ m}^2$
 OK

A戶面積 = $9.55 \times 2.07 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times 4.66 - 1.075 \times 2.41 = 44.09 \text{ m}^2$
B戶面積 = $9.55 \times 7.91 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times 4.66 - 1.075 \times 2.41 - 0.775 \times 1.25 = 62.68 \text{ m}^2$
C戶面積 = $9.55 \times 7.91 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times 4.66 - 1.075 \times 2.41 - 1.075 \times 1.25 = 60.57 \text{ m}^2$
F戶面積 = $9.55 \times 7.91 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times 4.66 - 1.075 \times 2.41 - 1.22 \times (2.25) = 62.68 \text{ m}^2$
G戶面積 = 同B
H戶面積 = $9.55 \times 7.91 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times 4.66 - (1.075 \times 1.25) \times 2 = 59.81 \text{ m}^2$
K戶面積 = 同H

店舖B戶面積 = $11.675 \times 4.66 - 1.075 \times 3.225 \times 2 = 46.64 \text{ m}^2$
店舖C戶面積 = $11.675 \times 4.66 - 1.075 \times 3.225 \times 2 = 46.64 \text{ m}^2$
店舖D戶面積 = 同C

竣工圖
 張三的家
 建築師事務所
 建築師
 張三
 建築師
 張三

SCALE	
DRAWN BY	
APPROVAL BY	
CHECKED BY	
DESIGNED BY	
DATE	
REVISION	
REVISION	
REVISION	



竣工圖

參一拾 樓平面圖

張三的家居設計
 建築師事務所
 張三 建築師

SCALE
 DRAWN BY
 APPROVAL BY
 CHECKED BY
 DESIGNED BY
 DATE
 REVISION
 REVISION
 REVISION

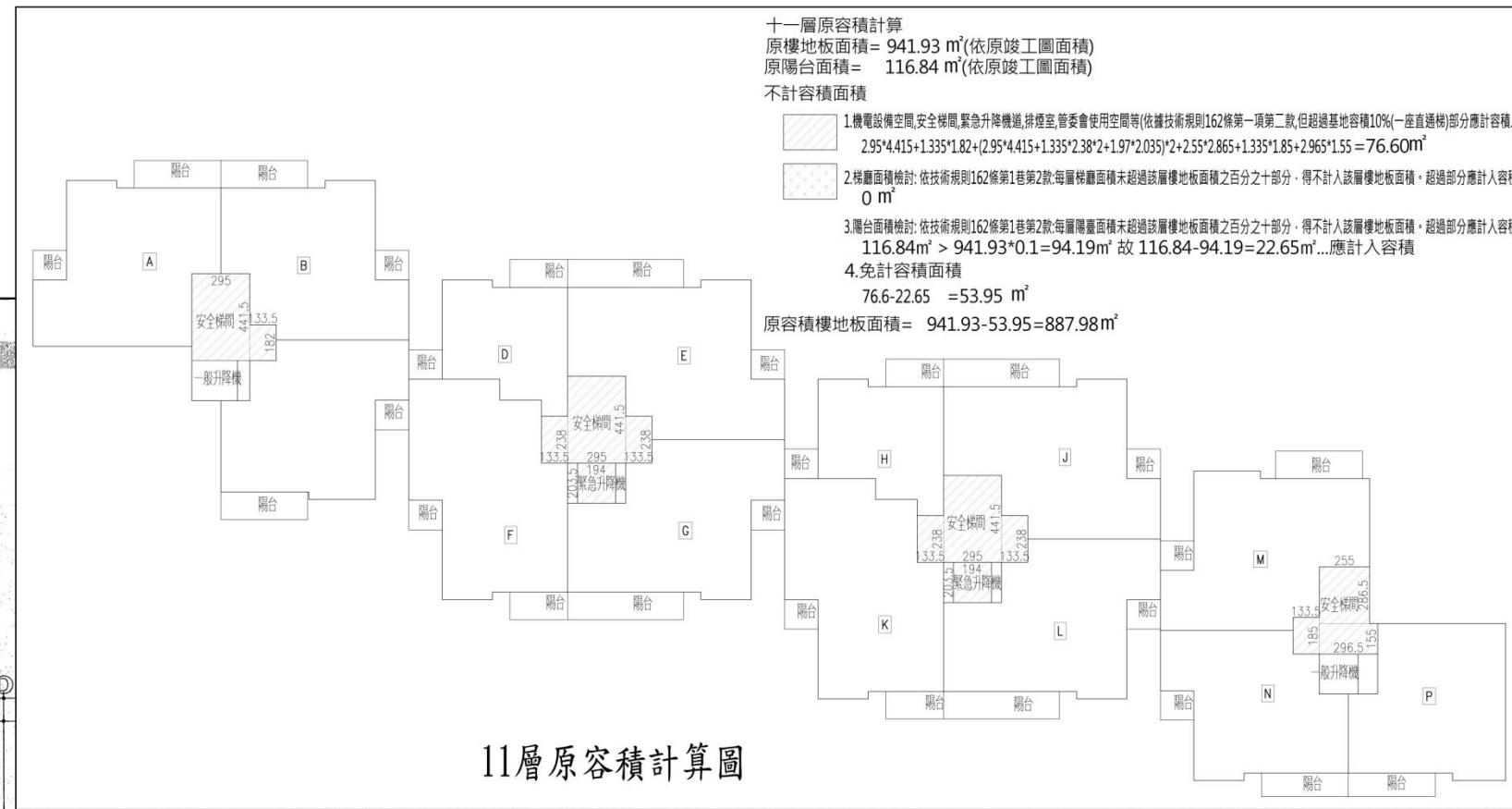
室內面積檢討
 $9.55 \times 8.03 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times 0.46 + (9.55 \times 9.7) + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times (2.04 + 2.038) \times 2 + 2.76 \times 1.09 + (9.55 \times 9.73 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times (2.04 + 2.038)) \times 2 + 10.25 \times 9.7 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times (2.04 + 2.038) + 9.55 \times 9.7 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times (2.5 + 2.04 - 0.28) + 8 \times 1.6 + 0.28 \times 2.16 - 1.07 \times 2.185 + 1.07 \times 2.025 + (1.07 - 0.25/2) \times (2.185 - 2.225) = 941.93 \text{ m}^2$

陽台面積檢討
 $(4.47 \times 2.12) \times 1.4 \times 1 + (1.47 \times 0.12) \times 1.4 + (0.07 \times 0.12) \times 1.4 \times 2 + 1.5 \times 1.9 \times 1.2 = 116.84 \text{ m}^2 < 941.93 / 8 = 117.74 \text{ m}^2 \text{ ---OK}$

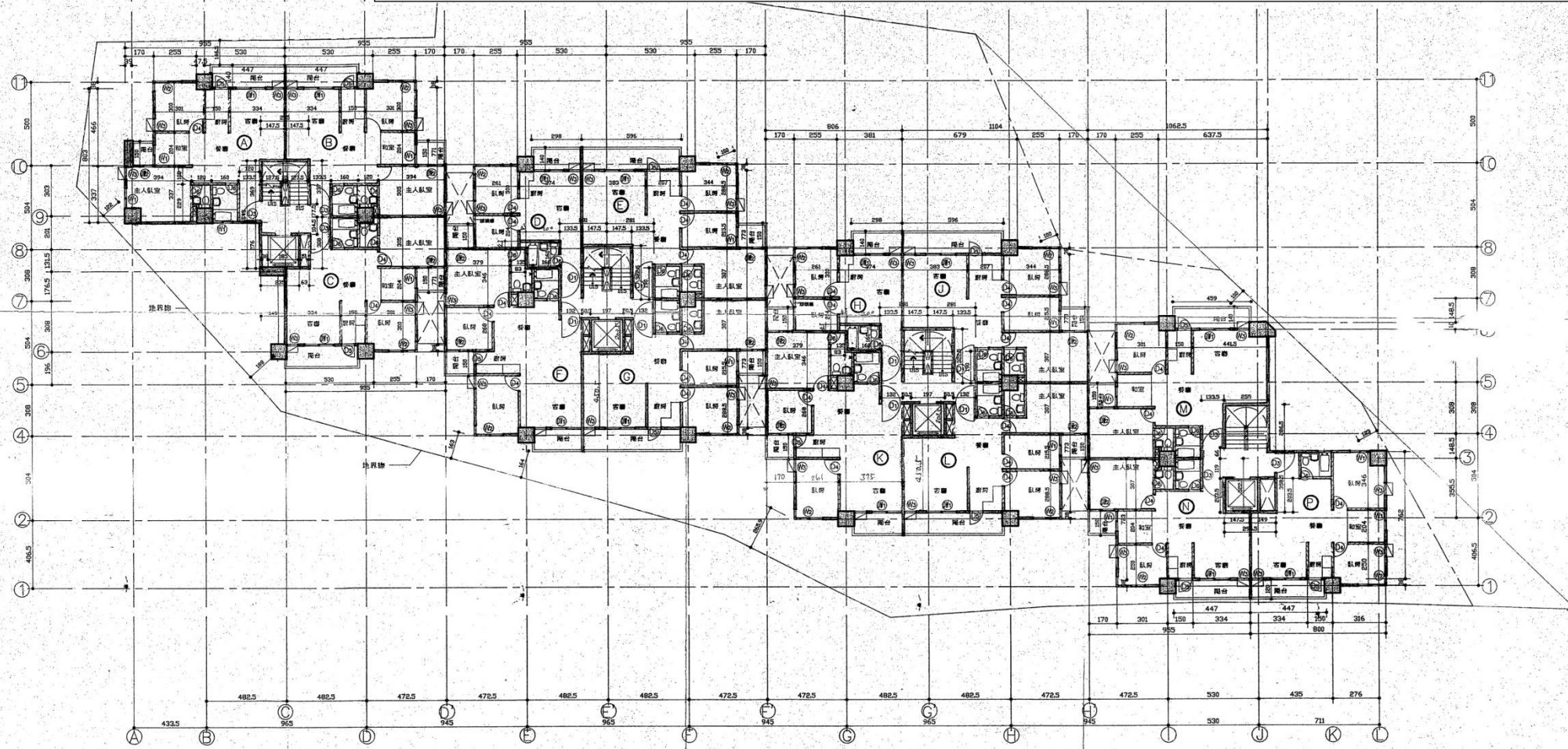
緊急升降機兼排煙室檢討
 樓梯室 = $2 \times (1.235 \times 2.225) \times 2 = 11.22 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2 \text{ ---OK}$
 樓梯內 = 符合

