

台中縣霧峰鄉 巨匠皇宮



921大地震斷層帶從霧峰鄉穿過，災情不輕，多處集合住宅震損，位在霧峰熱鬧的樹仁商圈最大集合住宅巨匠皇宮社區也震垮了。巨匠皇宮當年興建完成時，14層的建築，戶數高達197戶，因地處鬧區，頗受當地人士注目，因此，巨匠皇宮能不能重建，或者最後留下一片荒地，許多眼睛正在冷眼旁觀。然而，透過建築師、營造廠、中國建經等各方的協助，以及更新會曾理事長、王總幹事的熱心奔走，大樓重新一層層蓋起來，每蓋一層，住戶心裡就更踏實一些。



1999年災損照片



會員大會



2003年5月中國建經公司簡報營建管理



住戶心頭種種疑問

921大地震斷層帶從霧峰鄉穿過，災情不輕，多處集合住宅震損。位在霧峰鄉樹仁商圈最大集合住宅巨匠皇宮社區也震垮了。巨匠皇宮當年興建完成時，14層的建築，戶數高達197戶，採最堅固的口字型建築設計，因地處鬧區，頗受當地人士注目。然而卻禁不起大自然力量的撞擊，大樓判定全倒後，社區住戶人心惶惶。

住戶除了覺得不安，然而是否該拆除呢？大家也有不同的意見。低樓層的住戶認為牆壁樑柱都還可以修繕，而且經費比重建省多了，更何況地下室近百根柱子中，只有三根有問題，可見結構還沒有大問題！而高樓層住戶卻認為，樓上受損非常嚴重，搖晃厲害的程度，非低樓層住戶可以想象。而社區住戶也為了要求建商負起責任，還去了建商新完工的大樓外拉白布條抗議。為了整合住戶共識，一年內管理委員會開了數次協調會。

震後初期，霧峰鄉和其它地方相同，各種各樣的重建規劃都陸續出現，當時最廣為流傳的是要開發新社區，讓受災戶用易地易地的方式重建家園。受此傳

言影響，巨匠皇宮幾次住戶協調會都無法達成重建共識，住戶無非是關心自己的生計和生活，樓下商圈店舖生意好，樓上住家生活機能佳，以地易地換到鄉村怎麼行呢？計算基礎如何訂定？而原住戶的貸款呢？房子被判全倒了，貸款利息還要繳嗎？媒體說概括承受是真的嗎？以上等等都是住戶心頭的巨大疑問。

震後一年，新社區開發只聞樓梯響，不見人下來。某些住戶已另行購屋，有部分住戶不願再等待，開始討論如何原地重建。某次住戶大會討論重建方式時，邀請九二一基金會張劭農專員出席，說明築巢專案內容及都市更新重建的方式。當時仍有住戶高聲質問新社區應如何重建，經過張專員說明後，大多數住戶都同意辦理都市更新。2000底申請籌組都市更新會，隔年4月獲縣政府核准立案，曾仕祈因緣際會受住戶推選為理事長，而時常參與重建相關會議的王月卿女士擔任總幹事，更新會初期的辦公室設在林家花園裡的貨櫃屋。

臨門方案融資協助

初期規劃重建戶數仍多，可是已有許多住戶不願意參與，事業計畫和權利變換計畫至2002年10月曾數次修

正，然而都還不符合臨門方案申請資格。該年底，因住戶不耐久候，更新會決定更換規劃團隊重新出發。2003年初遠見大樓動土，九二一基金會謝志誠執行長、張專員、縣政府建設局賴英錫局長與更新會理監事、新規劃團隊的周淑惠建築師在社區基地討論重建規劃方向，當場決定減棟興建，縣政府則協助樹仁商圈的道路美化。更新重建才再度有了突破性的進展。有了周淑惠建築師協助，社區住戶達成共識，完成建築規劃設計，而與住戶產權息息相關的權利變換計算，先是黃明堂先生，後有張耀宗地政士，每場說明會細心加耐心不厭其煩地講解，才使多數住戶認同。本更新單元共有191位土地所有權人，有2位遭限制登記，其餘122位同意事業計畫，比例超過六成。然而不參與分配的住戶高達150位，規劃興建66戶店舖和住宅，並保留約1500平方公尺的空地暫不興建。規劃案2003年中通過臨門方案審查，成為第62號家族成員。得到臨門方案融資協助，重建工程終於開始。不過有些住戶對更新會的重建計畫相當不滿：有的質疑估價不合理，現金補償過低；有的質疑還沒有領到現金補償，更新會怎麼可以在他的土地上施工呢？也有參與重建的住戶覺得負擔金額過高，常常提出疑問；最多

