

# 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

## 臺南市永康區六甲頂段 863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：嘉禧王朝管理委員會

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



# Yong Kang



## 壹、社區概況



# 一、社區基本資料

- 提案單位：嘉禧王朝管理委員會
- 位置：臺南市永康區中華路與大橋一街交叉口處
- 基地面積：852.00 m<sup>2</sup>
- 總樓地板面積：5,306.29 m<sup>2</sup>
- 地下3層，地上13層，壹棟，共70戶
- 屋齡：20年(83年竣工)
- 住宅使用比例：93%
- 土地所有權人：70人  
建物所有權人：68人

申請補助要件	社區條件	是否符合
補助對象	嘉禧王朝管理委員會	符合
更新標的使用年限	20年	符合





## 二、建築物與周圍環境



建物正面立面



建物側面立面



建物側面立面



建物背面立面

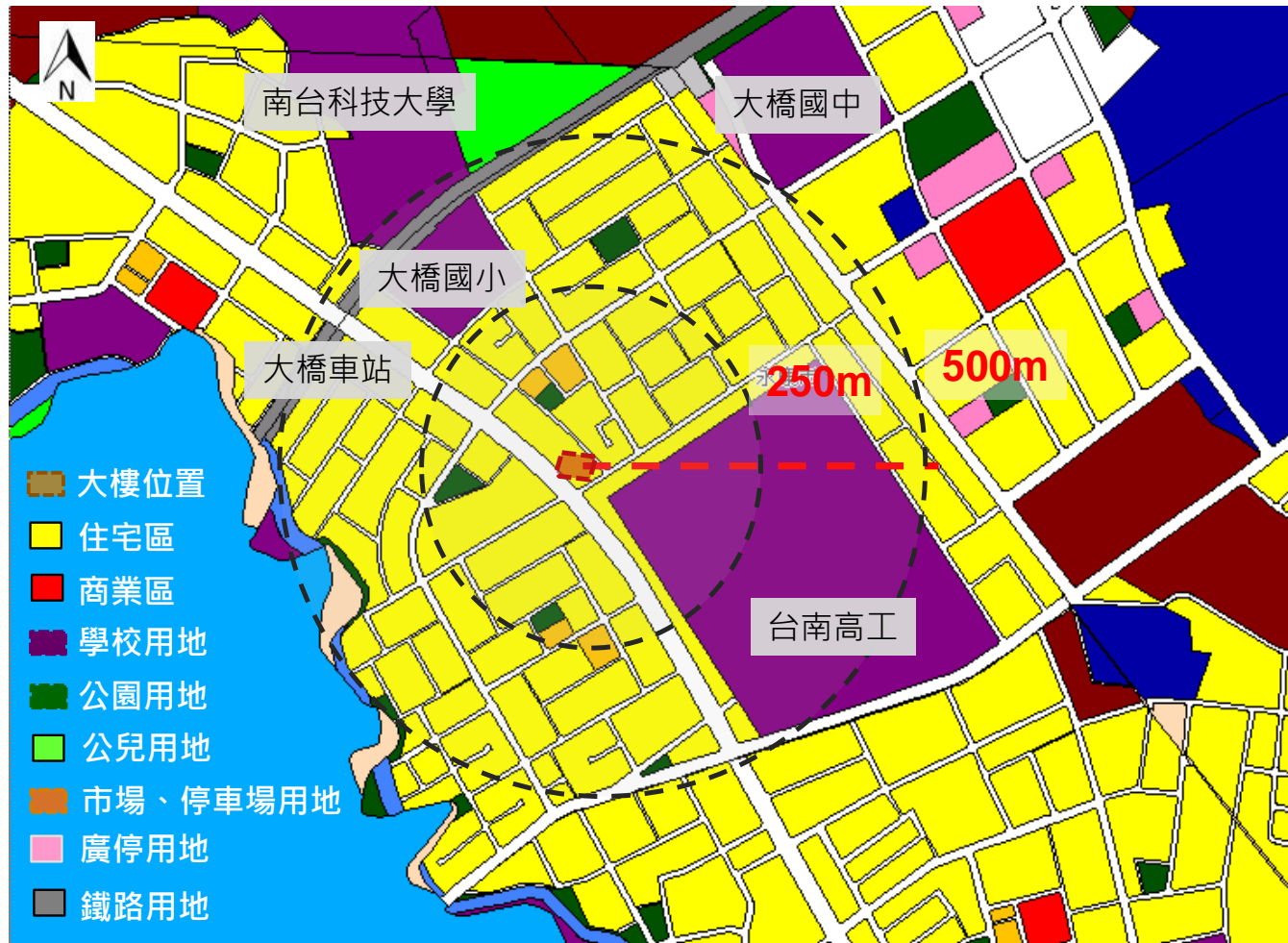


建築物周圍環境現況



### 三、周圍環境現況

- 公共設施：大橋國小、大橋國中、台南高工、南台科技大學、大橋車站、鄰里公園四處。





# Yong Kang



## 貳、居民意願整合情形



- 103年04月21日管委會說明
- 103年05月20日海報張貼、寄發通知
- 103年05月22日初步評估及基本資料收集
- 103年05月25日區分所有權人會議暨居民說明會
- 103年06月03日建築與環境評估勘驗
- 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 <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)	852	70	5306.29	68
同意數 (B)	596.4	49	3,236.84	49
