



營造社區特色

重建除了加強結構安全之外，提昇生活品質和生活機能也是許多住戶的心願。朱建築師針對社區基地的特性，配合住戶需求，規劃7層雙併大樓5棟及3層透天住宅1棟，棟與棟間距加大至5公尺；地下一層作防空避難室兼停車空間使用，1至7層為住宅使用，並加強抗震結構系統，改善通風採光條件，每戶的空間都放大不少。最特別的是中間有個近1,600平方公尺的大中庭花園，這是任何類似規模的社區所不可能擁有的，因此大幅提昇生活舒適度。而一樓因考量原本規劃建築商店街效益不佳，改採中庭規劃及出入大門配備控管人員以提高整體居住品質。經過權利變換選配，有45位原住戶參與重建。

2002年5月6日事業計畫暨權利變換計畫申請審議，9月16日與總統官邸社區一起通過臨門方案審查，成為第29號臨門家族成員，爾後重建融資問題也解決了。11月2日事業計畫暨權利變換計畫公布實施，12月1日重建工程正式開工，2004年2月5日終於完工取得使用執照。

藝術大道的國寶

省道台14線草屯往埔里的方向，沿線有工藝研究所、旭光完全中學、南開大學、富功國小，這裡是規劃的「藝術大道」起點，國小對面就是藝術國寶社區。旁邊還有游泳池和青少年活動中心，區位機能相當

優越，公共設施相對於住宅區的比例之高乃縣內少見，藝術國寶高品質的住宅規劃與周邊完善的公共設施相得益彰。重建後詹理事長搬回社區，把一樓的新家佈置得非常高雅，開門就是又大又漂亮的中庭花園，同時他也把後院加以綠化，讓房子前後都呈現綠意盎然。詹理事長直說比住透天厝還舒服，可見更新重建的超值。今天，楊英風的「鳳凰于飛」雕塑作品屹立在藝術國寶的警衛室屋頂上，正象徵著該社區已再次飛揚。(文 張劭農)

事業內容摘要

案名	草屯鎮藝術國寶都市更新事業
基地位置	南投縣草屯鎮中正路557-21巷1號
實施者	藝術國寶都市更新會
基地面積	4,202.61㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地，所有權人：243人 概況：250戶，停車位：89輛 建物面積：30,512.20㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：1,360.98 ㎡ 實設建蔽率：32.38 % 法定容積率：180 % 更新獎勵容積：937.07㎡ 總樓地板面積：12,375.24 ㎡ 構造樓層：RC地下1層/地上7層 停車位數：71 輛 戶數：70 戶 參與分配：44 戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	166,712,913元
總銷金額	272,881,324元
都市更新規劃單位	朱國華建築師事務所、宏大不動產鑑定公司
建築設計	朱國華建築師事務所
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
施工	瑞助營造股份有限公司
管理銀行	合作金庫大里分行
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	都市更新會核准籌組
2001.07.03	取得都市更新會立案許可
2002.10.28	舉辦開工動土大典
2002.11.02	都市更新事業計畫暨權利變換計畫發布實施
2002.11.20	取得建築執照
2004.02.05	取得使用執照
2004.10.02	社區舉辦落成及謝典典禮
2006.01.05	參與分配戶清償融資與利息作業辦理完竣
2006.02.26	依臨門方案項目所有權移轉合約移轉單元共計33戶完竣

南投縣南投市 內新社區

鄉村區三合院的舊聚落，原有72戶，是曾姓家族歷經百年陸續興建、修繕而來的，1970年以來大致維持相同的型態，變動不大。地震後整個街廓全、半倒多達40幾戶，由於土地權屬多是交叉持有，想要單獨重建非常困難。曾理事長在計畫擬定階段，為了說服居民參與更新計畫，他利用晚上時間一家家拜訪，向居民解說更新重建的利弊得失，連重建的信託貸款利息也是由他先行墊付，惟有這樣願意付出的主事者，內新的更新重建才能成功吧。





重建前狀況



重建中的內新社區



2005年5月舉行會員大會

三合院產權複雜

南投市內新社區在南營路360、374、380巷完整街廓內，地點在中興新村附近，距另一個更新重建的集合住宅水稻之歌八期很近。單元內原有72戶，是曾姓家族歷經百年陸續興建、修繕而來的，大部分是三合院，約1970年以來大致維持相同的型態，變動不大。921地震後，整個街廓全、半倒多達40幾戶，因為是舊聚落，所以土地權屬多是交叉持有的情況，想要單獨重建非常困難。

因為地處區域計畫的鄉村區內，顧及這類情況的受災戶重建不易，九二一震災重建暫行條例中有關住宅重建方面，放寬鄉村區可以運用都市更新條例來辦理重建，適度解決因土地共有持分複雜而不易重建的難題。

