

南投縣名間鄉 安記名邨（上毅世家）



重建大樓中，名間上毅世家是較為特殊的社區，大樓分為前、後兩棟，地震後前棟全倒，拆除重建，後棟為半倒，需整修補強後方堪居住。因前後兩棟截然不同的重建處理方式，增添過程中的種種困難。因為新舊建築在同一基地內，適用新或舊法規所產生的問題，真是層出不窮，能一一克服實屬不易。但所幸有了楊總幹事任勞任怨的付出，在批評、指責充斥的重建工作中，不計成敗的做下去，成為全社區重建的最大功臣。



震災倒塌壓毀對街農會大樓



公聽會



2003年3月20日工程開標



前後棟受損程度不同

在眾多九二一基金會協助重建的大樓中，名間上毅世家是較為特殊的社區，社區分為前後兩棟，地震後前棟全倒，拆除重建，後棟為半倒，需整修補強後方堪居住。

位於南投縣民間鄉的上毅世家大樓是名間地區唯一的集合住宅社區，921地震時並沒有倒塌，卻在26日早上8點多芮氏規模6.8的餘震發生後，前棟倒塌躺在台三線上，還壓垮了對面的民間鄉農會，後棟雖沒有倒但也嚴重受損。

楊海棠小姐是從台北嫁到民間鄉的家庭主婦，雖然自己還有另外的透天厝社區可以住，但捨不得夫婦兩人經營的店面，上毅世家倒塌後一直注意各種重建訊息。或許是名間鄉比較鄉下，都會區的訊息較少傳來，而且上毅世家前棟倒塌、後棟受損，那後棟是要一起重建呢？還是只要修繕補強即可？住戶們的意見分歧，難有共識。就這樣紛紛擾擾過了一年，朱國華建築師主動跟上毅世家接觸，向住戶說明可以用都市更新重建，可是住戶不免生疑：難道後棟一定要拆除

嗎？沒拆還好，拆了蓋不起來損失豈不更大？

面對前後棟意見不同，朱建築師提議可以分頭並進，有了九二一基金會和九二一重建委員會提出協助受損集合住宅修繕補強的辦法，後棟可以申請修繕補強方案，前棟則以都市更新方式重建。因為前棟住戶意見容易整合，所以更新重建先起跑。

減戶因應重建門檻

2000年10月開始，上毅世家住戶與朱建築師緊鑼密鼓進行都市更新程序：召開公聽會、蒐集事業計畫同意書、準備更新會籌備文件等。年底上毅世家向南投縣政府申請籌設都市更新會，2001年初獲縣政府同意。2月8日向縣政府申請立案，隔天卻收到縣政府通知有法令上的疑問，暫時沒辦法處理，澆了住戶一桶涼水，問題出在更新會章程中一些重大事項議決的門檻未依更新條例規定的比例。

朱建築師了解狀況後，馬上發文請營建署及九二一重建委員會請求解釋，以解決縣政府的疑慮並協助集合住宅重建。經過營建署法令解釋後，5月初終於取得都市更新會立案許可，由吳舜竹先生擔任理事長，吳理



上樑



上樑



重建完成（前為重建，後為修繕）

事長為了請住戶積極參與重建，親筆寫信向住戶說明重建的好處。此時，後棟住戶的意見也漸趨一致，準備向九二一基金會申請結構鑑定，來決定是否可以修繕補強。楊海棠小姐擔任更新會總幹事，但也協助後棟修繕的行政事務。

可是有個不容易解決的難題，就是更新後後棟所有權人的權利不能改變。還好，兩棟各自的公共設施是分開登記的，只有地下室共有，所以只要地下室面積不變，前棟規劃可以改變原樣而不影響後棟的權利，這麼一來就可以減戶因應參與重建戶較少的問題。

本更新單元劃分為前棟重建區和後棟重建區，共用的地下室及1樓中庭則納入重建區修復。土地所有權人共有57位，有1位遭禁止處分登記，有36人同意事業計畫，人數比例有六成，土地和建物的比例是五成多。重建區段更新後興建22戶，原住戶分配12戶，低空掠過臨門方案的門檻，2002年10月通過審查，是第32號家族成員。後棟的修繕補強費用經過陳宗全主委努力也獲得補助，更新事業需要的工程費用都齊了。年底縣政府公告實施本案的事業計畫和權利變換計畫。

