

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

臺南市永康區六合段245及246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：中華世貿大樓管理委員會

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

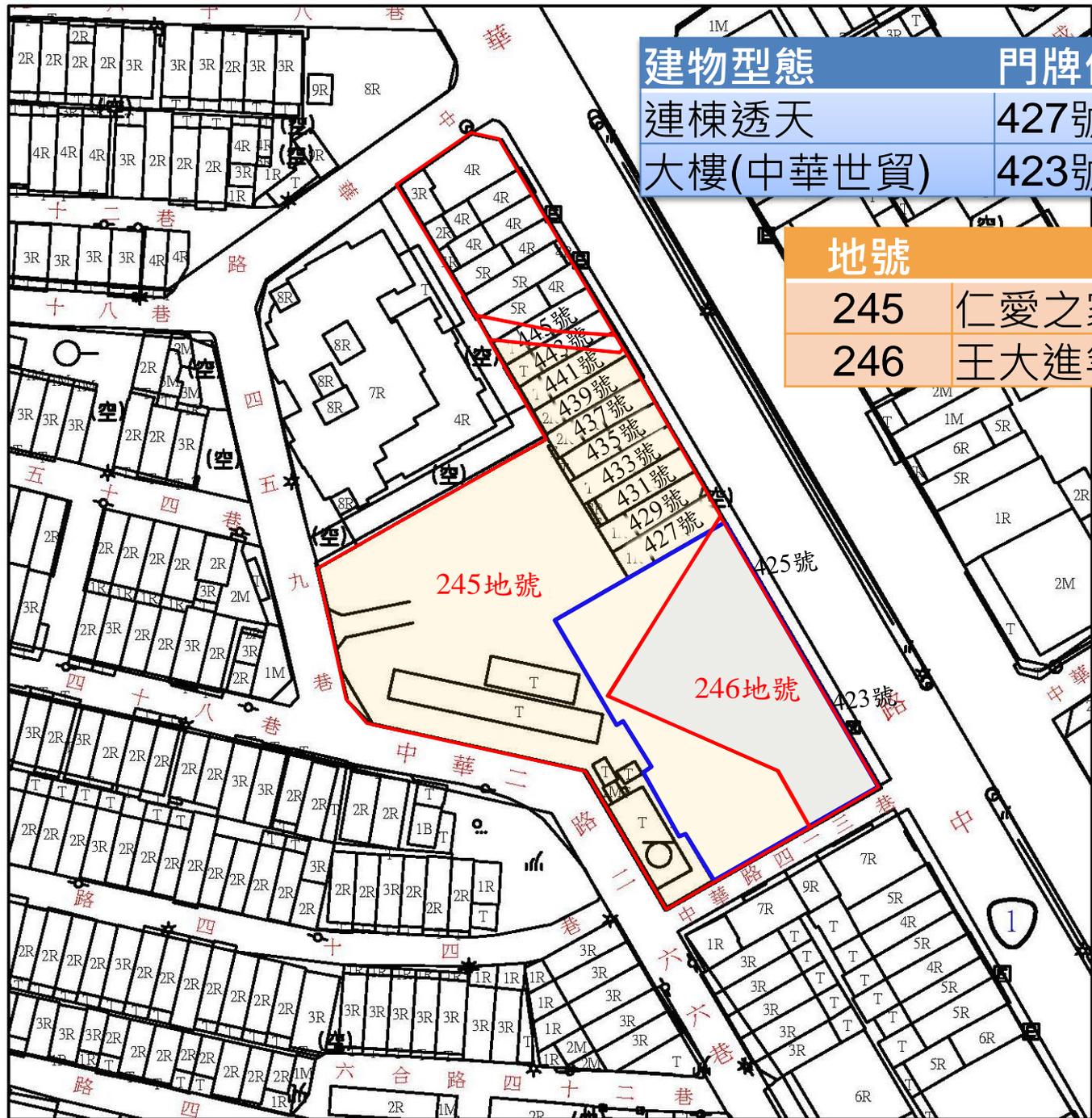




Tainan

壹、社區概況





建物型態	門牌位置	戶數
連棟透天	427號至445號	10
大樓(中華世貿)	423號及425號	120

地號	土地所有權人
245	仁愛之家
246	王大進等81位共同持分

