

「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

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
壹、辦理緣起與法令依據	辦理緣起	<p><b>章節：壹、辦理緣起</b></p> <p>1.因九二一大地震，嚴重受損，被列為危險建築物，於 89 年 6 月已全部拆除。</p> <p>2.民國 89 年 9 月 6 日住戶大會決議本社區依都市更新方式進行災後重建，並籌組都市更新會自行實施。</p> <p>3.「台中縣大里市災後重建綱要計畫」將畚箕地依照都市更新條例第七條規定，逕行劃定都市更新地區。</p> <p>4.依據內政部營建署 89 年 3 月研商「都市更新條例施行細則第五條第二項規定執行疑義」結論：因九二一震災受損之集合住宅戶數超過四十戶者，就集合住宅之建築基地範圍，劃定為都市更新地區，並指定為都市更新單元。</p>	<p><b>章節：壹、辦理緣起與法令依據</b></p> <p>1.原案於民國 91 年 5 月 27 日事業計畫及權利變換計畫發布實施。於施工期間因工程品質及工程計價問題等爭議，導致工程停擺，延宕至今無法興建完成，原取得建造執照亦因展期屆滿失效。</p> <p>2.鄰地麟閣社區同為九二一震災判定全倒建物，因整合困難，同意參與重建居民意願低，估採取減棟措施，分割出 433-2 地號，而後由九二一震災基金會價構，欲與本案（436 地號）基地合併完整方正之基地，以解決續建難題。</p> <p>3.基金會於階段性任務完成後，於民國 97 年解散清算，並將剩餘財產移轉與財團法人賑災基金會。</p> <p>4.更新會與財團法人賑災基金會召開多次討論會議，業經會員大會決議同意納入基金會所屬 433-2 地號，擴大更新單元範圍。透過營建署協助召開個案輔導會議，亦由本府召開都市更新及爭議處理審議會臨時動議，同意納入鄰地 433-2 地號擴大更新單元範圍，以辦理變更都市更新案。</p>	<p>1.章節變更。</p> <p>2.原案因故未能如期興建完成，為解決續建問題，納入鄰地 433-2 地號擴大更新單元範圍，以辦理變更都市更新事業計畫暨權利變換計畫。</p>	P.1-1、P.1-1-1 及 P.附錄-1 至 P.附錄-6
	法令依據	<p><b>章節：無</b></p> <p>依據都市更新條例第十九條及九二一震災重建暫行條例第十七條辦理。</p>	<p><b>章節：壹、辦理緣起與法令依據</b></p> <p>依據都市更新條例第 7 條、第 19 條、第 22 條及第 29 條規定辦理。</p>	<p>1.章節變更。</p> <p>2.本變更案更新單元範圍為逕行劃定都市更新地區，依現行都市更新條例規定辦理。</p> <p>3.九二一震災重建暫行條例已廢止。</p>	
貳、計畫地區範圍	更新單元範圍	<p><b>章節：無</b></p> <p>1.更新單元位於大里市東湖里中山路，大里市東湖段 436 地號，面積 2,581.59 m<sup>2</sup>。</p> <p>2.基地除南鄰二十米計畫道路中山路外，其餘三面以該地理地籍界線為界。</p>	<p><b>章節：貳、計畫地區範圍</b></p> <p>1.基地位置：更新單元位於臺中市大里區東湖段，基地南臨中山路，西側與麟閣社區為界，其餘二面以地籍線為界。</p> <p>2.更新單元範圍： 更新單元依內政部營建署民國 89 年 3 月 20 日台內營字第 8982771 號函研商「都市更新條例施行細則第五條第二項規定執行疑義」會議紀錄結論，逕行將本變更案劃定為更新單元範圍。為使本變更案能推動更新事業，業經更新會於 105 年 4 月 30 日召開第三屆第二次會員大會決議，同意納入財團法人賑災基金會所屬 433-2 地號，擴大更新單元範圍，亦於民國 105 年 11 月 11 日臺中市都市更新及爭議處理審議會臨時動議，同意納入鄰地擴大更新範圍。</p> <p>更新單元位於大里區東湖段 433-2、436 地號等 2 筆土地，面積合計 3,037.46 m<sup>2</sup></p>	<p>1.章節變更。</p> <p>2.因擴大更新單元範圍，納入鄰地 433-2 地號，變更更新單元範圍。</p> <p>3.變更更新單元相關圖說。</p>	P.2-1、P.2-1-1 及 P.附錄-4 至 P.附錄-6

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
貳、計畫地區範圍	更新單元範圍	章節：無		章節：貳、計畫地區範圍	
		圖表	圖 0-2 更新單元範圍圖 (新編圖標題：圖 2-2、更新單元位置示意圖)	圖表	圖 2-1-變、更新單元位置示意圖
		章節：貳、現況分析		章節：貳、計畫地區範圍	
		圖表	圖 2-1 地籍圖 (新編圖標題：圖 2-4、更新單元地籍圖) 圖 2-2 災後基地現況實測圖 (新編圖標題：圖 2-6、更新單元地形圖)	圖表	圖 2-3-變、更新單元地籍套繪圖 (S:1/500) 圖 2-5-變、更新單元地形套繪圖 (S:1/500)
參、實施者		章節：無		章節：參、實施者	
		大里市中興國宅都市更新會於89.10.20依台中縣政府八九府建城字第二七八六一三號核准籌組都市更新會，並於90.03.04舉行成立大會，90.04.18並經台中縣政府九十府建城字第一〇七〇八八號函完成立案核准。		大里市中興國宅都市更新會，代表人：徐玲慧	
		章節：附錄一、都市更新會立案核准函		章節：無	
		都市更新會成立核准函 (新編附錄標題：附錄伍、原核定案更新會核准函)		無	
		章節：附錄二、都市更新會立案證書		章節：附錄柒、更新會立案證書(第四屆)	
		都市更新會立案證書 (新編附錄標題：附錄陸、原核定案更新會立案證書(第一屆))		更新會立案證書	
肆、計畫目標		章節：壹、辦理緣起		章節：肆、計畫目標	
		<p>一、推動都市更新事業，迅速完成家園重建</p> <p>九二一大地震後，原生活居所損毀，須盡進行家園再造工程，擬具各項方案，以都市更新方法推動社區重建並整體提升環境及居住品質。</p> <p>二、打造安全防災之新社區</p> <p>強調耐震結構、防災設備及避難空間，以塑造符合安全需求的防災社區。</p> <p>三、建設符合生態環保觀念之新社區</p> <p>以全面化、系統化的環保設計作為訴求，作為建築設計之理念。</p> <p>四、自行成立都市更新團體，促進民眾參與、落實社區總體營造</p> <p>由所有權人自組都市更新會，透過多次的溝通協調、意願調查與多次大小型說明會、公聽會，規劃意見能充分表達與規劃團隊間良性互動，落實總體營造之觀念。</p>		<p>一、自行成立都市更新團體，促進民眾參與落實社區總體營造</p> <p>二、推動都市更新事業，完成家園重建</p> <p>三、創新社區整體機能，增進居民生活品質</p> <p>四、促進土地有計畫之再開發利用，打造安全防災之新社區</p>	
				<p>1. 章節變更。</p> <p>2. 為解決續建之難題，修改計畫目標。</p>	