A戶面積 = $9.55 \times 8.03 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times 0.46 - 1.07 \times 0.289 - 0.28 \times 2.19 = 61.22 \text{ m}^2$
 B戶面積 = $9.55 \times 9.7 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times 0.46 - 1.07 \times 0.289 - 2.27 \times 1.235 = 57.2 \text{ m}^2$
 C戶面積 = $9.55 \times 9.7 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times 0.46 - 1.07 \times 0.289 - 2.08 \times 1.235 = 57.96 \text{ m}^2$
 D戶面積 = $9.55 \times 9.73 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times (3.124 + 2.07) - 1.07 \times 0.289 - 1.235 \times 2.225 = 57.91 \text{ m}^2$
 E戶面積 = 符合
 F戶面積 = 符合
 G戶面積 = 符合
 H戶面積 = 符合
 J戶面積 = 符合
 K戶面積 = 符合
 L戶面積 = 符合
 M戶面積 = $(10.25 \times 9.7) + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times 0.46 - 0.25 \times 0.285 + (2.185) / 2 - 0.66 \times 1.235 = 65.87 \text{ m}^2$
 N戶面積 = $9.55 \times 9.73 + 0.28 \times 2.55 - 1.7 \times (0.5 \times 2.04 - 0.28) - 1.07 \times 2.225 - 1.235 \times 1.19 = 58.26 \text{ m}^2$
 P戶面積 = $8.23 \times 2.225 + 0.28 \times 2.16 - 1.07 \times 2.185 = 65.82 \text{ m}^2$

直通梯檢討
 A+B+C = 182.88 m² < 240 m² ---OK
 D+E+F+G = 231.24 m² < 240 m² ---OK
 H+J+K+L = 231.24 m² < 240 m² ---OK
 M+N+P = 189.05 m² < 240 m² ---OK

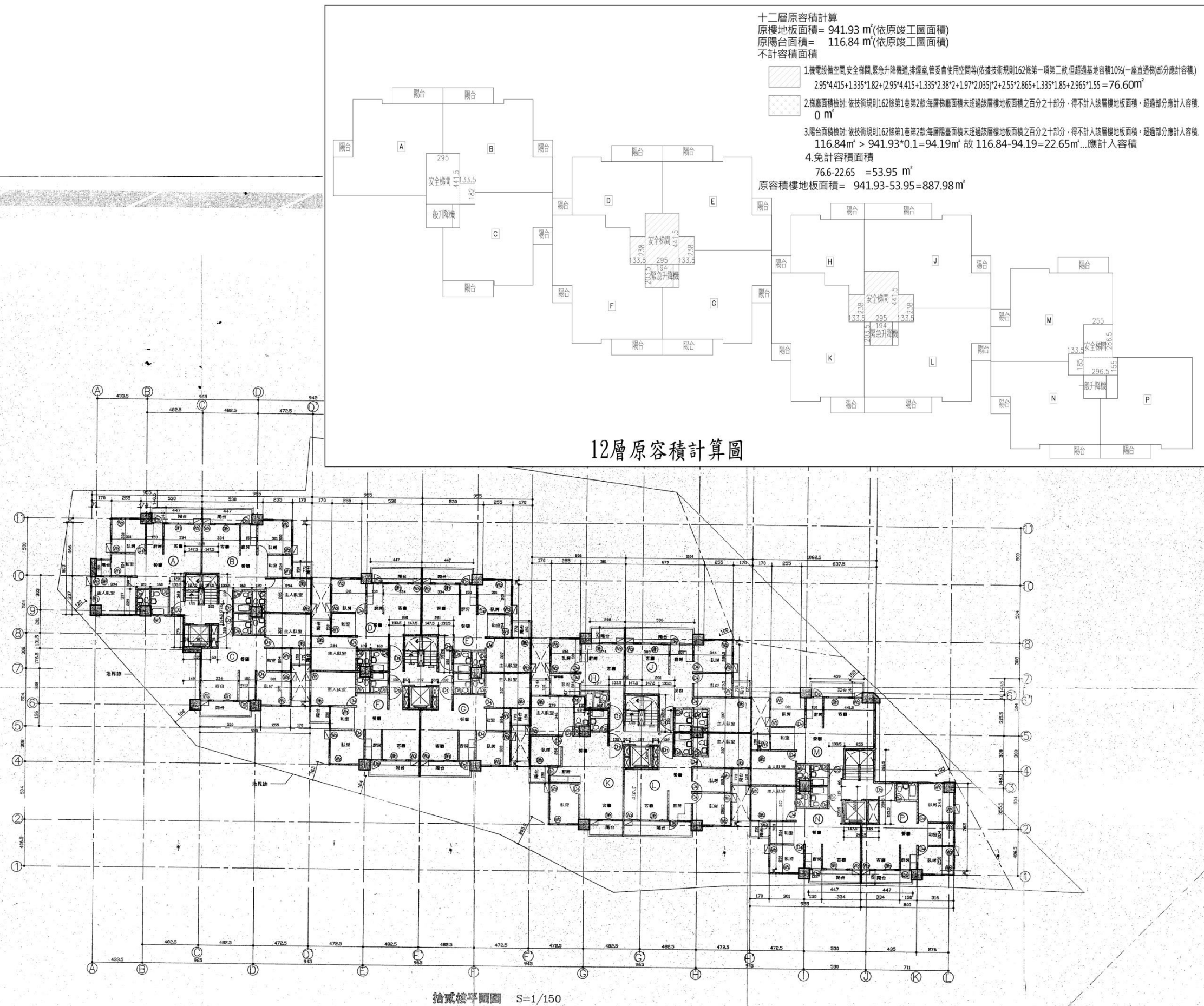


11層原容積計算圖



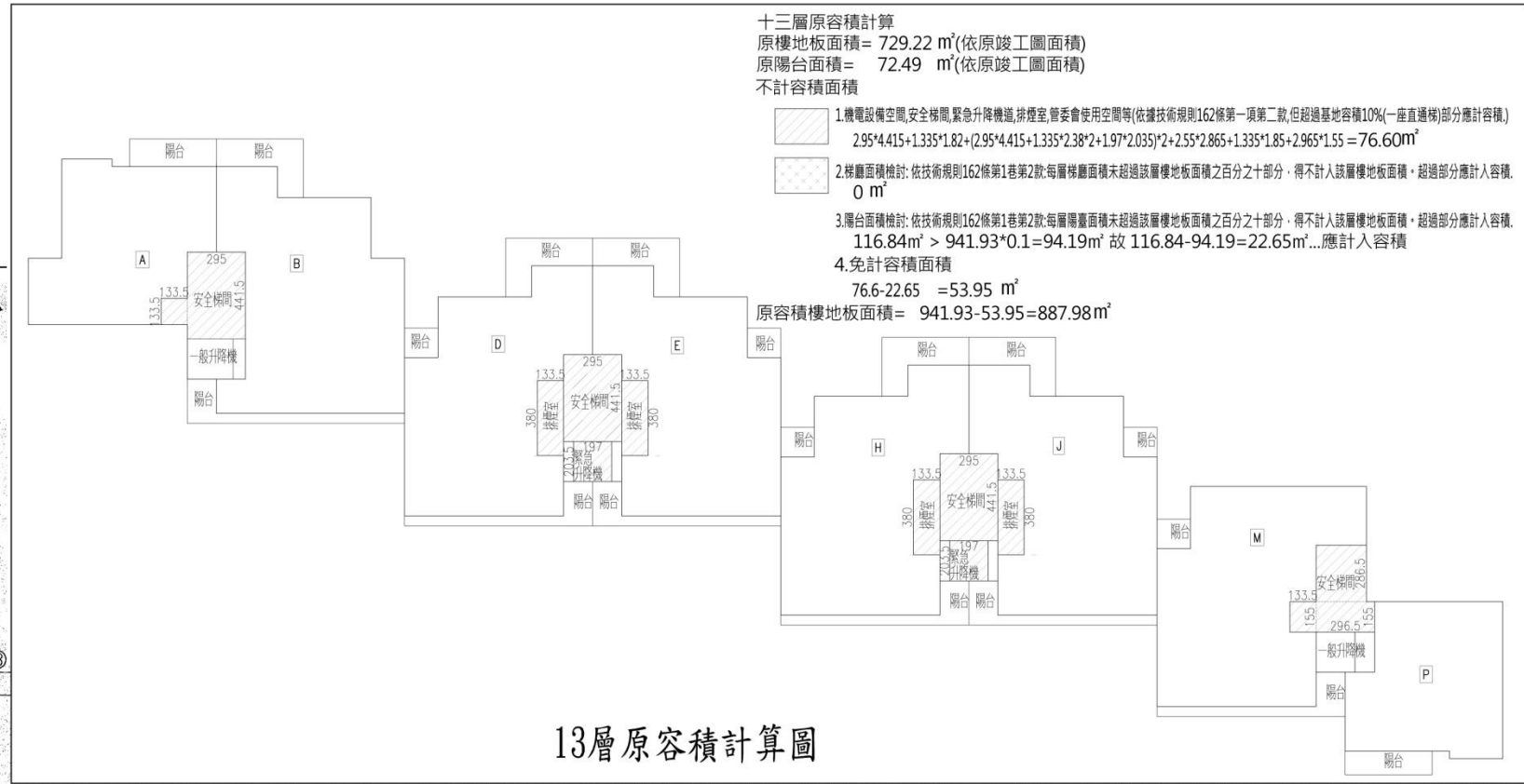
拾壹樓平面圖 S=1/150

竣工圖
 張三的家店舖集合住宅新建工程
 拾壹樓平面圖
 張三
 SCALE 1/50
 DRAWN BY
 APPROVAL BY
 CHECKED BY
 DESIGNED BY
 DATE 2010.8.10
 REVISION
 REVISION

