

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（20公尺），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89年6月全數拆除完畢。災後居民於民國89年申請籌組更新會，並於民國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，於民國91年7月通過臨門方案，成為臨門家族第18號成員，並於民國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，於民國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民國105年10月13日召開個案輔導會議，原則同意擴大範圍。臺中市政府都市發展局於民國105年11月11日召開臺中市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) 更新地區（單元）之劃定

1. 「臺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壞）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縣政府於民國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) 變更事業計畫暨權利變換計畫併送

本變更案依都市更新條例第29條第1項規定：「以權利變換方式實施都市更新時…但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。」採取都市更新事業計畫暨權利變換計畫案（變更臺中市大里區東湖段436地號等2筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案）之併送方式，並依都市更新條例第29條規定，辦理下列事項：

1. 召開自辦變更事業計畫暨權利變換公聽會：

本變更案於民國106年04月15日下午2時，假大里區東湖活動中心（臺中市大里區東南路207巷36號）召開變更事業計畫暨權利變換計畫公聽會。邀請有關機關、專家學者及當地居民代表，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，該會議之簽到名冊、公聽會現場照片及會議紀錄詳附件冊。

2. 辦理權利變換選配作業：

依據權利變換實施辦法第11條規定，於民國106年04月20日至同年05月20日辦理權利變換作業選配。並於民國106年06月3日上午10時30分，假洪攻如建築師事務所會議室（臺中市北區五權路375號5樓）舉行公開抽籤程序，相關選配及抽籤結果詳附件冊。

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。

3. 召開臨時會員大會（變更設計）

本案因車位規劃無法滿足地主之需求，故部分地主提出變更設計開挖至地下四層之建議，經106年10月02日第四屆第十二次理事會討論及106年10月21日臨時會員大會議決，同意變更設計開挖至地下四層，將車位全數變更為平面式車位，並配合建築設計規劃及相關法規檢討，併同調整機電設備之配置。

二、法令依據

本變更案依據都市更新條例第19條、第29條及相關規定辦理。

案名：變更大里市中興國宅都市更新權利變換計畫

壹、實施者基本資料：

實施者：大里市中興國宅都市更新會，於89年10月20日依台中縣政八九府建城字第二七八六一三號函核准籌組都市更新會，並於90年3月4日舉行成立大會，90年4月18日並經台中縣政府九十府建城字第一〇七〇八八號函核准立案。

會址：台中縣大里市國光路二段七〇二號六樓

理事長：鍾莉珍(身份證字號：S221906569)

