



由左至右依序為人和社區(蘭生723)、和馨居(蘭生720)，蘭生社區(蘭生725)



和馨居



蘭生社區

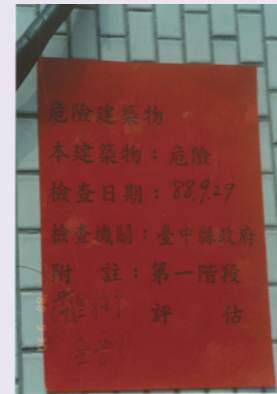
## 台中縣霧峰鄉

# 蘭生街三社區-人和社區 和馨居 蘭生社區



進入蘭生街有三處集合住宅，921地震時都嚴重震損，只有一棟受損較輕微。這三處集合住宅原來是1980年興建的「遠太愛之城」5層樓公寓社區，一起興建也一起受災，可說是難兄難弟。正好地方政府補助重建推動委員會經費，住戶認為不如兄弟爬山各自攻頂，成立三個重建委員會可以請領三份補助，事務經費也比較足夠，於是各自整合住戶共識，分別組成蘭生街723、725、720三個都市更新會。蘭生街就在霧峰國小和台灣省議會紀念園區對面，住戶有許多是省諮議會議員或國小教職員，蘭生街723社區出面整合社區重建的靈魂人物是任職省諮議會的林哲夫先生，720社區更新會第一任理事長是霧峰國小校長，725社區更新會前後位領導人也都在省諮議會任職。彼此互通聲息，也互相幫忙，共同完成重建重任。

紅單危險建物



### 三胞胎重建齊開跑

台中縣霧峰鄉蘭生街是口字型的道路，進入蘭生街有三處集合住宅，921地震時都嚴重震損，只有一棟受損較輕微。這三處集合住宅原來是1980年興建的「遠太愛之城」5層樓公寓社區，一起興建也一起受災，只有720地號東南側一棟10戶，損較為輕微，其餘都嚴重受損全倒，可說是難兄難弟。震災初期三個社區住戶曾一起討論重建事務，但是各社區整合的速度不一，讓幾位帶頭重建的住戶很困擾，正好地方政府補助重建推動委員會經費，住戶認為不如兄弟爬山各自攻頂，成立三個重建委員會可以請領三份補助，事務經費也比較足夠。於是各自整合住戶共識，分別組成蘭生街723、725、720三個都市更新會，邁向重建之路。



震災受損



震災受損

### 723社區領頭更新重建

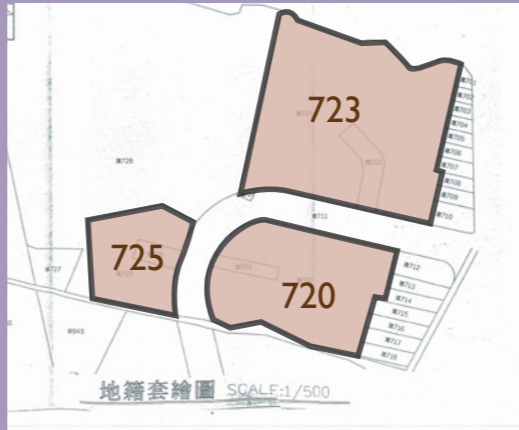
723社區是屋齡已經20年的舊式5層樓公寓，共有80單



723會員大會



720成立大會



地籍圖

元，79戶（有一戶打通兩單元為一戶）。921大地震本社區建物嚴重龜裂、居住安全堪慮，經霧峰鄉公所判定全倒，並依緊急命令於1999年11月拆除，部分住戶就積極尋找重建的方向，原本希望以原地原貌申請建照方式重建，因為沒有取得百分之百住戶的同意書，而且原社區無管理委員會，也無社區組織，所以此路不通。知道沒辦法用原建照重建後，林哲夫先生和社區代表參加各種有關重建會議。營建署震後委託團隊，輔導震損集合住宅成立都市更新會，主動與723社區接洽，林先生也參加九二一基金會舉辦的都市更新重建講習，於是林先生等人接受建議，選擇以都市更新方式重建。723社區較早籌組都市更新會，接著另兩個社區也分別等組725和720都市更新會，積極展開重建工作。

