

圖 6-1 土地使用計畫示意圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元位於臺中市之「臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)」都市計畫區範圍內，近年歷次都市計畫通盤檢討整理如表 6-1。目前與本更新單元最相關者為「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區)書(第二階段)」，其計畫內容摘要如下：

臺中市為中部區域各縣市之主要核心城市，扮演工商服務、文化學術、行政、居住等機能，近年來之都市發展，逐漸以市中心外圍各重劃區之發展為主，尤以向西向發展趨勢最為明顯；而市中心臺中車站周邊地區則受限於早期街廓及道路劃設規模，實質環境老舊，土地整合不易，都市機能與活力逐漸衰退，面臨促進更新再發展之議題。爰此，配合「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」之重大建設，並推動建構臺中市中心再發展之願景，屬「臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)」臺中車站地區辦理都市計畫變更，以縫合臺中車站地區土地使用型態、調整交通系統及公共設施，滿足不同運具轉乘需求，同時兼顧都市發展紋理與生活環境品質，以因應未來城市發展之需要。其土地使用計畫示意圖如圖 6-1。

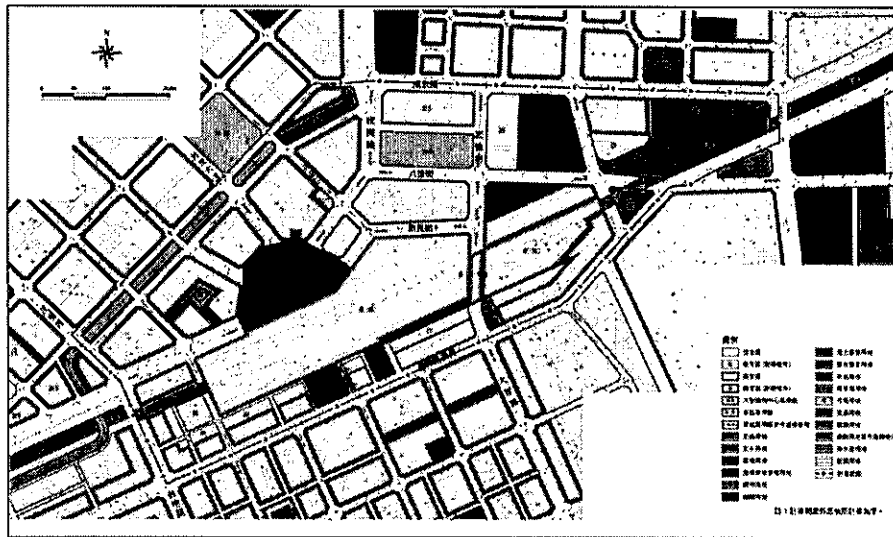


表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	日期	重點
變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)案(第三階段)案	府授都計字第 0990158344 號	99 年 6 月 14 日	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)案(第三階段)案 本捷運建設計畫路線經本計畫區部分，除北屯機廠(含 G0 平面車站)、G3 車站因併同鄰近農業區，另案辦理都市計畫變更並以區段徵收整體開發方式辦理用地取得外，其餘就內政部都市計畫委員會第 694 次會議及第 712 次會議審決事項(不包括 G6 車站變更內容)已納入第一階段、第二階段變更，本次(第三階段)依據內政部都市計畫委員會第 726 次會議，辦理 G6 車站用地變更。
變更臺中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案	府授都計字第 1000119057 號	100 年 1 月 21 日	變更臺中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案 臺中市全部 89 個市場用地(含批發市場)，其中主要計畫市場用地 78 個，細部計畫市場用地 11 個。扣除大坑風景區(主計：批發市場 1 個、零售市場 2 個，細計：零售市場 1 個)及批發市場(批-1 層)後，剩餘 84 個零售市場用地(含兼供批發市場使用 2 個)，其中主要計畫市場用地 74 個，細部計畫市場用地 10 個。
變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區)書(第	府授都計字第 1000042061 號	100 年 3 月 10 日	交通部呈報之「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」經行政院於 95 年 2 月 13 日院台交字第 0950002090 號函核定，

表 6- 1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	日期	重點
一階段)暨擬定臺中市都市計畫(配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區)細部計畫書(第一階段)			為國家重大建設計畫,並為臺中都會區之重要交通運輸路廊,全線採高架方式興建,預計於民國 103 年 2 月全部完工,總工程經費約 288.31 億元,由中央全額補助。工程完竣後,除可發揮強化都市交通功能(聯絡高鐵路、消除 17 處平交道、增設 4 處通勤車站等),提供都會區域便捷交通外,並藉由消除鐵路兩側地區發展之阻礙,均衡都市發展、改善市容景觀、與提昇都會區環境生活品質。而車站周邊地區亦得配合都市更新改造再生,大幅提高車站地區及其周邊土地價值,促進區域發展。 臺中車站周邊地區配合「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」之重大建設,並推動建構臺中市中心再發展之願景,辦理都市計畫變更及擬定細部計畫,以縫合臺中車站地區土地使用型態、調整交通系統及公共設施,滿足不同運具轉乘需求,同時兼顧都市發展紋理與生活環境品質,以因應未來城市發展之需要。
變更臺中市都市計畫主要計畫(配合 129 號縣道改善工程 D 標末至中興嶺段規劃路線修正)案	府投都計字第 1000119057 號	100 年 11 月 1 日	變更臺中市都市計畫主要計畫(配合 129 號縣道改善工程 D 標末至中興嶺段規劃路線修正)案 臺中市東山路(縣道 129 線)為臺中都會區串聯市中心區至大坑風景區、中興嶺、新社、谷關地區遊憩、觀光及運

表 6- 1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	日期	重點
			輸之主要聯絡道路。目前自起點至蕃仔城約 5.75KM 之道路已拓寬完成,惟自蕃仔城迄中興嶺路段,全長約 2,700 公尺現況仍為 8M-15M 寬之蜿蜒山路,僅能維持基本服務功能,不但無法提供機慢車庇護功能,假日亦容易造成車輛回堵現象。因本計畫範圍原計畫道路路線行經多處地滑區與 S 彎道,且部分地區縱坡過大不符設計標準,為使路線設計符合市區道路及附屬工程設計規範,以紓解交通、縮短行車時間及帶動地區繁榮,應考慮相關地形、地質條件,儘量避開有潛在危險之地帶;並配合地形儘量減少土石方數量,減低對自然環境、景觀之破壞。爰此,內政部營建署基於考量道路功能定位、性質及相關地形地勢、土方量、車道線形縱坡等限制因素下,重新檢討路線規劃,預定將路面寬度拓寬為 20M,改善本工程路段道路服務水準由 E 級提升至 C 級,以期至民國 120 年該路段可維持 C 級以上之服務水準(規劃設計內容詳附件一)。本府依都市計畫法定程序提出「變更臺中市都市計畫主要計畫(配合 129 號縣道改善工程 D 標末至中興嶺段規劃路線修正)案」(以下簡稱「本計畫」),以確定道路所需用地之實際範圍,俾利計畫道路開建改善工程之進行。
變更臺中市都市計畫(配合水	府投都計字	100 年 11 月 28	變更臺中市都市計畫(配合水

表 6- 1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	日期	重點
滿機場原址地區整體開發)案	第 1000119057 號	日	滿機場原址地區整體開發)案 本計畫區位於臺中市西屯區 與北屯區交界處，介於環中 路、中清路、文心路、第十二 期重劃區及西屯舊市區之 間。計畫範圍北至 80M 外環道 (環中路)、東接整體開發地 區單元八細部計畫區、南略以 河南路及「公 51」公園用地 為界、西側緊鄰僑光科技大 學、國防部中山科學研究院、 漢翔公司及逢甲大學等機 構，並與第十二期重劃區為 鄰。計畫範圍以水滿機場原址 地區整體規劃範圍 253.31 公 頃為主，並將機關用地變更為 創新研發專用區之 0.10 公頃 一併納入細部計畫範圍，以及 逢甲大學第二校區土地(0.07 公頃)剔除於細部計畫範圍 外，故細部計畫區總面積合計 約 253.34 公頃。
變更臺中市都市計畫主要計 畫(不包括大坑風景區)(部分 農業區為道路用地)(配合永 春南路延伸開闢至遊園路道 路工程)案	府授都計字 第 1020194402 號	102 年 10 月 28 日	變更臺中市都市計畫主要計 畫(不包括大坑風景區)(部分 農業區為道路用地)(配合永 春南路延伸開闢至遊園路道 路工程)案
變更臺中市都市計畫主要計 畫(不包括大坑風景區)(部分 文高用地為廣場用地(廣 17)) 案	府授都計字 第 1020214789 號	102 年 11 月 18 日	變更臺中市都市計畫主要計 畫(不包括大坑風景區)(部分 文高用地為廣場用地(廣 17)) 案 變更位置位於廬子地區區段 徵收第三號橋樑西側、軍福九 路文高 1 北側，變更面積約 0.0562 公頃。
變更臺中市都市計畫主要計 畫(不包括大坑風景區)(第	府授都計字 第	102 年 12 月 17 日	變更臺中市都市計畫主要計 畫(不包括大坑風景區)(第

表 6- 1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	日期	重點
三次通盤檢討)(102 年第 3 季申請變更住宅區為商業區)	1020235043 號		三次通盤檢討)(102 年第 3 季申請變更住宅區為商業區) 臺中市政府於 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號 文發布實施之「變更臺中市都 市計畫主要計畫(不包括大坑 風景區)(第三次通盤檢 討)(經內政部都市計畫委員 會第 615 次會議審決部分)」 書，規劃部份住宅區為商業許 可區，並訂定「臺中市都市計 畫住宅區變更商業區檢討 變更處理原則」，以為變更申 請案件之依據。本季屬上開規 劃所劃設之商業許可區，為反 映不動產市場開發需求，爰依 上述計畫內容及處理原則規 定，申請變更住宅區為商業 區。
變更臺中市都市計畫主要計 畫(不包括大坑風景區)(部 分公園用地為機關用地)(配 合水災災害防救策進計畫— 建置區域降雷雨達設施)案	府授都計字 第 1020241761 號	102 年 12 月 18 日	變更臺中市都市計畫主要計 畫(不包括大坑風景區)(部 分公園用地為機關用地)(配 合水災災害防救策進計畫— 建置區域降雷雨達設施)案 本案申請變更位置位於臺中 市都市計畫主要計畫(不包括 大坑風景區)範圍西南邊緣之 公園用地「公 135」，計畫範 圍南側緊鄰中台路，土地面積 為 5316.21 平方公尺，計畫將 原公園用地變更為機關用地。
變更臺中市都市計畫主要計 畫(不包括大坑風景區)(部分 農業區為文小用地)案	府授都計字 第 1020241761 號	102 年 12 月 25 日	變更臺中市都市計畫主要計 畫(不包括大坑風景區)(部分 農業區為文小用地)案 本案變更計畫位置位於臺中 市西屯區福聯里行政區內(參 見圖一、圖二)；變更範圍主

表 6- 1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	日期	重點
			要為臺中市西屯區福林段 277-3、278、281、298 號等地號計 4 筆土地，面積約 1.4081 公頃。
變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)部分機關用地及道路用地為臺中州廳專用區(配合臺中州廳及附近地區都市更新)案	府投都計字第 1030004461 號	103 年 1 月 22 日	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)部分機關用地及道路用地為臺中州廳專用區(配合臺中州廳及附近地區都市更新)案 本計畫位於臺中市西區，北側臨 20 公尺之民權路、東側臨 10 公尺之市府路、南側臨 10 公尺之民生路、西側為 20 公尺之三民路一段，計畫面積合計約 4.7461 公頃，其中涉及變更之面積為 4.3682 公頃。詳圖 1-1 計畫位置及範圍示意圖。
變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(102 年第 4 季申請變更住宅區為商業區	府投都計字第 1030044375 號	103 年 3 月 20 日	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(102 年第 4 季申請變更住宅區為商業區)臺中市政府依 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號公告發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案，規劃部份住宅區為商業許可區，並訂定「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」，以為變更申請案件之依循。本季屬上開規劃所劃設之商業許可區，為反映不動產市場開發需求，爰依上述計畫內容及處理原則規

表 6- 1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	日期	重點
			定，申請變更住宅區為商業區。
變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(機關用地為社會福利設施用地)案	府投都計字第 1030059684 號	103 年 4 月 11 日	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(機關用地為社會福利設施用地)案 變更位置位於臺中市西區昇平里美村路一段與民生路交叉口，北臨民生路、東臨美村路與「文中 30」學校用地(向上國中)相望，南側與西側均鄰接住宅區，計畫面積為 0.51 公頃。
變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合部份變電所用地、公園用地劃出計畫範圍)案	府投都計字第 1030071260 號	103 年 4 月 29 日	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合部份變電所用地、公園用地劃出計畫範圍)案 一、變更位置 本案變更位置位於臺中市都市計畫區南側(如圖一所示)，現況為變電所用地及公園用地。 二、變更範圍 包括編號「變 19」之變電所用地(總面積 0.3062 公頃)及編號「公 38」之部份公園用地(總面積 0.4395 公頃，涉及變更範圍面積 0.0056 公頃)。
變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫)(計畫範圍調整專案通盤檢討)案	府投都計字第 1030107371 號	103 年 6 月 24 日	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫)(計畫範圍調整專案通盤檢討)案 本次專案通盤檢討範圍為臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)與中部科學工

表 6- 1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	日期	重點
			業園區臺中基地附近特定區計畫重疊部分，東至國道 1 號、大雅都市計畫區及中清路乙種工業區界，西至臺中港特定區計畫區界，南至臺灣大道南側道路境界線、東大路西側道路境界線、西屯區福安里附近細部計畫區、水堀頭細部計畫區及西屯路以北之農業區，北迄本計畫區西北側計畫範圍線為止，專案通盤檢討範圍約 1,229.51 公頃。
變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(部分文中 46 用地為市場用地)案	府授都計字第 1030113237 號	103 年 7 月 2 日	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(部分文中 46 用地為市場用地)案變更範圍為文中 46 用地東側，北起大墩十一街，南達向上路三段，東至永春東七路，西以文中 46 用地為界，為文中 46 用地範圍內東側部分土地，計畫面積為 2 公頃。
變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(103 年第 1 季申請變更住宅區為商業區)	府授都計字第 1030134961 號	103 年 7 月 24 日	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(103 年第 1 季申請變更住宅區為商業區)臺中市政府於 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號文公告發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書，規劃部份住宅區為商業許可區，並訂定「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」，以為變更申請案件之依循。本季屬上開規劃所劃設之商業許可區，為反

表 6- 1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	日期	重點
			映不動產市場開發需求，爰依上述計畫內容及處理原則之規定，申請變更住宅區為商業區。
變更臺中市都市計畫主要計畫(學校用地專案通盤檢討)案	府授都計字第 1030194620 號	103 年 8 月 15 日	變更臺中市都市計畫主要計畫(學校用地專案通盤檢討)案 本案以臺中市都市計畫區內劃設學校用地，含文小用地 90 處、文中用地 48 處、文高用地 13 處為檢討範圍。
變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(103 年第 2 季申請變更住宅區為商業區)案	府授都計字第 1030194620 號	103 年 10 月 22 日	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(103 年第 2 季申請變更住宅區為商業區)案 臺中市政府於 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號公告發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書，規劃部份住宅區得申請變更為商業區，並訂定「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」，以為變更申請案件之依循。本案屬上開規劃所劃設之範圍，為反映不動產市場開發需求，爰依上述計畫內容及處理原則規定，申請變更住宅區為商業區。
變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(103 年第 3 季申請變更住宅區為商業區)案	府授都計字第 1030257464 號	103 年 12 月 22 日	公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(103 年第 3 季申請變更住宅區為商業區)案」

表 6- 1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	日期	重點
			臺中市政府於 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號公告發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書，規劃部份住宅區得允許申請變更為商業區範圍，並訂定「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」，以為變更申請案件之依循。本案屬上開規劃所劃設之範圍內，為反映不動產市場開發需求，爰依上述計畫內容及處理原則規定，申請變更住宅區為商業區。
變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫—臺中車站地區)案(第二階段)	府投都計字第 1040142347 號	104 年 7 月 17 日	本計畫係位於臺中車站周邊地區，計畫面積約 36.2451 公頃。為配合台鐵高架捷運化重大建設期程，針對台鐵高架捷運化沿線及站區發展所需之變更部分(第一階段)，業於 100 年 3 月 10 日公告實施。而本案(第二階段)於 104 年 7 月 17 日公告發布實施。
變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 12 案)案	府投都計字第 1040280206 號	104 年 12 月 24 日	本計畫變更位置在北區，於 104 年 12 月 24 日公告發布實施。
訂正臺中市都市計畫主要計畫(廣場用地「廣六」為道路用地)案	府投都計字第 1050014563 號	105 年 2 月 1 日	公告發布實施「訂正臺中市都市計畫主要計畫(廣場用地「廣六」為道路用地)案」及「變更臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫—臺中車站地

表 6- 1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	日期	重點
			區)細部計畫(部分廣場用地為道路用地兼作廣場使用)案」

二、土地使用說明

本更新單元內土地使用為第一種商業區與第二種商業區，其中：

第一種商業區面積合計：1569.96(9地號之商一)+147.50(9-1地號之商一)
= 1717.46 m²

第二種商業區面積合計：746.04(9地號之商二)+71.50(9-1地號之商二)+93
(9-2地號)+83(9-3地號)+50(9-4地號)
+38(9-5地號)+44(9-6地號)+44(9-7地號)+
137(9-8地號)+21(9-10地號)+16(9-11地號)+
18(9-12地號)+18(9-13地號)=1379.54 m²。

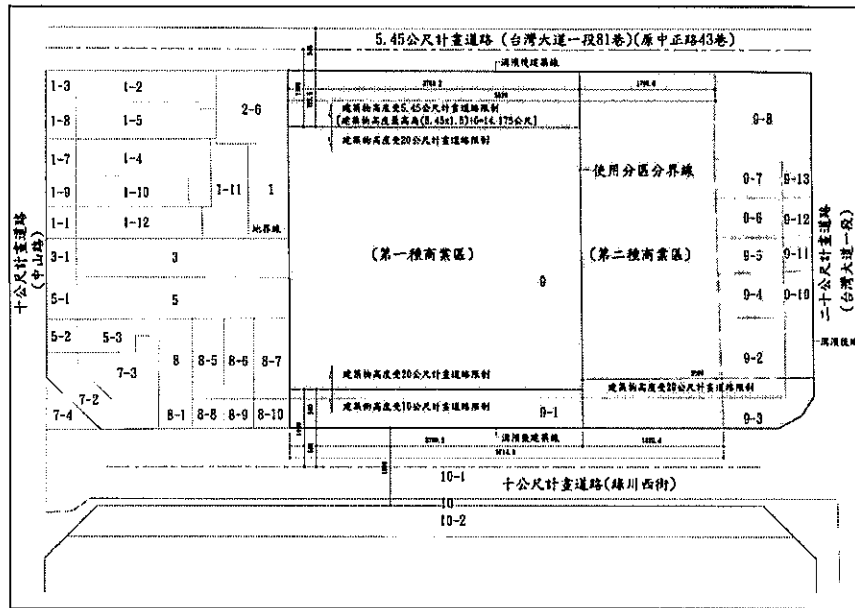


圖 6-2 土地使用分區圖

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整。本更新單元屬於「臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點」範圍內，更新單元內土地使用分區及相關管制規定說明如下：

- 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者(且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地)，其建築物得依下列規定擇一計算高度比：
 - (一)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。
 - (二)基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。
- 第一、二、三、四種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。由住宅區變更者，申請基地三樓以下限作商業使用。
- 本計畫區內各類住宅區、商業區及乙種工業區之建蔽率、容積率、高度比等規定詳如下表：

項目	細分區	建蔽率 (%)	基準容積率 (%)	上限容積率 (%)	高度比	前院深度 (M)	後院深度 (M)
住宅區	住2	60	220	320	1.5	-	-
	住3	55	280	400	1.5	-	-
	住3-1	55	270	380	1.5	4	3
	住5	50	400	560	1.5	4	3
	住甲	60	580	650	-	-	-
	住乙	60	320	360	-	-	-
	住丙	60	180	250	-	-	-
商1	70	280	400	-	-	-	

商業區	商2	70	350	500	-	-	-
	商2-1	70	350	500	-	-	-
	商3	70	420	600	-	-	-
	商3-1	70	420	600	-	-	-
	商4	60	500	700	-	-	2
乙種工業區	65	200	-	1.5	4		

註：上限容積率：即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第29條辦理者，不受此限。

● 為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理：

- (一)住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加15%，且最高不得超過基地面積之85%。
- (二)建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於1,400平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。
- (三)基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於85%，單層不得高於90%。

● 騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，本計畫區內除另有細部計畫規定者從其規定，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

- (一)原「臺中市擴大都市計畫北屯地區細部計畫」、「臺中市擴大都市計畫干城、西南屯地區細部計畫」之住宅區及商業區內所規劃之 8 公尺出入道路於建築時，免設騎樓，但應自道路境界線退縮 2 公尺以上之開放空間，其中至少留設 2 公尺之無遮簷人行道，退縮部份得計入法定空地。
- (二)除前項外之住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

● 停車空間：

- (一)本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車(或自行車)停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車(或自行車)停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位，機車(或自行車)停車位以每戶設置 1 輛為原則。
- (二)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (三)乙種工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。
- (四)為引導大眾運輸導向發展，位於捷運或鐵路各車站出入口半徑 200 公尺範圍內之建築基地經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後得減少小汽車停車位之提供或設置，將該空間改作為供公眾使用之機車及自行車停車位之用，並設置獨立出入口由申請者負責管理維護。
- (五)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。
- (六)機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。

● 景觀及綠化原則：

- (一)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。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- (二)應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元採全區「重建」處理方式推動都市更新事業，並於事業計畫核定發佈實施後，依循權利變換方式及相關法令規定執行，並由實施者提供資金及技術，以完成本更新案之重建工程。

二、區域劃分

本更新單元採全區重建方式辦理，全區劃定為「重建區段」。如圖7-1所示。

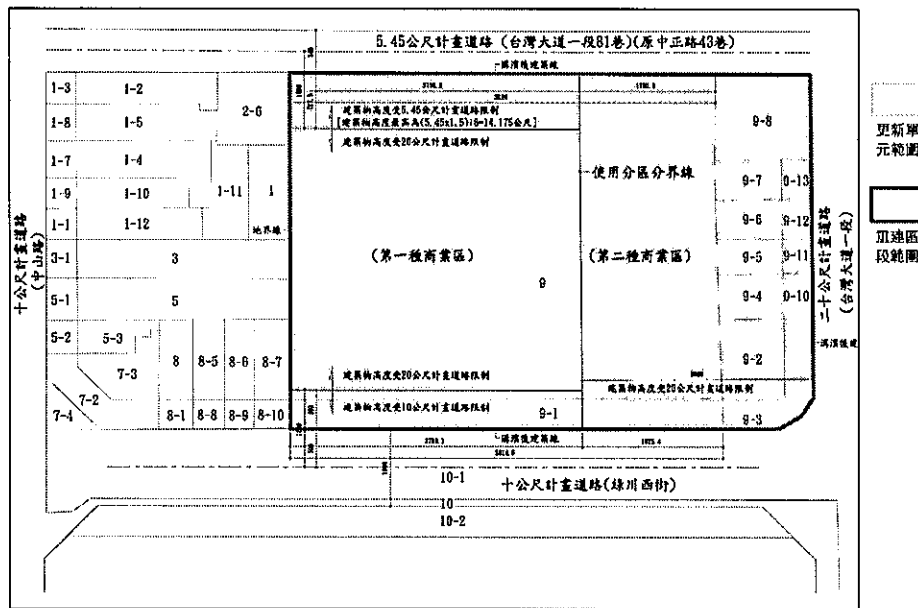


圖 7- 1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

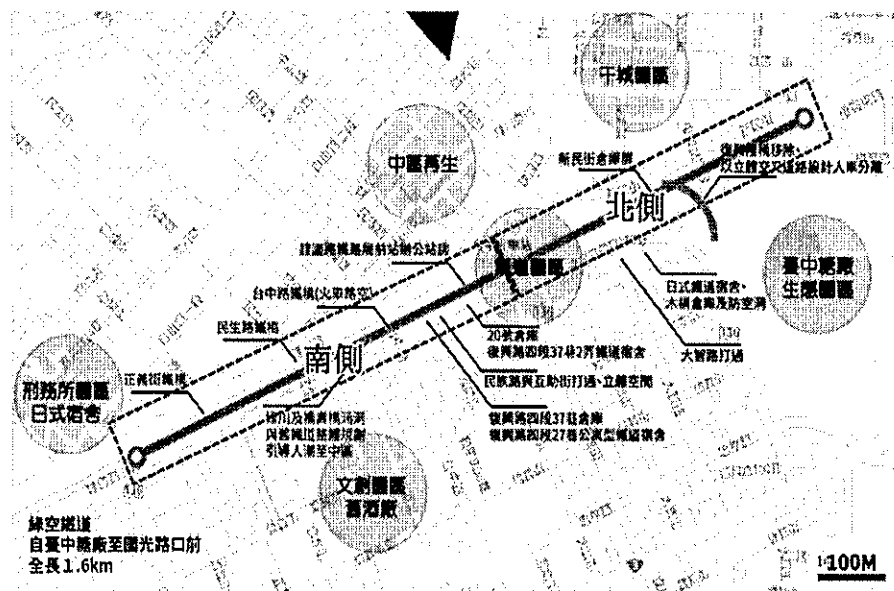
一、區內

區內無公共設施興修或改善計畫。

二、鄰近地區

(一) 綠空鐵道軸線計畫

該計畫搭配台鐵高架化，保留舊臺中火車站前後 1.6 公里鐵路，以步道、空橋及綠化措施打造空中綠廊，並串聯臺中糖廠、刑務所等重要文化資產，形成全台特有新、舊鐵路並存的景觀。



(二) 新盛綠川水岸廊道計畫

臺中的綠川因近年來的人口激增，導致大量生活污水排入污染河川水質，為改善綠川的水質及民眾生活品質，臺中市政府編列預算進行「臺中市綠川晴天污水截流工程」，利用設置截流設施及污水引流的方式，將晴天生活污水截流至福田水資中心處理，藉此降低河川的污染程度並恢復綠川昔日的綠意風采。中區是臺中市原始發源地，為重現中區原有的風華，臺中市政府積極推動綠川環境營造計畫，改善綠川水質及周遭環境。為達成綠川水質淨化及水源補注，預計於旱溪（精武橋上游段）設置取水設施，並沿精武路埋設引流水道銜接至適當的既有雨水下水道，使旱溪水流沿雨水下水道系統注入綠川上游。中區是臺中市原始發源地，為重現中區原有的風華，臺中市政府積極推動綠川環境營造計畫，改善綠川水質及周遭環境。為達成綠川水質淨化及水源補注，預計於旱溪（精武橋上游段）設置取水設施，並沿精武路埋設引流水道銜接至適當的既有雨水下水道，使旱溪水流沿雨水下水道系統注入綠川上游。將全長 6.1 公里的綠川以截流、引流的方式改善水質及流量不足的問題，並移除綠川現被人們作為廣場使用的箱涵，結合周遭建物、景點進行整體營造。三個計畫交互影響下，未來人們搭火車經過臺中時，可俯瞰民眾漫步、騎自行車的舊鐵道，遠眺綠川河景。



(三)東協廣場

把現行臺中火車站前「第一廣場」打造為「東協廣場」，表示將結合市府各局處與民間單位的力量，共同提出以移民工為主體的空間規劃，第一廣場位於臺中火車站站前商圈，由臺灣大道一段、成功路、綠川西街及繼光街包圍，為地下三層、地上十三層，占地8,824平方米的建物。1995年臺中衛爾康西餐廳大火後，一廣受流言影響導致人潮衰退，隨後逐漸演變成以移民工為消費主力的經營模式。臺中火車站附近的第一廣場附近已成為東南亞文化的匯聚地，販賣許多東南亞特色商品與飲食，林市長今(31)日在市政會議中指示民政局、文化局、觀光局、都發局與區公所，進一步將當地打造為「東協廣場」，讓臺中注入豐富的新文化，並與當地舊文化互動共融，以創造文化或產業上新的可能，使臺中成為適合新住民居住的移居、宜居城市。



玖、整建或維護計畫

本案更新單元全區採重建方式實施，故無整建或維護計畫。另外，更新單元範圍內也未涉及歷史建築、聚落或具文化資產潛力之情形。

拾、申請容積獎勵項目及額度

本更新單元擬申請容積獎勵項目及額度參見表 10-1，其中擬申請之規劃設計之獎勵項目包括「沿街退縮人行道、騎樓」、「規劃夜間照明設施或公共藝術、街道傢俱」、「建築量體、色彩、造型、座落與環境調合」、「提供綠美化規劃」與「無障礙環境、消防、防災、都市生態、智慧型建築設計」等五項，相關詳細說明參見建築計畫、都市設計與景觀計畫：

