

臺中市都市計畫委員會第 125 次會議紀錄

- 一、開會時間：110 年 7 月 30 日(星期五)下午 4 時 30 分
- 二、開會地點：採視訊方式辦理
- 三、主持人：黃主任委員國榮 紀錄彙整：蘇婉瑜
- 四、出席委員：(詳視訊會議室簽到紀錄)
- 五、列席單位及人員：(詳視訊會議室簽到紀錄)
- 六、確認第 123 次及第 124 次會議紀錄：尚於陳核中，故延至第 126 次會議報告。

七、討論審議案件：

第一案：三中港奧特萊斯股份有限公司申請梧棲區港口段 329-2 地號等 11 筆土地設置購物中心，第三次提會討論案

決 議：

未便採納，維持本市都委會 109 年 10 月 30 日第 117 次決議，三中港奧特萊斯股份有限公司應函文市府承諾本開發計畫於假日平均來客汽車輛數超過 10,000 台，或取得二期使用執照，於年營業額增加 20%後，一年內應啟動興建立體停車場規劃作業，並報本府交通局審核。

理由：本案係三中港奧特萊斯股份有限公司將原停車場規劃為商場使用，營利所衍生之停車需求應內化解決，故除該公司原於環評承諾事項外，另增訂取得二期使用執照，於年營業額增加 20%後，一年內應啟動興建立體停車場規劃作業，並報本府交通局審核。

第二案：變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合北區賴厝廍段 353-1 地號土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案

決 議：

本案除依下列意見修正外，未來將併同鄰地請照，須以申請建築範圍併送都市設計審議通過後，始得發照建築，其餘照案通過：

- 一、基地西側面臨 10 公尺計畫道路(文昌東一街)應退縮 8 公尺以上建築，並加強基地綠化比例。
- 二、為減少基地交通衝擊，車輛出入口考量不同出入動線妥予研議設置並提都設會審查。

第三案：臺中市都市更新單元劃定基準修正草案

決 議：

- 一、照本次提會內容通過(詳臺中市都市更新單元劃定基準修正草案對照表市都委會決議欄)。
- 二、本案修正草案第 7 點所規定特殊情形(五)都市更新單元全部以整建或維護方式辦理，建議於臺中市都市更新自治條例第 8 條研議增訂整建或維護方式免受面積規定限制之可行性。

八、散會：下午 6 時 27 分。

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市梧棲區
案由	三中港奧特萊斯股份有限公司申請梧棲區港口段 329-2 地號等 11 筆土地設置購物中心，第三次提會討論案。		
說明	<p>一、本案三中港奧特萊斯股份有限公司申請梧棲區港口段 329-2、332-79、332-80、332-83、333-8、333-11、333-12、334-20、334-21、334-22、334-23 地號等 11 筆土地屬台中港特定區計畫內港埠專用區，基地面積 177931.57 平方公尺，建築面積 79789.97 平方公尺，總樓地板面積 92499.39 平方公尺，申請店舖數約 220 家。</p> <p>二、依台中港特定區計畫土地使用分區管制要點第 19 點規定：「港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以供商港設施使用為主，並得按實際情形劃分各種專業區及設置加工出口區、自由貿易港區，其規劃、興建由臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司擬定計畫報請主管機關核准，並依商港法、加工出口區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例及其他有關規定管理。」。</p> <p>三、有關台中港特定區計畫土地使用分區管制要點第 20 點第 2 項規定：「港埠專用區尚未擬定細部計畫之前，區內各項分區或用地之差別容積管制，得由目的事業主管機關向臺中市政府申請並經臺中市都市計畫委員會審議決定之。」。</p> <p>四、另依 108 年 1 月 9 日發布實施「變更臺中港特定區計畫港埠專用區內各類分區或用地差別容積管制（配合臺中港未來發展及建設計畫 106~110 年）案」規定位於觀光遊憩商業區(1)作購物中心使用，應經本市都市計畫委員會審查同意，本案依規提報本市都市計畫委員會審議。</p> <p>五、本案臺中市都市計畫委員會 109 年 9 月 25 日第 116 次會議決議：「1. 本案為臺中港近年來之重大投資，確能提供就業機會並促進周邊地區發展，也能發揮點燃引擎之效果，促進臺中港成為海線副都心。未來 10 到 15 年間捷運藍線也將行經臺灣大道並經過本案鄰近地區，可適度紓解此地區之交通問題。2. 考量本開發案將衍生停車需求，所提交通計畫應儘量將停車問題內部化處理，請三中港奧特萊斯股份有限公司提出短中長期交通改善因應策略、接駁計畫，並依停車需求評估設置立體停車場之可行性，再提下次會議討論。」</p> <p>六、案經臺中市都市計畫委員會 109 年 10 月 30 日第 117 次會議決議：「1. 三井臺中港店二期開發，除能帶動臺中港「新市鎮中心」商業投資，提供更多就業機會，亦能串聯周邊商圈及景點，對該區域經濟發展具相輔相乘效應，原則同意設置。2. 短中長期交通改善因應策略及大眾運輸接駁計畫，應視來客人數增加對開車次、增加人員引導、標示停車剩餘顯示器，另簡報內容說明友善環境之公共利益部分，亦請一併納入說明書修正及補充。3. 本區夏季炎熱秋冬風大，建議三中港奧特萊斯股份有限公司考量使用需求，於旅客服務中心停車場與 outlet 賣場間，取得土地使用權同意後興建風雨走廊，以營造良好之徒步環境。4. 三中港奧特萊斯股份有限公司應函文市府承諾本開發計畫於假日平均來客汽車輛數超過 10,000 台，或取得二期使用執照，於年營業額增加 20%後，一年內應啟動興建</p>		

	<p>立體停車場規劃作業，並報本府交通局審核。」</p> <p>七、有關三中港奧特萊斯股份有限公司 110 年 5 月 5 日來文說明對承諾本開發計畫於假日平均來客汽車輛數超過 10,000 台，或取得二期使用執照，於年營業額增加 20%後，一年內應啟動興建立體停車場規劃作業，並報本府交通局審核部分，提出承諾及相關建議意見：「1. 承諾本計畫於假日平均來客汽車數量超過 10,000 台後開始檢討立體停車場興建作業。2. 立體停車場需求判斷應以來車數量為主。3. 三井停車場(含旅客服務中心停車場)出入口處皆有設置車流量感應器，可計算車流數量。4. 屆時將結合當時港區發展規劃，與臺中市政府和臺中港務分公司及其他相關業者再次討論停車相關問題。」</p> <p>八、本案三中港奧特萊斯股份有限公司提案承諾及建議意見提請討論。</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>未便採納，維持本市都委會 109 年 10 月 30 日第 117 次決議，三中港奧特萊斯股份有限公司應函文市府承諾本開發計畫於假日平均來客汽車輛數超過 10,000 台，或取得二期使用執照，於年營業額增加 20%後，一年內應啟動興建立體停車場規劃作業，並報本府交通局審核。</p> <p>理由：本案係三中港奧特萊斯股份有限公司將原停車場規劃為商場使用，營利所衍生之停車需求應內化解決，故除該公司原於環評承諾事項外，另增訂取得二期使用執照，於年營業額增加 20%後，一年內應啟動興建立體停車場規劃作業，並報本府交通局審核。</p>

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市北區
案由	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合北區賴厝廊段 353-1 地號土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>依據臺中市政府 103 年 4 月 28 日府授農林字第 1030074860 號公告將位於本市西區後墘子段 103-34 地號土地上茄苳樹公告為本市受保護樹木(樹木編號為 0422007),惟其鄰地後墘子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地已領有(83)中工建字第 1536 號建造執照(以下簡稱該案原建造執照),倘若開工恐因日照、地下水源等問題造成鄰地受保護之茄苳樹死亡危機;爰為保護該茄苳樹之生長,將已領有建造執照之後墘子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地變更部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地,並採容積調派手段保障該案原建造執照受限之發展權利。</p> <p>為保障該土地之合理發展權利,需辦理兩階段都市計畫變更,將該案原建造執照之容積調派至本市其他可建築用地建築使用;其中,第一階段為公共設施變更部分,業依臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地)案」(以下簡稱第一階段都市計畫變更案),訂定「臺中市西區後墘子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地容積調派都市計畫變更案處理原則」(以下簡稱第一階段都市計畫變更案容積調派處理原則),以為後續土地權利關係人(興益發建設企業股份有限公司及土地所有權人)尋獲接受容積調派基地後,依前揭處理原則所載之規定及相關公式,循都市計畫程序向臺中市政府逐案申請第二階段都市計畫變更之依據,調整接受容積調派基地之基準容積。</p> <p>第二階段都市計畫變更部分,業已於 104 年 11 月 12 日至 109 年 2 月 10 日止公告容積調派都市計畫變更案計 10 案(詳見表 1 歷次循容積調派處理原則辦理都市計畫變更概要一覽表)。</p> <p>爰此,本計畫係土地權利關係人授權申請人(詳附件一)依前開規定並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定賡續辦理第二階段都市計畫變更,以調派至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限,調整接受容積調派基地(亦即變更基地範圍)之基準容積,並以該細部計畫區內申請變更相同土地使用分區類別(例如住宅區或商業區)之最高基準容積為原則,以達成都市土地開發合理、有效、彈性之使用管制並落實都市計畫公平正義之原則與精神。</p>		

二、辦理機關

- (一) 變更都市計畫機關：臺中市政府。
- (二) 申請變更都市計畫之土地權利關係人：張○○。

三、法令依據

- (一) 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- (二) 臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）案」之容積調派都市計畫變更案處理原則相關規定。

四、變更基地範圍及面積

變更基地範圍包括臺中市北區賴厝廍段 353-1 地號計 1 筆土地，土地登記謄本面積為 1,651.50 平方公尺；變更基地範圍西臨 10 公尺已開闢細部計畫道路（文昌東一街）、北側鄰第二種住宅區並鄰近 12 公尺已開闢計畫道路（青島路）、東側鄰第二種住宅區並鄰近 10 公尺已開闢細部計畫道路（文昌東二街）、南側鄰第二種住宅區並鄰近 20 公尺已開闢計畫道路（漢口路）。（詳見圖 1 變更基地位置示意圖、圖 2 變更基地範圍示意圖）

五、發展現況分析

（一）基地使用現況分析

變更基地範圍東側鄰近 10 公尺已開闢計畫道路（文昌東二街），南側鄰近 20 公尺已開闢計畫道路（漢口路），西臨 10 公尺已開闢計畫道路（文昌東一街），北側鄰近 12 公尺已開闢計畫道路（青島路），基地現況為商業使用（蜜雪兒汽車旅館），東側亦為蜜雪兒汽車旅館之一部分，南側緊鄰 12 層住宅大樓、西側鄰 3~4 層樓透天住宅、北側緊鄰空置地。（詳見圖 3 變更基地範圍土地使用現況示意圖）

（二）周邊土地與建物使用現況

鄰近環境擁有教育、公園綠地等休憩資源、公共開放空間以及便捷公車系統，建構此區域居住活動機能並創造更優質居住生活空間。基地周邊土地使用主要以住宅使用所構成，商業發展方面，主要分布於中清路、漢口路及天津路沿線，主要作為餐飲業及零售商業使用，住宅發展方面，除早期所興建 1~4 層樓透天住宅及店舖外，因應地區發展趨勢，新開發建案多為 11 樓以上集合住宅或住商混合大樓，調查範圍內最高樓為西側中清路上之 20 層之建築物。（詳見圖 4 變更基地周邊環境發展分析圖、圖 5 周邊土地使用現況分布示意圖、圖 6 周邊建物使用現況分布示意圖、圖 7 周邊建物樓層分布示意圖）

六、容積調派試算說明

基於等值換算精神，容積調派送出容積之價值應與容積調派基地接受之容積價值相等；接受容積調派基地接受之容積，應按第一階段都市計畫變更案發布實施當期（民國 103 年）申請容積調派送出基地及申請容積調派接受基地公告土地現值（詳附件二）之比值計算。

截至 105 年 7 月 14 日第一階段都市計畫變更案送出容積調派基地可送出之容積量為 28,105.92 平方公尺，扣除 104 年 11 月 12 日至 109 年 12 月 18 日止公告 10 案送出容積調派基地送出之容積量等值換算後為計為 20,859.43 平方公尺，以及本次送出容積調派基地送出之容積量等值換算後為 1,344.16 平方公尺，故該案原建造執照剩餘之容積量為 5,902.33 平方公尺。（詳見圖 8 容積調派處理原則概念圖、圖 9 容積調派可移入容積等值轉換試算示意圖及表 2 本次接受容積調派基地變更前後基準容積一覽表、表 3 送出及接受容積調派基地 103 年公告土地現值一覽表、表 4（83）中工建字第 1536 號建造執照（原建造執照）剩餘容積量一覽表）