蘭生街就在霧峰國小和台灣省議會紀念園區對面，住戶有許多是省諮議會議員工或國小教職員，蘭生街723社區出面整合社區重建的靈魂人物是任職省諮議會的林哲夫先生，720社區更新會第一任理事長是霧峰國小校長，725社區更新會前後位領導人也都在省諮議會任職。彼此互通聲息，也互相幫忙。

2000年9月團隊召開工作說明會，向723社區住戶說明組成都市更新會的目的和程序，年底社區向台中縣政府申請籌組都市更新會，社區委託專業團隊進行後續

更新重建事務。2001年2月縣政府核准籌設，蘭生街723社區都市更新會於4月取得立案證書。其它兩更新會縣政府也在同月核准立案，三兄弟開始各自爬山。723社區雖然原來沒有社區組織，2001年3月舉行成立大會時，社區已經熟練地準備好開始更新重建事務了。會員大會上除了討論更新會組織章程，還討論了由理事會出面協商舊貸款協議承受事宜，更新後餘屋處理原則。討論最多的是重建的預算和建築結構，建築師提供了初步設計的草圖讓住戶參考，住戶希望是SRC結構，並且居住面積要比原來加大，但不要會議室、警衛室等公共設施，這些意見就是更新重建規劃的方向。

### 申請臨門方案出現問題

723社區更新單元共有77位土地所有權人，有69位同意事業計畫，比例約九成。經過規劃團隊努力，2001年12月台中縣政府核准蘭生街723社區事業計畫及權利變換計畫，年底取得建造執照，社區隨即辦理重建工程招標，確定營造廠商後，2002年4月申請九二一基金會臨門方案審查，至此為止看似一帆風順。

但九二一基金會的審查單位發現這個社區的更新事業有許多問題，必須修正計畫才能同意給予融資協助重建。一則計畫公告後，有8位原土地所有權人竟

然辦理過戶，原計畫相關清冊的內容勢必配合變更；再則重建的戶數增加為84戶，與臨門方案不增戶的協助原則有落差。九二一基金會要求更新事業計畫必須符合法令並配合臨門方案的協助原則變更計畫。除此之外，還有既有巷道的地主無法配合更新重建也有問題。事急從權，九二一基金會當機立斷，委請都市更新研究發展基金會上陣救援協助更新會，接手辦理723社區的計畫變更。

因此，社區與更新基金會配合，與時間賽跑，2002年5月召開變更事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會，計畫內容變更完成後，再送臨門方案審查，於6月核定成為臨門家族第12號成員。變更內容同月申請縣政府審議。

### 林校長領導720社區重建

720社區拆除的部分有40戶，震後已有住戶陸續購房屋，或找到中長期居住的處所，重建意見整合困難。霧峰國小林淑瓊校長雖然面對校園重建已經焦頭爛額了，部分住戶請她出來領導社區重建，為了住戶的期待和自己的家園，她扛起了這個艱難的任務，擔任更新會理事長，因為她知道如果不重建的話，沒有辦法解決大家的產財等問題。

720社區整合重建共識時頗不容易。開始更新重建規劃時，事業計畫依暫行條例17條之2的規定，只計算重建區的39位土地所有權人，共有31位同意，人數和土地面積都達到八成，同意比例還算不低，但這時住戶約七成已在其它地方購屋了，住戶參與重建的意願不高。雖然面臨重建意願低，林校長仍然與規劃團隊努力尋找可以重建的方案。

更新會一方面努力說服住戶參與重建，一方面希望重建的是現代化的電梯住宅大樓，以升級喚回住戶的信心。但是參與重建比例偏低，因此需要減戶，由於住戶的負擔與規劃總是不能全部吻合，所以只能減4戶，計畫興建地下1層、地上6、7層共36戶的電梯大樓，

