

# 台中縣豐原市 尊龍社區



尊龍社區是臨門方案中融資金額最多、且重建樓層最高的社區。融資金額高達5億5千萬，故更新會、建築師、中華建經都非常謹慎，各司其職按步就班地進行重建。加上震前社區住戶間互動良好，管委會運作健全，很快地達成了原地重建的共識。完工落成時，一位石雕師問理事長：「什麼信念能夠整合社區194位住戶，讓尊龍大樓的重建工程得以實現？」理事長不假思索的回答：「永遠懷抱希望，重建就能完成。」現在，大樓一隅立著一個石雕，雕刻一對正萌芽的種子，石雕碑文上寫著「希望」二字，就是象徵尊龍大樓住戶不放棄希望，努力成長不懈的精神。

## 住戶互動佳整合較快

尊龍社區大樓係於1995年間興建完成，為地下3層，地上22層，共計194戶的集合式住宅，地震前住屋率已達9成，社區定期舉辦各種活動，例如母親節一戶一道拿手菜分享、婦幼節舉辦四驅軌道車競速、手拉壞、沙畫、插花班以及資源回收……，住戶參與很踴躍。由於社區氣氛營造良好，管理也很優良，在當地頗負盛名。

921大地震在中部地區造成相當大的損害，尊龍大樓外牆及隔間牆破損相當嚴重，主要樑柱結構也發現有鋼筋裸露及變形情形，住戶對其安全有相當疑慮。經過多方認定，最後判定為危樓並經公共工程委員會發包拆除。

住戶面對前所未見的地震災情，遭受重大財產損失，且由於外界媒體報導以及傳聞過多，對於政府諸多政策及措施，住戶多所不明且無安定感。例如對於大樓全倒或半倒的認定、舊有房貸是概括承受抑或協議承受、5年房貸本息緩繳或免繳、全、半倒補助及租金補貼措施以及申請組合屋等問題更是眾說紛紜。雖然一片慌亂，但因為震前社區住戶互動良好，管委會運作健全，很快地，社區住戶召開會議，達成了原地重建的共識。

## 設置聯絡站溝通訊息

在此期間，社區為了能持續協助住戶未來重建以及臨時通訊所需，特於大樓附近借用一層房屋作為住戶聯絡站，管委會電話移機至該處作為統合連絡處所，並於該處所依原大樓住戶門牌設立信箱，以利住戶收信。設立公告欄隨時將最新政府措施及社區重大訊息張貼於該處，以利住戶瞭解。續聘社區總幹事一名及連絡人一名，負責住戶間的訊息連繫。

社區住戶組織重建委員會，負責推動重建事宜，並召集全體住戶確認重建共識。當時，本社區除少數原建



2004年9月20日舊貸款協議

商保留戶外，其餘住戶全數同意重建。惟礙於法令，要以原地原貌方式重建，需取得百分之百所有權人同意，才可以依原建照申請重建，故必須另尋重建途徑。得知都市更新可以克服少數人不參與的窘境，重建委員會開始朝都市更新重建方向推動。

此外，重建委員會亦積極協助住戶與銀行協調舊貸款協議承受問題。經過多次與各銀行開會協商，本社區住戶百分之百達成舊有房貸協議承受，減輕住戶不少負擔。更同時協助住戶向政府請領全倒補助及房租補貼，亦與原建商達成重建協議，而且參加政府相關之重建說明會，並轉知全體住戶，讓住戶瞭解重建的相關法規。

## 減戶申請臨門方案

2000年底縣政府核准都市更新會成立，由鄭銘德擔任理事長，長期擔任社區總幹事的賴啟發先生因與社區住戶熟稔，仍請他擔任更新會總幹事以協助住戶重建。規劃團隊著手擬定更新事業的計畫書圖，因當時多數住戶仍願意參與重建，更新後的規劃跟震災前一樣，樓層數和戶數都不變。順利擬定計畫書圖送縣政府審議，並於2001年底公告實施。不過一方面重建經費無著落，一方面規劃團隊不甚了解都市更新的法規及技術，建造執照都已經核發了，這時重建反而面臨



2004年11月3日上樑之慶



2005年8月20日會員大會



2005年9月17日落成典禮

瓶頸。針對更新計畫的問題，九二一基金會張劭農先生和都更基金會張志湧先生，曾面對面和理監事、規劃團隊討論如何修正，然而並沒有效果。過了將近半年，理監事會決定更換團隊。

為了加速重建進度，新團隊與理監事討論後，決定在既有的基礎上修訂而不另起爐灶。更新會確認住戶參與重建的意願，團隊則依住戶對重建後社區更安全、使用機能更佳的期待，與各棟住戶進行面談，檢討室內規劃，以提升居住品質。更新會還特別聘請結構技師規劃，提高大樓結構安全係數，這種種動作就是為了讓住戶能夠安心。