接受容積調派基地移入之容積（四捨五入求至小數點後二位）

= 送出容積調派基地送出之容積

$$\times \left(\frac{\text{送出容積調派基地第一階段都市計畫變更發布實施當期之公告土地現值}}{\text{接受容積調派基地第一階段都市計畫變更發布實施當期之公告土地現值}} \right)$$

$$= A(\text{平方公尺}) \times \frac{81,839.04(\text{元/平方公尺})}{37,005(\text{元/平方公尺})} = 2,972.70(\text{平方公尺})$$

$$\rightarrow A = 1,344.16(\text{平方公尺})$$

七、變更計畫內容

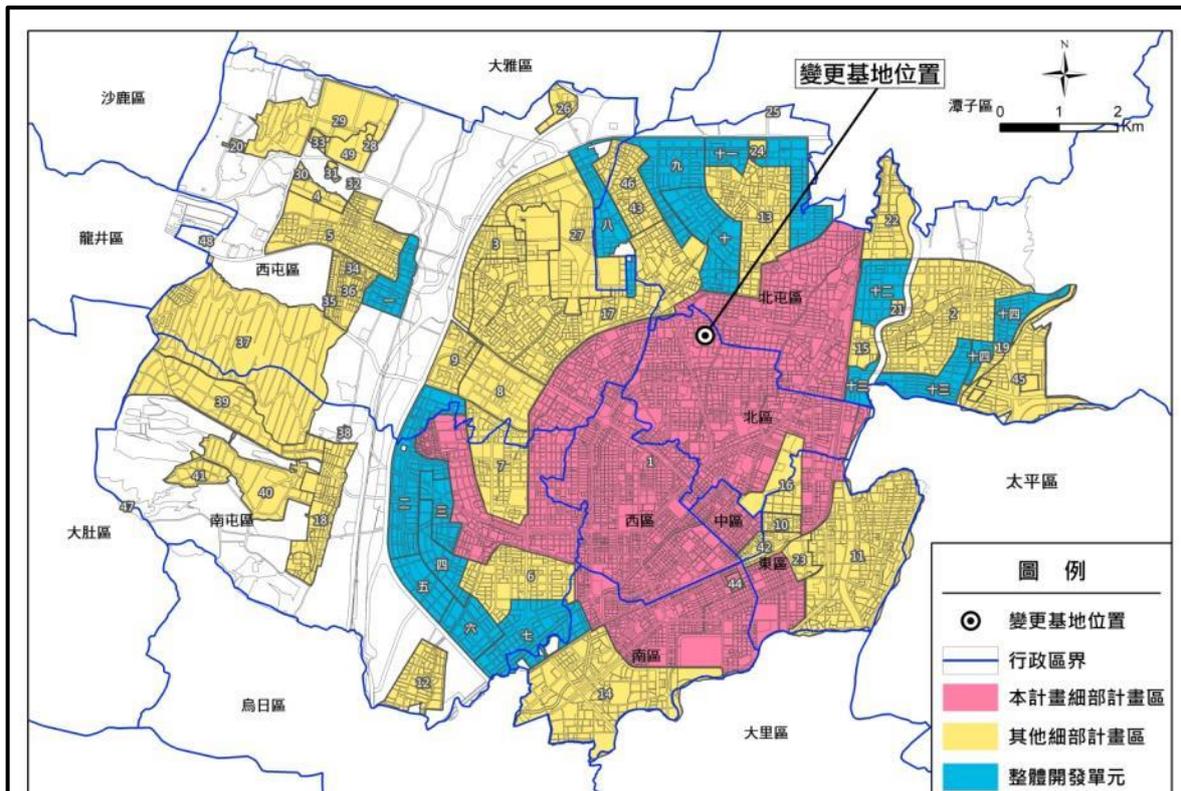
變更第二種住宅區為第五種住宅區，變更面積合計為 0.1652 公頃，基準容積率由 220%調整至 400%。（詳見表 5 變更內容綜理表、表 6 變更前後土地使用面積對照表、圖 10 變更都市計畫示意圖）

八、開發計畫

（一）建築內容

本案未來建築擬與東側第二種住宅區進行整體開發，預計規劃為一棟地上 18 至 20 層樓、地下 3 至 4 層樓之集合住宅大樓。

	<p>(二) 引進產業內容</p> <p>變更基地擬開發作為集合住宅大樓使用，其引進產業內容應符合都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。</p> <p>(三) 經費來源</p> <p>開發案所需經費包括購地成本、興建成本、建築設計費用、銷售及管理支出、利息支出等，初估約需新臺幣 193,734 萬元，由申請開發者自行籌措所需資金。</p> <p>(四) 實施進度</p> <p>變更基地預計開發時程總計約需 6 年，概分為 1.第一階段包含開發許可、開放空間及都市設計等相關審查，初估約需 1.5 年；2.第二階段為申請建照核發及消防審查，初估約需 1 年；3.第三階段為施工作業，初估約需 3.5 年。本計畫依法發布實施後，如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，臺中市政府得依都市計畫法第 27 條規定，將其土地變更恢復為原使用強度。</p> <p>九、公開展覽期間人民及團體陳情意見</p> <p>(一) 公開展覽期間：自 110 年 3 月 23 日起 30 天。</p> <p>(二) 公開說明會：110 年 3 月 29 日上午 10 時假本市北區區公所 5 樓第一會議室舉行。</p> <p>(三) 人民及團體陳情意見：無。</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>本案除依下列意見修正外，未來將併同鄰地請照，須以申請建築範圍併送都市設計審議通過後，始得發照建築，其餘照案通過：</p> <p>一、基地西側面臨 10 公尺計畫道路(文昌東一街)應退縮 8 公尺以上建築，並加強基地綠化比例。</p> <p>二、為減少基地交通衝擊，車輛出入口考量不同出入動線妥予研議設置並提都設會審查。</p>



細部計畫區名稱

- | | | |
|--------------------|----------------------------------------|----------------------------|
| 1. 舊有市區及一至五期市地重劃地區 | 21. 解除部分後期發展區開發限制
(安置九二一震災受災戶) | 38. 南屯區寶山段1032等地號住宅區 |
| 2. 軍功水景地區 | 22. 烏日文心北屯線計畫-捷運機廠 | 39. 寶山里及文山里地區工業區 |
| 3. 福星路附近地區 | 23. 原大型購物中心專用區 | 40. 精密機械科技創新園區 |
| 4. 水堀頭地區 | 24. 體1用地 | 41. 精密機械科技創新園區二期 |
| 5. 福安里附近地區 | 25. 原農業區變更為住宅區
(安置九二一震災受災戶) | 42. 臺中車站地區 |
| 6. 豐樂里附近地區 | 26. 中清路交流道附近乙種工業區 | 43. 後庄里地區 |
| 7. 新市政中心專用區南側 | 27. 水滴機場原址整體開發區 | 44. 創意文化專用區 |
| 8. 新市政中心專用區 | 28. 醫療專用區
(供福安醫院及附近長期照護中心使用) | 45. 廊子地區(大坑) |
| 9. 新市政中心專用區西側 | 29. 中部科學工業園區臺中基地 | 46. 原部分文小四十變更為住宅區 |
| 10. 干城商業地區 | 30. 社會福利專用區
(供慈濟志業中心臺中大東區使用) | 47. 原公園用地變更為機關用地 |
| 11. 早溪地區 | 31. 部分農業區為文教區
(供私立麗澤國小及國中使用) | 48. 原農業區變更為文小用地 |
| 12. 楓樹里地區 | 32. 社會福利專用區
(供財團法人法鼓山社會福利慈善機構基金會使用) | 49. 中部科學工業園區臺中基地
第二期發展區 |
| 13. 四張犁地區 | 33. 部分農業區變更為醫療專用區及道路用地 | |
| 14. 樹德地區 | 34. 原哈林企業 | |
| 15. 東光、三和地區 | 35. 原榮信紡織公司 | |
| 16. 臺中體育場附近地區 | 36. 工業住宅社區 | |
| 17. 西屯地區 | 37. 臺中市工業區及工業住宅社區 | |
| 18. 文山及春社里地區 | | |
| 19. 廊子地區(臺中) | | |
| 20. 工商綜合專用區 | | |

