

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

臺南市永康區文化段810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：臺南市政府

提案單位：翡翠甜蜜家庭公寓大廈管理委員會

輔導單位：長榮大學

104年10月1日



作業單位審查意見回應

審查意見	意見回應
<ul style="list-style-type: none">• p.17有關建物立面模擬後色系多且彩度高，建議降低明度與周圍環境協調。	<ul style="list-style-type: none">• 本立面模擬僅供社區參考，後續由社區委託之規劃設計單位提供與周圍環境協調之立面樣式，並與社區充分溝通後決議為本案整維工程之立面。
<ul style="list-style-type: none">• p.5建物棟數與使用執照不符，請釐清。	<ul style="list-style-type: none">• 建物棟數依使用執照記載為2棟，已配合修正補助計畫書P.5。



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



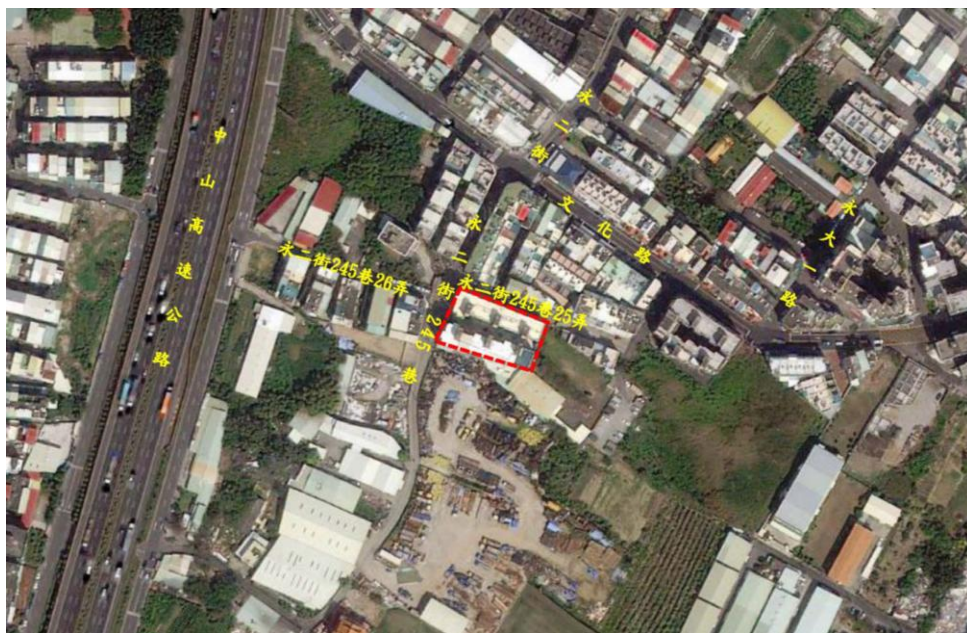
Tainan

壹、社區概況



一、社區基本資料

- 提案單位：翡翠甜蜜家庭公寓大廈管理委員會
- 位置：位於臺南市永康區永二街2XX巷道路上及永二街2XX巷XX弄交接處
- 基地面積：1,832.39 m²
- 總樓地板面積：8,984.7 m²
- 地上7層，地下1層，共84戶
- 屋齡：20年(83年12月竣工)
- 土地使用分區：住宅區
- 住宅使用比例：100%
- 土地所有權人：87人
建物所有權人：87人



