

新北市 淡水區 原德路 108 巷 6 號至 12 號

都市更新整建維護計畫案

會議紀錄

時間	中華民國 111 年 02 月 12 日 14 點
開會人員	詳簽到簿
<p>1. 今天新北市建築師公會的周建築師進行解說：會進行兩個部分講解：法令與政策講解、個案現況的講解</p> <ul style="list-style-type: none">● 第一部分：法令與政策講解（細節請參考附件電子書）<ol style="list-style-type: none">i. 整建維護分為重建、整建、維護，本案屬於整建維修。ii. 整建維護主要分為電梯增建、立面修繕與結構補強，本案主要為後兩者，其中又以結構補強為主iii. 補助比例上限此案為 50%，但會依照違建程度減少補助，最多減少 15%補助，補助總金額上限 1000 萬iv. 若住戶們有意執行，接下來要進行初步評估與詳細評估，再來才是進行整修，初步評估約 6000-8000 元，詳細評估補助 45%補助上限 30 萬，v. 立面修繕（外牆）若要進行修繕，需要全體一併修繕，無法僅針對局部修繕進行申請。vi. 本案之立面修繕因為屬於非立即危險特性，因此可以考慮不做立面修繕。● 第二部分：個案現況講解<ol style="list-style-type: none">i. 周建築師在（2021/12/4）來簡易的確認本案是否符合申請標準。ii. 本案在 12 號一樓到二樓梯階垂直柱有明顯裂縫，已經超過一般符許可範圍了。iii. 在頂樓梯間的天花板可能為海砂屋，之後需要多注意一下。● 第三部分：Q & A<ol style="list-style-type: none">Q1. 請問一定要先申請完詳細評估才可以開始整修嗎？有可能申請完詳細評估完但是因住戶整合意見不達 100%，導致無法申請補助嗎？<p>A 詳細評估就會要住戶同意書 100%同意，所以就不會有無法申請補助的問題。</p>Q2. 請問同意書部分是簽署什麼內容？<p>A 同意書會分兩個階段：同意詳細評估與同意整修，因此主要的整修同意書會是在已經知道費用下簽署同意書的。</p>Q3. 請問初步評估與詳細評估的方式，會進到家裡嗎？<p>A 兩者最好都要到各戶家裡面進行評估，因此需各住戶盡量配合</p>Q4. 請問有辦法知道大概知道整個維修費用嗎？<p>A 由於實際的整修費用需要看個案狀況才可以知道，實在很難現在就做出一</p>	

個評估，若這樣評估出來的估價會跟實際差距太大，因此我們不太會這樣進行估價，但是反過來給個建議，若一坪三萬以上的整修費用，偏屬於不划算的狀況，因此就若估價出來超過就不建議維修。

Q5. 因各住戶間居家維護狀況不一，單一戶毀損較嚴重，是不是應該讓那一戶多出一點？

A 以建築師個人經驗立場，建築物的結構毀損不太會由各戶維護影響的主因，通常都是建築物設計時候的問題，如某些地方式結構主要施力點等或者管線位置所致，偏屬於整體建築共同所致，所以會建議平均分配為主，但會尊重住戶金額分配意見，不影響是否申請補助。

Q6. 我家兩戶前不久才花了百萬裝修，這樣我不就又要多出不少，而平常沒維護的還花比較少，這樣根本不公平！

A 因為不清楚貴住戶您裝修的工法，所以無法確定是否對於結構補強是否有幫助，但若是一般市面上裝修主要都是水泥蓋上去抹平方式遮掩方式，和本案目前討論的結構性補強方式不太一樣，因此建議還是進行整修。

Q7. 請問一下初步詳坪大概會需要多久時間？跟申請流程

A 會有兩種：跟政府申請全額補助的與自費的，跟政府申請補助的大約為半年左右，申請流程則可以找相關配合的建築師。

Q8. 請問一下結構修繕與一般仿間的修繕有什麼差異？就我知道知道的仿間修繕是敲除旁邊的水泥並針對鋼筋鐵刷去鏽，在上溢泥膠與水泥進行填補。

A 結構修繕的方法需要視狀況而定，主要也是會先敲除附近的剝落水泥，再針對鋼筋結構加強，若只是上水泥等算是遮掩蓋的方式，對結構支撐加強有限。

Q9. 請問一下對於此案是否會建議申請重建？

A 以建築的立場來說會建議申請重建，但因為此案的座落地段與市價關係，需要各住戶間給付的金額較高，建商願意興建的意願度較低，因此實際可行性較低

Q10. 請問結構性修繕部分會主要是那些？

A 主要為結構性梁柱，至於美觀的油漆與瓷磚等會不再此列裡面。