克服新舊法規的種種困難

該大樓因前後兩棟截然不同的重建處理方式，增添在重建過程中的種種困難。在工程方面公共區域的區分

如地下室共用區域、蓄水池、水電、消防等等的劃分不易明確，使得前棟工程發包期間，投標廠商無法準確估價。還有施工完工是前後棟合併驗收，亦或分棟處理，也均無定數；這使得投標廠商紛紛打退堂鼓，所幸安記營造尚有意願，且底價在預算之內，工程終於得以決標。

但是好事多磨，原定參與的重建戶，又有人在緊要階段表態退出，使得重建戶數無法達到過半的門檻，九二一基金會基於重建住戶的請求下，勉為同意由安記營造購屋以達到門檻，所幸該公司也同意此方式承包該大樓工程。

前棟拆除，後棟未拆除，除地下室地坪需銜接平整外，原供水、供電、消防等設備，均須重新規劃區分，還需考慮符合法規等，新舊建築在同一基地內，適用新或舊法規所產生的問題，真是層出不窮，能一一克服，實在是不容易。

而後棟雖被判為半倒，但在無人居住的狀況下，門窗扇、消防箱、管電線等金屬或可變賣的東西，幾乎是被一掃而空；而結構補強也是做做停停，除了住戶自籌款到位，補助款才配合到位外，尚需原簽證技師簽證；種種因素全都窒礙著工程進行，使得原以為單純的工程補強，卻遠遠落後前棟重建的速度。

前棟工程完工驗收，產權登記的問題來了，因為前後

兩棟所佔權值比，是以舊有建築面積估算定案，而重建後共有公共建築面積若有變動，整個前後棟擁有權值面積，也會因而變動，此時又需前後棟住戶知悉同意；甚至整個重建流程又要重跑一次；還好這個問題，已經事先處理妥當而免去了許多麻煩。

在本大樓重建過程中，一一克服重重阻撓，並任勞任怨的付出者，當屬楊總幹事，在批評、指責充斥的重建工作中，能拾起工作，不計成敗的做下去，實是全社區最大的功臣。住戶為了感謝安記營造協助重建的義舉，決定將重建大樓的名稱改為「安記名邨」。為了維持大樓的居住品質，管理委員會要求住戶不可加裝鐵窗，保持社區整潔等種種規定，住戶大多能配合，安記名邨已是個高水準的社區。(文 陸正中)



事業內容摘要

案名	南投縣名間鄉上毅世家都市更新事業
基地位置	南投縣名間鄉彰南路25及27號
實施者	名間上毅世家都市更新會
基地面積	911.44㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人58人 概況：70戶 停車位：13輛 建物面積：6,761.25㎡ 921地震後前棟為全倒建築物
更新後	集合住宅及店舖 建築面積：443.66㎡ 實設建蔽率：48.68% 法定容積率：150% 更新獎勵容積：3,763.25㎡ 總樓地板面積：5,709.22㎡ 構造樓層：RC地上11層/地下1層（重建區） 停車位數：汽車14輛 參與分配：7戶 戶數：重建區22戶(前) 整建區36戶(後)
實施方式	權利變換
更新實施費用	42,764,689元
總銷金額	62,469,995元
都市更新規劃單位	朱國華建築師事務所、安德信資產顧問公司
建築設計	朱國華建築師事務所
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	安記營造
管理銀行	台中商銀竹山分行
建築經理公司	中國建築經理公司
產權登記	吳珮甄地政士事務所

推動歷程

2000.11~	蒐集都市更新事業概要同意書
2000.12.16	籌設都市更新會申請文件送縣府
2001.01.05	都市更新會核准籌組
2001.02.09	縣府通知因法令解釋有疑義，本案暫無法審理
2001.05.02	取得都市更新會立案許可
2001.11.19	寄發申請分配通知
2002.11.27	都市更新事業計畫暨權利變換計劃發布實施
2003.01.03	取得建築執照
2003.07.13	動土大典
2004.11.08	上樑典禮
2005.05.25	興建工程完成
2005.12.13	取得使用執照