

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

1. 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。

2. 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3,037.46m²，詳p.2-2，圖2-1-變、更新單元位置示意圖。土地所有權人共52人，詳p.5-2，表5-4-變、更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

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16,494.46m²，合法建築物（原中興國宅為4棟地上12層樓，地下1層樓之集合住宅）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。

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。（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94年10月17日興建完成。）

(三) 公、私有土地分布狀況

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3,037.46m²。詳表5-1-變、更新單元內土地權屬公私有狀況統計表及p.5-10，圖5-1-變、更新單元公私有土地分布圖。

表5-1-變、更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬	原核定案				變更案			
	土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)	土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	--	--	--	--	--	--	--	--
私有土地	2,581.59	100%	191	100%	3037.46	100%	52	100%
合計	2,587.59	100%	191	100%	3037.46	100%	52	100%

(四) 同意參與變更都市更新事業計畫比例計算

- 1. 依都市更新條例第22條之規定，依第7條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。
- 2. 本變更案更新單元私有土地所有權人同意比例89.80%，私有土地面積同意比例97.73%。
- 3. 本變更案合法建築物已全數拆除完畢，並辦竣消滅登記，故建築物同意比例不列入計算。
- 4. 本變更案土地所有權人及土地面積同意比例詳表5-2-變、同意參與變更都市更新事業計畫統計表

表5-2-變、同意參與變更都市更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)
全區總和 (A=a+b)	52	3,037.4600	已全數拆除並辦理消滅登記完竣，免計算同意比例。	
公有 (a)	0	0		
私有 (b=A-a)	52	3,037.4600		
排除總和 (c)	3	44.5583		
計算總和 (B=b-c)	49	2,992.9017		
私有同意數 (C)	44	2,924.9542		
同意比例 (%) (C/B)	89.80%	97.73%		
法定同意比例 (%)	50%	50%		

註1：土地所有權人陳○燦經法院查封登記，依都更條例第12條規定其人數及土地面積不計入計算比例。詳p.5-2，表5-4-變、更新單元土地權屬清冊

註2：土地所有權人蔡○田及陳○女因未辦繼承登記經地政局列冊管理，依都市更新條例第12條規定其人數及土地面積不計入計算比例。詳p.5-2，表5-4-變、更新單元土地權屬清冊

註3：本變更案合法建物因九二一震災倒塌，已全數拆除並辦竣消滅登記，故同意比例不列入計算

表 5-3、同意參與都市更新事業計畫統計表

貳、現況分析

一、權屬資料

1. 土地權屬

本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 平方公尺，如圖 2-1 地籍圖所示。

持分所權人共計 191 人。

土地被查封限制登記共 2 人（登記次序為 122、155）。（詳附錄四）。

2. 合法建築物權屬

本更新單元內地震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一六四九四點四六平方公尺。

所有權人共計 191 人。

一筆建物（建號為 1217）為二人共同持分，另有二所有權人持有二筆建物（建號為 1315、1339、1333、1357）。

建物被查封限制登記共計二人三筆建號（建號為 1327、1351、1387）。

九二一大地震後，建築物經判定全倒，現已拆除完畢，亦已辦理滅失登記完成，已無合法建築物。

3. 同意參與都市更新事業計畫比例

本更新單元內所有土地及建築物所有權人及面積參與都市更新事業計畫同意比例如表 2-1。

表 2-1 土地所有權人及面積同意比例表

	所有權人人數（人）	面積（平方公尺）
全區總和（A）	189	2545.71
同意數（B）	133	1794.24
同意比（B/A）	70.37%	70.48%

二、基地土地使用及建築現況分析

1. 九二一震災前

本更新單元於九二一大地震前為 17 棟地上 12 層樓地下 1 層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 樓為店舖及部分一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。

2. 九二一震災後

本更新單元於九二一大地震後，建築物經判定全倒，原建築物地上部分業已拆除完竣，目前為空地，地下室及基礎則尚未拆除。災後現況實測圖詳圖 2-2。

三、附近土地使用情況

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，臨路邊都為店舖住宅，其餘週遭以透天厝為主，其間夾雜數棟集合住宅大樓。

表5-4-變、更新單元土地權屬清冊

編號	標示部		所有權部				他項權利部				其他登記事項	備註	
	東湖段		登記 次序	所有權人	權利 範圍	持分面積 (m ²)	登記 次序	權利 種類	他項 權利人	債務人			設定 義務人
	地號	面積(m ²)											
1	433-2	455.87		○○○○○○基金會	1/1	455.87							
			211	○○○○○○基金會	61175/100000	1,579.2876							
2			2	高○蘭	954/100000	24.6284	4	抵押權	○○○○○區農會	高○蘭、蘇○輝	高○蘭		
3			6	黃○德	603/100000	15.5670	5-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	黃○德	黃○德		
4			11	洪○蘭	603/100000	15.5670	10-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	洪○蘭	洪○蘭		
5			15	林○月	603/100000	15.5670	14-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	林○月	林○月		
6			19	葉○法	594/100000	15.3346	18-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	葉○法	葉○法		
7			21	賴○昭	594/100000	15.3346	20-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	賴○昭	賴○昭		
8			23	林○黛	639/100000	16.4964	38-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	林○黛	林○黛		
9			27	陳○葉	639/100000	16.4964	42-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	陳○葉	陳○葉		
10			29	陳○燦	639/100000	16.4964	44-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	陳○燦	陳○燦	99年11月2日 查封登記，債權 人：內政部營建 署	
							218	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	柳○芸	陳○燦		
11			34	李○聰	639/100000	16.4964	49-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	李○聰	李○聰		
12			38	李○培	501/100000	12.9338	53-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	李○培	李○培		
13			50	陳○美	416/100000	10.7394							
14	436	2581.59	54	江○鉉	416/100000	10.7394							
15			61	沈○瑞	397/100000	10.2489	27-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	沈○瑞	沈○瑞		
16			68	王○玉	397/100000	10.2489	34-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	王○玉	王○玉		
17			72	陳○蒨 (原：陳○芳)	797/100000	20.5753	119-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	陳○芳	陳○芳		
18			75	曾○閔	395/100000	10.1973	122-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	曾○閔	曾○閔		
19			78	劉○暖	395/100000	10.1973							
20			89	徐○珍	402/100000	10.3780							
21			93	陳○珠	402/100000	10.3780	59-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	陳○珠	陳○珠		
22			94	林○霞	402/100000	10.3780							
23			106	蔡○富	586/100000	15.1281	137-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	蔡○富	蔡○富		
24			118	賴○源	593/100000	15.3088	149-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	賴○源	賴○源		
25			123	江○隣	593/100000	15.3088	73-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	江○隣	江○隣		
26			126	蔡○銀	593/100000	15.3088							
27			131	楊○村	605/100000	15.6186							
28			133	莊○華	605/100000	15.6186	83-1	抵押權	中華民國(管理人：內政部營建署)	莊○華	莊○華		

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

編號	標示部		所有權部				他項權利部					其他登記事項	備註
	東湖段		登記 次序	所有權人	權利 範圍	持分面積 (m ²)	登記 次序	權利 種類	他項 權利人	債務人	設定 義務人		
	地號	面積(m ²)											
29			134	鍾○水	605/100000	15.6186	84-1	抵押權	中華民國(管理人:內政部營建署)	鍾○水	鍾○水		
30			136	陳○雪	605/100000	15.6186	86-1	抵押權	中華民國(管理人:內政部營建署)	陳○雪	陳○雪		
31			142	呂○居	501/100000	12.9338							
32			143	陳○女	501/100000	12.9338	92	抵押權	○○○○銀行股份有限公司	陳○女、張○榮	陳○女	未辦繼承登記， 106年7月15 日列冊管理	
33			145	林○美	416/100000	10.7394	94	抵押權	○○○○銀行股份有限公司	林○美、童○龍	林○美		
34			152	蔡○田	586/100000	15.1281	99	抵押權	○○○○銀行股份有限公司	蔡○田	蔡○田	未辦繼承登記， 103年7月15 日列冊管理	
35			157	黃○華	593/100000	15.3088							
36			158	塗○憲	603/100000	15.5670							
37			159	王○珍	594/100000	15.3346	156-1	抵押權	中華民國(管理人:內政部營建署)	王○珍	王○珍		
38			178	蔡○進	395/100000	10.1973							
39			179	覃○武	384/100000	9.9133	199-1	抵押權	中華民國(管理人:內政部營建署)	覃○武	覃○武		
40			197	張○恩 (原:張○賢)	384/100000	9.9133	223	抵押權	○○銀行股份有限公司	張○賢	張○賢		
41			199	巫○淇	402/100000	10.3780							
42			203	徐○慧	639/100000	16.4964	232	抵押權	○○○○保險股份有限公司	徐○慧	徐○慧		
43			204	簡○月	639/100000	16.4964	233-1	抵押權	○○○○資產管理股份有限公司	簡○月	簡○月		
44			212	劉○惠	945/100000	24.3960							
45			215	張○珠	11243/300000	96.7494							
46			216	林○原	11243/300000	96.7494							
47			217	朱○彰	11243/300000	96.7494							
48			223	王○燕	593/100000	15.3088	150-1	抵押權	中華民國(管理人:內政部營建署)	江○裕	江○裕		
49			224	徐○澧	1298/100000	33.5090							備註1、2
50			225	錢○新	909/100000	23.4667							
51			226	陳○臻	395/100000	10.1973							
52			227	王○丞	593/100000	15.3088							備註3
合計					100000/100000	3037.4600							

