

「變更臺中市大里區東湖段436地號等2筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審查意見回應綜理表（第二次補正）

總顧問檢核意見表（依據臺中市政府都市發展局106年12月26日中市都更字第1060220831號函）			
編號	意見	實施者回應	修正頁次
事業計畫			
1	「相關證明書件目錄」漏編列「變更臺中市大里區東湖段436地號等2筆土地都市更新事業計畫案」變更章節及內容對照表。	已修正。	詳事業計畫 p.目錄
2	頁碼「綜-1,綜-5,綜-6」應為誤植。	已修正。	詳事業計畫p.目錄
3	計畫書內文目錄：「伍、現況分析」之「一、土地及合法建築權屬」、「壹拾陸、財務計畫」之「二、收入說明」及「三、成本說明」之頁碼有誤。	已修正。	詳事業計畫p.目錄
4	「貳拾、其他應加表明之事項」之「賑災基金之債務」及「法院判決之債務」之編列有誤，頁碼請一併修正。	已重新編列修正完畢。	詳事業計畫p.20-1
5	圖目錄中之圖5-5、圖5-6、圖5-8、圖5-9、表5-2、表5-1、表11-1、表16-4等及頁綜-3「(2)詳事業計畫P.11-8」對應頁碼有誤。	已修正。	詳事業計畫p.目錄
6	頁5-15右側「資料來源：為鼎漢工程……」排版有誤。	已重新編列修正完畢。	詳事業計畫p.5-15
7	圖5-7(頁5-16)、圖5-9(頁5-18)請補列圖例。	已補充圖例。	詳事業計畫p.5-16、p.5-18
8	頁5-19「(三)區域不動產市場價格分析」內文「根據本所估價人員調查」，請確認資料來源並修正用詞。	已修正為「根據巨秉不動產估價師聯合事務所調查」。	詳事業計畫p.5-19
權利變換計畫			
1	計畫案報告書頁10-2（一）工程費用(2)法定工程造價之計算，陽台與總樓地板面積之單價均採計12,100元/m ² ，是否合理？另本案建築設計費之費率採標準費率之中間值計算，惟頁10-2右側第二行之費率8%如何決定？請進一步說明。	<p>1.本變更案法定工程造價係依 105 年 01 月 04 日府授都建字第 1040283199 號函修正「臺中市建築物造價標準表」計算。本變更案建築物為鋼筋混凝土造十六層至二十層類別，單價為 12,100 元/m²，已依照提列基準計算。臺中市建築物造價標準表補充於附錄。依提列基準計算（總樓地板面積不含陽台），總費用為 26,026,213 元。</p> <p>2.本變更案建築設計費用係依實際合約認列費用提列。</p> <p>(1)依建築設計委託合約書第三條規定：法定工程造價有增減時，正負 1%範圍內不另追加減，超過此範圍者依建造執照核准面積計價。</p> <p>(2)依建築設計委託合約書附件一、設計費報價單，設計費計算基準：法定工程造價 × 8%。且總樓地板面積包含陽台面積。</p> <p>(3)本變更案簽約時係規劃地上十七層，地下三層，配合理事會及會員大會議決，現規劃樓層為地上二十層，地下四層，已超過正負 1%之範圍。</p> <p>(4)另建築設計費包含結構技師簽證費、建築線測量費、鑽探費等，故實際認列費用高於法定計算費用。</p> <p>(5)建築物設計監造合約費及設計費報價單已補充於附錄。</p> <p>3.本變更案建築設計費依合約檢附之計算方式提列。其變更設計後（地上 20 層，地下 4 層）建築設計費用由更新會內部程序辦理決議後再行檢附相關合約。</p>	詳權利變換計畫 p.10-2、p.附錄-94、附錄-95 及附錄-106
2	營建費用方面，本案造價參照新北市所訂建築物工程造價標準單價表，雖已考量台中市與新北市之工程物價指數差別等進行修正，然調整後之標準單價為 92,000元/坪，是否合理？建議參考不動產估價師公會全國聯合會之第四號公報，針對臺中市建物工程造價再確認。	<p>1.不動產估價師公會全國聯合會之第四號公報，依106年1月18日第四屆第七次理監事會議修正後通過，其附件二-3：臺中市營造或施工費標準表，本變更案建築構造、用途及建材類別，其區間為32,900元/m²~36,100元/m²（約108,760元/坪~119,340元/坪）。</p> <p>2.本變更案工程造價參照新北市所訂定建築物工程造價標準單價表，考量臺中市與新北市之工程物價指數差別、臺中市場行情及相關案例，酌於調整為92,000元/坪。</p> <p>3.本變更案工程造價符合不動產估價師公會全國聯合會之第四號公報-臺中市營造或施工費標準表之區間內。</p>	詳權利變換計畫 p.10-2

