

新北市新莊區新北大道七段 776 巷 2~10 號

都市更新整建維護計畫案

會議紀錄

時間	中華民國 109 年 3 月 13 日 下午 8 點
開會人員	詳簽到簿
<p>簡報大綱</p> <ol style="list-style-type: none">1. 整建維護認識2. 適用範圍及對象3. 申請程序4. 立面修繕(外牆拉皮)成功案例5. Q&A <p>簡報內容</p> <ol style="list-style-type: none">1. 請問目前經建築師初判的結果，本社區是否可以申請立面修繕？ 是，符合申請資格。2. 本社區是否在新北市政府的整建維護策略地區內？補助額度在規定上為何？ 是，在策略地區內，最高可補助 75%，但上限是 1000 萬台幣。3. 立面修繕能否只進行局部修繕即可？（亦即哪裡有磁磚掉落就修補哪裡） 不行，因為依委員會的審議結果要求須整面外牆拉皮始符合改善市容增進公共利益之初衷。 立面修繕申請範圍，包不包含樓梯間與頂樓？ 頂樓：目前可以一併處理，例如做防水與美化。 樓梯間：有模糊空間，如果是純室內就不行，但如果是有窗戶，則就可以併著防水/補強一起施作。4. 如果牆面有滲水的問題，立面修繕時能否一併處理？是否也能合併申請補助？ 可以，但是只針對外牆的區域。	

※僅供作為「都市更新整建維護輔導暨示範街道評估計畫」申請使用，不另做其他用途。

新北市新莊區新北大道七段 776 巷 2~10 號

都市更新整建維護計畫案

會議紀錄

時間	中華民國 109 年 3 月 13 日 下午 8 點
開會人員	詳簽到簿
<p>5. 本社區 772 號(B 棟)當初採用採光窗的設計，現有滲水、傾倒的風險，這部份是否屬於立面修繕的申請範圍?可以，但是只針對外牆的區域。</p> <p>6. 本社區 772 號(B 棟)當初採用採光窗的設計，現有滲水、傾倒的風險，這部份是否屬於立面修繕的申請範圍?是，屬於立面修繕的申請範圍。</p> <p>7. 立面修繕是否一定要全體住戶 100% 同意，才能申請補助? 若住戶無法 100%同意，還有沒有其他建議的處理方式?</p> <p>是，需要 100%同意。</p> <p>如果沒有 100%同意，就需走事業計畫的程序，審查程序冗長耗費時日。</p> <p>或是走一人一審，由主委出面去申請，等到核准下來，再跟不同意戶溝通，讓不同意戶知道政府是真的會給補助的。</p> <p>8. 說明會召開後，後面還要經過那些必須的程序?</p> <p>下一階段要先收集同意書，住戶須 100% 同意，若是有住戶不同意，可盡力協調溝通，或採自費局部修繕方式辦理。</p> <p>9. 整體而言，之後有哪些必要的檢查程序與必要的支出費用? 而這些費用依經驗大概需要多少錢? 是否都能列在補助的範圍內? 這些必要的檢查程序是要由管委會自行找廠商來進行? 還是政府會輔導辦理?</p> <p>因為是申請整體外牆的修繕，所以就是全面施工的角度來看，不需刻意先檢查磁磚的狀況，直接就是搭鷹架處理。其實重點在於營造廠的施工品質。營造廠如果不偷工減料，磁磚是不會掉落的。</p>	