圖 1 變更基地位置示意圖



圖 2 變更基地範圍示意圖



圖 3 變更基地範圍土地使用現況示意圖

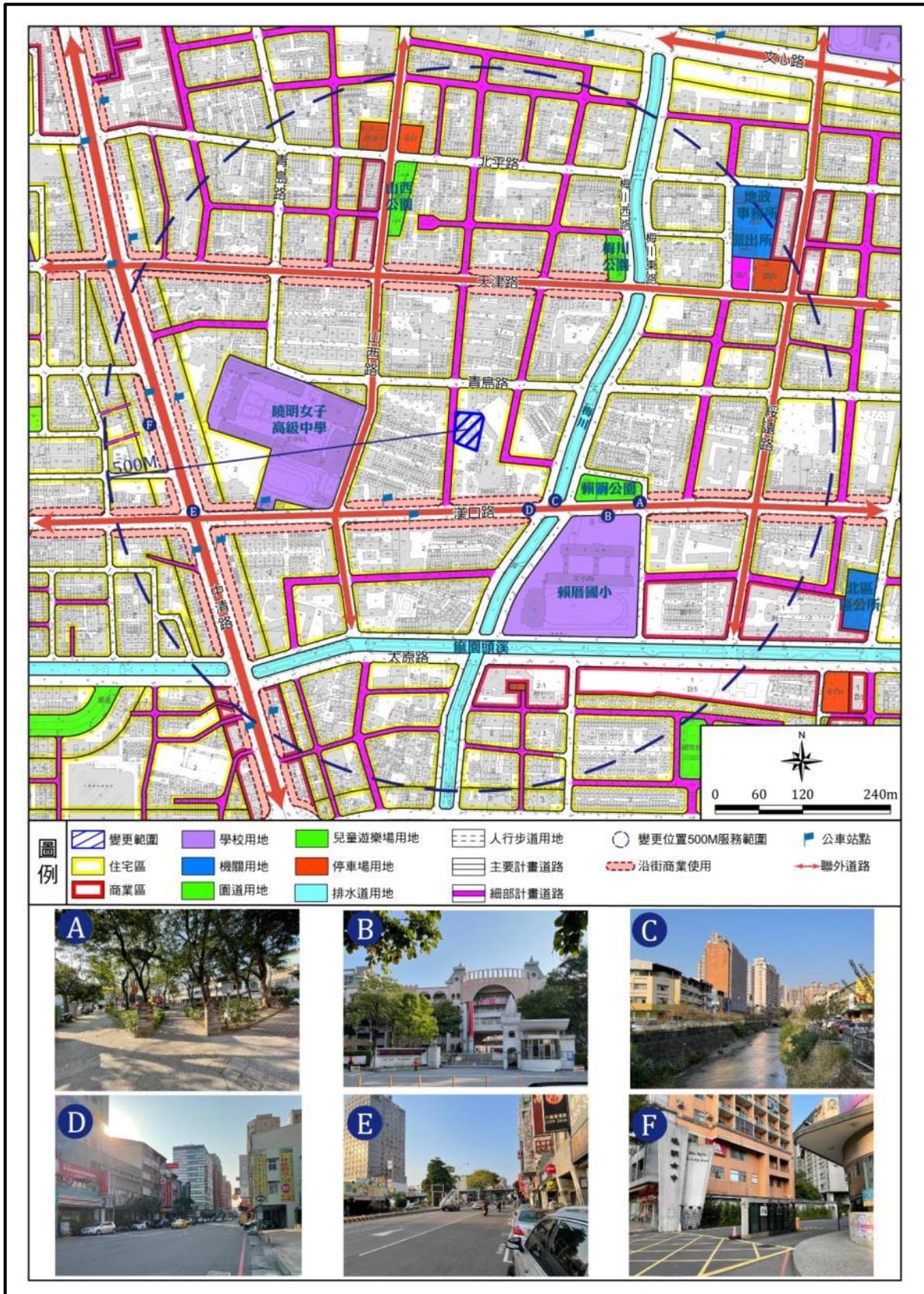


圖 4 變更基地周邊環境發展分析圖

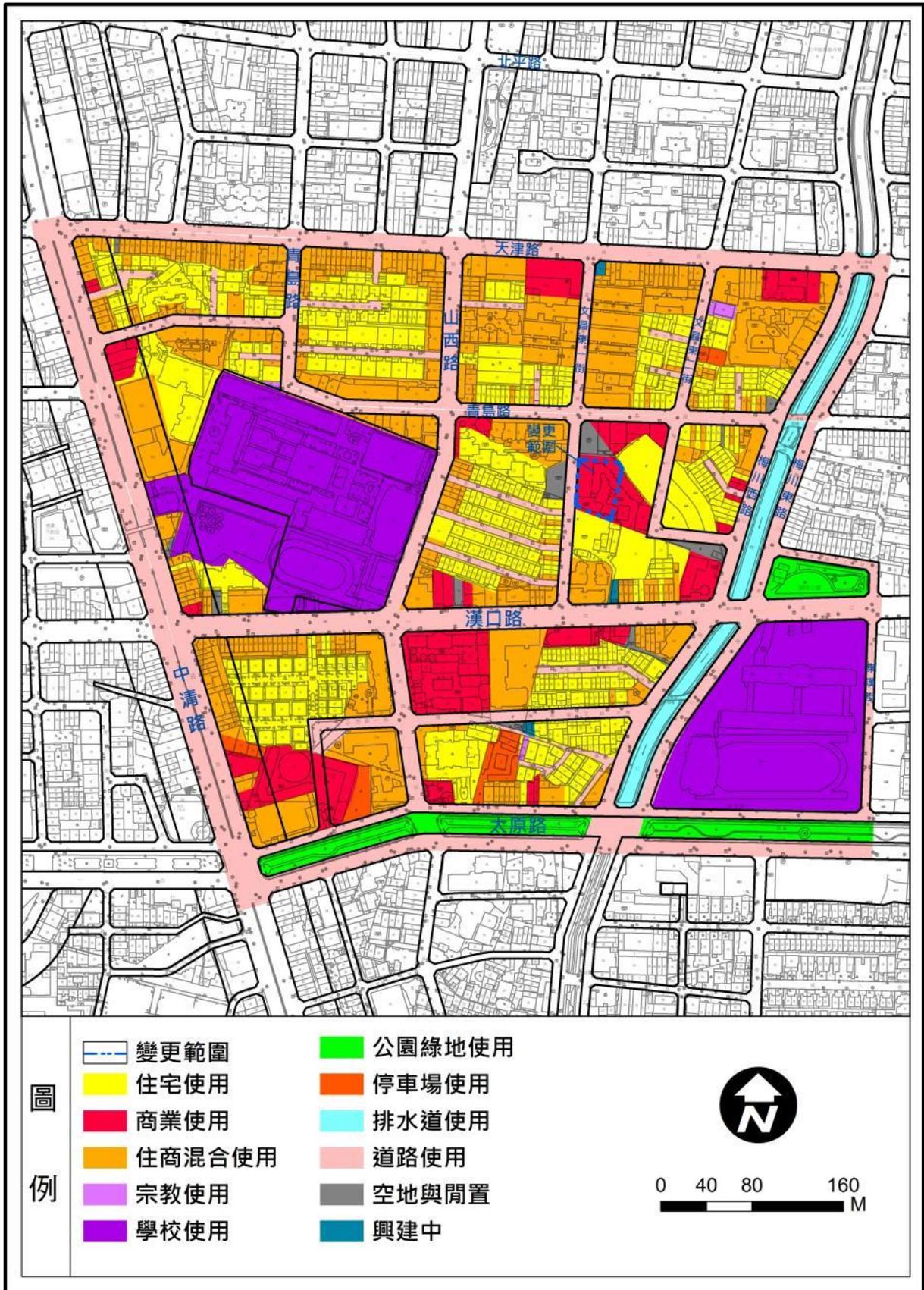


圖 5 周邊土地使用現況分布示意圖

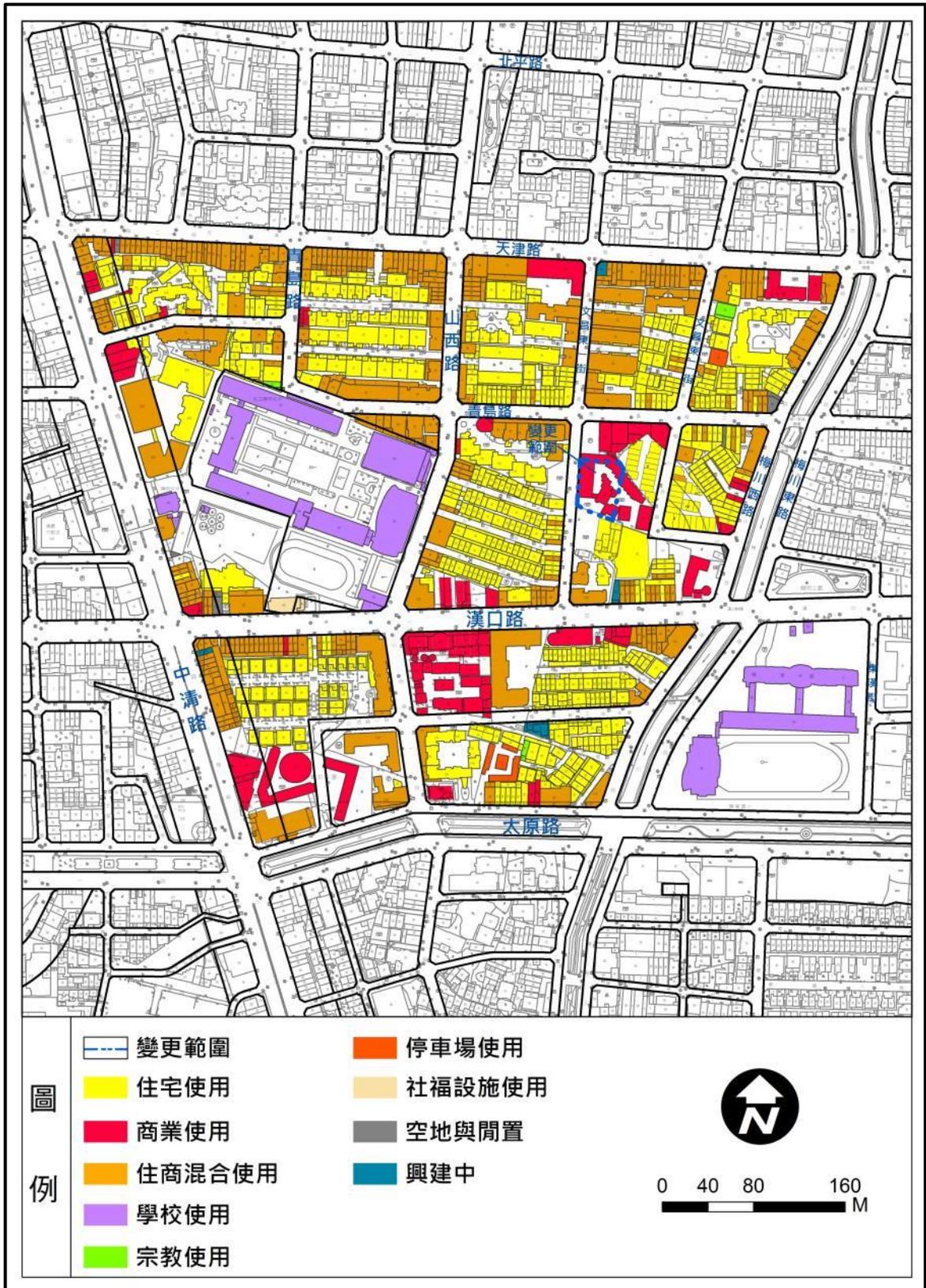


圖 6 周邊建物使用現況分布示意圖

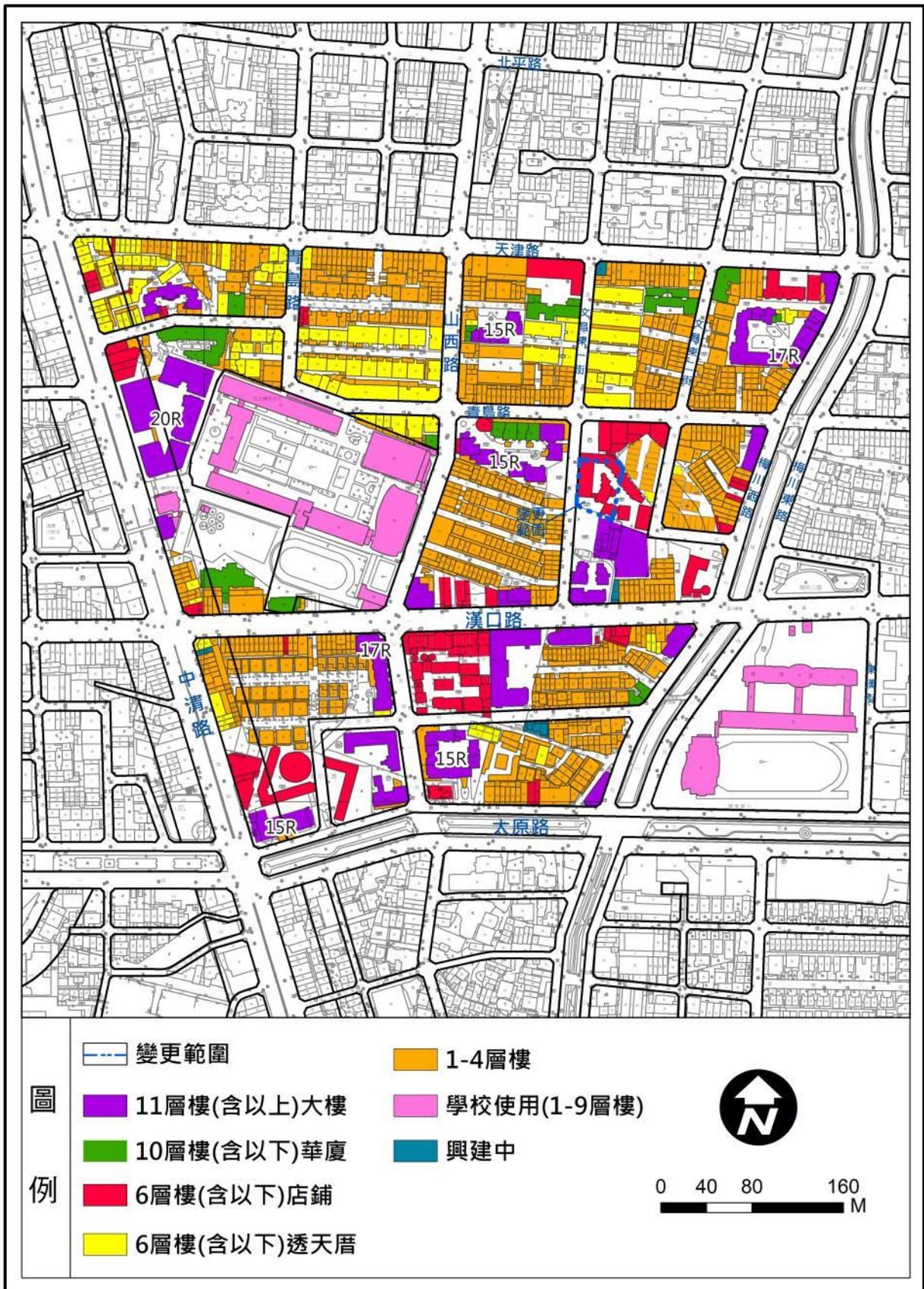


圖 7 周邊建物樓層分布示意圖

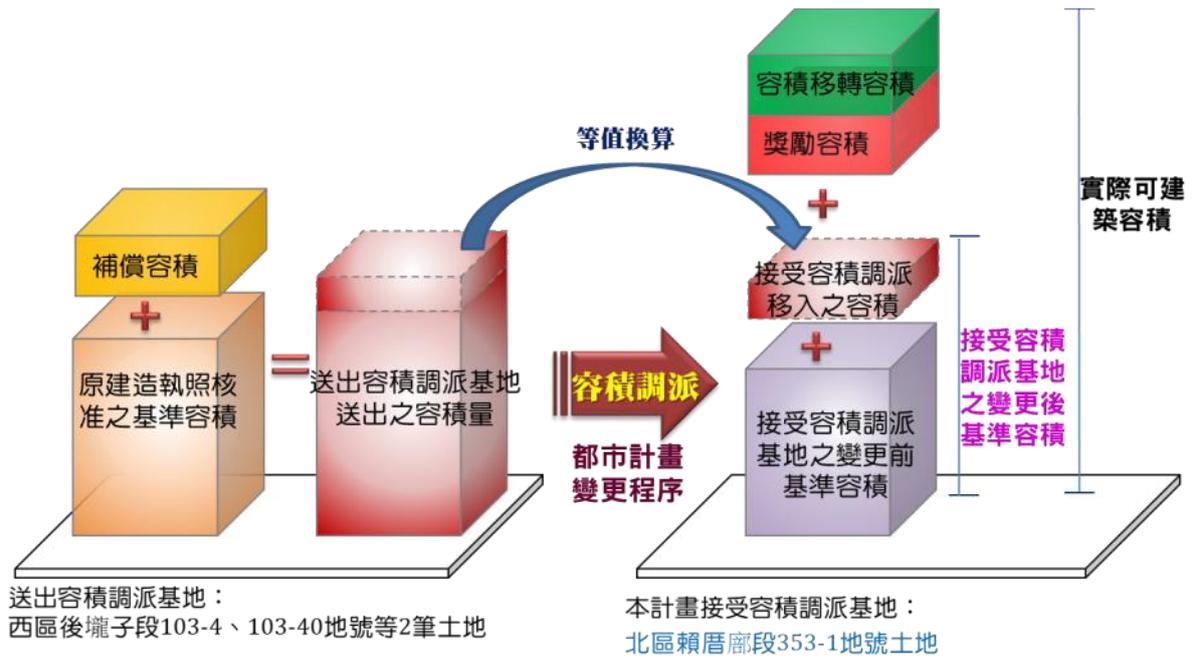


圖 8 容積調派處理原則概念圖

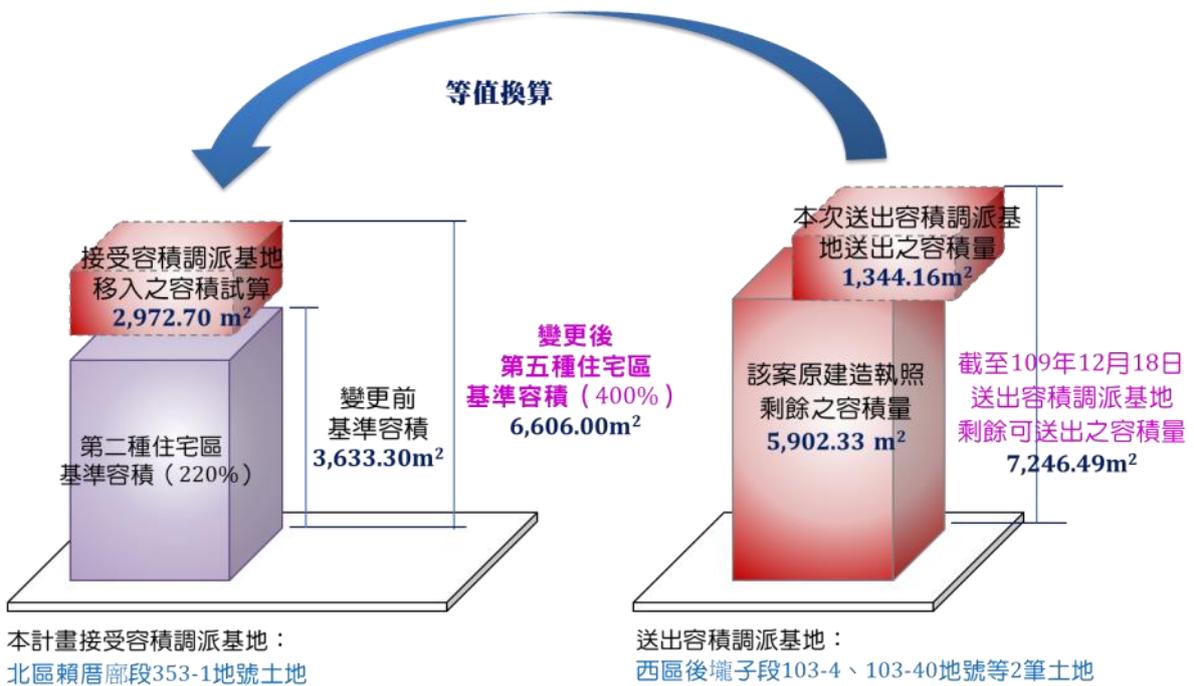


圖 9 容積調派可移入容積等值轉換試算示意圖

表 1 歷次循容積調派處理原則辦理都市計畫變更概要一覽表

案次	計畫名稱	變更內容	發布實施日期及文號
1	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區）案	變更部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區	104 年 11 月 12 日府授都計字第 1040244414 號
2	變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（部分第三種住宅區為第五種住宅區）案	變更部分第三種住宅區為第五種住宅區	106 年 2 月 7 日府授都計字第 1060015829 號
3	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合西區公館段 176-2 地號等 6 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區）案	變更部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區	107 年 10 月 19 日府授都計字第 1070248955 號
4	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合西區後壠子段 220-2 地號等 5 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區）案	變更部分第二種住宅區為第五種住宅區	107 年 11 月 2 日府授都計字第 1070265085 號
5	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合南屯區三塊厝段 971 地號等 6 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區）案	變更部分第二種住宅區為第五種住宅區	108 年 6 月 5 日府授都計字第 1080123206 號
6	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合北屯區東信段 88-4 地號等 6 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區）案	變更部分第二種住宅區為第五種住宅區	108 年 6 月 19 日府授都計字第 1080132813 號
7	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合南屯區三塊厝段 982-7、984 地號土地容積調派調整部分第二種住宅區為第三種住宅區）案	變更部分第二種住宅區為第三種住宅區	108 年 9 月 11 日府授都計字第 1080211135 號
8	變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（配合南區樹子腳段 670 地號土地容積調派調整部分第二種住宅區為第三種住宅區）案	變更部分第二種住宅區為第三種住宅區	108 年 11 月 6 日府授都計字第 1080260471 號

案次	計畫名稱	變更內容	發布實施日期及文號
9	變更臺中市都市計畫(文山及春社里地區)細部計畫(配合南屯區春安段293地號等6筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第三之二種住宅區)案	變更部分第二種住宅區為第三之二種住宅區	109年2月10日府授都計字第1090023004號
10	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合西區土庫段67-62地號等9筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案	變更部分第二種住宅區為第五種住宅區	109年12月18日府授都計字第1090297614號

資料來源：本計畫彙整。

表2 本次接受容積調派基地變更前後基準容積一覽表

土地使用分區	基準容積率(%)	基地面積(平方公尺)	基準容積 ^註 (平方公尺)	備註
變更前 第二種住宅區	220	1,651.50	3,633.30	
現行基準容積合計(平方公尺)			3,633.30	
變更後 第五種住宅區	400	1,651.50	6,606.00	
變更後基準容積(平方公尺)			6,606.00	
本次接受容積調派移入之基準容積(平方公尺)			2,972.70	尚未依容積調派處理原則等值轉換計算公式進行換算

註：表列基準容積係以基地面積乘以基準容積率後四捨五入求至小數點後二位。

資料來源：本計畫計算。

表3 送出及接受容積調派基地103年公告土地現值一覽表

項目	土地地段地號	土地面積(平方公尺)	103年公告土地現值(元/平方公尺)	合計(元)
送出容積調派基地	西區後墘子段103-4地號	1,755.00	81,923	143,774,865.00
	西區後墘子段103-40地號	4.00	45,000	180,000.00
	合計	1,759.00	—	143,954,865.00
	平均公告土地現值(元/平方公尺)			81,839.04
接受容積調派基地	北區賴厝廊段353-1地號	1,651.50	37,005	61,113,758
	平均公告土地現值(元/平方公尺)			37,005

資料來源：本計畫彙整。

表 4 (83) 中工建字第 1536 號建造執照 (原建造執照) 剩餘容積量一覽表

項目	面積 (平方公尺)
一、截至 105 年 7 月 14 日第一階段都市計畫變更案全案 基地可送出之容積量 (A) = 1+2+3+4	28,105.92
1. 該案原建造執照核准之基準容積	23,218.21
2. 提經本市都委會第 41 次會議決議補償容積為原該案原建造執照核准之基準容積 15.13%	3,512.92
3. 提經本市都委會第 42 次會議決議補償容積為原該案原建造執照核准之基準容積 3.42%	794.06
4. 提經本市都委會第 57 次會議決議補償容積為原該案原建造執照核准之基準容積 2.5012%	580.73
二、第一次等值換算後送出容積調派基地送出之容積量 (B)	5,074.07
三、第二次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (C)	3,317.62
四、第三次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (D)	2,072.93
