

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

臺南市東區竹篙厝段597-46 及597-114地號等2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：臺南市政府
提案單位：國家新境管理委員會
輔導單位：長榮大學

105年05月09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：國家新境管理委員會
- 位置：臺南市東區林森路一段、林森路一段1XX巷、林森路一段1XX巷XX弄及林森路一段(鐵支路旁)所圍繞之街廓內
- 基地面積：1,803 m²
- 總樓地板面積：28,151.87 m²
- 地上22層，地下3層，268戶
- 屋齡：25年(79年11月竣工)
- 土地使用分區：中心商業區、
 中密度住宅區
- 住宅使用比例：63%
- 土地所有權人：255人
 建物所有權人：258人



申請補助要件	社區條件	是否符合
補助對象	國家新境管理委員會	符合
更新標的使用年限	25年	符合



二、建築物與周圍環境

建築物立面照片



正面



正面



背面



背面

建築物周圍環境現況



林森路一段153巷



林森路一段



林森路一段(鐵支路旁)



林森路一段153巷1弄

三、周圍環境現況

- 公共設施：三角公園、台南監理站、台南市忠烈祠等用地。





Tainan

貳、居民意願整合情形



社區歷程

- 104年04月01日初步評估及基本資料收集
- 104年04月24日社區建築與環境評估勘驗
- 104年07月16日管委會說明會
- 104年07月23日海報張貼、寄發通知
- 104年07月31日舉辦第1次居民說明會
- 104年12月19日舉辦區權會暨第2次居民說明會
- 105年03月25日送件至市政府

◆ 意願調查結果整理

經104年07月31日及12月19日居民說明會及區分所有權人會議發任意願調查表，截至104年12月24日回收同意參與意願調查表共計194份，佔全體戶數**72.39%**



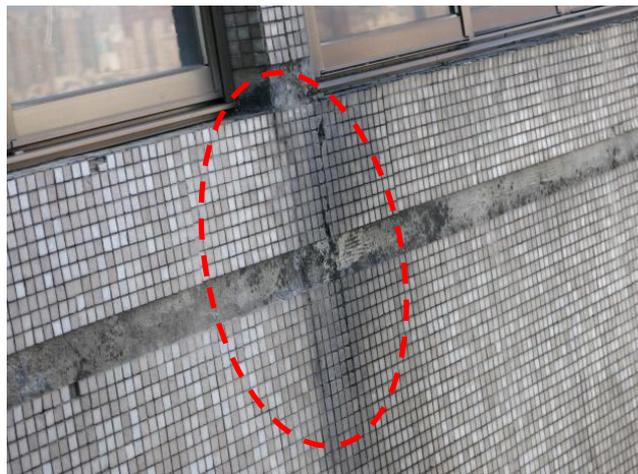
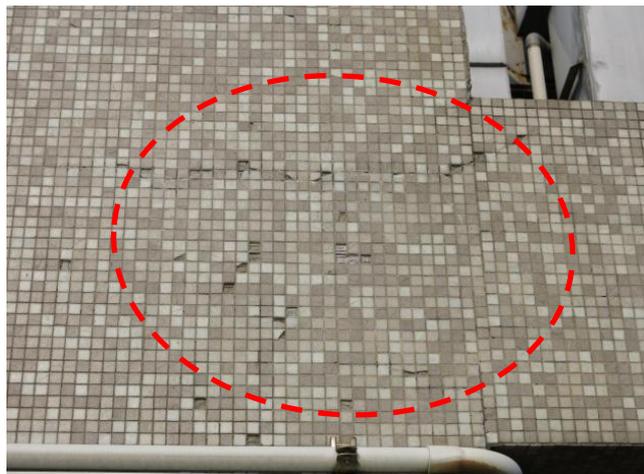


Tainan

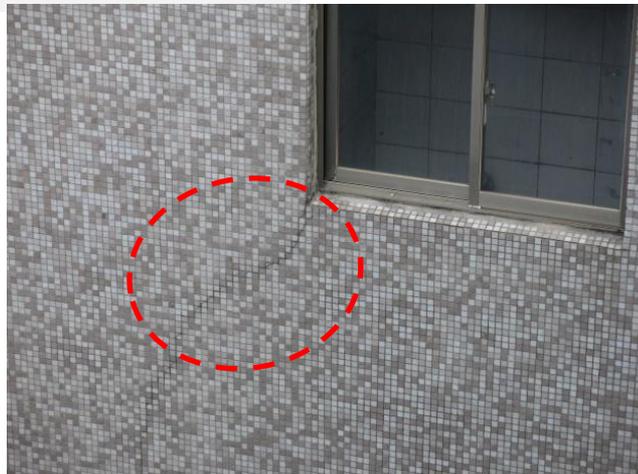
參、建物現況分析



一、建築物外牆馬賽克磁磚掉落及滲漏水情形



建物外牆多處馬賽克磁磚剝落



部分牆面出現裂縫、滲漏水情形



二、屋頂鋪面防水層失效及女兒牆面部分裂痕、馬賽克磁磚掉落情形



屋頂鋪面防水層失效，綠化程度低



頂樓外牆及女兒牆面部分有裂痕及馬賽克磁磚掉落情形



三、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: 11 處。
- 突出外牆面之鐵窗數量: 77 處, 且已同意拆除數量: 26 處。