※僅供作為「都市更新整建維護輔導暨示範街道評估計畫」申請使用，不另做其他用途。

新北市新莊區新北大道七段 776 巷 2~10 號

都市更新整建維護計畫案

會議紀錄

時間	中華民國 109 年 3 月 13 日 下午 8 點
開會人員	詳簽到簿
<p>10. 依建築師的經驗來判斷，若本社區要進行全面的立面修繕時，整體費用大概預估要多少？大致上的明細有哪些？申請到全額補助的機會有多高？在其他的個案上，申請到的補助額度大部分是多少比例？</p> <p>整體而言，依據先前的處理經驗，外牆施工費用(連工帶料)大約為:磁磚: 5500 元/平方公尺，塗料粉刷: 3500 元/平方公尺，抵石子: 介於上述兩者之間。總價就是看社區外牆面積有多大，來預估。</p> <p>11. 立面修繕的方式有那些？貼磁磚？抵石？樣式是由建築師協助設計嗎？是否也要住戶 100% 同意？還是交由管委會與建築師討論決議就好？</p> <p>除了上述的貼磁磚、塗料粉刷、抵石子以外，也有別的社區是在原外牆的基礎上，再做一道外牆。這個施作方式也是要住戶 100%同意。</p> <p>12. 依建築師的經驗來判斷，若本社區要進行全面的立面修繕時，工期大概預估會多久？</p> <p>一般是預估一年的時間(從開始申請建照到施工結束)，真正施作的時間不會那麼久。</p> <p>這段期間務必要申請保險，尤其是只要鷹架一搭下去，就立馬會有遭小偷的高風險，而且還要請保全巡邏。</p> <p>13. 依建築師的經驗來判斷，從現階段到後續正式施工大概需要多少時間？</p> <p>評估、整合、審議、到設計發包階段預估要兩年。申請建照到施工結束大概要一年。</p> <p>14. 立面修繕前，是否需要將鐵窗、冷氣機/架先拆除，待修繕完畢後再裝回？這部份是由施工單位統一負責？還是要社區自行想辦法處理？拆除跟裝回的費用，是否也可列在補助的範圍內？</p>	

※僅供作為「都市更新整建維護輔導暨示範街道評估計畫」申請使用，不另做其他用途。

新北市新莊區新北大道七段 776 巷 2~10 號

都市更新整建維護計畫案

會議紀錄

時間	中華民國 109 年 3 月 13 日 下午 8 點
開會人員	詳簽到簿
<p>因為鐵窗等構造都是屬於違章建築，再加上考慮到施工的方便性，一般都是會先拆除再施工。最後如社區有決定進行立面修繕時，屆時建築師會先做全面調查、設計，營造廠就依設</p> <p>15. 設計圖施工。各住戶屆時有何需求都可以跟建築師談。</p> <p>16. 立面修繕期間，監工單位為何？後續驗收的程序為何？誰要負責驗收？</p> <p>監造單位為建築師，屆時合約上要註明，要求建築師要派員駐地監造。</p> <p>17. 施工後保固期多久？若驗收後，才發現有問題，屆時反映的管道為何？</p> <p>施工後由營造廠負責保固，若屆時有糾紛就要請建築師來鑑定，準備跟營造廠打官司。</p> <p>18. 營造廠如何選擇？</p> <p>社區如果有認識的，可以介紹，到時評鑑，如果選擇上有困擾，也可與建築師討論，但是基本上至少要有丙級以上的執照。</p> <p>19. 在立面修繕上，有沒有那些費用是社區要先墊付的？而總費用在分攤上，在目前其他成功的社區案例上，是採什麼方式分攤？</p> <p>社區要先墊付的有兩部分，分別為委託建築師製作的評估報告書的費用，目的是為了爭取最高額度的補助款，評估報告的內容包含模擬圖、施工方式、施工費用等等，這部份依案子大小，約 20~100 萬之間。</p> <p>有關後續申請建照的費用，一般扣除補助後的自負總費用是採各戶的所有權狀坪數來分攤，也可以採施工的外牆面積來分攤，只要社區自行協調即可，如有必要，建築師也可安排有成功經驗的社區主委，來分享經驗。</p> <p>依目前的狀況關於補強/立面修繕，如何走比較划算？</p> <p>依貴社區目前的狀況，建議階段性補強向營建署申請。立面修繕向新北市政府申請。</p> <p>20. 補助方案有沒有截止日？可能會有變化，依照政府法令。</p>	

※僅供作為「都市更新整建維護輔導暨示範街道評估計畫」申請使用，不另做其他用途。