同意比例 (%) (B/A)	70%	70%	61%	72%





# Yong Kang



## 參、建物現況分析





# 一、建築物外牆立面磁磚掉落





## 二、滲漏水問題、牆面汙損情形 及屋頂積水



# Yong Kang



## 肆、課題與對策





課題一：  
外牆立面整修

- 對策：牆面及磁磚面進行修補並噴佈樹脂漆

課題二：  
屋頂防水問題

- 對策：疏通落水管、整體更換防水隔熱措施

課題三：  
建築基地綠美化

- 對策：局部做立面綠化、花台種植生命力強的小灌木

課題四：  
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



# Yong Kang



## 伍、後續執行工作



# 一、初步規劃設計

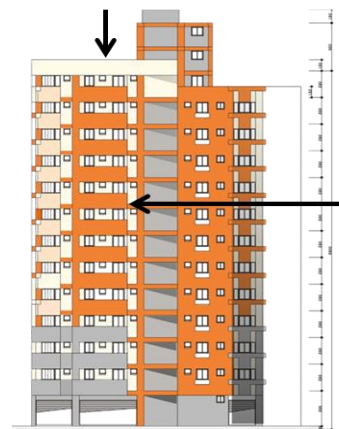
立面增加彩度及活潑對比

牆面及磁磚面進行修補噴佈樹脂漆

並種植生命力強的小灌木  
花台部分重做防水膜和排水孔



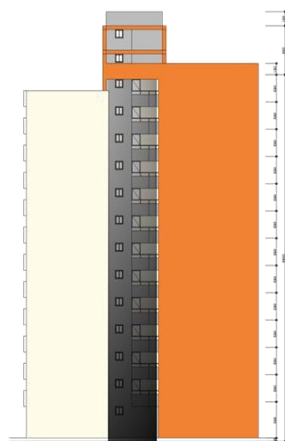
南向正立面圖 s : 1/100



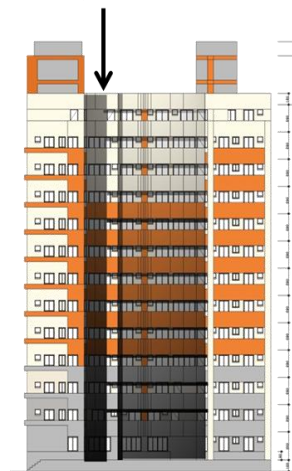
東向右側立面圖 s : 1/100

局部做立面綠化和遮陽設施

頂樓疏通落水管、整體更換防水隔熱措施



西向左側立面圖 s : 1/100



北向背立面圖 s : 1/100



## 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 3.花台部分重做防水膜和排水孔	是
2.老舊招牌、鐵窗及違建拆除	鐵窗整理	是
3.屋頂防水及綠美化	疏通落水管、整體更換防水隔熱措施	是
4.建築基地景觀綠美化	1.局部做立面綠化 2.花台部分種植生命力強的小灌木	是





# 三、經費申請與作業時程

- 規劃設計費53萬元，預計申請補助經費53萬元
- 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														■	■

