

新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會 理事會 會議紀錄

會議日期:114 年 4 月 1 日

會議時間:19:30

會議型態:實體會議

主席:呂逸嫻

會議地點:新北市蘆洲區光復路 41 巷 32 號

會議過程：

(一) 會議回顧：

本更新會於 114 年 2 月 15 日就「國富浩華聯合會計師事務所」委託合約內容之支付方式進行說明，並經本會確認內容後，進行簽約。

另針對建築圖面蒐集住戶意見，惟部分店面住戶未能確認是否 1+2 樓，故延遲建築圖面確認期程。本日就下述議題進行討論：

(二) 會議過程與結論：

1、建築圖說確認：

本次建築圖說僅就各會員先前於 113 年 4 月 30 日提供之重建後實際居住需求之房型進行規劃，並於 114 年 2 月 15 日召開會員大會時，告知會員可於 114 年 3 月 3 日前提出意見，君澤公司將納入調整。

故經本會全體理、監事確認建築圖說設計，後續將提供地政及估價試算，以利本案順利事業計畫及權利變換計畫報核。

2、收獲會員意見之回復：

- (1) 依 2025 年 02 月 28 日收獲本會會員 陳慧真女士發文內容，對於本次規劃之選屋坪數與 111 年 8 月 26 日簡報試算之更新後產權面積似有不同，本會回應如下：

因本案係採權利變換方式辦理，先前因尚未估價，且未納入樓層別、臨路條件、產權等因素，故分坪比僅以土地持分平均值估算，先予敘明。

又理事會希冀提高會員參與，並蒐集意見，然考量目前建築設計及估價刻正作業中，且都更是以應分配之權利價值進行選配作業，倘後續仍無法滿足多數住戶需求，理事會亦會酌予檢討修正。再者，會員欲選擇之房型需求超過本案現有的戶型規劃（18-35 坪），在符合選配原則規定下，亦可考慮選擇兩個相鄰單元彈性調整以滿足需求，再予補充。

爾後，都更程序中皆歡迎會員參與討論，若有調整之需求，仍可聯繫君澤公司提供相關設計意見，在符合整體規劃、建築相關法規及專案小組審議委員意見下，君澤公司仍會盡力修正相關書圖，以符合會員使用需求。

- (2) 另尚有住戶對於建築設計提出疑問：

A. 水電瓦斯相關管道是外露設計嗎？是否容易維修？

目前水電瓦斯相關管道，考量未來維修便利性，設置於陽台處。

B. 有電動停車位嗎？還是預留加裝電路？電動車位消防疑慮？

依《建築技術規則建築設計施工編》規定，停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車充電相關設備及裝置之裝設空間。後續是否設置充電裝置則交由更新後之管委會管理。

C. 全部車位數量？足夠匹配嗎？車位是獨立產權？

目前規劃之車位可滿足現有住戶 1 戶 1 車位，另登記部分受限《民法》第 799 條之修正，且考量後續的管理複雜度，本次規劃之車位非獨立產權。

D. 交屋時的裝潢狀況是如何？有衣櫃？有廚具？

交屋時會有粉刷、地磚、浴室、廚房的基本設備。

E. 政府說要加裝太陽能板？可以不裝嗎？

本案目前檢核，尚未被要求設置太陽能板。

3、更新會補助款項申請階段：

本會已依「新北市政府協助民間推動都市更新補助要點」請領都市更新會核准立案階段之 10 萬元費用，並於 114 年 3 月 24 日核准申請。後續開始請領補助款後會有款項入帳，理事會亦會依本更新會章程第 37 條與相關合約條文辦理。

另後續依前述規定申請階段性補助費用時，亦會不定期向會員們報告。

4、進度與程序：

(1) 本案原定於 3 月上旬蒐集住戶意見且確認建築圖面，刻於 3 月下旬至 4 月上旬進行地政產權試算及估價作業，惟部分店面住戶尚未確認是否保留店面需求及使用方式，故推遲至 4 月上旬確認建築圖面。

(2) 另經本會確認會員大會時間為 114 年 5 月 10 日下午 2 時整召開，並同意當日議決項目包含估價師追認、估價原則、條件及評定方式、選配原則、建築圖面及事業計畫及權利變換計畫報告書等相關文件之報核內容，上開議案皆採重大議決門檻方式議決。

(三) 意見表達：

有關本會會員個別問題一事，本會前已於 113 年 11 月 5 日於理事會會議紀錄載明意見表達之處理方式，理事會將於會期期間收穫會員所提問題後，納入理事會議上討論，會後則以會議記錄方式周知全體會員知悉。

另關於意見表達與回覆之形式，理事會將持續滾動式檢討，請會員理解與體諒，無給職的理監事，並非公司員工，但大家仍會盡力協助本會全體會員凝聚共識與落實相關議案！

(四) 中華民國 114 年 4 月 1 日(星期二)下午 21:00 散會。

主席



紀錄

陳嬋妹