

擬訂臺中市○○區○○段○○小段○○地號等○筆土地

都市更新整建維護事業計畫

○○版



參考用圖



實施者：○○○○○管理委員會

專案負責人：

聯絡電話：

聯絡地址：臺中市○區○○街○○號

中 華 民 國 年 月 日

目 錄

都市更新整建維護事業計畫申請書.....	I
切結書.....	I
委託書.....	II
拆除違建物同意書.....	II
住戶管理規約及切結書.....	III
臺中市都市更新整建維護審議資料表.....	IV
擬訂臺中市區平等段四小段 76 地號等 1 筆土地都市更新整建維護事業計畫案檢核表.....	V
臺中市都市更新整建維護補助辦理自行實施更新案-辦理核對簽認意見回覆綜理表.....	XIII
臺中市都市更新整建維護補助辦理自行實施更新案-局內初審會議意見回覆綜理表.....	XIV
臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 104 年第 4 次會議意見回覆綜.....	XVI
壹、辦理緣起與法令依據.....	1
貳、計畫地區.....	1
參、實施者.....	4
肆、計畫目標.....	4
伍、現況分析.....	5
陸、所有權人更新意願調查分析.....	15
柒、整建維護計畫(工作項目、內容及實施方式)	15
捌、財務計畫.....	21
玖、實施作業期程.....	22
壹拾、低碳城市理念.....	22
壹拾壹、後續管理維護之計畫.....	23
壹拾貳、效益評估.....	25
壹拾參、附錄.....	27

圖目錄

圖 1-1 更新單元地籍圖.....	2
圖 1-2 更新單元地形套繪圖.....	3
圖 1-3 更新單元土地使用分區圖.....	3
圖 1-4 更新單元位置圖.....	4
圖 5-1 周邊公共設施及觀光景點分布圖.....	11
圖 7-1 ○○○○大樓模擬圖 1.....	17
圖 7-2 ○○○○大樓模擬圖 2.....	18
圖 7-3 ○○○○大樓模擬圖 3.....	19
圖 7-4 ○○○○大樓正面冷氣格柵示意圖.....	20
圖 7-5 冷氣格柵細部圖.....	20
圖 7-6 ○○○○大樓招牌設計示意圖.....	20

表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊表.....	5
表 5-2 更新單元建物權屬清冊表.....	7
表 5-3 違規事項處理方式說明.....	14
表 6-1 同意參與都市更新整建維護事業計畫統計表.....	15
表 7-1 整建維護項目列表.....	16
表 7-2 總工程項目表.....	16
表 8-1 更新工程細項、施工費用說明表.....	21
表 8-2 財務分攤金額明細表.....	21
表 9-1 都市更新整建維護實施進度表.....	22

都市更新整建維護事業計畫申請書

一、案名：擬訂臺中市○○區○段○小段○○地號等○筆土地都市更新整建維護事業計畫

二、申請更新單元範圍面積：（需逐筆載明更新單元所有地號、建號、面積）
（一）地號：臺中市○區○○段○小段○○地號○筆地號土地，總面積共計○○
m²。
（二）建號：臺中市○區○○段○小段○○○○○、○○○○○、○○○○○、○○○○○、
○○○○○、○○○○○、○○○○○、○○○○○、○○○○○、○○○○○、
○○○○○、○○○○○、○○○○○、○○○○○、○○○○○、○○○○○、
○○○○○、○○○○○共○○筆建號，建物總面積計○○○○○m²。

三、土地使用分區：第○種○○區

四、申請理由及依據：
依據「都市更新條例」第 32 條、第 37 條及臺中市都市更新整建維護實施辦法第 4 條規定申請實施都市更新整建維護事業，檢具都市更新整建維護事業計畫書併同公聽會、聽證紀錄、整建維護事業計畫同意書及其他相關證明文件。

五、申請事項
申請都市更新整建維護事業計畫核定。

申 請 人：○○○○○委員會

代 表 人： 主委

身份證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

切 結 書

一、立切結書人 ○○○○委員會（實施者），茲切結檢附「擬訂臺中市○○區○段○小段○○地號等○筆土地都市更新整建維護事業計畫案」都市更新整建維護事業計畫申請文件，均正確且屬實。其相關法律責任均由立切結書人 ○○○○委員會（實施者）自行承擔。與 貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

臺中市政府

立切結書人：○○○○○委員會

代 表 人： 主委

身份證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

委 託 書

茲委託 ○○○**建築師事務所** 全權代表○○○○○○○**委員會**（實施者）辦理「擬訂臺中市○○區○段○小段○○地號等○筆土地都市更新整建維護事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新整建維護審議事宜。特立委託書如上。

拆除違建物同意書

(格式自擬)

委 託 人: ○○○○委員會

代 表 人: 主委

身份證字號:

聯絡地址:

聯絡電話:

受託單位: ○○○ 建築師事務所

代 表 人:

統一編號:

聯絡地址:

聯絡電話:

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

住戶管理規約及切結書

臺中市都市更新整建維護補助實施辦法

住戶(租戶)管理規約及切結書

為明確規範立切結書人(下稱立書人)依據都市更新條例規定，外牆更新後 5 年內不能變更，為管理維護本大樓更新後之外牆，將以下列計畫進行維護：

一、工程保固

- (一)本大樓與所承包工程之營造公司於簽署工程合約時，將明訂本大樓完工驗收後保固期至少為二年之規定，以確保大樓整建維護之品質保障。
- (二)由於建築物第二年為重要品質觀察期，保固期間本大樓所有權人管理委員將定期檢視外牆狀況，如有問題立即通知營造公司維修，以確保日後大樓外牆品質。

二、住戶規約

- (一)本建物所有權人皆已簽署本事業計畫同意書表示了解都市更新條例之規定。
- (二)本案核定實施後，將召開所有權人及住戶(租戶)會議，將外牆更新後 5 年內不能變更之規定約入本大樓住戶(租戶)自治管理規約內，並簽署切結書表示了解都市更新條例之規定，擬文如下：
 - 1. 外牆整修工程接受經費補助，依規定接受補助實施都市更新整建或維護之建築物，其所有權人或管理人或其住戶(租戶)除因天然災害及其他不可抗力之因素經本府同意外，不得於工程完工查勘後五年內任意變更整建或維護項目。
 - 2. 上開規約規範應於住戶(租戶)規約中載明及日後產權移轉時列入交代。
- (三)所有權人將依據上開規約規範所有住戶(租戶)並簽署切結書，履行維護大樓義務。

三、新搬入住戶(租戶)

有新住戶(租戶)搬入大樓時，本大樓所有權人應將「管理規約」與都市更新整建維護相關之規定交至新住戶(租戶)並簽署切結書，

臺中市都市更新整建維護審議資料表

檔 名	(本欄由承辦科填寫)					請勾選送審類別 ☐ A:報核 ☐ B:公開展覽 ☐ C:幹事會審查 ☐ D:審議會審議 ☐ E:核定							
案 名	擬訂臺中市○○區○段○小段○○地號等○筆土地都市更新整建維護事業計畫					外 牆 施 工 面 積		m ²		總 工 程 費 用		元	
土地使 用及環 境設計 資 料	建 物 地 址												
	基 地 地 號		○○區○○段○小段○○地號等○筆土地										
	基 地 使 用 分 區			住 宅 單 元	單 元								
	基 地 面 積		m ²	商 業 單 元	單 元								
	總 樓 地 板 面 積		m ²	其 他 單 元	單 元								
	樓 層 數		7 樓										
	各 樓 層 使 用 概 況	地下層		一層									
		地面層與低層部		地上七層									
		標準層											
		頂層部											
		違章建築物拆除面積		m ²	同 意 比 例	土 地	面積		100%				
		建築物附掛物拆除數					所有權人數		100%				
		建築物使用執照					面積		100%				
		其 他 證 明 文 件					所有權人數		100%				
申 請 資 料	申 請 單 位					電 話							
	地 址					傳 真							
	設 計 廠 商					電 話							
	地 址					傳 真							
	施 工 廠 商					電 話							
	地 址					傳 真							
辦 理 過 程	過 程		日期	發文文號		備 註							
	1	自辦公聽會				當日未有任何意見。							
	2	提送都市更新整建維護事業計畫書報核											
	3	事業計畫書退補正											
	4	公開展覽											
	5	公辦公聽會											
	6	召開都市更新及爭議處理審議會											
	7	聽證											
	8	都市更新整建維護事業計畫核定公告實施											
	9												

擬訂臺中市○○區○段○小段○○地號等○筆土地都市更新整建維護事業計畫檢核表

(請以報核日最新版本)

審查項目		說 明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結 果
一、事業計畫附件冊(另行裝訂)	附件冊章節目次		(1)■是□否已符合本檢核表內容並依順序排列，正影本各乙份		■已符合
	(一)土地權利證明文件	1. 地籍圖謄本	(1)已於附件冊檢附申請報核日當天之地籍圖謄本（正本）檢附○○筆地號地籍圖謄本	P2	■已檢附
		2. 土地登記謄本	(1)已於附件冊檢附申請報核日當天之土地登記簿謄本（正本）檢附○○土地登記謄本	P10~32	■已檢附
		3. 建物登記謄本 (或合法建物證明)	(1)已於附件冊檢附申請報核日當天之建物登記簿謄本（正本）檢附○○謄本(或合法建物名稱)	P33~83	■已檢附
			(2)已於附件冊檢附合法建物證明、建物保存登記證明或已領得使用執照證明	P3	■已檢附
			(3)已於附件冊檢附舊違章建築物證明文件	■無	
	(二)都市更新整建維護事業計畫同意書	(1)已於附件冊檢附同意參與更新事業計畫清冊(範例：手冊附件 7-6 及附件 7-7)		P218~222	■已檢附
		(2)已於附件冊檢附事業計畫同意書(範例：手冊附件 7-8)		P84~131	■已檢附
		(3)事業計畫同意書內容與謄本登載資料相符			■已符合
		(4)事業計畫同意書內每一欄位均已填具(如：案名、申請人、日期等)		P84~131	■已符合
		(5)事業計畫同意書所有權人已簽名及蓋章		P84~131	■已符合
		(6)私有土地所有權人同意比例：100%		P218~219	■已符合
		(7)私有合法建築物所有權人同意比例：100%		P220~222	■已符合
		(8)私有土地總面積同意比例：100%		P218~219	■已符合
		(9)私有合法建築物總樓地板面積同意比例：100%		P220~222	■已符合
		(10)同意書內容與謄本登載資料或證明文件相符，若有塗改需加蓋簽署人印章			■已符合
		(11)每一所有權人為一張同意書，記載該所有權人所持有或持分之土地及(或)建物部份之面積，如超過二筆以上應予以合計其持分面積		P84~131	■已符合

審查項目		說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果
		(12)如一張同意書不足以記載單一所有權人所持有之土地建物資料，另行加張之同意書應加蓋騎縫章			■已符合
		(13)所有權人無法親簽者或不在國內，應檢附經地方法院或民間公證人公證或由外交部簽發之授權書影本，並加蓋與正本相符的章。	■無	■已符合	
	(三)公聽會紀錄(範例：手冊第5章)	1. 公告資料及張貼紀錄	(1)公聽會公告張貼於當地里辦公處公告牌，並檢附照片與拍攝日期	P162~164	■已檢附
			(2)公聽會登報日期符合會議 10 日前刊登報、登報日期○○年○○月○○（詳附件冊標籤）	P166~168	■已刊登
		2.邀請名單暨通知方式說明	(1)已踐行公聽會通知之送達證明文件自行送達證明或郵政機關郵寄執據與回執聯正反面影本(加蓋與正本相符章)，並有郵戳及簽收為憑），採自行送達者應檢附證明文件	P169~185	■已檢附
			(2)已邀請有關機關、學者專家、區公所、里長及當地居民代表參加，並通知更新單元內公私有土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加	P180~182	■已檢附
			(3)檢附公聽會通知送達情形綜理表：序號(與所有權人清冊編碼相同)、姓名、地址、身份(如所有權人等)、通知方式、送達情形等統計資料	P186~188	■已檢附
		3.公聽會會議紀錄及簽到簿	(1)已於附件冊檢附公聽會會議紀錄公聽會○○年○○月○○日(詳附件冊標籤)	P189	■已檢附
			(2)有主席及紀錄簽名(若主席非實施者時，應補充說明，並出具委託書)	P189	■已檢附
			(3)已於附件冊檢附簽到簿（正本），並拍攝照片與拍攝時間	P190~213	■已檢附
	(四)舊違章建築戶證明文件		(1)已於附件冊檢附舊違章建築戶證明文件清冊(範例：附件一)	■無	■已符合
			(2)已於附件冊檢附戶政單位歷次整編日期對照表函	■無	■已符合
			(3)已於附件冊檢附舊違章建築戶相關證	■無	■已符合

