

## 115/04/28 都市更新社區說明會---第 23 場次(南區羅馬儷園公寓)

此公寓為輔導團定期關心社區，該社區因外牆磁磚有嚴重的掉落，社區有考慮要走自主都市更新的補助，請輔導團至社區管委會說明，以利委員們了解後，能在區權會時提出並推動該補助議題，輔導團於 115 年 4 月 28 日至南區羅馬儷園社區舉辦第 23 場社區說明會，參與對象為大樓的委員及部分住戶，該大樓位於台南市南區府緯街 115 巷 3 號，為一棟地上 5 層，地下 1 層，戶數為 80 戶的無電梯公寓，有成立管委會，屋齡約 42 年。



本次說明會係因該社區有意申請都市更新整建維護補助，為使社區委員對相關政策、補助內容及申請程序有更全面性的認識，特別安排由長榮大學土環中心蘇如靖專案經理於現場進行詳細說明。說明地點設於大樓管理室旁，讓委員能在熟悉的環境中進行討論與交流，以提升整體參與度與理解效果。會議一開始即針對都市更新制度進行基礎說明，指出目前政府推動之都市更新補助主要分為「重建」與「整建維護」兩種類型，其中重建係以整體拆除重建為主，補助內容僅限於規劃費用，並未包含實際工程施作費；相較之下，整建維護則以既有建築物改善為目標，除補助規劃費外，亦提供工程施作費補助，對於現階段希望改善居住品質但尚未達全面重建條件之社區而言，為較具可行性之方案。

針對整建維護補助機制，講師進一步說明規劃費與工程費之計算方式。規劃費部分依建築物規模計算，未達 5,000 平方公尺補助 80 萬元，5,000 至 10,000 平方公尺之間，每增加 100 平方公尺加計 1 萬元，若超過 10,000 平方公尺後則改為每增加 100 平方公尺加計 5,000 元；工程補助費則依實際施作面積計算，每平方公尺補助 1,500 元。輔導團亦依據該社區現況進行初步試算，估算規劃費約可申請 105 萬元，工程補助費約可達 1,129 萬元，使委員對補助規模有具體概念，惟亦

特別提醒最終補助金額仍需依國土署審查核定結果為準。

在工程補助內容方面，說明整建維護補助項目共計 9 項，涵蓋建築物外觀改善、公共安全提升及環境美化等面向，其中包含三項必要施作項目，分別為建築物立面及屋頂突出物修繕、老舊招牌與外牆鐵窗及違建拆除，以及空調與外部管線整理美化。並強調上述必要項目之施作經費須占整體補助經費三分之一以上，方符合申請規定。此外，若社區存在違規設施而未配合拆除，即使未立即影響公共安全，仍可能導致補助金額遭到調降，甚至影響整體申請結果，因此建議社區應提前盤點並妥善規劃改善措施。

除補助內容外，會中亦說明整建維護申請所需具備之基本條件、提案流程及相關時程安排，包含前期共識凝聚、規劃設計、申請提案及後續執行等階段，讓委員對整體推動流程有系統性的理解。同時亦針對常見問題進行說明，如補助審查重點、可能影響補助額度之因素，以及實務推動過程中可能遭遇的困難等，協助委員提前掌握關鍵重點。

為加深委員對制度的理解，現場除進行即時問答交流外，亦分享多起已完成之整建維護案例，透過實際案例說明其推動歷程、改善成果及對居住環境之提升效益，使委員能從具體經驗中了解整建維護之可行性與實際價值。透過案例對照，不僅有助於釐清觀念，也能增強社區推動更新之信心。

整體而言，本次說明會透過制度說明、補助解析、案例分享及互動交流等方式，使社區委員對都市更新整建維護補助有更深入且完整之認識，並初步建立推動方向與共識。未來若社區有進一步推動意願，建議先於內部持續溝通協調，凝聚住戶共識後，再向輔導團提出申請，由專業團隊提供規劃、技術及行政等各面向協助，以提升申請成功率並確保後續更新作業能順利推動，逐步改善整體居住環境品質。





活動結束後，有告知大樓委員，後續如果有任何相關的自主都市更新相關問題，都可以洽詢長榮大學輔導團，可得到相關的輔導及協助，也可電洽臺南市政府都市發展局都市更新科洽詢服務。