

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

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

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。

(二) 補助方案重點

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、磁磚剝落的公害問題及外牆漏水
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

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。

(四) 住戶提問

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。」

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。

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：「其實不用每次都想說拉皮都是瓷磚，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