

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

嘉義市東區盧厝段260-10地號1筆土地 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：嘉義市政府

提案單位：蘭潭市民大樓管理委員會

輔導單位：長榮大學

104年10月1日



簡報大綱

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





Chiayi

壹、社區概況



一、社區基本資料

- 提案單位：蘭潭市民大樓管理委員會
- 位置：嘉義市東區文雅街、文雅街1XX巷及文雅街1XX巷所圍繞之街廓範圍內
- 基地面積：3,430 m²
- 總樓地板面積：20,332.12 m²
- 地上14層，地下1層，164戶
- 屋齡：20年(完竣日期84年8月)
- 土地使用分區：住宅區
- 住宅使用比例：90%
- 土地所有權人：167人
- 建物所有權人：167人



申請補助要件	社區條件	是否符合
補助對象	蘭潭市民大樓管理委員會	符合
更新標的使用年限	20年	符合



二、建築物與周圍環境



建物正、側立面



二、建築物與周圍環境



三、周圍環境現況

- 公共設施：文雅公園、文雅國小、蘭潭國中
- 其他：長竹派出所、蘭潭水庫等



圖例

基地位置	保護區	商業區	學校用地	市場用地	停車場用地
住宅區	文教區	農業區	公園用地	機關用地	水域





Chiayi

貳、居民意願調查情形



- 104年06月04日初步評估及基本資料收集
- 104年06月09日社區建築及環境評估勘驗
- 104年07月04日區分所有權人暨居民說明會
- 104年06月13日~ 08月12日居民意願調查
- 104年08月19日補助計畫書送件至市政府
- 104年08月31日市府初審



意願調查結果整理表

項目	土地部分		合法建物部分(依產登面積)	
	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)	3,430.00	167	22,068.09	167
同意數(B)	2,539.23	123	16,628.11	123
同意比例 (%)(B/A)	74.03%	73.65%	75.35%	73.65%





