

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

臺南市新營區 綠川段588地號等2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：新營華廈公寓大廈管理委員會

輔導單位：長榮大學

103年5月14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
- 陸、審查意見回應



Sinying

北臺南宜居城市

壹、社區概況



一、社區基本資料

- 提案單位：新營華廈公寓大廈管理委員會
- 位置：臺南市新營區綠川北街
- 基地面積：564.40m²
- 總樓地板面積：3230.82m²
- 地下1層地上7層，共28戶
- 屋齡：34年(69年竣工)
- 住宅使用比例：79%
- 土地所有權人：21人
建物所有權人：23人



申請補助要件	社區條件	是否符合
補助對象	新營華廈公寓大廈 管理委員會	符合
更新標的使用年限	34年	符合



二、建築物與周圍環境

建物正面立面



建物側面立面



綠川北街



綠川



旁側出入口



建築物周圍環境現況



三、周圍環境現況

- 公共設施：
 - 學校：新營國小、公誠國小、新進國小、新東國中、興國高中、新營高工。
 - 公園：南瀛綠都心公園
 - 機關：民治市政中心、文化中心、新營區公所、衛生所、警察局。
- 其他：
 - 新營火車站、火車站前商業區。



Sinying

北臺南宜居城市

貳、居民意願調查情形

前、後、左、右、上、下、內、外



- 103年01月中旬社區提出意願
- 103年02月10日初步評估及基本資料收集
- 103年02月26日主要幹部說明
- 103年03月03日工程勘驗
- 103年03月25日海報張貼、寄發通知
- 103年04月01日區分所有權人大會→**確定申請提案**
- 103年04月16日管委會確認計畫書內容
- 103年04月18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	
	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)	564.40	21	3230.82	23
同意數 (B)	479.74	18	2520.04	18
同意比例 (%)(B/A)	85%	86%	78%	78%



