



本街

本街

市場新址

台中縣東勢鎮 東安里本街



本街是東勢鎮這個客家山城最早形成的商店街，尤其是位於東安里的街段，早期是傳統市場，生意更為熱絡，可以說是鎮中心的黃金地段。更新後，除了要解決居民單純「住」的問題外，同時也要提昇地區公共設施水準、建立人行系統、提供高品質購物空間等，以復甦市中心之商業機能。重建過程中，部分居民不耐長期等待，逕行申請個別重建，縣府卻也核發建造執照，導致畸零崎嶇的地籍無法有效地重新整理。加上所有權人過去佔有國有地或違建搭建，致使更新後可分回的面積低於現況；此外，現有攤商只有租賃權，無法參與權利變換分配，還有很多非法攤商根本無法獲得補償等問題，都讓老街重建過程備極艱辛。經歷十年光陰，在社區幹部忍辱負重、各級政府的全力支持補助、臨門方案的協助下，終於完成不可能的任務。

本街是東勢鎮這個客家山城最早形成的商店街，尤其是位於東安里的街段，早期是傳統市場，生意更為熱絡，可以說是鎮中心的黃金地段。由於大部分的店舖都是土磚造的房子，以致921地震時受損極為嚴重。本街的更新不僅攸關災民安居的問題，更是復甦東勢鎮商業機能的契機。

不同於其他集合住宅的重建，東安里本街是災後重建社區中少數屬於街廓型的社區。本社區更新的目標，不同於一般集合住宅重建僅止於恢復「原狀」，尚有多目標使用立體停車場、本街計畫道路拓寬及留設防災休閒空間等公共設施興關的需要。更新後，除了要解決單元內居民單純「住」的問題外，同時也要提昇地區公共設施水準、建立人行系統、提供高品質購物空間等，以復甦市中心之商業機能。

街區熱心賢達發起更新

921震災後二個月，都市更新研究發展基金會就協助鎮公所研擬東勢鎮重建綱要計畫，並將該計畫免費送

給東勢鎮公所。在綱要計畫擬訂期間，舉辦了四場分區說明會，說明以都市更新推動災後重建的具體作法。在當時，都市更新條例剛立法完成，是一個全新的機制，連專業者都還很陌生，何況是中部小鎮的居民，居民的疑慮還是相當大，擔心自己的財產在更新過程中會遭受損失，因此說明會時砲聲隆隆。就在一片質疑聲浪中，石城國小的陳中信老師首先表示支持更新重建，他認為唯有透過更新來整



