

台中縣大里市 合歡社區



天有不測風雲，施工單位在拆除震損傷亡嚴重的台中王朝社區時，因沒有做好安全防護措施，不慎壓毀緊鄰的合歡社區，因為緊急命令時限已過，合歡並不符合921受災戶的資格，成為沒有受災戶身份的受災戶，真是無妄之災，也導致住戶的重建之路非常崎嶇。新任總幹事賴先生把經商的管理方式運用到社區重建事務，首先檢討過去的問題所在，決定分三路並進，找到關鍵因素全力攻克。一、向拆除台中王朝的營造廠求償；二、向政府爭取921受災戶資格；三、擬定都市更新事業計畫。終於在三管齊下後，合歡得以由24戶公寓減戶變身為9戶嶄新的透天厝，順利完成重建之路。



壓毀照片



權變說明會



無妄之災

合歡社區緊臨台中王朝社區，921地震原本只受到輕微損傷。不過天有不測風雲，施工單位在拆除震損傷亡嚴重的台中王朝社區時，沒有做好安全防護措施，不慎壓毀緊鄰的合歡社區，導致本社區也必須拆除，真是無妄之災。然而因為緊急命令時限已過，社區並不符合921受災戶的資格，使得住戶的重建之路非常崎嶇。

該社區原是4層樓公寓2棟，共24戶，都市更新會開始籌組和立案時，用的名稱是「墾座」，由某位承租戶帶頭整合住戶，2000年9月22日向縣政府申請籌組都市更新會，而當時向縣政府申請劃定更新單元時，除了社區基地的6筆地號外，也把旁邊3筆地號的空地納入，2001年1月8日縣政府核准「大里市墾座社區都市更新會」立案。

然而社區住戶沒有受災戶資格，讓重建或舊貸款協商皆相當困難，重建沒有各種相關的補助款，也沒有優惠貸款，住戶負擔很大；有些舊貸款的住戶無法享受協議承受或利息補貼的好處，所以更無力重建了。因此，社區既要向政府爭取受災戶資格，也要想辦法整合住戶共識，讓更新重建可以持續推動。

不過，由於出面領導住戶的不是所有權人，故漸漸受到住戶們質疑；另外，納入隣地而規劃地上6層、地下1層的集合住宅，也增加了整合的困難度。隨著時間過去，爭取受災戶的資格沒有下文，更新重建進步呈現停滯，讓住戶心灰意冷，甚至抱怨主事者一事無成。

三頭併進突破困難

原籍嘉義溪口鄉的賴潮林先生，在社區已住了十餘年，震災前幾年事業重心都在大陸，也沒有精神和時間可以協助社區事務，但當他看到重建無法順利進展時，決定跳出來幫自己也幫大家，因此轉而將部分心力放在社區更新重建上。

賴先生是冷氣空調的業者，從退伍就到豐原市當學徒，已經累積有近30年的專業經驗了，在業界名列前茅。他把經商的管理方式運用到社區重建事務，首先檢討過去的問題所在，把需要處理的各項事情單純化，以便於找到關鍵因素全力攻克。而後決定分三路並進：一、向拆除台中王朝的營造廠求償；二、向政府爭取921受災戶資格；三、擬定都市更新事業計畫。在向營造廠求償方面，賴先生機警地先假扣押營造廠的財產，並向法院提出告訴，經過一段時間後，營造廠答應賠償每戶20萬元，總算不負使命。賴先生的努



公聽會



重建工程招標



在土地宮廟召開會員大會



全部一起感謝各界協助

力，得到社區住戶的信任，2001年3月31日的會員大會決議由洪淑美女士接任理事長，洪女士就是賴先生的太太。

縮小範圍爭取受災戶資格

社區住戶參與重建的人數，從最早的三分之二一直遞減，賴先生甚至一度灰心到想自己籌資把地都買下。經與規劃團隊討論後，認為當初的更新單元範圍必須更改，才能讓重建單純，於是向縣政府申請變更更新單元範圍。2001年10月15日縣政府公告剔除隣地3筆地號的更新範圍，維持原社區基地面積。

如果有921受災戶的資格就可以讓重建工作順利些，但因之前「璿座」已讓外界有「假重建之名，行土地開發之實」的不好印象，因此更新會議決更名為「合歡」，2001年7月19日正式更名。社區陳情至行政院，希望能將社區納入921受災社區，經過行政院九二一重建委員會討論，終於決定合歡社區住戶也列為921受災戶。讓社區可以此身分進行各種補助款申請，同時也有銀行的優惠貸款，讓住戶減輕不少負擔。

公寓變透天

原土地所有權人有24位，最後願意重建的住戶只剩下9位，同意比例原本會是個大問題。結果申請事業計畫時的同意比例卻達到100%，實在出乎意料。這是由於賴先生與參與重建住戶約定，每戶繳納30萬元現金，並簽50萬元本票，作為對於不願意參與重建者發放現金補償的保證，看到這樣的誠意，不參與重建住戶也願意配合更新重建的事業出具同意書。