審查項目		說 明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果
		明文件			
		(4)已於附件冊檢附占有他人土地舊違章建築戶處理協議書(範例：手冊附件 7-9 至附件 7-11)	■無	■已符合	
	(五)都市更新單元建物測量成果	(1)已於附件冊檢附都市更新單元建物測量成果圖(比例尺：1/100)，並檢附技師執業證明文件影本，簽名負責		P4~9	■已檢附
	(七)其他相關證明文件	(1)檢附實施者證明文件：公司執照暨商業登記證、公司變更登記表、團體立案證明、代表人身分證正反面		P216~217	■已檢附
		(2)已於附件冊檢附公共設施用地捐贈或使用同意書，及其土地登記簿謄本	■無	■已符合	
二、基本資料	報告書冊章節	(1)■是□否已符合本檢核表內容並依順序排列，正本 2 冊、影本 3 冊		■已符合	
	(一)封面	(1)載明案名為「擬訂臺中市○○區○○段○小段○○地號等○筆土地都市更新整建維護事業計畫案」		■已符合	
		(2)以最小地號為代表號		■已符合	
		(3)需註明為送件版、初審會議修正版、核定版，並載明年月日		■已符合	
	(二)目錄	(1)目錄順序包括總目錄(相關證明書件目錄、計畫書內文目錄、附錄頁)、表目錄、圖目錄		■已符合	
	(三)申請書、切結書及委託書	(1)事業計畫申請書載明說明申請之案名、申請更新單元範圍面積、使用分區、申請理由及依據、申請事項、實施者名稱(代表人)，並已簽章(法人公司大小章)(範例：手冊附件 7-5)		I	■已符合
		(2)申請書載明申請範圍面積且案名與計畫書相同		I	■已符合
		(3)檢附切結書，內容符合範本規範(範例：附件二)，並已簽章		II	■已符合
		(4)檢附事業計畫委託書載明實施者名稱(代表人)及受託單位名稱(代表人)，並已簽章(公司大小章)(範例：附件三)		II	■已符合

審查項目			說 明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結 果
	(四)都市更新 審議資料表		(1)檢附更新審議資料表，依實填寫，填 表人(申請單位)應蓋印鑑章(範例：附件 四)		III	■已符合
	(五)回應綜理 表		(1)自辦公聽會紀錄回應綜理表：依據發 表人、發表意見，詳實記錄，並回應處理 情形		XII	■已符合
			(2)前次退補建議見回應綜理表	無		■已符合
三、事業計畫內容	(一) 辦理 緣起	1.辦理緣 起	(1)載明辦理都市更新事業計畫之理由		P1	
			(2)載明都市更新事業概要核准日期及函 文號		P1	
		2.法令依 據	(1)載明依據更新條例第 19 條及第 22 條 辦理		P1	
	(二) 計畫 地區 範圍	1. 基地位 置	(1)■是□否位於更新地區			
			(2)載明更新單元位置，清楚表達更新單 元與周邊地區關係		P1	
			(3)檢附更新單元位置示意圖(以地形圖為 底圖)		P2	
		2.更新單 元範圍	(1)載明更新單元範圍、所涵蓋全部之地 號及總面積		P1	
			(2)申請範圍均已辦理都市計畫樁位分割	■無		
			(3)逕送事業計畫，依自治條例第 8 條規 定進行規模檢討	■無		
			(4)逕送事業計畫，依自治條例第 9 條規 定進行指標檢討	■無		
			(5)已由委託建築師或專業技師(受託人不 可為實施者及其規劃單位)檢討簽認，並 以圖說說明(至少包含地段、地號、標示 基地之寬深度)本更新單元劃定毗鄰畸零 地情況	■無		
			(6)檢附更新單元地籍套繪圖(圖例不小於 1/500，資料需與現況相符)		P2	
			(7)檢附更新單元地形套繪圖(比例尺 1/500，地形圖為底圖)		P3	
	(三)實施者		(1)載明實施者之基本資料，如姓名、電 話、地址、傳真、電子信箱等		P4	

審查項目		說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果
(五)現況分析		(2)有信託情形，應增列受託機構乙節說明	■無		
	(四)計畫目標	(1)申請人應依個案之案情具體說明未來預期之計畫目標		P5	
	1.土地及 合法建築物權屬	(1)載明更新單元範圍內土地產權分布狀況，如：座落位置、面積、所有權人數等		P5	
		(2)檢附更新單元土地權屬清冊表(範例：手冊表 7-2，所有權人予以編碼)與謄本登載資料相符		P5~6	
		(3)載明合法建築物座落位置、樓地板面積及所有權人人數		P7~9	
		(4)檢附更新單元合法建築物權屬清冊表(範例：手冊表 7-3，該編碼與所有權人相同)與謄本登載資料相符		P7~9	
		(5)載明公私有土地分布位置	■無		
		(6)檢附更新單元內土地權屬公私有狀況統計表(範例：手冊表 7-4)	■無		
		(7)徵詢公有土地之土地使用計畫結果	■無		
		(8)載明同意參與事業計畫之人數、面積、比例		P15	
		(9)檢附同意參與都市更新整建維護事業計畫統計表(範例：手冊表 7-5)		P15	
	2.土地使用及建築物現況	(1)載明更新單元內土地使用現況		P10	
		(2)檢附更新單元周圍土地使用現況示意圖(以地形圖為底圖說明，並拍攝建築正面照片，並載明調查日期)		P10	
		(3)載明建築物使用現況，含樓層分布、構造等		P10	
		(4)檢附建築物樓層及結構分布圖(建築物樓層、結構需與建物謄本、建物套繪圖相符)		P10	
		(5)檢附合法建築物門牌座落位置示意圖(各合法建築物應依門牌編列序號，若有占有他人土地之舊違章建築戶、其他土地改良物得合併於本圖說明之)	■無		

審查項目			說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果
			(6)載明其他土地改良物之使用現況、面積、座落等	■無		
			(7)檢附其他土地改良物位置示意圖(應依門牌戶逐一編列序號)	■無		
			(8)載明占有他人土地之舊違章建築戶之使用現況、面積、座落	■無		
			(9)檢附占有他人土地之舊違章建築戶清冊(範例：手冊表 7-6)	■無		
			(10)檢附占有他人土地之舊違章建築戶位置示意圖	■無		
		3. 附近地區土地使用現況	(1)載明更新單元附近地區土地使用現況		P10~11	
			(2)檢附更新單元周圍土地使用現況示意圖(以地形圖為底圖，拍攝鄰近更新單元範圍之道路與沿街面現況，並載明拍攝日期)		P11	
		4. 公共設施現況	(1)載明更新單元周邊半徑 500 公尺範圍內之公共設施現況		P11	
			(2)檢附更新單元公共設施分布示意圖(以都市計畫圖為底圖，圖幅至少涵蓋更新單元周邊半徑 500 公尺範圍、開闢後名稱/未開闢等)		P11	
		5.附近地區交通現況	(1)載明更新單元交通動線及系統		P11	
			(2)載明更新單元大眾運輸系統		P11	
			(3)檢附更新單元周圍交通系統示意圖(以地形圖為底圖，圖幅至少涵蓋更新單元周邊半徑 500 公尺範圍，至少標明主要幹道、次要幹道、捷運路線等重要交通系統軸線，並標示名稱、路寬及車行方向等現況，以及說明計畫道路開闢現況)		P11	
			(4)載明更新單元地區附近之停車空間供給現況(如：黃、紅線、路邊停車格及公私有停車場、立體停車場等)		P11	
			(5)檢附更新單元附近停車空間分布狀況圖		P11	
		6.房地產市場調查	(1)載明更新單元周邊房地產市場行情	■無		
			(2)檢附半年內更新單元周圍房地產市場行情一覽表(範例：手冊表 7-7)	■無		

審查項目			說 明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結 果
			(3)檢附房地產市場案例分布圖(標示上表所列案例位置及更新單元位置、資料來源、建檔時間)	■無		
	(六)細部計畫及圖說	1.相關都市計畫	(1)載明與本更新單元最近一次相關之都市計畫，及其與本案有關之內容	■無		
			(2)檢附相關計畫修訂名稱及日期一覽表(範例：手冊表 7-8)	■無		
		2.土地使用說明	(1)載明更新單元土地使用分區及相關管制規定	■無		
			(2)檢附土地使用分區面積表(範例：手冊表 7-9)	■無		
			(3)檢附土地使用分區圖(以都市計畫圖為底圖，比例尺：1/500，標示出更新單元範圍及圖例)		P3	
	段劃分 (七)處理方式及其區分	1.處理方式	(1)載明未來更新事業預計之處理方式，包括重建、整建、維護等方式		P15	
		2.區段劃分	(1)說明單元重建、整建、維護之區段劃分	■無		
			(2)檢附更新區段劃分構想圖(以地籍圖為底圖，比例尺：1/500，標示區段劃分處理方式)	■無		
	修或改善計畫 (八)區內及鄰近地區公共設施興	1.興修或改善計畫	(1)載明區內及鄰近地區公共設施興修或改善項目	■無		
			(2)檢附區內公共設施位置及範圍圖(比例尺：1/500)	■無		
			(3)公共設施不在更新單元內，應檢附公共設施用地捐贈或使用同意書	■無		
		2.規劃設計	(1)載明區內公共設施配置計畫、設計構想、使用材料等	■無		
			(2)檢附公共設施配置及設計圖(比例尺：1/500)	■無		
		或維護計畫 (九)整建或維護計畫	1.整建或維護計畫	(1)載明整建或維護之項目、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明等		P15~20
	2.整建維護之規劃設計		(1)載明設計構想、使用材料等		P16~17	
			(2)檢附更新單元建築物整建或維護相關設計構想圖(比例尺：1/500)		P17~20	

審查項目			說 明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結 果	
	(十)申請容積獎勵項目及額度	1. 更新建築容積獎勵	(1)請依「都市更新建築容積獎勵辦法」及「臺中市都市更新自治條例」相關規定檢討	■無			
			(2)載明申請都市更新容積獎勵各項申請項目、計算方式、獎勵面積等	■無			
			(3)檢附申請容積獎勵試算表(範例：手冊表 7-10)及相關圖說	■無			
		2. 容積移轉等獎勵	(1)載明依都市更新條例第 45 條所申請之容積移轉等獎勵，並載明容積移轉相關規範內容	■無			
			3. 其他獎勵	(1)載明依據其他法令申請之建築相關獎勵措施	■無		
				(2)載明各項容積獎勵申請面積、計算方式	■無		
		(3)檢附容積獎勵試算表及相關圖說		■無			
		(十一)重建區段之土地使用計畫(含建築物配置及設計圖說)	1. 現有巷道廢止或改道計畫	(1)載明更新單元內有巷道廢止或改道計畫	■無		
				(2)檢附現有巷道廢止或改道位置圖(比例尺：1/500，加以說明巷道廢止或改道之位置及範圍)	■無		
	2. 都市計畫土地使用強度		(1)載明重建區段土地使用強度	■無			
			(2)載明獎勵後總允建建築容積、平均容積率，並說明允許使用組別及預計容納人數	■無			
	3. 建築興建計畫		(1)載明興建計畫	■無			
(2)檢附建築面積檢討表(範例：手冊表 7-11)			■無				
(3)檢附各層平面圖(比例尺：1/500，並檢討各種空間計算)			■無				
(4)檢附各向立面圖(比例尺：1/500)			■無				
(5)檢附剖面圖(比例尺：1/500，標示建築物各層高度及高度比)			■無				
(6)法定停車位與增設公用停車位應以文字或圖例分類及編號		■無					
(十二)都市設計		(1)單元內有需保護樹木，需依「臺中市	■無				

審查項目		說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果
	或景觀計畫	樹木保護自治條例」規定辦理			
		(2)載明整體都市設計目標及構想		P17	
		(3)載明建築物之量體、造型、色彩、座落方位概略說明其設計原則及特色	■無		
		(4)載明更新單元人車動線設計原則，包括人行公共空間	■無		
		(5)檢附視覺景觀模擬圖(呈現與鄰近建築物、地區環境關係之視覺景觀模擬)	■無		
		(6)檢附人車動線規劃示意圖(標示出人車動線方向、人行道、開放空間)	■無		
		(7)檢附景觀計畫說明圖(比例尺與平面圖一致)	■無		
		(8)檢附植栽計畫表：應列明植栽種類及規格與檢討(含喬木與灌木)之覆土深度等，並需與植栽計畫說明圖內容一致	■無		
		(9)檢附植栽計畫說明圖(比例尺與平面圖一致)	■無		
	(十三)防災與逃生避難計畫	(1)載明更新單元防災相關規劃，包括開放空間規劃、消防救災空間活動空間規劃及更新單元逃生避難計畫	■無		
		(2)檢附防災計畫平面圖(至少需涵蓋更新單元四周毗臨街廓之一部，詳參：內政部消防救災動線及救災空間規劃原則)	■無		
	(十四)實施方式及有關費用負擔	1.實施方式	■無		
		2.有關費用負擔	■無		
			■無		
	(十五)拆遷安置計畫	1.地上物拆遷計畫	■無		
			■無		
		2.合法建築物之補	■無		

