

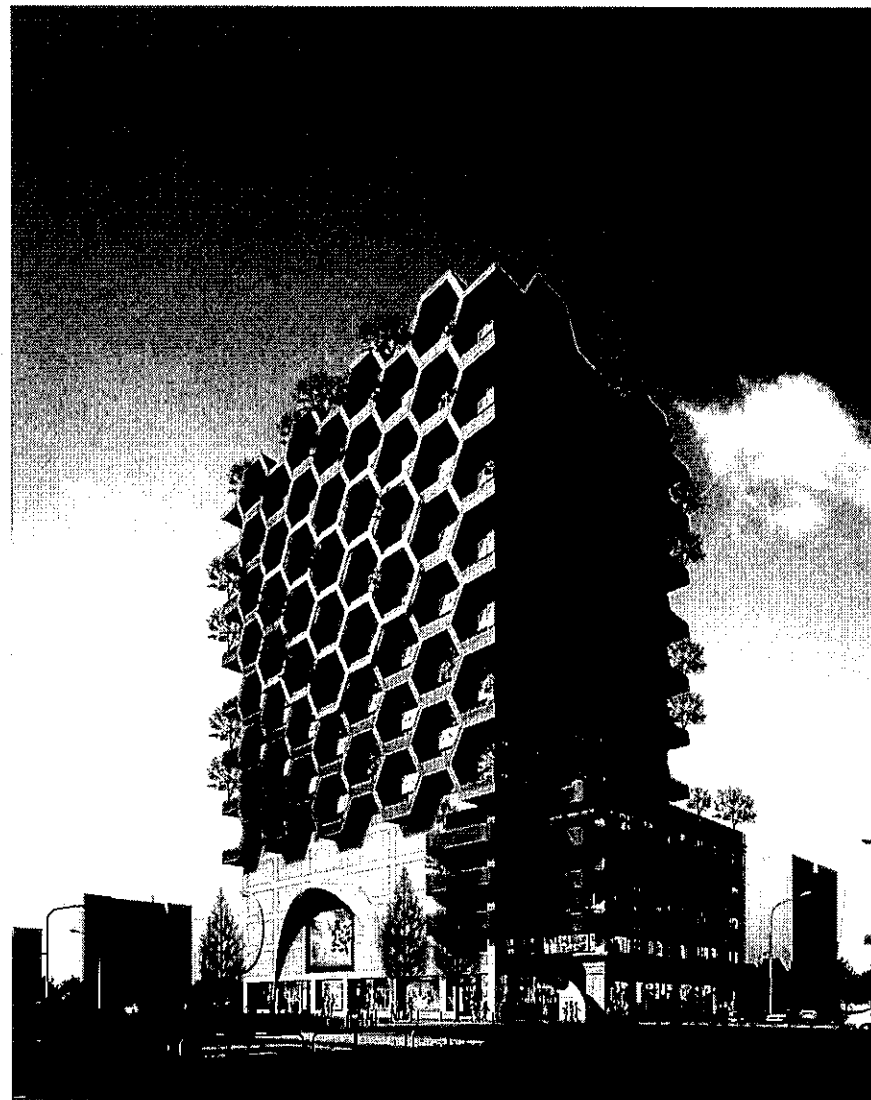
---

擬定臺中市中區綠川段三小段

9 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案(送件版)

實施者: 臺中市中區綠川三小段9號等13筆地號都市更新會(代表人:張憲璋)

日期:105年12月13日



## 目錄

105年度臺中市中區綠川段三小段9地號等13筆土地都市更新事業計畫案 第一次幹事會議審議修正綜理表 V-XIII	
臺中市不含新市政中心都市設計審議規範 XIV-XTX	
自辦公聽會紀錄回應綜理表 XX	
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、計畫地區與範圍 2-1	
一、基地位置2-1	
二、更新單元範圍2-6	
三、規模檢討2-7	
參、實施者 3-1	
肆、計畫目標 4-1	
伍、現況分析 5-1	
一、土地及合法建築物權5-1	
二、土地使用及建築物現況5-123	
三、附近地區土地使用現況5-125	
四、公共設施現況5-125	
五、附近地區交通現況5-126	
六、房地產市場調查5-128	
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6-7	
柒、處理方式及其區段劃分 7-1	
一、處理方式7-1	
二、區域劃分7-1	
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 8-1	
一、區內8-1	
二、鄰近地區8-1	
玖、整建或維護計畫 9-1	
拾、申請容積獎勵項目及額度10-1	
拾壹、重建區段之土地使用計畫 11-1	
一、現行巷道廢止或改道計畫11-1	
二、都市計畫土地使用強度11-1	
三、建築興建計畫11-1	
四、舊有市區細部計畫土地使用分區管制要點 11-2	
五、基地面積計算及原有使用執照面積表 11-5	
六、新建大樓面積計算表 11-8	
七、新建大樓計劃圖面 11-14	
拾貳、都市設計與景觀計畫 12-1	
一、整體都市設計之目標與構想12-1	
二、建築物之量體、色彩、造型與坐落方位12-1	
三、鋪面計畫 12-1	
四、人車動線設計原則12-1	

五、夜間照明計畫	12-3
六、景觀植栽規劃構想	12-3
拾參、防災與逃生避難計畫	13-1
一、區域防災計畫	13-1
二、更新單元防災計畫	13-1
拾肆、實施方式及有關費用分擔	14-1
一、實施方式	14-1
二、有關費用負擔	14-4
拾伍、拆遷安置計畫	15-1
一、地上物拆遷計畫	15-1
二、合法建築物之補償與安置	15-1
三、拆遷補償原則	15-2
四、拆遷安置計畫內容及時程	15-2
拾陸、財務計畫	16-1
一、成本說明	16-1
二、收入說明	16-15
三、成本收入分析	16-15
拾柒、管理維護計畫	17-1
拾捌、效益評估	18-1
拾玖、實施進度	19-1
貳拾、相關單位配合辦理事項	20-1

## 圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖.....	2-1
圖 2-2 更新單元周邊地區關係圖.....	2-1
圖 2-3 基地街廓暨使用分區圖.....	2-2
圖 2-4 更新單元地籍套繪圖暨測量成果圖及地籍圖謄本.....	2-4
圖 2-5 更新單元地形現況套繪圖.....	2-7
圖 5-1 建築物樓層及結構分布圖.....	5-123
圖 5-2 更新單元土地使用現況示意圖.....	5-124
圖 5-3 更新單元公共設施分布示意圖.....	5-125
圖 5-4 道路系統現況圖.....	5-126
圖 5-5 停車空間分布狀況圖.....	5-127
圖 5-6 房地產市場案例分佈圖.....	5-129
圖 6-1 臺中市都市計畫土地使用計畫示意圖.....	6-1
圖 6-2 更新單元土地使用分區圖.....	6-7
圖 7-1 更新單元區段劃分圖.....	7-1
圖 更新單元內原領使用執照一樓平面圖.....	11-14
圖 基地街廓既使用分區圖.....	11-15
圖 開放空間示意圖.....	11-16
圖 地下一樓平面圖.....	11-17
圖 地下二樓平面圖.....	11-18
圖 地下三至五樓平面圖.....	11-19
圖 地下六樓平面圖.....	11-20
圖 壹樓平面圖.....	11-21
圖 貳樓平面圖.....	11-22
圖 參與伍樓平面圖.....	11-23
圖 肆樓平面圖.....	11-24
圖 陸樓平面圖.....	11-25
圖 柒樓平面圖.....	11-26
圖 捌樓平面圖.....	11-27
圖 玖至拾樓平面圖.....	11-28
圖 拾壹樓平面圖.....	11-29
圖 拾貳樓平面圖.....	11-30
圖 拾參樓平面圖.....	11-31
圖 拾肆至拾玖樓平面圖(單).....	11-32
圖 拾肆至拾玖樓平面圖(偶).....	11-33
圖 屋突壹層平面圖.....	11-34
圖 屋突貳層平面圖.....	11-35
圖 屋突參層平面圖.....	11-36
圖 正向立面圖.....	11-37
圖 背向立面圖.....	11-37
圖 右向立面圖.....	11-38
圖 左向立面圖.....	11-38
圖 正向剖面圖.....	11-39
圖 左向剖面圖.....	11-39
圖 地下室汽車暨機車車道坡度剖面圖).....	11-40
圖 集中垃圾貯存空間檢討圖).....	11-41
圖 公共開放空間暨退縮騎樓地與人行道地坪剖面圖.....	11-42
圖 建築物以 3.6:1 之斜率檢討圖 (一).....	11-43
圖 建築物以 3.6:1 之斜率檢討圖 (二).....	11-44
圖 建築基地面前道路之認定檢討圖.....	11-45
圖 建築基地綠化檢討圖.....	11-46
圖 沿街直立式廣告物詳圖.....	11-47
圖 屋頂綠化檢討圖.....	11-48
圖 12-1 人車動線示意圖.....	12-2
圖 12-2 複層植栽示意圖.....	12-3
圖 13-1 救難逃生計劃圖.....	13-1

## 表目錄

表 5- 1 更新單元土地權屬清冊	5-1	表 16-3 拆除單價一覽表	16-3
表 5- 2 更新單元合法建築物權屬清冊	5-121	表 16-4 拆除費用明細表	16-3
表 5- 3 更新單元內土地權屬狀況統計表	5-122	表 16-5 建築工程建材設備等級表	16-3
表 5- 4 同意參與更新事業計畫統計表	5-122	表 16-6 營建工程單價調整分析表	16-7
表 5- 5 基地周邊市區公車營運資訊綜整表	5-127	表 16-7 營建工程費用估算表	16-8
表 5- 6 更新單元周圍房地產市場行情一覽表	5-128	表 16-8 建築規劃設計提撥一覽表	16-8
表 6- 1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表	6-1	表 16-9 公寓大廈管理公共基金提撥一覽表	16-9
表 10-1 申請容積獎勵項目及額度一覽表	10-1	表 16-10 建築物現況鑑定應繳交公會事業費計算標準	16-9
表 11-1 舊有市區細部計畫土地使用分區管制要點	11-2	表 16-11 新建工程空氣汙染防制費計算一覽表	16-10
表 11-2 相關法規資料檢討彙整表	11-12	表 16-12 都市更新規劃費審議認列標準	16-10
表 11-3 允建容積 (一)	11-8	表 16-13 不動產估價費計算認列標準	16-11
表 11-3 允建容積 (二)	11-9	表 16-14 各級風險管理費率對照表	16-14
表 11-3 允建容積 (三)	11-10	表 16-15 更新整體開發收益表	16-15
表 11-3 允建容積 (四)	11-11	表 16-16 現金流量表	16-17
表 12-1 植栽建議表	12-7	表 18-1 計畫效益評估說明表	18-1
表 16-1 依《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條規定允許項目差異一覽表	16-1	表 19-1 推動期程表	19-1
表 16-2 都市更新事業實施總經費成本明細表	16-2	表 19-1 實施進度表	19-2