另本更新單元允建容積之計算說明如下：

一、依據都市更新條例容積獎勵辦法第十三條之規定，本更新案所允建之最大總容積：
 建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積
 $= [9637.27 (\text{基地法定容積}) \times 0.3] + [20322.41 (\text{原領使照之原建築容積})]$
 $= 23213.59\text{m}^2 \approx 7022\text{坪}$

二、依據都市計畫容積移轉實施辦法部份獎勵之容積計算：

最大獎勵面積 = 基地法定容積 \times 30%
 $= 9637.27 (\text{基地法定容積}) \times 30\%$
 $= 2891.18\text{m}^2 \approx 875\text{坪}$

三、允建容積部份合計

$23086.60 (\text{都更獎勵部份}) + 2891.18 (\text{容積移轉獎勵部份})$
 $= 25977.78\text{m}^2 \approx 7858\text{坪}$

表 10-1 申請容積獎勵項目及額度一覽表

擬申請容積獎勵項目	申請獎勵額度 (m ²)	占基準容積百分比 (%)
更新建築容積獎勵 (更新條例第 44 條及容獎辦法)		
△F1 高於法定容積部分核計之獎勵	10685.14	110
△F2 捐贈予公有之公益設施獎勵	0	0
△F3 更新時程獎勵	963.727	10
△F4 協助開闢或管理維護公共設施予公或捐贈經費	0	0
△F5 歷史、紀念、藝術性建築物保存	0	0
△F6 規劃設計之獎勵		
縮減建蔽率	0	0

表 10-1 申請容積獎勵項目及額度一覽表

擬申請容積獎勵項目	申請獎勵額度 (m ²)	占基準容積百分比 (%)
沿街退縮人行道、騎樓	96.3727	1
留設廣場等開放空間	0	0
設置天橋、人工基盤	0	0
規劃夜間照明設施或公共藝術、街道傢俱	96.3727	1
建築量體、色彩、造型、座落與環境調合	96.3727	1
提供綠美化	96.3727	1
規劃無障礙環境、消防、防災、都市生態、智慧型建築設計	96.3727	1
△F6 小計	481.8635	5
△F7 綠建築設計之獎勵		
取得綠建築候選證書及通過率建築分級評估銀級以上	0	0
△F7 小計	0	0
△F8 更新規模單元之獎勵		
完整街廓	0	0
更新單元規模	1445.59	15
△F8 小計	1445.59	15
△F9 處理占有他人違建戶之獎勵	0	0
更新容積獎勵合計		140
容積移轉等獎勵 (更新條例第 45 條)	2891.18	30
其他獎勵		
申請容積獎勵總計	16467.50	170

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現行巷道廢止或改道計畫

本案更新單元內無現行巷道，故無需辦理現行巷道廢止或改道計畫。

二、都市計畫土地使用強度

本案更新單元屬臺中市都市計畫，第一種商業區及第二種商業區，依據現行建築法規，其建築物之建蔽率及容積率分別如下列規定：

- 第一種商業區
 1. 建蔽率：70%
 2. 基準容積率：280%
 3. 上限容積率：400%
- 第二種商業區
 1. 建蔽率：70%
 2. 基準容積率：350%
 3. 上限容積率：500%

三、建築興建計畫

(一) 建築計畫

- 永續耐震的蜂巢仿生建築概念

運用仿生建築概念進行大樓的重建設計。仿生建築是結合新科技、環境保育、經濟效益與形式新奇的有機結合，藉由探尋自然界生物的構成材質、功能組織和外在形象的科學規律性，來創造出新奇和適應環境生態的高效能建築形式。自然界生物在逐代繁衍的過程中，面對變動的環境不斷的改善自身的生存模式，透過演化的手段發展出最能適應當下環境的型態，達到生存與延續的目標，同時與自然環境構成一個完整的循環與平衡。建築藉由模仿生物形態或機制，不只可減少錯誤的嘗試，更能運用潛藏其中的適應機制，提升建築物與環境共存的可能，體現社會永續發展的共識和對人類生存環境的關懷。

本重建新大樓從蜂巢結構研究中獲取設計的創意，除了有引領新『風潮』的隱喻，蜂巢結構其實隱含了自然界的巧妙智慧，可以從中學習藉以建造穩固、安

全、舒適的智慧生態綠建築。蜂巢規律性的六角形整齊排列結構是相同容積中最省材料的建構法，可以在一定體積裡用最少的材料建造最寬敞的居住空間，而其六角形構造則是最緻密、密合度最高的結構型式，各方受力大小均等，且容易將受力分散，因此具有優越的吸震與抗震性能。此外蜂巢構造可以形成遮陽裝置，並形成空氣層作為隔絕屏障，有效降低外在環境影響室內溫度的程度，避免室內溫度隨著外部環境的劇烈變動而產生變化，進而節省冷暖氣用電量，達到減少二氧化碳排放量的效益。

- 樓層與室內空間配置

各樓層與室內空間之配置參見下列各樓層平面圖，本更新單元預計興建一棟地上19層、地下6層之商業混合型飯店大樓，結構為鋼骨鋼筋混凝土造。其中B2-B6地下室除必要機電、梯間外，其餘空間皆為汽、機車停車位使用。地下一樓除必要車道、儲藏服務空間與配電室，其餘供商業空間使用。一樓部分除設有地下室車道出入口、旅館入口門廳與大型商場，另於臺灣大道臨街面規劃配置六間獨立式沿街型店鋪。二樓至八樓為複合式商場空間，九樓至十樓為文創園區、藝廊、出租辦公室、會議室等休閒育樂空間，十一樓至十九樓為旅館空間。垂直向交通分別以兩座電梯梯廳有效分散控制人流動線。二樓至十樓之中低樓層之男女廁、逃生梯等服務性空間主要臨臺灣大道一段81巷設置，以使朝向臺灣大道與綠川西街的立面形成完整的都市意象。

- 開放空間配置

如開放空間示意圖所示，開放空間主要留設於臺灣大道一段、綠川西街與臺灣大道一段81巷之三向臨街面處，寬度分別是609.3m、650m與817m，不只形成連續而友善的都市人行空間，並藉由建築退縮留設出適合的棟距，兼具景觀美質、通風採光與消防救災的公共效益。另外，為凸顯本更新單元角地地標特色，承接各向人潮動線，於角地退縮形成開放式空間街角廣場，面積約2632平方公尺(13.50mX14.443m)，不僅有效形塑角地地標建築特色，更能凸顯此都市節點空間效益，激發多樣豐富的都市活動產生，帶動整體區域的活化。

表 11-1 (二) 舊有市區細部計畫土地使用分區管制要點, 檢討如下

台中轄區內各都市計畫(含細部設計)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」計畫書 104 年 7 月 22 日府投計字第 1040156066 號臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫土地使用分區管制要點	
法令規定	檢討
一、本要點依據都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。	法源依據敘述免予檢討
二、本計畫區內除另擬細部計畫區外之建築及土地使用, 應依本要點之規定管制, 本要點未規定者, 適用有關法令之規定, 其用語亦同。	法令規則敘述免予檢討
三、本要點用語定義如下:	用語定義敘述免予檢討
四、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊戲場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者(且應符合法定建蔽率未逾 15%, 其性質與公園相近, 使得視為永久性空地), 其建築物得依下列規定擇一計算高度比: (一) 得將該等寬度計入, 該空地對側如有臨接其他道路者, 該道路之寬度不得計入。 (二) 基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川, 並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和, 視為基地之前面道路, 但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。	本案臨接綠川西街之部份係依據(二)之規定, 以河川兩側道路寬度之和(綠川西街 10m+綠川東街 10m=合計 20m), 視為面前道路, 並依其相關規定辦理 ~ok.
五、商業區之使用限制如下: (四)、第一、二、三、四種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。由住宅區變更者, 申請基地三樓以下限作商業使用。	本案基地分別為第一種商業區與第二種商業區, 本案係依據都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定辦理 ~ok.
六、本計畫區內保存區、文教區、各種專用區級各項公共設施用地之建蔽率與容積率等之相關規定	本設計案不適用本規定

七、本計畫區內商業區之建蔽率、容積率、高度比等規定詳如下表: 第一種商業區: 建蔽率: 70(%) 基準容積率: 280(%)上限容積率: 400(%) 第二種商業區: 建蔽率: 70(%) 基準容積率: 350(%)上限容積率: 500(%) 註: 上限容積率: 即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率, 依都市更新條例或大眾運輸系統土地開發辦法第 29 條辦理者, 不受此限。	(一) 本案基地分別為第一種商業區與第二種商業區 (二) 本案設計建蔽率為 54% < 70% ~ok. (三) 本案設計容積率為 836.39% (四) 本案係依據都市更新條例之相關規定辦理, 故不受基準容積率與上限容積率之規定 ~ok.
法令規定	檢討
八、為提升建築基地保水性, 建築基地開挖地下室應依下列規定辦理: (一) 住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%, 其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%, 且最高不得超過基地面積之 85%。 (二) 建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積, 惟基地面積小於 1400 平方公尺者, 得依「開挖率與基地面積對照圖」, 酌予擴大開挖規模, 以使其停車位數符合經濟效益。 開挖率與基地面積對照圖 (三) 基地條件特殊或地下室設計困難, 經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整, 惟其調整後之地下室各層樓平均開挖面積不得高於 85%, 單層不得高於 90%。 (四) 高層建築依建築技術規則辦理。	(一) 本案基地分別為第一種商業區與第二種商業區 (二) 依規定商業區之法定開挖率不得超過建蔽率加 15%, 亦即 70%+15%=85% (三) 本案係位於地下水補注地質敏感區, 依其規定之法定開挖率不得超過 80% (四) 本案設計之實際開挖率= 79.99% < 80% ~ok. (五) 本案係高層建築, 係依據建築技術規則之相關規定辦理 ~ok.
九、為鼓勵設置公益性設施, 除經劃設為都市更新單元之地區, 另依都市更新條例規定辦理外, 訂定下列獎勵措施: 其建築物提供部分樓地板面積下列使用, 得增加所提供之樓地板面積, 但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限: (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用; 其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上, 並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外, 申請建造執照時, 前開公益與基金會應為公益性設施之起造人。	本設計案未適用本項目, 故免予檢討本項目規定

(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經道路主管機關核准者。	
<p>十、騎樓與建築退縮規定：</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，本計畫區內除另有細部計畫規定者從其規定，其他各種土地使用分區及公共設施用地支退縮建築規定如下：</p> <p>(一) 原「臺中市擴大都市計畫北屯地區細部計畫」、「臺中市擴大都市計畫干城、西南屯地區細部計畫」之住宅區及商業區內所規劃之 8 公尺出入道路於建築時，免設騎樓，但應自道路境界退縮 2 公尺以上之開放空間，其中至少留設 2 公尺之無遮簷人行道，退縮部份得計入法定空地。</p>	<p>(一) 本案基地分別為第一種商業區與第二種商業區</p> <p>(二) 本案臨接二十公尺計畫道路(台灣大道一段)與十公尺計畫道路(綠川西街)部份，係留設四公尺退縮騎樓地，符合規定 ~ok.</p> <p>(三) 另臨接五點四五公尺計畫道路(台灣大道一段 81 巷)部份，係自建築線退縮 0.5 公尺為指定退縮牆面線，符合規定 ~ok.</p>
法令規定	檢討
<p>(二) 除前項外之住宅及商業區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(十) 其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺</p> <p>(十一) 因基地地形特殊無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經台中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經台中市政府都是更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p>	詳前頁之敘述 ~ok.
<p>十一、停車空間：</p> <p>(一) 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機</p>	<p>(一) 本案停車空間輛數之計算式詳面積計算表(一)</p> <p>(二) 本案設計實設汽車停車位 283 輛(實設) > 233 輛(法定) ~ok.</p>

<p>車(或自行車)停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車(或自行車)停車位；第二類建築用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車(或自行車)停車位以每戶 1 輛為原則。</p> <p>(二) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附件防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</p> <p>(三) 乙種工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。</p> <p>(四) 為引導大眾運輸導向發展，位於捷運或鐵路各車站出入口半徑 200 公尺範圍內之建築基地經臺中市政府都市設計審議遠為會審議通過後得以減少小汽車停車位之提供或設置，將該空間改作為公眾使用之機車及自行車停車位之用，並設置獨立出入口由申請者負責管理維護。</p> <p style="text-align: center;">法令規定</p>	<p>(三) 本案設計實設機車停車位 295 輛(實設) > 233 輛(法定) ~ok. 295 輛(實設) > 291 輛(都市設計審議規範之法定值) ~ok.</p> <p>(四) 本案留設之機車停車位尺寸為(長度:1.8 公尺 x 寬度:0.9 公尺) ~ok.</p> <p style="text-align: center;">檢討</p>
<p>(五) 其餘依建築技術規則停車空間相關推定辦理，且應至少劃設法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。</p> <p>(六) 機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。</p>	詳前頁之敘述 ~ok.
<p>十二、景觀及綠化原則：</p> <p>(一) 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應留設二分之一以上種植花草樹木於以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，至實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地需種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定額及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其</p>	<p>(一) 本案綠化面積之計算式詳建築基地綠化面積檢討圖</p> <p>(二) 本案綠化面積檢討：485.58 m²(設計值) > 480.77 m²(法定值) ~ok.</p> <p>(三) 本案植栽喬木數量檢討：16 棵(設計值) > 15 棵(法定值) ~ok.</p> <p>(四) 不透水鋪面所佔面積檢討：</p>

<p>綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</p> <p>(二) 應予綠化雙開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</p> <p>(三) 車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下綠化面積，達法定空地面積二分之一以上應予綠化植栽。</p>	<p>218.35 m²(設計值) < 242.79 m²(法定值) ~ok.</p> <p>(五) 本案之覆土深度草皮為 30 公分、灌木為 60 公分、喬木為 120 公分，皆為符合規定 ~ok.</p>
十三、獎勵容積增加之相關規定	本設計案未適用本項目，故免予檢討本項目規定
十四、為提升都市開放空間、增加建築基地綠化、透水性與保水性，建築基地符合下列規定，得增加樓地板面積。但以不超過基準容積之 5% 為限之相關規定	本設計案未適用本項目，故免予檢討本項目規定
十五、為鼓勵都是老舊地區申辦獎勵老舊建築物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15% 之相關規定	本設計案未適用本項目，故免予檢討本項目規定
十六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (三) 新建建築樓層高度超過 12 層或住宅區新建之建築基地面積超過 6000 平方公尺，商業區新 法令規定	本案基地為商業區，且建築基地面積超過 3000 平方公尺，新建總樓地板面積亦超過 30000 平方公尺，故本案依規定應提送都市設計審議檢討
<p>建之建築基地面積超過 3000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30000 平方公尺者。</p> <p>前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照</p>	<p>本案基地為商業區，且建築基地面積超過 3000 平方公尺，新建總樓地板面積亦超過 30000 平方公尺，故本案依規定應提送都市設計審議 ~ok.</p>

十七、臺中都會區鐵路高架捷運化之土地使用指定之相關規定	本設計案不適用本規定
十八、捷運系統用地之使用指定之相關規定	本設計案不適用本規定
<p>十九、建築管理相關規定</p> <p>(一) 本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。</p> <p>(二) 因九二一震災已依都市更新相關法令申請重建者，得依建築技術規則相關規定檢討停車空間，不受本要點第 10 點建築退縮規定、第 11 點停車空間、第 12 點景觀及綠化原則及第 16 點應提送都市設計審議等規定限制。</p>	本設計案係依據本要點相關法令之規定辦理 ~ok.
二十、為利古蹟、歷史建築及聚落之修復及再利用，經依法公告為古蹟或登錄為歷史建築、聚落者，有關其建築管理、土地使用經文化資產主管機關審認後，不受本要點之限制。	本設計案不適用本規定
<p>二十一、特色街區營造之相關規定</p> <p>(一) 商業型都會綠園道之相關規定</p> <p>(二) 居住型都會綠園道之相關規定</p> <p>(三) 為塑造南屯溪兩側水岸步行環境之相關規定</p> <p>(四) 黎明新村社區之相關規定</p>	本設計案不適用本規定

1. 基地面積計算：

基地面積合計3097㎡，本更新單元內土地使用為第一種商業區與第二種商業區，其中：

第一種商業區面積合計：1569.96(9地號之商一)+147.50(9-1地號之商一)=1717.46㎡

第二種商業區面積合計：746.04(9地號之商二)+71.50(9-1地號之商二)+93(9-2地號)+83(9-3地號)+50(9-4地號)+38(9-5地號)+44(9-6地號)+44(9-7地號)+137(9-8地號)+21(9-10地號)+16(9-11地號)+18(9-12地號)+18(9-13地號)=1379.54㎡。

2. 原領使用執照或保存登記面積檢討：

(1) 千越綠川大廈原址部份

原領使照字號：(66)中工建使字第208號 使用執照

基地位置：臺中市區綠川段三小段9、9-1等二筆地號

使用分區：商業區

基地面積：2316(9地號)+219(9-1地號)=2535㎡(依謄本)

基地現況：地下二層、地上十層

總樓地板面積					
樓層位置	各層樓地板面積	不計入容積部份	容積樓地板面積	樓層高度	樓層用途
地下二層	2216.448㎡	2216.448㎡	0㎡	2.8公尺	避難室 停車場
地下一層	2216.448㎡	0㎡	2216.448㎡	3.5公尺	商場
騎樓	175.00㎡	175.00㎡	0㎡	3.5公尺	人行道
一樓	1793.825㎡	0㎡	1793.825㎡	5.22公尺	商場
中二樓	991.6295㎡	0㎡	991.6295㎡		商場
二樓	1970.7454㎡	0㎡	1970.7454㎡	3.29公尺	商場
三樓	1864.2444㎡	0㎡	1864.2444㎡	3.60公尺	商場

四樓	1778.7454㎡	0㎡	1778.7454㎡	3.60公尺	商場
五樓	1659.2454㎡	0㎡	1659.2454㎡	3.00公尺	商場 辦公室
六樓	1245.9104㎡	0㎡	1245.9104㎡	3.00公尺	辦公室
七樓	1245.9104㎡	0㎡	1245.9104㎡	3.00公尺	辦公室
八樓	1245.9104㎡	0㎡	1245.9104㎡	3.00公尺	辦公室
九樓	1245.9104㎡	0㎡	1245.9104㎡	3.00公尺	辦公室
十樓	1245.9104㎡	0㎡	1245.9104㎡	3.00公尺	辦公室
屋突層	173.6388㎡	173.6388㎡	0㎡	3.00公尺	樓電梯間
合計	21069.5219㎡	2565.0868㎡	18504.4351㎡	34.0公尺	

(2) 臺灣大道一段61號

原領使照字號：(91)中工建使字第366號 使用執照

基地位置：臺中市區綠川段三小段9-2、9-3等二筆地號

使用分區：第二種商業區

基地面積：93(9-2地號)+83(9-3地號)=176㎡(依謄本)

基地現況：地上一層

總樓地板面積					
樓層位置	各層樓地板面積	不計入容積部份	容積樓地板面積	樓層高度	樓層用途
騎樓	69.11㎡	69.11㎡	0㎡	4.0公尺	人行道
一樓	77.30㎡	0㎡	77.30㎡	4.0公尺	店鋪
合計	146.41㎡	69.11㎡	77.30㎡	4.25公尺	

(3) 臺灣大道一段67號(綠川段三小段489建號)部份

原領使照字號：(81)中工建使字第091號 使用執照

基地位置：臺中市區綠川段三小段9-4、9-10等二筆地號

使用分區：第二種商業區

基地面積：50 (9-4 地號) + 21 (9-10 地號) = 71 m² (依勝本)

基地現況：地下一層、地上五層

總樓地板面積					
樓層位置	各層樓地板面積	不計入容積部份	容積樓地板面積	樓層高度	樓層用途
地下一層	60.04 m ²	0 m ²	60.04 m ²	2.95 公尺	儲藏室
騎樓	20.51 m ²	20.51 m ²	0 m ²	3.50 公尺	人行道
一樓	37.70 m ²	0 m ²	37.70 m ²	3.75 公尺	店鋪
二樓	58.00 m ²	0 m ²	58.00 m ²	3.00 公尺	店鋪
三樓	58.00 m ²	0 m ²	58.00 m ²	3.00 公尺	住房
四樓	58.00 m ²	0 m ²	58.00 m ²	3.00 公尺	住房
五樓	58.00 m ²	0 m ²	58.00 m ²	3.00 公尺	住房
屋突層	12.30 m ²	12.30 m ²	0 m ²	3.00 公尺	樓梯間
合計	362.55 m ²	32.81 m ²	329.74 m ²	16.0 公尺	

(4) 臺灣大道一段 69 號 (綠川段三小段 488 建號) 部份

原領使照字號：(81) 中工建使字第 092 號 使用執照

基地位置：臺中市區綠川段三小段 9-5、9-11 等二筆地號

使用分區：第二種商業區

基地面積：38 (9-5 地號) + 16 (9-11 地號) = 54 m² (依勝本)

基地現況：地下一層、地上五層

總樓地板面積					
樓層位置	各層樓地板面積	不計入容積部份	容積樓地板面積	樓層高度	樓層用途
地下一層	45.43 m ²	0 m ²	45.43 m ²	2.95 公尺	儲藏室
騎樓	15.61 m ²	15.61 m ²	0 m ²	3.50 公尺	人行道
一樓	28.60 m ²	0 m ²	28.60 m ²	3.75 公尺	店鋪
二樓	44.00 m ²	0 m ²	44.00 m ²	3.00 公尺	店鋪
三樓	44.00 m ²	0 m ²	44.00 m ²	3.00 公尺	住房
四樓	44.00 m ²	0 m ²	44.00 m ²	3.00 公尺	住房
五樓	44.00 m ²	0 m ²	44.00 m ²	3.00 公尺	住房

屋突層	9.33 m ²	9.33 m ²	0 m ²	3.00 公尺	樓梯間
合計	274.97 m ²	24.94 m ²	250.03 m ²	16.0 公尺	

(5) 臺灣大道一段 71 號 (綠川段三小段 490 建號) 部份

原領使照字號：(81) 中工建使字第 0772 號 使用執照

基地位置：臺中市區綠川段三小段 9-6、9-12 等二筆地號

使用分區：第二種商業區

基地面積：44 (9-6 地號) + 18 (9-12 地號) = 62 m² (依勝本)

基地現況：地下一層、地上五層

總樓地板面積					
樓層位置	各層樓地板面積	不計入容積部份	容積樓地板面積	樓層高度	樓層用途
地下一層	49.11 m ²	0 m ²	49.11 m ²	2.95 公尺	自用倉庫
騎樓	17.92 m ²	17.92 m ²	0 m ²	3.50 公尺	人行道
一樓	32.50 m ²	0 m ²	32.50 m ²	3.75 公尺	店鋪
二樓	51.30 m ²	0 m ²	51.30 m ²	3.00 公尺	住宅
三樓	51.30 m ²	0 m ²	51.30 m ²	3.00 公尺	住宅
四樓	51.30 m ²	0 m ²	51.30 m ²	3.00 公尺	住宅
五樓	51.30 m ²	0 m ²	51.30 m ²	3.00 公尺	住宅
屋突一層	11.36 m ²	11.36 m ²	0 m ²	2.70 公尺	梯間
屋突二層	6.72 m ²	6.72 m ²	0 m ²	2.00 公尺	水塔
合計	322.81 m ²	36.00 m ²	286.81 m ²	17.50 公尺	

(6) 臺灣大道一段 73 號部份

原領使照字號：(83) 中工建使字第 1844 號 使用執照

基地位置：臺中市區綠川段三小段 9-7、9-13 等二筆地號

使用分區：第二種商業區

基地面積：44 (9-7 地號) + 18 (9-13 地號) = 62 m² (依勝本)

基地現況：地上一樓

總樓地板面積					
樓層位置	各層樓地板面積	不計入容積部份	容積樓地板面積	樓層高度	樓層用途

騎樓	18.70 m ²	18.70 m ²	0 m ²	3.50 公尺	人行道
一樓	33.87 m ²	0 m ²	33.87 m ²	3.50 公尺	住宅
合計	52.57 m ²	18.70 m ²	33.87 m ²	5.64 公尺	

(7)臺灣大道一段79號地下室至八樓(491~500建號)部份

原領執照字號：(82)中工建使字第1061號 使用執照

基地位置：臺中市區綠川段三小段9-8等一筆地號

使用分區：第二種商業區

基地面積：137 m² (依謄本)

基地現況：地下一層、地上八層 (綠川段三小段491~500建號)

總樓地板面積					
樓層位置	各層樓地板面積	不計入容積部份	容積樓地板面積	樓層高度	樓層用途
地下一層	117.94 m ²	81.60 m ² (法定防空避難室面積)	117.94-81.60 =36.34 m ²	3.20 公尺	防空避難室、店鋪
騎樓	37.45 m ²	37.45 m ²	0 m ²	4.10 公尺	人行道
一樓	66.74 m ²	0 m ²	66.74 m ²	3.90 公尺	店鋪
二樓	105.05 m ²	0 m ²	105.05 m ²	3.50 公尺	店鋪
三樓	105.50 m ²	0 m ²	105.50 m ²	3.50 公尺	店鋪
四樓	105.50 m ²	0 m ²	105.50 m ²	3.50 公尺	店鋪
五樓	105.50 m ²	0 m ²	105.50 m ²	3.50 公尺	店鋪
六樓	105.50 m ²	0 m ²	105.50 m ²	3.50 公尺	店鋪
七樓	105.05 m ²	0 m ²	105.05 m ²	3.50 公尺	店鋪
八樓	105.05 m ²	0 m ²	105.05 m ²	3.50 公尺	店鋪
屋突一層	13.65 m ²	13.65 m ²	0 m ²	6.00 公尺	樓梯間、機械室、水塔
合計	972.93 m ²	132.70 m ²	840.23 m ²	28.60 公尺	

(8)原領使用執照之容積樓地板面積計算

	總樓地板面積	不計入容積部份	容積樓地板面積
千越綠川大廈 9、9-1 地號	21069.52 m ²	2565.09 m ²	18504.43 m ²
臺灣大道一段61號 9-2、9-3 地號	146.41 m ²	69.11 m ²	77.30 m ²
臺灣大道一段67號 9-4、9-10 地號	362.55 m ²	32.81 m ²	329.74 m ²
臺灣大道一段69號 9-5、9-11 地號	274.97 m ²	24.94 m ²	250.03 m ²
臺灣大道一段71號 9-6、9-12 地號	322.81 m ²	36.00 m ²	286.81 m ²
臺灣大道一段73號 9-7、9-13 地號	52.57 m ²	18.70 m ²	33.87 m ²
臺灣大道一段79號 9-8 地號	972.93 m ²	132.70 m ²	840.23 m ²
合計	23201.76 m ²	2879.35 m ²	20322.41 m ²

3. 允建總樓地板面積計算：

(1)允建容積部分，面積計算表(一)~(四)

面積計算表(二)