- 中華世貿所在基地有二筆土地，惟地號245土地為仁愛之家持有，且有其他地上物
- 後續都市更新需仁愛之家配合同意，其他透天10戶亦需納入更新範圍內

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



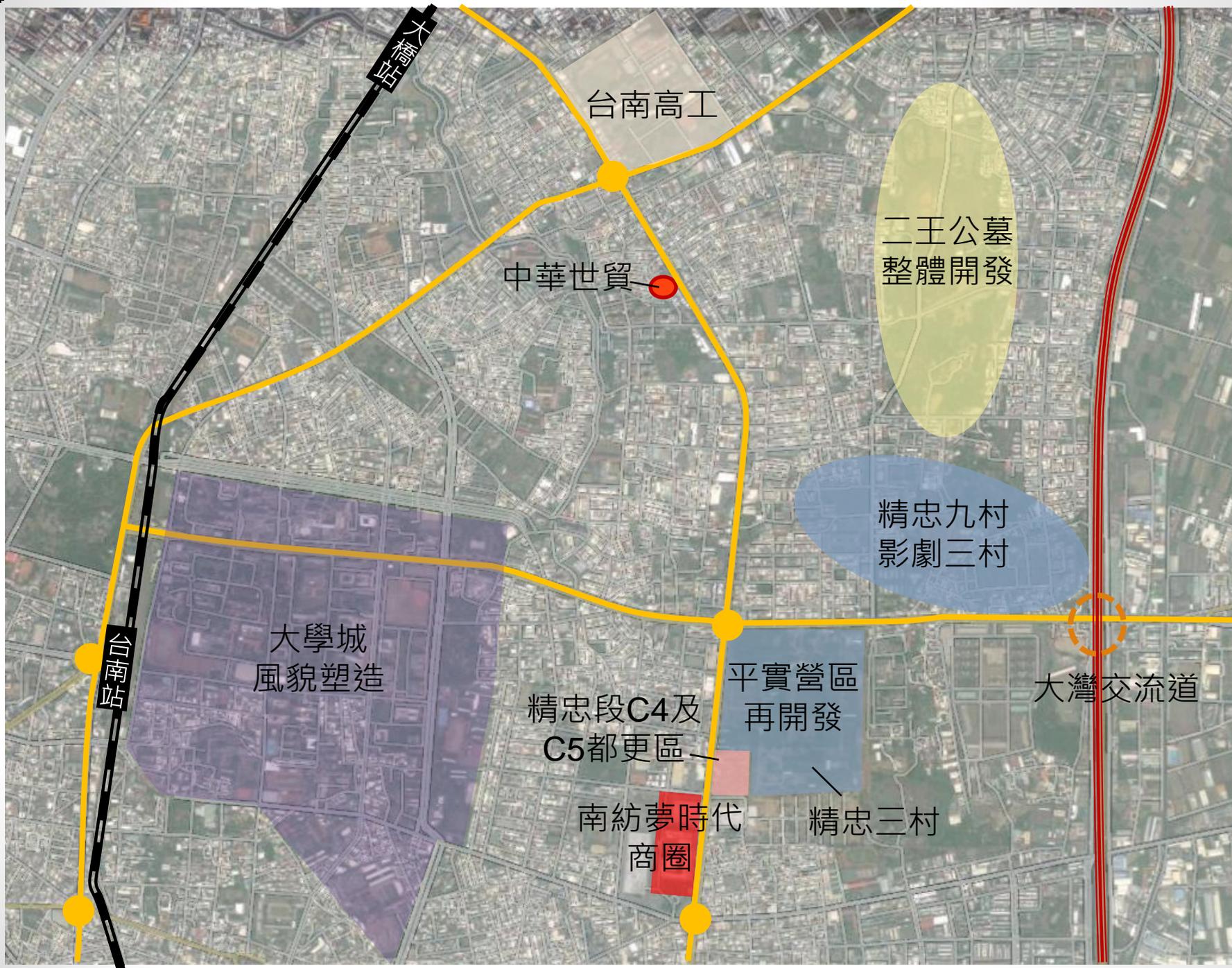
三、周圍環境現況

- 公共設施：五王市場、五王國小、寶仁國小、勝利國小及鄰里公園5處等。



基地位置	保存區	社教用地	墳墓用地	公用 公用事業用地
住宅區	宗專 宗教專用區	公園用地	停車場用地	鐵路用地
商業區	文教區	兒童遊戲場	市場用地	河道用地
工業區	河川區	綠帶(地)	廣場用地	
農業區	學校用地	體育用地	機關用地	







