

台中縣東勢鎮

文新帝國（王朝一期）



921震災本社區全倒，是山城集合住宅中傷亡最多的社區，受損原因主要是原大樓為非對稱式之平面，加上施工不良，無法抵抗地震橫向力。經過王朝一期重建委員會仔細調查，絕大多數人都明白表示不願在原地重建，因此確定了「以地易地」的重建方向，依重建暫行條例進行公有地「以地易地」再進行都市更新重建。每個社區在更新重建過程都要安內攘外，內是社區住戶的重建意願，外則大多是銀行的貸款協商，而王朝一期攘外的對象因為換地多了停車場周邊居民的聯合反對，原因是會造成附近居民停車位減少及景觀受阻。林獻義理事長為了日後鄰里和諧，不斷與鄰近居民溝通說明，同時也請地方人士出面協調，讓反對的聲音逐漸少了，成功換地更新重建完成，是突破也是唯一。

家不成家

王朝一期社區原位於東勢鎮三民路南端的西側，三民路是水圳加蓋後建造的馬路，震損原基地位於三民路南端(義渡段534地號)市場用地斜對面。本社區原本是東勢鎮中心最高級之地上14層、地下2層住商大樓，共有64戶，其中一、二樓係華南銀行所有，三樓以上為6拼之住宅大樓，總樓地板面積為9,075平方公尺。東勢地區因為大茅埔和雙冬兩斷層夾擊，造成嚴重傷亡，王朝一期是山城集合住宅中傷亡最多的社區，有28人去世。本大樓受損原因主要是原大樓為非對稱式之平面，加上施工不良，無法抵抗地震橫向力。王朝一期正面趴下，倒在三民路上，週圍鄰房密集，因此也壓垮了週邊鄰房。過了救亡扶傷的時期後，社區居民不滿建商施工不良，造成重大傷害而對建商提告。大家在忙著善後的同時，心裏也還想著房子要不要重建呢？

要重建！要換地！

王朝一期的住戶都是東勢本地人，像管理委員會的林獻義先生在豐勢路上開農機行，另外部分住戶務農有果園，有的是上班族，所以重建還是第一選擇，只是傷亡慘重，心情上已經不忍在原地重建了。得知「九二一震災重建暫行條例」第36條與37條允許災區居民透過與公有土地交換方式辦理重建的相關規定，經過王朝一期重建委員會仔細調查，絕大多數人都明白表示不要在原地重建，確定了「以地易地」的重建方向。2000年8月15日台中縣重建推動委員會審議通過王朝一期以地易地的方向。林先生等人四處尋求可以交換的公有地，政府曾提供幾處公有地，其中有一塊位於中正路，居民接受後，國有財產局卻又說要蓋平價住宅所以不能提供。林先生等人再接再勵，終於找到鎮公所後方三民路上的停車場用地可以交換。2001年2月27日委託





災後受損情形



震災空照圖

專業者協助以地易地事宜，開始換地的大工程。

王朝一期要換到鎮公所的停車場用地，繁瑣的法令使程序漫長。先要經過東勢鎮鎮民代表會同意，還要辦理都市計畫變更(舊基地商業區變更為停車場/新基地停車場變更為商業區)，而且是三級的都市計畫委員會都要通過才行。經內政部營建署的協助，直到2002年7月30日，內政部、台中縣、東勢鎮都市計畫委員會三級聯席會議才審查通過王朝一期的換地案。一年多來鎮公所、縣政府開過許多會議，舉辦兩次公開說明會，都市計畫委員會三級聯席會議開過二次，公開展覽二次，最後還需要全部社區地主百分之百同意配合才能完成換地登記。

都市更新接手

當王朝一期還在為換地傷腦筋時，許多震損的集合住宅社區已經開始更新重建了。林先生等社區幹部也參加了許多次營建署舉辦的講習及研討會，知道要用都市更新的方式重建才可行。經各方打聽，於是在2002年5月，換地還沒完成前，王朝一期管委會就委託都市更新基金會和劉祥宏建築師事務所(後來更名為元宏聯