施築地表面積計算

	A~D戶與 K~L戶 (原千代大樓部份)		E~J 透天戶各層樓地板面積							E~J戶計	使用用途	A~L戶 全棟總計	不計入容積之 樓地板面積	計入容積之 樓地板面積
	各層樓地板面積	使用用途	E戶	F戶	G戶	H戶	I戶	J戶						
地下六樓	$(60.3 \times 43) - [(6 \times 6) / 2] - (13 \times 7.5) = 2477.40 \text{ m}^2$	機械室、停車空間										2477.40 m ²	2477.40 m ²	0 m ²
地下五樓	同地下六樓 = 2477.40 m ²	機械室、停車空間										2477.40 m ²	2477.40 m ²	0 m ²
地下四樓	同地下六樓 = 2477.40 m ²	機械室、停車空間										2477.40 m ²	2477.40 m ²	0 m ²
地下三樓	同地下六樓 = 2477.40 m ²	機械室、停車空間										2477.40 m ²	2477.40 m ²	0 m ²
地下二樓	$(52.5 \times 43) - [(6 \times 6) / 2] + (0.3 \times 13) = 2243.40 \text{ m}^2$	機械室、停車空間 防空避難室	$4.375 \times 7.8 = 34.12 \text{ m}^2$	$4.5 \times 7.8 = 35.10 \text{ m}^2$	$4.5 \times 7.8 = 35.10 \text{ m}^2$	$5.3 \times 7.8 = 41.34 \text{ m}^2$	$5.5 \times 7.8 = 42.90 \text{ m}^2$	$5.825 \times 7.8 = 45.44 \text{ m}^2$	234.00 m ²	停車空間	2477.40 m ²	2477.40 m ²	0 m ²	
地下二樓	同地下二樓 = 2243.40 m ²	防空避難室 機械室、自來水池	34.12 m ²	35.10 m ²	35.10 m ²	41.34 m ²	42.90 m ²	45.44 m ²	234.00 m ²	店舖	2477.40 m ²	821.84 m ²	1655.56 m ²	
一樓	$(46.15 \times 30.5) + (7.45 \times 1.5) = 1418.75 \text{ m}^2$	商場、店舖 自行車道	$4.55 \times 8.35 = 37.99 \text{ m}^2$	$4.5 \times 8.35 = 37.58 \text{ m}^2$	$4.5 \times 8.35 = 37.58 \text{ m}^2$	$5.3 \times 8.35 = 44.25 \text{ m}^2$	$5.5 \times 8.35 = 45.92 \text{ m}^2$	$6 \times 8.35 = 50.10 \text{ m}^2$	253.42 m ²	店舖	1672.18 m ²	334.56 m ²	1337.62 m ²	
二樓	$(46.15 \times 30.5) + (0.85 \times 7) - (8.95 \times 6 \times 2) = 1306.13 \text{ m}^2$	商場	37.99 m ²	37.58 m ²	37.58 m ²	44.25 m ²	45.92 m ²	50.10 m ²	253.42 m ²	店舖	1559.55 m ²	221.38 m ²	1338.17 m ²	
三樓	$(46.15 \times 30.5) - (5.85 \times 0.85) = 1402.60 \text{ m}^2$	商場	37.99 m ²	37.58 m ²	37.58 m ²	44.25 m ²	45.92 m ²	50.10 m ²	253.42 m ²	店舖	1656.02 m ²	221.38 m ²	1434.64 m ²	
四樓	$(46.15 \times 30.5) - (5.85 \times 0.85) - (8.95 \times 6 \times 2) = 1295.20 \text{ m}^2$	商場	37.99 m ²	37.58 m ²	37.58 m ²	44.25 m ²	45.92 m ²	50.10 m ²	253.42 m ²	店舖	1548.62 m ²	221.38 m ²	1327.24 m ²	
五樓	同三樓 = 1402.60 m ²	商場	37.99 m ²	37.58 m ²	37.58 m ²	44.25 m ²	45.92 m ²	50.10 m ²	253.42 m ²	店舖	1656.02 m ²	221.38 m ²	1434.64 m ²	
六樓	$(46.15 \times 30.5) = 1407.58 \text{ m}^2$	餐廳									1407.58 m ²	221.38 m ²	1186.20 m ²	
七樓	$(47 \times 30.5) - (8.95 \times 6 \times 2) = 1326.10 \text{ m}^2$	餐廳									1326.10 m ²	221.38 m ²	1104.72 m ²	
八樓	$47 \times 30.5 = 1433.50 \text{ m}^2$	餐廳									1433.50 m ²	221.38 m ²	1212.12 m ²	
九樓	$47 \times 30.5 = 1433.50 \text{ m}^2$	展示廳									1433.50 m ²	221.38 m ²	1212.12 m ²	
十樓	$47 \times 30.5 = 1433.50 \text{ m}^2$	展示廳									1433.50 m ²	85.04 m ²	1348.46 m ²	
十一樓	$47 \times 30.5 = 1433.50 \text{ m}^2$	店舖									1433.50 m ²	0 m ²	1433.50 m ²	
十二樓	$(47 \times 30.5) - (7.75 \times 7.25 \times 2) = 1321.13 \text{ m}^2$	店舖									1321.13 m ²	0 m ²	1321.13 m ²	
十三樓	$(47 \times 30.5) - (22.85 \times 7.15) = 1270.12 \text{ m}^2$	店舖									1270.12 m ²	0 m ²	1270.12 m ²	
十四樓	$(47 \times 30.5) - (22.85 \times 7.15) - (7.75 \times 7.25 \times 2) = 1157.75 \text{ m}^2$	店舖									1157.75 m ²	0 m ²	1157.75 m ²	
十五樓	同十三樓 = 1270.12 m ²	店舖									1270.12 m ²	0 m ²	1270.12 m ²	
十六樓	同十四樓 = 1157.75 m ²	店舖									1157.75 m ²	0 m ²	1157.75 m ²	
十七樓	同十三樓 = 1270.12 m ²	店舖									1270.12 m ²	0 m ²	1270.12 m ²	
十八樓	同十四樓 = 1157.75 m ²	店舖									1157.75 m ²	0 m ²	1157.75 m ²	
十九樓	同十三樓 = 1270.12 m ²	店舖									1270.12 m ²	0 m ²	1270.12 m ²	
屋突一層	$8.725 \times 8.95 = 156.18 \text{ m}^2$	機械室、自來水池									156.18 m ²	156.18 m ²	0 m ²	
屋突二層	$8.725 \times 8.95 = 156.18 \text{ m}^2$	機械室、自來水池									156.18 m ²	156.18 m ²	0 m ²	
屋突三層	$8.725 \times 8.95 = 156.18 \text{ m}^2$	機械室、自來水池									156.18 m ²	156.18 m ²	0 m ²	
合計	40032.76 m ²		258.19 m ²	258.10 m ²	258.10 m ²	303.93 m ²	315.40 m ²	341.38 m ²	1735.10 m ²		41767.86 m ²	15868.02 m ²	25899.84 m ²	

面積計算表(三)

<p>衛生設備檢討</p>	<p>主棟基準洗面所 24357.88㎡ [計算式詳面積計算表(一)] 24357.88㎡×0.2人/㎡=4872人 其中男室 2436人 女室 2436人 廁所男大便柱 4+[(2436-200)/120]=23個 廁所女大便柱 13+[(2436-200)/30]=88個 合計大便柱設置 23+88=111個 本案實際90+40+105=235個 > 111個 ~ok. 廁所男小便柱 7+[(2436-200)/60]=45個 本案實際70個 > 45個 ~ok. 廁所洗面面盆 15+[(4872-125)/45]=121個 本案實際本案實際60+40+105=205個 > 121個 ~ok.</p>	<p>不計入停車空間檢討之面積計算</p>	<p>地下二樓 (1)特別安全梯 [(5.85×8.95)-(3.35×0.85)]×2座=99.02㎡ (2)梯廳 (2.8×8.95)×2座=50.12㎡ (3)小計: 99.02+50.12=149.14㎡ (4)停車空間 2477.40(B6F面積)-149.14=2328.26㎡ 地下五樓至地下二樓: (1)特別安全梯 (5.85×8.95)×2座=104.72㎡ (2)梯廳 (2.8×8.95)×2座=50.12㎡ (3)小計: 104.72+50.12=154.84㎡ (4)停車空間 2477.40(B5F~B2F面積)-154.84=2322.56㎡ 地下二樓 停車空間之車道 250.30+206.40=456.70㎡ 一樓 停車空間之車道 5.85×18.975=111.00㎡ 屋突一層至屋突三層 8.725×8.95=156.18㎡ 不計入停車空間檢討之面積合計: [2328.26(B6F)]+[2322.56×4層(B5F~B2F)]+[456.70(B1F)] +[111.00(1F)]+[156.18×3層(R1F~R3F)]=12654.74㎡ 計入停車空間檢討之面積: [41767.86(全棟總面積)]-[12654.74(不計入停車空間檢討之面積合計)] =29113.12㎡</p>
<p>污水處理設施使用人數檢討</p>	<p>本案[南棟(B2)]+[西棟(G3)]+[展示館(D2)]之居室面積共 12958.76㎡ 本案[南棟(B4)]之居室面積共 11399.12㎡ 尚需計採原設置 12958.76㎡/5×0.6=1555人 需檢討採原設置 11399.12㎡/10=1140人 合計總設置 1555+1140=2695人 本案實際2700人採檢舉式污水處理設施 > 2695人 ~ok.</p>	<p>棟面積檢討</p>	<p>建築技術規則建築設計施工編第162條第一項規定計入容積之樓層: 各樓層棟面積與[面積計算表(四)]之計算式 B6F~B1F: 50.12㎡(棟) < 1/10×[2477.40(B6F~B1F之面積)] =247.74㎡ ~ok. 1F: 47.50㎡(棟) < 1/10×[1672.18(1F之面積)]=167.22㎡ ~ok. 2F~5F: 50.12㎡(棟) < 1/10×[1295.20(4F為最小之一層之面積)] =129.52㎡ ~ok. 6F~19F(單數樓層): 50.12㎡(棟) < 1/10×[1270.12(19F為最小之一層之面積)]=127.01㎡ ~ok. [50.12(棟)]+[88.13(露台)(7F為最大之一層面積)]=138.25㎡ 138.25㎡ < [1270.12(19F為最小之一層之面積)]×15%=190.52㎡ ~ok. 6F~19F(雙數樓層): 50.12㎡(棟) < 1/10×[1157.75(18F為最小之一層之面積)]=115.78㎡ ~ok. [50.12(棟)]+[125.60(露台)(7F為最大之一層面積)]=175.72㎡ 175.72㎡ < [1321.13(12F為6F~12F之雙數樓層中最小之一層之面積)]×15%=198.17㎡ ~ok. 13F~19F(雙數樓層): 50.12㎡(棟) < 1/10×[1157.75(18F為最小之一層之面積)]=115.78㎡ ~ok. [50.12(棟)]+[110.92(露台)(7F為最大之一層面積)]=161.04㎡ 161.04㎡ < [1157.75(18F為13F~19F之雙數樓層中最小之一層之面積)]×15%=173.66㎡ ~ok.</p>
<p>露台面積檢討</p>	<p>六樓 (4.08×1.8×6座)+[(1.41+4.06)×1.8]×3座+(1.41×1.8×1座) =76.14㎡<1/10×[1407.58(六樓面積)]=140.76㎡~ok. 七樓 (4.08×1.8)×12座=88.13㎡<1/10×[1326.10(七樓面積)]=132.61㎡~ok. 八樓 (4.08×1.8×6座)+[(1.41+4.06)×1.8]×4座+(11.71×1.8×2座) =125.60㎡<1/10×[1433.50(八樓面積)]=143.35㎡~ok. 九樓 (4.08×1.8)×12座=88.13㎡<1/10×[1433.50(九樓面積)]=143.35㎡~ok. 十樓 (4.08×1.8×6座)+[(1.41+4.06)×1.8]×4座+(11.71×1.8×2座) =125.60㎡<1/10×[1433.50(十樓面積)]=143.35㎡~ok. 十一樓 (4.08×1.8)×12座=88.13㎡<1/10×[1433.50(十一樓面積)]=143.35㎡~ok. 十二樓 (4.08×1.8×6座)+[(1.41+4.06)×1.8]×4座+(11.71×1.8×2座) =125.60㎡<1/10×[1321.13(十二樓面積)]=132.11㎡~ok. 十三樓 (4.08×1.8)×10座=73.44㎡<1/10×[1270.12(十三樓面積)]=127.01㎡~ok. 十四樓 (4.08×1.8×4座)+[(1.41+4.06)×1.8]×4座+(11.71×1.8×2座) =110.92㎡<1/10×[1157.75(十四樓面積)]=115.78㎡~ok. 十五樓 (4.08×1.8)×10座=73.44㎡<1/10×[1270.12(十五樓面積)]=127.01㎡~ok. 十六樓 (4.08×1.8×4座)+[(1.41+4.06)×1.8]×4座+(11.71×1.8×2座) =110.92㎡<1/10×[1157.75(十六樓面積)]=115.78㎡~ok. 十七樓 (4.08×1.8)×10座=73.44㎡<1/10×[1270.12(十七樓面積)]=127.01㎡~ok. 十八樓 (4.08×1.8×4座)+[(1.41+4.06)×1.8]×4座+(11.71×1.8×2座) =110.92㎡<1/10×[1157.75(十八樓面積)]=115.78㎡~ok. 十九樓 (4.08×1.8)×10座=73.44㎡<1/10×[1270.12(十九樓面積)]=127.01㎡~ok. 合計 76.14+88.13+125.60+88.13+125.60+88.13+125.60+73.44 +110.92+73.44+110.92+73.44+110.92+73.44=1343.85㎡</p>	<p>面積計算表(三)</p>	<p>面積計算表(三)</p>

面積計算表(四)

<p>建築技術規則建築設計施工編第162條及停車空間等之面積計算(非居室之面積計算)</p>	<p>地下六樓 (1)特別安全梯 $[(5.85 \times 8.95) - (3.35 \times 0.85)] \times 2$ 座=99.02m^2 (2)梯廳 $(2.8 \times 8.95) \times 2$ 座=50.12m^2 (3)機電設備室 $[(10 \times 4.1) 清水池] + [(8.175 \times 5.825) 機電室]$ =88.62m^2 (4)小計: $99.02 + 50.12 + 88.62 = 237.76m^2$ (5)停車空間: $2477.40(B6F$面積)$- 237.76 = 2239.64m^2$ (6)合計: $(1) + (2) + (3) + (4) + (5) = 2477.40m^2$</p> <p>地下五樓 至地下三樓 (1)特別安全梯 $(5.85 \times 8.95) \times 2$ 座=104.72m^2 (2)梯廳 $(2.8 \times 8.95) \times 2$ 座=50.12m^2 (3)機電設備室 $\{[(3.966 + 9.896) \times 5.9 / 2] + (8.175 \times 5.825)\}$ 機電室=88.60m^2 (4)小計: $104.72 + 50.12 + 88.60 = 243.44m^2$ (5)停車空間: $2477.40(B3F \sim B5F$面積)$- 243.44 = 2233.96m^2$ (6)合計: $(1) + (2) + (3) + (4) + (5) = 2477.40m^2$</p> <p>地下二樓 (1)特別安全梯 $(5.85 \times 8.95) \times 2$ 座=104.72m^2 (2)梯廳 $(2.8 \times 8.95) \times 2$ 座=50.12m^2 (3)小計: $104.72 + 50.12 = 154.84m^2$ (4)停車空間: $2477.40(B2F$面積)$- 154.84 = 2322.56m^2$ (5)合計: $(1) + (2) + (3) + (4) = 2477.40m^2$</p> <p>地下二樓 (1)特別安全梯 $(5.85 \times 8.95) \times 2$ 座=104.72m^2 (2)梯廳 $(2.8 \times 8.95) \times 2$ 座=50.12m^2 (3)台電配電室 $23.3 \times 5.825 = 135.72m^2$ (4)停車空間之車道 $250.30 + 206.40 = 456.70m^2$ (5)安全梯間 $[(6.05 \times 7.185) - (1.45 \times 4.26)] \times 2$ 座=74.58m^2 (6)合計: $(1) + (2) + (3) + (4) + (5) = 821.84m^2$</p> <p>一樓 (1)特別安全梯 $(5.925 \times 9.5) \times 2$ 座=112.58m^2 (2)梯廳 $[(2.8 \times 9.5) - (0.85 \times 3.35)] \times 2$ 座=47.50m^2 (3)停車空間之車道 $5.85 \times 18.975 = 111.00m^2$ (4)安全梯間 $[(5.65 \times 6.41) - (1.05 \times 4.26)] \times 2$ 座=63.48m^2 (5)合計: $(1) + (2) + (3) + (4) = 334.56m^2$</p> <p>二樓至十樓 (1)特別安全梯 $(5.925 \times 8.95) \times 2$ 座=106.06m^2 (2)梯廳 $(2.8 \times 8.95) \times 2$ 座=50.12m^2 (3)安全梯間 $[(6.05 \times 6.41) - (1.45 \times 4.26)] \times 2$ 座=65.20m^2 (4)合計: $(1) + (2) + (3) = 221.38m^2$</p> <p>十一樓至十九樓 (1)特別安全梯 $(5.925 \times 8.95) \times 2$ 座=106.06m^2 (2)梯廳 $(2.8 \times 8.95) \times 2$ 座=50.12m^2 (3)合計: $(1) + (2) = 156.18m^2$</p> <p>屋頂一層至屋頂三層 屋頂突出物 $8.725 \times 8.95 = 156.18m^2$</p>	<p>建築技術規則建築設計施工編第162條第二款及停車空間等之面積計算(非居室之面積計算)統計: $[(2477.40 \times 5$層)$(B6F \sim B2F)] + [821.84(B1F)] + [334.56(1F)] + [(221.38 \times 9$層)$(2F \sim 10F)] + [(156.18 \times 9$層)$(11F \sim 19F)] + [(156.18 \times 3$層)$(R1F \sim R3F)] = 17409.98m^2$</p> <p>本案實際汽車停車位=283個(詳面積計算表(-)之計算式) 本案實際機車停車位=295個(詳面積計算表(-)之計算式) (1)實際停車位換算之容積樓地板面積: $[283$輛$(汽車) \times 4.0m^2/$輛$] + [295$輛$(機車) \times 4m^2/$輛$] = 12500m^2$ (2)法定防空避難室面積=1672.18m^2(按樓層面積全附附特) (3)合計: $(1) + (2) = 12500 + 1672.18 = 14172.18m^2$</p> <p>地下六樓至地下二樓(前五層樓層)全附具計入容積之樓板: $[(2477.40 \times 5$層)$(B2F \sim B6F)] + [456.70(B1F$之停車空間車道)] $+ [111.00(1F$之停車空間車道)] = 12954.70m^2 $12954.70m^2 < 14172.18m^2$(停車空間與防空避難室換算之樓地板面積) ~ok.</p> <p>因B6F~B2F之停車空間換算容積+防空避難室容積不計入容積之樓地板面積=14172.18m^2,大於B6F~B2F五層樓層換算之樓地板面積之合計+相下一樓與相上一樓之車道附設之總計, 所以地下六樓至地下二樓之機電設備空間+機電梯間的所有面積亦即可以不計入容積,所以本即可以免予扣除建築技術規則建築設計施工編第162條第二款之樓板 ~ok.</p> <p>B6F~B2F樓層之機電設備空間+機電梯間等免檢計本條文規定(詳以上述樓層說明)</p> <p>地下二樓 $[104.72($特別安全梯$)] + [74.58($安全梯間$)] + [135.72($台電配電室$)] = 315.02m^2$</p> <p>一樓 $[112.58($特別安全梯$)] + [63.48($安全梯間$)] = 176.06m^2$</p> <p>二樓至十樓 $\{[106.06($特別安全梯$)] + [65.20($安全梯間$)]\} \times 9$層=1541.34m^2</p> <p>十一樓至十九樓 $[106.06($特別安全梯$)] \times 9$層=954.54m^2 合計: $315.02 + 176.06 + 1541.34 + 954.54 = 2986.96m^2$ $2986.96 - [9637.27($法定容積$) \times 15\%] = 1541.96m^2$(不予計入容積) 不計入容積之樓地板面積計算: $[17409.98m^2($建築技術規則建築設計施工編第162條第一與二款及停車空間等之面積計算總計$)] - [1541.96m^2($不予計入容積$)] = 15868.02m^2$ 計入容積之樓地板面積計算: $[41767.86m^2(A \sim L$戶全樓面總計$)] - [15868.02($不計入容積之樓地板面積$)] = 25899.84m^2$</p>
--	---	--

4. 允建高度計算 (依據建築技術規則建築設計施工編第 164 條之規定)

建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算。陰影及高度之計算如下：

$$AS \leq L \times Sw / 2$$

$$\text{且 } H \leq 3.6 (Sw+D)$$

其中

As：建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向，投影於面前道路之陰影面積。

L：基地臨接面前道路之長度。

Sw：面前道路寬度（依本編第十四條第一項各款之規定）。

H：建築物各部分高度。

D：建築物各部分至建築線之水平距離。

基地正面臨接綠川西路之高度檢討

$$L= 56.15m \quad Sw= 20m \quad H= 68.5m \quad D= 6.5m$$

$$As = \{[(68.5/3.6) - 6.5] \times 40\} = 501.11 \text{ m}^2$$

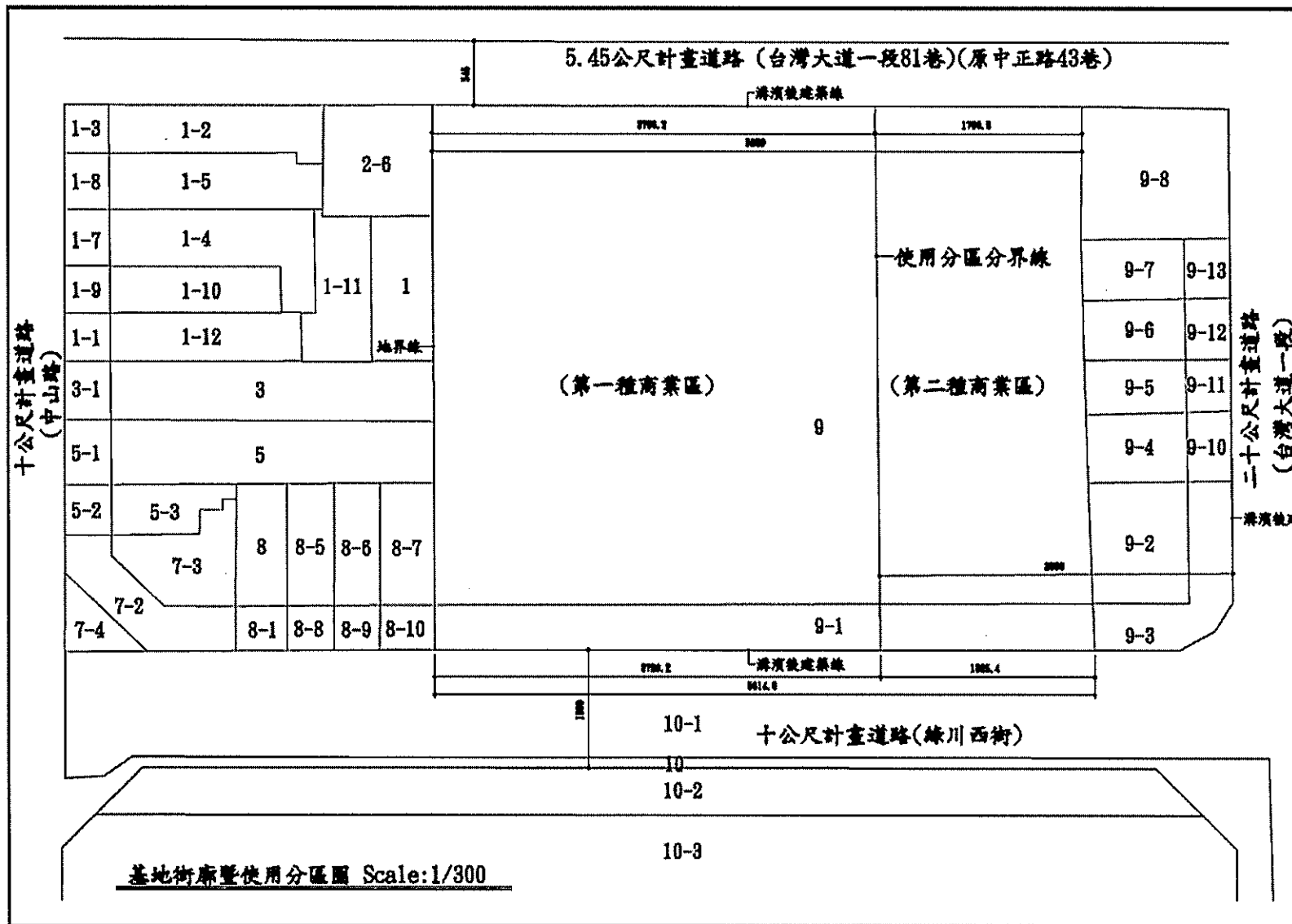
$$= 501.11 \text{ m}^2 < (56.15) \times 20/2 = 561.5 \text{ m}^2 \text{ o.k. !}$$

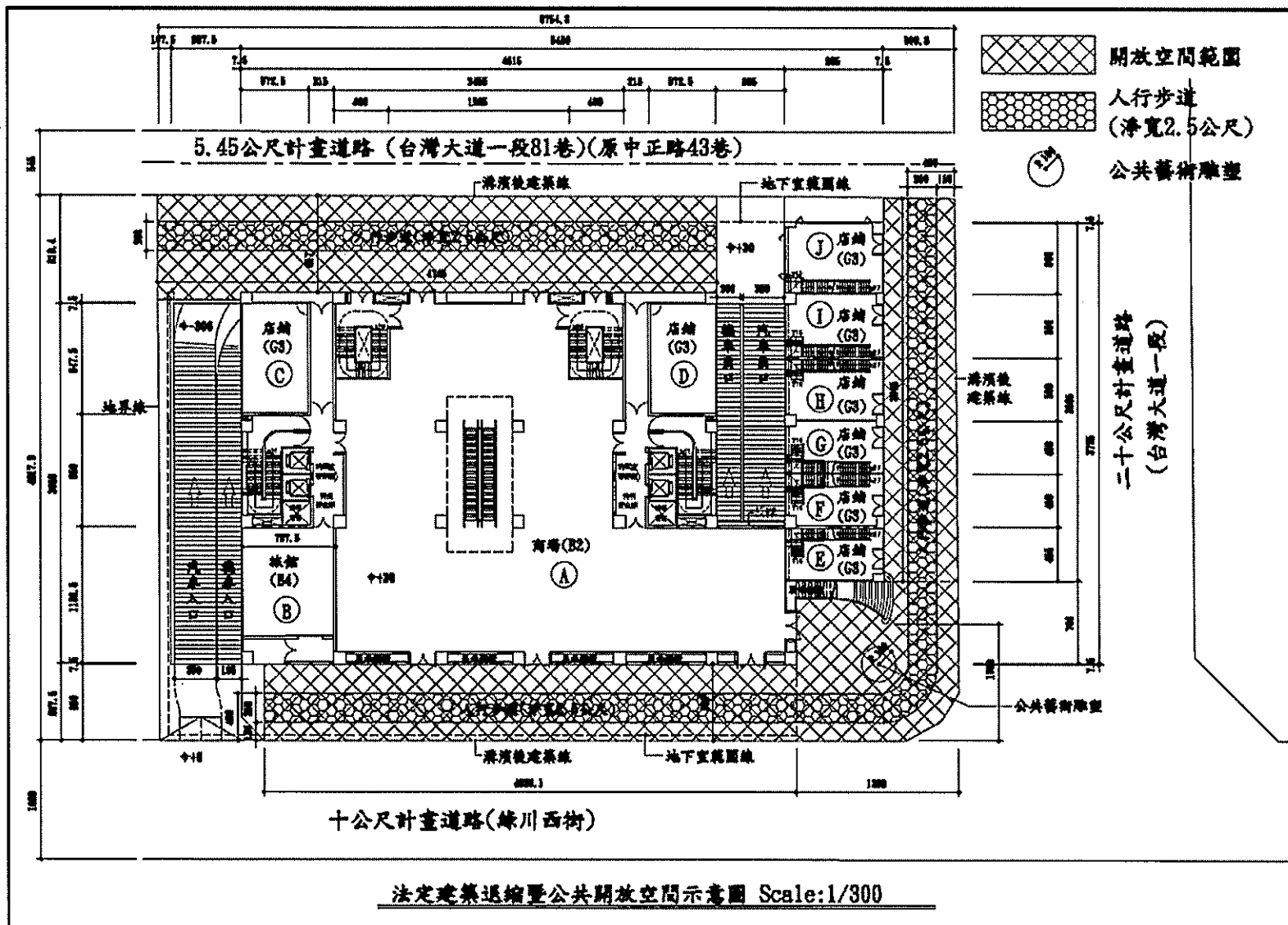
$$\text{且 } 68.5m < 3.6 (20+6.5) = 95.40 \text{ m o.k. !}$$

