

台中縣東勢鎮 瑞軒居（聯盈大樓）



接近大甲溪邊中正路的聯盈大樓，921地震後受損不輕，從第三橫街走過的路人都擔心不知何時大樓可能會倒塌下來。地震後社區多數住戶就有重建意願，向台中縣政府申請迅行劃定都市更新地區，開始都市更新重建。

蘇木魁理事長扮演推手的腳色，按部就班辦理都市更新重建的程序。原土地所有權人共14位，同意事業計畫的有10位，比例超過7成。由於有住戶不參與重建，衡量生活空間機能後，決定減戶重建，依重建住戶需求規劃，共興建10戶。2002年10月更新案通過臨門方案審查，成為第39號臨門家族成員，順利完成重建。瑞軒居何主委望著前方的大甲溪，說：「雖然之前已經在台中市買房子了，重建後還是決定搬回來。」何主委相當滿意聯盈大樓重建後的居住品質，本來已經決定在台中市定居，與家人商量過後仍然選擇搬回來住，每天往返台中等地，當個快樂的通勤族。

(文 張劭農)

推動歷程

| | |
|------------|-----------------|
| 2001.07.10 | 都市更新會核准籌設 |
| 2001.09.10 | 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 |
| 2002.12.11 | 公告實施 |
| 2003.02.20 | 取得建照 |
| 2003.04.16 | 開工 |
| 2004.04.19 | 使照核發 |



事業內容摘要

| | |
|----------|---|
| 案名 | 東勢鎮聯盈大樓都市更新事業 |
| 基地位置 | 台中縣東勢鎮延平里第三橫街18號 |
| 實施者 | 東勢鎮聯盈大樓都市更新會 |
| 基地面積 | 250.00㎡ |
| 使用分區 | 住宅區 |
| 更新前 | 產權：全為私有土地 所有權人14人 概況：13戶 建物面積：1,447.30㎡ 921地震後判為全倒建築物 |
| 更新後 | 集合住宅 建築面積：88.50㎡ 實設建蔽率：55.71% 法定容積率：200% 總樓地板面積：1,280.17㎡ 構造樓層：RC地下1層/地上7層 戶數：10戶 參與分配：8戶 |
| 實施方式 | 權利變換 |
| 更新實施費用 | 24,899,713元 |
| 總銷金額 | 32,355,534元 |
| 都市更新規劃單位 | 金元第建設股份有限公司 |
| 建築設計 | 邱永章建築師事務所 |
| 不動產估價 | 中華民國企業技術鑑定委員會、歐亞不動產鑑定公司、環宇不動產鑑定公司 |
| 施工 | 元聯營造有限公司 |
| 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 | 賴賜玉地政士事務所 |

台中縣東勢鎮 泰昌大樓



泰昌大樓規模不大，但都市更新重建歷經三任理事長才完成。

泰昌大樓位於通往和平鄉雙崎部落的東崎街上，地震後嚴重損毀，住戶迅速整合重建共識，決定採都市更新重建。不過首任理事長不受住戶信任，重建時改選，由翁顏錦秀女士任理事長。住戶爭議解決後，更新重建才繼續推動。

本更新單元共有原住戶全體同意參與更新事業，希望依原配置、原戶數於原址重建，參酌住戶需求，加設電梯，並將建物結構從RC改為SRC。向內政部營建署申請行政解釋令獲得同意，以原建照報備方式向台中縣政府申請建造執照。

由於更新會和規劃團隊不熟悉都市更新規定，議決採三家鑑價公司估算之平均值為更新前後之權利價值，並依照自訂的營建成本估算各戶共同負擔。但此在九二一基金會臨門方案審查時認為於法不符，更新會依法議決選擇一家估價結果計算共同負擔，這樣才通過臨門方案審查，成為臨門家族第6號成員。

然而就在重建程序快結束時，包括翁理事長等部分住戶退出重建，更新會只好再選出新任的趙威雄理事長，繼續走完更新重建的路。更新會申請使用執照時也發生了一些狀況，因為營造廠不清楚都市更新的程序，使用執照時依習慣請住戶簽名，這是不符合都市更新法規的，還好請示營建署法令解釋後，得以更改起造人名冊為都市更新會的代表人，就是趙理事長，而接下來的程序才能一步步走完。(文 張劭農)