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數																																																	
		原核定	變更後																																																			
伍、現況分析	1. 土地權屬	章節：貳、現況分析 更新單元位於台中縣大里市東湖里東湖段436地號共計一筆土地面積為2581.59 m <sup>2</sup> 土地所有權人：191人 查封登記：2人		章節：伍、現況分析 產權說明： 1. 原案更新前土地所有權人共191人 2. 原案不參與權利變換分配領取補償金共118人，將土地移轉予基金會。 3. 移轉後人數為74人。 4. 陸續買賣移轉後所有權人共52人。 本變更案更新單元座落於臺中市大里區東湖段433-2、436地號等共計土地2筆，總面積合計3,037.46 m <sup>2</sup> 。土地所有權人總人數共52人。		1. 章節變更。 2. 因土地所有權移轉致所有權人異動。		P.5-1 及 P.5-1-1																																														
		章節：附錄四		章節：伍、現況分析		1. 章節變更。 2. 因土地所有權移轉致所有權人異動。		P.5-2 至 P.5-7																																														
		圖表	土地清冊，無表標題 （新增表標題：表5-5、更新單元土地權屬清冊）		圖表	表5-4-變、更新單元土地權屬清冊																																																
	2. 合法建築物權屬	章節：貳、現況分析 1. 震災前之建築物共計包含建號1212等194筆（含一筆1405建號之大樓公共設施），總樓地板面積合計為16494.46 m <sup>2</sup> 2. 建築物經判定全倒，已拆除完畢，亦已辦理滅失登記，已無合法建築物。		章節：伍、現況分析 1. 更新單元436地號範圍內土地原有合法建築物，共計戶數193戶，總樓地板面積為16,494.46 m <sup>2</sup> ，合法建築物已於民國89年6月全數拆除完畢，並辦竣滅失登記，現為空地。 2. 更新單元433-2地號範圍內土地原有合法建築物（與433-3地號原為麟閣社區），亦因九二一震災全數拆除完畢，現為空地。		1. 章節變更。 2. 納入鄰地433-2地號亦因九二一震災全數拆除完畢，現為空地。		P.5-1 及 P.5-1-1																																														
		3. 公、私有土地分布狀況	章節：貳、現況分析 無		章節：伍、現況分析 本變更更新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，其面積合計為3,037.46 m <sup>2</sup> 。		1. 章節變更。 2. 新增本變更案基地範圍內公私有土地狀況。		P.5-1																																													
	圖表		無		圖表	表5-1-變、更新單元內土地權屬公私有狀況統計表																																																
	4. 同意比例計算	章節：貳、現況分析 表2-1、土地所有權人及面積同意比例表（新編表標題：表5-3、同意參與都市更新事業計畫統計表）		章節：伍、現況分析 表5-2-變、同意參與變更都市更新事業計畫統計表		1. 章節變更。 2. 本變更案重新徵詢所有權人同意並簽署變更同意書。		P.5-1 及 P.5-1-1																																														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>所有權人人數(人)</th> <th>面積(m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總合(A)</td> <td>189</td> <td>2545.71</td> </tr> <tr> <td>同意數(B)</td> <td>133</td> <td>1794.24</td> </tr> <tr> <td>同意比(B/A)</td> <td>70.37%</td> <td>70.48%</td> </tr> </tbody> </table>			所有權人人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	全區總合(A)	189	2545.71	同意數(B)	133	1794.24	同意比(B/A)	70.37%	70.48%	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">土地部分</th> <th colspan="2">合法建物部分</th> </tr> <tr> <th>所有權人數(人)</th> <th>面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>所有權人數(人)</th> <th>面積(m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總合</td> <td>52</td> <td>3,037.4600</td> <td colspan="2" rowspan="9">已全數拆除並辦理滅失登記完竣，免計算同意比例。</td> </tr> <tr> <td>公有</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>私有</td> <td>52</td> <td>3,037.4600</td> </tr> <tr> <td>排除總和</td> <td>3</td> <td>44.5583</td> </tr> <tr> <td>計算總和</td> <td>49</td> <td>2,992.9017</td> </tr> <tr> <td>私有同意數</td> <td>44</td> <td>2,924.9542</td> </tr> <tr> <td>同意比例</td> <td>89.80%</td> <td>97.73%</td> </tr> <tr> <td>法定同意比例</td> <td>50%</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table>		項目	土地部分		合法建物部分		所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	全區總合	52	3,037.4600	已全數拆除並辦理滅失登記完竣，免計算同意比例。		公有	0	0	私有	52	3,037.4600	排除總和	3	44.5583	計算總和	49	2,992.9017	私有同意數	44	2,924.9542	同意比例	89.80%	97.73%	法定同意比例	50%	50%		
			所有權人人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )																																																		
	全區總合(A)	189	2545.71																																																			
同意數(B)	133	1794.24																																																				
同意比(B/A)	70.37%	70.48%																																																				
項目	土地部分		合法建物部分																																																			
	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )																																																		
全區總合	52	3,037.4600	已全數拆除並辦理滅失登記完竣，免計算同意比例。																																																			
公有	0	0																																																				
私有	52	3,037.4600																																																				
排除總和	3	44.5583																																																				
計算總和	49	2,992.9017																																																				
私有同意數	44	2,924.9542																																																				
同意比例	89.80%	97.73%																																																				
法定同意比例	50%	50%																																																				

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數				
		原核定	變更後						
伍、現況分析	5. 土地使用及建築物現況	章節：貳、現況分析		章節：伍、現況分析					
		無		<p>土地使用現況</p> <p>更新單元範圍土地坐落於臺中市大里區東湖段 436 地號等 2 筆土地，面積合計為 3,037.46 m<sup>2</sup>，土地使用分區為住宅區，依「擬定臺中市大里（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）案」土地使用分區管制要點規定，住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。原建物已全數拆除，現為空地。</p>		<p>1. 章節變更。</p> <p>2. 說明變更後更新單元範圍現況。</p>		P.5-8 及 P.5-8-1	
		<p>九二一震災前</p> <p>更新單元於九二一大地震前為 17 棟地上 12 層地下 1 層之鋼筋混凝土結構之集合住宅，共計 193 戶，除面臨中山路之 1~3 樓為店舖及部分 1 樓作為大樓公共設施、地下室為公共避難空間及停車空間外，其餘為純住宅使用。</p> <p>九二一震災後</p> <p>建築物經判定為全倒，原建築物地上部分已拆除完竣，現為空地。地下室及基礎則尚未拆除。</p>		<p>合法建築物現況</p> <p>1. 更新單元內 436 地號原為 4 棟地上 12 層，地下 1 層之鋼筋混凝土造之集合住宅，戶數總計 193 戶，總樓地板面積為 16,494.46 m<sup>2</sup>，合法建築物（中興國宅）於九二一震災判定為全倒建築物，已拆除完畢並辦竣消滅登記，現為空地</p> <p>2. 更新單元範圍內 433-2 地號與鄰地 433-3 地號原為一更新單元範圍，為地上 12 層，地下 1 層住商混合式傳統集合住宅大樓，總樓地板面積為 6,714.84 m<sup>2</sup>。合法建築物（鄰閣社區）於九二一震災判定為全倒建築物，已拆除完畢並辦竣消滅登記，因辦理都市更新事業計畫採減棟減戶措施，故分割出 433-2 地號，現為空地。（東湖段 433-3 地號已於民國 92 年 7 月都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施，並於民國 94 年 10 月 17 日興建完成。）</p>				P.5-8 及 P.5-8-1	
		圖表	無	圖表	<p>圖 5-1-變、更新單元公私有土地分布圖（新增）</p> <p>圖 5-2-變、更新單元土地使用現況示意圖（新增）</p>	<p>因擴大更新單元範圍，相關圖說配合變更及補充。</p>		P.5-10 及 P.5-11	
附近地區土地使用現況		附近地區土地使用現況		<p>1. 章節變更。</p> <p>2. 配合現況變更說明。</p>		P.5-8 及 P.5-8-1			
<p>附近地區中興路兩側沿街為老舊的店舖住宅，其餘為以透天厝為主，中山路為二十米計畫道路，目前並未打通，沿路兩側都為集合式大樓，臨路為店舖住宅，其餘周遭以透天厝為主，其中夾雜數棟集合住宅大樓。</p>		<p>本變更案更新地區坐落於臺中市大里區東湖段，基地一面臨路（20m 中山路），東近中興路一段（32m）、西近公園路（10m）；鄰近土地之使用分區多屬住宅區及乙種工業區，基地東側為 1 至 4 層透天厝建物、西側及南側為更新完成之建物（原麟閣社區及龍閣社區）、北側為梅華精密工業股份有限公司</p>							

