

擬定臺中市區自由段五小段27地號等4筆土地

都市更新整建維護事業計畫



實施者:安可旅店股份有限公司 負責人:曾黃麗真

專案負責人:吳柏君

連絡電話:04-22615598

連絡地址:臺中市南區平順街210號

中 華 民 國 106 年 12 月 06 日 (修正版)

目 錄

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會106年第4次會議意見回覆綜理表	0-1
辦理初審小組第4次審查會議意見回覆綜理表	0-2
辦理初審小組第3次審查會議意見回覆綜理表	0-4
辦理初審小組第2次審查會議意見回覆綜理表	0-5
辦理初審小組第1次審查會議意見回覆綜理表	0-6
辦理核對初審意見回覆綜理表	0-7
都市更新整建維護事業計畫申請書	I
切結書	I
委託書	II
臺中市都市更新整建維護審議資料表	III
檢核表	XII
壹、辦理緣起與法令依據	P1
貳、計畫地區	P2
參、實施者	P3
肆、計畫目標	P4
伍、現況分析	P4
陸、都市細部計畫及圖說	P17
柒、處理方式	P18
捌、整建及維護計畫	P18
玖、財務計畫	P39
拾、管理維護計畫	P42
拾壹、效益評估	P42
拾貳、低碳城市理念	P43
拾參、附錄	P46

圖 目 錄

圖2-1 優先整建或維護更新地區範圍圖	P2
圖2-2 更新單元地籍圖	P2
圖2-3 更新單元土地使用分區圖	P3
圖2-4 更新單元地形套繪位置圖	P3
圖5-1 周邊公共設施及觀光景點分布圖	P11
圖5-2 周邊道路系統圖	P13
圖5-3 附近停車場位置圖	P14
圖5-4 路邊停車及人行動線位置圖	P16
圖8-1 一樓外牆門窗詳圖	P20
圖8-2 更新路口模擬圖	P20
圖8-3 無障礙廁所設計詳圖	P22
圖8-4 無障礙電梯設計詳圖	P26
圖8-5 現況用途示意圖	P38
圖8-6 更新用途示意圖	P38

表 目 錄

表5-1 更新單元土地權屬清冊表	P5
表5-2 更新單元建物權屬清冊表	P5
表5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表	P5
表5-4 同意參與都市更新整建維護事業計畫統計表	P5
表5-5 附近道路幾何特性表	P13
表5-6 鄰近停車場資訊表	P14
表5-7 附近公車站資訊表	P14
表5-8 路邊停車格資訊	P16
表8-1 違規事項處理方式說明表	P18
表8-2 整建維護項目列表	P18
表9-1 更新工程總費用估算表	P39
表9-2 更新工程申請補助項目費用估算表	P39
表9-3 更新申請補助項目與工程費用對照表	P40
表9-4 財務分攤金額明細表	P40
表9-5 更新計畫實施規劃進度表	P41
表11-1 更新項目效益評估表	P43

附 錄 頁

附件一、公司登記表	P46
附件二、三家廠商報價表	P48
附件三、變更使用圖審核准函	P49
附件四、土地使用分區	P50
附件五、地籍圖	P50
附件六、使用執照	P51
附件七、成果圖	P51
附件八、土地謄本	P52
附件九、建物謄本	P57
附件十、都市更新事業計畫同意書	P58
附件十一、其他相關證明文件	P58

擬定臺中市中區自由段五小段27地號等4筆土地更新整建維護事業計畫

106.11.24「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會106年第4次會議」意見回覆綜理表

依據臺中市政府都市發展局106年12月6日府授都更字第1060265380號函辦理

審查意見	實施者處理方式或回應(以下頁數為事業計畫書)	審查結果
1. 報告書第0-1至0-7頁實施者處理方式或回應欄，部分對應頁碼有誤或回應不實，請再確認釐清。	感謝指教，已更正確認，詳P.0-2~0-8。	
2. 安可旅店股份有限公司聯絡地址、切結書地址中山路、審議資料地址自由路請再確認統一。	感謝指教，已統一更正為臺中市中區中山路3之1號，詳P.I、P.III、P.3。	
3. 附上總顧問經審核後簽核之檢核表，部分檢核表未簽核。	本案附上總顧問初核簽核後之簽核表，詳P.XI，後續依各次會議建議更正尚未核定故無逐次經總幹事簽核，附上歷次會議紀錄意見表，詳P.0-9~0-14。	
4. 報告書第1頁本建築物完工日期為53年……，本建築物民國54年建於自由路上……，請再釐清統一。	感謝指教，已更正為54年同使照年份，詳P.1。	
5. 報告書第10頁現況照片註解「本案面鄰自由路二段，便佈面包店…」，應係「本案面鄰自由路二段，遍佈面包店…」，請釐清更正。	感謝指教，已更正，詳P.10。	
6. 報告書第19頁「身為臺中市最早發展地區…等不盛枚舉，…」應係「身為臺中市最早發展地區…等不勝枚舉，…」，請釐清更正。	感謝指教，已更正，詳P.19。	
7. 報告書第38頁，日程詳38頁規劃進度表，頁碼應有誤，請釐清。	感謝指教，已更正，詳P.41。	
8. 報告書第39頁，表9-1總工程費用估算表項次三十一重複，請更正。	感謝指教，已更正P.39 表9-1。	
9. 報告書第40頁，表9-4財務分攤金額明細表註2…，建議有所有權人自行處理，應係「建議由所有權人自行處理」，請釐清更正。	感謝指教，已更正，詳P.40 表9-4 註2。	
10. 報告書第42頁，公益回饋計畫僅地下室建議應擴大至一樓大廳，請研議。	感謝指教，考量大廳為旅客出入口動線往來頻繁及配合宣傳臺中市舉辦公開活動資訊牆設置，為避免影響用路安全，公益租借場地不適擴大至一樓大廳。	
11. 報告書第43頁，「一、本事業計畫依臺中市發展低碳城市自治條例第36條第三款向臺中市政府提出申請，並載明第37條十款事項」，應係「一、本事業計畫依臺中市發展低碳城市自治條例第36條第3款向臺中市政府提出申請，並載明第37條10款事項」，請釐清更正。	感謝指教，已更正，詳P.43。	
12. 報告書第45頁，「南天竹喜肥沃、潮濕壤土…」，應係「南天竹喜肥沃、潮濕壤土…」，請釐清更正。	感謝指教，已更正，詳P.45。	
13. 依目前規劃1樓未能延續雙美堂歷史活動，建議未來1樓可規劃販售麵包等，以延伸本棟建物之歷史記憶。	感謝指教，此項須長期規劃經營，本案會詳慮該方案之可行性。	
14. 目前規劃之2樓殘障廁所，建議改設置於1樓倉庫位置，並提供公眾使用方具公益性。	感謝指教，本案設置無障礙電梯可至2樓無障礙廁所，並於大廳張貼告示行動不便之公眾，本旅店願協助其前往使用。	
會議決議		
本案申請本市都市更新整建維護補助，同意補助金額為新臺幣400萬元整，都市更新事業計畫依委員意見修正後通過。	遵照辦理。	

擬定臺中市中區自由段五小段27地號等4筆土地更新整建維護事業計畫

106.11.06「臺中市都市更新整建維護補助初審小組第4次審查會議」意見回覆綜理表

依據臺中市政府都市發展局106年11月8日中市都更字第1060193615號函辦理

審查意見	實施者處理方式或回應(以下頁數為事業計畫書)	審查結果
1. 報告書42頁屋突層空間無儲藏室用途，請依法規設置，請修正。	感謝指教，已修正，詳P.45。	
2. 外牆結構工程部分，混凝土面積計算，請釐清。	感謝指教，已修正，詳P.34。	
3. 工資分1,500元及2,500元兩種，請說明。	感謝指教，1500為清潔粗工，2500為打石修補師傅。說明詳P.39表9-2第三項。	
4. 窗戶包板等(15及16項)是否重覆計算，請釐清，材料厚度(例如:鋁材厚度等)，請說明。	感謝指教，已修正鋁包板施做位置並補充說明鋁材厚度，詳P.40，大樣圖詳P.35-36。	
5. 財務計畫中一式複價超過100,000元以上之項目者均應附單價分析資料，請補充。	感謝指教，已補充單價分析表及圖示，詳P.39-40。	
6. 建請檢附土地使用分區證明書。	感謝指教，已檢附，詳P.51。	
7. 案附計畫書第I頁之四、依據「臺中市」都市更新條例……，上開「臺中市」似屬贅字，建請刪除。臺中市都市更新整建維護補助實施辦法第4條應更正為「第5條第1項」。	感謝指教，已修正，詳P.I。	
8. 案附計畫書書內文「臺、台」字混用，建請儘量統一為繁體「臺」。	感謝指教，已修正。	
9. 計畫書內文之法令名稱不需以引號標示，倘使用引號其規定內容需原文書寫，另條號及其項、款、目，建議統一以阿拉伯數字書寫。內文多次重複出現之字詞，第1次出現時以下列方式書寫民國(下同)、新臺幣(下同)書寫，之後之字詞即可省略。	感謝指教，已修正	
10. 案附計畫書第1頁之二之第2段:……依都市更新條例第19條「第6項」規定……。建請補充「第6項」3個字。	感謝指教，已修正，詳P.1。	
11. 案附計畫書第2頁之一之第2段:……提請「本府」都市更新及爭議處理審議會審議，因本府非實施者，是以上開「本府」，建請更正為「臺中市政府」。	感謝指教，已修正，詳P.2。	
12. 案附計畫書所附表格有費用部分請加註(元)。	感謝指教，已修正	
13. 臺中市都市更新整建維護補助實施辦法第7條第1項第4款規定:「申請補助項目如下:四、立面修繕工程(含空調與外部管線整理美化、廣告招牌拆除及鐵窗拆除之費用等)。」是案附計畫書第30頁之(二)……第七條「第四項」似為誤植，建請更正為「第7條第1項第4款」。	感謝指教，已修正，詳P.33。	
14. 案附計畫書第39頁之拾之一之(三)第11條後建請增加「第1項」3個字。	感謝指教，已增加文字，詳p.42。	
15. 交通系統現況分析太過簡略，請補充更新單元週遭主要幹道、次要幹道等道路系統說明(包含道路幾何特性、動線分析等)。	感謝指教，已補充說明及圖表，詳P.13。	
16. 未見大眾運輸系統現況分析章節，請補充。	感謝指教，已補充說明及圖表，詳P.14。	

擬定臺中市區自由段五小段27地號等4筆土地更新整建維護事業計畫

106.11.06「臺中市都市更新整建維護補助初審小組第4次審查會議」意見回覆綜理表

依據臺中市政府都市發展局106年11月8日中市都更字第1060193615號函辦理

審查意見	實施者處理方式或回應(以下頁數為事業計畫書)	審查結果
17. 停車空間供給現況分析太過簡略，請補充更新單元周邊路邊停車格供給現況說明，並檢討修正停車空間分佈現況圖。	感謝指教，已補充說明及圖表，詳P.14-16。	
18. 更新單元開發後為旅館，請補充說明其所衍生停車需求，並檢討停車供需，及說明相關因應方案是否滿足停車需求。	感謝指教，已補充說明，詳P.15。	
19. 請補充更新單元開發後交通舒緩措施具體內容及成效評估。	感謝指教，已補充說明，詳P.15。	
20. 請補充施工期間交通維持計畫。	感謝指教，已補充說明，詳P.15。	
21. 報告書第13頁文字說明有4處停車場但圖面為5處。	感謝指教，已修正為5處，詳P.15 (六)交通舒緩措施說明。	
22. 報告書第14頁都市計畫圖例建議只須放本案所需圖例。	感謝指教，已修正，詳P.17。	
23. 報告書第2頁圖2-2成功路左側地籍圖未顯示。	感謝指教，已修正，詳P.2。	
24. 報告書第14頁報告書中臺及台請統一其他部分請併同檢視。	感謝指教，已修正，詳P.17。	
25. 報告書第39、40頁公益回饋計畫建議可加入配合政府政策活動法令宣導等，例如配合2018在臺中舉辦世界花卉博覽會相關活動住宿及交通旅遊資訊等等。	感謝指教，已補充說明，詳P.43。	
26. 有關本次討論整建維護案件所編列工程預算經費是否合理，建請洽具工程相關背景專家學者等有關人員出席與會討論。	遵照辦理。	

擬定臺中市區自由段五小段27地號等4筆土地更新整建維護事業計畫

106.10.05 「臺中市都市更新整建維護補助初審小組第3次審查會議」意見回覆綜理表

依據臺中市政府都市發展局106年10月12日中市都更字第1060175940號函辦理

審查意見	實施者處理方式或回應(以下頁數為事業計畫書)	審查結果
1. 請修正更新計畫實施規劃進度表，並確認有無錯字。	感謝指教，已修正更新計畫實施規劃進度表與錯別字，詳p. 41。	
2. 請於附件冊中補充說明設置無障礙車位基地之同意租借證明。	感謝指教，本案設置無障礙車位之基地所有權人為實施者安可旅店股份有限公司，無須租借證明，詳p. 56。	
3. p. 1中請將「法律依據」修改為法令依據，另法令依據內容請加入依臺中市都市更新整建維護補助實施辦法第3條辦理。	感謝指教，已修正並補充相關條文，詳p. 1。	
4. p. 10中照片C請補呈現本棟樓之畫面。	感謝指教，已修正照片C，詳p. 10。	
5. p. 11請修正澄清醫院臺中公園觀光玉市之標示位置。	感謝指教，已修正圖5-1之標示位置，詳p. 11。	
6. p. 17請補充說明石英地磚之防滑用途，另補充說明一樓騎樓之高低差及轉角之坡道落差。	感謝指教，已補充說明石英地磚之防滑用途及補充說明一樓騎樓之高低差及轉角之坡道落差，詳p. 20。	
7. p. 18平面圖請標示基地範圍。	感謝指教，已標示基地範圍，詳p. 21。	
8. p. 34請補充私人收費停車場停車位數量。	感謝指教，已補充說明，詳p. 14 表5-6。	
9. 請於低碳城市理念中補充說明旅館之衛生設備對節能、節水、節電之處理，符合環保效益。	感謝指教，已補充說明旅館之衛生設備環保效益，詳p. 44。	
10. 地區回饋計畫中相關租借使用說明「詳p. 32」請修正為「詳p. 38」，另請更詳細說明場地租借辦法。	感謝指教，已修正為「詳p. 42」，並補充說明場地租借辦法，詳p. 43 地區回饋計畫(三)。	
11. 請補充說明大門出入口與行人動線衝突之引道機制，以解決通行安全問題。另騎樓植栽之放置位置請考量行人通行動線並明確標示。	感謝指教，已補充說明大門出入口與行人動線衝突之引道機制及修正植栽放置位置，詳p. 15。	
12. 表9-2申請補助項目費用細項表中請提供工程數量計算式及單價分析，並以表格方式呈現，另敘明其對應之施工詳圖及施作位置，以利後續工程進行及驗收。請依下列意見修正：	感謝指教，已補充說明工程數量計算式及單價分析，另敘明其對應之施工詳圖及施作位置，詳p. 35、p. 39-40。	
(1) 「一、拆除工程 第1、6項」及「二、鷹架工程 第1、2、7項」請補充數量計算。	感謝指教，已於表9-2補充說明數量計算式，原第6項「拆除雜物清運」改為第3項，其餘修正項目不變，詳p. 39。	
(2) 「三、外牆結構工程」中「1. 鋼筋植筋」單位請用支計算；「2. 鋼筋材料」單位請用kg計算；「3. 鋼筋綁雜工資4. 模板組立工資」請確認工程項目是否含材料部分；上述項目皆請補充數量計算式及單價分析。	感謝指教，已於表9-2修正單位計算及補充說明數量計算式及單價分析，詳p. 39。	
(3) 「四、鋁窗工程」請補充窗戶及鋁包板之單價分析。	感謝指教，已於表9-2補充說明單價分析，詳p. 40。	
(4) 「五、建築外觀工程 11. 一樓玻璃工程」請補充單價分析。	感謝指教，原「五、建築外觀工程」第11項一樓玻璃工程改為第8項，單價分析及圖例詳p. 35。	
(5) 「六、建築外觀油漆工程 1. 外部磁磚防護漆」之面積計算請扣除都鐸石面積部分。	感謝指教，已扣除都鐸石面積部份，詳p. 40 「六、建築外觀油漆工程 1. 外部磁磚防護漆」。	
(6) 請統一粗工單價或補充說明工種。	感謝指教，已於表9-2 「三、外牆結構工程」補充說明工種，詳p. 39。	
(7) 非可申請補助之項目請勿列入申請補助之總工程經費，請重新檢視及計算。	感謝指教，已於表9-2移除非補助項目，詳p. 39-40。	

擬定臺中市區自由段五小段27地號等4筆土地更新整建維護事業計畫

106.07.19「臺中市都市更新整建維護補助辦理初審小組第2次審查會議」意見回覆綜理表

依據臺中市政府都市發展局106年7月26日中市都更字第1060125442號函辦理

審查意見	實施者處理方式或回應(以下頁數為事業計畫書)	審查結果
1. 請於管理維護計畫納入提供公益設施之使用範圍、時間、申請辦法、對象等內容。	感謝指教，已補充說明，詳p. 42「三、公益回饋計畫-場地無償租借使用說明」。	
2. 請於低碳專章補充節能節水節電設施(備)之應用。	感謝指教，已補充，詳p. 44「(四)節能節水節電設備應用說明」。	
3. 請確認更新地區周邊500公尺內可提供之停車場位置及數量，並補充說明停車場使用率之計算方式或參考依據。	感謝指教，已確認停車數量，詳p. 14並補充說明數據參考依據，詳p. 15。	
4. 計畫書所載之建築物平面圖需配合變更使用更新，請確認。	感謝指教，已配合更新圖面，詳p. 21-23。	
5. 計畫書P0-1審查意見3、4有錯字請更正：請確認計畫書引用之基本資料一致性及正確性。	感謝指教，已修正，詳p. 0-5(原p. 0-1)第3、4點;已確認並修正，詳p. 1。	
6. 請說明本案變更使用併室內裝修許可一案所載之無障礙停車位之位置。	感謝指教，已補充無障礙車位位置，詳p. 21。	
7. 工程經費應含所有施作項目、勞安保險、規劃設計費等，另申請補助項目備註說明以利審查。	感謝指教，已補充全部工程費用，詳p. 39表9-1。	
8. 費用估算表應盡量有明確之單位數或材積說明，如拆除雜物清運一般以人次或車次計算，並補充材料之細樣詳圖及現況對照圖以利後續竣工驗收。	感謝指教，已更正，詳p. 39-40表9-2。	
9. 費用估算表非可申請補助之項目請勿列入申請補助之總工程經費，請予查明並重新計算。	感謝指教，已更正，詳p. 39表9-2。	
10. 補充說明本案招牌之規劃、騎樓整平工程及整體設計、施作構想。	感謝指教，已補充，招牌規劃詳p. 27;騎樓規劃設計詳p. 20。	

擬定臺中市市區自由段五小段27地號等4筆土地更新整建維護事業計畫

106.05.25「臺中市都市更新整建維護補助辦理初審小組第1次審查會議」意見回覆綜理表

依據臺中市政府都市發展局106年6月5日中市都更字第1060090479號函辦理

審查意見	實施者處理方式或回應(以下頁數為事業計畫書)	審查結果
1. 本案面積不足更新單元最小面積規定須提請臺中市都市更新爭議及處理審議會同意，請加強公共利益之說明。	感謝指教，已補充說明，詳p. 42~43。	
2. 本案外牆設計以深色系為主，與鄰近建築物差異甚大，請就周邊環境及都市整體性再予考量。	感謝指教，本案外牆以淺灰色為主，外牆設計說明詳p. 19，鄰近模擬圖詳p. 20。	
3. 本案位於成功路及自由路口，其街角位置往來行人頻繁，請說明如何避免旅客及行人動線之衝突。	感謝指教，已說明，詳p. 15。	
4. 申請補助項目之增設電梯及無障礙廁所其公共利益為何。	感謝指教，因本案無障礙電梯及無障礙廁所公共利益有限，故已移除該項補助工程費用項目，詳p. 18 表8-2、p. 39 表9-1。	
5. 外牆設計之材質(含窗框)費用偏高，請說明其必要性。	感謝指教，已說明，詳p. 37。	
6. 請檢視本案遮陽板寬度是否足夠。	感謝指教，已說明，詳p. 19。	
7. 本案未有停車位之設置，請說明替代方案。	感謝指教，已說明，詳p. 15。	
8. 本案屬於旅館業申請，其消防、公安及逃生等相關計畫請補充說明。	感謝指教，旅館業申請說明詳p. 38，消防圖說及公安說明詳p. 28-31，地下室逃生動線詳p. 30。	
9. 請補附地下樓層及頂樓之平面圖，並標註地下室逃生出入口位置及結構技師簽證資料。	感謝指教，已補附地下一層平面圖詳p23，頂層平面圖詳p23；結構技師簽證資料詳p. 49。	
10. 低碳城市一節所提環保材質請說明，另請於平面圖註記資源回收區。	感謝指教，已說明並補附平面圖，詳p. 44。	
11. 請補充說明辦理變更使用執照之相關內容(含法令依據)，其結構補強部分一併說明並於平面圖註記。	感謝指教，已補充說明，詳p. 50；結構補強說明另附結構平面圖詳p. 32。	
12. 依「臺中市都市更新整建維護補助實施辦法」第7條第3項規定，申請騎樓整平補助者，應以完整街廓或路段為單位，本案未符規定，又騎樓天花板非補助項目，故以上項目須提請委員同意方列入補助金額計算。	感謝指教，本案已移除騎樓天花板及地板整平工程費用項目，詳p. 39-40。	

擬定臺中市中區自由段五小段27地號等4筆土地更新整建維護事業計畫
臺中市都市更新整建維護補助辦理自行實施更新案-辦理核對初審意見回覆綜理表

依據臺中市政府都市發展局106年3月9日中市都更字第1060037798號函辦理

審查意見	實施者處理方式或回應	審查結果
本市都市更新總顧問意見(書面):		
1. 附上總顧問經審核後簽核之檢核表，詳p. IV~p. XI。	已附上總顧問經審核後簽核之檢核表，詳p. IV~p. XI。另本次修正後檢核表詳p. XII~p. XIX。	
2. 計畫書封面之專案負責人：「黃麗真」？請修正？	感謝指教，專案負責人已更正為「吳柏君」；十施者公司負責人已修正為「曾黃麗真」。	
3. 在p. 3缺電子信箱？	感謝指教，已補上，詳p. 3。	
4. 在p. 13中用辭「處裡」？有誤，請修正？	感謝指教，已更正，詳p. 18。	
5. 在p. 13缺表8-1違規事項處理方式說明表？	感謝指教，已更正，詳p. 18。	
6. 附件冊之p. 10未填日期？	感謝指教，已更正，詳附件冊p. 10。	
7. 計畫書p. XI未填日期？	感謝指教，已更正，詳p. XIX（原p. XI）。	
業務單位意見：		
1. 檢核表（五）現況分析（6）、（8）應檢附、（十二）都市設計或景觀計畫（3）、（5）計畫內容無請更正、（廿三）本案計畫書電子檔及專屬網頁網址請補附。	感謝指教，已檢附及載明(6)更新單元內土地權屬公私有狀況統計表、(8)同意參與事業計畫之人數、面積、比例，詳事業計畫書p. 5。已更正(十二)都市設計或景觀計畫(3)、(5)為無，詳事業計畫書p. XVII。已附上(廿三)專屬網頁網址，詳p. XIX。於核定後補附計畫書電子檔。	
2. 本案案名為「擬定臺中市中區自由段五小段27地號等4筆土地都市更新整建維護事業計畫」，請確實檢視計畫書內容（含封面）如述及案名皆正確無誤。另專案人員姓名請確認是否無誤。	感謝指教，已確認並修正計畫書內容(含封面)案名為「擬定臺中市中區自由段五小段27地號等4筆土地都市更新整建維護事業計畫」，專案人員更正為「吳柏君」，詳封面。	
3. 有關「都市更新整建維護事業計畫申請書」四、申請理由及依據，請補充說明本案為所有權人100%同意案見，故毋須辦理公聽會及公展事宜。	感謝指教，已於「都市更新整建維護事業計畫申請書」四、申請理由及依據補充說明本案維所有權人100%同意案見，故毋須辦理公聽會及公展事宜，詳p. I。	
4. 本案係屬「繼光街及第一廣場周邊優先整建或維護更新地區」，請確實檢視計畫書內容如述即更新地區範圍皆正確無誤。另策略地區一詞請更正為更新地區（詳p. 1、4、12）。	感謝指教，已檢視並更正更新地區範圍為「繼光街及第一廣場周邊優先整建或維護更新地區」並刪除策略地區一詞，詳p. 1、2、4、17。	
5. 本案申請劃定更新單元面積僅214m ² ，未達「臺中市更新自治條例」第8條第1項第2款最小更新單元面積，請補充說明將依同條例第3款規定提請本市爭審會審議(p. 1)。	感謝指教，已補充說明「將依同條第三款規定提請本府都市更新及爭議處理審議會審議」，詳p. 2。	
6. 本計畫書圖標示更新單元範圍有誤，請修正（p. 3、7、8、11、12）。另圖例請置於圖片下方（p. 12）。	感謝指教，已修正更新單位範圍框線位置，詳p. 3、9、10、16、17。已附圖例於圖片下方。	
7. 本案計畫書內容迭有錯字、文字大小格式不一即贅詞等請再檢視修正（p. 4、17）。	感謝指教，已修正錯字、贅詞及文字大小格式，詳p. 4，原p. 17文字內容移至p. 19。	
8. 更新單元土地及建物清冊請加入小計列。同意參與都市更新事業計畫統計表應含土地所有權人（p. 4、5）。	感謝指教，已加入小計列，詳事業計畫書p. 5(表5-1、5-2)。已增加土地所有權人一項，詳p. 5(表5-4)。	
9. 土地使用及建物現況請補充說明地下室是否含車位及其車位數。使用執照存根有誤請修正（p. 5）。	感謝指教，本案地下室無停車場使用並修正使用執照存根誤植，詳p. 4。	

**擬定臺中市區自由段五小段27地號等4筆土地更新整建維護事業計畫
臺中市都市更新整建維護補助辦理自行實施更新案-辦理核對簽認意見回覆綜理表**

審查意見	實施者處理方式或回應	審查結果
10. 請補充說明本案違章建築情形及所有權人更新意願表 (p. 13)。	感謝指教，已補充說明違章建築情形，詳p. 18。已補充所有權人更新意願表，詳p. 5 表5-1、5-2。	
11. 本案如有內部裝修工程涉及變更使用執照情形請一併述明規劃內容及辦理情形 (p. 15、p. 16)。	感謝指教，已補充變更說明，詳p. 21。	
12. 本案表8-2整建維護項目列表2. 施工項目騎樓天花板未在補助項目內，請另挪至「其他經督更審議會審議通過並經都發局核定者」項下。增設無障礙電梯部分請列致增設升降設備乙項即可 (p. 13)。	感謝指教，已移除騎樓天花板項目。已將無障礙電梯列至增設升降機設備乙項，詳p. 18 表8-2。	
13. 本案請補充申請補助項目之細部設計圖及材質細樣 (p. 15-16)。	感謝指教，已補充說明，詳p. 33-37。	
14. 本案財務計畫部分表9-1請備註申請補助項目並計算補助金額於表9-2避免混淆。另電梯工程數量為2座，惟查變更後平面圖應為新增一座，請查明 (p. 17)。	感謝指教，已於p. 39 表9-1備註補助項目，表9-2為申請補助項目金額細目。本案增設一座無障礙電梯及既有電梯機組更新，該項並未申請補助故於表9-2移除。	
15. 表9-2財務分攤明細表請依14項修正，並於備註述明法定申請補助比例及本案預定申請比例 (p. 17)。	感謝指教，已修正為表9-4財務分攤名細表，並備註本案申請金額為第3次審查會議建議補助金額，詳p. 40。	
16. 管理維護計畫請補充依「臺中市整建維護辦法」第11條規定五年內不得任意變更整建或維護項目 (p. 19)。	感謝指教，已補充，詳p. 42。	
17. 效益評估部分請補充說明實質貢獻效益如提供公眾使用空間或協助社區事務發展等有益中區再生或活絡地方之活動或方式 (不拘於軟硬體形式) (p. 19)	感謝指教，已補充，詳p. 42-43。	
18. 請於目錄頁增附錄部分之說明 (p. 20-22)。	感謝指教，已補充，詳目錄頁。	
19. 請依「臺中市發展低碳城市自治條例」第36條、37條規定補充低碳城市乙節。	感謝指教，已補充，詳p. 43。	

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

402
臺中市南區平順路210號

地址：40301臺中市西區民權路99號
承辦人：林玄苗
電話：(04)22289111#65501-65506
電子信箱：jel025@taichung.gov.tw

受文者：蔡銘座建築師事務所

發文日期：中華民國106年3月9日
發文字號：中市都更字第1060037798號
達別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：有關貴公司檢送「擬定臺中市中區自由段五小段27地號等4筆土地都市更新整建維護事業計畫」案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司委託蔡銘座建築師事務所106年2月24日親自送達申請書辦理。
- 二、旨案初核意見如后附，請儘速修正俾利案進。
- 三、另查本案附件冊提供之報核當日(2月24日)建物騰本僅標示部，惟查另提供報核日前(2月23日)之建物騰本含建物所有權部及他項權利部內容尚可查核權屬資料，爾後請注意應提供完整騰本以供查對，並請於提供修正計畫書時併同說明本案至報核日未有產權異動情形以茲為憑。

正本：安可旅店(股)公司

副本：蔡銘座建築師事務所、本局都市更新工程科

局長王俊傑 公差
副局長紀英村 代行

第1頁 共2頁

「擬定臺中市中區自由段五小段27地號等4筆土地都市更新整建維護事業計畫」案初核意見

本市都市更新總顧問意見(書面)：

1. 計畫書封面之專案負責人：「黃麗真」?請修正?
2. 在 p3 缺電子信箱?
3. 在 p13 中用辭「處裡」?有誤，請修正?
4. 在 p13 缺表 8-1 違規事項處理方式說明表?
5. 附件冊之 p10 未填日期?
6. 計畫書 pXI 未填日期?

業務單位意見：

1. 檢核表(五)現況分析(6)、(8)應檢附、(十二)都市設計或景觀計畫(3)、(5)計畫內容無請更正、(廿三)本案計畫書電子檔及專屬網頁網址請補附。
2. 本案案名為「擬定臺中市中區自由段五小段 27 地號等 4 筆土地都市更新整建維護事業計畫」，請確實檢視計畫書內容(含封面)如述及案名皆正確無誤。另專案負責人姓名請確認是否無誤。
3. 有關「都市更新整建維護事業計畫申請書」四、申請理由及依據，請補充說明本案為所有權人 100%同意案件，故毋須辦理公聽會及公展等事宜。委託人請更正為實施者。
4. 本案係屬「繼光街及第一廣場周邊優先整建或維護更新地區」，請確實檢視計畫書內容如述及更新地區範圍皆正確無誤。另策略地區一詞請更正為更新地區(詳 p1、4、12)。
5. 本案申請劃定更新單元面積僅 214 m²，未達「臺中市都市更新自治條例」第 8 條第 1 項第 2 款最小更新單元面積，請補充說明將依同條例第 3 款規定提請本市爭審會審議(p1)。
6. 本計畫書圖標示之更新單元範圍有誤，請修正(p3、7、8、11、12)。另圖例請置於圖片下方(p12)。

7. 本案計畫書內容迭有錯字、文字大小格式不一及贅詞等請再檢視修正(p4、17)。
8. 更新單元土地及建物清冊表請加入小計列。同意參與都市更新事業計畫統計表應含土地所有權人(p4、5)。
9. 土地使用及建物現況請補充說明地下室是否含車位及其車位數。使用執照存根有誤請修正(p5)。
10. 請補充說明本案違章建築情形及所有權人更新意願表(p13)。
11. 本案如有內部裝修工程及涉及變更使用執照情形請一併述明規畫內容及辦理情形(p15、18)。
12. 本案表 8-2 整建維護項目列表 2. 施工項目騎樓天花板未在補助項目內，請另挪列至「其他經都更審議會審議通過並經都發局核定者」項下。增設無障礙電梯部分請列至增設升降機設備乙項即可(p13)。
13. 本案請補充申請補助項目之細部設計圖及材質細樣(p15、16)。
14. 本案財務計畫部分表 9-1 請備註申請補助項目並計算補助金額於表 9-2 避免混淆。另電梯工程數量為 2 座，惟查變更後平面圖應為新增 1 座，請查明(p17)。
15. 表 9-2 財務分攤明細表請依第 14 項修正，並於備註述明法定申請補助比例及本案預定申請比例(p17)。
16. 管理維護計畫請補充依「臺中市整建維護補助辦法」第 11 條規定 5 年內不得任意變更更整建或維護項目(p19)。
17. 效益評估部分請補充說明實質貢獻效益如提供公眾使用空間或協助社區事務發展等有益於中區再生或活絡地方之活動或方式(不拘於軟硬體形式)(p19)。
18. 請於目錄頁增附錄部分之說明(p20-22)。
19. 請依「臺中市發展低碳城市自治條例」第 36、37 條規定補充低碳城市乙節。

正本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

402
臺中市南區平順街210號

地址：40301臺中市西區民權路99號
承辦人：朱育瑩
電話：04-22289111#65501
電子信箱：hsuan616@taichung.gov.tw

受文者：蔡銘座建築師事務所

發文日期：中華民國106年6月5日
發文字號：中市都更字第1060090479號
類別：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年度「臺中市都市更新整建維護補助初審小組」第1次審查會議紀錄，請查照。

正本：林副局長榮川、林委員宗敏、鄭委員明仁、何委員彥陞、本市都市更新總顧問(逢甲大學)、謝總工程師司美惠、林副總工程師司憲谷、宏御股份有限公司、安可旅店股份有限公司、掬木設計有限公司、蔡銘座建築師事務所
副本：本局都市更新工程科

局長 王俊傑

106年度「臺中市都市更新整建維護補助初審小組」

第1次審查會議紀錄

壹、開會時間：106年5月25日(星期四)上午9時30分

貳、開會地點：本局第四會議室

參、主持人：林副局長榮川

肆、與會人員：詳簽到簿

記錄：朱育瑩

伍、主席致詞：略

陸、申請案審查意見：

一、擬定臺中市區平等段三小段80地號等2筆土地都市更新整建維護事業計畫(實施者:宏御股份有限公司)

1. 本案未達本市都市更新自治條例第八條基地規模之規定，擬提報本府都市更新及爭議處理審議會同意辦理都市更新，應補充本案辦理都市更新整建維護之公益性說明，另考量本案申請無障礙設施(無障礙廁所)及增設昇降機設備部分係屬建築物內部商業空間使用，公益性未彰，爰不予補助。
2. 計畫書P11交通現況圖中山路行徑方式錯誤，請修正。
3. 請檢討建築技術規則第118條特定建築物臨接道路寬度規定。
4. 本案更新後作旅館使用應補充說明防災計畫、消防設備及公共安全規劃，另請檢討地下1層取消逃生用鐵爬梯改作廁所使用適宜性。
5. 請補充說明建物外遮陽、通風及採光設計(含地下室)，以達節能之效。
6. 請補充說明環保材料選用及資源回收筒設置位置。
7. 請檢討法定停車位設置，並建議設置無障礙停車位。
8. 建議增加屋頂綠化設計。
9. 更新後3D模擬圖請補充鄰近建物，俾利對照更新前後與鄰近

建築物及地區環境關係。

10. 建築外觀工程請補充3家估價單。
11. 回饋計畫及低碳計畫請納入計畫書。
12. 請依以上委員意見修正後再提會審查。

二、擬定臺中市區自由段五小段27地號等4筆土地都市更新整建維護事業計畫(實施者:安可旅店股份有限公司)

1. 本案面積不足更新單元最小面積規定須提請臺中市都市更新爭議及處理審議會同意，請加強公共利益之說明。
2. 本案外牆設計以深色系為主，與鄰近建物差異甚大，請就周遭環境及都市整體性再予考量。
3. 本案位於成功路及自由路口，其街角位置往來行人頻繁，請說明如何避免旅客及行人動線之衝突。
4. 申請補助項目之增設電梯及無障礙廁所其公共利益為何。
5. 外牆設計之材質(含窗框)費用偏高，請說明其必要性。
6. 請檢視本案遮陽板寬度是否足夠。
7. 本案未有停車位之設置，請說明替代方案。
8. 本案屬旅館業申請，其消防、公安及逃生等相關計畫請補充說明。
9. 請補附地下室樓層及頂樓之平面圖，並標註地下室逃生出入口位置及結構技師簽證資料。
10. 低碳城市一節所提環保材質請說明，另請於平面圖註記資源回收區。
11. 請補充說明辦理變更使用執照之相關內容(含法令依據)，其結構補強部分一併說明並於平面圖註記。
12. 依「臺中市都市更新整建維護補助實施辦法」第7條第3項規定，申請騎樓整平補助者，應以一完整街廓或路段為單

位，本案未符規定，又騎樓天花板非補助項目，故以上項目須提請委員同意方列入補助金額計算。

三、擬定臺中市區重慶段二小段1-3地號等4筆土地都市更新整建維護事業計畫(實施者:掬木設計有限公司)

1. 本案面積不足更新單元最小面積規定須提請臺中市都市更新爭議及處理審議會同意，請加強公共利益之說明。
2. 請補充說明本案未來將做何種規劃使用。
3. 請檢視本案有無違建情形並明列補充說明處理方式。
4. 有關1樓綠美化方式請敘明是否對行人動線產生影響以及整體動線關連性為何。
5. 財務金額明細表中拆除工程含垃圾運棄提列費用相對高請補充說明，另請補充說明防水工程項目費用及其公共性。
6. 有關計畫書財務計畫請重新衡量並補充具體說明，另補充說明申請項目其公共效益。
7. 請補充說明環保材料選用，以及相關後續設計型式，包含說明後續廣告招牌之規劃。
8. 有關景觀綠美化以盆栽等活動式方式，請評估其效用性。
9. 有關2樓投射燈具設計部分建議由上往下投射，以免燈光發散。
10. 有關騎樓整平部分請補充說明與周圍環境之關係圖。
11. 有關申請補助提高建物耐震能力項目，請補充敘明結構技師等相關安全鑑定評估。
12. 請補充說明本計畫案平面設計、細部設計、立面、內部空間設計等圖說。
13. 請依據補助辦法申請補助項目，有關地坪水泥砂漿粉光2樓之樓版未予以補助，另有關老舊管線檢修及汰換部分尚未列入補助項目，請予以修正。
14. 騎樓天花板及屋頂整修工程非補助項目，故須提請委員同意

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

地址：40301臺中市西區民權路99號
承辦人：朱育萱
電話：04-22289111#65501
電子信箱：hsuan616@taichung.gov.tw

402
臺中市南區平順街210號

受文者：蔡銘座建築師事務所

發文日期：中華民國106年7月26日
發文字號：中市都更字第1060125442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年度「臺中市都市更新整建維護補助初審小組」
第2次審查會議紀錄，請查照。

正本：林副局長榮川、林委員宗敏、鄭委員明仁、何委員彥陞、本市都市更新總顧問
(逢甲大學)、謝總工程司美惠、林副總工程司憲谷、安可旅店股份有限公司、
掬木設計有限公司、富樂旅有限公司、德宇室內裝修設計工程有限公司、蔡銘
座建築師事務所
副本：本局都市更新工程科

局長 王俊傑

106年度「臺中市都市更新整建維護補助初審小組」 第2次審查會議紀錄

壹、開會時間：106年7月19日(星期三)下午2時整

貳、開會地點：本局第一會議室

參、主持人：林副局長榮川

肆、與會人員：詳簽到簿

記錄：朱育萱

伍、主席致詞：略

陸、申請案審查意見：

一、擬定臺中市區自由段五小段27地號等4筆土地都市更新整
建維護事業計畫(實施者:安可旅店股份有限公司)。

1. 請於管理維護計畫納入提供公益用設施之使用範圍、時間、申請辦法、對象等內容。
2. 請於低碳專章補充節能節水節電設施(備)之應用。
3. 請確認更新地區周邊500公尺內可提供之停車場位置及數量，並補充說明停車場使用率之計算方式或參考依據。
4. 計畫書所載之建物平面圖須配合變更使用更新，請確認。
5. 計畫書P0-1 審查意見3、4有錯字請更正；請確認計畫書引用之基本資料一致性及正確性。
6. 請說明本案變更使用併室內裝修許可一案所載之無障礙停車位之位置。
7. 工程經費應含所有施作項目、勞安保險、規劃設計費等，另申請補助之項目備註說明之以利審查。
8. 費用估算表應盡量有明確之單位數或材積說明，如拆除雜物清運一般以人次或車次計算，並補充材料之細樣圖說及現況對照圖以利後續竣工驗收。
9. 費用估算表非可申請補助之項目請勿列入申請補助之總工程經費，請予以查明並重新計算。

10. 補充說明本案招牌之規劃、騎樓整平工程及整體設計、施作構想。

二、擬定臺中市區重慶段二小段1-3地號等4筆土地都市更新整
建維護事業計畫(實施者:掬木設計有限公司)。

1. 有關與鄰棟騎樓相鄰部分，階梯設計建議改為緩坡設計，有關騎樓整平部分請補充圖說及說明。
2. 有關植栽綠化模擬部分，請說明植栽種類、呈現型式以及與周圍之融合度。
3. 請補充說明停車空間分析。
4. 請補充建物型式以及介紹建物歷史風格。
5. 請確實查詢文資處釐清本案是否屬於歷史建築。
6. 請修正計畫書文字部分，如統一採用「日據」用法，以及修正根太損壞等用語。
7. 請修正計畫書內圖2-3及圖2-4，有關第二零售市場標示位置有誤。
8. 有關招牌位置請以示意圖表明。
9. 有關意見綜理表實施者處理方式或回應，請重新檢視頁數對應部分。
10. 立面圖等圖說單位請標示，並採用一致性單位用法。
11. 有關財務計畫請詳述說明數量、單位等，提供數量計算式及單價分析，並補充材料之細樣圖說及現況對照圖以利後續竣工驗收。
12. 有關平面圖部分請標示產權範圍並釐清水塔部分是否涉及違章。
13. 有關變更使用執照部分，請釐清並檢附變更使用執照證明。
14. 請說明消防安全以及消防逃生部分。
15. 有關公共效益請說明後續管理及實質具體部分。
16. 有關白蟻防治等部分請釐清是否提報申請，請重新檢視財務

正本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

地址：403臺中市西區民權路99號
承辦人：陳政均
電話：04-22289111分機65501
電子信箱：amy05210@taichung.gov.tw

400
臺中市西區中山路3-1號

受文者：安可旅店股份有限公司

發文日期：中華民國106年10月12日
發文字號：中市都更字第1060175940號
類別：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年度「臺中市都市更新整建維護補助初審小組」
第3次審查會議紀錄，請查照。

正本：林副局長榮川、林委員宗敏、鄭委員明仁、何委員彥陞、本市都市更新總顧問
(逢甲大學)、謝總工程師美惠、林副總工程師憲谷、安可旅店股份有限公司、
掬木設計有限公司、富樂旅有限公司、蔡銘座建築師事務所
副本：本局都市更新工程科

局長 王俊傑

106年度「臺中市都市更新整建維護補助初審小組」 第3次審查會議紀錄

壹、開會時間：106年10月5日(星期四)上午9時整

貳、開會地點：本局第四會議室

參、主持人：林副局長榮川

肆、與會人員：詳簽到簿

記錄：陳政均

伍、主席致詞：略

陸、申請案審查意見：

一、擬定臺中市西區自由段五小段27地號等4筆土地都市更新整建維護事業計畫(實施者:安可旅店股份有限公司)。

1. 請修正更新計畫實施規劃進度表，並確認有無錯字。
2. 請於附件冊中補充說明設置無障礙車位基地之同意租借證明。
3. p.1 中請將「法律依據」修改為「法令依據」，另法令依據內容請加入依臺中市都市更新整建維護補助實施辦法第3條辦理。
4. p.10 中照片C請補呈現本棟樓之畫面。
5. p.11 請修正澄清醫院及臺中公園觀光玉市之標示位置。
6. p.17 請補充說明石英地磚之防滑用途，另補充說明一樓騎樓之高低差及轉角之坡道落差。
7. p.18 平面圖請標示基地範圍。
8. p.34 請補充私人收費停車場停車位數量。
9. 請於低碳城市理念中補充說明旅館之衛生設備對節能、節水、節電之處理，符合環保效益。
10. 地區回饋計畫中相關租借使用說明「詳p.32」請修正為「p.38」，另請更詳細說明場地租借辦法。
11. 請補充說明大門出入口與行人動線衝突之引導機制，以解決通行安全問題。另騎樓植栽之放置位置請考量行人通行動線並明確標示。
12. 表9-2申請補助項目費用細項表中請提供工程數量計算式及單價分析，並以表格方式呈現，另敘明其對應之施工詳圖及施作位置，以利

後續工程進行及驗收。請依下列意見修正：

- (1)「一、拆除工程 第1、6項」及「二、鷹架工程 第1、2、7項」請補充數量計算式。
- (2)「三、外牆結構工程」中「1.鋼筋植筋」單位請用支計算；「2.鋼筋材料」單位請用kg計算；「3.鋼筋綁雜工資 4.模板組立工資」請確認工程項目是否含材料部份；上述項目皆請補充數量計算式及單價分析。
- (3)「四、鋁窗工程」請補充窗戶及鋁包板之單價分析。
- (4)「五、建築外觀工程 11.一樓玻璃工程」請補充單價分析。
- (5)「六、建築外觀油漆工程 1.外部磁磚防護漆」之面積計算請扣除都鐸石面積部份。
- (6)請統一粗工單價或補充說明工種。
- (7)非可申請補助之項目請勿列入申請補助之總工程經費，請重新檢視及計算。

二、擬定臺中市西區重慶段二小段1-3地號等4筆土地都市更新整建維護事業計畫(實施者:掬木設計有限公司)。

1. 有關意見綜理表實施者處理方式或回應，請重新檢視頁數對應部分。
2. 請修正都市更新整建維護實施進度表。
3. 請補充說明鐵捲門之設計圖說及設置之必要性，後續將提請本府都市更新及爭議處理審議會討論是否屬於補助範圍。
4. 騎樓植栽之配置請考量停車位及人行出入空間，另請釐清確認植栽之種類及尺寸。
5. 請補充說明餐廳點餐送餐之人行動線。
6. 請釐清屋頂過半修復涉及修建執照等事宜。
7. p.1 法令依據內容請加入依臺中市都市更新整建維護補助實施辦法第4條辦理。
8. 請修正圖2-3及圖2-4。
9. p.14 請於一樓平面圖中補充說明基地後方之產權。
10. p.19 與鄰棟騎樓相鄰之緩坡請依無障礙設施標準設置，並與鄰棟協

正本

發文方式：郵寄

臺中市政府都市發展局 函

檔 號：

保存年限：

地址：403臺中市西區民權路99號
承辦人：陳建宏
電話：04-22289111分機65501
電子信箱：wil70622@taichung.gov.tw

400
臺中市西區中山路3-1號

受文者：安可旅店股份有限公司

發文日期：中華民國106年11月8日
發文字號：中市都更字第1060193615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11月6日召開之「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」106年度第4次幹事會會議紀錄一份，請查照。

正本：林總幹事憲谷、林副總幹事秀慧、陳幹事建宏、王幹事靜儀、楊幹事琇涵、劉幹事惠琪、林幹事嘉盛、黃幹事思芬、柯幹事銓鴻、陳幹事拍份、葉幹事永吉、拘木設計有限公司、安可旅店股份有限公司、富樂旅有限公司
副本：本局都市更新工程科

局長王俊傑 休假
副局長紀英村 代行

程項目項下編號有誤，請修正。另報告書第28頁屋頂桁架項次有誤，請修正。

- (三十八)有關本次討論整建維護案件所編列工程預算經費是否合理，建請洽具工程相關背景專家學者等有關人員出席與會討論。
- (三十九)請釐清是否涉及建築法第73條變更使用等問題(請洽本局使用管理科)。

二、結論：請實施者依本次各幹事意見修正後，於兩週內提送本局以便辦理後續「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」排會事宜。

第二案 擬定臺中市西區自由段五小段27地號等4筆土地都市更新整建維護事業計畫案(實施者：安可旅店股份有限公司)

一、意見：

- (一)報告書42頁屋突層空間無儲藏室用途，請依法規設置，請修正。
- (二)外牆結構工程部份，混凝土面積計算，請釐清。
- (三)工資分1,500元及2,500元兩種，請說明。
- (四)窗戶包板等(15及16項)是否重複計價，請釐清，材料厚度(例如：鋁材厚度等)，請說明。
- (五)財務計畫中一式複價超過100,000元以上之項目者均應附單價分析資料，請補充。
- (六)建請檢附土地使用分區證明書。
- (七)案附計畫書第1頁之四、依據「臺中市」都市更新條例……，上開「臺中市」似屬贅字，建請刪除。臺中市都市更新整建維護補助實施辦法第4條應更正為「第5條第1項」。
- (八)案附計畫書內文「臺、台」字混用，建請儘量統一為繁體「臺」。
- (九)計畫書內文之法令名稱不需以引號標示，倘使用引號其規定內容需原文書寫，另條號及其項、款、目，建議統一以阿拉伯數字書寫。內文多次重複出現之字詞，第1次出現時以下列方式書寫民國(下同)、新臺幣(下同)書寫，之後之字詞即可省略。
- (十)案附計畫書第1頁之二之第2段：……依都市更新條例第19條「第6項」規定……。建請補充「第6項」3個字。
- (十一)案附計畫書第2頁之一之第2段：……提請「本府」都市更新及爭議處理審議會審議，因本府非實施者，是以上開「本府」，建請更正為「臺中市政府」。
- (十二)案附計畫書所附表格有費用部分請加註(元)。
- (十三)臺中市都市更新整建維護補助實施辦法第7條第1項第4款規定：「申

請補助項目如下：四、立面修繕工程(含空調與外部管線整理美化、廣告招牌拆除及鐵窗拆除之費用等)。」是案附計畫書第30頁之(二)……第七條「第四項」似為誤植，建請更正為「第7條第1項第4款」。

- (十四)案附計畫書第39頁之拾之一之(三)第11條後建請增加「第1項」3個字。
- (十五)交通系統現況分析太過簡略，請補充更新單元週邊主要幹道、次要幹道等道路系統說明(包含道路幾何特性、動線分析等)。
- (十六)未見大眾運輸系統現況分析章節，請補充。
- (十七)停車空間供給現況分析太過簡略，請補充更新單元周邊路邊停車格供給現況說明，並檢討修正停車空間分佈現況圖。
- (十八)更新單元開發後為旅館，請補充說明其所衍生停車需求，並檢討停車供需，及說明相關因應方案是否滿足停車需求。
- (十九)請補充更新單元開發後交通紓緩措施具體內容及成效評估。
- (二十)請補充施工期間交通維持計畫。
- (二十一)報告書第13頁文字說明有4處停車場但圖面為5處。
- (二十二)報告書第14頁都市計畫圖例建議只須放本案所需圖例。
- (二十三)報告書第2頁圖2-2成功路左側地籍圖未顯示。
- (二十四)報告書第14頁報告書中臺及台請統一其他部分請併同檢視。
- (二十五)報告書第39、40頁公益回饋計畫建議可加入配合政府政策活動法令宣導等，例如配合2018在臺中舉辦世界花卉博覽會相關活動住宿及交通旅遊資訊等等。
- (二十六)有關本次討論整建維護案件所編列工程預算經費是否合理，建請洽具工程相關背景專家學者等有關人員出席與會討論。

二、結論：請實施者依本次各幹事意見修正後，於兩週內提送本局以便辦理後續「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」排會事宜。

第三案 擬定臺中市西區仁愛段四小段2-4地號等2筆土地都市更新整建維護事業計畫(實施者：富樂旅有限公司)

一、意見：

- (一)頂樓違章部份，以不影響公共安全為主，並補充說明鐵皮屋頂如遇天然災害之安全性為何。
- (二)請再檢視表9-2申請補助項目費用估算表中拆除工程之價錢是否合理，並考量有價物料之處理及相關費用之抵充。
- (三)表9-2申請補助項目費用估算表中「一、拆除工程 7.建築外牆馬

