



臺中市北區水源段92-5地號等6筆 土地都市更新開發暨招商計畫案

區位

範圍

整體發展構想

優先更新地區土地權屬

優先更新地區使用現況

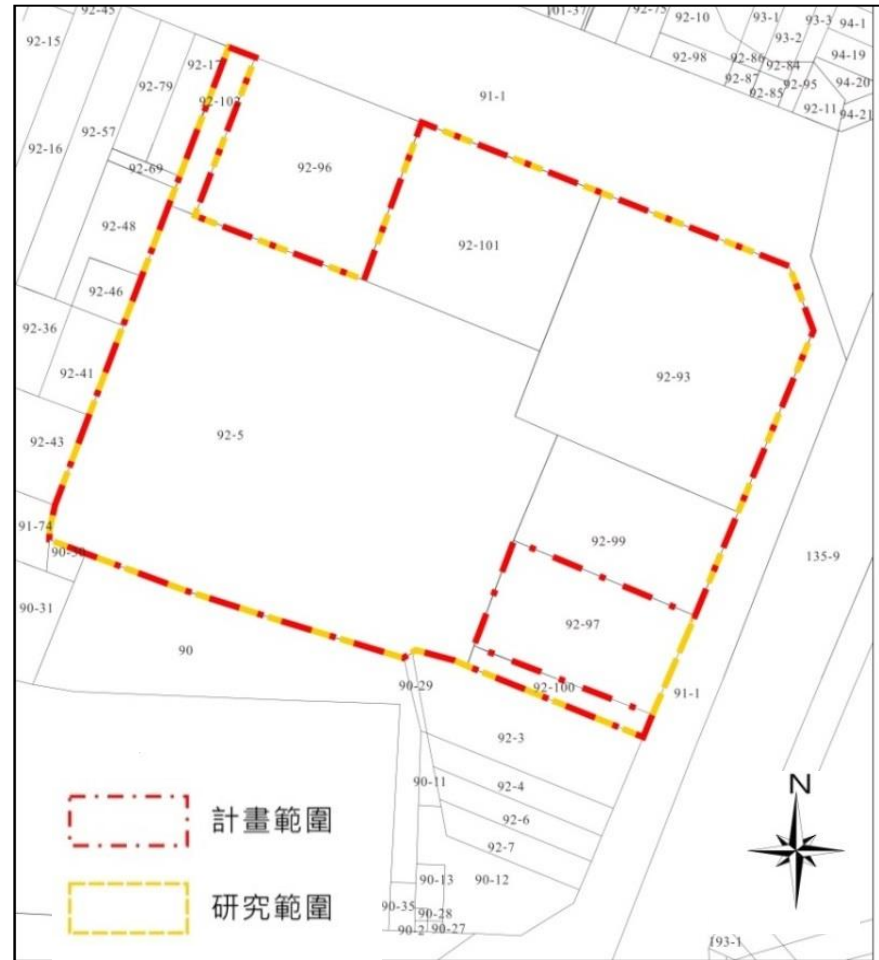
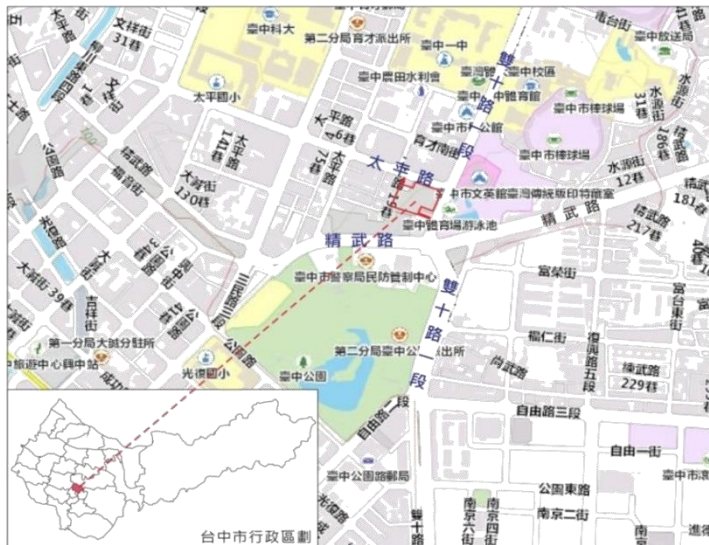
優先更新地區開發策略