的是在舊貸款協商觸礁而對更新會心生不滿。對面這些住戶的反應，曾理事長總是抱著與人為善的態度，向進度較早的臨門家族學習處理方法，會同專業者一再向住戶溝通協調，並鼓吹住戶互相支持，像請大家多去住戶經營的商店消費等，目的就是希望重建過程平順，不要有爭議而使重建發生意外。

房子終於蓋起來了

現金補償發放後，住戶的異議聲漸漸少了。更新會也積極協助住戶與銀行協商舊貸款，幫了不少住戶。大樓一層層蓋起來，蓋一層住戶心裡就踏實一些，也只剩個別住戶對重建有怨言，不足以影響大局。眼見社區就要完工時，卻發生之前沒有料到的意外：營造廠竟無預警倒閉！所幸，經歷了種種重建的過程，更新會處理事情更為老練，九二一基金會也儘速請王聖文律師幫忙處理更新會與營造廠的合約問題，中國建經則協助更新會將未完工的零星工程發包出去，將受害程度降到最低，終於完成大樓興建順利交給住戶。所幸，營造廠仍撐至接近完工驗收時才倒閉，算是不幸中的大幸！

重建期間，中國建經的陸正中、金陽兩位得力幹部從



2003年12月巨匠皇宮動土典禮



頭至尾幫忙營建和產權管理，從發包到驗收，從點交到產權登記，在酷熱的大太陽底下，鷹架爬上爬下檢查鋼筋、監督澆置灌漿、控管資金撥核。終日鎮守工地的還有王總幹事，負責處理所有行政瑣事，是住戶詢問重建事務和接受抱怨的窗口。有賴許多人協助，重建才能完成。

回想震災後許多鄉親冷眼旁觀，看看巨匠皇宮能不能重建，或者最後留下一片荒地。而更新會克服更新重建規劃、臨門方案協助等難關，工程終於動工了，不巧又碰上了2004年的72水災，剛開挖的地下室成了超大水塘，當時也有傳言社區蓋不起來，住戶心裡滿是疑問，然而在建築師、營造廠、中國建經等專業單位的全力排除困難下，房子終於還是蓋起來了。

現在巨匠皇宮面臨樹仁路的店舖各式美食齊聚，回復往日的生機。後側大樓住戶也滿意 中取靜的居住品質，老人家早起在小巧的中庭運動，住戶的鸚鵡在中庭逗樂了所有的人。是的，我們努力地做到了！

(文 曾仕祈)

事業內容摘要

案名	霧峰鄉巨匠皇宮社區都市更新事業
基地位置	東臨樹仁路、南臨樹仁五街、北臨育仁街
實施者	霧峰鄉巨匠皇宮社區都市更新會
基地面積	3,854.00㎡ (A基地：2,280.10㎡ B基地：1,573.90㎡ B基地保留後續開發)
使用分區	住商混合 (住1,878㎡/商1,976㎡)
更新前	產權：全為私有土地 所有權人191人 概況：197戶 建物面積：33,791.66㎡ 92地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：1,297.36㎡ 實設建蔽率：70.94% 法定容積率：200% / 320% 更新獎勵容積：8,406.49㎡ 總樓地板面積：11,494.18㎡ 構造樓層：地下1層/地上8層 停車位數：54輛 戶數：66戶 參與分配：41戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	170,908,404元
總銷金額	304,194,126元
都市更新規劃單位	藍汀山建築師事務所 變更權變：張耀宗地政士事務所
建築設計	藍汀山建築師事務所
不動產估價	歐亞不動產鑑定公司、宏大不動產鑑定公司、環宇不動產鑑定公司
施工	玉樹營造有限公司
管理銀行	彰化銀行霧峰分行
建築經理公司	中國建築經理公司
產權登記	張耀宗地政士事務所

推動歷程

2001.04.09	霧峰鄉巨匠皇宮社區都市更新會成立准予立案	2006.06.08	登記機關函覆地籍測量及建物測量成果
2003.09.25	都市更新事業計畫及權利變換計畫發布實施	2006.06.19	管理銀行召開貸款協商會議，並通知會員配合申辦貸款事宜
2003.11.24	取得權利變換建物新建工程建造執照	2006.09.11	變更都市更新事業計畫及權利變換計畫書圖申請台中縣政府收件審議
2006.03.23	權利變換建物新建工程准予給照使用		



2003年10月舊貸款協商

2003年10月理監事決議發包程序事宜

2003年12月工程合約簽訂