

## 南投縣草屯鎮 藝術國寶



藝術國寶地震後拆除，雖然沒有傷亡，可是多數住戶已對重建沒有信心，使重建面臨相當大的難關。運用都市更新途徑，大幅減戶，法令及經費的問題才解決問題。重建加強結構安全，棟與棟間距加大至5公尺；地下一層作防空避難室兼停車空間使用，並加強抗震結構系統，改善通風採光條件。最特別的是中間有個近1,600平方公尺的大中庭花園，這是任何類似規模的社區所不可能擁有的，因此大幅提昇生活舒適度。更新重建後成為首屈一指的高品質社區。



動土典禮



社區中庭



綠意盎然的社區中庭



### 凝聚人心為首要

921地震後南投縣草屯鎮有幾處組合屋社區安置受災戶，有一處位在今日富功國小的運動場，該處較特別的是有一戶當成辦公室使用，這就是藝術國寶和總統官邸兩個社區的管理室，作為災後兩社區的聯絡中心，負責人是林鼎銘總幹事。當兩社區委任的管理公司在地震後撤出時，林先生選擇留下來協助、服務住戶。

藝術國寶震損嚴重必須拆除，住戶有的選擇另外購屋，有的仍有其它房子可以居住，另有些住戶抱持重建的念頭，但面對已有人不願參與重建，真不知如何是好。富功國小的詹勳衡老師於災後一個月就已經買了透天厝，卻捨不得震倒的藝術國寶社區，決定帶頭重建，擔任起重建委員會的主委。為了凝聚住戶的重建共識，藝術國寶和總統官邸兩個兄弟社區在2000年2月26日元宵節當天，舉辦同心協力園遊會，活動相當成功。

不過，住戶參與重建的意願隨著時間流逝而降低，重建愈來愈困難。只要有關於重建的會議或講習，林總幹事一定代表社區參加。九二一基金會主辦的都市更新重建講習，第一場2000年8月在台中縣政府舉行，

林總幹事從南投去參加，就是為了不錯過任何重建的訊息，而真的讓他看到重建曙光的就是都市更新。差不多同時間，朱國華建築師主動向藝術國寶社區提服務建議書，幫忙研擬都市更新事業概要、舉辦公聽會等。2001年2月2日社區召開都市更新說明會，決定以都市更新方式重建。立即與規劃團隊簽約，正式展開更新重建程序，2月8日向縣政府申請籌組都市更新會，7月3日縣政府核准立案，由詹勳衡老師任理事長。

### 大幅度減戶

社區原本有250戶，可是時間一久要參與重建的住戶急劇減少，這一直是更新會和規劃團隊非常頭痛的問題，規劃方案一改再改，因為社區出入口較窄，而且基地只有一邊臨馬路，檢討後沒辦法減棟，故只能減戶了，但要減到幾戶才適當呢？本更新單元共有239位土地所有權人，其中有4位遭禁止處分或假扣押，其餘235位中有134位同意參與事業計畫，比例為56.07%；土地面積有2,286平方公尺，同意比例為56.27%。為了在臨門方案門檻與重建負擔中取得平衡，從2001年7月至12月間反覆調查住戶的重建需求，約花了半年時間才底定，規劃興建70戶。



### 營造社區特色

重建除了加強結構安全之外，提昇生活品質和生活機能也是許多住戶的心願。朱建築師針對社區基地的特性，配合住戶需求，規劃7層雙併大樓5棟及3層透天住宅1棟，棟與棟間距加大至5公尺；地下一層作防空避難室兼停車空間使用，1至7層為住宅使用，並加強抗震結構系統，改善通風採光條件，每戶的空間都放大不少。最特別的是中間有個近1,600平方公尺的大中庭花園，這是任何類似規模的社區所不可能擁有的，因此大幅提昇生活舒適度。而一樓因考量原本規劃建築商店街效益不佳，改採中庭規劃及出入大門配備控管人員以提高整體居住品質。經過權利變換選配，有45位原住戶參與重建。

2002年5月6日事業計畫暨權利變換計畫申請審議，9月16日與總統官邸社區一起通過臨門方案審查，成為第29號臨門家族成員，爾後重建融資問題也解決了。11月2日事業計畫暨權利變換計畫公布實施，12月1日重建工程正式開工，2004年2月5日終於完工取得使用執照。

### 藝術大道的國寶

省道台14線草屯往埔里的方向，沿線有工藝研究所、旭光完全中學、南開大學、富功國小，這裡是規劃的「藝術大道」起點，國小對面就是藝術國寶社區。旁邊還有游泳池和青少年活動中心，區位機能相當

優越，公共設施相對於住宅區的比例之高乃縣內少見，藝術國寶高品質的住宅規劃與周邊完善的公共設施相得益彰。重建後詹理事長搬回社區，把一樓的新家佈置得非常高雅，開門就是又大又漂亮的中庭花園，同時他也把後院加以綠化，讓房子前後都呈現綠意盎然。詹理事長直說比住透天厝還舒服，可見更新重建的超值。今天，楊英風的「鳳凰于飛」雕塑作品屹立在藝術國寶的警衛室屋頂上，正象徵著該社區已再次飛揚。(文 張劭農)

### 事業內容摘要

案名	草屯鎮藝術國寶都市更新事業
基地位置	南投縣草屯鎮中正路557-21巷1號
實施者	藝術國寶都市更新會
基地面積	4,202.61 m <sup>2</sup>
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地，所有權人：243人 概況：250戶，停車位：89輛 建物面積：30,512.20 m <sup>2</sup> 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：1,360.98 m <sup>2</sup> 實設建蔽率：32.38 % 法定容積率：180 % 更新獎勵容積：937.07 m <sup>2</sup> 總樓地板面積：12,375.24 m <sup>2</sup> 構造樓層：RC地下1層/地上7層 停車位數：71 輛 戶數：70 戶 參與分配：44 戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	166,712,913元
總銷金額	272,881,324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	合作金庫大里分行
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

2001.04.17	都市更新會核准籌組
2001.07.03	取得都市更新會立案許可
2002.10.28	舉辦開工動土大典
2002.11.02	都市更新事業計畫暨權利變換計畫發布實施
2002.11.20	取得建築執照
2004.02.05	取得使用執照
2004.10.02	社區舉辦落成及謝典典禮
2006.01.05	參與分配戶清償融資與利息作業辦理完竣
2006.02.26	依臨門方案項目所有權移轉合約移轉單元共計33戶完竣

## 南投縣南投市 內新社區

鄉村區三合院的舊聚落，原有72戶，是曾姓家族歷經百年陸續興建、修繕而來的，1970年以來大致維持相同的型態，變動不大。地震後整個街廓全、半倒多達40幾戶，由於土地權屬多是交叉持有，想要單獨重建非常困難。曾理事長在計畫擬定階段，為了說服居民參與更新計畫，他利用晚上時間一家家拜訪，向居民解說更新重建的利弊得失，連重建的信託貸款利息也是由他先行墊付，惟有這樣願意付出的主事者，內新的更新重建才能成功吧。

