

臺南市自主都市更新 整建維護案例分享

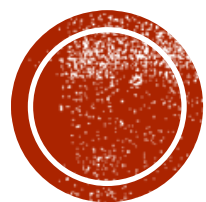


徐郁富建築師事務所 徐郁富

1110726

簡介

- **學歷：**成功大學建築學系 70學士、79碩士
- **經歷：**張銘澤建築師事務所 72~73
- 曾永信建築師事務所 73~75
- 徐郁富建築師事務所 76~迄今32年
- 臺南市**社區營造**協會第三屆理事長



政策宣導

都市更新事業計畫 實施工程經費補助項目

- (1) 老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。
- (2) 老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除。
- (3) 空調、外部管線整理美化。
-以上3項需佔(1)~(8)的
1/3
- (4) 建築基地景觀綠美化。
- (5) 屋頂防水及綠美化。
- (6) 增設或改善無障礙設施。
- (7) 依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施。
- (8) 其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要或特殊工程項目。
- (9) 增設升降機設備。
- (10) 提高建築物耐震能力。

配合現實修正「都市更新整建或維護實施工程費用」補助基準

- 一般區域：上限由 800元/M² 〰 1000元/M²（地面層以上非營利總樓地板面積），且不高於（一～八項）實際工程經費之45%
- 已劃定區域：上限由 1200元/M² 〰 1500元/M²（同上之總樓地板面積），且不高於（一～八項）實際工程經費之75%
- 但由直轄市、縣（市）主管機關實施或指定為優先以整建或維護方式實施更新之更新地區，經執行機關審查同意者，補助上限為1500元/M²，且總補助經費不得超過補助項目一至八工程經費總合之75%

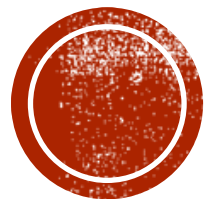
中央都更基金申請時優先補助的條件

1. 直轄市、縣（市）主管機關認定符合都市更新條例第六十五條第二項第二款規定之建築物。

[經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全之合法建築物]—容積獎勵

2. 直轄市、縣（市）主管機關列管老舊危險複合用途之建築物。

3. 申請都市更新事業計畫實施工程補助經費，其補助項目採用綠建材、綠色能源或綠建築工法進行整建或維護工程。



五個案例

龍鳳大樓



更新後



區位：臺南市東區
工法：複層仿石漆
工程經費估算：2,183,838元
工程補助費用：980,000元 (40%)
施作面：臨路二面

集腋成裘
自助人助國家助
誠懇求助
處事果決
居民自主選擇顏色

文化廣場

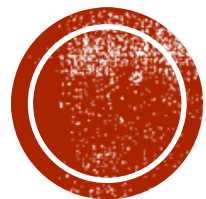


更新後



區為：臺南市東區
工法：複層仿石漆
工程經費估算：9,485,212元
工程補助費用：2,550,000元 (21%)
施作面：全面，但僅臨路申請補助

先有整維計畫自助人助國家助
衝突意見由民主方式決策
居民自主決定顏色
工程決算少於預算要返還國家
既有違章的處理



僅有複層仿石漆這
個選項嗎？



不同工法單價比較表

工法分類	塗料工法		傳統工法	磁磚工法			
	丙烯酸樹脂	奈米石英分子架構技術	抿宜蘭石子	貼二丁掛	貼大磁磚面	掛大磁磚面	普通花崗石
一、施作方式	乾式	乾式	濕式	濕式	濕式	乾式	乾式
二、單價分析							
1高樓鷹架及假設工程	450	450	450	450	450	450	450
2. 敲除鬆動磁磚面、封裂縫及清運	342	342	342	342	342	342	342
2.1打除磁磚清除廢料	305	305	305	305	305	305	305
2.2填縫處理：灌注封劑	37	37	37	37	37	37	37
3. 表面處理							
3.1底層抹平：彈性水泥底/粉刷打底	305/390	305/390	305/390	305/390	305/390	305/195	305/195
3.2外觀飾面：貼掛式			抿石子	普通二丁掛	貼1' *2 '磁磚	掛1' *2 '磁磚	掛裝花崗石
			549	512	1,280	3,750	12,073
3.2外觀飾面：塗料	719	1,262					
3.2.1防龜裂：抗裂纖維網	146	146					
3.2.2塗料	427	866					
3.2.3外層保護漆	146	250(奈米)					

