

台中縣霧峰鄉 大學VIP(一品社區)



參與重建住戶太少，一品社區只能以處分土地為目標，委託冠勇建設實施，終於不負所託完成重建。洪文愛理事長願意為社區付出那麼多心力，是因為她懷念社區的人情味，希望老鄰居還能住一起，她說921地震前，社區住戶就像一家人，不只互相照顧，也玩在一起。「能夠就在中庭打起麻將來，大概也只是一品社區了。」洪小姐語帶傲氣地說。2005年12月26日事業計畫和權利變換計畫公告實施，經過二年多施工，目前社區已經完工。

隔了樹仁五街一品社區對面就是巨匠皇宮社區，都市更新重建的程序兩個社區幾乎同時間起步，然而一品社區自2001年4月核准立案後，重建的進度卻一直停擺，主要的原因是參與重建的住戶太少。

處分土地為目標

造成住戶不願意重建的原因是，社區出入巷道和公共設施的土地產權並非住戶共同持有，而是他人的土地，比例高達更新單元的22%，而且該所有權人並不願意參與都市更新重建，這麼一來住戶的負擔會增加不少，許多住戶認為不合理而不願原地重建，也使得住戶考慮另外購屋，36戶住戶陸續購屋，隨著時間過去已超過8成重購了。

理事長洪文愛小姐為了社區重建事務，也跟著巨匠皇宮或其它社區出席各場重建會議、活動，希望能找到可以重建又符合住戶期待的辦法，經過一、二年為社區奔走，其它集合住宅社區也都認識她了，因此稱她為「一品夫人」，可是重建依然沒有進展。2003年底會員大會討論後，大多數住戶傾向不參與重建但處分土地，一品夫人開始尋找有意願的投資者，希望能不負住戶所託，讓他們順利取得土地的價款。

委託冠勇建設實施

經過一年尋訪洽談，2004年11月12日與冠勇建設簽訂委託實施者的契約，更新會隨即辦理清算解散。單元內共有土地所有權人39位，扣除1位遭限制登記，有



1999年10月災後震損情形



一品夫人洪愛文小姐參加臨門家族活動



2002年3月更新會會員大會



2005年1月會員大會討論委託實施者方式重建



2005年5月舉辦公聽會



2008年落成典禮

30人同意事業計畫，比例將近八成。更新後興建地下1層、地上8層共46戶，也申請了獎勵容積，因為原住戶多不參與重建，所以實施者與住戶協調後，以市場需求方向設計，原住戶分配3戶，其餘43戶都是實施者分配。

洪文愛小姐願意為社區付出那麼多心力，是因為她懷念社區的人情味，希望老鄰居還能住一起，她說921地震前，社區住戶就像一家人，不只互相照顧，也玩在一起。「能夠就在中庭打起麻將來，大概也只是一品社區了。」洪小姐語帶傲氣地說。2005年12月26日事業計畫和權利變換計畫公告實施，經過二年多施工，目前社區已經完工，也讓一品夫人放下了心頭重擔。

(文 張劭農)

推動歷程

2001.01.15	都市更新會核准籌設
2001.04.30	都市更新會核准立案
2005.10.31	事業計畫審查及權利變換審查審竣
2005.12.26	公告實施
2006.10.17	動工
2006.01.18	取得建照
2008.02.25	使照核發

事業內容摘要

案名	霧峰鄉峰南段675等六筆地號土地更新地區(一品社區更新單元)都市更新事業
基地位置	樹仁五街11巷1號至11號
實施者	冠勇建設股份有限公司
基地面積	1,252.00㎡
使用分區	住商混合 (住867㎡/商385㎡)
更新前	產權：全為私有土地 所有權人39人 概況：36戶 建物面積：2,609.08㎡ 921震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：553.04㎡ 實設建蔽率：45.32% 法定容積率：200% / 320% 更新獎勵容積：1,220.72㎡ 總樓地板面積：6,081.16㎡ 構造樓層：地下1層/地上8層 停車位數：46輛 戶數：46戶 參與分配：3戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	127,578,946 元
總銷金額	150,984,316 元
都市更新規劃單位	逢達不動產開發顧問股份有限公司
建築設計	虞承宗建築師事務所
不動產估價	環宇不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司、產經不動產鑑定公司
施工	龍德營造

