

台中縣大里市 遠見大樓



遠見大樓所有住戶都簽了重建同意書，順利取得建造執照。可是百分之百同意，卻不代表重建一路綠燈，沒有資金，重建只能原地踏步，幸好因為有臨門方案的協助才得到融資協助。遠見大樓從堅持不以都市更新方式重建到積極配合，重建之路轉彎後才一路暢行。尤其廖理事長按步就班進行更新重建的程序，對外他要求規劃團隊盡快完成計畫書圖，對內他碰到住戶不合理的要求，一律以法令規定說明、處理。常有住戶會用以前如何如何的理由質疑，但廖理事長常回應：「以前是清朝，現在是民國！」意思是，雖然採原貌原樣重建，但經過都市更新權利變換後，血肉已經是全新的，不可同日而語了。廖理事長內外兼修，配合熟練地處理社區瑣事的孫秀枝總幹事，更新事業規劃一步一步完成，如今遠見大樓成為附近最好的居住社區之一。



災後受損情形



2000年3月重建委員會至台北抗議



2002年4月21日成立大會

快速達成重建共識

遠見大樓因921大地震建築物結構嚴重受損，判定為全倒危險建物，於2000年8月全部拆除。身為軍人的廖得富先生除了參與部隊救災外，也心繫家園，挺身而出擔任社區重建推動委員會的主委，帶領住戶重建。廖先生苦口婆心說服住戶參加重建，連建商聽了後也同意參與，所有住戶都簽了同意書，在震災初期是很振奮人心的。當時的重建委員會主委也是後來的更新會理事長廖先生官拜少校，大概是職業軍人的本能，發揮領導統御專長，快就整合住戶的共識，申請建築執照以原樣重建。

遠見大樓很快地受各界關注，沒有不願參與重建的住戶，其進度應該會比其它有不願參與的集合住宅更快重建吧？但重建經費從哪兒來？這些從頭到尾都是重建戶最頭痛的問題。廖得富主委和孫秀枝總幹事與住戶代表積極向各銀行洽談重建貸款，可是卻處處碰壁。有的銀行是委婉拒絕，有的則是直接了當說看不到重建保障，因為社區的空地不值錢。社區抬出2000年12月10日陳水扁總統親臨剪綵動土、行政院長替遠

見大樓設立募款專戶等保證，但銀行還是不願貸款給社區。

經費無著落，領先者反而落後

遠見社區的住戶一直沒有放棄重建的希望，尤其認為有百分之百住戶的同意，不可能的事都辦到了，沒有理由無法重建的。2000年8月九二一基金會開始舉辦都市更新講習，邀請災區集合住宅參加，那時遠見大樓社區的態度頗不以為然，廖主委還丟下一句話：「我們都走到這裡了，難道還要再走回頭路嗎？」每次有關重建的會議，遠見大樓住戶的問題都是：「我們準備好了，誰能幫我們重建？」這個社區甚至沒有參加2001年底營建署主辦的都市更新種子營。可是日子一天天過去，重建貸款仍然沒有著落，有些住戶不能再等下去了，而且都市更新重建的案例也陸續增加，甚至已經有社區動工了，這些都影響遠見大樓住戶們的重建信心。這時其它社區的住戶和協助重建的社團也就更新重建得失向廖主委等說明，加上九二一基金會推出臨門方案提供重建融資，社區終於開始思考是不是要改弦易轍了。經過仔細思考後，了解光憑





理監事會、著軍裝者為理事長，他的左邊是孫總幹事



工務會議



鋁窗廠商拜訪

全部住戶同意重建和抵押土地是不可能向銀行借到重建融資，尤其銀行要求所有住戶互相連帶保證，住戶也不能接受，有的住戶已經喪失信心，日子一天天過去，仍要求百分之百的同意書已經是奢求了。2002年廖主委等毅然決定：改以都市更新方式重建。

更新重建的新生

決定採用都市更新方式重建，遠見大樓從前段班成了後段班，許多社區早已進行都市更新程序，趕著申請臨門方案協助，依這樣的速度，50億經費很快就會用罄，必須急起直追。一方面申請更新會立案，另一方面同時擬定計畫書，社區找了積極推動都市更新重建的劉繼敏先生和黃明堂地政士分別處理事業計畫和權利變換計畫。2002年1月29日社區申請籌組更新會，三個月後，5月1日遠見大樓都市更新會核准立案。本更新單元有99位土地所有權人，建物所有權人計100位，土地面積是2,380.55平方公尺，事業計畫同意比例為100%，所以不須要辦理公開展覽及公聽會。社區決定以原樣原貌重建，負責設計的呂永豐建築師正是原大樓的建築師，呂建築師抱著負責任的態度義務協助遠見大樓重建，他把住戶的指責轉化為規劃的動力。既然是原樣原貌重建，加強建築結構讓住戶住得安心是重建規劃的重點，依「強烈地震區」的耐震設計標

準來設計，全部樑柱、樓板、外牆及內牆採RC鋼筋混凝土，外牆RC雙層配筋。設備也依住戶的需求提升，並加強安全防災功能。更新重建後興建地下1層、地上10層RC構造的集合住宅大樓，共106戶，與更新前相同。