編號	意見	實施者回應	修正頁次																																									
3	<p>報告書頁10-5權利變換費用之調查費計算係參照新北市之基準，請註明代號P1、P2、P3及P4之項目內容。另P3之費率採計0.1萬，與新北市之基準似乎不一致，請說明。再者，本案所在地與新北市發展條件有別，其基準是否完全適用亦請說明。</p>	<p>1.本變更案於事業計畫暨權利變換計畫發起前，土地面積為2,581.59m²，人數為60人，因納入由財團法人賑災基金會所屬433-2地號，本更新單元範圍土地面積為3,037.46m²。而後土地所有權人陸續移轉，人數變更為52人。</p> <p>2.本變更案前期係依據民國100年11月8日「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列標準」計算，其提列基準如下：</p> <table border="1" data-bbox="1323 432 2332 758"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th> <th>更新規劃費認列標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">發起</td> <td>更新可行性評估*</td> <td>P1=30</td> </tr> <tr> <td>都市更新計畫*</td> <td>P2=50</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">擬定</td> <td>都市更新事業概要</td> <td rowspan="3">P3=100+X+Y</td> </tr> <tr> <td>都市更新事業計畫</td> </tr> <tr> <td>都市更新權利變換計畫</td> </tr> <tr> <td>執行</td> <td>計畫執行與成果報核*</td> <td>P4=150</td> </tr> </tbody> </table> <p>3.面積及人數單位費用認列標準：</p> <table border="1" data-bbox="1323 800 2332 1035"> <thead> <tr> <th></th> <th>更新單元面積(m²)</th> <th>X(萬元/m²)</th> <th>權利人人數(人)</th> <th>X(萬元/人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>A≤3000</td> <td>0.1</td> <td>N≤20</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>3000<A≤6000</td> <td>0.08</td> <td>20<N≤100</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>6000<A≤100000</td> <td>0.06</td> <td>100<N≤200</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>100000<A</td> <td>0.04</td> <td>200<N</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>4.計算方式如下： (1)更新可行性評估：p1=30（萬元） (2)都市更新計畫p2=0（萬元） (3)p3=100萬元+（3,037.46m²×0.1萬元）+（20人×6萬元+40人×4萬元） =100+303.746+280=683.746（萬元） (4)p4=150（萬元） (5)合計：p1+p2+p3+p4=30+0+683.746+150=863.746（萬元）</p> <p>5.總規劃費酌予調整至734萬元。</p> <p>6.本變更案經理事會多次與各家廠商議價討論，於105年8月22日第四屆第三次理事會議決同意議價結果，並完成合約簽訂。</p> <p>7.因臺中市未訂定權利變換費用提列基準，故參照新北市與臺北市提列基準計算，本變更案已考量新北市與臺中市之區位及行情差異，酌予調整費用。</p>	項目		更新規劃費認列標準	發起	更新可行性評估*	P1=30	都市更新計畫*	P2=50	擬定	都市更新事業概要	P3=100+X+Y	都市更新事業計畫	都市更新權利變換計畫	執行	計畫執行與成果報核*	P4=150		更新單元面積(m ²)	X(萬元/m ²)	權利人人數(人)	X(萬元/人)	1	A≤3000	0.1	N≤20	6	2	3000<A≤6000	0.08	20<N≤100	4	3	6000<A≤100000	0.06	100<N≤200	2.5	4	100000<A	0.04	200<N	1.5	<p>詳權利變換計畫p.10-5</p>
項目		更新規劃費認列標準																																										
發起	更新可行性評估*	P1=30																																										
	都市更新計畫*	P2=50																																										
擬定	都市更新事業概要	P3=100+X+Y																																										
	都市更新事業計畫																																											
	都市更新權利變換計畫																																											
執行	計畫執行與成果報核*	P4=150																																										
	更新單元面積(m ²)	X(萬元/m ²)	權利人人數(人)	X(萬元/人)																																								
1	A≤3000	0.1	N≤20	6																																								
2	3000<A≤6000	0.08	20<N≤100	4																																								
3	6000<A≤100000	0.06	100<N≤200	2.5																																								
4	100000<A	0.04	200<N	1.5																																								
4	<p>報告書頁12-1土地所有權人平均共同負擔比例為70.83%，與同性質個案相較是否合理，請進一步說明。</p>	<p>本變更案共同負擔費用提列項目中，管理費用係採全額提列。惟更新會財務採清算制，計畫中全額提列之管理費（如人事行政費、銷售費及風險管理費）並非全部動用，且營造費用將來亦以實際發包結果為準，即共同負擔比例實際為若干，仍應以清算結果為準。此清算機制已於自辦公聽會時向地主說明。</p>	<p>無</p>																																									
5	<p>頁11-1左側最後之標題四、召開臨時會員大會，內容僅有一個字「因」，請補充修正。</p>	<p>此項目於第十四章敘明，已修正。</p>	<p>詳權利變換計畫p.11-1、p.14-4</p>																																									