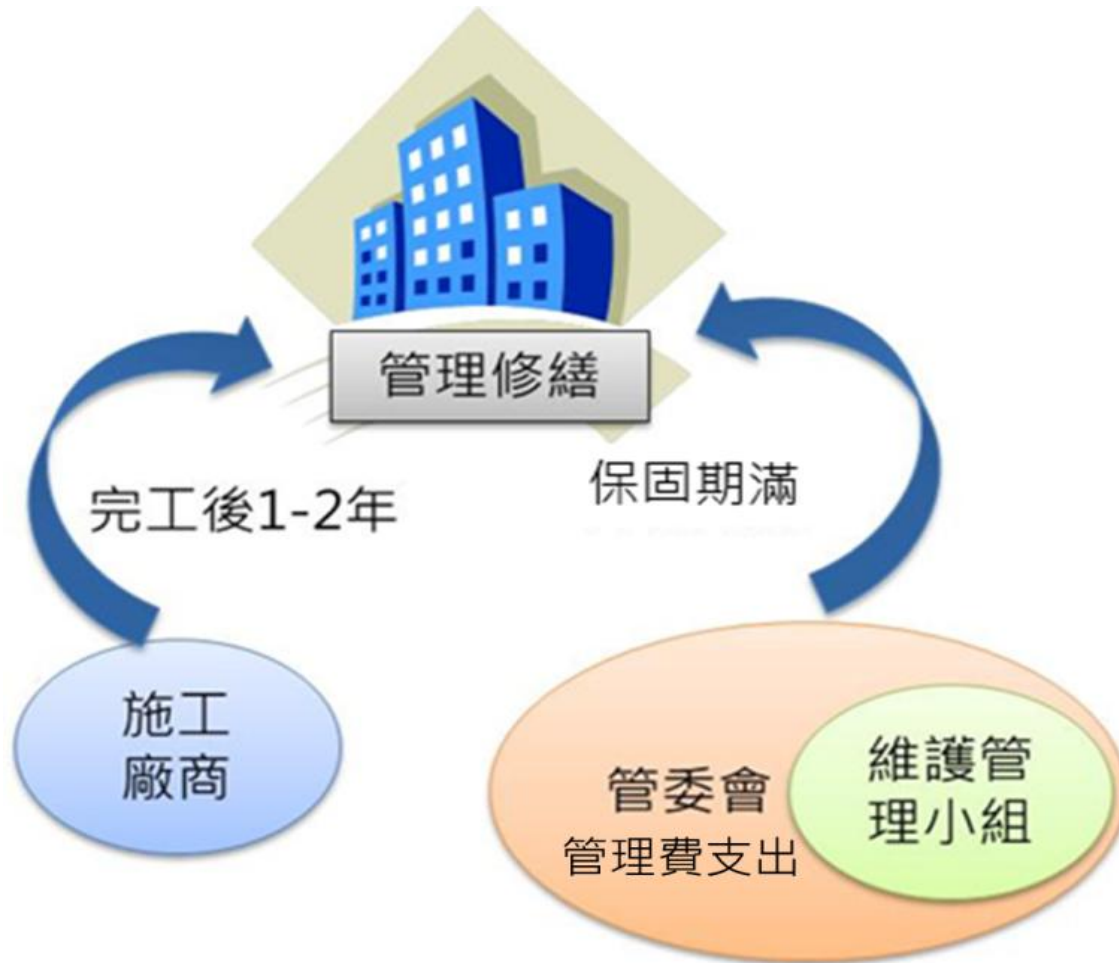


## 四、預期效益

- 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



# Yong Kang



## 陸、審查意見回應





## 審查意見

- 有關現有建築物立面設置大型廣告布幕，請該管委會說明是否依規定申請雜項執照；另依補助項目進行建築物立面修繕後，該設施如何處理。

## 意見回應

- 管委會因不知道要申請，所以並無申請雜項執照，只向國稅局申請營業人設立登記，營業項目登記為不動產租賃廣告服務。
- 廣告租約到103年12月15日到期，依補助項目進行建築物立面修繕後，建議由管委會決議不再續租處理。





簡報結束

同歡如常