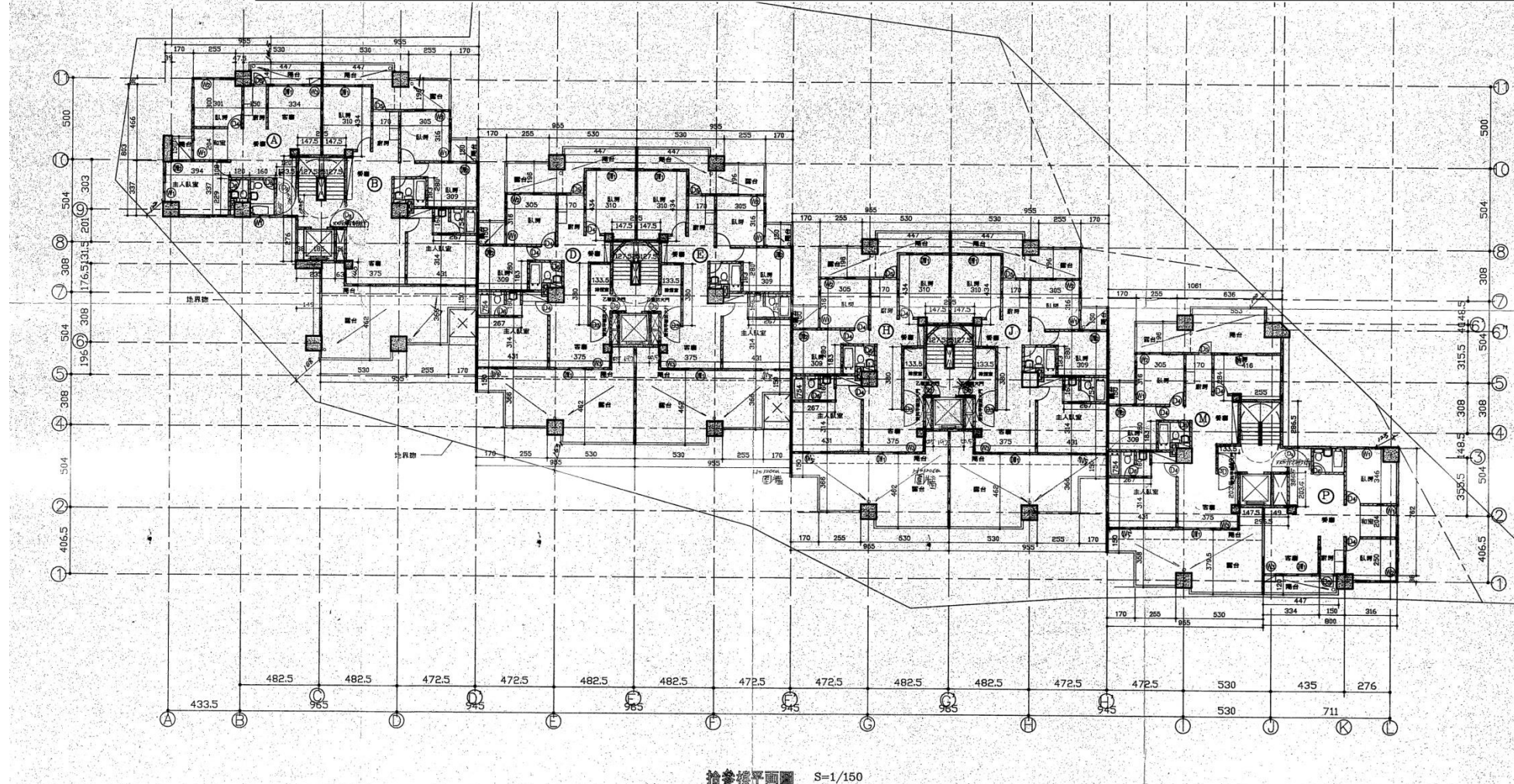


竣工
 拾貳樓平面圖
 張三的家店舖集合住宅新建工程
 新緯建築開發
 賴恩常
 逢達不動產

SCALE	1/150
DRAWN BY	
APPROVAL BY	
CHECKED BY	
DESIGNED BY	
DATE	2023.10.25
REVISION	
REVISION	
REVISION	



13層原容積計算圖



繪參樓平面圖 S=1/150

竣工圖

張三的家
建築師事務所
建築師 張三
建築師 張三

修改樓平面圖

SCALE
 DRAWN BY
 APPROVAL BY
 CHECKED BY
 DESIGNED BY
 DATE
 REVISION 1/2
 REVISION
 REVISION

室內面積檢討
 $9.55 \times 8.03 + 0.28 \times 2.55 \times 1.7 \times 4.66 + (9.55 \times (1.96 + 2.16 - 0.28)) + 9.55 \times 9.54$
 $- (1.96 - 0.28) \times (1.7 + 2.05) - 1.7 \times (2.16 + 1.96 - 0.28) - 1.4 \times (1.09) \times 5 +$
 $(1.4 - 1.9) \times 2.16 + 1.4 \times 1.7 \times 2.55 - 2.55 \times 1.4 + 8 \times 7.22 - (1.47 - 0.28) \times$
 $2.585 = 92.92 \text{ m}^2$

陽台面積檢討
 $(1.07 \times 1.0) \times 6 + 0.07 \times 1.2 + 1.5 \times 9.55 \times 6 + 1.5 \times 1.7 \times 9 + (1.4 - 1.09)$
 $\times 5 = 92.07 \text{ m}^2 < 92.92 \text{ m}^2 / 8 = 9.115 \text{ m}^2$

緊急昇降機兼排煙室檢討
 樓梯乙 = $1.335 \times 2.82 = 3.76 \text{ m}^2 > 10.15 \text{ m}^2$ -OK-
 樓梯丙 = $1.335 \times 3.8 \times 2 = 10.15 \text{ m}^2 > 10.15 \text{ m}^2$ -OK-

A戶面積 = $9.55 \times 8.03 + 0.28 \times 2.55 \times 1.7 \times 4.66 - 1.47 \times 2.585$
 $= 92.92 \text{ m}^2$

B戶面積 = 9.55×9.54
 $(1.7 + 2.05) \times 1.7 \times (2.16 + 1.96 - 0.28) - 1.4 \times 1.09 \times 5 = 10.15 \text{ m}^2$

D戶面積 = 10.15

E戶面積 = 10.15

H戶面積 = 10.15

J戶面積 = 10.15

M戶面積 = 10.15

P戶面積 = $9.55 \times 8.03 + 0.28 \times 2.55 \times 1.7 \times 4.66 - 1.47 \times 2.585 - 2.585 \times 1.55$
 $= 85.04 \text{ m}^2$

直通梯檢討
 A+B = $102.5 \text{ m}^2 < 200 \text{ m}^2$ -OK-
 D+E = $192.5 \text{ m}^2 < 200 \text{ m}^2$ -OK-
 H+J = $192.5 \text{ m}^2 < 200 \text{ m}^2$ -OK-
 M+P = $152.5 \text{ m}^2 < 200 \text{ m}^2$ -OK-

排煙室檢討

11F	12F	13F	合計

屋突一層原容積計算
 原樓地板面積 = 117.73 m² (依原竣工圖)
 免計容積面積: 117.73m² (依建築技術規則162條第1項第2款, 屋頂突出物免計容積)
 屋突一層原容積面積 = 117.73 - 117.73 = 0m²

屋突二層原容積計算
 原樓地板面積 = 98.01 m² (依原竣工圖)
 免計容積面積: 98.01m² (依建築技術規則162條第1項第2款, 屋頂突出物免計容積)
 屋突二層原容積面積 = 98.01 - 98.01 = 0m²

屋突三層原容積計算
 原樓地板面積 = 79.19 m² (依原竣工圖)
 免計容積面積: 79.19m² (依建築技術規則162條第1項第2款, 屋頂突出物免計容積)
 屋突三層原容積面積 = 79.19 - 79.19 = 0m²

室內面積檢討
 $295 \times 6.8 \times 4 - 0.265 \times 0.865$
 $= 79.19 \text{ m}^2$

室內面積檢討
 $295 \times 6.8 \times 4 + (1.235 \times 2.244) \times 6 + 1.235 \times (9.585 - 1.815)$
 $= 98.01 \text{ m}^2$