申請補助要件	社區條件	是否符合
補助對象	翡翠甜蜜家庭公寓大廈管理委員會	符合
更新標的使用年限	20年	符合



二、建築物與周圍環境



建物正向立面



建物側向立面

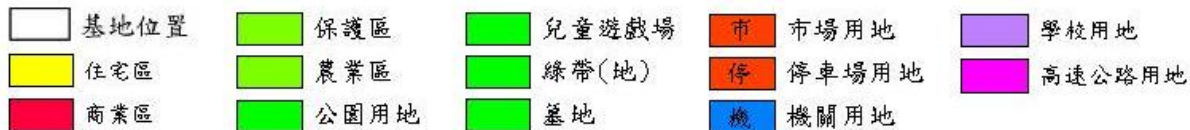
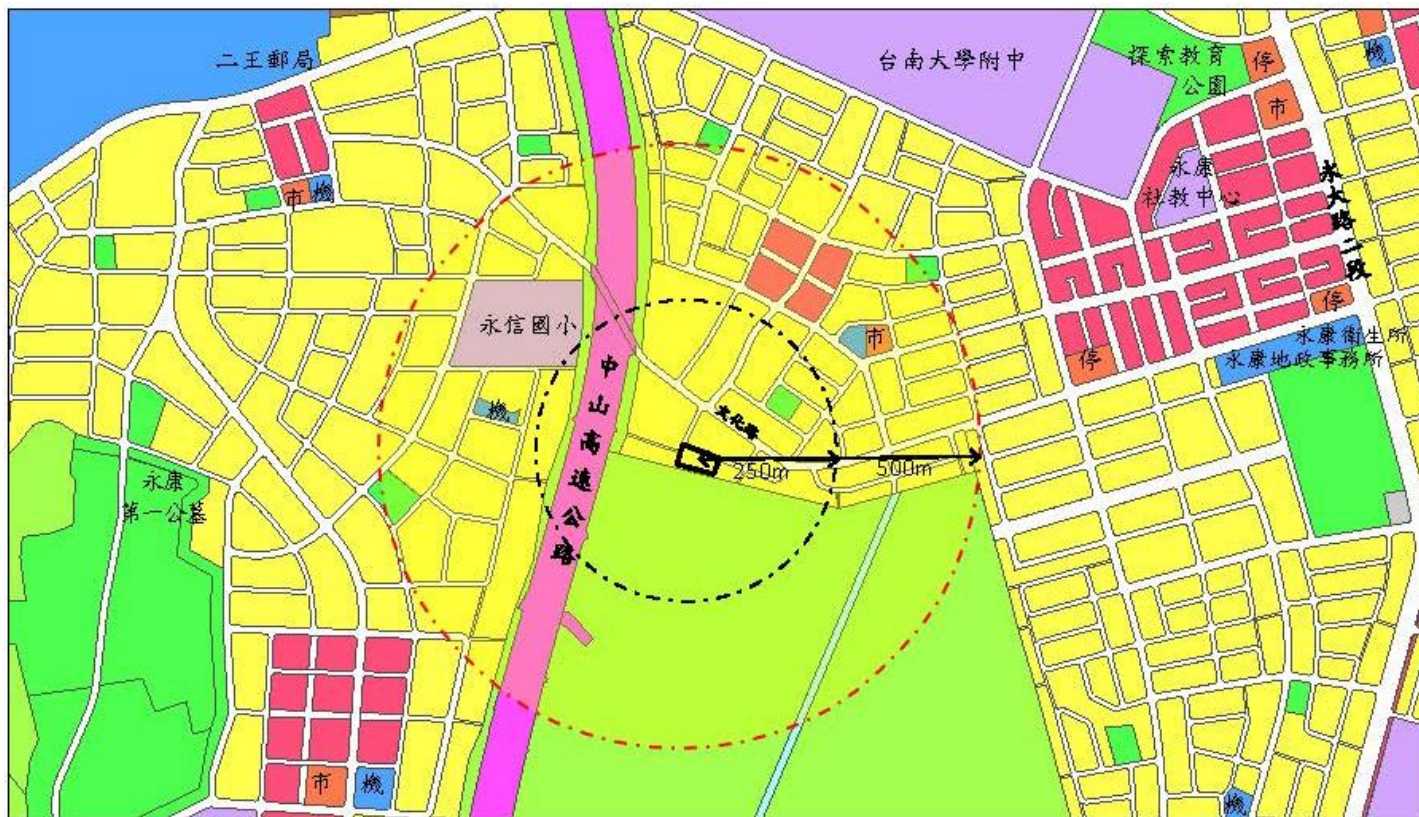


二、建築物與周圍環境



三、周圍環境現況

- 公共設施：永信國小、永康社教中心、探索教育公園及鄰里公園等。





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08日社區建築與環境評估勘驗
- 104年06月28日管委會說明會
- 104年07月07日海報張貼、寄發通知
- 104年07月26日舉辦區權會暨居民說明會
- 104年08月28日送件至市政府

