

台中縣大里市 富悅新境（台中奇蹟）



921受災之集合式住宅重建能夠快速成功的關鍵因素，其實主要繫於社區居民的凝聚力與向心力是否一致，然後與政府機關是否積極以專案方式從旁協助有關，各方因素都具有相當大的影響力，當然，最終的臨門一腳，那就是資金是否靈活的運用，與過程當中對釋疑的說明是否能讓人理解，也是相當重要的關鍵因素。將一棟原為239戶的受災社區，各樣形形色色、五花八門的住戶，說到最後大家心服口服，沒有對外發出一點不一樣的聲音，可說是另一項奇蹟。



震損照片



第一次自辦公聽會



2005年9月權利變換會員大會



一棟倒全部拆

台中奇蹟與對面的台中王朝社區於921大地震時都有不少傷亡。震災後台中縣政府為了協助受災戶，提出了換地至大里市重畫區的想法，希望讓傷亡比較嚴重的台中王朝、台中奇蹟、大里金巴黎等住戶離開傷心地。不過這個提議並沒有讓台中奇蹟的住戶所接受，大多數住戶還是想原地重建。

台中奇蹟地震後就在一群年青人不捨家園變成廢墟，隨即有組織地組成自救會。但當時的情況實在是太混亂了，有能力的人馬上找到可以投靠的親友，沒有能力的人就依大里市公所的安排，在大元國小的操場上及在德芳南路馬路上暫時搭起帳篷，作為暫時棲身的避難所，大約有三個月混亂的時間，漸漸的有人住進了組合屋，也有人領著政府發放的租金補貼款自行租房，開始為現實生活而打拚了。

台中奇蹟原本有329戶，地震時有一棟倒塌而產生傷亡，但其它棟幾乎沒有太大的損害。但一來住戶已經對原建築結構缺乏信心，再者原建築是筏式基礎，住戶中任職營建署中部辦公室的林文貴先生，有建築方面的專業，知道筏式基礎的結構，只要拆除其中一棟，則它棟也會跟著變成危樓，必須都一起拆除。而住戶也信任他的專業，請他向到社區判定受損程度的專家溝通。林先生向專家說明後，最後判定需全部拆除。2000年初重建委員會成立時，具有專業又認真幫

忙住戶的林先生，受到住戶信任當選主委，一路主導重建台中奇蹟。

選擇原地重建

就像其它震損的集合式住宅，地震後有一段時間都在開大大小小的會議，最重要的就是住戶共同決定何去何從？台中奇蹟的住戶約有八成想參與重建，於是催促林主委等重建委員趕快規劃重建方案。林主委當機立斷，請求政府盡速拆除震損的大樓。大樓拆除後，住戶對重建的共識更高了，具有穩定軍心的效果，可是並不是全部的住戶都願意重建，怎麼辦呢？都市更新條例的確是解決集合住宅重建的合適法令，重建委員會了解住戶著急的心情，於是開始推動都市更新重建。

住戶起初並不清楚都市更新的各項程序，為了早日重建，更新計畫書像是急就章。到了2000年中，台中奇蹟經台中縣大里市災後重建綱要計畫劃定為都市更新地區，這時社區才真正開始走入都市更新的程序，籌組都市更新會，台中縣政府於10月核准都市更新會立案。在這段時間裡，都是由林理事長主導社區自辦都市更新會相關事宜，其間凝聚社區住戶間的向心力，著實相當不簡單。在初始整合的過程當中，台中奇蹟就在「以地易地」及「原地重建」兩個同樣困難的方案裡，靠著求人不如求己的硬頸精神，社區住戶漸漸

磨合，循出都市更新的架構，大家覺得採「原地重建」方式來進行重建似乎是較為理想的。

減戶保留空地

921大地震對受災集合式住宅而言，其實最具重建關鍵的部分，莫過於震損房屋之建築物舊貸款，而其最具爭議的地方，就在於身分別與用途別，均設限在銀行。因各住戶分別至銀行談判時，往往銀行放款部不是推就是拖，要不然就是姿態擺得很高。所以當時社區開會討論的結果是，先集合至各銀行舉牌抗議，接下來於2000年底函請行政院九二一震災災後重建推動委員會代為召開與金融機構之協議及邀請相關部會研商解決之辦法。同年12月27日函請主辦的華南銀行就各住戶原承貸款項餘額建物部分，辦理協議承受。所有的更新事務可說是如火如荼、盛況熱烈地同時進行著。大部分的住戶在中央銀行與更新會的協助下，陸續續的完成舊貸款協商。