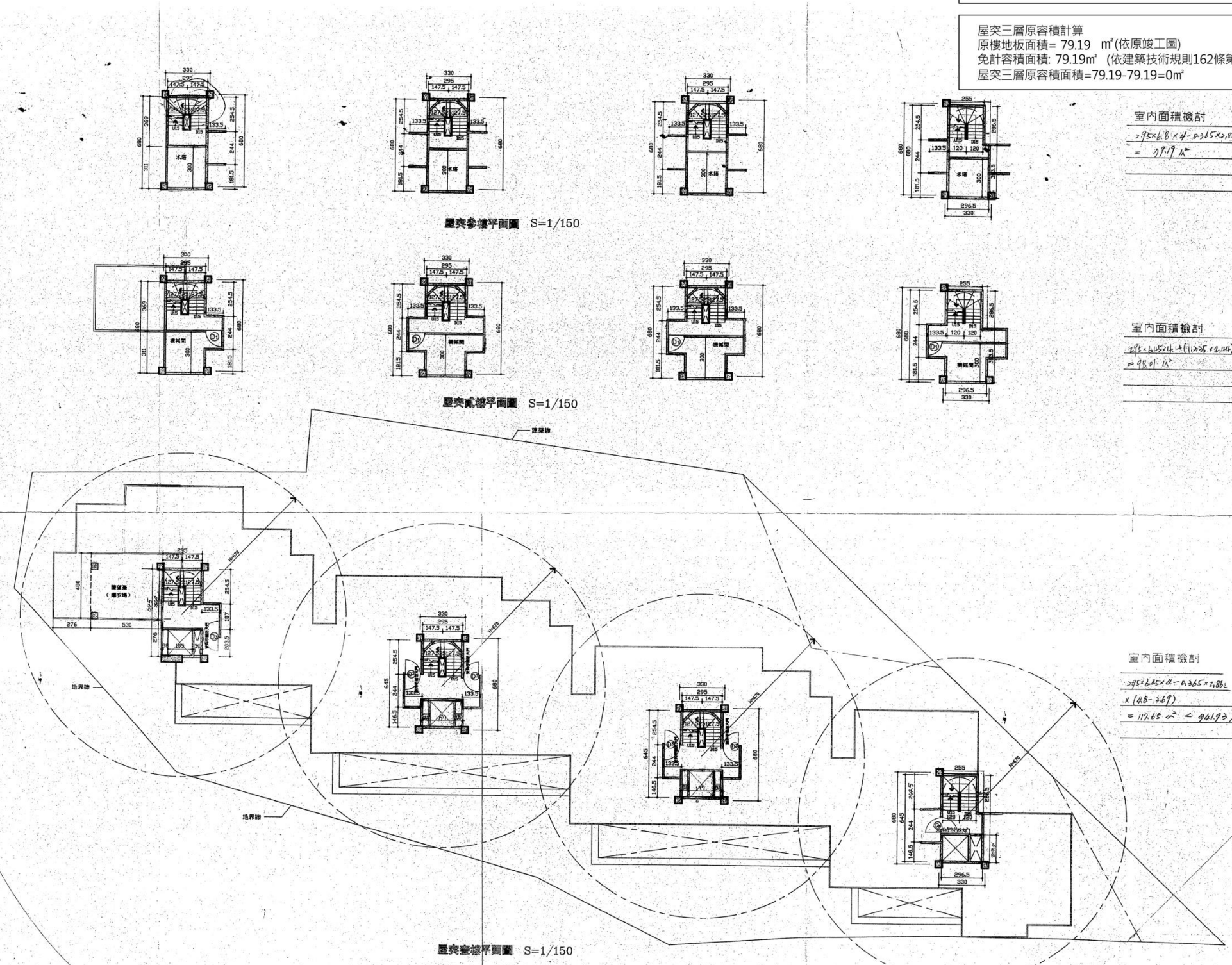
室內面積檢討
 $295 \times 6.8 \times 4 - 0.265 \times 0.865$
 $\times (48 - 2.69)$
 $= 117.65 \text{ m}^2 < 96.193 / 8 = 119.74 \text{ m}^2$

非
竣工圖

張三的家居設計
建築師事務所
建築師 張三
建築師 張三

屋頂突出物平面圖

SCALE
 DRAWN BY
 APPROVAL BY
 CHECKED BY
 DESIGNED BY
 DATE
 REVISION
 REVISION

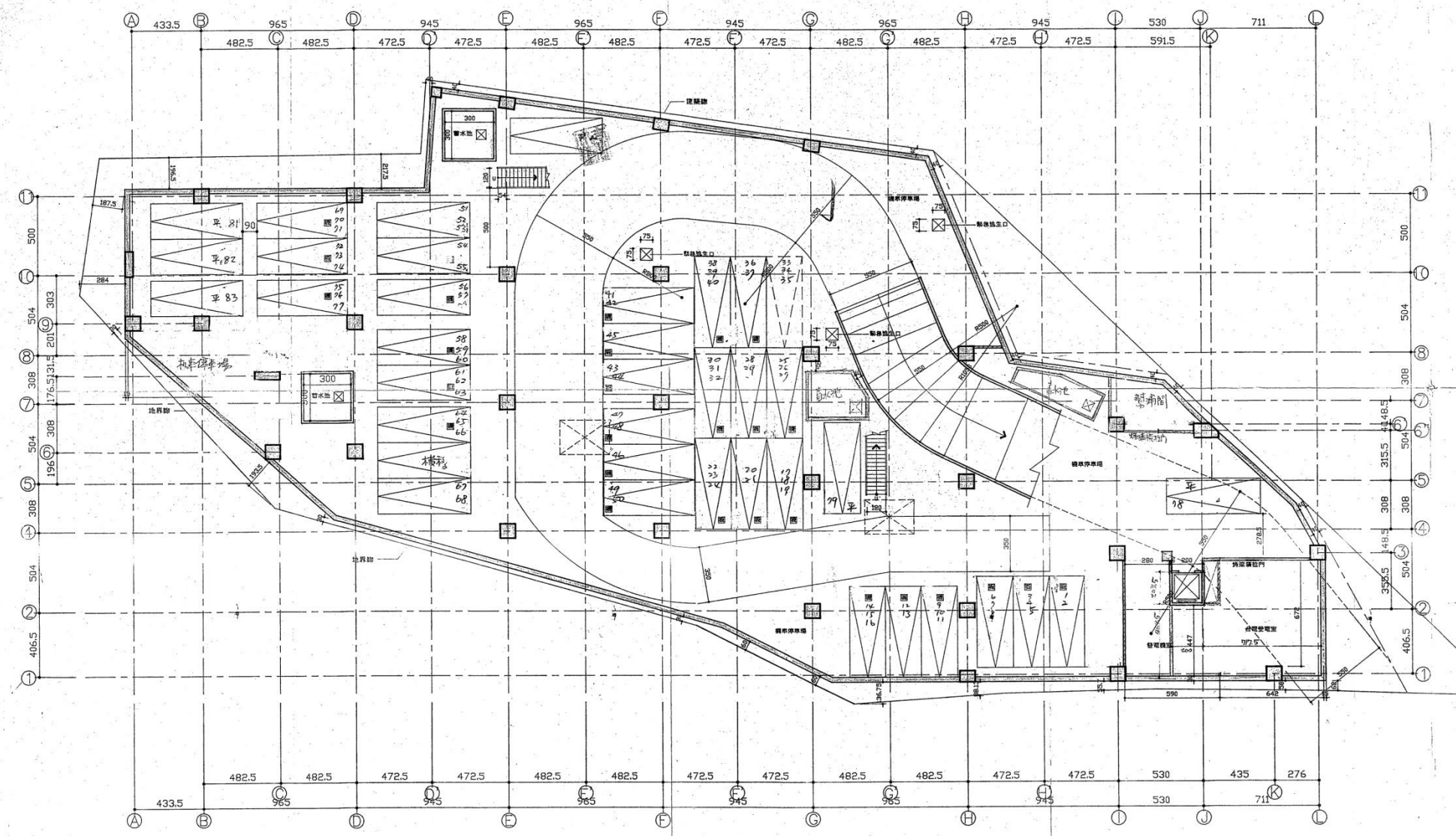


竣工章

張三的家戶...
地下室平面圖



地下一層原容積計算
 原樓地板面積 = 1757.7 m² (依原竣工圖)
 免計容積面積: 1. 防空避難室面積 = 建築面積 = 881.02 m² (依據技術規則162條第1項第2款: 依法設置之防空避難設備得不計容積)
 2. 室內停車空間免計容積面積 = 38 (平面車位數) * 40 = 1520 m² (依據技術規則162條第1項第3款: 法定車位與增設車位得不計容積)
 3. 合計 = 881.02 + 1520 = 2401.02 m² > 1757.7 m² 取1757.7 m²
 地下一層原容積面積 = 1757.7 - 1757.7 = 0 m²



- 法定停車位計算
 原樓地板面積 = 1757.7 m² (依原竣工圖)
 增加樓地板面積 = 1757.7 * 0.25 = 439.425 m²
 增加樓地板面積 < 500 m² → 免計
 法定停車位數 = 38 部
 停車空間位於地下一層
 各類停車位
 汽車 38 部
- 增設地下停車空間免計容積之樓地板面積 (AFAD) 之計算
 AFAD = 15 * N * M < SFA
 N: 增設之停車數量 (樓梯間以樓層高度/3M之倍數計算)
 地下一層: 80 部 (原設計停車 25 部) 平面停車 55 部
 WR = 20 公尺 > 15 公尺 → M 由原設計之 M = 2/3
 B1 樓層面積 =
 (AFAD) = 15 * 25 * 2/3 = 250 m²
- 第三條
 地下室樓地板面積合計之六分一 (SFA)
 FA = 1757.7 / 6 = 292.95 m² (原設計樓地板面積)
 AFAD = 250 m²
 ΔFAU = 0 m² 本案未設置
- 第四條
 增設停車位建築之高度高度 ΔH = 3M
- 第五條
 增設停車位之樓層 B1 為整層供停車使用
 B1: 53 部 > 10 部
- 第六條
 不適用 (本案未設置地上及地面層停車)
- 第七條
 不適用 (本案未設置樓上層及地面層停車)
- 第八條
 基地面積大於 1500 m² 於地面層以外增設之停車空間
 應設置停車, 停車數量超過 100 部者, 樓層高度 1/8
 本案設有一層停車, 且樓層高度 1/8
- 第九條
 平面停車
 B1 增設公共停車空間, 供公眾使用

車位	備註
台中 (車)	大型 53 部 增設停車空間
所有車	38 部 容積
增設之總計數	B1 53 部
地下一層	53 部

1. 資料: 參考力 2. 資料: 參考力

地下室樓平面圖 S1/150

ART FIGURE DE CROQ.