陽台外推



- 清查數量: 109處

老舊招牌



- 清查數量: 8處

鐵窗拆除意願調查截至105年03月18日止





Tainan

肆、課題與對策



課題一：
建築物外牆磁磚多處
掉落並出現裂縫，且
頂樓女兒牆面與水泥
牆毀損嚴重

- **對策：**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：
招牌、
鐵窗任意設置

- **對策：**老舊招牌及違規鐵窗部分，應配合拆除，並透過整體規劃設計同時，提供招牌、防墜設施規格化及設置位置之規範。

課題三：
空調及外部管線雜亂

- **對策：**將空調設備及管線集中美化並統一設置位置，必要時可搭配隔柵保護及美化。

課題四：
屋頂防水及綠美化

- **對策：**進行屋頂防水及綠美化工程。



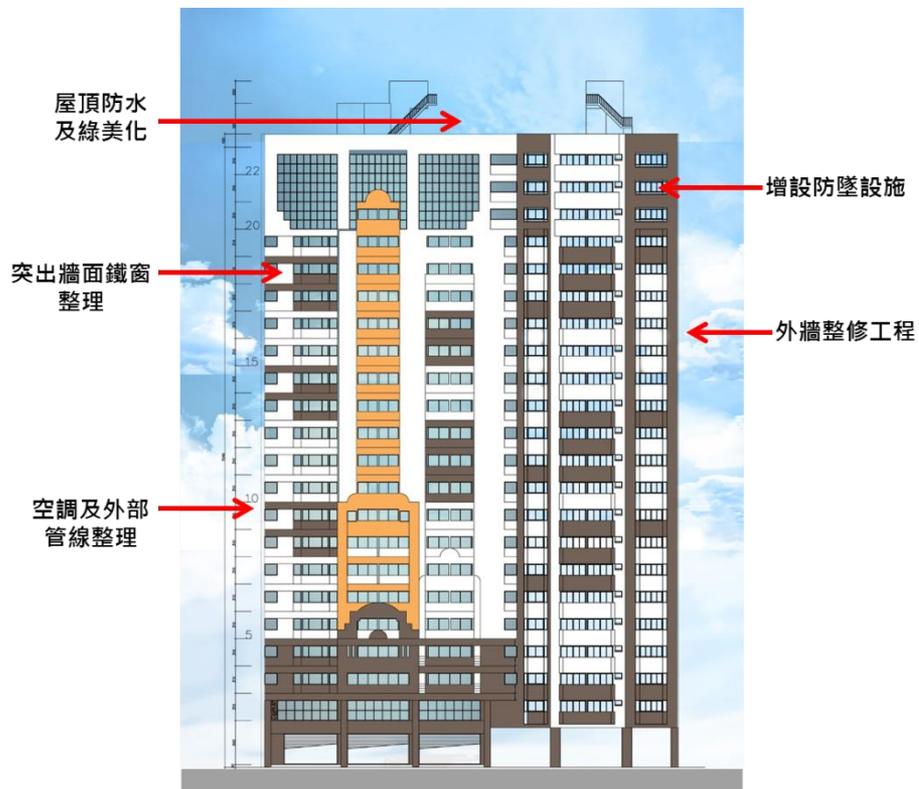


Tainan

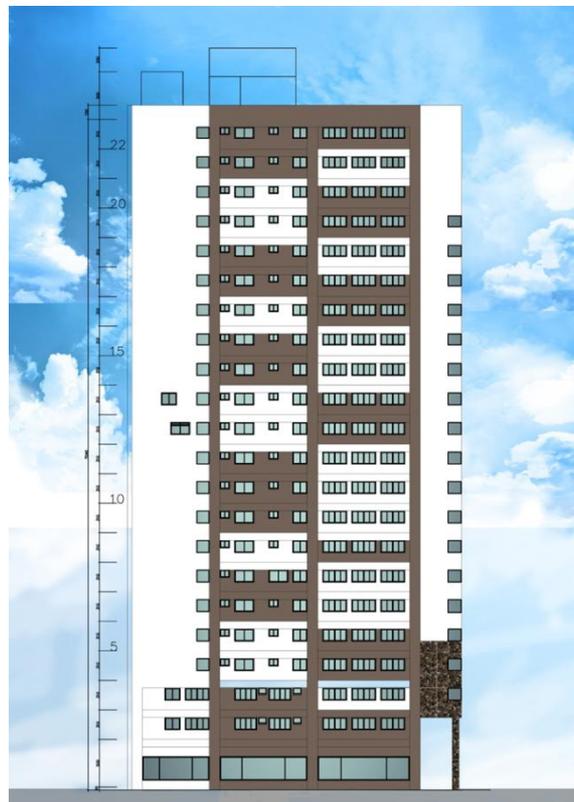
伍、後續執行工作



一、初步規劃設計



正面立面圖



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、突出外牆面之鐵窗及違建拆除。	拆除老舊招牌、違規鐵窗	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	屋頂防水及綠美化	是
5.依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施	增設防墜設施	是



三、經費申請與作業時程

- 規劃設計費166萬元，預計申請補助經費166萬元
- 預估完成都市更新事業計畫書需時約20個月

進度	105年										106年									
	三月	四月	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	八月	九月	十月
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											■	■	■	■	■	■				
辦理聽證												■	■	■	■	■	■	■	■	■
都市更新事業計畫審議																	■	■	■	■
工程經費補助申請及核定																		■	■	■
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。」





簡報結束

同歡如常

