

# 104年度中央都市更新基金補助 辦理自行實施更新補助計畫

## 臺南市東區光華段46、46-1及918 地號等3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：臺南市政府

提案單位：大聖皇宮大樓管理委員會

輔導單位：長榮大學

104年7月3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
- 陸、審查意見回應





Tainan

# 壹、社區概況



# 一、社區基本資料

- 提案單位：大聖皇宮大樓大樓管理委員會
- 位置：位於臺南市東區慶東街、新樓街、東榮街及青年路所圍繞街廓內
- 基地面積：3,773.00 m<sup>2</sup>
- 總樓地板面積：27,320.05m<sup>2</sup>
- 建築物數：共3幢，3棟。本次申請範圍之建築物為地上16層，地下3層，2棟，建築物高度 53.1公尺，共94戶。另1棟為地上6層，地下3層之建築物，不在本次申請範圍內。
- 屋齡：21年(82年竣工)
- 住宅使用比例：100%
- 土地所有權人：127人  
建物所有權人：119人

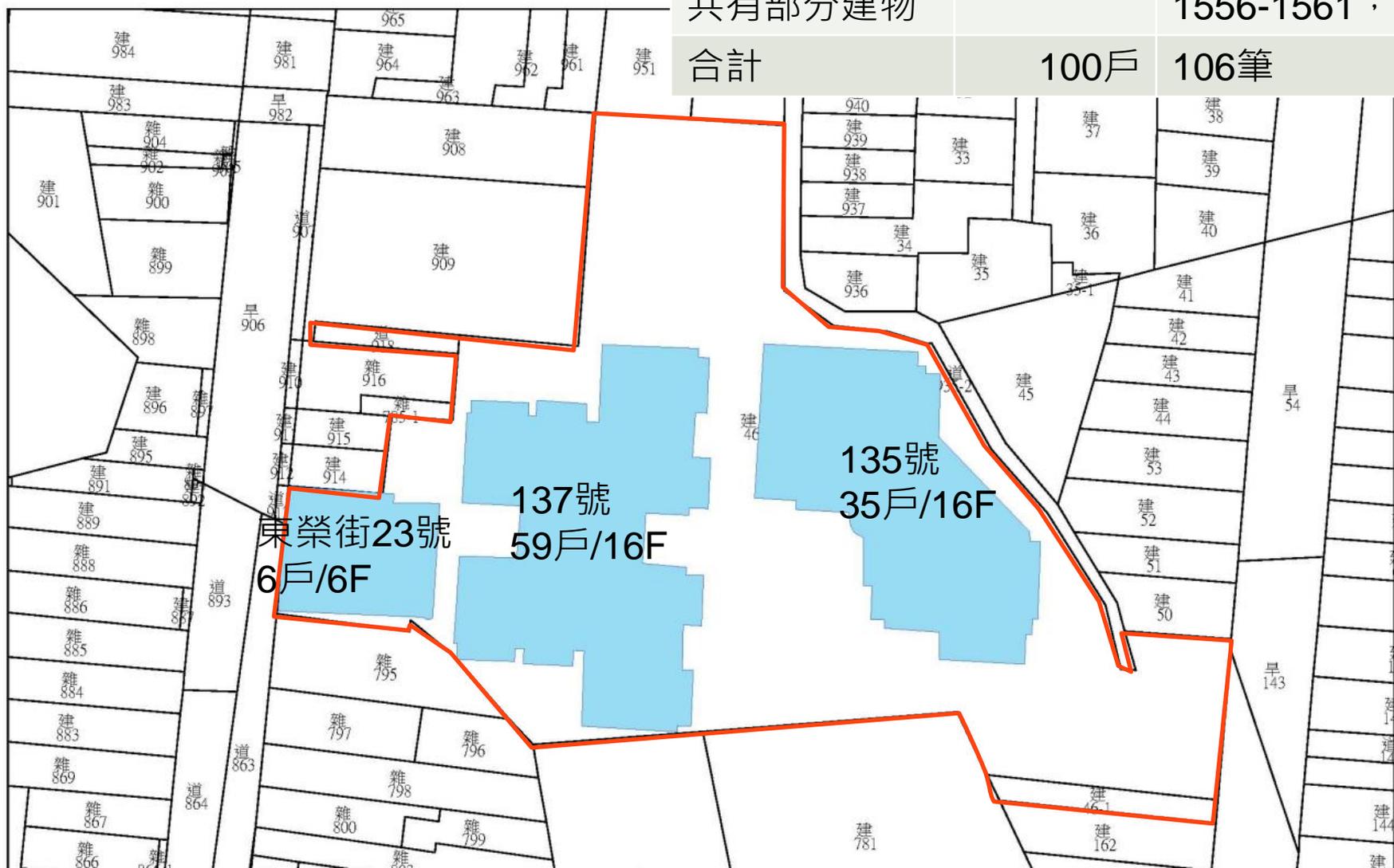
申請補助要件	社區條件	是否符合
補助對象	大聖皇宮大樓管理委員會	符合
更新標的使用年限	21年	符合