「變更臺中市大里區東湖段436地號等2筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審議意見回應綜理表（臺中市政府都市更新及爭議處理審議會第三次幹事會）

開會時間	民國106年9月14日（四）下午2時		
開會地點	臺中市政府都市發展局4樓第一會議室		
主席	林總幹事憲谷	紀錄	陳建宏
依據	依民國106年9月20日中市都更字第1060163688號函		
相關單位意見	審查意見	意見回應	修正頁次
財政局	<p>1. 事業計畫P.5-1</p> <p>(1)表5-1變更後都市更新事業計畫土地所有權人數與計畫書內容不符，請修正。</p> <p>(2)有關於原事業計畫範圍(436地號)及新增範圍(433-2地號)容積獎勵之適用依據，請補附內政部營建署105年6月20日營署更字第1052909384號解釋函示供參。</p> <p>2. 事業計畫P.10-2</p> <p>有關表10-1容積獎勵計算表-可申請容積獎勵部分與允建總容積請分別敘述，436地號以都更條例第44條第1項第1款原建築容積高於法定容積之容積獎勵面積部分，應為$13,625.04-4,646.86=8,978.18\text{m}^2$，433-2地號無申請容積獎勵，允建總容積為$17712.55+820.57=18533.12\text{m}^2$</p> <p>3. 事業計畫P.16-3</p> <p>(1)查附錄使用執照更新前原地上建物為地上12層、地下1層，本案拆除原地下室費用報價單為拆除地下室2層費用，是否高估請再確認。</p> <p>(2)更新後建物為地上20層、地下3層，法定工程造價計算標準單價依照「臺中市建築物及雜項工作物造價標準表」應為$11,600/\text{m}^2$，請確認修正。後續工程造價、建築設計費用等請一併修正。</p> <p>(3)本變更案建築設計費率以8%計算，建議依法定工程造價所對應建築設計費用費率級距分別計算建築設計費用。</p> <p>(4)建材設備等級詳P附錄-5，附錄柒建材設備等級表)對照頁碼有誤，請修正。</p> <p>4. 事業計畫P.16-4</p> <p>(1)空氣汙染防制費之計算，建築面積與P11-1使用建築面積不符，請確認修正。</p> <p>(2)查本案無編列地質鑽探費用，是否應編列並納入共同負擔。</p> <p>(3)原案相關債務列入共同負擔部分，請補充說明本案前已委託營造廠商辦理更新工程有關項目費用，及已施作部分是否於本次變更案所列工程項目有重複施工</p>	<p>1.事業計畫 P.5-1</p> <p>(1)經檢核，所有權人數為誤植，已修正。</p> <p>(2)已將營建署解釋函補充於附錄。</p> <p>2.事業計畫 P.10-2</p> <p>本變更案 436 地號依原核定申請容積獎勵面積，並無額外申請獎勵。以原建築容積加原建築容積乘以 0.3 倍為獎勵容積；433-2 地號無申請獎勵，以法定容積計算。</p> <p>(1) 本變更案申請容積獎勵為 436 地號：原建築容積乘以 0.3 倍（$13,625.04 \text{ m}^2 \times 0.3 = 4,087.51 \text{ m}^2$）</p> <p>(2) 允建總容積上限為：436 地號原建築容積+436 地號原建築容積乘以 0.3 倍之容積獎勵+433-2 地號法定容積 $=13,625.04 \text{ m}^2 + 4,087.51 \text{ m}^2 + 820.57 \text{ m}^2 = 18533.12 \text{ m}^2$</p> <p>3.事業計畫 P.16-3</p> <p>(1)原使用執照 81 工建使字 6077 號建物規模，地下一層地上十二層已拆除完畢。另依 91 年 5 月 27 日核准在案之重建規模為地下二層地上十三層，由地下層興建至地面一層樓板，因工程糾紛停工而至建照逾期，故基地現況有地下二層之構造物無誤。拆除費用係經拆除廠商於現場勘查後提供之報價。</p> <p>(2)本變更案依臺中市政府民國 105 年 1 月 4 日府授都建字第 1040283199 號函，臺中市建築物造價標準表提列。本變更案設計建築物構造類別屬「鋼骨或鋼筋（骨）混凝土造十六層至二十層」，其單價為 $12,100/\text{m}^2$。</p> <p>(3)本變更案建築設計費用係依實際合約認列費用提列。建築設計委託合約書補充於附錄。</p> <p>(4)已修正。</p> <p>4.事業計畫 P.16-4</p> <p>(1)空氣汙染防制費中之建築面積為誤植，共同負擔總費用已一併修正。</p> <p>(2)本變更案鑽探費用已納入建築設計費用內。</p> <p>(3)本案實施者為更新會，其共同負擔以 100%向銀行融資，故原案債務亦由融資方式給付。</p>	<p>1.</p> <p>(1)詳事業計畫 P.5-1</p> <p>(2)詳事業計畫 P.附錄-11</p> <p>2.詳事業計畫 P.10-1、P.10-2</p> <p>3.</p> <p>(1)詳事業計畫 P.16-3，權利變換計畫 P.10-2</p> <p>(2)詳事業計畫 P.16-3，權利變換計畫 P.10-2</p> <p>(3)詳事業計畫 P.16-3、P.附錄-12、P.附錄-13，權利變換計畫 P.10-3</p> <p>(1)詳事業計畫 P.16-4</p> <p>(2)詳事業計畫 P.16-3</p>