內新社區於2000年8月就開始朝都市更新方向擬定重建計畫，因為居民和協助者不甚熟悉都市更新的程序和專業內容，故遲遲沒有進展。過了2年，透過陳娟娟女士組成規劃團隊的幫忙，才真正一步步進行都市更新重建的程序。起初是由一位退休的曾竹梅老師帶頭，2002年12月26日向南投縣政府申請籌組都市更新會，但曾老師覺得自己年紀大了，體力、精神都不勝負荷，希望由晚輩擔起重建的重任，於是他找到曾俊雄先生。2003年7月29日縣政府核准「內新都市更新會」立案，理事長就是曾先生。

重建維護並進

內新更新單元共有7筆地號，其中國有土地有2筆，是道路用地，土地所有權人共有94位，63位同意事業計畫，同意比例約67%，不過計算面積的同意比例則超過九成。單元內有部分住宅是加強磚造的建築物，狀況還算完整仍可以居住，共有28戶分布在5處，都劃為維護區段，其餘則劃為重建區段。

經意願調查並衡量住戶和更新會負擔，擬興建51戶，其中33戶由住戶指配，其餘為更新會分配。聚落裡原本通道較為狹窄，也沒有公共設施，更新後規劃了8公尺道路供居民通行，另外也興闢鄰里公園、社區活動中心、兒童遊戲場等作為社區的公共活動空間。其中道路的費用是由營建署補助的。

全區的建築型態、外觀都一致，是三樓的透天店舖住宅或純住宅，配合公共設施，營造社區的整體形象。每個人的居住空間更寬敞，生活環境也更舒適。

當然，重建的過程並不是沒有曲折的。曾理事長說，在計畫擬定階段，為了說服居民參與更新計畫，他利用晚上時間一家家的拜訪，向居民解說更新重建的利弊得失，如果碰到比較固執的人，他就像劉備三顧茅廬一樣，需要拜訪許多次才行，就算他這樣賣力，仍有部分居民不願意參與。

信託、達陣、預售多方籌資

當事業計畫和權利變換計畫於2005年由縣政府發佈實施後，重建經費的來源就成為曾理事長最煩惱的大問題。曾理事長在台中大里經營電子工廠，自己的經濟能力可以負擔重建費用，其它人卻不是個個都能馬上拿出錢來重建的，更別說還有更新會分配的那些餘屋的費用了。

規劃時曾理事長與團隊就積極尋找有意願購買空屋的建設公司，計畫發佈後時間更為緊迫，後來終於有建商願意購買13戶餘屋，於是重建動工有望。另，更新會也申請九二一基金會達陣方案協助，經協調後由九二一基金會補助受災戶部分貸款利息，以減輕重建負擔。

然而最重要的是辦理信託貸款，曾理事長說服參與重建的住戶要辦理信託才有希望取得融資，獲得住戶信任後，他向合作金庫洽詢，合作金庫銀行信託部評估後，接受更新會申請，同意辦理信託貸款。如此才真正解決了重建經費的問題。過程中，曾理事長負責任、努力不懈的態度正是推動重建得以成功的關鍵。

社區的重建工程已經在2007年4月10取得使用執照，興建時又有9位住戶退出參與重建，一時間，更新會的壓力更為沉重。目前社區的道路已經完工，土地及建物測量也都完成。但因測量後部分住戶的土地佔用了國有道路用地，主管機關開會後已決定處理方式，現在社區就快完成產權登記了。

舊社區新建築

經過南營路一連串老舊房舍，穿街過巷，在廟前轉個

推動歷程

2003.04.03	都市更新會核准籌設
2003.07.29	都市更新會核准立案
2004.12.15	事業計畫審查及權利變換審查審竣
2005.03.23	公告實施
2006~~	動工
2008.04.10	使照核發



完工後的內新社區

彎，眼前出現的是整體劃一、現代化的內新社區，讓人眼睛一亮。曾理事長家人住在這裡，他、姊姊、弟弟都參與了重建，白天家不閉戶，更新會聯絡處設在理事長姊姊家，曾老太太熱情招待來訪的客人，他們都非常滿意重建後的家園。

餘屋銷售的廣告也打出去了，已經有成功賣出的案子，的確，內新社區是鄰近最好的居住環境。不過，曾理事長期待能快點完成產權登記，因為信託貸款的利息是他先墊的，分戶貸款一日不辦好，他就一日不能放下這個負擔。也惟有能這樣願意付出的主事者，內新的更新重建才能成功吧。(文 張劭農)

事業內容摘要

案名	南投縣南投市內新都市更新事業
基地位置	南投市南營路360、374、380巷內
實施者	南投市內新都市更新會
基地面積	15,694.08㎡
使用分區	鄉村區乙種建築用地
更新前	產權：公有2,073.34㎡ 私有13,620.74㎡ 所有權人94人 概況：36戶 建物面積：3,087.88 ㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	透天住宅 建築面積：45.50㎡~107.45㎡ 實設建蔽率：28.63%~59.47% 總樓地板面積：11,059.62㎡ 構造樓層：RC地上4層 戶數：48戶 參與分配：24戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	22,371,562元
總銷金額	153,259,310元
都市更新規劃單位	陳人忠建築師事務所、產經不動產鑑定顧問公司
建築設計	陳人忠建築師事務所
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	洪大建築有限公司
信託銀行	合作金庫銀行
產權登記	陳美珍地政士事務所