

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

嘉義市新富段四小段8地號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：嘉義市政府

提案單位：金財神大樓管理委員會

輔導單位：長榮大學

103年11月14日



103.7.29複審會議意見回覆

審查意見

(內政部營建署103年7月29日營署更字第1032913169號函)

(一)本案外牆鋼筋裸露、磁磚脫落及破損嚴重，亟須辦理結構安全鑑定，建議俟本辦法近期完成修法增訂補助項目後，續提下次會議審查。

(二)本案公司法人持有比例偏高，相關財務分擔、未來使用狀況及營運管理為推動成功之關鍵，請納入申請補助計畫書內容補充說明。

辦理情形

謹遵辦理，配合新修法增訂有關結構安全鑑定項目，預計申請補助91萬元，詳如修正計畫書(有關費用詳第17頁及附件一說明)。

- 1.財務分擔經區分所有權會議決議將由本社區台灣金聯、縣政府以及蔡先生先行墊付(詳第18頁及附件二說明)。
- 2.未來使用狀況及營運管理擬由商場部分委員成立招商小組委外經營(詳第19頁)。



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





壹、社區概況



一、社區基本資料

- 申請單位：金財神大樓管理委員會
- 位置：民族路、西榮街口
- 基地面積：5,458m²
- 總樓地板面積：49,553.99m²
- 地下2層地上10層，共593戶
- 屋齡：22年(81年竣工)
- 住宅使用比例：38.5%
- 土地所有權人：286人
建物所有權人：286人



申請補助要件	社區條件	是否符合
補助對象	金財神大樓管理委員會	符合
更新標的使用年限	22年	符合



二、周圍環境現況

- 商業機能：本大樓位處市中心重要商業地段，開幕之初原有電影院、遊藝場、百貨賣場等進駐，為嘉義市當時最繁榮的重要商業活動據點。目前僅存一樓有零星零售拍賣活動
- 交通系統：面臨22米民族路、鄰近嘉義客運站
- 公共設施：嘉義市圖書館黃賓分館、嘉義市地政事務所、西公有零售市場、嘉義女中、大同國小、安心醫院
- 景點：公11公園
文化公園
文化路商圈



公11公園



三、建築物與周圍環境

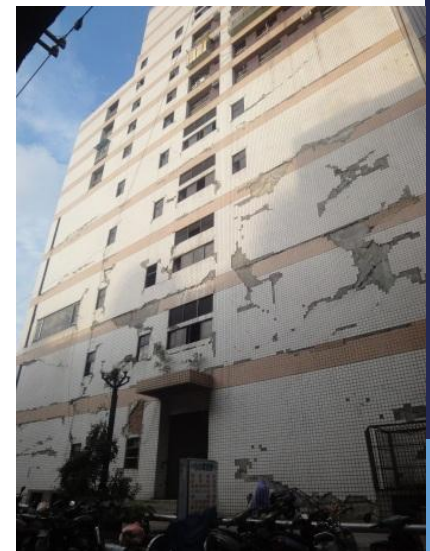
- 本大樓位處嘉義市中心重要商業地段，區位條件極佳
- 歷經921及1022兩次大地震，建築已出現多處嚴重震損情形
- 臨民族路側低樓層外牆與建築本體結構分離
- 低樓層(1~5樓)商業空間目前閒置，僅高樓層(6~9樓)做住宅使用



南向(正面)立面



北向(背面)立面



西北向(側面)立面



貳、居民意願整合情形



金財神各樓層產權狀況表

樓層	主建物面積m ²				其他私人 所有權人 數	主建物面積 合計m ²
	台灣金聯	掌上開發	嘉義縣	其他私人		
10F	3,337.93					3,337.93
9F	981.28	74.91		1,926.98	39	2,983.17
8F	1,431.41			1,513.68	33	2,945.09
7F	1,226.84	88.08		1,630.59	36	2,945.51
6F	445.77	43.66		2,452.74	44	2,942.17
5F		3,221.24		109.35	1	3,330.59
4F	369.58	1,518.84		1,621.32	80	3,509.74
3F		2,607.76		884.44	5	3,492.20
2F			3,462.07			3,462.07
1F				2,577.87	43	2,577.87
B1	369.12	2,853.04		865.47	31	4,087.63
B2			4,330.54			4,330.54
總計	8,161.93 (20.43%)	10,407.53 (26.05%)	7,792.61 (19.51%)	13,582.45 (34.00%)	312	39,944.51 (100%)

