

新北市板橋區自強新村 55 號至 55-3 號

都市更新整建維護計畫案

會議紀錄

時間	中華民國 106 年 11 月 19 日 10 點
開會人員	詳簽到簿
<p>壹、開會時間：中華民國 106 年 11 月 19 日 10 點。</p> <p>貳、開會地點：新北市板橋區自強新村 29-1 號(板橋市自強新村管理委員會 1 樓)。</p> <p>參、主持人：洪進東建築師。</p> <p>肆、出席人員：詳簽到簿。</p> <p>伍、主持人致詞</p> <p>各位板橋鄉親大家早安，我是負責本案修繕的建築師洪進東，首先感謝大家在周末百忙之中，參加我們這次新北市政府主辦之都市更新整建維護說明會。本案為去年度 105 年外牆有局部剝落，由本人進行會勘，接洽單位為本案住戶吳小姐，在此感謝她積極地協助我們舉辦本次說明會，因為本案由新北市政府主辦，向市政府報備後始可申請補助，因此，本人今日針對這個法令作簡略說明。</p> <p>本案之法令依據為都市更新條例，為改善市容及提昇高齡者與行動不便者生活便利性，針對 15 年以上，結構狀況良好，重建整合不易，社區期待不同，提昇建築物機能五項原因進行立面修繕、公寓增設電梯、耐震補強三項整建維護方案，本案為立面修繕，因此今日說明會以立面修繕為主，其它兩項省略。</p> <p>在補助對象規定事項，本案為第二條非透天之 3 層樓以上建築物連續達 2 棟以上。補助對象為申請範圍內土地及合法建築物所有權人，指的就是在座各位住戶，而本案適用之補助經費為 50%。如有違建須依照委員會認定標準酌減補助額度，酌減補助額度認定標準依據住戶們的違建量計算，並以 15% 為上限，舉例來說，我們估價總經費為 1000 萬，補助 50% 為 500 萬之補助，如有違建，則依據違建程度酌減補助，舉例扣除補助 15%，則扣除補助 75 萬，補助上限為 425 萬。總補助經費不得超過 1000 萬。</p> <p>申請程序及申請過程待會如有疑問，大家可自由發問共同討論，接下來是它案申請案例，有林口案立面修繕、永和案公寓增設電梯以及永和區永利段耐震補強，因本案未涉及增設電梯及耐震補強，因此不予說明，如未來各位有意增設電梯再行討論，以避免浪費諸位時間。</p> <p>接下來簡報的內容主要針對我們的案子，自強新村 55 號至 55-3 號立面修繕說明會。本案屋齡為 42 年，兩棟四層樓集合住宅建築物，目前屋況有磁磚剝落、外牆斑駁老舊、鐵窗凌亂、冷氣機外掛物及管線外露、頂樓加蓋等問題。此圖為本計畫修繕後之模擬圖。</p> <p>本案基地位於住宅區，基地面積為 416 平方公尺，戶數為 16 戶，使用執照為 64 使字第 645 號，建築執照為 63 建 412 號以及舊有申請執照的圖面，接下來為本案補助</p>	

經費說明，本案為一般地區，補助經費以 50% 為上限，四、五層集合住宅僅增設昇降設備者得以一棟為申請單位，存在違章建築者，委員會得酌減補助額度，以 15% 為上限，每案補助總額不得逾新台幣 1000 萬元，而因本案因有申請政府補助，所以需依照新北市都市更新整建維護補助要點接受補助實施整建或維護之建築物，其所有權人或管理人除因天然災害及其他不可抗拒之因素經市府同意外，不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建或維護項目，並應於住戶規約中載明及於日後產權移轉時列入交代。

接下來本案初略概算依據本案建築物違章數量及程度可能扣除之補助額度，依據新北市都市更新整建維護酌減補助額度項目表計算為 9 點，補助扣款為 6%。

接下來是本案建物模擬圖，初步建材建議使用灰色系二丁掛、磁磚、抵石子、塗抹等，創造建築物立面的豐富美感，並依規定四向建築物立面皆須修繕，除非有與鄰房相連者或過於接近者除外，側邊以塗抹工程為主。