註1：原土地所有權人郭○蘭與原土地所有權人徐○澧(編號49)簽訂買賣契約，將土地持分402/100000移轉予所有權人徐○澧，於106年6月30日完成產權移轉登記。

註2：土地所有權人徐○澧原持分為896/100000，經產權移轉登記，現土地持分為1298/100000。

註3：原土地所有權人王○騰與新土地所有權人王○丞簽訂買賣契約，將土地持分593/100000移轉予所有權人王○丞，於106年8月2日完成產權移轉登記。

表5-5、更新單元土地權屬清冊

附錄四：土地清冊

鄉鎮市別：大里市

更新單元內私有土地清冊							
地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍 (/)	持分面積 (m ²)	
東湖		436	2581.59	高○蘭	954 / 100,000	24.6284	私有土地
東湖		436	2581.59	吳○記	929 / 100,000	23.9830	
東湖		436	2581.59	陳○墮	929 / 100,000	23.9830	
東湖		436	2581.59	劉○惠	945 / 100,000	24.3960	
東湖		436	2581.59	吳○壽	908 / 100,000	23.4408	
東湖		436	2581.59	張○雄	387 / 100,000	9.9908	
東湖		436	2581.59	黃○珍	580 / 100,000	14.9732	
東湖		436	2581.59	顧○男	909 / 100,000	23.4667	
東湖		436	2581.59	黃○德	603 / 100,000	15.5670	
東湖		436	2581.59	王○玲	603 / 100,000	15.5670	
東湖		436	2581.59	王○德	603 / 100,000	15.5670	
東湖		436	2581.59	陳○隆	603 / 100,000	15.5670	
東湖		436	2581.59	吳○寬	603 / 100,000	15.5670	
東湖		436	2581.59	洪○蘭	603 / 100,000	15.5670	
東湖		436	2581.59	洪○林	603 / 100,000	15.5670	
東湖		436	2581.59	陳○娥	603 / 100,000	15.5670	
東湖		436	2581.59	李○香	603 / 100,000	15.5670	
東湖		436	2581.59	塗○憲	603 / 100,000	15.5670	
東湖		436	2581.59	林○月	603 / 100,000	15.5670	
東湖		436	2581.59	駱○潭	594 / 100,000	15.3346	
東湖		436	2581.59	歐○居	594 / 100,000	15.3346	
東湖		436	2581.59	王○珍	594 / 100,000	15.3346	
東湖		436	2581.59	劉○玲	594 / 100,000	15.3346	
東湖		436	2581.59	吳○森	594 / 100,000	15.3346	
東湖		436	2581.59	葉○法	594 / 100,000	15.3346	
東湖		436	2581.59	林○升	594 / 100,000	15.3346	

鄉鎮市別：大里市

更新單元內私有土地清冊							
地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍 (/)	持分面積 (m ²)	
東湖		436	2581.59	賴○昭	594 / 100,000	15.3346	私有土地
東湖		436	2581.59	陳○貞	594 / 100,000	15.3346	
東湖		436	2581.59	林○黛	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	簡○月	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	張○惠	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	張○美	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	李○煌	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	陳○葉	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	蕭○山	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	蔡○谿	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	陳○燦	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	劉○昌	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	朱○如	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	黃○松	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	徐○慧	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	吳○珠	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	李○聰	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	孫○暉	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	周○卿	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	馮○符	639 / 100,000	16.4964	
東湖		436	2581.59	歐○順	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	蘇○霞	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	呂○居	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	李○佩	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	劉○家	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	陳○女	501 / 100,000	12.9338	

鄉鎮市別：大里市

更新單元內私有土地清冊							
地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍 (/)	持分面積 (m ²)	
東湖		436	2581.59	劉○珍	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	劉○興	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	許○華	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	蔡○昇	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	卓○慶	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	李○娟	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	林○珍	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	高○款	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	張○珠	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	洪○雄	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	劉○秋	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	黃○山	501 / 100,000	12.9338	
東湖		436	2581.59	陳○美	416 / 100,000	10.7394	
東湖		436	2581.59	高○富	416 / 100,000	10.7394	
東湖		436	2581.59	林○美	416 / 100,000	10.7394	
東湖		436	2581.59	葉○玉	416 / 100,000	10.7394	
東湖		436	2581.59	盧○華	416 / 100,000	10.7394	
東湖		436	2581.59	江○昌	416 / 100,000	10.7394	
東湖		436	2581.59	王○芳	416 / 100,000	10.7394	
東湖		436	2581.59	賴○琪	416 / 100,000	10.7394	
東湖		436	2581.59	戴○欽	416 / 100,000	10.7394	
東湖		436	2581.59	方○惠	416 / 100,000	10.7394	
東湖		436	2581.59	張○郎	416 / 100,000	10.7394	
東湖		436	2581.59	黃○池	416 / 100,000	10.7394	
東湖		436	2581.59	張○業	384 / 100,000	9.9133	
東湖		436	2581.59	張○賢	384 / 100,000	9.9133	

私有土地

鄉鎮市別：大里市

更新單元內私有土地清冊							
地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍 (/)	持分面積 (m ²)	
東湖		436	2581.59	黃○瑞	384 / 100,000	9.9133	
東湖		436	2581.59	葉○發	384 / 100,000	9.9133	
東湖		436	2581.59	覃○武	384 / 100,000	9.9133	
東湖		436	2581.59	鄒○容	384 / 100,000	9.9133	
東湖		436	2581.59	洪○鈴	384 / 100,000	9.9133	
東湖		436	2581.59	李○松	384 / 100,000	9.9133	
東湖		436	2581.59	孫○珍	384 / 100,000	9.9133	
東湖		436	2581.59	巫○才	384 / 100,000	9.9133	
東湖		436	2581.59	巫○娟	384 / 100,000	9.9133	
東湖		436	2581.59	洪○琴	384 / 100,000	9.9133	
東湖		436	2581.59	沈○瑞	397 / 100,000	10.2489	
東湖		436	2581.59	黃○惠	397 / 100,000	10.2489	
東湖		436	2581.59	盧○蘭	397 / 100,000	10.2489	
東湖		436	2581.59	林○斌	397 / 100,000	10.2489	
東湖		436	2581.59	蔡○花	397 / 100,000	10.2489	
東湖		436	2581.59	費○萍	397 / 100,000	10.2489	
東湖		436	2581.59	王○珠	397 / 100,000	10.2489	
東湖		436	2581.59	吳○志	397 / 100,000	10.2489	
東湖		436	2581.59	李○容	397 / 100,000	10.2489	
東湖		436	2581.59	王○美	397 / 100,000	10.2489	
東湖		436	2581.59	王○玉	397 / 100,000	10.2489	
東湖		436	2581.59	溫○欽	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	蔡○瑾	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	陳○霖	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	李○萱	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	陳○華	395 / 100,000	10.1973	

私有土地

鄉鎮市別：大里市

更新單元內私有土地清冊							
地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍 (/)	持分面積 (m ²)	
東湖		436	2581.59	陳○芳	797 / 100,000	20.5753	
東湖		436	2581.59	梁○月	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	姚○鈴	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	張○懸	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	陳○卿	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	曾○俊	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	陳○儒	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	陳○	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	劉○暖	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	游○合	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	陳○祺	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	蔡○珍	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	高○龍	797 / 100,000	20.5753	
東湖		436	2581.59	劉○文	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	劉○益	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	蔡○進	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	連○華	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	蔡○良	395 / 100,000	10.1973	
東湖		436	2581.59	溫鍾○娣	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	陳○容	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	郭○蘭	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	周林○玉	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	陳○惠	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	梁○綺	402 / 100,000	10.3780	

私有土地

鄉鎮市別：大里市

更新單元內私有土地清冊							
地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍 (/)	持分面積 (m ²)	
東湖		436	2581.59	張○慶	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	徐○珍	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	呂○珍	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	曾○雯	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	巫○淇	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	蘇○直	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	許○蓮	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	許○銀	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	莊○香	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	陳○珠	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	林○霞	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	劉○紅	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	石○蘭	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	陳○芬	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	田○女	402 / 100,000	10.3780	
東湖		436	2581.59	翁○秀	797 / 100,000	20.5753	
東湖		436	2581.59	許○義	586 / 100,000	15.1281	
東湖		436	2581.59	陳○玲	586 / 100,000	15.1281	
東湖		436	2581.59	周○宜	586 / 100,000	15.1281	
東湖		436	2581.59	劉○恒	586 / 100,000	15.1281	
東湖		436	2581.59	蔡○田	586 / 100,000	15.1281	
東湖		436	2581.59	楊○桃	586 / 100,000	15.1281	
東湖		436	2581.59	黃蕭○金	586 / 100,000	15.1281	
東湖		436	2581.59	林○誌	586 / 100,000	15.1281	
東湖		436	2581.59	魏○玲	586 / 100,000	15.1281	