副本

發文方式：郵寄

臺中市政府 函

檔 號：

保存年限：

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號

承辦人：王薇凱

電話：04-22289111分機65501

電子信箱：caper7799@taichung.gov.tw

404台中市南區平順街210號

受文者：安可旅店股份有限公司

發文日期：中華民國106年12月6日

發文字號：府授都更字第1060265380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106年11月24日召開「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」106年第4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：林主任委員陵三、黃副主任委員景茂、王副主任委員復傑、林委員宗敏、何委員彥陞、巫委員哲緯、張委員梅英、劉委員曜華、顏委員秀吉、黎委員淑婷、宋委員名晰、陳委員岳嶺、邱委員財源、陳委員人忠、黃委員郁文、翁委員文德、鄭委員明仁、謝委員靜琪、呂委員曜志、張委員治祥

副本：安可旅店股份有限公司、富樂旅有限公司、掬木設計有限公司、崇偉營造工程股份有限公司、本府都市發展局都市設計工程科、本府都市發展局建造管理科、本府都市發展局使用管理科、本府都市發展局秘書室(研考)、本府都市發展局都市更新工程科(均含附件)

市長林佳龍

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 106 年度第 4 次會議紀錄

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	106年11月24日																																													
案由	安可旅店股份有限公司申請「擬定臺中市西區自由段五小段27地號等4筆土地都市更新整建維護事業計畫案」																																															
說明	<p>一、申請單位：安可旅店股份有限公司。</p> <p>二、規劃單位：蔡銘座建築師事務所。</p> <p>三、建築設計：謝侑霖建築師事務所。</p> <p>四、法令依據：都市更新條例第19條、第22條，細則第2條及臺中市都市更新整建維護補助實施辦法第3條、第4條、第5條、第7條規定辦理。</p> <p>五、更新單元劃定及範圍： 本更新單元基地屬「繼光街及第一廣場周邊優先整建或維護更新地區」，基地位置為自由路二段及成功路口處；建物門牌為中區自由路二段52之1號。</p> <p>六、現況說明： 本案建物共1棟，屋齡53年，地上7層，地下1層，一般鋼筋混凝土造之西式現代建築，表面瓷磚現況髒污，市容觀感不佳。</p> <p>(一)土地權屬： 本更新單元土地面積總計為214 m²，土地所有權人共計1人。</p> <p>(二)合法建築物權屬： 更新單元範圍內共1筆建號，登記建物樓地板面積為1,734.01m²，建築物所有權人共計1人。</p> <p>(三)同意參與都市更新整建維護比例計算：本更新單元範圍內之私有土地所有權人及面積同意比例為100%。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">土地部分</th> <th colspan="2">合法建物部分</th> </tr> <tr> <th>面積(m²)</th> <th>人數(人)</th> <th>面積(m²)</th> <th>人數(人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總和(A=a+b)</td> <td>214</td> <td>1</td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>公有(a)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>私有(b=A-a)</td> <td>214</td> <td>1</td> <td>1,734.01</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>排除總和(c)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計算總和(B=b-c)</td> <td>214</td> <td>1</td> <td>1,734.01</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>私有同意數(C)</td> <td>214</td> <td>1</td> <td>1,734.01</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>同意比例(%) (C/B)</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>七、計畫辦理情形： (一)本案為申請本市都市更新整建維護補助案件，本府都市發展局於106年</p>				項目	土地部分		合法建物部分		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	全區總和(A=a+b)	214	1		1	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	214	1	1,734.01	1	排除總和(c)	0	0	0	0	計算總和(B=b-c)	214	1	1,734.01	1	私有同意數(C)	214	1	1,734.01	1	同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%
項目	土地部分		合法建物部分																																													
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)																																												
全區總和(A=a+b)	214	1		1																																												
公有(a)	0	0	0	0																																												
私有(b=A-a)	214	1	1,734.01	1																																												
排除總和(c)	0	0	0	0																																												
計算總和(B=b-c)	214	1	1,734.01	1																																												
私有同意數(C)	214	1	1,734.01	1																																												
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%																																												

	10月5日召開106年度「臺中市都市更新整建維護補助初審小組」第3次審查會議，原則建議補助金額新台幣400萬元。 (二)於106年11月6日召開本會幹事會，幹事會相關建議請委員參酌計畫書。綜上，檢陳提案表，提請討論。
業務單位	一、本案更新單元面積僅214m ² ，惟更新單元劃定基準係符合基地情況特殊第(五)點「全部以整建或維護方式辦理者」之規定。 二、本案「臺中市都市更新整建維護補助初審小組」建議補助金額，提請委員決議。
委員意見	<p>一、報告書第0-1至0-7頁實施者處理方式或回應欄，部分對應頁碼有誤或回應不實，請再確認釐清。</p> <p>二、安可旅店股份有限公司聯絡地址，切結書地址中山路，審議資料表地址自由路請再確認統一。</p> <p>三、附上總顧問經審核後簽核之檢核表，部分檢核表未簽核。</p> <p>四、報告書第1頁本建築物完工日期為53年……，本建築物民國54年建於自由路上……，請再釐清統一。</p> <p>五、報告書第10頁現況照片註解「本案面鄰自由路二段，便佈麵包店…」，應係「本案面鄰自由路二段，遍佈麵包店…」，請釐清更正。</p> <p>六、報告書第19頁「身為臺中市最早發展地區…等不盛枚舉，…」，應係「身為臺中市最早發展地區…等不勝枚舉，…」，請釐清更正。</p> <p>七、報告書第38頁，日程詳38頁規劃進度表，頁碼應有誤，請釐清。</p> <p>八、報告書第39頁，表9-1總工程費用估算表項次三十一重複，請更正。</p> <p>九、報告書第40頁，表9-4財務分攤金額明細表註2…，建議有所有權人自行處理，應係「建議由所有權人自行處理」，請釐清更正。</p> <p>十、報告書第42頁，公益回饋計畫僅地下室建議應擴大至一樓大廳，請研議。</p> <p>十一、報告書第43頁，「一、本事業計畫依臺中市發展低碳城市自治條例第36條第三款向臺中市政府提出申請，並載明第37條十款事項」，應係「一、本事業計畫依臺中市發展低碳城市自治條例第36條第三款向臺中市政府提出申請，並載明第37條10款事項」，請釐清更正。</p> <p>十二、報告書第45頁，「南天竹喜肥沃、潮濕讓土…」，應係「南天竹喜肥沃、潮濕讓土…」，請釐清更正。</p> <p>十三、依目前規劃1樓未能延續雙美堂歷史活動，建議未來1樓可規劃販售麵包等，以延伸本棟建物之歷史記憶。</p>
會議決議	本案申請本市都市更新整建維護補助，同意補助金額為新台幣400萬元整，都市更新事業計畫依委員意見修正後通過。

都市更新整建維護事業計畫申請書

一、案名：擬定臺中市中區自由段五小段 27 地號等 4 筆土地都市更新整建維護事業計畫

二、申請單元範圍面積：(須逐筆載明更新單元所有地號、建號、面積)

(一) 地號：臺中市中區自由段五小段 27、27-1、28、28-1 地號 等 4 筆地號土地，總面積共計 214 m²。

(二) 建號：臺中市中區自由段五小段 248 建號。

三、土地使用分區：第二種商業區

四、申請理由及依據：

依據都市更新條例第 19 條、第 22 條及臺中市都市更新整建維護實施辦法第 5 條第 1 項規定申請實施都市更新整建維護事業，檢具都市更新整建維護事業計畫書、整建維護事業計畫同意書及其他相關證明文件，本案為所有權人 100%同意案件，故毋須辦理公聽會及公展等事宜。

五、申請事項：申請都市更新整建維護事業計畫核定。

實施者：安可旅店股份有限公司

代表人：曾黃麗真

統一編號：51696501

聯絡地址：臺中市中區中山路 3 之 1 號

聯絡電話：04-22225005



中華民國 106 年 11 月 10 日

切結書

一、立切結書人安可旅店股份有限公司 負責人:曾黃麗真，茲切結檢附「擬定臺中市中區自由段五小段 27 地號等 4 筆土地都市更新整建維護事業計畫案」都市更新整建維護事業計畫申請文件，均正確且屬實。其相關法律責任均由立切結書人安可旅店股份有限公司 負責人:曾黃麗真自行承擔。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會補償。

此致

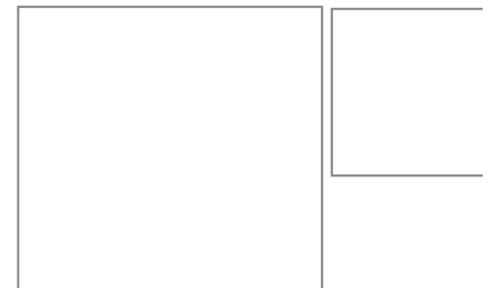
臺中市政府

立切結書人：安可旅店股份有限公司負責人:曾黃麗真

聯絡地址：臺中市中區中山路 3 之 1 號

聯絡電話：04-22225005

統一編號：51696501



中華民國 106 年 06 月 15 日

委託書

茲委託蔡銘座建築師事務所全權代表辦理安可旅店股份有限公司 負責人:曾黃麗真辦理「擬定臺中市區自由段五小段 27 地號等 4 筆土地都市更新整建維護事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新整建維護審議事宜。特立委託書如上。

委託人：安可旅店股份有限公司 負責人:曾黃麗真

聯絡地址：臺中市區中山路 3 之 1 號

聯絡電話：04-22225005

統一編號：51696501

--	--

受託人：蔡銘座建築師事務所 負責人:蔡銘座

聯絡地址：臺中市南區平順街 210 號

聯絡電話：04-22615598

統一編號：77612921

--	--

中華民國 106 年 06 月 15 日

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 擬定臺中市區自由段五小段27地號等四筆土地都市更新整建維護事業計畫

土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	申請更新建物地址	臺中市區自由路二段52之1號			基地地號	中區自由段五小段27、27-1、28、28-1地號等四筆			
	基地使用分區	第二種商業區	法定建蔽率	70%	法定汽車停車位	0輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 1 戶 / 更新後 1 戶	
	基地面積	214m ²	實設建蔽率	%	實設汽車停車位	0輛	安置戶數(合法/違章)	1 戶 / 0 戶	
	總樓地板面積	1734.973m ²	法定容積率	350%	法定機車停車位	0輛	提供公益設施種類、樓層		
	工業使用容積	m ²	實設容積率	%	實設機車停車位	0輛	面積	m ²	
	住宅使用容積	m ²	住宅單元	單元	法定裝卸停車位	0輛	開闢計畫道路情形		
	商業使用容積	1734.973m ²	商業單元	1單元	實設裝卸停車位	0輛	面積	m ²	
	其它使用容積	一般事務所	m ²	其他單元	單元		留設人行步道情形		
	各樓層 使用概況	地下層	地下一層:餐廳、防空避難室			地下層樓板面積	180.4325m ²	面積	m ²
		地面層與低層部	門廳、旅館			地下開挖規模	%	其他	m ²
標準層		旅館			最大樓層數	7層			
頂層部		旅館			建築物高度	23.05M			

適用獎勵 及獎勵 面積 度	臺中市都市更新 自治條例規定	m ²	合計:	m ²	適用獎勵 及獎勵 面積 度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	m ²
							獎勵樓地板面積	m ²
							獎勵增加停車數量	
							獎勵樓地板面積	m ²
							其他	-
							獎勵樓地板面積	m ²
							合計	-

申請 資料	實施者	安可旅店股份有限公司 負責人:曾黃麗真	電話	04-22225005
	地址	臺中市區中山路3之1號	傳真	
	建築設計	謝侑霖建築師事務所	電話	04-23330799
	地址	臺中市霧峰曲振德街172號	傳真	

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	更新地區(單元)公告				11	公辦事業(暨權變)計畫公聽會	
2	事業概要公聽會				12	召開審議會		
3	申請事業概要				13	事業(暨權變)計畫公告實施		
4	召開初審會議				14	自辦權利變換公聽會		
5	召開審議會				15	申請權利變換計畫報核		
6	事業概要核准				16	召開初審會議		
7	自辦事業(暨權變)計畫公聽會				17	公開展覽期間		
8	申請事業(暨權變)計畫報核				18	公辦權利變換公聽會		
9	召開初審會議				19	召開審議會		
10	公開展覽期間				20	權利變換計畫公告實施		

填表人(申請單位): 安可旅店有限公司 負責人:曾黃麗真

蓋章處: _____

填表日期: 106 年 6 月 15 日

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	
一、事業計畫 附件冊(另行裝訂)	附件冊章節目次	(1) <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否已符合本檢核表內容並依順序排列，正影本各乙份			<input type="checkbox"/> 已符合	
	(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)檢附 <u>106年2月24日4筆地號地籍圖謄本</u>		0-1	<input type="checkbox"/> 已檢附
		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)檢附 <u>106年2月24日4筆土地登記謄本</u>		0-2 ~ 0-9	<input type="checkbox"/> 已檢附
		3. 建物登記謄本(或合法建物證明)	(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)檢附 <u>106年2月24日1筆謄本(或合法建物名稱)</u>		0-10	<input type="checkbox"/> 已檢附
			(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		8	<input type="checkbox"/> 已檢附
	(3)已於附件冊檢附舊違章建築物證明文件		<input checked="" type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 已檢附	
	(二)都市更新整建維護事業計畫同意書	(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)			9	<input type="checkbox"/> 已檢附
		(2)已於附件冊檢附事業計畫同意書(範例：手冊附件7-8)			10	<input type="checkbox"/> 已檢附
		(3)事業計畫同意書內容與謄本登載資料相符				<input type="checkbox"/> 已符合
		(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)				<input type="checkbox"/> 已符合
		(5)事業計畫同意書所有權人已簽名及蓋章				<input type="checkbox"/> 已符合

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	
(三)公聽會紀錄 (範例：手冊第5章)	1. 公告資料及張貼紀錄	(6)私有土地所有權人同意比例： <u>100%</u>			<input type="checkbox"/> 已符合	
		(7)私有合法建築物所有權人同意比例： <u>100%</u>			<input type="checkbox"/> 已符合	
		(8)私有土地總面積同意比例： <u>100%</u>			<input type="checkbox"/> 已符合	
		(9)私有合法建築物總樓地板面積同意比例： <u>100%</u>			<input type="checkbox"/> 已符合	
		(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			<input type="checkbox"/> 已符合	
		(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			<input type="checkbox"/> 已符合	
		(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			<input type="checkbox"/> 已符合	
		(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。	<input checked="" type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 已符合	
		(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	<input checked="" type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 已檢附	
		(2)公聽會登報日期符合會議10日前刊登報、登報日期 <u>年 月 日、月 日、月 日</u> (詳附件冊標籤)	<input checked="" type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 已刊登	

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
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	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附	
	(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	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附	
	(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、地址、身份(如所有權人等)、通知方式、送達情形等統計資料	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附	
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 公聽會 年 月 日(詳附件冊標籤)	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附	
	(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)	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附	
	(3)已於附件冊檢附簽到簿(正本)，並拍攝照片與拍攝時間	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附	
(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)	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附	
	(2)已於附件冊檢附戶政單位歷次整編日期對照表函	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附	
	(3)已於附件冊檢附舊違章建築戶相關證明文件	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附	
	(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		<input type="checkbox"/> 已檢附	
(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	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附	
(七)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		11-17	<input type="checkbox"/> 已檢附	
	(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		<input type="checkbox"/> 已檢附	

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
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				<input type="checkbox"/> 已檢附
	(1)載明案名為「擬定臺中市區自由段五小段27地號等4筆土地都市更新整建維護事業計畫」				<input type="checkbox"/> 已檢附
(一)封面	(2)以最小地號為代表號				<input type="checkbox"/> 已檢附
	(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				<input type="checkbox"/> 已檢附
	(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				<input type="checkbox"/> 已檢附
(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				<input type="checkbox"/> 已檢附
(三)申請書、 切結及委託 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)				I <input type="checkbox"/> 已檢附
	(2)申請書載明申請範圍面積且案名與計畫書相同				I <input type="checkbox"/> 已檢附

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	
		(3)檢附切結書，內容符合範本規範(範例：附件二)，並已簽章		I	<input type="checkbox"/> 已檢附	
		(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)		II	<input type="checkbox"/> 已檢附	
	(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)		III	<input type="checkbox"/> 已檢附	
	(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，詳實紀錄，並回應處理情形	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附	
		(2)前次退補建議見回應綜理表		0-1~0-7	<input type="checkbox"/> 已檢附	
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	1	<input type="checkbox"/> 已檢附	
		2. 法令依據	(2)載明都市更新事業概要核准日期及函文號		<input type="checkbox"/> 已檢附	
	(二)計畫地區範圍	1. 基地位置	(1) <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否位於更新地區		2	<input type="checkbox"/> 已檢附
			(2)載明更新單元位置，清楚表達更新單元與周邊地區關係		2	<input type="checkbox"/> 已檢附

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
	2. 更新單元範圍	(3)檢附更新單元位置示意圖(以地形圖為底圖)		3	<input type="checkbox"/> 已符合
		(1)載明更新單元範圍、所涵蓋全部之地號及總面積		2	<input type="checkbox"/> 已符合
		(2)申請範圍均已辦理都市計畫樁位分割	■無		<input type="checkbox"/> 已符合
		(3)逕送事業計畫，依自治條例第8條規定進行規模檢討	■無		<input type="checkbox"/> 已符合
		(4)逕送事業計畫，依自治條例第9條規定進行指標檢討	■無		<input type="checkbox"/> 已符合
		(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		<input type="checkbox"/> 已符合
		(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)		2	<input type="checkbox"/> 已檢附
	(7)檢附更新單元地形套繪圖(比例尺1/500，地形圖為底圖)		3	<input type="checkbox"/> 已檢附	
	(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		3	<input type="checkbox"/> 已符合
		(2)有信託情形，應增列受託機構乙節說明	■無		<input type="checkbox"/> 已符合
(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		4	<input type="checkbox"/> 已符合	

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
(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		5	<input type="checkbox"/> 已符合
		(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		5	<input type="checkbox"/> 已檢附
		(3)載明合法建築物座落位置、樓地板面積及 所有權人人數		5	<input type="checkbox"/> 已符合
		(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		5	<input type="checkbox"/> 已檢附
		(5)載明公私有土地分布位置	■無		<input type="checkbox"/> 已符合
		(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)			<input type="checkbox"/> 已檢附
		(7)徵詢公有土地之土地使用計畫結果	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
		(8)載明同意參與事業計畫之人數、面積、比 例		5	<input type="checkbox"/> 已符合
		(9)檢附同意參與都市更新整建維護事業計畫 統計表(範例：手冊表7-5)		5	<input type="checkbox"/> 已檢附
		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		4

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
		(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，並拍攝建築物正面照 片，並載明調查日期)		3, 9, 10	<input type="checkbox"/> 已檢附
		(3)載明建築物使用現況，含樓層分布、構造 等		4	<input type="checkbox"/> 已檢附
		(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)		6, 7	<input type="checkbox"/> 已檢附
		(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		<input type="checkbox"/> 已檢附
		(6)載明其他土地改良物之使用現況、面積、 座落等	■無		<input type="checkbox"/> 已符合
		(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		<input type="checkbox"/> 已檢附
		(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		<input type="checkbox"/> 已符合
		(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		<input type="checkbox"/> 已檢附
		(10)檢附占有他人土地之舊違章建築戶位置 示意圖	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
		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		10
(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)			10	<input type="checkbox"/> 已檢附	
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		11	<input type="checkbox"/> 已符合	
	(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)		11	<input type="checkbox"/> 已檢附	

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
5. 附近 地區交 通現況	(1)載明更新單元交通動線及系統			13	<input type="checkbox"/> 已符合
	(2)載明更新單元大眾運輸系統			14	<input type="checkbox"/> 已符合
	(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)			13	<input type="checkbox"/> 已檢附
	(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)			14~16	<input type="checkbox"/> 已符合
	(5)檢附更新單元附近停車空間分布狀況圖			16	<input type="checkbox"/> 已檢附
6. 房地 產市場 調查	(1)載明更新單元周邊房地產市場行情		■無		<input type="checkbox"/> 已符合
	(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)		■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
	(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)		■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
(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	■無		<input type="checkbox"/> 已符合
		(2)檢附相關計畫修訂名稱及日期一覽表(範例手冊表7-8)		17	<input type="checkbox"/> 已檢附

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
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		■無		<input type="checkbox"/> 已符合
	(2)檢附土地使用分區面積表(範例：手冊表7-9)		■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
	(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)			17	<input type="checkbox"/> 已檢附
	(4)載明計畫內容涉及 <input type="checkbox"/> 主要計畫或 <input type="checkbox"/> 細部計畫內容變更		■無		<input type="checkbox"/> 已符合
	(5)檢附變更 <input type="checkbox"/> 主要計畫或 <input type="checkbox"/> 細部計畫構想圖、變更內容明細表等		■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
(七) 處理 方式 及其 區段	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。		18-38	<input type="checkbox"/> 已檢附
	2. 區 段劃 分	(1)說明單元重建、整建、維護之區段劃分。 (2)檢附更新區段劃分構想圖(椅地籍圖為底圖比例尺：1/500，表示區段劃分處理方式)	■無		
(八) 區內 及鄰 近地 區公 共設 施興 修或 改善	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		<input type="checkbox"/> 已檢附
		(2)檢附區內公共設施位置及範圍圖(比例尺：1/500)	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
		(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		<input type="checkbox"/> 已檢附
	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 (2)檢附公共設施配置及設計圖(比例尺：1/500)	■無		<input type="checkbox"/> 已符合 <input type="checkbox"/> 已檢附

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	
(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		18~40	<input type="checkbox"/> 已符合	
	2. 整建維護之規劃設計	(1) 載明設計構想、使用材料等		19~37	<input type="checkbox"/> 已符合	
		(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)		19~37	<input type="checkbox"/> 已檢附	
(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	■無		<input type="checkbox"/> 已符合	
		(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	■無		<input type="checkbox"/> 已符合	
		(2) 檢附申請容積獎勵試算表(範例：手冊表7-10)及相關圖說	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附	
	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		<input type="checkbox"/> 已符合	
	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		<input type="checkbox"/> 已符合	
		(2) 載明各項容積獎勵申請面積、計算方式	■無		<input type="checkbox"/> 已符合	
		(3) 檢附容積獎勵試算表及相關圖說	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附	
	(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		<input type="checkbox"/> 已符合
			(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		<input type="checkbox"/> 已檢附
2. 都市計畫土地使用強度		(1) 載明重建區段土地使用強度	■無		<input type="checkbox"/> 已符合	
		(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	■無		<input type="checkbox"/> 已符合	

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
3. 建築興建計畫	(1) 載明興建計畫		■無		<input type="checkbox"/> 已符合
	(2) 檢附建築面積檢討表(範例：手冊表7-11)		■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
	(3) 檢附各層平面圖(比例尺：1/500，並檢討各種空間計算)		■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
	(3) 檢附各向立面圖(比例尺：1/500)		■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
	(4) 檢附剖面圖(比例尺：1/500，標示建築物各層高度及高度比)		■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
	(5) 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		■無		<input type="checkbox"/> 已符合
(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		<input type="checkbox"/> 已符合
	(2) 載明整體都市設計目標及構想		■無		<input type="checkbox"/> 已符合
	(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		■無		<input type="checkbox"/> 已符合
	(4) 載明更新單元人車動線設計原則，包括人行公共空間		■無		<input type="checkbox"/> 已符合
	(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)		■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
	(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)		■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
	(7) 檢附景觀計畫說明圖(比例尺與平面圖一致)		■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
	(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		■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
	(9) 檢附植栽計畫說明圖(比例尺與平面圖一致)		■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
(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		■無		<input type="checkbox"/> 已符合
	(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)		■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
(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	■無		<input type="checkbox"/> 已符合
	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	■無		<input type="checkbox"/> 已符合
		(2) 說明提列單價之標準參考依據	■無		<input type="checkbox"/> 已符合

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
(十五) 拆遷安 置計畫	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		<input type="checkbox"/> 已符合
		(2)所有權人及使用人 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否同意自行拆遷， <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否同意自行搬遷	■無		<input type="checkbox"/> 已符合
	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		<input type="checkbox"/> 已檢附
		(1)檢附合法建築物拆遷補償費用明細表(範例：手冊表7-12)	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
		(1)檢附合法建築物拆遷安置費用明細表(範例：手冊表7-13)	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
	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		<input type="checkbox"/> 已符合
		(2)檢附其他土地改良物補償費用明細表(範例：附件五)	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
	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		<input type="checkbox"/> 已符合
		(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		<input type="checkbox"/> 已檢附
		(2)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		<input type="checkbox"/> 已檢附
(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	■無		<input type="checkbox"/> 已符合
		(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		<input type="checkbox"/> 已符合
		(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	■無		<input type="checkbox"/> 已符合
	(4)檢附都市更新整建維護事業實施總經費成本明細表(範例：手冊表7-14)		39	<input type="checkbox"/> 已檢附	
	(5)檢附營建工程費用估算表(範例：手冊表7-15)		39~ 40	<input type="checkbox"/> 已檢附	

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
2. 收入 說明	(1)載明整體更新事業開發收入		■無		<input type="checkbox"/> 已符合
		(2)檢附更新整體開發收益表(範例：手冊表7-16)	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
	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		<input type="checkbox"/> 已符合
		(2)檢附現金流量表	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
		(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		<input type="checkbox"/> 已符合
		(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		<input type="checkbox"/> 已符合
(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		42	<input type="checkbox"/> 已符合	
(十八)效益評估	(1)載明都市更新整建維護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		42~ 43	<input type="checkbox"/> 已符合	
	(2)檢附計畫效益評估說明表(範例：附件八)		43	<input type="checkbox"/> 已檢附	
(十九)實施進度	(1)載明更新事業整建維護計畫核准後各階段實施進度		41	<input type="checkbox"/> 已符合	
	(2)檢附都市更新整建維護事業實施進度表(範例：手冊表7-17)		41	<input type="checkbox"/> 已檢附	
(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		<input type="checkbox"/> 已符合	

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
(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		<input type="checkbox"/> 已符合
(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			<input type="checkbox"/> 已檢附
	(2)都市更新事業概要核准函	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
	(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	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
	(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		<input type="checkbox"/> 已檢附
	(5)檢附整建維護事業計畫圖：比例尺：1/500，尺寸A1以上，需含地籍套繪圖、位置圖及配置圖	■無		<input type="checkbox"/> 已檢附
(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			<input type="checkbox"/> 已符合
	(2)報核時應建立個別都更案專屬網頁，網址： http://bravo-hotel.com.tw/news_page.aspx?id=60			<input type="checkbox"/> 已符合

申請人經確認後無誤(簽名及核章)：

106年 12月 12日

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

近年來臺中市中區都市計畫不斷進行推動，不僅臺中火車站鐵路高架化及新站落成、客運轉運站重新規劃完成、快捷交通啟用、原建國市場整頓搬遷、秀泰影城休閒商場進駐、金沙大樓重整改建等諸多建設顯示政府極力改善舊市區長期以來所面臨的商業活動疲弱及市容景觀新舊交雜紊亂、有礙美化等諸多問題。

本案位於「繼光街及第一廣場周邊優先整建或維護更新地區」範圍內，有鑑於上述情況對中區都市發展展現高度期許，未來中區再現繁華榮景、擺脫舊市區沒落之既定印象指日可待，本案以觀光併商業活動增進與復甦為前提提出下列四點申請維護補助之緣由。

（一）建築外部

本建築物完工日期為民國（下同）54年，距今超過半世紀，建築外觀非屬特殊美學意涵之歷史建築物，即一般鋼筋混凝土造之西式現代建築，表面磁磚現況髒汙，市容觀感不佳。建築物本體結構雖完整無嚴重毀損，卻遺留經多次出租後廢棄不用的廣告物鐵架、燈管等構件，任其生鏽腐蝕，嚴重影響外觀且有安全上的疑慮，應即刻拆除確保用路安全。

（二）內部使用

原用途地下一層為兒童遊藝場，二樓為餐廳，三樓住宅，四至七樓為旅館。據了解僅一層出租商家尚在營業，其餘樓層皆因設備老舊不堪，又因任其荒廢、出租條件不佳，更乏人問津使之閒置，如此惡性循環下小則對所有權人造成財務損失，大則阻礙區域經濟發展，應規劃適當用途避免閒置狀況。

（三）周圍環境

都市更新計劃幫助都市產業活動興盛、改善不敷使用之載體，今本案所面臨之問題並非周邊商業活動衰敗，相反有日益蓬勃之勢，因此延攬遊客前往之餘，提供良好的住宿及觀光環境可與周遭商業活動成相輔相成之效果。

將原用途住宅及兒童遊藝場變更為旅館及餐廳，使用機能相對簡單且客群明確，搭配建築物外觀重整修繕、改善街廓環境，有助提升城市形象。

（四）地理位置

位於臺灣南北縱貫中繼點之直轄市，臺中市涵納南上北下之縣市旅客頻繁，亦由於開放自由行及放寬陸客來臺旅遊限制，國際旅客逐年增加。據臺中市政府觀光旅遊局統計近幾年臺中地區一般旅館住房率平均六成以上，又因中區交通地緣便利、行政腹地小、商業活動密集，興起老屋更新旅館整建浪潮，與中區既有商圈形成聚集經濟效益，有助本案旅館營運之興盛。

（五）歷史定位

本建築物54年建於自由路上，一樓店舖於61年經營雙美堂麵包店，當年在臺中市區與聯福(後改為麥思多)、洪瑞珍、美珍香、吉安麵包店並列臺中市的五大西點麵包店之一，是許多老臺中人記憶猶存的知名麵包店，其中販賣的雙色冰淇淋更是早年許多從成功嶺大專集訓休假的學生兵永恆的回憶。雙美堂在中區留給人們難以忘懷的滋味，藉由此更新希望能重新復甦雙美堂當時榮景，迎接絡繹不絕的人潮，再造中區蓬勃景象。

二、法令依據

本更新單元係屬臺中市政府105年3月15日府授都更字第1050052959號公告「繼光街及第一廣場周邊優先整建或維護更新地區」，依都市更新條例第19條第6項、第22條，都市更新條例施行細則第2條及臺中市都市更新整建維護補助實施辦法第3條、第4條、第5條、第7條辦理。

本案為所有權人100%同意案件，依都市更新條例第19條規定免辦公開展覽及公聽會。

貳、計畫地區範圍

一、公告實施劃定更新單元圖

本案位屬「繼光街及第一廣場周邊優先整建或維護更新地區」：綠川西街、臺灣大道、建國路、雙十路一段、自由路一段、民權路所圍範圍，面積約20.82公頃。

本案申請劃定更新單元範圍為臺中市中區自由段五小段27、27-1、28、28-1地號等4筆土地，面積合計214m²，為自行劃定單元，未達臺中市都市更新自治條例第8條第2款最小更新單元面積一千平方公尺以上，將依同條第3款規定提請臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議。

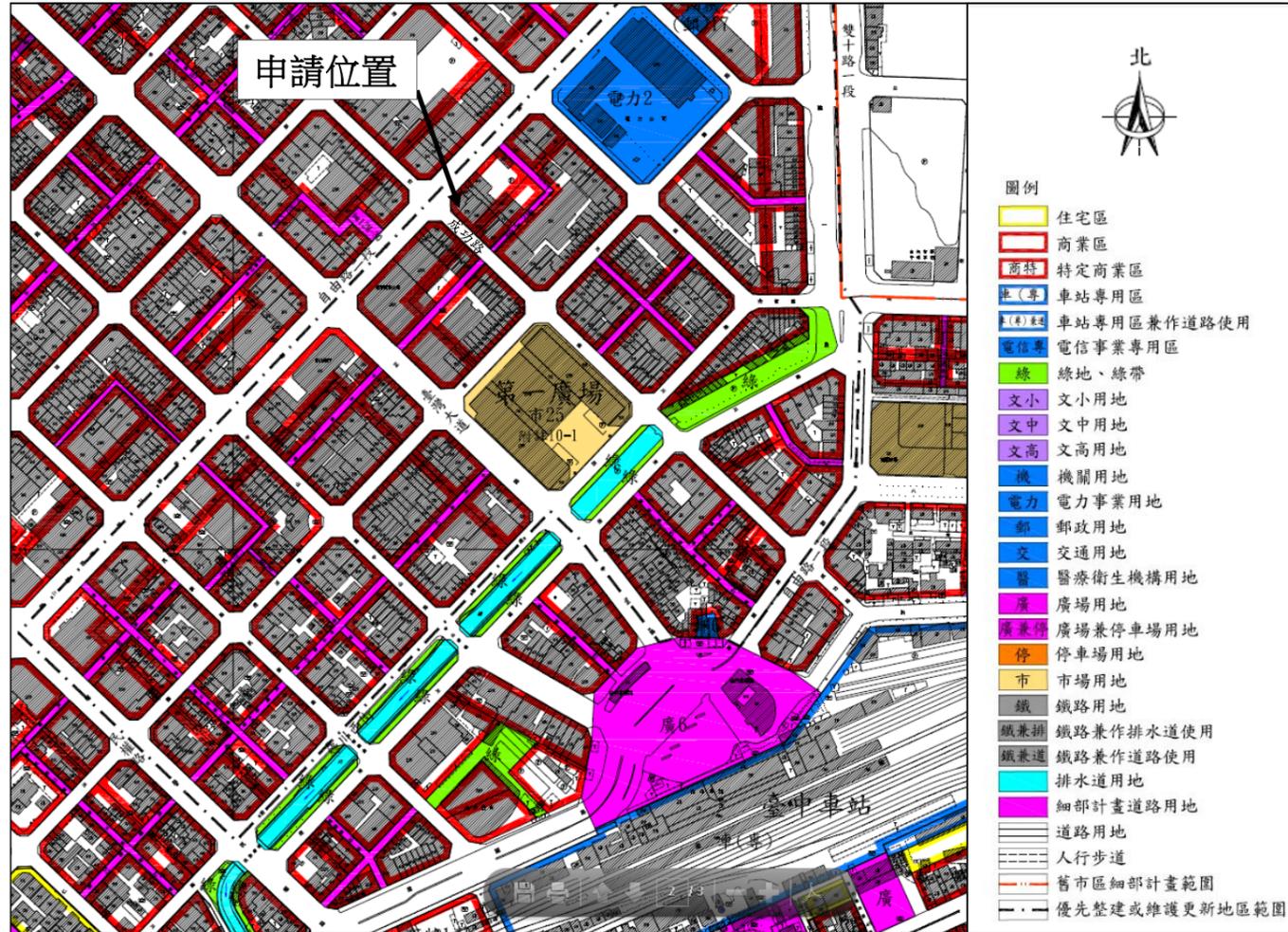
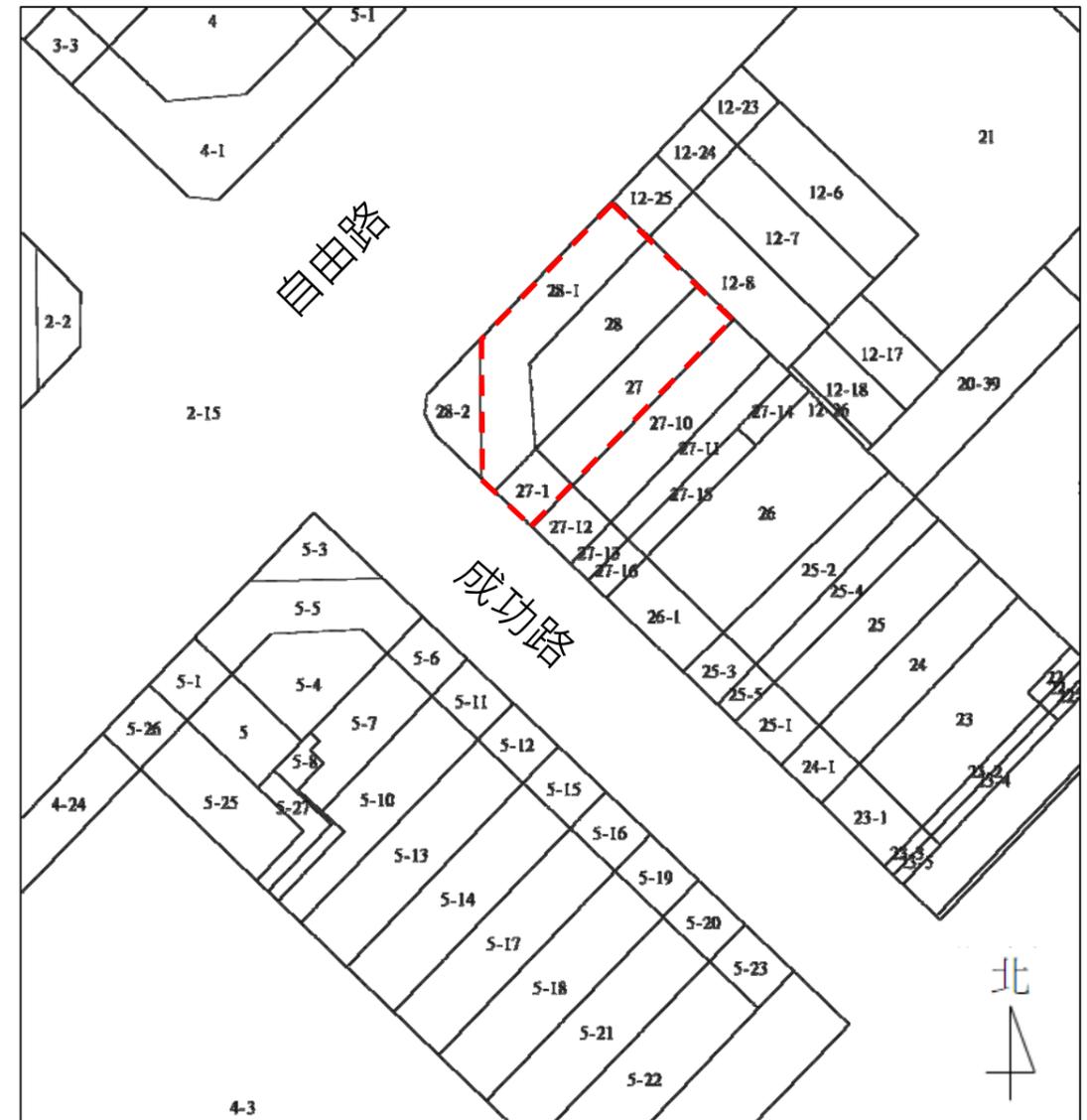


圖2-1 優先整建或維護更新地區範圍圖

三、更新單元範圍



更新單位範圍

圖2-2 更新單元地籍圖 Scale:1/500

二、基地基本資料

- (一) 基地位置：自由路二段及成功路口處，距臺中火車站約500M
- (二) 建築物門牌：中區自由路二段52之1號
- (三) 地號：中區自由段五小段27、27-1、28、28-1等四筆地號
- (四) 基地面積：共214平方公尺
- (五) 建號：中區自由段五小段248建號
- (六) 土地使用分區：第二種商業區

參、實施者

實施者：安可旅店股份有限公司
 負責人：曾黃麗真
 連絡地址：臺中市區中山路3之1號
 連絡電話：04-22225005
 電子信箱：service@bravo-hotel.com.tw

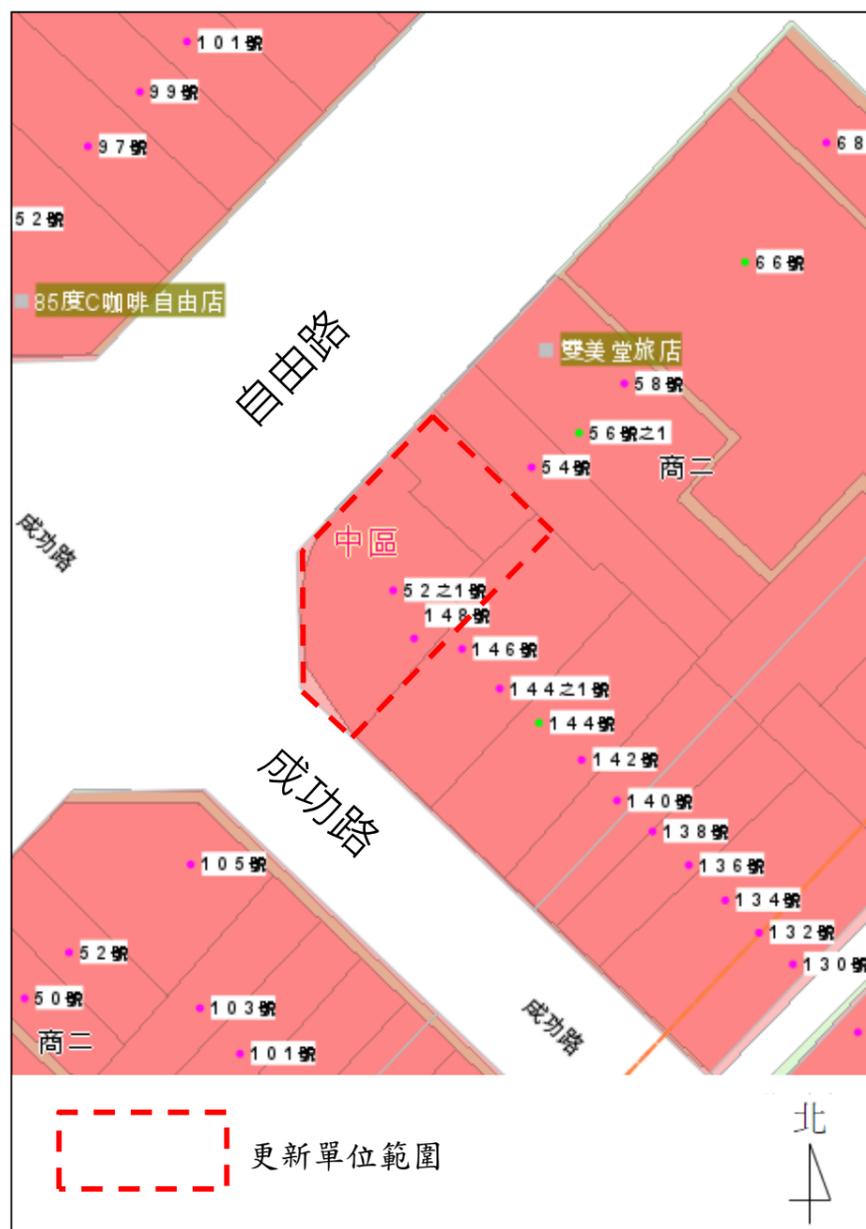


圖2-3 更新單元使用分區圖 Scale:1/500

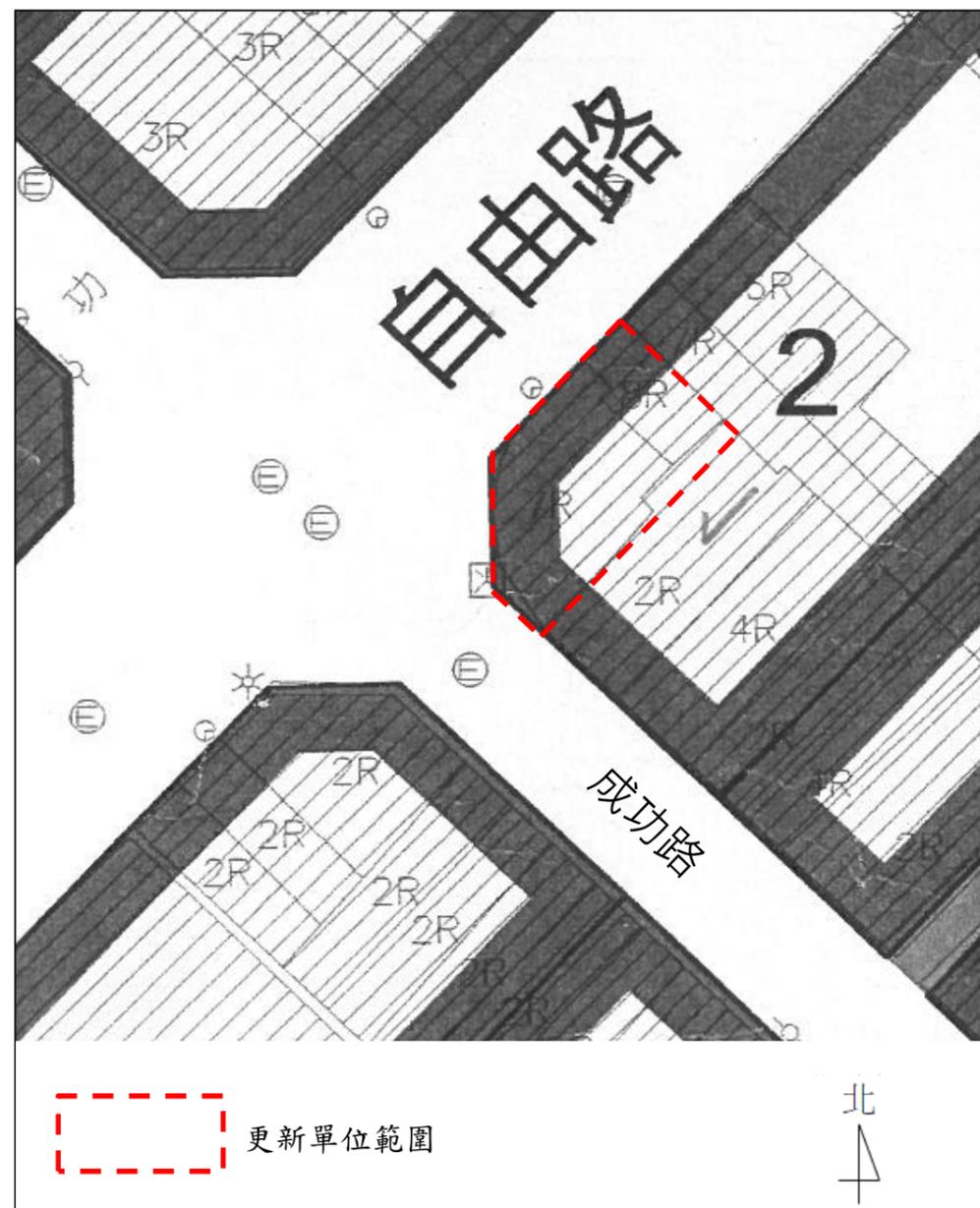


圖2-4 更新單元地形套繪位置圖 Scale:1/500

肆、計畫目標

一、配合政府都市發展政策，再造舊市區新風貌

本更新單元屬於「繼光街及第一廣場周邊優先整建或維護更新地區」、「106年度中區老舊街區再生計畫-以成功路維優先示範地區」範圍內，該地區遺留日治時期及光復後都市規劃風貌，部分建物老舊環境窳陋，故本更新單元以配合政府都市更新政策、改善及美化舊市區面容及閒置老舊建物再利用，藉此促使經濟活動發展，增進公共利益達到都市更新之目標。

二、改善市容及提升經濟活動

本更新單元原建物屋齡已逾50年，該區位於自由路二段商店林立、商業活動較頻繁之處，故此街廓角間建物外觀的維護及美化影響遊客佇留及觀感頗深，其現況外觀老舊、原立面設計已不符現今社會期待之美感，內部亦閒置多時、經營停滯，對市容及經濟造成負面影響。而今本建物重新整理為旅館後，能解決以上問題，且入住遊客能促進周邊店家的經濟收益，不僅改善市容又能活絡該區經濟再造優勢，達到產業共生之雙贏局面。

三、改善公共安全與周遭生活品質

本更新單元立面現況遺留許多未拆除乾淨的廣告燈架、燈管，甚至大部分鐵件出現鏽蝕情況，騎樓天花板亦有剝落情形，不僅有礙觀瞻也對用路行人產生安全疑慮。藉由此更新計畫一併拆除非屬外牆結構的多餘構件、重新整修騎樓及美化，避免周圍環境受該建築物現況可能帶來的隱性危害，經更新後可營造出安全、乾淨的用路環境，提升周遭環境與生活品質。

四、塑造中區強化都市形象

配合臺中市中區更新計畫，實施老屋整修、恢復閒置建築物使用機能，增進人潮流動、活絡該區商業活動，有助帶來城市繁榮意象。

五、增進觀光產業群聚效應

舊屋更新旅館整建事業於中區正蓬勃發展，中區行政面積不足一平方公里即設有44筆登記旅館營業，密度與數量之高為臺中市各行政區之冠。此現象雖顯示中區旅館業競爭激烈，亦表示中區為旅客投宿大宗，住宿需求增加而人流量增多，形成產業群聚效應如觀光、飲食相同類型產業彼此輔助各自成長。而本案設點於此加強群聚效應，有望帶來周邊商機亦增加就業人口與經濟效益。

伍、現況分析

一、土地使用及建物現況

- (一) 建築物數：共1幢，1棟，1戶
- (二) 建築構造：鋼筋混凝土造
- (三) 地址：自由路二段52之1號
- (四) 屋齡：52年（使用執照存根：(54) 中建土營字第165號）
- (五) 建築物樓高：地上七層，地下一層
- (六) 建築物使用狀況：1樓:原用途店舖（目前租約到期）
2樓:原用途餐廳（目前無營業）
3樓:原用途住房（目前未出租）
4-7樓:原用途旅館（目前停止營業）
地下1樓:原用途防空避難室兼餐廳、兒童遊藝場(無營業)，非停車場使用
- (六) 建築物整體照片：



拍攝日期:105.10.16

建築物整體現況照片

二、土地及合法建築物權屬

土地權屬:土地所有權人共 1 人，詳附件-土地謄本

表5-1 更新單元土地權屬清冊表

序號	標示部			所有權部				是否同意參與整建維護事業計畫	同意整建維護事業計畫土地面積 (m ²)
	地段	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持份面積 (m ²)		
1	中區自由段五小段	0027-0000	59	0004	安可旅店股份有限公司	1/1	59	同意	59
2	中區自由段五小段	0027-0001	14	0004	安可旅店股份有限公司	1/1	14	同意	14
3	中區自由段五小段	0028-0000	62	0004	安可旅店股份有限公司	1/1	62	同意	62
4	中區自由段五小段	0028-0001	79	0004	安可旅店股份有限公司	1/1	79	同意	79
小計			214			1/1	214		214

建物權屬:坐落地號為27、27-1、28、28-1等四筆地號，共 1 戶；建物所有權人共 1 人，詳附件-建物謄本

表5-2 更新單元建物權屬清冊表

序號	標示部			所有權部					他項權利部		是否同意參與整建維護事業計畫	同意整建維護事業計畫建物面積
	建號	建物門牌號碼	面積 (m ²)	坐落地號	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人		
1	中區自由段五小段248建號	自由路二段52之1號	1734.973 (建造謄本面積: 1734.01)	0027-0000	0004	安可旅店股份有限公司	1/1	1734.973 (建造謄本面積: 1734.01)	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	同意	1734.973m ² (建造謄本面積: 1734.01m ²)
				0027-0001								
				0028-0000								
				0028-0001								
小計			1734.973			1/1	1734.973				1734.973m ²	