表 20-1 後續相關單位配合辦理事項表 20-1

附錄三 自辦公聽會紀錄、登報、送達證明、簽到表、委託書 20-3

## 附錄目錄

附錄一 都市更新會立案核准函	20-1
附錄二 都市更新會立案證書	20-2
附錄四 都市更新事業計劃圖	20-24
附錄五 千越大樓管理委員會組織章程暨住戶規約	20-25
附錄六 合法建物殘餘價值計算表	20-30
附錄七 其他土地改良物殘餘價值計算表	20-33
附錄八 住宅租金水準案例	20-35
附錄九 營業租金水準案例	20-37
附錄十 更新單元同一供需素地交易案例	20-39
附錄十一 更新單元內建築物原領使用執照	20-40

105 年度臺中市區綠川段三小段 9 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案 第一次幹事會議審議修正綜理表(105.07.22)

項次	委員審查意見	修正內容說明	修正頁次																																							
1	P11-7 機車位的設置僅以法定車位多 4 部，請考量未來實際需求再增設車位。	本案依建築技術規則及都市設計審議規範設置，以符合實際需求。	詳報告書 P11-18																																							
2	P5-73 本都市更新單元既均為私有土地，有關(三)公、私有土地分佈現況表述建請修正為土地現況及表 5-3、5-4 內之公有土地部分建請刪除。	已修正。	詳報告書 P5-122																																							
3	P5-73 本案所有權人之同意比例雖已達都市更新同意門檻，但 400 戶中仍高達 103 戶(25.75%)未同意，建請都市更新會辦理都市更新過程中應審慎處理或盡力爭取渠等權利人參與都市更新，以求圓滿順利。	<p>更新會隨時都在爭取增加同意人數，目前增加人數(如附表)力求圓滿順利。</p> <p>同意參與更新事業計畫統計表</p> <table border="1" data-bbox="1037 699 1720 1187"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項 目</th> <th colspan="2">土地部份</th> <th colspan="2">合法建築物部份</th> </tr> <tr> <th>面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>所有權人數 (人)</th> <th>面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>所有權人數 (人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總和 (A=a+b)</td> <td>3097</td> <td>460</td> <td>18184.66</td> <td>399</td> </tr> <tr> <td>私有 (b=A-a)</td> <td>3097</td> <td>460</td> <td>18184.66</td> <td>399</td> </tr> <tr> <td>排除總和 (c)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計算總和 (B=b-c)</td> <td>3097</td> <td>460</td> <td>18184.66</td> <td>399</td> </tr> <tr> <td>同意數 (C)</td> <td>1680.02</td> <td>304</td> <td>13510.97</td> <td>306</td> </tr> <tr> <td>同意比例 (%) (C/B)</td> <td>54.25%</td> <td>66.09%</td> <td>74.29%</td> <td>76.69%</td> </tr> </tbody> </table>	項 目	土地部份		合法建築物部份		面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	全區總和 (A=a+b)	3097	460	18184.66	399	私有 (b=A-a)	3097	460	18184.66	399	排除總和 (c)	0	0	0	0	計算總和 (B=b-c)	3097	460	18184.66	399	同意數 (C)	1680.02	304	13510.97	306	同意比例 (%) (C/B)	54.25%	66.09%	74.29%	76.69%	詳報告書 P5-122
項 目	土地部份			合法建築物部份																																						
	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)																																						
全區總和 (A=a+b)	3097	460	18184.66	399																																						
私有 (b=A-a)	3097	460	18184.66	399																																						
排除總和 (c)	0	0	0	0																																						
計算總和 (B=b-c)	3097	460	18184.66	399																																						
同意數 (C)	1680.02	304	13510.97	306																																						
同意比例 (%) (C/B)	54.25%	66.09%	74.29%	76.69%																																						
4	P15-3 本都市更新事業計畫內拆遷安置標準之房租補貼期間以 46 個月計算，其訂立標準為何？倘因工程或其他因素未如預計期程而逾 46 個月所有權人仍無法搬遷入住，是否有其他應變計畫？	46 個月是依據工程施工期限計算完工日期，需 46 個月。如果未完工，就繼續補償到竣工日。	詳報告書 P15-2																																							

5	P16-2 有關拆遷安置計畫估算拆遷補償及安置費用之依據規定，建請詳細述明何種規定。	遵循委員意見修正，依台北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表說明十二(合法建築物拆遷補償費)、說明十三(合法建築物拆遷安置費用)及說明十五(其他土地改良拆遷補償費用)提列，拆遷安置費=安置期間金補貼+安置期間營業租金補貼+其他安置費，拆遷補償費分為合法建物拆遷補償費及其他土地改良拆遷補償費用，以不動產估價技術規則之成本法計算建物殘餘價格進而得到其拆遷補償費。	詳報告書 P15-1										
6	有關財務計畫之成本說明及收入說明，過於簡略，表 16-1 及 16-2 各項成本及收入之各項數據應補充說，俾利審查。	遵循委員意見修正，依都市更新作業手冊規定補充成本說明、各項費用提列說明(工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及容積移轉費用)、成本收入分析(依分戶面積計算其收入)及現金流量表。	詳報告書 P16-1~P16-19										
7	P16-3 有關表 16-1 之公共基金、貸款利息、稅捐之計算式請補充，工程費用已含有營業稅，而稅捐又列有營業項目建請查明是否有重複估算。	<p>1.遵循委員意見修正，並依台北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表將公共基金修正為公寓大廈管理基金，有關公寓大廈管理基金、貸款利息、稅捐之費用計算式如下：</p> <p>(1)公寓大廈管理基金累進提撥比例表：</p> <table border="1" data-bbox="1003 751 1756 906"> <thead> <tr> <th>採累進計算(元)</th> <th>提撥比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$ ≤ 1000 萬</td> <td>2.00%</td> </tr> <tr> <td>1000 萬元 &lt; \$ ≤ 1 億</td> <td>1.50%</td> </tr> <tr> <td>1 億元 &lt; \$ ≤ 10 億</td> <td>0.5 %</td> </tr> <tr> <td>10 億元 &lt; \$</td> <td>0.30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)貸款利息=①+②  [拆遷補償費+容積移轉費用 (G)] × 貸款年利率 × 貸款期間.....①  [重建費用(A)-公寓大廈管理基金及開放空間基金+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)-拆遷補償費) × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5.....②</p> <p>(3)稅捐：[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用 (G)] × 1%</p> <p>2.營建費用內所列之營業稅係針對營造施工工程所需繳納之營業稅稅額，而更新事業提列之稅捐係指土地所有權人分回房屋應課徵之稅賦，上述兩種營業稅所課徵之標的物不同，故應無重複估算之疑義。</p>	採累進計算(元)	提撥比例	\$ ≤ 1000 萬	2.00%	1000 萬元 < \$ ≤ 1 億	1.50%	1 億元 < \$ ≤ 10 億	0.5 %	10 億元 < \$	0.30%	詳報告書 P16-9
採累進計算(元)	提撥比例												
\$ ≤ 1000 萬	2.00%												
1000 萬元 < \$ ≤ 1 億	1.50%												
1 億元 < \$ ≤ 10 億	0.5 %												
10 億元 < \$	0.30%												
8	P16-5 表頭成本說明及成本收入分析有錯置及重複情形，請修正。	遵循委員意見修正。	詳報告書 P16-1、P16-11										
9	P16-4、16-5 表 16-2 及表 16-3 建請依順序排列。	遵循委員意見修正。	詳報告書 P16-1~P16-13										



10	P16-4 表 16-3 營造工程費用估算表，請依該項目金額詳細補充說明。	遵循委員意見修正，本案營建費用之提列係依臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之規定，參考建築物工程造價標準單價、物價指數調整、行政區域因素調整、地下層超建加成、樓層標準高度加成及旅館設備加成評定營建費用。	詳報告書 P16-3-P16-8
11	有關本次討論之都市更新案件所編列工程預算經費是否合理，建請另洽具工程相關背景專家學、有關人員逐案檢視。	已請建築師及電機技師及估價師檢視修改完成	詳報告書 P16-3~P16-17。
12	P2-1，圖 2-1 與圖 2-2，更新單元範圍不一致，請查明。	已修正。	詳報告書 P2-1
13	P5-1~P5-72，權「力」範圍文字誤植，請修正。	已修正。	詳報告書 P5-1~P5-121。
14	P5-1~P5-72，部分欄位所有權人、權利範圍空白，請說明。	已修正。	
15	查表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊，部分建物所有權人設定有他項權利，但表 5-1 更新單元土地權屬清冊卻未有他項權利，與本案區分所有建物土地與建物應併同設定他項權利之規定不符，請查明資料是否有誤。	已修正。	詳報告書 P5-69~P5-121。
16	P5-80 案例分布圖位置有誤，請修正。	已修正。	詳報告書 P5-128 ~ P5-129。
17	P11-7 規劃機車位 244 輛，與 P11-8 機車位 232 輛不符，請說明。		詳報告書 P11-8~P11-18。
18	P15-3 選配價值/4.其餘「位」選配部分，文字誤植，請修正。	已修正。	
19	P15-3 拆遷安置表準中，載明本案更新單元內違章及未登記建物占單元建物總面積 1/2 以上，惟查 P11-3~P11-5 原領使用執照或保存登記面積檢討內容，僅有 2 棟建物無保存登記，二者資料不符，請說明。	遵循委員意見修正。	
20	P16-3 工程費用合計、P16-4 管理費用合計有誤，請修正。	遵循委員意見修正。	詳報告書 P16-2~P16-8
21	本案更新單元位於都市計畫區之商業區，且採全區重建方式處理，於更新後興建地上 19 層地下 6 層之新建工程案，故本案後需依規應申請都市設計審議，並依「臺中市不含新市政中心都市設計審議	遵循委員意見修正。	詳報告書 XII-XIX

	規範」逐條檢討。		
22	P5-75~P5-76, 本案更新單元範圍套繪錯誤(非完整街廓), 請更正。	遵循委員意見修正。	
23	P6-8 本案依規退縮部分請依審議規範第十九條相關規定辦理, 公共開放空間及無遮蔭人行道地坪應為連續鋪面, 且應與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平, 進出車道穿越時, 其鋪面應連續齊順平並設置斜坡。	遵循委員意見修正。	詳報告書 11-42
24	P11-10 地面壹層部分, 依審議規範第十四條及其他相關規定辦理, 建築退縮帶狀開放空間需維持至少二·五公尺人行通道淨寬為原則, 法定空地面積每滿六十四平方公尺, 至少植樹一棵喬木。	遵循委員意見修正。	詳報告書 11-46
25	另依審議規範第十四條規定, 公共藝術配合建物造型及開放空間整體設計, 以至少設置一處為原則。	遵循委員意見修正。	詳報告書 11-46
26	P11-11 垃圾儲存空間設置於地下一層部分請依審議規範第二十一條相關規定辦理, 請檢討應設及實設垃圾儲存空間、以剖面圖標示最低淨高, 且應設置通風處理及排水設備接通污水處理設施, 並畫出垃圾收集子車進出之通道及臨停操作空間等。	遵循委員意見修正。	詳報告書 11-41
27	P11-12 地下二樓機車停車區部分請依審議規範第二十條相關規定辦理, 機車車道坡度應以八分之一坡度留設, 單向車道寬度應不小於一·五公尺, 雙向車道寬度應不小於二·五公尺。	遵循委員意見修正。	詳報告書 11-17, 11-18, 11-40
28	本案為商業區, 請檢討是否需設置招牌廣告物, 倘需設置者請依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定逐條檢討, 且應與建築物量體相互協調。	遵循委員意見修正在退縮之開放空間設置直立式廣告牌, 高 300cm, 寬 80cm, 配合燈光增加街景。	詳報告書 11-47
29	P11-27 屋頂花園部分請依審議規範第十六條相關規定辦理, 不得增加任何附建設施為原則, 其屋頂綠化面積之比例, 每棟屋頂層扣除屋突、太陽能板及固定設備等構造物後之面積, 其屋頂綠化之綠化比例至少應達 1/3 以上為原則。	遵循委員意見修正。	詳報告書 11-48
30	P12-14 本案立面設計蜂巢造型花台部分, 請依審議規範第十八條	遵循委員意見修正。	詳報告書 11-42