Chiayi

參、建物現況分析



一、建築物外牆立面破損



外牆多處裂縫，導致內部牆面有漏水情況發生



一、建築物外牆立面破損



磁磚剝離



圓柱立面馬賽克磁磚剝落



二、鐵窗及雨遮任意設置



三、中庭植栽對地面破壞的不確定性



地下室嚴重滲漏水



四、無障礙坡道過陡及中庭高低差



無障礙坡道過斜



中庭多處高低差





Chiayi

肆、課題與對策



課題一： 大樓立面整修

- **對策**：清理表面鬆動及可能鬆動磁磚後進行整體性防水工程根除滲漏水問題，再進行外牆立面的整修工程。

課題二： 招牌、鐵窗及雨遮任意設置

- **對策**：違規鐵窗及雨遮部份建議配合拆除，並透過整體規劃設計，同時提供防墜設施及雨遮規格化及設置位置之規範，經社區住戶討論後作成決議，納入規約。

課題三： 空調、外部管線雜亂

- **對策**：針對住戶的空調設備與外部管線任意擺放與凌亂進行整理美化，必要時設置隔柵保護。



課題四： 建築基地景觀綠美化

- **對策：**確認中庭植栽根部是否對建物地面造成破壞，必要時加以移除或重新種植，避免造成地面層受到破壞使地下室滲漏水。

課題五： 增設無障礙設施

- **對策：**後續規劃設計應增設無障礙設施，設置位置由後續規劃團隊與社區溝通後，進一步評估進行規劃設計。



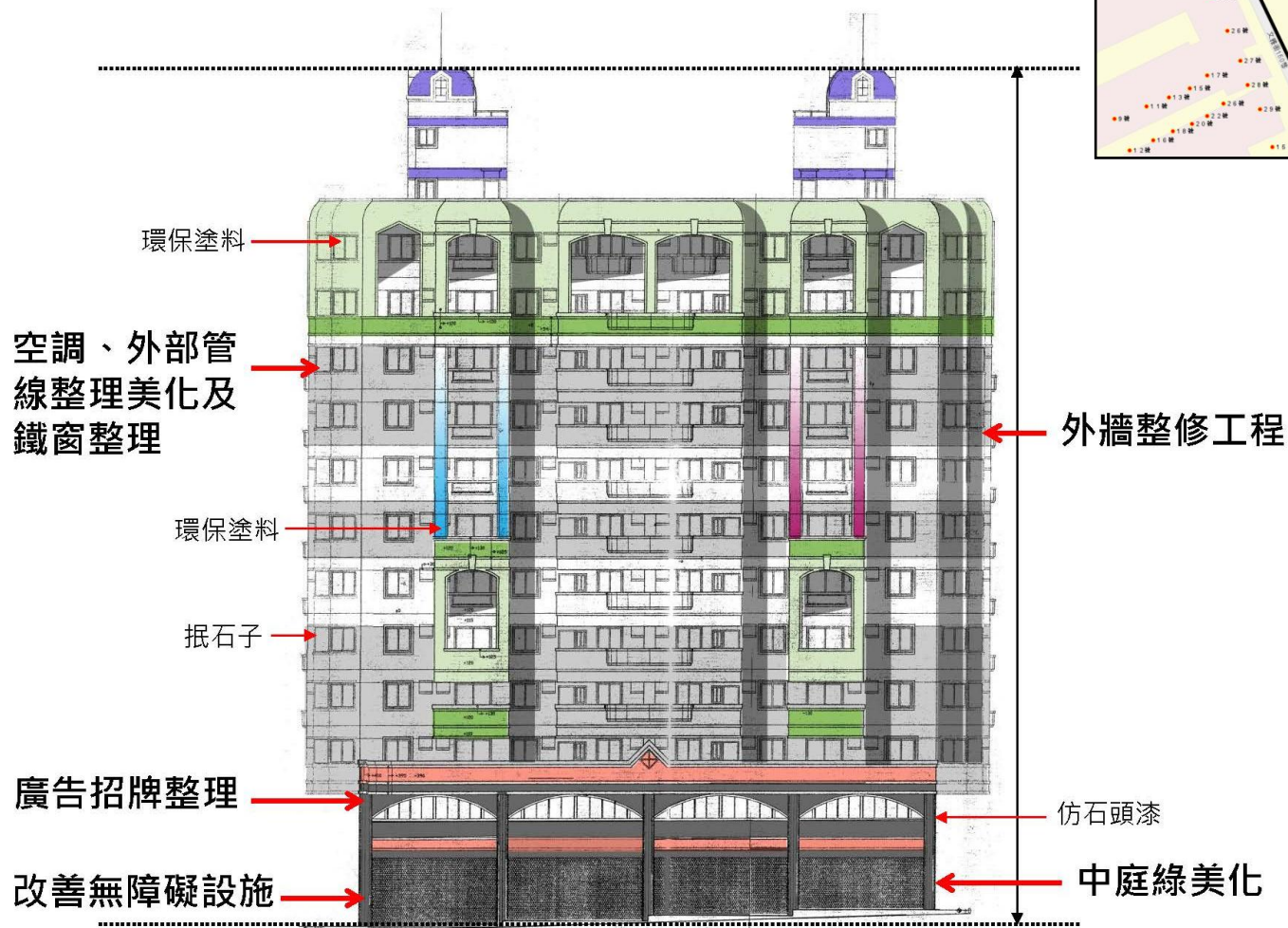
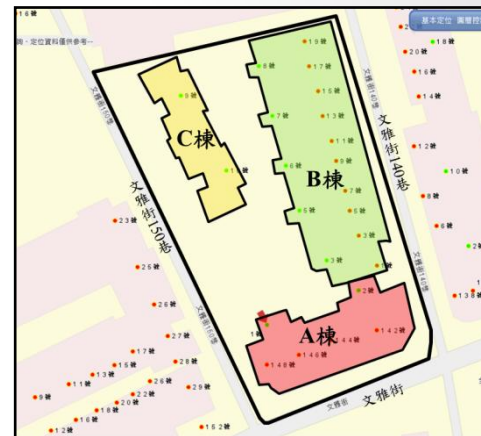