附錄陸、建材設備等級表

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註(請註明廠商、 品牌、規格)	自評等級(一、 二、三級)
一、外觀牆面	正面牆	石材搭配丁掛磚.抵石子	歐羅莉亞.協裕.釜岩	二級
	背面牆	丁掛磚搭配抵石子	歐羅莉亞.協裕.釜岩	二級
	側面牆	丁掛磚搭配抵石子	歐羅莉亞.協裕.釜岩	二級
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	廚房浴廁 1/2B 磚牆房間室輕質雙層隔間牆	環球石膏板 國浦矽酸蓋板	二級
	一樓門廳	牆面高亮釉搭配木作	三和.協裕.凝灰岩	二級
	二樓以上梯廳	牆面高亮釉搭配木作	三和.協裕.凝灰岩	二級
	公共樓梯間	☑水泥漆處理	虹牌.明星.得利	二級
	一樓店面室內空間	☑水泥漆處理	虹牌.明星.得利	二級
	二樓以上室內空間	☑水泥漆處理	虹牌.明星.得利	二級
	浴廁	主浴 30*60 壁磚配合馬賽克 次浴 25-40 壁磚	三和.協裕.凝灰岩	二級
	陽臺	丁掛磚	歐羅莉亞.協裕.釜岩	二級
	地下室	☑水泥漆處理	虹牌.明星.得利	二級
三、地坪(含門檻)	一樓門廳	拋光石英磚搭配石材	大同奈.三洋.協裕	二級
	一樓以上梯廳	採用石英磚或 30*60 岩面磚	三和.三洋.協裕	二級
	公共樓梯間	樓梯專用止滑磚	三和.三洋.協裕	二級
	一樓店面室內空間	80*80 拋光石英磚	大同奈.三洋.協裕	二級
	二樓以上室內空間	超耐磨防潮鎖扣木地板	威肯雅飾.德國精工木地板	二級

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註(請註明廠商、 品牌、規格)	自評等級(一、 二、三級)
	浴廁	主浴 30*30 止滑地磚 次浴 25*25 止滑地磚	三和.高地.宏洲	二級
	陽臺	20*20 石英磚	三和.高地.宏洲	二級
	地下室	採環氧樹脂施作		二級
	屋頂	防水施工. 鋪磨石子隔熱磚		二級
四、平頂	一樓門廳	挑高整體空間設計 造型天花板搭配藝術燈飾		二級
	一樓以上梯廳	造型天花板 感應式自動照明		二級
	公共樓梯間	水泥漆處理設置照明燈具及 緊急照明設備		二級
	一樓店面室內空間	☑水泥漆處理	虹牌.明星.得利	一級
	二樓以上室內空間	☑水泥漆處理	虹牌.明星.得利	一級
	浴廁	PVC 藝術天花板	東隆.天鵝.南亞	二級
	陽臺	防風型天花板		二級
	地下室	☑水泥漆處理	虹牌.明星.得利	二級
	五、電梯設		監視器、對講機、防夾、地震感知器、內設感應讀卡.達到分層管理	崇友.永大.大同.三菱
六、浴室設備		主浴微電腦免治馬桶..主浴下嵌式人造石檯面.乾濕分離無框式強化玻璃淋浴門.滑桿式蓮蓬頭 次浴單體馬桶	TOTO.和成.德瑞克	二級

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註(請註明廠商、 品牌、規格)	自評等級(一、 二、三級)
七、 廚具設 備		整體人造石檯面.雙口玻璃 爐.高級吊廚.落地櫃嵌入式 烘碗機.隱藏式排油煙機	豪山.喜特立.櫻花	二級
八、 停車設 備		中央安全保全系統及監視系 統.設置車輪擋.各層設置緊 急廣播系統		二級
九、 電氣設 備	總開關	五迴路以上系統.無熔絲開 關及漏電斷路器	士林.國際.	二級
	各戶配備	電燈開關.雙插座.電視.電話. 電腦線	太平洋.華新麗華	二級
	抽風設備	浴室皆配置無聲抽風機	阿拉斯加.中一.國際	二級
十、 通風工 程及空 調設 備	各戶配備	以分離式安裝設計室外供 電.主機位置設計格柵美觀 處理.預留套管.室內機預留 排水管		二級
	地下室	各層進風及各層排風		二級
十一、 景觀工 程	植栽與綠化	台北草及四季灌木及喬木		二級
	庭園與造景	客廳雨遮整體造景.植栽綠 化.設置自動滴灌系統及整 體燈光專業設計		三級
及管 保理	庭園四周	圍牆設紅外線感應及 24H 監視系統		三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註(請註明廠商、 品牌、規格)	自評等級(一、 二、三級)
	入口門廳	感應式讀卡機刷卡管理.門 廳設置管理室.備管理人員		二級
	各戶大門	鑄鋁大門.五段式高級鎖.大 門設保全磁簧		二級
	各戶門窗瓦斯	瓦斯及防火偵測器 陽台設保全磁簧		二級
	門禁、監視與報警	中庭.地下室.1樓公共區域. 門廳.電梯內部設數位 24H 監視錄影系統.每戶設緊急 押扣傳至管理室.各層設有 緊急廣播系統.各戶地下室. 頂樓均設置對講機與管理室 連線		二級
十三、 消防設 備		1.依消防法規設置 2.地下室設自動發電機.停車 空間設自動泡沫滅系統 3.10樓以下設火警偵測 器.10樓以上設置自動灑水 系統.自動火警警報系統.受 信總機全天監控 4.各樓設消防栓箱.手提滅火 器.緊急照明	二級	

附錄柒、共同負擔報價單及合約書影本

一、都市更新規劃費用委託合約書

臺中市大里區長春段769地號等1筆土地
都市更新規劃委託契約書

茲 新緯建築開發股份有限公司 (以下簡稱甲方), 委託 逢達不動產開發顧問股份有限公司 (以下簡稱乙方) 辦理臺中市大里區長春段 769 地號等 1 筆土地更新單元都市更新規劃 (以下簡稱本更新案) 等相關工作事項, 經甲、乙雙方同意訂立本契約, 議定條件如下:

第一條 計畫名稱:

實施臺中市大里區長春段 769 地號等 1 筆土地都市更新事業規劃方案

第二條 計畫範圍:

臺中市大里區長春段 769 地號等 1 筆土地, 面積共計 1,978 m²

第三條 服務內容

一、擬定可行性評估。

二、擬定都市更新事業計畫暨權利變換計畫。

三、協助評定三家鑑價機構鑑價結果。

四、出席會議。

(一) 出席公聽會及所有權人大會, 向全體所有權人說明規劃內容, 並回答相關問題。

(二) 計畫送審後出席各場政府舉辦之公聽會及審議會, 並解說相關內容。

五、以上工作不包括土地及建物測量、鑑界和建築線指定、建築及土木細部設計、施工圖、建照申請、發包、監造等建築師執業內容及地政業務、融資信託業務、建築經理業務及整合社區業務。

第四條: 計畫期限:

本重建計畫方案應配合甲方之需求提送。

甲方應配合處理社區住戶整合及同意書之簽署, 召開公聽會及必要會議。

第五條: 服務費用及付款方式

本約服務總費用為新台幣 (以下同) 玖佰柒拾萬元整 (含稅)。

一、付款時程:

詳附件一、都市更新規劃服務費用付款時程、數額明細表

二、付款方式:

每期工作完成後, 由乙方於每月十號或十五號前以書面通知甲方請求付款, 甲方於接獲乙方通知並確認無誤後, 即應於該月二十五號匯款入乙方指定帳戶。

三、本項服務費, 除因甲方因素外, 而致本都市更新案無法繼續進行時, 乙方除保留作業費新台幣叁拾萬元 (含稅) 外, 其餘各期款無息退還。但應主管機關要求或依修訂後各項法規規定而寄發給更新單元範圍內之土地所有權人及權利關係人之計畫書、估價報告書及其他文件之製作工本費、郵資等費用應由甲方負擔。

第六條: 除外項目

前條各項費用不包括政府規費、謄本費、郵資、場地租借費、專家學者出席費、建築師業務相關費用、鑑價費用、環境影響評估、地政士業務相關費用、各項測量費用、權利關係人同意書取得作業費、其他更新作業所需之必要建築及土木技師簽證費及其他經甲方同意支付之項目及費用。