五、第四次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (E)	2,140.82
六、第五次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (F)	2,377.77
七、第六次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (G)	2,533.10
八、第七次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (H)	775.57
九、第八次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (I)	1,462.35
十、第九次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (J)	459.13
十一、本次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (K)	654.12 (占全案容積調派基地可送出容積量 2.33%)
十二、本次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (L)	1,344.16 (占全案容積調派基地可送出容積量 4.78%)
十三、該案原建造執照剩餘之容積量 = A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L	5,902.33 (占全案容積調派基地可送出容積量 21.00%)

資料來源：本計畫計算。

表 5 變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
	原計畫	新計畫			
臺中市北區賴厝廓段 353-1 地號土地，座落於文昌東一街、青島路、文昌東二街、漢口路所圍街廓內之一部分。	第二種住宅區 (0.1652 公頃)	第五種住宅區 (0.1652 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1.基於市政府保護茄苳樹之生長並保障其鄰地原建造執照之合理發展權利，採容積調派手段並透過都市計畫變更程序調整接受容積調派基地之基準容積，將該案原建造執照之容積調派至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限。 2.依據臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）案」所訂定容積調派處理原則所載之公式及有關規定，逐案申請辦理第二階段都市計畫變更調整接受容積調派基地之基準容積作業，至該案原建造執照核准之基準容積及補償容積歸零。 3.依前開第一階段都市計畫變更案內容，進行第二階段都市計畫變更調整接受容積調派基地（亦即變更基地範圍）之基準容積，以該細部計畫區內申請變更相同土地使用分區類別之最高基準容積為原則，以達成都市土地開發合理、有效、彈性之使用管制並落實都市計畫公平正義之原則與精神。 4.變更基地周邊視野寬廣並擁有豐富之公園綠地等休憩資源、公共開放空間以及便捷公車系統，透過本案開發建設帶動周邊發展，建構此區生活機能並創造更優質生活空間及都市意象。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.全案送出容積調派基地送出之容積量總計為 28,105.92 平方公尺，扣除 104 年 11 月 12 日至 109 年 12 月 18 日止公告 10 案送出容積調派基地送出之容積量等值換算後為計為 20,859.43 平方公尺，以及本次送出容積調派基地送出之容積量等值換算後為 1,344.16 平方公尺，故該案原建造執照剩餘之容積量為 5,902.33 平方公尺。 2.依容積調派比例換算後，本次接受容積調派量占全案調派容積量之比例為 4.78%，故本次接受容積調派後，應捐贈之土地持分權利範圍為(478/10000)，應於都市計畫公告實施後六個月內完成捐贈送出容積調派基地之土地持分權利。 	

註：1.凡本計畫未變更部分均以原計畫為準。

2.表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 6 變更前後土地使用面積對照表

項目		變更前面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	占計畫 總面積 比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	住二	1,224.1167	-0.1652	1,223.9515	41.43
		住三	158.8860	—	158.8860	5.38
		住三之一	0.2400	—	0.2400	0.01
		住五	5.5018	0.1652	5.6670	0.19
		住甲、住乙、住丙	1.7300	—	1.7300	0.06
		小計	1,390.2645	0.0000	1,390.2645	47.05
	商業區	商一	107.7700	—	107.7700	3.65
		商二	40.8000	—	40.8000	1.38
		商二之一	17.6097	—	17.6097	0.60
		商三	14.0300	—	14.0300	0.47
		商三之一	4.0930	—	4.0930	0.14
		商四	9.0500	—	9.0500	0.31
		小計	193.3727	—	193.3727	6.54
	乙種工業區	1.37	—	1.37	0.05	
	保存區	1.78	—	1.78	0.06	
	文教區	9.20	—	9.20	0.31	
	文化創 意園區	創專一	1.54	—	1.54	0.05
		創專二	4.49	—	4.49	0.15
		創專三	0.30	—	0.30	0.01
		小計	6.34	—	6.34	0.21
	加油站專用區	2.0800	—	2.0800	0.07	
	電信專用區	5.7100	—	5.7100	0.19	
	河川區	1.0100	—	1.0100	0.03	
河川區兼供道路使用	0.1400	—	0.1400	0.00		
合計	1,611.4472	0.0000	1,611.4472	54.54		
公共 設施 用地	文大用地	53.0461	—	53.0461	1.80	
	文高用地	29.0900	—	29.0900	0.98	
	文中用地	53.1400	—	53.1400	1.80	
	文小用地	87.8700	—	87.8700	2.97	
	社教機構用地	12.5400	—	12.5400	0.42	
	公園用地	78.0700	—	78.0700	2.64	
	兒童遊樂場用地	16.6200	—	16.6200	0.56	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.6955	—	0.6955	0.02	
	園道用地	37.4300	—	37.4300	1.27	
	園道用地兼作兼作排水道使用	0.2300	—	0.2300	0.01	
	綠地、綠帶	12.8400	—	12.8400	0.43	
	綠地用地兼作排水道使用	2.6000	—	2.6000	0.09	
	綠帶兼廣場用地	0.1052	—	0.1052	0.00	
	體育場用地	3.6700	—	3.6700	0.12	
停車場用地	15.1600	—	15.1600	0.51		

