變更(第二次)臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地都市更新事業計畫案



實施者：崇偉營造工程股份有限公司
受託人：長豐工程顧問股份有限公司
　　宏宇建築師事務所
時　間：中華民國110年2月

臺中市都市更新審議基本資料表

案由	「變更(第二次)臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」審查申請									本計畫所附資料皆屬正確，若有造假，願負一切法律責任。(簽名／蓋章)
申請人	實施者	機關、機構或團體名稱	崇偉營造工程股份有限公司							
		地址/電話	臺北市信義區基隆路一段 420 號 4 樓之 1/(02)27948999							
		營利事業統一編號	12313718							
事業計畫擬定規劃者(本案無權利變換)	公司或事務所名稱		長豐工程顧問股份有限公司							
	地址/電話		臺中市西區忠明南路 138 號 6 樓之 3/(04)23100999							
	開業證書字號		行政院公共工程委員會技顧登字第 164 號							
	營利事業統一編號		86834065							
建築設計及監造	公司或事務所名稱		宏宇建築師事務所							
	地址/電話		臺北市松山區八德路四段 245 巷 56 弄 27 號 1 樓/(02)27948961							
	開業證書字號		工師業字第 B001966 號							
	營利事業統一編號		25599742							
基地座落	地址		臺中市西屯區臺灣大道三段 806 號							
	地號		臺中市西屯區福德段 210 地號							
	建號									
更新單元所有權人同意比例	土地所有權人		100%							
	合法建築物所有權人		100%							
違章建築面積										
都市更新處理方式	重建									
申請面積(平方公尺)	1,948.22 ㎡									
土地使用分區	第三種商業區	法定容積率	420%	申請容積率	605.88%	建蔽率	法定建蔽率	70%	申請建蔽率	53.21%
申請容積獎勵依據	依據「臺中市都市更新自治條例」申請都市更新容積獎勵，包含『建築色彩與環境調和』、『建築量體與環境調和』、『縮減建蔽率』、『規劃夜間照明設施或公共藝術、街道家具』、『提供綠美化』、『智慧型建築』、『景觀及綠能設計』；並依「都市更新建築容積獎勵辦法」申請有關『綠建築設計』之容積獎勵；另依「建築技術規則」申請『沿街步道式開放空間』之獎勵。 1948.22 ㎡ × 420% ＋ (1513.77 ㎡ ＋ 818.25 ㎡ ＋ 1289.25 ㎡) ＝ 11803.79 ㎡ ＜ (1948.22 ㎡ × 420% × 1.5)＝12273.79 ㎡ 本更新單元依都市更新建築容積獎勵辦法(103.1.10)第 13 條、都市更新條例(108.1.30)第 65 條及都市計畫法臺中市施行自治條例(107.11.2)第 47 條規定，獎勵之建築容積不得超過各該建築基地 1.5 倍，經檢視後符合容積獎勵上限規定。									
各樓層申請用途	地上二十二層/第一層：一般事務所類場所。第二至二十二層：辦公類場所。 地下六層/ 地下一層：防空避難室兼停車空間、機電空間。地下二至六層：停車空間、機電空間。									

臺中市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)					請勾選送審類別	□A:公開展覽 □B:審議會審 ■C:核定			
案名	變更(第二次)臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案					基地地號	福德段 210 地號			
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	第三種商業區	法定建蔽率	70%		法定汽車停車位	147 輛	更新前後戶數（前／後）	更新前 1 戶／更新後 87 戶	
	基地面積	1948.22 ㎡	實設建蔽率	53.21%		實設汽車停車位	179 輛	安置戶數(合法／違章)	1 戶／	0 戶
	總樓地板面積	24043.52 ㎡	法定容積率	420%		法定機車停車位	147 輛	提供公益設施種類、樓層		--
	工業使用容積	--㎡	實設容積率	605.82%		實設機車停車位	166 輛	面積		0 ㎡
	住宅使用容積	--㎡	住宅單元	--單元		法定裝卸停車位	1 輛	開闢計畫道路情形		--
	商業使用容積	11646.14 ㎡	商業單元	--單元		實設裝卸停車位	1 輛	面積		0 ㎡
	其它使用容積	一般事務所	--㎡	其他單元	--單元			留設人行步道情形		10 米以上帶狀開放空間
	各樓層使用概況	地下層	地下一層：防空避難室兼停車空間、機電空間。地下二至六層：停車空間、機電空間。			地下層樓板面積	1461.03 ㎡	面積		446.30 ㎡
						地下開挖規模	74.99%			
		地面層與低層部	第一層：辦公類場所。第二層：辦公類場所。第三層：辦公類場所。第四層：辦公類場所。					其它		0 ㎡
						最大樓層數	22 層			
		標準層	第五至二十二層：辦公類場所。			建築物高度	89.9M			
		頂部層與屋突	屋突：梯廳、機房。			屋頂突出物高度	9M			
適用獎勵類型及獎勵面積額度	臺中市都市更新自治條例規定	整體規劃設計—建築色彩與環境調和	81.83 ㎡	合計：2332.02 ㎡ (整體規劃設計獎勵申請 18.5%，綠建築設計獎勵 10%，總計 28.5%)		適用獎勵類型及獎勵面積額度		綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	767.41 ㎡
		整體規劃設計—建築量體與環境調和	163.65 ㎡						獎勵樓地板面積	1289.25 ㎡
		整體規劃設計—縮減建蔽率	409.13 ㎡					增設公用停車空間獎勵要點	獎勵增加停車數量	0
		整體規劃設計—夜間照明設施、公共藝術、街道家具	122.73 ㎡						獎勵樓地板面積	0 ㎡
		整體規劃設計—綠美化	81.83 ㎡					其它	獎勵樓地板面積	--㎡
		整體規劃設計—智慧型建築	450.04 ㎡							
		整體規劃設計—景觀及綠能設計	204.56					合計		1289.25 ㎡
	都市更新建築容積獎勵辦法	綠建築設計	818.25 ㎡							
申請資料	實施者	崇偉營造工程股份有限公司				電話	(02)27948999			
	地址	臺北市信義區基隆路一段 420 號 4 樓之 1				傳真	(02)27948558			
	建築設計	宏宇建築師事務所				電話	(02)27948961			
	地址	臺北市松山區八德路四段 245 巷 56 弄 27 號 1 樓				傳真	(02)27962021			

辦理過程

	過程	日期	發文文號	備註		過程	日期	發文文號	備註
1	自辦事業計畫公聽會	民國 103 年 9 月 12 日	(103.08.28)崇都福字第 1030828001 號		8	事業計畫公告實施	民國 107 年 6 月 26 日	(107.06.26)府授都更字第 1070143628 號	
2	申請事業計畫報核	民國 103 年 10 月 1 日	(103.10.01)崇都福字第 1031001001 號		9	申請變更(第一次)事業計畫報核	民國 107 年 7 月 25 日	(107.07.25)崇都福字第 1070725001 號	
3	召開初審會議	民國 104 年 6 月 4 日	(104.05.29)中市都更字第 1040085957 號		10	召開變更(第一次)事業計畫審議會	民國 107 年 8 月 17 日	(107.08.03)府授都更字第 1070181437 號	
4	公開展覽期間	民國 104 年 4 月 2 日 至 4 月 16 日	(104.03.31)府授都更字第 1040068498 號		11	變更(第一次)事業計畫聽證會	民國 107 年 9 月 11 日	(107.08.30)府授都更字第 10702064541 號	
					12	變更(第一次)事業計畫公告實施	民國 107 年 9 月 27 日	(107.09.27)府授都更字第 10702346501 號	
5	公辦事業計畫公聽會	民國 104 年 4 月 14 日	(104.03.31)府授都更字第 1040068498 號		13	申請變更(第二次)事業計畫報核	民國 109 年 10 月 15 日	(109.10.23)崇都福字第 1091023001 號	
6	聽證會	民國 104 年 4 月 28 日	(104.03.31)府授都更字第 10400684981 號		14	召開變更(第二次)事業計畫幹事會	民國 109 年 11 月 18 日	(109.11.10)中市都更字第 1090218887 號	
7	召開審議會	民國 107 年 1 月 23 日	(107.02.06)府授都更字第 1070022190 號		15	召開變更(第二次)事業計畫審議會	民國 109 年 12 月 31 日	(109.12.22)府授都更字第 1090308810 號	

填表人(申請單位)： 崇偉營造工程股份有限公司　　蓋章處：　　填表日期：110 年 02 月

變更都市更新事業計畫申請書

■ **案名：**

「變更(第二次)臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」

■ **申請更新單元範圍面積：**

地號：臺中市福德段 210 地號等 1 筆土地，面積 1948.22 ㎡。

建號：臺中市福德段 23 建號，面積 783.25 ㎡。

■ **使用分區：**第三種商業區。

■ **申請理由及依據：**

107 年 1 月 23 日本案經「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」107 年第一次會議審議通過，於 107 年 6 月 26 日經臺中市政府府授都更字第 10701436281 號公告核定發布實施。後因部分內容涉及建築設計調整，故依據都市更新條例(99.05.12)第 19 條之 1 規定，申請變更(第一次)都市更新事業計畫，經「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」107 年第四次會議審議通過，並於 107 年 9 月 27 日經臺中市政府府授都更字第 1070234650 號公告核定發布實施。本案此次因涉及建築物使用用途改變，調整建築設計，爰依據都市更新條例(99.05.12)第 19 條之一、都市更新條例(108.01.30)第 86 條規定，申請變更(第二次)都市更新事業計畫。

■ **申請事項：**

申請核准變更都市更新事業計畫。

實施者：崇偉營造工程股份有限公司

代表人：潘大興

統一編號：12313718

聯絡住址：臺北市內湖區堤頂大道一段 1 號 3 樓

聯絡電話：(02)27948999

中　　華　　民　　國　　1　0　9　　年　　1　0　　月　　1　5　　日

切　　結　　書

一、 立切結書人崇偉營造工程股份有限公司，茲切結所檢附變更(第二次)臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之 法律責任均由立切結書人崇偉營造工程股份有限公司自行承擔，與　　貴府無關。

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

此致

臺中市政府

立 切 結 書 人：崇偉營造工程股份有限公司

統　一　編　號：12313718

代　　表　　人：潘大興

聯　絡　地　址：臺北市內湖區堤頂大道一段 1 號 3 樓

聯　絡　電　話：(02)27948999

中　　華　　民　　國　　1　0　9　　年　　1　0　　月　　1　5　　日

委　　託　　書

茲委託長豐工程顧問股份有限公司、宏宇建築師事務所全權代表本人辦理「變更(第二次)臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委　　託　　人：崇偉營造工程股份有限公司
代　　表　　人：潘大興
聯　絡　地　址：臺北市內湖區堤頂大道一段 1 號 3 樓
聯　絡　電　話：(02)27948999
統　一　編　號：12313718

受　託　單　位：長豐工程顧問股份有限公司
代　　表　　人：蘇許輝
聯　絡　地　址：臺中市西區忠明南路 138 號 6 樓之 3
聯　絡　電　話：(04)23100999
統　一　編　號：86834065

受　託　單　位：宏宇建築師事務所
代　　表　　人：陳銘宏
聯　絡　地　址：臺北市松山區八德路四段 245 巷 56 弄 27 號 1 樓
聯　絡　電　話：(02)27948961
統　一　編　號：25599742

中　　華　　民　　國　　1　　0　　9　　年　　1　　0　　月　　1　　5　　日

變更(第二次)臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案查對檢核表

審查項目			說　　明（內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊）	實施者用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見（如附件）
一、事業計畫附件冊(另行裝訂)	附件冊章節目次		(1)■是□否已符合本檢核表內容並依順序排列，正影本各乙份			□ 未符合	■ 已符合	□ 有
	(一)土地權利證明文件	1 地籍圖謄本	(1)已於附件冊檢附申請報核日當天之地籍圖謄本（正本）		附件 1	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
		2 土地登記謄本	(1)已於附件冊檢附申請報核日當天之土地登記簿謄本（正本）		附件 1	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
		3 建物登記謄本	(1)已於附件冊檢附申請報核日當天之建物登記簿謄本（正本）		附件 1	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
			(2)已於附件冊檢附合法建物證明、建物保存登記證明或已領得使用執照證明		附件 1	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
一、事業計畫附件冊(另行裝訂)	(一)土地權利證明文件	3 建物登記謄本	(3)已於附件冊檢附舊違章建築物證明文件		附件 1	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
	(二)都市更新事業計畫同意書		(1)已於附件冊檢附同意參與更新事業計畫清冊(範例:手冊附件 7-6 及附件 7-7)		附件 2	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
			(2)已於附件冊檢附事業計畫同意書(範例：手冊附件 7-8)		附件 2	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
			(3)事業計畫同意書內容與謄本登載資料相符		附件 2	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(4)事業計畫同意書內每一欄位均已填具(如：案名、申請人、日期等)		附件 2	□ 未符合	■ 已符合	□ 有

審查項目		說　　明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見 (如附件)
一、事業計畫附件冊(另行裝訂)	(二)都市更新事業計畫同意書	(5)事業計畫同意書所有權人已簽名及蓋章		附件 2	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(6)私有土地所有權人同意比例：100%		附件 2	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(7)私有合法建築物所有權人同意比例：100%		附件 2	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(8)私有土地總面積同意比例：100%		附件 2	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(9)私有合法建築物總樓地板面積同意比例：100%		附件 2	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(10)同意書內容與謄本登載資料或證明文件相符，若有塗改需加蓋簽署人印章		附件 2	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(11)每一所有權人為一張同意書，記載該所有權人所持有或持分之土地及(或)建物部份之面積，如超過二筆以上應予以合計其持分面積		附件 2	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(12)如一張同意書不足以記載單一所有權人所持有之土地建物資料，另行加張之同意書應加蓋騎縫章	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
		(13)所有權人無法親簽者或不在國內，應檢附經地方法院或民間公證人公證或由外交部簽發之授權書影本，並加蓋與正本相符的章。	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有

審查項目			說　　明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見 (如附件)
一、事業計畫附件冊(另行裝訂)	(三)公聽會紀錄	1 公告資料及張貼紀錄	(1)公聽會公告張貼於當地里辦公處公告牌，並檢附照片與拍攝日期		附件 3	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
			(2)公聽會登報日期符合會議 10 日前刊登		附件 3	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
		2 邀請名單暨通知方式說明	(1)已踐行公聽會通知之送達證明文件自行送達證明或郵政機關郵寄執據與回執聯正反面影本(加蓋與正本相符章)，並有郵戳及簽收為憑)，採自行送達者應檢附證明文件		附件 3	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
			(2)已邀請有關機關、學者專家、區公所、里長及當地居民代表參加，並通知更新單元內公私有土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加		附件 3	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
			(3)檢附公聽會通知送達情形綜理表：序號(與所有權人清冊編碼相同)、姓名、地只、身份(如所有權人等)、通知方式、送達情形等統計資料		附件 3	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
一、事業計畫附件冊(另行裝訂)	(三)公聽會紀錄	3 公聽會會議紀錄及簽到簿	(1)已於附件冊檢附公聽會會議紀錄		附件 3	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
			(2)有主席及紀錄簽名(若主席非實施者時，應補充說明，並出具委託書)		附件 3	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
			(3)已於附件冊檢附簽到簿(正本)，並拍攝照片與拍攝時間		附件 3	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
	(四)舊違章建築戶證明文件		(1)已於附件冊檢附舊違章建築戶證明文件清冊(範例：附件一)		附件 4	□ 未檢附	■ 已符合	□ 有
			(2)已於附件冊檢附戶政單位歷次整編日期對照表函	■無		□ 未檢附	□ 已檢附	□ 有

審查項目		說　　明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見 (如附件)
一、事業計畫附件冊(另行裝訂)	(四)舊違章建築戶證明文件	(3)已於附件冊檢附舊違章建築戶相關證明文件		附件 4	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(4)已於附件冊檢附占有他人土地舊違章建築戶處理協議書(範例：手冊附件 7-9 至附件 7-11)	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
	(五)都市更新單元建物測量成果	(1)已於附件冊檢附都市更新單元建物測量成果圖(比例尺：1/100)，並檢附技師執業證明文件影本，簽名負責		附件 5	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
	(六)其他相關證明文件	(1)檢附實施者證明文件：公司執照暨商業登記證、公司變更登記表、團體立案證明、代表人身分證正反面		附件 6	□ 未符合	■已符合	□ 有
		(2)已於附件冊檢附公共設施用地捐贈或使用同意書，及其土地登記簿謄本	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有

審查項目		說　　明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見 (如附件)
二、基本資料	報告書冊章節	(1)■是□否已符合本檢核表內容並依順序排列，正本 2 冊、影本 3 冊			□ 未符合	■ 已符合	□ 有
	(一)封面	(1)載明案名為「變更臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」		封面	□ 未符合	■已符合	□ 有
		(2)以最小地號為代表號		封面	□ 未符合	■已符合	□ 有
		(3)需註明為送件版、初審會議修正版、委員會修正第○版或核定版，並載明年月日		封面	□ 未符合	■已符合	□ 有
	(二)目錄	(1)目錄順序包括總目錄(相關證明書件目錄、計畫書內文目錄、附錄頁)、表目錄、圖目錄		目錄	□ 未符合	■已符合	□ 有

審查項目		說　　明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見 (如附件)
二、基本資料	(三)申請書、切結書及委託書	(1)事業計畫申請書載明說明申請之案名、申請更新單元範圍面積、使用分區、申請理由及依據、申請事項、實施者名稱(代表人)，並已簽章(法人公司大小章)(範例：手冊附件 7-5)		Ⅲ	□ 未符合	■已符合	□ 有
		(2)申請書載明申請範圍面積且案名與計畫書相同		Ⅲ	□ 未符合	■已符合	□ 有
		(3)檢附切結書，內容符合範本規範(範例：附件二)，並已簽章		Ⅳ	□ 未符合	■已符合	□ 有
		(4)檢附事業計畫委託書載明實施者名稱(代表人)及受託單位名稱(代表人)，並已簽章(公司大小章)(範例：附件三)		V	□ 未符合	■已符合	□ 有
	(四)都市更新審議資料表	(1)檢附更新審議資料表，依實填寫，填表人(申請單位)應蓋印鑑章(範例：附件四)		I	□ 未符合	■已符合	□ 有

審查項目			說　　明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見 (如附件)
二、基本資料	(五)回應綜理表		(1)自辦公聽會紀錄回應綜理表：依據發表人、發表意見，詳實記錄，並回應處理情形	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(2)前次退補建議見回應綜理表	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
三、事業計畫內容	(一)辦理緣起	1 辦理緣起	(1)載明辦理都市更新事業計畫之理由		p. 1-1	□ 未符合	■已符合	□ 有
			(2)載明都市更新事業概要核准日期及函文號	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
		2 法令依據	(1)載明依據更新條例第 19 條及第 22 條辦理		p. 1-1	□ 未符合	■已符合	□ 有

審查項目			說　　明（內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊）	實施者用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見（如附件）
三、事業計畫內容	(二)計畫地區範圍	1 基地位置	(1)□是■否位於更新地區		p. 2-1	□ 未符合	■已符合	□ 有
			(2)載明更新單元位置，清楚表達更新單元與周邊地區關係		p. 2-1	□ 未符合	■已符合	□ 有
			(3)檢附更新單元位置示意圖（以地形圖為底圖）		p. 2-2	□ 未符合	■已符合	□ 有
		2 更新單元範圍	(1)載明更新單元範圍、所涵蓋全部之地號及總面積		p. 2-1	□ 未符合	■已符合	□ 有
			(2)申請範圍均已辦理都市計畫椿位分割	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
三、事業計畫內容	(二)計畫地區範圍	2 更新單元範圍	(3)逕送事業計畫，依自治條例第 8 條規定進行規模檢討	□無	p. 2-1 p. 附錄二-2	□ 未符合	■已符合	□ 有
			(4)逕送事業計畫，依自治條例第 9 條規定進行指標檢討	□無	p. 2-1 p. 附錄二-1 至 3	□ 未符合	■已符合	□ 有
			(5)已由委託建築師或專業技師(受託人不可為實施者及其規劃單位)檢討簽認，並以圖說說明(至少包含地段、地號、標示基地之寬深度)本更新單元劃定毗鄰畸零地情況	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(6)檢附更新單元地籍套繪圖（圖例不小於 1/500，資料需與現況相符）		p. 2-3	□ 未符合	■已符合	□ 有
			(7)檢附更新單元地形套繪圖(比例尺 1/500，地形圖為底圖)		p. 2-4	□ 未符合	■已符合	□ 有

審查項目			說　　明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見 (如附件)
三、事業計畫內容	(三)實施者		(1)載明實施者之基本資料，如姓名、電話、地址、傳真、電子信箱等		p. 3-1 p. 附錄一-1、2	□ 未符合	■已符合	□ 有
			(2)有信託情形，應增列受託機構乙節說明	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
	(四)計畫目標		(1)申請人應依個案之案情具體說明未來預期之計畫目標		p. 4-1	□ 未符合	■已符合	□ 有
	(五)現況分析	1 土地及合法建築物權屬	(1)載明更新單元範圍內土地產權分布狀況，如：座落位置、面積、所有權人數等		p. 5-1	□ 未符合	■已符合	□ 有
			(2)檢附更新單元土地權屬清冊表(範例：手冊表 7-2，所有權人予以編碼)與謄本登載資料相符		p. 5-1	□ 未符合	■已符合	□ 有
三、事業計畫內容	(五)現況分析	1 土地及合法建築物權屬	(3)載明合法建築物座落位置、樓地板面積及所有權人人數		p. 5-1	□ 未符合	■已符合	□ 有
			(4)檢附更新單元合法建築物權屬清冊表(範例：手冊表 7-3，該編碼與所有權人相同)與謄本登載資料相符		p. 5-1	□ 未符合	■已符合	□ 有
			(5)載明公私有土地分布位置	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(6)檢附更新單元內土地權屬公私有狀況統計表(範例：手冊表 7-4)	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(7)徵詢公有土地之土地使用計畫結果	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有

審查項目			說　　明（內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊）	實施者用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見（如附件）
三、事業計畫內容	(五)現況分析	1 土地及合法建築物權屬	(8)載明同意參與事業計畫之人數、面積、比例	□無	p. 5-1	□ 未符合	■已符合	□ 有
			(9)檢附同意參與都市更新事業計畫統計表(範例：手冊表 7-5)		p. 5-1	□ 未符合	■已符合	□ 有
		2 土地使用及建築物現況	(1)載明更新單元內土地使用現況		p. 5-4	□ 未符合	■已符合	□ 有
			(2)檢附更新單元周圍土地使用現況示意圖(以地形圖為底圖說明，並拍攝建築正面照片，並載明調查日期)		p. 5-5	□ 未符合	■已符合	□ 有
			(3)載明建築物使用現況，含樓層分布、構造等		p. 5-4	□ 未符合	■已符合	□ 有
三、事業計畫內容	(五)現況分析	2 土地使用及建築物現況	(4)檢附建築物樓層及結構分布圖(建築物樓層、結構需與建物謄本、建物套繪圖相符)		p. 5-7	□ 未符合	■已符合	□ 有
			(5)檢附合法建築物門牌座落位置示意圖(各合法建築物應依門牌編列序號，若有占有他人土地之舊違章建築戶、其他土地改良物得合併於本圖說明之)	□無	p. 5-1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(6)載明其他土地改良物之使用現況、面積、座落等	□無	p. 5-4	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(7)檢附其他土地改良物位置示意圖(應依門牌戶逐一編列序號)	□無	p. 5-6	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(8)載明占有他人土地之舊違章建築戶之使用現況、面積、座落	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有

審查項目			說　　明（內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊）	實施者用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見（如附件）
三、事業計畫內容	(五)現況分析	2 土地使用及建築物現況	(9)檢附占有他人土地之舊違章建築戶清冊(範例：手冊表 7-6)	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(10)檢附占有他人土地之舊違章建築戶位置示意圖	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
		3 附近地區土地使用現況	(1)載明更新單元附近地區土地使用現況		p. 5-4	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(2)檢附更新單元周圍土地使用現況示意圖(以地形圖為底圖，拍攝鄰近更新單元範圍之道路與沿街面現況，並載明拍攝日期)		p. 5-8	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		4 公共設施現況	(1)載明更新單元周邊半徑 500 公尺範圍內之公共設施現況		p. 5-4	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
三、事業計畫內容	(五)現況分析	4 公共設施現況	(2)檢附更新單元公共設施分布示意圖(以都市計畫圖為底圖，圖幅至少涵蓋更新單元周邊半徑 500 公尺範圍、開闢後名稱/未開闢等)		p. 5-9	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		5 附近地區交通現況	(1)載明更新單元交通動線及系統		p. 5-10	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(2)載明更新單元大眾運輸系統		p. 5-12 至 5-14	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(3)檢附更新單元周圍交通系統示意圖(以地形圖為底圖，圖幅至少涵蓋更新單元周邊半徑 500 公尺範圍，至少標明主要幹道、次要幹道、捷運路線等重要交通系統軸線，並標示名稱、路寬及車行方向等現況，以及說明計畫道路開闢現況)		p. 5-10	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(4)載明更新單元地區附近之停車空間供給現況(如：黃、紅線、路邊停車格及公私有停車場、立體停車場等)		p. 5-14	□ 未符合	■ 已符合	□ 有

審查項目			說　　明（內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊）	實施者用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見（如附件）
三、事業計畫內容	（五）現況分析	5 附近地區交通現況	(5)檢附更新單元附近停車空間分布狀況圖		p. 5-15	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		6 房地產市場調查	(1)載明更新單元周邊房地產市場行情		p. 5-17	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(2)檢附半年內更新單元周圍房地產市場行情一覽表(範例：手冊表 7-7)		p. 5-17	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(3)檢附房地產市場案例分布圖(標示上表所列案例位置及更新單元位置、資料來源、建檔時間)		p. 5-18、5-19	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
	（六）細部計畫及圖說	1 相關都市計畫	(1)載明與本更新單元最近一次相關之都市計畫，及其與本案有關之內容		p. 6-1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(2)檢附相關計畫修訂名稱及日期一覽表(範例：手冊表 7-8)		p. 6-1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		2 土地使用說明	(1)載明更新單元土地使用分區及相關管制規定		p. 6-1、6-2	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(2)檢附土地使用分區面積表(範例：手冊表 7-9)		p. 6-2	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(3)檢附土地使用分區圖(以都市計畫圖為底圖，比例尺：1/500，標示出更新單元範圍及圖例)		p. 6-3	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(4)載明計畫內容涉及□主要計畫或□細部計畫內容變更	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有

審查項目			說　　明（內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊）	實施者用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見（如附件）
三、事業計畫內容	（六）細部計畫及圖說	2 土地使用說明	(5)檢附變更□主要計畫或□細部計畫構想圖、變更內容明細表等	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
	（七）處理方式及其區段劃分	1 處理方式	(1)載明未來更新事業預計之處理方式，包括重建、整建、維護等方式		p. 7-1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		2 區段劃分	(1)說明單元重建、整建、維護之區段劃分	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(2)檢附更新區段劃分構想圖（以地籍圖為底圖，比例尺：1/500，標示區段劃分處理方式）	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有

審查項目			說　　明（內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊）	實施者用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見（如附件）
三、事業計畫內容	（八）區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	1 興修或改善計畫	(1)載明區內及鄰近地區公共設施興修或改善項目	□無	p. 8-1 至 8-4	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(2)檢附區內公共設施位置及範圍圖（比例尺：1/500）	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(3)公共設施不在更新單元內，應檢附公共設施用地捐贈或使用同意書	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
		2 規劃設計	(1)載明區內公共設施配置計畫、設計構想、使用材料等	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(2)檢附公共設施配置及設計圖（比例尺：1/500）	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有

審查項目			說　　明（內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊）	實施者用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見（如附件）
三、事業計畫內容	(九)整建或維護計畫	1 整建或維護計畫	(1)載明整建或維護之項目、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明等	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
		2 整建維護之規劃設計	(1)載明設計構想、使用材料等	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(2)檢附更新單元建築物整建或維護相關設計構想圖（比例尺：1/500）	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
	(十)申請容積獎勵項目及額度	1 更新建築容積獎勵	(1)請依「都市更新建築容積獎勵辦法」及「臺中市都市更新自治條例」相關規定檢討		p. 10-1~10-8	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(2)載明申請都市更新容積獎勵各項申請項目、計算方式、獎勵面積等		p. 10-1~10-6	□ 未符合	■ 已符合	□ 有

審查項目			說　　明（內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊）	實施者用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見（如附件）
三、事業計畫內容	(十)申請容積獎勵項目及額度	1 更新建築容積獎勵	(3)檢附申請容積獎勵試算表(範例：手冊表 7-10)及相關圖說		容積獎勵試算表：p.10-7、10-8 相關圖說： p.10-1 至 10-6 p.11-6 至 11-53 p.12-1、12-2 p.12-12 至 12-47 附錄四至附錄九	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		2 容積移轉等獎勵	(1)載明依都市更新條例第 45 條所申請之容積移轉等獎勵，並載明容積移轉相關規範內容	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
		3 其他獎勵	(1)載明依據其他法令申請之建築相關獎勵措施	□無	p. 10-6	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(2)載明各項容積獎勵申請面積、計算方式	□無	p. 10-1 至 10-6	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(3)檢附容積獎勵試算表及相關圖說	□無	p. 10-7、10-8	□ 未符合	■ 已符合	□ 有

審查項目			說　　明（內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊）	實施者用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見（如附件）
三、事業計畫內容	（十一）重建區段之土地使用計畫(含建築物配置及設計圖說)	1 現有巷道廢止或改道計畫	(1)載明更新單元內有巷道廢止或改道計畫	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(2)檢附現有巷道廢止或改道位置圖(比例尺：1/500，加以說明巷道廢止或改道之位置及範圍)	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
		2 都市計畫土地使用強度	(1)載明重建區段土地使用強度		p. 11-1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(2)載明獎勵後總允建建築容積、平均容積率，並說明允許使用組別及預計容納人數		p. 11-2、11-3	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		3 建築興建計畫	(1)載明興建計畫		p. 11-1 至 11-3	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
三、事業計畫內容	（十一）重建區段之土地使用計畫(含建築物配置及設計圖說)	3 建築興建計畫	(2)檢附建築面積檢討表（範例：手冊表 7-11）		p. 11-4、11-5	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(3)檢附各層平面圖(比例尺：1/500，並檢討各種空間計算)		p. 11-6 至 11-33	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(4)檢附各向立面圖(比例尺：1/500)		p. 11-34 至 11-37	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(5)檢附剖面圖(比例尺：1/500，標示建築物各層高度及高度比)		p. 11-40、11-41	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(6)法定停車位與增設公用停車位應以文字或圖例分類及編號		p. 11-22 至 11-33	□ 未符合	■ 已符合	□ 有

審查項目		說　　明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見 (如附件)
三、事業計畫內容	(十二)都市設計或景觀計畫	(1)單元內有需保護樹木，需依「臺中市樹木保護自治條例」規定辦理	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
		(2)載明整體都市設計目標及構想		p. 12-1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(3)載明建築物之量體、造型、色彩、座落方位概略說明其設計原則及特色		p. 12-1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(4)載明更新單元人車動線設計原則，包括人行公共空間		p. 12-3	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(5)檢附視覺景觀模擬圖(呈現與鄰近建築物、地區環境關係之視覺景觀模擬)		p. 12-2	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(6)檢附人車動線規劃示意圖(標示出人車動線方向、人行道、開放空間)		p. 12-4 至 12-11	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(7)檢附景觀計畫說明圖(比例尺與平面圖一致)		p. 12-13 至 12-26	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(8)檢附植栽計畫表：應列明植栽種類及規格與檢討(含喬木與灌木)之覆土深度等，並需與植栽計畫說明圖內容一致		p. 12-26、p.12-28 至 12-31	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(9)檢附植栽計畫說明圖(比例尺與平面圖一致)		p.12-14 至 12-15、p. 12-27 至 12-31	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
	(十三)防災與逃生避難計畫	(1)載明更新單元防災相關規劃，包括開放空間規劃、消防救災空間活動空間規劃及更新單元逃生避難計畫		p. 13-1~13-2	□ 未符合	■ 已符合	□ 有

審查項目			說　　明（內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊）	實施者用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見（如附件）
三、事業計畫內容	（十三）防災與逃生避難計畫		(2)檢附防災計畫平面圖（至少需涵蓋更新單元四周毗臨街廓之一部，詳參：內政部消防救災動線及救災空間規劃原則）		p. 13-3 至 13-5	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
	（十四）實施方式及有關費用負擔	1 實施方式	(1)載明更新單元內重建區段實施方式，包括：權利變換或協議合建方式或其他方式實施		p. 14-1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		2 有關費用負擔	(1)載明所需費用分擔構想，包括所需經費、項目、經費來源、分擔方式與原則		p. 14-1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(2)說明提列單價之標準參考依據	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
	（十五）拆遷安置	1 地上物拆遷計畫	(1)載明地上物拆除及遷移計畫內容，如法令依據、方式及面積、拆除工程費、預計拆除時程等	□無	p. 15-1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(2)所有權人及使用人□是□否同意自行拆遷，□是□否同意自行搬遷	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
		2 合法建築物之補償與安置	(1)載明建築物殘餘價值補償及現住拆遷安置補償費之補償標準、發放對象及預計發放時程、發放方式	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(2)檢附合法建築物拆遷補償費用明細表（範例：手冊表 7-12）	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(3)檢附合法建築物拆遷安置費用明細表（範例：手冊表 7-13）	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
		3 其他土地改良物之補償	(1)載明其他土地改良物之補償或處理方式	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有

審查項目			說　　明（內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊）	實施者用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見（如附件）
三、事業計畫內容	（十五）拆遷安置	3 其他土地改良物之補償	(2)檢附其他土地改良物補償費用明細表（範例：附件五）	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
		4 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置	(1)載明占有他人土地之舊違章建築戶處理法令依據、認定方式、處理方式、補償金額預計發放時程等	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(2)檢附占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表(範例：附件六)	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(3)檢附占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表（範例：附件七）	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
	（十六）財務計畫	1 成本說明	(1)載明更新單元內各區段之開發成本		p. 16–1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(2)土地成本得由實施者委託專業估價者(受託人不可為實施者及其規劃單位)評估之	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(3)載明重建費用及公共設施費用提列內容，並逐項說明提列費用之核計原則與計算過程		p. 16–1~16–4	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(4)檢附都市更新事業實施總經費成本明細表（範例：手冊表 7–14）		p. 16–1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
			(5)檢附營建工程費用估算表（範例：手冊表 7–15）		p. 16–2	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		2 收入說明	(1)載明整體更新事業開發收入		p. 16–4	□ 未符合	■ 已符合	□ 有

審查項目			說　　明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見 (如附件)
三、事業計畫內容	(十六)財務計畫	2 收入說明	(2)檢附更新整體開發收益表(範例：手冊表 7-16)		p. 16-4	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		3 成本收入分析	(1)載明整體更新事業報酬率、現金流量等財務分析	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(2)檢附現金流量表	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(3)載明實施者所支出之都市更新事業實施經費與土地所有權人折價抵付共同負擔費用所取得房地價值之損益情形	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
			(4)載明土地所有權人更新後可分配權利價值與更新前價值之損益情形	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有

審查項目		說　　明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見 (如附件)
三、事業計畫內容	(十七)管理維護計畫	(1)載明管理維護計畫，內容應載明：管理委員會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定等事項		p. 17-1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
	(十八)效益評估	(1)載明都市更新事業計畫執行前後對住戶、整體環境、政府或鄰近地區等效益		p. 18-1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(2)檢附計畫效益評估說明表(範例：附件八)		p. 18-1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
	(十九)實施進度	(1)載明更新事業計畫核准後各階段實施進度		p. 19-1	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(2)檢附都市更新事業實施進度表(範例：手冊表 7-17)		p. 19-2、19-3	□ 未符合	■ 已符合	□ 有

審查項目		說　　明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	實施者 用印確認	頁碼	初步查對結果		查對補充意見 (如附件)
三、事業計畫內容	(廿)相關單位配合辦理事項	(1)載明需要政府及公營事業單位配合之事項，包括公共設施及公用事業設施之興闢、土地及改良物之取得租用，及相關單位配合負擔公共設施興修費用等事宜	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
	(廿一)其他應加表明之事項	(1)視實際情形載明其他應加表明之事項(如：概要階段更新審議委員會決議事項等)	■無		□ 未符合	■ 已符合	□ 有
	(廿二)附錄	(1)檢附實施者證明文件：公司執照暨商業登記證、公司變更登記表、團體立案證明		附錄一	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(2)都市更新事業概要核准函	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
		(3)檢附住戶管理規約：依公寓大廈管理條例規定辦理，「特別約定事項」應載明非經主管機關同意不得變更		附錄十五	□ 未符合	□ 已符合	□ 有
三、事業計畫內容	(廿二)附錄	(4)檢附公有土地管理機關意見：檢附公有土地機關相關函覆意見	■無		□ 未符合	□ 已符合	□ 有
		(5)檢附事業計畫圖：比例尺：1/500，尺寸 A1 以上，需含地籍套繪圖、位置圖及配置圖		附錄十六	□ 未符合	■ 已符合	□ 有
	(廿三)其他	(1)報核時檢附報告書所有表格之 excel 電子檔，以利核對確認使用			□ 未符合	■ 已符合	□ 有
		(2)報核時應建立個別都更案專屬網頁，網址：http://www.cwcl.com.tw/update.html。			□ 未符合	■ 已符合	□ 有

以上本案所附申請函、附件冊（含同意書）及計畫書內容，經逐項確認均已符合。且本人願切結所提資料經查證屬實且依法行事，如有虛假，願負一切法律責任。

申 請 人：崇偉營造工程股份有限公司
統一編號：12313718
聯絡地址：臺北市內湖區堤頂大道一段 1 號 3 樓
聯絡電話：(02)27948999
簽結日期：民國 110 年 02 月

變更(第二次)臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案書件檢核表

審查項目			書件格式		說明
			符合	不符合	
一、申請函		1.載明申請範圍面積、地號及建號	✓		
		2.案名與計畫書相同	✓		
二、都市更新事業計畫書			✓		
三、附件冊	（一）土地權利證明文件	1.檢附地籍圖謄本	✓		
		2.檢附土地登記謄本	✓		
		3.檢附建物登記部謄本或合法建物證明	✓		
	（二）同意書	1.同意書內容是否與證明文件相符	✓		
		2.私有土地所有權人同意比例超過 2/3	✓		
		3.私有合法建築物所有權人同意比例超過 2/3	✓		
		4.私有土地總面積同意比例超過 2/3	✓		
		5.私有合法建築物總樓地板面積同意比例超過 2/3	✓		
		6.載明比例統計表	✓		
		7.檢附同意書正本	✓		
		8.同意書簽章部分是否已由本人親自簽名蓋章	✓		
		9.同意書內容是否與謄本登載資料或證明文件相符，若有塗改是否已加蓋簽署人印章	✓		
		10.是否每一所有權人為一張同意書，記載該所有權所持有或持分之土地及（或）建物部分隻面積，如超過二筆以上是否予以合計其持分面積	✓		
		11.如一張同意書不足以記載單一所有權人所持有之土地建物資料，另行加張同意書是否已加蓋騎縫章	✓		
		12.所有權人無法親簽者或不在國內，是否已檢附經地方法院或民間公證人公證或由外交部簽發之授權書，並加蓋與正本相符章	-		
	（三）公聽會	1.邀請及通知與會名單	✓		
		2.刊登公告文(應有日期及地點)	✓		
		3.刊登地點：當地政府公報或新聞紙	✓		
		4.刊登期間(公聽會前十日)	✓		
		5.張貼地村(里)辦公處公告牌之紀錄(照片)	✓		
		6.公聽會紀錄(會議記錄、出席簽到表、會議照片)	✓		

審查項目			書件格式		說明
			符合	不符合	
三、附件冊	（四）申請人身份證明文件	1.身分證影本(法人登記證明文件)	✓		
		2.預定實施者證明文件	✓		
	內容審查	1.計畫地區範圍	✓		
		2.實施者	✓		
		3.計畫目標	✓		
		4.現況分析	✓		
		5.細部計畫及其圖說	✓		
		6.處理方式及其區段劃分	✓		
		7.區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	✓		
		8.整建或維護計畫	✓		
		9.申請獎勵項目及額度	✓		
		10.重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說	✓		
		11.都市設計與景觀計畫	✓		
		12.實施方式及有關費用分擔	✓		
		13.拆遷安置計畫	✓		
		14.財務計畫	✓		
		15.效益評估	✓		
		16.實施進度	✓		
		17.相關單位配合辦理事項	✓		
		18.其他應加表明之事項	✓		

註：依都市更新條例第 21 條規定項目及都市更新作業手冊規定摘要內容審核。

「變更(第二次)臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」變更說明表

章節名稱	變更內容	變更說明	參考頁次
壹、辦理緣起與法令依據	詳「一、辦理緣起」。	敘明都市更新事業計畫辦理過程。	第 1-1 頁
	詳「二、法令依據」。	敘明法令依據。	第 1-1 頁
貳、計畫地區範圍	同核定版。	無變更。	--
參、實施者	同核定版。	無變更。	--
肆、變更後計畫目標	詳「肆、變更後計畫目標」。	調整本更新單元使用用途	第 4-1 頁
伍、現況分析	詳「(一)土地權屬」。	敘明土地所有權人更改。	第 5-1 頁
	詳「(二)合法建築物權屬」。	敘明合法建築物拆除時間。	第 5-1 頁
	詳「表 5-2 更新單元土地權屬清冊(變更後)」。	敘明登記次序、土地所有權人、他項權利人。	第 5-1 頁
	詳「表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊」。	敘明合法建築物拆除時間。	第 5-1 頁
	詳「二、土地使用及建築物現況」	敘明更新單元內建築物拆除時間。	第 5-4 頁
	詳「圖 5-9 基地周邊道路現況攝影位置分布圖」	調整為 109 年基地周邊道路現況調查拍攝位置。	第 5-11 頁
	詳「圖 5-10 基地周邊道路現況」	調整為 109 年基地周邊道路現況調查影像資料。	第 5-11 頁
	詳「(二)大眾運輸系統」	調整為 109 年基地周邊大眾運輸系統現況調查資料。	第 5-12 頁
	詳「表 5-7 基地周邊公車站位分佈表」	調整為 109 年基地周邊大眾運輸系統現況調查說明。	第 5-12 頁
	詳「圖 5-11 大眾運輸站位分佈示意圖」	調整為 109 年基地周邊大眾運輸系統現況分布調查資料。	第 5-12 頁
	詳「(三)停車空間系統」	調整為 109 年基地周邊停車空間系統現況調查說明。	第 5-14 頁
	詳「圖 5-12 基地周邊停車調查分區示意圖」	調整為 109 年基地周邊停車空間系統現況調查分布示意圖。	第 5-15 頁
	詳「表 5-10 基地周邊路外汽車停車場彙整表」	調整為 109 年基地周邊停車空間系統現況調查統計資料。	第 5-15 頁
	詳「表 5-11 基地周邊(調查範圍內)停車供給彙整表」	調整為 109 年基地周邊停車空間系統現況調查統計資料。	第 5-15 頁
	詳「表 5-12 基地周邊(調查範圍內)汽車停車需求彙整表」	調整為 109 年基地周邊停車空間系統現況調查統計資料。	第 5-15 頁
	詳「表 5-13 基地周邊(調查範圍內)機車停車需求彙整表」	調整為 109 年基地周邊停車空間系統現況調查統計資料。	第 5-16 頁
	詳「表 5-14 基地周邊(調查範圍內)停車供需分析彙整表」	調整為 109 年基地周邊停車空間系統現況調查統計資料。	第 5-16 頁
	詳「圖 5-13 基地周邊尖峰小時需供比示意圖」	調整為 109 年基地周邊停車空間系統現況調查統計資料。	第 5-16 頁
	詳「六、房地產市場調查」。	房地產市場調查調整為近一年內數據。	第 5-17 頁
	詳「表 5-15 更新單元周圍商業區土地市場行情一覽表」	房地產市場調查調整為近一年內數據。	第 5-17 頁
	詳「表 5-16 更新單元周圍商業區大樓市場行情一覽表」	房地產市場調查調整為近一年內數據。	第 5-17 頁
	詳「圖 5-14 周邊商業區土地市場行情案例分布圖」。	調整為近一年周邊商業區土地市場行情案例分布	第 5-18 頁
	詳「圖 5-15 周邊商業區大樓市場行情案例分布圖」。	調整為近一年周邊商業區大樓市場行情案例分布	第 5-19 頁
陸、細部計畫及其圖說	詳「一、相關計畫」。	敘明變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫(第二次通盤檢討)核定公告實施日期。	第 6-1 頁
柒、處理方式及其區段劃分	同核定版。	無變更。	--

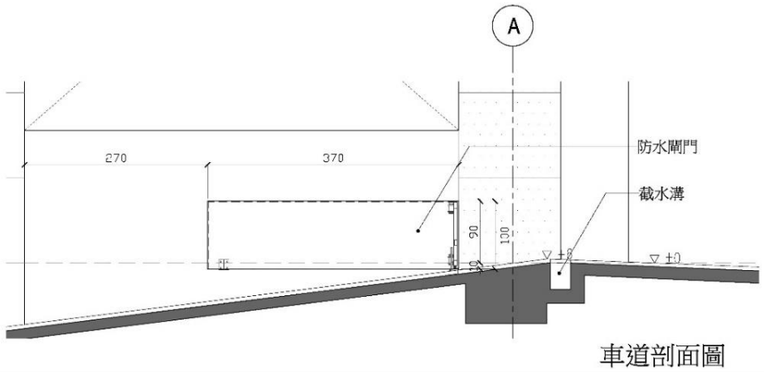
章節名稱	變更內容	變更說明	參考頁次
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	詳「圖 8-3 人行道認養範圍示意圖(變更後)、圖 8-5 人行道認養計畫示意圖(變更後)」。	調整建築平面圖。	第 8-2、8-4 頁
玖、整建或維護計畫	同核定版。	無變更。	--
拾、申請容積獎勵項目及額度	詳「5. 整體規劃設計—提供綠美化」。	調整綠美化面積比例計算、面積。	第 10-3 頁
	詳「圖 10-2 5~22 樓設置景觀陽臺及綠化檢討(變更後)」。	調整建築平面圖。	第 10-4 頁
	詳「6. 整體規劃設計—智慧型建築設計」。	調整文字內容。	第 10-5 頁
	詳「7. 整體規劃設計—景觀及綠能設計」。	調整太陽能光電板數量、總發電量與設置位置。	第 10-5 頁
	詳「圖 10-4 屋突二層設置太陽能光電板(變更後)、圖 10-5 屋突三層設置太陽能光電板(變更後)」	調整太陽能光電板設置位置。	第 10-5 頁
	詳「(二)都市更新建築容積獎勵辦法容積獎勵項目」。	調整設計固碳量公斤數、最終等級評量評估 RS 值。	第 10-6 頁
	詳「表 10-1 實施者自行檢核申請容積獎勵值試算表」。	新增都市更新後獎勵容積上限值	第 10-7 頁
	詳「續表 10-1 實施者自行檢核申請容積獎勵值試算表」。	新增法規註解	第 10-8 頁
拾壹、重建區段之土地使用計畫	詳「四、建築興建計畫」。	依照變更後計畫目標調整建築計畫內容。	第 11-1 頁
	詳「表 11-2 各樓層使用現況表(變更後)」。	調整變更後各樓層使用現況。	第 11-1 頁
	詳「3. 容積總樓地板面積檢討」。	調整變更後各樓層容積樓地板面積。	第 11-2 頁
	詳「5. 停車位檢討」。	調整變更後設置車位數量。	第 11-2 至 11-3 頁
	詳「7.無障礙設施設計說明(6)廁所」。	調整設置無障礙廁所之樓層數	第 11-3 頁
	詳「表 11-4 建築面積檢討表(變更後)」。	調整變更後表格內容。	第 11-5 頁
	詳「圖 11-2 一樓建築平面配置示意圖（變更後)、圖 11-4 二樓建築平面配置示意圖（變更後)、圖 11-6 三樓建築平面配置示意圖（變更後)、圖 11-8 四樓建築平面配置示意圖（變更後)、圖 11-10 五樓建築平面配置示意圖（變更後)、圖 11-12 六樓至二十二樓建築平面配置示意圖（變更後)、圖 11-14 屋突一層建築平面配置示意圖（變更後)、圖 11-16 屋突二至三層建築平面配置示意圖(變更後)、圖 11-18 地下一層建築平面配置示意圖（變更後)、圖 11-20 地下二層建築平面配置示意圖（變更後)、圖 11-22 地下三層建築平面配置示意圖（變更後)、圖 11-24 地下四層建築平面配置示意圖(變更後)、圖 11-26 地下五層建築平面配置示意圖（變更後)、圖 11-28 地下六層建築平面配置示意圖（變更後)、圖 11-30 建築東西向立面示意圖（變更後)、圖 11-32 建築南北向立面示意圖（變更後)、圖 11-34 建築透視外觀模擬示意圖（變更後)、圖 11-36 建築	依照變更後計畫目標調整圖面。	第 11-7 頁至第 11-41 頁

章節名稱	變更內容	變更說明	參考頁次
	剖面示意圖(變更後)」。		
	詳「圖 11-37 建築物樓高比示意圖」。	新增建築物樓高比示意圖。	第 11-42 頁
	詳「圖 11-39 建蔽率與開挖率檢討圖（變更後)、圖 11-41 開放空間配置示意圖(變更後)、圖 11-43 開放空間檢討圖(變更後)、圖 11-45 垃圾處理檢討圖（變更後)、圖 11-47 無障礙設施檢討圖(1)(變更後)、圖 11-49 無障礙設施檢討圖(2)(變更後)」。	依據變更後建築圖面，調整相關檢討圖面。	第 11-43、11-45 頁、11-47 頁、11-49 頁、11-51 頁、11-53 頁
	詳「五、都市計畫土地使用管制要點檢討說明」。	補充條款三本案設計內容、條款七本案設計與檢討說明內容、條款八檢討說明內容、條款十檢討說明內容、條款十二檢討說明內容、條款十六檢討說明內容。	第 11-54 頁至 11-56 頁
	詳「六、高層建築法規檢討說明」。	調整條款 228 條、230 條、243 條、244 條、259 條本案設計及檢討說明內容。	第 11-57 頁至 11-59 頁
拾貳、都市設計與景觀計畫	詳「一、設計目標及構想」。	調整文字內容。	第 12-1 頁
	詳「(三)造型設計。	調整文字內容。	第 12-1 頁
	詳「圖 12-2 視覺景觀模擬圖（變更後)」。	調整建築外觀視覺模擬圖面。	第 12-2 頁
	詳「(一)動線規劃」。	調整文字內容。	第 12-3 頁
	詳「(二)交通相關規劃」。	調整人行動線與停車設施文字內容。	第 12-3 頁
	詳「(三)基地行車動線導引」。	調整文字內容。	第 12-3 頁
	詳「圖 12-4 本案交通動線規劃示意圖（變更後)」。	調整建築平面圖。	第 12-5 頁
	詳「圖 12-1　汽機車停車配置與出入動線圖 1(變更後)、圖 12-2　汽機車停車配置與出入動線圖 2(變更後)、圖 12-3　本案交通動線動線調整建議示意圖(變更後)」。	調整建築平面圖。	第 12-7、12-9、12-11 頁
	詳「(二)景觀植栽計畫」。	調整文字內容。	第 12-12 頁。
	詳「圖 12-12 外牆、立體綠化效果示意圖（變更後)、圖 12-14 景觀與植栽計畫說明示意圖（變更後)、圖 12-16 景觀與植栽配置平面檢討圖（變更後)、圖 12-18 景觀與植栽配置檢討圖－喬木(變更後)、圖 12-20 景觀與植栽配置檢討圖－灌木(變更後)、圖 12-22 一樓景觀剖面圖（變更後)、圖 12-24 一樓景觀剖面細部圖（變更後)、圖 12-27 二樓外牆景觀植栽配置示意圖（變更後)、圖 12-29 三樓外牆景觀植栽配置示意圖（變更後)、圖 12-31 四樓外牆與露台景觀植栽配置示意圖（變更後)、圖 12-33 五樓外牆與花台景觀植栽配置示意圖(變更後)、圖 12-35 六至二十二樓外牆與花台景觀植栽配置示意圖(變更後)、圖 12-37 屋頂花園景觀植栽配置示意圖（變更後)。	依據變更後建築圖面，調整相關檢討圖面。	第 12-13 頁、12-15 頁、12-17 頁、12-19 頁、12-21 頁、12-23 頁、12-25 頁、12-27 頁、12-28 頁、12-29 頁、12-30 頁、12-31 頁

章節名稱	變更內容	變更說明	參考頁次
	詳「表 12-6 RF1 屋頂植栽表」。	調整屋頂花園植栽規劃表格內容。	第 12-31 頁
	詳「圖 12-40 屋頂層景觀剖面圖(變更後)、圖 12-42 鋪面計畫示意圖（變更後)、圖 12-44 街道家具規劃配置示意圖（變更後)、圖 12-46 公共藝術配置平面圖（變更後)、圖 12-48 一樓景觀夜間照明示意圖（變更後)、圖 12-50 屋突一樓景觀夜間照明示意圖（變更後）圖 12-52 排水計畫示意圖（變更後)」。」	依據變更後建築圖面，調整相關檢討圖面。	第 12-33 至 12-40 頁
	詳「表 12-8 基地保水指標評估表（變更後)」。	調整表格文字內容。	第 12-41 頁
	詳「圖 12-54 基地保水檢討圖（變更後)」。	調整建築平面圖。	第 12-43 頁
	詳「圖 12-46 夜間照明示意圖（變更後)、圖 12-58 各時段夜間照明示意圖（變更後)」。	調整建築外觀。	第 12-45、12-47 頁
拾參、防災與逃生避難計畫	詳「圖 13-3 防災計畫平面示意圖(變更後)、圖 13-5 低樓層消防救災示意圖(變更後)、圖 13-7 高樓層消防救災示意圖(變更後)」。	調整建築平面圖。	第 13-3 至 13-5 頁
拾肆、實施方式及有關費用負擔	詳「(五)其他費用」。	刪除旅館興辦事業計畫費用。	第 14-1 頁
拾伍、拆遷安置計畫	同核定版。	無變更。	--
拾陸、財務計畫	詳「表 16-2 都市更新事業實施總經費成本估算表(變更後)、表 16-1 營建成本分析表(變更後)、表 16-2 貸款利息估算表(變更後)」。	調整變更後表格項目內容及金額。	第 16-1 至 16-4 頁
	詳「二、收入說明；三、成本收入說明」。	調整文字內容。	第 16-4 頁
拾柒、管理維護計畫	詳「一、本案目標為塑造商業辦公大樓之地標建築，未來相關管理及維護計畫將依「公寓大廈大樓管理條例」規定辦理。」	依據變更後使用用途調整文字內容與法規。	第 17-1 頁
拾捌、效益評估	詳「表 18-1 計畫效益評估書明表、(一)公共利益」。	調整文字內容。	第 18-1 頁
拾玖、實施進度	詳「拾玖、實施進度」。	調整實施進度內容。	第 19-1 頁
	詳「表 19-2 本案預定實施進度表(變更後)」。	調整進度並刪除旅館籌設許可核准。	第 19-3 頁
貳拾、相關單位配合辦理事項	同核定版。	無變更。	--
附錄一	詳「實施者證明文件」。	因實施者身分證換發，故抽換，並調整股份有限公司變更登記表、營造業會員證書為最新版本。	附錄一-1 至附錄一-2
附錄七	綠建築標章評估總表。	依據變更後使用用途調整表格內容。	附錄七-1 至附錄七-10
	建築透視圖及全區配置圖。	依據變更後建築圖面，調整相關檢討圖面。	附錄七-11
附錄九	詳「健康舒適指標」。	依據變更後使用用途調整設計文字內容。	附錄九-3
附錄十	詳「一、擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更	新增相關審議進度說明。	附錄十-1

章節名稱	變更內容	變更說明	參考頁次
	新事業計畫案各項審議情形進度說明」。		
	詳「二、交通影響評估審查」。	新增臺中市政府交通局中市交行字第 1090059986 號函、臺中市政府交通局中市交行字第 1090062570 號函。	附錄十-4 至附錄十-7
	詳「六、地質敏感區調查評估審查」。	新增臺中市政府都市發展局 107 年 9 月 26 日中市都建字第 1070166967 號函。	附錄十-24
附錄十一	詳「十二、變更(第二次)臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案 109 年度臺中市政府都市更新及爭議處理審議會第 5 次幹事會議(109.11.18)意見處理情形對照表」	新增變更(第二次)臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案 109 年度臺中市政府都市更新及爭議處理審議會第 5 次幹事會議(109.11.18)意見處理情形對照表。	附錄十一-20~21
附錄十四	詳「附表一、臺中西屯區福德段 210 地號商辦大樓規劃設計案花園綠地維護管理自評表」	依據變更後使用用途調整「附表一」之表名。	附錄十四-1
附錄十五	詳「公寓大廈規約草約」	新增公寓大廈規約草約	附錄十五

變更(第二次)臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案
109 年度臺中市政府都市更新及爭議處理審議會第 8 次會議(109.12.31)意見處理情形對照表

決議	處理情形	頁碼
本案都市更新事業計畫書依委員及出列席單位意見修正後通過。	遵照辦理。	--
業務單位初核意見	**處理情形**	**頁碼**
一、本案變更內容僅調整建築物用途，由旅館改為辦公場所，並調整建築結構，由鋼筋混凝土造改為鋼骨筋混凝土造，案情單純，擬同意變更。	遵照辦理。	--
委員及出列席單位意見	**處理情形**	**頁碼**
一、原核定案已施工至地上 1 層，但本案調整建築結構由鋼筋混凝土造改為鋼骨筋混凝土造，已施工樓層建築構造為何，成本是否調整，請說明。	1. 本計畫除已施工部分(地下 3 層至地下 6 層)之結構為原核定之鋼筋混凝土造；地下 1、2 層至地上樓層皆調整為鋼骨鋼筋混凝土造。 2. 本計畫建築物用途因由旅館改為辦公場所，除刪除原計畫之旅館興辦事業計畫費用外，機電工程、管理費、營業稅(5%)等費用皆較原核定費用低；惟因應建築結構調整，營建成本之建築工程費用較原核定高；相關經費成本調整詳第十六章內容。	P.16-1~4
二、計畫書 P.11-21 頁，2 樓至 3 樓有無樓梯，請說明。	屋突二層至三層有設置樓梯，補充於屋突三層平面圖，詳「圖 11-16 屋突二至三層建築平面配置示意圖(變更後)」。	P.11-21
三、計畫書 P.11-23 頁，地下 1 層垃圾處理室是否被停車位堵住，車道寬度是否足夠，請說明。	1. 地下一層 175 號車位為裝卸車位，提供資源回收、垃圾處理車輛臨時停放，除垃圾回收時間外皆無車輛停置，無阻擋垃圾處理室使用之疑慮，詳「圖 11-18 地下一層建築平面配置示意圖（變更後）」。 2. 身心障礙者專用機車停車位與 175 號裝卸車位間之車道寬度為 2 公尺，為機車可通行之寬度，業補充詳「圖 11-18 地下一層建築平面配置示意圖（變更後）」。	P.11-23
四、停車位編號 179，位於車道下坡處，出入是否可行，請說明。	車道和 177、178、179 號車位間地面採順平處理設計，且車位屬公用車位，使用時將有專人引導，不造成出入使用障礙，詳「圖 11-18 地下一層建築平面配置示意圖（變更後）」。	P.11-23
五、計畫書 P.11-45 頁，車道排、防水閘門位置請說明。	車道防水閘門設置於地下停車場下坡駛入處，閘門前並設置截水溝，閘門後於地下一層坡道底部也有設置截水溝進行排水，詳下圖、「圖 11-2 一樓建築平面配置示意圖（變更後）」及「圖 11-18 地下一層建築平面配置示意圖（變更後）」。  車道剖面圖	P.11-7、11-23
六、街道家具設計請補充說明。	遵照辦理，業配合補充街道家具之設計示意圖。	P.12-35
七、附錄 1-1，公司登記、營造工業同業公會證已逾期是否補辦，請說明。	遵照辦理，業更新公司登記、營造工業同業公會證。	P.附錄一-1~2
八、本案應訂定公寓大廈管理規約，建議於附錄處補附。	遵照辦理，業補充公寓大廈規約草約，詳「附錄十五」。	附錄十五

總目錄

相關證明書件目錄

臺中市都市更新審議基本資料表 ..... Ⅰ
申請書 ..... Ⅲ
切結書 ..... Ⅳ
委託書 ..... Ⅴ
都市更新事業計畫案查對檢核表 ..... Ⅵ
都市更新事業計畫案書件檢核表 XXIV
變更說明表 XXV
大會意見處理情形對照表 XXIX

計畫書內文目錄

壹、辦理緣起與法令依據 1-1
一、辦理緣起 1-1
二、法令依據 1-1
貳、計畫地區範圍 2-1
一、基地位置 2-1
二、更新單元範圍 2-1
參、實施者 3-1
肆、計畫目標 4-1
伍、現況分析 5-1
一、土地及合法建築物權屬 5-1
二、土地使用及建築物現況 5-4
三、附近地區土地使用現況 5-4
四、公共設施現況 5-4
五、附近地區交通現況 5-10
六、房地產市場調查 5-17
陸、細部計畫及其圖說 6-1
一、相關都市計畫 6-1
二、土地使用說明 6-2
柒、處理方式及其區段劃分 7-1
一、處理方式 7-1
二、區段劃分 7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 8-1
玖、整建或維護計畫 9-1
拾、申請容積獎勵項目及額度 10-1
一、都市更新容積獎勵計算 10-1
二、容積移轉 10-6
三、其他容積獎勵 10-6
拾壹、重建區段之土地使用計畫 11-1
一、現行巷道廢止或改道計畫 11-1
二、都市計畫土地使用強度 11-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度 11-1
四、建築興建計畫 11-1
五、都市計畫土地使用管制要點檢討說明 11-54
六、高層建築法規檢討說明 11-57
拾貳、都市設計與景觀計畫 12-1
一、設計目標及構想 12-1
二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和 12-1
三、人車動線設計原則 12-3
四、景觀設計構想 12-12
五、基地保水檢討說明 12-40
六、夜間照明設計構想 12-44
拾參、防災與逃生避難計畫 13-1
一、地區防災計畫 13-1
二、更新單元防災計畫 13-2
拾肆、實施方式及有關費用負擔 14-1
一、實施方式 14-1
二、有關費用負擔 14-1
拾伍、拆遷安置計畫 15-1
一、地上物拆遷計畫 15-1
二、合法建築物之補償與安置 15-1
三、舊違章建築戶之補償 15-1
四、佔有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 15-1
拾陸、財務計畫 16-1
一、成本說明 16-1
二、收入說明 16-4
三、成本收入說明 16-4
拾柒、管理維護計畫 17-1
拾捌、效益評估 18-1
拾玖、實施進度 19-1
貳拾、相關單位配合辦理事項 20-1

附錄

附錄一、實施者證明文件
附錄二、臺中市自行劃定都市更新單元檢核
附錄三、公聽會及聽證會會議紀錄
附錄四、夜間照明設施及費用
附錄五、綠美化費用
附錄六、公共藝術與街道家具費用
附錄七、綠建築
附錄八、綠化維護管理計畫
附錄九、黃金級智慧建築
附錄十、相關審議程序之會議紀錄
附錄十一、都市更新事業計畫歷次審查會議意見處理情形對照表
附錄十二、以市地重劃或區段徵收等整體開發方式開發後之土地，宜否再依都市更新條例規定程序辦理會議紀錄
附錄十三、臺中市第 12 期福星市地重劃計畫書
附錄十四、臺中西屯區福德段 210 地號商辦規劃設計案景觀維護計畫
附錄十五、公寓大廈規約草約
附錄十六、事業計畫圖

表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊(原核定) 5-1
表 5-2 更新單元土地權屬清冊(變更後) 5-1
表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊 5-1
表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表 5-1
表 5-5 更新單元內建築物構造樓地板面積綜理表 5-4
表 5-6 基地鄰近道路系統幾何特性統計表 5-11
表 5-7 基地周邊公車站位分佈表 5-12
表 5-8 基地周邊市區公車路線起迄點及班次表 5-13
表 5-9 基地周邊國道客運場站位置與營運路線表 5-14
表 5-11 基地周邊(調查範圍內)停車供給彙整表 5-15
表 5-12 基地周邊(調查範圍內)汽車停車需求彙整表 5-15
表 5-13 基地周邊(調查範圍內)機車停車需求彙整表 5-16
表 5-14 基地周邊(調查範圍內)停車供需分析彙整表 5-16
表 5-15 更新單元周圍商業區土地市場行情一覽表 5-17
表 5-16 更新單元周圍商業區大樓市場行情一覽表 5-17
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表 6-1
表 6-2 土地使用強度管制要點表 6-1
表 6-3 土地使用分區面積表 6-2
表 10-1 實施者自行檢核申請容積獎勵值試算表 10-7
表 11-1 各樓層使用現況表(原核定) 11-1
表 11-2 各樓層使用現況表(變更後) 11-1
表 11-3 建築面積檢討表(原核定) 11-4
表 11-4 建築面積檢討表(變更後) 11-5
表 12-1 一樓植栽表 12-26
表 12-2 四樓植栽表 12-28
表 12-3 五樓植栽表 12-29
表 12-4 六至二十二樓外牆與花台植栽表 12-30
表 12-5 RF1 屋頂植栽表 12-31
表 12-6 RF1 屋頂植栽表(變更後) 12-31
表 12-7 基地保水指標評估表（原核定） 12-41
表 12-8 基地保水指標評估表（變更後） 12-41
表 16-1 都市更新事業實施總經費成本估算表(原核定) 16-1
表 16-2 都市更新事業實施總經費成本估算表(變更後) 16-1
表 16-3 營建成本分析表(原核定) 16-2
表 16-4 營建成本分析表(變更後) 16-2
表 16-5 建築設計費用分析表 16-3
表 16-6 貸款利息估算表(原核定) 16-4
表 16-7 貸款利息估算表(變更後) 16-4
表 18-1 計畫效益評估說明表 18-1
表 19-1 本案預定實施進度表(原核定) 19-2
表 19-2 本案預定實施進度表(變更後) 19-3

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖.....2-2
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....2-3
圖 2-3 更新單元地形套繪圖.....2-4
圖 5-1 合法建築物門牌位置示意圖.....5-2
圖 5-2 合法建築物門牌位置示意圖.....5-3
圖 5-3 更新單元土地及建物使用現況示意圖.....5-5
圖 5-4 其他土地改良物位置示意圖.....5-6
圖 5-5 建築物樓層及結構分布示意圖.....5-7
圖 5-6 更新單元附近地區土地使用現況示意圖.....5-8
圖 5-7 更新單元周邊公共設施分布示意圖.....5-9
圖 5-8 基地周邊道路系統圖.....5-10
圖 5-9 基地周邊道路現況.....5-11
圖 5-10 基地周邊道路現況.....5-11
圖 5-11 大眾運輸站位分佈示意圖.....5-12
圖 5-12 基地周邊停車調查分區示意圖.....5-15
圖 5-13 基地周邊尖峰小時需供比示意圖.....5-16
圖 5-14 周邊商業區土地市場行情案例分布圖.....5-18
圖 5-15 周邊商業區大樓市場行情案例分布圖.....5-19
圖 6-1 更新單元土地使用分區圖.....6-3
圖 7-1 更新單元區段劃分圖.....7-2
圖 8-1 人行道認養範圍示意圖（原核定）.....8-2
圖 8-2 人行道剖面示意圖.....8-2
圖 8-3 人行道認養範圍示意圖（變更後）.....8-2
圖 8-4 人行道認養計畫示意圖（原核定）.....8-3
圖 8-5 人行道認養計畫示意圖（變更後）.....8-4
圖 10-1 5~22 樓設置景觀陽臺及綠化檢討(原核定）.....10-4
圖 10-2 5~22 樓設置景觀陽臺及綠化檢討(變更後）.....10-4
圖 10-3 屋頂層及框架設置太陽能光電板(原核定).....10-5
圖 10-4 屋突二層設置太陽能光電板(變更後).....10-5
圖 10-5 屋頂層設置太陽能光電板(變更後).....10-5
圖 11-1 一樓建築平面配置示意圖（原核定）.....11-6
圖 11-2 一樓建築平面配置示意圖（變更後）.....11-7
圖 11-3 二樓建築平面配置示意圖（原核定）.....11-8
圖 11-4 二樓建築平面配置示意圖（變更後）.....11-9
圖 11-5 三樓建築平面配置示意圖（原核定）.....11-10
圖 11-6 三樓建築平面配置示意圖 (變更後).....11-11
圖 11-7 四樓建築平面配置示意圖（原核定）.....11-12
圖 11-8 四樓建築平面配置示意圖 (變更後).....11-13
圖 11-9 五樓建築平面配置示意圖（原核定）.....11-14
圖 11-10 五樓建築平面配置示意圖 (變更後).....11-15
圖 11-11 六樓至二十二樓建築平面配置示意圖（原核定）.....11-16
圖 11-12 六樓至二十二樓建築平面配置示意圖（變更後）.....11-17
圖 11-13 屋突一層建築平面配置示意圖（原核定）.....11-18
圖 11-14 屋突一層建築平面配置示意圖（變更後）.....11-19
圖 11-15 屋突二至三層建築平面配置示意圖(原核定).....11-20
圖 11-16 屋突二至三層建築平面配置示意圖(變更後).....11-21
圖 11-17 地下一層建築平面配置示意圖（原核定）.....11-22
圖 11-18 地下一層建築平面配置示意圖（變更後）.....11-23
圖 11-19 地下二層建築平面配置示意圖（原核定）.....11-24
圖 11-20 地下二層建築平面配置示意圖（變更後）.....11-25
圖 11-21 地下三層建築平面配置示意圖（原核定）.....11-26
圖 11-22 地下三層建築平面配置示意圖（變更後）.....11-27
圖 11-23 地下四層建築平面配置示意圖（原核定）.....11-28
圖 11-24 地下四層建築平面配置示意圖（變更後）.....11-29
圖 11-25 地下五層建築平面配置示意圖（原核定）.....11-30
圖 11-26 地下五層建築平面配置示意圖（變更後）.....11-31
圖 11-27 地下六層建築平面配置示意圖（原核定）.....11-32
圖 11-28 地下六層建築平面配置示意圖（變更後）.....11-33
圖 11-29 建築東西向立面示意圖（原核定）.....11-34
圖 11-30 建築東西向立面示意圖（變更後）.....11-35
圖 11-31 建築南北向立面示意圖（原核定）.....11-36
圖 11-32 建築南北向立面示意圖（變更後）.....11-37
圖 11-33 建築透視外觀模擬示意圖（原核定）.....11-38
圖 11-34 建築透視外觀模擬示意圖（變更後）.....11-39
圖 11-35 建築剖面示意圖(原核定).....11-40
圖 11-36 建築剖面示意圖(變更後).....11-41
圖 11-37 建築物樓高比示意圖.....11-42
圖 11-38 建蔽率與開挖率檢討圖（原核定）.....11-43
圖 11-39 建蔽率與開挖率檢討圖（變更後）.....11-43
圖 11-40 開放空間配置示意圖（原核定）.....11-44
圖 11-41 開放空間配置示意圖（變更後）.....11-45
圖 11-42 開放空間檢討圖（原核定）.....11-46
圖 11-43 開放空間檢討圖（變更後）.....11-47
圖 11-44 垃圾處理檢討圖（原核定）.....11-48
圖 11-45 垃圾處理檢討圖（變更後）.....11-49
圖 11-46 無障礙設施檢討圖（1）(原核定）.....11-50
圖 11-47 無障礙設施檢討圖（1）(變更後）.....11-51
圖 11-48 無障礙設施檢討圖（2）(原核定）.....11-52

圖 11-49　無障礙設施檢討圖（2）(變更後）.....11-53
圖 12-1　視覺景觀模擬圖（原核定）.....12-2
圖 12-2　視覺景觀模擬圖（變更後）.....12-2
圖 12-3　本案交通動線規劃示意圖（原核定）.....12-4
圖 12-4　本案交通動線規劃示意圖（變更後）.....12-5
圖 12-5　汽機車停車配置與出入動線圖 1(原核定).....12-6
圖 12-6　汽機車停車配置與出入動線圖 1(變更後).....12-7
圖 12-7　汽機車停車配置與出入動線圖 2(原核定).....12-8
圖 12-8　汽機車停車配置與出入動線圖 2(變更後).....12-9
圖 12-9　本案交通動線動線調整建議示意圖(原核定).....12-10
圖 12-10　本案交通動線動線調整建議示意圖(變更後).....12-11
圖 12-11　外牆、立體綠化效果示意圖（原核定）.....12-13
圖 12-12　外牆、立體綠化效果示意圖（變更後）.....12-13
圖 12-13　景觀與植栽計畫說明示意圖（原核定）.....12-14
圖 12-14　景觀與植栽計畫說明示意圖（變更後）.....12-15
圖 12-15　景觀與植栽配置平面檢討圖（原核定）.....12-16
圖 12-16　景觀與植栽配置平面檢討圖（變更後）.....12-17
圖 12-17　景觀與植栽配置檢討圖－喬木（原核定）.....12-18
圖 12-18　景觀與植栽配置檢討圖－喬木（變更後）.....12-19
圖 12-19　景觀與植栽配置檢討圖－灌木（原核定）.....12-20
圖 12-20　景觀與植栽配置檢討圖－灌木（變更後）.....12-21
圖 12-21　一樓景觀剖面圖（原核定）.....12-22
圖 12-22　一樓景觀剖面圖（變更後）.....12-23
圖 12-23　一樓景觀剖面細部圖（原核定）.....12-24
圖 12-24　一樓景觀剖面細部圖（變更後）.....12-25
圖 12-25　植栽種類示意圖.....12-26
圖 12-26　二樓外牆景觀植栽配置示意圖（原核定）.....12-27
圖 12-27　二樓外牆景觀植栽配置示意圖（變更後）.....12-27
圖 12-28　三樓外牆景觀植栽配置示意圖（原核定）.....12-27
圖 12-29　三樓外牆景觀植栽配置示意圖（變更後）.....12-27
圖 12-30　四樓外牆與露台景觀植栽配置示意圖（原核定）.....12-28
圖 12-31　四樓外牆與露台景觀植栽配置示意圖（變更後）.....12-28
圖 12-32　五樓外牆與花台景觀植栽配置示意圖（原核定）.....12-29
圖 12-33　五樓外牆與花台景觀植栽配置示意圖（變更後）.....12-29
圖 12-34　六至二十二樓外牆與花台景觀植栽配置示意圖（原核定）.....12-30
圖 12-35　六至二十二樓外牆與花台景觀植栽配置示意圖（變更後）.....12-30
圖 12-36　屋頂花園景觀植栽配置示意圖(原核定).....12-31
圖 12-37　屋頂花園景觀植栽配置示意圖(變更後).....12-31
圖 12-38　外牆與花台景觀剖面圖.....12-32
圖 12-39　屋頂層景觀剖面圖(原核定).....12-33
圖 12-40　屋頂層景觀剖面圖(變更後).....12-33
圖 12-41　鋪面計畫示意圖（原核定）.....12-34
圖 12-42　鋪面計畫示意圖（變更後）.....12-34
圖 12-43　街道家具規劃配置示意圖（原核定）.....12-35
圖 12-44　街道家具規劃配置示意圖（變更後）.....12-35
圖 12-45　公共藝術配置平面圖（原核定）.....12-36
圖 12-46　公共藝術配置平面圖（變更後）.....12-37
圖 12-49　屋突一樓景觀夜間照明示意圖（原核定）.....12-39
圖 12-50　屋突一樓景觀夜間照明示意圖（變更後）.....12-39
圖 12-51　排水計畫示意圖（原核定）.....12-40
圖 12-52　排水計畫示意圖（變更後）.....12-40
圖 12-53　基地保水檢討圖（原核定）.....12-42
圖 12-54　基地保水檢討圖（變更後）.....12-43
圖 12-55　夜間照明示意圖（原核定）.....12-45
圖 12-56　夜間照明示意圖（變更後）.....12-45
圖 12-57　各時段夜間照明示意圖（原核定）.....12-46
圖 12-58　各時段夜間照明示意圖（變更後）.....12-47
圖 13-1　地區防災計畫示意圖(原核定).....13-1
圖 13-2　防災計畫平面示意圖(原核定).....13-3
圖 13-3　防災計畫平面示意圖(變更後).....13-3
圖 13-4　低樓層消防救災示意圖(原核定).....13-4
圖 13-5　低樓層消防救災示意圖(變更後).....13-4
圖 13-6　高樓層消防救災示意圖(原核定).....13-5
圖 13-7　高樓層消防救災示意圖(變更後).....13-5

壹、 辦理緣起與法令依據

一、 辦理緣起

本更新單元範圍內建築物(民國 65 年竣工)因年久失修致使窳陋傾頹，有公共安全及衛生之慮，且位屬臺中市臺灣大道交通門戶位置及商業區，現況未能充分發揮商業發展機能，建物景觀亦與附近建築環境不協調，亟待更新及活化再生。

本案希冀透過都市更新，除改善現況建物窳陋情形外，進一步藉由綠化、綠建築、留設開放空間等設計策略，形塑臺中市臺灣大道交通門戶良好景觀，藉由嶄新建築與良善商業機能環境，具體改善當地環境品質，促進土地更有效的利用，並帶動地區持續發展。爰申請劃定本基地為都市更新單元，並據此實施都市更新，以作為臺中市實施都市更新示範案例之一。

因本案已取得基地私有土地及建物全部所有權人之同意書，故依都市更新條例(99.05.12)第 19 條及第 22 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。107 年 1 月 23 日本案經「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」107 年第一次會議審議通過，於 107 年 6 月 26 日經臺中市政府府授都更字第 10701436281 號公告核定發布實施。後因部分內容涉及建築設計調整，故依據都市更新條例(99.05.12)第 19 條之 1 規定，申請變更都市更新事業計畫，經「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」107 年第四次會議審議通過，並於 107 年 9 月 27 日經臺中市政府府授都更字第 1070234650 號公告核定發布實施。本案此次因涉及建築物使用用途改變，調整建築設計，爰依據都市更新條例(99.05.12)第 19 條之一、都市更新條例(108.01.30)第 86 條規定，申請變更(第二次)都市更新事業計畫。

二、 法令依據

(一) 依據都市更新條例(99.05.12)第 11、19、22 條及 19 條之 1；都市更新條例(108.01.30)第 33 條、86 條辦理。

本案於 103 年 10 月 1 日依據都市更新條例(99.05.12)第 19 條、22 條申請擬訂都市更新事業計畫，於 107 年 6 月 26 日經臺中市政府府授都更字第 10701436281 號公告核定發布實施。依照都市更新條例(108.01.30)第 86 條規定(略以)：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」

本案係屬 107 年 12 月 28 日修正條文實施前已報核之事業計畫，爰聽證會係依修法後之都市更新條例第 33 條規定，其餘事項係依修正前之規定。爰此，本案得依據都市更新條例(99.05.12)第 11、19、22、19 條之 1 及都市更新條例(108.01.30)第 33 條、86 條辦理。

(二) 內政部 104 年 3 月 9 日台內營字第 1040802998 號函(附錄十二)

本案雖位屬由臺中市政府於 93 至 97 年間辦理之第 12 期福星市地重劃地區(詳附錄十三)，現況建物係屬民國 65 年完工之合法建物(詳附錄二所附建物登記謄本、使用執照影本)，「前土地所有權人」於辦理市地重劃時依「市地重劃實施辦法」規定「申請原位置分配」，並繳納差額價金(約為 7,400 多萬元)，若依當時公告現值核算約有 629 坪之土地價值，方能換取申請原位置分配，而後現今土地所有權人於民國 103 年間取得所有權，並依規定申請實施都市更新，且本基地之土地使用分區屬第三種商業區，依土地使用分區管制規定不應設置廠房，故無背離立法目的。

而現況 40 年屋齡之建物係屬「臺中市都市更新單元劃定基準」規定之建築物窳陋，且非防火構造，有妨害公共安全之虞者；及建築物未符合都市應有之機能者(詳附錄二)，實有辦理都市更新之必要性。爰本案依據都市更新條例第 11 條規定申請自行劃定更新單元實施都市更新事業，符合內政部 104 年 3 月 9 日台內營字第 1040802998 號函所附「以市地重劃或區段徵收等整體開發方式開發後之土地，宜否再依都市更新條例規定程序辦理」會議紀錄之陸、會議結論一略以，「依都市計畫法規定指定以整體開發方式辦理之土地，並於依土地徵收條例、區段徵收實施辦法或平均地權條例、市地重劃實施辦法等規定完成區段徵收或市地重劃後，查現行法律並無明文規定禁止再依都市更新條例規定實施都市更新事業；惟為避免行政審核有所疑義……或由土地或合法建築物所有權人依都市更新條例第 11 條規定辦理」之規定。

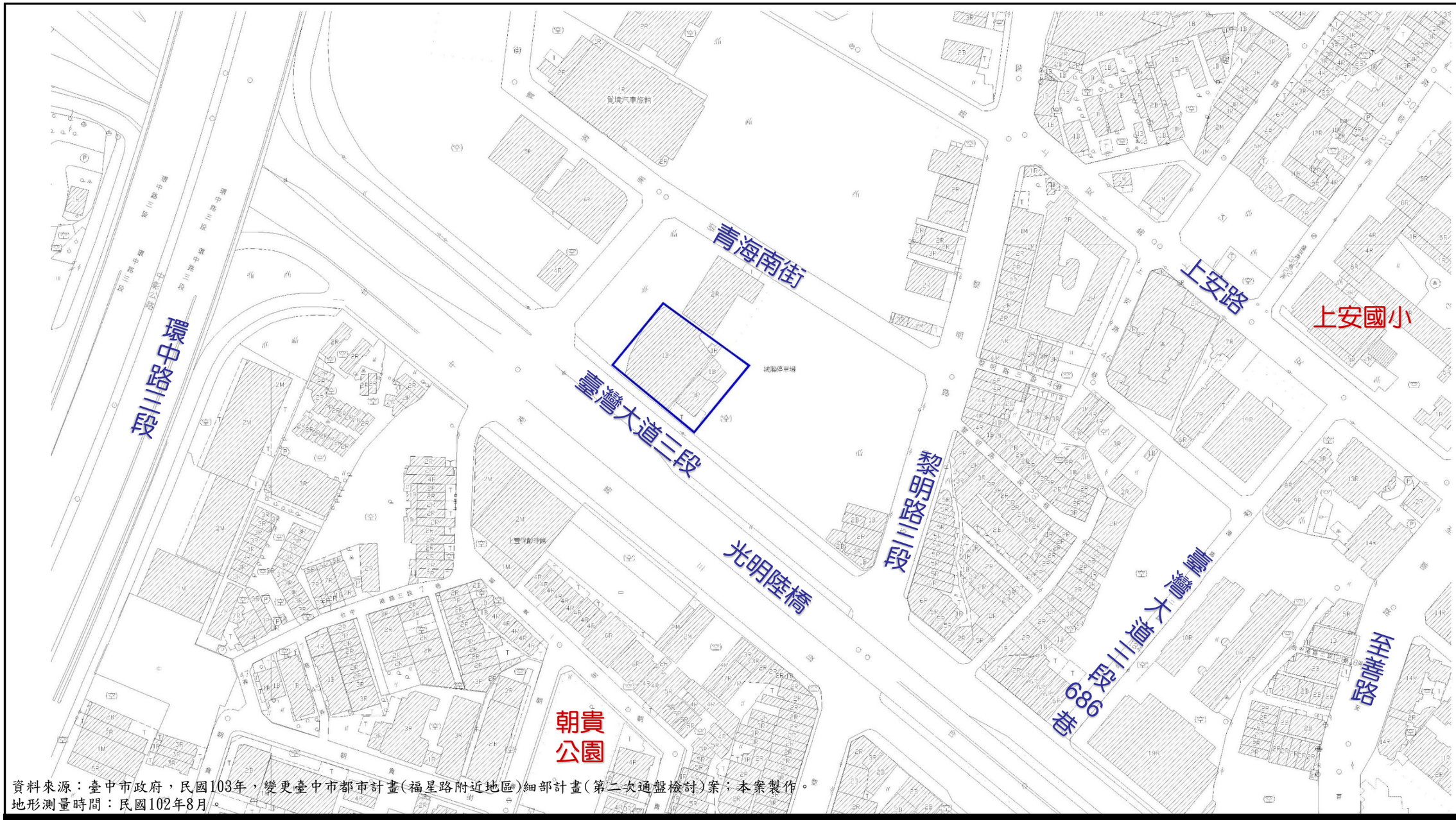
貳、計畫地區範圍

一、 基地位置

本基地位於臺中市西屯區潮洋里，台灣大道以北、黎明路以西及青海南街以南之街廓，屬未經劃定應實施更新之地區。(詳圖 2-1)

二、 更新單元範圍

更新單元包含臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地，面積 1948.22 ㎡，為自行劃定之更新單元。符合「臺中市都市更新自治條例」第八條第二項規定：『面積在一千平方公尺以上者』；並符合「臺中市都市更新單元劃定基準」指標(一)、指標(三)、指標(五)及指標(八)，實屬建築物窳陋，且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞之環境狀況。(詳圖 2-2、圖 2-3)



資料來源：臺中市政府，民國103年，變更臺中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案；本案製作。
地形測量時間：民國102年8月。

圖　例　及　說　明　　指　北

更新單元範圍

圖2-1　更新單元位置示意圖

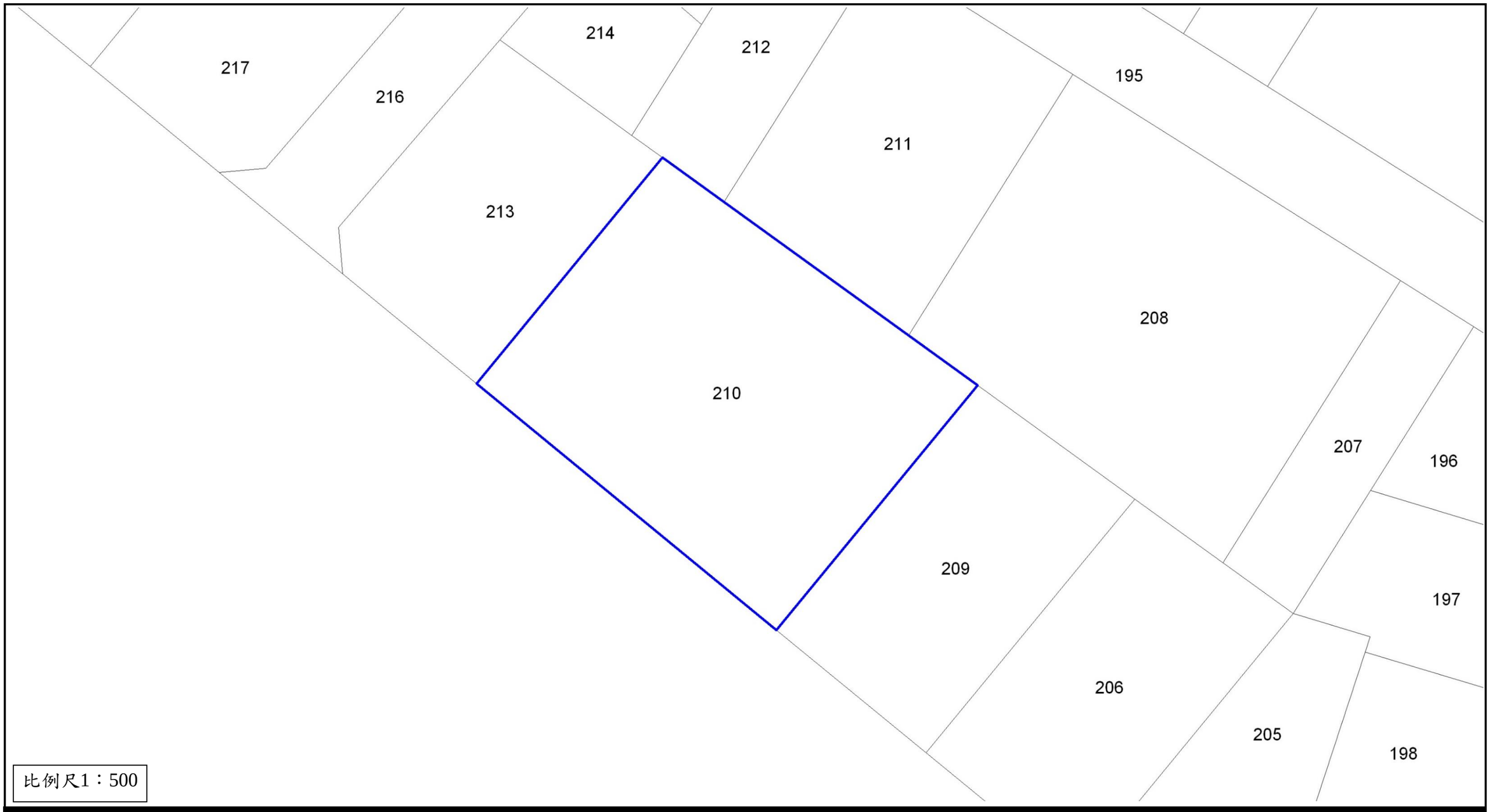


圖2-2 更新單元地籍套繪圖



圖 例 及 說 明 指 北

更新單元範圍

圖2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

實 施 者 ：崇偉營造工程股份有限公司

代 表 人 ：潘大興

統 一 編 號：12313718(實施者證明文件詳附錄一)

公 司 地 址：臺北市信義區基隆路一段 420 號 4 樓之 1

聯 絡 電 話：(02)27948999

傳　　真　：(02)27962021

電 子 信 箱：sy1028@cwcl.com.tw

肆、計畫目標

本基地位於臺中市都會區重要交通門戶，同時為商業活動興盛之地區，考量周邊地區發展現況及需求，未來將配合基地整體發展構想，藉由本案之開發，提供高品質商務、辦公之舒適環境，並由引入之機能及活動人口，帶動臺中市西屯區區域發展建設，以期達到以下目標：

一、 推動本地區都市更新以塑造嶄新建築，具體改善現有環境品質與公共安全。

二、 透過整體規劃開發，引導低度發展地區轉型，符合原土地使用分區之精神，提升土地效益。

三、 透過本案更新事業之實施，塑造商務辦公之地標建築。

伍、 現況分析

一、 土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本案申請都市更新事業單元土地範圍為臺中市西屯區福德段 210 地號，土地面積 1948.22 平方公尺，土地所有權人原為潘大興 1 人，同意本更新事業計畫案。後於民國 109 年 7 月 3 日原土地所有權人潘大興信託於台灣中小企業銀行股份有限公司，詳表 5-1、表 5-2、圖 5-2、附件一-1~3。

(二) 合法建築物權屬

本案更新單元範圍內之合法建築物包含臺中市西屯區福德段 23 建號，建築物謄本登記面積 783.25 平方公尺，所有權人為潘大興 1 人，同意本更新事業計畫案。本案經臺中市政府府授都更字第 1070234650 號公告核定發布實施，並經 103 中都拆字第 00112 號於民國 103 年 4 月 9 日領照拆除，詳表 5-3、圖 5-1、附件一-4~12。

(三) 公、私有土地分布狀況

本案更新單元為私有土地，土地面積為 1948.22 平方公尺，佔更新單元比例 100%，詳圖 5-2。

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案土地所有權人與合法建築物所有權人出具書面都市更新事業計畫同意書同意之人數及其面積同意比例皆為 100%，符合都市更新條例(99.05.12)第 22 條規定之同意門檻，詳表 5-4。

表 5-1　更新單元土地權屬清冊(原核定)

標示部			所有權部				他項權利部			
地段	地號	謄本面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
福德段	210	1948.22	0002	潘大興	全部	1948.22	最高限額抵押權	國際票券金融股份有限公司	潘大興、崇偉營造工程股份有限公司	潘大興

表 5-2　更新單元土地權屬清冊(變更後)

標示部			所有權部				他項權利部			
地段	地號	謄本面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
福德段	210	1948.22	0003	台灣中小企業銀行股份有限公司	全部	1948.22	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	潘大興、崇偉營造工程股份有限公司	潘大興

表 5-3　更新單元合法建築物權屬清冊

標示部				所有權部				他項權利部			
建號	門牌號碼	面積	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
23	臺灣大道三段 806 號	783.25	福德段 210	0004	潘大興	全部	783.25	最高限額抵押權	國際票券金融股份有限公司	潘大興、崇偉營造工程股份有限公司	潘大興

註：本案經臺中市政府府授都更字第 1070234650 號公告核定發布實施，並經 103 中都拆字第 00112 號於民國 103 年 4 月 9 日領照拆除。詳附件冊附件一。

表 5-4　同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	1948.22	1	783.25	1
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有(b=A-a)	1948.22	1	783.25	1
排除總和(c)	0.00	0	0.00	0
計算總和(B=b-c)	1948.22	1	783.25	1
同意數(C)	1948.22	1	783.25	1



註：本案於民國103年8月進行地形測量。

圖例及說明　　指北

更新單元範圍　806 合法建築物門牌編號

圖 5-1　合法建築物門牌位置示意圖



圖 5-2　合法建築物門牌位置示意圖

二、 土地使用及建築物現況

本案經臺中市政府府授都更字第 1070234650 號公告核定發布實施，並經 103 中都拆字第 00112 號於民國 103 年 4 月 9 日領照拆除，詳附件 1。

(一) 土地使用現況

本案基地土地屬臺中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)第三種商業區，現況建物為 1 至 3 樓的低樓層建築物，土地使用現況均為閒置使用，詳圖 5-3。

(二) 合法建築物現況

更新單元範圍內依其土地登記謄本標示部。地上建物登載有臺中市西屯區福德段 23 建號(所有權人為潘大興 1 人)，總樓地板面積依據建照、使照資料，共計有 717.66 ㎡，建築物為使用 30 年以上加強磚造構造，現況為閒置使用，詳圖 5-4。

(三) 其他土地改良物

更新單元範圍內其他土地改良物總樓地板面積共計 1071.30 ㎡，其中經參考都市計畫地形圖判斷，100 年 4 月 20 日以前已存在之建築面積共計 736.81 ㎡，詳圖 5-4。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

更新單元範圍內之土地與建物所有權人相同，並無占有他人土地之舊違章建築戶。

表 5-5　更新單元內建築物構造樓地板面積綜理表

序號	住址	樓層	RC(鋼筋混凝土)	B(磚造)	W(木造)	M(鐵皮)	T(棚)	小計	備註
1	臺灣大道三段806號	3	－	315.66	－	－	－	315.66	合法建物
			－	148.11	－	－	－	148.11	其他土地改良物(分布於2、3樓)
2	臺灣大道三段806號	1	－	402.00	－	－	－	402.00	合法建物
			－	736.81	－	－	－	736.81	其他土地改良物
3	臺灣大道三段806號	1	－	－	－	－	103.01	103.01	其他土地改良物
4	臺灣大道三段806號	1	－	－	－	－	75.70	75.70	其他土地改良物
5	臺灣大道三段806號	1	－	－	－	－	7.67	7.67	其他土地改良物
合計			－	1602.58	－	－	186.38	1788.96	－

三、 附近地區土地使用現況

更新單元位於臺灣大道及黎明路附近，距離國道一號中港交流道約 300 公尺，附近土地多為住商混合使用及尚未興闢的建築空地，沿街建築物多為商業使用及交通轉運機能使用。

四、 公共設施現況

更新單元 500m 範圍內公共設施用地包括文中用地(至善國中、文中 43)、文小用地(上安國小、文小 86)、停車場用地(停 88)、市場用地(市 75)、廣場兼停車場用地(廣兼停 98)、兒童遊樂場(兒 97)、高速公路用地(國道一號)、排水道(內新庄子溪)、綠地用地(綠 24)及綠帶等，詳圖 5-7。





1. 一樓磚造



2. 基地北側



3. 基地西側邊界



4. 基地南側(鄰臺灣大道)



5. 基地南側正向圖



6 基地南側正向圖

註：本案於民國103年8月進行地形測量。

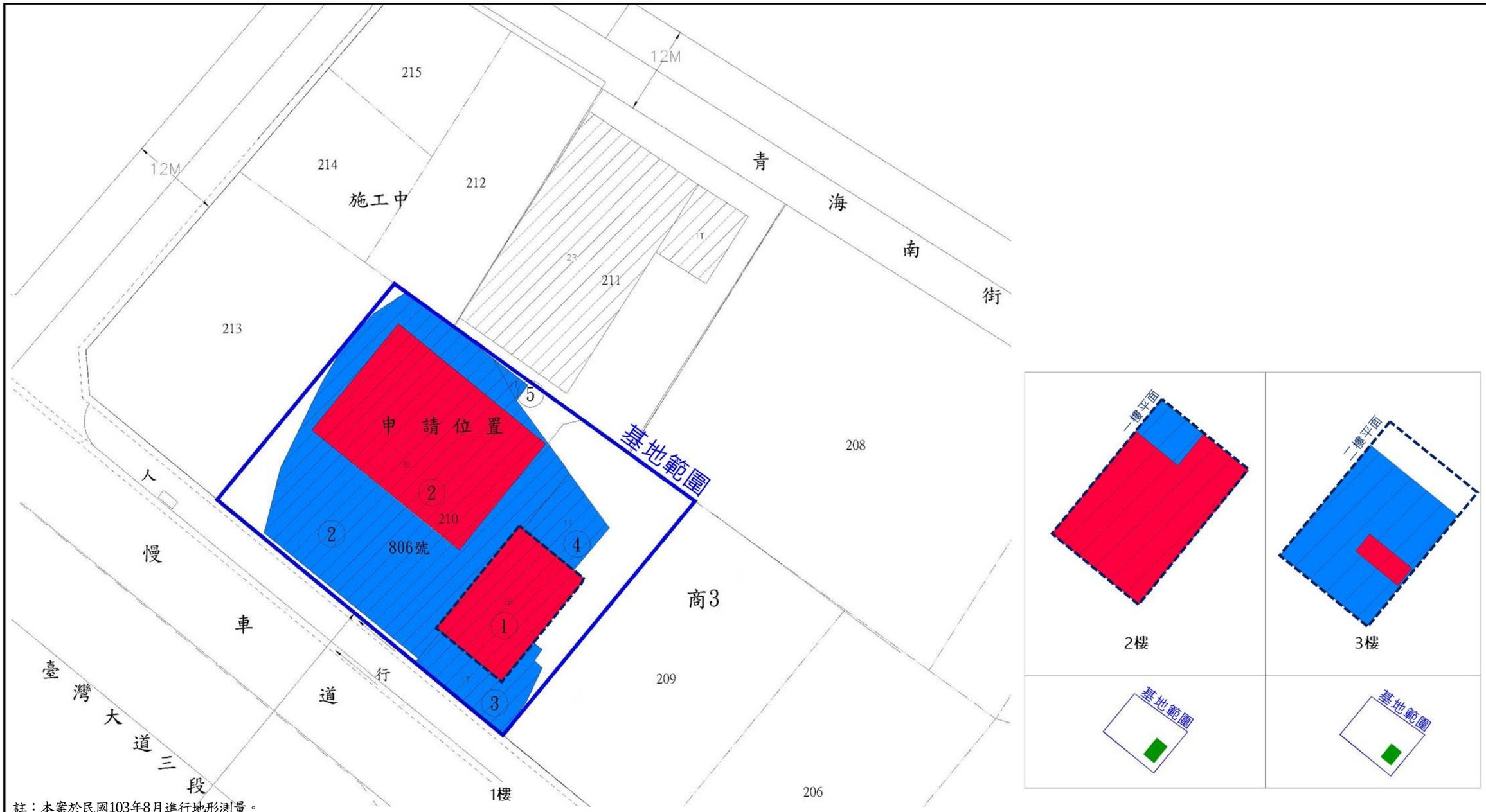
圖 例 及 說 明

更新單元範圍

指 北

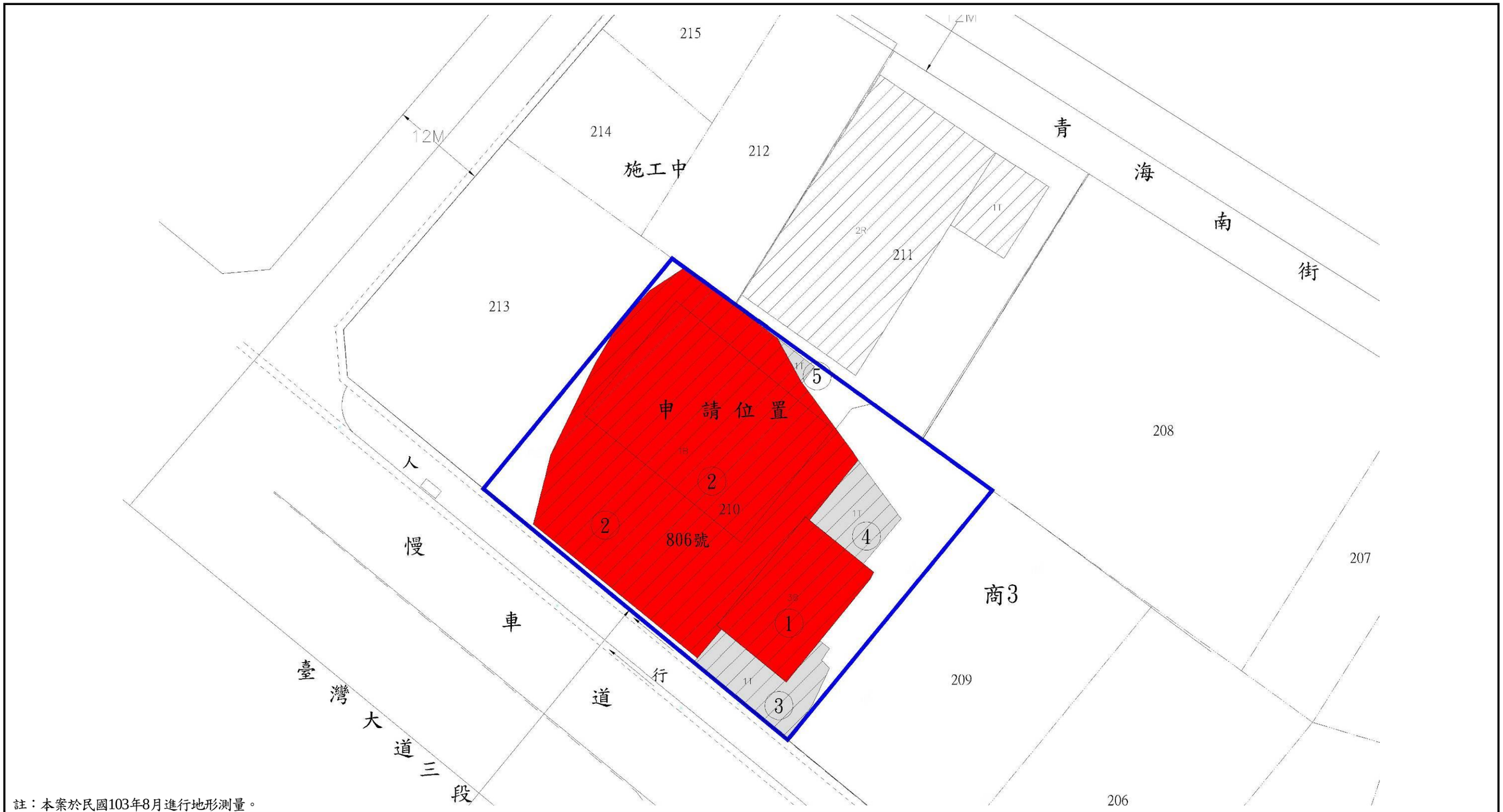
N

圖 5-3　更新單元土地及建物使用現況示意圖



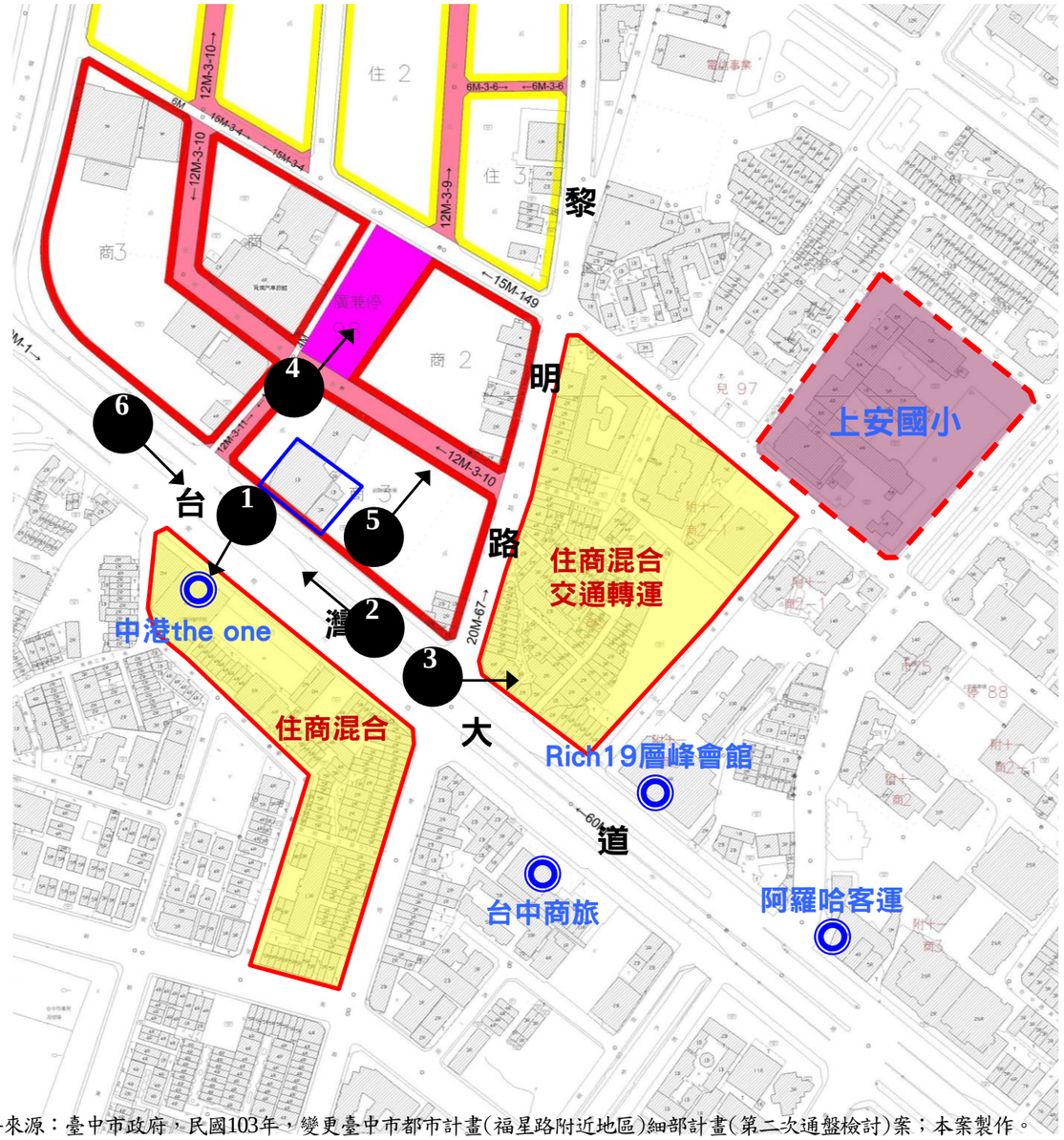
註：本案於民國103年8月進行地形測量。

圖 5-4　其他土地改良物位置示意圖



註：本案於民國103年8月進行地形測量。

圖 5-5　建築物樓層及結構分布示意圖



資料來源：臺中市政府，民國103年，變更臺中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案；本案製作。
地形測量時間：民國102年8月。



1. 中港 the one



2. 基地面前道路



3. 臺灣大道黎明路口



4. 基地北側停車場(廣停 98)



5. 基地北側興建中建築工程



6 基地周圍土地使用

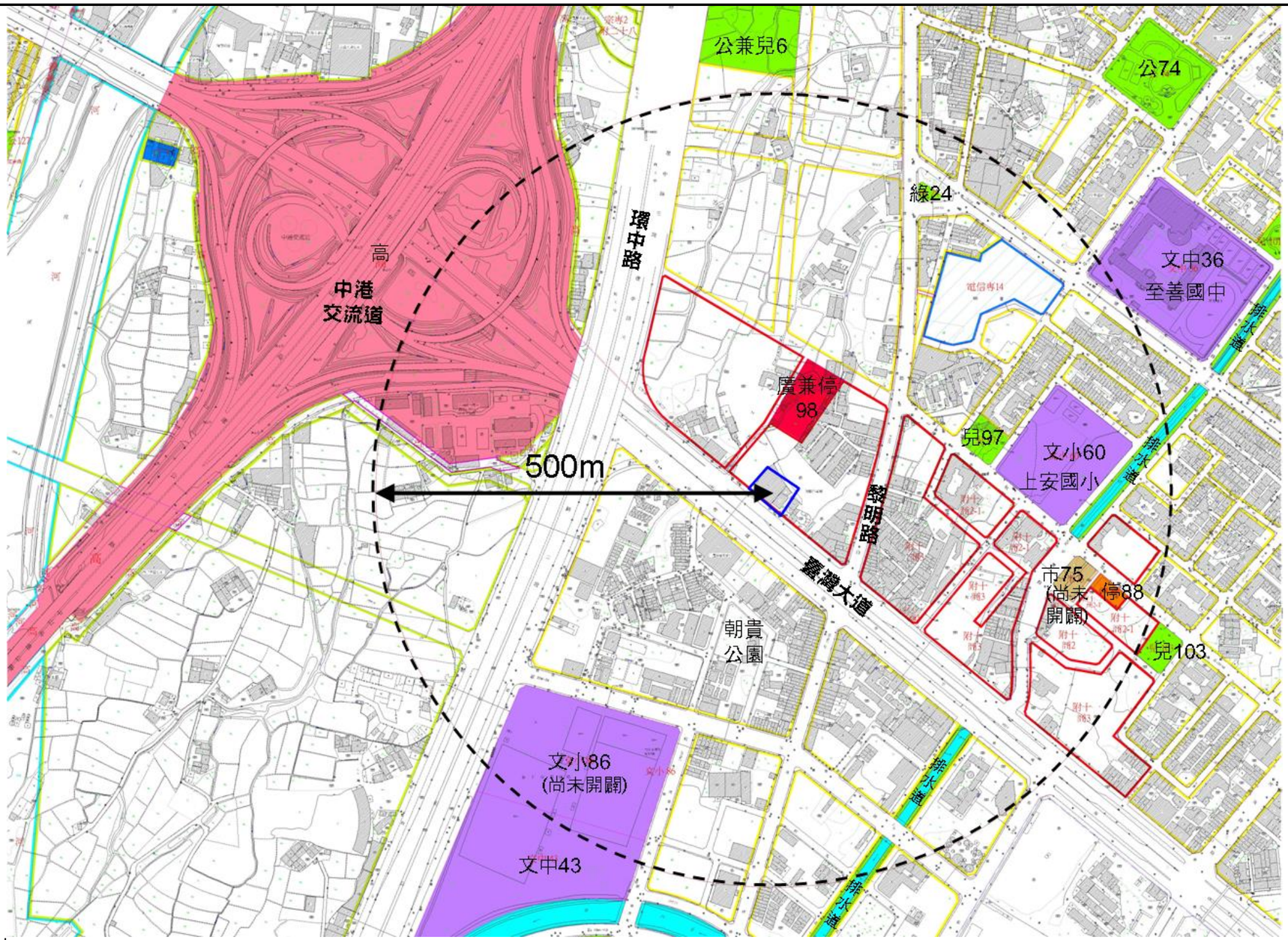
圖 例 及 說 明

更新單元範圍

指 北

N

圖 5-6　更新單元附近地區土地使用現況示意圖



資料來源：臺中市政府，民國93年，變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)案；本案製作。

圖　例　及　說　明

更新單元範圍

指北

圖 5-7　更新單元周邊公共設施分布示意圖

五、 附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

基地鄰近道路系統中，聯外道路主要有國道一號與快速道路臺 74 線臺中環線，主要道路包含臺灣大道、環中路與黎明路，次要道路包含青海路、上安路、朝馬路與青海南街。周邊道路系統示意圖如圖 5-8 所示。

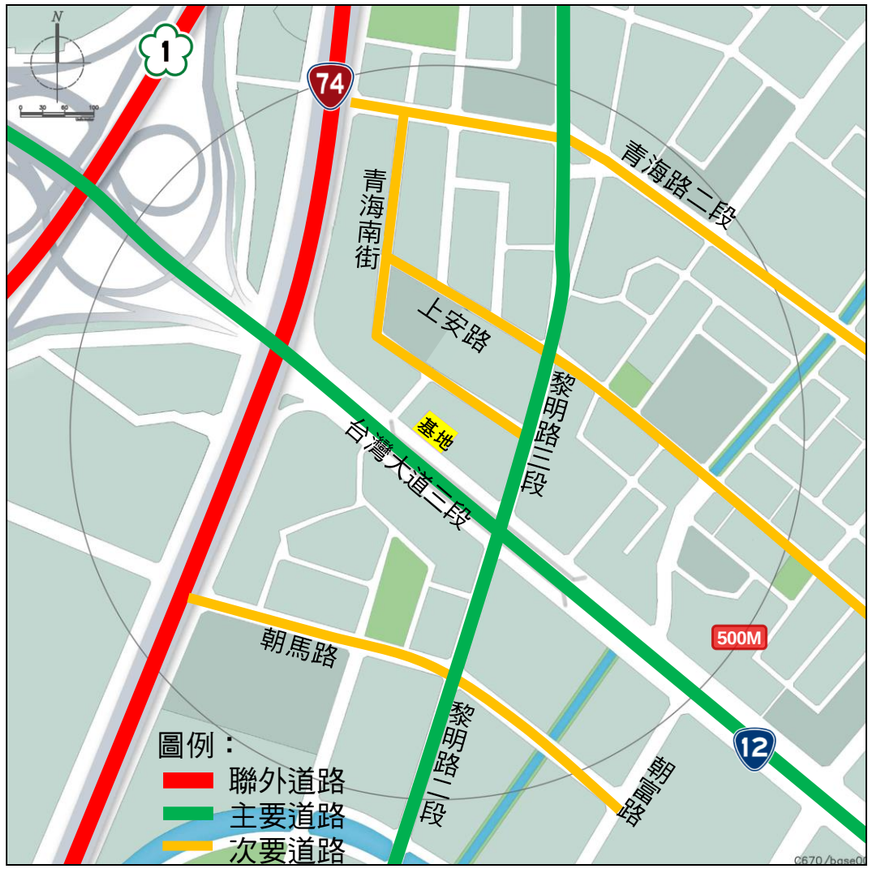


圖 5-8 基地周邊道路系統圖

基地 500 公尺影響範圍內之主、次要道路如表 5-6 所示，道路照片如圖 5-9、5-10 所示，主要道路包含臺灣大道、環中路與黎明路，次要道路包含青海路、上安路、朝馬路與青海南街，各道路之幾何特性說明如後。

1. 臺灣大道

臺灣大道為臺中主要的幹道，為省道臺 12 線，位於基地南側，東起臺中火車站，西迄臺中港區，基地周邊亦可串連國道 1 號臺中交流道與臺 74 線快速道路匝道。計畫範圍內道路寬度 60 公尺，採中央分隔與快慢分隔，雙向各配置 3 快車道、1 優化公車專用道與 2 混合車道，全段路段畫設紅線禁止停車，本基地南側緊臨臺灣大道進出國道 1 號臺中交流道之區段，臨進基地周邊道路中央設有光明陸橋，鄰接基地之西向側車道為 3 線車道，對側東向往市區之側車道則設置有 4 線車道，基地周邊道路兩側有 5 公尺寬之人行道，基地周邊路段劃設紅線禁止停車。

2. 環中路

環中路為臺中市重要之環狀道路系統之一，臺 74 線快速道路亦以高架型態架設於環中路之路廊，位於基地西側。計畫範圍內道路寬度 60 公尺，採中央分隔與快慢分隔，雙向各配置 2 快車道及 2 混合車道，基地周邊道路兩側有 1.5 公尺寬之人行道，道路兩側劃設紅線禁止停車。

3. 黎明路

黎明路位於基地東側，為縣道 127，北起中清路，南迄烏日區光日路。計畫範圍內道路寬度 20 公尺，採標線分隔，雙向各配置 1 混合車道，道路兩側有 1.5 公尺寬之人行道，道路兩側設有汽車停車格位，部分路段劃設紅線禁止停車。

4. 青海路

青海路位於基地北側，西起環中路，東迄漢口路。計畫範圍內道路寬度 20 公尺，採標線分隔，雙向各配置 2 混合車道，道路兩側有 2 公尺寬之人行道，道路兩側設有汽車停車格位，部分路段劃設紅線禁止停車。

5. 上安路

上安路位於基地北側，為重劃區內新設道路，西起青海南街，東迄河南路。計畫範圍內道路寬度 12 公尺，採標線分隔，雙向各配置 1 混合車道，道路兩側有 1.5 公尺寬之人行道，路段無停車管制，部分路段劃設停車格位。

6. 朝馬路

位於基地南側，西起天保街，東迄朝富路。計畫範圍內道路寬度 25 公尺，採標線分隔，雙向各配置 2 混合車道，道路西側單邊有 1.5 公尺寬之人行道，道路兩側提供停車格位，僅鄰路口 5 公尺處畫設紅線禁止停車。

7. 青海南街

位於基地北側，北起西大墩公園，東迄黎明路。計畫範圍內道路寬度 12 公尺，採標線分隔，雙向各配置 1 混合車道，道路兩側無停車管制。

表 5-6　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
臺灣大道三段	至善路-環中路	60	主要	3 快車道 1 公車專用道 2 混合車道	中央分隔 快慢分隔	5	紅線管制
環中路	朝馬路-青海路	60	主要	2 快車道 2 混合車道	中央分隔 快慢分隔	1.5	紅線管制
黎明路三段	臺灣大道-中清路	20	主要	1 混合車道	標線分隔	1.5	停車格位
青海路二段	黎明路-環中路	20	次要	2 混合車道	標線分隔	2	停車格位
上安路	黎明路-青海南街	12	次要	1 混合車道	標線分隔	1.5	停車格位
朝馬路	朝富路-環中路	20	次要	2 混合車道	標線分隔	1.5	停車格位
青海南街	黎明路-環中路	12	次要	1 混合車道	標線分隔	-	無管制

資料來源：本計畫整理。

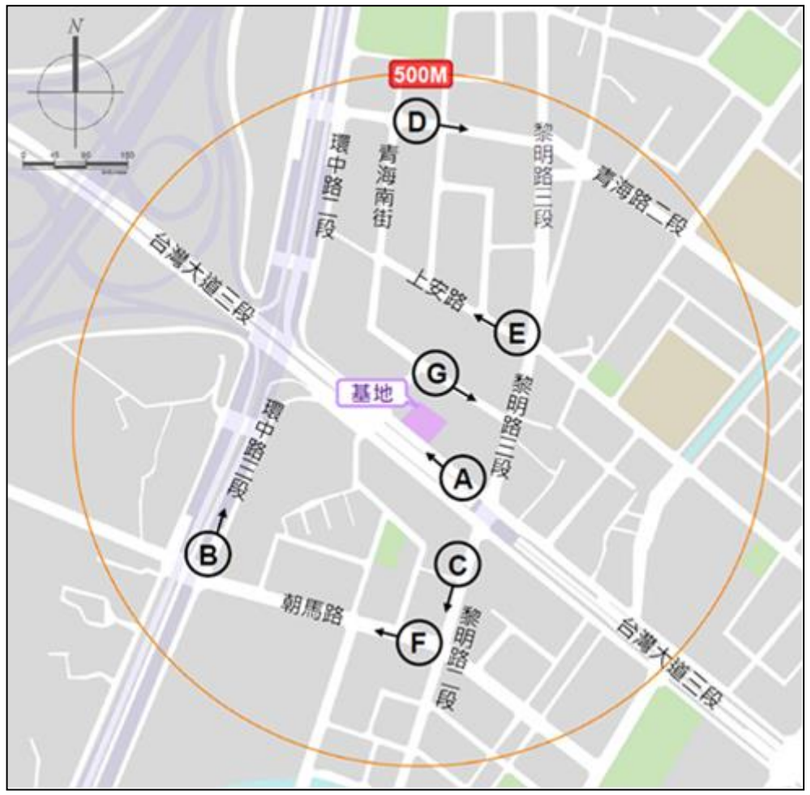


圖 5-9　基地周邊道路現況攝影位置分布圖

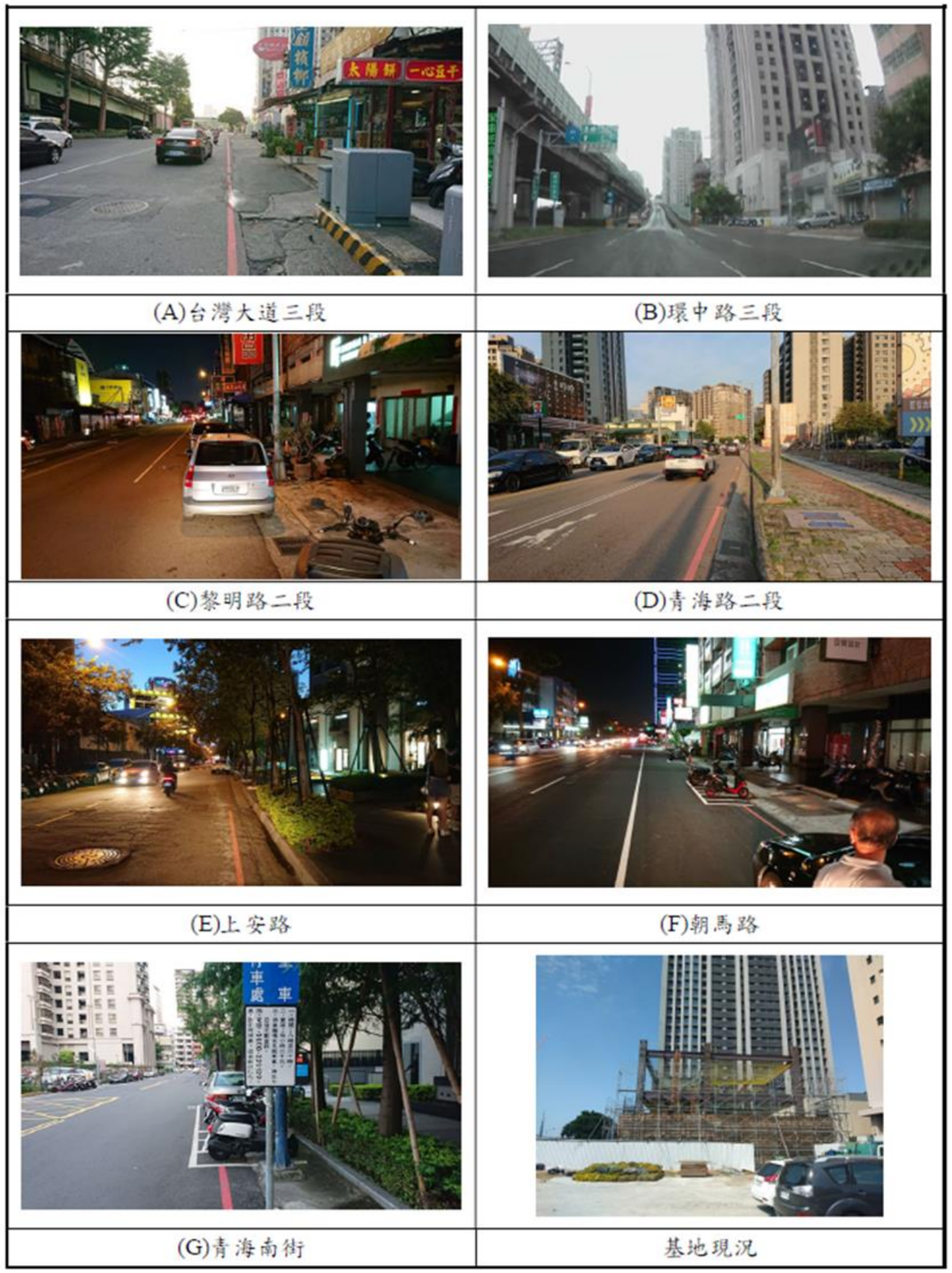


圖 5-10　基地周邊道路現況

(二) 大眾運輸系統

本基地周邊現有 7 處公車站位，共計有 60 線國道客運及市區公車路線行經，其中距離基地最近之公車站為「朝馬 2(臺灣大道)」站，現有 10 線市區公車路線行經，可供未來基地員工及顧客搭乘使用，另基地周邊國道客運路線可行經至臺北、嘉義及高雄等地，有關周邊站位資訊及分布詳表 5-7、表 5-8。

表 5-7　基地周邊公車站位分佈表

編號	站名	位置	公車路線
1	阿羅哈客運朝馬站	臺灣大道三段	3888、3888G、3999、3999A、3999J
2	朝馬 2(臺灣大道)		81、151、151A、152、152 區、153、153 副、153 區、153 延、155
3	朝馬(臺灣大道)		5、27、48、48 區、60、63、69、73、75、77、151、152、153、161 副、323、324、325、326、658、658 延、9018
4	台中客運朝馬站		9010、9012、9015、9016
5	秋紅谷[專用道]		48、77、300、301、302、303、304、305、305E、306、306E、306 繞、307、308、309、309 區、310、310 區、323、324、325、A2
6	朝馬(黎明路)	黎明路三段	5、28、29、54、79
7	朝馬環中路口	朝馬路	49、74、356
8	朝馬黎明路口		49、74、74 繞、356

資料來源：本案整理。

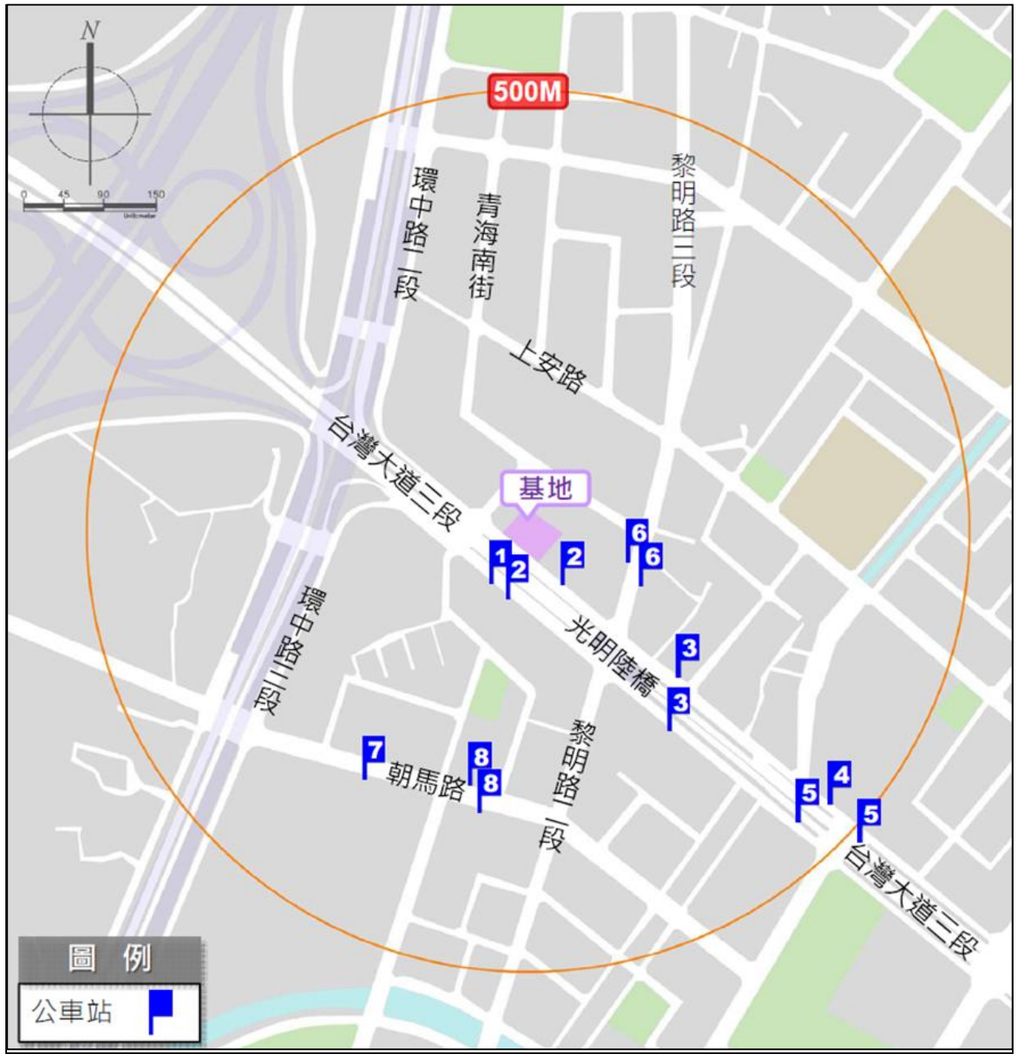


圖 5-11　大眾運輸站位分佈示意圖

表 5-8　基地周邊市區公車路線起迄點及班次表

路線	起訖站名	起訖時間	班距(分)
5	臺中車站-僑光科大	往僑光科技大學 06：00~22：00 往臺中車站 06：00~22：00	尖峰 15~20； 離峰 30~40
27	臺中車站-嶺東科大	往嶺東科大 06：10~22：10 往臺中車站 06：10~22：15	平日 20~30； 假日 30
29	臺中監獄-第一廣場-臺中監獄	往第一廣場 06：05~16：30	固定班次
48	臺中車站-嶺東科大	往嶺東科大 06：05~22：00 往臺中車站 06：00-22：05	固定班次
49	老虎城購物中心- 協和國小分校	往協和國小分校 07：30~17：35 往老虎城 06：30~18：20	固定班次
54	下港尾-烏日停車場	往烏日停車場 05：55~22：00 往下港尾 05：55~22：00	固定班次
69	龍潭里-臺中國際機場	往臺中國際機場 06：40~16：50 往龍潭里 07：50~17：50	固定班次
73	統聯轉運站-文英兒童公園	往文英兒童公園 06：00-22：00 往統聯轉運站 06：00-22：00	尖峰 10~20 離峰 15~30
75	臺中榮總-一江橋	往一江橋 05：30~22：00 往臺中榮總 05：35~22：00	尖峰 20 離峰 25-30
77	中科停車場-慈濟醫院	往慈濟方向 05：20~22：00 往中科停車場 06：00~22：35	固定班次
79	統聯轉運站- 大慶火車站	往大慶火車站 05：30~22：00 往統聯轉運站 06：20~22：50	尖峰 20-30 離峰 30-40
81	統聯轉運站-太平	往統聯轉運站 06：00~22：00 往太平 06：00~22：00	尖峰 15-20
151	新市政中心-朝陽科技大學	往新市政中心 06：15~21：10 往朝陽科大 06：00~21：10	固定班次
152	臺中市議會-陽明大樓	往臺中市議會 05：20~22：10 往陽明大樓 06：00~22：30	尖峰 5~20 分 離峰 10~30 分
153	高鐵臺中站-谷關	往高鐵臺中站 05：50~20：30 往谷關 06：15~21：50	固定班次
153 副	新市政中心-谷關	往新市政中心 22：00 往谷關 06：00	固定班次
153 區	高鐵臺中站-東勢高工	往高鐵臺中站 06：35 往東勢高工 07：40~18：00	固定班次
161	臺中高鐵站-中科管理局	往臺中高鐵站 05：35~22：25 往中科管理局 00：10~23：30	固定班次
229	豐原-朝馬	往豐原 08：05~17：05 往朝馬 07：15~16：05	固定班次
300	臺中車站-靜宜大學	往臺中車站 05：00~22：45 往靜宜大學 05：50~23：40	尖峰 4~8 離峰 8~10
301	靜宜大學-新民高中	往靜宜大學 06：20~20：55 往新民高中 06：10~21：10	固定班次
302	臺中國際機場-臺中公園	往臺中航空站 05：30~22：15 往臺中公園 06：45~23：30	固定班次
303	港區藝術中心- 新民高中	往藝術中心 05：55~22：35 新民高中 06：10~21：00	固定班次
304	港區藝術中心-新民高中	往新民高中 05：50~22：20 往藝術中心 05：50~22：30	尖峰 5~15 離峰 10~30
305	大甲-鹿寮-臺中車站	往臺中車站 05：30-20：30	尖峰 10-30 離峰 30-60
306	清水-梧棲-臺中車站	往臺中車站 05：50~21：00	固定班次
307	梧棲觀光漁港-新民高中	往梧棲觀光漁港 05：55-21：50 往新民高中 05：55-20：00	固定班次
308	關連工業區-新民高中	往新民高中 07：30-20：00 往關連工業區 05：40-20：35	固定班次
323	臺中監理所-臺中車站	往臺中車站 06：00-21：50 往臺中監理所 06：00-22：50	固定班次
324	臺中都會公園-遠東街-新民高中	往新民高中 05：50~21：20 往臺中都會公園 06：50~22：30	固定班次
325	大肚車站-臺中車站	往臺中車站 06：20~18：40 往大肚車站 07：40~20：00	固定班次
326	靜宜大學-新民高中	往靜宜大學 01：00~23：59 往新民高中 01：00~23：59	固定班次
356	國安社區-大慶火車站	往國安社區 06：30~22：00 往大慶火車站 05：40~21：05	固定班次
658	大安區公所-惠文高中	往惠文高中 06：50~21：00 大安區公所 05：30~19：30	固定班次

資料來源：本案整理。

表 5-9　基地周邊國道客運場站位置與營運路線表

客運	編號	路線	場站位置
國光客運	1806	基隆-南投	臺中市西屯區朝富路 8、10、12、14、16 號
	1827	臺北-臺中(經中港路)	
	1831	臺北-南投	
	1832	臺北-埔里	
	1837	臺北-臺南	
	1938	臺北-高雄	
	1939	臺北-屏東	
	1852	板橋-臺中	
	1860	桃園國際機場-臺中	
	1866	新竹-元培-朝馬	
	1870	臺中-嘉義	
	1871	臺中-臺南	
	1872	臺中-高雄	
	1873	臺中-屏東	
統聯客運	1615	彰化-臺北	臺中市西屯區朝富路 22 號
	1619	臺中-臺北	
	1623	臺中-桃園國際機場	
	1625	臺中-臺南	
和欣客運	7500	臺北-臺南	臺中市西屯區朝馬路 8 號
	7504	板橋-臺中	
	7506	臺中-嘉義	
	9018	臺中-鹿港	
阿羅哈客運	3888	臺北-臺中-嘉義	臺中市西屯區至善路 16 號
	3999	臺北-臺中-高雄	
臺中客運	9010	臺中-新竹	臺中市西屯區臺灣大道三段 626 號
	9012	臺中-臺北	
	9015	臺中-北港	
	9016	臺中-臺西	
建明客運	5503	臺中-桃園國際機場	臺中市西屯區臺灣大道三段 696 號

資料來源：本案整理。

(三) 停車空間系統

本案針對基地開發影響範圍內停車系統現況調查，調查對象主要針對道路交通環境影響較大之路邊停車供需現象，並包含對外開放之公、民營路外停車場，至於未對外開放之建築物附設停車位則不納入調查分析範圍。

1. 路邊停車

基地周邊道路路邊停車管制方式如表 5-6 所示，調查範圍道路中，臺灣大道與環中路為主要幹道劃設紅線禁止停車，青海路、黎明路、上安路、至善路、朝馬路等皆有劃設路邊停車格位，另青海南街、上安北街等則無路邊停車管制。

2. 路外停車

基地周邊有 2 處路外停車場，共提供 170 席汽車位、1,279 席機車位，相關位置分布及尖峰小時需供比分析如表 5-10、表 5-12 所示。

3. 停車供需調查

為深入了解基地周邊實際停車供需情形，探討本基地開發後對鄰近地區停車供需之衝擊，本計畫於民國 109 年 11 月 5 日(星期四)，分別針對基地周邊 500 公尺影響範圍內之路邊與路外停車進行調查。其中路邊停車不包含 6 公尺以下寬度之巷道，路外停車不包含未開放公眾使用之停車場。

本計畫將基地周邊 500 公尺研究範圍分為兩區，各區範圍如圖 5-12 所示，本案基地位於分區一，調查結果整理如表 5-10 至表 5-13 所示。

經實際調查結果顯示，基地周邊汽車總供給為 1,263 席，機車總供給為 1,303 席，整體汽車需供比為 0.83、機車需供比為 1.36，各分區汽車之需供比均小於 1，顯示各分區供給皆可滿足需求，但機車之需供比皆大於 1，顯示機車停車位有不足之情形，如表 5-14、圖 5-13 所示。



圖 5-12　基地周邊停車調查分區示意圖

表 5-10　基地周邊路外汽車停車場彙整表

分區	編號	名稱	型態	型式	停車位(席)	營業時間(小時)	計費方式(元/小時)	尖峰使用率
1	1	逢甲線心停車場	民營	平面	汽車 97 席	24	40	56%
	2	朝馬停車場	公有	平面	汽車 146 席	24	20	58%

資料來源：本案調查整理。

表 5-11　基地周邊(調查範圍內)停車供給彙整表

分區	汽車					機車				
	路外		路邊		合計	路外		路邊		合計
	都市計畫停車場	空地停車場	有格位	無格位		都市計畫停車場	空地停車場	有格位	無格位	
分區一	146	97	412	176	831	0	0	667	97	764
分區二	0	0	295	137	432	0	0	479	60	539
總計	146	97	707	313	1,263	0	0	1,146	157	1,303

資料來源：本案調查整理。

表 5-12　基地周邊(調查範圍內)汽車停車需求彙整表

項目 / 時段	分區一					分區二					整體				
	路外		路邊			路外		路邊			路外		路邊		
	都市計畫停車場	空地停車場	合法	違規	小計	都市計畫停車場	空地停車場	合法	違規	小計	都市計畫停車場	空地停車場	合法	違規	小計
10-11	55	55	507	29	646	0	0	209	85	294	55	55	716	114	940
11-12	52	56	503	23	634	0	0	208	80	288	52	56	711	103	922
12-13	51	66	501	14	632	0	0	213	86	299	51	66	714	100	931
13-14	52	63	511	26	652	0	0	209	86	295	52	63	720	112	947
17-18	43	71	518	55	687	0	0	219	94	313	43	71	737	149	1,000
18-19	44	82	542	53	721	0	0	224	95	319	44	82	766	148	1,040
19-20	41	85	540	51	717	0	0	217	108	325	41	85	757	159	1,042
20-21	36	75	515	42	668	0	0	220	104	324	36	75	735	146	992

資料來源：本案調查整理。
註：1.本案調查分析。
　　2.各分區停車需求最高數量以「灰底」表示。

表 5-13　基地周邊(調查範圍內)機車停車需求彙整表

項目 / 時段	分區一					分區二					整體				
	路外		路邊		小計	路外		路邊		小計	路外		路邊		小計
	都市計畫停車場	空地停車場	合法	違規		都市計畫停車場	空地停車場	合法	違規		都市計畫停車場	空地停車場	合法	違規	
10-11	0	0	754	130	884	0	0	636	166	802	0	0	1,390	296	1,686
11-12	0	0	742	117	859	0	0	628	146	774	0	0	1,370	263	1,633
12-13	0	0	744	136	880	0	0	645	147	792	0	0	1,389	283	1,672
13-14	0	0	725	127	852	0	0	645	149	794	0	0	1,370	276	1,646
17-18	0	0	771	152	923	0	0	656	167	823	0	0	1,427	319	1,746
18-19	0	0	785	153	938	0	0	658	175	833	0	0	1,443	328	1,771
19-20	0	0	782	160	942	0	0	659	171	830	0	0	1,441	331	1,772
20-21	0	0	779	150	929	0	0	658	168	826	0	0	1,437	318	1,755

資料來源：本案調查整理。
註：各分區停車需求最高數量以「灰底」表示。

表 5-14　基地周邊(調查範圍內)停車供需分析彙整表

交通分區	汽車			機車		
	需求	供給	需供比	需求	供給	需供比
分區一	721	831	0.87	942	764	1.23
分區二	325	432	0.75	833	539	1.55
整體	1,042	1,263	0.83	1,772	1,303	1.36

資料來源：本案調查整理。
註：基地位於分區一。



圖 5-13　基地周邊尖峰小時需供比示意圖

六、 房地產市場調查

本案位於臺灣大道且鄰近臺中交流道，交通條件便利，由於本案之使用分區為第三種商業區，開發類型為商辦大樓，周邊房地產市場調查說明如下：

(一)基地周邊商業區土地之市場交易單價行情受基地區位、形狀略有差異，109 年的交易價格約在 38.8 萬至 119.9 萬元/坪之間，詳表 5-15、圖 5-14。

(二)基地周邊商業區大樓之市場交易單價行情受新成屋與中古屋、住宅及住商混合使用因素影響，於 10～20 層樓約在 25～30 萬元/坪之間，20 層樓以上則約在 26～35 萬元/坪之間，詳表 5-16、圖 5-15。

表 5-15　更新單元周圍商業區土地市場行情一覽表

案名/基地座落	使用分區	價格型態	產品型態	坪數(坪)	平均單價(萬元/坪)	價格日期
臺中市西屯區福德段211~240地號(1)	商三	成交價	土地	110.62	119.9	109/10
臺中市西屯區福德段211~240地號(2)	商三	成交價	土地	18.44	97.9	109/06
臺中市西屯區福德段211~240地號(3)	商三	成交價	土地	36.87	97.9	109/06
臺中市西屯區西屯段3571~3600地號(1)	商三	成交價	土地	3.09	141.7	109/03
臺中市西屯區福德段3571~3600地號(2)	商三	成交價	土地	2.06	38.8	109/01

註：資料蒐集時間為民國 109 年 1 月至民國 109 年 12 月。
資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。

表 5-16　更新單元周圍商業區大樓市場行情一覽表

案名/基地座落	使用分區	價格型態	產品型態	坪數(建坪)	興建樓層(層)	平均單價(萬元/坪)	總價(萬元)	價格日期
喬立雍容/臺灣大道三段 661~690 號	商三	成交價	電梯大樓	99.14	22	26.1	2588	109/06
喬立雍容/臺灣大道三段 661~690 號	商三	成交價	電梯大樓	99.14	22	28.22	2798	109/07
DUA 逢甲/台中市西屯區青海南街 31~60 號	商三	成交價	電梯大樓	38.12	15	27.11	968	108/06
DUA 逢甲/台中市西屯區青海南街 31~60 號	商三	成交價	電梯大樓	38.12	15	27.45	988	108/07
鄉林皇居/台中市西屯區臺灣大道三段 571~600 號	商三	成交價	電梯大樓	126.57	26	22.52	2850	108/05
鄉林皇居/台中市西屯區臺灣大道三段 571~600 號	商三	成交價	電梯大樓	126.57	26	23.5	2975	108/12
樂活城市/台中市西屯區至善路 18 巷 1~30 號	商三	成交價	電梯大樓	38.65	10	30.16	1000	108/07
樂活城市/台中市西屯區至善路 18 巷 1~30 號	商三	成交價	電梯大樓	38.65	10	29.05	966	108/07
赫里翁臻愛/環中路二段 1561~1590 號	商三	成交價	電梯大樓	27.26	29	29.13	794	108/05
赫里翁臻愛/環中路二段 1561~1590 號	商三	成交價	電梯大樓	27.26	29	35.95	980	109/07

註：資料蒐集時間為民國 108 年 3 月至民國 109 年 9 月。
資料來源：信義房屋網站。



圖　例　及　說　明　　指　北

更新單元　商業區土地市場行情案例

圖 5-14　周邊商業區土地市場行情案例分布圖

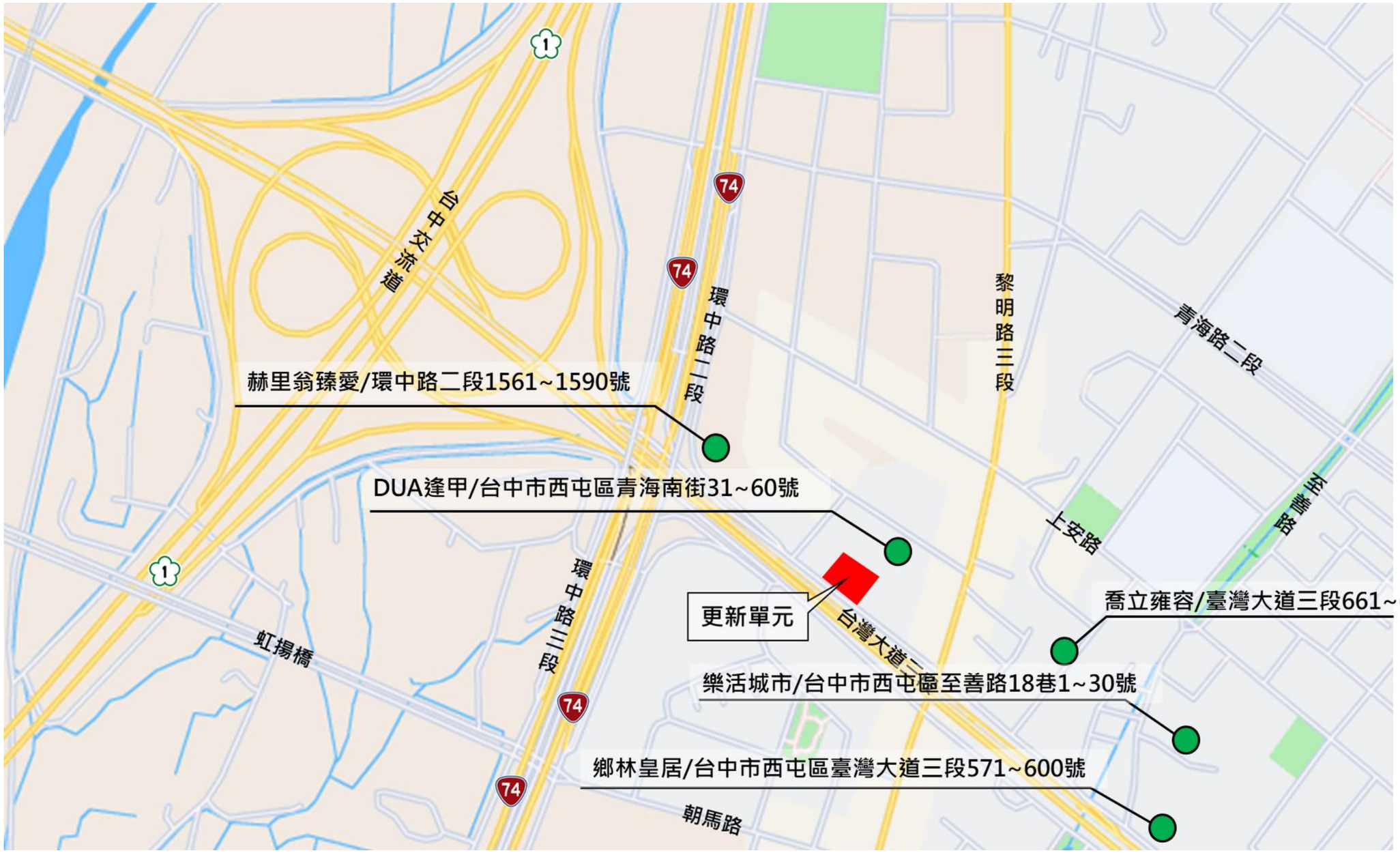


圖 5-15 周邊商業區大樓市場行情案例分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、 相關計畫

本案更新單元範圍位於 103 年 6 月發布實施之變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫(第二次通盤檢討)中第三種商業區，非位於保護區、農業區、應擬定細部計畫且尚未擬定地區等不受理劃定更新單元地區。臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（原「臺中市都市計畫（同心路附近地區）細部計畫」）自民國 79 年發布至今，已辦理二次通盤檢討，其摘要如下。

表 6-1　相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	日期文號	重點
擬定臺中市都市計畫（同心路附近地區)細部計畫	79.05.01 府工都字第 31899 號	配合主要計畫街廓規劃其出入道路，釐訂計畫人口，配置足夠之鄰里性公共設施，擬訂可行之土地使用分區管制計畫，藉以延續第四期重劃區發展功能，紓解舊市區過度飽和之發展，並配合新市政中心未來發展，使本計畫區成為西屯地區發展中心之一，及全市之次要商業中心。
變更臺中市都市計畫（福星路附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)	93.06.16 府工都字第 0930094821 號	變更都市計畫圖比例尺一千二百分之一為一千分之一、計畫面積 88.6500 公頃為 89.1200 公頃、計畫名稱「變更臺中市都市計畫（同心路附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）規劃案」為「變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）規劃案」以及變更部分計畫區之分區及用地，並調整容積率及修正土地使用分區管制要點內容。
變更臺中市都市計畫（福星路附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)	103.6.25 府授都計字第 1030115760 號	配合計畫圖面檢討變更各項土地使用分區面積，以及變更部分計畫區之分區及用地，並配合都市計畫法令及建築管理法規修定土地使用分區管制要點。

有關本案更新單元於變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案之土地使用分區管制內容如下：

(一)使用項目：

依都市計畫法臺中市施行自治條例第 21 條管制。

(二) 土地使用強度：

商業區街廓內建築物之（1）建蔽率、(2）容積率、(3）高度比、(4）最小院落深度、(5）最小基地面積不得超過下表之規定。

表 6-2　土地使用強度管制要點表

項目	最高建蔽率（%）	最高容積率（%）	最高高度比	最小後院深度（m）	最小基地面積（m^2）	最小面寬（m）
第三種商業區	70%	420%	1.5	2	250	10

(三) 為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理：

1. 建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。
2. 基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審查委員會審竣通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。

(四)建築退縮：

臨接台灣大道之建築用地一律退縮 10 公尺之公共開放空間，以維護本計畫區主要交通幹道之交通品質。

(五) 法定空地：

1. 開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。
2. 應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在 1/2 以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。

(六) 停車空間：

商業區建築物應附設停車空間，按以每達 100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過 50 平方公尺，需增設一輛停車位。

(七) 都市設計審查：

商業區樓層高度超過 12 層（不含 12 層）應納入都市設計審查。

(八) 招牌、廣告物：

有關設置招牌、廣告物之限制及管理方式，應依「臺中市招牌廣告物及樹立廣告設置辦法」辦理。

(九) 為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理：

1. 營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化遺產時，應立即呈報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之相關規定辦理。
2. 遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化遺產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地或公益性設施。

二、 土地使用說明

本案使用分區為第三種商業區，面積 1,948.22 平方公尺，其土地使用管制內容如下表所示。

表 6-3　土地使用分區面積表

使用分區	面積（m^2）	最高建蔽率	建築面積（m^2）	最高容積率	法定容積（m^2）
第三種商業區	1,948.22	70%	1,363.75	420%	8,182.52
總計	1,948.22	-	1,363.75	-	8,182.52

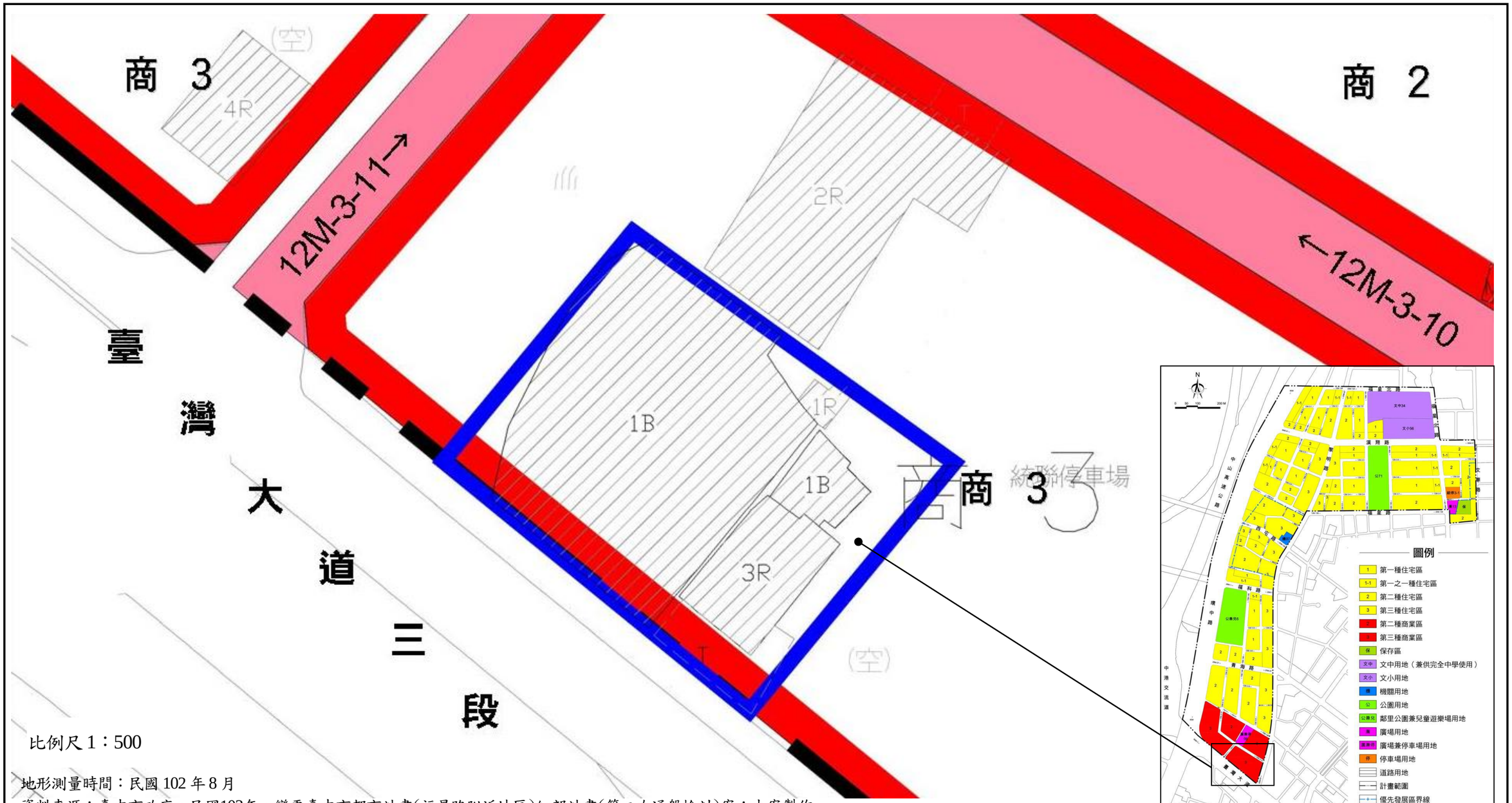


圖 例 及 說 明 指 北

基地位置　商業區　細部計畫範圍　細計道路用地

N

圖 6-1　更新單元土地使用分區圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、 處理方式

本案更新單元處理方式為「重建」。

二、 區段劃分

本案更新單元範圍全區劃定為「重建區段」。(詳圖 7-1)



註：本案於民國103年8月進行地形測量。

比例尺 1：500

圖　例　及　說　明　　指　北

更新單元範圍　　重建區段範圍

圖 7-1　更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案配合基地整體景觀規劃，擬申請認養基地前側之臺灣大道人行道，規劃友善行人動線並考量無障礙環境，參照臨地高程銜接並加強種植植栽，以形塑良善之人行空間。認養內容包含植栽的照顧及人行道設施的養護，人行道認養圖說如後所示。

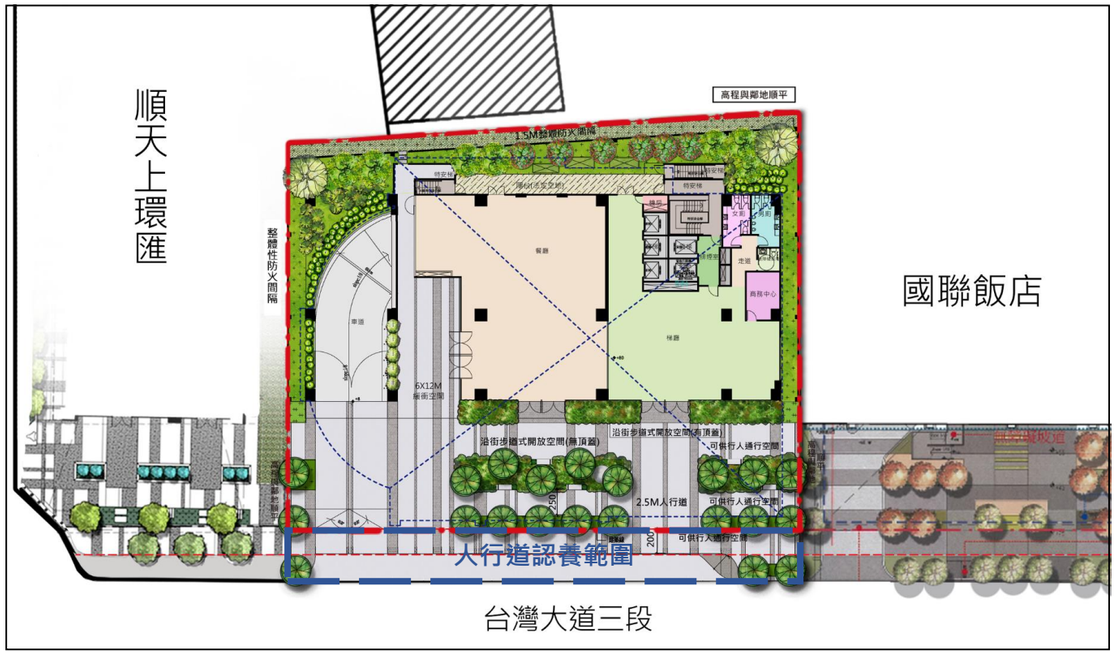


圖 8-1　人行道認養範圍示意圖（原核定）

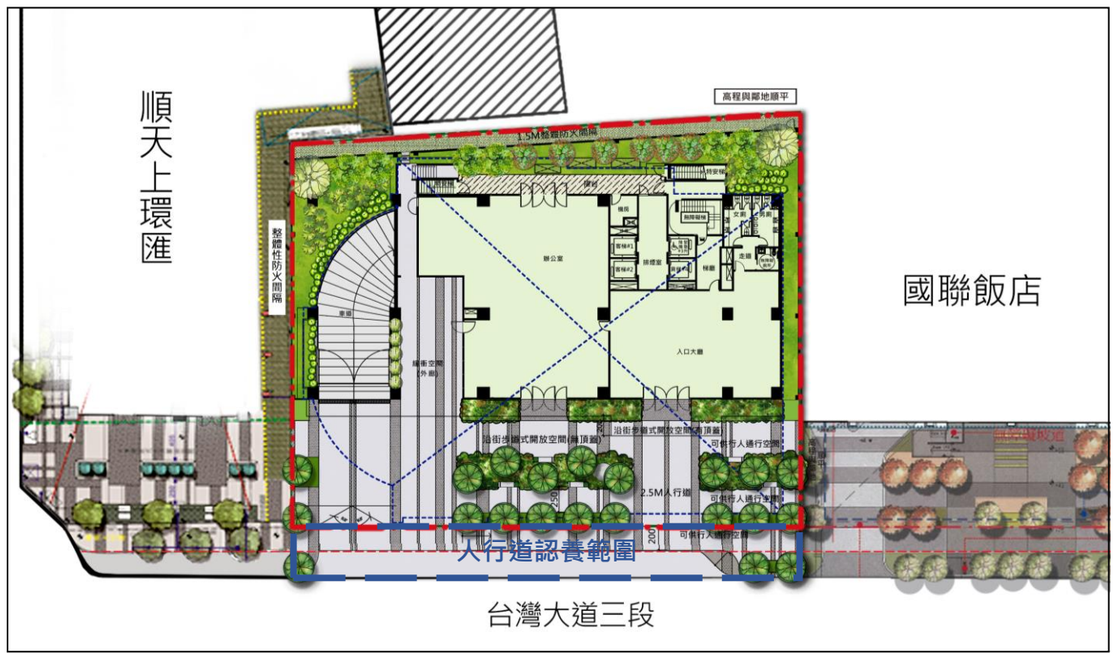


圖 8-3　人行道認養範圍示意圖（變更後）

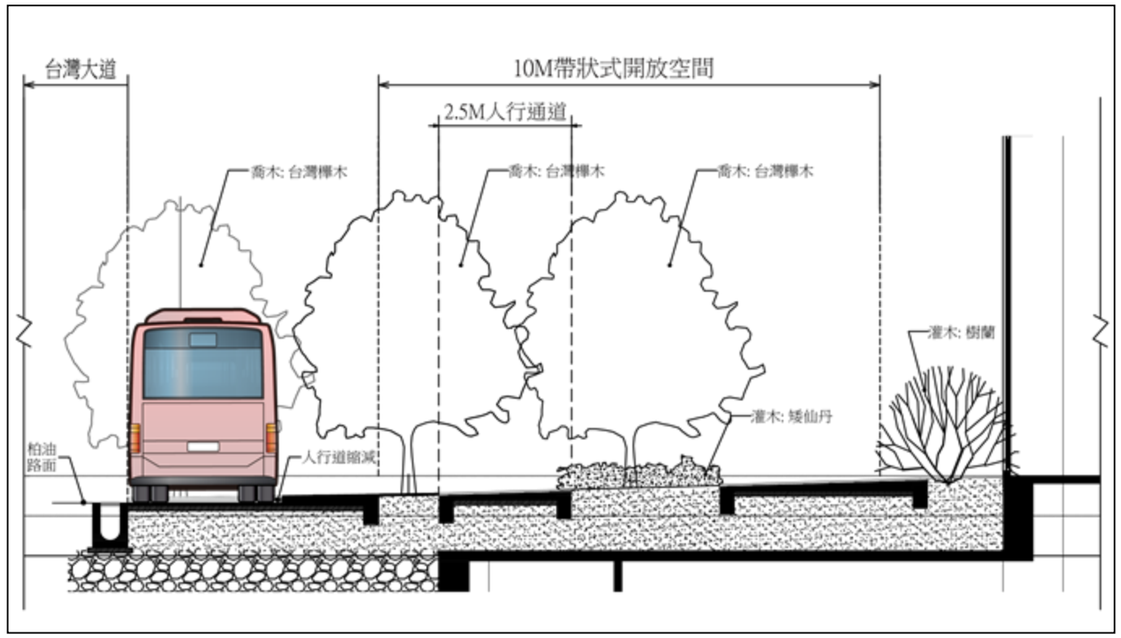


圖 8-2　人行道剖面示意圖

人行道認養計畫

●街道設施設置：

公共藝術品除結合燈具投射外，人行道亦設置座椅，提供休憩、妝點人行道的功能，給予使用者有實質享用之和觀賞之設施。

臨60米台灣大道的開放空間中，留設較寬的人行步道淨寬，規劃種植較多的喬木及灌木，並適當的調整綠化範圍與供人行使用的比例。

人行空間部分配合綠化植栽及夜間燈具等，讓景觀在不同的時間呈現不同的面貌和氛圍。

●人行道認養計畫：

以維護整體都市景觀及回饋的精神，希望藉由沿台灣大道人行道的認養，實踐取之於社會，回饋於社會，一則增進建築與環境整體美化的利己因素，最重要的是回饋給我們生活環境更美好的利他因素。希望藉由這一點的努力達到企業對於社會應盡的回饋義務，認養內容包含植栽的照顧及人行道設施的養護。