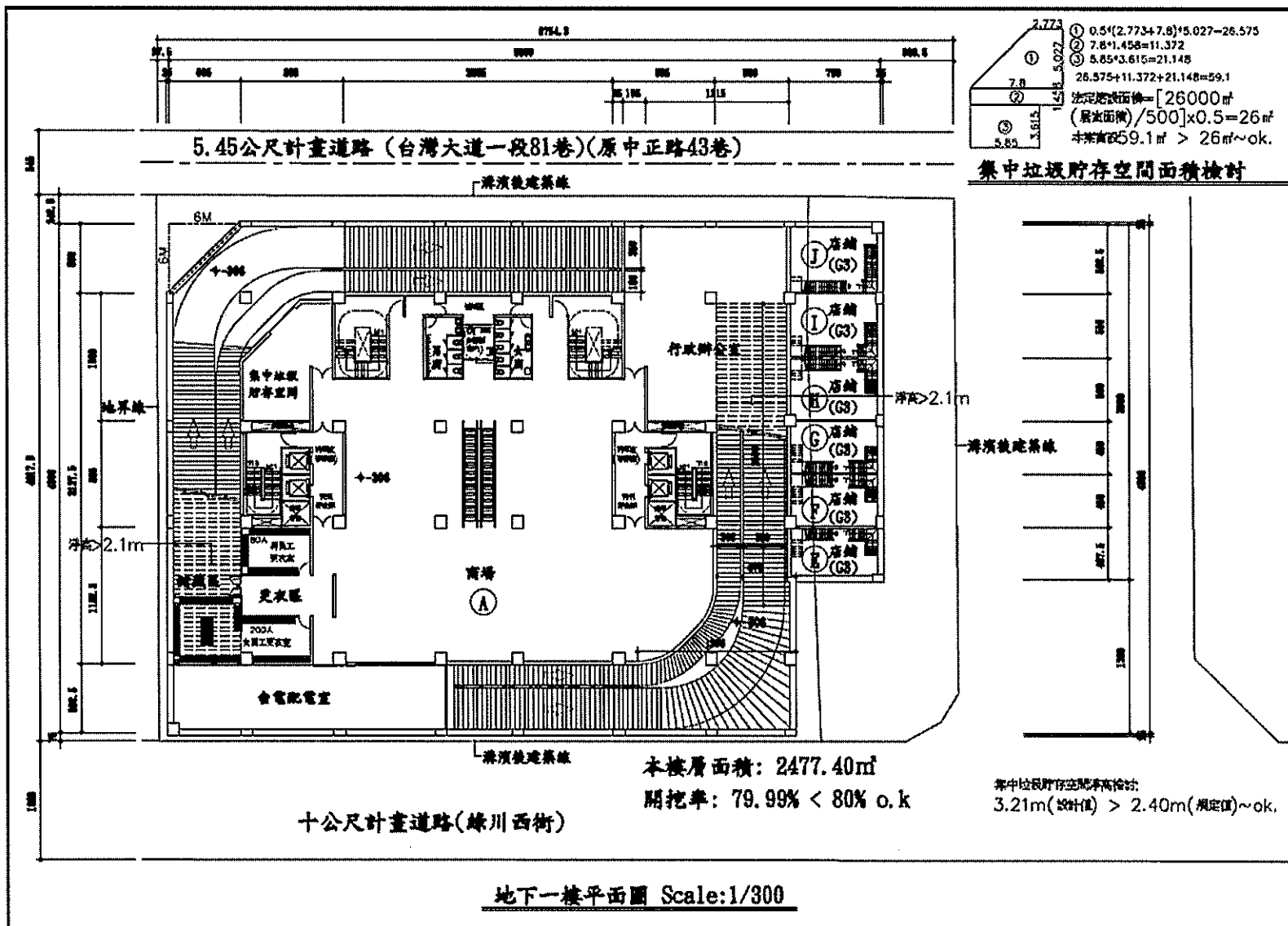
表 11-1 相關法規資料檢討彙整表

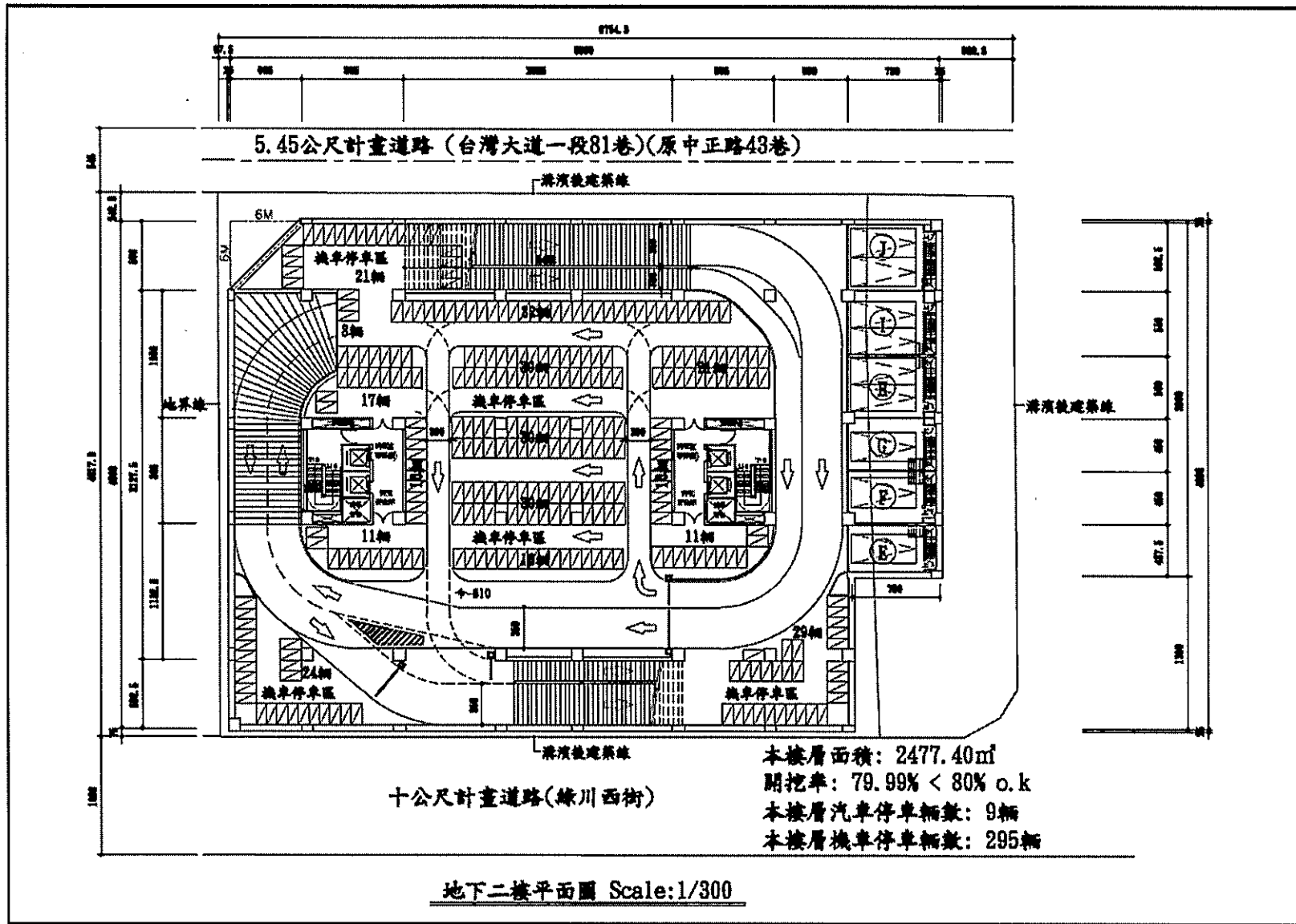
項目		內容				
1	基地位置	臺中市市區近臺中火車站且臨臺灣大道，範圍包括臺中市市區綠川段三小段地號 9、9-1、9-2、9-3、9-4、9-5、9-6、9-7、9-8、9-10、9-11、9-12 及 9-13 共 13 筆土地				
2	基地使用分區	第一種商業區、第二種商業區				
3	基地面積 (m ²)	3097m ²				
4	法定建蔽率 (%)	第一種商業區 70%、第二種商業區 70%				
5	法定建築面積 (m ²)	2167.9 m ²				
6	法定容積率 (%)	第一種商業區 280%、第二種商業區 350%				
7	法定容積樓地板面積 (m ²)	9637.27 m ²				
8	都市更新獎勵容積 (%)	23086.60 m ²				
9	其他獎勵容積 (%) (開放空間、容積轉移、停車獎勵等)	2891.18 m ²				
10	允許容積率及樓地板面積 (m ²)	25977.78 m ²				
11	法定建蔽率 (%)	實設建築面積 (m ²)	70%	1672.18 m ²		
12	法定空地面積 (m ²)	實設空地面積 (m ²)	929.10 m ²	1424.82 m ²		
13	法定容積率 (%)	實設樓地板面積 (m ²)	第一種商業區 280%、第二種商業區 350%	25899.84 m ²		
	興建樓層數	19				
14	各層面積計算	樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)

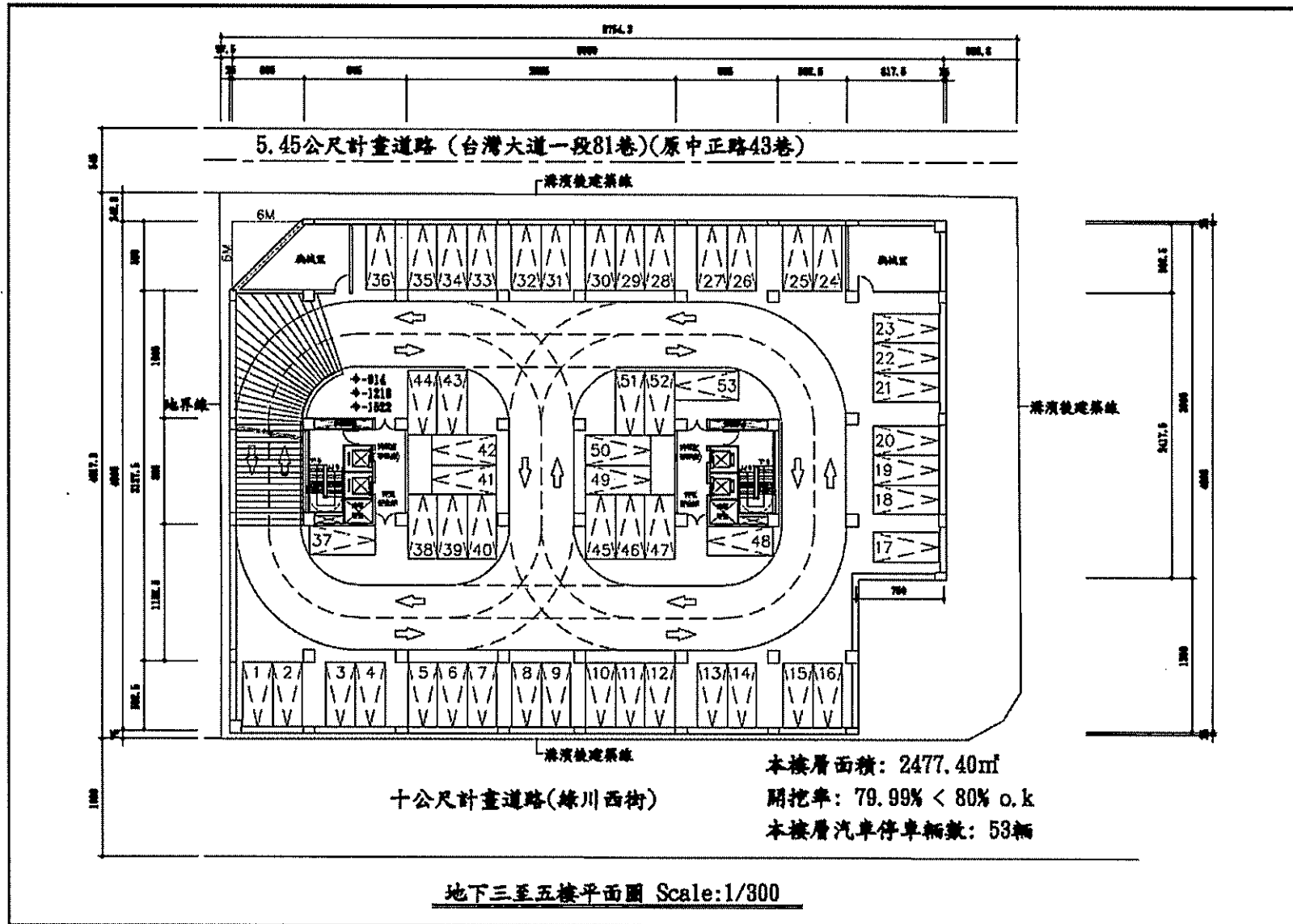
項目		內容				
	19F	1270.12 m ²	1270.12 m ²	1	旅館	3.36 公尺
	18F	1157.75 m ²	1157.75 m ²	1	旅館	3.36 公尺
	17F	1270.12 m ²	1270.12 m ²	1	旅館	3.36 公尺
	16F	1157.75 m ²	1157.75 m ²	1	旅館	3.36 公尺
	15F	1270.12 m ²	1270.12 m ²	1	旅館	3.36 公尺
	14F	1157.75 m ²	1157.75 m ²	1	旅館	3.36 公尺
	13F	1270.12 m ²	1270.12 m ²	1	旅館	3.36 公尺
	12F	1321.13 m ²	1321.13 m ²	1	旅館	3.36 公尺
	11F	1433.50 m ²	1433.50 m ²	1	旅館	3.36 公尺
	10F	1433.50 m ²	1348.46 m ²	1	展示廳	3.36 公尺
	9F	1433.50 m ²	1212.12 m ²	1	展示廳	3.36 公尺
	8F	1433.50 m ²	1212.12 m ²	1	餐廳	3.36 公尺
	7F	1326.10 m ²	1104.72 m ²	1	餐廳	3.36 公尺
	6F	1407.58 m ²	1186.20 m ²	1	餐廳	3.36 公尺
	5F	1656.02 m ²	1434.64 m ²	7	商場	4 公尺
	4F	1548.62 m ²	1327.24 m ²	7	商場	4 公尺
	3F	1656.02 m ²	1434.64 m ²	7	商場	4 公尺
	2F	1559.55 m ²	1338.17 m ²	7	商場	4 公尺
	1F	1672.18 m ²	1337.62 m ²	10	商場	4.96 公尺
	屋突面積 (m ²)	468.54 m ²	0 m ²	公共設施	公共設施	合計 9 公尺
	地下層面積計算 (m ²)	14864.40 m ²	1655.56 m ²	公共設施	公共設施	總開挖深度 22.04 公尺
	總樓地板面積總計 (m ²)	41767.86 m ²	25899.84 m ²	(空白)	(空白)	建築物高度 68.3 公尺
15	工程造價 (元/m ²) 12100 元/m ²	505,400,000 元	(空白)	(空白)	(空白)	(空白)
16	停車數量檢討 (位)	汽車 283 輛、 機車 295 輛	(空白)	(空白)	(空白)	(空白)

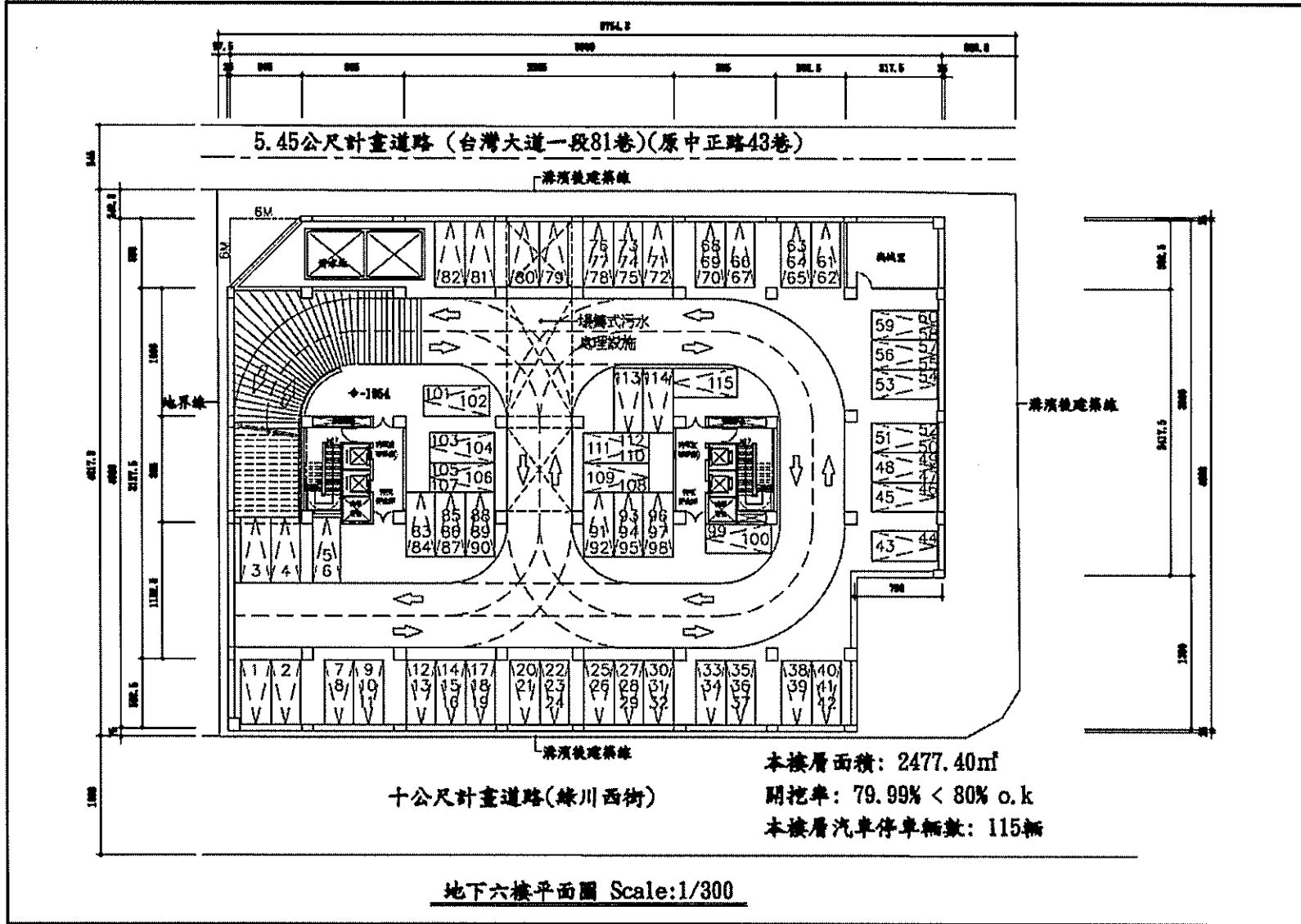


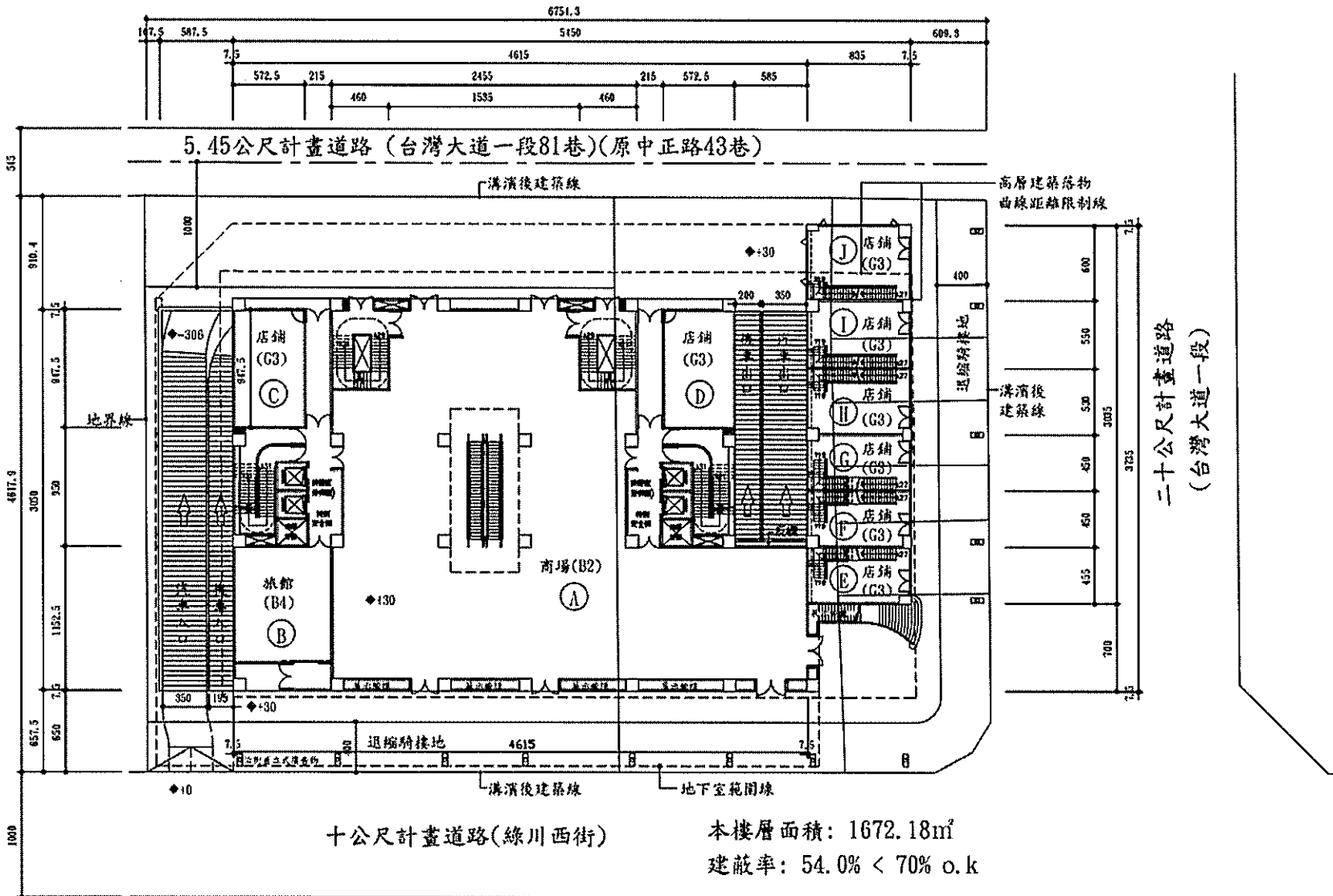




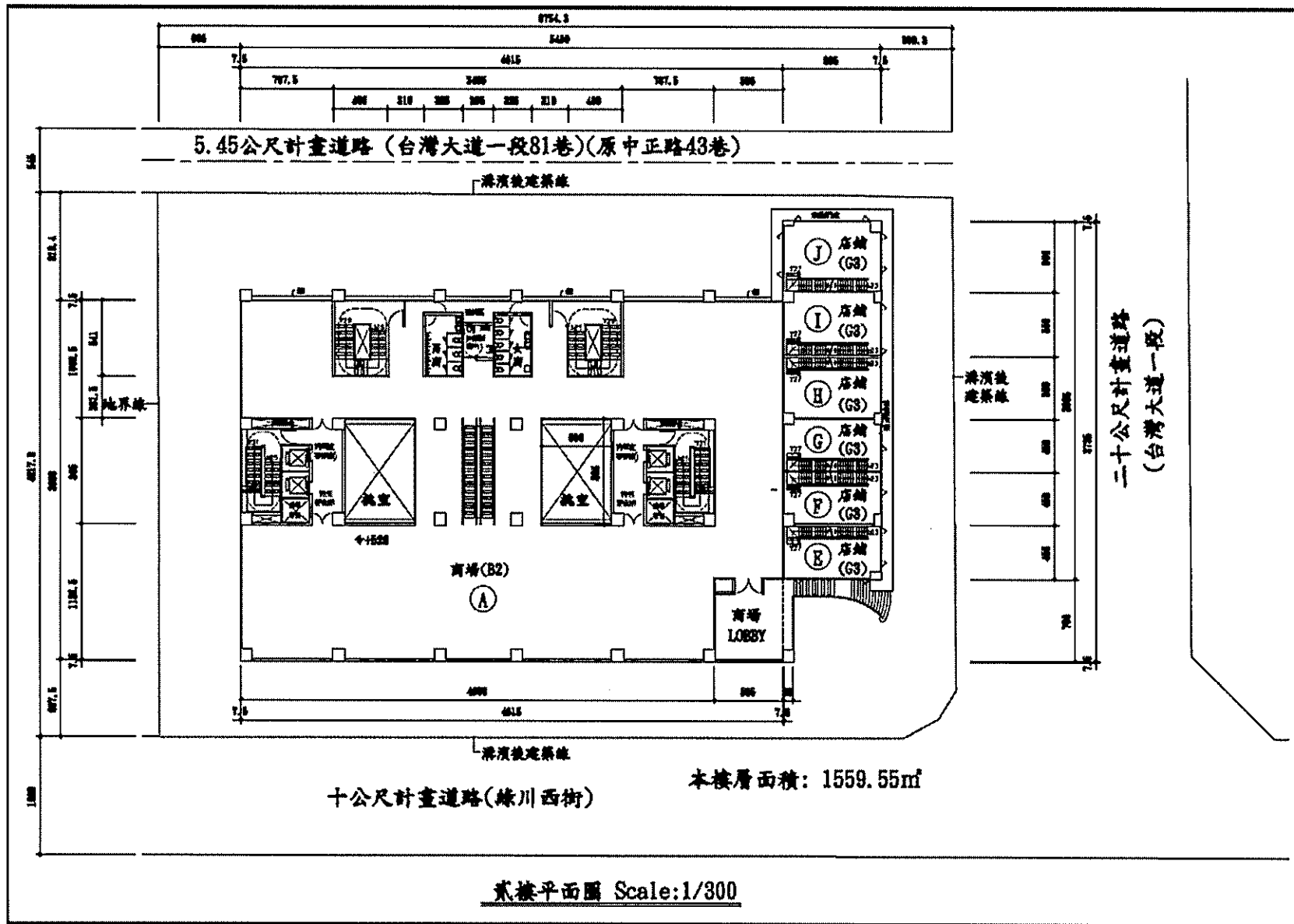


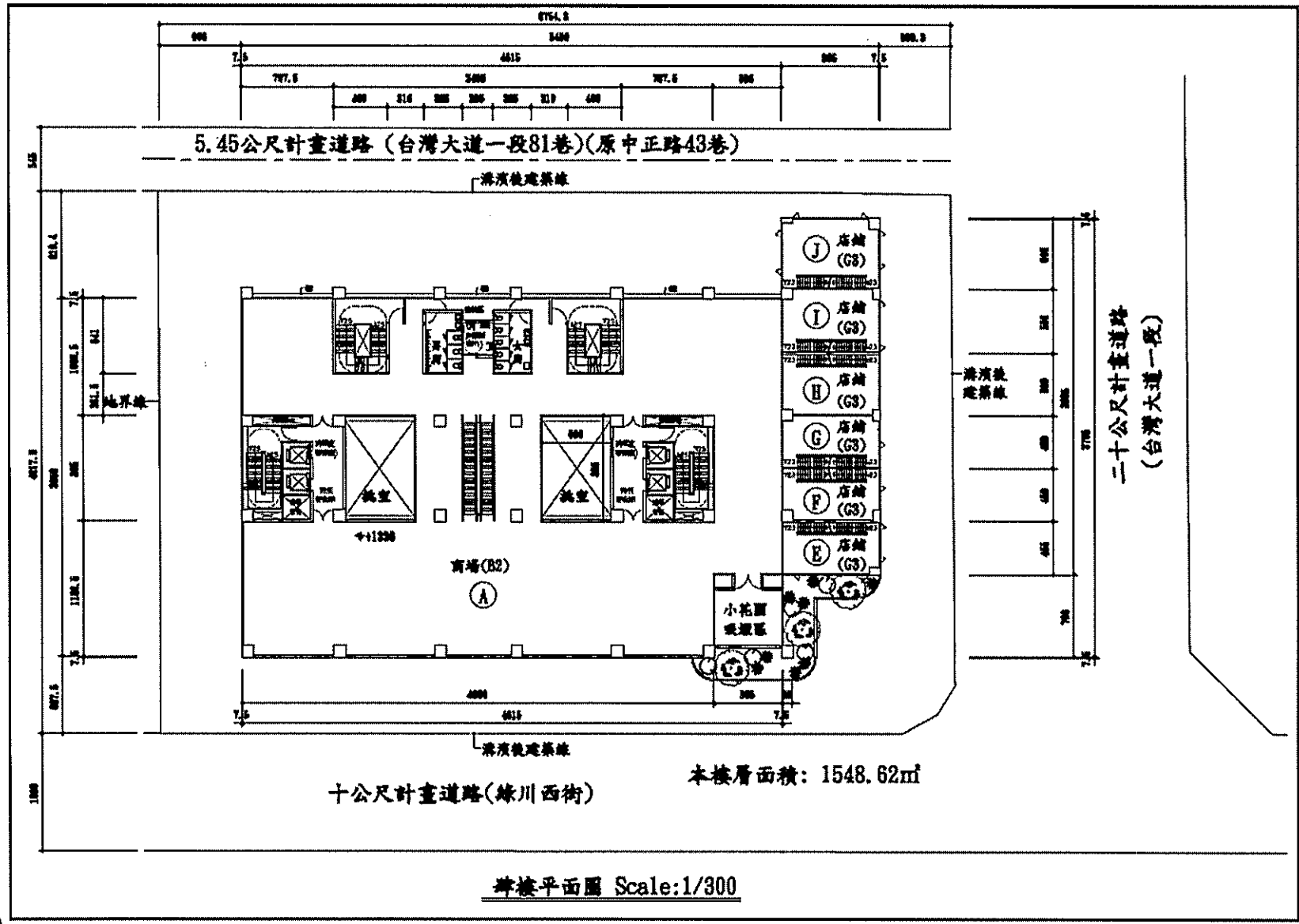






壹樓平面圖 Scale:1/300





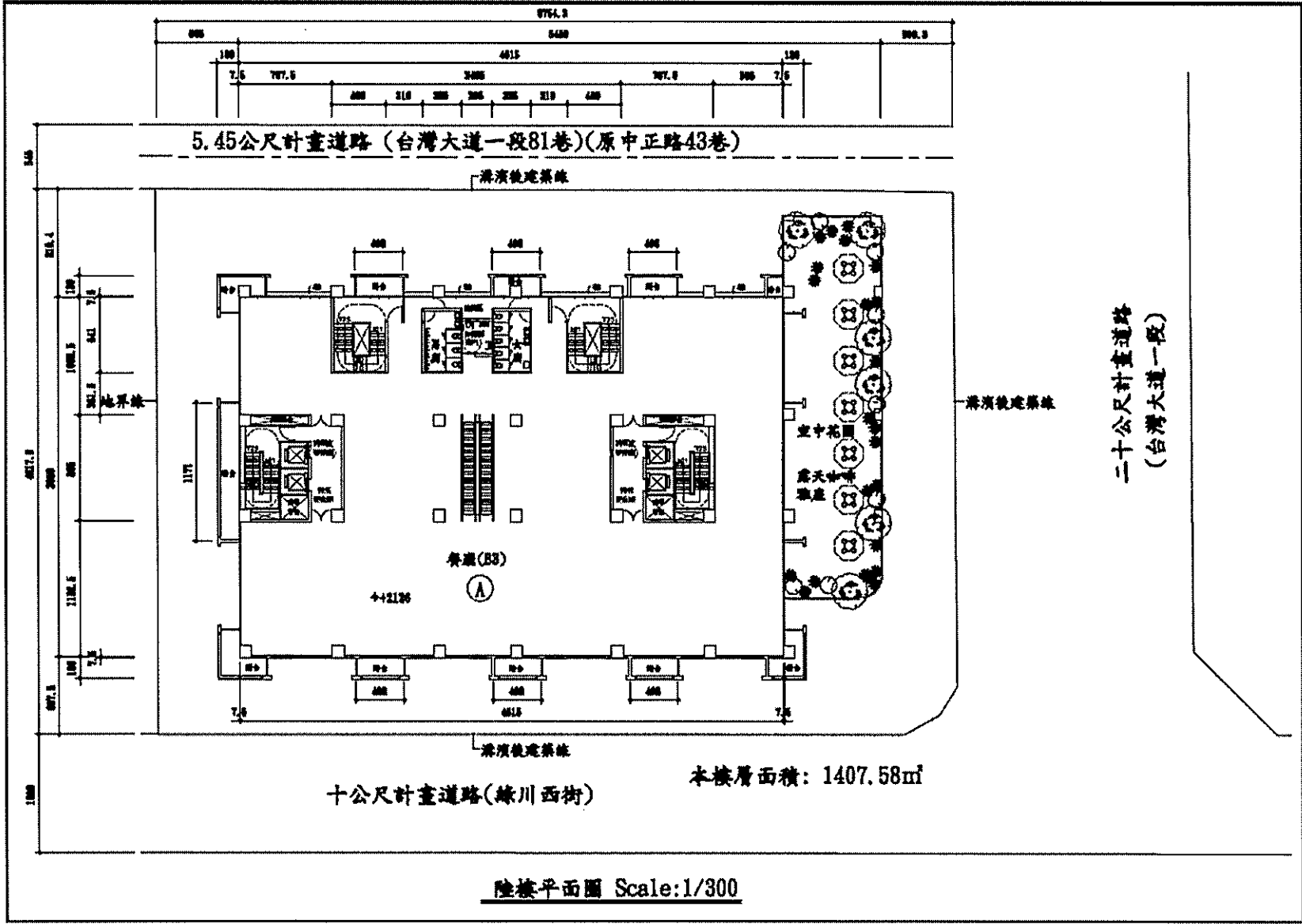
5.45公尺計畫道路 (台灣大道一段81巷)(原中正路43巷)