	相關規定辦理，依內政部營建署建築基地綠化設計技術規範之規定檢討。		
31	請補充報核日，以釐清法令適用依據。	遵照辦理。	詳附件冊
32	請檢附八個月內之使用分區證明、土地及建物謄本。	已依規定檢附。	詳附件冊
33	相關法令，包含土管要點請逐項檢討說明。	遵循委員意見修正。	詳報告書 11-2~11-4
34	未來申請拆除執照，建物權利部分請釐清有無執行困難。	依都更法令規定辦好協調工作，申請拆除執照。	
35	容積上限檢討，本案之「原建築容積」之檢討請釐清。	已依技術規則檢附建築容積。	詳報告書 P11-8~P11-11
36	本案是否位屬地質敏感地區(地下水補注地區)，地下室開挖率請釐清是否符合規定。	地下室開挖率已修正小於 80%基地面積。	詳報告書 P11-17
37	本案有無申請開放空間獎勵?沿街步道式開放空間應全長留設 4 公尺以上。	本案申請沿街退縮人行道，騎樓已留設 6 公尺>4 公尺，獎勵容積 1%。	詳報告書 P11-16。
38	本案檢附圖說目前僅為規畫圖，圖說繪製請依建照圖說繪製並依規檢討所涉及之相關法規內容，以利後續未來建造執照之核發。	已遵循委員意見修正。	
39	地上建物請補充有無領有使用執照，並補充其使用執照號碼。	已補註使用執照字號於報告書內。	詳報告書 P11-5~P11-7
40	P6-1 請刪除無關都計說明，並增列本地區適用之主計及細計說明。	遵照辦理。	詳報告書 P6-1
41	P2-1 請檢附都市計畫圖並說明。	遵照辦理。	詳報告書 P2-2
42	P11-5 頁，請釐清不計入容積的計算(以原容積或法定容積計算?)，原建築容積樓地板面積請先行取得本局建造管理科確認。	遵照辦理。	
43	同意比例的面積是以使用執照或建物保存登記的面積計算，請釐清說明並計算。	同意比例是依保存登記面積計算。	
44	P10-1 頁申請之容積獎勵應依各獎勵項目作分析，並說明符合獎勵之原因。	依據都市更新條例容積獎勵辦法本案擬申請 P10-1 表獎勵項目及額度。	詳 P10-1 表 10-1
45	財務計畫成本及收入應逐項說明分析，又共同負擔費用有誤，請補	遵循委員意見修正。	詳報告書 P16-1-P16-12

	充修正。		
46	車道出口至臺灣大道約 14 米易造成回堵，請檢討出口位置是否適當。	將派保全人員引導出入口交通指揮，力求順暢。	詳報告書 P16-1~P16-12
47	外牆造型設計蜂巢構造，具有遮陽效果，惟本工程結構為 SRC，請注意蜂巢造型材料及施工，與主結構體間之力學行為連結，並考量蜂巢內植栽保活及對結構體之影響。	已補陽台施工詳圖，與主結構結合為一件，並請專業人士設計植栽保活綠化建築。	詳報告書 P11-42
48	預算估算費用建請考量勞工安全衛生管理、品質管理、環境維護及交通維持、空污費用等等。	遵循委員意見修正，依台北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列空氣污染防制費為 119,778 元，營建工程管理費指實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之費用，本項費用已與人事行政費一同提列。	詳報告書 P16-7、P16-10
49	施工車輛或機具倘有占據道路做為施工場所，請向交通局申請交維，倘有使用停車格部分，請向本市停車管理處申請租用。	遵循委員意見辦理。	
50	施工後騎樓與鄰房請維持順平，並考量無障礙通行設施。	已補繪開放空間，騎樓順平詳圖，符合無障礙設施規定。	詳報告書 P11-42
51	未來停車需求請於基地內滿足。	依相關法規規定配置停車位，已滿足基地內之需求。	

105 年度臺中市區綠川段三小段 9 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案 審議修正綜理表(105.11.17)

項次	委員審查意見	修正內容說明	修正頁次
一	請檢附事業計畫檢核表，並於檢核表各審查項目上用印。	遵循委員意見辦理。	
二	請檢附審議資料表。	遵循委員意見辦理。	
1.	有關計劃書： 建物權屬清冊編號共 399 人，與表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表 400 人不符，請整清。	已修正。	
2.	P10-1 頁申請之容積獎勵應依各獎勵項目作分析，並說明符合獎勵之原因。	已修正。	
3.	容積移轉獎勵容積應先行經本局城鄉計畫科審核，請檢附該科確認函文以資證明。	已函文審查。	
4.	原建築容積樓地板面積總量請先行取得本局建造管理科確認函。	已函文審查。	
5.	都市計畫土地使用強度請載明獎勵後總允許建築容積、平均容積率，並說明允許使用組別及預計容納人數。	已修正。	
6.	都市設計與景觀計畫請檢附視覺景觀模擬圖、景觀計畫說明圖及植栽計畫說明圖。	已補繪	P12-5 P12-6
7.	拆遷安置計畫應載明地上物拆除及遷移計畫內容，如法令依據、方式及面積、拆除工程費、預計拆除時程等。合法建築物之補助與安置應載明建築物殘餘價值及現任拆遷安置補償費之補償標準、發放對象及預計發放時程、發放方式。	依據都市更新權利變換實施辦法第 13 條規定，都市更新之工程費用(含拆除工程費)、權利變換費用(含建築物殘餘價值拆遷補償費、拆遷安置費等)、貸款利息、申請各項建築容積獎勵所支付之費用以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準，先予敘明。 本案擬定事業計畫階段，相關費用提列說明如下： (1)本案地上物拆除工程費，依都市更新費用提列總表所列構造別及樓層規格計價(詳報告書 P16-3)，拆除費用總計為 22,497,982 元。 (2)建築物殘餘價值係參考不動產估價技術規則之成本法計算其殘餘價值，其中工程造價係參考台中市地價調查用建築改良物標準單價表為基準計算，合法建築物殘餘價值總額為 340,407,869 元(地上合法建物各棟建物殘餘價值計算表詳如附錄一所示)，其他土地改良物拆遷補	詳報告書 P16-3、P16-8、P16-9、

		<p>償費用為 11,877,100 元(詳附錄二)。</p> <p>另有關於合法建築物拆遷安置補償費用依都市更新費用提列總表以 <math>\sum</math>安置期間住宅租金補貼<math>i</math>+<math>\sum</math>安置期間住宅租金補貼<math>i</math>+其他安置費提列，經調查本案居住面積為 306.995 平方公尺、營業面積為 6,711.076 平方公尺，住宅及營業租金水準係參考內政部不動產交易實價查詢服務網案例並調查更新案周邊待租案例為參考基準（詳附錄三、四）計算安置期間住宅租金補貼為 1,657,773 元(306.995 <math>m^2</math>×150 元/<math>m^2</math>/月×36 月)，安置期間營業租金補貼為 72,479,621 元(6,711.076 <math>m^2</math>×300 元/<math>m^2</math>/月×36 月)。(其餘地上物拆除及遷移計畫法令依據、方式、面積、預計拆除時程、合法建築物發放對象、發放時程、發放方式等再請更新會另行補充 謝謝。)</p>	
8.	P16-1 頁,更新前土地價值每坪為 75 萬元,計價基準為何,請補充說明。	<p>本案參考內政部不動產交易實價查詢服務網資料，蒐集與更新單元同一生活供需圈內之買賣交易案例(詳附錄五)，其不動產市場行情每坪約在 50~70 萬元之間。考量更新單元鄰近台中市政府之台中大車站計畫(距離台中火車站 300 公尺)，未來發展潛力優異，預期都市更新完成後將成為台中市之重要地標，故本案土地成本單價以每坪 75 萬元估計。然土地成本金額於事業計畫階段並不計入都市更新事業實施總經費成本之提列項目，爾後於權利變換計畫階段，再以主管機關核定數額為準。</p>	詳 20-33
9.	容積移轉費用入共同負擔是否合理?又本案風險管理費不計入成本原因為何?請補充說明。	<p>(1)依據都市更新條例第 30 條「實施權利變換時，.....申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付.....」，容積移轉所支付之費用得列入共同負擔，應無疑義，另本案容積移轉費用之提列係參考台北市都市更新處印製之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」考量容積移轉辦理費用及容積取得成本提列，詳報告書 P16-11。</p> <p>(2)考量風險管理費為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，但並非實施者之實際經費支出，故於事業計畫「都市更新事業實施總經費成本」中不予提列；爾後於權利變換計畫計算「權利變換實施經費」及各土地所有權人之共同負擔時再予以提列。</p>	詳報告書 P16-11
10.	請檢附事業計畫圖。	已修正。	詳報告書 P20-26

11.	請建立都更案專屬網頁。	www.CHIAN-YUE.org.tw	
	有關附件冊		
1.	事業計畫同意書中張坤明、吳香慧、廖淑豐、潘廖淑惠、星原淑子、廖淑玲等 6 人產權同意書人均改為張芷瑜(法代:張育豪),與 105 年 6 月 27 日報核當日之所有權人不符。	已修正。	
2.	同意參與更新事業計畫所有權人清冊請參照都市更新作業手冊附件 7-6 及附件 7-7 格式製作。	已修正。	附件二
3.	缺公聽會公告張貼於當地里辦公處公告牌照片與拍攝日期。	已修正。	P20-3