私有土地

鄉鎮市別：大里市

更新單元內私有土地清冊							
私有土地	地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍 (/)	持分面積 (m ²)
	東湖		436	2581.59	黃○仙	586 / 100,000	15.1281
	東湖		436	2581.59	郭○貞	586 / 100,000	15.1281
	東湖		436	2581.59	蔡○嘉	586 / 100,000	15.1281
	東湖		436	2581.59	王○菁	587 / 100,000	15.1539
	東湖		436	2581.59	李○政	587 / 100,000	15.1539
	東湖		436	2581.59	何○	587 / 100,000	15.1539
	東湖		436	2581.59	簡○燕	587 / 100,000	15.1539
	東湖		436	2581.59	張○娟	587 / 100,000	15.1539
	東湖		436	2581.59	鍾○珍	587 / 100,000	15.1539
	東湖		436	2581.59	黃○禮	587 / 100,000	15.1539
	東湖		436	2581.59	蔡○賢	587 / 100,000	15.1539
	東湖		436	2581.59	陳○民	587 / 100,000	15.1539
	東湖		436	2581.59	陳○而	587 / 100,000	15.1539
	東湖		436	2581.59	鄭○惠	587 / 100,000	15.1539
	東湖		436	2581.59	陳○謙	593 / 100,000	15.3088
	東湖		436	2581.59	黃○華	593 / 100,000	15.3088
	東湖		436	2581.59	賴○源	593 / 100,000	15.3088
	東湖		436	2581.59	江○裕	593 / 100,000	15.3088
	東湖		436	2581.59	羅○威	593 / 100,000	15.3088
東湖		436	2581.59	古○貞	593 / 100,000	15.3088	
東湖		436	2581.59	劉○能	593 / 100,000	15.3088	
東湖		436	2581.59	劉○菊	593 / 100,000	15.3088	
東湖		436	2581.59	江○進	593 / 100,000	15.3088	
東湖		436	2581.59	林○萍	593 / 100,000	15.3088	
東湖		436	2581.59	李○民	593 / 100,000	15.3088	
東湖		436	2581.59	蔡○銀	593 / 100,000	15.3088	

鄉鎮市別：大里市

更新單元內私有土地清冊							
私有土地	地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍 (/)	持分面積 (m ²)
	東湖		436	2581.59	陳○里	605 / 100,000	15.6186
	東湖		436	2581.59	施○鳳	605 / 100,000	15.6186
	東湖		436	2581.59	林○卿	605 / 100,000	15.6186
	東湖		436	2581.59	李○容	605 / 100,000	15.6186
	東湖		436	2581.59	楊○村	605 / 100,000	15.6186
	東湖		436	2581.59	蕭○錠	605 / 100,000	15.6186
	東湖		436	2581.59	莊○華	605 / 100,000	15.6186
	東湖		436	2581.59	鍾○水	605 / 100,000	15.6186
	東湖		436	2581.59	徐○鳳	605 / 100,000	15.6186
	東湖		436	2581.59	陳○雪	605 / 100,000	15.6186
	東湖		436	2581.59	洪○一	605 / 100,000	15.6186
	東湖		436	2581.59	蔡○興	605 / 100,000	15.6186
	東湖		436		合計	100,000 / 100,000	2581.59

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本變更案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3,037.46m²，土地使用分區為住宅區，依「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」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。詳p.5-10，圖5-2-變、更新單元土地使用現況示意圖。

(二) 合法建築物現況

1. 本變更案更新單元內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16,494.46m²，本合法建築物（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。原案規劃地上13層樓、地下2層樓之集合住宅，於91年5月27日核定發布實施。原興建至地下2層，但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，現為空地。

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。（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94年10月17日興建完成。）

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6,714.84m²。本合法建築物（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。）

(三) 其他土地改良物

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

(四) 占有他人土地之違章建築戶

本更新單元範圍內無占有他人土地之違章建築戶。

三、附近地區土地使用現況

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（中山路20公尺），東近中興路一段（32公尺）、西近公園路（10公尺）；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。

四、公共設施現況

本更新單元500公尺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。詳p.5-11，圖5-3-變、更新單元公共設施分布示意圖。

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

貳、現況分析

一、權屬資料

1. 土地權屬

本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 平方公尺，如圖 2-1 地籍圖所示。

持分所權人共計 191 人。

土地被查封限制登記共 2 人（登記次序為 122、155）。（詳附錄四）。

2. 合法建築物權屬

本更新單元內地震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一六四九四點四六平方公尺。

所有權人共計 191 人。

一筆建物（建號為 1217）為二人共同持分，另有二所有權人持有二筆建物（建號為 1315、1339、1333、1357）。

建物被查封限制登記共計二人三筆建號（建號為 1327、1351、1387）。

九二一大地震後，建築物經判定全倒，現已拆除完畢，亦已辦理滅失登記完成，已無合法建築物。

3. 同意參與都市更新事業計畫比例

本更新單元內所有土地及建築物所有權人及面積參與都市更新事業計畫同意比例如表 2-1。

表 2-1 土地所有權人及面積同意比例表

	所有權人人數（人）	面積（平方公尺）
全區總和（A）	189	2545.71
同意數（B）	133	1794.24
同意比（B/A）	70.37%	70.48%

二、基地土地使用及建築現況分析

1. 九二一震災前

本更新單元於九二一大地震前為 17 棟地上 12 層樓地下 1 層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 樓為店舖及部分一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。

2. 九二一震災後

本更新單元於九二一大地震後，建築物經判定全倒，原建築物地上部分業已拆除完竣，目前為空地，地下室及基礎則尚未拆除。災後現況實測圖詳圖 2-2。

三、附近土地使用情況

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，臨路邊都為店舖住宅，其餘週遭以透天厝為主，其間夾雜數棟集合住宅大樓。