經費預估



區位

- 位置：
雙十路一段與太平路口
- 地段：
臺中市北區水源段92-5地號等6筆
國有土地
- 計畫範圍面積：
5,523m²





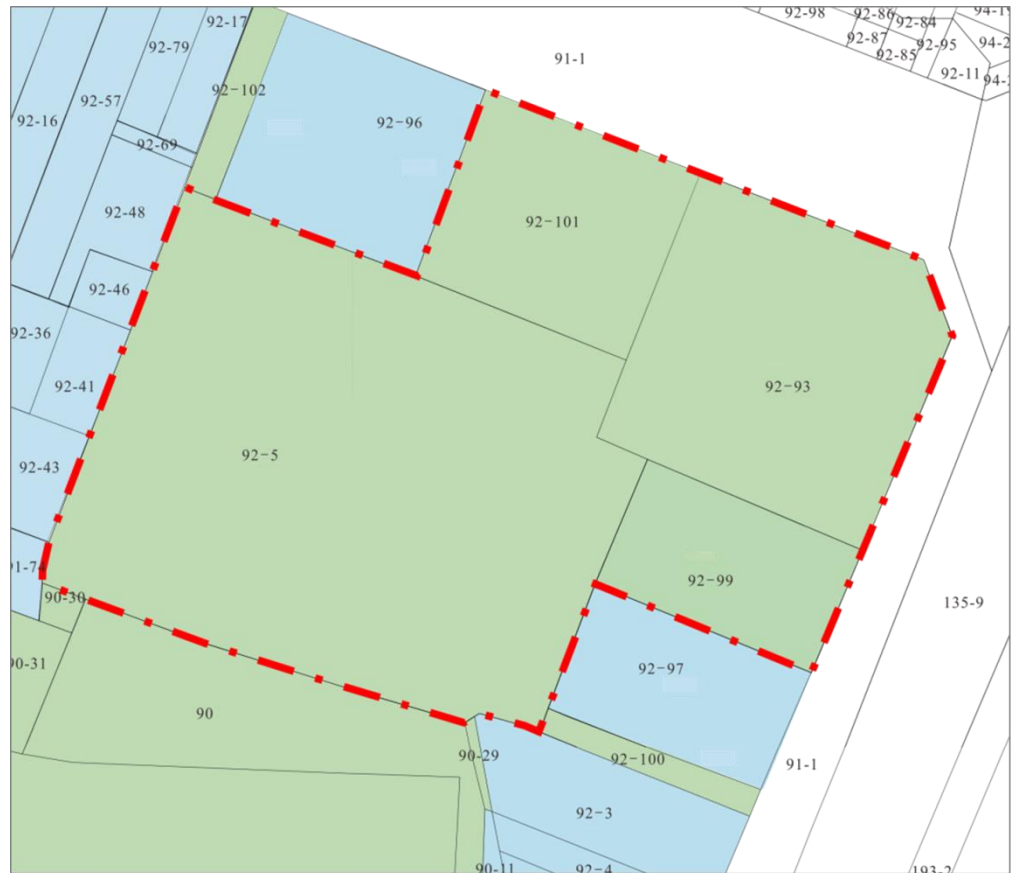
範圍

開發地
形完整

都更公
共利益

- 本案以公辦更新辦理，範圍包括臺中市北區水源段一小段92-5、92-93、92-99、92-100、92-101及92-102等6筆土地，惟為兼顧鄰地所有權人開發權益及土地開發時程，建議排除基地範圍內部分太平路19巷(92-102地號)、東南側之通道土地(92-100地號)後，以92-5、92-93、92-99、92-101地號為都市更新地區(單元)