合建築師事務所)辦理更新重建事宜，以使重建大業能順利銜接。

2002年9月10日，王朝一期社區向縣政府申請劃定都市更新單元與籌組都市更新會，縣政府對於王朝一期是不是可以易地來辦理更新重建有疑慮而向營建署請求法令解釋。換地的工作沒有停下來，權利變換估價也開始了。9月21日王朝一期和鎮公所易地產權移轉登記完成，23日營建署回覆社區可以辦理易地更新，24日縣政府就公告劃定都市更新地區並核准籌組都市更新會。重建推進到了新的階段。

華銀成助力

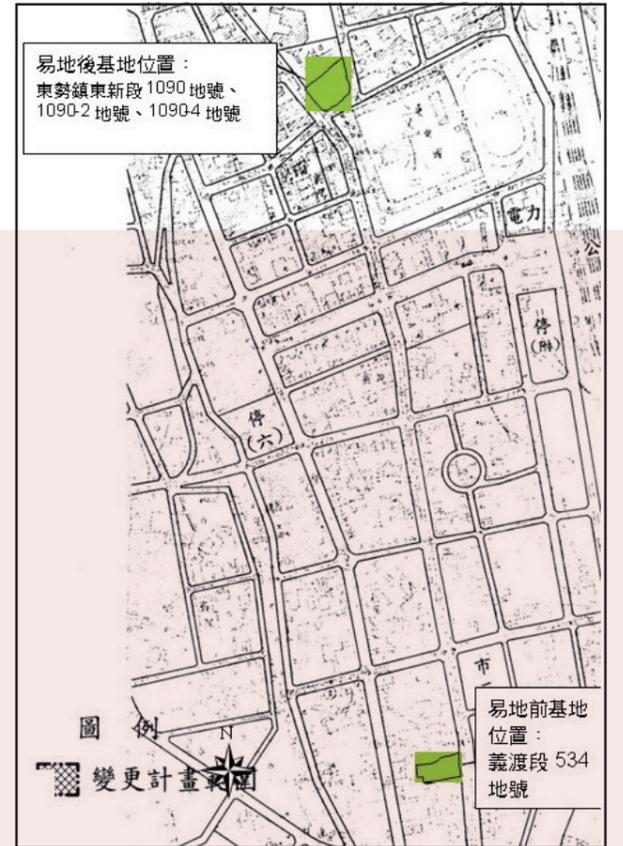
王朝一期有個非常特別的地主：華南銀行東勢分行。東勢分行在大樓的一、二樓，住戶認為大樓倒塌銀行也有責任，所以希望華南銀行能夠回饋社區以利重建。而且華銀東勢分行也是王朝一期的最大債權銀行，62位所有權人就有41位是向華銀貸款的，住戶也希望華銀對於舊貸款協商，考量舊基地上傷亡慘重而且是同社區內住戶等因素，能夠廣開善門，盡量承受舊貸款，好讓日後重建或重購的貸款比較順利。華南

銀行在換地時就表明要參與重建，基於雙贏的考量，不僅在貸款協議承受上大力協助，也同意回饋社區。

安內靠信心

2002年10月15日召開成立大會暨會員大會，住戶選出一直為大家奔走的林獻義先生為理事長，10月22日臺中縣府核准更新會立案。至此，震後已經滿三年了，居民的重建意願隨著時間的流逝也逐漸降低，部分居民不耐久候已於他處重購住宅，另有部分住戶無力負擔重建貸款費用而無心參與重建，使推動社區重建工作受影響，因此在都市更新會成立後，必須加速擬訂都市更新事業計畫和權利變換計畫。而舊貸款協議承受在主辦銀行華南銀行善意回應下，其他行庫也願意配合，住戶的舊貸款協議陸續解決。林理事長等人極力奔走協調，不論是否要參與重建，都已為社區爭取了最優惠的舊貸款協商條件。

