

103年度中央都市更新基金補助 辦理自行實施更新補助計畫

嘉義市檜段四小段2地號1筆土地 申請擬定都市更新事業計畫補助案 【整建或維護】

中央主辦單位：內政部營建署

地方主辦單位：嘉義市政府

提案單位：雅典公寓大廈管理委員會

輔導單位：長榮大學



簡報大綱

- 壹、社區概況
- 貳、建築現況分析
- 參、課題與對策
- 肆、後續執行工作
- 伍、審查意見回應





壹、社區概況



一、社區基本資料

- 申請單位:雅典公寓大廈管理委員會
- 位置：林森西路、吳鳳北路路口
- 基地面積：350m²
- 總樓地板面積：3773.62m²
- 地下1層地上12層，共75戶
- 屋齡：30年(73年竣工)
- 住宅使用比例：73.9%



| 申請補助要件 | 社區條件 | 是否符合 |
|----------|-------------|------|
| 補助對象 | 雅典公寓大廈管理委員會 | 符合 |
| 更新標的使用年限 | 30年 | 符合 |



二、建築物與周圍環境



北向立面



東向立面



南向立面



西向立面



吳鳳北路



林森西路



林森西路



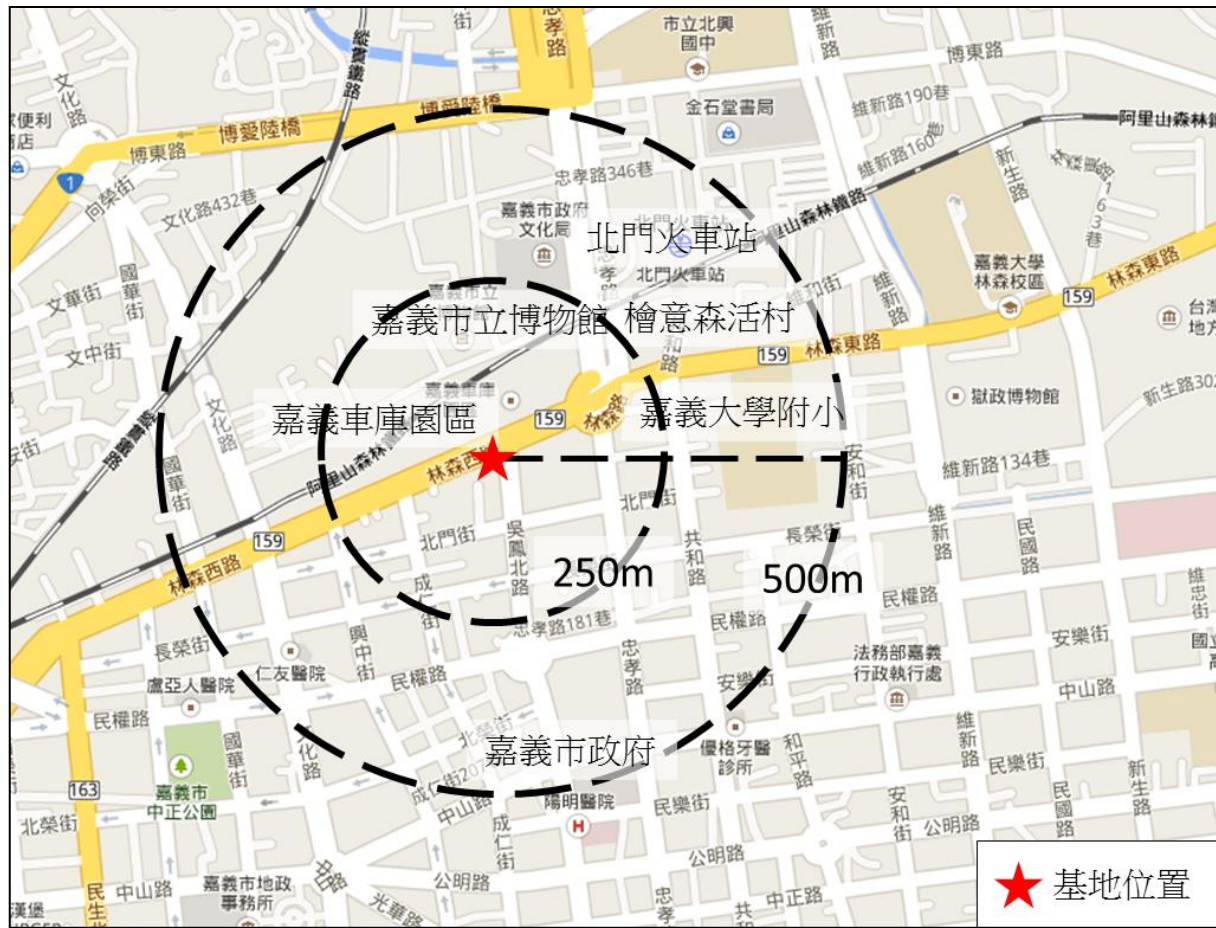
林森西路吳鳳
北路口

建築物周圍環境現況



三、周圍環境現況

- 交通系統：面臨30米林森西路
- 公共設施：北門火車站、嘉義市立博物館、嘉義大學附設國小
- 觀光景點：檜意森活村、嘉義車庫園區





貳、建築現況分析



一、建築物外牆立面損壞



外牆龜裂



磁磚剝落



外牆損壞



滲漏水、煙燻



二、建築物外牆空調管線凌亂



外牆空調、管線雜亂



三、違規招牌及鐵窗



違規鐵窗



陽台外推



違規招牌與支架



出入口違規雨遮



四、缺乏無障礙設施



建築物出入口缺乏無障礙設施



參、課題與對策



課題一：

外牆立面損壞

- 對策：複合金屬板、色彩計畫改善外牆
- 對策：綠建材防水油漆處理漏水問題

課題二：

外牆管線凌亂

- 對策：鋁隔柵集中包覆管線、美化處理

課題三：違規

招牌及鐵窗

- 對策：違規雨遮與鐵窗整理計畫
- 對策：招牌位置統一規劃設計

課題四：缺乏

無障礙設施

- 對策：主要出入口增設無障礙設施





肆、後續執行工作



一、初步規劃設計構想

外牆金屬板整修
防水塗料油漆
鋁隔柵施作包覆空調管線

重新規劃雨遮與鐵窗

長榮

改善示意圖



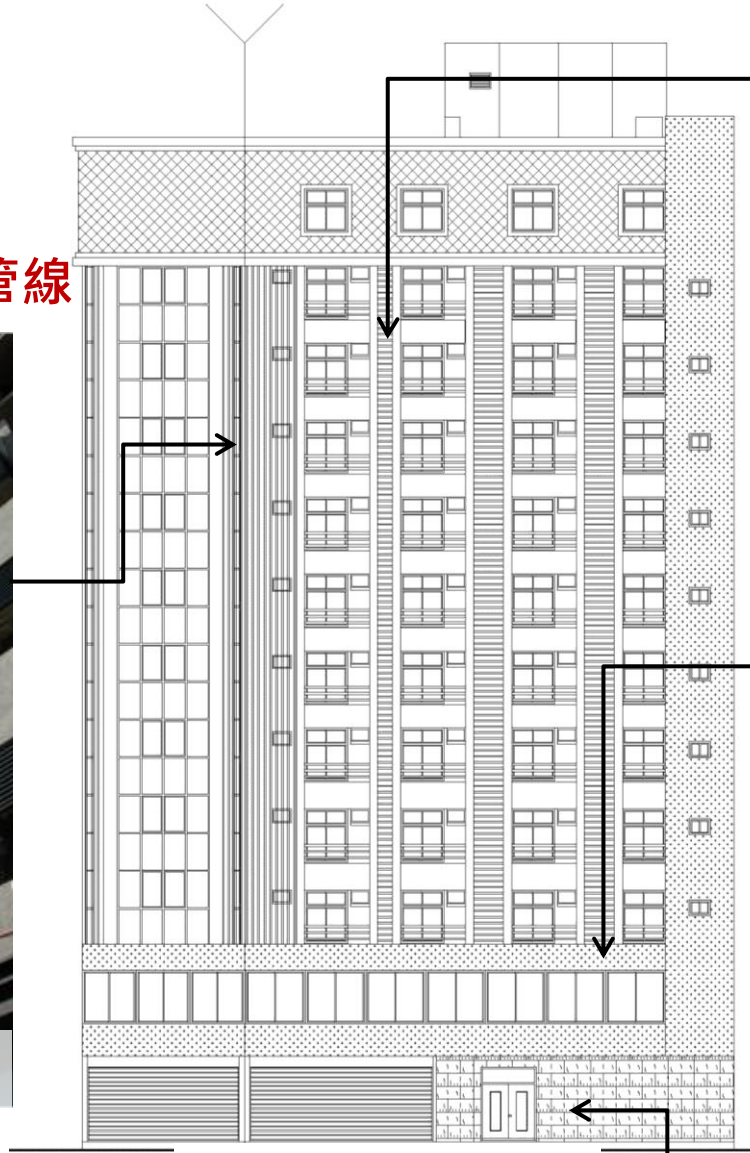
招牌統一規劃設計

