

南投縣南投市 公園大廈



南投市美麗的中山公園對面是傳統市場，每天上午市場人潮洶湧，公園大廈就座落在這個黃金地段。原本重建過程頗不順遂，直到決定更換團隊，由都市更新研究發展基金會臨危受命接手後，才積極排除過去種種的困難。重建後的公園大廈具備許多優良條件，所以儘管當時社區的餘屋多了很多，但日後竟然全部銷售一空，公園大廈重建的品質可見一斑，現在也成為南投市的地標之一。



會員大會



工程協調會議



美麗公園，震損大廈

面對南投市美麗的中山公園，育樂路和南陽路交叉口，旁邊是傳統市場，每天上午市場簡直人滿為患，摩肩擦踵，非常擁擠，公園大廈就座落在這個黃金地段。921地震後，公園大廈判定全倒需拆除後，公園、市場依舊人潮洶湧，不過公園大廈基地倒是成了逛市場的人的臨時停車場。

原建築物為1993年興建完工12層集合式住商大樓。其西面、南面1、2樓為沿街商業店舖，其餘至第12層皆做為住宅使用。921地震本大樓遭受嚴重破壞，造成嚴重龜裂及傾斜而有公共安全之虞，經政府主管機關及專家多次驗勘，一致判定全倒，並依緊急命令進行拆除。

地震前公園大廈社區共147戶，住戶大多是南投人，地震後四處尋找棲身之所，也急著想重建社區。想像中最快的方式當然是用舊建造執照報備重建，不過這也是集合住宅重建最困難的方式，只要有一位住戶不同意就行不通。而且，有些住戶對以原有的建照重建，大樓會不會跟原來一樣不安全也有疑慮。公園大廈試著要以原建照重建，但若沒有全部住戶簽同意書就是行不通。

無方向原地空轉

因為縣政府對於集合住宅重建的政策並未明確，使得公園大廈住戶嘗試用原建照重建失敗後，在原地打轉了一年。2000年9月28日營建署委託的專業團隊召開說明會，向住戶介紹集合住宅重建的途徑，說明依都市更新重建的優缺點，並協助公園大廈成立更新會。無奈，社區此時處於群龍無首的狀態，因為重建委員會主委分身乏術，導致住戶像一盤散沙，團隊無法接續重建工作。年底，與原建商的訴訟和解，建商賠償5,000,000元給社區，這筆錢後來用在更新重建上。

學習都市更新

住戶看到草屯水稻之歌七期成立更新會後，重建規劃進展順利，於是要求盡快重建的聲音與日俱增，讓重建委員會改變態度，積極尋找專業團隊協助更新重建。2001年3月12日公園大廈社區向縣政府申請籌組都市更新會，獲得核准後8月17日召開成立大會，選出楊世勳先生為理事長，主導後續的重建事務。921地震滿二週年的前一天，9月20日縣政府核准公園大廈立案。2002年7月公園大廈都市更新會向九二一基金會提出臨門方案申請，由於規劃團隊不熟悉都市更新的相關作



動土典禮



九二一基金會謝執行長至工地關心工程進度



建材展示說明



落成典禮



一樓就是好吃的南投意麵

業，使得整個更新計畫內容有許多缺失而難以執行，部份法定程序也不夠完備。這份更新計畫需要大幅度修正，而團隊缺乏更新的基本概念，不知從何改起，經過楊理事長協調，8月決定更換團隊，都市更新研究發展基金會臨危受命，展開計畫修正的工作。

救援團隊上陣

都更基金會接手後續工作後，幾乎是重新擬訂計畫書，但為了符合受災戶的期待，快馬加鞭在8月31日召開事業計畫、權利變換計畫的自辦公聽會。完成修正後，計畫書送南投縣政府審議，並申請九二一基金會的臨門方案審查，2002年10月15日公園大廈成為臨門家族第34號成員。本更新單元計有136位土地所有權人，原有合法建築物壹棟計147戶，建物所有權人136人，登記總樓地板面積為13,407平方公尺。除一戶遭稅捐處禁止處分登記以外，其餘135位土地所有權人計有116位同意本事業計畫，同意人數比例為85.92%，土地持分面積同意比例為87.31%。不過縣政府審議時並沒有那麼順利，原因在於停車位檢討時發現問題。

都更基金會擬訂計畫書的過程發現，建築設計有關停車位檢討有不合法規的情形，曾經請建築師重新確認，建築師再三保證沒有問題才送審。但縣政府第一

次審議會，建管單位並不認可計畫書的規劃，必須補件重新修正再提審議。然而修正建築設計的內容，產權必須重新計算、估價必須重新檢討、權利變換必須重新攤算、重建計畫內容必須重新擬定等等。時程又再一次延宕，更新會、建築師、原規劃團隊與都更基金會積極溝通與密切配合，來來回回歷經3次修正，確定更新後法定停車位28部，其中26部設置在地下層，2部設置在中庭末端，全部列入公共設施，由管委會負責管理使用，以原地原面積申請辦理。終於在2003年3月25日通過南投縣更新委員會審議，4月7日公告實施。