審查項目			說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果
		償與安置	發放時程、發放方式			
			(2)檢附合法建築物拆遷補償費用明細表(範例：手冊表 7-12)	■無		
			(3)檢附合法建築物拆遷安置費用明細表(範例：手冊表 7-13)	■無		
		3.其他土地改良物之補償	(1)載明其他土地改良物之補償或處理方式	■無		
			(2)檢附其他土地改良物補償費用明細表(範例：附件五)	■無		
		4.占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置	(1)載明占有他人土地之舊違章建築戶處理法令依據、認定方式、處理方式、補償金額預計發放時程等	■無		
			(2)檢附占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表(範例：附件六)	■無		
			(3)檢附占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表(範例：附件七)	■無		
	(十六)財務計畫	1.成本說明	(1)載明更新單元內各區段之開發成本	■無		
			(2)土地成本得由實施者委託專業估價者(受託人不可為實施者及其規劃單位)評估之	■無		
			(3)載明重建費用及公共設施費用提列內容，並逐項說明提列費用之核計原則與計算過程	■無		
			(4)檢附都市更新整建維護事業實施總經費成本明細表(範例：手冊表 7-14)		P21	
			(5)檢附營建工程費用估算表(範例：手冊表 7-15)		P21	
		2.收入說明	(1)載明整體更新事業開發收入	■無		
			(2)檢附更新整體開發收益表(範例：手冊表 7-16)	■無		
		3.成本收入分析	(1)載明整體更新事業報酬率、現金流量等財務分析	■無		
			(2)檢附現金流量表	■無		
			(3)載明實施者所支出之都市更新事業實施經費與土地所有權人折價抵付共同負	■無		

審 查 項 目			說 明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁 碼	初 步 查 對 結 果
			擔費用所取得房地價值之損益情形			
			(4)載明土地所有權人更新後可分配權利價值與更新前價值之損益情形	■無		
	(十七)管理維護計畫		(1)載明管理維護計畫，內容應載明：管理委員會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定等事項		P23~24	
	(十八)效益評估		(1)載明都市更新整建維護事業計畫執行前後對住戶、整體環境、政府或鄰近地區等效益		P25	
			(2)檢附計畫效益評估說明表(範例：附件八)		P25	
	(十九)實施進度		(1)載明更新事業整建維護計畫核准後各階段實施進度		P22	
			(2)檢附都市更新整建維護事業實施進度表(範例：手冊表 7-17)		P22	
	(廿)相關單位配合辦理事項		(1)載明需要政府及公營事業單位配合之事項，包括公共設施及公用事業設施之興闢、土地及改良物之取得租用，及相關單位配合負擔公共設施興修費用等事宜	■無		
	(廿一)其他應加表明之事項		(1)視實際情形載明其他應加表明之事項(如：概要階段更新審議委員會決議事項等)	■無		
	(廿二)附錄		(1)檢附實施者證明文件：公司執照暨商業登記證、公司變更登記表、團體立案證明		P27	
			(2)都市更新事業概要核准函	■無		
			(3)檢附住戶管理規約：依公寓大廈管理條例規定辦理，「特別約定事項」應載明非經主管機關同意不得變更		P23~24	
			(4)檢附公有土地管理機關意見：檢附公有土地機關相關函覆意見	■無		
			(5)檢附整建維護事業計畫圖：比例尺：1/500，尺寸 A1 以上，需含地籍套繪圖、位置圖及配置圖	■無		
	(廿三)其他		(1)報核時檢附報告書所有表格之 excel 電子檔，以利核對確認使用			

審 查 項 目		說 明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁 碼	初 步 查 對 結 果
		(2)報核時應建立個別都更案專屬網頁，網址： https://pingdeng.taichung.gov.tw/News/NewsContent?gpId=2&mid=5&cid=55 。			

壹、辦理緣起與法令依據 (請以報核日最新法令)

一、辦理緣起

座落於本更新單元之建築物 — ○○○○○○，屋齡○○年，面臨以下問題：

(一) 外觀老舊問題：建築物立面紅鋪磚斑駁龜裂，基於公共安全整棟建築物已設防護網。本建築物位於臺灣大道一段與平等街上的節點，臺灣大道一段為臺中火車站對外主要交通幹道，亦是優化公車專用道路線。

(二) 生活品質問題：本大樓現牆面及頂樓多處龜裂，導致雨天屋內滲水，影響住戶生活品質、商業機能受損，因此外牆全面徹底整修是大部分建物所有權人殷切期盼的。本建物所有權人共同認知且整合成功的模式即以整建維護計畫再造建物新風貌，其中以大樓「外牆更新方式」最為經濟兼具改善城市景觀之實質效果。

(三) 社區永續問題：本更新單元位於自由路及臺中公園間良好之地段，為讓社區再造永續，實難整合以重建方案進行，在此認知下，附近幾棟老舊大樓皆極需進行建物更新或美化改善來提昇舊市區生活品質並活絡經濟發展；但因土地權屬複雜或其他私人管理之困境，而無法進行更新成功的機會。本更新單元位於老舊社區中使其更新具有指標性意義，應可帶動周邊區域辦理都市更新之契機。

(四) 都市機能衰退：臺中市地區發展漸往西北位移，都市規模不斷往屯區擴大，而舊市區中心則不斷衰退，為振興舊都心都市機能、改善居住環境及增進公共利益，臺中市政府近年來加快推動都市更新腳步，劃定第二市場地區…等九處舊市區都市更新地區。而本更新單元屬於「臺中市中區平等街周邊都市更新計畫案」其示範點之一，存有歷史、人文之一定價值；又其地理位置，位處「臺中公園與臺中舊市政府南北軸線中心樞紐」，並與臺中火車站咫尺之距，實有投注人力及物力，引導帶動當地社區自力辦理再發展之必要性。

二、法令依據

本更新單元係屬臺中市政府 103 年 8 月 5 日府授都更字第 10301402523 公告之優先整建或維護策略更新地區，依都市更新條例第 19 條、第 22 條及臺中市都市更新整建維護補助實施辦法第 3 條、第 5 條、第 7 條辦理。

貳、計畫地區

一、公告實施劃定更新單元圖

公告優先以整建或維護方式處理之策略更新地區，本案屬『三民、平等、市府優先整建或維護策略更新地區:東以公園路為界、南鄰自由路二段、西以民權路、北以三民路為界，面積約 22.86 公頃。』

本案申請劃定更新單元範圍為臺中市○○區○○段○小段○○地號等○筆土地，面積合計 ○○m²，為自行劃定單元，並依據臺中市都市更新自治條例第八條第三款規定：『都市更新單元之劃定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。』，不在此限。



二、基地基本資料

(一) 基地位置：位於中區光復里，由平等街、台灣大道、市府路、成功路所圍成之街廓範圍內。

(二) 合法建築物門牌：臺中市中區台灣大道○○號、○○號、○○號、○○號○，

共○○戶及○○車位。

(三)地號：臺中市○○區○○段○小段○○地號等○筆土地，面積合計○○○m²，
土地所有權人共○○/單位。(詳表 3-1，附件四：土地謄本)

(四)建號：臺中市○○區○○段○小段○○建號等○筆，總樓地板面積○○○m²，
建物所有權人共○○人/單位，權屬狀況均為私產權。(詳表 3-2，附件
五：建物謄本)

(五)土地使用分區：第○種○○區。(詳附件一：土地使用分區證明書)