Tainan

貳、居民意願整合情形



社區歷程

- 104年06月30日初步評估及基本資料收集
- 104年08月10日社區建築與環境評估勘驗
- 104年07月30日管委會說明會
- 104年08月04日~至今居民意願調查
- 104年08月14日海報張貼、寄發通知
- 104年08月20日舉辦居民說明會
- 104年08月28日送件至市政府



陸續新增3戶同意，統計至104年9月15日止

意願調查結果整理表

項目	以中華世貿為範圍			更新單元	
	戶數	合法建物樓地板面積(m ²)	合法建物所有權人(人)	合法建物樓地板面積(m ²)	合法建物所有權人(人)
全區總和(A=a+b)	117	44,142.28	68	46,110.39	77
公有(a)	0	0.00	0	0.00	0
私有(b=A-a)	117	44,142.28	68	46,110.39	77
排除總和c	-	235.97	2	235.97	2
計算總和(B=b-c)	117	43,906.31	66	45,874.42	75
同意數(C)	111	42,585.05	61	42,585.05	62
同意比例(%)(C/B)	94.87%	96.99%	92.42%	92.83%	82.67%

本案未來更新單元因地號245為仁愛之家所有，同時出租與中華世貿及10戶透天，故更新單元建物需包括該10戶透天。經統計即使該10戶透天不願參與本案，亦不影響本案推動都市更新整維工作。



建物所有權人公司行號比例

項目	僅中華世貿 (不含透天住戶)				更新單元 (含透天住戶)			
	所有權 人數	人數 比例	面積(m ²)	面積 比例	所有 權人 數	人數 比例	面積(m ²)	面積 比例
自然人	55	46.22%	19,400.62	43.95%	65	50.39%	21,368.73	46.34%
銀行	2	1.68%	4,322.73	9.79%	2	1.55%	4,322.73	9.37%
營利 商辦	56	47.06%	15,542.40	35.21%	56	43.41%	15,542.40	33.71%
非營利	6	5.04%	4,876.53	11.05%	6	4.65%	4,876.53	10.58%