推動歷程

| | | | |
|------------|---|------------|------------------------|
| 2001.01.15 | 申請更新團體核准籌組 | 2002.01.30 | 營建署函覆准以都市更新途徑採報備方式申請建築 |
| 2001.02.05 | 台中縣政府正式核准「東勢鎮泰昌大樓都市更新會」案 | 2002.05.07 | 台中縣政府核定發布實施本計劃 |
| 2001.06.03 | 召開會員大會臨時會議以記名投票方式表決同意理事會改選案，並重新遴選第二屆理監事共七位，候補理事一位 | 2002.06.03 | 台中縣政府核發建築執照 |
| 2001.06.09 | 召開理事會票選產生第二屆理事長翁顏秀錦女士 | 2002.08.21 | 舉行上樑典禮 |
| | | 2003.05.15 | 台中縣政府核發使用執照 |
| | | 2003.06.03 | 申請更正使用執照起造人名冊 |
| | | 2003.09.06 | 完工入厝典禮 |



事業內容摘要

| | |
|----------|---|
| 案名 | 東勢鎮泰昌大樓都市更新事業 |
| 基地位置 | 台中縣東勢鎮東崎街191-2~191-30號 |
| 實施者 | 東勢鎮泰昌大樓都市更新會 |
| 基地面積 | 1104.60㎡ |
| 使用分區 | 住宅區 |
| 更新前 | 產權：全為私有土地 所有權人30人 概況：29戶 停車位：8輛 建物面積：3,387.52㎡ 921地震後判為危險建物 |
| 更新後 | 集合住宅 建築面積：612.38㎡ 實設建蔽率：58.90% 法定容積率：200% 更新獎勵容積：1,077.78㎡ 總樓地板面積：3,283.25㎡ 構造樓層：SRC地上5層 停車位數：8輛 戶數：29戶 參與分配：19戶 |
| 實施方式 | 權利變換 |
| 更新實施費用 | 59,693,184元 |
| 總銷金額 | 83,722,427元 |
| 都市更新規劃單位 | 邱永章建築師事務所 |
| 建築設計 | 邱永章建築師事務所 |
| 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、政揚不動產鑑定有限公司 |
| 施工 | 元聯營造有限公司 |
| 管理銀行 | 華南銀行東勢分行 |

台中縣東勢鎮 一品居社區



一品居社區位於從中正路到豐勢路的第一橫街上，旁邊是果菜市場，921地震後嚴重損毀。不過居民起初無心重建，住在組合屋的住戶表示：一方面是群龍無首，另一方面是不知如何重建？而最重要的問題是重建的錢從哪裡來？張晏榕女士工作地點在卓蘭，從專業者那裡知道可以選擇以都市更新重建家園的方式後，願意出來擔任社區重建的火車頭，因此獲選擔任更新會理事長。

張理事長與住戶配合規劃團隊研擬更新計畫，本更新單元共有34位所有權人，扣除1位遭假扣押，同意事業計畫的比例超過九成。不過參與重建住戶比較少，住戶為了增加生活空間，不只減戶重建，也申請了容積獎勵，樓層由7層增高到8層。

推動歷程

| | |
|------------|-----------------|
| 2001.06.21 | 都市更新會核准籌設 |
| 2001.10.11 | 都市更新會核准立案 |
| 2002.07.17 | 事業計畫審查及權利變換審查審竣 |
| 2002.08.27 | 公告實施 |
| 2002.10.09 | 取得建照 |
| 2003.03.20 | 開工 |
| 2004.04.28 | 使照核發 |
| 2005.03.24 | 變更權利變換計畫審竣 |
| 2005.04.21 | 公告實施 |

有賴規劃團隊努力，重建計畫獲得九二一震災重建基金會臨門方案重建融資協助，是臨門家族第14號成員。(文 張劭農)