備註：1734.973m²為使用執照登記面積。

表5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

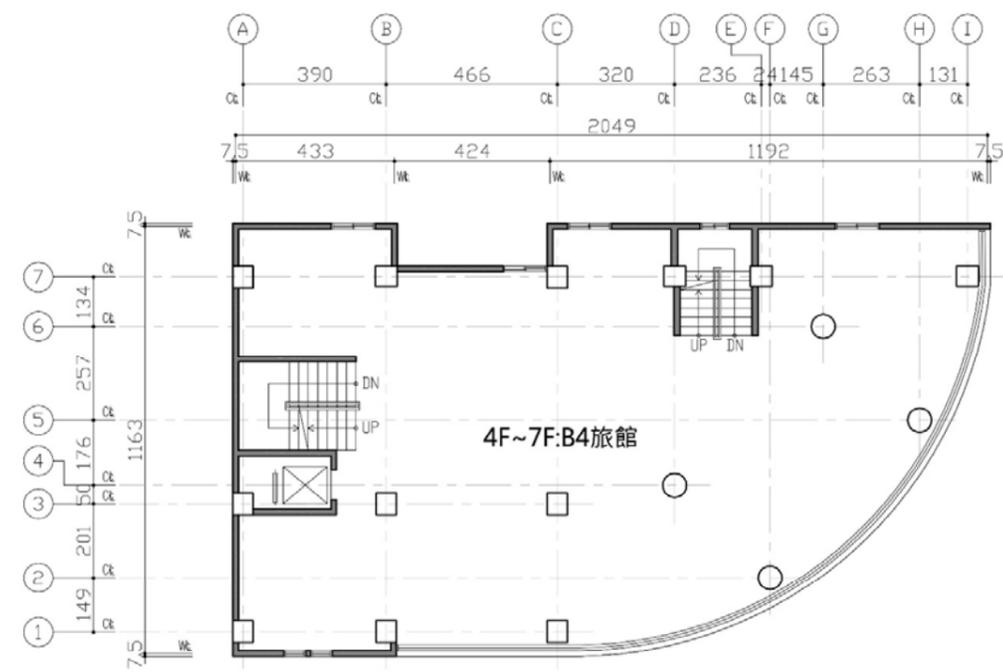
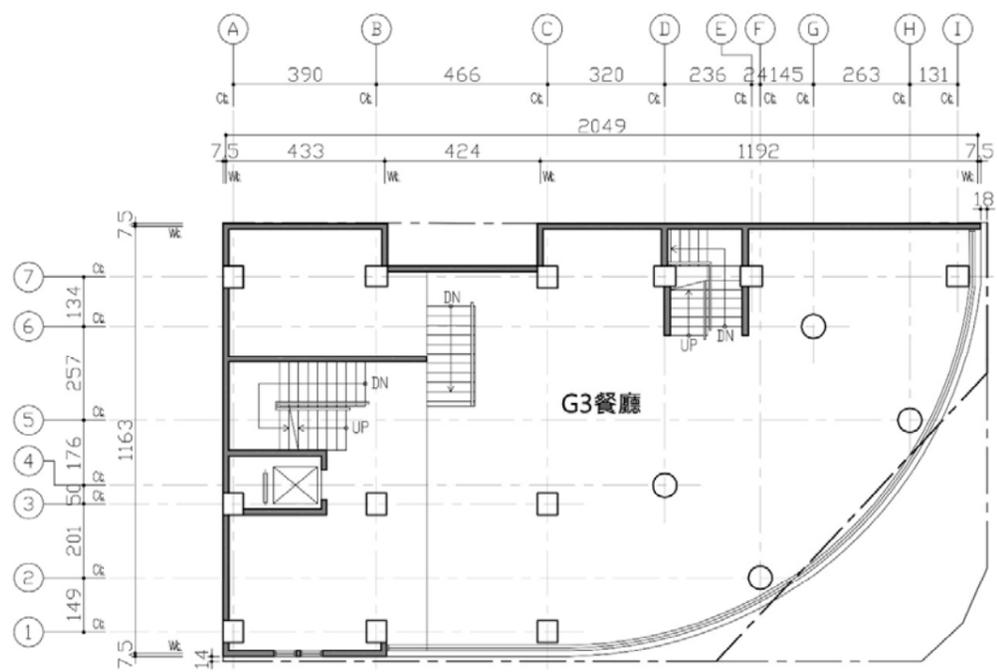
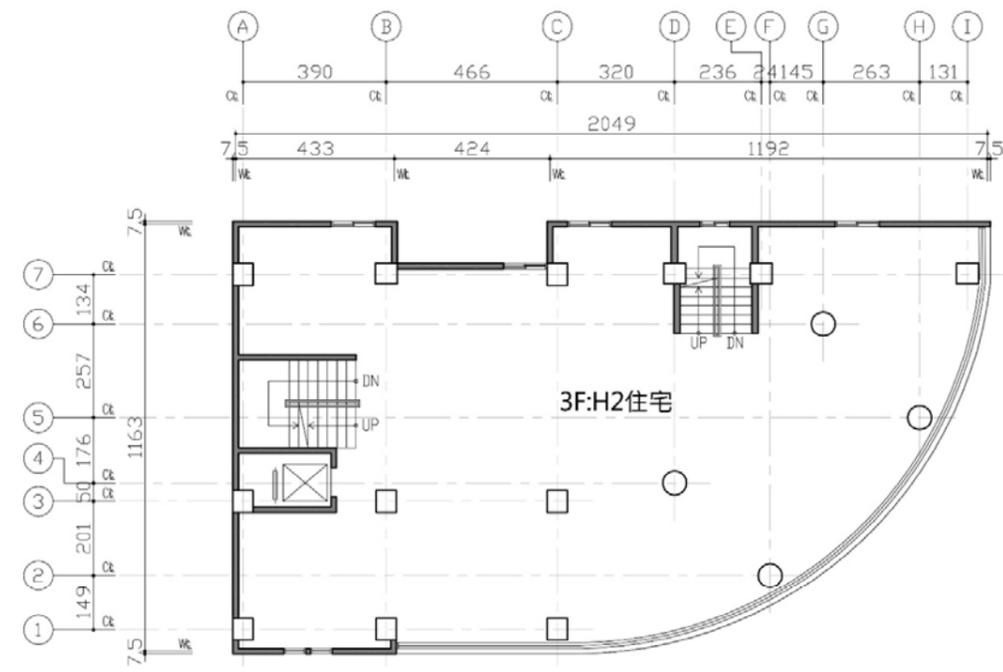
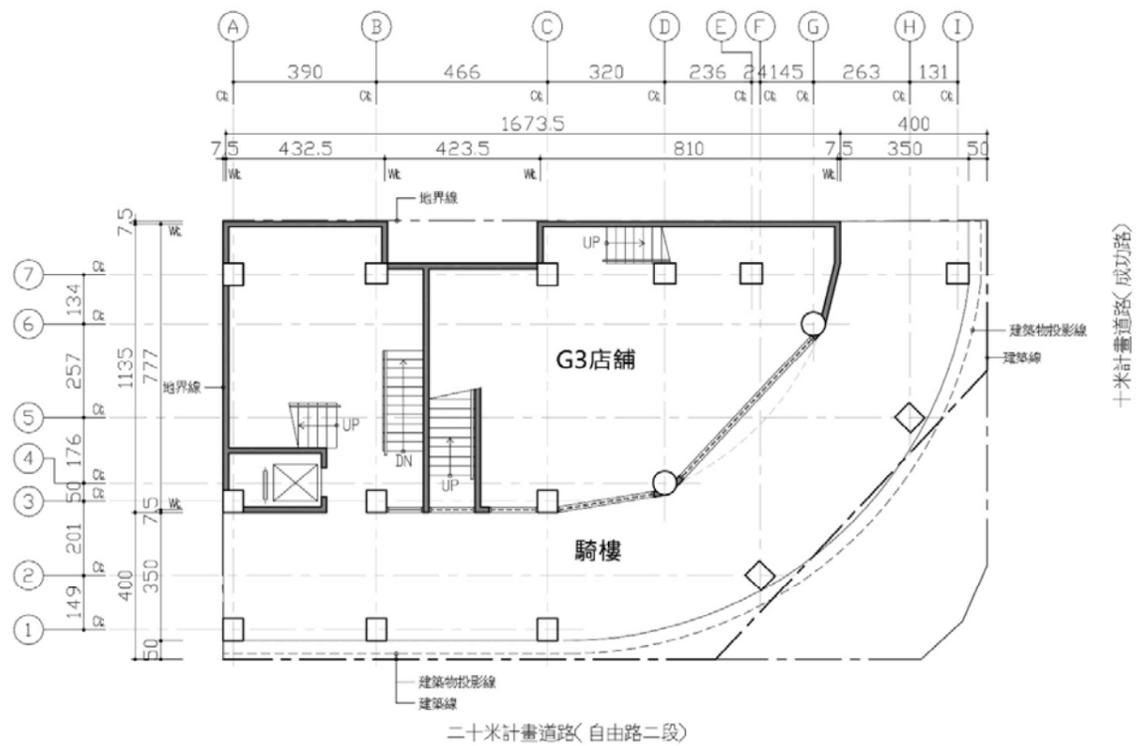
土地權屬 (管理機關)	土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	國有地	0	0%	0
	縣(市)有地	0	0%	0
	鄉(鎮市區)有地	0	0%	0
私有土地	214	100%	1	100%
合計	214	100%	1	100%

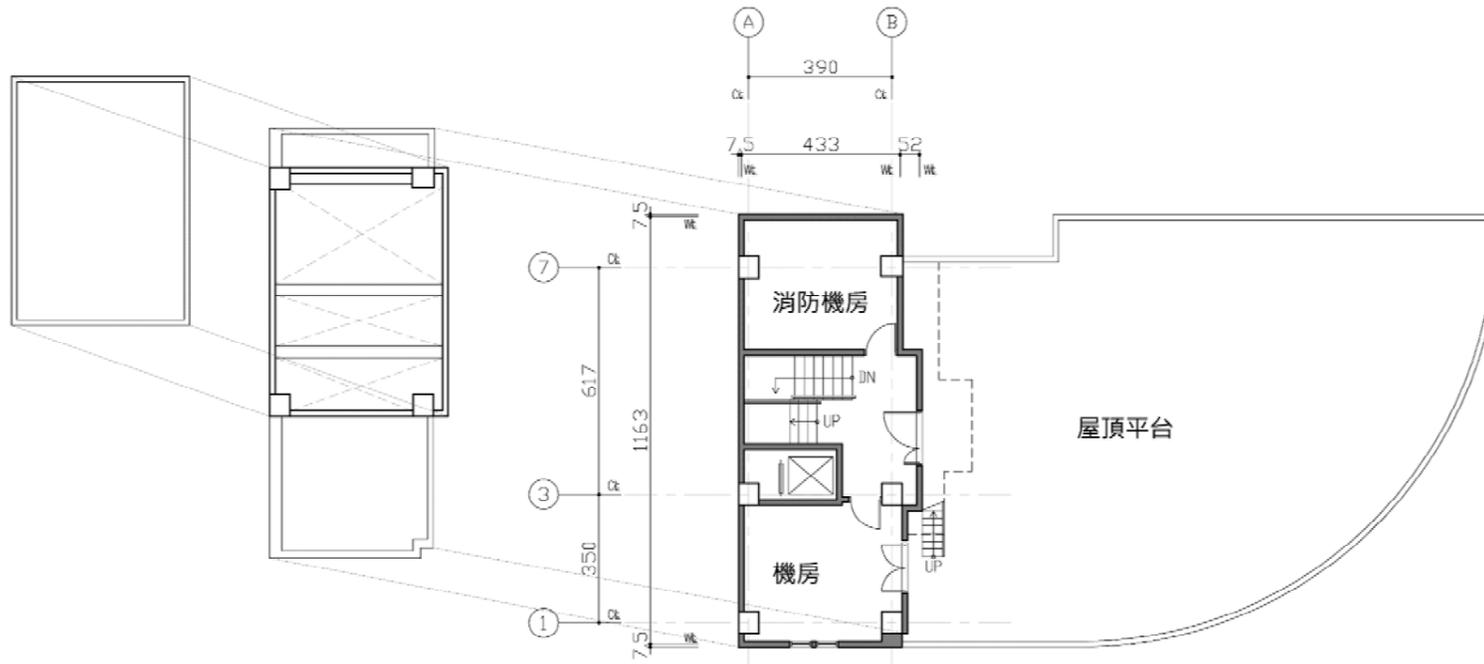
表5-4 同意參與都市更新整建維護事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總合 (A=a+b)	214	1	1734.973	1
公有 (a)	0	0	0	0
私有 (b=A-a)	214	1	1734.973	1
排除總合 (c)	0	0	0	0
計算總合 (B=b-c)	214	1	1734.973	1
同意數 (C)	214	1	1734.973	1
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

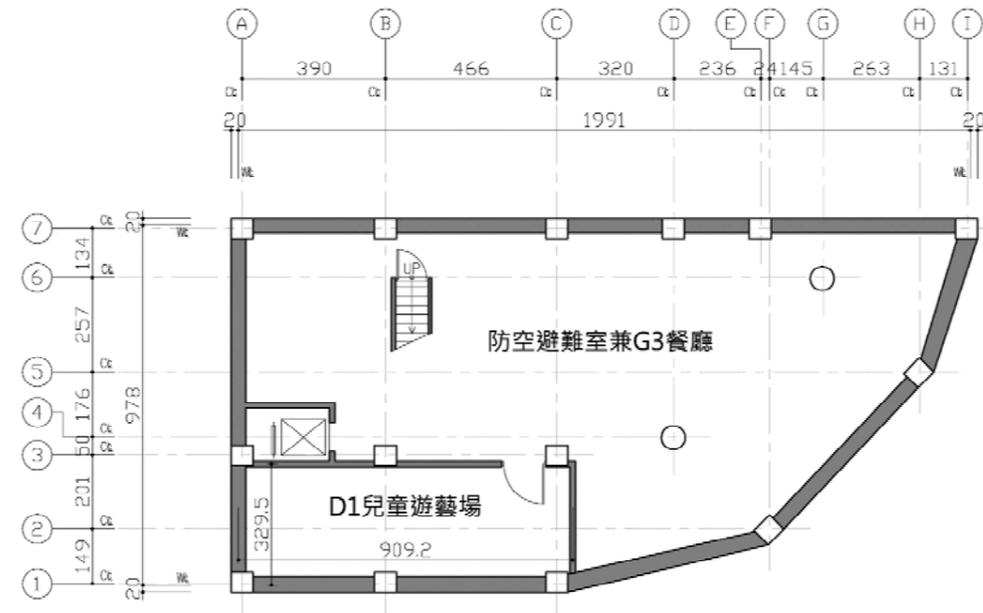
備註：1734.973m²為使用執照登記面積。

(1) 原建築物各層平面圖



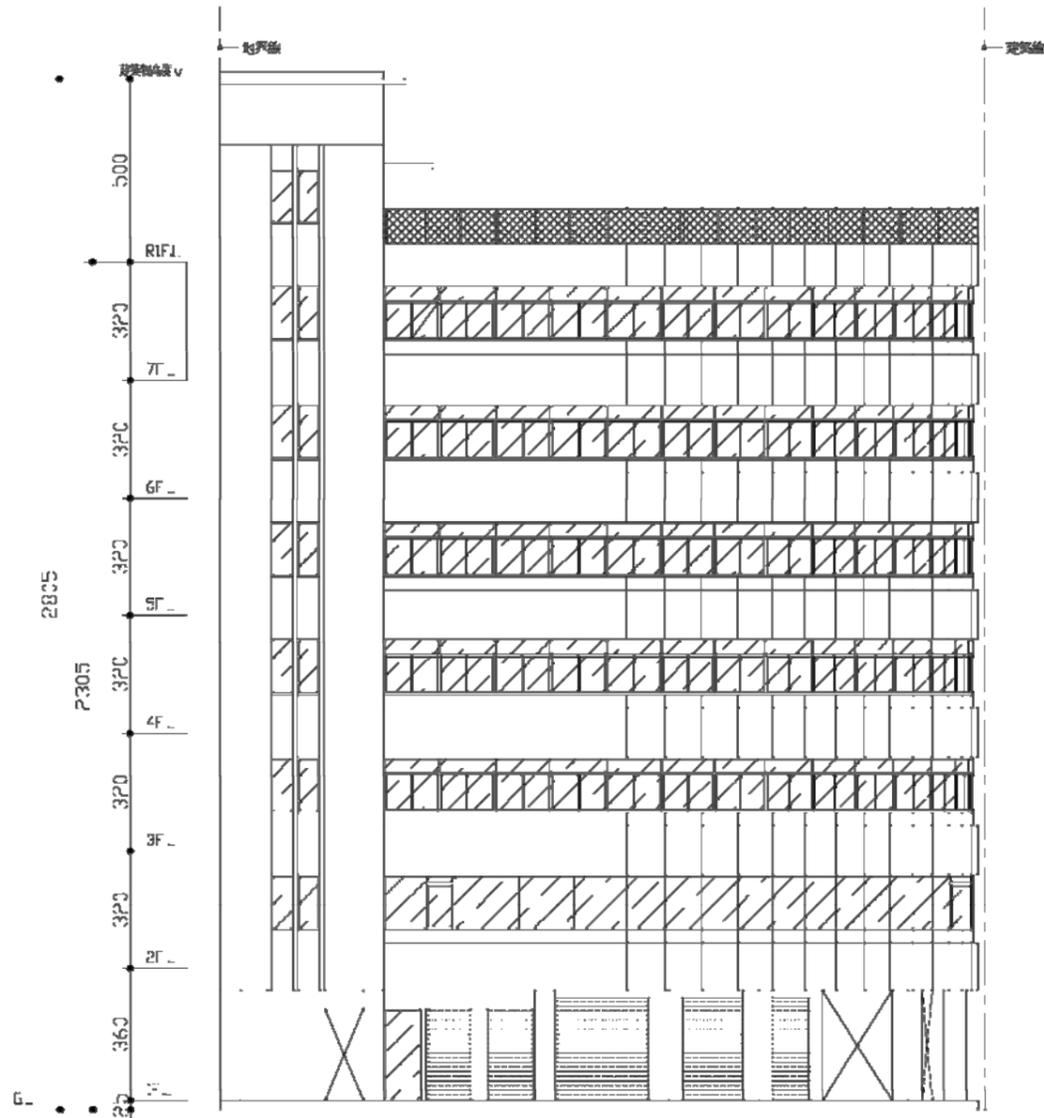


屋突一層平面圖 S:1/200

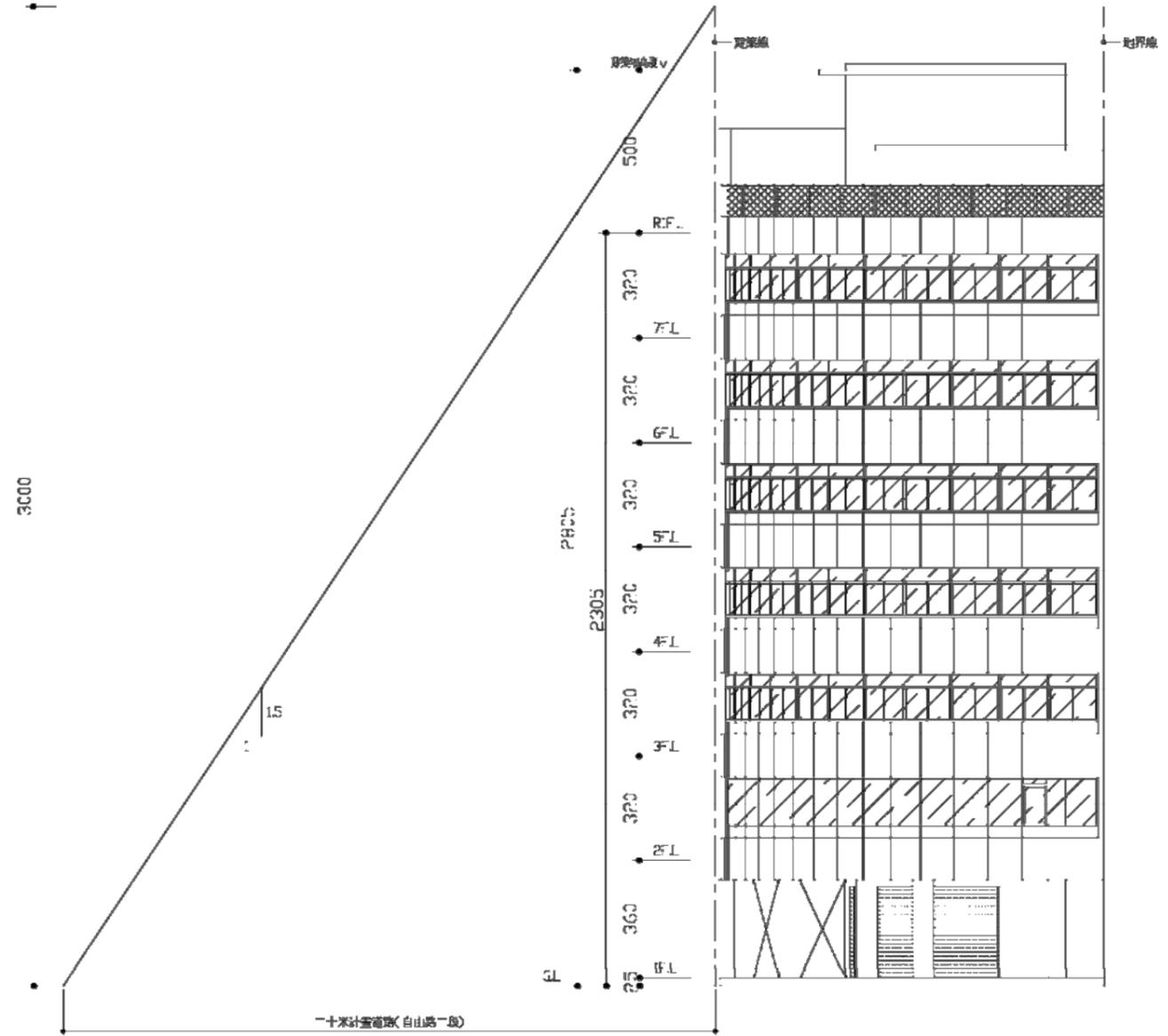


地下一層平面圖 S:1/200

(2) 原建築物各向立面圖



西北向(正)立面圖 S:1/200



西南向(左側)立面圖 S:1/200

(2) 建築物現況照片



1樓騎樓現況



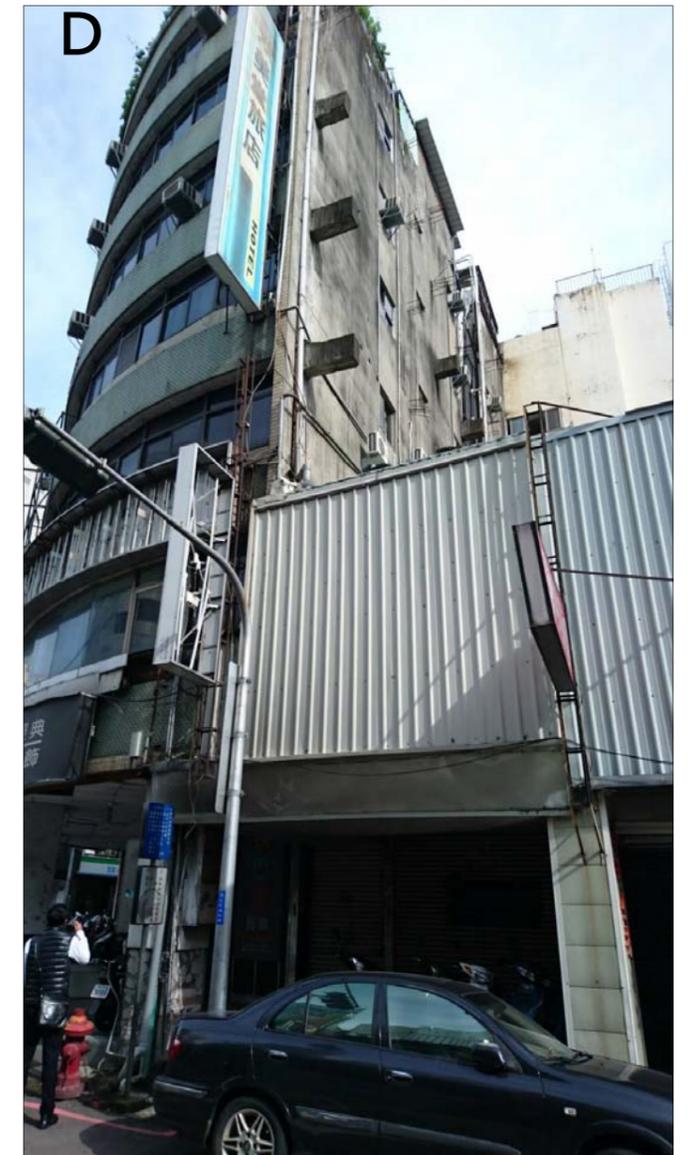
現況外觀充斥廣告鐵架及燈管，冷氣機外露，整體立面雜亂無章。



自由路與成功路口，車流量多、位置明顯，路口景觀十分不良。



廣告物鐵件鏽蝕情形嚴重，騎樓屋頂年久失修，恐有掉落之危害。



一樓立柱管線外露雜亂，影響美觀。

三、附近地區土地使用現況



相片方位示意圖



C

拍攝日期:106.10.06



D

拍攝日期:106.02.16

申請單位單側為十米單向道，商家繁多。



E

拍攝日期:106.02.16



F

拍攝日期:106.02.16



A

拍攝日期:106.02.16



B

拍攝日期:106.02.16



G

拍攝日期:106.02.16



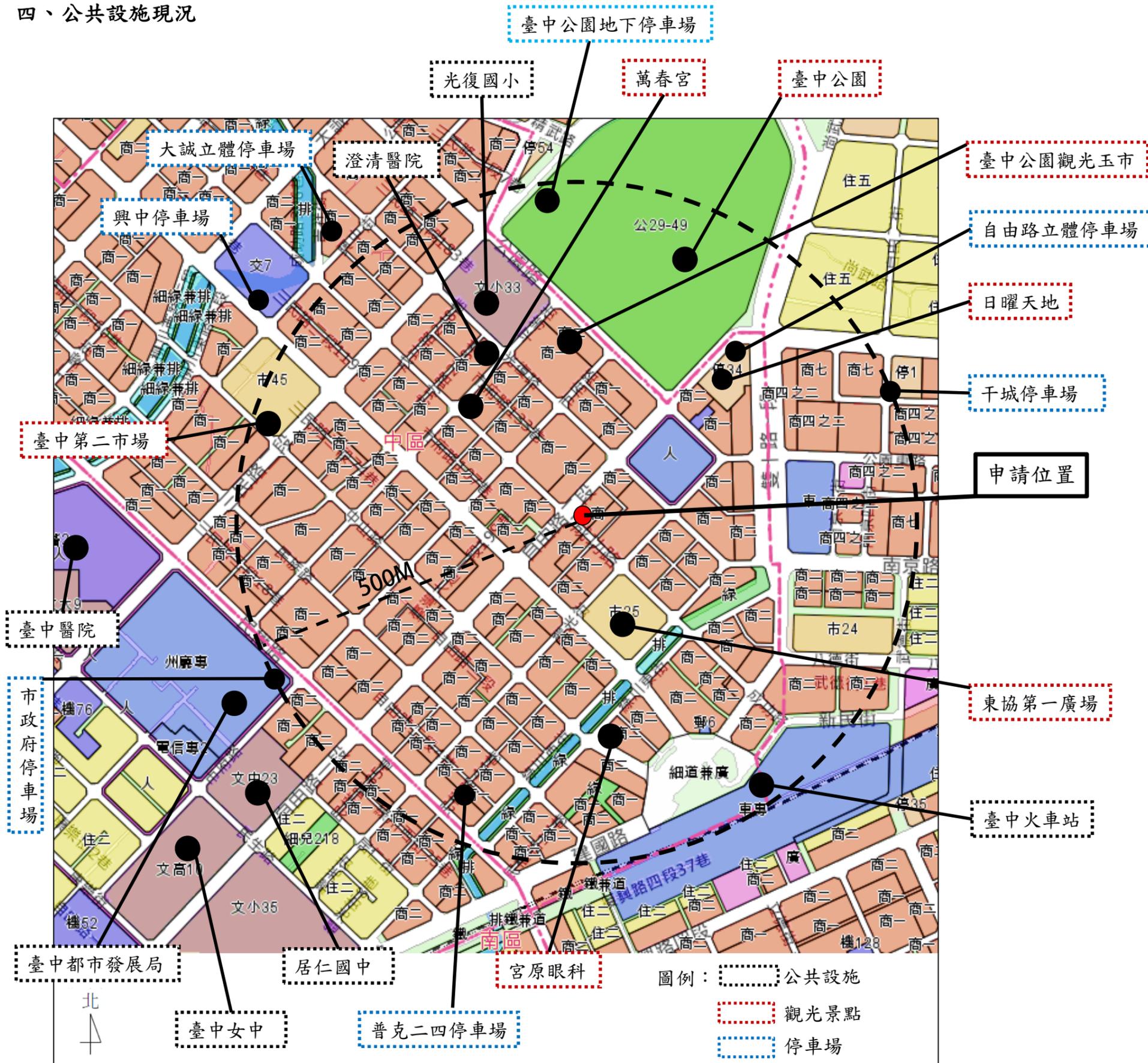
H

拍攝日期:106.02.16

申請單位後方為繼光商店街。

本案面鄰自由路二段，遍佈麵包店、糕點店、名產店、娛樂場所。

四、公共設施現況



基地範圍半徑五百公尺內公共設施現況/觀光景點等發展狀況說明：

本更新單元位於臺中市區，面臨自由路與成功路，鄰近臺中主要幹道-臺灣大道，與歷史悠久的臺中第二市場及熱鬧繁華的萬春宮也相距不遠，此區域發展較早，固有較深的文化底蘊在其中，然而中區人潮已不及當年，故改造其中區建物立面幫助都市景觀樣貌提升，開發中區競爭力，期望能使沒落的中區再現風華。

- 1、公共設施現況：中區經過百餘年的發展，公共設施非常完善，加上基地鄰近臺中主幹道，非常方便。
- 2、觀光景點現況：基地位於舊城區，週邊景點大多充滿懷舊與慢活的氛圍，東協第一廣場、臺中公園、萬春宮、宮原眼科……等景點皆與基地鄰近。
- 3、鄰近停車資訊：自由路立體停車場(日曜天地)可容納368車位或臺中公園地下停車場，可容納447車數，位於公園路及三民路口。

圖5-1 周邊公共設施及觀光景點分布圖

(一) 公共設施及觀光景點現況



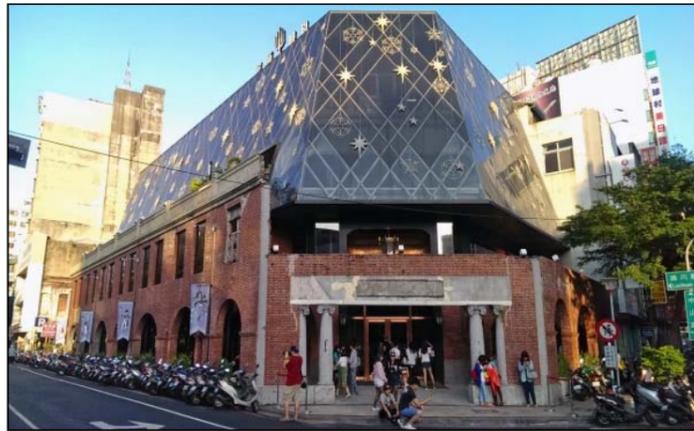
澄清醫院



萬春宮



臺中公園觀光玉市



宮原眼科



臺中東協廣場



臺中火車站



臺中公園



日曜天地

五、附近地區交通現況

(一) 附近道路動線說明

本案面臨自由路20M計畫道路為雙向4車道，左右兩側民權路至公園路之間的垂直道路除臺灣大道外皆為10M單行道，由中港交流道方向至基地位置的單向道路為成功路及中山路，由臺鐵臺中站方向至基地的單向單路為民族路及光復路。

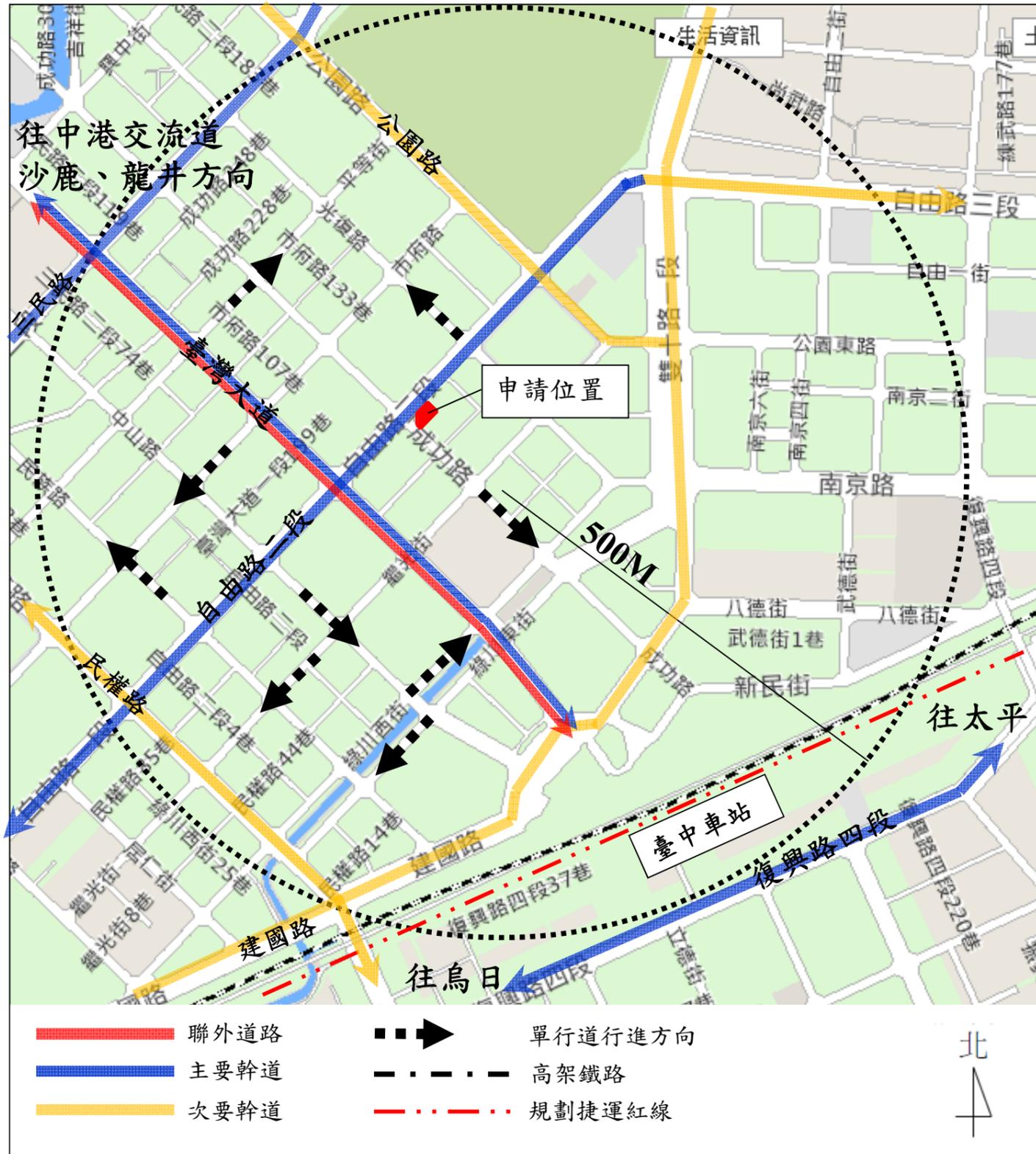


圖5-2 周邊道路系統圖

(二) 附近道路系統說明

本案位於自由路與成功路口，附近主要幹道為臺灣大道、三民路、自由路一段及二段，臺灣大道亦是聯外道路。次要幹道為民權路、建國路及雙十路。

1. 臺灣大道

臺灣大道是掌握大臺中地區經濟動脈的道路，共分為十段。車道寬度為20M至60M，起至臺中舊站，串聯臺中中心商業區、七期重劃區、臺中交流道、臺中工業區、中科、臺中基地、國道三號龍井交流道，終點至臺中港區區。本單元位於臺灣大道前段，寬度20M。

2. 三民路

三民路大致呈南北向，共分為三段，北抵北屯路、雙十路及健行路之三叉路口，南抵復興路口。三民路是省道重要連絡道路，在西區與南屯區交界有多路口出現，無論北上或南下都十分便利。

3. 自由路

自由路呈東西向，共分四段，東抵臺中生活圈四號道路，西接南屯路、三民路與三民西路三叉路口。自由路二段是自由路糕餅商圈，也是旅館、銀行林立之區域。

4. 民權路

過復興路後接臺中路。向上路以南呈東南—西北向，過向上路口後呈南北向。全線不分段，南接臺中路，北抵忠明路。亦為許多銀行與政府機關進駐的道路。

5. 建國路

建國路為臺中車站至高鐵臺中站間重要的城際連絡道路，約呈東西向。然而由於鐵道阻隔南北，路名有建國路、建國北路、建國南路等等衍生。大部份與臺鐵鐵路平行，位於鐵路北側。路東邊轉向北與南京路交叉後接雙十路；西過林森路後，續接建國北路三段，進入烏日區後再改回建國路，終點為高鐵臺中站。臺中客運總站即位於臺鐵站前建國路上。

6. 雙十路

行經臺中市重要的文教區域。大致呈南北向，共分兩段：由南自建國路、南京路、光復路口起，至臺中一中所處之育才街口為一段；續往北至三民路、健行路與北屯路三叉路口為二段。

表5-5 附近道路幾何特性表

路名	路段起迄	道路寬度	車道數 (行駛方向)	分隔型態	備註
自由路	民權路~公園路	20M	4(雙向)	標線分隔	道路兩側設兩米人行道
繼光街	民權道~公園路	10M	2(單向-西)	標線分隔	時段性行人徒步區
市府路	民權路~公園路	10M	2(單向-西)	標線分隔	-
綠川西街	民權路~光復路	10M	2(單向-東)	標線分隔	-
民權路	三民路~建國路	25M	4(雙向)	標線分隔	-
民族路	三民路~建國路	10M	2(單向-北)	標線分隔	-
中山路	三民路~建國路	10M	2(單向-南)	標線分隔	-
臺灣大道	三民路~建國路	20M	4(雙向)	標線分隔	-
成功路	三民路~建國路	10M	2(單向-南)	標線分隔	-
光復路	三民路~建國路	10M	2(單向-北)	標線分隔	-
公園路	三民路~雙十路	20-10M	4(雙向)	標線分隔	-



圖5-3 附近停車場位置圖

表5-6 鄰近停車場資訊表

編號	停車場名稱	位置 (詳p13)	停車位	距離	費用(元/每小時)
1	自由路第一期立體停車場	自由路與公園路口	368位	250m	60
2	雙十路地下停車場	光復路與繼光街口旁	50位	80m	平日:20 假日:30
3	傳亭台中建國停車場	南京四街	小型車:26 大型車:19	300m	40
4	TIMES台中綠川西街停車場	民權路與綠川西街口旁	14位	400m	平日:40 假日:50
5	光復路私人停車場	光復路臨近自由路	55位	200m	100

(三) 大眾運輸系統現況分析

(1) 市區公車

步行一分鐘內(約60~80M)可到達之公車站牌為電力公司(30、37、40、45、61、81、125)。



表5-7 附近公車站資訊

站牌	路線編號	起訖站	首末班車次時間		班距	營運客運
			首班車	末班車		
電力公司	30	臺中車站—嶺東科大	06:20	22:25	尖峰:15-30分 離峰:20-60分	仁友客運
	37	臺中車站—頂林厝	07:40	18:50	固定班次	中臺灣客運
	40	仁友車站—中臺新村	06:30	21:45	尖峰:15-30分 離峰:30-50分	豐榮客運
	45	仁友車站—中科管理局	06:00	22:00	尖峰:15-20分 離峰:20-40分	仁友客運
	61	太平-大雅	06:00	22:00	尖峰:15分 離峰:30分	統聯客運
	81	統聯轉運站—臺中火車站	06:25	21:30	尖峰:10分 離峰:20分	統聯客運
	125	高鐵臺中站—僑光科大	07:00	17:00	固定班次	中臺灣客運

(四) 停車位檢討及鄰近停車位說明

依建築技術規則建築設計施工編第五十九條第三類:本案依「臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點)」規定辦理符合建築技術停車空間第三類,本案設置原核准停車空間為第一類、第二類變更為用途後為第三類,設置標準由高變低,故免檢討設置停車位。

建築物一層原用途為店舖不做停車位使用,如今變更為旅館亦免繳納停車代金。本案為54年取得使用執照,依34年2月26日內政部訂定建築技術規則第2章第18條基地做為全部建築面積,故無留設停車格。因應部分可能自行駕車前往之旅客,將提供500M內公有停車場及鄰近累計付費停車格資訊於有需求之旅客。以臺中市公有自由路第一期立體停車場為例,依「中華民國交通部105年度交通年鑑」第13篇第5章第3節臺中市公共停車場建設與經營管理概況統計:停車率平時65%,假日85%(104年度分別為平時41%、假日94%),105年度假日停車率較104年度略為下降,顯示自由路公有停車場車位供給餘裕,可解決鄰近停車問題。

(五) 行人動線說明

候車區:面向成功路之騎樓可供一般行人通行,面向自由路之騎樓前方即為二米現有人行道,可連結成功路與自由路上的行人動線,減少正向出入口旅客進出路線衝突。大廳入口左側可為旅客臨時候車區,當同時有較多數量之旅客上下車時會由服務人員於現場協助指揮進出入引道,避免與一般行人路線衝突。

行李卸放:車輛暫時停放正門口自由路上,由旅館人員立即使用推板車協助旅客將行李運送至側門進入大廳,讓行李不落地並以最短時間運送完成,不需佔用騎樓或人行道,以此解決動線衝突問題。

(六) 鄰近路邊停車供給現況說明

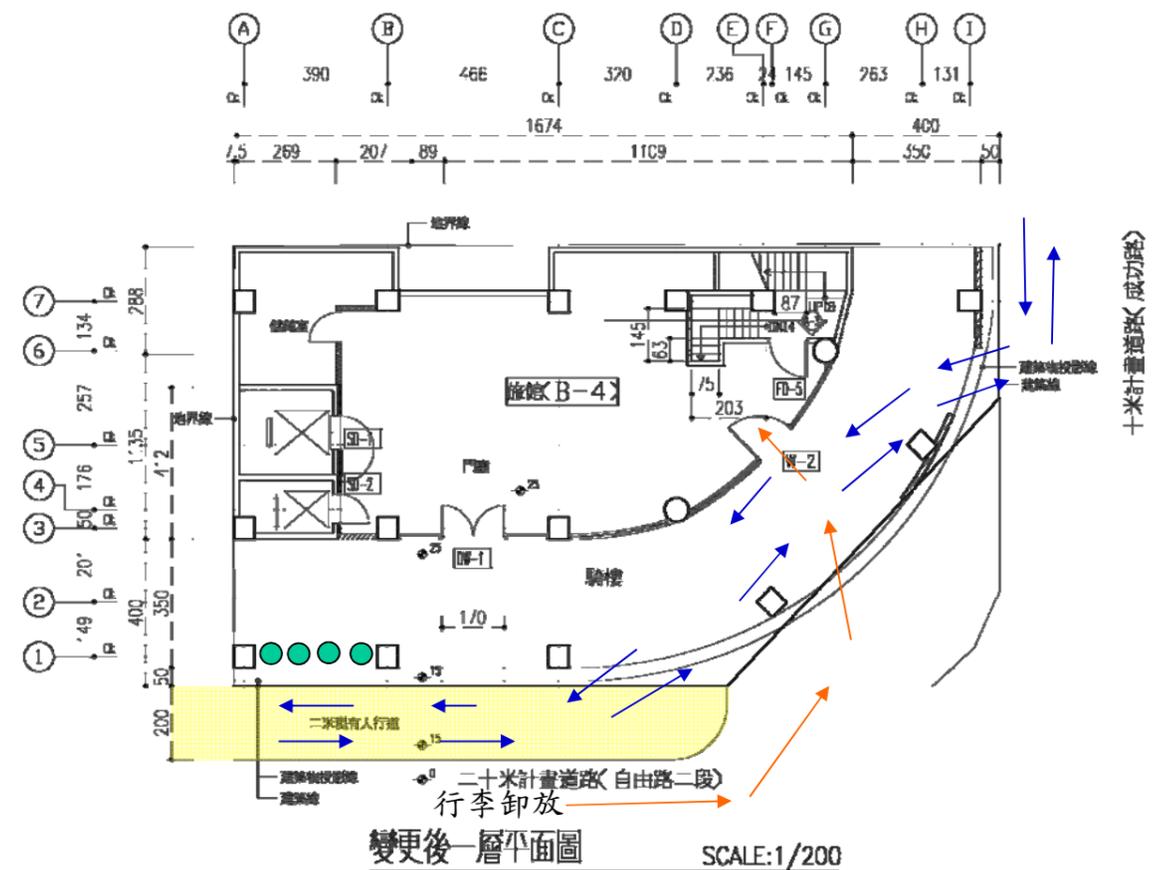
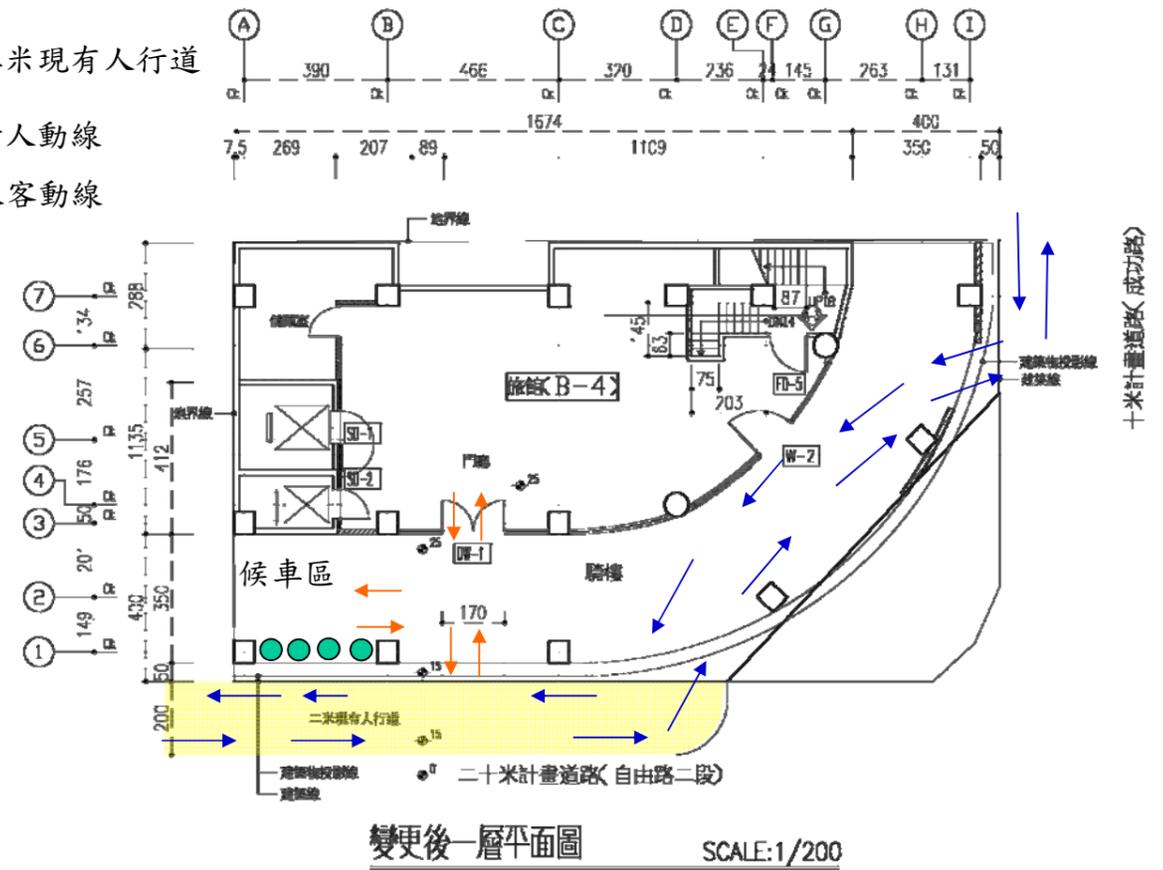
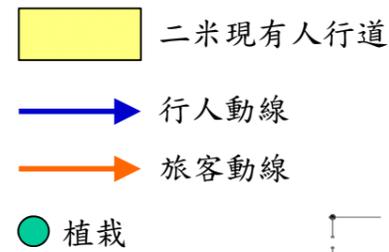
範圍500M內有5處對外收費停車場,共可提供518個本案面臨自由路二段及成功路皆有設置路邊停車格,而路邊停車格主要分布於成功路。週遭內路邊停車數量汽車76臺,機車84臺,因附近除自由路二段及臺灣大道外其餘多是10米道路,紅線劃設處較多,路邊停車位通常一位難求,然本案鄰近有五處大型停車場可解決停車格不足之問題。

(七) 交通舒緩措施說明

本案經營旅館,根據房型設計主要接待家庭旅遊及小團體旅遊之顧客,一般而言接待遊覽車團體機率非常低,故大型車輛駛入巷道內造成交通堵塞的機率亦相對低。因鄰近臺灣大道與自由路二段兩大重要道路,遊覽車臨停接駁旅客也不會造成整條道路癱瘓,本旅店也會於網站提供搭乘資訊鼓勵旅客使用大眾交通工具,將更新後造成交通衝擊降至最低。旅客若自行駕車前往,附近400公尺內即有五處共可停500臺汽車以上之停車場,本案會於櫃檯及網站提供停車場資訊,讓民眾前往停車後步行前來,住宿旅客以步行為主要前往方式較不影響鄰近交通。

(八) 施工期間交通維持計劃

本案施工期間出入大型車輛為垃圾清運車及吊車,其間皆有專人於現場指揮交通,因本巷道非主要幹道亦非次要幹道,平、假日行駛車輛不多,南北側有中華路與大誠街可直接連接主要幹道,交通指揮其堅小型客車亦可單向通過,若有大型車經過亦可由專人指揮改道行駛。