附錄一：都市更新會成立核准函

附錄二：都市更新會立案證書

◎變更緣由：

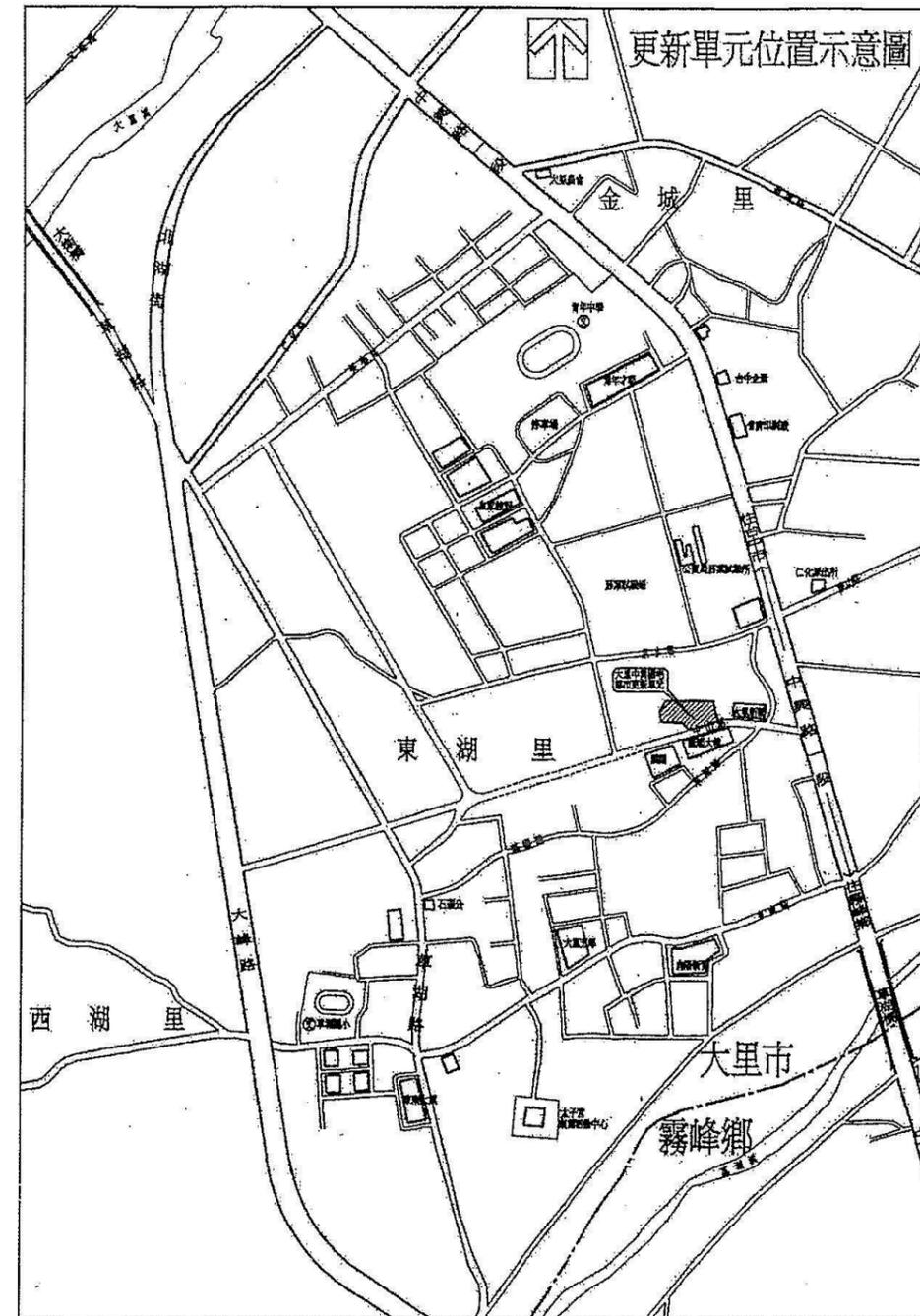
「大里市中興國宅都市更新權利變換計畫」前經台中縣政府於九十一年五月二十七日府建城字第〇九一一三一三九九〇一號函核定發布實施在案，並由台中縣政府於九十一年九月二十五日府建城字第〇九一二六三七〇六〇一號函禁止「土地及建築物之移轉、分割或設定負擔」公告，於九十一年六月七日取得玖壹工建字第玖柒陸號建照執照，於九十一年九月二十五日報準開工。(相關文件如附錄六)

本會因申請財團法人九二一震災基金會臨門方案時，有十九人原參與分配所有權人欲變更為不參與者，且工程已實際發包，為使參與者共同負擔更為符合實際狀況，並使新增不參與分配之十九戶能順利取得補償金，故配合辦理變更本計畫相關內容。變更內容對照表詳如表 1-1。

貳、實施權利變換計畫地區之範圍及面積

實施權利變換地區同更新單元範圍，土地座落於台中縣大里市東湖段436地號共計壹筆土地，總面積2581.59平方公尺(實際面積以地政機關鑑界測量後為準)，基地除南臨二十米計畫道路中山路外，其餘三面以該地理地籍界線為界，基地位置與範圍詳圖 2-1 及圖 2-2 所示。

圖 2-1 更新單元位置示意圖



變更大里市中興國宅都市更新權利變換計畫 1