

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(透天) 申請擬訂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：臺南市政府

提案單位：臺南市東區大智市場(市E13)透天都市更新會

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

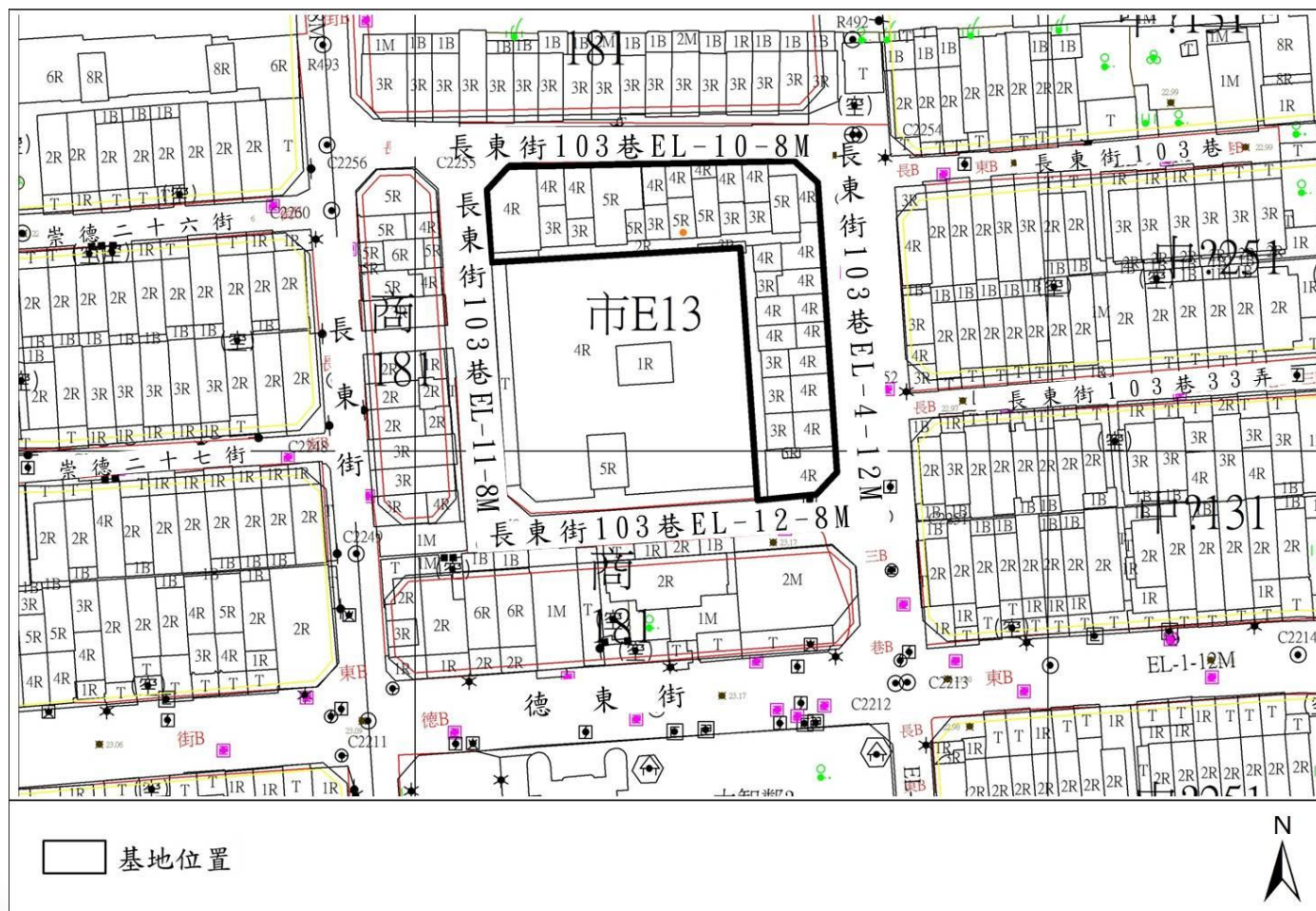


壹、社區概況



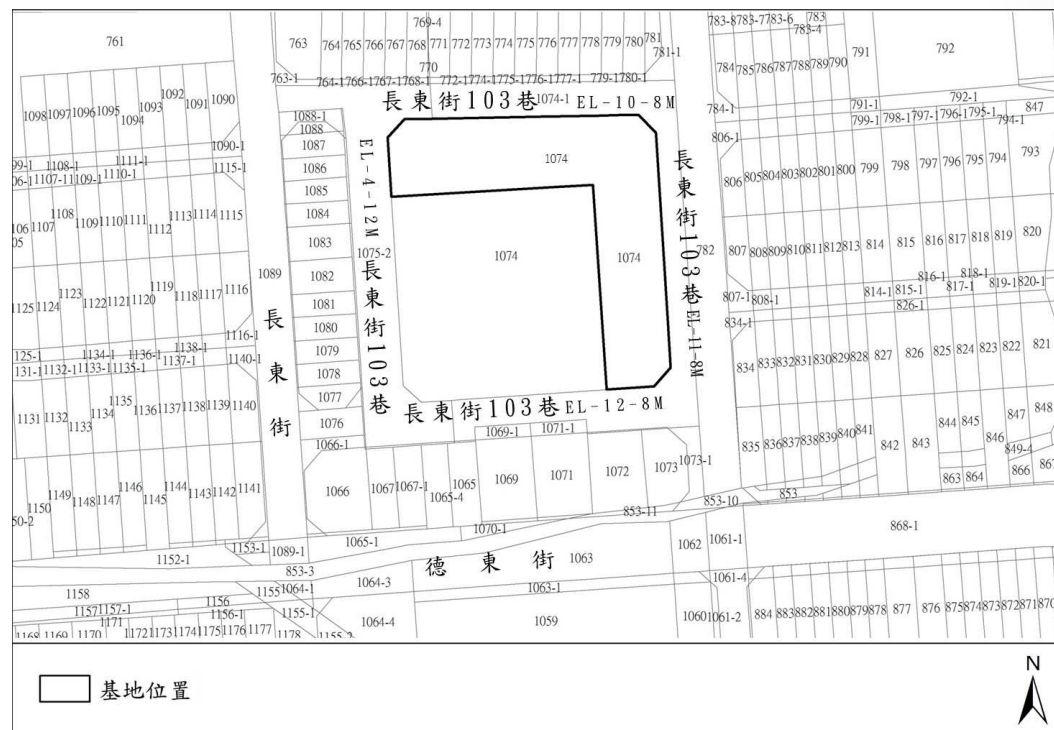
一、社區基本資料

- 提案單位：臺南市東區大智市場(市E3)透天都市更新會
- 位置：位於台南市東區長東街1XX巷所圍之街廓
(其都市計畫道路編號，北側為EL-10-8M、東側為EL-4-12M、西側為EL-11-8M，其南側屬大智市場公寓部分)



一、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：1,277.75m²(部分持分1074地號土地，其權利範圍為4839/10585)
- 土地使用分區：市場用地(建蔽率60%，容積率240%)
- 總樓地板面積：3,830.79m²
- 地上4層，18棟
- 屋齡：31年(74年06月竣工)
- 住宅使用比例：77.01%
- 土地所有權人：20人
建物所有權人：20人



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)透天都市更新會	符合
更新標的使用年限	31年	符合



二、建築物與周圍環境

建築物立面照片



建築物北側(2-1~2-9) 原屬公寓部分(2號2樓之7、2號3樓之7、2號4樓之7)



建築物東側(2-10~2-17)



建築物西側(2-1)



建築物南側(2-17)



建築物背側

(註:照片經合成關係造成線條扭曲僅供相對位置參考)



二、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)



三、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



貳、居民意願整合情形



社區歷程

- 105年04月13日初步評估及基本資料收集
- 105年04月27日居民說明會暨籌組更新會前說明。
- 105年05月05日檢送申請籌組更新會文件。
- 105年06月02日市府同意籌組更新會。
- 105年06月06日海報張貼、寄發通知
- 105年06月17日社區建築與環境評估勘驗
- 105年07月03日舉辦成立大會暨居民說明會
- 105年07月12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日送件至市政府

