

## 台中市 富御國強



本社區位於台中市國強街、國瑞街交口上，為1985年間所興建之地上5層、地下1層店舖公寓式住宅，921大地震造成嚴重損壞。社區住戶原本協議自行籌資興建，並在2000年底就領得建造執照，不過因為部分住戶因經費問題不願參加重建，雖經過多次協調，並將開工申請展期至2002年4月，但仍無法達成重建共識，以致功敗垂成。為避免土地閒置造成資源浪費，經多數住戶同意，籌組都市更新會以進行本棟大樓的重建工作，開始辦理更新重建，2002年底都市更新會獲市政府核准立案，李謀煥女士擔任理事長。李理事長與規劃團隊積極說服住戶參與更新重建，經過數次溝通協調，得到全部9位所有權人同意事業計畫，由於可以申請臨門方案協助，住戶也全數



參與分配。社區於2003年8月通過臨門方案審查，成為第63號家族成員。更新後的建築雖然依原建照報備重建，但為結構安全，基礎結構採筏式基礎興建，並採大樓式結構，以正方形切面柱體強化整體結構耐震能力，整體提昇建築物的安全，讓住戶可以安心回家。而李理事長為了讓更新重建順利完成，時常與住戶溝通，也忍受許多閒言閒語，一度心灰意冷，還好臨門的家族成員互相打氣，她終於如願完成使命。(文 張劭農)

### 事業內容摘要

案名	台中市北區富御國強社區都市更新事業
基地位置	台中市國強街56、58號
實施者	台中市北區富御國強都市更新會
基地面積	182.00㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人9人 概況：9戶 建物面積：850.89㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：50.49㎡(騎樓96.96㎡) 實設建蔽率：59.30% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：272.12㎡ 總樓地板面積：749.63㎡ 構造樓層：RC地上5層/地下1層 戶數：9戶 參與分配：9戶
實施方式	權利變換
更新實施費用(元)	12,664,863元
總銷金額(元)	17,241,485元
都市更新規劃單位	游曜維建築師事務所、安德信資產顧問公司
建築設計	游曜維建築師事務所
不動產估價	產經不動產鑑定公司、環宇不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司
施工	永承營造有限公司
管理銀行	建華銀行台中分行
建築經理公司	中華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

2002.10.01	都市更新會核准籌設
2002.12.27	都市更新會核准立案
2003.03.19	重建意願確認(事業計畫同意書)暨分配位置申請通知
2003.07.18	事業計畫及權利變更計畫報核
2003.09.13	公開展覽
2003.10.30	事業計畫審查及權利變換審查審竣
2003.12.23	公告實施
2004.02.24	動土
2005.06.14	使照核發

## 台中市 錦祥彩虹



錦祥彩虹社區震災前是地上4層，地下1層共16戶的公寓住宅，位在台中市錦祥街上，接近雙十路與健行路交叉口，這區域雖然在1997年台中市都市計畫把原來的住宅區變更為第二種商業區，以帶動地區繁榮，然而一般台中市民的印象中，這個區域還是屬於文教區，錦祥街與雙十路交叉口就是著名的私立育英中小學，不遠處就是孔廟。社區居民考量居住需求、重建負擔、地區發展前景，與規劃團隊討論後決定依原大樓的原建築容積加上申請獎勵容積興建，而不以商業區申請使用，這樣就毋需繳納「住變商」回饋金，亦不涉及都市計畫變更，減輕住戶的重建負擔。除了一位所有權人遭限制登記，其餘17位所有權人均同意事業計畫，達到百分之百。社區重建後完全改變原來的型態，申請容積獎勵，與



建地上8層，地下一層的電梯大樓，戶數與原來的16戶相同，但面積增加了，同時設有16個停車空間。2002年5月7日社區通過臨門方案審查，成為臨門家族第8號成員，是台中市第一個臨門社區。參與重建的住戶有13位，其餘3戶空屋也在重建後賣出，其中一戶則由原本所有權人伊甸基金會增購，作為庇護工廠。錦祥社區都市更新會理事長賴錦祥先生是當地隣長，一向熱心服務鄉里，由他主導社區重建，可以說是名至實歸且相得益彰。(文 張劭農)

### 事業內容摘要

案名	台中市北區錦祥彩虹家園都市更新事業
基地位置	台中市北區錦祥街26號等
實施者	台中市北區錦祥彩虹家園都市更新會
基地面積	537.00㎡
使用分區	商二之一(依住宅區申請)
更新前	產權：全為私有土地 所有權人18人 概況：16戶 建物面積：1,525.05㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：229.94㎡ 實設建蔽率：49.74% 法定容積率：200% 更新獎勵容積：687.40㎡ 總樓地板面積：2,283.67㎡ 構造樓層：RC地上8層/地下1層 停車位數：汽車16輛 戶數：16戶 參與分配：13戶
實施方式	權利變換
更新實施費用(元)	39,559,260元
總銷金額	56,762,120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	張維能建築師事務所
不動產估價	中華民國企業技術鑑定中心、政揚不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司
施工	龍德營造股份有限公司
管理銀行	土地銀行台中分行
建築經理公司	中國建築經理股份有限公司
產權登記	江立權地政士事務所

### 推動歷程

2001.07.20	劃訂更新單元
2001.08.30	都市更新會核准籌設
2001.10.16	都市更新會核准立案
2002.06.28	事業計畫審查及權利變換審查審竣
2002.08.03	公告實施
2002.10.09	動工日期
2004.03.22	使照核發