## 大聖皇宮大樓 管理委員會範圍

門牌位置	戶數	建號編號
慶東街135號	35戶	1462-1555，共94筆
慶東街137號	59戶	
東榮街23號	6戶	1456-1461，共6筆
共有部分建物		1556-1561，共6筆
合計	100戶	106筆



榮大學土地與環境發展研究中心



# 二、建築物與周圍環境

## 建築物立面照片



## 建築物周圍環境現況



# 三、周圍環境現況

- 公共設施：勝利國小、博愛國小、新樓醫院、鄰里公園三處等。



圖例

基地位置	商業區	醫療專用區	文教用地	公園用地	廣場用地	市場用地
住宅區	文教區	宗教專用區	停車場用地	綠地	古蹟保存區	鐵路用地



Tainan



## 貳、居民意願整合情形



- 104年03月30日初步評估及基本資料收集
- 104年04月09日社區建築與環境評估勘驗
- 104年04月26日管委會說明會
- 104年05月01日~至今居民意願調查
- 104年05月11日海報張貼、寄發通知
- 104年05月17日舉辦居民說明會
- 104年05月29日送件至市政府

意願調查結果整理表

項目	土地部分	合法建物部分
總戶數	94	94
同意數(B)	68	68
同意比例 (%)(B/A)	72.34%	72.34%



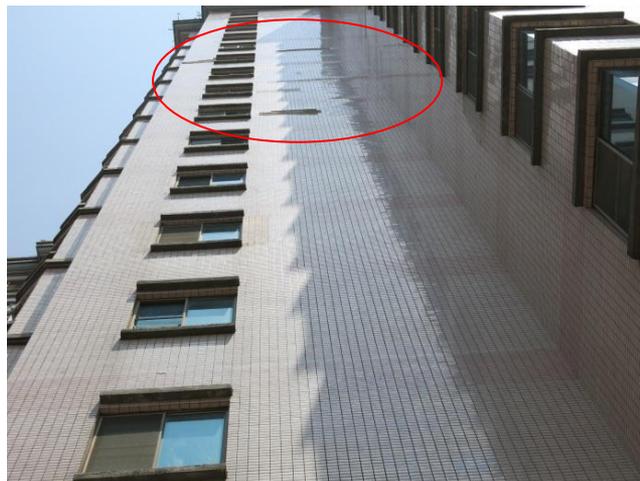
Tainan



# 參、建物現況分析



# 一、建築物外牆立面磁磚掉落



外牆磁磚掉落、剝離，部分磁磚局部掉落面積較大，已危害住戶出入通行安全。

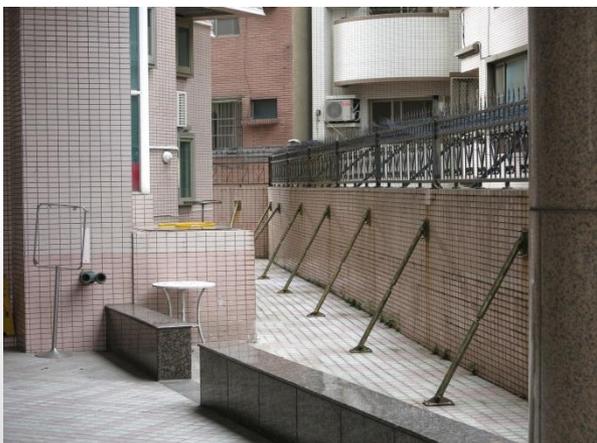


## 二、其他問題

建築物門口原  
無障礙坡道過  
陡。