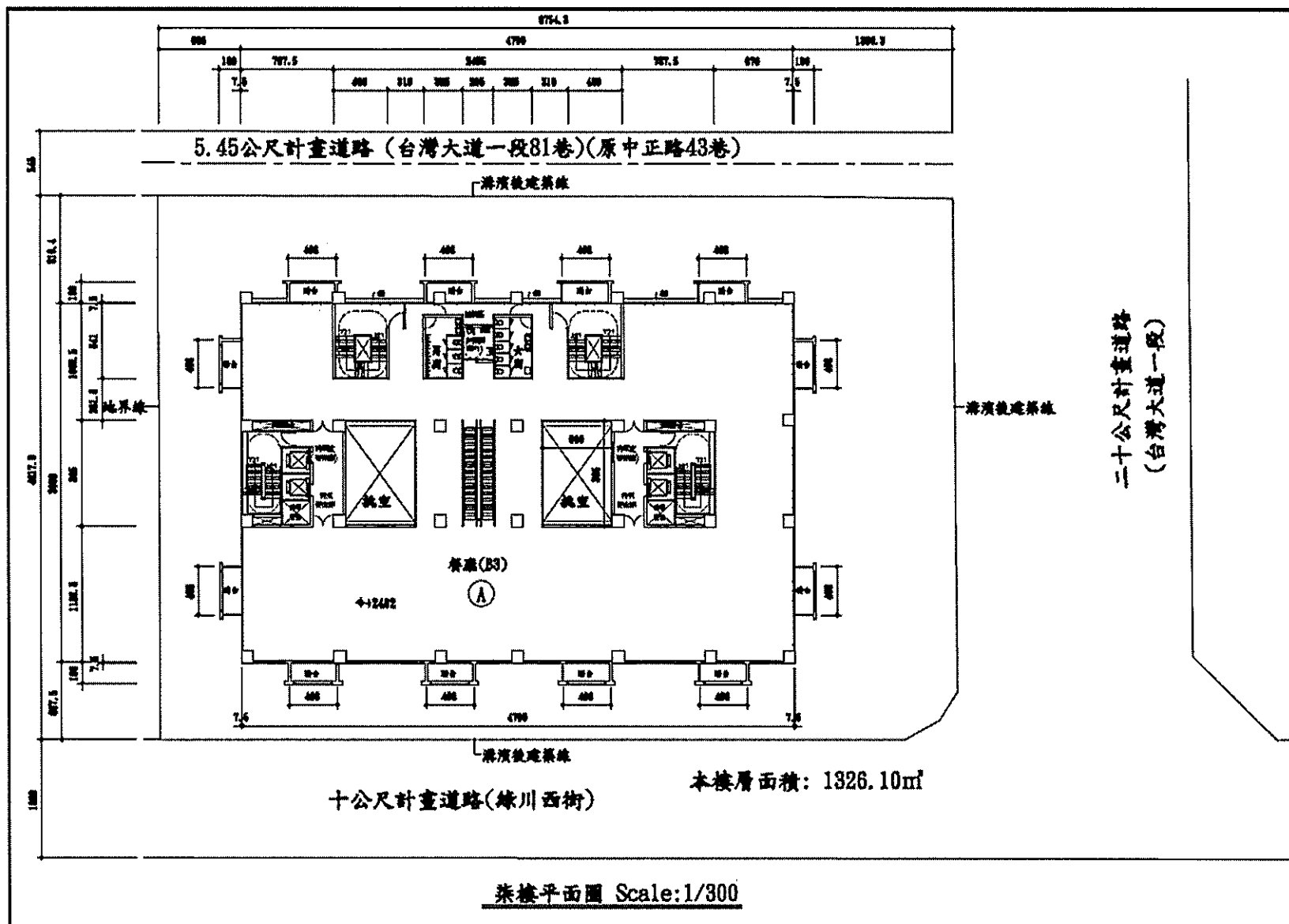
十公尺計畫道路(綠川西街)

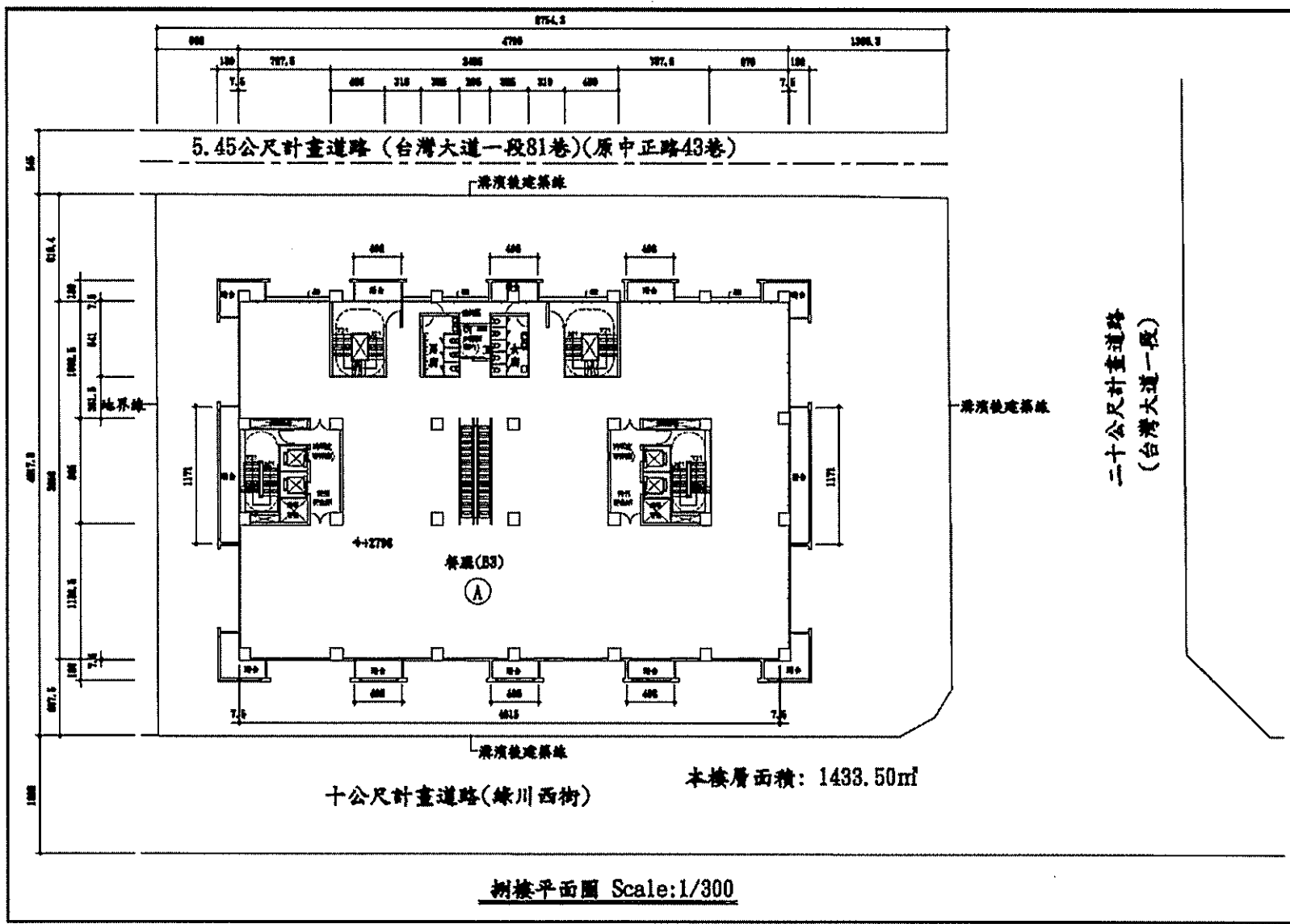
本樓層面積: 1548.62㎡

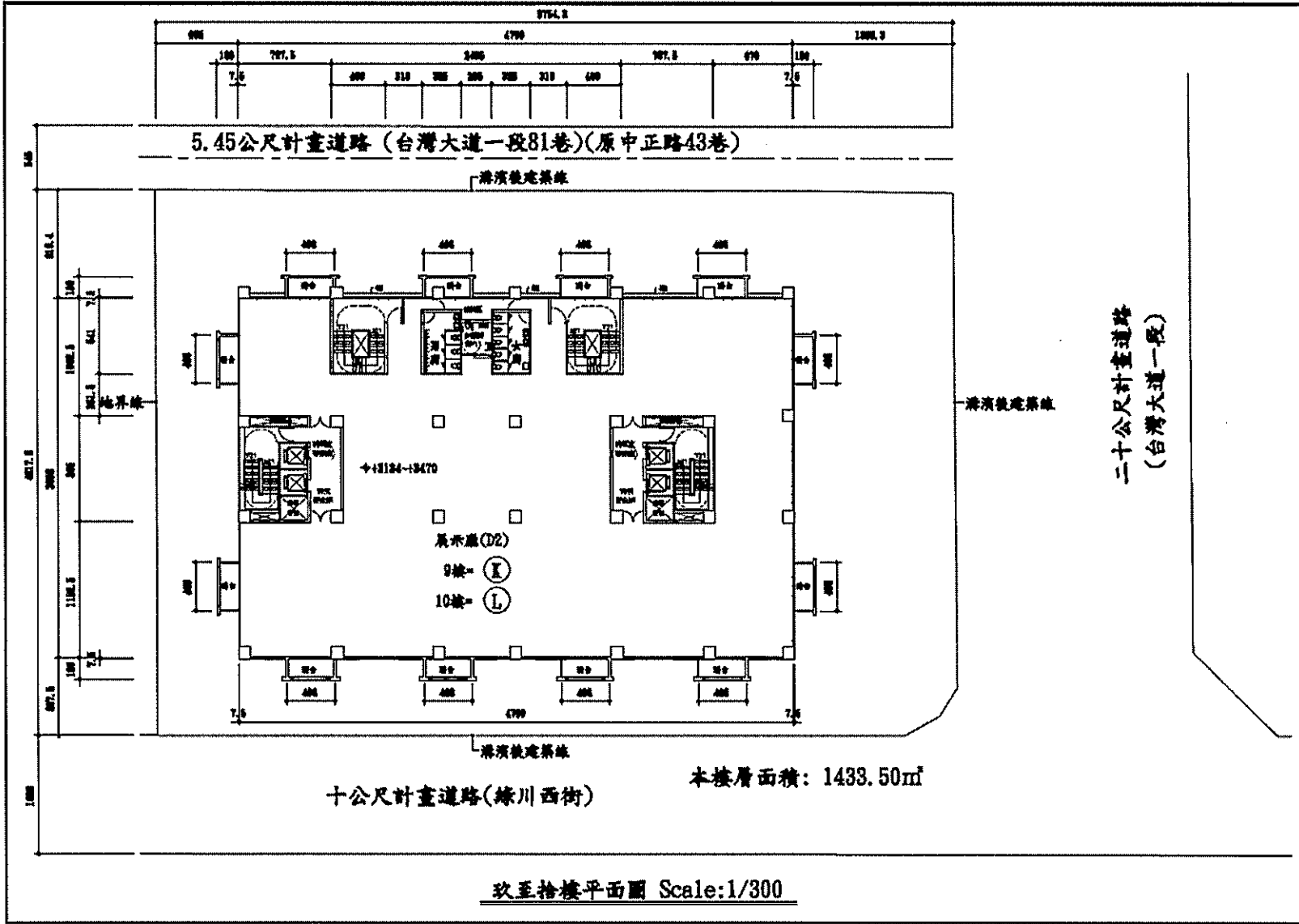
樓層平面圖 Scale:1/300

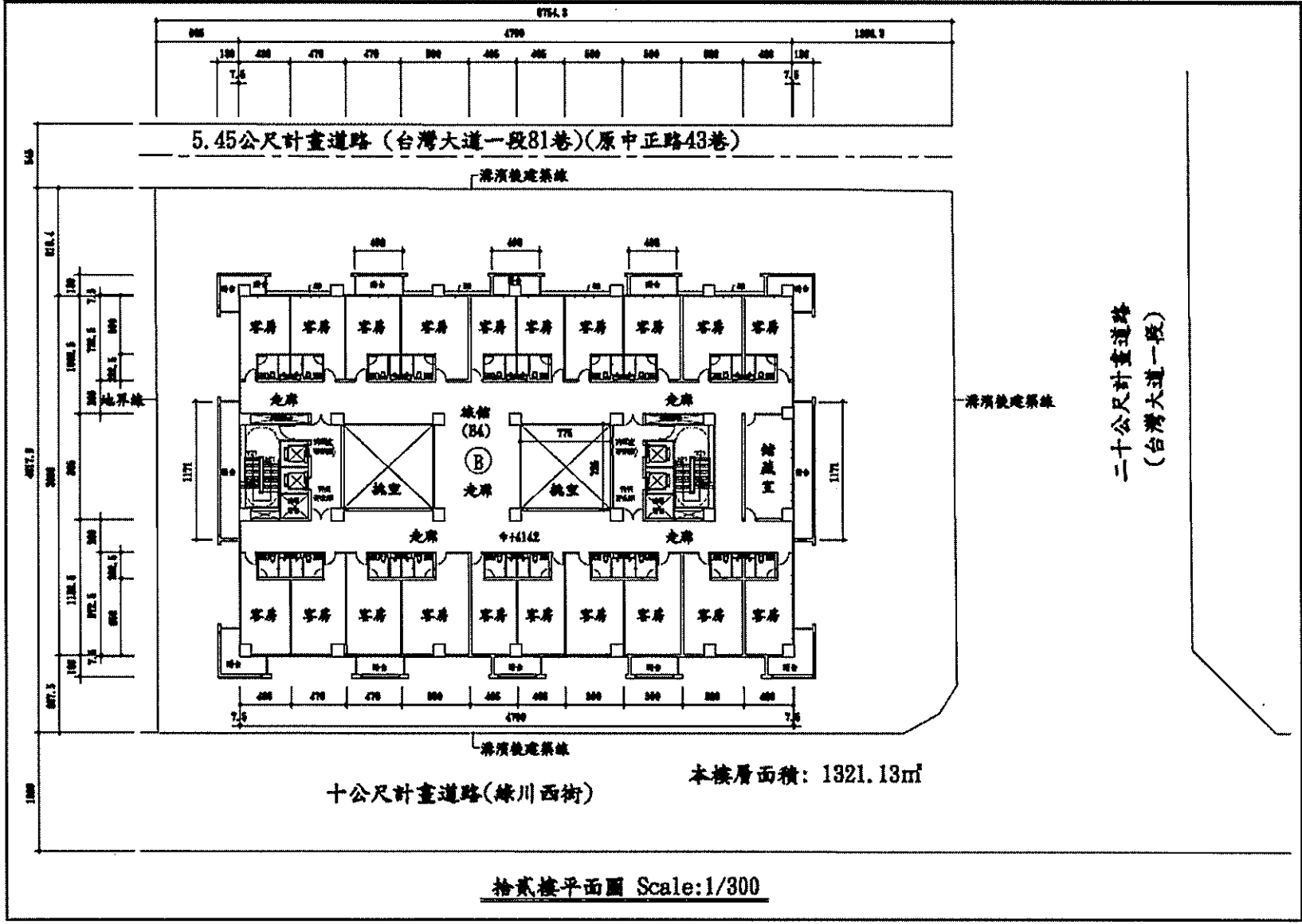
二十公尺計畫道路
(台灣大道一段)

