

台中縣豐原市 豐田大樓社區



豐田大樓位於台中縣文化中心對面，離尊龍和瑞陽天地兩個重建社區不遠。社區更新重建起步也早，震災後一年開始籌組都市更新會，但過了將近3年後更新計畫才公告實施，主要是因為住戶意見不一，規劃團隊對都市更新作業也不熟悉，更新計畫多次修改，還曾經調整過估價。更新單元內共有77位所有權人，其中3位遭限制登記，其餘74位中有54位同意事業計畫，比例將近七成五。更新後略減5戶，參與重建的有54戶，2002年11月通過臨門方案審查，成為第43號家族成員。

社區更新事業進行還算順利，較大的爭議是大樓主體工程完成後，更新會想把一、二樓的磁磚變更為大理石，但當時一、二樓已有住戶指配，而其他住戶則受益不大，是否追加營造工程費用，需依權利價值比例分攤共同負擔，住戶間對此意見分歧，最後仍透過召開會員大會表決來解決爭議。

豐田大樓重建的靈魂人物是彭阿「鏘」（丁一丫、）理事長，熟識的人都叫她「阿ㄉ丫、伯」（台語），由於他堅決、事必躬親、勇於學習接受新事物及敞開心胸接受專業指導的個性，才有今天的豐田的重建成果，但她卻是一頭俐落短髮、大刺刺、講義氣的傳統女性。當初徵求受災戶同意書辦理都市更新重建並申請臨門方案時，有人冷嘲熱諷地表示大樓蓋不起來，也有人冷眼旁觀地看著沒有大學學歷，且曾經當過鞋廠女工的這位單親母親，要如何處理都市更新權利變換如此高難度複雜的法規及程序，但她還是辦到了。

(文 黃雅盈)



事業內容摘要

案名	豐原市豐田大樓社區都市更新事業
基地位置	台中縣豐原市向陽路173巷113-1~3號、115-1~3號、圓環東路697、699、701號
實施者	豐原市豐田大樓都市更新會
基地面積	682.58m ²
使用分區	商業區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人77人 概況：78戶 停車位：41輛 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：438.44m ² 實設建蔽率：66% 法定容積率：280% 總樓地板面積：7,019.38m ² 構造樓層：RC地下2層/地上13層 停車位數：35輛 戶數：73戶 參與分配：54人
實施方式	權利變換
更新實施費用	110,207,184元
總銷金額	182,677,693元
都市更新規劃單位	正揚工程顧問有限公司、伯明翰地政士事務所
建築設計	劉昇澧建築師事務所
不動產估價	環宇不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司、正揚工程顧問公司
施工	大展營造有限公司
管理銀行	合作金庫豐原分行
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

2001.05.04	台中縣政府核發立案證書
2002.11.29	臨門方案審查
2003.05.28	更新會事業計畫及權利變換計畫通過
2003.09.10	取得建照核准文件
2003.09.13	動土大典
2005.05.13	重建工程舉行上樑儀式及召開會員大會
2006.01.12	取得使用執照
2006.04.20	完成地籍測量與建物測量釐正圖冊
2006.06.17	完成貸款簽約與對保
2006.06.30	權利變換交由規劃團隊變更
2006.07.16	召開會員大會議決變更權變

台中縣豐原市 聯合新村



聯合新村是位於豐原斷層隆起區域的老舊透天厝社區，約80戶，由於本區斷層隆起高低差約2公尺，沿線房屋傾倒，所幸並無人員死亡，但因區域斷層錯動，居民雖有重建意願，但實際地形環境並不適合原地重建。社區居民自房屋拆除後，四處陳情希望以地易地尋找新土地重建，但本區域並無合適公有土地可供交換，因此重建計畫遲遲無法進展。

後來經台中縣政府921重建輔導團體的協助，居民於2002年組成重建委員會，接受建議，利用都市計畫變更結合都市更新的方式，將緊鄰社區土地旁的都市計畫公共設施用地，與原有斷層帶住宅區土地，透過都市計畫局部調整變更的方式，申請都市更新事業計畫及權利變換開發。2003年都市更新事業計畫通過後，變更都市計畫亦獲都委會三級聯審通過。陸續完成水土保持計畫（本區為山坡地）、權利變換計畫、取得建築執照等。

社區重建的主要經費來源是透過政府921特別預算所編列的各項補助規定，例如更新重建地區的公共設施用地，若納入權利變換共同負擔，政府將補助用地徵收費用；另外，區內公共設施的興建，政府亦編有補助預算及申請規定。由於新增用地有政府出資取得，且公共設施也是政府補助興建，居民透過權利變換可保有原土地面積，僅須負擔自己房屋興建的費用，興建的房屋亦可整體規劃並避開斷層，此構想獲得民眾的支持，法定程序也一一完成，重建工作蓄勢待發。政府當時核可補助總費用約7000萬元（含土地款），規劃蓋40戶總工程費約8000多萬元，幾乎用政府補



施惟仁建築師事務所提供

助款即可完成工程。但因政府補助超過一半經費，依規定必須按採購法公告招標，結果數次都無法決標，部分住戶質疑聲四起。後來理監事改選，沒有人願意做吃力不討好的事，工程顧問撤出，政府也不願意接手，加上後來建材成本開始飛漲，整個重建工程只好停擺。而原本用地補償費已動撥約3000萬元，後來縣政府透過行政執行處用強制執行的方式硬是追回繳回了國庫。(文 趙映程)

事業內容摘要

案名	豐原市聯合新村都市更新事業
基地位置	台中縣豐原市水源路68巷370弄、402弄間
實施者	豐原市聯合新村都市更新會
基地面積	6,115.47m ²
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人60人 概況：54戶 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 法定容積率：180% 總樓地板面積：6,199.26m ² 構造樓層：RC地上3層 停車位數：42輛 戶數：42戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	147,259,552元
總銷金額	214,605,491元
都市更新規劃單位	泰集全管理技術有限公司、施惟仁建築師事務所
建築設計	施惟仁建築師事務所
不動產估價	宏大不動產鑑定公司、產經不動產鑑定公司、環宇不動產鑑定公司

推動歷程

2003.09.23	都市更新會核准籌設
2003.11.07	都市更新會核准立案
2004.11.19	事業計畫審查及權利變換審查審竣
2005.10.14	公告實施