**臺中市不含新市政中心都市設計審議規範 105.08.30 下達**

法令規定	檢討
<p>一、臺中市政府(以下簡稱本府)為臺中市實施都市設計審議地區(不含新市政中心,以下簡稱本地區)之建築物設計、景觀設計、交通系統設計、廣告招牌之設置、公有建物及設施等事項之審議,依都市計畫法臺中市施行自治條例第四十九條規定訂定本規範。</p>	<p>法源依據敘述免予檢討</p>
<p>二、臺中市都市設計審議範圍如下:</p> <p>(一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</p> <p>(二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過一萬平方公尺者。</p> <p>(三) 新建建築達以下規模:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新建建築樓層高度超過十二層(不含十二層)。</li> <li>2. 住宅區新建之建築基地面積超過六千平方公尺。</li> <li>3. 商業區新建之建築基地面積超過三千平方公尺者。</li> <li>4. 住宅區及商業區新建總樓地板面積超過三萬平方公尺者。</li> </ol> <p>(四) 新闢立體停車場基地面積六千平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者,不在此限。</p> <p>(五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照,在建造執照有效期間內,依建築技術規則建築設計施工編第一百六十六條之一第二項執照之申請案。</p> <p>(六) 經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。</p> <p>(七) 其他重大建設計畫經簽奉市長核准,需實施都市設計審議地區者。</p>	<p>本案為商業區,建築基地面積超過三千平方公尺,新建總樓地板面積超過三萬平方公尺者,故本案依(三)之規定應提送都市設計審議。</p>



法令規定	檢討
<p>三、申請人申請都市設計及變更設計審議時，應具備申請書、設計委託書、都市設計、建築、景觀設計書圖，並依規繳納規費。申請書應載明下列事項：</p> <p>(一)申請人之姓名、住址及簽章。</p> <p>(二)設計人之姓名、地址、營(開)業證書字號及簽章。</p> <p>(三)設計標的基地座落及使用用途。</p>	<p>本案屆時申請都市設計審議時將具備規定內之相關書圖資料以供審核之。</p>
<p>四、都市設計、建築、景觀設計書圖應包括設計目標、設計構想、設計內容及必要的地區環境分析、交通影響分析說明，地區環境分析應視個案提出有關自然環境、交通、景觀或其他之影響分析說明。</p>	<p>有關設計目標、設計構想、設計內容及必要的地區環境分析、交通影響分析說明，地區環境分析等，均已於本都市更新事業計畫案之相關章節予以分析檢討說明。</p>
<p>五、設計圖樣應能清楚表達設計概念，所需內容如下：</p> <p>(一) 基地分析部分請說明設計標的位置、套繪鄰近建物位置、說明其鄰近建物立面材質顏色及建築風格型式、鄰近建築物車道出入口位置、鄰近重要自然及人文資源，並請套繪分隔島植栽、行道樹位置。並檢討相鄰基地之帶狀開放空間及人行空間連續性說明。</p> <p>(二) 配置圖：以不小於五分之一之比例尺為原則，清楚表達建築物和周圍建築關係，及各類出入口之關係，說明建築外部空間處理，並解釋出入口、通道、綠籬與周圍道路動線之聯繫關係。</p> <p>(三) 量體關係圖：以透視圖或模型表達建築物量體之組合方式與主從關係，並表達與周圍建築物之和諧關係。</p> <p>(四) 建築圖：以平面、立面或剖面圖表達建築物內部之動線聯繫、空間組織、形式及其與周圍建築立面層次高度之相互配合關係，並說明外部材料之質地與色調方案，與門窗開口方式。</p> <p>法令規定</p>	<p>有關設計圖樣之所需內容，均已於本都市更新事業計畫案之相關章節附圖予以設計與分析檢討說明。</p>
法令規定	檢討
<p>(五)開放空間設計圖：以不小於百分之一之比例尺為原則，清楚說明開放空間中各項</p>	<p>有關設計圖樣之所需內容，均已於本都市更新事業計畫案之相關章節附圖予以設計與</p>

活動、停留節點設計及其他開放空間之景觀設計內容，並解釋其與建築物之相互關係，並請書圖說明鋪面、植栽及各項景觀元素材料規格。	分析檢討說明。
六、本府都市發展局(以下簡稱都發局)為受理都市設計審議案件之主辦機關，綜理完成及經幹事會議通過後，即提臺中市政府都市設計審議委員會(以下簡稱本委員會)審議。	法令規則敘述免予檢討
七、本委員會審議時，設計人或經本委員會同意之人員應列席說明。	法令規則敘述免予檢討
八、本委員會認為申請案件不合本地區都市環境者，應將其不合原因或修正建議一次列舉通知申請人，供其修改後，再提複審。	法令規則敘述免予檢討
九、申請審議報告書核定案件如應改正，本府應通知申請人於六個月內依照通知改正事項改正完竣後送請複審；屆期前得申請展延六個月並以一次為限，逾期未送審者，都發局得駁回該申請案。	法令規則敘述免予檢討
十、都市設計審議案件獲審議通過後，應於核發審定書前，再提交報告書及簡報電子檔案以供存檔備議。	法令規則敘述免予檢討
十一、都市設計審議案件獲審議通過後，應於核發審定書前再提交數位模型送本府備查。數位模型之外型、色彩、門窗、綠化植栽、開放空間配置應與審定書相符。	法令規則敘述免予檢討
十二、實施容積管制前已取得建造執照之建築工程，原建照核發時建築基地都市計畫未有應送都市設計審議規定，惟現擬依建築技術規則設計施工篇第一百六十六條之一規定辦理建造執照變更設計，提高建築物高度與層數，依細部計畫規定仍應報請都市設計審議委員會審議或有關都市計畫主要計畫第二次通盤檢討變更住宅區為商業區，需提都市設 法令規定	本案為全棟舊有合法建物拆除辦理都市更新重建工程，故免予檢討本項目
計審議部分，審查內容為：整體環境協調性、夜間照明、建築造型及綠美化等四個項目提會審議。	本案為全棟舊有合法建物拆除辦理都市更新重建工程，故免予檢討本項目
十三、容積移轉確認面積階段之審查案件，審查項目說明：	本案屆時申請都市設計審議時將具備規定內之相關書圖資料以供審核之。

<p>(一) 基地分析。</p> <p>(二) 量體規模說明。</p> <p>(三) 外部空間景觀意象說明，並需檢附鄰近街廓量體模型，報告內容應對照說明容積移轉前後差異性比較及友善環境設計對策。</p>	
<p>十四、法定退縮之公共開放空間配置及綠化事項</p> <p>(一)法定退縮公共開放空間不得設置障礙物，但經本委員會許可者不在此限。</p> <p>(二)基地臨接人行步道者，設計時應注意下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物主要出入口應配合人行步道及開放空間整體設計。</li> <li>2. 停車場出入口應配合人行步道及開放空間整體設計。</li> <li>3. 廢氣排出口、通風口及其他有礙觀瞻之設施面對騎樓及無遮簷人行道設置時應配合立面整體設計綠美化且通排風口高度需達三點五公尺以上。</li> </ol> <p>(三)公共開放空間不得設置停車場或供汽機車出入之斜坡道。</p> <p>(四) 臨接道路或人行步道的一樓立面，應考慮細部建築設計，俾使行人步行愉悅。</p> <p>(五)建築退縮帶狀開放空間、騎樓、迴廊、無遮簷人行道等人行空間，需維持至少二點五公尺人行步道淨寬為原則。</p> <p>(六)建築物留設之法定退縮公共開放空間，除搭配景觀整體設計之告示牌、樹立型廣告、公有設備等，不得設置有礙通行、公共活動或視覺景觀之障礙物。</p> <p>(七) 法定空地面積每滿六十四平方公尺，至少植樹一棵喬木。</p> <p>(八)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。</p> <p>(九) 建築物之外牆顏色以單純、柔和穩定之色彩為原則。</p> <p>(十) 窗型冷氣機孔或空調設備機台之相關設置，其立面設計應考慮整體景觀，並顧及機械效益之配合，以考量行人視覺角度之格柵百葉等景觀改善設施美化建築立面。</p>	<p>(一) 本案法定退縮公共開放空間均未設置任何障礙物。</p> <p>(二) 本案基地三面臨接都市計畫道路，惟該都市計畫道路均未設置人行步道，本案免予檢討本規定。</p> <p>(三) 本案於留設之公共開放空間範圍內，均無設置停車場或供汽機車出入之斜坡道，詳法定建築退縮暨公共開放空間示意圖 ~ok.</p> <p>(四) 本案臨接道路之一樓立面，均詳實考慮細部建築設計，使供行人步行愉悅。</p> <p>(五) 本案之公共開放空間均留設二點五公尺以上之人行步道，詳法定建築退縮暨公共開放空間示意圖。</p> <p>(六) 本案留設之公共開放空間，均無設置有礙通行、公共活動或視覺景觀之障礙物，詳法定建築退縮暨公共開放空間示意圖。</p> <p>(七)~(八)</p> <p>本案相關綠化檢討說明，包括喬木植栽之數量、應予綠化之面積、不透水鋪面所佔之面積比例等，均設計檢討至符合本要點之規定，詳建築基地綠化檢討圖。</p> <p>(九) 本案建築物外牆之顏色單純、柔和且為穩定之色彩 ~ok.</p> <p>(十) 本案無窗型冷氣機孔之設計，另空調設備機台係設置於屋頂層，搭配綠化設計及簡約鋁飾條格柵等景觀改善工程，俾使建築立面美化，提供愉悅之使用空間。</p>

<p>十五、法定退縮公共空間之人行步道設計、燈光照明</p> <p>(一)車行道路燈以高亮度、高光源為主。</p> <p>(二)人行步道路燈以柔和暖色，低光源為原則。</p> <p>(三)人行步道須為美觀圖案構成之鋪面，穿越車道時，其鋪面及高程仍應連續順平，並應說明鋪面顏色及材料質感。</p> <p>(四)人行步道開闢為進出車道使用時應顧及現有行道樹。</p> <p>(五)建築基地法定退縮範圍內之喬木，樹冠底離地淨高一點八公尺以上，根部保留適當之透水面積及覆土深度。</p>	<p>本案屆時申請都市設計審議時將具備規定內之相關書圖資料以供審核之。</p>
<p>十六、其他設施</p> <p>(一)公共藝術配合建物造型及開放空間整體設計，以至少設置一處為原則。</p> <p>(二)建築物應配合建物造型，實施夜間燈光照明計畫，並至少檢附三法令規定時段之分時控制模擬。</p> <p>(三)公園、人行步道、停車場、及廣場之設計有高程差時，應設置斜坡道或電梯，以利通行。</p> <p>(四)建築物窗口及地面層出入口之設計，如需遮陽及庇雨設施，應於設計審議時一併提出。</p> <p>(五)汽車、機車、腳踏車等之停車設施應配合建築物整體設計。</p> <p>(六)屋頂應予實施綠化為屋頂花園，並應於竣工前綠化完成，並不得增加任何附建設施為原則。屋頂綠化面積之比例，每棟屋頂層扣除屋突、太陽能板及固定設備等構造物後之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上為原則。</p> <p>(七)屋頂水箱、冷卻塔之造型與色彩應考慮配合建築物整體設計為原則。</p> <p>(八)門窗及陽台原則上不鼓勵附加欄柵，但如門窗及陽台附加之欄柵不超出各該門窗、陽台之牆面一公尺，且其顏色應配合建築物整體設計者不在此限。</p> <p>(九)地下室進、出風口應以植栽或搭配立面造型配合整體設計為原則，排風方向應避免直接排向行人動線位置。</p> <p>(十)公用設備、公共設施之造型、色彩、鋪面、植栽、街道傢俱之規劃、設計，應送本委員會審議。</p>	<p>(一) 本案依規定設置一處公共藝術雕塑，詳法定建築退縮暨公共開放空間示意圖與建築基地綠化檢討圖。</p> <p>(二) 有關建築物應配合建物造型，實施夜間燈光照明計畫，並至少檢附三時段之分時控制模擬等規定，屆時申請都市設計審議時將具備規定內之相關書圖資料以供審核之。</p> <p>(三) 本案之公共開放空間全區均為地坪順平之無障礙室外通路概念之設計。</p> <p>(四) 本案建築物窗口及地面層出入口之設計，並無遮陽及庇雨之設施，詳各層平面圖與各向立面圖。</p> <p>(五) 本案之汽車、機車、腳踏車等之停車設施分別設置於地下二樓至地下六樓之連續樓層，係配合建築物之整體設計，詳地下各層平面圖。</p> <p>(六) 本案設計之屋頂依本規定實施綠化，其綠化之比例大於三分之一以上符合規定，詳屋頂綠化檢討圖。</p> <p>(七) 本案屋頂水箱、冷卻塔之造型與色彩係配合建築物整體設計為原則，再搭配綠化設計及簡約鋁飾條格柵等景觀改善工程，俾使建築立面美化，提供愉悅之使用空間。</p> <p>(八) 本案之門窗及陽台並無設計附加欄柵，詳各向立面圖與植栽花台剖面圖。</p> <p>(九) 本案之地下室進、出風口均以植栽或搭配立面造型配合整體設計為原則，且排風方向未直接排向行人動線位置。</p> <p>(十) 本案屆時申請都市設計審議時將具備規定內之相關書圖資料以供審核之。</p> <p>(十一) 本案屆時施工期間，將依本規定設置綠圍籬，並應以二分之</p>