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數		
		原核定	變更後				
伍、現況分析	5. 土地使用及建築物現況	公共設施現況 更新單元附近之公共設施，其開闢情形： 1.市場用地：更新單元西北方之市場用地，目前尚未開闢 2.機關用地：更新單元北側有菸葉試驗場 3.學校用地：更新單元北側有青年中學，西南側有草湖國小 4.兒童遊樂場、公園綠地：更新單元南側及西北側均尚未開闢 5.停車場：更新單元西北方及北方之停車場用地均未開闢		公共設施現況 本更新單元 500m 之生活圈內之公共設施，包括兒童遊樂場用地 2 處（1 處未開闢）、機關用地 1 處、加油站用地 1 處、軟體產業專用區 1 處。已開闢公共設施如下： 1.兒童遊樂場用地：青年公園 2.機關用地：霧峰分局成功派出所 3.加油站用地：臺灣中油中湖站 4.軟體產業專用區：臺中軟體園區	1.章節變更。 2.配合現況變更說明。	P.5-8 及 P.5-8-1	
		圖表	圖 2-3、公共設施分佈圖 (新編圖標題：圖 5-4、更新單元公共設施分布示意圖)	圖表	圖 5-3-變、更新單元公共設施分布示意圖	因擴大更新單元範圍，相關圖說配合變更及補充。	P.5-11 及 P.5-12
		附近地區交通現況 1.道路系統：中山路為南向聯外道路；主要連外道路為中興路 2.運輸系統：主要為台汽客運，一般居民仍以機車、小客車為主		附近地區交通現況 1.主要交通系統：中興路一段 2.次要交通系統：中山路、瑞城一街、成功路、泉水接、忠孝路、公園路與中湖路		1.章節變更。 2.配合現況變更說明。	P.5-13 至 P.5-18
		圖表	無	圖表	表 5-6-變、基地鄰近道路系統幾何特性統計表 表 5-7-變、更新單元鄰近地區公車路線表 表 5-8-變、基地周邊路外停車場彙整表 表 5-9-變、基地周邊路邊汽車停車供需分析 表 5-10-變、基地周邊路邊機車停車供需分析	配合現況變更說明。 因擴大更新單元範圍，相關圖說配合變更及補充。	P.5-14 及 P.5-15  P.5-16 及 P.5-18
			圖 2-4、交通現況分析圖 (新編圖標題：圖 5-8、更新單元周圍交通系統示意圖)		圖 5-5-變、大眾運輸站分布示意圖 圖 5-6-變、基地周邊停車尖峰小時需供比示意圖 圖 5-7-變、更新單元周圍交通系統示意圖 圖 5-9-變、基地周邊人行道現況示意圖		
		房地市場調查 1.市場供給：因 80 年 9 月即 82 年 4 月分別實施容積管制，建商搶建，造成市場短期內供需失調，空屋率提高，推案量大幅萎縮，大多退出市場觀望，大里草湖地區多以中古屋成交。 2.市場需求：災後許多集合式住宅嚴重受損，對集合式住宅成屋品質較無信心，人口有外移現象，減低對本區房地產需求。 3.市場商品型態：多為 350~500 萬間低總價中古透天房屋為主。 4.市場價格：災後新建集合式大樓成屋均價每坪 5.5 萬至 6.5 萬。		房地市場調查 1.不動產市場供給概況：本案坐落於大里草湖地區，區內有工業區、軟體園區等。主要道路旁多為屋齡 20 年以上透天住宅、住宅大樓及工業使用，建物使用型態地面層以店舖使用為主。 2.不動產市場需求概況：主要幹道旁多為透天店舖住宅及工業使用為主，本區因屬新興發展地區，周邊環境多屬工業及住宅使用，生活機能尚可，近年軟體園區之設立，引進產業人口進而帶動房市發展。 3.區域不動產市場價格分析： 店舖：草湖地區主要道路旁每坪均價 20 萬至 30 萬 住宅：草湖地區新建住宅大樓每坪均價 15 萬至 20 萬 草湖地區屋齡 15 年以上住宅大樓每坪均價 10 萬至 15 萬 停車位：平面車位每坪均價 80 萬至 100 萬；機械式車位均價 40 萬至 50 萬		1.章節變更。 2.配合市場行情現況調整。	P.5-19 及 P.5-19-1
		圖表	無	圖表	圖 5-10-變、更新單元附近建案示意圖（新增）	因擴大更新單元範圍，相關圖表配合現況市場行情變更及補充。	P.5-20
			無		表 5-7-變、更新單元周圍房地產市場行情一覽表		P.5-20