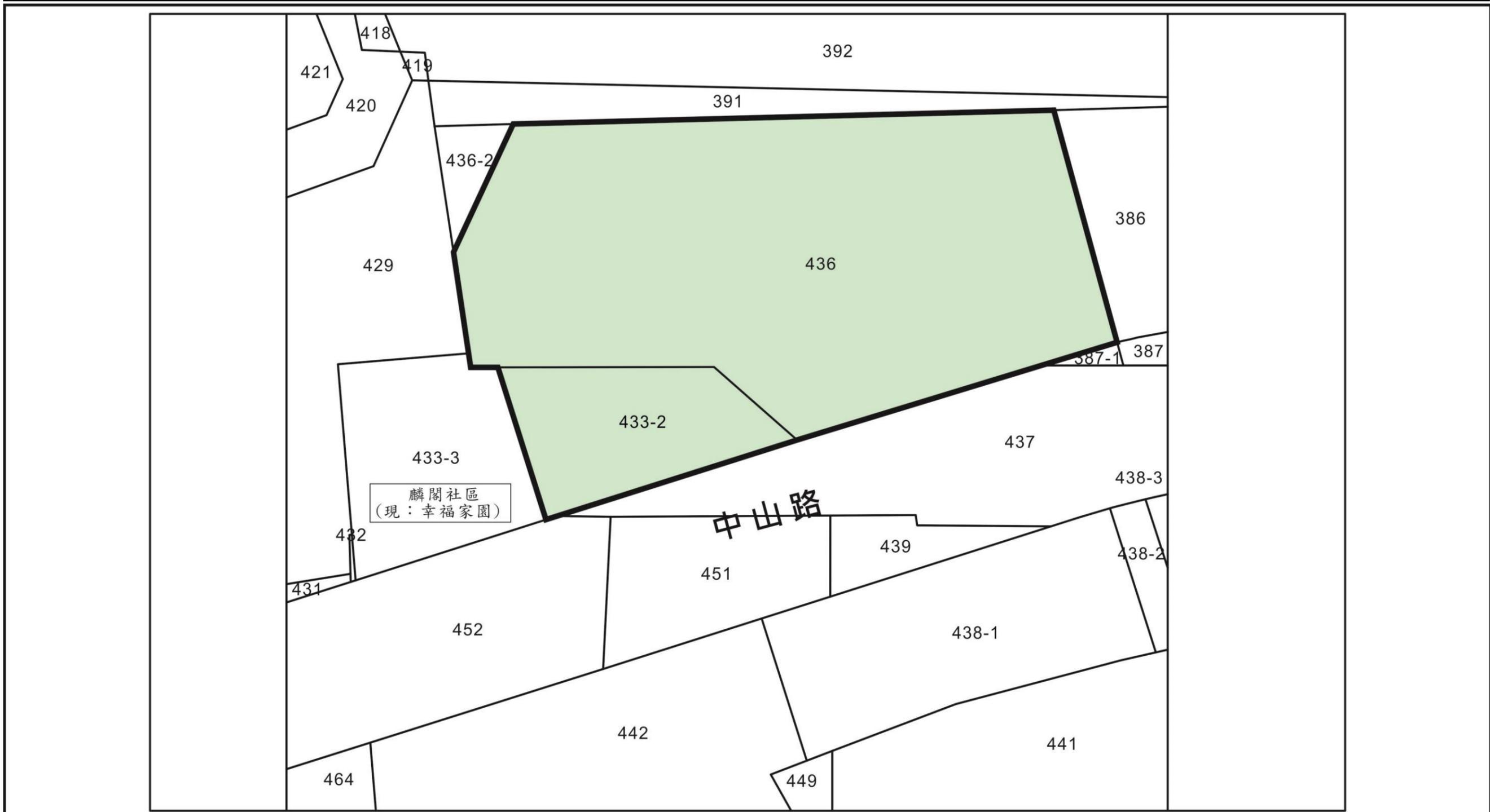


圖 例 及 說 明		指 北
	更新單元範圍	
	私有土地	

圖5-1-變、更新單元公私有土地分布圖

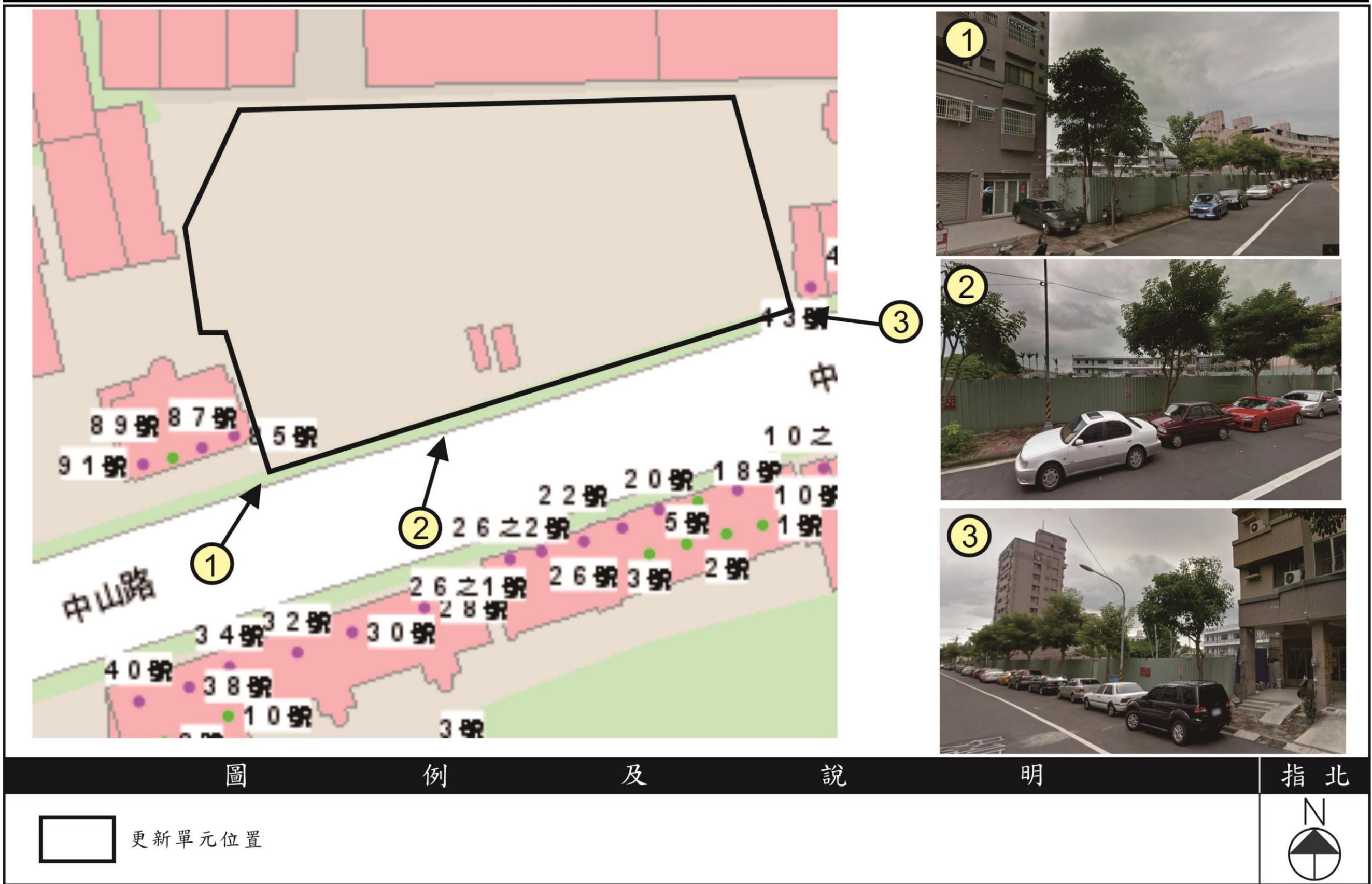


圖5-2-變、更新單元土地使用現況示意圖

變更後

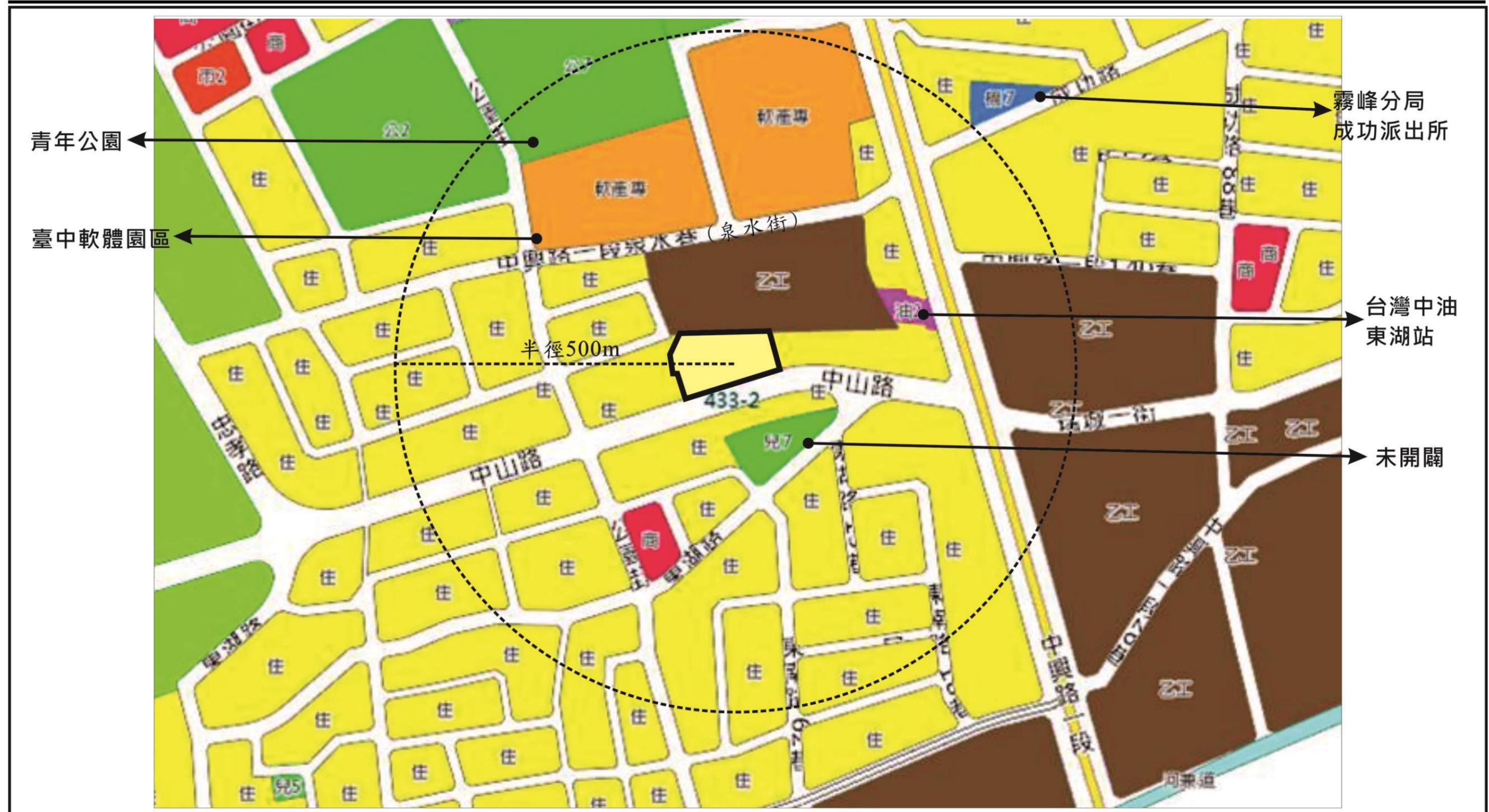


圖 例 及 說 明							指 北		
	更新單元位置		機關用地		市場用地		加油站用地		住宅區
			公園綠地		軟體產業專用區		乙種工業區		商業區

