

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

嘉義市東區東川段628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：春堤山林二期公寓大廈管理委員會

輔導單位：長榮大學

104年7月2日



簡報大綱

- 壹、社區概況
- 貳、居民意願調查情形
- 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





Chiayi

壹、社區概況



一、社區基本資料

- 提案單位：春堤山林二期公寓大廈管理委員會
- 位置：嘉義市東區金龍街上
- 基地面積：1,259m²
- 總樓地板面積：8,984.1m²
- 地下1層，地上15層，1棟，78戶
- 屋齡：20年(民國84年5月竣工)
- 住宅使用比例：83.4%
- 土地所有權人：77人
- 建物所有權人：78人



申請補助要件	社區條件	是否符合
補助對象	春堤山林二期公寓大廈 管理委員會	符合
更新標的使用年限	20年	符合



一、社區基本資料

建物各樓層使用情況

- 本社區位於市場用地，為多目標使用，建物1-2F應為超級市場用途，目前處於閒置狀態，3樓以上均為住宅使用。



建物各樓層產權狀況表

樓層	面積(m ²)	所有權人	戶數	同意戶數	同意比例
1~2	2,070.76	育群投顧公司	1	0	0%
3~4	1,969.42	私人	36	17	21.79%
5~15	6,191.31	私人	39	30	38.46%
總計	10,231.49		76	47	60.26%



二、建築物與周圍環境

建築物立面照片



建物正、側立面



建物正、側立面



建物背向立面



二、建築物與周圍環境

建築物周圍環境現況



三、周圍環境現況

- 公共設施：嘉義公園、嘉義市立棒球場、蘭潭國小
- 其他：聖馬爾定醫院、嘉義高中、嘉義高商、嘉義縣公車管理處、長青園等



圖例

基地位置	文教區	保護區	學校用地	綠帶(地)	機關用地	水域
住宅區	農業區	旅館區	社教用地	體育場用地	停車場用地	
商業區	風景區	其他專用區	公園用地	市場用地	加油站用地	





Chiayi

貳、居民意願調查情形



- 104年01月12日初步評估及基本資料收集
- 104年01月27日社區建築及環境評估勘驗
- 104年02月14日區分所有權人暨居民說明會
- 104年02月14日~至今居民意願調查
- 104年05月22日補助計畫書送件至市政府
- 104年06月04日市府初審(建議加入建築物耐震能力詳細評估)



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)	1,259.00	77	10,231.50	78
同意數(B)	696.86	46	5,732.47	47
同意比例 (%)(B/A)	55.35%	59.74%	56.03%	60.26%