外牆磁磚已有局  
部修補痕跡，但  
磁磚仍有零星掉  
落情形。



社區圍牆傾斜有  
嚴重裂痕，管委  
會已派員加裝支  
柱防止倒塌，後  
續仍存在倒塌之  
風險。



# 三、建築物現況是否有違規物

- 申請範圍之建築物現況無招牌設置及違規問題，且建築物內亦無設置違規鐵窗、雨遮、外掛空調及外部管線裸露等情形。





Tainan

# 肆、課題與對策



### 課題一： 大樓立面整修

- **對策**：採用清理表面磁磚鬆動及可能鬆動部分，再進行立面的整修工程，並增加立面彩度和活潑對比，更能提升地標建築的明顯。

### 課題二： 建築基地景觀綠美化

- **對策**：於社區中庭及立面進行綠美化，並對西曬立面施作遮陽設施，減低西南面太陽輻射受熱，間接改善住戶室內熱環境。

### 課題三： 改善無障礙設施

- **對策**：改善原無障礙坡道過陡情況，後續規劃設計應改善無障礙設施，並由規劃團隊與社區溝通後，進一步評估進行規劃設計。

### 課題四： 其他配合工程所需項目-圍牆修繕

- **對策**：檢視社區圍牆毀損狀況，針對危險處重新施作，後續由規劃團隊與社區溝通後，進一步評估進行規劃設計。



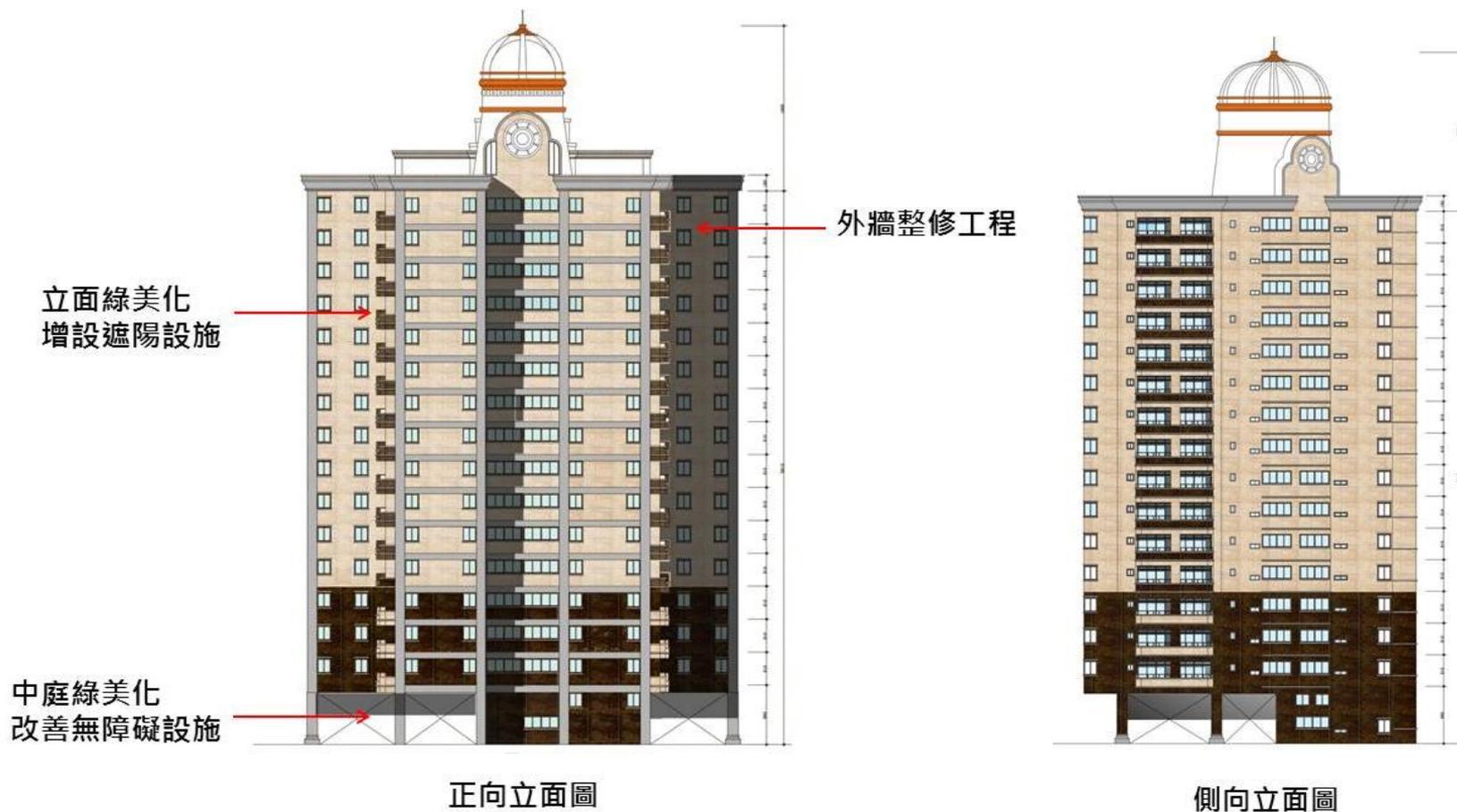


Tainan

## 伍、後續執行工作



# 一、初步規劃設計



## 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	採用清理表面鬆動及可能鬆動的部分後，用複層仿石漆噴塗的方式變更外貌。	是
2.建築基地景觀綠美化	中庭及立面部分綠美化	是
3.增設或改善無障礙設施	改善無障礙設施	是
4.其他配合工程所需項目	圍牆修繕	是