事業內容摘要

| | |
|----------|--|
| 案名 | 東勢鎮一品居社區都市更新事業 |
| 基地位置 | 台中縣東勢鎮延平里第一橫街132號 |
| 實施者 | 東勢鎮一品居社區都市更新會 |
| 基地面積 | 454.00㎡(土地重測後為454.07㎡) |
| 使用分區 | 住宅區 |
| 更新前 | 產權：全為私有土地 所有權人35人 概況：35戶 建物面積：2,572.18㎡ 921地震後判為全倒建築物 |
| 更新後 | 集合住宅 建築面積 247.52㎡ 實設建蔽率：56.54% 法定容積率：200% 更新獎勵容積：258.93㎡ 總樓地板面積：2,436.09㎡ 構造樓層：RC地上8層/地下1層 停車位數：12輛 戶數：28戶 |
| 實施方式 | 權利變換 |
| 更新實施費用 | 46,251,366元 |
| 總銷金額 | 57,787,506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 | 中華民國企業技術鑑定委員會、政揚不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司 |
| 施工 | 龍德營造股份有限公司 |
| 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 | 江立權地政士事務所 |

台中縣東勢鎮 山城第一家



自力造屋對山城第一家而言，已不是新鮮事了，為了預購的房屋因建商倒閉興建到一半，陳世汎先生就曾結合住戶自力救濟把山城第一家續建完成，沒想到921地震建物嚴重受損，讓住戶又遭另一次劫難，而且這次更甚。

不過有了以前的經驗，山城第一家住戶立即自動發起成立社區重建委員會，由陳世汎先生出任主委。2000年3月社區決定以都市更新方式重建，開始辦理籌組都市更新會程序，同年底縣政府核准更新會立案，推選陳世汎先生擔任理事長。

本更新單元土地和建物所有權人都是35位，全部同意事業計畫，達到百分之百，或許也是因為有之前共同奮鬥的經驗吧。重建不像以前是續建，更新前後戶數都是35戶，不過為了改善居住品質和安全，建築設計是全新的，並且規劃人車分道和無障礙空間，成為便利的居住環境。由於社區住戶整合迅速，參與指配戶數也達31戶，更新事業很快定案，2002年3月通過臨門方案審查，是臨門家族第7號成員。

陳理事長是地政士，權利變換登記就是他自己辦理的，走過繁瑣、冗長的程序，陳世汎理事長一家和姊姊的家人再回到山城第一家，從6樓窗戶就可以看到大甲溪的美景，一再淬煉，終於有了安全又舒適的家。(文 張劭農)

推動歷程

| | |
|------------|------------|
| 2000.10.09 | 都市更新會核准籌設 |
| 2000.12.12 | 都市更新會核准立案 |
| 2001.08.15 | 事業計畫審查審竣 |
| 2002.06.19 | 權利變換計畫審竣 |
| 2002.08.13 | 公告實施 |
| 2002.09.10 | 動工 |
| 2002.09.18 | 取得建照 |
| 2003.11.03 | 使照核發 |
| 2005.02.04 | 變更權利變換計畫審竣 |



事業內容摘要

| | |
|----------|--|
| 案名 | 東勢鎮山城第一家都市更新事業 |
| 基地位置 | 台中縣東勢鎮新盛街136、138、140號及142巷1、3、5號 |
| 實施者 | 東勢鎮山城第一家都市更新會 |
| 基地面積 | 997.46㎡ |
| 使用分區 | 住宅區 |
| 更新前 | 產權：全為私有土地 所有權人35人 概況：35戶 停車位：22輛 921地震後判為全倒建築物 |
| 更新後 | 集合住宅 建築面積：406.69㎡ 實設建蔽率：55.29% 法定容積率：200% 總樓地板面積：4,391.10㎡ 構造樓層：RC 地上6層/地下1層 停車位數：22輛 戶數：35戶 |
| 實施方式 | 權利變換 |
| 更新實施費用 | 80,263,210元 |
| 總銷金額 | 98,322,139元 |
| 都市更新規劃單位 | 逢達不動產開發顧問有限公司 |
| 建築設計 | 洪汝如建築師事務所 |
| 不動產估價 | 環宇不動產鑑定中心、歐亞不動產鑑定中心、宏大不動產鑑定中心 |
| 施工 | 業昌營造股份有限公司 |
| 管理銀行 | 國泰世華銀行豐北分行 |
| 建築經理公司 | 中華建築經理公司 |
| 產權登記 | 尚頂地政士事務所 |