三、更新單元範圍



圖 1-1 更新單元地籍圖

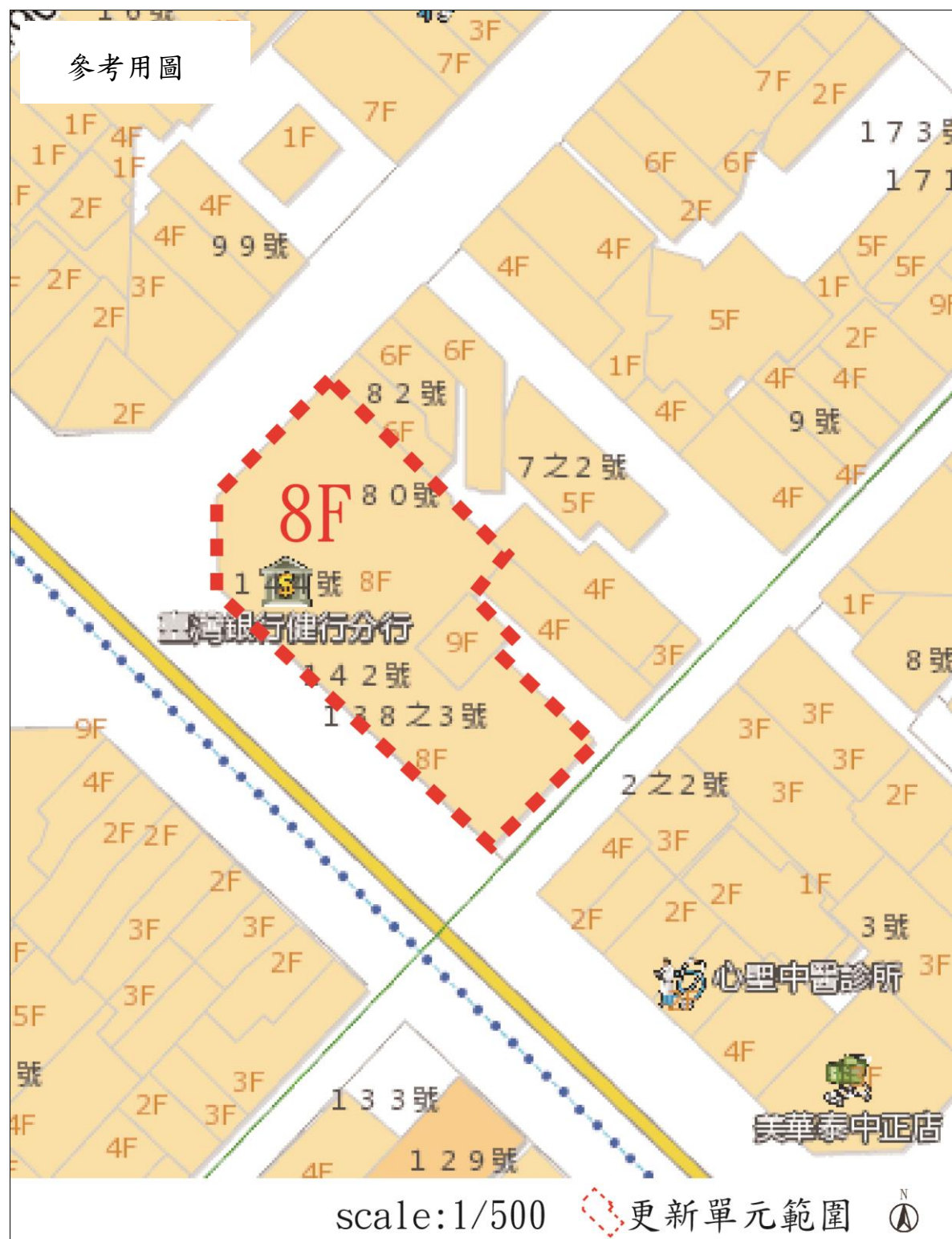


圖 1-2 更新單元地形套繪圖

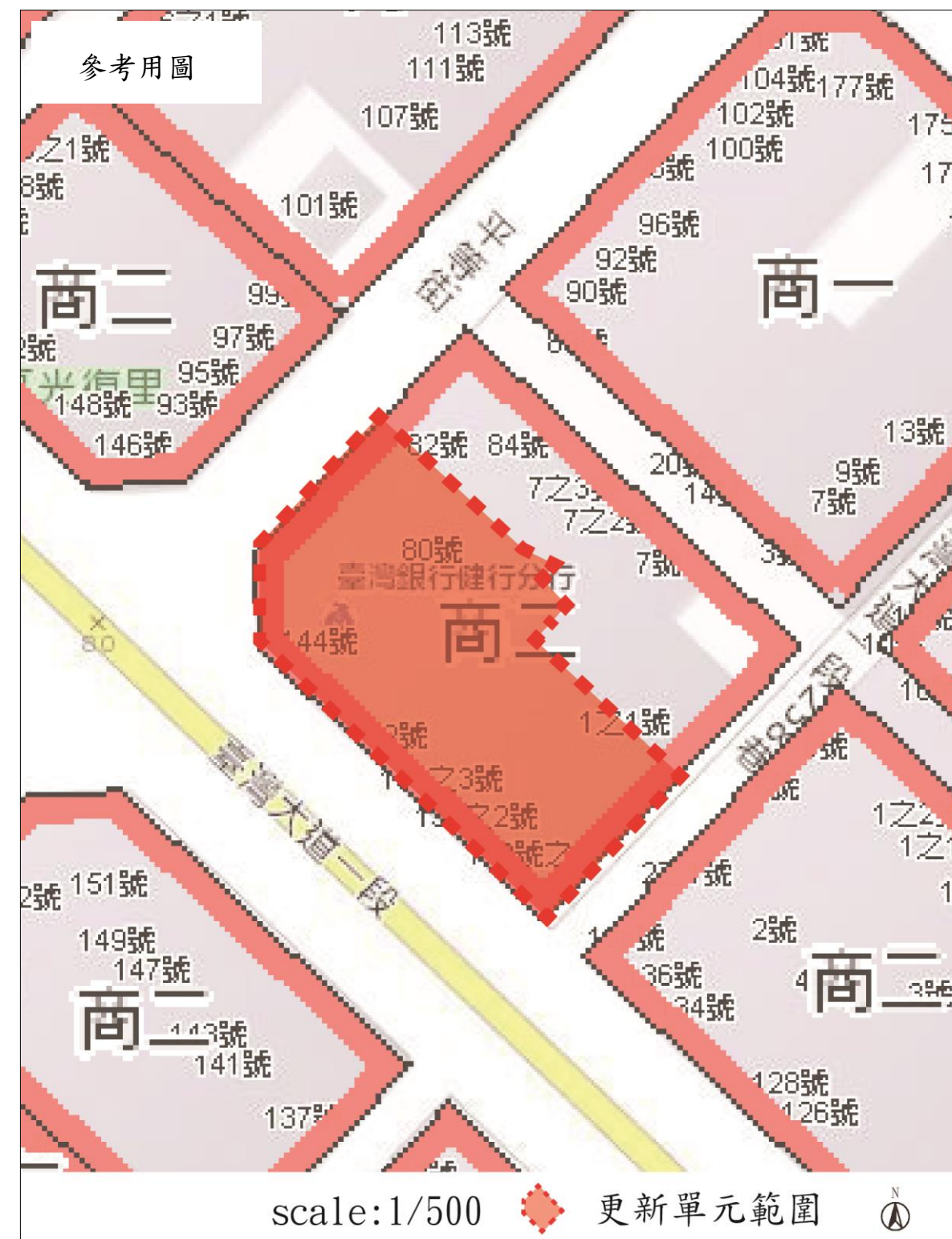


圖 1-3 更新單元土地使用分區圖



圖 1-4 更新單元位置圖

參、實施者

實施者：○○○○委員會

代表人：主委

聯絡地址：

聯絡電話：

統一編號：

電子信箱：

肆、計畫目標

一、配合政府都市發展政策，更新再造老舊社區

本更新單元屬於「臺中市○○區○○街周邊都市更新計畫案」其示範點之一，結合臺中市政府示範計畫案相輔相成形成雙贏局面。本更新單元認為都市更新之任務，在以「更新窳陋、改善家居、再現優質」為更新目標，本建物期望配合市政府藉由都市機能更新、地區環境再造推動都市的改造，縮短「舊」與「新」市區或社區的距離，有效率的推動本計畫建物之外牆更新案，達提升土地使用效率，復甦都市生活機能、增進公共利益、促進都市土地有計畫之再開發利用，並達成改善地區實質居住環境品質之終極目標。

二、改善公共安全及住戶生活品質

- 本更新單元坐落建築物○○大樓正面臨公共安全和生活品質問題：
- (一) 建築物立面磁磚剝落，影響行人公共安全；
 - (二) 建築物立面龜裂，雨天漏水，影響住戶生活品質；

尤其是第一項立面磁磚剝落的公安問題，目前在一樓處已設防護網防止磁磚直接砸落。因此本建物所有權人暨全體住戶決定進行整建維護計畫，預期外牆更新後能徹底解決磁磚剝落的問題，此外也能解決住戶室內漏水問題，改善生活品質。

三、增進都市景觀

- 本更新單元位於：
- (一) 位於臺中市的舊市區內，位在臺灣大道與平等街節點上的一棟大樓，建物正面為多角面，其外觀造型與顏色與臨近建物相比，有獨樹一幟樣貌。
 - (二) 交通要道的區域，位在臺中火車站主要對外聯絡幹道上。

介於臺中州廳與臺中公園的平等街上，此區域為繁華的舊市區，市容景觀有其重要性，因此本建物外牆之更新，將有助於此區都市景觀的改善。

四、妥善處理地上物

本更新單元的○○○○大樓屋齡達 30 年，雖建築物結構安全，但外牆磁磚剝落、立面有滲水情況，希望透過本計畫外牆更新計畫的推行，能妥善處理且延續建物壽命，同時改善本建物之舊有外觀，符合都市美化之潮流。

伍、現況分析

(一) 土地及合法建築物權屬

土地權屬：土地所有權人共 48 人，詳附件冊五-土地謄本。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊表

序號	登記次序	權利範圍	持分面積(m²)	所有權人	是否同意參與整建維護事業計畫	同意整建維護事業計畫土地面積(m²)
0001	0002	155/10000	15.3915		同意	
0002	0005	10000 分之 147	14.5971		同意	
0003	0006	10000 分之 56	5.5608		同意	
0004	0007	10000 分之 56	5.5608		同意	
0005	0011	10000 分之 112 10000 分之 113	22.3425		同意	
0006	0015	10000 分之 155	15.3915		同意	
0007	0016	10000 分之 57	5.6601		同意	
0008	0017	10000 分之 60	5.958		同意	
0009	0019	10000 分之 165	16.3845		同意	
00010	0021	10000 分之 976	96.9168		同意	
00011	0023	10000 分之 3377	335.3361		同意	
00012	0024	10000 分之 129	12.8097		同意	
00013	0026	10000 分之 165	16.3845		同意	
00014	0027	10000 分之 148	14.6964		同意	
00015	0028	10000 分之 129	12.8097		同意	
00016	0029	10000 分之 13	1.2909		同意	
00017	0030	10000 分之 168	16.6824		同意	
00018	0031	10000 分之 13	1.2909		同意	
00019	0038	10000 分之 7	0.6951		同意	
00020	0043	10000 分之 155	15.3915		同意	
00021	0044	10000 分之 56	5.5608		同意	
00022	0045	10000 分之 7	0.6951		同意	
00023	0048	10000 分之 7	0.6951		同意	

序號	登記次序	權利範圍	持分面積 (m²)	所有權人	是否同意參與 整建維護事業 計畫	同意整建維護事業 計畫土地面積(m²)
00024	0050	10000 分之 424 10000 分之 42 10000 分之 147 10000 分之 57	66.531			
00025	0051	10000 分之 56	5.5608			
00026	0052	10000 分之 7	0.6951			
00027	0055	10000 分之 57	5.6601			
00028	0058	10000 分之 60	5.958			
00029	0063	10000 分之 7	0.6951			
00030	0064	10000 分之 13	1.2909			
00031	0071	10000 分之 57	5.6601			
00032	0073	10000 分之 146	14.4978			
00033	0074	10000 分之 7	0.6951			
00034	0076	10000 分之 146	14.4978			
00035	0077	10000 分之 56	5.5608			
00036	0078	10000 分之 147	14.5971			
00037	0081	10000 分之 113	11.2209			
00038	0083	10000 分之 73 10000 分之 73	14.4978			
00039	0084	5000 分之 101	20.0586			
00040	0085	5000 分之 101	20.0586			
00041	0086	10000 分之 135	13.4055			
00042	0087	10000 分之 56	5.5608			
00043	0088	10000 分之 56	5.5608			
00044	0089	10000 分之 416	41.3088			
00045	0090	10000 分之 56	5.5608			
00046	0091	10000 分之 13	1.2909			
00047	0092	10000 分之 135	13.4055			
00048	0093	10000 分之 444	44.0892			
00049	0094	10000 分之 6	0.5958			
00050	0095	10000 分之 165	16.3845			
合計	○○人		993			
排除	○○人					
總計	○○人				48 人同意	993
同意比例					100%	100%

(二)合法建築物權屬：坐落地號皆為同一筆地號-○○段○小段○○地號，其建物所有權人共○○人，詳附件冊六-建物謄本。

表 5-2 更新單元建物權屬清冊表

序 號	建物標示部									建物所有權部	同意整建維護 事業計畫建物 面積(m²)	是否同意 整建維護 事業計畫
	○○區○○段 ○小段 ○○~○○建號	地址	總面積 A(m²)	附屬建物面 積 B (單位：m²)	共同			權利範圍 (F)	持分面積(m²) (A+B+E) *F	區分所有權 名冊		
					面積 C (單位：m²)	權利 範圍 D (單位：m²)	持分面積 E= C*D (單位：m²)					
1												同意
2												同意
3												同意
4												同意
5												同意
6												同意
7												同意
8												同意
9												同意
10												同意
11												同意
12												同意
13												同意
14												同意
15												同意
16												同意
17												同意
18												同意
19												同意
20												同意
21												同意
22												同意
23												同意
24												同意
25												同意
26												同意
27												同意
28												同意

序 號	建物標示部									建物所有權部	同意整建維護 事業計畫建物 面積(m ²)	是否同意 整建維護 事業計畫	
	○○區○○段 ○小段 ○○~○○建號	地址	總面積 A(m ²)	附屬建物面 積 B (單位：m ²)	共同			權利範圍 (F)	持分面積(m ²) (A+B+E) *F	區分所有權 名冊			
					面積 C (單位：m ²)	權利 範圍 D (單位：m ²)	持分面積 E= C*D (單位：m ²)						
29	01495-000											同意	
30	01496-000											同意	
31	01497-000											同意	
32	01498-000											同意	
33	01499-000											同意	
34	01500-000											同意	
35	01501-000											同意	
36	01502-000											同意	
37	01503-000											同意	
38	01504-000											同意	
39	01505-000											同意	
40	01506-000											同意	
41	01507-000											同意	
													同意
													同意
													同意
													同意
													同意
													同意
													同意
													同意
													同意
													同意
													同意
													同意
													同意
													同意
													同意
42											同意		

序 號	建物標示部									建物所有權部	同意整建維護 事業計畫建物 面積(m ²)	是否同意 整建維護 事業計畫
	○○區○○段 ○小段 ○○~○○建號	地址	總面積 A(m ²)	附屬建物面 積 B (單位：m ²)	共同			權利範圍 (F)	持分面積(m ²) (A+B+E) *F	區分所有權 名冊		
					面積 C (單位：m ²)	權利 範圍 D (單位：m ²)	持分面積 E= C*D (單位：m ²)					
43												同意
44												同意
45												
合計												
排除	0 人											
總計	48 人											
同意比例			100%									100%

一、 建物現況

- (一) 建築物數：共○幢，○棟，○戶。
- (二) 屋齡：○○年，證明文件：使用執照存根(○○)。
建築物樓高：地上○層樓，地下○層樓，○棟。
- (三) 建築物使用狀況：1-3 樓:臺灣銀行、銀樓、巨泉助聽器公司，
4 樓:兆豐票券、珠寶鑑定公司，5 樓:銀樓工會，
住家，6 樓:公司行號、住家 7 樓: 公司行號、住家，
地下 1 樓:共 7 個平面停車格及 18 個機械停車格。
- (四) 建築物整體照片：



側向立面照片(臨臺灣大道一段)	側向立面照片(臨平等街)
參考用圖	參考用圖
地下層 1 樓現況	車道出入口現況
參考用圖	參考用圖

二、 周邊地區環境現況

(一) 周邊地區環境照片



(二)基地範圍半徑五百公尺內土地使用現況/交通系統現況/公共設施現況/觀光景點等地區發展狀況說明：

- 大樓位於臺中市區，緊鄰臺中主要幹道-臺灣大道，與歷史悠久的臺中第二市場及熱鬧繁華的萬春宮也相距不遠，此區域發展較早，長生金融大樓也在此駐立近三十年，經過時代變遷重心轉移臺中西區，臺中區人潮不惜當日風華，故改造其中區建物立面有助於都市景觀樣貌提升。
1. 土地使用現況:位居臺中舊市區，多一般平房民宅與部分老舊店家。
 2. 交通系統現況:主要面臨臺灣大道，雙向四車道，路寬約 20 公尺，也是臺中市優化公車主要路線，其他面臨平等街、臺灣大道一段 258 巷、三民路二段 119 巷路段。
 3. 公共設施現況:澄清醫院平等院區、光復國小、光復玉市及旅遊服務中心興中站等。
 4. 觀光景點現況:日曜天地百貨公司、臺中公園。
 5. 鄰近停車資訊:大誠立體停車場，可容納 269 車數，位於吉祥街 20 號；臺中公園地下停車場，可容納 447 車數，位於公園路及三民路口。