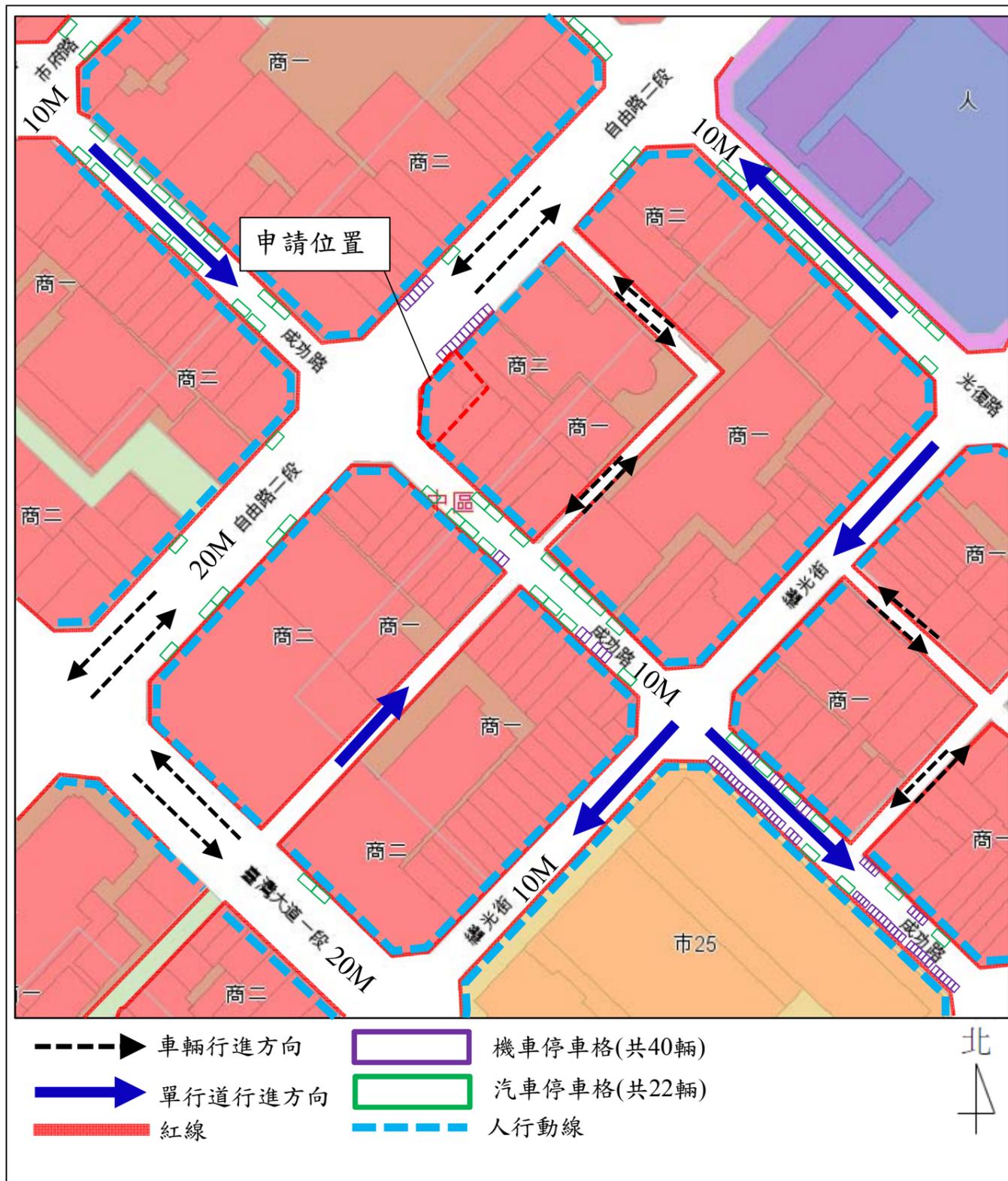


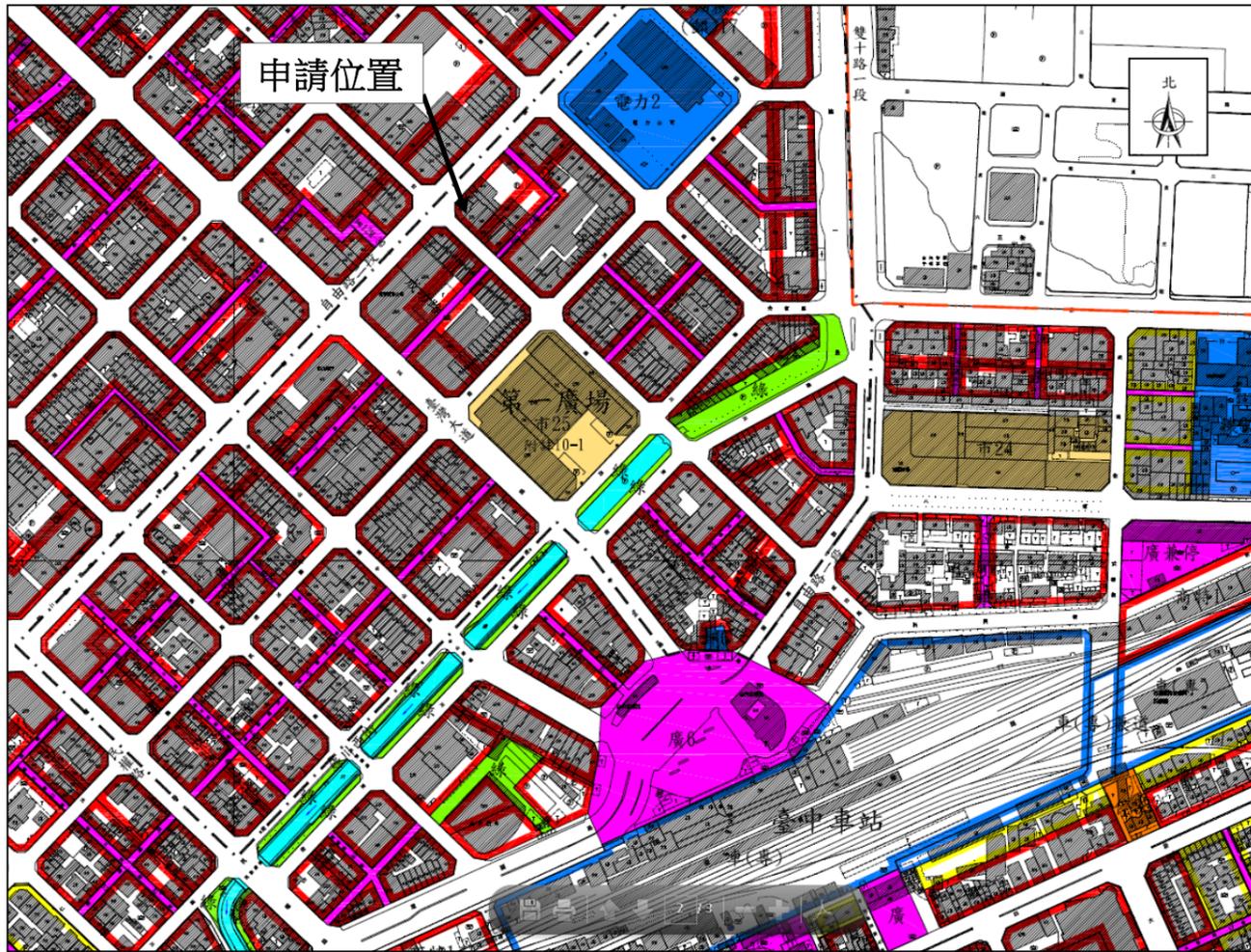
圖5-4 路邊停車及人行動線位置圖

表5-8 路邊停車格資訊

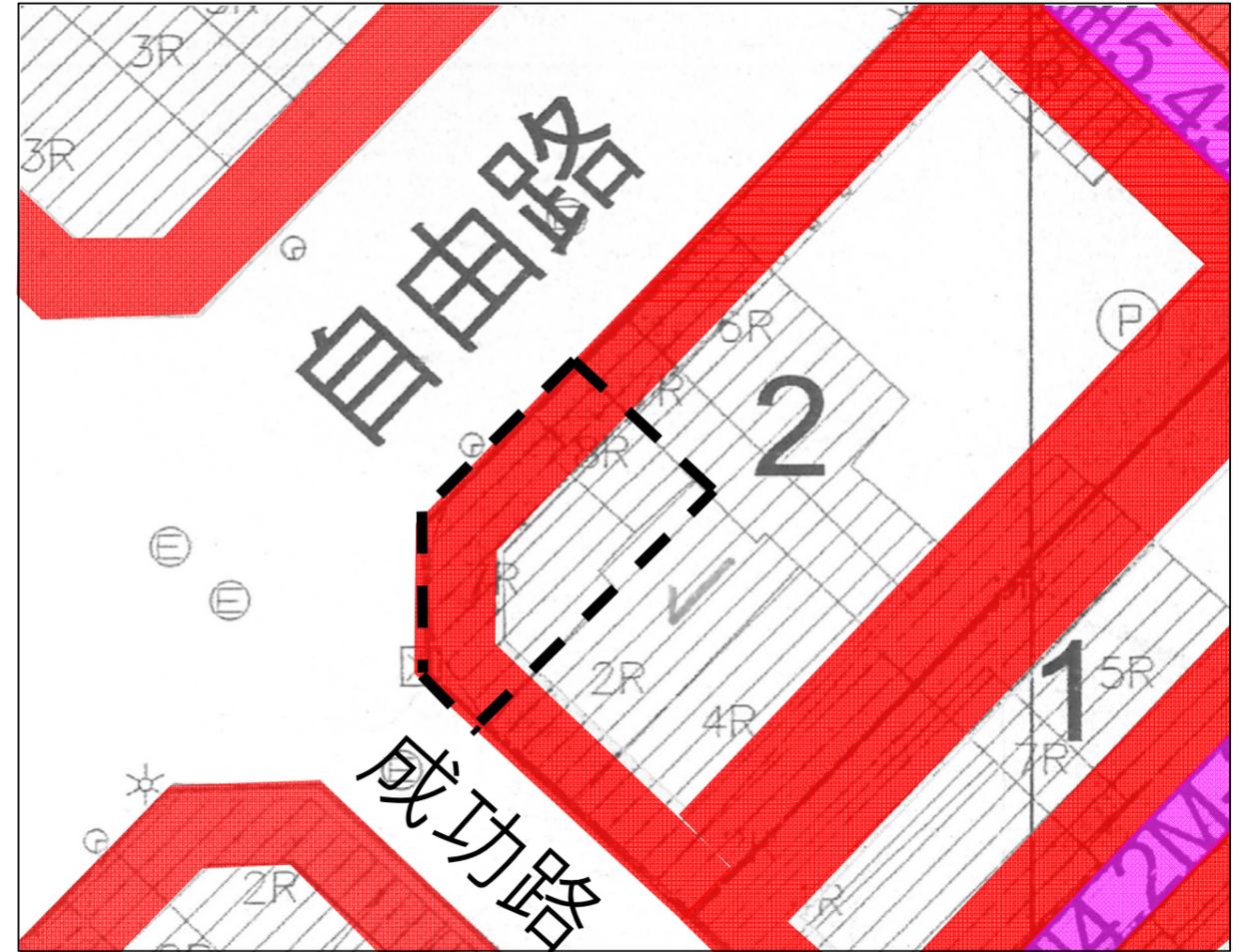
編號	道路名稱	距離	停車位數(輛)	
			汽車	機車
1	成功路	-	40	67
2	自由路二段	-	10	17
3	臺灣大道一段	70M	2	0
4	光復路	60M	24	0

陸、細部計畫及圖說

一、相關都市計畫



二、土地使用說明



S:1/500

(一) 都市計畫：

102/10/15府授都計字第1020175550號公告「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」暨「變更臺中市都市計畫(後庄里地區)細部計畫(地二次通盤檢討)案」

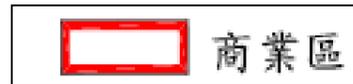
104/07/22府授都計字第1040156066號公告發布實施「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」

(二) 都市更新地區：

96年6月28日府都發字第0960119059號函發布實施「臺中市舊市區都市更新地區劃定案」之臺中火車站更新區。

105年3月15日府授都更字第1050052959號公告「繼光街及第一廣場周邊優先整建或維護更新地區」

計畫圖例



計畫圖例



柒、處理方式

一、處理方式

(一) 騎樓及門廊重新整修

騎樓上方天花板拆除，樓板重新上漆，騎樓立柱重新貼磚。門廳入口處重新設計，與整體建築物同步修建。

(二) 立面修繕工程

本案西北向面臨自由路，西向臨成功路。本案將面臨道路向立面一併整修，拆除既有廣告鐵架、冷氣機、老舊門窗，更新外牆使之整潔美觀。

(三) 增設無障礙設施

本案增設無障礙廁所一處。

(四) 增設昇降機設備

本案增設無障礙電梯一座。

表8-1 違規事項處理方式說明表

項目	拆除重整	僅拆除	不處理
騎樓及門廊  廣告物	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
建築物外觀  廣告物 冷氣機 窗戶 牆面瓷磚 廣告看板 廣告燈管	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
頂樓違章  頂樓違章: 拆除鐵架、花臺、女兒牆及地面重整。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

捌、整建及維護計畫

一、辦理方式

本案係由所有權人安可旅店股份有限公司(即實施者)委託專業團隊辦理擬定都市更新事業計畫提案申請補助。

二、整建或維護項目

(一) 工作項目

1. 察勘建築物及現況測量事宜。
2. 整體外觀設計。
3. 繪製工程發包圖說及預算編製。
4. 申請補助計畫書及擬訂都市更新事業計畫書製作審查。
5. 變更使用執照申請或施工計畫。
6. 協助實施者辦理工程發包事宜。
7. 工程監造。
8. 其它與本工程相關設計監造及申請臺中市都市更新整建維護補助實施辦法之相關事務。

(二) 施工項目

1. 建物立面修繕工程。
2. 招牌鐵架、燈管、冷氣架拆除。
3. 管線、空調重新整理美化。
4. 內部空間重新整修。
5. 內部結構補強。

表8-2 整建維護項目列表

補助項目	施工項目	是否申請補助
1. 社區道路。		否
2. 騎樓整平或門廊修繕工程。	門廊重整	否
3. 無遮簷人行道植栽綠美化、鋪面工程、街道傢俱設施。		否
4. 立面修繕工程(含空調與外部管線整理美化、廣告招牌拆除及鐵窗拆除之費用等)。	外牆全面重新設計整修	是
5. 外觀綠美化工程。		否
6. 維護公共安全必要之公用設備修繕及更新。		否
7. 增設或改善無障礙設施。	內部增設無障礙廁所	否
8. 增設昇降機設備。	增設一部無障礙電梯	否
9. 提高建物耐震力。		否
10. 其他經都更審議會審議通過並經都發局核定者。		否

三、整建維護之規劃設計

(一) 整建維護項目設計說明

1. 外觀立面

(1) 立面設計說明:

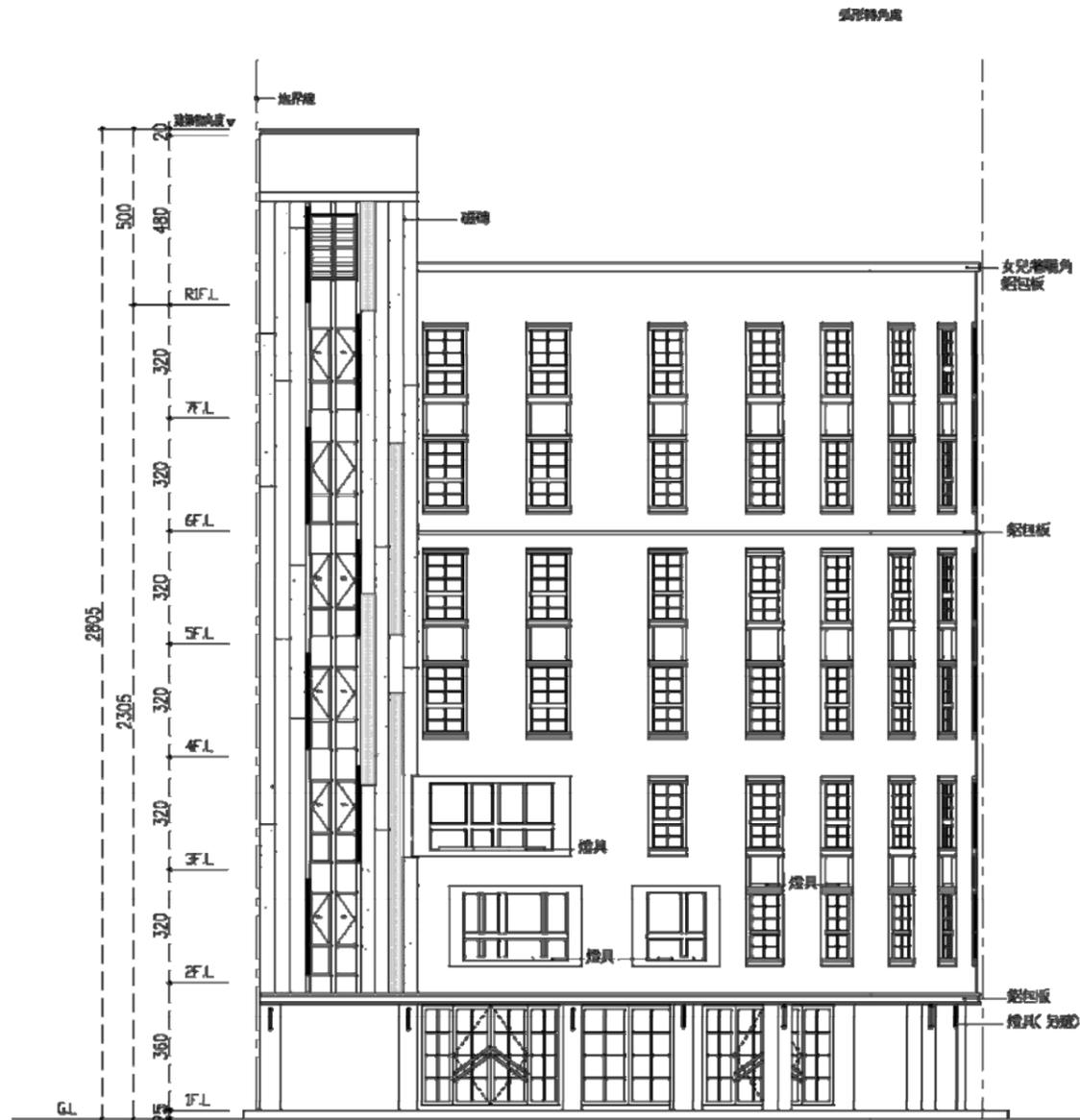
身為臺中市最早發展地區，中區保留諸多日治時期仿歐式建築，如臺中州廳、臺中車站、宮原眼科、合作金庫銀行臺中分行、臺灣太陽餅博物館...等不勝枚舉，本案立面設計在避免刻意仿古前提下汲取其主要特色，立面貼都鐸石及直立窗為主題配合現代建築的簡潔線條，塑造高雅風格。

主體外牆貼面採用兩種淺色瓷質壁磚，穿插小部分點綴用深色壁磚，整體呈現偏淺灰色。都鐸石（瓷質壁磚）相較於常見造價便宜施工快速的鋁板更具備不易顯髒、堅固、高級等優點。混色壁磚粗糙材質面能充分顯現古典質感，對都市路口景象有一定加分作用。

因考量鄰近建築物形式立面線條簡約，為呼應兩旁建築物避免過於突兀之感，開窗型式不做特殊造型、亦無誇張奔放之色彩或線條，主體偏向沉穩寧靜之感。

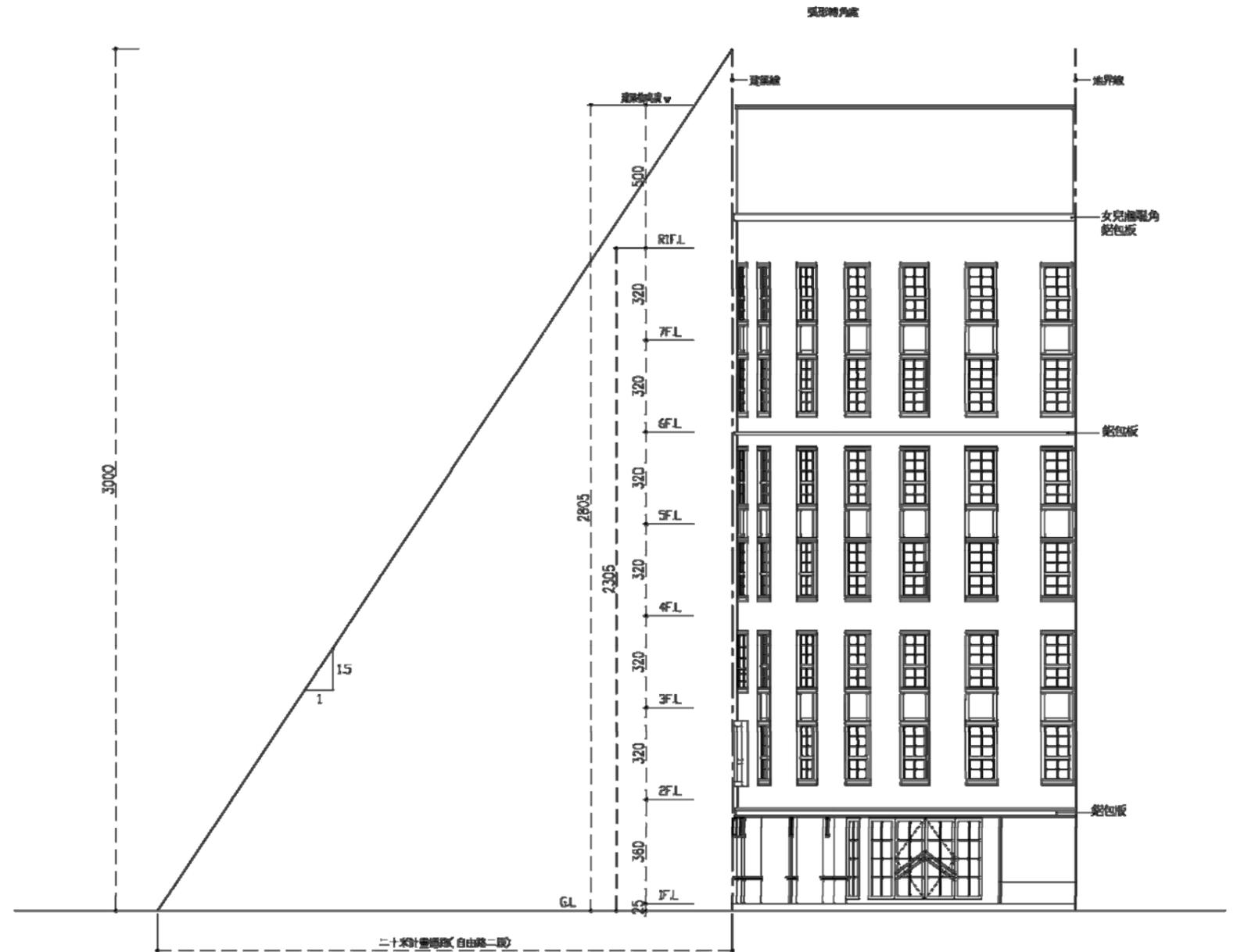
(2) 窗戶遮陽說明:

本案非新建免檢討節能，外牆窗戶加裝遮陽板超出建築線屬違章行為而不另裝置遮陽板。窗框鋁包板俱備部分遮陽效果，但為達到室內更好的遮陽，每扇窗戶加裝窗簾避免陽光直接照入，同時亦不影響內部客房採光。



西北向(正)立面圖

SCALE:1/200



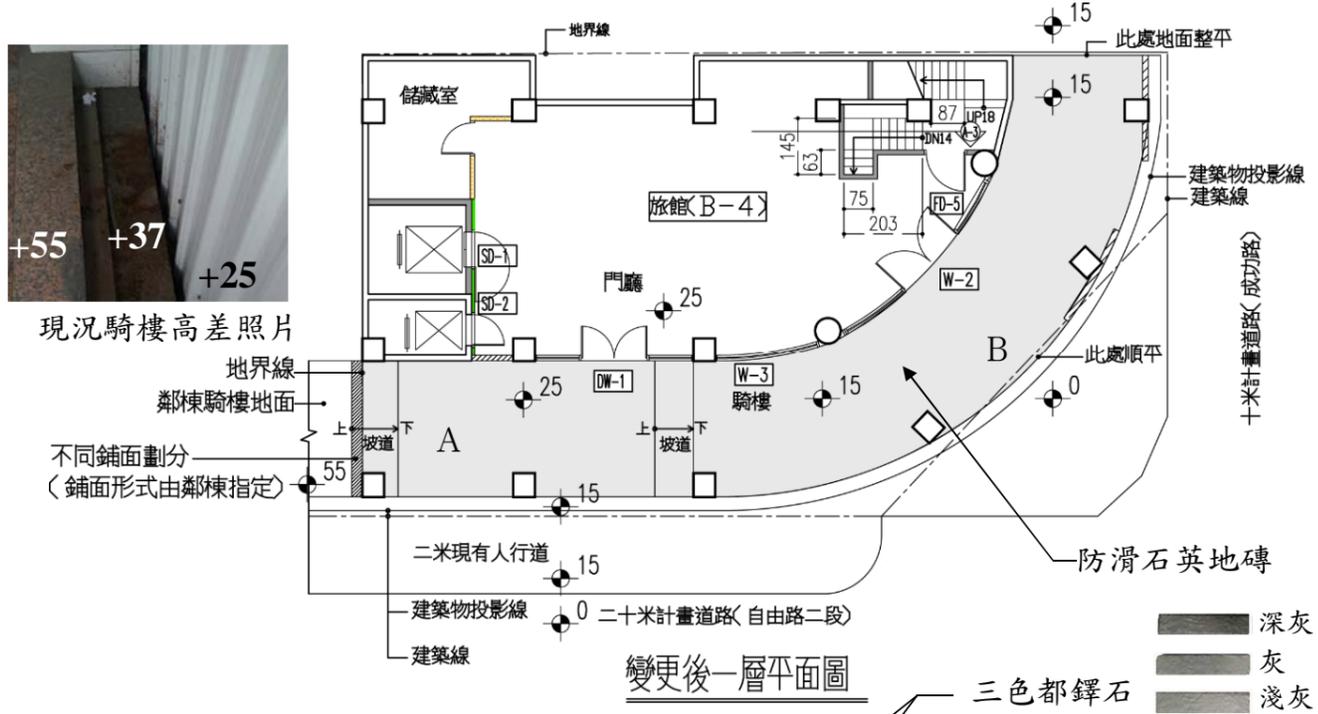
西南向(左側)立面圖

SCALE:1/200

2. 騎樓及門廊

(1) 騎樓地面:

地坪整平：本案與鄰棟騎樓間原設置一個踏階總高差約30公分，本次為使行人有更安全的步行環境，與鄰棟所有權人溝通後將踏階改成緩坡順平騎樓地面。地面貼防滑石英地磚。



現況騎樓高差照片

地界線
鄰棟騎樓地面
不同鋪面劃分
(鋪面形式由鄰棟指定)



原騎樓照片



更新騎樓模擬圖



防滑係數R11石英地磚:
稍高一點的止滑度, 代表磁磚鋪設在19°~27°之角度範圍, 人在穿著皮鞋、乾燥的條件下, 站在上面仍不致滑動。

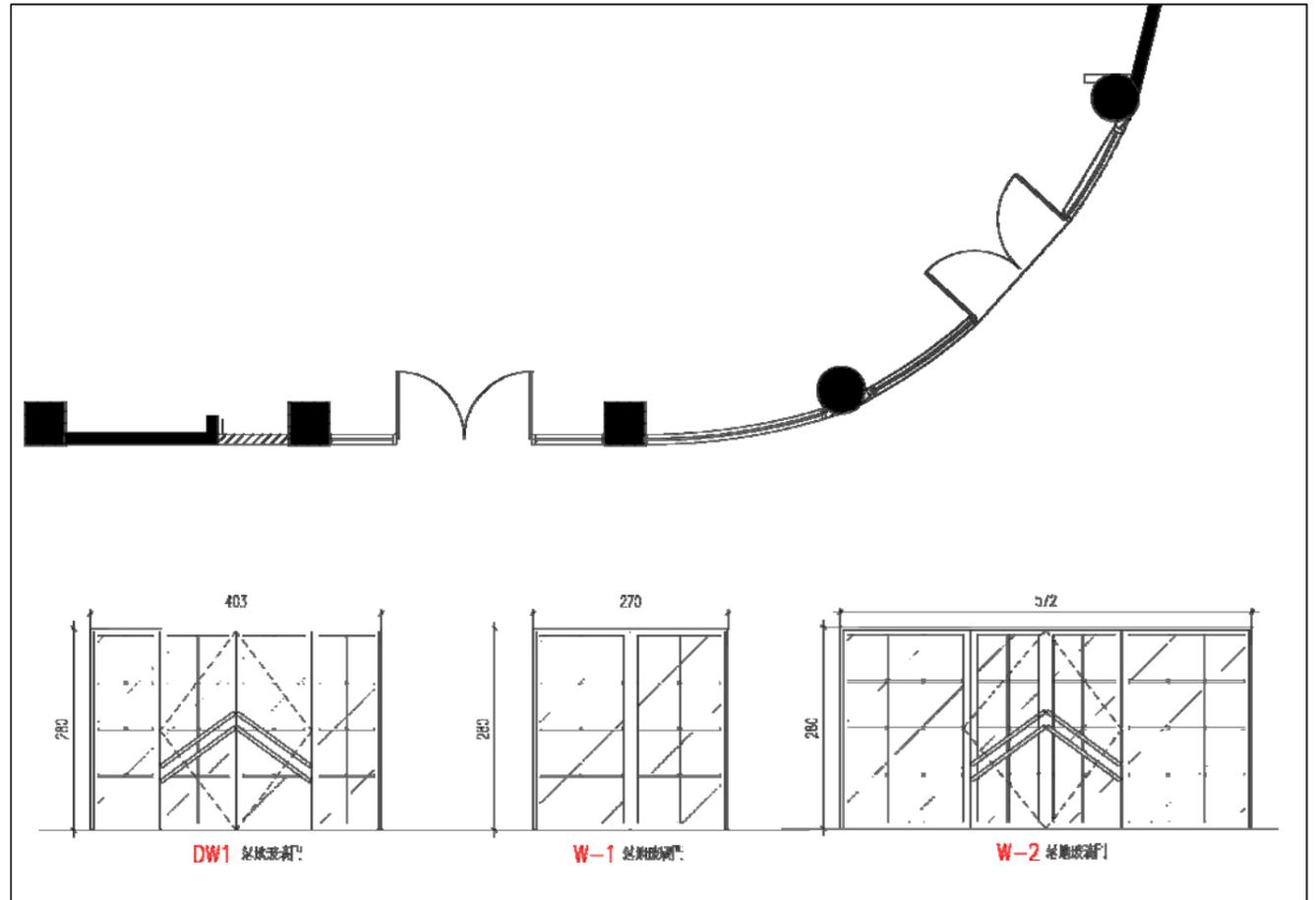
材質: 石英 施釉
吸水率: ≤0.50 %
產地: 義大利
適用: 牆磚 地磚
顏色: 碳灰
規格: 30x60 cm
每坪片數: 18
厚度: 0.92cm
止滑係數: 平面R9 | 止滑面R11
耐磨性: PEI 3
顏色變化指數: V2

(2) 騎樓天花:

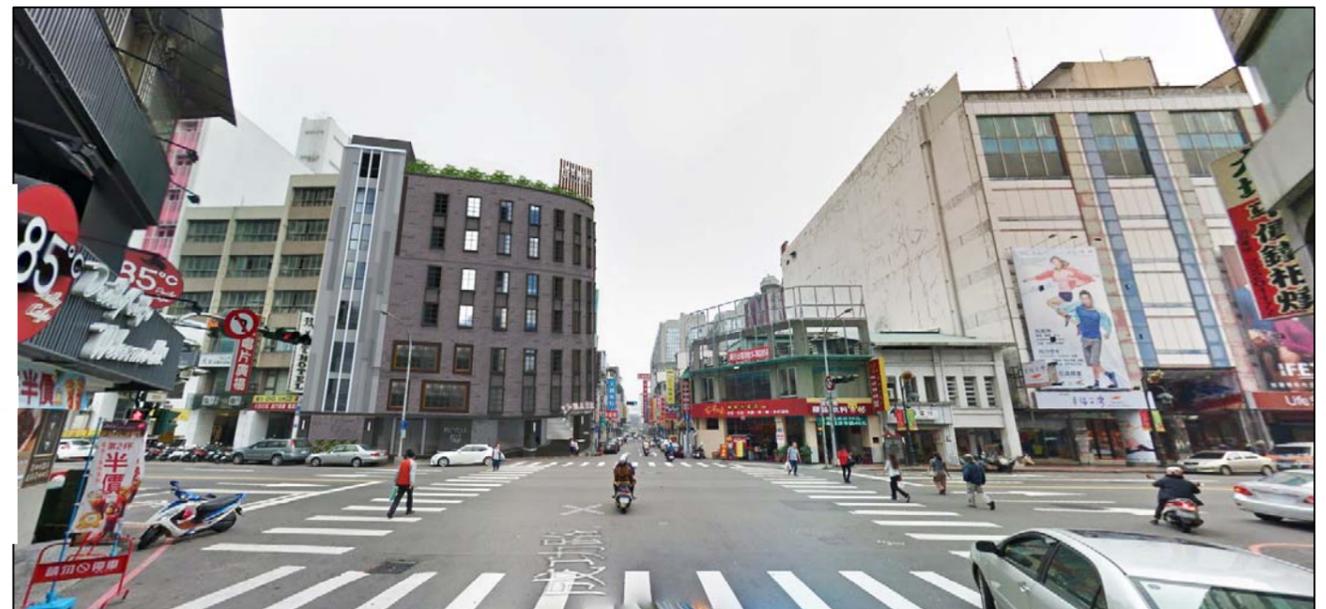
木色鋁隔柵金屬天花板加嵌燈 (詳更新騎樓模擬圖)。

(3) 門廊:

門廳採整面玻璃落地窗, 營造室內外明亮感, 對於路人及行旅者給予更開放、縮短距離感的氛圍。柱面貼與立面相同三色都鐸石以抵石子收邊, 一樓外牆面亦同。



8-1 一樓外牆門窗詳圖



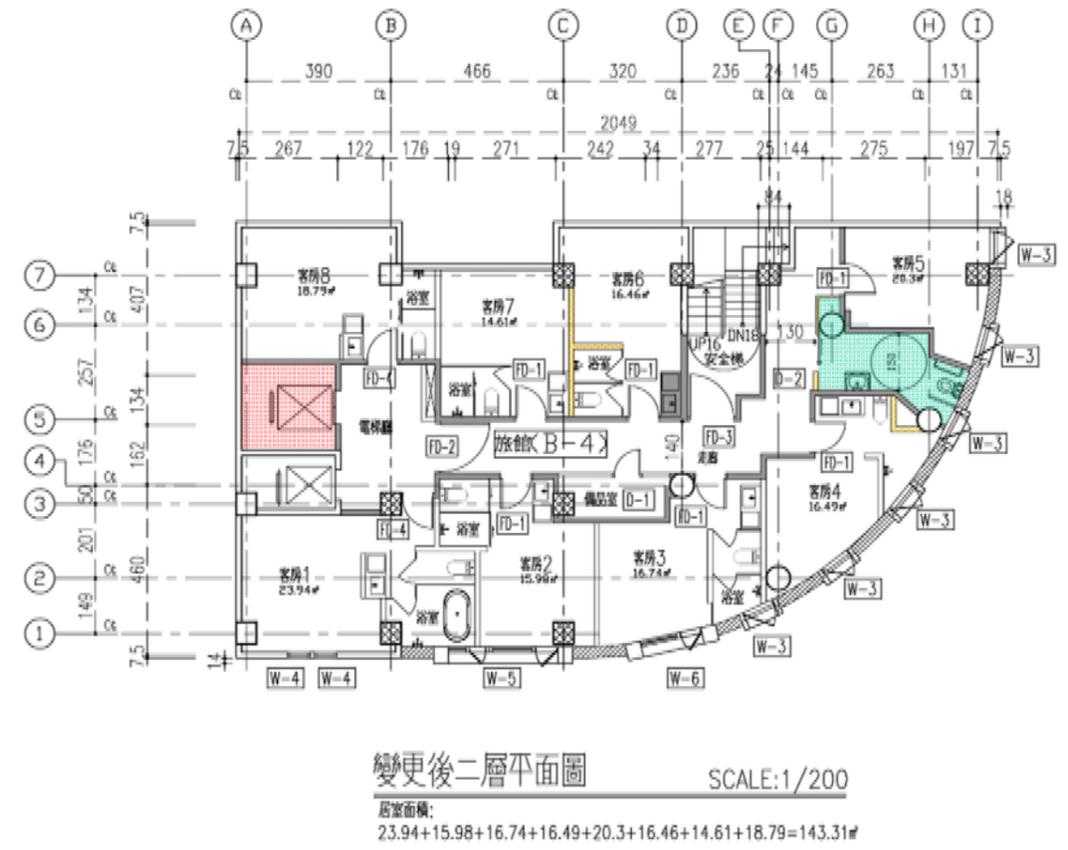
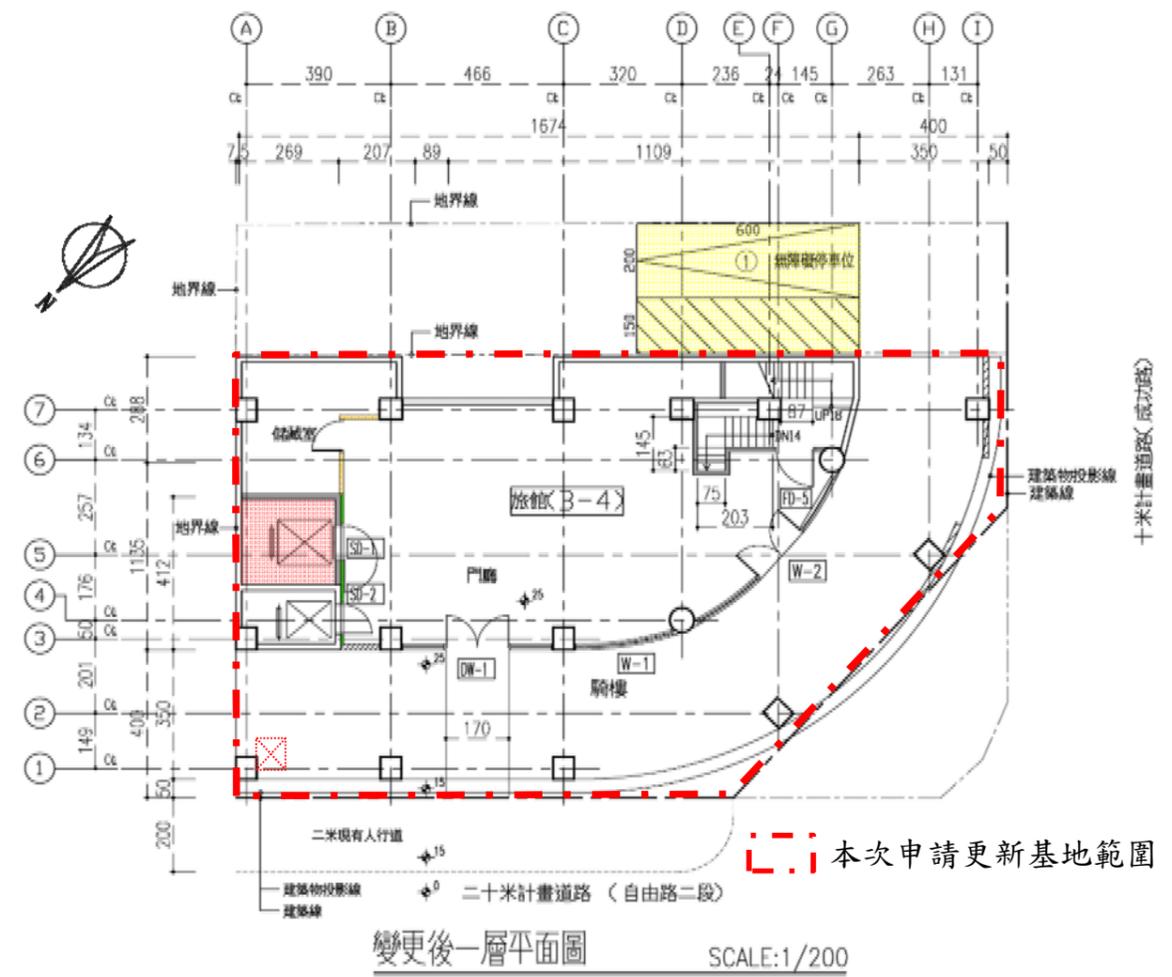
8-2 更新路口模擬圖

3.變更使用併室內裝修

(1) 變更使用併室內裝修各層平面圖

圖例	說明	圖例	說明
	原核准		新增門窗，其餘為原有門窗。
	1/2B磚牆(不燃材料)		原有柱以10mm鋼板包圍補強。
	防火板分間牆(一小時防火時效)		原有柱以無收縮水泥補強
	防火板分間牆(耐燃一級)		
	面封防火板(耐燃一級)		
	暗架防火板天花板(耐燃一級)		
面積計算			
一樓:100.012㎡			
騎樓:85.982㎡			
二樓:219.347㎡			
三樓:219.347㎡			
四樓:219.347㎡			
五樓:219.347㎡			
六樓:219.347㎡			
七樓:219.347㎡			
屋突:43.465㎡			
地下一樓:180.4325㎡			
變更說明			
1.原一樓用途G3店舖面積:100.012㎡,變更為B4旅館面積:100.012㎡。			
2.原二樓用途G3餐廳面積:219.347㎡,變更為B4旅館面積:219.347㎡。			
3.原三樓用途H2住宅面積:219.347㎡,變更為B4旅館面積:219.347㎡。			
4.原地下一樓用途為D1兒童遊藝場面積:29.96㎡,變更為防空避難室兼G3餐廳面積:29.96㎡。			
5.外牆變更。			
6.直道樓梯變更。			
7.增設一座無障礙升降設備。			
8.併案辦理室內裝修。			
9.部分結構補強。			
10.增加一無障礙停車位			
11.其餘不變			

法規檢討	
防火區劃	依建築設計施工編第七十九條及七十九條之二 本案每層皆以一小時防火時效分間牆及樓地板做區劃,且每層面積皆小於 1500㎡ 本案新增電梯之整道區劃,地下一層及一層昇降機道前設有具有一小時防火時效及遮煙性能之防火設備;二~三層昇降機道前設有昇降機間且併同區劃,昇降機間出入口裝設有遮煙性能之防火設備 符合規定。
分間牆	依建築設計施工編第八十六條 本案新增牆為:防火板分間牆(一小時防火時效) 本案防火板分間牆(耐燃一級) 符合規定。
內部裝修材料	依建築設計施工編第八十八條 本案新增牆為:防火板分間牆(一小時防火時效) 防火板分間牆(耐燃一級) 面封防火板(耐燃一級) 暗架防火板天花板(耐燃一級) 符合規定。
步行距離	依建築設計施工編第九十三條 二~三層步行距離(σ1~σ4): 5.22+9.33+1.67=16.22m < 50m 符合規定。
緊急進口設置	依建築設計施工編第一百零八條 本案面臨二十米計畫道路(自由路二段)每10公尺設有一 寬度:90cm > 75,高度:180cm > 120cm 之開口,符合規定。
樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸	依建築設計施工編第三十三條第四項 本案二層居室面積為:134.34㎡ < 200㎡ 三層居室面積為:143.77㎡ < 200㎡ 地下一層面積為:180.4325㎡ < 200㎡ 本案新增之樓梯尺寸為符合規定。 級高:20cm = 20cm 級深:24cm > 21cm 寬度:105cm > 75cm 符合規定。
避難層出入口數量及寬度	依建築設計施工編第九十條 本案設有兩處不同方向之出入口 門窗編號DW1 寬:170cm > 120cm 高:240cm > 180cm 門窗編號D5 寬:120cm = 120cm 高:210cm > 180cm 符合規定。
走廊淨寬度	依建築設計施工編第九十二條第三類(二) 本案居室面積小於200㎡ 設置走廊寬度為:120cm = 120cm 符合規定。



- 無障礙停車位
- 無障礙電梯
- 無障礙廁所
- 避難梯逃生出口 (70cm*80cm)

圖例:

原核准牆

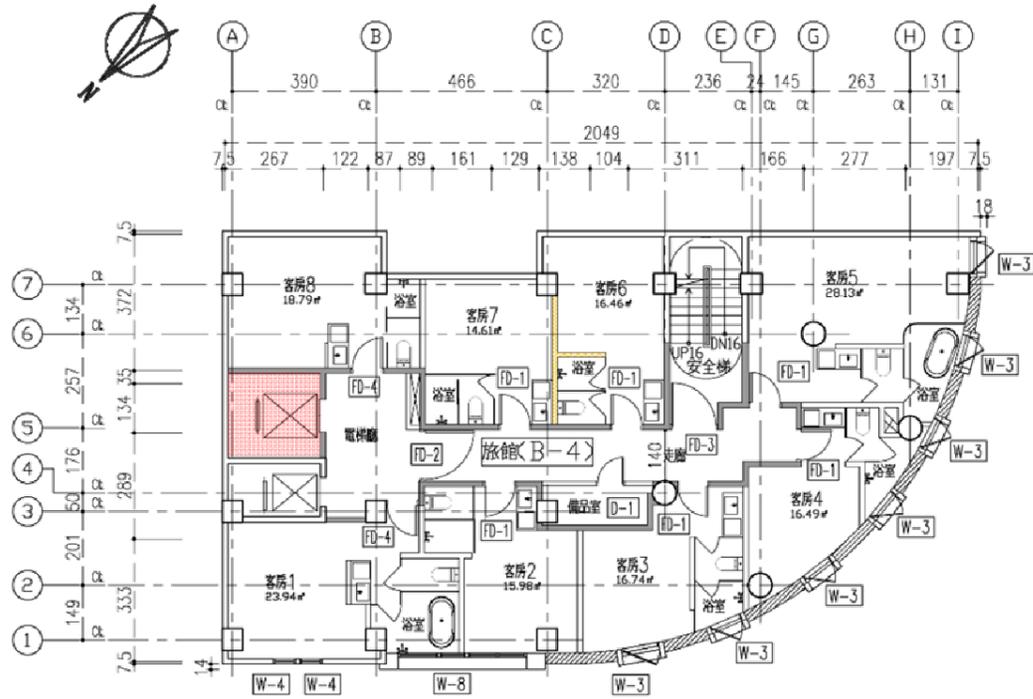
防火板分間牆(耐燃一級)

無障礙電梯

1/2B磚牆(不燃材料)

面封防火板(耐燃一級)

防火板分間牆(一小時防火時效)

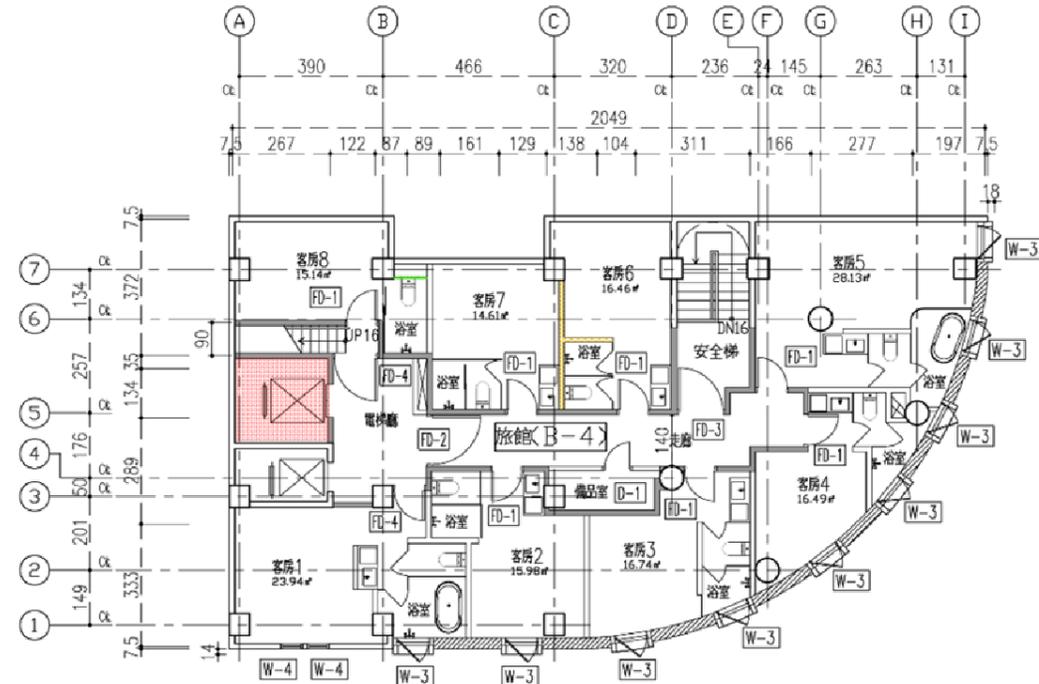


室內裝修三層平面圖

SCALE:1/200

居室面積:

23.94+15.98+16.74+16.49+28.13+16.46+14.61+18.79=151.14#

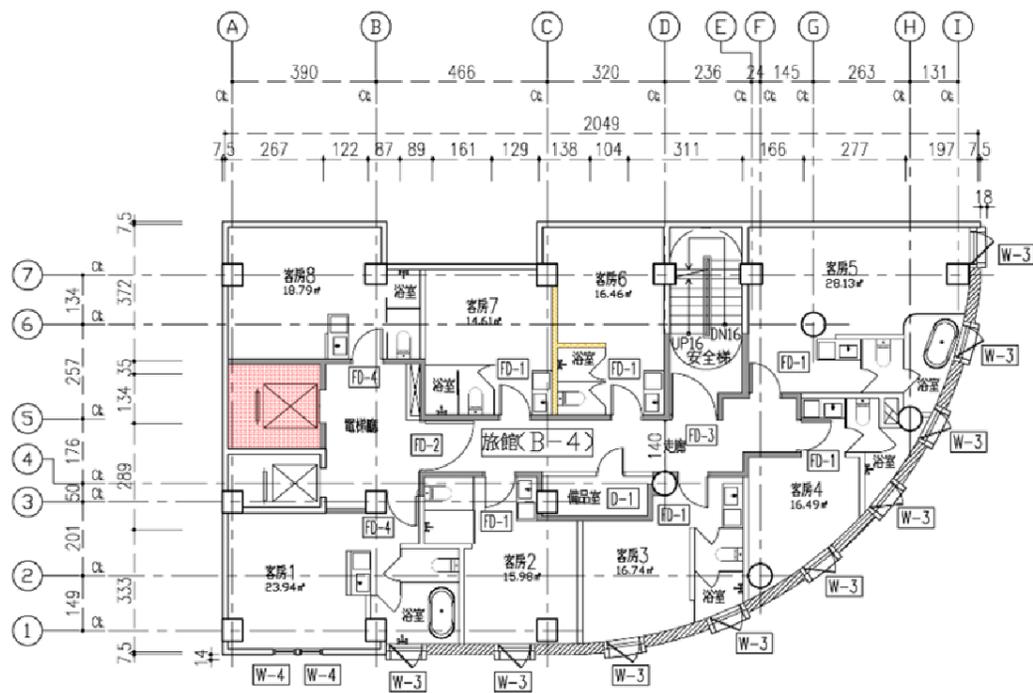


室內裝修七層平面圖

SCALE:1/200

居室面積:

23.94+15.98+16.74+16.49+28.13+16.46+14.61+15.14=147.49#

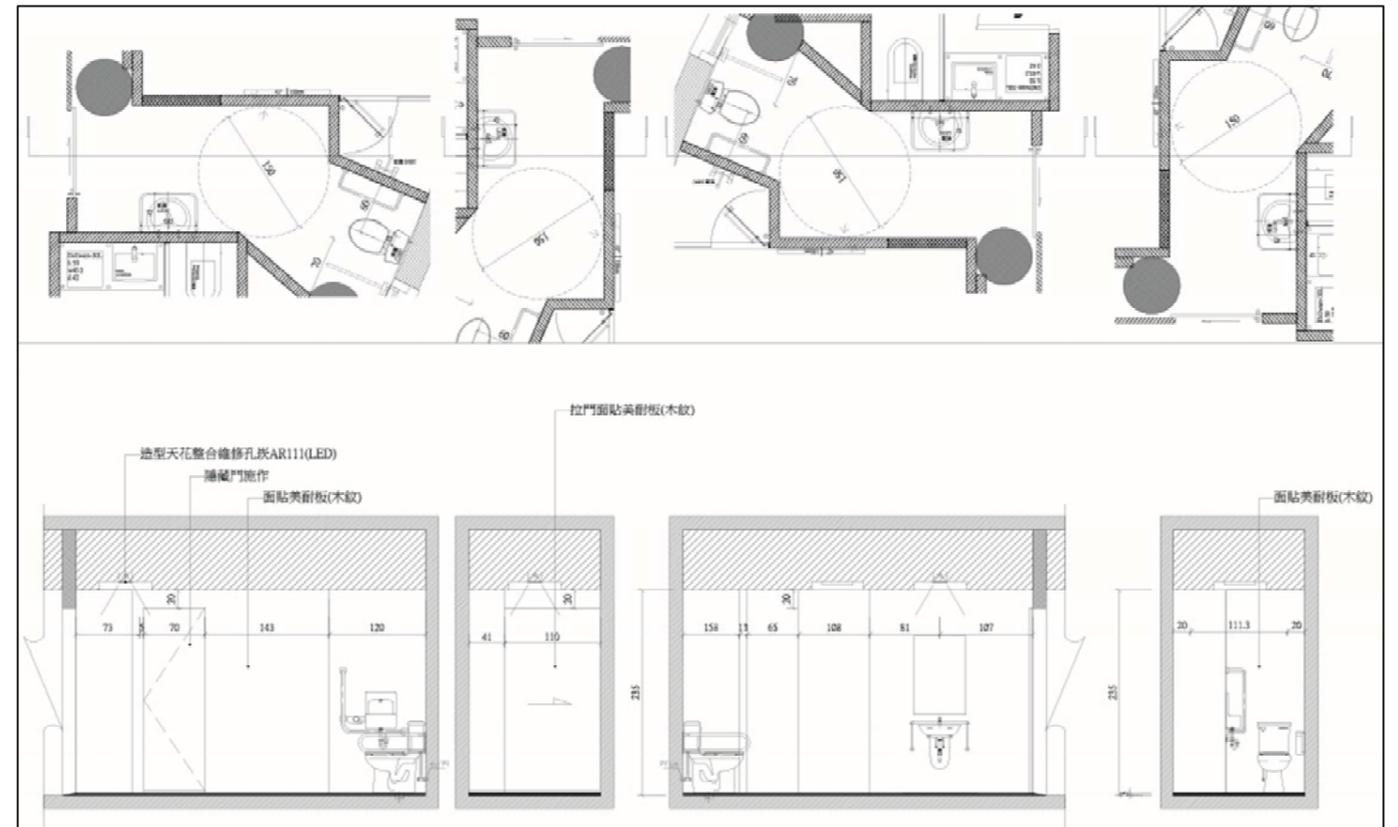


室內裝修四~六層平面圖

SCALE:1/200

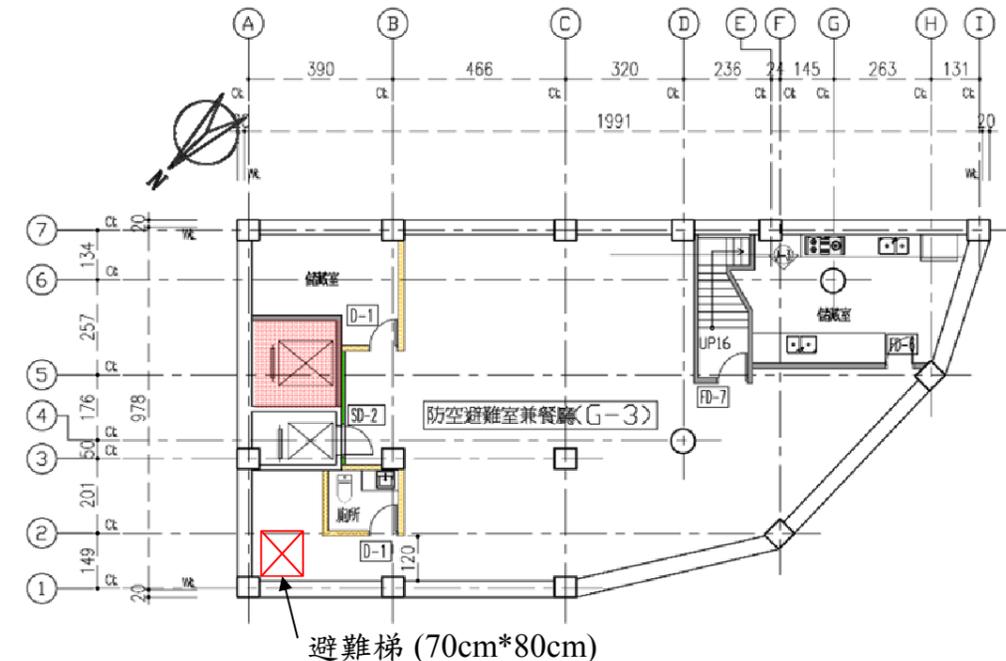
居室面積:

23.94+15.98+16.74+16.49+28.13+16.46+14.61+18.79=151.14#



圖例:

- 原核准牆
- 耐火板分間牆(一小時防火時效)
- ▨ 面封防火板(耐燃一級)
- ▨ 烤漆鋼浪板外牆(一小時防火時效)



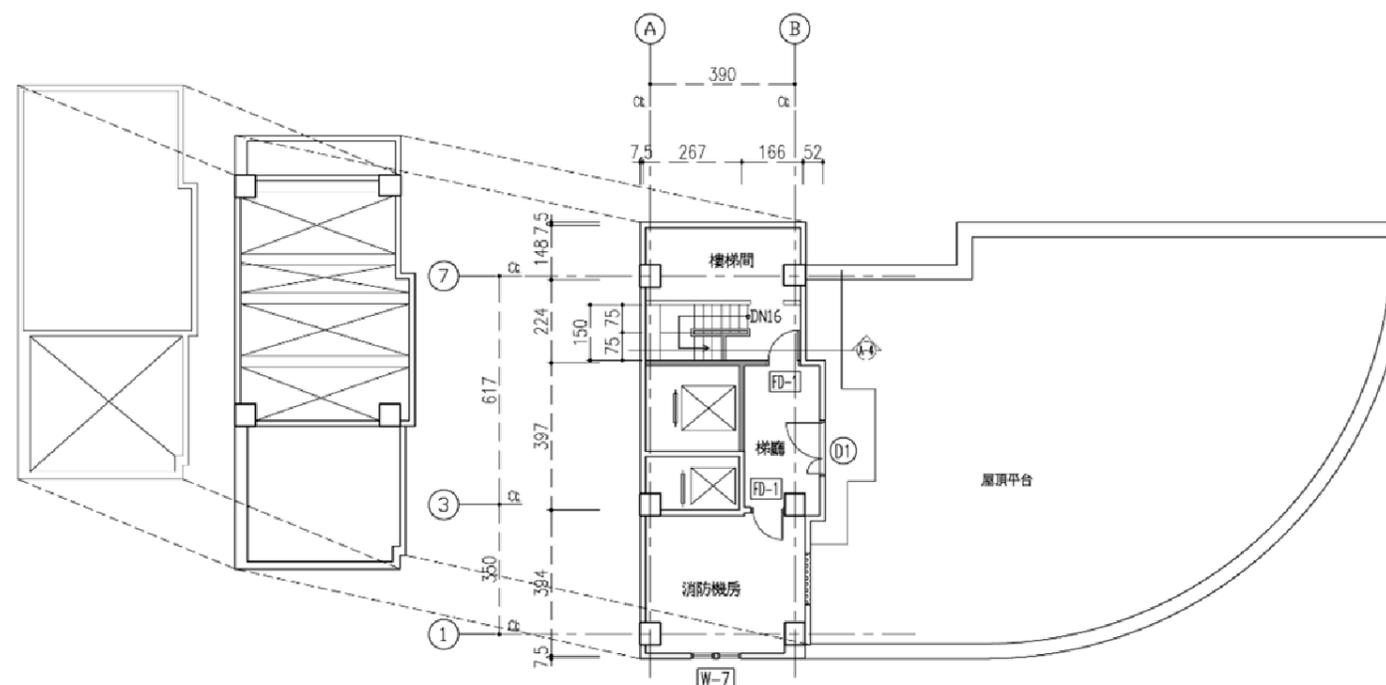
避難梯 (70cm*80cm)

變更後地下一層平面圖

SCALE:1/200

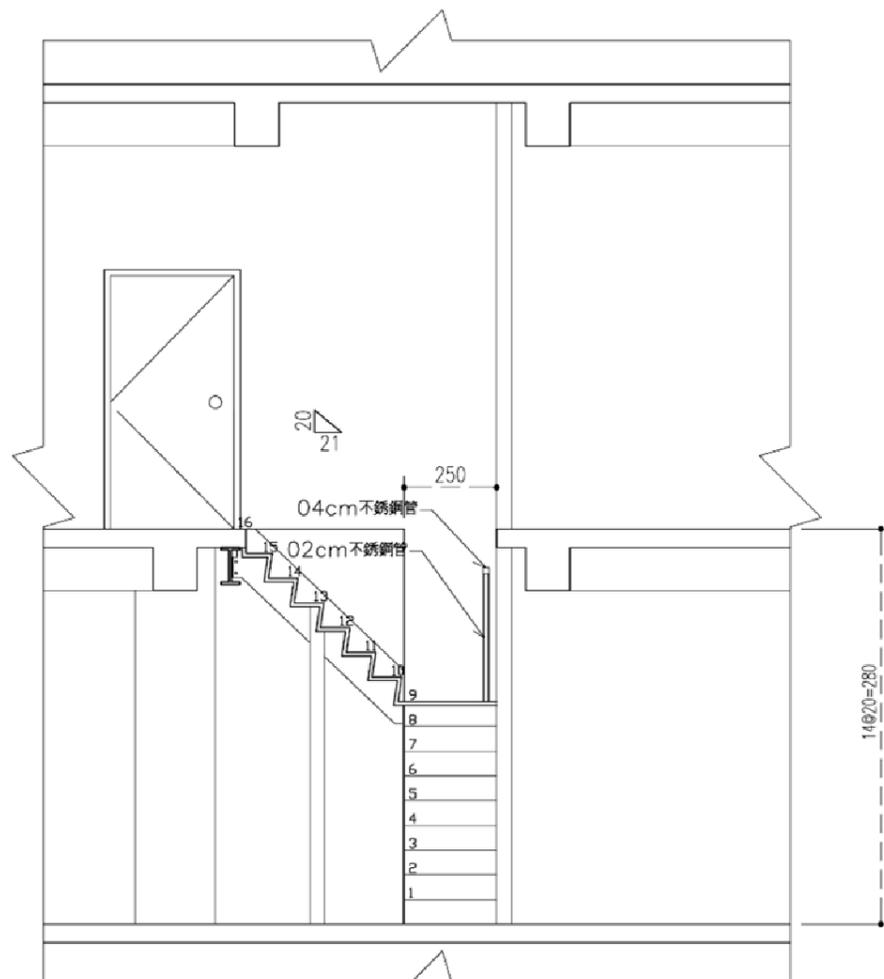
依據建築設計施工編第一四十二條第一項第六款
本案以防空避難設備使用之樓層地板面積未達二百平方公尺者，得兼做他種用途使用。

註:門窗編號SD1, SD2防火門須與消防聯動。



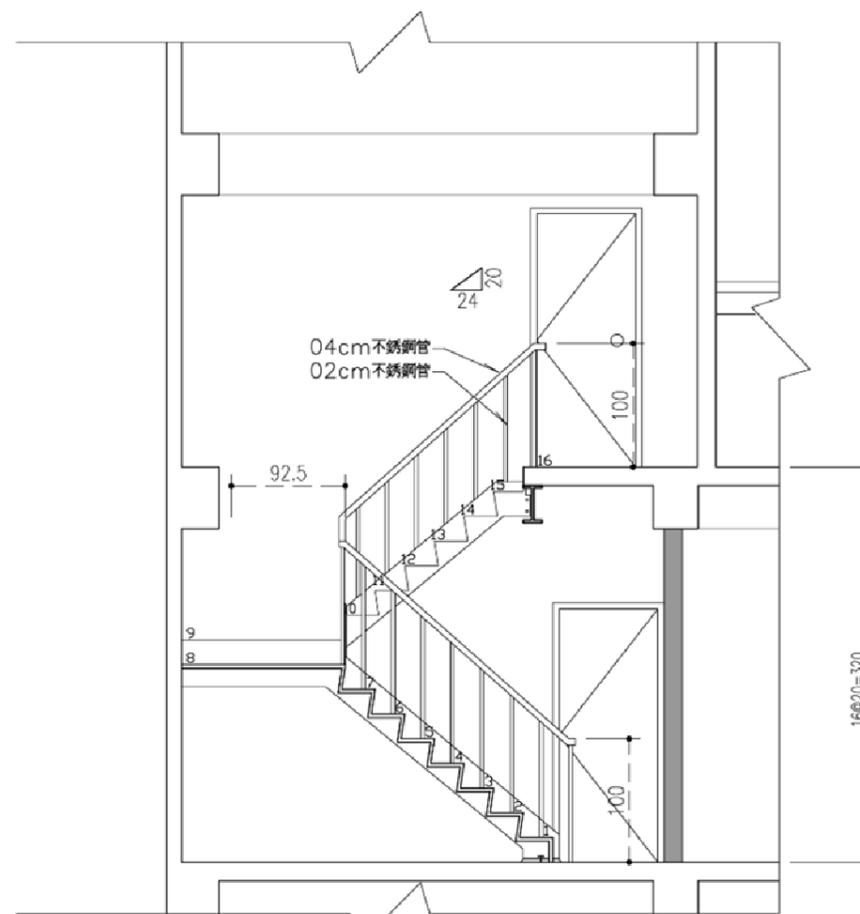
室內裝修屋突層平面圖

SCALE:1/200



A-3向剖立面圖

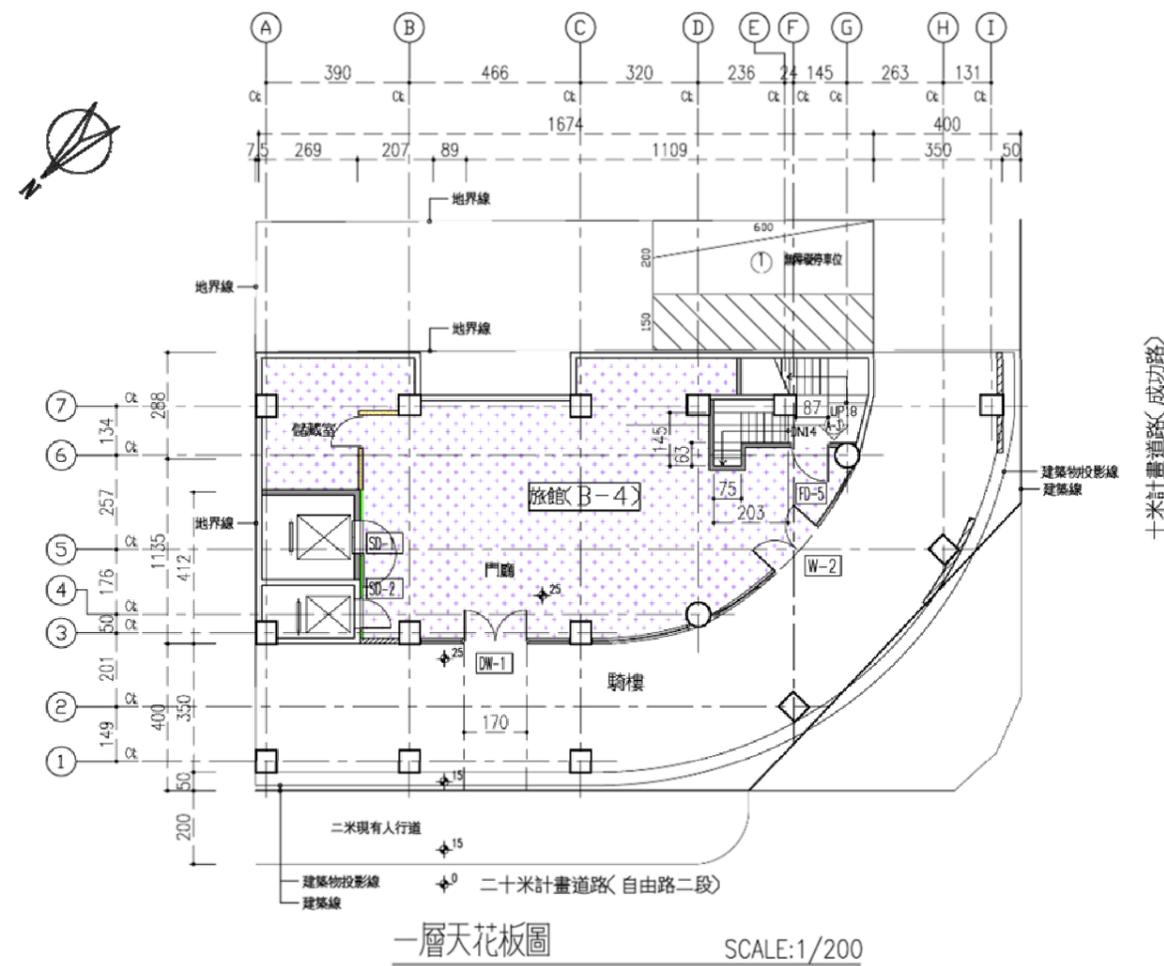
SCALE:1/60



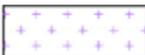
A-4向剖立面圖

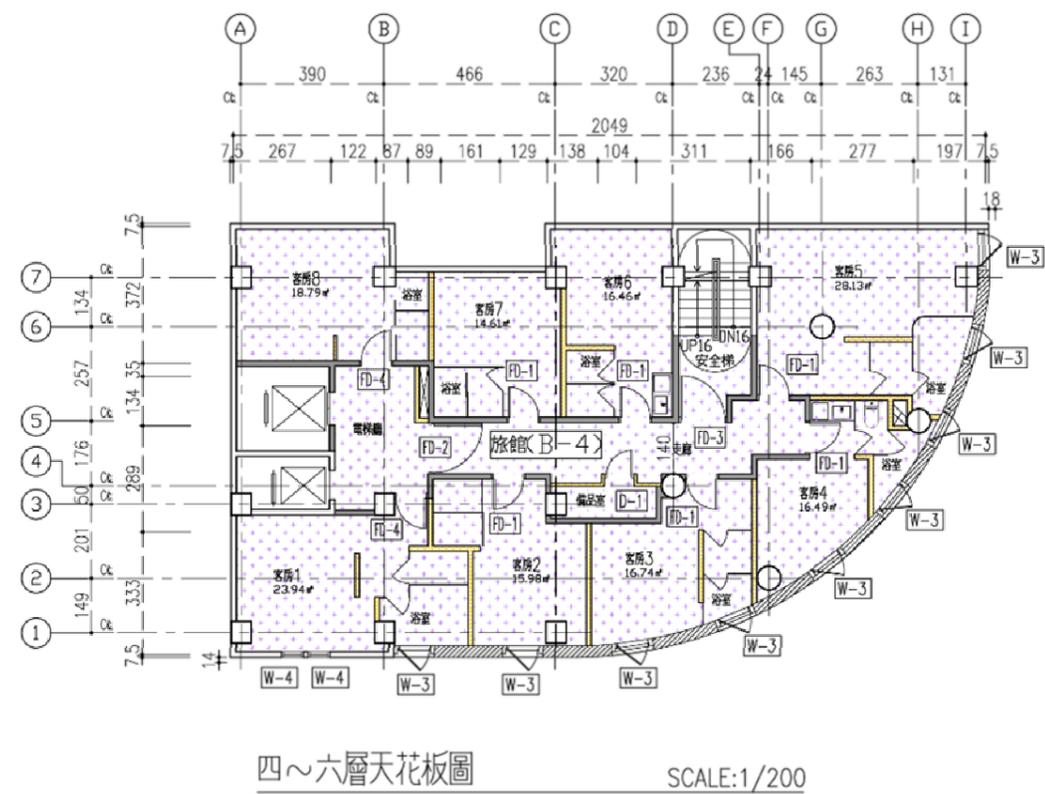
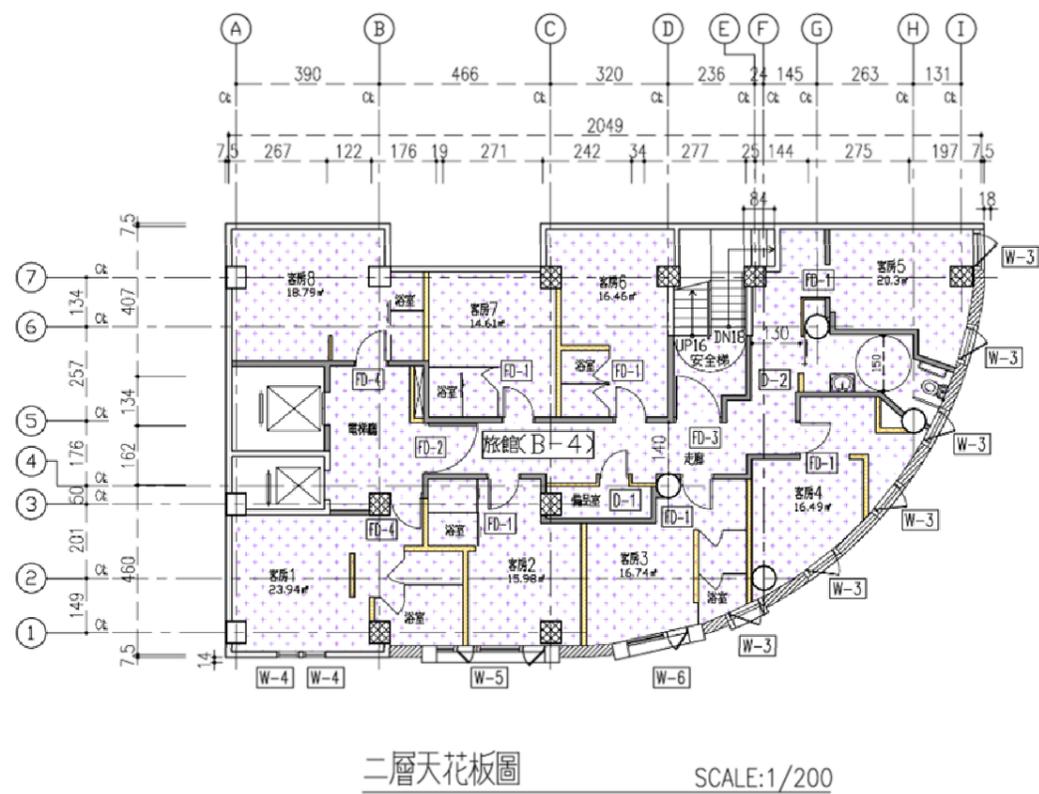
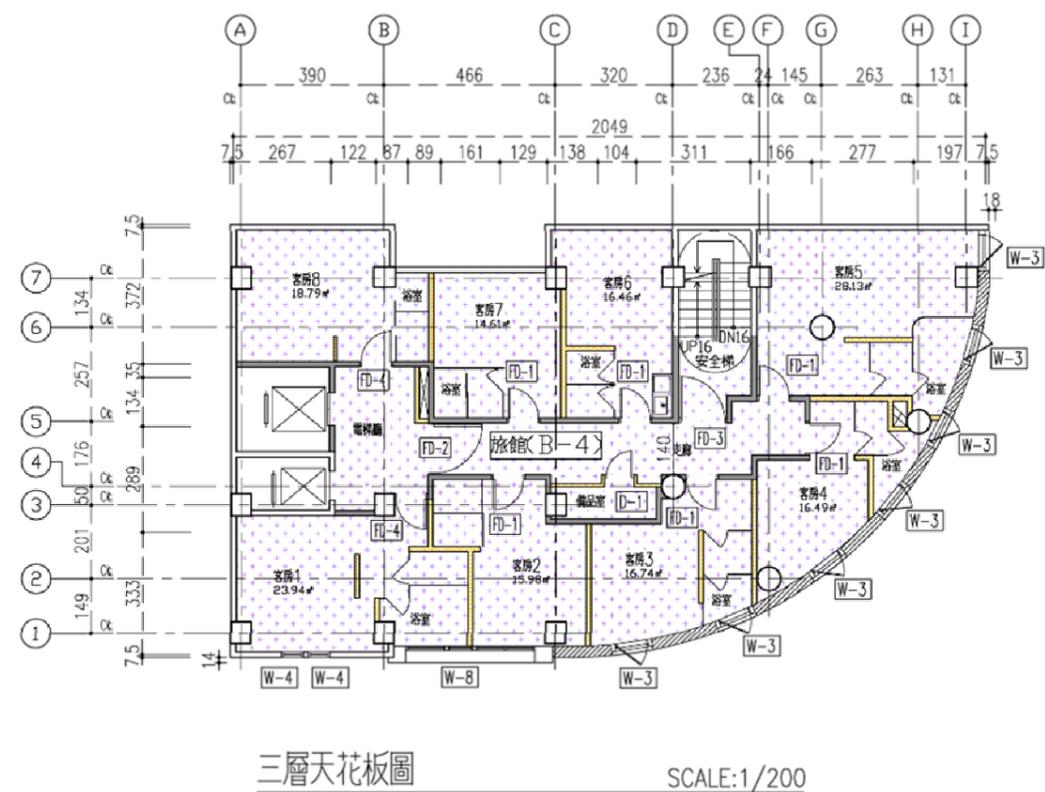
SCALE:1/60

(2) 變更使用併室內裝修各層天花平面圖



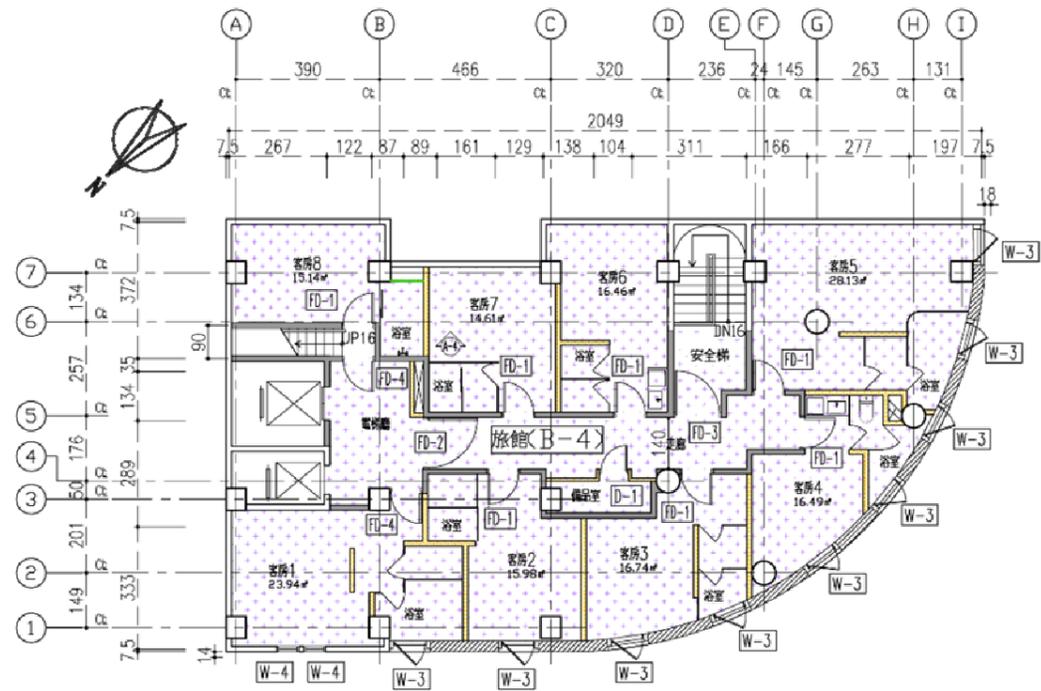
圖例:

 暗架防火板天花板(耐燃一級) 一樓H:300cm, 二~七樓H:240cm



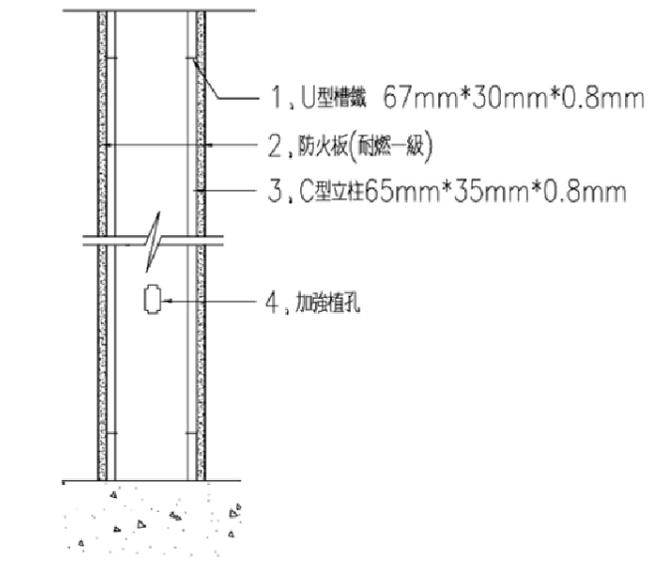
圖例:

暗架防火板天花板(耐燃一級) 屋突層H:300cm, 地下一樓H:230cm

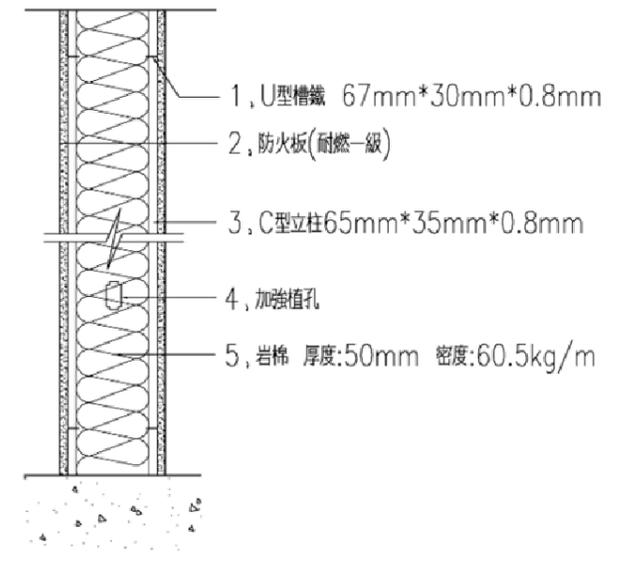


七層天花板圖

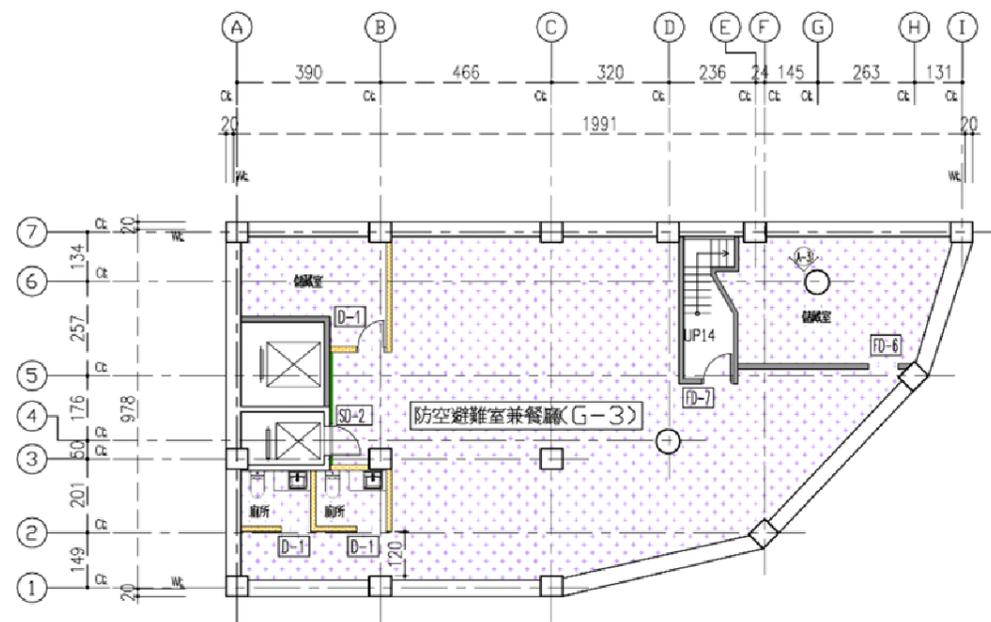
SCALE:1/200



耐燃一級板雙面剖面圖詳圖

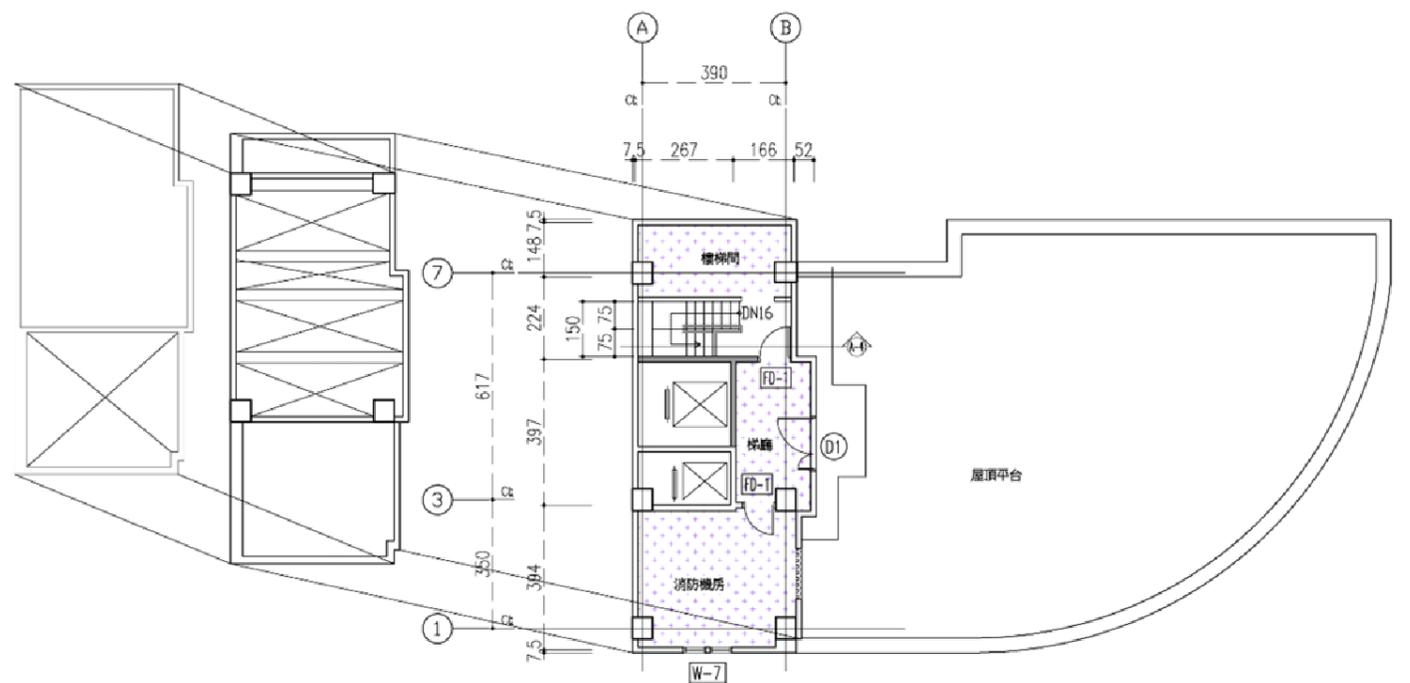


防火板分間牆詳圖(具一小時防火時效)



地下一層天花板圖

SCALE:1/200

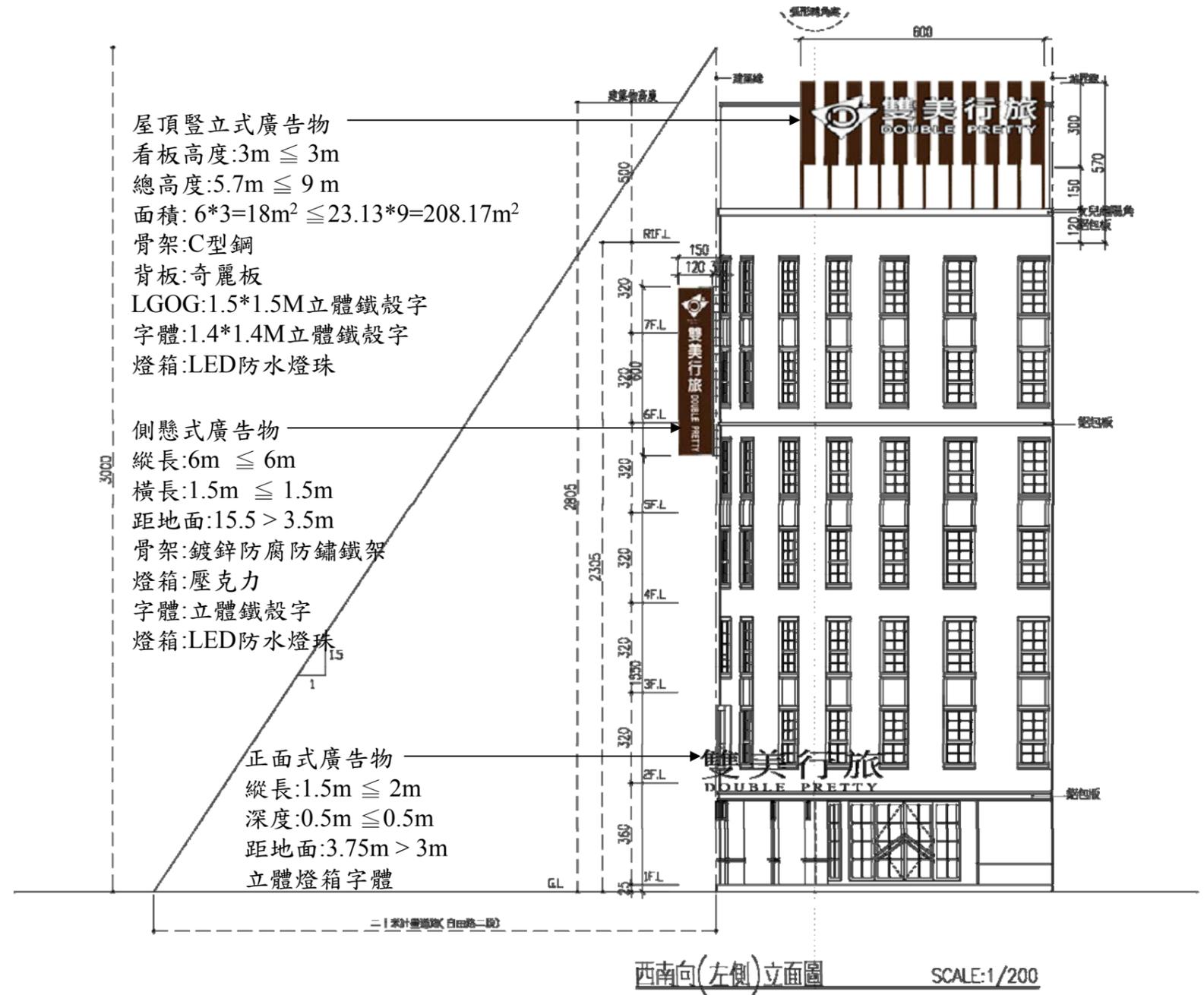
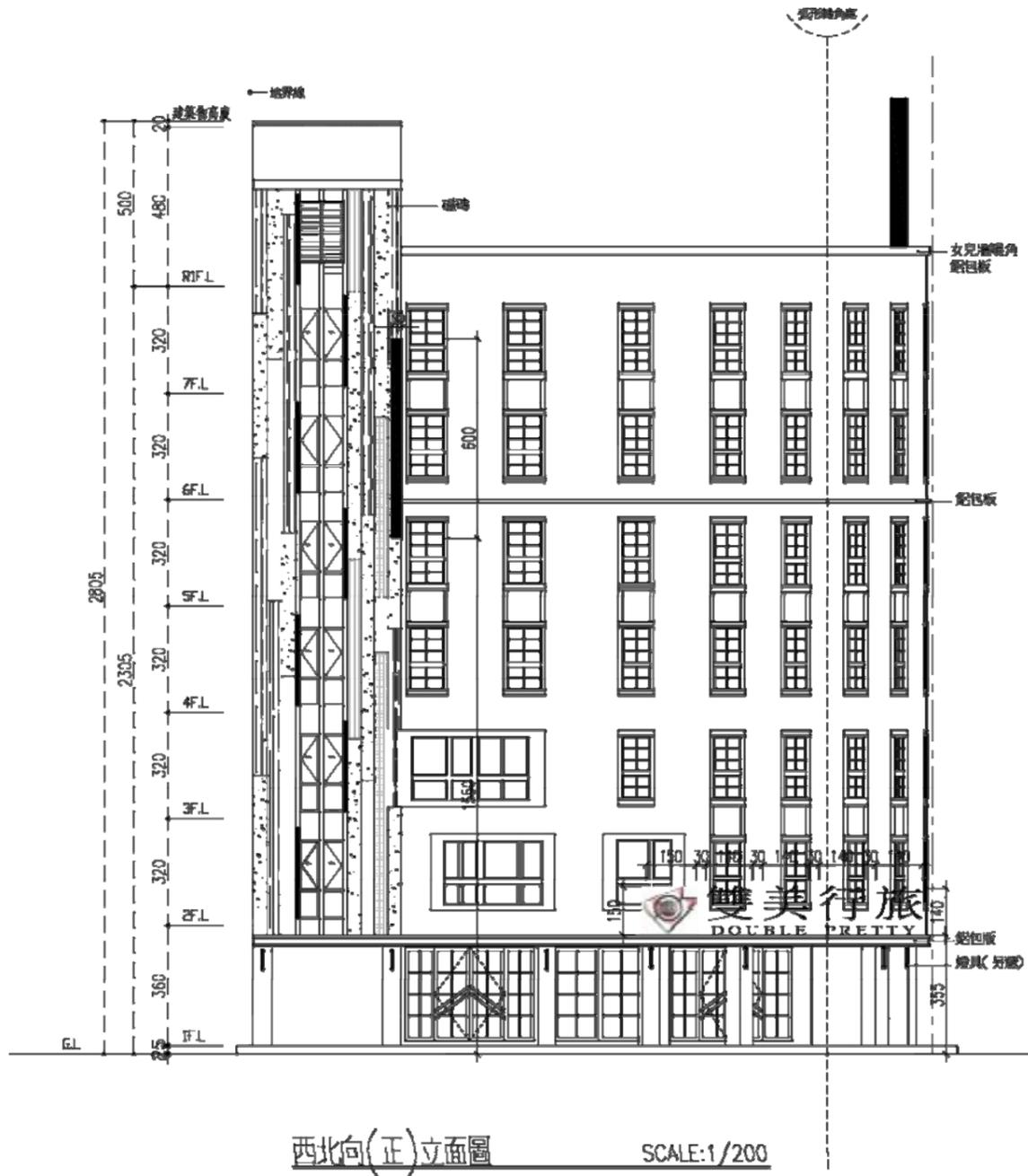


屋突層天花板圖

SCALE:1/100

5.廣告物

於變更使用完成後依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」申請廣告物許可。



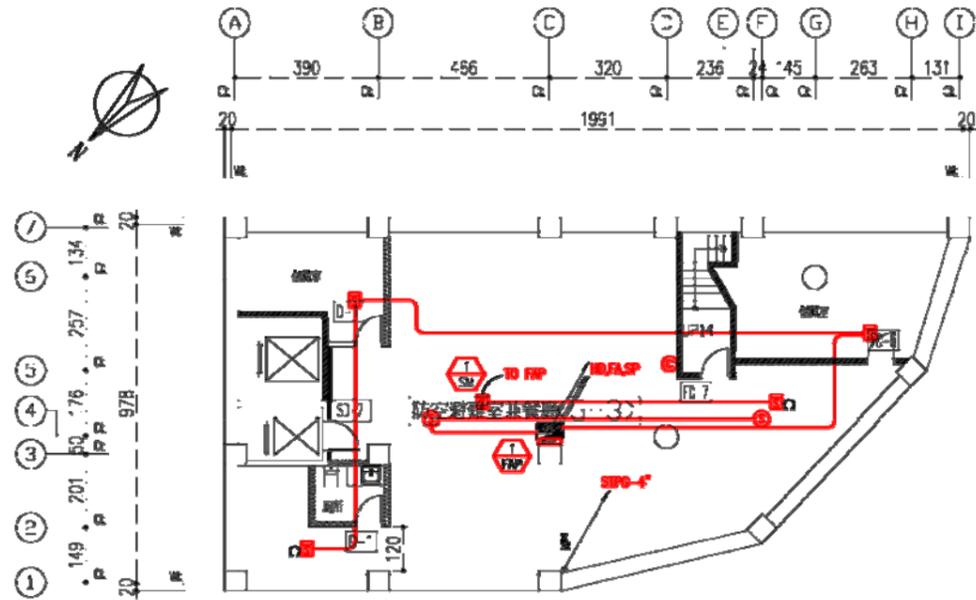
屋頂豎立式廣告物
 看板高度:3m ≤ 3m
 總高度:5.7m ≤ 9m
 面積:6*3=18m² ≤ 23.13*9=208.17m²
 骨架:C型鋼
 背板:奇麗板
 LGOG:1.5*1.5M立體鐵殼字
 字體:1.4*1.4M立體鐵殼字
 燈箱:LED防水燈珠

側懸式廣告物
 縱長:6m ≤ 6m
 橫長:1.5m ≤ 1.5m
 距地面:15.5 > 3.5m
 骨架:鍍鋅防腐防鏽鐵架
 燈箱:壓克力
 字體:立體鐵殼字
 燈箱:LED防水燈珠

正面式廣告物
 縱長:1.5m ≤ 2m
 深度:0.5m ≤ 0.5m
 距地面:3.75m > 3m
 立體燈箱字體

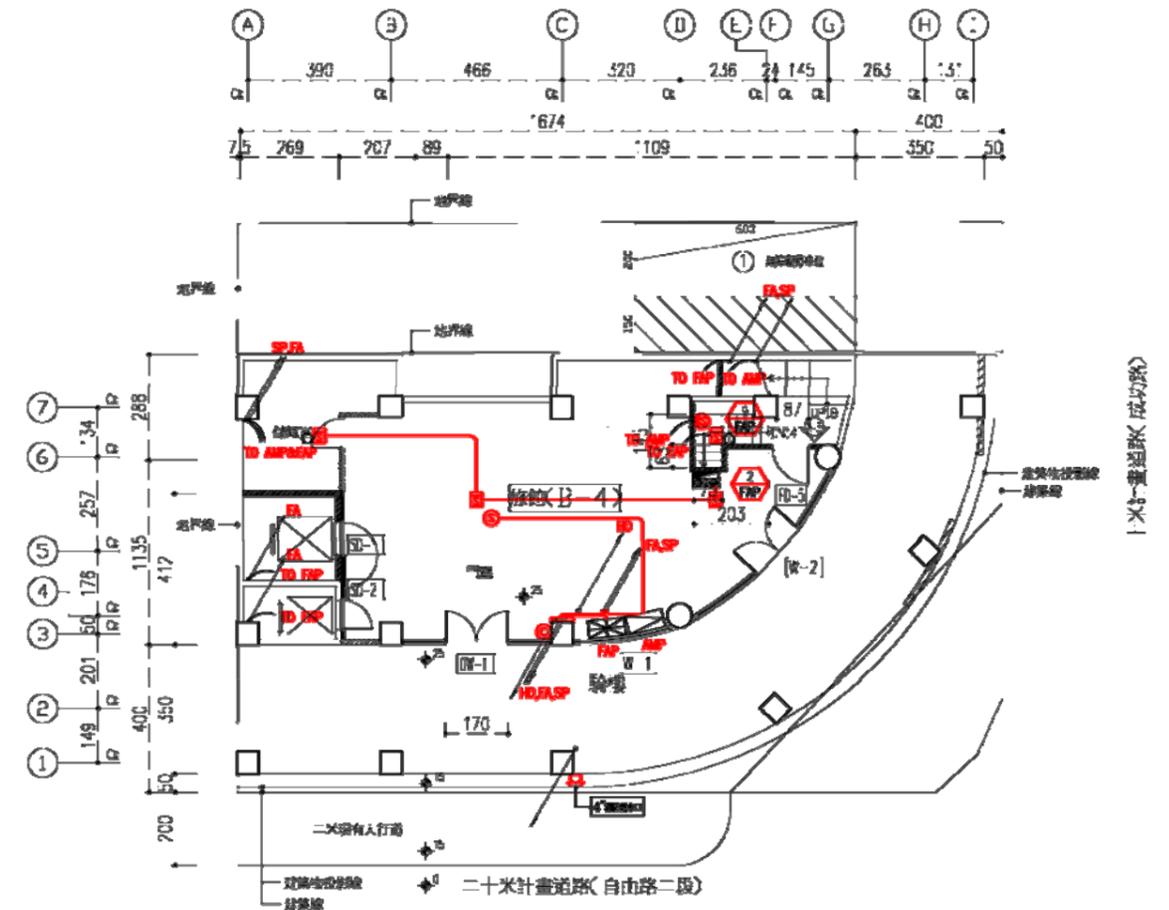
6. 消防設備

本案依消防法規檢討及設置消防設備，並於營運後依照建築物公共安全檢查簽證及申報辦法按期辦理建築物公共安全檢查。本案屬六層以上未達八層之H-2組別建築物，其施行日期由當地主管建築機關依實際需求公告之。

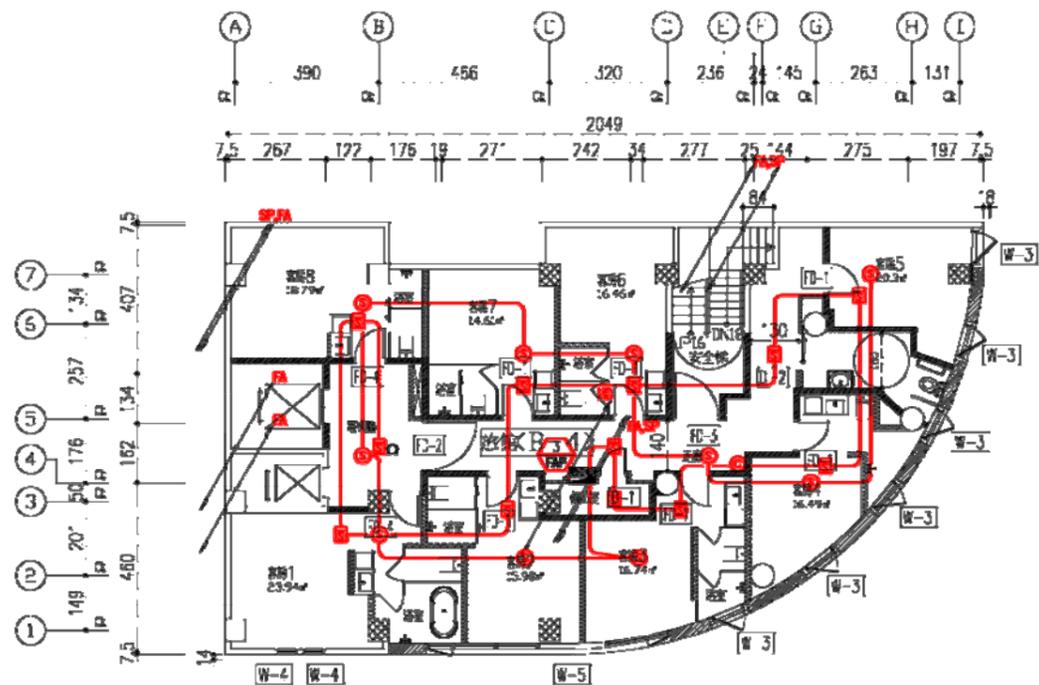


變更後地下一層平面圖 SCALE:1/200

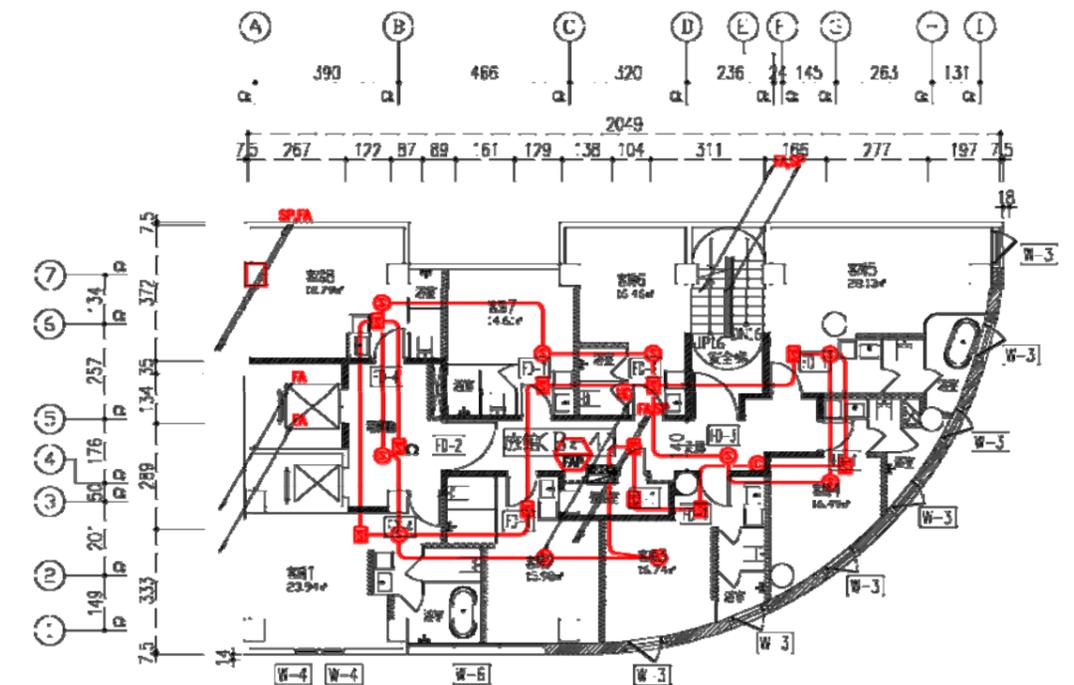
圖例	說明	B1F	1F	2F	3F
☉	乾粉滅火器	1	1	1	1
☒	綜合室內消防栓箱	1	1	1	1
☒	火警受信總機		1		
☒	傳聲式傳報型探測器	5	4	12	11
☒	緊急廣播主機		1		
☒	揚聲器—壁掛式		1		
☒	揚聲器—嵌頂式	2	1	10	10
☒	連結送水口		1		



