

臺中車站附近地區更新地區臺中市區綠川段三小段9地號

等2筆土地更新單元都市更新會

第一屆111年度第10次理監事會議記錄

時間:111年06月14日(二) 下午14:30-16:30

地點: 台中市中區綠川西街115-2號

主席: 張

紀錄: 黃

出席人員:(如簽到表)



壹、報到及統計出席人數:

本次出席理監事名單,應出席理事人數15人、監事3人,實際出席理事人數計9人,(含委託票另計3人)總計佔出席理事人數比例大於1/2,達到理事開會門檻。監事出席0人,請主席宣佈理事會議開始開會,詳如出席人員名冊(簽到簿)

貳、主席致詞:首先歡迎中國建築經理股份有限公司陳經理及戴台津建築師蒞臨指導,會議開始,請各位理事踴躍發言!

參、報告事項:

一、介紹都更專業團隊

1. 中國建築經理股份有限公司

2. 戴台津建築師事務所

二、上次會議記錄及執行情形:

1. 千越大樓耐震能力初步評估擬委託專業技師進行評估作業,已於111.4.27完成鑑定報告。

2. 配合都市更新條例修正條文,辦理都更事業計畫書修正案,適用變更後條文:改採都更條例新修正第65條容積獎勵上限計算方式,預估適用都更容積獎勵新法,增加約900多坪容積。

三、工作報告:

1. 應盡速取得法定門檻事業計畫同意書,以便計畫補正事宜:

目前土地及建物面積同意比例已達法定門檻,但人數部分未達法定門檻,現事業計畫同意書要達法定門檻的方式有二,一是:持有面積大的地主,因本次改

單元都市更新會

採新的容積獎勵方式，增加改建效益，請盡速完成事業計畫同意書的繳交，待計畫核定後才好進行權利變換談分配。二是：努力找出小地主讓同意人數達法定門檻，以利送市政府更新科審議！

2. 申請辦理都市更新權利變換計畫補助款，以支付給伯樂不動產估價師事務所

目前進度尚未取法定門檻，暫時無法送市政府申請補助款。

四、討論提案：

提案一：本棟大樓容積多 900 坪，原本建築師設計商業大樓改為住宅型態之建築規劃設計方案變更規劃費用，提請討論。

說明：請參閱附件一建築規劃設計方案變更規劃費用明細表。

決議：

1. 請建築師先行提供圖檔(含各樓層個別設計圖檔)予理事及中國建經研析後，再行召開理監事會議討論。
2. 另有關變更工程設計報價計 64 萬元，經本次出席理事同意，於本案事業計畫通過後提送權利變換計畫審查前，另案提案討論納入共同負擔費用中提列。

提案二：管委會於通過區權會請立樺工程顧問公司本棟之危樓建物結構鑑定結果報告，提請討論。

說明：請參閱附件二結構鑑定結果報告書。

決議：有關鑑定費用 20 萬元係由管委會先行代墊，該費用應納入共同負擔項目中提列，並於後續銀行融資動撥時歸墊予管委會。

提案三：目前事業計畫同意書繳交統計報表，提請討論。

說明：請參閱附件三，目前事業計畫同意書繳交統計報表。

決議：

1. 有關同意比率之計算，應以土地及建物謄本登載為準，另依都市更新條例第 24 條規定，經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者可扣除同意比率之計算。
2. 本案列冊管理者約 20 人，另尚有部分建物未保存登記(如 3 樓及地下室)，將依規定先予排除後重新清查目前同意比率。
3. 請提供清查後清冊及完整謄本予中國建經以釐清同意比率，期盡快達到 50%送審門檻！並請各位理、監事協助少數不同意戶數簽署同意書，共同努力達到都更成功！

2022年 6月24日 14時44分

0422331758

標頭J22J

提案四：本年度會員大會及自辦公聽會召開時間、地點及議程 提請討論。

說明：

決議：建議待同意書繳交比率達50%門檻後，再另案討論會員大會及自辦公聽會召開時間。

肆、臨時動議：

伍、自由發言：

陸、散會：

簽章：理事長：張

紀錄：



黃

附件一：



臺中車站附近地區

臺中市工務局



工程報價單

一、工程地點：臺中市千越大樓都市更新事業計畫變更設計

二、變更事項：

1. 依都市更新新法規定增加容積為原容積 1.3 倍

原設計 21559.31m²變更設計增加為 24809.55m²

增加 24809.55-21559.31=3250.24m² 約 983.2 坪

三、原 18 層樓增加為 22 層樓

四、追價費用：

1. 財務報告專章一式參拾萬元整。

2. 變更設計追加 983 坪*300 元=294,900 元

3. 審查製本報表雜費一式伍萬元整。

合計：644,900 元。

五、承辦單位：

戴台津建築師事務所 負責人：戴台津

中華民國 111 年 6 月 14 日



附件二：

甲棟



臺中市結構工程技師公會

Taichung Professional Structural Engineers Association

111 年都市危險及老舊建築物結構安全性能評估

之耐震能力初步評估

建築物：千越綠川商業大廈

(臺中市市區綠川西街 115 號)

