

新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會 理監事會議紀錄

會議日期:113 年 10 月 07 日

會議時間:19:30

會議地點:新北市蘆洲區光復路 41 巷 32 號

主席:呂逸嫻

會議型態:臨時理監事會議

會議過程：

(一) 會議回顧：

本更新會於 113 年 09 月 07 日召開第一次理監事會議，會中君澤公司與理監事進行合約逐條說明，會後君澤公司針對理監事所提契約內容進行修正，於 113 年 9 月 30 日提供予理監事先行參閱，並另訂於 113 年 10 月 7 日再次召開會議討論。

(二) 有關 113 年 9 月 18 日陽台塌陷（地址：新北市蘆洲區永樂街 30 號）一事：

目前塌陷陽台已由該住戶自行修繕，但現實是本社區屋況越來越差，爾後類此情勢之發生將會越頻繁。（詳附件圖說）

若後續屋況越發嚴重，且符合《新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例》（詳附件）相關規定，市府可要求社區罰款、斷水、斷電、限期拆除等。

故本社區的重建已涉及住戶生命安全之保障，建議尚未同意住戶，應正視本次重建，並積極推動。

(三) 契約修正後說明：

考量本社區屋況已越發嚴重，社區住戶生命安全備受威脅，有效率的推動社區重建是更新會的責任，故應有以下共識：

本次針對 113 年 9 月 30 日修正之都市更新專案管理委任契約書部分條款進行討論，君澤公司亦請律師審閱契約內容，並將原契約文字清楚表達，另理監事針對第四條第 4 款第 6 點財務會計查閱時點尚有建議，故將於修正後，提供予理事長確認無誤，君澤公司將於本更新會之專屬網站進行為期 7 日之契約公告（公告時間：113 年 10 月 16 日-113 年 10 月 22 日），始得進行契約簽屬。

契約公告期間，異議者所提書面意見（以郵戳為憑計 3 天，於 113 年 10 月 23 日-113 年 10 月 25 日止）：

1. 若有「條文」上之異議者，相關意見請書面提交給理事會，理事會將並請君澤公司於理事會上進行說明，視需求議約後，始執行簽約事宜。
2. 若對「簽約」與否而異議者，須具名連署（需土地、人數、面積皆達 1/5 門檻），



符合「都市更新會設立管理及解散辦法」時，理事會將暫緩簽約，並將協助異議者舉辦會員大會，後續交由會員大會討論後始得續行。

(四) 本更新會群組異議者之回應：

為利本案重建時程推進，且有效率處理住戶疑義，未來群組異議者之聲明，揭採上述第三點方式辦理，群組則以凝聚住戶共識為目的。

(五) 估價師選任：

目前由君澤公司提供 2 家估價名單予本更新會理事會挑選出一間，經理事會確認後，君澤公司始得委由該估價師事務所評估本案更新前及更新後權利價值，另其餘兩家估價師將從市府公告之優良估價師名單中進行公開抽選（前述相關估價報告、估價原則、估價師，爾後將提本更新會會員大會追認後，才提交市府報核。）

(六) 另有關本案都更程序及相關都更作業流程，君澤公司將會視本案情事滾動式進行檢討，以利重建順利。

(七) 中華民國 113 年 10 月 7 日(星期一)下午 21:30 散會。

主席

陳耀楠



紀錄

陳耀楠

新北市蘆洲區永樂街 30 號住戶屋況



新北市政府
都市更新處
329

新北市蘆洲區

檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國111年3月30日
發文字號：新北府法規字第1110502278號



制定「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」。
附「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」

市長 侯友宜

新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例

第 一 條 為處理新北市（以下簡稱本市）高氯離子鋼筋混凝土建築物（以下簡稱高氯離子建築物），以維護公共安全，制定本自治條例。

第 二 條 本自治條例之主管機關為新北市政府（以下簡稱本府）工務局（以下簡稱本局）。

第 三 條 本自治條例適用之建築物，為中華民國八十四年六月三十日前已依建築法規定申報施工勘驗之私有建築物。

本自治條例所稱高氯離子建築物，指建築物混凝土之氯離子含量，超過鑑定時國家標準值者。

第 四 條 建築物所有權人，發現其建築物有白華、析晶、鋼筋腐蝕或混凝土剝落等現象時，應委託經本局公告認定之專業鑑定機關（構）實施鑑定，並負管理維護責任。

前項鑑定機關（構）受託辦理鑑定時，應依本局訂定之鑑定原則辦理，並向建築物所有權人提出劣化程度判定及建議處理措施之鑑定報告。

第 五 條 建築物經鑑定結果為應補強防蝕者，其所有權人應依鑑定報告之處理措施及建築法相關規定完成補強或防蝕工程，並於工程完竣後，委託前條第一項之鑑定機關（構）複核簽證已完成補強防蝕工程及報本局備查。

