

台中市 衛道春天家園



衛道春天更新會與其他更新會不同處是擁有兩位總幹事，一位處理行政文書，另一位是工程總幹事，更新會決議借重趙先生在混擬土公司任職的實務經驗，負責監工等工地事務，讓重建費用得以降低，替大家節省了不少成本。重建完成後，不只住戶回巢，設計本案的建築師也購買一戶居住，這是別的重建社區所沒有的情形。



震災後受損照片



衛道春天座落於北區衛道路上，是18戶的舊式公寓社區，而一樓及地下室是攤位。921地震受災震損，區公所當時判定為半倒，然而市政府判定為全倒，因而導致官民間的爭議，到了2002年初才由中央政府的最終鑑定小組判定應予以拆除重建，爭議才告一段落，隨之而來的是產權處理問題。而這段時間內，許多重建相關資訊都沒有通知該社區，例如臨門方案已推出一年後才知道。

想要重建的吳麗惠女士得知有臨門方案可以協助重建，決定嘗試看看，召集所有權人開會討論，由毛遂自薦的規劃團隊說明更新重建程序，決議組成更新會依都市更新方式重建。而「衛道春天」的名字，就是為了要組成都市更新會才由所有權人會議取名的。2002年10月市政府核准都市更新會正式立案，由吳女士擔任理事長。本更新單元共有37位土地所有權人，扣除遭查封代管各1位，同意事業計畫的有24位，比例接近七成，不過面積的比例超過九成，因為多位所有權人持有的是面積不大的攤位。

雖然是相對較小規模的社區，但是除了16戶住家外，在一樓及地下室不算大的空間裡，卻有高達27個做生意的攤位，所有權人散居各地聯繫不易。吳理事長在地政事務所花了整整兩天時間，才查到全部所有人的聯絡資料，不過還是有2位住戶失聯一年多。吳理事長與攤位所有權人溝通協調重建共識時，有少部分人不肯配合，但她總是想盡辦法說服，不過有時還是陷入僵局，曾經有兩、三次想要放棄的念頭，期間還與

先生意見不合而吵架，最後在許多住戶的支持鼓勵下才繼續推動。

專業住戶降低重建成本

在擬定更新事業期間只要有臨門家族的聚會，吳理事長一定參與，除了進一步了解方案執行內容外，也吸取其他大樓推動重建的經驗，如此更加深一定可以透過臨門方案來完成重建的信念。申請臨門方案過程中雖然經過好幾次的初審，一次正式審查未能通過，她還是請協助的規劃團隊修訂，備齊文件申請審查，終於在2005年8月通過最後一次臨門方案審查會審查，成為家族第65號成員。更新後一樣規劃18戶，但一樓和地下層分別為店舖和防空避難室，而不是攤位了。同時也加設了電梯，提昇居住的便利。

值得一提的是，衛道春天更新會與其他更新會不同處是擁有兩位總幹事，一位處理行政文書，另一位是工程總幹事，即是吳理事長的先生趙永倉，更新會決議借重趙先生在混擬土公司任職的實務經驗，負責監工等工地事務，也因為他熟悉營造業，積極把關讓重建費用以每坪43,500元的價格與營造廠簽約，替大家節省了不少成本。另外，衛道春天工程發包採登報公開招標，雖然趙先生公司老闆也經營營造廠，但為了避嫌，趙先生沒有把招標訊息告知老闆，為的就是避免造成誤會。

重建完成後，不只住戶回巢，設計本案的張維能建築師也購買一戶居住，這是別的重建社區所沒有的情形。(文 黃冠博)

推動歷程

2002.09.02	都市更新會核准籌設
2002.10.29	都市更新會核准立案
2003.09.23	事業計畫審查及權利變換審竣
2003.11.12	公告實施
2004.01.12	動土
2005.02.25	使照核發



更新會成立大會



2003年元月動土典禮

事業內容摘要

案名	台中市衛道春天家園都市更新事業
基地位置	衛道路155及155-1號
實施者	衛道春天家園都市更新會
基地面積	661.00㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人35人 概況：18戶 停車位：3輛 建物面積：2,235.50㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：381.60㎡ 實設建蔽率：59.2% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：718.20㎡ 總樓地板面積：2,212.85㎡ 構造樓層：RC地上5層/地下1層 停車位數：汽車3輛 戶數：18戶 參與分配：14戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	33,191,504元
總銷金額	56,001,240元
都市更新規劃單位	達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	環宇不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司、產經不動產鑑定公司
施工	太府營造股份有限公司
管理銀行	合作金庫中興分行
建築經理公司	中華建築經理股份有限公司