截至5月22日止





Chiayi

參、建物現況分析



一、建築物外牆立面破損



圓柱表面有裂縫及整片剝落



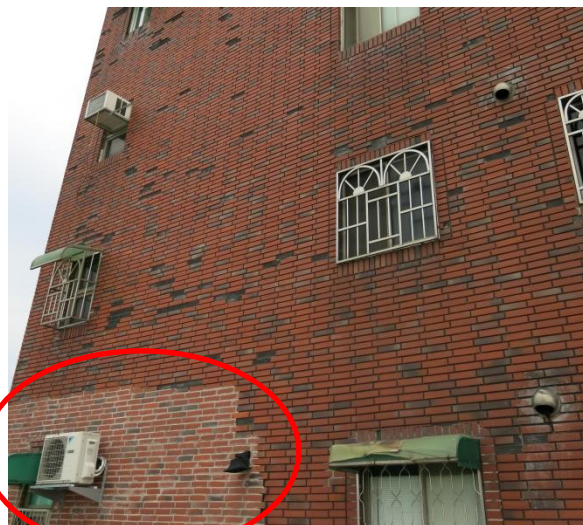
磁磚掉落



一、建築物外牆立面破損



磁磚掉落



磁磚整片與牆面剝離



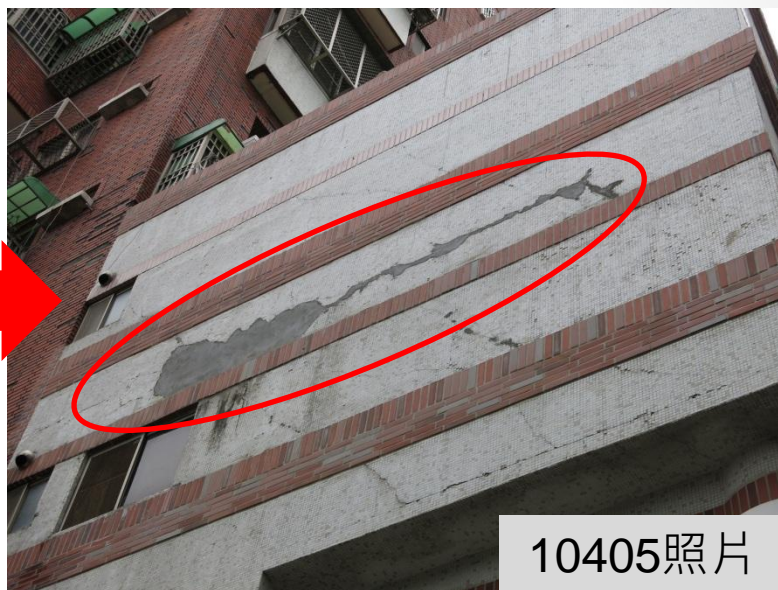
5F露台牆面住戶有請土木師傅對牆面做補強，但補強的牆面已與建物分離，隨時有可能崩落。



