

## 台中縣大里市 北屋新城



北屋新城社區重建起步較晚，翠堤社區林秋琴總幹事努力說服王綉環小姐出面整合社區共識，2002年中才開始更新重建。北屋新城規模小，更新單元內有16位土地所有權人，全部同意事業計畫，更新後規劃興建12戶，有11戶參與分配。一年後社區重建規劃通過臨門方案審查，成為第64號家族成員。

北屋新城更新後由九二一基金會價購的餘屋，成本遠低於實分配權利價值甚多，為了確立餘屋銷售價格及出售對象，會員討論熱烈，終於順利協調售出。另外，較有爭議的是騎樓的使用問題，更新前舊建物的騎樓通常都由一樓住戶加鐵門圍籬自行使用，但更新後若干住戶主張應回歸公寓大廈管理條例的相關規定，騎樓雖屬一樓專有所有權，但需保持暢通供公眾通行，樓上住戶與部分一樓住戶各有主張，爭吵不休，九二一基金會及建經公司努力調解後，住戶達成協議，騎樓不設圍籬供大家通行。騎樓的使用權利，許多都市更新案常常發生爭議，而登記規範在新法規修訂後，造成住戶對自己的權屬及權利認知不同，這些差異和衝突都需要靠住戶間協商，並由主管機關加以輔導溝通。

北屋新城解決許多問題及衝突後，住戶才順利重返家園。這都有賴第一任理事長王綉環和第二任理事長陳桂香的努力才有今日的成果。(文 黃雅盈)



### 事業內容摘要

案名	大里市北屋新城都市更新事業
基地位置	大里市新南路48-52號1-5樓
實施者	大里市北屋新城都市更新會
基地面積	460.26㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人16人 概況：15戶 建物面積：1,372.21㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：169.62㎡ 實設建蔽率：54.10% 法定容積率：240% 更新獎勵容積：267.58㎡ 總樓地板面積：1,116.79㎡ 構造樓層：地上4層 戶數：12戶 參與分配：11戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	18,027,824元
總銷金額	27,211,350元
都市更新規劃單位	達達土地登記專業代理人事務所
建築設計	宋盛榮建築師事務所
不動產估價	寰宇不動產鑑定公司、產經不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司
管理銀行	建華商業銀行台中分行
建築經理公司	中華建築經理公司
產權登記	張耀宗地政士事務所

### 推動歷程

2002.09.19	都市更新會核准籌設
2002.11.05	都市更新會核准立案
2003.10.17	事業計畫審查及權利變換審查審竣
2003.11.25	公告實施
2003.12.28	動土
2004.08.27	使照核發
2003.12.31	取得建照

## 台中縣大里市 全家福社區



全家福社區位於大里市郊，土地分區是鄉村區，兩旁一邊是農田，一邊是透天民宅。更新前建物部分是連棟透天厝，部分是電梯大樓，震災後住戶很快整合共識，規劃團隊也全力協助，震災週年取得籌組更新會的許可。更新單元共有60位所有權人，扣除限制登記1位，有48位所有權人同意事業計畫，比例超過八成。更新後型態和更新前相同，規劃容積雖然沒有超過法定容積，不過還是增加，然而大多數住戶不參與重建，戶數減少近半，所以住戶的居住空間變大了。由於參與重建比例較低，營造廠及部分原所有權人價購更新後餘屋，才順利通過臨門方案審核，2002年中成為第13號臨門家族成員。

游貴英理事長帶領社區走到重建工程動工後，就放下理事長的棒子，因為他和其他理事都不參與重建，更新會於現金補償發放後，改選張永六先生接任理事長。

台中商銀是社區最大債權銀行，該行因內規對於舊貸款協議承受比例無法與住戶達成共識，住戶舊貸款餘額過高，無法同時負擔新舊貸款，故參與重建意願不高。最後經中央銀行等協助，台中商銀採專案辦理方式向董事會報備，住戶獲准比照公營行庫辦理協議承受而順利重建。

就在通知參與分配者清償重建融資時，突然發生一位參與分配的住戶失聯，他的產權又遭限制登記，為了辦理變更權利變換計畫，出動都市更新會、營造廠等相關團隊四處尋覓，才找到該住戶的落腳地，取得他同意變更權變文件，讓後續的時程得以進行。

張理事長2004年接下理事長重任後，理事長夫人常常一邊帶孩子，一邊打電話向團隊請教行政事宜，而理事長必須撥空配合用印和主持會議，社區後期重建多賴他的無私付出。(文 黃雅盈)

### 事業內容摘要

案名	大里市全家福社區都市更新事業
基地位置	台中縣大里市善化路116巷
實施者	大里市全家福社區都市更新會
基地面積	2,320.00㎡
使用分區	鄉村區乙種建地
更新前	產權：全為私有土地 所有權人60人 概況：60戶 建物面積：7,329.77㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	透天店舖住宅/集合住宅 建築面積：1,278.87㎡ 實設建蔽率：55.48% 法定容積率：240% 總樓地板面積：7,010.75㎡ 構造樓層：地下1層/地上7層 停車位數：32輛 戶數：32戶 參與分配：17戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	99,448,019元
總銷金額	144,590,480元
都市更新規劃單位	事業變更 林進源建築師事務所 權利變換 宏大不動產鑑定公司
建築設計	林進源建築師事務所
不動產估價	歐亞不動產鑑定公司、中華民國企業技術鑑定委員會、宏大不動產鑑定公司
施工	偉鑫營造股份有限公司
管理銀行	台中銀行西台中分行
建築經理公司	中華建築經理公司
產權登記	張耀宗地政士事務所

### 推動歷程

2000.09.21	都市更新會核准籌設
2000.12.20	都市更新會核准立案
2001.06.03	權利變換計畫公聽會
2002.07.17	事業計畫審查及權利變換審查審竣
2002.09.18	公告實施
2002.11.01	取得建照
2003.01.27	開工
2004.03.03	使照核發
2005.03.24	變更權利變換計畫審竣
2005.05.30	公告實施