評估單位：臺中市結構工程技師公會

評估人員：顧 湘 結構技師 (技執字第 004111 號)

日 期：中華民國 111 年 4 月 27 日

文 號：中市結技鑑字第 1271 號



都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構 名稱	臺中市結構工程技師公會	統一編號	26864711	代表人	李 彬
評估機構 地址	407 台中市西屯區臺灣大道四段 925 號 5 樓之 2			連絡電話	04-23588249
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓 名	顧 湘				
連絡電話	(電話) (04)22658498				
	(手機) 0988-089409				
			用印日期： 年 月 日		

申請人資料

申請案件編號	BB066OBS02366	評估日期	2022-1-14
建築物 所有權人姓名	丁 富等 398 人	連絡電話	(04)22232018
通訊地址	台中市自由路二段 129 號		

建築物基本資料

建築物合法證明	☒ 領有(66)中工建 使字第 208 號使用執照。 ☐ 其他合法房屋證明文件()。
建築物地址	臺中市中區綠川西街 115 號
建築物規模	樓地板面積 15377.37m ² 地下 2 層 地上 10 層
建築物結構及構造 型 式	☐ 一般 RC 建物 ☐ 加強磚造(透天厝) ☒ 其他

千越綠川商業大廈(甲棟)[1]

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	75.10	甲級	危險度總分數 $R \leq 30$ ；或評估分數 ≥ 70 。	☐
			乙級	$30 < \text{危險度總分數 } R \leq 45$ ；或 $70 > \text{評估分數} \geq 55$ 。	☐
			未達最低等級	危險度總分數 $R > 45$ ；或評估分數 < 55 。	☒
備註：(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1.本案甲棟為鋼骨鋼筋混凝土造，因初步評估系統僅有鋼筋混凝土造構造，故將柱內鋼骨等值換算成鋼筋。 2.本案鋼骨鋼筋混凝土造，其等值箍筋算法依據國家地震中心鋼板包覆補強方案計算。 3.本案因無鑽心試驗報告，依據全國土木技師公會建議值。 混凝土採用 150 kgf/cm^2、主筋及箍筋採用 2800 kgf/cm^2。 4.本案具活動斷層車籠埔斷層約 5.8 km，應考量近斷層效應。 5.經查國家地震中心中部區域強震儀 Vs30 之建議值均大於 210 m/sec，應屬第一類地盤。 6.本棟大樓地下室筏基遇雨即冒水淹水，另大樓屋頂積水無法宣洩而四處竄流，致使混凝土劣化、建築物內滲積水、外牆牆體破碎、磁磚掉落嚴重。 7.檢視消防機電及電梯設備，均年久失修破亂棄用而無法操作，各式供排水管線也陋破無法維護。 8.甲乙棟銜接之樓梯及走道混凝土裂損，鋼筋裸露嚴重，前棟屋頂尚有大榕樹樹根穿透樓層，毀損結構樓版及牆體。 9.地下室車道入口大樑底遭打除及剪斷鋼筋，影響整體結構安全至鉅。 10.經初步評估結果，本棟 R 值=75.1 (ID 值=0.31)，應逕行拆除或立即辦理補強施工，惟檢視本棟建築物除結構安全危險度總分數 R 值極高外，另地下室積水建築物滲漏水，牆體破碎老化鋼筋鏽蝕嚴重，外牆磁磚嚴重剝落，另水電消防及各式機電設施嚴重損壞無法運行等，本棟除有嚴重結構安全疑慮且嚴重影響公共安全，補強恐不符經濟效益，建議應立即拆除。 專案修改記錄：修時間為 2022-4-27，修改理由為文字修正，修改前評估分數為 75.10 分。					
評估機構查核					