第 六 條 建築物經鑑定結果為高氯離子建築物，且須拆除重建者，其所有權人應於鑑定報告完成後三個月內，向本局申請核定。

經核定為須拆除重建高氯離子建築物者，其所有權人應向本局申請拆除重建，並由本局列管及公告。

第 七 條 建築物經鑑定結果為高氯離子建築物，且有下列情形之一者，本局得依建築法規定，命其所有權人限期停止使用：

一、混凝土水溶性氯離子含量全棟樓層平均值一公斤/立方公尺以上。

二、混凝土水溶性氯離子含量全棟樓層平均值零點六公

斤/立方公尺以上並經詳細耐震能力評估，任一方向地面以上樓層之崩塌地表加速度低於八十公分/平方秒。

前項建築物之所有權人，應於中央氣象局發布本市境內發生震度四級以上地震後，一個月內委託第四條第一項之鑑定機關（構），就前項所定情形進行結構安全勘查評估，並報本局備查。

本局得委託第四條第一項之鑑定機關（構），對依第一項限期停止使用之建築物進行結構安全勘查評估。經評估有下列情形之一者，於報本府核准後，得依建築法規定命其所有權人限期拆除：

- 一、一樓及地下室柱（豎向構材）產生垂直向劈裂縫嚴重者（縫寬三公釐以上，數量達其總根數百分之三十以上）。
- 二、一樓及地下室柱（豎向構材）產生垂直向劈裂縫明顯者（縫寬二公釐以上，數量達其總根數百分之五十以上）。
- 三、各樓層樑（橫向構材）產生水平向裂縫寬度三公釐以上，數量達其總根數百分之五十以上。
- 四、全棟建築物立面外觀任一方向傾斜率達四十分之一以上。

第 八 條 第六條第二項高氣離子建築物完成拆除後，其全體所有權人得向本局申請補助。

高氣離子建築物經核定須拆除重建者，其全體所有權人得先向本局申請發給前項補助總額之百分之二十；其餘補助金額應於拆除完成後，依前項規定辦理。

前二項之補助，依建物登記之主建物面積每平方公尺補助新臺幣二千元計算，每戶最高補助新臺幣二十萬元。其戶數之計算，依使用執照之登載。

第一項及第二項之補助，不得重複申請。

第 九 條 第六條第二項高氯離子建築物自核定之日起，逾三年始拆除完成者，前條之補助金額，每年減少百分之十。減少後之補助金額，不得少於應補助金額之百分之二十。

第 十 條 建築物經鑑定應補強防蝕或須拆除重建者，本局應通知其所有權人得向稅捐稽徵主管機關申請減徵或免徵房屋稅，並副知稅捐稽徵主管機關。

第 十一 條 未依第七條第三項限期命令拆除建築物之所有權人，處新臺幣三萬元以上六萬元以下罰鍰，並得按次處罰，必要時，得依建築法規定強制拆除，其拆除費用由所有權人負擔。

第 十二 條 有下列情形之一者，處建築物所有權人新臺幣五千元以上六萬元以下罰鍰，並得按次處罰，必要時，得依行政執行法規定停止供水、供電：

- 一、未依第七條第一項限期命令停止使用建築物。
- 二、未依第七條第二項規定期限，進行結構安全勘查評估。

第 十三 條 第六條第二項高氯離子建築物位於本市都市計畫範圍內，且於一定期限內拆除者，得以提高容積方式予以補償。

前項一定期限、提高比率及相關事項規定，由本府另定之。

第 十四 條 第六條第二項高氯離子建築物所有權人申請拆除重建者，本府得就下列事項提供協助：

- 一、重建所涉及之相關法令、融資管道及工程技術事項。
- 二、安置措施或租金補貼。
- 三、重建工程必要之融資貸款信用保證。

第 十五 條 本自治條例自公布日施行。