# 三、經費申請與作業時程

- 規劃設計費132.5萬元，預計申請補助經費**132.5萬元**

項次	項目	金額	比例
1	建築物現況調查與評估	13.25萬元	10%
2	整建維護工程規劃設計	33.10萬元	25%
3	工程施工配置圖說及工程預算書	19.88萬元	15%
4	擬定都市更新事業計畫(草案)	26.50萬元	20%
5	舉辦自辦公聽會	6.63萬元	5%
6	擬定都市更新事業計畫實施工程補助經費計畫書	6.63萬元	5%
7	協助整建維護工程發包作業	6.63萬元	5%
8	都市更新成果報告	6.63萬元	5%
9	管理費用	13.25萬元	10%
	合計	132.50萬元	100%

後續配合修正補助計畫書內容

項目	面積
總樓地板面積(使照)	27,320.05m <sup>2</sup>
地面層以上樓地板面積(使照)	17,625.84m <sup>2</sup>
6F建物樓地板面積(產登)	1,116.86m <sup>2</sup>
申請補助樓地板面積	16,508.98m <sup>2</sup>

$$\begin{array}{r}
 17,625.84\text{m}^2 \\
 - 1,116.86\text{m}^2 \\
 \hline
 16,508.98\text{m}^2
 \end{array}$$

建議市府利用合約調整付款期數，得將規定核撥之第四期款分次支付。

		政府補助	地方政府補助	受補助單位負擔	合計	比例
第一期 (簽約)	整建維護事業計畫	26.5萬元	0萬元	0萬元	26.5萬元	20%
第二期 (公開展覽)		53.0萬元	0萬元	0萬元	53.0萬元	40%
第三期 (審議通過)		26.5萬元	0萬元	0萬元	26.5萬元	20%
第四期 (計畫核定)		26.5萬元	0萬元	0萬元	26.5萬元	20%
提高建物耐震詳細評估		0萬元	0萬元	0萬元	0萬元	0%
合計					132.5萬元	100%



# 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11個月

進 度	104年							105年							
	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月
提案申請補助及辦理初審	■	■													
辦理複審與補助計畫核定		■	■	■											
擬訂都市更新事業計畫(草案)					■	■	■	■	■						
舉辦自辦公聽會							■	■							
都市更新事業計畫(草案)送件								■	■						
辦理公辦公聽會及公開展覽									■	■	■	■	■	■	
都市更新事業計畫審議														■	■
都市更新事業計畫核定														■	■



## 四、預期效益與後續維護管理構想

- 藉由整建維護之工程，改善建築物損壞情況，延長建物使用壽命，並提升居住環境之品質。
- 磁磚修復以達到行人及居住安全。
- 藉由大樓本身立面外觀及安全性之改善，進而改善都市空間環境及美化市容。



### • 後續納入規約事項

「本公寓大廈於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。但得依公寓大廈管理條例第八條第二項規定設置防墜設施。未來如需增設防墜設施，依住戶需求提報管委會同意後安裝。」





Tainan

# 陸、審查意見回應



審查意見	意見回應
<p>1. 本案基地範圍坐落地號與使用執照地號不一致，請釐明，106筆建號資料請完整補附，以便核對。</p>	<p>1. 原使用執照所登載之地號為46、46-1、158、918、930及931等6筆，後因931地號併入930地號而消滅，又930地號及158地號併入46地號而消滅，故目前存續地號為46、46-1及930地號。</p> <p>2. 補附106筆建號資料。</p>
<p>2. 請說明基地範圍是否納入6層樓建築物，俾利釐清同意比計算基準，並請補附清晰地籍圖。</p>	<p>1. 本案申請基地範圍係以使用執照登載之範圍，但申請對象僅以大聖皇宮大樓管委會管理之範圍，共2幢，2棟，94戶。不納入6層樓建築物之申請。</p> <p>2. 補附清晰地籍圖。</p>
<p>3. 申請範圍與使照不符，請釐清是否符合臺南市整建維護更新單元劃定規定。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>依「臺南市都市更新單元劃定準則」第4條規定，有關整建維護需至少應為屋齡20年以上，並符合整幢5層樓以上。經檢視本案符合單元劃定規定。</li> </ul>
<p>4. 請評估p.20經費表中提列都市更新成果報告費用與p.21財務分攤4期撥款方式之可行性，請說明執行方式。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建議市府利用合約調整付款期數，得將規定核撥之第四期款分次支付。</li> </ul>





簡報結束

同歡如常

