

台中縣大里市 幸福家園（麟閣社區）



克服不參與重建住戶過半，走過工程期間的紛爭等，一個原本72戶的社區因重建意願低落，只好採減棟興建21戶，兩年後完工的麟閣社區更名為「幸福家園」，以較小規模在原地站起來。工程由中國建經管控，營造廠也抱著服務受災戶的想法配合，品質果然沒讓大家失望，成為住戶新的幸福家園。



社區重建意願低落

麟閣社區住戶921地震後初期幾乎無人負責社區重建事務，當營建署服務團隊協助對面的龍閣社區籌設都市更新會時，麟閣社區並沒有搭上這次列車。至2000年10月時已有約40戶住戶另外購屋，超過社區總戶數72戶的半數，而且住戶對自行重建沒有信心，希望政府能伸出援手。時間一天天過去，九二一基金會和營建署先後都舉辦都市更新講習和種子營，更新重建的訊息廣為人知，因此該社區終於有人不耐久候，決定整合住戶，辦理都市更新重建。

潘伯炎夫婦出面領導社區重建，首先面臨的困難是住戶重建意願低落，意見很難整合，常常沒有足夠的住戶可以開會。好不容易，經住戶大會決議以「都市更新」方式進行重建工作後，2001年9月6日向縣政府申請籌組都市更新會，12月21日縣政府核准「大里市麟閣社區都市更新會」立案。

減棟保留空地

由於大部分住戶不願意參與重建，只好減戶因應，最後實在因為參與重建比例太低，只能減棟了：部分興建大樓，另保留一塊空地。經與九二一基金會協商，更新會願及參與重建戶的負擔及九二一基金會臨門方案的協助金額，規劃興建21戶的店舖集合住宅。為了讓事業計畫能過得了同意門檻，更新會和團隊苦口婆心向住戶說明更新重建的目的，就是為了解決不參與住戶的產權問題，讓有居住需求的住戶可以順利回



廠商簽約

動土典禮

動土典禮

理監事會議

「家」。還好，經過溝通，72位土地所有權人中有48位同意事業計畫，比例達到6成以上，更新重建才得以繼續進行。

更新後社區規劃興建地下1層停車場兼防空避難室，地上10層店舖、集合住宅，地面層有3戶店舖、2至10層有住宅18戶，共計21戶。每層2戶，居住面積也有增加，停車位數比原先的14個只減少2個，更新會與建築師檢討原社區居住的缺點，重建規劃時一併改善，像店面增加深度，讓空間更方便使用；住宅也注重通風採光；空間、動線也更人性、順暢，居住品質確實比災前好很多。2002年11月26日，更新會的更新重建案通過臨門方案審查，成為第44號家族成員。

幸福家園追求更好品質

社區住戶參與重建要求高品質及安全的建築，這從選擇營造廠商就可以看出。潘理事長家族本身也經營營建業，他希望能替住戶服務，盡可能幫忙住戶減輕負擔並建造品質好的大樓。可是決標當天，理監事會以一票之差，選擇了底價較高的另一家廠商，可見住戶對重建的期待。

2003年10月12日社區舉行動土典禮，重建工程隨即動工。克服不參與重建住戶過半，走過工程期間的紛爭，兩年後完工的麟閣社區更名為「幸福家園」，以較小規模在原地站起來，工程由中國建經管控，營造廠也抱著服務受災戶的想法配合，品質果然沒讓大家失望。而保留的空地，後來由九二一基金會購買，想與隔鄰的中興國宅基地合併成完整方正的基地，以解決中興國宅續建的難題。(文 張劭農)

事業內容摘要

案名	大里市麟閣社區都市更新事業
基地位置	大里市中山路55號
實施者	大里市麟閣社區都市更新會
基地面積	991.17㎡(重建基地528.16㎡、保留地463.01㎡)
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人72人 概況：72戶 建物面積：7,610.08㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	店舖集合住宅 建築面積：226.72㎡ 實設建蔽率：42.93% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：950.75㎡ 總樓地板面積：2,289.64㎡ 構造樓層：地下1層/地上10層 停車位數：12輛 戶數：21戶 參與分配：13戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	39,810,821元
總銷金額	59,668,100元
都市更新規劃單位	王瑞男建築師事務所、卓越不動產估價師事務所
建築設計	王瑞男建築師事務所
不動產估價	產經不動產鑑定公司、環宇不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司
施工	富鉅營造有限公司
管理銀行	台灣土地銀行豐原分行
建築經理公司	中國建築經理公司
產權登記	歐亞地政士事務所

推動歷程

1999.10.04	被判定為全倒戶
2000.11.30	拆除完成
2001.12.11	經縣府核准都市更新會立案
2003.07.17	公告發布實施都市更新事業計畫及權利變換計畫
2003.10.12	動土典禮
2004.08.09	補償金於註記登記完成
2005.10.17	取得使照