

台中縣豐原市 瑞陽天地（向陽永照）



向陽永照社區災情慘烈，地震硬生生地把靠北方的大樓給撕裂折斷了，住戶流離失所分散各地，為了處理災後事務，重建委員會還登報請住戶回來共商大計。雖然38位住戶身亡，但大家仍決定在原地重建。涂理事長本著室內設計的專業，在設計細節上幾乎到了吹毛求疵的地步，向陽永照大樓的建材都是同等級價位中最好的，絕對不輸豪宅，如今已成為豐原市的新地標。且經過6年訴訟，2006年受害者獲得五千多萬賠償金。雖然遲到，但還是證明了世間公道。



權變說明會議



2004年3月24日上樑



2004年10月30日瑞陽落成典禮

災情慘重

921大地震後近一個月時，搭乘豐原客運公車往東勢方向駛去，由向陽路左轉圓環東路時，坐在右側的乘客絕不會忘記的畫面就是，看到向陽路上躺了一棟大樓，那是地震後向陽永照大樓的身軀，在地震中應聲倒地，造成38位住戶身亡，災情慘重。

心繫在災難中過世的長子和其一家人，也心繫全國受災的同胞，涂正雄先生動員豐原獅子會捐款協助救災。涂先生長期參與公共事務投身公益活動，同時喪子、喪媳、喪孫誠是巨痛，也許是身上澎湃的熱血吧，他很快就走出悲傷，願意協助社區重建。

向陽永照社區災情慘烈，地震硬生生地把靠北方的大樓給撕裂折斷了，住戶流離失所分散各地，為了處理災後事務，重建委員會還登報請住戶回來共商大計。因為善後事務繁雜而且辛勞，重建會主委負荷不了，於是請涂先生接任。

易地或原地重建

涂先生要領導住戶向原建商求償，彰顯公道，也要思考社區下一步該怎麼走。因為傷亡嚴重，住戶曾想要易地重建，然而這條路看來希望渺茫，涂先生接受營建署服務團隊建議，成立都市更新會，以都市更新方法解決重建面臨的問題，不論要易地還是原地重建，才能一步一步走下去。2000年11月22日向陽永照申請籌設都市更新會，2001年4月11日縣政府核准立案，推

選涂先生擔任理事長。這時涂理事長與住戶已經知道易地重建要多費許多時間，他和理監事達成共識，採原地更新重建。

憤怒激情的街頭抗爭並不能成事，重建必須有賴大家的冷靜理性才能順利完成。涂理事長曾任室內設計公會理事長，建築方面不是完全外行，住戶因此信任涂理事長的重新構想。重建後的向陽永照一定是生活、休憩兩相舒適，同時也必須是一棟安全堅固的住家。規劃團隊與涂理事長配合，把理想付諸圖面，並衡量住戶能負擔的重建金額，完成可行的重建計畫。每次理監事會討論規劃案時，出席的理監事大多沒有甚麼多餘的疑問，因為涂理事長都已經事先通盤考量過了。

然而傷亡的烙印免不了影響住戶重建的意願，總計84位土地所有權人，只有48位同意事業計畫，才將近六成。規劃戶數比原本大樓減3戶，興建地下3層、地上13層共75戶，並申請容積獎勵。原住戶有47戶參與分配，涂理事長還遊說營造廠購買3戶，以降低九二一基金會臨門方案的負擔。2002年8月13日向陽永照通過臨門方案審查，成為第21號成員。

重建功德圓滿

涂理事長本著室內設計的專業，在細節上幾乎到吹毛求疵的地步，只為了達成重生的使命。建築規劃戶戶南北座向，三面採光充足，顧及每戶家事陽台日照時



臨門家族成員聚會，地點在瑞陽天地的會議室



營建署中部辦公室豐原社區訪談



貸款協商

數至少達一小時以上，通風良好，曬衣無需陰乾，並且在有限棟距下，透過設計營造具現代感的中庭景觀。原大樓只有地下一層機械停車位，考量住戶停車需求，重建時改為地下3層，全部都是平面停車位，可停69部車。另外，向陽永照大樓的建材都是同等級價位中最好的，絕對不輸豪宅。這也正是涂理事長可以發揮專業之處。

社區動工兩年後，於2004年10月30日舉辦落成典禮，社區更名為「瑞陽天地」，象徵太陽為重建帶來吉祥。每當臨門家族其它社區到向陽永照拜訪時，涂理事長都很樂意介紹交誼廳、會議室、空中花園，或是池畔的咖啡雅座等設施，甚至還把自己的房子也當成樣品屋般讓大家參觀。瑞陽天地的品質不只受到肯定，原本九二一基金會購買的25戶餘屋，在臨門方案結案前，經由更新會委託銷售公司的戶數都賣光了。雖然曾有傷亡，但重建後已不再讓人哀傷，許多住戶更是享受了充分而舒適的生活空間。此外，讓原住戶感到欣慰的是，經過6年訴訟，2006年受害者獲得五千多萬賠償金。雖然遲到，但還是證明了世間公道。這麼一來，涂理事長算是功德圓滿了。

(文 張劭農)



重建完成



瑞陽擁有舒適的居住公共空間

事業內容摘要

案名	豐原市向陽永照大樓都市更新事業
基地位置	豐原市向陽路316~328之1號
實施者	豐原市向陽永照大樓都市更新會
基地面積	1,338.00㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人84人 建物面積：9,033.38㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：574.63㎡ 實設建蔽率：45.94% 法定容積率：200% 更新獎勵容積：5,662.00㎡ 總樓地板面積：11,830.58㎡ 構造樓層：RC地下3層/地上13層 停車位數：汽車69輛 機車75輛 戶數：75戶 參與分配：47人
實施方式	權利變換
更新實施費用	208,659,860元
總銷金額	264,518,517元
都市更新規劃單位	全友建設股份有限公司、穆椿松建築師事務所
建築設計	穆椿松建築師事務所
不動產估價	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
施工	立衡營造股份有限公司
管理銀行	合作金庫南豐原分行
建築經理公司	中國建築經理公司
產權登記	陳昭昇地政士事務所

推動歷程

2001.01.03	都市更新會核准籌設
2001.04.11	都市更新會核准立案
2002.01.24	事業計畫 審查及權利變換審查審竣
2002.01.31	公告實施
2002.02.25	取得建照
2002.10.29	變更權利變換計畫審竣
2002.12.17	公告實施
2003.18.11	開工
2004.08.03	使照核發
2005.10.20	第二次變更權利變換計畫審竣
2005.12.01	公告實施