

「擬定新北市新莊區榮富段 563 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會會議紀錄回應綜理表

- 一、開會時間：民國 101 年 12 月 23 日（星期六）下午 2：00
- 二、開會地點：新北市新莊區中信街 168 號（中信國小）123 視聽教室
- 三、與會人員：詳會議簽到簿
- 四、主席：黃偉誠經理
- 五、紀錄：陳韻婷
- 六、會議內容及討論事項：

各單位意見	發表意見
<p>(寶佳) 黃偉誠專案經理</p>	<p>本案在 9 月 5 日有舉辦概要公聽會，送概要計畫書後也經歷過兩次的補正，現在也已經補正完成，希望能在今年 12 月底法規修正之前，將事業計畫書報核送件，倘若事業計畫送件前概要沒核准，這邊要告知住戶概要可能會先撤回，概要只是 10% 就可以送件的門檻，而現在協議合建送件的門檻為 80%，所以概要是可以省略的，希望政府部門可以讓我們完成概要核定，這樣改建完成後流程上也會比較完整，概要核准函→事業計畫核准函→申請建照→建築執照→使用執照→住戶產權登記，最後可以在大廳上展示這些東西，這是我想為住戶最到的事情，但政府部門有他一定的程序及流程，時間上不是我們可以掌控的，根據都市更新第二十五條之一協議合建送件門檻為 80%，到達送件門檻只差六戶，希望住戶趕快來簽約，讓本案可以順利完成送件。</p> <p>根據我們與住戶拜訪上的了解，大家都是想要改建的，沒有一個人喜歡住在危樓的環境內，大家如果可以歡喜把舊的環境改成新的環境，使用空間又不會減少，而且還多一個車位可以做停放，這真的是一個很好的條件，我自己住在永和的公寓，我很希望有建商來跟我們談改建，如果我家有這麼好的條件，我一定馬上就來簽約，我家因為不是海砂屋，所以不會有海砂獎勵，也不會有像各位住戶有這麼好的條件可以分回室內坪數。</p> <p>都市更新流程上也是有書面的問題可以提出，寶佳建設也會在十二月底前搬回辦事處，有問題也可以到辦事處詢問，這場自辦公聽會報核後，政府也會再舉辦公辦公聽會，有任何問題住戶可提出來詢問，政府講的住戶應該會比較信任。</p>
<p>(逢達)黃明達</p>	<p>各位住戶總算好不容易走到事業計畫這階段，應該是經過相當多的奮鬥，這個階段是都市更新啟動的開始，寶佳建設希望可以在年底送件，因為我在九月中說明會有提到，明年將有很多法規上的修正，剛剛建築師有提到希望可以爭取到 100% 獎勵，如果在 12 月初送件是有可能的，但是在 12 月 22 號通過一項法規，併同申請退縮人行步道獎勵，移動間隔 5% 上限降成 3%。</p> <p>早上我在三重另一場開公聽會，也有請市政府相關人員來參加，今天市政府應該有收到公聽會的邀請，但是新北市政府將自辦公聽會委託新北市都</p>