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數		
		原核定	變更後				
陸、細部計畫及其圖說		<b>章節：參、細部計畫及其圖說</b> 依據民國 82 年 04 月 10 日八二府工都字第 52692 號函發布實施之「變更大里(草湖地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」。本更新單元內之土地使用分區為住宅區。其建蔽率 60%，容積率 180%。		<b>章節：陸、細部計畫及其圖說</b> 本更新單元為民國 103 年 2 月 5 日府授都計字第 1030015895 號函發布實施之「擬定臺中市大里(草湖地區)都市計畫(不包括擴大範圍都市計畫地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」範圍內。		1. 章節變更。 2. 配合都市計畫變更。	P.6-1 至 P.6-4 及 P.6-8
	圖表	無	表 6-1-變、相關計畫修訂名稱及日期一覽表 表 6-2-變、土地使用分區管制規定 表 6-3-變、公共設施用地管制規定	圖表 圖 6-1、都市計畫位置圖(新增) 圖 6-3-變、更新單元土地使用分區圖(S:1/500)	1. 新增相關都市計畫圖表。 2. 配合都市計畫變更。	P.6-1 及 P.6-2 P.6-5、P.6-7 及 P.6-8	
		無都市計畫位置圖 圖 3-1、土地使用分區圖 (新編圖標題：圖 6-2、更新單元土地使用分區圖)					
柒、處理方式及其區段劃分		<b>章節：肆、處理方式及其區段劃分</b> 因震災判定為全倒，地上建物業已全部拆除完畢，並經都市更新會決議以原地重建方式辦理都市更新，全區畫定為「重建區段」。		<b>章節：柒、處理方式及其區段劃分</b> 本更新單元處理方式為「重建」，無整建及維護。		章節變更。	P.7-1 及 P.7-1-1
	圖表	圖 4-1 更新單元區段劃分圖 (新編圖標題：圖 7-1、更新單元區段劃分圖)	圖 7-2-變、更新單元區段劃分圖(S:1/500)	因擴大更新單元範圍，相關圖說配合變更。	P.7-1 及 P.7-1-1		
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫		<b>章節：伍、區域內之公共設施興修或改善計畫</b> 本更新單元內無公共設施用地，故無興修或改善計畫。		<b>章節：捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫</b> 本更新單元內無公共設施興修或改善計畫。		章節變更。	P.8-1 及 P.8-1-1
		<b>章節：陸、整體維護區段內建築物改建、修建或充實設備之標準及設計圖說</b> 本更新單元為全區劃為重建區段，故無整建、維護相關計畫。		<b>章節：玖、整建或維護計畫</b> 本更新單元全區以「重建」方式進行都市更新，無整建或維護計畫。		章節變更。	P.8-1 及 P.8-1-1
壹拾、申請容積獎勵項目及額度		<b>章節：柒、重建區段之土地使用計畫書</b> 容積獎勵相關法令條文： 1. 九二一震災重建暫行條例第十八條 災後建築物因震災重建而適用都市更新條例第四十四條第一項第二款、第四款或第五款之規定者，得不超過該建築基地原建築容積之零點三倍，予以容積獎勵。 2. 都市更新條例第四十四條 實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原有建築容積高於法調容積者，得以原建築容積建築。		<b>章節：壹拾、申請容積獎勵項目及額度</b> 都市更新容積獎勵 1. 依都市更新條例第四十四條第一項第一款規定，實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原有建築面積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 2. 依九二一震災重建暫行條例第十八條規定(已廢止)，以不超過該建築基地原建築面積之零點三倍為限予以容積獎勵。(依原核定版)		1. 章節變更。 2. 本變更範圍共二筆土地，其 436 地號係依原核定容積獎勵；納入鄰地 433-2 地號無申請獎勵，以法定容積計算。	P.10-1 至 P.10-4 及 P.附錄-10

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
壹拾、申請容積獎勵項目及額度		<p><b>章節：柒、重建區段之土地使用計畫書</b></p> <p>容積獎勵計算</p> <p>(1)容積獎勵上限： 依據九二一震災重建暫行條例第十八條，本案得依原建築容積 0.3 被範圍內申請容積獎勵。 容積獎勵上限=13,625.04×0.3=4,087.51 m<sup>2</sup></p> <p>(2)都市更新條例第四十四條： 原建築容積=原使用執照總樓地板面積-屋頂突出物-騎樓面積-停車空間-防空避難室-開放空間 =16494.46-119.95(突一)-117.55(突二)-149.57(騎樓)-2482.35(防空避難室)=13625.04 m<sup>2</sup></p> <p>3.申請都市更新容積獎勵上限： 4,087.51 m<sup>2</sup>+13625.04 m<sup>2</sup>=17,712.55 m<sup>2</sup></p> <p>4.規劃建築容積：16,943.89 m<sup>2</sup></p>	<p><b>章節：壹拾、申請容積獎勵項目及額度</b></p> <p>1.原核定建築容積 (1)依 91 年 5 月 27 日府建城字第 09113139901 號函核定發布實施之都市更新事業計畫案，依上開規定核定之允建容積如下： (2)原建築容積：13,625.04 m<sup>2</sup> (3)獎勵：以原建築容積 0.3 倍計算=13,625.04 m<sup>2</sup>×0.3=4,087.51 m<sup>2</sup> (4)合計：17,712.55 m<sup>2</sup></p> <p>2.本變更案申請之獎勵容積 (1)東湖段 436 地號： 以原建築容積 0.3 倍計算=13,625.04 m<sup>2</sup>×0.3=4,087.51 m<sup>2</sup> (2)東湖段 433-2 地號： 無申請獎勵，依法定容積計算。 3.獎勵後總容積 (1)東湖段 436 地號： 原建築容積+0.3 倍之原建築容積=13,625.04 m<sup>2</sup>+4,087.51 m<sup>2</sup>=17,712.55 m<sup>2</sup> (2)東湖段 433-2 地號： 以法定容積計算：455.87 m<sup>2</sup>×180%=820.57 m<sup>2</sup> (3)允建總容積上限：17,712.55 m<sup>2</sup>+820.57 m<sup>2</sup>=18,533.12 m<sup>2</sup></p>	<p>1.章節變更。</p> <p>2.本變更案依原核定案核准之容積獎勵，其納入 433-2 地號以法定容積計算，故獎勵後總容積增加。</p>	P.10-1 至 P.10-4 及 P.附錄-10
		無	其他獎勵：本變更除以原核定之事業計畫申請容積獎勵外，無申請其他獎勵。		
壹拾壹、重建區段之土地使用計畫	1.土地使用強度	<p><b>章節：柒、重建區段之土地使用計畫書</b></p> <p>實設建築面積：1,290.53 m<sup>2</sup> 實設建蔽率：52.66% 法定空地面積：980.32 m<sup>2</sup> 都市更新獎勵容積：4,087.51 m<sup>2</sup> 實設容積樓地板面積：16,389.89 m<sup>2</sup> 獎勵後使用容積率：634.88% 總樓地板面積：21,636.8 m<sup>2</sup> 停車空間規劃：汽車 130 個、機車(無)</p>	<p><b>章節：壹拾壹、重建區段之土地使用計畫</b></p> <p>設計建築面積：1,380.31 m<sup>2</sup> 設計建蔽率：46.53% 法定空地面積：1,181.20 m<sup>2</sup> 都市更新獎勵容積：4,087.51 m<sup>2</sup>(依原核定案) 使用容積樓地板面積：18,514.15 m<sup>2</sup> 使用容積率：610.15% 總樓地板面積：32,833.71 m<sup>2</sup> 停車空間規劃：汽車 222 個、機車 222 個</p>	<p>1.章節變更。</p> <p>2.本變更案擴大更新單元範圍，納入鄰地 433-2 地號，並依所有權人之需求變更建築設計。</p> <p>3.外觀、樓層數、單元格局、車位數量規劃等，均配合理事會及會員大會議決予以變更設計。</p>	P.11-1 及 P.11-3
	2.使用組別	<p><b>章節：柒、重建區段之土地使用計畫書</b></p> <p>一般零售業：4 戶 住宅使用：170 戶 預計容納人口數為 700 人</p>	<p><b>章節：壹拾壹、重建區段之土地使用計畫</b></p> <p>一般零售業：6 戶 住宅使用：216 戶 全區規劃總戶數為 222 戶，每戶平均以 3 人計算，預計容納人口數為 666 人</p>		