項目	變更前面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	占計畫 總面積 比(%)
廣場用地	1.6400	—	1.6400	0.06
廣場用地兼作停車場用地	2.2079	—	2.2079	0.07
市場用地	15.8700	—	15.8700	0.54
批發市場用地	4.8000	—	4.8000	0.16
交通用地	1.3500	—	1.3500	0.05
加油站用地	0.7900	—	0.7900	0.03
機關用地	38.8300	—	38.8300	1.31
郵政事業用地	2.3200	—	2.3200	0.08
電力用地	2.0100	—	2.0100	0.07
自來水事業用地	0.7700	—	0.7700	0.03
車站用地	2.9500	—	2.9500	0.10
殯儀館用地	1.8500	—	1.8500	0.06
醫療衛生機構用地	5.7200	—	5.7200	0.19
變電所用地	1.3700	—	1.3700	0.05
排水道用地	57.1700	—	57.1700	1.93
排水道用地兼作道路使用	0.0500	—	0.0500	0.00
鐵路用地	14.7500	—	14.7500	0.50
鐵路用地兼作道路使用	4.9000	—	4.9000	0.17
鐵路用地兼作排水道使用	0.0300	—	0.0300	0.00
道路用地	778.5981	—	778.5981	26.35
捷運系統用地兼作排水道使用	1.5300	—	1.5300	0.05
捷運系統用地	0.2200	—	0.2200	0.01
捷運系統用地兼作道路使用	0.3000	—	0.3000	0.01
捷運系統用地兼作鐵路用地	0.0000	—	0.0000	0.00
合計	1,343.1328	—	1,343.1328	45.46
總計	2,954.58	0.0000	2,954.58	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

資料來源：本計畫彙整自變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）書（臺中市政府，102年10月）及其後歷次個案變更計畫書所載之各項用地及面積而得。



圖 10 變更都市計畫示意圖

附件一 授權委託書

授權委託書

委託人 [REDACTED] 為「臺中市西區後壠子段103-4、103-40地號土地容積調派作業」之土地權利關係人，茲因未克親自申辦容積調派第二階段都市計畫變更作業，特委託 [REDACTED] 女士將其所有之臺中市北區賴厝廡段353-1地號計1筆土地全部範圍，作為「臺中市西區後壠子段103-4、103-40 地號土地容積調派作業」之接受容積調派基地，並申辦第二階段都市計畫變更作業相關事宜，恐口無憑，特立此書面證明。

委託人 1: [REDACTED] (蓋章) [REDACTED]

身分證字號: [REDACTED]

地 址: [REDACTED]

委託人 2: [REDACTED]

代表人: [REDACTED] [REDACTED]

統一編號: [REDACTED]

地 址: [REDACTED]

受委託人: [REDACTED] (蓋章) [REDACTED]

統一編號: [REDACTED]

地 址: [REDACTED]

中華民國 110 年 1 月 8 日

附件二 土地登記謄本

- (一) 送出容積調派基地(西區後壠子段 103-4、103-40 地號) 103 年土地登記謄本
- (二) 送出容積調派基地(西區後壠子段 103-4、103-40 地號) 110 年土地登記謄本
- (三) 接受容積調派基地(北區賴厝廍段 353-1 地號) 103 年地價第二類謄本
- (四) 接受容積調派基地(北區賴厝廍段 353-1 地號) 110 年土地登記謄本

土地建物查詢資料
臺中市西區後壩子段 0103-0004地號
資料查詢時間：民國109年06月11日17分 頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年04月10日 登記原因：合併
使用分區：(空白) 基地：*****1,745.00平方公尺
使用用途：(空白) 使用地類別：(空白)
民國103年01月 公告土地現值：*****823.0元/平方公尺
地上建物建築：(空白)

其他登記事項：
20分權地號地號：103-33至103-34地號
20分權地號地號：103-35至103-36地號
20分權地號地號：103-37至103-40地號
公告地價權利範圍：*****103-0103-0103-25至103-31地號
公告地價權利範圍：*****103-0103-0103-32地號
公告地價權利範圍：*****103-0103-0103-0103-0103-020-0133-0019-0133-0020地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：001
登記日期：民國103年11月19日 登記原因：買賣
公告地價：*****2,439.0元/平方公尺
所有權人：李有慶
統一編號：*****
住 址：*****

權利範圍：
標的序號：104中區上字第00611號
公告土地現值：民國103年1月19日*****30.1元/平方公尺
公告地價權利範圍：*****30.1元/平方公尺
101年10月 *****72,400.2元/平方公尺
原公告地價權利範圍：*****10000分之*****
101年10月 *****30,771.4元/平方公尺
原公告地價權利範圍：*****10000分之188*****
101年10月 *****8,429.3元/平方公尺
原公告地價權利範圍：*****10000分之306*****
101年10月 *****194,594.7元/平方公尺
原公告地價權利範圍：*****10000分之42*****
公告地價權利範圍：*****1007-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0007-000 權利種類：最高限額抵押權
抵押權人：民國101年 字號：實中字第003130號
抵押權設定日期：民國101年11月19日 登記原因：設定
債權人：元大商業銀行股份有限公司
統一編號：8057153
住 址：台北市英大南路一段66號1-3樓、8樓及68號1-2樓

擔保債權金額：*****190,300,000元正
擔保債權種類及範圍：債權人對抵押權人設定(包括地上所有物在內)之抵押債權，及將本所有物
所有權移轉與抵押權人所有(包括地上所有物在內)之債權，包括消費、流質、
附隨、質入充當、讓與、承受、委任管理、租賃、信託、及國內外通
出、內匯等項，但法律另有禁止轉讓或限制轉讓者，不在此限。抵押權人與
抵押權人就抵押物受讓時，

擔保債權應付日期：民國101年11月19日
利息(率)：抵押債權應付利息之利率按日計算。
擔保利息(率)：抵押債權應付利息之利率按日計算。
擔保利息(率)：抵押債權應付利息之利率按日計算。
其他應付日期：1、抵押債權不在此限。2、依本抵押權之擔保，3、因擔保不
足而應由抵押權人負擔之負擔。4、依抵押權人與抵押權人約定之負擔由
抵押權人負擔。 (備註頁)

土地建物查詢資料
臺中市西區後壩子段 0103-0004地號
資料查詢時間：民國109年06月11日17分 頁次：2

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年04月10日 登記原因：合併
使用分區：(空白) 基地：*****1,745.00平方公尺
使用用途：(空白) 使用地類別：(空白)
民國103年01月 公告土地現值：*****823.0元/平方公尺
地上建物建築：(空白)

其他登記事項：
20分權地號地號：103-33至103-34地號
20分權地號地號：103-35至103-36地號
20分權地號地號：103-37至103-40地號
公告地價權利範圍：*****103-0103-0103-25至103-31地號
公告地價權利範圍：*****103-0103-0103-32地號
公告地價權利範圍：*****103-0103-0103-0103-0103-020-0133-0019-0133-0020地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：001
登記日期：民國103年11月19日 登記原因：買賣
公告地價：*****2,439.0元/平方公尺
所有權人：李有慶
統一編號：*****
住 址：*****

權利範圍：
標的序號：104中區上字第00611號
公告土地現值：民國103年1月19日*****30.1元/平方公尺
公告地價權利範圍：*****30.1元/平方公尺
101年10月 *****72,400.2元/平方公尺
原公告地價權利範圍：*****10000分之*****
101年10月 *****30,771.4元/平方公尺
原公告地價權利範圍：*****10000分之188*****
101年10月 *****8,429.3元/平方公尺
原公告地價權利範圍：*****10000分之306*****
101年10月 *****194,594.7元/平方公尺
原公告地價權利範圍：*****10000分之42*****
公告地價權利範圍：*****1007-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0007-000 權利種類：最高限額抵押權
抵押權人：民國101年 字號：實中字第003130號
抵押權設定日期：民國101年11月19日 登記原因：設定
債權人：元大商業銀行股份有限公司
統一編號：8057153
住 址：台北市英大南路一段66號1-3樓、8樓及68號1-2樓

擔保債權金額：*****190,300,000元正
擔保債權種類及範圍：債權人對抵押權人設定(包括地上所有物在內)之抵押債權，及將本所有物
所有權移轉與抵押權人所有(包括地上所有物在內)之債權，包括消費、流質、
附隨、質入充當、讓與、承受、委任管理、租賃、信託、及國內外通
出、內匯等項，但法律另有禁止轉讓或限制轉讓者，不在此限。抵押權人與
抵押權人就抵押物受讓時，

擔保債權應付日期：民國101年11月19日
利息(率)：抵押債權應付利息之利率按日計算。
擔保利息(率)：抵押債權應付利息之利率按日計算。
擔保利息(率)：抵押債權應付利息之利率按日計算。
其他應付日期：1、抵押債權不在此限。2、依本抵押權之擔保，3、因擔保不
足而應由抵押權人負擔之負擔。4、依抵押權人與抵押權人約定之負擔由
抵押權人負擔。 (備註頁)

土地建物查詢資料
臺中市西區後壩子段 0103-0040地號
資料查詢時間：民國109年06月06日10分 頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國109年03月05日 登記原因：首次移轉
使用分區：(空白) 基地：*****4,000平方公尺
使用用途：(空白) 使用地類別：(空白)
民國109年01月 公告土地現值：*****45,800元/平方公尺
地上建物建築：(空白)

其他登記事項：分劃地、0103-0004地號

***** 土地所有權部 *****

(001) 登記次序：001
登記日期：民國109年11月19日 登記原因：買賣
公告地價：*****3,900.0元/平方公尺
所有權人：李有慶
統一編號：*****
住 址：*****

權利範圍：
標的序號：104中區上字第00611號
公告土地現值：民國109年1月19日*****30.1元/平方公尺
公告地價權利範圍：*****109,324.4元/平方公尺
101年10月 *****72,434.4元/平方公尺
原公告地價權利範圍：*****10000分之*****
101年10月 *****5,231.4元/平方公尺
原公告地價權利範圍：*****10000分之*****
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(001) 登記次序：0007-000 權利種類：最高限額抵押權
抵押權人：民國109年 字號：實中字第003130號
抵押權設定日期：民國109年11月19日 登記原因：設定
債權人：元大商業銀行股份有限公司
統一編號：8057153
住 址：台北市英大南路一段66號1-3樓、8樓及68號1-2樓

擔保債權金額：*****190,300,000元正
擔保債權種類及範圍：債權人對抵押權人設定(包括地上所有物在內)之抵押債權，及將本所有物
所有權移轉與抵押權人所有(包括地上所有物在內)之債權，包括消費、流質、
附隨、質入充當、讓與、承受、委任管理、租賃、信託、及國內外通
出、內匯等項，但法律另有禁止轉讓或限制轉讓者，不在此限。抵押權人與
抵押權人就抵押物受讓時，

擔保債權應付日期：民國109年11月19日
利息(率)：抵押債權應付利息之利率按日計算。
擔保利息(率)：抵押債權應付利息之利率按日計算。
擔保利息(率)：抵押債權應付利息之利率按日計算。
其他應付日期：1、抵押債權不在此限。2、依本抵押權之擔保，3、因擔保不
足而應由抵押權人負擔之負擔。4、依抵押權人與抵押權人約定之負擔由
抵押權人負擔。 (備註頁)

土地登記第二類謄本(地號全部)
西區後壩子段 0103-0004地號
刊印時間：民國109年01月26日16時52分 頁次：1

本謄本係根據中華民國之電子謄本，由地政士編譯有限公司自行刊印
謄本檔案號：00000626，可至<http://cp.land.gov.tw>查閱本謄本之正確性
中山地政事務所 主任 馮漢輝
中山地政事務所 02-23622000
資料查詢時間：臺中市中山地政事務所 謄本機房謄本(臺中市中山地政事務所)

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年04月10日 登記原因：合併
使用分區：(空白) 基地：*****1,745.00平方公尺
使用用途：(空白) 使用地類別：(空白)
民國103年01月 公告土地現值：*****823.0元/平方公尺
地上建物建築：(空白)

其他登記事項：
20分權地號地號：103-33至103-34地號
20分權地號地號：103-35至103-36地號
20分權地號地號：103-37至103-40地號
公告地價權利範圍：*****103-0103-0103-25至103-31地號
公告地價權利範圍：*****103-0103-0103-32地號
公告地價權利範圍：*****103-0103-0103-0103-0103-020-0133-0019-0133-0020地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：001
登記日期：民國103年11月19日 登記原因：買賣
公告地價：*****2,439.0元/平方公尺
所有權人：李有慶
統一編號：*****
住 址：*****

權利範圍：
標的序號：104中區上字第00611號
公告土地現值：民國103年1月19日*****30.1元/平方公尺
公告地價權利範圍：*****30.1元/平方公尺
101年10月 *****72,400.2元/平方公尺
原公告地價權利範圍：*****10000分之*****
101年10月 *****30,771.4元/平方公尺
原公告地價權利範圍：*****10000分之188*****
101年10月 *****8,429.3元/平方公尺
原公告地價權利範圍：*****10000分之306*****
101年10月 *****194,594.7元/平方公尺
原公告地價權利範圍：*****10000分之42*****
公告地價權利範圍：*****1007-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0007-000 權利種類：最高限額抵押權
抵押權人：民國101年 字號：實中字第003130號
抵押權設定日期：民國101年11月19日 登記原因：設定
債權人：元大商業銀行股份有限公司
統一編號：8057153
住 址：台北市英大南路一段66號1-3樓、8樓及68號1-2樓