	<p>更學會，在年度交接預算執行方面的問題，12月25日以後協會就沒派代表參與，三重公聽會案子也是急著在十二月底前送件，除了建築技術法規變動外，中央到地方到五都，對未來都市更新容積獎勵，尤其是海砂屋及輻射屋，如果是新北市都市計畫實行細則通過後，都更跟海砂屋獎勵最高不能超過50%，實行細則在營建署已經審議通過，只是還沒有發布，沒有發布原因是因為要配合其他四都實行細則，如果通過的話，都更獎勵原本申請40%幾，海砂獎勵申請30%幾，合計申請70%幾則會降至50%，既然大家真的想改建，就不要在耗時間了，法規變動其影響程度是非常大的。</p> <p>本案是要作協議合建，所以要達到80%才有辦法送件，不然除非是用權利變換75%來送件，既然用協議合建只需送事業計畫，如果沒有達到100%，以後回過頭來走權利變換，事業計畫發布實施約一年多才發布，再走一趟權利變換又要一年多，用合建方式要達到100%，除非審議通過前可達到100%，就算發布實施還是不能申請建照，還是要回過頭來走權利變換，浪費住戶太長的時間。</p> <p>都市更新條例在行政院通過後送入立法院，原本協議合建80%就可送件，如果條例通過後就不能這樣做，除非送件後要100%，否則就要全部權利變換，法規變動對我們的推動影響很大，所以最晚年底前要送件，本案有部分做容積移轉，容積移轉在新莊的成本是很高的，能夠爭取獎勵的前提是為，都更以外作海砂屋的鑑定，海砂屋的鑑定的部分上次概要說明會時技師有講的很清楚，申請海砂獎勵送到審議委員會，有關工務局鑑定如果還沒通過，都更也審議不下去，到底獎勵可不可以核准，前提也要海砂屋拆除重建危樓情況是存在的，才會准許這項獎勵，這一部分在送件之前希望可以加緊腳步把它完成，鑑定完成報告書送到工務局還有一番的審議程序，容積獎勵前提是海砂屋危樓鑑定是成立的，要在小組審議前定案，住戶配合鑑定單位做取樣製作報告書，都更審議程序工務局海砂屋也可以配合執行。</p> <p>希望本案送件後可在最短期時間內達到100%，如果以權利變換75%送件，將來在撤回權利變換流程上會很麻煩，因此送件前若達到80%，未來會省略很多程序上的麻煩；公聽會希望可以由住戶表達意見，大家有任何意見也可提出書面資料交給寶佳建設，規劃單位還是會放入事業計畫公聽會意見。</p>
(技師)沈子謙	<p>新北市在民國100年6月28日公布高氯離子建築物處理鑑定實施要點，當建築物所有權人發現有海砂現象，應委託專業單位來作鑑定，完成鑑定報告後三個月內申請核定，經委託專家學者評鑑，是否為該補償的海砂屋，測試出混凝土強度、氯離子含量、及中性化深度來加以評估，鑑定符合下列情形之一者，得辦理拆除重建：</p> <p>1. 混凝土氯離子含量樓層平均值0.6 kg/m³以上、中性化深度檢測樓層平均值2公分以上，耐震評估地面上樓層崩塌地表加速度低於150 cm/sec²等三項檢測結果，樓層數與總樓層數之比值1/4以上者。</p>

2. 混凝土氯離子含量平均值 0.3 kg/m^3 以上且混凝土抗壓強度平均值小於 $0.45f'c$ 之樓層比 $1/2$ 以上者。

3. 混凝土水溶性氯離子含量平均值 0.9kg/m^3 以上、中性化深度

檢測樓層平均值 2 公分以上之樓層比 $1/2$ 以上者。

4. 混凝土水溶性氯離子含量平均值 0.6kg/m^3 以上、中性化深度

檢測樓層平均值 2 公分以上之樓層比 $3/4$ 以上者。

本案總戶數為 135 戶，未來要向政府要好處，政府一定會拿很嚴格的標準來看這件事情，原則上要有足夠的量體來說服政府，這邊確實是海砂屋，要滿足鑑定第四項要 $3/4$ ，135 戶的 $3/4$ 至少要一百多戶，要保證每一戶做出來都滿足以上四項情形之一，鑑定會到室內找較嚴重的部分照相，因應隱私權不會將家裡的布置照入，會找樑的地方鑽洞，鑽完之後會再補起來，補起來的強度一定比原先的好，將取樣拿回去做試驗，時間上約半小時內會結束，取樣每 200 平方公尺一件，每樓層不得少於三件。

