

# 台中縣東勢鎮 龍之居社區



陳信樟建築師事務所提供

## 事業內容摘要

案名	東勢鎮龍之居都市更新事業
基地位置	台中縣東勢鎮新豐街114號等
實施者	東勢鎮龍之居都市更新會
基地面積	1,950.98㎡
使用分區	商業區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人103人 概況：101戶 停車位：汽車55輛 機車46輛 建物面積：13,592.56㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：1,112.93㎡ 實設建蔽率：63.17% 更新獎勵容積：178.65㎡ 總樓地板面積：12,537.94㎡ 構造樓層：SRC地下1層/地上11層 停車位數：汽車55輛 機車55輛
更新實施費用	232,863,057元



受損情形

龍之居是東勢鎮上較大規模的集合住宅社區，共有101戶，921地震後受損嚴重，判定為全倒大樓。2001年3月29日台中縣政府核准「東勢鎮龍之居都市更新會」立案，經過住戶整合，很快擬定都市更新事業計畫書申請縣政府審議，11月22日縣政府公告實施事業計畫。

原社區共有土地所有權人103位，其中84位同意事計畫，比例超過8成。更新後的規劃與更新前大致相同，以恢復原住戶居住空間為主，興建地下1層、地上11層，共101戶。為了提升結構安全，採用SRC構造興建，並且改善舊有建築的缺失。

不過社區住戶參與重建的意願不高，也不清楚權利變換的方式，使重建整合相當困難，權利變換計畫一直沒辦法定案，更新重建的進度停在原地，沒有進展。

(文 張勁農)

## 推動歷程

2000.11.16	都市更新會核准籌設
2001.03.29	都市更新會核准立案
2001.08.15	事業計畫審查審竣
2001.11.22	公告實施

# 台中縣豐原市 德川家康



德川家康所有權人只有70位，可是卻有27位理監事。當時九二一基金會專員曾詢問理事為什麼需要這麼多位？得到的答案是希望大家都能參與，此意良善，但另一面的結果就是理監事要想達成共識卻比其他社區更為困難。更新會成立後主事者一再更迭，不易整合共識最是關鍵。重建計畫在紛紛擾擾中進行，當舉行會員大會議決都市更新事業計畫和權利變換計畫時，已經是921地震即將滿3週年了。意識到重建時間的延宕，需要減少理監事名額，重建工程開始後，理監事席次減至9位。而在王理事長與張總幹事夫婦努力溝通推動下，終於達成重建目標。





震後受損



震後受損



工務會議

豐原市南陽國小旁對面的德川家康社區，經過921地震，整棟大樓傾斜，牆壁龜裂，樑柱彎曲，勢必得拆除。這個社區是豐原的高級住宅，住戶有老師、醫師及經商的老闆，無論是經歷或經濟，能力都較好，面臨這樣的災難，卻也很難找到合適並且獲多數住戶認同解決的方向。

### 理監事過多意見整合難

九二一基金會2000年8月開始舉辦都市更新重建講習時，德川家康社區也開始籌組更新會。所有權人只有70位，可是卻有27位理監事，真讓人驚訝。當時九二一基金會張劭農專員曾詢問理事為什麼需要這麼多位？得到的答案是希望大家都能參與，此意良善，但另一面的結果就是理監事要想達成共識卻比其他社區更為困難。更新會成立後主事者一再更迭，不易整合共識最是關鍵。理監事中有15位是不參與重建的，也有部分理監事因不認同選定的重建方案而離席，導致理事會或住戶大會經常無法順利召開或議決。連台中縣政府的輔導團隊都主動建議，主管機關應主動協助社區重新改選理監事，以避免延宕整個更新時程，可見該社區意見有多麼分歧了。

更新重建計畫就在紛紛擾擾中進行，規劃團隊也剛開始實際操作都市更新流程，並不十分嫻熟都市更新相關法規及意義，故雖然起步算早，建築師和營造廠也都早已確定，但是會員大會議決都市更新事業計畫和權利變換計畫時，已經是2002年8月30日了，再過22