說明：以上面積不含公共設施面積
資料時間：103年5月26日



- 103年03月16日區分所有權人大會→**同意申請提案**
- 103年04月30日初步評估及基本資料收集
- 103年05月21日管理委員會說明、工程勘驗
- 103年05月28日海報張貼、寄發通知
- 103年06月08日居民說明會、管委會確認計畫書內容
- 103年06月10日送件至市政府
- 103年06月20日市府初審會議
- 103年07月29日營建署複審會議
- 103年10月20日再審計畫書送件至市政府

所有權人	戶數	持分比例	同意戶數	持分同意比例
掌上建設股份有限公司	177	26.1%	177	26.1%
台灣金聯資產管理股份有限公司	120	20.4%	120	20.4%
嘉義縣政府	2	19.5%	2	19.5%
其他	294	34%	73	8.44%
總計	593	100%	372	74.44%





參、建物現況分析



一、牆體水泥剝落、破損、裂痕



水泥剝落



牆體破損



牆體破損



牆體嚴重裂痕



二、磁磚脫落、花崗石板掉落



磁磚嚴重脫落



磁磚嚴重脫落



花崗石板掉落



花崗石板掉落



三、違建建物



違規鐵窗



違規、廢棄招牌架





肆、課題與對策



課題一：

牆體水泥剝落、
破損、裂痕

- 對策：低樓層部分原有外牆拆除，以垂直格柵包覆處理
- 對策：高樓層部分以灌漿補強裂縫及破損

課題二：

磁磚脫落、花
崗石板掉落

- 對策：低樓層格柵搭配金屬烤漆，利用不同間距增加立面層次
- 對策：一樓及高樓層以既有立面磁磚進行修補，並包覆整理外牆管線

課題三：

違建建物

- 對策：以整齊原則改善雜亂現象
- 對策：拆除老舊違規招牌，二樓重新設置廣告招牌放置空間

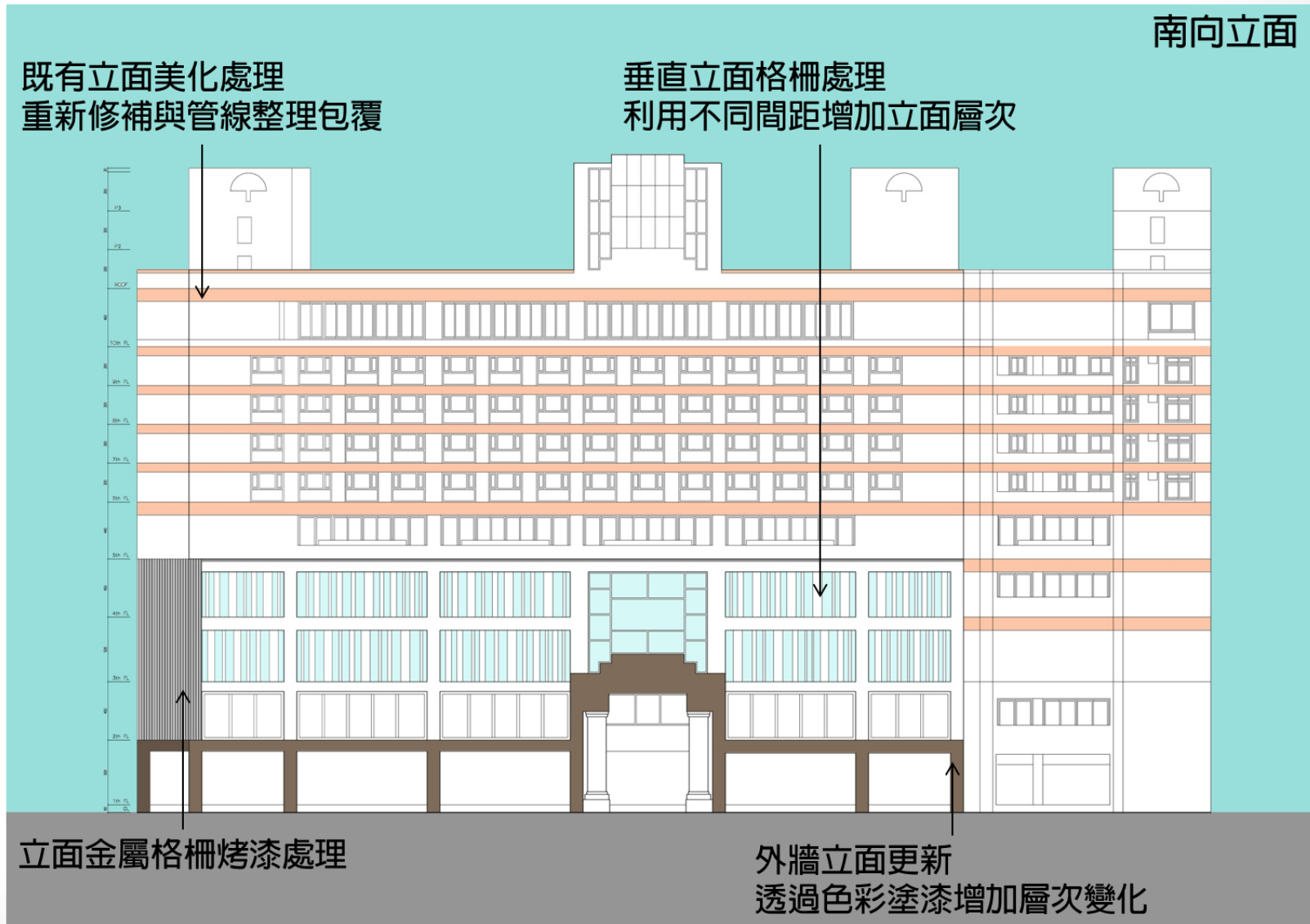




伍、後續執行工作



一、初步規劃設計構想



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
