

台中市 大和之家 (忠孝名廈)



忠孝名廈位於台中市大全街和貴和街交叉口，臨近法院，是有名的律師街，921地震後建築物結構嚴重受損，後由台中市政府發包拆除。起初住戶對重建不是都具信心，地震後有3位所有權人將土地售予顧維德女士，顧女士也由法院拍賣取得另一位土地所有權人的產權。經過這一連串的土地所有權移轉後，2001年開始辦理都市更新重建程序，並由顧維德女士擔任理事長。更新單元內的土地、建物，共計13位所有權人，全數同意事業計畫，達到百分之百。住戶為求更好的居住品質，申請了獎勵容積，規劃興建現代化的電梯華廈。更新會2002年5月通過臨門方案審查，成為第9



號家族成員。

就在重建工程剛開始時，原設計的吳永昌建築師突然生病無法監造，所幸台中市建築師公會陳慶利主任義助，擔任監造建築師，於是工程得以順利進行。重建完成後，社區更名為「大和之家」，除了有位於兩條馬路交叉口的意涵，也象徵以和為貴的社區文化。

(文 劉俊宏)

事業內容摘要

| | |
|-----------|---|
| 案名 | 台中市忠孝名廈都市更新事業 |
| 基地位置 | 西區大全街52號、貴和街21及21-1號 |
| 實施者 | 忠孝名廈都市更新會 |
| 基地面積 | 273.00㎡ |
| 使用分區 | 住宅區 |
| 更新前 | 產權：全為私有土地 所有權人13人、概況：19戶 建物面積：1,073.67㎡ 921地震後判為全倒建築物 |
| 更新後 | 集合住宅 建築面積：186.81㎡ 實設建蔽率：57.90% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：873.93㎡ 總樓地板面積：1,669.44㎡ 構造樓層：RC地上7層/地下1層 停車位數：汽車8輛 戶數：12戶、參與分配：10戶 |
| 實施方式 | 權利變換 |
| 更新實施費用(元) | 26,424,000元 |
| 總銷金額(元) | 45,823,596元 |
| 都市更新規劃單位 | 永昌建築師事務所 變更：陳慶利建築師事務所 |
| 建築設計 | 永昌建築師事務所 |
| 不動產估價 | 中華民國企業技術鑑定中心、環宇不動產鑑定公司、政揚不動產鑑定公司 |
| 施工 | 欣祥營造股份有限公司 |
| 管理銀行 | 中國農民銀行台中分行 |
| 建築經理公司 | 中國建築經理股份有限公司 |
| 產權登記 | 陳昀樺地政士事務所 |

推動歷程

| | |
|------------|--------------------------------|
| 2001.05.29 | 申請都市更新會立案 |
| 2002.05.07 | 九二一震災重建基金會 審查申請臨門方案之架構與融資協助 |
| 2002.07.26 | 台中市政府核定本會都市更新事業計畫、權利變換計畫 |
| 2002.08.10 | 召開第三次臨時會員大會 |
| 2002.09.21 | 舉行動土開工典禮 |
| 2004.04.28 | 使用執照核發 |
| 2004.05.15 | 舉行新廈落成典禮 |
| 2005.03.15 | 權利變換、建物第一次登記及設定登記辦理完畢 |

台中市 磐石居 (昇平華廈)



台中市昇平華廈為一棟雙拼7層集合大樓，鄰近美術館及經國綠園道，於921地震時折斷倒塌。家園拆除時即重建開始日，震災後一個月市政府拆除地上建物，住戶同時也成立重建委員會，重建規劃與協商隨即開始，因無法克服建物與土地持分的問題，導致重建工作室礙難行。幸好政府隨即公佈了明確的災後重建政策方向，社區歷經七次會議，決定依都市更新條例與「九二一震災重建暫行條例」，積極辦理更新重建。2001年7月「昇平華廈社區都市更新會」核准立案，由林益卿先生擔任理事長。更新單元內共有14位土地所有權人，11位同意事業計畫，比例超過七成五。林理事長及住戶對重建後的居住品質頗為期待，與規劃團隊密切討論後，決定申請獎勵容積，規劃著重採



光、通風及視距的美觀建築，大幅提昇居住品質，並顧及住家的單純性。地下層除了機電設備以外，提供大量空間給社區住戶停車使用，解決住戶再遷入時對交通環境所可能造成的衝擊。2002年10月社區更新重建規劃通過臨門方案審查，成為第37號臨門家族。

由於住戶對重建事務非常投入，信賴重建品質，於是住戶將重建後的家園命名為「磐石居」，取其屹立不搖的意義，成為附近最美觀的建築之一。其中值得一題的是王淳義先生，雖然不參與重建，還是願意擔任更新會的總幹事，一路陪伴住戶走完辛苦的更新重建歷程。(文 張劭農)

事業內容摘要

| | |
|-----------|---|
| 案名 | 台中市昇平華廈都市更新事業 |
| 基地位置 | 西區昇平街48、50號等 |
| 實施者 | 台中市昇平華廈都市更新會 |
| 基地面積 | 391.00㎡ |
| 使用分區 | 住宅區 |
| 更新前 | 產權：全為私有土地 所有權人14人 概況：15戶 建物面積：1,784.19㎡ 921地震後判為全倒建築物 |
| 更新後 | 集合住宅 建築面積：157.84㎡ 實設建蔽率：58.05 % 法定容積率：180% 更新獎勵容積：931.07㎡ 總樓地板面積：1,632.28㎡ 構造樓層：RC地上8層/地下1層 停車位數：汽車12 機車 戶數：14戶 參與分配：11戶 |
| 實施方式 | 權利變換 |
| 更新實施費用(元) | 38,146,000元 |
| 總銷金額(元) | 56,395,667元 |
| 都市更新規劃單位 | 洪玫如建築師事務所 |
| 建築設計 | 洪玫如建築師事務所 |
| 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 | 玉樹營造股份有限公司 |
| 管理銀行 | 中國信託商銀文心分行 |
| 建築經理公司 | 中國建築經理股份有限公司 |
| 產權登記 | 田素芬地政士事務所 |

推動歷程

| | |
|------------|-----------------|
| 2001.05.04 | 都市更新會核准籌設 |
| 2001.07.09 | 都市更新會核准立案 |
| 2002.12.17 | 事業計畫審查及權利變換審查審竣 |
| 2003.02.14 | 公告實施 |
| 2003.06.22 | 動工日期 |
| 2004.12.01 | 使照核發 |