●人行道認養營繕費用預估：

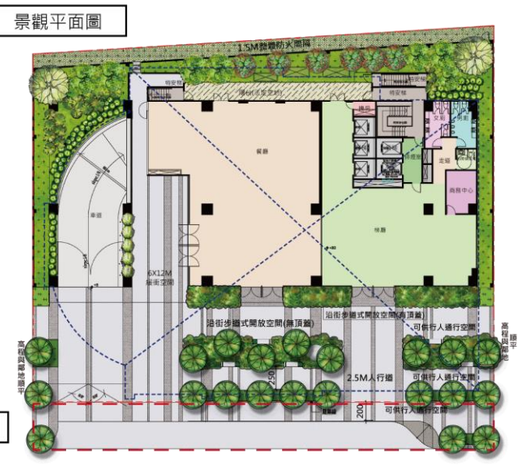
1.人行道更換鋪面
人行道面積=249.1M²
2.鋪面素底(RC+點焊鋼網)施作：
2500X249.1=622,750元/式
3.地坪鋪面：249.1X3500=871,850元/式
4.小計(2+3)=1,494,600元/式
5.雜支：5%=1,494,600X0.05=74,730/式
6.營繕費用合計(4+5)=1,569,330元/式

●人行道認養每年養護費用預估：

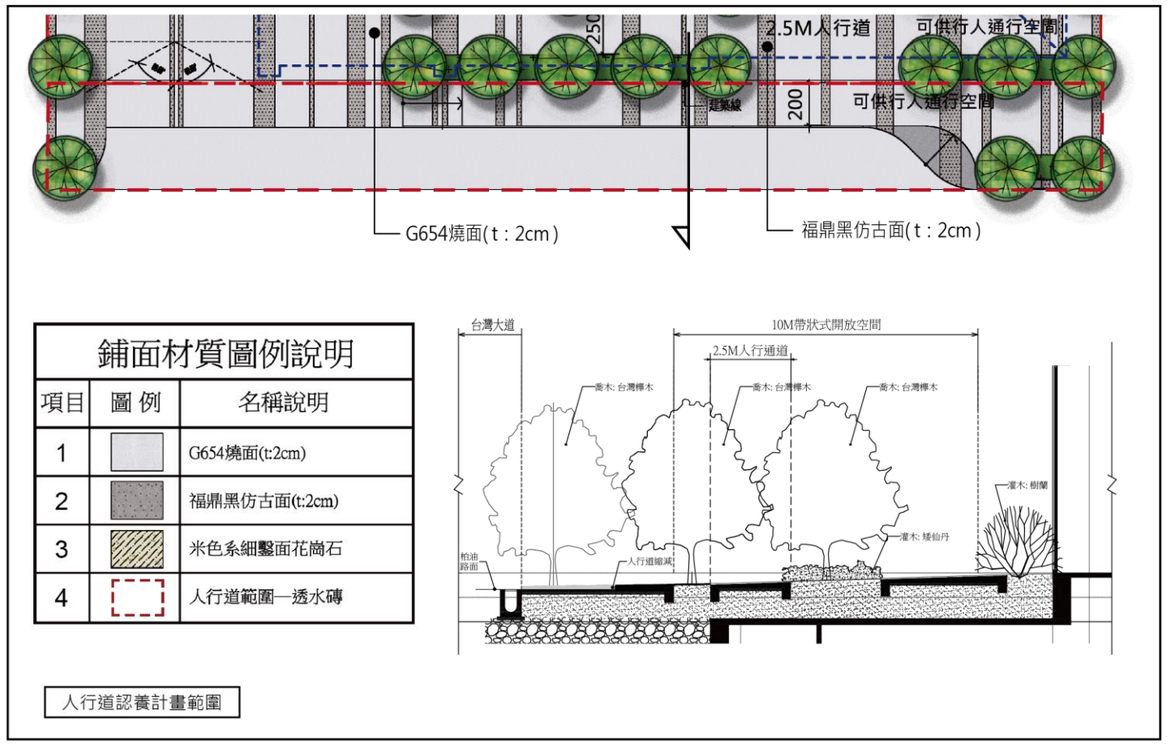
1.每月一次灌木修剪與除草、清潔：
2人/月X1250X12月=30,000元/式
2.每季噴藥除蟲一次：4000X4=16,000元/式
3.每季施肥一次：500X26X4=52,000元/年
4.其他雜支：5%=4,900元/式
5.養護費用合計(1+2+3+4)=102,900元/式

※本預算單價僅供參考請依實際施工單位單價為準

景觀平面圖



人行道認養



鋪面材質圖例說明

項目	圖 例	名稱說明
1		G654燒面(t:2cm)
2		福鼎黑仿古面(t:2cm)
3		米色系細鑿面花崗石
4		人行道範圍—透水磚

人行道認養計畫範圍

圖　例　及　說　明

圖 8-4　人行道認養計畫示意圖（原核定）

人行道認養計畫

●街道設施設置：

公共藝術品除結合燈具投射外，人行道亦設置座椅，提供休憩、妝點人行道的功能，給予使用者有實質享用之和觀賞之設施。

臨60米台灣大道的開放空間中，留設較寬的人行步道淨寬，規劃種植較多的喬木及灌木，並適當的調整綠化範圍與供人行使用的比例。

人行空間部分配合綠化植栽及夜間燈具等，讓景觀在不同的時間呈現不同的面貌和氛圍。

●人行道認養計畫：

以維護整體都市景觀及回饋的精神，希望藉由沿台灣大道人行道的認養，實踐取之於社會，回饋於社會，一則增進建築與環境整體美化的利己因素，最重要的是回饋給我們生活環境更美好的利他因素。希望藉由這一點的努力達到企業對於社會應盡的回饋義務，認養內容包含植栽的照顧及人行道設施的養護。

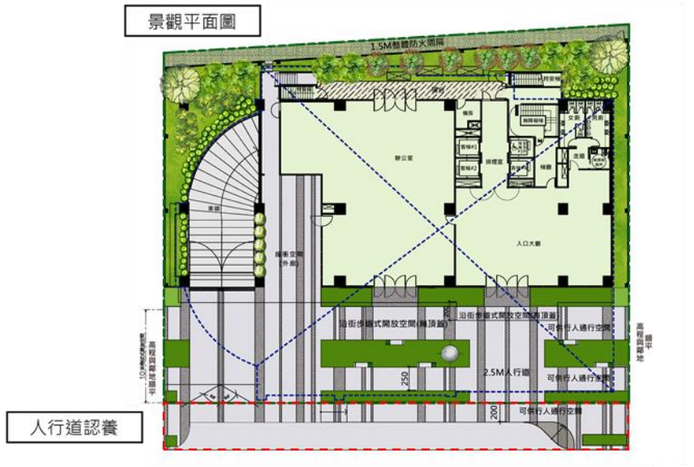
●人行道認養營繕費用預估：

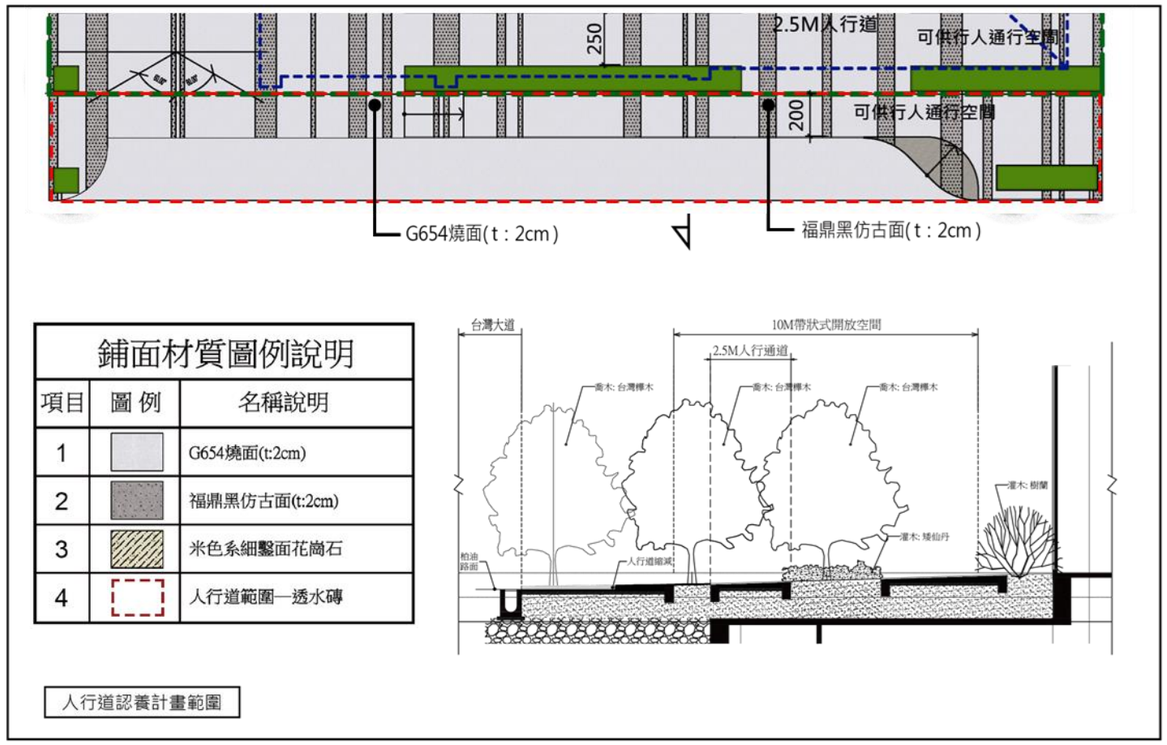
1.人行道更換鋪面
人行道面積=249.1M²
2.鋪面素底(RC+點焊鋼網)施作：
2500X249.1=622,750元/式
3.地坪鋪面：249.1X3500=871,850元/式
4.小計(2+3)=1,494,600元/式
5.雜支：5%=1,494,600X0.05=74,730/式
6.營繕費用合計(4+5)=1,569,330元/式

●人行道認養每年養護費用預估：

1.每月一次灌木修剪與除草、清潔：
2人/月X1250X12月=30,000元/式
2.每季噴藥除蟲一次：4000X4=16,000元/式
3.每季施肥一次：500X26X4=52,000元/年
4.其他雜支：5%=4,900元/式
5.養護費用合計(1+2+3+4)=102,900元/式

※本預算單價僅供參考請依實際施工單位單價為準





建築相關圖面調整

圖　例　及　說　明

圖 8-5　人行道認養計畫示意圖（變更後）

玖、整建或維護計畫

本案更新單元全區採重建方式實施，故無整建或維護計畫。

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、 都市更新容積獎勵計算

本更新單元擬依據「臺中市都市更新自治條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法(103.1.10)」及臺中市「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」申請都市更新容積獎勵，擬申請容積獎勵項目及額度詳以下說明及表 10-1。

(一) 臺中市都市更新自治條例容積獎勵項目

本更新單元擬申請整體規劃設計容積獎勵項目，依評分表項目各項申請容積獎勵值合計為 1513.77 ㎡，佔法定容積比例詳表 10-1。各項申請容積獎勵項目及額度內容說明如下。

1. 整體規劃設計—建築色彩與環境調合

本更新單元擬透過建築設計強化地方特色之意象，建築物外牆建材色彩採淺色系明亮色調，達到與周遭環境景觀相互調合之效果，並於牆面周邊設計花台，利用綠色植栽包被建物外牆，除達到節能減碳效果外，亦使牆面呈現自然且豐富多樣之天然色調，詳圖 11-34 及第 12-1、12-2 頁內容。預計申請獎勵值依「臺中市都市更新自治條例」附表：更新單元獎勵容積評定基準表規定，為法定容積之 1%，獎勵面積為 81.83 ㎡。計算如后：

$$1{,}948.22\ ㎡ \times 420\% \times 1\% = 81.83\ ㎡$$

2. 整體規劃設計—建築量體與環境調合

鄰近兩側為興建中之 21 樓及 23 樓建築，本更新單元為求都市整體景觀協調，規劃 22 樓高度相近之量體呼應兩側，與鄰幢建築保持良好之天際線，並於五樓退縮、量體集中設置，塑造現代化建築環境意象，詳圖 11-34。預計申請獎勵值依「臺中市都市更新自治條例」附表：更新單元獎勵容積評定基準表規定，為法定容積之 2%，獎勵面積為 163.65 ㎡。計算如后：

$$1{,}948.22\ ㎡ \times 420\% \times 2\% = 163.65\ ㎡$$

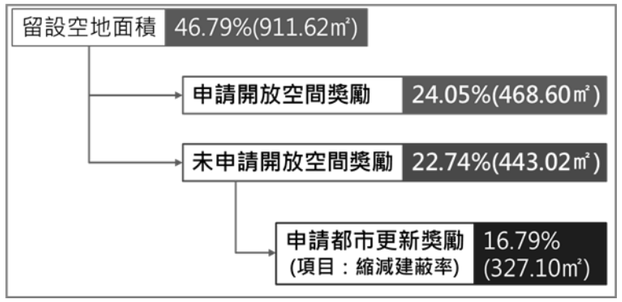
3. 整體規劃設計—縮減建蔽率

(1) 現行規定標準

綜觀目前各縣市業將縮減建蔽率納入都市更新容積獎勵項目中者，共有新北市、新竹縣及新竹市，以新北市為例，係於 98 年 3 月 10 為明確化整體規劃設計並促進環境改善所新增之項目。本更新單元爰參考其制訂精神與新修臺中市「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」，擬申請縮減建蔽率之獎勵項目。本更新單元法定建蔽率為 70%。

(2) 本更新單元高於法規標準之設計及擬申請容積獎勵額度

本更新單元設計建蔽率為 53.21%，小於法定建蔽率 16.79%。另本更新單元設計空地率 46.79%，留設空地面積 911.62 ㎡；其中申請開放空間獎勵部分面積為 468.60 ㎡，占基地面積 24.05%；未申請開放空間獎勵之空地面積為 443.02 ㎡，占基地面積 22.74%，其中 327.10 ㎡申請縮減建蔽率之都市更新獎勵，並未與開放空間獎勵申請面積重複；而縮減建蔽率之部分透過整透過整體規劃設計，有助於提升日照、通風等都市環境品質，且利於都市防災，詳圖 11-39、12-14。



依臺中市「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」規定，本更新單元設計建蔽率小於法定建蔽率約 16.79%，預計申請獎勵值為法定容積之 5%，獎勵面積為 409.13 ㎡。計算如后：

擬申請獎勵額度＝ 1,948.22 ㎡ × 420% × 5.0% ＝ 409.13 ㎡

4. 整體規劃設計—夜間照明設施或公共藝術、街道家具

(1) 夜間照明設施

A. 現行規定標準

依據「臺中市不含新市政中心都市設計審議規範」(105.8.30)，本更新單元法定退縮公共空間之人行步道設計、燈光照明之規定如下：「(一)車行道路燈以高明度、高光源為主。(二)人行步道路燈以柔和暖色，低光源為原則。」

B. 本更新單元高於法規標準之設計及擬申請容積獎勵額度

本更新單元於人行道、庭園、停車場入口等開放空間、建物牆面、屋頂設置夜間照明，提供適當安全照明、形塑明亮的空間環境，營造開放空間夜間的趣味性，猶如星光大道般之夜間效果，形成人行空間於夜間之浪漫氛圍，除符合相關規定外，並採節能燈具達到節能效益，詳第 12-38 至 12-39、12-44 至 12-47 頁、附錄四。依臺中市「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」額度計算，預計申請獎勵值為法定容積之 1%，獎勵面積為 81.83 ㎡。計算如后：

擬申請獎勵額度＝ 1,948.22 ㎡ × 420% × 1% ＝ 81.83 ㎡

(2) 公共藝術、街道家具

A. 現行規定標準

依據「臺中市不含新市政中心都市設計審議規範」(105.08.30)，本更新單元公共藝術配合建物造型及開放空間整體設計，以至少設置一處為原則。

B. 本更新單元高於法規標準之設計及擬申請容積獎勵額度

本更新單元於臨臺灣大道大門左側開放空間設置一處公共藝術品陳列處，規劃放置藝術家康木祥先生作品，配合夜間燈光照明的設置，讓日夜間街道景觀多了不同的面貌，增加日夜間的人行停留點，期許設立的公共藝術品能夠帶動整體環境人文藝術氛圍及地區性地標。另配合開放空間景觀植栽，沿臺灣大道帶狀開放空間設置親和的造型石材街道家具(共計 5 組)，將喬木與休憩及景觀結合，詳第 12-34~12-37 頁、附錄六。故本更新單元實際設置之公共藝術及街道傢俱共計二處，其標準高於「臺中市不含新市政中心都市設計審議規範」之規定。

本更新單元依臺中市「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」額度計算，公共藝術及街道家具預計申請獎勵值為法定容積之 0.5%，獎勵面積為 40.90 ㎡。

擬申請獎勵額度＝ 1,948.22 ㎡ × 420% × 0.5% ＝ 40.90 ㎡

綜上，夜間照明設施或公共藝術、街道家具預計申請獎勵值合計為法定容積 1.50%，獎勵面積為 122.73 ㎡。

5. 整體規劃設計—提供綠美化

(1) 現行規定標準

依據「臺中市不含新市政中心都市設計審議規範」(105.8.30)有關屋頂綠化之規定，屋頂綠化面積之比例經扣除屋突、太陽能板及固定設備等構造物後應達三分之一以上。而法定空地規定應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化。

(2) 本更新單元高於法規標準之設計及擬申請容積獎勵額度

本更新單元藉由建築物垂直立體綠化，包括：露臺、牆面充分立體綠化及強化屋頂層之綠覆率，創造都市景觀，淨化空氣減少碳排放量，藉由豐富生動的都市垂直向度景觀，大幅優化本案建築物理環境及居住品質，有效降低臺灣大道旁的噪音及廢氣，更能淨化空氣減少碳排放量，形成都市中一座會呼吸的立體森林，真正達到都市與自然結合效果。

本更新單元依「臺中市不含新市政中心都市設計審議規範」(105.8.30)原則檢討後，屋頂綠化面積之比例為 48.09%（[282.77 ㎡ / 587.95 ㎡]=48.09%）除符合法規規定外，對於都市環境綠美化確有相當程度之貢獻。

本更新單元依規定檢討應留設法定空地綠化面積 292.235 ㎡，實際留設面積為 454.92 ㎡，且提供綠美化申請部分主要係建築物垂直立體綠化，包括：露臺、牆面充分立體綠化及強化屋頂層之綠覆率，與綠建築設計獎勵之綠化量指標係位於基地兩側及後方與建築物所圍之綠化面積，因申請項目及實設區位均不同，故無重複獎勵之情形。詳第 12-12 至 12-33 頁。

本案依臺中市「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」額度規定，本更新單元屋頂綠美化面積為 282.77 ㎡(詳圖 11-14)，法定屋頂綠美化面積為 195.98 ㎡，增加之綠美化面積為 86.79 ㎡；另本更新單元立體綠化包括各樓層露臺與牆面綠美化面積為 3031.56 ㎡(詳圖 10-2)，加計屋頂綠美化高於法規部分之面積合計為 3118.35 ㎡，擬申請法定容積 1%之獎勵。

擬申請獎勵額度＝ 1,948.22 ㎡ × 420% × 1% ＝ 81.83 ㎡



圖 10-1　5~22 樓設置景觀陽臺及綠化檢討(原核定)

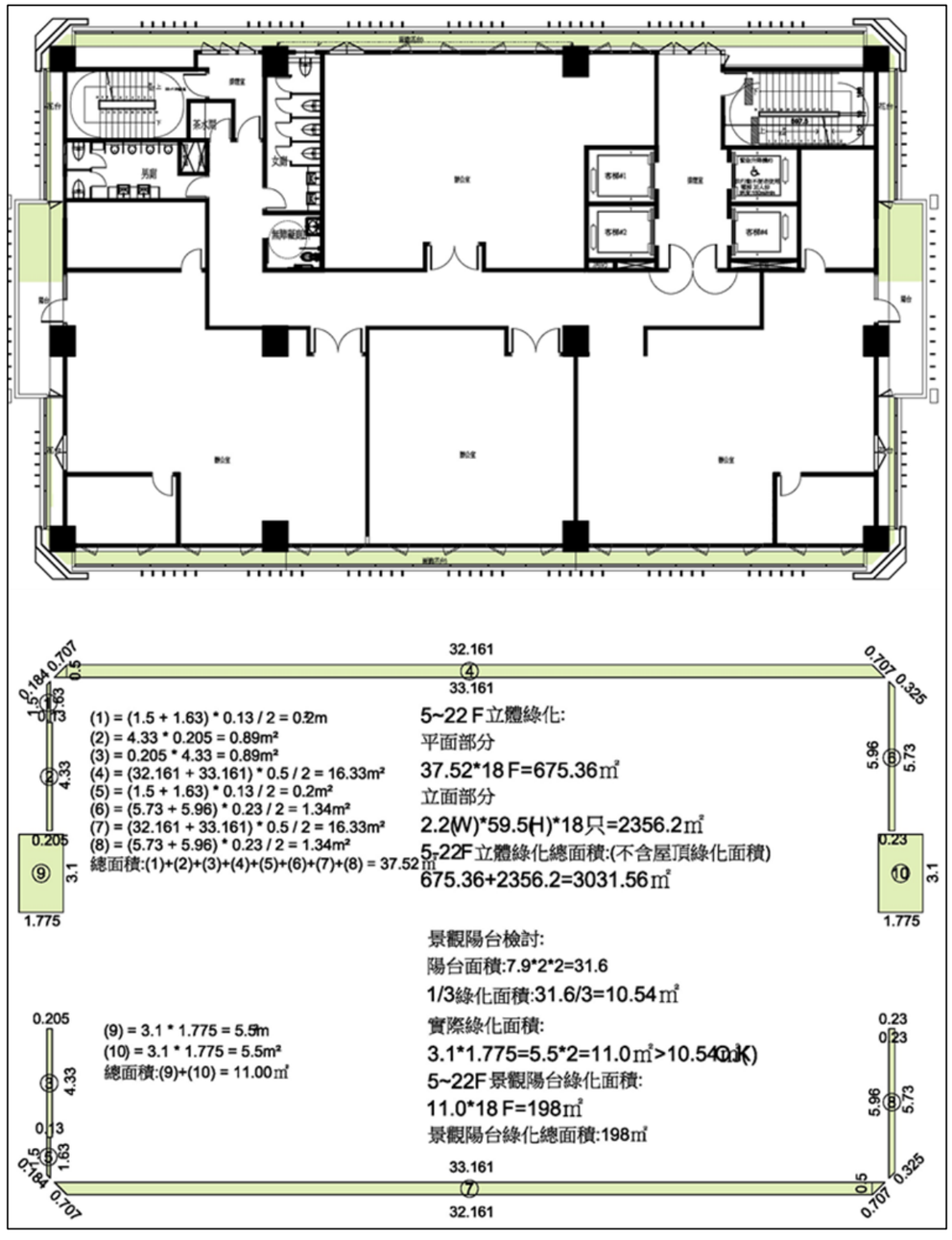


圖 10-2　5~22 樓設置景觀陽臺及綠化檢討(變更後)

6. 整體規劃設計—智慧型建築設計。

本更新單元除符合智慧建築規定外，並採黃金級智慧建築設計，於綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適及智慧創新等八項指標申請黃金級智慧建築，創設智能商辦大樓，擬以結合手機應用 APP、智慧客房系統、智慧型中央控制系統、影像辨識系統、智慧停車管理系統、雲端門禁管理等先進科技，與中華電信 WIFI、電信及網路設備、物聯網、能源管理、太陽能發電系統等專案整合，除提升管理效能外，將可提高服務品質，期藉由最新科技化與智慧化之規劃，讓所有使用者均能享受智能之服務。

此外，本更新單元建築為提升消防安全性，全棟設置消防自動撒水設備，火警自動警報系統採用智慧型定址式，整合大樓中央監控系統，如遇火災時關斷大樓進風系統，並開啟排煙系統快速將煙塵排至室外，並可透過大樓監視系統有效指揮人員疏散逃生，提高消防安全性。智慧建築設計指標評估內容詳附錄九，預計獎勵值以黃金級智慧建築標章申請為法定容積之 5.5%，獎勵面積為 450.04 ㎡。計算如后：

擬申請獎勵額度＝ 1,948.22 ㎡ × 420% × 5.5% ＝ 450.04 ㎡

7. 整體規劃設計—景觀及綠能設計。

(1) 綠能設計

本更新單元原於屋頂層設置 106 片太陽能光電板，每片發電量以 300W 計算總發電量為 31.8KW，變更後調整設置於屋突二層及屋頂層，太陽能光電板數量設置變更為 110 片，每片發電量維持以 300W 計算總發電量為 33KW，進而響應臺中市發展智慧城市之政策目標。依臺中市「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」額度計算，綠能設計申請獎勵值為法定容積之 1.5%，獎勵面積為 122.74 ㎡。計算如后：

擬申請獎勵額度＝ 1,948.22 ㎡ × 420% × 1.5% ＝ 122.74 ㎡

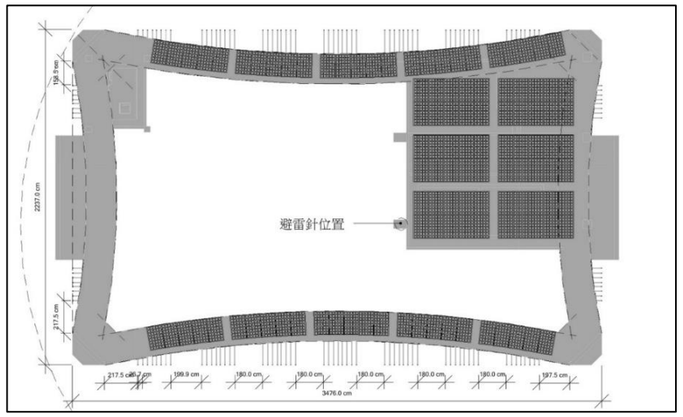


圖 10-3　屋頂層及框架設置太陽能光電板(原核定)

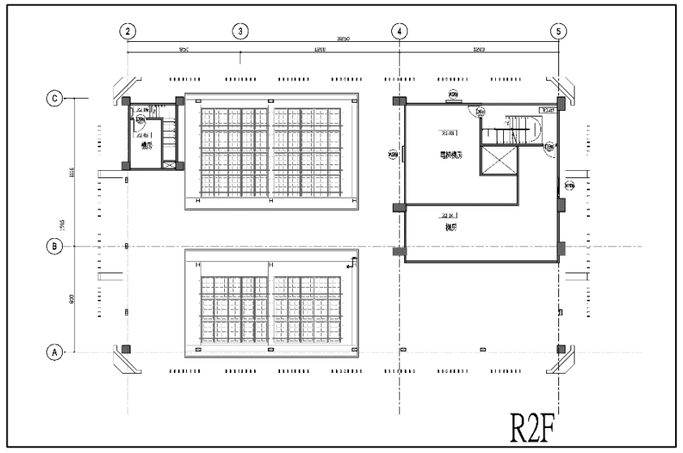


圖 10-4　屋突二層設置太陽能光電板(變更後)

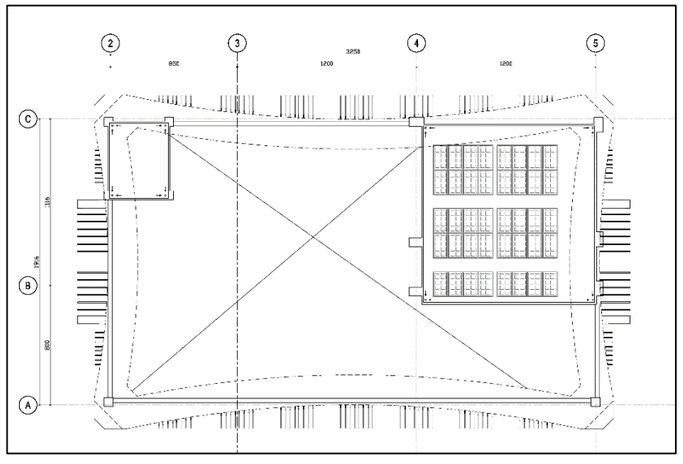


圖 10-5　屋頂層設置太陽能光電板(變更後)

(2) 景觀陽台設計

本更新單元於 5~22 樓層設置景觀陽台，且達三分之一以上綠化，綠化總面積為 198 ㎡(詳圖 10-2)，依臺中市「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」額度計算，景觀陽台設計申請獎勵值為法定容積之 1%，獎勵面積為 81.83 ㎡。計算如后：

擬申請獎勵額度＝ 1,948.22 ㎡ x 420% x 1% ＝ 81.83 ㎡

綜上，綠能設計與景觀陽台設計合計預計申請獎勵值合計為法定容積 2.50%，獎勵面積為 204.56 ㎡。

(二) 都市更新建築容積獎勵辦法(103.1.10)容積獎勵項目

1. 現行規定標準

本更新單元擬依據「都市更新建築容積獎勵辦法(103.1.10)」申請有關綠建築設計之容積獎勵。本更新單元後續將依相關程序取得綠建築候選證書，經評估可符合綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、室內環境、水資源及污水垃圾改善等指標。依據「訂定臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法」(105.05.09)本案非屬該辦法規定應取得綠建築標章之範疇。

2. 本更新單元高於法規標準之設計及擬申請容積獎勵額度

本更新單元依相關法規並無規定應取得綠建築標章，然經評量評估本案擬申請鑽石級綠建築標章，且其中綠建築綠化量計算面積為 292.89 ㎡，設計固碳量可達 496,672.02kg，較綠建築核算檢討之基準值 148,340kg 為高，可發揮顯著之減碳效益，另詳附錄七。

經最終等級評量評估 RS 值為 59.54 分(詳附錄七)，故擬申請鑽石級綠建築標章，因鑽石級綠建築標章為綠建築標章之最高等，預計申請獎勵值為法定容積之 10%，獎勵面積為 818.25 ㎡。計算如后：

擬申請獎勵額度＝ 1,948.22 ㎡ x 420% x 10% ＝ 818.25 ㎡

綠建築保證金額度、繳納方式及退款方式說明如后：

(1) 保證金額度：依據「臺中市都市更新事業計畫申請綠建築容積獎勵作業要點」規定辦理。

(2) 繳納方式：於領得使用執照前繳納保證金，保證於使用執照核發二年內，取得綠建築標章。

(3) 退款方式：依限取得綠建築標章者，保證金無息退還。

有效期限期滿時，本案擬依相關規定申请繼續使用綠建築標章。

(三) 都市更新建築容積獎勵上限檢討

1,948.22 ㎡ x 420% ＋ 1513.77 ㎡ ＋ 818.25 ㎡ ＝ 10,514.54 ㎡ ＜ 12,273.79 ㎡ (1,948.22 ㎡ x 420% x 1.5)

本更新單元依「都市更新建築容積獎勵辦法(103.1.10)」第 13 條獎勵之建築容積不得超過各該建築基地 1.5 倍，經檢視後符合容積獎勵上限規定。

二、 容積移轉

本更新單元無申請容積移轉。

三、 其他容積獎勵

本更新單元另依建築技術規則，申請沿街步道式開放空間獎勵，預計申請獎勵值為法定容積之 15.76%，獎勵面積為 1,289.25 ㎡，並經提 105 年 5 月 5 日臺中市政府建造執照預審委員會第 166 次會議第一類申請預審事項，其會議決議為依幹事會審查意見及委員修正後通過，詳附錄十。惟應於都市更新計畫核定後，再予審定。計算如后：

1,948.22 ㎡ x 420% x 15.76% ＝ 1,289.25 ㎡

表 10-1　實施者自行檢核申請容積獎勵值試算表

變更(第二次)臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫書	基地地號：西屯區福德段 210 地號 基地面積：1948.22 ㎡ 法定建蔽率：　70%（1,363.75 ㎡） 法定容積率：420%（8,182.52 ㎡） 都市更新後獎勵容積上限：630%(12273.79 ㎡)	**備註**	**獎勵上限(%)**	**相關檢討說明頁碼(A)**	**申請獎勵額度(㎡)(B)**	**占法定容積比例(%)(C)**
擬申請容積獎勵項目	**檢核參考相關法規**					
一、更新建築容積獎勵(更新條例第 44 條、都更容獎辦法及臺中市都更自治條例)						
△F1 高於法定容積部份核計之獎勵	都更條例第 44 條、都更容獎辦法及臺中市都更自治條例。					
△F2 捐贈予公有之公益設施獎勵	1. 經政府指定額外提供之公益設施，其捐贈公益設施之獎勵容積＝(捐贈公益設施土地成本＋興建成本＋提供管理維護基金)x一點二倍／(二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用)。 2. 提供社區使用之公益設施免計容積，其公益設施樓地板面積合計不得超過法定容積之百分之十。	容獎第 4 條 自治第 17 條	15	—	—	—
△F3 更新時程獎勵	1. 自公告日起算三年內，得給予百分之十以內。	容獎第 9 條 自治第 12 條	10	—	—	—
	2. 第四至六年，給予法定容積百分之七以內。		7			
	3. 第七至九年，經主管機關考量更新單元規模、產權複雜程度，認為有延長一定時程之必要者，以給予法定容積百分之四以內為原則。		4			
△F4 協助開闢或管理維護公共設施其產權登記為公有者或捐贈經費(需先取得受贈機關之同意函)	1. 協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積其產權登記為公有者＝(協助開闢都市計畫公共設施所需工程費＋土地取得費用＋拆遷安置經費＋管理維護經費)x一點二倍／(二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用)。 2. 捐贈經費予當地地方政府都市更新基金之獎勵容積＝捐贈金額x一點二倍／(二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用)。	容獎第 5 條 註:第一項協助開闢更新單元內或其周邊公共設施，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本條獎勵	15	—	—	—
△F5 歷史、紀念、藝術性建築物保存	保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積＝保存維護所需經費x一點二倍／(二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用)。 註:如以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本獎勵。	容獎第 6 條 自治第 13 條 附表項次四	5	—	—	—	—
△F6 規劃設計之獎勵 (更新單元之整體規劃設計，其標準高於都市計劃、消防、建築及其他相關法令者，得給予容積獎勵)	1. 沿街退縮人行步道、騎樓。(與建築許可之開放空間獎勵應擇一辦理)	容獎第 7 條 自治第 13 條 附表項次一 至項次三	5	合計須≦20	—	—	—	—	申請人自主檢核合計擬申請 **18.5%** ≦20%
	2. 留設廣場等開放空間。(與建築許可之開放空間獎勵應擇一辦理)		5			—	—	—	
	3. 建築色彩與環境調合。(都市設計案件不得超過獎勵上限二分之一)		2			10-1	81.83	1	
	4. 建築量體與環境調合。(都市設計案件不得超過獎勵上限二分之一)		4			10-1	163.65	2	
	5. 縮減建蔽率。		9			10-1	409.13	5	
	6. 設置天橋、人工基盤。		5			—	—	—	
	7. 規劃夜間照明設施或公共藝術、街道家具。(都市設計案件不得超過獎勵上限二分之一)		3		—	10-2	122.73	1.5	
	8. 提供綠美化。(都市設計案件不得超過獎勵上限二分之一)		5			10-3	81.83	1	
	9. 規劃無障礙環境。		3				0.00	0	
	10. 智慧型建築		10		—	10-5	450.04	5.5	
	11. 景觀及綠能設計(景觀陽台、綠能設計或經審議會認定之空間及設施等)		4		—	10-5 10-6	204.56	2.5	
【註 1:△F5＋△F6(1.2.3.4 點)依自治第 13 條規定合計上限 20%】**申請人自主檢核合計擬申請 18.5% ≦20%**									

資料來源：本計畫係依據臺中市「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」整理。

續表 10-1　實施者自行檢核申請容積獎勵值試算表

擬申請容積獎勵項目	檢核參考相關法規	備註	獎勵上限(%)	相關檢討說明頁碼(A)	申請獎勵額度(㎡)(B)	占法定容積比例(%)(C)
△F7 綠建築設計之獎勵	取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上(應依都市更新建築容積獎勵辦法(103.1.10)第 8 條規定辦理)。	容獎第 8 條	10	10-5	818.25	10
△F8 更新單元規模之獎勵	1. 更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。 2. 於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五： F8-2＝5%＋[2%×（更新單元土地面積-3000 ㎡）／500 ㎡] F8-2：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積。 3. 於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五： F8-3＝5%＋[2%×（更新單元土地面積-5000 ㎡）／500 ㎡] F8-3：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上之獎勵容積。	容獎第 10 條 自治第 13 條	15	—	—	—
△F9 處理占有他人違建戶之獎勵	經(△F3＋△F5＋△F6＋△F7＋△F8)獎勵後之建築容積仍未達各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積之獎勵上限者，始予獎勵。	容獎第 11 條 自治第 14 條	20	—	—	—
更新容積獎勵合計上限檢核 △F1＋△F2＋△F3＋△F4＋△F5＋△F6＋△F7＋△F8＋△F9	■ 經(△F1＋△F2＋△F3＋△F4＋△F5＋△F6＋△F7＋△F8＋△F9)獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。	容獎第 13 條 第一項	**■ 50%：4091.26 ㎡** □ 原容積:_____㎡ ＋30%_____㎡	10-7	2332.02	28.50
	□ 經指定為策略性再開發地區，實施者依都市更新條例第七條、第八條及第十條申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十者，其獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積。		□ 100%:_____㎡ □ 原容積:_____㎡ ＋50%_____㎡		—	—
二、容積移轉等獎勵	準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。	都更第 45 條	—	—	—	—
三、其他獎勵	都市更新建築容積獎勵辦法(103.1.10)第 3 條規定：都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。但獎勵重複者，應予扣除。	容獎第 3 條		—	—	—
	■開放空間獎勵	申請進度說明	**■已於 104 年 09 月 01 日提出申請；■已於 105 年 05 月 05 日通過。**	10-7	1289.25	15.76
	□增設停車空間獎勵		□已於__年__月__日提出申請；□已於__年__月__日核定。	—	—	—
	□綠建築獎勵		□已於__年__月__日提出申請；□已於__年__月__日核定。	—	—	—
	□捐贈公益設施獎勵		□已於__年__月__日提出申請；□已於__年__月__日核定。	—	—	—
	□其他:		□已於__年__月__日提出申請；□已於__年__月__日核定。	—	—	—
申請容積獎勵總計(第一項＋第二項＋第三項)				—	3621.27	44.26

註：依據都市更新建築容積獎勵辦法(103.1.10)第 13 條、都市更新條例(108.1.30)第 65 條及都市計畫法臺中市施行自治條例(107.11.2)第 47 條規定，獎勵之建築容積不得超過各該建築基地 1.5 倍

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、 現行巷道廢止或改道計畫

本案更新單元內並無現行巷道，故無需辦理現行巷道廢止或改道計畫。

二、 都市計畫土地使用強度

本案更新單元屬臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫(第二次通盤檢討)之第三種商業區，依據現行細部計畫所載土地使用分區管制，其建築物之建蔽率及容積率分別如下列規定：

1. 建蔽率：70%(建築面積 1,363.75 ㎡)。

2. 容積率：420%(法定容積 8,182.52 ㎡)。

三、 申請容積獎勵後土地使用強度

依都市更新建築容積獎勵辦法(103.1.10)第 13 條規定，依第 6 條至第 12 條規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。

本更新單元依據「臺中市都市更新自治條例」及「都市更新建築容積獎勵辦法(103.1.10)」申請都市更新容積獎勵共計 2332.02 ㎡，佔基準容積比例 28.50%，符合上述容積獎勵上限之規定。

四、 建築興建計畫

(一) 建築計畫

本案原核定為預計興建 1 幢地上 22 層、地下 6 層、216 間客房之旅館，結構為鋼筋混凝土造，其中地下層除必要機電、梯間外，其餘空間皆為汽、機車停車位使用，詳表 11-1。變更後預計興建 1 幢地上 22 層、地下 6 層、87 間辦公室之商務辦公樓，結構為鋼骨鋼筋混凝土造，地下層用途與原核定相同。詳表 11-2。

表 11-1　各樓層使用現況表（原核定）

分層	樓層數	使用現況
地上層	5F～22F	旅館（客房 216 間）
	4F	旅館附屬設施（健身房、三溫暖、芳療室）、辦公室
	3F	旅館附屬設施（交誼廳）、辦公室
	2F	餐廳、廚房、梯廳
	1F	餐廳、梯廳、旅館附屬設施
地下層	B1	防空避難室兼停車空間（1 輛汽車停車位、157 輛機車停車位）、防災中心、緊急升降機、機房
	B2～B6	停車空間（174 輛汽車停車位）、緊急升降機、機房、水箱

表 11-2　各樓層使用現況表（變更後）

分層	樓層數	使用現況
地上層	2F～22F	辦公類場所(辦公室 86 戶)
	1F	一般事務所類場所(辦公室 1 戶)
地下層	B1	防空避難室兼停車空間（1 輛汽車停車位、166 輛機車停車位）、防災中心、緊急升降機、機房
	B2～B6	停車空間（178 輛汽車停車位）、緊急升降機、機房、水箱

(二) 相關建築法規檢討

1. 允許使用強度

(1) 允建建築面積：1948.22x70%=1363.75 ㎡

(2) 法定容積：1948.22x420%=8182.52 ㎡

(3) 開放空間獎勵容積：8182.52x15.76%=1289.25 ㎡

(4) 申請都市更新獎勵面積：8182.52x28.50%=2332.02 ㎡

(5) 允建容積：8182.52+1289.25+2332.02=11803.79 ㎡

2. 都市更新建築容積獎勵

本案依「臺中市都市更新自治條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法(103.1.10)」及臺中市「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」申請都市更新容積獎勵，合計申請更新容積獎勵共 28.50%。

3. 容積總樓地板面積檢討

(1) 地下 1~6 層：原核定共計：0 ㎡，變更後與原核定相同。

(2) 地上 l 層：(樓地板面積) + (梯廳面積檢討計入容積樓地板部分) 扣除梯廳、機電設備面積、公共服務空間面積，原核定共計：535.28 ㎡，變更後共計：493.27 ㎡

(3) 地上 2 層：樓地板面積扣除梯廳、機電設備面積，原核定共計：849.80 ㎡，變更後共計：836.65 ㎡

(4) 地上 3 層：樓地板面積扣除梯廳、機電設備面積，原核定共計：827.03 ㎡，變更後共計：836.65 ㎡

(5) 地上 4 層：樓地板面積扣除梯廳、機電設備面積，原核定共計：552.37 ㎡，變更後共計：545.45 ㎡

(6) 地上 5 層：樓地板面積扣除梯廳、機電設備面積，原核定共計：501.36 ㎡，變更後共計：496.34 ㎡

(7) 地上 6~21 層：樓地板面積扣除梯廳、機電設備面積，原核定共計：501.34 x 16= 8021.44 ㎡，變更後共計：496.34*16= 7941.44 ㎡

(8) 地上 22 層：樓地板面積扣除梯廳、機電設備面積，原核定共計：501.34 ㎡，變更後共計：496.34 ㎡

原核定總容積樓地板面積 =11788.62 ㎡

535.28 + 849.80 + 827.03 + 552.37 + 501.36 + 8021.44 + 501.34 = 11788.62 ㎡

變更後總容積樓地板面積 =11646.14 ㎡

493.27 + 836.65 +836.65 + 545.45 + 496.34 +7941.44 + 496.34 = 11646.14 ㎡

4. 建築物高度限制

依「建築技術規則」規定：

(1) 容積管制地區之基地臨接二條以上計畫道路以臨街最寬道路境界線深進其路寬 2 倍且未逾 30m 範圍內，建築物以 3.6 比 l 之斜率檢討投影於面前道路之陰影面積，詳圖 11-37。

(2) 建築物高度在 50m 以上檢討落物曲線距離。

依「臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫第二次通盤檢討」規定：第三種商業區最高高度比為 1 比 1.5，詳圖 11-37。

5. 停車位檢討

依「臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫第二次通盤檢討」，所列供其他用途使用者，每 100 平方公尺樓地板面積設置一輛(餘數以一輛計入)。

本更新單元原核定停車檢討樓地板面積為 14609.72 ㎡，應設置法定汽車停車位 147 輛（14609.72/100≒146.09、取 147），另加 28 輛自設汽車停車位，共 175 輛；另機車法定停車位與汽車位相同，故亦為 147 輛（14609.72/100

≒146.09、取 147），另加 10 輛自設機車停車位，共 157 輛。本更新單元地下層共設 175 輛汽車停車位與 157 輛機車停車位。

變更後本更新單元停車檢討樓地板面積為 14692.07 ㎡，應設置法定汽車停車位 147 輛（14692.07/100≒146.9、取 147），另加 32 輛自設汽車停車位，共 179 輛；另機車法定停車位與汽車位相同，故亦為 147 輛（14692.07/100≒146.9、取 147），另加 19 輛自設機車停車位，共 166 輛。本更新單元地下層共設 179 輛汽車停車位與 166 輛機車停車位，皆大於法定停車位數量，符合規定。

6. 垃圾處理空間檢討

垃圾處理空間檢討說明及垃圾儲存空間推估，詳圖 11-45 所示。

7. 無障礙設施設計說明

依「臺中市新(增)建建築物無障礙設施設備圖說加審表」檢討，無障礙設施：又稱為行動不便者使用設施，係指定著於建築物之建築構件，使建築物、空間為行動不便者可獨立到達、進出及使用，無障礙設施包括室外通路、避難層坡道及扶手、避難層出入口、室內出入口、室內通路走廊、樓梯、昇降設備、廁所盥洗室、浴室、輪椅觀眾席位、停車空間等，以下為本基地無障礙設施檢討事項，無障礙設施相關檢討圖，詳圖 11-47、圖 11-49 所示。

(1) 無障礙通路

無障礙通路應由以下符合本規範規定之一個或多個設施組成：室外通路、室內通路走廊、出入口、坡道、扶手、昇降設備、輪椅昇降台等。

(2) 室內、外通路及走廊

建築線（道路或人行道）至建築物主要出入口，或基地內各幢建築物間設有引導設施之通路，本案在地上一層作為無障礙通路之室外通路與室內各層引導設施皆符合規定。

(3) 出入口

本案各層無障礙通路上之出入口及門之設計符合規定。

(4) 坡道

本案在無障礙通路上順平處理，上下平台高低差在 3 公分內，其設計符合規定。

(5) 樓梯

本案設置一只無障礙樓梯，依內政部無障礙設計規範檢討，其設計符合規定。

(6) 廁所

本案在地上一至二十二層依規定設置無障礙廁所，並優於內政部無障礙設計規範尺寸，其設計符合規定。

(7) 昇降設備

本案設置一只無障礙昇降機，其出入平台及供行動不便者使用之相關設施依規定設置，其設計符合規定。

(8) 停車空間

本案於地下二層設置 4 輛無障礙汽車停車位，與地下一層設置 4 輛無障礙機車停車位，且設於最靠近建築物無障礙樓梯與無障礙昇降機之便捷處，其設計符合規定。

表 11-3　建築面積檢討表（原核定）

技術規則：中華民國104年一月

基本資料	基地地號	台中市西屯區福德段210地號
	所屬細部計畫	變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案
	使用分區	商三
	基地騰本面積	1,948.220m²
	實測面積	1,948.220m²
	法定建蔽率	70.00%
	法定基準容積	420%＊1948.22=8182.52m²
	開放空間獎勵	1,289.250m²
	都市更新獎勵	2,332.020m²
	允建容積	(1289.25+2332.02+8182.52) = 11803.79m²
	允建容積率	11803.79/1948.22=605.88%
	建築物高度	89.9M
	建築物規模	地上22層地下6層
	構造別	RC

面積計算

面積檢討 / 樓層名稱	樓地板面積							備註
		使用部分						
	樓地板面積	計入容積樓地板面積	梯廳	陽台	安全梯、機電設備空間	停車檢討樓地板面積	用途	
地下六層	1418.2	0	0	0	0	0	停車空間	樓高3.4m
地下五層	1366.3	0	0	0	0	0	停車空間	樓高3.4m
地下四層	1418.2	0	0	0	0	0	停車空間	樓高3.4m
地下三層	1418.2	0	0	0	0	0	停車空間	樓高3.4m
地下二層	1418.2	0	0	0	0	0	停車空間	樓高3.4m
地下一層	1436.31	0	0	0	0	0	防空避難室兼停車空間	樓高4.2m
小計	8475.41	0	0	0	0	0		
一層	947.3	535.28	333.22	40.17	77.63	707.64	旅館	樓高8m
二層	1036.64	849.8	151.5	38.76	83.18	1011.66	旅館	樓高6.5m
三層	1036.61	827.03	151.25	38.76	105.92	988.87	旅館	樓高6.5m
四層	737.46	552.37	93.86	51.93	126.4	711.1	旅館	樓高5.1m
伍層	631.04	501.36	93.65	31.6	66.62	621.72	旅館	樓高3.5m
6~21FL	10096.16	8021.44	1498.4	505.6	1065.92	9947.04	旅館	樓高3.5m*16
22層	631.01	501.34	93.65	31.6	66.62	621.69	旅館	樓高3.5m
小計	15116.22	11788.62	2415.53	738.42	1592.29	14609.72		
屋突一層	154.42	0	0	0	0	0	屋突	樓高3m
屋突二層	142.38	0	0	0	0	0	屋突	樓高3m
屋突三層	154.42	0	0	0	0	0	屋突	樓高3m
小計	451.22	0	0	0	0	0		
合計	24042.85	11788.62	2415.53	738.42	1592.29	14609.72		

法規面積檢討

允建15%安全梯機械室面積	((11803.79-1289.25)=10514.54)＊15%=1577.18m²
實設	1592.29-1577.18=15.11m²→計入容積!
地下室免計容積檢討	(汽車175輛*40m²=7000m²)+(機車157輛*4m²=628m²)+(建築面積=1036.6m²)=8664.6m² ≧(停車空間 + 車道 = 8640.2m²)→OK!
容積面積檢討	11788.62+15.11=11803.73m² ≦ 11803.79→OK!
建築面積	1036.6m²
實設空地面積	1948.22-1036.6=911.62m²
建蔽率檢討	(1036.6/1948.22)＊100%→53.21% ≦ 70%→OK!
設計容積檢討	11803.73/1948.22=605.87% ≦ 605.88%→OK!
開挖率檢討	1459.6/1948.22＊100%→74.9% ≦ 85%→OK!
總樓地板面積	24042.85m²
法定工程造價	1.建物24042.85 * NT$12,900.00/m² = NT$310,152,765.00
	2.挖方0.00 * NT$0.00/m² = NT$0.00
	3.圍牆99.5 * NT$2,200.00/m² = NT$218,900.00
	5.總計NT$310,371,665.00
空間用途汽車數量檢討	旅館→檢討:((14609.72-0)/100) + 0 =146.09=147
	實設175輛 ≧147→OK!
空間用途機車數量檢討	旅館→檢討:((14609.72-0)/100) + 0 = 146.09=147
	實設157輛 ≧ 147→OK!
裝卸位數量檢討	實設1輛 ≧1=→OK!

表 11-4　建築面積檢討表（變更後）

台中市西屯區福德段210地號地上22層地下6層旅館新建工程-變更設計案　　技術規則：中華民國104年一月

基本資料	基地地號	台中市西屯區福德段210地號
	所屬細部計畫	變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案
	使用分區	商三
	基地謄本面積	1,948.22m²
	實測面積	1,948.22m²
	法定建蔽率	70.00%
	法定基準容積	420%＊1948.22=8182.52m²
	開放空間獎勵	1,289.25m²
	都市更新獎勵	2,332.02m²
	允建容積	(1289.25+2332.02+8182.52) = 11803.79m²
	允建容積率	11803.79/1948.22=605.88%
	建築物高度	89.9m
	建築物規模	1幢1棟 地上22層地下6層
	構造別	SRC

面積計算	面積檢討 / 樓層名稱	樓地板面積								樓高(m)
		使用部分								
		樓地板面積	計入容積樓地板面積	梯廳	陽台	安全梯、機電設備空間	樓地板面積-不計停車空間面積=停車空間樓地板	戶數	用途	
	地下六層	1,418.20	0	0	0	0	0	0	停車空間	3.4m
	地下五層	1,366.30	0	0	0	0	0	0	停車空間	3.4m
	地下四層	1,418.20	0	0	0	0	0	0	停車空間	3.4m
	地下三層	1,418.20	0	0	0	0	0	0	停車空間	3.4m
	地下二層	1,418.20	0	0	0	0	0	0	停車空間	3.4m
	地下一層	1,436.31	0	0	0	0	0	0	防空避難室兼停車空間、台電配電室	4.2m
	小計	8475.41	0	0	0	0	0	0		
	一層	947.3	493.27	196.03	40.17	119.63	678.66	1	辦公類場所	8m
	二層	1,035.93	836.65	91.03	37.92	108.25	997.53	5	辦公類場所	5m
	三層	1,035.93	836.65	91.03	37.92	108.25	997.53	5	辦公類場所	5m
	四層	735.94	545.45	88.53	31.6	116.9	735.94	4	辦公類場所	4.5m
	伍層	630.4	496.34	62.91	31.6	71.15	630.4	4	辦公類場所	3.7m
	6~21FL(16層)	10086.4	7941.44	1006.56	505.6	1138.4	10086.4	64	辦公類場所	3.7*16=59.2 m
	22層	630.4	496.34	62.91	31.6	71.15	630.4	4	辦公類場所	3.7m
	小計	15102.3	11646.14	1599	716.41	1733.73	14756.86	87		
	屋突一層平面圖	155.27	0	0	0	0		0	屋突	3.3m
	屋突二層平面圖	155.27	0	0	0	0		0	屋突	3m
	屋突三層平面圖	155.27	0	0	0	0		0	屋突	2.7m
	小計	465.81	0	0	0	0	0	0		
	合計	24043.52	11646.14	1599	716.41	1733.73	14756.86	87		89.9m

法規面積檢討		
	允建15%安全梯機械室面積	((11,803.79-1,289.25)=10,514.54)＊15%=1,577.18m²
	實設	1733.73-1,577.18=156.55m²→計入容積!
	地下室免計容積檢討	(汽車179輛*40m²=7,160.00m²)+(機車166輛*4m²=664.00m²)+(建築面積=1,036.60m²)=8,860.60m² ≧(停車空間+ 車道= 8,642.89m²)→OK
	容積面積檢討	11,646.14+156.55=11,802.69m² ≦ 11,803.79→OK! (餘1.1m²)
	建築面積	1,036.60m²
	實設空地面積	1,948.22-1,036.60=911.62m²
	建蔽率檢討	(1,036.60/1,948.22)＊100%→53.21% ≦ 70.00%→OK
	設計容積檢討	11,802.69/1,948.22=605.82% ≦ 605.88%→OK
	開挖率檢討	實設1459.6/1948.22＊100%→74.9% ≦ 85%→OK
	總樓地板面積	24043.52m²(2403.52-24042.85=0.67m² <24042.85*5%=1202.14m²原核准總樓地板面積5%....ok)
	法定工程造價	1.建物24,043.52 * NT$12900/m² = NT$310,161,408.00
		2.挖方0.00 * NT$0/m² = NT$0.00
		3.圍牆99.50 * NT$2200/m² = NT$218,900.00
		4.總計NT$310,380,308.00
	空間用途汽車數量檢討	辦公室→檢討:((14692.07-0)/100) + 0 = 146.9=147
		實設179輛 ≧147→OK
	空間用途機車數量檢討	辦公室→檢討:((14609.72-0)/100) + 0 = 146.9=147
		實設166輛 ≧147→OK
	裝卸位數量檢討	實設1輛 ≧ 1=→OK

1.樓地板面積 = (164.79+74.87+225.16+71.63+77.63+333.22) = 947.30㎡
2. 梯廳 = 333.22㎡
3.陽台 = 40.17㎡
4. 安全梯、機電設備空間 = 77.63㎡
5. 停車檢討樓地板面積 = (樓地板面積-機械、管道部份-非計容積部份)
= (947.30 - (0) - (164.79+74.87)) = 707.64㎡
6. 梯廳檢討:梯廳 ≦ (樓地板面積 * 10%)→333.22 > (947.30 * 10% = 94.73)
→NG:238.49計入容積
7.陽台檢討:陽台 ≦ (樓地板面積 * 10%)→40.17 ≦ (947.30 * 10% = 94.73)→檢討OK
8.陽台檢討:陽台 ≦ (建築面積 / 8)→40.17 ≦ (1036.6 / 8)→40.17 ≦ 129.57 檢討OK
9.梯廳、陽台檢討:梯廳、陽台之和 ≦ (樓地板面積 * 15%)→((333.22+40.17)-(238.49)
= 134.90) ≦ (947.30 * 15% = 142.09)→檢討OK
10.計入容積樓地板面積 = (計容積居室+計容積非居室+外廊+梯廳、陽台已超過10%部份)
= (225.16+71.63+238.49) = 535.28㎡

1F法規檢討
1.樓梯檢討：
(1)依建築技術規則第二章第33條規定：檢討樓梯寬度
樓地板面積947.30㎡>200㎡,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm……OK
(2)依建築技術規則第四章第95,96,97條規定：
1.八層以上之建築物,應設置2座以上之直通梯……已設2座 (A1梯)(B1梯),符合規定
2.通達15層以上,且15層以上FA>100㎡……設置2座特別安全梯(A1梯)(B1梯)
3.特別安全梯不小於各該層居室樓地板面積百分之三面積=225.16X0.03=6.75㎡
(A1梯)+(B1梯)=17.82+38.61=56.43㎡>6.75㎡……OK
(3)直通樓梯避難層出入口檢討=依建築技術規則建築設計施工篇第90條規定辦理
A1梯出入口寬度=1.2M ≧ 1.2M , 高度=2.2M ≧ 1.8M……OK
B1梯出入口寬度=1.2M ≧ 1.2M , 高度=2.2M ≧ 1.8M……OK
2.高層建築基地內專用出入口緩衝空間檢討=依建築技術規則建築設計施工篇第232條規定辦理
本案於基地內設置寬6M,長12M基地內專用出入口緩衝空間一處……OK
3.高層建築特別安全梯檢討=依建築技術規則建築設計施工篇第241條規定辦理
本案2座特別安全梯於避難層,分別經由陽台及排煙室進入樓梯間,符合二向避難原則,且不共用排煙室,另與通達地下室樓層之梯間亦無直通……OK
4.緊急昇降機間及特別安全梯間之進風排煙設備
排煙室
依建築技術規則第102條第4款規定：
本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二,三,五款之限制
5.排煙室面積計算：
依建築技術規則第107條第1項第1款第5目規定：每座昇降機占樓地板面積不得小於十平方公尺
本案排煙室
3.15+11.52=14.67㎡, 14.67㎡>10㎡……OK
6.無障礙建築物
(1)依建築技術規則第167-2條規定：
建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯,本案兩座特別安全梯其中一座為無障礙樓梯……OK
(2)依建築技術規則第167-3條規定：
建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除H2類住宅或集合住宅外，每幢建築物其地面以上樓層在三層以下者，至少應設置一處無障礙廁所盥洗室。超過三層以上或地面層以下部分，每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者，應於每增加三層之範圍內分別設置一處無障礙廁所盥洗室。本案於一樓、二樓與三樓各設一處,共三處……OK
第170：公共建築物設置行動不便者使用設施檢討
(1)依建築技術規則第十章第167條規定：為便利行動不便者進出及使用,公共建築物應依本章規定設置各項無障礙設施。
建築物無障礙設施設計規範,由中央主管建築機關定之。
(2)依建築技術規則第十章第170條規定：公共建築物設置供行動不便者使用設施,其種類及適用範圍為B-4：國際觀光飯店,一般觀光旅館,一般旅館。
7.防火間隔檢討：
(1)依建築技術規則第110條第2項規定檢討：
建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔在一五公尺以上未達三公尺範圍之外牆部分,應具有半小時以上防火時效,但同一居室開口面積在三平方公尺以下……檢討：本案退縮1.5公尺以上建築……OK

指北針

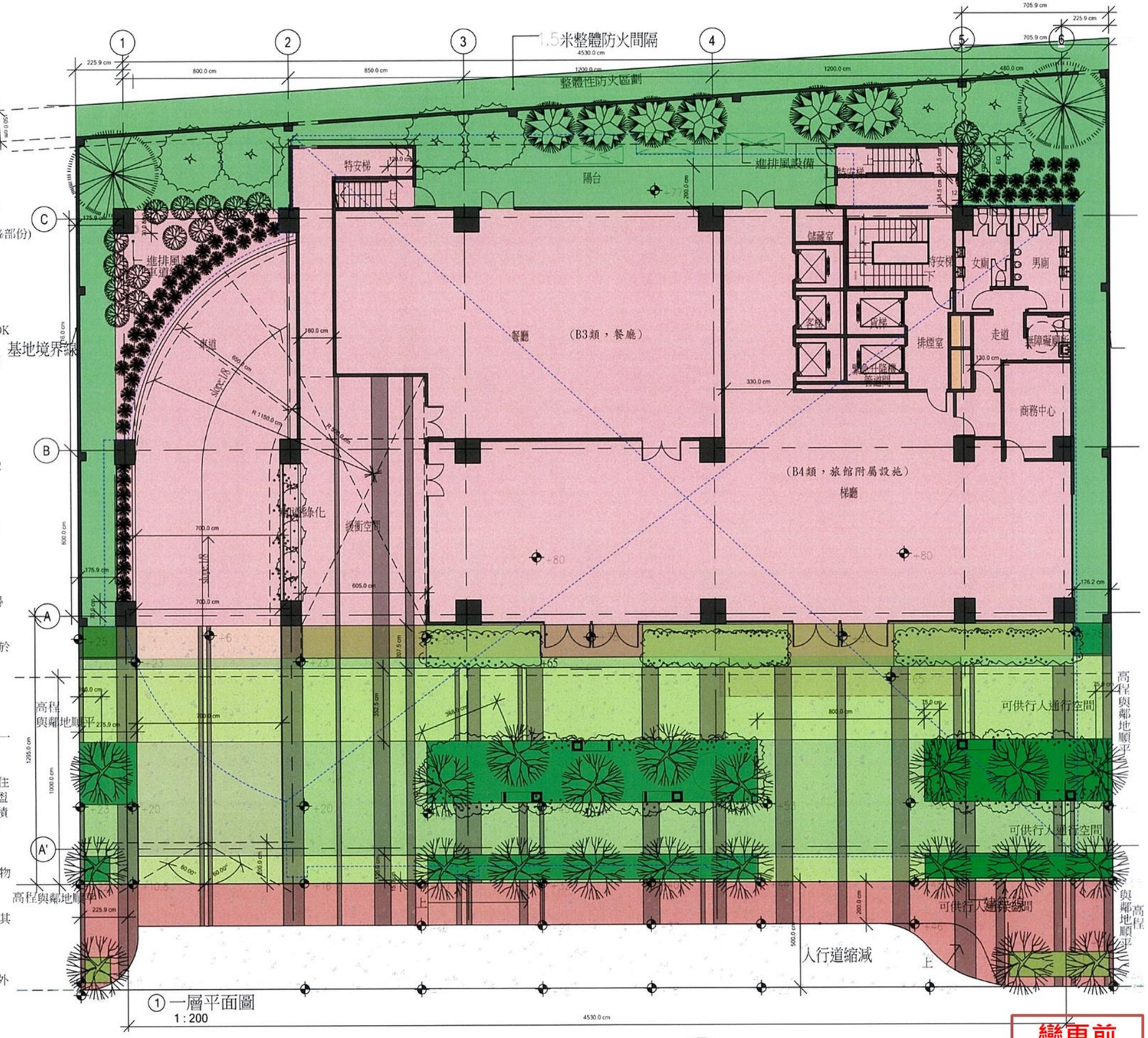


圖11-1 一樓建築平面配置示意圖（原核定）

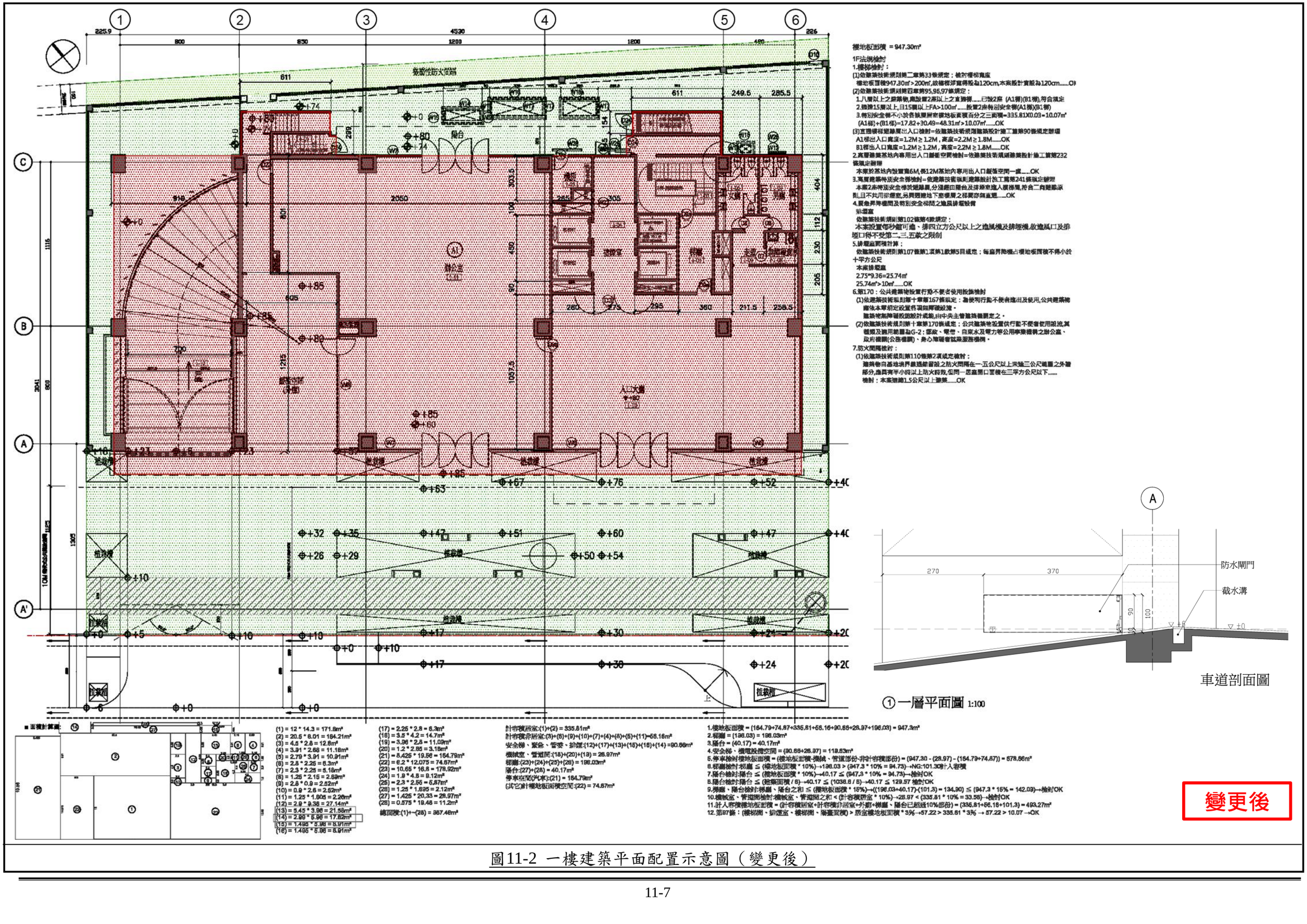
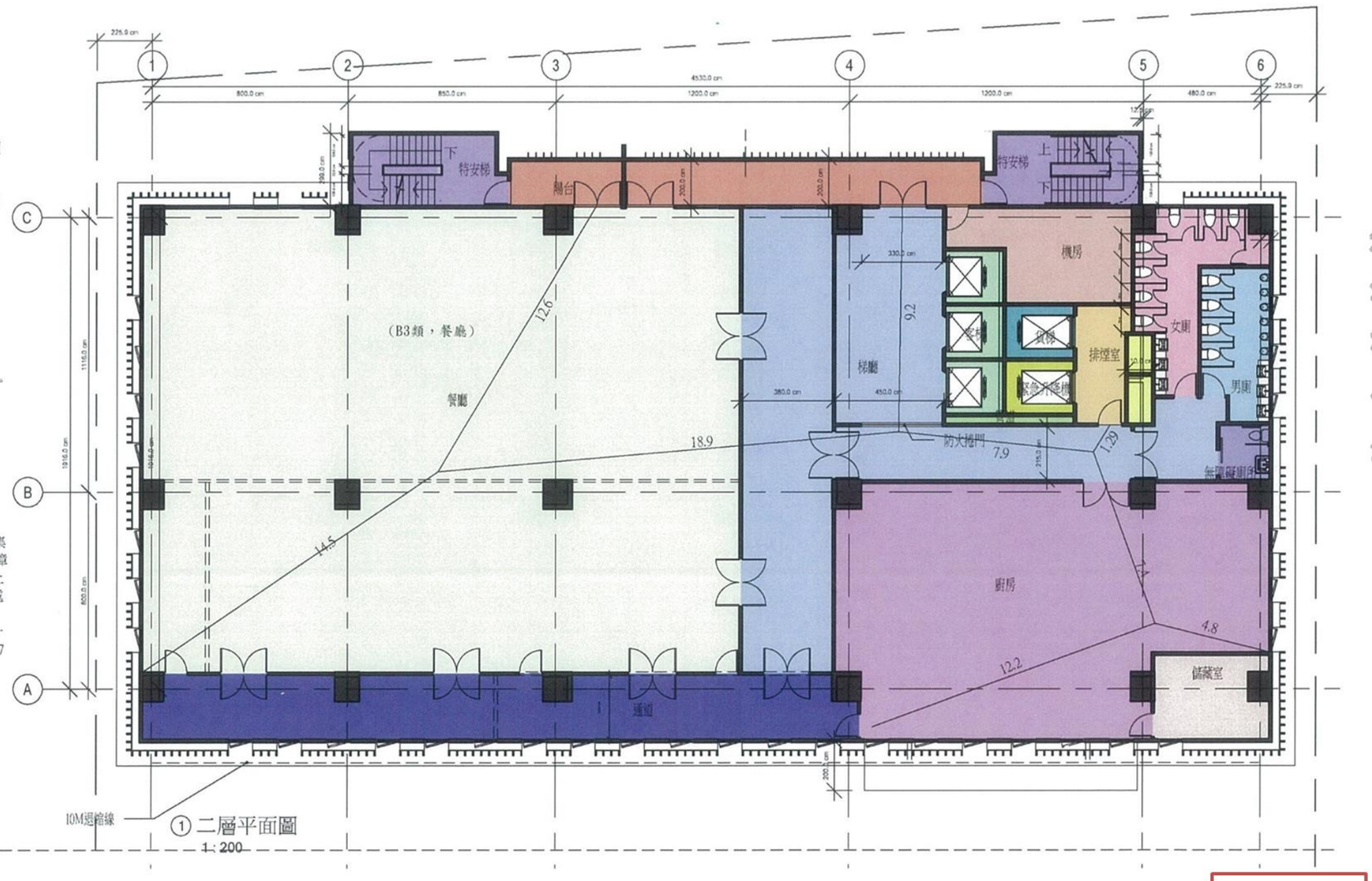


圖11-2 一樓建築平面配置示意圖（變更後）

1.樓梯檢討：
(1)依建築技術規則第二章第33條規定：檢討樓梯寬度
樓地板面積1036.64m2>200㎡,故樓梯寬度應設為120cm,本案設計實設為120cm……OK
(2)依建築技術規則第四章第95,96,97條規定：
1.八層以上之建築物,應設置2座以上之直通梯……已設2座 (A1梯)(B1梯),符合規定
2.通達15層以上,且15層以上FA>100㎡……設置2座特別安全梯(A1梯)(B1梯)
3.特別安全梯不小於各該層居室樓地板面積百分之三面積
=632.31X0.03=18.96 (A1梯)+(B1梯)=17.82+17.82=35.64>18.96……OK
2.高層建築特別安全梯檢討=依建築技術規則建築設計施工篇第241條規定辦理
本案設置A1梯, B1梯二座特別安全梯, 且符合二向避難原則且不共用排煙室
3. 防火區劃檢討：
依建築技術規則第79條, 79-2條, 83條規定辦理：
(1)依79條規定：建築物防火構造總樓地板面積在一,五〇〇平方公尺以上者,應按每一,五〇〇平方公尺,以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。
本案樓地板面積1036.6㎡<1500㎡……OK
(2)依79-2條規定：
本案設置特別安全梯之樓梯間、昇降機間、梯廳、排煙室,以一小時以上防火時效之、防火門窗與樓地板形成區劃分隔……OK
4.緊急升降機間及特別安全梯間之進風,排煙設備
排煙室
依建築技術規則第102條第4款規定：
本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二,三,五款之限制
5.緊急升降機檢討：
依建築技術規則第106條第1款規定：(十樓以上居室面積超過五〇〇平方公尺以上者,應設緊急升降機)
本案應設一座……實設一座17人份,速度120m/min……OK
6.排煙室面積計算：
依建築技術規則第107條第1項第1款第5目規定：每座昇降機占樓地板面積不得小於十平方公尺
本案排煙室
11.52+3.15=14.67㎡ > 10㎡……OK
7.步行距離檢討：
(1)依建築技術規則第93條第2款第2項規定：
步行距離不得超過50公尺,建築物第15層以上樓層,步行距離不得超過40公尺。
餐廳 步行距離14.5+12.6=27.1m<30M……OK 重複距離=14.5<15M……OK
廚房 步行距離4.8+7.4+7.9+9.2=29.3m<30M……OK
重複距離=4.8m<15M……OK
8.無障礙建築物
(1)依建築技術規則第167-2條規定：
建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯,本案兩座特別安全梯其中一座為無障礙樓梯……OK
(2)依建築技術規則第167-3條規定：
建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除H2類住宅或集合住宅外，每幢建築物其地面以上樓層在三層以下者，至少應設置 一處無障礙廁所盥洗室。超過三層以上或地面層以下部分，每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者，應於每增加三層之範圍內分別設置一處無障礙廁所盥洗室。本案於一樓及二樓與三樓各設一處,共三處……OK
(3)本層居室面積 632.31㎡=632.31㎡*0.2人=126.4人,依本規則建築設備編第三十七條檢討大便器男2個、女7個、小便器4個、臉盆3個,本層大便器男4個、女7個、小便器6個、臉盆各3個……OK

1.樓地板面積 = (632.31+169.65+58.2+24.98+151.5) = 1,036.64㎡
2.梯廳 = 151.50㎡
3.陽台 = 38.76㎡
4.安全梯、機電設備空間 = (58.2+24.98) = 83.18㎡
5.停車檢討樓地板面積 = (樓地板面積-機械、管道部份-非計容積部份) = (1,036.64 - (24.98) - (0)) = 1,011.66㎡
6.梯廳檢討:梯廳 ≦ (樓地板面積 * 10%)→151.50 > (1,036.64 * 10% = 103.66)→NG:47.84計入容積
7.陽台檢討:陽台 ≦ (樓地板面積 * 10%)→38.76 ≦ (1,036.64 * 10% = 103.66)→檢討OK
8.陽台檢討:陽台 ≦ (建築面積 / 8)→38.76 ≦ (1036.6 / 8)→38.76 ≦ 129.57 檢討OK
9.梯廳、陽台檢討:梯廳、陽台之和 ≦ (樓地板面積 * 15%)→((151.5+38.76)-(47.84) = 142.42) ≦ (1,036.64 * 15% = 155.50)→檢討OK
10.機械室、管道間檢討:機械室、管道間之和 < (計容積居室 * 10%)→24.98 < (632.31 * 10% = 63.23)→檢討OK
11.計入容積樓地板面積 = (計容積居室+計容積非居室+外廊+梯廳、陽台已超過10%部份) = (632.31+169.65+47.84) = 849.80㎡

② 二樓樓地板面積檢討
1 : 200



① 二層平面圖
1 : 200

指北針

變更前

圖11-3 二樓建築平面配置示意圖（原核定）

1.樓梯檢討：
(1)依建築技術規則第二章第33條規定：檢討樓梯寬度
樓地板面積1035.93m2>200 ㎡,故樓梯寬度應設為120cm, 本案設計實設為120cm……OK
(2)依建築技術規則第四章第95,96,97 條規定：
1.八層以上之建築物,應設置2座以上之直通梯……已設2座(A1梯)(B1梯),符合規定
2.通達15層以上,且15層以上FA>100 ㎡……設置2座特別安全梯(A1梯)(B1梯)
3.特別安全梯不小於各該層居室樓地板面積百分之三面積=767.99X0.03=23.04
(A1梯)+(B1梯)=18.49+19.37=37.86>23.04……OK

2.高層建築特別安全梯檢討=依建築技術規則建築設計施工篇第241 條規定辦理
本案設置A1梯, B1梯二座特別安全梯, 且符合二向避難原則且不共用排煙室

3. 防火區劃檢討：
依建築技術規則第79條, 79-2 條, 83 條規定辦理：
(1)依79 條規定：建築物防火構造總樓地板面積在一,五○○ 平方公尺以上者,應按每一,五○○ 平方公尺,以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。
本案樓地板面積1036.59 ㎡<1500 ㎡……OK
(2)依79-2 條規定：
本案設置特別安全梯之樓梯間、昇降機間、梯廳、排塵室,以一小時以上防火時效之、防火門窗與樓地板形成區劃分隔……OK

4.緊急升降機間及特別安全梯間之進風排塵設備
排塵室
依建築技術規則第102 條第4款規定：
本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排塵機,故進風口及排塵口得不受第二,三,五款之限制

5.緊急升降機檢討：
依建築技術規則第106 條第1款規定：(十樓以上居室面積超過五○○ 平方公尺以上者,應設緊急升降機)
本案應設一座……實設一座20人份,速度150m/mln……OK

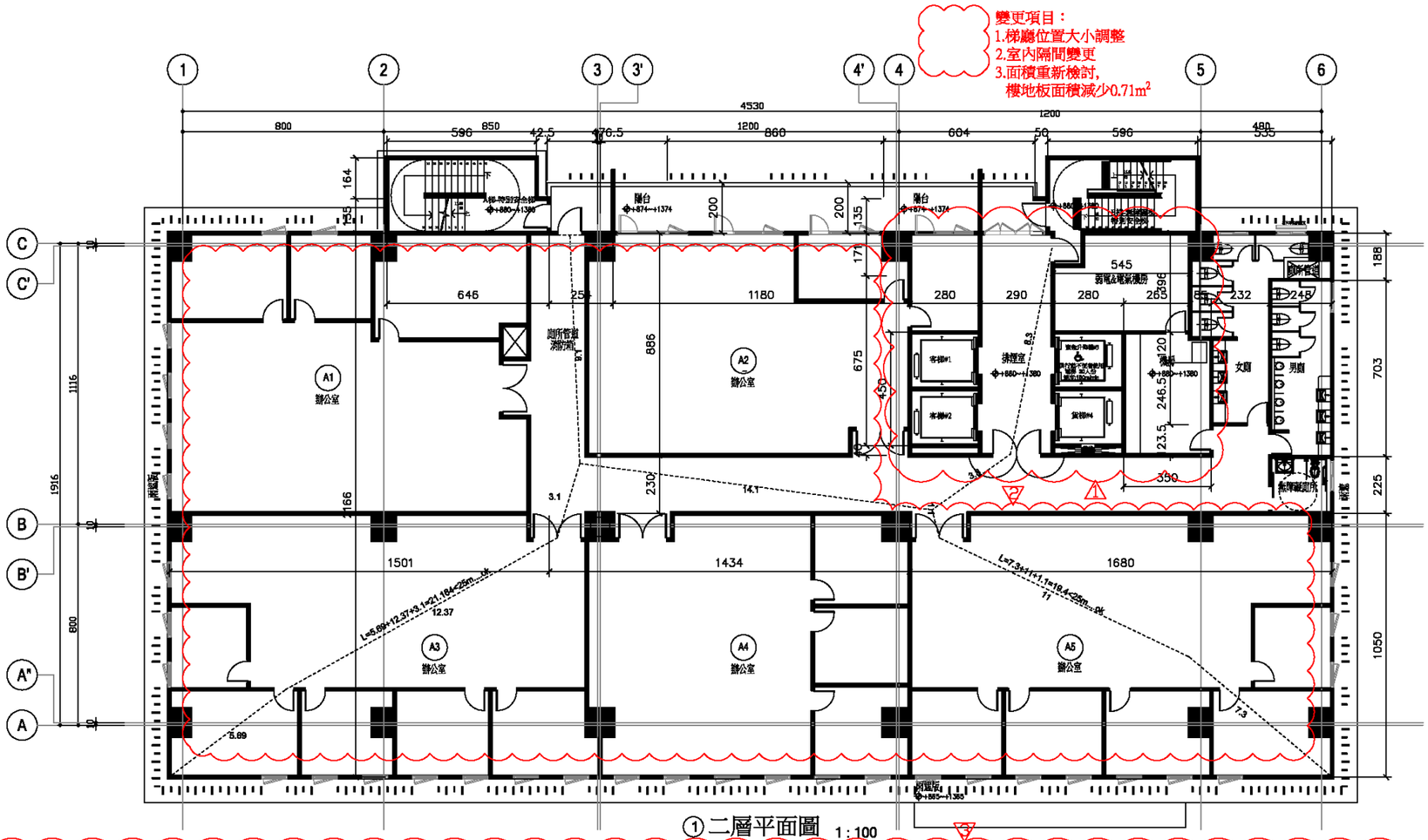
6.排塵室面積計算：
依建築技術規則第107 條第1項第1款第5目規定：每座昇降機占樓地板面積不得小於十平方公尺
本案排塵室
2.75*8.71=23.95 ㎡ > 10㎡……OK

7.步行距離檢討：
(1)依建築技術規則第93條第2款第2項規定：
步行距離不得超過50公尺,建築物第15層以上樓層,步行距離不得超過40公尺。

A5戶 步行距離 19.4+3.8+8.3=31.5m<50M……OK
重複距離=19.4<20m....ok!

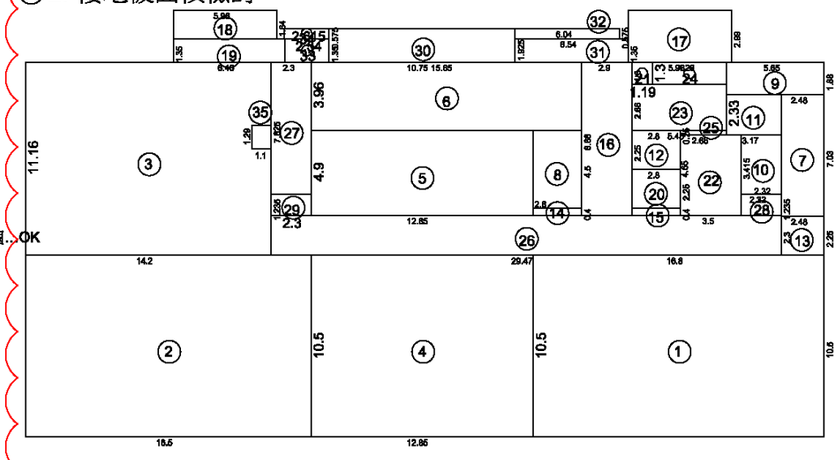
8.無障礙建築物
(1)依建築技術規則第167-2 條規定：
建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯,本案兩座特別安全梯其中一座為無障礙樓梯……OK
(2)依建築技術規則第167-3 條規定：
建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除H2類住宅或集合住宅外，每幢建築物其地面以上樓層在三層以下者，至少應設置 一處無障礙廁所盥洗室。超過三層以上或地面層以下部分，每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者，應於每增加三層之範圍內分別設置一處無障礙廁所盥洗室。本案於每個樓層都設一處，共22處……OK
(3)本層居室面積 766.57 ㎡=766.57 ㎡*0.1人=76.7 人,依本規則建築設備編第三十七條檢討大便器男1個、女3個、小便器2個、臉盆4個,本層大便器男3個、女5個、小便器4個、臉盆各3個...OK

變更項目：
1.梯廳位置大小調整
2.室內隔間變更
3.面積重新檢討,
樓地板面積減少0.71m²



① 二層平面圖 1 : 100

② 2F樓地板面積檢討



(1) = 10.5 * 16.8 = 176.4m²
(2) = 16.5 * 10.5 = 173.25m²
(3) = 11.16 * 14.2 = 158.47m²
(4) = 12.85 * 10.5 = 134.93m²
(5) = 4.9 * 12.85 = 62.97m²
(6) = 15.65 * 3.96 = 61.97m²
(7) = 7.03 * 2.48 = 17.43m²
(8) = 4.5 * 2.8 = 12.6m²
(9) = 1.88 * 5.65 = 10.62m²
(10) = 3.415 * 2.32 = 7.92m²
(11) = 2.33 * 3.17 = 7.39m²
(12) = 2.8 * 2.25 = 6.3m²
(13) = 2.25 * 2.48 = 5.58m²
(14) = 2.8 * 0.4 = 1.12m²
(15) = 2.8 * 0.4 = 1.12m²
(16) = 2.9 * 8.86 = 25.69m²
(17) = 5.96 * 2.99 = 17.82m²
(18) = 1.64 * 5.96 = 9.77m²
(19) = 1.35 * 6.46 = 8.72m²
(20) = 2.25 * 2.8 = 6.3m²
(21) = 1.3 * 1.19 = 1.55m²
(22) = 4.65 * 3.5 = 16.28m²
(23) = 2.66 * 5.45 = 14.5m²
(24) = 4.26 * 1.3 = 5.54m²
(25) = 0.25 * 2.65 = 0.66m²
(26) = 29.47 * 2.3 = 67.78m²
(27) = 2.3 * 7.625 = 17.54m²
(28) = 1.235 * 2.32 = 2.87m²
(29) = 1.235 * 2.3 = 2.84m²
(30) = 10.75 * 1.925 = 20.69m²
(31) = 1.35 * 6.54 = 8.83m²
(32) = 0.575 * 6.04 = 3.47m²
(33) = 1.35 * 2.54 = 3.43m²
(34) = 0.575 * 2.615 = 1.5m²
總面積:(1)+~(34)= 1073.85m²
(35) = 1.1 * 1.29= 1.42m²

計容積居室:(1)+(5)+(6)+(4)+(3)+(2)-(35) = 67.99-1.42=766.57m²
計容積非居室:(8)+(14)+(9)+(10)+(11)+(7)+(12)+(13)+(15) = 70.08m²
安全梯、緊急、管委、排煙:(16)+(20)+(18)+(19)+(17)+(21) = 69.85m²
機械室、管道間:(22)+(23)+(24)+(25) +(35)= 38.4m²
梯廳:(26)+(27)+(28)+(29) = 91.03m²
陽台:(31)+(32)+(30)+(33)+(34) = 37.92m²

1.樓地板面積 = (76766.57+70.08+69.85+38.4+91.03) = 1,035.93m²
2.梯廳 = (91.03) = 91.03m²
3.陽台 = (37.92) = 37.92m²
4.安全梯、機電設備空間 = (69.85+38.4) = 108.25m²
5.停車檢討:樓地板面積 = (樓地板面積-機械、管道部份-非計容積部份) = (1,035.93 - (38.4) - (0)) =997.53m²
6.梯廳檢討:梯廳 ≦ (樓地板面積 * 10%)→91.03 ≦ (1,035.93 * 10% = 103.59)→檢討OK
7.陽台檢討:陽台 ≦ (樓地板面積 * 10%)→37.92 ≦ (1,035.93 * 10% = 103.59)→檢討OK
8.陽台檢討:陽台 ≦ (建築面積 / 8)→37.92 ≦ (1036.6 / 8)→37.92 ≦ 129.57 檢討OK
9.梯廳、陽台檢討:梯廳、陽台之和 ≦ (樓地板面積 * 15%)→(91.03+37.92 = 128.95) ≦ (1,035.93 * 15% = 155.39)→檢討OK
10.機械室、管道間檢討:機械室、管道間之和 < (計容積居室 * 10%)→38.4 < (766.57 * 10% = 76.70)→檢討OK
11.計入容積樓地板面積 = (計容積居室+計容積非居室+外廊+梯廳、陽台已超過10%部份) = (766.57+70.08) = 836.65m²
12.第97條：(樓梯間、排塵室、樓梯間、陽臺面積) > 居室樓地板面積 * 3%→63.55 > 766.57 * 3% → 63.55 > 23 →OK

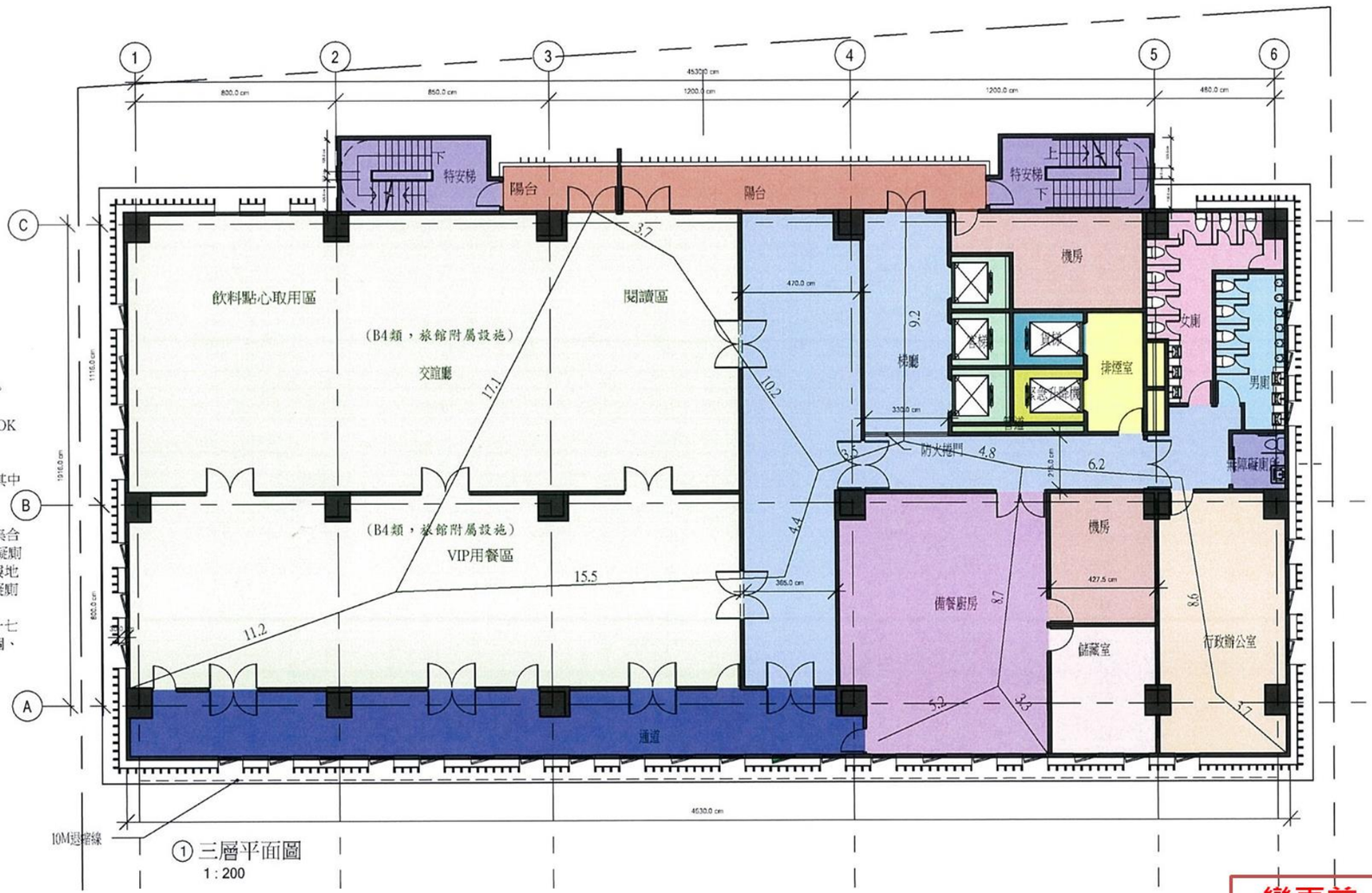
變更後

圖11-4 二樓建築平面配置示意圖（變更後）

1.樓梯檢討：
(1)依建築技術規則第二章第33條規定：檢討樓梯寬度
樓地板面積1036.64m2>200㎡,故樓梯寬度應設為120cm,本案設計實設為120cm……OK
(2)依建築技術規則第四章第95.96.97條規定：
1.八層以上之建築物,應設置2座以上之直通梯……已設2座 (A1梯)(B1梯),符合規定
2.通達15層以上,且15層以上FA>100㎡……設置2座特別安全梯(A1梯)(B1梯)
3.特別安全梯不小於各該層居室樓地板面積百分之三面積
=604.22X0.03=18.12
(A1梯)+(B1梯)=17.82+17.82=35.64>18.96……OK
2.高層建築特別安全梯檢討=(依建築技術規則建築設計施工篇第241條規定辦理
本案設置A1梯, B1梯二座特別安全梯, 且符合二向避難原則且不共用排煙室
3. 防火區劃檢討：
依建築技術規則第79條, 79-2條, 83條規定辦理：
(1)依79條規定：建築物防火構造總樓地板面積在一,五〇〇平方公尺以上者,應按每一,五〇〇平方公尺,以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。
本案樓地板面積1036.64㎡<1500㎡……OK
(2)依79-2條規定：
本案設置特別安全梯之樓梯間、昇降機間、梯廳、排煙室,以一小時以上防火時效之、防火門窗與樓地板形成區劃分隔……OK
4.緊急升降機間及特別安全梯間之進風排煙設備
排煙室
依建築技術規則第102條第4款規定：
本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二,三,五款之限制
5.緊急升降機檢討：
依建築技術規則第106條第1款規定：(十樓以上居室面積超過五〇〇平方公尺以上者,應設緊急升降機)
本案應設一座……實設一座17人份,速度120m/min……OK
6.排煙室面積計算：
依建築技術規則第107條第1項第1款第5目規定：每座昇降機占樓地板面積不得小於十平方公尺
本案排煙室 11.52+3.15=14.67㎡ > 10㎡……OK
7.步行距離檢討：
(1)依建築技術規則第93條第2款第2項規定：
步行距離不得超過50公尺,建築物第15層以上樓層,步行距離不得超過40公尺。
餐廳 步行距離11.2+17.1=28.3m<30M……OK 重複距離=14.8<15M……OK
廚房 步行距離3.3+8.7+4.8+9.2=26.0m<30M……OK 重複距離=3.3m<15M……OK
8.無障礙建築物
(1)依建築技術規則第167-2條規定：
建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯,本案兩座特別安全梯其中一座為無障礙樓梯……OK
(2)依建築技術規則第167-3條規定：
建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除H2類住宅或集合住宅外，每幢建築物其地面以上樓層在三層以下者，至少應設置一處無障礙廁所盥洗室。超過三層以上或地面層以下部分，每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者，應於每增加三層之範圍內分別設置一處無障礙廁所盥洗室。本案於一樓及二樓與三樓各設一處,共三處……OK
(3)本層居室面積 604.22㎡=604.22㎡*0.2人=120.8人,依本規則建築設備編第三十七條檢討大便器男2個、女7個、小便器4個、臉盆3個,本層大便器男4個、女7個、小便器6個、臉盆各3個……OK

1.樓地板面積 = (604.22+175.23+58.2+47.74+151.25) = 1,036.64㎡
2.梯廳 = 151.25㎡
3.陽台 = 38.76㎡
4.安全梯、機電設備空間 = (58.2+47.74) = 105.94㎡
5.停車檢討樓地板面積 = (樓地板面積-機械、管道部份-非計容積部份) = (1,036.64 - (47.74) - (0)) = 988.90㎡
6.梯廳檢討:梯廳 ≦ (樓地板面積 * 10%)→151.25 > (1,036.64 * 10% = 103.66)→NG:47.59計入容積
7.陽台檢討:陽台 ≦ (樓地板面積 * 10%)→38.76 ≦ (1,036.64 * 10% = 103.66)→檢討OK
8.陽台檢討:陽台 ≦ (建築面積 / 8)→38.76 ≦ (1036.6 / 8)→38.76 ≦ 129.57 檢討OK
9.梯廳、陽台檢討:梯廳、陽台之和 ≦ (樓地板面積 * 15%)→((151.25+38.76)-(47.59) = 142.42) ≦ (1,036.64 * 15% = 155.50)→檢討OK
10.機械室、管道間檢討:機械室、管道間之和 < (計容積居室 * 10%)→47.74 < (604.22 * 10% = 60.42)→檢討OK
11.計入容積樓地板面積 = (計容積居室+計容積非居室+外廊+梯廳、陽台已超過10%部份) = (604.22+175.23+47.59) = 827.04㎡

② 三樓樓地板面積檢討
1 : 200



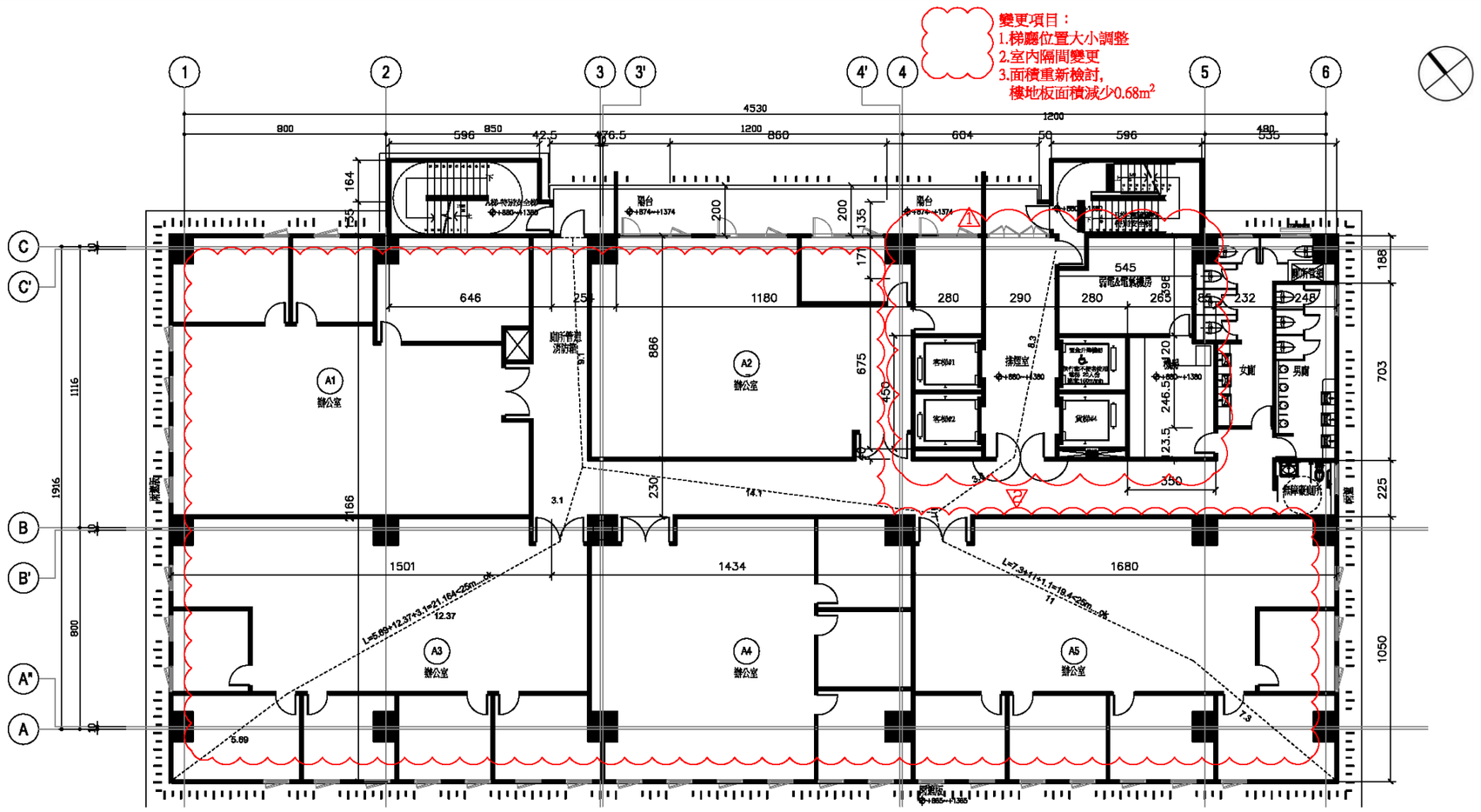
① 三層平面圖
1 : 200

指北針

變更前

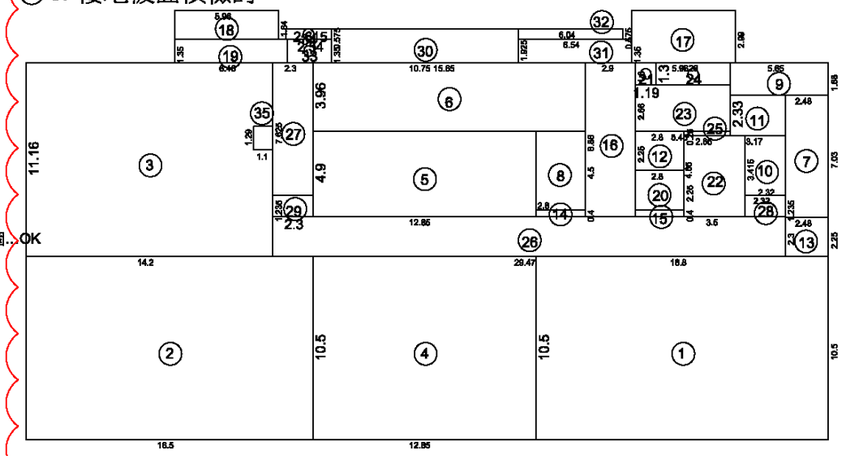
圖11-5 三樓建築平面配置示意圖（原核定）

1.樓梯檢討：
(1)依建築技術規則第二章第33條規定：檢討樓梯寬度
樓地板面積1035.93m2>200 ㎡,故樓梯寬度應設為120cm, 本案設計實設為120cm……OK
(2)依建築技術規則第四章第95,96,97 條規定：
1.八層以上之建築物,應設置2座以上之直通梯……已設2座(A1梯)(B1梯),符合規定
2.通達15層以上,且15層以上FA>100 ㎡……設置2座特別安全梯(A1梯)(B1梯)
3.特別安全梯不小於各該層居室樓地板面積百分之三面積=767.99X0.03=23.04
(A1梯)+(B1梯)=18.49+19.37=37.86>23.04……OK
2.高層建築特別安全梯檢討=依建築技術規則建築設計施工篇第241 條規定辦理
本案設置A1梯, B1梯二座特別安全梯, 且符合二向避難原則且不共用排煙室
3. 防火區劃檢討：
依建築技術規則第79 條, 79-2 條, 83 條規定辦理：
(1)依79 條規定：建築物防火構造總樓地板面積在一,五○○ 平方公尺以上者,應按每一,五○○ 平方公尺,以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。
本案樓地板面積1036.59 ㎡<1500 ㎡……OK
(2)依79-2 條規定：
本案設置特別安全梯之樓梯間、昇降機間、梯廳、排煙室,以一小時以上防火時效之、防火門窗與樓地板形成區劃分隔……OK
4.緊急升降機間及特別安全梯間之進風排煙設備
排煙室
依建築技術規則第102 條第4款規定：
本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二,三,五款之限制
5.緊急升降機檢討：
依建築技術規則第106 條第1款規定：(十樓以上居室面積超過五○○ 平方公尺以上者,應設緊急升降機)
本案應設一座……實設一座20人份,速度150m/min……OK
6.排煙室面積計算：
依建築技術規則第107 條第1項第1款第5目規定：每座昇降機占樓地板面積不得小於十平方公尺
本案排煙室
2.75*8.71=23.95 ㎡ > 10㎡……OK
7.步行距離檢討：
(1)依建築技術規則第93 條第2款第2項規定：
步行距離不得超過50公尺,建築物第15層以上樓層,步行距離不得超過40公尺。
A5戶 步行距離19.4+3.8+8.3=31.5m<50M……OK
重複距離=19.4<20m....ok!
8.無障礙建築物
(1)依建築技術規則第167-2 條規定：
建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯,本案兩座特別安全梯其中一座為無障礙樓梯……OK
(2)依建築技術規則第167-3 條規定：
建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除H2類住宅或集合住宅外，每幢建築物其地面以上樓層在三層以下者，至少應設置 一處無障礙廁所盥洗室。超過三層以上或地面層以下部分，每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者，應於每增加三層之範圍內分別設置一處無障礙廁所盥洗室。本案於每個樓層都設一處，共22處……OK
(3)本層居室面積 766.57 ㎡=766.57 ㎡*0.1人=76.7 人,依本規則建築設備編第三十七條檢討大便器男1個、女3個、小便器2個、臉盆4個,本層大便器男3個、女5個、小便器4個、臉盆各3個……OK



① 三層平面圖 1 : 100

② 3F樓地板面積檢討



(1) = 10.5 * 16.8 = 176.4m²
(2) = 16.5 * 10.5 = 173.25m²
(3) = 11.16 * 14.2 = 158.47m²
(4) = 12.85 * 10.5 = 134.93m²
(5) = 4.9 * 12.85 = 62.97m²
(6) = 15.65 * 3.96 = 61.97m²
(7) = 7.03 * 2.48 = 17.43m²
(8) = 4.5 * 2.8 = 12.6m²
(9) = 1.88 * 5.65 = 10.62m²
(10) = 3.415 * 2.32 = 7.92m²
(11) = 2.33 * 3.17 = 7.39m²
(12) = 2.8 * 2.25 = 6.3m²
(13) = 2.25 * 2.48 = 5.58m²
(14) = 2.8 * 0.4 = 1.12m²
(15) = 2.8 * 0.4 = 1.12m²
(16) = 2.9 * 8.86 = 25.69m²
(17) = 5.96 * 2.99 = 17.82m²
(18) = 1.64 * 5.96 = 9.77m²
(19) = 1.35 * 6.48 = 8.72m²
(20) = 2.25 * 2.8 = 6.3m²
(21) = 1.3 * 1.19 = 1.55m²
(22) = 4.65 * 3.5 = 16.28m²
(23) = 2.66 * 5.45 = 14.5m²
(24) = 4.26 * 1.3 = 5.54m²
(25) = 0.25 * 2.65 = 0.66m²
(26) = 29.47 * 2.3 = 67.78m²
(27) = 2.3 * 7.625 = 17.54m²
(28) = 1.235 * 2.32 = 2.87m²
(29) = 1.235 * 2.3 = 2.84m²
(30) = 10.75 * 1.925 = 20.69m²
(31) = 1.35 * 6.54 = 8.83m²
(32) = 0.575 * 6.04 = 3.47m²
(33) = 1.35 * 2.54 = 3.43m²
(34) = 0.575 * 2.615 = 1.5m²
總面積:(1)+~(34)= 1073.85m²
(35) = 1.1 * 1.29= 1.42m²

計容積居室:(1)+(5)+(6)+(4)+(3)+(2)-(35) = 67.99-1.42=766.57m²
計容積非居室:(8)+(14)+(9)+(10)+(11)+(7)+(12)+(13)+(15) = 70.08m²
安全梯、緊急、管委、排廁:(16)+(20)+(18)+(19)+(17)+(21) = 69.85m²
機械室、管道間:(22)+(23)+(24)+(25) +(35)= 38.4m²
梯廳:(26)+(27)+(28)+(29) = 91.03m²
陽台:(31)+(32)+(30)+(33)+(34) = 37.92m²

1.樓地板面積 = (76766.57+70.08+69.85+38.4+91.03) = 1,035.93m²
2.梯廳 = (91.03) = 91.03m²
3.陽台 = (37.92) = 37.92m²
4.安全梯、機電設備空間 = (69.85+38.4) = 108.25m²
5.停車檢討樓地板面積 = (樓地板面積-機械、管道部份-非計容積部份) = (1,035.93 - (38.4) - (0)) =997.53m²
6.梯廳檢討:梯廳 ≦ (樓地板面積 * 10%)→91.03 ≦ (1,035.93 * 10% = 103.59)→檢討OK
7.陽台檢討:陽台 ≦ (樓地板面積 * 10%)→37.92 ≦ (1,035.93 * 10% = 103.59)→檢討OK
8.陽台檢討:陽台 ≦ (建築面積 / 8)→37.92 ≦ (1036.6 / 8)→37.92 ≦ 129.57 檢討OK
9.梯廳、陽台檢討:梯廳、陽台之和 ≦ (樓地板面積 * 15%)→(91.03+37.92 = 128.95) ≦ (1,035.93 * 15% = 155.39)→檢討OK
10.機械室、管道間檢討:機械室、管道間之和 < (計容積居室 * 10%)→38.4 < (766.57 * 10% = 76.70)→檢討OK
11.計入容積樓地板面積 = (計容積居室+計容積非居室+外廊+梯廳、陽台已超過10%部份) = (766.57+70.08) = 836.65m²
12.第97條：(樓梯間、排煙室、樓梯間、陽臺面積) > 居室樓地板面積 * 3%→63.55 > 766.57 * 3% → 63.55 > 23 →OK

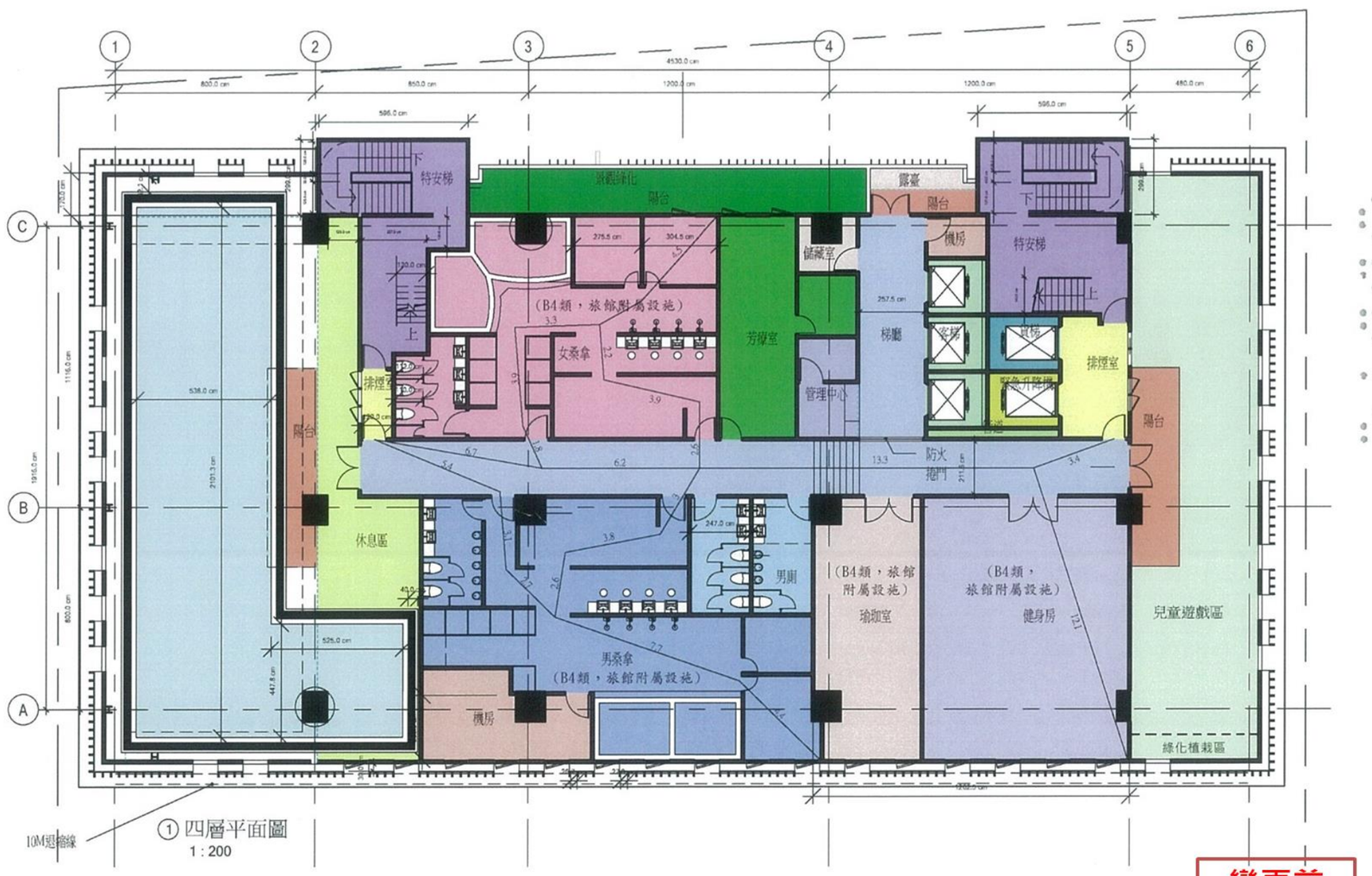
變更後

圖11-6 三樓建築平面配置示意圖 (變更後)

1.樓梯檢討：
(1)依建築技術規則第二章第33條規定：檢討樓梯寬度
樓地板面積737.46㎡>200㎡,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm……OK
(2)依建築技術規則第四章第95,96,97條規定：
1.八層以上之建築物,應設置2座以上之直通梯……已設2座 (A1梯)(B1梯),符合規定
2.通達15層以上,且15層以上FA>100㎡……設置2座特別安全梯(A1梯)(B1梯)
3.特別安全梯不小於各該層居室樓地板面積百分之三面積
=400.89X0.03=12.02 ,
(A1梯)+(B1梯)=39.6+40.9=80.5>14.5……OK
2.高層建築特別安全梯檢討=依建築技術規則建築設計施工篇第241條規定辦理
本案設置A1梯, B1梯二座特別安全梯, 且符合二向避難原則且不共用排煙室
3. 防火區劃檢討：
依建築技術規則第79條, 79-2條, 83條規定辦理：
(1)依79條規定：建築物防火構造總樓地板面積在一,五〇〇平方公尺以上者,應按每一,五〇〇平方公尺,以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。
本案樓地板面積737.46㎡<1500㎡……OK
(2)依79-2條規定：
本案設置特別安全梯之樓梯間、昇降機間、梯廳、排煙室,以一小時以上防火時效之、防火門窗與樓地板形成區劃分隔……OK
4.緊急升降機及特別安全梯間之進風排煙設備
排煙室
依建築技術規則第102條第4款規定：
本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二,三,五款之限制
5.緊急升降機檢討：
依建築技術規則第106條第1款規定：(十樓以上居室面積超過五〇〇平方公尺以上者,應設緊急升降機)
本案應設一座……實設一座17人份,速度120m/min……OK
6.排煙室面積計算：
依建築技術規則第107條第1項第1款第5目規定：每座昇降機占樓地板面積不得小於十平方公尺 本案排煙室 7.72+5.46=13.18㎡ > 10㎡……OK
7.步行距離檢討：
(1)依建築技術規則第93條第2款第2項規定：
步行距離不得超過50公尺,建築物第15層以上樓層,步行距離不得超過40公尺。
健身房步行距離12.1+3.4=15.5m<50M……OK
重複距離=12.1<25M……OK
女桑拿步行距離4.5+1.8+3.3+3.9+1.8+6.7=22.0m<50M……OK
重複距離=4.5+1.8m=6.3<25M……OK
男桑拿步行距離4.4+7.7+2.7+3.1+5.4=23.3m<50M……OK
重複距離=4.4+7.7=12.1<25M……OK
8.無障礙建築物
(1)依建築技術規則第167-2條規定：
建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯,本案兩座特別安全梯其中一座為無障礙樓梯……OK
(2)依建築技術規則第167-3條規定：
建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除H2類住宅或集合住宅外，每幢建築物其地面以上樓層在三層以下者，至少應設置一處無障礙廁所盥洗室。超過三層以上或地面層以下部分，每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者，應於每增加三層之範圍 內分別設置一處無障礙廁所盥洗室。本案於一樓、二樓與三樓各設一處,共三處……OK
(3)本層居室面積 400.89㎡*0.2人=80.17人,依本規則建築設備編第三十七條檢討大便器男1個、女4個、小便器2個、臉盆2個,本層大便器男3個、女5個、小便器3個、臉盆男7個、女8個……OK

1.樓地板面積 = (400.89+116.31+100.04+26.36+93.86) = 737.46m²
2.梯廳 = 93.86m²
3.陽台 = 51.93m²
4.安全梯、機電設備空間 = (100.04+26.36) = 126.40m²
5.停車檢討樓地板面積 = (樓地板面積-機械、管道部份-非計容積部份) = (737.46 - (26.36) - (0)) = 711.10m²
6.梯廳檢討:梯廳 ≦ (樓地板面積 * 10%)→93.86 > (737.46 * 10% = 73.75)→NG:20.11計入容積
7.陽台檢討:陽台 ≦ (樓地板面積 * 10%)→51.93 ≦ (737.46 * 10% = 73.75)→檢討OK
8.陽台檢討:陽台 ≦ (建築面積 / 8)→51.93 ≦ (1036.6 / 8)→51.93 ≦ 129.57 檢討OK
9.梯廳、陽台檢討:梯廳、陽台之和 ≦ (樓地板面積 * 15%)(93.86+51.93)-(20.11) = 125.68) > (737.46 * 15% = 110.62)
→NG:(梯廳、陽台之和超過樓地板面積15%)計入容積15.06m²
10.機械室、管道間檢討:機械室、管道間之和 < (計容積居室 * 10%)→26.36 < (400.89 * 10% = 40.09)→檢討OK
11.計入容積樓地板面積 = (計容積居室+計容積非居室+外廊+梯廳、陽台已超過10%部份) = (400.89+116.31+20.11+15.06) = 552.37m²

② 四樓樓地板面積檢討
1 : 200



① 四層平面圖
1 : 200

指北針

變更前

圖11-7 四樓建築平面配置示意圖（原核定）

1.樓梯檢討：
(1)依建築技術規則第二章第33條規定：檢討樓梯寬度
樓地板面積735.94 ㎡>200 ㎡,故樓梯淨寬得設為120cm, 本案設計實設為120cm.....OK
(2)依建築技術規則第四章第95,96,97 條規定：
1.八層以上之建築物,應設置2座以上之直通梯.....已設2座（A梯)(B梯),符合規定
2.通達15層以上,且15層以上FA>100 ㎡.....設置2座特別安全梯(A 梯)(B梯)
3.特別安全梯不小於各該層居室樓地板面積百分之三面積=478.33X0.03=14.35
(A1梯)+(B1梯)=23.27+18.77+17.82+17.82=77.68>14.35.....OK

2.高層建築特別安全梯檢討=依建築技術規則建築設計施工篇第241條規定辦理
本案設置A1梯, B1梯二座特別安全梯, 且符合二向避難原則且不共用排煙室

3. 防火區劃檢討：
依建築技術規則第79條, 79-2 條, 83 條規定辦理：
(1)依79條規定：建築物防火構造總樓地板面積在一,五○○平方公尺以上者,應按每一,五○○ 平方公尺,以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。
本案樓地板面積735.94 ㎡<1500 ㎡.....OK
(2)依79-2 條規定：
本案設置特別安全梯之樓梯間、昇降機間、梯廳、排煙室,以一小時以上防火時效之、防火門窗與樓地板形成區劃分隔.....OK

4.緊急升降機間及特別安全梯間之進風,排煙設備
排煙室
依建築技術規則第102 條第4款規定：
本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二,三,五款之限制

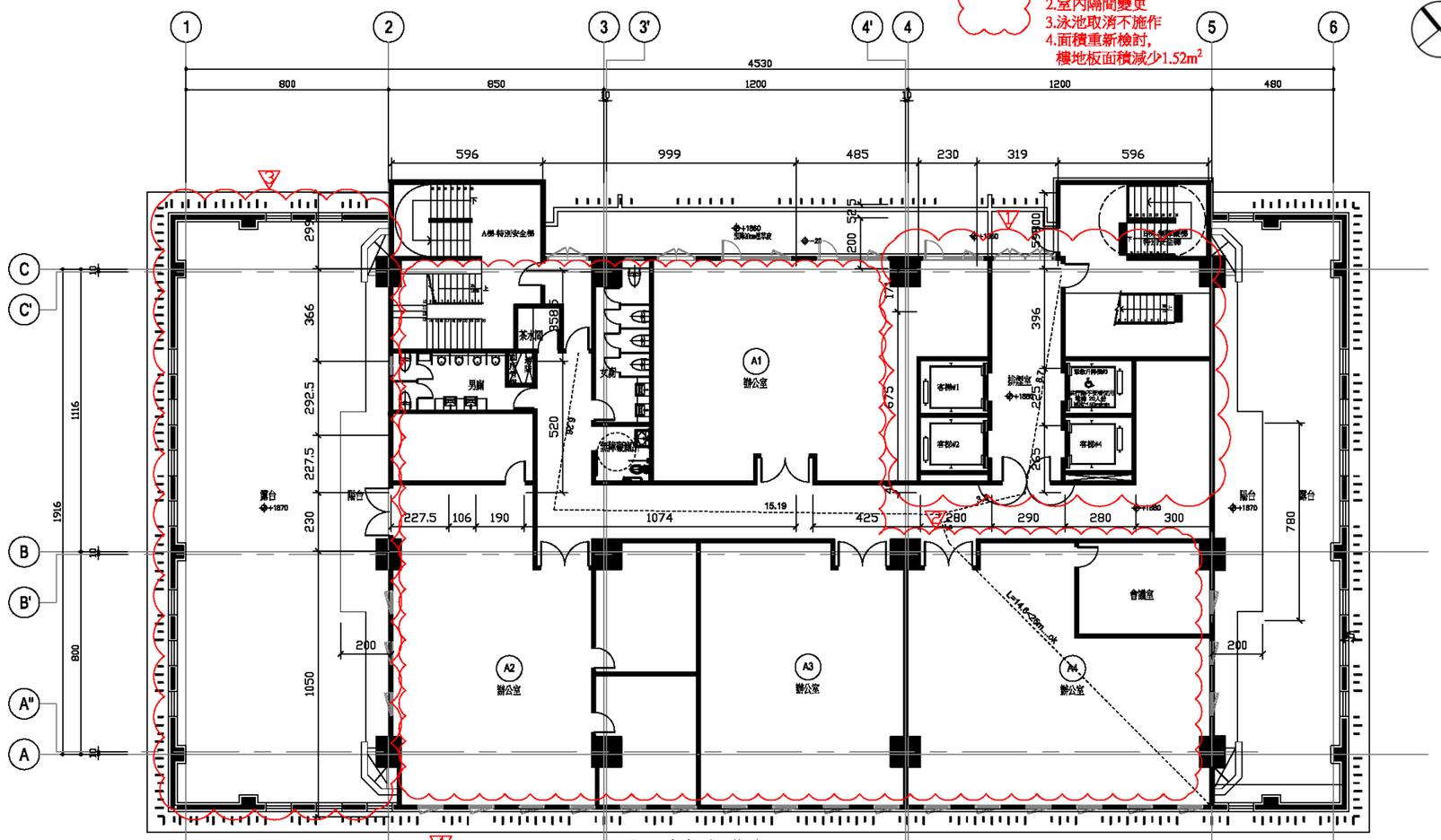
5.緊急升降機檢討：
依建築技術規則第106 條第1款規定：(十樓以上居室面積超過五○○平方公尺以上者,應設緊急升降機)
本案應設一座.....實設一座20人份,速度150m/min.....OK

6.排煙室面積計算：
依建築技術規則第107 條第1項第1款第5目規定：每座昇降機占樓地板面積不得小於十平方公尺 本案排煙室
2.75*8.71=23.95 ㎡ > 10㎡.....OK

7.步行距離檢討：
(1)依建築技術規則第93 條第2款第2項規定：
步行距離不得超過50公尺,建築物第15層以上樓層,步行距離不得超過40公尺。
A5戶步行距離14.6+1.2+3.5+8.7=28m<50M.....OK
重複距離=14.6M<25M.....OK

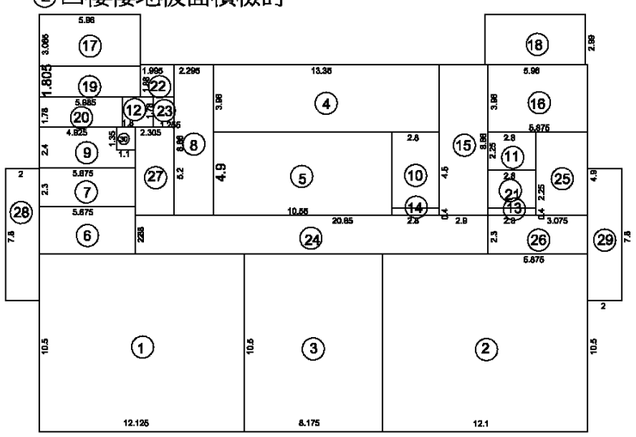
8.無障礙建築物
(1)依建築技術規則第167-2 條規定：
建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯,本案兩座特別安全梯其中一座為無障礙樓梯.....OK
(2)依建築技術規則第167-3 條規定：
建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除H2類住宅或集合住宅外，每幢建築物其地面以上樓層在三層以下者，至少應設置一處無障礙廁所盥洗室。超過三層以上或地面層以下部分，每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者，應於每增加三層之範圍 內分別設置一處無障礙廁所盥洗室。本案於於每個樓層都設一處，共22處.....OK
(3)本層居室面積 473.71 ㎡*0.1人=47.4 人,依本規則建築設備編第三十七條檢討大便器男1個、女3個、小便器1個、臉盆3個,本層大便器男2個、女3個、小便器3個、臉盆男2個、女2個.....OK

變更項目：
1.梯廳位置大小調整
2.室內隔間變更
3.泳池取消不施作
4.面積重新檢討,
樓地板面積減少1.52m²



① 四層平面圖 1 : 100

② 四樓樓地板面積檢討



(1) = 12.125 * 10.5 = 127.31m²
(2) = 10.5 * 12.1 = 127.05m²
(3) = 8.175 * 10.5 = 85.84m²
(4) = 13.35 * 3.96 = 52.87m²
(5) = 4.9 * 10.55 = 51.7m²
(6) = 2.8 * 5.675 = 15.89m²
(7) = 2.3 * 5.675 = 13.05m²
(8) = 2.295 * 8.86 = 20.33m²
(9) = 2.4 * 5.675 = 13.62m²
(10) = 4.5 * 2.8 = 12.6m²
(11) = 2.8 * 2.25 = 6.3m²
(12) = 1.8 * 1.78 = 3.2m²
(13) = 2.8 * 0.4 = 1.12m²
(14) = 2.8 * 0.4 = 1.12m²
(15) = 2.9 * 8.86 = 25.69m²
(16) = 3.96 * 5.875 = 23.27m²
(17) = 5.96 * 3.065 = 18.27m²
(18) = 5.96 * 2.99 = 17.82m²
(19) = 1.805 * 5.985 = 10.8m²
(20) = 1.78 * 4.925 = 8.77m²
(21) = 2.25 * 2.8 = 6.3m²
(22) = 1.995 * 1.88 = 3.75m²
(23) = 1.78 * 1.255 = 2.23m²
(24) = 20.85 * 2.3 = 47.96m²
(25) = 3.075 * 4.9 = 15.07m²
(26) = 2.3 * 5.675 = 13.51m²
(27) = 5.2 * 2.305 = 11.99m²
(28) = 2 * 7.8 = 15.6m²
(29) = 2 * 7.8 = 15.6m²
總面積:(1)+(29)=768.63m²
(30) = 1.1*1.35 = 1.49m²

計容積居室:(1)+(6)+(3)+(2)+(4)+(5)+(7) = 473.71m²
計容積非居室:(10)+(11)+(13)+(14)+(8)+(9)+(12)-(30)= 58.29-1.49=56.8m²
安全梯、緊急、管委、排煙:(15)+(21)+(16)+(18)+(17)+(19)+(20)+(22)+(23) =116.9m²

梯廳:(24)+(27)+(25)+(26) = 88.53m²
陽台:(28)+(29) = 31.6m²

1.樓地板面積 = (473.71+56.8+116.9+88.53) = 735.94m²
2.梯廳 = (88.53) = 88.53m²
3.陽台 = (31.6) = 31.6m²
4.安全梯、機電設備空間 = (116.9) = 116.90m²
5.停車檢討樓地板面積 = (樓地板面積-機械、管道部份-非計容積部份)
= (735.94 - (0) - (0)) = 735.94m²
6.梯廳檢討:梯廳 ≦ (樓地板面積 * 10%)→88.53 > (735.94 * 10% = 73.59)→NG:14.94計入容積
7.陽台檢討:陽台 ≦ (樓地板面積 * 10%)→31.6 ≦ (737.43 * 10% = 73.59)→檢討OK
8.陽台檢討:陽台 ≦ (建築面積 / 8)→31.6 ≦ (1036.6 / 8)→31.6 ≦ 129.57 檢討OK
9.梯廳、陽台檢討:梯廳、陽台之和 ≦ (樓地板面積 * 15%)→((88.53+31.6)-(14.79) = 105.34)
≦ (735.94 * 15% = 110.39)→檢討OK
10.計入容積樓地板面積 = (計容積居室+計容積非居室+外廊+梯廳、陽台已超過10%部份)
= (473.71+56.8+14.94) = 545.45m²
11.第97條：(樓梯間、排煙室、樓梯間、陽臺面積) > 居室樓地板面積 * 3%→
85.31 > 473.71 * 3% → 85.31 > 14.21 →OK

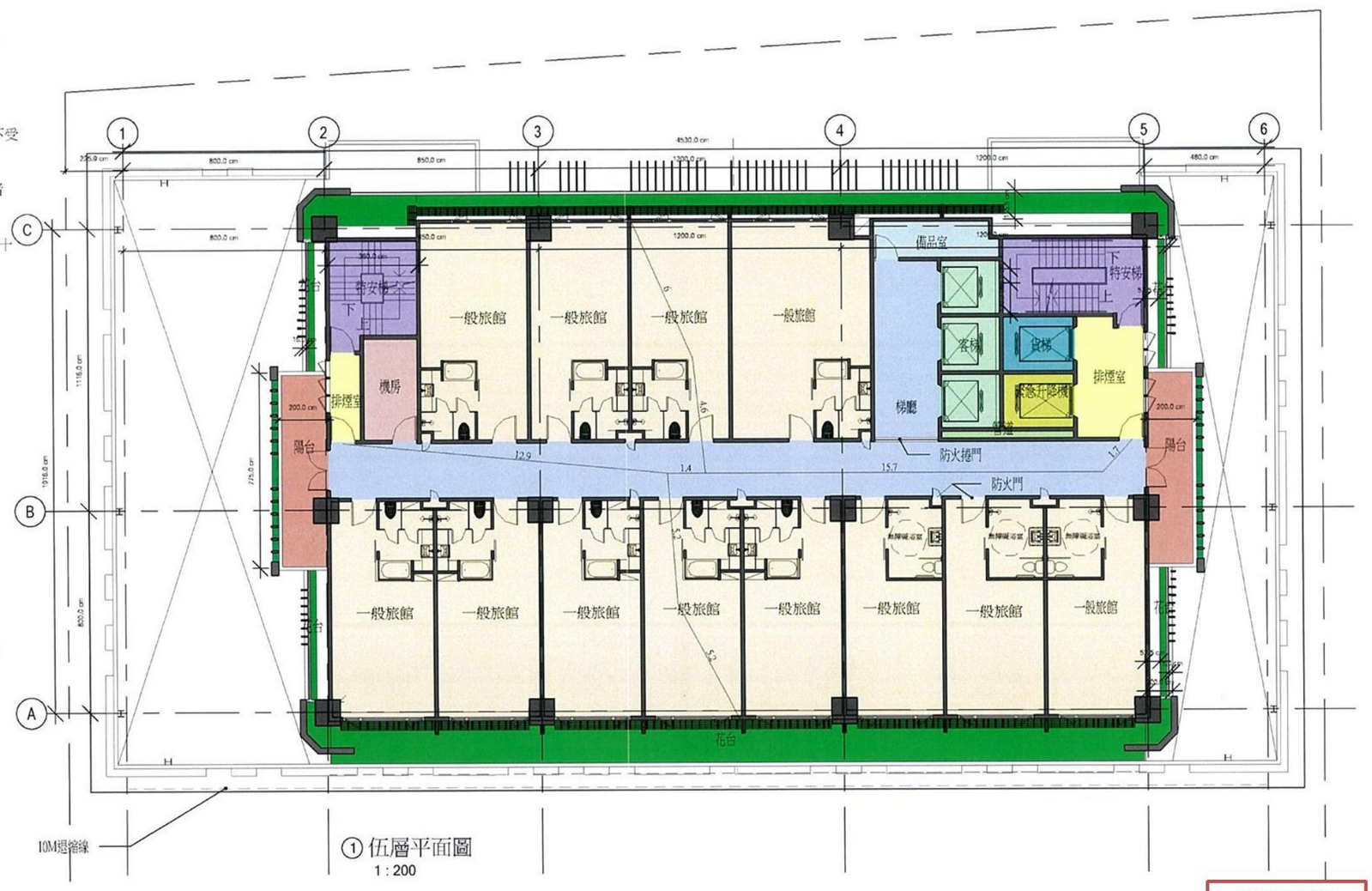
變更後

圖11-8 四樓建築平面配置示意圖 (變更後)

1.樓梯檢討：
(1)依建築技術規則第二章第33條規定：檢討樓梯寬度
樓地板面積631.01㎡>200㎡,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm……OK
(2)依建築技術規則第四章第95,96,97條規定：
1.八層以上之建築物,應設置2座以上之直通梯……已設2座 (A1梯)(B1梯),符合規定
2.通達15層以上,且15層以上FA>100㎡……設置2座特別安全梯(A1梯)(B1梯)
3.特別安全梯不小於各該層居室樓地板面積百分之三面積
=437.87X0.03=13.13
(A1梯)+(B1梯)=(6.03+8.71)+(13.92+4.27)=32.93>13.36……OK
2.高層建築特別安全梯檢討=依建築技術規則建築設計施工篇第241條規定辦理
本案設置A1梯, B1梯二座特別安全梯, 且符合二向避難原則
3. 防火區劃檢討：
依建築技術規則第79條, 79-2條, 83條規定辦理：
(1)依79條規定：建築物防火構造總樓地板面積在一,五〇〇平方公尺以上者,應按每一,五〇〇平方公尺,以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。
本案樓地板面積631.01㎡<1500㎡……OK
(2)依79-2條規定：
本案設置特別安全梯之樓梯間、昇降機間、梯廳、排煙室,以一小時以上防火時效之、防火門窗與樓地板形成區劃分隔……OK
4.緊急升降機間及特別安全梯間之進風排煙設備
排煙室
依建築技術規則第102條第4款規定：
本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二,三,五款之限制
5.緊急升降機檢討：
依建築技術規則第106條第1款規定：(十樓以上居室面積超過五〇〇平方公尺以上者,應設緊急升降機) 本案應設一座……實設一座17人份,速度120m/min……OK
6.排煙室面積計算：
依建築技術規則第107條第1項第1款第5目規定：每座昇降機占樓地板面積不得小於十平方公尺
本案排煙室 7.72+5.34=13.06㎡ > 10㎡……OK
7.步行距離檢討：
(1)依建築技術規則第93條第2款第2項規定：
步行距離不得超過50公尺,建築物第15層以上樓層,步行距離不得超過40公尺。
步行距離1：5.2+5.2+12.9=23.3m<40M……OK
重複距離=5.2+5.2=10.4<20M……OK
步行距離2：6.0+4.6+1.4+12.9=24.9m<40M……OK
重複距離=6.0+4.6=10.6m<20M……OK
8.無障礙建築物
(1)依建築技術規則第167-2條規定：
建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯,本案兩座特別安全梯其中一座為無障礙樓梯……OK
(2)依建築技術規則第167-3條規定：
建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除H2類住宅或集合住宅外，每幢建築物其地面以上樓層在三層以下者，至少應設置一處無障礙廁所盥洗室。超過三層以上或地面層以下部分，每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者，應於每增加三層之範圍內分別設置一處無障礙廁所盥洗室。本案於一樓、二樓與三樓各設一處,共三處……OK
(3)依建築技術規則第167-7條規定：
建築物使用類組為B-4組者，其客房數十六間以上一百間以下者，至少應設置一間無障礙客房，超過一百間者，超過部分每增加一百間及其餘數，應增加一間無障礙客房。本案共216間客房依規定於五樓設三間無障礙客房……OK

1.樓地板面積 = (437.87+32.9+57.3+9.32+93.65) = 631.01m²
2.梯廳 = 93.65m²
3.陽台 = 31.60m²
4.安全梯、機電設備空間 = (57.3+9.32) = 66.62m²
5.停車檢討樓地板面積 = (樓地板面積-機械、管道部份-非計容積部份) = (631.04 - (9.32) - (0)) = 621.72m²
6.梯廳檢討:梯廳 ≦ (樓地板面積 * 10%)→93.65 > (631.04 * 10% = 63.10)→NG:30.55計入容積
7.陽台檢討:陽台 ≦ (樓地板面積 * 10%)→31.60 ≦ (631.04 * 10% = 63.10)→檢討OK
8.陽台檢討:陽台 ≦ (建築面積 / 8)→31.60 ≦ (1036.6 / 8)→31.60 ≦ 129.57 檢討OK
9.梯廳、陽台檢討:梯廳、陽台之和 ≦ (樓地板面積 * 15%)((93.65+31.6)-(30.55) = 94.70) > (631.04 * 15% = 94.66)
→NG:(梯廳、陽台之和超過樓地板面積15%)計入容積(0.04m²
10.機械室、管道間檢討:機械室、管道間之和 < (計容積居室 * 10%)→9.32 < (437.87 * 10% = 43.79)→檢討OK
11.計入容積樓地板面積 = (計容積居室+計容積非居室+外廊+梯廳、陽台已超過10%部份) = (437.87+32.9+30.55+0.04) = 501.36m²

② 五樓樓地板面積檢討
1 : 200



① 伍層平面圖
1 : 200

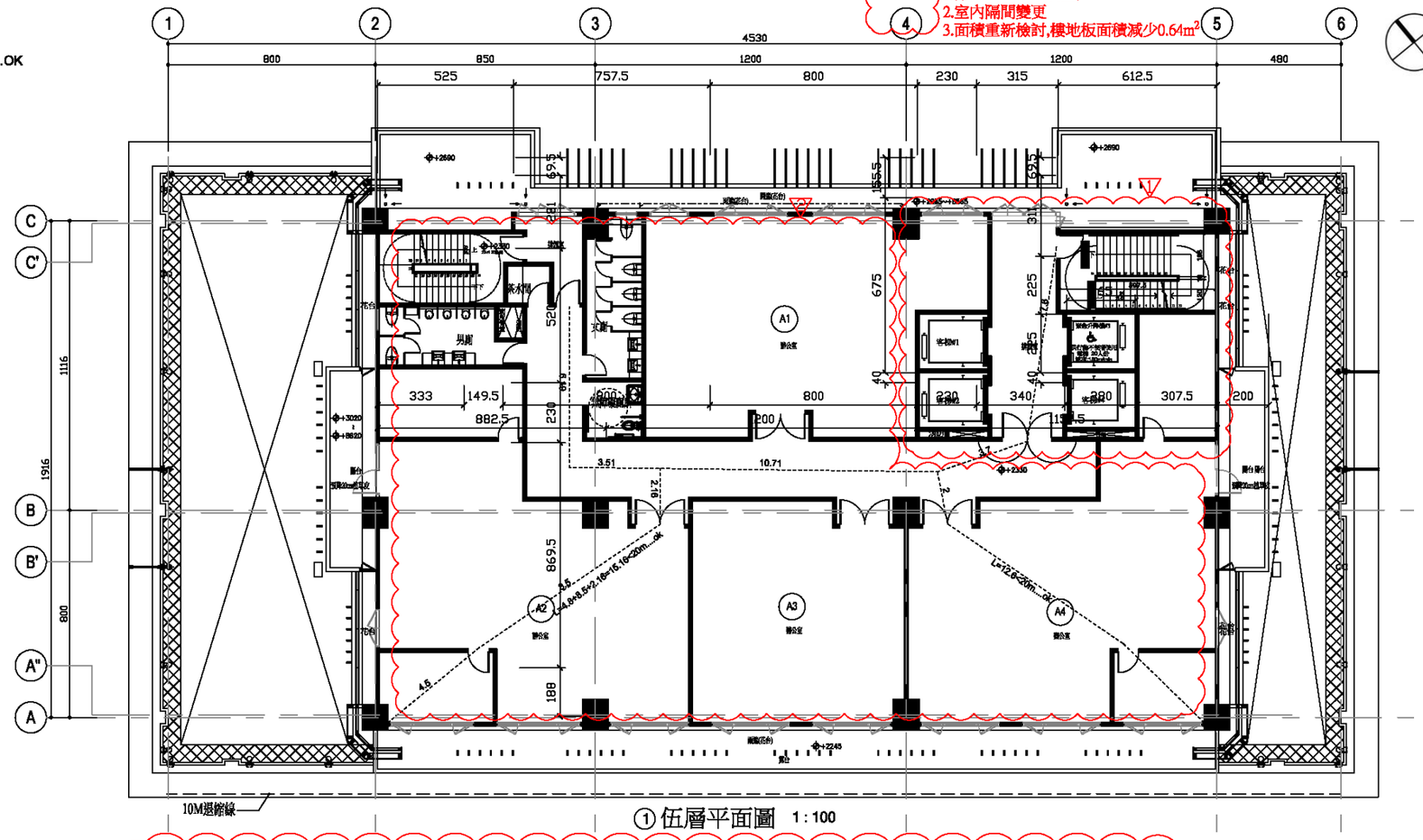
指北針

變更前

圖11-9 五樓建築平面配置示意圖（原核定）

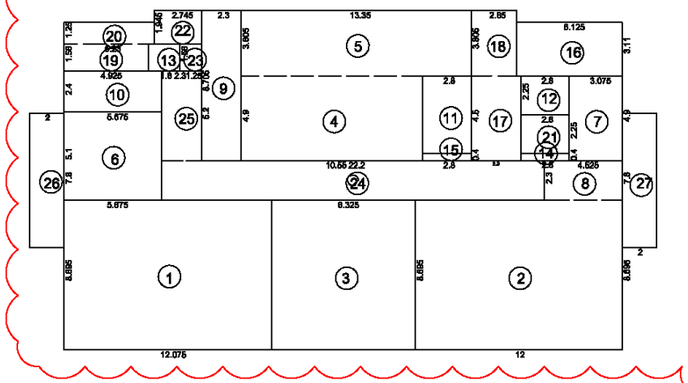
1.樓梯檢討：
(1)依建築技術規則第二章第33條規定：檢討樓梯寬度
樓地板面積630.4 ㎡>200 ㎡,故樓梯淨寬得設為120cm, 本案設計實設為120cm.....OK
(2)依建築技術規則第四章第95,96,97 條規定：
1.八層以上之建築物,應設置2座以上之直通梯.....已設2座 (A梯)(B梯),
符合規定
2.通達15層以上,且15層以上FA>100 ㎡.....設置2座特別安全梯(A梯)(B梯)
3.特別安全梯不小於各該層居室樓地板面積百分之三面積
=438.64X0.03=13.16
(A梯)+(B梯)=(2.81*5.23)+(6.125*3.11)=33.75>13.16.....OK
2.高層建築特別安全梯檢討=依建築技術規則建築設計施工篇第241 條規定辦理
本案設置A梯, B梯二座特別安全梯, 且符合二向避難原則
3. 防火區劃檢討：
依建築技術規則第79 條, 79-2 條, 83 條規定辦理：
(1)依79條規定：建築物防火構造總樓地板面積在一,五○○ 平方公尺以上者,應接每一,五○○ 平方公尺,以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熟性。
本案樓地板面積630.4 ㎡<1500 ㎡.....OK
(2)依79-2 條規定：
本案設置特別安全梯之樓梯間、昇降機間、梯廳、排塵室,以一小時以上防火時效之、防火門窗與樓地板形成區劃分隔.....OK
4.緊急升降機間及特別安全梯間之進風排塵設備
排塵室
依建築技術規則第102 條第4款規定：
本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排塵機,故進風口及排塵口得不受第二,三,五款之限制
5.緊急升降機檢討：
依建築技術規則第106 條第1款規定：(十樓以上居室面積超過五○○ 平方公尺以上者,應設緊急升降機) 本案應設一座.....實設一座20人份,速度150m/min.....OK
6.排塵室面積計算：
依建築技術規則第107 條第1項第1款第5目規定：每座昇降機占樓地板面積不得小於十平方公尺
本案排塵室 13.06+9.51=22.57 ㎡ > 10 ㎡.....OK
7.步行距離檢討：
(1)依建築技術規則第93 條第2款第2項規定：
步行距離不得超過50公尺,建築物第15層以上樓層,步行距離不得超過40公尺。
步行距離：12.6+2+3.7+7.6=25.9m<50M.....OK
重複距離=12.6<25M.....OK
8.無障礙建築物
(1)依建築技術規則第167-2 條規定：
建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯,本案兩座特別安全梯其中一座為無障礙樓梯.....OK
(2)依建築技術規則第167-3 條規定：
建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除H2類住宅或集合住宅外，每幢建築物其地面以上樓層在三層以下者，至少應設置一處無障礙廁所盥洗室。超過三層以上或地面層以下部分，每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者，應於每增加三層之範圍內分別設置一處無障礙廁所盥洗室。本案於地上每個樓層皆設一處,共22處.....OK

變更項目：
1.梯廳位置大小調整,
2.室內隔間變更
3.面積重新檢討,樓地板面積減少0.64m²



① 伍層平面圖 1 : 100

② 伍樓樓地板面積檢討



(1) = 8.695 * 12.075 = 104.99m²
(2) = 12 * 8.695 = 104.34m²
(3) = 8.695 * 8.325 = 72.39m²
(4) = 4.9 * 10.55 = 51.7m²
(5) = 13.35 * 3.805 = 50.8m²
(6) = 5.1 * 5.675 = 28.94m²
(7) = 4.9 * 3.075 = 15.07m²
(8) = 2.3 * 4.525 = 10.41m²
(9) = 2.3 * 8.705 = 20.02m²
(10) = 2.4 * 5.675 = 13.62m²
(11) = 4.5 * 2.8 = 12.6m²
(12) = 2.8 * 2.25 = 6.3m²
(13) = 1.8 * 1.56 = 2.81m²
(14) = 0.4 * 2.8 = 1.12m²
(15) = 2.8 * 0.4 = 1.12m²
(16) = 3.11 * 6.125 = 19.05m²
(17) = 4.9 * 2.9 = 14.21m²
(18) = 2.65 * 3.805 = 10.08m²
(19) = 1.56 * 4.925 = 7.68m²
(20) = 1.25 * 5.23 = 6.54m²
(21) = 2.25 * 2.8 = 6.3m²
(22) = 2.745 * 1.945 = 5.34m²
(23) = 1.56 * 1.25 = 1.95m²
(24) = 2.3 * 22.2 = 51.06m²
(25) = 5.2 * 2.3 = 11.96m²
(26) = 7.8 * 2 = 15.6m²
(27) = 7.8 * 2 = 15.6m²
總面積:(1)+~(27) = 661.59m²
(28) = 1.35* 1.1 = 1.49m²

計容積居室:(1)+(4)+(2)+(8)+(3)+(6)+(5)+(7) = 438.75m²
計容積非居室:(11)+(14)+(15)+(12)+(13)+(10)+(9) = 57.59m²
安全梯、緊急、管委、排煙:(19)+(20)+(17)+(18)+(21)+(16)+(22)+(23) = 71.15m²
梯廳:(24)+(25) = 62.91m²
陽台:(26)+(27) = 31.6m²

1.樓地板面積 = (438.75+57.59+71.15+62.91) = 630.4m²
2.梯廳 = (62.91) = 62.91m²
3.陽台 = (31.6) = 31.6m²
4.安全梯、機電設備空間 = (71.15) = 71.15m²
5.停車檢討樓地板面積 = (樓地板面積-機械、管道部份-非計容積部份) = (630.40 - (0) - (0)) = 630.40m²
6.梯廳檢討:梯廳 ≦ (樓地板面積 * 10%)→62.91 ≦ (630.40 * 10% = 63.04)→檢討OK
7.陽台檢討:陽台 ≦ (樓地板面積 * 10%)→31.60 ≦ (630.40 * 10% = 63.04)→檢討OK
8.陽台檢討:陽台 ≦ (建築面積 / 8)→31.60 ≦ (1036.6 / 8)→31.60 ≦ 129.57 檢討OK
9.梯廳、陽台檢討:梯廳、陽台之和 ≦ (樓地板面積 * 15%)→(62.91+31.60 = 94.51) ≦ (630.40 * 15% = 94.56)→檢討OK
10.計入容積樓地板面積 = (計容積居室+計容積非居室+外廊+梯廳、陽台已超過10%部份) = (438.75+57.59) = 496.34m²
11.第97條：(樓梯間、排煙室、樓梯間、陽臺面積) > 居室樓地板面積 * 3%→40.56 > 438.75 * 3% → 40.56 > 13.16 →OK

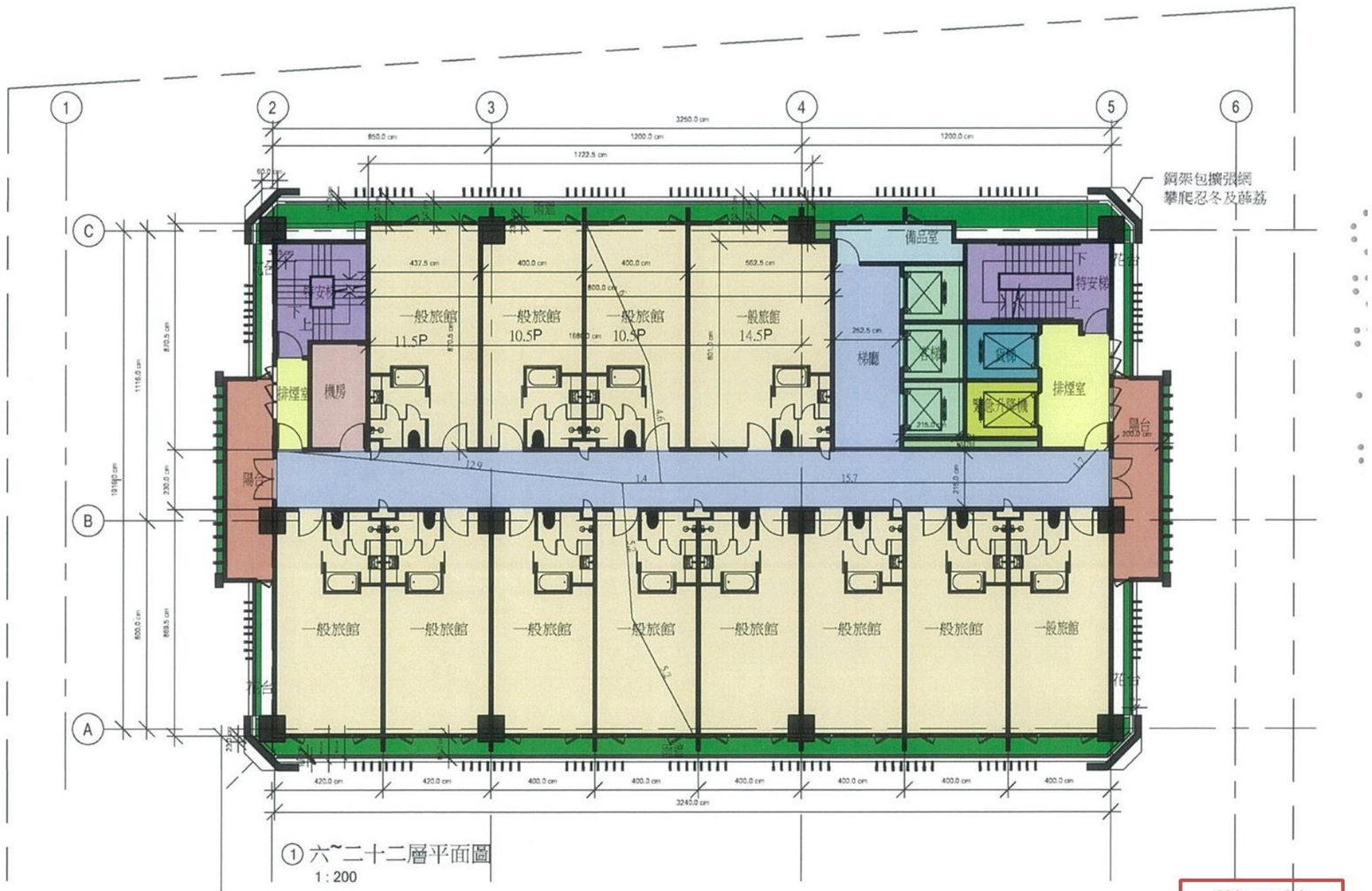
變更後

圖11-10 五樓建築平面配置示意圖 (變更後)

1.樓梯檢討：
(1)依建築技術規則第二章第33條規定：檢討樓梯寬度
樓地板面積631.01㎡>200㎡,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm……OK
(2)依建築技術規則第四章第95,96,97條規定：
1.八層以上之建築物,應設置2座以上之直通梯……已設2座 (A1梯)(B1梯),符合規定
2.通達15層以上,且15層以上FA>100㎡……設置2座特別安全梯(A1梯)(B1梯)
3.特別安全梯不小於各該層居室樓地板面積百分之三面積
=437.87X0.03=13.13
(A1梯)+(B1梯)=(6.03+8.71)+(13.92+4.27)=32.93>13.36……OK
2.高層建築特別安全梯檢討=依建築技術規則建築設計施工篇第241條規定辦理
本案設置A1梯, B1梯二座特別安全梯, 且符合二向避難原則
3. 防火區劃檢討：
依建築技術規則第79條, 79-2條, 83條規定辦理：
(1)依79條規定：建築物防火構造總樓地板面積在一,五〇〇平方公尺以上者,應按每一,五〇〇平方公尺,以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。
本案樓地板面積631.01㎡<1500㎡……OK
(2)依79-2條規定：
本案設置特別安全梯之樓梯間、昇降機間、梯廳、排煙室,以一小時以上防火時效之、防火門窗與樓地板形成區劃分隔……OK
4.緊急升降機間及特別安全梯間之進風排煙設備
排煙室
依建築技術規則第102條第4款規定：
本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二,三,五款之限制
5.緊急升降機檢討：
依建築技術規則第106條第1款規定：(十樓以上居室面積超過五〇〇平方公尺以上者,應設緊急升降機) 本案應設一座……實設一座17人份,速度120m/min……OK
6.排煙室面積計算：
依建築技術規則第107條第1項第1款第5目規定：每座昇降機占樓地板面積不得小於十平方公尺
本案排煙室 7.72+5.34=13.06㎡ > 10㎡……OK
7.步行距離檢討：
(1)依建築技術規則第93條第2款第2項規定：
步行距離不得超過50公尺,建築物第15層以上樓層,步行距離不得超過40公尺。
步行距離1：5.2+5.2+12.9=23.3m<40M……OK
重複距離=5.2+5.2=10.4<20M……OK
步行距離2：6.0+4.6+1.4+12.9=24.9m<40M……OK
重複距離=6.0+4.6=10.6m<20M……OK
8.無障礙建築物
(1)依建築技術規則第167-2條規定：
建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯,本案兩座特別安全梯其中一座為無障礙樓梯……OK
(2)依建築技術規則第167-3條規定：
建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除H2類住宅或集合住宅外，每幢建築物其地面以上樓層在三層以下者，至少應設置一處無障礙廁所盥洗室。超過三層以上或地面層以下部分，每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者，應於每增加三層之範圍內分別設置一處無障礙廁所盥洗室。本案於一樓、二樓與三樓各設一處,共三處……OK
(3)依建築技術規則第167-7條規定：
建築物使用類組為B-4組者，其客房數十六間以上一百間以下者，至少應設置一間無障礙客房，超過一百間者，超過部分每增加一百間及其餘數，應增加一間無障礙客房。本案共216間客房依規定於五樓設三間無障礙客房……OK

1.樓地板面積 = (437.87+32.87+57.3+9.32+93.65) = 631.01㎡
2.梯廳 = 93.65㎡
3.陽台 = 31.60㎡
4.安全梯、機電設備空間 = (57.3+9.32) = 66.62㎡
5.停車檢討樓地板面積 = (樓地板面積-機械、管道部份-非計容積部份) = (631.01 - (9.32) - (0)) = 621.69㎡
6.梯廳檢討:梯廳 ≦ (樓地板面積 * 10%)→93.65 > (631.01 * 10% = 63.10)→NG:30.55計入容積
7.陽台檢討:陽台 ≦ (樓地板面積 * 10%)→31.60 ≦ (631.01 * 10% = 63.10)→檢討OK
8.陽台檢討:陽台 ≦ (建築面積 / 8)→31.60 ≦ (1036.6 / 8)→31.60 ≦ 129.57 檢討OK
9.梯廳、陽台檢討:梯廳、陽台之和 ≦ (樓地板面積 * 15%)((93.65+31.6)-(30.55) = 94.70) > (631.01 * 15% = 94.65)
→NG:(梯廳、陽台之和超過樓地板面積15%)計入容積0.05㎡
10.機械室、管道間檢討:機械室、管道間之和 < (計容積居室 * 10%)→9.32 < (437.87 * 10% = 43.79)→檢討OK
11.計入容積樓地板面積 = (計容積居室+計容積非居室+外廊+梯廳、陽台已超過10%部份)
= (437.87+32.87 +30.55+0.05) = 501.34㎡