擔保債權金額：*****190,300,000元正
擔保債權種類及範圍：債權人對抵押權人設定(包括地上所有物在內)之抵押債權，及將本所有物
所有權移轉與抵押權人所有(包括地上所有物在內)之債權，包括消費、流質、
附隨、質入充當、讓與、承受、委任管理、租賃、信託、及國內外通
出、內匯等項，但法律另有禁止轉讓或限制轉讓者，不在此限。抵押權人與
抵押權人就抵押物受讓時，

擔保債權應付日期：民國101年11月19日
利息(率)：抵押債權應付利息之利率按日計算。
擔保利息(率)：抵押債權應付利息之利率按日計算。
擔保利息(率)：抵押債權應付利息之利率按日計算。
其他應付日期：1、抵押債權不在此限。2、依本抵押權之擔保，3、因擔保不
足而應由抵押權人負擔之負擔。4、依抵押權人與抵押權人約定之負擔由
抵押權人負擔。 (備註頁)

西區後埔子段 0103-0004地號

列印時間：民國109年01月26日14時52分 頁次：1

第一次取得權利範圍：*****1000分之174*****
108/09/11 *****98,211.00元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之276*****
109/01/11 *****98,211.00元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之330*****
109/02/01 *****98,211.00元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之463*****

其他登記事項：申請免繳權利過渡費（辦理自有土地權利登記）
（本權本項免費）
申注意：一、本電子權狀係依據電子地籍圖及地籍資料製成，其內容與地籍圖及地籍資料無異，惟其內容與地籍圖及地籍資料無異，其內容與地籍圖及地籍資料無異。
二、本電子權狀係依據電子地籍圖及地籍資料製成，其內容與地籍圖及地籍資料無異，惟其內容與地籍圖及地籍資料無異。
三、本電子權狀係依據電子地籍圖及地籍資料製成，其內容與地籍圖及地籍資料無異，惟其內容與地籍圖及地籍資料無異。
四、本電子權狀係依據電子地籍圖及地籍資料製成，其內容與地籍圖及地籍資料無異，惟其內容與地籍圖及地籍資料無異。

臺南市中山地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）
西區後埔子段 0103-0040地號

列印時間：民國109年01月26日14時52分 頁次：1



本謄本係依據中華電子權狀、山研院工程顧問股份有限公司代印
謄本種類別：DHW005，可至http://ep.land.ntp.gov.tw查詢本謄本之權性
中山地方事務所主任 高漢傑
中山區後埔子段00228號
資料查詢機關：臺南市中山地政事務所 謄本查詢機關：臺南市中山地政事務所

土地標示部

登記日期：民國109年01月25日 登記原因：因為分割
別：地 *****4.00平方公尺
使用別：(空白) 使用地類別：(空白)
面積：109/01/11 *****98,211.00元/平方公尺
其他登記事項：(空白)

土地所有權部

(0001) 登記次序：0013
登記日期：民國109年01月19日 登記原因：買賣
原所有權人：(空白)
所有權人：(空白)
別：(空白)
址：(空白)

權利範圍
應有分額：100中實：字號00166號
本段中實地價：109/01/11 *****120.00元/平方公尺
第一次取得權利範圍：*****1000分之184*****
107/01/11 *****41,000.00元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之118*****
107/01/11 *****52,000.00元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之150*****
108/02/01 *****51,000.00元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之147*****
108/09/01 *****51,000.00元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之176*****
108/01/11 *****51,000.00元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之120*****
109/01/01 *****51,000.00元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之167*****

(0002) 登記次序：0014
登記日期：民國109年01月20日 登記原因：買賣
原所有權人：(空白)
所有權人：(空白)
別：(空白)
址：(空白)

權利範圍
應有分額：... (空白) 字號... (空白)
本段中實地價：109/01/11 *****98,400.00元/平方公尺
第一次取得權利範圍：*****1000分之184*****
107/01/11 *****41,000.00元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之118*****
107/01/11 *****52,000.00元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之150*****
108/02/01 *****51,000.00元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之147*****
108/09/01 *****51,000.00元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之176*****
108/01/11 *****51,000.00元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之120*****
109/01/01 *****51,000.00元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之167*****

(總共頁)

西區後埔子段 0103-0040地號

列印時間:民國110年01月26日14時52分 頁次:2

其他登記事項:申請免納發權利書狀;辦理公有土地權利登記(本體本列印完畢)
※注意:一、本電子體本係依電子簽章法規定產製,其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙本體本具有同等效力。
二、本電子體本係依電子簽章法規定產製,其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙本體本具有同等效力。
三、本體本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

9A

臺中市中山地政事務所

地價第二類謄本

北區賴厝厝段 0353-0001地號

列印時間:民國110年01月26日14時50分 頁次:1



本體本係網路申領之電子體本,由睿途工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼:VMS050K2,可至https://cp.land.nat.gov.tw查驗本體本之正確性
中正地政事務所 主任 林永成
中正電體字第038165號 謄本核發機關:臺中市中山地政事務所
資料管轄機關:臺中市中山地政事務所
***** 土地標示部 *****

面積:*****1651.50平方公尺
民國 103 年 01 月 公告土地現值:***37,005元/平方公尺
<本體本列印完畢>
※注意:一、本電子體本係依電子簽章法規定產製,其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙本體本具有同等效力。
二、本電子體本係依電子簽章法規定產製,其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙本體本具有同等效力。
三、本體本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

臺中市中山地政事務所

土地登記第一類謄本(所有權個人全部)

北區賴厝厝段0353-0001地號

列印時間:民國110年01月11日10時37分 頁次:000001
中正地政事務所 主任:林永成 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
正謄字第000390號 列印人員:張鳳英
資料管轄機關:臺中市中山地政事務所 謄本核發機關:臺中市中山地政事務所
***** 土地標示部 *****

登記日期:民國109年12月17日 登記原因:分割
面積:***1,651.50平方公尺 使用地類別:(空白)
民國110年01月 公告土地現值:***39,920元/平方公尺
地上建物建號:賴厝厝段17835-000
其他登記事項:因分割增加地號:353-17-353-18
因分割增加地號:0353-0019-0353-0020-0353-0021地號
(權狀註記事項)賴厝厝段17835建築基地地號:賴厝厝段353-1-353-24、353-25、353-26地號
因分割增加地號:0353-0024、0353-0025地號
因分割增加地號:0353-0026地號
***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序:0036
登記日期:民國109年11月27日 登記原因:買賣
原因發生日期:民國109年11月09日
所有權人:
統一編號:
住 址:
出生日期:民國067年10月10日
權利範圍:全部*****1分之1*****
權狀字號:109中正土字第035259號
當期申報地價:109年01月 ***3,997.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
109年11月 ***38,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:***274400分之271524****
109年11月 ***39,982.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:***274400分之2876*****
相關他項權利登記次序:0001-000
其他登記事項:(空白)
***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序:0001-000 權利種類:最高限額抵押權
收件日期:民國109年 字 號:正普登字第232210號
登記日期:民國109年11月27日 登記原因:設定
權 利 人:臺灣銀行股份有限公司
住 址:台北市中正區重慶南路一段120號
債權總金額:全部*****1分之1*****
擔保債權種類及範圍:新台幣470,760,000元正
擔保債權種類及範圍:擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務,包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約應付契約。
擔保債權確定日期:民國109年11月22日
清償日期:依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息(率):依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息(率):依照各個債務契約所約定之利率計算。
違約金:依照各個債務契約所約定之違約金計算標準計算。
其他擔保範圍約定:1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費。6、強制執行之費用。7、參與分配之費用。
債務人及債權總金額比例:張如霞,1分之1。
(續次頁)

北區賴厝厝段0353-0001地號

列印時間:民國110年01月11日10時37分 頁次:000002

權利標的:所有權
標的登記次序:0036
設定權利範圍:全部*****1分之1*****
證明書字號:109中正他字第017211號
設定義務人:張如霞
共同擔保地號:賴厝厝段0353-0001 0353-0026
共同擔保建號:賴厝厝段17835-000
其他登記事項:(空白)
本體本僅係所有權個人全部節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本體本列印完畢)

※注意:一、本體本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市
案由	臺中市都市更新單元劃定基準修正草案		
說明	<p>一、說明：</p> <p>臺中市都市更新單元劃定基準於一百零三年七月二十九日訂定，其後歷經二次修正，最近一次修正日期為一百零七年五月八日。為因應一百零八年一月三十日修正公布之都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十三條增訂有關未經劃定應實施更新之地區，受理民間申請自行劃定更新單元應符合本條例第六條第一款至第三款或第六款之規定，同時明定更新單元劃定基準應於本條例修正施行後三年內修正，並經臺中市都市計畫委員會審議後發布之。</p> <p>二、修正要點如下，相關條文如後附：</p> <p>（一）文字酌作修正。（修正規定第一點、第四點、第七點至第十一點）</p> <p>（二）免依本基準劃定更新單元之都市更新事業。（修正規定第三點）</p> <p>（三）區分「已劃定更新地區」及「未劃定更新地區」，並分別訂定劃定基準，並修正附表一，調整評估指標項目。（修正規定第五點及第六點）</p> <p>三、本案依據本府法制作業手冊之行政規則流程規定，包括案涉其他機關業務、得邀請專家學者或本市議員提供諮詢意見、函請本府法制局提供意見，業已完成上開相關程序。</p> <p>（一）本案已會辦相關單位(使用管理科、都市修復工程科)。</p> <p>（二）已提請本市 109 年 12 月 31 日「臺中市都市更新及爭議處理審議會」109 年第 8 次會議，決議：依委員意見修正後，續提本市都市計畫委員會審議通過後，循法制作業程序辦理。業依委員意見修正。</p> <p>（三）本府法制局已於 110 年 3 月 12 日提供意見，業依意見調整。</p> <p>四、綜上，擬依都市更新條例第 23 條規定，提本市都市計畫委員會審議。</p>		
市都委會決議	<p>一、照本次提會內容通過(詳臺中市都市更新單元劃定基準修正草案對照表市都委會決議欄)。</p> <p>二、本案修正草案第 7 點所規定特殊情形(五)都市更新單元全部以整建或維護方式辦理，建議於臺中市都市更新自治條例第 8 條研議增訂整建或維護方式免受面積規定限制之可行性。</p>		

臺中市都市更新單元劃定基準修正草案總說明

臺中市都市更新單元劃定基準於一百零三年七月二十九日訂定，其後歷經二次修正，最近一次修正日期為一百零七年五月八日。為因應一百零八年一月三十日修正公布之都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十三條增訂有關未經劃定應實施更新之地區，受理民間申請自行劃定更新單元應符合本條例第六條第一款至第三款或第六款之規定，同時明定更新單元劃定基準應於本條例修正施行後三年內修正，並經臺中市都市計畫委員會審議後發布之，爰配合相關規定，並依實務執行需求修正本基準。本次修正要點如下：

- 一、文字酌作修正。(修正規定第一點、第四點、第七點至第十一點)
- 二、免依本基準劃定更新單元之都市更新事業。(修正規定第三點)
- 三、區分「已劃定更新地區」及「未劃定更新地區」，並分別訂定劃定基準，並修正附表一，調整評估指標項目。(修正規定第五點及第六點)

臺中市都市更新單元劃定基準修正草案對照表

修正名稱	現行名稱	說明	提會內容	市都委會決議
臺中市都市更新單元劃定基準	臺中市都市更新單元劃定基準	名稱未修正。	臺中市都市更新單元劃定基準	照案通過。
修正規定	現行規定	說明	提會內容	市都委會決議
一、臺中市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例 <u>第二十三條</u> 規定,使更新單元之劃定依據明確化,特訂定本基準。	一、臺中市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例第十條及第十一條規定,使更新單元之劃定依據明確化,特訂定本基準。	配合都市更新條例條次變更,酌修授權依據。	一、臺中市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例 <u>第二十三條</u> 規定,使更新單元之劃定依據明確化,特訂定本基準。	照案通過。
二、都市更新單元之劃定,在都市計畫、都市更新計畫或其他法規中訂有規定者,依該規定辦理。	二、都市更新單元之劃定,在都市計畫、都市更新計畫或其他法規中訂有規定者,依該規定辦理。	本點未修正。	二、都市更新單元之劃定,在都市計畫、都市更新計畫或其他法規中訂有規定者,依該規定辦理。	照案通過。
<u>三、依都市更新條例第十二條第一項規定實施之公辦都市更新事業,免依本基準劃定更新單元。</u>	三、本基準所稱自行劃定更新單元係指除本府依都市更新條例規定自行實施或經公開評選程序委託	為使規範意旨更臻明確,爰明定依都市更新條例第十二條第一項規定實施之公辦都市更新事業免依本基準劃定更新單元之都市更新事業。	<u>三、依都市更新條例第十二條第一項規定實施之公辦都市更新事業,免依本基準劃定更新單元。</u>	照案通過。