震災損害情形



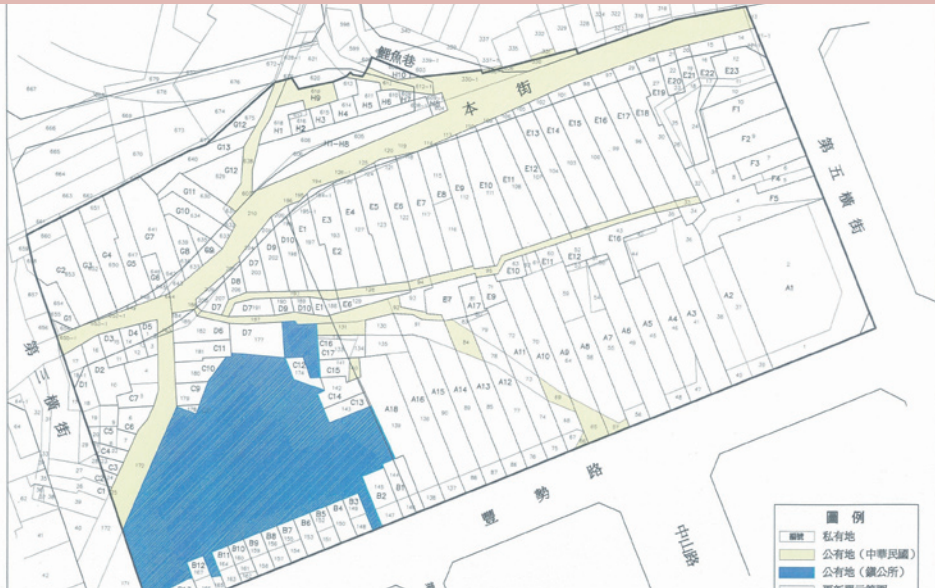
受損情況



受損情況



公聽會



更新前公私土地混雜



關維雅建築師

體重建，東勢鎮的發展才有希望，後來陸續有居民表示願意考慮更新重建的途徑！

說明會後，東安里劉世泉里長希望能以本街社區作為老街更新重建的範例，並希望都更基金會能來協助推動本案。巧的是，先前表示認同更新的陳老師老家也在東安里，他因此也成為本案更新重建的重要推手。在本街更新案的基地上，有一棟地震前新建的RC建物，並沒有因為地震而損壞，但是屋主林宗立先生卻主動跳出來，願意配合更新，他表示若為了整體規劃考量，他願意拆房子配合都市更新，林先生是開鞋店的生意人，他深知整體重建能創造老街的新生，也才有商機。本案就在劉里長、陳老師、林先生的積極發起下，於1999年12月1日成立重建工作隊，正式開展老街的更新重建之路。

重建意願的普查

進行里民重建意見普查是重建工作的首務，才能確定都市更新單元的範圍。本案初擬以豐勢路、第三橫街、本街及第五橫街所圍之街廓為主要都市更新單元規劃範圍，面積約1.2公頃。由單元內的土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人組成都市更新

會，來實施重建之更新事業。

在普查進行的過程中，基金會於88年12月18日舉辦東安里都市更新說明會，說明都市更新進行重建的優點及居民必須承受之負擔，與里民做面對面溝通。說明會後，部分較瞭解都市更新的社區里民，更充當解說員的角色，挨家挨戶說明都市更新重建的特質，使大部分的里民對都市更新有了初步認識。

違建林立地權複雜

東安里本街是東勢的老街，重建課題遠較一般集合住宅複雜，完成重建意願普查及現地勘查後，歸納出幾個重建課題。首先，基地內的建物都是透天店鋪，地震損壞程度不一，豐勢路、第五橫街的建物受損較輕或已修復者，部分所有權人希望保持現狀，故考慮將他們劃為整建、維護區段，由所有權人自行整建。其次是違佔建物的問題，本街及豐勢路的街屋之間，原本應留有法定空地及防火巷，其間尚參雜零星公有地及水利地，這些街屋以臨街部分作為商店，後面則作為生活設施之用，違建佔滿了應留設空地及公有地，對於公共安全及環境品質產生負面影響。本案初步構想是拆除公有地之違建，利用權利變換、地籍重

整之方式，將這些零星公有地整合為公共設施用地，再利用兩側街屋應留設之法定空地，創造新的沿街面，讓長條街屋的兩端均可做生意，充分發揮商業區的土地價值。

地震前的本街並未拓寬，是都市防災的死角，但更新重建若配合都市計畫拓寬本街，將使在本街、鯉魚巷南側的街屋變為畸零地，無法進行重建。所以本案將東安里本街段兩側，因本街拓寬受影響之私有地，劃入都市更新單元，將範圍內零星的公有地，以權利變換及地籍重整的方式，指配於本街道路用地，可以避免部分住戶因道路拓寬而被趕走。

停車場用地的挑戰

在第三橫街及豐勢路交口處都市計畫劃設了0.3公頃停車場用地，除了鎮有與國有土地，尚有三分之一的私有土地。震災前，鎮有土地租給攤商做為臨時市場之用，私有土地則多為住宅店鋪使用。震災後，這些私有地受限於公共設施用地，面臨重建無法個別申請建照的難題。停車場用地內之私有地主雖陳情將此區變更為商業用地，但涉及主要計畫變更公共設施為建地，專案通過困難度高且時程冗長，將延宕重建的時