Sinying

北臺南宜居城市

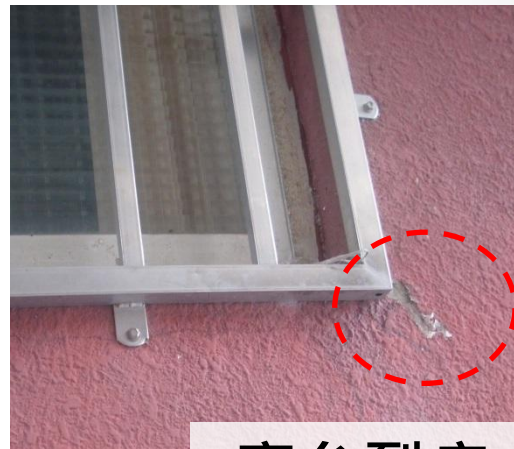
參、建物現況分析



一、建築物外牆立面破損



外牆髒汙、龜裂



窗台裂痕



二、建築物外牆空調管線凌亂



管線、電箱凌亂外露



三、無障礙設施改善



無障礙空間因電箱阻礙造成
寬度不足



四、公共空間佔用



公共空間佔用阻礙逃生安全



五、頂樓加蓋及鐵窗



Sinying

北臺南宜居城市

肆、課題與對策



課題一：
外牆立面破損

對策一：外牆噴佈樹酯漆、採用彩度較高色系，提高鮮明度。
對策二：窗台鋁窗塞水路重做。

課題二：
管線凌亂

對策：規劃整理並美化管線及電箱。

課題三：
無障礙設施

對策：原電箱位置調整來無障礙設施改善。

課題四：
公共空間佔用

對策：建議由管委會跟居民協調清理。

課題五：
頂樓加蓋及鐵窗

對策：因大樓頂樓原有漏水問題困擾，住戶以加蓋鐵皮進行改善，所以本案不予處理。





Sinying

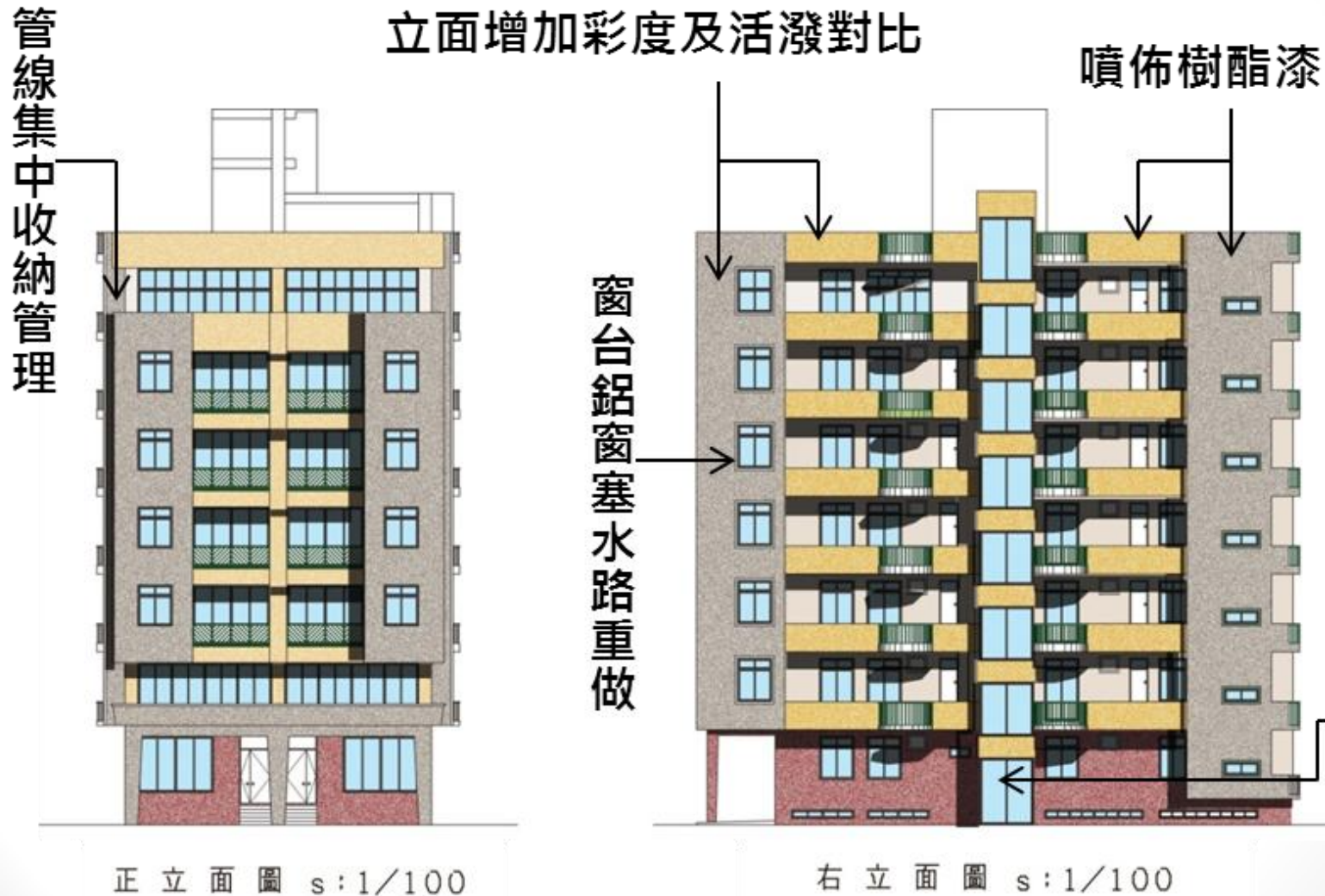
北臺南宜居城市



伍、後續執行工作



一、初步規劃設計



正面立面展開設計圖說



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	1. 搭鷹架 2. 牆面及磁磚面噴佈樹脂漆	是
2.老舊招牌、鐵窗及違建拆除	鋁窗塞水路重做	是
3.空調、外部管線整理美化	管線電箱美化整理	是



三、經費申請與作業時程

- 規劃設計費50萬元，預計申請補助經費50萬元
- 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					
	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



Sinying

北臺南宜居城市

陸、審查意見回應



審查意見

意見回應

- P.4使用執照影本模糊，難判讀登載之地面層以上樓地板面積，請修正。

- 本案使用執照因年代已久，部分文字漸趨模糊，故輔以使用執照申請書加以說明。

- 後續申請工程補助時，所有權人為具營利性質之公司行號者不予補助，應扣減上開公司所應分擔之費用

- 本案初步清查所有權人並無具營利性質之公司行號。

- P.15涉關頂樓加蓋及違規鐵窗採不處理方式，顯違背都市景觀市容改善之意旨，宜再與住戶溝通、協調後續處理方式。

- 因大樓頂樓原有漏水問題困擾，住戶以加蓋鐵皮進行改善，所以本案不予處理。
- 違規鐵窗將透過居民組織管理委員會及區分所有權人會議建立共識，建議以整齊原則改善雜亂現象。





簡報結束

同歡時光

