

# 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

## 臺南市中西區普濟段863地號 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：西門財經公寓大廈管理委員會

輔導單位：長榮大學

103年5月14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



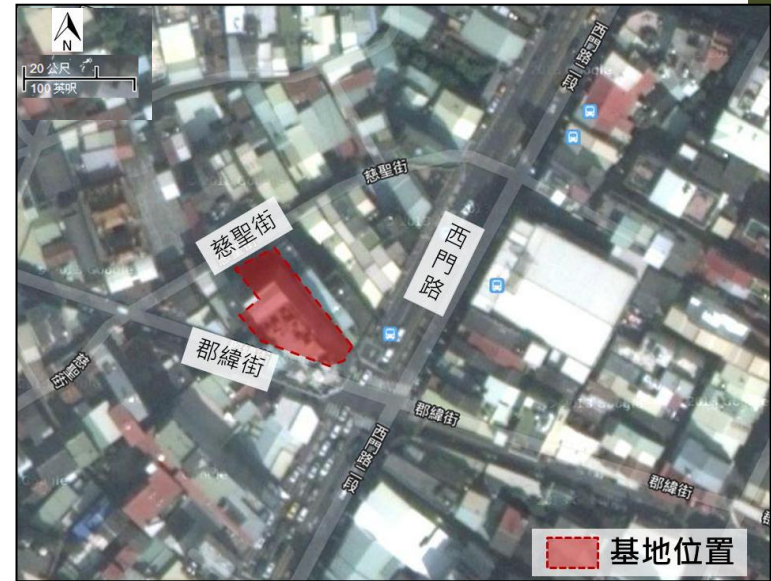


# 壹、社區概況



# 一、社區基本資料

- 提案單位：西門財經公寓大廈管理委員會
- 位置：臺南市中西區西門路
- 優先推動更新地區：五條港文化園區
- 基地面積：734.37m<sup>2</sup>
- 總樓地板面積：6,657.68m<sup>2</sup>
- 地下1層地上11層，共11戶
- 屋齡：24年(79年竣工)
- 住宅使用比例：0%
- 土地所有權人：11人  
建物所有權人：11人



申請補助要件	社區條件	是否符合
補助對象	西門財經公寓大廈 管理委員會	符合
更新標的使用年限	24年	符合





# 二、建築物與周圍環境

建物正面立面



建物側面立面



北側



南側



西門路口



郡緯街



慈聖街

### 建築物周圍環境現況





# 三、周圍環境現況

- 公共設施：立人國小、成功國小、和順公園。
- 古蹟：赤崁樓
- 土地使用現況：多為商業使用，近海安路商圈。





### 交通系統及觀光景點

- 優先推動更新地區，交通便利。
- 商業活動熱絡，影響性大。







# 貳、居民意願整合情形





- 103年02月07日主要幹部說明
- 103年02月24日初步評估及基本資料收集
- 103年02月25日工程勘驗
- 103年03月19日海報張貼、寄發通知
- 103年03月26日區分所有權人大會→**確定申請提案**
- 103年04月16日管委會確認計畫書內容
- 103年04月18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 <sup>2</sup> )	所有權 人數(人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權 人數(人)
全區總和 (A)	734.37	9	6657.68	9
同意數 (B)	521.40	8	4860.10	8
同意比例 (%)(B/A)	72%	88%	73%	88%