意願調查結果整理

經7月26日區分所有權人會議，同意參與都市更新整建維護補助計畫戶數為58戶，其同意比例為69.05%。



Tainan

參、建物現況分析

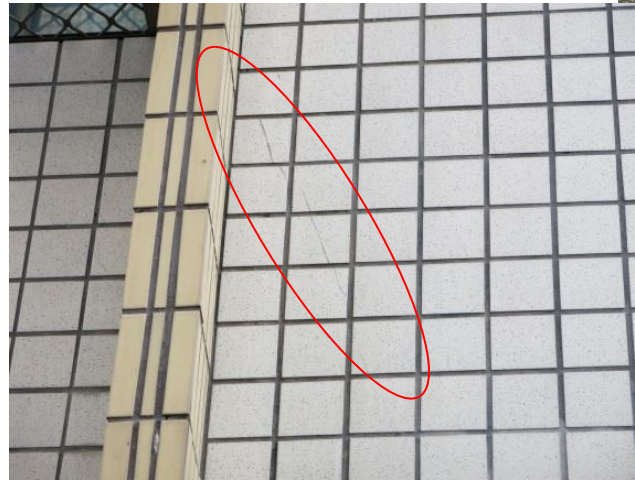


一、建物外牆磁磚掉落 及裂縫



建物外牆磁磚掉落

部分牆面出現裂縫



外牆立面與地面
交接處有溝縫



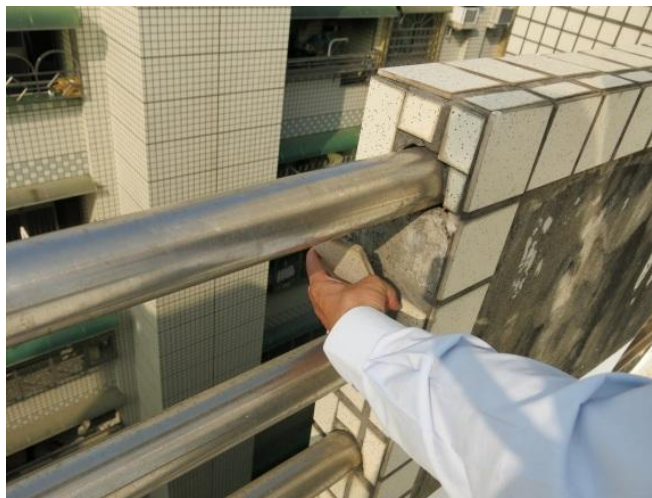
社區門口花崗
石面磚受雨水的
侵蝕，造成白
華現象且附著
大量汙垢。



二、女兒牆及欄杆周圍磁磚剝離



頂樓女兒牆及欄杆周圍已有磁磚掉落及剝離情況



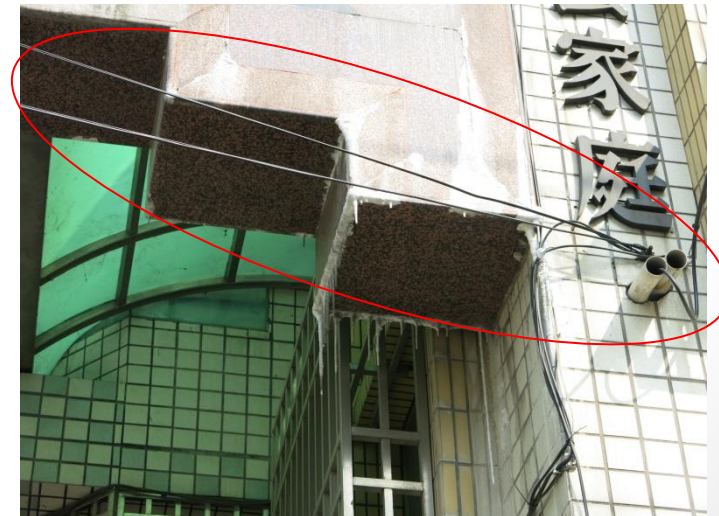
三、鐵窗、雨遮及外部管線任意設置



鐵窗及雨遮任意設置



外部管線任意設置





Tainan

肆、課題與對策



課題一：
建物外牆磁磚掉落
且外牆立面與地面
交接處有溝縫

- **對策：**後續將採用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。外牆立面與地面交接處的溝縫，於外牆整修工程時一併納入規劃設計。

課題二：
社區門口花崗石
面磚析出白華及
附著污垢

- **對策：**改採輕質壁磚或以複層塗料噴塗，根除磁磚砸傷出入社區居民的隱憂，後續施作工法與材料選配配合外牆立面修繕工程。

課題三：
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。



課題四： 空調及外部管線 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。

課題五： 檢視並規劃中庭植栽， 避免植栽根部對地面 層破壞

- **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。





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	外牆整修工程及社區門口花崗石面磚材料更換	是
2.老舊招牌、鐵窗及違建拆除	鐵窗及雨遮整理	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.建築基地景觀綠美化	中庭綠美化	是



三、經費申請與作業時程

- 規劃設計費74萬元，預計申請補助經費74萬元
- 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									
	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		■	■	■											
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。」





簡報結束

同歡如常