天921地震即將屆滿3週年了。在這次的會員大會中，王麗香理事長和張鎮雄總幹事意識到為了能讓更新重建順利運作，需要減少理監事名額，不過當時理事還是高達15位。直到重建工程開始後，理監事席次才減至9位。

### 減戶申請臨門

社區一方面把更新計畫送縣政府申請審議，同時也送九二一基金會申請臨門方案協助。由於估價和參與重建比例的緣故，社區與九二一基金會協調後，先召開臨時會員大會調整估價，並將興建樓層從16樓減為14層，以減戶來提高參與重建比例。終於在2003年8月19日搭上臨門方案最後一班列車，通過臨門方案審查，成為第67號成員，附帶條件是由營造廠購買3戶，而且原住戶增加指配單元的20%自備款不予融資。11月20日縣政府核定公告社區的更新計畫。

### 夫妻同心服務社區

王理事長和張總幹事夫婦接手後，多虧張先生耐磨又熱心的態度，也認知惟有重建成功才是對住戶最好的。因此他積極發揮在自家超市服務顧客的精神，耐著性子跟住戶溝通，社區重建慢慢有了明確的方向，也才能說服住戶調整估價並且減戶。然而通過臨門方案後，另一個難關又來了，因為從建築規劃到確定可以發包興建這段時間實在拖太久了，建築材料價格漲了許多，承攬的營造廠不願意依原合約承做而放棄，



施工中的德川家康



住戶大會選建材

社區重建工程要重新發包，也有必要追加預算，經過建築師和中華建經仔細核算，工程費用會增加2,500萬元以上。經全部參與重建住戶簽署同意書，社區再向九二一基金會申請追加協助金額，才順利重新發包，展開重建工程。

### 營造廠承受全部餘屋

德川家康基本上是依地震前的原樣設計的，雖然更新後總樓地板面積減少了，但減少的是不興建的第15和16層樓，各戶的面積變化不大，都是大坪數，依然維持高級住宅的定位。社區一層層建好，希望漸漸具體化，其間有些住戶因經濟問題而退出重建行列，也有住戶肯定重建的品質和價值而增加選配，營造廠最清楚重建後德川家康房屋的身價，所以把全部的餘屋都購買了。

雖然重建過程中也有住戶不明究理而生事，但是重建還是完成了，許多人的辛苦努力也終於有了代價。

(文 張劭農)

### 推動歷程

2000.07.25	申請籌組「豐原市德川家康都市更新會」	2003.08.19	臨門方案審核通過
2001.05.11	台中縣政府核准都市更新會立案	2003.09.24	舉辦第三次公聽會
2002.08.30	舉行會員大會決議都市更新事業計畫與都市更新權利變換計畫	2004.01.12	領取建築執照
2003.07.13	召開會員大會議決修改都市更新事業計畫與都市更新權利變換計畫	2006.05.30	領取使用執照
		2006.12.27	權利變換公聽會

### 事業內容摘要

案名	豐原市德川家康社區都市更新事業
基地位置	台中縣豐原市南陽路427號
實施者	豐原市德川家康都市更新會
基地面積	2,486.00㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人70人 概況：77戶 建物面積：10,449.13㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：1,230.55㎡ 實設建蔽率：49.50% 法定容積率：200% 更新獎勵容積：4,114.42㎡ 總樓地板面積：13,290.83㎡ 構造樓層：RC地下2層/地上14層 停車位數：汽車69輛 機車位40輛 戶數：67戶 參與分配：51戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	252,863,048元
總銷金額	385,818,117元
都市更新規劃單位	李欣工程顧問公司、卓越不動產估價師事務所
建築設計	廖明隆建築師事務所
不動產估價	華聲企業發展鑑定公司、環宇不動產鑑定顧問公司、中華聯合產業鑑定科技中心
施工	成中恆營造
管理銀行	合作金庫豐原分行
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