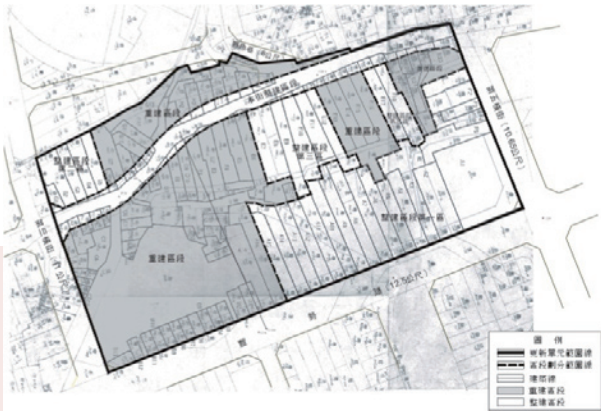
間。

於是本案採取的策略是按原停車場用地範圍，依「公共設施用地多目標使用方案」，興建高度超過6層以上之立體停車場，其總樓地板面積之三分之一仍可作為商店使用，就可以安置範圍內的私有地地主。

除了都市計畫的限制外，在過去有關公共設施的興闢，都是由公部門主導，私部門參與公共設施興闢只能依照促參的規定辦理，因此，更新會能否開闢公共設施成了執行的重大疑義。後來在營建署的專案輔導下，確認了都市更新會得依照都市更新條例開闢立體停車場，因此開闢主體是適合的，但是停車場開闢涉及大量攤商的遷移，加上更新會缺乏公共工程發包的經驗，故由更新會委託東勢鎮公所代為處理地上物遷移與工程發包施工。

個別重建vs整體更新的對抗

基本發展構想完成後，基金會即依據劃設的單元研擬規劃草案，配合重建工作隊舉辦了數場說明會，廣徵居民意見，並於2000年3月28日檢送台中縣政府事業概要及申請核准籌組更新會，這也是災區第一個完成概要送件的案子。雖然居民意見初步整合是順利的，卻



區段劃分



全區配置圖



模型



透天店鋪規劃

遭遇地方政府行政效率不彰的困境，致使本社區花費了將近九個月才完成更新會成立之程序。

其間更新單元內部分居民不耐長期等待未果，逕行申請個別重建，縣府卻也核發建造執照，完全破壞更新整體重建機制，問題關鍵在於縣府核准概要時未依法公告禁限建，導致畸零崎嶇的地籍無法有效地重新整理，先前已完成溝通的規劃也必須修正，使重建進度受阻。

更新會成立後，縣府為解決更新單元內核發個別建照之衝突，邀集更新會召開多次協調會但都無結果。最後，更新會為求解決紛爭，早日進入實質重建，乃將已申請建照的八戶劃為整建區段，但其立面及法定開放空間仍需配合整體規劃設計準則，以維持本街整體造街風格。

攤商與佔用戶的抗爭

本社區土地所有權人共有151人，建物所有權人120人，且相關權利人眾多，權利人對權利分配結果的認同程度，將是本案成敗的關鍵。更新會依據單元內各區條件差異，舉辦分區座談會，解釋權利變換架構及估價原則，並且提供各戶權利變換說明手冊，仔細解釋每一戶的分配結果及負擔情形，期使居民充分瞭解自身的權利義務。

更新會在協調過程中發現，部分所有權人由於佔有國有地或違建搭建面積較大，致使更新後可分回的面積低於現況使用面積；此外，現有攤商只有租賃權，無法參與權利變換分配，還有很多非法攤商根本無法獲得補償，因此部分住戶與攤商開始籌組自救會與更新會對抗。自救會不但到縣政府抗議、丟雞蛋，並且控告劉世泉、陳中信、林宗立等更新會主要幹部與都更基金會丁主任詐欺背信，台中地院檢察官在歷經一年多調查後，確實了解本案的進程序一切依法辦理，且相關幹部與規劃團隊也是基於熱心推動重建，並無不法情事，終以不起訴處分終結本案。

積極協調反對戶

在權利變換解說後，雖然居民同意比例已達法定的同意門檻，更新會與都更基金會並沒有放棄協調反對戶，並且多次請求營建署、台中縣政府與東勢鎮公所介入輔導協調。後來，在內政部營建署的支持下，東勢鎮公所提出攤商的拆遷安置計畫，把攤商遷移至三民街新市場預定地，順利平息了攤商的抗爭；至於佔用國有地與違章建築大戶，則在東勢鎮公所主張以公權力拆除之強勢宣示下，才逐漸願意與更新會達成妥協。但其中一戶違占戶確屬弱勢戶，且並無其他土地，因此由更新會提出個別安置方案處理。