接下來是施工步驟說明，一為外牆磁磚重貼，步驟為 1. 將舊有磁磚拆除 2. 重做外牆土水打底 3. 貼上新的磁磚。二為塗抹工程，步驟為 1. 將舊有磁磚拆除 2. 重做外牆土水打底 3. 外牆塗抹。

接下來是工程預算編列說明，總工程費用為 5,766,356 元，建築師服務費為 1,000,000 元，市政府補助 50% 後，住戶須自費金額為 3,383,178 元。

以上報告結束，旁邊這位為本案輔導建築師張育馨建築師，她會協助回答各位問題，請主戶們自由發問，謝謝各位。

陸、Q&A 時間

一、住戶姚郁芬小姐：：請問簡報上是我們的經費嗎？

張建築師：簡報上的金額為初略概算，而實際經費及補助額度依據與住戶們討論溝通達到雙方共識後之認定以及委員會認定為主，包含違建認定等。

二、住戶姚郁芬小姐：請問我們現在的鐵窗都加裝了怎麼辦？如何處理？

洪建築師：依據都更處規定如果住戶不配合拆除會依照違建數量酌減補助，如果可於重新整修立面時一併配合拆除違建，可得到較高的補助，建議各位住戶可以採用現在新蓋建築的格柵設計，來遮蔽管線設備等，取代較醜陋之鐵窗，如果各位住戶同意的話，我們可以這樣施作，讓建築物看來比較新穎美觀。

三、住戶林能志先生：請問樓梯上方屋頂平台防水是否可以一併處理？

張建築師：立面修繕以立面外觀造型為主，屋頂防水部分須要另外申請，能否補助要依據委員會認定，但在施工上是可以一併施作處理的，只是差別在於能否補助。

四、住戶林能志先生：請問本棟舊公寓可以增設電梯嗎？

洪建築師：如空間足夠可以施作，但本案空間應不足，淨空間須 270 公分寬，施作恐有困難，根據我的經驗，過去曾經看過 15 件，皆應空間不足無法施作。

五、住戶陳福昌先生：我去年才裝修完，二丁掛也貼了，遮雨棚採光罩也做了，如果現在這樣做，我一樓都損失掉了，我們自家一樓可不可以不要動，如樓上要動，我可以分擔費用。

張建築師：立面修繕的目的就是為了整體市容美觀，這才是委員會考量的重點，如要局部修繕可能無法得到都更處補助，確切決定還是要由委員會決定。

六、住戶顏宇廷先生：能否僅針對樓梯間外牆部分做修繕？

張建築師：只有部分修繕是不可行的，這樣無法達到都更處的補助條件。如各位只要局部修繕，可能要請各位自行找廠商施作立面修繕工程。這部分還是要請各位再行討論。

七、住戶顏宇廷先生：如果像你說的是為了市容美觀，那應該是要做一整條街才有如此效果，如果只做我們這一棟不足為宜。

張建築師：那也有可能你們這棟做了，可以帶動其他棟住戶也一起修繕，就達到是一條街的整體甚至一個區的美觀。

八、住戶顏宇廷先生：冷氣要更改位置，會不會動到室內管線？

洪建築師：管線調整建議依整體外觀為主，不讓冷氣管線影響到建築外觀。

九、住戶鄭香治先生：立面修繕過後的磁磚會不會過幾年又掉落？可否都用塗料？

洪建築師：磁磚會剝落主要是因為黏著性的品質以及施工過程的控管，這些都是要注意的問題。

十、住戶林能志先生：請問我們這裡重新蓋最高能蓋到幾樓？

洪建築師：能蓋到幾樓主要是看當地的容積率。

柒、說明會結論

說明會結束後與住戶們一同前往現場看屋況，確實因目前有住戶一樓已於去年自行整修好，不願再配合整修一次，因此各位住戶意見分歧，本案件待各位討論溝通好之後，再行通知我們。

捌、散會：11 時 40 分

※僅供作為「106 年度都市更新整建維護輔導計畫-107 年度後續擴充」計畫申請使用，不另做其他用途。