

105年度中央都市更新基金補助 辦理自行實施更新補助計畫

台南市東區德高段1074地號等 1筆土地(重建) 申請擬訂都市更新事業計畫補助案 【重建】

中央主辦單位：內政部營建署

地方主辦單位：臺南市政府

提案單位：臺南市東區大智市場(市E13)重建都市更新會

輔導單位：長榮大學

105年08月23日



簡報大綱

- 壹、社區概況
- 貳、居民意願整合情形
- 參、建築現況分析
- 肆、課題與對策
- 伍、後續執行工作





Tainan

壹、社區概況



社區基本資料

- 提案單位：台南市東區大智市場(市E13)重建都市更新會
- 位置：台南市東區長東街1XX巷所圍繞之街廓內

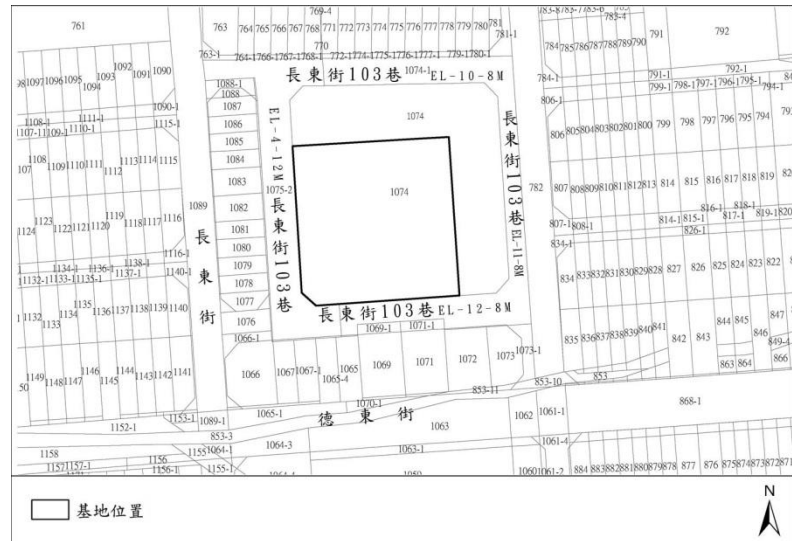
(其都市計畫道路南側為EL-12-8M、西側為EL-11-8M，而其北側、東側為大智市場外圍之連棟透天店舖。)





社區基本資料

- 更新地區：臺南市東區大市場(市E13)都市更新地區
 - 基地面積：1,517.25m²(部分持分1074地號土地，其權利範圍為5746/10585)
 - 土地使用分區：市場用地(建蔽率60%，容積率240%)
 - 住宅使用比例：77.18%(因震損而拆除，現況無法居住)
 - 土地所有權人：97人(其中1人有地無房)
 - 建物所有權人：97人(其中1人有房無地)
- (其中1人為中華民國，管理機關為國有財產署，另1所有權人已死亡，其遺產管理人為台南市榮民服務處。)



申請補助要件	社區條件	是否符合
補助對象	臺南市東區大智市場(市E3)重建都市更新會	符合
更新標的使用年限	31年(因0206震損而拆除)	符合



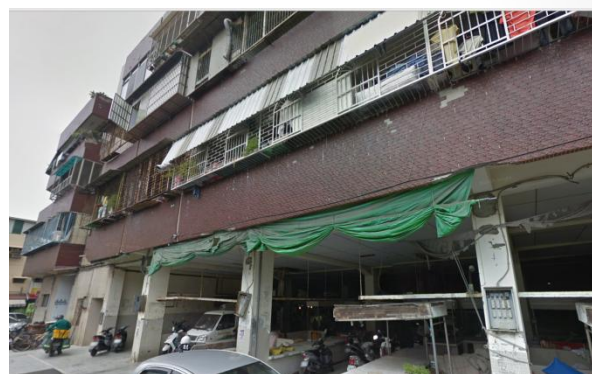
Tainan

貳、建物現況分析



一、建築物與周圍環境

地震前-建築物現況照片



地震後-災損情況照片



一、建築物與周圍環境

地震後-拆除現場照片



地震後-拆除後現況照片(因震損而拆除，現況以圍籬包圍之)



一、建築物與周圍環境

建築物周圍環境現況



①長東路103巷(建築物東側)



②長東路103巷(建築物北側)



③長東路103巷(建築物西側)



④長東路103巷(建築物南側)