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數		
		原核定	變更後				
壹拾壹、重建區段之土地使用計畫	3. 建築興建計畫	<p align="center"><b>章節：柒、重建區段之土地使用計畫書</b></p> <p>1.地下 2 層，地上 12 層之鋼筋混凝土建築物  2.臨中山路設置沿街店舖，並設置騎樓以延續整條商店街之商業氣息。  3.社區及地下停車場主要入口設置於中山路，設置中央安全警衛室，單一出入口管制。  4.開放空間設置基地建築量體中央</p>		<p align="center"><b>章節：壹拾壹、重建區段之土地使用計畫</b></p> <p>1.本變更案規劃為二棟地上 20 層，地下 4 層之鋼筋混凝土建築物。  2.大樓入口及門廳分別設置於基地南側，臨 20m 寬之中山路。  3.地下一至四層：地下一層規劃機車位 222 個、無障礙機車位 3 個及平面式停車位 33 個、無障礙停車位 3 個；地下二層設置平面停車位 61 個；地下三層設置平面停車位 62 個；地下四層設置平面停車位 66 個。  4.地面層：  地面層規劃 6 個 1、2 樓連通之零售單元及管委會使用空間、南側規劃為門廳及車道出入口。三至二十樓各規劃 6 個住宅單元，共 216 個住宅單元。</p>		<p>1.章節變更。  2.本變更案擴大更新單元範圍，納入鄰地 433-2 地號，並依所有權人之需求變更建築設計。  3.外觀、樓層數、單元格局、車位數量規劃等，均配合理事會及會員大會議決予以變更設計。</p>	P.11-1 至 P.11-4
		<p>表 7-1、規劃建築面積分析  (新編表標題：表 11-2、更新後規劃總樓地板面積計算表)</p>		<p>表 11-1-變、更新後規劃總樓地板面積計算表</p>			P.11-5 至 P.11-6
		<p>圖表</p> <p>1.無全區配置示意圖  2.圖 7-3、壹層平面圖 S:1/300  (新編圖標題：圖 11-3、一層平面圖及面積計算圖(S:1/300))  3.圖 7-4、貳層平面圖 S:1/300  (新編圖標題：圖 11-6、二層平面圖及面積計算圖(S:1/300))  4.圖 7-5、參至拾層平面圖 S:1/300  (新編圖標題：圖 11-9、三層至十層平面圖及面積計算圖(S:1/300))  5.圖 7-6、拾壹至拾貳層平面圖 S:1/300  (新編圖標題：圖 11-13、十一層至十二層平面圖及面積計算圖(S:1/300))  6.圖 7-7、拾參層平面圖 S:1/300  (新編圖標題：圖 11-14-變、十三層平面圖及面積計算圖(S:1/300))  7.圖 7-2、地下壹層平面圖 S:1/300  (新編圖標題：圖 11-18、地下一層平面圖及面積計算圖(S:1/300))  8.圖 7-1、地下貳層平面圖 S:1/300  (新編圖標題：圖 11-20、地下二層平面圖及面積計算圖(S:1/300))  9.圖 7-8、屋頂壹層平面圖 S:1/300  (新編圖標題：圖 11-25、屋突一層平面圖(S:1/300))  10.圖 7-9、屋頂貳層平面圖 S:1/300  (新編圖標題：圖 11-28、屋突二層平面圖(S:1/300))</p>		<p>圖表</p> <p>1.圖 11- 1-變、全區配置示意圖 (新增)  2.圖 11- 2-變、一樓平面圖(S:1/250)  3.圖 11- 4-變、一樓面積計算圖  4.圖 11- 5-變、二層平面圖(S:1/250)  5.圖 11- 7-變、二層面積計算圖  6.圖 11- 8-變、三層平面圖(S:1/250)  7.圖 11- 10-變、三層面積計算圖  8.圖 11- 11-變、四層至七層平面圖 (S:1/250)  9.圖 11- 12-變、四層至七層面積計算圖  10.圖 11- 15-變、八層至二十層平面圖(S:1/250)  11.圖 11- 16-變、八層至二十層面積計算圖  12.圖 11- 17-變、地下一層平面圖(S:1/250)  13.圖 11- 19-變、地下二層平面圖(S:1/250)  14.圖 11- 21-變、地下三層平面圖(S:1/250)  15.圖 11-22-變、地下四層平面圖  15.圖 11- 23-變、地下一層至四層面積計算圖  16.圖 11- 24-變、屋突一層平面圖(S:1/250)  17.圖 11- 26-變、屋突一層面積計算圖  18.圖 11- 27-變、屋突二層及三層平面圖(S:1/200)  19.圖 11- 29-變、屋突二層及三層面積計算圖  20.圖 11- 30-變、正向立面圖  21.圖 11- 31-變、背向立面圖</p>			P.11-7 至 P.11-57



章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數		
		原核定	變更後				
壹拾壹、重建區段之土地使用計畫	3. 建築興建計畫	圖表	11.圖 7-10、C 戶左側立面圖 S:1/300 圖 7-11、C~F 戶正立面圖 S:1/300 (新編圖標題：圖 11-34、正向及側向立面圖 (1)) 12.圖 7-12、O~P 戶正立面圖 S:1/300 圖 7-13、I~M 戶正立面圖 S:1/300 (新編圖標題：圖 11-35、正向立面圖 (2)) 13.圖 7-14、G~H 戶正立面圖 S:1/300 圖 7-15、C~D 戶背立面圖 S:1/300 (新編圖標題：圖 11-36、正向及背向立面圖 (3)) 14.圖 7-16、I~N 戶背立面圖 S:1/300 圖 7-17、O~P 戶背立面圖 S:1/300 (新編圖標題：圖 11-37、背向立面圖 (4)) 15.圖 7-18、H 戶左側立面圖 S:1/300 圖 7-19、G~H 戶背立面圖 S:1/300 (新編圖標題：圖 11-38、背向及側向立面圖 (5)) 16.圖 7-20、I 戶右側立面圖 S:1/300 圖 7-21、P 戶左側立面圖 S:1/300 (新編圖標題：圖 11-39、側向立面圖 (5)) 17.圖 7-22、縱向剖面圖 S:1/300 (新編圖標題：圖 11-41、縱向剖面圖)	圖表	22.圖 11-32-變、A 棟左側、右側立面圖 23.圖 11-33-變、B 棟右側、左側立面圖 24.圖 11-40-變、橫向及縱向剖面圖 25.圖 11-42-變、視覺模擬示意圖	1.章節變更。 2.本變更案擴大更新單元範圍，納入鄰地 433-2 地號，並依所有權人之需求變更建築設計。 3.外觀、樓層數、單元格局、車位數量規劃等，均配合理事會及會員大會議決予以變更設計。	P.11-7 至 P.11-57
壹拾貳、都市設計與景觀計畫	1. 設計目標及構想	<b>章節：捌、都市設計或景觀計畫</b>		<b>章節：壹拾貳、都市設計與景觀計畫</b>			
		1.規劃通暢、便利之人車動線，並提供無障礙之人行環境。 2.提供整體串聯之公共開放空間。 3.開放空間與社區內部串聯，與都市街道騎樓空間串為一體，提供退縮、變化的都市空間，也使得都市防災、救災便利而無障礙。		1.低建蔽率。 2.鄰路面退縮建築，降低鄰路之量體壓迫感。 3.社區景觀與騎樓道路視覺延伸與連結。 4.一層無障礙活動空間。 5.內聚型入口廣場。 6.與鄰地退縮四米以上，提升採光通風與增進視野。		1.章節變更。 2.依變更案之情況，透過建築師規劃設計並經由理事會多次討論及會員大會議決，變更都市設計及景觀計畫。	P.12-1 及 P.12-1-1
	2. 建築物之量體、造型、色彩與環境調和	<b>章節：捌、都市設計或景觀計畫</b>		<b>章節：壹拾貳、都市設計與景觀計畫</b>			
1.建築量體沿街面平行配置，地面層設置騎樓，維持原街面之延續性。 2.建築物量體表面材料之顏色、式樣，需搭配當地特色。		1.量體集中化：量體集中設計，每戶均有良好視野及採光。 2.造型現代化：採現代簡約風格。 3.色彩計畫：以深灰及淺灰色為主，搭配金屬造型版增加豐富度。		P.12-1、P.12-1-1 及 P.12-4			
		圖表	無	圖表	圖 12-2-變、建築物外觀設計構想圖 (新增)	P.12-4	

