

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

臺南市東區竹篙厝段 1943地號等1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：文化廣場大樓管理委員會

輔導單位：長榮大學

103年9月10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
- 陸、審查意見回應





Eastern District



壹、社區概況



一、社區基本資料

- 提案單位：文化廣場大樓管理委員會
- 位置：臺南市東區崇學路與崇德路交叉口處
- 基地面積：1,142.00 m²
- 總樓地板面積：7,294.56 m²
- 地下2層，地上12層，壹棟，共46戶
- 屋齡：23年(80年竣工)
- 住宅使用比例：79%
- 土地所有權人：40人
建物所有權人：41人

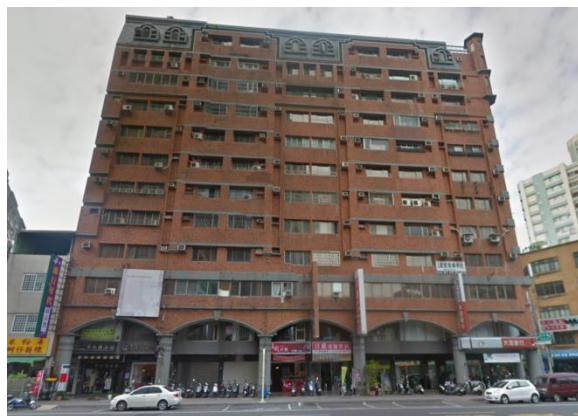
| 申請補助要件 | 社區條件 | 是否符合 |
|----------|-------------|------|
| 補助對象 | 文化廣場大樓管理委員會 | 符合 |
| 更新標的使用年限 | 23年 | 符合 |



二、建築物與周圍環境



建物正面立面



建物正面立面(臨崇學路部份)



建物正面立面(臨崇德路部份)



建築物周圍環境現況



三、周圍環境現況

- 公共設施：德光高中、崇學國小、忠孝國中、東區區公所、台南大學榮譽教學中心、台南市文化中心、台南市監理站、台南市榮民之家、鄰里公園三處。



Eastern District

貳、居民意願整合情形



- 103年07月01日管委會說明
- 103年07月初步評估及基本資料收集
- 103年07月2日~103年07月18日申請補助意願調查
- 103年07月14日海報張貼、寄發通知
- 103年07月18日建築與環境評估勘驗
- 103年07月19日區分所有權人會議暨居民說明會
- 103年08月14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) | 1,142 | 40 | 7,294.56 | 41 |
| 同意數 (B) | 797.98 | 35 | 5,106.19 | 35 |
| 同意比例 (%) (B/A) | 69% | 80% | 70% | 80% |





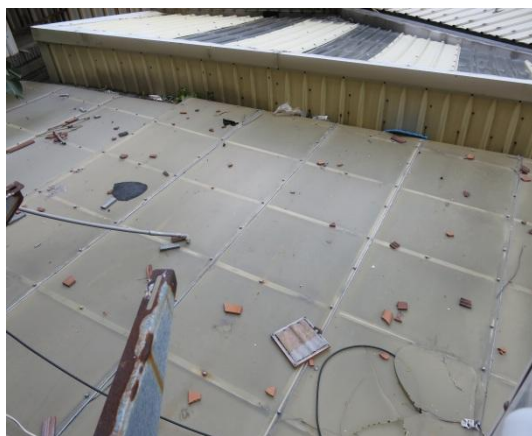
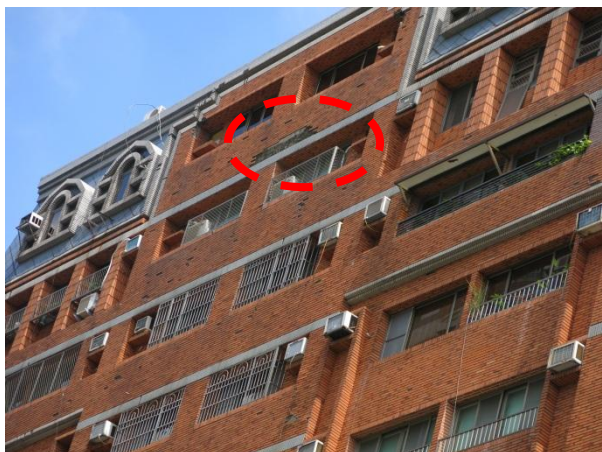
Eastern District



參、建物現況分析



一、建築物外牆立面磁磚掉落



二、其他問題



樓梯間油漆剝落情況嚴重



頂樓漏水情況(已塗防水漆處理)



地下室停車場地面水泥龜裂



Eastern District

肆、課題與對策



課題一：
外牆立面整修
(建築物表面裂縫
磁磚剝落)

