

新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會 111 年第一次會員大會會議紀錄

會議日期:111 年 04 月 16 日(六)

會議時間:14:00-16:00

會議地點:天下一家社教服務中心(新店區中興路 3 段 219 號)

主席:張中侃

一、會員出席比例:

項目	會員人數(位)	所有權面積(m ²)	
		土地(m ²)	建物(m ²)
全區總和	35	1166.00	3066.89
出席數	22	738.07	1969.78
出席比例	62.86%>1/2	63.30%>1/2	64.22%>1/2

主席(理事長)宣布:已達本會員大會開會及會議決議之門檻,故宣布大會開始。

二、會議過程:(詳會議簡報、會議照片、錄音檔)

(一)理事長致詞:

首先感謝各位在疫情嚴峻情況下來參加會議,今天的會議大綱為下列幾點:

1. 目前更新會的進度已經來到抽出估價的三家事務所
2. 住戶們權利變換意願調查統計今天將請規劃單位做個說明
3. 最後是更新會章程修改將進行投票部分。

因應疫情,我們加速會議進行之效率,接下來把時間交給規劃單位快速來做說明,謝謝。

(二)規劃單位報告:由君澤公司依簡報資料說明:

1. 估價師遴選說明

依據都市更新條例第 50 條、都市更新權利變換實施辦法第 6、7 條之規定與規格,於 3 月 22 日從主管機關新北市都市更新處所提列的名單中 88 間抽出兩家正取與三家備取的估價師事務所。兩家正取分別為宏大不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所;三家備取為歐亞不動產估價師聯合事務所、遠見不動產估價師事務所、廣福不動產估價師事務所。

2. 建築設計外觀立面說明

截至會議前建築外觀立面部分君澤已修改 5-6 樣版本,目前外觀立面也仍在修正中,待建築師修正完成後在審議階段也會滾動式調整,並於理事會上再行報告。

3. 意願調查結果說明

藉由統計表中可以明顯了解五種房型皆有住戶選取,最多住戶選取的為二加一房。也有住戶明白的表達自己的意見,在此君澤將採納住戶們的意見並於合乎法定(建築等相關法令)的情況下請建築師優先考量住戶們的需求。

項目	戶型	票數	備註
1	A-2房	2	
2	B-3房	2	
3	C-2房	1	
4	D-2+1房	7	
5	E-3房	4	
6	C+D	1	
7	D+D	1	
8	其他意見	3	沒意見-1戶 欲選配一樓-1戶 原址原位-1戶

4. 都更進度說明

- (1)3月22日進行估價師建築師事務所遴選
- (2)3月23日至4月9日選屋初步意願調查表統計
- (3)4月7日至4月9日進行更新前測量
- (4)4月16日會員大會
- (5)預計於6月中旬寄送公聽會會議通知與選配資料

(6)預計7月底選配截止並於8月上旬選屋抽籤

(7)預計9月送件

以上進度將視案件推動進度調整之。

(三) 會務論過程及綜合回應住戶問題:

1. 公設比:

目前公設比的安排,在符合法令規範下,將調查住戶一樓的需求與選屋的狀況,後續可藉由大會投票來滿足多數住戶的未來居住需求,但如涉及消防及安全等問題,如防災中心的設置,就為法定要件較無空間調整。

另公設的項目在審議過程當中還是可以調整設計內容,請住戶不用擔心。

2. 車位設計:

目前車位規劃設計為部分平面、部分機械。在未來選配時,君澤已要求建築師規劃足夠更新前住戶數量的平面車位供現有的住戶來做選配。現有住戶以一戶一車位且為平面車位。但於銷售端因受限於法令的因素,所以配有部分機械車位。

理事們也再次誠摯邀請全體會員一同參與理事會之會議,若對於設計或本案推動有熱誠的住戶,接可透過參與理事會監督與督促本社區都市更新案件之推動。

3. 都市更新門檻數據:

因現場無準備至相關資料,特請君澤公司會後統整,連同會議紀錄以紙本方式寄送予全體會員。(詳附件一),此份資料將併同事業計畫送新北市政府都更處審核備查。

(四) 更新會章程變更投票:

1. 修正章程乙案說明:

原章程:第三十條

理事會分下列會議由理事長召集。

1. 定期會議:每個月召開一次

2. 臨時會議:理事長認為有必要,或經二分之一以上理事提議時,得隨時召集之。理事會之召集,應於會議召開7日前以書面載明事由通知全體理事。

本次修訂章程:第三十條

理事會分下列會議由理事長召集。

1. 定期會議:每三個月召開一次

2. 臨時會議:理事長認為有必要,或經二分之一以上理事提議時,得隨時召集之。理事會之召集,應於會議召開7日前以書面載明事由通知全體理事。

2. 經開票後(票數統計詳下表),因同意票數已達決議門檻,故修正章程乙案通過。

項目	會員人數(位)	所有權面積(m ²)	
		土地(m ²)	建物(m ²)
全區總和	35	1166.00	3066.89
同意修正之票數	22	695.78	1872.87
出席比例	62.86%>1/2	59.67%>1/2	61.06%>1/2

臨時動議

無

結論

一、修改章程乙案,經投票後通過(理事會定期會議由每一個月召開一次修訂為每三個月召開一次)。

二、建築圖面立面修改後將再於理事會進行討論。

三、有關停車位設計與開挖事宜,未來理事會將請君澤進一步分析與說明。

四、事業計畫同意之比例請君澤會後,同會議紀錄紙本寄送予全體會員

主席

張中侃