嘉禧王朝



更新後



區位：臺南市永康區

工法：磁磚+抿石子

工程經費估算：12,480,964元

工程補助費用：3,719,392元 (29%)

施作面：全面

積蓄的重要性自助人助國家助

顏色的自主來自於住民專家的拳助

原複雜外觀中的矛盾和秩序—設計者的挑戰

謙沖帶來一年的時滯—強調自主還是必要的

專家意見是可以討論的

中華世貿



更新後



區位:臺南市永康區

工法:荷葉效應面滾刷紋理抗污塗料

工程經費估算:26,840,870元

工程補助費用:5,753,783元(21%)

施作面:全面

商辦大樓優秀的物業管理人員

健全的管委會和會議制度

定期的工務會議真的很重要

順便處理了惱人的帷幕牆窗框漏水

超高大樓需要超大的吊車

國家新境



更新後



區位：臺南市東區

工法：紋理複層式塗裝系統

工程經費估算：40,344,616元

工程補助費用：15,777,488元 (39%)

施作面：全面

充足的積蓄很重要

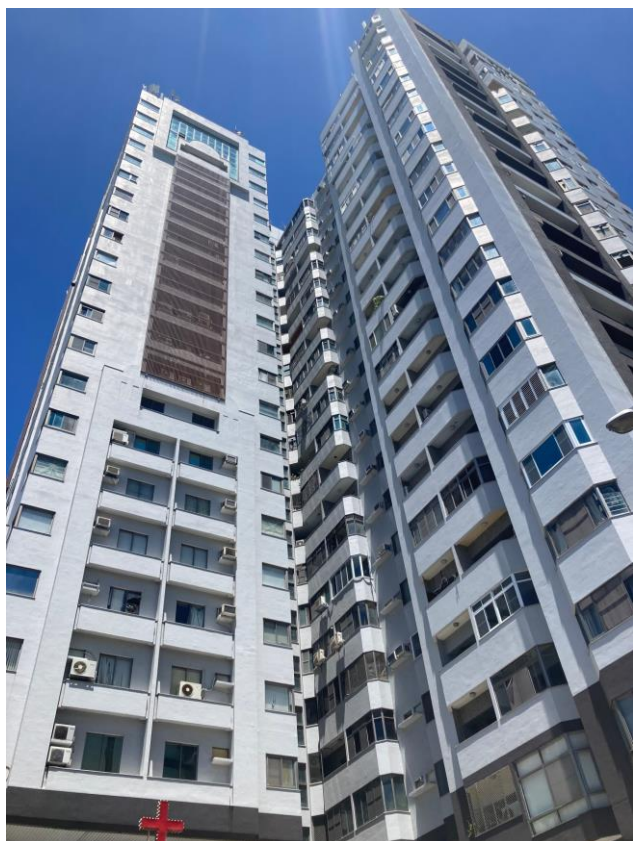
健全的管委會和會議制度

經驗豐富又果決有效率的總幹事

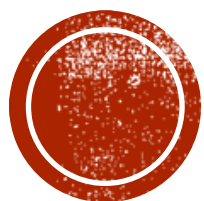
定期的工務會議

還好有電梯解決小搬運問題

嫻熟人性和採購的主委很重要 無私、剛柔並濟、避嫌



- 充分運用專業所有權人
土木技師公會、建築師
- 廣招有意之材料廠商
- 組團進廠參觀
- 一階段聽取廠商簡報
- 管理委員評選材料廠商
- 前三名材料廠商自選營造廠商
- 二階段外聘專家評選營造廠商
- 前主委功成身退交續任執行



公輔專不都
民導家同更
參單從社期
與位旁區長
公充提迴多
共分供異耗
議協意社成
題助見會本
V V V Y X

自主整維都更——xyz的業務