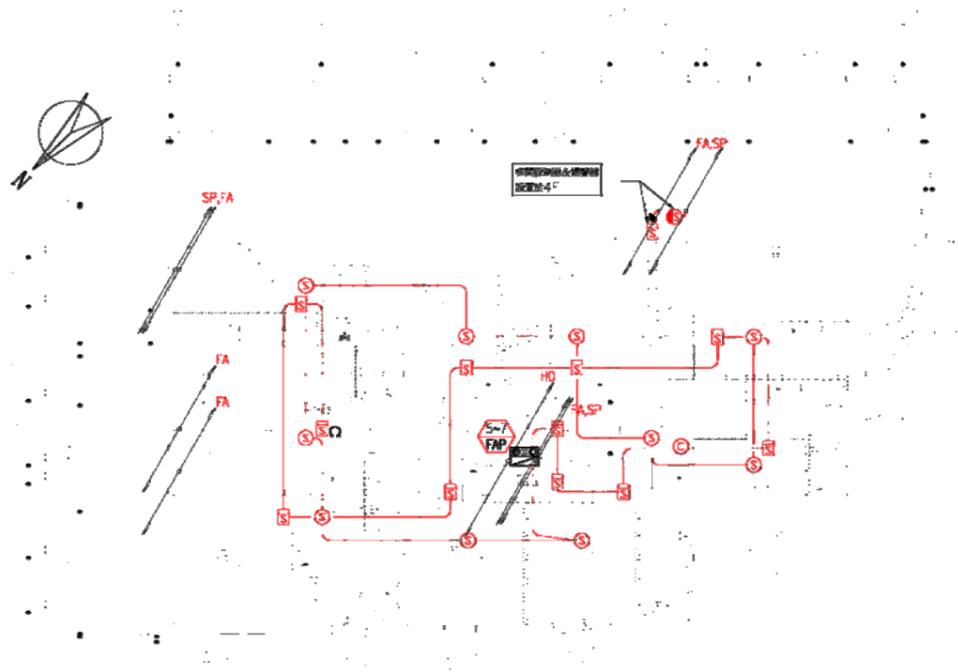
變更後一層平面圖 SCALE:1/200



變更後二層平面圖 SCALE:1/200

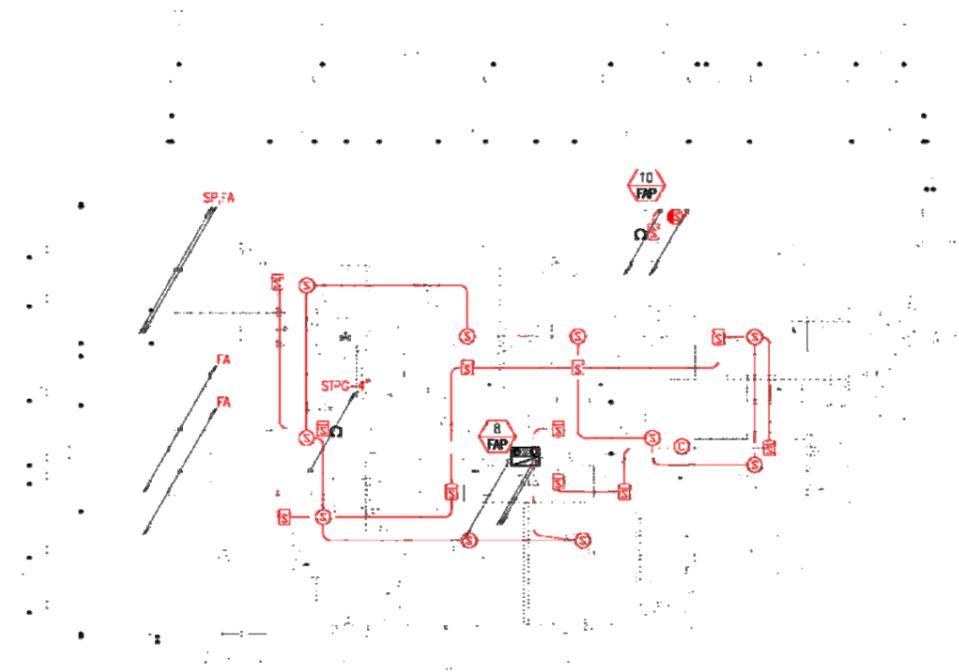


室內裝修三層平面圖 SCALE:1/200



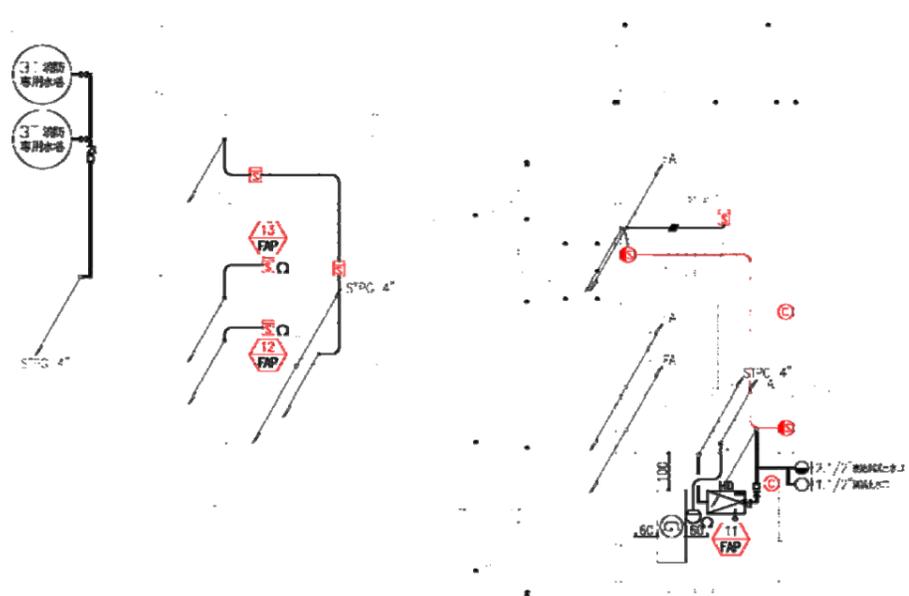
室內裝修四~六層平面圖

SCALE:1/200



室內裝修七層平面圖

SCALE:1/100

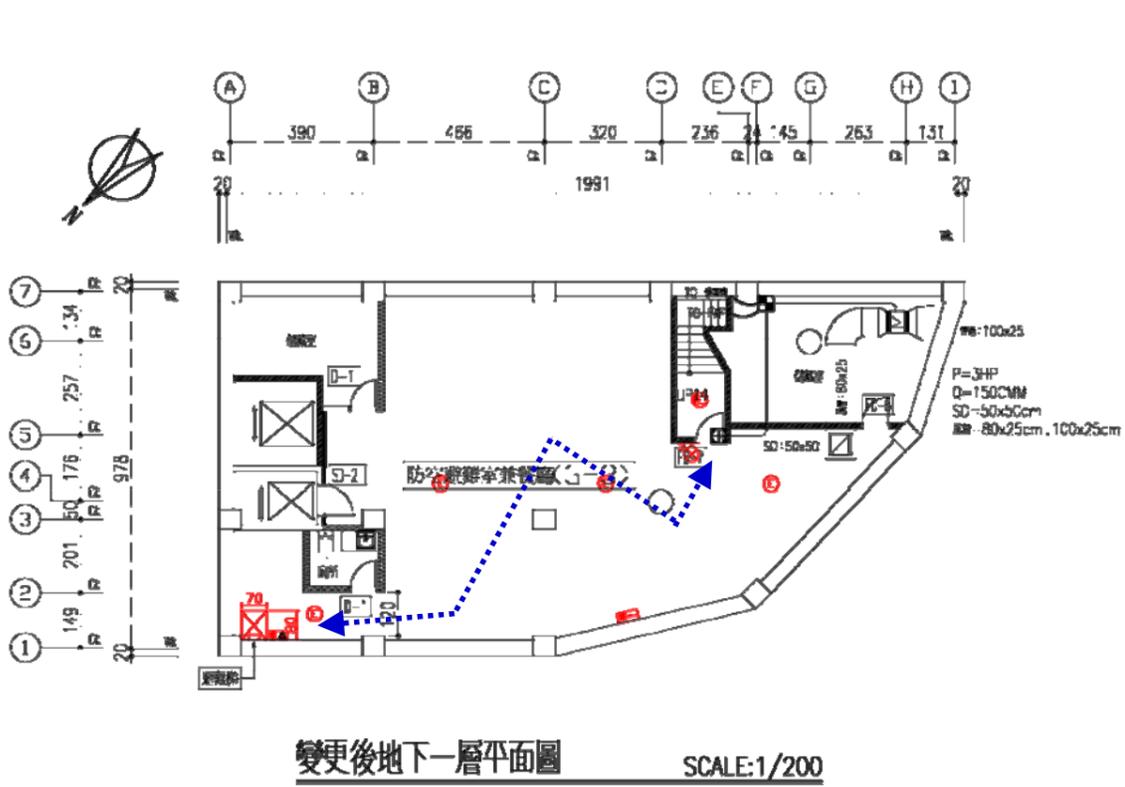


室內裝修屋突層平面圖

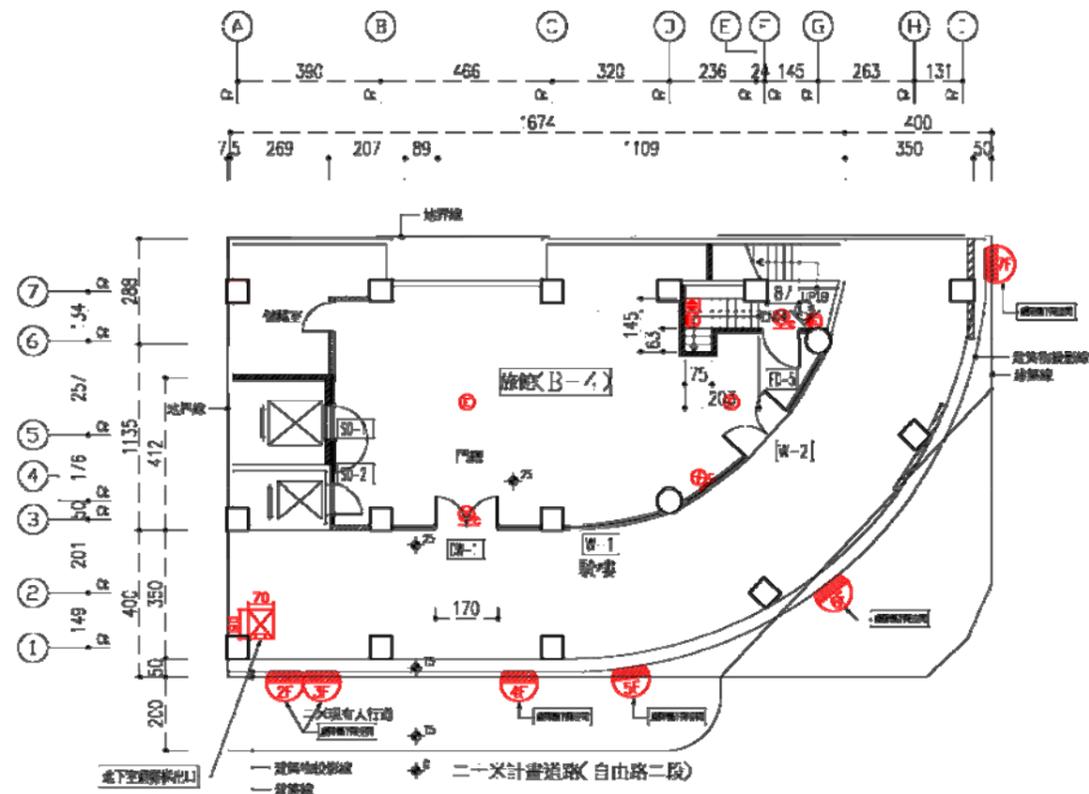
SCALE:1/200

圖號	說明	4F	5F	6F	7F	RF
Ⓒ	乾粉滅火器	1	1	1	1	2
☑	綜合室內消防栓箱	1	1	1	1	
○	測試用出水口-1.1/2"					
☑	消防泵浦					
○	差動式傳感型探測器					
Ⓔ	信標式傳感型探測器	12	11	11	12	5
Ⓕ	揚聲器-壁掛式	1			1	2
Ⓖ	揚聲器-嵌頂式	10	10	10	10	
○	測試用出水口-2.1/2"					
Ⓖ	發電機					

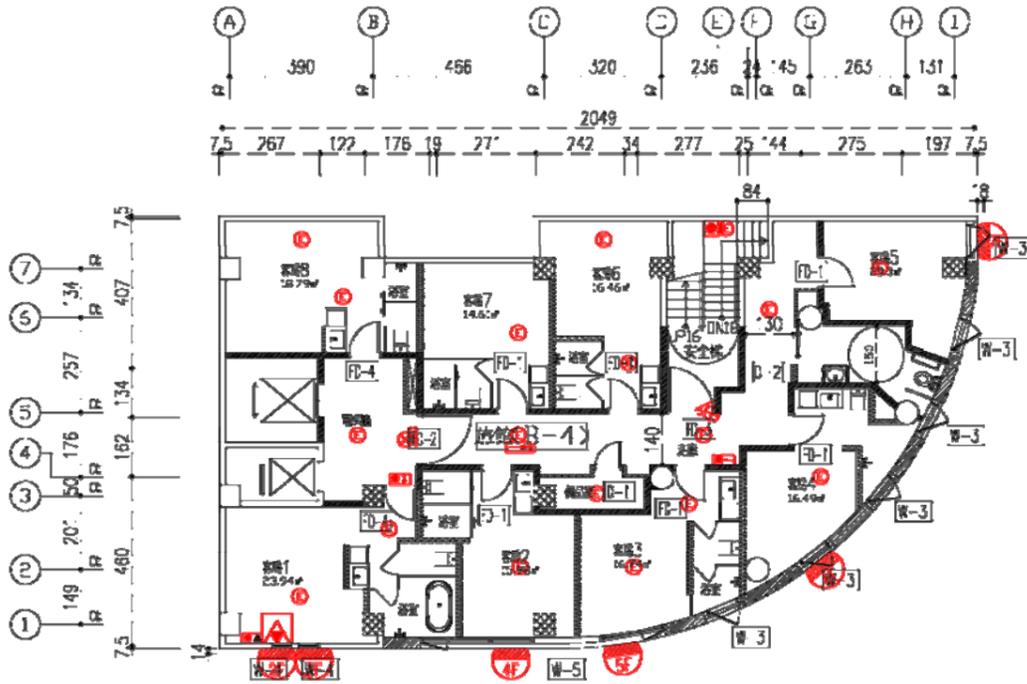
地下一層除直通樓梯可供逃生外，另設有避難梯可直通地上一層騎樓，避難梯位置屬開放空間，容易逃生。



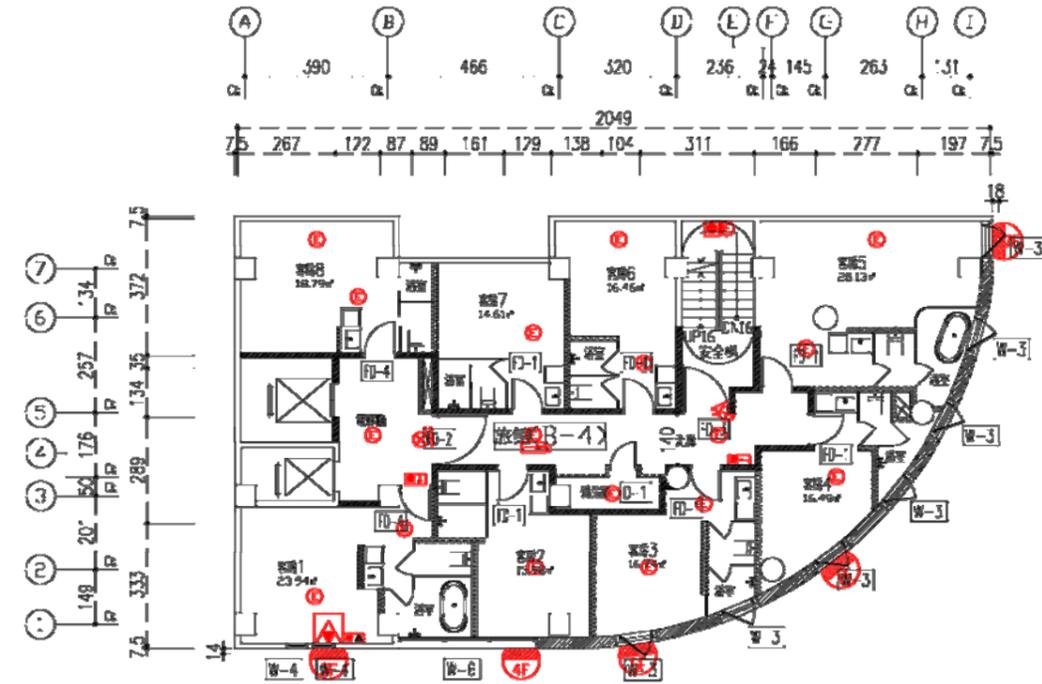
變更後地下一層平面圖 SCALE:1/200



變更後一層平面圖 SCALE:1/200



變更後二層平面圖 SCALE:1/200



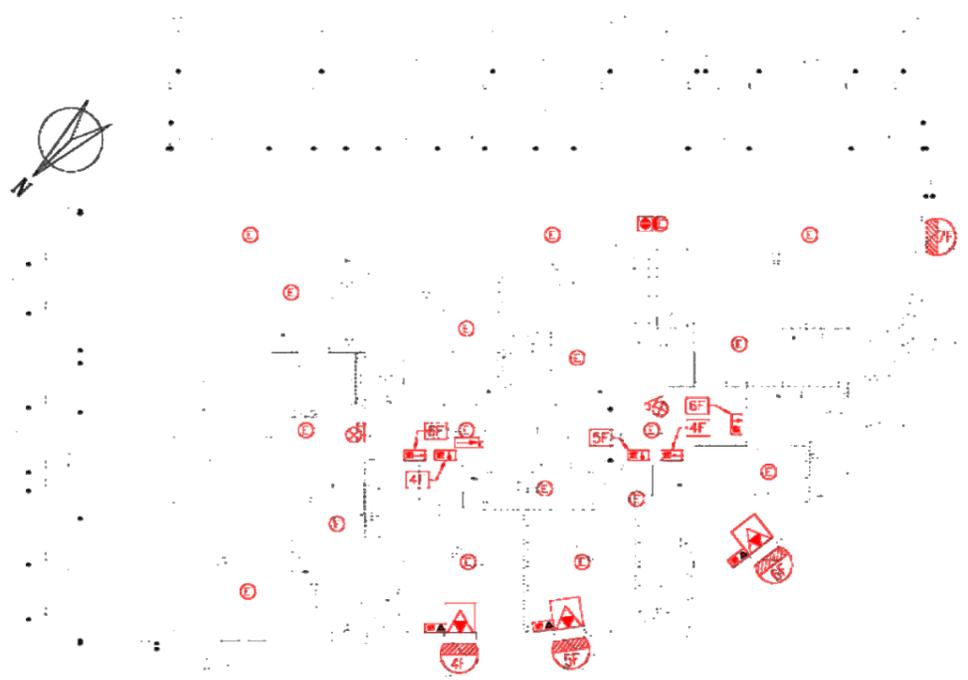
室內裝修三層平面圖 SCALE:1/200

十米一層樓梯(成功路)

圖例	說明	B1F	1F
	出口標示燈	1	3
	緊急照明燈—壁掛式	1	2
	緊急照明燈—嵌頂式	4	2
	避難梯	1	
	避難梯—出口		1
	避難器具標示牌—位置	1	
	避難器具標示牌—方向	1	
	控制盤	1	
	手動開關裝置	1	
	排煙門	1	
	排煙機	1	

圖例	說明	2F	3F
	出口標示燈	2	2
	方向標示燈	1	1
	緊急照明燈—壁掛式	1	1
	緊急照明燈—嵌頂式	17	17
	電梯機	1	1
	避難器具標示牌—位置	1	1
	避難器具標示牌—入口	1	1
	避難器具標示牌—方向	1	1

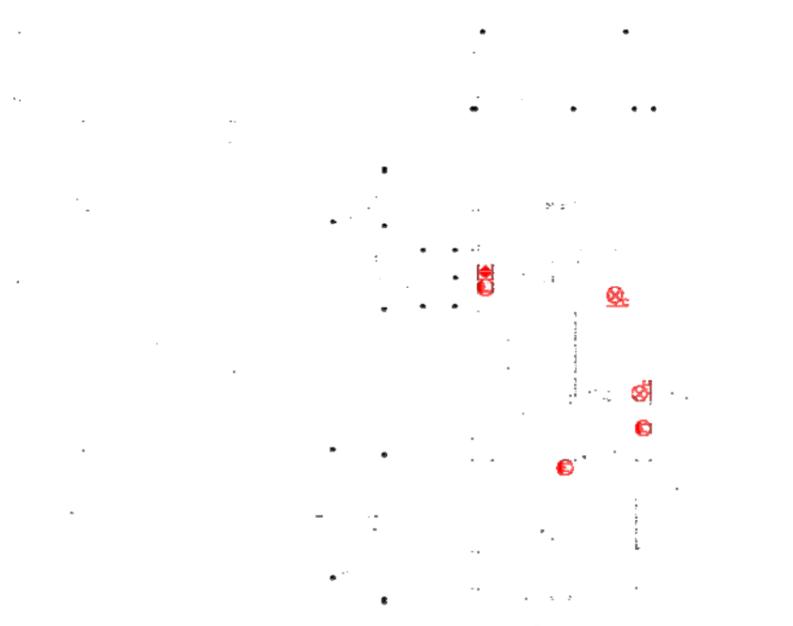
.....▶ 逃生動線



室內裝修四~六層平面圖 SCA.F:1/200



室內裝修七層平面圖 SCA.E:1/100



室內裝修屋突層平面圖 SCA.E:1/200

圖例	說明	4F	5F	6F
	出口標示燈	2	2	2
	方向標示燈	1	1	0
	緊急照明燈—壁掛式	1	1	0
	緊急照明燈—嵌頂式	17	17	17
	滅火機	1	1	0
	避難器具標示牌—位置	1	1	0
	避難器具標示牌—入口	1	1	0
	避難器具標示牌—方向	1	0	0

7. 結構補強

本案結構補強部分位於地下一層、一層新增電梯兩側以及後方牆面補強。

編號	斷面 (cm)
C*	RC柱以一層FAW300圍束補強
CA	RC柱以二層FAW300圍束補強
W15, W15A	T=15CM
W20	T=20CM

註

- 除結構圖上特別標示之牆厚及版厚外，其餘尺寸以建築圖為主。

材料應力

<-> 鋼筋

#6(含)以上

$F_y = 4200 \text{ kgf/cm}^2$

#5(含)以下

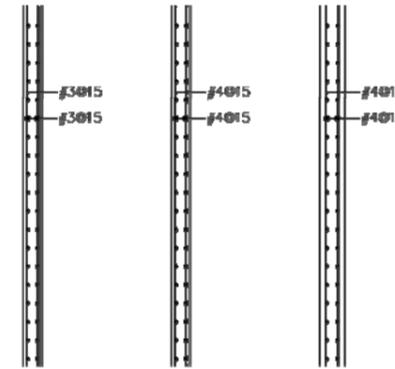
$F_y = 2800 \text{ kgf/cm}^2$

<=> 混凝土

$F_c' = 210 \text{ kgf/cm}^2$

<=> FAW 碳纖

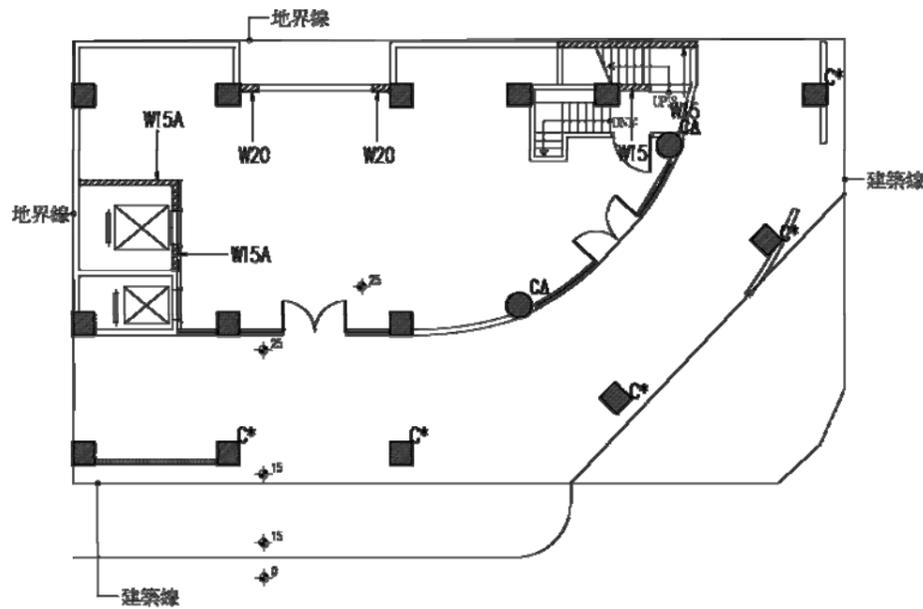
$E_c = 2.35 \times 10^6 \text{ kgf/cm}^2$



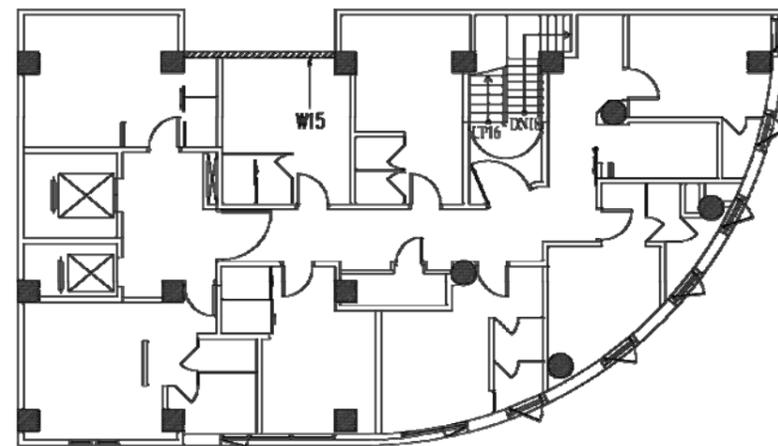
W15
T=15

W15A
T=15

W20
T=20

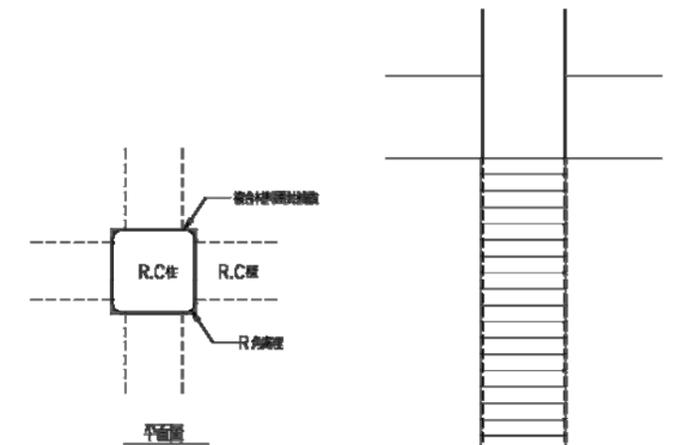


壹層結構平面圖 SCALE=1/200



貳層結構平面圖 SCALE=1/200

柱碳纖補強工法



施工步驟

- 柱粉剝層敲除，表面整平。
- 柱邊圓角處理， $R > 3 \text{ cm}$ 以上。
- 底漆塗佈。
- 表面不平整補土，碳纖維圍束。
- 碳纖維圍束補強後，應於表面作水泥粉剝層保護，以耐火及保持美觀。
- 完工需附責任施工證明書，及原廠供料證明。

立面圖

平面圖

R.C.柱

R.C.核

R.C.殼

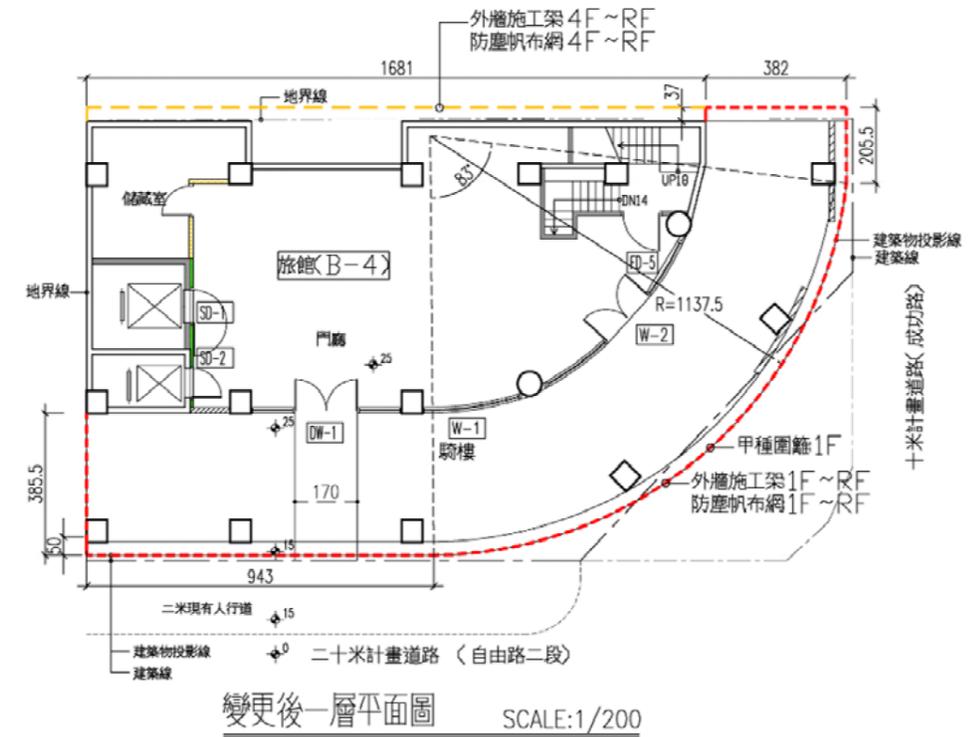
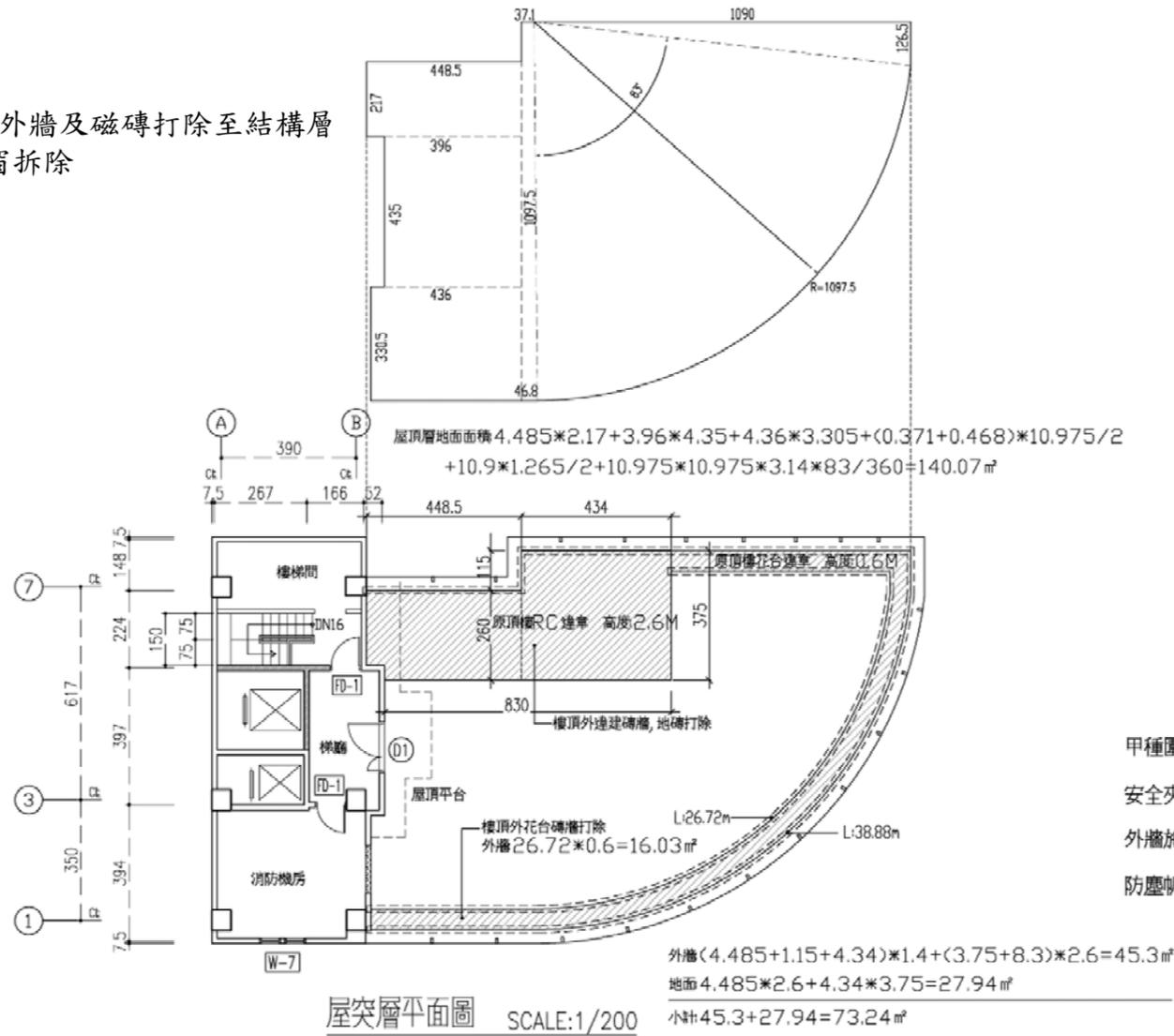
混合材料圍束

(二) 整建維護補助項目說明

本案依臺中市都市更新整建維護補助實施辦法第7條第1項第4款申請外觀立面更新整建維護補助，包含拆除、鷹架、外牆整修、鋁窗、建築外觀、外牆防護漆等工程。

1. 拆除

- (1) 1樓至屋突層外牆及磁磚打除至結構層
- (2) 正面全室鋁窗拆除
- (3) 清運



甲種圍籬長度 $3.855 + 9.43 + 11.375 \times 2 \times 3.14 \times 83 / 360 + 2.055 + 3.82 + 0.37 = 36 \text{ m}$

安全夾板面積 $(36 - 3.855 - 0.37 + 0.5) \times 14 + 16.8 \times 7 = 569.45 \text{ m}^2$

外牆施工架面積 $(36 - 3.855 - 0.37 + 0.5) \times (20.3 + 1.7) + 4.45 \times 4.7 + 16.81 \times (13.3 + 1.7) + 64.85 + 569.45 = 1617.41 \text{ m}^2$

防塵帆布網面積 $(36 - 3.855 - 0.37 + 0.5) \times (20.3 + 1.7) + 4.45 \times 4.7 + 16.81 \times (13.3 + 1.7) + 64.85 = 1047.97 \text{ m}^2$

2. 鷹架

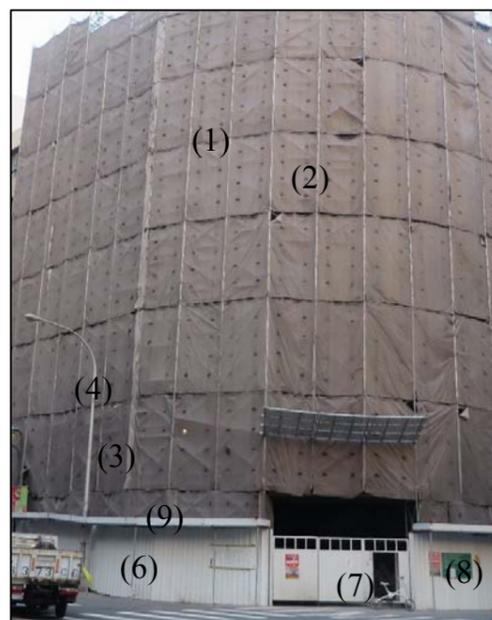
- (1) 外牆施工架
- (2) 防塵帆布網
- (3) 壁拉桿
- (4) 三角架
- (5) 施工架內樓梯
- (6) 甲種圍籬
- (7) 雙開大門
- (8) 工程告示牌
- (9) 警示燈
- (10) 安全走廊



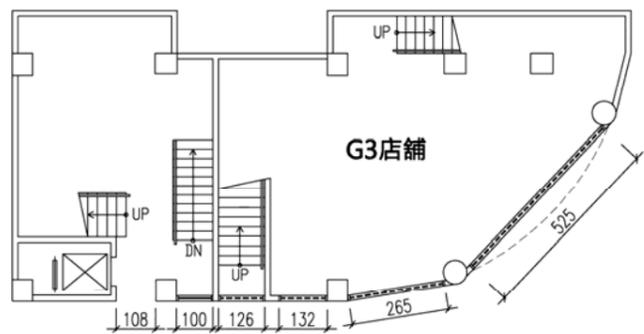
施工架內樓梯示意照片



安全走廊示意照片



鷹架工程示意照片



更新前一層平面圖 SCALE:1/200

3.外牆整修

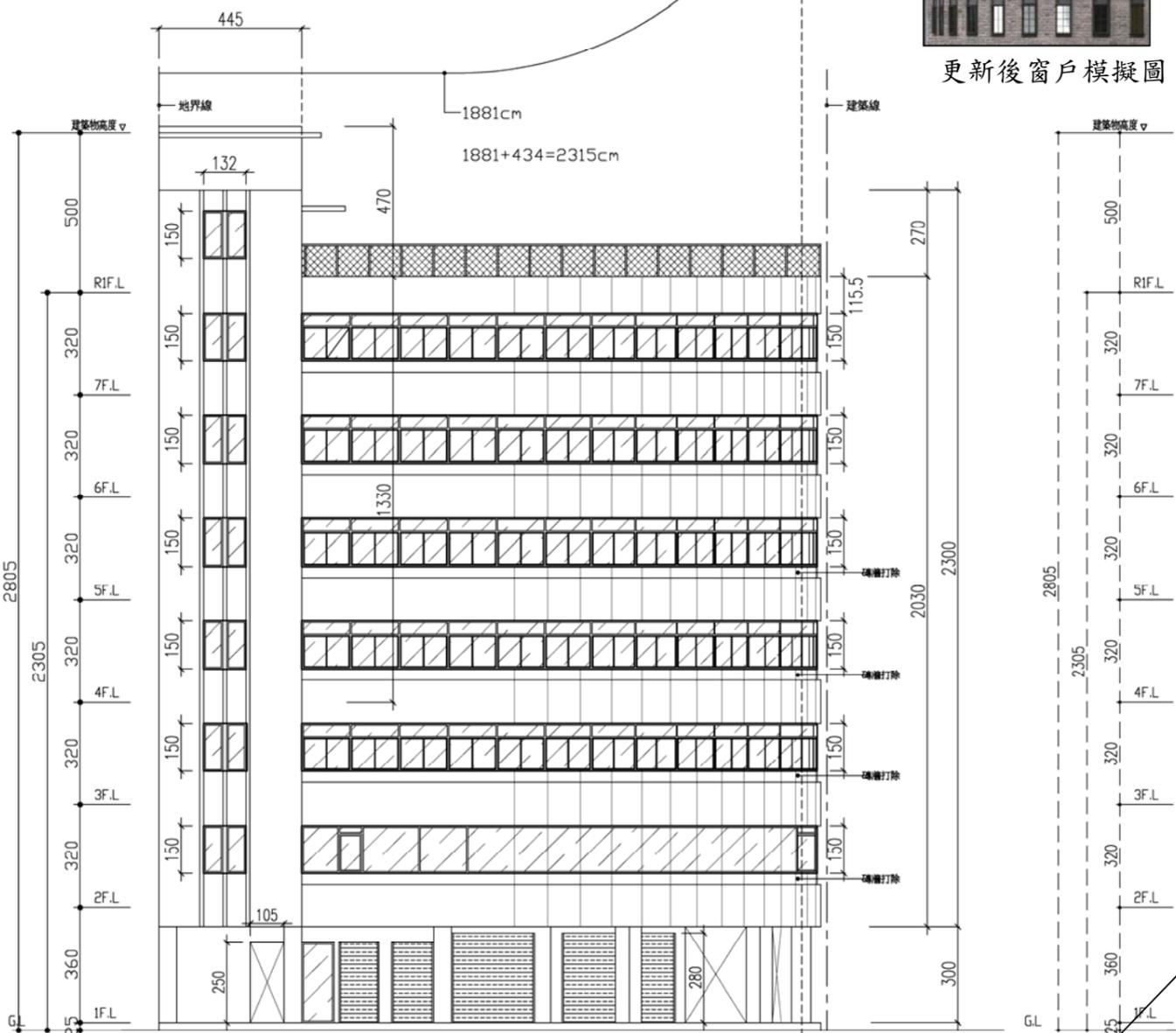
- (1) 鋼筋植筋
- (2) 模板組立
- (3) 混凝土澆灌



更新前窗戶照片



更新後窗戶模擬圖



更新前西北向(正)立面圖 SCALE:1/200

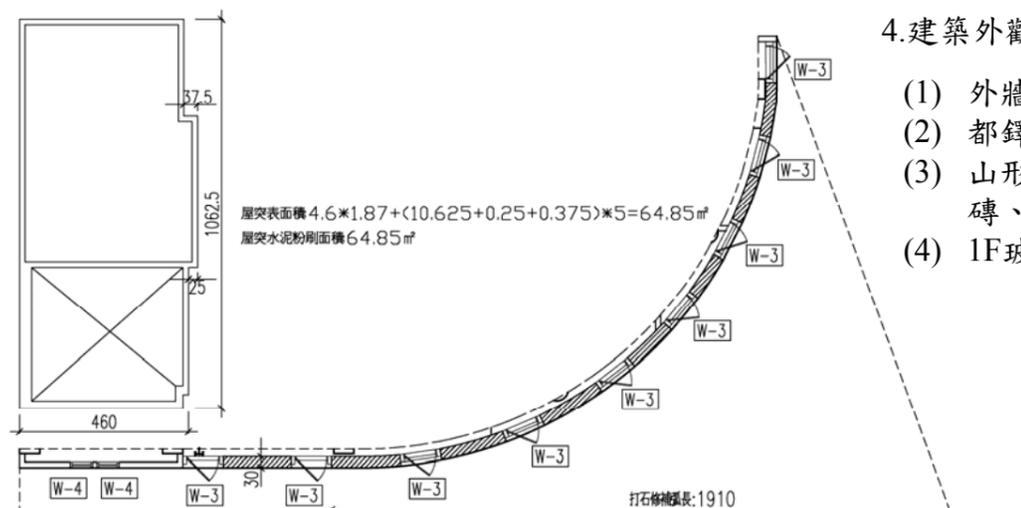
鋁窗拆除面積 $1.32 \times 1.5 \times 7 + 23.15 \times 1.5 \times 6 = 222.21 \text{ m}^2$

1F~7F 外牆, 磁磚拆除面積 $23.15 \times 20.3 + 4.45 \times 23 - 1.32 \times 1.5 \times 7 - 23.15 \times 1.5 \times 6 + 21.315 \times 3 - (1.08 + 1 + 1.26 + 1.32) \times 2.5 + (2.65 + 5.25) \times 2.8 = 424.5 \text{ m}^2$

1F 外牆磁磚面積 $1.05 \times 2.5 = 2.63 \text{ m}^2$

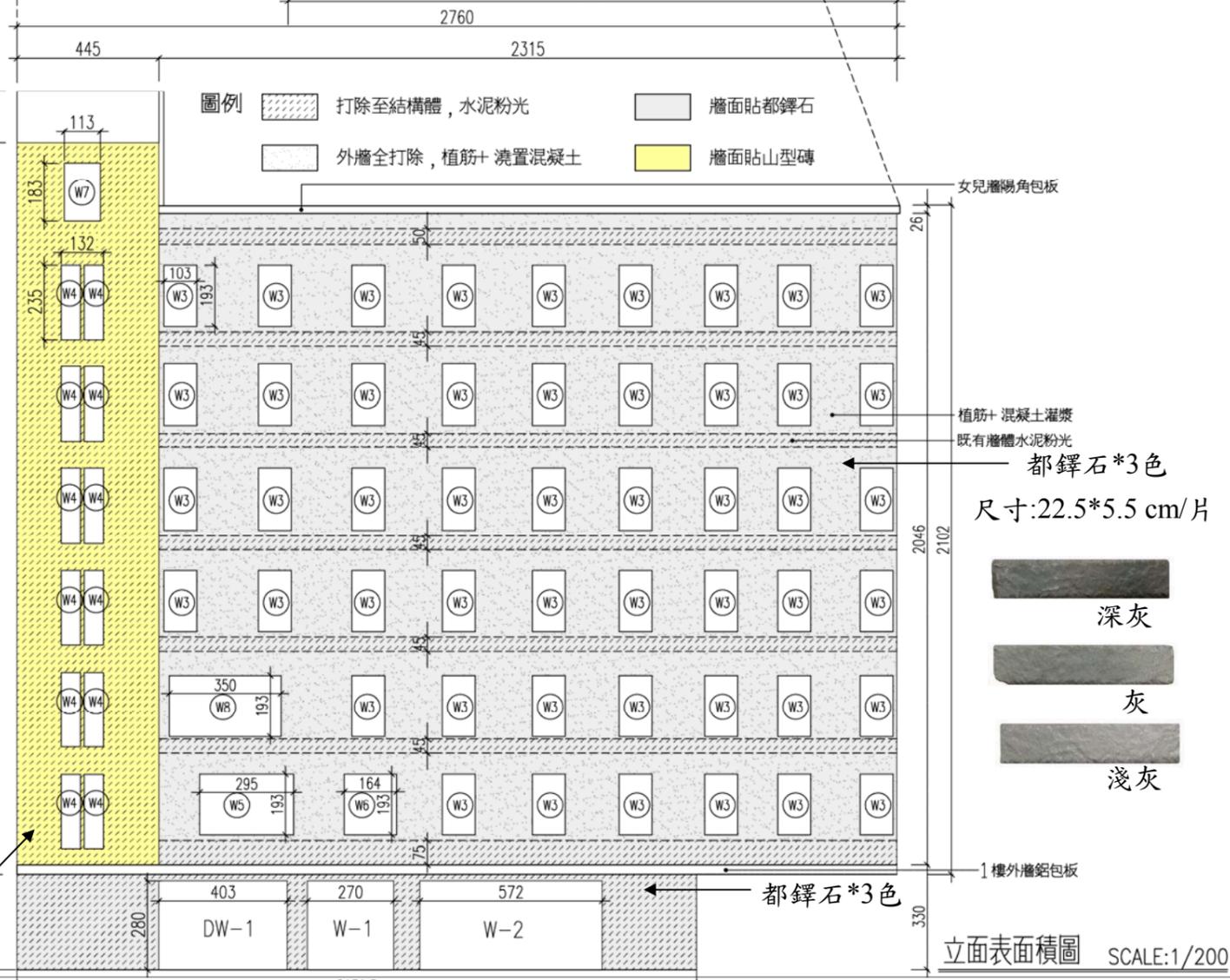
山型磚*3色
尺寸: 24*4 cm/片

- 大尖山型磚
- 小尖山型磚
- 小山型磚



4.建築外觀

- (1) 外牆1:3水泥粉刷打底
- (2) 都鐸石
- (3) 山形磚(小尖山形磚、大尖山形磚、小山形磚) 尺寸: 24*4 cm
- (4) 1F玻璃門窗、泥作工程



圖例

- 打除至結構體, 水泥粉光
- 外牆全打除, 植筋+澆置混凝土
- 牆面貼都鐸石
- 牆面貼山型磚

女兒牆陽角包板

植筋+混凝土澆置
既有牆體水泥粉光

都鐸石*3色
尺寸: 22.5*5.5 cm/片

深灰
灰
淺灰

1樓外牆鋁包板

立面面積圖 SCALE:1/200

W3+W5+W6+W8 窗戶淨面積 $1.03 \times 1.93 \times 49 + (3.5 + 2.95 + 1.64) \times 1.93 = 113.02 \text{ m}^2$

混凝土澆置, 植筋面積 $23.15 \times 20.72 - (0.75 + 0.45 + 0.5) \times 23.15 - 113.02 = 327.29 \text{ m}^2$

模板組立面積 $327.29 \times 2 = 654.58 \text{ m}^2$

1F~7F 門窗淨面積 (不含鋁包板) $1.03 \times 1.93 \times 49 + (3.5 + 2.95 + 1.64) \times 1.93 + 1.83 \times 1.13 + 2.35 \times 6 \times 1.32 + (4.03 + 2.7 + 5.72) \times 2.8 = 168.56 \text{ m}^2$

2F~7F 門窗淨尺寸 $(1.03 + 1.93) \times 2 \times 49 + (3.5 + 2.95 + 1.64) \times 2 + 1.93 \times 3 \times 2 + (1.83 + 1.13) \times 2 + (2.35 + 1.32) \times 2 \times 6 = 367.8 \text{ m}$

外牆面: 1:3 水泥粉刷打底 $23.15 \times 21.02 + 4.45 \times 23 + 21.315 \times 3 - 168.56 = 484.35 \text{ m}^2$ 雙面 $484.35 \times 2 = 968.7 \text{ m}^2$

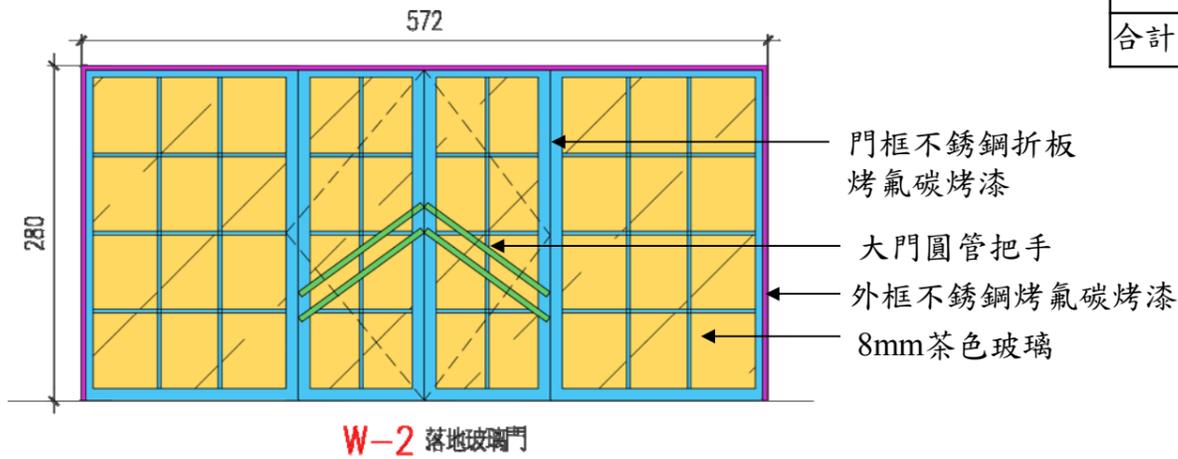
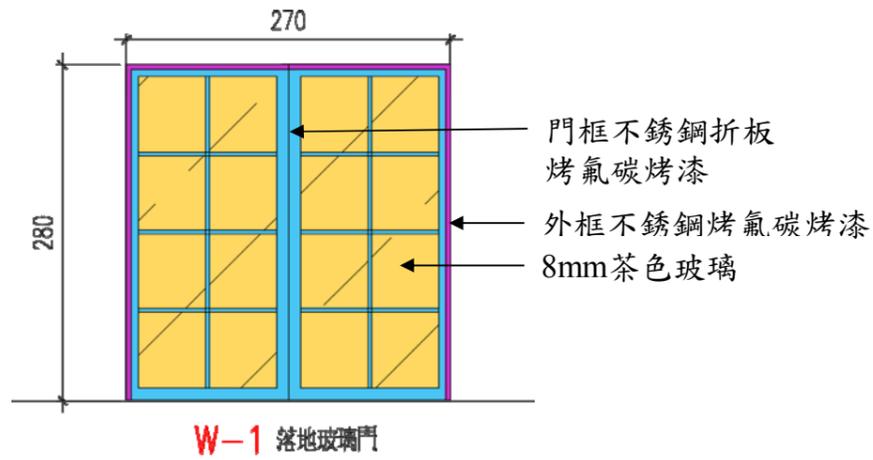
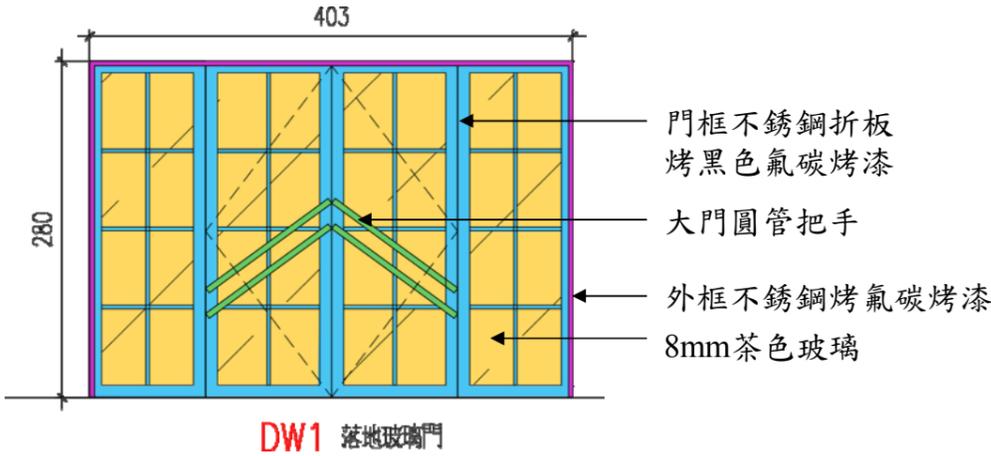
外牆防水工程面積 $482.35 + 64.85 = 547.2 \text{ m}^2$