重安全機能強

公園大廈地屬商業區，原來的建築規劃是地下1層、地上12層，西面和南面的1、2樓是沿街的商业店舖，其餘第3到第12樓都是住宅，共147戶。所處地段好，生活機能絕佳，規劃時除了要加強結構安全，也要考慮住戶對重建後生活的想像。由於社區重建時程一再延期，許多住戶為了要有安定的家，都已經另外購屋了，參與重建的住戶一直遞減，為了符合臨門方案申請的門檻，也為了讓住戶有更舒適的生活空間，決定減戶。最後定案是蓋12層，每層10戶，而地面層的10戶店舖因為區位優良，所以跟舊有的規劃位置一模一

樣，社區全部共114戶。更新後大樓分成南北兩大棟，地上層結構各自獨立、對襯（地下層全開挖），南棟為雙併式住宅單元；北棟為三併式住宅單元。每戶的面積略為放大，生活空間的規劃更為得宜。本案雖然依重建暫行條例可以增加原容積之0.3倍容積獎勵，但由於實施減戶，即使每戶面積略為擴大亦不需要太多容積，因此只比原容積略增加725平方公尺，實際設計容積為11,038.12平方公尺。

在結構安全方面，經過實際探勘，發現社區地質軟弱不良，經建築師及結構技師研討，為了安全性，除了要改良地質，也要保留原有基礎地樑及底版。故決定在舊基礎上，再作一層新基礎，原地下層樓層高度約有510cm（原雙層機械停車位），新大樓地下層樓層高度僅剩330cm（只好改成單層平面停車位）。另外，電梯的位置也重新安排以加強建築的結構安全。

舊貸款是致命傷

公園大廈有許多住戶的債權銀行是台灣中小企業銀行，因為不願意擔任社區臨門方案的管理銀行，經由中央銀行和銀行公會協助，九二一基金會請土地銀行南投分行來擔任。不止如此，想與中小企銀達成舊貸款協議承受也十分困難，為此，楊理事長不知向主管機關反應多少次，與中小企銀協商的次數更是不計其

數，但都沒有能讓銀行產生協商的意願。從震災後到2004年底取得使用執照為止，中小企銀依然沒有協議承受，結果使原本參與重建的住戶，約有20戶因經濟考量忍痛退出重建，等待了5年，結果還是沒辦法「回家」。

營建團隊配合佳

經由公開招標，公園大廈的重建工程由優實營造得標。優實營造以前都是承覽公共工程，第一件民間工程就是公園大廈重建案，921震災後承攬了草屯鎮公所新建工程，因地利之便也來投標，該營造廠之前與南投完全沒有來往。2003年進入公共工程金質獎決選的13件優良工程中，優實營造承造的淡水家畜衛生實驗所也是其中一件，知道這個消息，楊理事長慶幸當初選擇了好的廠商。優實營造因為公共工程的經驗，對臨門方案的機制頗為適應，建築師、楊理事長、中國建經、營造廠等互相配合、監督，其間雖然也曾發生更換混凝土、原物料上漲等事，但各單位都以完成工程為前提，總是能夠協調出最好的解決方式。

公園大廈原住戶參與重建的比例不是很高，後來又因舊貸款協商未果，致使更多人無法繼續參與重建而退出，原來有72戶參與，最後剩下49戶可以走完更新重建的漫漫長路。不過住戶的努力並沒有白費，當時社



區的餘屋多了很多，但日後竟然全部銷售一空，公園大廈重建的品質可見一斑。

回到「公園」

公園大廈得天獨厚，所對面的中山公園是南投市都市計畫中面積最大的一塊綠地，約有2.6公頃，園內花木扶疏，公園內有一棟已指定為古蹟的日式建築「聚芳館」，社區旁則是許多南投市、中寮鄉民每天會去的果菜集中市場。有一對分別在台北和高雄工作的兄弟，故鄉在中寮，為了讓年老生病的父母親有比較好的居住環境，本來只想在南投市租個一樓的房子，後來看到公園大廈，了解重建經過也看過環境，當下就決定買一戶讓父母親住，2005年12月中旬第一次看屋，12月26日就簽約，實在迅速。因為兄弟倆是南投人，熟悉公園大廈週遭的環境，不過這也表示肯定社區更新重建的成績。