開會時間	民國106年9月14日（四）下午2時		
開會地點	臺中市政府都市發展局4樓第一會議室		
主席	林總幹事憲谷	紀錄	陳建宏
依據	依民國106年9月20日中市都更字第1060163688號函		
相關單位意見	審查意見	意見回應	修正頁次
	<p>計價。</p> <p>(4)財務計畫應具體提及資金籌措計畫。</p>	<p>原案債務經法院判決，更新會應給付已施作完成部分。因原營造廠已將債權移轉予第三人（昇清企業有限公司），就尚未請領工程款部分（第十一期及第十二期）給付予昇清企業有限公司。詳 P.20-1 貳拾章、其他應加表明之事項</p> <p>本次變更案規劃設計與原案規劃設計之範圍、需求差異甚大，原案部分地下室已施做完成；433-2 地號與 433-3 地號原為麟閣社區，433-2 地號由賑災基金會協議價購後閒置至今，其部分地下室尚未拆除。故本變更案將原案已施作完成地下層部分併同 433-2 地號地下室拆除，無重複施工計價之情形。</p> <p>(4)本案實施都市更新事業所需費用之經費來源係由更新會向銀行申請融資，地主提供土地擔保或由土地所權人現金繳納，相關資金撥入信託專戶專款專用，依工程進度撥款支付相關廠商，並由受託人辦理信託財產管理、處分、移轉等信託管理事務。</p>	(4)詳事業計畫 P.16-8
交通局	<p>1. 本案是否需辦理交通影響評估報告審查，請依臺中市交通影響評估審查要點檢討。</p> <p>2. 依臺中市交通影響評估審查作業要點第十三點規定略以：「未達本要點第九點送審門檻者併入本府各審查會議辦理，其評估報告應包含下列各項內容：</p> <p>(1) 基地周邊現況（評估範圍、重大建設計畫、道路幾何特性與服務水準、停車供需分析、大眾運輸系統服務現況）。</p> <p>(2) 基地內交通動線分析（人行、車輛運行動線）。</p> <p>(3) 基地開發後交通影響衝擊分析（衍生交通量推估、路口及路段服務水準衝擊分析、大眾運輸影響分析。）</p> <p>(4) 基地開發後停車供需分析（分大型車、小型車、機車及自行車分別預估）</p> <p>(5) 基地開發後交通紓緩措施具體內容及成效評估</p> <p>(6) 停車場規劃及設計(進出場之車輛等候空間、停車場出入口動線及車行動線、視距、安全措施)。</p> <p>(7) 施工期間交通維持計畫。</p> <p>本案請補充缺漏之交通影響評估內容。</p>	<p>1.已依臺中市交通影響評估審查要點檢討。</p> <p>2.</p> <p>(1)至(2)已於事業計畫第五章補充說明。</p> <p>(3)至(7)已於事業計畫第十二章補充說明。</p>	詳事業計畫 P.5-13 至 P.5-18、P.12-40至P.12-44
地政局	<p>1. 都市更新事業計畫 P5-17，實價登錄資料可再補充註明何者為預售屋及何者為新成屋之資訊，另呈現方式建議可呈現 1、2 樓店鋪單價及 3 樓以上單價（可再視樓層數區分）。</p> <p>2. 權利變換計畫書 P11-1，1、2 樓單價及 3 樓以上單價，與都市更新事業計畫 P5-17 鄰近價格區段不一致，請說明。</p> <p>3. 三家估價報告書部分樓層價差超過 30%，請檢視是否合理（如附錄 66、80、89 編號 16）。</p>	<p>1. 事業計畫 P.5-17 表格所列價格為建案開價，非實價登錄上實際買賣交易之價格，資料來源為臺中市不動產開發商業同業公會—大臺中地區房屋市場月報。</p> <p>2. 由於更新後不動產價格係採用價格日期當時之市價為基準進行評估，而事業計畫 P.5-17 建案開價較高，故更新後評估價格略低於開價。</p> <p>3. 經檢核並試算三家價格，確認宏大估價摘要（P.附錄-89）更新後不動產單價一欄，係採（建坪總價+露臺總價）／（建坪面</p>	<p>1. 詳事業計畫P.5-20</p> <p>3. 詳三家估價報告書</p>