等2筆土地更新

臺中車站附近地區更新
綠川段三小段9地號
等2筆土地更新
單元都市更新會

評估者：顧乃湘

列印日期:2022/4/27

--	--

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。



千越綠川商業大廈(甲棟)[3]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：顧 湘

列印日期:2022/4/27

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構 名稱	臺中市結構工程技師公會	統一編號	26864711	代表人	李 彬
評估機構 地址	407 台中市西屯區臺灣大道四段 925 號 5 樓之 2			連絡電話	04-23588249
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓 名	顧 湘				
連絡電話	(電話) (04)22658498				
	(手機) 0988-089409				
			用印日期： 年 月 日		

申請人資料

申請案件編號	BB066OBS02584	評估日期	2022-1-14
建築物 所有權人姓名	丁 富等 398 人	連絡電話	(04)22232018
通訊地址	台中市自由路二段 129 號		

建築物基本資料

建築物合法證明	☒ 領有(66)中工建 使字第 208 號使用執照。 ☐ 其他合法房屋證明文件()。
建築物地址	臺中市市區綠川西街 115 號
建築物規模	樓地板面積 5342.91m ² 地下 2 層 地上 5 層
建築物結構及構造 型	☒ 一般 RC 建物 ☐ 加強磚造(透天厝) ☐ 其他

千越綠川商業大廈(乙棟)[1]

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	78.00	甲級	危險度總分數 $R \leq 30$ ；或評估分數 ≥ 70 。	☐
			乙級	$30 < \text{危險度總分數 } R \leq 45$ ；或 $70 > \text{評估分數} \geq 55$ 。	☐
			未達最低等級	危險度總分數 $R > 45$ ；或評估分數 < 55 。	☒
備註：(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1.本案乙棟為鋼骨鋼筋混凝土造，因初步評估系統僅有鋼筋混凝土造構造，故將柱內鋼骨等值換算成鋼筋。 2.本案鋼骨鋼筋混凝土造，其等值箍筋算法依據國家地震中心鋼板包覆補強方案計算。 3.本案因無鑽心試驗報告，依據全國土木技師公會建議值。 混凝土採用 150 kfg/cm²、主筋及箍筋採用 2800 kfg/cm²。 4.本案具活動斷層車籠埔斷層約 5.8 km，應考量近斷層效應。 5.經查國家地震中心中部區域強震儀 Vs30 之建議值均大於 210 m/sec，應屬第一類地盤。 6.本棟大樓地下室筏基遇雨即冒水淹水，另大樓屋頂積水無法宣洩而四處竄流，致使混凝土劣化、建築物內滲積水、外牆牆體破碎、磁磚掉落嚴重。 7.檢視消防機電及電梯設備，均年久失修破亂棄用而無法操作，各式供排水管線也陋破無法維護。 8.甲乙棟銜接之樓梯及走道混凝土裂損，鋼筋裸露嚴重，前棟屋頂尚有大榕樹樹根穿透樓層，毀損結構樓版及牆體。 9.地下室車道入口大樑底遭打除及剪斷鋼筋，影響整體結構安全至鉅。 10.經初步評估結果，本棟 R 值=78 (ID 值=0.26)，應逕行拆除或立即辦理補強施工，惟檢視本棟建築物除結構安全危險度總分數 R 值極高外，另地下室積水建築物滲漏水，牆體破碎老化鋼筋鏽蝕嚴重，外牆磁磚嚴重剝落，另水電消防及各式機電設施嚴重損壞無法運行等，本棟除有嚴重結構安全疑慮且嚴重影響公共安全，補強恐不符經濟效益，建議應立即拆除。 專案修改記錄：修時間為 2022-4-27，修改理由為文字修正，修改前評估分數為 78.00 分。					
評估機構查核					

千越綠川商業大廈(乙棟)[2]



--	--

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。



千越綠川商業大廈(乙棟)[3]



簽署同意書進度報告:

1.目前所有權人:

正當住戶有 167 人.加上建號 781 有 271 人合計有 438 人.其中 20 人已往生.. $438-20=418$ 人(實際)

至少要 50%同意比率達到 209 人(過半)才能送件

2.已簽署同意書現況

正當住戶有 22 份(完成簽署).+已簽名缺印章(14 份)36 人
建號 781 有 79 份

合計:274 份(已超過一半門檻)須補齊印章

母數 $438-20$ 死亡戶及減去未保存戶

(尚待統計失聯者)*0.5 一半同意門檻

= 至少 209 份同意書



市政府要求剔除建地 781 (271 人)即可審查條件:

用正當住戶 167 人,其中只要達到 84 人(超過 50%)就審查。

$84-36$ (已簽署同意書)=尚欠 48 人(實際上欠人數)

待努力方向!