現在公園大廈的入住率是百分之一百，住戶大多跟以前一樣是南投人，新住戶有些是在台北工作，退休後回到南投養老，顯示公園大廈的重建規劃是成功的。要吃好吃的南投意麵，只要找到公園大廈就錯不了，因為一樓轉角就有美味又超便宜的「南投意麵」。

(文 張劭農)

事業內容摘要

案名	南投縣南投市公園大廈更新事業
基地位置	南投縣南投市平和里南陽路164號等、育樂路172號等、平和街164號等
實施者	南投市公園大廈都市更新會
基地面積	1,382.00㎡
使用分區	商業區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人136人 概況：147戶 停車位：28輛 建物面積：13,407.05㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：777.27㎡ 實設建蔽率：65.28% 法定容積率：350% 更新獎勵容積：5,277.72㎡ 總樓地板面積：12,230.68㎡ 構造樓層：RC地下1層/地上12層 停車位數：汽車28輛 戶數：114戶 參與分配：49戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	220,258,664元
總銷金額	334,472,770元
都市更新規劃單位	都市更新研究發展基金會
建築設計	謝昌伯建築師事務所
不動產估價	中華民國企業技術鑑定委員會、台灣覺達鑑定中心、政揚不動產鑑定公司
施工	優寶營造有限公司
管理銀行	台灣土地銀行南投分行
建築經理公司	中國建築經理股份有限公司
產權登記	張耀宗地政士事務所

推動歷程

2000.02~	拆除原建物
2000.12.26	與原建商和解
2001.08.17	都市更新會核准立案
2002.07~	向九二一基金會提出臨門方案申請
2002.08~	九二一基金會要求都市更新基金會協助辦理變更都市更新
2002.10~	修正事業計畫及權利變換計畫送南投縣政府審議
2003.03.25	事業及權利變換計畫經南投縣更新委員會審議通過
2003.04.07	事業及權利變換計畫公告實施
2003.04.23	取得建造執照
2003.06.30	申報開工
2003.08~	發放不參與分配者補償金
2004.12.24	完工取得使用執照

南投縣南投市 向陽社區（水稻之歌八期）



水稻之歌八期社區在中興新村旁，交通非常便利，周邊生活機能也相當優良。無奈921大地震中遭受嚴重損毀；一樓停車層因受到地震力破壞柱樑嚴重扭曲變形，全棟傾斜不堪使用。因為有住戶不參與重建，故循都市更新途徑重建。

原土地所有權人共有23位，除1位遭禁止處分登記外，有高達9成的所有權人同意事業計畫，比例相當高。但參與重建的住戶就少了點，更新會決定減戶重建，共興建16戶，9層樓雙併的集合住宅大樓，其中地下1層和地面1層作為停車使用，共有18個停車空間，2至9層為住宅使用。為了改善室內使用機能，也申請容了積獎勵，每層樓由原本的3戶減為2戶，每戶面積增加不少，空間使用上更有彈性。於2002年6月25日通過臨門方案審查，是第16號臨門家族成員。更新會理事長彭宏毅先生，拿出從事糕餅業的創新、細心和嚴格品管的專業精神，進行社區重建事務，和規劃團隊充分討論所有細節以確保重建的品質。雖然參與重建的住戶只有10位，但重建工程接近尾聲時，彭理事長介紹親朋好友參觀新家，果然大家很滿意這棟新蓋好的現代化「向陽社區」，餘屋幾乎都讓彭理事長的親朋好友給買走了。向陽社區位處南投中興路巷內，正在商業區和農業區交界，社區背面就是農田，綠意盎然，是相當好的居住環境。(文 張劭農)

推動歷程

2001.08.22	都市更新會立案申請	2002.09.15	正式動工
2001.08.30	完成都市更新會正式立案	2003.08.05	興建工程完工
2002.08.07	都市更新事業計畫暨權利變換計劃報告書發布實施	2003.10.23	取得使用執照
2002.08.16	取得建築執照	2004.12.29	完成土地及建物保存登記



事業內容摘要

案名	南投縣南投市水稻之歌八期都市更新事業
基地位置	南投縣南投市中興路182巷26號(內新段126地號)
實施者	南投市水稻之歌八期都市更新會
基地面積	531.57㎡
使用分區	商業區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人24人 概況：22戶 停車位：22輛 建物面積：3,127.30㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：396.86㎡ 實設建蔽率：74.66% 法定容積率：240% 更新獎勵容積：766.35㎡ 總樓地板面積：3,022.69㎡ 構造樓層：RC地下1層/地上9層 停車位數：汽車18輛 戶數：16戶 參與分配：10戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	54,731,645元
總銷金額	66,041,403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	立衡營造股份有限公司
管理銀行	台灣土地銀行南投分行
建築經理公司	中國建築經理公司
產權登記	陳美珍地政士事務所