開會時間	民國106年9月14日（四）下午2時		
開會地點	臺中市政府都市發展局4樓第一會議室		
主席	林總幹事憲谷	紀錄	陳建宏
依據	依民國106年9月20日中市都更字第1060163688號函		
相關單位意見	審查意見	意見回應	修正頁次
		積+露臺面積），與兩家之計算方式略有不同（建坪總價+露臺總價）／（建坪面積），故該欄位之價差較多，已請宏大估價單位確認報告書內文，並配合修正。	
城鄉計畫科	<p>1. 土地使用分區管制要點：</p> <p>(1) 本市大里區東湖段 436 及 433-2 地號等 2 筆土地，係屬「大里(草湖地區)都市計畫」之「住宅區」，故本案都市計畫細部計畫案名及土地使用分區管制要點檢核，應為本府 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「變更臺中市大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕專案通盤檢討」，請配合修正法規名稱並依前開管制要點檢核(第 6-1 及 11-1 頁)</p> <p>(2) 依上開土管要點第 6 點規定，住宅區面臨 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；查計畫書第 11-9 頁一層平面圖所示，標示本案係留設無遮簷人行道，惟圖說標示無遮簷人行道上部分區域設有騎樓，故請依前開規定檢核。</p> <p>(3) 有關本案建築退縮規定部份，計畫書第 11-7 頁標示本案留設無遮簷人行道，惟計畫書第 11-9 頁卻標示無遮簷人行道上留設騎樓，兩份圖說標示內容不一，請釐清修正。</p> <p>2. 本案非容積移轉案件。</p> <p>3. 本案無申請開放空間獎勵。</p>	<p>1. 土地使用分區管制要點：</p> <p>(1) 已修正。</p> <p>(2) 本案依 104 年 7 月 8 日及 104 年 7 月 22 日版變更臺中市大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）土管要點第六點規定，本案留設騎樓。P.11-7 圖面為誤植，已修正標示。</p> <p>(3) 已檢討修正完畢，詳 P.11-9。</p>	<p>(1) 詳事業計畫 P.6-1 至 P.6-3 及 P.11-1</p> <p>(2) 詳事業計畫 P.11-8</p> <p>(3) 詳事業計畫 P.11-9</p>
建照管理科	<p>1. 本案增加基地範圍，是否仍適用原核定 921 震災暫行條例原容 0.3 倍之獎勵？請釐清。</p> <p>2. 本案增加基地範圍是否須重新報核？及其法令適用？請釐清。</p>	<p>1. 容積計算依營建署 105 年 6 月 20 日營署更字第 1052909384 號函釋及同年 10 月 13 日輔導會議決議辦理，依原核定都市更新事業計畫及新增範圍分別計算，其中新增範圍僅採計法定容積不予申請容積獎勵。</p> <p>2. 本變更案擴大基地範圍業經提送 105 年 11 月 11 日召開之臺中市都市更新及爭議處理審議會同意。</p> <p>法令適用之認定依輔導會議決議以申請建造執照日之相關法規為適用，本案原建築執照已廢除，自依重新申請日之相關法令規定辦理。</p> <p>本變更案建造執照已於 106 年 3 月 10 日提出申請，並擬於公展後提送都市設計審查。</p>	<p>1. 詳事業計畫 P.附錄-2及 P.附錄-11</p> <p>2. 詳事業計畫 P.1-1及 P.附錄-5</p>
秘書室 (法制專員)	<p>1. 案附會議案件概要第 6 點現況說明：「……原核定後取得使用執照亦因未能如期施工，……」上開使用執照似應更正為建造執照。</p> <p>2. 案附計畫書內文「臺、台」字混用，建請儘量統一為繁體「臺」。</p> <p>3. 計畫書內文之法令名稱不需以引號標示，倘使用引號其規定內容需原文書寫，</p>	<p>1. 敬悉。</p> <p>2. 已檢核並修正完畢。</p> <p>3. 遵照辦理，已修正。</p>	<p>3. 詳事業計畫 P.1-1、P.2-1、</p>