Chiayi

伍、後續執行工作



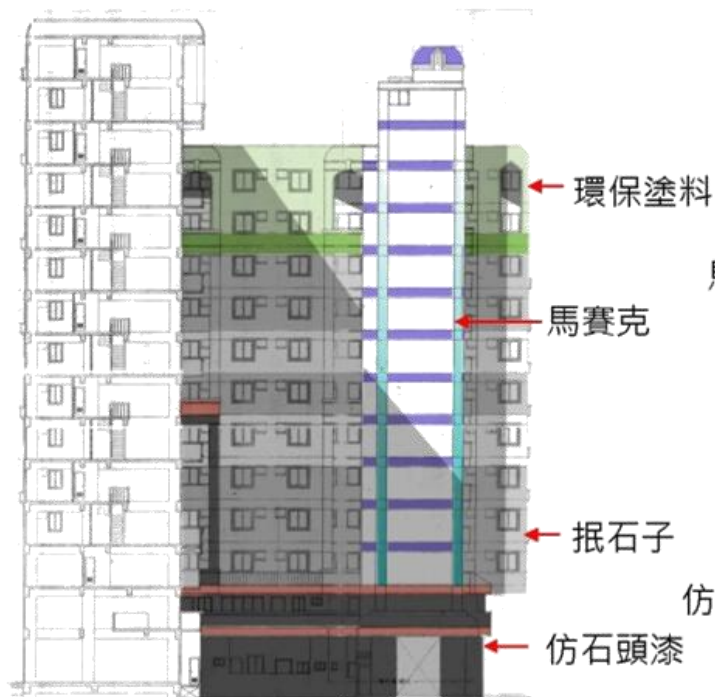
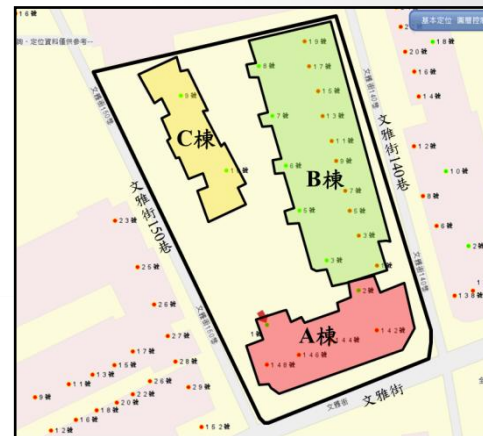
一、初步規劃設計