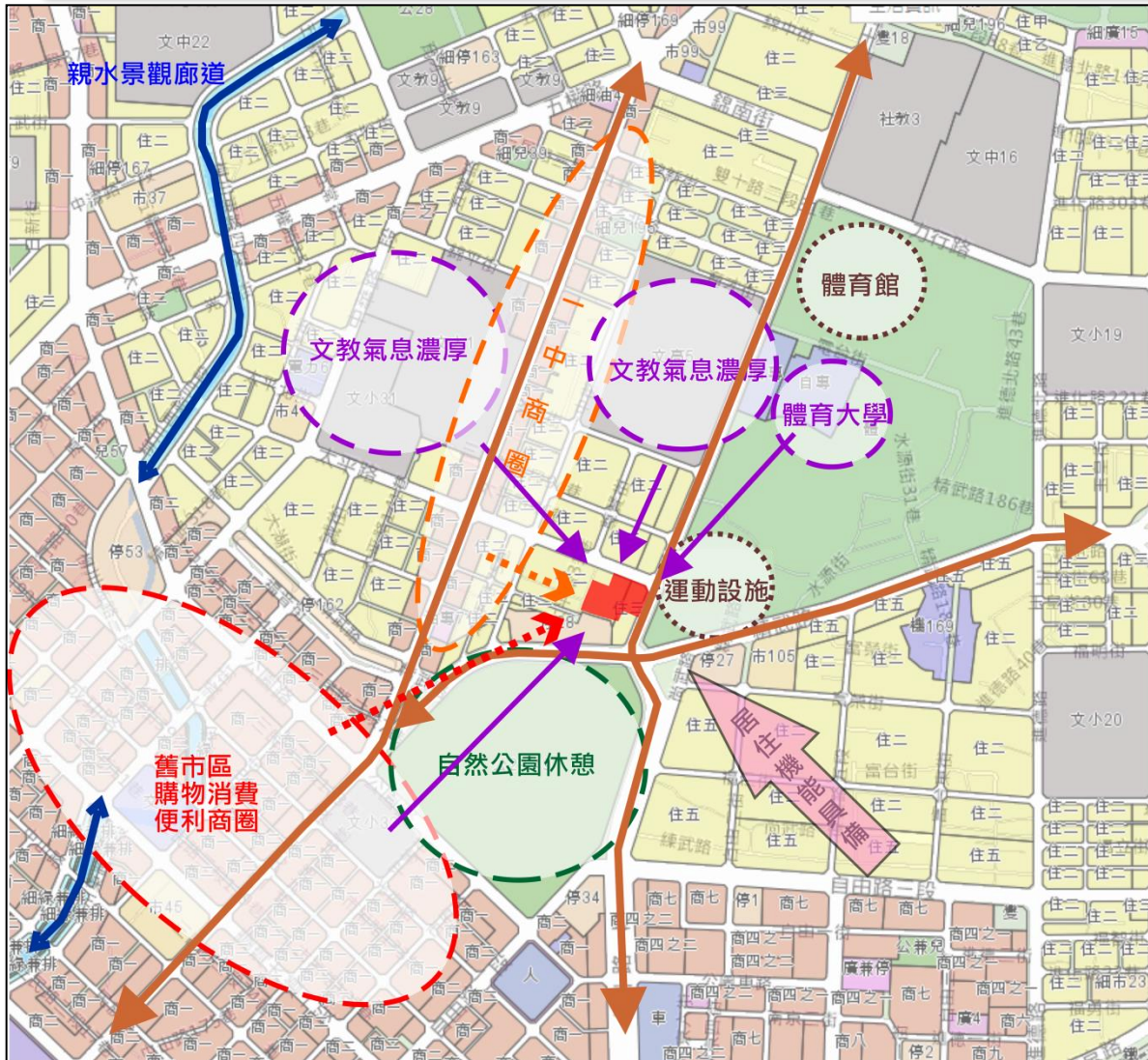
更新單元土地	面積(m ²)	面積(坪)	比例
公有地 (中華民國)	5,335.00	1,613.84	100.00%
總計	5,335.00	1,613.84	100.00%