開會時間	民國106年9月14日（四）下午2時		
開會地點	臺中市政府都市發展局4樓第一會議室		
主席	林總幹事憲谷	紀錄	陳建宏
依據	依民國106年9月20日中市都更字第1060163688號函		
相關單位意見	審查意見	意見回應	修正頁次
	<p>另條號及其項、款、目，建議統一以阿拉伯數字書寫。內文多次重複出現之字詞，第 1 次出現時以下列方式書寫民國（下同）、新臺幣（下同）書寫，之後再出現相同之字詞即可省略。</p> <p>4. 計畫書日期倘書寫為 88.9.21，建請統一格式為 88 年 9 月 21 日。</p> <p>5. 計畫書內文長度單位有米及公尺夾雜，建請統一為「公尺」。</p> <p>6. 計畫書第 I 頁之「消滅登記」，建議修正為「滅失登記」。</p> <p>7. 計畫書第 II 頁之「授予」之行政處分，建議修正為「授益」。</p> <p>8. 計畫案內文中「原」臺中縣政府，建請更正為「改制前」臺中縣政府。</p> <p>9. 計畫書第 6-2 頁之（溝斌後）是否應為「溝邊後」。「德記入法定空地」應更正為「得計入法定空地」。</p> <p>10. 計畫書中有關各事項經費統計表，請檢視是否缺漏「單位：新臺幣/元」</p>	<p>4. 已修正。</p> <p>5. 已統一將長度單位修正為公尺。</p> <p>6. 依內政部 70 年 9 月 9 日台（70）內地字第 29164 號函，不動產物權，因標的物滅失而消滅，其已登記之權利依法應辦消滅登記。 土地登記規則第 31 條規定：建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。</p> <p>7. 本變更案之切結書係依貴府網站提供之表單下載範本。</p> <p>8. 已修正。</p> <p>9. 已修正為「溝濱後」，錯字已修正。</p> <p>10. 各項表格已檢視，並補充。</p>	<p>P.6-1、P.6-3、P.10-1</p> <p>4. 詳事業計畫P.6-1</p> <p>5. 詳事業計畫P.2-1、P.12-1</p> <p>8. 詳事業計畫P.1-1、P.10-1、P.15-1</p> <p>9. 詳事業計畫P.6-2</p> <p>10. 詳事業計畫P.16-1-P.16-8</p>
業務單位	<p>1. 估價報告書案名及其內容述及本案案名部分請修正與事業計畫暨權利變換計畫書一致。</p> <p>2. 本案除建築高度符合都市更新條例第 44 條第 2 項規定不受建築法及都市計畫土管要點限制外，其餘請依現行建管法令規定辦理。</p> <p>3. 本案樓高 20 層依規須提送都市設計審議請儘速辦理。</p>	<p>1. 遵照辦理，已將報告書案名及內容修正，與事業計畫暨權利變換計畫書一致。</p> <p>2. 遵照辦理，本案已依相關法規規定檢討。</p> <p>3. 遵照辦理。</p>	<p>1. 詳三家估價報告書。</p>
散會			

「變更臺中市大里區東湖段436地號等2筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審查意見回應綜理表（第一次補正）

總顧問檢核意見表（依據臺中市政府都市發展局106年08月10日中市都更字第1060137521號函）			
編號	意見	實施者回應	修正頁次
1	計畫書名未以最小地號為代表號。	為維持公聽會與變更事業計畫同意書案名一致性，以及考量地主認知上的權益，希望仍以原案之地號為代表號，送請貴府辦理變更都市更新事業計畫暨權利變換計畫案。	—
2	P11-25之圖11-22A棟左側、右側立面圖未註明各樓層高度及高度比等尺寸。	立面圖已補充。	詳事業計畫P.11-43至P.11-46及權利變換計畫P.6-38至P.6-41。
3	計畫書頁碼與章節不符。	已修正。	詳權利變換計畫第壹拾壹章、第壹拾捌章及第壹拾九章。
4	計畫書未填列「變更前後章節內容對照表」。	已補充計畫書內章節內容對照，並列出「變更前後章節內容對照表」	詳事業計畫P.變-1至變-16及權利變換計畫P.變-1至P.變-14。

「變更臺中市大里區東湖段436地號等2筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自辦公聽會 回應綜理表