② 6~22F標準層樓地板面積檢討
1 : 200



① 六~二十二層平面圖
1 : 200

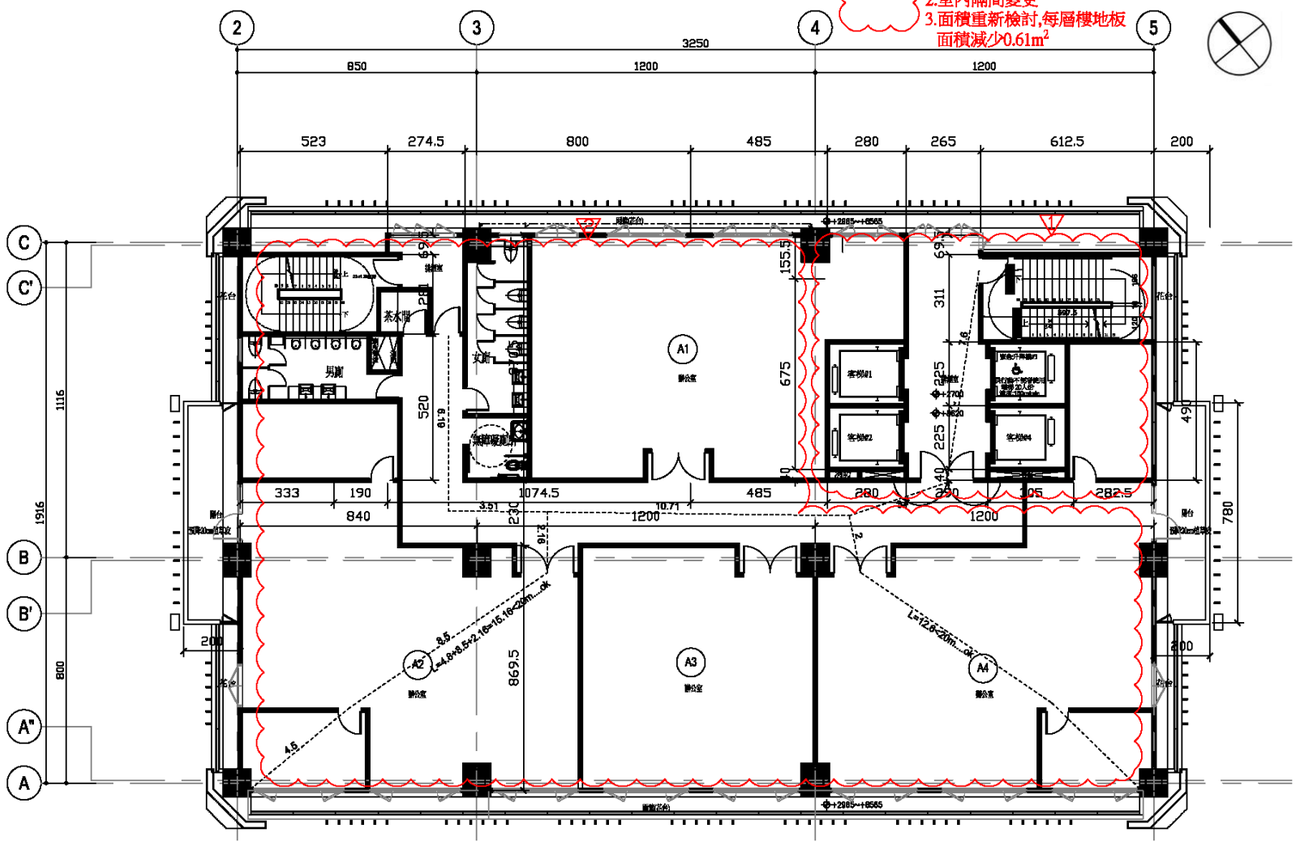
變更前

指北針

圖11-11 六樓至二十二樓建築平面配置示意圖（原核定）

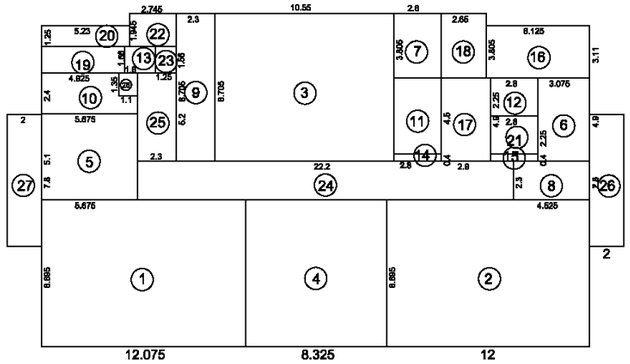
1.樓梯檢討：
(1)依建築技術規則第二章第33條規定：檢討樓梯寬度
樓地板面積630.4㎡>200㎡,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm.....OK
(2)依建築技術規則第四章第95,96,97條規定：
1.八層以上之建築物,應設置2座以上之直通梯.....已設2座 (A梯)(B梯),符合規定
2.通過15層以上,且15層以上FA>100㎡.....設置2座特別安全梯(A梯)(B梯)
3.特別安全梯不小於各該層居室樓地板面積百分之三面積
=438.64X0.03=13.16
(A梯)+(B梯)=(2.81*5.23)+(6.125*3.11)=33.75>13.16.....OK
2.高層建築特別安全梯檢討=依建築技術規則建築設計施工篇第241條規定辦理
本案設置A梯, B梯二座特別安全梯, 且符合二向避難原則
3. 防火區劃檢討：
依建築技術規則第79條, 79-2條, 83條規定辦理：
(1)依79條規定：建築物防火構造總樓地板面積在一,五○○平方公尺以上者,應按每一,五○○平方公尺,以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。
本案樓地板面積630.4㎡<1500㎡.....OK
(2)依79-2條規定：
本案設置特別安全梯之樓梯間、昇降機間、梯廳、排煙室,以一小時以上防火時效之、防火門窗與樓地板形成區劃分隔.....OK
4.緊急升降機間及特別安全梯間之進風排煙設備
排煙室
依建築技術規則第102條第4款規定：
本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二,三,五款之限制
5.緊急升降機檢討：
依建築技術規則第106條第1款規定：(十樓以上居室面積超過五○○平方公尺以上者,應設緊急升降機) 本案應設一座.....實設一座20人份,速度150m/mln.....OK
6.排煙室面積計算：
依建築技術規則第107條第1項第1款第5目規定：每座昇降機占樓地板面積不得小於十平方公尺
本案排煙室 13.06+9.51=22.57㎡ > 10㎡.....OK
7.步行距離檢討：
(1)依建築技術規則第93條第2款第2項規定：
步行距離不得超過50公尺,建築物第15層以上樓層,步行距離不得超過40公尺。
步行距離：12.6+2+3.7+7.6=25.9m<40M.....OK
重複距離=12.6<20M.....OK
8.無障礙建築物
(1)依建築技術規則第167-2條規定：
建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯,本案兩座特別安全梯其中一座為無障礙樓梯.....OK
(2)依建築技術規則第167-3條規定：
建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除H2類住宅或集合住宅外，每幢建築物其地面以上樓層在三層以下者，至少應設置一處無障礙廁所盥洗室。超過三層以上或地面層以下部分，每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者，應於每增加三層之範圍內分別設置一處無障礙廁所盥洗室。本案於地上每個樓層皆設一處,共22處.....OK

變更項目：
1.梯廳位置大小調整
2.室內隔間變更
3.面積重新檢討,每層樓地板面積減少0.61m²



①六~二十二層平面圖 1:100

②6~22F標準層樓地板面積檢討



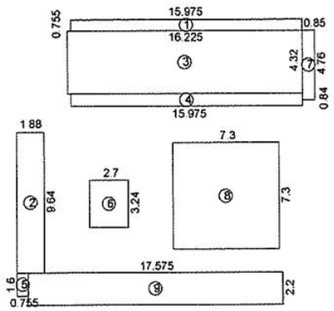
(1) = 8.695 * 12.075 = 104.99m²
(2) = 8.695 * 12 = 104.34m²
(3) = 8.705 * 10.55 = 91.84m²
(4) = 8.325 * 8.695 = 72.39m²
(5) = 5.1 * 5.675 = 28.94m²
(6) = 4.9 * 3.075 = 15.07m²
(7) = 3.805 * 2.8 = 10.65m²
(8) = 4.575 * 2.3 = 10.52m²
(9) = 2.3 * 8.705 = 20.02m²
(10) = 2.4 * 5.675 = 13.62m²
(11) = 4.5 * 2.8 = 12.6m²
(12) = 2.8 * 2.25 = 6.3m²
(13) = 1.8 * 1.56 = 2.81m²
(14) = 2.8 * 0.4 = 1.12m²
(15) = 0.4 * 2.8 = 1.12m²
(16) = 3.11 * 6.125 = 19.05m²
(17) = 2.9 * 4.9 = 14.21m²
(18) = 3.805 * 2.65 = 10.08m²
(19) = 4.925 * 1.56 = 7.68m²
(20) = 1.25 * 5.23 = 6.54m²
(21) = 2.25 * 2.8 = 6.3m²
(22) = 2.745 * 1.945 = 5.34m²
(23) = 1.56 * 1.25 = 1.95m²
(24) = 2.3 * 22.15 = 50.95m²
(25) = 5.2 * 2.3 = 11.96m²
(26) = 7.8 * 2 = 15.6m²
(27) = 7.8 * 2 = 15.6m²
總面積:(1)+~(27) = 661.59m²
(28) = 1.35* 1.1 = 1.49m²

計容積居室:(1)+(4)+(2)+(8)+(3)+(6)+(5)+(7)
= 438.75m²
計容積非居室:(11)+(14)+(15)+(12)+(13)+(10)+(9)
= 57.59m²
安全梯、緊急、管委、排煙:
(19)+(20)+(17)+(18)+(21)+(16)+(22)+(23) = 71.15m²
梯廳:(24)+(25) = 62.91m²
陽台:(26)+(27) = 31.6m²

1.樓地板面積 = (438.75+57.59+71.15+62.91) = 630.4m²
2.梯廳 = (62.91) = 62.91m²
3.陽台 = (31.6) = 31.6m²
4.安全梯、機電設備空間 = (71.15) = 71.15m²
5.停車檢討樓地板面積 = (樓地板面積-機械、管道部份-非計容積部份) = (630.40 - (0) - (0)) = 630.40m²
6.梯廳檢討:梯廳 ≦ (樓地板面積 * 10%)→62.91 ≦ (630.40 * 10% = 63.04)→檢討OK
7.陽台檢討:陽台 ≦ (樓地板面積 * 10%)→31.60 ≦ (630.40 * 10% = 63.04)→檢討OK
8.陽台檢討:陽台 ≦ (建築面積 / 8)→31.60 ≦ (1036.6 / 8)→31.60 ≦ 129.57 檢討OK
9.梯廳、陽台檢討:梯廳、陽台之和 ≦ (樓地板面積 * 15%)→(62.91+31.60 = 94.51) ≦ (630.40 * 15% = 94.56)→檢討OK
10.計入容積樓地板面積 = (計容積居室+計容積非居室+外廊+梯廳、陽台已超過10%部份) = (438.75+57.59) = 496.34m²
11.第97條：(樓梯間、排煙室、樓梯間、陽臺面積) > 居室樓地板面積 * 3%→40.56 > 438.75 * 3% → 40.56 > 13.16 →OK

變更後

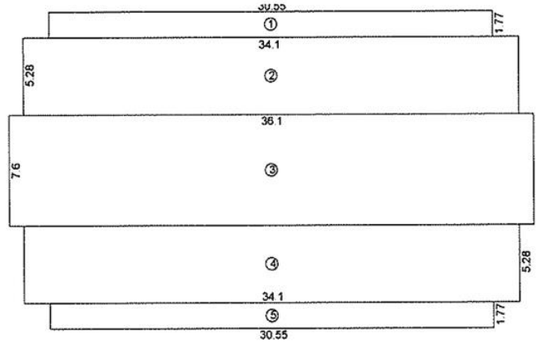
圖11-12 六樓至二十二樓建築平面配置示意圖（變更後）



②綠化面積分割圖

1 : 400

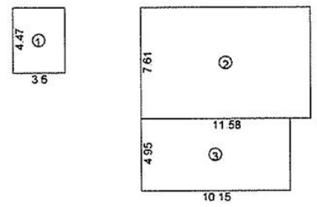
(1) = 0.755 * 15.975 = 12.06m
(2) = 1.88 * 9.64 = 18.12m²
(3) = 16.225 * 4.32 = 70.09m²
(4) = 0.84 * 15.975 = 13.42m²
(5) = 0.755 * 1.6 = 1.21m²
(6) = 3.24 * 2.7 = 8.75m²
(7) = 0.85 * 4.76 = 4.05m²
(8) = 7.3 * 7.3 = 53.29m²
(9) = 17.575 * 2.2 = 38.67m²
總面積:(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9) = 219.66 ㎡



③屋頂樓地板面積分割圖

1 : 400

(1) = 1.78 * 30.55 = 54.38m
(2) = 34.1 * 5.28 = 180.05m²
(3) = 36.1 * 7.6 = 274.36m²
(4) = 5.28 * 34.1 = 180.05m²
(5) = 1.78 * 30.55 = 54.38m²
總面積:(1)+(2)+(3)+(4)+(5) = 743.22㎡



④屋突一層樓地板面積分割圖

1 : 400

(1) = 4.47 * 3.6 = 16.09m
(2) = 7.61 * 11.575 = 88.09m²
(3) = 4.95 * 10.15 = 50.24m²
總面積:(1)+(2)+(3) = 154.42㎡

屋頂綠化原則:

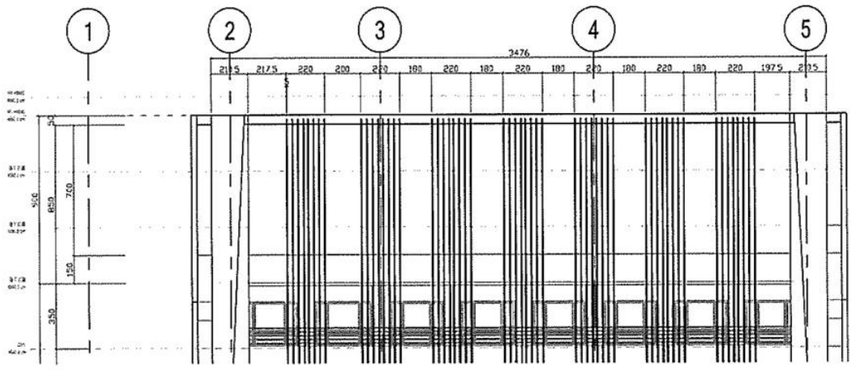
建築物應實施屋頂綠化,屋頂層扣除屋突等構造之面積,其屋頂綠化之綠化比例應達1/3以上743.22-154.42=588.8 * 1/3=196.26

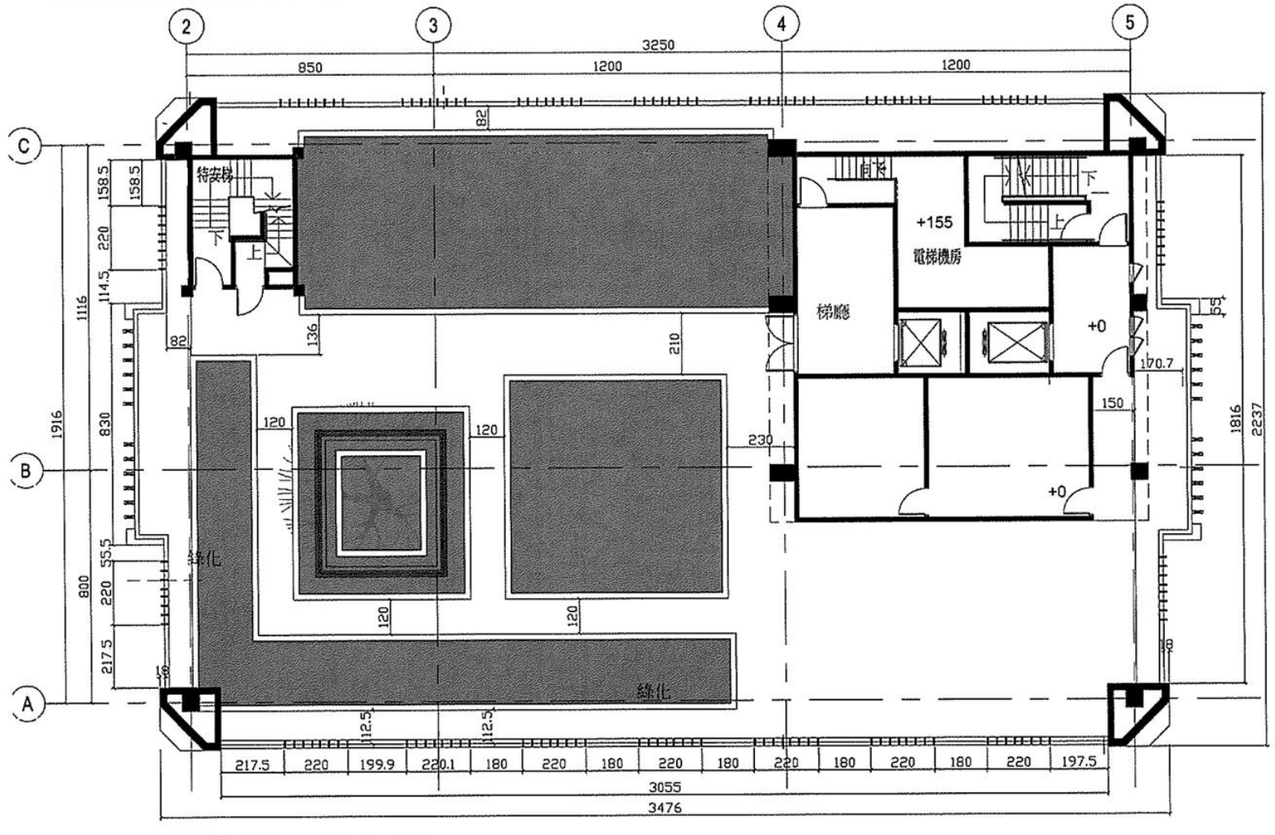
屋頂綠化面積=219.66㎡ >196.26㎡.....OK

屋頂突出物一層面積：154.42 屋頂突出物二層面積：142.38 屋頂突出物三層面積：154.42

(1)依建築技術規則施工篇第1條第九款第一目規定：屋頂突出物之水平投影面積之和,其未逾二十五平方公尺者 得建築二十五平方公尺。

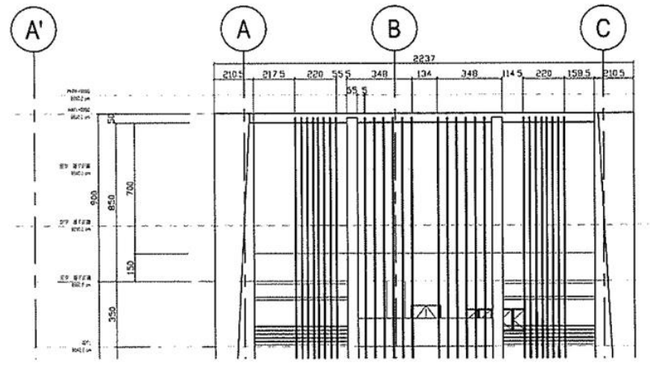
建築面積：1036.64(詳建築面積表) 屋突面積檢討：154.42<1036.64(建築面積)X15/100=155.49.....OK





① 屋突一層平面圖 1 : 200

指北針



⑥ 東向立面框架檢討

依建築技術規則施工篇第1條第十款第五目規定：突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和，但本目與第一目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。

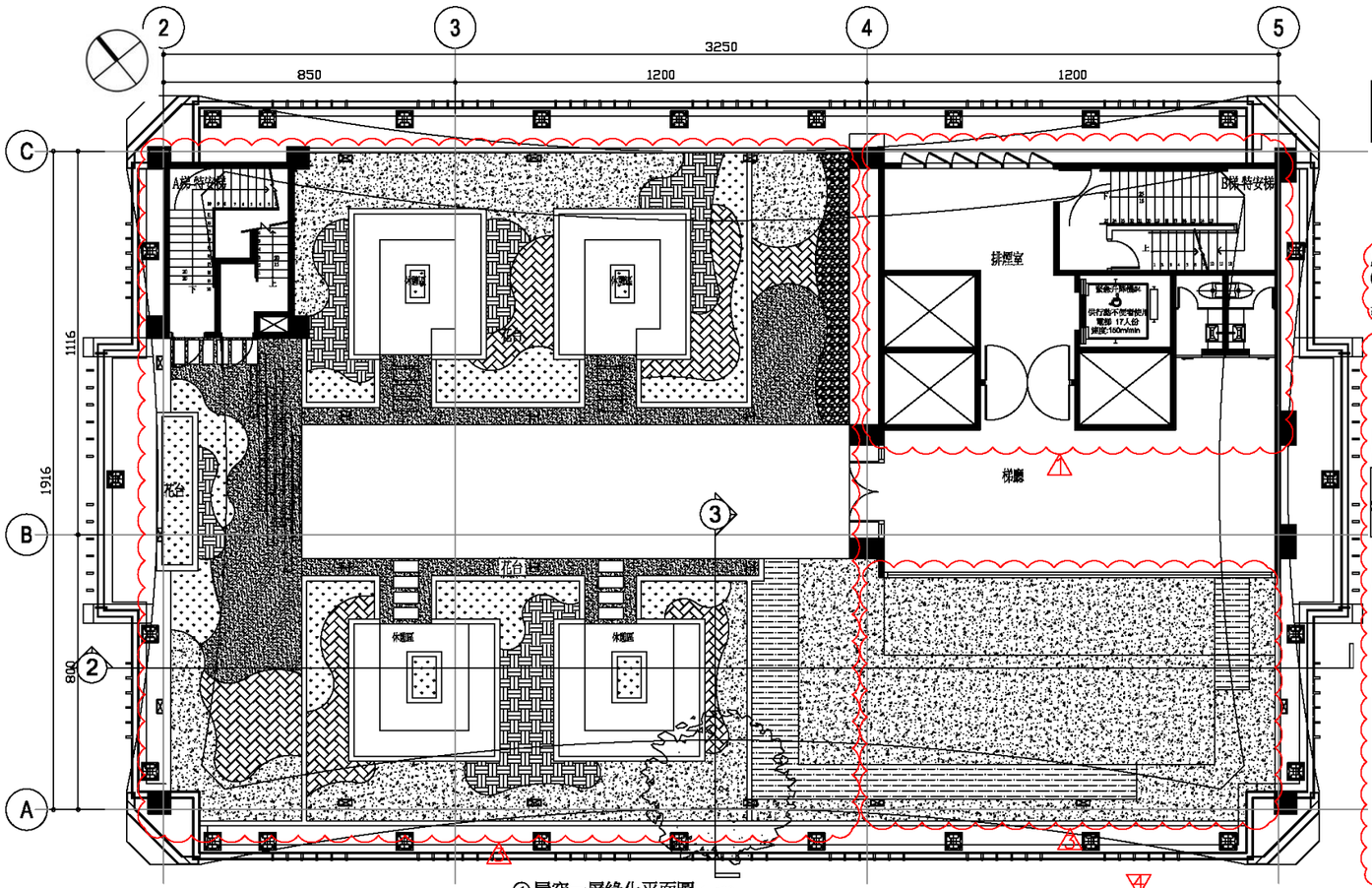
突出屋面之三分之一以上透空遮牆檢討:

透空遮牆面積
34.76*9*2+22.37*9*2 = 1028.34㎡ = 1028.34*1/3=342.78㎡(三分之一透空面積)

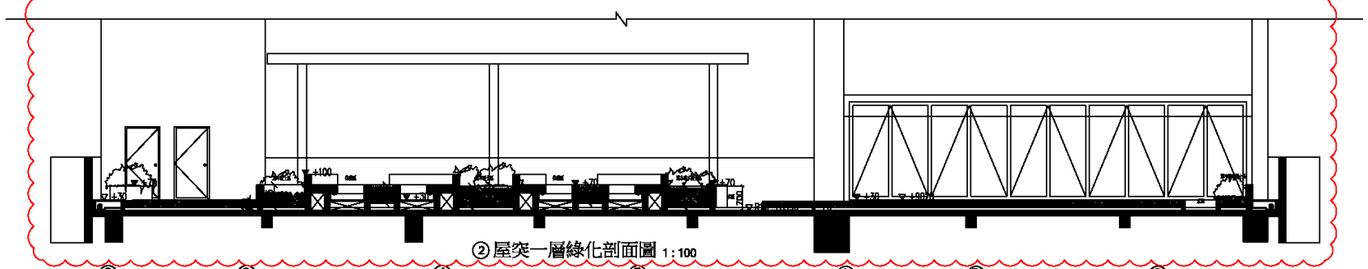
三分之一以上透空面積檢討:
1028.34-(0.05*8*7)*18-(0.55*7*4)-(0.05*7*12*2)-(2.105*7*8)-[2*(34.76+22.37)*2]=607.75m²
>342.78m².....ok

變更前

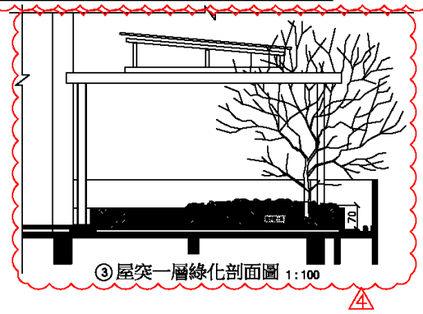
圖11-13 屋突一層建築平面配置示意圖（原核定）



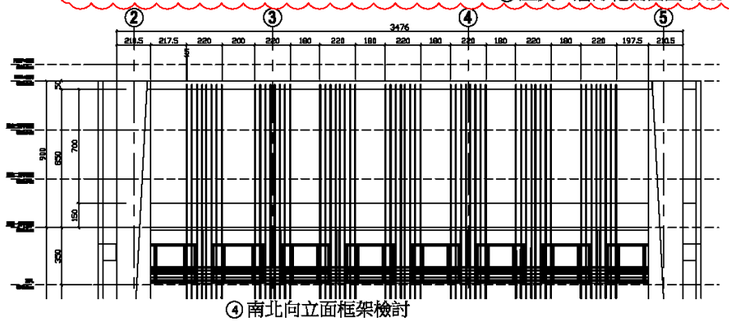
①屋突一層綠化平面圖 1:100



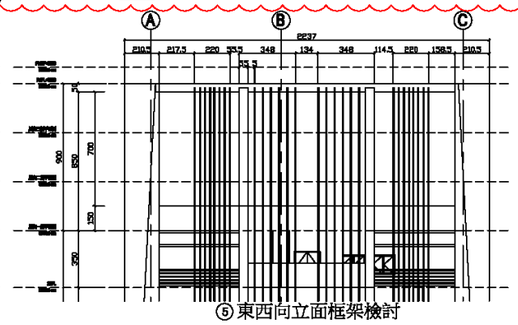
②屋突一層綠化剖面圖 1:100



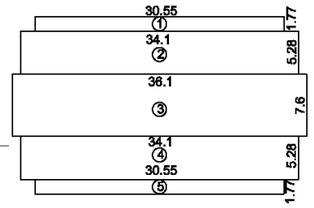
③屋突一層綠化剖面圖 1:100



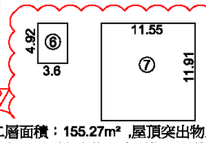
④南北向立面框架檢討



⑤東西向立面框架檢討

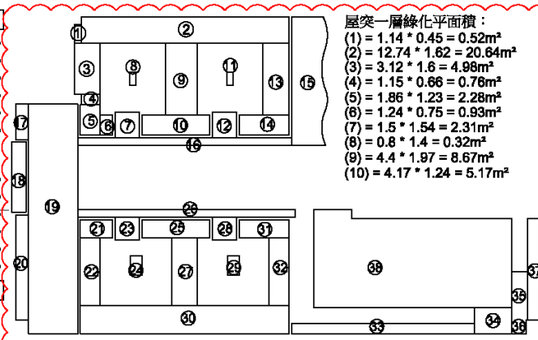


屋頂平台:
(1) = 1.78 * 30.55 = 54.38m²
(2) = 34.1 * 5.28 = 180.05m²
(3) = 36.1 * 7.6 = 274.36m²
(4) = 5.28 * 34.1 = 180.05m²
(5) = 1.78 * 30.55 = 54.38m²
總面積:(1)+(2)+(3)+(4)+(5) = 743.22m²



屋突一層:
(6) = 4.92 * 3.6 = 17.71m²
(7) = 11.91 * 11.55 = 137.56m²
總面積:(6)+(7) = 155.27m²

屋頂突出物一層面積：155.27m² ,屋頂突出物二層面積：155.27m² ,屋頂突出物三層面積：155.27m²
(1)依建築技術規則施工篇第1條第九款第一目規定：屋頂突出物之水平投影面積之和,其未達二十五平方公尺者得建築二十五平方公尺。
建築面積：1036.64(詳建築面積表) 屋突面積檢討：155.27<1036.64(建築面積)X15/100=155.49.....OK



屋突一層綠化平面積：
(1) = 1.14 * 0.45 = 0.52m²
(2) = 12.74 * 1.62 = 20.64m²
(3) = 3.12 * 1.6 = 4.98m²
(4) = 1.15 * 0.66 = 0.76m²
(5) = 1.86 * 1.23 = 2.28m²
(6) = 1.24 * 0.75 = 0.93m²
(7) = 1.5 * 1.54 = 2.31m²
(8) = 0.8 * 1.4 = 0.32m²
(9) = 4.4 * 1.97 = 8.67m²
(10) = 4.17 * 1.24 = 5.17m²
(11) = 0.8 * 0.4 = 0.32m²
(12) = 1.5 * 1.54 = 2.31m²
(13) = 4.4 * 1.63 = 7.15m²
(14) = 3.08 * 1.24 = 3.82m²
(15) = 15.92m²
(16) = 13.12 * 0.5 = 6.56m²
(17) = 2.19 * 0.8 = 1.75m²
(18) = 4.3 * 0.9 = 3.85m²
(19) = 14.07 * 3.03 = 42.55m²
(20) = 6.42 * 0.8 = 5.1m²
(21) = 1.98 * 1.1 = 2.18m²
(22) = 4.15 * 1.23 = 5.09m²
(23) = 1.5 * 1.4 = 2.1m²
(24) = 1.2 * 0.7 = 0.84m²
(25) = 4.17 * 1.1 = 4.59m²
(26) = 13.32 * 0.5 = 6.66m²
(27) = 4.15 * 1.57 = 6.52m²
(28) = 1.5 * 1.4 = 2.1m²
(29) = 1.2 * 0.7 = 0.84m²
(30) = 12.82 * 1.73 = 22.12m²
(31) = 3.08 * 1.1 = 3.39m²
(32) = 4.15 * 1.23 = 5.09m²
(33) = 11.22 * 0.63 = 7.07m²
(34) = 2.27 * 1.61 = 3.65m²
(35) = 1 * 2.95 = 2.95m²
(36) = 0.91 * 0.86 = 0.78m²
(37) = 0.76 * 6.22 = 4.73m²
(38) = 12.14*5.45= 66.16m²
總面積 = 282.77㎡

植栽表及植栽面積

項次	圖例	樹種名稱	胸徑	樹高	樹冠寬	單位	數量	備註
		學名	樹種說明					
1		青楓	15~20cm	6~8M	4~6M	株	1	附杉木防風支架
			原生 常綠					兩種固定
2		金露華	原生 常綠			m2	76.4	
3		矮仙丹	綠鳥 綠蟻 原生 常綠			m2	33.6	
4		紐葉杜鵑	綠鳥 綠蟻 原生 常綠			m2	28.1	
5		金門赤楠	原生 常綠			m2	23..7	
6		蔓梧				m2	54.66	

屋頂綠化檢討：
建築物應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造之面積，其屋頂綠化之綠化比例應達1/3以上。
743.22-155.27=587.95/3=195.98m²
屋頂綠化面積：282.77m²>195.98m².....ok!

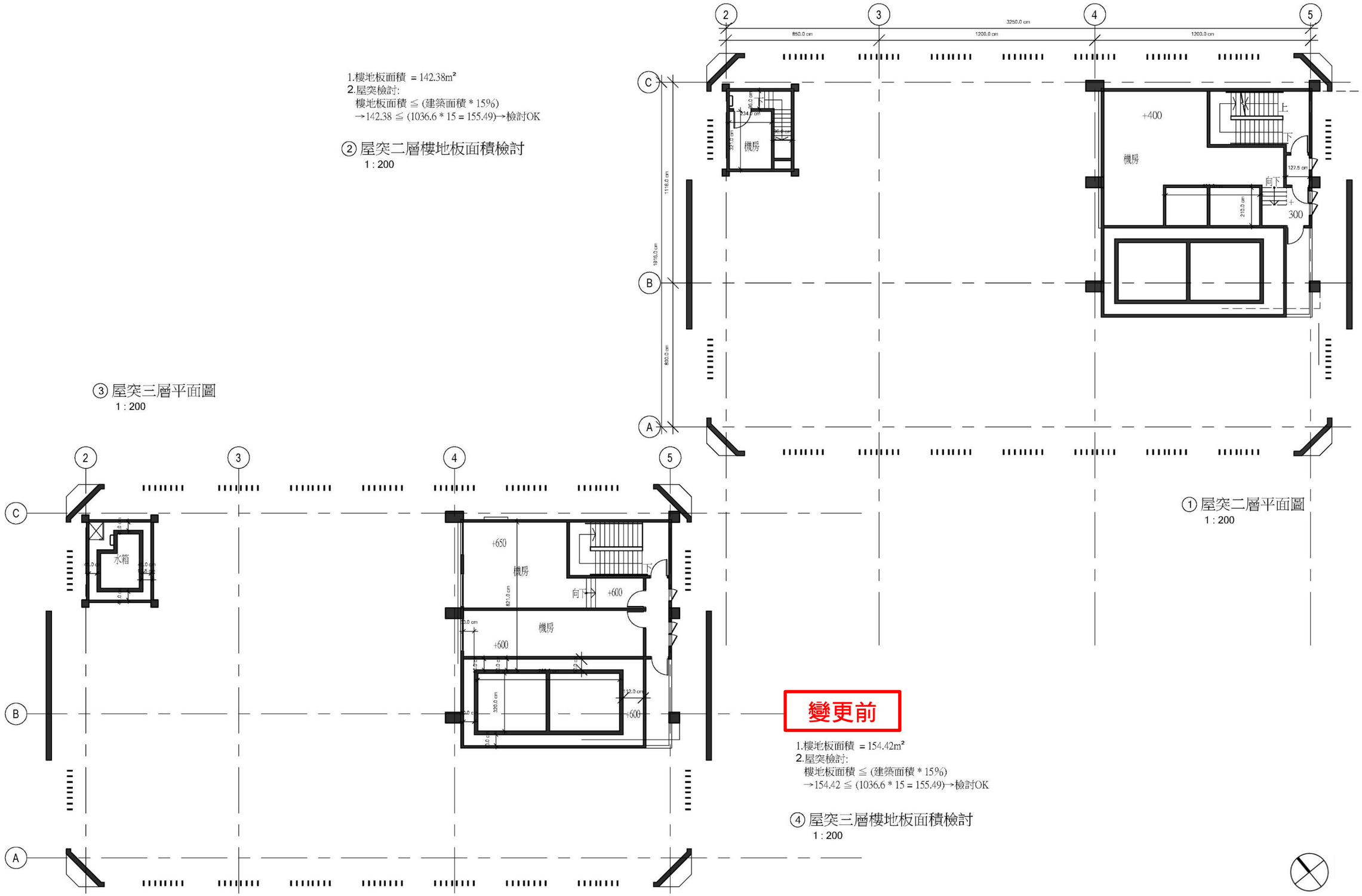
變更項目：
1.梯廳位置大小調整,
2.屋突面積重新檢討,樓地板面積增加0.85m²
3.原設備放置區取消,將綠化延伸,綠化面積增加63.11m²
4.剖面圖配合平面變更

依建築技術規則施工篇第1條第十款第五目規定：突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和。但本目與第一目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。

突出屋面之三分之一以上透空遮牆檢討:
透空遮牆面積:34.76*9*2+22.37*9*2 = 1028.34㎡ = 1028.34*1/3=342.78㎡(三分之一透空面積)
三分之一以上透空面積檢討:
1028.34-(0.05*8*7)*18-(8.3*7*2)-(2.105*7*8)=743.86㎡>342.78㎡.....OK

變更後

圖11-14 屋突一層建築平面配置示意圖（變更後）



① 屋突二層平面圖
1 : 200

② 屋突二層樓地板面積檢討
1 : 200

1.樓地板面積 = 142.38m²
2.屋突檢討:
樓地板面積 ≦ (建築面積 * 15%)
→142.38 ≦ (1036.6 * 15 = 155.49)→檢討OK

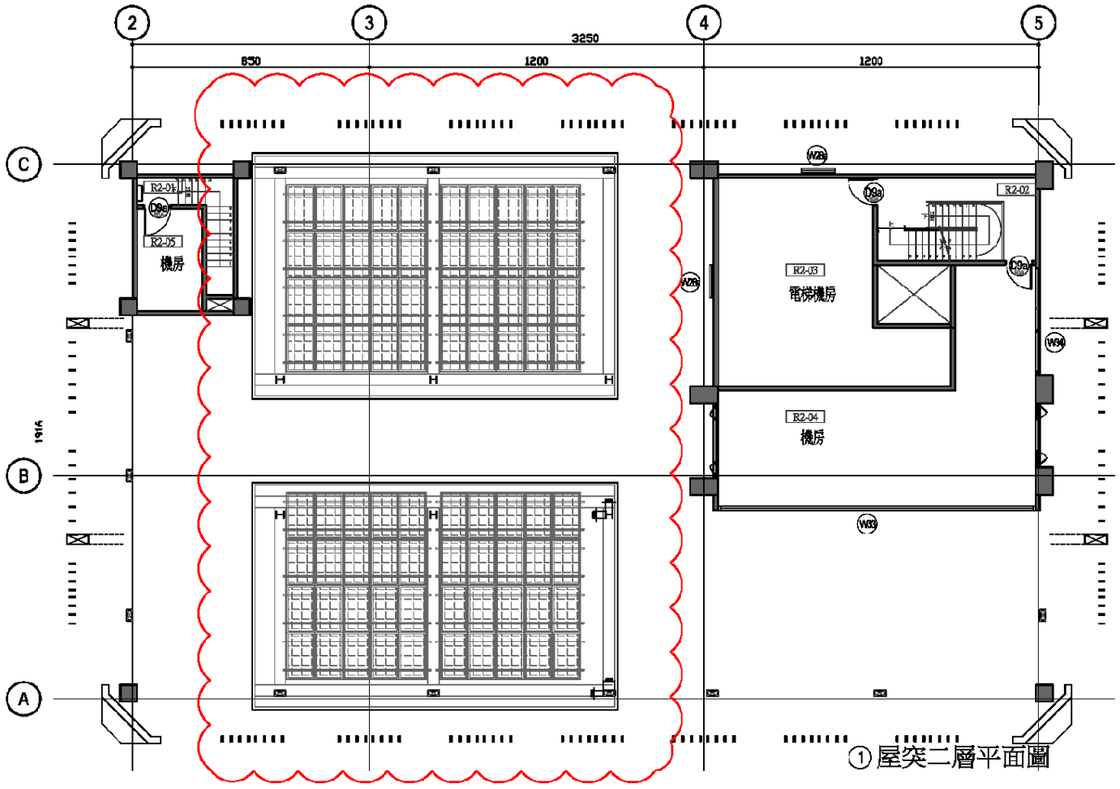
③ 屋突三層平面圖
1 : 200

變更前

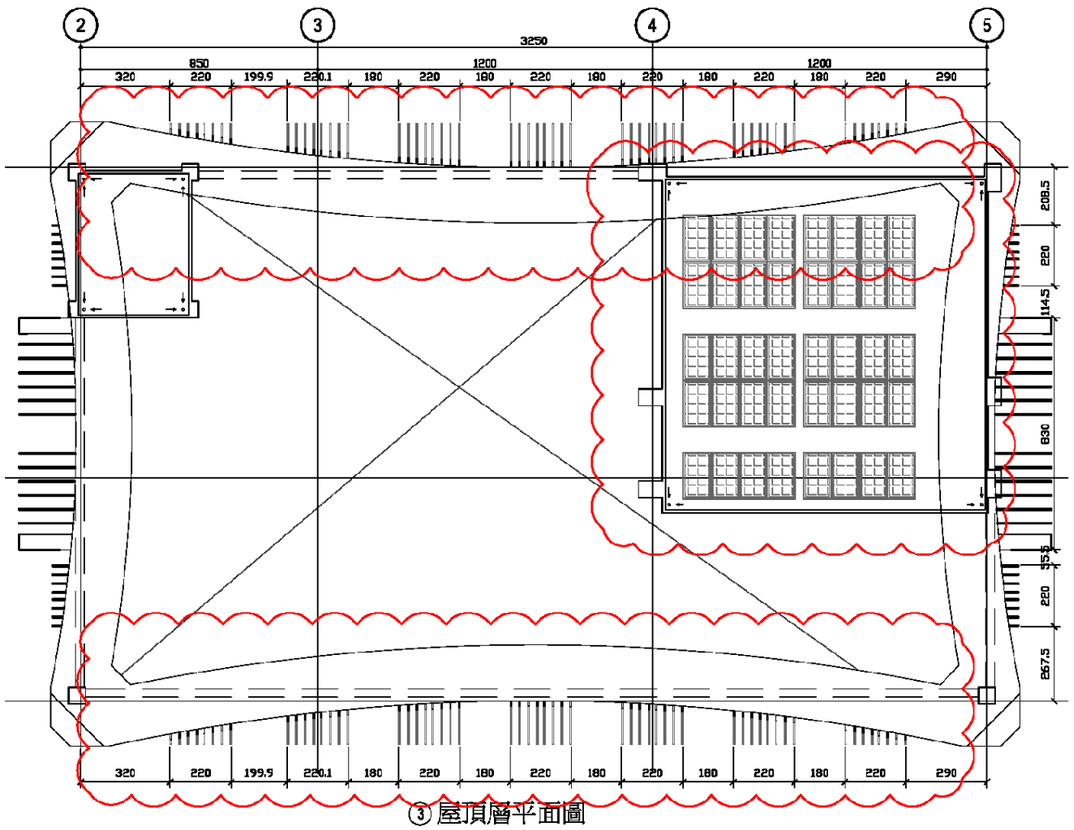
1.樓地板面積 = 154.42m²
2.屋突檢討:
樓地板面積 ≦ (建築面積 * 15%)
→154.42 ≦ (1036.6 * 15 = 155.49)→檢討OK

④ 屋突三層樓地板面積檢討
1 : 200

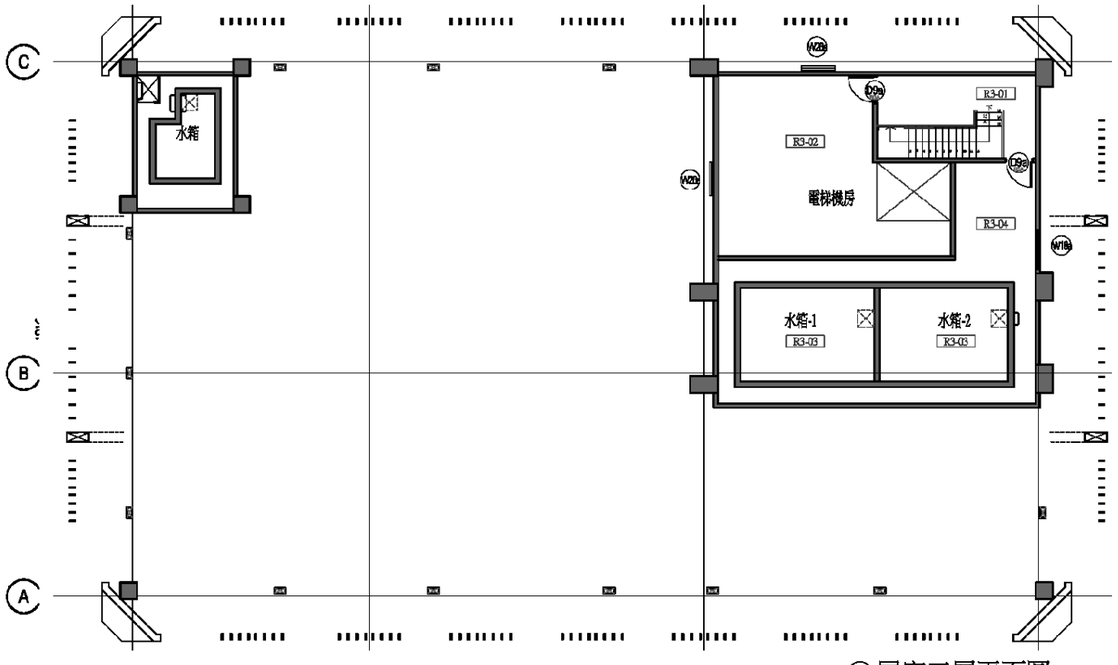
圖11-15 屋突二至三層建築平面配置示意圖(原核定)



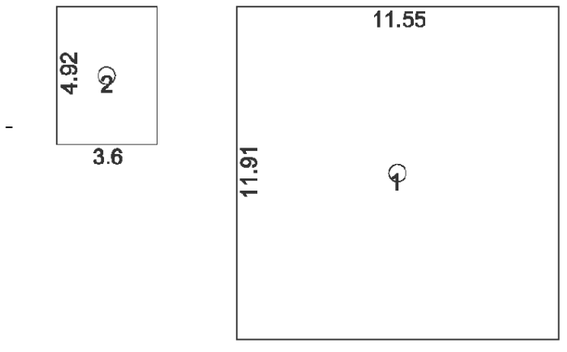
① 屋突二層平面圖



③ 屋頂層平面圖



② 屋突三層平面圖



(1) = 11.55 * 11.91 = 137.56m²
(2) = 4.92 * 3.6 = 17.71m²
屋突:(1)+(2) = 155.27m²
總面積:(1)+(2) = 155.27m²

1.樓地板面積 = (155.27) = 155.27m²
2.屋突檢討:樓地板面積 ≤ (建築面積 * 15%)
→155.27 ≤ (1036.6 * 15% = 155.49)→檢討OK

太陽光電板位移

變更後

圖11-16 屋突二至三層建築平面配置示意圖(變更後)

②地下一樓樓地板面積檢討

1.樓地板面積 = 1,436.31m²

地下室法規檢討

1.防火區劃檢討：

(1)依建築技術規則第79條規定：防火構造建築物,具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備自成一個區劃。

檢討：本層為停車空間使用以具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備,故自成一個區劃.....OK

2.樓梯檢討：

(1)依建築技術規則第二章第33條規定：(地下室>200m2,樓梯&平台寬度須>1.2m以上)

檢討：樓地板面積1418.2m2>200m2,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm.....OK

(2)依建築技術規則第四章第95條規定：檢討樓梯座數(B-4組 樓地板面積>240m2,須設置2座)

檢討：本層為防空避難室兼停車空間依144條規定可以1/6車道替代,故本案地下層實設一樓梯.....OK

4.安全梯檢討：

(1)依建築技術規則第四章第96條第1項規定

一.通達六層以上,十四層以下或通達地下二層之各樓層,應設置安全梯,通達十五層以上或地下三層以下之各樓層,應設置戶外安全梯或特別安全梯,依技則96條第一項第二款規定地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過100m2者,特別安全梯改設為一般安全梯.....OK

5.停車空間檢討

(1)變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規定：

十二、停車空間本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

（二）商業區建築物應附設停車空間，按以每達100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過50平方公尺，需增設一輛停車位。

停車檢討樓地板面積:14609.72/100=146.09取147輛

法定車位共147輛,地下一層自設停車1輛,地下二層法定停車設置6輛自設27輛

含4輛無障礙車位,地下三層法定停車設置35輛,地下四層法定停車設置35輛,地下五層法定停車設置35輛,地下六層法定停車設置36輛,共計175輛>147輛.....OK

法定機車位147輛實設157輛.....OK

(2)依建築技術規則第二章第60條規定：服務車位數五十輛以上者,自第五十輛車位置汽車出口處及汽車進出口至道路間之通路寬度,應為雙車道寬度,本案設計為7M,而上下樓層車道設置為 6.5M>5.5M(OK)。

(3)依建築技術規則第二章第60條第1項檢討：(大小車位檢討)

小車位檢討：28<175/5=35輛 OK

當層小車位檢討:6<35/5=7輛 OK

6.緊急升降機間樓地板面積(排煙室)檢討

依建築技術規則第107條第1項第1款第6目規定：每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺

4.5*3.2=14.4 排煙室14.4m2>10m2.....OK

依技則96條第一項第二款規定地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過100m2者,特別安全梯改設為一般安全梯,故免檢討排煙室

7.第102條：緊急升降機間進風排煙設備排煙室

依建築技術規則第102條第4款規定：

本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二，三,五款之限制

8.台電配電面積

高壓新設20平方公尺一處,如超過一處時,每增加一戶應增加1.2公尺之長度或寬度

台電配電室：4.95*6.03=29.84 >20m2.....OK

9.防災中心檢討:

依技術規則第二百五十九條高層建築物應依左列規定設置防災中心：

一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。

本案設於B1符合應設於避難層直下層.....OK

二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。

4.8*8.36+1.25*5.85=47.44>40m2.....OK

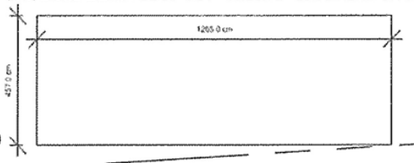
10.垃圾處理空間檢討

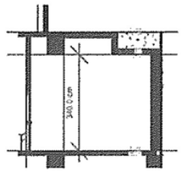
(1)樓地板面積500m2須設置0.5m2之儲存空間,做商業使用依前條規定加倍留設

居室樓地板面積：255.16+632.31+604.28+454.82+445.56*18=9966.65m2

應設垃圾處理空間：(9966.65/500)X0.5X2=19.93

實設垃圾處理空間：12.65*3.57=45.16m2>19.93m2.....OK 淨高>2.4M OK





無障礙車位檢討

依建築技術規則第167-6條規定：建築物依法設有停車空間者，至少應設置一處無障礙停車位。超過五十個停車位者，超過部分每增加五十個停車位及其餘數，應再增加一處無障礙停車位。

175/50=3.5輛應設4輛實設4輛(集中B2第168~171車位共4輛)，無障礙機車位設於B1 第154~157車位共4輛.....OK

地下層容積檢討:

(汽車175輛*40m'=7000m')+(機車157輛*4m'=628m')+(建築面積=1036.6m')=8664.6m' ≥(停車空間 + 車道 = 8640.2m')→OK

地下一層汽車位1輛、地下二層33輛、地下三層~地下五層35*3=105輛，地下六層36輛，共計175輛，地下一層機車共157輛

③ 垃圾儲藏室剖面

1 : 200

防災中心檢討

① 地下一層平面圖

1 : 200

機車充電區

指北針

變更前

圖11-17 地下一層建築平面配置示意圖（原核定）

1.樓地板面積 = 1,436.31m²
地下室法規檢討
1.防火區劃檢討：
(1)依建築技術規則第79條規定：防火構造建築物,具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備自成一個區劃；如被有效自動面火設備者，得免計算其有效範圍面積之二分之一。
檢討：本層為停車空間使用以具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備並備有效自動滅火設備。
1,436.31m²<1500+1500=3000m²----OK!
2.樓梯檢討：
(1)依建築技術規則第二章第33條規定：(地下室>200m2,樓梯&平台寬度須>1.2m以上)
檢討：樓地板面積1436.31m2>200m2,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm.....OK
(2)依建築技術規則第四章第95條規定：檢討樓梯座數(G-2組 樓地板面積>240m2,須設置2座)
檢討：本層為防空避難室兼停車空間依144條規定可以1/8車道替代,故本案地下層實設一樓梯.....OK
4.安全梯檢討：
(1)依建築技術規則第四章第96條第1項規定
一.通達六層以上,十四層以下或通達地下二層之各樓層,應設置安全梯,通達十五層以上或地下三層以下之各樓層,應設置戶外安全梯或特別安全梯,但十五層以上或地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過一百平方公尺者，戶外安全梯或特別安全梯改設為一般安全梯。
本案設置安全梯.....OK
5.停車空間檢討：
(1)變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規定：
十二、停車空間本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：
（二）商業區建築物應附設停車空間，按以每逢100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過50平方公尺，需增設一輛停車位。
停車檢討樓地板面積:14609.72/100=146.09取147輛

地下室停車數量表

	法定停車數	自設停車數	機車
B1FL	0	5	166(含4輛無障礙車位)
B2FL	6	27 (含4輛無障礙車位)	
B3FL	35	0	
B4FL	35	0	
B5FL	35	0	
B6FL	36	0	
合計	147	32	
總計	147+32=實設179輛>法定147...OK!		實設166輛>法定147輛....OK!

B1FL 停車數量檢討表:

自設:250*550(大車)	自設:230*550(小車)	90*180機車	225*220無障礙機車位
3	2	162	4
合計: 5輛		合計: 166輛	

(2)依建築技術規則第二章第60條規定：服務車位數五十輛以上者,自第五十輛車位置汽車出口處及汽車進出口至道路間之通路寬度,應為雙車道寬度,本案設計為7M,而上下樓層車道設置為 6.5M>5.5M(OK)。
6.緊急升降機間樓地板面積(排煙室)檢討
依建築技術規則第107條第1項第1款第6目規定：每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺
2.9*6.2=17.98 排煙室17.98m2>10m2.....OK
依技則96條第一項第二款規定地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過100m2者,特別安全梯改設為一般安全梯,故免檢討排煙室
7.第102條：緊急升降機間進風排煙設備排煙室
依建築技術規則第102條第4款規定：
本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受
第二、三,五款之限制
8.台電配電室面積檢討:
高壓新設20平方公尺一處,如超過一處時,每增加一戶應增加1.2公尺之長度或寬度
台電配電室淨面積：
11.25*5.1+(0.75*4.95)-(0.65*1)-(0.65*0.65) = 57.38+3.71-0.65-0.42=60.02m²>20 m²....ok!
9.防災中心檢討:
依技術規則第二百五十九條高層建築物應依左列規定設置防災中心：
一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。
本案設於B1符合應設於避難層直下層.....OK
二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。
4.8*5.4+3.1*4.8+1.9*2=44.6>40m2.....OK
10.垃圾處理空間檢討
(1)樓地板面積500m2須設置0.5m2之儲存空間,做商業使用依前條規定加倍留設
居室樓地板面積：255.16+632.31+604.28+454.82+445.56*18=9966.65m2
應設垃圾處理空間：(9966.65/500)X0.5X2=19.93
實設垃圾處理空間：12.65*4.57+4.55*2.05/2=62.57m2>19.93m2.....OK 淨高>2.4M OK
無障礙車位檢討
依建築技術規則第167-6條規定：建築物依法設有停車空間者，至少應設置一處無障礙停車位。超過五十個停車位者，超過部分每增加五十個停車位及其餘數，應再增加一處無障礙停車位。
179/50=3.58輛應設4輛實設4輛(集中B2第168~171車位共4輛)，無障礙機車位設於B1 第1、155~157車位共 4輛.....OK
地下層免計容積檢討:
汽車停車位數量：地下一層汽車位5輛、地下二層33輛、地下三層~地下五層
35*3=105輛，地下六層36輛，共計179輛
機車停車位數量：地下一層機車共166輛
a.汽車179輛*40㎡=7160㎡
b.機車166輛*4㎡=664㎡
c.法定防空避難室面積=1036.6m²(建築面積)
d.地下室面積=8475.41m²
e.車道面積=120.4m²
7160+664+1036.6=8860.6㎡ ≧(8475.41 +164.79
= 8640.2㎡)→故地下室免計容積樓地板面積。

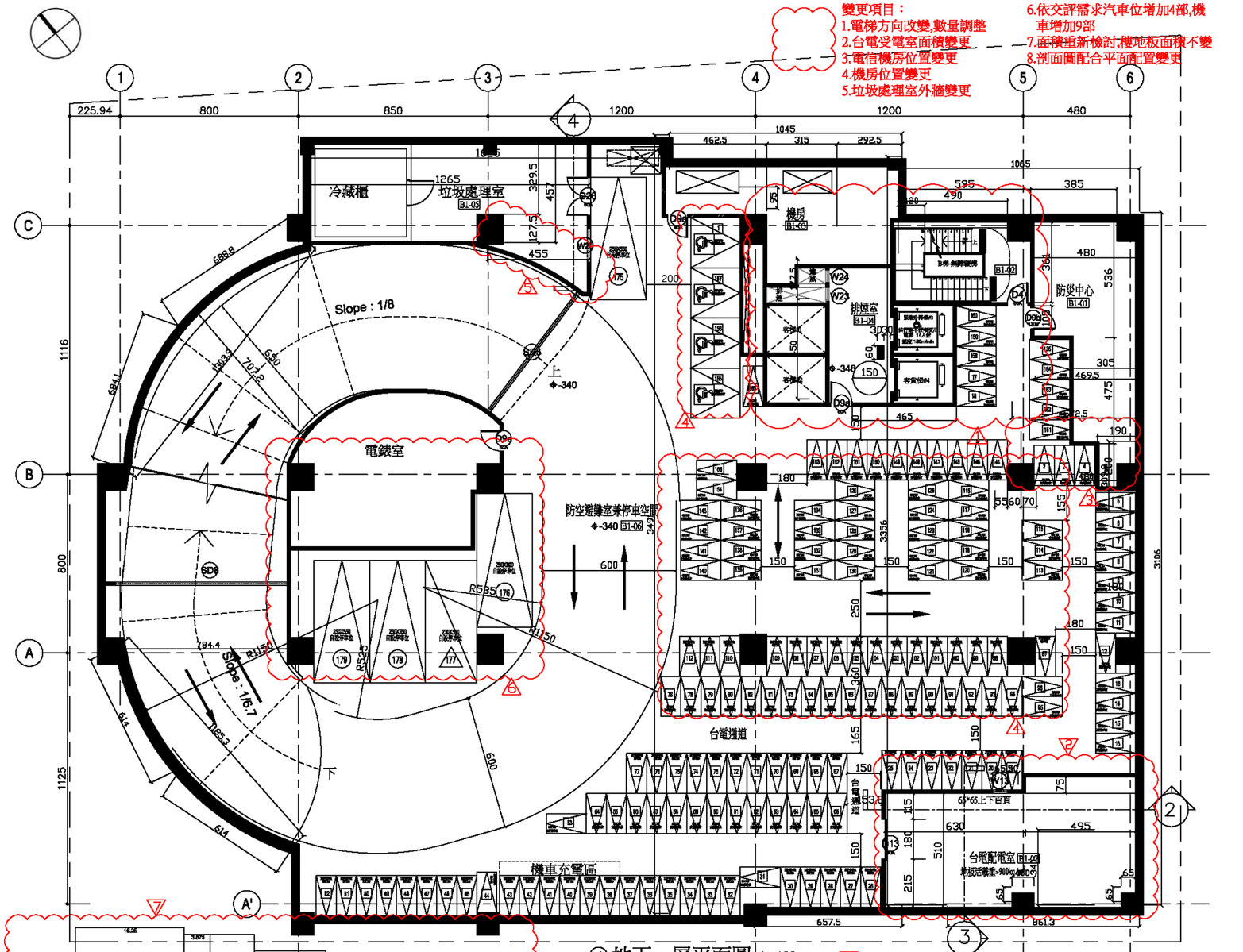


圖11-18 地下一層建築平面配置示意圖（變更後）

②地下二樓樓地板面積檢討

1.樓地板面積 = 1,418.20m²

地下室法規檢討

1.防火區劃檢討：

(1)依建築技術規則第79條規定：防火構造建築物,具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備自成一個區劃。

檢討：本層為停車空間使用以具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備,故自成一個區劃.....OK

2.樓梯檢討：

(1)依建築技術規則第二章第33條規定：(地下室>200m2,樓梯&平台寬度須>1.2m以上)

檢討：樓地板面積1418.2m2>200m2,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm.....OK

(2)依建築技術規則第四章第95條規定：檢討樓梯座數(B-4組 樓地板面積>240m2,須設置2座)

檢討：本層為防空避難室兼停車空間依144條規定可以1/6車道替代,故本案地下層實設一樓梯.....OK

4.安全梯檢討：

(1)依建築技術規則第四章第96條第1項規定

一.通達六層以上,十四層以下或通達地下二層之各樓層,應設置安全梯,通達十五層以上或地下三層以下之各樓層,應設置戶外安全梯或特別安全梯,依技則96條第一項第二款規定地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過100m2者,特別安全梯改設為一般安全梯.....OK

5.停車空間檢討

(1)變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規定：

十二、停車空間本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

（二）商業區建築物應附設停車空間，按以每達100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過50平方公尺，需增設一輛停車位。

停車檢討樓地板面積:14609.72/100=146.09取147輛

法定車位共147輛,地下一層自設停車1輛,地下二層法定停車設置6輛自設27輛含4輛無障礙車位,地下三層法定停車設置35輛,地下四層法定停車設置35輛,地下五層法定停車設置35輛,地下六層法定停車設置36輛,共計175輛>147輛.....OK

法定機車位147輛實設157輛.....OK

(2)依建築技術規則第二章第60條規定：服務車位數五十輛以上者,自第五十輛車位置汽車出口處及汽車進出口至道路間之通路寬度,應為雙車道寬度,本案設計為7M,而上下樓層車道設置為 6.5M>5.5M(OK)。

(3)依建築技術規則第二章第60條第1項檢討：(大小車位檢討)

小車位檢討：28<175/5=35輛 OK

當層小車位檢討:6<35/5=7輛 OK

6.緊急升降機間樓地板面積(排煙室)檢討

依建築技術規則第107條第1項第1款第6目規定：每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺

4.5*3.2=14.4 排煙室14.4m2>10m2.....OK

依技則96條第一項第二款規定地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過100m2者,特別安全梯改設為一般安全梯,故免檢討排煙室

7.第102條：緊急升降機間進風排煙設備排煙室

依建築技術規則第102條第4款規定：

本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二, 三,五款之限制

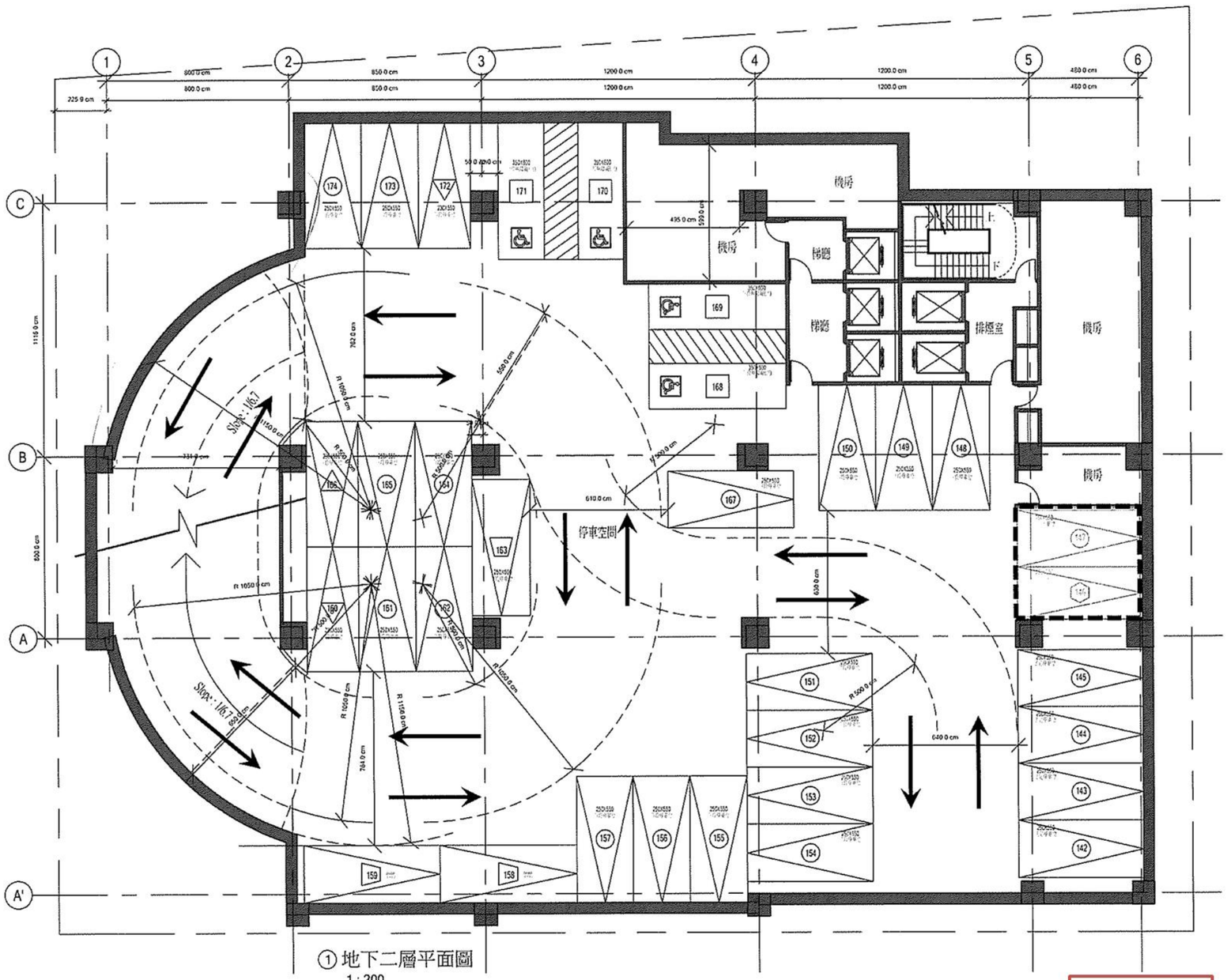


圖11-19 地下二層建築平面配置示意圖（原核定）

1.樓地板面積 = 1,418.20m²

地下室法規檢討

1.防火區劃檢討：

(1)依建築技術規則第79條規定：防火構造建築物,具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備自成一個區劃。

檢討：本層為停車空間使用以具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備,故自成一個區劃.....OK

2.樓梯檢討：

(1)依建築技術規則第二章第33條規定：(地下室>200m2,樓梯&平台寬度須>1.2m以上)

檢討：樓地板面積1418.2m2>200m2,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm.....OK

(2)依建築技術規則第四章第95條規定：檢討樓梯座數(G-2組 樓地板面積>240m2,須設置2座)

檢討：本層設1/6.7車道+安全梯1座.....ok!

4.安全梯檢討：

(1)依建築技術規則第四章第96條第1項規定

一.通達六層以上,十四層以下或通達地下二層之各樓層,應設置安全梯,通達十五層以上或地下三層以下之各樓層,應設置戶外安全梯或特別安全梯,但十五層以上或地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過一百平方公尺者，戶外安全梯或特別安全梯改設為一般安全梯。本案設置安全梯.....OK

5.停車空間檢討

(1)變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規定：

十二、停車空間本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

（二）商業區建築物應附設停車空間，按以每達100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過50平方公尺，需增設一輛停車位。

停車檢討樓地板面積:14609.72/100=146.09取147輛

地下室停車數量表			
	法定停車數	自設停車數	機車
B1FL	0	5	166(含4輛無障礙車位)
B2FL	6	27 (含4輛無障礙車位)	
B3FL	35	0	
B4FL	35	0	
B5FL	35	0	
B6FL	36	0	
合計	147	32	
總計	147+32=實設179輛>法定147...OK!		實設166輛>法定147輛....OK!

(2)依建築技術規則第二章第60條規定：服務車位數五十輛以上者,自第五十輛車位置汽車出口處及汽車進出口至道路間之通路寬度,應為雙車道寬度,本案設計為7M,而上下樓層車道設置為 6.5M>5.5M(OK)。

(3)依建築技術規則第二章第60條第1項檢討：(大小車位檢討)

B2FL 停車數量檢討表:			
自設:250*600(大車)	自設:250*550(大車)	自設:275*600(大車)	自設:230*550(小車)
3	17	4	3

法定:250*550(大車)	法定:230*550(小車)	
5	1	
合計: 33輛		
檢討小車數: (3+1)=4<33/5=6.6....OK!		

6.緊急升降機間樓地板面積(排煙室)檢討

依建築技術規則第107條第1項第1款第6目規定：每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺

4.8*4.4+2.9*1.9=26.63 排煙室26.63m2>10m2.....OK

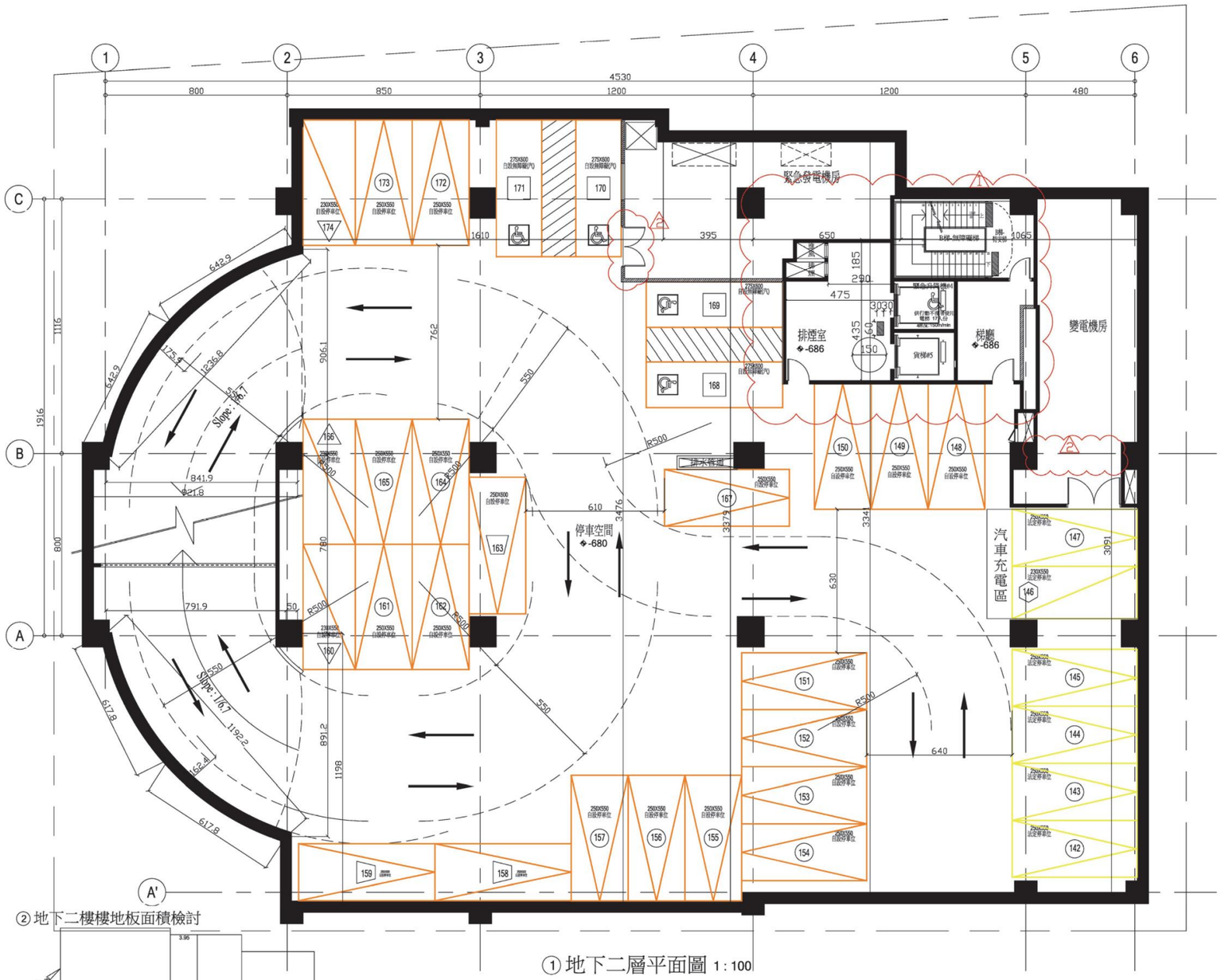
依技則96條第一項第二款規定地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過100m2者,特別安全梯改設為一般安全梯,故免檢討排煙室

7.第102條：緊急升降機間進風排煙設備排煙室

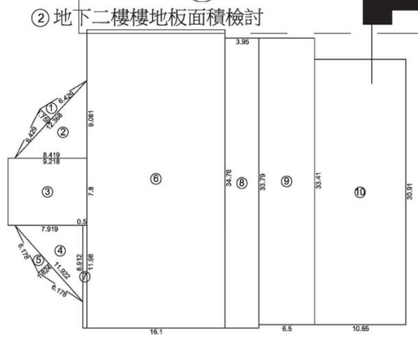
依建築技術規則第102條第4款規定：

本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二，三,五款之限制

變更項目：
1.電梯方向改變,數量調整
2.機房配合實際實求設置開口及隔間變更



① 地下二層平面圖 1 : 100



② 地下二樓樓地板面積檢討

(1) = (12.368 * 1.759) * (2/3) = 14.5m²
(2) = (8.419 * 9.061) / 2 = 38.14m²
(3) = 9.218 * 7.8 = 71.9m²
(4) = (7.919 * 8.912) / 2 = 35.29m²
(5) = (11.922 * 1.624) * (2/3) = 12.91m²
(6) = 16.1 * 34.76 = 559.64m²
(7) = 11.98 * 0.5 = 5.99m²
(8) = 33.79 * 3.95 = 133.47m²
(9) = 6.5 * 33.41 = 217.17m²
(10) = 10.65 * 30.91 = 329.19m²
停車空間(汽車):(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10) = 1418.2m²
總面積:(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10) = 1418.2m²

變更後

圖11-20 地下二層建築平面配置示意圖（變更後）

②地下三樓樓地板面積檢討

1.樓地板面積 = 1,418.20m²

地下室法規檢討

1.防火區劃檢討：

(1)依建築技術規則第79條規定：防火構造建築物,具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備自成一個區劃。

檢討：本層為停車空間使用以具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備,故自成一個區劃.....OK

2.樓梯檢討：

(1)依建築技術規則第二章第33條規定：(地下室>200m2,樓梯&平台寬度須>1.2m以上)

檢討：樓地板面積1418.2m2>200m2,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm.....OK

(2)依建築技術規則第四章第95條規定：檢討樓梯座數(B-4組 樓地板面積>240m2,須設置2座)

檢討：本層為防空避難室兼停車空間依144條規定可以1/6車道替代,故本案地下層實設一樓梯.....OK

4.安全梯檢討：

(1)依建築技術規則第四章第96條第1項規定

一.通達六層以上,十四層以下或通達地下二層之各樓層,應設置安全梯,通達十五層以上或地下三層以下之各樓層,應設置戶外安全梯或特別安全梯,依技則96條第一項第二款規定地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過100m2者,特別安全梯改設為一般安全梯.....OK

5.停車空間檢討

(1)變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規定：

十二、停車空間本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

（二）商業區建築物應附設停車空間，按以每達100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過50平方公尺，需增設一輛停車位。

停車檢討樓地板面積:14609.72/100=146.09取147輛

法定車位共147輛,地下一層自設停車1輛,地下二層法定停車設置6輛自設27輛含4輛無障礙車位,地下三層法定停車設置35輛,地下四層法定停車設置35輛,地下五層法定停車設置35輛,地下六層法定停車設置36輛,共計175輛>147輛.....OK

法定機車位147輛實設157輛.....OK

(2)依建築技術規則第二章第60條規定：服務車位數五十輛以上者,自第五十輛車位置汽車出口處及汽車進出口至道路間之通路寬度,應為雙車道寬度,本案設計為7M,而上下樓層車道設置為 6.5M>5.5M(OK)。

(3)依建築技術規則第二章第60條第1項檢討：(大小車位檢討)

小車位檢討：28<175/5=35輛 OK

當層小車位檢討:6<35/5=7輛 OK

6.緊急升降機間樓地板面積(排煙室)檢討

依建築技術規則第107條第1項第1款第6目規定：每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺

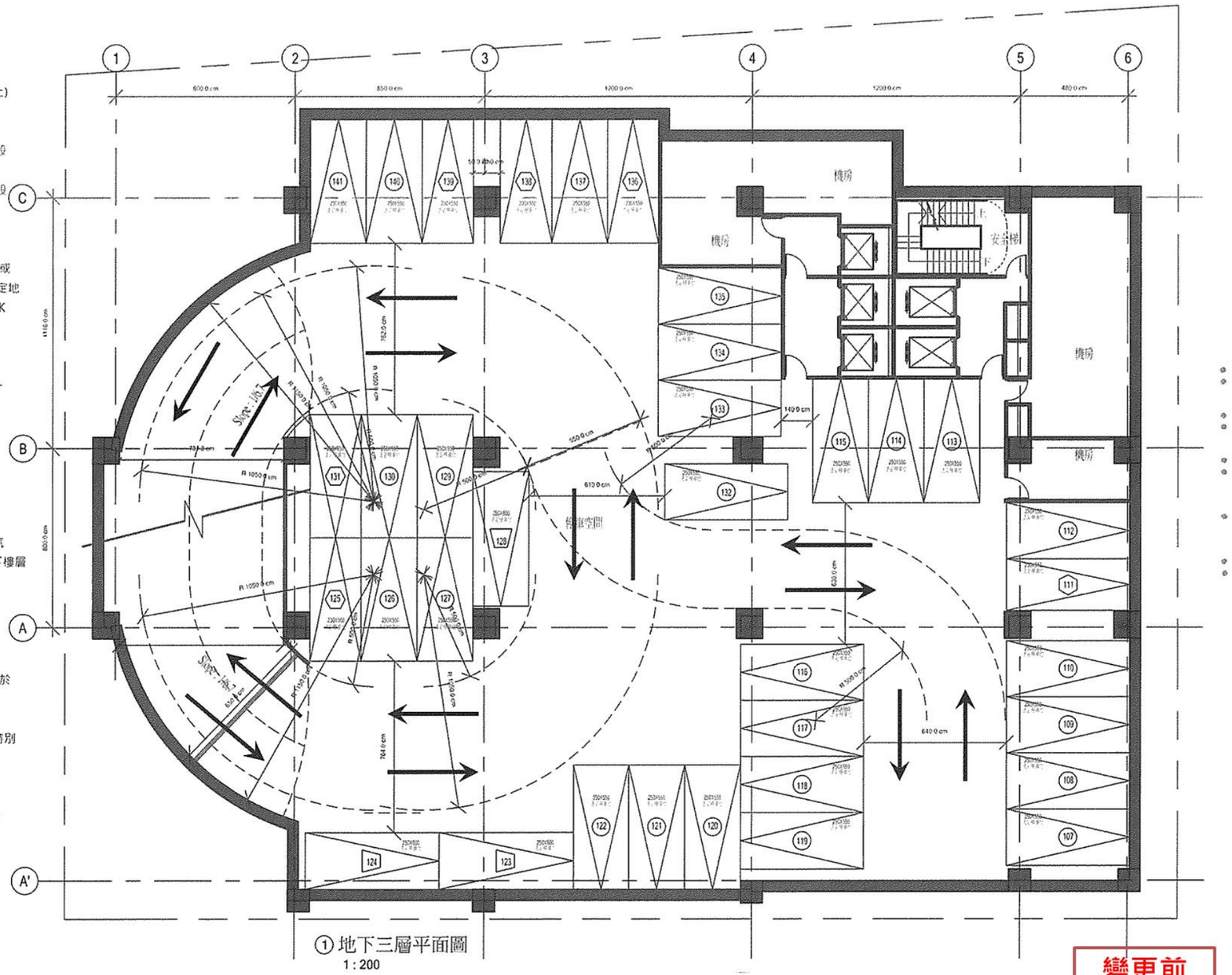
4.5*3.2=14.4 排煙室14.4m2>10m2.....OK

依技則96條第一項第二款規定地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過100m2者,特別安全梯改設為一般安全梯,故免檢討排煙室

7.第102條：緊急升降機間進風排煙設備排煙室

依建築技術規則第102條第4款規定：

本案設置每秒鐘可進，排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二，三,五款之限制



① 地下三層平面圖
1 : 200

指北針

變更前

圖11-21 地下三層建築平面配置示意圖（原核定）

1.樓地板面積 = 1,418.20m²

地下室法規檢討

1.防火區劃檢討：

(1)依建築技術規則第79條規定：防火構造建築物,具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備自成一個區劃。

檢討：本層為停車空間使用以具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備,故自成一個區劃.....OK

2.樓梯檢討：

(1)依建築技術規則第二章第33條規定：(地下室>200m2,樓梯&平台寬度須>1.2m以上)

檢討：樓地板面積1418.2m2>200m2,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm.....OK

(2)依建築技術規則第四章第95條規定：檢討樓梯座數(G-2組 樓地板面積>240m2,須設置2座)

檢討：本層設1/6.7車道+安全梯1座.....ok!

4.安全梯檢討：

(1)依建築技術規則第四章第96條第1項規定

一.通達六層以上,十四層以下或通達地下二層之各樓層,應設置安全梯,通達十五層以上或地下三層以下之各樓層,應設置戶外安全梯或特別安全梯,但十五層以上或地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過一百平方公尺者，戶外安全梯或特別安全梯改設為一般安全梯。

本案設置安全梯.....OK

5.停車空間檢討

(1)變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規定：

十二、停車空間本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

（二）商業區建築物應附設停車空間，按以每達100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過50平方公尺，需增設一輛停車位。

停車檢討樓地板面積:14609.72/100=146.09取147輛

地下室停車數量表			
	法定停車數	自設停車數	機車
B1FL	0	5	166(含4輛無障礙車位)
B2FL	6	27 (含4輛無障礙車位)	
B3FL	35	0	
B4FL	35	0	
B5FL	35	0	
B6FL	36	0	
合計	147	32	
總計	147+32=實設179輛>法定147...OK!		實設166輛>法定147輛....OK!

(2)依建築技術規則第二章第60條規定：服務車位數五十輛以上者,自第五十輛車位置汽車出口處及汽車進出口至道路間之通路寬度,應為雙車道寬度,本案設計為7M,而上下樓層車道設置為 6.5M>5.5M(OK)。

(3)依建築技術規則第二章第60條第1項檢討：(大小車位檢討)

B3FL 停車數量檢討表:		
法定:250*600(大車)	法定:250*550(大車)	法定:230*550(小車)
3	26	6
合計: 35輛		
檢討小車數: 6<35/5=7.....OK!		

6.緊急升降機間樓地板面積(排煙室)檢討

依建築技術規則第107條第1項第1款第6目規定：每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺

4.8*4.4+2.9*1.9=26.63 排煙室26.63m2>10m2.....OK

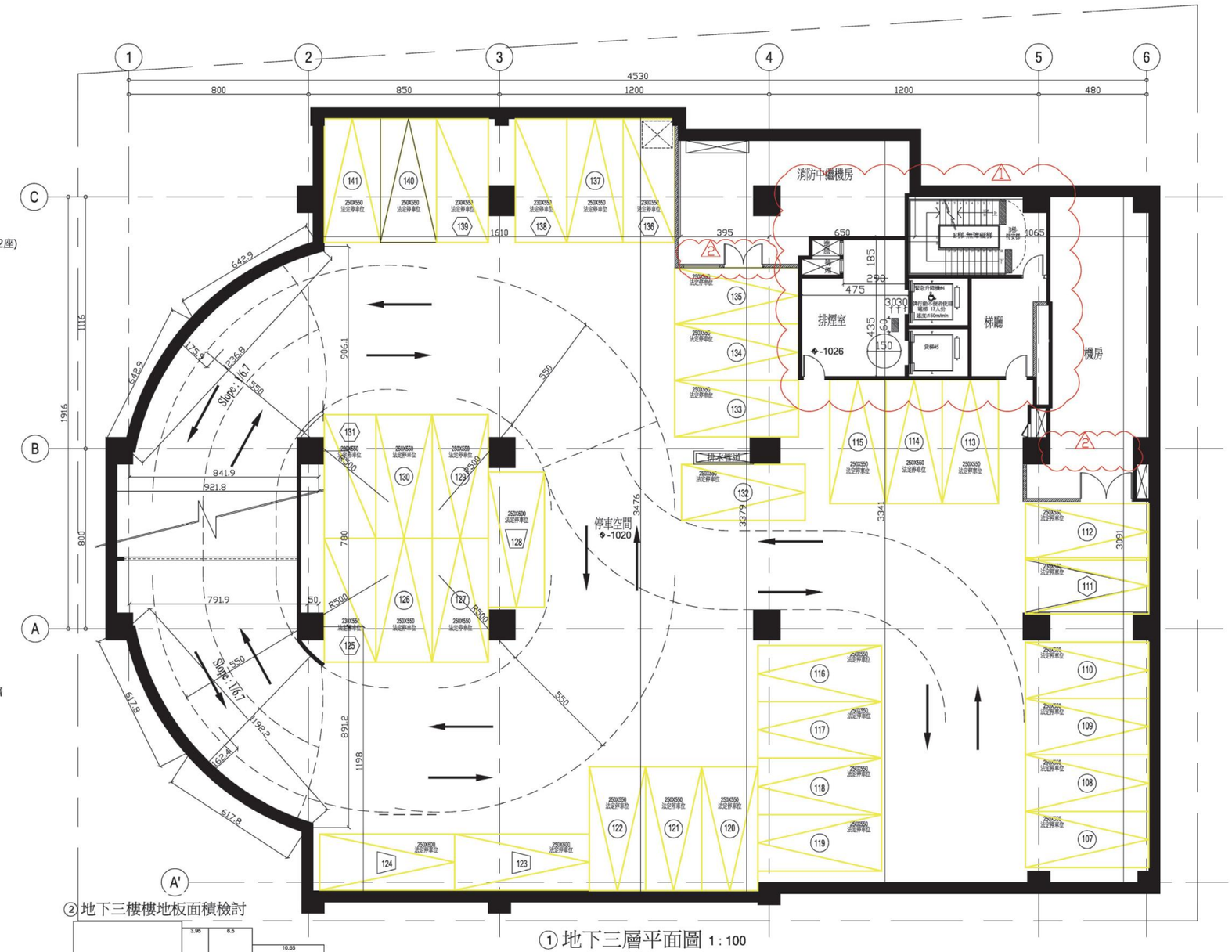
依技則96條第一項第二款規定地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過100m2者,特別安全梯改設為一般安全梯,故免檢討排煙室

7.第102條：緊急升降機間進風排煙設備排煙室

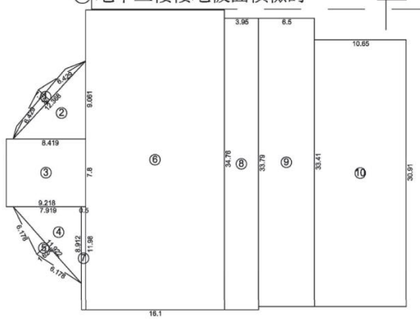
依建築技術規則第102條第4款規定：

本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二, 三,五款之限制

變更項目：
1.電梯方向改變,數量調整
2.機房配合實際實求設置開口及隔間變更



① 地下三層平面圖 1 : 100



(1) = (12.368 * 1.759) * (2/3) = 14.5m²
(2) = (8.419 * 9.061) / 2 = 38.14m²
(3) = 9.218 * 7.8 = 71.9m²
(4) = (8.912 * 7.919) / 2 = 35.29m²
(5) = (11.922 * 1.624) * (2/3) = 12.91m²
(6) = 34.76 * 16.1 = 559.64m²
(7) = 11.98 * 0.5 = 5.99m²
(8) = 3.95 * 33.79 = 133.47m²
(9) = 6.5 * 33.41 = 217.17m²
(10) = 10.65 * 30.91 = 329.19m²
停車空間(汽車):(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10) = 1418.2m²
總面積:(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10) = 1418.2m²

變更後

圖11-22 地下三層建築平面配置示意圖（變更後）

②地下四樓樓地板面積檢討

1.樓地板面積 = 1,418.20m²

地下室法規檢討

1.防火區劃檢討：

(1)依建築技術規則第79條規定：防火構造建築物,具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備自成一個區劃。

檢討：本層為停車空間使用以具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備,故自成一個區劃.....OK

2.樓梯檢討：

(1)依建築技術規則第二章第33條規定：(地下室>200m2,樓梯&平台寬度須>1.2m以上)

檢討：樓地板面積1418.2m2>200m2,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm.....OK

(2)依建築技術規則第四章第95條規定：檢討樓梯座數(B-4組 樓地板面積>240m2,須設置2座)

檢討：本層為防空避難室兼停車空間依144條規定可以1/6車道替代,故本案地下層實設一樓梯.....OK

4.安全梯檢討：

(1)依建築技術規則第四章第96條第1項規定

一.通逕六層以上,十四層以下或通逕地下二層之各樓層,應設置安全梯,通逕十五層以上或地下三層以下之各樓層,應設置戶外安全梯或特別安全梯,依技則96條第一項第二款規定地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過100m2者,特別安全梯改設為一般安全梯.....OK

5.停車空間檢討

(1)變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規定：

十二、停車空間本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

（二）商業區建築物應附設停車空間，按以每達100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過50平方公尺，需增設一輛停車位。

停車檢討樓地板面積:14609.72/100=146.09取147輛

法定車位共147輛,地下一層自設停車1輛,地下二層法定停車設置6輛自設27輛含4輛無障礙車位,地下三層法定停車設置35輛,地下四層法定停車設置35輛,地下五層法定停車設置35輛,地下六層法定停車設置36輛,共計175輛>147輛.....OK

法定機車位147輛實設157輛.....OK

(2)依建築技術規則第二章第60條規定：服務車位數五十輛以上者,自第五十輛車位置汽車出口處及汽車進出口至道路間之通路寬度,應為雙車道寬度本案設置為7M(OK)。

(3)依建築技術規則第二章第60條第1項檢討：(大小車位檢討)

小車位檢討：28<175/5=35輛 OK

當層小車位檢討:6<35/5=7輛 OK

6.緊急升降機間樓地板面積(排煙室)檢討

依建築技術規則第107條第1項第1款第6目規定：每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺

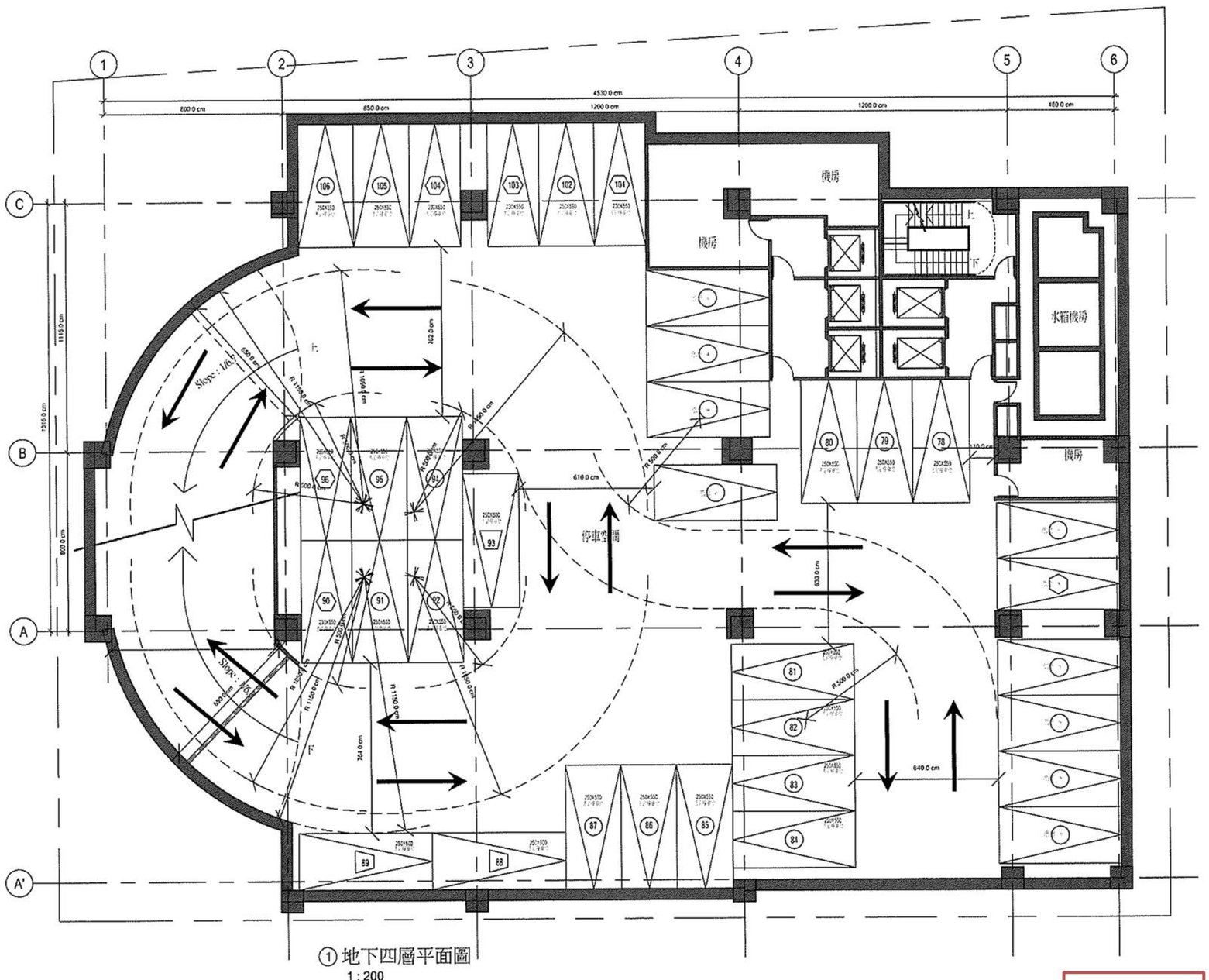
4.5*3.2=14.4 排煙室14.4m2>10m2.....OK

依技則96條第一項第二款規定地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過100m2者,特別安全梯改設為一般安全梯,故免檢討排煙室

7.第102條：緊急升降機間進風排煙設備排煙室

依建築技術規則第102條第4款規定：

本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二、三,五款之限制



① 地下四層平面圖

1 : 200

變更前

指北針

圖11-23 地下四層建築平面配置示意圖（原核定）

1.樓地板面積 = 1,418.20m²

地下室法規檢討

1.防火區劃檢討：

(1)依建築技術規則第79條規定：防火構造建築物,具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備自成一個區劃。

檢討：本層為停車空間使用以具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備,故自成一個區劃.....OK

2.樓梯檢討：

(1)依建築技術規則第二章第33條規定：(地下室>200m2,樓梯&平台寬度須>1.2m以上)

檢討：樓地板面積1418.2m2>200m2,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm.....OK

(2)依建築技術規則第四章第95條規定：檢討樓梯座數(G-2組 樓地板面積>240m2,須設置2座)

檢討：本層設1/6.7車道+安全梯1座.....ok!

4.安全梯檢討：

(1)依建築技術規則第四章第96條第1項規定

一.通達六層以上,十四層以下或通達地下二層之各樓層,應設置安全梯,通達十五層以上或地下三層以下之各樓層,應設置戶外安全梯或特別安全梯,但十五層以上或地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過一百平方公尺者，戶外安全梯或特別安全梯改設為一般安全梯。

本案設置安全梯.....OK

5.停車空間檢討

(1)變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規定：

十二、停車空間本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

（二）商業區建築物應附設停車空間，按以每達100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過50平方公尺，需增設一輛停車位。

停車檢討樓地板面積:14609.72/100=146.09取147輛

地下室停車數量表			
	法定停車數	自設停車數	機車
B1FL	0	5	166(含4輛無障礙車位)
B2FL	6	27 (含4輛無障礙車位)	
B3FL	35	0	
B4FL	35	0	
B5FL	35	0	
B6FL	36	0	
合計	147	32	
總計	147+32=實設179輛>法定147...OK!		實設166輛>法定147輛....OK!

(2)依建築技術規則第二章第60條規定：服務車位數五十輛以上者,自第五十輛車位置汽車出口處及汽車進出口至道路間之通路寬度,應為雙車道寬度本案設置為7M(OK)。

(3)依建築技術規則第二章第60條第1項檢討：(大小車位檢討)

B4FL 停車數量檢討表:		
法定:250*600(大車)	法定:250*550(大車)	法定:230*550(小車)
3	26	6
合計: 35輛		
檢討小車數: 6<35/5=7.....OK!		

6.緊急升降機間樓地板面積(排煙室)檢討

依建築技術規則第107條第1項第1款第6目規定：每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺

4.5*4.4+2.7*1.9=24.93 排煙室24.93m2>10m2.....OK

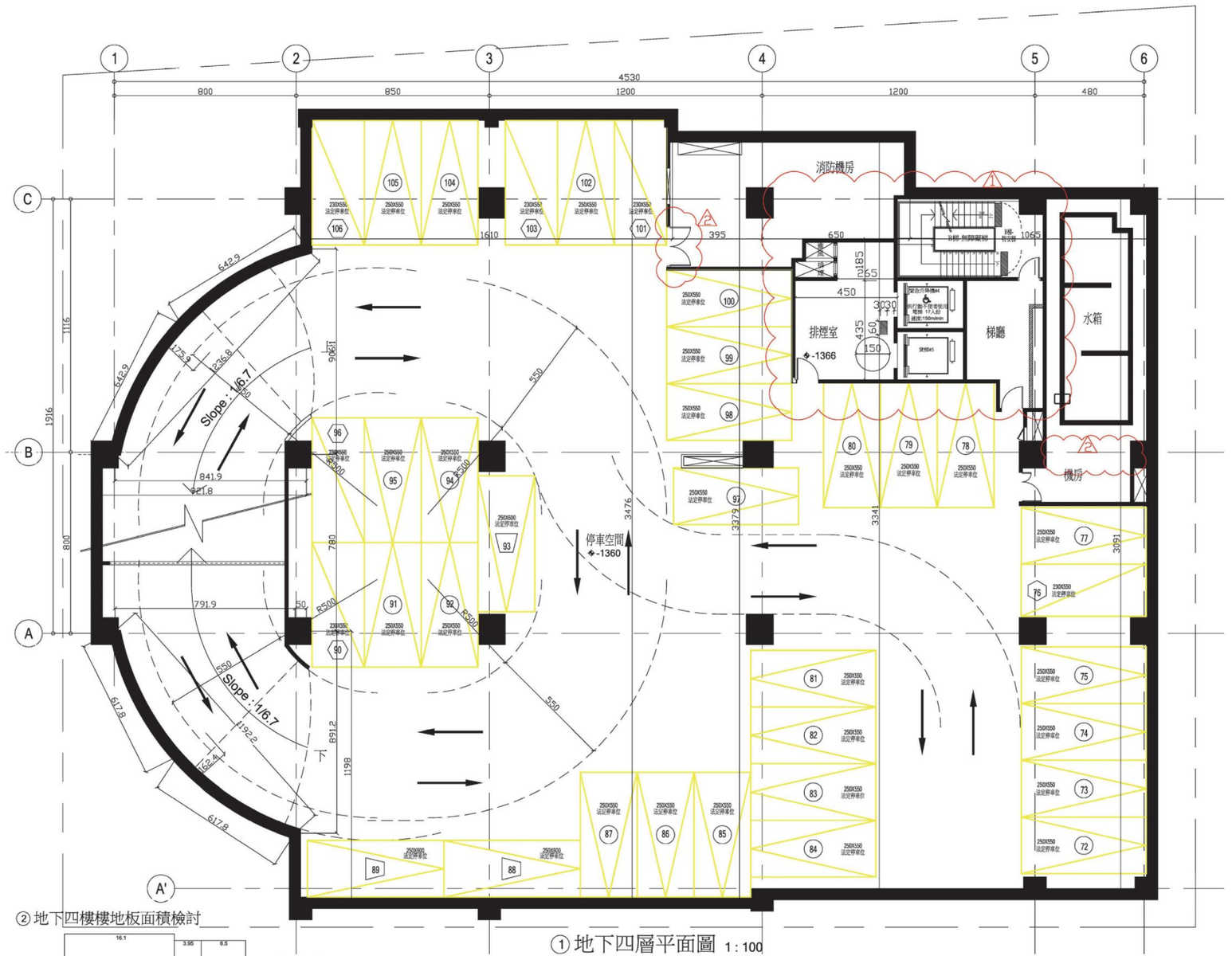
依技則96條第一項第二款規定地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過100m2者,特別安全梯改設為一般安全梯,故免檢討排煙室

7.第102條：緊急升降機間進風排煙設備排煙室

依建築技術規則第102條第4款規定：

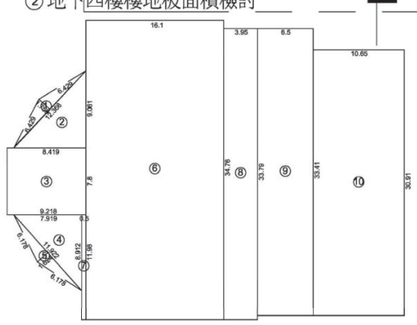
本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二，三,五款之限制

變更項目：
1.電梯方向改變,數量調整
2.機房配合實際實求設置開口及隔間變更



① 地下四層平面圖 1 : 100

② 地下四樓樓地板面積檢討



(1) = (12.368 * 1.759) * (2/3) = 14.5m²
(2) = (8.419 * 9.061) / 2 = 38.14m²
(3) = 9.218 * 7.8 = 71.9m²
(4) = (8.912 * 7.919) / 2 = 35.29m²
(5) = (11.922 * 1.624) * (2/3) = 12.91m²
(6) = 34.76 * 16.1 = 559.64m²
(7) = 11.98 * 0.5 = 5.99m²
(8) = 3.95 * 33.79 = 133.47m²
(9) = 6.5 * 33.41 = 217.17m²
(10) = 10.65 * 30.91 = 329.19m²
停車空間(汽車):(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10) = 1418.2m²
總面積:(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10) = 1418.2m²

變更後

圖11-24 地下四層建築平面配置示意圖（變更後）

②地下五樓樓地板面積檢討

1.樓地板面積 = 1,366.30m²

地下室法規檢討

1.防火區劃檢討：

(1)依建築技術規則第79條規定：防火構造建築物,具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備自成一個區劃。

檢討：本層為停車空間使用以具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備,故自成一個區劃.....OK

2.樓梯檢討：

(1)依建築技術規則第二章第33條規定：(地下室>200m2,樓梯&平台寬度須>1.2m以上)

檢討：樓地板面積1366.3m2>200m2,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm.....OK

(2)依建築技術規則第四章第95條規定：檢討樓梯座數(B-4組 樓地板面積>240m2,須設置2座)

檢討：本層為防空避難室兼停車空間依144條規定可以1/6車道替代,故本案地下層實設一樓梯,.....OK

4.安全梯檢討：

(1)依建築技術規則第四章第96條第1項規定

一.通達六層以上,十四層以下或通達地下二層之各樓層,應設置安全梯,通達十五層以上或地下三層以下之各樓層,應設置戶外安全梯或特別安全梯,本案設置特別安全梯.....OK

5.停車空間檢討

(1)變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規定：

十二、停車空間本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

（二）商業區建築物應附設停車空間，按以每逢100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過50平方公尺，需增設一輛停車位。

停車檢討樓地板面積:14609.72/100=146.09取147輛

法定車位共147輛,地下一層自設停車1輛,地下二層法定停車設置6輛自設27輛

含4輛無障礙車位,地下三層法定停車設置35輛,地下四層法定停車設置35輛,地下五層法定停車設置35輛,地下六層法定停車設置36輛,共計175輛>147輛.....OK

法定機車位147輛實設157輛.....OK

(2)依建築技術規則第二章第60條規定：服務車位數五十輛以上者,自第五十輛車位置汽車出口處及汽車進出口至道路間之通路寬度,應為雙車道寬度本案設置為7M(OK)。

(3)依建築技術規則第二章第60條第1項檢討：(大小車位檢討)

小車位檢討：28<175/5=35輛 OK

當層小車位檢討:6<35/5=7輛 OK

6.緊急升降機間樓地板面積(排煙室)檢討

依建築技術規則第107條第1項第1款第6目規定：每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺

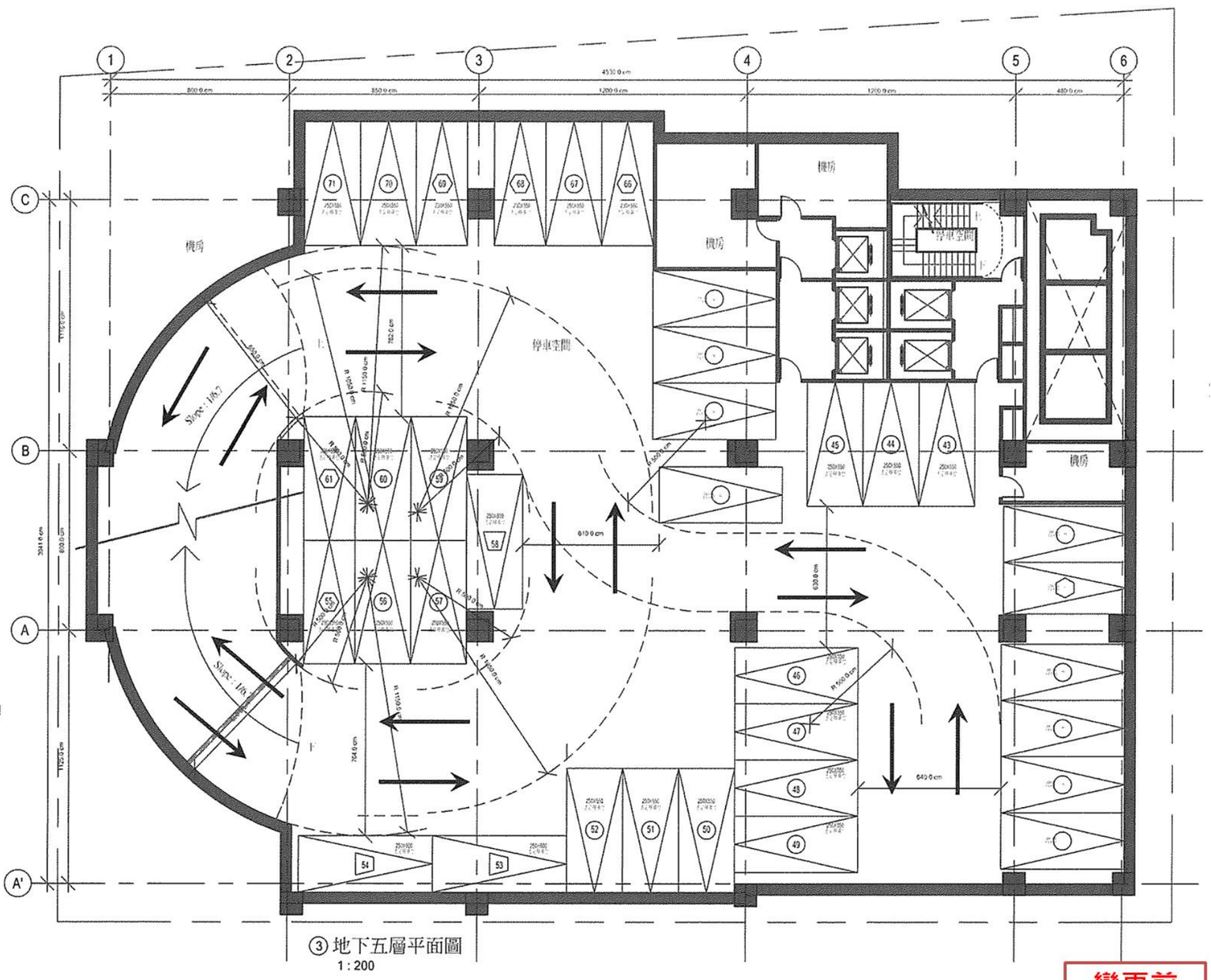
4.5*3.2=14.4 排煙室14.4m2>10m2.....OK

依技則96條第一項第二款規定地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過100m2者,特別安全梯改設為一般安全梯,故免檢討排煙室

7.第102條：緊急升降機間進風排煙設備排煙室

依建築技術規則第102條第4款規定：

本案設置每秒鐘可進，排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二、三,五款之限制



③地下五層平面圖

1 : 200

指北針

變更前

圖11-25 地下五層建築平面配置示意圖（原核定）

1.樓地板面積 = 1,366.30m²

地下室法規檢討

1.防火區劃檢討：

(1)依建築技術規則第79條規定：防火構造建築物,具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備自成一個區劃。

檢討：本層為停車空間使用以具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備,故自成一個區劃.....OK

2.樓梯檢討：

(1)依建築技術規則第二章第33條規定：(地下室>200m2,樓梯&平台寬度須>1.2m以上)

檢討：樓地板面積1366.3m2>200m2,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm.....OK

(2)依建築技術規則第四章第95條規定：檢討樓梯座數(G-2組 樓地板面積>240m2,須設置2座)

檢討：本層設1/6.7車道+安全梯1座.....ok!

4.安全梯檢討：

(1)依建築技術規則第四章第96條第1項規定

一.通達六層以上,十四層以下或通達地下二層之各樓層,應設置安全梯,通達十五層以上或地下三層以下之各樓層,應設置戶外安全梯或特別安全梯,但十五層以上或地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過一百平方公尺者，戶外安全梯或特別安全梯改設為一般安全梯。

本案設置安全梯.....OK

5.停車空間檢討

(1)變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規定：

十二、停車空間本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

（二）商業區建築物應附設停車空間，按以每達100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過50平方公尺，需增設一輛停車位。

停車檢討樓地板面積:14609.72/100=146.09取147輛

地下室停車數量表			
	法定停車數	自設停車數	機車
B1FL	0	5	166(含4輛無障礙車位)
B2FL	6	27 (含4輛無障礙車位)	
B3FL	35	0	
B4FL	35	0	
B5FL	35	0	
B6FL	36	0	
合計	147	32	
總計	147+32=實設179輛>法定147...OK!		實設166輛>法定147輛....OK!

(2)依建築技術規則第二章第60條規定：服務車位數五十輛以上者,自第五十輛車位置汽車出口處及汽車進出口至道路間之通路寬度,應為雙車道寬度本案設置為7M(OK)。

(3)依建築技術規則第二章第60條第1項檢討：(大小車位檢討)

小車位檢討：28<181/5=36.2輛 OK

B5FL 停車數量檢討表:		
法定:250*600(大車)	法定:250*550(大車)	法定:230*550(小車)
3	26	6
合計: 35輛		
檢討小車數: 6<35/5=7.....OK!		

6.緊急升降機間樓地板面積(排煙室)檢討

依建築技術規則第107條第1項第1款第6目規定：每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺

4.5*4.4+2.7*1.9=24.93 排煙室24.93m2>10m2.....OK

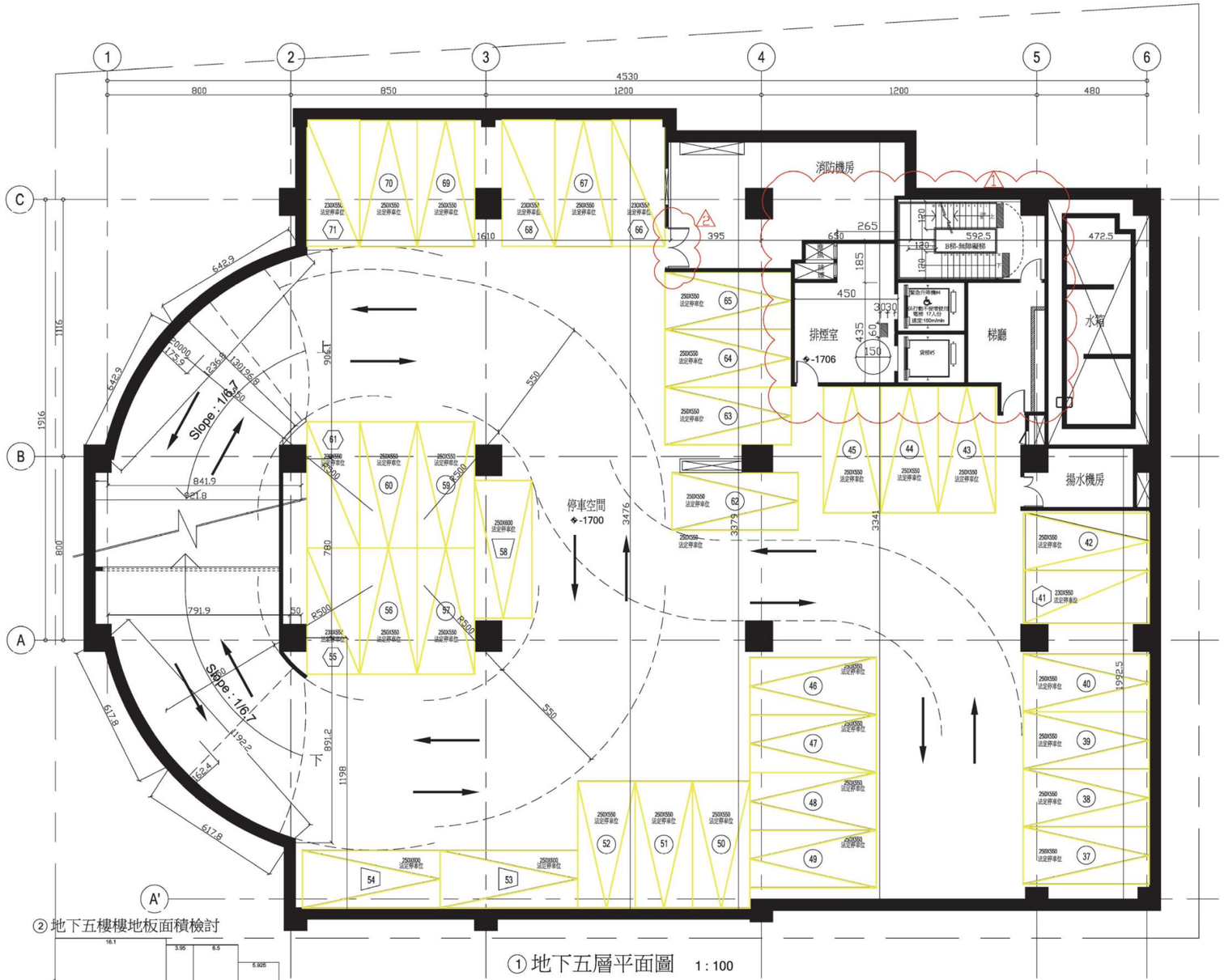
依技則96條第一項第二款規定地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過100m2者,特別安全梯改設為一般安全梯,故免檢討排煙室

依建築技術規則第102條第4款規定：

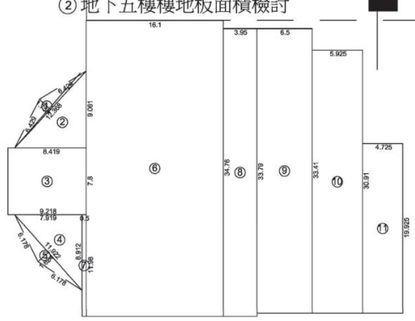
7.第102條：緊急升降機間進風排煙設備排煙室

本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二，三,五款之限制

變更項目：
1.電梯方向改變,數量調整
2.機房配合實際實求設置開口及隔間變更



① 地下五層平面圖 1 : 100



② 地下五樓樓地板面積檢討

(1) = (12.368 * 1.759) * (2/3) = 14.5m²
(2) = (8.419 * 9.061) / 2 = 38.14m²
(3) = 9.218 * 7.8 = 71.9m²
(4) = (8.912 * 7.919) / 2 = 35.29m²
(5) = (11.922 * 1.624) * (2/3) = 12.91m²
(6) = 34.76 * 16.1 = 559.64m²
(7) = 11.98 * 0.5 = 5.99m²
(8) = 3.95 * 33.79 = 133.47m²
(9) = 6.5 * 33.41 = 217.17m²
(10) = 5.925 * 30.91 = 183.14m²
(11) = 4.725 * 19.925 = 94.15m²
停車空間(汽車):(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10)+(11) = 1366.3m²
總面積:(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10)+(11) = 1366.3m²

變更後

圖11-26 地下五層建築平面配置示意圖（變更後）

②地下六樓樓地板面積檢討

1.樓地板面積 = 1,418.20m²

地下室法規檢討

1.防火區劃檢討：

(1)依建築技術規則第79條規定：防火構造建築物,具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備自成一個區劃。

檢討：本層為停車空間使用以具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備,故自成一個區劃.....OK

2.樓梯檢討：

(1)依建築技術規則第二章第33條規定：(地下室>200m2,樓梯&平台寬度須>1.2m以上)

檢討：樓地板面積1418.2m2>200m2,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm.....OK

(2)依建築技術規則第四章第95條規定：檢討樓梯座數(B-4組 樓地板面積>240m2,須設置2座)

檢討：本層為防空避難室兼停車空間依144條規定可以1/6車道替代,故本案地下層實設一樓梯.....OK

4.安全梯檢討：

(1)依建築技術規則第四章第96條第1項規定

一.通達六層以上,十四層以下或通達地下二層之各樓層,應設置安全梯,通達十五層以上或地下三層以下之各樓層,應設置戶外安全梯或特別安全梯,本案設置特別安全梯.....OK

5.停車空間檢討

(1)變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規定：

十二、停車空間本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

（二）商業區建築物應附設停車空間，按以每達100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過50平方公尺，需增設一輛停車位。

停車檢討樓地板面積:14609.72/100=146.09取147輛

法定車位共147輛,地下一層自設停車1輛,地下二層法定停車設置6輛自設27輛

含4輛無障礙車位,地下三層法定停車設置35輛,地下四層法定停車設置35輛,地下五層法定停車設置35輛,地下六層法定停車設置36輛,共計175輛>147輛.....OK

法定機車位147輛實設157輛.....OK

(2)依建築技術規則第二章第60條規定：服務車位數五十輛以上者,自第五十輛車位置汽車出口處及汽車進出口至道路間之通路寬度,應為雙車道寬度本案設置為7M(OK)。

(3)依建築技術規則第二章第60條第1項檢討：(大小車位檢討)

小車位檢討：28<175/5=35輛 OK

6.緊急升降機間樓地板面積(排煙室)檢討

依建築技術規則第107條第1項第1款第6目規定：每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺

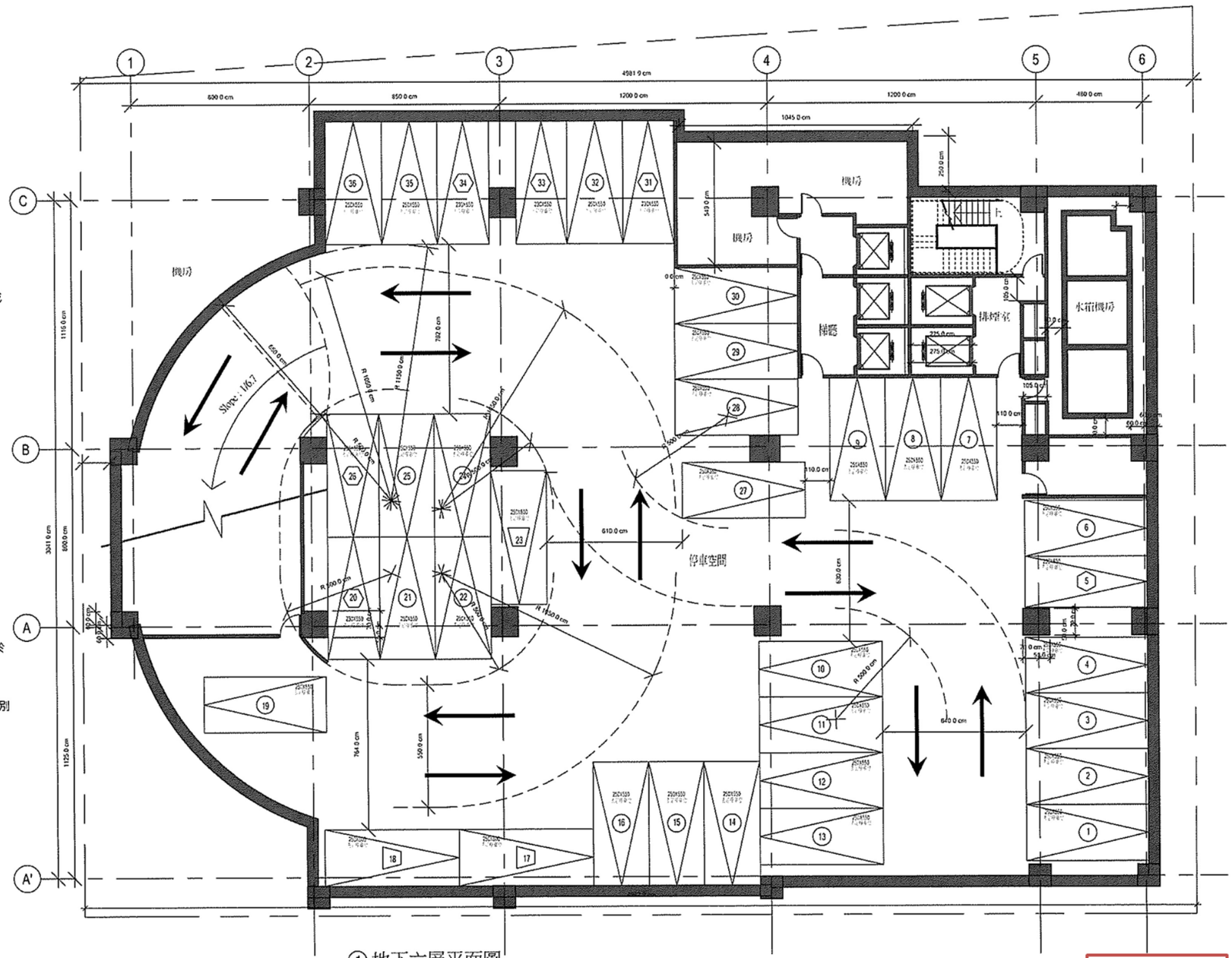
4.5*3.2=14.4 排煙室14.4m2>10m2.....OK

依技則96條第一項第二款規定地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過100m2者,特別安全梯改設為一般安全梯,故免檢討排煙室

7.第102條：緊急升降機間進風排煙設備排煙室

依建築技術規則第102條第4款規定：

本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二，三,五款之限制



① 地下六層平面圖

指北針

變更前

圖11-27 地下六層建築平面配置示意圖（原核定）

樓地板面積 = 1418.20 ㎡

地下室法規檢討

1.防火區劃檢討：

(1)依建築技術規則第79條規定：防火構造建築物,具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備自成一個區劃。

檢討：本層為停車空間使用以具有一小時以上防火時效及阻熱性之防火設備,故自成 一個區劃.....OK

2.樓梯檢討：

(1)依建築技術規則第二章第33條規定：(地下室>200m2,樓梯&平台寬度須>1.2m以上)

檢討：樓地板面積1418.2m2>200m2,故樓梯淨寬得設為120cm,本案設計實設為120cm.....OK

(2)依建築技術規則第四章第95條規定：檢討樓梯座數(G-2組 樓地板面積>240m2,須設置2座)

檢討：本層設1/6.7車道+安全梯1座.....ok!

4.安全梯檢討：

(1)依建築技術規則第四章第96條第1項規定

一.通達六層以上,十四層以下或通達地下二層之各樓層,應設置安全梯,通達十五層以上或地下三層以下之各樓層,應設置戶外安全梯或特別安全梯,但十五層以上或地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過一百平方公尺者，戶外安全梯或特別安全梯改設為一般安全梯。本案設置安全梯.....OK

5.停車空間檢討

(1)變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）規定：十二、停車空間本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

（二）商業區建築物應附設停車空間，按以每達100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過50平方公尺，需增設一輛停車位。

停車檢討樓地板面積14609.72/100=146.09取147輛

地下室停車數量表			
	法定停車數	自設停車數	機車
B1FL	0	5	166(含4輛無障礙車位)
B2FL	6	27 (含4輛無障礙車位)	
B3FL	35	0	
B4FL	35	0	
B5FL	35	0	
B6FL	36	0	
合計	147	32	
總計	147+32=實設179輛>法定147...OK!		實設166輛>法定147輛....OK!

(2)依建築技術規則第二章第60條規定：服務車位數五十輛以上者,自第五十輛車位置汽車出口處及汽車進出口至道路間之通路寬度,應為雙車道寬度，本案設置為7M.....OK!

(3)依建築技術規則第二章第60條第1項檢討：(大小車位檢討)

小車位檢討：25<181/5=36.2 OK

B6FL 停車數量檢討表:		
法定:250*600(大車)	法定:250*550(大車)	法定:230*550(小車)
3	27	6
合計: 36輛		
檢討: 6<36/5=7.2.....OK!		

6.緊急升降機間樓地板面積(排煙室)檢討

於十平方公尺

依建築技術規則第107條第1項第1款第6目規定：每座昇降機間之樓地板面積不得小

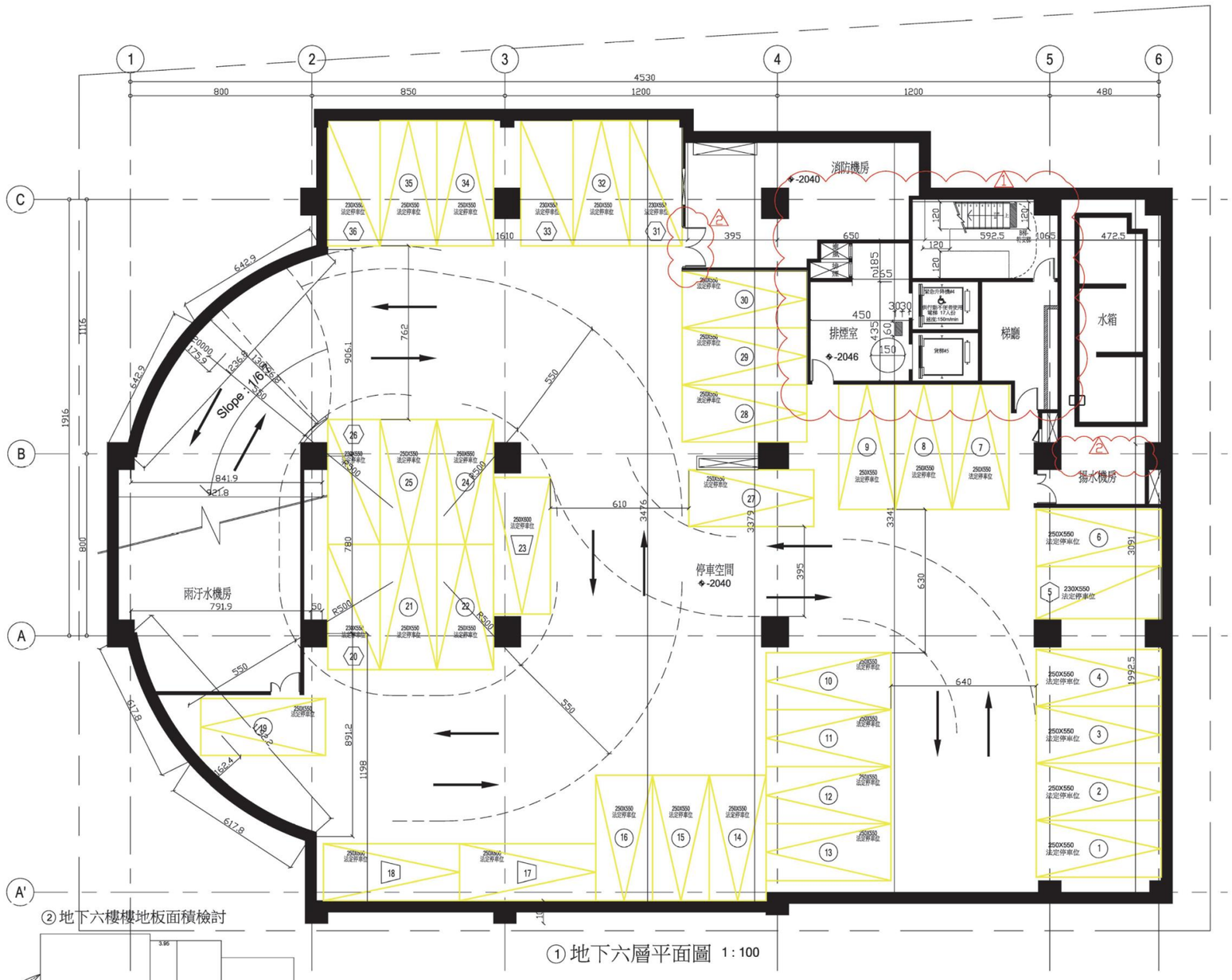
4.5*4.4+2.7*1.9=24.93 排煙室24.93m2>10m2.....OK

7.第102條：緊急升降機間進風排煙設備排煙室

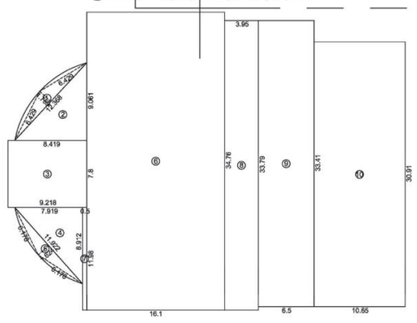
依建築技術規則第102條第4款規定：

本案設置每秒鐘可進、排四立方公尺以上之進風機及排煙機,故進風口及排煙口得不受第二,三,五款之限制

變更項目：
1.電梯方向改變,數量調整
2.機房配合實際實求設置開口及隔間變更



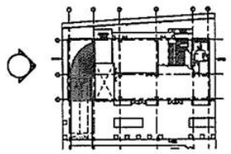
② 地下六樓樓地板面積檢討



(1) = (12.368 * 1.759) * (2/3) = 14.5m²
(2) = (8.419 * 9.061) / 2 = 38.14m²
(3) = 9.218 * 7.8 = 71.9m²
(4) = (7.919 * 8.912) / 2 = 35.29m²
(5) = (11.922 * 1.624) * (2/3) = 12.91m²
(6) = 16.1 * 34.76 = 559.64m²
(7) = 11.98 * 0.5 = 5.99m²
(8) = 33.79 * 3.95 = 133.47m²
(9) = 6.5 * 33.41 = 217.17m²
(10) = 10.65 * 30.91 = 329.19m²
停車空間(汽車):(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10) = 1418.2m²
總面積:(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10) = 1418.2m²

變更後

圖11-28 地下六層建築平面配置示意圖(變更後)



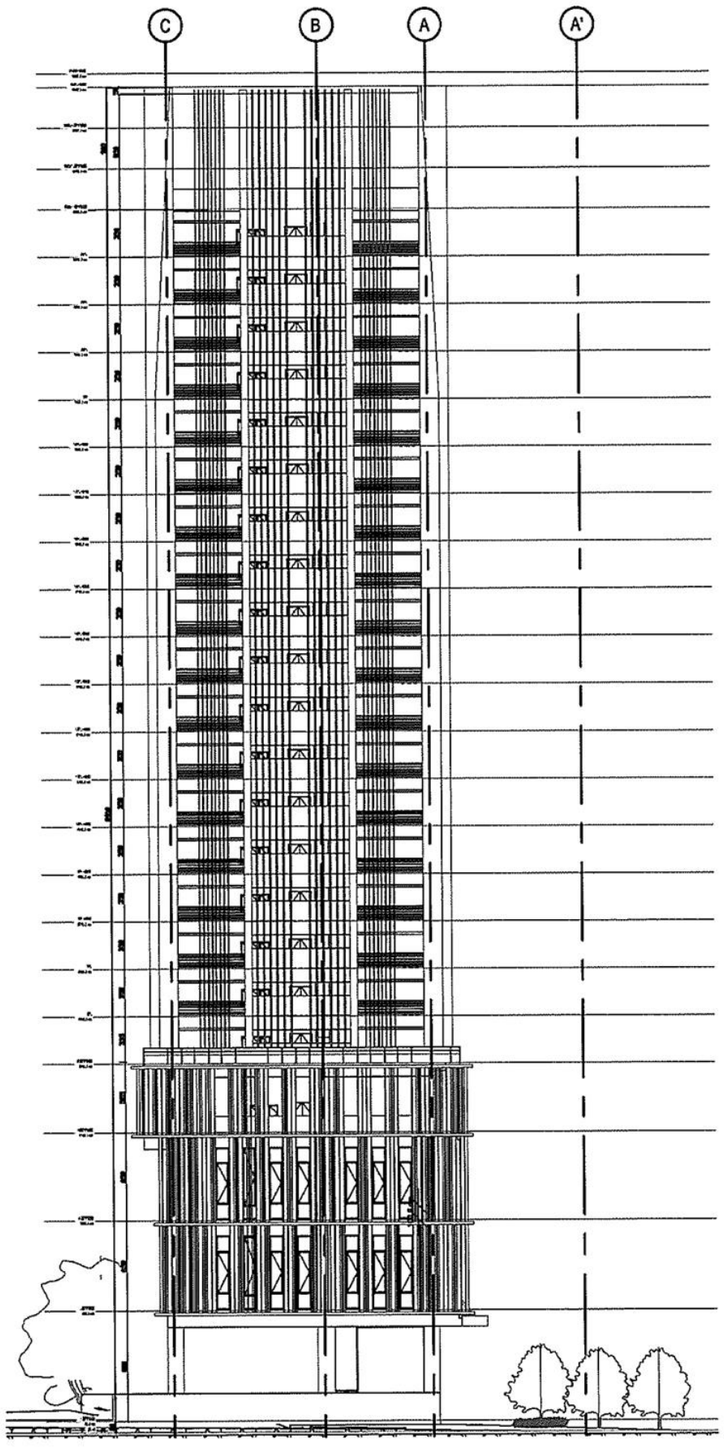
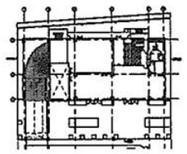
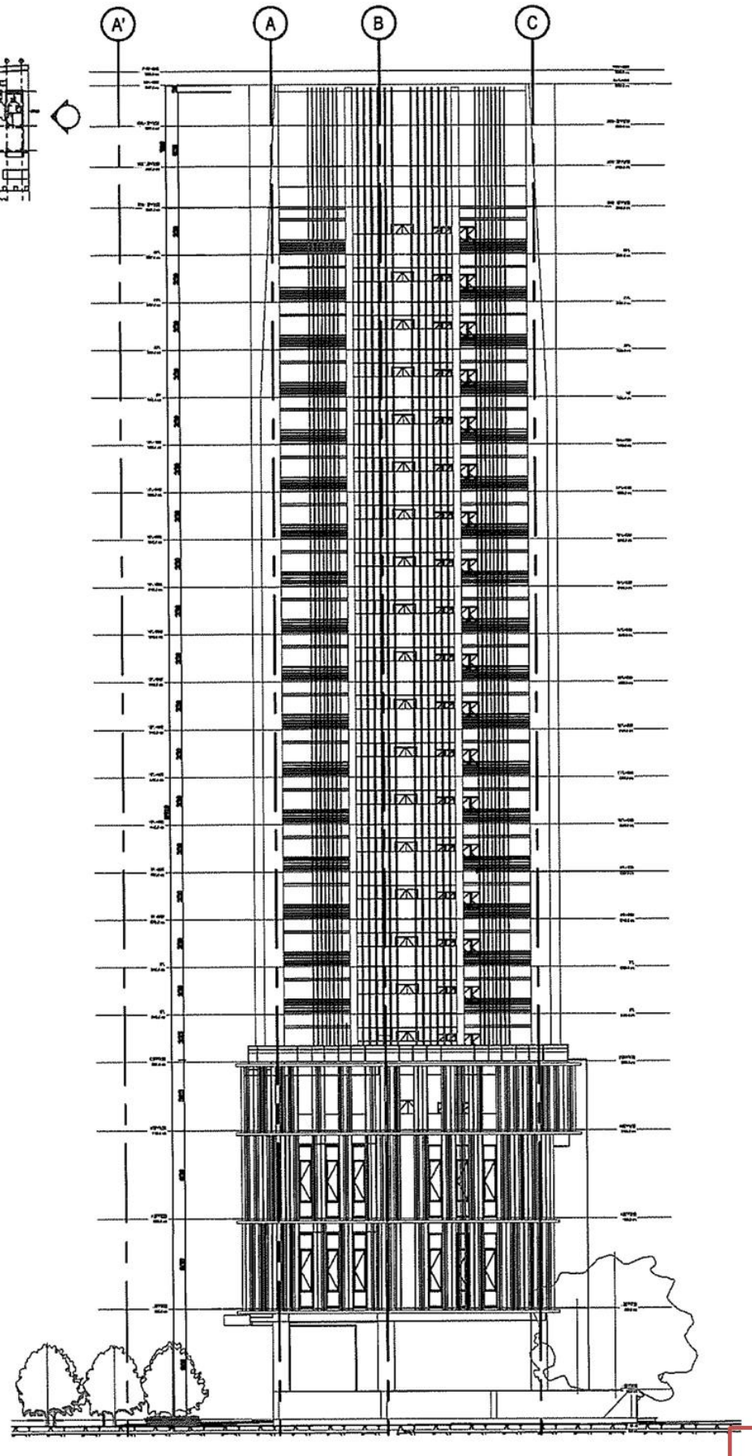


圖5-4-3　西向立面圖(S：1/400)

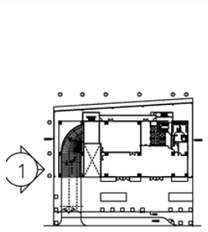


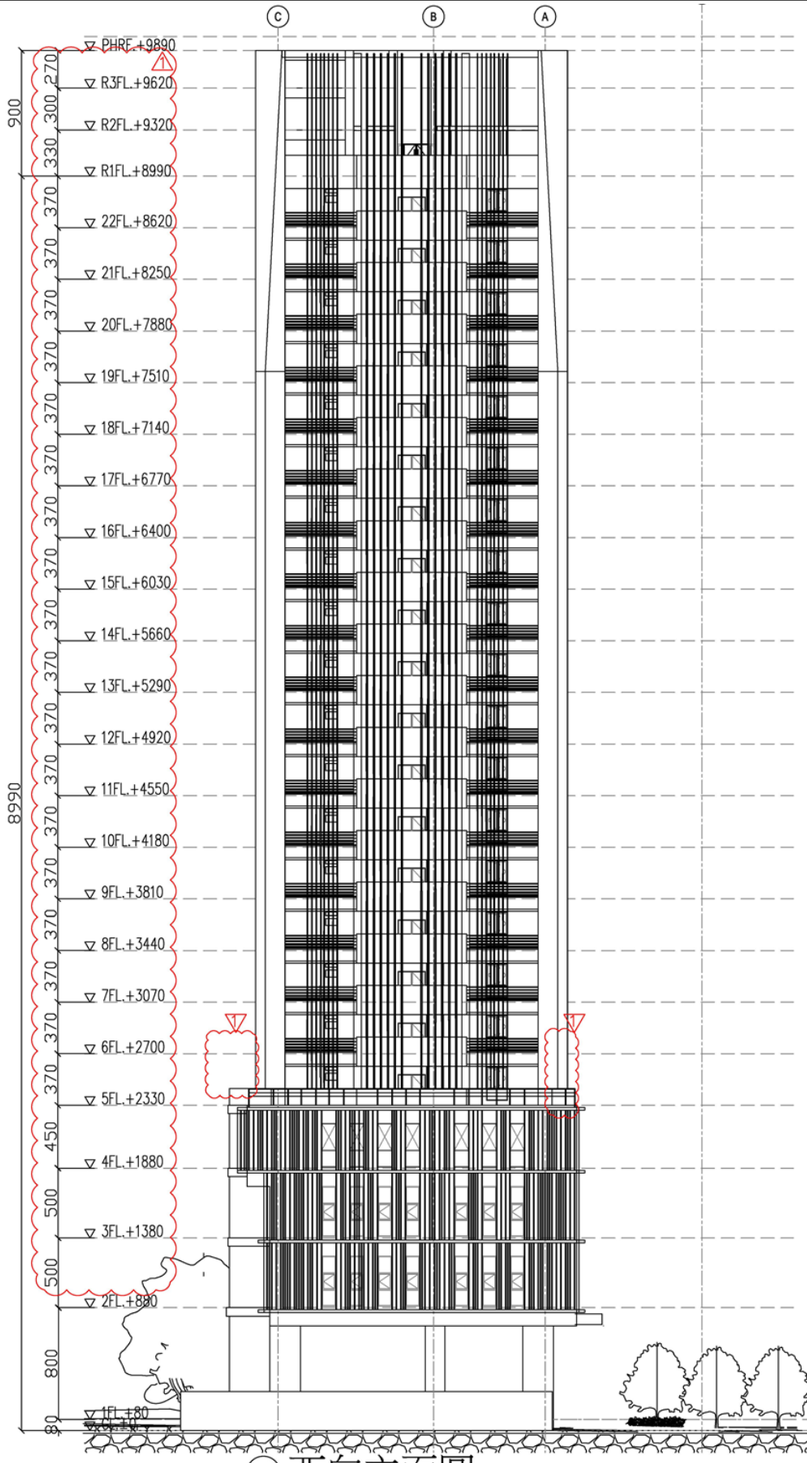


變更前

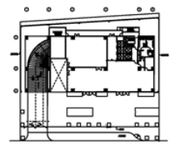
圖5-4-4　東向立面圖(S：1/400)

圖11-29 建築東西向立面示意圖（原核定）

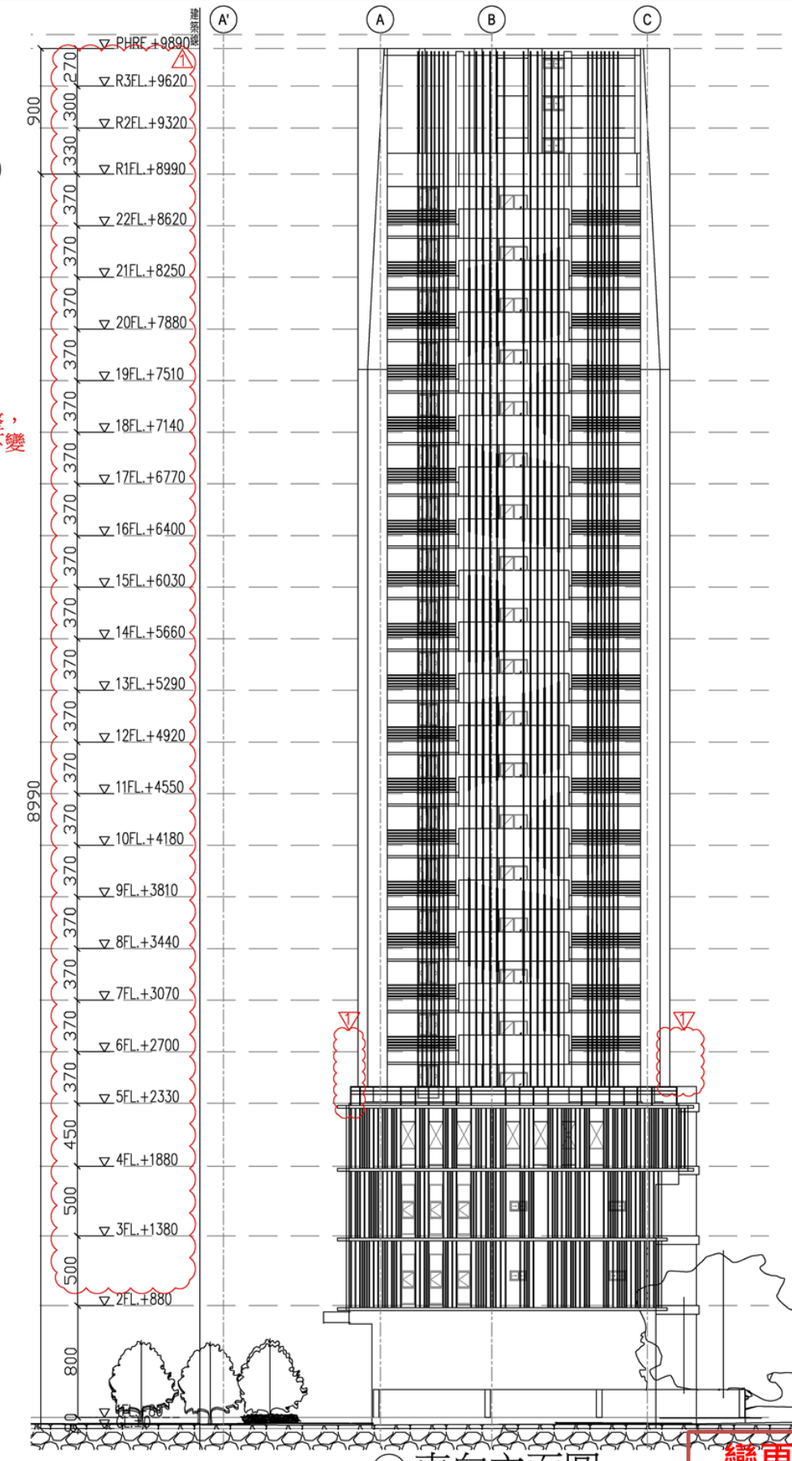




① 西向立面圖



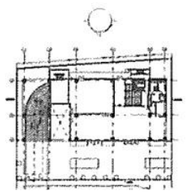
變更項目：
1.樓層高度調整，
總高度維持不變



② 東向立面圖

變更後

圖11-30 建築東西向立面示意圖 (變更後)



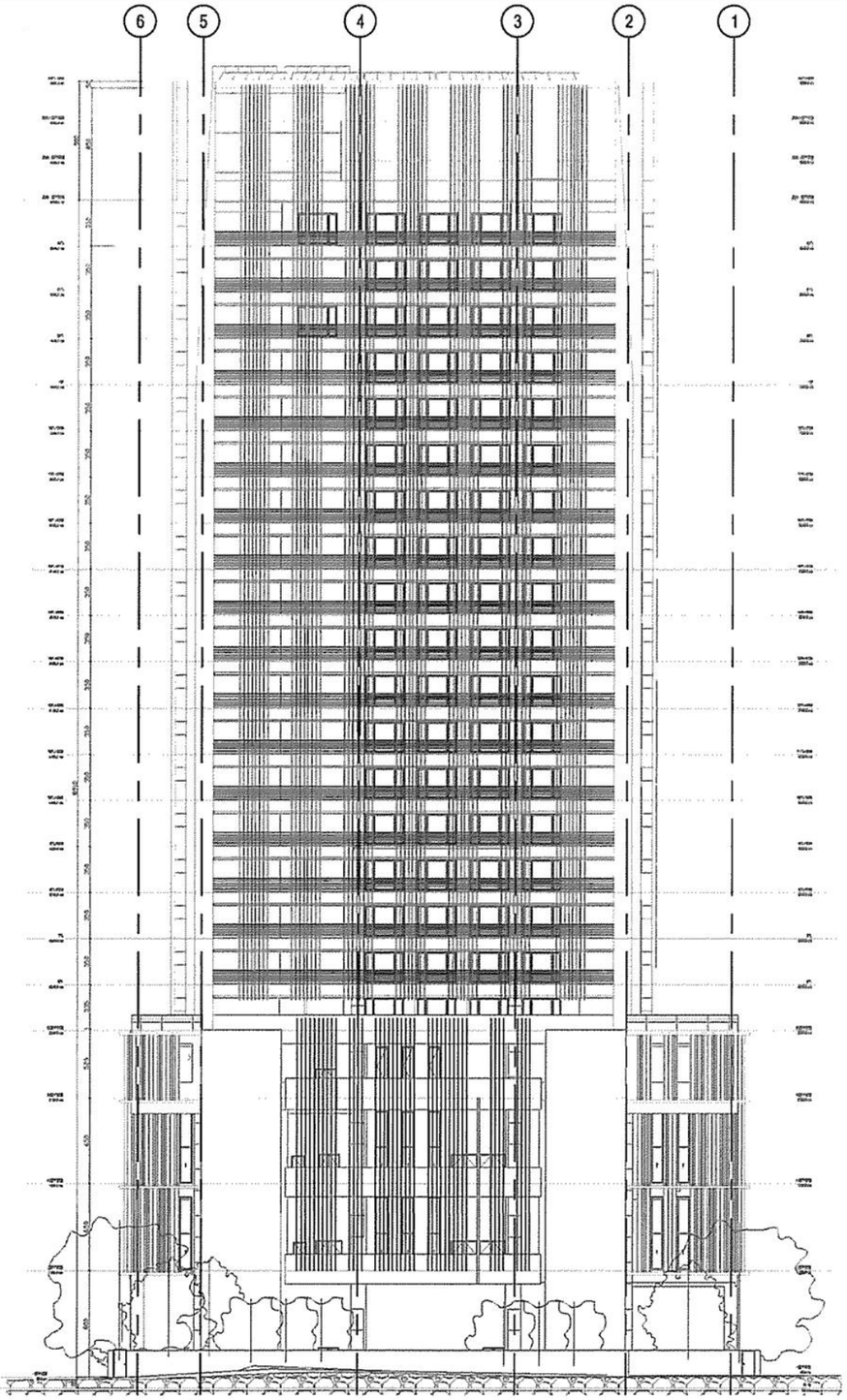
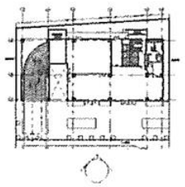


圖5-4-1　北向立面圖(S：1/400)



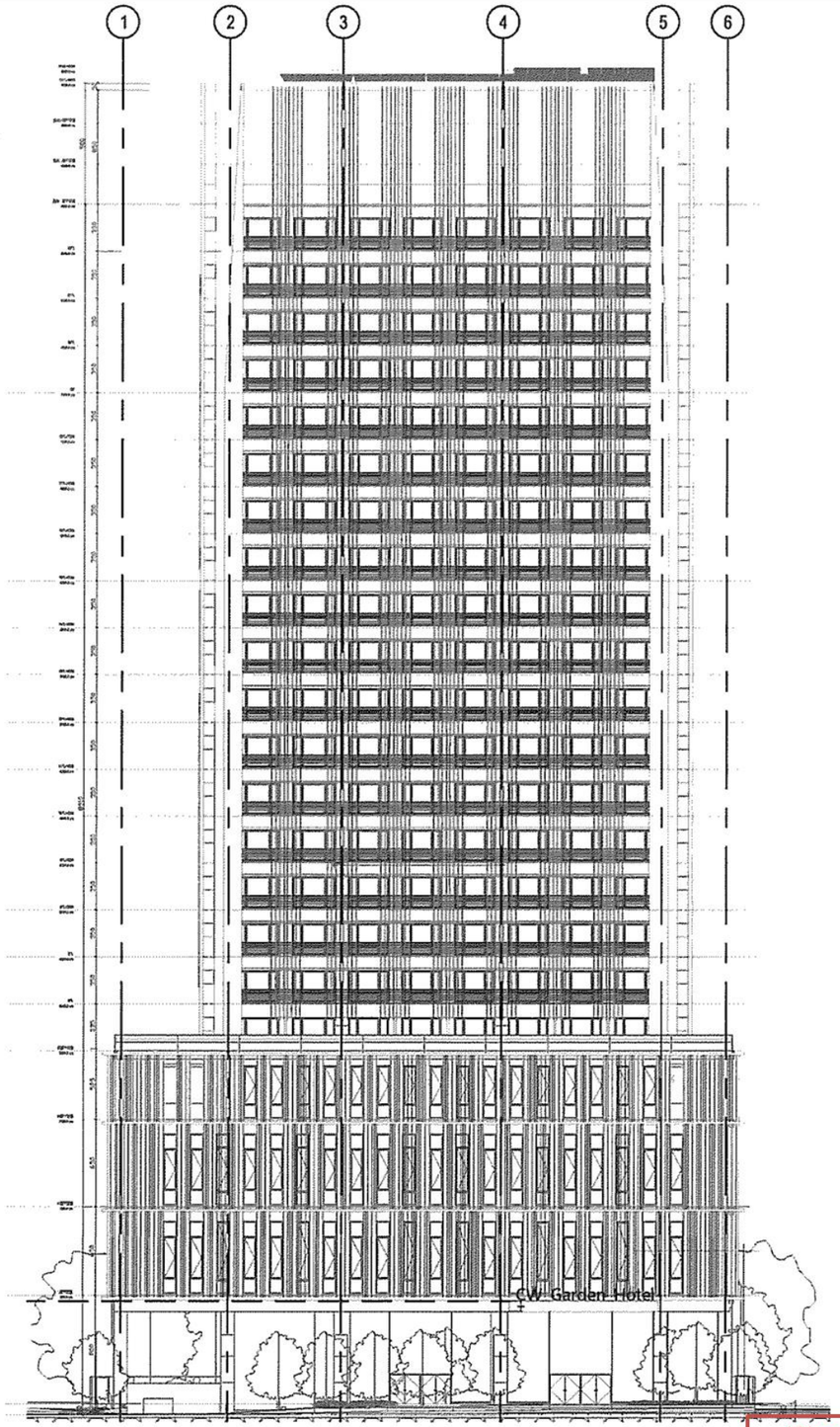


圖5-4-2　南向立面圖(S：1/400)

變更前

圖11-31 建築南北向立面示意圖（原核定）

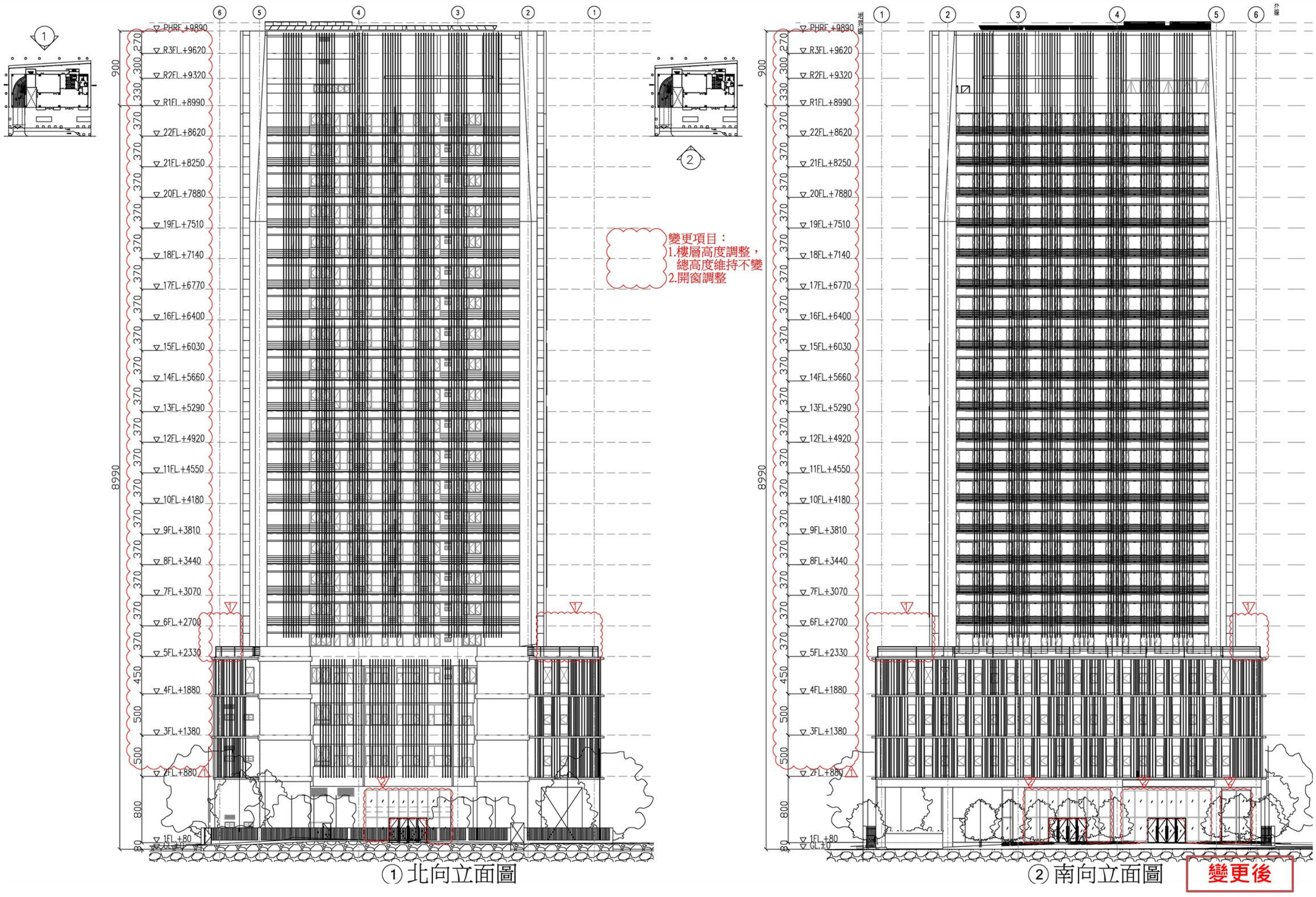


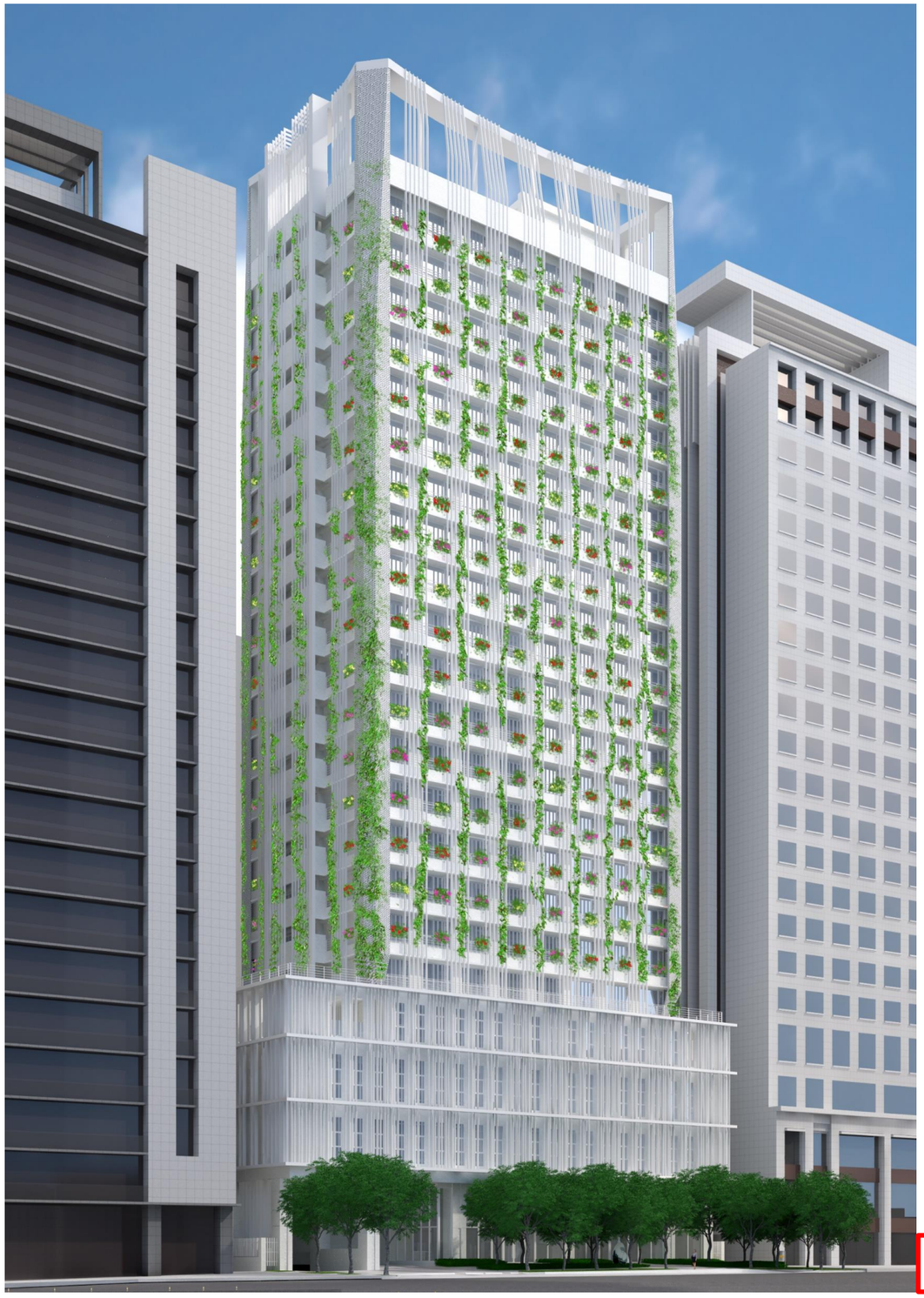
圖11-32 建築南北向立面示意圖 (變更後)