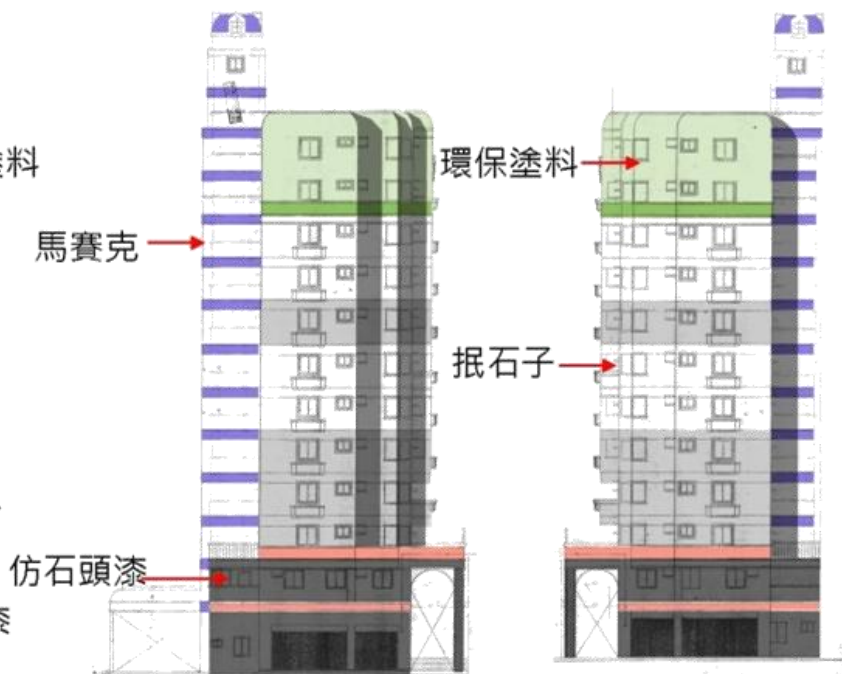
A棟正面立面圖



一、初步規劃設計



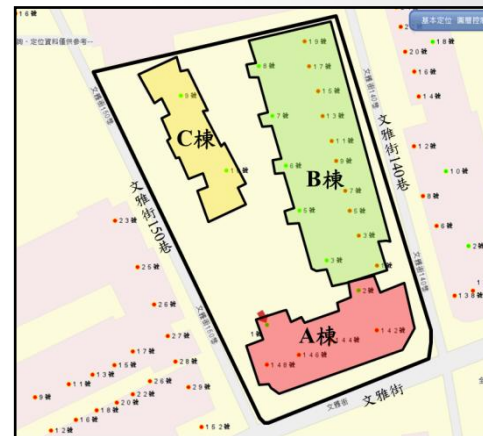
A棟背面立面圖



A棟左右側立面圖



一、初步規劃設計



B棟正面立面圖

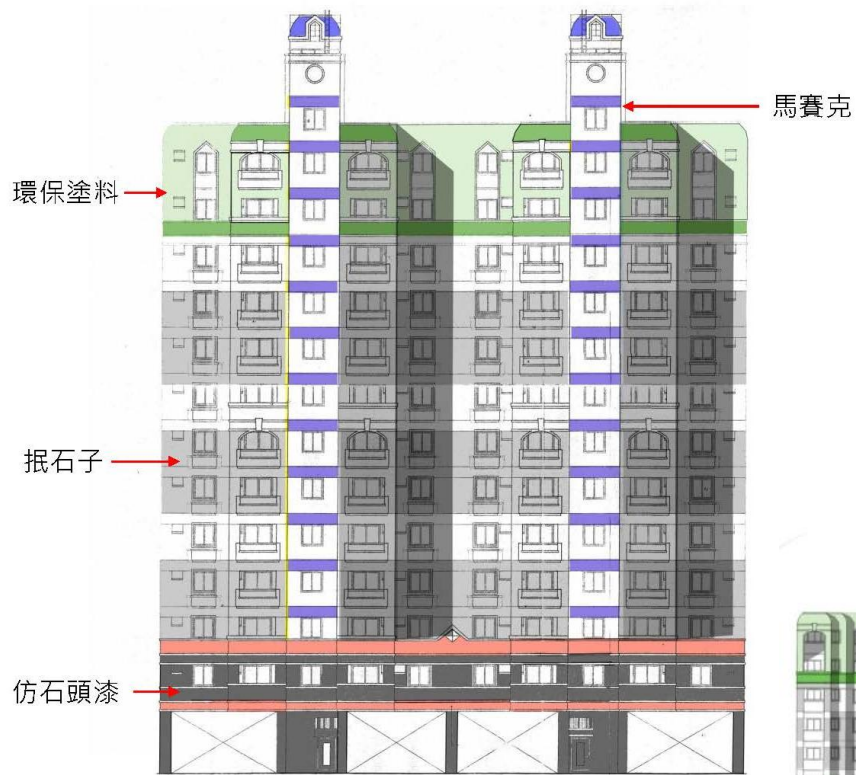


B棟背面立面圖

B棟側面立面圖



一、初步規劃設計

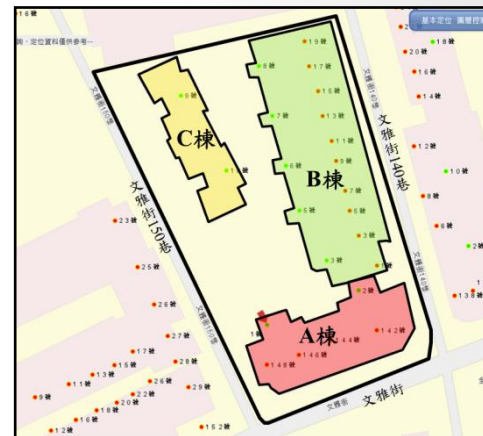


C棟正面立面圖



C棟背面立面圖

C棟側面立面圖



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、鐵窗及違建拆除	老舊招牌、鐵窗及雨遮整理	是
3.空調、外部管線整理美化	空調管線整理	是
4.建築基地景觀綠美化	中庭鋪面改善及綠美化	是
5.增設或改善無障礙設施	增設及改善無障礙設施	是



三、經費申請與作業時程

- 規劃設計費135萬元，預計申請補助經費135萬元
- 預估完成都市更新事業計畫書需時約13個月

進度	104年					105年											
	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	八月	九月	十月	十一月	十二月
提案申請補助及辦理初審																	
辦理複審與補助計畫核定																	
公開評選規劃團隊																	
擬定都市更新事業計畫(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																	

- 如需申請建築物耐震能力詳細評估，預計申請補助經費199.7萬元(規劃設計費135萬元、建物耐震評估費64.7萬)。



四、預期效益

- 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。
- 進行整體性防水工程根除滲漏水問題
- 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。



五、後續維護管理構想



• 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，而廣告招牌，僅能就整維工程整體規劃設計位置設置。」





簡報結束