圖5-3-變、更新單元公共設施分布示意圖

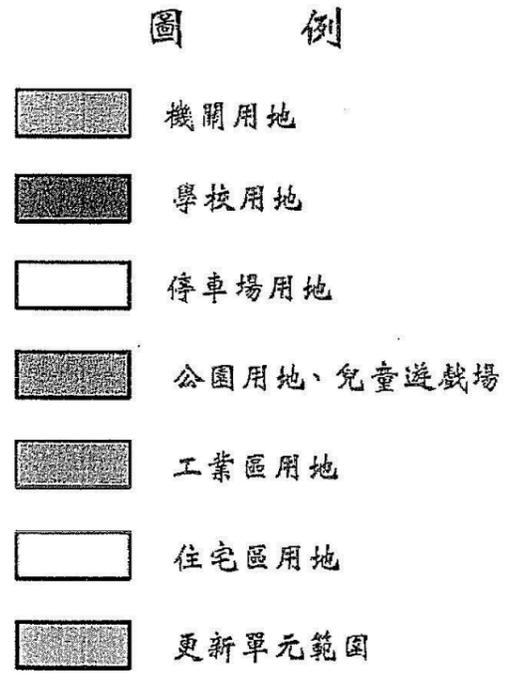
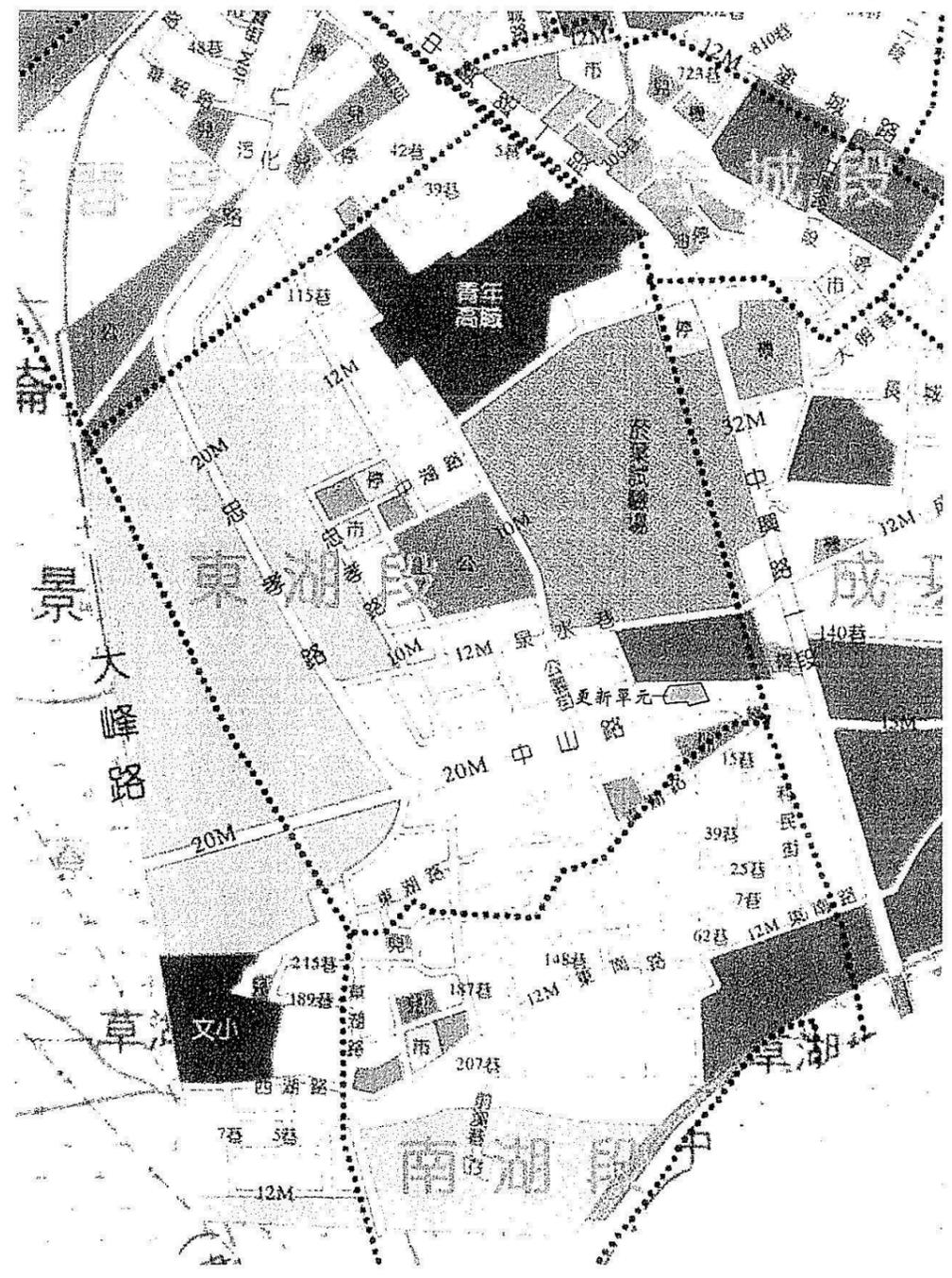


圖 2-3 公共設施分佈圖

圖5-4、更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一) 評估範圍與重大建設計畫

1. 評估範圍：本基地位於臺中市大里區，位屬「臺中市大里(草湖地區)都市計畫細部計畫區」，鄰近中山路、瑞成一街、泉水街、成功路、草溪東路、忠孝路、公園路、科技路與中興路一段等路段，土地使用分類為住宅用地，法定建蔽率與容積率分別為60%與610.15%。基地周邊以商業區與住宅區為主，其中商業區現況多數尚未開發仍為開發中空地。
2. 重大建設計畫：因應臺鐵轉型及臺中、豐原車站地區都市更新發展、消除鐵路對市區之阻隔、疏解日益嚴重的都市交通、整合都會區運輸系統，交通部鐵路改建工程局研議辦理「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」，行政院於95年2月13日核定本計畫，第一次修正計畫101年3月29日奉行政院核定，第二次修正計畫105年12月6日奉行政院核定。

(二) 道路幾何特性與服務水準

基地500公尺影響範圍內之主、次要道路，主要道路有中興路一段，次要道路有中山路、瑞成一街、成功路、泉水街、忠孝路、公園路與中湖路，各道路之幾何特性如下：

1. 中興路一段：
位於基地東側，為省道臺3線，北起國光路，南迄中正路。計畫範圍內道路寬度25公尺，採中央分隔，路段(成功路-中山路)往北3車道、往南2車道，其餘路段皆為雙向各配置2車道，部分路段劃設紅線禁止停車，其餘路段無停車管制。
2. 中山路：
位於基地南側，西起大峰路，東迄中興路一段。計畫範圍內道路寬度20公尺，採標線分隔，雙向各配置1車道，路段兩側設有2公尺寬之人行道，道路兩側無停車管制。

3. 瑞成一街

位於基地東側，西起中興路一段，東迄成功路。計畫範圍內道路寬度10公尺，採標線分隔，雙向各配置1車道，道路兩側設有汽車停車格位，部分路段則無停車管制。

4. 成功路

位於基地東北側，西起中興路一段，東迄成功二路。計畫範圍內道路寬度8公尺，採標線分隔，雙向各配置1車道，道路兩側無停車管制。

5. 忠孝路

位於基地西側，北起仁化路，南迄中山路。計畫範圍內道路寬度15公尺，採標線分隔，雙向各配置2車道，路段兩側設有2公尺寬之人行道，道路兩側無停車管制。

6. 泉水街

位於基地北側，西起忠孝路，東迄成功路。計畫範圍內道路寬度6~10公尺，採標線分隔，雙向各配置1車道，部分路段北側單邊設有2公尺寬之人行道及2公尺寬自行車道，道路兩側無停車管制。

7. 公園路

位於基地西側，北起中湖路，南迄東湖路。計畫範圍內道路寬度10公尺，採標線分隔，雙向各配置1車道，鄰青年公園路段兩側設有2公尺寬之人行道，道路兩側無停車管制。

8. 東南路

位於基地南側，為鄉道中107線，西起大峰路，東迄中興路一段。計畫範圍內道路寬度10公尺，採標線分隔，雙向各配置1車道，道路兩側無停車管制。

9. 草溪東路

位於基地南側，西起大峰路，東迄中興路一段。計畫範圍內道路寬度10公尺，採標線分隔，雙向各配置1車道，道路兩側無停車管制。

(交通影響評估報告書第二章，P.2-5)

表5-6-變、基地鄰近道路系統幾何特性統計表

路名	路段	路寬(公尺)	功能分類	車道配置(單向)	分隔型態	人行道寬(公尺)	停車管制
中興路一段	中湖路-成功路	25	主要	2車道	中央分隔	-	無管制
	成功路-中山路	25	主要	往北3車道 往南2車道	中央分隔	-	無管制
	中山路-草溪東路	25	主要	2車道	中央分隔	-	無管制
中山路	忠孝路-中興路一段	20	次要	1車道	標線分隔	2	無管制
瑞成一街	中興路一段-瑞成一街125巷	10	次要	1車道	標線分隔	-	停車格 無管制
成功路	中興路一段-成功路88巷	8	次要	1車道	標線分隔	-	無管制
忠孝路	長春路-中山路	15	次要	2車道	標線分隔	2	無管制
泉水街	忠孝路-中興路一段	6~10	次要	1車道	標線分隔	2	無管制
公園路	中湖路-東湖路	10	次要	1車道	標線分隔	2	無管制
東南路	草湖路-中興路一段	10	次要	1車道	標線分隔	-	無管制
草溪東路	草湖路73巷-中興路一段	10	次要	1車道	標線分隔	-	無管制

