



區的餘屋多了很多，但日後竟然全部銷售一空，公園大廈重建的品質可見一斑。

回到「公園」

公園大廈得天獨厚，所對面的中山公園是南投市都市計畫中面積最大的一塊綠地，約有2.6公頃，園內花木扶疏，公園內有一棟已指定為古蹟的日式建築「聚芳館」，社區旁則是許多南投市、中寮鄉民每天會去的果菜集中市場。有一對分別在台北和高雄工作的兄弟，故鄉在中寮，為了讓年老生病的父母親有比較好的居住環境，本來只想在南投市租個一樓的房子，後來看到公園大廈，了解重建經過也看過環境，當下就決定買一戶讓父母親住，2005年12月中旬第一次看屋，12月26日就簽約，實在迅速。因為兄弟倆是南投人，熟悉公園大廈週遭的環境，不過這也表示肯定社區更新重建的成績。

現在公園大廈的入住率是百分之一百，住戶大多跟以前一樣是南投人，新住戶有些是在台北工作，退休後回到南投養老，顯示公園大廈的重建規劃是成功的。要吃好吃的南投意麵，只要找到公園大廈就錯不了，因為一樓轉角就有美味又超便宜的「南投意麵」。

(文 張劭農)

事業內容摘要

案名	南投縣南投市公園大廈更新事業
基地位置	南投縣南投市平和里南陽路164號等、育樂路172號等、平和街164號等
實施者	南投市公園大廈都市更新會
基地面積	1,382.00㎡
使用分區	商業區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人136人 概況：147戶 停車位：28輛 建物面積：13,407.05㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：777.27㎡ 實設建蔽率：65.28% 法定容積率：350% 更新獎勵容積：5,277.72㎡ 總樓地板面積：12,230.68㎡ 構造樓層：RC地下1層/地上12層 停車位數：汽車28輛 戶數：114戶 參與分配：49戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	220,258,664元
總銷金額	334,472,770元
都市更新規劃單位	都市更新研究發展基金會
建築設計	謝昌伯建築師事務所
不動產估價	中華民國企業技術鑑定委員會、台灣覺達鑑定中心、政揚不動產鑑定公司
施工	優寶營造有限公司
管理銀行	台灣土地銀行南投分行
建築經理公司	中國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

2000.02～	拆除原建物
2000.12.26	與原建商和解
2001.08.17	都市更新會核准立案
2002.07～	向九二一基金會提出臨門方案申請
2002.08～	九二一基金會要求都市更新基金會協助辦理變更都市更新
2002.10～	修正事業計畫及權利變換計畫送南投縣政府審議
2003.03.25	事業及權利變換計畫經南投縣更新委員會審議通過
2003.04.07	事業及權利變換計畫公告實施
2003.04.23	取得建造執照
2003.06.30	申報開工
2003.08～	發放不參與分配者補償金
2004.12.24	完工取得使用執照

南投縣南投市 向陽社區（水稻之歌八期）



水稻之歌八期社區在中興新村旁，交通非常便利，周邊生活機能也相當優良。無奈921大地震中遭受嚴重損毀；一樓停車層因受到地震力破壞柱樑嚴重扭曲變形，全棟傾斜不堪使用。因為有住戶不參與重建，故循都市更新途徑重建。

原土地所有權人共有23位，除1位遭禁止處分登記外，有高達9成的所有權人同意事業計畫，比例相當高。但參與重建的住戶就少了點，更新會決定減戶重建，共興建16戶，9層樓雙併的集合住宅大樓，其中地下1層和地面1層作為停車使用，共有18個停車空間，2至9層為住宅使用。為了改善室內使用機能，也申請容了積獎勵，每層樓由原本的3戶減為2戶，每戶面積增加不少，空間使用上更有彈性。於2002年6月25日通過臨門方案審查，是第16號臨門家族成員。更新會理事長彭宏毅先生，拿出從事糕餅業的創新、細心和嚴格品管的專業精神，進行社區重建事務，和規劃團隊充分討論所有細節以確保重建的品質。雖然參與重建的住戶只有10位，但重建工程接近尾聲時，彭理事長介紹親朋好友參觀新家，果然大家很滿意這棟新蓋好的現代化「向陽社區」，餘屋幾乎都讓彭理事長的親朋好友給買走了。

向陽社區位處南投中興路巷內，正在商業區和農業區交界，社區背面就是農田，綠意盎然，是相當好的居住環境。(文 張劭農)

推動歷程

2001.08.22	都市更新會立案申請	2002.09.15	正式動工
2001.08.30	完成都市更新會正式立案	2003.08.05	興建工程完工
2002.08.07	都市更新事業計畫暨權利變換計劃報告書發布實施	2003.10.23	取得使用執照
2002.08.16	取得建築執照	2004.12.29	完成土地及建物保存登記



事業內容摘要

案名	南投縣南投市水稻之歌八期都市更新事業
基地位置	南投縣南投市中興路182巷26號 (內新段126地號)
實施者	南投市水稻之歌八期都市更新會
基地面積	531.57㎡
使用分區	商業區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人24人 概況：22戶 停車位：22輛 建物面積：3,127.30㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：396.86㎡ 實設建蔽率：74.66% 法定容積率：240% 更新獎勵容積：766.35㎡ 總樓地板面積：3,022.69㎡ 構造樓層：RC地下1層/地上9層 停車位數：汽車18輛 戶數：16戶 參與分配：10戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	54,731,645元
總銷金額	66,041,403元
都市更新規劃單位	朱國華建築師事務所、宏大不動產鑑定公司
建築設計	朱國華建築師事務所
不動產估價	宏大不動產鑑定公司、產經不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司
施工	立衡營造股份有限公司
管理銀行	台灣土地銀行南投分行
建築經理公司	中國建築經理公司
產權登記	陳美珍地政士事務所