由於參與重建的人數一再變動，建築規劃也因應改變，經過一再確認，決定規劃興建9戶4層連棟的透天厝，地籍整理後分割為9筆地號，建築容積幾乎與更新



會員大會

前相當，平均每戶面積約為218平方公尺，比更新前大許多，也增設停車空間，生活品質大幅改善。2002年最後一天，合歡社區的事業計畫和權利變換計畫終於順利經縣政府審議通過公告實施。

取得銀行貸款

舊貸款協商時，賴先生陪著住戶個別與銀行協商，採個個擊破方式，大部分住戶都有不錯的協商結果。但是重建經費要從哪兒來呢？合歡社區沒有申請臨門方案，賴先生認為要儘快動工，不能再多花時間，他四處尋找廠商協助，後來找到已有三十幾年業績，且所蓋的房子在921皆無受創的太府營造承建。更新會與營造廠向土地銀行台中分行協商重建貸款，另外行政院九二一重建會黃文光處長也希望台中分行能盡力協助，銀行查核住戶和營造廠的信用，評估重建後價值，決定貸款給更新會。

傻人有傻福

2004年4月20日社區舉行盛大的落成典禮，當天新生路擠得水洩不通。現在除了一戶因經濟問題售出建物之外，其餘8戶都很享受這個舒適的新家。住戶的意

願、可負擔的程度、專業者的能力，此三者是賴先生認為能否成功重建的要素。賴先生認為傻人有傻福，加上住戶的向心力，大家夠團結才能完成這項艱鉅的任務。比如重建工程發包的價錢約每坪3萬6千元，要是再晚一些，就可能碰到原物料上漲，重建費用將會大幅增加，那時就可能不是住戶能力所能負擔的了。

其實，賴先生這幾年把重心放在重建事務上，這也是成功的重要因素之一，因為社區要有願意出面整合共識的領導人才能行。如今，賴先生事業重心也漸漸移回台灣，因為他對合歡的眷戀似乎越來越多了。

(文 張劭農)



理事長夫婦合唱



台中縣大里市 新生社區



大里市新生社區位於大里市通往台中和南投間之省道台3線中興路旁的新生路上，為1978年間興建的4層集合住宅，共計11戶。社區更新重建起步較晚，也因此得以免於花費時間摸索更新重建複雜的作業程序，社區自2002年8月23日送件申請成立都市更新會起，至2003年8月11日取得建照為止，僅花費短短一年時間，較其他大型社區快上許多。

本更新單元土地所有權人共有12人，全數同意事業計畫。然而有住戶考量重建負擔後，決定不參與重建，所以重建規劃興建9戶店舖集合住宅，符合參與重建的人數。2003年4月18日社區通過臨門方案審查，是第54號加入臨門家族的社區。

理事長顏林金燕先生是個老好人，在傳統市場賣鞋，對更新事務並不熟悉，因此在會務面上，多尊重總幹事、建築師、中國建經等代表的專業意見。幸好，透過各方同心協力，更新重建工程得以完成。

(文 張劭農)



事業內容摘要

案名	大里市合歡社區都市更新事業
基地位置	台中縣大里市新生路140巷8-3號等
實施者	大里市合歡社區都市更新會
基地面積	698.00㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人23人 概況：24戶 建物面積：1,763.70㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	透天住宅 建築面積：384.07㎡ 實設建蔽率：59.93% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：351.23㎡ 總樓地板面積：1,969.16㎡ 構造樓層：地上4層 停車位數：7輛 戶數：9戶 參與分配：9戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	26,095,760元
總銷金額	42,012,354元
都市更新規劃單位	張維能建築師事務所
建築設計	張維能建築師事務所
不動產估價	中華民國企業技術鑑定中心、政揚不動產鑑定有限公司、台灣覺達鑑定中心
施工	太府營造有限公司
貸款銀行	土地銀行台中分行

推動歷程

2000.10.09	都市更新會核准籌設	2003.02.18	開工
2001.01.08	都市更新會核准立案	2003.10.26	使照核發
2002.11.12	事業計畫審查及權利變換審查審竣	2003.01.29	取得建照
2002.12.31	公告實施		

事業內容摘要

案名	大里市新生社區都市更新事業
基地位置	新生路121、123號巷交叉口
實施者	大里市新生社區都市更新會
基地面積	257.00㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人12人 概況：11戶 建物面積：652.00㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	店舖集合住宅 建築面積：110.95㎡ 實設建蔽率：54% 法定容積率：240% 更新獎勵容積：無 總樓地板面積：632.97㎡ 構造樓層：地上4層 戶數：9戶 參與分配：9戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	10,300,900元
總銷金額	12,449,080元
都市更新規劃單位	董青峰建築師事務所
建築設計	董青峰建築師事務所
不動產估價	歐亞不動產鑑定公司、產經不動產鑑定公司、環宇不動產鑑定公司
管理銀行	台新銀行北台中分行
建築經理公司	中國建築經理公司
產權登記	田素芬地政士事務所

推動歷程

2002.10.04	都市更新會核准籌設	2003.08.11	取得建照
2002.11.07	都市更新會核准立案	2004.02.27	開工
2003.06.18	事業計畫審查及權利變換審查審竣	2004.11.30	使照核發
2003.08.01	公告實施		