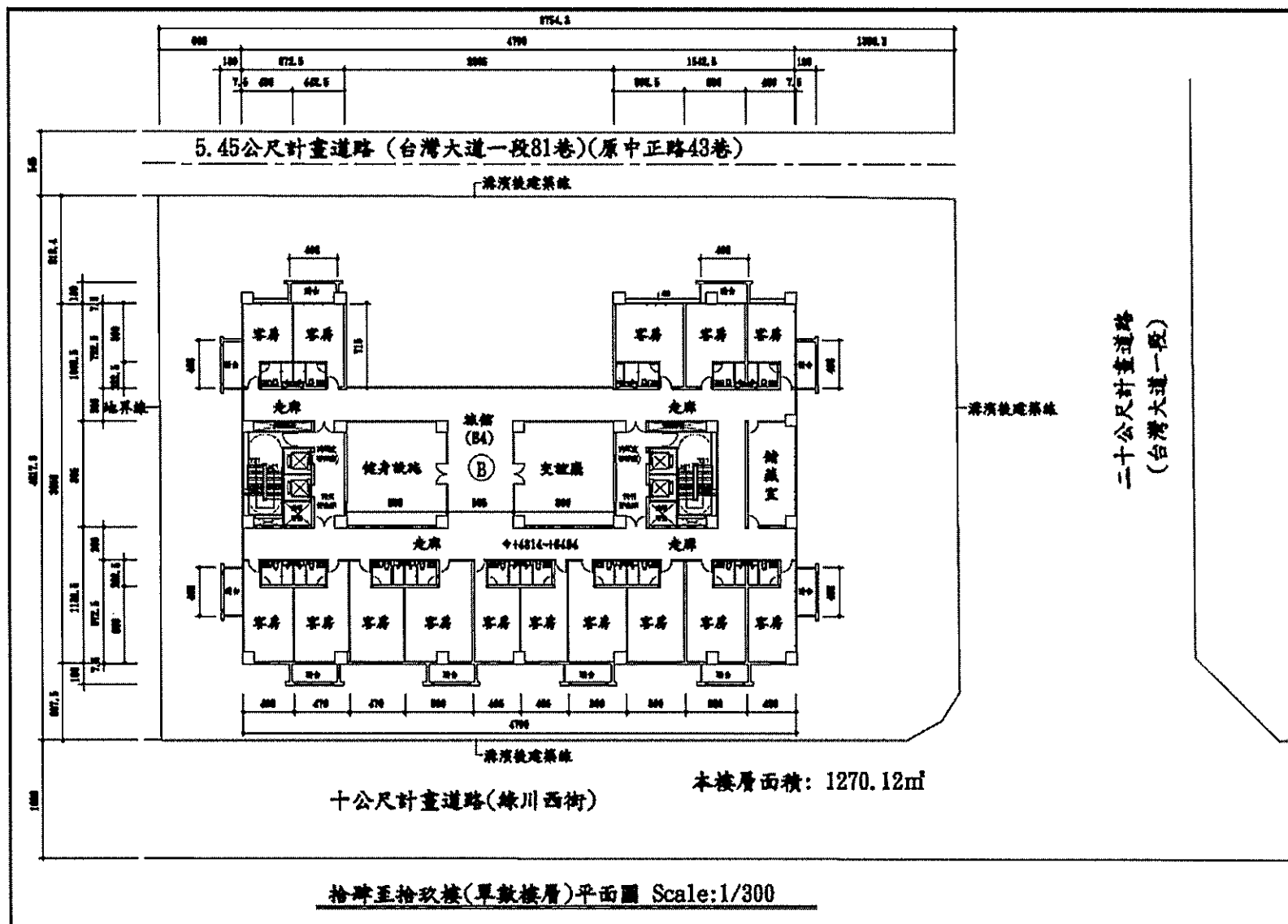


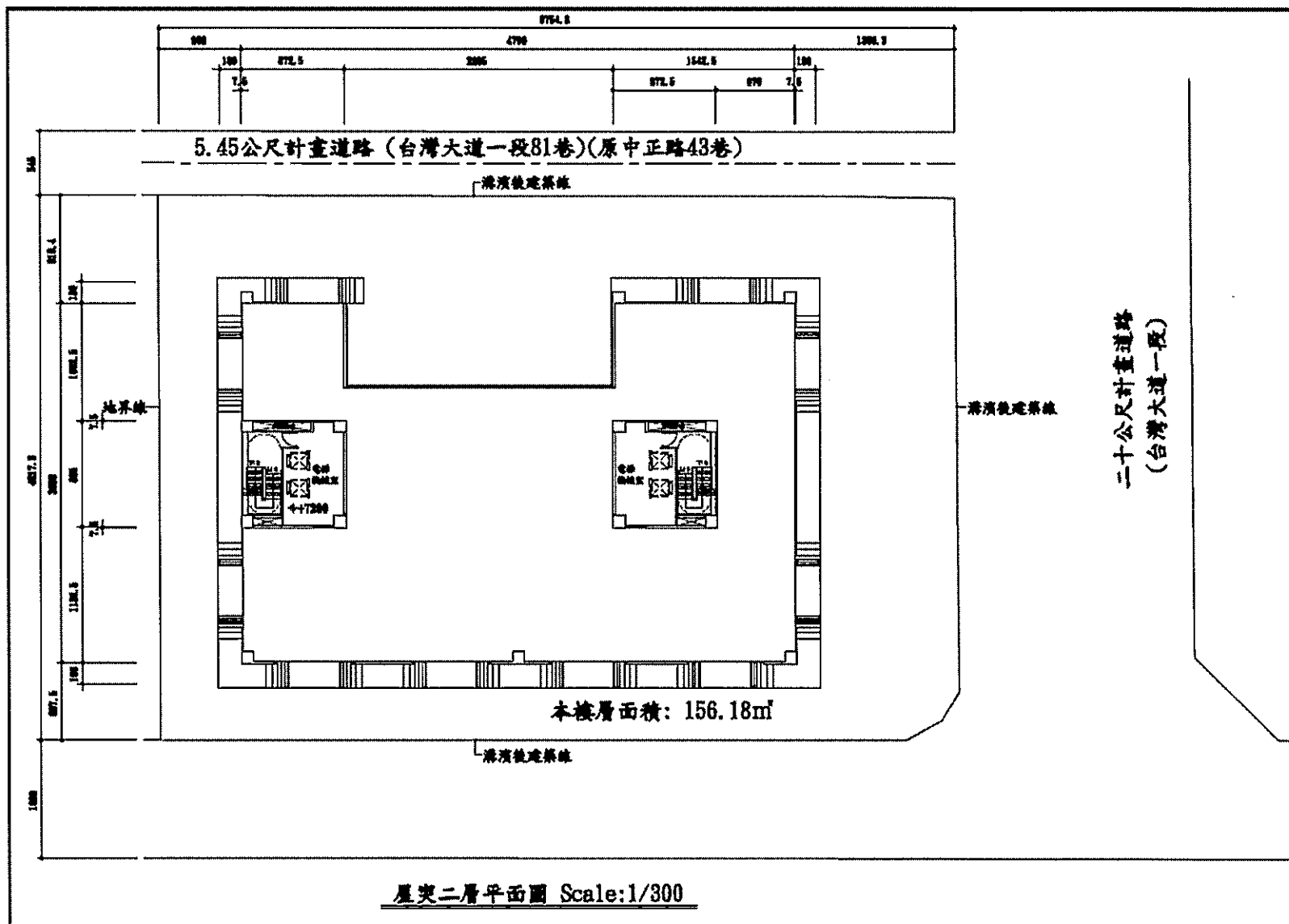


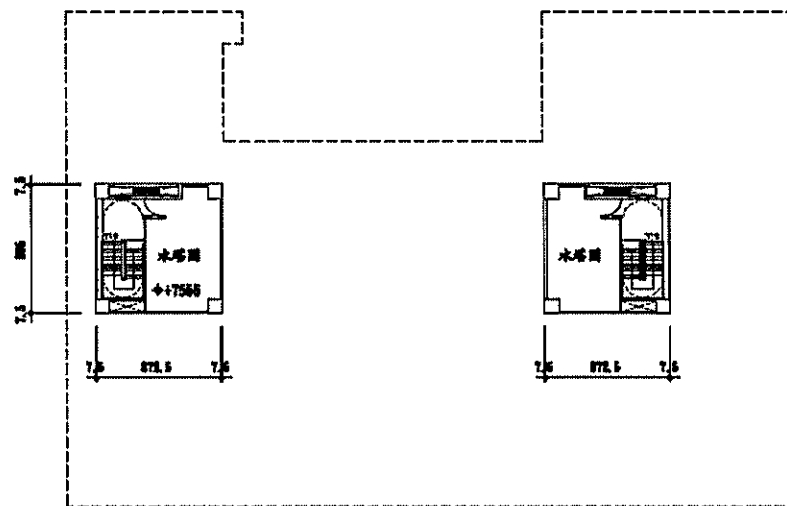






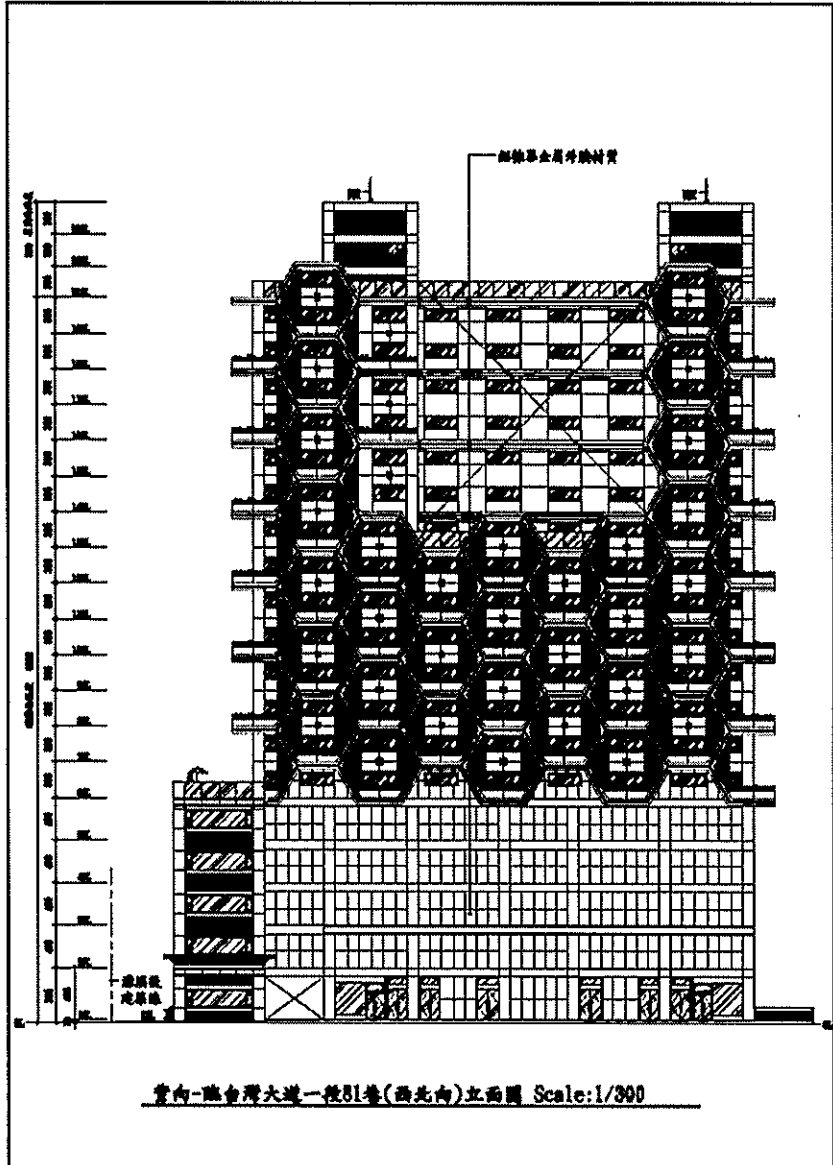
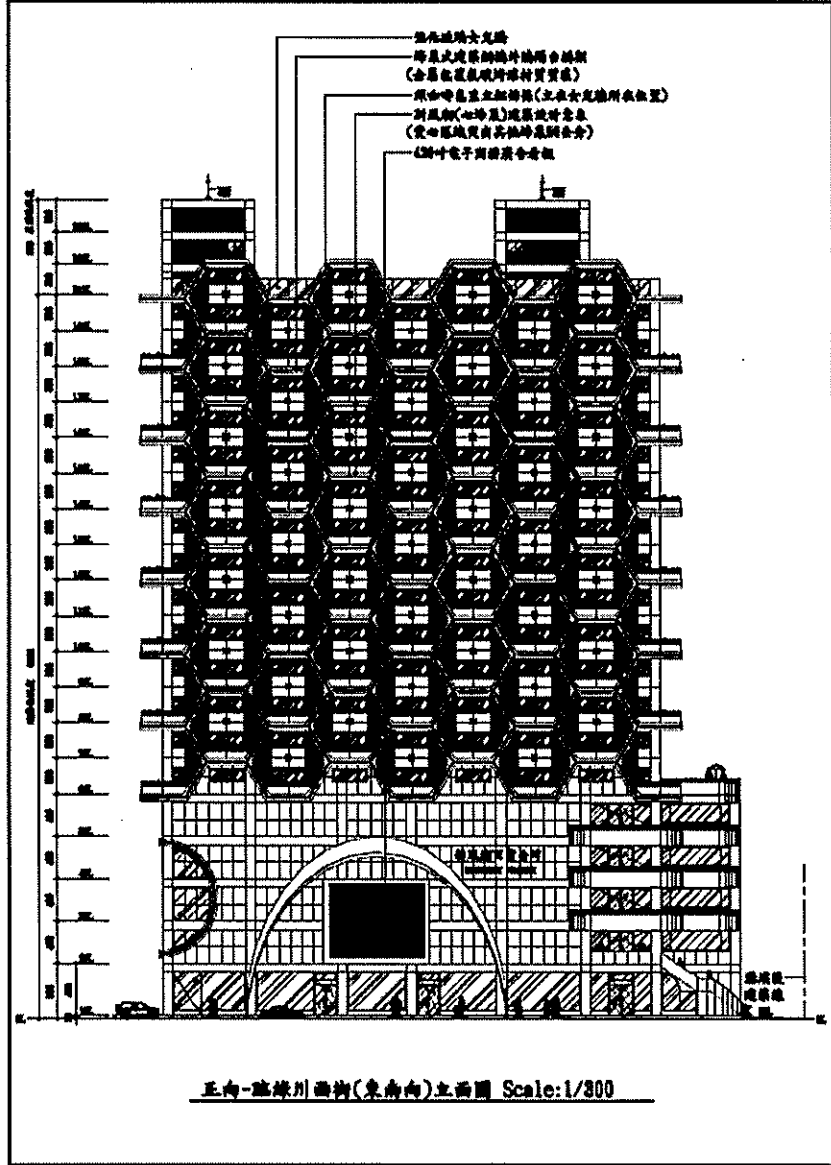


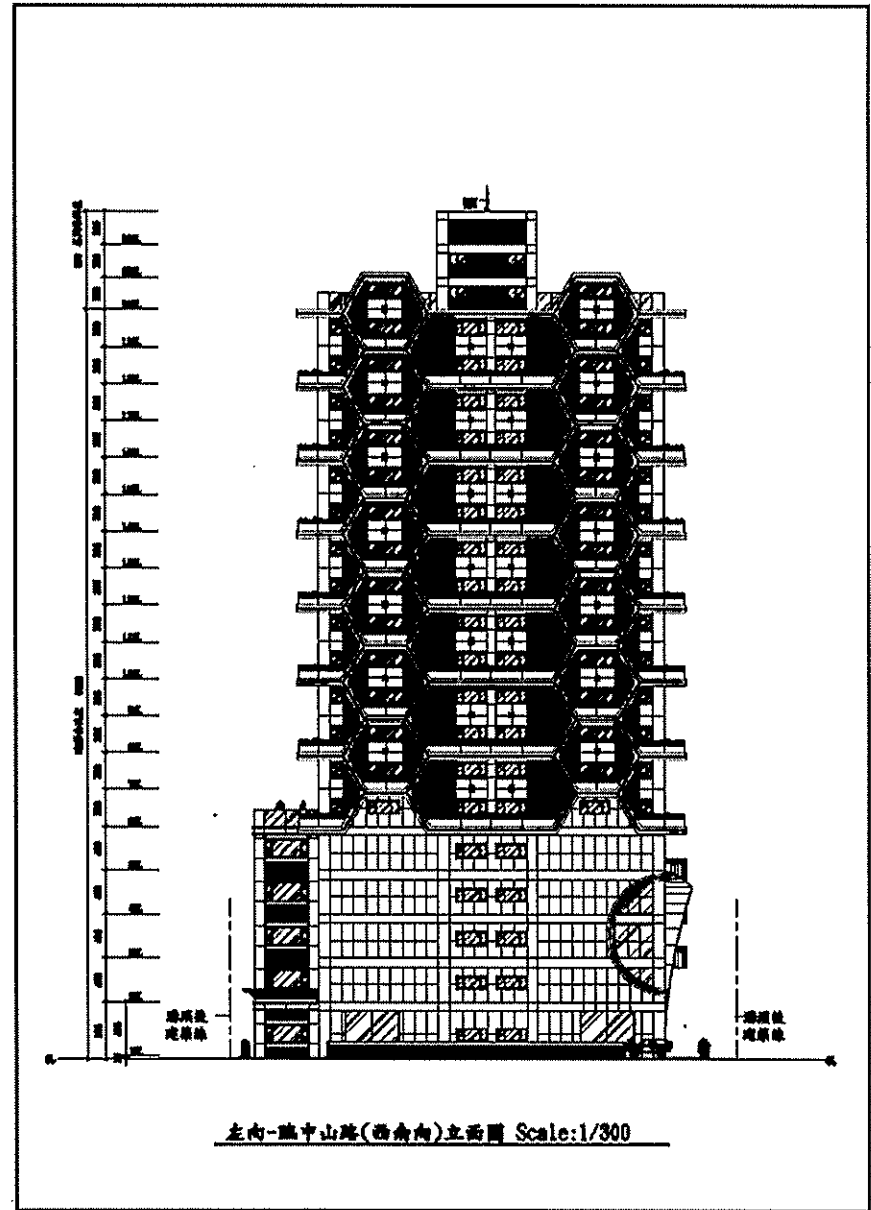
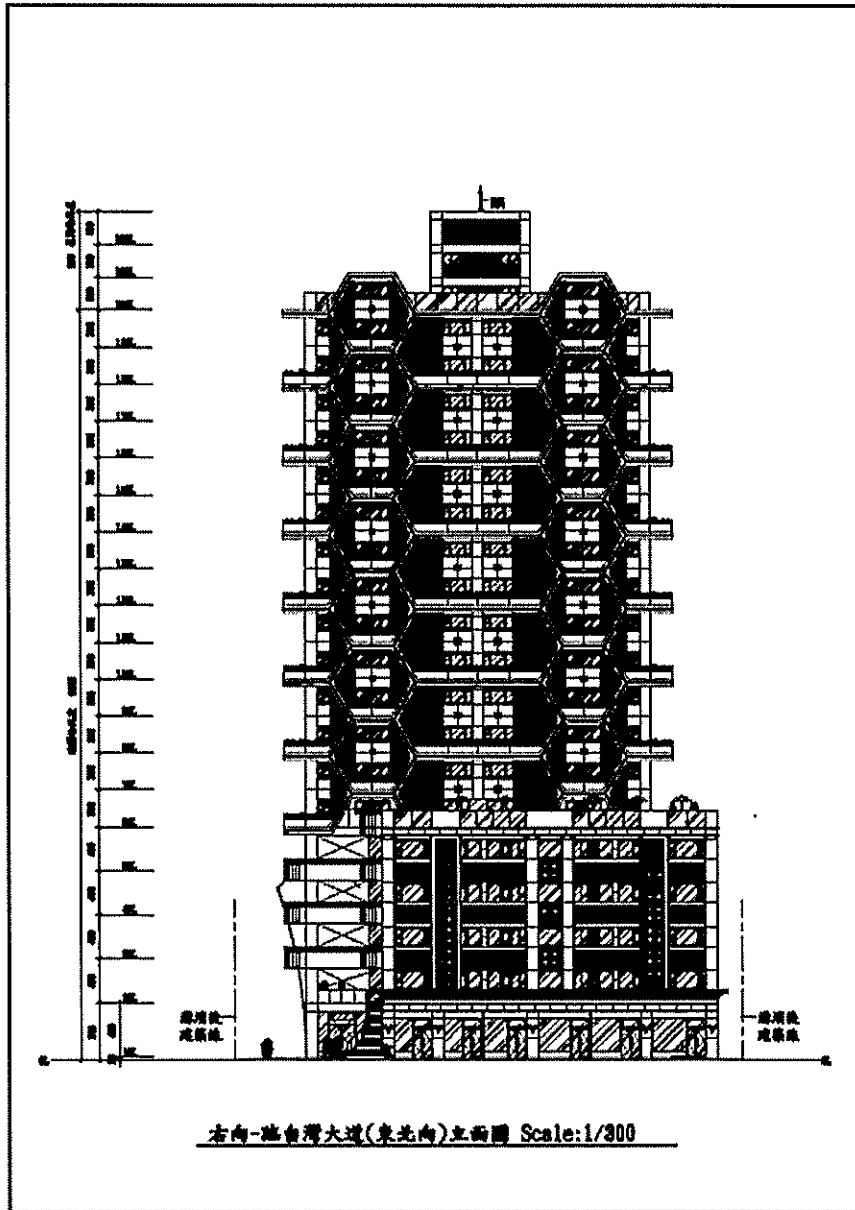


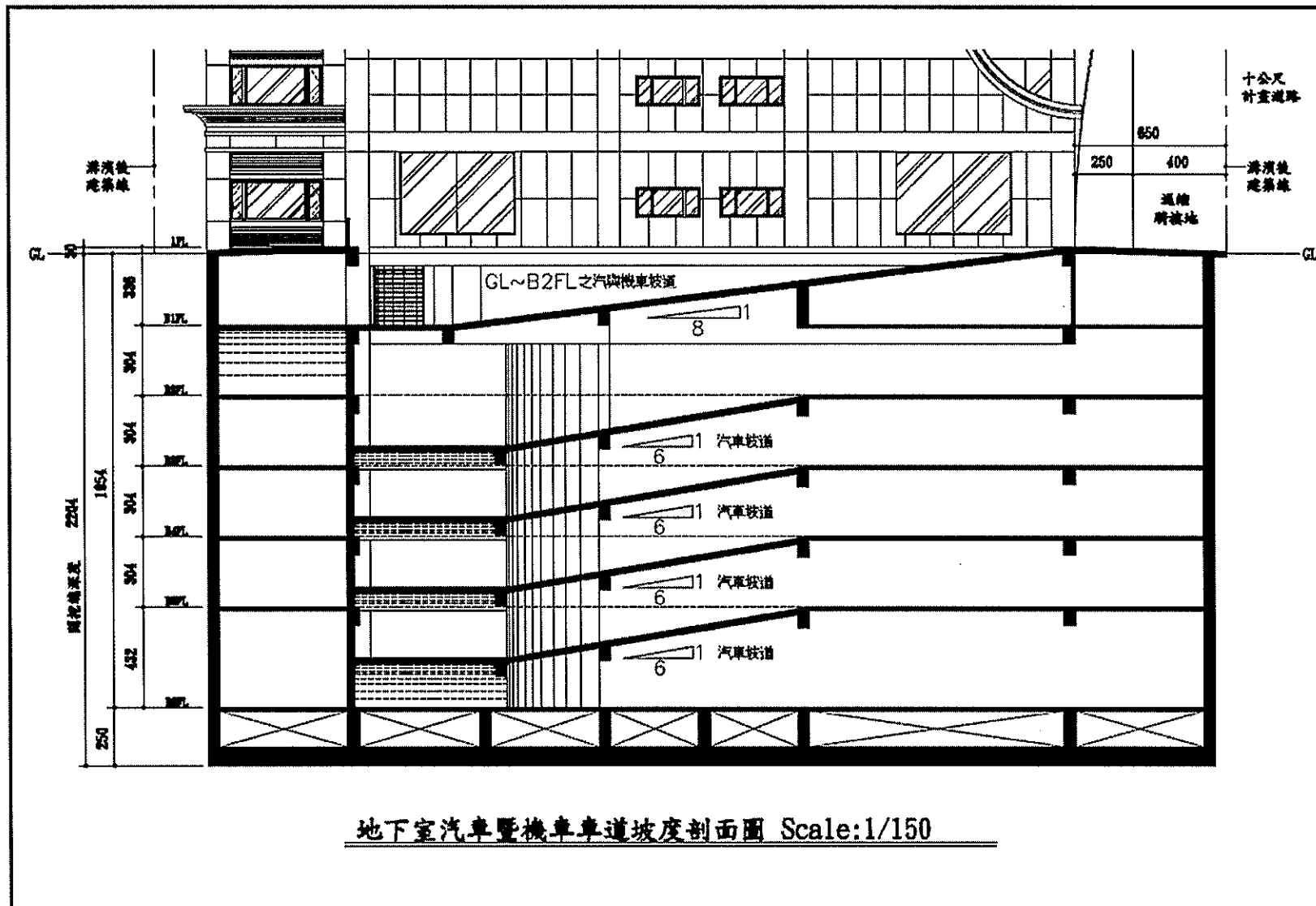


本樓層面積: 158.18m²

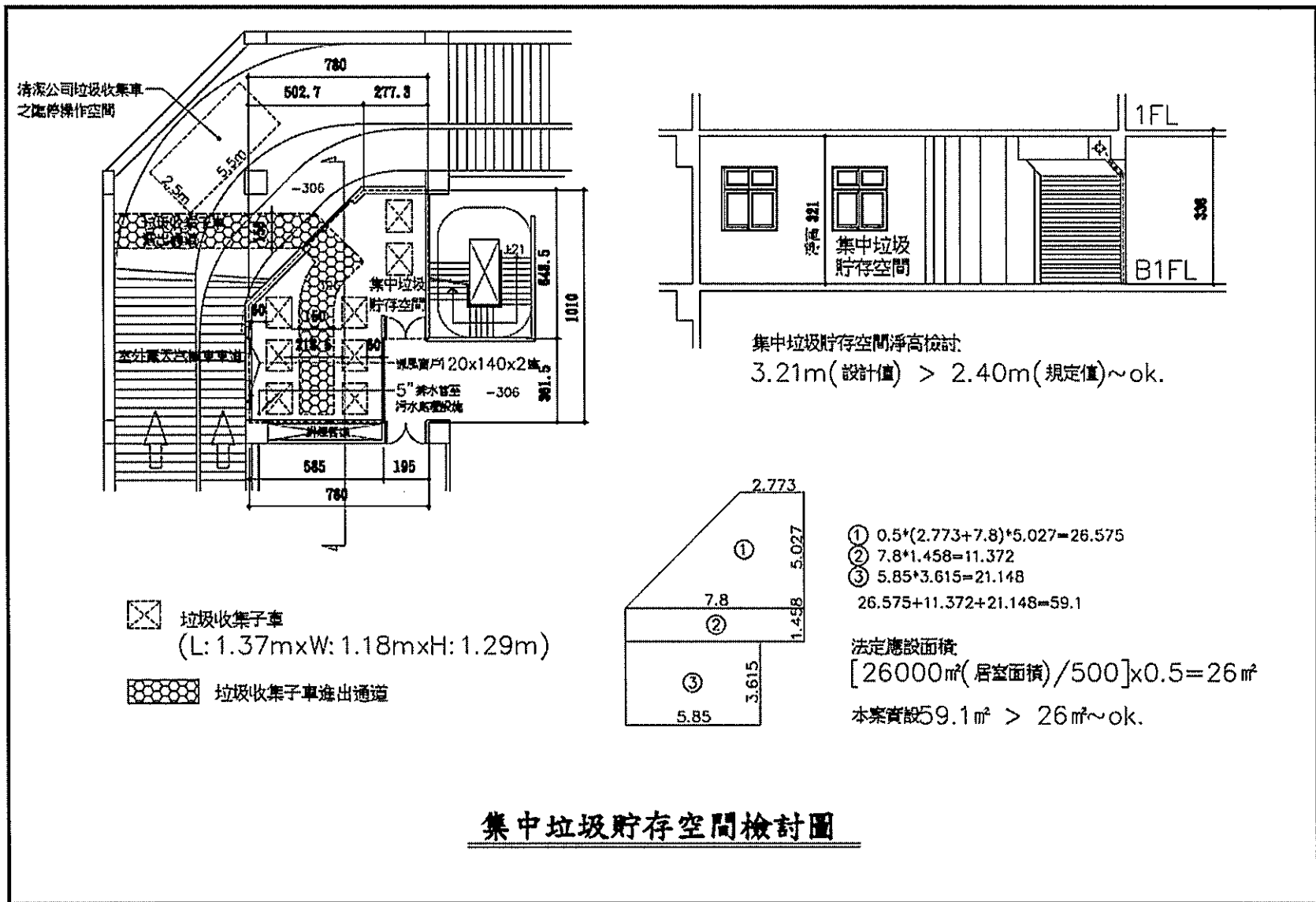
屋頂三層平面圖 Scale:1/300







地下室汽車暨機車車道坡度剖面圖 Scale:1/150



集中垃圾貯存空間淨高檢討
 3.21m(設計值) > 2.40m(規定值)~ok.

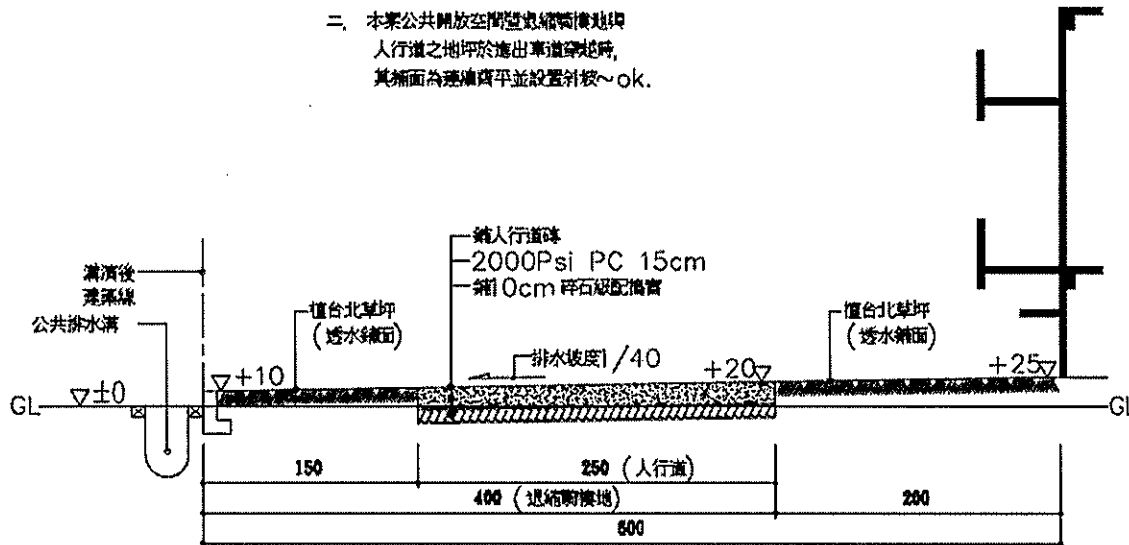
- ① $0.5 \times (2.773 + 7.8) \times 5.027 = 26.575$
 - ② $7.8 \times 1.438 = 11.372$
 - ③ $5.85 \times 3.615 = 21.148$
- $26.575 + 11.372 + 21.148 = 59.1$

法定應設面積
 $[26000\text{㎡}(\text{居室面積})/500] \times 0.5 = 26\text{㎡}$
 本案實設 $59.1\text{㎡} > 26\text{㎡} \sim \text{ok.}$

集中垃圾貯存空間檢討圖

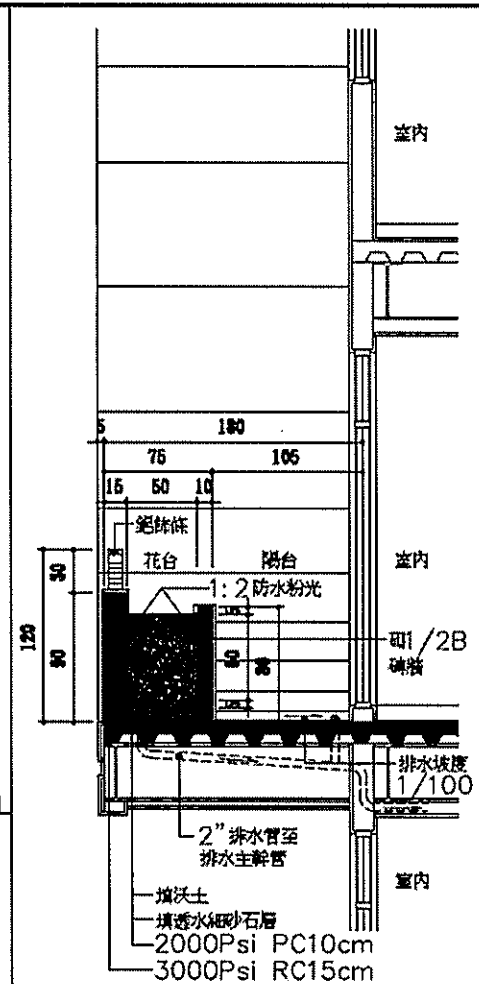
都市設計審議規範第十九條檢討:

- 一、本案公共開放空間暨退縮騎樓地與人行道之地坪高於相應道路邊界處十公分至二十公分，並向道路境界線方向設置1/40之排水坡~ok.
- 二、本案公共開放空間暨退縮騎樓地與人行道之地坪為連續鋪面，且與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平~ok.
- 三、本案公共開放空間暨退縮騎樓地與人行道之地坪於進出車道穿越時，其鋪面為連續齊平並設置斜坡~ok.



公共開放空間暨退縮騎樓地與人行道之地坪與基地高程，由建築師簽證負責。

公共開放空間暨退縮騎樓地與人行道地坪剖面圖 Scale:1/30



植栽花台剖面圖

建築物以3.6:1之斜率,依垂直建築線方向,投影於面前道路之陰影面積檢討(二)

建築技術規則,建築設計施工編第一六四條(實施容積管制地區建築物高度限制)檢討:

$$As = [(H/3.6) - D] \times W$$

(表示建築物以3.6:1之斜率,依垂直建築線方向,投影於面前道路之陰影面積)

$$(1) As < L \times Sw / 2$$

$$(2) H < 3.6(Sw + D)$$

L: 基地圍欄面前道路之長度

Sw: 面前道路寬度

H: 建築物各部份高度

D: 建築物各部份至建築線之水平距離

W: 建築物臨接面前道路之長度

基地正面臨接台灣大道一段之高度檢討:

$$As = (5.311 + 5.078) \times 30.5 / 2 = 158.43 \text{ m}^2$$

$$(1) 158.43 \text{ m}^2 < 45.96 \times 20 / 2 = 459.6 \text{ m}^2 \sim \text{ok.}$$

$$(2) 68.3 \text{ m} < 3.6 \times (20 + 6.108) = 93.99 \text{ m} \sim \text{ok.}$$

基地側面臨接綠川西街之高度檢討:

$$As = 47 \times 12.40 = 582.8 \text{ m}^2$$

$$(1) 582.8 \text{ m}^2 < 67.86 \times 20 / 2 = 678.6 \text{ m}^2 \sim \text{ok.}$$

$$(2) 68.3 \text{ m} < 3.6 \times (20 + 6.575) = 95.67 \text{ m} \sim \text{ok.}$$

基地側面臨接台灣大道一段81巷(電子街)之高度檢討:

依據建築技術規則建築設計施工編第十六條,建築基地面前道路之認定檢討圖得知

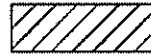
本案於以台灣大道一段81巷(電子街)為面前道路之基地之範圍內並未設置建築物

所以依法免于檢討本項之高度~ok.