開會時間	民國106年4月15日（星期六）下午2時整	
開會地點	臺中市大里區東南路207巷36號（大里東湖活動中心）	
出席、列席簽到	詳公聽會簽到簿	
	地主意見	綜合回應
所有權人 【王小姐】	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以前中興國宅我有200萬的貸款，現在這筆貸款要怎麼處理？ 2. 剛會議中提到350萬元這是什麼？ 	<p>【規劃單位回應】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市更新條例第40條規定，只有土地設定抵押權，但更新後是有房子跟土地，200萬元的土地抵押權會轉載到土地跟房子上，原貸款塗銷後把債務加到新的貸款。但需要思考的是原貸款加上新貸款去分配房屋是否符合效益？ 2. 當時對九二一震災毀損房屋之原購房貸及利息補貼，行政院有訂定200萬元低利率及150萬免利息。如果手上還有貸款，請中國建經協助地主調查、與銀行洽談，是否還有貸款及貸款銀行為何？如果剩下小額貸款，餘額可以轉到新的貸款銀行。
所有權人 【楊先生】	<ol style="list-style-type: none"> 1. 估價單位估更新前土地價值27萬/坪，那送到台中市審議委員會時，是否會調整？調整可能性是多少？ 2. 不參與重建是領取補償金，是否還需要再扣其他費用？而這些費用大約是多少？ 3. 目前規劃總坪數是三萬多平方公尺，這是不包含陽台面積。而營建成本是九萬二千八百左右，雖然依照新北市的行情有再打折，但對我們的認知是有點高，應該是還有調整的空間。是否會依這個金額發包還是依實際金額作調整？ 4. 開始繳交貸款時間為何？繳交方式為何？ 5. 依建築師規劃設計，本案公設比是多少？ 	<p>【規劃單位回應】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 未來提送委員會或是委員會委託估價公會，有關更新前權利價值原則是會調動。因財團法人賑災基金會的參與，這兩者之間要怎麼作調整？對於地主個人而言，不是你多就是我少，修正應不會差異太大，而會有較明顯的調整因素應該是兩筆地號（433-2及436地號）。屆時委員會或是公會會提出相關意見，請估價單位作修正回應。 2. 有關個人權利價值，不參與選配之所有權人以領補償金退場，將會產生兩個問題，一是稅金，但原則上是不需要繳交增值稅，但若有地價稅、房屋稅欠繳問題，需先繳納。除此之外沒有其他需要繳交之稅金。另外如前位地主所提，就看你還有沒有銀行的貸款，要先將原貸款清償才能領取補償金。如果貸款是高額的，建議現在就開始跟銀行協商，很多呆帳都是可以透過協商取得不錯的成果，但各個銀行都不一定，如果地主有需要，更新會或中國建經都可以再協助。 3. 有關成本提列是我們的預算不是底價，未來實際發包金額，是依當時市場行情，更新會及中國建經會擬一發包機制。也有可能原預算流標，屆時是否要再召開會員大會討論流標要如何處理？要不要再議價？由更新會全權與中國建經作機制的調整。 4. 與建築師及代書作確認，本案目前公設比為29.5%。

開會時間	民國106年4月15日（星期六）下午2時整	
開會地點	臺中市大里區東南路207巷36號（大里東湖活動中心）	
出席、列席簽到	詳公聽會簽到簿	
	地主意見	綜合回應
		<p>【中國建經回應】</p> <p>1. 銀行在沒有成案之前沒辦法融資撥款給大家，所以現在大家現有資金出資會到事業計畫核定發布實施，等到都更程序通過後銀行才會撥款，後面營建費用都是跟銀行借，大家不用擔心。對銀行來講，這次借你錢主要是給你蓋房子，而蓋房子的擔保不是用現在的土地價值作擔保而已，銀行會借你的額度是預期未來更新後可以分配的價值，這是跟銀行爭取的。</p> <p>2. 依照每個人的試算表所需負擔的共同負擔數額銀行會撥該筆費用（營建貸款），銀行會將該筆費用撥到信託專戶內，不會撥到私人戶頭。對銀行來講最大風險承擔者是銀行本身，把借你的錢設定到更新後房子轉成房貸還給他，所以土地及資金都要交付信託。將來整個營建費用是全體地主向一家銀行借款，銀行看的是你更新後的價值，但撥款是未來你要付的額度，以借新還舊方式，借房貸來還營建貸款。但房子蓋好之後登記給你，之後要找哪一家銀行借房貸都是由各位自行決定。</p> <p>3. 如果不要跟銀行借，不想讓銀行賺利息，我要自己出錢可以嗎?可以，但這個部分有附帶條件，剛剛提到最大的風險承擔者是銀行，銀行怕房子蓋不好，時間到了錢沒有到位，這筆錢誰要幫你出?所以如果要自行出資者，原則上有兩種方法，第一、一樣配合跟銀行辦額度，第一期要撥款的時候我通知你，若這筆現金到位，銀行就不撥款；如果沒到位，銀行就直接撥款。第二、該筆總數額現金一次到位，所有權人自行存到本案信託專戶裡，孳息算你的，到時候撥多少就扣多少，扣到最後有剩餘再歸還。大家都跟銀行借錢，銀行撥款不會有問題，為了保障其他所有權人，到時候要蓋房子就差你這筆錢，這將會造成整個案子停擺。對營造廠來說領款不會去在乎地主誰有繳錢誰沒繳錢。大家要做就一起做，一起做才能跟銀行借到最好的融資條件；對銀行來講要得到最好的保障，自然願意給大家好的額度、利率。所以怎麼樣跟銀行爭取?大家一起跟銀行借錢，讓銀行放心大家都來借，對銀行來說土地、資金都掌握在手上，工程查核及財務稽核都有專業團隊處理，這個案子沒問題，銀行才會把錢借給我們，大家也才會放心。以上關於融資貸款說明，謝謝大家。</p>