鑑定報告有兩棟，一棟為 106、108 號全棟共六層樓含地下室，檢測結果為氯離子含量大於 0.9kg/m^3 之比例 = 四層/六層 = 67%，中性化深度大於 2cm 之比例 = 六層/六層 = 100%，符合第九條第三款及第四款規定"得辦理拆除重建"；另一棟為中榮街 104 巷 21 弄 2、6 號全棟，檢測結果為混凝土強度小於 $0.45f'c$ (95kgf/cm^2) 之比例 = 三層/五層 = 60%，氯離子含量大於 0.9kg/m^3 之比例 = 四層/五層 = 80%，中性化深度大於 2cm 之比例 = 五層/五層 = 100%，滿足第九條第二款、第三款及第四款規定"得辦理拆除重建"。

接下來有作海砂鑑定為零散的五戶，所以不能表示整棟皆為海砂屋，一戶為中榮街 104 巷 13 號 5 樓，混凝土強度平均 $0.37f'c$ kgf/cm^2 ，氯離子含量大於 0.9kg/m^3 ，中性化深度大於 2.0cm，本戶這三項條件都滿足，一戶為中榮街 104 巷 11 弄 3 號 4 樓，混凝土強度平均 $0.7f'c$ kgf/cm^2 ，氯離子含量大於 0.9kg/m^3 ，中性化深度大於 2.0cm，本戶混凝土強度還不錯，但另外二項條件都滿足，一戶為中榮街 122 巷 16 號 5 樓，混凝土強度平均 $0.47f'c$ kgf/cm^2 ，氯離子含量大於 0.9kg/m^3 ，中性化深度大於 2.0cm，二項條件都滿足，最後三戶為中榮街 122 巷 22 號 1、2、5 樓，雙拼為十戶目前只作了三戶，三戶中性化深度都大於 2.0cm，混凝土強度 2 樓未達標準，氯離子含量只有 2 樓有達到標準。

最後的結論 25 戶確認為海砂屋，本區域同一批建案可能氯離子整體含量偏高，其他戶數也有可能是海砂屋，目前混凝土整體平均強度接近 50%設計

	強度，主結構鋼筋整體而言應該開始銹蝕，已使用 25 年(一半設計年限) 結構補強並非易事，建議拆除重建
(技師)黃科銘	<p>當初鑑定的散戶五戶沒有全棟鑑定，送入是不會核准的，新北市政府會找 14 個鑑定單位來審查，海砂最高可申請 20 萬，混凝土膨脹四到七倍會把鋼筋撐開，就會導致生鏽產生，新北市跟台北市政府規定四大條件要符合，取樣實驗室出來的數據都不會造假，只要專家或是鑑定機構提出有異議的時候，公家機關都會要求再補充，只要有一個住戶在公聽會或會勘過程中，提出異議說我這個房子還能住可以補強，這樣本案要過的機率就有難度了，這個部分大家要有共識，危樓改建大家應該都是很有意願的，最後的問題應該是建設公司與住戶的分配問題。</p> <p>每一層的混凝土不是均值的，有的狀況比較好，有的狀況會達到 200 公斤，二十幾年前澆置預拌廠來源不會是同一家，所以強度會高低不同，所以有些住戶的狀況會比較好，才会有比例門檻的問題，不見得每一家的狀況都很糟糕，送新北市同意門檻還有一段時間會要求我們補正，後續鑑定作業時間估計約兩個月時間，上次鑑定過程中不是很順利，有的住戶是出租，有的剛好又不在家，如果可以省略掉這些其他意外的因素，或許作業時間可以縮短到一個半月，鑑定報告送到公會需要審查，複審委員如果對報告有意見還要再修正，住戶是否有對鑑定部分有意見都可以提出來詢問。</p>
中榮街 104 巷 11 弄 8 號 4 樓(柯淑貞)	同一棟的鑑定報告書如果二樓有超過達到標準值，三樓卻沒有達到標準值，公家機關還會核給三樓海砂補助款嗎?
(技師)黃科銘	判定結果是以整棟來看，所以三樓就算沒達到也可以申請補助，補助最高金額為 20 萬元。