變更前



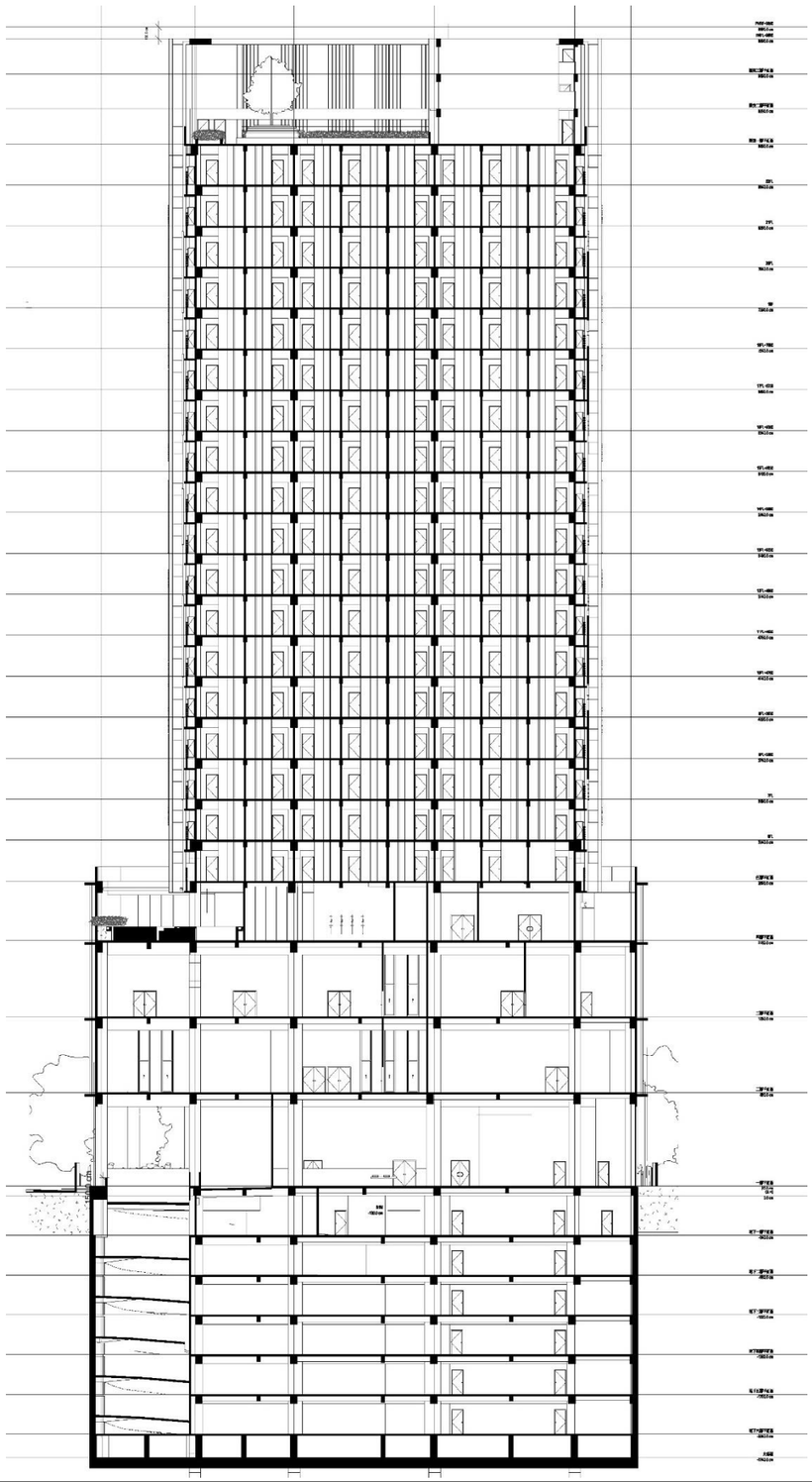
圖11-33 建築透視外觀模擬示意圖（原核定）



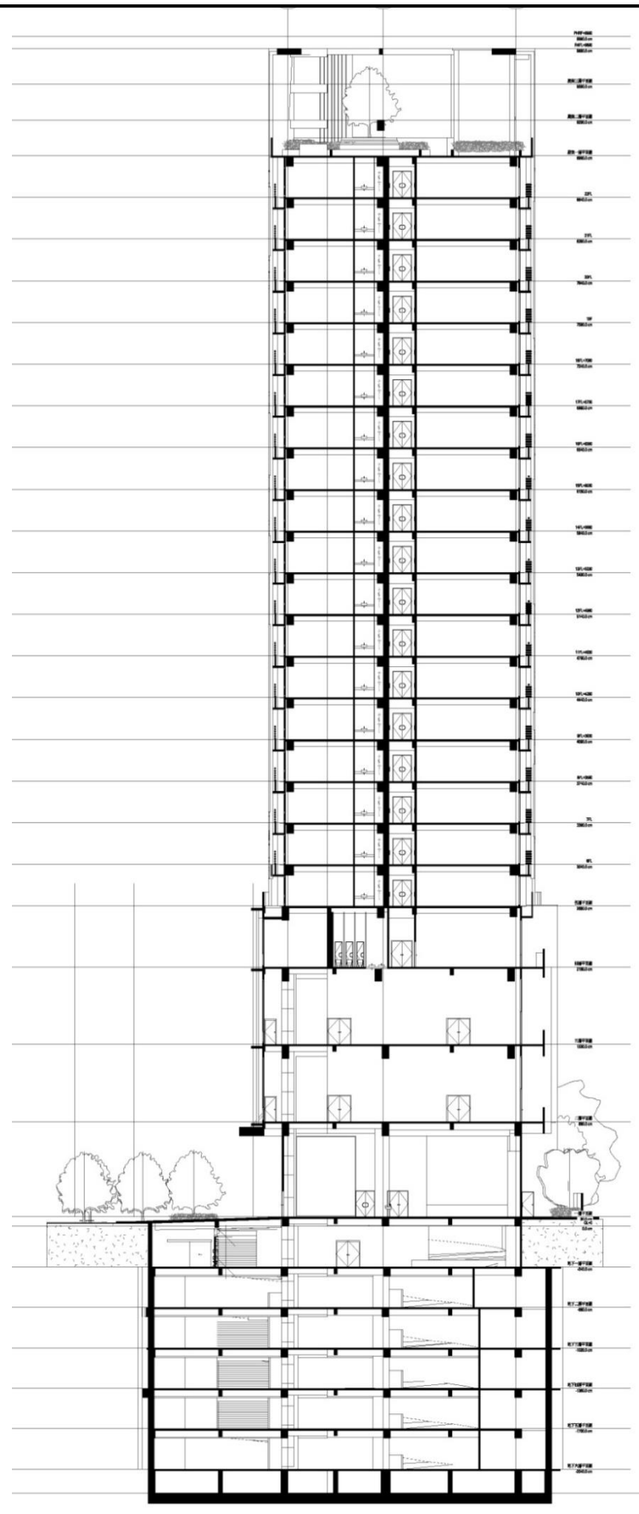
變更後



圖11-34　建築透視外觀模擬示意圖 (變更後)



全區長向剖面圖

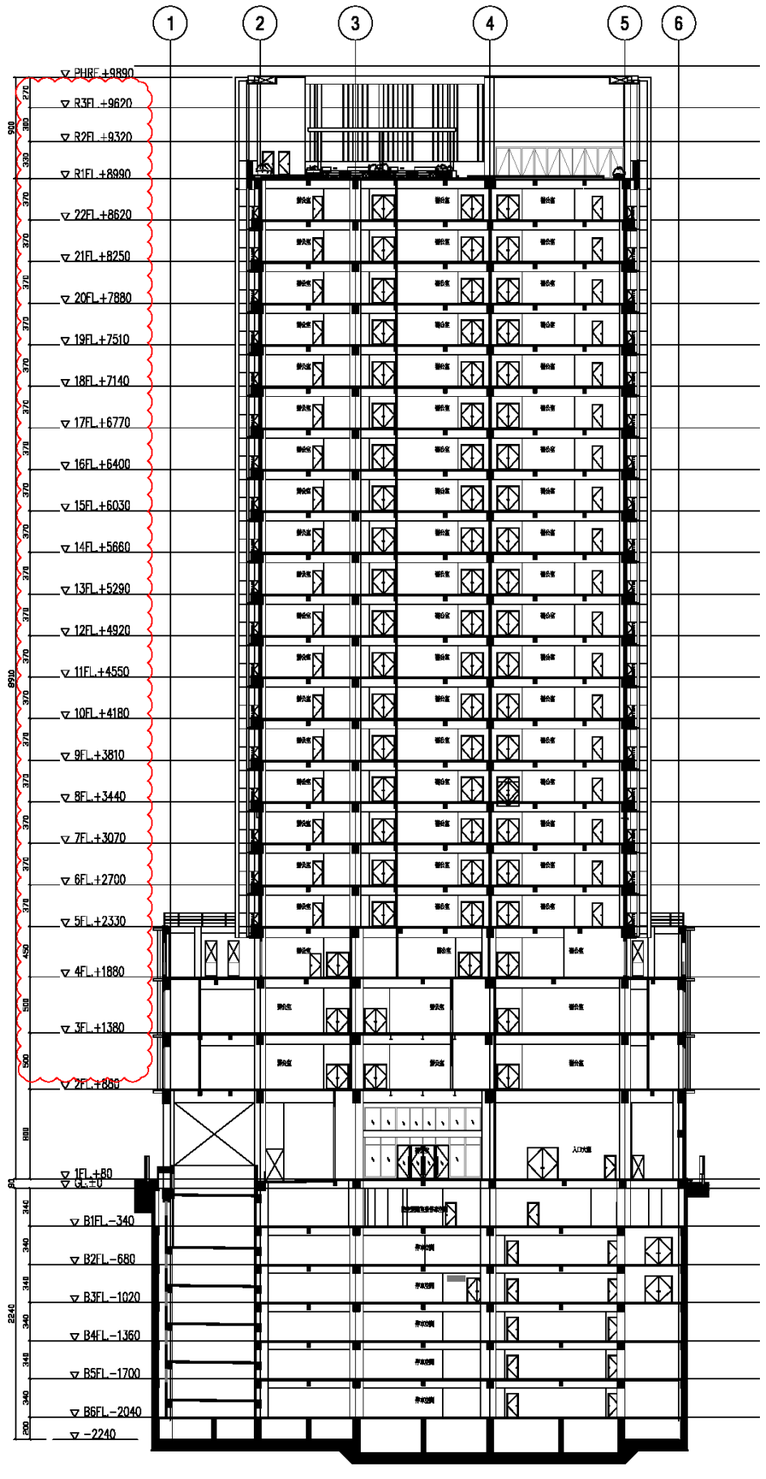


全區短向剖面圖

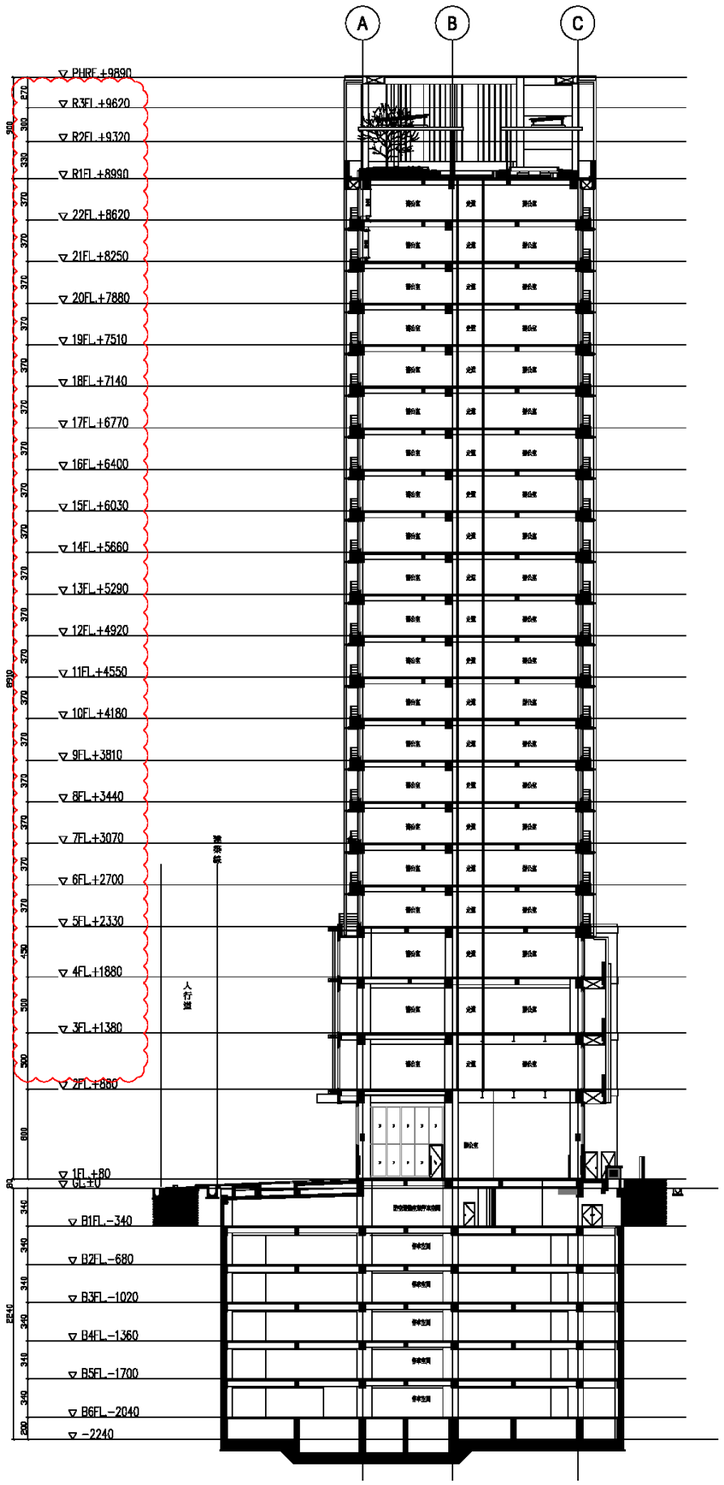
變更前

比例尺：1/500

圖11-35 建築剖面示意圖(原核定)



全區長向剖面圖



全區短向剖面圖

變更後

比例尺：1/500

圖11-36 建築剖面示意圖(變更後)

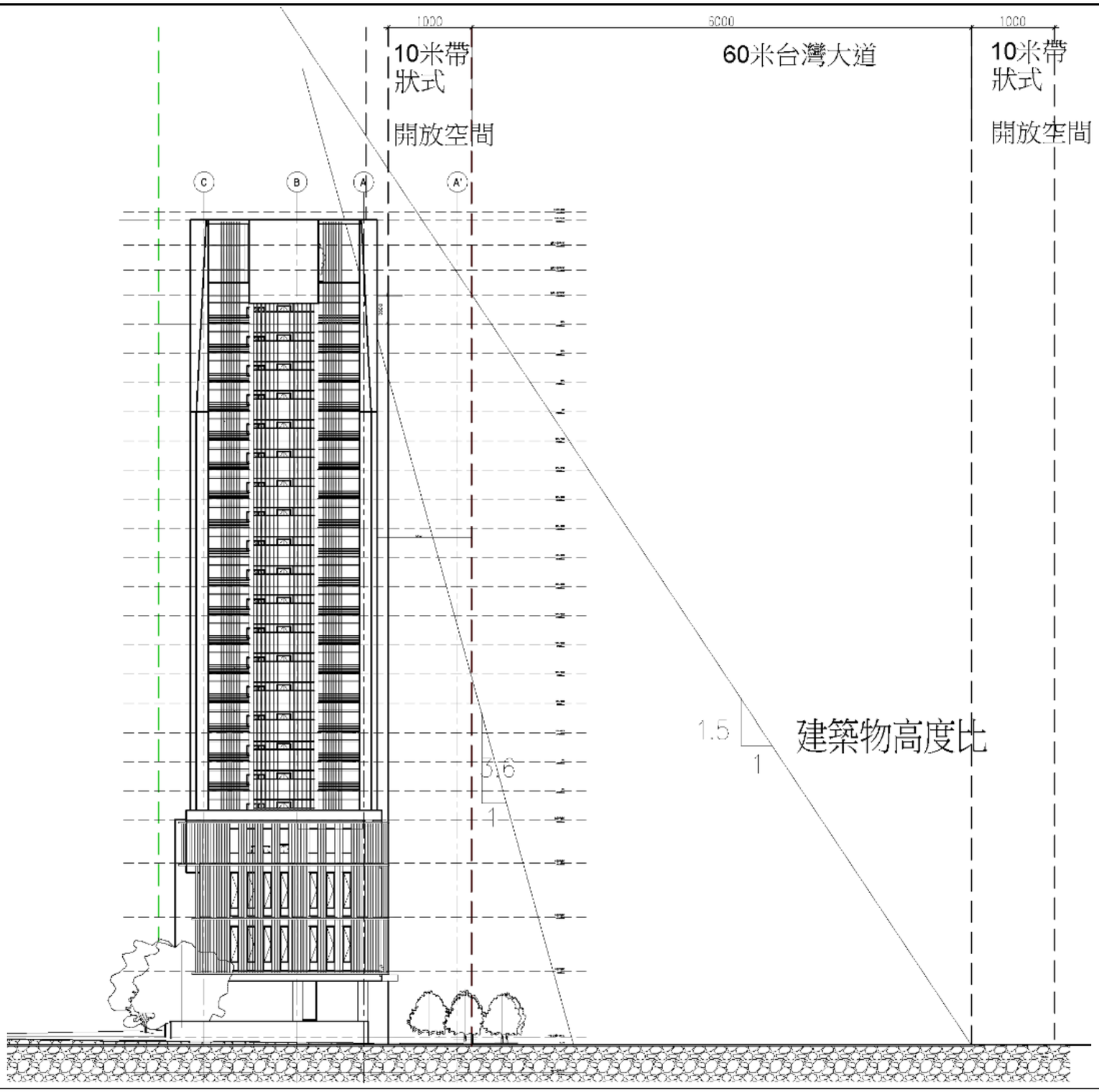
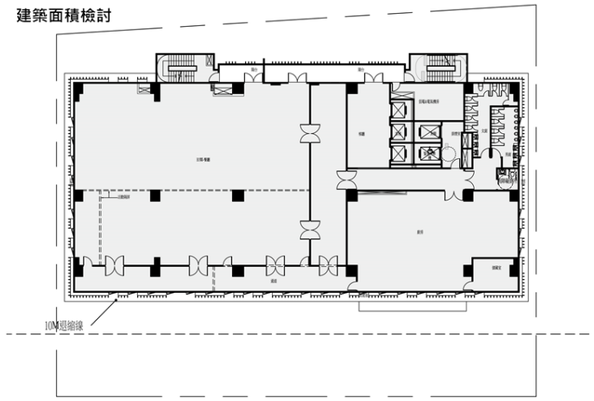
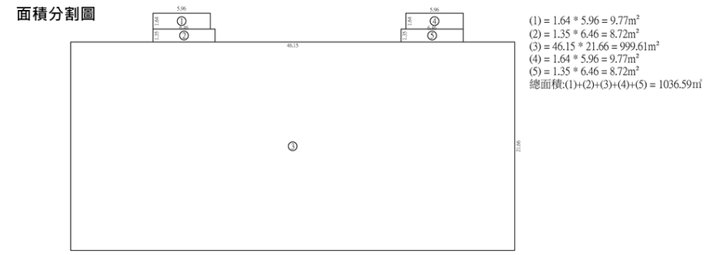
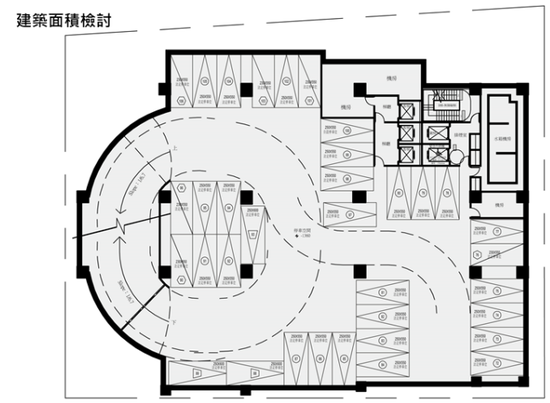


圖11-37 建築物樓高比示意圖







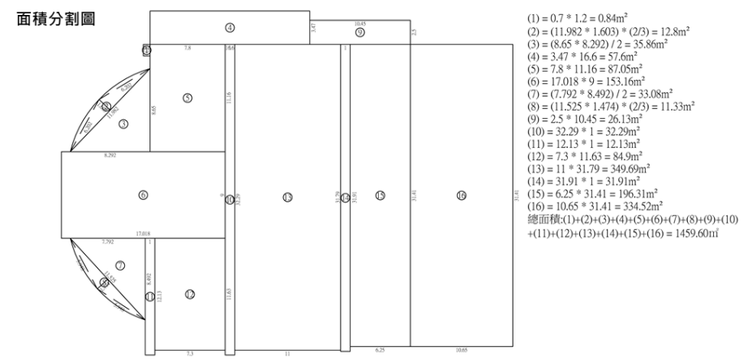
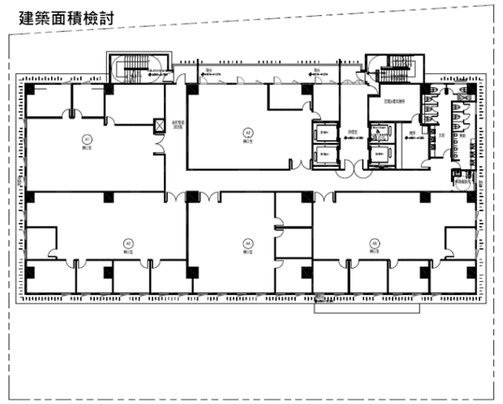
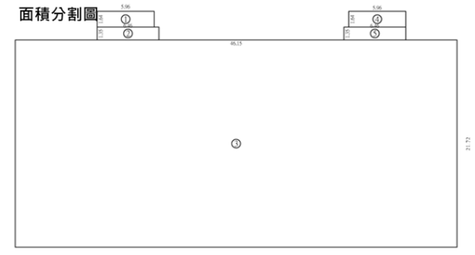
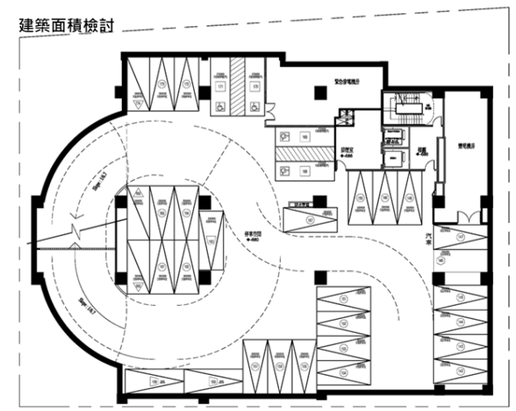


圖 11-38　建蔽率與開挖率檢討圖（原核定）







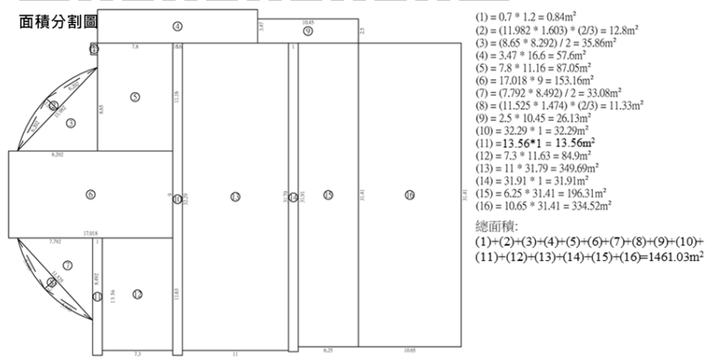
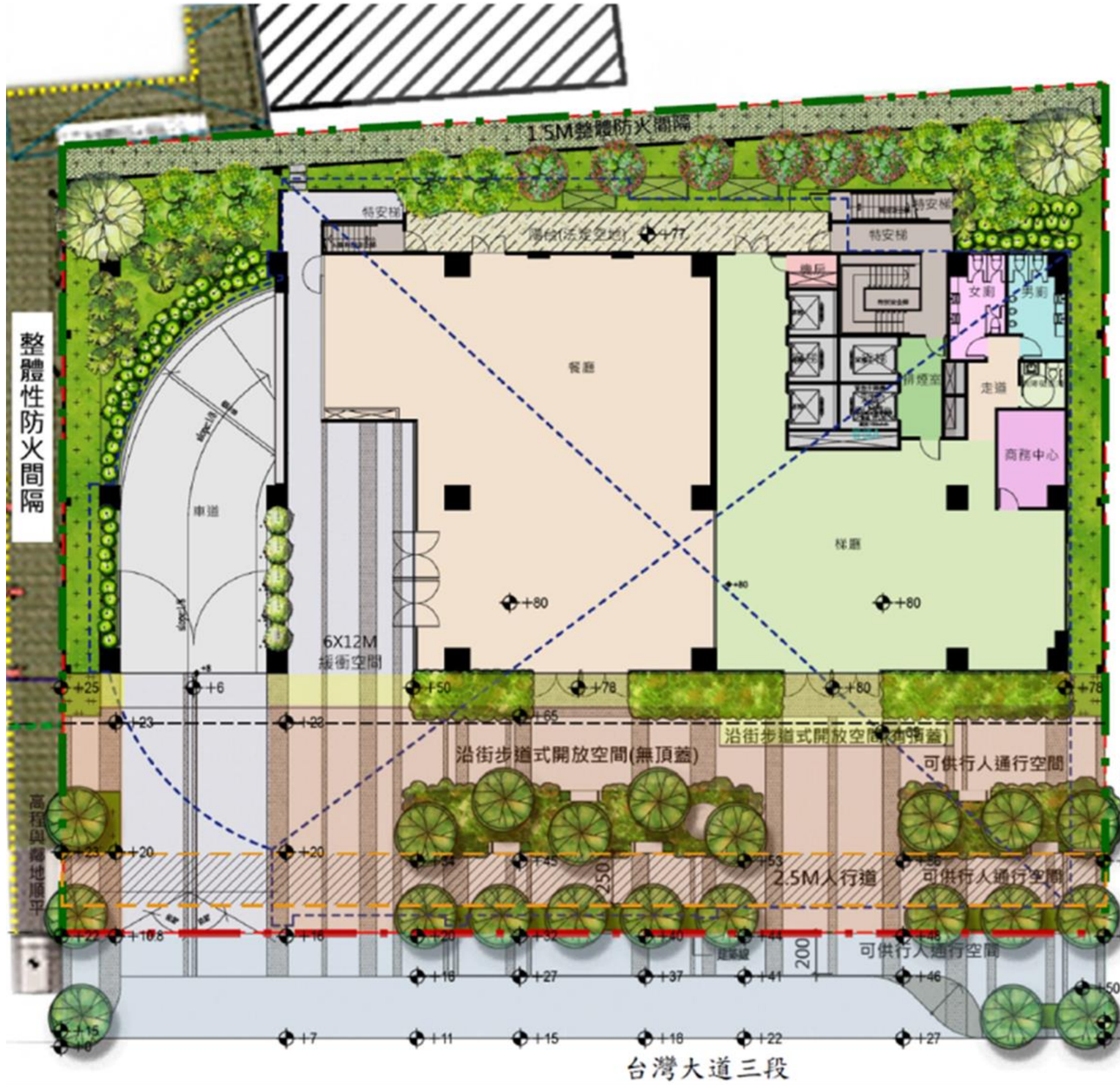
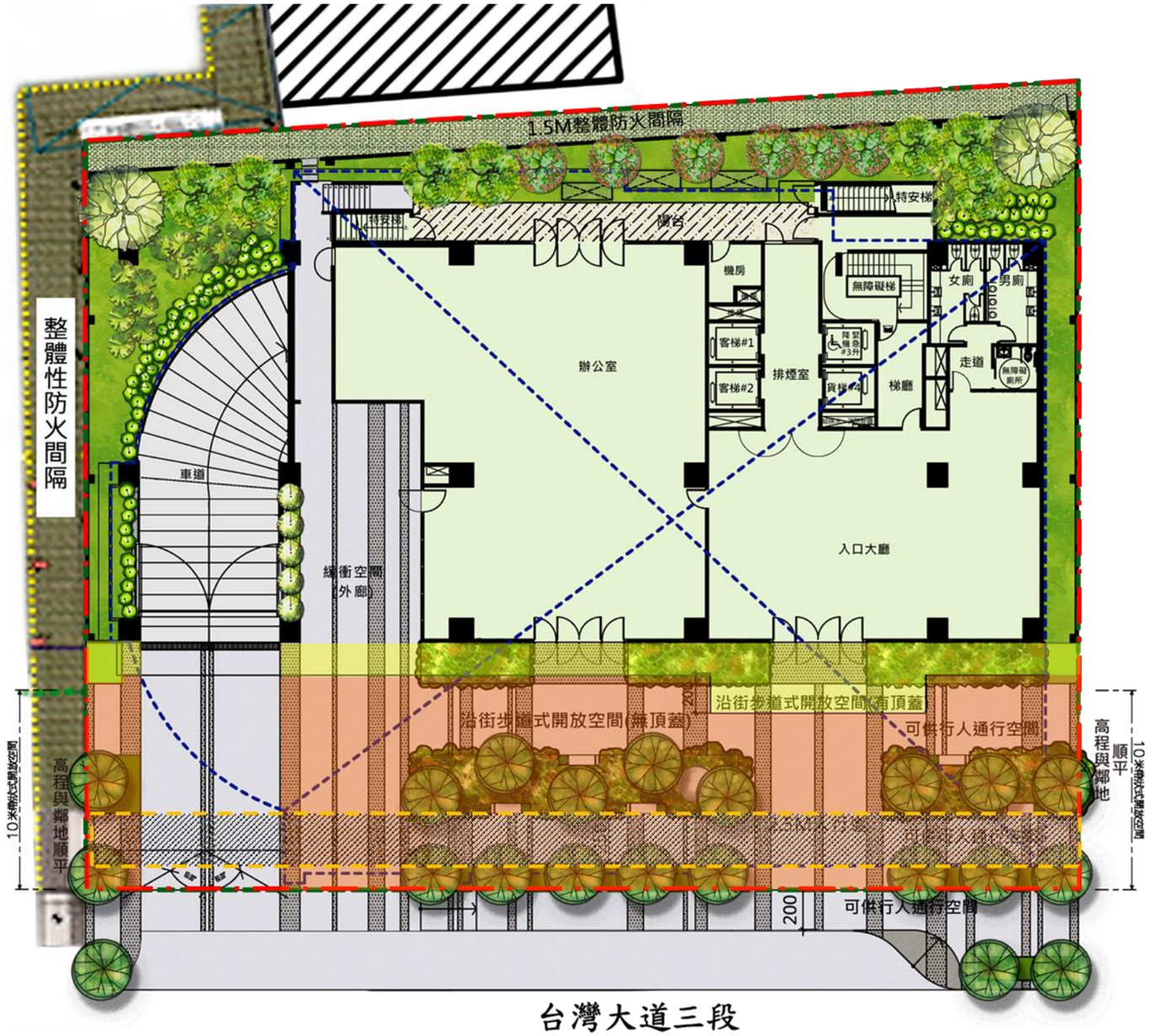


圖 11-39　建蔽率與開挖率檢討圖（變更後）



建築線　境界線　--------最小後院線　沿街步道式開放間（有頂蓋）　沿街步道式開放間（無頂蓋）

圖 11-40　開放空間配置示意圖（原核定）



1.建築平面調整。
2.景觀配置調整。

圖例及說明	指北
建築線　境界線　最小後院線　沿街步道式開放間（有頂蓋）　沿街步道式開放間（無頂蓋）	

圖 11-41　開放空間配置示意圖（變更後）

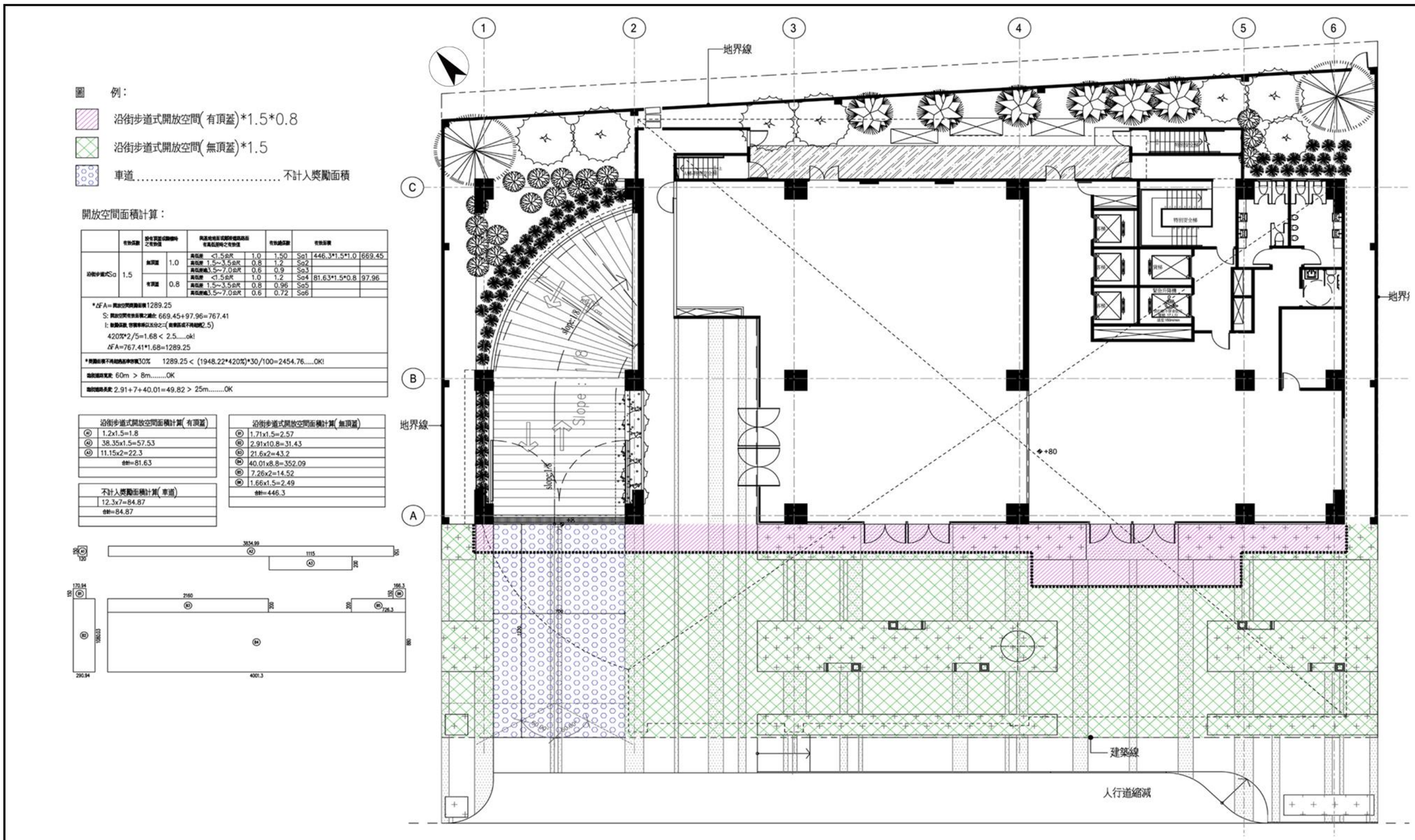


圖 11-42　開放空間檢討圖（原核定）

圖　例：

沿街步道式開放空間(有頂蓋)*1.5*0.8

沿街步道式開放空間(無頂蓋)*1.5

車道.....不計入獎勵面積

開放空間面積計算：

	有效係數	設有開放或騎樓時之有效值		與基地相連開放空間連接路面有高低差時之有效值		有效係數	有效面積		
沿街步道式Sa	1.5	無頂蓋	1.0	高低差 <1.5公尺	1.0	1.50	Sa1	446.3*1.5*1.0	669.45
				高低差 1.5~3.5公尺	0.6	1.2	Sa2		
				高低差3.5~7.0公尺	0.6	0.9	Sa3		
		有頂蓋	0.8	高低差 <1.5公尺	1.0	1.2	Sa4	81.63*1.5*0.8	97.96
				高低差 1.5~3.5公尺	0.8	0.96	Sa5		
				高低差3.5~7.0公尺	0.6	0.72	Sa6		

*ΔFA=開放空間獎勵面積1289.25

S:開放空間有效面積之總和 669.45+97.96=767.41

I:容積獎勵數,依據申請基準法令之一(商業區或不得超過2.5)

420%*2/5=1.68 < 2.5.....ok!

ΔFA=767.41*1.68=1289.25

*獎勵面積不得超過基準容積30%　1289.25 < (1948.22*420%)*30/100=2454.76.....OK!

臨地面開放寬度 60m > 8m.....OK

臨地面開放長度 2.91+7+40.01=49.82 > 25m.....OK

沿街步道式開放空間面積計算(有頂蓋)	
A1	1.2x1.5=1.8
A2	38.35x1.5=57.53
A3	11.15x2=22.3
合計=81.63	

沿街步道式開放空間面積計算(無頂蓋)	
B	1.71x1.5=2.57
B1	2.91x10.8=31.43
B2	21.6x2=43.2
B4	40.01x8.8=352.09
B5	7.26x2=14.52
B6	1.66x1.5=2.49
合計=446.3	

不計入獎勵面積計算(車道)
12.3x7=84.87
合計=84.87

1.建築平面調整。
2.景觀配置調整。

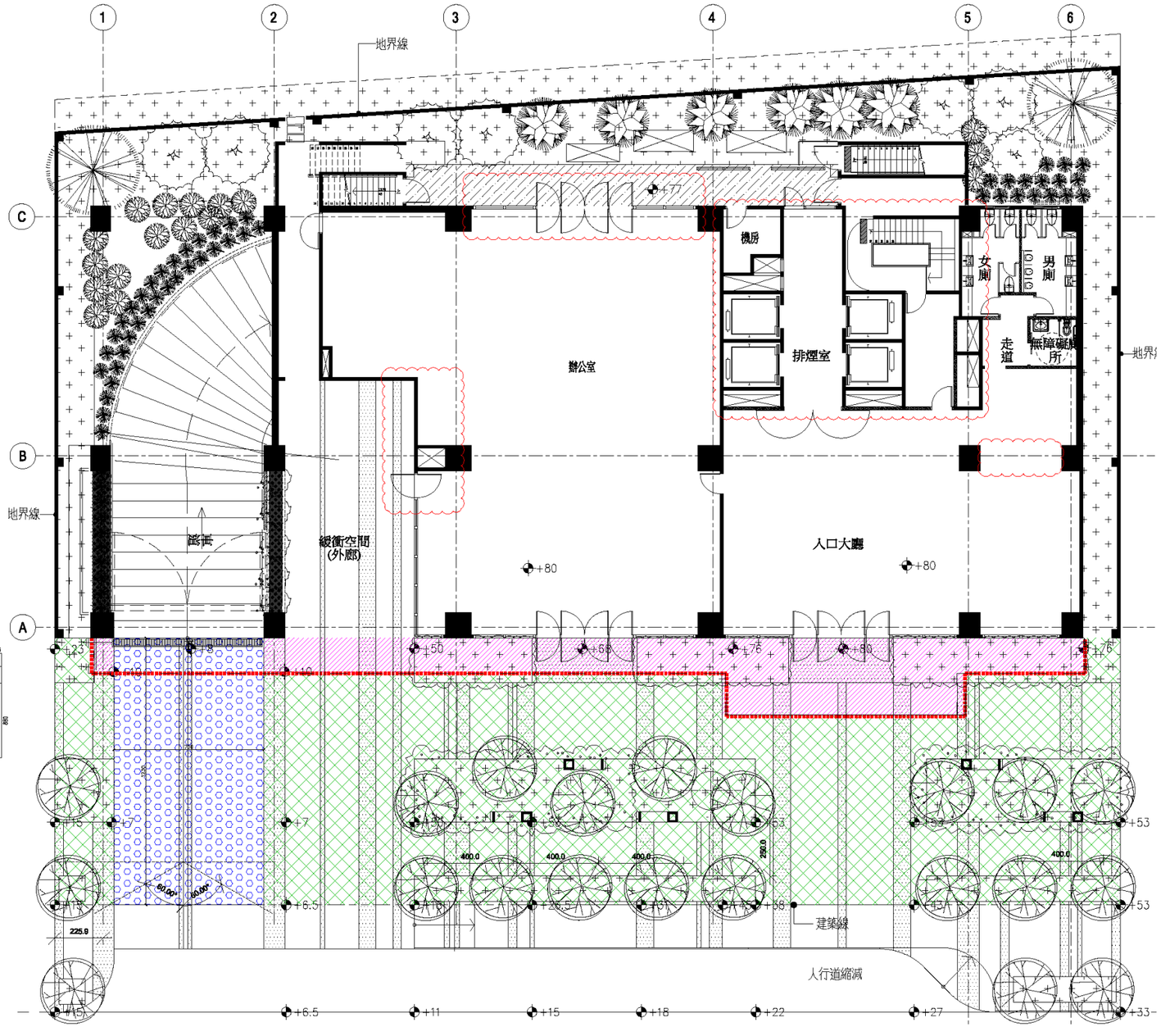
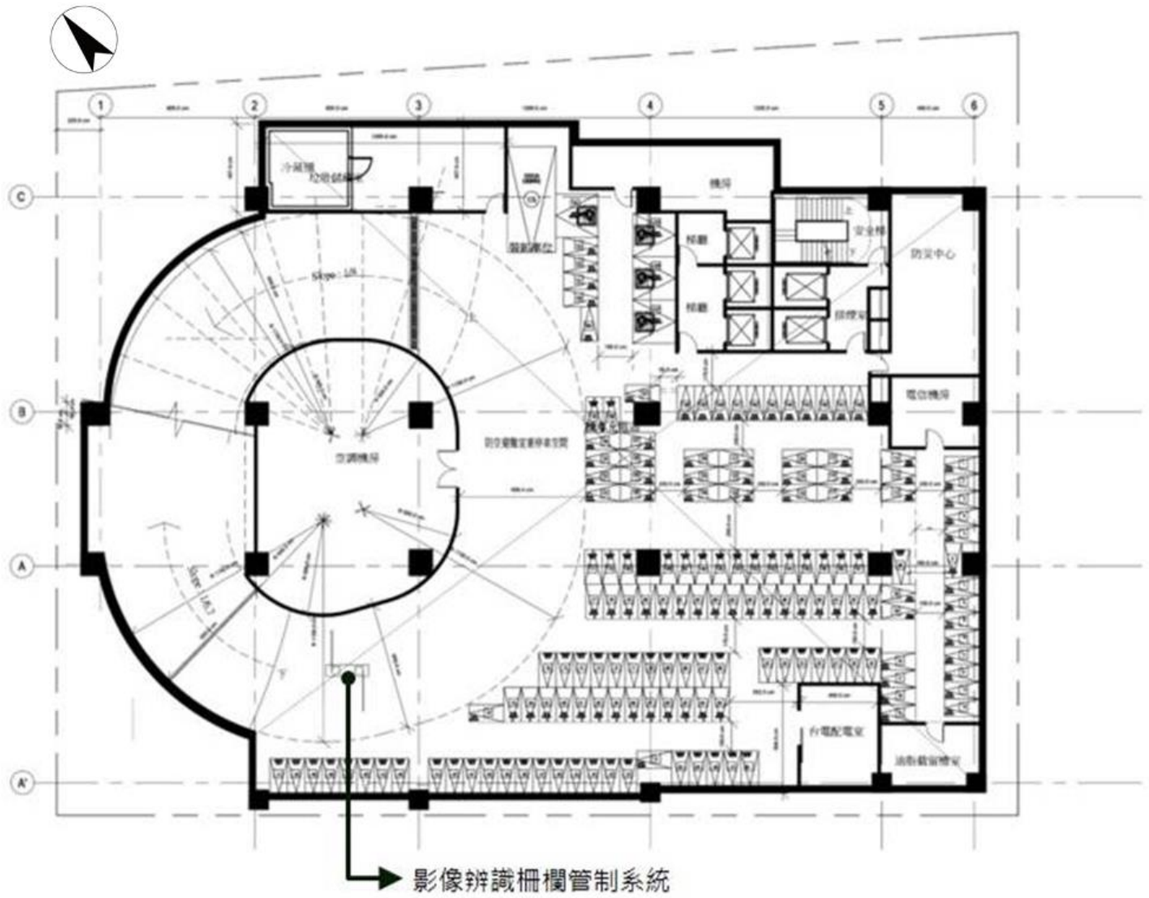


圖 11-43　開放空間檢討圖（變更後）

		本案推估	垃圾儲存空間			
廢棄物量統計資料 (台中市105年)	平均每人每日垃圾產生量(公斤) 平均每人每日垃圾清運量(公斤) 平均資源回收率(%) 廚餘回收率(%)	0.809 1 56.74 35.92	依據法規 (臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範 (第24條))	1. 建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿500平方公尺樓地板面積設置0.5平方公尺之貯存空間附設之。 2. 做商業使用者應依前項規定加倍留設。		
本案推估	預計服務人口(人) 每日垃圾產生量(公斤) 每日垃圾清運量(公斤) 每日資源回收垃圾量(公斤) 廚餘回收量(公斤)	791 791 791 448.81 294.13	法定垃圾儲存空間	19.93㎡	實設垃圾儲存空間	45.16㎡



垃圾處理空間檢討

依臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範

第二十四條：本地區建築物應於建築基地內設置集中垃圾貯存空間，且依下列規定：

（一）建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿五百平方公尺樓地板面積設置 〇、五平方公尺之貯存空間附設之。(餘數應計入)

（二）做商業使用者應依前項規定加倍留設。

② 垃圾儲存空間區域分割圖

1 : 300





(1) = (12.65X3.57)= 45.16 m²

總面積：45.16 m²

居室樓地板面積

=255.16+632.31+604.28+454.82+(445.56X18)=9966.65m²

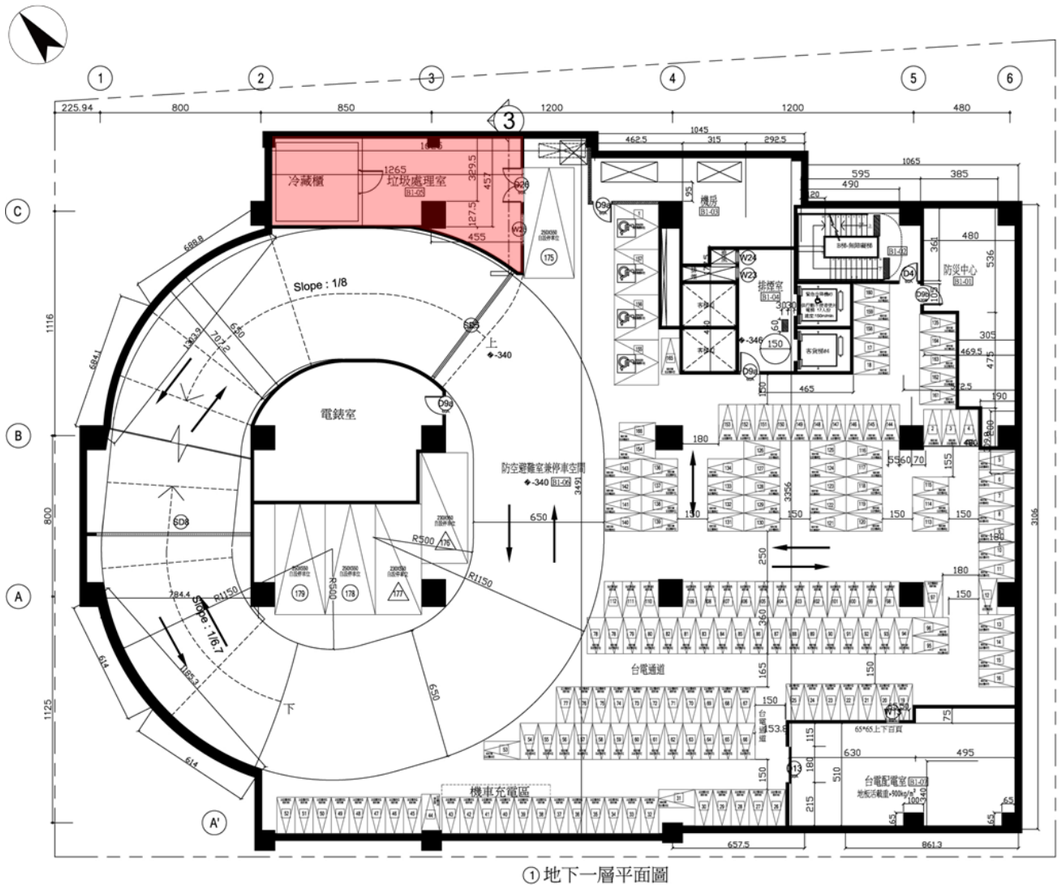
應設儲存空間：(9966.65/500)X0.5X2=19.93

實設垃圾儲存空間：12.65X3.57= 45.16m² >19.93m² .....OK

淨高 > 2.4M .....OK

圖 11-44　垃圾處理檢討圖（原核定）

		本案推估	垃圾儲存空間			
廢棄物量統計資料 (台中市105年)	平均每人每日垃圾產生量(公斤) 平均每人每日垃圾清運量(公斤) 平均資源回收率(%) 廚餘回收率(%)	0.809 1 56.74 35.92	依據法規 (臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範 (第24條))	1. 建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿500平方公尺樓地板面積設置0.5平方公尺之貯存空間附設之。 2. 做商業使用者應依前項規定加倍留設。		
本案推估	預計服務人口(人) 每日垃圾產生量(公斤) 每日垃圾清運量(公斤) 每日資源回收垃圾量(公斤) 廚餘回收量(公斤)	791 791 791 448.81 294.13	法定垃圾儲存空間	19.93㎡	實設垃圾儲存空間	45.16㎡



①地下一層平面圖

垃圾處理空間檢討

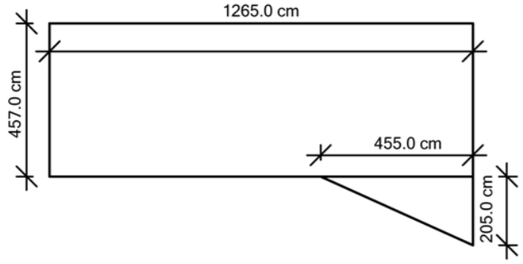
依臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範

第二十四條：本地區建築物應於建築基地內設置集中垃圾貯存空間，且依下列規定：

（一）建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿五百平方公尺樓地板面積設置 〇、五平方公尺之貯存空間附設之。(餘數應計入)

（二）做商業使用者應依前項規定加倍留設。

② 垃圾儲存空間區域分割圖



(1) = (12.65X4.57)+(4.55X2.05/2)= 62.57 m²

總面積：62.57 m²



③ 垃圾處理室剖面

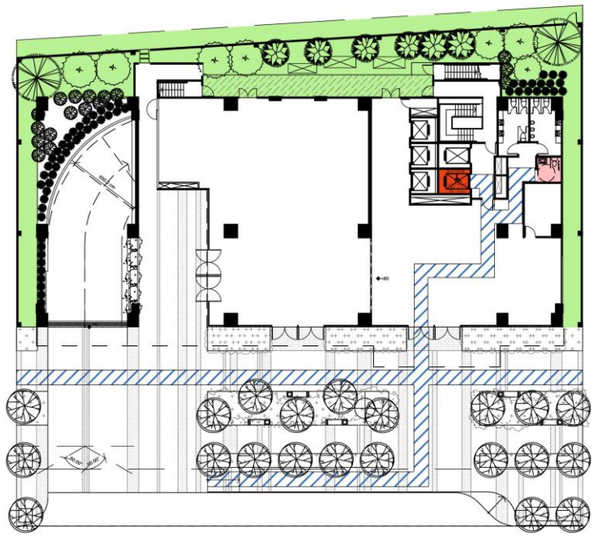
居室樓地板面積：255.16+632.31+604.28+454.82+(445.56X18)=9966.65m²

應設儲存空間：(9966.65/500)X0.5X2=19.93

實設垃圾儲存空間：12.65X4.57+4.55X2.05/2=62.57m² >19.93m² ……OK

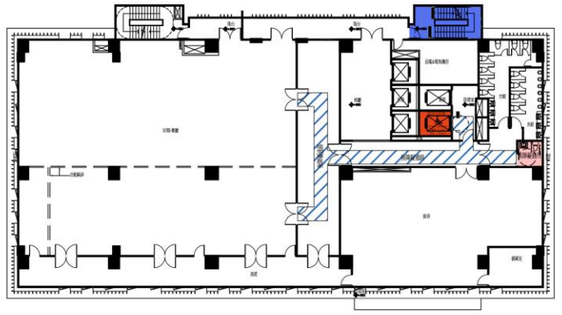
淨高 > 2.4M ……OK

圖 11-45　垃圾處理檢討圖（變更後）



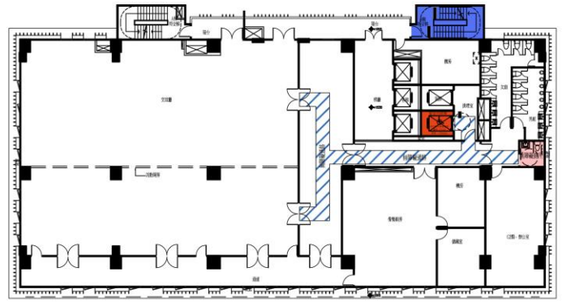
①一層平面圖

1 : 500



②二層平面圖

1 : 500



③三層平面圖

1 : 500



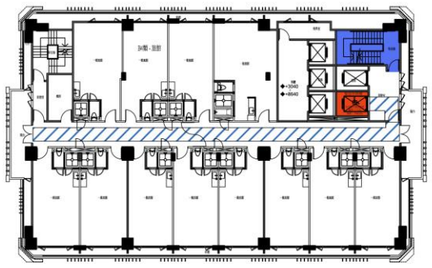
④四層平面圖

1 : 500



⑤五層平面圖

1 : 500



⑥六~二十二層平面圖

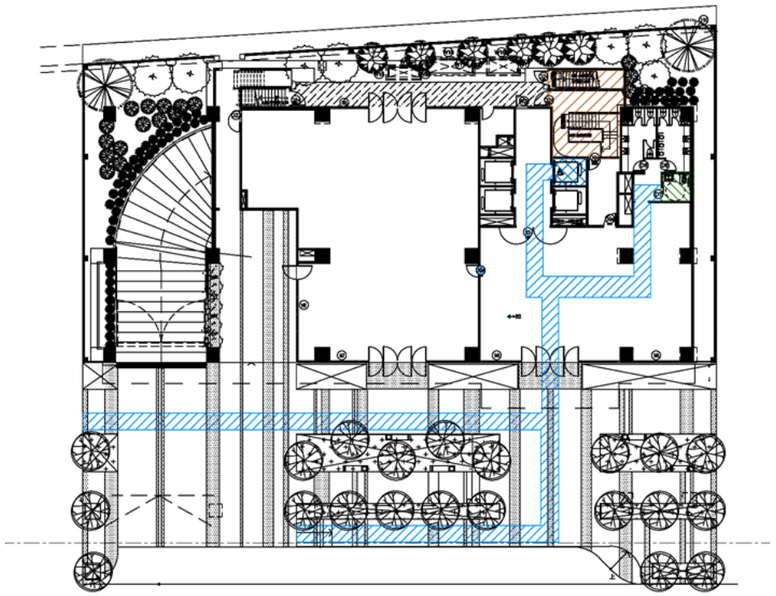
1 : 500

圖　例　及　說　明　　指　北

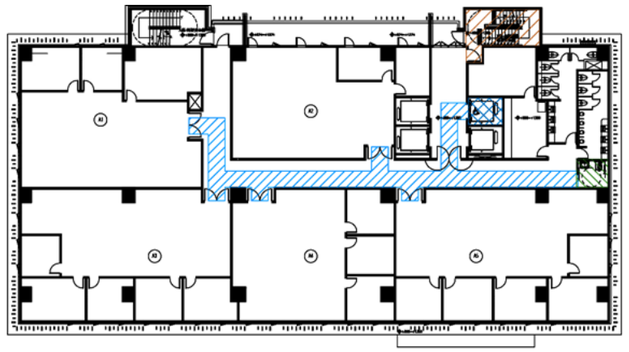
行動不便者樓梯　行動不便者電梯　行動不便者通路　行動不便者廁所盥洗室　無障礙浴室客房

圖 11-46　無障礙設施檢討圖（1）(原核定)

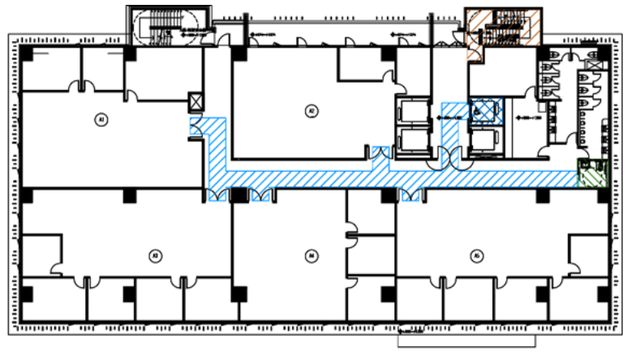
、



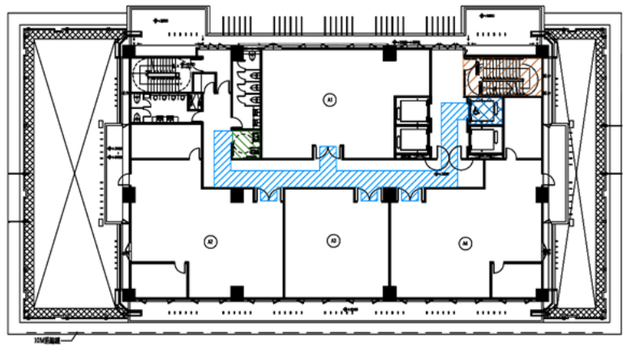
1. 一層平面圖



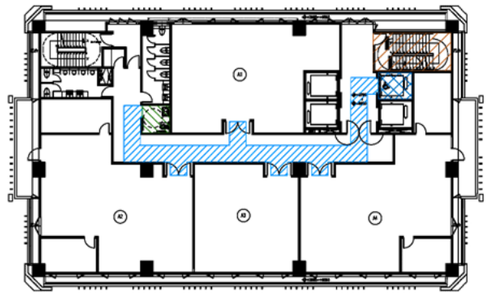
2. 二層~三層平面圖



3. 四層平面圖



4. 五層平面圖



5. 六~二十二層平面圖

建築平面調整

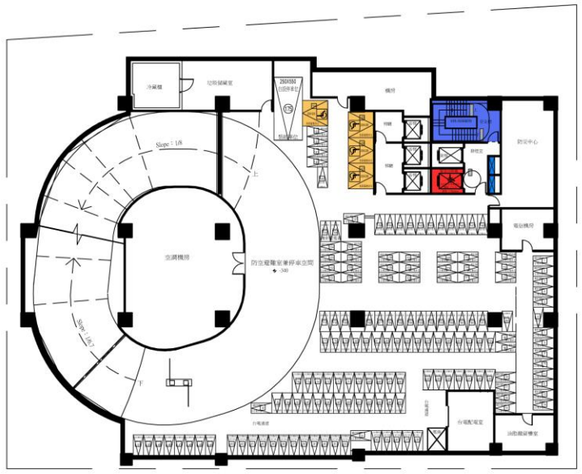
圖 例 及 說 明

無障礙樓梯 行動不便者通道 昇降設備 無障礙車位 無障礙廁所

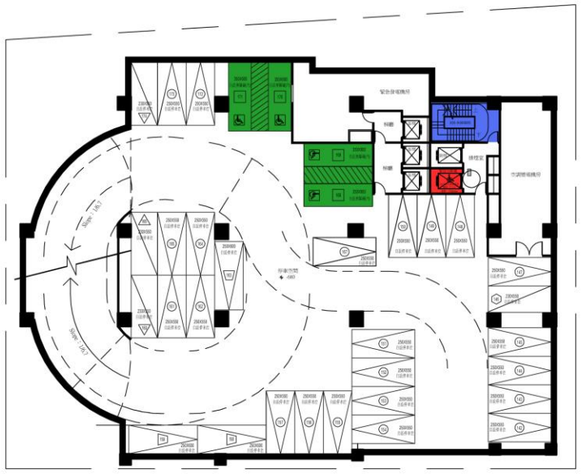
指北

圖 11-47 無障礙設施檢討圖（1）(變更後)

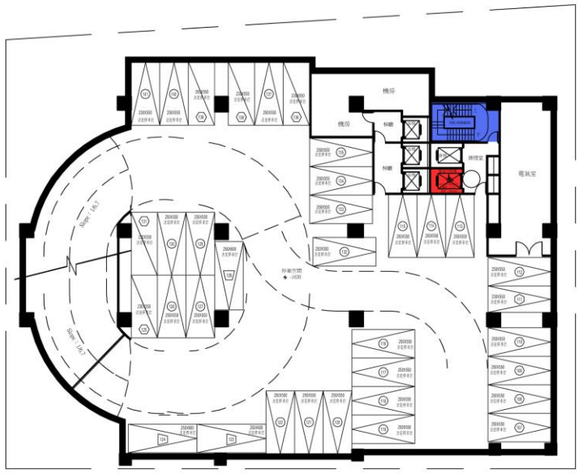
、



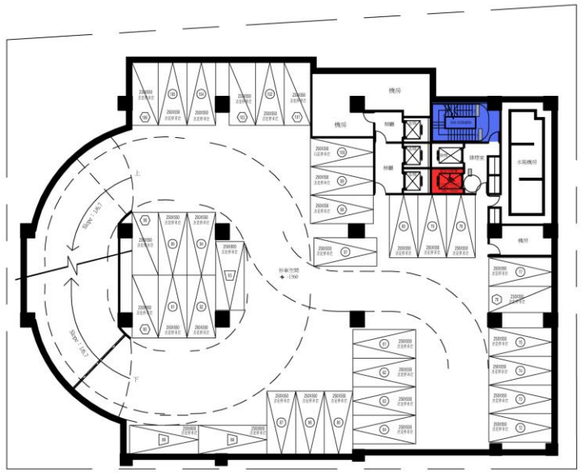
① 地下一層-無障礙設施平面圖 S 1:500



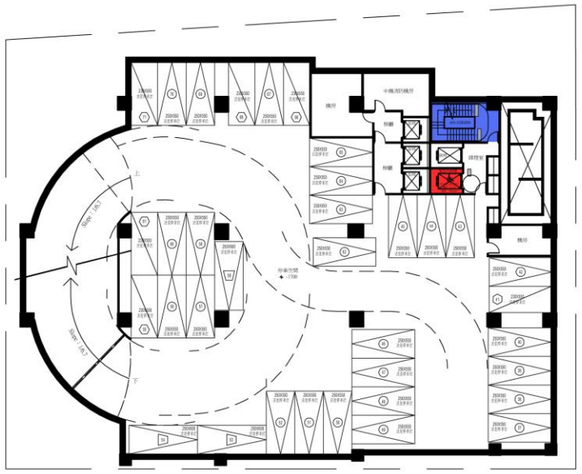
② 地下二層-無障礙設施平面圖 S 1:500



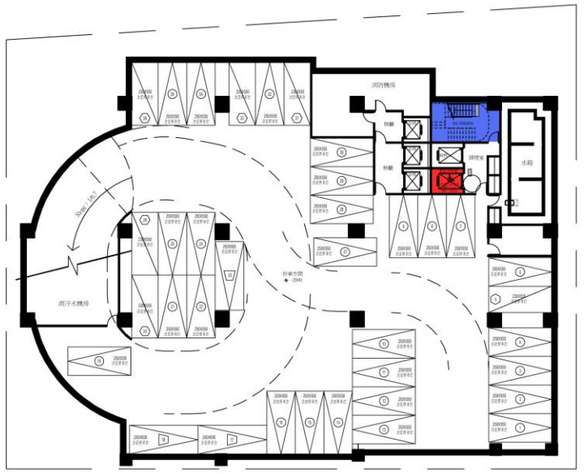
③ 地下三層-無障礙設施平面圖 S 1:500



④ 地下四層-無障礙設施平面圖 S 1:500



⑤ 地下五層-無障礙設施平面圖 S 1:500



⑥ 地下六層-無障礙設施平面圖 S 1:500

圖　例　及　說　明



行動不便者樓梯



行動不便者機車位



行動不便者汽車位

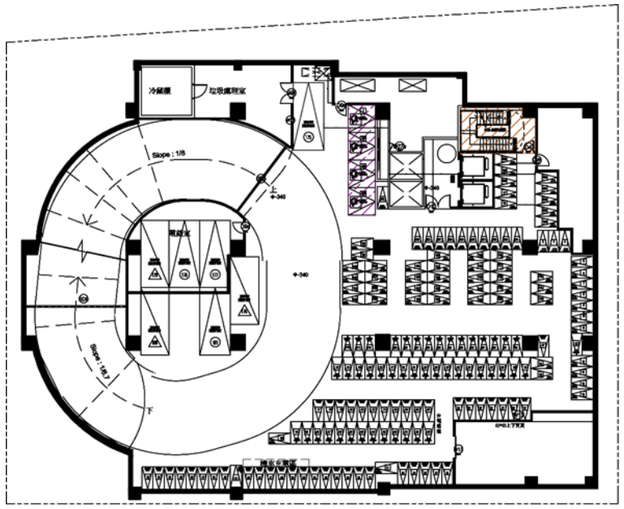


行動不便者電梯

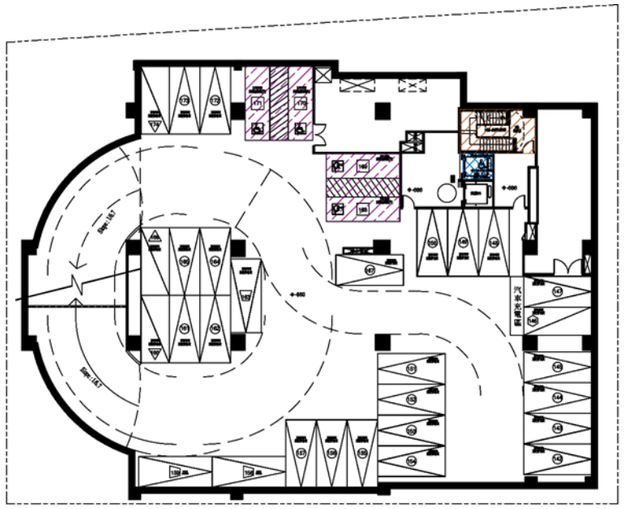
指北



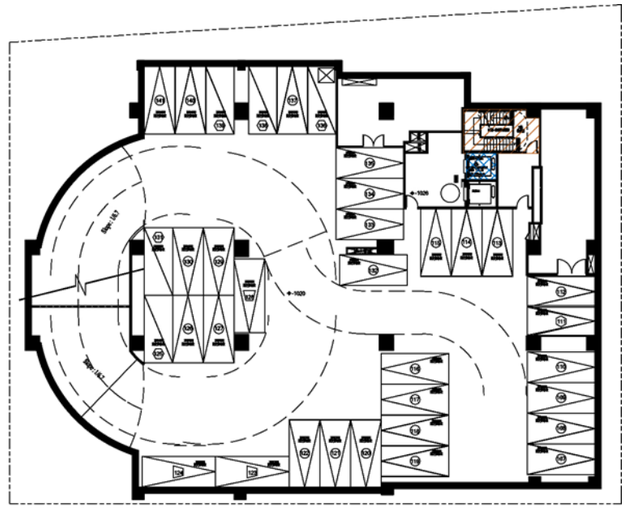
圖 11-48　無障礙設施檢討圖（2）（原核定）



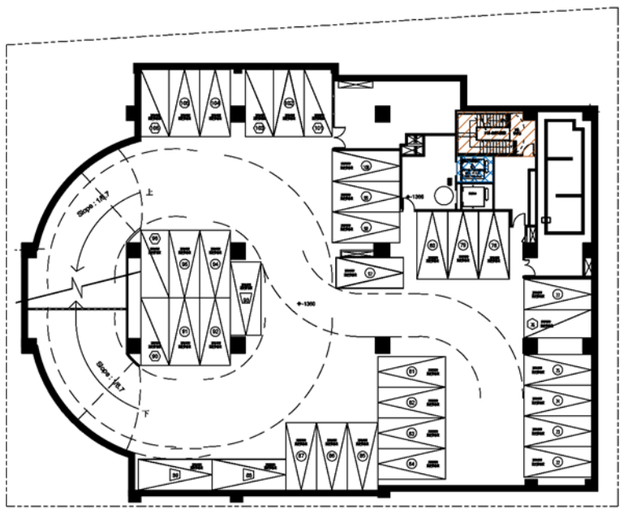
地下一層平面圖



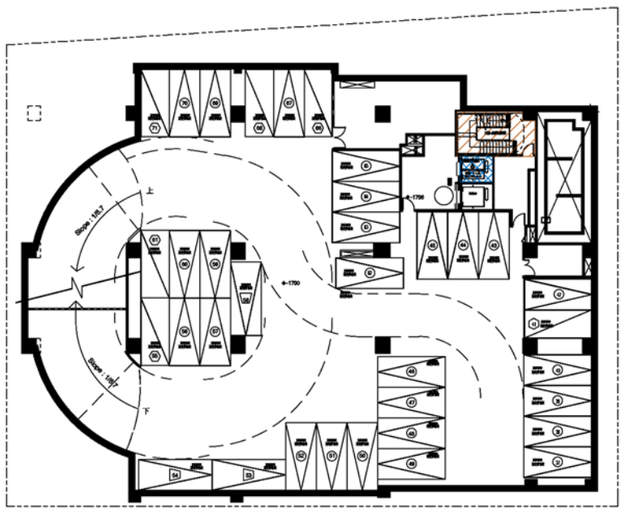
地下二層平面圖



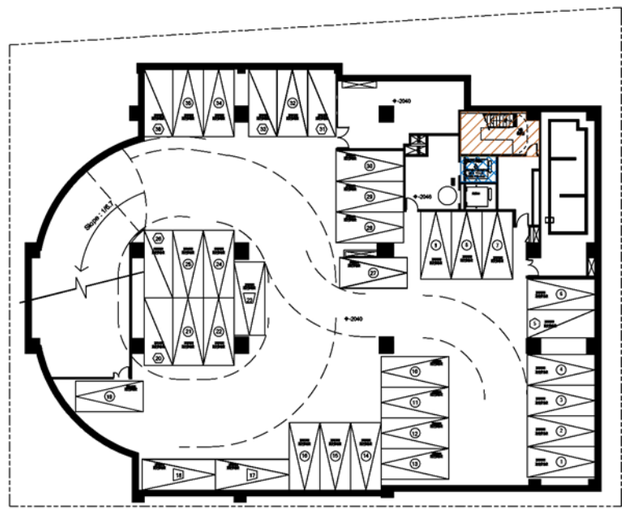
地下三層平面圖



地下四層平面圖



地下五層平面圖



地下六層平面圖

圖　例　及　說　明　　指北

無障礙樓梯　行動不便者通道　昇降設備　無障礙車位　無障礙廁所

圖 11-49　無障礙設施檢討圖（2）（變更後）

五、 都市計畫土地使用管制要點檢討說明

<table>
<tr><th>條款</th><th>法規內容(變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫(第二次通盤檢討)案)(103.06.27 發布實施)</th><th>本案設計</th><th>檢討說明</th></tr>
<tr><td>一</td><td>本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>二</td><td>本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>三</td><td>住宅區及商業區之使用如下：
1. 第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼兒園、托嬰中心等使用。
2. 第一之一種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例第 18 條管制。
3. 第二種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例第 18 條管制。
4. 第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例第 18 條管制。
5. 第二種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例第 21 條管制。
6. 第三種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例第 21 條管制。</td><td>本案使用類別為一般事務所類場所、辦公類場所</td><td>本案使用符合「第三種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例第21條管制」之規定。</td></tr>
<tr><td>四</td><td>保存區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>五</td><td>機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>六</td><td>學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：
1. 應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
2. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>七</td><td>土地使用強度—本計畫區內各類住宅區及商業區街廓內建築物之(1)建蔽率、(2)容積率、(3)高度比、(4)最小院落深度、(5)最小基地面積不得超過下表土地使用強度管制要點表之規定：
土地使用強度管制要點表
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="4">住宅區</th><th colspan="2">商業區</th><th></th></tr>
<tr><th>一</th><th>一之一</th><th>二</th><th>三</th><th>二</th><th>三</th><th></th></tr>
<tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td>55</td><td>70</td><td>70</td><td></td></tr>
<tr><td>最高容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>220</td><td>280</td><td>350</td><td>420</td><td></td></tr>
<tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr>
<tr><td>最小前院深度(公尺)</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>－</td><td>－</td><td>規定應留設騎樓及無遮掩人行道者除外</td></tr>
<tr><td>最小後院深度(公尺)</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td></td></tr>
<tr><td>後院深度與建築物高度比</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr>
<tr><td>最小側院寬度(公尺)</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>獨戶建築得單側留設</td></tr>
<tr><td>最小基地面積(平方公尺)</td><td>140</td><td>140</td><td>－</td><td>－</td><td>250</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>最小面寬(公尺)</td><td>7</td><td>7</td><td>－</td><td>－</td><td>10</td><td>10</td><td></td></tr>
</table>
註：基地於本要點發布前(民國 79 年 5 月 1 日)業經地政機關分割完竣：深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部分為側院寬度：面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。</td><td>本案為第三種商業區
1. 最高建蔽率70%
2. 最高容積率420%
3. 最小高度比 1:1.5
4. 最小後院深度：2 公尺
5. 最小基地面積：250 ㎡
6. 最小面寬：10 m</td><td>本案建築物設計：
1. 設計建蔽率53.21%＜70%，詳P. 11-5，本案經檢討後符合規定。
2. 設計容積率 605.82%＜605.88%，詳P. 11-5，本案經檢討後符合規定。
（法定容積率＋都市更新建築容積獎勵＋開放空間容積獎勵）
本案都市更新建築容積獎勵面積：
更新容積獎勵：2332.02㎡，佔法定基準容積比例28.50%。
2332.02／8182.52 ＝ 28.50%
開放空間獎勵：1289.25 ㎡，佔法定基準容積比例15.76%。
1289.25／8182.52 ＝ 15.76%
3. 高度比1：1.5，詳P. 11-42，本案經檢討後符合規定。
4. 後院深度2公尺≧2公尺，詳P. 11-7，本案經檢討後符合規定。
5. 基地面積1948.22㎡＞250㎡，詳P. 11-5，本案經檢討後符合規定。
6. 面寬49.82公尺＞10公尺，詳P. 11-7，本案經檢討後符合規定。</td></tr>
</table>

條款	法規內容	本案設計	檢討說明
八	為鼓勵基地之整體合併建築使用、設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施： 1. 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依建築技術規則第 15 章有關實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定辦理。 2. 建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 (1)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 (2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。	本案獎勵面積： 1. 設置公共開放空間獎勵。	本案獎勵面積： 開放空間獎勵：1289.25 ㎡，佔法定基準容積比例15.76%。 1289.25／8182.52 ＝ 15.76%
九	為提升建築基地保水性，建築基地(第一種住宅區、第一之一種住宅區除外)開挖地下室應依下列規定辦理： 1. 住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%。 2. 建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。 3. 基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審查委員會審地通過後得酌予調整，為其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。 4. 高層建築依建築技術規則第 12 章辦理。	本案開挖率依建築技術規則 12 章規定檢討： 1. 高層建築物開挖率檢討： （100%＋70%）／2＝ 85%	開挖率計算： 1459.6／1948.22 ＝ 74.92% ＜ 85% 本案經檢討後符合規定。
十	為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： 1. 臨接台灣大道之建築用地一律退縮 10 公尺之公共開放空間，以維護本計畫區主要交通幹道之交通品質。學校用地退縮 10 公尺部分，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道使用。 2. 在前項規定以外的住宅區，其根據本要點修訂七(4)所留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院。(2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)。 3. 其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由溝濱後退縮 50 公分建築。既成道路(含重劃增設道路)應由溝濱後退縮 50 公分建築。	本案基地臨接台灣大道一側需至少退縮留設十米帶狀式公共開放空間。	本案基地臨接台灣大道退縮 10 公尺，留設帶狀公共開放空間，詳 P.11-45。 本案經檢討後符合規定。
十一	建築基地內之法定空地應依下列規定： 1. 開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之 2. 應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在 1／2 以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。	本案建築基地之法定空地應予以綠化，應綠化空間之不透水鋪面所占面積應在 1/2 以下。	本案法定空地綠化及不透水鋪面依規定辦理，詳圖 12-16。 本案經檢討後符合規定。

條款	法規內容	本案設計	檢討說明
十二	停車空間 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： 1. 住宅區建築物應附設停車空間，按以每達 150 平方公尺之樓地板面積，須設置一輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺，需增設一輛停車位。但第一種住宅區每戶至少附設停車位一輛。 2. 商業區建築物應附設停車空間，按以每達 100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過 50 平方公尺，需增設一輛停車位。 3. 依前述規定計算應留設之停車位在四輛以下及既有建物無法增設者，得繳納代金，並依本府繳納代金辦法辦理。 4. 前述以外之規定應依建築技術規則設計施工編第 59 條之規定辦理。	本案屬第三種商業區案以每達 100 平方公尺樓地板面積，設置一輛停車位。 法定：147 輛	本案汽車停車位實設：179 輛＞147 輛。符合規定。詳 P.11-2 及圖 11-17～圖 11-28。 本案經檢討後符合規定。
十三	有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。	依規定辦理	依規定辦理
十四	公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。前述所稱重大工程及公共建築係指： 1. 基地面積達 6, 000 平方公尺之廣場、立體停車場。 2. 基地面積達 10, 000 平方公尺之公園。 3. 基地面積達 3, 000 平方公尺採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案。 4. 公共設施用地之地下建築物、市區高架道路、市區人行陸橋、地下道、街道傢俱、環境指標及景觀設施。但上述設施如屬道路主管機關審議通過之個案，不在此限。 5. 公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10, 000 平方公尺者。 6. 體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳等之樓地板面積超過 3, 000 平方公尺者。 7. 經本府認為建築申請案有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或紀念性及藝術性價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。 8. 住宅區、商業區樓層高度超過 12 層(不含 12 層)或住宅區建築基地面積超過 6, 000 平方公尺、商業區建築基地面積超過 3, 000 平方公尺者。	8. 住宅區、商業區樓層高度超過 12 層(不含 12 層)或住宅區建築基地面積超過 6, 000 平方公尺、商業區建築基地面積超過 3, 000 平方公尺者。	依規定辦理。本案設計 22F ＞12F 應納入都市設計審查。
十五	位於環中路與黎明路之間，建築物高度在 15 公尺或四層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建物水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6, 000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計委員會審議不受此限。	本案位屬環中路及黎明路間，建築物樓層高度為 22 層，不在此範圍，故經檢討後符合。	本案設計 22F 不在此範圍，故經檢討後符合。
十六	有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，應依「臺中市招牌廣告物及樹立廣告設置辦法」辦理。	依規定辦理。	本案設計並無設置招牌、廣告物，故經檢討後符合。
十七	為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理： 1. 位於臺中市文化資產主管機關普查之遺址範圍內，或營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化遺產時，應立即呈報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之相關規定辦理。 2. 遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化遺產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地或公益性設施。	依規定辦理。	依規定辦理。
十八	其他 1. 不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。 2. 本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。	本案不屬於畸零地，故經檢討後符合。	本案不屬於畸零地，故經檢討後符合。

六、 高層建築法規檢討說明

條款	法規內容	本案設計	檢討說明
	第一節 一般設計通則		
227 條	本章所稱高層建築物，係指高度在 50m 或樓層在 16 層以上之建築物。	本案建築樓層 22 層，高度 89.9M。	本案屬高層建築物。
228 條	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於下列各值： 一、商業區：三十。 二、住宅區及其他使用分區：十五。	留設空地面積 911.62 ㎡。 總樓地板面積 24043.52 ㎡。	24043.52／911.62＝26.37＜30，本案經檢討後符合規定。
229 條	高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。 落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。	本案建築樓層 22 層，高度 89.9M。	落物曲線應退縮最小距離 $\sqrt{}$ 89.9／2＝4.74M。 本案實設 6.04M ＞ 4.74M，本案經檢討後符合規定。
230 條	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： A0 ≦(1+Q) A／2 A0：地下各層最大樓地板面積。A：建築基地面積。 Q ：該基地之最大建蔽率。 高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	地下各層最大樓地板面積：1418.20 ㎡。	1418.20 ㎡＜（1+70%）× 1948.22／2＝1655.99 ㎡，本案經檢討後符合規定。
232 條	高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。	本案於一樓基地內設專用出入口緩衝空間，長度 12M，寬度 6M，淨高 7M，供人員出入及上下車輛。	本案經檢討後符合規定。
233 條	高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。 但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者不在此限。 前項窗戶或開口應符合本篇第一百零八條第二項之規定。	本案基地西南向面臨 60M 計畫道路，東北向臨 3M 退縮通道，且各層之外牆設有窗戶。	本案經檢討後符合規定。
	第二節 建築構造		
234 條	高層建築物有左列情形之一者，應提出理論分析，必要時得要求提出結構試驗作為該設計評估之依據。 一、基地地面以上高度超過七十五公尺者。 二、結構物之立面配置有勁度、質量、立面幾何不規則；抵抗側力之豎向構材於其立面內明顯轉折或不連續、各層抵抗側力強度不均勻者。 三、結構物之平面配置導致明顯扭曲、轉折狀、橫隔板不連續、上下層平面明顯退縮或錯位、抵抗側力之結構系統不互相平行者。 四、結構物立面形狀之塔狀比（高度＼短邊長度）為四以上者。 五、結構體為鋼筋混凝土造、鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造以外者。六、建築物之基礎非由穩定地盤直接支承，或非以剛強之地下工程支承於堅固基礎者。 七、主體結構未採用純韌性立體剛構架或韌性立體剛構架與剪力牆或斜撐併用之系統者。 八、建築物之樓板結構未具足夠之勁度與強度以充分抵抗及傳遞樓板面內之水平力者。本案結構部分由結構技師簽證負責，並依相關法令規範檢討設計。	本案結構部分將由結構技師簽證負責，並依相關法令規範檢討設計。	依規定辦理。
235 條	作用於高層建築物地上各樓層之設計用地震力除依本規則建築構造編第一章第五節規定外，並應經動力分析檢討，以兩者地震力取其合理值。	第 235 條～239 條於結構外審一併檢討。	依規定辦理。
236 條	高層建築物依設計用風力求得之結構體層間位移角不得大於千分之二・五。 高層建築物依設計地震力求得之結構體層間位移所引致之二次力矩，倘超過該層地震力矩之百分之十，應考慮二次力矩所衍生之構材應力與層間位移。	第 235 條～239 條於結構外審一併檢討。	依規定辦理。
237 條	高層建築物之基礎應確定其於設計地震力、風力作用下不致上浮或傾斜	第 235 條～239 條於結構外審一併檢討。	依規定辦理。

條款	法規內容	本案設計	檢討說明
238 條	高層建築物為確保地震時之安全性，應檢討建築物之極限層剪力強度，極限層剪力強度應為彈性設計內所述設計用地震力作用時之層剪力之一・五倍以上。但剪力牆之剪力強度應為各該剪力牆設計地震力之二・五倍以上，斜撐構架之剪力強度應為各該斜撐構架設計地震力之二倍以上。	第 235 條～239 條於結構外審一併檢討。	依規定辦理。
239 條	高層建築物結構之細部設計應使構架具有所要求之強度及足夠之韌性，使用之構材及構架之力學特性，應經由實驗等證實，且在製作及施工上皆無問題者。柱之最小設計用剪力為長期軸壓力之百分之五以上。	第 235 條～239 條於結構外審一併檢討。	依規定辦理。
	第三節 防火避難設施		
241 條	高層建築物應設置兩座以上之特別安全梯並應符合兩方向避難原則。兩座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用。高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃 。 高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。	本案設計二座特別安全梯位於不同平面位置，符合兩方向避難原則。	本案經檢討後符合規定。
242 條	高層建築物昇降機道併同昇降機間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。 昇降機間出入口裝設之防火設備應具有遮煙性能。連接昇降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。	本案昇降機間以具一小時防火時效之牆及防火門自成一防火區劃，各樓層連接之走廊以防火 牆及防火門自成一防火區劃。	本案經檢討後符合規定。
243 條	高層建築物高度在五十公尺或樓層在十六層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。	本案在十六層以上部分均屬辦公類場所，未使用燃氣設備。	本案經檢討後符合規定。
244 條	高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上樓層應設置緊急昇降機間緊急用昇降機載重能力應達十七人(一千一百五十公斤)以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。	本案設計緊急升降機載重能力應達 20 人(1500kg)，其速度為每分鐘 150M 自避難層至最上層。	抵達時間＝89.9／150 X 60 ＝ 35.9 秒，可抵達最上層，本案經檢討後符合規定。
	第四節 建築設備		
245 條	高層建築物之配管立管應考慮層間變位，一般配管之容許層間變位為二百分之一，消防、瓦斯等配管為百分之一。	本案機電部分由電機技師簽證負責，並依相關法令規範設計檢討。	依規定辦理。
246 條	高層建築物配管管道間應考慮維修及更換空間。瓦斯管之管道間應單獨設置。但與給水管或排水管共構設置者，不在此限。	本案機電部分由電機技師簽證負責，並依相關法令規範設計檢討。	依規定辦理。
247 條	高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成，或使用具有同等效能之防火措施，其貫穿防火區劃之孔隙應使用防火材料填滿或設置防火閘門。	本案機電部分由電機技師簽證負責，並依相關法令規範設計檢討。	依規定辦理。
248 條	設置於高層建築物屋頂上或中間設備層之機械設備應符合下列規定： 一、應固定於建築物主要結構上，其支承系統除須有避震設施外，並須符合本規則建築構造編之相關規定。 二、主要部分構材應為不燃材料製成。	本案機電部分由電機技師簽證負責，並依相關法令規範設計檢討。	依規定辦理。
249 條	設置於高層建築物內、屋頂層或中間樓層或地下層之給水水箱，其設計應考慮結構體之水平變位，箱體不得與建築物其他部分兼用，並應可從外部對箱體各面進行維修檢查。	本案機電部分由電機技師簽證負責，並依相關法令規範設計檢討。	依規定辦理。
250 條	高層建築物給水設備之裝置系統內應保持適當之水壓	本案機電部分由電機技師簽證負責，並依相關法令規範設計檢討。	依規定辦理。
251 條	高層建築物應另設置室內供消防隊專用之連結送水管，其管徑應為一百公厘以上，出水口應為雙口形。 高層建築物高度每超過六十公尺者，應設置中繼幫浦，連結送水管三支以下時，其幫浦出水口之水量不得小於二千四百公升／分，每增加一支出水量加八百公升／分，至五支為止，出水口之出水壓力不得小於三・五公斤／平方公分。	本案機電部分由電機技師簽證負責，並依相關法令規範設計檢討。	依規定辦理。
252 條	六十公尺以上之高層建築物應設置光源俯角十五度以上，三百六十度方向皆可視認之航空障礙燈	本案依規定設置。	依規定辦理。
253 條	高層建築物之避雷設備應考慮雷電側擊對應措施	本案依規定設置。	依規定辦理。
254 條	高層建築物設計時應考慮不得影響無線通信設施及鄰近地區電視收訊。若有影響，應於屋頂突出物提供適當空間供電信機構裝設通信設施，或協助鄰近地區改善電視收訊。 前項電視收訊改善處理原則，由直轄市、縣(市)政府定之。	本案機電部分由電機技師簽證負責，並依相關法令規範設計檢討。	依規定辦理。

條款	法規內容	本案設計	檢討說明
255 條	高層建築物之防災設備所使用強弱電之電線電纜應採用強電三十分鐘、弱電十五分鐘以上防火時效之配線方式	本案機電部分由電機技師簽證負責，並依相關法令規範設計檢討。	依規定辦理。
256 條	高層建築物之升降設備應依居住人口、集中率、動線等三者計算交通量以決定適當之電梯數量及載容量	本案機電部分由電機技師簽證負責，並依相關法令規範設計檢討。	依規定辦理。
257 條	高層建築物每一樓層均應設置火警自動警報設備，其十一層以上之樓層以設置偵煙型探測器為原則。 高層建築物之各層均應設置自動撒水設備。但已設有其他自動滅火設備者，於其有效防護範圍內，得免設置	本案機電部分由電機技師簽證負責，並依相關法令規範設計檢討。	依規定辦理。
258 條	高層建築物火警警鈴之設置，其鳴動應依下列規定： 一、起火層為地上二層以上時，限該樓層與其上兩層及其下一層鳴動。 二、起火層為地面層時，限該樓層與其上一層及地下層各層鳴動。 三、起火層為地下層時，限地面層及地下層各層鳴動。	本案機電部分由電機技師簽證負責，並依相關法令規範設計檢討。	依規定辦理。
259 條	高層建築物應依下列規定設置防災中心： 一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。 三、防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁 防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔, 室內牆面及天花板(包括底材), 以耐燃一級材料為限。 四、高層建築物左列各種防災設備, 其顯示裝置及控制應設於防災中心： (一)電氣、電力設備。(二)消防安全設備。(三)排煙設備及通風設備。(四)昇降及緊急昇降設備。 (五)連絡通信及廣播設備。(六)燃氣設備及使用導管瓦斯者, 應設置之瓦斯緊急遮斷設備。 (七)其他之必要設備。 高層建築物高度達二十五層或九十公尺以上者，除應符合前項規定外，其防災中心並應具備防災、警報、通報、滅火、消防及其他必要之監控系統設備。其應具功能如下： 一、各項設備之記錄、監視及控制功能。 二、相關設備運動功能。 三、提供動態資料功能。 四、火災處理流程指導功能。 五、逃生引導廣播功能。 六、配合系統型式提供模擬之功能。	本案設計於地下一層，面積 44.6㎡ ＞ 40㎡， 牆面、防火門窗等防火設備……等其他相關設備均符合規定。	本案經檢討後符合規定。

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、 設計目標及構想

藉由提供商業辦公優質空間環境，強化都市環境再造，提升都市涵養，維持商業活動之延續性，促進臺灣產業，創建臺中具地標性、國際性之商辦建築，打造綠色城市，成為地方建築之標竿。

二、 建築物之量體、造型、色彩與環境調和

(一) 基地規劃

建築基地位處臺中都市計畫(福星路附近地區)細部計畫範圍，配合細計規定退縮 10M 開放空間及牆面線，藉以營造良好之都市景觀及人行系統，並配合優質之景觀規劃增加視覺與通行之趣味性，成功打造都市公共空間及人行環境之安全舒適，形塑整體都市與社區意象，以保障社區及鄰近居民寧靜便利的環境品質。本計畫建築物規劃為地上 22 層、地下 6 層，且建蔽率僅為 53.21%，期望創造地區大型開放空間，並以高層建築形塑地區新地標。

(二) 量體規劃

鄰近兩側為 21 樓及 23 樓建築，建築高度控制在 90m 以內，本案量體力求都市整體景觀協調，故規劃 22 樓高度相近之量體，呼應兩側作法，於五樓退縮，量體集中拉高設置，藉由整體建築環境更新規劃開發之優勢，重塑現代化都市環境意象。

(三) 造型設計

配合商辦大樓機能以沉穩之手法與比例設計建築之基座，並以洗鍊、簡約、時尚之建築造型佇立於都市中，與鄰幢建築保持良好之天際線。藉由外牆綠化之設計，增加窗戶之垂直與水平遮陽，以遮擋直射進入室內的陽光。綠屋頂可有效達到頂層之隔熱降溫等目的，亦可截流雨水，減緩暴雨逕流量，淨化空氣污染，美化屋頂，還可作為生物跳島，提供生物中途棲息場所。

(四) 色彩計畫

建築物整體外牆建材色彩均採淺色系明亮色調之建材(灰白色系磁磚+花崗石材)為基底，並搭配灰色系的金屬格柵及植生網，提供植物攀爬，達到和週遭環境景觀相調合的效果，並考量都市設計立體綠化效果以及符合節能減碳之需求，於建築牆面周邊設計植栽槽，經專業廠商規劃設計精心挑選樹種攀爬於牆面，利用綠色植栽自然的包被建物外牆，減少熱負荷降低外殼耗能，有效節能減碳創建出名符其實之綠建築，並配合栽種灌木、花草，型塑都市森林之目的，使牆面呈現自然且豐富多樣之天然色調，打開與國際接軌之大門。

(五) 環境規劃

採複層植栽設計，運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。並結合景石，創造小型生物行動棲息之空間。以保水性強之栽培介質回填，並考慮排水層、防水層、阻根層設計。排水路以草溝或透水側溝設計集中於貯留水池作為澆灌及基地保水之用。



圖 12-1　視覺景觀模擬圖（原核定）



圖 12-2　視覺景觀模擬圖（變更後）

三、 人車動線設計原則

(一) 動線規劃

1. 停車場出入口動線：基地面臨 60 米臺灣大道，因應臺灣大道車流影響，減少車道破口對交通及人行產生之衝擊，本案採用雙車道單一破口方式，對人車影響降至最低。開口位置與周邊主要路口距離達 100M 以上，且出入口轉彎處設計滿足半徑 5M 之截角圓弧；另於基地停車場出入口標繪紅色禁止臨停線，以維持臺灣大道車流順暢。並設置警示燈與車輛偵測器，協助進出停車場之汽機車駕駛者判斷坡道上是否有車輛占用之情形，提醒駕駛人保障安全。
2. 停車場內、外部動線：基地停車場出入口設置於南側臺灣大道，車輛進出動線規劃以右進右出為原則，並依現場標誌標線規定行進。停車場內主要通道寬度以汽車 6.0M、機車 1.5M 為規劃原則，地下各樓層汽車雙向通行之彎道寬度均達 6.5 公尺以上，進出車輛彼此間不會產生嚴重干擾情形，本案交通動線規劃詳圖 12-4、圖 12-6、圖 12-8。

(二) 交通相關規劃

1. 人行動線：基地面臨 60 米臺灣大道，前院配合退縮 10 米沿街道開放空間，為主要的人行動線，鄰路空間設置與兩側鄰地相延續之人行步道，退縮開放空間亦可減少辦公人員與一般行人在行動路線上的交會衝突情形。並規劃完善的人車通行動線，採人車動線分離，可減少因人車衝突而發生危險。
2. 停車設施：

(1) 小汽車與機車

本案原規劃為 216 間客房(2 人入住)及宴會廳之旅館，推估入住滿房共有 432 人，並考量有宴會賓客約 50 人與旅館員工人數為 30 人，於輪休約為 10%推算每日人數約為 485 人，推估原計畫停車需求於假日達最大量，估計約需小汽車 152 席及機車 99 席之停車空間，因而規劃 175 席汽車停車位、157 席機車停車位。

本案變更後規劃為 87 間辦公室之商辦大樓，依據辦公室空間每人 7 坪估算，預計辦公人員為 504 人，其出差及輪休約佔 10%，推算每日在班員工為 453 人，辦公室員工停車需求為汽車 136 席與機車 151 席。並推估全日辦公室訪客人數約 91 人，辦公室訪客停車需求為汽車 7 席與機車 8 席，總計停車需求為汽車 143 席及機車 159 席。

綜合上述，本基地變更後之商辦使用人數雖略高於原核定之旅館，但本次變更考量基地區域條件特性，避免未來因停車供給不足而造成基地外部停車負荷，設置汽車位 179 席(法定 147 席及自設 32 席)，機車位 166 席(法定 147 席及自設 19 席)，相較原核定增設 4 席汽車停車位、9 席機車停車位，可滿足基地內部自需性汽、機車停車需求。

汽車可透過基地南側臺灣大道三段停車場出入口進出，並直接通往地下一層至地下六層汽車停車空間停放；機車可透過基地南側臺灣大道三段停車場出入口進出，並直接通往地下一層機車停車空間停放。

3. 垃圾清運動線：本案地下一層設置垃圾儲藏室，清運動線由臺灣大道進出管控，並配合環保局訂定之垃圾清運時間。

(三)基地行車動線導引

本基地僅單面臨路，車輛進出仍必需透過臺灣大道進出，爰規劃基地車輛進出之外部替代動線，宣導建議之私人運具替代行駛路線，尖峰時段盡可能避開周邊瓶頸路口、路段，另外有將加強大眾運輸宣導計畫，並配合相關優惠措施，鼓勵辦公人員使用大眾運輸，減少私人運具使用。

由於基地周邊之臺灣大道銜接國道高速公路臺中交流道與臺 74 線，交通量龐大，為避免基地開發後車輛進出增加周邊交通負荷，建議由國道進市區方向及臺 74 下匝道車輛可行駛替代動線，如圖 12-10 所示，尖峰時段車流量較大時，以提高車輛行車效率。

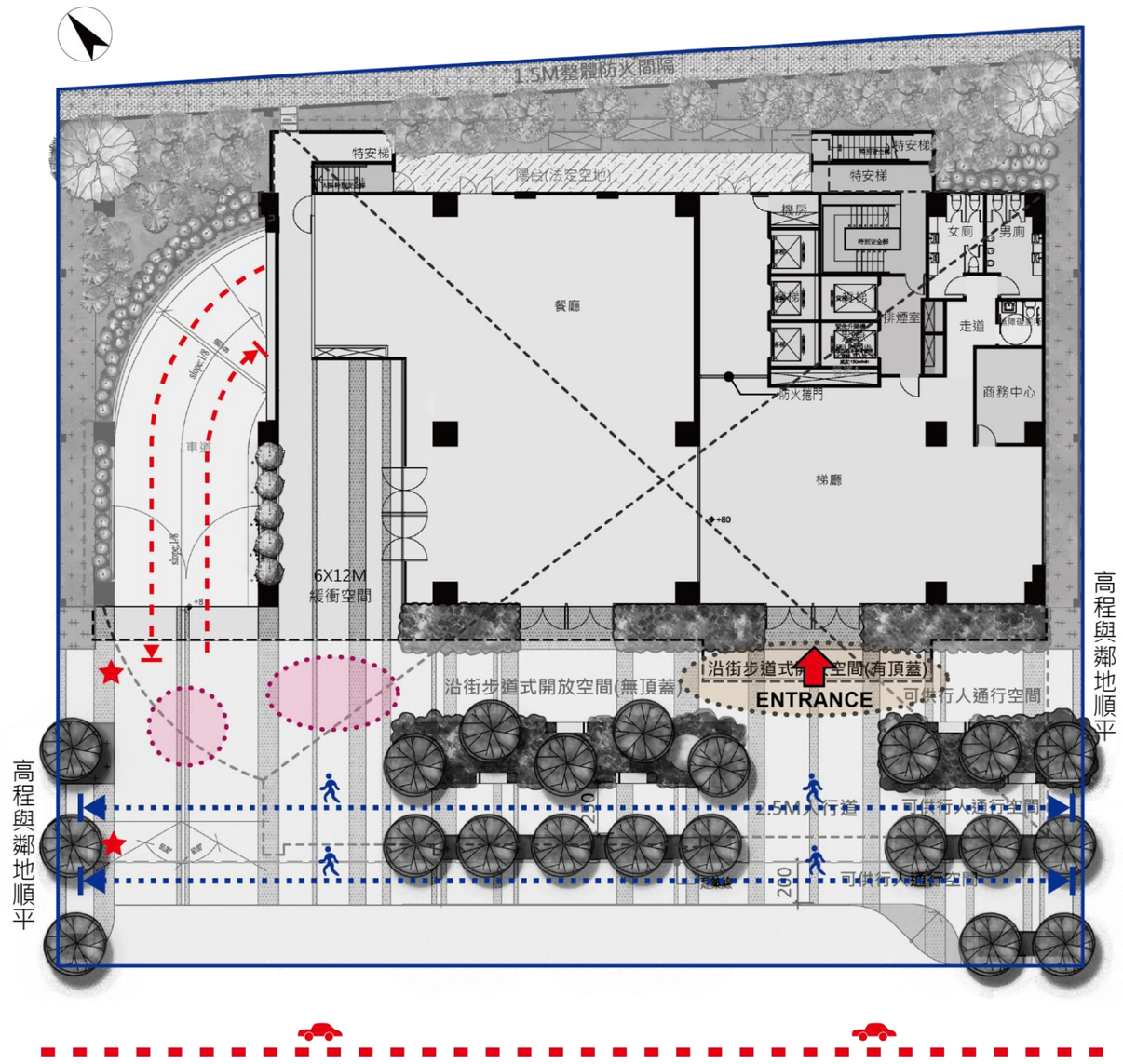
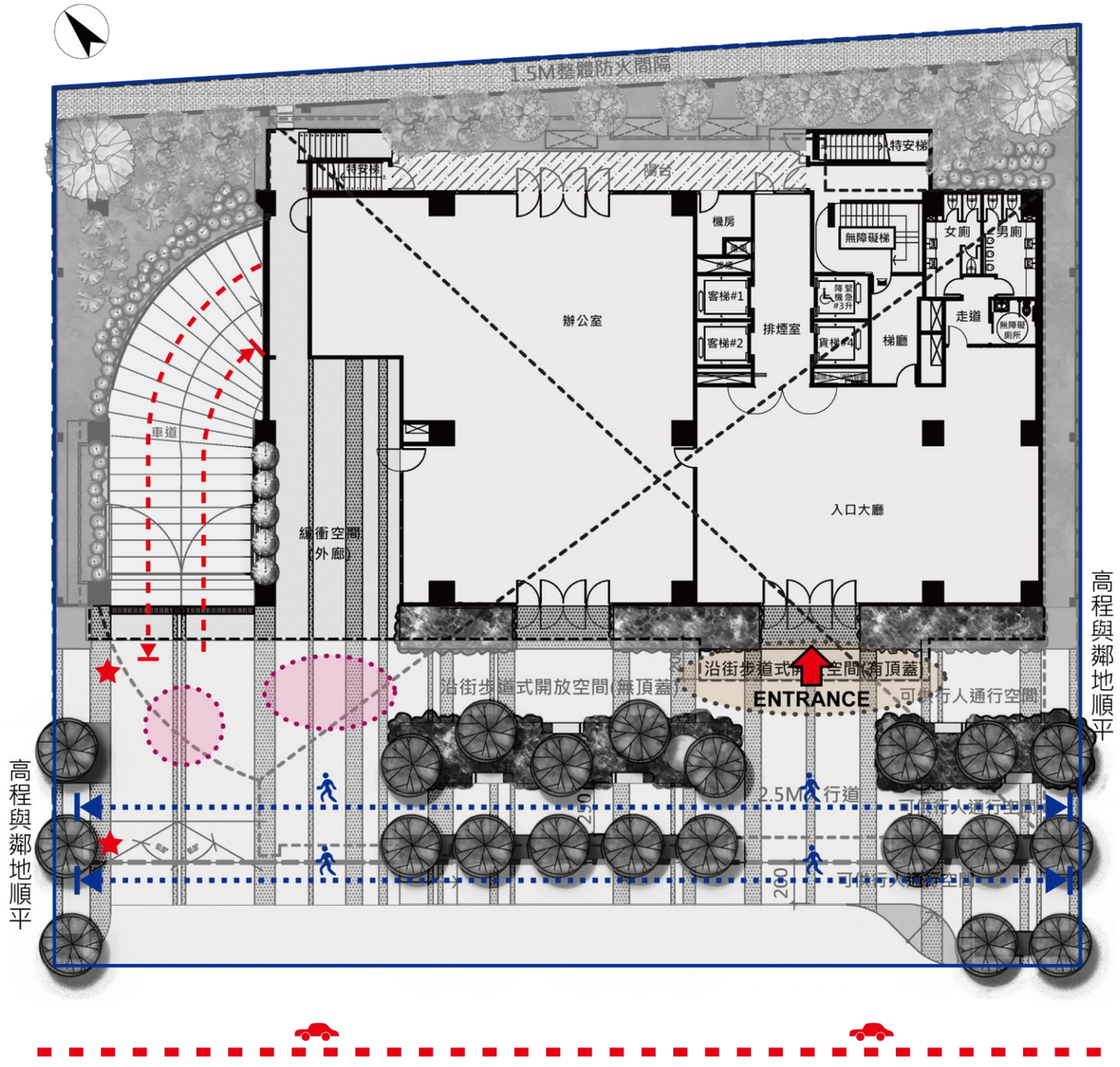


圖 例 及 說 明					
★ 警示燈	集散廣場	主要節點	行人動線	車行動線	

圖 12-3　本案交通動線規劃示意圖（原核定）

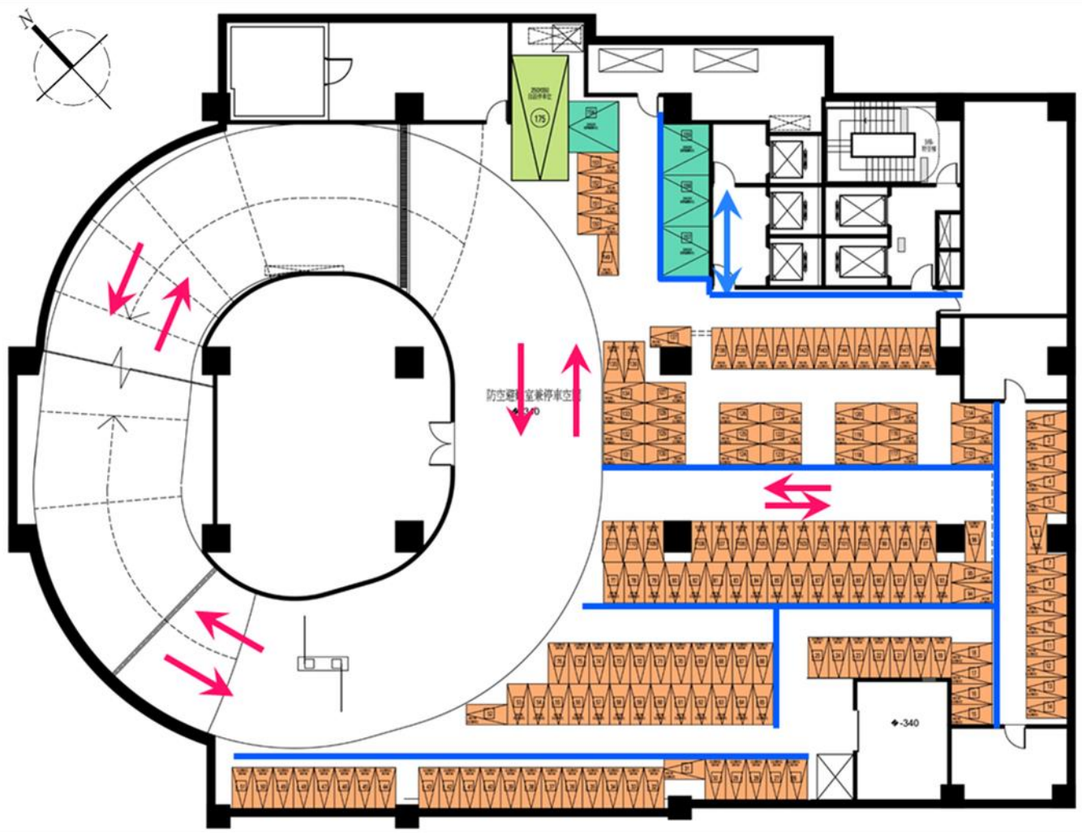


建築平面調整。

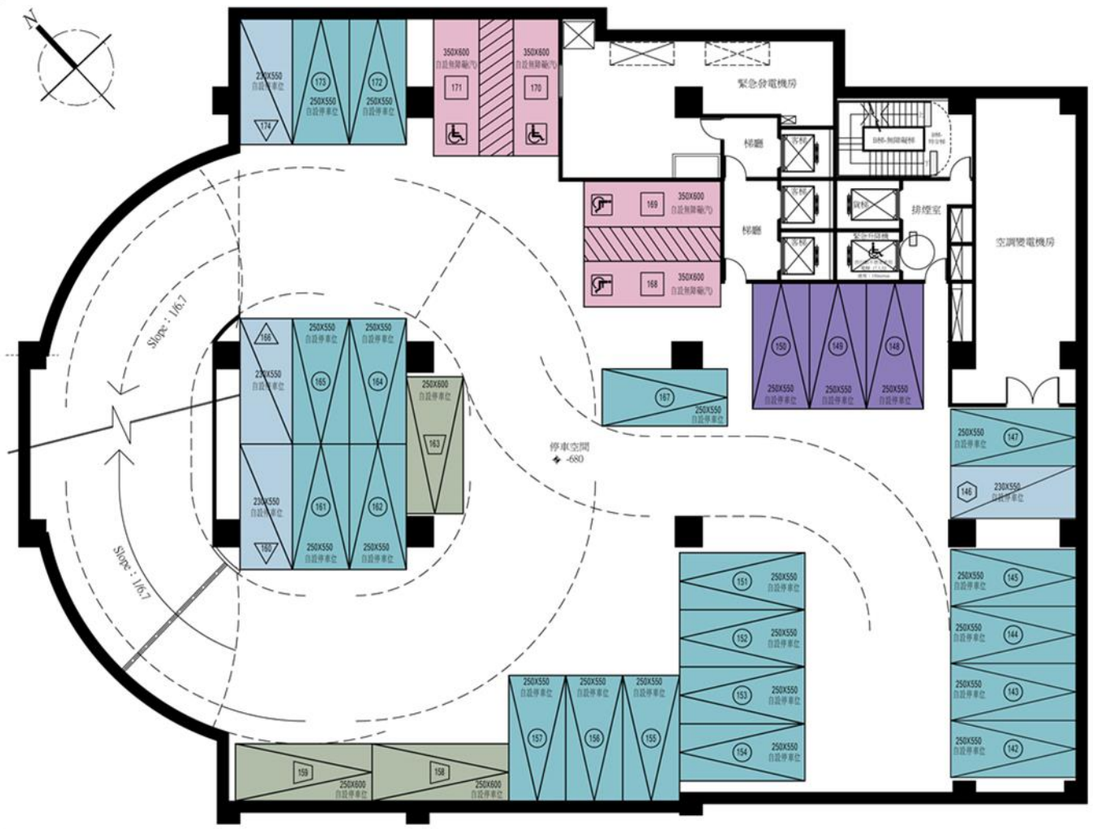
圖　例　及　說　明

★ 警示燈	集散廣場	主要節點	行人動線	車行動線

圖 12-4　本案交通動線規劃示意圖（變更後）



地下一層



地下二層

圖　例　及　說　明

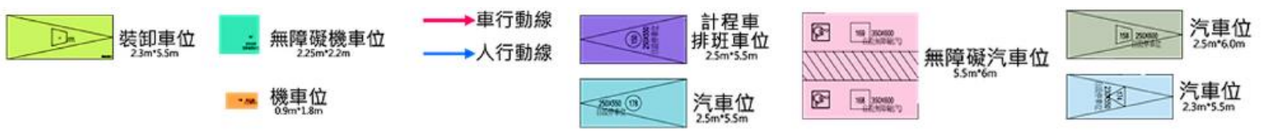
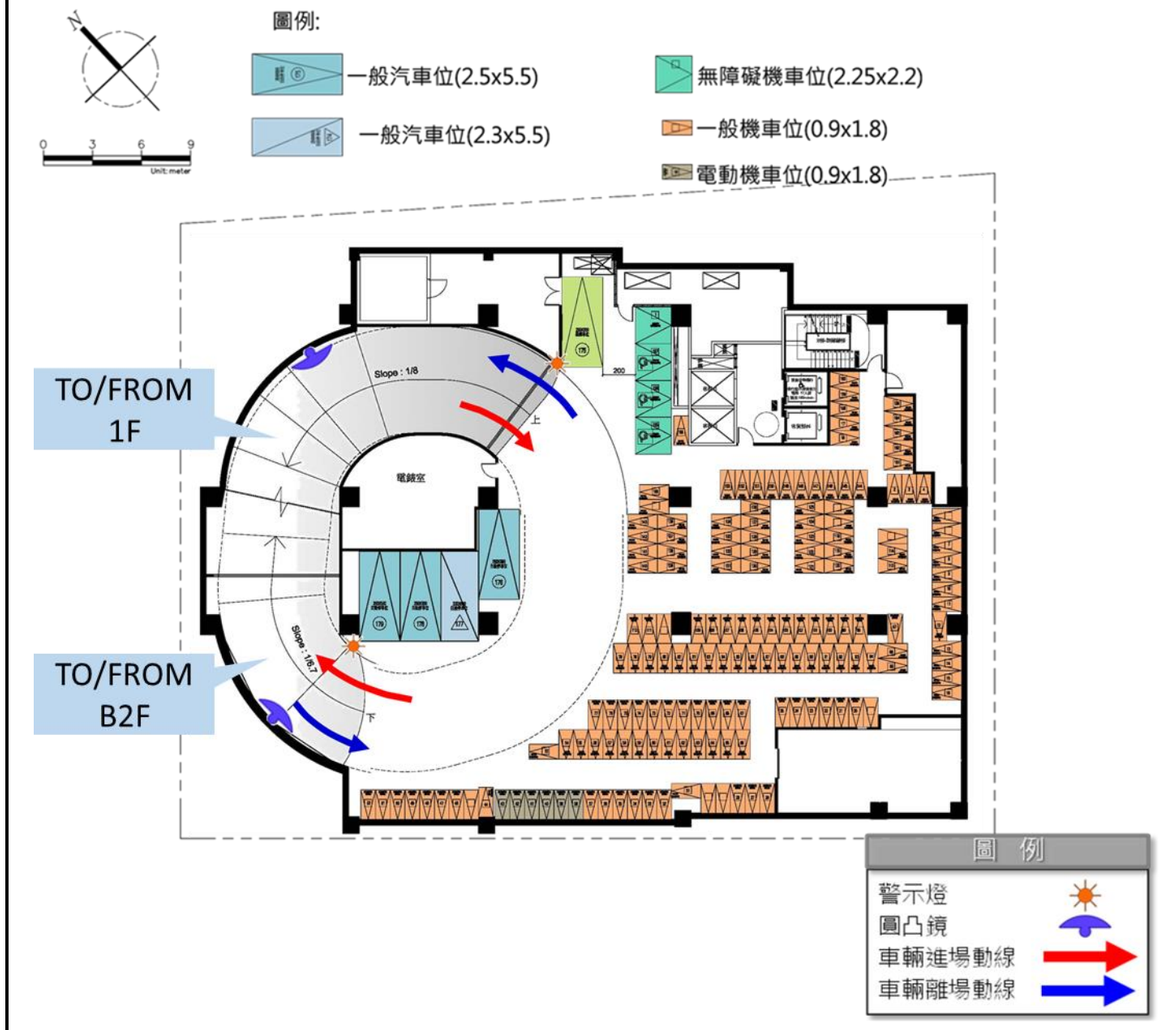
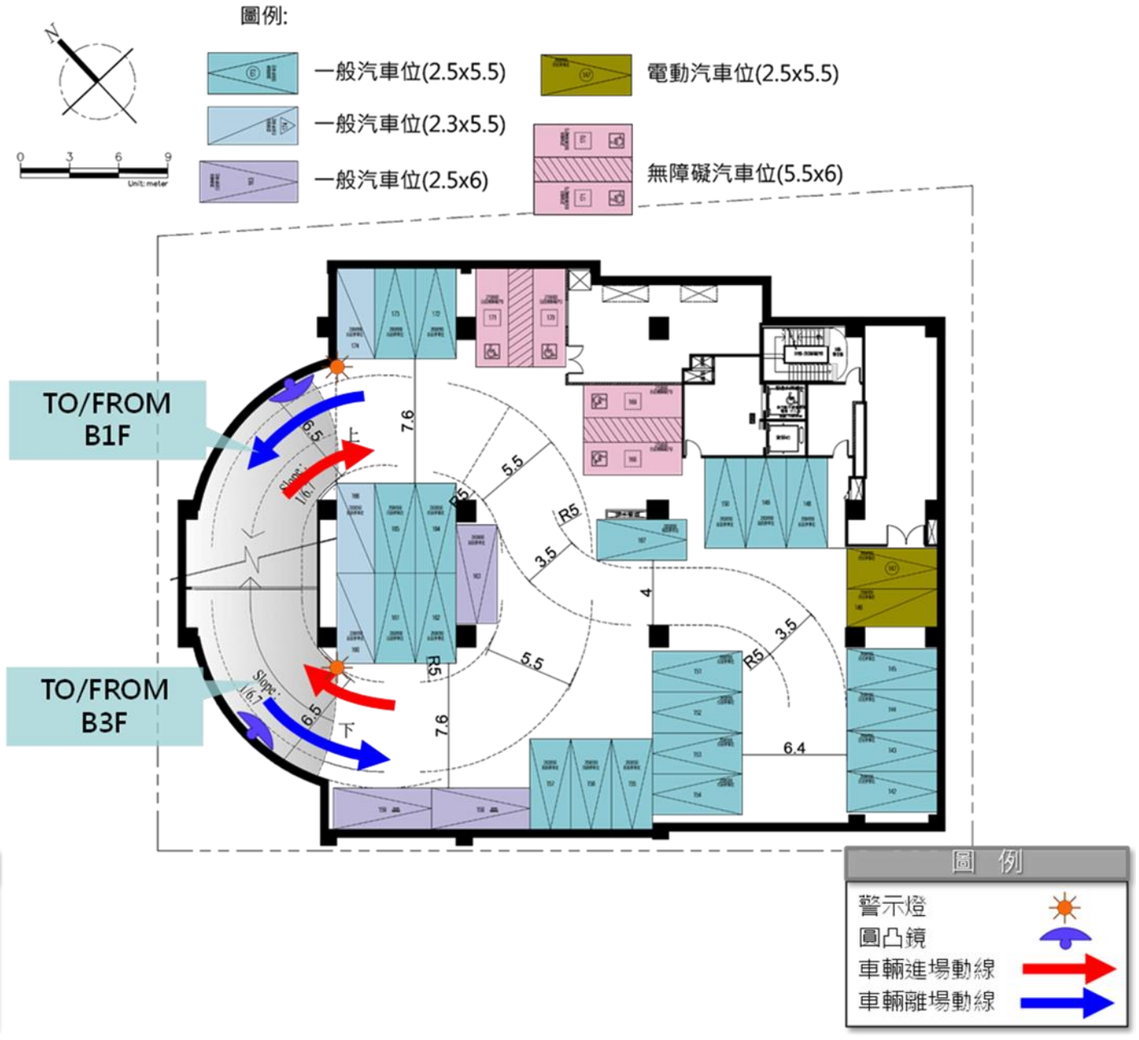


圖 12-5　汽機車停車配置與出入動線圖 1(原核定)

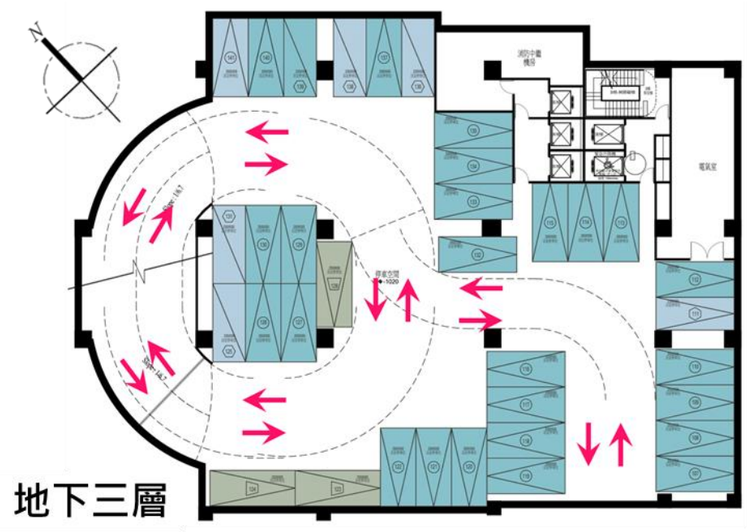


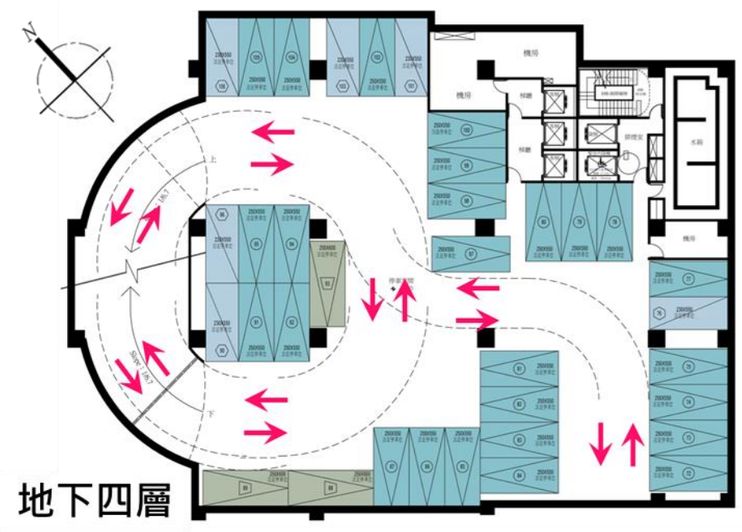
地下一層

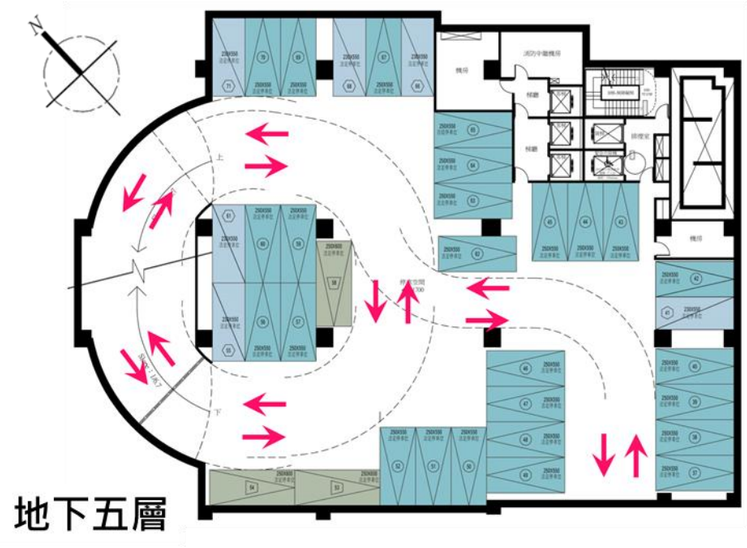


地下二層

圖 12-6　汽機車停車配置與出入動線圖 1(變更後)







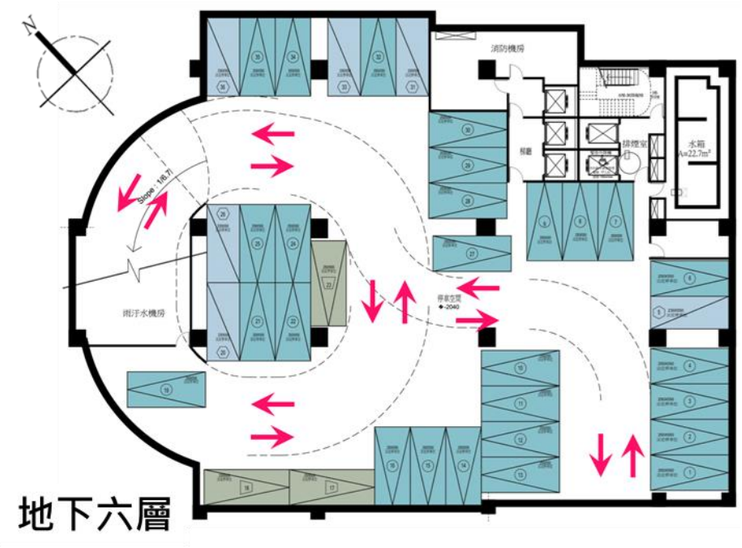


圖　例　及　說　明

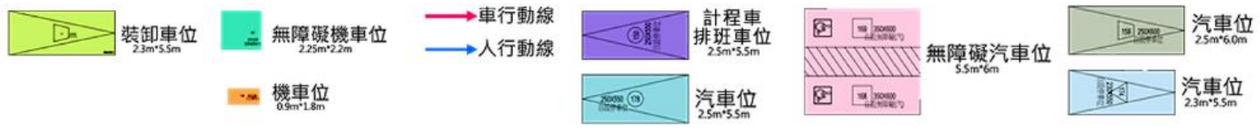
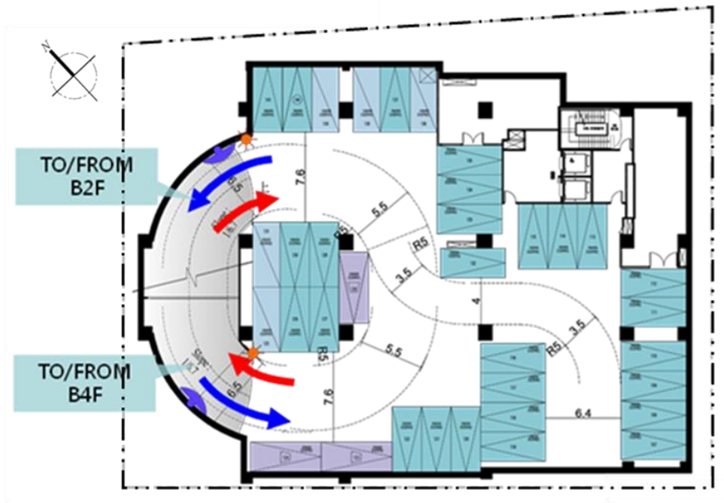
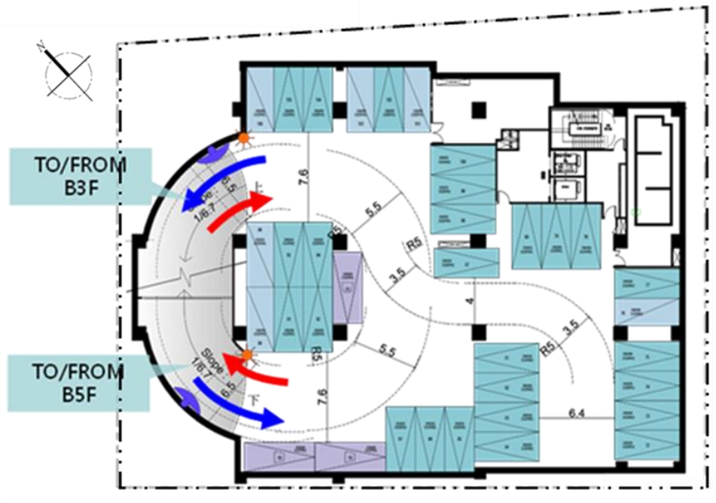


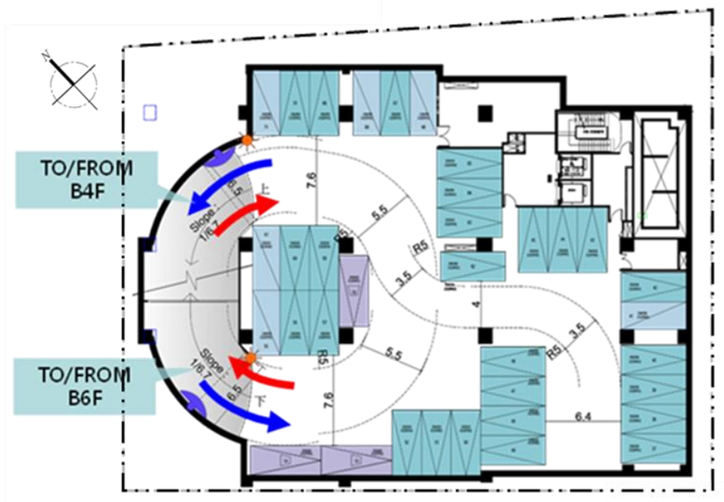
圖 12-7　汽機車停車配置與出入動線圖 2(原核定)



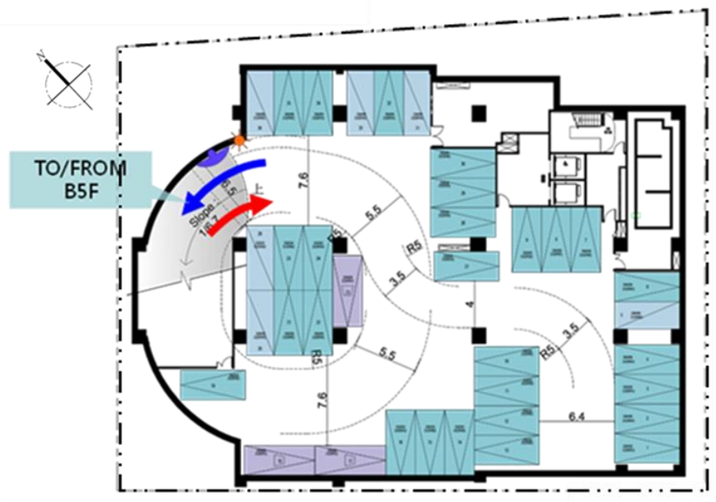
地下三層



地下四層



地下五層



地下六層

圖　　例　　及　　說　　明

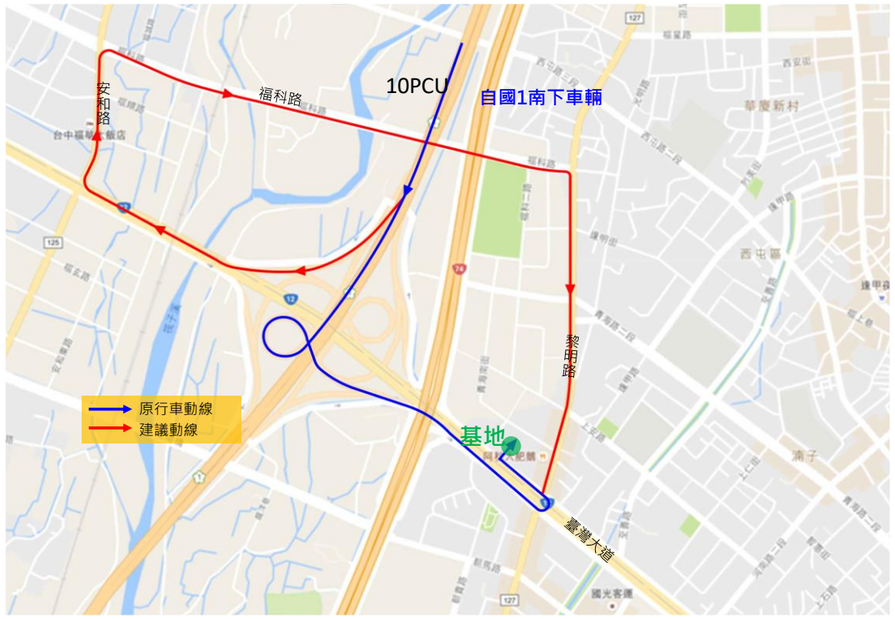
一般汽車位(2.5x5.5)　一般汽車位(2.3x5.5)　一般汽車位(2.5x6)

警示燈　圓凸鏡　車輛進場動線　車輛離場動線

圖 12-8　汽機車停車配置與出入動線圖 2(變更後)



臺 74 下匝道進場動線

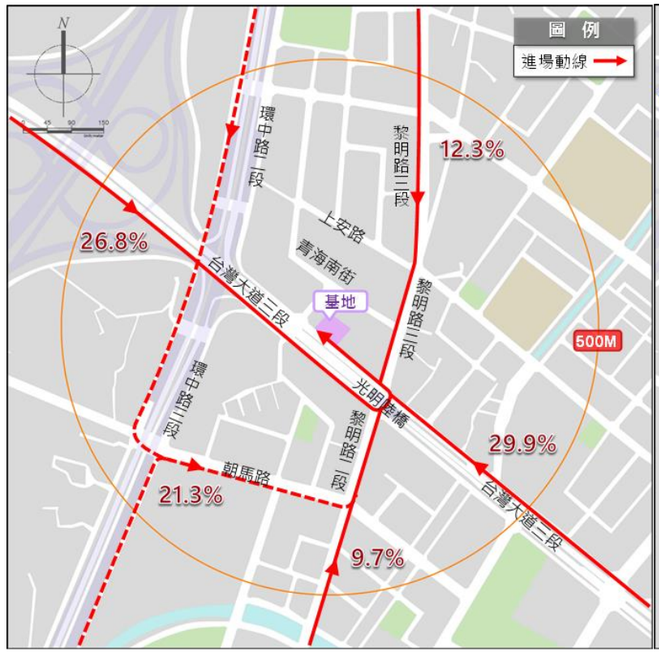


國 1 南下進場動線

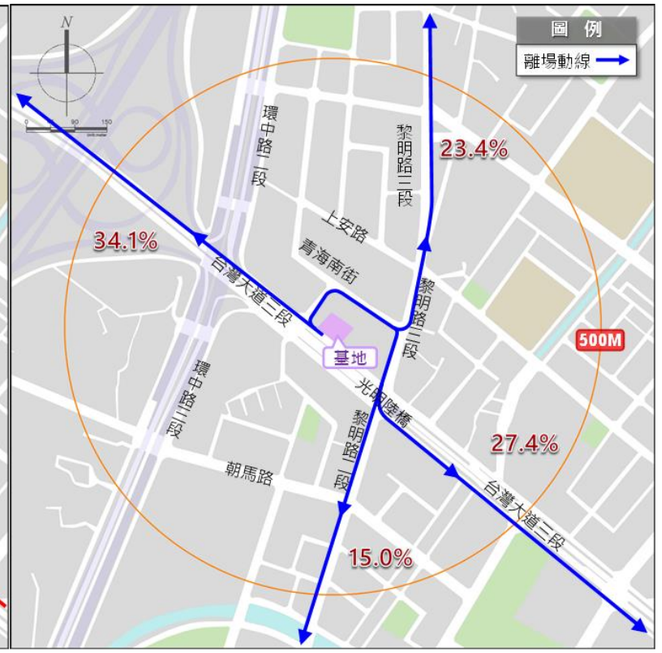


國 1 北上進場動線

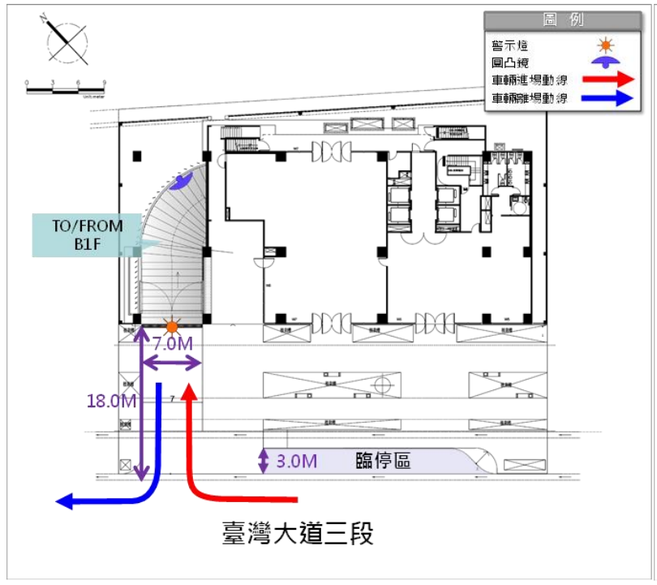
圖 12-9　本案交通動線動線調整建議示意圖(原核定)



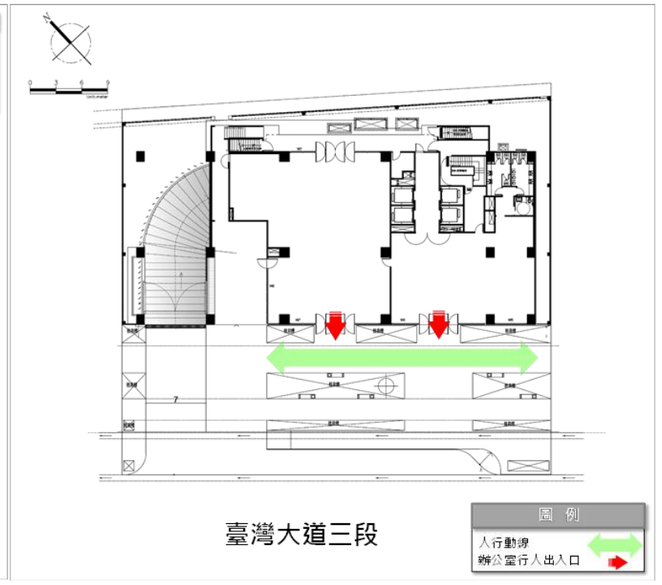
基地車輛進場規劃動線示意圖



基地車輛離場規劃動線示意圖



基地停車場出入口規劃與安全設施圖



基地周邊人行設施示意圖

圖 12-10　本案交通動線動線調整建議示意圖(變更後)

四、 景觀設計構想

(一) 設計構想

1. 量體退縮集中配置

為了創造出較大開放空間、人行步道系統及休憩使用空間，本案除退縮建築留設人行步道系統，更考量與相鄰基地建築棟距，於四樓退縮露台庭園，透過綠美化及景觀設計，創造出無具壓迫感之都市環境。

2. 自然立體化

開放空間綠化，形塑友善親和人行步道空間；垂直立體綠化，不僅是在露臺及屋頂綠化，更進一步將牆面全面綠化，打造豐富生動的都市垂直向度景觀，大幅優化本案建築物理環境及品質，有效降低臺灣大道旁的噪音及廢氣，更能淨化空氣減少碳排放量，且使都市與自然融合形成一座會呼吸的立體森林增加生態的多樣性，進而達到讓建築色彩更自然及與環境更調合之成效。

3. 引入自然

運用適當開窗，將空氣引流達自然通風、光線引入達自然採光；利用適當綠化遮蔽，將熱能留在室外降低耗能，減低都市熱島效應，幫助調節環境微氣候及溫度之效。

(二) 景觀植栽計畫

本案景觀規劃主要分成一樓公共開放空間、一樓庭園，立體綠化則包含四樓露台庭園、屋頂花園及外牆綠化等部分，希望藉由因地制宜的設計方法，達成景觀最佳的規劃方式，內容說明如下：

1. 一樓公共開放空間

(1) 本案基地正對台中市 60 米臺灣大道，考量提升市容景觀，塑造城市林蔭大道舒適感，採樹型優美且完整的大型喬木設計人行道。帶狀開放空間及人行步道種植大型喬木臺灣欒木，以延續整體開放空間連續性並塑造臺灣大道旁林蔭綠意景象。

(2) 帶狀開放空間藉由喬木、現代街道家具與簡約造型鋪面整體規劃，成為鄰里居民活動及休憩最佳的場所。

2. 一樓庭園空間

(1) 庭園空間較有限，故以精緻風格規劃設計，以多層次複層花草、灌木搭配大型喬木，豐富整體景觀空間立體感。喬木種植樟樹、榔榆、九芎樹及臺灣欒木搭配樹蘭、金露華、矮仙丹等灌木，地被則以台北草為主，並採用天然灰色踏石、米色花崗石等鋪面，塑造和諧富多層次變化的景觀。

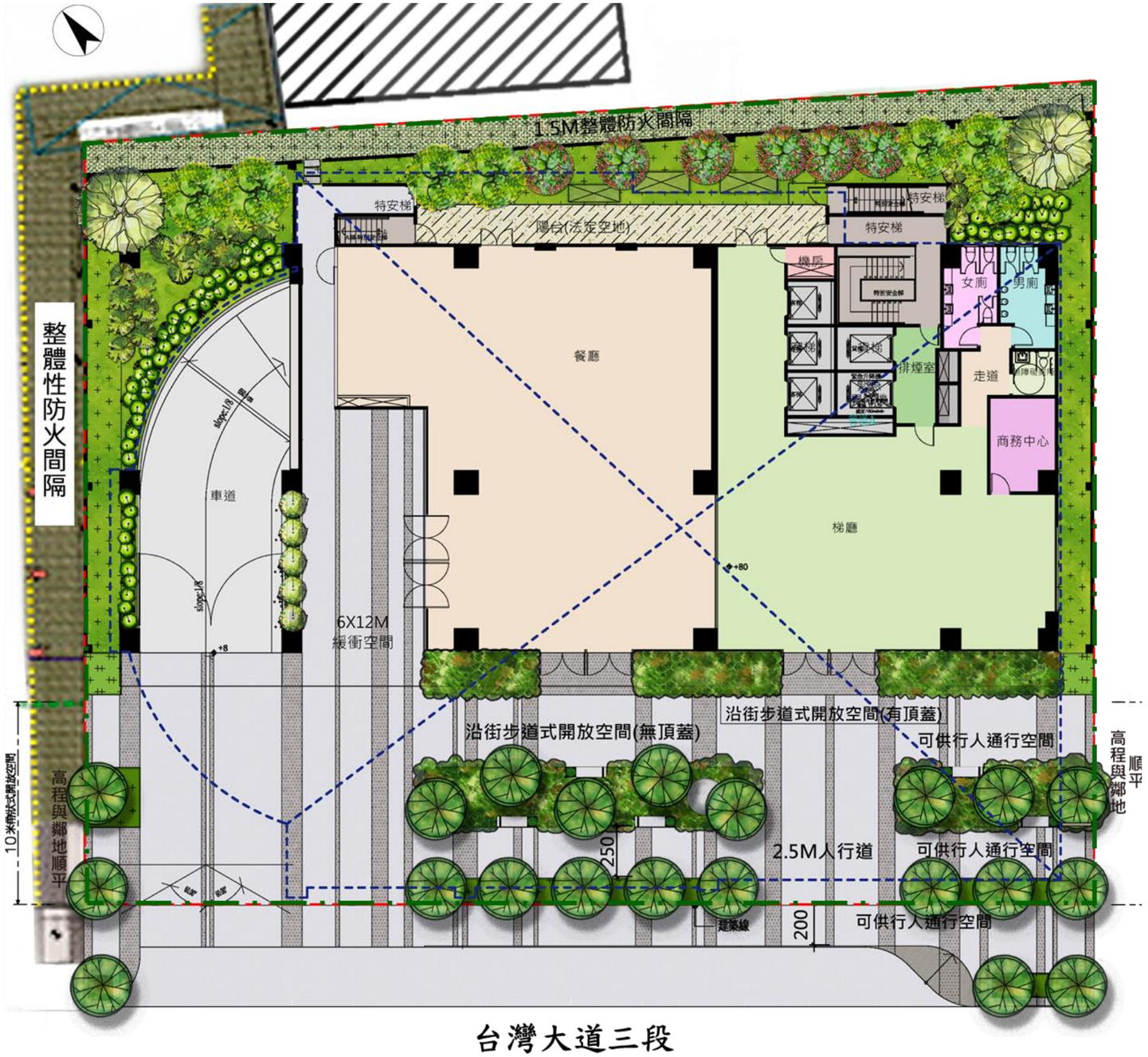
(2) 一樓西側緩衝空間採綠美化處理，並與室內大廳空間結合，以大面玻璃作視覺延伸穿透外，也將提供辦公人員室外休憩之處所。



圖 12-11　外牆、立體綠化效果示意圖（原核定）

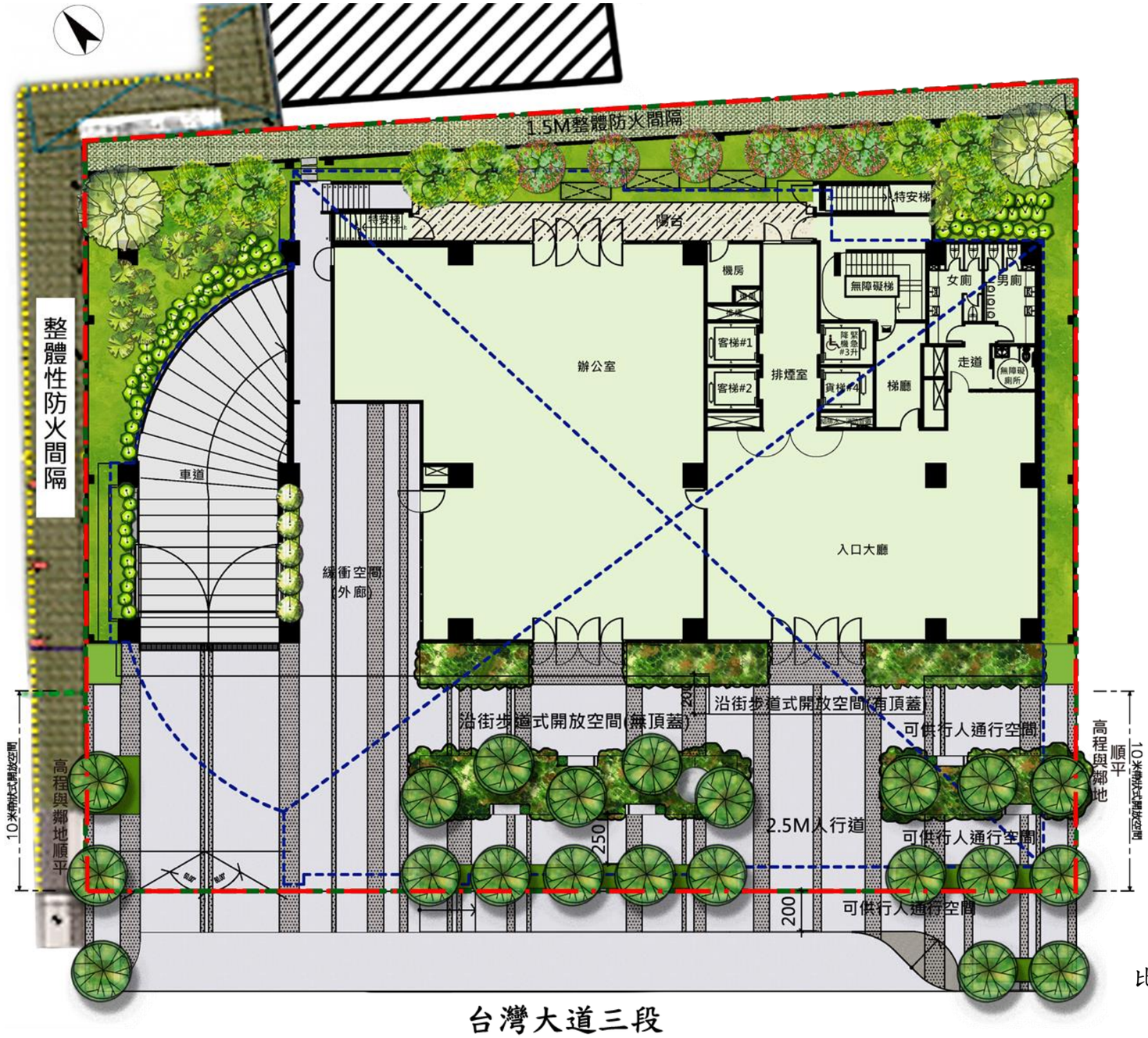


圖 12-12　外牆、立體綠化效果示意圖（變更後）



比例尺：1/300

圖 12-13　景觀與植栽計畫說明示意圖（原核定）



建築平面調整。

比例尺：1/300

圖 12-14　景觀與植栽計畫說明示意圖（變更後）

植栽表(喬木)

項次	圖例	樹種名稱 / 學名	胸徑	樹高	樹冠寬	單位	數量	備註
1		樟樹	18 cm	5–6 M	2.5–3 M	株	2	附杉木防風支架 麻繩固定
			樹型完整 樹枝強健 枝下高2M		枝形均勻完整			
2		榔榆	8 cm	4–4.5M	2.5–3M	株	7	附杉木防風支架 麻繩固定
			誘鳥 誘蝶 原生 常綠					
3		九芎樹	12cm	3–4 M	3–4 M	株	6	附杉木防風支架 麻繩固定
			誘鳥 誘蝶 原生 常綠					
4		台灣欒木	20cm	6–7 M	3–4 M	株	18	附杉木防風支架 麻繩固定
			原生 落葉					
5		樹蘭	誘鳥 誘蝶 原生 常綠			m2	27.66	
6		金露華	原生 常綠			m2	18.85	
7		矮仙丹	誘鳥 誘蝶 原生 常綠			m2	85.96	
8		台北草	含四季草花			m2	300.6	

綠化面積檢討

(1) = (49.91 + 49.91) * 1.5 / 2 = 74.87㎡
(2) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(3) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(4) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(5) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(6) = 1.51 * 6.78 = 10.24㎡
(7) = (0.31 + 0.91) * 9.71 / 2 = 5.92㎡
(8) = 0.69 * 6.31 = 4.35㎡
(9) = (0.27 + 0.91) * 10.4 / 2 = 6.14㎡
(10) = 2.4 * 10.8 =25.92㎡
(11) = (0.27 + 0.91) * 10.4 / 2 = 6.14㎡
(12) = 3.06 * 0.4 = 1.22㎡
(13) = (1.09 + 0.46) * 10.4 / 2 = 8.06㎡
(14) = 0.85 * 0.4 = 0.34㎡
(15) = (1.52 + 1.12) * 6.51 / 2 = 8.59㎡
(16) = 1.27 * 0.25 = 0.32㎡
(17) = 3.91 * 1.51 = 5.9㎡
(18) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(19) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(20) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(21) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(22) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(23) = 6.96 * 2.98 = 20.74㎡
(24) = 1.7 * 13.07 = 22.22㎡
(25) = 1.58 * 0.35 = 0.55㎡
(26) = 0.98 * 4.14 = 4.06㎡
(27) = 1.73 * 4.14 = 7.16㎡
(28) = 2.33 * 0.35 = 0.82㎡
(29) = 0.2 * 2.84 = 0.57㎡
(30) = 2.87 * 8.45 = 24.25㎡
(31) = 0.4 * 1.26 = 0.5㎡
(32) = 2.94 * 1.9 = 5.59㎡
(33) = 1.9 * 1.55 = 2.95㎡
-(47)= 2.5 * 0.85 = 2.13㎡
-(48)= 2.8 * 1 = 2.8㎡
-(49)= 2.8 * 1 = 2.8㎡

合計:(1)~(33)-(47)-(48)-(49)= 288.11㎡

34~45屬開放空間綠化面積檢討

(34) = 1.83 * 2.08 = 3.81㎡
(35) = 2.76 * 3 = 8.28㎡
(36) = 1.2 * 1.2 = 1.44㎡
(38) = 5.47 * 2.08 = 11.86㎡
(39) = 3 * 15.95 = 47.85㎡
(40) = 15.95 * 1.2 = 19.14㎡
(41) = 7* 2.08 = 14.56㎡
(42) = 8.66* 2.08 = 18.01㎡
(43) = 3 * 9.06=27.18㎡
(44) = 9.06*1.2= 10.87㎡
(45) = 1.83 * 2.08 = 3.81㎡

(34)~(45)合計共 166.81㎡

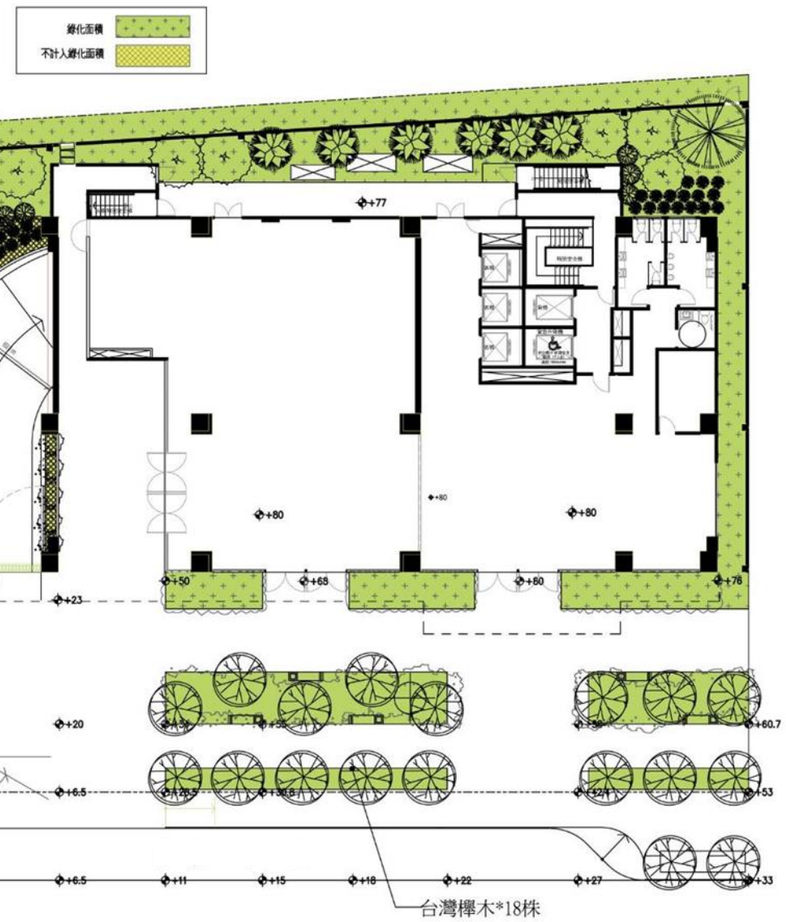
總面積: 288.11 + 166.81 = 454.92㎡

法規檢討

本案依 臺中市推行建築基地綠化執行要點
都市計畫範圍內面積在一千五百平方公尺以上之建築基地，整體規劃建築所留設之空地。
本案依 變更台中都市計畫(福星路附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)
建築基地內之法定空地應種植花草樹木予以綠化，其不透水鋪面所占面積應在二分之一以下。

景觀及綠化原則：建築基地內之法定空地面積二分之一以上應栽植花，草，樹木予以綠化，
且法定空地面積每滿六十四平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建 造執照時一併核定之，
覆土深度草皮應至少三十公分，灌木應至少六十公分，喬木應至少一百二十公分。

綠化面積範圍圖例：



基地面積 = 1948.22㎡
法定空地面積= 1948.22x30%=584.47㎡
法定綠化面積= 584.47/2=292.235㎡
454.92 > 292.235 ...OK

喬木數量檢討：
本案實設 33棵 (無頂蓋範圍)>10.....OK
應植喬木數量：584.47/64=9.13 ...應設置10棵

綠覆率檢討
綠覆面積 同綠化面積 =454.92㎡
法定最小綠覆面：584.47x0.5=292.235
454.92 > 292.235 ...OK
綠覆率：454.92/ 584.47
=77.83 % > 50% ...OK

透水層面積檢討
透水層面積等同於綠化面積： 454.92㎡
法定透水層面積：584.47x0.5=292.235㎡
454.92 > 292.235 ...OK

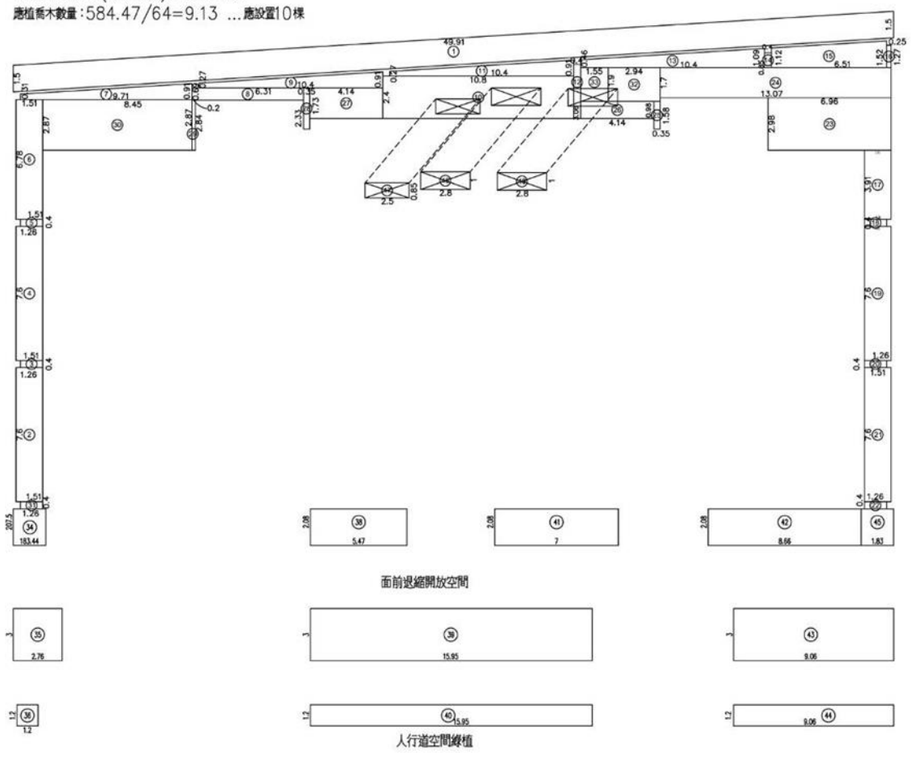


圖 12-15　景觀與植栽配置平面檢討圖（原核定）

植栽表(喬木)

項次	圖例	樹種名稱 學名	胸徑 樹型說明	樹高	樹冠度	單位	數量	備註
1		樟樹	18 cm 樹型完整 樹枝強壯	5~6 M 枝下高2M	2.5~3 M 枝形均衡整	株	2	附杉木防風支架 麻繩固定
2		榔榆	8 cm 誘鳥 誘蝶 原生 常綠	4~4.5M	2.5~3M	株	7	附杉木防風支架 麻繩固定
3		九芎樹	12cm 誘鳥 誘蝶 原生 常綠	3~4 M	3~4 M	株	6	附杉木防風支架 麻繩固定
4		台灣櫸木	20cm 原生 落葉	6~7 M	3~4 M	株	18	附杉木防風支架 麻繩固定
5		樹蘭	誘鳥 誘蝶 原生 常綠			m2	27.66	
6		金露華	原生 常綠			m2	18.85	
7		矮仙丹	誘鳥 誘蝶 原生 常綠			m2	85.96	
8		台北草	含四季草花			m2	300.6	

綠化面積檢討

(1) = (49.91 + 49.91) * 1.5 / 2 = 74.87㎡
(2) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(3) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(4) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(5) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(6) = 1.51 * 6.78 = 10.24㎡
(7) = (0.31 + 0.91) * 9.71 / 2 = 5.92㎡
(8) = 0.69 * 6.31 = 4.35㎡
(9) = (0.27 + 0.91) * 10.4 / 2 = 6.14㎡
(10) = 2.4 * 10.8 =25.92㎡
(11) = (0.27 + 0.91) * 10.4 / 2 = 6.14㎡
(12) = 3.06 * 0.4 = 1.22㎡
(13) = (1.09 + 0.46) * 10.4 / 2 = 8.06㎡
(14) = 0.85 * 0.4 = 0.34㎡
(15) = (1.52 + 1.12) * 6.51 / 2 = 8.59㎡
(16) = 1.27 * 0.25 = 0.32㎡
(17) = 3.91 * 1.51 = 5.9㎡
(18) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(19) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(20) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(21) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(22) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(23) = 6.96 * 2.98 = 20.74㎡
(24) = 1.7 * 13.07 = 22.22㎡
(25) = 1.58 * 0.35 = 0.55㎡
(26) = 0.98 * 4.14 = 4.06㎡
(27) = 1.73 * 4.14 = 7.16㎡
(28) = 2.33 * 0.35 = 0.82㎡
(29) = 0.2 * 2.84 = 0.57㎡
(30) = 2.87 * 8.45 = 24.25㎡
(31) = 0.4 * 1.26 = 0.5㎡
(32) = 2.94 * 1.9 = 5.59㎡
(33) = 1.9 * 1.55 = 2.95㎡
-(47)= 2.5 * 0.85 = 2.13㎡
-(48)= 2.8 * 1 = 2.8㎡
-(49)= 2.8 * 1 = 2.8㎡
合計:(1)~(33)-(47)-(48)-(49)= 288.11㎡

34~45屬開放空間綠化面積檢討

(34) = 1.83 * 2.08 = 3.81㎡
(35) = 2.76 * 3 = 8.28㎡
(36) = 1.2 * 1.2 = 1.44㎡
(38) = 5.47 * 2.08 = 11.86㎡
(39) = 3 * 15.95 = 47.85㎡
(40) = 15.95 * 1.2 = 19.14㎡
(41) = 7* 2.08 = 14.56㎡
(42) = 8.66* 2.08 = 18.01㎡
(43) = 3 * 9.06=27.18㎡
(44) = 9.06*1.2= 10.87㎡
(45) = 1.83 * 2.08 = 3.81㎡
(34)~(45)合計共 166.81㎡

總面積: 288.11 + 166.81 = 454.92㎡

法規檢討

本案依 臺中市推行建築基地綠化執行要點
都市計畫範圍內面積在一千五百平方公尺以上之建築基地，整體規劃建築所留設之空地。
本案依 變更台中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)
建築基地內之法定空地應種植花草樹木予以綠化，其不透水鋪面所占面積應在二分之一以下。

景觀及綠化原則：建築基地內之法定空地面積二分之一以上應栽植花，草，樹木予以綠化，
且法定空地面積每滿六十四平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建 造執照時一併核定之，
覆土深度草皮應至少三十公分，灌木應至少六十公分，喬木應至少一百二十公分。

