

新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會 114 年第一次會員大會之會議紀錄

會議日期：114 年 02 月 15 日(六)

會議時間：14:30-15:15

會議地點：新北市蘆洲區永平街 1 號 4 樓
(新北市蘆洲區永平市民活動中心)

主席：呂逸嫻

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	60	1,930.00	7,730.15
出席數	35	1,196.33	4,752.98
出席比例	58.33%>1/2	61.98%>1/2	61.48%>1/2

二、會議過程：

(一) 尚未出席過半前與現場住戶進行時事討論(略)。

(二) 統籌機構報告：

會議最終統計出席人數 35 位，占會員人數 58.33%；占土地面積比例 61.98%；占合法建築物面積 61.48%，宣布今日新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會 114 年度第一次會員大會正式開始。

首先說明今日會員大會會議流程。今日大會主要先報告本更新會於 114 年 2 月 15 日辦理估價選任作業之抽籤結果，並依住戶先前提供之重建後實際居住需求之房型，討論第一版建築設計平面配置，會後住戶若有其他調整需求，亦可與君澤公司聯繫，在符合法規檢討規範下，酌予調整。最後，再次提醒本更新會運作事宜，並說明後續預定時程及進度。

(三) 估價選任作業之抽籤結果：

本更新會依《都市更新條例》及《都市更新權利變換實施辦法》相關規定，於 114 年 2 月 15 日辦理專業估價者選任作業，會議通知於選任 10 日前(114 年 1 月 23 日)以掛號方式寄發予範圍內全體土地所有權人、第三方見證律師、主管機關(新北市政府都市更新處)，當日選任作業亦由仁永法律事務所劉琦富律師到場進行見證，並以新北市政府都市更新處 114 年度新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單中，抽選出正取 2 家(連邦不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所)、備取 3 家(廣福不動產估價師事務所、城大不動產估價師事務所、世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所)估價師事務所，選任過程皆符合法規及章程，最後由見證人及主持人確認結果及用印，會議結果將於本案事業計畫及權利變換計畫報核時，併同將上述相關文件載入報告書中送至主管機關備查。

承上，本更新會將於會後函文委任正取 2 家估價師事務所，進行建物更新前後權值估算，以利本案辦理自辦公聽會及選屋事宜。

(四) 建築設計平面配置：

本案毗鄰 3 條計畫道路，基地方正，故整體結構設計安全，重建後建築物擬規劃 1 棟地上 18 層至 19 層(擬申請原容積認定後進行量體調整)，地下 5 層之建物，本次建築圖面係依住戶先前提供之重建後實際居住需求之房型進行規劃，考量本案原 1 樓之店面，重建後規劃 10 戶店鋪設計，每戶坪數介於 18 坪至 23 坪之間，住戶可依使用需求進行坪數及空間調整，2 樓部分空間可配合 1 樓店面需求彈性規劃，另原 2 樓住戶亦可提出

需求供君澤公司調整規劃，3樓以上標準層則規劃為住宅使用，規劃坪數為18-35坪間，前述之坪數皆已含公設（約35%），將俟地政士試算後，進行數值確認。

另公共設施方面，地下1層以機車位及垃圾儲存空間為主，地下二層至地下5層則規畫為汽車位，全案4部電梯皆可抵達全樓層。

(五) 本案更新會運作提醒事項：依據《都市更新會設立管理及解散辦法》及新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會章程辦理。

1、 本案執行依據及方式：

會員大會(原則六個月1次)：依本案章程第25條於會議召開20日前以書面載明事由通知全體會員，召開會議；會後於15日內分發會議紀錄予全體會員，並送至主管機關備查；若因緊急事故召集臨時會議，至少應於會議召開2日前以書面通知全體會員。

理事會(原則三個月1次)：依本案章程第30條於會議召開7日前以書面載明事由通知全體理事及監事，召開會議；會後於15日內分發會議紀錄予全體會員；但因緊急事故召集臨時會議，至少應於會議召開2日前以書面通知全體理事及監事。

2、 有關本案會員大會與理事會之職權部分：

依本會章程第25條規定，若會員提出1/5連署可提交理事會，協助召開臨時會議，並將相關議題交由會員大會議決。

3、 意見表達：

再次強調理事會不是社區專職服務員，若有提案亦須考量執行性，因此，理事會只能用最有效率的方式做事，並依循法規《都市更新會設立管理及解散辦法》、本會章程及相關程序辦理。

4、 本更新會群組異議者之回應：

考量本會line群組是公告平台，非討論事情的地方，理事會及君澤公司不會於群組上進行回應。因此，個別問題可直接聯繫說明，如住戶提出的問題關係全體會員，亦歡迎以紙本方式告知理事會，理事們將於理事會議上討論，會後以會議記錄方式周知全體會員！

(六) 有關本更新會進度說明：

於113年11月與君澤公司簽署本更新會之都市更新專案管理委任契約全文總共十二條及附件一至六，且逐條說明後完成契約。同時決定本案正式進入實質都更審議程序的關鍵業以達到80%的同意比例，爰君澤公司於113年12月26日理監事會議中，依章程規定選任「景瀚不動產估價師聯合事務所」，另其餘兩家估價師已於114年2月15日從市府公告（114年1月1日）之優良估價師名單中公開抽選，分別為連邦不動產估價師聯合事務所及巨秉不動產估價師聯合事務所。

接著，住戶可於114年2月17日至3月3日與君澤公司進行設計方案討論，調整符合本社區的住宅建築，後續確定設計、擬訂計畫選屋、自辦公聽會、選屋、報核，後正式進入政府單位的審議，還要由全體住戶遴選營造廠、代銷及銀行，等都更核定後才有拆屋、興建到交屋。

(七) 中華民國114年2月15日(星期六)下午15:15散會。

臨時動議：無

住戶提問：

1. 如何選任出第一家估價師事務所？
2. 建築設計平面的部分，調整期限是？

統籌機構：

1. 依本會章程第29條第7點規定，聘任估價專業顧問由理事會決定。理事會於113年12月26日理監事會議中，請君澤公司提供估價事務所名單，並選擇「景瀚不動產估價師聯合事務所」，理事會後於114年1月6日將會議紀錄寄發給全體會員。

2. 為利本案順利送件申請，本次圖面修正意見蒐集至 114 年 3 月 3 日止，以接續地政及估價相關作業，進入專案小組審議階段，會員仍可聯繫君澤公司提供相關設計意見，爾後在符合整體規劃、建築相關法規及專案小組審議委員之意見下，君澤公司亦會盡力修正書圖。

會議結論

一、本案確認抽選正取 2 家估價事務所名單為連邦不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所，後續將併同理事會已選取之景瀚不動產估價師聯合事務所，委由其進行更新前後建物權值之查估。

二、建築設計圖面為初版，將蒐集住戶意見至 114 年 3 月 3 日截止。

主席(簽名或蓋章)



紀錄

陳金財

114/02/15 會議照片



所
記
事
簿