由重建委員會至都市更新會理事會，林理事長等人為社區付出，大部分住戶都有深刻感受。林理事長總是



2002年10月更新會成立大會



2003年11月17日動土典禮



落成成立此存照

帶領著熱心的理監事，不管是向建商要求賠償，還是跟銀行協商舊貸款協議承受，為了社區整體的利益無怨無悔地努力，有少數幾位非常難協調的住戶，林理事長也會耐著性子溝通，盡可能不要用到表決的程序。他們這種義無反顧的態度，克服了許多困難，對社區的認同愈來愈深刻，也感染了其他住戶，大家心裡已經構築了新家園的美麗藍圖，欣喜期待未來。

攘外憑耐心

每個社區在更新重建過程都要安內攘外，內當然是社區住戶的重建意願，外則大多是銀行的貸款協商，而王朝一期攘外的對象多了換地後附近的居民。當原來停車場周邊的居民知道王朝一期要換地時，就聯合起來反對，原因是會造成附近居民停車位減少及景觀受阻。居民一直提出反對意見，不過換地的程序還是依法令進行，並沒有受影響。林理事長為了日後鄰里和諧，不斷與鄰近居民溝通說明，同時也請地方人士出面協調，反對的聲音漸漸少了。

更新事業不馬虎

王朝一期重建為能確保社區更新後建築結構更安全，能住得安心，在建築的規劃設計上，由原本的六併不



規劃團隊與理監事討論規劃案

對稱平面變更為四併，並透過「工」形方正對稱的平面設計，來強化整體結構系統和耐震強度。當時住戶看到東勢名流藝術世家的重建採用SRC鋼骨構造很是羨慕，也希望採用更安全的構造，但是經建築師評估造價每坪可能多出一萬餘元，最後經住戶意見調查後，還是決定以RC構造興建。

而住戶對生活機能也比較在意，畢竟以前是買建商蓋好的房子，現在是自己蓋房子，所以要求盡可能改善以前不便的地方，興建戶數由原本65戶減少為50戶。在三樓規劃增加100坪的社區活動中心，並適度加大各住宅單元的使用面積，以提供居民較為舒適的生活空間。整體容積較舊房子增加了11%。同時接受建築師等專業者的意見，以不增加住戶負擔的原則，設計雨水儲存的中水系統和太陽能發電設備，這是比較環保的做法。

都市更新事業計畫和權利變換計畫的擬定過程中發生一件插曲，原因是都市計畫樁位點與地政單位提供的樁位圖不符，為避免日後指定建築線時發生問題，影響更新重建的進行，林理事長代表社區居民與臺中縣政府、東勢鎮公所及測量公司協調，最後終於解決了樁位不符的狀況。協商過程耗時近兩個月，因此延宕了整個更新作業的推動時程。有關事業計畫和權利



變換計畫的內容、執行方式等，除了專業團隊不時說明，林理事長也扮演住戶和專業者間的橋樑，把住戶的疑問和想法轉達給專業者，並幫忙溝通，希望所有住戶都能明白更新重建事務，進而達成共識，因為所有人都知道，未來的「家」是建立在良好規劃上的。2003年3月15日權利變換意願調查及分配位置申請截止，全案底定。

2003年6月26日王朝一期成為九二一基金會協助之臨門家族第63號成員，8月14日事業及權利變換計畫公告，開始更新重建下一階段。接下來就是申請建造執照、工程發包、開工動土等等。值得一提的是，在建築經理公司協助下經過公開招標決標後，雙方議價達成金額硬是比預算金額低了1,000萬元，大家的負擔又減輕了一些，這是林理事長累積多年協商功力所發揮的成果。社區在11月17日舉行住戶期待已久的動土典禮，有些反對王朝一期換地的居民前來陳情抗議，經過來賓和其他重建社區住戶幫忙勸說，當下火藥味消了許多。日後林理事長也一如往昔，常常與新鄰居溝通，營造鄰里的新伙伴關係。