綠化面積範圍圖例：

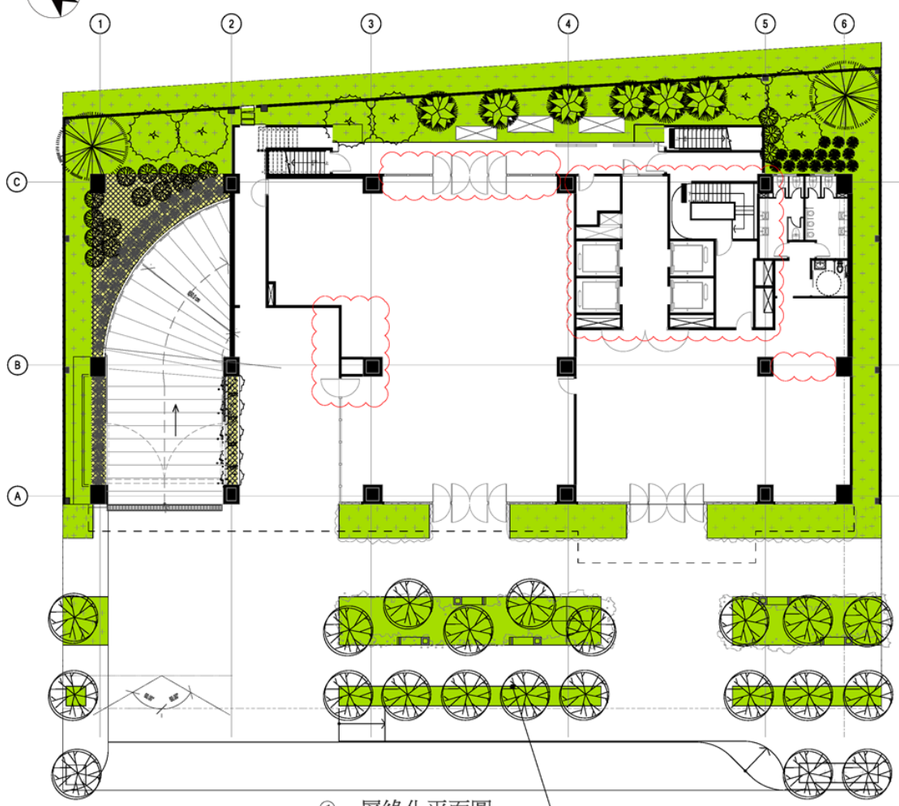
綠化面積
不計入綠化面積

基地面積 = 1948.22㎡
法定空地面積= 1948.22x30%=584.47㎡
法定綠化面積= 584.47/2=292.235㎡
454.92 > 292.235 ...OK

喬木數量檢討：
本案實設 33棵 (無頂蓋範圍)>10.....OK
應植喬木數量：584.47/64=9.13 ...應設置10棵

綠覆率檢討
綠覆面積同綠化面積 =454.92㎡
法定最小綠覆面：584.47x0.5=292.235
454.92 > 292.235 ...OK
綠覆率：454.92/ 584.47
=77.83 % > 50% ...OK

透水層面積檢討
透水層面積等同於綠化面積： 454.92㎡
法定透水層面積：584.47x0.5=292.235㎡
454.92 > 292.235 ...OK



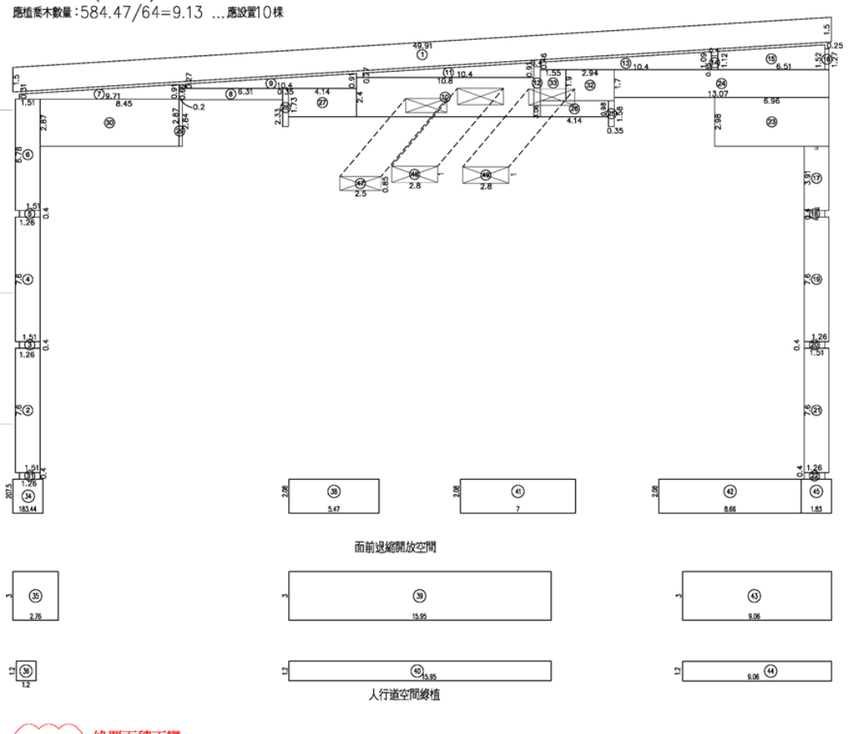
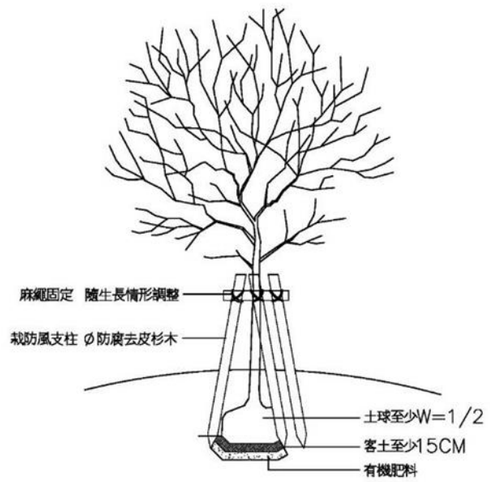


圖 12-16　景觀與植栽配置平面檢討圖（變更後）

植栽表(喬木)

項次	圖例	樹種名稱 / 學名	胸徑	樹高	樹冠寬	單位	數量	備註
		樹型說明						
1		樟樹	18cm	5-6M	2.5-3M	株	2	附杉木防風支架扁鐵固定
		樹型完整、樹枝強健、枝下高2M、枝形均勻完整						
2		榔榆	8cm	4-4.5M	2.5-3M	株	7	附杉木防風支架扁鐵固定
		誘鳥、誘蝶、原生、常綠						
3		九芎樹	12cm	3-4M	3-4M	株	6	附杉木防風支架扁鐵固定
		誘鳥、誘蝶、原生、常綠						
4		台灣櫸木	20cm	6-7M	4M	株	18	附杉木防風支架扁鐵固定
		原生、落葉						



說明

1 植栽以群植方式表現同一種類以植株自然之大小以前矮後高之配置達成全類群略呈自然球型之效果
2 喬木移植時務求保枝型之完整及保証存活之各項工作及設施之充分準備
3 喬木防風支柱材以杉木麻繩固定為之不得損傷表皮
4 現場植栽之喬木 若因移植存活率之需 可略修枝葉但枝葉不得少於原有樹況之1/2
5 所有植栽均為苗圃 栽植生育良好的苗木 不得有病蟲害 徒長分枝不均勻等不良現象

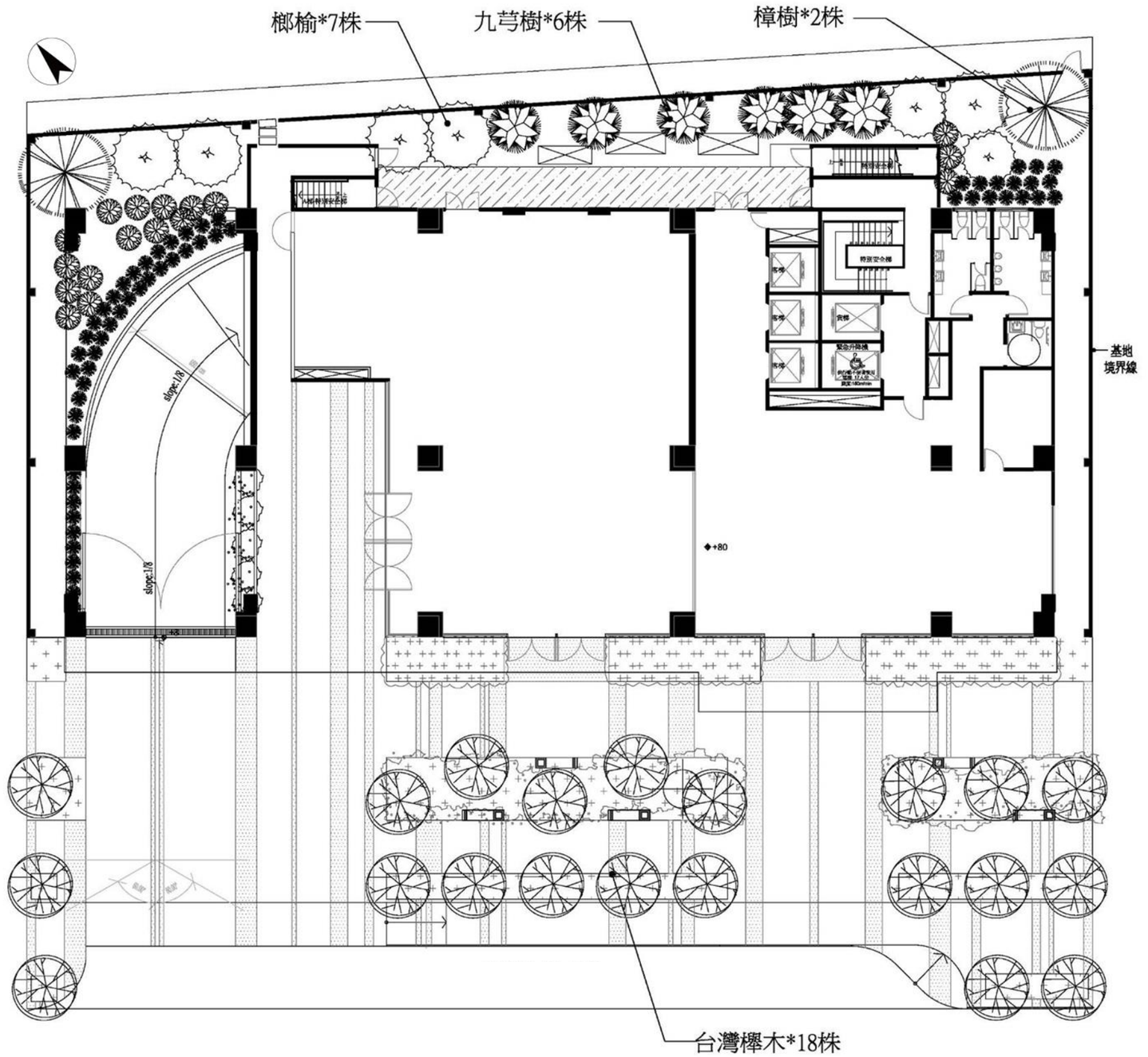
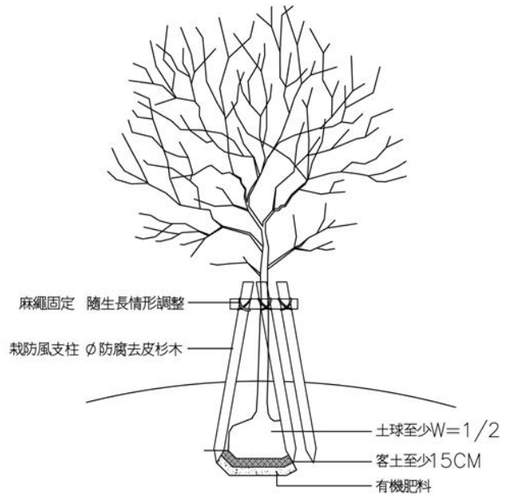


圖 12-17 景觀與植栽配置檢討圖－喬木（原核定）

植栽表(喬木)

項次	圖例	樹種名稱 / 學名	胸徑	樹高	樹冠寬	單位	數量	備註
			樹型說明					
1		樟樹	18cm	5－6M	2.5－3M	株	2	附杉木防風支架麻繩固定
			樹型完整、樹枝強健、枝下高2M、枝形均勻完整					
2		榔榆	8cm	4－4.5M	2.5－3M	株	7	附杉木防風支架麻繩固定
			誘鳥、誘蝶、原生、常綠					
3		九芎樹	12cm	3－4M	3－4M	株	6	附杉木防風支架麻繩固定
			誘鳥、誘蝶、原生、常綠					
4		台灣櫸木	20cm	6－7M	4M	株	18	附杉木防風支架麻繩固定
			原生、落葉					



說明

1 植栽以群植方式表現同一種類以植株自然之大小以前矮後高之配置達成全類群略呈自然球型之效果
2 喬木移植時務求保枝型之完整及保証存活之各項工作及設施之充分準備
3 喬木防風支柱材以杉木麻繩固定為之不得損傷表皮
4 現場植栽之喬木 若因移植存活率之需 可略修枝葉但枝葉不得少於原有樹況之1/2
5 所有植栽均為苗圃 栽植生育良好的苗木 不得有病蟲害 徒長分枝不均勻等不良現象

建築平面調整。

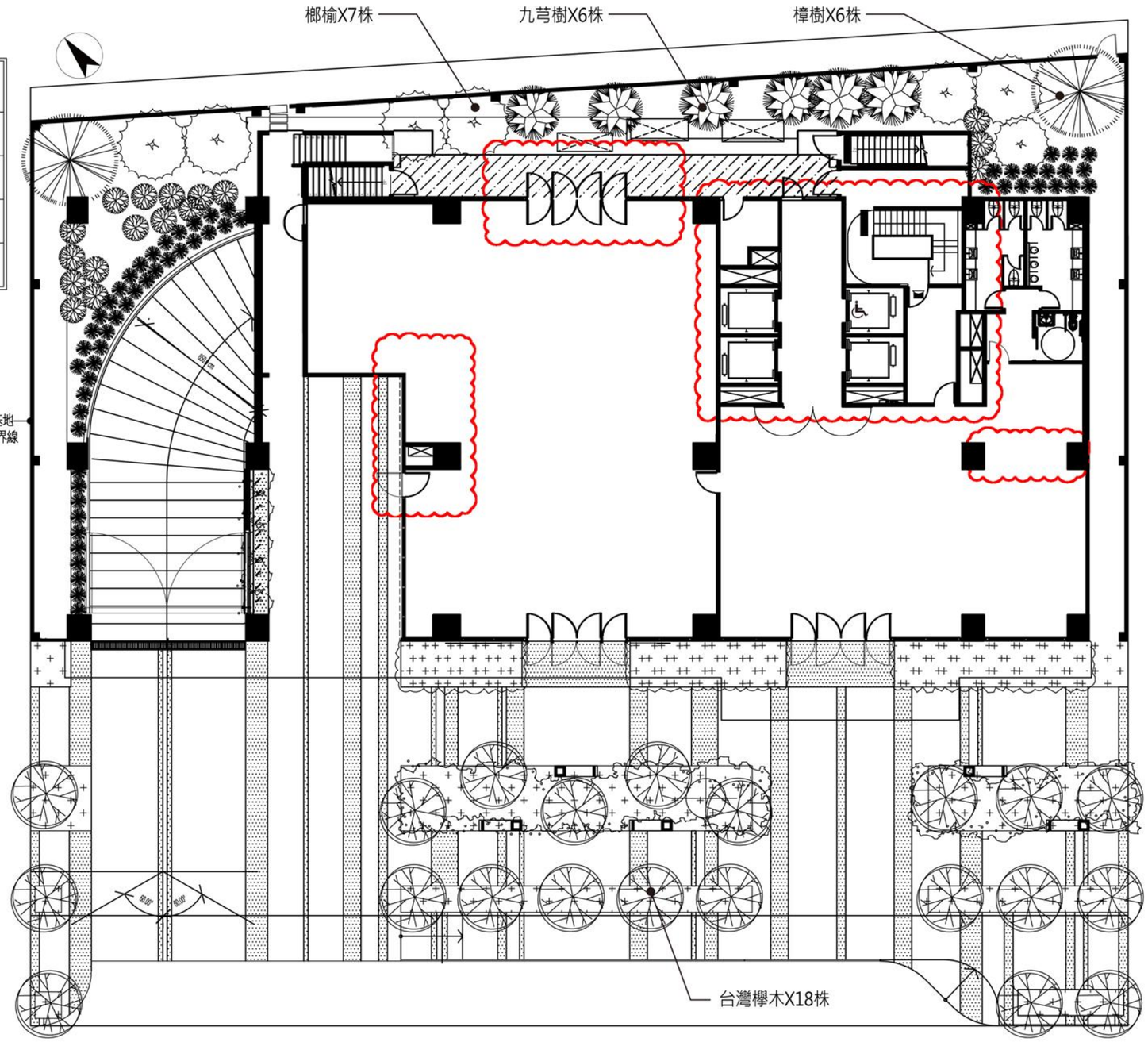


圖 12-18 景觀與植栽配置檢討圖－喬木（變更後）

植栽表(灌木&地披)

項次	圖例	樹種名稱 / 學名	胸徑 / 樹高 / 樹冠寬 / 樹型說明	單位	數量	備註
5		樹蘭	誘鳥、誘蝶、原生、常綠	m²	27.66	
6		金露華	原生、常綠	m²	18.85	
7		矮仙丹	誘鳥、誘蝶、原生、常綠	m²	85.96	
8		台北草	含四季草花	m²	300.6	

說明

1 植栽以群植方式表現同一種類以植株自然之大小以前矮後高之配置達成全類群略呈自然球型之效果
2 喬木移植時務求保枝型之完整及保証存活之各項工作及設施之充分準備
3 喬木防風支柱材以杉木麻繩固定為之不得損傷表皮
4 現場植栽之喬木 若因移植存活率之需 可略修枝葉但枝葉不得少於原有樹況之1/2
5 所有植栽均為苗圃 栽植生育良好的苗木 不得有病蟲害 徒長分枝不均勻等不良現象

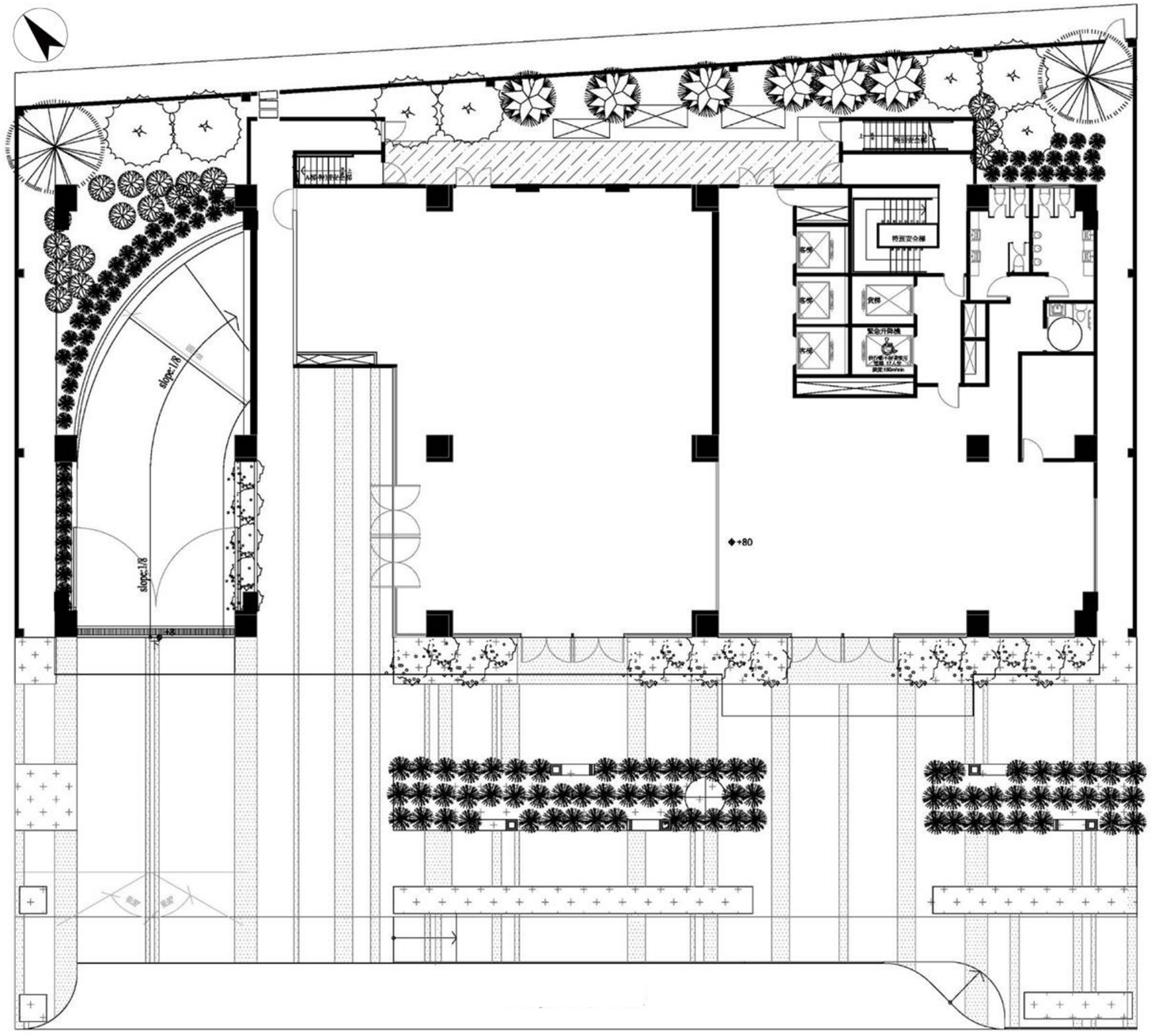


圖 12-19 景觀與植栽配置檢討圖－灌木（原核定）

植栽表(灌木& 地披)

項次	圖例	樹種名稱 學名	胸徑 樹高 樹冠寬 樹型說明	單位	數量	備註
5		樹蘭	誘鳥、誘蝶、原生、常綠	m²	27.66	
6		金露華	原生、常綠	m²	18.85	
7		矮仙丹	誘鳥、誘蝶、原生、常綠	m²	85.96	
8		台北草	含四季草花	m²	300.6	

說明

1 植栽以群植方式表現同一種類以植株自然之大小以前矮後高之配置達成全類群略呈自然球型之效果
2 喬木移植時務求保枝型之完整及保証存活之各項工作及設施之充分準備
3 喬木防風支柱材以杉木麻繩固定為之不得損傷表皮
4 現場植栽之喬木 若因移植存活率之需 可略修枝葉但枝葉不得少於原有樹況之1／2
5 所有植栽均為苗圃 栽植生育良好的苗木 不得有病蟲害 徒長分枝不均勻等不良現象

建築平面調整。

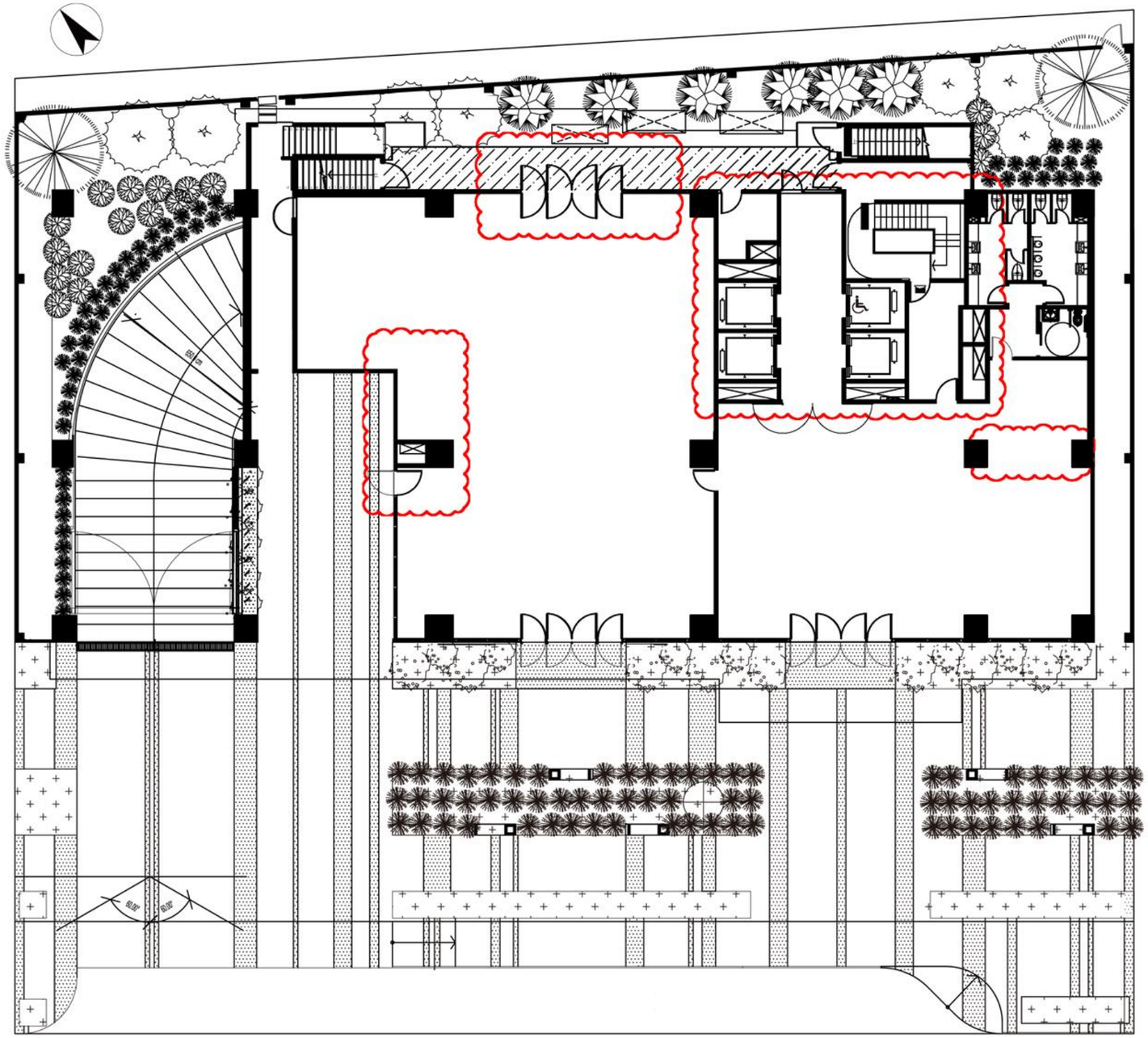
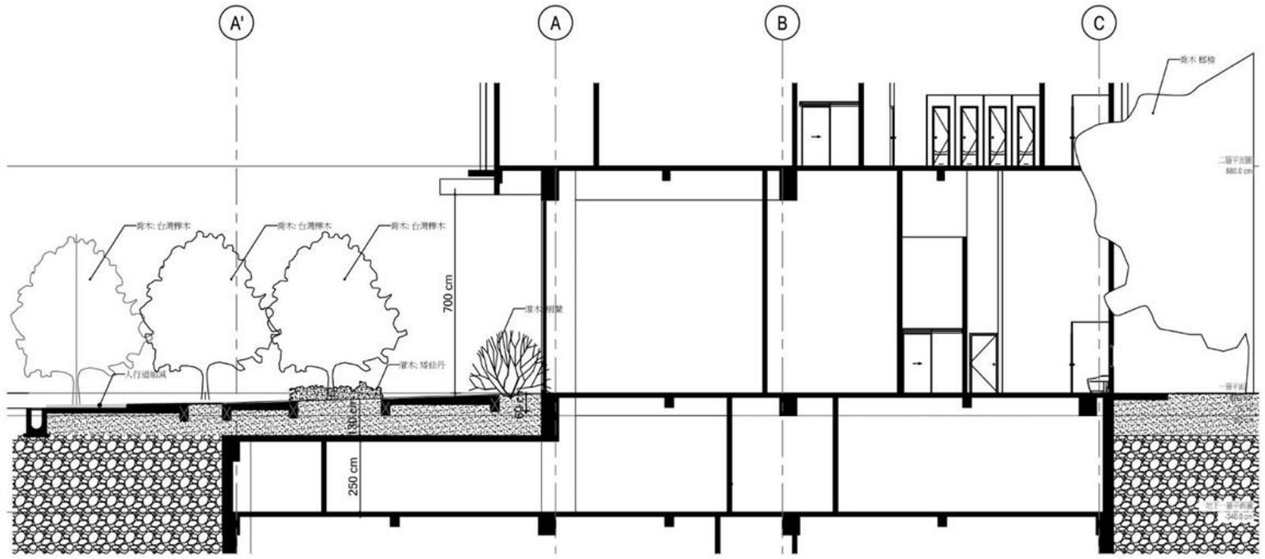
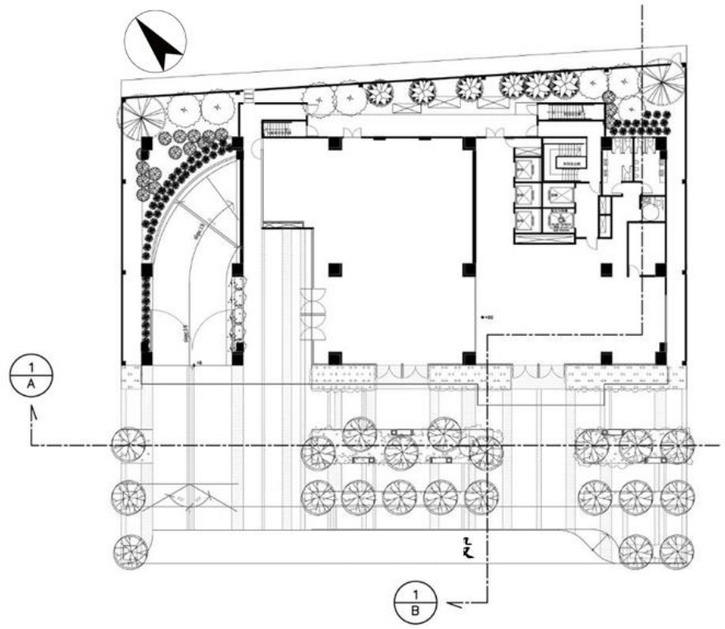


圖 12-20 景觀與植栽配置檢討圖－灌木（變更後）





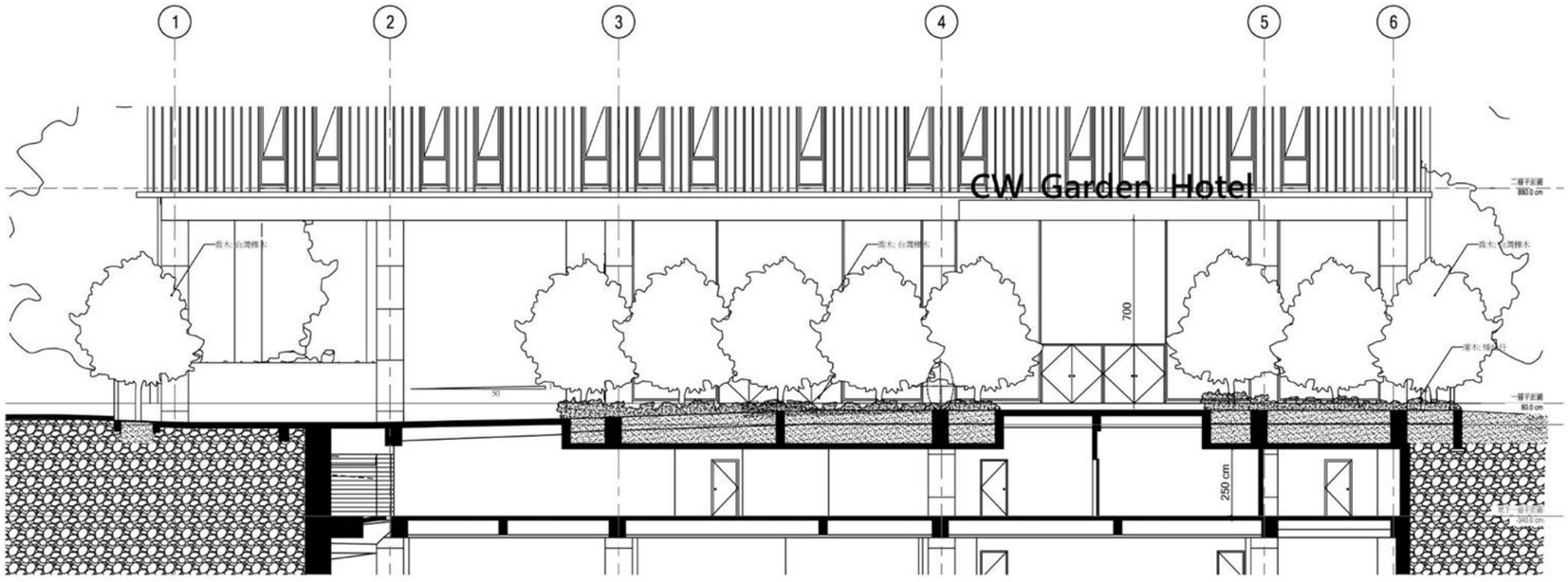
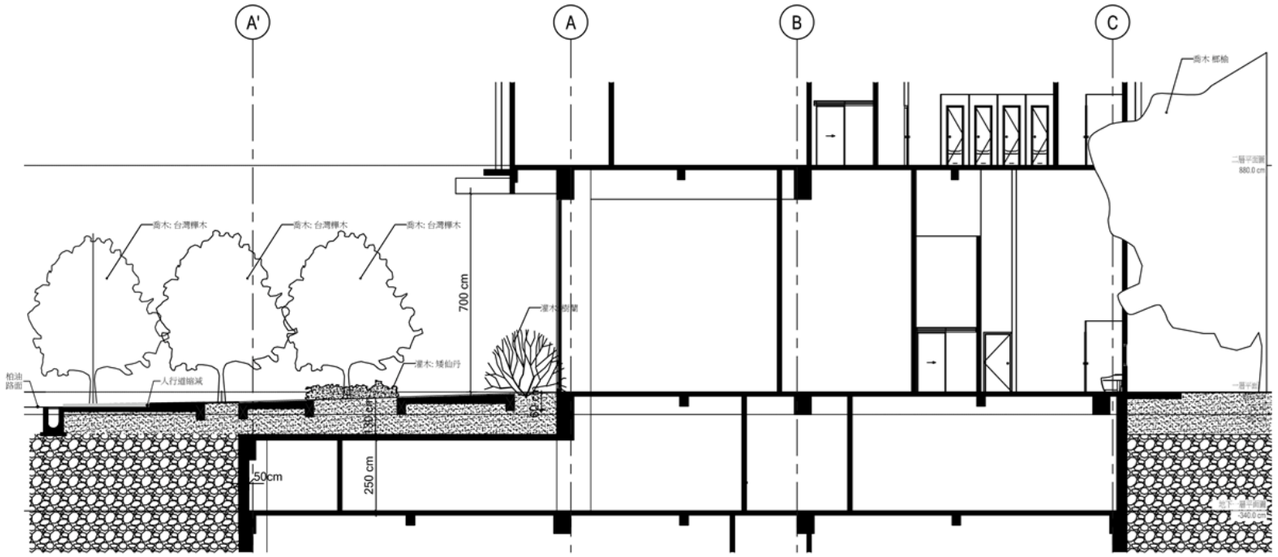
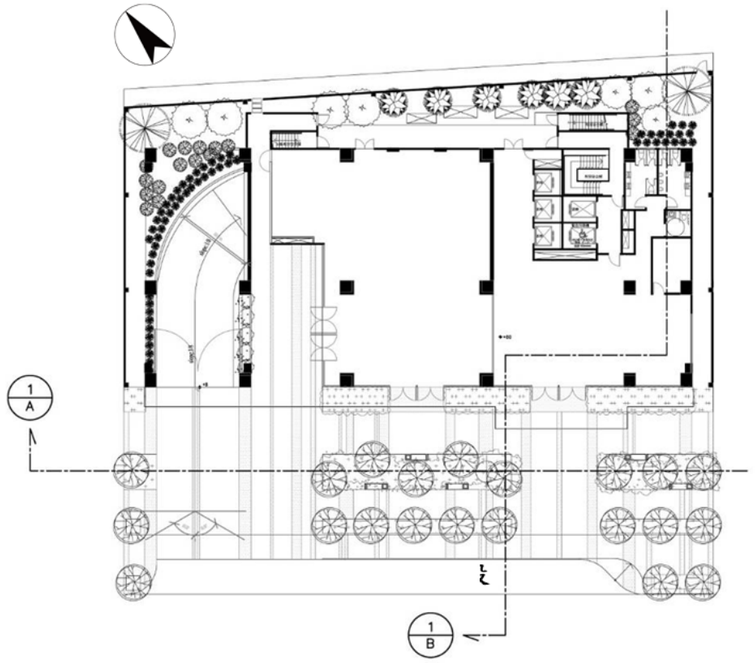


圖 12-21　一樓景觀剖面圖（原核定）





1.建築平面示意圖調整

2.移除建築物招牌位置

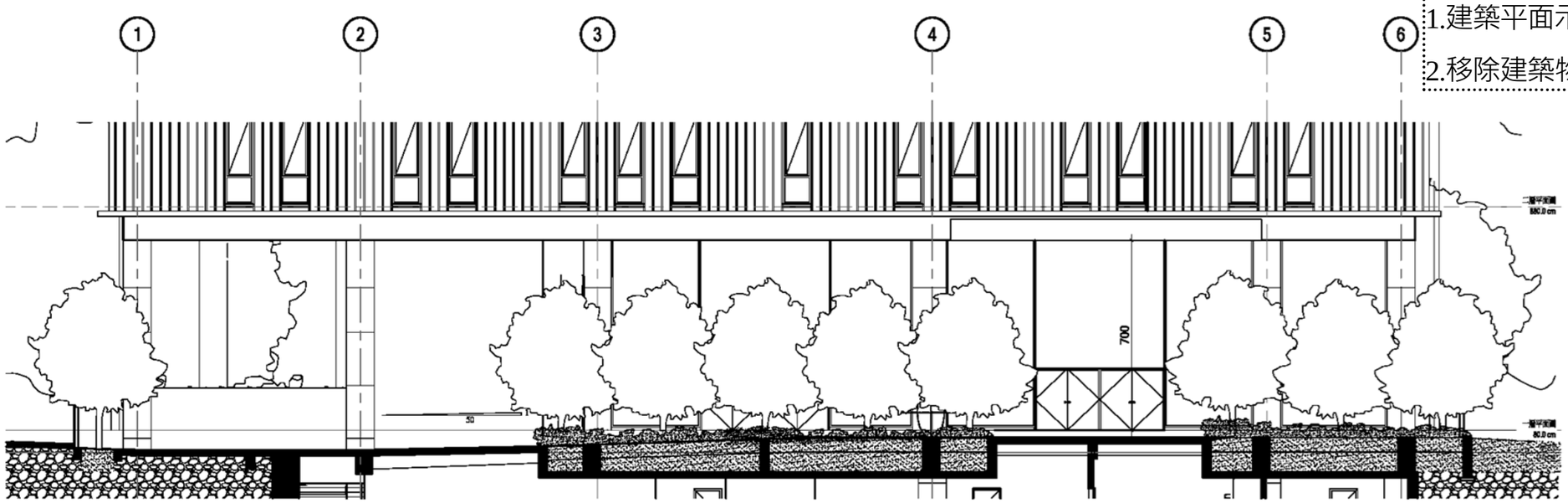
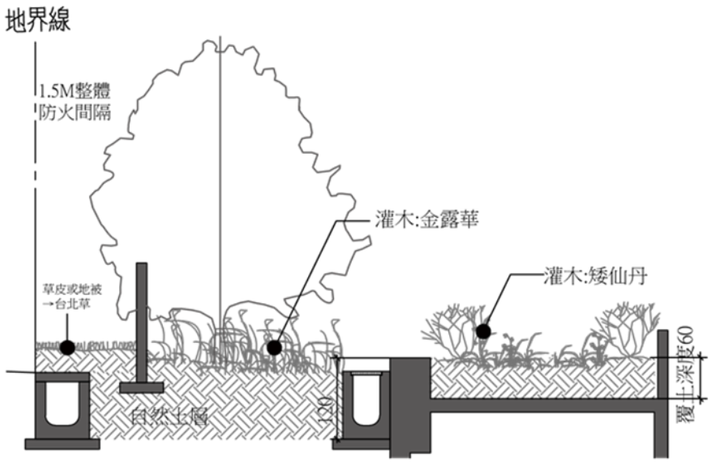
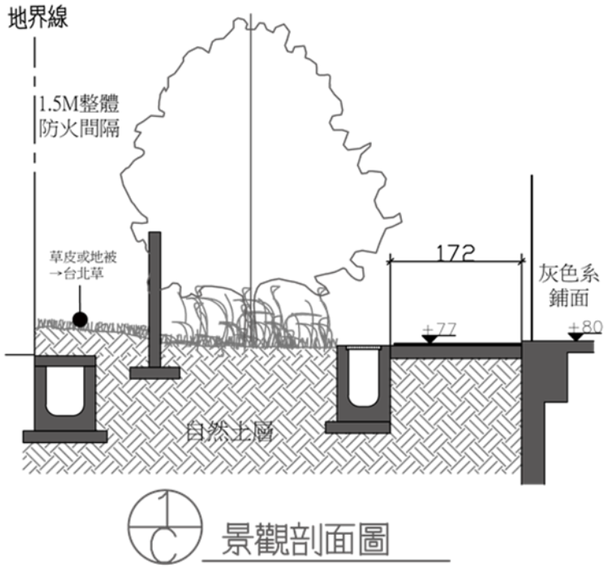
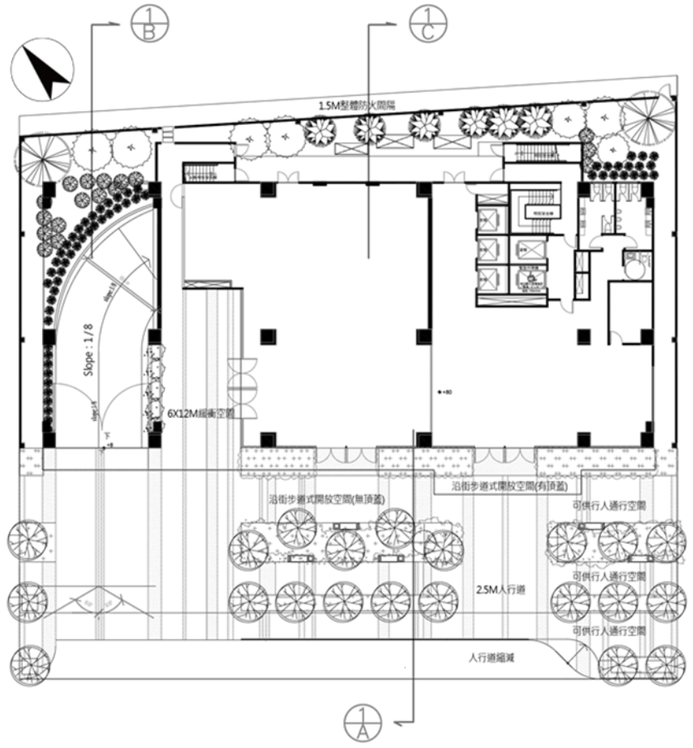


圖 12-22　一樓景觀剖面圖（變更後）







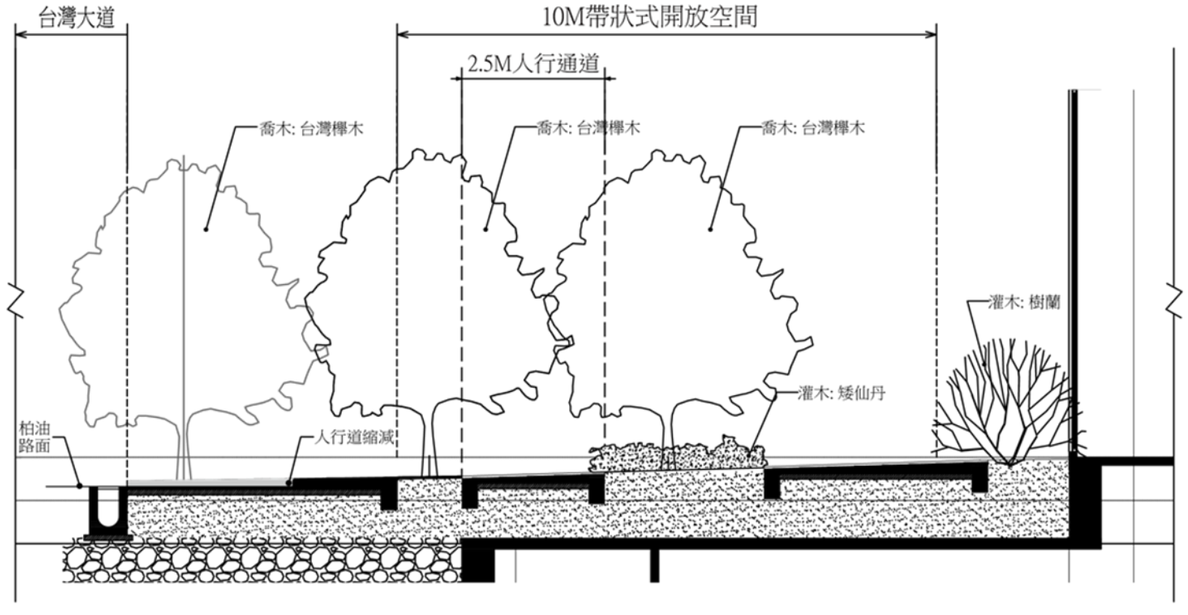
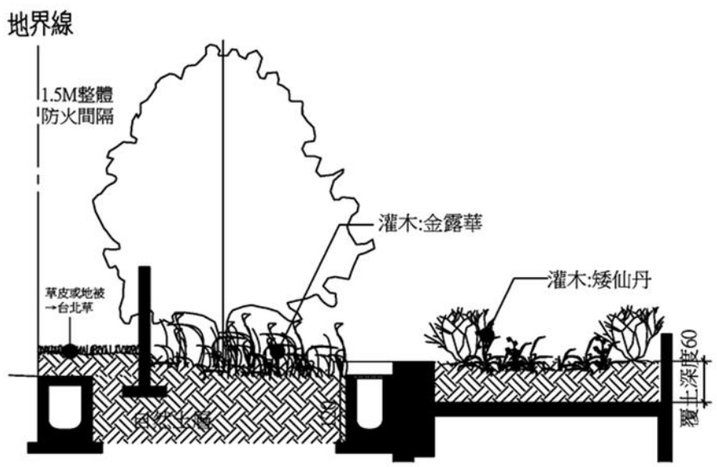
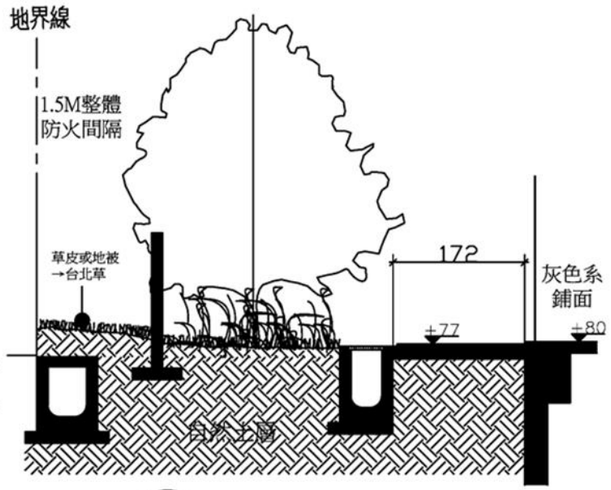


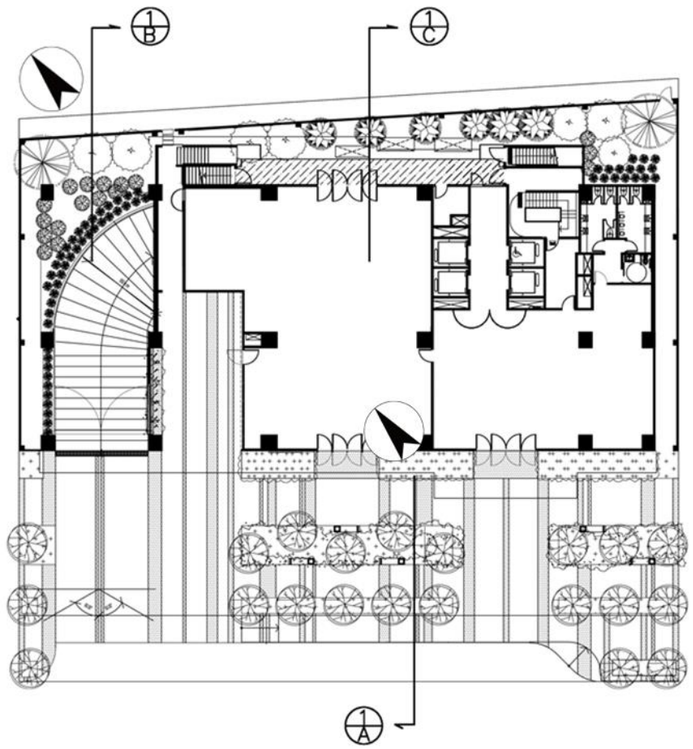
圖 12-23　一樓景觀剖面細部圖（原核定）



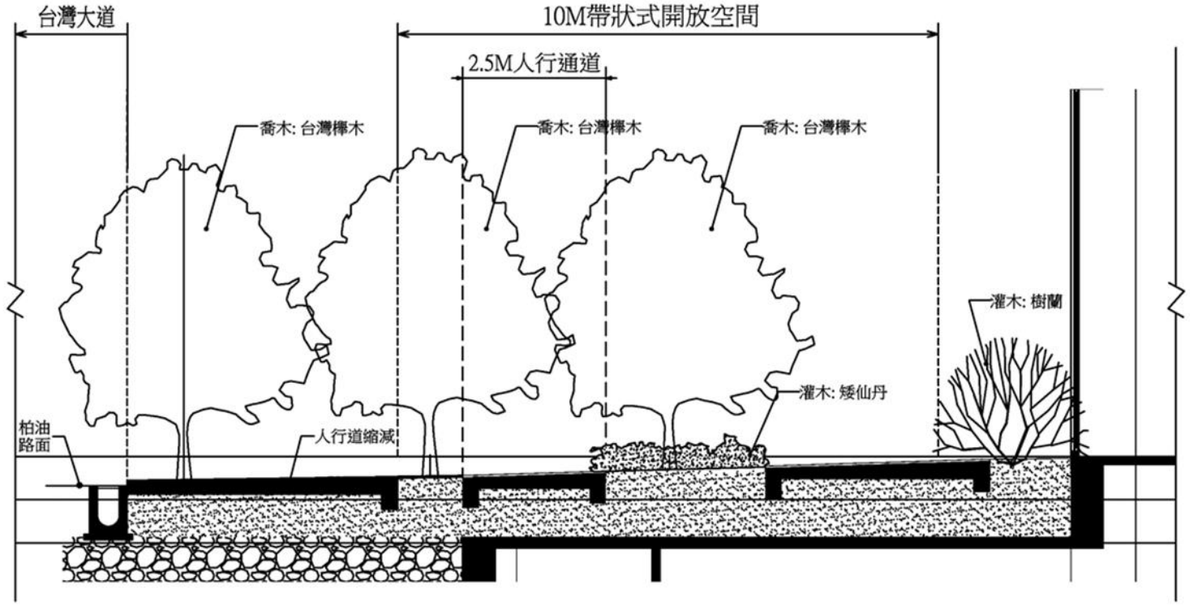
1B 景觀剖面圖



1C 景觀剖面圖



建築平面示意圖調整。



1A 景觀剖面圖

圖 12-24　一樓景觀剖面細部圖（變更後）

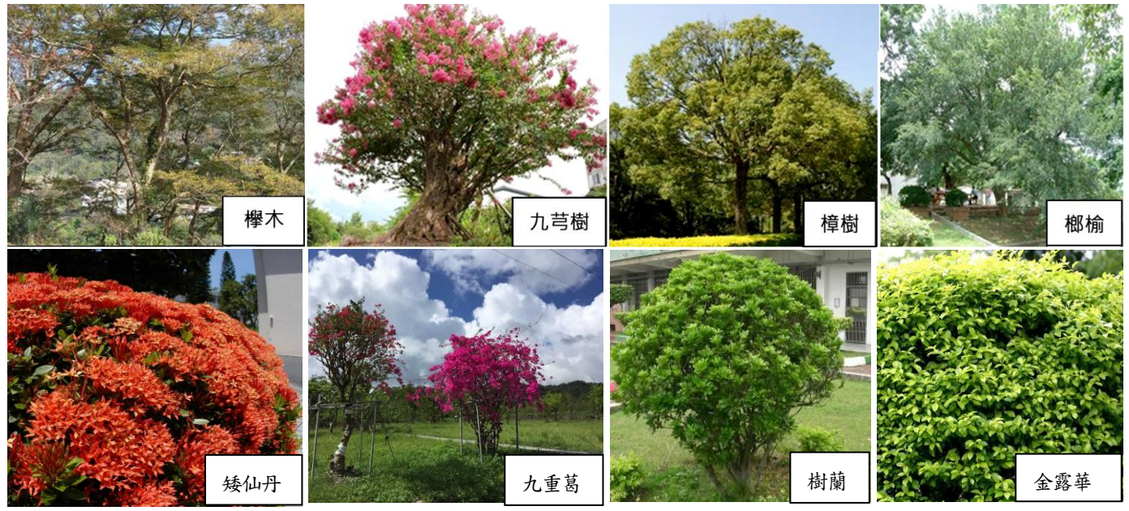


圖 12-25　植栽種類示意圖

表 12-1　一樓植栽表

種 類	圖 例	名 稱	數 量	備　註
喬木		樟 樹	2 株	H：6m,W=3m, ∮18cm 誘鳥、誘蝶、原生、常綠
		欅 木	18 株	H：7m,W=4m, ∮20cm 原生、落葉
		榔 榆	7 株	H：5m,W=4m, ∮12cm 誘鳥、誘蝶、原生、常綠
		九芎樹	6 株	H：5m,W=4m, ∮15cm 誘鳥、誘蝶、原生、落綠
灌木		樹蘭	25 株	誘鳥、誘蝶、原生、常綠
		金露華	52 株	原生、常綠
		矮仙丹	954 株	誘鳥、誘蝶、原生、常綠
地被		台北草	168.41 ㎡	含四季草花

3. 立體綠化

(1) 四樓露台、五至二十二樓外牆與花台綠化空間

四樓因建築退縮之兩側露台，延續精緻風格規劃設計，以多層次複層花草、灌木植栽圍繞整個休憩平台，構築成都市中難得的靜逸庭園空間。灌木種植為矮仙丹，平台並採用天然灰色石材鋪成，塑造成一安靜舒適地的景觀休憩平台。垂直立體綠化，不僅是在露台綠化，更進一步將建築物四周的外牆與花台，種植九重葛與薜荔、忍冬，創造豐富生動的都市垂直向度景觀，形成都市中一座會呼吸的立體森林。

(2) 屋頂花園空間

結合室內外空間的規劃設計構想，營造獨有的空中花園，以複層式灌木穿插之喬木，植栽圍繞四周構築成天際花園空間，放眼望去盡是綠意與天空連成一氣。喬木種植為青楓搭配金露華、矮仙丹等灌木，平台並採用天然灰色石材鋪成，塑造成一安靜舒適地的景觀休憩平台。

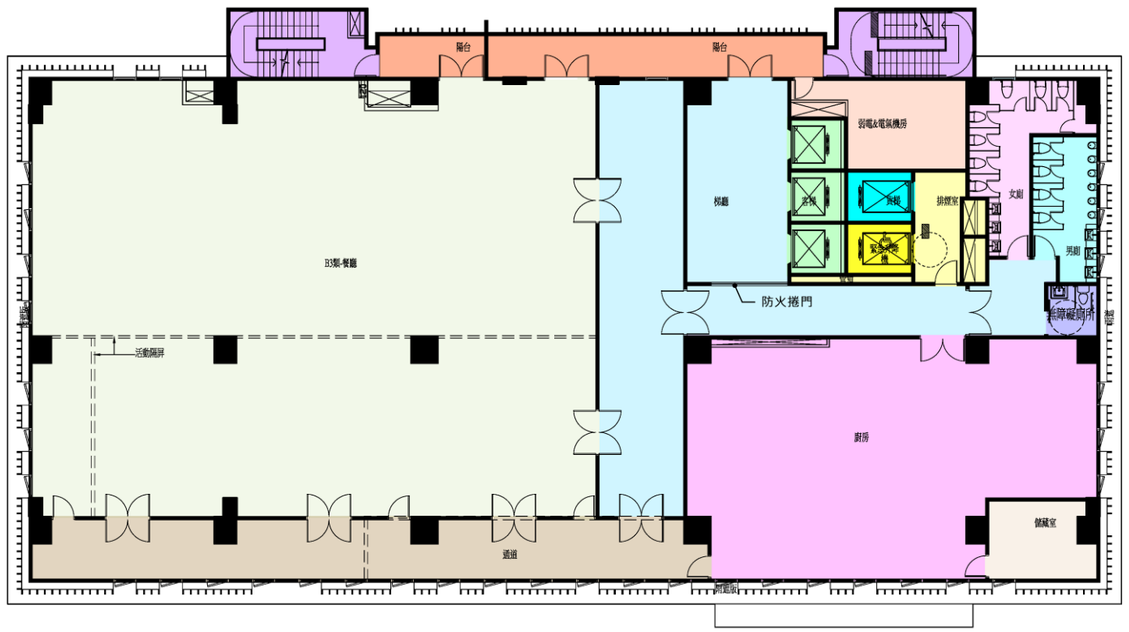
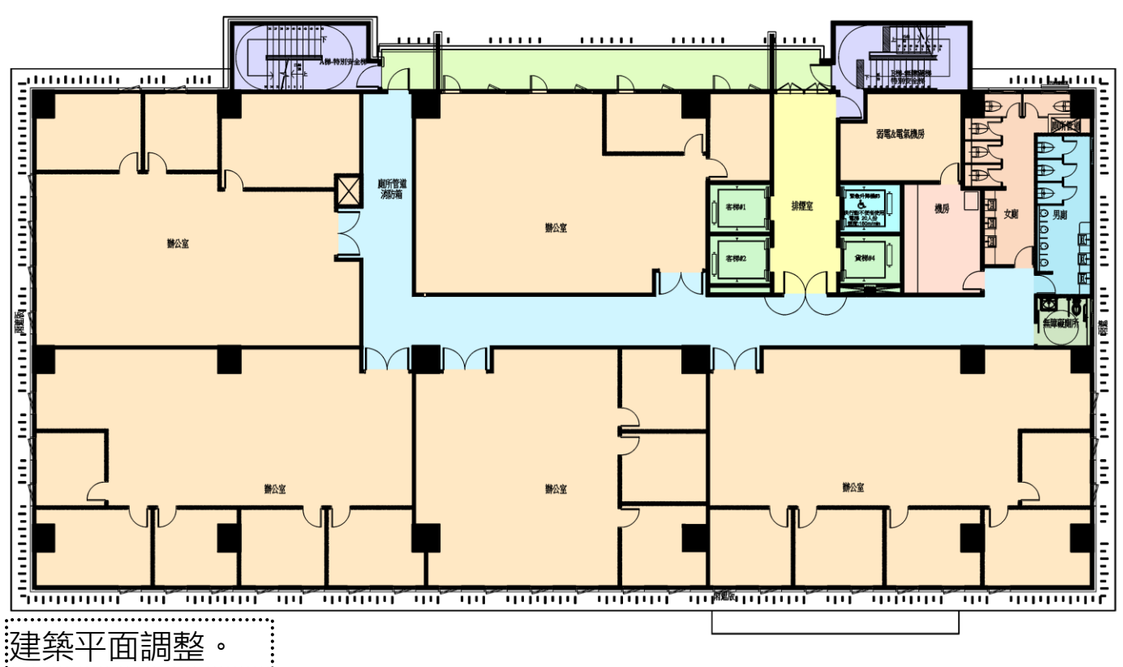


圖 12-26　二樓外牆景觀植栽配置示意圖（原核定）



建築平面調整。

圖 12-27　二樓外牆景觀植栽配置示意圖（變更後）

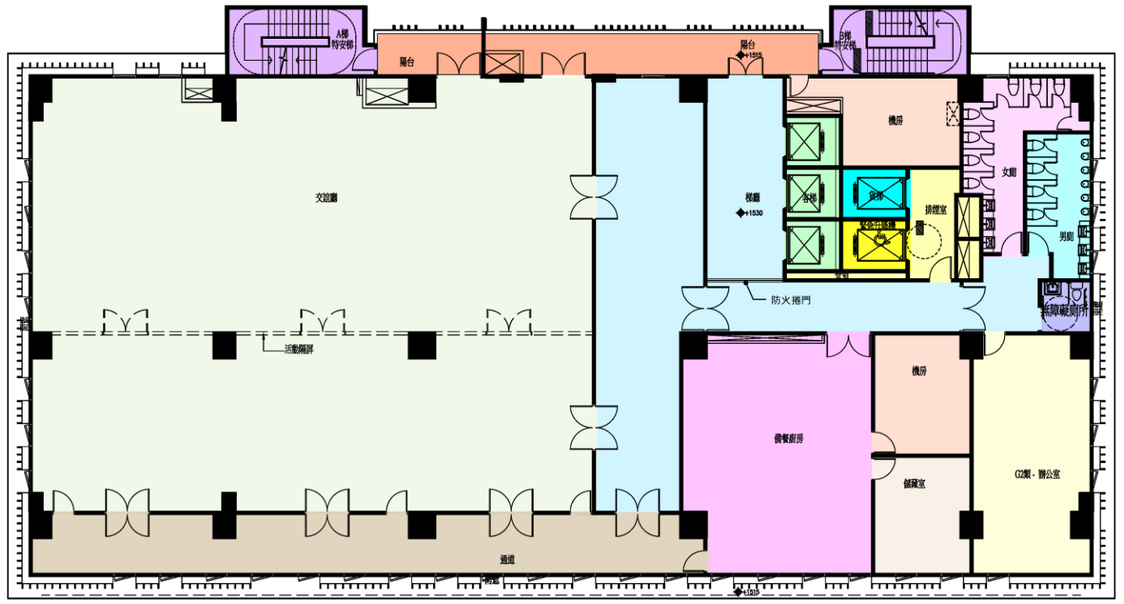
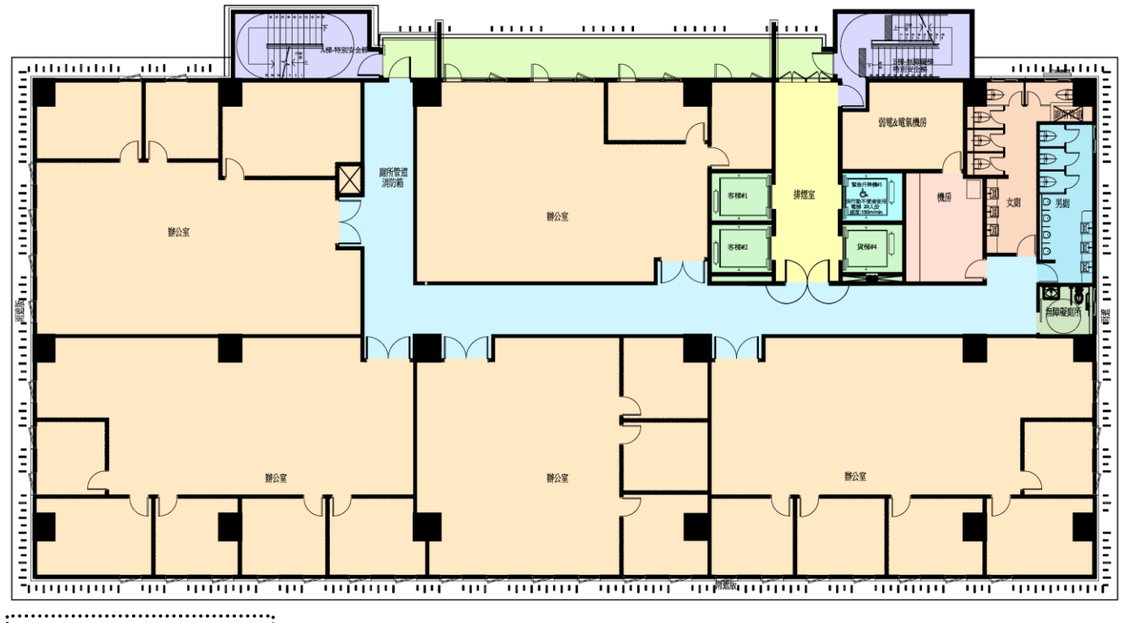


圖 12-28　三樓外牆景觀植栽配置示意圖（原核定）



建築平面調整。

圖 12-29　三樓外牆景觀植栽配置示意圖（變更後）

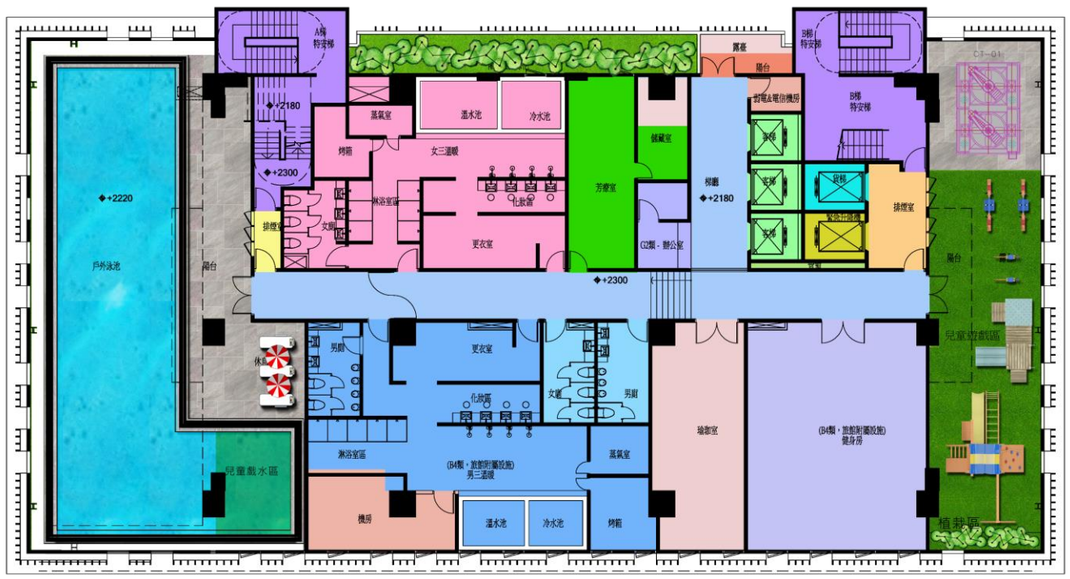
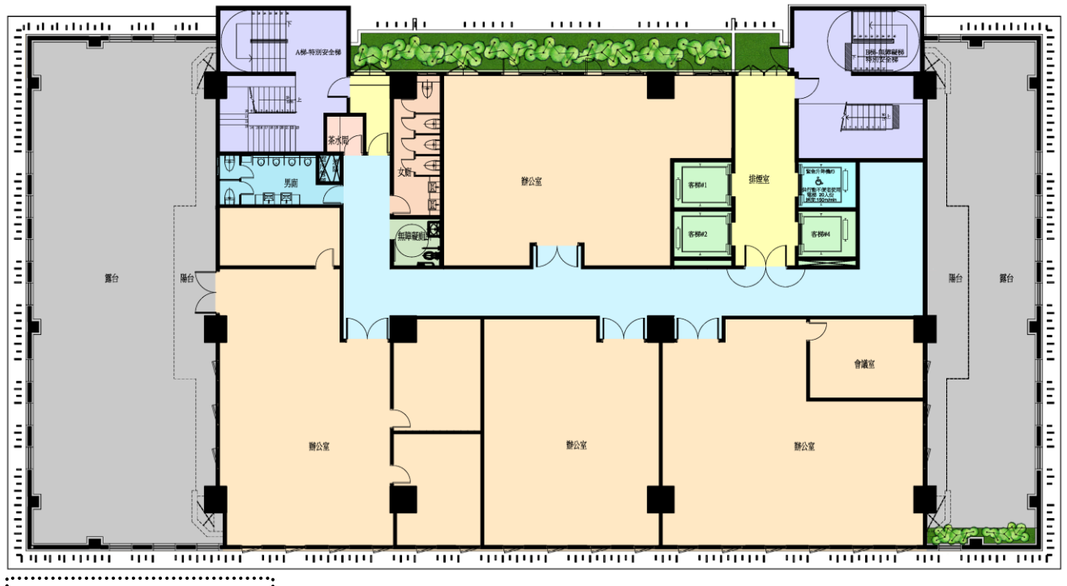


圖 12-30　四樓外牆與露台景觀植栽配置示意圖（原核定）



建築平面調整。

圖 12-31　四樓外牆與露台景觀植栽配置示意圖（變更後）

表 12-2　四樓植栽表

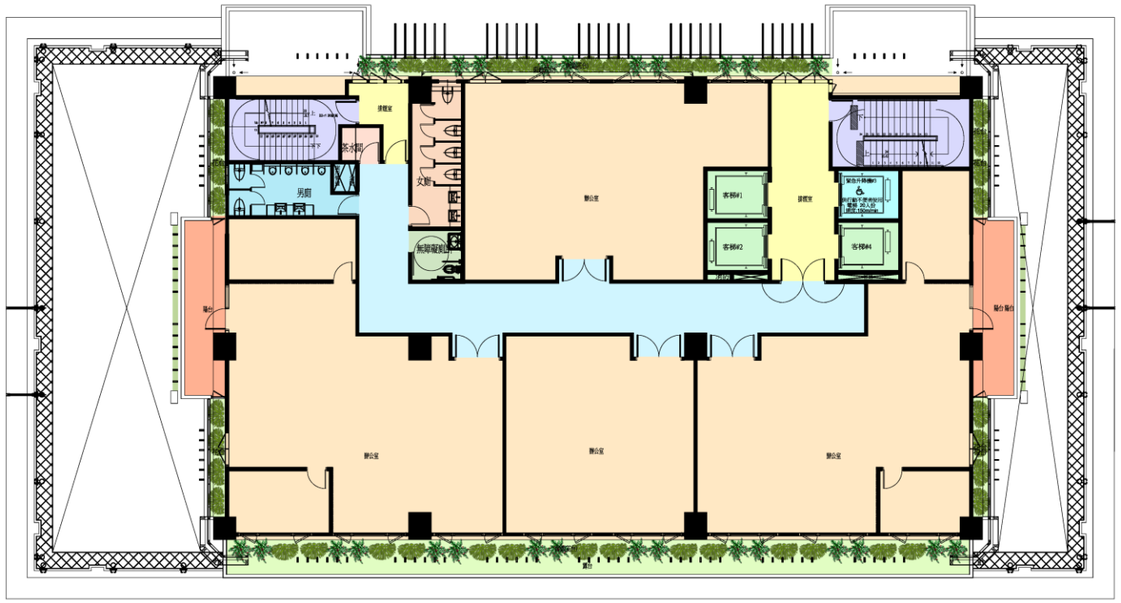
種類	圖例	名稱	數量	資源代碼	備註
灌木		矮仙丹	82 株	M02932N7222 30≦H＜60CM, 20≦W＜30CM	原生、常綠



圖 12-32　五樓外牆與花台景觀植栽配置示意圖（原核定）

表 12-3　五樓植栽表

種類	圖 例	名 稱	數 量	資源代碼	備　註
灌木		九重葛	89 株	M0293281333 60≦H＜90CM, 30≦W＜40CM	誘鳥、誘蝶、 原生、落綠
蔓藤		薜荔	55 株	M029344A111 枝長 20CM	—
灌木		忍冬	55 株		



建築平面調整。

圖 12-33　五樓外牆與花台景觀植栽配置示意圖（變更後）

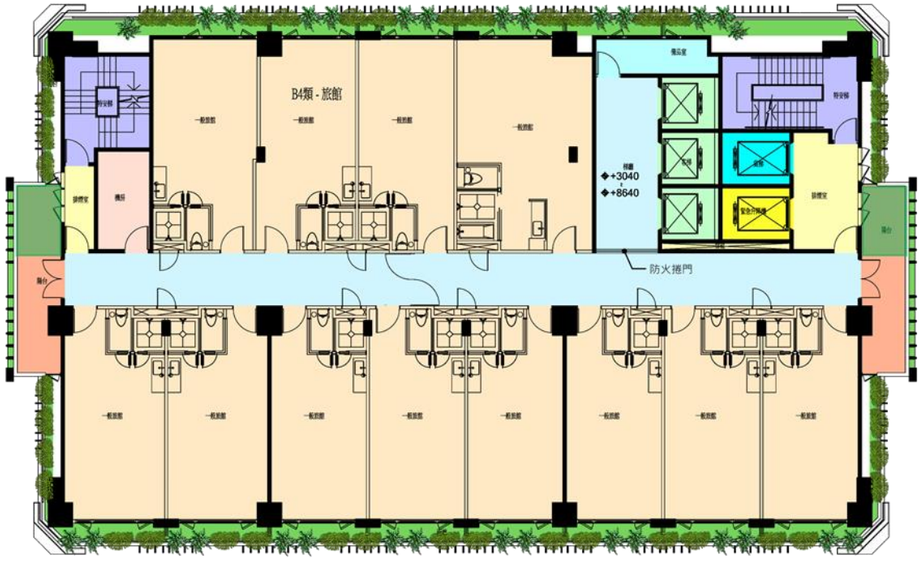
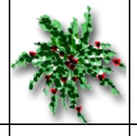
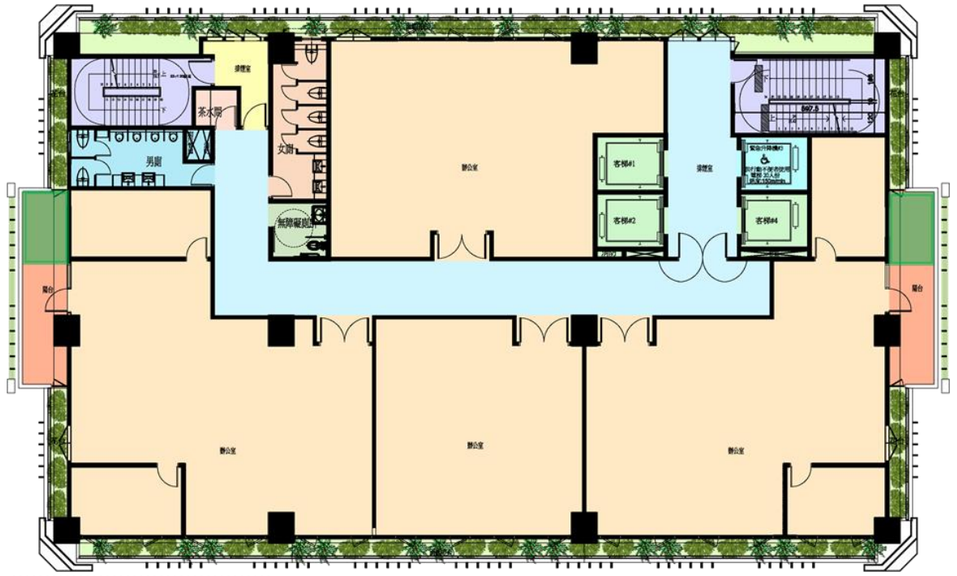


圖 12-34　六至二十二樓外牆與花台景觀植栽配置示意圖（原核定）

表 12-4　六至二十二樓外牆與花台植栽表

種類	圖 例	名 稱	數 量	資源代碼	備　註
灌木		九重葛	83 株	M0293281333 60≦H＜90CM, 30≦W＜40CM	誘鳥、誘蝶、 原生、落綠
蔓藤		薜荔	53 株	M029344A111 枝長 20CM	—
灌木		忍冬	53 株	-	-



建築平面調整。

圖 12-35　六至二十二樓外牆與花台景觀植栽配置示意圖（變更後）

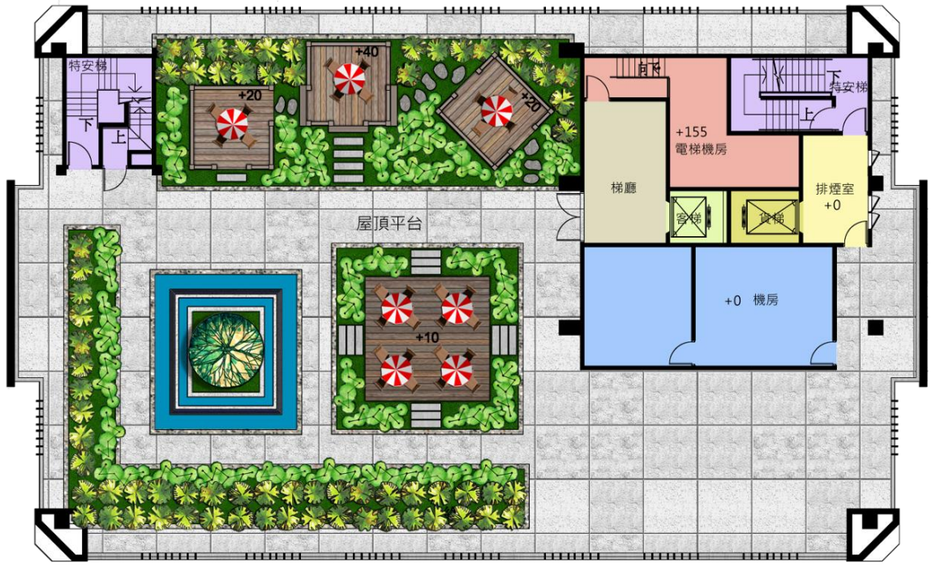
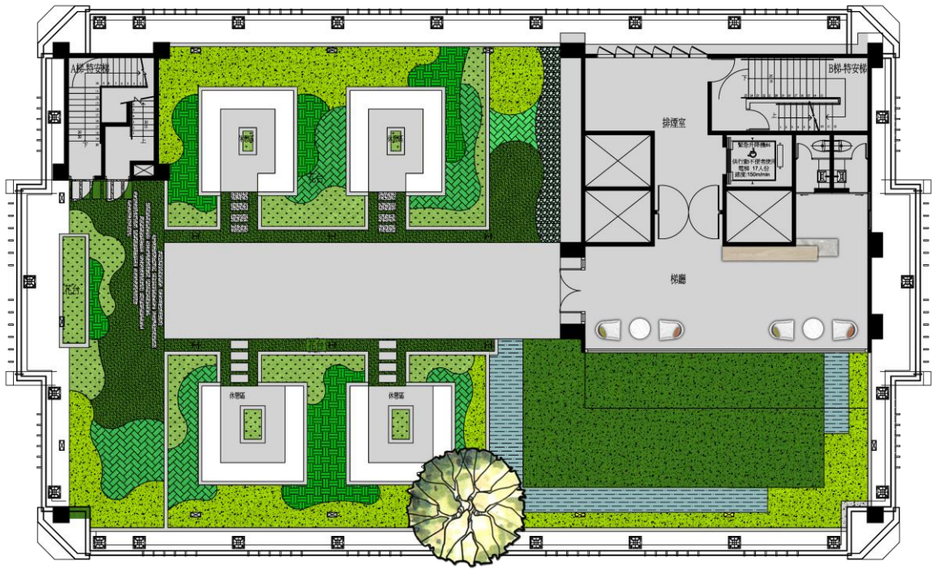


圖 12-36　屋頂花園景觀植栽配置示意圖(原核定)



1.景觀植栽配置調整。2.建築平面調整。

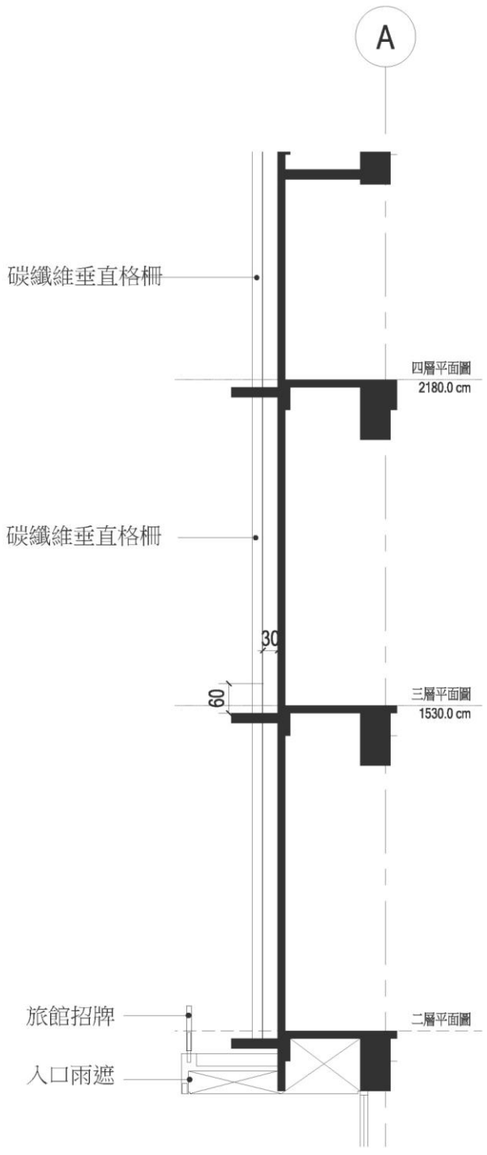
圖 12-37　屋頂花園景觀植栽配置示意圖(變更後)

表 12-5　RF1 屋頂植栽表

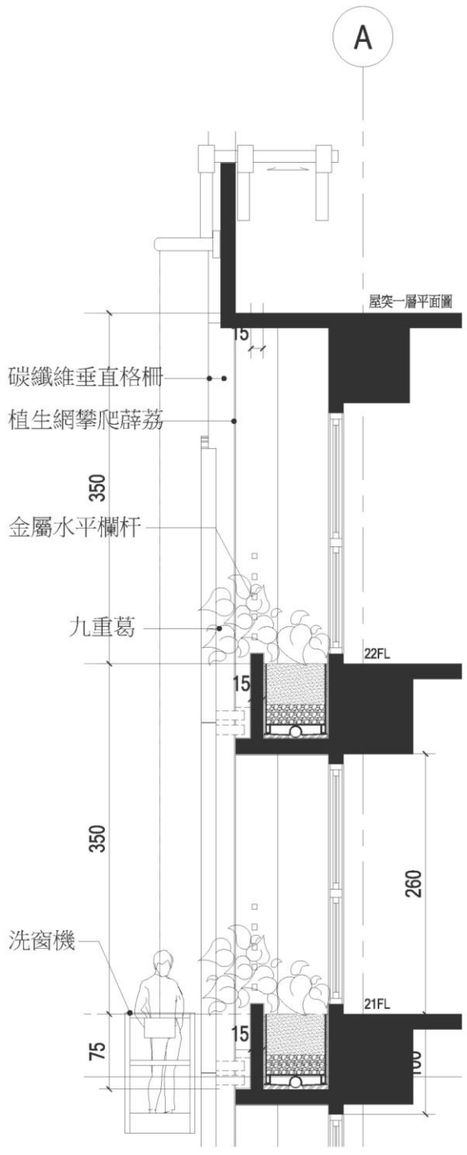
種類	圖例	名稱	數量	資源代碼	備註
喬木		青楓	1 株	—	H：5m,W=4m, ∮15cm 原生、落葉
灌木		矮仙丹	913 株	M02932N7222 30≦H＜60CM, 20≦W＜30CM	原生、常綠
		金露華	747 株	M02932Q5333 60≦H＜90CM, 30≦W＜40CM	原生、常綠
地被		台北草	63.87 ㎡	—	含四季草花

表 12-6　RF1 屋頂植栽表(變更後)

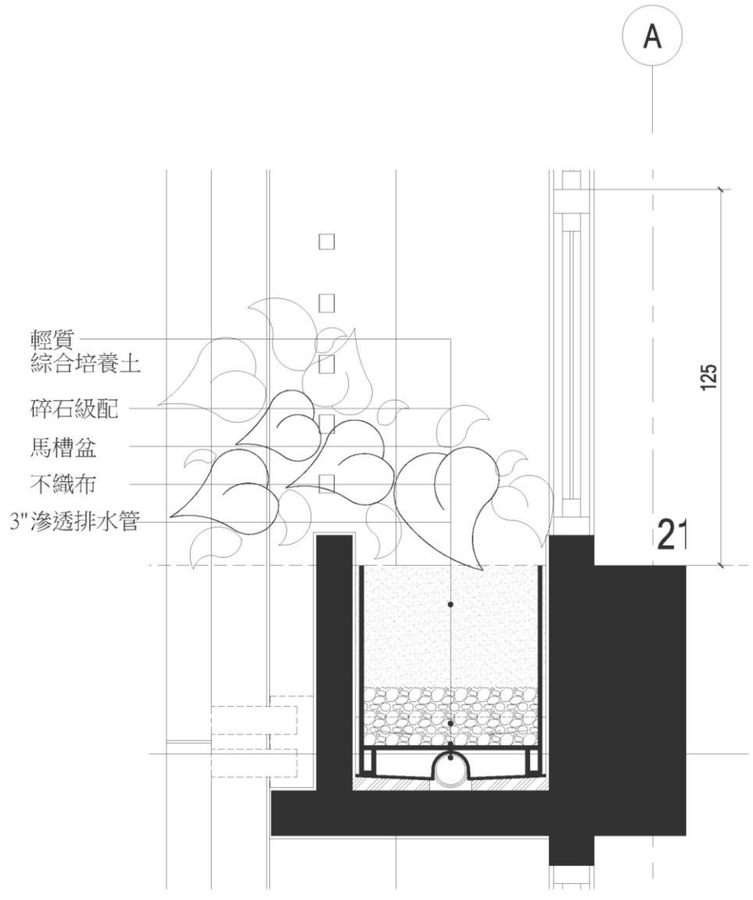
種類	圖例	名稱	數量	資源代碼	備註
喬木		青楓	1 株	—	H：5m,W=4m, ∮15cm 原生、落葉
灌木		矮仙丹	76.4 ㎡	M02932N7222 30≦H＜60CM, 20≦W＜30CM	原生、常綠
		金露華	33.6 ㎡	M02932Q5333 60≦H＜90CM, 30≦W＜40CM	誘鳥、誘蝶、原生、常綠
地被		細葉杜鵑	28.1 ㎡	—	誘鳥、誘蝶、原生、常綠
		金門赤楠	23.7 ㎡	—	原生、常綠
		蔓榕	54.66 ㎡	—	—



2─4F 花架盆剖面圖



標準層植栽剖面圖



標準層植栽剖面詳圖

圖　　例　　及　　說　　明

圖 12-38　外牆與花台景觀剖面圖

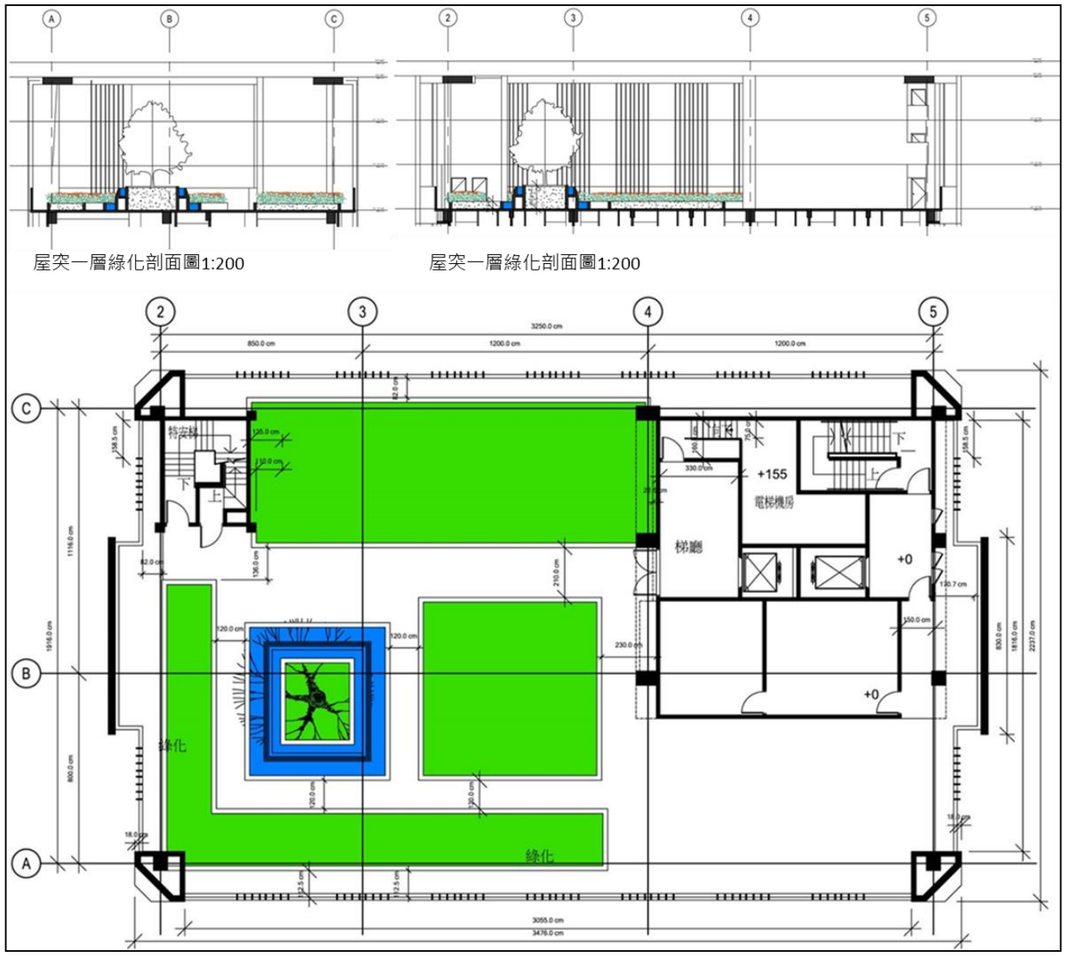


圖 12-39 屋頂層景觀剖面圖(原核定)

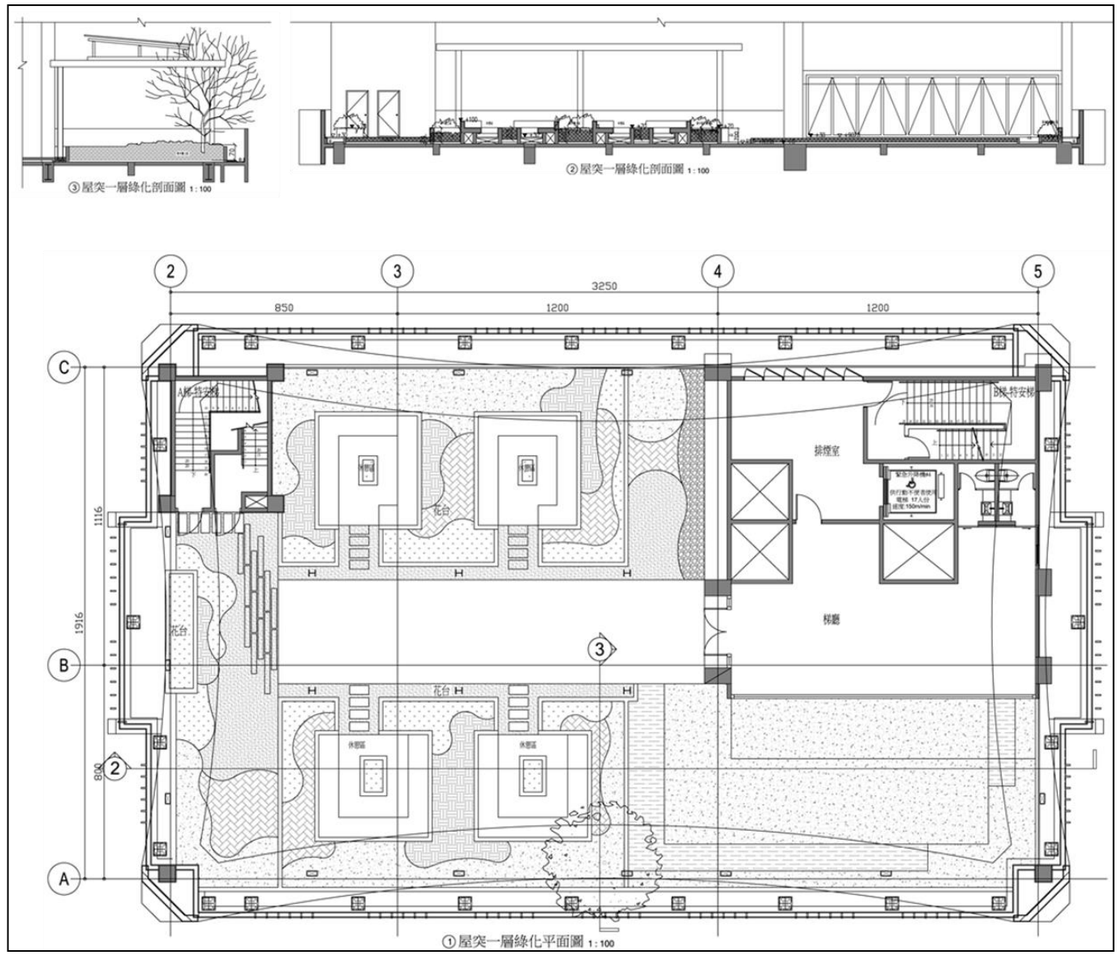


圖 12-40 屋頂層景觀剖面圖(變更後)

1.建築平面調整

2.景觀配置調整

(一) 景觀鋪面計畫與街道家具

本案以都市整體景觀為考量，於基地南側除既有 5M 寬的人行道外，另各留設 10M 寬帶狀式公共開放空間（南側）與庭園空間（北側）。

公共開放空間主入口鋪面運用米色、深淺灰白等相近色系，搭配自然紋理花崗石材及綠建材透水磚以線條交錯排列方式等語彙，豐富此區地面步道的視覺景觀，創造親和友善的外部環境，同時亦呼應本案鄰近基地沿街面鋪面計畫，另外結合親和的點景造型石材家具，將喬木與休憩及景觀結合，創造都市風景中之獨特的美麗景致。

庭園空間除既有的綠化植被，並在喬木下種植灌木形成複層合式植栽，豐富庭園中植物之物種以外，更讓庭園空間具有戶外自然景觀的效果，呈現都市中珍貴自然環境之氛圍。

(二) 公共藝術

本案於開放空間景觀綠化及鋪面設計外，為美化建築物及增加空間環境的人文藝術性，於臨臺灣大道大門左側開放空間，設置一處公共藝術品陳列處，現規劃放置藝術家康木祥先生作品，配合夜間燈光照明的設置，讓日夜間街道景觀多了不同的面貌，增加日夜間的人行停留點，期許設立的公共藝術品能夠帶動整體環境人文藝術氛圍及地區性地標。

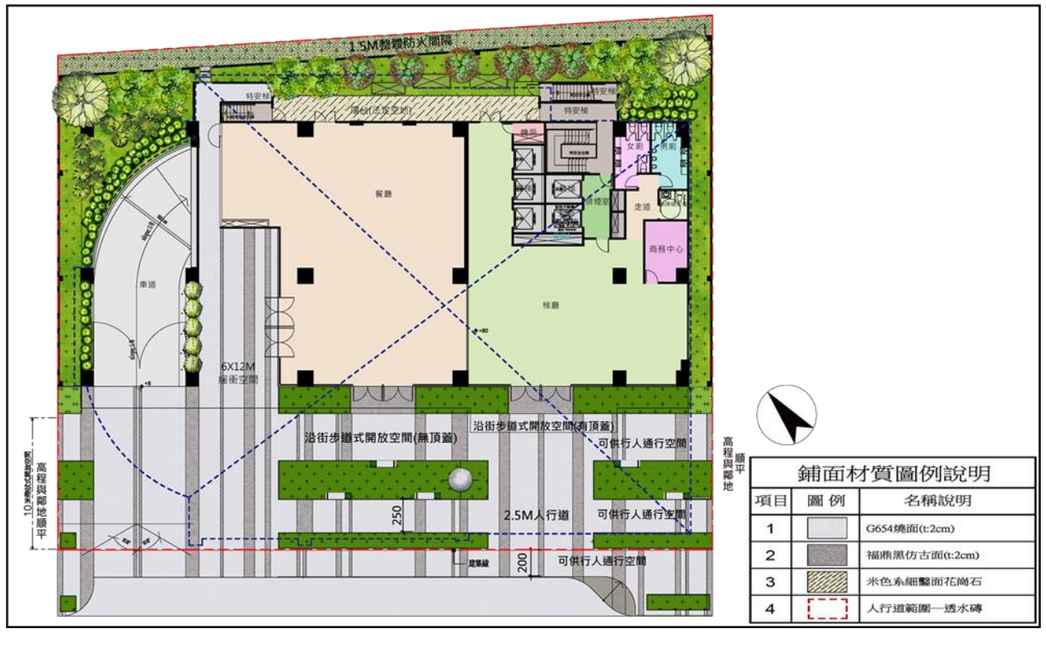


圖 12-41　鋪面計畫示意圖（原核定）

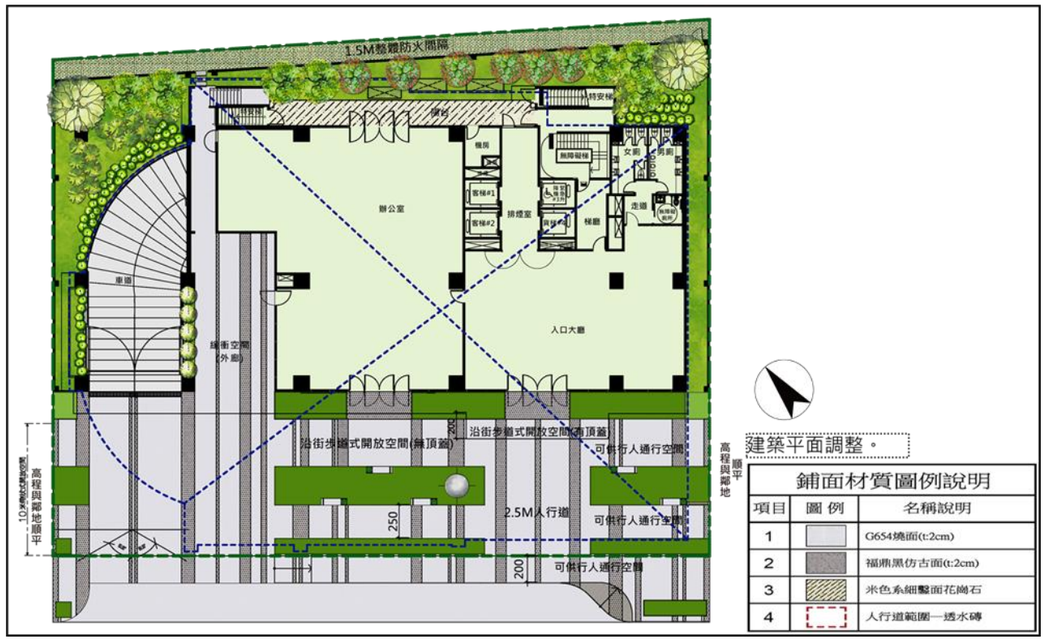


圖 12-42　鋪面計畫示意圖（變更後）

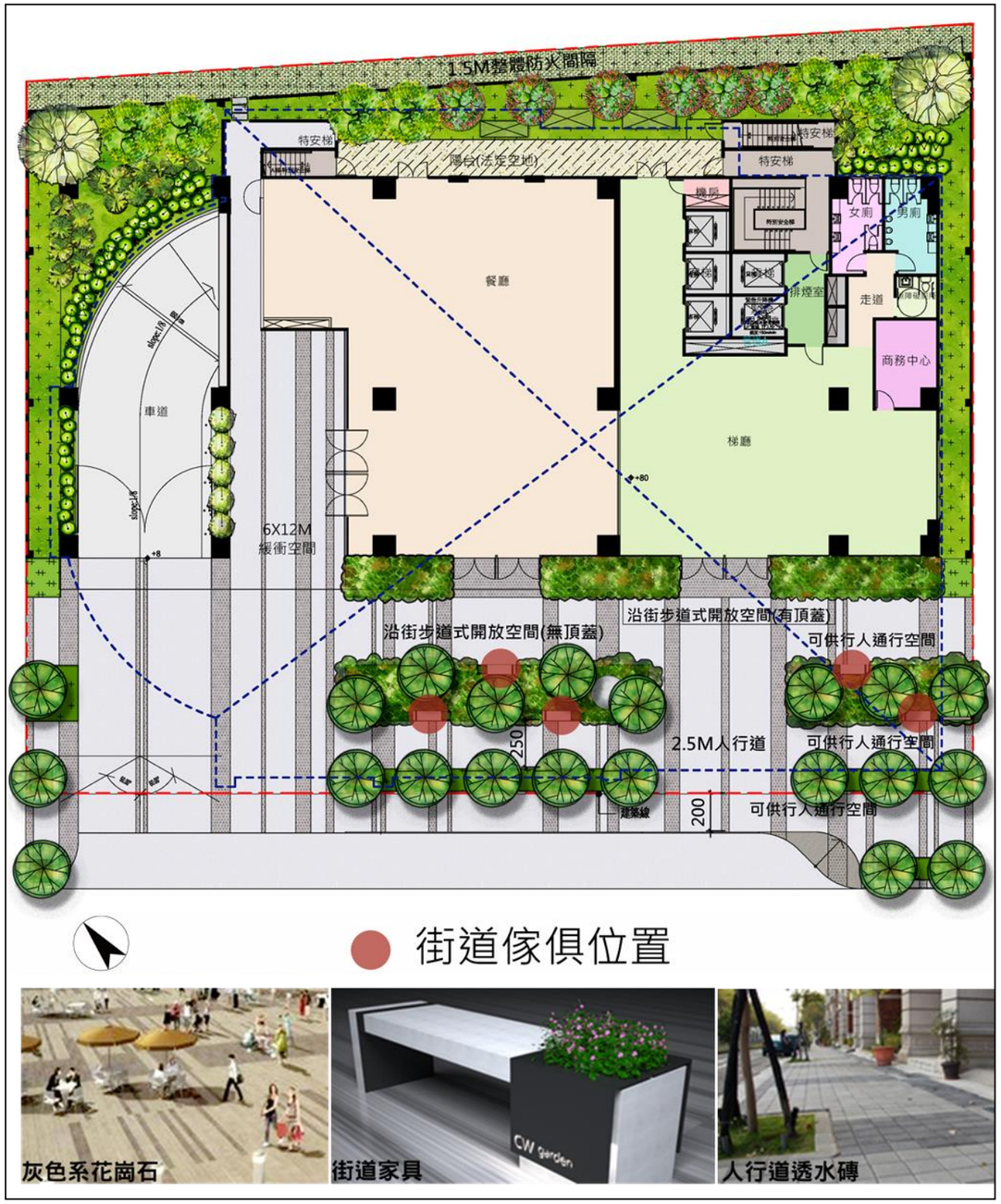


圖 12-43　街道家具規劃配置示意圖（原核定）

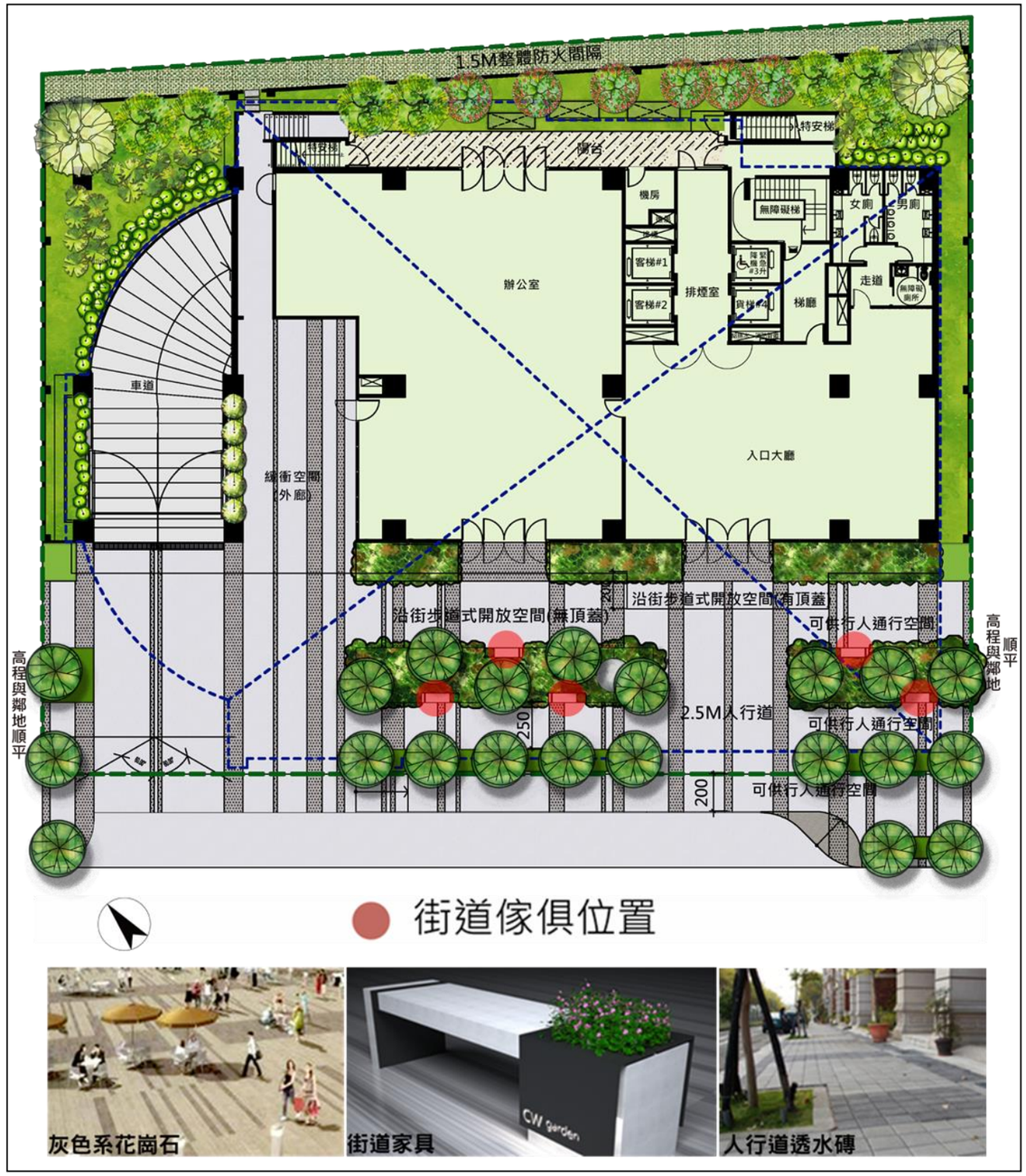
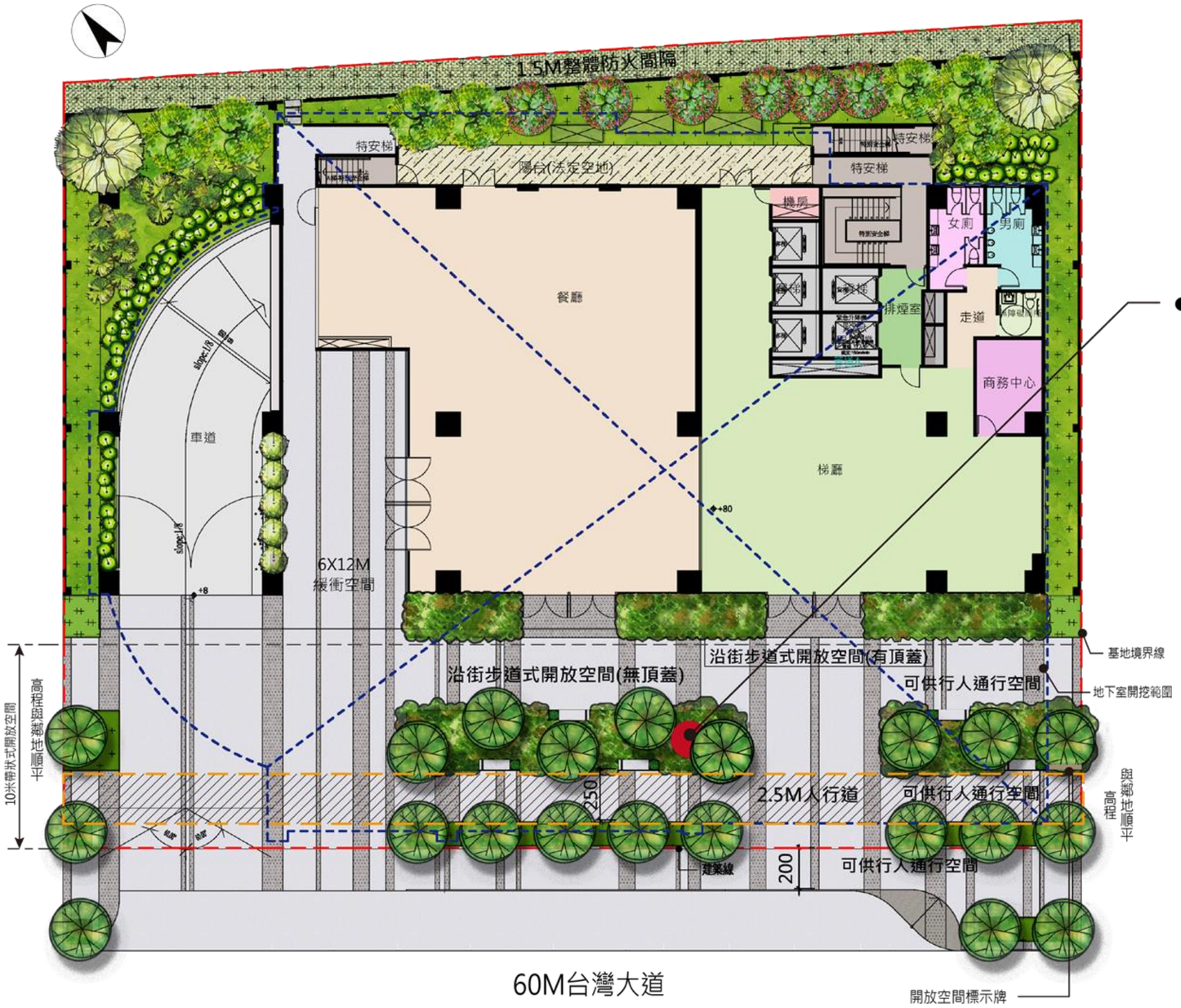
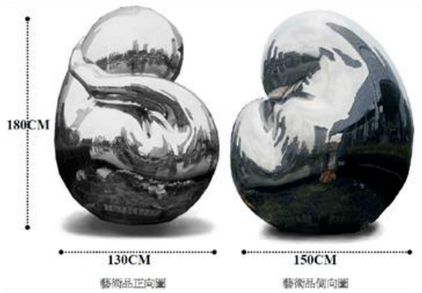


圖 12-44　街道家具規劃配置示意圖（變更後）



生生不息系列作品



藝術品正向圖　藝術品側向圖

●公共藝術品擺放位置標示─康木祥作品示意圖

作品說明：

藝術家「康木祥」從設計階段知悉本案為臺中市非921地震重建之首件都更案，即從都市計劃與都市設計課題考量，與設計結合公共藝術以生生不息為題，呈現臺中市都市重生之概念。

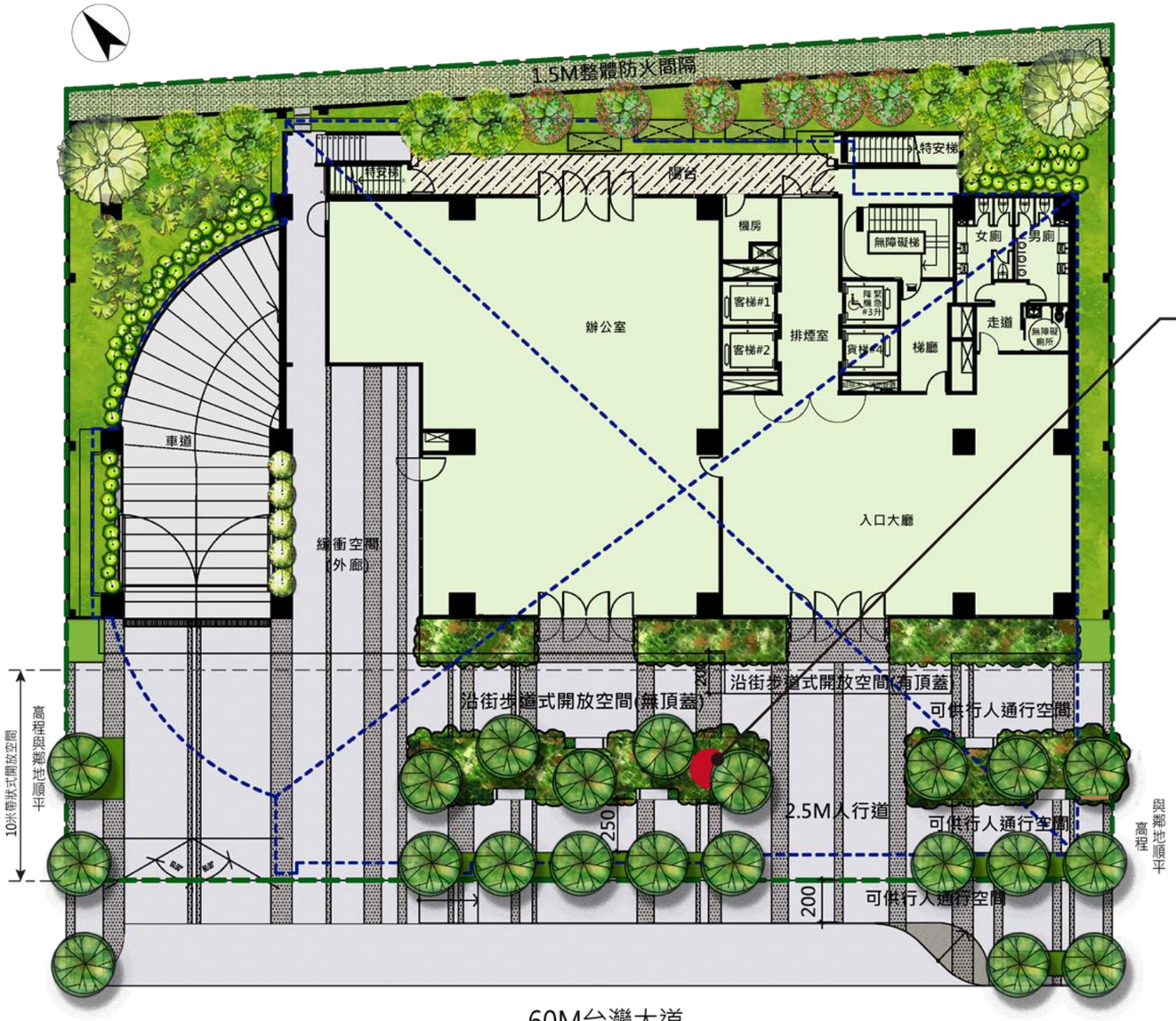
生命的來源來自生命的母體，生命的根源來自母體的孕育，生命的成長來自母體的養育，生命從出生、到凋零、到死亡，週而復始，生生不息，傳承永續，無限生命，無限的愛！

尺寸：最長處150CM、最寬處130CM、高180CM

材質：不繡鋼

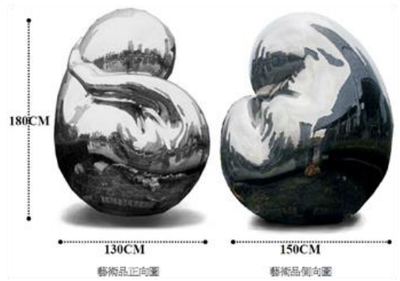
公共藝術位置圖例說明		
項目	圖例	名稱說明
1		康木祥公共藝術品位置標示
2		開放空間告示牌位置標示

圖 12-45　公共藝術配置平面圖（原核定）



建築平面調整。

生生不息系列作品



●公共藝術品擺放位置標示─康木祥作品示意圖

作品說明：

藝術家「康木祥」從設計階段知悉本案為臺中市非921地震重建之首件都更案，即從都市計劃與都市設計課題考量，與設計結合公共藝術以生生不息為題，呈現臺中市都市重生之概念。

生命的來源來自生命的母體，生命的根源來自母體的孕育，生命的成長來自母體的養育，生命從出生、到凋零、到死亡，週而復始，生生不息，傳承永續，無限生命，無限的愛！

尺寸：最長處150CM、最寬處130CM、高180CM
材質：不繡鋼

公共藝術位置圖例說明		
項目	圖例	名稱說明
1	●	康木祥公共藝術品位置標示
2	▬	開放空間告示牌位置標示

圖 12-46　公共藝術配置平面圖（變更後）

(三) 景觀照明計畫

景觀照明計畫包括公共開放空間及庭園二部分，沿臺灣大道設置之帶狀開放空間，喬木處皆設置樹底投射燈，透過樹底投射燈，展現夜間光潔明亮的綠意效果，呈現都市夜間人行道如發光體般的點綴效果，透過鋪面 LED 崁燈穿插，藉以讓公共開放空間呈現最佳之光影變化及趣味性，營造猶如星光大道般之繽紛效果，形成人行空間於夜間之浪漫氛圍。

一樓庭園沿建物牆面設置牆面壁崁燈，庭園照明透過壁崁燈襯托空間寧靜效果，搭配造景與庭園燈，結合樹底投射燈、水景與植栽，在灌木及花圃間設置庭園燈，呈現夜間獨有的豐富層次效果。車道設置車道崁燈，除了具有引導功能外，整體而言是展現現代感之藝術特色，更重要也要達成公眾行進間及活動時之安全性，提供環境適當的安全照明。

整體照明設施依照度要求，主要場所需達 10 ~ 30Lux，次要場所亦需達 6Lux。不僅可達到夜間活動空間的需求，亦可解決來往行人的安全性。

1. 照明時段： 6：00PM － 10：00PM

   主要以人行動線安全直接照明及營造景觀效果間接照明為主。

2. 照明時段： 10：00PM － 12：00PM

   主要以人行動線安全直接照明為主，景觀效果間接照明以不擾人為要。

3. 照明時段： 12：00PM － 6：00AM

   主要以人行動線安全直接照為主，景觀效果間接照明則關閉以節省能源。

屋突一樓庭園沿建物柱面設置牆面壁崁燈，庭園照明透過壁崁燈搭配造景與庭園燈，喬木處皆設置樹底投射燈，結合灌木間穿插樹底投射燈、灌木間設置庭園燈、屋突鋪面 LED 崁燈跳躍鋪設，營造屋突開放空間夜間靜謐的趣味性，呈現夜間景觀庭園豐富層次效果及氛圍。展現現代感之藝術特色，呼應一樓夜間景觀照明，提供環境適當的安全照明。

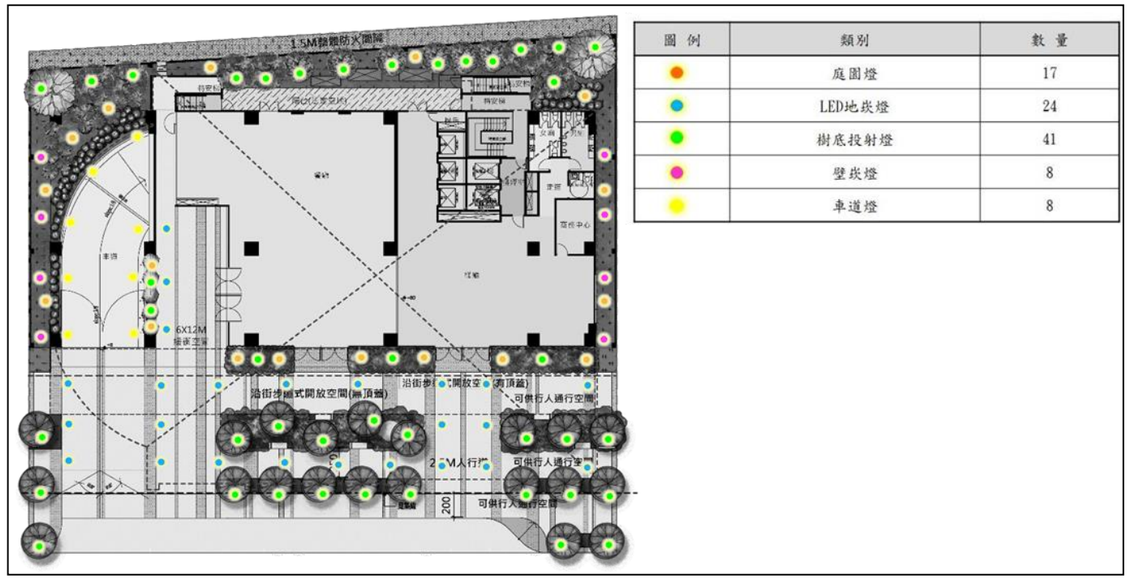


圖 12-47　一樓景觀夜間照明示意圖（原核定）

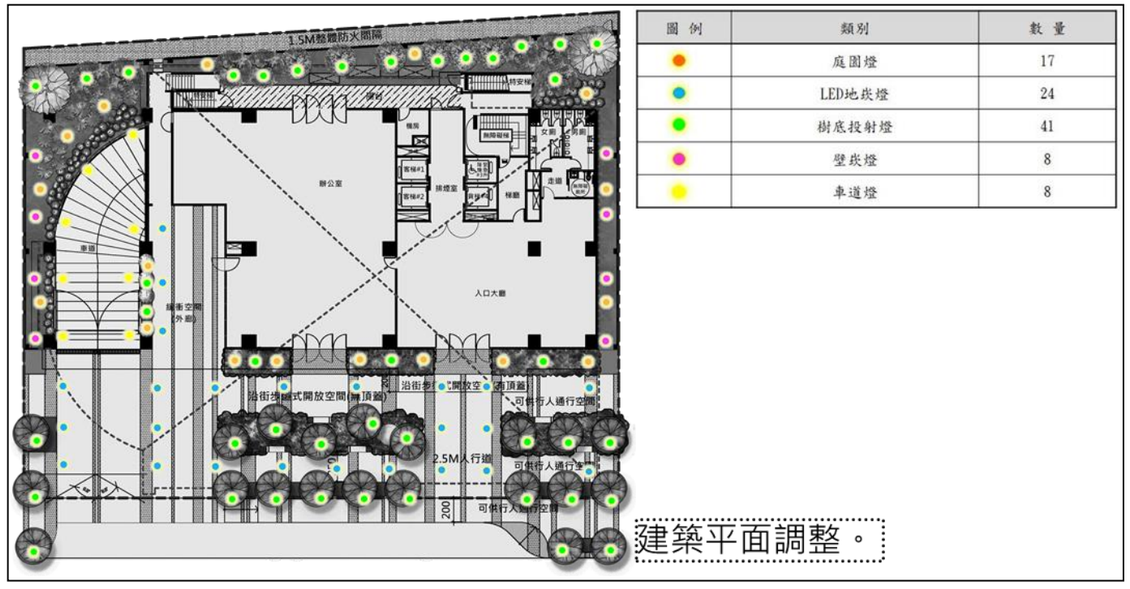


圖 12-48　一樓景觀夜間照明示意圖（變更後）

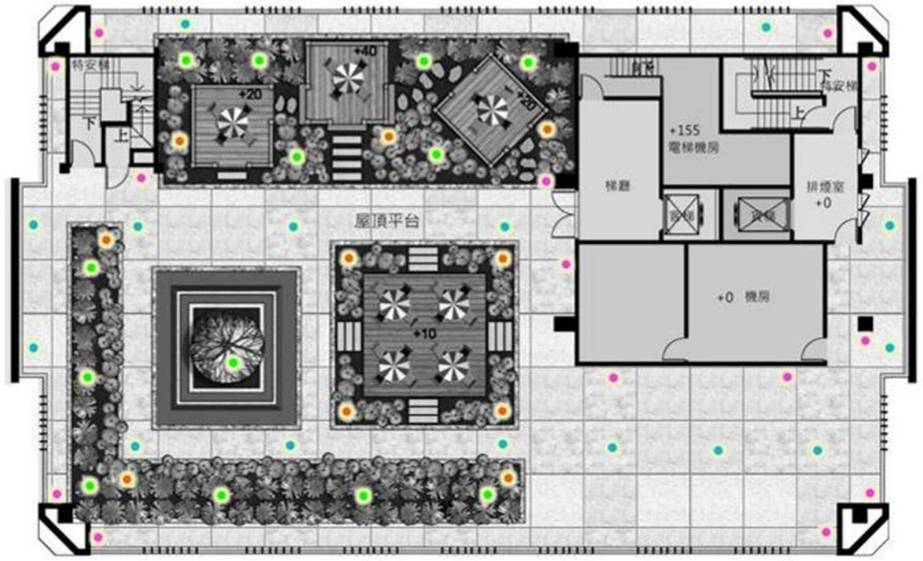


圖 例	類別	數 量
	庭園燈	10
	LED地崁燈	15
	樹底投射燈	13
	壁崁燈	14

圖 12-49　屋突一樓景觀夜間照明示意圖（原核定）

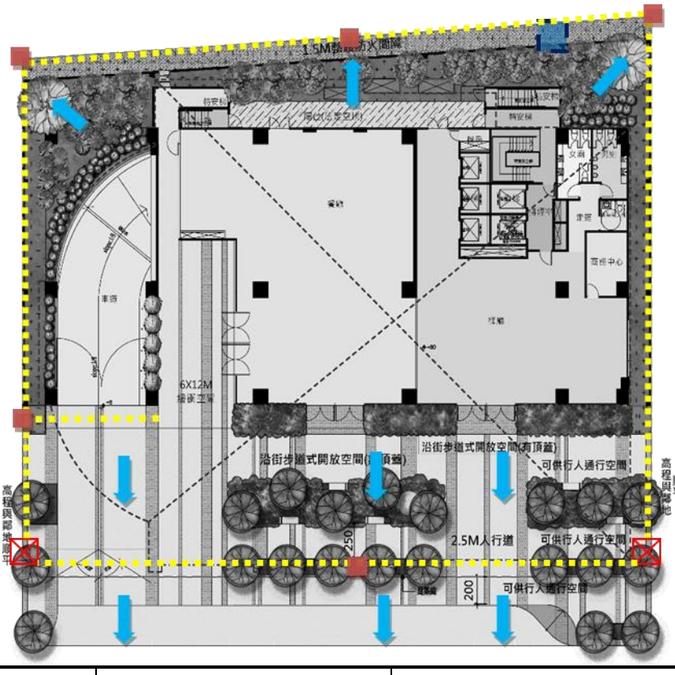


圖 例	類別	數 量
	椅下LED燈條	36.8M
	壁崁燈	22
	樹底投射燈	1
	庭園燈	4
	造型框架投射燈	19
	屋突層擴張網投射燈	8

圖 12-50　屋突一樓景觀夜間照明示意圖（變更後）

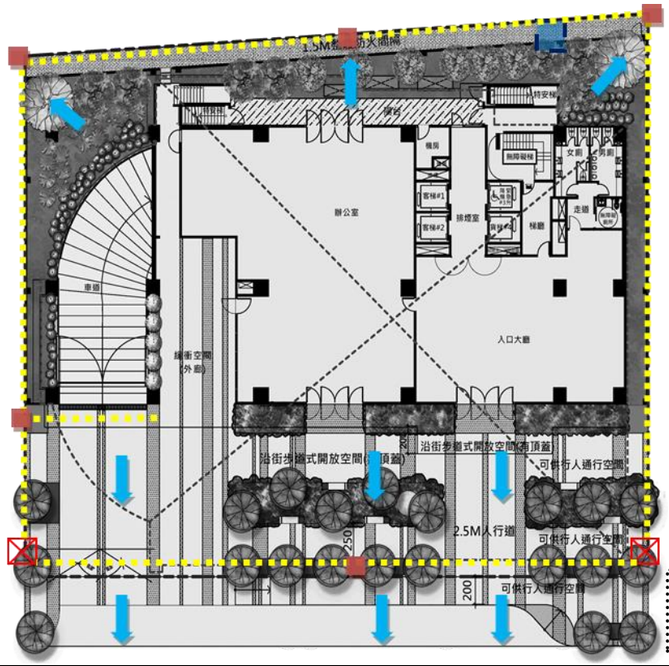
(四) 景觀排水計畫

全區排水以地表排水為主，透過洩水坡度將排水方向引導到公共排水溝，基地內透過截水溝將地表水流導入排水陰井收集，配合景觀、保水需求，搭配自然簡約風格，減少地表逕流，降低對基地之衝突，減少高低變化情形，以順平或者緩坡方式增加排水順暢性。



圖例	名稱	備註
	40x40 排水陰井	綠地部分為生態透水陰井
	排水溝	RC 構造，上覆化妝蓋板及草溝
	公共排水溝	
	排水方向	
	雨水攔汙槽	生態保水降低地表逕流
	80x80 排水陰井	透水陰井銜接筏基

圖 12-51　排水計畫示意圖（原核定）



建築平面調整。

圖例	名稱	備註
	40x40 排水陰井	綠地部分為生態透水陰井
	排水溝	RC 構造，上覆化妝蓋板及草溝
	公共排水溝	
	排水方向	
	雨水攔汙槽	生態保水降低地表逕流
	80x80 排水陰井	透水陰井銜接筏基

圖 12-52　排水計畫示意圖（變更後）

五、 基地保水檢討說明

依基地保水設計技術規範內容檢討，基地保水指標評估表詳如表 12-8 所示，基地保水配置平面檢討圖詳如圖 12-54。

表 12-7　基地保水指標評估表（原核定）

基地保水指標評估表－基本型（2015 年版）

一、建築物名稱：台中西屯區福德段 210 地號旅館規劃設計案

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=CH　　土壤滲透係數 k=　10^{-4}　m/s

最大降雨延 t=　86400　（s）　　基地最終入滲率 f=　10^{-5} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	385. 45	333. 02
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	0	0. 00
		基層厚度(m)	0	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)0. 00	232. 71	58. 14
		花園土壤體積(m^3)0. 00	139. 62	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積（m^2）	0	0. 00
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0. 00
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0. 00
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0. 00
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0. 00
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0. 00
ΣQi=391. 66				

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =317. 41 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=1683. 2	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$ =0. 23
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0. 5x(1. 0−r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0. 85 時，令 r=0. 85	λc=0. 15
六、系統得分	RS3=4. 0x【(λ−λc)/λc)】+1. 5=2. 54，(0. 0≦RS3≦9. 0)

表 12-8　基地保水指標評估表（變更後）

基地保水指標評估表－基本型（2015 年版）

一、建築物名稱：西屯區福德段 210 地號辦公大樓興建工程

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=SM　　土壤滲透係數 k= 10^{-7} m/s

最大降雨延時 t=　86400　(s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-6} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	300.6	25.97
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	0	0.00
		基層厚度(m)	0	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	652.87	16.32
		花園土壤體積(m^3)	326.4	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積（m^2）	0	0.00
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0.00
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	7	0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0.00
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0.00
ΣQi=42.29				

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =42.29； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=168.32；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$ =0.25
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.15
六、系統得分R	S 3 = 4 . 0 × 【(λ-λc)/λc)】+1.5=4.16，(0.0≦RS3≦9.0)

植栽表(喬木)

項次	圖例	樹種名稱 學名	胸徑	樹高	樹冠寬	單位	數量	備註
1		樟樹	18 cm	5~6 M	2.5~3 M	株	2	附杉木防風支架 麻繩固定
			樹型完整 樹枝強健 枝下高2M		枝形均勻完整			
2		榔榆	8 cm	4~4.5M	2.5~3M	株	7	附杉木防風支架 麻繩固定
			透島 誘蝶 原生 常綠					
3		九芎樹	12cm	3~4 M	3~4 M	株	6	附杉木防風支架 麻繩固定
			透島 誘蝶 原生 常綠					
4		台灣欒木	20cm	6~7 M	3~4 M	株	18	附杉木防風支架 麻繩固定
			原生 落葉					
5		樹蘭	透島 誘蝶 原生 常綠			m2	27.66	
6		金露華	原生 常綠			m2	18.85	
7		矮仙丹	透島 誘蝶 原生 常綠			m2	85.96	
8		台北草	含四季草花			m2	300.6	

綠化面積檢討

(1) = (49.91 + 49.91) * 1.5 / 2 = 74.87㎡
(2) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(3) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(4) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(5) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(6) = 1.51 * 6.78 = 10.24㎡
(7) = (0.31 + 0.91) * 9.71 / 2 = 5.92㎡
(8) = 0.69 * 6.31 = 4.35㎡
(9) = (0.27 + 0.91) * 10.4 / 2 = 6.14㎡
(10) = 2.4 * 10.8 =25.92㎡
(11) = (0.27 + 0.91) * 10.4 / 2 = 6.14㎡
(12) = 3.06 * 0.4 = 1.22㎡
(13) = (1.09 + 0.46) * 10.4 / 2 = 8.06㎡
(14) = 0.85 * 0.4 = 0.34㎡
(15) = (1.52 + 1.12) * 6.51 / 2 = 8.59㎡
(16) = 1.27 * 0.25 = 0.32㎡
(17) = 3.91 * 1.51 = 5.9㎡
(18) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(19) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(20) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(21) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(22) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(23) = 6.96 * 2.98 = 20.74㎡
(24) = 1.7 * 13.07 = 22.22㎡
(25) = 1.58 * 0.35 = 0.55㎡
(26) = 0.98 * 4.14 = 4.06㎡
(27) = 1.73 * 4.14 = 7.16㎡
(28) = 2.33 * 0.35 = 0.82㎡
(29) = 0.2 * 2.84 = 0.57㎡
(30) = 2.87 * 8.45 = 24.25㎡
(31) = 0.4 * 1.26 = 0.5㎡
(32) = 2.94 * 1.9 = 5.59㎡
(33) = 1.9 * 1.55 = 2.95㎡
-(47)= 2.5 * 0.85 = 2.13㎡
-(48)= 2.8 * 1 = 2.8㎡
-(49)= 2.8 * 1 = 2.8㎡

合計:(1)~(33)-(47)-(48)-(49)= 288.11㎡

34~45屬開放空間綠化面積檢討
(34) = 1.83 * 2.08 = 3.81㎡
(35) = 2.76 * 3 = 8.28㎡
(36) = 1.2 * 1.2 = 1.44㎡
(38) = 5.47 * 2.08 = 11.86㎡
(39) = 3 * 15.95 = 47.85㎡
(40) = 15.95 * 1.2 = 19.14㎡
(41) = 7* 2.08 = 14.56㎡
(42) = 8.66* 2.08 = 18.01㎡
(43) = 3 * 9.06=27.18㎡
(44) = 9.06*1.2= 10.87㎡
(45) = 1.83 * 2.08 = 3.81㎡

(34)~(45)合計共 166.81㎡

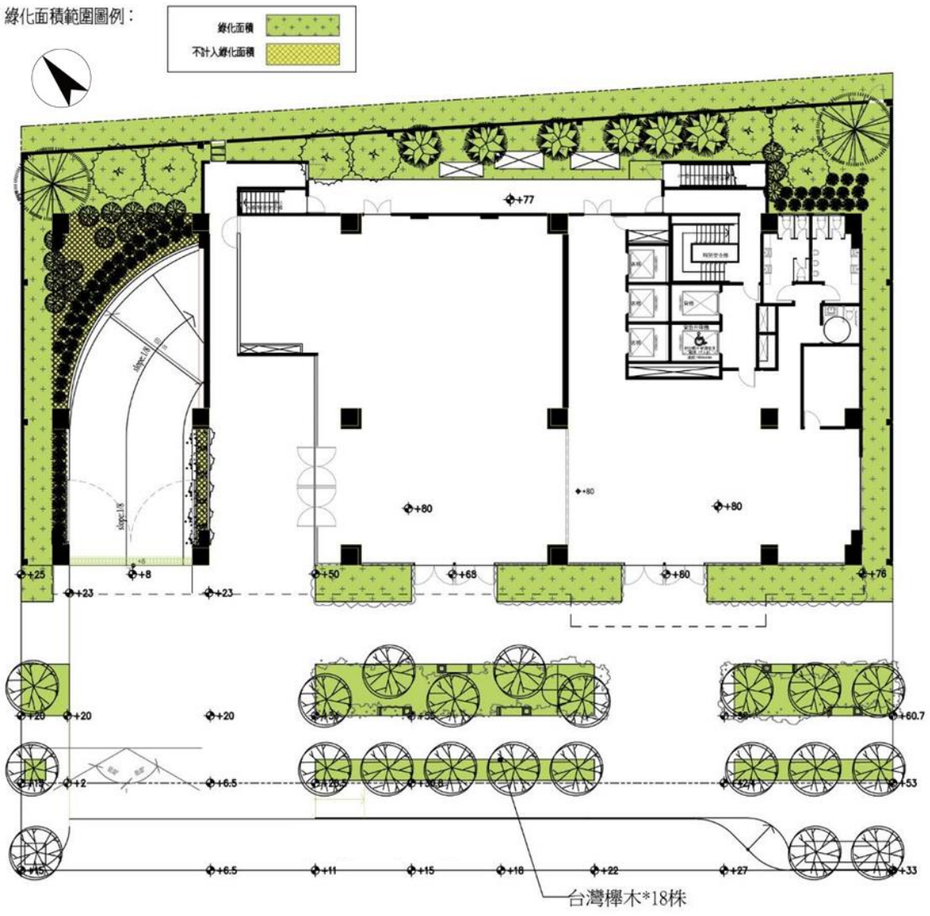
總面積: 288.11 + 166.81 = 454.92㎡

法規檢討

本案依 臺中市推行建築基地綠化執行要點
都市計畫範圍內面積在一千五百平方公尺以上之建築基地，整體規劃建築所留設之空地。
本案依 變更台中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)
建築基地內之法定空地應種植花草樹木予以綠化，其不透水鋪面所占面積應在二分之一以下。

景觀及綠化原則：建築基地內之法定空地面積二分之一以上應栽植花，草，樹木予以綠化，
且法定空地面積每滿六十四平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建 造執照時一併核定之，
覆土深度草皮應至少三十公分，灌木應至少六十公分，喬木應至少一百二十公分。

綠化面積範圍圖例：



基地面積 = 1948.22㎡
法定空地面積= 1948.22x30%=584.47㎡
法定綠化面積= 584.47/2=292.235㎡
454.92 > 292.235 ...OK

喬木數量檢討：
本案實設 33棵 (無頂蓋範圍)>10.....OK
應植喬木數量：584.47/64=9.13 ...應設置10棵

綠覆率檢討
綠覆面積同綠化面積 =454.92㎡
法定最小綠覆面：584.47x0.5=292.235
454.92 > 292.235 ...OK
綠覆率：454.92/ 584.47
=77.83 % > 50% ...OK

透水層面積檢討
透水層面積等同於綠化面積： 454.92㎡
法定透水層面積：584.47x0.5=292.235㎡
454.92 > 292.235 ...OK

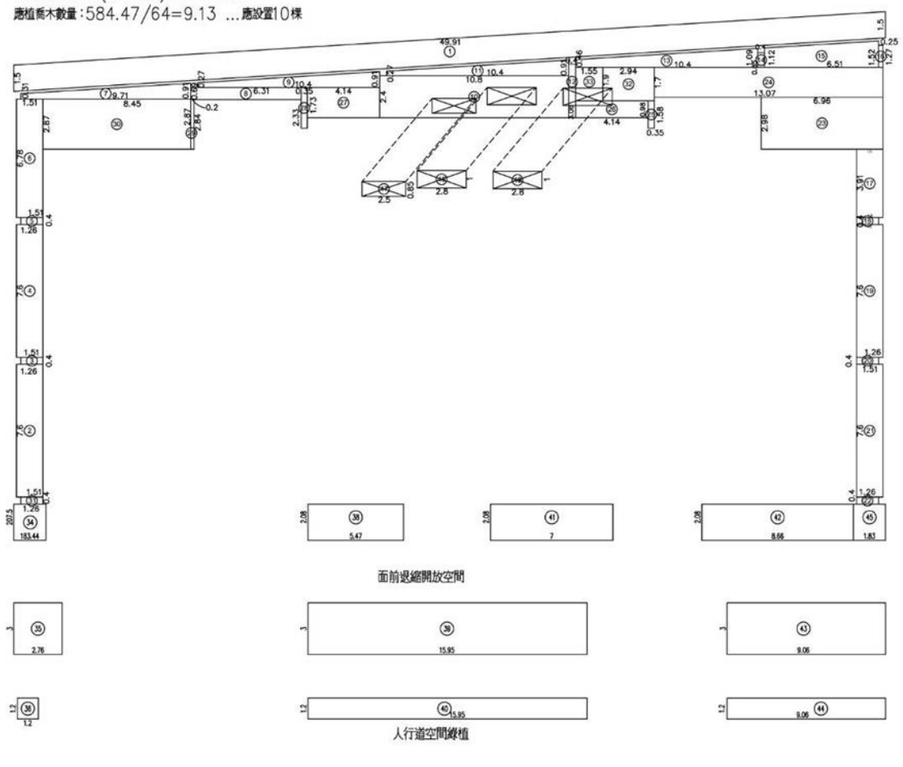


圖 12-53　基地保水檢討圖（原核定）

植栽表(喬木)

項次	圖例	樹種名稱 學名	胸徑 樹型說明	樹高	冠幅	單位	數量	備註
1		樟樹	18 cm 樹型完整 樹枝強健 枝下高2M	5~6 M	2.5~3 M 枝形均完整	株	2	附杉木防風支架 麻繩固定
2		榔榆	8 cm 誘鳥 誘蝶 原生 常綠	4~4.5M	2.5~3M	株	7	附杉木防風支架 麻繩固定
3		九芎樹	12cm 誘鳥 誘蝶 原生 常綠	3~4 M	3~4 M	株	6	附杉木防風支架 麻繩固定
4		台灣欒木	20cm 原生 落葉	6~7 M	3~4 M	株	18	附杉木防風支架 麻繩固定
5		樹蘭	誘鳥 誘蝶 原生 常綠			m2	27.66	
6		金露華	原生 常綠			m2	18.85	
7		矮仙丹	誘鳥 誘蝶 原生 常綠			m2	85.96	
8		台北草	含四季草花			m2	300.6	

綠化面積檢討

(1) = (49.91 + 49.91) * 1.5 / 2 = 74.87㎡
(2) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(3) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(4) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(5) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(6) = 1.51 * 6.78 = 10.24㎡
(7) = (0.31 + 0.91) * 9.71 / 2 = 5.92㎡
(8) = 0.69 * 6.31 = 4.35㎡
(9) = (0.27 + 0.91) * 10.4 / 2 = 6.14㎡
(10) = 2.4 * 10.8 =25.92㎡
(11) = (0.27 + 0.91) * 10.4 / 2 = 6.14㎡
(12) = 3.06 * 0.4 = 1.22㎡
(13) = (1.09 + 0.46) * 10.4 / 2 = 8.06㎡
(14) = 0.85 * 0.4 = 0.34㎡
(15) = (1.52 + 1.12) * 6.51 / 2 = 8.59㎡
(16) = 1.27 * 0.25 = 0.32㎡
(17) = 3.91 * 1.51 = 5.9㎡
(18) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(19) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(20) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(21) = 1.51 * 7.6 = 11.48㎡
(22) = 1.26 * 0.4 = 0.5㎡
(23) = 6.96 * 2.98 = 20.74㎡
(24) = 1.7 * 13.07 = 22.22㎡
(25) = 1.58 * 0.35 = 0.55㎡
(26) = 0.98 * 4.14 = 4.06㎡
(27) = 1.73 * 4.14 = 7.16㎡
(28) = 2.33 * 0.35 = 0.82㎡
(29) = 0.2 * 2.84 = 0.57㎡
(30) = 2.87 * 8.45 = 24.25㎡
(31) = 0.4 * 1.26 = 0.5㎡
(32) = 2.94 * 1.9 = 5.59㎡
(33) = 1.9 * 1.55 = 2.95㎡
-(47)= 2.5 * 0.85 = 2.13㎡
-(48)= 2.8 * 1 = 2.8㎡
-(49)= 2.8 * 1 = 2.8㎡
合計:(1)~(33)-(47)-(48)-(49)= 288.11㎡

34~45屬開放空間綠化面積檢討
(34) = 1.83 * 2.08 = 3.81㎡
(35) = 2.76 * 3 = 8.28㎡
(36) = 1.2 * 1.2 = 1.44㎡
(38) = 5.47 * 2.08 = 11.86㎡
(39) = 3 * 15.95 = 47.85㎡
(40) = 15.95 * 1.2 = 19.14㎡
(41) = 7* 2.08 = 14.56㎡
(42) = 8.66* 2.08 = 18.01㎡
(43) = 3 * 9.06=27.18㎡
(44) = 9.06*1.2= 10.87㎡
(45) = 1.83 * 2.08 = 3.81㎡
(34)~(45)合計共 166.81㎡

總面積: 288.11 + 166.81 = 454.92㎡

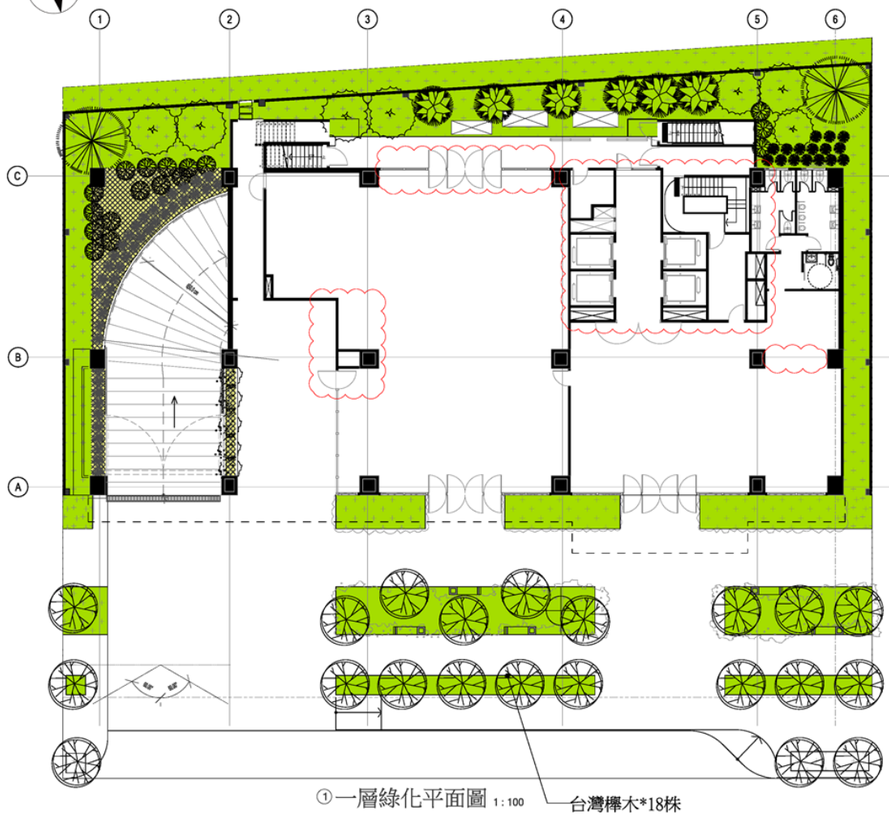
法規檢討

本案依 臺中市推行建築基地綠化執行要點
都市計畫範圍內面積在一千五百平方公尺以上之建築基地，整體規劃建築所留設之空地。
本案依 變更台中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)
建築基地內之法定空地應種植花草樹木予以綠化，其不透水鋪面所占面積應在二分之一以下。

景觀及綠化原則：建築基地內之法定空地面積二分之一以上應栽植花，草，樹木予以綠化，
且法定空地面積每滿六十四平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建 造執照時一併核定之，
覆土深度草皮應至少三十公分，灌木應至少六十公分，喬木應至少一百二十公分。

綠化面積範圍圖例：





基地面積 = 1948.22㎡
法定空地面積= 1948.22x30%=584.47㎡
法定綠化面積= 584.47/2=292.235㎡
454.92 > 292.235 ...OK

喬木數量檢討：
本案實設 33棵 (無頂蓋範圍)>10.....OK
應植喬木數量：584.47/64=9.13 ...應設置10棵

綠覆率檢討
綠覆面積 同綠化面積 =454.92㎡
法定最小綠覆面：584.47x0.5=292.235
454.92 > 292.235 ...OK
綠覆率：454.92/ 584.47
=77.83 % > 50% ...OK

透水層面積檢討
透水層面積等同於綠化面積： 454.92㎡
法定透水層面積：584.47x0.5=292.235㎡
454.92 > 292.235 ...OK

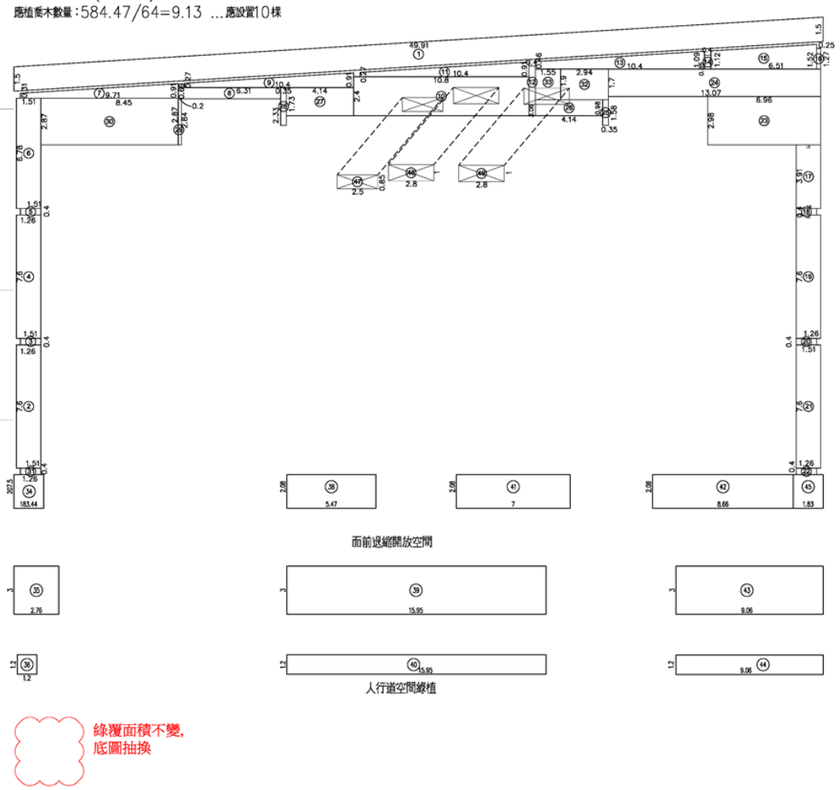


圖 12-54　基地保水檢討圖（變更後）

六、 夜間照明設計構想

(一) 為提升都市道路之照明，利用庭園高燈增加帶狀開放空間之亮度，停車場入口採用車道崁燈；人行道採地底燈，以增加行車及行人安全，入口部分以暖色系燈具為光源，創造柔和氣氛。開窗透出之光線以強調建築物的意象，並於建築物兩側投射燈以塑造較明亮的環境。開放空間配合樹底投射燈、地崁燈，以加強空間照明層次感，創造怡人的氛圍。

(二) 依據都市空間設計將建築物本身照明由下至上區分為三部分，分別為基座範圍、建築本體範圍以及屋頂範圍，於夜間各時距提供適當之照明效果。

(三) 本案座落於臺中市之商業區，其建築外觀照明規劃中有區分時段開關，建築外觀照明之燈具有區分三部分：

1. 為 pm07-pm10，全亮時段。
2. 為 pm10-pm12，部分點亮時段，時段因天色漸漸昏暗部分減滅。
3. 為 am00-am05，僅保留部分重點照明，以不打擾周圍住戶為主要考量。

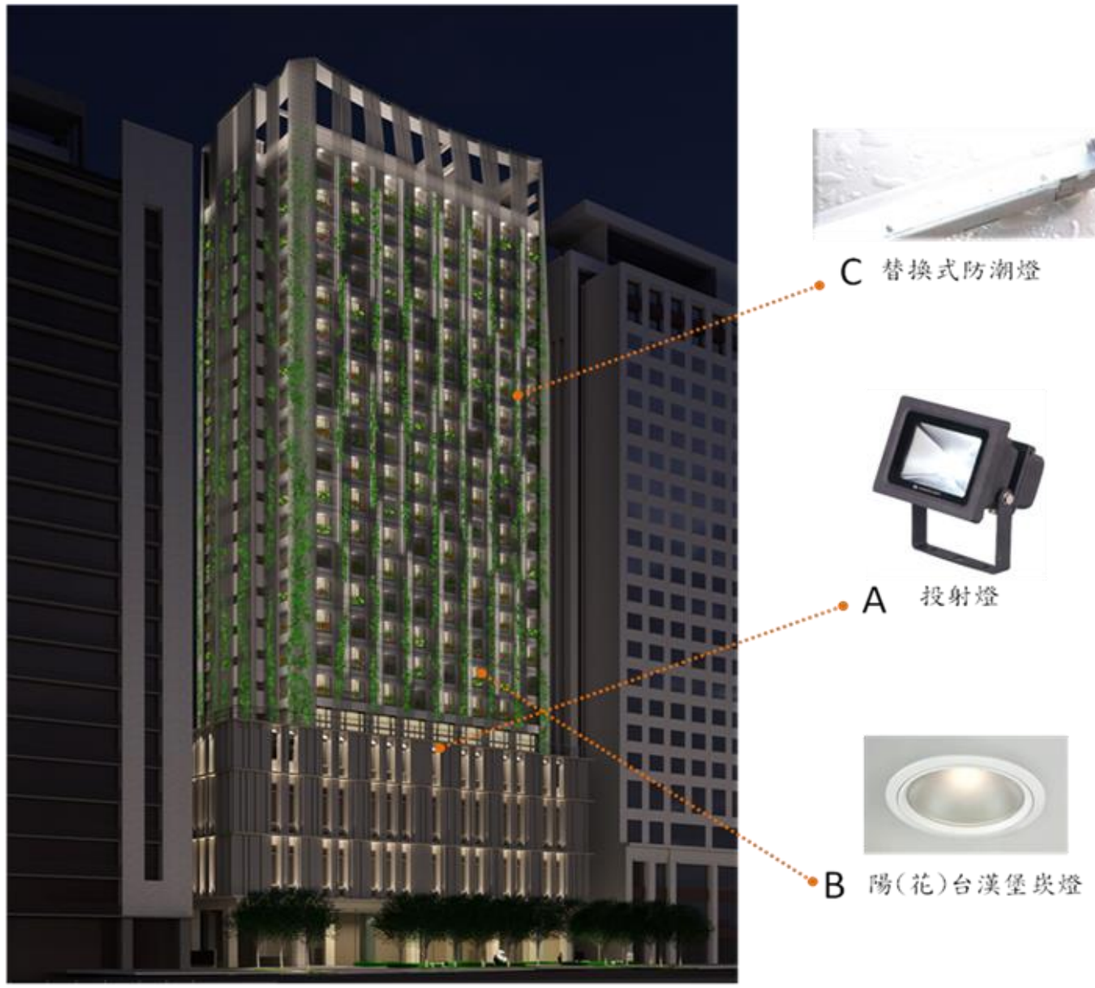


圖 12-55　夜間照明示意圖（原核定）

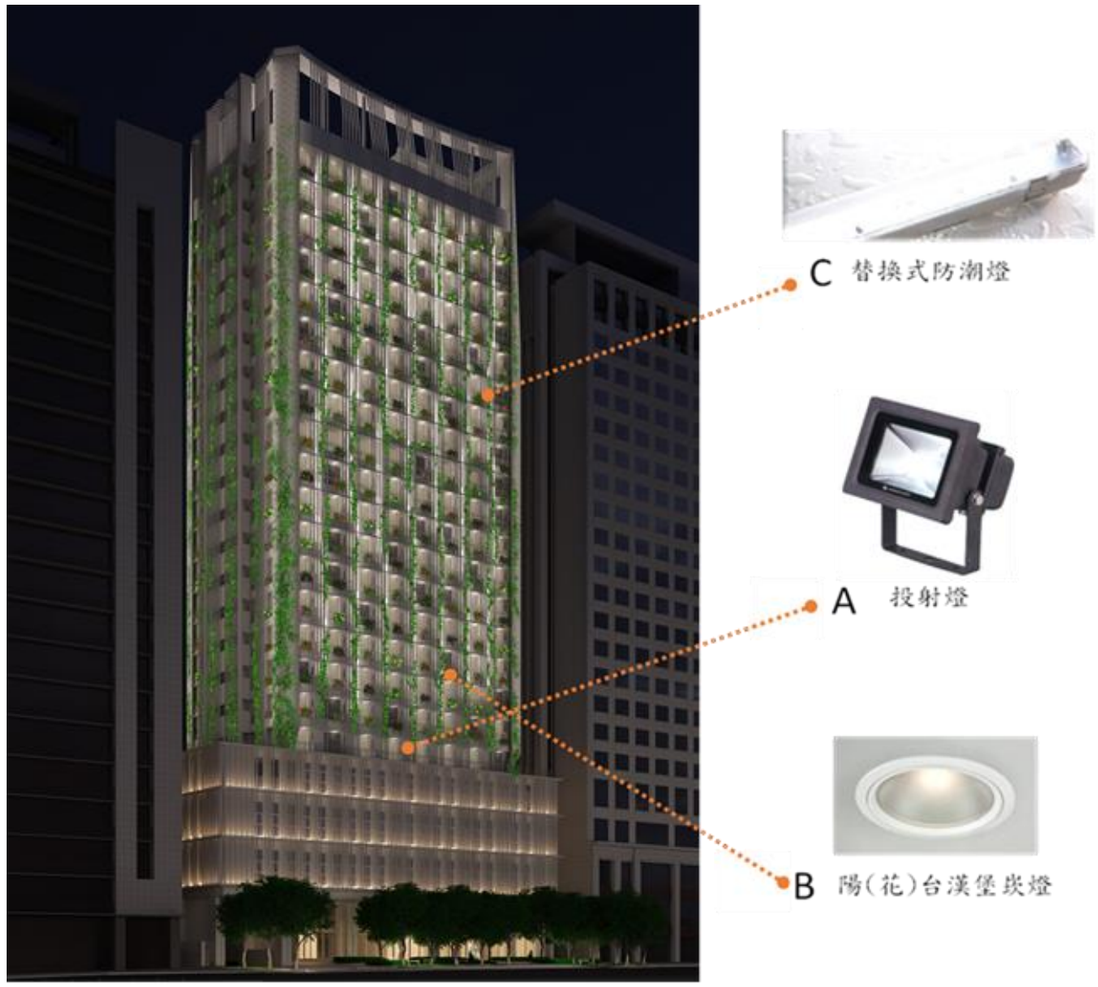


圖 12-56　夜間照明示意圖（變更後）

建築立面調整。

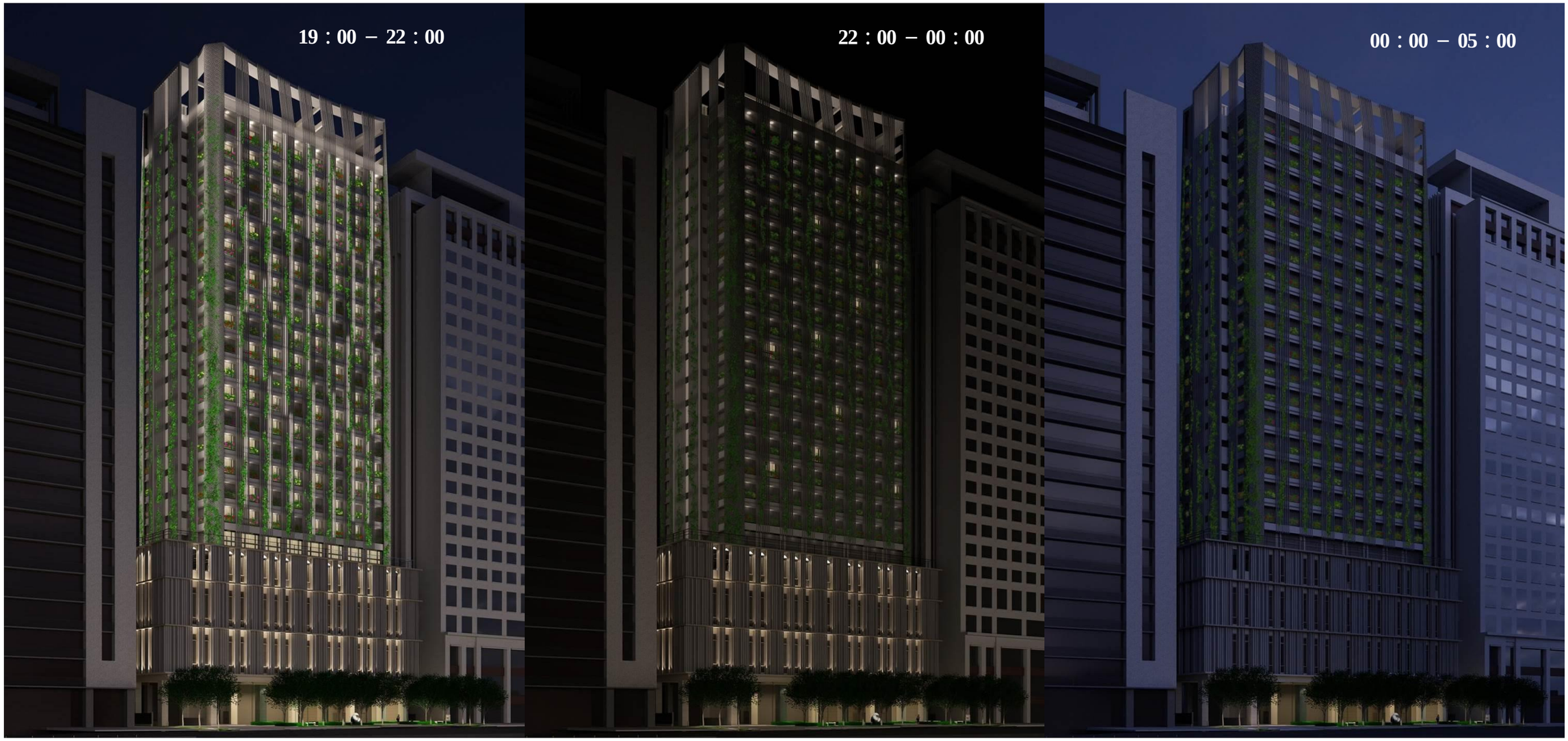


圖 12-57　各時段夜間照明示意圖（原核定）



建築立面調整。

圖 12-58　各時段夜間照明示意圖（變更後）

拾參、防災與逃生避難計畫

一、地區防災計畫

本更新單元位於台中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫，依年度「台中市地區災害防救計畫」，西屯地區之防災空間包括消防救災體系(以消防隊為據點)、醫療服務據點(區域及地區醫院為據點)、緊急收容場所(國民小學為分站)，說明如下：