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
壹拾貳、都市設計與景觀計畫	3. 人車動線設計原則	章節：捌、都市設計或景觀計畫		1. 章節變更。 2. 汽機車出入口位置變更。 3. 新增設置機車停車位。 4. 新增人行及車行動線圖。	P.12-1 及 P.12-1-1
		1. 於基地南側（中山路）設置車輛出入口。 2. 於基地內規劃無障礙人行系統。	1. 於基地東側分別設置寬5.5米汽車出入口及2.5米機車出入口。 2. 以人車分道為原則，各車道距離道路交叉口均20米以上。		
	圖表	無	圖 12-3-變、人行及車行動線規劃示意圖（新增） 圖 12-4-變、地下1層停車動線規劃示意圖（新增） 圖 12-5-變、地下2層停車動線規劃示意圖（新增） 圖 12-6-變、地下3層停車動線規劃示意圖（新增） 圖 12-7-變、地下4層停車動線規劃示意圖（新增）	P.12-6 至 P.12-10	
		無	圖 12-8-變、一樓景觀照明配置圖（新增） 圖 12-9-變、屋頂層景觀照明配置圖（新增） 圖 12-10-變、夜間照明規劃示意圖（新增）		
	4. 夜間照明計畫	章節：捌、都市設計或景觀計畫		1. 章節變更。 2. 配合整體設計變更。 3. 新增照明配置圖。	P.12-12 及 P.12-13
		夜間照明設備經專業技師適當設計，以達到日常節能，增加社區夜間安全及營造夜間溫馨氣氛。	1. 主題性照明 2. 分段控管 3. 配合常備照明 4. 節能燈具與耐候性考量		
	圖表	無	圖 12-8-變、一樓景觀照明配置圖（新增） 圖 12-9-變、屋頂層景觀照明配置圖（新增） 圖 12-10-變、夜間照明規劃示意圖（新增）	P.12-14 至 P.12-16	
		無	圖 12-11-變、一層植栽示意圖（1）（新增） 圖 12-12-變、一樓植栽示意圖（2）（新增） 圖 12-13-變、屋頂層植栽示意圖（新增） 圖 12-14-變、屋頂層植栽面積計算圖（新增） 圖 12-15-變、植栽說明圖—喬木（新增） 圖 12-16-變、植栽說明圖—灌木（1）（新增） 圖 12-17-變、植栽說明圖—灌木（2）（新增） 圖 12-18-變、中庭造景設施示意圖（新增） 圖 12-19-變、屋頂層造景設施示意圖（新增）		
	5. 景觀植栽設計構想	章節：捌、都市設計或景觀計畫		1. 章節變更。 2. 配合整體設計變更。 3. 新增植栽示意圖及說明圖。	P.12-1 及 P.12-13
		1. 開放空間以植被覆蓋地表，防止表土流失。 2. 屋頂平台由景觀設計師與予規劃設計，增加社區住戶活動空間。	1. 以原生樹種為主。 2. 依種植區域之物理環境選擇合適植物。 3. 以景觀手法型塑人行步道提升都市整體環境。 4. 複層植栽友善生態環境。		
圖表	無	圖 12-11-變、一層植栽示意圖（1）（新增） 圖 12-12-變、一樓植栽示意圖（2）（新增） 圖 12-13-變、屋頂層植栽示意圖（新增） 圖 12-14-變、屋頂層植栽面積計算圖（新增） 圖 12-15-變、植栽說明圖—喬木（新增） 圖 12-16-變、植栽說明圖—灌木（1）（新增） 圖 12-17-變、植栽說明圖—灌木（2）（新增） 圖 12-18-變、中庭造景設施示意圖（新增） 圖 12-19-變、屋頂層造景設施示意圖（新增）	1. 章節變更。 2. 配合整體設計變更。 3. 新增植栽示意圖及說明圖。	P.12-18 至 P.12-27	
	無	圖 12-11-變、一層植栽示意圖（1）（新增） 圖 12-12-變、一樓植栽示意圖（2）（新增） 圖 12-13-變、屋頂層植栽示意圖（新增） 圖 12-14-變、屋頂層植栽面積計算圖（新增） 圖 12-15-變、植栽說明圖—喬木（新增） 圖 12-16-變、植栽說明圖—灌木（1）（新增） 圖 12-17-變、植栽說明圖—灌木（2）（新增） 圖 12-18-變、中庭造景設施示意圖（新增） 圖 12-19-變、屋頂層造景設施示意圖（新增）			
6. 立面造型計畫	章節：捌、都市設計或景觀計畫		1. 章節變更。 2. 配合整體設計變更。	P.12-13	
	無。	1. 本變更案採都會型住宅大樓設計。 2. 量體集中設計使每戶均有良好視野及採光。			
壹拾參、防災與逃生避難計畫	1. 單元都市防災動線	章節：無		1. 章節變更。 2. 配合營建署函釋辦理。	P.13-1~P.13-2
		無	依道路救災之機能劃分，將道路區分緊急道路、救援運輸道路及避難輔助道路三個層級。		

