

台中縣太平市 東平社區



東平社區是太平市受災集合住宅第一處以都市更新途徑重建的社區，也是至今唯一的社區。東平社區經過幾次互相不信任而起爭執的風波，這是由於住戶對公共事務陌生，也不懂相關法規，常常道聽途說，使某些住戶、理監事間信任度不夠，紛爭迭起。加上規劃團隊堅持己見，無視都市更新在重建相關法令面已經做了錯誤的判斷，導致重建進度慢半拍而受到延宕，讓住戶心生懷疑，最後歷經了三位理事長，才完成重建的目標。

重建受阻

位於台中縣太平市東平路上的東平社區，是一棟住商混合5層建築共69戶之集合住宅社區，921地震造成建築物樑、柱嚴重破壞，鋼筋裸露，主結構受創甚鉅，經行政院公共工程委員會鑑定全棟建築物判定為全倒戶，必須拆除。災後初期社區住戶就積極整合重建共識，2000年5月2日曾以報備方式申請建造執照重建，

可是因為沒有重建經費而功敗垂成，住戶也茫然無所適從。直到「九二一受災戶聯盟」幹部介紹，才知道有都市更新重建一途可以重建。

第二年社區接受在災盟幹部組成的團隊協助下，開始走上更新重建程序。2001年7月20日台中縣政府核准籌設都市更新會，9月12日召開「太平市東平社區都市更新會」成立大會，10月25日縣政府核准立案，由劉玉菁女士擔任理事長。同時也開始規劃更新重建計畫，

可是經過多次理監事會及會員大會討論，住戶多不同意團隊的規劃設計，而且團隊對都市更新法令理解並不正確，沒有能力處理社區更新重建過程所遭遇的問題。2002年1月，更新會決定壯士斷腕更換規劃團隊，由董青峰建築師事務所接手更新重建規劃。

不諳法規時程延宕

更新事業規劃原來還是以原貌原樣，建照報備重建為目標。本社區共有65位所有權人，48位同意更新事業計畫，比例為73%強，土地面積1,197平方公尺，同意數面積有892.24平方公尺，比例接近七成五。可是社區也面臨時間拖得越久重建意願越降低的現實問題。2002年10月7日會員大會議決，接受九二一基金會的建議，以減戶來解決問題。規劃興建4層共48戶的公寓式集合住宅，分別為11戶店舖住房宅、37戶住宅。在居家安全方面，與更新前一樣採RC結構為主體，同時考慮各向地震力，柱斷面採部分放大或加強之方式，來提昇一樓的耐震能力。12月10日，東平社區申請臨門方案通過審查，成為第49號臨門家族成員。

儘管重建經費問題有了臨門方案的融資協助，但更新會卻遲遲沒有辦法順利重建。直至2003年3月31日事業計畫暨權利變換計畫才通過縣政府審議，但又為了縣府工務局建管課認為更新會以「報備」方式申請建

造執照(依據舊建築法令)不符合法令，必須修改事業計畫，依據現行最新建築相關規定檢討樓地板面積及法定停車空間等內容，增設15部法定停車位。因為建築規劃內容改變，需要重新估價，所以權利變換計畫也要變更。還好重新估價之後，其權利價值與之前的估價結果相同，因此住戶的重建費用並沒有改變。變更後的事業計畫、權利變換計畫再送縣政府審議，2003年8月6日縣政府審竣，9月3日公告實施，9月22日順利取得建造執照。不過又拖到2004年5月15日才動土！雖然是工程費用的預算編列稍低，使重建工程發包了兩三次，箇中原因主要是：更新會理監事間互不信任，加上規劃團隊不熟悉都市更新及相關法令所致。

更新重建不太平

東平社區都市更新會理事長曾經換過三位，都不是任期到了才改選，其中彭新龍先生曾兩度擔任理事長，也是因為他的堅持才讓社區重建完成。可是社區住戶對公共事務陌生，也不懂相關法規，常常道聽途說，使某些住戶、理監事間信任度不夠，紛爭迭起。舉例來說，九二一基金會補助更新會的行政費用，直到進入通過臨門方案的審查之前都不曾動用，彭理事長和理監事的理由是：不知道怎麼用、不敢用、怕受質疑



2003年7月東平社區更新會舉辦公聽會



九二一基金會專員協調後續重建事務



重建工程簽約



等等，可知相互間的緊張關係了。另外規劃團隊堅持己見，無視都市更新在重建相關法令面已經做了錯誤的判斷，導致重建進度慢半拍而受到延宕，讓住戶心生懷疑，這點從建築師團隊堅稱都市更新也可以「報備」方式申請建築執照重建可見一斑。正因此種種情形，社區才會一而再、再而三地更換理事長。

九二一基金會為了東平社區進度延宕太久(從臨門審定到動工將近一年半的時間)，曾經想取消臨門方案貸款協助，但是彭理事長再度選上後，保證克服萬難工程一定能成功發包，也會降低社區的紛擾程度，這才未被取消核准。但重建進度並未因工程進行而太平下來，仍不時有紛爭、流言竄起，最後終於在九二一基金會、中國建築經理公司等單位努力下，東平社區更新重建才完成。

矗立東平

彭理事長在太平市中山路開設摩托車行，平時都是由李康偉總幹事忙進忙出。李總幹事是太平市大地城國社區的受災戶，大地城國社區因為參與重建意願非常低，社區有別墅和大樓較為複雜，雖然也成立更新會想更新重建，不過一直都沒有進展，他來協助東平社區，一方面也是為了自己的家園重建學習。鄭永正監事就在社區對面開自助餐聽，看著重建工程日起有功，他的心情也愈來愈穩定，過去和社區某些住戶間爭執後來都成過眼雲煙了。東平社區都市更新會終於完成了都市更新重建事業，並於2007年8月17日由台中縣政府核准清算解散。

(文 張劭農)



2005年9月11日會員大會



2006年11月15日落成典禮

事業內容摘要

案名	太平市東平社區都市更新事業
基地位置	東平路與中興東路交叉口
實施者	台中縣太平市東平社區都市更新會
基地面積	1,197.00m ²
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人65人 概況：69戶 建物面積：4,370.08m ² 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：548.95m ² 實設建蔽率：59.80% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：808.27m ² 總樓地板面積：3,315.76m ² 構造樓層：RC地上4層 停車位數：15輛 戶數：48戶 參與分配：39戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	47,424,150 元
總銷金額	67,778,722 元
都市更新規劃單位	董青峰建築師事務所、卓越不動產估價師事務所
建築設計	董青峰建築師事務所
不動產估價	環宇不動產鑑定公司、台灣覺達鑑定中心、歐亞不動產鑑定公司
管理銀行	台灣土地銀行太平分行
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

2001.07.20	都市更新會核准籌設	2003.09.03	公告實施
2001.10.25	都市更新會核准立案	2003.09.22	取得建照
2003.03.13	事業計畫審查及權利變換審查審竣	2004.05.15	動土
2003.05.02	公告實施	2005.05.26	使照核發
2003.08.06	變更審竣		



2004年5月15日開工動土典禮



2004年11月18日理監事會議