(一)消防救災體系

於本市設置台中市災害應變中心，各區則以各公所為核心。全市設置九大隊處理第一線消防救災執行，其中第六大隊及特搜大隊責任範圍涵蓋西屯區，其下計有分隊。屬於西屯部分共有分隊，包括西屯、協和及工業區。

(二)醫療服務據點

本市之責任急救醫院計有家，西屯佔有家，包括行行政院國軍退除役官兵輔導委員會台中榮民總醫院、澄清綜合醫院中港分院等。本計畫距離澄清綜合醫院中港分院為近，故將其列為本計畫醫療服務據點。

(三)緊急收容場所

本市共設置處緊急收容所，主要利用各地區之學校、社區活動中心。西屯地區處緊急收容所，容納人數總計,人，如包含國中小學校，則以學校服務半徑600m檢視防災生活圈，大部分均可涵蓋在內。



圖 13-1 地區防災計畫示意圖

二、更新單元防災計畫

(一)開放空間規劃

本更新單元消防救災動線主要為台灣大道，基地留設 10m 開放空間提供 8m*20m 消防雲梯救災空間，地面層避難動線得由基地留設之開放空間迅速疏散。

(二)消防救災活動空間規劃

消防車救災活動空間規劃位於臺灣大道三段(60m)，俾利消防救災需求。

(三)更新單元逃生避難計畫

依據「內政部 102.7.22 台內營字第 1020807424 號函修正」其「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定：供救助六層以上建築物消防車通行之道路或通路，至少應保持 4m 以上之淨寬，及 4.5m 以上之淨高；六層以上或高度超過 20m 之建築物，應於面臨道路或寬度 4m 以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離 11m 範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11m 應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1.長寬尺寸：10 層以上建築物，救災活動空間應為寬 8m、長 20m 以上。

2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定物設施。

3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車。

4.承載 1.5 倍雲梯消防車重量，參考台北市最重雲梯車 50 噸重，依本案設計結構要求，共可承受 75 噸。

5.坡度應在 5%以下。

6.雲梯消防車操作防災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11m 以下。

本案規劃符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則。

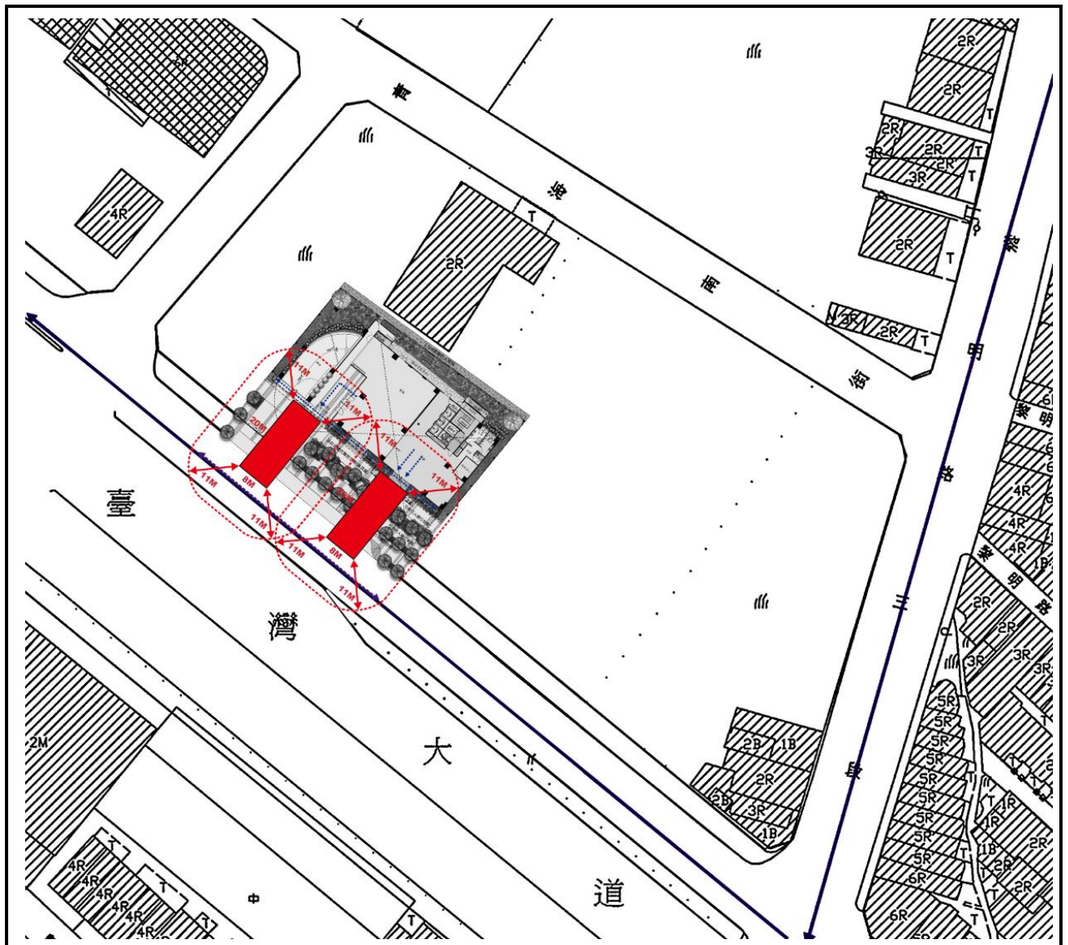


圖 13-2 防災計畫平面示意圖（原核定）

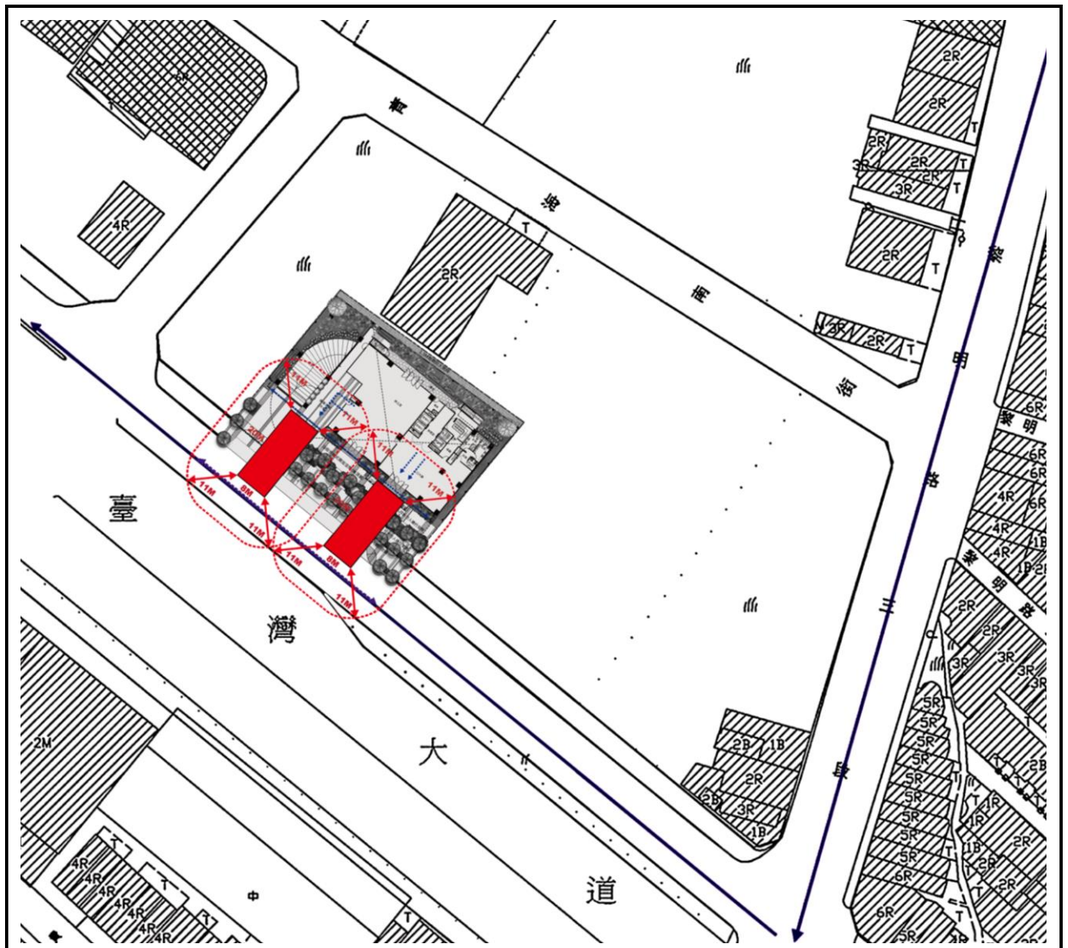


圖 13-3 防災計畫平面示意圖（變更後）

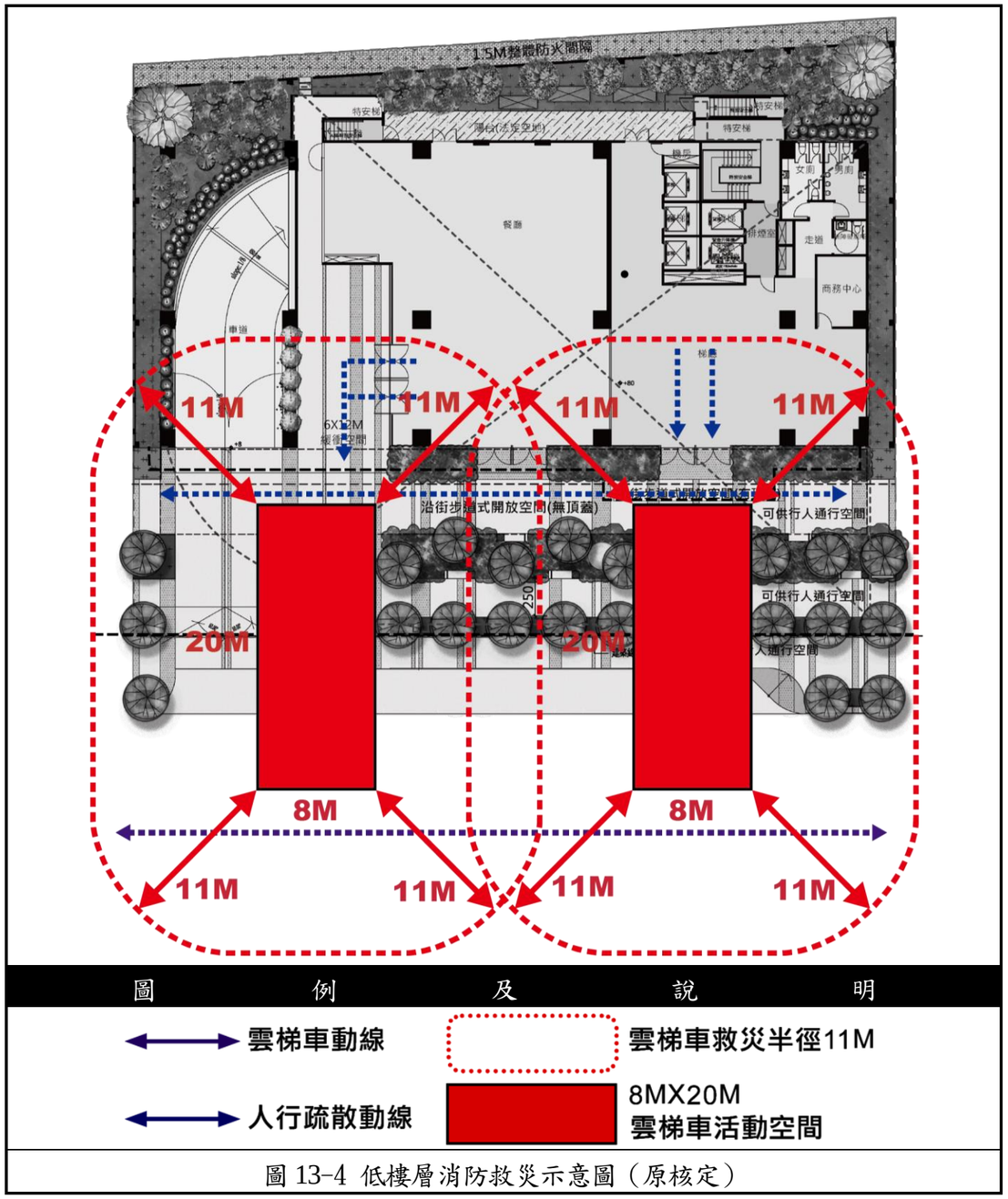


圖 13-4 低樓層消防救災示意圖（原核定）

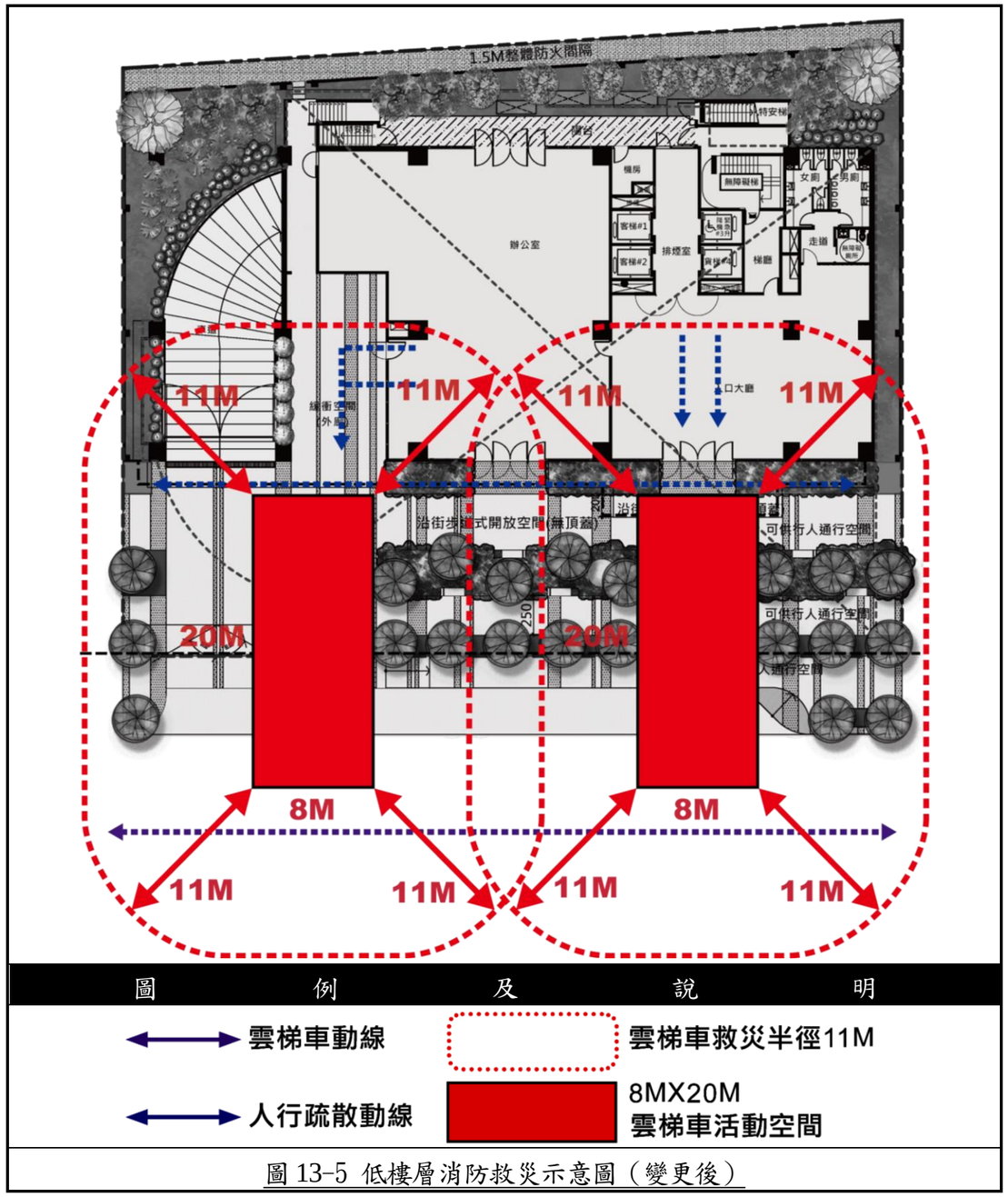


圖 13-5 低樓層消防救災示意圖（變更後）

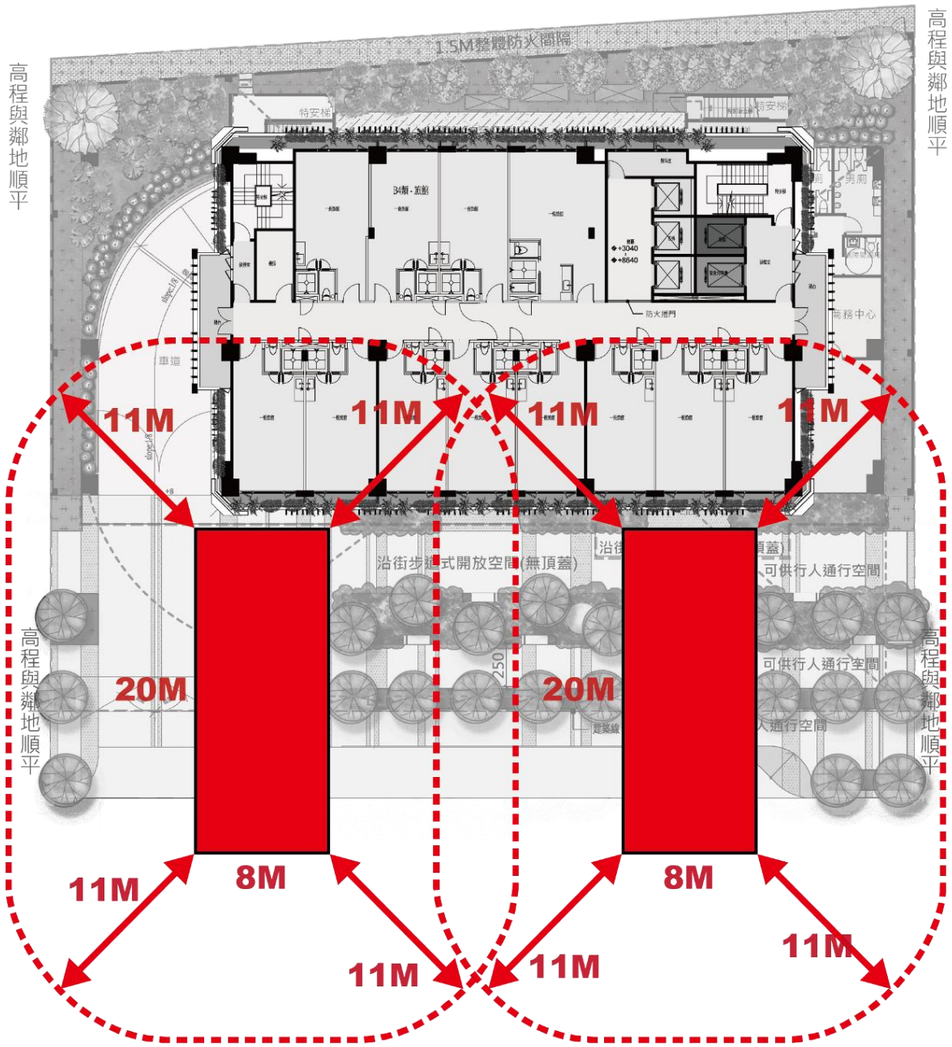


圖 13-6 高樓層消防救災示意圖（原核定）

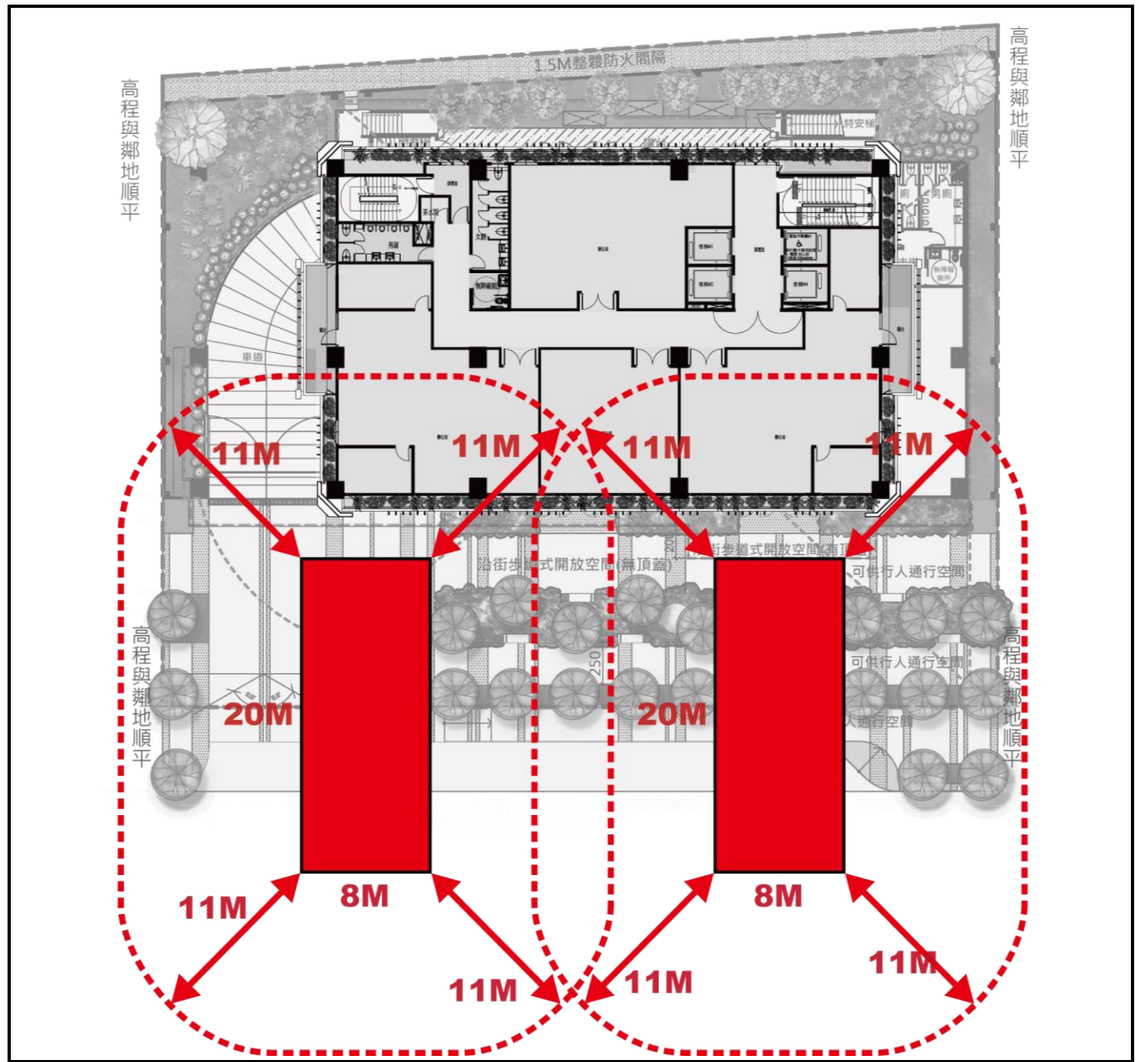


圖 13-7 高樓層消防救災示意圖（變更後）

拾肆、實施方式及有關費用負擔

一、 實施方式

本基地位於鄰近國道一號臺中交流道、臨台灣大道之第三種商業區，為大臺中之重要門戶地區，惟發展現況未符合周邊都市及環境機能，實有辦理都市更新之必要性。考量本案已取得基地土地及建物全部所有權人同意，為加速重建更新，爰採協議合建方式辦理，以協議合建方式進行重建型都市更新。

二、 有關費用負擔

本更新單元都市更新事業之執行工程費用、貸款利息、稅捐及管理費用等負擔，說明如下：

(一) 工程費用

1. 拆除費用(建築物拆除費)

   更新單元內原始建築物拆除費用。

2. 新建工程費用

   包含營建費用、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關費用、綠建築、智慧型建築、立體綠化及夜間照明設施、公共藝術、街道家具費用。

3. 其他必要費用

   包含空氣污染防治費、外接水、電、瓦斯管線工程費、鄰房鑑定費等。

(二) 都市更新費用

1. 都市更新規劃費

   包含研擬都市更新事業計畫及相關法定程序辦理作業費用。

2. 更新前測量費(含技師簽證費)

   更新前基地土地及建物重新調查及測量簽證圖說費用。

3. 地籍整理費

   更新完成後辦理土地及建物登記所需之代書費及相關規費。

(三) 貸款利息

更新期間工程費用所衍生之貸款利息。

(四) 管理費用

包含人事行政管理費及營建工程管理費。

(五) 其他費用

1. 交通影響評估費用及審查規費。
2. 都市設計費用及審查規費。

拾伍、拆遷安置計畫

一、 地上物拆遷計畫

本案採協議合建方式，地上物之拆遷預計於都市更新事業計畫核准後由實施者代為辦理拆遷作業。

二、 合法建築物之補償與安置

本案土地及建物所有權人均屬於同一人，拆遷補償與安置則由實施者與權利人協議訂定。

三、 舊違章建築戶之補償

本案土地及舊違章建築戶所有權人均屬於同一人，拆遷補償則由實施者與權利人協議訂定。

四、 佔有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無佔有他人土地之舊違章建築戶。

拾陸、財務計畫

一、 成本說明

本案更新事業之實施經費包括工程費用、都市更新費用、貸款利息、管理費用及其他費用等五項，預估實施都市更新事業費用總計約為 1,612,559,081 元(詳表 16-2)。

表 16-1 都市更新事業實施總經費成本估算表(原核定)

項目			總價(元)	說明
(一)工程費用(A)	1.拆除工程	建築物拆除費	250,000	
	2.新建工程	(1)營建費用	1,375,964,390	
		(2)建築設計費用	22,073,297	
		(3)鑑界費	4,000	
		(4)鑽探費用	200,000	
		(5)建築相關規費	650,000	
		(6)公共藝術與街道家具費用	9,781,284	
		(7)夜間照明費用	10,237,800	
		(8)綠美化費用	29,756,613	
	3.其他必要費用	(1)外接水、電、瓦斯管線工程費	5,600,000	
		(2)鄰房鑑定費	150,000	
		(3)其他(空氣污染防制費)	2,485,756	
	工程費用(A)合計：1,457,153,140 元			
(二)都市更新費用(B)	1.都市更新規劃費用(含交通影響評估)		3,960,000	
	2.更新前測量費用(含技師簽證)		10,500	
	4.地籍整理費用		12,000	
	都市更新費用(B)合計：3,982,500 元			
(三)貸款利息(C)合計：39,874,267 元			貸款利息=〔重建費用(A)- 拆遷補償費〕× 貸款年利率 × 貸款期間×0.5	
(四)管理費用(D)	1.人事行政管理費用		75,023,939	
	2.營建工程管理費用		34,399,110	
	管理費用(D)合計：109,423,049 元			
(五)其他費用(E)	1.都市設計費用		2,130,219	
	2.旅館興辦事業計畫費用		2,000,000	
	其他費用(E)合計：4,130,219 元			
實施費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計：1,614,563,175 元				

表 16-2 都市更新事業實施總經費成本估算表(變更後)

項目			總價(元)	說明
(一)工程費用(A)	1.拆除工程	建築物拆除費	250,000	
	2.新建工程	(1)營建費用	1,375,936,620	
		(2)建築設計費用	22,073,297	
		(3)鑑界費	4,000	
		(4)鑽探費用	200,000	
		(5)建築相關規費	650,000	
		(6)公共藝術與街道家具費用	9,781,284	
		(7)夜間照明費用	10,237,800	
		(8)綠美化費用	29,756,613	
	3.其他必要費用	(1)外接水、電、瓦斯管線工程費	5,600,000	
		(2)鄰房鑑定費	150,000	
		(3)其他(空氣污染防制費)	2,485,756	
	工程費用(A)合計：1,457,125,370 元			
(二)都市更新費用(B)	1.都市更新規劃費用(含交通影響評估)		3,960,000	
	2.更新前測量費用(含技師簽證)		10,500	
	4.地籍整理費用		12,000	
	都市更新費用(B)合計：3,982,500 元			
(三)貸款利息(C)合計：39,873,507 元			貸款利息=〔重建費用(A)- 拆遷補償費〕× 貸款年利率 × 貸款期間×0.5	
(四)管理費用(D)	1.人事行政管理費用		75,049,069	
	2.營建工程管理費用		34,398,416	
	管理費用(D)合計：109,447,485 元			
(五)其他費用(E)	1.都市設計費用		2,130,219	
	其他費用(E)合計：2,130,219 元			
實施費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計：1,612,559,081 元				

註：表列數字為估算值，實際仍依核定數額為準。

(一) 工程費用(A)

1. 拆除工程

本更新單元依據建物登記謄本及建物分戶測量結果，估算合法建築物及舊違章建築物拆除費用共計 250,000 元。

2. 新建工程

(1) 營建費用

本更新單元未來規劃為地下 6 層、地上 22 層之鋼骨鋼筋混凝土造建築，總樓地板面積為 24043.52 ㎡，總營建成本為 1,375,936,620 元。

表 16-3 營建成本分析表(原核定)

工程項目	單位	單項成本(複價)(元)	平均造價(元/㎡)	成本百分比(%)	備註
一、建築工程					
1.假設工程	㎡	29, 858, 113	1, 242	2.17%	
2.基礎工程	㎡	134, 017, 517	5, 574	9.74%	
3.結構體工程	㎡	470, 437, 261	19, 567	34.19%	
4.外部裝修工程	㎡	74, 438, 888	3, 096	5.41%	
5.內部裝修工程	㎡	89, 436, 741	3, 720	6.50%	
6.門窗工程	㎡	29, 858, 113	1, 242	2.17%	
7.防水隔熱工程	㎡	14, 860, 259	618	1.08%	
8.雜項工程	㎡	37, 288, 241	1, 551	2.71%	
9.景觀工程(含庭園及綠化工程)	㎡	22, 290, 388	927	1.62%	
10.電梯工程	㎡	14, 860, 259	618	1.08%	
11.設備工程	㎡	74, 438, 888	3, 096	5.41%	
小計(1)	—	**991, 784, 668**	**40, 990**	**72.08%**	
二、機電工程					
1.電氣工程	㎡	46, 520, 865	1, 935	3.38%	
2.弱電設備工程	㎡	31, 371, 657	1, 305	2.28%	
3.給排水工程	㎡	45, 406, 346	1, 889	3.30%	
4.生活廢水工程	㎡	22, 290, 388	927	1.62%	
5.消防設備工程	㎡	38, 113, 812	1, 585	2.77%	
6.通風工程及空調設備	㎡	15, 823, 424	658	1.15%	
小計(2)	—	**199, 526, 492**	**8, 299**	**14.50%**	
合計(1)＋(2)	—	**1, 191, 311, 161**	**49, 549**	**86.58%**	
三、管理費(含保險、利潤)10%(3)	—	119, 131, 116	4, 955	8.66%	(一＋二)×10%
四、勞工安全衛生費	—				
五、空氣污染防制費	—				
六、營業稅(5%)(4)	—	65, 522, 114	2, 708	4.76%	(一＋二＋三＋四＋五)×5%
總計(1)+(2)＋(3)＋(4)	—	**1, 375, 964, 390**	**57, 230**	**100.00%**	

資料來源：本計畫整理。

表 16-4 營業成本分析表(變更後)

工程項目	單位	單項成本(複價)(元)	平均造價(元/㎡)	成本百分比(%)	備註
一、建築工程					
1.假設工程	㎡	29,858,113	1,242	2.17%	
2.基礎工程	㎡	134,017,517	5,574	9.74%	
3.結構體工程	㎡	555,480,751	23,104	40.37%	
4.外部裝修工程	㎡	95,655,429	3,979	6.95%	
5.內部裝修工程	㎡	41,658,192	1,733	3.03%	
6.門窗工程	㎡	36,919,308	1,536	2.68%	
7.防水隔熱工程	㎡	12,237,906	509	0.89%	
8.雜項工程	㎡	37,266,418	1,550	2.71%	
9.景觀工程(含庭園及綠化工程)	㎡	22,290,388	927	1.62%	
10.電梯工程	㎡	14,229,882	592	1.03%	
11.設備工程	㎡	30,362,878	1,263	2.21%	
小計(1)	—	**1,009,976,782**	**42,007**	**73.40%**	
二、機電工程					
1.電氣工程	㎡	32,671,635	1,359	2.37%	
2.弱電設備工程	㎡	31,371,657	1,305	2.28%	
3.給排水工程	㎡	42,514,242	1,768	3.09%	
4.生活廢水工程	㎡	22,290,388	927	1.62%	
5.消防設備工程	㎡	36,638,990	1,524	2.66%	
6.通風工程及空調設備	㎡	15,823,424	658	1.15%	
小計(2)	—	**181,310,335**	**7,541**	**13.18%**	
合計(1)＋(2)	—	**1,191,287,117**	**49,548**	**86.58%**	
三、管理費(含保險、利潤)10%(3)	—	119,128,712	4,955	8.66%	(一+二)×10%
四、勞工安全衛生費	—				
五、空氣污染防制費	—				
六、營業稅(5%)(4)	—	65,520,791	2,708	4.76%	(一+二+三+四+五)×5%
總計(1)+(2)＋(3)＋(4)	—	**1,375,936,620**	**57,229**	**100.00%**	

資料來源：本計畫整理。

(2) 建築設計費用

依「臺灣省建築師公會建築師酬金標準」編列，共計 22,073,297 元。計算如后：

表 16-5 建築設計費用分析表

提撥金額項目	公共及高層建築	比例(%)	計算基準	金額(元)
三百萬元以下	7.0% 至 9.0%	8.00	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬	6.0% 至 9.0%	7.50	12,000,000	900,000
一千五百萬至六千萬	5.5% 至 9.0%	7.25	45,000,000	3,262,500
六千萬以上	5.0% 至 9.0%	7.00	252,439,963	17,670,797
合計	—	—	—	22,073,297

(3) 鑑界費

鑑界費用以每筆地號4,000 元估算之，本更新單元共 1 筆土地，共計 4,000 元。

(4) 鑽探費用

地基鑽探孔應均勻分佈於基地內，本更新單元鑽探費用共計 200,000 元。

(5) 建築相關規費

本項費用以建照規費提列，為法定工程造價之 0.1%，共計 650,000 元。計算如后：

650,000,000 元 × 0.1% ＝ 650,000 元

(6) 公共藝術與街道家具費用

本更新單元針對更新後建築之公共藝術與街道家具等部分提列相關費用，共計 9,781,284 元。

(7) 夜間照明費用

本更新單元針對更新後建築之外牆與景觀等部分提列夜間照明設施費用，共計 10,237,800 元。

(8) 綠美化費用

本更新單元針對更新後建築之屋頂、露台、陽台及外牆等部分提列立體綠化費用，共計 29,756,613 元。

3. 其他必要費用

(1) 外接水、電、瓦斯管線工程費

本更新單元提列外接水、電、瓦斯管線工程費共計 5,600,000 元。

(2) 鄰房鑑定費

本更新單元提列鄰房鑑定費共計 150,000 元。

(3) 其他

依「營建工程空氣污染防制費收費費率」規定核計，空氣污染防制費共計 2,485,756 元。

(二) 都市更新費用(B)

1. 都市更新規劃費用(含交通影響評估)

本更新單元都市更新規劃費用包含擬定都市更新事業計畫及交通影響評估計畫，共計 3,960,000 元。

2. 更新前測量費用(含技師簽證)

本更新單元更新前測量費用共計 10,500 元。

3. 地籍整理費用

本更新單元未來更新後不涉及權利分配，估算地籍整理費用共計 12,000 元。

(三) 貸款利息(C)

本項費用之貸款年利率以 2.70%計算，貸款款項為為更新期間工程費用所衍生之貸款利息，貸款年期從工程施工至產權登記，為期 2 年，折半計算，貸款利息共計 39,342,385 元。計算如后：

表 16-6 貸款利息估算表(原核定)

項目		費用(元)	貸款年利率(%)	貸款年期(年)	貸款利息(元)
貸款款項	重建費用	1,457,153,140	2.70	2	39,874,267 (折半計算)

表 16-7 貸款利息估算表(變更後)

項目		費用(元)	貸款年利率(%)	貸款年期(年)	貸款利息(元)
貸款款項	重建費用	1,457,125,370	2.70	2	39,873,507 (折半計算)

(四) 管理費用(D)

1. 人事行政管理費用

人事行政管理費為工程費用、都市更新費用、貸款利息等三項費用總和之 5%計之，為 75,049,069 元。計算如后：

〔1,457,125,370 元(A) ＋ 3,982,500 元(B) ＋ 39,873,507 元(C)〕 × 5% ＝ 75,049,069 元

2. 營建工程管理費用

營建工程管理費以營建費用之 2.5%計列，合計為 34,399,110 元。計算如后：

1,375,936,620 × 2.5% ＝ 34,398,416 元

(五) 其他費用(E)

1. 都市設計費用

本更新單元提列都市設計作業費用與審查規費，共計 2,130,219 元。

二、 收入說明

本案未來更新後擬興建商業辦公大樓，經參考周邊商業區土地之市場交易行情約在 90~120 萬元/坪，本案更新後建築樓地板面積約為 7,273.1648 坪，估算更新後房地產價值約為 2,691,010,976 元。

三、 成本收入說明

本案採協議合建，未來更新後擬興建商業辦公大樓，實施更新所需資金主要為銀行貸款，故有關資金控管及收入，將由融資銀行及實施者依本案後續執行所需經費及營運狀況妥善調控。

拾柒、管理維護計畫

一、 本案目標為塑造商業辦公大樓之地標建築，未來相關管理及維護計畫將依「公寓大廈大樓管理條例」規定辦理。

二、 建築退縮留設公共開放空間

本案地面層公共開放空間係為無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例，除不得設置圍牆，應維持其與周邊環境之連通性及開放性之外，應提供不特定公眾公共使用，並設置告示牌，由大樓進行管理維護，開放空間之位置與空間需維持淨空，不得設置屋簷、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更使用。

三、 人行道認養

本案認養基地前側人行道空間，規劃設置喬木、灌木及綠化植栽，以提供行人良善之步行空間並維護整體都市景觀，每月定期進行喬木、灌木及綠化植栽之修剪、人行道設施清潔等維護管理，以永續維持人行步道空間之環境品質。認養計畫與維護管理費用詳圖 8-3 所示。

四、 綠美化

本案於建築牆面及平面設置多種綠化植栽，並定期進行修剪維護、施肥、雜草整理等維護管理事項，詳見附錄八垂直立體綠化設計與維護管理、附錄十四景觀維護計畫，摘述內容如下。

(一)垂直立體綠化植物澆灌與維護管理

1. 定期修剪、雜草與病蟲害控制、提供適合植物根部生長栽培介質，維持植物良好生長環境。
2. 確保滴灌管路與排水順暢，維持景觀滴灌系統運作，每日定期分三段式自動滴灌。
3. 定期補植與維護栽種條件，確保綠化品質穩定。

(二)成立綠美化維護小組，辦理相關植栽維護工作。

(三)訂定景觀維護計畫，制訂管理維護自評表，定期記錄落實維護與考核工作。

(四)落實颱風警報發布前後之植栽防護措施、巡檢、清運修整等工作。

五、 綠建築

(一)簽訂協議書，提列綠建築有效期間之維護管理必要費用，並依規取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「鑽石級」，並於本案使用執照核發後二年內，取得綠建築分級評估「鑽石級」之綠建築標章。

(二)綠建築納入管理維護項目包括：1.綠化喬木維養、2.基地透水鋪面維護清潔與疏通、3.外殼玻璃、4.燈具、5.空調系統、6.綠建材使用管理、7.垃圾收集分類及冷藏設備、8.用水設備等。

(三)起造人於完成接管前將專有部分之綠建築標章維護管理計畫資料交付所有人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築標章維護管理計畫資料交付管理委員會或管理負責人。

(四)綠建築標章維護管理計畫內容包括：

1. 綠建築標章相關設施設備維護計畫：應以建築物生命週期為基礎，訂定各階段必要之維護事項及更新標準。
2. 綠建築標章相關設施設備及材料型錄、圖說、出廠證明及廠商保固年限。
3. 綠建築標章相關設施設備使用說明及維護事項。
4. 綠建築標章申請延續認可程序及相關費用參照審查機關。

(五)綠建築設施管理公約(草案)

1. 綠建築設施興建完峻，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。
2. 執行計畫應載明下列事項：(1)管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。(2)綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。(3)管理維護方式。(4)管理維護金額及支用管理辦理。(5)專戶儲存等有關事項。(6)其他管理維護執行有關事項。
3. 綠建築設施由管理維護基金提撥支應。
4. 管理維護費用運用項目如下：(1)綠建築設施維修或更新費用。(2)綠建築設施更新或保養所需費用。(3)綠建築設施所需水電及清潔費用。(4)僱用管理、清潔及維修人員之費用。(5)其他有關管理維護所需費用。
5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之綠建築執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。
7. 管理委員會之執掌如下：(1)所有權人會議決議事項之就行。(2)定期會議及臨時會之召集。(3)管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。(4)預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。(5)管理人員之僱用、監督。(6)共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。(7)共用事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。(8)管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。(9)其他規約所定事項。
8. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
10. 主管機關對於已核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。
11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
12. 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建物管理公約及執行計畫書列入契約。

拾捌、效益評估

一、 更新前後效益評估比較

本案更新前後效益說明如下列八項層面：

表 18-1　計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
建築物窳陋	建物老舊，多為鐵皮及磚造建物，屋齡超過 40 年以上，環境品質不佳，且與周邊環境無法契合。	塑造嶄新建築與商業機能環境，具體改善當地景觀品質，滿足商業活動人口之辦公空間需求。
公共安全	建物構造屬非防火構造，耐震設計標準不符規定，有妨害公共安全之虞。	重建後建物符合防火、耐震等設計標準，大幅提升公共安全。
都市土地利用機能	現況為閒置低度使用，不符合現行都市計畫規劃之第三種商業區機能與發展強度，無法發揮土地使用效率。	重建為商業區商辦大樓，符合都市計畫商業區土地使用分區之精神，並帶動地方繁榮發展。
都市防災	建物耐震設計標準不符規定，開放空間缺乏，消防設施、動線欠缺，都市防災能力不足。	重建為符合耐震、消防法規之建築物，設置消防中心，完善消防設施與避難動線，地面層開放空間可提供消防車救災與避難使用；並藉由降低開挖率提升土地保水及透水率，健全都市防災能力。
開放空間	現況未退縮建築留設開放空間，人行空間、綠化不足。	重建後建築設計採縮減建蔽率，建構沿街步道式及廣場式開放空間，並藉由植栽綠化設計，提供延續兩側之安全、便利、綠蔭之舒適步行環境。
景觀生態	建築物年久失修，與周邊都市景觀不協調，且與臺灣大道門戶意象不符。	重建後藉由建築設計與周邊都市空間色彩、量體調和，於地面層、牆面、屋頂陽台等充分綠化創造生態環境，採鑽石級綠建築及夜間照明設計，提升都市景觀生態與節能減碳效益，並成為臺灣大道門戶重要的地標建築。
文化藝術	無文化藝術相關設施。	於地面層開放空間設置街道家具及知名藝術家公共藝術作品，創造具親和力之活動空間，形塑整體環境人文藝術氛圍。
智慧友善城市	無智慧友善城市相關設計。	重建後採黃金級智慧建築及落實無障礙設施設計，符合智慧友善城市發展理念。

二、 實施後實質效益評估

(一) 公共利益

1. 改善現況建築物窳陋之公共利益:本案現況為位居大臺中門戶區位但屋齡超過 40 年以上之老舊窳陋建物，具有傾頹或朽壞之虞，與周邊都市環境極不協調。更新重建後除了解決建物公共安全問題外，並具與周邊都市環境與景觀協調之公共利益。
2. 解決妨害公共安全之公共利益:本案現況建物構造屬非防火構造，耐震設計標準不符規定，有妨害公共安全之虞。重建後建物符合防火、耐震等設計標準，具由大幅提升公共安全之公共利益。
3. 符合都市應有機能之公共利益:本案現況建物閒置、低度使用，不符合都市計畫規劃之第三種商業區機能與發展強度，無法發揮土地使用效率。更新重建為商業區辦公大樓後，符合都市應有機能之公共利益，並帶動地方繁榮發展。
4. 健全都市防災能力之公共利益:現況建物耐震設計標準不符規定，開放空間缺乏，消防設施、動線欠缺，都市防災能力不足。更新重建後為符合耐震設計、消防法規之建築物，並設置消防中心，完善消防設施與避難動線，地面層開放空間可提供消防車救災與避難使用；並藉由降低開挖率提升土地保水及透水率，具健全都市防災能力之公共利益。
5. 營造安全及便利人行空間之公共利益:現況未退縮建築留設開放空間，人行空間、綠化不足。更新重建後建築設計採縮減建蔽率，建構沿街步道式及廣場式開放空間，並藉由植栽綠化設計，提供延續兩側之安全、便利、綠蔭之舒適步行環境。

6. 提升當地景觀生態與節能減碳之公共利益:現況建築物年久失修，與周邊都市景觀不協調，且與臺灣大道門戶意象不符。更新重建後藉由建築設計與周邊都市空間色彩、量體調和，於地面層、牆面、屋頂陽台等充分綠化創造生態環境，採鑽石級綠建築及夜間照明設計，成為臺灣大道門戶重要的地標建築，具有提升當地都市景觀生態與節能減碳之公共利益。
7. 形塑文化藝術氛圍之公共利益:本案更新重建後之地面層開放空間設置街道家具及知名藝術家公共藝術作品，創造具親和力之活動空間，具形塑文化藝術氛圍之公共利益。
8. 符合智慧友善城市發展之公共利益:本案更新重建後採黃金級智慧建築及落實無障礙設施設計，具符合智慧友善城市發展之公共利益。

(二) 對政府之效益

1. 配合中央及地方政府推動都市更新政策，改善地區實質環境品質。
2. 改善土地使用效益，增加政府地方稅收。
3. 促進土地之合理利用，刺激地方商機並創造就業機會，活絡地區性經濟。

(三) 對鄰近地區之效益

1. 建築基地整體規劃，創造優質商業機能環境與提升市容景觀。
2. 透過特色建築設計及立體綠化，創造地標建築，提升地方自明性。

三、 本案辦理更新之公益性、必要性、合理性及可行性

(一) 公益性

本案建築設計除符合相關法規標準外，並於建蔽率、開挖率、立體綠化、智慧建築、綠建築、公共藝術、夜間照明等設計高於法規規定，具有提升當地景觀生態、節能減碳、文化藝術、防災、智慧友善城市等之公益性。包括:建築設計採縮減建蔽率與開挖率，以提升土地保水及透水率而達到都市防災機能；藉由大量立體綠化、智慧與綠建築之規劃設計，打造永續之智慧生態友善城市，達到節能減碳之目標；基地退縮留設帶狀開放空間，設置公共藝術、街道藝術家具，提供市民活動及休憩的場所，及形塑公共文化藝廊意象，帶動都市整體環境人文藝術氛圍，並認養基地前側人行道等。

(二) 必要性

本案位屬臺中市臺灣大道交通門戶位置及商業區，建築物(民國 65 年竣工)因年久失修致使窳陋傾頹，現況未能充分發揮商業發展機能，建物景觀亦與附近建築環境不協調，且建物構造非屬防火構造，耐震設計標準不符規定，屬「臺中市都市更新單元劃定基準」規定之建築物窳陋，且防火構造不足，有妨害公共安全之虞者；及建築物未符合都市應有之機能者，實有辦理都市更新之必要性。

(三) 合理性

本案開發商辦使用，除符合商業區法規及使用性質外，可促進土地合理利用，並帶動地區持續發展。建築設計符合相關規定，申請更新容積獎勵額度合宜，建築物高度與周邊建物相當形塑和諧天際線。為加速重建更新，採協議合建方式辦理，具備都市更新之合理性。

(四) 可行性

都市更新事業係為促進環境改善，依據「都市更新條例」、「都市更新條例施行細則」、「臺中市都市更新自治條例」、「臺中市都市更新單元劃定基準」等規定，僅規範都市更新事業之同意比例，並無規範所有權人數限制，即單一地主亦可申辦都市更新事業。本更新單元產權單純，並已取得全部土地及合法建築物所有權人同意，符合上述法規具可行性，並有助於都市更新推動。

拾玖、實施進度

本案都市更新事業計畫於民國 103 年 10 月申請報核；民國 105 年 5 月通過開放空間獎勵審查；民國 106 年 7 月交通影響評估核定，並於民國 107 年 6 月都市更新事業計畫公告實施；107 年 9 月完成變更(第一次)都市更新事業計畫程序後，續申請建照執照施工；109 年 11 月辦理變更(第二次)都市更新事業計畫程序，預計於民國 112 年 12 月辦理成果備查。

表 19-1　本案預定實施進度表(原核定)

| 序號 | 進度 | 103年 | 104年 | 105年 | 106年 | | | | | | | | | | | | 107年 | | | | | | | | | | | | 108年 | | | | | | | | | | | | 109年 | | | | | | | | | | | | 110年 | | | | |
|---|---|---

表 19-2　本案預定實施進度表（變更後）

序號	進度	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年 1月	111年 2月	111年 3月	111年 4月	111年 5月	111年 6月	111年 7月	111年 8月	111年 9月	111年 10月	111年 11月	111年 12月	112年 1月	112年 2月	112年 3月	112年 4月	112年 5月	112年 6月	112年 7月	112年 8月	112年 9月	112年 10月	112年 11月	112年 12月
1	申請事業計畫報核、變更(含公開展覽、審議)																																
2	事業計畫核定公告																																
3	都市設計審議核定																																
4	交通影響評估核定																																
5	變更事業計畫審議																																
6	拆除及建照執照																																
7	改良物殘餘價值補償																																
8	申請更新期間稅捐減免																																
9	地上物騰空拆除																																
10	工程施工																																
11	申請使用執照																																
12	送水送電																																
13	申請測量																																
14	釐正圖冊																																
15	接管																																
16	計算及找補差額價金																																
17	產權登記																																
18	申請更新後稅捐減免																																
19	更新成果備查																																

註：以上實施進度係屬預估，不包括行政程序時間，未來應以實際執行狀況為準。

貳拾、相關單位配合辦理事項

本案無相關單位配合辦理事項。

附錄一、實施者證明文件

附錄一、實施者證明文件

共 3 頁第 1 頁

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

股份有限公司變更登記表

變更預查編號 10908340 4
公司統一編號 1 2 3 1 3 7 1 8
公司聯絡電話 (02) 2 7 9 4 8 9 9 9
僑外投資事業 □是 V否 公開發行 □是 V否
陸　　資 □是 V否
閉鎖性股份有限公司股東人數 0 人
複數表決權特別股 □有■無
對於特定事項具否決權特別股 □有■無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 □有■無
或當選一定名額之權利
原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱（變更後）	中文	崇偉營造工程		股份有限公司
		（章程所訂）外文			
V	二、（郵遞區號）公司所在地（含鄉鎮市區村里）		(1 1 0) 台北市信義區基隆路一段 420 號 4 樓之 1		
	三、代表公司負責人		潘大興	四、每股金額（阿拉伯數字）	10,000 元
	五、資本總額（阿拉伯數字）		1,038,000,000 元		
	六、實收資本總額（阿拉伯數字）		1,038,000,000 元		
	七、股份總數		103,800 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 103,800 股 2. 特別股 股
V	九、董事人數任期		1 人自 109 年 10 月 13 日至 112 年 10 月 12 日（含獨立董事 0 人）		
V	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會		1 人自 109 年 10 月 13 日至 112 年 10 月 12 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
V	十一、公司章程修正（訂定）日期		109 年 10 月 13 日		

※變更登記日期文號：一〇九年十一月九 日經校商字第 10901198230　※檔號：

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 109. 11. 09 公司登記表 專用章

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
(三)崇各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代作資金等致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
(七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商 1302－1網

1071108 公告

共 3 頁第 2 頁

崇偉營造工程　股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打	所營事業		
	編號	代碼	營業項目說明
	1	E101011	綜合營造業
V	2	E801010	室內裝潢業
V	3	H701010	住宅及大樓開發租售業
V	4	H701020	工業廠房開發租售業
V	5	H701040	特定專業區開發業
V	6	H701050	投資興建公共建設業
V	7	H701060	新市鎮、新社區開發業
V	8	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
V	9	H701080	都市更新重建業
V	10	H703090	不動產買賣業
V	11	H703100	不動產租賃業
V	12	I102010	投資顧問業
V	13	I103060	管理顧問業
V	14	I301010	資訊軟體服務業
V	15	I301020	資料處理服務業
V	16	I301030	電子資訊供應服務業
V	17	I401010	一般廣告服務業
V	18	IZ12010	人力派遣業
V	19	JD01010	工商徵信服務業
V	20	JE01010	租賃業
V	21	JZ99050	仲介服務業
	22	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

經濟部商業司 109. 11. 09 公司登記表 專用章

公務記載蓋章欄

商 1302－2網

崇偉營造工程　　股份有限公司變更登記表

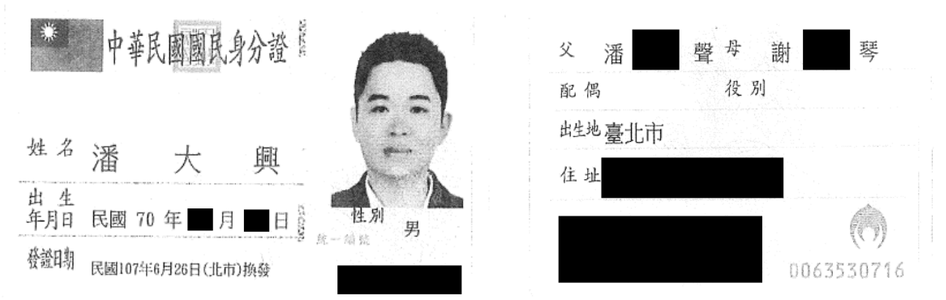
註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打V	董事、監察人 或 其他負責人 名單				
	編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號) 住所或居所(或法人所在地)			
-	1	董事長	潘大興	A125405995	578
		(105) [redacted]			
V	2	監察人	潘逸學	A125903245	98,817
		(105) [redacted]			

經濟部商業司 109.11.09 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄

商1302-3用





附錄二、臺中市自行劃定都市更新單元檢核

附錄二、臺中市自行劃定都市更新單元檢核

擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新單元申請表

壹、基本資料			
申請日期	103 年 10 月 1 日	申請單位	崇偉營造工程股份有限公司
面積(㎡)	1,948.22 ㎡		
地號	台中市西屯區福德段 210 地號。		

貳、更新單元劃定基準：(應符合下列規定之一)	
一、為完整之計畫街廓者。	□符合
二、面積在一千平方公尺以上者。	■符合
三、面積未達一千平方公尺，因基地情況特殊，經本府都市更新及爭議處理審議會審查通過者。	□符合

參、建築物及地區環境地區現況及評估標準檢核表：

建築物及地區環境狀況	評估標準	審查符合結果
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者。	■符合
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者。	□符合
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者。	■符合
四、建築物未能與重大建設配合者。	符合指標(六)及其他指標之二者。	□符合
五、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟需辦理保存維護者。	符合指標(十二)。	□符合
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者。	□符合
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)。	□符合
八、其他經本市指定亟待更新之地區。		□符合

指標	審查符合結果
(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。	■符合
(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。	□符合
(三)更新單元內各種構造建築物面積比例達二分一以上：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。	■符合
(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。	□符合
(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。	■符合
(六)更新單元週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。	□符合
(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。	□符合
(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之棟數比例達二分之一以上者。	■符合
(九)更新單元內計畫道路未開闢者面積比例達二分之一以上。	□符合
(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。	□符合
(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。	□符合

參、建築物及地區環境地區現況及評估標準檢核表：

指標	審查符合結果
（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。	□符合
（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。	□符合
申請人及建築師、執業範圍內之相關專業技師或機構（請加蓋公司大章） 崇偉營造工程股份有限公司 宏宇建築師事務所	

肆、非為空地過大基地：

評估標準	審查符合結果
依臺中市都市更新單元劃定基準附表二項目辦理，檢附相關計算式與證明文件，非為空地過大基地。	■符合

指標調查表

指標(一)：防火建築物或防火構造建築物調查表

建築物棟別	建築物門牌	樓層數	構造別	面積（平方公尺）	防火建築或防火構造建築物		備註
					是	否	
1	臺灣大道三段 806 號	2	加強磚造	315.66	✓		本指標調查之樓層數、構造別及樓地板面積係以合法建築物竣工圖所載之內容為準。
2	臺灣大道三段 806 號	1	加強磚造、鐵造、鐵皮	402.00		✓	
合計	—		—	717.66	1	1	
計算結果	1/(1+1)≧1/2						
評估結果	符合臺中市都市更新自治條例之指標（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。以上鑑定結果，本人願切結所提資料均經查證屬實且依法行事，如有虛假，願負一切法律責任。						
受委託之建築師、專業技師或機構之鑑定人簽署							

指標(三)：各種構造物使用年期調查表

建築物棟別	樓層數	構造別	使用年期	使用已逾年期之面積（平方公尺）		備註
				是	否	
1	2	加強磚造	38	315.66		建照:(64)中工建建字第 0927 號 使照:(65)中工建使字第 286 號
2	1	加強磚造、鐵造、鐵皮	38	402.00		
合計				717.66	0	
計算結果		717.66/(717.66+0)≧1/2				
評估結果		符合台中市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標(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。				

指標(八)：建築物耐震設計調查表

建築物棟別	構造別	建造核准日期	是否符合耐震設計標準		備註
			是	否	
1	加強磚造	64 年		✓	建照:(64)中工建建字第 0927 號 使照:(65)中工建使字第 286 號
2	加強磚造、鐵造、鐵皮	64 年		✓	
合計			0	2	
計算結果	2/(0+2)≧1/2				
評估結果	符合台中市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標(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者。基地地上兩棟建物，為民國 64 年取得建照，於民國 65 年完成領得使照，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建建築物耐震設計標準。			

指標(五) ：合法建築物底層土地使用調查表

建築物棟別	樓層數	構造別	合法建物樓地板面積（平方公尺）	合法建築物底層土地使用面積是否符合現行都市計畫分區使用（平方公尺）		備註
				是	否	
1	2	加強磚造	315.66	-	161.16	建照:(64)中工建建字第 0927 號 使照:(65)中工建使字第 286 號
2	1	加強磚造、鐵造、鐵皮	402.00	-	402.00	
合計			717.66	-	563.16	
計算結果		563.16/717.66≧1/2				
評估結果		符合台中市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標(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。				現況為閒置使用，未符合第三種商業區之使用機能。

空地過大基地認定基準檢核評估表

(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算)

<table>
<tr><td colspan="5">案名：擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案</td></tr>
<tr><td colspan="2">項目</td><td colspan="2">面積（m^2）</td><td>備註</td></tr>
<tr><td colspan="2">A 更新單元範圍總面積</td><td colspan="2">1948.220</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">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）</td><td colspan="2">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</td><td></td></tr>
<tr><td>建物 B1</td><td>1555.703</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">B 合法建築物（有使用執照）基地面積小計</td><td colspan="2">1555.703</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">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。）</td><td>一樓主建物面積及騎樓面積</td><td>基地面積</td><td>建蔽率（%）</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">C 合法建築物（無使用執照）基地面積小計</td><td colspan="2">-</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">違章建築地面層建築範圍面積（D）</td><td rowspan="2">100 年 4 月 20 日以前已存在之違章建築</td><td colspan="2">違章建築地面層建築範圍面積</td><td rowspan="2">不計入（A）</td></tr>
<tr><td>建物 D1</td><td>736.810</td></tr>
<tr><td>100 年 4 月 20 日以後已存在之違章建築</td><td colspan="3">視為空地面積</td></tr>
<tr><td colspan="2">D 違章建築地面層建築範圍面積小計</td><td colspan="2">736.810</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">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（E）</td><td colspan="2">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新推動困難，經敘明理由提臺中市都市更新及爭議處理審議會審議同意者。</td><td>-</td><td rowspan="3">不計入（A）</td></tr>
<tr><td colspan="2">二、空地屬現有巷道、道路。</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">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。</td><td>-</td></tr>
</table>

E 面積小計	-	
B+C	面積為	1555. 703m^2
1/2（A–D–E）	面積為	605. 705m^2
B+C 大於或小於 1/2（A–D–E）	■大於（等於）	□小於 （請勾選）

建築師經確認後無誤（簽名及核章）：陳銘宏　民國 103 年 10 月 1 日

備註：1..建物 B1 及建物 D1 面積詳附圖 11。
2.空地過大基地認定基準
（B+C）≧ 1/2（A-D-E），受理申請劃定更新單元。
（B+C）< 1/2（A-D-E），不受理申請劃定更新單元。
3.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。
4.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（其劃分日期依違章建築主管單位認定），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。
5.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。

空地過大基地認定基準檢核評估表

(依合法建築物一樓主建物面積及法定建蔽率推算之基地面積計算)

案名：擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案				
項目		面積（m^2）		備註
A 更新單元範圍總面積			**1948.220**	
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	-	
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（%）
		563.16	804.51	70
		-	-	-
C 合法建築物（無使用執照）基地面積小計			**804.51**	
違章建築地面層建築範圍面積（D）	100 年 4 月 20 日以前已存在之違章建築	違章建築地面層建築範圍面積		不計入（A）
		建物 D1	736.810	
	100 年 4 月 20 日以後已存在之違章建築	視為空地面積		
D 違章建築地面層建築範圍面積小計			**736.810**	
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（E）		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新推動困難，經敘明理由提臺中市都市更新及爭議處理審議會審議同意者。	-	不計入（A）
		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	-	
B+C	面積為	804.51m^2
1/2（A–D–E）	面積為	605.705m^2
B+C 大於或小於 1/2（A–D–E）	■大於（等於）	□小於 （請勾選）

建築師經確認後無誤（簽名及核章）：陳銘宏 民國 106 年 9 月 10 日

備註：1..建物 B1 及建物 D1 面積詳附圖 11。

2.空地過大基地認定基準

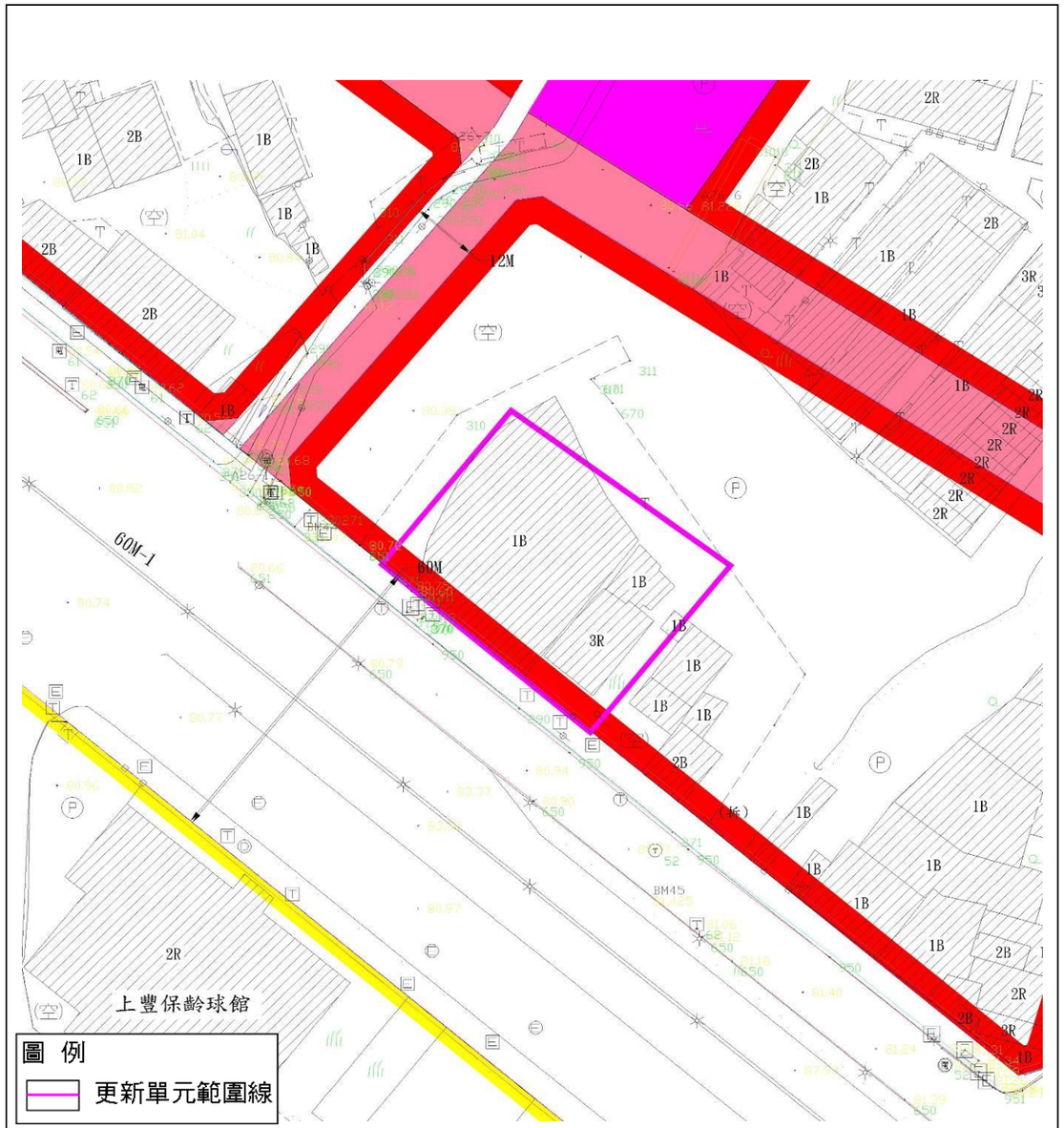
（B+C）≧ 1/2（A-D-E），受理申請劃定更新單元。

（B+C）< 1/2（A-D-E），不受理申請劃定更新單元。

3.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。

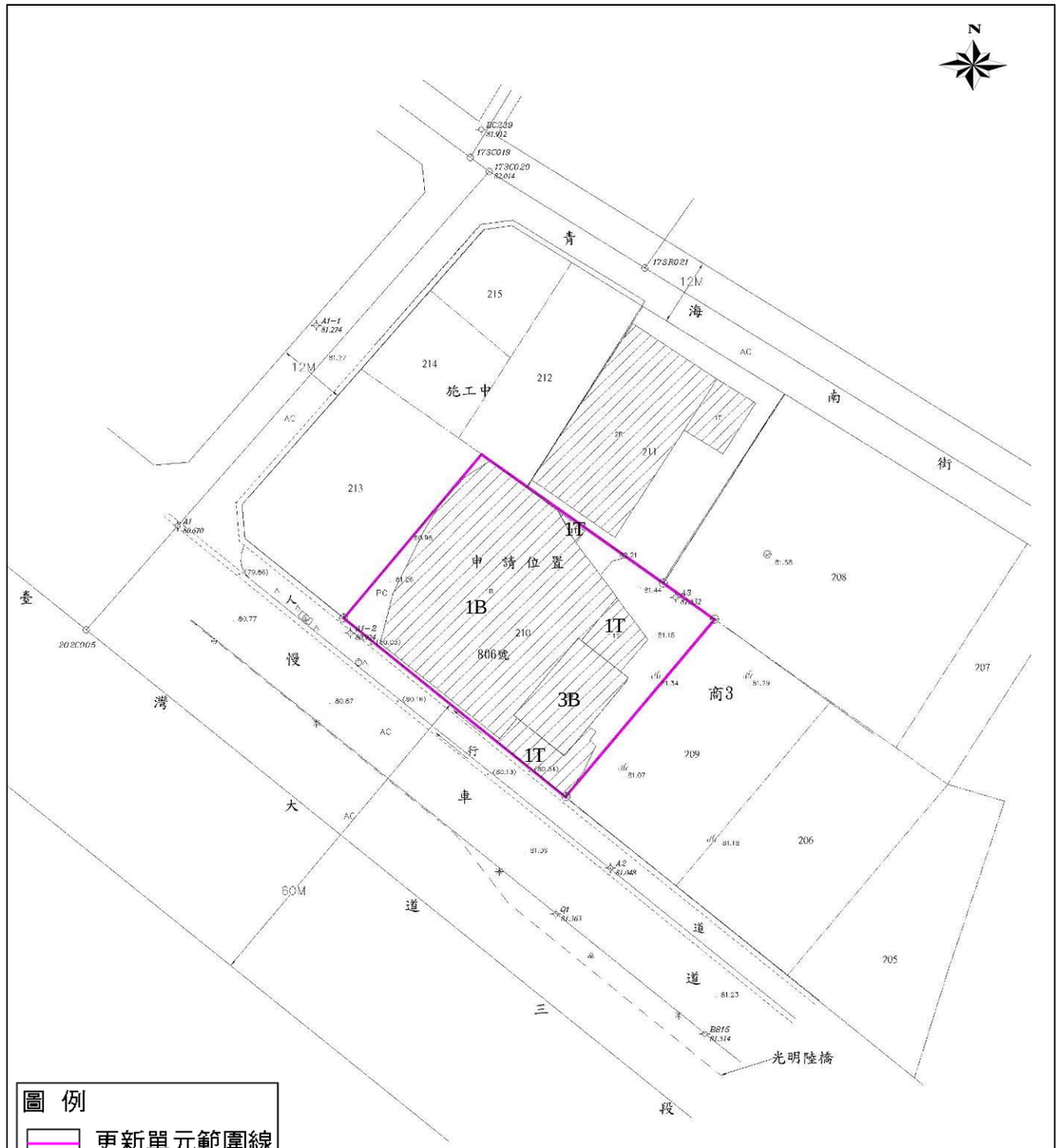
4.更新單元內若有臺中市既存違章建築之劃分日期前之違章建築（其劃分日期依違章建築主管單位認定），應由建築師依相關證明文件檢討計算違章建築面積，相關證明文件請檢附於本表後。

5.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。



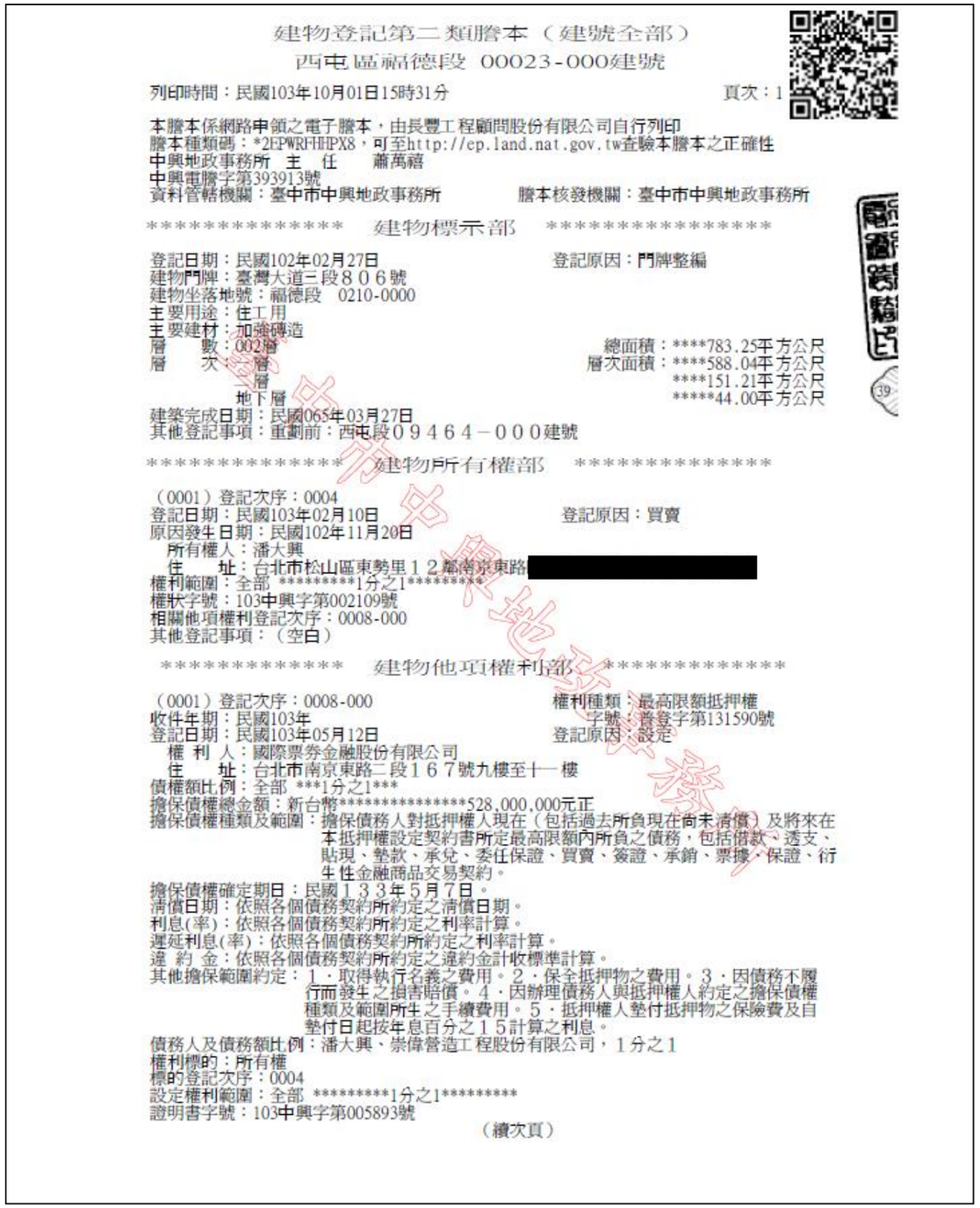
資料來源：變更台中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)圖
地形測量時間：民國 87 年
變更機關：台中市政府
發布實施：民國 93 年 6 月 16 日府工都字第 0930094821 號函

附圖 1　更新單元都市計畫套繪示意圖



註：本案於民國 103 年 8 月進行地形測量。

附圖 2　更新單元地形測量套繪示意圖



建物登記第二類謄本（建號全部）
西屯區福德段 00023-000建號

列印時間：民國103年10月01日15時31分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：*2EPWRFHHPX8，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中興地政事務所　主　任　　蕭萬禧
中興電謄字第393913號
資料管轄機關：臺中市中興地政事務所　　謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

********** 建物標示部 **********

登記日期：民國102年02月27日　　登記原因：門牌整編
建物門牌：臺灣大道三段８０６號
建物坐落地號：福德段　0210-0000
主要用途：住工用
主要建材：加強磚造
層　　數：002層　　總面積：****783.25平方公尺
層　　次：一層　　層次面積：****588.04平方公尺
　　二層　　****151.21平方公尺
　　地下層　　*****44.00平方公尺
建築完成日期：民國065年03月27日
其他登記事項：重劃前：西屯段０９４６４－０００建號

********** 建物所有權部 **********

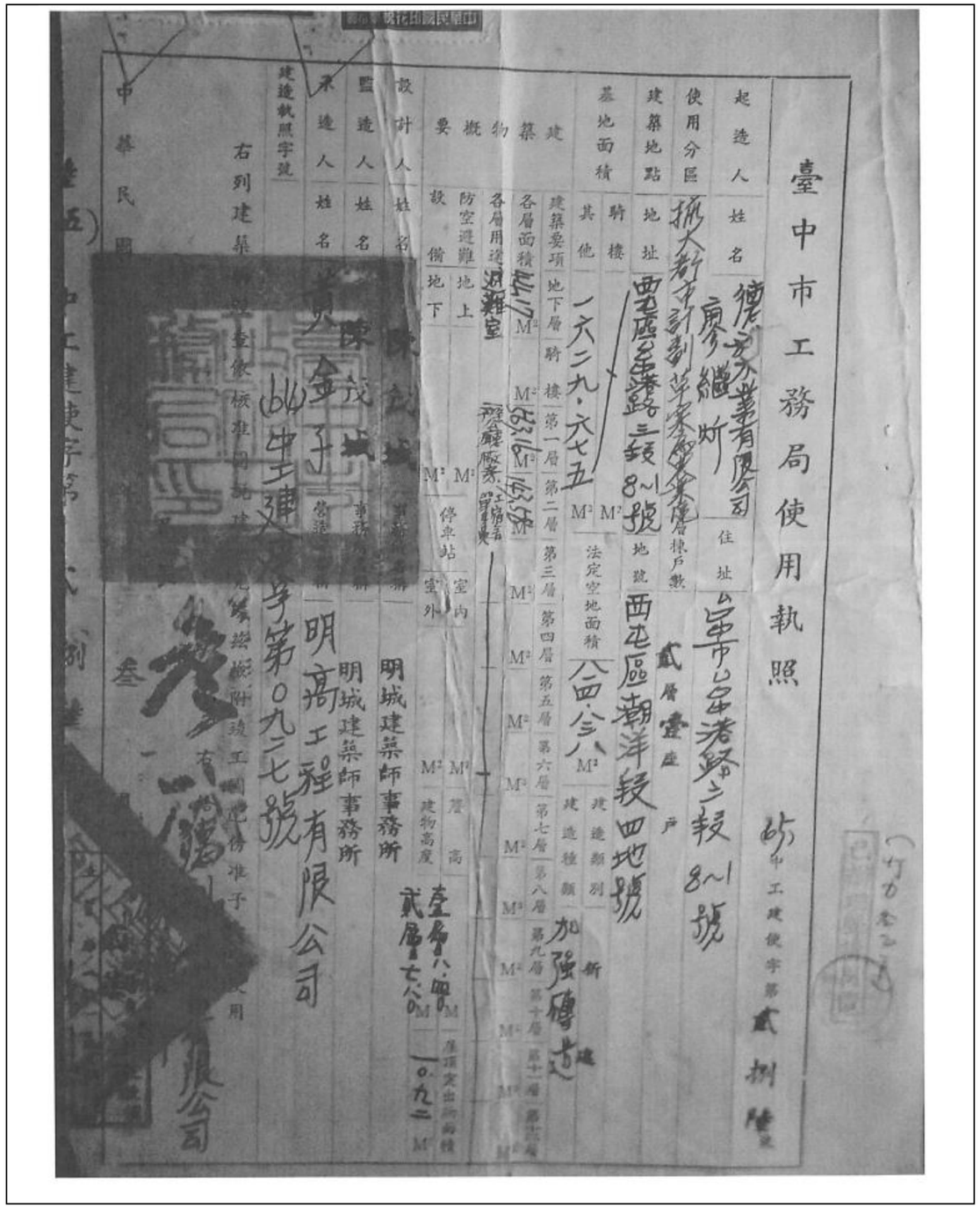
（0001）登記次序：0004
登記日期：民國103年02月10日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國102年11月20日
所有權人：潘大興
住　　址：台北市松山區東勢里１２鄰南京東路[redacted]
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：103中興字第002109號
相關他項權利登記次序：0008-000
其他登記事項：（空白）

********** 建物他項權利部 **********

（0001）登記次序：0008-000　　權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國103年　　字號：普登字第131590號
登記日期：民國103年05月12日　　登記原因：設定
權 利 人：國際票券金融股份有限公司
住　　址：台北市南京東路二段１６７號九樓至十一樓
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣**********528,000,000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、墊款、承兌、委任保證、買賣、簽證、承銷、票據、保證、衍生性金融商品交易契約。
擔保債權確定期日：民國１３３年５月７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收標準計算。
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及自墊付日起按年息百分之１５計算之利息。
債務人及債務額比例：潘大興、崇偉營造工程股份有限公司，１分之１
權利標的：所有權
標的登記次序：0004
設定權利範圍：全部 *********1分之1*********
證明書字號：103中興字第005893號

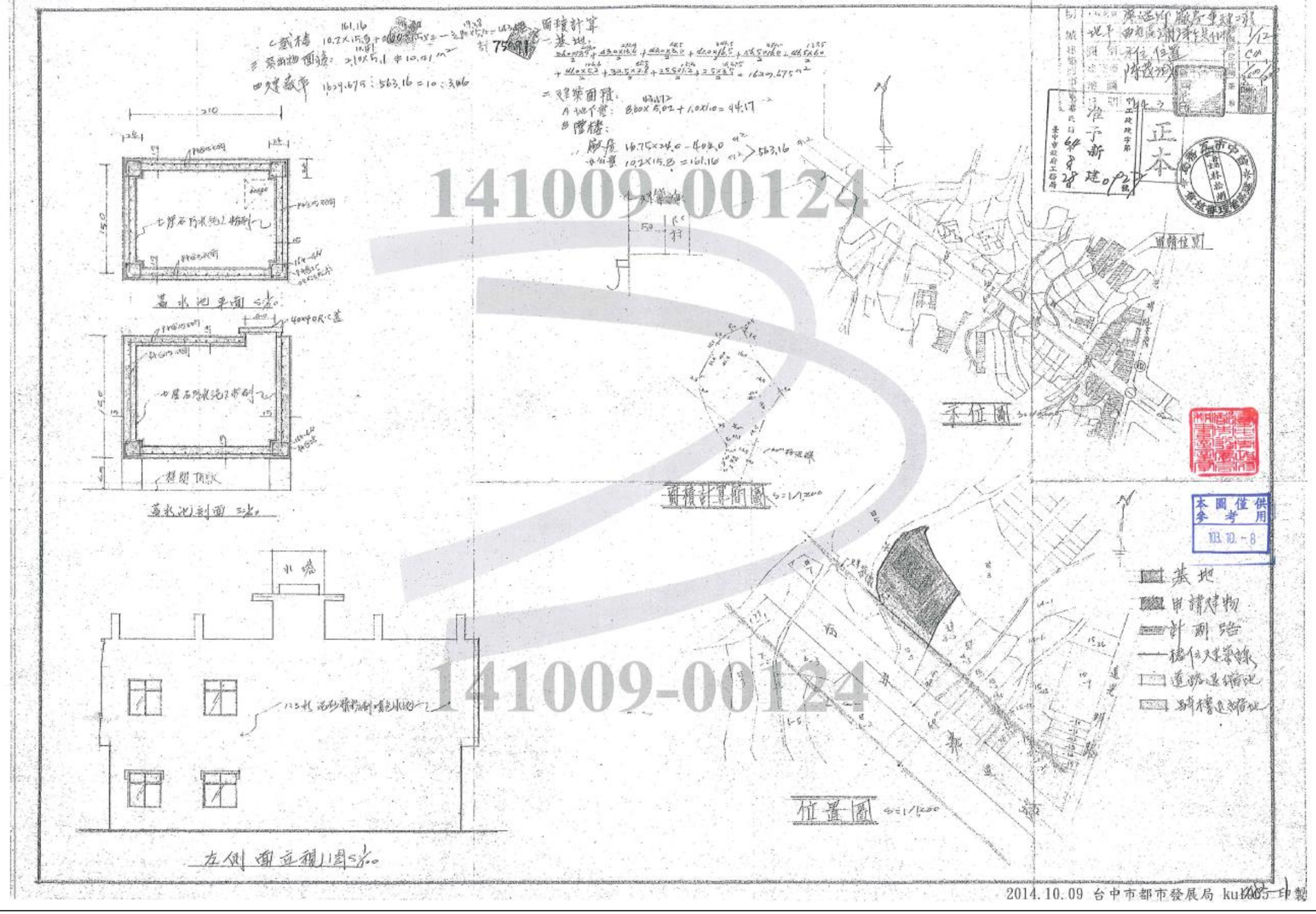
（續次頁）

附圖３　更新單元合法建築物建物登記謄本



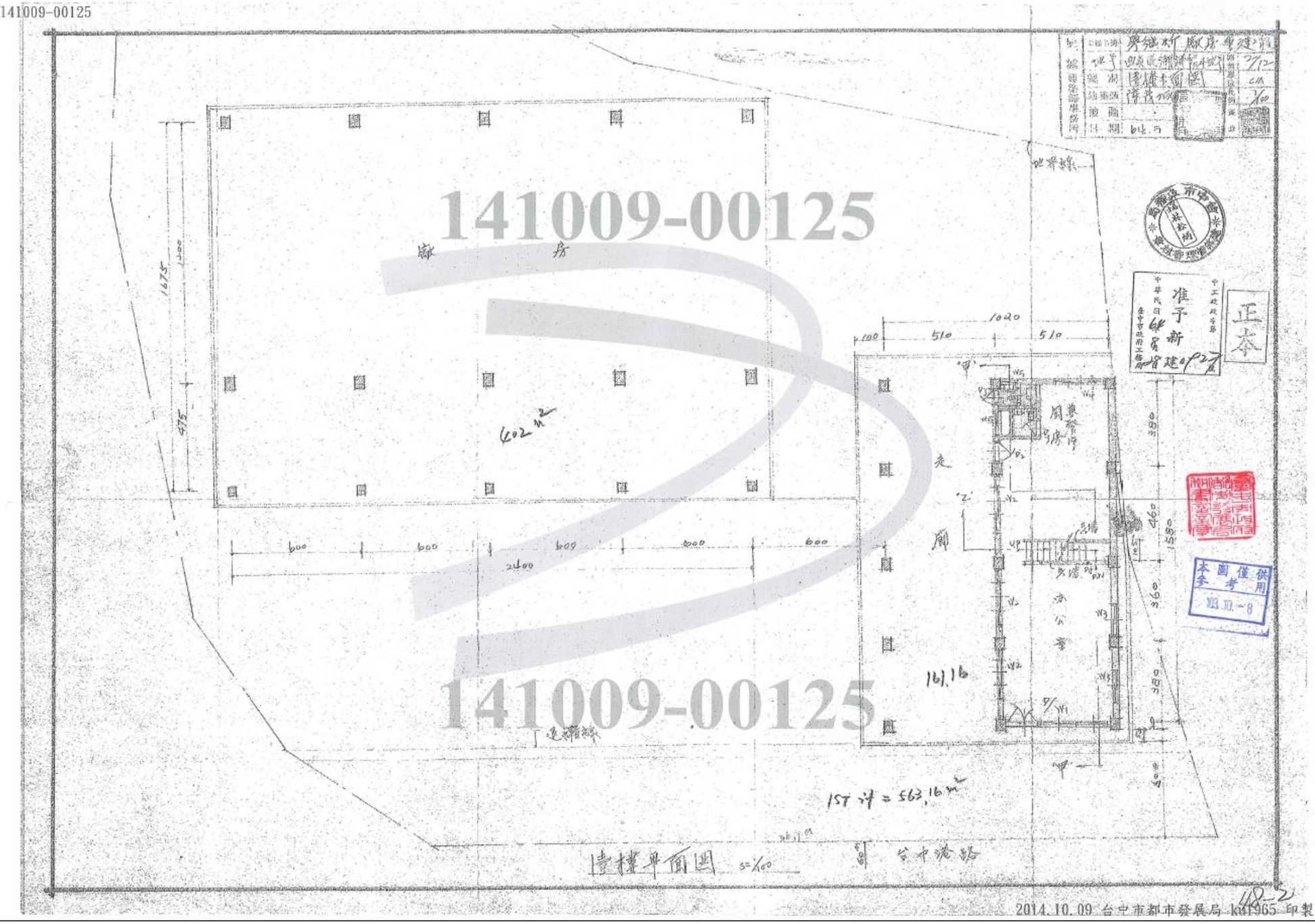
附圖４　更新單元合法建築物使用執照影本

141009-00124



附圖 5　更新單元合法建築物竣工圖(一)

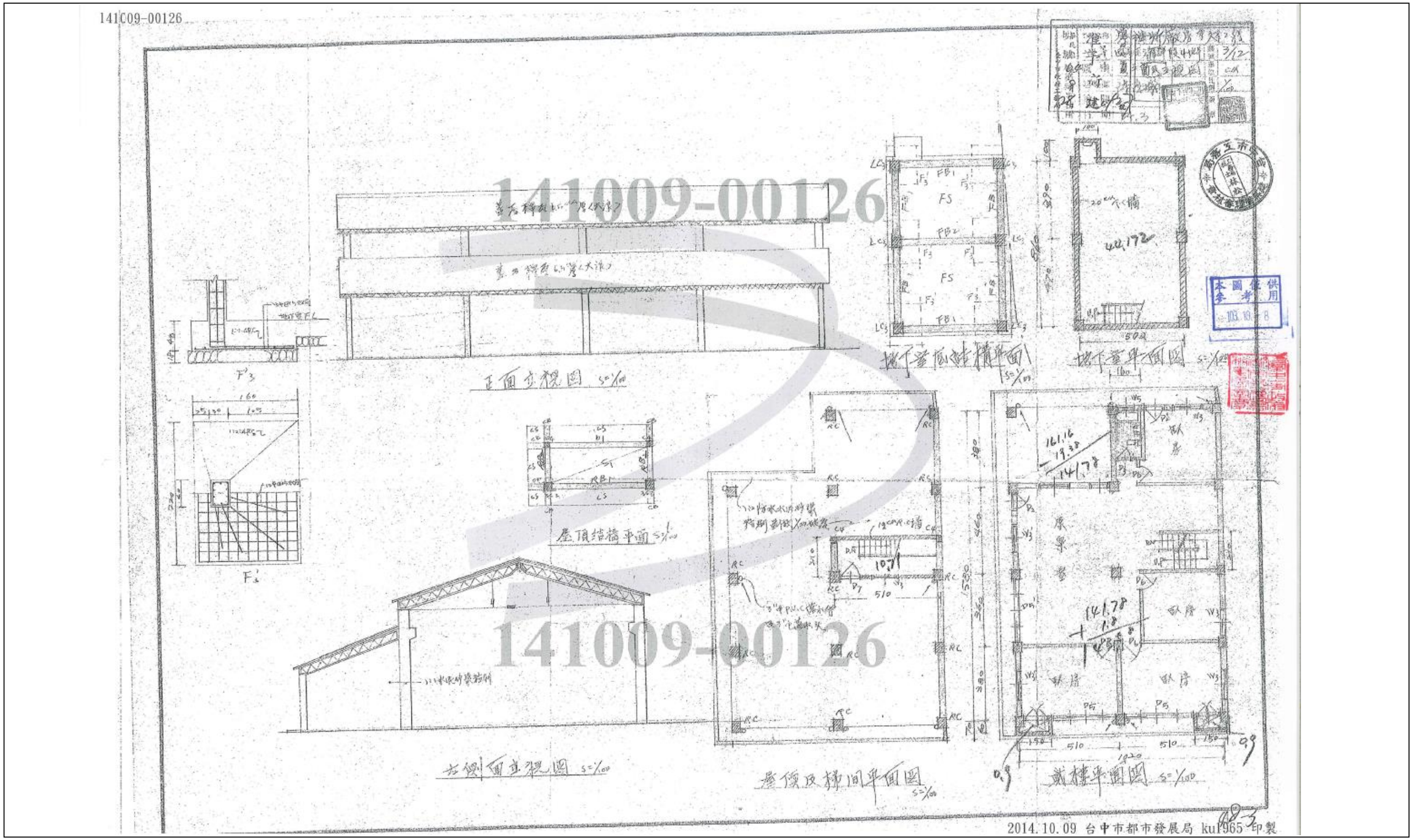
141009-00125



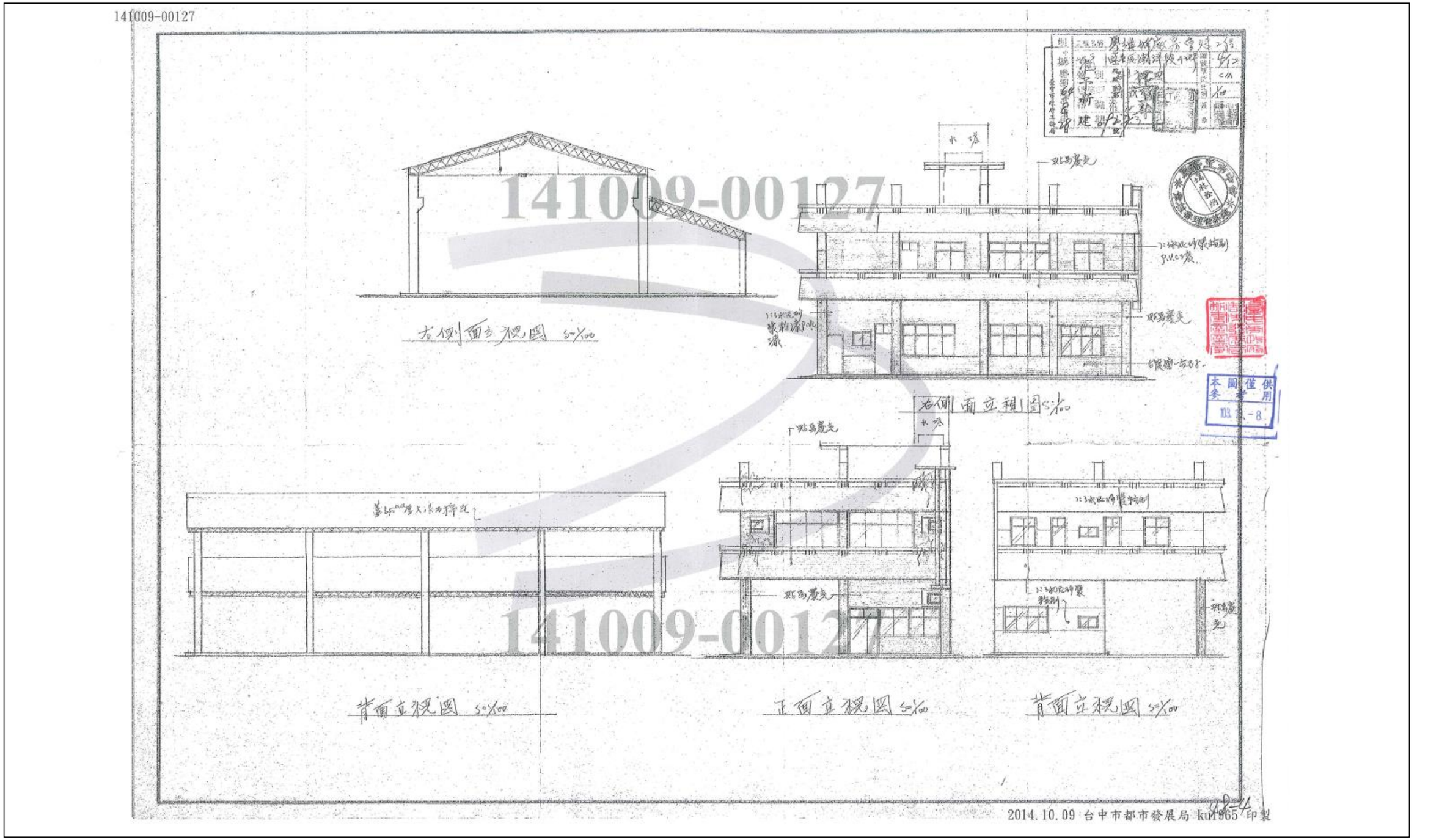
141009-00125

141009-00125

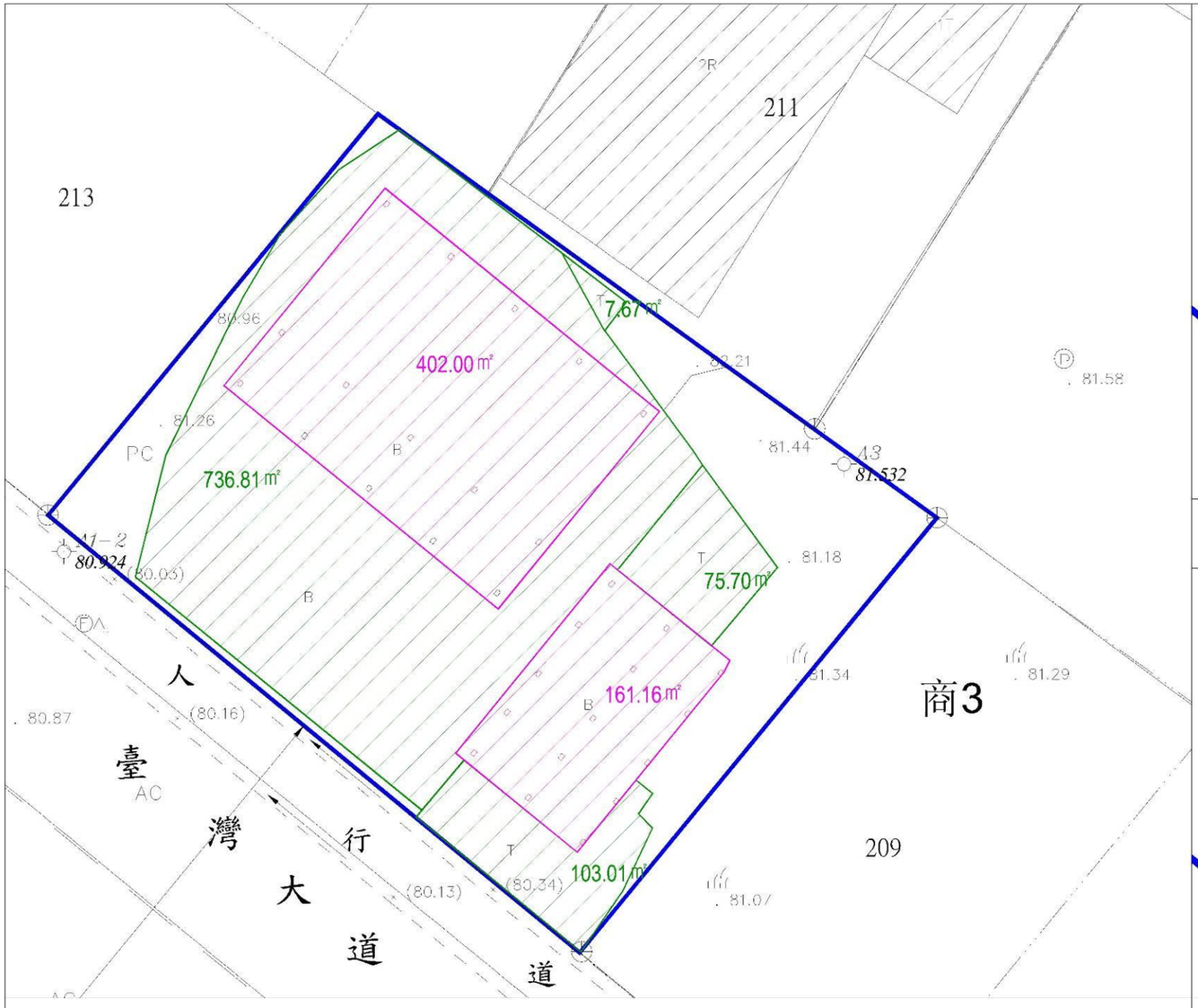
附圖 6　更新單元合法建築物竣工圖(二)



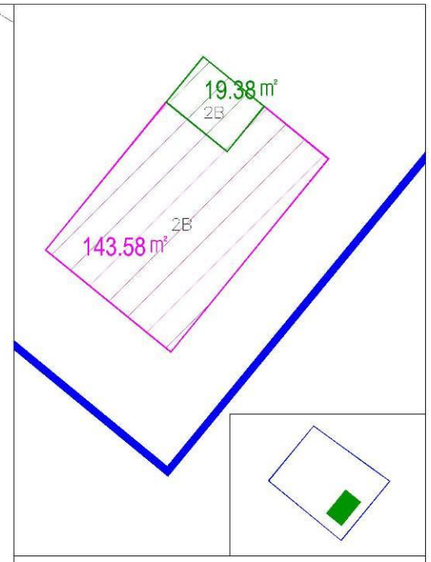
附圖 7　更新單元合法建築物竣工圖(三)



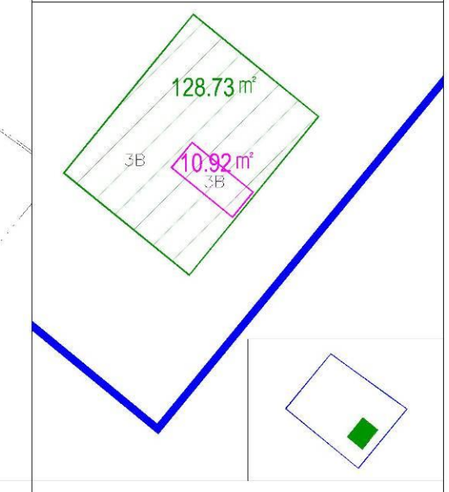
附圖 8　更新單元合法建築物竣工圖(四)



合法建物及其他土地改良物示意圖(一樓部分)



合法建物及其他土地改良物示意圖(二樓部分)



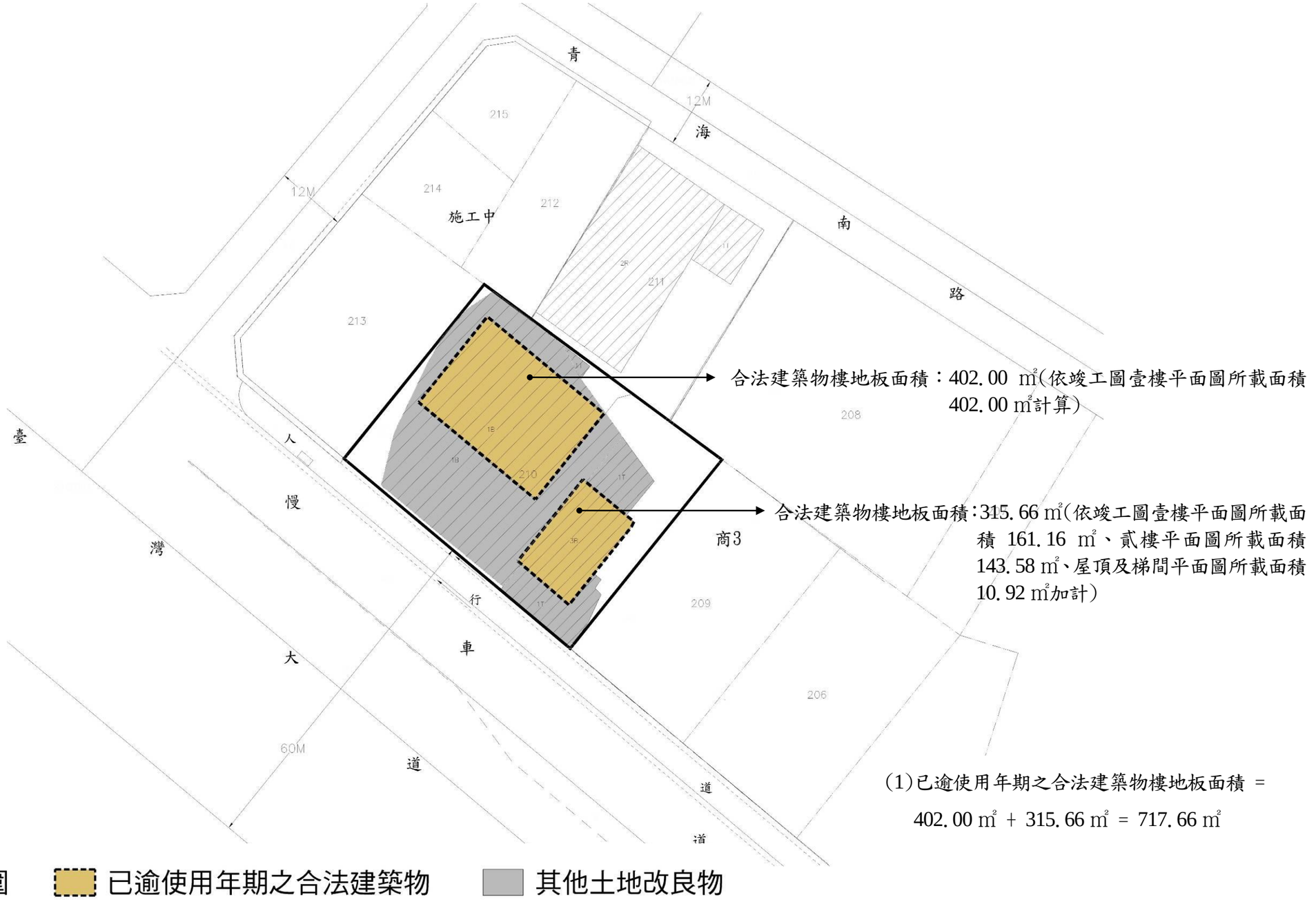
合法建物及其他土地改良物示意圖(三樓部分)

比例尺 1：400

註：本案於民國 103 年 8 月進行地形測量。

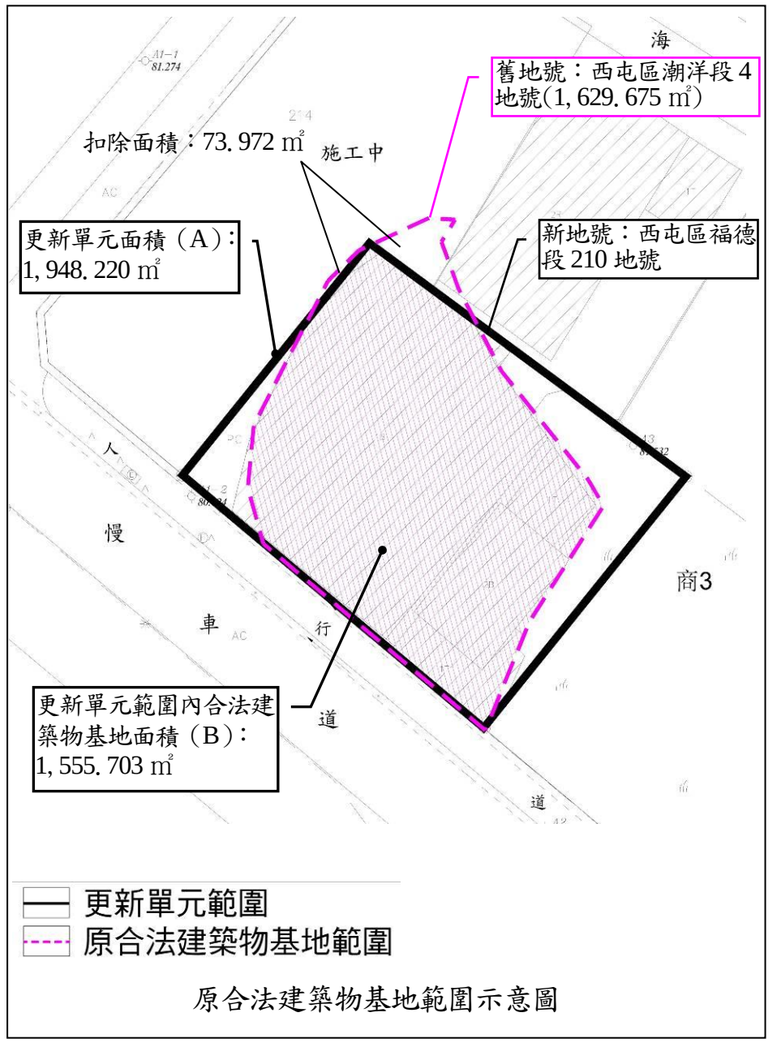
圖例及說明	指北
更新單元　其他土地改良物　合法建物	N

附圖 9　更新單元合法建物及其他土地改良物示意圖



註：本案於民國 103 年 8 月進行地形測量。

附圖 10　更新單元合法建築物使用年期分布示意圖





(1)合法建築物基地面積(B) = 1, 555. 703 ㎡

(2)1/2[更新單元面積(A)-100 年 4 月 20 日以前已存在之違章建築物地面層面積(D)]=1/2(1, 948. 220 ㎡-736. 810 ㎡) = 605. 705 ㎡

(3)1, 555. 703 ㎡＞605. 705 ㎡，故非屬空地過大基地。

註：本案於民國 103 年 8 月進行地形測量。

附圖 11　更新單元空地過大檢核示意圖

申請「擬定臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地都市更新事業計畫案」

建築物結構防火構造簽證報告

中　　華　　民　　國　　一　　〇　　三　　年　　十　　月

建築物結構防火構造簽證報告	
建築位置	住址：臺灣大道三段 806 號
建築規模	建築物樓地板共 717.66 ㎡(依建物實測面積為準)
簽證建築師	姓名：陳銘宏 建築師開業證書號碼：工師業字第 B001966 號 建築師公會會員證號碼：3066(台北市建築師公會) 事務所名稱：宏宇建築師事務所 事務所地址：台北市松山區八德路四段 245 巷 56 弄 27 號 1 樓 事務所電話：02-27948999 執業圖記   
日期	中華民國 103 年 10 月 1 日
備註	

建築物門牌表

建築物棟別	建築物門牌
1	臺灣大道三段 806 號
2	臺灣大道三段 806 號

棟別	基本資料	門牌號碼	臺灣大道三段 806 號	
1		樓層數	3	
		構造別	加強磚造	
鑑定結果				
	構造別	建築技術規則相關規定	符合	不符合
牆壁	加強磚造	依建築技術規則第 70~74 條規定： ◎自頂層起算不超過四層之各樓層之牆壁、樑、柱、樓地板需具一小時防火時效。 ◎屋頂需具半小時防火時效	○	
樑	加強磚造		○	
柱	加強磚造		○	
屋頂	加強磚造		○	



照片

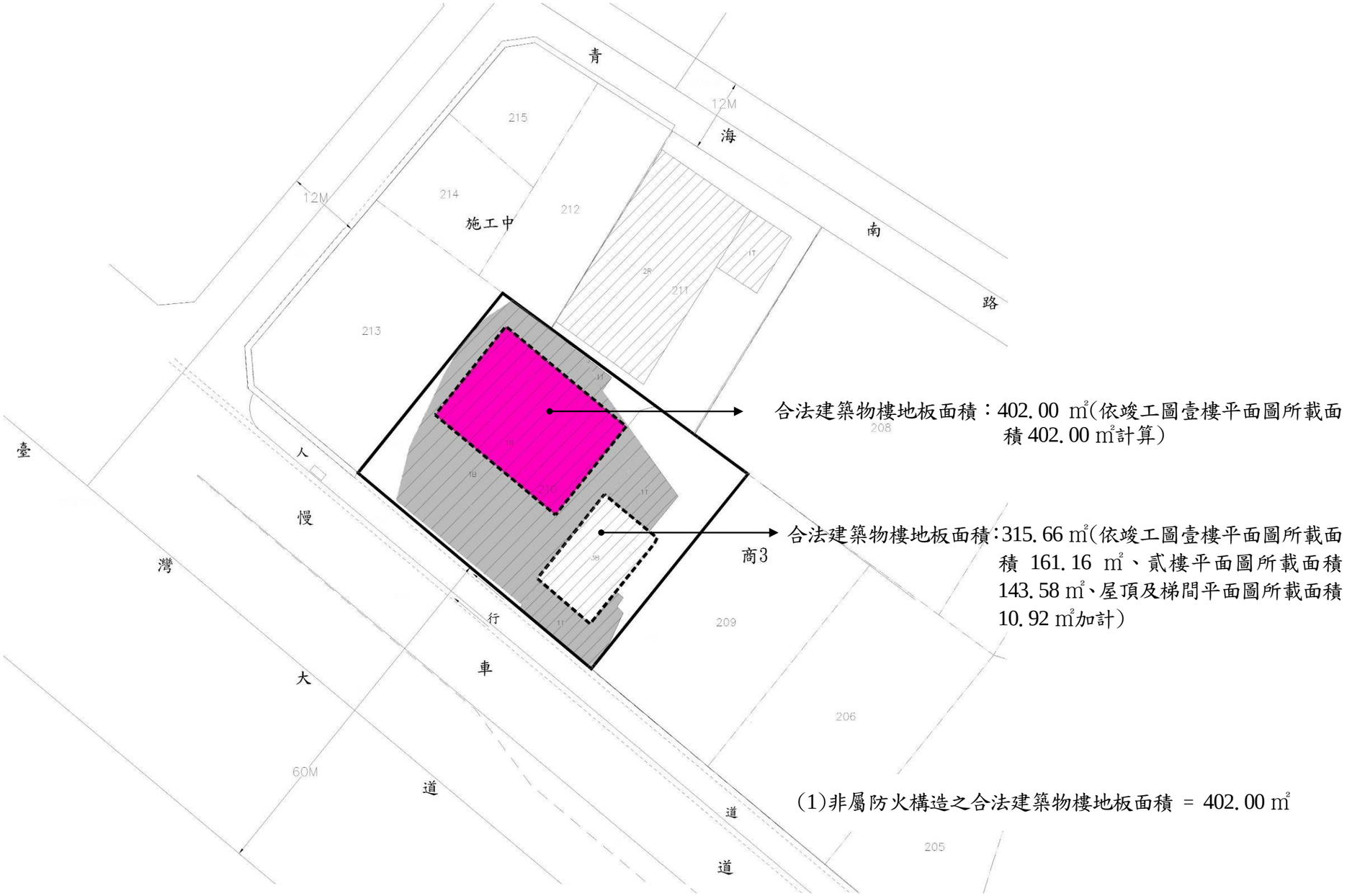
棟別	基本資料	門牌號碼	臺灣大道三段 806 號	
2		樓層數	1	
		構造別	加強磚造、鐵造、鐵皮	
鑑定結果				
	構造別	建築技術規則相關規定	符合	不符合
牆壁	加強磚柱	依建築技術規則第 70~74 條規定： ◎自頂層起算不超過四層之各樓層之牆壁、樑、柱、樓地板需具一小時防火時效。 ◎屋頂需具半小時防火時效	○	
樑	鐵造			○
柱	鋼筋混凝土		○	
屋頂	鐵皮			○



照片

指標(一)：防火建築物或防火構造建築物調查表

建築物棟別	建築物門牌	樓層數	構造別	面積（平方公尺）	防火建築或防火構造建築物		備註
					是	否	
1	臺灣大道三段 806 號	2	加強磚造	315.66	✓		本指標調查之樓層數、構造別及樓地板面積係以合法建築物竣工圖所載之內容為準。
2	臺灣大道三段 806 號	1	加強磚造、鐵造、鐵皮	402.00		✓	
合計	—		—	717.66	1	1	
計算結果	1/(1+1)≧1/2						
評估結果	符合臺中市都市更新自治條例之指標（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。以上鑑定結果，本人願切結所提資料均經查證屬實且依法行事，如有虛假，願負一切法律責任。						
受委託之建築師、專業技師或機構之鑑定人簽署	陳銘宏						



註：本案於民國 103 年 8 月進行地形測量。

圖 1　更新單元合法建築物防火構造分布示意圖

臺中市政府都市發展局都市更新工程科

建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：宏宇建築師事務所

地址：台北市松山區八德路四段 245 巷 56 弄 27 號 1 樓

聯絡電話：02-27948999

建築師、專業技師本人簽署： 陳銘宏

執業圖記：



製卡日期：

製卡人員：

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證

(以上影本加蓋建築師或專業技師私章)

建築師、專業技師鑑定切結書

有關擬劃定「臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」之建築物及地區環境評估指標，經切結人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

臺中市政府都市發展局都市更新工程科

立切結書人(建築師或專業技師簽章)： 陳銘宏

身分證字號：N123198[redacted]

地址：台北市松山區八德路四段 245 巷 56 弄 27 號 1 樓

聯絡電話：02-27948999

日期：103 年 10 月 1 日

附錄三、公聽會會議紀錄

附錄三、公聽會及聽證會會議紀錄

1.擬定案公聽會會議紀錄

擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案公聽會會議紀錄

一、開會時間：中華民國 103 年 09 月 12 日(五)上午 10：00 至 11：00

二、開會地點：臺中市西屯區市政北二路 400 號

（臺中市西屯區潮洋里活動中心 1 樓會議室）

三、主　　席：賴 明 雄

四、出席人員

(一)學者專家：台中市不動產估價師公會 楊名譽理事長祥銘

(二)里民代表：(詳簽到簿)

(三)土地、合法建物所有權人：(詳簽到簿)

(四)其他：(詳簽到簿)

(五)規劃單位：崇偉營造工程股份有限公司、長豐工程顧問股份有限公司。

五、記錄：吳詩婷

六、會議紀錄

(一)主席致詞：

大家早，今日舉辦「擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會，我是實施者-崇偉營造工程股份有限公司代表賴明雄，感謝在座的長官與來賓蒞臨。本次公聽會係依據都市更新條例第 19 條規定於事業計畫擬定期間辦理公聽會聽取民眾意見，對本案有任何的意見或建議，請不吝提出指教，以讓本案能更臻完善，在此預祝今天會議順利進行。

(二)簡報說明(長豐工程顧問股份有限公司 阮協理冠穎)：(略)

(三)學者專家建議(台中市不動產估價師公會 楊名譽理事長祥銘)：

1. 本案區位良好、土地及建物權屬單純，且規劃團隊具豐富規劃經驗，相信本案能順利推動進行。

2. 為確保民眾了解都更案、表達意見權利，依據修法後之都市更新法規，更新主管機關將辦理公聽會、聽證會，並將會議中相關意見及研析回應等資訊提送臺中市都市更新及爭議處理審議會委員審議。

(四)意見交流

1. 里民代表(臺中市西屯區公所李小姐)：

(1)本所歡迎各企業至西屯區投資、紮根，希望能對本地區有所回饋及助益。

(2)考量本案臨臺灣大道且近中港交流道，建議本案考量完工後對當地治安及交通之影響，尤其是本地區之交通疏導措施(例如鼓勵搭乘大眾運輸等)。

(3)建議都市更新事業計畫公聽會通知臺中市政府都市發展局，並由臺中市政府都市發展局轉通知本所出席。

2. 規劃單位說明

(1)本案未來將由綠建築等策略著手，以符合臺中市低碳城市之願景，除達到興闢觀光旅館之目標外，亦希望對於本地區都市發展有所助益。

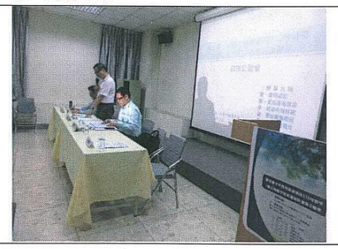
(2)考量本案位於臺中市重要交通門戶，本案交通疏導措施包括配合 BRT 等政策鼓勵搭乘大眾運輸，並透過交通上的引導，由周邊道路抵達觀光旅館周邊，以有效降低對臺灣大道旅次上之衝擊。

(3)本案後續審議階段包括都市設計、環境影響評估等，將與審議委員充分說明及溝通本地區交通影響因應措施。

七、主席結論：在此感謝各位蒞臨並提供寶貴意見，相關意見將納入本案作為考量。會後若有任何疑問，可隨時向本團隊詢問或來電諮詢。謝謝，散會。

八、散會時間：11 時。

九、會議實況



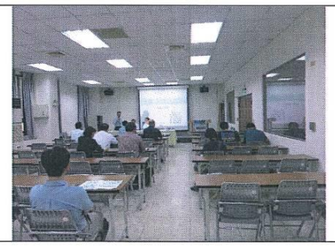
主席致詞



規劃單位簡報說明



專家學者建議



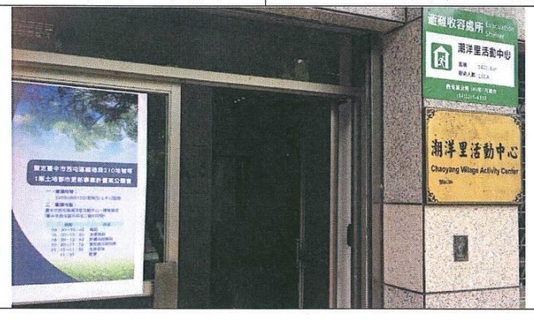
出席現況



里民代表(西屯區公所李小姐)發言



規劃單位回應說明



會場入口現況

主席：賴明旅

記錄：吳詩婷

2.擬定案公聽會紀錄回應綜理表

開會時間： 中華民國 103 年 9 月 12 日 10 時至 11 時

開會地點：臺中市西屯區市政北二路 400 號(臺中市西屯區潮洋里活動中心 1 樓會議室)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
學者專家(台中市不動產估價師公會楊名譽理事長祥銘)	1. 本案區位良好、土地及建物權屬單純，且規劃團隊具豐富規劃經驗，相信本案能順利推動進行。 2. 為確保民眾了解都更案、表達意見權利，依據修法後之都市更新法規，更新主管機關將辦理公聽會、聽證會，並將會議中相關意見及研析回應等資訊提送臺中市都市更新及爭議處理審議會委員審議。	敬悉。	-
里民代表(臺中市西屯區公所李小姐)	1. 本所歡迎各企業至西屯區投資、紮根，希望能對本地區有所回饋及助益。 2. 考量本案臨臺灣大道且近中港交流道，建議本案考量完工後對當地治安及交通之影響，尤其是本地區之交通疏導措施(例如鼓勵搭乘大眾運輸等)。 3. 建議都市更新事業計畫公聽會通知臺中市政府都市發展局，並由臺中市政府都市發展局轉通知本所出席。	1. 敬悉。 2. 本案考量完工後對當地交通之影響，研擬人車動線設計原則，以降低對本地區交通運輸之衝擊。 3. 敬悉。	事業計畫書第 12 章

3.擬定案聽證會會議紀錄

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺中市政府　函

地址：403臺中市西區民權路99號
承辦人：王樹德
電話：22289111-65502
傳真：04-22246015
電子信箱：e4133@taichung.gov.tw

40301
臺中市西區民權路99號

受文者：臺中市政府都市發展局都市更新工程科
發文日期：中華民國104年5月22日
發文字號：府授都更字第1040114705號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄一份。

主旨：檢送本府104年4月28日召開崇偉營造工程股份有限公司擔任實施者擬具「擬定臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地都市更新事業計畫案」聽證會會議紀錄一份，請 查照。

說明：本次聽證會會議紀錄業依聽證會會議結論於104年5月8日起至5月18日止，置於本府都市發展局都市更新工程科供發言代表閱覽、簽名或蓋章，期間本案受託人長豐工程顧問股份有限公司吳詩婷君等1人前來閱覽會議紀錄並未表示意見。

正本：更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人、崇偉營造工程股份有限公司、長豐工程顧問股份有限公司、宏宇建築師事務所、紀副局長英村、沈委員芷蕎、張委員梅英、謝委員政穎、臺中市都市更新總顧問、臺中市西屯區公所、臺中市西屯區潮洋里林正雄里長、臺中市政府地政局、臺中市中興地政事務所、臺中市政府地方稅務局、臺中市政府地方稅務局文心分局、臺中市政府交通局、臺中市政府觀光旅遊局
副本：臺中市政府警察局第六分局、臺中市政府都市發展局城鄉計畫科、臺中市政府都市發展局建造管理科、臺中市政府都市發展局都市設計工程科、臺中市政府都市發展局都市更新工程科

市長 林佳龍

本案依分層負責規定授權主管局長決行

第1頁　共1頁

崇偉營造工程股份有限公司擔任實施者擬具「擬定臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地都市更新事業計畫案」聽證會會議紀錄

壹、會議時間：104年4月28日(星期二)下午2時0分

貳、會議地點：臺中市西屯區潮洋里活動中心二樓

(臺中市西屯區市政北二路400號)

參、主持人：都市發展局紀副局長英村

肆、出(列)席單位、人員：(略)

伍、主持人介紹出席人員：(略)

陸、主持人說明案由及程序：(略)

柒、實施者簡報：(略)

捌、意見陳述與回應：

一、土地所有權人　潘大興(授權賴明雄先生)意見陳述：

主席、長官還有各位來賓，我是福德段210地號土地地籍23號建號、建物的所有權人潘大興先生他委託我發言，我是賴明雄，今天意見的主旨是我們將租用鄰近基地的私人停車場來作為大客車的臨停區停車位，因為隨著觀光政策的推動，帶動臺中市之商務及旅遊住宿需求，在基地周邊有興建中的國聯飯店、已經營運的台中

1

商旅與多家中小型旅館，且所處之朝馬地區亦為國道客運轉運樞紐，所以本區因觀光衍生出大量遊覽車臨停及停車需求。

本案於104年4月14日舉辦公辦公聽會，當時與會的專家學者也指出本區旅館群聚對附近交通的影響，所以專家學者有建議鄰近基地之停車場可作為大客車臨停處，故未來營運時擬依照學者們的意見租用鄰近之私人停車場做為大客車臨停區及停車位，當遊覽車抵達先至臨停區停放下客並由飯店人員引導旅客步行進入基地內，以紓解臨停及停車需求，避免車輛臨停路邊對於道路車流產生干擾，以上報告。

玖、其他意見陳述

一、本府觀光旅遊局 觀光管理科書面意見陳述：

本府觀光旅遊局觀光管理科104年4月22日中市觀管字第1040005822號函提書面意見:「本案後續若欲申請觀光旅館業，請按事業計畫所述依觀光旅館業管理規則辦理。」

二、本府都市發展局 城鄉計畫科書面意見陳述：

經查本市西屯區福德段210地號土地查屬103年6月25日發布之「變更臺中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍，都市計畫土地使用分區查屬「第三種商業區」，其土地使用管制規定依都市計畫法臺中市施行自治條例第21條商業區相關規定辦理。

三、本府都市發展局 都市設計科書面意見陳述：

有關本案基地座落於西屯區，其都市計畫法令適用「變更臺中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)」，預計興建地上22層地下6層餐廳、客房、健身房新建工程案，其規模符合「臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範」第二條規定：住宅或商業使用為主之建築樓層高度超過十二層(不含十二層)應提送都市設計委員會審議。

四、本府都市發展局 建造管理科書面意見陳述：

1．各平面配置空間圖例字體過小。

2．因建築物配置旅館用途，建議考量遊覽車下車區位置，避免影響道路車行。

五、本府交通局書面意見陳述：

1．實施者於4月14日公聽會時，建議「廣兼停98」設置大客車臨停區及停車位，針對此建議目前依據本局初步評估該區域小型車的需求較高且停車需求十分密切，平均使用率為65%，尖峰使用率為98%，另名間私人之開發案所衍生之停車需求(大客車)，應自行內部化不應轉嫁讓公眾負擔，方不致引起監審單位的質疑。

2．另有關實施者於4月14日公聽會時，建議拆除「光明陸橋」以舒緩交通瓶頸與達到美化景觀之功效一案，本府已委託顧問公司辦理光明陸橋拆除可行性之評估。

本次會議除本府相關機關及單位提具書面意見外並無其他相關權利人提具其他意見陳述；以上本府相關機關及單位提具之書面意見，視為其他意見陳述，並納入本次聽證會紀錄。

拾、結論

今天 104 年 4 月 28 日下午 2 時 0 分聽證會之會議紀錄，將於 104 年 5 月 8 日起至 5 月 18 日止，置於本府都市發展局都市更新工程科供發言代表閱覽、簽名或蓋章，聽證會議紀錄將由本府併同本案都市更新事業計畫(草案)，送交臺中市政府都市更新及爭議處理審議會做

為審議之參考，今天會議到此，謝謝各位鄉親參與。

拾壹、散會(同日下午 2 時 55 分)

4. 擬定案聽證會紀錄回應綜理表

崇倖管理部 107.2.12 收發章

附件　「擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」聽證結果作成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者回應	採納或不採納之說明
1	**土地所有權人　潘大興(授權賴明雄先生)意見陳述：** 主席、長官還有各位來賓，我是福德段210地號土地地籍23號建號、建物的所有權人潘大興先生他委託我發言，我是賴明雄，今天意見的主旨是我們將租用鄰近基地的私人停車場來作為大客車的臨停區停車位，因為隨著觀光政策的推動，帶動臺中市之商務及旅遊住宿需求，在基地周邊有興建中的國聯飯店、已經營運的台中商旅與多家中小型旅館，且所處之朝馬地區亦為國道客運轉運樞紐，所以本區因觀光衍生出大量遊覽車臨停及停車需求。 本案於 104 年 4 月 14 日舉辦公辦公聽會，當時與會的專家學者也指出本區旅館群聚對附近交通的影響，所以專家學者有建議鄰近基地之停車場可作為大客車臨停處，故未來營運時擬依照學者們的意見租用鄰近之私人停車場做為大客車臨停區及停車位，當遊覽車抵達先至臨停區停放下客並由飯店人員引導旅客步行進入基地內，以紓解臨停及停車需求，避免車輛臨停路邊對於道路車流產生干擾，以上報告。	建請各單位協助。	**部分採納，理由：** 本案經實施者於會中表示已洽周邊停車場，爰請實施者依本府交通局 106 年 7 月 6 日核定之交通影響評估報告書內容辦理。
2	**本府觀光旅遊局 觀光管理科書面意見陳述：** 本府觀光旅遊局觀光管理科104年4月22日中市觀管字第1040005822號函提書面意見：「本案後續若欲申請觀光旅館業，請按事業計畫所述依觀光旅館業管理規則辦理。」	遵照辦理。 本案後續預計申請一般旅館業，將依「旅館業管理規則」規定辦理。	**採納，理由：** 請實施者依陳述意見辦理。
3	**本府都市發展局 城鄉計畫科書面意見陳述：** 經查本市西屯區福德段210地號土地查屬103年6月25日發布之「變更臺中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍，都市計畫土地使用分區查屬「第三種商業區」，其土地使用管制規定依都市計畫法臺中市施行自治條例第21條商業區相關規定辦理。	遵照辦理。 本案開發內容非屬都市計畫法臺中市施行自治條例第 21 條禁止之使用項目，符合法規規定。	**採納，理由：** 請實施者依細部計畫辦理。
4	**本府都市發展局 都市設計科書面意見陳述：** 有關本案基地座落於西屯區，其都市計畫法令適用「變更臺中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)」，預計興建地上22層地下6層餐廳、客房、健身房新建工程案，其規模符合「臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範」第二條規定：住宅或商業使用為主之建築樓層高度超過十二層(不含十二層)應提送都市設計委員會審議。	遵照辦理。	**採納，理由：** 請實施者依細部計畫及「臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範」辦理。
5	**本府都市發展局 建造管理科書面意見陳述：** 1. 各平面配置空間圖例字體過小。 2. 因建築物配置旅館用途，建議考量遊覽車下車區位置，避免影響道路車行。	1. 業配合修正，詳圖 11-1-12。 2. 遵照辦理，為避免影響道路車行，本案規劃緩衝空間以及可量利用基地周邊之私人停車場等作為大客車臨停下客	**採納，理由：** 請實施者依陳述意見調整各平面配置空間圖例字體及依本府交通局 106 年 7 月 6 日核定之交通影響評估報告書內容辦理。

序號	陳述人及意見	實施者回應	採納或不採納之說明
		使用。	
6	**本府交通局書面意見陳述：** 1. 實施者於4月14日公聽會時，建議「廣兼停98」設置大客車臨停區及停車位，針對此建議目前依據本局初步評估該區域小型車的需求較高且停車需求十分密切，平均使用率為65%，尖峰使用率為98%，另名間私人之開發案所衍生之停車需求(大客車)，應自行內部化不應轉嫁讓公眾負擔，方不致引起監審單位的質疑。 2. 另有關實施者於4月14日公聽會時，建議拆除「光明陸橋」以舒緩交通瓶頸與達到美化景觀之功效一案，本府已委託顧問公司辦理光明陸橋拆除可行性之評估。	1. 敬悉。 2. 建請協助辦理。	**部分採納，理由：** 經實施者於會中表示已洽周邊停車場，並且未使用「廣兼停98」，爰請實施者依本府交通局106年7月6日核定之交通影響評估報告書內容辦理。另本府已研議「光明陸橋」後續處置方案。

崇偉管理部 107.2.17 收發章

5. 變更案聽證會會議記錄

副　本
發文方式：紙本傳遞

檔　號：
保存年限：

臺中市政府　函

地址：407臺中市西屯區臺灣大道三段99號
承辦人：施宜熙
電話：04-22289111分機65501-04
電子信箱：A640092@taichung.gov.tw

受文者：本府都市發展局都市更新工程科

發文日期：中華民國107年9月20日
發文字號：府授都更字第1070227550號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：聽證紀錄乙份

主旨：檢送本府107年9月11日召開崇偉營造工程股份有限公司擔任實施者擬具「變更臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地都市更新事業計畫案」聽證紀錄乙份，詳如說明，請查照。

說明：本次聽證紀錄業依聽證結論於107年9月14日起至9月18日止，置於本府都市發展局都市更新工程科供發言代表閱覽、簽名或蓋章，期間未有任何發言代表至指定地點閱覽。

正本：更新單元內各土地及合法建築物之所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及實施者、潘大興、崇偉營造工程股份有限公司、蔡總工程司青宏、顏委員秀吉、林委員宗敏、謝委員政穎、臺中市都市更新總顧問(逢甲大學建築研究設計中心)、臺中市西屯區公所、本府都市發展局建造管理科、本府都市發展局都市設計工程科
副本：本府都市發展局都市更新工程科

市長 林佳龍

本案依分層負責規定授權主管局長決行

第1頁　共1頁

崇偉營造工程股份有限公司擔任實施者擬具「變更臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」聽證紀錄

壹、會議時間：107 年 9 月 11 日(星期二)上午 9 時

貳、會議地點：本市西屯區潮洋里活動中心 1 樓會議室

參、主持人：本府都市發展局蔡總工程司青宏

肆、出(列)席單位、人員：(略)

伍、主持人介紹出席人員：(略)　　記錄：施宣熙

陸、主持人說明案由及程序：(略)

柒、實施者簡報：(略)

捌、意見陳述與回應(依發言順序)：無

玖、其他意見陳述：無

拾、結論

今天 107 年 9 月 11 日上午 9 時之聽證會議紀錄，將於 107 年 9 月 14 日起至 9 月 18 日止，置於本府都市發展局都市更新工程科供發言代表閱覽、簽名或蓋章，聽證紀錄將由本府併同本案都市更新事業計畫，送交臺中市政府都市更新及爭議處理審議會做為審議之參考。

拾壹、散會(上午 9 時 40 分)

附錄四、夜間照明設施及費用

附錄四、夜間照明設施及費用

1-1 夜間照明設施費用單價分析表(外牆)

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
一	20W 替換型戶外防潮燈	組	934	3, 000	2, 802, 000
二	15W LED 嵌燈(戶外防水型)	組	360	2, 500	900, 000
三	24W LED 戶外型投光燈	組	52	6, 000	312, 000
四	安裝工資	式	1		870, 000
小計					4, 884, 000

1-2 夜間照明設施費用概要總表(外牆)

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
壹	照明器具	式	1	--	4, 884, 000
貳	配管線工程	式	1	--	1, 400, 000
叁	照明控制工程	式	1	--	1, 300, 000
總計					7, 584, 000

2-1 夜間照明設施費用單價分析表(景觀)

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
一	庭園燈	組	27	6, 500	175, 500
二	LED 地崁燈	組	39	3, 700	144, 300
三	樹底投射燈	組	54	5, 000	270, 000
四	壁崁燈	組	22	4, 000	88, 000
五	車道崁燈	組	8	4, 500	36, 000
六	安裝工資	式	1		390, 000
小計					1, 103, 800

2-2 夜間照明設施費用概要總表(景觀)

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
壹	照明器具	式	1	--	1, 103, 800
貳	配管線工程	式	1	--	750, 000
叁	照明控制工程	式	1	--	800, 000
總計					2, 653, 800

附錄五、綠美化費用

附錄五、綠美化費用

1-1 基地綠美化費用概要總表(4 樓露台)

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註說明
壹	假設工程	式	1.0	81,221	81,221	
貳	結構工程	式	1.0	66,795	66,795	
參	結構裝修工程	式	1.0	357,857	357,857	
肆	給排水工程	式	1.0	278,720	278,720	
伍	植栽工程	式	1.0	212,813	212,813	
陸	噴灌工程	式	1.0	235,000	235,000	
柒	管理維護費用	式	1.0	64,305	64,305	
	總計				1,296,711	

1-2 基地綠美化費用單價分析表(4 樓露台)

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註說明
壹	假設工程					
一	放樣工程	㎡	167.8	60	10,066	
二	安全衛生設施	㎡	167.8	30	5,033	
三	臨時水電	式	1.0	50,000	50,000	
四	小搬運及雜項五金	㎡	167.8	50	8,389	
五	環境清理及廢棄物清除	㎡	167.8	30	5,033	
六	工程保險	式	1.0	2,700	2,700	
	小計				81,221	
貳	結構工程					
一	4F 泳池區					
1	模板	㎡	36.5	450	16,425	
2	鋼筋	kg	1,460.0	27	39,420	含綁紮工資
3	3000psi 混凝土	㎥	3.7	3,000	10,950	含澆置工資
	小計				66,795	
參	結構裝修工程					
一	防水工程	㎡	335.5	450	150,993	
二	1:2 防水粉刷	㎡	335.5	350	117,439	
三	TH=3cm 淺粉色系花崗石材	㎡	25.6	3,500	89,425	
	小計				357,857	

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註說明
肆	給排水工程					
一	給水工程	式	1.0	120,000	120,000	
二	排水工程	式	1.0	100,000	100,000	
三	排水板	㎡	167.8	350	58,720	
	小計				278,720	
伍	植栽工程					
一	灌木					
1	矮仙丹 HxW=50x25cm	株	447.0	82	36,654	
二	沃土	㎥	83.9	1,500	125,828	
三	不織布	㎡	251.7	200	50,331	
	小計				212,813	
陸	噴灌工程	式	1.0	235,000	235,000	
	小計				235,000	

2-1 基地綠美化費用概要總表(外牆花台)

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註說明
壹	假設工程	式	1.0	132,862	132,862	
貳	結構工程	式	1.0	5,283,238	5,283,238	
參	結構裝修工程	式	1.0	10,129,289	10,129,289	
肆	給排水工程	式	1.0	1,528,246	1,528,246	
伍	植栽工程	式	1.0	900,999	900,999	
陸	噴灌工程	式	1.0	1,350,000	1,350,000	
柒	管理維護費用	式	1.0	970,997	970,997	
	總計				20,295,631	

2-2 基地綠美化費用單價分析表(外牆花台)

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註說明
壹	假設工程					
一	放樣工程	㎡	252.1	60	15,128	
二	安全衛生設施	㎡	252.1	30	7,564	
三	臨時水電	式	1.0	50,000	50,000	
四	小搬運及雜項五金	㎡	252.1	50	12,607	
五	環境清理及廢棄物清除	㎡	252.1	30	7,564	
六	工程保險	式	1.0	40,000	40,000	
	小計				132,862	
貳	結構工程(5~22 樓花台)					
一	模板	㎡	2,903.9	450	1,306,728	
二	鋼筋	kg	126,238	27	3,408,437	含綁紮工資
三	3000psi 混凝土	㎥	189.4	3,000	568,073	含澆置工資
	小計				5,283,238	
參	結構裝修工程					
一	防水工程	㎡	4,597.8	450	2,069,012	
二	1:2 防水粉刷	㎡	4,597.8	350	1,609,231	
三	TH=3cm 淺粉色系花崗石材	㎡	1,843.2	3,500	6,451,046	
	小計				10,129,289	

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註說明
肆	給排水工程					
一	給水工程	式	1.0	810,000	810,000	
二	排水工程	式	1.0	630,000	630,000	
三	排水板	㎡	252.1	350	88,246	
	小計				1,528,246	
伍	植栽工程					
一	灌木					
1	九重葛 HxW=70x45cm	株	1,500.0	184	276,000	
二	沃土		366.2	1,500	549,360	
三	不織布	㎡	378.2	200	75,639	
	小計				900,999	
陸	噴灌工程	式	1.0	1,350,000	1,350,000	
	小計				1,350,000	

3-1 基地綠美化費用概要總表(外牆)

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註說明
壹	假設工程	式	1.0	132,080	132,080	
貳	結構裝修工程	式	1.0	6,329,947	6,329,947	
參	給排水工程	式	1.0	250,000	250,000	
肆	植栽工程	式	1.0	746,648	746,648	
伍	噴灌工程	式	1.0	294,000	294,000	
陸	管理維護費用	式	1.0	411,596	411,596	
	總計				8,164,271	

3-2 基地綠美化費用單價分析表(外牆)

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註說明
壹	假設工程					
一	放樣工程	㎡	270.3	60	16,220	
二	安全衛生設施	㎡	270.3	100	27,033	
三	臨時水電	式	1.0	50,000	50,000	
四	小搬運及雜項五金	㎡	270.3	50	13,517	
五	環境清理及廢棄物清除	㎡	270.3	30	8,110	
六	工程保險	式	1.0	17,200	17,200	
	小計				132,080	
貳	結構裝修工程(2~4 樓)					
一	外牆隔柵	㎡	6,386.5	450	2,873,947	植物攀附
二	隔柵間金屬花台	只	2,304.0	1,500	3,456,000	
	小計				6,329,947	
參	給排水工程					
一	給水工程	式	1.0	250,000	250,000	
	小計				250,000	

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註說明
肆	植栽工程					
一	蔓藤(2~RF2)					
1	薜荔、忍冬	株	1,912.0	29	55,448	
二	沃土	㎥	414.7	1,500	622,080	
三	植栽花缽	個	2,304.0	30	69,120	
	小計				746,648	
伍	噴灌工程	式	1.0	294,000	294,000	
	小計				294,000	

附錄六、公共藝術與街道家具費用

附錄六、公共藝術與街道家具費用

1-1 公共藝術費用概要總表

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註說明
壹	假設工程	式	1.0	19,505	19,505	
貳	結構工程	式	1.0	34,344	34,344	
參	結構裝修工程	式	1.0	61,655	61,655	
肆	藝術品工程	式	1.0	8,608,000	8,608,000	
	總計				8,723,504	

1-2 公共藝術費用單價分析表

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註說明
壹	假設工程					
一	放樣工程	㎡	6.5	60	390	
二	安全衛生設施	㎡	6.5	30	195	
三	臨時水電	式	1.0	5,000	5,000	
四	小搬運及雜項五金	㎡	6.5	50	325	
五	環境清理及廢棄物清除	㎡	6.5	30	195	
六	工程保險	式	1.0	13,400	13,400	
	小計				19,505	
貳	結構工程(底座)					
一	模板	㎡	6.8	450	3,078	
二	鋼筋	kg	816.0	27	22,032	含綁紮工資
三	3000psi 混凝土	㎥	3.1	3,000	9,234	含澆置工資
	小計				34,344	
參	結構裝修工程					
一	TH=3cm 深色系花崗石材	㎡	11.2	5,500	61,655	
	小計				61,655	
肆	藝術品工程					
一	藝術品					
1	不銹鋼藝術品 HxW=1.8x1.3m	只	1.0	8,600,000	8,600,000	
二	安裝					
1	吊放	次	1.0	3,000	3,000	
2	安裝固定	處	1.0	5,000	5,000	
	小計				8,608,000	

2-1 街道家具費用概要總表

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註說明
壹	假設工程	式	1.0	17,780	17,780	
貳	街道家具工程	式	1.0	1,040,000	1,040,000	
	總計				1,057,780	

2-2 街道家具費用單價分析表

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註說明
壹	假設工程					
一	放樣工程	式	1.0	3,000	3,000	
二	安全衛生設施	式	1.0	1,500	1,500	
三	搬運及雜項五金	式	1.0	10,000	10,000	
四	環境清理及廢棄物清除	式	1.0	3,000	3,000	
五	工程保險	式	1.0	280	280	
	小計				17,780	
貳	街道家具工程					
一	街道家具					
1	天然石材(含加工) HxWxD=0.45x2x0.56～0.8m	組	5.0	200,000	1,000,000	
二	安裝					
1	吊放	次	5.0	3,000	15,000	
2	安裝固定	處	5.0	5,000	25,000	
	小計				1,040,000	

附錄七、綠建築

財團法人台灣建築中心

TAIWAN ARCHITECTURE & BUILDING CENTER

西屯區福德段210地號辦公大樓興建工程
評定書

評　定　項　目：□ 綠建築標章　■ 候選綠建築證書

評　定　結　果：■ 合格　□ 不合格

申　請　人：《寶國建築經理股份有限公司》

評定專業機構：財團法人台灣建築中心

評　定　書　版　本：綠建築評估手冊-基本型（2015年版）

評　定　書　編　號：《評定單位提供》

評　定　日　期：中華民國○年○月○日

F-1

表 D-1　各指標計分法－基本型（2015年版）(四捨五入取至小數點後二位)

九大指標		有無	設計值	基準值	分級評估得分 RSi	得分上限
一．生物多樣性指標		□	BD= _	BDc= _	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= _	RS1≦9.00
二．綠化量指標		■	TCO_2= 496672.02	TCO_2c= 131503.5	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= 9	RS2≦9.00
三．基地保水指標		■	λ= 0.25	λc= 0.15	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5= 4.16	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能 辦公類	■	EEV=0.39 _	EEVc= 0.80	$RS4_1$=29.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= _14	RS41≦14.00
	外殼節能 百貨類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	$RS4_1$=19.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= _ _	
	外殼節能 醫院類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	$RS4_1$=32.00×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	
	外殼節能 旅館餐飲類	□	EEV=	EEVc= 0.80	$RS4_1$=29.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	
	外殼節能 學校類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	$RS4_1$=29.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= _	
	外殼節能 大型空間類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	$RS4_1$=29.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= _	
	外殼節能 其他類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	$RS4_1$=14.70×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= _	
	空調節能	■	EAC= 0.8	EACc= 0.80	$RS4_2$=18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= 1.5	RS42≦12.00
	照明節能	■	EL= 0.05	ELc= 0.80	$RS4_3$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5= 6	RS43≦6.00
五．CO_2減量指標		■	CCO_2= 0.04	CCO_2c= 0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5= 8	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標		□	PI= _	PIc= 3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= _	RS6≦8.00
七．室內環境指標		■	IE= 82	IEc= 60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5= 8.35	RS7≦12.00
八．水資源指標		■	WI= 3.95	WIc= 2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5= 3.94	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標		■	GI= 16	GIc= 10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5= 4.59	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =59.54						

F-

表 D-2　EEWH-BC 分級評分基準(單位：分)

綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30～60%	銀級 60～80%	黃金級 80～95%	鑽石級 95%以上
□	九大指標全評估總得分 RS 範圍	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
分級評估歸屬級別(請勾選)		□	□	□	□	■

F-

表 D-3　EEWH-BC 綠建築加權計算表

空調節能 EAC	樓地板面積 (m²)	面積比例 (A)	EAC (B)	(A)×(B)	加權 EAC 值
1. 中央空調系統部分		%	_	0.00	_
2. 個別空調系統部分	_	_ %	_	0.00	
小計	0.00	0.00 %	_	0.00	

綠化量指標評估表－基本型（2015年版）

一、建築名稱：西屯區福德段210地號辦公大樓興建工程

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 ㎡	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	322.1 ㎡	289890 kg
喬木	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	0 ㎡	0 kg
喬木	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 ㎡	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每㎡至少栽植 2 株以上)	300	286.17 ㎡	85851 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 ㎡	0 kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	366.7 ㎡	7334 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 ㎡	0 kg
			600	0 ㎡	0 kg

ΣGi×Ai=383075 kg

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1 α=1.3
四、綠化設計值 TCO_2 計算 TCO_2=(Σ(Gi × Ai)) × α	TCO_2= 497997.5 kg
五、綠化基準值 TCO_2c 計算 TCO_2 c=1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A_0-Ap)×(1- r)，若 A'＜0.15×A_0，則 A'=0.15 A_0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c= 131503.5 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9，(0.0≦RS2≦9.0)

綠化指標計算說明

一、建築基本資料

1.基地面積 1948.22 ㎡

2.建築面積：1036.6 ㎡

3.總樓地板面積：24042.85㎡

4.法定建蔽率：70%

5.單位綠地 CO2 固定量 β=300

6.不可綠化面積 Ap=0

樓層:地下 6 層，地上 22 層鋼筋混凝土構造鋼骨鋼筋混凝土構造辦公廳及旅館餐飲類建築

二、綠化量設計概要說明

本案 1F 規劃周邊為景觀綠化植栽區，屋頂設計景觀花園，種植樟樹、榔榆、櫸木、青楓及小喬木、灌木草花，提供生態多樣化優質綠化環境。

三、生態綠化優待係數 α

ra=34/34=1　ra=1

α=0.8+0.5x0.69=1.15

名稱	數量	為原生.誘鳥誘蝶數量
樟樹	2	2
榔榆	7	7
九芎樹	6	6
台灣櫸木	18	18
青楓	1	1
共計	34	34

四、指標計算及檢討

(1)闊葉大喬木數量:2+7+6+18+1=34 株

a.樟樹:2 株，植栽間距 4m，植栽面積=2x16=32m²

b.榔榆:4 株，植栽間距 2.7m，植栽面積=4x7.29=29.16m²

3 株，植栽間距 2.6m，植栽面積=3x6.76=20.28m²

c. 九芎樹:3 株，植栽間距 2.6m，植栽面積=3x6.76=20.28m²

3 株，植栽間距 1.5m，植栽面積=3x2.25=6.75m²

d.台灣櫸木:3 株，植栽間距 2.5m，植栽面積=3x6.25=18.75m²

3 株，植栽間距 2.4m，植栽面積=3x5.76=17.28m²

10 株，植栽間距 3.6m，植栽面積=10x12.96=129.6m²

2 株，植栽間距 4m，植栽面積=2x16=32m²

e.青楓:1 株，植栽間具 4m，植栽面積=1x16=16m²

32+29.16+20.28+20.28+6.75+18.75+17.28+129.6+32+16=322.1m²

計算值=GixAi=900x322.1=289890kg

(3)灌木數量=27.66+18.85+85.96+94.51+59.19=286.17m²

計算值= GixAi=300x286.17=85851kg

(4)草花數量=300.6+66.1=366.7m^2

計算值= GixAi=20x366.7=7334kg

ΣGixAi=289890+85851+7334=383075

本案 α=1.3 故綠化量總合計為:

TCO2=(ΣGixAi) xα =383075x1.3=497997.5

五、綠化基準值 TCO2C 計算

A' = (A_0-Ap)x(1- r)=(1948.22-0) x(1-70%)=584.46

TCO2C=1.5x(0.5xA' x β)=1.5x(0.5x584.46x300)=131503.5

故 497997.5>TCO2C=131503.5……合格!!

RS2=6.81x【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=

6.81x【(497997.5-131503.5)/131503.5】+1.5=

6.81x2.79+1.5=20.49(RS2≦9.0)……取最高分 9 分!!

基地保水指標評估說明

一、建築基本資料

基地面積：1948.22m²

建築面積：1036.6m²

總樓地板面積：24042.85m²

法定建蔽率：70 %

實際建蔽率：53.21%

樓層: 為一棟地上 22 層，地下 6 層鋼筋混凝土造住宿類建築

地質鑽探資料，經判斷屬於沈泥質砂 SM(故取滲透係數 f=10^{-6}k=10^{-7})

二、基地保水設計概要說明

(1) 本案建築物景觀綠地為地下有建築物之綠地其面積為 66.1m^2，其面積應併入 Q 3 花園計算。

(2) 一樓及頂樓有花園設置總面積為 652.87m^2，覆土深度為 0.5m。

三、指標計算及檢討

(1)綠地、被覆地、草溝保水量 Q1 計算

A1(綠地、被覆地面積)=300.6m2

Q1=A1・f・t=300.6×10^{-6}×86400=25.97

(2)花園土壤雨水截留設計保水量 Q3 計算

1F+R1F=27.66+18.85+85.96+300.6+94.51+59.19+66.1==652.87m2

總體積=652.87x0.5=326.4

Q3=0.05xV3=0.05x326.4=16.32

(3)滲透排水管設計 Q6 計算

滲透排水管總長度(m)合計為:49.31+39+49.3+35.75+10.59=183.95m

Q6=(8xx$^{0.2}$xkxLxt)+(0.1xL)

= (8x0.67$^{0.2}$x10^{-4}x183.95x86400)+(0.1x183.95)=1703.76+18.4=1722.16

(4)滲透陰井設計 Q7 計算

滲透陰井數量共計為:7 個

Q7=(3.0xfxnxt)+(0.015xn)

=(3.0x10^{-6}x7x86400)+(0.015x7)=1.81

各類保水設計之保水量$Q' = \sum Q_i$ =1766.26

原土地保水量 $Q_0=A_0 \times f \times t$

=1948.22×10^{-6}×86400=168.32

$$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 1766.26/168.32 = 10.49$$

λ_C=0.5×(1.0－0.7) =0.15

(2)基地保水系統得分

RS3=4×(10.49-0.15/0.15)+1.5=277.23…..取最高 9 分!