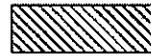
建築技術規則建築設計施工編第十六條，建築基地面前道路之認定檢討：



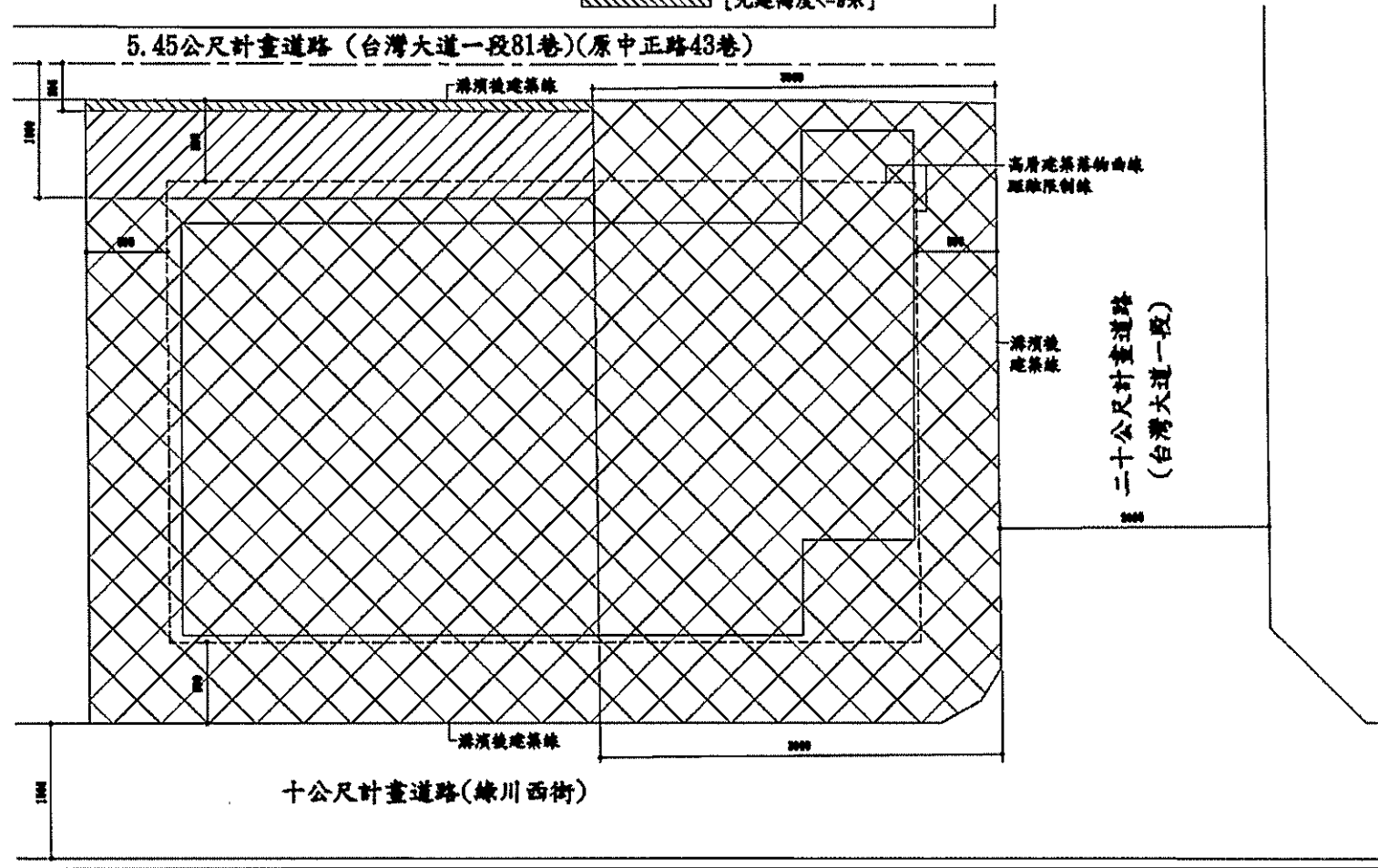
以20米台灣大道一段及
(10米綠川西街+10米綠川東街)=20M
等計畫道路，視為面前道路



以5.45米台灣大道一段81巷視為面前道路
[允建高度=(1.5x5.45)+6=14.175米]



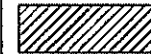
以5.45米台灣大道一段81巷視為面前道路
[允建高度<=9米]



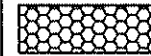
(二) 苗木植栽量估計
 法定苗木植栽數量 961.53 / 64=15株
 本案實際植栽16株 > 15株(法定值)~ok.

(三) 綠化植栽區域之不透水鋪面所佔面積檢討
 透水鋪面所佔面積

0.105+0.114+28.012+0.002+3.144+0.007+6.369
 +0.053+16.058+0.007+6.289+0.001+3.094
 +0.012+12.567+0.395+17.408+0.029+6.089
 +0.017+4.476+8.471+6.523+11.648+9.269+2.017
 +1.645+8.068+6.71+5.496+4.68+(3.85x1.5)
 +[23.47(A區)]+[32.11(B區)]+[37.09(C區)]=267.23m²
 不透水鋪面所佔面積
 [485.58m²(實設綠化面積)]-[267.23(透水鋪面面積)]
 =218.35m² < [485.58(實設綠化面積)]/2=242.79m²~ok.



綠化植台北草區域

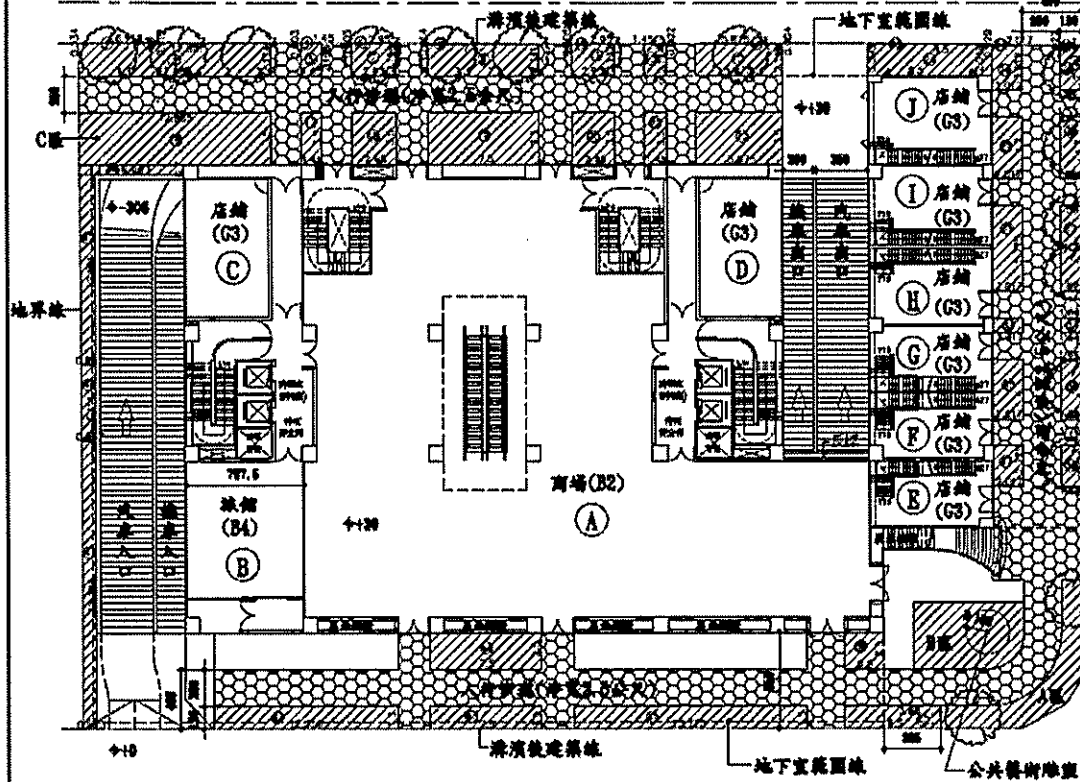


人行步道
 (淨寬2.5公尺)



植栽喬木

5.45公尺計畫道路 (台灣大道一段81巷)(原中正路43巷)



十公尺計畫道路(綠川西街)

建築基地綠化檢討圖 Scale:1/300

都市設計審議規範暨
 主管要點綠化面積檢討:

(一) 綠化面積檢討:

本案實設綠化: 3097(基地面積)-1672.18(建築面積)
 =1424.82m²

基地內無法綠化之面積計算:

- (1) 車道 5.875x37.30=219.14m²
- (2) 人行徑 97.66x2.5=244.15m²
- (3) 合計 219.14+244.15=463.29m²

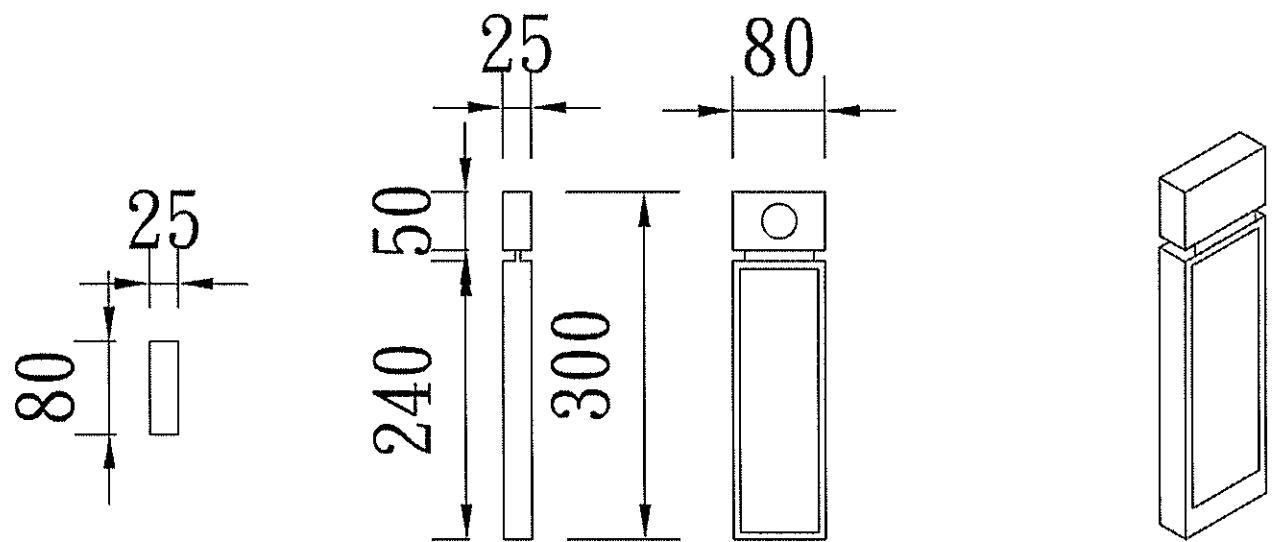
基地扣除無法綠化之面積

1424.82(實設綠化)-463.29=961.53m²
 法定綠化面積計算 961.53x50%=480.77m²

本案實設綠化面積計算:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| ① 0.5x1.58x0.03=0.025 | ⑩ 2.017x3.019=6.089 |
| ② 0.5x(6.158+12.881)x0.012=0.114 | ⑪ 0.5x1.5x0.022=0.017 |
| ③ 12.885x2.17x0.012=28.012 | ⑫ 0.5x(1.541x5.523)x2.981=4.476 |
| ④ 0.5x1.43x0.03=0.022 | ⑬ 2.017x2.2=4.471 |
| ⑤ 1.43x2.16x0.03=1.144 | ⑭ 0.5x(1.537x1.569)x2.2=3.523 |
| ⑥ 0.5x2.55x0.005=0.007 | ⑮ 2.017x3.775=11.648 |
| ⑦ 2.85x2.15x0.001=0.369 | ⑯ 0.5x(1.563x1.627)x3.775=3.268 |
| ⑧ 0.5x2.5x0.01x0.003=0.003 | ⑰ 2.017x2.017 |
| ⑨ 2.5x2.14x0.001=18.058 | ⑱ 0.5x(1.841x1.848)x1=1.845 |
| ⑩ 0.5x2.5x0.005=0.007 | ⑲ 2.017x4=8.068 |
| ⑪ 2.85x2.15x0.001=2.889 | ⑳ 0.5x(1.68x1.993)x4=8.71 |
| ⑫ 0.5x1.45x0.002=0.001 | ㉑ 2.017x2.725=5.496 |
| ⑬ 1.45x2.15x0.001=3.094 | ㉒ 0.5x(1.707x1.728)x2.725=4.88 |
| ⑭ 0.5x5.875x0.004=0.012 | ㉓ 8.5x3.5=16.25 |
| ⑮ 5.875x2.13x0.001=12.567 | ㉔ 6.5x1.5=9.75 |
| ⑯ 17.885x3.5=13.028 | ㉕ 15.775x1.0=23.663 |
| ⑰ 1.45x3.5=5.075 | ㉖ 7.5x2.5=18.75 |
| ⑱ 2.85x3.5=10.325 | ㉗ 7.5x1.5=11.25 |
| ⑲ 7.5x3.5=26.25 | ㉘ 17.356x1.5=18.534 |
| ⑳ 2.85x3.5x0.12=3.23 | ㉙ 0.825x19.385=17.892 |
| ㉑ 1.45x3.5=5.075 | ㉚ 0.5x(0.887x0.957)x5.11=4.871 |
| ㉒ 5.875x3.5=20.563 | ㉛ 0.877x12.809=12.633 |
| ㉓ 0.5x(8.5x0.08)=0.385 | ㉜ 8.87x0.7=1.891 |
| ㉔ 8.2x0.04x0.17=1.08 | ㉝ 面積 23.47 |
| ㉕ 0.5x2.017x0.029=0.029 | ㉞ 面積 32.11 |

0.105+0.114+28.012+0.002+3.144+0.007+6.369
 +0.053+16.058+0.007+6.289+0.001+3.094
 +0.012+12.567+45.028+5.075+10.325+26.25
 +10.325+5.075+20.563+0.395+17.408+0.029
 +6.089+0.017+4.476+8.471+6.523+11.648+9.269
 +2.017+1.645+8.068+6.71+5.496+4.68+16.25
 +9.75+23.663+18.75+11.25+18.534+17.892
 +4.971+12.635+4.891+23.47+32.11=485.58m²
 485.58m²(實設值) > 480.77m²(法定值) ~ok.



平面圖

側向立面圖

正向立面圖

等角透視圖

沿街直立式廣告物

拾貳、都市設計與景觀計畫

說明整體都市設計之目標與構想及景觀植栽初步規劃構想、鋪面計畫，並針對建築物之量體、色彩、造型、坐落方位說明其設計原則及特色，以及更新單元人車動線設計原則，包括人行公共空間(人行道、開放空間)。

一、整體都市設計之目標與構想

本更新單元位於臺中市火車站前，臺灣大道與綠川西街交叉口之處，屬市中心重要商業區之關鍵節點，有自日據時代留下，隨著時代變遷累積發展的商業與文化特色，深具都市地標之重要意義，此外綠川作為都市中難得的藍綠帶空間，亦具有其自然生態與排洪防災之重要性。本更新單元之都市設計目標與構想說明如下：

- (一) 透過都市更新，重建形塑此臺中市重要地標意象，凸顯其歷史文化與自然生態之特殊性，並以此為亮點，帶動整體都市區域的特色再造。
- (二) 以都市尺度為切入角度，試圖將都市紋理、都市開放空間適當結合延續至基地內部實質環境，使本重建大樓之內部環境與外部之都市環境達成平衡與相容。
- (三) 配合本新單元計畫地區之都市設計準則，建構地區開放空間系統並創造都市空間意象，以賦予都市空間整體性，提升區域環境品質並帶動周圍商機之復甦。
- (四) 藉由全區重建方式改善整體都市環境，以符合現行防火、耐震等安全需求，消除目前建築老舊危險、巷道狹小救災不易的問題，以建構安全舒適宜居的生活環境。
- (五) 以永續綠建築設計手法加強開放空間之綠美化，並運用垂直綠化與複層植栽等機制有效增加綠覆率與生物多樣性，以營造富景觀美質與生態價值的都市永續優質環境。

二、建築物之量體、色彩、造型與坐落方位

1. 建築物之量體設計考量與都市環境的友善性，配合道路寬度逐層退縮，並運用空中花園與錯層綠化陽臺設計增加穿透性並軟化建築介面，營造優質的立體都市景觀，並使戶外空間呈現靈活變化，避免對環境產生壓迫感。
2. 本更新單元之坐落方位為座西北朝東南，主要朝向綠川與臺灣大道的方位擁有充足的陽光日照與絕佳視野，配合此朝向，配置有臨街退縮空間與層層屋

頂花園，以呼應此環境特質形塑都市綠洲意象。

3. 為讓立面表情活潑並兼具遮陽、綠美化效果，在各樓層設置水平連續性花台與蜂巢造型遮陽花台，讓表情富含變化性，並搭配建築夜間照明燈光以及動態商業廣告螢幕之設計，形塑地區夜間景觀意象。
4. 為避免大樓量體對於周圍都市環境所產生的視覺壓迫感，以淡色壁材搭配玻璃，配合弧形陽臺與遮陽版形式變換，與量體配置錯落使立面顯現律動與節奏之活潑。
5. 屋頂屋突與立面造型適度結合，以避免造型突兀並形塑界定屋頂花園空間。

三、鋪面計畫

1. 鋪面之變化可呈現空間之分別，因此鄰綠川西街步道鋪面曲線之樣式以「水」之意象串連整體空間，搭配植栽美化可呼應水岸氛圍之營造。鄰臺灣大道之人行空間其鋪面設計則呼應在地歷史人文特色。
2. 整體人行鋪面材質應堅固、防滑，溝縫應與鋪面齊平，方便輪椅、輔具使用者行進。
3. 通往地下停車場之空間：因需求以車行為主，建議以耐壓性高之鋪面做為此空間之設計原則，鋪面使用以車道專用之車道磚，圖案顏色與人行道鋪面之形式連續且順平無高差。

四、人車動線設計原則

人車動線設計參見圖 12-1，相關說明如下：

1. 本重建大樓主要人行出入口位於臺灣大道與綠川西街交叉口之處，以承接火車站、臺灣大道、綠川等多個方向的大量購物人潮。為呼應結合綠川親水空間之休憩活動需求，於綠川西街設置商場主要入口與多樣餐飲商業空間，商場次要入口位於臺灣大道一段 81 巷，以承接電子街逛街人潮。
2. 舊有公共開放空間多為帶狀流動空間且缺乏軟性空間，沒有縮放收納人潮的地方，本設計以人本為主要考量，整合綠川水岸綠化空間，於鄰綠川之人行道進行退縮設計，創造豐富多樣之人性休憩活動空間，退縮之人行開放空間營造綠色廊道與基地環境相互輝映。
3. 鄰臺灣大道之人行空間以退縮連續人行空間營造整體舒適購物逛街環境，以承接串連臺灣大道之商業人潮並減輕車流交通造成壓迫感。

4. 因臺灣大道交通流量大，為避免交通壅塞，本更新單元之地下停車場出入口分設於綠川西街(10m)及臺灣大道一段 81 巷(5.45m)，汽車進出口亦有針對人車交會處進行安全設計與適當坡面處理，車輛出入口設置車輛進出警示設備，並保持合理安全空間，於車輛出入與行人道以不同顏色、材質提醒用路人注意路況空間轉換以維護無障礙人行空間之需求。
5. 緊急避難逃生動線：以臺灣大道一段、綠川西街與臺灣大道一段 81 巷為主要直接逃生方向。
6. 垃圾清運動線：垃圾處理空間設置於地下一樓，垃圾清運由地下車道進出，以避免影響一樓之人行與車行動線，並維持周圍環境衛生與良好都市景觀，

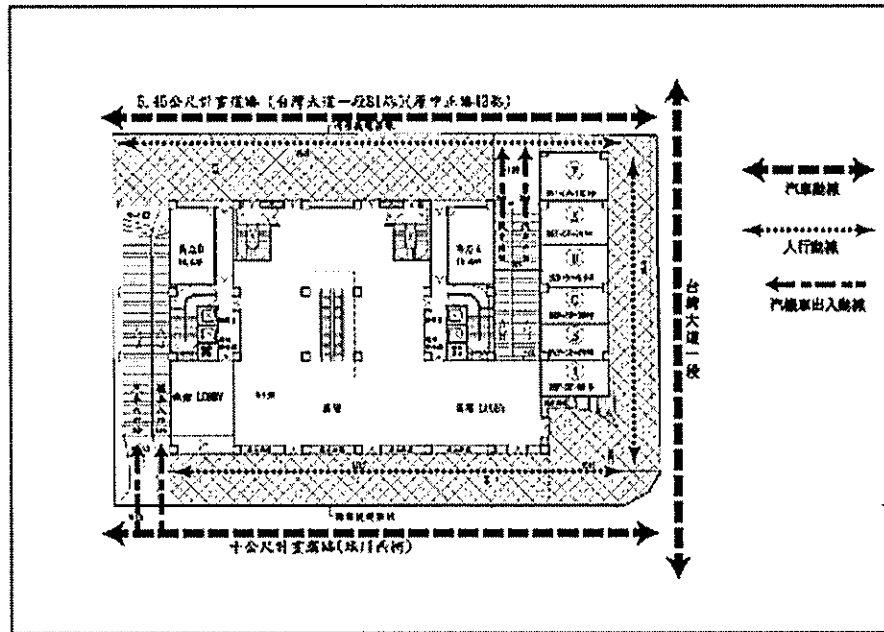


圖12-1 人車動線示意圖

五、夜間照明計畫

1. 配合建物外觀之造型設計理念，夜間燈光強調垂直與水平弧形線條之視覺律動感，除廣告看板螢幕外，於屋頂格柵、陽臺及立面框架造型與屋頂空中花園等部分特色重點照明，塑造地區性地標。
2. 強調建築語彙與植栽之間接照明為主，降低照明效率較低投影燈設計，減少天空揮光及不必要浪費。
3. 夜間照明分時計畫說明
4. 配合政府節能減碳政策，擬定夜間照明節能燈光控制，依都市視覺景觀焦點之差異，將建築量體區分底層 Human Scale(行人尺度)、中層 Community Scale(鄰里尺度)、高層 Urban Scale(都市尺度)，依據都市活動之強弱程度，調整三個不同時段之燈光照明控制。
 - (1) 晚間 19:00~22:00
配合複合商業空間逐漸點亮底層、中層、高層之照明亮化設施。
 - (2) 晚間 22:00~00:00
逐步關閉部份功率較大的照明亮化設施，減少能源消耗。
 - (3) 晚間 00:00~05:00
隨都市活動之減少，僅維持屋突照明與大樓名稱招牌，保留都市遠觀之視覺辨識性。

六、景觀植栽規劃構想

本更新單元景觀植栽採用之設計原則說明如下：

1. 原生植物為主

原生植物歷經長期演化適應臺灣環境，且與其他本地生物以形成互相依存之關係，較耐貧瘠可節省肥料農藥等日常維護，並且具有地方鄉土特色，適於永續綠建築之理念。至於外來引進多年，適應臺灣風土且對本土物種不懼侵略性之歸化植物種類，亦可適度採用，增加景觀多樣性，但仍以原生植物為主要選擇。

2. 適地適種

本更新單元將考量地理氣候、日照濕度等之環境不同所造成之生態環境體系差異，在設計綠建築植栽時，選擇適合台中當地風土的植物種類，一方面可使植物生長良好，一方面也能通過植栽營造出不同之地域特色。

3. 種類多樣性

少物種大量植栽的綠美化方式不僅不符合自然界植物多樣共生的天然法則，亦導致景觀單調無特色，而且一旦發生病虫害或氣候變異時，亦容易造成植物大量受害。本更新單元之綠美化設計，將盡量採用多樣的植物種類，以符合自然生態法則，同時也塑造隨著季節變化的視覺景觀多樣性。

4. 複層密植

自然野地經過長期演替會產生複層的植物群落結構，是一種穩定而能自我平衡的體系，生態綠化即是追求在都市人工環境裡建立此種仿自然的植生體系。本更新單元的具體做法如圖12-1所示，就是採用不同種類、不同高度的喬木、灌木、草本、蔓藤、地被等植物進行混種密植，進行少量之修剪管理，以符合當前生態綠美化的設計趨勢。

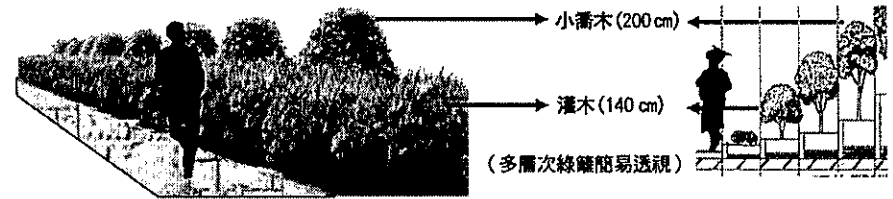


圖12-2複層植栽示意圖

各區位之景觀植栽規劃構想說明如下：

1. 鄰綠川西街之沿街人行空間

本更新單元面臨綠川西街之沿街面設置有6.5公尺寬之人行空間，為呼應未來綠川環境改善工程完成後之高品質都市水岸空間，將於此線形空間進行植栽複層綠美化設計，以與水岸空間串連，並結合街道家具設計形塑優質的休閒遊憩活動帶。此區位朝東南方，日照充足，不僅適合植物生長，適度的植栽亦能改善微氣候，形成宜人的戶外休憩停留空間，選擇常綠開展型喬木搭配灌木，建議植栽表參見表12-1。

2. 臨臺灣大道一段之沿街人行空間

本更新單元面臨臺灣大道一段之沿街面設置有約6.1公尺寬之人行空間，臺灣大道為主要幹道，車流量大，此人行空間亦擔負容納大量人潮之機能，因此此線形空間將以形塑友善無障礙的街道人行空間為主要考量，選擇中大喬木作為行道樹，適度以灌木線形植栽帶隔離車流對於人行空間的干擾，並有效形塑臺灣大道主要幹道的意象，建議植栽表參見表12-1。

3. 臨臺灣大道一段81巷之沿街人行空間

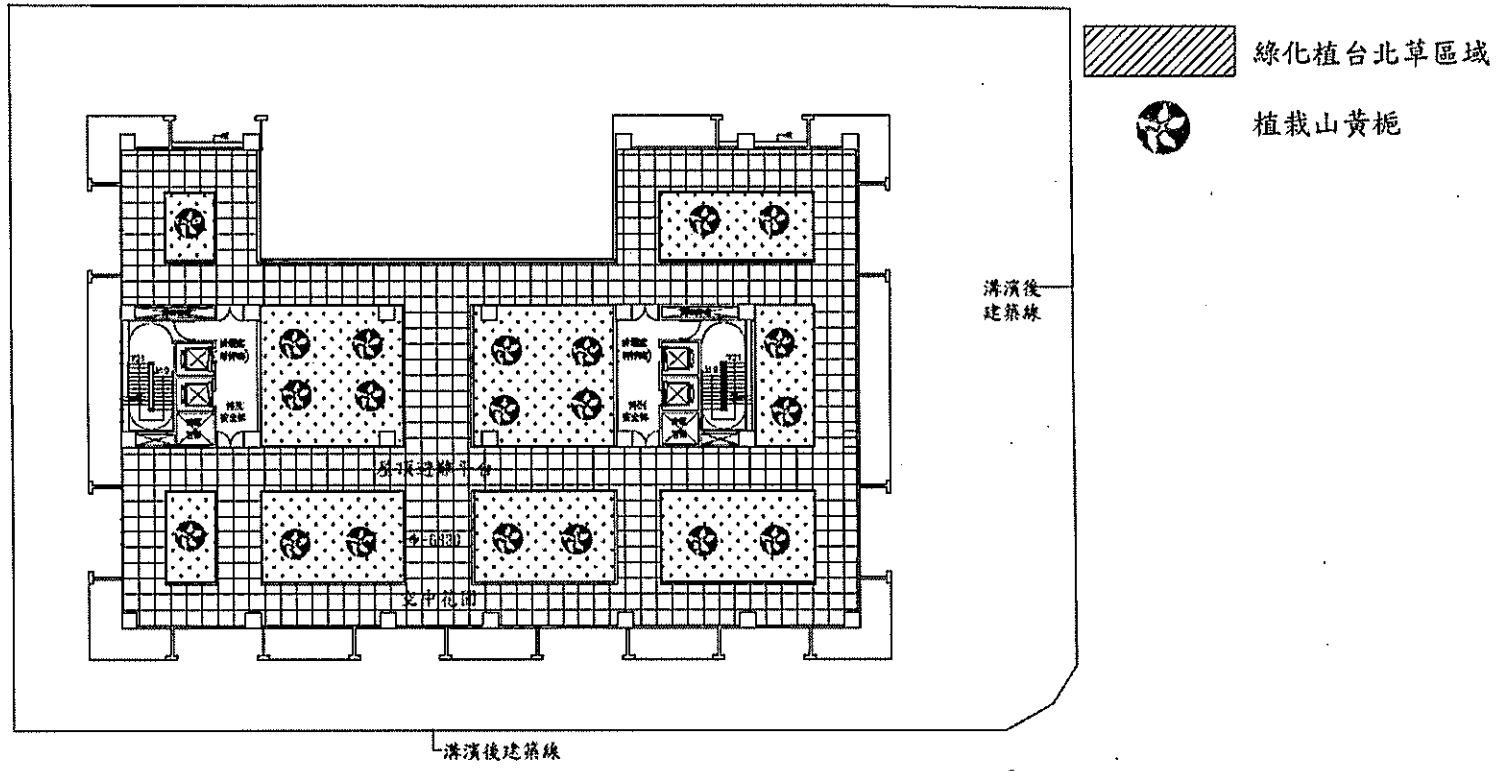
本更新單元面臨臺灣大道一段81巷之沿街面設置有約8.2公尺寬之人行空間，此巷道車流較少，適合悠閒逛街漫步，因此此線形空間將以形塑友善無障礙且適合停留活動的都市空間為主要考量，適度結合植栽與街道家具形塑具景觀美質且舒適之都市環境，並引入街頭活動以吸引人流活絡此街道空間。此巷道空間朝西北，日照較為不足，選擇耐陰植物，搭配落葉喬木，則可於冬日引進充足日照，並可藉由季節變化改變街道景觀特色，建議植栽表參見表12-1。

