

台中縣大里市 現岱家園



只有8戶的現岱家園，也依循都市更新的方式重建。更新單元內土地所有權人共有12位，事業計畫的同意比例是百分之百，參與分配的比例也是百分之百，但因基地太小，僅能依更新前的配置回復原狀，即1、2層為相通店舖四戶，3、4層各兩戶住宅。社區2002年9月16日通過臨門方案審查，是臨門家族第30號成員。都市更新的事業計畫、權利變換作業並不會因為社區小就省事，所有的程序一樣也不能少。重建沒有人主導還是不行，原本的林志奮理事長從事餐飲業，每天為生活奔波，無暇顧及社區重建，獲臨門方案協助後，遲遲無法動工，經九二一基金會溝通，社區改選廖香菊女士擔任理事長，重建工程順利展開。社區完工落成時，也辦桌請來臨門家族其它社區一起慶祝。

(文 張劭農)

推動歷程

2002.04.16	都市更新會核准籌設
2002.05.30	都市更新會核准立案
2002.11.12	事業計畫審查及權利變換審查審竣
2003.01.02	公告實施
2003.03.11	取得建照
2003.04.17	開工
2004.01.16	使照核發



事業內容摘要

案名	大里市現岱家園都市更新事業
基地位置	大里市現岱路17-25號1-4樓
實施者	大里市現岱家園都市更新會
基地面積	294.00㎡
使用分區	商業區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人12人 概況：8戶 建物面積：886.35㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：156.98㎡ 實設建蔽率：69.99% 法定容積率：480% 更新獎勵容積：無 總樓地板面積：916.44㎡ 構造樓層：地上4層 戶數：8戶 參與分配：8戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	15,448,192元
總銷金額	21,435,762元
都市更新規劃單位	逢達地政士事務所
建築設計	張維能建築師事務所
不動產估價	環宇不動產鑑定公司、中華民國企業技術鑑定委員會、產經不動產鑑定公司
施工	松輝營造有限公司
管理銀行	台灣銀行台中分行
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

台中縣大里市 金陵世家



完整的金陵世家社區有3棟，A棟和C棟是連棟式的地上10層店舖集合住宅，B棟是獨棟雙併地上12層集合住宅，地下室全區共用，是1989年興建的住宅。921地震後，全部58戶只有B棟的20戶受損嚴重，判定全倒必須拆除。部分倒塌的集合住宅重建，得等到「九二一震災重建暫行條例」增訂第17條之2，以都市更新重建的話，可以在「不變更其他幢建築物區分所有權人及其基地所有權應有部分之情況下」，只計算重建部分的比例。金陵世家B棟重建才有希望。更新單元將A、C棟劃為維護區段，B棟為重建區段。

也因為不能影響其他所有權人的權利，社區只能依原樣重建，1層為公共空間，2至12層為20戶住宅，第11、12層依然維持樓中樓型態，與震災前完全一樣。重建規劃著重在加強結構安全，並且特別留意新舊建築物的接合部分。重建區段有21位土地所有權人，19位同意事業計畫，比例高達九成。2002年6月25日社區通過臨門方案審查，成為第15號臨門家族成員。

吳志勇理事長平日銷售冷氣機，有空就投身重建事務，為了不讓重建的大樓與A、C棟差別太大，他還特別找到顏色與樣式相近的外牆磁磚。參與重建的住戶有12位，還有8戶餘屋，吳理事長在重建工程後期，積極尋找買主，也如他所願，有買主願意把餘屋全都買下，由此可見重建的品質。(文 張劭農)

推動歷程

2001.01.05	都市更新會核准籌設
2001.05.11	都市更新會核准立案
2002.08.14	事業計畫審查及權利變換審竣
2002.09.26	公告實施
2002.11.05	取得建照
2003.01.30	開工
2004.02.12	使照核發



事業內容摘要

案名	大里市金陵世家都市更新事業
基地位置	至聖路、永興路、文芳街及六桂路所圍成之街廓內
實施者	大里市金陵世家都市更新會
基地面積	488.46㎡(B棟重建基地)
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人21人 概況：20戶 建物面積：2,679.19㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：759.92㎡ 實設建蔽率：52.28% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：3,838.97㎡ 總樓地板面積：2,510.35㎡ 構造樓層：地下1層/地上12層 停車位數：34輛 戶數：58戶(B棟20戶) 參與分配：B棟12戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	40,063,900元
總銷金額	47,640,012元
都市更新規劃單位	林進源建築師事務所
建築設計	林進源建築師事務所
不動產估價	環宇不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司、宏大不動產鑑定公司
施工	立衡營造股份有限公司
管理銀行	土地銀行西台中分行
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