

## 台中縣東勢鎮

# 東勢大廈（王朝二期）



王朝二期跟王朝一期（現為文新帝國）社區的住戶組成不同，一期較多東勢鎮當地居民，二期除了當地居民，還有從附近鄉鎮至東勢置產的住戶。也因為住戶來自不同的地區，因此較難整合共識。最後變更計畫減戶，爭取到臨門方案的協助成功興建。但較為曲折的是，社區招攬營造廠商的過程和結果有部分疑問，曾一度傳出九二一基金會不讓社區進行重建，當時社區住戶還浩浩蕩蕩北上抗議，經過謝志誠執行長親自說明後，才終於稍稍了解，繼續重建。

從谷關風景區往台中方向，快接近東勢鎮市區時看到的第一棟集合住宅大樓就是王朝二期社區，921地震因損毀嚴重也不能倖免於難，面臨必須拆除的命運。

### 住戶分散整合不易

王朝二期跟王朝一期（現為文新帝國）社區的住戶組成不同，一期較多東勢鎮當地居民，二期除了當地居民，還有從附近鄉鎮至東勢置產的住戶。也因為住戶來自不同的地區，因此較難整合共識。透過921受災戶聯盟幫忙，王朝二期於2000年10月9日的住戶大會中決議，依都市更新方式進行災後重建工作，開始籌組都市更新會。然而過程中發現王朝二期的基地範圍並沒有納入「東勢鎮九二一重建綱要計畫」內所劃定的更

新單元，社區函文請台中縣政府迅行劃定為都市更新單元，縣政府於2001年6月公告王期二期的基地為都市更新單元。

### 減戶重建爭取臨門

台中縣政府於2001年7月10日核准「東勢鎮王朝二期都市更新會」立案，更新會開始一連串擬定事業計畫及權利變換計畫的程序，不到半年就把計畫書送縣政府審議，審議會於12月17日召開，2002年3月8日王朝二期的都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定公告。原社區共有98戶，更新後原擬規劃91戶。然而真正有意願參與重建的住戶到底有多少並不清楚，當社區與九二一基金會協商臨門方案事宜時，就針對重建戶數



王朝二期受損情形



2003年5月24日工程開標作業



2004年4月5日開工動土

深入討論，雙方溝通後，更新會同意調查確實參與重建的住戶後，依實際情況減戶。

於是，社區重新擬定事業計畫書和權利變換計畫書。原土地所有權人共有100位，扣除1位遭限制登記，有62位同意事業計畫，比例有六成。重新調查後新增加31位住戶表明不參與權利變換分配，衡量住戶重建負擔後，樓層由15層降低為12層，共興建65戶。2002年末，變更後的案子通過九二一基金會臨門方案審查，成為第50號臨門家族成員，參與重建的住戶有54位。2003年5月縣政府核定公告變更後的事業計畫和權利變換計畫。

### 誤會抗爭

較為曲折的是，因社區招攬營造廠商的過程和結果有疑問，而傳出九二一基金會不讓社區進行重建，當時社區住戶還浩浩蕩蕩北上抗議，經過謝志誠執行長親自說明後，部分住戶原先因為不明白都市更新法令和臨門方案機制所造成的誤解，這時才終於稍稍了解。九二一基金會派員參加社區2003年的中秋節前一天晚上的會員大會，張劭農專員從頭說分明，讓社區能了解九二一基金會相關規定及作法的用心。經過此番波折，更新會完成發包程序，重建終於順利動工。王朝二期經歷三位理事長，而且都是女姓：吳乙鈴、石寶珠、邱陳美玉等三位，加上總幹事蔡淑慧小姐，一隊娘子軍撐起了重建大業。大樓蓋好了，對面原本是林務局東勢林管處的廣大園區，現在部分園區成了新建的東勢高工的美麗校園，背後不遠就是大甲溪，住戶享受很好的生活環境。(文 張劭農)

### 事業內容摘要

案名	東勢鎮王朝二期都市更新事業
基地位置	台中縣東勢鎮東關路627號
實施者	東勢鎮王朝二期都市更新會
基地面積	1,228.90㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人100人 概況：99戶 停車位：65輛 建物面積：15,178.95㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：571.58㎡ 實設建蔽率：55.39% 法定容積率：200% 更新獎勵容積：4,886.80㎡ 總樓地板面積：11,060.00㎡ 構造樓層：RC地下3層/地上12層 停車位數：53輛 戶數：91戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	200,847,860元
總銷金額	229,239,124元
都市更新規劃單位	陳慶利建築師事務所
建築設計	陳慶利建築師事務所
不動產估價	歐亞不動產鑑定公司、產經不動產鑑定公司、環宇不動產鑑定公司
施工	成中恆營造
管理銀行	安泰銀行豐原分行
建築經理公司	中國建築經理公司
產權登記	張耀宗地政士事務所

### 推動歷程

2001.04.17	都市更新會核准籌設
2001.07.10	都市更新會核准立案
2001.12.17	事業計畫及權利變換審竣
2002.03.04	公告實施
2003.03.06	變更事業計畫及權利變換審竣
2003.05.29	公告實施
2003.08.08	取得建照
2004.06.16	動工
2006.04.21	使照核發



重建完成



王朝二期受損情形