

台中縣東勢鎮 名流藝術世家



全國第一件權利變換更新事業、第一棟動工及完工的震災重建大樓，九二一基金會協助「臨門家族」第1號成員，名流藝術世家開啟了眾多更新重建社區的範例。但是其間亦曾遭受許多困難，所幸曾任營建署署長及經建會副主委的都市更新研究發展基金會董事長張隆盛先生就是住戶之一。由於信任張先生的專業與聲譽，採納其建言和分析，確立了應以都市更新為主要推動大樓重建的方向。為了加快更新重建的腳步，陸續地，《都市更新作業手冊》、九二一基金會大幅修改臨門方案貸款內容、《九二一災後更新重建權利變換現金補償作業手冊》等方案相繼上陣，為名流藝術世家的重建過程一一開路。本社區在營建署補助規劃及諸多單位的協助下重建成功，是重要的示範性案例。

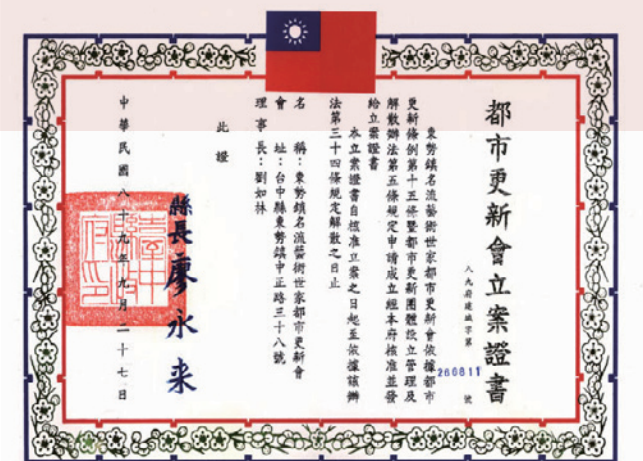
團結為成功之母

本社區在921震災發生前，曾連續數年榮獲台中縣公寓大樓管理的評鑑首獎，住戶相當團結並有良好的鄰里感情基礎。巧合地，曾任營建署署長及經建會副主委的都市更新研究發展基金會董事長張隆盛先生就是住戶之一。由於信任張先生的專業與聲譽，住戶大會在地震後第5天就決定請張先生統籌重建家園。不過困難才剛開始。張先生原本先請台北三興建設公司規劃了幾種建築方案讓住戶討論，甚至也評估過是否修繕補強大樓，但因補強費用高昂，且大家住得並不安心，所以還是決定拆除重建。到1999年底短短三個月內為了重建事宜，就開過6次正式住戶說明會。重建過程遇到任何困難及問題，住戶總能在劉如林主委的協調下，理性地溝通達成共識，因此本案更新事業計畫是全體住戶100%同意下通過的。

打造安全的社區

更新基金會一開始就建議依都市更新方式重建。為

了能有最好的社區品質，希望能與隣近地主合作，以一個街廓整體更新。同街廓內有閒置的空地和倒塌的老舊房屋，土地畸零不整，不僅未鄰接計畫道路，還夾雜廢水溝地，故希望透過重建一次整理。規劃團隊研擬三個方案：第一是整體規劃、整體興建的構想，這是最理想的重建方案；第二是整體規劃、分別興建的方案；第三是名流藝術大樓單獨重建，鄰地則進行市地重劃。經過二個多月不斷溝通



都市更新立案證書



震災後照片

協商，鄰地地主意見始終分歧，整合不易，而名流藝術世家重建又不能等，於是在2000年2月12日居民座談會中決定大樓單獨重建，其餘鄰地則由地主個別重建。

建築設計也是住戶所關心的。建築師及結構技師認為原本八拼八層樓的平面不對稱，抗震能力差，如果再依原樣重建，實在失去打造一個安全社區的計畫宗旨。依專業的建議應該設計完全對稱的六拼十層樓建築才是正確的方向。但住戶中有不少人因為風水問題以及畏懼高樓，而希望保持原本八拼八層樓的設計。建築師把幾種方案都畫出來，經過專業團隊耐心地與住戶多次溝通，社區中的意見領袖如劉主委及張先生都率先表明願意放棄原樓層搬到高樓層去，最後3月25日的住戶大會通過決議採六拼十層規劃。同一會議中也通過以自組都市更新團體方式推動重建。專業團隊協助至此有了初步的成果，三興建設結束了階段性的任務，接下來的規劃工作就由建築師及都更基金會