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
壹拾參、防災與逃生避難計畫	2. 都市防災避難設施	章節：無		1. 章節變更。 2. 配合營建署函釋辦理。 2. 新增消防救災空間及避難動線圖。	P.13-1~P.13-2
		無	避難據點：主要為青年公園、草湖國小、太子宮。 消防據點：第三大隊大里分隊、第三大隊仁化分隊 警察據點：成功派出所 醫療院所據點：大里仁愛醫院		
	章節：無		依內政部 102.7.22 台內營字第 1020807424 號函規定辦理。 1. 消防車輛救災動線指導原則 2. 消防車輛救災活動空間之指導原則 3. 消防救災動線規劃 4. 標誌（線）設置		
	無				
3. 消防車輛救災空間規劃	圖表	無	圖表 圖 13-1-變、壹層消防救災空間及避難動線圖（新增） 圖 13-2-變、標準層消防救災空間及避難動線圖（新增）	P.13-4~P.13-5	
壹拾肆、實施方式及有關費用分擔	1. 實施方式	章節：玖、實施方式及有關費用分擔		章節變更。	P.14-1 及 P.14-3
		本案以「權利變換」方式進行更新單元內之權利整合分配，以落實都市更新事業之執行。依都市更新條例第二十九條規定，將權利變換計畫與都市更新事業計畫一併辦理擬定與報核。	本案以「權利變換」方式實施之，並依都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法及相關規定，將更新後之建築物及土地分配與原土地所有權人。		
壹拾肆、實施方式及有關費用分擔	2. 權利變換分配方式及分配原則	章節：玖、實施方式及有關費用分擔		1. 章節變更。 2. 訂定更新後店面、住宅單元及車位選配原則。	P.14-1
		無	1. 一樓及二樓店面選配原則 原事業計畫暨權利變換計畫核定案選配 1 樓店面之所有權人優先選配更新後 1 樓及 2 樓店面。 2. 三樓以上住宅單元選配原則 本變更案規劃 A、B 兩棟建築物，B 棟由賑災基金會優先選配；A 棟由其他地主優先選配。 3. 地下層車為選配原則 (1) 機車車位：未來統一由更新後管委會統一管理，不納入選配範圍。 (2) 汽車車位： a. 依照賑災基金會與其他所有權人之權利價值比例並依 A、B 棟建物位置，垂直劃分車位選配。 b. 無障礙汽車位（3 個）未來統一由更新後管委會統一管理，不納入選配範圍。		

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
壹拾肆、實施方式及有關費用分擔	3. 有關費用分擔	<p><b>章節：玖、實施方式及有關費用分擔</b></p> <p>經費分擔原則 除部分可依法爭取相關經費補助外，其餘重建費用由土地所有權人一更新前權利價值比例及更新後分配情況分擔之，估算產生費用項目與分攤方式如下：</p> <p>1.設計、簽證費：包括建築、水電、消防、結構之設計費及簽證費，以及鑽探費用。 2.營建費用：包括施工費、整地費、材料費、工程管理費及空氣汙染防制費。 3.共同管理基金 4.地下室拆除費用 5.測量費用 6.更新事業計畫與權利變換規劃費 7.估價費用 8.地籍整理費用 9.管理費用：行政作業人員費用及相關行政作業經費。</p>	<p><b>章節：壹拾肆、實施方式及有關費用分擔</b></p> <p>工程費用 1.重建費用 (1)拆除費用 (2)建築設計費用 (3)營建費用 (4)空氣汙染防制費 (5)其他必要費用：a.公寓大廈管理基金、b.外接水電瓦斯管線工程費用、c.建照執照相關規費、d.交通影響評估費用 2.權利變換費用 (1)調查費：a.都市更新規畫費用、b.不動產估價費用(含技師簽證費)、c.土地鑑界費 (2)地籍整理費 3.貸款利息 4.稅捐 5.管理費用：信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用。</p>	<p>1.章節變更。 2.原案無提列貸款利息、稅捐、信託費用。 3.依據變更案情況調整提列項目。(新增提列貸款利息、稅捐、信託費用、銷售管理費用、風險管理費用、原案相關債務)</p>	P.14-1 至 P.14-3
	4. 相關費用來源	<p><b>章節：玖、實施方式及有關費用分擔</b></p> <p>依行政院「九二一災後住宅重建輔導方案」、「九二一震災重建區震損集合住宅地下層拆除經費補助執行要點」、「九二一震災重建暫行條例第七十條」、「築巢方案」、「台中縣政府補助九二一震災大樓(社區)原址重建公共設施費用作業要點」申請政府補助。</p>	<p><b>章節：無</b></p> <p>無</p>	<p>1.項目刪除。 2.相關補助辦法均已廢止。</p>	P.14-3 至 P.14-4
壹拾伍、拆遷安置計畫	1. 地上物拆遷計畫	<p><b>章節：拾、拆遷安置計畫</b></p> <p>擬定拆除原則及步驟。</p>	<p><b>章節：壹拾伍、拆遷安置計畫</b></p> <p>合法建物已全數拆除完畢並辦竣滅失登記。地下室部分則俟營建工程發包時一併拆除。</p>	<p>1.章節變更。 2.拆除計畫說明變更。</p>	P.15-1 及 P.15-1-1
	2. 合法建築物之補償與安置	<p><b>章節：拾、拆遷安置計畫</b></p> <p>相關安置措施已依政府相關政策辦理，無需另擬安置計畫。</p>	<p><b>章節：壹拾伍、拆遷安置計畫</b></p> <p>本變更案原建物所有權人已領取政府發給之慰助金及房租津貼，故無需其他安置措施。</p>	<p>章節變更。</p>	P.15-1 及 P.15-1-1
	3. 其他土地改良物之補償	<p><b>章節：無</b></p> <p>無</p>	<p><b>章節：壹拾伍、拆遷安置計畫</b></p> <p>本變更案無其他土地改良物。</p>		P.15-1
	4. 佔有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置	<p><b>章節：無</b></p> <p>無</p>	<p><b>章節：壹拾伍、拆遷安置計畫</b></p> <p>本變更案無占有他人之舊違章建築戶。</p>		P.15-1

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
壹拾陸、財務計畫	1.成本說明	<p align="center"><b>章節：拾壹、財務計畫</b></p> 工程費用 (1)拆除費用：15,172,500 元 (2)建築設計費用：9,088,000 元 (3)營建費用：324,030,000 元 (4)空氣汙染防制費：含營建費用內 (5)公寓大廈管理基金：1,991,200 元 (6)外接水、電、瓦斯管線工程費用：含建築設計費用內 (7)建造執照相關規費：無提列 (8)交通影響評估費用：無提列	<p align="center"><b>章節：壹拾陸、財務計畫</b></p> 工程費用 (1)拆除費用：15,172,500 元 (2)建築設計費用：33,937,925 元 (3)營建費用：913,762,400 元 (4)空氣汙染防制費：101,812 元 (5)公寓大廈管理基金：3,171,121 元 (6)外接水、電、瓦斯管線工程費用：16,650,000 元 (7)建造執照相關規費：424,225 元 (8)交通影響評估費用：350,000 元	1.章節變更。 2.依據變更案情況調整提列金額。	P.16-1、P.16-2
		表 11-1、重建成本估算分析 (新編表標題：表 16-2、都市更新事業實施總經費成本明細表) 圖 表 11-2、營建費用估算表 (新編表標題：表 16-3、營建工程費用估算表) 表 11-3、地下室拆除費用估算表 (新編表標題：表 16-7、地下室拆除費用估算表)	表 16-1-變、都市更新事業實施總經費成本明細表 表 16-4-變、建築設計費明細表 圖 表 16-5-變、營建工程費用估算表 表 16-6-變、公寓大廈之公共基金費明細表		
		權利變換費用 (1)都市更新規劃費用：1,900,000 元 (2)估價費用：300,000 元 (3)土地鑑界費用：併測量費 (4)測量費：19,750 元 (5)地籍整理費用：3,500,000 元	權利變換費用 (1)都市更新規劃費用：7,340,000 元 (2)估價費用：2,850,000 元 (3)土地鑑界費用：8,000 元 (4)測量費：含建築設計費用內 (5)地籍整理費用：5,026,293 元		P.16-4 至 P.16-5
		貸款利息：無提列	貸款利息：43,387,454 元		
	稅捐：無提列	稅捐：964,627 元			
	管理費用 (1)行政作業費用：無提列 (2)信託費用：無提列 (3)總務及人事管理費用：2,100,000 元 (4)銷售管理費用：無提列 (5)風險管理費：無提列	管理費用 (1)行政作業費用：無提列 (2)信託費用：2,296,114 元 (3)總務及人事管理費用：51,917,093 元 (4)銷售管理費用：62,300,512 元 (5)風險管理費：131,109,917 元	P.16-5 至 P.16-6		
	2.收入說明	<p align="center"><b>章節：拾壹、財務計畫</b></p> 本更新事業計畫獲得政府及各震災基金會補助費用約 2,621 萬元，因此居民實際負擔更新事業總費用約 33,189 萬元，依實際負擔費用兩成方式自籌自備款，約 6,638 萬元，其餘以銀行貸款方式支付，約 26,551 萬元。	<p align="center"><b>章節：壹拾陸、財務計畫</b></p> 建物價值：1,630,804,470 元 車位價值：194,900,000 元 更新後總價值：1,825,704,470 元	1.章節變更。 2.原核定案未說明更新後總價值。 3.依據變更後成本收入，修改內容。	P.16-8 至 P.16-9