政府和民間補助融資

本案事業計畫於2002年3月核定，但是權利變換計畫由於涉及多項公共設施興闢及拆遷補償費補助，必須俟實施者籌得補助經費後，才能核定發佈實施。更新會在都更基金會的協助下，花了一年的時間依照各項政府規定逐一爭取公共設施興闢費用。其中停車場的興闢費用於2002年11月經行政院九二一重建會同意補助1.5億元，並由營建署協助後續補助執行事項。另外，建物拆遷補償則於同年底獲得「台中縣九二一基金會」補助5千萬元。本案之重建相關補助款來源均已確認，社區更新會依據補助款申請結果，修正權利變換計畫相關內容，並於2003年5月發佈實施。同年8月經九二一基金會核准臨門方案重建融資協助，本案所有的資金需求全部到位，老街重建不再是遙遠的夢。

歡喜開工

東勢鎮東安里本街商業區部分終於在2004年1月16日動工，本街重建與本街拓寬工程合併舉辦動工典禮，在更新單元內商業區的空地上盛大舉行，行政院九二一災後重建推動委員會執行長郭瑤琪、九二一基金會執行長謝志誠及台中縣政府代表，均到場參加重建聯合



立體停車場規劃



防災中庭規劃



動土典禮中居民與團隊合影



動土典禮，現場觀禮者擠得水洩不通，不只本街居民，東勢居民對於老街重建都非常關切。

鎮長張錦湖指出，重建工程延宕主要是本街居民對道路拓寬意見分歧，加上東安里本街都市更新重建過程需要爭取住戶的同意，才會拖延三年多。這條東勢災後最具代表性的重建工程，終於正式動土。本街全長

860公尺，跨越五個里，將拓寬成為八公尺道路，並配合東安里本街都市更新事業計畫，路段街道採高標準景觀設計，興建完成之後的本街，將成為東勢最有特色的街道，不僅重振老街風貌，也將帶來沿線的商機和繁榮。停車場區於2009年8月中取得使用執照，年底停車場就可供民眾使用了。(文 張志湧)



事業內容摘要

案名	東勢鎮東安里本街都市更新事業
基地位置	台中縣東勢鎮本街、豐勢路、第三橫街、第五橫街範圍內街廓
實施者	東勢鎮東安里本街都市更新會
基地面積	重建區段 5,476.04 ㎡
使用分區	商業區 2,166.46 ㎡ 停車場用地(多目標使用) 3,189.72 ㎡ 道路用地 119.86 ㎡
更新前	產權：公有 3,170.63 ㎡ 私有 9,848.71 ㎡ 所有權：土地 160 人 建物 109 人 概況：69戶 建物面積：10,535.13㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：2,157.13㎡ 實設建蔽率：70.07% 法定容積率：320% 總樓地板面積：5,804.71㎡ 構造樓層：地上4層 停車位數：8輛 戶數：22戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	居民負擔135,238,568元、補助222,155,109元
總銷金額	281,002,506元
都市更新規劃單位	都市更新研究發展基金會
建築設計	藍汀山建築師事務所、原成國際聯合建築師事務所、蔡尚勳建築師事務所
不動產估價	宏大不動產鑑定公司、大華不動產鑑定公司、瑞普國際事業公司
管理銀行	彰化商業銀行東勢分行
建築經理公司	中國建築經理公司
產權登記	張耀宗地政士事務所



推動歷程

2000.03.28	申請籌組更新會	2003.05.26	權利變換計畫發佈實施
2000.09.21	核准籌組更新會及概要	2003.08.19	通過臨門方案審查
2000.10.14	召開成立大會	2004.02.02	商業區重建工程動土
2000.11.10	申請立案	2004.11.01	停車場部分取得建照
2000.12.02	更新會核准立案	2005.06.29	商業區重建工程完工
2001.05.07	事業計畫暨權利變換計畫送件	2006.02.22	多目標停車場區動土典禮
2001.10.11	事業計畫暨權利變換計畫審議通過	2009.08.17	停車場區取得使照
2002.03.14	事業計畫公告實施		