崧研

改善示意圖



入口無障礙設施設置



立面展開設計圖說



改善示意圖

二、預定工作項目

| 補助項目 | 施工項目 |
|-------------------|----------------------|
| 老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程 | 外牆整修、鋁隔柵施作 |
| 老舊招牌、鐵窗及違建拆除 | 廣告招牌設置規劃、鐵窗拆除、入口雨遮拆除 |
| 空調、外部管線整理美化 | 管線及空調遷移並包覆美化 |
| 增設或改善無障礙設施 | 改善無障礙設施 |



三、經費申請與作業時程

- 預估完成都市更新事業計畫書需時約10個月

| 進 度 | 103年 | | | | | | | | | | 104年 | | | | | |
|--------------|------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|------|----|----|----|----|----|
| | 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 |
| 整建或維護補助申請 | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | |
| 審議委員會評選核准補助 | | | | ■ | ■ | | | | | | | | | | | |
| 擬定整建或維護事業計畫書 | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | |
| 舉辦自辦公聽會 | | | | | | | | | ■ | | | | | | | |
| 整建或維護事業計畫書送件 | | | | | | | | | ■ | | | | | | | |
| 辦理公聽、公展 | | | | | | | | | | ■ | ■ | | | | | |
| 事業計畫書提審議會 | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | | |
| 事業計畫書核定 | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ |



四、後續維護管理構想

收取管理費

- 管理委員會持續進行大樓環境及建物管理維護

增訂大樓管理規章

- 大樓物件買賣契約明訂，規定年限內不得無故變更大樓外觀

招牌出租

- 租金收入做管理維護基金用，每五年定期清洗外牆





簡報結束

同地同光