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數		
		原核定	變更後				
壹拾陸、財務計畫	3. 成本收入分析	<b>章節：拾壹、財務計畫</b> 1.補助費用收入總額：26,212,350 元 2.地主自籌款：66,377,820 元 3.銀行貸款：265,511,280 元		<b>章節：壹拾陸、財務計畫</b> 1.本案總費用：1,293,091,035 元 2.土地總成本：234,294,445 元 3.更新後總收入：1,825,704,470 元 4.地主更新事業效益：298,318,990 元 5.地主更新事業報酬率：127.33%		1.章節變更。 2.原核定案僅說明相關補助費用， 2.依據變更後成本收入，修改內容。 3.本變更案採 100% 融資提列，其資金來源依銀行融資辦理。	P.16-8 至 P.16-9  P.16-8 至 P.16-9 及 P.16-10 至 P.16-11
		圖表	表 11-4、收入分析表 (新編表標題：表 16-9、更新後總價值表) 表 11-5、資金流量表 (新編表標題：表 16-10、現金流量分析表)	圖表	表 16-8 變、更新後總價值表 表 16-9 變、現金流量分析表		
壹拾柒、管理維護計畫		<b>章節：無</b> 無		<b>章節：壹拾柒、管理維護計畫</b> 1.管理維護計畫 2.住戶管理規約		1.新增章節。 2.依公寓大廈規約(草約)辦理。	P.17-1
壹拾捌、效益評估		<b>章節：拾參、效益評估</b> 1.迅速完成災後重建，恢復受災民原有居住空間，重返家園，減低政府社會成本支出。 2.塑造永續法展空間，產業活絡，安全防災，鄰里互相關懷之社區。 3.提升生活品質，具與世界資訊通達之社區。 4.規劃完善空間，提供休閒、防災避難使用。 5.打造日常節能之社區，作為生態環保之標竿。		<b>章節：壹拾捌、效益評估</b> 對居民之效益 1.重建住宅大樓打造社區家園，配合原住戶之實質需求進行規劃重建，以符合住戶需求。 2.透過增設停車空間方式，以解決基地鄰近地區之停車問題。 3.大多數居民均能積極參與重建，藉以凝聚社區意識，以創造永續發展之社區整體營造理想。 對整體環境之效益 1.因舊有建築物拆除後未能如期重建，土地荒廢閒置數十年，對市容意象不佳恢復本地區都市機能，增進土地利用價值。 2.增進里鄰關係，改善社會治安。 3.改善整體居住環境，提昇都市景觀。 4.促進土地之再開發利用，復甦都市機能，增進公共利益。		1.章節變更。 2.依據變更案內容修改更新後之效益。 3.更新前後列表說明。	P.18-1 及 P.18-1-1
		圖表	無	圖表	表 18-1 變、計畫效益評估說明表		
壹拾玖、實施進度		<b>章節：拾貳、實施進度</b> 預定民國 91 年 5 月核定發布實施。		<b>章節：壹拾玖、實施進度</b> 預定民國 107 年 10 月完成變更案核定發布實施。		1.章節變更。 2.因變更事業計畫暨權利變換計畫，修改實施進度。	P.19-1 及 P.19-2
		圖表	圖 12-1、工作進度表 (新編圖標題：表 19-2、都市更新事業實施進度表)	圖表	表 19-1 變、都市更新事業實施進度表		
貳拾、其他應加表明之事項		<b>章節：拾肆、相關單位配合辦理之事項</b> 1.法令釋義與作業流程 2.貸款事宜協調 3.相關規費之減、免徵		<b>章節：壹拾玖、實施進度</b> 原案相關債務 (1)賑災基金會債務 (2)法院判決之債務		1.章節變更。 2.配合辦理情形及現況問題變更。	P.20-1 及 P.20-1-1

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
附錄		附錄一、都市更新成立核准函 附錄二、都市更新會立案證書 附錄三、原建築面積分析表、原使用執照影本 附錄四、土地清冊	附錄壹、原案核定發布實施函（新增） 附錄貳、營建署個案輔導會議紀錄（新增） 附錄參、內政部營建署解釋函（新增） 附錄肆、臺中市政府都市更新及爭議處理審議會第 105 年第 6 次會議紀錄（新增） 附錄伍、原核定案更新會核准函 附錄陸、原核定案更新會立案證書（第一屆） 附錄柒、更新會立案證書（第四屆）（新增） 附錄捌、原使用執照影本 附錄玖、容積計算適用依據 附錄壹拾、地下室拆除費用估價單（新增） 附錄壹拾壹、建築設計委託合約書（新增） 附錄壹拾貳、建材設備表（新增） 附錄壹拾參、公寓大廈規約（草約）（新增） 附錄壹拾肆、交通影響評估合約書（新增） 附錄壹拾伍、都市更新規劃費用委託合約書（新增） 附錄壹拾陸、不動產價值評估鑑定委託契約書（新增） 一、巨秉不動產估價師聯合事務所（新增） 二、大有國際不動產估價師聯合事務所（新增） 三、宏大不動產估價師聯合事務所（新增） 附錄壹拾柒、債權憑證（新增） 一、財團法人賑災基金會債權憑證（新增） 二、昇清企業有限公司債權憑證（新增） 三、財團法人賑災基金會函文	1.附錄標題變更。 2.新增變更案相關函文、證明文件及合約。	P.附錄-1 至 P.附錄-47
	圖表	無	圖表 附圖 9-1、共用專有示意圖（1） 附圖 9-2、共用專有示意圖（2） 附圖 9-3、共用專有示意圖（3）	配合公寓大廈規約，新增共用專有圖。	P.附錄-32 至 P.附錄-34