每戶的居住面積都有增加，從原來的28-30坪增加至35-40坪，結構採用鋼筋混凝土，大幅提升居住品質和安全。部分住戶看到社區重建規劃後，選擇回來參與重建，然而還是沒有達到臨門方案的門檻。林校長與九二一基金會討論後，決定要求營造廠至少必須購買2戶才能承造，這樣就可以申請臨門方案審查。2002年8月通過審查，成為第20號臨門家族成員。720社區有林校長擔任理事長，像是媽姐坐鎮一樣，她有地方的聲望，又得住戶信任，還有領導力，社區因此較容易整合共識，還有幹事洪秋旭小姐處理行政事務，推動更新重建過程，運作算是平順。

### 725社區努力克服困難

725社區由王素梅和王玉琴女士先後擔任理事長，但重建事務都由他們的另一半處理，尤以王玉琴理事長的另一半林榮瑞先生出力最多。與社區住戶有親誼的張文正先生從事建設業，主動協助社區辦理都市更新各項作業，與更新會配合無間。社區規模較小，更新單元共有21位土地所有權人，有15位同意事業計畫，比例超過七成。更新後興建地上5層的集合住宅大樓，共有20戶，戶數與更新前相同，住戶為了改善居住空間，也申請獎勵容積、增設電梯，共有13戶原住戶參與重建。於2002年8月跟720社區同時通過臨門方



723動土典禮

案審查，是臨門家族第19號成員。

不過725社區的更新事業計畫和權利變換計畫主管機關審議時，出現了意外狀況，因為申請容積獎勵，因法規必須增設停車位，此與住戶不希望增加有落差，故沒有通過審議。更新會討論後修正，再次申請縣政府審議，有委員考量：社區重建後戶數並未增加，僅是增加居住空間，為顧及更新事業的效率和臨門方案提供資金協助的時效，住戶也都同意這樣的規劃，請更新會配合建管單位爭取減少停車位數，解決不合理的車位規劃。審議會依此原則通過審議，於2003年4月公告實施。

### 既成道路困擾重建過程

上述三個社區所在的這塊土地及建物為前省議會議長林鶴年家族（即霧峰林家）所投資興建，房子賣掉了卻留下一小塊「類似道路」空地（地號721、722、726）沒有過戶給住戶，幾年後又捐給蘭生仁愛之家造成地籍產權凌亂情形。社區住戶向蘭生仁愛之家詢問是否願意配合重建，但遲遲無法得到董事會的同意。最後只能透過權利變換計畫，列為不願參與分配的地主，依更新前權利價值發放補償金給仁愛之家。723社區的更新事業中有關暨成道路的問題相當棘手，造成重建的阻礙。723社區2002年6月工程申報開工，



工務會議

日常使用基地東北角既成巷道進出的居民，認為地下室開挖範圍會妨礙既成巷道的使用權益而陳情，縣政府主管機關希望能雙方協調，找出不變更建築面積又能保留通路的方法。都更基金會與建築師反覆討論，決定地下室自頂點向內縮4公尺，變更設計，減少的面積由未使用部分補足，並且施工期間圍籬再退縮3.5公尺供居民通行。經過近2個月協商，終於與鄰居達成共識，主管機關也認可這樣的處理方向。

所有變更內容都確定無誤後，2002年9月再次把最新修正的計畫送縣政府審議，而避讓既成巷道問題，建築師也依協議結論申請變更設計。11月底變更計畫終於發布實施。障礙掃除了，重建工程終於順利施工。

### 住戶地界爭議

720社區當要開始動工就碰到難題，難題是周邊的隣居帶來的。維護區段裏5樓公寓1樓的蔣先生夫妻二人，一位是國中老師、一位是高中老師。蔣家於地震後自行將房屋向外加蓋圍牆，地界與重建區有爭議，始終反對社區重建。後來營造廠向蔣先生租用公寓空戶，供施工期間工務所使用，才解決地界的爭執。