本更新單元土地所有權人共有191位，扣除遭限制登記1人，其餘有152位同意事業計畫，比例達到八成。由於參與重建住戶逐漸減少，更新會與九二一基金會討論後，規劃減戶興建，將22樓減為19樓，戶數減為177戶。在更新會聲聲催促下，團隊果然不負期待，完成權利變換計畫變更，申請臨門方案協助，2002年10月通過審查，成為第36號家族成員。

尊龍社區是臨門方案中融資金額最多的社區，金額高達5億5千萬，更新會、建築師、中華建經都非常謹慎，各司其職按部就班地進行重建。中華建經落實營建工程品質管控，同時也邀請住戶參與建築規劃細部變更，並由建築師協調變更內容。重建工程期間，除了基地後方社區對施工曾有質疑外，大樓本身工程進行頗為順利。

### 懷抱希望完成重建

重建期間有些住戶因為財務狀況而退出，使空屋增加不少，不過理監事與承建的港洲營造協商，希望港洲營造能購買餘屋，營造廠因承建大樓，對社區品質非常清楚，公司高層評估後，同意買下餘屋，待工程完工後再行出售。更新會與港洲營造簽約後，理事長鬆了一口氣，因為完全沒有給九二一基金會帶來負擔。而更新會售屋的盈餘運用在社區，也替社區帶來更好

的公共空間。

尊龍社區不是集合住宅重建戶數最多的社區，不過卻是樓層最高的社區，2005年中以新面貌重新站了起來。如今站在頂樓遠眺，感覺真的是回家了，住戶經過中庭熱絡地問好，有些人下班先在花園和住戶聊天才回家，跟興建完成後買社區餘屋的住戶不同，有些原住戶經此一役，更加珍惜彼此的緣份。重建後大樓的品質提昇不少，與旁邊也是更新重建的瑞陽天地社區相互輝映。

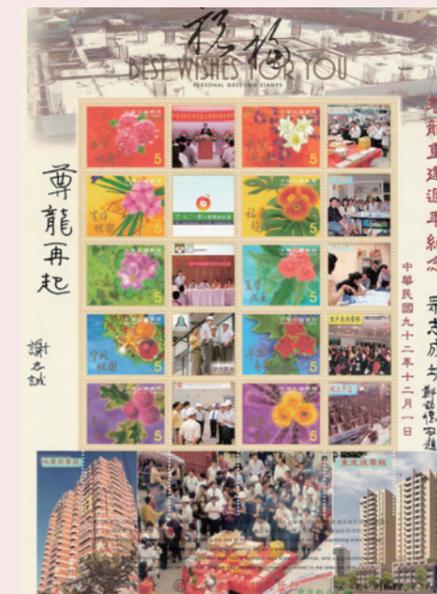
尊龍社區完工落成時，一位石雕師問理事長：「什麼信念能夠整合社區194位住戶達成共識，讓尊龍大樓的重建工程得以實現？」理事長不假思索的回答：「永遠懷抱希望，重建就能完成。」現在，大樓一隅立著一個石雕，雕刻一對正萌芽的種子，石雕碑文上寫著「希望」二字，就是象徵尊龍大樓住戶不放棄希望，努力成長不懈的精神。(文 鄭銘德)



社區重建精神碑——希望

### 事業內容摘要

案名	豐原市尊龍社區都市更新事業
基地位置	豐原市圓環東路602號
實施者	豐原市尊龍都市更新會
基地面積	2,744.09m <sup>2</sup>
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人191人 概況：194戶 建物面積：33,525.81m <sup>2</sup> 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：1,369.38m <sup>2</sup> 實設建蔽率：54% 法定容積率：200% 更新獎勵容積：21,638.61m <sup>2</sup> 總樓地板面積：27,126.79m <sup>2</sup> 構造樓層：RC 地下3層/地上19層 停車位數：150輛 戶數：177戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	535,250,000元
都市更新規劃單位	藍汀山建築師事務所
建築設計	藍汀山建築師事務所
不動產估價	歐亞不動產鑑定公司、中華不動產鑑定公司、環宇不動產鑑定公司
施工	港洲營造股份有限公司
管理銀行	建華銀行台中分行
建築經理公司	中華建築經理公司



社區自製郵票

### 推動歷程

2000.09.26	都市更新會核准籌設
2000.12.13	都市更新會核准立案
2001.10.03	事業計畫審查及權利變換審查審竣
2001.12.05	公告實施
2002.10.29	變更事業計畫審查及權利變換審查審竣
2002.11.29	公告實施
2003.04.29	開工
2005.04.29	使照核發