<p>(十一) 施工期間，建築基地施工圍籬應置綠圍籬，並應以二分之一以上面積植栽綠化。</p> <p>(十二) 地下室車道出入口應設置防水閘門。</p> <p>(十三) 建築基地沿地界線設置之圍牆，實體部份之高度以不超過二點五公尺為原則，但經委員會同意者，不在此限；圍牆高於二點五公尺部分，透空率應達百分之七十以上。</p>	<p>一 以上面積植栽綠化。</p> <p>(十二) 本案地下室車道出入口依本規定設置防水閘門。</p> <p>(十三) 本案四周均無設置任何型式之圍牆，故免予檢討本規定。</p>								
<p>十七、公有建物部分，建築基地設置綠籬圍牆，應符合下列規定辦理：</p> <p>(一) 本審議規範適用範圍為依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定，應提送本委員會之公有建築審議案件。</p> <p>(二) 本市各類新建、增建、改建之公有建築應送都市設計審議之案件原則上不得設置圍籬，除確有設置需要者，應為透空式設計，其圍籬高度不得高於一百五十公分，牆面鏤空率扣除牆基須達百分之七十以上，牆基高度不得高於四十五公分，並應經本委員會審議通過後，始得設置。</p> <p>(三) 前款圍籬之設置應配合附近之人行步道及開放空間，以不影響行人使用開放空間為原則，並配合建築物之材質、色彩、造型等整體設計。</p> <p>(四) 第二款圍籬型式得以植栽圍籬方式設置，惟花台設置高度不得高於四十五公分。</p> <p>(五) 經目的事業主管機關同意者，不在此限。</p>	<p>本案非屬公有建物，故免予檢討本規定</p>								
<p>十八、有關建築基地內地面層綠化植栽之覆土深度依下表之規定，其他綠化植栽部分依內政部營建署建築基地綠化設計技術規範之規定。</p> <table border="1" data-bbox="206 970 1102 1150"> <thead> <tr> <th>植物種類</th> <th>所需覆土最低深度標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>草皮、草本植物</td> <td>三十公分</td> </tr> <tr> <td>灌木</td> <td>六十公分</td> </tr> <tr> <td>喬木</td> <td>一二〇公分</td> </tr> </tbody> </table>	植物種類	所需覆土最低深度標準	草皮、草本植物	三十公分	灌木	六十公分	喬木	一二〇公分	<p>本案所有之綠化植栽覆土深度，均依據本表之規定設計。</p>
植物種類	所需覆土最低深度標準								
草皮、草本植物	三十公分								
灌木	六十公分								
喬木	一二〇公分								
<p>十九、建築基地開放空間之地坪高程之鋪面，應依下列規定：</p> <p>(一) 公共開放空間及無遮簷人行道地坪應高於相臨道路邊界處十公分至二十公分，並應向道路境界線方向設置洩水坡。</p> <p>(二) 公共開放空間及無遮簷人行道地坪應為連續鋪面，且應與相鄰基地公共人行步道</p>	<p>本案公共開放空間之地坪高程之鋪面，均符合本條文之規定，詳法定建築退縮暨公共開放空間示意圖與公共開放空間暨退縮騎樓地及人行道地坪剖面圖</p>								

<p>地坪高程齊平，進出車道穿越時，其鋪面應連續齊平並設置斜坡。道路設置人行步者應與基地退縮留設人行步道齊平設置。</p>	
<p>二十、建築基地交通規劃及停車空間設置方式：</p> <p>(一) 機車停車位數量設置標準：建築物用途為供住宅使用部分，每一百五十平方公尺樓地板面積設置一輛，並應滿足至少一戶一部為原則；供其他用途使用部分，每一百平方公尺樓地板面積設置一輛。(餘數以一輛計入)。機車車道坡度應以八分之一坡度留設，單向車道寬度應不小於一點五公尺，雙向車道寬度應不小於二點五公尺。</p> <p>(二) 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，因基地條件特殊，經本委員會同意者，不在此限。</p> <p>(三) 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車坡道出入口並應留設深度二公尺以上之緩衝車道。其坡道出入口鄰接騎樓(人行步道)者，應留設之緩衝車道自該騎樓(人行步道)內側境界線起退讓。</p> <p>(四) 建築基地法定空地如設置平面式停車場，於面臨公共開放空間時，應做適當之綠美化遮蔽處理。</p>	<p>(一) 本案依本規定留設之機車停車位數量為 295 輛(設計值) &gt; 291 輛(法定值)，機車車道坡度為依規定的八分之一坡度留設，機車車道為單向車道，車道寬度為 1.8 公尺以上 &gt; 規定的 1.5 公尺。</p> <p>(二) 本案設置之汽車與機車進出口，均為選擇次要道路設置(本基地三面臨路，主要道路為二十公尺計畫道路之台灣大道一段，次要道路分別為十公尺計畫道路之綠川西街與五點四五公尺之台灣大道一段 81 巷)。</p> <p>(三) 本案汽車出入口之汽車坡道，均依本規定設置，詳一樓平面圖。</p> <p>(四) 本案之法定空地並未設置平面式停車場，故免予檢討本項目。</p>
<p>二十一、本地區建築物應於建築基地內設置集中垃圾貯存空間，且依下列規定：</p> <p>(一) 建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿五百平方公尺居室面積設置零點五平方公尺之貯存空間附設之。</p> <p>(二) 集中式室內垃圾貯存空間最低淨高應為二點四公尺以上，且應設置通風處理及排水設備接通污水處理設施。</p> <p>(三) 集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所需接通建築線或基地內通路。</p> <p>(四) 集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集子車進出之通道及臨停操作空間。</p> <p>(五) (五) 集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。</p>	<p>本案有關垃圾貯存空間均依本規定設置，詳地下一層平面圖及垃圾貯存空間檢討圖。</p>
<p>二十二、招牌廣告物應依臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法之規定，且與建築物量體相互協調之設計方式，並融入當地資源特色語彙作整體性設計，表現親切且活潑的</p>	<p>本案無設置廣告招牌，故免予檢討本規定</p>

<p>氣氛為原則。</p>	
<p>二十三、設計單位應依臺中市發展低碳城市自治條例第三十七條規定於都市設計審議報告書專列低碳規劃章節相關事項。</p>	<p>本案屆時申請都市設計審議時將具備規定內之相關書圖資料以供審核之。</p>
<p>二十四、本府得公告特定區域內或一定規模以上之建築物，應依內政部營建署公告之智慧建築設計技術參考規範，提出智慧建築設計送請本委員會審議。</p>	<p>法令規則敘述免予檢討</p>
<p>二十五、附則</p> <p>(一)都市計畫說明書、建築法及其他相關法規另有規定者，從其規定。</p> <p>(二)供公眾使用建築物、公共設施、公用設備應考量設置無障礙設施。</p> <p>法令規定</p> <p>凡經都市設計審議通過案件，如遇有變更設計者，應依臺中市都市設計審議許可案件變更設計作業要點檢討表填列，並由設計單位檢核簽章，再提交本委員會審議，但得以簡化審議程序辦理。</p> <p>(三)本規範列明為原則性之規定，如申請案經本委員會審議通過，得不受此原則性之規定限制。建築設計如有益於都市景觀、建築藝術者，經本委員會之審議同意，得不適用本規範全部或一部之規定。</p> <p>(四)為促進本地區之生活環境之提昇，本府得隨時補充或修正本規範。</p> <p>(五)審議基地若先行動工，本委員會得移轉建管單位違章議報後始准提交本委員會審議。</p> <p>(六)係屬臨時性建築物，得以免提送本委員會審議。</p> <p>(七)有關變更設計部分僅就變更部分審議，未變更不予審議。</p> <p>(八)都市設計審議報告書應以雙面列印五十頁為原則。</p> <p>(九)非屬本市都市設計審議範圍，依其他相關法令提送都市設計審議者，經本委員會許可者得依其規定審查項目提委員會審議。</p>	<p>法令規則敘述免予檢討</p>

擬定臺中市中區綠川段三小段 9 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案-自辦公聽會紀錄回應綜理表(105.06.27)

編號	發言人	發言意見	回覆意見
1	臺灣大道 71 號 屋主林陳美惠	(1)產權是否獨立問題。 (2)地價稅是否增加問題。 (3)若同意都更，租金的補貼問題如何處理。 (4)興建的工程時間以及興建是否能順利完成的保障問題。	(建築師及理事長、張瑋如教授回覆)規劃設計仍舊會依照原先透天的獨立空間設計,屋主可以自行選擇是否參與商場的營運或是獨自營業。地價稅於整體都更規劃後,反而是原大樓的屋主會增地價稅(依照臺灣大道的房屋課稅),對於原透天屋主並沒有特別的影響。至於租金的補貼問題,屋主提供扣繳憑單資料,從拆除到完成的時間,會全額補貼,按半年或是一年提撥租金補助,盡力做到讓屋主不會有任何的損失。政府單位也會全程監督工程施工的工期。
2	吳鶴先生	(1)1F 店面以後都更後分配的問題。	(建築師及理事長回覆)可以提供完整的書面分配訴求,更新會方面會提送理監事會開會討論,會考慮到各位屋主的權利及該有利益做最有效的分配,儘可能依照各屋主的要求去努力。
3	三力停車場公司 廖炎崑先生	(1)公共設施的分配問題。	(估價師 楊理事長回覆)更新前的估價及更新後的估價,會把土地價格以及公設比例均列入考慮,會評估產權的合理性做最合理的重新分配。