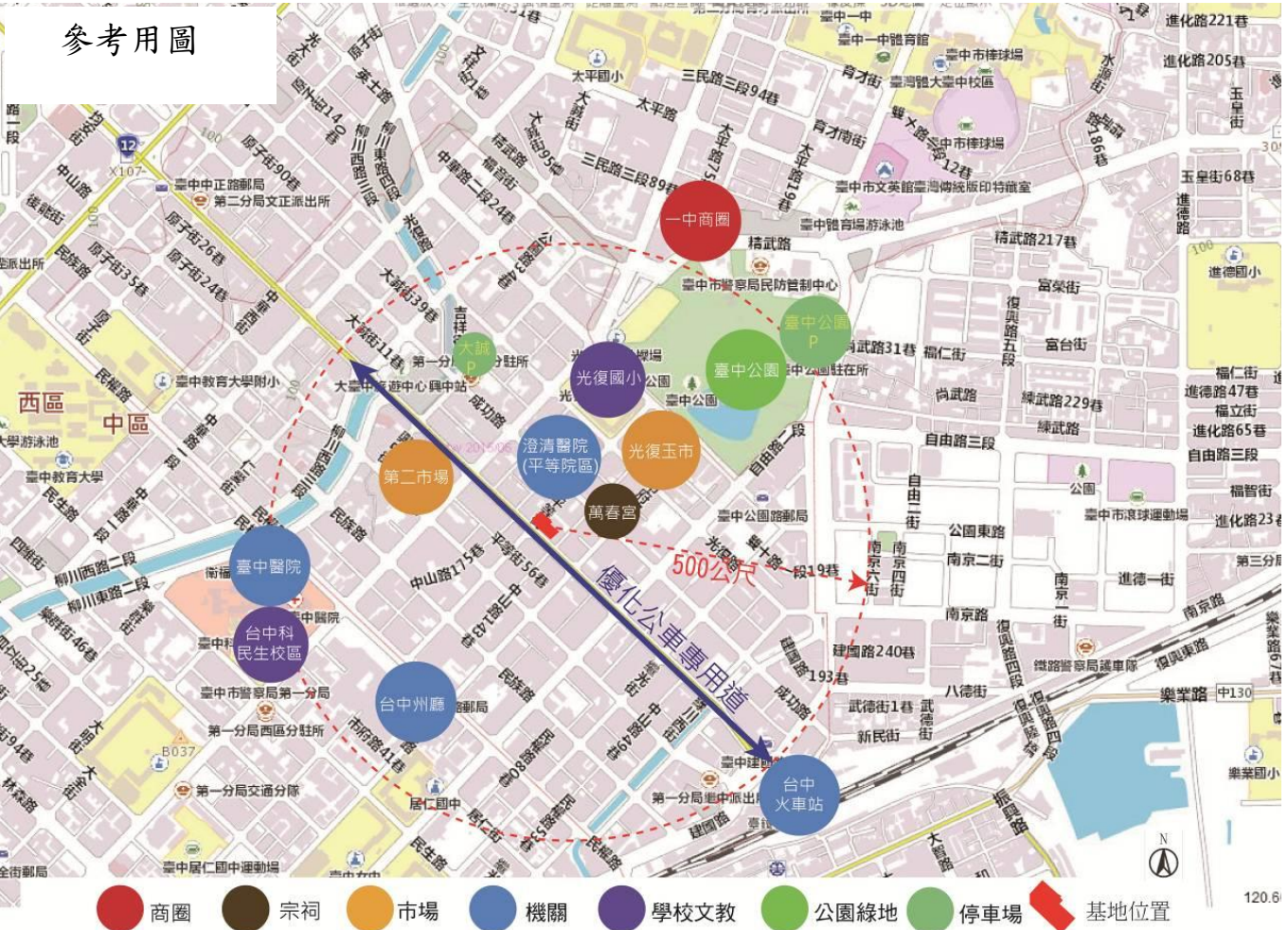


圖 5-1 周邊公共設施及觀光景點分布圖

臺中州廳

參考用圖



萬春宮

參考用圖



第二市場

參考用圖



臺中車站

參考用圖



建物正面招牌老舊須拆除換新並重新規劃

參考用圖



室外電纜線路凌亂須整理

參考用圖



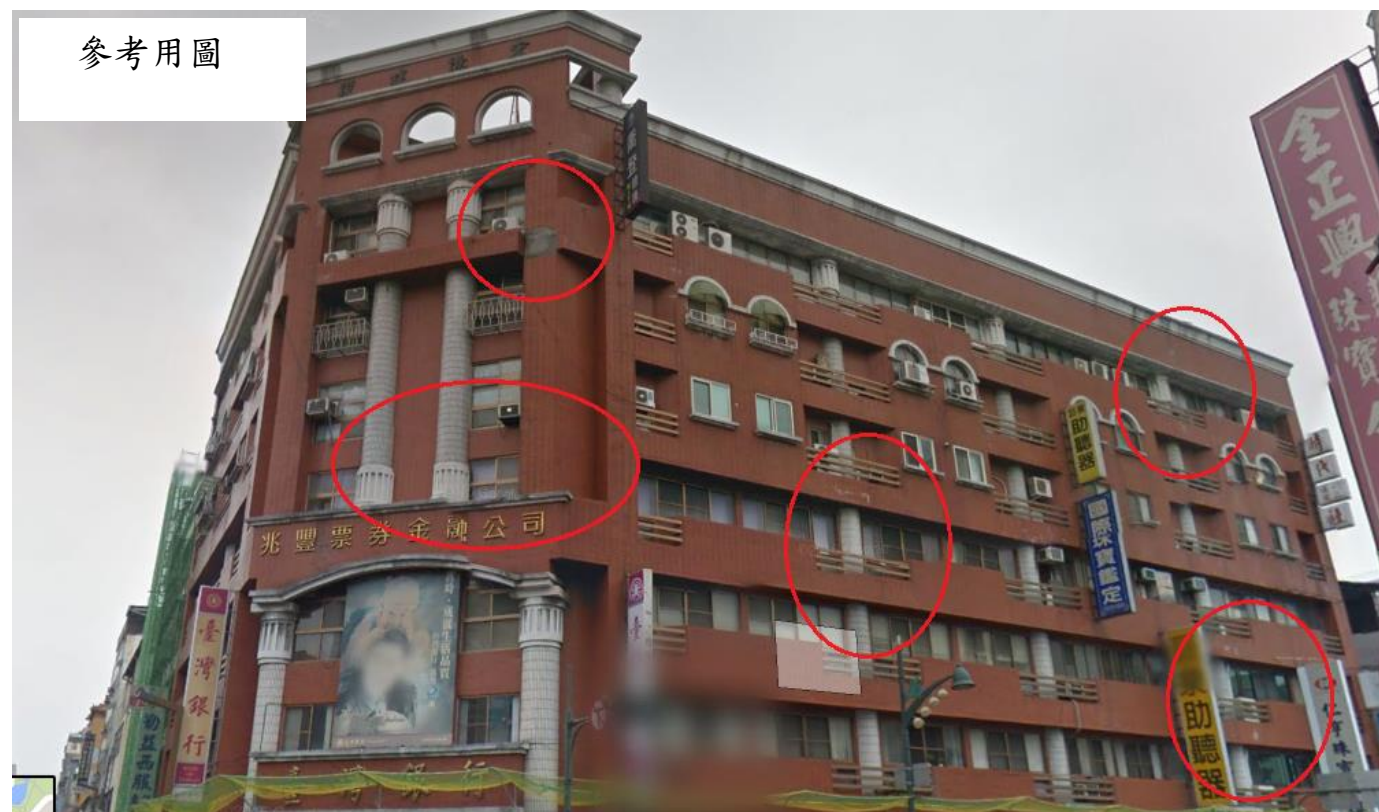
一樓大塊磁磚已損壞多處須更新

參考用圖



立面外觀老舊須更新並處理防漏水問題

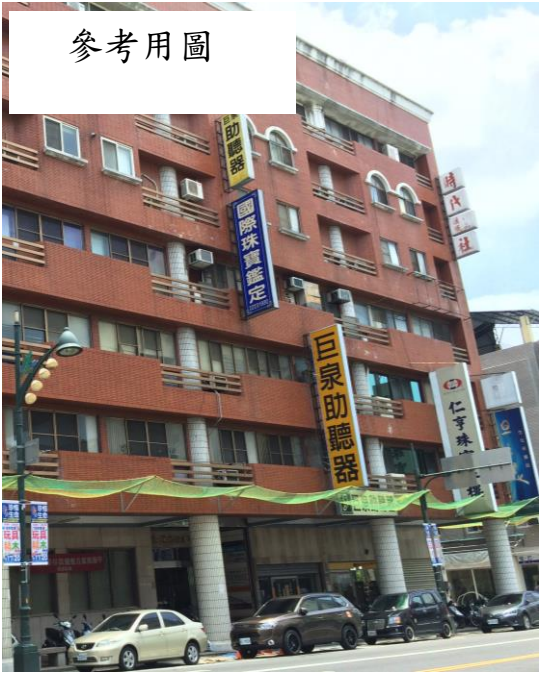
參考用圖



四、 建築物現況是否有違建/違規物：

表 5-3 違規事項處理方式說明

違規事項	照片	處理方式
外掛冷氣機	參考用圖 	☒有拆除整理計畫 ☐僅美化或修繕 ☐不處理
遮陽物	參考用圖 	☒有拆除整理計畫 ☐僅美化或修繕 ☐不處理

廣告招牌	參考用圖 	☒有拆除整理計畫 ☐僅美化或修繕 ☐不處理
鐵窗	參考用圖 	☒有拆除整理計畫 ☐僅美化或修繕 ☐不處理

陸、 所有權人更新意願調查分析：

- (一)建物所有權人簽署同意書(請以報核日最新版本)。(詳附件冊七：同意書)
- (二)參與本計畫申請臺中市之經費補助，願配合計畫申請規範，申請補助。
- (三)同意比例如下表所示：

表 6-1 同意參與都市更新整建維護事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m²)	所有權人數 (人)	面積(m²)	所有權人數 (人)
全區總和(A=a+b)	993	48	7995.32	48
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	993	48	7995.32	48
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	993	48	7995.32	48
同意數(c)	993	48	7995.32	48
同意比例(%)(C/b)	100%	100%	100%	100%
備註	上表「排除總和」係依據都市更新條例第 12 條規定，其人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者及經政府代管或依土地法第 73 條之 1 規定由地政機關列冊管理者。			

※註:

- 1. 依都市更新條例第 19 條規定，同意比例未達 100%者，須辦公開展覽及公聽會。
- 2. 經劃定應實施更新之地區，單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 3/5，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過 2/3 同意。

柒、 整建維護計畫(工作項目、內容及實施方式)

一、 辦理方式

本案係由所有權人同意委託專業團隊辦理擬訂都市更新事業計畫提案申請補助。

二、 整建或維護項目

(一) 工作項目

- 1. 察勘建築物及現況測量事宜。
- 2. 整體外觀設計。
- 3. 繪製工程發包圖說及預算書編製。
- 4. 申請補助計畫書及擬訂都市更新事業計畫書製作送審。
- 5. 變更使用執照申請或施工計畫。
- 6. 協助實施者辦理工程招標事宜。
- 7. 工程監造(工程相關品質管理、查驗、資料審查、驗收等)。
- 8. 其它與本工程相關設計監造及申請臺中市都市更新整建維護補助實施辦法之相關事務。

(二) 施工項目

- 1. 建物立面修繕工程。
- 2. 老舊招牌拆除。
- 3. 空調、外部管線整理美化。
- 4. 外牆及頂樓部分防水處理。
- 5. 側牆防水塗料、騎樓天花板更新、管線整理。

表 7-1 整建維護項目列表

補助項目	施工項目	是否申請補助
1.社區道路綠美化工程。	配合整體規劃設計施作	是
2.騎樓整平或門廊修繕工程。（騎樓整平應以一完整街廓或路段為單位。）		否
3.無遮簷人行道植栽綠美化、鋪面工程、街道家具設施。		否
4.立面修繕工程（含廣告招牌拆除及鐵窗拆除之費用）。	1.立面貼磚更新工程 2.立面防水塗裝工程 3.外掛物拆除與整理工程	是
5.外觀綠美化工程。		否
6.維護公共安全必要之公用設備修繕及更新。		否
7.增設或改善無障礙設施		否
8.增設升降機設備		否
9.其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者。	1.冷氣主機遷移工程 2.騎樓與天花板更新工程	是

