

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

(一) 九二一受災判定全倒亟待重建

原案「臺中縣大里市中興國宅」坐落於臺中市大里區東湖段436地號等1筆土地，南臨中山路（20M），其餘三面以地籍線為界。更新單元內之合法建築物因九二一地震嚴重毀損，判定全倒建築物，於民國（下同）89年6月全數拆除完畢。災後居民於89年申請籌組更新會，並於90年核准立案，積極辦理重建。然而部分受災居民領取現金補償、透過中央銀行優惠方案等途徑購置房屋，已安定住所，參與重建災民漸減少，經過更新會努力結果其通過50%門檻，於91年7月通過臨門方案，成為臨門家族第18號成員，並於91年5月27日起事業計畫及權利變換計畫發布實施。但於施工期間因工程品質及工程計價問題等爭議，導致工程停擺，延宕至今無法興建完成，而原核定後取得建造執照亦因展期屆滿失效。

鄰地麟閣社區同為九二一震災判定為全倒建築物，因整合困難，同意參與重建居民比例低，故採取減棟措施分割出433-2地號，而後由九二一震災基金會價購，欲與436地號土地合併成完整方正的基地，以解決續建的難題。

基金會於階段性任務完成後，於97年解散清算，並將剩餘財產移轉予財團法人賑災基金會（行政院100%捐助成立）。

為解決中興國宅續建問題，與財團法人賑災基金會召開多次會議討論，業經更新會105年4月30日第三屆第二次會員大會議決，同意納入賑災基金會所屬東湖段433-2地號，擴大更新單元範圍，並透過營建署協助於105年10月13日召開個案輔導會議，原則同意擴大範圍。亦於105年11月11日臺中市105年度第6次都市更新及爭議處理審議會臨時動議，同意納入鄰地（東湖段433-2地號）擴大更新範圍，以辦理變更都市更新事業計畫暨權利變換計畫案。

(二) 變更事業計畫

1. 「臺中縣大里市災後重建綱要計畫」將本基地依都市更新條例第七條第一項第一款規定（因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損

換）迅行劃定為都市更新地區，以利推動更新重建。

2. 原都市更新事業計畫暨權利變換計畫案業奉改制前臺中縣政府於91年5月27日府建城字第09113139901號函核定發布實施在案。

詳p.附錄-1，附錄壹、原案核定發布實施函

(三) 變更事業計畫公聽會

依據都市更新條例第19條第2項及都市更新條例施行細則第6條之規定，變更都市更新事業計畫期間應舉辦公聽會，並邀請有關機關、專家學者、當地居民，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人等參加。本變更案依上開規定於106年4月15日下午2時整，假臺中市大里區東南路207巷36號召開公聽會，並邀請全體土地及合法建築物所有權人、主管機關、專家學者及權利關係人出席本次公聽會，該會議之簽到名冊、公聽會現場照片及會議紀錄詳附件冊。

本變更案已完成相關法定程序，爰擬定有關書圖內容，提送臺中市政府依法審議，俾利推動後續更新事業。

(四) 會員大會議決

為議決本變更案事業計畫暨權利變換計畫，更新會於106年7月22日召開第四屆第三次會員大會，由各專業單位向地主說明提請大會討論，並以書面方式議決。其會員大會議事錄依106年7月27日中興都字第106072701號函報請臺中市政府備查。

二、法令依據

本變更案依據都市更新條例第7條、第19條、第22條及第29條規定辦理。

壹、辦理緣起

一、緣起

台中縣大里市中興國宅社區因九二一大地震，嚴重受損，被列為危險建築物，於89年6月已全部拆除，影響都市功能及景觀，實待投入人力、物力，以茲重建再興。

民國89年9月6日住戶大會決議本社區依都市更新方式進行災後重建工作，並籌組都市更新會自行實施。本案因所有權人超過3/5人數、土地面積及合法建築物總樓地面積超過2/3產權同意參與都市更新事業，依「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定，免先擬具事業概要申請核准，得逕行擬定都市更新事業計畫。

二、更新單元劃定原因

「台中縣大里市災後重建綱要計畫」將本基地依照都市更新條例第七條規定，逕行劃定為都市更新地區。

依據內政部營建署89年3月2日研商「都市更新條例施行細則第五條第二項規定執行疑義」會議記錄結論：因九二一震災受損之集合住宅戶數超過四十戶者，就集合住宅之建築基地範圍，劃定為都市更新地區，並指定為都市更新單元。本案總戶數193戶，依法得指定為都市更新單元。

三、計畫目標

1. 推動都市更新事業，迅速完成家園重建

九二一大地震發生後，原生活居所損毀，必須儘速進行家園再造工程，本都市更新事業計畫擬具之各項方案，均針對如何加速災後家園重建事項規劃，以都市更新方法推動社區重建並整體提昇環境及居住品質。

2. 打造安全防災之新社區

本案新建社區強調耐震結構、防災設備及避難空間，以塑造符合安全需求的防災社區。

3. 建設符合生態環保觀念之新社區

「地球環境永續發展」是新世紀的主要趨勢，從地球生態環保的角度出發，以全面化、系統化的環保設計作為訴求，並做為建築設計之理念。

本案將依據上述概念作為建築規劃設計之目標。

4. 自行成立都市更新團體，促進民眾參與、落實社區總體營造

災後重建作業計畫涉及相關土地所有權人之權益，必須以民眾以「由下而上」民眾直接參與的精神加以推動，由所有權人自組都市更新會，透過多次的溝通協調、意願調查與多次大小型說明會、公聽會的舉辦及所有權的規劃意見能充分表達與規劃團隊間良性互動，落實社區總體營造之觀念，據以推動重建之都市更新事業。