

台中縣大里市 合家歡社區



合家歡社區住戶少，大家很團結，2001年初，規劃團隊與住戶很快達成更新重建共識。更新單元有14位土地所有權人，全部同意事業計畫，節省了自辦公聽會和會員大會的時間。更新後規劃依參與重建戶數調整，興建10戶。2002年10月成為臨門家族第38號成員。

社區規模小，動工不到一年就完工落成，本來很快可以完成所有權登記，不料竟發生重建貸款的意外，讓產權登記拖了不少的時間。某住戶的原貸款銀行是中興銀行，該銀行因官司遭土地銀行接管，但對921受災戶優惠未比照土銀，該住戶自地震後至重建期間，曾多次陳情各單位都無法獲得協商舊貸款的機會，中興銀行甚至將其列為逾放戶，並不斷提高違約金及逾放利息金額，造成他的信用瑕疵，讓該住戶苦不堪言，就為了舊貸款問題幾乎必須退出重建而放棄重返家園的機會。所幸透過大家努力奔走協助，終於有大里市農會秉持照顧受災戶的心，同意代償其中興銀行的貸款及違約金，解決該住戶的信用，也讓他保住了家園。

林明義理事長與吳玉鶴總幹事工作默契十足，所有權人意見也不多，讓更新重建推展順利。重建工程開始時有件趣事，因基地旁是土地公廟，開工放樣時發現土地公廟一角占用社區的土地，要不要請廟方退縮，讓住戶猶豫不決，最後至土地公廟擲筊，請土地公明示，擲筊後住戶決定依現況重建，如今人神相處融洽。(文 黃雅盈)



事業內容摘要

| | |
|----------|--|
| 案名 | 大里市合家歡都市更新事業 |
| 基地位置 | 台中縣大里市新生路104-4號 |
| 實施者 | 大里市合家歡社區都市更新會 |
| 基地面積 | 322.59㎡ |
| 使用分區 | 住宅區 |
| 更新前 | 產權：全為私有土地 所有權人14人 概況：14戶 建物面積：1,150.53㎡ 921地震後判為全倒建築物 |
| 更新後 | 集合住宅 建築面積：119.72㎡ 實設建蔽率：50% 法定容積率：240% 更新獎勵容積：156.34㎡ 總樓地板面積：1,196.25㎡ 構造樓層：地下1層/地上4層 戶數：10戶 參與分配：10戶 |
| 實施方式 | 權利變換 |
| 更新實施費用 | 19,790,833元 |
| 總銷金額 | 24,708,843元 |
| 都市更新規劃單位 | 逢達土地登記專業代理人事務所 |
| 建築設計 | 王紹述建築師事務所 |
| 不動產估價 | 歐亞不動產鑑定公司、寰宇不動產鑑定有限公司、台灣覺達鑑定中心 |
| 管理銀行 | 華南銀行台中分行 |
| 建築經理公司 | 中華建築經理公司 |
| 產權登記 | 張耀宗地政士事務所 |

推動歷程

| | |
|------------|-----------------|
| 2001.04.18 | 都市更新會核准籌設 |
| 2001.06.13 | 都市更新會核准立案 |
| 2002.11.12 | 事業計畫審查及權利變換審查審竣 |
| 2002.12.31 | 公告實施 |
| 2003.04.23 | 開工 |
| 2004.03.23 | 使照核發 |
| 2003.02.27 | 取得建照 |

台中縣大里市 豐樂居 (台中王朝)



台中王朝震災受損嚴重，有住戶因此傷亡，不過劫後餘生的住戶非常團結，隨即組成了重建委員會推動重建，由黃國洲先生領導。由於換地至大里重劃區無望後，社區開始籌組都市更新會重建，由黃先生擔任第一屆理事長，然而重建時程一再延宕，許多住戶已另外購屋，甚至，黃理事長與一些相熟的住戶，共同在大里買地重建，命名為「蘇樂居」。參與重建比例因此逐漸下降，後來黃理事長也無力再整合住戶了。

然而仍有住戶願意在原地重建，規劃團隊因應參與重建人數多次調整後重新規畫，最後願意參與重建的住戶僅剩11位，與九二一基金會討論後，決定大幅度減棟，保留大面積空地，興建16戶透天店舖住宅。更新會也改選理監事，由賈興衡先生擔任新理事長。更新單元內土地所有權人共188位，扣除1位限制登記，同意事業計畫比例達到八成以上。依參與重建住戶需求，土地劃分後辦理分割，登記為各戶專有；扣除各戶專有的面積外，再依各戶主建物面積為基準，計算其分別共有部分之持分比例及面積。2002年底社區通過臨門方案審查，成為臨門家族第46號成員。重建完成後，隨即有便利商店開張，沿新生路其它的店舖也陸續營業，生活機能更為便利。而保留的空地出售後，也興建了另一批住宅，並沒有荒廢。

(文 張劭農)



事業內容摘要

| | |
|----------|--|
| 案名 | 大里市台中王朝社區都市更新事業 |
| 基地位置 | 新生路、現岱路交叉口 |
| 實施者 | 大里市台中王朝社區都市更新會 |
| 基地面積 | 1,561.28㎡(一期興建區) |
| 使用分區 | 住宅區 |
| 更新前 | 產權：全為私有土地 所有權人188人 概況：181戶 建物面積：29,651.04㎡ 921地震後判為全倒建築物 |
| 更新後 | 透天店舖及中庭式住家 建築面積：788.59㎡ 實設建蔽率：50.51% 法定容積率：240% 更新獎勵容積：無 總樓地板面積：3704.70㎡ 構造樓層：地下1層/地上4層 停車位數：18輛 戶數：16戶 參與分配：11戶 |
| 實施方式 | 權利變換 |
| 更新實施費用 | 54,506,631元 |
| 總銷金額 | 148,705,250元 |
| 都市更新規劃單位 | 林進源建築師事務所、卓越不動產估價師事務所 |
| 建築設計 | 林進源建築師事務所 |
| 不動產估價 | 產經不動產鑑定公司、宏大不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司 |
| 施工 | 進益營造有限公司 |
| 管理銀行 | 華南銀行北台中分行 |
| 建築經理公司 | 中華建築經理公司 |
| 產權登記 | 張耀宗地政士事務所 |

推動歷程

| | |
|------------|---------------------|
| 2000.09.13 | 核准籌組都市更新會 |
| 2000.12.19 | 准予都市更新會立案 |
| 2002.12.10 | 都市更新事業計畫及權變內容修正完成 |
| 2003.02 | 都市更新事業計畫及權變計畫送縣府審議中 |
| 2003.03.14 | 縣府辦理公辦公聽會 |
| 2003.05.23 | 都市更新事業計畫及權變計畫公告 |
| 2003.06.12 | 取得建築執照 |
| 2003.07.19 | 開工動土典禮 |
| 2004.04.29 | 工程進行上樑儀式 |
| 2004.08.10 | 建築使用執照核發 |