共同負責。

都市更新重建政策起步

名流藝術世家大樓是作為實驗與探討社區重建政策的重要案例。2000年2月都市更新基金會參與由當時任行政院副院長劉兆玄主持的「九二一震災集合住宅更新事宜會議」，張隆盛先生為集合住宅災後重建以名流大樓所遭遇到的各種法令及財務上的困難為例，進行深入的分析，並提供具體建言，確立了應以都市更新為主要推動大樓重建的方向。

由於都市更新條例係1998年11月立法院才完成立法，1999年6月內政部才完成子法的新制度。在此之前全國並沒有完整的都市更新制度。營建署除了行政上協助外，為了加快住宅更新重建的腳步，在1999年底委託了都更基金會負責草擬「都市更新作業手冊」，針對個案又在2000年3月委託都更基金會以名流藝術世家為集合住宅更新重建的範例，開始更新事業規劃。

住戶的共識、政策的方向、作業的細則都明確以後，正式開始了更新重建的法定程序。從2000年4月舉行公聽會並將更新事業概要及更新團體籌組申請送台中縣政府，各項動作緊鑼密鼓地進行，可是申請公文到縣府後卻石沉大海。在等待縣府核准籌組期間，住戶與規劃團隊並沒有閒著，除了準備詳細事業計畫書和權利變換計畫書的工作外，另外花了許多心力在貸款上。終於，經過近四個月縣政府終於同意名流藝術世家成立都市更新會，9月27日更新會取得立案證書。接著將準備已久的事業計畫與權利變換計畫於11月27日送件，2001年4月18日事業計畫及權利變換計畫終於核定，5月14日取得建築執照。5月19日是全體住戶期待的動土典禮，當天包括總統、縣長、鎮長、九二一基金會的董事長、執行長等人都親臨致詞祝賀，成為全國第一棟因921更新重建的社區。

聯貸難於上青天

讓住戶和專業團隊最困擾的是如何籌措重建資金，並同時要處理震損房屋的舊貸款這個複雜的問題。部分銀行不願承受部份舊貸款或不願給予新貸，另有部分地主債信不良無法取得新貸款，皆造成推進重建的困難。營建署、行政院重建推動委員會都曾協助處理貸款及更新審查問題。雖然銀行公會訂有重建融資處理原則，不過事權不能統一，名流的12家貸款銀行就有12種以上的意見，接下來近一年的時間，社區和團隊與最大債權銀行華南銀行為了重建貸款協商或開會數次，甚至劉如林理事還至總行拜訪溝通，但是聯貸案始終沒太大進展。直到九二一基金會研擬「臨門方案」，籌措重建資金才成為可能，2001年10月22日通過九二一基金會第一次臨門方案審查，萬國法律事務所律師開始協助銀行、九二一基金會及住戶之間能簽



張隆盛先生與名流藝術世家住戶開會



名流理監事與規劃團隊討論估價



名流藝術世家模型



名流藝術世家平面圖



更新會成立大會



銀行聯貸簽約儀式

訂聯貸合約，並且也在2001年12月20日正式完成聯貸合約簽訂。但可惜的是最終還是因為其中一家銀行以違反其內規為由，拒絕配合重建撥款而破局，聯貸合約竟成廢紙。

臨門方案解決了重建融資問題

九二一基金會有鑑於銀行聯貸之路困難重重，因此開始大幅修改臨門方案的內容，改為由九二一基金會提供全部重建貸款。名流藝術世家更新會2002年3月22日再次通過修正後的臨門方案審查，獲得九二一基金會百分之百的重建融資，不用再擔心重建資金了。重建工程期間藉著臨門方案的機制，有九二一基金會委託中華建築經理公司負責營建管理，和原來聯貸案的主辦銀行華南銀行東勢分行擔任融資的管理銀行。就這樣，名流更新會、都更基金會、王瑞南建築師、中華建築經理公司、華南銀行東勢分行等各方密切合作，由九二一基金會統籌管理，營建署和台中縣政府則提供行政協助，集合住宅更新重建的範例已然誕生。2002年10月23日名流藝術世家取得使用執照，散居的住戶陸陸續續搬回已經重建完成的家園。接下來的工作是產權和辦理貸款。當時全國尚未有完成權利變換