基地保水指標評估表－基本型（2015 年版）

一、建築物名稱：西屯區福德段 210 地號辦公大樓興建工程

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=SM　　土壤滲透係數 k= 10^{-7} m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-6} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	300.6	25.97
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	0	0.00
		基層厚度(m)	0	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	652.87	16.32
		花園土壤體積(m^3)	326.4	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0.00
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0.00
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	7	0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0.00
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0.00

ΣQi=42.29

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算

各類保水設計之保水量$Q' = \sum Q_i$ =42.29；

原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=168.32；

$\lambda = \frac{Q'}{Q_0}$ =0.25

五、基地保水基準值 λC 計算

λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85

λc=0.15

六、系統得分R S 3 = 4 . 0 × 【(λ-λc)/λc)】+1.5=4.16，(0.0≦RS3≦9.0)

日常節能指標評估表－基本型（2015 年版）

一、建築名稱：西屯區福德段 210 地號辦公大樓興建工程

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=**0**＜HWsc=0.35		■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=**0.18**＜0.25，i=1~n		■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=**0.43**＜0.8(W/m² • k)		■合格	□不合格
4. 外殼節能效率 EEV=EV/EVc=**0.39**≦EEVc=0.80		■合格	□不合格
系統得分	RS4₁=29.3x【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=**14**，(2.0≦**14**≦14.0) RS4₁=14		

B、空調系統節能 EAC

B1 中央空調系統部分(空調面積 Afc' = m²，主機總容量= RT，自然通風空調耗能折減率 Vac=1.0)

1. 當主機總容量≦50RT 時，EAC'=【0.8-(COP-COPc)/COPc)】×Vac=_≦EACc=0.80		□合格	□不合格
2. 當主機總容量＞50RT 時，主機容量效率 HSC =ACsc/ACs=1.28≦HSCc=1.35		□合格	□不合格
a1=PRs=0.954	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=1.00	Rm=1.0	
		c1=Rs=0.80	
a2=PRf=0.046	b 2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=0.66	c2=Rf=0.80	
a3=PRp=0	b 3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=0.00	c3=Rp=1.00	
a4=PRt=0	b 4=0.00	c4=Rt=1.00	
EAC'=[(a1×b1×c1)+(a2×b2×c2)+(a3×b3×c3)+(a4×b4×c4)]×Rm×Vac=0.788≦EACc=0.80		■合格	□不合格
子系統得分	RS4₂'=18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=1.80，(1.5≦RS4₂'≦12.0)		

B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 Afc"=1809.07m²，自然通風空調耗能折減率 Vac=1.0)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=1.00；二級節能標章空調面積比 Ar"=0.00；EAC"=【0.8-(0.4×Ar' + 0.2×Ar")】×Vac =0.40≦EACc=0.80		□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時，EAC"=0.80×Vac =0.8≦EACc=0.80		■合格	□不合格
子系統得分	RS4₂"=18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=1.50，(1.5≦RS4₂"≦12.0)		
系統得分	RS4₂=(RS4₂'×Afc'+RS4₂"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.5，(1.5≦RS4₂≦12.0)		

二氧化碳減量指標評估表－基本型（2015 年版）

一、建築名稱：西屯區福德段 210 地號辦公大樓興建工程

建築構造：地下 6 層地上 22 層,鋼骨鋼筋混凝土構造旅館類建築

二、是否為舊建築物再利用案:

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○，$CCO_2=0.82-0.5\times Sr$=○，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	■平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	0.95
	2.長寬比 b	b=2.15	1
	3.樓板挑空率 e	e=0	1
立面形狀	4.立面退縮 g	g=32.5/45.3=0.71	1.05
	5.立面出挑 h	h=6	1.1
	6.層高均等性 i	i=3.5/8=0.44	1.1
	7.高寬比 j	j=89.1/22.37=3.98	1
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.2

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0.05
	空調設備管路 d5	0.03
	給排水衛生管路 d6	0.05
	電氣通信線路 d7	0.05
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D=Σdi，且 D≦0.2		0.18

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
□載重項目	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 □RC 構造 ■SRC 構造 □磚石構造	1.05	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、PC 版帷幕牆	-0.1	1
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.85		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	1	1	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.25	0.7	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.95						

四、CO_2 減量設計值計算 $CCO_2=F\times W\times(1-D)\times(1-R)$=0.04

五、系統得分　RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=8，(0.0≦RS5≦8.0)

CO2 減量指標

一、建築基本資料:

(1)基地面積:1948.22m　(2)法定建蔽率:70%

(3)實際建蔽率:53.21%　(4)土地使用分區:第三種商業區

二、指標計算及檢討

(一) 計算形狀係數 F

(一)F :本案外型變化不一,有退縮內凹及外挑,因此形狀係數採最低分認定,徑令 F=1.2

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	■平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	0.95
	2.長寬比 b	b=2.15	1
	3.樓板挑空率 e	e=0	1
立面形狀	4.立面退縮 g	g=32.5/45.3=0.71	1.05
	5.立面出挑 h	h=6	1.1
	6.層高均等性 i	i=3.5/8=0.44	1.1
	7.高寬比 j	j=3.98	1
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.2

(二)計算輕量化係數 W

(1)主結構體:為 SRC 構造，經查表得 W1=1.05

(2)隔間牆:為 輕隔間牆，經查表得 W2=-0.1

(3)外牆:SRC 外牆，經查表得 W3=-0.1

(4)衛浴:非預鑄整體衛浴，經查表得 W4=0

(5)RC、SRC 構造: 無減量設計，經查表得 w5=0

W=wi×ri=(1.05*1)+(-0.1*1)+(-0.1*1)=0.85

(三)計算耐久化係數 D

1. 建築物耐震力設計
   (1) 本工程耐震設計，屬合於建築物耐震設計規範規定者，但無高於建築物耐震設計規範，所以 d1=0
   (2) 柱梁部位耐久設計 d2 及樓板部位耐久設計 d3 屬合於建築物耐震設計規範規定者，但無高於建築物耐震設計規範，所以 d2=0，d3=0
1. 建築維修性空調設備管路
   (1) 屋頂防水層
   屋頂層採高效能防水隔熱設計 d4=0.05
   (2) 空調設備管路
   本工程中央空調採明管設計 d5=0.03

(3) 給排水衛生管路
本工程大部分給排水管路走專用管道間,無留設專用檢修口故 d6=0.05

(4) 電信通信線路
電信機房所有機械設備皆有充足搬運路徑及更新維修空間皆有充足搬運路徑及更新維修空間，故 d7=0.05

D=Σdi=0.18

(四)計算非金屬建材使用率 R

(1)檢討本案高爐水泥

本案結構採 210kg/m³，245kg/m³，280kg/m³，350kg/m³，420kg/m³採用高爐水泥，計算拆除廢棄物比例

強度 210g/cm²，水泥 165kg、高爐石粉 83kg、飛灰 82kg

其 CCR=83/(165+83+82)/0.4=0.629

強度 245kg/cm²，水泥 165kg、高爐石粉 88kg、飛灰 87kg

其 CCR=88/(165+88+87)/0.4=0.647

強度 280kg/cm2，水泥 185kg、高爐石粉 113kg、飛灰 72kg

其 CCR=113/(185+113+72)/0.4=0.763

強度 350kg/cm²，水泥 225kg、高爐石粉 113kg、飛灰 112kg

其 CCR=113/(225+113+112)/0.4=0.628

強度 420kg/cm2，水泥 240kg、高爐石粉 150kg、飛灰 80kg

其 CCR=150/(240+150+80)/0.4=0.798

高爐水泥 Xi=1，Zi=0.693x0.12=0.082，待優倍數 3

XixZixYi=0.25

(2)本案檢討高性能混凝土得分: (檢附結構平面圖說明混凝土強度分布樓層)

強度 420 使用範圍從基礎版到四層

其 CSER=6000/240/10=2.5

強度 350 使用範圍從五層到十一層

其 CSER=5000/225/10=2.2

強度 280 使用範圍從十二層到二十二層

其 CSER=4000/185/10=2.1

綜上依樓地板面積計算 CSER=

總樓地板面積:24042.85

B6-4F 樓地板面積:(1418.2*4)+1366.3+1436.31+947.3+1036.64+1036.61+737.46=12233.42

5F-11F 樓地板面積:631.04+(631.01*6)=4417.1

12F-屋突三層:總樓地板面積: (631.01*11)+154.42+142.38+154.42=7392.33

CSER=【(2.5*12233.42)+(2.2*4417.1)+(2.1*7392.33)】/24042.82=

(30583.55+9717.62+15523.893)/24042.82=55825.06/24042.82=2.32

高性能混凝土 Xi=1，Zi=2.32*0.050=0.116，優待倍數 6

XixZixYi=0.116*6=0.7

綜合(1)+(2)得知 R=0.25+0.7=0.95

(五)計算 CCO2

CCO2=FxWx(1-D) x(1-R)=

=1.2x0.85x(1-0.18) x(1-0.95)

=1.2x0.85x0.82x0.05=0.04

(六)計算系統得分

RS5=19.40x【(0.82-0.04)/0.82】+1.5=19.95 取最高分 8 分，(0.0≦RS5≦8.0)

室內環境評估表－基本型（2015年版）

一、建築名稱：西屯區福德段 210 地號辦公大樓興建工程

二、室內環境評估項目-(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
音環境		外牆、分界(*1)	下列三項，擇一計分： ·單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧20cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧5cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 dw≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧4.8cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧55dB(*2)	A1=30	A=30	X1=A+B+C=100	Y1=0.2	X1×Y1=20
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧15cm、磚牆含粉刷厚度≧24cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度(dw)≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧2.4cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧50dB(*2)	A2=20				
			·牆板構造條件未違 A1、A2 標準者	A3=10				
		窗	下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級($2m^3/hm2$, *3)且玻璃厚度≧10mm ・符合氣密性 2 等級($2m^3/hm2$, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧35 或 Rw≧40dB (*2)	B1=35	B=35			
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級($2m^3/hm^2$, *3)且玻璃厚度≧6mm ・符合氣密性 8 等級($8m^3/hm^2$, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧30 或 Rw≧35dB (*2)	B2=25				
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 8 等級($8m^3/hm^2$, *3)且玻璃厚度≧8mm ・符合氣密性 8 等級($2m^3/hm^2$, *3)之雙層窗，窗間距≧10cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧25 或 Rw≧30dB (*2)	B3=15				
			・窗構造條件未違 B1、B2、B3 標準者	B4=10				
		樓版	下列三項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧17dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB (*4)	C1=35	C=35			
			下列三項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧15dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧12dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧15dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦60dB(*4)	C2=25				
			下列三項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm ，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧10dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧7dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df) ≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧10dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦65dB(*4)	C3=15				
			・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 或木構造樓版	C4=10				

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	所有建築類型之玻璃透光性	・清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=15	X2=D+E+F=55	Y2=0.2	X2×Y2=11
			・色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=15				
			・低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=10				
			・高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=5				
		辦公、研究、實驗、臥房、病房、客房等 居室空間，以自然採光性能 NL 指標評估	・0.90≦NL	E1=60	E=20			
			・0.80≦NL＜0.90	E2=40				
			・0.70≦NL＜0.80	E3=30				
			・0.60≦NL＜0.70	E4=20				
			・NL＜0.60	E5=10				
		上述以外空間	·不予評估	E6=36				
	人工照明	辦公、閱覽室、圖書室、教室等空間之 照明	·所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F=20			
			·所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F2=15				
			·面積一半以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10				
			·照明狀況未違 F1、F2、F3 之標準者	F4=0				
		上述以外空間	·不予評估	F5=12				
通風換氣環境	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分以自然通風潛力 VP(*7) 指標評估（面積為 Af1）	・0.80≦VP	G1=100	G1=80	X3=(G1×Af1+G2×AF2)÷(Af1+Af2)=○	Y3=0.3	X3×Y3=24
			・0.70≦VP＜0.80	G2=80				
			・0.60≦VP＜0.70	G3=60				
			・0.50≦VP＜0.60	G4=40				
			・VP＜0.50	G5=10				
	全年空調型	全年以分離式、VRV 或中央空調為主的密閉空調型空間部分（面積為 Af2）	·所有居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G1=100	G2=○			
			·80%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G2=80				
			·60%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G3=60				
			·40%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G4=40				
			·低於 40% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G5=20				

二、室內環境評估項目-(3)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	・基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修，或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=30	X4=H+I+J=30	Y4=0.3	X4×Y4=27
			・少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30				
			・中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20				
			・大量裝修量(七成以上天花及牆面被板材裝潢者)	H4=0				
		展示、商場、劇院、演藝廳等特殊裝修需求空間	・不予評估	H5=24				
	綠建材	綠建材使用率(*8 附計算或說明)	・Rg(*9)≧Rgc+15%	I1=60	I=60			
			・Rgc+15%＞Rg≧Rgc+10%	I2=45				
			・Rgc+10%＞Rg≧Rgc+5%	I3=30				
			・Rgc+5%＞Rg≧Rgc	I4=20				
			・裝修毫無採用綠建材或 Rg＜Rgc	I5=10				
室內生態建材裝修	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	·50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=0	X5=J+K L+M+N+O=0	Y5=0.2	X5×Y5=_
			·不符以上條件者	J=0				
		填縫劑	·50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=0			
			·不符以上條件者	K=0				
		木材表面塗料或染色劑	·50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=0			
			·不符以上條件者	L=0				
		電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材	·50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=0			
			·不符以上條件者	M=0				
		建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	·50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=0			
			·不符以上條件者	N =0				
		其他	·使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=0			

三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=82

四、系統得分 RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=8.35(0.0≦RS7≦12.0)

內環境指標說明

一、音環境檢討:

1. 外牆、外界
   本案單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧20cm。其 A1=30。
2. 窗
3. 本案建築物窗型為 5+Air+5 灰玻中間夾空氣層,窗戶形式為固定.橫拉.推開.對開及排煙窗，符合氣密性 2 等級。其 B1=35。
4. 樓版
   本案樓板版厚度(df)≧15cm，其隔音均無等級評定，其 C1=35。

音環境評分檢討:X1=A+B+C=100，X1*Y1=100*0.2=20

二、光環境檢討:

1. 自然採光之玻璃透光性
   本案 5+Air+5 灰玻中間夾空氣層，符合色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)，其 D2=15。
2. 其自然採光之居室空間自然採光深度面積檢討: (見附表一)
   表一:

樓層	居室面積	可自然採光面積
1F	545.72	262.79
2F	862.11	442.51
3F	832.5	439.2
4F	327.05	153.2
5F	446.1	282.12
6~22F	7331.59	4796.38
合計	10345.07	6376.2

   NL=6376.2/10345.07=0.62。0.6≦NL<0.7 其 E4=20。
3. 本案所有空間照明光源均有防眩光燈罩，其 F1=20。

光環境評分檢討:X2=D+E+F=60，X2*Y2=60*0.2=12

三、通風換氣環境

表二:

樓層	居室面積	通風面積
1F	545.72	537.58
2F	862.11	579.88
3F	832.5	553.99
4F	327.05	192.17
5F	446.1	330.33
6~22F	7331.59	5615.67
合計	10345.07	7809.62

AP=7809.62/10345.07=0.75。0.70≦VP＜0.80 其 G1=80。 (見附表二)

通風換氣環境評分檢討:X3*Y3=80*0.3=24

四、室內建材裝修

1.一般建築主要居室空間，少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者。其 H2=30。

2.本案檢附具綠建材標章之證書，並依營建署公告之綠建材設計技術規範計算 Rg=70.19%(含附上綠建材計算表)，於 2015 年 Rgc=45%。故 I1=60。

室內建材裝修評分檢討:X4=H2+I1=90，X4*Y4=90*0.3=27

室內環境設計值計算 IE=ΣXixYi=82

RS7=18.67x【(IE-60.00)/60.0】+1.5=8.35，(0.0≦RS7≦12.0)

水資源指標說明

一、建築基本資料

1.基地面積:1948.22 ㎡

2.建築面積：1036.6 ㎡

3.總樓地板面積：24042.85㎡

4.法定建蔽率：70%

5.日平均雨量 R=3.85mm

6. 儲水天數 Ns=11.69 日

節水器材	產品型號規格/省水器材	證書編號	有效期限	備註
二段式馬桶	ACT3703-A	200200460601	2023/04/24	或(省水標章)同等級商品
感應式小便斗	AU2302F-L EF4015U(沖水器)	190200461406	2022/03/24	或(省水標章)同等級商品
殘障一段式感應馬桶	ACH5391N-ER (AC5391N-ER 馬桶設備)	181000460301	2021/10/24	或(省水標章)同等級商品
感應式水龍頭	AL1891N-EB (龍頭 EF1014B)	180400460804	2021/05/24	或(省水標章)同等級商品
一般水龍頭(殘障廁所)	ALC3111-X (LF1761 面盆龍頭)	181100460701	2021/12/24	或(省水標章)同等級商品
沐浴龍頭	BF3764A (BF3771-005S 省水蓮蓬頭)	181000461001	2021/11/24	或(省水標章)同等級商品

二、節水設計概要

1.本案設置大便器 269 座、小便器 17 座；一般大便器為兩段式省水馬桶 263 座及殘障廁所為一段式省水馬桶 6 座，所有小便器為裝置自動感應式沖水閥掛牆式小便斗。供大眾使用水栓為感應式水龍頭 253 套,殘障廁所為一般水龍頭 6 套。

2.基地內綠地面積 647.39m²，其中需澆灌的人工草坪或草花面積為 647.39m²。

3.本案設置 41.63m³ 雨水回收池用以澆灌所有綠地來彌補大耗水項目。

4.本案具表 2-8.2 之三項大耗水項目，設置一項相對應之彌補措施，雨中水設施或澆灌系統得分 e=e3=3.0-2-2=-1。

5.大耗水項目彌補措施容量檢討,針對需澆灌的人工草皮或草花花圃一項,基地內綠地面積為 647.39 ㎡,則所需之彌補措施計算為:

0.5x11.69x(647.39/100)=37.83 噸

水資源指標評估表－基本型（2015 年版）

一、建築名稱：西屯區福德段 210 地號辦公大樓興建工程

基地所在地區	台中市西屯區	大型耗水設施	有
日降雨概率 P	_	日平均雨量 R	3.85
集雨面積 Ar	743.22	儲水天數 Ns	11.69

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	2.96
b	小便器	1
c	供公眾使用之水栓	0.99
d	浴缸或淋浴	0
e	雨中水設施或節水澆灌系統	-1
f	空調節水	0
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	3.95

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar = ［　］

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = ［　］

Ws = ⇨ ［　］ (Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 Wt

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m².日))	Af 或 Nf(m²)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢	旅館類	一般複合型旅館	20	24042.85	480857

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = ［　］

D、雨水貯集槽 V_S = 41.63 m³　標準值 V_C = 37.83m³　■合格　□不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=3.95

四、系統得分　RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=3.94，(1.5≦RS8≦8.0)

污水垃圾改善指標評估表－基本型（2015 年版）

一、建築名稱：西屯區福德段 210 地號辦公大樓興建工程

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	□
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	■
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

B、垃圾指標查核

垃圾處理措施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	■
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=16

四、系統得分　RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=4.59，(0.0≦RS9≦5.0)

污水垃圾改善指標評估說明

一、建築基本資料

基地面積：1948.22m²

建築面積：640.4 m²

總樓地板面積：24042.85m²

法定建蔽率：70 %

實際建蔽率：53.21%

樓層: 地上 22 層，地下 6 層鋼骨鋼筋混凝土造住宿類建築

二、設計概要

(1) 本案為辦公類建物，產生之污水主要為一般生活雜排水，所使用雜排水管確實接管至污水地下道，檢附污水排水系統昇位圖。

(2) 本案未來垃圾由物業管理公司委外清運，為便於工作人員平日實際使用需求,設計上於 B1F 樓梯間旁增設一間專用垃圾儲藏室，與其他區域隔離達到美化空間區隔，內有資源垃圾分類回收桶、冷藏式垃圾車及廚餘冷藏箱等設備。

(3) 根據環保署所查 1998~2019 年台灣平均每人每日垃圾產生量 1.14 公**斤,這包含了**垃圾清運量、巨大垃圾回收再利用量、廚餘回收量及資源回收量等，實際平均每人每日垃圾清運量則由 1.14 公斤降**至 0.768** 公斤，本次設計採購垃圾子車及廚餘冷藏收集箱應能符合需求。(引用說明資料如後)

(4) B1 設置獨立密閉式專用垃圾集中場,符合與地下室其他空間區隔美化

(5) 本案設有資源分類桶具體執行垃圾分類回收

三、污水及垃圾指標計算概要

1. 本建物有符合相關規範性能之污水處理設施，故其污水指標合格。

垃圾處理措施說明：

5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	

GI=G5+G6+G7+G8+G9，總分為 14 分

2.系統得分 RS9=5.15×((14-10.0)/10.0)+1.5

=3.56 分……(0.0≦RS9≦5.0) 合格!!

綠建築設計說明

■ 緣起：

有鑒於人類對於環境的破壞日趨嚴重，全球面臨地球暖化所造成的氣候變遷，全球面臨環境惡化及資源日漸匱乏，為積極進行溫室氣體減量，降低全球暖化趨勢及環境負荷，不僅許多國家，甚至城市均積極參與及推動減碳工作。台中市政府亦不妄自菲薄置身事外，以前瞻性角度積極推動「綠建築」、「綠色交通」、「綠色能源」，以達成「低碳城市」的最終目標。

■ 設計目標：

一. 重視環保及環境品質，響應政府推動低碳城市策略，朝符合建築技術規則及相關規劃設計

(一)本案基地綠化及自然生態

前方開放空間綠帶與整體都市綠帶串聯，後方塑造仿自然生態景觀綠林，整體建築全棟立面及屋頂立體綠化形成都市森林，都市濾網，成為台中低碳城的指標建築。

(二)本案透水率及基地保水

開放空間鋪面及排水管溝採用海綿城市滲透工法。

(三)本案綠能及節約能源設計

外牆大開窗玻璃採用隔熱節能玻璃搭配陽台深遮陽及景觀綠化，採用高效率冷氣系統有效降低冷房時間，節省能源。

(四)優先使用環保標章產品及綠建材

油漆壁板裝修材料大量採用符合國內CNS標準綠建材產品。

(五)水資源循環再利用與雨水貯留設計

冷氣冷凝水及雨水全面儲集回收經適度潔淨後做為噴灌用水及沖廁用水、戶外牆面及地板洗滌用水。

(六)本案智慧環保綠能設計。

採用自動感溫，自動燈控管理，智慧人員及設備監控等智慧化產品，節省能源。

二. 本案將設計為「生態、節能、減廢、健康」的建築

城市的規劃建設最重要的是獲得居民的認同，以民為本，從人民出發，藉由改造城市，達成改變生活，最後，從人民的生活適宜、快樂、健康、幸福、永續面相得到驗證。本案為協助台中市建構低碳、永續的綠色城市，將以「綠建築」、「智慧建築」、「綠色能源」、結合周邊「綠色交通」，善用「循環資源」希望能創造「永續生活環境」為主要目標。

■ 設計目標之低碳設計手法：

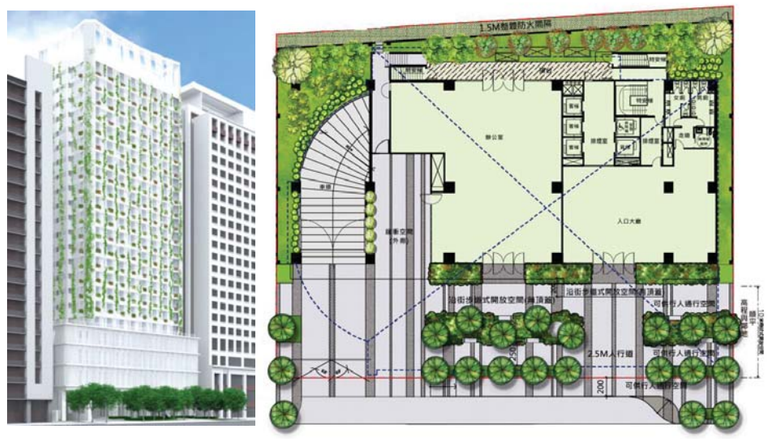
一. 基地綠化及自然生態：

(一)設計說明:

良好的植栽的配置方式與垂直綠化結合，能在有限的土地提昇最大之CO2固定能力。本案基地綠化規劃分為環帶狀、垂直區塊狀綠地規劃，期望透過良好景觀設計補償建築開發過程產生的CO2。

(二)設計手法:

1. 基地周圍現況為空地或低矮房屋，鄰近有住宅大樓，環境綠帶呈現斷裂狀態。因此本案綠色脈絡縫補策略為：水平向延續基地周邊綠帶，形成一綠色網絡。



建築透視圖及全區配置圖

2. 在基地內規劃喬木複層綠化區塊連結整體綠色交通網絡以形成都市綠色跳島，同時希望連結到秋紅谷景觀滯洪池。
3. 垂直向形塑整體大樓為綠色地標與都市綠色濾網的意向，全棟柱牆垂直綠化提供昆蟲/鳥類等小生物暫時休憩及遷徙緩衝區塊。
4. 空地及後方庭院部分除必要之車道及人行步道採人工透水鋪面外，剩餘可綠化區域均採用環帶或區塊狀綠地規劃種植高密度及複層式景觀規畫設計。
5. 以大小喬木複層生態化景觀綠地，讓綠化區塊形成微型都市生態，規劃以原生、誘鳥誘蝶樹種為主，以提供生態棲地及吸引小生物接近基地機會。
6. 一樓喬木儘量不種植在地下室區域，屋頂綠化生態化增加屋頂隔熱效果。
7. 全棟立體綠化每個空間都有適度景觀遮陽，減少大量室內熱負荷。

二. 透水率及基地保水：

(一)設計說明:

1. 控制建築開挖率及增加透水率
2. 計算工程預計開挖原土量，結合鋪面自然滲透及雨水回收再利用，補償失去的保水功能。
3. 本案保水基準，λc=0.15。
   設計值λ=0.19，保水效能高於基準值。

(二)設計手法:

1. 減少開挖率，可增加雨水的直接入滲效果，原土地面可用來做為植栽綠地，成為最自然、最環保的保水設計。
2. 增加透水鋪面，良好透水鋪面的透水性能相當於裸露土地，可以透過增加透水鋪面積保持土地原有保水功能。
3. 採用雨水滲透管溝及滲透陰井的設計，強化儲留滲透功能，讓雨水能暫時儲留，慢慢滲透回到大地土壤甚至地下水文系統，不只回補地下水更能兼具暴雨防洪。
4. 善用筏基坑將屋頂、陽台、牆面、一樓板等雨水回收到筏基坑作為雨水回收池，將雨水截留再利用，增加基地保水功能。

三. 綠能及節約能源設計：

(一)設計說明:

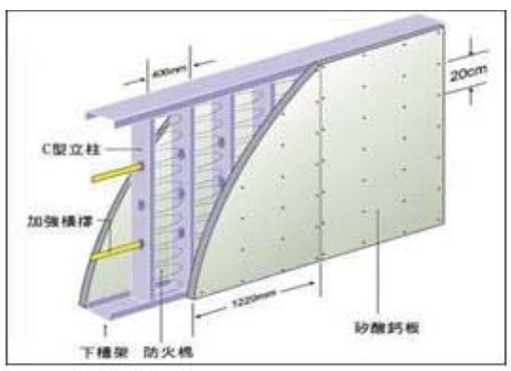
根據建築物為商辦的使用型態，進行節能評估，並提出節能措施及相關規劃設計。

(二)設計手法:

1. 建築物外牆設計15cm以上，以達到良好的斷熱效果，屋頂構造以15cmRC結合PS隔熱板與防水再於上方澆置泡沫混凝土，做為屋頂主要斷熱設計，不僅可以低於標準值，更能降低頂樓室內熱負荷節省大量空調耗能。
2. 房間開口開窗部位皆搭配陽台深遮陽，降低日射熱負荷，增加室內舒適性，降低室溫及減少空調運轉時數。
3. 其餘各大型空間設計垂直及水平遮陽板，降低室內熱負荷。
4. 用LED燈具及設置太陽能板等綠能發電系統。

四. 優先使用環保標章產品綠建材：

(一)設計說明:



輕質隔間牆示意圖



滲透排水溝及滲透陰井示意圖



透水鋪面、透水磚及通氣管結構型排水圖



客房垂直綠化及屋頂設置太陽能板示意圖

除大廳、餐廳等精細裝修空間外，其餘居室房間走廊等全面採用綠建材油漆、綠建材壁紙、綠建材防焰地毯，希望達到所有空間除石材外，綠建材採用數量為100%。

(二)設計手法:

1. 本案於室內採用符合環保署及CNS國家綠建材標準的環保塗料，並檢附相關綠建材認證書，確認不含重金屬及不揮發有毒氣體。
2. 本案室內隔間採用具綠建材認證之低甲醛無石綿無汙染的輕質隔間，減少建築物的靜載重負荷。
3. 本案室外鋪面及花台磚等面材採用符合技術規則要求的室外綠建材。
4. 其他造型天花板背襯版採用綠建材，整體綠建材採用率可望遠高於法規要求45%採用率。

五. 水資源循環再利用與雨水貯留設計：

(一)設計說明:

1. 本案採用雨水回收再利用系統，經處理後澆置庭園及屋頂植



中水及雨水運轉說明圖

栽，以節省用水。

2. 提高自來水替代率，採用雨水進行清潔、沖廁、洗車、園藝澆灌等工作，以雨水、中水系統的概念，讓雨水能多次使用後再排除。

3. 施工期間因水位過高或其他因素抽取之地下水能善用於工地

(二)設計手法:

1. 將屋頂、地面層雨水收集後，經沉澱過濾槽，再流排至過濾桶，並匯集至地面層及地下室雨水回收池，利用揚水泵打至各處自動澆灌。

2. 施工期間若有需要抽取地下水時，可先用大型儲水塔再利用做為工地內外清潔，工地洗車，綠色圍籬澆灌用水，甚至可做為久旱時睦鄰用水。

3. 設置雨水及中水專用設備並落實管理維護。

六. 智慧環保綠能設計:

(一)設計說明:

1. 納入電動汽機車的充電設備設計，並設計節能設備，以吸引並增加採用綠能環保車輛使用率。

(二)設計手法:

1. 於建築物內設置電動車專用充電設備及車位，以呼應全球低碳趨勢鼓勵使用電動汽機車。

2. 使用節能智慧電梯，減少電梯空轉。

3. 公設燈具採用節能或LED燈，及紅外線人員感知器及外部晝光感知器減少浪費。

4. 採用智慧電表，依據逐年用電統計判斷用電高峰期，做良好的用電分時、分區管理。

七. 其他低碳及節能設計之說明:

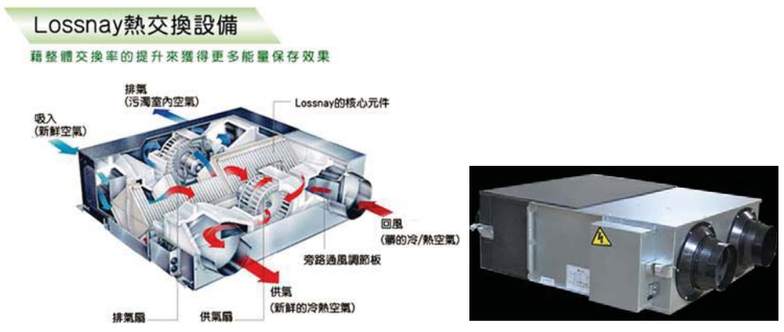
(一)設計說明:

1. 電氣系統採用高效率節能變壓器及節能燈具。

2. 智慧化空調節能高效率主機的採用及分時分區的管理。



全棟空調節能控制示意圖



客房熱交換節能空調示意圖

3. 各房間智慧空調系統依使用時機及需求調節控制室內溫度。

4. 收集空調回收水、雨水作為內部筏基雨水回收池及外部景觀雨水回收池水源，透過景觀水池運轉及周邊綠化遮蔭降低地表熱，預估可降低鄰近氣溫2C以上。

5. 熱水系統採用熱泵主機及輔助鍋爐，可大幅節省燃料費。

6. 採用高效率主機，並搭配智慧化自動控制系統，控制空調運轉，可防止主機超量設計，並依濕度高低控制溫度使更精密節能。

7. 思考空調水回收作為澆灌用水及浴廁沖刷用水。

(二)設計手法:

1. 照明分區分迴路集中控制，部份使用人員較少之區域採用自動感應燈具，節約能源。

2. 採用高效率變頻式滿液型冰水主機。

3. 主機採多機並聯設計，可隨負載大小(偵測主機一二次冰水溫度)自動啟停冰水主機，增加節能效果。

4. 分區設置泵浦，依室內空調負載變化作多台區域泵浦加載及卸載調配。

5. 冰水系統採用VWV(變流量)設計，區域泵浦皆裝設變頻系統調節流量，偵測冰(冷卻)水溫度自動改變流量，增加節能效果。

6. 設置中央監控系統，空調系統各設備主機、水泵以中央監控系統連控各設備，以使用負載及季節性變化控制調節主機及水泵開啟之台數，並可作故障警報及交替運轉及自動加卸載等功能，由中央控制室統一管理、設定，達節能、管理之效率。

正本

「擬定臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地都市更新事業計畫案」申請建築基地及建築物採綠建築設計容積獎勵協議書

甲方立協議書人：臺中市政府

乙方立協議書人：崇偉營造工程股份有限公司

中　華　民　國　1　0　7　年　　月　　日

臺中市都市更新案申請建築基地及建築物採綠建築設計容積獎勵協議書

立協議書人　臺中市政府　（以下簡稱甲方）
崇偉營造工程股份有限公司　（以下簡稱乙方）

茲就乙方擔任實施者擬具之「擬定臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地都市更新事業計畫案」（以下簡稱本更新案），依「都市更新建築容積獎勵辦法」第八條規定，申請建築基地及建築物採綠建築設計獎勵容積，並經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會107年第1次會議審議通過，乙方保證取得候選綠建築證書及綠建築標章，經雙方同意訂立協議書（以下簡稱本協議書）

條款如后，以茲遵守：

第一條　本更新案更新單元範圍

臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地，面積共計1948.22平方公尺。

第二條　甲方核定本更新案申請建築基地及建築物採綠建築設計獎勵容積額度合計818.25平方公尺（佔法定容積之10%）。

第三條　乙方應於本更新案申報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「鑽石級」（註：有關本協議書內之綠建築分級評估等級文字，均依都市更新事業計畫承諾取得之綠建築標章等級填入，以下亦同。）並應於本更新案使用執照核發後二年內，取得綠建築分級評估「鑽石級」之綠建築標章。

第四條　乙方應繳交保證金，內容如下：

一、保證金數額：以本更新案因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價五倍之金額作為保證金，應繳納保證金合計新臺幣伍仟肆佰捌拾貳萬貳仟柒佰伍拾元整。

二、保證金繳納時間及方式：

（一）繳納時間：於領得使用執照前繳納保證金。

（二）繳納方式：以現金、或等值之無記名政府公債、定期存款

單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證方式（以書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限），繳交甲方。

三、保證金退還時間及方式：乙方依第三條規定取得綠建築標章時，檢附使用執照、綠建築標章、核定書圖文件，向甲方申請無息退還保證金。

四、乙方協助本更新案更新單元範圍內建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等取得第三條規定之綠建築標章者，得依前款規定向甲方申請無息退還保證金。

五、乙方如未能依第三條規定取得綠建築標章，同意所繳納保證金全額納入甲方設立之臺中市都市更新及都市發展建設基金，不得請求歸還，亦不得提出異議。

第五條　乙方取得第三條規定之綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

第六條　不可歸責任何一方時之處理方式

因不可歸責於任何一方之事故，影響本協議書之進行者，應由雙方另行協議之。

第七條　權利、義務轉讓之禁止

非經雙方之書面同意，任何一方均不得將其權利、義務轉讓任何第三人。經雙方書面同意乙方將其權利、義務轉讓予第三人時，第三人須與甲方重新簽訂本協議書，未重新簽署前，乙方就本協議書所應負之義務，仍不免其責。

第八條　送達

除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方同意變更地址者外，雙方之地址應以下列為準：

一、甲方地址：臺中市西屯區臺灣大道三段99號。

二、乙方地址：臺北市內湖區堤頂大道一段1號3樓。

當事人之任一方未依前項規定辦理地址變更，他方按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

前項按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第九條　管轄

本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，應以臺中高等行政法院為第一審管轄法院。

前項約定於本契約之連帶保證人亦有適用。

第十條　執行

乙方依本契約所負擔之義務不履行時，同意接受甲方依行政程序法第一百四十八條規定，以本契約為強制執行名義逕為執行。

第十一條　其他法令之適用與準用

本協議書為行政契約，其內容如有未盡事宜，適用行政程序法等有關法令之規定，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

第十二條　協議書修正

本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之。

第十三條　其他約定

乙方未依第三條規定取得綠建築標章，經甲方依第四條第五款規定沒收全額保證金後，甲方得將乙方未依本協議書承諾事項之情形公布周知，乙方不得異議，甲方並得就乙方或其關係企業所提之都市更新事業計畫案加強行政指導。

第十四條　協議書份數

本協議書正本貳份、副本陸份，由甲方及乙方各執正本壹份、副本參份。

立合約書人：

甲　　方：臺中市政府

代 表 人：林佳龍

地　　址：臺中市西屯區臺灣大道三段99號

機關印鑑

市長林佳龍

用印日期 107. 06. 12

乙　　方：崇偉營造工程股份有限公司

統 一 編 號：12313718

負 責 人：潘大興

地　　址：臺北市內湖區堤頂大道一段1號3樓

市政府之章

附錄八、綠化維護管理計畫

垂直立體綠化設計暨植栽維管計畫專章

本團隊多年來從事開發案即特別重視與地球為善的理念,於歷年開發案都特別重視基地周邊與建築物本身的綠化景觀設計,如本公司企業總部飛天大樓更是落實垂直綠化與屋頂綠化的北部知名案例。

本案除了申請都更鑽石級綠建築容積獎勵10%外，另申請立體綠化設計獎勵,本案立體綠化設計的綠化面積設計達1200M²以上,未計入綠建築獎勵綠化設計得分，採另行獨立設計。並就設計目標及管理維護說明如下:


松山國家企業中心大樓


內湖國家企業園區大樓


內湖飛天科技大樓

■ 立體綠化設計目標

1. 成為都市綠網(濾網)~立體垂直綠化設計

園藝用的植物，利用栽培技術，在寸土寸金的都市環境中，將地面上失去的綠，從空中及立面找尋回來的積極替代做法。在人造建物表面上披以各種草本、 木本或蔓藤植物等，以達到建築隔熱降溫、減緩暴雨逕流、淨化空氣污染及生物跳島等改善都市生態環境的目地。



2. 創造仿生態綠意的健康舒適飯店居住空間

(1)改善物理環境：

a.空氣的淨化。b.微氣候的緩和效果。c.降低噪音。

(2)生理、心理的安定：

a.園藝療法。b.提供環境教育的場所。

(3)保護建築物：

a.減少酸雨、紫外線破壞建築物。b.減緩溫度變化對建物的影響。

(4)美化建築物。

■ 本案立體綠化的形式及種類說明

1. 模組式綠化系統

(1)本案採用模組系統式立體綠化設計

在建築物花台上安裝支架，並且另外裝設灌溉系統，其優點在於任何位置皆可安裝利用，機動性較高，澆灌系統管路維護更新容易。

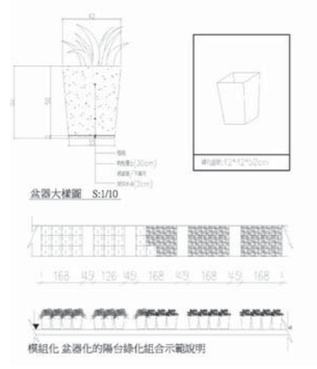
(2)花台防水的保護更健全，不會被破壞

(3)建築物的結構狀態可以避免根部破壞。

(4)缺點是裝置工程的預算較高。

(5)長期維護管理清潔容易。





2. 植物選用

(1)因花台為半日照環境條件，植物須適應曝曬與暴雨沖淋，夏季高溫與冬季低溫。颱風季節的強勁風力，對植物也是一大考驗。

(2)生長強健，不易罹患病害與蟲害。生長速度適中，非必要時不需修剪。

(3)朝向引用耐旱樹種，以取適應台中氣候與生態保育的優點。目前選擇具豐富建築四季立面表情地觀賞性植物種植。諸如：

a.九重葛：性喜陽光充足排水良好的地方。蔭涇會造成枝條徒長不易開花。栽培土質不拘。增加日照，少施氮肥，注意澆水，春末及夏初，宜少灌水，使達枯萎邊緣，並行整枝，就可開出豔麗的花朵。

b.薜荔：台灣原生低海拔地區常見其用不定根來吸附在其他樹木的樹幹或牆壁上

c.圓葉景天：經觀察為最強健的種，葉片圓形排列密集，植株低矮成墊狀，冬季葉片緣帶紅暈，更具觀賞價值。

d.萬年草：藍綠色棒狀葉片非常細緻，常用於庭園地被使用，有灌溉的條件下生長較迅速。



e.垂盆草：原產華南，莖部柔軟匍匐生長，有較好的蔓延性。葉片長菱形，質地較薄。

f.玫瑰景天：葉片聚集排列如玫瑰花，全株質感細密，生長勢與速度尚可。

g.大花松葉牡丹：新品種的松葉牡丹，具多年生的習性。高溫期生長，開花十分美豔，冬季低溫期植株會縮小休眠。

■ 綠建築管理維護計畫

一、法令依據:本計畫依臺中市發展低碳城市自治條例第四十一條第三項及臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法訂定之。

二、本案綠建築須納入管理維護項目說明如下：

1.綠化喬木維養。2.基地透水鋪面維護清潔與疏通。3.外殼玻璃。4.燈具。5.空調系統。6.綠建材使用管理。7.垃圾收集分類及冷藏設備。8.用水設備。

三、候選綠建築應取得時程:

依據臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法第三條規定非公有新建建築物，於申報二樓樓板勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書。

另依第八條規定，起造人應於完成接管前應將專有部分之綠建築標章維護管理計畫資料交付所有人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築標章維護管理計畫資料交付管理委員會或管理負責人。

四、前條之綠建築標章維護管理計畫，於點交時納入，應包含下列內容：

(一)綠建築標章相關設施設備維護計畫：應以建築物生命週期為基礎，訂定各階段必要之維護事項及更新標準。

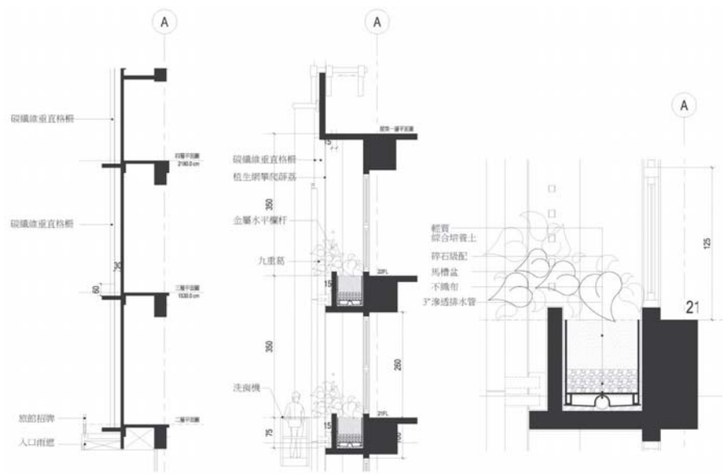
(二)綠建築標章相關設施設備及材料型錄、圖說、出廠證明及廠商保固年限。

(三)綠建築標章相關設施設備使用說明及維護事項。

(四)綠建築標章申請延續認可程序及相關費用參照審查機關。

五、綠建築設施管理公約(草案)

1. 綠建築設施興建完竣，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。
2. 執行計畫應載明下列事項：
   (1)管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
   (2)綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
   (3)管理維護方式。
   (4)管理維護金額及支用管理辦理。
   (5)專戶儲存等有關事項。
   (6)其他管理維護執行有關事項。
3. 綠建築設施由管理維護基金提撥支應。
4. 管理維護費用運用項目如下：
   (1)綠建築設施維修或更新費用。
   (2)綠建築設施更新或保養所需費用。
   (3)綠建築設施所需水電及清潔費用。
   (4)僱用管理、清潔及維修人員之費用。
   (5)其他有關管理維護所需費用。
5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之綠建築執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。
7. 管理委員會之執掌如下：
   (1)所有權人會議決議事項之就行。
   (2)定期會議及臨時會之召集。
   (3)管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
   (4)預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
   (5)管理人員之僱用、監督。
   (6)共有及共用部分之清涼、維護、修繕等事項。
   (7)共用事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
   (8)管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
   (9)其他規約所定事項。
8. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
10. 主管關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。
11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。



2–4F花架盆剖面圖　標準層植栽剖面圖　標準層植栽剖面詳圖

花台及標準層植栽剖面、大樣圖

12. 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建物管理公約及執行計畫書列入契約。

■ 垂直立體綠化植物澆灌與維護管理

1. 修剪：利用輔助設備，如洗窗機及爬梯到達修剪樓層，經由內外適時修剪維養，以維持良好覆蓋率並使植物更新生長。
2. 雜草控制：使用不含雜草種子的介質且種植時即採密植方式，可減少飄散傳播的雜草種子著土發芽生長的機會。
3. 病蟲害：蝸牛、蛞蝓等軟體動物會啃食莖葉，尤其在雨季容易發生，可施用咖啡渣或茶籽粕預防。蚜蟲、介殼蟲可定時觀察蟲體數量後噴藥劑防治。
4. 栽培介質提供植物根部生長的適合環境，其性質必須具備：
   (1)保水與保肥力。
   (2)質輕：降低載重負擔，在介質混入多孔隙的輕質材料，可以減少整體介質的重量，一般使用的有珍珠石、蛭石與發泡煉石等。
5. 景觀滴灌系統設計與盆缽分離,出水管路不埋於土壤,設置於預定花台位置。
6. 補植與維持:因生長淘汰枯萎者，定期補植與維護栽種條件，確定滴灌管路暢通，排水順暢無阻，以確保綠化品質穩定。
7. 立面綠化灌溉及維護方式說明：
   設置自動滴灌滴頭，每日19：00-19：20/00：00-00：20/05：00-05：20。三段式自動滴灌，自動滴灌控制系統設備由管委會統一控制維護，水源由公共用水供給。

■ 綠美化維護小組應辦事項

1. 依植栽不同性質時間灑水。
2. 每月1次園藝花木(指灌木)修剪整理。灌木叢、綠籬內之爬藤雜草應於修剪時一併拔除乾淨。
3. 灌木依原有樣態適度修剪，並應注意花期之配合，管理小組得依整體環境配合需要，要求修剪型態及高度。另依季節剪除老舊不良分枝，保持適當密度。
4. 喬木類：一般採枝下高180公分以下切除側芽，以下保持適當型態修整。於冬季落葉後、花期過後，稍加強修整，矯正樹姿，夏季須剪除樹冠及下垂枝。剪修之時間、區域不訂，以保持基地範圍內喬木之優美林相為原則。
5. 依管理小組需求免費提供公共區域綠美化及節慶布置等需用盆景。
6. 草坪修剪維護(包含草屑清理)：
   (1)1～4、11及12等月份：每月修剪1次。
   (2)5～10月份：每月修剪2次。
   (3)以全區基地範圍內草坪修剪完成計1次；當日無法完成者，應於隔日全數修剪完成。草坪修剪高度春夏季3公分，秋冬季5公分。
7. 花木施肥：
   (1)花木施肥全年4次(每季1次)。施肥前應通知管理小組督導人員有關施肥地點、肥料種類等資料並將肥料送管理小組勘驗後再予實施，依規於施工前、中、後拍照存證。施肥前須先將喬灌木植物樹冠下方地表之地上雜物清除，及表土耙鬆後，再施用追肥。地被、草花及草坪區，則以撒施方式施肥，並依植物狀況考量增酌。
   (2)方法：噴射散布、打洞施肥或開溝施肥（增加喬木莖部伸展使樹木較不容易傾伏）、人工散布。
   (3)肥料種類：依植栽種類及性質適時施以各式有機肥料及無機肥料，廠商應參照各肥料使用說明。
8. 草坪區域枯葉、雜草整理維護。
9. 室內植栽每日澆水，但須保持水盆無積水情形，且需將除。
10. 草坪、花圃、花台保持整潔，並維持庭園美化、綠化及衛生。
11. 海上颱風警報發布後應協助本大樓基地範圍內樹木做好支撐架防護措施並檢視樹木、植栽等有無掉落、搖晃等危險，作適度修剪及枝幹支撐防護等必要措施性防災準備；陸上颱風警報解除後於管理小組通知期限內完成全區相關花木巡檢，視災後情形，協助清運吹落之樹枝、倒伏樹幹及修剪下垂、剝落之花木樹幹。

■ 系統式植生牆規範

一、通則

1. 綠牆工程包含吊掛結構、灌溉系統、栽培容器、植栽及栽培介質與為完成本程所需的一切機具人力及必要的維護保養作業。
2. 本工程保固責任，自驗收完成後起算，植栽部份保活2個月，保活率須達95%。如合約另有規定，依合約規定內容辦理。
3. 驗收：綠牆安裝完成申報驗收，甲方須於7日內辦理驗收，逾期未驗視同驗收完成。
4. 植栽維護管理，依合約規定內容辦理。
5. 施工期間應依相關法規規定辦理。

二、產品

(一)綠牆系統功能要求：

1. 綠牆系統須可預鑄化操作，即甲地製造乙地組裝的施工運作模式，以減少工地現場管理介面。
2. 綠牆系統應提供植物根系充足伸展及較恆溫的生長空間，避免植物根系因盤根老化或環境溫度變化而影響植物健康。
3. 綠牆系統應能均勻給水、不積水、水不隨植物莖葉漫流等功能。
4. 綠牆系統之水、土壤或介質等不得直接接觸牆面，避免危害建築物，並應有植株防落之安全設計。
5. 綠牆單位總重(含容器、植栽、介質、飽和水、安全護框、掛鉤等五金件)，每平方米須小於60公斤。

(二)材質

1. 栽培容器，材質使用具保溫隔熱效果的EPS(高密度)或其他經甲方認可材質，顏色以素色或塗裝黑、綠等隱藏色或相近色系為準。
2. 本工程使用栽培容器是由栽培基盤(可容納大量吸水介質)與栽培杯座(種植單元)組成，設計圖示尺寸僅供參考，以製造商規格為準。

三、施工

1. 為確保綠化效果，除特殊情形經甲方核可外，應將植栽按核定的效果圖樣預植於設計容器中，並於苗圃或適當場地培育30天以上。
2. 進場施工時，應依甲方指示，盡量縮短影響對周遭環境影響的時間與範圍。
3. 施工前後應注意環境安全及衛生。

四、計價

1. 依工程合約規定計價請款。

■ 管理維護成本

項次	工程項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註說明
1	維護工資	工	72	2000	144000	6工/月
2	駐點維護人員	月	12	50000	600000	
3	植栽補植費用	月	12	10000	120000	
4	肥料.病蟲害防治費用	式	1	30000	30000	
5	雜項費用	式	1	20000	20000	
	總計				914000	

■ 花園綠地維護管理自評表

【填寫注意事項】

1. 考評內容中的每一項目維護情形非常好得10分，非常不好得1分，於得分欄中打勾。
2. 各欄位請詳實填報，並於核章後掃描成電子檔，傳送至飯店管理部門存查。

考評項目	考評內容	維護情形(請畫記V) 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	計分
植栽養護30%	喬、灌木無殘缺枯死且定期修剪											
	草皮平坦、無表土裸露且定期修剪											
	病蟲害防治、定期疏枝											
設施維護30%	有下列設施者，請在方框中註記V，無則註記X：□一樓花園步道□街道家具□休憩平台											
	設施安全性											
	棧道、步道、廣場鋪面、花台、座椅、庭園燈維護情形											
	花園洗手台、植栽、設施解說等告示牌維護情形											
	備註：　設施損壞，已於　年　月　日通報　(權責單位)，											
清潔維護40%	各層花台、廣場、人行步道等設施清潔情形；廣場、人行步道，包含地磚縫隙雜草清除情形											
	落葉、垃圾及垃圾桶清理情形；修剪後樹枝(葉)、草屑清除情形											
	接待大廳盆栽等物品等情形											
	水管、清掃用具擺放情形											
法令規定	飯店開放空間出入口張貼禁菸告示：□是 □否(改善日期：　　) 吸菸區內設置菸蒂盒：□是(改善日期：　　) □否											
自評總分												
植栽狀況維護紀錄說明	(請條列說明)											

維護人員：　　主辦人員：

部門主管：　　民國：　　年　　月　　日

附錄九、黃金級智慧建築

智慧建築專章—黃金級智慧建築標章設計說明

■ 綜合佈線指標：

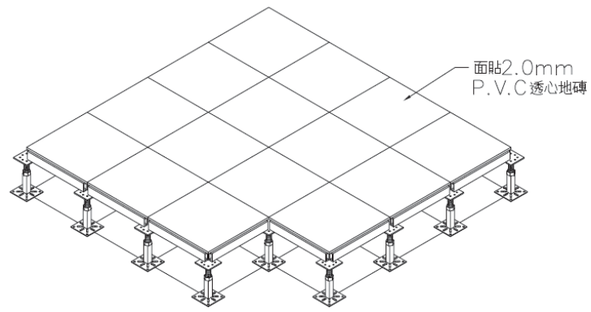
1. 公共區域之電話通訊，採用VOIP電話(電梯緊急電話採傳統式)。
2. 公共區域每一空間有3組RJ45出口、一處電話出口。
3. 網路化數位式監視系統採光纖佈建為主幹。
4. 辦公大樓之配線及器材，均採用光纖搭配UTP配置，線材採CAT6 。
5. 辦公大樓網路骨幹(含內網骨幹)為光纖。
6. 資訊網路、電信網路與控制網路均採用光纖網路，並垂直與水平主幹配置於同一配線槽。
7. 依據EL-3600-9進行電信佈線規劃與標示。
8. 依據TIA-568B佈線規範進行網路佈線施作工程，包含線材標示與識別規範、佈線施工要求、規劃設計與竣工圖資業主移交、教育訓練及網路測試與後續維運管理等要求。
9. 中央監控室內設置高架地板與地下專屬配線槽，提供佈線使用。

■ 資訊通信指標：

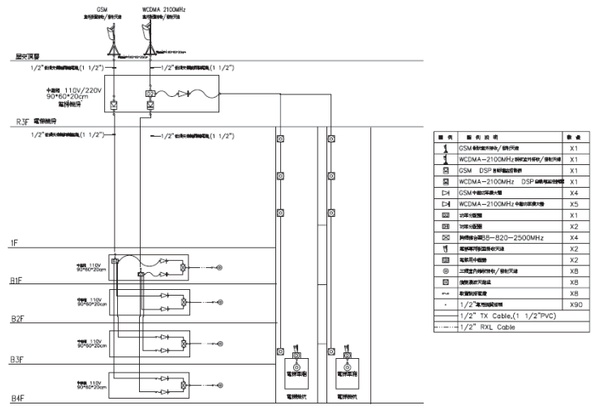
1. 公共空間內設置數位交換機含不斷電設備(具備3HRS以上)，並搭配IP電話話機可撥打外線或內線。
2. 公共空間室內設置資訊用無線網路。
3. 通訊無死角-地下室、電梯車廂內設置行動通訊輔助天線。
4. 設置網路管理系統，具備圖像化介面、不同權限層級管理、遠端查測管控及網路資訊安全防火牆等安全機制。
5. 消防廣播可進行「分區、分樓層廣播」
6. 設置共同天線系統，提供視訊服務。
7. 辦公大廳設置顯示螢幕及後端多媒體管理系統，平時做資訊顯示使用，當消防系統觸發後，畫面自動提報災害資訊及顯示逃生方向圖 ，可達成即時告知功能。
9. 多媒體顯示器設置觸控螢幕，並可提供辦公大樓導覽功能

■ 系統整合指標：

1. 中央監控系統整合照明、空調、動力用電、給排水泵浦、抽排風設備、電梯上下樓狀態顯示及故障狀態、消防訊號移報記錄，全整合呈現於中央監控系統介面。



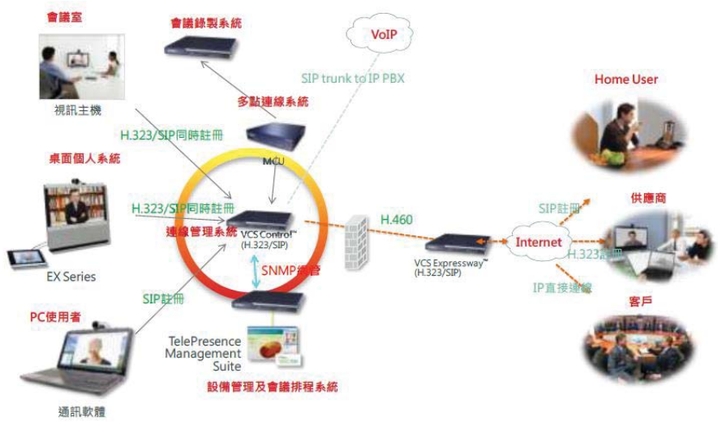
高架地板安裝透視圖



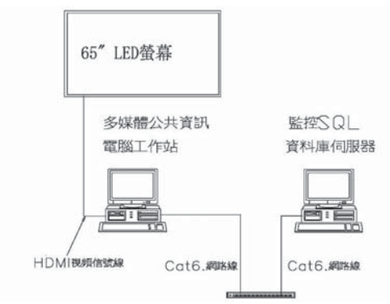
行動電話改善系統昇位圖

■ 系統整合指標：

2. 管理中心設置獨立監控設備安置位置，並設置高架地板下專用線槽及專人管理、以便於未來系統設備擴充佈線時使用。
3. 中央監控系統採用工業標準化整合平台，具備 WEB 化操作環境，可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報功能。

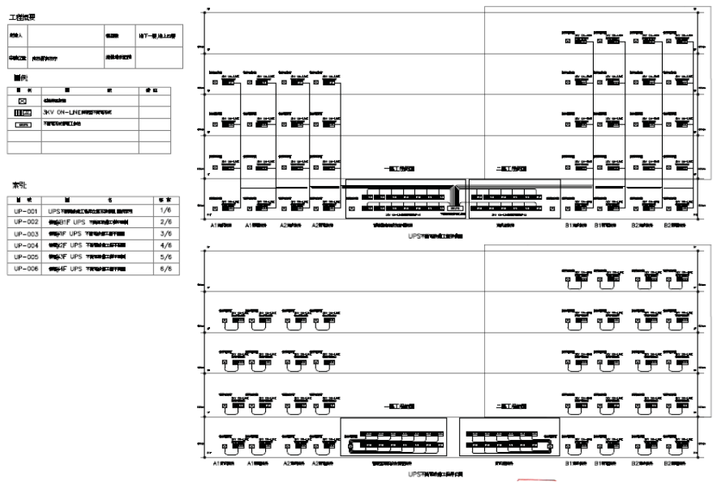


設備管理及會議排程系統示意圖



系統整合示意圖

4. 門禁系統、監視系統、採WEB操作環境。
5. 中央監控系統整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統。
6. 消防系統觸發時，可執行門禁開啟、啟動通道照明、電梯停止與待命、關閉送排風等整合連動。
7. 辦公大樓周遭及一樓監視之攝影機採IP攝影機(可局部跳警且清晰放大)。
8. 中央監控系統各類緊急事件通報管理機制，包含消防、門禁、保全、緊急求救系統，提供管理者行動電話簡訊通知。
9. 中央監控室各系統設置系統備源及不斷電系統，當系統無法運轉時，可啟動備源系統維持辦公大樓設備運轉監控功能。



UPS不斷電示意圖

■ 設施管理指標：

1. 綜合管理：各項記錄之表單儲存於設施管理平台專屬資料庫保存。
2. 資訊管理：設施管理系統監控數據可進行處理、儲存、傳遞與記錄，提供決策參考用途。

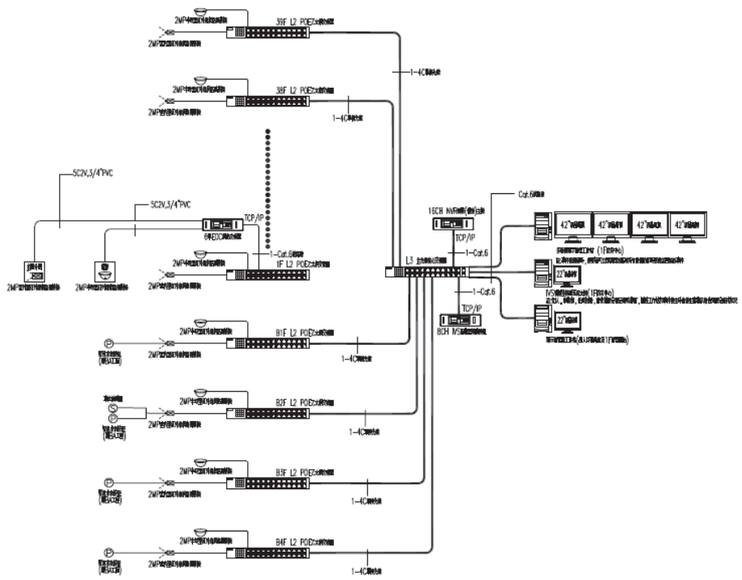
3. 事務管理：設施管理系統包含辦公大樓專屬突發事件處理流程，系統中可由管理者於事件處理後回覆至系統，提供管理中心掌握發生原因、處理狀況，資料內容包含：事件處理等級區別、事件發生記錄、時間、地點、處理人員職別姓名、處理後狀況記錄等。
4. 房產管理：建築物內各項固定資產併入於設施管理系統中建立登錄資訊，其資料內容包含使用年限、存放位置、保管人記錄等功能。
5. 設備運轉管理：建築物內各項子系統資料建立維護管理制度，依據類別給予分類，資料內容為統一格式，其包含系統操作手冊、產品規範、軟體。
6. 設備維護管理：各項子系統於設施管理平台中建立維護更新週期，分以日、星期、月、季、年等不同維護等級制訂於平台資料庫，設施管理平台可主動發出提醒通知管理人員執行定檢項目與實際記錄維護狀況。

■ 健康舒適指標：

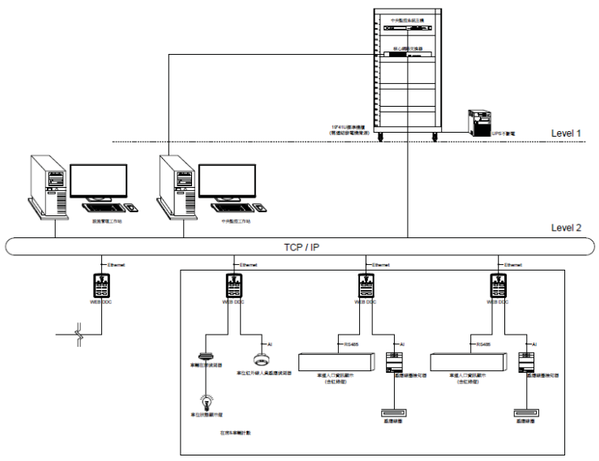
1. 辦公空間室內空間裝修面淨高為2.7公尺以上。
2. 公共區域內設置溫濕度偵測及顯示面板顯示數值，可依據所設定溫濕度調節室內空調設備。
3. 公共區域內設置CO2濃度偵測系統與資訊顯示裝置，依據CO2濃度超過1000PPM時，啟動排換氣設備提供換氣量。
4. 公共區域設置具傳輸功能之生理量測儀器，可有效管控員工健康狀態

■ 安全防災指標：

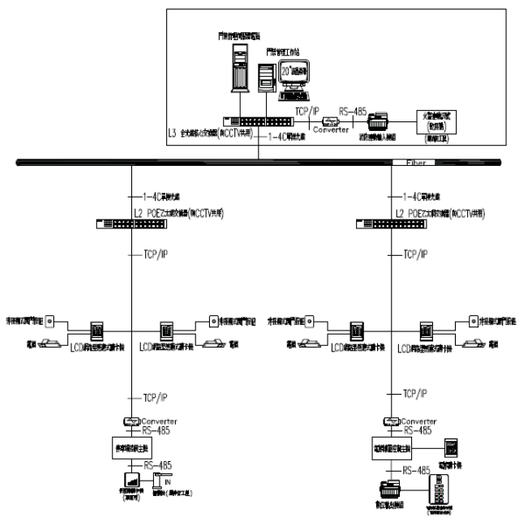
1. 消防系統設有緊急電力備援系統，災害發生時可提供不斷電使用。
2. 消防系統採取 R 型主機設置電腦火警監測系統（圖控軟體顯示監測消防設備狀態），可即時顯示火警點的狀態信號及其平面位置（系統即時跳警及發報）、即時連動啟動排煙滅火設備。
3. 火災發生時，電梯可自動控制昇降機依次迫降於避難層，使一般昇降機停止運轉及緊急昇降機待命。



監視系統架構示意圖

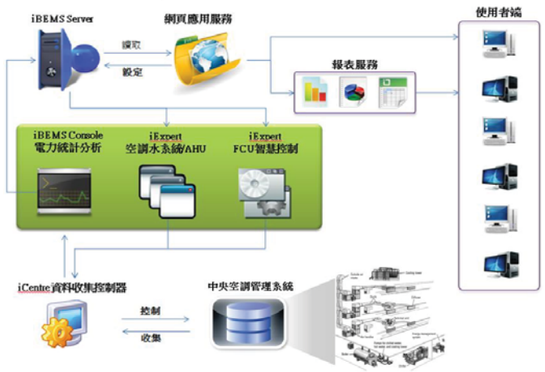


B1~ B5車道管制示意圖



門禁管制系統示意圖

4. 地震發生時，控制昇降機依次迫降於避難層，使一般昇降機停止運轉及緊急昇降機待命。
5. 辦公大樓一樓周遭、屋頂區域，設置影像保全辨識系統、紅外線感應等防盜警報設備。
6. 監視系統可持續支援一個月以上的錄影紀錄。
7. 辦公大樓一樓與屋頂門禁區域與監視系統連動，當人為蓄意破壞或偵測到臨時事件時，可透過監視系統錄製該地的現場聲音及現場影像畫面。
8. 汽車停車場設置停車管理系統，包含車牌辨識系統與門禁管制系統雙輔助，並將車道閘門設備納入中央監控系統管理。
9. 地下室機電空間設置漏水偵測裝置，並納入於中央監控系統進行管理。
10. 地下一層車道截水溝設置淹水偵測設備，可根據水位高低發出警報，並與鄰近攝影機連動
11. 門禁系統具備遠端開啟或關閉各出入口的管制設備控制功能，並能依據管理者身份設置不同區域進出權限。
12. 一樓大廳二處、屋頂、地下室、直通樓梯內皆須設置緊急求救，並整合即時於管理中心平台，緊急求救觸發時系統顯示求救訊號之樓層位置，跳脫示警訊號。



能源管理系統示意圖

13. 屋頂、地下室所設置的緊急求救系統與監視系統連動，並整合即時於管理中心平台，當緊急求救觸發時系統顯示求救訊號之樓層位置，跳脫示警訊號，並連動鄰近攝影機主動顯示現場畫面。

■ 節能管理指標：

1. 辦公大樓公共空間設置數位電錶、數位水錶，提供持續性記錄於能源管理系統中。
2. 能源管理系統針對空調、動力、照明、插座設備等主幹線能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統。顯示值包含電壓、電流、實(虛)功率、功因及累積耗數(kWh)等。
3. 能源管理系統內即時監測電力及水需量數據儲存資料庫，線上(on-line)數據庫儲存量達一年以上。
4. 能源管理系統具備即時用電、用水量視覺化管理，包含監視功因改善、累計主要耗電設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析及協助電力故障/事故分析等。並可以選擇時間(日、週、月、年)起止，以圖型表示(如：曲線、圓餅、棒狀圖等)即時及累計用電情形，以及支援時間電價(Time Of Use)用電管理。
5. 能源管理系統依用電需量設定，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。
6. 照明、空調設備全面採用高效率設備或符合節能標章產品。
7. 能源管理系統具自行定義區域設備群組(如建築內某一區)管理及設定功能，能修改群組成員及時段設定。
8. 能源管理系統具定時回復設定之功能，允許現場操作設定面板臨時開機或更改設定，管理系統能在短時間內自動回復系統原始設定。
9. 能源管理系統將空調、照明、動力、插座設備等設備用電皆納入監視及控制範圍，統一設置集中於管理中心，並具備計費試算機制。
10. 泵浦或排風扇馬達符合經濟部能源局高效率要求CNS14400。
11. 公共區域空調系統可時程控制與分區控制的群控功能。
12. 公共空間照明節能措施：照明設備可進行時程控制，系統主動調節室內照度、空間人員感測紅外線自動感測啟閉照明（如公共空間盥洗室或直通樓梯內照明設備），並將整體照明設備納管於中央監控系統管理
13. 電梯系統具備程式控制，包含高離峰控制、休眠功能、載客策略控制功能。

■ 智慧建築維護管理計畫：

智慧建築管理的導入一直以來都是建築設計上極少被考量的區塊，尤其在整體建築生命週期上，若能夠在前期就將未來智慧建築管理的需求考量進去，對於整體建物價值及後續管理上，將可減少許多後續改善及管理成本。因此，在本案之規劃設計上，會優先將智慧建築管理之思維導入，以最有效率的方式管理，減少人力成本及維運費用，達到物管成效極大化的目的。針對建築規劃設計前期智慧建築管理導入部分重點如下：

1. 智慧建築與設施設備規劃在建築規劃設計前期，智慧建築與設施設備規劃，可將智慧建築管理的元素於一開始就介入其中，與建築師、設計師、機電弱電設計等單位並同設計，將後期智慧建築管理經營所需之軟、硬體中可能產生的問題，在建築設計中能夠進行整體式的考慮，並站在未來管理需求的角度提出設備設施功能建議。其未來可提供規劃建議內容如下：
   (1)整體建築設計應將智慧建築管理列入重要考慮，並預留智慧建築管理設施之擴充空間。
   (2)建築物裝修材料應提供材料方面建議，採用易於後續清理維護與使用安全的功能與品質。

(3)建築物室內裝修應採用防火性能與耐久性符合要求之材料。
(4)空間及設備之規格、品質與功能應符合要求。
(5)應規劃提供智慧建築管理所需設施建議，如防火、防災、防盜、弱電、監視系統及安全管理等所需管線與資訊系統設施。
(6)對各項智慧建築管理所需設施及空間需求妥善設計，使各項設施均能達到最佳效率化，於建築物使用期間故障最少，減少後續維修成本。
(7)妥善設計建築物各項給排水系統、防火系統，降低發生故障導致災害的機率。
(8)指標系統及停管系統規劃建議。

2. 財務成本與管理人力規劃建築規劃設計期間，必需精列所有智慧建築管理相關之設施設備和必需的管理人力等經費預算，進而估算本案未來營運合理的費用，尤其是像日後電梯更換、外牆拉皮等所費不貲的重大工程項目，做好妥善的規劃及成本控管；此外，在人力配置上應以最精簡的管理人力，配合智慧化管理模式，達到最大之智慧建築管理效益。

■ 預算編列原則：

所謂的預算編列計畫，是根據過往經驗，每年使用者紀錄分析及所執行之管理維護概況，主動將維護次數較高或報修較多之各項設施設備，已逐一持續進行汰舊換新工作，因此依據設備維護日新月異，各項設施設備耐用年限已相繼提高，因此採訂定10年、20年及30年作為長遠修繕計畫，除此之外，為提供更良好的員工生活環境，對於預算編列計畫亦已編定預算，待建築物使用年限達所訂定之年期時，則將執行建築物整體綜合評估給予更新改善，以確保建築物之永續價值。

(一)建築物綜合評估計畫

本案辦公大樓智慧型建築與綠建築之整合體，因此，外部環境具備相當的綠化環境與環保設計，對於日常管理上更是導入眾多設施設備管理平台，其目的即是期望能提供管理上更有效率與提升生活服務。

1. 建築物主體評估項目：建築物外牆概況、建築物結構體評估、建築物內外使用空間評估、陽台及開放走廊評估、人行步道及台階評估、各項金屬部品檢查，以及建築物隔熱及防水性能檢查等。
2. 設施設備評估項目：各類管線檢視進行更正更新、給排水設備、空調及通風設備、電器及消防設備、污水處理設施、電梯、各類控制系統運轉的可靠性、及時性、穩定性、正確性、安全性、相容性等效能。

(二)長遠修繕計畫項目編列

為了長期維持及確保建物原本的機能與價值，現已訂定長遠修繕計畫做適時修補或整建，本營運團隊將定期於每年提撥固定維護金費，作為每年設備維護之費用，再由費用提撥10%作為長期修繕基金，將預期可能劣化的部分，改善至良善的狀態。因此，本案所擬定的預估建築物及設備維護項目如下表所示：

改善更新項目	
建築物主體項目	建築物外牆
	建築物結構體
	室內外裝修工程
	陽台及開放走廊
	人行步道及台階
	金屬部品
	建築物隔熱及防水性能
設施設備項目	各類管線更正更新
	給排水設備
	空調及通風設備
	電器及消防設備
	污水處理設施
	電梯設備
	各類控制系統運轉的可靠性、及時性、穩定性、正確性、安全性、相容性等效能

■ 預算概估：

建置智慧建築必須整合多種智慧化系統或設備，為了讓建築物可維持最佳運轉，以及達到原先設置的功能，則必須仰賴後續維護管理，因此建築物自規劃設計初期即建立未來智慧社區的營運管理制度、行政

監督與作業管制等管理功能，並透過有組織、有計劃、有制度及有效能的營運機制，讓建築物設施設備功能正常運作，維持可靠性、異常及故障排除的及時性、服務品質的穩定性、及資訊彙整的正確性，發揮建築物的效能水準以及持續性的發展，其年度預算概估及智慧建築設備管理基準書如下說明：

智慧建築維護保養預算			
CODE NO.	項目	金額	單位
1.0	空調系統	570,000	元/年
2.0	高壓配電系統	80,000	元/年
3.0	低壓配電系統	100,000	元/年
4.0	消防系統	100,000	元/年
5.0	中央監控系統	60,000	元/年
6.0	智慧建築相關弱電系統	120,000	元/年
7.0	給水系統	60,000	元/年
8.0	排水系統	60,000	元/年
9.0	汙水系統	200,000	元/年
	合計	1,350,000	元/年

■ 智慧建築設備管理基準書

1. 空調設備

設備名稱	維護重點	週	月	季	年
空調主機年度委外保養計劃	冷凝器清洗				V
	冷凍油更換				V
	油濾網更換				V
	電盤及啟動器清潔				V
送風機年度委外保養計劃	出迴風口清潔				V
	空氣濾網清洗				V
	運轉中異音、震動檢查				V
	檢查控制器具動作				V
	溫度調節器功能測試				V
	排水管、滴水盤清潔疏通				V
進、排風機檢測計劃	供電電壓記錄			V	
	負載電流記錄			V	
	自動及手動控制線路測試			V	
	運轉中異音、震動檢查			V	
	檢查接線端子及結線			V	

2. 低壓電氣設備

設備名稱	維護重點	週	月	季	年
變壓器檢測計劃	本體清潔		V		
	二次側負載電流測試		V		
	檢查接線端子及結線		V		
	電壓測試記錄		V		
	接地線檢查與測定				V
低動壓力配電箱檢測計劃	三相電壓測試記錄			V	
	三相電流測試記錄			V	
	功率因數記錄			V	
	箱體內外部灰塵清除			V	
	檢查接線端子及結線				V
	用電負荷測定			V	
照明插座檢測計劃	燈管更換	V			
	啟動器更換	V			
	線路查修	V			

3. 消防安全設備

設備名稱	維　護　重　點	週	月	季	年
滅火器檢測計劃	檢查滅火器壓力			V	
	本體檢查與清潔			V	
	抽驗放射能力				V
自動火警 警報系統檢測計劃	緊急電源檢查			V	
	檢查感知器回路測試				V
	檢查警報器回路測試				V
	泵連動裝置檢查				V
	指示燈更換	V			
	本體清潔			V	
	斷線檢查				V
緊急照明燈 避難指示燈檢測計劃	充電檢查			V	
	放電測試			V	
	故障檢修	V			
緊急電源 插座檢測計劃	電壓測試			V	
	配電迴路檢查				V
	本體清潔			V	
廣播系統檢測計劃	檢查預備電源			V	
	主機功能測試				V
	揚聲器測試				V
	本體清潔			V	
消防箱 系統檢測計劃	檢查自動控制功能			V	
	檢查啟動裝置			V	
	檢查加壓送水裝置			V	
	檢查水帶及瞄子			V	
	警示燈更換	V			
消防泵檢測計劃	供電電壓測試記錄			V	
	負載電流測試記錄			V	
	手、自動工功能測試			V	
	運轉中異音、震動檢查			V	
	檢查接線端子及結線			V	
	箱體內外部灰塵清除			V	

說明：滅火器藥劑有效期限3年。

4. 中央監控系統設備

設備名稱	維護重點	週	月	季	年
硬體檢測計劃	控制器檢查		V		
	監控模組檢查		V		
	網路伺服器檢查		V		
	線路傳輸速率檢查		V		
軟體檢測計劃	監控功能檢查		V		
	軟體操作檢查		V		
	事件紀錄檢查		V		

5. 智慧建築相關弱電系統設備

設備名稱	維護重點	週	月	季	年
電力監控	控制器檢查 監控模組檢查 網路伺服器檢查 線路傳輸速率檢查 監控功能檢查 軟體操作檢查 事件紀錄檢查		V		
空調監控			V		
照明監控			V		
衛生給排水監控			V		
通風換氣監控			V		
室內環境品質監控			V		
電梯監控			V		
門禁系統監控			V		
保全系統監控			V		
連絡通信及廣播之對講系統			V		
消防系統監控			V		
停車管理系統			V		
監視系統			V		
能源管理系統			V		
設施管理系統			V		

6. 給排/汙水設備

設備名稱	維護重點	週	月	季	年
揚水泵浦檢測計劃	供電電壓記錄		V		
	負載電流記錄		V		
	自動及手動控制線路測試		V		
	運轉中異音、震動檢查		V		

6. 給排/汙水設備(續)

設備名稱	維護重點	週	月	季	年
揚水泵浦檢測計劃	檢查接線端子及結線		V		
	箱體內外部灰塵清除		V		
污、廢水泵浦檢測計劃	供電電壓記錄		V		
	負載電流記錄		V		
	自動及手動控制線路測試		V		
	運轉中異音、震動檢查		V		
	檢查接線端子及結線		V		
	箱體內外部灰塵清除		V		
噴灌景觀泵浦檢計測劃	供電電壓記錄		V		
	負載電流記錄		V		
	自動及手動控制線路測試		V		
	運轉中異音、震動檢查		V		
	檢查接線端子及結線		V		
	箱體內外部灰塵清除		V		
	供電電壓記錄		V		
	負載電流記錄		V		
	自動及手動控制線路測試		V		
	運轉中異音、震動檢查		V		
	檢查接線端子及結線		V		
	箱體內外部灰塵清除		V		
	供電電壓記錄		V		
	負載電流記錄		V		
	自動及手動控制線路測試		V		
	運轉中異音、震動檢查		V		
	檢查接線端子及結線		V		
	箱體內外部灰塵清除		V		
	供電電壓記錄		V		
	負載電流記錄		V		
	自動及手動控制線路測試		V		
	運轉中異音、震動檢查		V		
	檢查接線端子及結線		V		
	箱體內外部灰塵清除		V		

正本

「擬定臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地都市更新事業計畫案」申請建築基地及建築物採黃金級智慧建築容積獎勵協議書

甲方立協議書人：臺中市政府

乙方立協議書人：崇偉營造工程股份有限公司

中 華 民 國 107 年 月 日

「擬定臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地都市更新事業計畫案」申請建築基地及建築物採黃金級智慧建築容積獎勵協議書

立協議書人 臺中市政府（以下簡稱甲方）
崇偉營造工程股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲就乙方擔任實施者擬具之「擬定臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地都市更新事業計畫案」(以下簡稱本更新案)，依「都市更新建築容積獎勵辦法」第七條規定，申請黃金級智慧建築獎勵容積，並經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會107年第1次會議審議通過，乙方保證取得候選黃金級智慧建築證書及黃金級智慧建築標章，經雙方同意訂立協議書（以下簡稱本協議書）條款如后，以茲遵守：

第一條 本更新案更新單元範圍

臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地，面積共計1948.22平方公尺。

第二條 甲方核准之採智慧型建築設計獎勵容積額度合計為建築物樓地板面積450.04平方公尺（佔基準容積之5.5%）。

第三條 乙方應於本更新案申報一樓樓版勘驗前，取得候選黃金級智慧建築證書及乙方應於本更新案使用執照核發後二年內，取得黃金級智慧建築標章。

第四條 乙方應自願繳交保證金之數額、繳納時間及方式、退還時間及方式，說明如下：

一、保證金數額：以本更新案申請黃金級智慧建築之獎勵容積乘以138,600元(土地當期公告現值×0.45)計算，應繳納保證金合計新臺幣陸仟貳佰參拾柒萬伍仟伍佰肆拾肆元整。

1 市政府之章

二、保證金繳納時間及方式：乙方應繳之保證金於本更新案領得使用執照前繳納新臺幣陸仟貳佰參拾柒萬伍仟伍佰肆拾肆元整，並以現金、或等值之無記名政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證方式（以書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限）繳交甲方。

三、保證金退還時間及方式：乙方應於領得使用執照二年內取得黃金級智慧建築標章，併檢具候選黃金級智慧建築證書及核准都市更新事業計畫書圖文件，向甲方申請無息退還保證金。

第五條 乙方取得黃金級智慧建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

第六條 保證金處理

乙方如未能於本更新案使用執照核發後二年內取得黃金級智慧建築標章，乙方同意所繳納保證金全額納入甲方設立之臺中市都市更新及都市發展建設基金，不得請求歸還，亦不得提出異議。

第七條 不可歸責任何一方時之處理方式

因不可歸責於任何一方之事故，影響本協議書之進行者，應由雙方另行協議之。

第八條 爭議管轄法院

2 市政府之章

本協議書為行政契約，其內容如有未盡事宜，適用行政程序法等有關法令之規定，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。如因本協議書之履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以臺中高等行政法院為第一審管轄法院。

第九條 其他約定

一、協議書修正：本協議書簽訂後之任何修正及補充均經雙方協議同意並以書面為之。

二、權利、義務轉讓之禁止：非經雙方之事先書面同意，任何一方均不得將其權利、義務轉讓任何第三人。經雙方之事先書面同意乙方將其權利、義務轉讓予第三人時，第三人須與甲方重新簽訂本協議書。

三、乙方未依第三條規定於本更新案使用執照核發後二年內，取得黃金級智慧建築標章，甲方得將乙方未依本協議書承諾事項之情形公布周知，乙方不得異議。

第十條 協議書份數

本協議書正本貳份、副本陸份，由甲方及乙方各執正本壹份、副本參份。

3 市政府之章

立合約書人：

甲　　方：臺中市政府

代 表 人：林佳龍

地　　址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段99號

機關印鑑

市長林佳龍

用印日期 107. 06. 12

乙　　方：崇偉營造工程股份有限公司

統 一 編 號：12313718

負 責 人：潘大興

地　　址：臺北市內湖區堤頂大道一段1號3樓

附錄十、相關審議程序會議紀錄

附錄十、相關審議程序之會議紀錄

一、擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案各項審議情形進度說明

項目	辦理進度說明
交通影響評估審議	1. 臺中市政府交通局民國 106 年 6 月 6 日中市交行字第 1060026196 號函審查通過。 2. 臺中市政府交通局民國 106 年 7 月 6 日中市交行字第 1060032574 號函同意核定。 3. 臺中市政府交通局民國 109 年 11 月 13 日中市交行字第 1090059986 號函審查通過。 4. 臺中市政府交通局民國 109 年 11 月 20 日中市交行字第 1090062570 號函同意核定。
開放空間預審（結構設計）	臺中市政府都市發展局民國 105 年 5 月 5 日中市都建字第 1050076977 號函審查通過。
都市設計審議	1. 臺中市政府都市發展局民國 107 年 4 月 27 日府授都設字第 1070095058 號函審議通過。 2. 臺中市政府都市發展局民國 107 年 5 月 31 日府授都設字第 1070123224 號函核定。 3. 臺中市政府都市發展局民國 109 年 11 月 4 日府授都設字第 1090268902 號函都市設計免申請提會審議。
環境影響評估	臺中市政府環境保護局民國 107 年 4 月 13 日中市環綜字第 1070036601 號函未達應實施環境影響評估之規模。
地質敏感區調查評估審查	臺中市政府都市發展局民國 107 年 9 月 26 日中市都建字第 1070166967 號函審查完成。

二、交通影響評估審查

1.臺中市政府交通局中市交行字第 1060026196 號函

正　本
發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺中市政府交通局　函

地址：40301臺中市西區民權路101號
承辦人：廖昱翔
電話：04-22289111#60514
電子信箱：yu20131023@taichung.gov.tw

114
臺北市內湖區堤頂大道一段1號3樓

受文者：宏宇建築師事務所

發文日期：中華民國106年6月6日
發文字號：中市交行字第1060026196號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送106年5月26日「臺中市第10605-1次交通影響評估審查會議」紀錄，請查照。

正本：王局長義川、李委員克聰、巫委員哲緯、陳委員君杰、臺中市政府建設局、臺中市政府環境保護局、臺中市政府都市發展局、交通部公路總局第二區養護工程處、臺中市政府警察局第五分局、臺中市政府警察局第六分局、臺中市政府警察局清水分局、臺中市北屯區公所、臺中市西屯區公所、臺中市清水區公所、臺中市公共運輸處、臺中市停車管理處、臺中市捷運工程處、臺中市政府交通局交通規劃科科長、臺中市政府交通局交通工程科科長、臺中市政府交通局運輸管理科科長、臺中市政府交通局交通行政科科長、普利斯博投資有限公司、林孟達建築師事務所、鼎漢國際工程顧問股份有限公司台中分公司、崇偉營造工程股份有限公司、宏宇建築師事務所、鼎漢國際工程顧問股份有限公司、遠雄建設事業股份有限公司、原大聯合建築師事務所、行易網交通技師事務所

副本：臺中市政府交通局(交通行政科)

局長 王義川

第1頁　共1頁

臺中市第 10605-1 次交通影響評估審查會議紀錄

時間：106 年 5 月 26 日(星期五)下午 1 時 30 分

地點：交通局二樓會議室

主席：李委員克聰

出(列)席人員：如附簽到表

壹、案件審查各委員及單位意見

第一案：台灣迪卡儂台中北屯區專案營建工程

一、李委員克聰

1. 請補充說明經貿五路、中平路現況之停車供需情形。
2. 請研議現況路口(中清路/經貿七路)之號誌改善方案。

二、巫委員哲緯

1. 請將鄰近本基地之其他新建工程開發後之衍生交通量納入進行整體交通分析。
2. 請補充說明營運期間汽機車之停車費率與管制機制。
3. 請補充說明地面一層活動區與籃球區之尖峰衍生需求，並將其納入停車分析。

三、陳委員君杰(書面意見)

1. 基地所在臺中市整體開發地區單元八及水湳經貿園區中，近來已有多個公私開發案提出申請交通影響評估，而且都在本基地附近。由於中清路部分路口或路段之服務水準均欠佳，有必要一併將這幾個開發案的影響一併納入評估(前幾個開發案也有被要求一起評估)。納入評估時，除將其開發量納入外，亦請將各該開發案的交通量調查結果(含路口和路段)列表比較，以明瞭其間的變化。
2. 前項分析結果若對道路交通具有重大衝擊，請研擬改善之道。
3. 附錄三中對於車道寬度之標示不明，請檢討是否符合「彎道內緣半徑 10 公尺以下時，供汽車雙向通行之彎道寬度應達 6.5 公尺以上，供汽車單向通行之彎道寬度應達 4.0 公尺以上，供機車雙向通行之彎道寬度應達 3.0 公尺以上，供機車單向通行之彎道寬度應達 2.0M 以上。」？其中之彎道寬度應自內緣半徑起算，而依建築技術規則，內緣半徑應至少為 5.0M。請清楚標繪。

四、警察局第五分局

本工程施工期間其施工車輛請全時段勿於中清路上臨時停車。

五、交通行政科

1. 請補充說明本基地鄰近高快速公路未來營運期間是否吸引更多旅次量，故請加以納入分析。
2. 請補充迪卡儂南屯店之停車供給情形。
3. 請補充說明本基地開發後對中清路之交通影響情形，並提出減輕對中清路之交通衝擊措施。
4. 請於停車場圖說內清楚標示機車車道寬度、車道寬度(匝道)、曲線半徑(匝道)、機車車道指向線、汽車身心障礙車格下車區尺寸。

六、運輸管理科

P.100，購物民眾停車需求內文中「停車需求分別為汽車 18 輛及機車 9 輛」，與表 3.4-4 本基地購物民眾人員停車需求推估之內容不一致，請檢核修正。

七、公共運輸處

1. P.68，圖 2.6-1 基地周邊大眾運輸系統示意圖中，「後庄子」站名有誤，請檢核修正。
2. P.69，表 2.6-1 基地鄰近市區公車路線班次一覽表中，請更新公車相關資訊。

八、停車管理處

1. P.101，表 3.4-5 本基地停車供需檢討中，機車需供比為 0.97 似已接近需求，故請補充說明開幕期間或舉辦活動期間停車需求大於供給之配套措施。
2. 地面一層機車停車區之機車格編號 1~35，沒有面臨車道如何進出車格，請檢核修正。

九、環境保護局(書面意見)

1. 水質保護部分：若後續從事環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為或屬空氣汙染防制法第一條營建工程者，應於施工前依水汙染防措施及檢測申報管理辦法第 9 條、第 10 條規定辦理，檢具逕流廢水汙染削減計畫報本局核准，並據以實施。
2. 空氣汙染防制：請依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」相關規定執行防制，工區出入口應設置洗車台或加壓沖洗設施，並妥善處理廢水，避免車輛進出工區時輪胎附帶污泥污染路面或拖出工區外。運輸車輛車斗應覆蓋防塵布或其他不透氣覆蓋物，並下拉 15 公分捆紮牢靠。

結論：本案原則上請依各委員及相關審查意見詳細修正內容後送交通局再行召開審查會。

第二案：臺中市西屯區福德段 210 地號旅館新建工程

一、陳委員君杰(書面意見)

1. 審定報告中務必提供與都市設計審議相同規格、明確標示尺寸與用途之各樓層平面配置圖。
2. 以道路側駐車彎方式提供車輛臨停部分，仍建議應視都審委員會審議意見決定後續。倘都審會議不同意，本案應再退回本委員會再議。
3. 地下停車場匝道寬度之表達方式請再確認確實依內緣半徑 5.0M 處向外 6.5M 設置車道。

二、公共運輸處

P.2-30、P.2-31，表 2.6-2 基地周邊市區公車路線起迄點及班次表中，請更新公車相關資訊。

三、環境保護局(書面意見)

1. 水質保護部分：若後續從事環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為或屬空氣汙染防制法第一條營建工程者，應於施工前依水汙染防措施及檢測申報管理辦法第 9 條、第 10 條規定辦理，檢具逕流廢水汙染削減計畫報本局核准，並據以實施。
2. 空氣汙染防制：請依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」相關規定執行防制，工區出入口應設置洗車台或加壓沖洗設施，並妥善處理廢水，避免車輛進出工區時輪胎附帶污泥污染路面或拖出工區外。運輸車輛車斗應覆蓋防塵布或其他不透氣覆蓋物，並下拉 15 公分捆紮牢靠。

結論：本案原則上請依各委員及相關審查意見詳細修正內容後送交通局逕行確認無誤後核備，惟倘因其他相關審議(如都審等)結果使停車場出入口(位置、寬度等)與道路側駐車彎方式變化造成交通衝擊甚大、停車位增減超過 10%時，須再行召開交評審查會審查。

第三案：臺中市清水區市鎮北段 295 地號等 3 筆土地集合住宅店鋪大樓新建工程

一、 李委員克聰

1. 基地週邊尚有三案新建工程，請列表詳細說明衍生交通量狀況，並依時間先後順序呈現交通量、路口延滯及旅行速率的變化。
2. 請以圖示呈現，基地周邊新建工程與本建案加總，所衍生交通量指派至各路口路段疊加後的結果。
3. 附錄中模擬軟體輸出結果資料與報告書內容有些許差異，請再確認。

二、巫委員哲緯

1. 基地週邊尚有三案新建工程，請將其背景資料、衍生交通量及交通量指派等納入補充服務水準分析。
2. P3-26 請列出各方向開發前後之平均延滯數值，而非僅以服務水準等級表示。

三、陳委員君杰

已依修正意見修正，無意見。

四、 公共運輸處

P2-26 表 2.5-2 公車資訊請依本處最新公告資訊更新。

五、環境保護局(書面意見)

1. 水質保護部分：若後續從事環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為或屬空氣汙染防制法第一條營建工程者，應於施工前依水汙染防措施及檢測申報管理辦法第 9 條、第 10 條規定辦理，檢具逕流廢水汙染削減計畫報本局核准，並據以實施。
2. 空氣汙染防制：請依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」相關規定執行防制，工區出入口應設置洗車台或加壓沖洗設施，並妥善處理廢水，避免車輛進出工區時輪胎附帶污泥污染路面或拖出工區外。運輸車輛車斗應覆蓋防塵布或其他不透氣覆蓋物，並下拉 15 公分捆紮牢靠。

結論：本案原則上請依各委員及相關審查意見詳細修正內容，並送三位委員確認無誤後通過，再送交通局確認無誤後核備。

貳、臨時動議

參、散會（15 時 00 分）

2.臺中市政府交通局中市交行字第1060032574號函

正　本
發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺中市政府交通局　函

地址：40301臺中市西區民權路101號
承辦人：廖昱翔
電話：04-22289111#60514
電子信箱：yu20131023@taichung.gov.tw

11090
台北市信義區松山路130號5樓

受文者：鼎漢國際工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國106年7月6日
發文字號：中市交行字第1060032574號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司「台中市西屯區福德段210地號旅館興建工程」交通影響評估報告書(修正本)，同意核定，請查照。

說明：

一、復貴公司106年6月8日(106)鼎業交字第833號函。

二、請貴事務所於文到15日內，函送所需份數之報告書核定本(本局需留存5份)，並檢附交通量調查等電子檔(WORD檔案)資料，以利辦理核定事宜。

正本：鼎漢國際工程顧問股份有限公司
副本：本局交通行政科

局長 王義川

第1頁　共1頁

3.臺中市政府交通局中市交行字第1090059986號函

檔　　號:
保存年限:

臺中市政府交通局 函

地址：40341臺中市西區民權路101號
承辦人：技士 林彥吟
電話：0422289111#60524
電子信箱：AH0915@taichung.gov.tw

受文者：鼎漢國際工程顧問股份有限公司台北總公司

發文日期：中華民國109年11月13日
發文字號：中市交行字第1090059986號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (3872900001_1090059986_ATTACH1.odt)

主旨：檢送109年11月4日召開「臺中市第10911-1次交通影響評估審查會議」紀錄1份，請查照。

正本：葉局長昭甫、陳副局長育正、許專門委員昭琮、林委員佐鼎、楊委員宗璟、臺中市政府建設局、臺中市政府環境保護局、臺中市政府都市發展局、交通部公路總局第二區養護工程處、臺中市政府警察局烏日分局、臺中市政府警察局第六分局、臺中市龍井區公所、臺中市西屯區公所、內政部警政署臺中港務警察總隊、臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司、交通部航港局中部航務中心、臺中市停車管理處、臺中市公共運輸及捷運工程處、臺中市政府交通局交通規劃科科長、臺中市政府交通局交通工程科科長、臺中市政府交通局運輸管理科科長、臺中市政府交通局交通行政科科長、台灣電力股份有限公司、梁永森建築師事務所、十方聯合建築師事務所、鼎漢國際工程顧問股份有限公司台北總公司、豐邑建設股份有限公司、永豐建築師事務所、行易綱科技股份有限公司、崇偉營造工程股份有限公司、宏宇建築師事務所

副本：本局交通行政科(含附件) 電子公文交換章

第 1 頁，共 1 頁

C933
C941

臺中市第10911-1次交通影響評估審查
會議紀錄

壹、 開會時間：109年11月4日（星期三）上午9時30分
貳、 開會地點：交通局二樓會議室(臺中市西區民權路101號)
參、 主席：許專門委員昭琮 紀錄：林彥吟
肆、 出(列)席人員：如附簽到表
伍、 案件審查各委員及單位意見：

第一案(第二案)：臺中市龍井區福麗段873等5筆地號脫硫廢水機房設備新建工程案及臺中市龍井區福麗段873等11地號燃氣機組新建工程案（第一次審查）

一、 交通部航港局中部航務中心：燃氣機組基地乙位於管制區內，目前工業東路並無對外開放，請修正車輛動線。

二、 臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司：

1. 港區道路名稱更正：臺中電廠南側及西側外圍道路名稱環港路更正為環港南路；東側道路本分公司稱電廠東路。

2. 臺中港管制區內交通動線更正：開發基地之位處台中港管制區，交通動線均由南堤路管制站進出，以符合商港法規定，人員及車輛進出須接受管制。

一、 運輸管理科：報告書中有關施工車輛管制部分，請補充尖峰及離峰時間及時段。

二、 停車管理處：第二案報告書 P.3-5表3.2-1，停車需求小計數字有誤，請修正。

三、 林委員佐鼎：燃氣機組包含基地甲及基地乙，基地甲中包含 A-D 區，C 區為開關廠，D 區為備勤宿舍，是否會有人員進出，D 區若有人員進出車輛是否皆停放於龍昌路及環港路，造成違規停車，請補充平面圖及其配置情形。

四、 楊委員宗璟：

1. 第一案脫流廢水機房交通調查，路口部分應有3個路口，而且龍昌與環港路口之 C 是車輛進出口，而不是龍昌路，請修正。(修正頁數：P.2-7、2-8、2-9、3-8)

2. 第二案燃汽機組交通調查，第3個路口之 C 是車輛進出口，而不是龍昌路，請修正。(修正頁數：P.2-6、2-7、2-9、3-11)

一、 許專門委員昭琮：

1. 請補充 C 區及 D 區周邊道路及車格之配置。

2. 請補充基地大門進離場之大型車軌跡，並標示清楚。

一、 內政部警政署臺中港務警察總隊（書面意見）：承商於施工期間應加強交通維持措施，避免於尖峰時段運送建材，另確實要求運送砂石、土方之車輛勿有沿途滲漏、飛散情形，避免用路人發生危險。

二、 環境保護局（書面意見）：

(一) 水質及土壤保護部分：若後續從事環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為或屬空氣污染防制法第一級營建工程之建築者，應於施工前依水污染防治措施及檢測申報管理辦法第9條、第10條規定辦理，檢具逕流廢水污染削減計畫報本局核准，並據以實施。

(二) 空氣品質部分：

1. 施工期間請依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」相關規定執行，工區出入口應設置洗車台或加壓沖洗設施，並妥善處理廢水，避免車輛進出工區時輪胎附帶污泥污染路面或拖出工區外。

2. 運輸車輛車斗應覆蓋防塵布或其他覆蓋物，並下拉15公分綑紮牢靠。

3. 若遇空品不良期間，請加強工區出入口清洗作業。

(一) 有關台中市龍井區福麗段873等11筆地號燃氣機組新建工程-交通影響評估報告部分，審查意見如下：

1. 本案僅有完工後對交通影響評估，未有施工期間大型車輛對交通影響分析。

2. 依 P3-1表示，原有臺中電廠721人上班，再加上新建廠後，增加247人，同時間近有968人進入廠區，再依 P4-1表4.1-1表示，基地甲及基地乙車位215席、機車位513席是否足夠?可否再增加交通車輛之設置，減少上下班移動污染源排放量。

結論：本案原則修正後通過，請依各委員及相關審查意見詳細修正內容，再送交通局確認無誤後核備。

第三案：豐邑建設公司臺中市西屯區惠國段180地號等1筆土地辦公室新建工程（第一次審查）

一、 交通行政科：

1. 停車場出入口汽、機車動線易產生交織，建請調整或改善。

2. 本案規劃提供公眾使用停車位，請補充說明相關管理機制。

一、 交通規劃科：無障礙車位應調整至鄰近梯廳處。

二、 運輸管理科：

1. P.5-2，施工期間尖峰及昏峰時段，應敘明時間。

2. 附錄二，地下五層及地下六層車格尺寸，請再釐清圖例正確性。

一、 公共運輸及捷運工程處：

1. P.2-25，未來將實施新制，再請補充相關電子票證說明。

2. 基地周邊公車路線，未來施工若有涉及影響國道客運路線，請逕洽公路總局確認。

一、 停車管理處：本案申請停車獎勵車位，有關停車營運管理計畫部分，敘明地下二層至地下三層設置獎勵停車位，惟 P.4-7圖4.3-3及4.3-4卻註明本樓層非屬獎勵停車位部分，請確認。另請將平面層加入停車管理計畫內，並補充行人至梯廳動線。

二、 林委員佐鼎：

1. 有關公眾使用停車位部分，請補充停車營運管理計畫，包含入口處標明供公眾使用之資訊顯示、剩餘車位顯示器及管制方式...等。

2. 本案停車場出入口，汽、機車進場與離場會產生交織情況，建請調整或研擬配套措施。

3. 無障礙車位應補充說明車格尺寸，且應避免設置於主車道旁，確保安全。

一、 楊委員宗璟：

1. 請簡易說明 P.3-1，訪客產生率0.29人/日，請補充說明資料來源。

2. P.4-3，建議於車道出入口，加裝遠端監視器，以便遇到臨時進出車流大時，可隨時派員交通管理。

3. 車輛進出口處，不論進出，機車車道都在汽車車道左側，以機車行進均需靠市政路右側而言，將產生轉向衝突。

一、 許專門委員昭琮：

1. 建議無障礙車位修正至鄰近梯廳處。

2. 現況道路幾何照片，請放大呈現。

十一、環境保護局（書面意見）：

(一)水質及土壤保護部分：若後續從事環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為或屬空氣污染防制法第一級營建工程之建築者，應於施工前依水污染防治措施及檢測申報管理辦法第9條、第10條規定辦理，檢具逕流廢水污染削減計畫報本局核准，並據以實施。

(二)空氣品質部分：

1. 施工期間請依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」相關規定執行，工區出入口應設置洗車台或加壓沖洗設施，並妥善處理廢水，避免車輛進出工區時輪胎附帶污泥污染路面或拖出工區外。

2. 運輸車輛車斗應覆蓋防塵布或其他覆蓋物，並下拉15公分綑紮牢靠。

3. 若遇空品不良期間，請加強工區出入口清洗作業。

結論：本案請依各委員及相關審查意見詳細修正內容，修正報告書後續送林委員及楊委員確認無誤後，再送交通局確認無誤後核備。

第四案：臺中市西屯區福德段210地號商辦大樓新建工程（第一次變更設計）

一、 交通行政科：

1. 請補充說明旅館22戶變更為辦公室87戶，機車位僅增加9席，請說明本次變更後汽機車供給是否足敷需求。。

2. 請補充說明 P.3-10，辦公室員工人數為936人，晨峰小時僅衍生199人，晨峰進出比例如何分配。

3. 請補充說明 P.3-5，辦公室訪客停車需求為員工停車需求之20%，計算方式之合理性。

一、 交通規劃科：報告書 P.2-3臺中機場捷運路內容描述有誤，請檢核修正。

二、 運輸管理科：

1. 請補充說明簡報內容提及地下各樓層均設有警示設施，於報告書 P4-4至 P4-6與附錄二，均無呈現相關設施。

2. 附錄二地下一層無障礙機車位，顏色呈現不一致，請檢核修正。

一、 停車管理處：

1. 辦公室開發案通常於晨峰進入，昏峰離開，本案僅調查18-19時，請補充調查其他尖峰時段之停車需求。

2. 辦公室類別停車需求轉換通常為1次，因本案以分時計算停車需求，建議以周邊商辦大樓之運具比及承載率計算停車需求。

一、 林委員佐鼎：

1. 請補充說明由旅館變更為辦公室之衍生人、車旅次之差異。

2. 請補充說明原核定報告旅館22戶變更為辦公室87戶，戶數相差懸殊。

3. 請補充說明旅館變更為辦公室，由於晨昏峰進出特性不同，對基地周邊交通衝擊之差異。

一、 楊委員宗璟：

1. P.3-5請說明辦公室訪客停車需求，為員工停車需求之20%，

計算方式之合理性。
2. P.3-18周遭相關路口與路段，部分呈現壅塞，需有積極之改善措施。
3. P.4-9建議於車道出入口處，加裝遠端監視器，以便遇到臨時進出車流大時，可隨時派員交通管理。
4. P.5-3棄土車進離場動線，是否考慮下高速公路後先往郊區方向，繞行安和路、福科路、黎明路，再轉入台灣大道，以避開壅塞地點？

一、 許專門委員昭琮：

1. 報告書 P.4-1停車場出入口劃設紅線方式請與交通局協調。
2. 附錄二地上一層圖面名稱標示有誤，請再修正。
3. 附錄二地上一層圖面無障礙機車位圖示，請以一致性標示方式呈現。
4. 建議地下二層無障礙汽車位，移設鄰近電梯處。

一、 環境保護局（書面意見）：

(一)水質及土壤保護部分：若後續從事環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為或屬空氣污染防制法第一級營建工程之建築者，應於施工前依水污染防治措施及檢測申報管理辦法第9條、第10條規定辦理，檢具逕流廢水污染削減計畫報本局核准，並據以實施。

(二) 空氣品質部分：

1. 施工期間請依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」相關規定執行，工區出入口應設置洗車台或加壓沖洗設施，並妥善處理廢水，避免車輛進出工區時輪胎附帶污泥污染路面或拖出工區外。
2. 運輸車輛車斗應覆蓋防塵布或其他覆蓋物，並下拉15公分綑紮牢靠。
3. 若過空品不良期間，請加強工區出入口清洗作業。

結論：本案原則修正後通過，請依各委員及相關審查意見詳細修正內容，再送交通局確認無誤後核備。

陸、會議結束：當日下午5時

10

4.臺中市政府交通局中市交行字第 1090062570 號函

檔　號:
保存年限:

臺中市政府交通局 函

地址：40341臺中市西區民權路101號
承辦人：技士 林彥吟
電話：0422289111#60524
電子信箱：AH0915@taichung.gov.tw

受文者：鼎漢國際工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國109年11月26日
發文字號：中市交行字第1090062570號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所報「臺中市西屯區福德段210地號商辦大樓新建工程(第一次變更設計)」交通影響評估修正報告一案，同意核定，請查照。

說明：

一、復貴公司109年11月20日(109)鼎業交字第1920號函。

二、請貴公司於文到15日內，函送所需份數之報告書定稿本，封面需註明交通影響評估(定稿本)，本局需留存5份，並檢附交通量調查等電子檔（WORD檔案）資料，以利辦理後續事宜。

正本：鼎漢國際工程顧問股份有限公司
副本：本局交通行政科 電子公文交換章 2020/11/27 11:33:33

第 1 頁，共 1 頁

C941

三、建造執照預審(開放空間獎勵審查)

臺中市政府建造執照預審委員會第 166 次會議紀錄

一、 時間：105 年 5 月 5 日（星期四）下午 1 時 50 分

二、地點：臺中市政府州廳辦公室(四樓大型會議室)(民權路 99 號)

三、主席：紀英村 副主任委員　　記錄： 鄭碧靜

四 、出(列)席人員：(詳簽到表)

五 、審查提案：

（一）宏宇建築師事務所提案

申請人名稱	崇偉營造工程股份有限公司
建築地點	西屯區福德段 210 地號
使用分區	第三種商業區
建築物 用途及層數	使用用途：旅館及其附屬設施 樓層數：地下 6 層、地上 22 層
申請預審事項	第一類：依建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計專章申請開放空間獎勵。
審查結果	一、 第一類申請預審事項：依幹事會審查意見及委員審查意見修正後通過，惟應於都市更新計畫核定後，再予審定。 (一) 頂蓋型開放空間同意依報告書內容設置。 (二) 內凹型開放空間已取消設置。 (三) 開放空間地坪鋪面請勿採用壓花地坪材質。 二、 建築物屋頂女兒牆請考量綠化後之安全需要修正高度，並依規檢討。 三、 設計單位承諾事項： (一) 開放空間不得供大客車臨時停車，大客車臨時停放應於向道路主管機關申請設置公有人行道之駐車彎供旅客下車，惟如同時多輛大客車需停放，則引導至本案旅館長期租用之停車場，以避免造成面前道路交通阻塞。 (二) 同意納入智慧建築設計。 (三) 太陽能光電發電設備設置依委員意見（建議）納入設計。 (四) 停車空間同意設置汽、機車充電區。 (五) 旅館附設游泳池大量用水設計導入雨水回收池用於景觀用水等回收再利用。 (六) 旅館附屬設旅（SPA、游泳池）用水，將導入雨水回收池用於景

	觀用水等回收再利用，請補充節約水資源計畫。
委員審查意見	一、應修正事項： 1、 P89 地下室開挖率若於 103 年 7 月以後掛號，應計至牆外緣，請釐清。 2、 P72 於 1.5m 整體性防火間隔全納入綠化面積檢討，卻以圍牆完全隔斷，應說明圍牆高度及維護計畫。 3、 沿街面鋪面型式細部設計請補充書圖，儘量不要以"或"字，感覺設計模糊不清。 4、 開放空間請標示「與鄰地開放空間齊平」。 5、 不要用壓花地坪。 6、 P001 申請書內容請填寫齊全如掛號日期、戶數，並檢附建造執照影本以釐清法令適用依據。 7、 P010、圖 3-28 於 1/B、1/C 剖面標示"建築"線請更正地界線。 8、 P010、P011、圖 3-28 於 1/A 剖面種植喬木青楓勿採用樹穴式植栽槽，請降版連接原土層以利雨水滲排，增加植栽存活率。 9、 P054、P055 第十五章基地綜合設計法規檢討請確實逐條檢討，請勿僅用"依規定檢討"帶過。 10、 P075 屋頂花園景觀沿女兒牆植栽綠化，請補充剖面以釐清覆土深度及女兒牆高度淨高。 11、 P082 人文生態解說牌：「…乃於民國 36 年 2 月 5 日將"析"屯鄉…」錯別字請更正。 12、 本案規模符合臺中市交通影響評估送審門檻規定，請依規定提送審查。(交通局書面意見) 13、 結構設計部分： (1) 本案為 B6F-22F，樓層高度超過 50m，請確認是否已經提送"特殊結構審查"。以下之審查意見，請設計單位回覆說明，並將回覆說明及相關之結構審查資料提供特殊結構審查單位審查。 (2) 請依據"建築物耐風設計規範及解說"104.1.1 最新版，提供風力計算過程及結果。風力分析求得各樓層順風向、橫風向及扭轉向作用力，應依規範規定實際施加於 ETABS 分析模型上求得各樓、柱構件內力，並依規範 2.12 節之組合方式求得最後之樓、柱構件內力，據此進行斷面設計。目前 P029 僅以順風壓之合力總和與地震作用力之合力總和互相比較大小，而逕行判斷風力不會控制，作法不正確，請修正。 (3) 模態分析結果未提供方向參與係數，請提供。模態方向參與係

數(MODAL DIRECTION RATIO)有利於研判前面主控模態(X 向平移、Y 向平移、扭轉)是否有互相耦合(COUPLING)之情形，以利採取對策。依據"建築物耐震設計規範及解說"第六章之規定，平面不規則有扭轉效應時，若採用"擬靜力法"進行載重組合，則地震力部分必須 1.0EQX±0.3EQY±0.3EQZ。若採用反應譜分析，除分析 0°及 90°方向外，應在考慮幾個不同方向之地震力。本案 X 向 5F 以上退縮一跨，立面不規則，主控模態可能產生互相耦合之情形。

(4) P029 敘述本案採用新版之載重組合，則樑、柱桿件設計必須使用新規範設計，即土木 401-100 之後(含)版本。並請說明載重組合所使用之地震力為採用"擬靜力法分析結果"或"反應譜分析結果"，亦或兩者皆同時使用。

(5) 請提供各樓層"牆量比"及"弱層"檢討結果，目前僅提供"軟層"之檢討結果，並說明檢討結果是否符合規範相關規定。本案 1F 樓高 8m，必須特別注意，1F 牆量比甚少，請再詳細評估 1F 牆體是否量體太少。

二、建議事項：

1、 P011 外牆 24 cm(防空避難室)淨高請釐清。

2、 行動不便車位數請釐清。

3、 行動不便廁所每 3 樓應設置 1 處，請釐清。

4、 P094 地下室車位(B3F、B4F、B5F、B6F)都相同，建議小車位不應靠牆邊(例如編號 135)不容易停，改與大車位交換(編號 134)。

5、 P096 行動不便車位與機車位建議隔開。

6、 沿街步道頂蓋型開放空間建議加強綠化及適當增加街道傢俱，符合公益性及可及性原則。

7、 低碳城市部分，建議設置環保汽機車充電區，通常這些車位位置會比較好，用來鼓勵環保汽機車的使用。

8、 節約水資源部分，除用雨水回收做景觀澆灌以外，建議用省水衛浴設備，SPA 和游泳池請補充說明節約水資源計畫。

9、 再生能源部分，如有機會，建議施作些設施，例如太陽能發電。

10、 綠化景觀再加強。

11、 結構設計部分：

(1) 本案地下室開挖深度達 23.4m，配置六層水平支撐，但第六層仍僅使用一支 H400X400 之圍令，亦僅使用一支 H400×400 水平支撐，強度是否足夠，請再檢討；側向±壓力計算，應採用地基調查報告書所提供之數值。

(2) 2FL-4FL 平面，2-LINE 至 3-LINE 間，CG2 僅錨錠 B1 大樑上，造成 B1 大樑扭矩較大，建議移動 b5 小樑與 CG2 連接。CG2 主要功能為支撐上下樓梯，或建議 CG2 樑向內延伸與 b4 小樑搭接。

(3) P122 水平支撐間距 7m，使用斜撐之後，計算為全長度採用 4m 不合理，應為 7m-1.5m=5.5m 較合理。

(4) 本案 22 樓，1F 柱高 8m，斷面僅 100×120 及 120×120 是否太小，請再詳細評估鋼筋比是否太大。

(5) 本案高寬比超過 4，建議注意住宅之舒適性。

(6) P110 屋頂層樓版重量計算與 R1F 樓層重量計算引用值不同，請修正。

(7) 1F~4F 之活載重，請依實際用途採用合理之活載重，例如健身房…等。

(8) 人工擋土柱挖深 26m，請再確認施工可行性。

六、臨時提案：無

七、散會：下午 4 時 30 分。

四、環境影響評估說明書審查

1.臺中市政府環境保護局中市環綜字第 1070036601 號函

檔　號：0357
保存年限：

臺中市政府環境保護局　函

地址：40301臺中市西區民權路99號
承辦人：趙正玉
電話：04-22276011#66135
傳真：04-22291750
電子信箱：s0009@taichung.gov.tw

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國107年4月13日
發文字號：中市環綜字第1070036601號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四

主旨：有關崇偉營造工程股份有限公司所提「臺中市西屯區福德段210地號新建工程」環境影響說明書一案，因法規修正致未達應實施環境影響評估之規模，爰依法退回貴局並請本權責辦理後續相關事宜，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據行政院環境保護署107年4月11日環署綜字第1070026361號令修正開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準(以下簡稱環評認定標準)第26條及第47條第2項規定辦理。

二、按環評認定標準第47條第2項規定，開發行為於環境影響評估審查完成前，因應實施環境影響評估之規定修正，致原開發行為未符合應實施環境影響評估之規定者，主管機關應將環境影響說明書或評估書退回目的事業主管機關。

三、復查旨揭環境影響說明書，其計畫開發之規模(高樓建築、高度89.9公尺)，未達環評認定標準第26條之規定(高度120公尺以上者)。

四、隨函檢還旨揭環境影響說明書1份。

第1頁，共2頁

五、都市設計審議

1.臺中市政府都市設計委員會第 325 次會議(府授都設字第 1070054495 號函)

正　本
發文方式：郵寄

檔　號：
保存年限：

臺中市政府　函

11494　02-2794-8999
臺北市內湖區瑞頂大道一段1號3樓

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號
承辦人：張玉晏
電話：(04)22289111分機65401
電子信箱：All0392@taichung.gov.tw

受文者：宏宇建築師事務所

發文日期：中華民國107年3月15日
發文字號：府授都設字第1070054495號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：本次會議紀錄

主旨：檢送107年3月8日召開之「臺中市政府都市設計審議委員會第325次會議」會議紀錄一份，請查照。

說明：

一、審議通過案件有關綠化植栽均應依設計施作及管養維護，並請於發文日起六個月內提送都市設計審定書，超過六個月者依規應重新審議或提請委員會確認；未審議通過案件請依會議決議辦理。

二、核發審定書前應提交kmz檔案及建築物3D線架構通用交換格式模型檔之數位模型送本府都市發展局備查。

正本：王主任委員俊傑、紀副主任委員英村、謝副主任委員美惠、蔡副主任委員青宏、吳委員亞楊、陳委員永欣、王委員銘鴻、呂委員永豐、巫委員哲緯、李委員鴻政、邱委員崇喆、紀委員古川、高委員瑞賢、黃委員文彬、袁委員郁文、葉委員水龍、簡委員仔貞、鄭委員明裕、黎委員淑婷、戴委員宏一、謝委員文泰、蘇委員睿弼、劉委員曜華、宏宇建築師事務所、王鼎主建築師事務所
副本：本府建設局公園景觀管理科池幹事、本府交通局交通行政科王幹事建發、本府都市發展局建造管理科田幹事玉麟、本府都市發展局城鄉計畫科賴幹事韋廷、本府都市發展局都市修復工程科葉幹事人豪、本府都市發展局都市設計工程科潭幹事釗孟、本府都市發展局都市設計工程科張幹事家蕙、本府都市發展局、崇偉營造工程股份有限公司、總誼建設有限公司(均含附件)

市長 林佳龍

第1頁　共2頁

臺中市政府都市設計審議委員會第 325 次會議

時間：107 年 3 月 8 日(星期四)下午 1 時 30 分

地點：州廳四樓大型會議室(舊市府中庭電梯旁)

主席：紀副主任委員英村代理

壹、 主席致詞

貳、 業務單位報告：提案審議案件 2 案。

參、 提案審議：

審議流程進行如下：幹事會報告→設計單位簡報→委員詢答和設計單位統問統答→設計單位離席→進行審議討論→決議(設計單位進場聆聽)。

第一案：崇偉營造工程股份有限公司委託宏宇建築師事務所申請西屯區福德段 210 地號(第三種商業區)地上 22 層地下 6 層旅館新建工程案，提請 審議。

決議：

一、請依下列重點審查意見確實修正後再送小組委員會審議：

(一)為考量大型遊覽車可內化處理，請於車道右側至第一根柱位間之空間，規劃留設成可前後穿越的開放面積。

(二)請加強開放空間的友善度、安全性及綠美化植栽，另有關開放空間內人行道坡度過陡部份請以緩坡方式調整設計。

(三)請研擬本案公益優惠住宿方案之策略。

(四)圍牆請以透空及綠化方式處理。

(五)公共藝術造型請再行調整，另請與藝術家討論是否設置基座並尊重藝術家決定。

(六)臨臺灣大道側之硬鋪面過多，請檢討並增加綠化面積。

二、各委員審查意見如下，請建築師依承諾事項納入修正：

(一)本案結構性問題在於太靠近臺灣大道、高速公路出入口及黎明高架橋，若能整併後使基地形成南北出入動線系統，方能化解單一基地商業活動外部性難題，若能朝此方向才值得容獎的適格性，否則單一基地改建與都更及地區改善幾無連結性。(基地整併例：210+211 地號或 210+部分 208)。

(二)本案須等待基地連結南側基地之人行動線，才能形成全街廓無障礙環境。

(三)都更增加容積之公益性沒有合理交代，建議提出具體友善方案(例如：捐 16 間房為青創住宅 3+3 年等)。

(四)交評如何認定非停車場用地為大客車備用地，請詳加說明。

(五)P. 2-1，請確認都市計畫圖是否為最新版本(基地邊還有加油站專區嗎？)。

(六)開放空間之友善度及綠化設計仍請加強，以符獎勵精神。

(七)地下車道之淨高仍請補充更清楚之圖面。

(八)請注意人行空間與車道空間之緩衝及警示設計。

(九)人行道於柱位 Line②與③之坡度陡降較不友善，亦具潛在危險性，請檢討結構高程之調整可行性。

(十)宴會廳宴客尖峰時段之交通管理對策請補充說明。

(十一)目前開放空間之類型只採取退縮式之規劃，缺乏市民可休憩之空間，建議地面層應大幅度開放，塑造公園之個性，以延續立面垂直綠化之精神。

(十二)藉由地面層大幅度開放後，建議將大巴士之停車空間內化，以避免對於外部交通之影響。

(十三)硬鋪面太多，宜修改並植喬木。

(十四)以往審旅館都有大巴士的停放位置，如客觀條件可允許，當時是易覓基地停放再接駁；然以本案規模，無大客車停放位置是會造成該道路擁塞的原因。

(十五)頂蓋型開放空間應計入容積。

(十六)本案交通影響評估作業本府交通局 106 年 7 月 6 日審定，請確認是否為交通局審定版本。

(十七)依據土管規定，鄰接臺灣大道之建築用第一律退縮 10 公尺之公共開放空間，以維護本計畫區主要交通幹道之交通品質。因此本案考量不影響臺灣大道之龐大車流為前提，同時不影響人行道的連續性，建議於退縮空間設置駐車彎作為臨停區，同時加強控管進出車輛，或適度引導至地下停車場，以避免影響臺灣大道的交通。

(十八)基地所留設之人行空間，與臨地如何連結，建議補充說明。

(十九)本案用途為飯店，請依規設計廣告招牌。(P.4-3，第 22 條)不可能不設置。

(二十)P.3-51，圍牆太生硬，宜 50%透空，且綠化為垂吊下植栽，請補繪排水圖及綠化槽之剖面圖。

(二十一)人文歷史解說牌免設置，另開放空間告示牌，太簡易，請加強設計。廚房後勤支援動線，廚餘進料，以及如何排煙(油煙)如何處理，請補圖說明。

(二十二)P.7-58，太陽能光電設備高度角應明確標示在立面上。

(二十三)建築立面開窗部份應符合建築技術規則窗台高度的相關規定，請於剖面圖檢討。

(二十四)人文告示牌已無檢討之必要。

(二十五)P.7-57，規劃單位回覆垂直綠化維養透過以門的設置面向花台似與建築技術規則牴觸，建議以花台維養上下設施回應。

(二十六)P.1-9，項次 22、23 之參照頁碼修正對調。

(二十七)P.3-23 與 P.4-6，面積不符。

(二十八)P.3-50，青楓植栽圖示是否正確，請確認。

(二十九)地下室車位，小車位貼牆，建議修正。

(三十) 垂直綠化的設計仍然過於均質，建議納入都市景觀設計及立面變化，加入四季花色變化以豐富都市景觀。

(三十一)圍牆設計建議採用綠籬圍主，或搭配透空之欄杆形式封閉環境。

(三十二)公共藝術基座可考慮不必設置，並適度加大藝術品，以形塑氣勢，並與街道家具及燈光整體設計。

(三十三)本案申請許多獎勵，但設計出來的公共性卻很缺乏，例如觀光巴士近來如何停放 4 到 5 台的巴士空間需求。

(三十四)獎勵的友善設計對民眾最直接的感受是空間的開放性，故請說明基地對外的開放方式。

(三十五)請補充基地對於巴士過夜的停放地點規劃。

(三十六)P.3-22，旅館的經營是否需要有冷卻水塔、鍋爐等空間，請檢討設備需求空間面積是否足夠，因涉及其在屋頂綠化面積計算的關聯性。

(三十七)公共藝術應具有獨特性，故本案對於公共藝術的造型應該要重新思考。

(三十八)沿階步道式開放空間，於進入 6×12 裝卸空間區及車道左側均不應計入獎勵範圍(含有、無頂蓋)。

(三十九)車道進出無管理室如何管理，管理模式是否為 24 小時，請檢討。

(四十) 機車應有專用道以維進出安全區隔。

(四十一)P.3-17，夜間模擬燈光應具有臺灣大道門戶意象，請檢討。

(四十二)低樓層部(東西向立面)立體綠化不易維養，請說明。

(四十三)P.2-3，基本圖資應與現況相符，請更正。

(四十四)建築物基座於 5 層樓退縮，其與臺中都市高度紋理及建物兩旁均無關聯，建議可在立面增加水平橫帶使其與都市尺度相融。

(四十五)建築物立面以植栽為主題，惟未生長階段前之立面材質為何？請說明與標註。

(四十六)地面層之前廣場以公共藝術作品，街道家具及喬木為主，但樟樹茂盛會遮擋住主要藝術雕塑，請在不影響綠化喬木數量下調整。

(四十七)請說明本建築物之招牌及立面位置，以利審查。

第二案：總誼建設有限公司委託王森主建築師事務所申請西屯區何厝段 261-15、261-35、261-39 等 3 筆地號(第三之二種住宅區)地上 15 層地下 2 層辦公室、集合住宅新建工程案，提請 審議。

決議：

一、以下提請委員會審議事項原則同意：

(一)開放空間設置告示牌、街道傢俱、公共藝術等設施物原則同意。

(二)建築物出入口設置庇雨設施之型式及位置原則同意。

(三)屋頂附建設施(曬衣架)之型式及位置原則同意。

(四)框架式屋脊裝飾物之型式及位置原則同意。

(五)建築物外牆設計裝飾柱（牆、板）部分，標準層客廳外裝飾版，除結構梁外應挑空，並請標示「裝飾柱（牆、板）不計入產權」，同意依報告書內容設置。

二、請依下列重點審查意見確實修正後通過：

(一)請於地面壹層加強綠化設計並增置街道傢俱。

(二)好望角處請調整景觀配置並檢討加寬行人穿越空間。

(三)地面壹層機車位配置請再行調整。

(四)請加大車道喇叭口並增設安全警示設施，另請於車道出入口下方以小型公園型式進行景觀植栽設計。

(五)請於建築正面與背面加強垂直綠化設置。

(六)屋脊裝飾物請加強燈光設計。

(七)喬木樹種落雨松請改用其他樹種替代。

(八)車道坡道請依建築技術規則檢討。

三、各委員審查意見如下，請依建築師承諾事項納入修正：

(一)沿北向 8 公尺計畫道路之沿街建議增加綠化面積及植栽，以增加都市綠化面積。

(二)轉角的廣場建議適度退縮以擴大街角廣場。

(三)沿道路建議增加 1~2 處街道家具。

(四)圍牆設計建議採用局部透空及綠化搭配。

(五)建議基地尾部可作為都市小公園之設計，並增加停留空間。

(六)P.3.10，建築基地北側退縮部分應加強植栽綠化。

(七)P.3.7，建築基地西側 15 部零星之機車停車位，建議整合至建築物南側原室內機車停車外側，以提供街角綠化空間的完整度。

(八)P.3.7.3，屋頂綠化部分建議增加喬木之設置。

(九)車道出入口請加大，並裝設閃黃燈警示燈。

(十)一樓室內停車(機車)，得扣除 1 輛車 4 平方公尺容積計算。

(十一)東北側好望角之植栽區與硬鋪面配置建議請考慮動線之通暢，重新檢討。

(十二)好望角之設計建議應單純鋪面種類，不宜過多，應大方清楚。

(十三)本案新建對地區環境有正向嗎？看起來有幫助，也有問題，設計表宜就高層建築之風切提化解策略，加強綠化及垂直綠化(過去限高 9 樓如已解禁，請附註)。

(十四)社區與薇格校區是否有連接機制，促進地區流通。

(十五)本案若核定，該地區都市計畫宜納入下次通檢部分計畫道路及微閣小學校區宜有整體調整設計。

(十六)街角空間可增加兒童友善性，隔鄰托兒所有否機會借用街角有些活動，促進社區開放性。

(十七)支持一樓機車免扣容積。
(十八)敷地景觀綠化增加複層，與喬木增量。
(十九)好望角應有設計。
(二十)垂直綠化相當不足，應有大幅增加設置。
(二十一)本案基地二個街角(好望角)請針對斜坡範圍、人行動線及綠美化之妥適性再行調整。
(二十二)汽、機車道出入口之舖面請與景觀舖面再行檢討整合，以維整體性。
(二十三)機車出入動線之流暢度及戶外機車停放位置之妥適性，請再調整。
(二十四)本案與鄰地交界處是否僅能以實體高牆隔離？是否有與環境整合共融共好之可能性？
(二十五)本案建築師在喬木的降板很用心，如可以請儘量降低樹穴邊緣高度。
(二十六)好望角請順平設計，加強植栽綠化，減少舖面，加強街道家具。
(二十七)P.1.8，建築師及建設公司、切結書，內容中地號與本案不符，請修正。
(二十八)屋脊裝飾物之夜間照明是否可加強其環狀樑及樹形假柱之效果。
(二十九)本基地圍籬是否應具某程度穿透性(一定高度以上？)並儘量增加立體綠化的機會。
(三十) P.3-12-1，街道家具、座椅應具夜間地景照明以利通行安全。
(三十一)汽車出入口因角度關係，建議加大匝道寬度。
(三十二)P.3-12-1，公共藝術之街道家具座椅，避免有抄襲之嫌，宜以藝術家之原創為主。
(三十三)圍牆設置應能達籐空及綠化之效果，請修正。

四、 書件未確實修正及應補正部分：
(一)歷次「審議意見修正辦理情形對照表」請確實依決議及委員意見逐條回覆，請補上決議回覆對照。
(二)壹層景觀配置平面圖請補充繪製鄰地景觀配置平面設計內容及與鄰地高程順平剖圖，俾判識。
(三)壹層景觀配置平面圖請補充標示全區高程，依臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準第 4 條第 4 項之規定，無遮簷人行道應向道路境界線作成四十分之一洩水坡度，本案請依上開規定檢討。
(四)請補充車道出入口縱向剖面圖。
(五)依 106 年 302 次都市設計審議委員會決議，為宣傳 2018 臺中世界花卉博覽會，有關都市設計審議案件建築工地施工圍籬，請配合設置花博宣傳帆布，另綠化需維持 30%。

肆、臨時提案

伍、 散會(12:30)

副 本

發文方式：紙本郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺中市政府　函

地址：40708臺中市西屯區文心路二段588號
承辦人：幫工程司 傅綺嫻
電話：22289111#65401
電子信箱：diesel@taichung.gov.tw

114
臺北市內湖區堤頂大道一段1號3樓

受文者：寶國建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國109年11月4日
發文字號：府授都設字第1090268902號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：檢送寶國建築經理股份有限公司委託貴所申請「西屯區福德段210地號土地(第三種商業區)地上 22 層地下 6層辦公室新建工程案(第一次變更設計)」都市設計免申請提會審議變更設計審定書一式4份，請查照。

說明：

一、依貴所109年10月28日申請書辦理。

二、本案依貴所檢附臺中市都市設計審議核准案件之免申請提會審議變更設計作業要點檢討表，同意檢討項目「建築基地規模」之總樓地板面積變更未超過原核准之百分之五；「建築造型及色彩」各向建築立面正面投影面積分別檢討後未超過原核准百分之十；「汽機車停車位」停車位數量增減各十部以內且符合法規規定；其餘項目未變更。有關都市計畫及建築技術規則等其他規定，貴所仍應依規檢討。

正本：宏宇建築師事務所(自領)
副本：寶國建築經理股份有限公司、本局都市設計工程科

市長 盧秀燕

2.臺中市政府都市設計審議第 99 次小組委員暨幹事聯合會議

(府授都設字第 1070083559 號函)

副　本
發文方式：郵寄

檔　號：
保存年限：

臺中市政府　函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號
承辦人：張玉晏
電話：(04)22289111分機65401
電子信箱：AH0392@taichung.gov.tw

11494
臺北市內湖區堤頂大道一段1號3樓

受文者：崇偉營造工程股份有限公司

發文日期：中華民國107年4月18日
發文字號：府授都設字第1070083559號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳如主旨

主旨：檢送107年4月13日召開之「臺中市政府都市設計審議第99次小組委員暨幹事聯合會議」紀錄一份，請　查照。

說明：審議通過案件請於發文日起六個月內提送都市設計審定書，超過六個月者依規應重新審議或提請委員會確認。

正本：王主任委員俊傑、紀副主任委員英村、呂委員永豐、黃委員文彬、葉委員水龍、王委員銘鴻、黎委員淑婷、紀委員吉川、劉委員曜華、黃委員郁文、謝委員文泰、高委員敬賢、鄭委員明裕、李委員竭政、蘇委員睿弼、戴委員宏一、簡委員仔貞、蔡總幹事青宏、林副總幹事惠谷、張科長洲澧、王幹事建發(交通局交通行政科)、池幹事記均(建設局公園景觀管理科)、賴幹事韋廷(城鄉計畫科)、田幹事玉麟(建造管理科)、葉幹事人豪(修復工程科)、譚幹事釗玉(都市設計工程科)、張幹事家蕙(都市設計工程科)、宏宇建築師事務所、許獻徽建築師事務所、陳沛晴建築師事務所、吳六合建築師事務所

副本：崇偉營造工程股份有限公司、寶典建設股份有限公司、勝美建設股份有限公司、臺中市政府都市發展局都市設計工程科

市長 林佳龍 補休假
副市長張光瑤代行

本案依分層負責規定授權主管局長決行

第1頁　共1頁

107 年度臺中市政府都市設計審議
第 99 次小組委員暨幹事聯合會議紀錄

會議時間：107 年 4 月 13 日(星期五)上午 9 時 0 分

會議地點：都市發展局第一會議室

主 持 人：葉委員水龍

壹、 主席致詞。

貳、 業務單位報告：本次提案審議案件 3 案。

參、 審議流程：

業務單位報告→設計單位簡報→各科幹事宣讀幹事意見→委員詢答和設計單位統問統答→(設計單位離席) →進行審議討論→決議(設計單位進場聆聽)。

肆、 提案審議

第一案：崇偉營造工程股份有限公司委託宏宇建築師事務所申請西屯區福德段 210 地號(第三種商業區)地上 22 層地下 6 層旅館新建工程案，提請 審議。

決議：

一、請依下列重點審查意見併同 107 年 3 月 25 日第 325 次委員會決議事項修正後再提小組委員會審議：

(一)請補充大客車於基地外停車之方案說明，包含：停車需求、停車配置與接駁動線計畫。

(二)地面一層請全面降版，並將沿街面跳格綠化適度設計為植栽槽以利植穴延續。

(三)基地臨路開放空間請與左右兩側基地做鋪面、喬木種類與人行動線延續性設計。

(四)開放空間人行通道坡度請以無障礙通道坡度原則設置。

第 1 頁，共 6 頁

(五)高層緩衝空間延伸至後方整體性防火間隔之通道鋪面請整體性設計。

(六)請補充建物立面垂直綠化之植栽選種、滴灌、排水及後續之維護計畫。

(七)請確認建築立面材質並說明立面框架採用綠色晴雨漆之妥適性。

(八)請補附已核准之開放空間獎勵相關圖說。

二、各委員審查意見如下，請依建築師承諾事項確實修正：

(一)請加強補充有關垂直綠化的維護、給排水、修剪系統圖說明；維護方式若以吊塔、吊車、或洗窗機等方式，請一併以圖示詳細說明。

(二)地面一層喬木請全面降版，以利植生。

(三)立面框架位綠化前、後，請再進一步模擬檢討，並考慮綠化框架及立面用晴雨漆是否恰當。

(四)有關公共藝術品用 921 重生之概念，是否適當?請再考量；建議更換更親和、更有藝術性之作品，而不要使用本藝術品，因其重複性相當高。

(五)有關土管十公尺退縮的鋪面與植栽設計部分，請重新檢討市容沿街面的整體性、協調性。

(六)垂直綠化為本案外觀重點，請補充說明整體的植栽選擇、達成技術、及滴灌、排水、維護計畫。

(七)大客車停車的問題、租賃、接駁，請依專章說明提出計畫書。

(八)屋脊裝飾物的材質請重提計畫。

(九)本案對應委員會議第 325 次修正意見之前後穿越開放空間留設並未確實改善。

(十)請加強說明建物立面垂直綠化之後續達成及維管之相

關技術及可能性。

(十一)本案鄰台灣大道設置駐車區，減少綠帶及喬木種植機會，導致硬鋪面過多，且開挖區之綠帶採局部下降，無法種植較多之喬木，建議應重新考量。

(十二)人行道坡道改善後仍大於 5%，建議應小於 5%，以確保無障礙通行之安全性。

三、書件未確實修正及應補正部分：

(一)本次屬於第 325 次委員會提小組委員確認重點修正意見，原委員意見、幹事審查意見請依歷次會議紀錄辦理。

(二)P1-1，申請書受理過程之受理階段、審議次別、會議決議填寫皆有誤，請更正。

(三)依 106 年 302 次都市設計審議委員會決議，為宣傳 2018 臺中世界花卉博覽會，有關都市設計審議案件建築工地施工圍籬，請配合設置花博宣傳帆布，並請明確標示其設置範圍。

(四)依據 107 年 4 月 3 日「為配合 2018 年臺中世界花卉博覽會有關工地廣告物、工地綠美化及未動工基地綠美化等事項第 3 次研商會議」決議，建議都市設計審議案件，於未動工基地之四周規劃設計綠美化，建請本案依據前揭會議決議，於未動工基地前方法定退縮空間內新增綠美化設計方案。

3.臺中市政府都市設計審議第 100 次小組委員暨幹事聯合會議

(府授都設字第 1070095058 號函)

正　本
發文方式：郵寄

檔　號：
保存年限：

臺中市政府　函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號
承辦人：張玉晏
電話：(04)22289111分機65401
電子信箱：AHD392@taichung.gov.tw

11494
臺北市內湖區堤頂大道一段1號3樓

受文者：宏宇建築師事務所

發文日期：中華民國107年5月2日
發文字號：府授都設字第1070095058號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳如主旨

主旨：檢送107年4月27日召開之「臺中市政府都市設計審議第100次小組委員暨幹事聯合會議」紀錄一份，請　查照。

說明：審議通過案件請於發文日起六個月內提送都市設計審定書，超過六個月者依規應重新審議或提請委員會確認。

正本：王主任委員俊傑、紀副主任委員英村、呂委員永豐、黃委員文彬、葉委員水龍、王委員銘鴻、黎委員淑婷、紀委員吉川、劉委員曜華、黃委員郁文、謝委員文泰、高委員啟賢、鄭委員明裕、李委員錫政、蘇委員睿弼、戴委員宏一、簡委員仔貞、蔡總幹事青宏、林副總幹事憲谷、張科長洲淯、王幹事建發(交通局交通行政科)、池幹事記均(建設局公園景觀管理科)、賴幹事韋廷(城鄉計畫科)、田幹事玉麟(建造管理科)、葉幹事人豪(修復工程科)、譚幹事釗孟(都市設計工程科)、張幹事家蕙(都市設計工程科)、宏宇建築師事務所、侯春山建築師事務所、吳六合建築師事務所、陳吉彰建築師事務所

副本：崇偉營造工程股份有限公司、豐邑建設股份有限公司、協和建設股份有限公司、何啟元等四人、臺中市政府都市發展局都市設計工程科

市長 林佳龍

本案依分層負責規定授權主管局長決行

第1頁　共1頁

107 年度臺中市政府都市設計審議
第 100 次小組委員暨幹事聯合會議紀錄

會議時間：107 年 4 月 27 日(星期五)上午 9 時 0 分

會議地點：都市發展局第一會議室

主 持 人：葉委員水龍

壹、主席致詞。

貳、業務單位報告：本次會議提案報告 4 案。

參、審議流程：

業務單位報告→設計單位簡報→各科幹事宣讀幹事意見→委員詢答和設計單位統問統答→(設計單位離席)→進行審議討論→決議(設計單位進場聆聽)。

肆、提案審議

第一案：崇偉營造工程股份有限公司委託宏宇建築師事務所申請西屯區福德段 210 地號(第三種商業區)地上 22 層地下 6 層旅館新建工程案，提請　審議。

決議：

一、依 107 年 4 月 13 日第 99 次小組委員暨幹事聯合會議及 107 年 3 月 8 日第 325 次委員會決議提請小組委員確認重點修正意見原則同意，其餘請依下列重點審查意見確實修正後通過。

(一)請以專章說明大客車接駁動線、停車位需求租賃計畫。並出具切結書說明於使用執照取得前，檢附大客車至少五年以上車位租賃合約。

(二)公共藝術品周邊請增植喬木，以形塑雙排林蔭空間、友善都市空間，另請再行調整街道傢俱座椅型式。

二、各委員審查意見如下，請依建築師承諾事項確實修正：

第 1 頁，共 11 頁

(一)請補充地下室汽機車進出之管制、地下室垃圾之冷藏設備圖。

(二)各向立面建材請標示清楚，不得使用晴雨漆、外牆漆；背向立面 2 至 4 樓請檢討是否增加欄柵檔管線設備。

(三)座椅尺寸及中間花台形式請檢討調整。

(四)大客車停車租約，請在使用執照前完成，並應至少 5 年以上租約，且至少 3 輛大客車。

(五)請於 4 樓兒童區增加綠化植栽，特別是在台灣大道這一側。

(六)沿街喬木(櫸木)，高度至少應大於 7 公尺，米徑至少在 20 公分以上。

(七)5 樓至 12 樓植栽槽，請採用馬槽+滲透管方式處理。

(八)藝術品邊請增植 2 至 3 棵喬木，使可形成兩排樹蔭。

(九)建物正面駐車彎週邊之高層請詳細檢討標註；駐車彎右側無障礙之入口，請進一步檢討其無障礙尺寸是否可採考慮全面坡度，以更符合無障礙空間。

(十)降版之剖面圖，請修正斜率及考量結構問題。

(十一)建物正面中央綠帶寬度以達 3 公尺，建議可增加雙排喬木之種植。

(十二)頂樓景觀請再檢核木平台與綠化結合。

(十三)建築配置形式經多次調整後，有關綠建築獎勵容積部分，是否能達成，請補充說明。

(十四)請補充全面降版部分的 X 向剖面，並注意結構問題。

三、書件未確實修正及應補正部分：

(一)本次屬於第 99 次小組委員暨幹事及第 325 次委員會撥小組委員確認重點修正意見，原委員意見、幹事審查意見請依歷次會議紀錄辦理。

(二)P1-1，申請書受理過程，後續請增列小組委員暨幹事聯合會議歷程說明。

(三)依 106 年 302 次都市設計審議委員會決議，為宣傳 2018 臺中世界花卉博覽會，有關都市設計審議案件建築工地施工圍籬，請配合設置花博宣傳帆布，並請明確標示其設置範圍。

(四)依據 107 年 4 月 3 日「為配合 2018 年臺中世界花卉博覽會有關工地廣告物、工地綠美化及未動工基地綠美化等事項第 3 次研商會議」決議，建議都市設計審議案件，於未動工基地之四周規劃設計綠美化，建請本案依據前揭會議決議，於未動工基地前方法定退縮空間內新增綠美化設計方案。

第二案：豐邑建設股份有限公司委託侯春山建築師事務所申請南屯區永新段 86 地號(第一之一種住宅區)地上 24 層地下 3 層店舖、集合住宅新建工程案(第一次變更設計)，提請 審議。

決議：

一、以下變更調整項目提請小組委員審議事項原則同意：

(一)裝飾柱大於 1 公尺部分，且得免計入容積。

(二)變更後之屋頂附屬設施曬衣架型式。

(三)地面壹層出入口雨遮設施之變更調整。

(四)陽台設置欄柵之變更調整。

(五)公共開放空間與景觀設計之變更調整。

(六)建築造型及色彩之變更調整。

(七)綠化植栽設計之變更調整。

(八)因結構調整車道進出口位置。

4.臺中市政府都市設計審議第 100 次小組委員暨幹事聯合會議

檔　　號:
保存年限:

臺中市政府都市發展局　函

地址：407臺中市西屯區文心路二段588號
(文心第二市政大樓)
承辦人：朱育萱
電話：04-22289111#65581
電子信箱：hsuan616@taichung.gov.tw

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國109年11月25日
發文字號：中市都更字第1090230942號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (387360000G_1090230942_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本局109年11月18日召開109年度「臺中市都市更新及爭議處理審議委員會」第5次幹事會會議紀錄一份，請查照。

說明：倘對本次發送會議紀錄內容認有誤寫、誤繕或其他類此之顯然錯誤者，請依行政程序法第101條及第106條等相關規定，於文到5日內提出書面意見送本局彙辦。

正本：賴總幹事祐成、黃副總幹事金安、陳幹事柏份(地政局地價科)、葉幹事永吉(財政局非公用財產開發科)、呂幹事逸山(都市發展局城鄉計畫科)、石幹事森櫻(都市發展局建造管理科)、曾幹事瑋婷(都市發展局使用管理科)、朱幹事育萱(都市發展局都市更新工程科)、臺中市都市更新總顧問(逢甲大學建築研究設計中心)、龍門世家大樓管理委員會、大瀞建築師事務所、崇偉營造工程股份有限公司、長豐工程顧問股份有限公司、宏宇建築師事務所
副本：臺中市政府都市發展局(都市更新工程科)(含附件) 電子公文交換章 2020/11/25 11:50:26

109 年度「臺中市都市更新及爭議處理審議會」
第 5 次幹事會議紀錄

壹、會議時間：109 年 11 月 18 日(星期三)下午 2 時

貳、會議地點：文心第二市政大樓行政二館 3-1 會議室

參、主持人：賴總幹事祐成　　紀錄彙整：朱育萱

肆、與會人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、本次審議案件：

第一案：擬定臺中市南區頂橋子頭段 385-14 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案(實施者：龍門世家大樓管理委員會)。

決　議：

1. 有關本案申請格柵美化工程，請釐清是否需申請變更使用執照或申請雜項執照，本案請邀集建造科、使管科研議適用規範。
2. 整建維護成果依中央補助規定，不得於工程竣工驗收後五年內任意變更整建、維護項目或拆除重建，請召開區權會決議並納入住戶規約。
3. 請申請單位依各幹事審查意見修正，授權業務單位審認修正後通過。

第二案：變更(第二次)臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案(實施者：崇偉營造工程股份有限公司)。

決　議：

1. 本案請釐清選擇延用都更條例修正前或修正後之規定，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應依同一部法令一體適用原則檢討，以維持計畫及法規適用之安定性。
2. 請申請單位依各幹事審查意見修正，授權業務單位審認修正後通過。

柒、 **散會**：下午 3 時 25 分

臺中市都市更新及爭議處理審議會
109 年度第 5 次幹事會議

討論事項編號	第二案	處理方式	重建
案由	變更(第二次)臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案		
說明	一、實施者：崇偉營造工程股份有限公司 二、規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 三、建築設計：宏宇建築師事務所 四、法令依據：依據都市更新條例第 11、19、19-1、22 條辦理。 五、計畫地區範圍：本基地位於臺中市西屯區潮洋里，臺灣大道以北、黎明路以西及青海南街以南之街廓，屬未經劃定應實施都市更新之地區。更新單元係括臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地，面積 1948.22 ㎡，為自行劃定之更新單元。(詳 P2-1)。 六、現況說明： (一) 都市計畫現況：位於臺中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫第三種商業區，建蔽率為 70%、容積率為 420%。 (二) 土地及合法建築物權屬：本更新單元坐落於臺中市西屯區福德段 210 地號，更新單元土地面積合計 1948.22 ㎡。土地為私有，原有合法建築物為臺中市西屯區福德段 23 建號，建築物謄本登記面積 783.25 平方公尺，土地及合法建築物所有權人數僅 1 人（均為同一人）。(詳 P10)。 (三) 同意參與都市更新事業計畫比例計算：土地及合法建物同意之人數、及其所有面積同意比例為 100%(詳 P5-2)。 七、計畫辦理情形（歷程）： (一)本案都市更新事業計畫前於 107 年 1 月 23 日經本市 107 年第 1 次都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經臺中市政府 107 年 6 月 26 日府授都更字第 1070143628 號函核定在案。 (二)於 107 年 7 月 25 日申請變更，經本市 107 年第 4 次都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經臺中市政府 107 年 9 月 27 日府授都更字第 1070234650 號函核定。 (三)於 109 年 10 月 23 日申請變更，109 年 10 月 29 日提送本市都更總顧問，本市都更總顧問於 109 年 11 月 5 日提書審意見。		

幹事及出列席單位意見	一、 計畫第5-2頁，表5-3載明本案建物設定有抵押權，惟對照附錄二-7頁，案附建物登記謄本未有抵押權設定資料，請檢視內容是否正確。 二、 計畫第5-21頁，周邊土地之市場行情應詳表5-16，誤植為表5-15；周邊大樓之市場行情應詳表5-17，誤植為表5-16，請修正。「伍、現況分析」有多處前開誤植內容，建議檢視全案圖、表編號內容是否正確。 三、 計畫第5-21頁，本案申請日期為109年，惟表5-16蒐集實價登錄資料期間為100年1月至103年8月；表5-17蒐集實價登錄資料期間為102年1月至103年8月，建議資料應更新。 四、 計畫第6-3頁，地形測量時間為102年，惟本案申請日期為109年，建議檢視資料是否仍與102年相同。 五、 一樓平面圖請著色。 六、 請逐條檢討上管。 七、 一樓平面，請標示最小後院深度，另整體性防火間隔有門、請修正。 八、 請檢討建築物最高高度比。 九、 一樓設置陽台，請依建管作業手冊ch06-04-11檢討。 十、 四樓露臺上方有過梁範圍內，應依建管作業手冊ch06-03-02檢討。 十一、 請確認結構樑(過樑)面積計入建築面積檢討。 十二、 建築物外牆裝飾柱、版深度，請依規檢討，並提送都市設計審議委員會審議。 十三、 請查明本區是否位於地質敏感區，倘有，應於建造執照核准前檢附經審查通過之基地地質調查及地質安全評估結果報告書。 十四、 請檢討高層建築物專章、無障礙建築物專章、防火避難設施及消防設施、建築物安全維護設計，倘設有升降機應檢討遮煙區劃，防火門應朝避難方向開啟，停車空間應檢討車道及斜率。 十五、 有關建築技術規則部分由設計建築師依規檢討簽證負責。涉及其他審議部分：都市設計審議、交通影響評估、地質敏感區調查評估審查、特殊結構審查、綠建築標章、智慧建築標章，另請目的事業主管機關釐清本案是否應實施環境影響評估。 十六、 P11-54上管第七點，請標示取得都更獎勵及開放空間獎勵之個別容積量及占基準容積之比例；另請檢附檢討圖說。 十七、 P11-55上管第八點(獎勵)，請標示開放空間獎勵占基準容積之

業務單位初核意見	一、 本案都更總顧問書審意見： (一)根據依都市計畫法第32條及都市計畫法臺灣省施行細則第35條，商三的建蔽率是70%，容積率是420%且容積上限為600，此限制若依都市更新條例則不受限制。本計畫書申請的容積為605.82，雖然在上管規則中（p10-7與p10-8）有詳載開放空間與綠建築的容積獎勵對於申請值計算影響，但仍建議於「台中市都市更新審議資料表」與「p10-7與p10-8」的上管內容中說明容積上限值與相關規範，方便日後審查進行。 (二)建築立面的顏色與材料沒有太多相關細部說明，雖然設計立意良善，但是根據渲染圖的建築顏色，白色的建築色彩會在當地產生突兀的視覺觀瞻。這與本案申請的「建築色彩與環境調和獎勵」目的不符，建議建築團隊需重新思考。 二、 請將變更前後內容以「變更前」、「變更後」參照頁方式左右對列，圖面變更請以雲朵註明變更事項，以利參閱。 三、 本案變更實施者採適用修法前(99.5)或修法後(108.1)都市更新條例條文，請說明。

	比例。 十八、 P11-55上管第十點(退縮)，請檢附平面圖。 十九、 P11-56上管第十六點(招牌、廣告物)，本案是否申請設置招牌，請檢討說明。 二十、 P11-54本案位於福星路附近地區細部計畫，請加註抬頭並標註引用之發布日期；另上管要點請完整列出各項檢討項目、計算式、圖示及頁碼(檢討勿用免檢討或空白)。 二十一、 依內政部108年6月21日台內營字第1080809577號令解釋函載明(略以):「都更條例107年12月28日修正條文施行前已報核，除聽證規定應適用修正後之規定外，由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定」。本案請釐清選擇延用都更條例修正前或修正後之規定，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用，以維持計畫及法規適用之安定性。 二十二、 P13-1防災與逃生避難計畫(三)緊急收容場所是以學校服務半徑多少M，請補充說明。 二十三、 P5-1表5-2更新單元土地權屬清冊(變更後)內所有權人與附錄二-7建物謄本所載不一致，請釐清。 二十四、 P5-5合法建築物現況說明總樓地板面積717.66與P5-2表5-3更新單元合法建築物權屬清冊所載不一致，請釐清。 二十五、 P5-21表5-16更新單元周圍商業區土地市情一覽表內平均單價為102年12月，請更新至近期最新交易情形。 二十六、 P10-5綠能設計太陽能光電板總發電量31.8KW統計是否正確，請再確認。 二十七、 P10-7表10-1實施者自行檢核表申請容積獎勵試算表內△F6規劃設計之獎勵上限合計小於等於20%，惟擬申請獎勵項目(2%、4%、9%、3%、5%)以大於20%，請再確認。 二十八、 變更前使用項目旅館，變更後作商辦使用，其重量總承載量是否有差別，請說明。
會議決議	一、 本案請釐清選擇延用都更條例修正前或修正後之規定，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應依同一部法令一體適用原則檢討，以維持計畫及法規適用之安定性。 二、 請申請單位依各幹事審查意見修正，授權業務單位審認修正後通過。

5.臺中市政府 107 年 5 月 31 日府授都設字第 1070123224 號函

副 本
發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

崇偉管理部 107.6.04 收發章

臺中市政府 函

地址：40756臺中市西屯區臺中港路2段89號
承辦人：譚釗孟
電話：22289111分機65418
電子信箱：tan625@taichung.gov.tw

11494
臺北市內湖區堤頂大道一段1號3樓

受文者：崇偉營造工程股份有限公司

發文日期：中華民國107年5月31日
發文字號：府授都設字第1070123224號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：見主旨

主旨：檢送崇偉營造工程股份有限公司委託貴所申請「西屯區福德段210地號（第三種商業區）地上22層地下6層旅館新建工程」都市設計審定書一式4份，請 查照。

說明：

一、依據貴所107年5月30日都市設計審議審定書核發申請書、107年3月8日「臺中市政府都市設計審議委員會第325次會議」審議決議辦理（會議紀錄為本府107年3月15日府授都設字第1070054495號函）、107年4月27日「臺中市都市設計審議第100次小組委員暨幹事聯合會議」審議決議辦理（會議紀錄為本府107年5月2日府授都設字第1070095058號函）。

二、本案業經審議通過，規劃單位於107年5月30日掛件申請審定書，經核對書圖符合，遂據以函發本都市設計審定書，其內容應以本審定書內容為準。

三、惟本案如涉相關都市計畫、建築技術規則及結構系統等其他規定，申請單位仍應依規檢討申辦。

正本：宏宇建築師事務所
副本：崇偉營造工程股份有限公司、臺中市政府都市發展局王局長俊傑、本府交通局交通行政科、本府建設局公園景觀管理科、本府都市發展局(建造管理科、城鄉計畫科、都市修復工程科、都市設計工程科)

市長林佳龍

本案依分層負責規定授權主管局長決行

6.臺中市政府109年12月31日109年度臺中市政府都市更新及爭議處理審議會第8次會議

副本

發文方式：紙本郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺中市政府　函

105
臺北市松山區八德路四段245巷56弄27號1樓

地址：407662臺中市西屯區文心路二段588號(文心第二市政大樓)
承辦人：邱士哲
電話：04-22289111#65583
電子信箱：joe12534@taichung.gov.tw

受文者：宏宇建築師事務所

發文日期：中華民國110年2月9日
發文字號：府授都更字第1100004726號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本府109年12月31日召開「臺中市都市更新及爭議處理審議會」109年第8次會議紀錄1份，請查照。

說明：倘對本次發送會議紀錄內容認有誤寫、誤繕或其他類此之顯然錯誤者，請依行政程序法第101條及第106條等相關規定，於文到5日內提出書面意見送本府彙辦。

正本：黃召集人國榮、黃副召集人崇典、黃副召集人文彬、黎委員淑婷、張委員梅英、何委員彥陞、謝委員靜琪、呂委員哲奇、張委員志湧、蘇委員睿弼、林委員宗敏、鄭委員明仁、陳委員岳嶺、熊委員杏華、吳委員存金、謝委員美惠

副本：崇偉營造工程股份有限公司、長豐工程顧問股份有限公司、宏宇建築師事務所、瑞銘工程顧問有限公司、臺中市都市更新總顧問(逢甲大學建築研究設計中心)、本府都市發展局(都市設計工程科、建造管理科、城鄉計畫科、綜合企劃科、都市更新工程科)（均含附件）

市長盧秀燕

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會109年第8次會議

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	109年12月31日

案由：變更(第二次)臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地都市更新事業計畫案

說明

一、申請單位：崇偉營造工程股份有限公司。

二、規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司。

三、建築設計：宏宇建築師事務所。

四、法令依據：依據都市更新條例(99.5.12)第19-1、22條暨都市更新條例(108.1.30)第86條規定辦理。

五、更新單元劃定及範圍：

本基地位於臺中市西屯區潮洋里，臺灣大道以北、黎明路以西及青海南街以南之街廓，屬未經劃定應實施都市更新之地區。更新單元係括臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地，面積1948.22平方公尺，為自行劃定之更新單元。

六、現況說明：

(一) 土地權屬：

1.本案坐落於臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地，總面積1948.22㎡。

2.土地所有權人共1人(信託於台灣中小企業銀行股份有限公司)。

(二) 合法建築物權屬：

1.原有合法建築物為臺中市西屯區福德段23建號，建築物謄本登記面積783.25平方公尺。

2. 建物所有權人為1人。

(三)公、私有土地分布狀況

本新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計1948.22㎡。

(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算：

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	人數（人）	面積（㎡）	人數（人）
全區總和(A=a+b)	1948.22	1	783.25	1
公有（a）	0	0	0	0
私有（b=A−a）	1948.22	1	783.25	1
排除總和（c）	0	0	0	0
計算總和(B=b−c)	1948.22	1	783.25	1
私有同意數（C）	1948.22	1	783.25	1

	同意比例(%)(C／B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

(一)本案都市更新事業計畫前於107年1月23日經本市107年第1次都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經臺中市政府107年6月26日府授都更字第1070143628號函核定在案。

(二)於107年7月25日申請變更，經本市107年第4次都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經臺中市政府107年9月27日府授都更字第1070234650號函核定。

(三)於109年10月23日申請變更，於109年11月18日召開109年度「臺中市都市更新及爭議處理審議委員會」第5次幹事會會議審議通過。

八、綜上，檢陳提案表，提請討論。

業務單位初核意見	1. 本案變更內容僅調整建築物用途，由旅館改為辦公場所，並調整建築結構，由鋼筋混凝土造改為鋼骨筋混凝土造，案情單純，擬同意變更。
委員及出列席單位意見	**委員意見：** 1. 原核定案已施工至地上1層，但本案調整建築結構由鋼筋混凝土造改為鋼骨筋混凝土造，已施工樓層建築構造為何，成本是否調整，請說明。 2. 計畫書P11-21頁，2樓至3樓有無樓梯，請說明。 3. 計畫書P11-23頁，地下1層垃圾處理室是否被停車位堵住，車道寬度是否足夠，請說明。 4. 停車位編號179，位於車道下坡處，出入是否可行，請說明。 5. 計畫書P11-45頁，車道排、防水閘門位置請說明。 6. 街道家具設計請補充說明。 7. 附錄1-1，公司登記、營造工業同業公會證已逾期是否補辦，請說明。 8. 本案應訂定公寓大廈管理規約，建議於附錄處補附。
會議決議	本案都市更新事業計畫書依委員及出列席單位意見修正後通過。

六、地質敏感區調查評估審查

臺中市政府都市發展局中市都建字第 1070166967 號函

副　本
發文方式：郵寄

檔　號：
保存年限：

臺中市政府都市發展局　函

403
臺中市西區臺灣大道二段536號6樓

地址：403臺中市西區民權路99號
承辦人：田玉麟
電話：04-22289111-64101
電子信箱：e6240@taichung.gov.tw

受文者：社團法人臺灣建築發展學會

發文日期：中華民國107年9月26日
發文字號：中市都建字第1070166967號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨及說明四

主旨：檢送社團法人臺灣建築發展學會審查完成之「臺中市西屯區福德段210地號土地」地下水補注地質敏感區建築基地地質調查及地質安全評估報告書核定本乙案，請查照。

說明：

一、依據社團法人臺灣建築發展學會107年9月21日臺建發學地審(107012)字第10709016號函及地質法規定辦理。

二、旨揭核定報告書1式1份請於建造執照申請時一併檢附。

三、副本抄送社團法人臺灣建築發展學會，有關審查完成之地質調查資料及地質安全評估之相關地質調查報告，可依本局106年6月9日中市都建字第1060095167號(諒達)內容，以電子化方式線上提交。

四、副本抄送經濟部中央地質調查所，檢附旨揭核定報告書1式1份供參。

正本：崇偉營造工程股份有限公司負責人：潘大興
副本：社團法人臺灣建築發展學會、經濟部中央地質調查所、宏宇建築師事務所、天翔工程顧問有限公司、本局建造管理科

局長 王俊傑

第1頁　共2頁

附錄十一、都市更新事業計畫歷次審查會議意見處理情形對照表

附錄十一、都市更新事業計畫歷次審查會議意見處理情形對照表

一、「擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」總顧問意見(104.04.07)處理情形對照表

總顧問意見	處理情形說明
一、附件冊公聽會簽到簿影本請改補正本或補註與正本相符及蓋章。	遵照辦理，已補註與正本相符。
二、pⅢ委託書中長豐工程顧問公司未蓋章。	遵照辦理，受託單位長豐工程顧問股份有限公司已完成蓋章。
三、pⅣ審議資料表與 p11-3 表 11-1 建築面積檢討表之數量要一致，例如實設機車停車位數一為 148，一為 154。	配合修正，法定機車位為 148 輛，實設機車位為 158 輛。
四、依都更建築容積獎勵部分請依本市自治條例第 13 條附表二重新檢討。	1. 本更新單元擬依據「臺中市都市更新自治條例」更新單元獎勵容積評定基準整理表，申請「富有地方特色之設計」獎勵項目。 2. 另考量「設計建蔽率」、「立體綠化、夜間照明」、「開挖率」亦符合都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條有關整體規劃設計之精神，故擬於臺中市都市更新及爭議處理審議會爭取上開獎勵項目。 3. 另依都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條申請綠建築獎勵設計。
五、各面積圖請補註各部尺寸(包括人行道，汽機車道寬度，斜度等)，B2~B5 南側直線形布置 3 部停車位，停車出入有無困難請檢討。	遵照辦理，業配合補註尺寸及依相關規定檢討車道寬度、斜度。
六、依設計客房 195 間，旅客飽和約 375 人，有無預定接攬對象，又有兼營餐廳，是否需要遊覽車大客車或計程車接送請檢討。	當遊覽車抵達時間過於集中導致基地前停放空間不足時，則由飯店交管人員引導遊覽車至基地鄰近車流量較少且步行距離可為民眾接受之路段停放下客(例如鄰近基地之私人停車場、青海南街廣兼停 98 公共停車場)，避免車輛滯留停等於臺灣大道對於道路車流產生干擾；計程車排班區則內化至基地地下一層設置，避免利用道路路側停等上下客與排班，以降低對於臺灣大道交通所產生之干擾。
七、屋頂空地綠化面積應達 1/3 以上。	遵照辦理，業配合修正。
八、P13-3 雲梯車長寬尺寸請調正。	遵照辦理，業配合修正。
九、P11-3 表 11-1 中 11537.36 ㎡似為獎勵後允建總樓地板面積，表中第 14 項欄請補充「樓地板面積」「容積樓地板面積」之各別合計總數，以了解實設總樓地板面積，以能與 p16-1 營建費用計算之總樓地板面積 24005.99 ㎡相呼應。	本案允建樓地板面積(允建容積率 612.18%)及地面層實設總樓地板面積為 11926.53 ㎡，詳表 11-2；p16-1 營建費用計算之總樓地板面積 24213.80 ㎡為地下 6 層、地上 22 層樓地板面積總和。
十、有關綠建築以鑽石級作為滿分獎勵一節，查經設計評估計分為 52 分，依規定 53 分以上始為鑽石級，如何改善至鑽石級或降為黃金級，請檢討說明。	本案綠建築評量等級為鑽石級，設計評估總分為 59.25 分，詳附錄七-1 頁。
十一、更新事業報酬率，現金流量等財務分析應請補充。	本案未來更新後擬興建一般旅館，且採取協議合建，故有關資金控管及收入，將由融資銀行及實施者依本案後續執行所需經費及營運狀況妥善調控。
十二、附錄二臺中市自行劃定都市更新單元檢核一節中，有關空地是否過大之檢討(見 p 附錄-16、附錄-7)應請再予檢核修正。 (以下計算提供參考)： 1. 合法建築物平面建築面積 402+161.16=563.16 ㎡ 2. 推算合法建物基地面積 563.16÷70%=804.5 ㎡ 3. 804.5 ㎡>1/2(1948.22-736.81)=605.7 ㎡	1. 依據臺中市都市更新單元劃定基準之附表二，有關合法建築物基地面積之認定，如為有使用執照者，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；如無使用執照者，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。 2. 本更新單元合法建築物係取得使用執照者，依其民國 65 年使用執照載明之基地面積為 1629.675 ㎡；後於第十二期市地重劃地區辦理期間申請原位置分配，經重劃分配後非屬新地號範圍內之基地面積約為 73.972 ㎡，故予以扣除後，更新單元範圍內合法建築物基地面積以 1555.703 ㎡計之(1629.675-73.972)。 3. 經檢核單元範圍內合法建物(有使照)之基地面積大於 1/2(更新單元面積-100 年 4 月 20 日前已存在之違章建物地面層面積)，故非屬空地過大基地。

