

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

雲林縣斗六市 斗六段198-2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：雲林縣政府

提案單位：百利花園廣場管理委員會

輔導單位：長榮大學



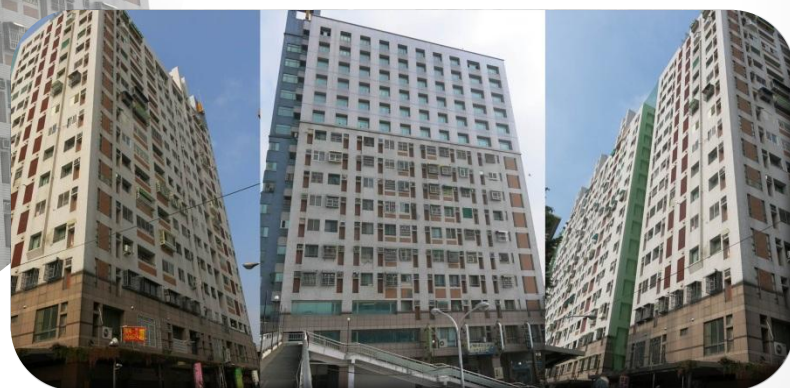
簡報大綱

- 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





Douliou



壹、社區概況



一、社區基本資料

- 提案單位：百利花園廣場管理委員會
- 位置：斗六市明德北路三段及西平路交叉口
- 基地面積：4,850m²
- 總樓地板面積：46,178.24m²
- 地下2層，地上16層，1棟，427戶
- 屋齡：18年
- 住宅使用比例：74.2%
- 土地所有權人：385人
建物所有權人：385人

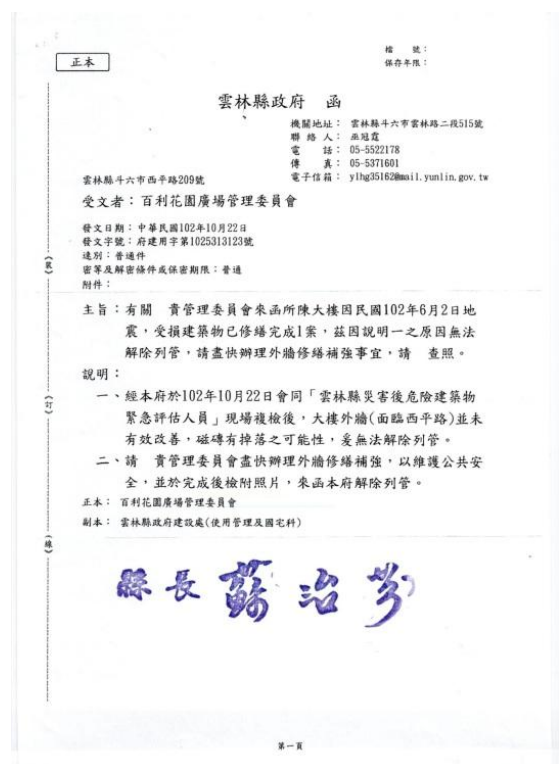
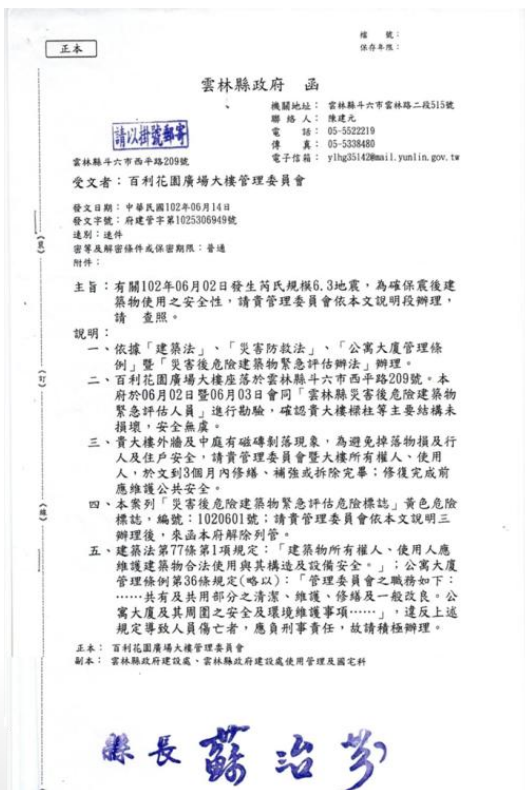