二、建築物外牆緊急修繕

- 市府104.4來文要求改善，社區緊急因應措施，針對1-3樓部分，磁磚縫隙填補施作工程因應。





三、鐵窗、雨遮及空調管線 任意設置



空調及管線任意設置



鐵窗及雨遮任意設置





Chiayi

肆、課題與對策



課題一： 大樓立面整修

- **對策**：清理表面鬆動及可能鬆動的磁磚部分後，採複層仿石漆噴塗工法，同時搭配更換磁磚方式以變更外貌。

課題二： 招牌、鐵窗及雨遮 任意設置

- **對策**：違規部份以拆除為原則，後續規劃團隊應積極與社區溝通建立共識，並經區分所有權人大會作成決議納入規約，作為後續社區執行之依據。

課題三： 空調、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。

課題四： 建築基地景觀綠美化

- **對策**：於中庭及露台部分進行綠美化。

課題五： 增設無障礙設施

- **對策**：後續規劃設計應增設無障礙設施，設置位置由後續規劃團隊與社區溝通後，進一步評估進行規劃設計。



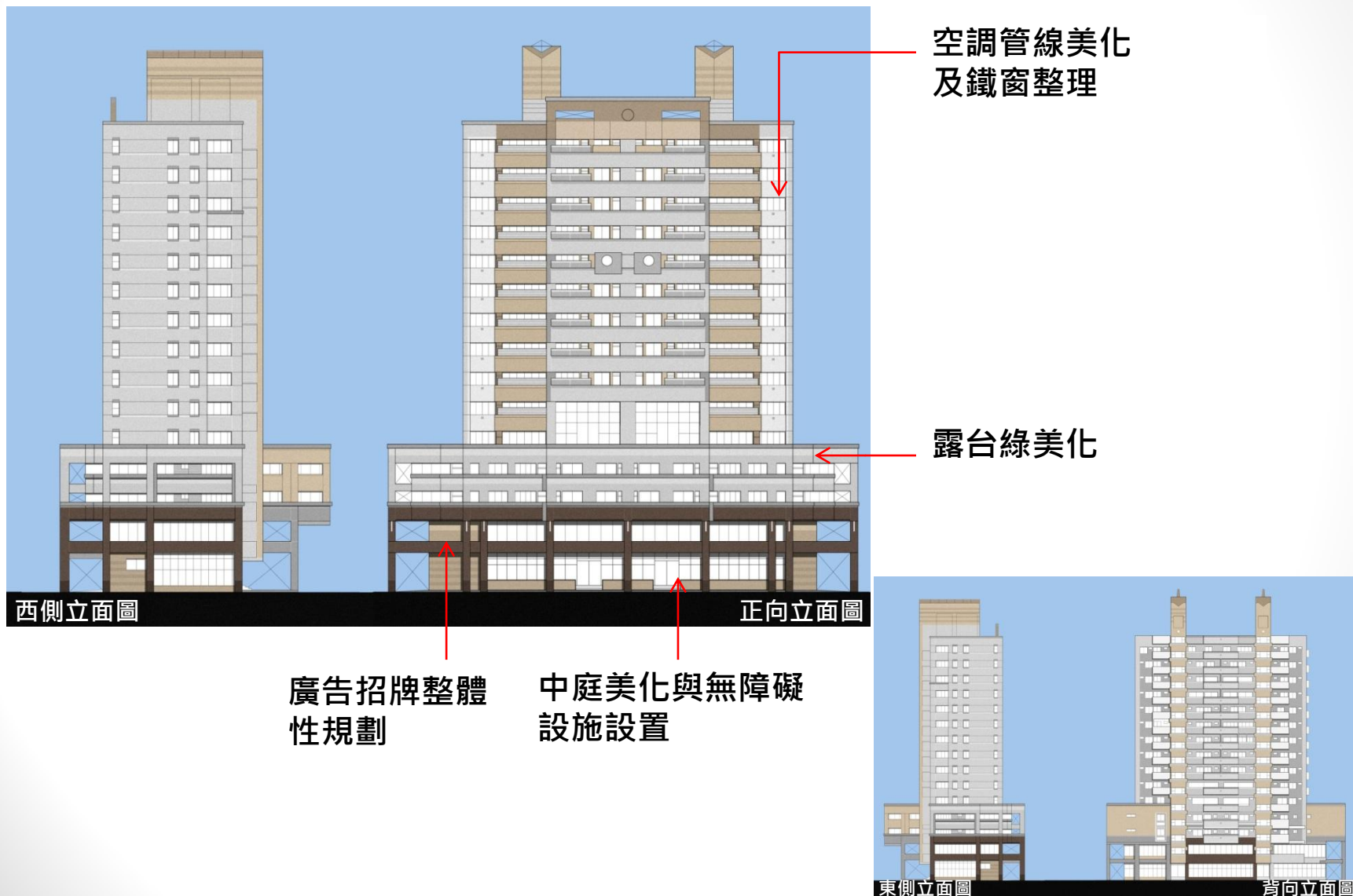


Chiayi

伍、後續執行工作



一、初步規劃設計



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	清理表面鬆動及可能鬆動的部分後，採多層次噴塗工法，同時搭配更換磁磚方式以變更外貌。	是
2.老舊招牌、鐵窗及違建拆除	鐵窗及雨遮整理計畫	是
3.空調、外部管線整理美化	空調管線整理	是
4.建築基地景觀綠美化	中庭及露台部分綠美化	是
5.增設或改善無障礙設施	增設無障礙設施	是



三、經費申請與作業時程

- 規劃設計費74萬元，建築物耐震能力詳細評估費64.7萬元，預計申請補助經費138.7萬元
- 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							
	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
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。
- 未來增加廠商進駐建物1~2層作超級市場用途之意願，提昇周邊生活機能。



五、後續維護管理構想



• 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，而廣告招牌，僅能就整維工程整體規劃設計位置設置。」





Chiayi

陸、審查意見回應



審查意見	意見回應
<ul style="list-style-type: none"> • 補助計畫書p.12-13提列之課題請提出具體之對策。 	<ul style="list-style-type: none"> • 詳見簡報p. 15。 • 後續配合修正補助計畫書之內容。
<ul style="list-style-type: none"> • 補助計畫書p.19有關補充說明申請提高建築物耐震詳細評估之必要性及相關證明文件。 	<ul style="list-style-type: none"> • 關於申請提高建築物耐震詳細評估係配合嘉義市政府初審會議之建議納入。





簡報結束