第七條: 合約義務

一、乙方應按合約之工作期限辦理計畫方案規劃。

二、乙方依本合約所提出各項規劃內容及所完成之各項工作, 需達甲方之目的。

三、於計畫方案規劃期間, 乙方有義務隨時向甲方提出工作進度說明。

第八條: 工作聯繫與協調

一、本合約執行中, 甲方得隨時查詢執行情形, 乙方應負責詳細說明。

二、本合約執行中, 甲方認為必要, 得召開工作協調會, 乙方應出席說明會。

第九條: 訴訟管轄

如因本合約而涉訟時, 甲乙雙方同意以甲方所屬管轄法院為管轄法院。

第十條: 合約期限

本合約自簽定之日起生效, 至服務工作項目完成時為止。

契約專用章

新緯建築開發股份有限公司

二、信託費用報價單

第十一條：契約份數

本契約正本壹式貳份，甲、乙雙方各執一份為憑。

附件：

附件一、都市更新規劃服務費用付款時程、數額明細表

立契約書人：

甲 方：新緯建築開發有限公司



負責人：陳元



地 址：台中市東區復興路四段 231 之 2 號 2 樓

電 話：(04) 2221-3181

統一編號：

乙 方：逢達不動產開發有限公司



負責人：黃明達



地 址：台北市信義區松德路 161 號 8 樓

電 話：(02) 2728-2927

統一編號：

中 華 民 國 102 年 6 月 5 日

「擬訂臺中市大里區長春段 769 地號等 1 筆土地都市更新案」

信託費用估價單

本行預估本案信託費用為 1,269,996 元。

臺灣土地銀行南台中分行



中華民國 一〇三 年 二 月 五 日

附錄捌、原核定新舊所有權人合併清冊統計表

102.12.12 報核日土地權屬清冊					105.08.05 騰本土地權屬清冊					同意參與都市更新事業計畫	【法定選配期間】參與權利變換分配	已達最小分配公開抽籤(或公開抽籤後改選)	【聽證會後協調】參與權利變換分配	備註
原編號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	新編號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)					
1	2		73/10000	14.44										
2	3		66/10000	13.05	1	3		66/10000	13.05	○			※	
3	4		66/10000	13.05	2	4		66/10000	13.05	○	○			
4	6		93/10000	18.41	3	6		93/10000	18.41	○				
5	7		77/10000	15.24	4	7		77/10000	15.24	○				
6	8		61/10000	12.07	5	8		61/10000	12.07	○				
7	9		103/10000	20.38	6	9		103/10000	20.38	○	○			
8	10		59/10000	11.67	7	10		59/10000	11.67					
9	11		59/10000	11.67	8	11		59/10000	11.67					
10	12		59/10000	11.67	9	12		59/10000	11.67	○				
11	13		59/10000	11.67	10	13		59/10000	11.67	○				
12	14		59/10000	11.67	11	14		59/10000	11.67	○			○	
13	15		59/10000	11.67	12	15		59/10000	11.67					
14	16		59/10000	11.67	13	16		59/10000	11.67	○	○			
15	18		62/10000	12.26	14	18		62/10000	12.26	○	○			
16	20		60/10000	11.87	15	20		60/10000	11.87	○	○			
17	22		59/10000	11.67						○				
18	27		59/10000	11.67	16	27		59/10000	11.67	○				
19	28		59/10000	11.67	17	28		59/10000	11.67					
20	29		59/10000	11.67						○				
21	30		64/10000	12.66	18	30		64/10000	12.66					
22	31		56/10000	11.08	19	31		56/10000	11.08	○	○			
23	32		53/10000	10.48						○				
24	35		60/10000	11.87	20	35		60/10000	11.87	○				
25	38		59/10000	11.67	21	38		59/10000	11.67					
26	41		59/10000	11.67						○				
27	42		59/10000	11.67	22	42		59/10000	11.67	○				
28	43		59/10000	11.67	23	43		118/10000	23.34	○			○	
29	45		56/10000	11.08						○				
30	46		59/10000	11.67										
31	47		60/10000	11.87	24	47		60/10000	11.87	○				
32	48		59/10000	11.67						○				

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案

102.12.12 報核日土地權屬清冊					105.08.05 謄本土土地權屬清冊					同意參與都市更新事業計畫	【法定選配期間】參與權利變換分配	已達最小分配公開抽籤(或公開抽籤後改選)	【聽證會後協調】參與權利變換分配	備註
原編號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	新編號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)					
33	49	大里區長春段 769 地號；面積 1,978.00(m ²)	59/10000	11.67	25	49	大里區長春段 769 地號；面積 1,978.00(m ²)	59/10000	11.67					
34	50		59/10000	11.67	26	50		59/10000	11.67	○				
35	51		59/10000	11.67						○				
36	52		58/10000	11.47	27	52		58/10000	11.47	○	○			
37	56		62/10000	12.26	28	56		62/10000	12.26	○				
38	57		121/10000	23.94	29	57		121/10000	23.94	○	○			
39	58		59/10000	11.67	30	58		59/10000	11.67					
40	60		56/10000	11.08	31	60		56/10000	11.08	○				
41	62		59/10000	11.67	32	62		59/10000	11.67	○				
42	64		59/10000	11.67	33	64		59/10000	11.67	○	○			
43	65		59/10000	11.67	34	65		59/10000	11.67	○	○			
44	69		62/10000	12.26	35	69		62/10000	12.26	○				
45	70		60/10000	11.87	36	70		60/10000	11.87					
46	71		59/10000	11.67	37	71		59/10000	11.67	○				
47	72		59/10000	11.67	38	72		59/10000	11.67	○				
48	73		59/10000	11.67						○				
49	74		59/10000	11.67	39	74		59/10000	11.67	○	○			
50	75		59/10000	11.67										
51	78		59/10000	11.67	40	78		59/10000	11.67					
52	81		59/10000	11.67	41	81		59/10000	11.67	○				
53	83		59/10000	11.67	42	83		59/10000	11.67					
54	84		64/10000	12.66						○				
55	85		56/10000	11.08	43	85		56/10000	11.08					
56	86		59/10000	11.67	44	86		59/10000	11.67	○	○			
57	88		59/10000	11.67	45	88		59/10000	11.67					
58	89		30/10000	5.93	46	89		30/10000	5.93					
59	90		29/10000	5.74	47	90		29/10000	5.74					
60	91		59/10000	11.67	48	91		59/10000	11.67	○				
61	92		59/10000	11.67	49	92		59/10000	11.67	○				
62	93		59/10000	11.67						○				
63	95		56/10000	11.08	50	95		56/10000	11.08	○			※	

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案

102.12.12 報核日土地權屬清冊					105.08.05 謄本土地權屬清冊					同意參與都市更新事業計畫	【法定選配期間】參與權利變換分配	已達最小分配公開抽籤(或公開抽籤後改選)	【聽證會後協調】參與權利變換分配	備註
原編號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	新編號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)					
64	96		109/10000	21.57	51	96		109/10000	21.57	○				
65	97		59/10000	11.67										
66	99		89/10000	17.60	52	99		89/10000	17.60				※	
67	100		89/10000	17.60	53	100		89/10000	17.60					
68	101		89/10000	17.60	54	101		89/10000	17.60	○				
69	102		89/10000	17.60										
70	104		113/10000	22.36	55	104		113/10000	22.36					
71	105		37/10000	7.32	56	105		37/10000	7.32	○	○			
72	106		66/10000	13.05	57	106		66/10000	13.05	○	○			
73	107		67/10000	13.25	58	107		67/10000	13.25				※	
74	112		67/10000	13.25	59	112		67/10000	13.25	○			○	
75	113		61/10000	12.07	60	113		61/10000	12.07	○				
76	114		56/10000	11.08	61	114		56/10000	11.08	○				
77	116		59/10000	11.67	62	116		59/10000	11.67					
78	118		66/10000	13.05	63	118		66/10000	13.05					
79	119		59/10000	11.67	64	119		59/10000	11.67					
80	123		66/10000	13.05	65	123		66/10000	13.05					
81	124		59/10000	11.67	66	124		59/10000	11.67	○				
82	125		59/10000	11.67	67	125		59/10000	11.67					
83	126		66/10000	13.05	68	126		66/10000	13.05	○	○			
84	127		60/10000	11.87	69	127		60/10000	11.87					
85	129		59/10000	11.67	70	129		59/10000	11.67	○				
86	130		59/10000	11.67	71	130		59/10000	11.67	○				
87	131		60/10000	11.87						○				
88	132		66/10000	13.05	72	132		66/10000	13.05					
89	133		30/10000	5.93	73	133		30/10000	5.93	○				
90	134		29/10000	5.74	74	134		29/10000	5.74	○				
91	135		53/10000	10.48	75	135		53/10000	10.48	○	○			
92	137		59/10000	11.67						○				
93	139		59/10000	11.67	76	139		59/10000	11.67	○			○	

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案

102.12.12 報核日土地權屬清冊					105.08.05 謄本土地權屬清冊					同意參與都市更新事業計畫	【法定選配期間】參與權利變換分配	已達最小分配公開抽籤(或公開抽籤後改選)	【聽證會後協調】參與權利變換分配	備註
原編號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	新編號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)					
94	140		59/10000	11.67	77	140		59/10000	11.67	○	○			
95	141		59/10000	11.67										
96	142		85/10000	16.81	78	142		85/10000	16.81	○	○			
97	144		60/10000	11.87	79	144		60/10000	11.87	○				
98	146		59/10000	11.67	80	146		59/10000	11.67	○	○			
99	147		65/10000	12.86	81	147		65/10000	12.86	○				
100	148		95/10000	18.80	82	148		95/10000	18.80					
101	149		59/10000	11.67						○				
102	150		59/10000	11.67	83	150		59/10000	11.67					
103	151		62/10000	12.26	84	151		62/10000	12.26					
104	152		53/10000	10.48	85	152		53/10000	10.48	○				
105	153		62/10000	12.26	86	153		62/10000	12.26					
106	155		60/10000	11.87	87	155		60/10000	11.87					
107	156		59/10000	11.67	88	156		59/10000	11.67					
108	157		59/10000	11.67						○				
109	160		60/10000	11.87						○				
110	161		59/10000	11.67						○				
111	162		59/10000	11.67						○				
112	163		65/10000	12.86	89	163		65/10000	12.86	○				
113	164		27/10000	5.34	90	164		27/10000	5.34					
114	165		26/10000	5.14	91	165		26/10000	5.14					
115	166		37/10000	7.32	92	166		37/10000	7.32					
116	168		53/10000	10.48	93	168		53/10000	10.48	○	○			
117	169		56/10000	11.08	94	169		175/10000	34.62	○			○	
118	170		59/10000	11.67						○				
119	171		62/10000	12.26	95	171		62/10000	12.26	○	○			
120	172		53/10000	10.48	96	172		53/10000	10.48	○				
121	173		53/10000	10.48	97	173		53/10000	10.48	○	○			
122	174		64/10000	12.66	98	174		64/10000	12.66	○				