⑤長東路103巷(建築物背側)



⑥長東路103巷
(建築物背側及通道)



二、周圍環境現況

- 土地使用現況：其為市場用地，鄰近商業區及住宅區。
- 聯外道路：聯外道路主要以長東街103巷(8M~12M)至長東街(8M)及德東街(12M)。
- 公共設施：大智公園、大智里活動中心、公園用地、台糖加油站、第一分局、德高派出所及臺南市消防局崇善分隊等。





Tainan

參、居民意願整合情形



一、社區歷程

- 105年05月05日檢送申請籌組更新會文件。
- 105年05月15日住戶例會暨成立大會會前說明
- 105年06月02日市府同意籌組更新會。
- 105年06月08日海報張貼、寄發通知
- 105年07月03日都市更新會成立大會暨居民說明會
- 105年07月07日檢送申請更新會成立文件。
- 105年07月20日市府核准更新會立案
- 105年07月27日規劃設計補助計畫書送件至市政府



二、所有權人更新意願調查結果整理

經105年07月03日都市更新會成立大會及居民說明會議發任意願調查表，截至105年07月21日回收同意參與意願調查表共計71份。

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	1,517.25	97	5,661.25	97
公有(a)	45.15	1	206.14	1
私有(b=A-a)	1,472.10	96	5,455.11	96
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	1472.10	96	5,455.11	96
同意數(C)	1,288.60	71	4,703.49	70
同意比例(%) (C/B)	87.53%	79.96%	86.22%	72.92%





Tainan

肆、課題與對策





課題一(居住面)：
因受0206地震重創，
本案建築物傾倒而拆除，
目前無法居住。

- **對策：**
- 目前該基地已經由市府迅行劃定為更新地區，有利於都市更新方式擬定重建計畫，並得降低同意比之門檻，加速協助住戶重建家園。
- 由住戶自主推動更新，打造最符住戶需求之住所。

課題二(經費面)：
除申請本案補助外，其餘有關都市更新事業所需之專業協助及經費尚需尋找資源及補助經費，以協助社區重建規劃工作。

- **對策：**業已於105年07月20日成立臺南市東區大智市場(市E13)重建都市更新會，推動都市更新事業。除申請本案補助外，其餘費用擬以更新會名義，向善款或者相關補助單位爭取各項補助資源，以利推動本案都市更新。



課題三(規劃面)：

後續規劃階段專業團隊間的整合問題，以及依都市計畫公共設施用地多目標使用規定，僅能規劃為超級市場使用，無法滿足攤商需求，造成未來實際使用上問題。

- 對策：
- 建議實施者於公開招標規劃團隊時，盡量以統包方式(建築設計+事業計畫+權利變換計畫)或概分為都更規劃(事業計畫+權利變換計畫)與建築設計進行，由規劃團隊代替更新會統整相關意見。
- 建議後續由規劃團隊協助更新會配合攤商意願及法令相關規定進行規劃設計。

課題四(整合面)：

因本案所有權人除一般住戶外，還有攤商，此二類所有權人對未來建築物規劃需求不同。以及多數所有權人年紀較長，對於公共事務參與度不高，而造成整合問題。

- 對策：
- 對於住戶及攤商而言，切要之急都是將原本的住家和攤位復建，惟受限於現行相關法規限制，建議後續規劃團隊與住戶和攤商充分溝通協調。
- 依都市更新相關法令規定，實行權利為所有權人，期以年輕人作為溝通橋樑，協助推動。

課題五(執行面)：
計畫執行時，更新會將面臨
營建費用籌措及施工品質監
督問題。

- 對策：
- 建議多方尋找財源(善款、賑災基金會、銀行等)，以全額融資建築重建經費，待房屋完成重建，再由受災戶向銀行借款償還。
- 建議更新會聘請建築經理公司協助工程品質監督工作，並附帶管理銀行，協助專款專用、撥款管理以利後續轉貸等相關工作。





Tainan

伍、後續執行工作





一、初步規劃設計

• 規劃設計原則

- 1.依原建築容積進行規劃設計，維持原住宅使用面積(主建物面積)，配合原來建築平面配置(共計8種樣態)進行設計。
- 2.依據都市計畫公共設施用地多目標使用規定，市場以2層設計。
- 3.依現行法規建蔽率60%進行檢討。