# 參、建物現況分析





# 一、建築物外牆立面破損



東向及南向的立面磁磚  
開始產生爆裂並掉落



## 二、室內牆壁龜裂、漏水

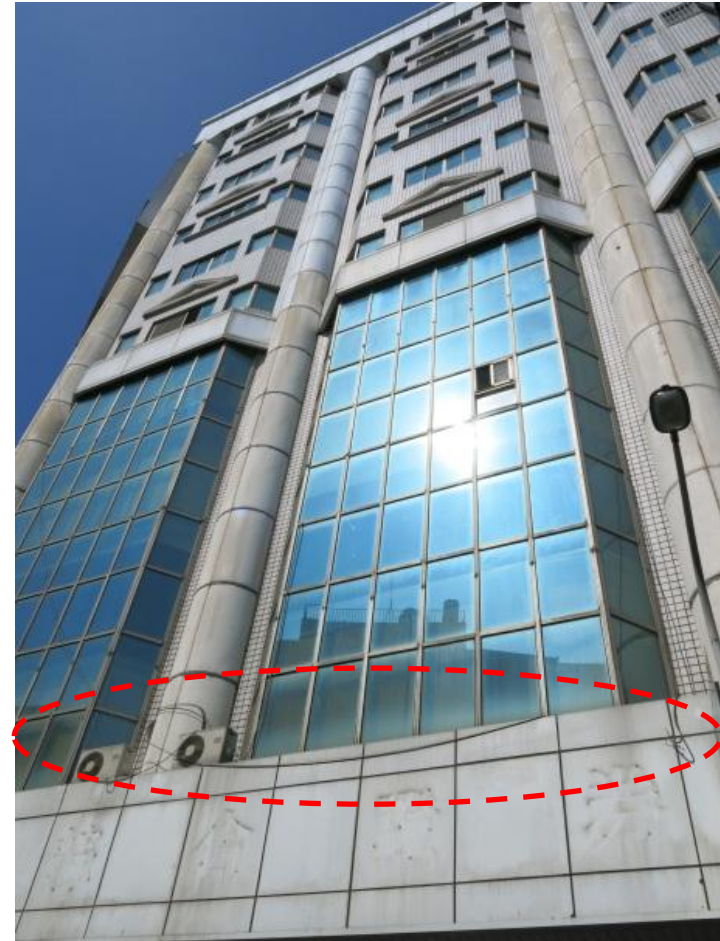


外牆結構體裂縫造成滲水現象





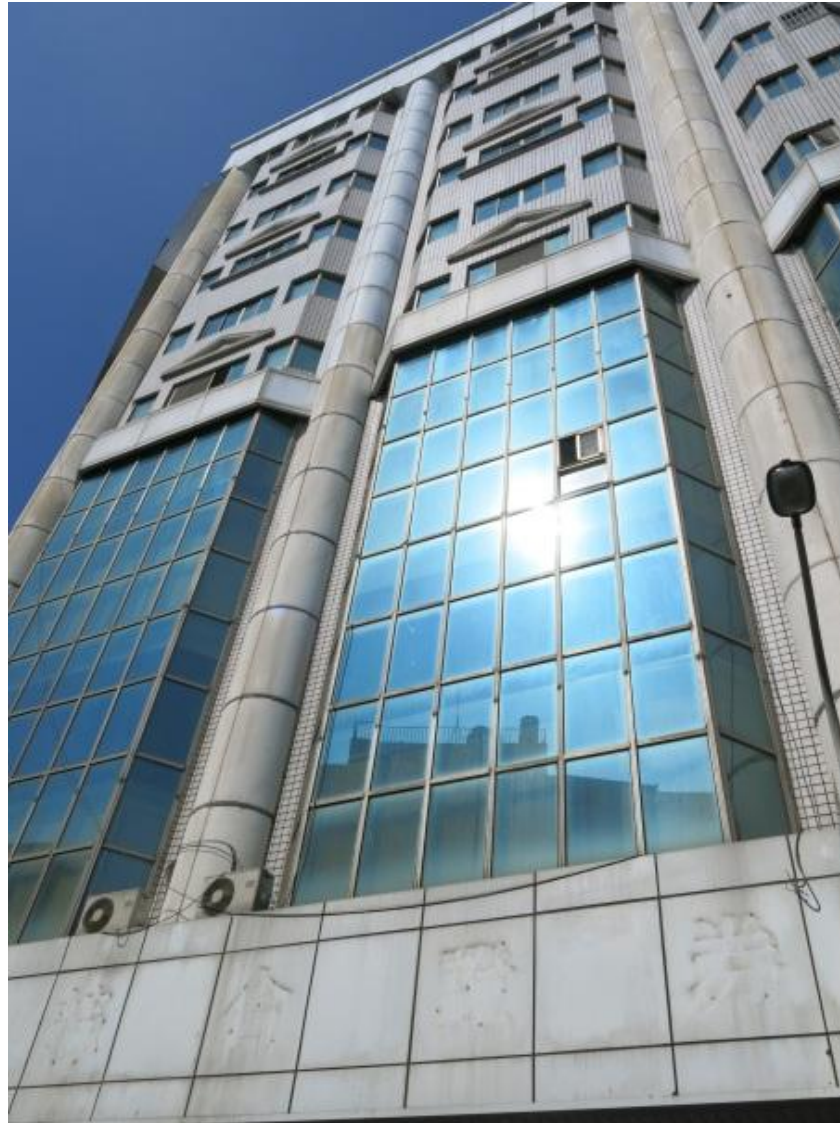
### 三、建築物外牆空調管線凌亂



南側立面管線及空調外露



## 四、玻璃帷幕造成日曬問題





# 五、早期廣告招牌處理不當



## 六、琺瑯鋼板銜接處出現裂縫



柱面琺瑯鋼板銜接處出現裂縫，造成雨水侵蝕，進而影響內部結構。







# 肆、課題與對策



課題一：  
外牆立面破損

• 對策：磁磚修補、採用彩度較高色系，提高鮮明度

課題二：  
牆壁龜裂、漏水

• 對策：以環保綠建材防水材料處理

課題三：  
管線凌亂

• 對策：管線整理

課題四：  
玻璃帷幕造成日  
曬問題

• 對策：東南兩側立面玻璃內面貼隔熱膜、並加設遮陽柵

課題五：  
早期廣告招牌處  
理不當

• 對策：透過修補以及招牌重新規劃來改善此情形

課題六：  
琺瑯鋼板銜接處  
出現裂縫

• 對策：更新琺瑯鋼板填縫





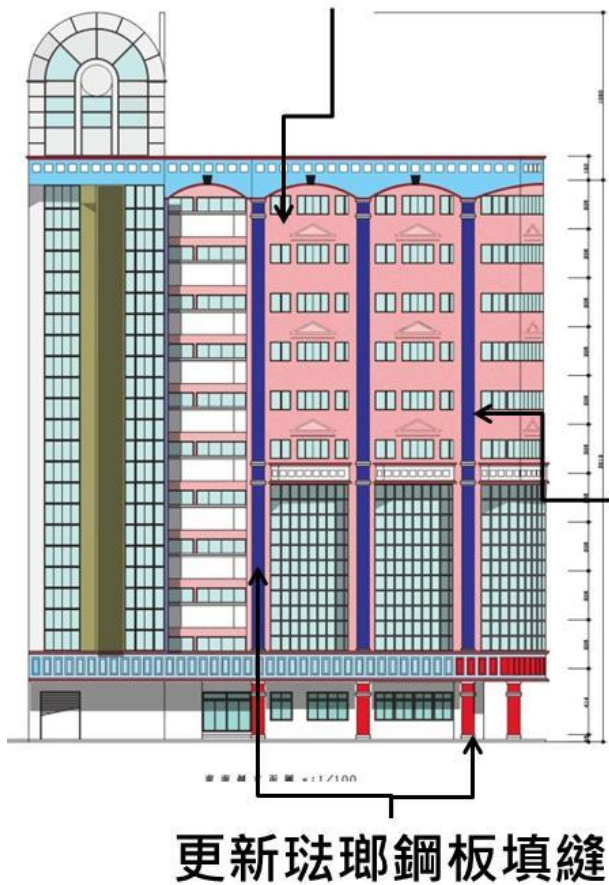


# 伍、後續執行工作

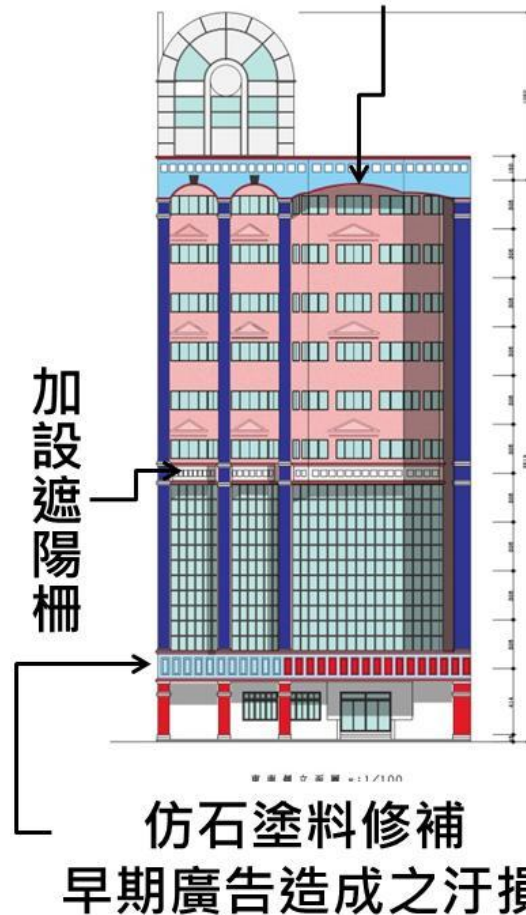


# 一、初步規劃設計

磁磚修補、採用彩  
度較高之色系



填縫劑、窗戶外塞  
水路填劑改善



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
1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程	1. 搭鷹架 2. 琺瑯鋼板填縫及立面烤漆 3. 立面噴佈樹脂漆，例如亞克矽晶漆 4. 遮陽格柵及玻璃內面貼隔熱膜 5. 磁磚修補	是
