

台中市 錦祥富貴



錦祥富貴社區也在錦祥街上，在錦祥彩虹社區斜對面。原本住戶重建意願似乎不高，所以整合較遲，當2002年10月錦祥彩虹熱烈動土時，錦祥富貴基地還是一片空地，社區才剛召開過成立大會，由張璋容女士擔任理事長。

本更新單元所在原屬於住宅區，1997年台中市政府發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫第二次通盤檢討案（變更住宅區為商業區部分）說明書」，將本地區變更為商業區（商2-1）。不過如果以商業區重建的話，居民必須繳納鉅額回饋金，勢必影響參與意願，而且原大樓是在「住變商」前興建的，所以決定規劃以原來的住宅使用性質興建，不以商業區申請使用，因沒有「住變商」，故不需繳納回饋金。更新後規劃為安全、便利的現代化電梯大樓，設置停車位，並申請獎勵容積，居住品質大大提昇。

本更新單元內共有21位土地所有權人，扣除遭限制登



記2位，其餘全數同意事業計畫。社區的重建案2003年通過臨門方案審查，為第59號家族成員。由於張理事長事務繁忙，許多更新重建事務都是規劃團隊、中華建經，以及江立權、林秋琴總幹事協助。社區內有旅居日本的住戶，聯繫上也大費周張，但最終還是克服各種困難，完成更新事業。(文 張劭農)

事業內容摘要

案名	台中市北區錦祥富貴社區都市更新事業
基地位置	台中市北區錦祥街23至29號之4
實施者	台中市北區錦祥富貴社區都市更新會
基地面積	453.00㎡
使用分區	商二之一（依住宅區申請）
更新前	產權：全為私有土地 所有權人19人 概況：20戶 建物面積：1,495.77㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：208.30㎡ 實設建蔽率：59.35% 法定容積率：200% 更新獎勵容積：893.97㎡ 總樓地板面積：2,262.69㎡ 構造樓層：RC地上6層/地下1層 停車位數：汽車10輛 戶數：24戶 參與分配：24戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	37,085,288元
總銷金額	58,605,000元
都市更新規劃單位	逢達土地登記專業代理人事務所
建築設計	逢達土地登記專業代理人事務所
不動產估價	環宇不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司、產經不動產鑑定公司
施工	太府營造股份有限公司
管理銀行	台新銀行北台中分行
建築經理公司	中華建築經理股份有限公司
產權登記	江立權地政士事務所

推動歷程

2002.07.31	更新單元核准公告
2002.09.10	都市更新會核准籌設
2002.11.01	都市更新會核准立案
2003.09.23	事業計畫審查及權利變換審查審竣
2003.11.13	公告實施
2003.12.28	動土
2005.03.25	使照核發

台中市 錦新雅築



錦新雅築社區只有10戶，但為了改善居住品質，也採用了都市更新方式重建。

原社區是地下1層，地上5層的樓房，在台中市錦新街上，距雙十路口約50公尺，週邊有孔廟、體育學院、醫院、高中等，是市民印象中的文教區。更新會理事長陳屬藤是執業會計師，和另一半吳佐德先生一起整合住戶，事業計畫獲得10位所有權人全數同意，同意比例達到100%，而且住戶也都參與重建。

因為社區基地太小，僅能依更新前的配置回復原狀，並沒有申請容積獎勵，但增加設置電梯。雖然面積不變，但結構安全、居住動線等都是重建規劃的重點。社區於2003年4月18日通過臨門方案審查，成為臨門家族第57號成員。

因為陳理事長是會計師，許多臨門家族都市更新的種種稅務問題，都會向陳理事長請教，或者委託他處理



更新會的帳務，因而解決了許多家族成員的棘手問題。(文 張劭農)

事業內容摘要

案名	台中市北區錦新雅築社區都市更新事業
基地位置	台中市北區錦新街19、21號
實施者	台中市北區錦新雅築社區都市更新會
基地面積	257.00㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人10人 概況：10戶 建物面積：936.29㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：92.60㎡ 實設建蔽率：46.77% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：240.95㎡ 總樓地板面積：940.13㎡ 構造樓層：RC地上5層/地下1層 停車位數以原有使用執照之停車空間設置標準，免設停車空間 戶數：10戶 參與分配：10戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	16,978,816元
總銷金額	24,103,124元
都市更新規劃單位	逢達地政士事務所
建築設計	虞承宗建築師事務所
不動產估價	環宇不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司、產經不動產鑑定公司
管理銀行	聯邦銀行北台中分行
建築經理公司	中國建築經理股份有限公司
產權登記	江立權地政士事務所

推動歷程

2002.09.02	都市更新會核准籌設
2002.11.01	都市更新會核准立案
2003.07.10	事業計畫審查及權利變換審查審竣
2003.12.02	公告實施
2004.04.10	動土
2005.05.20	使照核發