

台中縣大里市 中興明珠（永東社區）



初期更新重建進度順利，更新事業計畫與權利變換計畫早已於2002年審議通過，待取得經費來源並提報核可就可以正式公告實施。但是更新會向九二一基金會申請臨門方案協助時卻遭遇了困難。一來因為過程中參與重建戶數持續減少，而未達50%門檻；另外，鑑價結果也有疑義，故永東社區並未能通過申請。錯失臨門方案協助的永東社區，改選出新的理事長後，再重組更新會，並委託建商擔任實施者，且獲得達陣方案協助，順利向銀行信託融資，終於完成重建。



永東社區鄰近台中市，位於省道台3線旁，交通便利。社區原本是地下1層，地上5層的連棟店舖集合住宅，分甲、乙、丙3棟，921地震後丙棟輕微受損，而甲、乙兩棟受損嚴重，判定全倒，兩棟戶數共有103戶，丙棟則有15戶。社區2000年12月向台中縣政府申請籌組都市更新會，2001年3月27日縣政府核准立案。

整合不易錯失臨門

初期更新重建進度順利，更新事業計畫與權利變換計畫並早已於2002年7月審議通過，待取得經費來源並提報核可就可以正式公告實施。但是更新會向九二一基金會申請臨門方案協助時卻遭遇了困難。一來因為過程中參與重建戶數持續減少，而未達50%門檻；另外，鑑價結果也有疑義。在這些問題都沒辦法解決的情形下，永東社區並未能通過臨門方案的審查，且因計畫沒有公告實施而胎死腹中。原規劃團隊不堪長時間延宕，最後與更新會解約，此對重建進程無異是雪上加霜。

台中縣輔導團隊積極聯絡住戶，說明更新重建遭遇的困難，某些住戶因此才了解社區的狀況，對原任理事長不公開資訊頗不諒解，也不再信任了。但是住戶的重建意願還是非常強烈，希望繼續推動重建，討論後覺得有改選理事長的必要，並且決定必需再聘請新的規劃團隊，如此重建才能有所進展，但是原訂2003年8月3日召開的會員大會改選，因住戶出席人數不足而未能改選成功。10月12日準備周全再次召開會員大會，這次終於順利改選出曾玉娟女士為新任的理事長。

尋找建商實施者

曾理事長接任後，非常積極推動重建，更新會也遴選新的規劃團隊。然而當時九二一基金會臨門方案已經關門，社區決定另起爐灶重頭開始，一方面由曾理事長與理監事說服住戶參與重建，一方面由陳煜勳建築師協助招商，吸引建商投資。經過兩年努力，終於露

出重建的曙光。2005年7月開始，更新會、合作金庫大里分行、建商三方開始洽談重建貸款，確定以信託方式辦理，然而銀行為確保債權及工程能順利完成，傾向由建商借款，考量的是實施者須有償債能力，並能一次向銀行申請營建貸款，不足部分則亦可由自有資金加以支應。如此一來，實施者勢必由建商擔任。

長達將近半年的時間與銀行協商，曾理事長向住戶溝通後，決定委託建商擔任實施者，好讓重建可以繼續進行。2005年11月5日更新會召開臨時會員大會議決，委任和富建設股份有限公司擔任實施者。除了住戶和實施者自有資金外，社區也向九二一基金會申請達陣方案協助，九二一基金會除補助受災共10,581,893元外，也提供實施者25,110,442元的融資協助，此舉補足了資金缺口，因此向銀行申請的信託貸款也得以順利完成。

重建與維護雙管齊下

更新單元將丙棟劃為維護區段，甲、乙兩棟是重建區段，重建區段土地所有權人共129人，有1人遭限制登記，其餘共有84位同意事業計畫，比例有65%。更新後規劃地下1層，地上7層共84戶，也申請了獎勵容積，居住的空間增加不多，原住戶分配41戶，實施者分配43戶。永東社區的事業計畫書和權利變換計畫書於2005年11月送縣政府申請審議，2006年1月11日公告實施，建築師快馬加鞭作業，於1月18日獲准建造執照，還好來得及在九二一重建暫行條例終止前提出申請，否則許多補助款又要落空了，一旦不過，不只住戶的負擔會增加，重建資金也會產生缺口。

重建過程中，因為只有甲、乙兩棟重建，實施者建了圍牆與丙棟區隔，因此而發生爭執。丙棟住戶認為不能把通路阻隔，讓他們進出皆需要繞道；但實施者認為重建經費是甲、乙棟負擔的，如果開放讓丙棟住戶通行，若有損壞由誰負責呢？雖然目前決定開放與丙棟間的通道，不過由此埋下的住戶心結，日後還不知



道會種下甚麼紛擾的因子。

甜美的果實

曾玉娟女士非常喜愛重建後的家，因為這畢竟是她努力奔走才擁有的甜美成果。她說當初接下理事長一職，家人頗不以為然，希望她不要太投入重建的工

作，但是她卻義無反顧一個個住戶努力聯繫説服，並爭取各單位協助。終於皇天不負苦心人，曾理事長的投入終於獲得肯定。(文 張劭農)

事業內容摘要

| 台中縣 國光社區 |

案名	大里市永東社區都市更新事業
基地位置	永東街1-18號(北臨中興路)
實施者	和富建設股份有限公司
基地面積	3,668.29㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人129人 概況：118戶 建物面積：13,170.98㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：1,392.36㎡ 實設建蔽率：37.96% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：2,952.08㎡ 總樓地板面積：12,156.02㎡ 構造樓層：地下1層/地上7層 停車位數：68輛 戶數：84戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	211,714,669元
總銷金額	326,730,662元
都市更新規劃單位	陳煜勳建築師事務所、卓越不動產估價師事務所
建築設計	陳煜勳建築師事務所
不動產估價	華聲科技不動產估價師事務所、歐亞不動產估價師聯合事務所、卓越不動產估價師事務所
信託銀行	合作金庫大里分行
產權登記	張耀宗地政士事務所

推動歷程

2001.01.20	更新會核准重設	2005.12.29	都市更新事業計畫暨權利變換計畫審議
2001.03.27	更新會核准立案	2006.01.03	合庫核貸本案之建築融資
2005.10.24	原更新會理、監事會議	2007.07.19	台中縣政府召開更新前權利價值意義之協調會議
2005.11.01	實施者擬定服務建議書	2007.11.07	申請建造執照變更設計
2005.11.05	召開區分所有權人之會員大會	2008.01.21	通知各土地所有權人分配更新後增設停車場
2005.11.25	報府有關更新會解散事宜以及更新事業委託實施案	2008.01.24	召開土地所有權人變更地下室增設停車位說明會
2005.11.30	本案之都市更新計畫報請縣府審議	2008.04.10	召開變更大里市永東社區都市更新單元事業計畫暨權利變換計畫之原土地所有權人大會及公聽會
2005.12.08	合作金庫大里分行召開建融協商會議	2008.07.17	取得使照
2005.12.12	合作金庫派員現場勘查本案基地		
2005.12.14	實施者再辦公聽會		
2005.12.17	公辦公聽會		



2004年10月14日永東社區理監事會



2005年8月18日與銀行協商融資



開工動土



中興明珠一隅



與丙棟住戶就通道問題進行協調會



2008年4月20日舉辦公聽會