申請補助要件	社區條件	是否符合
補助對象	百利花園廣場 管理委員會	符合
更新標的使用年限	18年	依特殊個案 提出申請



一、社區基本資料

- 本大樓之建築完成日期為86年06月02日，屋齡約為18年。
- 建築物本體因受102年6月芮氏規模6.3地震影響，多處磁磚皆大面積脫落。
- 震後經雲林縣政府評估，本建物主要結構並無損壞，但外牆與中庭磁磚明顯剝落現象，有掉落損及行人與住戶安全之疑慮，行文(102年6月14日府建管字第1025306949函號)要求修繕，列為「災害後危險建築物緊急評估危險標誌」。
- 另於102年10月22日府建用字第1025313123號函通知，目前尚未解除列管。



二、建築物與周圍環境

建物正面立面



建物背面側面立面



建築物周圍環境現況



二、建築物與周圍環境



三、周圍環境現況

- 公共設施：鄰里公園、斗六棒球場、公誠國小、正心中學
- 其他：台電配電站



圖例

①	第一種住宅區	大樓位置	
②	第二種住宅區	郵	郵政事業用地
③	第三種住宅區	公	公園用地
特住	特種住宅區	公(兒)	公園兼兒童遊樂場用地
商	商業區	綠	綠地用地
行	行政區	體	體育場(館)用地
乙工	乙種工業區	廣	廣場用地
農	農業區	油	加油站用地
河川	河川區	停	停車場用地
醫(專)	醫療專用區	市(批)	批發市場用地
油(專)	加油站專用區	市(零)	零售市場用地
學	學校用地	污	污水處理廠用地
社	社教用地	鐵	鐵路用地
水	自來水事業用地	道	道路用地
機	機關用地	- + -	主要計畫範圍線
文化中心	文化中心用地		





Douliou



貳、居民意願調查情形



- 103年04月25日初步評估及基本資料收集
- 103年05月19日管委會說明
- 103年05月28日社區建築及環境評估勘驗
- 103年7月初~至今居民意願調查
- 103年07月18日第一次居民說明會
- 103年12月26日區權會暨第二次居民說明會
- 104年02月05日補助計畫書送件至縣政府
- 104年02月12日縣政府初審



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)	4,850.00	385	46,178.24	385
同意數 (B)	2501.31	209	25,337.92	210
同意比例 (%)(B/A)	51.57%	54.29%	54.87%	54.55%

持續統計至104年2月12日止





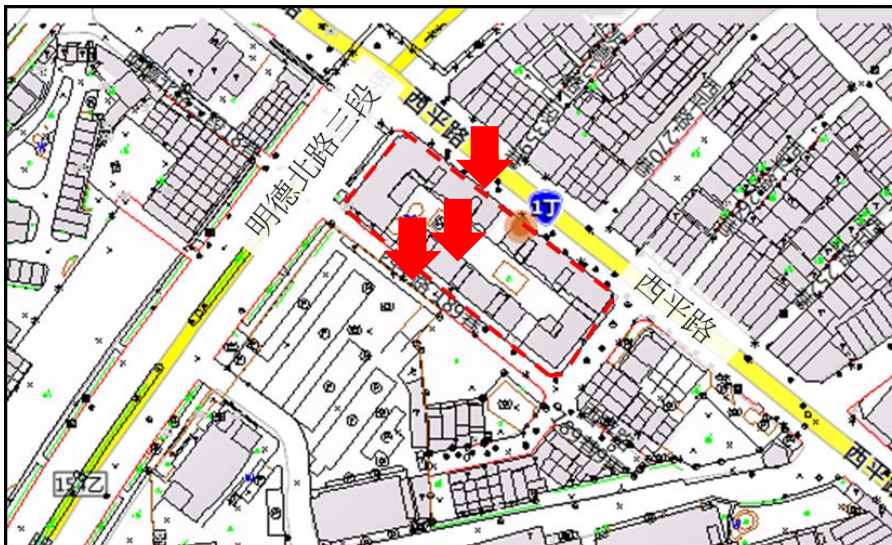
Douliou



參、建物現況分析



一、建築物外牆立面破損



基地位置 磁磚掉落位置



磁磚剝落、牆面裂痕、外牆大理石磚破裂

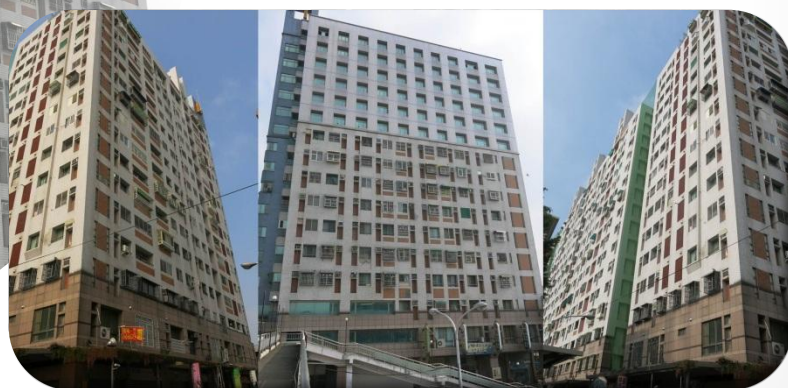


二、鐵窗





Douliou



肆、課題與對策



課題一：
外牆立面整修
(建築物表面裂縫
磁磚掉落、滲漏
水)