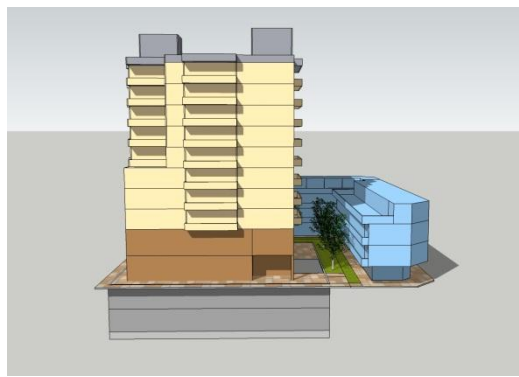
一、初步規劃設計

• 重建計畫及其設計圖說

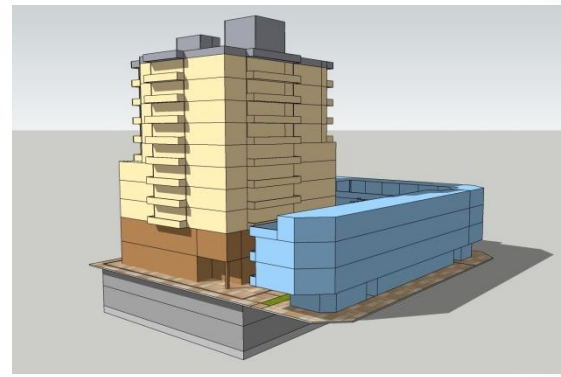
- 在爭取容積獎勵下，設計出地下2層，地上10層，RC建造之大樓，總樓板面積共計9,265m²。
- 本案係預計所有原住戶皆有意願參與下所進行之設計，未來重建計畫依實際需求進行規劃設計。



西南向量體示意圖



南向量體示意圖



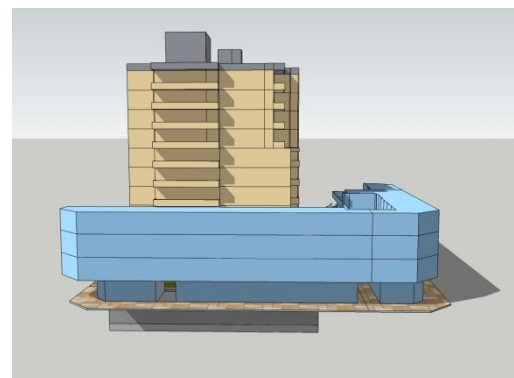
東南向量體示意圖



西北向量體示意圖



西向量體示意圖



東向量體示意圖



二、預定工作項目

有關本案至提送都市更新事業計畫及權利變換計畫報核之工作項目如下

工作項目	
整合階段	實施者整合參與都市更新意願
規劃階段	調查測量
	權利變換意願調查
	建築規劃設計
	委託專業估價師進行估價
	分配單元規劃及通知選配
	*辦理自辦公聽會
	*都市更新事業計畫同意書之取得
	*都市更新事業計畫報核
審議階段	擬具權利變換計畫
	*辦理公辦公聽會、公開展覽及聽證
	*都市更新事業計畫審議
	權利變換計畫審議
	*都市更新事業計畫核定
	權利變換計畫核定
註:*為本案申請補助擬訂都市更新事業計畫費用之工作項目	



三、經費申請與作業時程

- 本案規劃設計費預估為10,557,524元，申請補助經費為2,220,000元(其中200,000元為行政作業費)
- 預估完成都市更新事業計畫書需時約27個月

進 度	105 年						106 年						107 年																
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
中央核定規劃補助	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻
規劃委託契約發包	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻
權利變換意願調查	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻
建築規劃設計	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻
擬定都市更新事業計畫草案及權利變換計畫草案(包含同意比例之取得)	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻
舉辦自辦公聽會	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻
都市更新事業計畫及權利變換計畫報核	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻
都市更新事業計畫及權利變換計畫審查及修正	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻
辦辦公辦公聽會及公開展覽	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻
辦理聽證	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻
都市更新事業計畫審議	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻
都市更新事業計畫核定	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻	◻



四、預期效益

- 以都市更新方式，協助住戶重建家園，讓大家重拾安身立命的家。
- 未來重建社區時，宜著重耐震結構、防災設備及避難空間，以塑造符合安全需求之防災社區。
- 自主更新方式，由民眾參與都市更新重建工作，落實社區總體營造之理念，並取得各項補助資源，加速推動都市更新事業。
- 成為臺南市災後集合住宅以都市更新方式重建之示範案例。





簡報結束

同歡如常