	<p>都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業外之自行申請劃定更新單元案件。</p>			
<p>四、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區<u>或其他非屬開發建築用地</u>。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合都市更新條例施行細則<u>第二十一條</u>所定情形者，或僅涉</p>	<p>四、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合都市更新條例施行細則第十二條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在</p>	<p>一、參考新北市都市更新單元劃定基準第三點規定，非都市發展用地等相關內容，故增加更新單元坐落位置條件，爰修正第一項規定。 二、配合都市更新條例施行細則條次變更修正第二項之相關條次規定。</p>	<p>四、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區<u>或其他非屬都市發展用地</u>。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合都市更新條例施行細則<u>第二十一條</u>所定情形者，或僅涉</p>	<p>照案通過。</p>

<p>及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。</p>	<p>此限。</p>		<p>及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。</p>	
<p>五、<u>申請於經劃定或變更應實施更新之地區</u>，自行劃定更新單元實施都市更新事業者，應依臺中市都市更新自治條例第八條規定辦理。採重建方式處理者，更新單元內應有合法建築物，不得有空地過大之情形，且相關事項應於更新事業概要、<u>都市更新事業計畫</u>內載明。<u>前項</u>所稱空地過大係指更新單元範圍內採重建方式處理</p>	<p>五、申請自行劃定更新單元實施都市更新事業者，應符合臺中市都市更新自治條例第八條規定，<u>且更新單元內建築物及地區環境狀況應符合附表一</u>所列狀況之一，其採重建方式處理者，更新單元內應有合法建築物，<u>並不得有空地過大之情形</u>，相關事項應於更新事業概要內載明。<u>逕行擬具都市更新事業計畫者</u>，應於都市更新事</p>	<p>一、依現行規定，申請自行劃定更新單元實施都市更新事業之更新單元應符合建築物及地區環境狀況表（附表一）所列狀況之一，惟更新地區之劃定業經全面調查及評估都市發展之狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀等，並訂定都市更新計畫，應無須重複檢視環境狀況，爰修正第一項規定，刪除「更新單元內</p>	<p>五、<u>申請於經劃定或變更應實施更新之地區</u>，自行劃定更新單元實施都市更新事業者，應依臺中市都市更新自治條例第八條規定辦理。採重建方式處理者，更新單元內應有合法建築物，不得有空地過大之情形，且相關事項應於更新事業概要、<u>都市更新事業計畫</u>內載明。<u>前項</u>所稱空地過大係指更新單元範圍內採重建方式處理</p>	<p>照案通過。</p>

<p>者，其既有合法建築物之基地面積及違章建築之建築面積，小於同一更新單元總面積之三分之一。但位於山坡地者，其既有合法建築物之基地面積及違章建築之建築面積，小於更新單元總面積之二分之一。<u>更新單元應臨接計畫道路或現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或自對側道路境界線退縮留設深度達八公尺以上，且臨路總長度應</u></p>	<p><u>業計畫內載明更新單元劃定。</u><u>第一項</u>所稱空地過大係指更新單元範圍內採重建方式處理者，其既有合法建築物之基地面積及違章建築之建築面積，小於同一更新單元總面積之三分之一。但位於山坡地者，其既有合法建築物之基地面積及違章建築之建築面積，小於更新單元總面積之二分之一。</p>	<p>建築物及地區環境狀況應符合附表一所列狀況之一」文字，區分「已劃定更新地區」及「未經劃定更新地區」，分別於修正規定第五點及第六點訂定相關規定。</p> <p>二、原本點第一項附表一依都市更新條例第二十三條第二項規定，未經劃定或變更應實施更新之地區，主管機關訂定更新單元劃定基準，應明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。爰將附表一調整於第六點規定之。</p>	<p>者，其既有合法建築物之基地面積及違章建築之建築面積，小於同一更新單元總面積之三分之一。但位於山坡地者，其既有合法建築物之基地面積及違章建築之建築面積，小於更新單元總面積之二分之一。<u>更新單元應臨接計畫道路或現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或自對側道路境界線退縮留設深度達八公尺以上，且臨路總長度應</u></p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p><u>達二十公尺以上。但退縮地不得計入法定空地面積。</u></p>		<p>三、都市更新條例第三條規定，更新單元係指可單獨實施都市更新事業之範圍，故更新事業概要、都市更新事業計畫之內容均應載明更新單元劃定範圍，以明確都市更新事業實施範圍，爰修正第一項，並刪除現行第二項規定。</p> <p>四、參考新北市都市更新單元劃定基準第六點規定，為維護良好都市景觀，並促進環境品質改善，爰增訂第三項之臨路條件相關規定。</p>	<p><u>達二十公尺以上。但退縮地不得計入法定空地面積，並應提供公眾通行。</u></p>	
---------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------	--

<p>六、申請於未經劃定或變更應實施更新之地區，自行劃定更新單元實施都市更新事業者，其劃定基準除應符合前點規定外，更新單元內建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標三項以上，並於都市更新事業概要、都市更新事業計畫內載明。前項申請案件位於已開闢或已經都市計畫變更公告之大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站等)三百公尺</p>		<p>一、本點新增。 二、未經劃定或變更應實施更新之地區依都市更新條例第二十三條規定自行劃定」(未經劃定更新地區)之更新單元劃定基準，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。另規定更新單元內建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標三項以上。 三、配合本市智慧交通-規劃建置綿密交通路網政策增訂相關規定，引導捷運場站、火車站周邊地區優先再發展。</p>	<p>六、申請於未經劃定或變更應實施更新之地區，自行劃定更新單元實施都市更新事業者，其劃定基準除應符合前點規定外，更新單元內建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標三項以上，並於都市更新事業概要、都市更新事業計畫內載明。前項申請案件位於已開闢或已經都市計畫變更公告之大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站等)三百公尺</p>	<p>照案通過。</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

<p>範圍內者，僅須符合附表一所列指標項次一至項次四其中之一項規定。</p> <p>前二項申請案，為達整體開發目的，經本府要求並經臺中市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）決議，應擴大納入更新單元範圍。但因情況特殊，並敘明理由，經審議會同意者，不在此限。</p>		<p>四、參考臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準第二條第二項規定，為有效促進土地整體再開發利用，並配合都市更新審議實務，爰增訂應擴大納入更新單元範圍之辦理依據。</p>	<p>範圍內者，僅須符合附表一所列指標項次一至項次四其中之一項規定。</p> <p>前二項申請案，為達整體開發目的，經臺中市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）決議，應擴大納入更新單元範圍。但因情況特殊，並敘明理由，經審議會同意者，不在此限。</p>	
<p><u>七、臺中市都市更新自治條例第八條第一項第三款所稱基地情況特殊，係指有下列情形之一者：</u></p>	<p>六、臺中市都市更新自治條例第八條第一項第三款所稱基地情況特殊，經敘明理由，提報<u>臺中市政府都</u></p>	<p>點次調整，並酌予文字修正。</p>	<p><u>七、臺中市都市更新自治條例第八條第一項第三款所稱基地情況特殊，係指有下列情形之一者：</u></p>	<p>照案通過。</p>

<p>(一)為避免重大災害發生，<u>並</u>經本府同意。</p> <p>(二)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗<u>等</u>重大變遭損害，亟需重建。</p> <p>(三)臺中高離子凝土建築物、<u>輻射</u>建築物，經建</p>	<p><u>市更新及爭議處理</u>審議會審議通過者，係指：</p> <p>(一)為避免重大災害發生，經本府同意者。</p> <p>(二)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗<u>之</u>重大變遭損害，亟需重建者。</p> <p>(三)臺中高離子凝</p>		<p>(一)為避免重大災害發生，<u>且</u>經本府同意。</p> <p>(二)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗<u>等</u>重大變而受害，亟需重建。</p> <p>(三)臺中高離子凝土建築物、<u>輻射</u>建築物，經建主</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>主管機關認定有危險之虞，應立即拆除或予繕補強。</p> <p>(四)符合附表一建築物地基未達一千平方公尺且鄰地可併理都市更新。</p> <p>(五)都市更新單元全部以建維方式辦理。</p> <p>前項除第</p>	<p>建築物、輻射污染建築物，經建築主管機關認定有危險之虞，應立即拆除或予繕補強者。</p> <p>(四)符合附表一建築物地基未達一千平方公尺且鄰地可併理都市更新者。</p> <p>(五)全部以整</p>		<p>機關認定有危險之虞，應立即拆除或予繕補強。</p> <p>(四)符合附表一建築物地基未達一千平方公尺且鄰地可併理都市更新。</p> <p>(五)都市更新單元全部以建維方式辦理。</p> <p>前項除第</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>四款規定外，其餘各款得不受附表一及空地過大規定限制。</p>	<p>建或維護方式辦理者。 前項除第四款外，得不受前點附表一及空地過大規定限制。</p>		<p>外，其餘各款得不受附表一及空地過大規定限制。</p>	
<p>八、合法建築物及違章建築面積，依下列規定認定： (一)合法建築物基地面積： 1. 依使用執照、建物登記謄本或相關合法建築物證明文件載明之基地面積計之。 2. 未領有使用執照之合法建築物：</p>	<p>七、合法建築物及違章建築面積，依下列規定認定： (一)合法建築物基地面積： 1. 依使用執照、建物登記謄本或相關合法建築物證明文件載明之基地面積計之。 2. 未領有使用執照之合法建築物 (1) 經本</p>	<p>點次調整，並酌予文字修正。</p>	<p>八、合法建築物及違章建築面積，依下列規定認定： (一)合法建築物基地面積： 1. 依使用執照、建物登記謄本或相關合法建築物證明文件載明之基地面積計之。 2. 未領有使用執照之合法建築物： (1) 經本</p>	<p>照案通過。</p>

<p>(1) 經本府依臺中市建築管理自治條例規定，<u>認定</u>為合法建築物，<u>以其</u>基地面積計之。</p> <p>(2) 實施建築管理前建造之建築物，應提出建築主管機關或區公所之證明文件或實施建築管理前該建築物之曾建籍之戶籍謄本、門牌編釘證明、繳納房屋稅憑證</p>	<p>府依臺中市建築管理自治條例規定，<u>認定</u>為合法建築物之基地面積計之。</p> <p>(2) 實施建築管理前建造之建築物，<u>無</u>使用執照者，應提出建築主管機關或區公所之證明文件或實施建築管理前該建築物之曾建籍之戶籍謄本、門牌編釘證明、繳納房屋稅憑證</p>		<p>府依臺中市建築管理自治條例規定，<u>認定</u>為合法建築物，<u>以其</u>基地面積計之。</p> <p>(2) 實施建築管理前建造之建築物，應提出建築主管機關或區公所之證明文件或實施建築管理前該建築物之曾建籍之戶籍謄本、門牌編釘證明、繳納房屋稅憑證</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>於該建築設之物籍戶騰、門牌編證、繳納房屋稅證或籍證明、繳納水費證、繳納電費證、未實建管地建築物完工證明書、地形圖、都市計畫現圖、都市計畫禁建圖、航照或政府機關測繪及其他足資證明之文件。文件內已記載一樓主及騎樓面積者，依其所載面積者，參考航</p>	<p>籍證明、繳納水費憑證、繳納電費憑證、未實施建築管理區建築物完工證明書、地形圖、都市計畫現圖、都市計畫禁建圖、航照或政府機關測繪及其他足資證明之文件。文件內已記載一樓主及騎樓面積者，依其所載面積者，參考航</p>		<p>建築設之物籍戶騰、門牌編證、繳納房屋稅證或籍證明、繳納水費憑證、繳納電費憑證、未實施建築管理區建築物完工證明書、地形圖、都市計畫現圖、都市計畫禁建圖、航照</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>、航照圖或政府機關測地及其他資證明文件。<u>相關證明文件</u>已載樓建及樓積者，依其所載認定；未載積者，參考航圖等有關資料<u>認定</u>一樓建及樓積面積。</p>	<p>測圖等有關資料<u>以為</u>一樓建及樓積之<u>認定證明</u>。</p> <p>(3)<u>未領</u>有使用<u>執照之合法建築物基地面積</u>，以更新單元之法定建蔽率與合法建築物一樓建面積及樓面積，反推其基地面積，以該筆宗地面積為上限計算。</p> <p>(二)違章建築面積： 1.臺中市既存違</p>		<p>圖或政府機關測地及其他資證明文件。<u>相關證明文件</u>已載樓建及樓積者，依其所載認定；未載積者，參考航圖等有關資料<u>認定</u>一樓建及樓面積。</p> <p>(3)以更</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>(3) 以更單元法定建築率與合法建築物樓建面積及樓積，反推其地積，並<u>以宗土地面積為上限計算。</u></p> <p>(二) 違章建築面積：</p> <p>1. 臺中市既存違章建築之劃分日期前已存在之違章建築為限，並應由建</p>	<p>章建築之劃分日期前已存在之違章建築為限，並應由建築師依臺中市既存違章建築之劃分日期前出版之地形圖、航測圖等相關證明文件及經測量技師簽證之現況實測圖檢討計算違章建築面積，並經<u>違章建築主管單位</u>確認後計入。</p> <p>2. 臺中市既存違章建築之劃分</p>		<p>新單元法定建築率合建築物樓建面積及樓積，反推其地積，並<u>以宗土地面積為上限計算。</u></p> <p>(二) 違章建築面積：</p> <p>1. 臺中市既存違章建築之劃分日期前已存在之違章建築為限，並應由建築師依</p>	<p>單之定蔽與法築一主物積騎面及樓積，反其地積，並<u>以宗土地面積為上限計算。</u></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------