整體發展構想

發展定位與土地開發構想- 「臺鐵一中樂活城」



基地雖位於住宅區，但因**一中商圈**之商業活動活絡，多屬店鋪模式之商業行為，住商混合比例高。
 周邊**鄰近公園、藝文設施及學校**，生活機能完善。





優先更新地區土地權屬

- 位置：
雙十路一段與太平路口
- 地段：
臺中市北區水源段92-5地號等6筆
國有土地
- 計畫範圍面積：
5,523m²

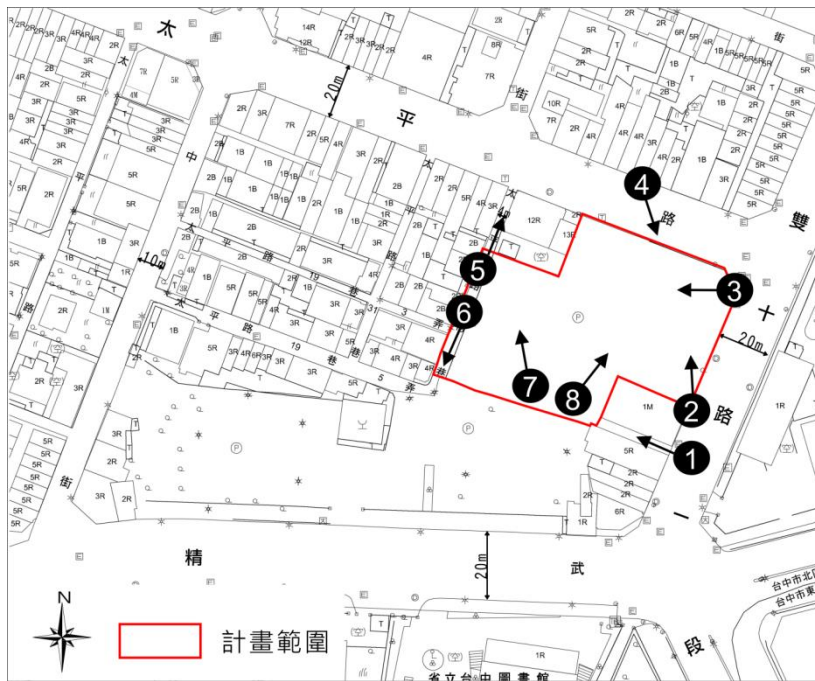


編號	地號	土地面積 (m ²)	管理者	權利範圍	土地持分面積(m ²)	地上建物建號	土地使用分區
1	92-5	3,039.00	交通部臺灣鐵路管理局	1/1	3,039.00	無	第二種住宅區 第三種住宅區
2	92-93	1,178.00	交通部臺灣鐵路管理局	1/1	1,178.00	無	第二種住宅區 第三種住宅區
3	92-99	454.00	交通部臺灣鐵路管理局	1/1	454.00	無	第三種住宅區
4	92-100	86.00	交通部臺灣鐵路管理局	1/1	86.00	無	第三種住宅區
5	92-101	664.00	交通部臺灣鐵路管理局	1/1	664.00	無	第二種住宅區
6	92-102	102.00	交通部臺灣鐵路管理局	1/1	102.00	無	第二種住宅區
合計		5,523.00			5,523.00		



優先更新地區使用現況

- ❑ 基地內原有宿舍建物已拆除現為空地
- ❑ 目前為私人公司向臺鐵局承租作為**停車場**使用。





優先更新地區開發策略

- 一、依相關規定申請捐贈提供社區使用之公益設施，以藝文展演空間等類型為優先，以發揚在地文化結合公有土地活化，加乘土地開發效益。
- 二、透過建築設計，規劃人行、車行動線，串聯商業、休閒及人文等都市發展紋理，打造健康、安全、舒適之生活空間。
- 三、配合中央前瞻基礎建設與本市區域計畫，提供藝文展演等開放空間，串連沿線文化據點，落實文化在地紮根，建構文化生活圈之目標。

1,2樓設置符合周邊使用者需求

1. 文化展演設施 2. 幼兒園 3. 里民活動中心 留設街角廣場開放空間



【模擬示意圖】



經費預估

■ 更新事業實施總成本預估

項目	內容	金額
一、工程費用合計(A)	拆除費用、營建費用、建築設計費用、建築相關規費、公寓大廈管理基金、空氣污染防治費、外接水電瓦斯管線工程費、綠建築工程及耐震工程增加費用等。	1,437,154,562元
二、權利變換費用合計(B)	都市更新規劃費(含調查費)、不動產估價費(含技師簽證費)、更新前測量費(含技師簽證費)、地籍整理費用、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、審查費用等。	19,711,699元
三、貸款利息(C)	貸款利息	48,427,214元
四、稅捐(D)	承攬契據、實施者讓售不動產契據	43,414,098元
五、管理費用(E)	行政作業費用、人事行政管理費用、銷售管理費、風險管理費用	345,405,144元
共同負擔費用合計(A+B+C+D+E)		1,894,112,717元

註1：本表為預估數值，實際數值應以臺中市政府核定內容為準。

註2：總樓地板面積36,809.27m²。(總營建工程費用+綠建築工程及耐震工程增加費用)
 =(1,239,816,554+31,287,880)=1,271,104,434元，平均營建單價為**34,532.18元/m²**。