1F~7F 外牆面貼都鐸石面積 $23.15 \times 20.46 + 21.315 \times 3 - (4.03 + 2.7 + 5.72) \times 2.8 - (3.75 + 4.5 + 2.46) \times 2.28 - 1.29 \times 2.36 \times 49 - 0.96 \times 1.29 \times 24 = 299.42 \text{ m}^2$

(窗戶尺寸含鋁包板, 詳D. 門窗圖)

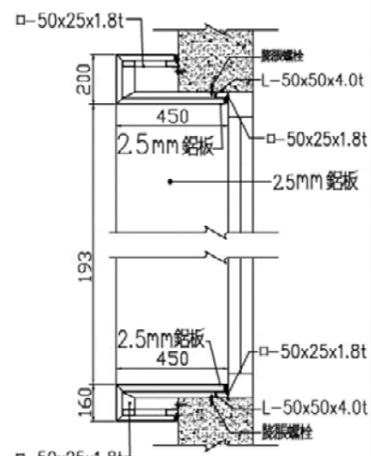
2F~7F 外牆面貼山型磚面積 $4.45 \times 23 - 0.6 \times 2.35 \times 12 - 1.13 \times 1.83 = 83.36 \text{ m}^2$

5.大門型式材料

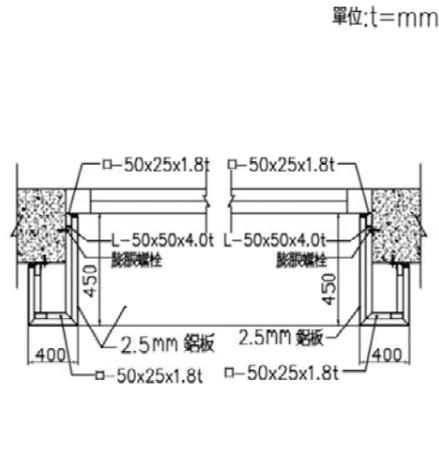


1F門窗DW1、W-1、W-2單價分析表

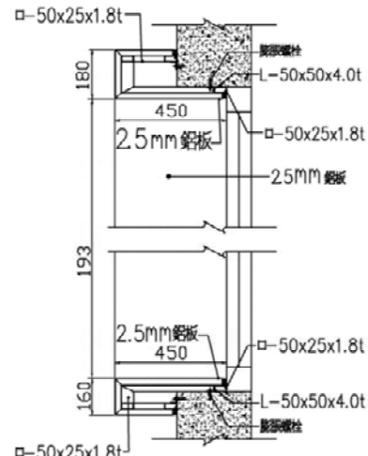
材料名稱	規格	單位	數量	單價	總價(元)	備註
門框不銹鋼折板	1.2mm	公斤	1,000.0	180	180,000	DW1、W-1、W-2
折板成型	1.2mm	樁	10.0	3,000	30,000	加工不銹鋼板成方管工資
組立成型	1.2mm	樁	10.0	2,000	20,000	組裝成門扇工資
日本地鉸鏈	233W	樁	4.0	6,000	24,000	DW1、W-2
大門外框	1.2mm	米	29.0	1,500	43,500	DW1、W-1、W-2
門框烤黑漆	氟碳漆	才	370.0	70	25,900	DW1、W-1、W-2
外框烤黑漆	氟碳漆	才	96.0	70	6,720	DW1、W-1、W-2
安裝固定門及大門	工資	樁	10.0	3,400	34,000	安裝工資
8mm茶色玻璃	強化玻璃	才	280.0	110	30,800	DW1、W-1、W-2
黑色速力康	道康寧	支	48.0	110	5,280	DW1、W-1、W-2
安裝玻璃	工資	才	280.0	50	14,000	安裝工資
大門把手	不銹鋼圓管	支	16.0	1,500	24,000	DW1、W-2(一片門4支,共四片門)
地鎖	隱藏式	組	2.0	2,000	4,000	DW1、W-2
上下天地栓	隱藏式	組	4.0	1,000	4,000	DW1、W-2
陽極鎖	隱藏式	組	2.0	1,900	3,800	DW1、W-2
合計					450,000元	



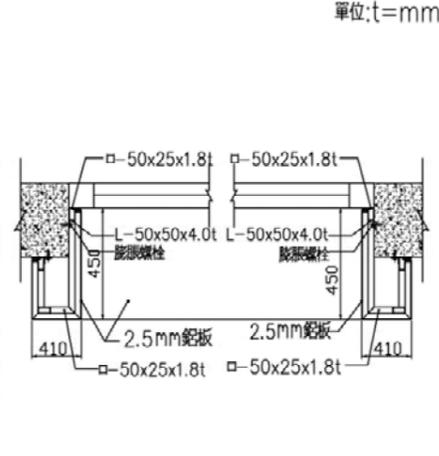
W5 鋁包板上下詳圖



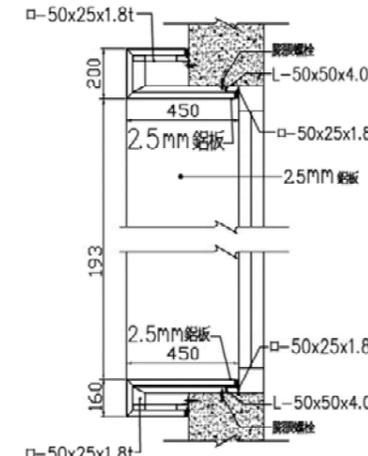
W5 鋁包板左右詳圖



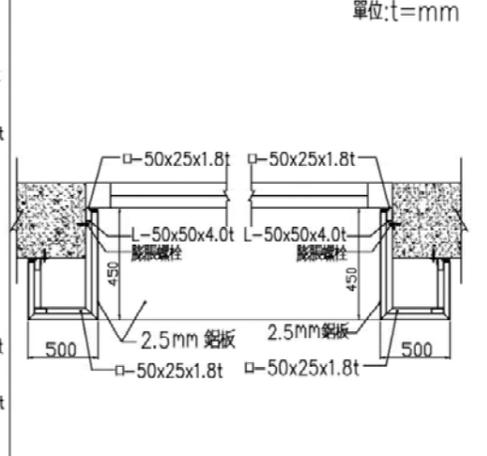
W6 鋁包板上下詳圖



W6 鋁包板左右詳圖

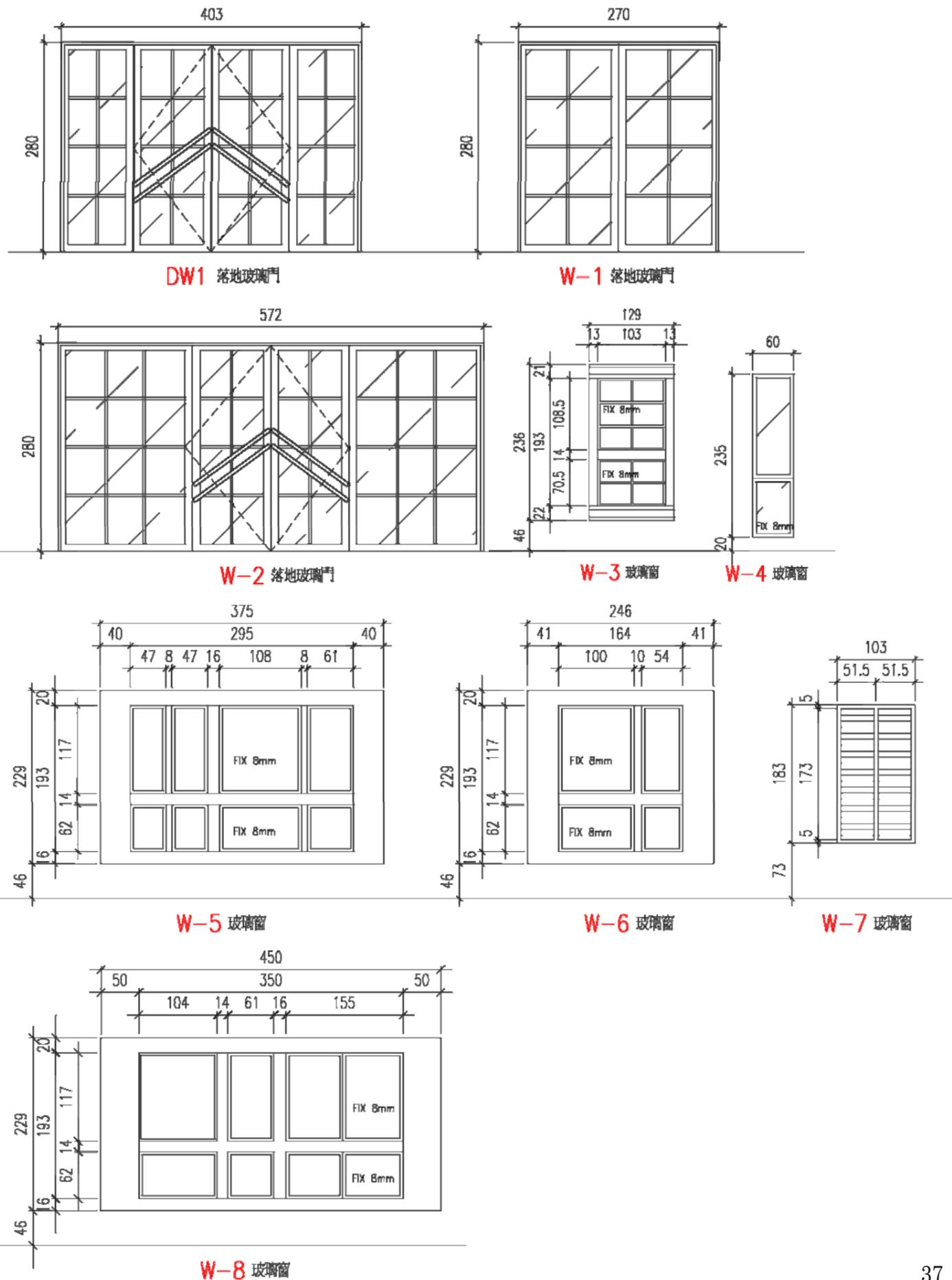


W8 鋁包板上下詳圖



W8 鋁包板左右詳圖

7.外牆門窗說明



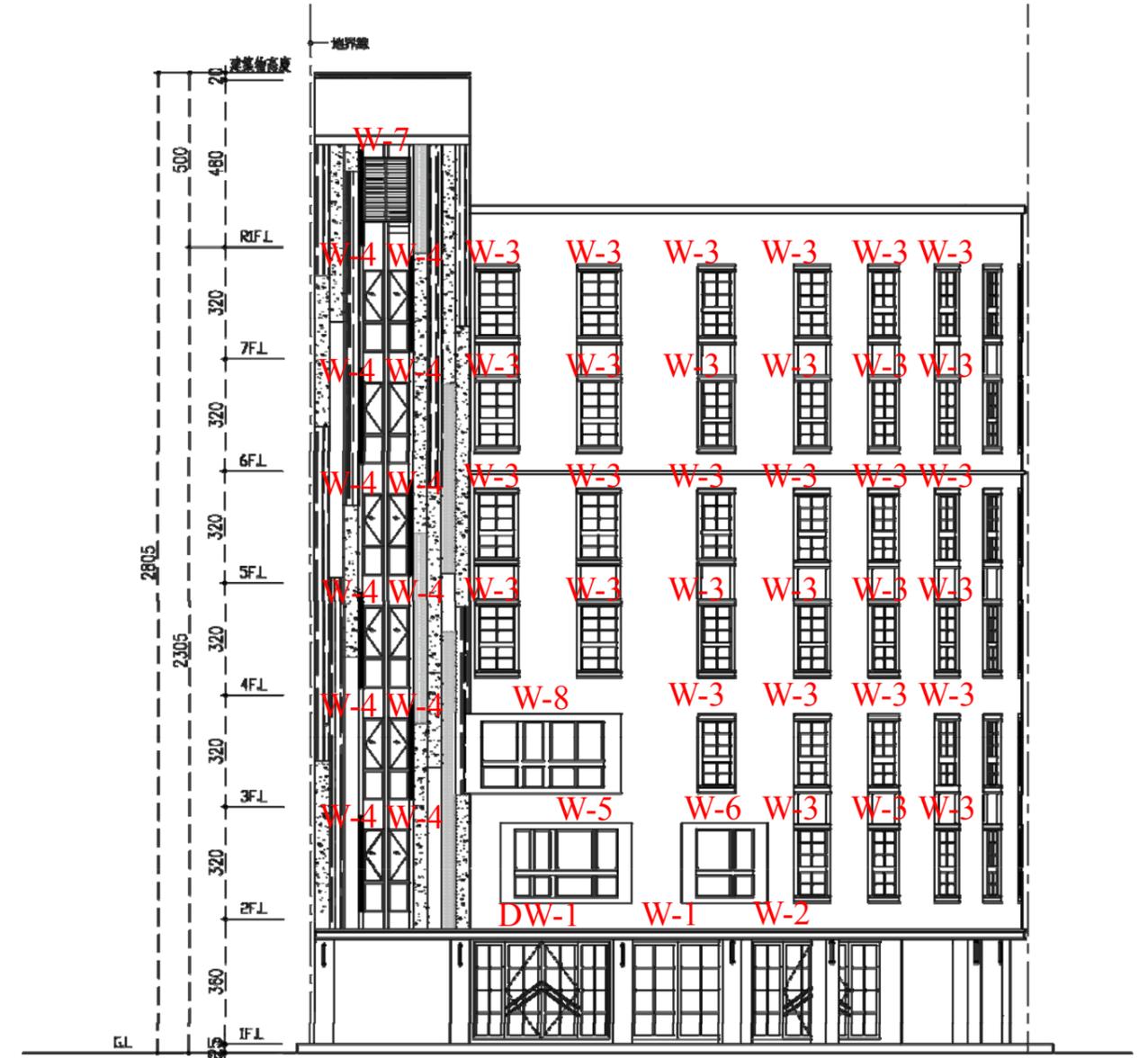
(1)外牆材料及施工說明：

本案期望達到永續經營避免再度步上破舊荒廢後塵，極重視建築物的施工品質確保提高使用年限以及長期維持外觀如新狀態。有鑒於一般大樓常見外觀問題為違章架設廣告物及冷氣架、漏水導致牆壁油漆脫落、空氣品質差以至下雨過後表面壁磚容易髒汙，尤以外牆情形最為普遍。諸多建築物建造年份尚淺便已因而顯得老舊，在此特地選用型號:H107681F、H107641A、H117741A都鐸石，屬於瓷質壁磚，其特性為吸水率低硬度及抗曲性高、不易龜裂及容易清理，可大幅降低未來出現上述種種問題之可能性。

另貼磚前必須進行外牆防水工程防止內部滲水，配合瓷質壁磚內外雙重防護，可延長外牆使用壽命、降低日後維護工作成本及難度，雖工程及材料費用不菲，為長遠營運之計亦有其必要性，若此處省工減料，易對建築物本體造成隱藏性危害，不僅滲水侵蝕結構安全、造成外觀污損破壞市容亦可能維護費用不貲形成財務漏洞損害營運效益。由此可知外牆工程影響深遠不可不慎。

(2)窗戶材料說明：

本案位於自由路與成功路上，車輛往來頻繁，窗戶選擇使用隔音水密氣密橫拉窗，為的是有效隔絕外在噪音。臺灣位於亞熱帶地區，夏秋兩季颱風肆虐，高品質氣密窗能預防強風豪雨造成室內漏水或窗戶毀損，提升旅客住宿品質與安全性同時外形更具質感為立面造型加分。窗戶外框包2.5mm厚度氟碳烤漆鋁板，上塗防護漆加強維持良好使用狀態，其包板有助突顯立面精緻度，亦有遮陽效果。



(三) 變更使用說明

本更新單元於105年10月13日發文字號中市都管字第1050146570號申請變更使用併室內裝修第一階段圖審核准通過，將於都市更新維護整建事業計畫核定後進行更新整建及變更使用併室內裝修施工，施工完成後申請竣工審查以完成變更使用及室內裝修竣工核准程序。其變更內容含：一樓原用途店舖變更為旅館、二樓原用途餐廳變更為旅館、三樓原用途住宅變更為旅館、地下一樓原用途兒童遊藝場變空避難室兼餐廳、外牆變更、直通樓梯變更、增設一座無障礙昇降設備、部分結構補強，其餘不變(變更及室內裝修平面圖詳21~22頁)。

本案於變更竣工(含消防)經都發局及消防局會勘核准取得使照變更加註後，即進行觀光局旅館登記作業程序，確實領得旅館業營業執照許可使之證式營運。日程詳41頁規劃進度表。

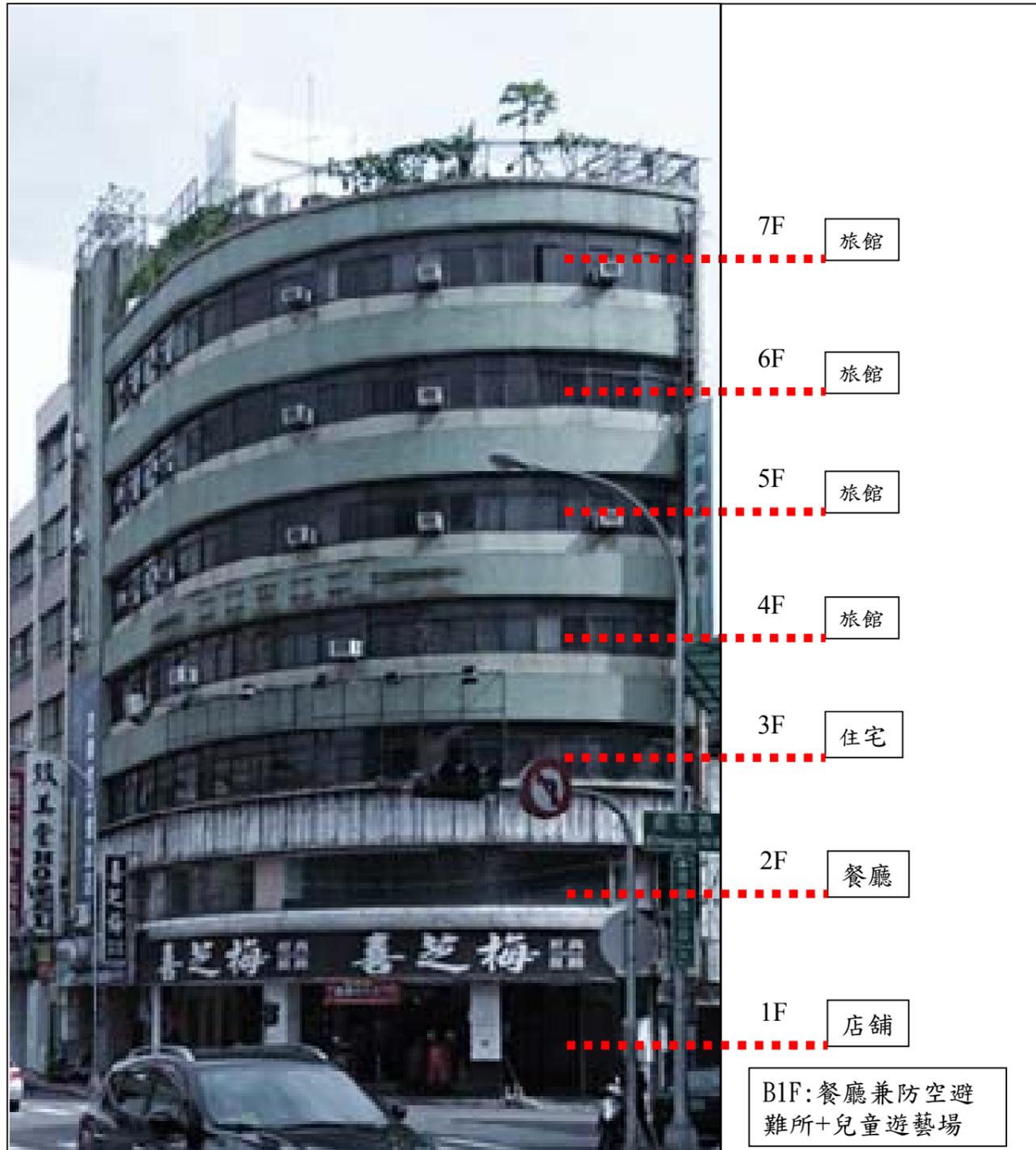


圖8-5 現況用途示意圖

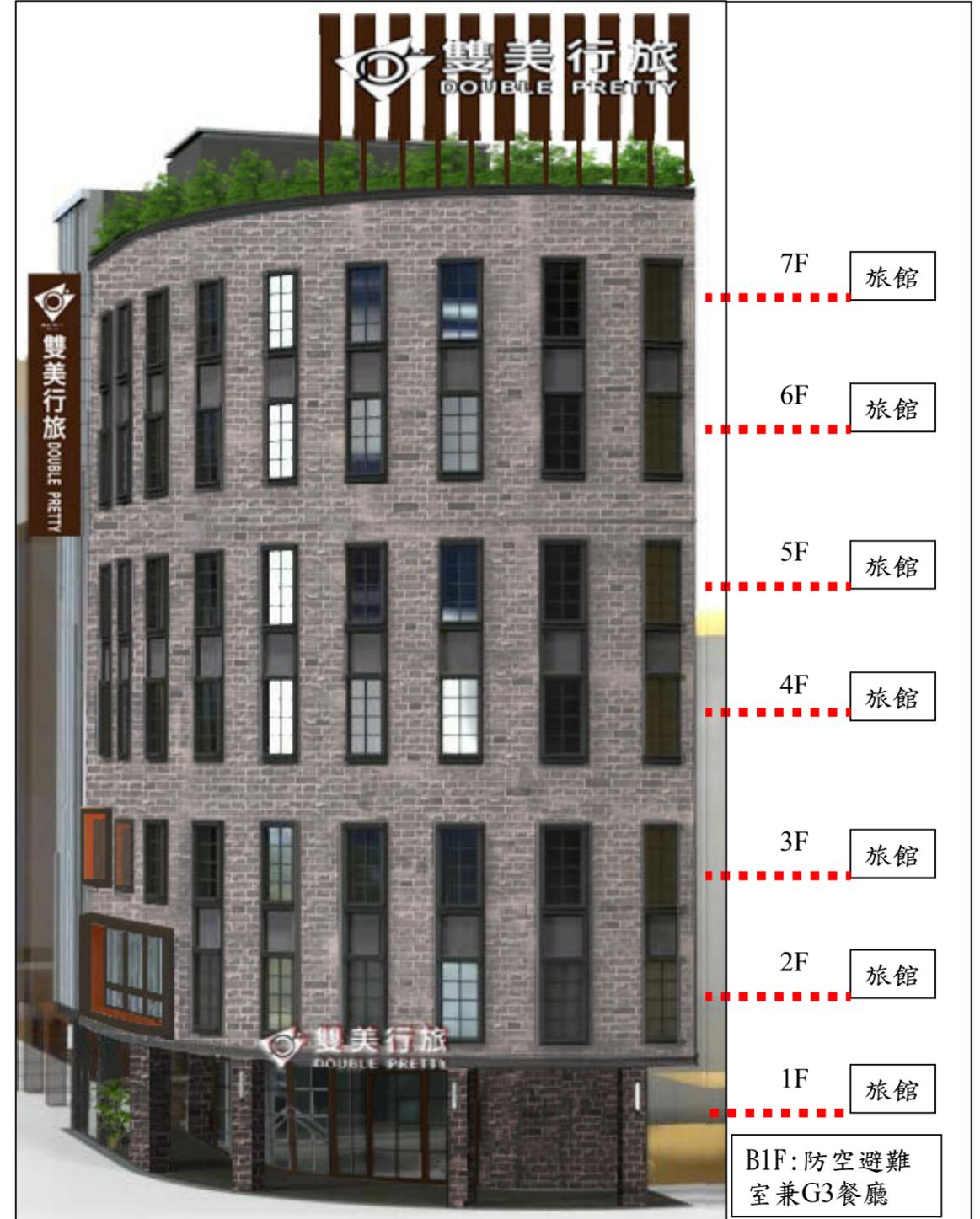


圖8-6 更新用途示意圖

玖、財務計畫

一、成本說明

表9-1 總工程費用估算表

雙美堂旅館(安可旅店股份有限公司)總工程費用						
臺中市中區自由路二段52之1號						
項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一	規劃設計費(含勞安、空污)	式	1.0	812,200	812,200	全部補助
二	變更使用+室內裝修許可	式	1.0	1,000,000	1,000,000	未補助
三	室內設計	式	1.0	250,000	250,000	未補助
四	三菱無障礙電梯+既有電梯機組更新	式	1.0	1,660,000	1,660,000	未補助
五	拆除	式	1.0	1,636,500	1,636,500	部份補助
六	水電	式	1.0	4,500,000	4,500,000	未補助
七	營造	式	1.0	6,000,000	6,000,000	部份補助
八	外牆磁磚材料	式	1.0	315,000	315,000	全部補助
九	鐵工	式	1.0	800,000	800,000	部份補助
十	消防	式	1.0	1,029,500	1,029,500	未補助
十一	防潮石膏	式	1.0	2,254,000	2,254,000	未補助
十二	結構補強(含廊柱)+土水(電梯口,樓梯邊)	式	1.0	550,000	550,000	未補助
十三	外牆貼磚	式	1.0	355,928	355,928	部份補助
十四	衛浴、馬桶、臉盆	式	1.0	1,150,000	1,150,000	未補助
十五	室內裝修(天花板工程)	式	1.0	1,021,100	1,021,100	未補助
十六	鷹架工程	式	1.0	528,850	528,850	全部補助
十七	外牆磁磚防護漆,清潔,包板防護漆工程	式	1.0	118,000	118,000	部份補助
十八	浴磚+防水	式	1.0	1,537,928	1,537,928	未補助
十九	外牆燈具	式	1.0	120,656	120,656	未補助
廿	防火門	式	1.0	1,298,000	1,298,000	未補助
廿一	弱電	式	1.0	2,161,571	2,161,571	未補助
廿二	冷氣	式	1.0	2,800,000	2,800,000	未補助
廿三	浴室玻璃門	式	1.0	1,093,365	1,093,365	未補助
廿四	木作裝修工程(全棟)	式	1.0	500,000	500,000	未補助
廿五	招牌+騎樓燈具	式	1.0	1,200,000	1,200,000	未補助
廿六	騎樓裝修(地坪,天花)	式	1.0	420,000	420,000	未補助
廿七	油漆工程(全棟)	式	1.0	800,000	800,000	部份補助
廿八	家俱全項	式	1.0	5,000,000	5,000,000	未補助
廿九	天燃氣瓦斯配管	式	1.0	185,000	185,000	未補助
三十	熱水器*2	式	1.0	320,000	320,000	未補助
三十一	屋頂綠化	式	1.0	280,000	280,000	未補助
三十二	放樣工程管理費	式	1.0	60,000	60,000	未補助
一~三十二項 共計:					41,757,598元	
5%					2,087,880元	
合計:					43,845,478元	

備註：補助項目工程費用擷取上表相關項目內與外牆相關之部分工程費用，細項另於表9-2說明。

表9-2 申請更新整建維護補助項目費用細項表

臺中市中區自由路二段52之1號							
項次	項目	規格	單位	數量	單價	複價	施作說明及備註
一 拆除工程							
1	1層至7層外牆、磁磚打除		M ²	425.0	1,340	569,500	23.15*20.3+4.45*23-1.32*1.5*7-23.15*1.5*6+21.315*3-(1.08+1+1.26+1.32)*2.5+(2.65+5.25)*2.8=424.5m ² 位置:一至七層外牆面(含女兒牆)·詳p.34
2	正面全室鋁窗招牌拆除(含吊車)		式	1.0	180,000	180,000	拆除位置:一至七層外牆冷氣、招牌、燈管、鐵架、管線及外牆窗戶,費用:36000元 吊車規格:45噸,主桿長40m,預計4.5天,每天8小時,共36小時,費用:36*4000=144000
3	拆除雜物清運	1車3噸	車	80.0	4,500	360,000	(222.21+424.5)*0.3拆除範圍*3噸*1.25工差=80車 位置:一至七層外牆欄杆、冷氣、招牌、燈管、鐵架、管線及外牆窗戶清運
1+2+3 項 小計						1,109,500 元	
二 鷹架工程							
1	外牆施工架		M ²	1,620.0	200	324,000	(36-3.855-0.37+0.5)*(20.3+1.7)+4.45*4.7+16.81*(13.3+1.7)+64.85+569.45=1617.41m ² ·詳p.33 位置:正/背/左側外牆施工架(含安全夾板569.45m ²)
2	防塵帆布網		M ²	1,048.0	50	52,400	(36-3.855-0.37+0.5)*(20.3+1.7)+4.45*4.7+16.81*(13.3+1.7)+64.85=1047.97m ² 位置:正/背/左側外牆·範圍詳p.33
3	壁拉桿		支	94.0	350	32,900	位置:正/背/左側外牆
4	三角架		支	24.0	350	8,400	位置:正/背/左側外牆
5	施工架內臨時樓梯		支	34.0	700	23,800	位置:正/背/左側外牆·施工架17層·每層2支臨時樓梯·共34支
6	施工架結構計算		式	1.0	15,000	15,000	由技師實報
7	甲種圍籬		M	36.0	650	23,400	3.855+9.43+11.375*2*3.14*83/360+2.055+3.82+0.37=36m 位置:兩側外牆及騎樓·範圍詳p.33
8	雙開大門		樁	1.0	13,000	13,000	位置:自由路與成功路交接圓弧處
9	工程告示牌		面	1.0	2,000	2,000	位置:設置於甲種圍籬雙開大門旁
10	警示燈		只	10.0	200	2,000	位置:安全走廊上方
11	安全走廊		M	27.0	850	22,950	位置:地界線沿自由路至成功路
12	施工期間重型機具進場交通維持費		時	36.0	250	9,000	依施工期計價
1~12 項 小計						528,850 元	
三 外牆結構工程							
1	鋼筋植筋		支	1,722.0	100	172,200	位置:2F~7部分外牆打除及原窗戶拆除·補鋼筋植筋·詳p.34
2	鋼筋材料	4號鋼筋	kg	17,580.0	18	316,440	位置:2F~7部分外牆打除及原窗戶拆除·補鋼筋植筋·範圍詳p.34
3	鋼筋綁紮工資		T	17.6	8,000	140,640	位置:2F~7部分外牆打除及原窗戶拆除·補鋼筋植筋·範圍詳p.34
4	模板組立工資(含材料費用)		M ²	654.6	650	425,477	23.15*20.72-(0.75+0.45+0.5)*23.15-113.02=327.29m ² 雙面:327.29*2=654.6m ² 位置:正面及左側外牆面組立·範圍詳p.34
5	3000psi混凝土材料		M ³	98.2	1,800	176,706	23.15*20.72-(0.75+0.45+0.5)*23.15-113.02=327.29m ² 327.29m ² *0.3m(牆厚)=98.2m ³ 位置:正面及左側外牆面澆置·範圍詳p.34
6	混凝土澆置費用		M ³	98.2	350	34,360	327.29m ² *0.3m(牆厚)=98.2m ³ 位置:正面及左側外牆面澆置·範圍詳p.34
7	外牆打石修補工資		工	19.0	2,500	47,500	工種:打石修補師傅·位置:正面及左側外牆面打石及搬運,以及弧形範圍圓角打石併修補·預估約17日,19.1*21.02-1.03*1.93*41-1.64*1.93=316.81m ² ·每工每日施作約17m ² ·共約19工
8	外牆打石修補廢物清運		式	1.0	12,000	12,000	預估約10m ³
9	粗工清潔		工	70.0	1,500	105,000	工種:清潔粗工·預計2個月·每月35工·共70工
1~9項 小計						1,430,323 元	

四 鋁窗工程							
1	窗框補角		層	7.0	30,000	210,000	位置:1F~7F外牆新做門窗四邊泥做補角·施作窗戶編號:DW1、W1、W2、W3*49、W4*12、W5、W6、W7、W8詳p.34
2	鋁包板滴水條(6F樓層線)		M	23.2	700	16,205	厚度2.5mm鋁板氣碳烤漆·詳p.36
3	W3(2-7F) SY1066S/F	103*193/cm	樅	49.0	16,303	798,847	粉體氣碳烤漆5光強化+格子+8mm強化玻璃;位置:2F~7F正/左側外牆·詳p.36
4	W4(2F-7F) SY1066S/F	60*235/cm	樅	12.0	7,456	89,472	粉體氣碳烤漆+8mm強化玻璃;位置:2F~RF正面外牆·詳p.36
5	W7(RF) 活動百頁	113*183/cm	樅	1.0	12,699	12,699	鋁合金百頁;位置:RF正面外牆·詳p.37
6	W5(2F,3F) SY1066F/SF/F	295*193/cm	樅	1.0	45,540	45,540	粉體氣碳烤漆5光強化+格子+8mm強化玻璃;位置:2F,3F正面外牆·詳p.37
7	W6((2F,3F) SY1066F/SF/F	164*193/cm	樅	1.0	25,320	25,320	粉體氣碳烤漆5光強化+格子+8mm強化玻璃;位置:2F,3F正面外牆·詳p.37
8	W8((2F,3F) SY1066F/SF/F	350*193/cm	樅	1.0	54,040	54,040	粉體氣碳烤漆5光強化+格子+8mm強化玻璃;位置:2F,3F正面外牆·詳p.37
9	W3、W4、W5、W6、W7、W8窗戶安裝工資(2F~RF)		M ²	133.7	450.00	60,165	1.03*1.93*49(W3)+(3.5(W8)+2.95(W5)+1.64(W6))*1.93+1.83*1.13(W7)+2.35*6*1.32(W4)=133.7m ² ·詳p.34 (計算式為窗戶淨尺寸·不含鋁包板) 位置:2F~RF正/左側外牆窗戶
10	窗框外週邊防水工程		M	367.8	245	90,111	(1.03+1.93)*2*49+(3.5+2.95+1.64)*2+1.93*3*2+(1.83+1.13)*2+(2.35+1.32)*2*6=367.8m·(計算式為窗戶淨尺寸·不含鋁包板) 位置:2F~RF窗框邊角45度包不織布·牆面橡化瀝青一塗兩底·詳p.34
11	外牆防水工程		M ²	547.2	216	118,195	482.35+64.85=547.2m ² ;位置:正/左側外牆面及屋突層外牆面以彈性水泥施作防水處理塗布·詳p.34
12	女兒牆陽角包板		M	23.2	4,928	114,083	厚度:2.5mm鋁板氣碳烤漆,長度23.2m·五金:50*50*4.0t角鐵,50*25*1.8t方管 長度詳p.34·大樣圖詳p.36
13	1樓外牆鋁包板		M	27.6	4,340	119,784	厚度:2.5mm鋁板氣碳烤漆,長度27.6m·五金:50*50*4.0t角鐵,50*25*1.8t方管 長度詳p.34·大樣圖詳p.36
14	W3上下鋁包板		處	49.0	8,198	401,702	厚度:2.5mm鋁板氣碳烤漆,長度1.29*2=2.58m/處·五金:50*50*4.0mm角鐵,50*25*1.8t方管,詳p.36
15	W3連結飾版		處	24.0	4,099	98,376	厚度:2.5mm鋁板氣碳烤漆,面積:0.96*1.03=0.99m ² /處·膨脹螺絲+點焊固定,詳p.36
16	W3鋁包版左右		處	49.0	11,309	554,161	厚度:2.5mm鋁板氣碳烤漆,長度1.93*2=3.86m/處·五金:50*50*4.0t角鐵,50*25*1.8t方管,詳p.36
17	連結飾版左右鋁包板		處	48.0	3,856	185,103	厚度:2.5mm鋁板氣碳烤漆,長度0.96*2=1.92m/處·五金:50*50*4.0t角鐵,50*25*1.8t方管,詳p.36
18	W5鋁包版上下左右		處	1.0	38,970	38,970	厚度:2.5mm鋁板氣碳烤漆,長度(3.75+2.29)*2=12.08m/處·五金:50*50*4.0t角鐵,50*25*1.8t方管,尺寸詳p.37,詳圖詳p.35
19	W6鋁包版上下左右		處	1.0	30,407	30,407	厚度:2.5mm鋁板氣碳烤漆,長度(2.46+2.29)*2=9.5m/處·五金:50*50*4.0t角鐵,50*25*1.8t方管,尺寸詳p.37,詳圖詳p.35
20	W8鋁包版上下左右		處	1.0	43,510	43,510	厚度:2.5mm鋁板氣碳烤漆,長度(4.5+2.29)*2=13.6m/處·五金:50*50*4.0t角鐵,50*25*1.8t方管,尺寸詳p.37,詳圖詳p.35
1~20項 小計					3,106,690	元	
五 建築外觀工程							
1	外牆面1:3水泥粉刷打底		M ²	968.7	550	532,785	23.15*21.02+4.45*23+21.315*3-168.56=484.35m ² (雙面:968.7m ²)·詳p.34 位置:1F~7F正/左側外牆面內外層粉刷打底
2	都鐸石(1F-7F外牆面)	22.5*5.5cm/片	M ²	299.4	1292.00	386,851	23.15*20.46+21.315*3-(4.03+2.7+5.72)*2.8-(3.75+4.5+2.46)*2.28-1.29*2.36*49-0.96*1.29*24=299.42m ² ·詳p.34 位置:1F~7F正/左側外牆面貼都鐸石
3	冠軍磁磚清潔劑-5加侖		瓶	1.0	1,260	1,260	位置:2F~RF正面外牆貼山型磚表面清潔
4	小山型磚(2F-RF外牆面)	24*4cm/片	M ²	48.3	532.00	25,722	正面外牆面山型磚總面積:4.45*23-0.6*2.35*12-1.13*1.83=83.36m ² ·詳p.34 小山型磚面積:約83.36*58%=48.3m ²
5	小尖山型磚特*3(2F-RF外牆面)	24*4cm/片	M ²	27.5	625.00	17,193	小尖山型磚特*3面積:約83.36*33%=27m ² ·詳p.34
6	大尖山型磚(2F-RF外牆面)	24*4cm/片	M ²	7.5	532.00	3,991	小尖山型磚特*3面積:約83.36*9%=7.5m ² 圖面詳p.34

7	貼磚工資(1F-RF外牆面)		M ²	382.8	670	256,463	1F~7F都鐸石面積+2F~RF小山型磚面積+2F~RF小尖山型磚特面積+大尖山型磚面積=299.4+83.36=382.76m ² ·詳p.34
8	一樓玻璃門窗工程(含施工及五金材料) 門窗編號:DW1、W1、W2		式	1.0	1	450,000	1F門窗DW1、W1、W2·詳圖及單價分析詳p.35
9	一樓砌磚工程(含材料及施工費)		式	1.0	20,000	20,000	面積:2.5*1.05=2.63m ² ·詳p.34 位置:1F外牆右側·費用不含粉刷
1~12項 小計					1,694,264	元	
六 建築外觀油漆工程							
1	外部磁磚(山型磚)防護漆		m ²	83.4	250	20,840	4.45*23-0.6*2.35*12-1.13*1.83=83.36m ² ·詳p.34
小計					20,840	元	
七 規劃設計費(含勞安、空污)							
1	更新補助申請		式	1.0	812,200	812,200	外觀規劃設計費:550,000元 更新申請費用:250,000元 空汙防制費:4,200元 勞工安全保險:8,000元
小計					812,200	元	
一+二+三+四+五+六+七 共計:					8,702,667	元	
5%					435,133	元	
合計:					9,137,800	元	

表9-3 更新申請補助項目與工程費用對照表

更新項目	工程名稱	工程費用
立面修繕工程(含空調與外部管線整理美化、廣告招牌拆除及鐵窗拆除之費用等)	拆除工程	1,109,500元
	鷹架工程	528,850元
	外牆結構工程	1,430,323元
	鋁窗工程	3,106,690元
	建築外觀工程	1,694,264元
	建築外觀油漆工程	20,840元
	規劃設計費(含勞安、空污)	812,200元
小計		8,702,667元
營業稅(5%)		435,133元
合計		9,137,800元

表9-4 財務分攤金額明細表

來源	第一期 30%	第二期 70%	小計 (第一期~第三期)	比例
市政府補助	1,200,000元	2,800,000元	4,000,000元	44%
所有權人分攤	1,741,340元	3,396,460元	5,137,800元	56%
小計	2,741,340元	6,396,460元	9,137,800元	100%
更新整建維護補助項目工程經費合計			9,137,800元	

註: 1. 因都市更新整建維護事業計畫案自籌款部分尚屬於個人私權部分, 建議由所有權人自行處理。
2. 依據「臺中市都市更新整建維護補助初審小組」第3次審查會議決議建議本案補助金額為400萬元。

二、本更新計畫實施進度規劃進度如下表：

表9-5 更新計畫實施規劃進度表

時間	105年												106年												107年		
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3		
室內+外牆裝修規劃設計	■																										
繪製變更使用送審圖		■																									
變更使用圖審(含消防)核准				■																							
擬訂計畫書送件申請												■															
臺中市都市更新整建維護補助小組初審												■															
小組初審後修改補正												■															
都市更新審議委員會																					■						
事業計劃核定																							■				
整建維護項目施工, 變更使用併室修施工									■																■		
變更使用(含消防)竣工勘驗																									■		
變更使用竣工核准																										■	
完工及成果備查																										■	
使用執照加註完成(廣告物申請)																										■	
觀光局旅館登記掛件																										(依會計單位為主)	
觀光局旅館登記證取得																										(依會計單位為主)	
備註： 1. 依實際進度修正。 2. 開工時間依市府核訂時間為主。 3. 完工申報時間依市府核訂時間為主。 4. 本案預計於年底前完成旅館登記並正式營業。																											

拾、管理維護計畫

一、旅館設備之維護管理

(一) 建築物之維護管理

本旅館外牆(含外牆面及其構造)之修繕、管理、維護，由本旅館之行政部工程組進行管理負責。工程組每年應檢視至少一次之外牆瓷磚劣化等情形，並加以記錄存檔。建築物構造發生損壞有傷害民眾安全之虞的風險時，工程組應立即加以處理。

(二) 機具設備之維護管理

旅館內的機具設備依據其分類和使用性質，訂出不同之清潔標準、維護制度與使用年限。機具設備未達使用年限即因損壞不堪使用，須予以更新時，應填妥申請單並註明原因。機具設備應於清潔、維護後填寫紀錄表，以利後續追蹤。機具設備損壞時，應填妥維修單送至工程組，待工程組派員檢查修理。檢修完成後，工程師應填寫維修紀錄表以供日後存查。

(三) 依「臺中市整建維護補助辦法」第11條第1項規定5年內不得任意變更整建或維護項目。

二、旅館之經營管理

(一) 本旅館依照業務、客房、公關、餐飲、行政等項目工作類組，進行整體營運：

1. 業務負責顧客的聯繫、資料建檔及旅館業務推廣、市場調查分析。
2. 客房分為櫃檯組與房務組。
3. 櫃檯組的業務內容為接待與出納、總機、訂房、櫃檯服務。
4. 房務組的業務內容為公共區域清理、客房整理、洗衣房、布巾室。
5. 公關負責行銷計劃與美工設計。
6. 餐飲負責餐點的準備及服務與餐點的運送、餐桌清理。
7. 行政工作分為下列：
 - a. 財務及總務：負責旅館的財務及採購管理。
 - b. 工程及安全：負責旅館的設備維護及安全管理。

(二) 其餘依照臺中市政府觀光旅遊局旅館業管理規則規定之。

三、公益回饋計畫-場地無償租借使用說明

- (一) 租借使用範圍：地下室一層防空避難室兼餐廳。租借面積依現場實際使用狀況及需求可彈性調整。
- (二) 租借對象：1. 經向主管機關登記或立案成立之教育、文化、公益慈善機關或團體。
2. 中區居民自行組織5人以上團體，進行推廣中區觀光之相關活動。
- (三) 租借辦法：櫃檯拿取租借申請表並填寫相關資料，其租借申請表將於安可旅店網站公開下載，可寄mail或親交於櫃檯經櫃檯人員核閱無誤即可預訂租借日期。
- (四) 開放租借時間：平日：13:30~18:30 假日：15:00~20:00
- (五) 免費提供茶水服務：為促進中區都市發展，租借場地用途與中區都市計畫、硬體或軟體（觀光、社福）等相關議題之研討會，本旅館可提供免費茶包、咖啡供現場人員飲用。
- (六) 清潔與管理：本旅館不提供清潔與管理服務，現場秩序與整潔維護由申請者自行負責，如出現脫序、嬉鬧等危害其他旅客使用權益，將即刻停止租借服務。如現場旅館之所有設備、設施遭申請者毀損破壞，本旅館有權向申請者要求賠償。
- (七) 訊息公告方法：租借流程、注意事項及租借申請表格於安可旅店網頁公告發佈。

拾壹、效益評估

一、效益評估說明



「106年度中區老舊街區再生計畫-以成功路維優先示範地區」範圍圖

本案位於自由路二段與成功路交叉口因建物坐落於街廓的角間，位置醒目，然原建築物外觀陳舊污損，造成街區視覺觀感負面影響，且內部住商混雜設備不堪使用，多年閒置造成屋主出租無門，如此坐落於中區精華地段實為可惜，適逢日前臺中市正推動成功路老舊街區改造計畫，因此有望成為改造計畫成功範例。如今經過計畫性的重整與修繕，將重新啟用該老舊建物可望帶來以下效益：

(一) 建立中區發展之長期願景，提供正向發展之都市細胞

一個蓬勃發展之城市裡應創造高就業機會，旺盛的經濟活動、商辦空間供不應求，反之閒置空間過多、市容衰敗進而造成經濟活動一蹶不振，如此惡性循環正如同中區過往面臨之窘境，都市機能趨向勢微。本案藉由更新維護，更新不合時宜的老舊外觀及不敷使用的用途重新活化凋零的老舊建物，復甦都市機能，使閒置大樓重新運作經營，不僅改善市容增進美觀且能提升老舊街廓的居住品質，創造附近就業機會、活化鄰近商業活動，為正在復甦的中區注入正向生命力。

(二) 更新整建增進公共利益

公共利益旨在維護大多數人共同利益，本案雖為單一所有權人更新單元，亦可對社會大眾帶來益處，如以下：

1. 更新老舊牆面及破損騎樓，重新採用耐用安全建材，加強行人用路安全。
2. 老舊立面重新規劃設計，優化居住生活環境品質，營造城市復甦、提升都市形象避免市容落敗造成中區人潮持續流失、商業活動衰微之惡性循環。
3. 旅館營運提供市區觀光或商業景點推廣平臺，為中區商家開發新客源。
4. 提供場地並鼓勵學術團體或公益機關舉辦公益演講或展覽活動，共同提升再造中區美好願景。

拾貳、低碳城市理念

表11-1 更新項目效益評估表

評估項目	更新前	更新後
復甦都市機能	鄰近商店種類繁多，多接待散客。後方20公尺即臺中知名步行街繼光街，自2016停辦年貨大街，雖於同年舉辦亞洲市集活動，其熱鬧程度已不復以往。錢櫃KTV位於對街斜前方，附近亦有多家酒吧，夜生活熱鬧。	便利的交通位置、活絡的商業活動、具歷史文化的舊城特色將帶動更多旅客選擇中區投宿，目前中區快捷旅店的興起亦將帶來更多人潮，提供的營造熱鬧的舊城區
改善居住環境	建築物外觀因殘留鏽蝕鐵件、燈管、冷氣架，磁磚老舊髒汙，影響市容，使自由路二段沿路街廓景況仍存在中區沒落且雜亂的印象。	拆除建築物立面具危險性構件提升行人安全度，更新建築物污舊立面改善街道景觀，提升城市整體舒適感及繁榮感。
增進公共利益	原建物三至七樓經營旅館，雖地點交通及生活機能方便，但因設備老舊、外觀不佳，而後停止營業。二樓長期待租，僅一樓出租店家使用，對公共利益的助力有限，甚至因空間閒置有礙公共安全。	活化閒置建築物使用機能，帶來遊客增進觀光、經濟活動，重振中區商圈。

二、地區回饋計畫

(一) 地區就業機會增加

藉由重新營運閒置建築物，提供就業機會，並鼓勵二度就業人士加入工作團隊。

(二) 提供休閒旅遊資訊，傳播中部地區旅遊訊息

旅館大廳設置旅遊簡介櫃檯，配合相關部門投放旅遊資訊以及相關導覽，幫助旅客充分了解及認識臺中市各地區旅遊熱門景點（商圈、小吃街等），並提供交通搭乘訊息，讓遊客體驗中區旅館便利性及服務性，有助提升遊覽中區的旅客數量並增加相應經濟活動。

(三) 無償出借地下室給機關團體舉行公益相關活動或展覽

近年中區發展活絡，不論學術、公家、公益或企業團體極力推動中區再造計畫，且不侷限軟硬體，人文或建築，本案借由提供場地供上述團體做為計畫的交流場所，為中區再造盡一份薄力。相關租借使用說明詳p. 42公益回饋計畫-場地無償租借使用說明。

(四) 推廣市政府觀光部門舉辦活動與宣傳

旅館由營運人員定期上市府觀光旅遊網站追蹤最新舉辦活動資訊，列印並張貼於大廳訊息公告處，亦可經由多媒體設備播放相關影音廣告，讓旅客即時接收訊息前往參與，增加活動曝光度與經濟收益。以本屆2018臺中世界花卉博覽會為例：