的更新事業案例，九二一基金會為了使後續登記和貸款能夠順利進行，主動邀集專業人士編寫「九二一災後更新重建權利變換產權移轉」手冊，請主管機關營建署召開會議討論修訂，最後修訂完成的《九二一災後更新重建權利變換現金補償作業手冊》由營建署函送各相關單位，終於整個更新重建權利變換有了從零到完成的整套規範。在賴賜玉代書、中華建經、華南銀行東勢分行努力下，名流藝術世家完成了產權登記和貸款融資，也把臨門方案所借的資金歸還九二一基金會。

人與社區的新生

曾經，東勢鎮泰昌里活動中心睡袋、棉被井然有序地排列，旁邊的停車場布滿了帳棚，這是921大地震後不滿兩個月的景象。後來，過了救災時期，活動中心停車場旁震損的名流藝術世家大樓住戶星散，有些住戶時常會回來看看進展，泰昌里活動中心成了他們的聯絡中心。重建委員會在這裡開會，活動中心有住戶留言簿，讓住戶留下自己的近況，當然也有互相勉勵的話。不久，已經看不到名流藝術世家重建委員有焦慮、沮喪的神情，他們臉上透露著信心，劉如林主委

（更新會的理事長）等人甚至談到新社區規劃時，喜悅中還帶著些許興奮。

名流藝術世家經過921地震的洗禮，不只是一要重建原來的房子，更是要追求一個安全的住家、更好的生活品質、更和睦的社區關係。決定要蓋「綠建築」和整合街廓的想法就是這樣來的，當然這也是專業團隊帶給住戶的新思考，更新事業不只是拆除重蓋，也可以為地球盡心力，雖然整合街廓沒有成功，不過綠建築的規劃讓名流藝術世家獲得內政部「綠建築」認證。東和鋼鐵公司捐贈鋼材的因緣，建築採用SRC的構造方

式，也讓住戶感到非常安心。這些無疑要歸功於全體住戶、規劃團隊、建築師，以及過程中所有提供協助的人。

也因為名流大樓的重建成功，激勵鼓舞了其他921受災的社區，朝更新重建方向努力邁進。動工之後的名流社區已經變成觀光勝地，許多受災社區紛紛包遊覽車來參觀，社區意見領袖來拜訪更新會取經。在營建署舉辦的多次都市更新重建種子營會議中，名流社區都成為範例現身說法，也是都市更新制度建立後第一個模範生。(文 丁致成)



開工大典



完工典禮



獲綠建築標章住戶與團隊合影



大廳



社區圖書室

事業內容摘要

案名	東勢鎮名流藝術世家都市更新事業
基地位置	台中縣東勢鎮泰昌里東崎街中正路252巷2-15~2-22號
實施者	東勢鎮名流藝術世家都市更新會
基地面積	1,353.00m ²
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有私有土地 所有權人共58人 概況：56戶 停車位：32輛 建物面積：6,539.84m ² 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：698.74m ² 實設建蔽率：52.27% 法定容積率：200% 更新獎勵容積：1,359.92m ² 總樓地板面積：7,898.30m ² 構造樓層：SRC造 地下1層/地上10層 停車位數：汽車44輛 戶數：56戶 參與分配：49戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	166,369,350元
總銷金額	251,661,009元
都市更新規劃單位	都市更新研究發展基金會
建築設計	王瑞男建築師事務所
不動產估價	宏大不動產鑑定公司、中華不動產鑑定中心、大華不動產鑑定公司
施工	立衡營造有限公司
管理銀行	華南商業銀行東勢分行
建築經理公司	中華建築經理公司
產權登記	賴賜玉地政士事務所



推動歷程

1999.09.26	住戶會議決定拆除並請張隆盛先生主導重建	2001.04.18	事業計畫及權利變換計畫核定公告
2000.02.12	決定以名流大樓為更新單元之範圍	2001.05.14	取得建築執照
2000.03.06	更新基金會受營建署委託針對本大樓規劃示範案	2001.05.19	舉行動土典禮
2000.03.25	議決建築規劃方案，依都市更新方式重建，籌組更新會	2002.05.02	臨門合約簽約完成
2000.04.01	舉辦事業概要公聽會	2002.10.23	取得使用執照
2000.04.20	都市更新會籌組文件送縣府審查	2002.11.10	完工住戶入厝
2000.08.02	縣府核准申請籌組都市更新會	2003.03.14	獲內政部頒發綠建築標章
2000.08.22	召開都市更新會成立大會	2004.09.20	完成產權登記
2000.09.02	更新會理監事會議估價協調會，確認估價原則	2005.01.12	完成成果備查，更新會解散
2000.09.27	縣政府核准成立都市更新會取得立案證書		