服從法令軍人本色

廖理事長按部就班進行更新重建的程序，對外他要求規劃團隊盡快完成計畫書圖，對內他碰到住戶不合理的要求，一律以法令規定說明、處理。常有住戶會用以前如何如何的理由質疑，廖理事長總是這樣回應：「以前是清朝，現在是民國！」意思是，雖然採原樣重建，但經過都市更新權利變換後，血肉已經是全新的，不可同日而語。有了廖理事長內外兼修，配合熟練地處理社區瑣事的孫秀枝總幹事，更新事業規劃一步一步完成，2002年10月15日終於通過九二一基金會臨門方案審查，成為第35號臨門家族成員。由於最大債權銀行三信商業銀行不願意擔任本案的管理銀行，廖理事長和孫總幹事拜訪其他債權銀行請求協助，努力奔走後，土地銀行南台中分行願意擔任管理銀行，經銀行公會同意，2003年1月9日更新事業計畫、權利變換計畫由縣政府核定公告實施，隨即於1月19日舉行動土典禮，離上次動土時間已經過了二年多

了。在重建過程中，更新會採遵守法規、責任分工的態度，只要是法令、縣政府規定，甚至是九二一基金會的指示，更新會都會切實達成；而中國建經和管理銀行依專業做好營建管理和專戶控管的工作，更新會則扮演監督的角色。各司其職、各盡本分，遠見大樓一層一層蓋起來，2005年9月11日舉辦落成典禮。

有遠見才能重建

廖理事長雖然已經另行購屋了，但他還是堅持參與重建，似乎更新重建就像作戰一樣，只能勇往直前，克服各種逆境，過程中他申請退伍，把全部心力時間都投入社區事務，就是為了要做到最好的，充分體現軍人對榮譽感的要求。理監事有廖理事長的激勵，都以高標準檢驗所有過程。為了慎選營造廠，理監事不厭其煩地評選，某天九二一基金會張劭農專員接到孫總幹事的電話，告知營造廠已經決標，議價也議好了，放下電話，時間已接近凌晨兩點。開標會議從中午過後一直至隔日凌晨，這是其它社區從來沒發生的，可



社區消防演練

見更新會有多麼慎重其事！

如今，更穩固、更舒適的遠見大樓重新矗立在省道台三線旁，對面是新建的大里市圖書館。合宜的居住空間規劃、便利的交通和良好的生活環境，九二一基金會價購的純住家餘屋熱銷，24戶全部賣光，有的買主來看屋當天就簽約，住戶的堅持獲得了大家的肯定。

(文 張劭農)



落成典禮



重建後區分所有權人大會

2003/01/11



事業內容摘要

| | |
|----------|---|
| 案名 | 大里市遠見大樓都市更新案 |
| 基地位置 | 台中縣大里市中興路一段264-270號 |
| 實施者 | 大里市遠見大樓都市更新會 |
| 基地面積 | 2,380.55m ² |
| 使用分區 | 住宅區 |
| 更新前 | 產權：全為私有私有土地 土地所有權人99人 概況：106戶 建物面積：14,703.32m ² 921地震後判為全倒建築物 |
| 更新後 | 集合住宅，建築面積：1213.13m ² 實設建蔽率：50.96% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：8768.94m ² 總樓地板面積：1,3024.30m ² 構造樓層：RC 地下1層/地上10層 停車位數：汽車59輛 戶數：106戶 參與分配：70戶 |
| 實施方式 | 權利變換 |
| 更新實施費用 | 219,337,790元 |
| 總銷金額 | 334,109,168元 |
| 都市更新規劃單位 | 社區自辦 變更權變：卓越不動產估價師事務所 |
| 建築設計 | 呂永豐建築師事務所 |
| 不動產估價 | 歐亞不動產鑑定公司、台灣寰達鑑定中心、 環宇不動產鑑定公司 |
| 施工 | 玉樹營造股份有限公司 |
| 管理銀行 | 台灣土地銀行南台中分行 |
| 建築經理公司 | 中國建築經理公司 |
| 產權登記 | 田素芬地政士事務所 |



推動歷程

| | | | |
|------------|---------------------|------------|------------------------------|
| 2002.01.29 | 申請籌組都市更新會 | 2003.01.10 | 得標廠商玉樹營造公司 |
| 2002.04.01 | 台中縣縣政府核准籌組 | 2003.01.19 | 舉辦開工典禮 |
| 2002.04.21 | 召開成立大會 | 2003.06.19 | 開始發放不參予分配土地補償金 |
| 2002.04.23 | 申請立案 | 2003.08.18 | 辦理更新期間地價稅捐免徵申請 |
| 2002.05.01 | 台中縣府核發立案證書 | 2003.09.19 | 完成不參予分配土地補償金發放作業 |
| 2002.08.06 | 申請九二一基金會「臨門方案」 | 2003.09.24 | 不參予分配土地補償金無法領取者， 辦理提存法院手續 |
| 2002.10.16 | 九二一基金會「臨門方案」審核通過 | 2005.02.03 | 台中縣政府核發使用執照 |
| 2002.11.15 | 確定土地銀行南台中分行為本會管理銀行 | 2005.05.11 | 舉行落成典禮 |
| 2003.01.09 | 都市更新事業計畫暨權利變換計畫公告實施 | 2005.09.30 | 重建工程現金及差額到位作業已完成作業 |