

南投縣草屯鎮 總統官邸



總統官邸和藝術國寶隔著省道台14線對望，兩社區像兄弟一樣，震災前委任同一家管理公司維護大樓，震災後也維持合作、互助的情誼，一同走過更新重建的艱困歷程，成為當地明亮的新地標。而總統官邸在宋理事長的藝術涵養下，更是展現了大飯店級的居家品質和人文氣質，她的先生於重建之後，也將牙科診所遷至社區，為鄰居和社區小學服務，成就了一段重建區的鄰里佳話。

亦步亦趨重建路

921地震車隆埔斷層穿過草屯商工校園，學校只好遷校，斷層旁沿台14線有工藝研究所、南開大學、旭光完全中學、富功國小等機構學校，也都受到不小的損害。緊臨富功國小就是受損嚴重的總統官邸社區，一樓公共空間因受到地震力破壞柱樑嚴重扭曲變形，必須拆除。

災後總統官邸和藝術國寶因為林鼎銘總幹事協助，管理委員會的運作並沒有中斷，兩社區幾乎所有的工作都是協調後一起辦理。更新重建的過程也相同，藝術國寶走在前面，總統官邸跟著走，雖然一前一後，不過兩社區大約也是同時完成。

大幅減戶反而提昇居住品質

2001年6月6日，社區申請籌組都市更新會，開始更

新重建的程序，同一天藝術國寶則是把立案申請書送到縣政府。10月29日社區取得都市更新會立案許可，由宋慧玲女士擔任理事長。規劃團隊也是朱國華建築師。更新會成立後，朱建築師積極開始重建規劃，但也面臨參與意願漸漸降低的困難，需要大幅減戶才能達到臨門方案的門檻。經過三個月調查重建需求，確定興建64戶。

本更新單元共有土地所有權人169位，其中有2位受禁止處分登記和限制登記不列入計算，其餘有101位同意更新事業計畫，比例為59.76%，同意數的土地面積為1,226平方公尺，佔總面2,150.平方公尺的58.18%。經過選配後共有33戶原住戶參與更新重建。2002年9月16日總統官邸通過九二一基金會臨門方案的審查，成為臨門家族第28號成員。2002年12月9日南投縣政府公告實施總統官邸的更新事業計畫和權利變換計畫。

規劃融入藝術

雖然與藝術國寶是兄弟社區，但朱建築師因應基地特性與住戶需求，有各自不同的規劃。採地下1層，地上7層雙棟肆併為配置，每層10戶分棟，減低建蔽率，增加採光面，以解決社區原來連棟配置所造成的通風、採光不足缺點，以及所造成結構系統弱點等問題，為住戶規劃較優良的居住品質和較安全的結構系統。由於車位只有44位，不夠住戶分配，經更新會討論後，決定套房的住戶不分配車位。

建築師在規劃的過程，宋理事長時常提供意見，因為她長年在台中經營畫廊，累積深厚的藝術涵養，對「家」的品質有獨到的要求，她與建築師就社區的居住空間配置、大樓呈現的美感、裝修的細節等充分溝通，期待營造高品質的生活水平。宋理事長投入心力，也連帶讓同時重建的藝術國寶有相同的品質，兩社區所突顯出的藝術風格跟附近其它住宅社區的風格高下立判。

社區行政庶務有林總幹事打理，讓宋理事長和藝術國寶的詹理事長無後顧之憂。兩位理事長負責掌舵，能目標明確地帶領住戶走在重建之路上，並處理社區內一些難題與紛爭。所依靠的就是林總幹事能隨時掌握住戶動態，也能提供完整而且明確的重建資料。有這樣的行政支援，加上兩位理事長溝通協調的功力，更新重建期間，兩社區雖然不是完全沒有風浪，但總能安然渡過。

如同大飯店的新生活

2002年2月1日總統官邸舉行動土典禮，2004年10月3日舉行落成謝土典禮，距震災發生滿5年了。宋理事長拿出收藏多年的藝術品佈置社區的公共空間，大大提昇社區的人文氣息。走進社區彷彿走到飯店大廳，位於社區後端的停車場車道入口，規劃時正是配合這樣的想法，住戶開車回家，家人先在社區大廳入口下車後，駕駛再開車進入停車場，回家就像走進大飯店一樣。

面對台14線省道有四間店舖，其中一家為牙科診所，診所醫師是莫若鴻大夫，莫大夫的另一個身份是宋理事長的先生，曾任台中榮總資深住院醫師，也曾在台中榮總附近開業，總統官邸重建之後他決定搬到草屯

執業，為地方貢獻專長。受災戶到診所就診不收掛號費，診所也成為鄰居富功國小的特約診所，越來越受到附近居民的信賴，為災後重建提供了一段佳鄉里話。而林總幹事長時間在草屯一帶深耕，後來索性自己成立物業管理公司為居民服務，他的服務深受兩社區倚重，至今仍打理著社區鄰居們的大小事。(文 張劭農)

事業內容摘要

案名	南投縣草屯鎮總統官邸都市更新事業
基地位置	南投草屯鎮中正路564-13號(新富功段601地號)
實施者	草屯總統官邸都市更新會
基地面積	2,183.18㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人171人 概況：174戶 停車位：68輛 建物面積：16,566.76㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：1,047.38㎡ 實設建蔽率：50.07% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：2,472.43㎡ 總樓地板面積：8,509.09㎡ 構造樓層：RC地下1層/地上7層 停車位數：汽車44輛 戶數：64戶 參與分配：33戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	113,467,304元
總銷金額	189,830,746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	瑞助營造股份有限公司
管理銀行	台中商銀大甲分行
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

2000.02.26	舉辦921受災戶感恩暨家園再造同心協力遊園會
2001.06.06	籌設都市更新會核准籌組
2001.10.29	取得都市更新會立案許可
2002.10.27	舉辦開工動土大典
2002.12.09	都市更新事業計畫暨權利變換計畫發布實施
2002.12.23	取得建築執照
2003.10.14	社區舉辦上樑典禮
2004.03.22	取得使用執照、公設驗收
2004.10.02	社區舉辦落成及謝土典禮
2005.05.09	參與分配戶重建融資清償作業辦理完竣
2006.01.24	依臨門方案所有權移轉合約移轉單元共計39戶完竣