## 都市更新事業計畫申請書

- 案名：擬定臺中市區綠川段三小段9地號等13筆土地都市更新事業計畫案

- 申請更新單元範圍面積：

本更新單元範圍包括臺中市區綠川段三小段地號9、9-1、9-2、9-3、9-4、9-5、9-6、9-7、9-8、9-10、9-11、9-12及9-13共13筆土地，總面積為3097m<sup>2</sup>。

- 使用分區：第一種與第二種商業區

- 申請理由與依據：

依據「都市更新條例」第19條及第22條規定申請實施更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄，私有土地所有權人二分之一以上及其面積二分之一以上之事業計畫同意書及其他相關證明文件。

- 申請事項：

申請都市更新事業計畫核定

實施者：臺中車站附近地區更新地區臺中市區綠川段三小段9地號等13筆土地更新單元都市更新會

代表人：張惠璋(身分證統一編號：M100118464)

聯絡地址：臺中市區綠川西街115-2號

聯絡電話：(04)22232018

中 華 民 國 一 〇 五 年 十 二 月 十 三 日

## 事業計畫切結書

立切結書人 臺中車站附近地區更新地區臺中市中西區綠川段三小段9地號等13筆土地更新單元都市更新會，茲切結所檢附「擬定臺中市中西區綠川段三小段9地號等13筆土地都市更新事業計畫案」計劃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立切結書人臺中車站附近地區更新地區臺中市中西區綠川段三小段9地號等13筆土地更新單元都市更新會自行承擔，與貴府無關。

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

實施者：臺中車站附近地區更新地區臺中市中西區綠川段三小段9地號等13筆土地更新單元都市更新會

代表人：張憲璋(身分證統一編號：M100118464)

聯絡地址：臺中市中西區綠川西街115-2號

聯絡電話：(04)22232018

中 華 民 國 一 〇 五 年 十 二 月 十 三 日

## 事業計畫委託書

茲委託 戴台津建築師事務所 全權代表本人辦理「擬定臺中市區綠川段三小段9地號等13筆土地都市更新事業計畫案」之都市更新事業計畫規劃、擬定、建築設計及出席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

實施者：臺中車站附近地區更新地區臺中市區綠川段三小段9地號等13筆土地更新單元都市更新會

代表人：張憲璋(身分證統一編號：M100118464)

聯絡地址：臺中市區綠川西街115-2號

聯絡電話：(04)22232018

受託人：戴台津建築師事務所

代表人：戴台津

聯絡地址：臺中市太平區中山路三段93巷13號

聯絡電話：0917-525737

統一編號：

中 華 民 國 一 〇 五 年 十 二 月 十 三 日

### 【附件三】臺中市都市更新審議資料表 (擬定、變更)

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:審議會審 <input type="checkbox"/> C:核定										
案名	擬定臺中市區綠川段三小段9地號等13筆土地都市更新事業計畫案				基地地號		臺中市區綠川段三小段地號9、9-1、9-2、9-3、9-4、9-5、9-6、9-7、9-8、9-10、9-11、9-12及9-13共13筆土地				
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區		第一種商業區、第二種商業區	法定建蔽率	70%	法定汽車停車位	233輛	更新前後戶數(前/後)		更新前 142戶/更新後 21戶	
	基地面積		3097 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	54%	實設汽車停車位	283輛	安置戶數(合法/違章)		34戶/ 0戶	
	總樓地板面積		40032.76 m <sup>2</sup>	法定容積率	200~350%	法定機車停車位	233輛	提供公益設施種類、樓層		0 m <sup>2</sup>	
	工業使用容積		m <sup>2</sup>	實設容積率	%	實設機車停車位	295輛	面積			
	第一種商業使用容積		1717.46 m <sup>2</sup>	住宅單元	單元	法定裝卸停車位	輛	開闢計畫道路情形		0 m <sup>2</sup>	
	第二種商業使用容積		1379.54 m <sup>2</sup>	商業單元	單元	實設裝卸停車位	輛	面積			
	其它使用容積		一般事務所	m <sup>2</sup>	其他單元	單元					
	各樓層 使用概況		地下層	地下二~六層停車空間、機房			地下層樓板面積	2477.40 m <sup>2</sup>	留設人行步道情形		271 m <sup>2</sup>
			地面層與低層部	地下二~地上八層商場使用			地下開挖規模	79.99%	面積		
			標準層	商場、餐廳					其他		m <sup>2</sup>
		頂層部	旅館			最大樓層數	地下6層,地上19層				
					建築物高度	68.5M					
					屋頂突出物高度	9M					
適用獎勵 類 及 面 積 額	臺中市都市更新 自治條例規定		沿街退縮人行道騎樓	96.37 m <sup>2</sup>	高於法定容積獎勵	10558.15	適用獎勵 類 及 面 積 額	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	0 m <sup>2</sup>
			夜間照明設施公共藝術街道家具	96.37 m <sup>2</sup>	更新時程獎勵	963.73				獎勵樓地板面積	0 m <sup>2</sup>
			建築量體,色彩,造型環境調和	96.37 m <sup>2</sup>	合計: 16340.51 m <sup>2</sup>			增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵增加停車數量	
			提供綠美化	96.37 m <sup>2</sup>						獎勵樓地板面積	0 m <sup>2</sup>
			規劃無障礙環境消防防災等	96.37 m <sup>2</sup>				其他	-	-	m <sup>2</sup>
			更新單元規模	1445.59 m <sup>2</sup>				其他	-	獎勵樓地板面積	m <sup>2</sup>
			容積移轉	2891.18 m <sup>2</sup>				合計	-	-	m <sup>2</sup>
					其他		-	-			
					合計		-	-			
申請	實施者	臺中車站附近地區更新地區臺中市區綠川段三小段9地號等13筆土地更新單元都市更新會				電	話		04-22232018		

資 料	地 址	台中市西區綠川西街 115-2 號			傳 真	04-22232019			
	建 築 設 計	戴台津建築師事務所			電 話	04-22789133			
	地 址	台中市太平區中山路 3 段 93 巷 13 號			傳 真	04-22789700			
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	105.04.28	千越綠川商業大廈管委會字號第 105042801 號		11	公辦事業(暨權變)計畫公聽會		
	2	事業概要公聽會	105.06.27	千越綠川都更字號第 105061501 號		12	召開:審議會		
	3	申請事業概要	105.10.05	千越綠川都更字號第 105100501 號		13	事業(暨權變)計畫公告實施		
	4	召開初審會議	105.07.22	中市都更字第 1050105090 號		14	自辦權利變換公聽會		
	5	召開:審議會	105.09.14	中視都更字第 1050157577 號		15	申請權利變換計畫報核		
	6	事業概要核准				16	召開初審會議		
	7	自辦事業(暨權變)計畫公聽會				17	公開展覽期間		
	8	申請事業(暨權變)計畫報核				18	公辦權利變換公聽會		
	9	召開初審會議				19	召開:審議會		
10	公開展覽期間				20	權利變換計畫公告實施			

填表人(申請單位): 臺中車站附近地區更新地區臺中市西區綠川段三小段 9 地號等 13 筆土地更新單元都市更新會 蓋章處: \_\_\_\_\_ 填表日期: 105 年 12 月 13 日

# 壹、辦理緣起與法令依據

## 一、辦理緣起

本更新單元座落於臺中市中區臺灣大道與綠川西街交叉口，近臺中火車站，範圍包括臺中市中區綠川段三小段地號9、9-1、9-2、9-3、9-4、9-5、9-6、9-7、9-8、9-10、9-11、9-12及9-13共13筆土地，面積為3097m<sup>2</sup>。過去為臺中市重要的商業區段，但隨著臺中市商業及生活重心西移至七期重劃區，中區商圈隨之沒落致使環境窳陋，影響都市景觀與環境品質甚鉅。臺中市政府於民國 96 年 6 月 28 號以府都發字第 0960119059 號公告「臺中市舊市區都市更新地區劃定案」，本更新單元即位於「臺中車站附近地區更新地區」之內，其依據都市更新條例第七條第一項第三款，為迅行劃定之更新地區。

本區具有自日據時代發展累積下來的商業特色，近年隨著宮原眼科等知名商家興起，與臺中火車站新站興建計畫，本更新單元周邊商機逐漸復甦，而本更新單元位處於火車站前重要交叉路口位置，具城市地標之特殊意義，又面臨綠川都市重要藍帶，擬透過更新重建計畫加以凸顯其自然生態與歷史人文特色，並帶動周邊商圈活化發展，促進老舊地區再發展。

## 二、法令依據

依據「都市更新條例」第10條規定，依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，並依據「都市更新條例」第十九條、二十一條與二十二條規定，申請辦理都市更新事業之擬定報核。隨申請書檢具都市更新事業計畫並同公聽會紀錄、更新單元範圍內土地合法建築物所有權人同意書與其他相關證明文件。本案均符合上開申請條件，爰依法提出申請。