二、臺中市都市更新及爭議處理審議會 104 年第 1 次幹事會(104.06.04)意見處理情形對照表

審查意見		處理情形說明
蔡總幹事青宏	報告書 11-3 頁建築面積檢討，建物現況與使用執照已不同，請再檢核。	遵照辦理，建築面積檢討修正詳如事業計畫書第 11-4 頁。
蔡幹事智英	(一)本案建物未申請容積轉移、未來是否會申請?請說明。 (二)本案建物規劃地上 22 層，地下 6 層，未來是否會變更設計增加樓層數?請說明。 (三)本案基地經市地重劃後舊建物未拆除原因為何?請說明。 (四)本案建議應針對土地使用管制要點部分繪製圖說單獨檢討說明，以加速審議作業。	(一)本案不申請容積移轉。 (二)本案興建樓層數將依都市更新事業計畫內容開發。 (三)本案現況建物係前土地所有權人領有建造執照、使用執照、建物保存登記之合法建物，前土地所有權人於十二期市地重劃時依規定申請原位置分配並繳納差額價金，並納入重劃計畫書。 (四)遵照辦理，詳事業計畫書第 11-27 至 11-29 頁。
鄭幹事碧靜	(一)入口雨遮依規檢討深度計入建築面積。 (二)無障礙設施依規檢討設置(例:客房、公用浴廁、汽機車位)。 (三)既有建物調查資料除合法建物使用執照資料外，違章部分請提供完成建築相關證明文件(例:航照圖等)。	(一)入口雨遮已依規檢討深度為 2 公尺，可免計建築面積，詳事業計畫書第 11-23 頁(圖 11-19)。 (二)無障礙設施依規定檢討設置，已於 1、2、3F 分別設置無障礙廁所，5F 設置無障礙客房，無障礙汽車位、機車位分別設於 B1 及 B2，另各層分設無障礙樓梯及電梯，並於 1F 設置無障礙通道，詳事業計畫書 P.11-5 至 11-16、P.11 至 25~11-26(圖 11-1 至圖 11-12、圖 11-21)。 (三)既有非合法建物之建築相關證明文件詳如附錄二-6 頁所附都市計畫圖(民國 87 年辦理地形測量)。
黃幹事士騰	(一)大型車及計程車之臨時停車接送區，建議以基地內部化處理(如基地退縮)進行規劃。 (二)本案後續須提送交通影響評估，請妥為估算停車需求並足額設置停車位。	(一)本案計程車臨時接送區規劃設置於地下一層，詳事業計畫書第 11-13 頁(圖 11-9)。大型車臨時接送區另租用基地東側黎明路青海南街口之私人停車場供大客車臨停上下客。。 (二)遵照辦理，本案業規劃 158 席機車位、175 席小汽車停車位，可符合法規 148 輛需求，詳事業計畫書第 11-2 頁。
陳幹事柏份	(一)報告書 5-18 頁第一、二筆土地實例，經查詢內政部實價登錄資料，註明有「抵繳股款」之備註事項，該實例是否適當，請酌。 (二)報告書 16-1 頁工程費用合計錯誤，原載 1,415,049,503 元，應修正為 1,420,345,603 元。 (三)因第二點金額修正，故實施總費用亦請一併修正，其他相關資料亦同。	(一)因抵繳股款可能影響交易價格，故已配合修正。詳事業計畫書第 5-19 頁。 (二)遵照辦理，詳 16-1 頁。 (三)遵照辦理，詳第 16 章。
蔡幹事明杉(陳韋智代)	本案都市更新容積獎勵僅敘明各項獎勵值係參考其他縣市之評定基準予以估算並未檢附法規檢討供委員審議參考，請規劃單位再予補充。	遵照辦理，詳事業計畫書第 10 章。
張幹事家蕙(提供書面意見)	(一)以商業使用為主之使用分區，廢氣排出口、通風口及其他有礙觀瞻之設施不得面對騎樓及無遮簷人行步道設置，請說明本案是否設置上開相關設施物，如有，請於圖面標示設置位置及排風方向。 (二)建築退縮帶狀開放空間、騎樓、迴廊、無遮簷人行道…等人行空間，需維持至少二‧五公尺人行通道淨寬為原則，請於相關圖面標註。 (三)請檢附地面層、屋頂層等景觀剖面圖，垂直綠化設置木本植物者，應採陽台降板以植栽槽方式設置，並依規檢討植栽最低覆土深度。 (四)建物立面及屋頂層景觀植栽圖例與圖面不符，請重新檢核。 (五)地面層綠覆率應扣除頂蓋下方、告示牌、街道傢俱、進排風口等相關設施設置位置後，達法定空地 1/2 以上，請檢附檢討計算式。 (六)地面層景觀平面配置圖請以不同色彩線段套繪建築線、境界線及相關法定建築退縮範圍線，並標註淨寬及圖例，以利對照；法定建築退縮空間名稱請依實際留設載明。 (七)請檢附地上 2~4 層、地上 6~20 層景觀平面配置圖。 (八)機車停車位數量設置標準：每一百平方公尺樓地板面積設置一輛(餘數以一輛計入)，請檢附檢討計算式；單向車道寬度應不小於一‧五公尺，雙向車道寬度應不小於二‧五公尺，請於相關圖面標註。 (九)建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿五百平方公尺樓地板面積設置〇、五平方公尺之貯存空間附設之(餘數應計入)，做商業使用者應加倍留設；請檢討垃圾貯存空間設置位置、面積計算式，另其最低淨高應為二‧四公尺以上。 (十)供公眾使用建築物、公共設施、公用設備應考量設置無障礙	(一)本案進排風口位置設於基地後方並已標示位置，詳事業計畫書第 11-5 頁(圖 11-1)。 (二)已依相關規定檢討維持至少二‧五公尺人行通道淨寬並已於圖面上標註尺寸，詳事業計畫書第 11-22 頁(圖 11-18)。 (三)已依規定檢討覆土深度並依設計需求採地面式或降板設計，詳事業計畫書第 12-11 至 12-14 頁(圖 12-9～12-12)。 (四)已重新檢討，詳事業計畫書第 12-8 至 12-18 頁(表 12-1～12-7、圖 12-6～12-19)。 (五)已依規檢討扣除頂蓋下方、告示牌、街道傢俱、進排風口等相關設施面積後，達法定空地 1/2 以上，詳事業計畫書第 12-11 頁(圖 12-9)。 (六)已依委員意見標註並載明空間名稱，詳事業計畫書第 11-22 頁(圖 11-18)。 (七)依委員意見檢附各層景觀平面配置圖，詳事業計畫書第 12-10 至 12-18 頁(圖 12-8 至 12-19)。 (八)已依規定檢討，詳第 11 章之「四、建築興建計畫」之「5.停車位檢討」與事業計畫書第 11-13 頁(圖 11-9)。

審查意見		處理情形說明
	設施。 (十一)男女廁所便器設置數量應為1:2，女生廁所建議應設置嬰兒尿布工作平台。 (十二)公共藝術品配合建物造型及開放空間整體設計，以至少設計一處為原則，請檢討其設置位置。 (十三)請考量加強車道與人行步道鋪面之辨識度，以降低人車出入動線衝突。 (十四)P.6-1(三)2.部分文字誤繕，審「地」通過，「為」其調整後，請修正。	(九)已依規檢討設置垃圾儲存空間，詳事業計畫書第 11-24 頁(圖 11-20)。 (十)已依規設置，詳事業計畫書第 11-25 至 11-26 頁(圖 11-21)。 (十一)已依規設置，詳事業計畫書第 11-5～11-7 頁(圖 11-1～圖 11-3)。 (十二)已依規設置，詳事業計畫書第 12-21 頁(圖 12-22)。 (十三)已依規設置，詳事業計畫書第 12-20 頁(圖 12-21)。 (十四)已配合修正，詳第 6-1 頁。
台中市都市更新總顧問	(一)容積獎勵部分請再檢討。 (二)綠化應覆土而非吊掛。 (三)停車位數、客房數、宴會數等資料，規劃單位所提不足說明。	(一)遵照辦理，詳事業計畫書第 10 章。 (二)已依規檢討設計，採覆土式方式綠化，詳事業計畫書第 12-11 頁(圖 12-9)。 (三)遵照辦理，詳事業計畫書第 11-1 頁。
業務單位	(一)容積獎勵部分請依臺中市都市更新自治條例第 13 條附表二重新檢討，實施者申請都市更新容積獎勵如設計建蔽率、立體綠化及夜間照明、開挖率等均非屬本市都市更新自治條例所定之評定基準，請核實檢討。 (二)本基地用途規劃為旅館使用，本案規劃地上 22 層，地下 6 層；第 1 至 5 層餐廳、宴會廳；第 6 至 20 層客房；第 21 至 22 層餐廳、健身房、SPA；地下 6 層防空避難室兼停車空間；基地完工後對當地交通衝擊如何改善(如遊覽車、計程車動線規劃，如何解決地面車流壅塞之問題)；請說明。 (三)本案規劃汽車停車位151輛及機車停車位154輛(裝卸停車位0輛)如何滿足遊覽車、計程車及餐飲、住宿小客車的停車需求；請說明。 (四)空地比是否過大檢討部分，請依臺中市都市更新單元劃定基準核實檢討。 (五)法規檢討請詳列計算式並提出說明。 (六)本案規劃第 1 至 5 層餐廳及宴會廳、第 6 至 20 層客房、第 21 至 22 層餐廳及健身房等數量(如餐廳、宴會廳及客房數量)應於報告書中載明。 (七)有關部分建築容積獎勵規定說明如下，請實施者注意: 1. 依據都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條規定：「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。」，本案申請其他容積獎勵包括：依「建築技術規則」申請「沿街步道式開放空間」、「廣場式開放空間」之開放空間獎勵，請依前述規定辦理(開放空間獎勵應先行送審)；另依據臺中市都市更新自治條例第 15 條規定:「依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將相關計畫納入都市更新事業計畫，且申請獎勵項目之性質不得重複。」 2. 依據臺中市都市更新自治條例第 10 條規定:「獎勵後之總容積，經本府都市更新及爭議處理審議會審議將對周遭環境、景觀、交通、及公共設施造成衝擊者，得適度酌減。」 (八)請將本次簡報資料納入報告書，以補報告書之不足。 (九)其他事項修正 1. 本案於 103 年 9 月 12 日自辦公聽會西屯公所代表意見，實施者回應:研擬人車動線設計原則，以降低對本地區交通運輸之衝擊，詳報告書第 12-1~12-3 頁，應為 12-2~12-3 頁，請修正。 2. 報告書 10-1 頁強化建築物之牆面、露臺或屋頂層綠覆率，並設置夜間照明設備以對於周邊公共使用空間夜間照明有所貢獻，經參酌其他縣市設計建蔽率(設計建蔽率應為誤植應改成立體綠化、夜間照明)之獎勵計算方式及額度，預計申請獎勵值為法定容積之 5%。 3. 報告書 10-1 頁依據細計土管要點，法定開挖率為 85%(法定建蔽率加 15%)，本更新單元開挖率為 75%，經參酌其他縣市之設計建蔽率(設計建蔽率應為誤植應改開挖率)之獎勵計算方式及額度，預計申請獎勵值為法定容積之 6%。	(一)遵照辦理，詳事業計畫書第 10 章。 (二)本案業依規定辦理交通影響評估審查，相關交通衝擊改善策略包括：留設足額停車位、計程車臨時接送區規劃設置於地下一層、大型車臨時接送區另租用基地東側黎明路青海南街口之私人停車場供大客車臨停上下客等，詳如事業計畫書第 11、12 章。 (三)本案地下停車場規劃 175 席汽車停車位、158 席機車停車位可滿足最大需求停車空間，另以周邊廣兼停 98 公共停車場、光明陸橋下方機車停車場為配套停車空間；另本案於地下一層規劃 1 席裝卸停車位，詳事業計畫書第 11-13 頁(圖 11-9)。 (四)詳事業計畫書附錄二。 (五)遵照辦理，詳事業計畫書附錄二。

審查意見		處理情形說明
	勵包括：依「建築技術規則」申請「沿街步道式開放空間」、「廣場式開放空間」之開放空間獎勵，請依前述規定辦理(開放空間獎勵應先行送審)；另依據臺中市都市更新自治條例第 15 條規定:「依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將相關計畫納入都市更新事業計畫，且申請獎勵項目之性質不得重複。」 2. 依據臺中市都市更新自治條例第 10 條規定:「獎勵後之總容積，經本府都市更新及爭議處理審議會審議將對周遭環境、景觀、交通、及公共設施造成衝擊者，得適度酌減。」 (八)請將本次簡報資料納入報告書，以補報告書之不足。 (九)其他事項修正 1. 本案於 103 年 9 月 12 日自辦公聽會西屯公所代表意見，實施者回應:研擬人車動線設計原則，以降低對本地區交通運輸之衝擊，詳報告書第 12-1~12-3 頁，應為 12-2~12-3 頁，請修正。 2. 報告書 10-1 頁強化建築物之牆面、露臺或屋頂層綠覆率，並設置夜間照明設備以對於周邊公共使用空間夜間照明有所貢獻，經參酌其他縣市設計建蔽率(設計建蔽率應為誤植應改成立體綠化、夜間照明)之獎勵計算方式及額度，預計申請獎勵值為法定容積之 5%。 3. 報告書 10-1 頁依據細計土管要點，法定開挖率為 85%(法定建蔽率加 15%)，本更新單元開挖率為 75%，經參酌其他縣市之設計建蔽率(設計建蔽率應為誤植應改開挖率)之獎勵計算方式及額度，預計申請獎勵值為法定容積之 6%。	(六)本案建築規劃內容修正詳如事業計畫書第 11 章。 (七)遵照辦理，本案申請開放空間獎勵業經本市建造執照預審委員會第 166 次會議審議通過，詳附錄九。 (八)遵照辦理，詳第 10、11、12 章。 (九) 1. 遵照辦理，詳自辦公聽會紀錄回應綜理表。 2. 本案申請容積獎勵項目及內容已修正，詳事業計畫第 10 章。 3. 本案申請容積獎勵項目及內容已修正，詳事業計畫第 10 章。
決議	一、有關本案基地位於本市十二期重劃區內，宜否再依都市更新條例規定程序辦理都市更新部分，係依內政部 104 年 2 月 25 日召開之研商「以市地重劃或區段徵收等整體開發方式開發後之土地，宜否再依都市更新條例規定程序辦理」會議記錄續辦。 二、本案申請其他容積獎勵包括:依「建築技術規則」申請「沿街步道式開放空間」、「廣場式開放空間」之開放空間獎勵部分請先行送審，俟審竣後，再提送本市都市更新及爭議處理審議會審議。 三、本案請依前述各幹事及業務單位意見修正，修正報告書經本市都市更新總顧問確認後，再提送本市都市更新及爭議處理審議會審議。	一、敬悉。 二、遵照辦理，本案申請開放空間獎勵業經本市建造執照預審委員會第 166 次會議審議通過，詳附錄九。 三、遵照辦理。

三、擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案第一次幹事會修正版計畫說明書-總顧問意見(105.09.09)處理情形對照表

意見	處理情形說明
壹、有關所送第一次幹事會修正版計畫說明書、附件冊，業經本市都市更新總顧問確認，惟下列情形請提出說明或修正：	
一、請說明蔡副總幹事青宏所提有關建物現況與使用執照不同之部分。	本案現況建築物經 103 年 8 月測量樓地板面積為 1788.96 平方公尺，經檢核使用執照、建築物竣工圖、建物登記謄本、都市計畫圖之時間與面積，合法建築物依 64 年竣工圖所載樓地板面積為 717.66 平方公尺；其他土地改良物樓地板面積為 1071.30 ㎡。而其他土地改良物中於 100 年 4 月 20 日前已存在之建築面積為 736.81 ㎡，100 年 4 月 20 日之後之建築面積為 334.49 平方公尺(詳第 5-3 至 5-4 頁、附錄二-6 至附錄二-13 頁)。
二、有關黃幹事士騰所提意見(一)，應記載於報告書 11-13 頁，請確認後修正。	遵照辦理，詳事業計畫書第 11-13 頁(圖 11-9)。
三、有關陳幹事柏份所提意見(二)、(三)之部分，經查費用合計金額仍有誤，請確認後修正。	遵照辦理，詳事業計畫書 16-1 至 16-4 頁。
四、有關張幹事家蕙所提意見： 1.請檢附意見(三)屋頂層景觀剖面圖，或明確指出所在頁數及圖、表編號。	遵照辦理，已補附屋頂層景觀剖面圖，詳事業計畫書第 12-19 頁(圖 12-20)。
2.請檢附意見(七)地上 2-4 層景觀平面配置圖，或明確指出所在頁數及圖、表編號。	遵照辦理，已補附地上 2-4 層景觀平面配置圖，詳事業計畫書第 12-15 頁(圖 12-13 至圖 12-15)。
3.請考量意見(十一)之建議，設置嬰兒尿布工作平台。	遵照辦理，已於地上 1～3 層女生廁所設置嬰兒尿布工作平台，詳事業計畫書第 11-5 至 11-7 頁(圖 11-1 至圖 11-3)。
五、有關租用基地東側黎明路青海南街口之私人停車場供大型車(遊覽車)臨時上下車一事，請說明該停車場站之租期為多久、租期屆滿後之規劃為何，以及是否會因大型車(遊覽車)臨時上下車對附近交通造成影響。	本案於未來營運階段承租鄰近基地之私人停車場供大型車(遊覽車)停放，並視需要加開專車接送，且僅於停車場內上下車，避免對附近道路交通造成影響。
六、請說明本案基地臨中港路側有一人行道退縮空間之設計(如圖 11-1)，是否已取得道路目的事業主管機關同意？以及有無認養人行道之計畫？	本案擬申請認養基地前側段之台灣大道人行道，並已先洽詢道路目的事業主管機關意見，於本案 105 年 5 月 5 日臺中市政府建造執照預審委員會第 166 次會議審查開放空間業經道路目的事業主管機關知悉，後續將依相關規定提出申請，詳事業計畫書第 8-1 頁，人行道認養圖說詳事業計畫書第八章所示。
七、有關本案擬依都市更新建築容積獎勵辦法申請鑽石級綠建築設計之容積獎勵一事，須依都市更新建築容積獎勵辦法第八條之規定(略以)與本府簽訂協議書並繳交建築物造價一定比例金額之保證金；請說明是否能依前揭規定辦理，並切結將依規取得鑽石級綠建築標章？另綠建築標章有其有效期限，本案是否能持續(不間斷)取得綠建築標章？	
貳、其他意見(請提出說明或修正)：	
一、都市更新事業計畫案附件冊請加編「頁碼」。	遵照辦理。
二、都市更新事業計畫案附件冊中，附件五為都市更新單元建物測量成果，但未見單元建物測量成果圖之部分。	遵照辦理，已補件，詳附件冊附件五-1 頁。
三、附錄-5 頁中，指標(一)：防火建築物或防火構造建築物調查表中「受委託之建築物、專業技師或機構之鑑定人簽署，是否應簽名或蓋章。	遵照辦理，「防火建築物或防火構造建築物調查表」已補附建築師簽名與蓋章，詳事業計畫書附錄二-2 頁。
四、有關於夜間照明設施，請注意是否有光害現象？地面照明燈之溫度效應？是否有防漏電(接地設施)？	本案夜間照明採用低照度 LED 燈具並依需求裝設遮光罩，以避免產生光害現象。地面照明燈具亦裝設 LED 燈具，照明回路配線皆有接地並裝設漏電斷路器保護。
五、本案設置「公共藝術」可否考量民眾能「接近性、教育性、參與性」等功能？並考量日間與夜間之行為(參與)。	本案於臨臺灣大道開放空間，設置一處公共藝術品陳列處，現規劃放置藝術家康木祥先生作品，並擬於基座上放置相關告示牌，以文字解說方式讓民眾更能體會藝術品的創作意涵，並於藝術品前設置街道家具，配合夜間燈光照明的設置，讓日夜間街道景觀多了不同的面貌，增加日夜間的人行停留點。
六、因本案都市更新後建築規模(地上 22 層，地下 6 層)屬於「高層建築」： 1.本案須將相關高層建築法規納入考量。 2.請說明「防災中心」設於何層樓？ 3.請說明有無垃圾處理空間？ 4.請考量或說明無障礙設施之可及性、服務性、友善性。	1.本案依高層建築法規檢討相關內容，詳事業計畫書第 11-30 頁至 11-33 頁。 2.本案於地下一層設置防災中心，詳事業計畫書第 11-13 頁(圖 11-9)。 3.本案於地下一層設置垃圾儲藏室，詳事業計畫書第 11-13、11-24 頁(圖 11-9、圖 11-20)。 4.本案依據「臺中市新(增)建建築物無障礙設施設備圖說加審表」檢討，從建築線至建築物主要出入口、室內、外通路及走廊皆為無障礙設施，行動不便者可獨立到達及使用，且設置無障礙昇降機，於地下室靠近無障礙昇降機之便捷處設置無障礙停車位。並於 1～3 樓設置無障礙廁所，5 樓設置無障礙客房。詳事業計畫書第 11-3、11-25、11-26 頁(圖 11-21)。
七、本案無障礙客房及無障礙停車位之規劃，須符合「建築技術規則」之規定。	本案於 5 樓規劃 3 間無障礙客房，詳事業計畫書第 11-9 頁(圖 11-5)及第 11-25 頁(圖 11-21)，並於地下二層設置 4 輛無障礙汽車停車位，與地下一層設置 4 輛無障礙機車停車位，符合「建築技術規則」。詳事業計畫書第 11-25、11-26 頁(圖 21)。
八、本案規劃做為旅館使用，請說明本案如何申請設立登記旅館及申請進度。	本案規劃做為一般旅館，依據「旅館業管理規則」規定，將待建築物取得使用執照後，向　貴府申請登記營業。

意見	處理情形說明
九、有關「拾、申請容積獎勵項目及額度」之定性、定量應再評估及敘明「申請獎勵值」之原則及數值依據為何？另所提之獎勵值不應超過法定上限。	1. 本案申請更新容積獎勵之定性、定量評估補充詳事業計畫：拾、申請容積獎勵項目及額度內容。 2. 本案申請都市更新容積獎勵項目之依據有二，其一係依據臺中市「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」，申請△F6 規劃設計獎勵之「3. 建築色彩與環境調和」、「4. 建築量體與環境調和」、「5. 縮減建蔽率」、「7. 規劃夜間照明設施或公共藝術、街道家具」、「8. 提供綠美化」、「9. 規劃無障礙環境、消防、防災、都市生態、綠能、智慧型建築設計」等項目；其二係依據「都市更新建築容積獎勵辦法」申請有關「綠建築設計」之容積獎勵。 3. 本案申請整體規劃設計獎勵值之實際小計數值為 2,479.31 ㎡，占法定容積百分比為 30.30%，惟實際提出申請之獎勵值為 1,636.51 ㎡，占法定容積百分比為 20.00%，經檢核符合臺中市都市更新自治條例第 13 條附表二之規定。
十、本案係採協議合建方式進行都市更新，惟經查本案土地及建築物所有權人僅一人(均為同一人)，又該所有權人為該都市更新事業案實施者之負責人，是否會有自地自建之疑慮？請說明。	1. 都市更新事業係為促進環境改善，依據「都市更新條例」、「都市更新條例施行細則」、「臺中市都市更新自治條例」、「臺中市都市更新單元劃定基準」等規定，僅規範都市更新事業之同意比例，並無規範所有權人數限制，即單一地主亦可申辦都市更新事業。 2. 依據「都市更新條例」第 10 條規定，都市更新事業得由土地及合法建築物所有權人、自行組織更新團體、或委託都市更新事業機構實施，民間自辦更新均屬自地自建性質。
十一、重申依據臺中市都市更新自治條例第 15 條規定：「依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將相關計畫納入都市更新事業計畫，且申請獎勵項目之性質不得重複。」另依據臺中市都市更新自治條例第 10 條規定：「獎勵後之總容積，經本府都市更新及爭議處理審議會審議將對周邊環境、景觀、交通及公共設施造成衝擊者，得適度酌減。」。	敬悉。

四、擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 105 年第 5 次會議(105.09.30)意見處理情形對照表

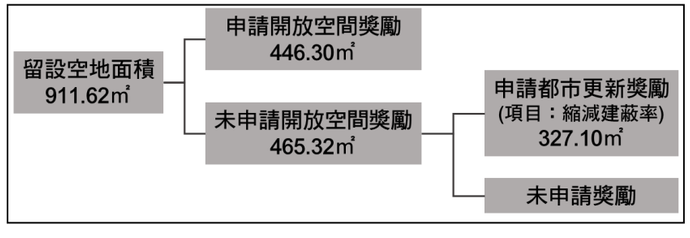
意見	處理情形說明
決議	
一、本案請都發局籌組專案小組召開專案小組會議研議，另請建設局、交通局及環保局與會，釐清以下事項後，再行提送本會審議：	遵照辦理。
1. 本案為單一所有權人，同時該所有權人又為實施者之負責人，請釐清本案辦理都市更新之公益性、必要性、合理性及可行性。	1. 公益性：本案縮減建蔽率與開挖率，以提升土地保水及透水率而達到都市防災機能；藉由智慧與綠建築之規劃設計理念，打造永續之智慧生態城市，達到節能減碳之目標；基地退縮留設開放空間與認養基地前側人行道，設置公共藝術、街道藝術家具，提供市民活動及休憩的場所，及形塑公共文化藝廊意象，帶動都市整體環境人文藝術氛圍。本案藉由嶄新建築與良善商業機能環境具體改善當地環境品質，滿足觀光活動人口之住宿需求，促進土地更有效的利用，並帶動地區持續發展。 2. 必要性：本更新單元位屬臺中市臺灣大道交通門戶位置及商業區，現況未能充分發揮商業發展機能，建物景觀亦與附近建築環境不協調。範圍內建築物(民國 65 年竣工)因年久失修致使窳陋傾頹，建物構造非屬防火構造、耐震設計標準不符規定，於防火、耐震及屋齡等 3 面向具有公共安全及衛生之慮。 3. 合理性：本更新單元位屬商業區，未來將作為旅館使用，可藉以帶動地區發展，且就容積獎勵面向而論，本案就整體規劃設計之各項目而言實可申請 30.30%之獎勵值但僅申請 20%，具合理性。 4. 可行性：本案土地產權單純，有助於都市更新推動。
2. 本案申請都市更新容積獎勵項目，應對本市具有正面貢獻或標準高於相關法規規定之處始得獎勵。	遵照辦理。
3. 本案申請綠建築容積獎勵，依法須與本府簽訂協議書，相關後續維護及保證金等細節先行釐清確認。	遵照辦理。
二、請依本次會議委員及相關單位意見修正，再送專案小組審議。	遵照辦理。
三、本案如有辦理其他相關審議（如：交通影響評估、環境影響評估及都市設計審議等），請於上揭專案小組會議時，將審議結果納入會議討論。	遵照辦理。

意見	處理情形說明
業務單位初核意見	
1. 查本案規劃做為旅館使用，並表示將租用基地東側黎明路青海南街口之私人停車場供大型車(遊覽車)臨時上下車，請實施者說明該停車場站之租期為多久、租期屆滿後之規劃為何，以及是否會因大型車(遊覽車)臨時上下車對附近交通造成影響？	1. 依據本基地估算大客車衍生率及臨停需求後，大客車臨停需求估算為 1 席，並於基地設置大客車臨停空間可滿足使用需求。未來基地營運時亦會在預約機制上，將大客車使用需求時間錯開，避免影響外部交通。 2. 若遇特殊情形臨停空間不足時，已洽詢基地東側之阿秋廣場停車場作為備用臨停區，其距離基地步行距離約 200 公尺，大客車進出動線為青海南街，並將派員導引車輛臨停及引導乘客上下客及行走路線。 3. 替代停車場將以永續為原則，但為避免後續地主不再提供，將於替代停車場停用前三個月內辦妥相關替代停車場之申請手續，並報臺中市政府同意備查。
2. 本案基地臨中港路側有一人行道退縮空間之設計，請實施者說明是否已取得道路目的事業主管機關同意？以及有無認養人行道之計畫？	本案擬申請認養基地前側段之台灣大道人行道，並已先洽詢道路目的事業主管機關意見，於本案建築基地綜合設計預審階段提出人行道認養計畫，後續將依相關規定提出申請，詳事業計畫書第 8-1 頁，人行道認養圖說詳圖 8-1、圖 8-2 所示。
3. 查本案係採協議合建方式進行都市更新，惟本案土地及建築物所有權人僅一人(均為同一人)，又該所有權人為該都市更新事業案實施者之負責人，是否會有自地自建之疑慮？請說明實施者。	1. 都市更新事業係為促進環境改善，依據「都市更新條例」、「都市更新條例施行細則」、「臺中市都市更新自治條例」、「臺中市都市更新單元劃定基準」等規定，僅規範都市更新事業之同意比例，並無規範所有權人數限制，即單一地主亦可申辦都市更新事業。 2. 依據「都市更新條例」第 10 條規定，都市更新事業得由土地及合法建築物所有權人、自行組織更新團體、或委託都市更新事業機構實施，民間自辦更新均屬自地自建性質。
4. 有關本案擬依都市更新建築容積獎勵辦法申請鑽石級綠建築設計之容積獎勵一事，須依都市更新建築容積獎勵辦法第八條之規定(略以)與本府簽訂協議書並繳交建築物造價一定比例金額之保證金；請實施者說明是否能依前揭規定辦理，並切結將依規取得鑽石級綠建築標章？另綠建築標章有其有效期限，本案是否能持續(不間斷)取得綠建築標章？	本案依都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定，於事業計畫核定前與　貴府簽訂協議書，並於申請使用執照前繳交建築物造價一定比例金額之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得鑽石級綠建築標章。而有效期限期滿時，本案擬依相關規定申請繼續使用綠建築標章。
委員建議意見	
一、本案基地屬於十二期重劃地區，地上有 64 年之合法建物及部分違建，本基地當初有參與重劃，因有合法建物故申請原位置保留，並以差額地價繳納相關負擔；本案實施者於 100 年購得本基地。	敬悉。
二、本案因位於重劃地區，若擬採都市更新方式實施並獲得相關獎勵，必須在公益性、必要性、合理性及可行性等因素上進行釐清及合理說明。	詳決議第一-1 點處理情形說明。
三、本案位於商業區及交通要道上，應考量本案興建後對附近地區及交通的加乘效應，並請說明：	—
1. 本案基地臨臺灣大道側之停車彎為何設置於公共人行道上。	本案擬申請認養基地前側段之公共人行道，且已先洽詢道路目的事業主管機關意見，後續將依相關規定提出申請。於基地前側段 5 米人行道退縮 2.5 米規劃臨停彎提供大客車臨停使用，未來營運時會在預約機制上將大客車使用需求時間錯開，避免影響外部交通，同時保留 2.5 米之人行步道供行人通行使用，符合內政部營建署人行道設計相關規定。另配合基地整體景觀規劃，基地再退縮 10 米以上沿街道開放空間，設置與兩側鄰地相延續之充足寬敞之人行步道，以不影響人行動線及安全為原則。
2. 本案緩衝空間設置於目前區位，是否符合設置緩衝空間之相關法規規定。	本案緩衝空間依據「建築技術規則」之「建築設計施工編」之第 232 條規定設置，相關檢討詳事業計畫書『拾壹、重建區段之土地使用計畫』之『六、高層建築法規檢討說明』(第 11-30 頁)。
3. 本案基地位處臺灣大道與黎明路口附近地區，是連接高速公路及快速道路的重要地段，對於附近地區之交通影響應審慎評估。又本案車道出入口位於臺灣大道側，是否會影響附近交通，請補充說明。	1. 本案基地停車場出入口設置於南側台灣大道，因受制於基地僅單邊臨路。根據道路服務水準分析顯示，基地南側台灣大道往西平面路段為高速公路北上及台 74 線主要行經動線，為避免基地開發後車輛進出增加周邊交通負荷，建議由國道進市區方向及臺 74 下匝道車輛可行駛替代動線，詳事業計畫書第 12-7 頁(圖 12-5)。 2. 本案經交通影響評估分析開發後之交通衝擊，基地周邊各路口之服務水準均維持與開發前之服務水準相同，顯現基地開發對外部交通影響有限。
4. 本案部分設計在相關審議中係屬表定審查項目，依都市更新建築容積獎勵辦法規定重複或依法本應設置之部分於計畫書中應予檢討刪除之。	本案依建築技術規則申請沿街步道式開放空間獎勵，**並未**依「都市更新建築容積獎勵辦法」申請沿街退縮人行步道、騎樓及留設廣場等開放空間等容積獎勵項目，因此並無重複申請之內容。
5. 本案建議先於環境影響評估、交通影響評估審查，並提送都市設計審議後，將相關意見彙整，再行提送本會。	遵照辦理。
四、本案為單一所有權人，並為委託實施公司之負責人，相關成本如建物拆遷安置費用、地籍整理費用等，是否仍須提列相關費用請再檢討。	1. 考量本案後續仍有相關地籍整理工作需求，爰保留地籍整理費用成本。 2. 參酌委員意見，刪除土地改良物拆遷補償及安置費用。詳事業計畫書第 16-1 頁。
五、本案應考慮是否能透過設計或回饋之方式降低對附近地區之影響。	1. 本案藉由立體綠化、綠建築設計、留設開放空間等設計策略，形塑臺中市臺灣大道交通門戶良好景觀，藉由嶄新建築與良善商業

意見	處理情形說明
	機能環境，具體改善當地環境品質，滿足觀光活動人口之住宿需求，促進土地更有效的利用，並帶動地區持續發展。 2. 藉由建築物垂直立體綠化，淨化空氣減少碳排放量，藉由豐富生動的都市垂直向度景觀，大幅優化本案建築物理環境及居住品質，有效降低臺灣大道旁的噪音及廢氣，形成都市中一座會呼吸的立體森林。 3. 本案開挖率低於法定開挖率，可提升土地保水及透水率，有助提升環境防災排水、生態等功能。 4. 於臨臺灣大道留設 10 米以上開放空間，設置一處公共藝術品陳列處，現規劃放置藝術家康木祥先生作品，並以文字解說方式讓民眾更能體會藝術品的創作意涵，並於開放空間適當位置設置親和的點景造型石材藝術家具，配合夜間燈光照明的設置，讓日夜間街道景觀多了不同的面貌，增加日夜間的人行停留點，藉以減少高層建物對人行空間帶來之衝擊與影響。 5. 擬不定期於一樓大廳等公共空間放置本土藝術家作品，與戶外開放空間之公共藝術品相互呼應，形塑出公共文化藝廊意象，帶動都市整體環境人文藝術氛圍。
六、依據都市更新條例第十條及及十一條之規定，土地及建築物合法建築物所有權人應委託都市更新事業機構為實施者實施之，本案是否有前揭委託文件。	委託同意文件詳事業計畫書第VI頁。

五、擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案第一次專案小組會議(105.12.29)意見處理情形對照表

意見	意見處理情形
委員及相關建議事項	
一、本案請依本府 105 年 9 月 30 日召開之臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 105 年第 5 次會議紀錄第三點之內容，將專案小組審議結果納入，並於下次專案小組時將此資料列入討論。	遵照辦理。
二、本案審理過程因涉及多項審議，故請彙整描述本案辦理各項審議程序及情形之資料，以避免各項審查之結果相互影響。	1. 交通影響評估審查： 本案經 4 次交通影響評估審查，業於 106 年 5 月 26 日經臺中市第 10605-1 次交通影響評估審查會原則同意核備，相關修正內容業納入事業計畫書，詳事業計畫書 P. 附錄九-1。 2. 建造執照預審(開放空間獎勵審查): 本案開放空間獎勵審查業於 105 年 5 月 5 日經臺中市政府建造執照預審委員會第 166 次會議審查修正後通過，相關修正內容業納入事業計畫書，詳事業計畫書 P. 附錄九-2 至九-3。 3. 環境影響評估說明書審查： 本案業於 105 年 7 月 28 日、106 年 5 月 2 日檢送環境影響說明書，並配合臺中市政府環境保護局 105 年 8 月 9 日、106 年 5 月 22 日之程序審查意見辦理修正作業中，詳事業計畫書 P. 附錄九-4 至九-5。 4. 都市設計審議： 本案於 106 年 6 月檢送都市設計審議報告書，業於 106 年 7 月 21 日經臺中市政府都市設計審議 106 年度 7 月份第 3 次幹事會議審查，得提送委員會審議，詳事業計畫書 P. 附錄九-5。
三、請將本案採協議合建之理由納入報告書。	本基地位於鄰近國道一號臺中交流道、臨台灣大道之第三種商業區，為大臺中之重要門戶地區，惟發展現況未符合周邊都市及環境機能，實有辦理都市更新之必要性。考量本案已取得土地及建物全部所有權人同意，為加速重建更新，爰採協議合建方式辦理，內容補充詳事業計畫書 P. 14-1。
四、有關本案遊覽車租用私人地點作為臨時上下車一事，其地點、租期及租期屆滿後如何規劃?請補	1. 本案依據交通影響評估，大客車停車位需求估算為 1 席，業於基地設置大客車臨停空間可滿足使用需求。未來營運時藉由預約機制可錯開大客車使用需求時間，避免影響外部交通。若遇特殊情形臨停空間不

意見	意見處理情形
充說明。另遊覽車臨時上下車對於附近地區交通之影響及本案之交通管理手段，請一併補充說明。	足時，已洽詢基地東側之阿秋廣場停車場作為備用臨停區，並以永續租賃為原則；但為避免後續地主不續約風險，將於停用前三個月內辦妥相關替代停車場之申請手續，並報臺中市政府同意備查。 2. 本案臨停區以對人行動線影響最小且不影響台灣大道外部交通為設計為原則，設置於一樓平面層以道路側駐車彎之方式提供車輛臨停空間，可提供至少 1 席大客車及 2 席小客車同時臨停，符合基地使用需求，並輔以相關管制措施，包含臨停區動線導引牌面、導引人員，避免小客車於臺灣大道路側違規臨停上下客。大客車臨停亦將以預約管理方式，避免車輛集中進場影響臺灣大道交通，相關內容補充詳事業計畫書 P.12-2 至 12-7。
五、請再確認第 5-19 頁有關基地周邊停車之資料。	遵照辦理，有關基地周邊停車之資料已依據交通影響評估報告內容修正，詳事業計畫書 P5-15 至 P5-18。
六、有關旅館各空間之使用，請配合交通影響評估審查通過之結果，補充至報告書。並請評估 3 樓交誼廳是否能改為宴會廳。	已依據交通影響評估審查通過之結果修正建築設計內容，3 樓空間為交誼廳、VIP 用餐區等旅館附屬設施，供旅館房客使用，未來將依相關規定管理，詳事業計畫書 P.11-7(圖 11-3 三樓建築平面配置示意圖)。
七、有關人行道之認養，請考慮是否能以較長之區段為認養原則。	本案配合基地整體景觀規劃，申請認養基地前側段之台灣大道人行道，以形塑良善之人行空間。另西邊與東邊鄰地皆已興建中或取得建造執照，鄰地前側段之人行道皆已由其起造人認養，詳事業計畫書第 8 章。
八、請檢討本案申請之相關容積獎勵是否與都市更新獎勵是否重複?如：縮減建蔽率之獎勵是否與開放空間獎勵重疊，以及本案基地規模已達都市設計審議標準，故有關本案綠化、色彩、環境融合、「△F6 規劃設計之獎勵」提供綠美化部分，是否與「△綠建築設計之獎勵」有重複獎勵之情形(如：固碳量及法定空地 1/2 以上應綠化係都市設計審議之基本要求)…等是否重複並高於都市設計審議標準?請補充說明。	1. 縮減建蔽率獎勵與開放空間獎勵檢討 本案法定建蔽率為 70%，而本案設計建蔽率 53.21%，設計空地率 46.79%，留設空地面積 911.62 ㎡；其中申請開放空間獎勵部分面積為 446.3 ㎡，占基地面積 22.91%；未申請開放空間獎勵之空地面積為 465.32 ㎡，占基地面積 23.88%，其中 327.10 ㎡申請縮減建蔽率之都市更新獎勵，並未與開放空間獎勵申請面積重複；而增加提供之開放空間有助於提升日照、通風等都市環境品質，且利於都市防災，詳事業計畫書 P.10-1。  2. 綠化獎勵與綠建築獎勵檢討

意見	意見處理情形
	本案申請「△F6 規劃設計之獎勵」提供綠美化部分主要係指建築物垂直立體綠化，包括：露臺、牆面、屋頂層等創造生態跳島之垂直立體綠化作法；另申請「△綠建築設計之獎勵」之綠化量指標，主要係位於基地兩側喬灌木及後方複層綠化面積，並作為綠化量指標計算依據，因申請項目及實設區位均不同，故應無重複獎勵之情形，詳事業計畫書 P.10-2 至 10-3。 3. 申請獎勵項目高於法規審議標準檢討 (1)固碳量 本案申請「△綠建築設計之獎勵」之綠化量指標，其固碳量基準值依規定檢討應為 148,340kg，本案設計值為 272,739kg，高於法規標準，可發揮顯著之減碳效益，並呼應全球節能減碳及台中生態智慧城市政策，詳事業計畫書 P10-4 及附錄七(P.附錄七-2)。 (2)法定空地 1/2 以上綠化 本案申請「△綠建築設計之獎勵」之綠化量指標，依據「臺中市不含新市政中心都市設計審議規範」(105.8.30)有關綠化之規定，法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化，本更新單元依規定檢討應留設法定綠化面積 292.235 ㎡，實際留設面積為 385.45 ㎡，其中納入綠建築綠化量計算面積為 292.89 ㎡，另詳 P.10-2 及圖 12-9(P.12-11)。
九、本市自治條例申請容積獎勵值沒有獎勵上限之部分，請補充說明為何可以申請到 10%之獎勵(如：△F6 規劃設計之獎勵部分項目)。	本案申請容積獎勵之項目，均依據臺中市政府「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」所列項目進行評估設計，其中屬「△F6 規劃設計之獎勵」之「縮減建蔽率」、「夜間照明設施或公共藝術、街道家具」、「提供綠美化」、「無障礙環境、消防、防災、都市生態、綠能、智慧型建築設計」等項目雖未於該表明列獎勵上限值，惟本案均依據現行都市設計審議規定檢討提供高於現行法規要求之水準，確有利於提升都市環境品質，爰申請相關容積獎勵。
十、請補充說明夜間照明設施效果之標準。	1. 本案沿帶狀開放空間之喬木處供設置「樹底投射燈」，營造夜間光潔明亮的綠意效果，並透過鋪面「LED 地崁燈」穿插，猶如星光大道般之夜間效果，形成人行空間於夜間之浪漫氛圍。 2. 一樓庭園沿建物牆面設置「壁崁燈」，庭園照明透過壁崁燈襯托空間寧靜效果，搭配造景塑造飯店悠閒祥和氣氛，結合「樹底投射燈」、水景與植栽，在灌木及花圃間設置「庭園燈」，呈現夜間獨有的豐富層次效果。車道設置「車道崁燈」，除了具有引導功能外，提供環境適當的安全照明。

意見	意見處理情形
	3.將建築物本身照明由下至上區分為三部分，分別為基座範圍、建築本體範圍以及屋頂範圍，藉由設置「LED 戶外投射燈」、「LED 戶外防水」、「LED 外牆燈」、「花台燈」、「戶外型下崁燈」，於夜間各時距提供適當之照明效果。並配合開窗透出之光線以強調建築物的意象，呈現都市夜間建築地標如發光體般的點綴效果。
十一、請實施者向業務科索取本府「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」，並依該表及其規定重新檢核。其中「△F6 規劃設計之獎勵」上限不應超過 20%。	遵照辦理，業補充於 P10-5 至 P10-6(表 10-1)。
十二、請將開放空間獎勵之部分一併納入事業計畫獎勵值之最後加總。	遵照辦理，業補充於 P10-5 至 P10-6(表 10-1)。
十三、有關綠建築獎勵協議書部分需補充說明以下事項，並於本案通過交通影響評估、環境影響評估及都市設計審議後，一併納入本案計畫書：	敬悉。
(一)請實施者於報告書中補充本案綠建築保證金額度、繳納方式及退款方式，供委員參考。另請實施者將「本案因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金」計算方式一併納入補充，以及請說明在取得綠建築標章後是否能延續。	1.已補充說明本案綠建築保證金額度、繳納方式及退款方式，詳事業計畫書 P.10-4： (1)保證金額度：繳納「容積獎勵」乘以「銷售淨利」之保證金。 (2)繳納方式：申請使用執照時繳納保證金，保證於使用執照核發二年內，取得綠建築標章。 (3)退款方式：依限取得綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得者，保證金不予歸還。 2.本案擬依內政部訂頒「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」等相關規定，於取得綠建築標章 5 年有效期後，繼續申請使用綠建築標章。
(二)請業務科另案提供相關綠建築保證金額度計算及繳納之相關規定予實施者參考。	敬悉。
十四、有關附件冊附件三第 10 頁公聽會會議紀錄有不齊全之情形，請修正。	遵照辦理，業補充於附件冊(P.附件三-11)。
十五、有關事業計畫書之圖、表、編號及頁碼有部分不符，請再校正。	遵照辦理。
十六、本案垃圾處理空間位於地下一層坡道處，請再確認是否合適。	本案垃圾處理空間已調整至地下一層平面處裝卸車位旁，並於非尖峰時段進出清運，詳事業計畫書 P.11-13(圖 11-9 地下一層建築平面配置示意圖)及 P.11-24(圖 11-20 垃圾處理檢討圖)。
十七、無障礙設施檢討圖與地下室建築平面示意圖部分不符，請再確認。	已修正無障礙設施檢討圖與地下室建築平面示意圖，詳事業計畫書 P.11-13 至 P.11-16(圖 11-9～圖 11-12)及 P.11-25 至 P.11-26(圖 11-19 無障礙設施檢討圖(1)(2))。
十八、計畫書第 5-19 頁，請補充現有周邊停車場之位置示意圖。	遵照辦理，有關基地周邊停車之資料已依據交通影響評估報告內容修正，並補充現有周邊停車場之位置示意圖，詳事業計畫書 P.5-17(圖 5-12)
十九、計畫書第 11-11 頁屋頂樓梯間出入口畫為實黑線，請再確認。	已修正屋頂樓梯間出入口之圖面，詳事業計畫書 P.11-11(圖 11-7 屋突一層建築平面配置示意圖)。
廿、計畫書第 11-13 頁請標示地下一層建築平面配置示意圖中防災中心之位置。	已補充標示防災中心之位置於地下一層東北側，詳事業計畫書 P.11-13(圖 11-9 地下一層建築平面配置示意圖)。
廿一、計畫書附錄二臺中市自行劃定都市更新單元檢核之表，請檢討第三項「建築物未符合都市應有之機能者」及指標(五)是否符合條件?若符合請評估是否納入報告書。	本案經檢討後，亦符合「建築物未符合都市應有之機能者」及指標五條件，業補充於附錄二(P.附錄二-3)。
廿二、附錄-16 頁，有關空地比過大之計算，請將不同計算空地比過大之方式納入。	遵照辦理，業依合法建築物一樓主建物面積及法定建蔽率推算之基地面積計算空地比，詳附錄二(P.附錄二-5)
廿三、附錄十事業計畫圖之部分請簡略描述(如：如附件)。	遵照辦理，詳如附錄十一。
廿四、依所附資料(申請面積 1,984.22 平方公尺，樓層 22 層，申請旅館登記)，符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規	遵照辦理。

意見	意見處理情形
範，應實施環境影響評估。	
廿五、有關第 11-5 頁及第 11-20 頁，圖 11-1 及圖 11-16 基地停車場出入口，設置於臺灣大道，請說明車流影響之因應措施?另外，1 樓出入口未見配置臨停接送區及其動線規劃，請補充。	1. 由於本基地僅單面臨路，車輛進出仍必需透過台灣大道進出，本案除規劃基地車輛進出之外部替代動線，尖峰時段盡可能避開周邊瓶頸路口、路段，另外有將加強大眾運輸宣導計畫，並配合相關優惠措施，鼓勵顧客使用大眾運輸，並視需求提供專車接送服務，減少私人運具使用，詳事業計畫書 P.12-7(圖 12-5 本案交通動線動線調整建議示意圖)。 2. 本案臨停區以對人行動線影響最小且不影響台灣大道外部交通為設計為原則，設置於一樓平面層以道路側駐車彎之方式提供車輛臨停空間可提供至少 1 席大客車及 2 席小客車同時臨停，符合基地使用需求，並輔以相關管制措施，包含臨停區動線導引牌面、導引人員，避免小客車於臺灣大道路側違規臨停上下客。大客車臨停亦將以預約管理方式，避免車輛集中進場影響臺灣大道交通，詳事業計畫書 P.12-4(圖 12-2 本案交通動線規劃示意圖)。
廿六、第 12-2 頁因基地範圍鄰近臺灣大道銜接國 1 及台 74 線交流道，請說明執行替代行車動線導引之具體措施，避免造成交通負荷。	為避免尖峰時段基地車輛進出動線行經現況交通瓶頸，研擬相關替代行車動線，未來基地營運後，將於官網加入相關交通資訊內容，包含使用私人運具行駛路線建議及宣導，避免造成周邊交通負荷。詳事業計畫書 P.12-7(圖 12-5 本案交通動線動線調整建議示意圖)。
廿七、第 11-13 地下一層停車場平面配置圖，請標示行車動線軌跡，停車通道僅 1.5 公尺寬，不足以雙向通行，車位角度超過 60 度，車位前方留設深 6 公尺乘寬 5 公尺以上空間。另圖例及說明的顏色與示意圖不符，請修正。	已修正停車場配置與圖示，B1 停車場留設 2.5 米提供雙向通行空間，其餘車道亦維持 1.5 米以上之車道寬度，詳事業計畫書 P.11-13(圖 11-9 地下一層建築平面配置示意圖)及 P.12-5 至 12-6(圖 12-3、圖 12-4 汽機車停車配置與出入動線圖)。
廿八、地下停車場格未影響行車動線出入，請檢討停車格位配置。	基地停車場各車位配置皆符合內政部營建署建築技術規則相關規定，此外，於停車場內部設置相關安全設施，包含閃光警示燈及蜂鳴器、圓凸鏡、地下車道監控螢幕等，維持行車安全。並且車位使用管理以運作便利性較佳之車位以顧客優先使用，相對較不便之車位，則以員工使用為主。詳事業計畫書 P.11-13(圖 11-9 地下一層建築平面配置示意圖)與 P.12-5 至 12-6(圖 12-3、12-4 汽機車停車配置與出入動線圖)。
會議決議	

意見	意見處理情形
一、有關本案人行道之認養範圍，建請貴公司研議認養範圍及相關細節。	本案配合基地整體景觀規劃，申請認養基地前側段之台灣大道人行道，以形塑良善之人行空間，相關內容詳事業計畫書 P.8-1、P8-2。另西邊與東邊鄰地皆已興建中或取得建造執照，鄰地前側之人行道皆已由其起造人認養。
二、請依本次會議委員及業務單位意見修正。本案先行提送相關審議(如：交通影響評估、環境影響評估及都市設計審議…等)，原則俟相關審議通過後再行召開本專案小組會議審議。	遵照辦理。

六、中市都更字第 1060105626 號函(106.06.30)檢附意見表處理情形對照表

意見	處理情形
一、請檢附本府交通局中市交行字第 1060026196 號函附會議紀錄指示「依委員及相關審查意見詳細修正內容後送交通局逕行確認無誤後核備」之相關書件。	詳附錄九-臺中市政府交通局中市交行字第 1060032574 號函。
二、請檢附本案環境影響評估及都市設計審議相關可供本案專案小組納入審議之相關審議結論、會議紀錄或相關資料。	詳附錄九。

七、擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案第二次專案小組會議(106.08.28)意見處理情形對照表

意見	處理情形說明
委員及相關建議事項	
一、本案事業計畫報告書及相關書件所檢附之公文務必清晰且完整。	遵照辦理，詳附錄九。
二、本局於 106 年 6 月 30 日以中市都更字第 1060105626 號函檢附意見表，請做成回應綜理表納入報告書。	遵照辦理，中市都更字第 1060105626 號函檢附意見回應對照表詳 P. 附錄十-10。
三、有關實施者依第一次專案小組委員意見提供新的計算空地比過大之計算式，請修正新計算式之日期，並請建築師重新簽認及用印。	遵照辦理。 詳事業計畫書 P. 附錄二-5。
四、都市更新事業之實施，除設立都市更新團體須有過半或七位以上所有權人發起籌組外，尚無其他相關人數限制之規定。惟本案因僅單一所有權人，實施者必須說明清楚本案為何可辦理都市更新事業，及其公益性、必要性、合理性及可行性，並補充市地重劃後辦理都市更新之相關公文及說明，納入報告書。	1. 本案之公益性、必要性、合理性及可行性說明，詳事業計畫書 P. 18-2 至 18-3 (1)公益性:本案建築設計除符合相關法規標準外，並於建蔽率、開挖率、立體綠化、智慧建築、綠建築、公共藝術、夜間照明等設計高於法規規定，具有提升當地景觀生態、節能減碳、文化藝術、防災、智慧友善城市等之公益性。包括:建築設計採縮減建蔽率與開挖率，以提升土地保水及透水率而達到都市防災機能；藉由大量立體綠化、智慧與綠建築之規劃設計，打造永續之智慧生態友善城市，達到節能減碳之目標；基地退縮留設帶狀開放空間，設置公共藝術、街道藝術家具，提供市民活動及休憩的場所，及形塑公共文化藝廊意象，帶動都市整體環境人文藝術氛圍，並認養基地前側人行道等。 (2)必要性:本案位屬臺中市臺灣大道交通門戶位置及商業區，建築物(民國 65 年竣工)因年久失修致使窳陋傾頹，現況未能充分發揮商業發展機能，建物景觀亦與附近建築環境不協調，且建物構造非屬防火構造，耐震設計標準不符規定，屬「臺中市都市更新單元劃定基準」規定之建築物窳陋，且非防火構造不足，有妨害公共安全之虞者；及建築物未符合都市應有之機能者，實有辦理都市更新之必要性。 (3)合理性:本案開發旅館使用，除符合商業區法規及使用性質外，可滿足觀光活動人口之住宿需求，促進土地合理利用，並帶動地區持續發展。建築設計符合相關規定，申請更新容積獎勵額度合宜，建築物高度與周邊建物相當形塑和諧天際線。為加速重建更新，採協議合建方式辦理，具備都市更新之合理性。 (4)可行性:都市更新事業係為促進環境改善，依據「都市更新條例」、「都市更新條例施行細則」、「臺中市都市更新自治條例」、「臺中市都市更新單元劃定基準」等規定，僅規範都市更新事業之同意比例，並無規範所有權人數限制，即單一地主亦可申辦都市更新事業。本更新單元產權單純，並已取得全部土地及合法建築物所有權人同意，符合上述法規具可行性，並有助於都市更新推動。 2. 本案雖位屬辦竣市地重劃地區，惟係屬「臺中市都市更新單元劃定基準」規定之建築物窳陋，且非防火構造，有妨害公共安全之虞者；及建築物未符合都市應有之機能者(詳附錄二)，實有辦理都市更新之必要性。爰本案依據都市更新條例第 11 條規定申請自行劃定更新單元實施都市更新事業，符合內政部 104 年 3 月 9 日台內營字第 1040802998 號函所附「以市地重劃或區段徵收等整體開發方式開發後之土地，宜否再依都市更新條例規定程序辦理」會議紀錄之陸、會議結論一略以，「依都市計畫法規定指定以整體開發方式辦理之土地，並於依土地徵收條例、區段徵收實施辦法或平均地權條例、市地重劃實施辦法等規定完成區段徵收或市地重劃後，查現行法律並無明文規定禁止再依都市更新條例規定實施都市更新事業；惟為避免行政審核有所疑義……或由土地或合法建築物所有權人依都市更新條例第 11 條規定辦理」之規定。說明補充詳 P. 1-1，公文函詳附錄十一。
五、請補充我國只有單一所有權人之都市更新事業案例(含審議狀態或結果)予大會參考。	遵照辦理，本案彙整其他縣市土地所有權人 5 人以下辦理都市更新事業計畫之案例，包括臺北市約 29 案、新北市約 8 案，提下次會議審議。
六、為利本案進行實質審查，請實施者在報告書中詳細說明，而非在簡報中說明及補充。	遵照辦理。詳事業計畫書「拾、申請容積獎勵項目及額度」
七、依據都市更新條例之規定，都市更新事業必須符合公共利益，這部分請實施者納入報告書中補充說明。	遵照辦理，本案都市更新事業符合下列公共利益，詳事業計畫書 P. 18-1、18-2。 1. 改善現況建築物窳陋之公共利益。 2. 解決妨害公共安全之公共利益。 3. 符合都市應有機能之公共利益。 4. 健全都市防災能力之公共利益。 5. 營造安全及便利人行空間之公共利益。 6. 提升當地景觀生態與節能減碳之公共利益。 7. 形塑文化藝術氛圍之公共利益。 8. 符合智慧友善城市發展之公共利益。
八、報告書 10-5 頁，表 10-1 有關申請人自主檢核合計可申請 30.30%及擬申請 20%之獎勵值部分，因有獎勵額度有法定容積 20%為上限之規定，爰建議合計值不宜超過 20%。	遵照辦理，業修正事業計畫書表 10-1 之申請獎勵值合計 20%。
九、有關申請獎勵項目之部分，為利本府進行實質審查，請說明或補充以下意見：	
(一)有關申請獎勵項目部分： 1. 建築色彩與環境調和之部分，請說明或補充天然色調為何可以	建築物整體外牆建材色彩均採淺色系明亮色調之建材(灰白色系磁磚+花崗石材)為基底，並考量都市設計立體綠化效果以及符合節能減碳之需求，搭配綠色的金屬或 FRP 植生格柵及網，提供植物攀爬格柵，利用綠色

意見	處理情形說明
申請到 2%之獎勵。	植栽自然的包被建物外牆(如 WOHA Oasia hotel)，減少熱負荷降低外殼耗能，創建出名符其實之綠建築，打造豐富生動的都市垂直向度景觀，大幅優化本案建築物理環境及居住品質，有效降低臺灣大道旁的噪音及廢氣，更能淨化空氣減少碳排放量，且使都市與自然融合形成一座會呼吸的立體森林增加生態的多樣性，進而達到讓建築色彩更自然及與環境更調合之成效。詳事業計畫書 P.12－1、12－9。
2. 建築量體與環境調和之部分，有關良好天際線係屬都市設計審議之要求，請說明為何可以申請容積獎勵。	有關建築量體與環境調合之部分，因本案位處商業區為一般旅館設計案，就現有之容積無法達到都市整體景觀之協調性，於設計上除須考慮高層建築法令之退縮，尚需考量旅館經營管理之經濟規模與合理性(須達 200 間以上之客房數)。故須爭取關於建築量體與環境調合部分之獎勵以增加建築容積方可規劃出 22 樓高度之旅館建築與兩側為 21 樓及 23 樓建築量體相近藉以保持天際線之流暢；更考量與相鄰基地建築棟距，於四樓退縮讓量體集中拉高設置，配合旅館機能以沉穩之手法與比例設計旅館建築之基座，並以洗鍊、簡約、時尚之建築造型佇立於都市中，重塑現代化都市環境意象。另本案建築量體退縮留設 10M 開放空間，創造出無具壓迫感之都市居住環境外，鋪面設計呼應兩側建案，同樣以運用線條交錯排列方式與相近色系和材質，透過綠美化及景觀設計，與鄰地開放空間串聯成林蔭人行休憩步道，豐富此區地面步道的視覺景觀，創造親和友善的外部環境。詳事業計畫書 P.12－1、12－9～12－11、12－21。
3. 縮減建蔽率之部分是否可申請容積獎勵？請補充案例及說明。	綜觀目前各縣市業將縮減建蔽率納入都市更新容積獎勵項目中者，共有新北市、新竹縣及新竹市，以新北市為例，係於 98 年 3 月 10 為明確化整體規劃設計並促進環境改善所新增之項目。本更新單元爰參考其制訂精神，擬爭取申請縮減建蔽率之獎勵項目，詳事業計畫書 P.10-1 至 P10-2。
4. 夜間照明之部分，建議可強調安全性(尤其是車道出入口)及補充公益性。	1. 車道出入口兩側設置 LED 地崁燈，具有引導指示功能，鋪面設置 LED 崁燈與投射燈，增加公眾與旅客行進間及活動時之安全性，強化開放空間的安全夜間照明。另外，利用庭園高燈增加帶狀開放空間之亮度、樹底投射燈展現夜間光潔明亮的綠意效果，藉以讓公共開放空間呈現最佳之光影變化及趣味性，營造猶如星光大道般之繽紛效果與浪漫氛圍。詳事業計畫書 P.12-24。 2. 依據都市空間設計將建築物本身照明由下至上區分為三部分（基座範圍、建築本體範圍、屋頂範圍)，於夜間各時距提供適當之照明效果，讓日夜間街道景觀多了不同的面貌，藉以減少高層建物對人行空間帶來之衝擊與影響。開窗透出之光線與建築物兩側投射燈以強調建築物的意象，形塑臺中市臺灣大道交通門戶良好景觀。詳事業計畫書 P.12-28。
5. 公共藝術及街道傢俱之部分，本案只設一處為何可申請 3.3%的獎勵值？請說明。	本更新單元於臨臺灣大道大門左側開放空間，設置一處公共藝術品陳列處，規劃放置藝術家康木祥先生作品；另配合開放空間景觀植栽，沿臺灣大道帶狀開放空間設置親和的點景造型石材街道家具(共計 5 組)，將喬木與休憩及景觀結合，故實際設置之公共藝術及街道傢俱共計二處，其標準高於「臺中市不含新市政中心都市設計審議規範」之規定。其擬爭取申請之獎勵額度，係參照新北市浮洲地區細部計畫，以設置公共藝術及街道家具所需費用占更新後平均房地價格扣除單位興建及管銷成本之比例進行估算，詳事業計畫書 P.10-2 至 P.10-3。

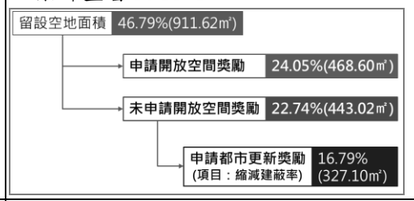
意見	處理情形說明
6. 提供綠美化之部分，雖符合法規規定，但仍請加強說明及論述為何可申請所提之獎勵額度。	本更新單元實設屋頂綠化面積之比例為 37.41%，高於「臺中市不含新市政中心都市設計審議規範」(105.8.30)有關屋頂綠化之規定：屋頂綠化面積之比例經扣除屋突、太陽能板及固定設備等構造物後應達三分之一以上。其擬爭取申請之獎勵額度，係參照新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準，以綠美化所需費用占更新後平均房地價格扣除單位興建及管銷成本之比例進行估算，詳事業計畫書 P.10-3。
7. 都市防災之部分，開挖率與防災及都市生態的關聯為何？請說明或補充相關設計之效果。	依據變更臺中市都市計畫(福星路附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案(103.6)，為因應極端氣候引發的暴雨頻率與強度，以及都市開發造成的地表逕流增加，爰增訂建築基地之基準開挖面積百分比，以提升基地保水效能，確保人民財產安全。此一修訂內容即考量藉由規定開挖率來達成都市防災與都市生態，本更新單元除符合上述規定外，實際開挖率為 74.99%，低於法定開挖率 10.01%，爰爭取容積獎勵，詳事業計畫書 P.10-4。
8. 智慧型建築的部分，目前尚無相關意見。	敬悉。
9. 綠建築的部分，請加強說明自評結果。	遵照辦理，詳事業計畫書附錄七。
10. 有關申請容積獎勵項目「規劃無障礙環境、消防、防災、都市生態、綠能、智慧型建築設計」，在報告書 10-3 頁中僅有部分項目有提出說明，建議補充其他未說明之項目。	1. 本更新單元之無障礙設施設計，業依據「臺中市新(增)建建築物無障礙設施設備圖說加審表」檢討，詳事業計畫書 P.11-3。 2. 消防設施之設計，業依據「建築技術規則」高層建築物檢討，並規劃更新單元防災計畫，詳事業計畫書 P.11-30 至 P.11-33、P.13-2 至 P.13-3。 3. 防災與都市生態、綠能與智慧型建築設計等項目，為提升環境品質並響應智慧城市之政策目標，除達到相關法規規定外，另有額外投入之設計內容，爰列於「拾、申請容積獎勵項目及額度」補充說明，詳事業計畫書 P.10-4 至 P.10-5。
(二)在都審或相關法規有要求之部分，除應達其標準外，更應清楚說明本案高於法規要求之投入，俾憑本府給予獎勵。	本更新單元針對業達成都審或相關法規要求標準，且高於法規要求之設計項目，擬依「都市更新建築容積獎勵辦法」爭取容積獎勵，其項目包括：縮減建蔽率、夜間照明設施或公共藝術、街道家具、提供綠美化、防災與都市生態、綠能與智慧型建築設計、綠建築設計等，其說明詳事業計畫書 P.10-1 至 P.10-6。
(三)因本府自治條例中，部分獎勵項目中並無申請額度上限，僅訂有總計上限額度，請實施者彙整我國其他直轄市、縣(市)政府地方自治條例是否有本府各項獎勵值申請額度上限之規定，整理成綜理表後，提送大會參考。	遵照辦理，本案彙整臺北市、新北市、新竹市及高雄市地方自治條例各項獎勵值申請額度上限規定，整理成綜理表後，提下次會議審議。
十、附錄 7-1，綠建築標章評估總表與後附評估表部分系統得分計算(如：基地保水指標、日常節能指標等)有誤，請修正。	遵照辦理，已配合修正，詳 P. 附錄七

意見	處理情形說明
十一、請實施者彙整我國都市更新事業程序中計算綠建築保證金的現行兩種主要方案，及有關繳交及退還保證金方式之規定(含未達申請標準時之處理方案)，併陳大會參考。另土管要點中是否定有保證金繳交、退款之規定，請業務單位詢問本局城鄉科與綜企科。	遵照辦理，本案彙整臺北市、新北市、基隆市、新竹縣、新竹市及高雄市等縣市關於綠建築保證金之相關規定說明如后： 1.保證金額度 (1)申請容積獎勵增加之樓地板面積乘以**銷售淨利**(1 倍及 1.2 倍) (2)申請容積獎勵增加之樓地板面積乘以**法定工造價** 5 倍 2.繳交方式：以現金、或等值之無記名政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證方式。 3.繳交時間點：申請使用執照時。 4.退還方式 (1)依限取得綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入本市都市更新基金。 (2)依限取得銀級以上，但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。 (3)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還；未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還；依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額乘以銷售淨利之金 額後無息退還。
十二、請實施者參考其他地方政府簽訂都市更新綠建築協議書之範本，草擬本案協議書範本，提送大會參考。	遵照辦理。
十三、請詳細補充基地附近停車場與旅館之距離，及對大客車之供給與 24 小時停車需求為何？另請詳細說明大客車停車需求為何為一席？	1.基地與周邊停車場距離說明如后： 阿秋廣場距離 55 公尺；大車河停車場距離 100 公尺；享溫馨停車場距離 102 公尺；阿秋第二停車場距離 395 公尺。 2.本案於基地前側規劃大客車之臨停空間，如遇特殊情形臨停空間不足時，已洽詢基地東側之阿秋廣場停車場作為備用臨停區，並以永續租賃為原則；夜間停車需求，規劃導引至周邊停車場，包含中清停車場(與基地行駛距離 4.6 公里)、恩光停車場(與基地行駛距離 6.9 公里)、文修停車場(與基地行駛距離 2.2 公里)，根據平假日實際調查，中清停車場提供大客車停車位 22 席，尖峰使用率為 0.91、恩光停車場提供大客車停車位 71 席，尖峰使用率為 0.82，文修停車場尖峰約有 6 席停放車輛，未來基地若有大客車夜間停車需求，將以承租方式提供基地大客車停放空間。詳事業計畫書 P.12-3 至 P.12-4。 3.基地衍生交通需求(含大客車)乃參考台中類似旅館進行運具使用比例及乘載率調查參數，本案以旅館運具比 10%、乘載率 35；宴會廳運具比 9%；乘載率 35 估算大客車旅次，推估本計畫大客車平日晨峰及假日尖峰旅次約 2 輛；平日昏峰旅次約 3 輛，以車位利用率 0.8 預估本案大客車臨停需求為 1 席，詳事業計畫書 P.12-3。
十四、請將本案交通影響評估與本案有關的部分納入報告書。	遵照辦理。詳事業計畫書 P. 12-2 至 P. 12-8。

意見	處理情形說明
十五、請修正簡報第 22 頁中人行道下方路樹。	遵照辦理。
十六、本案人行道鋪面設計請與兩側建案相互搭配。	本案開放空間鋪面設計運用米色、深淺灰白等相近色系，搭配自然紋理花崗石材及綠建材透水磚以線條交錯排列方式等語彙，呼應兩側建案沿街面鋪面計畫，並各自認養基地前側人行道，配合基地整體景觀規劃，與鄰地開放空間串聯成林蔭休憩步道，豐富此區地面步道的視覺景觀，創造親和友善的外部環境。詳報告書之第 12-21 頁。
十七、建議本案人行道能永續認養，並納入報告書管理維護計畫中。	人行道認養計畫相關內容已納入管理維護計畫，詳事業計畫書 P.17-1。
十八、本案車道出入口旁的路樹，請考慮是否移除？另建議加強車道出入口的夜間照明。	車道出入口前道路車行動線為單一方向(面向台灣大道時車行動線是由左側向右側行駛)，位於出入口右側旁的路樹並不會阻擋基地離場車輛左側視線。另外，車道出入口已設置車輛進出警示燈及蜂鳴裝置，並於設出入兩側已設置 LED 地崁燈，具有引導指示功能，而喬木處皆設置樹底投射燈，提醒公眾與旅客使用時之安全性，強化開放空間的安全夜間照明。詳事業計畫書 P.12-5、12-24。
十九、所送事業計畫書部分內容、頁碼、圖、表等應確實核對，以下為目前已發現錯誤，請修正： (一)回應綜理表對應報告書的那頁請確實核對(如：第 XXX 頁第十七點意見處理情形，對應應為第 11-21 頁、第二十一點意見應為附錄二-1)。	遵照辦理，謝謝委員指導。
(二)圖 5-12 基地周邊停車示意圖與表 5-9 內容有誤差。	已更新圖 5-12 基地周邊停車示意圖，詳事業計畫書 P. 5-17。
(三)報告書 5-19 頁房地產市場調查(一)中「…詳表 5-11、圖 5-13」及(二)中「…詳表 5-12、圖 5-14」對應有誤。	遵照辦理，謝謝委員指導。
(四)報告書 11-13 頁，地下一層樓地板面積檢討應納入防災中心。	已增加圖 11-9 之防災中心樓地板面積檢討，詳報告書之第 11-13 頁。
(五)報告書 12-5 頁，地下二層計程車標示有誤。	已修正圖 12-4 計程車排班車位圖例，詳報告書之第 12-6 頁。
(六)報告書 12-9 頁到 12-10 頁，有關圖例、標示部分請再檢視。	已修正表 12-1 一樓植栽表數量誤植部分，詳報告書之第 12-10 頁。
(七)報告書附錄 5-1 頁，綠美化費用有關植栽樹種與數量請再核對。	已修正附錄五、綠美化費用表格內文字誤植部分，詳附錄五-1～附錄五-4。

意見	處理情形說明
廿、本案申請面積 1,984.22 平方公尺，樓層 22 層，申請旅館登記，符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規範，應實施環境影響評估。	遵照辦理。
廿一、本案業於 106 年 5 月 4 日經本府環境保護局程序審查核有需補充事項，請開發單位於 106 年 11 月 24 日前檢具環境影響說明書修正本，向目的事業主管機關提出，再轉送本府環境保護局審查。	遵照辦理。
廿二、本案交通影響評估報告書已於 106 年 7 月 6 日中市交行字第 1060032574 號函核備，並依報告書內容更新本案計畫書。	敬悉。
會議決議	
請依本次會議委員及機關意見修正後，再行召開第三次專案小組會議。	敬悉。

八、擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案第三次專案小組會議(106.10.17)意見處理情形對照表

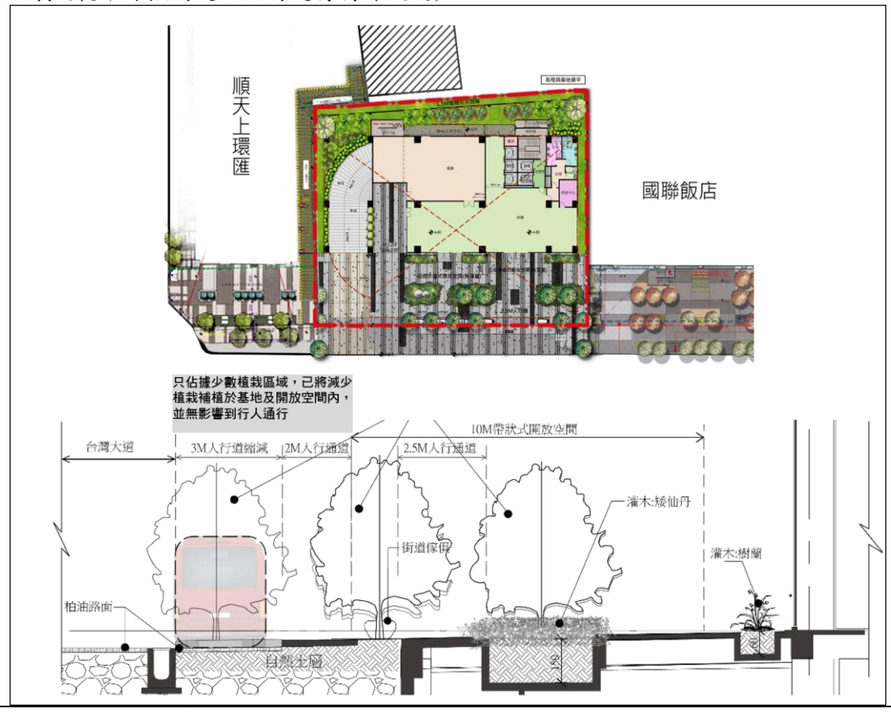
意見	處理情形
委員及相關建議事項	
一、請補充有關本案係重劃後建築物原地保留之相關資料。	遵照辦理。本案係位於臺中市政府於 93 至 97 年間辦理之第 12 期福星市地重劃地區(詳附錄十二)，現況建物係屬民國 65 年完工之合法建物(詳附錄二所附建物登記謄本、使用執照影本)，並於辦理市地重劃時依「市地重劃實施辦法」規定，申請原有位置分配並繳納差額地價，相關內容補充詳事業計畫 P.1-1。
二、容積獎勵部分項目本市未訂定上限，可參考其他縣市所定標準，並補充說明超過法定要求之部分，且與其他獎勵未重疊(如：綠化、建蔽)。	遵照辦理，本案業於第十章補充說明本市未規定上限之各項容積獎勵申請項目相關內容，係參考其他縣市標準，並說明高於法規規定、未與其他獎勵項目重疊之內容。 1. 綠美化容積獎勵補充說明 本更新單元實設屋頂綠化面積之比例為 37.41%，高於「臺中市不含新市政中心都市設計審議規範」(105.8.30)有關屋頂綠化面積三分之一之規定，且綠美化申請部分主要係建築物垂直立體綠化，包括：露臺、牆面充分立體綠化及強化屋頂層之綠覆率，與綠建築設計獎勵之綠化量指標係位於基地兩側及後方與建築物所圍之綠化面積，因申請項目及實設區位均不同，故無重複獎勵之情形，詳事業計畫書 P.10-3。 2. 縮減建蔽率容積獎勵補充說明 本案申請縮減建蔽率容積獎勵經參考新北市、新竹縣及新竹市等上限規定，且未與開放空間獎勵申請面積重複；而增加提供之開放空間有助於提升日照、通風等都市環境品質，且利於都市防災，詳事業計畫書 P.10-1。 
三、本案於都市設計審議時是否有要求認養人行步道？請說明。	本案配合基地整體景觀規劃，擬申請認養基地前側段之臺灣大道人行道，並於建造執照預審（開放空間）審議階段提出認養計畫，非都市設計審議要求。詳事業計畫書 P.8-1、8-2。
四、請補充本案基地大客車之臨時停車需求為一輛之計算及說明。	本案基地衍生交通需求(含大客車)係參考臺中類似旅館進行運具使用比例及乘載率調查參數，以旅館運具比 10%、乘載率 35；宴會廳運具比 9%；乘載率 35 估算大客車旅次，推估本計畫大客車平日晨峰及假日尖峰旅次約 2 輛;平日昏峰旅次約 3 輛,以車位利用率 0.8 預估,保守假設大客車皆集中在尖峰時段進出,進出基地之大客車數量尖峰最高為 3 輛,以下列公式估算,假設每車停留時間為 15 分鐘(900 秒),每車位利用率為 0.8，預估大客車臨停需求為 1 席，詳事業計畫書 P.12-3。 大客車臨停車位=尖峰小時進出車輛數×（每車停留時間/3600)/每車

意見	處理情形
	位利用率= 3 x (900/3600) / 0.8 = 0.93 (1 席)
五、有關綠建築容積獎勵因標章取得具不確定性，請說明是否能如期取得及後續維護計畫。	本案擬簽訂協議書，於申報一樓樓板勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「鑽石級」，並應於本案使用執照核發後二年內，取得綠建築分級評估「鑽石級」之綠建築標章，詳事業計畫書 P.17-1。後續維護管理計畫內容詳附錄七、綠建築(附錄七-20 至附錄七-23)。
六、報告書第 10-1 頁，有關「整體規劃項設計—建築色彩與環境調合」，建議可強調綠色植栽之部分。	本案建築物整體外牆建材色彩均採淺色系明亮色調之建材(灰白色系磁磚+花崗石材)為基底，並考量都市設計立體綠化效果以及符合節能減碳之需求，搭配綠色的金屬或 FRP 植生格柵及網，提供植物攀爬格柵，利用綠色植栽自然的包被建物外牆(如 WOHA Oasia hotel)，減少熱負荷降低外殼耗能，創建出名符其實之綠建築，打造豐富生動的都市垂直向度景觀，大幅優化本案建築物理環境及居住品質，有效降低臺灣大道旁的噪音及廢氣，更能淨化空氣減少碳排放量，且使都市與自然融合形成一座會呼吸的立體森林增加生態的多樣性，進而達到讓建築色彩更自然及與環境更調合之成效。詳事業計畫書 P.12－1、12－10。
七、本次未將衍生停車需求分析納入報告書，請補充。另停車配套措施亦請補充說明。	1.衍生停車需求 (1)小客車 本計畫依活動使用項目推估衍生停車需求，依客房數推估住宿旅客停車需求小汽車為 91 席、機車 30 席；依宴會廳容納賓客數推估停車需求小汽車為 74 席、機車為 44 席；依員工實際上班人數推估員工停車需求小汽車為 17 席、機車 42 席，詳事業計畫書 P.12-3。 (2)大客車 本案基地衍生交通需求(含大客車)係參考臺中類似旅館進行運具使用比例及乘載率調查參數，以旅館運具比 10%、乘載率 35；宴會廳運具比 9%；乘載率 35 估算大客車旅次，推估本計畫大客車平日晨峰及假日尖峰旅次約 2 輛；平日昏峰旅次約 3 輛，以車位利用率 0.8 預估，保守假設大客車皆集中在尖峰時段進出，進出基地之大客車數量尖峰最高為 3 輛，以下列公式估算，假設每車停留時間為 15 分鐘(900 秒)，每車位利用率為 0.8，預估大客車臨停需求為 1 席，詳事業計畫書 P.12-3。 2.停車配套措施 (1)小客車 本案於基地前側規劃臨停區，以對人行動線影響最小且不影響台灣大道外部交通為設計為原則，設置於一樓平面層以道路側駐車彎之方式提供車輛臨停空間，可提供至少 1 席大客車及 2 席小客車同時臨停，符合基地使用需求，並輔以相關管制措施，包含臨停區動線導引牌面、導引人員，避免小客車於臺灣大道路側違規臨停上下客，詳事業計畫書 P.12-3、P.12-4、P12-6。 (2)大客車 本案於基地前側規劃大客車之臨停空間，如遇特殊情形臨停空間不足時，已洽詢基地東側之阿秋廣場停車場作為備用臨停區，並以永續租賃為原則；夜間停車需求，規劃導引至周邊停車場，包含中清停車場(與基地行駛距離 4.6 公里)、恩光停車場(與基地行駛距離 6.9 公里)、文修停車場(與基地行駛距離 2.2 公里)，根據平假日實際調查，中清停車場提供大客車停車位 22 席，尖峰使用率為 0.91、恩光停車場提供大客車停車位 71 席，尖峰使用率為 0.82，文修停車場尖峰約有 6 席停放車輛，未來基地若有大客車夜間停車需求，將以承租方式提供基地大客車停放空間。詳事業計畫書 P.12-3 至 P.12-5。
八、圖 5-12 頁停車場位置有誤，請修正。	遵照辦理，已修正，詳事業計畫書 P.5-17。
九、本案臨時停車車道如何停放及與人行道是否有高度差？請補充說明。	本案臨時停車車道（駐車彎）與面前道路順平，而人行道順應地形與駐車彎及道路維持 10~15 公分的高差，以順平方式連接鄰地之人行道藉以區分人車動線以維安全，並以動線引導牌面、人員等相關管制措施，使臨停之大客車小客車能直接進出，避免車輛停留於臺灣大道影響外部交通。詳事業計畫書 P.12-16、P.12-17。
十、本案靠近人行道側之植栽槽請評估是否能增大。另靠近建築物之植栽槽亦請說明可否補充其比例。	本案靠近人行道側之喬木下方已非建築物地下室開挖範圍，故此區喬木係以自然土層方式種植而非植栽槽，另靠近建築物之之植栽槽覆土深度達 1.5 米，尺寸寬度約 3 米、長度約 5～8 米。詳事業計畫書 P.12-16 至 P.12-17。
十一、本次簡報第 51 頁圖說請補充至報告書。	遵照辦理，詳事業計畫書 P.8-1。
十二、因綠建築會涉及後續的執行情形，有關本案綠建築未來如何持續維護之機制，建議可寫入協議書。	依據擬簽訂協議書範本第 5 條內容，本案於取得綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。詳協議書第 5 條內容。
十三、協議書第 3 條「…一樓樓板」誤繕為「版」，請修正。	遵照辦理，已修正，詳協議書第三條規定內容。
十四、有關綠建築保證金之計算請業務單位依現行法規規定彙整建議，於大會說明。	本案彙整臺北市、新北市、基隆市、新竹縣、新竹市及高雄市等縣市關於綠建築保證金之計算說明如后： (1)申請容積獎勵增加之樓地板面積乘以**銷售淨利**(1 倍及 1.2 倍) (2)申請容積獎勵增加之樓地板面積乘以**法定工造價** 5 倍
十五、依開發單位所附資料，本案預計興建地上 22 層、地下 6 層之旅館，已達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條第 1 項第 2 款綜合性高樓建築規模，應實施環評。	遵照辦理。
十六、另查本案開發單位 106 年 5 月 4 日崇設福字第 1060504001 號函所提「臺中市西屯區福德段 210 地號新建工程環境影響說明書」業經本府環境保護局程序審查核有需補充相關事項，請開發單	遵照辦理。

意見	處理情形
位仍應依本府環境保護局106年5月22日中市環綜字第1060054020號函審查意見確實補正(補正期限至106年11月24日前)。	
十七、計畫書第 XXVIII 頁，第二次專案小組意見應補充日期。	遵照辦理。
十八、第 8-2 頁，有關人行道認養有委員建議應永續認養，故請修正為營繕費用及每年養護費用。	遵照辦理，已將人行道認養營繕費用改為每年養護費用，詳事業計畫書 P.8-2。
十九、第 17-1 頁，管理維護計畫應與綠建築標章及契約書呼應，另應補充及說明立面立體綠化之部分。	1. 綠建築管理維護計畫 本案擬簽訂協議書，於申報一樓樓板勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「鑽石級」，並應於本案使用執照核發後二年內，取得綠建築分級評估「鑽石級」之綠建築標章，詳事業計畫書 P.17-1。後續維護管理計畫內容詳附錄七、綠建築(附錄七-20至附錄七-23)。 2. 立面立體綠化管理維護計畫 本案針對立體綠化植栽及平面層綠化植栽定期進行灑水、修剪維護、施肥、枯葉雜草清理及花圃整理維護。綠美化景觀維護計畫詳事業計畫書P.17-1及附錄十三。
廿、第 19-1 頁，預定實施進度表應配合實際情形修正。	遵照辦理，詳事業計畫書P.19-1。
廿一、本案環境影響評估相關事宜請依規辦理。	遵照辦理。
廿二、第 10-2 頁，左邊最後一行：「…詳第 12-24、12-25、12-30、12-31 頁」部分，報告書中並無 12-30 及 12-31 頁部分，請修正。	遵照辦理，已修正，詳事業計畫書 P.10-2。
會議決議	
一、請實施者依本次會議委員及機關意見修正後，提送本府都市更新及爭議處理審議會審議。	遵照辦理。
二、以下就本案申請獎勵值部分，經本次專案小組研議，提供意見予本府都市更新及爭議處理審議會參考：	
(一)有關△F6 中「3.建築色彩與環境調合」及「4.建築量體與環境調合」部分，原則建議依實施者所提額度，分別給予 2%及 4%獎勵值。	感謝委員指導。
(二)有關△F6 中「5.縮減建蔽率」部分，原則建議依實施者所提額度，給予 3%獎勵值。	感謝委員指導。

意見	處理情形
(三)有關△F6 中「7.規劃夜間照明設施或公共藝術、街道家具」及「8.提供綠美化」部分，請實施者列出花費經費之算式，提供大會參考。	1. 夜間照明 夜間照明所需費用加計20%之維護費用占更新後平均房地價格扣除單位興建及管銷成本之比例，申請法定容積 3%，獎勵面積為 245.48 ㎡。擬申請獎勵額度＝ 1,948.22 ㎡ × 420% × 3% ＝ 245.48 ㎡ 容積獎勵初步試算 = (2F以上更新後平均單價 − 單位興建成本 − 單位管銷費用) 夜間照明經費 x 1.2 = (300,000(元/坪) − 189,190(元/坪) − 33,000(元/坪)) 9,014,100(元) x 1.2 = 460㎡ 2. 公共藝術、街道家具 公共藝術及街道家具所需費用加計20%之維護費用占更新後平均房地價格扣除單位興建及管銷成本之比例，申請法定容積 3.30%，獎勵面積為 270.02 ㎡。擬申請獎勵額度＝ 1,948.22 ㎡ × 420% × 3.30% ＝ 270.02 ㎡ 容積獎勵初步試算 = (2F以上更新後平均單價 − 單位興建成本 − 單位管銷費用) (公共藝術+街道家具經費) x 1.2 = (300,000(元/坪) − 189,190(元/坪) − 33,000(元/坪)) 9,773,284(元) x 1.2 = 498㎡ 3. 綠美化 綠美化所需費用加計20%之維護費用占更新後平均房地價格扣除單位興建及管銷成本之比例，申請法定容積 5%，獎勵面積為 409.13 ㎡。擬申請獎勵額度＝ 1,948.22 ㎡ × 420% × 5% ＝ 409.13 ㎡ 容積獎勵初步試算 = (2F以上更新後平均單價 − 單位興建成本 − 單位管銷費用) 綠美化經費 x 1.2 = (300,000(元/坪) − 189,190(元/坪) − 33,000(元/坪)) 31,745,782(元) x 1.2 = 1,618㎡
(四)有關△F6 中「9.規劃無障礙環境、消防、防災、都市生態、綠能、智慧型建築設計」有關「智慧型建築設計」部分，請業務單位先行瞭解中央及本府之規定，並提供建議予大會參考。	本案業彙整中央、臺中市及其他直轄市、縣(市)政府地方自治條例關於智慧型建築設計規定，整理成綜理表提下次會議審議。
(五)有關△F7「綠建築設計之獎勵」部分，原則建議依實施者所提額度，給予 10%獎勵值。	感謝委員指導。

九、擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 106 年第 4 次會議(106.11.24)意見處理情形對照表

委員意見	處理情形
一、本案基地經市地重劃申請原位址分配，其原意係為維護原住戶從原來使用之權益，故不應背離原位址分配之立法目的。本案基地市地重劃前係作廠房使用，申請原位址分配後擬以都市更新方式辦理，都市更新後將為旅館使用，是否背離市地重劃原位址分配之立法目的尚待釐清，另請實施者加強說明具體需辦理都市更新之公益性及正當性。	1.是否背離市地重劃原位址分配之立法目的 本案現況建物係「前土地所有權人」領有建造執照、使用執照及建物保存登記之合法建築物，「前土地所有權人」於十二期市地重劃時依規定「申請原位置分配」並繳納差額價金(約為 7400 多萬元)，若依當時公告現值核算約有 629 坪之土地價值，方能換取申請原位置分配。而後，現今土地所有權人於 103 年間取得所有權，並依規定申請實施都市更新。(基地之使用分區為商三，依規不應設置廠房，故應無背離立法目的) 本案雖位屬辦竣市地重劃地區，惟係屬「臺中市都市更新單元劃定基準」規定之建築物窳陋，且非防火構造，有妨害公共安全之虞者；及建築物未符合都市應有之機能者(詳附錄二)，實有辦理都市更新之必要性。爰本案依據都市更新條例第 11 條規定申請自行劃定更新單元實施都市更新事業，符合內政部 104 年 3 月 9 日臺內營字第 1040802998 號函所附「以市地重劃或區段徵收等整體開發方式開發後之土地，宜否再依都市更新條例規定程序辦理」會議紀錄之陸、會議結論一略以，「依都市計畫法規定指定以整體開發方式辦理之土地，並於依土地徵收條例、區段徵收實施辦法或平均地權條例、市地重劃實施辦法等規定完成區段徵收或市地重劃後，查現行法律並無明文規定禁止再依都市更新條例規定實施都市更新事業；惟為避免行政審核有所疑義……或由土地或合法建築物所有權人依都市更新條例第 11 條規定辦理」之規定。說明補充詳 P.1-1，公文函詳附錄十二。 2.辦理都市更新之公益性及正當性 (1)公益性:本案建築設計除符合相關法規標準外，並於建蔽率、開挖率、立體綠化、智慧建築、綠建築、公共藝術、夜間照明等設計高於法規規定，具有提升當地景觀生態、節能減碳、文化藝術、防災、智慧友善城市等之公益性。包括:建築設計採縮減建蔽率與開挖率，以提升土地保水及透水率而達到都市防災機能；藉由大量立體綠化、智慧與綠建築之規劃設計，打造永續之智慧生態友善城市，達到節能減碳之目標；基地退縮留設帶狀開放空間，設置公共藝術、街道藝術家具，提供市民活動及休憩的場所，及形塑公共文化藝廊意象，帶動都市整體環境人文藝術氛圍，並認養基地前側人行道等。 (2)正當性 本案位屬臺中市臺灣大道交通門戶位置及商業區，建築物(民國 65 年竣工)因年久失修致使窳陋傾頹，現況未能充分發揮商業發展機能，建物景觀亦與附近建築環境不協調，且建物構造非屬防火構造，耐震設計標準不符規定，為「臺中市都市更新單元劃定基準」規定之建築物窳陋，且防火構造不足，有妨害公共安全之虞者；及建築物未符合都市應有之機能者，實有辦理都市更新之必要性。 本案開發旅館使用，除符合商業區法規及使用性質外，可滿足觀光活動人口之住宿需求，促進土地合理利用，並帶動地區持續發展。建築設計符合相關規定，申請更新容積獎勵額度合宜，建築物高度與周邊建物相當形塑和諧天際線。
二、本案梯廳係屬單一所有權使用或共同所有權使用請釐清，另請檢討建築技術規則第 162 條規定。	本案已依建築技術規則第 162 條規定並參照內政部臺內營字第 8605874 號函(按每層共同使用之樓梯間、昇降機間之梯廳，其淨深度不得小於二‧〇公尺；其梯廳面積未超過該層樓地板面積百分之十部分，得不計入該層樓地板面積，為建築技術規則建築設計施工編一百六十二條第一項第一款所明定。至上開規定所稱共同使用之梯廳，係指區分所有建物之共同使用部分。本案整棟建築物即使為同一權利主體所有，但若以區分所有建物型態申請者，即有首揭規定之適用。…)以區分所有建物型態申請，故並無疑義。
三、本案駐車彎設計請考量友善人行動線檢討，人行道認養部分請洽本府建設局申請。	1.本案駐車彎設計於道路人行道端,並經交通局交通影響評估審定在案，業遵照委員及都設科建議考量行人通行之公益性及友善行人動線並納入檢討，將原核定之 1.5M 人行道修正為 2M 人行道與鄰地串接保持通行順暢，同時考量無障礙環境參照鄰地之高程順平銜接，並於開放空間及基地內加植植栽，詳事業計畫書 P.8-1。 2.人行道認養已洽詢建設局景觀科及養護工程科，經相關單位表示可參酌內政部 104 年七月頒布市區道路及附屬工程設計規範第六章，並尊重交通局交通影響評估核定版本內容由都審審定後提出認養申請。(諳變更臺中都市計畫(福興路附近地區)細部計畫中除規定臨臺灣大道側於基地內需退縮留設 10M 帶狀式公共開方空間供民眾使用,並無對道路人行道有特殊規定與設置限制，於臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範中亦無對道路人行道有特殊規定) 
四、請實施者補充申請獎勵值之計算式及成本推估。	遵照辦理，詳細計算內容詳計畫書第十、十六章及附錄，摘述如下: 1.獎勵值之計算式 (1)夜間照明 夜間照明所需費用加計 20%之維護費用占更新後平均房地價格扣除單位興建及管銷成本之比例，申請法定容積 3%，獎勵面積為 245.48 ㎡。擬申請獎勵額度＝ 1,948.22 ㎡ × 420% × 3% ＝ 245.48 ㎡

委員意見	處理情形
	(2)公共藝術、街道家具 公共藝術及街道家具所需費用加計 20%之維護費用占更新後平均房地價格扣除單位興建及管銷成本之比例，申請法定容積 3.30%，獎勵面積為 270.02 ㎡。擬申請獎勵額度＝1,948.22 ㎡ x 420% x 3.30% ＝ 270.02 ㎡ (3)綠美化 綠美化所需費用加計 20%之維護費用占更新後平均房地價格扣除單位興建及管銷成本之比例，申請法定容積 5%，獎勵面積為 409.13 ㎡。擬申請獎勵額度＝ 1,948.22 ㎡ x 420% x 5% ＝ 409.13 ㎡ 2. 成本推估: 詳見附錄四夜間照明設施費用、附錄五綠美化設施費用、附錄六公共藝術及街道家具費用，而本案興建成本包括建築工程、機電工程、管理費及營業稅等，共計約 13.84 億元，單位興建成本約每坪 189,190 元(57,230 元/㎡)，詳計畫書第十六章。
五、請實施者考量本案是否仍需申請綠建築獎勵，倘需申請綠建築獎勵請依本府刻正研訂之「臺中市都市更新事業計畫申請綠建築容積獎勵作業要點」辦理。	本案申請鑽石級綠建築標章為綠建築標章之最高等，預計申請獎勵值為法定容積之 10%，獎勵面積為 818.25 ㎡，後續依「臺中市都市更新事業計畫申請綠建築容積獎勵作業要點」辦理。
決議	
本案辦理都市更新之公益性及正當性、梯廳設置及人車動線規劃尚待釐清，請實施者依委員意見修正後再提會討論。	敬悉。

十、擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 107 年第 1 次會議(107.01.23)決議處理情形對照表

決議	處理情形
1. 請實施者依下列事項辦理，並納入本次事業計畫書修正： (1)有關本案申請綠建築獎勵繳交保證金及簽訂協議書事宜，請依本府相關規定辦理；另有關申請智慧型建築獎勵事宜，請參照「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」向本府繳交保證金及簽訂協議書。 (2)請將本案聽證參採情形（如附件）納入都市更新事業計畫。 (3)請再與本府環境保護局確認本案環境影響評估辦理情形。	遵照辦理。 (1)本案協議書詳事業計畫書附錄七。 (2)聽證會參採情形納入詳事業計畫書附錄三。 (3)本案環境影響說明書業辦理審議作業中，並經臺中市政府環境保護局 107 年 3 月 6 日中市環綜字第 1070021039 號函通知於 107 年 3 月 16 日辦理現勘、107 年 3 月 20 日辦理專案小組初審會議。
2. 本案申請都市更新建築容積獎勵，經委員充分討論後，達成共識依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條核予 18.5%容積獎勵(△F6 規劃設計之獎勵)、依第 8 條核予 10%容積獎勵（△F7 綠建築設計之獎勵），合計 28.5%容積獎勵（不含開放空間獎勵）。	遵照辦理，內容修正詳事業計畫書 P.10-1。
3. 請實施者依本次會議決議修正，檢送修正後報告書予本府，並經本市都市更新總顧問確認後通過。惟本案未來若有異動，仍請實施者依規辦理變更作業。	遵照辦理。

十一、擬定臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案核定函

正　本
發文方式：郵寄

檔　號：
保存年限：

臺中市政府　函

地址：40301臺中市西區民權路99號
承辦人：施宣熙
電話：04-22289111分機65501~04
電子信箱：A6400920@taichung.gov.tw

11494
臺北市內湖區堤頂大道一段1號3樓

受文者：崇偉營造工程股份有限公司

發文日期：中華民國107年6月26日
發文字號：府授都更字第1070143628號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：公告及核定計畫書各乙份

主旨：貴公司擔任實施者擬具「擬定臺中市西屯區福德段210地號等1筆土地都市更新事業計畫」書，准予核定實施，請查照。

說明：

一、依據都市更新條例第19條、本府107年1月23日「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」107年第1次會議紀錄辦理。

二、實施者：崇偉營造工程股份有限公司；統一編號：12313718；地址：臺北市中山區南京東路三段9號9樓；代表人：潘大興。

三、受處分人對本處分如有不服，得向行政法院提起訴訟。

四、副本抄送本市西屯區區公所，請協助將公告張貼於公所公告欄，並轉送潮洋里里辦公處公告周知，及將本案事業計畫書供民眾閱覽。張貼時間自民國107年7月2日至107年7月31日止，計滿30日。

五、副本另抄送本府秘書處，請張貼公告並刊登公報。

正本：崇偉營造工程股份有限公司
副本：潘大興 君、國際票券金融股份有限公司、內政部營建署、臺中市政府秘書處、臺中市西屯區公所、本府都市發展局秘書室、本府都市發展局建造管理科、本府都市發展局都市更新工程科

第1頁　共2頁

十二、變更(第二次)臺中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案 109 年度臺中市政府都市更新及爭議處理審議會第 5 次幹事會議(109.11.18)意見處理情形對照表

業務單位初核意見	處理情形	頁碼
一、本案都更總顧問書審意見： (一)根據依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條，商三的建蔽率是 70%，容積率是 420%且容積上限為 600，此限制若依都市更新條例則不受限制。本計畫書申請的容積為 605.82，雖然在土管規則中（p10-7 與 p10-8）有詳載開放空間與綠建築的容積獎勵對於申請值計算影響，但仍建議於「台中市都市更新審議資料表」與「p10-7 與 p10-8」的土管內容中說明容積上限值與相關規範，方便日後審查進行。	1.依「都市更新條例」第 65 條及「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定，依都市更新法規實施都市更新事業之地區，獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。爰本案係位屬「變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫(第二次通盤檢討)」之第三種商業區，其法定容積率為 420%，容積獎勵 1.5 倍上限值為 630%(420%*1.5)，而本案申請都市更新容積獎勵後之容積率為 605.88%，符合上述規定。相關規定補充於「台中市都市更新審議資料表」。	P.10-7、10-8
	2.建築立面外觀是以灰白色石材及同色系二丁掛做表面材，並搭配格柵及植生網供植物攀爬，利用綠色植栽自然的包被建物外牆，使牆面呈現自然之天然色調，達到和週遭環境景觀相調合的效果，與當地建築物構成和諧的視覺觀瞻，並經 107 年 9 月 27 日都市設計審議通過。	P.12-1、12-2
二、請將變更前後內容以「變更前」、「變更後」參照頁方式左右對列，圖面變更請以雲朵註明變更事項，以利參閱。	遵照辦理，詳各章節內容。	--
三、本案變更實施者採適用修法前(99.5)或修法後(108.1)都市更新條例條文，請說明。	1. 本案前於 103 年 10 月 1 日依據都市更新條例(99.05.12)第 19 條、22 條申請擬訂都市更新事業計畫，於 107 年 6 月 26 日經臺中市政府府授都更字第 10701436281 號公告核定發布實施。 2. 依照都市更新條例(108.01.30)第 86 條規定(略以)：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」 3. 本案係屬都市更新條例 107 年 12 月 28 日修正條文實施前已報核之事業計畫，爰本案聽證會係依修法後之都市更新條例第 33 條規定，其餘事項係依修正前之規定。	P.1-1
與會及出列席單位意見	**處理情形**	**頁碼**
一、計畫第 5-2 頁，表 5-3 載明本案建物設定有抵押權，惟對照附錄二-7 頁，案附建物登記謄本未有抵押權設定資料，請檢視內容是否正確。	遵照辦理。	附錄二-7 附件一-4、一-5
二、計畫第 5-21 頁，周邊土地之市場行情應詳表 5-16，誤植為表 5-15；周邊大樓之市場行情應詳表 5-17，誤植為表 5-16，請修正。「伍、現況分析」有多處前開誤植內容，建議檢視全案圖、表編號內容是否正確。		
三、計畫第 5-21 頁，本案申請日期為 109 年，惟表 5-16 蒐集實價登錄資料期間為 100 年 1 月至 103 年 8 月；表 5-17 蒐集實價登錄資料期間為 102 年 1 月至 103 年 8 月，建議資料應更新。	遵照辦理，業更新至 109 年 9 月資料。	P.5-19~5-21
四、計畫第 6-3 頁，地形測量時間為 102 年，惟本案申請日期為 109 年，建議檢視資料是否仍與 102 年相同。	本案都市更新事業計畫前於 103 年 10 月 1 日報核，並經 107 年 6 月 26 日經臺中市政府府授都更字第 10701436281 號公告核定發布實施，而本次係變更都市更新事業計畫性質，先予敘明。本案已推動都市更新事業，業於 103 年 4 月取得拆照，現行已拆除基地原有建築物，並已施工建築至地上一層。	-
五、一樓平面圖請著色。	遵照辦理。	P.11-7
六、請逐條檢討土管。	遵照辦理。	P.11-54~11-56
七、一樓平面，請標示最小後院深度，另整體性防火間隔有門、請修正。	遵照辦理。	P.11-7
八、請檢討建築物最高高度比。	遵照辦理。	P.11-42
九、一樓設置陽台，請依建管作業手冊 ch06-04-11 檢討。	遵照辦理，請參照圖 11-2 一樓建築平面配置示意圖（變更後）。	P.11-7
十、四樓露臺上方有過梁範圍內，應依建管作業手冊 ch06-03-02 檢討。	本案都市設計審議經 107 年 5 月 31 日府授都設字第 1070123224 號函核定，此次無變更四樓露臺上方過樑，無須檢討。	附錄十-23
十一、請確認結構樑(過樑)面積計入建築面積檢討。	本案都市設計審議經 107 年 5 月 31 日府授都設字第 1070123224 號函核定，此次無變更結構樑(過樑)面積，無須檢討。	附錄十-23
十二、建築物外牆裝飾柱、版深度，請依規檢討，並提送都市設計審議委員會審議。	本案都市設計審議經 107 年 5 月 31 日府授都設字第 1070123224 號函核定，此次無變更建築物外牆裝飾柱、版深度，無須檢討。	附錄十-23
十三、請查明本區是否位於地質敏感區，倘有，應於建造執照核准前檢附經審查通過之基地地質調查及地質安全評估結果報告書。	遵照辦理，本計畫係位於地下水補助地質敏感區，並經臺中市政府都市發展局 107 年 9 月 26 日中市都建字第 1070166967 號函核定地下水補注地質敏感區建築基地地質調查及地質安全評估報告書。	附錄十-24
十四、請檢討高層建築物專章、無障礙建築物專章、防火避難設施及消防設施、建築物安全維護設計，倘設有升降機應檢討遮煙區劃，防火門應朝避難方向開啟，停車空間應檢討車道及斜率。	1. 本案所涉及之相關法令專章檢討皆符合規定，圖面請參考頁碼標示。 2. 停車空間檢討及車道斜率，依 107 年 9 月 27 日都市更新事業計畫核定版檢討與施做。	P.11-6~11-33 P.11-50~11-53 P.11-57~11-59 P.13-2~13-5
十五、有關建築技術規則部分由設計建築師依規檢討簽證負責。涉及其他審議部分：都市設計審議、交通影響評估、地質敏感區調查評估審查、特殊結構審查、綠建築標章、智慧建築標章，另請目的事業主管機關釐清本案是否應實施環境影響評估。	1. 遵照辦理。 2. 本案都市更新事業計畫前經 107 年 6 月 26 日經臺中市政府府授都更字第 10701436281 號公告核定發布實施，相關綠建築標章、智慧建築標章、都市設計審議、交通影響評估、特殊結構審查、地質敏感區調查評估審查等均辦理在案，本次係辦理變更更新事業計畫性質。 3. 依臺中市政府環境保護局 107 年 4 月 13 日中市環綜字第 1070036601 號函示，本案未達應實施環境影響評估之規模。	附錄七、附錄九、附錄十
十六、P11-54 土管第七點，請標示取得都更獎勵及開放空間獎勵之個別容	遵照辦理。	P.10-6、11-54、11-47

	積量及占基準容積之比例;另請檢附檢討圖說。		
十七、	P11-55 土管第八點(獎勵),請標示開放空間獎勵占基準容積之比例。	遵照辦理。	P.11-55
十八、	P11-55 土管第十點(退縮),請檢附平面圖。	遵照辦理。	P.11-45
十九、	P11-56 土管第十六點(招牌、廣告物),本案是否申請設置招牌,請檢討說明。	遵照辦理,本案無設置招牌、廣告物。	P.11-56
二十、	P11-54 本案位於福星路附近地區細部計畫,請加註抬頭並標註引用之發布日期;另土管要點請完整列出各項檢討項目、計算式、圖示及頁碼(檢討勿用免檢討或空白)。	遵照辦理。	P.11-54~11-56
二十一、	依內政部 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令解釋函載明(略以):「都更條例 107 年 12 月 28 日修正條文施行前已報核,除聽證規定應適用修正後之規定外,由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定」。本案請釐清選擇延用都更條例修正前或修正後之規定,後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用,以維持計畫及法規適用之安定性。	1. 本案前於 103 年 10 月 1 日依據都市更新條例(99.05.12)第 19 條、22 條申請擬訂都市更新事業計畫,業於 107 年 6 月 26 日經臺中市政府府授都更字第 10701436281 號公告核定發布實施。 2. 依照都市更新條例(108.01.30)第 86 條規定(略以):「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫,其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更,除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外,得適用修正前之規定。」 3. 本案係屬 107 年 12 月 28 日修正條文實施前已報核之事業計畫,爰聽證會係依修法後之都市更新條例第 33 條規定,其餘事項係依修正前之規定。	P.1-1
二十二、	P13-1 防災與逃生避難計畫(三)緊急收容場所是以學校服務半徑多少 M,請補充說明。	已補充說明,服務半徑為 600M。	P.13-1
二十三、	P5-1 表 5-2 更新單元土地權屬清冊(變更後)內所有權人與附錄二~7 建物謄本所載不一致,請釐清。	遵照辦理,業修正建物謄本資料。	附錄二-7 附件一-4、一-5
二十四、	P5-5 合法建築物現況說明總樓地板面積 717.66 與 P5-2 表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊所載不一致,請釐清。	本案現況建築物經 103 年 8 月測量樓地板面積為 1788.96 平方公尺,經檢核使用執照、建築物竣工圖、建物登記謄本、都市計畫圖之時間與面積,合法建築物依 64 年竣工圖所載樓地板面積為 717.66 平方公尺;其他土地改良物樓地板面積為 1071.30 ㎡。而其他土地改良物中於 100 年 4 月 20 日前已存在之建築面積為 736.81 ㎡,100 年 4 月 20 日之後之建築面積為 334.49 平方公尺。	P.5-1~4、附錄二-6~二-14
二十五、	P5-21 表 5-16 更新單元周圍商業區土地市情一覽表內平均單價為 102 年 12 月,請更新至近期最新交易情形。	遵照辦理。	P.5-19~5-21
二十六、	P10-5 綠能設計太陽能光電板總發電量 31.8KW 統計是否正確,請再確認。	本案原於屋突三層設置 106 片太陽能光電板,每片發電量以 300W 計算總發電量為 31.8KW。本次變更太陽能光電板數量為 110 片,每片發電量維持以 300W 計算總發電量為 33KW。	P.10-5
二十七、	P10-7 表 10-1 實施者自行檢核表申請容積獎勵試算表內△F6 規劃設計之獎勵上限合計小於等於 20%,惟擬申請獎勵項目(2%、4%、9%、3%、5%)以大於 20%,請再確認。	設施或公共藝術、街道家具(1.5%)、提供綠美化(1%)、智慧型建築(5.5%)、景觀及綠能設計(2.5%)等△F6 規劃設計之獎勵容積獎勵,合計 18.5%,符合上限 20%規定,請參照表 10-1 中「占法定容積比例」欄位。	
二十八、	變更前使用項目旅館,變更後作商辦使用,其重量總承載量是否有差別,請說明。	本次變更為維持原樓層數及樓地板面積,僅改變用途,由 216 間客房之旅館變更為 87 間辦公室之商務辦公樓,並依經核定之本案交通影響評估報告,由旅館每日 485 人使用變更為辦公室每日 544 人使用,承載量差異不大,並依交通使用特性增設停車位(4 席)、機車位(9 席)。	P.11-1、P.12-3

決議	處理情形	頁碼
一、本案請釐清選擇延用都更條例修正前或修正後之規定,後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應依同一部法令一體適用原則檢討,以維持計畫及法規適用之安定性。	1. 本案前於 103 年 10 月 1 日依據都市更新條例(99.05.12)第 19 條、22 條申請擬訂都市更新事業計畫,業於 107 年 6 月 26 日經臺中市政府府授都更字第 10701436281 號公告核定發布實施。 2. 依照都市更新條例(108.01.30)第 86 條規定(略以):「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫,其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更,除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外,得適用修正前之規定。」 3. 本案係屬 107 年 12 月 28 日修正條文實施前已報核之事業計畫,爰聽證會係依修法後之都市更新條例第 33 條規定,其餘事項係依修正前之規定。	P.1-1
二、請申請單位依各幹事審查意見修正,授權業務單位審認修正後通過。	遵照辦理。	二

附錄十二、以市地重劃或區段徵收等整體開發方式開發後之土地，宜否再依都市更新條例規定程序辦理會議紀錄

附錄十二、以市地重劃或區段徵收等整體開發方式開發後之土地，宜否再依都市更新條例規定程序辦理會議紀錄

正本　　檔　號：
保存年限：

內政部　函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)
聯絡人：林瑋浩
聯絡電話：02-87712905
電子郵件：hao122@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

10599
臺北郵局第81-222號信箱

受文者：中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

發文日期：中華民國104年3月9日
發文字號：台內營字第1040802998號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：檢送本部104年2月25日召開研商「以市地重劃或區段徵收等整體開發方式開發後之土地，宜否再依都市更新條例規定程序辦理」會議紀錄1份，請　查照。

說明：依據本部104年2月3日台內營字第1040801347號開會通知單續辦。

正本：邊教授泰明、陳教授明燦、林榮譽理事長旺根、張教授杏端、法務部、國家發展委員會、財政部賦稅署、財政部國有財產署、交通部臺灣鐵路管理局、國防部政治作戰局、6直轄市、臺灣14縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、內政部地政司、內政部法規委員會、內政部營建署城鄉發展分署、都市計畫組

副本：本部營建署（都市更新組）（含附件）

部長 陳威仁

研商「以市地重劃或區段徵收等整體開發方式開發後之土地，宜否再依都市更新條例規定程序辦理」會議紀錄

壹、 開會時間：104年2月25日（星期三）下午2時30分

貳、 開會地點：本部營建署107會議室

參、 主持人：許署長文龍

肆、 列席人員：詳簽到表　　記錄：林瑋浩

伍、 與會人員意見摘要：

一、 張教授杏端

（一）開發前倘經都市計畫評估為非素地之窳陋環境，並搭配公共設施興闢、居住空間興建完成，則應為一般型都市更新；倘開發前老舊建物密集、土地持分零碎，運用市地重劃、區段徵收等手段開發後，有無法分回土地僅能領取現金補償之可能者，則於市地重劃、區段徵收拆除房屋、充實公共設施後，搭配都市更新條例規定進行立體分配應屬可行，並建議應於都市計畫書內明文規定。

（二）市地重劃、區段徵收及都市更新相關獎勵措施應可分別給予，但不得重複獲利；例如臺北市內湖區石潭里R7街廓案例，於都市更新審議時，其地上物處理及公共設施興闢費用依市地重劃列為共同負擔，於重劃後發給「重劃負擔總費用證明書」以抵扣土地漲價總額，已減輕土地增值稅負擔，即不得再列為都市更新容積獎勵項目。

二、 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

（一）市地重劃依據平均地權條例、區段徵收依據土地徵收條例、都市更新依據都市更新條例，各有其規定要件及流程，於區段徵收或市地重劃整體開發後再依都市更新條例規定辦理，應無不可，亦不宜以行政函釋禁止之，否則即

有違反法律保留原則之虞。

（二）區段徵收及市地重劃與都市更新各自扮演對都市發展途徑上之不同重點，兩者屬於相互銜接的關係。第一階段為區段徵收或市地重劃作土地平面的調整，第二階段需要都市更新為建築環境作調整。所以市地重劃後續行申辦都市更新，方能對舊有建物環境進行完整改善，落實都市再造之目標，達成活化都市進而增加城市競爭力。

（三）都市更新至今所完成案量佔總體房地產市場比例相當有限，其中市地重劃後再辦理都市更新者更是微乎其微，站在鼓勵市場正常發展角度，案量佔有比例極低，理當不應再設定條件規定來限制更新。反之，政府應採取更為積極正面的態度與作為，對於市地重劃後有辦理都市更新需求者，給予支持與協助，積極推動都市更新，以提升都市更新效能。

（四）市地重劃之土地並非無償取得，所有權人需付出相對的負擔回饋，提供設置公共設施，加上都市更新本身亦有法規規範，無負擔減少亦無重複獎勵之問題，所以市地重劃後續辦理都市更新，應為相輔相成，透過二階段的接軌執行，從正面價值觀點推動整體更新，讓都市更新徹底落實，不僅有助於營建環境整體健全發展，對都市再生也將具有更為正面之意義及價值。

三、 中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

（一）區段徵收與市地重劃及都市更新並不全然劃上等號，前者著重於土地的分配，都市更新則著重立體之分配。

（二）部分市地重劃地區有劃為再發展區之既有房舍等，仍應給予進行都市更新機會之必要，應視建築物本身只要符合劃定更新單元指標之事實，不宜再剝奪其進行都市更新之權

利。

四、 臺中市政府

（一）本市遭遇個案位於十二期重劃區，93年6月13日細部計畫發布實施，97年完成重劃，本個案基地有64年8月28日領得使用執照之二棟合法建築物，並有100年以後之違建，由相關權利人申請實施都市更新事業。

（二）本市自辦理重劃以來，已有老舊建物需要辦理都市更新，本府地政局對於市地重劃或區段徵收後辦理都市更新，只要符合相關法律規定，採取認同看法。

五、 新北市政府

（一）本市劃定更新單元基準有單元範圍內三分之一以上不得為空地之規定，實務上可排除市地重劃或區段徵收後素地辦理都市更新之疑慮。

（二）建議各地方政府依都市計畫個案，於都市計畫書內載明整體開發後辦理都市更新，未載明者則回歸更新單元劃定基準之規定。

六、 臺北市政府

（一）經市地重劃或區段徵收後之土地倘確實有更新需求者，建議得於都市計畫書內載明一併處理，或得視個案情形，在劃定都市更新地區等程序上予以協助。

（二）都市更新審議會僅能依法審議容積獎勵額度，並以獎勵獲利不重複為原則，稅賦之減免仍應由權責單位認定。

（三）依本市更新案例，因道路開闢與地上物拆補費用涉及之更新獎勵，故以扣除市地重劃後可享有減徵賦稅之重複獲利後，核計容積獎勵。

七、 內政部地政司

（一）有關都市更新以市地重劃、徵收、區段徵收實施時，相關

法令之獎助項目相同時得否分別給予或僅得適用其一：

1. 依都市更新條例第1條、第3條及第25條規定，都市更新係為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。都市更新事業計畫範圍內重建區段內之土地得以權利變換、徵收、區段徵收及市地重劃方式實施之。是以，權利變換、徵收、區段徵收或市地重劃應係實施都市更新計畫之開發方式。都市更新依其採用之開發方式，分別適用該開發方式之稅賦優惠，應無減免項目可重複適用或可擇一適用之疑慮。
2. 另依本部89年9月18日台89內營字第8909397號函，以市地重劃方式實施都市更新時，市地重劃與都市更新相關獎助規定，分別給予獎勵。如個案執行上仍有疑慮，建請依本部95年8月2日「研商都市更新事業以市地重劃為實施方式之相關法令疑義會議」決議第2點，就都市更新條例第25條規定以市地重劃、徵收、區段徵收為實施方式之都市更新案，請本部營建署研訂其作業程序，俾利權責機關執行。

（二）已完成市地重劃或區段徵收之土地，是否適宜再循都市更新條例規定實施都市更新事業乙節，依現行市地重劃或區段徵收相關規定，並無限制開發完成地區不得實施都市更新。且已完成開發地區，區內土地所有權人除已負擔區內公共設施用地及開闢費用外，土地應依都市計畫規劃合理使用，似已符都市更新條例第1條規定，促進土地開發利用、改善居住環境之立法意旨，爰是否適宜納入都市更新範圍，請主管機關於核定都市更新計畫時審慎評估其必要性。

八、 邊教授泰明

（一）不論市地重劃、區段徵收或都市更新，其立法原意皆不同，市地重劃及區段徵收為平面分配，並著重公共設施之貢獻，都市更新則為權利變換之立體分配，相關獎勵措施應無重複適用之疑義。

（二）有關賦稅減免部分，建議可參考臺北市政府過去執行案例經驗，予以精算後扣除都市更新獎勵容積，避免重複獲利。

九、 陳教授明燦

（一）有關市地重劃、區段徵收以及都市更新等法令對土地賦稅規定重複，應如何處理乙節：

1. 免徵土地增值稅之原因：「抵費地」（市地重劃）（土地稅減免規則第20條第8款）與「抵費地」（都市更新條例第46條第6款），均有因無償供作公共設施用地而免徵土地增值稅，則兩者免徵之原因應無不同，但其實施之原因尚不相同。
2. 減、免徵土地增值稅之適用：不願參加都市更新（權利變換計畫）而領現金補償者，減徵土地增值稅40%，旨在提高權利變換計畫之可行性（出售予實施者；都市更新條例第46條第4款）；至於私地被徵收前之移轉，免徵土地增值稅（土地稅法第39條第1項），其原因在於「填補」地主因長期未被徵收（無徵收公法上之請求權）所受損失，兩者之立法目的不同，是其適用之原因亦不相同，不應混為一談。
3. 減免稅目相同得否選擇方面：承上所述，應無稅目競合而得選擇問題。

（二）已實施市地重劃或區段徵收之「抵價地（土地徵收條例第44條第1項第1款）」，或「原位置保留分配地（不動產）」

（土地徵收條例第 47 條)得否再為都市更新(「權利變換」)乙節：

舉例來說，按參加農地重劃後再被納於區段徵收範圍後，則其發回抵價地之比例不得少於徵收總面積之 45%（原則為 40%-50%)，於是立法者似有意將「農地重劃」與「區段徵收」此兩種土地開發工具分別對待。是旨揭似應採「肯定見解」，理由為：

1. 計畫範圍之決定基準不同：按市地重劃（市地重劃實施辦法第 71 條)、區段徵收（區段徵收實施辦法第 3 條；都市之細部計畫）以及都市更新（以「權利變換」為例；都市更新條例第 25 條第 1 項；重建區段)，各有其特定之計畫範圍決定基準。
2. 計畫之發動原因不同：例如以「市地重劃」(平均地權條例第 56 條第 1 項)、區段徵收（土地徵收條例第 4 條第 1 項)與「權利變換」(都市更新條例第 25 條第 1 項；都市更新「重建」之處理方式）為例，前二者之範圍較廣。
3. 計畫內無償提供之公設用地種類不同：市地重劃（道路溝渠等 10 項；平均地權條例第 60 條第 1 項)、區段徵收（道路溝渠等 9 項；土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款)、權利變換(道路溝渠等 7 項；都市更新條例第 30 條第 1 項)，參與者各有負擔比率不同（「受益比例不同」)。
4. 計畫之實施性質不同：其兩者屬「平面重劃」;後者則屬「立體重整」。

惟按都市計畫之規劃年限為 25 年(都市計畫法第 5 條)，從而基於都市計畫（特定區計畫）而為市地重劃者，倘於實施完畢後，旋又參加都市更新（權利變換)，即有牴觸都市規劃妥適（安定）性之虞。

十、 內政部法規委員會

（一）市地重劃、區段徵收及都市更新分屬不同法律體系，分別適用之，應無法律適用競合疑義。

（二）有關賦稅減免部分，基於租稅法定，尊重財政部賦稅署意見。

十一、 財政部賦稅署

（一）有關本案得否擇優適用，或究應分別給予或僅得擇一適用租稅優惠乙節，查貴部會議資料意見認為，區段徵收或市地重劃皆係都市更新實施方式之一種，將一定區域內土地，重新加以規劃、整理之綜合性土地開發措施，倘以區段徵收或市地重劃等整體開發方式，重新規劃、整理舊市區土地，已可達到促進土地合理使用之目標，並已有租稅優惠，於短期內如同一土地開發案件，再循都市更新條例規定實施都市更新事業，並再享有相關獎勵措施，似有斟酌餘地，本署敬表同意（類似案件本署前以 95 年 11 月 23 日台稅三發字第 0950456612 號函副知貴部營建署)，倘係為同一土地開發案件，確有重複租稅獎勵之虞，務必審慎衡酌。又因本案涉及土地開發及都市更新政策，宜由 貴部先釐清相關法令規定之適用有無特別法優於普通法及競合等問題，及是否符合法條規定之獎勵目的後再議。

（二）倘貴部認相關法令之適用並無疑義，得分別適用租稅優惠，因土地稅係地方政府主要財源之一，租稅優惠之適用範圍將影響地方政府之財政收入，宜由地方政府於未來審查都市更新案件時（據與會部分地方政府代表表示，該都市更新委員會審查時已將重複租稅獎勵部分自容積獎勵部分扣除)，將可能減少之稅收納入考量。

十二、 中華民國全國建築師公會（會後書面意見）

（一）有關以市地重劃或區段徵收等整體開發方式開發後之土地，宜再依都市更新條例規定程序辦理。

（二）有關建築容積獎勵部分，都市更新案件於建築容積獎勵應無項目相同而重複給予之情形。

（三）有關賦稅減免部分，依國稅局及賦稅署有關法令規定辦理。

（四）土地進行都市更新有其條件與法令規定，建物年限長久、都市景觀窳劣，宜同意申請人依更新條例規定處理，實施都市更新事業。

十三、 高雄市政府（書面意見）

（一）依本市都市更新自治條例第 4 條規定「……自行劃定之更新單元，其基地內既有建築面積與基地面積之比值，不得小於原法定建蔽率二分之一」。故本市對於更新單元內未開發之空地規模有所限制，以符合土地再開發利用之意涵。

（二）是否符合都市更新條例第 1 條所定復甦都市機能、改善居住環境，並增進公共利益之目的，建請都市更新條例主管機關予以釋示。

陸、 會議結論：

一、 依都市計畫法規定程序指定以整體開發方式辦理之土地，並於依土地徵收條例、區段徵收實施辦法或平均地權條例、市地重劃實施辦法等規定完成區段徵收或市地重劃後，查現行法律並無明文禁止再依都市更新條例規定實施都市更新事業；惟為避免行政審核有所疑義，建議各都市計畫主管機關得考量於通盤檢討或個案變更時，於都市計畫書適當表明得併採都市更新方式辦理，或逕依都市更新條例第 5 條至第 8 條規定劃定應實施更新地區範圍，或由土地及合法建築物所

有權人依都市更新條例第 11 條規定辦理。

二、 有關賦稅減免部分，按市地重劃及區段徵收之法令依據，與都市更新條例間尚非普通法與特別法之競合關係，相關獎勵項目倘符合法律規定構成要件，自得分別適用之。惟各地方政府於都市更新事業計畫個案審查時，為維護公平正義，原則上不應重複獎勵，並得參考臺北市政府之經驗，將市地重劃已列為共同負擔部分扣除，避免再依都市更新建築容積獎勵辦法規定給予獎勵容積。

柒、 散會（下午 4 時 20 分）

附錄十三、臺中市第 12 期福星市地重劃計畫書

臺中市第十二期福星市地重劃計畫書

台中市政府

中華民國九十三年八月十日

臺中市政府　公告

發文日期：中華民國九十三年八月
發文字號：府地劃字第0930151355號
附件：見主旨

依主旨：公告本市第十二期福星市地重劃計畫書，自即日起發布實施。

依據：

一、內政部九十三年八月十六日台內地字第0930151355號函核定。

二、依據平均地權條例第57條及市地重劃實施辦法第十六條規定辦理。

公告事項：

一、公告期間：自九十三年八月十六日起至九十三年九月十五日止共計三十日。

二、閱覽地點：臺中市政府地政局、西屯區公所、中興地政事務所。

三、土地坐落、面積及土地所有權人姓名、住址並簽名蓋章。

四、附市地重劃計畫書、圖（存放所有權人於公告期間內以書面向本府提出理由，並應載明閱覽地點）。

市長 [redacted]

檔案保存年限：永久

台中市第十二期福星市地重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區座落本市西屯區台中港路以北地區，範圍包括西屯、廣明段等地段土地，其四至為：

東：M M — 10 196 計畫道路左側及黎明路左側建築線。

西：八十公尺環中路左側建築線。

南：M M — 124126 福星路北側及台中港路北側建築線。

北：20 20 福星北路北側建築線。

二、法令依據：

（一）平均地權條例第五十六條。

（二）變更台中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）業經台中市政府九十三年六月十六日府工都字第〇九三〇〇九四八二一號公告發佈實施。

（三）實施範圍業經台中市政府相關單位於九十三年三月廿六日勘定，並提請本市市地重劃委員會九十三年第一次會議決通過，於九十三年五月七日簽奉市長核定發布實施。

三、辦理重劃原因及預期效益：

（一）重劃原因：

1、本重劃區屬台中市都市計畫通盤檢討（不含大坑風景區）之優先發展區。原細部計畫於七十九年五月發佈實施，由於發佈實施迄今已滿五年，故依都市計畫法第廿六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法辦理細部計畫通盤檢討，已於九十三年六月十六日公告實施，亞待進行重劃開發，使本重劃區成為西屯地區發展中心及全市之次要商業中心。

2、配合台中都會區人口成長及建地需求辦理。

3、重劃區之地籍零亂，無法充分有效建築使用，故辦理市地重劃，以提高土地利用價值。

（二）預期效益：

1、重劃後地籍方整利於管理及建築使用。

2、重劃後可提高民眾生活環境品質。

3、重劃後提供可建築土地三九．七四公頃。預計容納人口約一四、〇〇〇人（密度三〇〇人／公頃）。

4、重劃完成後除促進西屯地區之繁榮外，將連接七期重劃區，改善本市發展結構成為一多核心發展之都市。

5、無償取得公共設施用地計有道路等面積四一．三二公頃，節省政府徵購土地費用約五七．八億餘元。

四、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人總數：

項目	土地所有權人數	面積（公頃）	備註
公有	2	13.0061	
私有	1586	68.0517	
總計	1588	81.0578	

備註：本表所列公、私有土地面積係依據土地登記簿面積摘錄統計，未來發錄土地面積係重劃範圍面積減除公、私有土地面積後得之。

停車場：〇．三二四〇公頃。
都市計畫規劃之公共設施用地面積合計四〇．三二九三公頃，為免重劃區土地所有權人平均負擔比率超過百分之四十五起見（因該區意願調查同意比例未達半數），僅將以上公共設施用地面積二七．八四四六公頃列為共同負擔，又依平均地權條例施行細則第八十三條規定之順序，將後順位之公共設施用地依序（停車場、國民中學、國民小學．．．之順序）列為非共同負擔之公共設施用地，即將後順位之原共同負擔公共設施用地面積二．九八八四公頃部分改列為非共同負擔，並依平均地權條例第六十條第二項及市地重劃實施辦法第三十二條第三十四條規定由公有土地、抵費地優先指配之。

（二）土地所有權人負擔公共設施用地面積：

共同負擔之公共設施用地面積—抵充之原公有土地面積＝土地所有權人負擔公共設施用地面積

40.3293－3.46－6.0363－2.9884＝27.8446

（三）公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率＝

$$\frac{\text{共同負擔之公共設施用地－原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積}}\times 100\%$$

$$\text{公共設施用地平均負擔比}=\frac{40.3293-3.46-6.0363-2.9884}{81.0578-3.46-6.0363}\times 100\%=\frac{27.8446}{71.5615}\times 100\%=38.91\%$$

五、徵求土地所有權人同意重劃情形：

私有土地所有權人人數					私有土地面積（公頃）				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積（公頃）	同意面積（公頃）		未同意面積（公頃）	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
1586	107	6.75	1479	93.25	68.0517	7.6704	11.27	56.7817	83.43
公有土地面積13.00公頃					可抵充之公地面積：6.0363公頃				

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計六．〇三六三公頃，依平均地權條例第六十條規定，抵充本重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地。

七、重劃區土地總面積以邊界分割測量後之公、私有土地面積及未登記地之實際面積為準。

八、預估公共設施用地負擔：

（一）道路：二八．五九公頃。
鄰里公園兼兒童遊戲場：二．六六八一公頃。
公園：二．五九九一公頃。
廣場：〇．二四四一公頃。
廣兼停：〇．三四四四公頃。
國民小學：二．〇四三九公頃。
國民中學：三．五一五七公頃（原面積三．五一五七公頃，其中三．四六公頃徵收完畢，依市地重劃實施辦法第卅三條規定原地指配，不列入共同負擔，餘〇．〇五五七公頃）。

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔比例原則：
依平均地權條例第六十條規定，按其土地受益程度俟辦理土地分配時，提本市市地重劃委員會審議辦理。

十二、財務計劃：

（一）貸金需求總額（總費用）計二、一七七、〇二七、〇〇〇元。

（二）財源籌措方式：1、向本市實施平均地權基金貸款支應。2、向財政部地方建設基金貸款。3、金融機構貸款。

（三）償還計畫：由土地所有權人以未建築土地折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

十三、預定重劃工作進度表：（如附表）。自民國九十三年三月至九十五年十二月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：

九、預估費用負擔：

（一）費用總額概括：

項目		金額（元）	說明
費用	工程費	合水整地、道路等施工及污水管線、大排、雨水配合款	一、二四八、七八七、〇〇〇	包括電力、電信、瓦斯、綠化、自來水、交通號誌、側溝、涵洞等工程費用。
費用	重劃負擔	地上物拆遷補償費	七九三、〇〇〇、〇〇〇	包括建物、農作物、墳墓遷移
費用	重劃負擔	重劃業務費	二八、八八一、〇〇〇	
貸款利息			一〇六、三五九、〇〇〇	貸款期間三年，以年利率1.75%計算
合計			二、二七七、〇二七、〇〇〇	實際列入共同負擔金額

（二）費用負擔平均負擔比率：

$$\text{平均負擔比率}=\frac{\text{重劃工程費用＋重劃費用＋貸款利息}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積})}\times 100\%$$

$$\text{平均負擔比率}=\frac{2177027000}{50000\times[(81.0578-3.46-6.0363)\times 10000]}=6.08\%$$

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

土地所有權人平均重劃負擔比率＝公共設施用地負擔比率＋費用負擔平均比率

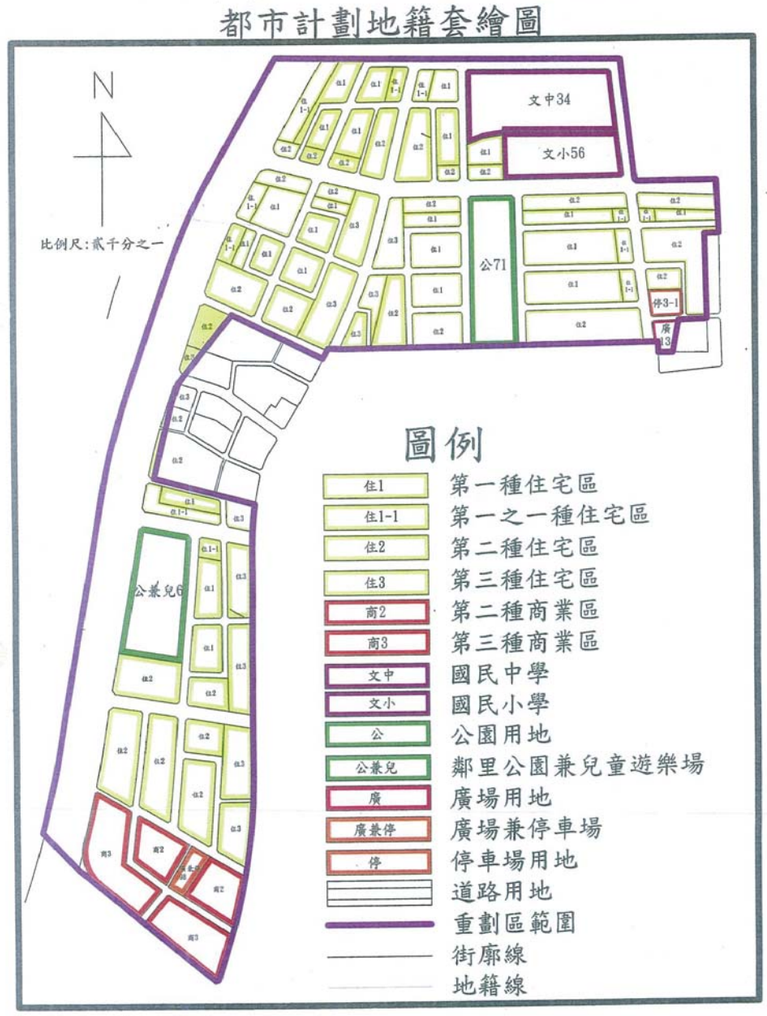
＝38.91＋6.08

＝44.99%

台中市第十二期福星地區市地重劃區預定工作進度表

工作項目	預定工作進度											
一、選定重劃地區	自	93	年	3	月	至	93	年	4	月		
二、重劃範圍核定	自	93	年	5	月	至	93	年	5	月		
三、徵求同意	自	93	年	7	月	至	93	年	7	月		
四、研討重劃計畫書報核	自	93	年	7	月	至	93	年	8	月		
五、公告重劃計畫書	自	93	年	8	月	至	93	年	9	月		
六、舉行業主座談會及處理反對意見	自	93	年	8	月	至	93	年	9	月		
七、籌編經費	自	92	年	9	月	至	92	年	12	月		
八、公告禁止土地移轉及禁建事項	自	94	年	8	月	至	94	年	9	月		
九、現況調查及測量	自	93	年	12	月	至	94	年	6	月		
十、工程規劃設計	自	93	年	4	月	至	94	年	2	月		
十一、查定重劃前後地價	自	94	年	4	月	至	94	年	12	月		
十二、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自	93	年	5	月	至	94	年	3	月		
十三、工程施工	自	93	年	10	月	至	95	年	6	月		
十四、土地分配設計及計算負擔	自	94	年	8	月	至	95	年	7	月		
十五、分配草案說明會	自	95	年	6	月	至	95	年	7	月		
十六、分配結果公告及異議處理	自	95	年	7	月	至	95	年	8	月		
十七、地籍整理及權利變更登記	自	95	年	8	月	至	95	年	9	月		
十八、交接及清償	自	95	年	9	月	至	95	年	10	月		
十九、財務結算	自	95	年	11	月	至	95	年	12	月		
二十、成果報告	自	95	年	12	月	至	95	年	12	月		

台中市第十二期福星市地重劃範圍
都市計劃地籍套繪圖



附錄十四、臺中西屯區福德段 210 地號辦公大樓規劃設計案景觀維護計畫

附錄十四、臺中西屯區福德段 210 地號商辦大樓規劃設計案景觀維護計畫

1. 依植栽不同性質時間灑水。
2. 每月 1 次園藝花木(指灌木)修剪整理。灌木叢、綠籬內之爬藤雜草應於修剪時一併拔除乾淨。
3. 灌木依原有樣態適度修剪，並應注意花期之配合，管理小組得依整體環境配合需要，要求修剪型態及高度。另依季節剪除老舊不良分枝，保持適當密度。
4. 喬木類：一般採枝下高 180 公分以下切除側芽，以下保持適當型態修整。於冬季落葉後、花期過後，稍加強修整，矯正樹姿，夏季須剪除樹冠及下垂枝。剪修之時間、區域不訂，以保持基地範圍內喬木之優美林相為原則。
5. 依管理小組需求免費提供公共區域綠美化及節慶布置等需用盆景。
6. 草坪修剪維護(包含草屑清理)：
   (1)1～4、11 及 12 等月份：每月修剪 1 次。
   (2)5～10 月份：每月修剪 2 次。
   (3)以全區基地範圍內草坪修剪完成計 1 次；當日無法完成者，應於隔日全數修剪完成。草坪修剪高度春夏季 3 公分，秋冬季 5 公分。
7. 花木施肥：
   (1)花木施肥全年 4 次(每季 1 次)。施肥前應通知管理小組督導人員有關施肥地點、肥料種類等資料並將肥料送管理小組勘驗後再予實施，依規於施工前、中、後拍照存證。施肥前須先將喬灌木植物樹冠下方地表之地上雜物清除，及表土耙鬆後，再施用追肥。地被、草花及草坪區，則以撒施方式施肥，並依植物狀況考量增酌。
   (2)方法：噴射散布、打洞施肥或開溝施肥(增加喬木莖部伸展使樹木較不容易傾伏)、人工散布。
   (3)肥料種類：依植栽種類及性質適時施以各式有機肥料及無機肥料，廠商應參照各肥料使用說明。
8. 草坪區域枯葉、雜草整理維護。
9. 室內植栽每日澆水，但須保持水盆無積水情形，且需將枯葉剪除。
10. 草坪、花圃、花台保持整潔，並維持庭園美化、綠化及衛生。
11. 海上颱風警報發布後應協助本大樓基地範圍內樹木做好支撐架防護措施並檢視樹木、植栽等有無掉落、搖晃等危險，作適度修剪及枝幹支撐防護等必要措施性防災準備；陸上颱風警報解除後於管理小組通知期限內完成全區相關花木巡檢，視災後情形，協助清運吹落之樹枝、倒伏樹幹及修剪下垂、剝落之花木樹幹。

附表一

臺中西屯區福德段 210 地號商辦大樓規劃設計案
花園綠地維護管理自評表

【填寫注意事項】

1、考評內容中的每一項目維護情形**非常好得 10 分**，**非常不好得 1 分**，於得分欄中打勾。
2、各欄位請詳實填報，並於核章後掃描成電子檔，傳送至管委會存查。

考評項目	考評內容	維護情形(請畫記 V)										計分
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
植栽養護 30%	喬、灌木無殘缺枯死且定期修剪											
	草皮平坦、無表土裸露且定期修剪											
	病蟲害防治、定期疏枝											
設施維護 30%	有下列設施者，請在方框中註記V，無則註記X：□一樓花園步道□街道家具□休憩平台											
	設施安全性											
	棧道、步道、廣場鋪面、花台、座椅、庭園燈維護情形											
	花園洗手台、植栽、設施解說等告示牌維護情形											
	備註：_____設施損壞，已於_____年_____月_____日通報_____(權責單位)，											
清潔維護 40%	各層花台、廣場、人行步道等設施清潔情形；廣場、人行步道，包含地磚縫隙雜草清除情形											
	落葉、垃圾及垃圾桶清理情形；修剪後樹枝(葉)、草屑清除情形											
	接待大廳盆栽等物品等情形											
	水管、清掃用具擺放情形											
法令規定	開放空間出入口張貼禁菸告示：□是 □否(改善日期：　　) 吸菸區內設置菸蒂盒：□是(改善日期：　　) □否											
自評總分												
植栽狀況維護紀錄說明	(請條列說明)											

維護人員：_____　　民國：　　年　　月　　日

主辦人員：_____　　**管委會：**_____

附錄十五、公寓大廈管理規約草約

公 寓 大 廈 規 約 草 約

建築地點:台中市西屯區福德段 210 地號等 1 筆土地

公寓大廈規約草約

壹、注意事項

【公寓大廈管理條例】

〔公寓大廈管理條例施行細則〕

一、《公寓大廈管理條例》有關規約之形式

(一)規約

公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。【第三條第十二款】

(二)規約草約

1. 公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。【第五十六條第一項】
2. 規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。【第五十六條第二項】
3. 規約草約，得依規約範本制作。【第六十條第二項】

(三)規約範本

1. 規約範本為參考性質，由中央主管機關定之。【第六十條第一項】
2. 公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，於區分所有權人會議訂定規約前，以規約範本視為規約。【第五十五條第二項】

二、規約之報備

(一)規約之內容如訂定管理組織(管理委員會或管理負責人)之籌組規範事項者，必須將規約列為管理組織申請報備之檢附文件。

(二)規約之內容如訂定公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為規範者，必須向直轄市、縣(市)主管機關完成報備。【第八條第一項】

三、規約記載之事項

(一)非經載明於規約者不生效力之事項【第二十三條第二項】

1. 約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
2. 各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
3. 禁止住戶飼養動物之特別約定。
4. 違反義務之處理方式。
5. 財務運作之監督規定。
6. 區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
7. 糾紛之協調程序。

(二)載明於規約亦不生效力之事項【第七條】

1. 公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：
   (1)公寓大廈本身所占之地面。
   (2)連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
   (3)公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
   (4)約定專用有違法令使用限制之規定者。
   (5)其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。
2. 約定事項有違反法令之規定者。

(三)《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，僅得於規約變更規定之事項

1. 區分所有權人會議之開議及決議額數

區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。【第三十一條】

2. 區分所有權人會議重新召集之開議及決議額數

區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第三十一條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。【第三十二條第一項及第二項】

3. 召集人與管理負責人之互推方式

公寓大廈管理條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後

生效。區分所有權人推選管理負責人時，準用前項規定。〔第七條〕

（四）《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，可於規約變更規定之事項

1. 變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為

公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。【第八條第一項】

2. 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之分擔標準

共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。【第十條第二項】

3. 開放空間及退縮空地供營業使用

開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。【第十六條第二項】

4. 住戶飼養動物

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。【第十六條第四項】

5. 區分所有權人會議召集人之任期

無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。【第二十五條第三項】

6. 管理委員、主任委員及管理負責人之任期

管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。【第二十九條第三項】

7. 住戶非該專有部分之區分所有權人之被選舉權

公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。【第二十九條第五項】

8. 管理委員會職務委辦之授權

公寓大廈管理條例第三十六條所定管理委員會之職務，除第七款至第九款、第十一款及第十二款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。〔第十一條〕

（五）《公寓大廈管理條例》尚無規定，可於規約規定之事項

1. 分幢或分區成立管理委員會

非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定公寓大廈管理條例第二十六條第一項各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。【第二十六條第一項】

2. 管理委員會之籌組運作規範

主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。【第二十九條第二項】

（六）區分所有權人會議決議權限，可於規約規定之事項

1. 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良之標準及授權

共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。【第十一條第一項】

2. 公共基金繳納標準及運用之授權

區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納之公共基金；公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。【第十八條第一項及第三項】

四、規約範本條文參考選項之適用

（一）規約內容所牽涉事務非常繁雜，且因公寓大廈個案之差異，如建築物型態、用途、規模、設施等差異而常有不同之決策及管理方式；對於公寓大廈之共同事務，規約範本提供管理或處理方式之條文選項，作為規約訂定、修訂時選用之參考。

(二)規約範本條文中之選項，為列舉參考性質，如無適用之選項時，得依個別需求另行擬訂條文載明於規約中。

(三)規約範本條文中之選項，如未勾選時，以第 1 選項準用之。

(四)經區分所有權人會議決議修訂之規約，應將不適用條文或未勾選之選項刪除。

五、規約範本部分條文另訂管理規章

(一)規約範本依事務性質分類編章，公寓大廈可因應個案的需要，將部分規章內容與規約分離單獨訂定，以降低規約之複雜性，而不影響規約之完整性。

(二)第三章有關管理委員會籌組運作之規範，得另行單獨訂定[○○公寓大廈管理委員會組織章程]。

(三)第四章有關公共基金及管理費之財務管理規範，得另行單獨訂定[○○公寓大廈財務管理規定]。

(四)有關公寓大廈停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，得另行單獨訂定[○○公寓大廈停車空間使用管理規定]。

貳、本文

本_____公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章　使用區分及管理

第一條　本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

□1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

□2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條　專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

□1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

□2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

□1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

□2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（3）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1. 之情形）

□1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

□2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

□3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

□4. 停車空間之其他權利形式：_____。

(二)停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

□1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

□2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

□3. 停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

□1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

□2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

□1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

□2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

□1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

□2. 應依下列規定辦理：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第三條　共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 無其他共用設施設置。

□2. 包括：＿＿＿＿＿＿等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

□1. 依建築法相關規定辦理。

□2. 管理負責人或管理委員會應於＿月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

□2. 其他負擔或分擔方式：＿＿＿＿＿＿。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 由管理費或公共基金支應。

□2. 其他負擔或分擔方式：＿＿＿＿＿＿。

第四條　專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

□1. 依建築法相關規定辦理。

□2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章　區分所有權人會議

第五條　區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條　區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開___次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條　區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

□2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

□2. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

□3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條　區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條　議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條　會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章　管理委員會

第十一條　管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員__名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）__名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）__名。

(五)委員__名。

前項委員名額，合計__名，並得置候補委員____名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 採不分配方式為之。

□2. 採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。

□3. 採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

□4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

□5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

第十二條　主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

□4. 管理委員由住戶任之。

□5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為

當選。

□3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

□5. 管理委員之其他選任方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

□1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

□2. 由副主任委員遞補。

□3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由委員行使主任委員職務。

□4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 由主任委員於管理委員中選任之。

□2. 由管理委員互推之。

□3. 其他之選任方式：＿＿＿＿＿＿＿＿。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

□1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

□2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

□3. 管理委員選任之其他辦理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 自＿＿年＿＿月＿＿日起至＿＿年＿＿月＿＿日止，為期一年。

□2. 自＿＿年＿＿月＿＿日起至＿＿年＿＿月＿＿日止，為期二年。

□3. 自＿＿年＿＿月＿＿日起至＿＿年＿＿月＿＿日止，為期＿＿年＿＿月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

□(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

□(2)管理委員職務之其他罷免方式：＿＿＿＿＿＿＿＿。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

□(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

□(2)管理委員之其他罷免方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第十三條　主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險

及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 為無給職。

□2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

□3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條　管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 應每二個月乙次。

□2. 應每__個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

□2. 應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。

□3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

□4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

□2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

□3. 其配偶或直系親屬出席。

□4. _____出席，但以代理一名委員為限。

□5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條　管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財

務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條　管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章　財務管理

第十七條　公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣_____元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

□2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

□3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

□4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

□2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣____萬元以上(含)，經____天期間催告仍不給付者，管理負責人或管

理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息____%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條　管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條　重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 新臺幣十萬元以上。

□2. 逾公共基金之百分之五。

□3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

□4. 其他標準：_____。

第二十條　約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條　財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

□2. 應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章　住戶共同遵守協定事項

第二十二條　住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

□2. 住戶不得飼養動物。

□3. 飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一　住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

□2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條　投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。

其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條　其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章　爭議事件及違反義務之處理

第二十五條　爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之____地方法院為第一審法院。

第二十六條　違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章　附則

第二十七條　利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 詳如附件六。

□2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條　繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

□1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

□2. 其他送達方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第三十條　本規約訂立於民國＿年＿月＿日。

附註：開放空間及屋頂平台不得擅自圍閉或約定專用。

附件一　規約標的物件登錄表、圖說

物件名稱		_____公寓大廈
建物	構造等	____造、地上____層、地下__層、屋頂突出物__層。 ____層《鋼筋混凝土造》__棟。 總樓地板面積_____平方公尺。 建號：_____
建物	專有部分	專有部分共計_____個獨立使用單元。 總樓地板面積_____平方公尺。
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。
基地	土地座落	地段地號：_____等____筆。 門牌地址：_____等____棟。
基地	面積	基地面積：_____平方公尺。 建築面積：_____平方公尺。
基地	權利關係	標記區____部分為共用部分。 標記區____部分為約定專用部分。 標記區____部分為約定共用部分。
使用執照或建造執照文號		_____

附件二　停車空間使用契約書

____公寓大廈管理委員會（以下簡稱「甲方」）依區分所有權人會議決議，對區分所有權人_____（以下簡稱「乙方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如附圖所示之____部分。使用約定專用部分時，乙方應遵守下列規定事項，如有違反之情況，甲方得終止本契約。

每月月底將次月之約定專用權使用償金____元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為____年____月，自簽約之日起生效至____年____月____日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人　甲方　____公寓大廈管理委員會

代表人　主任委員_____　（簽章）

住址　_____

乙方　_____

國民身分證統一編號_____（簽章）

住址　_____

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件三　會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日_____時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託_____先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人）　姓名　_____　（簽章）

代理人　　姓名　_____　（簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　　_____　年　　_____　月　　_____　日

附件三之一　會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日_____時舉行之管理委員會會議，本人謹委託_____先生（女士）出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員）　　姓名　_____　（簽章）

代理人（管理委員）　　姓名　_____　（簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　　_____　年　　_____　月　　_____　日

附件四　區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

_____

取得區分所有權者　姓名：_____

喪失區分所有權者　姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____　（簽章）

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件五　租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

____條　承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守____公寓大廈規約之規定。

承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

本人向_____（出租人或貸與人）承租（或借用）____公寓大廈路____巷____號____樓，承諾同意將確實遵守本公寓大廈規約之規定事項。此　致

____公寓大廈管理委員會

立切結書人　_____　（簽章）

國民身分證統一編號　_____

住　　址　_____

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件六　公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

1. 規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
2. 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

公寓大廈管理條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

四、保管文件之類別、保存年限　【公寓大廈管理條例】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1. 建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 水電圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	3. 消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	4. 機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	5. 管線圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	6. 監控系統配置圖說		永久	異動更新	
	7. 專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第 36、57 條】
02	名冊類				
	1. 區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2. 住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3. 車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4. 往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5. 公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6. 管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7. 管理人員名冊			異動更新	
	8. 保管人員名冊			異動更新	
	9. 證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1. 財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。 應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	2. 會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】
	3. 會計憑證	1. 發票、收據等原始憑證。 2. 公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5 年	銷毀	【第 35、36 條】
	4. 公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分擔或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】
	5. 國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6. 銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
04	會議類				
	1. 區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 34、35、36 條】
	2. 管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 35、36 條】
05	證照類				
	1. 使用執照謄本		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3. 公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	4. 消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	5. 其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1. 收文彙總		5 年	銷毀	
	2. 對外發文彙總	包括信件、公文等	5 年	銷毀	
	3. 對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5 年	銷毀	
	4. 檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5. 印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第 36 條】
07	設備類				
	1. 設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第 57 條】
	3. 設備保固(證)書		3 年	銷毀	
	4. 設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第 57 條】
	5. 設備維修保養合約書		3 年	銷毀	
	6. 設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7. 設備用配件或耗材、庫存記錄		3 年	銷毀	
	8. 設備使用管理辦法		永久	異動更新	
	9. 設備使用許可證	如昇降設備、機械停車設備等許可證	依規定	銷毀	
08	財產類				
	1. 財產及物品清冊		永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3. 點收及移交記錄		永久	永久保存	【第 57 條】
09	規約類				
	1. 規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
10	業務類				
	1. 合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3 年	銷毀	
	2. 管理計畫書		3 年	銷毀	
	3. 管理應用表單	人事、行政、業務等	3 年	銷毀	
	4. 文具用品清冊		3 年	銷毀	
	5. 生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3 年	銷毀	
	6. 業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等（如工具、設備、業務表冊）	3 年	銷毀	
	7. 管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1 年	銷毀	
	8. 管制中心、部門主管及幹部聯絡電話		1 年	異動更新	

五、文件之保管方式

(一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。

(二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。

(三)文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。

(四)文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。

(五)文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。

(六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。

(七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。

(八)閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

三、名詞定義

(一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。

(二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。

(三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1. 公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)

2. 區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

(二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2. 拆散已裝訂完成之檔案。

3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或影印。

六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

(三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表　　申請書編號：_____

姓　　名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話
申請人：			地址： 電話：
代理人：			地址： 電話：
※法人、團體、事務所或營業所名稱： 地址： （管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位）			
申請目的：			

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/複製	申請人簽章	
1	規約	□	□		
2	公共基金餘額	□	□		
3	會計憑證	□	□		
4	會計帳簿	□	□		
5	財務報表	□	□		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	□	□		
7	管理委員會會議紀錄	□	□		
8	區分所有權人會議會議紀錄	□	□		
9		□	□		
10		□	□		

此致

○○○公寓大廈管理委員會

申請人簽章：　　※代理人簽章：

申請日期：　　年　　月　　日

填表須知：

(一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所。

(二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號；如係意定代理者，並應提出委任書；如係法定代理者，應敘明其關係。

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：		申請書編號：	

台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		准駁理由	備註
		閱覽	影印/複製		
1	規約	□	□		
2	公共基金餘額	□	□		
3	會計憑證	□	□		
4	會計帳簿	□	□		
5	財務報表	□	□		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	□	□		
7	管理委員會會議紀錄	□	□		
8	區分所有權人會議會議紀錄	□	□		
9		□	□		
10		□	□		

閱覽或影印時間	年　　月　　日(星期　)　　時　　分
閱覽或影印地點	

○○○公寓大廈管理委員會

申請准駁日期：　　年　　月　　日

閱覽或影印注意事項：

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。
2. 拆散已裝訂完成之檔案。
3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。

(八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。

附表三

文件影印複製收費標準參考表				
文件外觀型式	複製方式	複製格式	收費標準（以新臺幣計價）	備　　註
紙張	影印機黑白複印	B4(含)尺寸以下	每張二元	紙張複製輸出如為彩色複印，以左列黑白複製收費標準五倍計價。
		A3 尺寸	每張三元	
電子檔案	紙張黑白列印輸出	B4（含）尺寸以下	每張二元	1. 電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2. 紙張列印輸出如為彩色列印，以左列黑白複製收費標準五倍計價；相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。 3. 電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。
		A3 尺寸	每張三元	
	相紙列印輸出	A4（含）尺寸以下	每張三十元	
		B4（含）尺寸以上	每張六十元	
	電子郵件傳送	檔案格式由管理單位自行決定	換算成 A4 頁數，每頁二元	
	電子儲存媒體離線交付			
影音檔案	拷貝	三十分鐘	每檔案一百元	影音檔複製各項計價標準不含光碟本身之費用。
		三十一分鐘至六十分鐘	每檔案一百五十元	
		六十一分鐘至九十分鐘	每檔案二百元	
		九十一分鐘以上	每檔案二百五十元	

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

附件七　室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈_____（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名			
聯絡地址			

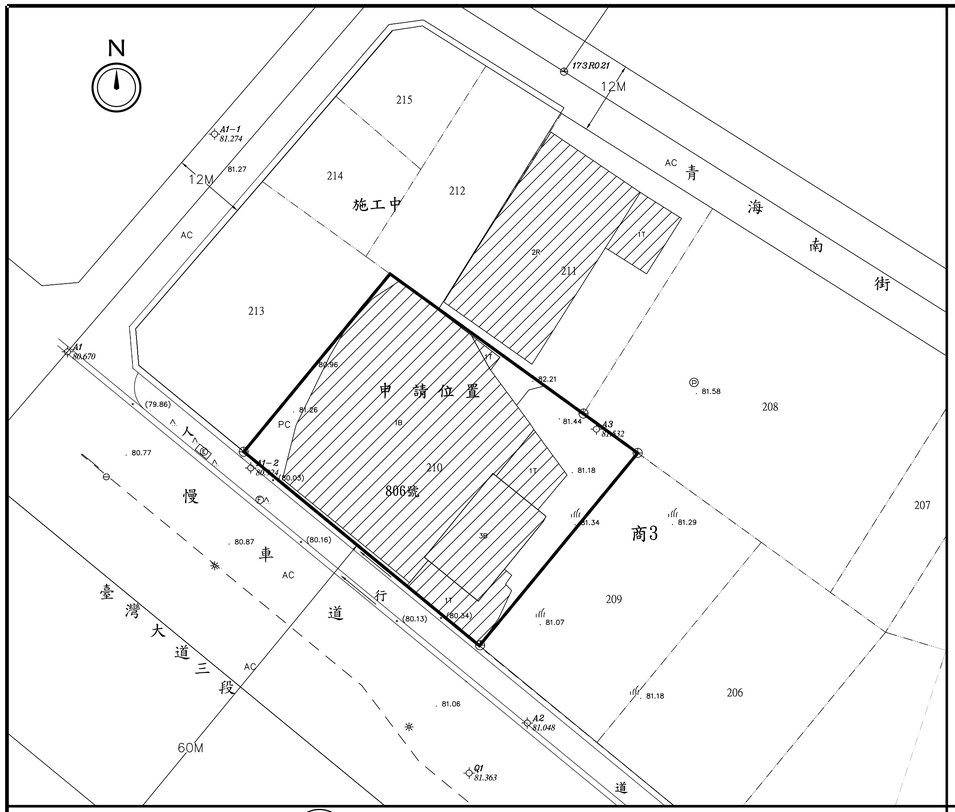
一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本 1 份。

二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。

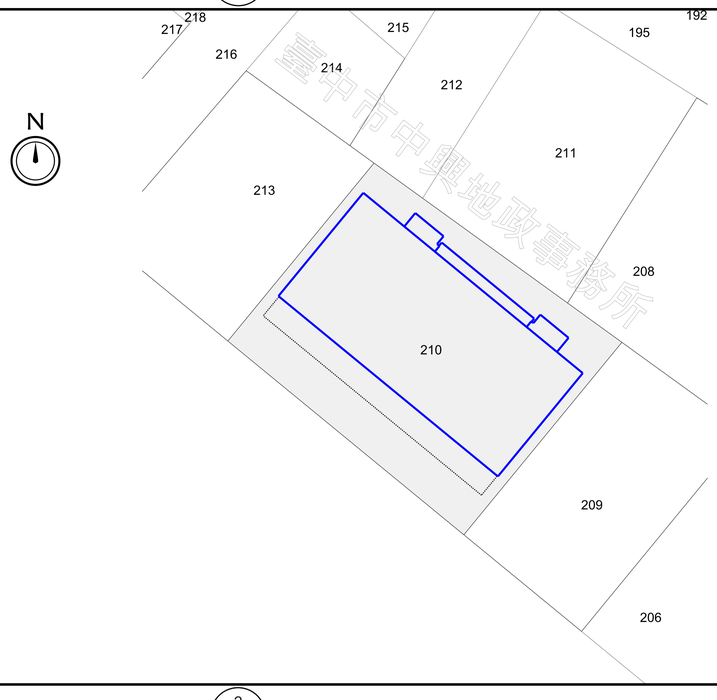
三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）
國民身分證統一編號：_____電話：_____
連絡地址：_____
中　華　民　國　____　年　____　月　____　日

附錄十六、事業計畫圖



1 / A1-1 **基地位置圖** SCALE:1/500



2 / A1-1 **地籍套繪圖** SCALE:1/500

圖例			
導線點	K3 47.864	柏油路面	AC
道路中心樁	202C005	水泥地	PC
計畫道路	10M	電力桿	
鐵絲網		電信桿	
混凝土房屋	RC	路燈	
磚造房屋	B	交通號誌	
雨棚	RS	街道路牌	
鐵棚	IT	停車場	Ⓟ
水溝		電力設備	Ⓔ
暗溝		空地	(空)
施工圍籬		草地	
水泥柵欄		花圃	
疊石崁		獨立樹	
水泥崁		界址點	
地類線		高程	. 48.28
圍牆		溝底高程	. (47.14)
地籍線		申請位置範圍	

- 申請基地
- 計畫道路
- 建 築 線
- 地 界 線
- 樁( )位
- 地下室開挖範圍
- 法定空地
- 法定汽車位
- 自設汽車位
- 裝卸車位
- 法定機車位
- 現有房屋
- 現有溝渠



3 / A1-1 **配置圖** SCALE:1/500

工程名稱 擬定臺中市西屯區福德段 210地號等1筆土地 都市更新事業計畫案	修正	宏宇建築師事務所	核准	日期	圖名 都市更新事業計畫圖	張號	簽章		審核	
			校核							
			繪圖	設計		圖號 A1-1				
			業務號碼							