- **對策：**採用清理表面鬆動及可能鬆動的磁磚部分後，用多層次噴塗的方式變更外貌，固定既存磁磚面以外，也同時減除滲漏水的隙縫。

課題二：
**建築基地景觀綠
美化**

- **對策：**陽台處局部做立面綠化

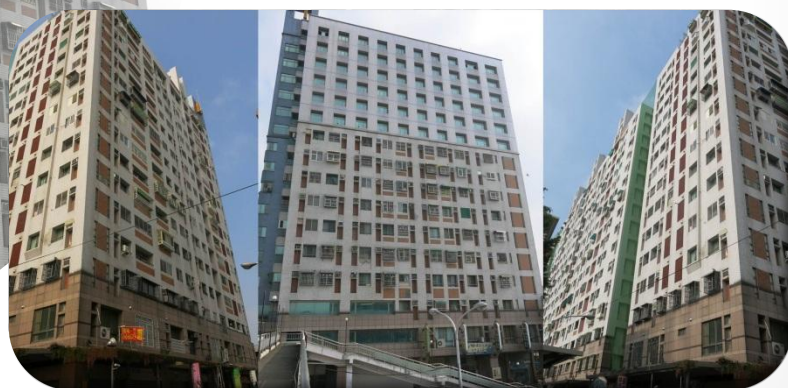
課題三：
鐵窗

- **對策：**違規鐵窗部份以拆除為原則，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。





Douliou



伍、後續執行工作



一、初步規劃設計

清理表面鬆動及可能鬆動的磁磚部分後採多層式噴塗



北向立面圖



南向立面圖



西向立面圖



中庭南向立面圖



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. 清理表面鬆動及可能鬆動的磁磚部分後，用多層次噴塗的方式變更外貌，固定既存磁磚面以外，也同時減除滲漏水的隙縫。 2. 陽台局部做遮陽設施	是
2.老舊招牌、鐵窗及違建拆除	鐵窗整理計畫	是
3.建築基地景觀綠美化	陽台局部做立面綠化	是



三、經費申請與作業時程

- 規劃設計費236萬元，預計申請補助經費236萬元
- 預估完成都市更新事業計畫書需時約13個月

進 度	104年											105年	
	二 月	三 月	四 月	五 月	六 月	七 月	八 月	九 月	十 月	十 一 月	十 二 月	一 月	二 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



• 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。」





Douliou



陸、審查意見回應





<p>審查意見</p>	<p>意見回應</p>
<p>(一)申請計畫書所述住戶戶數與使用執照登載戶數不符，請補充說明。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申請計畫書所述住戶戶數為誤，應為使用執照登載戶數，更正為429戶。
<p>(二)P9、P10、P12尚有雨遮違規使用以及冷氣機外露情形，請於申請計畫書中補充說明處理方式並請納入都市更新事業計畫予以處理。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 謹遵辦理。雨遮部份若屬違規使用則以拆除為原則，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。且納入都市更新事業計畫中，一併處理。另為利改善雜亂現象，規劃團隊應參考整體規劃設計，提供合法之規格化樣式，供住戶擇定樣式後，依住戶需求提報管委會同意後於整維工程時一併安裝。 冷氣機外露進行美化整理計畫，由後續規劃團隊進一步評估進行規劃設計，且納入都市更新事業計畫中，一併處理。

審查意見	意見回應
<p>(三)P13住戶同意比例僅達一半，區權會議結論及簽署同意調查表內容均未能顯示住戶對於違規鐵窗、廣告招牌需配合拆除以及配合負擔後續工程費用等議題是否知悉。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 本團隊於103/5/19管委會說明、103/07/18居民說明會和103/12/26日社區區分所有權人大會上皆有向住戶報告違規鐵窗、廣告招牌需配合拆除以及配合負擔後續工程費用等議題。
<p>(四)P21 後續納入規約事項中修繕工程竣工查驗後5年內不得任意變更整建、維護項目，亦不得增設廣告招牌、鐵窗及雨遮等設施物，請修正並轉知住戶。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 謹遵辦理。建議規約修正為「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。」，並由後續規劃團隊將以上內容轉知住戶。





簡報結束