資料來源：為鼎漢國際工程顧問股份有限公司整理

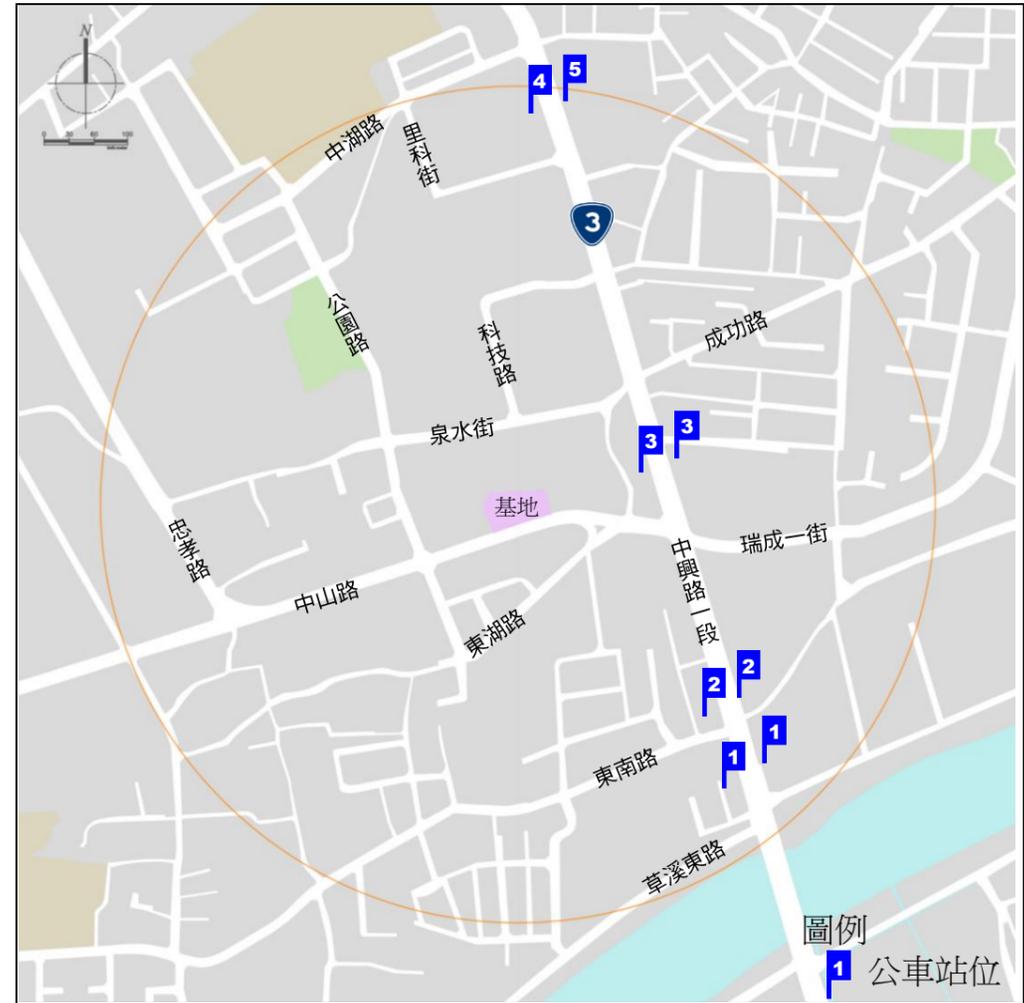


圖5-5-變、大眾運輸站位分佈示意圖

資料來源：為鼎漢國際工程顧問股份有限公司整理

(三) 大眾運輸系統

本基地周邊大眾運輸服務現況以公車系統為主，規劃範圍內僅有4個公車站，主要集中於中興路一段，公車路線級班次較為稀少，大眾運輸系統尚不完善，有關基地鄰近公車站位位置，詳圖5-5-變、大眾運輸站位分佈示意圖及

表5-7-變、更新單元鄰近地區公車路線表（交通影響評估報告書第二章，P.2-21）

資料來源：為鼎漢國際工程顧問股份有限公司整理

表5-7-變、更新單元鄰近地區公車路線表

編號	路名	站名	公車路線
1	中興路一段	中興東南路口	17、50、53、107、108、132、201、6871
2	中興路一段	東南路口	6322
3	中興路一段	草湖	17、50、53、107、108、132、201、6268、6322、6871、6899
4	中興路一段	大里圖書館(中興路)	50、53、107、108、132、200、200延、201、6268、6322、6871、6899
5	中興路一段	財政部印刷廠	50、53、107、108、132、201、6268、6322、6871、6899

資料來源：為鼎漢國際工程顧問股份有限公司整理

(四) 停車空間現況

1.路邊停車

基地周邊道路路邊停車管制方式於調查範圍道路中，瑞城一街有劃設路邊停車格位，其餘中興路一段、科技路、成功路、泉水街、中山路、忠孝路與東南路等則無路邊停車管制。

2.路外停車

基地周邊有二處路外停車場，共提供 107 席汽車位、98 席機車位。

3.停車供需調查

- (1) 路外停車的部分，平日尖峰汽車需供比為0.20，機車需供比為0.07，顯示基地周邊路外停車場供給汽車及機車皆尚有餘裕。
- (2) 路邊停車的部分，平日尖峰時段為20-21時整體汽車需供比為1.19，機車需供比為1.32，顯示基地周邊尖峰時段停車需求大於供給。
- (3) 整體而言，基地周邊500公尺範圍汽車總需供比為1.06，機車為1.04，汽車及機車停車供給有不足之情形，但現況路外停車場使用率不高，民眾多數仍習慣路邊停放，故常見車輛違規停放於紅線路段或人行道上。

表5-8-變、基地周邊路外停車場彙整表

編號	停車場名稱	停車類別	汽車		機車	
			格位數	尖峰需供比	格位數	尖峰需供比
A	圖書館停車場	路外空地	66	0.11	98	0.07
B	澄清醫院第一停車場	地下室	41	0.34	-	-
合計			107	0.20	98	0.07

資料來源：為鼎漢國際工程顧問股份有限公司整理

表5-9-變、基地周邊路邊汽車停車供需分析

路名	路段	供給	需求			需供比
			合法	違規	合計	
忠孝路	景庄街-中山路	35	11	1	12	0.34
中興路一段	中湖路-草溪東路	61	50	66	116	1.90
科技路	中興路一段-泉水街	18	4	5	9	0.50
成功路	中興路一段-成功路 88 巷	22	19	16	35	1.58
泉水街	公園街-中興路一段	42	21	1	22	0.52
瑞城一街	中興路一段-瑞成一街 125 巷	68	63	15	78	1.14
中山路	草湖路-中興路一段	100	87	40	127	1.27
東南路	東南路 207 巷-中興路一段	64	58	31	89	1.39
合計		411	313	175	488	1.19

資料來源：為鼎漢國際工程顧問股份有限公司整理

表5-10-變、基地周邊路邊機車停車供需分析

路名	路段	供給	需求				需供比
			合法	違規	騎樓/人行道	合計	
忠孝路	景庄街-中山路	0	0	0	0	0	-
中興路一段	中湖路-草溪東路	48	39	9	51	99	2.07
科技路	中興路一段-泉水街	23	6	41	6	53	2.29
成功路	中興路一段-成功路 88 巷	5	9	0	0	9	1.68
泉水街	公園街-中興路一段	48	18	0	5	23	0.48
瑞城一街	中興路一段-瑞成一街 125 巷	4	5	0	0	5	1.22
中山路	草湖路-中興路一段	178	85	3	124	212	1.19
東南路	東南路 207 巷-中興路一段	53	70	5	0	75	1.40
合計		360	232	58	186	476	1.32

資料來源：為鼎漢國際工程顧問股份有限公司整理



圖5-6-變、基地周邊停車尖峰小時需供比示意圖

資料來源：為鼎漢國際工程顧問股份有限公司整理

四、公共設施狀況

本更新單元附近之公共設施位置詳見圖 2-3，其開闢情形如下：

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，均已招生使用中。

4. 兒童遊樂場、公園綠地：

更新單元南側之兒童遊樂及西北側之公園用地，目前均尚未開闢。

5. 停車場：

更新單元西北方及北方之停車場用地，目前均尚未開闢。

五、附近地區交通現況

1. 道路系統

本更新單元面臨二十米之計畫道路（中山路），尚未完全開闢完成，中山路目前為本更新單元南向聯外道路，中山路東接大里市主要對外聯外三十二米中興路，中興路南往霧峰鄉、南投，北通台中市。

2. 運輸系統

大里市草湖地區之大眾運輸系統主要為台汽客運，但一般居民目前仍以自行車、機車、小客車為主。

六、房地產市場調查

1. 市場供給

大里都市計畫及大里（草湖地區）都市計畫分別於八十年九月一日及八十二年四月十日起實施容積管制，造成大里市於八十年至八十三年間的建商搶建風潮，造成市場短期內供需失調，再加上房地產長期不景氣，至使大里市目前有效空屋直至今日為止尚未消化完成，市場價位跌幅約 25~30%，使得建商在考量經營成本及短期內房價不易上漲之情況下，推案量大幅萎縮，均大多退出市場觀望，因此，就市場供給面而言，大里草湖地區交易多為中古屋之流通。

2. 市場需求

九二一震災前房地產已經歷長期不景氣，造成房地產的投資需求大幅減少，並未因價格下滑而刺激需求，在九二一震災後，本區（大里市東湖里）及鄰里（大里市金城里）許多集合式住宅嚴重受損，對本區集合式住宅成屋品質較無信心，人口有外移現象，減低對本區房地產的需求。

3. 市場商品型態

房地產交易清淡，雖然於地震後二期房地產交易量略增，承購者多為附近之受災戶，成交商品型態多為 350~500 萬間之低總價中古透天房屋為主。

4. 市場價格

5. (1) 九二一震災前

區域環境內集合式住宅大樓市場行情，依訪查結果如下：
 新建集合式大樓成屋平均價位每坪約 65,000 元至 75,000 元。
 屋齡三至七年集合式大樓平均價位每坪約 50,000 元至 60,000 元。
 七年以上房屋平均價位 45,000 元至 55,000 元。