蜂巢造型花台本更新單元中高樓層立面設置有蜂巢型花台，兼具有遮陽版之機能，可有效遮擋過度之日照，達到節能減碳之效益，於此同時，亦可增加垂直綠化的面

積，提昇整體環境的永續生態性。蜂巢花台底部覆土深度1公尺，將依據不同方位朝向選擇適合栽植之小喬木與灌木，建議植栽表參見表12-1。

4. 屋頂花園

本更新單元於街角三至五樓設有空中小花園，可在增加垂直綠化面積的同時，有效柔化都市轉角空間，並形塑綠建築地標意象。此外亦於六樓臨臺灣大道一段設有大型屋頂花園，將結合戶外餐飲休息空間，在確保容積率條件下，進行覆層密植綠化設計形成都市垂直向度的綠洲空間，活化都市意象並與綠川之自然生態得以串連，建議植栽表參見表12-1。

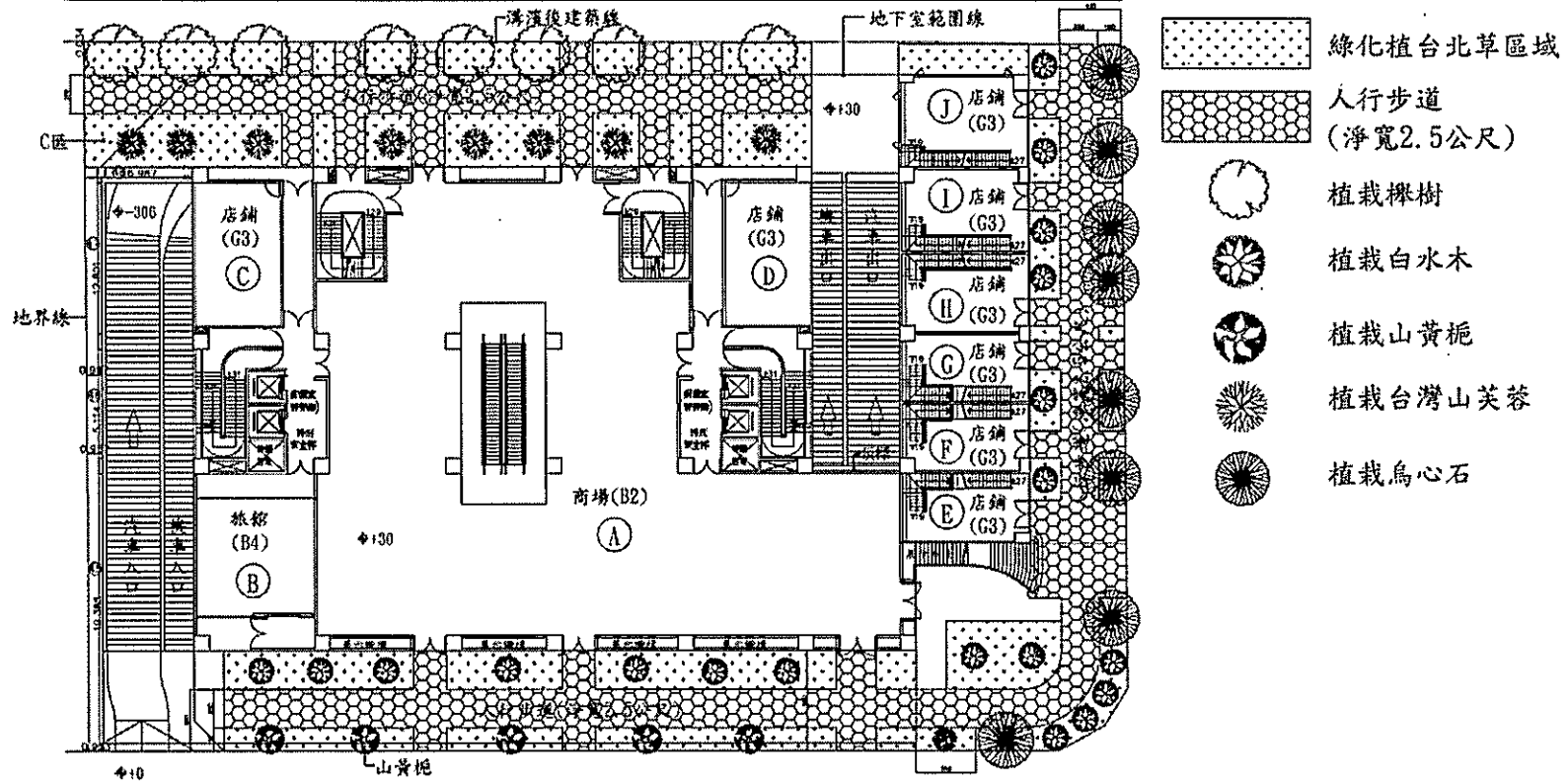


十公尺計畫道路(綠川西街)

本樓層面積: 156.18m²

屋頂植栽計畫說明圖 Scale:1/300






5.45公尺計畫道路 (台灣大道一段81巷)(原中正路43巷)




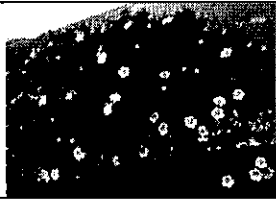




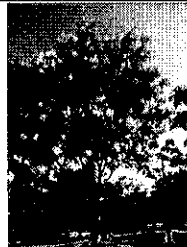
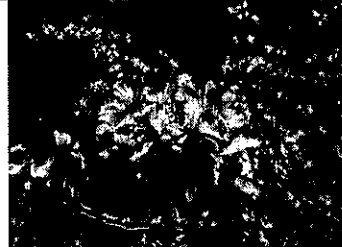



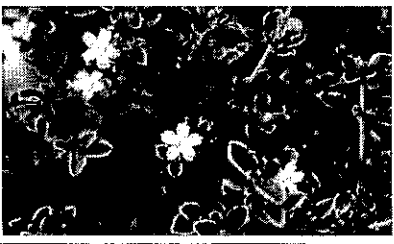



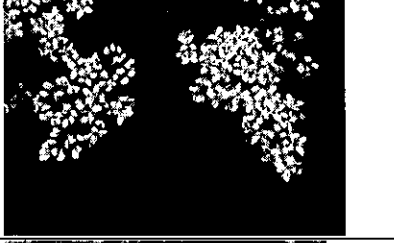




十公尺計畫道路(綠川西街)

建築基地植栽計畫說明圖 Scale:1/300

表12-1植栽建議表

類別	植物	圖示	特性說明
常綠 中大喬木	大頭茶		開展型、遮蔭、水土保持、耐風、耐陰
	烏心石		開展型、遮蔭、誘鳥植物
	水黃皮		開展型、遮蔭、
	山欖		開展型、遮蔭、耐風
	鐵冬青		開展型、遮蔭、耐風

類別	植物	圖示	特性說明	類別	植物	圖示	特性說明
落葉中大喬木	楓香		開展型、遮蔭、耐塵、水土保持	落葉小喬木	流蘇樹		開展型、遮蔭、誘蝶植物
	榔榆		開展型、遮蔭、耐風、水土保持		臺灣山芙蓉		遮蔭、水土保持、誘蝶植物
	黃連木		開展型、遮蔭、耐風、耐塵		魚木		開展型、遮蔭
	欖樹		開展型、遮蔭、耐風、水土保持		過山香		開展型、遮蔭
	光臘樹		開展型、遮蔭、水土保持		山櫻花		開展型、遮蔭、誘蝶植物、誘鳥植物

常綠小喬木	梔李		耐風、誘蝶植物	常綠灌木類	六月雪		耐修剪低維護綠籬
	月橘		耐風綠籬、誘蝶植物、誘鳥植物		白水木		耐風耐塵
	小葉赤楠		耐風、水土保持		小實女貞		耐陰綠籬、耐塵
	田代氏石斑木		耐風、耐塵、		杜虹花		水土保持、誘蝶植物
	山黃梔		耐陰綠籬、誘蝶植物		鶴掌藤		耐風、耐塵、耐陰

拾參、防災與逃生避難計畫

整體都市防災工程依據中央政府之災害防治法等相關法規辦理，配合其只是救災工作，並依據主管機關之綱要計畫與防災計畫之指導，就本更新單元與周邊環境的整體防災系統說明如下：

一、區域防災計畫

本更新單元位於臺中市區，其防災空間包括消防救災體系(以消防隊為據點)，醫療體系服務據點(區域及地區醫院為據點)及緊急收容場所(以學校空間為主)，說明如下：

(一) 消防救災體系

於本市設置臺中市災害應變中心，各區則以各區公所為核心，全市設置九大隊處理第一線消防救災執行。

(二) 醫療服務據點

本市之責任急救醫院共計有17家，離本基地最近之醫院為臺中榮總，故將此醫院列為本基地之主要醫療服務據點之一。另有一般醫療機構包括第一醫院、澄清綜合醫院與仁愛醫院，可提供必要之醫療協助。

(三) 緊急收容所

本市共設置440處緊急收容所，主要利用各地區之學校與社區活動中心，以學校服務半徑600m檢視防災生活圈，大部分區域均可涵蓋在內。

二、更新單元防災計畫

利用基地內留設之法定空地，並且配合本設計所留設之開放空間，來做為避難逃生動線，如圖 13-1 所示，相關說明如下：

(一) 逃生避難動線

本更新單元於臺灣大道一段、綠川西街與臺灣大道一段81巷皆留設6公尺以上人行空間，除增加都市公共通行之舒適性，地面層避難動線得經由逃生梯抵達此類開放空間達迅速疏散逃生之效果。

(二) 避難緩衝空間

於臺灣大道一段與綠川西街交叉路口設置街角廣場，不僅提供人行休憩活動，同時也可成為緊急疏散時的緩衝空間，調和動線之衝突。

(三) 消防救災活動空間規劃

消防車救災活動空間規劃於臺灣大道上(20m)，以利消防救災需求。

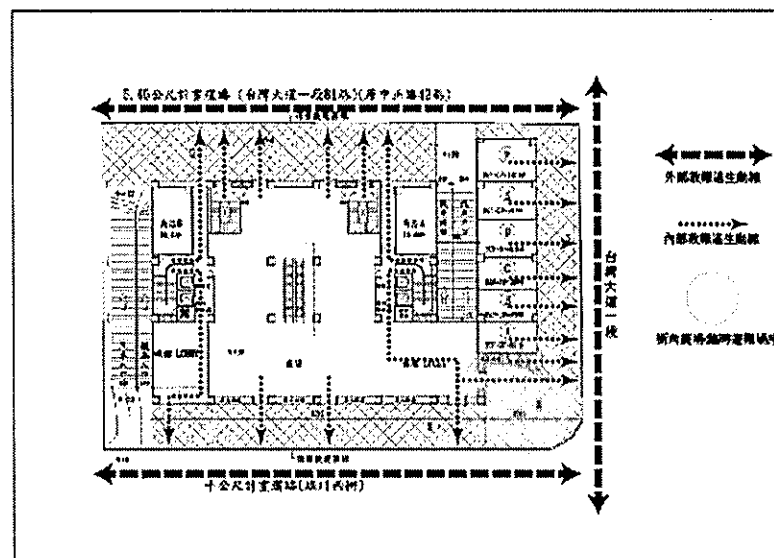


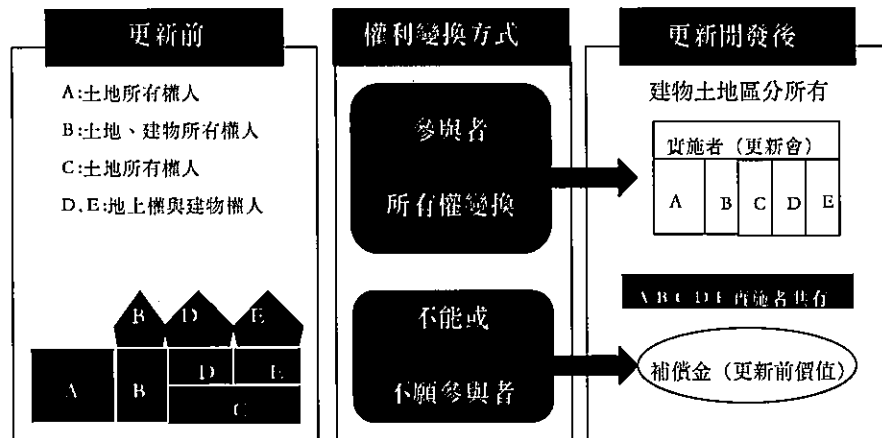
圖13-1 救難逃生計劃圖

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本更新單元採重建方式處理，將採權利變換方式及全案不動產及資金信託實施。權利變換方式說明如下：

實施者（更新會）投入之共同負擔費用，將由更新單元內土地及建物所有權人依其權利價值比例，以土地擔保融資全數分回或部分銷售，或以土地及建物折價抵付於實施者。



- 後續擬以「權利變換」方式實施之，並全案辦理不動產及資金信託。
- 實施者（更新會）提列共同負擔費用（投入之營建成本及相關經費）。
- 共同負擔費用將由所有權人（會員），依權利變換估價權值比例自行籌措資金，可提供土地擔保融資或自有資金投入。
- 有資金投入之所有權人（會員），得分配權值可選擇全數分回或部分分回、部分銷售，共同負擔依實際支出額結算。
- 若選擇折價抵付之所有權人（會員），以權利變換後之應分配土地及建築物折價抵付予實施者（更新會），支付應付之共同負擔費用（依政府核定之權利變

換計畫列舉額計算），其餘分回。

- 容積移轉費用負擔及分配方式部分，

購地費用由會員依權值比例計算各自等措資金繳交支付，並計入共同負擔，所有權人依更新單元內土地及建物之權利價值比例分配，不出資會員則以更新後土地及建物折價抵付於先行墊付費用之代出資者。

（一）會員選擇資金投入方式有四種，其權值分配計算如下圖：

- 會員選擇資金投入方式(A)

會員資金投入方式選項 (A)	<ul style="list-style-type: none"> ● 不提供土地擔保融資 ● 不支付容積移轉費用
圖示： <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> 共同負擔 (由出資者分配) <hr/> 應分配 更新後個人總權值 內含房地及車位權值 (依估價師估算值認列) </div>	共同負擔部分： 1. 應分配值依權利變換計畫估價核定 更新後個人總權值扣除共同負擔列舉計算。 2. 需選擇折價抵付(拿清的) 3. 共同負擔部分由實際出資者依資金 投入額選配同權值房地。 4. 日後更新會盈、虧與之無涉。 (需與更新會簽訂切結書)

● 會員選擇資金投入方式(B)

<p>會員資金投入方式選項 (B)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 提供土地擔保融資 ● 無支付容積移轉費用
<p>圖示：</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> 更新後個人總權值 內含房地及車位權值 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> 共同負擔 需扣除 容積 產值 原應分配 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> 需扣除容積代出資部分之產值 由資金投入產分配 (依估價師估算值認列) </div> </div>	<p>共同負擔部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 需先扣除未出資購買容移之屬共同負擔產值比例(依權利變換共同負擔列舉計算)。 2. 剩餘權值始為更新後個人總權值。再依剩餘權值計算實際應分配值及共同負擔。 3. 出售或全數選回-盈餘自享。

● 會員選擇資金投入方式(C)

<p>會員資金投入方式選項 (C)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 提供土地擔保融資 ● 支付容積移轉費用
<p>圖示：</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> 共同負擔 (出售或選回) </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 應分配 </div> <p>更新後個人總權值 內含房地及車位權值 (依估價師估算值認列)</p>	<p>共同負擔部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依實際支出額計算。 2. 出售-盈餘自享。 3. 選回-資金到位。 (更新後產權登記時可轉房貸)

● 會員選擇資金投入方式(D)

<p>會員資金投入方式選項 (D)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 不提供土地擔保融資 ● 全部以自有資金投入
<p>圖示：</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> 共同負擔 (出售或選回) </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 應分配 </div> <p>更新後個人總權值 內含房地及車位權值 (依估價師估算值認列)</p>	<p>共同負擔部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依實際支出額計算。 2. 自有資金須按期到位 3. 出售-盈餘自享 4. 選回-資金到位 5. 需與更新會簽訂分期付款合約，按期付款，若有違約則依更新會章程規定處理。

(二) 權變選配原則

所有權人更新後房、地及車位選配原則

本都更案為施行權利變換方式實施，所有權人依估算之權利價值選配更新後房地及車位，因更新單元範圍既成巷道夾雜，每位所有權人座落本基地之區位也相異，為避免日後選配時產生之困擾及公平性爭議，特訂定此原則以茲遵循，以便日後權變選配時得以更順利進行。

● 選配原則

1. 所有權人依原建物、土地座落區位選配更新後相對區位建物為原則。
2. 店面選配：1 樓店面由原有店面土地所有權人具有優先選配權，依原土地相對位置選配。
3. 地下室汽車車位選配

除地下1層行動不便車位及垃圾車暫停區屬公社車位為不開放選配外，其餘地下2層至地下6層停車位可任選，但為避免產生高總價單元戶配選車位不相當而影響銷售，20坪(含)以下小住宅單元需選配機械車位，且選配30坪以上單元戶皆應配選1車位為原則。

4. 地下室機車位及自行車位：

無獨立產權數大公持分，日後使用、管理及維護方式依公寓大廈管理規約約定。

● 選配方式

1. 第一輪選配：所有權人得優先依原建物區位選配更新後相對區位建物及車位。若有相同選配者，則以扣除折價抵付權值後應分配權值單元選配者具有優先配選權，其餘相同選配者由更新會先居中協調，協調不成則公開抽籤決定。
2. 第二輪選配：開放所有尚未選定區位供未抽得者選配。

● 選配價值

1. 各所有權人得分配之面積（價值），係依估價師計算按權利變換相關規則規定，算得個人權利總價值扣除共同負擔後為其應分配價值，再依應分配價值選配房屋及車位，應優先集中選配房屋，並以相近分配價值之一完整戶為選配原則。
2. 選擇折價抵付之所有權人需與更新會簽訂契約書，切結日後更新會盈虧皆與之無涉。
3. 有出資之所有權人得於得分配權值範圍內自由配選，可選擇全數選配或部分選配部分銷售。
4. 其餘位選配部分，先登記更新會名下所有，除未出資會員選擇折價抵付外，其餘會員依各人剩餘權值持分於銷售獲利後先扣除共同負擔，若有盈餘則依餘額權值比例分配。
5. 若所有權人應分配價值若不足本案最小設計單元，可與其他所有權人合併選屋（不得單獨選配車位），或依權變計畫核定規定領取更新前權利價值補償金或於更新後領取應得權變估價金。

● 差額找補

1. 選擇折價抵付之所有權人，實際選配價值若有不足或超出一戶時，實際選配值與應分配值差異 10% 以內，得以選屋時權變價值為其找補金額，並於完工交屋同時給付該找補款項；如超過應分配價值 10% 以上之部分，所有權人需另與更新會簽訂預售契約書，並依委託銷售訂價購買，並於簽約後按房地預定買賣契約書約定，分期按月付款。
2. 其他所有權人應選擇權變估價得分配權值內房屋、車位，不得超額選配，除非有折價抵付者讓出之權值供選擇，此權值將公開於有意願之

所有權人共同依權值大小認購配選，但此超額選配權值需自有資金一次到位，並需與更新會簽訂合約。

● 其他約定

其他未善之事宜詳更新會規章約定內容。

● 拆遷安置標準

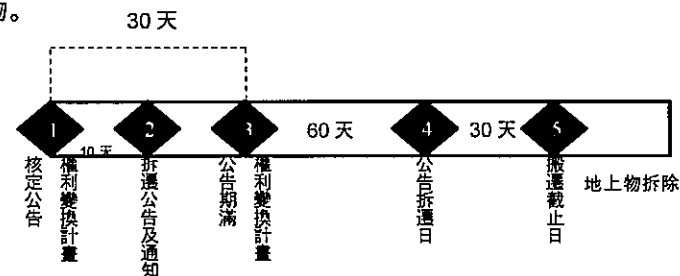
- ◇ 房租補貼期間以 46 個月計算。計算標準： $5+1*4+2*5+21*1+6=46$
- ◇ 為使更新內房屋所有人於更新期間都能得到適當安置，其處理方式皆以建物騰本登載及實測有牆面積進行補貼，依不動產租賃市場查估行情價列舉，唯不得違反公平正義原則，違章部分補貼款列舉額為合法建物 50%。

● 發放時程

- ◇ 依權利變換實施辦法第 19 條、20 條規定時程發放。或依據更新大會會議結果辦理。

● 地上物拆除

- ◇ 權利變換計畫發布日起第 120 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物。



二、有關費用負擔

本更新單元都市更新事業之執行費用負擔，將依「都市更新條例」、「都市更新權利變換實施辦法」及相關法令規定，由參與更新之土地所有權人或有意願參與權利變換之權利變換關係人依權利價值比例共同負擔。而有關更新所需之費用負擔則參考「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算，並於財務計畫中敘明，惟其實際數額應以臺中市政府本案權利更新變換計畫之審議公告內容為準。本都市更新單元之執行工程費用、貸款利息、稅捐及管理費用等負擔，說明如下：

(一) 工程費用

1. 拆除費用

更新單元內原始建築物拆除費用。

2. 新建費用

更新單元新建築物新建費用，包含營建費用、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費費用、綠建築及立體綠化與燈光設計費用。

3. 其他費用

包含空氣汙染防制費、外接水電費等。

(二) 都市更新費用

1. 都市更新規劃費

包含研擬都市更新事業計畫相關法定程序辦理作業費用。

2. 更新前測量費(含計師簽證費)

更新前基地土地及建築物重新調查及測量簽證圖說費用。

3. 土地改良物拆遷補償及安置費

更新單元內原有合法建築物拆遷補償費與安置費用，以及違章建築戶拆遷補償費用。

4. 地籍整理費

更新完成後辦理土地及建物登記所需之代書費及相關規費。

(三) 貸款利息

更新期間工程費用所衍生之貸款利息。

(四) 管理費用

包含人事行政管理費及營建工程管理費。

(五) 其他費用

1. 都市設計費用及審查規費。
2. 旅館興辦事業計畫費用。

前項人口遷移費包含傢俱遷移費用。

拾伍、拆遷安置計畫

本案全區採重建方式依『都市更新條例』第 36 條、並依相關都市更新權利變換拆遷安置費提列基準及興辦公共工程地上物拆遷補償救濟自治條例之規定，估算拆遷補償及安置費用。

一、地上物拆遷計畫(法令依據)

本案地上物之拆遷預計於都市更新事業計畫核准後由實施者代理辦理拆遷作業。
依據「台中市辦理都市更新拆遷補償及獎勵金發放作業自治條例辦理拆遷補償作業」。

二、合法建築物之補償與安置

本區經調查現有營業單位因更新拆除須遷移之戶數，如現況調查表所載，營業戶有 26 戶，住宅戶有 8 戶，合計 34 戶，將依據拆遷補償自治條例第九條辦理遷移費之發放由實施者與權利人協議後執行。

第九條 都市更新單元核定發佈實施日六個月前設有戶籍之人口，因辦理都市更新必須遷移者，依下列規定發放人口遷移費。但因結婚、出生、收養或認領而設籍者，不受六個月期限之限制

一、建物全部拆除之人口遷移費：

- (一) 單身者每戶新臺幣三萬二千元。
- (二) 二人者每戶新臺幣三萬八千元。
- (三) 三人者每戶新臺幣四萬八千元。
- (四) 四人者每戶新臺幣六萬四千元。
- (五) 五人者每戶新臺幣八萬元。
- (六) 六人以上者每戶新臺幣九萬六千元。

二、建物部份拆除之人口暫行遷移費：

- (一) 單身者每戶新臺幣二萬五千元。
- (二) 二人者每戶新臺幣二萬五千元。
- (三) 三人者每戶新臺幣三萬八千元。
- (四) 四人者每戶新臺幣五萬一千元。
- (五) 五人者每戶新臺幣六萬四千元。
- (六) 六人以上者每戶新臺幣七萬六千元。

干越現況租屋總表(營業)

編號	代號	建物門牌	租金	用途	所有權人	備註	面積 M2
1	A1	115 號	5,000	營業	陳瑞杰		59.16
2	A1	115-1 號	10,000	營業	林幸惠		66.12
3	B5	115-2 號	10,000	營業	莊玉珠		69.60
4	A3	115-3 號	8,000	營業	林淑惠		67.86
5	A12	81 巷 13 號	25,000	營業	莊玉珠		42.56
6	A13	81 巷 15 號			梁淑女		41.88
7	A17	81 巷 23 號	25,000	營業	陳俞年		78.78
8	A18	81 巷 25 號			李秀貞		36.98
					張美珠		36.98
9	A20	81 巷 29 號			陳文廷		68.36
10	A16	81 巷 21 號	8,000	營業	黃時標		72.54
11	B3	115-9 號	4,000	營業	杜陳瑞雪		41.88
12	A15	81 巷 19 號	8,000	營業	吳鶴		72.94
13	A18	115-25 號	4,000	營業	張崇杰		35.40
14	B7	115-10 號	5,000	營業	林淑美		17.12
					林國銘		8.56
					林連碧香		8.56
					張哲豪		4.28
					張哲璋		4.28
15	B8	115-12	5,000	營業	莊玉珠		42.56
16	網咖	115-2-1	100,000	營業	莊玉珠		1938.66
17	A6	115-5	85,000	營業	莊玉珠		490.02
18	115 地下一層	115 地下室	4,500	營業	廖春涼		165.00
19	B32	115-28	4,000	營業	莊玉珠		35.40
20	7 樓金蝴蝶		60,000	營業	朱春華		541.98
					蔡生財		541.98

					朱展緯		2.18
					張鳳蘭		0.544
					蔡泓諺		0.816
					蔡伊婷		0.816
台灣大道(營業)							
編號	代號	建物門牌	租金	用途	所有權人	備註	面積 M2
21	9之2	61號土地	80,000	營業	張碧娥	一樓 面積 176M2 鐵架造 屋 齡30年 超級 飯桶便當	62.3333
					張秋華		55
					張楊嫦娥		13.9682
					張國軒		7.6825
					張淑芬		7.6825
					徐文亮		29.3335
		61號建物	70,000	營業			176
22	9之4	67號	35,000	營業	賴吉雄		179.225
					賴清祥		179.225
23	9之5	69號	35,000	營業	林奇震		272.98
24	9之6	71號	35,000		林咨儀		313.94
25	9之7	73號	35,000	營業	遼章(林尚君)	二層樓 面積 62M2 加強磚造 屋齡30年 手機店	36
26	9之8	台灣大道一段79號	70,000	營業	林祐陞		392.27
		台灣大道一段79號			林育陞		599.44

							M2
1	5樓-6號		6,000	住	陳信惠		44.06
2	5樓-7號		8,000	住	黃錦輝		53.17
3	5樓-10號		6,000	住	廖若好		34.785
4	5樓-12號		8,000	住	謝英貴		42.44
5	5樓-13號		8,000	住	張育豪		47.20
6	5樓-18號		8,000	住	李玉琦		31.9
7	5樓-22號		4,000	住	胡文僚		25.35
8	5樓-26號		4,000	住	胡文昱		28.09

三、拆遷補償原則

本案為民間辦理補償不得高於『台中市辦理都市更新拆遷補償及獎勵金發放作業自治條例辦理拆遷補償作業』（簡稱公共工程拆遷處理辦法）

◇ 發放對象為合法建物及土地改良所有權人

四、拆遷安置計畫內容及時程

(1) 拆除面積：

更新地區內總計七張合法使用執照，面積如下表，拆除總面積為 23201.76 M2

(2) 拆除工程費：

$23201.76M2 * 933 \text{ 元}/M2 = 21,647,242$

(3) 預計拆除時程：如預定表所載 表 19-2

預計 106 年 12 月辦理拆除執照及建照辦理之申請。

(4) 發放對象，如調查表所載計營業戶 26 戶及住宅戶 8 戶。

(5) 預計發放時程及發放方式：

預計拆除執照領取後 107 年元月依協議簽訂之金額現金發放，依住戶提供之帳戶，由出納部門撥款入拆遷戶提供之帳號。

§ 安置期間為原地上物點交日起至更新完成接管交屋日止。

總樓地板面積

干越現況租屋總表(住宅)

編號	代號	建物門牌	租金	用途	所有權人	面積
----	----	------	----	----	------	----

千越綠川大廈 9、9-1 地號	21069.52 m ²
臺灣大道一段 61 號 9-2、9-3 地號	146.41 m ²
臺灣大道一段 67 號 9-4、9-10 地號	362.55 m ²
臺灣大道一段 69 號 9-5、9-11 地號	274.97 m ²
臺灣大道一段 71 號 9-6、9-12 地號	322.81 m ²
臺灣大道一段 73 號 9-7、9-13 地號	52.57 m ²
臺灣大道一段 79 號 9-8 地號	972.93 m ²
合 計	23201.76 m ²