◆ 意願調查結果整理

經105年04月27日居民說明會發放意願調查表，截至105年05月02日回收同意參與意願調查表共計20份，佔全體戶數**100.00%**





Tainan



參、建物現況分析



一、0206災後危險建築物緊急評估列為黃單



二、921地震及0206地震後加柱



建築物北側



建築物東北角間



建築物東側



三、2-1至2-9號牆面受震損，牆面有裂縫及磚牆沿磚縫處開裂，但主筋未挫屈箍筋未脫開或斷裂



住戶已緊急
修復



住戶已緊急
修復



三、2-1至2-9號牆面受震損，牆面有裂縫及磚牆沿磚縫處開裂，但主筋未挫屈箍筋未脫開或斷裂



住戶已緊急
修復



住戶已緊急
修復



四、2號2樓之7、3樓之7及4樓之7，其樓梯用通道與公寓相連，因地震而使通道斷裂，另屋突部分女兒牆有扯斷之情形



住戶已緊急
修復



五、在建築物外牆部分，已有多處磁磚剝落情形，且緊急修繕並未對外牆進行整建維護



六、建築物現況是否有違規物

違規鐵窗



- 無突出外牆面之鐵窗數量：2處
- 突出外牆面之鐵窗數量：38處

頂樓加蓋



- 清查數量：12處





Tainan



肆、課題與對策



課題一：

0206地震本幢建築物受震損，於臺南市政府災後危險建築物緊急評估被列為黃單，損壞部分住戶已進行緊急修繕中。在建築物外牆部分，已有多處磁磚剝落情形，且緊急修繕並未對外牆進行整建維護。

- 對策：
- 1. 進行建物耐震詳細評估給予社區完整的修繕補強建議，再進行提高建物耐震能力之工程。
- 2. 清理表面磁磚鬆動及可能鬆動部分，再進行外牆立面的整修工程。



課題二：
鐵窗及雨遮任意設置，且
頂樓有加蓋鐵皮情形。

- 對策：
- 1.有關違規鐵窗部分，應配合拆除，並納入都市更新事業計畫一併處理。
- 2.有關雨遮部分，超出建築線部分納入本案予以處理。
- 3.有關頂樓加蓋鐵皮部分，應配合拆除，並納入都市更新事業計畫一併處理。拆除頂樓加蓋鐵皮後，進行屋頂防水工程，但若住戶不願意配合拆除，則依補助案審查作業原則調降補助經費。
- 4.因應獲內政部補助修繕工程竣工查驗後五年內，不得任意變更整建維護項目或拆除重建，並應於所有權移轉時列入交代。



課題三：
冷氣、室外機統一設置及管線
整理美化。

- 對策：透過整體規劃設計將空調設備統一位置設置及管線集中整理。





Tainan



伍、後續執行工作



一、初步規劃設計

屋頂防水工程

外牆整修工程

空調設備及管
線整理美化

突出牆面鐵窗
及違建拆除

提高建物耐震
能力工程



東向立面圖



北向立面圖



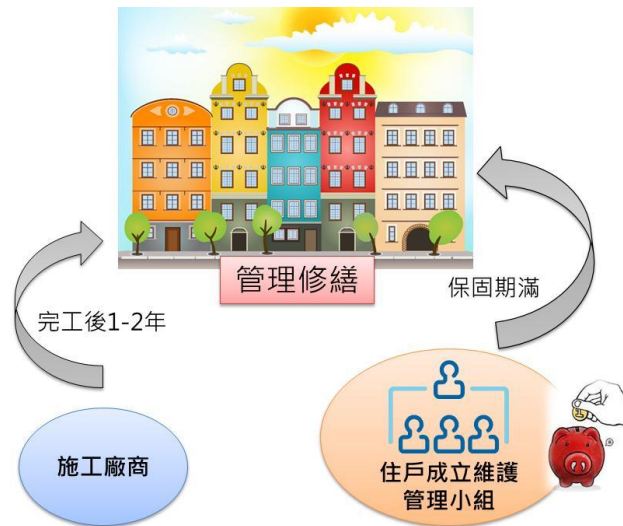
二、預定工作項目

補助項目	施工項目	是否申請補助
1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程	外牆整修工程	是
2.老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除	突出外牆面之鐵窗及違建拆除	是
3.空調、外部管線整理美化	空調設備及管線整理美化	是
4.屋頂防水及綠美化	屋頂防水工程	是
5.提高建物耐震能力	提高建物耐震能力工程	是
6.其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要工項	其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要工項	是



四、預期效益與後續維護管理構想

- 藉由整建維護工程，改善建物外觀，並提高建築物耐震能力，以改善建物本身立面美觀及安全性，並提昇居住環境品質，進而改善都市空間環境及美化市容。。
- 磁磚修復以達到行人及居住安全。
- 成為臺南市透天型自主更新示範成功案例之一。



- 更新會解散後，社區將組織管理委員會以進行維護管理。
- 後續納入住戶共同管理事項

「本社區經內政部補助修繕工程竣工查驗後五年內，不得任意變更整建、維護項目或拆除重建，並應於所有權移轉時列入交代。」





簡報結束

同歡如常