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案

102.12.12 報核日土地權屬清冊					105.08.05 謄本土地權屬清冊					同意參與都市更新事業計畫	【法定選配期間】參與權利變換分配	已達最小分配公開抽籤(或公開抽籤後改選)	【聽證會後協調】參與權利變換分配	備註
原編號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	新編號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)					
123	175		62/10000	12.26	99	175		62/10000	12.26					
124	176		59/10000	11.67						○				
125	177		62/10000	12.26	100	177		62/10000	12.26	○	○			
126	178		59/10000	11.67	101	178		59/10000	11.67					
127	180		59/10000	11.67	102	180		59/10000	11.67	○			※	
128	181		59/10000	11.67						○				
129	182		66/10000	13.05	103	182		66/10000	13.05	○				
130	186		64/10000	12.66	104	186		64/10000	12.66	○	○			
131	187		64/10000	12.66	105	187		64/10000	12.66					
132	188		59/10000	11.67						○				
133	189		59/10000	11.67										
134	192		64/10000	12.66	106	192		64/10000	12.66					
135	194		56/10000	11.08						○	○			
136	197		59/10000	11.67	107	197		59/10000	11.67	○	○			
137	198		94/10000	18.60	108	198		94/10000	18.6					
138	202		60/10000	11.87						○				
139	203		62/10000	12.26	109	203		62/10000	12.26					
140	207		64/10000	12.66	110	207		300/10000	59.34	○	○			
141	208		59/10000	11.67	111	208		59/10000	11.67	○				
142	210		59/20000	5.84	112	210		59/20000	5.84	○	○			
143	211		59/20000	5.84	113	211		59/20000	5.84	○	○			
144	213		59/10000	11.67	114	213		59/10000	11.67	○				
145	215		59/10000	11.67	115	215		59/10000	11.67					
146	216		59/10000	11.67	116	216		59/10000	11.67				※	
147	217		31/10000	6.13	117	217		31/10000	6.13	○				
148	218		31/10000	6.13	118	218		31/10000	6.13	○				
149	219		30/10000	5.93	119	219		30/10000	5.93	○				
150	220		31/10000	6.13	120	220		31/10000	6.13	○				
151	221		59/10000	11.67	121	221		59/10000	11.67				※	
152	222		32/10000	6.33						○				
153	223		32/10000	6.33						○	○			
154	224		484/10000	95.74								○		
155	225		230/10000	45.49	122	225		289/10000	57.16			○		

變更臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫案

102.12.12 報核日土地權屬清冊					105.08.05 謄本土地權屬清冊					同意參與都市更新事業計畫	【法定選配期間】參與權利變換分配	已達最小分配公開抽籤(或公開抽籤後改選)	【聽證會後協調】參與權利變換分配	備註	
原編號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	新編號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)						
156	226		53/10000	10.48	123	226		53/10000	10.48	○	○				
157	227		67/10000	13.25	124	227		67/10000	13.25	○	○				
						125		228	132/10000	26.11					
						126		229	59/10000	11.67					
						127		230	59/10000	11.67					
						128		231	59/10000	11.67					
						129		232	59/10000	11.67					
						130		233	59/10000	11.67					
						131		234	59/10000	11.67					
						132		235	60/10000	11.87					
						133		236	59/10000	11.67					
						134		237	60/10000	11.87					
						135		238	59/10000	11.67					
						136		239	118/10000	23.34					○
						137		240	59/10000	11.67					○
						138		241	64/10000	12.66					
						139		242	56/10000	11.08					
						140		243	56/10000	11.08					
					141	244	89/10000	17.60							
					142	245	59/10000 共同共有	11.67				※			
					143	246							※		
					144	247							※		
					145	248	59/10000	11.67							
					146	249	484/10000	95.74							
					147	250	32/10000	6.33							
					148	251	85/10000	16.81							
合計		157 人		1,978.00			148 人		1,978.00	104	32	2	17		

附錄玖、都市設計審議委員會第272次會議紀錄

副本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號

承辦人：廖翊潔
電話：22289111#65401
電子信箱：unaliao@taichung.gov.tw

401
臺中市東區復興路四段231之2號2樓

受文者：新緯建築開發股份有限公司

發文日期：中華民國105年11月10日
發文字號：府授都設字第1050243111號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨

主旨：檢送105年11月2日召開之「臺中市政府都市設計審議委員會第272次會議」會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、審議通過案件請於發文日起六個月內提送都市設計審定書，超過六個月者依規應重新審議或提請委員會確認。
- 二、核發審定書前應提交kmz檔案及建築物3D線架構通用交換格式模型檔之數位模型送本府都市發展局備查。

正本：王主任委員俊傑、紀副主任委員英村、謝副主任委員美惠、蔡副主任委員青宏、王委員銘鴻、江委員文淵、李委員謁政、呂委員永豐、陳委員正哲、陳委員君杰、葉委員水龍、劉委員曜華、蔡委員岡廷、鄭委員明裕、黎委員淑婷、戴委員宏一、謝委員文泰、魏委員嘉銘、蘇委員容弼、張委員洲滄、賴委員宗達、吳委員淵展、陳委員崑煥、李明哲建築師事務所、賴恩常建築師事務所

副本：臺中市政府都市發展局、臺中市政府建設局景觀工程徐幹事守全、臺中市政府交通局交通行政廖幹事昱翔、臺中市政府都市發展局都市設計廖幹事翊潔、臺中市政府都市發展局城鄉計畫賴幹事韋廷、臺中市政府都市發展局建造管理田幹事玉麟、金翔城建設股份有限公司、新緯建築開發股份有限公司

市長 林佳龍

臺中市政府都市設計審議委員會第 272 次會議

時間：105年11月02日(星期三)上午9時0分

地點：州廳四樓大型簡報室

主席：謝副主任委員美惠 代理

壹、主席致詞

貳、業務單位報告：提案審議案件3案。

參、提案審議：

審議流程進行如下：幹事會報告→設計單位簡報→委員詢答和設計單位統問統答→設計單位離席→進行審議討論→決議(設計單位進場聆聽)。

第一案：金翔城建設股份有限公司委託李明哲建築師事務所申請北屯區鑫新平段9地號(第五種商業區)地上21層地下4層店舖、集合住宅新建工程案，提請審議。

第二案：金翔城建設股份有限公司委託李明哲建築師事務所申請北屯區鑫新平段10地號(第五種商業區)地上24層地下4層店舖、集合住宅新建工程案，提請審議。

第一案(以下簡稱案一)及第二案(以下簡稱案二)併案討論決議：

一、以下提請委員會審議事項原則同意：

- (一)建築物入口設置庇雨設施型式位置
- (二)屋頂附建設施(曬衣架)設置型式及位置
- (三)門窗及陽台設置欄柵設施其型式及位置
- (四)(案一)容積移轉面積 2172.78 平方公尺(40%)，總獎勵面積 3802.36 平方公尺(70%)及(案二)容積移

轉面積 2692.10 平方公尺(40%)，總獎勵面積 4711.18 平方公尺(70%)，併同容積移轉友善環境計畫。

(五) 框架式屋脊裝飾物其設計型式及位置

(六) 建築物內各類用途之檢討門檻值皆小於 1 案件之交通影響評估。

(七) 裝飾柱大於 1 公尺。

二、請依下列重點審查意見確實修正後通過：

(一) 店舖臨時停車空間請加強規劃設計。

(二) (案二) 街道傢俱與公共藝術之關係、尺度、距離請就公共藝術之效果及價值加強檢討調整。

(三) 地面層景觀設計請降低人工鋪面並加強綠化面積設計，請於兩案車道出入口上方斜坡設計綠化深度 6 公尺以上，並請加強一、二樓植栽依委員意見改植之修正。

(四) 有關案一及案二間之圍牆請加強退縮至店舖及梯廳分戶柱心之位置，且地面層公共開放空間步道加強之連通性及停留性設計，與廣場結合成主題公園。

(五) 案一及案二近車道出入口處之境界線喬木下各增加 8~10 台自行車停車空間。

三、各委員審查意見如下，請依建築師於會議上承諾事項確實修正審定書：

1. 基本資料表 3 樓還有店舖，請檢討誤植部分並調整之。
2. 建議 9 及 10 地號基地將聯合開挖共用地下室空間，考量降低開挖率，並將地面層之戶外空間各留設一部分為戶外公共開放空間，作為容移友善措施及商業活動延續性，補足商業區充作住宅區使用之封閉性格。
3. 地面層能否增加自行車及電動機車停留空間呼應水滷園區之低碳目標。