帝國興起

在工程興建過程中，雖然有建築師的重點監造及建築

經理公司專業監督，但住戶仍組成了義務督工隊每天到工地檢查鋼筋是否綁紮牢固，角度尺寸是否按圖施工，其精密的程度甚至到吹毛求疵的程度。興建過程中原物料價格開始起漲，營造廠商當時投標的金額偏低，營造廠做得非常辛苦，但仍然全力以赴，在品質毫不打折的情況下完成全部重建工程。

2006年12月19日舉行落成典禮，社區更名為「文新帝國」。原住戶參與重建有42戶，由九二一基金會價購剩下的8戶空屋，也因地點好、建築品質佳，都有人訂購，頗為搶手，替東勢鎮的住宅大樓景氣帶來話題。

歷經八年，王朝一期像是跑馬拉松，選擇一條與其他社區不同的易地更新方式重建，終於蛻變成文新帝國，華南銀行也搬回新家營業。晚上大樓藍色照明燈點亮時，遠遠從大甲溪對岸就可以看到，使得夜景增色不少。住戶一起努力八年的情感更為濃密，管理委員會常常藉各種名義舉辦聯誼活動，包括聚餐、出遊、風災救援行動等，這些活動也因為社區空間規劃得宜，讓住戶像如魚得水般融洽互動。這個社區所完成改造的不只是一棟建築物，而是創造出真正人與人緊密相依的社區命運共同體。(文 張劭農)



社區居民自組督工隊合影



林理事長仔細檢查鋼筋綁紮



2002年12月落成典禮



社區交誼廳



太陽能發電瓦時計



社區公設完善



王朝一期原址現為停車場

事業內容摘要

| | |
|----------|--|
| 案名 | 東勢鎮東勢王朝一期社區都市更新事業 |
| 基地位置 | 文新路1號 |
| 實施者 | 東勢鎮王朝一期社區都市更新會 |
| 基地面積 | 1,435.21 m ² |
| 使用分區 | 商特 |
| 更新前 | 產權：全為私有土地 所有權人36人 概況：65戶 建物面積：9,075.38 m ² 921地震後判為全倒建築物 |
| 更新後 | 集合住宅 建築面積：856.42 m ² 實設建蔽率：67.40 % 法定容積率：500% 更新獎勵容積：801.81 m ² 總樓地板面積：10,856.89 m ² 構造樓層：RC 地下2層/地上14層 停車位數：汽車53輛 戶數：51戶 |
| 實施方式 | 權利變換 |
| 更新實施費用 | 173,340,515元 |
| 總銷金額 | 235,032,966元 |
| 都市更新規劃單位 | 都市更新研究發展基金會 |
| 建築設計 | 元宏聯合建築師事務所 |
| 不動產估價 | 中華中華民國企業技術鑑定委員會、宏大不動產鑑定中心、環宇不動產鑑定中心 |
| 施工 | 成中恆營造股份有限公司 |
| 管理銀行 | 華南銀行東勢分行 |
| 建築經理公司 | 中華建築經理公司 |
| 產權登記 | 江玉盈地政士事務所 |

推動歷程

| | | | |
|------------|---------------------|------------|----------------|
| 2001.04.06 | 確認住戶參與以地易地重建意願 | 2003.03.28 | 事業計畫及權利變換計畫送審 |
| 2002.07.30 | 都市計畫變更通過 | 2003.07.25 | 台中縣更新審議委員會審查通過 |
| 2002.09.10 | 更新會籌組文件送審 | 2003.08.14 | 事業計畫暨權利變換計畫核准 |
| 2002.09.24 | 核准籌組都市更新會(劃定更新地區) | 2003.10.02 | 建造執照核准 |
| 2002.10.15 | 召開都市更新會成立大會暨第一次會員大會 | 2003.11.17 | 破土典禮 |
| 2002.10.22 | 核准成立都市更新會 | 2005.09.20 | 上樑典禮 |
| 2003.02.17 | 說明申請分配及議決事業計畫草案 | 2006.12.17 | 完工落成 |