開會時間	民國106年4月15日（星期六）下午2時整	
開會地點	臺中市大里區東南路207巷36號（大里東湖活動中心）	
出席、列席簽到	詳公聽會簽到簿	
	地主意見	綜合回應
學者專家	內容摘要	
臺中市政府代表 都市更新總顧問 【謝副教授政穎】	各位團隊、住戶大家好，很榮幸今天代表臺中市政府參與會議，最主要是確保今天的會議能順利完成。今天是一個法定的公聽會，在程序上很清楚，今天的重點是各位有問題盡量提出，如果有意見可以送到市府。也請將會議內容詳實紀錄，未來若有爭議可經由委員會討論。預祝本案能順利圓滿完成，謝謝。	
專家學者 【劉委員曜華】	<p>1. 九二一重建參與都市更新都面對兩個很痛苦的問題，一個是已經消失的過去，大家今天聚在這裡有專業團隊的協助，其實是在啟動另外一個不確定性的未來。有在做生意的應該都知道，我們今天在談的這件事情的本質，不是蓋房子給大家，而是去做一筆生意，大家當作股東，我們好好地把這塊土地充分的利用，把房子蓋好，除了大家要分到，大家可能很重視的是我分到的多少，如果你只有看到這一點，這個更新會我還是要把你看衰。所以我要提醒大家，消失的過去我們很難恢復，今天大家坐在這裡，不是只有要分到一間房子，這雖然很重要，而最重要的是能不能蓋出好房子、有好社區的建商。</p> <p>2. 大家都是在同一條船上，你的價值會提升，不是只有為了自己的房子，同時還要為了未來的鄰居。快1000坪的土地要蓋200多間的房子，要怎麼做才能讓價值提升?估價師沒有那麼厲害，估價師只是估一個價錢，他可以很悲觀，一塊地估二億多，有人想賣有人不想賣，最後用法拍方式處理。現在大家要向銀行借錢蓋房子，樂觀一點更新後房地價值達17億多，大家不但分得到甚至還有賺，本來有貸款的地主，更新會清算還能清償原貸款。重點是要怎麼讓這塊土地價值提高?剛有地主提到容積提高蓋100層大家可以分10間房子，那住在隔壁的不是很衰?你好別人不好。</p> <p>3. 未來這個案子要進入都市設計審議，大家應該要有一個認知，有一些公共設施空間也可以考慮，一樓管委會空間是不是可以跟政府一些政策做配合做日托中心，可以讓一些老人來這裡泡茶聊天，還可以收費，甚至托兒所也可以，這是一個產業，大家應該發揮想像力，不是一個管委會，大家繳管理費讓這個空間養蚊子。另外一樓空間要種植的植栽及種植方式也可以做考量，來到這個社區覺得很舒適，就有這個價值了</p> <p>都市更新申請過程中，也可以向政府提出開闢鄰里公園，台中能發展的地方不多，軟體園區現在是台中的產業重鎮，區位條件越來越好，能跟市政府合作，必要時也能補貼。可以向政府提出開闢、整頓鄰里公園（東湖路），打造更好的居住環境。現在基地的圍籬對中山路附近的住宅、對軟體園區、對附近環境，都是一個干擾。所以建議大家，要創造更大的公共性，越不自私越能成功，如果只想到自己的利益、不是想到創造別人生活的空間，那價值沒有起來，市政府損失、附近住戶損失，其實長期下來你也損失，這樣就是三輸。</p>	
專家學者 【林委員宗敏】	<p>1. 原來這塊是436地號要自己蓋，好不容易賑災基金會同意合併一起都更，這樣對大家真的是好事。433-2地號深度雖然比較淺，但有利的是它鄰路，兩塊土地合併之後基地較完整、較寬闊，以後蓋房子會比較氣派、美觀，相得齊力。</p> <p>2. 看到更新戶熱烈參加，表示大家都很關心。剛剛報告從事業計畫審議至核定發布實施預估時程一年半的時間有點過久，希望</p>	<p>【設計單位回應】</p> <p>有關地下水補注已調查過。</p>

開會時間	民國106年4月15日（星期六）下午2時整	
開會地點	臺中市大里區東南路207巷36號（大里東湖活動中心）	
出席、列席簽到	詳公聽會簽到簿	
	地主意見	綜合回應
	<p>時間能縮短，要拜託大家多多配合，能縮短時間，加快蓋房子的進度。</p> <p>3. 民國104年底經濟部中央地質調查所已經將台中市列為地下水補注地區，對地下室的開挖有新的規定，有關地下室設計，麻煩建築師向市政府確認這樣設計是否符合規定?是否需要調整?以避免送進市政府有問題被退件。</p> <p>4. 希望大家團結、配合，以促成本案，對都市發展、地區景觀都有能改善。祝福大家能順利、成功，謝謝。</p>	
	散會	