三、 整建或維護計畫及其設計圖說

(一) 整體設計構想說明

1. 既有招牌拆除及外牆磁磚拆除工作。
2. 騎樓整平或門廊修繕工程。
3. 立面貼磚更新工程，包含防水塗裝及滴水線施作作業等。

(二) 主要施作說明

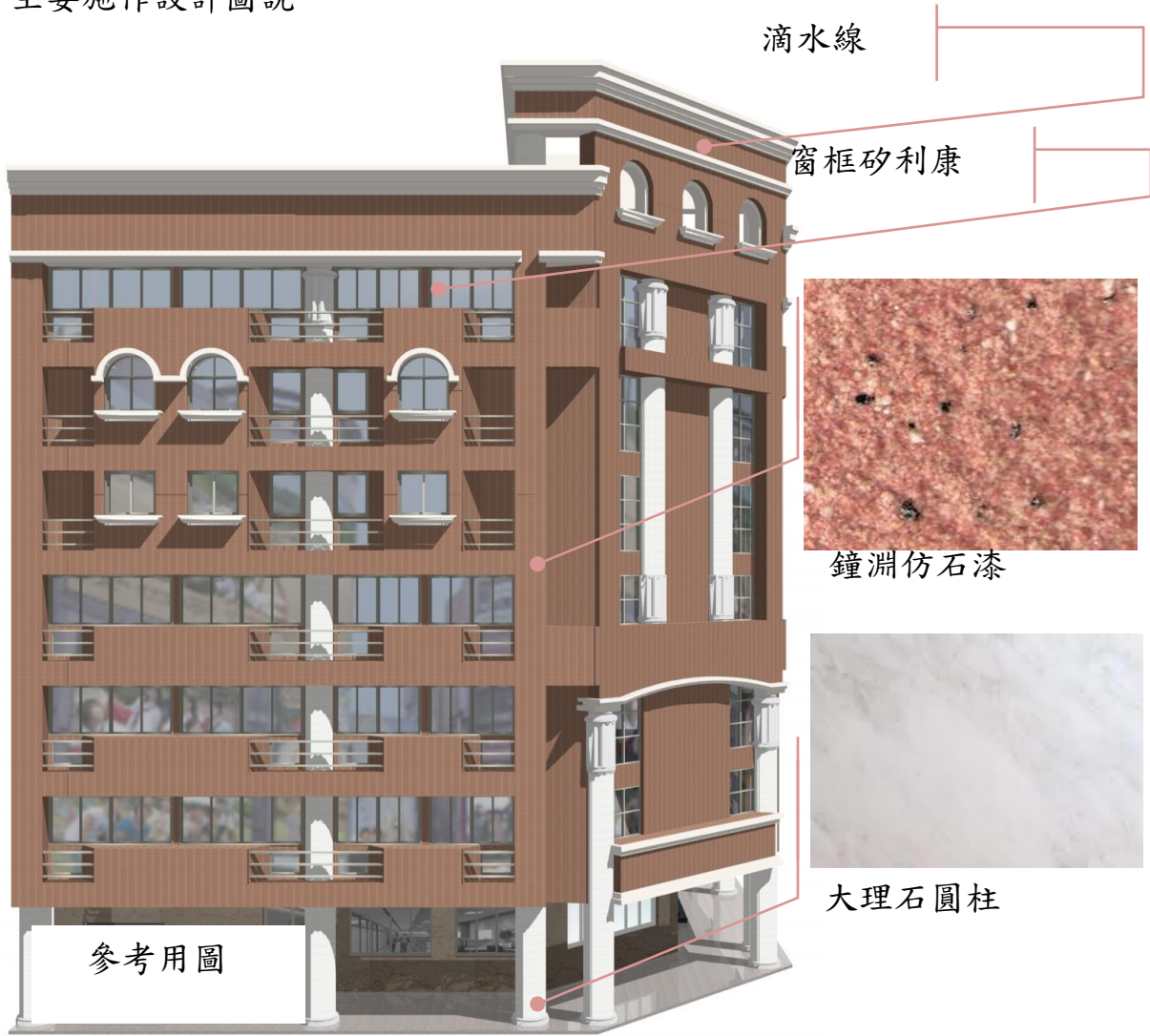
本案更新工程細項、施工與用材說明如下表所列：

表 7-2 總工程項目表

項次	工程名稱	單位	數量	施工與用材說明
一、 建築物立面更新工程				
1	紅外線結構體密度檢查	式	1	非破壞檢測外牆密度
(一)假設工程				
2	鋼管鷹架	m ²	3420	依勞安規定架設。L:50*H:24=1200 m ²
3	施工安全維護工程	式	1	施工安全措施。警示帶工程告示牌(正面鋼構進出口)，依勞安規定架設。
4	防層網	m ²	3420	依勞安規定架設。
5	臨時配管工	式	1	工程所需之水電裝置。
6	外牆清洗	m ²	3420	外牆結構體清潔。
7	小計			
(二)拆除工程				
8	原建物門窗保護	式	1	施工時外牆窗戶玻璃保護措施(兩分夾板封滿窗戶)。
9	外牆舊有招牌拆除	式	1	全面換新，依整體設計規劃施作。
10	外牆磁磚拆除至結構體	m ²	600	使用打石機打除外牆舊有磁磚、水泥層，並打石至建物之結構面。(費用含垃圾清運)
11	廢棄物清運	式	1	施工中及完工後環境和立面清潔。
12	小計			

項次	工程名稱	單位	數量	施工與用材說明
(三)裝修工程				
13	滴水線施作	m	850	防止滴水設計施工。
14	外牆彈泥防水	m ²	3420	彈性水泥材料：防水固泥膠＋水泥。
15	溢膠泥整平	m ²	3420	彈性水泥材料：溢膠泥＋水泥。
16	鐘淵仿石漆施作	m ²	3420	石頭漆施作。
17	窗框矽利康處理	m	1200	確保鋁窗之窗框防水效果，按照標準施工程序，應於窗框施作矽利康防水層。
18	一樓大理石及圓柱加強固定	m	600	全面換新，依整體設計規劃施作。

(三) 主要施作設計圖說



(四) 模擬設計圖說

- 更新單元附近多為 30 年以上之連棟式建築物，其量體及色彩並無特定風格。
- 本更新單元於造型風格上，將以簡潔的現代風格，以時尚典雅印象為設計原則，以增加建築物洗鍊質感，讓整體量體能呈現出現代框架之美與精緻的現代氣息成為地方亮點，期能帶動帶動漣漪效應及塑造本更新單元周邊地區整體的住宅風格。
- 建築立面可視性高，造型牆屋凸部份設計將以簡潔、現代感為設計原則及與周邊環境調和。



圖 7-1 ○○○○大樓模擬圖 1

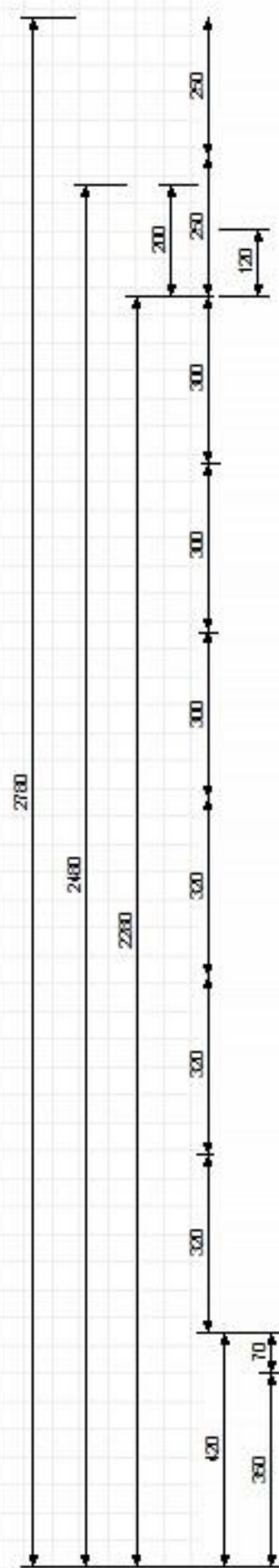


圖 7-3 ○○○○大樓模擬圖 3



圖 7-4 00000大樓正面冷氣格柵示意圖

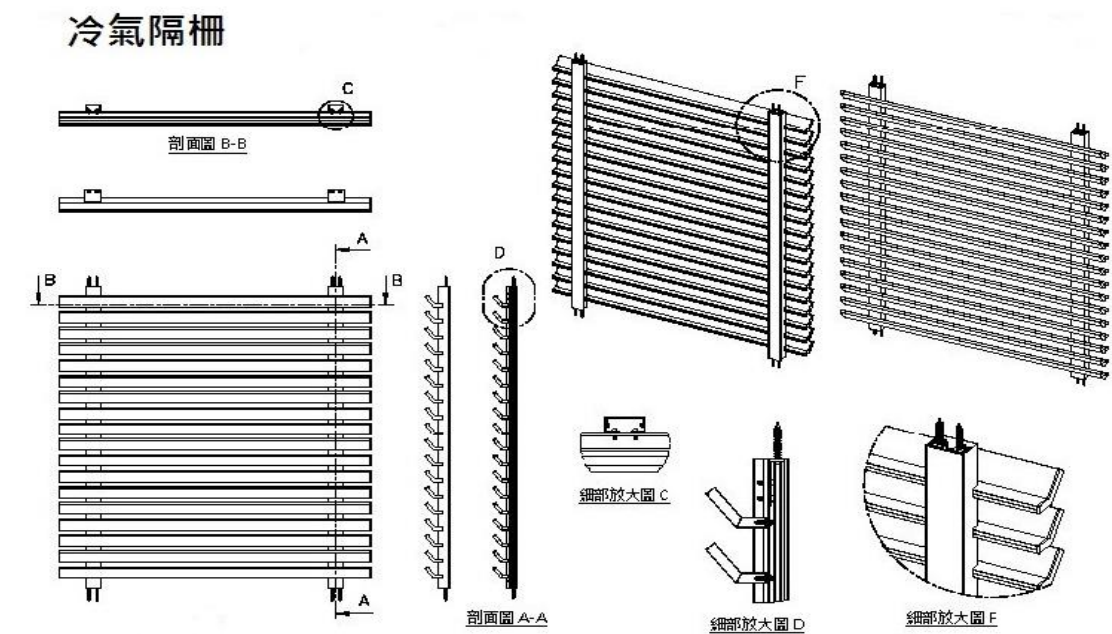


圖 7-5 冷氣格柵細部圖

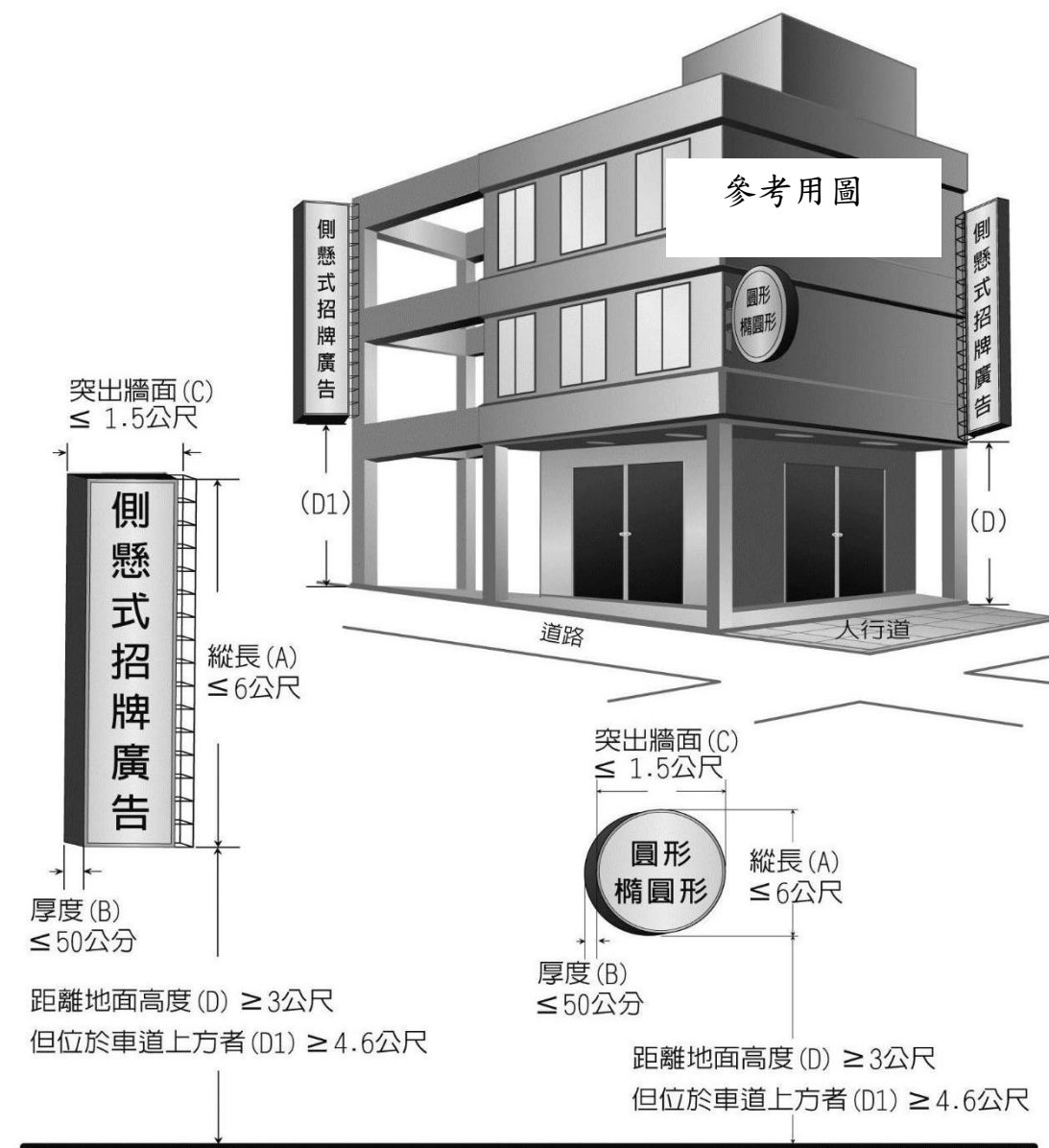


圖 7-6 00000大樓招牌設計示意圖

捌、 財務計畫

表8-1 更新工程細項、施工費用說明表

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
1	紅外線結構體密度檢查	式	1	75,000	75,000	非破壞性檢測
一.假設工程						
2	鋼管鷹架	m ²	3,420	230	786,600	依勞安規定架設。L:50*H:24=1200 m ² 含樓梯，交叉拉桿，安全母索
3	施工安全維護工程	式	1	75,000	75,000	施工安全措施，警示帶工程告示牌(正面鋼構進出口)，依勞安規定架設。
4	防層網	m ²	3,420	50	171,000	依勞安規定架設。
5	臨時配管工程	式	1	75,000	75,000	工程所需之水電裝置
6	外牆清洗	m ²	3,420	55	188,100	施工中及完工後環境和立面清潔。
小計					1,370,700	
二.拆除工程						
7	原建物門窗保護	式	1	100,000	100,000	施工時外牆窗戶玻璃保護措施(2分夾板封滿窗戶)。
8	外牆舊有招牌拆除	式	1	100,000	100,000	原有招牌全拆至頂樓固定
9	外牆磁磚拆除至結構體	m ²	600	350	210,000	使用打石機打除外牆舊有磁磚、水泥層，並打石至建物之結構面。
10	廢棄物清運	式	1	150,000	150,000	
小計					560,000	
三.裝修工程						