## 貳、計畫地區與範圍

### 一、基地位置

本都市更新單元位於臺中市市區，北邊臨臺灣大道，南面臨綠川西街，臺中火車站在基地250M範圍內。基地位置如圖2-1所示，更新單元與周邊地區關係參見圖2-2。



圖 2- 1 更新單元位置示意圖

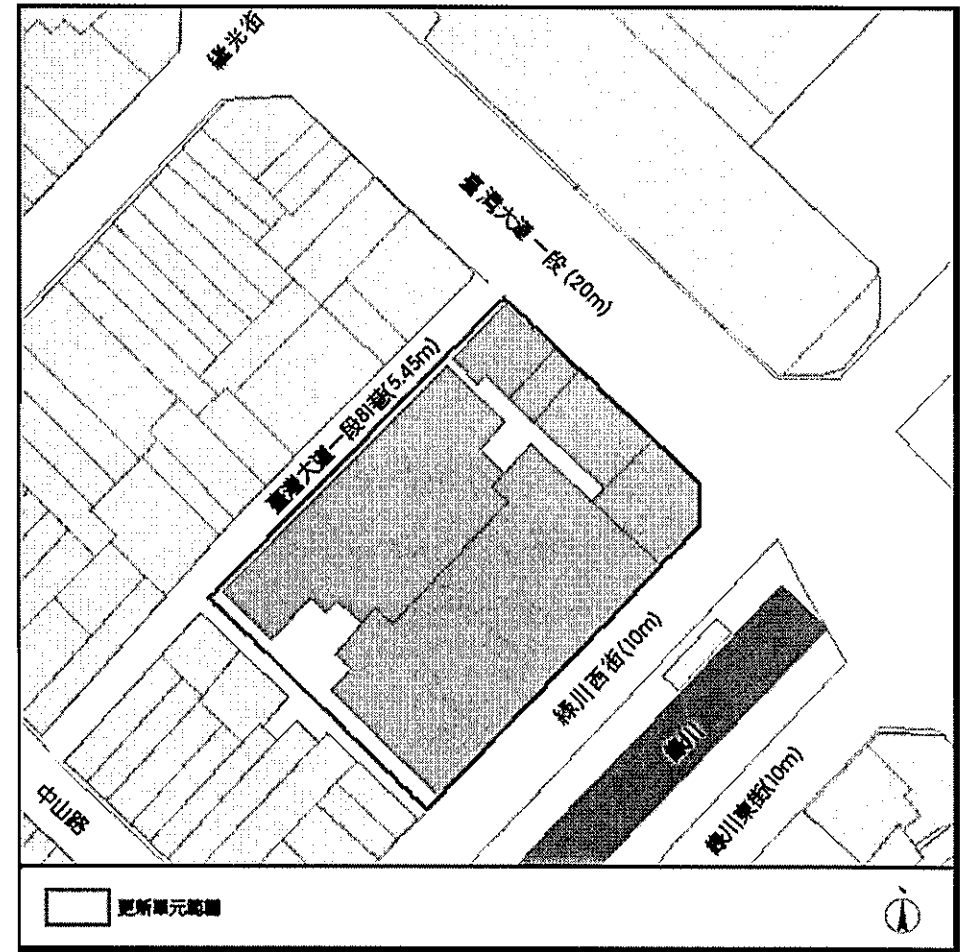


圖 2- 2 更新單元周邊地區關係圖

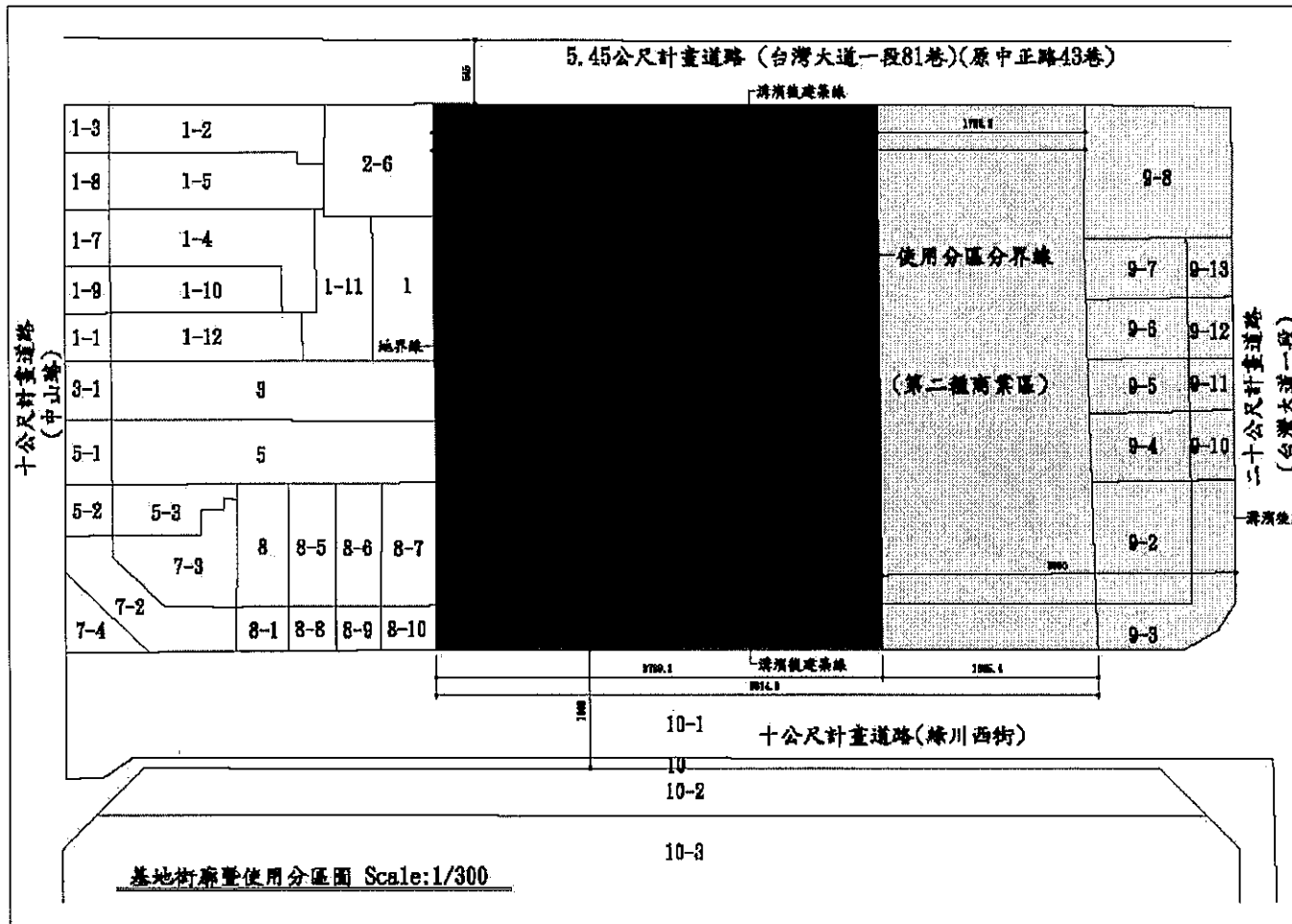
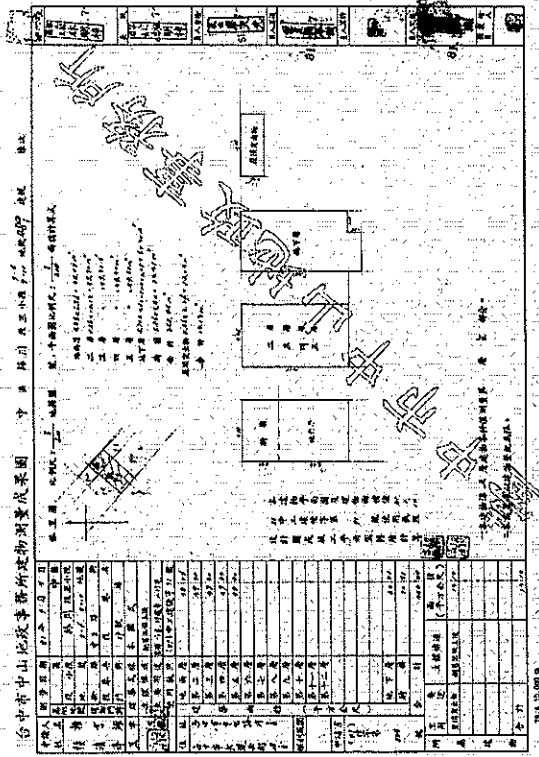


圖 2-3 基地街廓暨使用分區圖



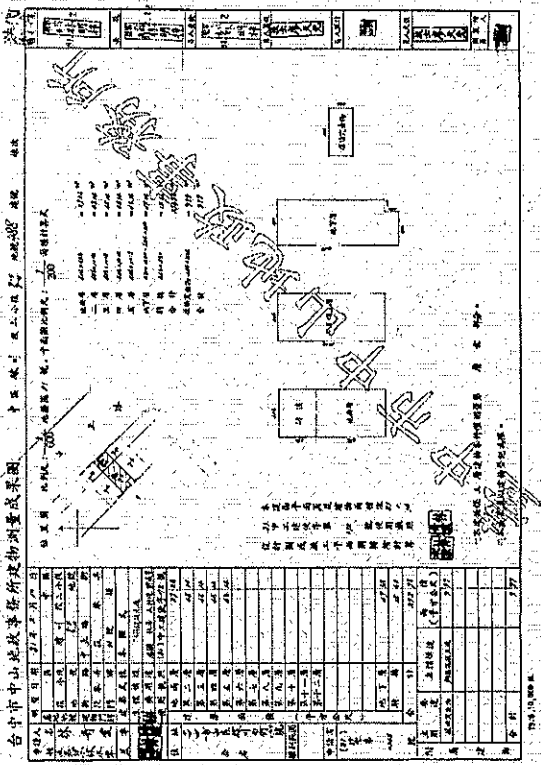
中華民國七十七年一月一日  
 臺中市地政事務所  
 測量成果圖



臺中市中山地政事務所繪本用紙  
 167-19-09(92)紙

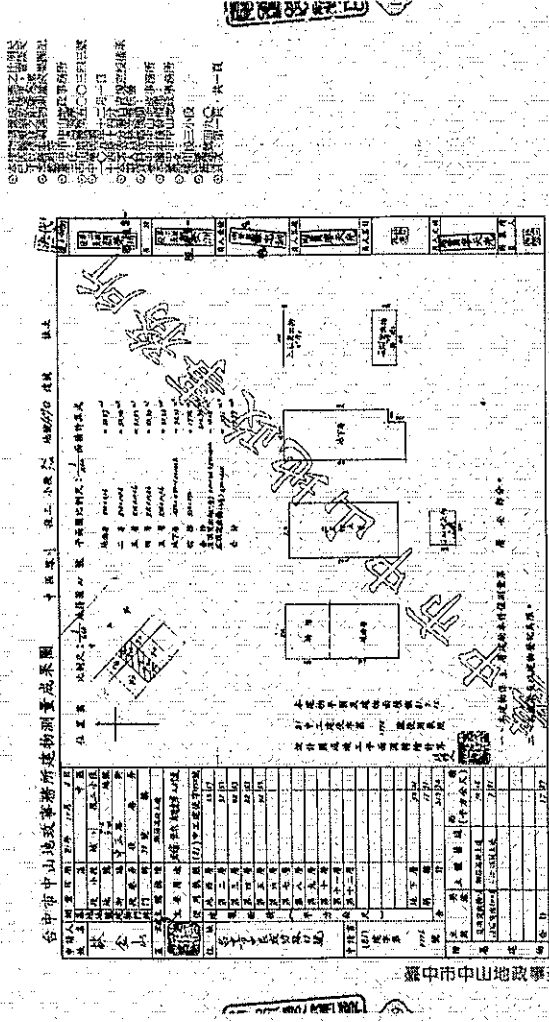
測量成果圖(一)

中華民國七十七年一月一日  
 臺中市地政事務所  
 測量成果圖

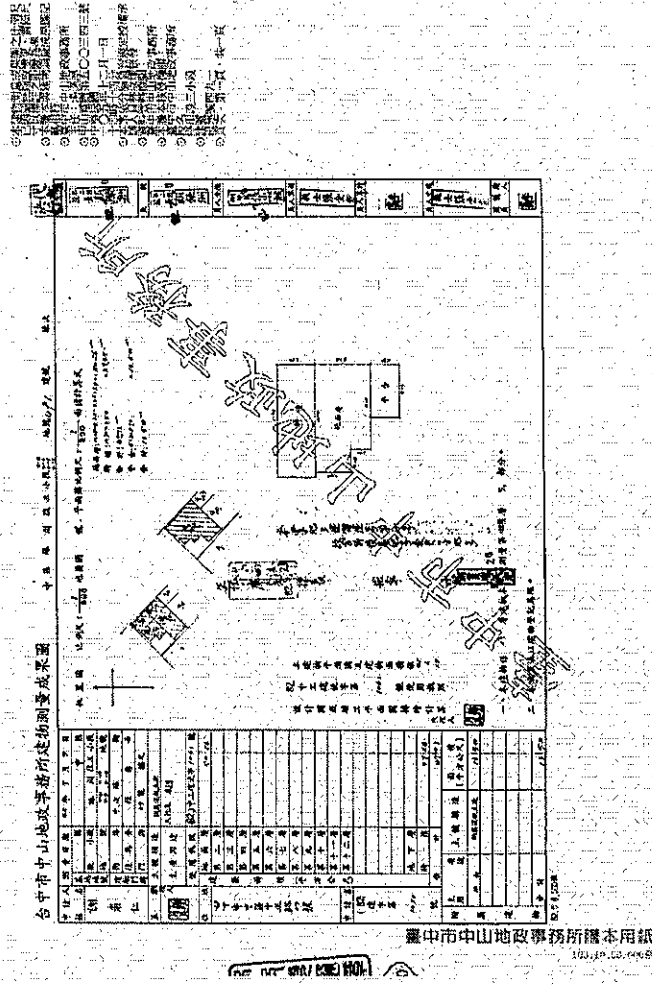


臺中市中山地政事務所繪本用紙  
 167-19-09(92)紙

測量成果圖(二)