- 對策：立面牆面及磁磚面進行修補並噴佈樹脂漆

課題二：
建築基地景觀綠美化

- 對策：局部做立面綠化

課題三：
違規鐵窗

- 對策：透過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



Eastern District

伍、後續執行工作



一、初步規劃設計

局部做立面綠化及遮陽設施

立面增加彩度及活潑對比



噴佈樹脂漆
牆面及磁磚面進行修補並

南向正立面圖



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 | 1.牆面及磁磚面進行修補並噴佈樹脂漆 2.局部做遮陽設施 | 是 |
| 2.老舊招牌、鐵窗及違建拆除 | 鐵窗整理 | 是 |
| 3.建築基地景觀綠美化 | 局部做立面綠化 | 是 |



三、經費申請與作業時程

- 規劃設計費72萬元，預計申請補助經費72萬元
- 預計自擬定都市更新事業計畫書至完成事業計畫書核定共需10個月。

| 進度 | 103年 | | | | | 104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 | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ |

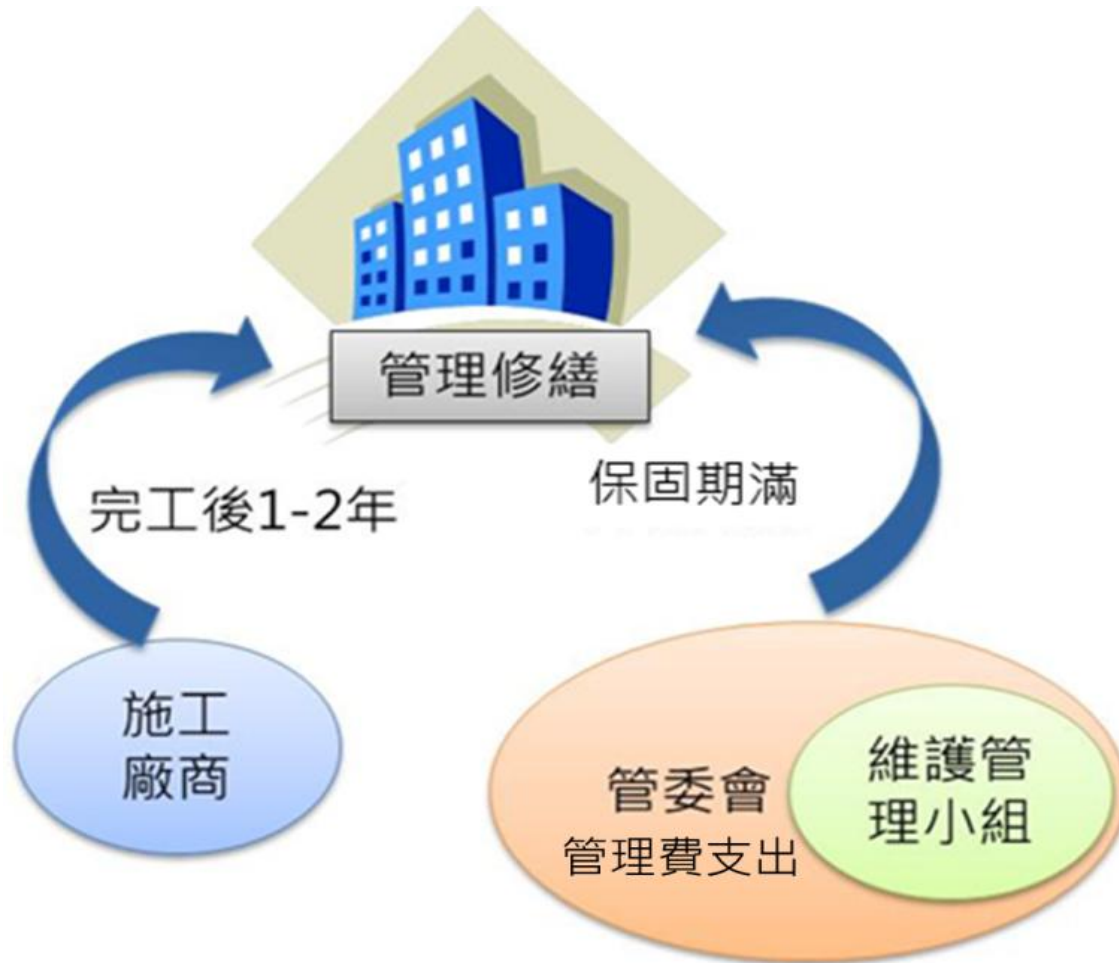


四、預期效益

- 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。



五、後續維護管理構想





Eastern District



陸、審查意見回應



審查意見

- 請規劃單位重新檢視立面現有招牌樣式、規格、大小、設置位置等狀況，建議重新規劃設計。

- 請補充說明日前發生磁磚掉落致車輛損毀之公共危險刑事訴訟及危及行人安全等事件，管委會針對立面修繕處理方式。

意見回應

- 謹遵辦理。後續規劃設計進行整體規劃。
- 有關磁磚掉落致車輛損毀之相關訴訟，管委會朝和解方式處理。
- 於102年12月24日召開區分所有權人會議討論及決議修繕。並於103年6月17日臨時區分所有權人會議決議費用分攤方式及存錢計畫後得知自主更新補助辦法訊息，決議進行申請補助。





簡報結束

同歡如常