(2) 九二一震災後

區域環境內集合式住宅大樓市場行情，依訪查結果如下：
 新建集合式大樓成屋平均價位每坪約 55,000 元至 65,000 元。
 集合式大樓型態商品價格因九二一震災造成小小的衝擊，本區大樓商品大多不被當地居民所接受（質疑成屋品質），購買意願低落，更加劇本區房屋價格下跌，且幾乎鮮有成交。

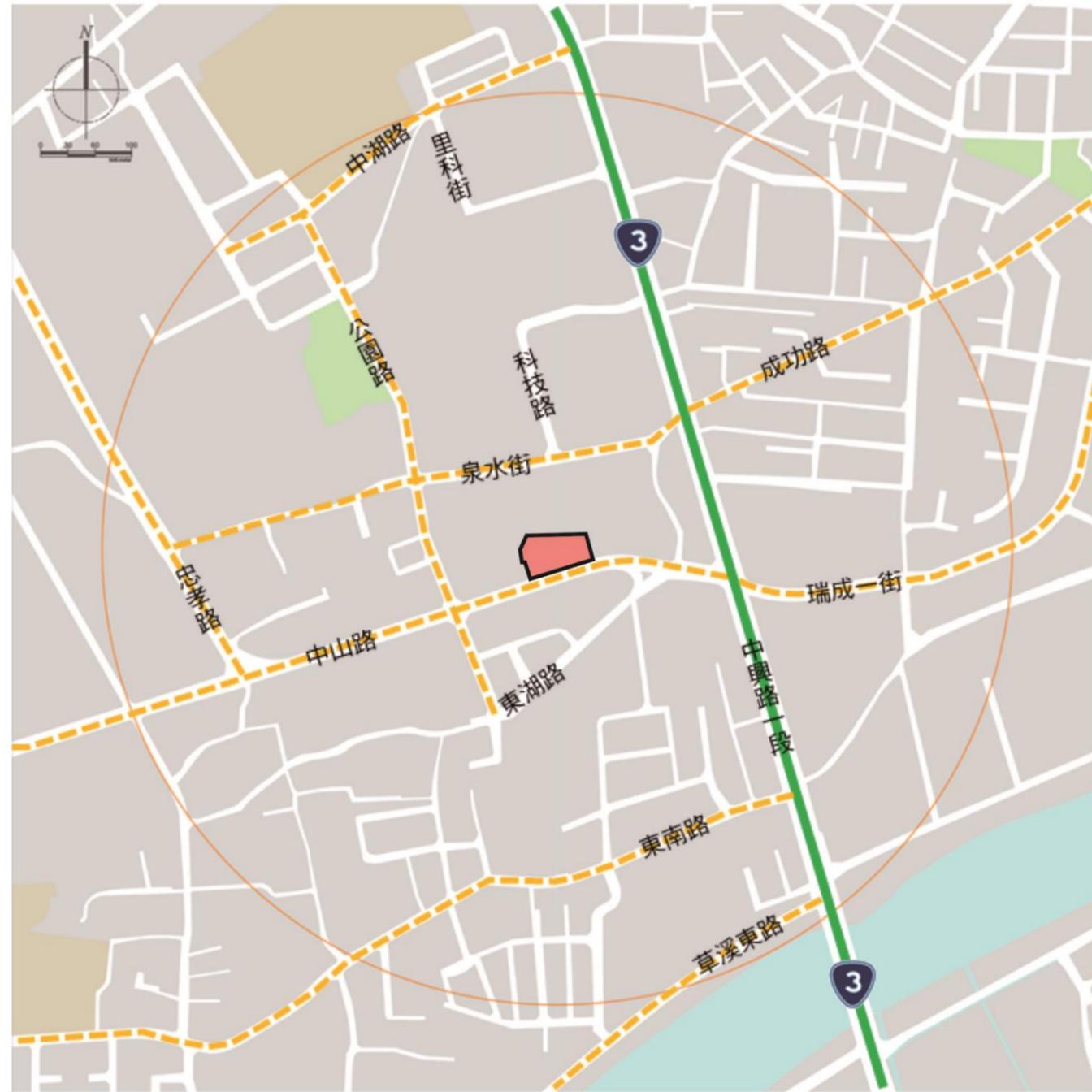


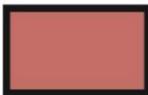
圖 例 及 說 明			指 北
	更新單元位置		主要道路
			次要道路
			

圖5-7-變、更新單元周圍交通系統示意圖

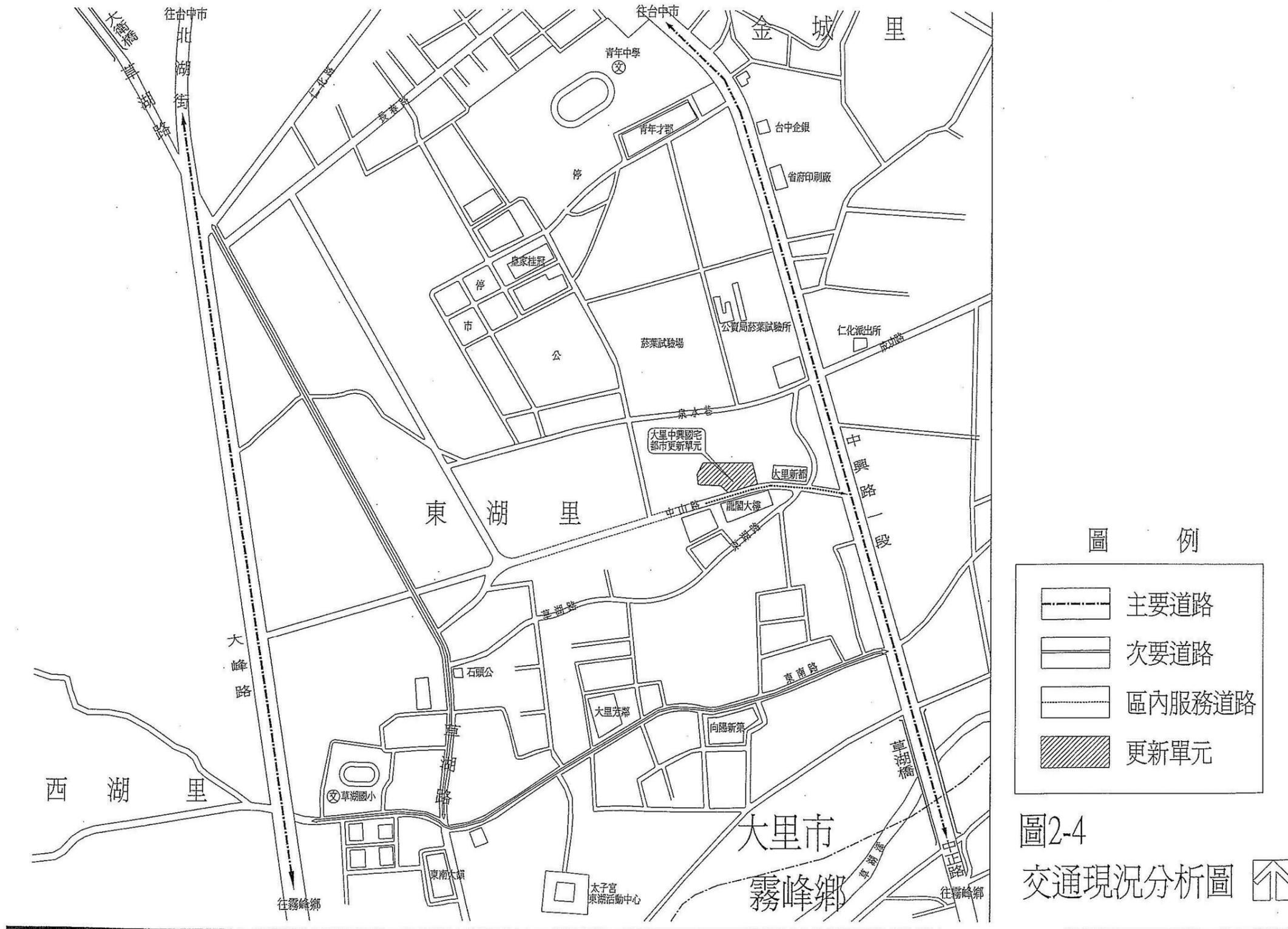


圖2-4 交通現況分析圖

圖5-8、更新單元周圍交通系統示意圖

(五) 基地內交通動線分析

基地附近人行系統現況，人行設施主要分布於中山路、科技路與部分公園路、泉水街上，其他道路多未規劃人行道，人行系統尚未完善。



圖5-9-變、基地周邊人行道現況示意圖

六、房地產市場調查

(一) 不動產市場供給概況

本變更案坐落於臺中市大里草湖地區，草湖生活圈位於頭汴坑溪以南，區內有大里工業區、軟體園區等。主要道路旁多為屋齡20年以上之透天住宅、住宅大樓及工業使用，建物使用形態地面層以店舖使用為主；次要巷道內多為屋齡25年以上之透天住宅。

(二) 不動產市場需求概況

該區域發展主要幹道旁多為透天店舖住宅及工業使用為主，次要道路及巷道以住宅及工業為主，多為屋齡25年以上之透天厝，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，近年因臺中軟體園區之設立，引進產業人口進而帶動房市發展。