4. 其餘尊重設計者，同意施作之。

5. 建議兩基地合併設計增加開放性。

6. 請檢討店舖臨時停車(來客、上下車)的需求。

7. 街道傢俱與公共藝術之關係、尺度、距離請檢討，以突顯公共藝術之效果及價值。

8. 友善回饋應納入親子友善之停留、遊憩空間設計，不要只有純粹之視覺景觀。

9. (案一) 公共藝術應設置靠近 5 公尺人行步道或臨接處。

10. 本案為商業區，其沿街面應留設可供停留休憩之座椅空間(留設於側院圍牆內之座椅不可稱為"街道座椅")。

11. 店面應有專用停車區劃(B1)。

12. 6×12 緩衝空間請檢討迴轉倒車，並且不可與 3 公尺機車道重疊。

13. 中平路之正立面應有"立面"之設計，非以"側面"設計之。

14. (案二) 地下一層機車區與汽車道間應有妥善區隔，以利安全。

15. 建議考量在 2 案之間留下更大之開放空間，留下塊狀之綠化空間。

16. 公共藝術建議移入此較大之開放空間並創造公共藝術與環境之整合。

17. 圍牆設計不夠友善，建議可考慮局部可通適之可能性。

18. 有關交通影響評估部分應併本區相關個案之開發量一起分析。

19. 有關地下停車場匝道設計部分，服務水準甚高。

20. 建議在地下各層停車場圖面左上方第二根柱設置反光凸面鏡。

21. 營造特色景觀樹種，建議一樓行道樹黃花風鈴木改種臺灣特有種的「臺灣梭羅木」，二樓平臺樹山馬茶建議改為山黃梔及香水樹。

22. 一樓步道建議應有可連接平行的二條硬鋪面步道。

23. 商業區作為住宅開發，應有足夠稱作商業區開發模式，目前的辦法似乎辦法似乎過於有利於將商業區轉成住宅區。
24. 爭取容移，整體開發，時程開發之獎勵，難道沒有開放空間獎勵，應有對公共空間積極的友善貢獻。
25. 將私有的庭園部分對外開放，並執行成公園形態。



(平面圖)增加對外開放的空間部分。應該與廣場結合成主題公園。

26. (案一)請檢附 105 年 10 月 25 日中市都設字第 1050178741 號函影本及(案二)請檢附 105 年 10 月 25 日中市都設字第 1050178748 號函影本，並確實辦理意見修正回覆。
27. 案二P.1-02, P.4-01 工程造價計算有誤，規費繳費如不足請補繳。
28. P.3-05, 建材及色彩計畫說明內容、圖例照片請詳實標註並說明。
29. P.3-21、P.3-21-1, 有關雨庇及欄杆細部色彩計畫請補充標註。

第三案：新緯建築開發股份有限公司委託賴恩常建築師事務所申請大里區長春段 769 等 1 筆地號(住宅區)地上 15 層地下 3 層店鋪、集合住宅新建工程案，提請 審議。

決議：

- 一、以下提請委員會審議事項原則同意：
 - (一)都市更新相關補充資料。
 - (二)門廳適度退縮及開放空間設置街道傢俱、案名牌。
 - (三)建築物內各類用途之檢討門檻值皆小於 1 案件之

交通影響評估併同交通影響衝擊分析修正。

(四)基地西北側排水設施對建物地之安全性。

(五)加強北側仁化路開放性為有頂蓋之開放空間及加強北側開放空間通道供周邊通行。

(六)植入友善環境喬木。

(七)框架式屋脊裝飾物設計型式。

(八)屋頂附建設施(曬衣場)其型式及位置。

(九)建築物窗口設置庇雨設施型式位置。

二、請依下列重點審查意見確實修正後通過：

(一)基地入口通往公園的路徑，應有更適宜的平坦步道設計，並於圍牆設置出入口以供未來與公園連通出入。

(二)街道傢俱樣式及材料請考量耐候性及維護管理加強調整，公共藝術之設置可考慮採低調及自然材料為主，位置請調整至門廳前喬木勿影響動線通行。

(三)請加強戶外空間之連通性及戶外空間死角安全防護之照明設計，臨仁化路人行道之綠帶臨鄰地交界處退縮不必依地界形狀斜切設計，請加強調整。

(四)後院鄰公園之頂蓋下開放空間之高度，宜適度調高設計。

三、各委員審查意見如下，請依建築師於會議上承諾事項確實修正審定書：

1. 屬都市更新案，有其獎勵空間部分，對周遭環境應更積極。
2. 由基地入口通往公園的路徑，應有更適宜的平坦步道，勿以飛石方式。
3. 街道傢俱樣式、材料不恰當，建議南方於材料與印度黑仿古面材料改為易維管材料。

4. 跳石設計請修改為一般平板的步道，加寬步道尺寸。
5. 建議街道傢俱之材料改為耐久性及較自然材料。
6. 公共藝術之設置可考慮，以低調及自然材料為主。
7. 請注意行動不便動線之高程及行動不便廁所之尺度。
8. 有關建築技術規則內之開口方向、尺寸等，請依照建築技術規則檢討。
9. 標準層用途及裝飾柱、版大於1公尺處，應依法標示尺寸及不登記產權。
10. 平面、立面仍有不符處，請自行核對。
11. 請說明本基地東北側溝渠現況與兒三公園現況。
12. 未來若兒三公園可開闢，其與本基地之關係可否有側院連通接鄰之預留，可行性再加強說明。
13. 車道口臨路退縮4公尺之鋪面可否轉換型式並加警示，以提醒用路人與車主的安全。
14. P.3-10，地下室排氣，發電機進氣之位置鄰接公園是否有其他更佳位置，請說明。
15. 公共藝術臨接20公尺仁化路，是否有更佳位置，請加強說明。
16. 各部分高程標示請補充。
17. 戶外空間死角安全防護，照明設計請加強。
18. 臨仁化路人行道之綠帶臨鄰地交界處建議退縮不必依地界形狀斜切。
19. 請考量個戶外空間之連通性。
20. 地面層商業活動易產生臨停活動，本案之汽機車容量僅供內需，對道路空間必然形成壓力，建議本案就主要道路空間之重新調整及軟體配置作一專案會議，並進行必要調整，列入建造及都設報告。(公共藝術品宜另放他處)。
21. 變價分割訴訟案結果如何，請更新，建議繼續努力鄰地整併，以利創造較高友善空間。
22. 後院鄰公園之頂蓋下開放空間之高度宜拉高，圍牆是否

必要或另設進出門，請考慮，或為封閉何來開放之說，請加強說明。

23. 周邊負面設施宜同步改善，建議列入報告。
24. 本次設計修改內容主要為：一層開放空間設計、公共藝術品、案明牆位置、屋脊裝飾物、一層機車停車位部分調整至二層、增加街道家具數量等，提請委員會審議。
25. P3-2，2樓空間名稱依設計內容應增加機車停車空間。
26. P3-26，剖面圖3臨基地側是否設有圍牆，請釐清。
27. 請補充曬衣架平、立面詳圖及材質。
28. 請補充機車車道坡度、2樓車道寬度、行車軌跡等。
29. 車道出入口應於法定整體退縮線內側境界線起留設深度二公尺之緩衝車道，請依規標示。
30. (交通局)P.6-15，停車供需分析汽車停車需求應以路邊有格、無格、路外停車場、路外空地、違規停車予以分類，另請補充機車停車供需分析。

肆、主席指示事項及決議

伍、散會(12:30)

附錄壹拾、都市設計核准通過函

副本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號

承辦人：張家蕙
電話：(04)22289111#65401-65404
電子信箱：CHIAHU1@taichung.gov.tw

401
臺中市東區復興路四段231-1號2樓

受文者：新緯建築開發股份有限公司

發文日期：中華民國106年1月26日
發文字號：府授都設字第1060019826號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送新緯建築開發股份有限公司委託貴所申請「本市大里區長春段769等1筆地號(住宅區)地上15層地下3層店舖、集合住宅新建工程案」都市設計審定書，一式4份，請查照。

說明：

- 一、依貴所106年1月20日都市設計審議審定書核發申請書及105年11月2日「臺中市政府都市設計審議委員會第272次會議」決議辦理（會議紀錄本府105年11月10日府授都設字第1050243111號函諒達）。
- 二、本案業經審議通過，規劃單位於106年1月20日掛件申請審定書，經核對書圖後符合，遂據以函發本都市設計審定書，其內容應以本審定書內容為準。
- 三、惟本案如涉相關都市計畫、建築技術規則及結構系統等其他規定，申請單位仍應依規檢討申辦。

正本：賴恩常建築師事務所

副本：臺中市政府都市發展局局長室、臺中市政府都市發展局建造管理幹事、臺中市政府都市發展局城鄉計畫幹事、臺中市政府建設局景觀工程幹事、臺中市政府交通局交通規劃幹事、臺中市政府都市發展局都市設計幹事、新緯建築開發股份有限公司

市長林佳龍

本案依分層負責規定授權主管局長決行

附錄壹拾壹、營建署103.08.08營署更字第1030051050號函影本

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556台北市八德路2段342號
聯絡人：林純如
聯絡電話：(02)8771-2735
電子郵件：chunju@cpami.gov.tw
傳真：(02)8771-9420

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國103年8月8日
發文字號：營署更字第1030051050號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關實施者依核定之都市更新事業計畫暨權利變換計畫取得未達最小分配面積單元不能分配戶之所有權後再移轉予新所有權人，則後續實施者辦理變更計畫時，須否取得原不能分配戶之同意疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府103年7月28日府授都更字第1030140920號函。
- 二、有關本案後續建築未依核定之都市更新事業計畫暨權利變換計畫辦理，其取得之使用執照是否有效1節，依本署102年3月5日營署更字第1020011443號函說明三，建築管理係屬地方自治事項，請本於權責自行核處。
- 三、另有關變更都市更新事業計畫暨權利變換計畫須否取得原不能分配戶之同意1節，按都市更新條例第22條第1項實施者變更都市更新事業計畫報核時，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人及其面積一定比例之同意，同條例施行細則第15條並明定取得同意應檢附報核當日核發之謄本作為證明文件，可知實施者徵詢同意依法以變更計畫報核當時更新單元範圍內之私有土地及私有合法

都市更新科 收文：103/08/08



建築物所有權人為對象。

正本：臺中市政府
副本：本署建築管理組、都市更新組

