

台中市 天下一家社區



填了無數表格，直到填寫臨門方案申請書才對重建抱持希望，由於社區地點好，之前沒人指配和因故中途退出重建的餘屋，都讓社區住戶全部購買光了。

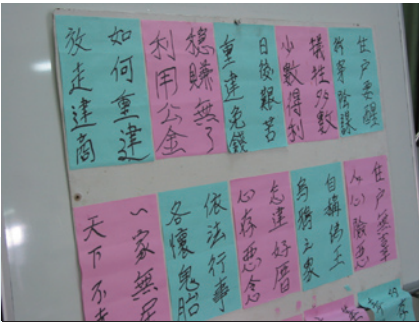
天下一家社區位於台中市南區高工路接近五權南路口，社區後方是德昌中華、德昌新世界等集合住宅社區。921災後，天一家和德昌新世界受損嚴重，判為全倒需拆除，德昌中華受損較輕需修繕。

表格恐懼症

震災初期，天一家和大多數集合住宅社區一樣兵慌馬亂，忙著找棲身所、搶救財物，填了各式各樣的表格，申請各種補助，住戶甚至看到表格就害怕。社區住戶四散，聯繫相當困難，甚至有住戶耽心政府提供震災優惠貸款會很快就會用完，所以趕快另行購屋。超過半年的時間社區管理委員會或自救會，都全心協助住戶辦理各項救濟救助，但至於是否重建？大家還沒有心力認真思考。還好，終於整理出一份住戶最新的聯絡名冊。

不論是已買房子或在外租屋的住戶，都還與原社區有割不斷的關係，重建？要怎麼做？不重建？土地和原貸款怎麼處理？這些與切身財產相關的問題使住戶十分困擾。受住戶推選出的江立權協助重建事務，他四處取經，努力為社區尋求重建的辦法。江立權曾在銀行任職，也是地政士，因為具有這些專業經驗，知道更新重建的訊息，馬上觸動靈敏的神經，了解都市更新是集合住宅最有效的辦法。

江立權結合幾位熱心住戶，努力說服大家辦理更新重建，也找到了規劃團隊。不過剛開始時整合住戶是非常艱辛的，面對各種問題，比如：毀損的房子還有貸款，已經沒錢了！要出多少錢重建？要蓋怎樣的房子？房子倒了表示地質不好，還能再蓋房子嗎？等等，讓推動重建的江立權等人無言以對，江立權說：「雖然住戶看到表格就怕，但就不差多填一張重建意



願調查表了。」

重建後信心恢復

然而幾位推動重建的帶頭者按部就班辦理都市更新重建的程序，申請劃定都市更新單元、籌組更新會，2001年中台中市政府核准更新會立案，由郭念台先生擔任理事長，江立權擔任總幹事。同期間更新會也用最大的耐性向戶說明，參與重建和不參與重建的得失和處理方式。往往為配合住戶，協調整合的時間不論清晨或半夜，地點從基隆至屏東，可說全年無休，南北奔波。除了協助住戶極力向債權銀行洽談協議承受原貸款，以減輕重建時各戶的經濟負擔，也商洽銀行承作重建貸款，很遺憾的是沒有任何銀行有意願。還好九二一基金會推出臨門方案，可以提供無息融資，更新重建得以繼續推動。

本更新單元共有土地所有權人121位，其中有4位遭限制登記，其餘有117位同意事業計畫，比例將近九成。確定參與重建戶數和重建需求後，決定減戶提昇居住質，共有92戶參與指配。社區的重建計畫於2002年9月通過臨門方案審查，成為第26號臨門家族成員。

2003年元旦社區動土典禮會場，發生了小插曲，有不參與重建的住戶因不滿意現金補償的金額，在典禮前高聲反對重建，與重建的住戶發生衝突，甚至動起手

推動歷程

2001.03.27	劃定更新單元
2001.04.12	都市更新會核准籌設
2001.06.15	都市更新會核准立案
2002.12.17	事業計畫審查及權利變換審查
2003.02.24	公告實施
2003.07.21	動工日期
2005.08.01	使照核發

來，後來該住戶經人勸離，典禮順利舉行。更新會當下決定加強向該住戶溝通協調，使該住戶了解都市更新的處理方式及權利變換的精神和內容。多次溝通後，該住戶不滿的情緒減輕許多，不再阻撓重建工程。

重建規劃階段住戶並沒有十足的信心，但大樓一層層蓋起來，住戶終於放下心裡的石頭，期待完工回家。由於社區地點好，之前沒人指配和因故中途退出重建的餘屋，都讓社區住戶全部購買光了，曾有其它地區的受災戶想跟九二一基金會購買天下一家的餘屋，也沒機會了，可見住戶對重建的信心。(文 江立權)

事業內容摘要

案名	台中市天一家社區都市更新事業
基地位置	高工路、南和一街交叉口
實施者	台中市天一家社區都市更新會
基地面積	1,524.00㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人121人 概況：133戶 停車位：23輛 建物面積：12,199.51 ㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：644.07㎡ 實設建蔽率：46% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：6,219.48㎡ 總樓地板面積：11,779.22㎡ 構造樓層：RC地上12層/地下2層 停車位數：汽車76輛 機車75輛 戶數：105戶 參與分配：92戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	197,859,558元
總銷金額	257,183,631元
都市更新規劃單位	逢達土地登記專業代理人事務所
建築設計	張維能建築師事務所
不動產估價	台灣經濟技術研究所、中華民國企業技術鑑定中心、台灣覺達鑑定中心
施工	今大營造有限公司
管理銀行	土地銀行台中分行
建築經理公司	中國建築經理股份有限公司
產權登記	江立權地政士事務所