1.花博廣告露出：提供適當場所，以多媒體或列印官網海報宣傳花博會。

2.花博交通資訊：提供由本旅館前往花博展覽場地之交通資訊。

公車搭乘資訊：往公園路方向步行1分鐘至電力公司搭乘30、37號公車前往臺中火車站，坐至豐原站轉乘211~215號公車前往三崁站及新惠生醫院站。

自行開車路線：自由路轉臺灣大道接國道1號臺中交流道往北下豐原交流道→中正路→豐原大道→甲保廠停車場。

3.花博官網連結：官網連結花博網站。

一、本事業計畫依「臺中市發展低碳城市自治條例」第36條第3款向臺中市政府提出申請，並載明第37條10款事項：

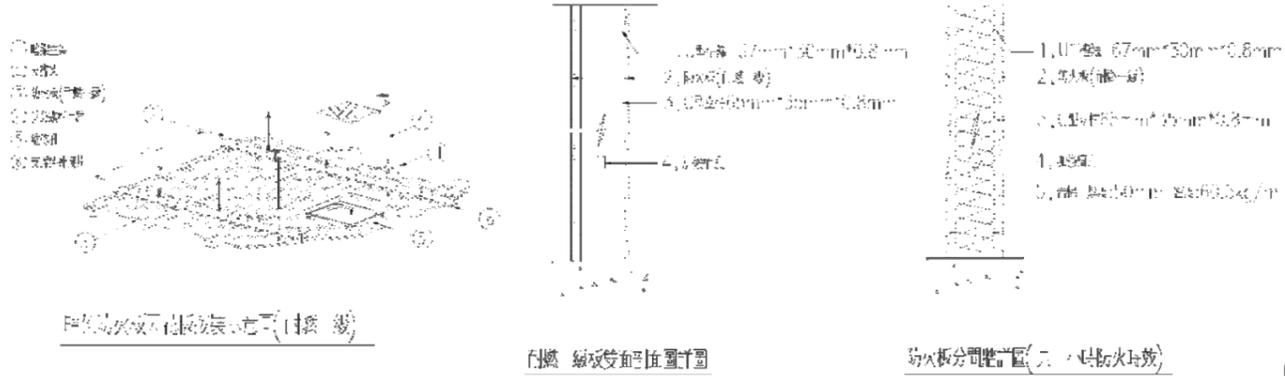
- (一) 自然生態、生物評估、生態保育、生態平衡、生態補償
本案為既有建築之整建維護，且非位於生態保育區，並不影響附近自然生態。
- (二) 碳盤查、碳檢討
本案為既有建築之整建維護，不需進行全棟拆除重建，有別於一般新建施工，施工過程將大幅減少溫室氣體之排放。
- (三) 低碳工法、擬生態工法
本案為既有建築之整建維護，利用現有建築物架構做整建，對於低碳工法或擬生態工法關於綠化、保水等土地檢討實施上較困難，但本案外觀部分構件將採用工廠預鑄現場安裝，減少施工碳排放量。
- (四) 水資源態、水資源循環、雨水、中水循環再利用
本案為既有建築之整建維護，相較新建工程可設置戶外雨水儲留設施規劃上有其困難度，為盡力配合水資源節約，將多加宣導日常生活省水方法。
- (五) 交通衝擊與對策、環境負荷、環境品質、環境管理。
本案為既有建築之整建維護，對既有交通衝擊、環境負荷不大，且因屬老舊建物整建維護，可改善環境品質及良好的環境管理，如請員工定期周邊環境維護與清潔。
- (六) 透水率、綠覆率、綠化率、開挖率、生態指數等與生態有關之指標。
本案非新建難以規劃上述指標，另以不破壞頂樓結構為原則下進行屋頂綠化，本案頂樓戶外將種植多棵南天竹，騎樓部分放置盆栽。
- (七) 人行道或自行車服務系統。
此項屬於市政府公共設施範圍，若有相關須配合措施本案將盡力協助。
- (八) 綠能及節能措施
1.本案外牆設計因應旅館使用者白日較少處於室內，故而一改原設計大面窗型式，減少開口面積避免過多日照造成室內溫度升高，增加空調運轉負擔。
2.汰換既有電梯及管線，改善老舊設備所造成的能源浪費。
- (九) 優先使用環保標章產品
室內裝修板材及油漆多使用符合環保標章之綠建材，並於竣工開立綠建材證明。
- (十) 資源回收措施
徹底執行垃圾分類，定期資源回收。



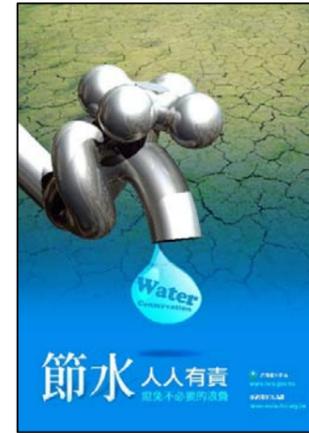
二、環保材質、水資源、資源回收、綠化說明

(一) 環保材質說明

本案新做分間牆面及暗架天花板部分使用矽酸鈣板或石膏板等耐燃一級板，於竣工可開具內政部綠建材證明。



節水海報



節水海報示意圖片

資源回收區



資源回收桶示意圖片

(二) 配合實施下列節約用水方法達到節省水資源目的

1. 定期檢查水塔、蓄水池或其他水管接頭有無漏水情形。
2. 植物澆水時間應選擇早晚陽光微弱、蒸發量少的時候。
3. 洗滌物應適量，避免洗衣機及洗碗機中洗滌物過多或過少。
4. 勿將消毒劑或除臭劑置於馬桶水箱內，以避免強酸、強鹼腐蝕止水橡皮蓋而造成馬桶漏水。
5. 發現道路埋設之水管有漏水現象，應即通知當地服務(營運)所搶修。
6. 清理地毯法請由濕式或蒸氣式改成乾燥粉末式。

(三) 資源回收措施

於地下室垃圾處理空間放置資源回收桶，宣導員工及清潔人員確實執行垃圾分類，並每日請垃圾車清運。

(四) 節能節水節電設備應用說明：

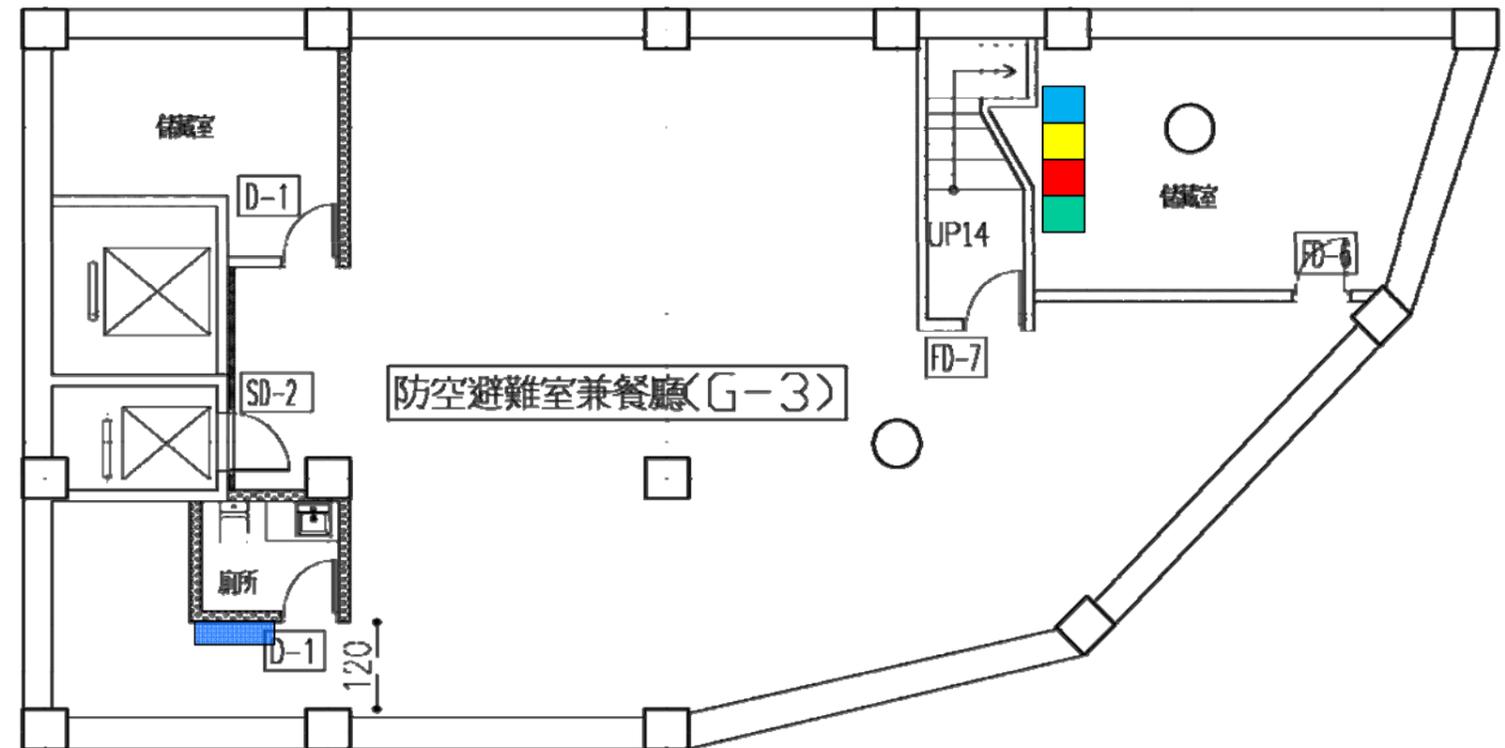
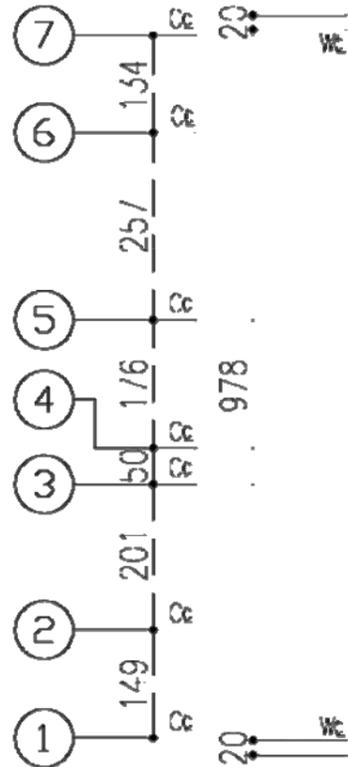
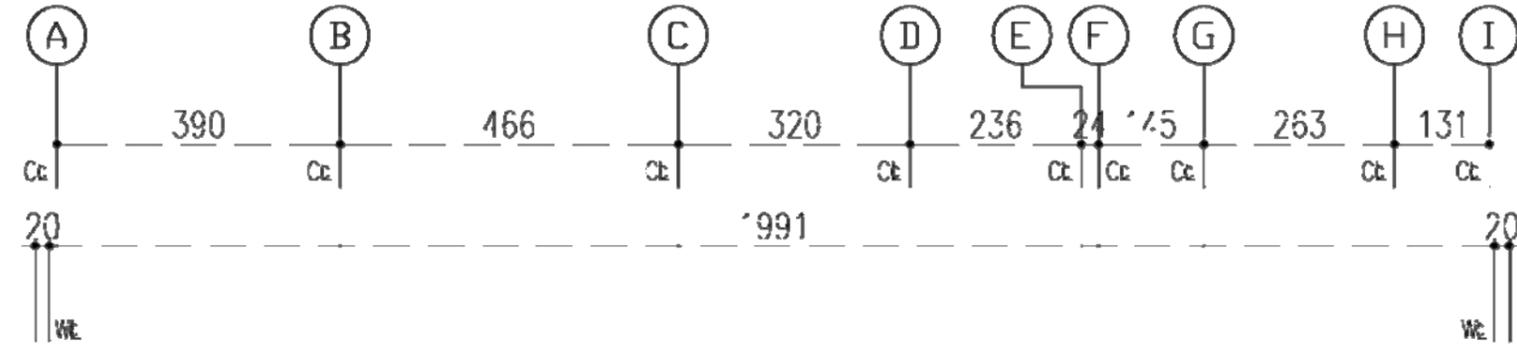
1. 節水設備：

- a. 使用省水標章水龍頭。
 - b. 段式省水馬桶。
 - c. 下室公共廁所採感應式水龍頭。
- 房間浴室內採用省水馬桶及水龍頭達到省水效益。



2. 節電設備：

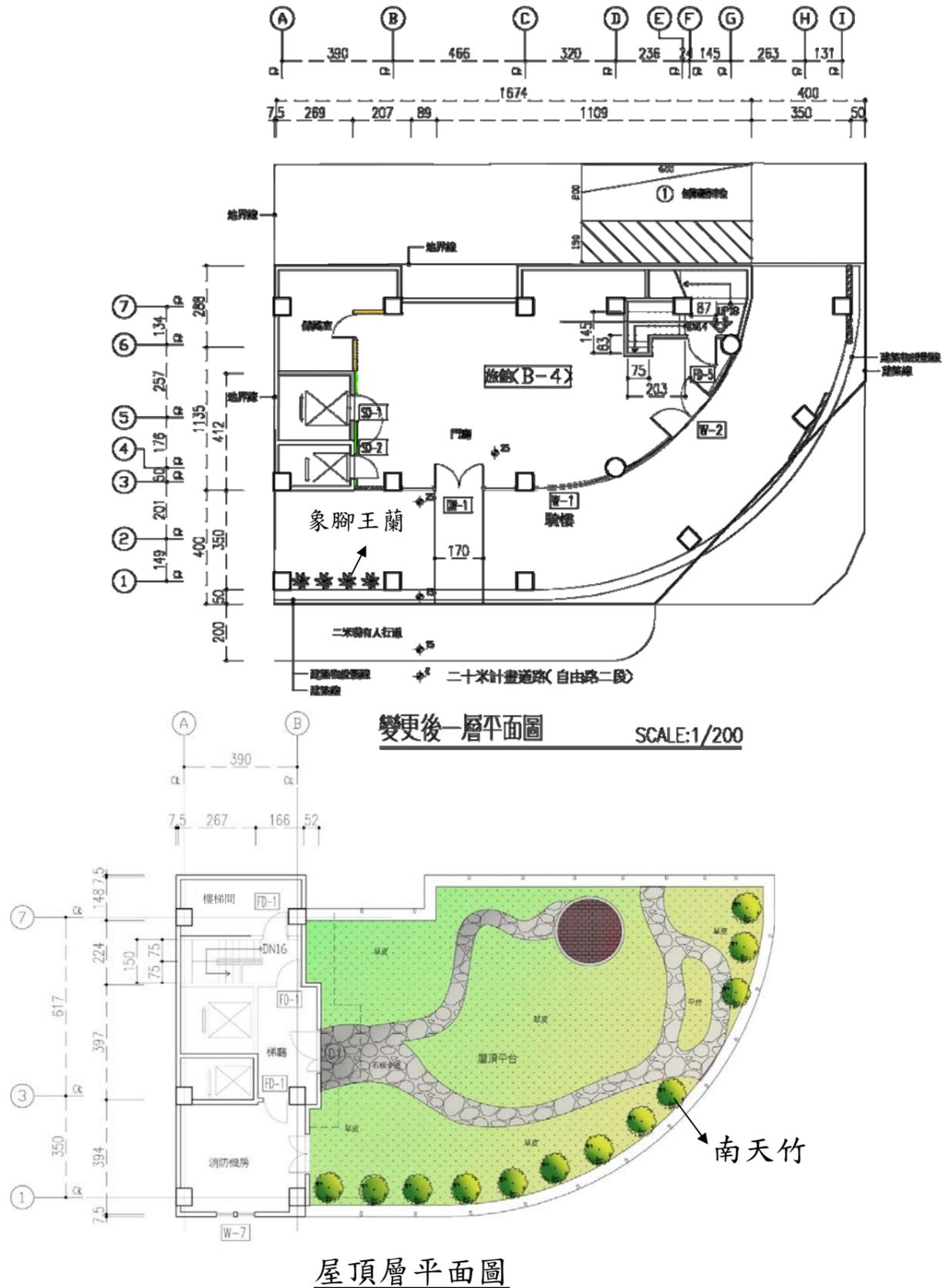
- a. 全室內使用節能LED燈具。
- LED燈的耗電量是傳統日光燈的三分之一以下，不使用水銀，且LED產品也不含鉛，對環境起到保護作用。LED燈公認為二十一世紀的綠色照明。



地下一層平面圖 1/100

(四) 騎樓及屋頂綠化

一層騎樓放置盆景植物象腳王蘭，屋頂種植南天竹。



象腳王蘭：
 屬性—龍舌蘭科王蘭屬常綠木本植物。
 外觀—單葉，叢生，近蓮座狀排列，旋疊密生於莖頂，葉窄披針形，先端急尖，基部延伸至柄，全緣葉，葉長可達一公尺，寬約八至十公分，挺直向上斜展，下部葉梢彎垂，革質，堅韌，葉面粉綠、灰綠色，無葉柄。
 特性—性喜高溫多濕半日照。
 照顧—下垂至葉鞘分生水平線魚下的枯黃老葉，皆需剪除。過有斷折的葉片，須緊貼莖幹部位以45度角向上斜切剪除。正確的葉片剪除後會略呈V字形狀，修葉應順其芽型自一側修葉完成後，再做另一側，即可完成。



南天竹：
 屬性—常綠性直立灌木。
 外觀—樹高2~3公尺，樹幹很少有呈分枝的，多呈單幹生長，葉大多叢生於樹幹的先端，互生。
 特性—性喜溫暖潮濕環境，耐陰耐寒，易養護。整株及果實有毒，勿食。
 照顧—喜肥沃、潮濕土壤，pH 3.7 至6.4，而不喜砂土，需避免栽植於強風地段。

拾參、附錄

附件一、公司登記表

六三六不上只

八三六不上只

股份有限公司變更登記表

(公司印章) (代表公司負責人印章)

變更時請打√

變更預查編號

公司統一編號 51696501

公司聯絡電話

僑外投資事業 是 否 公開發行 是 否

陸資 是 否

閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人

原名稱 安可旅店 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)	安可旅店股份有限公司		
二、 (郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(400)臺中市區中山路3之1號		
三、 代表公司負責人	曾黃麗真	四、 每股金額(阿拉伯數字)	1,000 元
五、 資本總額(阿拉伯數字)	新台幣		27,000,000 元
六、 實收資本總額(阿拉伯數字)	新台幣		27,000,000 元
七、 股份總數	27,000 股	八、 已發行股份總數	1. 普通股 27,000 股 2. 特別股 0 股
九、 董事人數任期	5人 自民國105年12月12日至民國108年12月11日 (含獨立董事0人)		
十、 <input checked="" type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1人 自民國105年12月12日至民國108年12月11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		
十一、 公司章程修正(訂定)日期	民國105年11月07日		

※變更登記日期文號 105.12.16府授經商字第10508767230號 ※檔號

公務記載蓋章欄

臺中市政府
105.12.16
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)※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導致公司資本不實，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、非以現金出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(信用、勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

安可旅店

股份有限公司變更登記表

註：1. 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。
 2. 有、無續頁，請於頁尾勾選一項，並請勿刪除。

變更時請打√

十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	17,000,000 元
		2. 財產	股、 元
		3. 技術	股、 元
		4. 股份交換	元
		5. 認股權憑證轉換股份	元
	權益科目調整	6. 資本公積	元
		7. 法定盈餘公積	元
		8. 股息及紅利	元
		9. 合併	元
	併購	10. 分割受讓	元
		11. 股份轉換	元
		12. 收購	元
	其他	13. 債權抵繳股款	元
		14. 公司債轉換股份	元
		15. 信用	股、 元
		16. 勞務	股、 元
十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	元	
	2. 退還股款	元	
	3. 註銷庫藏股	元	
	4. 合併銷除股份	元	
	5. 分割減資	元	
	6. 特別股收回	元	
十四、被併購公司資料明細			
併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		

有續頁請打√

無續頁請打√

公務記載蓋章欄

臺中市政府
105.12.16
公司登記表
專用章

安可旅店

股份有限公司變更登記表

註: 1. 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。
2. 有、無續頁, 請於頁尾勾選一項, 並請勿刪除。

所營事業			
編號	代碼	營業項目說明	
001	J901020	一般旅館業	
002	F501060	餐館業	
003	F501030	飲料店業	
004	F203010	食品什貨、飲料零售業	
005	F204110	布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業	
006	F399040	無店面零售業	
007	ZZ99999	除許可業務外, 得經營法令非禁止或限制之業務	

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)
√ 1	董事長	曾黃 xx	F2 xxxxxxx	17,820
(221) 新北市汐止區義民里中正路 150 號				
√ 2	董事	林 xx	A1 xxxxxxx	1,080
(231) 新北市新店區雙城里安泰路 60 巷 55 弄 65 號				
√ 3	董事	曾 xx	F2 xxxxxxx	1,080
(231) 新北市新店區雙城里安泰路 60 巷 55 弄 65 號				
√ 4	董事	曾 xx	F1 xxxxxxx	1,080
(221) 新北市汐止區義民里中正路 150 號				
√ 5	董事	曾 xx	F1 xxxxxxx	0
(221) 新北市汐止區義民里中正路 150 號				

有續頁請打 √

無續頁請打

公務記載蓋章欄


安可旅店

股份有限公司變更登記表

註: 1. 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。
2. 有、無續頁, 請於頁尾勾選一項, 並請勿刪除。

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)
√ 6	監察人	張 xx	F1 xxxxxxx	5,940
(105) 臺北市松山區中正里敦化北路 4 巷 31 號 7 樓之 11				

經理人名單			
編號	姓名	身分證統一編號	到職日期(年月日)
()			

所代表法人			
編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
()			

有續頁請打

無續頁請打 √

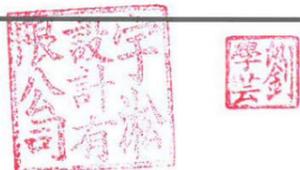
公務記載蓋章欄


附件二、三家廠商報價單

宇淞設計有限公司 報價單

業主: 安可旅店股份有限公司
 工地: 台中市中區自由路二段52之1號
 名稱: 安可旅店股份有限公司

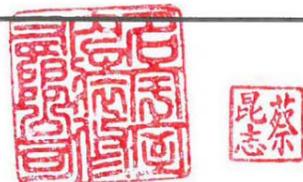
項次	工程項目	單位	數量	單價成本	複價
壹	建築工程				
1	拆除工程	式	1	1,109,500	1,109,500
2	鷹架工程	式	1	528,850	528,850
4	外牆整修工程(結構體、油漆、門窗、磁磚)	式	1	6,252,117	6,252,117
合計					7,890,467
營業稅(5%)					394,523
總計	8,284,990 元整				



名宇室內裝修有限公司 報價單

業主: 安可旅店股份有限公司
 工地: 台中市中區自由路二段52之1號
 名稱: 安可旅店股份有限公司

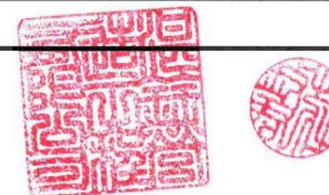
項次	工程項目	單位	數量	單價成本	複價
壹	建築工程				
1	拆除工程	式	1	1,276,400	1,276,400
2	鷹架工程	式	1	532,000	532,000
3	外牆整修工程	式	1	6,944,000	6,944,000
合計					8,752,400
營業稅(5%)					437,620
總計	9,190,020 元整				



湛銓營造工程有限公司 報價單

業主: 安可旅店股份有限公司
 工地: 台中市中區自由路二段52之1號
 名稱: 安可旅店股份有限公司

項次	工程項目	單位	數量	單價成本	複價
壹	建築工程				
1	拆除工程	式	1	1,218,441	1,218,441
2	鷹架工程	式	1	572,385	572,385
4	外牆整修工程	式	1	7,078,831	7,078,831
合計					8,869,657
營業稅(5%)					443,483
總計	9,313,140 元整				



備註: 工程費用報價不含規劃設計費及更新實施費用

附件三、變更使用圖審核准函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

地址：40301臺中市西區民權路99號
承辦人：李國銓
電話：04-22289111-64301
電子信箱：dla003@taichung.gov.tw

自領

受文者：安可旅店股份有限公司 負責人：曾黃麗貞

發文日期：中華民國105年10月13日

發文字號：中市都管字第1050146570號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司申請本市中區自由路二段52-1號建築物變更使用併案室內裝修許可一案，准予按圖施作，請查照。

說明：

- 一、復 貴公司105年6月15日申請書件。
- 二、旨揭建築物領有本局(54)中建土營字第165號使用執照(地號：臺中市區自由段五小段27地號等4筆)。
- 三、變更內容如下：
 - (一)原一樓用途G3店舖面積：100.012m²，變更為B4旅館面積：100.012m²。
 - (二)原二樓用途G3餐廳面積：219.347m²，變更為B4旅館面積：219.347m²。
 - (三)原三樓用途H2住宅面積：219.347m²，變更為B4旅館面積219.347m²。
 - (四)原地下一樓用途為D1兒童遊藝場面積：29.96m²，變更為防空避難室兼G3餐廳面積：29.96m²。
 - (五)外牆變更。
 - (六)直通樓梯變更。
 - (七)增設一座無障礙升降設備。
 - (八)併案辦理室內裝修。
 - (九)部分結構補強。

(十)增加一無障礙停車位

(十一)其餘不變。

四、准予按核准圖說內容施作，工期12個月，俟施設完竣後另行申報竣工查驗，未依規定申請展期或已逾展期期限仍未完工者，其同意變更文件自期限屆滿之日起，失其效力。

五、請該場所負責人於出入口張貼標示施工許可文件。

正本：安可旅店股份有限公司 負責人：曾黃麗貞

副本：謝侑霖建築師事務所、臺中市建築學會、本局使用管理科

局長 王俊傑

本案依分層負責規定授權承辦人執行

附件四、土地使用分區

臺中市政府都市發展局簡便行文表

臺中市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書

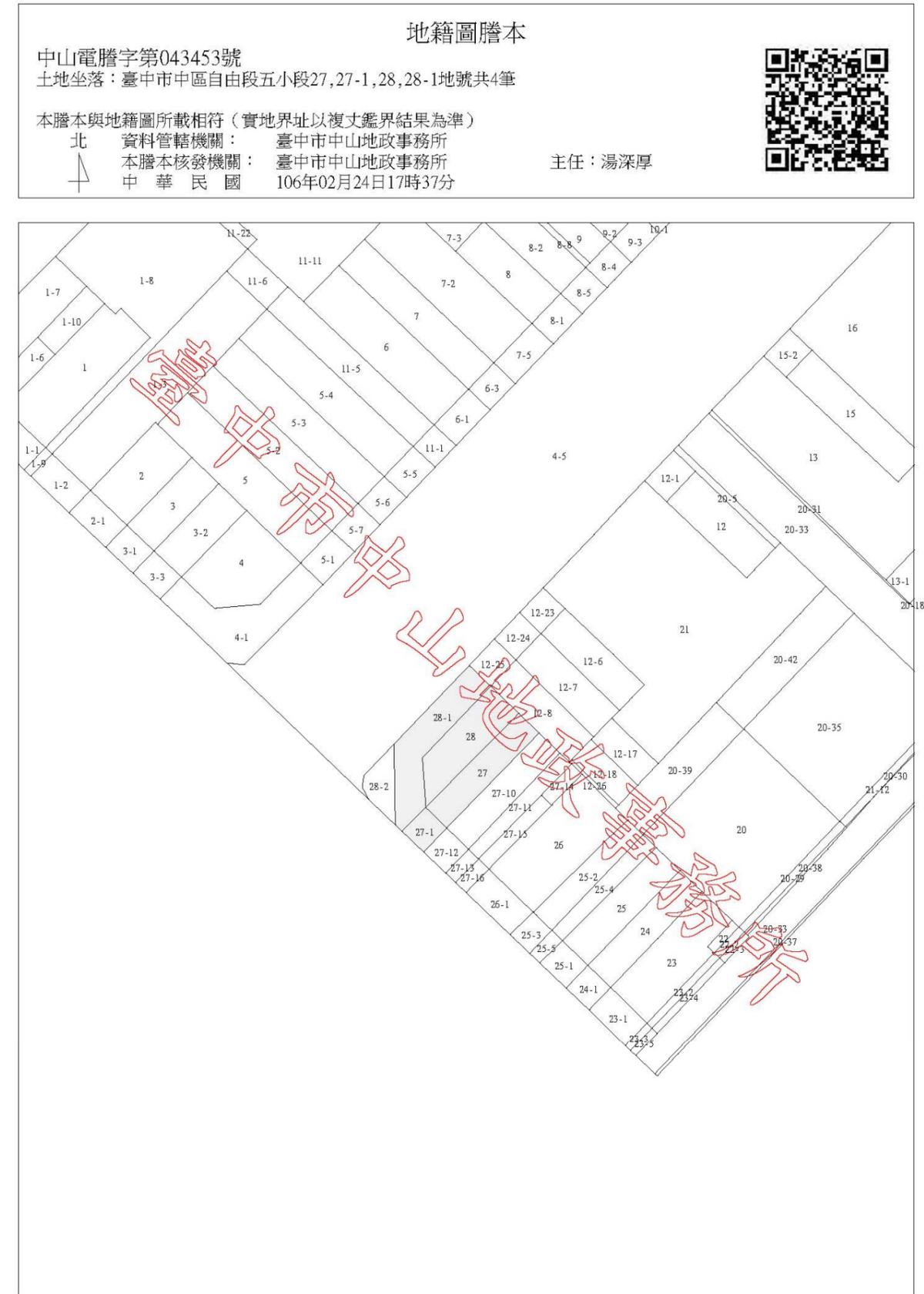
受文者	蔡銘座 小姐 先生 住址	發 文	中華民國一〇六年十一月九日 壹佰零陸中都速字第 10611090090 號
副本 收受者		日期文號	
行政區	地段名稱 段別及小段	地號	土地使用分區或 (公共設施)用地名稱
中區	自由五	27.	第二種商業區
中區	自由五	28.	第二種商業區
中區	自由五	28-1	第二種商業區
中區	自由五	27-1	第二種商業區
都市計畫案名		計畫書中特別使用規定 (有關以市地重劃方式整體開發之規定、 有關公共設施負擔比例之規定)	
		備註	
		無	
		本證明書係依申請人切結之地籍圖電子謄本查對，如有出入仍應依地政事務所核發之地籍圖謄本為準	

說明：
 一、所核發之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書係依據申請時已公告實施之都市計畫書圖及地籍圖套繪核發，應依本府最新公告之都市計畫書圖及現地指示建築線為準。
 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定……等予以查列。至計畫中其他土地使用分區管制規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度比、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。
 三、以本證明書為認證文件，應於八個月內為之，如證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更或地政單位辦理分割，應以公告變更及分割成果為準。
 四、本發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。

核發機關服務電話：04-22289111 轉 65301-2 臺中市政府都市發展局

(第 1 頁共 1 頁)

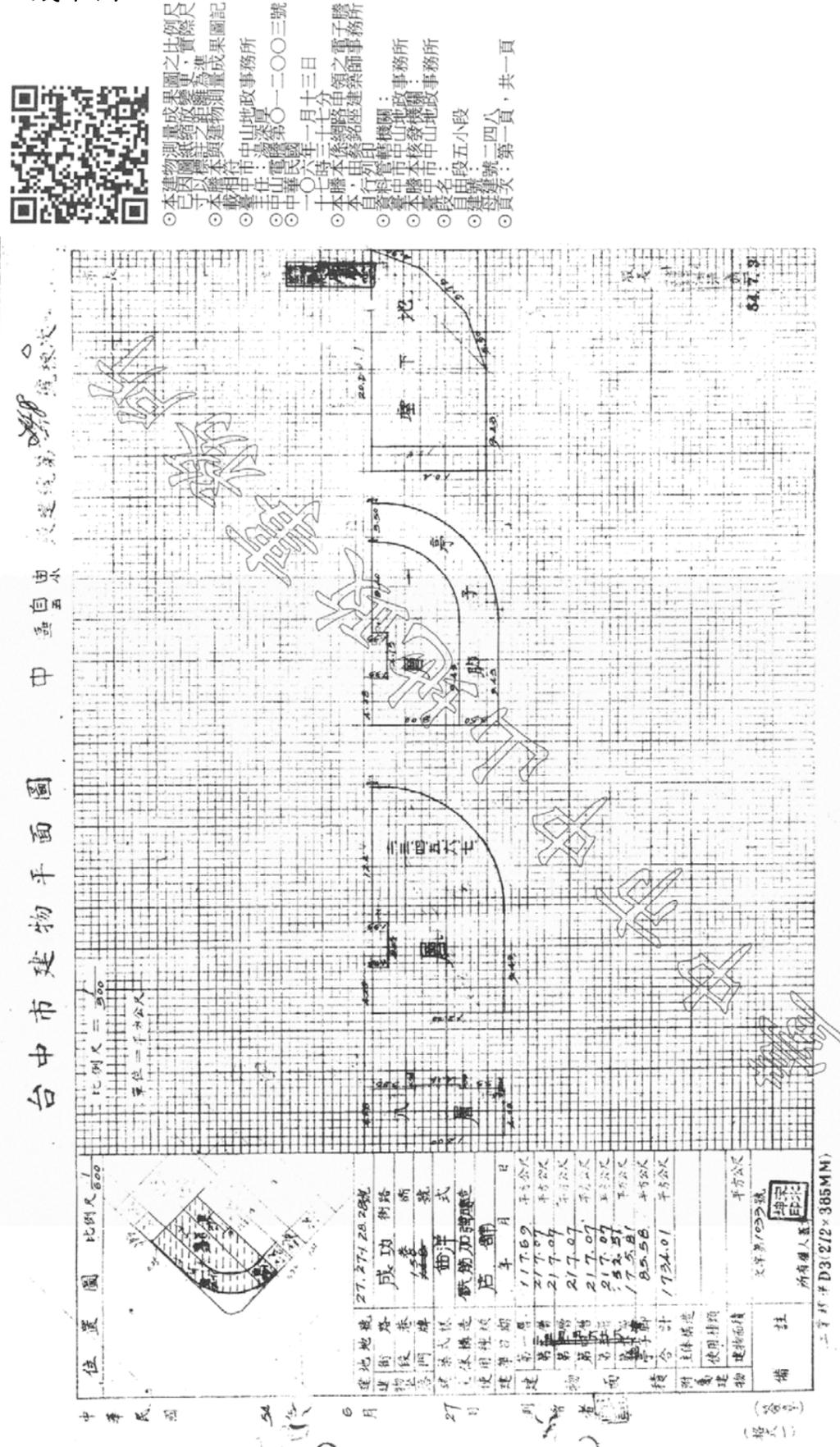
附件五、地籍圖



附件六、使用執照

附件七、成果圖

中華民國 任 肆 年 捌 月 貳 拾 日		右列建築物經查驗確依核准圖說建築完竣准予給照 本執照不能作權利上證明		中華民國 任 肆 年 捌 月 貳 拾 日	
中華人民共和國		收執		中華民國	
原營造執照字號(中)中建土管字第 三二一八 號		建築完竣准予給照		中華民國	
光源營造廠		吳良京		中華民國	
謝翠芬		謝翠芬		中華民國	
有無負責監造		負責技師姓名		中華民國	
謝翠芬		謝翠芬		中華民國	
面積總計		合計		中華民國	
一樓 119.98		119.98		中華民國	
二樓 119.98		119.98		中華民國	
三樓 119.98		119.98		中華民國	
四樓 119.98		119.98		中華民國	
五樓 119.98		119.98		中華民國	
六樓 119.98		119.98		中華民國	
七樓 119.98		119.98		中華民國	
八樓 119.98		119.98		中華民國	
九樓 119.98		119.98		中華民國	
十樓 119.98		119.98		中華民國	
十一樓 119.98		119.98		中華民國	
十二樓 119.98		119.98		中華民國	
十三樓 119.98		119.98		中華民國	
十四樓 119.98		119.98		中華民國	
十五樓 119.98		119.98		中華民國	
十六樓 119.98		119.98		中華民國	
十七樓 119.98		119.98		中華民國	
十八樓 119.98		119.98		中華民國	
十九樓 119.98		119.98		中華民國	
二十樓 119.98		119.98		中華民國	
二十一樓 119.98		119.98		中華民國	
二十二樓 119.98		119.98		中華民國	
二十三樓 119.98		119.98		中華民國	
二十四樓 119.98		119.98		中華民國	
二十五樓 119.98		119.98		中華民國	
二十六樓 119.98		119.98		中華民國	
二十七樓 119.98		119.98		中華民國	
二十八樓 119.98		119.98		中華民國	
二十九樓 119.98		119.98		中華民國	
三十樓 119.98		119.98		中華民國	
三十一樓 119.98		119.98		中華民國	
三十二樓 119.98		119.98		中華民國	
三十三樓 119.98		119.98		中華民國	
三十四樓 119.98		119.98		中華民國	
三十五樓 119.98		119.98		中華民國	
三十六樓 119.98		119.98		中華民國	
三十七樓 119.98		119.98		中華民國	
三十八樓 119.98		119.98		中華民國	
三十九樓 119.98		119.98		中華民國	
四十樓 119.98		119.98		中華民國	
四十一樓 119.98		119.98		中華民國	
四十二樓 119.98		119.98		中華民國	
四十三樓 119.98		119.98		中華民國	
四十四樓 119.98		119.98		中華民國	
四十五樓 119.98		119.98		中華民國	
四十六樓 119.98		119.98		中華民國	
四十七樓 119.98		119.98		中華民國	
四十八樓 119.98		119.98		中華民國	
四十九樓 119.98		119.98		中華民國	
五十樓 119.98		119.98		中華民國	
五十一樓 119.98		119.98		中華民國	
五十二樓 119.98		119.98		中華民國	
五十三樓 119.98		119.98		中華民國	
五十四樓 119.98		119.98		中華民國	
五十五樓 119.98		119.98		中華民國	
五十六樓 119.98		119.98		中華民國	
五十七樓 119.98		119.98		中華民國	
五十八樓 119.98		119.98		中華民國	
五十九樓 119.98		119.98		中華民國	
六十樓 119.98		119.98		中華民國	
六十一樓 119.98		119.98		中華民國	
六十二樓 119.98		119.98		中華民國	
六十三樓 119.98		119.98		中華民國	
六十四樓 119.98		119.98		中華民國	
六十五樓 119.98		119.98		中華民國	
六十六樓 119.98		119.98		中華民國	
六十七樓 119.98		119.98		中華民國	
六十八樓 119.98		119.98		中華民國	
六十九樓 119.98		119.98		中華民國	
七十樓 119.98		119.98		中華民國	
七十一樓 119.98		119.98		中華民國	
七十二樓 119.98		119.98		中華民國	
七十三樓 119.98		119.98		中華民國	
七十四樓 119.98		119.98		中華民國	
七十五樓 119.98		119.98		中華民國	
七十六樓 119.98		119.98		中華民國	
七十七樓 119.98		119.98		中華民國	
七十八樓 119.98		119.98		中華民國	
七十九樓 119.98		119.98		中華民國	
八十樓 119.98		119.98		中華民國	
八十一樓 119.98		119.98		中華民國	
八十二樓 119.98		119.98		中華民國	
八十三樓 119.98		119.98		中華民國	
八十四樓 119.98		119.98		中華民國	
八十五樓 119.98		119.98		中華民國	
八十六樓 119.98		119.98		中華民國	
八十七樓 119.98		119.98		中華民國	
八十八樓 119.98		119.98		中華民國	
八十九樓 119.98		119.98		中華民國	
九十樓 119.98		119.98		中華民國	
九十一樓 119.98		119.98		中華民國	
九十二樓 119.98		119.98		中華民國	
九十三樓 119.98		119.98		中華民國	
九十四樓 119.98		119.98		中華民國	
九十五樓 119.98		119.98		中華民國	
九十六樓 119.98		119.98		中華民國	
九十七樓 119.98		119.98		中華民國	
九十八樓 119.98		119.98		中華民國	
九十九樓 119.98		119.98		中華民國	
一百樓 119.98		119.98		中華民國	



本圖種類碼：N4G1L399A*J，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本圖之正確性，惟為考量權案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

土地登記第二類謄本 (地號全部)
中區自由段五小段 0027-0000地號



列印時間：民國106年02月24日17時37分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡銘座建築師事務所自行列印
謄本種類碼：U76GPP3Q!8W，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中山地政事務所 主任 湯深厚
中山電謄字第043453號
資料管轄機關：臺中市中山地政事務所 謄本核發機關：臺中市中山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國059年11月26日 登記原因：分割
面積：*****59.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國106年01月公告土地現值：***75,831元/平方公尺
地上建物建號：自由段五小段 00248-000
其他登記事項：因分割增加地號：27-10, 27-11地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0004 登記原因：買賣
登記日期：民國105年03月31日
原因發生日期：民國104年12月31日
所有權人：安可旅店股份有限公司
統一編號：51696501
住 址：臺中市中山路3之1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：105中資土字第004288號
當期申報地價：105年01月***17,015.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
104年12月 ***70,630.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0007-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序：0007-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國105年 字號：普登字第041970號
登記日期：民國105年03月31日 登記原因：設定
權利人：台灣中小企業銀行股份有限公司
統一編號：03793407
住 址：臺北市大同區塔城街30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****90,000,000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、
保證、信用卡契約、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發
信用狀、進出口押匯、票據、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交
易契約、特約商店契約。
擔保債權確定日期：民國135年3月24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按
墊付日抵押權人基準利率加碼年率4.733%之利息。

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*****
(續次頁)



中區自由段五小段 0027-0000地號

列印時間：民國106年02月24日17時37分 頁次：2

證明書字號：105中資他字第001918號
共同擔保地號：自由段五小段 0027-0000 0027-0001 0027-0010
0027-0012 0028-0000 0028-0001
0028-0002
共同擔保建號：自由段五小段 00222-000 00248-000
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發
紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效
力，應上網至 http://ep.land.nat.gov.tw 網站查驗，以上傳電子謄本
密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本
之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第
20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核實者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
中區自由段五小段 0027-0001地號



列印時間：民國106年02月24日17時37分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡銘座建築師事務所自行列印
謄本種類碼：U76GPP3Q!8W，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中山地政事務所 主任 湯深厚
中山電謄字第043453號
資料管轄機關：臺中市中山地政事務所 謄本核發機關：臺中市中山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國059年11月27日 登記原因：分割
面積：*****14.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國106年01月公告土地現值：***69,500元/平方公尺
地上建物建號：自由段五小段 00248-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0004 登記日期：民國105年03月31日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國104年12月31日
所有權人：安可旅店股份有限公司
統一編號：51696501
住 址：臺中市中山路3之1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：105中資土字第004289號
當期申報地價：105年01月***15,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：104年12月 ***70,630.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0007-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

（0001）登記次序：0007-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國105年 字號：普登字第041970號
登記日期：民國105年03月31日 登記原因：設定
權利人：台灣中小企業銀行股份有限公司
統一編號：03793407
住 址：臺北市大同區塔城街30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****90,000,000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、保證、信用卡契約、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約、特約商店契約。
擔保債權確定期日：民國135年3月24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按墊付日抵押權人基準利率加碼年利率4.733%之利息。

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*****
（續次頁）

中區自由段五小段 0027-0001地號

列印時間：民國106年02月24日17時37分 頁次：2

證明書字號：105中資他字第001918號
共同擔保地號：自由段五小段 0027-0000 0027-0001 0027-0010
0027-0012 0028-0000 0028-0001
0028-0002
共同擔保建號：自由段五小段 00222-000 00248-000
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



41



73



BC



A3

土地登記第二類謄本 (地號全部)
中區自由段五小段 0028-0000地號



列印時間：民國106年02月24日17時37分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡銘座建築師事務所自行列印
謄本種類碼：U76GPP3Q!8W，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中山地政事務所主任 湯深厚
中山電謄字第043453號
資料管轄機關：臺中市中山地政事務所 謄本核發機關：臺中市中山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國051年02月15日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****62.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國106年01月公告土地現值：**111,000元/平方公尺
地上建物建號：自由段五小段 00248-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0004 登記原因：買賣
登記日期：民國105年03月31日
原因發生日期：民國104年12月27日
所有權人：安可旅店股份有限公司
統一編號：51696501
住 址：臺中市中山路3之1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：105中資土字第004285號
當期申報地價：105年01月**24,880.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
104年12月 **111,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0007-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0007-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國105年 字號：普登字第041970號
登記日期：民國105年03月31日 登記原因：設定
權 利 人：台灣中小企業銀行股份有限公司
統一編號：03793407
住 址：臺北市大同區塔城街30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****90,000,000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、
保證、信用卡契約、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發
信用狀、進出口押匯、票據、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交
易契約、特約商店契約。
擔保債權確定日期：民國135年3月24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按
墊付日抵押權人基準利率加碼年利率4.733%之利息。

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*****
(續次頁)

中區自由段五小段 0028-0000地號

列印時間：民國106年02月24日17時37分

頁次：2

證明書字號：105中資他字第001918號
共同擔保地號：自由段五小段 0027-0000 0027-0001 0027-0010
0027-0012 0028-0000 0028-0001
0028-0002
共同擔保建號：自由段五小段 00222-000 00248-000
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發
紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效
力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本
密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本
之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第
20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

6B

83

6B

83

土地登記第二類謄本 (地號全部)
中區自由段五小段 0028-0001地號



列印時間：民國106年02月24日17時37分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡銘座建築師事務所自行列印
謄本種類碼：U76GPP3Q!8W，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中山地政事務所 主任 湯深厚
中山電謄字第043453號
資料管轄機關：臺中市中山地政事務所 謄本核發機關：臺中市中山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年07月07日 登記原因：分割
面積：*****79.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國106年01月公告土地現值：**111,000元/平方公尺
地上建物建號：自由段五小段 00248-000
其他登記事項：因分割增加地號：0028-0002地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0004 登記原因：買賣
登記日期：民國105年03月31日
原因發生日期：民國104年12月27日
所有權人：安可旅店股份有限公司
統一編號：51696501
住址：臺中市中山路3之1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：105中資土字第004286號
當期申報地價：105年01月***24,880.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：104年12月 **111,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0007-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序：0007-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國105年 字號：普登字第041970號
登記日期：民國105年03月31日 登記原因：設定
權利人：台灣中小企業銀行股份有限公司
統一編號：03793407
住址：臺北市大同區塔城街30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****90,000,000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、保證、信用卡契約、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約、特約商店契約。
擔保債權確定期日：民國135年3月24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按墊付日抵押權人基準利率加碼年利率4.733%之利息。
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*****
(續次頁)



中區自由段五小段 0028-0001地號

列印時間：民國106年02月24日17時37分 頁次：2

證明書字號：105中資他字第001918號
共同擔保地號：自由段五小段 0027-0000 0027-0001 0027-0010
0027-0012 0028-0000 0028-0001
0028-0002
共同擔保建號：自由段五小段 00222-000 00248-000
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 http://ep.land.nat.gov.tw 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、海峽移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



臺中市中山地政事務所

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）

中區自由段五小段 0027-0000地號

列印時間：民國106年12月11日17時48分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡銘座自行列印
謄本種類碼：HCK5282H58V，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中山地政事務所主任 湯深厚
中山電謄字第295103號
資料管轄機關：臺中市中山地政事務所 謄本核發機關：臺中市中山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國059年11月26日 登記原因：分割
面積：*****59.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國106年01月公告土地現值：***75,831元/平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：因分割增加地號：27-10, 27-11地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0004 登記原因：買賣
登記日期：民國105年03月31日
原因發生日期：民國104年12月31日
所有權人：安可旅店股份有限公司
統一編號：51696501
住 址：臺中市中山路3之1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：105中資土字第004288號
當期申報地價：105年01月***17,015.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：104年12月 ***70,630.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0007-000
其他登記事項：(空白)

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



5C

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）

中區自由段五小段 0027-0001地號

列印時間：民國106年12月11日17時48分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡銘座自行列印
謄本種類碼：HCK5282H58V，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中山地政事務所主任 湯深厚
中山電謄字第295103號
資料管轄機關：臺中市中山地政事務所 謄本核發機關：臺中市中山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國059年11月27日 登記原因：分割
面積：*****14.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國106年01月公告土地現值：***69,500元/平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：(空白)

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0004 登記原因：買賣
登記日期：民國105年03月31日
原因發生日期：民國104年12月31日
所有權人：安可旅店股份有限公司
統一編號：51696501
住 址：臺中市中山路3之1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：105中資土字第004289號
當期申報地價：105年01月***15,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：104年12月 ***70,630.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0007-000
其他登記事項：(空白)

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



A8

附件九、建物謄本

建物登記第一類謄本(建號全部)
中區自由段五小段00248-000建號

列印時間:民國106年02月23日14時14分
中山地政事務所 主任:湯深厚
中山謄字第002239號
資料管轄機關:台中市中山地政事務所

頁次:000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:施美文
謄本核發機關:台中市中山地政事務所

建物標示部

登記日期:民國100年08月05日
建物門牌:自由路二段52之1號
建物坐落地號:自由段五小段0027-0000 0027-0001 0028-0000 0028-0001
主要用途:商業用
主要建材:見其他登記事項

登記原因:門牌整編

層數:008層
層次:一層
二層
三層
四層
五層
六層
七層
八層
騎樓
地下層

總面積:**1,734.01平方公尺
層次面積:****117.69平方公尺
****217.07平方公尺
****217.07平方公尺
****217.07平方公尺
****217.07平方公尺
****217.07平方公尺
****217.07平方公尺
****217.07平方公尺
****52.51平方公尺
****85.58平方公尺
****175.81平方公尺

建築完成日期:民國053年11月01日
其他登記事項:(空白)

建物所有權部

(0001)登記次序:0004
登記日期:民國105年03月31日
原因發生日期:民國104年12月27日
所有權人:安可旅店股份有限公司
統一編號:51696501
住址:臺中市區中山路3之1號

登記原因:買賣

權利範圍:全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序:0007-000
其他登記事項:(空白)

權狀字號:105中資建字第003125號

建物他項權利部

(0001)登記次序:0007-000
收件日期:民國105年
登記日期:民國105年03月31日
權利人:台灣中小企業銀行股份有限公司
統一編號:03793407
住址:臺北市大同區塔城街30號

權利種類:最高限額抵押權
字號:普登字第041970號
登記原因:設定

債權總金額:全部*****1分之1*****
擔保債權總金額:新台幣90,000,000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、保證、信用卡契約、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約、特約商店契約。

擔保債權確定日期:民國135年3月24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按墊付日抵押權人基準利率加碼年利率4.733%之利息。

(續次頁)

中區自由段五小段00248-000建號

列印時間:民國106年02月23日14時14分

頁次:000002

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:105中資他字第001918號
共同擔保地號:自由段五小段0027-0000 0027-0001 0027-0010
0027-0012 0028-0000 0028-0001 0028-0002
共同擔保建號:自由段五小段00222-000 00248-000
其他登記事項:(空白)

(本謄本列印完畢)

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

附件十、都市更新事業計畫同意書

擬訂(或變更)臺中市中區自由段五小段27地號等4筆土地

都市更新事業計畫同意書

本人 安可旅店股份有限公司 負責人:曾黃麗真 同意參與由 安可旅店股份有限公司負責人:曾黃麗真為實施者所提之「擬訂(或變更)臺中市中區自由段五小段27地號等4筆土地都市更新事業計畫案」,同意之土地及建物權利範圍如後所列:

鄉鎮市區	臺中市中區	臺中市中區	臺中市中區	臺中市中區
地段	自由段	自由段	自由段	自由段
小段	五小段	五小段	五小段	五小段
地號	27	27-1	28	28-1
土地面積 (m ²)	59	14	62	79
權利範圍	1/1	1/1	1/1	1/1
持分面積 (m ²)	59	14	62	79

二、建物

建號	自由段五小段248 建號		
建物門牌	自由路二段52之1號		
基地	地段	自由段	
	小段	五小段	
	地號	27、27-1、28、28-1	
樓地板面積 (m ²)	總面積 (A)		1734.01
	附屬建物面積(B)		
	共同使用部分	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E = C * D	
權利範圍 (F)		1/1	
持分面積 (m ²) (A+B+E) * F		1734.01	

本同意書人:安可旅店股份有限公司 負責人:曾黃麗真
 統一編號:51696501
 聯絡地址:臺中市中區中山路3之1號
 聯絡電話:04-22225005




(簽名並蓋章)

(如係未成年,需有法定代理人共同出具;如係法人應有其統一編號等資料。)

中華民國 106 年 2 月 24 日

■本人已知悉本更新計畫內容,且本同意書僅限於「擬訂(或變更)臺中市中區自由段五小段27地號等4筆土地都市更新事業計畫案」使用,禁止移作他用。
 ■本事業計畫案同意書一經簽定,如欲撤銷,需依臺中市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序規定辦理。

附件十一、其他相關證明文件

中華民國國民身分證

姓名 曾 黃 ○ ○

出生年月日 民國 46 年 3 月 14 日 性別 女

發證日期 民國 103 年 4 月 28 日 (新北市) 換發 統一編號 F2 XXXXXX

父 黃 ○ ○ 母 黃 李 ○ ○

配偶 曾 ○ ○ 役別

出生地 臺灣省臺北縣

住址 新北市汐止區義民里6鄰 中正路

 0060788910

安可旅店股份有限公司變更使用工程

結構檢討暨補強計算書



陳至忠

天翔工程顧問有限公司

一〇五年七月四日



臺中市市庫收入繳款書

會計年度 106
106092000000000000739



請至市庫代理銀行各分行或代理公庫繳納	歲入預算科目名稱及代號	金額(元)	繳款人或繳款機關	收入機關代號及名稱
	10658009200120400 都市更新及都市發展建設基金	20,000	0920000000000 臺中市政府都市發展局	0920000000000 臺中市政府都市發展局
	金額(大寫): 貳萬元整			
	款項說明	填發機關		收款市庫
申請都市更新事業審議-「擬定臺中市中區自由段五小段27地號等4筆土地都市更新整建維護事業計畫」(安可旅店股份有限公司)	名稱	0920000000000 臺中市政府都市發展局		
	長官簽章			
	填單人姓名及電話	徐懿萱 2228-9111#65614		
	填發日期	中華民國106年03月03日		

第三聯：由基金(專戶)主管機關會計室收執

※請繳款(人)機關先按虛線撕開