

新北市林口區中山路 285 號

都市更新整建維護計畫案

說明會資料

主旨：辦理「新北市林口區中山路 285 號」都市更新整建維護計畫案說明會之召開時間、地點與相關基本資料。

說明：

一、開會時間：114 年 07 月 16 日，下午七點。

二、開會地址：新北市林口區中山路 285 號 B1F 會議室。

三、輔導單位：社團法人新北市建築師公會。

四、本案基本資料

（一）申請人：諮詢表編號 114073，景第大廈主委 陳元福

（二）申請位置新北市林口區中山路 285 號。

（土地為新北市林口區佳林段 385、390 地號）。

（三）使用執照：80 使林字第 017 號。

（四）申請項目：立面修繕。

五、說明會相關附件：

（一）會議紀錄：

（二）民眾意見回覆：

（三）簽到簿：

（四）說明會照片表：

（五）分區地籍套繪圖：

（六）分區地形套繪圖：

（七）使用執照存根：

新北市林口區中山路 285 號

都市更新整建維護計畫案

會議紀錄

時間	中華民國 114 年 07 月 16 日 19:00 點
開會人員	詳簽到簿
壹、會議議程 <ol style="list-style-type: none">1. 主持人簡報與背景介紹2. 結構與材料問題討論3. 補助條件與預做工程的爭議4. 綜合討論與結論	
貳、會議內容紀錄 一、主持人簡報與背景介紹 (一) 建築師介紹與方案說明 <p>王菁吟建築師進行自我介紹，說明受工會指派前來勘查社區外觀損壞情況，包括鋼筋爆裂、裂縫等問題。社區主委已申請立面更新維護補助，此方案旨在透過整建維護（非重建）延長建築壽命，改善 30 年以上老房子的居住環境。</p> (二) 補助方案重點 <ol style="list-style-type: none">1. 新北市政府整建維護方案特別適合該社區的立面修繕（外牆拉皮）和耐震補強2. 立面修繕可解決外觀老舊、磁磚剝落的公安問題及外牆漏水3. 社區位於策略地區，補助額度較高（上限 1500 萬），但若有違建，補助金額將扣減 15%4. 申請流程：申請→召開說明會（即本次）→製作設計圖/報告書→市府審查定案→簽約施工 (三) 重要申請條件 <p>須取得百分之百所有權人同意，或透過社區大會取得絕大多數同意，由管委會送件。建築師強調拉皮後的整體美觀效益，建議大家先考慮立面修繕，之後再評估是否需要耐震補強。同時提醒外牆剝落是公共安全問題，社區需共同負責。</p> (四) 住戶提問 <p>住戶一詢問：「我這次修理一樓到四樓不是申請補助是可以辦嗎？因為沒有錢。」</p> <p>建築師回應：「可以啊，部分... 部分不能，就是你殺雞用牛刀這樣的概念。」表示這是大家都會遇到的問題。</p>	

二、結構與材料問題討論

（一）建築結構問題說明

王菁吟建築師提醒社區紅線範圍內是法定地界，並說明外部剝落的危險性（底下的東西掉，上面的瓷磚也會掉），以及老舊冷氣主機窗口封閉不當會造成滲水問題。建築師展示鋼筋爆裂、瓷磚受損照片，強調鋼筋受潮會膨脹，造成持續剝落，這是必須即刻修復的問題。

（二）排水系統問題

住戶七提到：「那個波浪型是因為牆壁那邊下線。」建築師確認：「對，下面應該有一條排水溝，整線下去了。」

（三）法定空地使用議題

主委提到籃球場是住戶共同出資興建的設施。建築師總結應透過申請合法立案來運用法定空地，如後面的籃球場可納入規劃。建築師說明除了中間的建築物以外都是共同的法定空地，目前一樓左右兩邊的使用方式其實是不符合規定的，建議透過合法程序處理。

（四）社區收入相關討論

住戶四：「必須增加社區收入哦。」

建築師：「要想辦法增加社區收入。」

住戶六提議：「那你不是停車場的規劃可以，你們也可以介入。」建築師表示可以協助規劃。

三、補助條件與預做工程的爭議

（一）補助申請範圍限制

蔡崇和建築師介入補充，詢問主委目前同意比例，並強調「補助一定是要整面牆」，不能只做局部。主委表示：「我本來是要拉一到四樓，有大理石的部分先拉起來。」

蔡建築師回應：「這不對，補助方式一定要整面牆。可以將大部分經費（如 80%）放在低樓層，但申請必須是整面牆，且是臨界線（靠馬路）的介面。」再次強調申請一定是整面，且臨界面不能少。

（二）預做工程的問題

主委提到：「剛修好啊。」（指 1-4 樓已修好）

蔡建築師指出問題：「已經修好了，拿什麼去申請？已經失去那個申請的條件了。」建議若一定要申請整面牆，則可將重點（80%經費）反過來放在其他樓層。

主委表示：「當初上網查的時候是同時進行或者像這樣舉辦說明會。」

王菁吟建築師承諾會將社區的特殊狀況（先行修繕）資料整理上去，詢問都發處是否有補救措施，因為「公務人員是不上晚上的班」。強調補助款必須先確認才可花用，不能事後申請補貼。

（三）材質選擇與費用估算

住戶十一：「我們如果四面都用應該...」

王菁吟建築師：「其實不用每次都說拉皮都是瓷磚，噴塗就很漂亮，而且防水重要。」

蔡崇和建築師提供費用參考：打掉重貼瓷磚最貴，約 7,000-8,000 元/平方公尺；用塗料則便宜一半多一點，約 4,000-4,500 元/平方公尺。

(四) 其他補助建議

蔡崇和建築師建議主委趕快去申請「節能燈具」的補助方案。

主委提到：「太陽能現在有的合作方式是剛出...我們都不用出錢了幫我們做太陽這樣。」

四、會議總結

蔡崇和建築師總結：必須取得全部人同意，否則主委需將結論拿到大會討論，並記錄不同意者的名單，以釐清責任。

王菁吟建築師感謝林口鄉親參與，確認是否還有其他問題後，準備結束說明會。

參、決議事項

1. 補助申請必須針對整面牆，不得僅申請局部樓層
2. 已完成修繕的部分可能失去補助資格，建築師將向都發處詢問補救措施
3. 建議主委申請節能燈具補助方案
4. 法定空地使用需透過合法程序申請
5. 需取得全體所有權人同意或透過社區大會取得絕大多數同意
6. 材質可考慮使用噴塗方式，成本較瓷磚低且防水效果佳

肆、散會

時間：中華民國 114 年 07 月 16 日 20:30