<p> 築師依 臺中市 既存違 章建築 之劃分 日期以 前出版 之地形 圖、航 測圖等 相關證 明文件 及經測 量技師 簽證之 現況實 測圖檢 討計算 違章建 築面積 ，並經 建築主 管機關 確認後 計入。 2. 臺中市 既存違 章建築 之劃分 日期後 建造之 違章建 築面積 ，視為 空地積 算。 。 </p>	<p> 日期後 建造之 違章建 築面積 ，視為 空地積 算。 。 </p>		<p> 臺中市 既存違 章建築 之劃分 日期以 前出版 之地形 圖、航 測圖等 相關證 明文件 及經測 量技師 簽證之 現況實 測圖檢 討計算 違章建 築面積 ，並經 建築主 管機關 確認後 計入。 2. 臺中市 既存違 章建築 之劃分 日期後 建造之 違章建 築面積 ，視為 空地積 算。 。 </p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>九、更新單元基地有下列情形之一者，其空地面積得不計入更新單元範圍總面積：</p> <p>(一)空地屬產權持分細碎、複雜或土地及建物所權人眾多致更新推動困難，經敘明理由提報<u>審議會</u>審議同意。</p> <p>(二)空地屬現有巷道或道路。</p> <p>(三)自行劃定更新</p>	<p>八、更新單元基地有下列情形之一時，其空地面積得不計入更新單元範圍總面積：</p> <p>(一)空地屬產權持分細碎、複雜或土地及建物所權人眾多致更新推動困難，經敘明理由提報<u>臺中市政府都市更新及爭議處理審議會</u>審議同意者。</p>	<p>點次調整，並酌予文字修正。</p>	<p>九、更新單元基地有下列情形之一者，其空地面積得不計入更新單元範圍總面積：</p> <p>(一)空地屬產權持分細碎、複雜或土地及建物所權人眾多致更新推動困難，經敘明理由提報<u>審議會</u>審議同意。</p> <p>(二)空地屬<u>道路</u>。</p> <p>(三)自行劃定更新單元案件納入</p>	<p>有關附表二認定基準檢核表(E)，「空地屬現有巷道或道路」請一併修正為「空地屬道路」。餘照案通過。</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------

<p>單元入邊地完街或行定新元件邊地鄰道無直指建築線。</p>	<p>(二)空地現屬有巷道、道路。 (三)自行定更新元件入邊地完街或行定新元件邊地鄰道無直指建築線者。</p>		<p>空地為整廓自劃更新元件邊地鄰道無直指建築線。</p>	
<p>十、法定建蔽率依該都市計畫之土地使用分區管制規定認定。</p>	<p>九、法定建蔽率依該都市計畫之土地使用分區管制規定認定之。</p>	<p>點次調整，並酌予文字修正。</p>	<p>十、法定建蔽率依該都市計畫之土地使用分區管制規定認定。</p>	<p>照案通過。</p>

<p>十一、自行劃定更新單元案件空地過大之認定依附表二規定辦理，並由建築師簽證確認。</p>	<p>十、自行劃定更新單元案件無涉及空地過大基地認定基準文件，空地過大基地依附表二認定，應由建築師簽證<u>認</u>之。</p>	<p>點次調整，並酌予文字修正。</p>	<p>十一、自行劃定更新單元案件空地過大之認定依附表二規定辦理，並由建築師簽證確認。</p>	<p>照案通過。</p>
------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	----------------------	------------------------------------------------	--------------

附表一：自行劃定更新單元建築物及地區環境評估表(修正前)

建築物及地區環境狀況	評估標準	指標
一、建築物窳陋，且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞者。	符合指標(一)、(二)其中之一項及其他指標之二項者	(一)更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上並經委託建築師、執業範圍內之相關專業技師或機構辦理鑑定者。 (二)更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於六公尺者之面積佔現有巷道總面積比例達二分之一以上。 (三)更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。
二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全者。	符合指標(二)、(三)、(四)其中之一項及其他指標之二項者	(四)更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上並經委託建築師、執業範圍內之相關專業技師或機構辦理鑑定者。 (五)更新單元內合法建築物底層土地使用不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。
三、建築物未符合都市應有之機能者。	符合指標(五)、(七)其中之一項及其他指標之二項者	(六)更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。 (七)更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、執業範圍內之相

四、建築物未能與重大建設配合者。	符合指標(六)及其他指標之二項者	關專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。
五、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。	符合指標(十二)	(八)更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上者。 (九)更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。
六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全者。	符合指標(三)、(七)之一項及其他指標之二項者	(十)更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。 (十一)更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。
七、大面積低度或不當使用，且影響鄰近健全發展者。	符合指標(十三)	(十二)內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史性建築及推動保存之歷史街區。 (十三)更新單元面積達一公頃以上，且現有容積未達法定容積百分之五十以上，並與鄰近使用不相容者。
八、其他經本市指定亟待更新之地區。		

附表一：自行劃定更新單元建築物及地區環境狀況
評估表(修正後)

項次	建築物及地區環境狀況評估指標
一	<p>更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上並經委託建築師、執業範圍內之相關專業技師簽證或經專業機構辦理鑑定者。</p> <p>前項非防火建築物或非防火構造建築物，屬違章建築者，應以建築管理機關認定之舊違建或既存違建為限。</p>
二	<p>更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於六公尺之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。</p>
三	<p>更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之一，其樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為未達最低等級。 2. 合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除或結構修復補強。 3. 建築物為土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範標準。
四	<p>更新單元內建築物基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之建築物棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、相關專業技師簽證或經專業機構辦理鑑定。</p>
五	<p>更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、相關專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處</p>

	理而直接排放之建築物棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。
六	更新單元內未開闢之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。
七	更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達基準容積之二分之一。
八	更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一以上。
九	更新單元內符合第三項指標第三款所定各構造年限之建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一： (一)無設置電梯設備之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。 (二)現有停車位數量未達法定停車位數量之建築物棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。

附表二：空地過大基地認定基準檢核表（修正前）

案名：擬定臺中市○○區○○段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案				
項目		面積（平方公尺）		備註
A 更新單元範圍總面積				
合法建築物基地面積（B） （依合法建築物使用執照、建物登記謄本或相關合法建物證明文件之基地面積計之）		合法建築物使用執照、建物登記謄本或相關合法建物證明文件之基地面積		
		建物 B1		
		建物 B2		
		:		
B 合法建築物（有使用執照）基地面積小計				
合法建築物基地面積（無使用執照）（C） （以更新單元之法定建蔽率與合法建築物一樓主建物面積及騎樓面積，反推其基地面積，以該筆宗地面積為上限計算。）		一樓主建物面積及騎樓面積	基地面積	建蔽率（%）
		建物 C1		
		建物 C2		
		:		
C 合法建築物（無使用執照）基地面積小計				
違章建築面積（D）	一○○○年四月二十日以前已存在之違章建築（既存違章）	既存違章建築面積		
		建物 D1		
		建物 D2		
	一○○○年四月二十一日以後已存在之違章建築	視為空地面積		
D 違章建築面積小計				
更新單元基地有下列情形之一時，其空地	一、空地屬產權持分細碎、複雜或土地及建物所有權人眾多致更			不計入（A）

積得不計入更新單元範圍總面積 (E)	新推動困難，經敘明理由提報 <u>臺中市政府都市更新及爭議處理</u> 審議會審議同意者。		
	二、空地屬現有巷道、道路。		
	三、自劃案件納入周邊空地為完整街廓或自劃案件周邊空地無鄰接道路無法直接指定建築線者。		
E 面積小計			

空地比檢核

$A_0 = B+C+D$		面積為	平方公尺
$A_1 = A-E$		面積為	平方公尺
A_0 / A_1		比例為	%
更新單元位於	<input type="checkbox"/> 一般地區	A_0 / A_1 : <input type="checkbox"/> $\geq 1/3$; <input type="checkbox"/> $< 1/3$	
	<input type="checkbox"/> 山坡地	A_0 / A_1 : <input type="checkbox"/> $\geq 1/2$; <input type="checkbox"/> $< 1/2$	

建築師經確認後無誤 (簽名及核章):

年 月 日

備註:

- 一、更新單元位於一般地區，空地過大認定基準：
 $A_0 / A_1 \geq$ 三分之一，受理申請劃定更新單元。
 $A_0 / A_1 <$ 三分之一，不受理申請劃定更新單元。
 更新單元位於山坡地，空地過大認定基準：
 $A_0 / A_1 \geq$ 二分之一，受理申請劃定更新單元。
 $A_0 / A_1 <$ 二分之一，不受理申請劃定更新單元。
 更新單元涉山坡地範圍者，空地比檢核以山坡地基準填列。
- 二、B+C 不得為零。
- 三、請將合法建築物之建物登記謄本 (以登記機關核發之日起三個月為限)、使用執照影本或相關合法建築物證明文件檢附於本表後。
- 三、更新單元內若有臺中市既存違章建築之劃分日期前之違章建築，應由建築師依相關證明文件檢討計算違章建築面積，相關證明文件請檢附於本表後。
- 四、空地面積不計入更新單元範圍總面積 (E)，相關情形之證明文件請檢附於本表後。

附表二：空地過大基地認定基準檢核表（修正後）

案名：擬定臺中市○○區○○段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案				
項目		面積（平方公尺）		備註
A 更新單元範圍總面積				
合法建築物基地面積（B） （依合法建築物使用執照、建物登記謄本或相關合法建築物證明文件之基地面積計之）		合法建築物使用執照、建物登記謄本或相關合法建築物證明文件之基地面積		
		建物 B1		
		建物 B2		
		:		
B 合法建築物（有使用執照）基地面積小計				
合法建築物基地面積（無使用執照）（C） （以更新單元之法定建蔽率與合法建築物一樓主建物面積及騎樓面積，反推其基地面積，以該筆宗地面積為上限計算。）		一樓主建物面積及騎樓面積	基地面積	建蔽率（%）
		建物 C1		
		建物 C2		
		:		
C 合法建築物（無使用執照）基地面積小計				
違章建築面積（D）	一 <u>百</u> 年四月二十日以前已存在之違章建築（既存違章）	既存違章建築面積		
		建物 D1		
		建物 D2		
		:		
	一 <u>百</u> 年四月二十一日以後已存在之違章建築	視為空地面積		
D 違章建築面積小計				
更新單元基地有下列情形之一者，其空地	一、空地屬產權持分細碎、複雜或土地及建築物所有權人眾多致			不計入（A）

積得不計入更新單元範圍總面積 (E)	更新推動困難，經敘明理由提報審議會審議同意。		
	二、空地屬現有巷道或道路。		
	三、自劃案件納入周邊空地為完整街廓或自劃案件周邊空地無鄰接道路無法直接指定建築線。		
E 面積小計			

空地比檢核

$A_0 = B+C+D$	面積為	平方公尺
$A_1 = A-E$	面積為	平方公尺
A_0 / A_1	比例為	%
更新單元位於	<input type="checkbox"/> 一般地區	A_0 / A_1 : <input type="checkbox"/> $\geq 1/3$; <input type="checkbox"/> $< 1/3$
	<input type="checkbox"/> 山坡地	A_0 / A_1 : <input type="checkbox"/> $\geq 1/2$; <input type="checkbox"/> $< 1/2$

建築師經確認後無誤 (簽名及核章):

年 月 日

備註:

- 一、更新單元位於一般地區，空地過大認定基準：
 $A_0 / A_1 \geq$ 三分之一，受理申請劃定更新單元。
 $A_0 / A_1 <$ 三分之一，不受理申請劃定更新單元。
 更新單元位於山坡地，空地過大認定基準：
 $A_0 / A_1 \geq$ 二分之一，受理申請劃定更新單元。
 $A_0 / A_1 <$ 二分之一，不受理申請劃定更新單元。
 更新單元涉山坡地範圍者，空地比檢核以山坡地基準填列。
- 二、B+C 不得為零。
- 三、請將合法建築物之建物登記謄本 (以登記機關核發之日起三個月為限)、使用執照影本或相關合法建築物證明文件檢附於本表後。
- 三、更新單元內若有臺中市既存違章建築劃分日期前之違章建築，應由建築師依相關證明文件檢討計算違章建築面積，相關證明文件請檢附於本表後。
- 四、空地面積不計入更新單元範圍總面積 (E)，相關情形之證明文件請檢附於本表後。