(三) 區域不動產市場價格分析

1. 店舖交易市場

根據巨秉不動產估價師聯合事務所調查，店舖住宅平均交易價格水準如下：

大里市區主要道路旁新建店舖住宅平均價格水準約介於25萬元/坪～35萬元/坪

草湖地區主要道路旁新建店舖住宅平均價格水準約介於20萬元/坪～30萬元/坪。

2. 住宅交易市場

根據巨秉不動產估價師聯合事務所調查，住宅大樓平均交易價格水準如下：

(1) 大里市區新建住宅大樓價格水準約介於20萬元/坪～25萬元/坪；

大里市區屋齡15年以上住宅大樓價格水準約介於12萬元/坪～18萬元/坪。

(2) 草湖地區新建住宅大樓價格水準約介於15萬元/坪～20萬元/坪；草湖地區屋

齡15年以上住宅大樓價格水準約介於10萬元/坪～15萬元/坪。

3. 停車位交易市場

根據巨秉不動產估價師聯合事務所調查，坡道平面式停車位平均交易價格水準約80萬元/個～100萬元/個；坡道機械式停車位平均交易價格水準約40萬元/個～50萬元/個。

四、公共設施狀況

本更新單元附近之公共設施位置詳見圖 2-3，其開闢情形如下：

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，均已招生使用中。

4. 兒童遊樂場、公園綠地：

更新單元南側之兒童遊樂及西北側之公園用地，目前均尚未開闢。

5. 停車場：

更新單元西北方及北方之停車場用地，目前均尚未開闢。

五、附近地區交通現況

1. 道路系統

本更新單元面臨二十米之計畫道路（中山路），尚未完全開闢完成，中山路目前為本更新單元南向聯外道路，中山路東接大里市主要對外聯外三十二米中興路，中興路南往霧峰鄉、南投，北通台中市。

2. 運輸系統

大里市草湖地區之大眾運輸系統主要為台汽客運，但一般居民目前仍以自行車、機車、小客車為主。

六、房地產市場調查

1. 市場供給

大里都市計畫及大里（草湖地區）都市計畫分別於八十年九月一日及八十二年四月十日起實施容積管制，造成大里市於八十年至八十三年間的建商搶建風潮，造成市場短期內供需失調，再加上房地產長期不景氣，至使大里市目前有效空屋直至目前為止尚未消化完成，市場價位跌幅約 25~30%，使得建商在考量經營成本及短期內房價不易上漲之情況下，推案量大幅萎縮，均大多退出市場觀望，因此，就市場供給面而言，大里草湖地區交易多為中古屋之流通。

2. 市場需求

九二一震災前房地產已經歷長期不景氣，造成房地產的投資需求大幅減少，並未因價格下滑而刺激需求，在九二一震災後，本區（大里市東湖里）及鄰里（大里市金城里）許多集合式住宅嚴重受損，對本區集合式住宅成屋品質較無信心，人口有外移現象，減低對本區房地產的需求。

3. 市場商品型態

房地產交易清淡，雖然於地震後二期房地產交易量略增，承購者多為附近之受災戶，成交商品型態多為 350~500 萬間之低總價中古透天房屋為主。

4. 市場價格

5. (1) 九二一震災前

區域環境內集合式住宅大樓市場行情，依訪查結果如下：
 新建集合式大樓成屋平均價位每坪約 65,000 元至 75,000 元。
 屋齡三至七年集合式大樓平均價位每坪約 50,000 元至 60,000 元。
 七年以上房屋平均價位 45,000 元至 55,000 元。

(2) 九二一震災後

區域環境內集合式住宅大樓市場行情，依訪查結果如下：
 新建集合式大樓成屋平均價位每坪約 55,000 元至 65,000 元。
 集合式大樓型態商品價格因九二一震災造成小小的衝擊，本區大樓商品大多不被當地居民所接受（質疑成屋品質），購買意願低落，更加劇本區房屋價格下跌，且幾乎鮮有成交。

(四) 預售及成屋不動產行情分析

表5-11-變、更新單元附近建案開價情形說明表

案名	公開日	基地位置	分區	產品	樓層	總銷(億)	店舖單(總)價	住家單(總)價	店舖主力坪數	住家主力坪數	車位價格
薪自在	105.02	瓦嘴路近大里路	住宅區	電梯大樓	11F/B2	8.0	-	628萬起(含1平面車位)	-	2~3房 23.8~37.9坪	車位共114位
侑信觀邸	104.04	德芳路二段、永隆路口	住宅區	電梯大樓	15F/B3	13.0	-	28~35萬/坪	-	3~4房 48~87坪	平面 105~140萬/ 共100位
森自在	104.02	公園街425巷	商業區	電梯大樓	15F/B3	6.0	-	688萬/起	36~42坪	2~4房 29~44坪	平面44位 機械46位
傳世	103.11	大里路與新生西路	住宅區	大樓店住	15F/B3	20.0	65萬/坪	27~30萬/坪	43~58坪	3~4房 41~61坪	100~130萬/ 位
元心康橋	103.09	中興路二段、福大路口	住宅區	大樓店住	11F/B2	10.0	36萬/坪 總價1375萬	26.25~30萬/坪 總價1050~1650萬	-	3~5房 40~55坪	平面120萬/ 位
品聚悅	103.04	中興路二段與大智路	住宅區	電梯大樓	15F/B2	7.0	-	20萬/坪 972~1388萬	-	3房 45~52坪	平面110萬/ 共57位

資料來源：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

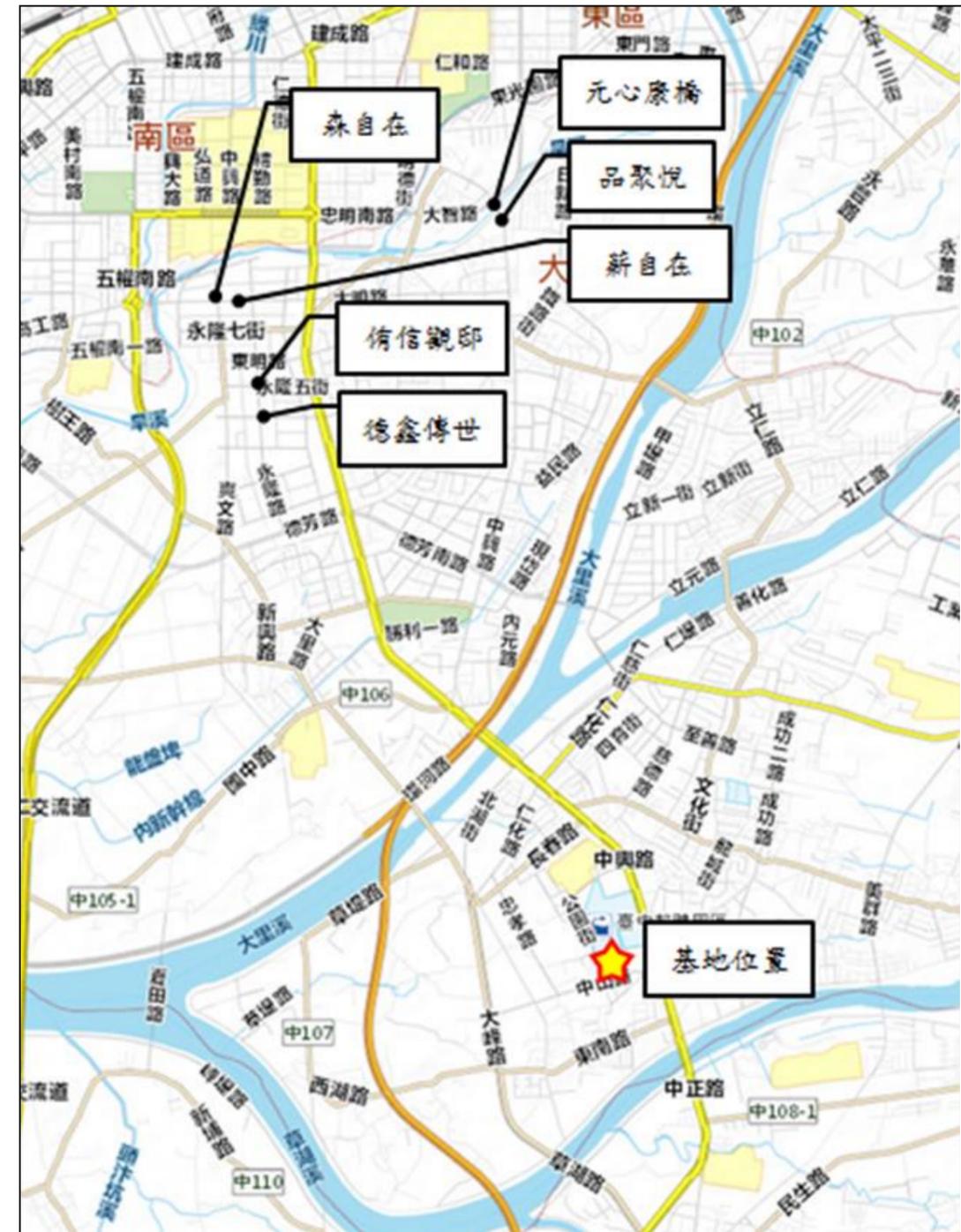


圖5-10-變、更新單元附近建案示意圖