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
11	滴水線施作	m ²	850	280	238,000	施作外牆滴水線及粉刷
12	外牆彈泥防水	m ²	3420	150	513,000	外牆以彈性水泥施作二度防水處理塗布。
13	溢膠泥整平	m ²	3420	230	786,600	外牆以溢膠泥整平水泥施作二度防水處理塗布。
14	鐘淵仿石漆施作	m ²	3420	650	2,223,000	外牆以鐘淵仿石漆施作造型塗布。
15	窗框矽利康處理	m ²	1200	125	150,000	為確保鋁窗之窗框防水效果，按照標準施工程序，應於窗框施作矽利康防水層。
16	一樓大理石及圓柱加強固定	m ²	600	850	510,000	
小計					4,420,600	
17	營業稅 5%				317,565	
總計					6,668,865	
總計	新台幣:	陸佰陸拾陸萬捌仟捌佰陸拾伍				元整

表 8-2 財務分攤金額明細表

來源	第一期 30% (單位:元)	第二期 70% (單位:元)	小計 (第一期~第三期) (單位:元)	比例
市政府補助	900,000	2,100,000	3,000,000	45%
所有權人分攤	1,100,660	2,568,205	3,668,865	55%
小 計	2,000,660	4,668,206	6,668,865	100%
總工程經費合計			6,668,865	

- 註：1.此表「比例」部分為小計/總工程合計所得出之百分比。
- 2.依據 貴局中市都更字第 1040155436 號函會議決議，補助額度不超過 300 萬元，以不逾總工程經費 50%為原則。
- 3.因都市更新整建維護事業計畫案自籌款部分尚屬於個人私權部分，建議由所有權人自行處理；另本規劃單位所提送之個案均無協助銀行貸款之需求。

玖、 實施作業時程

本計畫實施進度規劃如下進度表，其中整建維護施工時程約為 180 個工作日。

表 9-1 都市更新整建維護實施進度表

時間	104 年						105 年								
工作項目	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	~	8	9	
擬訂計畫書送件申請															
臺中市都市更新整建 維護補助小組初審															
小組初審後修改補正															
公展公聽之行政作業															
都市更新審議委員會															
事業計畫核定															
申請雜項執照															
施工															
完工及成果備查															
備註：															
1.依實際進度修正。															
2.開工時間依市府核定時間為主。															
3.完工申報時間依市府核定時間為主。															

壹拾、 低碳城市理念

本事業計畫依「臺中市發展低碳城市自治條例」規定向臺中市政府提出申請，並載明其第八款、第九款事項：

(一) 綠能及節能措施

本案因考量外牆磁磚立面結構狀況尚可,計畫以保留大部分原磁磚面並於原磁磚表面施作立面修繕工程,可部分減少因外牆磁磚打除所產生之廢棄物及造成環境之汙染,並減少營建成本支出。

(二) 優先使用環保標章產品

選定與環境衝擊相關的因素作為大樓規劃及設計時的依據，並使用綠色磁磚建材等環保標章規格產品，於窗邊與立面牆面收邊水泥漆等建材原料，達到廢棄物減量及符合低碳城市之精神。



壹拾壹、後續管理維護之計畫

依據都市更新條例規定，外牆更新後 5 年內不能變更，為管理維護本大樓更新後之外牆，將以下列計畫進行維護：

一、工程保固

- (三)本大樓與所承包工程之營造公司於簽署工程合約時，將明訂本大樓完工驗收後保固期至少為二年之規定，以確保大樓整建維護之品質保障。
- (四)由於建築物第二年為重要品質觀察期，保固期間本大樓所有權人管理委員將定期檢視外牆狀況，如有問題立即通知營造公司維修，以確保日後大樓外牆品質。

二、訂定規約(參考公寓大廈管理條例為訂定依據)

- (一)本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- (二)本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
- (三)停車空間應為共用部分且有登記車位編號者，依據登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約或分管契約書，為約定專用部分使用。其停車空間使用管理包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
- (四)本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。
- (五)新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
- (六)公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施，如防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀，其材質、顏色、形式以不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。
- (七)區分所有權人會議之開議
 - 1. 定期每年召開至少一次。

- 2. 其會議之主席產生之優先順序由召集人擔任、由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。
- 3. 區分所有權人會議討論事項，除應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- (八)管理委員會組成有主任委員一名、副主任委員一名、財務委員(負責財務業務之委員)二名、監察委員(負責監察業務之委員)一名，合計五名，委員名額之分配方式採不分配方式為之。
- (九)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之選任資格，由具區分所有權人身份之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。其主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (十)管理委員之選任方式，委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。其主任委員由管理委員互推之，若主任委員解職出缺時由副主任委員遞補，另副主任委員、監察委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。管理委員之任期自 103 年 10 月 23 日起至 105 年 10 月 23 日止，為期二年。
- (十一)主任委員召開管理委員會，應每六個月乙次，應有過半數之委員出席參與，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
- (十二)管理費之分擔基準，依各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之，其用途有委任或僱傭管理服務人之報酬、共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金、有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費、管理組織之辦公費、電話費及其他事務費、稅捐及其他徵收之稅賦、因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用及其他基地及共同部分等之經常管理費用。
- (十三)住戶應共同遵守協定事項
 - 1. 於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
 - 2. 他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

3. 管理負責人或管理委員會因維護、修繕共同部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
4. 於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共同部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
5. 專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
6. 住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
7. 住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在市政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
8. 住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

(十四) 本建物所有權人皆已簽署本事業計畫同意書表示了解都市更新條例之規定。

(十五) 本案核定實施後，將召開所有權人及住戶(租戶)會議，將外牆更新後 5 年內不能變更之規定納入本大樓住戶(租戶)自治管理規約內並簽署切結書表示了解都市更新條例之規定，擬文如下：

1. 依規定接受補助實施都市更新整建或維護之建築物，其所有權人或管理人或其住戶(租戶)除因天然災害及其他不可抗力之因素經臺中市府同意外，不得於工程完工查勘後五年內任意變更整建或維護項目。
2. 上開規約規範並應於住戶(租戶)規約中載明及日後產權移轉時列入說明。

(十六) 所有權人將依據上開規約規範所有住戶(租戶)並簽署切結書，履行維護大樓義務。

三、新搬入住戶(租戶)

有新住戶(租戶)搬入大樓時，本大樓所有權人應將「管理規約」與都市更新整建維護相關之規定交至新住戶(租戶)並簽署切結書，告知相關規定，不可任意改變外牆形式。

四、維護項目

為維護大樓外觀清潔，每年應至少清洗大樓外牆將視情況定期清洗，所有權人會議為年度工作項目，促使更新後之建築物及基地環境能持續維持良好品質，相關費用來源為所有權人自籌款。

五、管理單位及維護計畫與經費來源

本建物所有權人與實際住戶(租戶)即為管理委員為維護大樓之主要執行單位。

(一)成立住家守望相助會，全體住戶皆為會員，並以退休人員為主要總理事務者。

(二)每月定期召開討論會，方便住戶反映需求。

(三)住戶們分組分工，如巡守組、環境維護組、修繕組等。

(四)設置服務意見箱，方便住戶反映問題。

(五)經費來源為全體住戶，一戶一單位每月收取每坪 45 元之管理費費用，依該所有權人持分比例收取管理費用，並設置住家環境維護基金專戶。

壹拾貳、效益評估

本案實施都市更新整體整建的效益如下：

一、加強都市景觀，形塑優質的都市環境：

本更新單元位於臺中市政府公告之整建或維護策略地區：

- (一) 位於台中市的舊市區內，位在台灣大道與平等街節點上的一棟大樓，建物正面為多角面，其外觀造型與顏色與臨近建物相比，有獨樹一幟樣貌。
- (二) 交通要道的區域，位在臺中火車站主要對外聯絡幹道上。介於臺中州廳與臺中公園的平等街上，此區域為繁華的舊市區，市容景觀有其重要性，因此本建物外牆之更新，將有助於此區都市景觀的改善。

二、促進鄰里關係，凝聚社區意識：

本更新單元-長生金融大樓位於臺中市中區，緊鄰臺中公園一個街區之距離，與歷史悠久的臺中火車站及熱鬧繁華的一中商圈也相距不遠，此區域發展較早，長生金融大樓在此駐立近三十年，臺中中區人潮不惜當日風華，故改造其中區建物立面有助於促進鄰里關係。本大樓所有權人欲藉此更新計畫的推動與完成，凝聚住戶對中區重新再發展議題的關注，進而推行有助於社區改善之業務。

三、建立地區發展長期之願景，型塑統一性之街廓空間：

藉由「臺中市中區平等街周邊都市更新計畫案」整建維護之推動，由平等街及其周邊街廓地區，以三民路、市府路、公園路及民權路所圍繞共六個街廓，計畫總面積約 15.8207 公頃，此範圍內同樣有許多閒置空間，但也包含了相當多的特色歷史建築物，還有青年創業、傳家寶及職人藝等元素，六個街廓兩側的臺中公園及臺中州廳也可依此整合串聯，在深厚歷史條件下，復興新生。相關更新計畫之調查資料顯示，較多小型閒置空間是集中於平等及市府路兩側之街廓，故將其設定為集中式操作之區域。其中亦有許多歷史特色建築等元素，並且可配合台中州廳之 BOT 計畫案，將之藉由小型空間活化串聯至台中公園，形成一完整的生活街區。其他中大型的閒置空間則是較均質的分佈在舊市區，可能會經由媒合的機制，引入企業、機關或者學校等具規模之經營者，進行分散式點狀之活化。委外輔導單位在此機制中為一媒合平台角色，與各方溝通協調並協助處理相關事務，除將老屋個別活化外，同時也藉此機制與過程，在各個地點各種連結中尋找機會，使中區整個大環境更為活絡。本更新單元屬於「臺中市中區平等街周邊都市更新計畫案」示範點之一，建立地區發展長期之願

景，型塑統一性之街廓空間。

四、結合政府計畫案，振興舊市區都市機能，再造中區魅力復甦：

臺中市中區其面積 0.88 平方公里，為臺中市舊市中心，是全市人口密度最高、全國面積最小的市轄區，亦是本市及中部地區南北東西幹道據點，公民營鐵公路車站均設於此，交通發達，商業鼎盛。但隨之商業經營型態改變，交通工商業重心西移、區內道路窄小、建物老舊、停車不易、公共設施缺乏等因素，致使商業競爭力不如新開發的重劃區而嚴重衰退。

為振興舊都心都市機能、改善居住環境及增進公共利益，臺中市政府近年來加快推動都市更新腳步，並提出「臺中市都市更新調查及更新地區劃設規劃案」劃定臺中酒廠、臺中車站附近地區、新庄仔地區、石頭攤仔地區、東勢仔地區、大湖地區、第二市場地區、忠孝國小地區、中華路夜市地區…等九處舊市區都市更新地區，約計 296.42 公頃。而「臺中市中區平等街周邊都市更新計畫案」其範圍為上述九處都市更新地區之一【第二市場地區更新地區】內，特此進行平等街區土地及建物資源通盤清查並研析都市更新可行性。

臺中市中區平等街周邊地區為早期都市計畫規劃地區，使用現況道路狹窄、建築老舊、停車不易、公共設施缺乏，多屬商業區之私人用地。目前所面臨之問題，除人口流失及產業出走之現象外，沿街店鋪商業蕭條，產生空洞化現象，是亟待解決之難題。由於平等街周邊地區早期開發之故，存有歷史、人文之一定價值；又其地理位置，位處「臺中公園與臺中舊市政府南北軸線中心樞紐」，並與臺中火車站咫尺之距，實有投注人力及物力，引導當地社區自力辦理再發展之必要性。

而本更新單元屬於「臺中市中區平等街周邊都市更新計畫案」其示範點之一，結合臺中市政府示範計畫案相輔相成形成雙贏局面，並預期帶來以下效益：

- (一) 平等街計畫乃為臺中市都市更新之示範計畫，以社區營造之精神，深入輔導在地組織及引動居民及所有權人，期望透過本更新單元示範成果帶來實質引動效應，能使在地人共同地、主動地參與公共議題。
- (二) 舊市區擁有豐富的歷史發展，在舊街廓中，乃有窺見具特色的都市生活、人文軌跡、歷史建築與地方產業，其都市紋理正是舊市區的魅力所在，期望透過此示範計畫及本更新單元示範成果，重新找回中區魅力。
- (三) 都市更新作業中，期望找到兼顧保存與更新的再生模式，以及與都市紋

理之間嵌合關係，引起所有權人共同議題，有利後續在地人投入更新持續發酵。

五、回饋計畫說明

- (一)提供一樓部分空間作為展示中區再生相關宣導品、文宣、DM 及導覽圖等。
- (二)本管委會代表人願作為臺中市都市更新整建維護案例之案例示範據點及相關都市更新資訊之諮詢窗口，並配合支援市政府出席相關宣導活動及示範說明。
- (三)鄰里周遭如地方社區、學校、公園等有舉辦公益活動將提供相關贊助，包含贊助印製、宣導品資訊站。