2.老舊招牌、鐵窗及違建拆除	拆除廣告招牌並整體規劃	是
3.空調、外部管線整理美化	外牆管線及空調遷移美化	是



# 三、經費申請與作業時程

- 規劃設計費50萬元，預計申請補助經費50萬元
- 預估完成都市更新事業計畫書需時約10個月

進 度	103年										104年					
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
整建或維護補助申請	■	■														
審議委員會評選核准補助			■	■												
擬定整建或維護事業計畫書					■	■	■	■								
舉辦自辦公聽會								■								
整建或維護事業計畫書送件								■								
辦理公聽、公展									■	■						
事業計畫書提審議會											■	■	■			
事業計畫書核定														■	■	





# 四、後續維護管理構想





# 陸、審查意見回應





## 審查意見

## 意見回應

- P.4使用執照影本模糊，難判讀登載之地面層以上樓地板面積，請修正。

- 計畫書使用執照解析度不足的部分會依照審查意見做修正，另附原始檔案於附件冊供參考。

- 本案為重點再發展地區(五條港文化園區更新地區)，請臺南市政府補充相關證明。

- 依據臺南市都市更新推動手冊，將十處(包含五條港文化園區更新區)更新地區列入優先推動都市更新之地區，並視時機發展需要擬定都市更新計畫。
- 鄰近赤崁舊市區更新地區及海安路地下化路段兩側更新地區，為重要發展地區。

- 後續申請工程補助時，所有權人為具營利性質之公司行號者不予補助，應扣減上開公司所應分擔之費用。

- 謹遵辦理。





簡報結束

同歡如常

