

南投縣埔里鎮 鮮綠大樓



左陽明右鮮綠

南投縣埔里鎮較知名的飯店是「鎮寶大飯店」，921地震時飯店與連接的鎮寶公寓受到損傷，但幸運的是可以修繕復原。而在飯店旁的鮮綠和陽明大樓就因受損嚴重必須拆除。

鮮綠大樓原本是地下1層、地上8層的大樓，共有61戶，地震後已有部分住戶另購房產，使重建共識整合不易。更新會與規劃團隊密集與住戶溝通，最後決定減戶重建。原社區有部分住戶低於當地居住樓地板面積平均水準，所以住戶希望重建後能改善以前居住空間的問題，因此申請了容積獎勵，平均每戶的樓地板面積由約89平方公尺增加至約106平方公尺。扣除1位所有權人遭禁止處分，其餘62位土地所有權人中有43位同意事業計畫，比例將近七成。而參與重建的住戶有39位。

重建興建地下1層、地上10層的集合住宅，1、2層是店舖住宅，臨中華路的邊間店舖還曾發生爭相指配的情形。社區2002年10月15日通過臨門方案審查，成為臨門家族第33號成員。原本更新會的理事長是李進文先生，但他不是所有權人，而是所有權人的配偶，發現



這個錯誤後，更新會馬上改選理事長，由李先生的太太黃玉蘭女士擔任，李先生則擔任總幹事，繼續為社區更新重建盡心盡力。(文 張劭農)

事業內容摘要

案名	南投縣埔里鎮鮮綠大樓都市更新事業
基地位置	南投縣埔里鎮中華路62號
實施者	埔里鎮鮮綠大樓都市更新會
基地面積	1,371.72m ²
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人63人 概況：61戶 建物面積：8,424.10m ² 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：554.11m ² 實設建蔽率：42.63% 法定容積率：200% 更新獎勵容積：3,516.56m ² 總樓地板面積：7,648.75m ² 構造樓層：RC地下1層/地上10層 停車位數：汽車42輛 戶數：54戶 參與分配：40戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	127,724,274元
總銷金額	165,742,537元
都市更新規劃單位	街與厝設計顧問有限公司
建築設計	李鴻鈞建築師事務所
不動產估價	歐亞不動產鑑定公司、宏大不動產鑑定公司、環宇不動產鑑定公司
施工	陸鴻記營造有限公司
管理銀行	土地銀行南投分行
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

2001.04.18	都市更新會核准立案
2003.04.07	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告實施
2003.04.12	動土大典
2004.11.17	使用執照核准日
2005.02.20	落成典禮
2006.09.19	都市更新事業計畫及權利變換計畫(釐正版)發布實施

南投縣埔里鎮 歡樂家年華社區



南投縣埔里鎮的歡樂家年華社區位於埔里鎮的市中心，李阿綿理事長是社區重建的靈魂人物，在她的熱心服務下，解決許多更新過程的問題。

歡樂家年華社區的原所有權人許多是自外地來到埔里定居者，小康家庭居多，更新單元共有31位所有權人，除1位遭假扣押，有九成同意事業計畫，然而願意重建的住戶並沒有那麼多，只好減戶，各戶的面積因此增加不少。無論是舊貸款協商，或是重建貸款，住戶遇到困難時，李理事長都努力幫忙協調，爭取對住戶最好的條件。社區的更新重建案2002年9月通過臨門方案審查，成為第31號家族成員。

本案施工過程中雖有爭議但都能排解，完工後遇到相關建築法規需繳納規費，加入社區聯防等未預料的事，這些事都透過理事會及建經公司協助順利完成，惟獨權利變換登記後第三買受人的餘屋出售相關稅負規定，因家年華屬較早登記完成的921社區，因此足足花了數個月，請教各方達人，才順利完成各項稅務申報及清算解散手續。

歡樂家年華的李理事長熱心公益，不僅從事社區內的更新工作，更出席所有臨門家族的各項活動，出席率幾近百分之百，是家族中有名的「全勤生」。

(文 黃雅盈)

事業內容摘要

案名	南投縣埔里鎮歡樂家年華都市更新事業
基地位置	南投縣埔里鎮西安路一段88號
實施者	埔里歡樂家年華都市更新會
基地面積	753.51m ²
使用分區	商業區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人31人 概況：56戶 建物面積：5,375.70m ² 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅及店舖 建築面積：510.78m ² 實設建蔽率：74.33% 法定容積率：280% 更新獎勵容積：1,185.63m ² 總樓地板面積：4,059.72m ² 構造樓層：RC地下1層/地上8層 停車位數：27輛 戶數：27戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	66,488,993元
總銷金額	100,631,541元
都市更新規劃單位	方啟超建築師事務所
建築設計	方啟超建築師事務所
不動產估價	中華科技經濟鑑測中心、政揚不動產鑑定公司、台灣覺達鑑定中心
施工	益進營造有限公司
管理銀行	彰化銀行埔里分行
建築經理公司	中華建築經理公司
產權登記	張耀宗地政士事務所

推動歷程

2001.12.06	都市更新會核准籌設
2002.03.12	都市更新會核准立案
2002.09.25	事業計畫審查及權利變換審查審竣
2002.11.01	公告實施
2003.01.04	動工
2004.06.16	使照核發