壹拾參、附錄

一、三家廠商報價單

股份有限公司

台中市霧峰區象鼻路19號
TEL:886-4-23300037 FAX:886-4-23302038
MAIL:kkmain19@gmail.com

報價單

客戶名稱
工程名稱 /拉皮工程
工程地點 /

營造工程費用估算表						
項次	工程項目	單位	數量	單價 (元)	複價 (元)	備註
1	紅外線結構體密度檢查	式	1	75,000	75,000	非破壞性檢測
2	一.假設工程					
3	鋼管鷹架	m2	3420	230	786,600	含樓梯，交叉拉桿，安全母索 (圍籬及警示帶)
4	施工 安全維護工程	式	1	75,000	75,000	
5	防層網	m2	3420	50	171,000	
6	臨時配管工程	式	1	75,000	75,000	
7	外牆清洗	m2	3420	55	188,100	
8	小計				1,370,700	
9	二.拆除工程					
10	原建物門窗保護	式	1	100,000	100,000	
11	外牆舊有招牌拆除	式	1	100,000	100,000	
12	外牆磁磚拆除至結構體	m2	600	350	210,000	
13	廢棄物清運	式	1	150,000	150,000	
14	小計				560,000	
15	三.裝修工程					
16	滴水線施作	m	850	280	238,000	
17	外牆彈泥防水	m2	3420	150	513,000	
18	溢膠泥整平	m2	3420	230	786,600	
19	鐘淵仿石漆施作	m2	3420	650	2,223,000	
20	窗框矽利康處理	m	1200	125	150,000	
21	一樓大理石及圓柱加強固定	m	600	850	510,000	
22	小計				4,420,600	
23	合計				6,351,300	
24	營業稅5%				317,565	
25	總計				6,668,865	
	新台幣：	陸佰陸拾陸萬捌仟捌佰陸拾伍				元整
記：(1)以上所有計價須配合業主變更,依實作數量計價 (2)如蒙惠顧請先付30%現金 (3)工程完成驗收無誤後，現金無保留款 (4)開具發票另加5%加值營業稅						

股份有限公司
估算報價單

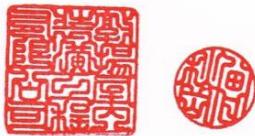
客戶名稱:賴主委
工程名稱:
工程地點:

項次	工程名稱	單位	數量	單價	複價	備註
1	一.假設工程					
2	鋼管鷹架	m2	3850	300	1155000	
3	施工安全維護工程	式	1	100000	100000	
4	防層網	m2	3850	100	385000	
5	小計				1640000	
6	二.拆除工程					
7	原建物門窗保護	式	1	125000	125000	
8	外牆舊有招牌拆除	式	1	100000	100000	
9	外牆磁磚拆除至結構體	m2	600	400	240000	
10	廢棄物清運	式	1	250000	250000	
11	小計				715000	
12	三.裝修工程					
13	外牆清洗	式	1	250000	250000	
14	滴水線施作	m	850	300	255000	
15	外牆彈泥防水	m2	3420	250	855000	
16	溢膠泥整平	m2	3420	300	1026000	
17	石頭漆施作	m2	3420	780	2667600	
18	窗框矽利康處理	m	1200	200	240000	
20	小計				5293600	
21	合計				7648600	

開具發票另加5%加值營業稅

室內裝潢工程有限公司
信箱:tonyoung101@gmail.com

報價單



客戶名稱 /
工程名稱 /外牆整修工程
工程地點 /

項目	名稱	單位	數量	單價	總價	備註
1	一.假設工程					
2	鋼管鷹架	m2	3600	230	828,000	
3	施工安全維護工程	式	1	100,000	100,000	
4	防層網	m2	3600	100	360,000	
5	小計				1,288,000	
6	二.拆除工程					
7	原建物門窗保護	式	1	125,000	125,000	
8	外牆舊有招牌拆除	式	1	100,000	100,000	
9	外牆磁磚拆除至結構體	m2	600	400	240,000	
10	廢棄物清運	式	1	250,000	250,000	
11	小計				715,000	
12	三.裝修工程					
13	外牆清洗	m2	3600	70	252,000	
14	滴水線施作	m	850	300	255,000	
15	外牆彈泥防水	m2	3600	250	900,000	
16	溢膠泥整平	m2	3600	300	1,080,000	
17	石頭漆施作	m2	3600	780	2,808,000	
18	窗框矽利康處理	m	1450	200	290,000	
19	一樓大理石及圓柱加強固定	m	850	900	765,000	
20	小計				6,350,000	
21	合計				8,353,000	
22	營業稅5%				417,650	
23	總計				8,770,650	

二、實施者證明文件

附件十一：其他相關證明文件



公寓大廈管理組織報備證明

公所公建字第 1030014577 號

茲據
依公寓大廈管理條例之規定申請報備
經查合於規定同意備查

此致

公寓大廈名稱

地 址

授權核發機關 臺中市中區區公所

區長林仲敏



中華民國一〇三年十一月廿八日

三、相關計畫配合

本案與相關計畫之配合：由以下示意圖整合說明。

計畫案名	臺中市舊市區再生計畫研究案- 臺中市舊市區都市再發展行動計畫	臺中市台灣第一省城- 適居方式步行空間改善計畫	臺中市快捷巴士（BRT）計畫 (於 104 年 7 月 8 日更改名稱為優化公車專用道)
指導單位	內政部營建署	內政部營建署	臺中市政府
主辦單位	臺中市政府都市更新工程科	臺中市政府都市設計工程科	臺中市政府交通局運輸管理科
執行單位	社團法人東海建築文化協會	社團法人東海建築文化協會	監造單位:中興工程股份有限公司 施工廠商:德昌營造股份有限公司
執行金額	317 萬	273 萬	藍線預估造價 33 億元，已通車部分約 20 億元，交通部補助 6500 萬設計監造費。
計畫範圍	臺中市舊市區都市更新劃定地區 (即建成路、林森路、精武路、五權路為界)	臺中市中區及其週邊 (錦南街、五權路、林森路、忠孝路為界)	以臺鐵臺中站為起點，沿臺灣大道經東海大學至靜宜大學，全長 17.2 公里。 (BRT 藍線為優先路段，已於 101 年進行細部設計，並規劃於 104 年全線運轉。)
重要策略 指導方針	老屋手護計畫與閒置空間活化計畫 為保存臺中市中區歷史性特色街區，活化中小型閒置空間，中區再生基地媒合各界資源，導入文創產業，並由市政府提供補助，期盼中區能再現風華。本計畫分為兩大面向，分散式與集中式。 集中式： 鎖定範圍於平等街及市府路所夾之街區，進行媒合活化的運作。主要目的是在串聯為臺中州廳與臺中公園，藉由中間生活帶來連結歷史古蹟建築活化與大型休閒綠地空間，創造更優質的生活品質，並提升周邊環境，可望帶來更多商業機會。由市政府規劃出補助地區，大專院校及市民團體之申請單位自行在區域內找出物件，並提出計畫，內容應為一年之空間整修及活用計畫，能夠幫助提升中區生活、文化創意產業以及都市環境之事業經營者，經本計畫委員會審查通過，由市政府進行一處上最高 50 萬之補助。(文建會之青年創業方案)	Ⓜ 山路鈴蘭通計畫 是靠近火車站較為有潛力之路段，未來 [△] 本環境改造計畫實施於此，則 ^(自) 自由路 28 巷與綠川西街 93 巷兩條小巷弄，為改造計畫實施之二點。參與式工作坊實施過程當 [Ⓜ] ，與當 [Ⓜ] 居民、里長、鄰長、所 ^(有) 權 [△] ...等參與規劃，並取得 ^(土) 地同意書，以及未來認養同意書，確保在未來執行順利，且環境改造完成之後確保環境得到永續經營。針對鈴蘭通東海大學規劃團隊有先行進行一初步設計，以 [△] 本道路路環境改造之工程標準來設計。首先是增加綠覆率。由於 [Ⓜ] 山路寬度為日治時期所規劃之 ^(十) 米寬度道路，加 [△] 雙向停車，所以整 ^(日) 皆略顯擁擠。初步計畫 ^(自) 宮原眼科為起點，串聯電子、繼光、 ^(自) 由 [△] 大商圈的規劃路段。為達到步行 [△] 堂為基本構想，首先拓寬 [△] 行步道，縮減道路寬度並大量植樹，塑造舒 ^(適) 的道路空間，搭配 [△] 沿途的街道傢俱與 ^(自) 行車道，給行人 ^一 條以 [△] 為本的步行天堂道路。	1.交通局計畫先行推動具有低成本、建設期短、高服務水準等優勢的 快捷巴士 BRT 系統建設，適用於培養大眾運輸旅次，透過便捷且完整的交通路網，提供民眾可及性高之運具使用、並透過轉乘服務等配套措施，除有效滿足民眾通勤、通學需求外，更可帶動大臺中地區觀光發展，整體提高大眾運輸之承載率與運量，打造大臺中地區一小時生活圈。 2.東海大學執行團隊認為應就現有的大型停車場（自由路立體停車場、興中停車場、大誠立體停車場、一廣停車場等）的指標系統加以規劃，並搭配 BRT 的接駁系統串接火車站、停車場與 BRT 場站及重要的景點等，不但可以增加 BRT 的利基，也可完善中區目前極為缺乏的大眾運輸系統。另外，可獎勵民間閒置空間做為小型的路外停車場，改善中區目前閒置空間過多的問題，來解決中區的停車問題，並還原中區原本適宜步行的空間。 3.策略上配合東海大學執行團隊另行提出的「 綠色網格 」理念，可以在舊街廓當中穿梭移動的自行車，不僅可以將人潮帶進街廓之中，有效活化街廓之中閒置的房舍與土地，避免治安的死角，也可以擴大交通節點的服務半徑，讓以鐵路高架化後以火車站為發散核心的重要交通轉運節點可以立即透過交通運具的轉換，直接將一中商圈、中華路夜市都編進了自行車十五分鐘的服務半徑之內，有利於本區日後點狀或線狀的再生開發計畫。自行車租用系統的建置，策略重點在於活化舊市區的街巷空間，讓絕大部分舊市區範圍都得以編入以火車站為核心的十五分鐘移動半徑範圍。
平等街案相關配合	「 臺中市中區平等街周邊都市更新計畫案 」本計畫以民眾參與意願為優先考量之事項，評估 2 處示範點(名帥飯店、箱根)，期望以示範點確立之後再以擴大週邊之漣漪效應為主要推動模式。結合臺中市政府相關計畫案配合「 臺中市舊市區再生計畫研究案-臺中市舊市區都市再發展行動計畫 」之老屋手護計畫、舊市區人本徒步空間構想及「 臺中市台灣第一省城-適居方式步行空間改善計畫 」之中山路鈴蘭通計畫，串聯完整中區都市再生規劃方案，相輔相成雙贏局面，詳以下示意圖整合說明。目標以改善本區都市景觀，提升土地使用效率，復甦都市生活機能、增進公共利益、促進都市土地有計畫之再開發利用。	中區再生目前已提出「大誠街（福音街-吉祥街）」、「興中街」、「消防巷（中正路 14 巷）」、「中山路（柳川西-自由路）」、「中正路」等步行空間改善，其中「大誠街（福音街-吉祥街）」、「中山路（柳川西-自由路）」以向營建署申請 102 年度城鄉風貌，進行街道工程改善。「 臺中市中區平等街周邊都市更新計畫案 」本計畫以民眾參與意願為優先考量之事項，評估 2 處示範點，期望以示範點確立之後再以擴大週邊之漣漪效應為主要推動模式。平等街為本計畫之發展軸心，而其交會之街角空間則是視覺及區域之發展重點，將與該案步行天堂 ^{Ⓜ 山路鈴蘭通計畫} 同步以點狀建物整建與線狀街道空間進行改善，獲得最大更新效益。	1.「 臺中市中區平等街周邊都市更新計畫案 」本案區域內交通系統建置依其都市計畫採格子狀交錯行駛，主要道路以三民路、民權路、中正路、公園路為主，皆為四線道雙向通車，路邊則設有停車格。大眾運輸服務路線區域內公車行經三民路、民權路、中山路、中正路和公園路段等路段，且設有站牌，其中中正路為公車最常行駛之路段，此外中正路亦是 103 年起營運的 BRT 藍線路段，未來有其街車銜接中區各景點、商圈及停車場。 2.中區舊市區屬早期發展區域，現今道路拓寬困難，加上中區為本市重要交通樞紐，大量交通流量行徑於此，在無相關大眾運輸配套措施下，機汽車的停放問題已嚴重破壞區域景觀。區域內停車多沿道路雙線停靠，且缺少機車停放規劃，造成騎樓多為機車族最佳的停車空間，未來中區復甦將審慎考量交通狀況。另中區 BRT 部分考量了中區民眾對中正路設置 BRT 雙向專用道之路寬、路邊停車及商家裝卸貨之疑慮，而規劃出雙向混合車道進出方式。 3.. 因平等街案 範圍整體發展腹地不足，不建議在本案範圍內建置 I-BIKE 單車據點，建議於 BRT 路段 A01 臺鐵臺中站 與 A03 興中停車場站 建置 I-BIKE 單車據點依其服務半徑可達本區。

參考用圖