Tainan

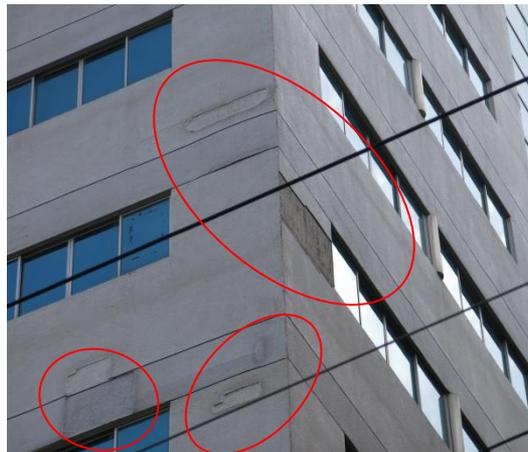
參、建物現況分析



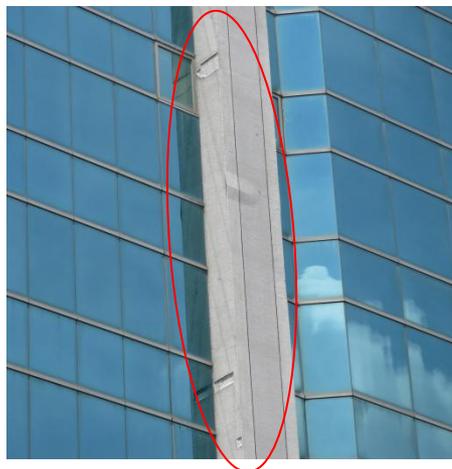
一、建築物外牆立面磁磚掉落



建物外牆多處局部磁磚掉落



一、建築物外牆立面磁磚掉落



建物外牆多處磁磚掉落，且有局部磁磚產生剝離現象



二、建築物現況是否有違規物

- 本案申請範圍之建築物純為商辦使用，現況無設置違規鐵窗、雨遮、外掛空調及外部管線裸露等情形，故後續無需提擬改善計畫。





Tainan

肆、課題與對策



課題與對策

課題一： 大樓立面整修

•對策：清除表面所有磁磚，根除磁磚掉落的隱憂，再進行外牆立面的整修工程，並嘗試透過不同的外觀配色方式，提升地標建築的顯著性。





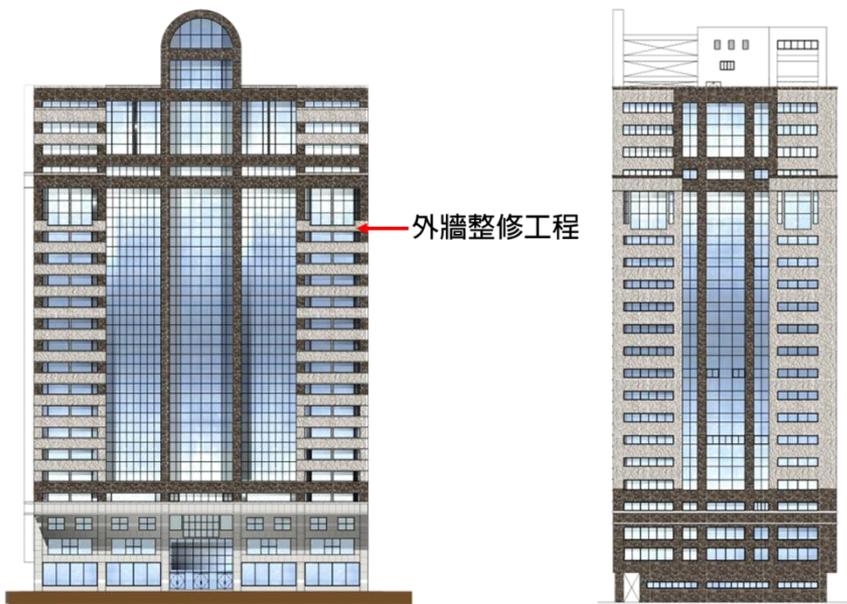
Tainan

伍、後續執行工作



一、初步規劃設計

樣式一

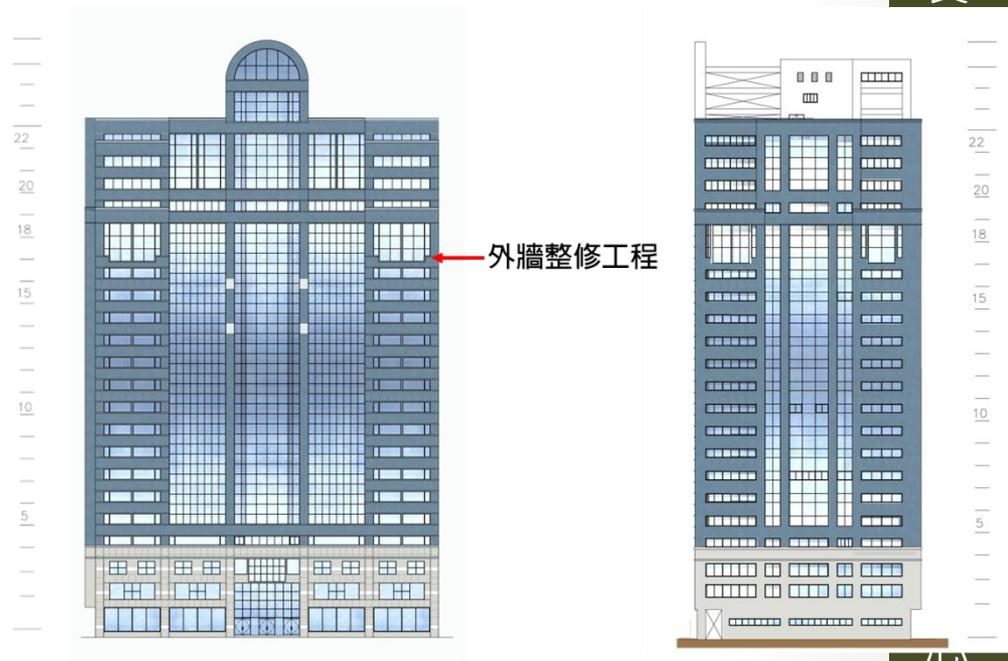


正面立面圖

右側立面圖

採用咖啡色與米白色色彩
搭配方式呈現明顯對比

樣式二



正面立面圖

右側立面圖

採用清約簡單的單一色彩，
改變外觀

長

20



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



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



