

中商新村福星公寓大廈第 25 屆管理委員會 第二次外牆修繕小組會議記錄

開 會 時 間	109 年 8 月 27 日 (星期四) 19:00	會議地點	大廈管理室
主 席	陳中漢主任委員	記 錄	陳中漢
出 席 委 員	陳中漢、劉化生、劉夢鸞、詹德樑、王成民、廖士寬、羅維娜		
列 席 人 員	黃斯瀚、江貝瑜 (大澗建築師事務所)		

壹、主席報告

1. 感謝各位委員準時出席今天會議，也很感謝及歡迎大澗建築師事務所黃斯瀚建築師及黃太太江貝瑜設計師撥空出席今天會議。
2. 內政部於 8 月 10 日發文台中市政府及副本給本公寓大廈管委會，告知已核定台中市政府都發局之 109 年度「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業」本公寓大廈外牆修繕工程申請補助計畫，補助經費總計 99 萬元整 (詳附件 1)。
3. 台中市政府於 8 月 13 日發文給本公寓大廈管委會，正式告知本公寓大廈外牆修繕工程申請補助計畫業經內政部核定 (詳附件 2)。
4. 在張集毓總監工作團隊協助下，本公寓大廈管委會於 8 月 18 日發文給台中市政府都發局，繳交本公寓大廈都市更新整建或維護申請補助計畫之核定版本 (含詳附件冊) 暨光碟一份 (詳附件 3)。

貳、黃斯瀚建築師簡報摘要

一、中央整建維護補助申請流程 (進行中案件)

1. 建築物外觀設計方案討論 (含圖面作業、設計)，約 2 至 3 個月。
2. 準備辦理自辦公聽會相關事項 (含架設專屬網站、寄送所有權人相關資料、登報 3 天、製作公聽會報告書)，約 1.5 個月。
3. 整建維護事業計畫書報核 (項目 3-9)，約 8 個月。
4. 初審補正，逢甲總顧問審查，約 2 個月。
5. 公辦公聽會及公開展覽。
6. 公辦公聽會意見補正。
7. 審議會審議。
8. 審議會意見補正。
9. 中央審查 (每年 3/15、9/15 兩梯次，110 未確定)。
10. 整建維護事業計畫書核定。
11. 工程施工。
12. 整建維護事業計畫書完成，成果備查。

二、自辦公聽會需貯備資料

1. 公告張貼於當地里辦公處公告牌，並拍照記錄，且附註拍攝日期。
2. 於會議前 10 日登報，檢附報紙正本。
3. 邀請有關機關、學者專家、區公所、里長之通知公文影本。
4. 公聽會通知送達情形綜合表：序號 (與所有權人清冊編碼相同)、姓名、地址、身分、通知方式、送達情形 (雙掛號)。
5. 公聽會會議記錄。
6. 公聽會簽到簿正本。
7. 公聽會當日拍攝照片及拍攝時間。
8. 公聽會通知應檢附資料 (含開會通知、議程表、意見回應表、事業計畫書、出席委託書)，各所有權人及他項權利人各乙份 A3 頁面，彩色列印。

三、大樓外觀處理原則（進行中案件）

1. 大樓以牆面線為基準，自設鐵窗、雨遮必須拆除。
2. 遮陽板、遮雨棚、增設鐵門必須拆除。
3. 招牌廣告物應依台中市規定辦理申請（由住戶自行申請）。
4. 垂直樓層空調機位置統一留設，美化設施遮蔽設備及管線。
5. 外牆磁磚是否全數打除，攸關工程經費預算及未來保固年限，需請營造商檢測估算。

四、整建維護事業計畫書報核所需文件（本公寓大廈提供）

1. 公寓大廈管理組織報備證明影本
2. 負責人身分證正、反面影本
3. 地籍圖謄本正本(全)
4. 土地登記簿謄本正本(全)
5. 建物登記簿謄本正本(全)
6. 土地使用分區證明正本
7. 都市更新事業概要同意書正本：
 - 1) 每一所有權人為一張同意書，並記載該所有權人所持有或持分之土地及(或)建物部分之面積，若超過二筆以上應予以合計其持分面積
 - 2) 同意書內需填入案名、申請人、日期
 - 3) 所有權人親自簽名並蓋章(兩者皆需要)
 - 4) 所有權人無法親簽者或不在國內，應檢附經地方法院或民間公證人或由外交部簽發之授權書影本，並加蓋與正本相符的章
 - 5) 若有塗改需加蓋簽屬人印章
8. 建物測量成果圖正本(比例尺 1/100)
9. 原核准竣工圖：包含平面圖、立面圖、面積計算表、使用執照、門窗表

參、委員與黃斯瀚建築師 Q & A 摘要

1. 黃建築師提供多個外牆修繕設計方案(含不同施工方式、建材、顏色、經費預算)，本小組選定 2-3 個方案送自辦公聽會議決。
2. 本公寓大廈管委會應自行尋求營造商協助，檢視及評估現有外牆磁磚處理方式及經費概算。
3. 頂樓樓地板防水修繕工程及外掛空調機移機費用含括在預算項目中，但增購管線將由住戶支付；窗型空調機不需移機。
4. 一樓各住戶違建部分是否需拆除或還原，需與本公寓大廈原始竣工圖比對後，方能初步判定。
5. 優先處理各住戶已被都發局及內政部營建署審定之違建部分。
6. 整建維護事業計畫書報核所需文件必須重新申請，目前可暫用先前已申請之文件；將儘速聯絡張總監團隊將文件供黃建築師使用，並要求留取本公寓大廈竣工圖之 3D 電子檔案，以備日後不時之需。
7. 本公寓大廈管委會將儘速與大滄建築師事務所黃斯瀚建築師簽署聘僱合約，以裨益後續相關事務職推動與執行。

肆、散會

伍、主席簽署：

張中渠

中華民國 109 年 8 月 27 日

中商新村福星公寓大廈管理委員會