老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程	外牆立面整修、牆體補強、金屬隔柵施作工程	是
老舊招牌、鐵窗及違建拆除	廣告招牌及鐵窗整理計畫	是
空調、外部管線整理美化	管線包覆美化	是
提高建物耐震能力	配合建物耐震能力評估建議	是



三、經費申請與作業時程

- 總經費339.1萬元(規劃設計費244萬元、建物耐震評估費95.1萬元)，預計申請補助經費335萬元(規劃設計費244萬元、建物耐震評估費91萬)，社區自付4.1萬元
- 預估自本案核定後，完成都市更新事業計畫書需時約13個月(含耐震能力詳細評估)

進 度	103 年			104 年												105 年	
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
提案申請補助及辦理初審	■	■															
辦理複審與補助計畫核定			■	■													
建築物耐震能力詳細評估				■	■	■	■	■	■								
擬訂都市更新事業計畫(草案)					■	■	■	■	■	■	■						
舉辦自辦公聽會											■						
都市更新事業計畫書(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

- 透過都市更新整建維護工程重新形塑金財神大樓整體建築外觀
- 透過環境改善提升居民生活環境品質、增進都市景觀與美化市容
- 消弭居民及市民對金財神大樓公共安全疑慮
- 恢復金財神大樓在嘉義市的繁榮風華



五、後續維護管理構想

社區管理修繕與維護



未來使用狀況及營運管理

整修後，本棟大樓原本1-5樓、10樓以及地下閒置部分，將由商場部分的委員成立商場出租小組，透過委外經營模式，出租予單一經營團隊，例如中小型百貨業、賣場等，單一樓層例如10樓因產權獨立且為台灣金聯所有，得另行出租予連鎖餐廳業者經營。本案除外牆修復外，內部裝修部分由承租業者自行負擔。





簡報結束

同此如光