另外，營造廠想租借鄰地讓工程車方便進出，但社區與鄰地地主多次協商，地主都不願租借，只好改以鄰近排水路上加蓋方式，讓工程車進出。而此排水路是



723社區上樑

國有水利地，需向國有財產局申請商借，公文往來經過冗長的時間，遲遲沒有獲得回應，不得已只好請民意代表協調，才終於借得工程進出的用地。

最麻煩的是正式動工前，土地地籍鑑界時，發現臨中正路鄰棟住戶甲於屋後加蓋的鐵皮倉庫建造至剛好界滿，而社區本身於施工設計時亦設計至幾乎界滿，未來工程施作時無法搭設鷹架，難以施工；也會阻隔鄰棟第二、第三戶的緊急逃難路線。往後經多次溝通協調，其間住戶甲與社區、營造廠都起了爭執，搞得非常不愉快。最後，住戶甲同意施工期間出租供社區工程使用，完工後並退讓鐵皮屋25公分，配合社區建物原本留設25公分，合約50公分空間供作緊急逃生通道。鐵皮屋改建費用由社區支付，並無條件將房屋毀損部分回復原狀。至此才終於解決社區土地問題，隨即正式動工。這幾個難題最後都是林校長當機立斷才能解決的。

723社區更新重建的過程，林先生的職業和處世態度，頗得住戶的任信。重建過程常常會有波折，都需要有人領著大家走下去，林先生最大的本事不是能出面解決所有的問題，而是他總能知道什麼問題需要哪個人或單位才可以處理，知道如何找到對的人解決問題。林先生和社區的幹部，把完全沒有組織的住戶凝聚起來，配合更新基金會、九二一基金會、建經公司、管理銀行等單位，一步一步一關一關走到重建完成。除了積極協助處理舊貸款協商不說，更新會還曾發文給建築師，請建築師耐心向沒有建築常識的住戶們解說住家的設計細節。大大小小的事，更新會都先替住戶想到了。

### 「人和」為重建之本

人和社區重建雖然重重困難，卻是蘭生街三兄弟中最早完成更新重建的。重建後的723社區是地下1層、地上7層的雙棟住宅大樓，與之前住戶期待的不同的是用RC構造而不是SRC，並且設計為矩形量體的造型，以



貸款協商



人和社區落成



林淑瓊校長



林哲夫先生感謝營造廠



725社區張文正總幹事



725社區上樑，右為王玉琴理事長



提高建築物耐震強度，總戶數是79戶，有49戶原住戶申請臨門方案融資，2003年11月4日取得使用執照。蘭生街723社區現在更名成了「人和社區」，或許是社區居民體認大家一起打拚的感情吧。社區的餘屋，更新會除了還有一樓的一戶店面之外，其餘都順利賣給新住戶。

723社區更新重建後，每戶的面積比原來都大，方便的電梯和美麗的中庭以前是沒有的，現在出入有大門和管理室，整體的生活品質比以前提升很多。林先生說，新「家」品質很好，要留給兒子和未來的媳婦住。2004年4月17日重建完成舉行落成典禮，當天也是太子吉第社區落成典禮，許多來賓參加了太子吉第的典禮，又趕著來參加723社區的典禮，為新誕生的人和社區祝賀。那天還真是霧峰地區的好日子。

720社區重建後社區改稱「和馨居」，是現代化的電梯大樓，與維護區成了強烈對比。當初參與重建比例不高，不過重建完成後，餘屋銷售情形卻不惡，讓所有協助的人都感到欣慰。霧峰國小重建完成時，720社區也快重建完成了，這時候，林校長適逢退休，因此辭去理事長職位，由王素霞女士接任。雖然林校長想過閑雲野鶴的生活，但助人、負責的本性讓她接下了台南慈濟小學創校的任務，把帶領社區更新重建的精神發揮得淋漓盡至，5年創校有成。林校長偶爾休假時還是會回到霧峰，她說回家才能好好休息。

725社區工程快結束時，部分景觀工程有缺失，住戶要求營造廠改善才肯付款，更新會因此還與營造廠對簿公堂，後來住戶自行改善。重建後社區的居住品質也獲得肯定，九二一基金會價購的餘屋，除了一間店面，其餘都賣光了，這就是最好的證明。

三社區都重建完成後，720社區新任王素霞理事長號召全部住戶舉行感恩餐會，慶祝三兄弟社區攻頂成功。(文 張劭農)

