

台中市 中興大樓



在中興大學區教授的領導下突破困難，並由土地銀行融資，終於成為台中市第一棟重建完成的社區大樓。「在找路嗎？」從中興大樓走出的住戶問道，訪客回答：「不，我是來拜訪區教授的。」這時，住戶往往會告訴訪客：「哦，她住四樓，你可以請管理員通知，她可能還沒出門」，在中興大學任教的區少梅教授，因為帶領住戶完成重建，因此博得所有住戶的好感。



倒塌狀況

2003年1月施工中

步上更新之路

台中市中興大樓位於建成路與綠川交叉口中興大學附近，921地震後大樓硬生生由8層變成7層，原本二樓成了地面層，還好沒有住戶傷亡。算算區少梅教授於921地震時，搬到該社區不過才3年，這個災難讓她十分心痛，於是在1999年9月27日積極組織災後重建委員會，並擔任召集人。至1999年12月17日止，總計共召開過七次重建會議，也在第七次會議時決定朝都市更新方向努力，其中最重要的原因是因部分社區住戶因經濟因素不願意參與重建，無法取得住戶百分之百的同意書，故不能以報備的方式進行重建。

2000年8月營建署委託的服務團隊向中興大樓住戶說明都市更新的程序，也協助社區籌組更新會。9月19日向台中市政府申請籌組都市更新會，市政府2000年11月4日公告「中興大樓集合住宅社區都市更新重建計畫」並劃定為更新地區，2001年2月7日市政府核准中興大樓都市更新會立案。但社區早在1999年11月時，便已遴選建築師協助，早早就展開都市更新的重建準備工作了。

犧牲小我成全重建

為了讓重建能順利推動，區教授與住戶協調，請有意願重建的住戶或推薦外來戶，購買不願意參與重建住戶的產權，從2000年2月起，經過幾次產權移轉和樓層住置分配協調會後，2001年2月確定了所有住戶分配的位置。2月26日事業計畫書和權利變換計畫書送市政府申請審議。

由於住戶購買了不願意參與重建者的產權，21位土地所有權人全部同意事業計畫。更新會與住戶為了有更好的居住環境，申請給予獎勵容積，更新後大樓由原本的8層增為12層，但戶數由38戶減為33戶，後來合併單元為29戶。住戶分配位置除1、2樓依原位置外，其餘抽籤決定，但因4樓有人不願意分配，原本抽到11樓的區教授只好跟該4樓住戶交換，讓重建得以盡速促成，她不願為了這件單一事件而功敗垂成。

土銀扛起聯貸融資

更新會的事業計畫和權利變換計畫經過台中市政府兩次審議，2001年7月25日公告實施。另一階段重頭戲此時登場，即重建經費的問題。更新會8月10日召開銀行的聯貸會議，但沒有達成共識，此後重建貸款一直沒



有進展。區理事長向各單位請求協助解決重建融資的問題，經過「九二一震災災後重建推動委員會」協調主辦銀行，請土地銀行台中分行辦理重建貸款，開始一連串協商，2002年3月30日更新會終於和土地銀行簽訂貸款合約。住戶除了自己的自備款外，其於都是重建融資，而更新會則是住戶的保證人，住戶以土地和重建後的建物為擔保物。而住戶之前辦理產權過戶和貸款清償塗消，使債權銀行更為單純，是成功獲得重建貸款的助力。

台中市第一棟重建大樓

2003年9月16日更新會舉行落成典禮，是台中市第一棟重建完成的集合住宅，稱為「新中興大樓」，重建後為12層的全新建築。區理事長是重建的大功臣，她形容自己是拿出做學術研究的方法來搞重建，先了解重建相關法規，尤其是都市更新條例，再把重建的



住戶歡喜入住

問題找出來，一個個解決，使重建的事務單純化。由於區理事長的熱心和不計個人得私，加上住戶間的合作，還有專業者、相關單位的協助，終於，我們看到了重建後嶄新的新中興大樓。(文 張劭農)



重建貸款簽約典禮

事業內容摘要

案名	中興大樓都市更新案
基地位置	台中市建成路1601號
實施者	台中市中興大樓都市更新會
基地面積	408.00㎡
使用分區	商業區
更新前	產權：全部私人土地 所有權人28人 概況：38戶 停車位：2輛 建物面積：2,807.24㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：219.19㎡ 實設建蔽率：建蔽率76.30% 法定容積率：240% 總樓地板面積：4,289.89㎡ 構造樓層：RC地下3層/地上12層 停車位數：汽車 21輛 戶數：33戶 參與分配：33戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	94,138,500元
總銷金額	141,876,763元
都市更新規劃單位	事業計畫 陳棟樑建築師事務所 權利變換 宏大不動產鑑定公司
建築設計	陳棟樑建築師事務所
不動產估價	宏大不動產鑑定公司、寰宇不動產鑑定公司、產經不動產定公司
貸款銀行	台灣土地銀行台中分行

推動歷程

2000.11.17	都市更新會核准籌設	2001.07.25	公告實施
2001.02.07	都市更新會核准立案	2001.10.31	動工日期
2001.06.11	事業計畫審查及權利變換審查審竣	2003.09.16	使照核發

落成典禮，右起第四位為區少梅理事長