測量成果圖(三)



測量成果圖(四)

地籍圖謄本

中山謄字第006144號

土地坐落：台中市西區綠川段三小段0、0-1、0-2、0-3、0-4、0-5、0-6、0-7、0-8、0-9、10、0-11、0-12、0-13地號共13筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以視大銀界結果為準）

資料管轄機關：台中市中山地政事務所

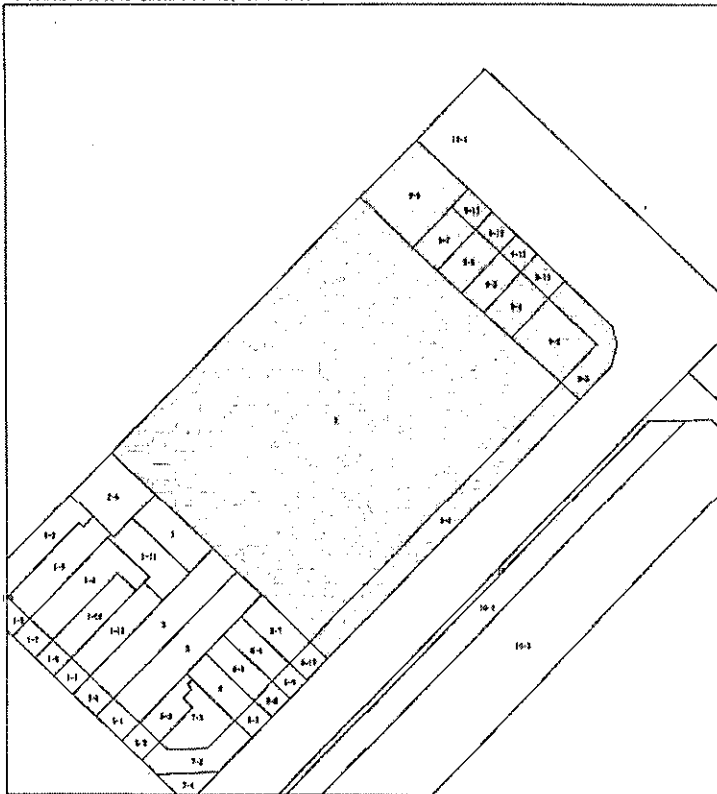


本謄本編發機關：台中市中山地政事務所

主任：湯深厚

中華民國 105年06月21日

本案依分層負責規定授權承辦人員胡佳強核發



比例尺：1/600 臺中市中山地政事務所謄本用紙  
92 11.680 000 6

地籍圖謄本

## 二、更新單元範圍

更新單元範圍如圖 2-2 與 2-3 所示，申請範圍均已辦理都市計畫眷位分割，範圍包括臺中市中區綠川段三小段地號 9、9-1、9-2、9-3、9-4、9-5、9-6、9-7、9-8、9-10、9-11、9-12 及 9-13 共 13 筆土地。皆為私有土地，總面積為 3097m<sup>2</sup>。

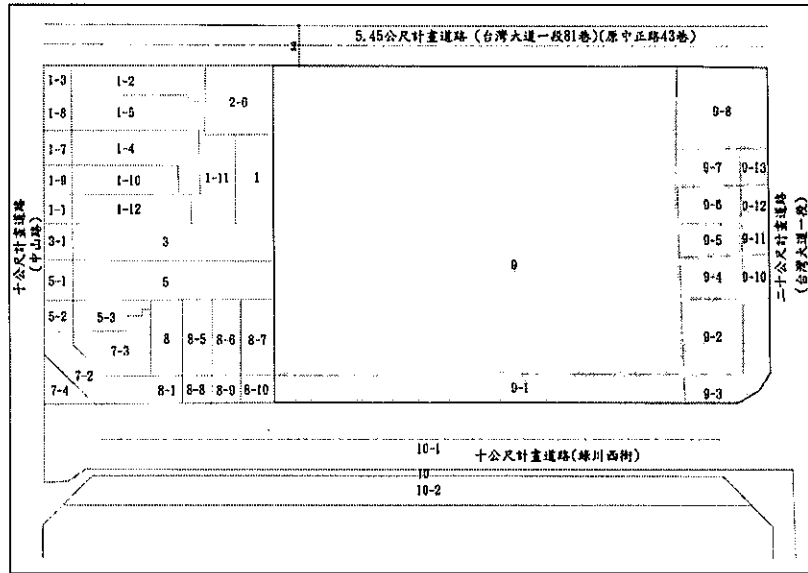


圖 2- 4 更新單元地籍套繪圖

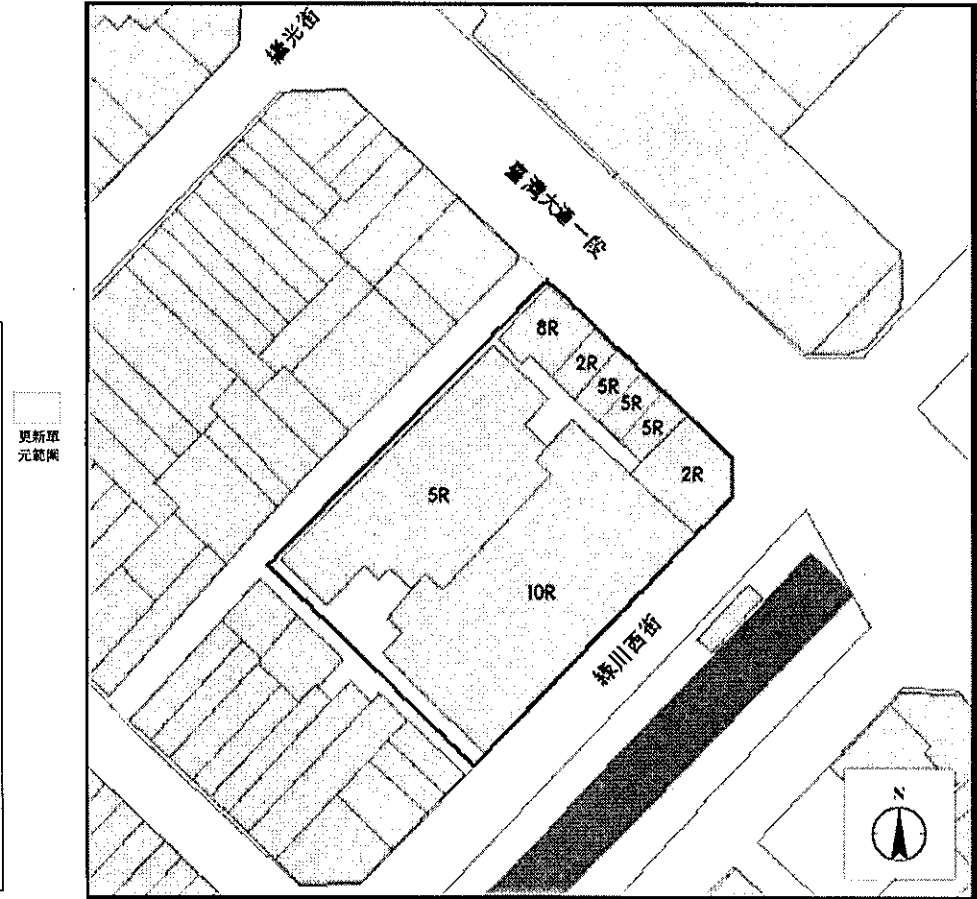


圖 2- 5 更新單元地形現況套繪圖

### 三、規模檢討

依據「臺中市都市更新自治條例」第八條 都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：

- 一、完整之都市計畫街廓者。
- 二、面積在一千平方公尺以上者。
- 三、面積未達一千平方公尺，因基地情況特殊，經本府都市更新及爭議處理審議會審查通過者。

本都市更新單元總面積為 3097m<sup>2</sup>，故本都市更新單元之劃定符合第八條第二項「面積在一千平方公尺以上者」之規定。

## 參、實施者

實施者：臺中車站附近地區更新地區臺中市中西區綠川段三小段9地號等13筆土地更新單元都市更新會

理事長：張憲璋(身分證統一編號：M100118464)

聯絡地址：臺中市中西區綠川西街115-2號

聯絡電話：(04)22232018

## 肆、計畫目標

本更新單元採全區重建方式進行都市更新，計畫目標如下：

### 一. 協調地主自組更新團體以加速促進區域環境活化再利用

協調地主自組更新團體，透過重建之處理方式加速基地土地整合，整體更新為複合式商業大樓，對基地做最有效的資源利用，改善老舊建築窳陋環境與低度使用的問題，提升基地商業購物環境與都市景觀之品質，帶動周圍舊市區之復甦，結合周圍著名商家，提供完善且具有活力之商業空間，實現市府對於中區再生的承諾。

### 二. 配合臺中火車站鐵路高架化整體開發計畫以形塑都市亮點地標

本案基地鄰近新建中的臺中火車站新站，位處於火車站前重要交叉路口位置，具城市地標之特殊意義，是進出臺中市的必經節點，本案將配合臺中火車站鐵路高架化整體開發計畫進行重建，與臺中火車站新站相互呼應，形塑新臺中中區商圈之新亮點地標，有效提昇都市整體意象。

### 三. 強化基地之自然生態與歷史人文特色以創造都市觀光遊憩娛樂新據點

本區具有自日據時代發展累積下來的商業特色，近年隨著宮原眼科等知名商家興起，本更新單元周邊商機逐漸復甦，隨著臺中火車站新站興建計畫之推動，加以東協廣場之重新打造讓新舊文化在此互動融合，展現新的文化創意產業的可能性；基地面臨之綠川為都市重要水岸藍帶空間，透過本案將凸顯此自然生態與歷史人文特色，串連周圍環境提供完善且具有活力之商業空間，創造都市漫遊之遊憩娛樂新據點。

### 四. 規劃設計節能減碳綠建築與人本友善環境以提昇環境貢獻性

透過多項綠建築與生態工程之規劃設計，包括建物退縮增加植栽綠化、提高土地保水利用效率、設置隔熱與遮陽設計等手法，並營造友善無障礙的遊憩購物環境，以呼應當前節能減碳綠建築與人本友善通用設計之理念，提昇環境貢獻性以達都市永續發展之願景。