### 事業內容摘要

案名	霧峰鄉蘭生街七二三社區都市更新事業	霧峰鄉蘭生街七二〇社區都市更新事業	霧峰鄉蘭生街七二五社區都市更新事業
基地位置	南臨蘭生街、東臨中正路	蘭生街42~58號及46巷	蘭生街43號等
實施者	霧峰鄉蘭生街七二三社區都市更新會	霧峰鄉蘭生街七二〇社區都市更新會	霧峰鄉蘭生街七二五社區都市更新會
基地面積	2,903㎡	1,408.33㎡	811.00㎡
使用分區	住宅區		
更新前	產權：全為私有土地 所有權人74人 概況：80戶 建物面積：7,421.99㎡ 921地震後判為全倒建築物	產權：全為私有土地 所有權人39人 概況：39戶 建物面積：3,808.82㎡ 921地震後判為全倒建築物	產權：全為私有土地 所有權人21人 概況：20戶 停車位：4輛 建物面積：2,032.07㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：1,429.06㎡ 實設建蔽率：49.14% 法定容積率：200% 更新獎勵容積：3,603.92㎡ 總樓地板面積：12,349.09㎡ 構造樓層：地上7層/地下1層 停車位數68輛 戶數：84戶 參與分配：58戶	集合住宅 建築面積：833.63㎡ 實設建蔽率：38.51% 法定容積率：200% 更新獎勵容積：966.64㎡ 總樓地板面積：5,141.54㎡ 構造樓層：地上7層/地下1層 停車位數25輛 戶數：36戶 參與分配：12戶	集合住宅 建築面積：503.59㎡ 實設建蔽率：59.78% 法定容積率：200% 更新獎勵容積：535.98㎡ 總樓地板面積：2,544.12㎡ 構造樓層：RC地上5層/地下1層 停車位數11輛 戶數：20戶 參與分配：13戶
實施方式	權利變換		
更新實施費用	171,598,755元	76,308,671元	39,214,715元
總銷金額	273,946,060元	113,212,130元	45,568,671元
都市更新規劃單位	財團法人都市更新研究發展基金會	台灣省建築投資商業公會同業聯合會 鄉林建設股份有限公司	富雄工程顧問公司 歐亞不動產鑑定顧問公司
建築設計	戴育澤建築師事務所		侯文嘉建築師事務所
不動產估價	宏大不動產鑑定公司、產經不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司		宏大不動產鑑定公司、環宇不動產鑑定公司、中華民國企業技術鑑定委員會
施工	立衡營造有限公司	永進營造有限公司	晉陽營造股份有限公司
管理銀行	台灣土地銀行台中分行	彰化銀行霧峰分行	台灣銀行霧峰分行
建築經理公司	中國建築經理公司	中華建築經理公司	
產權登記	張耀宗地政事務所		

### 推動歷程

2000.11.21	723社區都市更新會籌組申請	2002.11.29	723社區變更更新事業計畫及權利變換計畫公告實施
2001.01.15	725社區都市更新會核准籌設	2003.02.20	720社區取得建照
2001.02.05	723社區都市更新會核准籌設	2003.04.18	725社區事業計畫審查及權利變換公告實施
2001.02.07	720社區都市更新會核准籌設	2003.06.05	725社區取得建照
2001.04.09	720、723社區都市更新會核准立案	2003.11.05	723社區取得使用執照
2001.04.24	725社區都市更新會核准立案	2004.04.17	723社區重建完成，並舉辦落成謝土典禮
2001.06.14	723社區事業計畫及權利變換送件申請	2004.08.19	725社區使用執照核發
2001.12.13	723社區事業計畫及權利變換計畫公告實施	2004.09.24	720社區使用執照核發
2001.12.28	723社區建造執照核准	2005.03.09	723社區變更權利變換計畫公告實施
2002.06.22	723社區申報開工，因既成道路問題必須變更計畫	2005.04.20	725社區變更權利變換計畫公告實施
2002.08.16	720社區事業計畫審查及權利變換公告實施	2005.09.02	720社區變更權利變換計畫公告實施