2002年3月社區取得建造執照，按原239戶來規劃，然而一直無法獲得重建融資經費，而且參與重建的住戶一直遞減，眼見重建幾乎是不可能了。林理事長和理

監事與九二一基金會討論，知道不變更原來的規劃是不可能得到臨門方案協助的，因此毅然決然改為減戶減棟規劃，並新聘規劃團隊接手，更新後由原來的239戶減為84戶，另割出一塊空地保留不興建。本更新單元共有246位土地所有權人，扣除1位遭禁止處分，其餘共有154位同意事業計畫，比例超過六成，比起震後初期大家參與的情況，減少了不少。因整個實施權利變換計畫期間過於冗長，造成變數增加，例如像部分參與分配住戶不是已另行重購，就是因個人經濟及債信條件，或其他因素，最後改變原本參與重建的意願。

各方助力成就奇蹟

因為社區有部分住戶對更新重建有意見，規劃案總是沒有形成共識，造成無法送審查的困境。更新會決定召開臨時會員大會，請九二一基金會謝執行長，以臨門方案的經驗說明更新重建的相關事務，2002年11月謝執行長在臨時會員大會裡，語重心長的對前來關心重建的住戶說：「今天我們的重建案不僅是為自己解決問題，也是為後代子孫解決問題，大家想一想這麼

多人持分共有的土地，未來要怎麼處理？我們社區叫做台中奇蹟，如果現在能夠用最短的時間來完成重建工作，那就是創造一項奇蹟。如果現在不重建，未來再想要解決問題，才更是另一項奇蹟！」並向反對的住戶說明大家的權益都受法規保護，如果不重建是全盤皆輸。經過這番說明，大部分住戶終於達成共識。年底通過臨門方案審查，成為第47號家族成員，順利展開重建。

921受災之集合式住宅重建能夠快速成功的關鍵因素，

其實主要繫於社區居民的凝聚力與向心力是否一致，然後與政府機關是否積極以專案方式從旁協助有關，各方因素都具有相當大的影響力，當然，最終的臨門一腳，那就是資金是否靈活的運用，與過程當中對釋疑的說明是否能讓人理解，也是相當重要的關鍵因素。將一棟原為239戶的受災社區，各樣形形色色、五花八門的住戶，說到最後大家心服口服，沒有對外發出一點不一樣的聲音，可說是另一項奇蹟。

(文 林秋琴)

事業內容摘要

案名	大里市台中奇蹟都市更新事業
基地位置	台中縣大里市現岱路148號
實施者	大里市臺中奇蹟都市更新會
基地面積	4,999.00㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人247人 概況：239戶 樓地板面積：32,757.14㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：1,309.42㎡ 實設建蔽率：53.12% 法定容積率：180% 總樓地板面積：16,401.46㎡ 構造樓層：RC地下3層/地上16層 停車位數：84個 戶數：84戶 參與分配：54戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	253,783,200元
總銷金額	368,595,197元
都市更新規劃單位	緯城土地規劃工程顧問公司、張耀宗地政士事務所
建築設計	王紹述建築師事務所
不動產估價	宏大不動產鑑定顧問公司、歐亞不動產鑑定中心公司、環宇不動產鑑定公司
施工	建國工程股份有限公司
管理銀行	華南銀行北台中分行
建築經理公司	中華建築經理公司
產權登記	張耀宗地政士事務所

推動歷程

2001.07.27	公告劃定更新單元
2001.08.30	台中市政府發函准予籌組都市更新會
2001.10.16	更新會核准立案
2001.12.07	函請台中縣政府公告本更新單元之相關禁止事項
2002.06.28	因變更（配合九二一基金會提出之減棟減戶方案）本會都市更新權利變換計畫，函請住戶於91.07.29前寄回所需位置選擇意願表，辦理減棟減戶等權利變換變更計畫前置作業開始
2002.12.10	九二一基金會臨門方案審查通過
2003.06.02	台中縣政府核准公告發布實施本會更新事業計畫暨權利變換計畫
2003.06.15	舉行開工動土典禮
2003.07.10	社區重建工程上樑儀式
2004.03.22	使照取得
2005.06.29	完成建物測量成果圖



2003年6月動土典禮



重建完成