

新竹縣輔導公寓大廈管理組織計畫

訂定日期 102 年 08 月 16 日

(資料更新至 107 年 02 月 22 日)

壹、計畫目的

為加強本縣公寓大廈之管理維護，增進公寓大廈住戶共同利益，確保良好生活環境，提昇居住品質，特制定本計畫。

貳、依據

依據公寓大廈管理條例第五十五條辦理。

參、輔導對象

位於本縣之公寓大廈及集合住宅(社區)

肆、辦理方式

針對本縣公寓大廈之興建年代、位置區域、及規模大小，採分期、分區、分類三種執行策略。

一、分期，分「短期」、「中期」、「長期」三階段執行。

(一) 短期目標：針對本市實施公寓大廈管理條例前(84年6月28日)領有使用執照且本府列管有案應報備清冊之公寓大廈，辦理輔導。本縣84年條例公佈施行前7(含)樓以上之公寓大廈應報備件數合計為150件，而已報備件數合計為67件。

(二) 中期目標：針對本市實施公寓大廈管理條例後至92年12月31日止，領有使用執照且本府列管有案應報備清冊之公寓大廈，辦理輔導。本縣84年至92年7(含)樓以上之公寓大廈應報備件數合計為117件，而已報備件數合計為85件。

(三) 長期目標：針對本市93年以後，領有使用執照且本府列管有案應報備清冊之公寓大廈，辦理輔導。本縣93年以後7(含)樓以上之公寓大廈應報備件數合計為477件，而已報備件數合計為430件。

二、分區，依本市人口密度、都市發展情形，分「優先輔導區」、「次要輔導區」、「一般輔導區」，三種輔導順序。

本縣轄區內共有 13 鄉、鎮(市)，分別為竹北市、湖口鄉、竹東鎮、新豐鄉、新埔鎮、芎林鄉、寶山鄉、關西鎮、橫山鄉、北埔鄉、峨眉鄉、五峰鄉、尖石鄉，公寓大廈不分樓層案件數為 1909 件，其主要集中於竹北市、湖口鄉、竹東鎮、新豐鄉，尤以竹北市 1182 件數占本縣之首。因此，公寓大廈分區計畫如下：

- (一) 優先輔導區：為本縣公寓大廈密度較高之鄉鎮，主要為竹北市地區，其公寓大廈件數為 1182 件已超過本縣公寓大廈不分樓層案件數 60%以上。
- (二) 次要輔導區：為本縣公寓大廈密度較次之鄉鎮，主要為湖口鄉、竹東鎮、新豐鄉之地區，其公寓大廈件數超過 100 件以上，而湖口鄉件數為 319 件，竹東鎮為 253 件，新豐鄉為 183 件。
- (三) 一般輔導區：為本縣公寓大廈密度較次於竹北市、湖口鄉、竹東鎮及新豐鄉地區，其主要為新埔鎮、芎林鄉、寶山鄉、關西鎮、橫山鄉、北埔鄉、峨眉鄉，而五峰鄉及尖石鄉尚無公寓大廈案件。

三、分類，依本市公寓大廈類型及使用型態，分「大型」、「中型」、「小型」，三種類型宣導。

(一) 大型公寓大廈及集合住宅社區：200 戶以上之社區，優先舉辦
 宣導說明。

(二) 中型公寓大廈及集合住宅社區：100~200 戶之間之社區，定期
 舉辦宣導說明。

(三) 小型公寓大廈及集合住宅社區：未達 100 戶之社區，不定期
 舉辦宣導說明。

伍、 輔導內容

(一) 新竹縣政府：辦理優良公寓大廈管理委員會評選活動、管理
 組織講習、社區規約輔導說明、爭議事件調處、相關公寓大廈
 公共設施補助經費核撥、指定管理組織臨時召集人、網站公佈
 相關組織報備流程、電話及法令問題諮詢等。

(二) 鄉鎮市公所：辦理公寓大廈管理組織報備相關資訊、表單、
 資料、爭議事宜諮詢等。

陸、 輔導方式

- (一) 民眾得於上班時間，以電話、現場或書面資料逕向本府或本縣各鄉鎮市公所諮詢相關組織報備相關事宜。
- (二) 住戶得依公寓大廈管理條例規定，逕向公寓大廈管理組織調閱管理組織報備相關資料，於本縣各鄉鎮市公所檔案保存期限內申請調閱並查詢公寓大廈管理組織報備相關情形。
- (三) 公寓大廈住戶申請本府指定臨時召集人時，應自行先行推選召集人數次，並提供該公寓大廈區分所有權人名冊，供本府參考，以茲協助指定臨時召集人。
- (四) 公寓大廈管區分所有權人得依照政府資訊公開法及檔案保存相關規定，逕向本府申請調閱社區建築物原始相關圖說。
- (五) 管理組織、社區住戶依公寓大廈管理條例向本府陳述相關疑義時，如涉及私權，請民眾先向各區公所調解委員會辦理調解，若調解不成立，得申請本府公寓大廈爭議事件調處委員會調處，或尋司法途徑辦理。

柒、 預期目標：

健全本縣公寓大廈組織籌組與報備，凝聚社區住戶共識，以達社區自治管理之精神。

捌、 本計畫經簽核後實施，必要時得隨時公告修正之。