

發布實施

變更蘆洲都市計畫(蘆洲李宅古蹟保存區)

細部計畫書

擬定機關：臺北縣政府

中華民國九十八年十月

臺北縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更蘆洲都市計畫(蘆洲李宅古蹟保存區)細部計畫案	
變更法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	臺北縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺北縣政府	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	自98年4月14日至98年5月13日起公開展覽30天，並於98年4月14日至4月16日登報於台灣新生報
	公開說明會	98年4月29日上午10時假蘆洲市公所舉辦
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	98年7月23日、9月24日臺北縣都市計畫委員會第389次及第391次會議審竣



目錄

壹、計畫緣起及範圍	1
貳、法令依據	2
參、主要計畫發布情形	2
肆、現況發展分析	3
伍、計畫內容說明	8
陸、土地使用分區管制	9
柒、事業及財務計畫	10

附件一 本細部計畫辦理之法令依據

附件二 土地使用清冊表及地籍範圍圖

附件三 祭祀公業李清水 98 年中派下員大會會議紀錄

圖目錄

圖一	74 年「蘆洲李宅」劃定為古蹟保存區之都市計畫示意圖	4
圖二	變更蘆洲都市計畫(蘆洲李宅古蹟保存區)細部計畫--計畫位置示意圖	5
圖三	變更蘆洲都市計畫(蘆洲李宅古蹟保存區)細部計畫--都市計畫示意圖	6
圖四	變更蘆洲都市計畫(蘆洲李宅古蹟保存區)細部計畫--現況地形圖	7

表目錄

表一	「蘆洲李宅」古蹟保存事蹟	3
----	--------------------	---

壹、計畫緣起及範圍

一、計畫緣起

依據「文化資產保存法」第 35 條規定：「…因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之編定、劃定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地區建築使用或享有其他獎勵措施；其辦法，由內政部會商文建會定之。」，蘆洲李宅爰依內政部 87 年發布之「古蹟土地容積移轉辦法」辦理容積移轉，其所計算之移轉容積量基準係使用實施容積管制後之容積率（民國 86 年），經核算以 200% 為基準（以毗鄰可建築用地之容積率）。惟蘆洲李宅係於民國 74 年即指定為古蹟並劃設為保存區（詳圖一），其後蘆洲都市計畫自 86 年 8 月 15 日起實施容積管制（保存區建蔽率 50%、容積率 160%），故本區劃定為保存區時尚未實施容積管制，若依未實施容積管制時，蘆洲李宅依法可建之容積，經計算可達 348%；然依現行相關規定無法切合文化資產保存法第 35 條之精神。

本案歷經 95~98 年間文化主管機關與都市計畫主管機關曾多次研商，並經文建會於 96 年 8 月 17 日文中一字 0963054938 號函表示略以：「…依文資法第 33 條第 2 項規定，於都市計畫書內另訂容積移轉獎勵係數，而於計算容積移轉時參照該係數一節，按文資法雖規定對古蹟保存區基地內之容積率及其他事項為必要規定並採獎勵措施，乃基於保存及維護古蹟之必要性，而對基地所作之相關必要限制，並為補償相關權利人知所受損失，而得採獎勵措施。故如各縣市都市計畫主管機關基於專業評估，亦非不得將容積移轉列為該獎勵措施之內容」。後於 97 年 12 月 3 日由「行政院文化建設委員會文化資產總管理處籌備處」召會研商蘆洲李宅容積獎勵爭議協調會決議：「依『文化資產保存法』第 33 條規定，循都市計畫途徑給予容積移轉獎勵」。期能透過容



積移轉所取得之財源，交由財團法人蘆洲李宅古蹟維護文教基金會作為推動蘆洲李宅保存與維護管理。

爰此，臺北縣政府為落實保存與活用文化資產，依前述研商決議，並經臺北縣政府 98 年 1 月 6 日認屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款得逕行變更本古蹟保存區之細部計畫(詳附件一)，透過於土地使用管制增列容積移轉獎勵係數，以茲鼓勵蘆洲李宅私有古蹟之社會貢獻。

二、計畫範圍

本計畫位於蘆洲都市計畫之古蹟保存區，原為李氏私有祖厝，自民國 74 年經內政部公告為三級古蹟「蘆洲李宅」(現為縣定古蹟)，並於同年劃定保存區，迄今仍完整保存百餘年風貌，現由財團法人蘆洲李宅古蹟維護文教基金會管理。

目前蘆洲李宅私有土地部分共 14 筆，屬「祭祀公業李清水」所有，分別為 329、330、337、338、339、457-1、490、491、492、495、496、496-1、497、498 地號等土地，面積計 5,832.79 平方公尺。

貳、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

參、主要計畫發布情形

本案主要計畫業於民國 60 年 10 月發布實施，蘆洲李宅於民國 74 年 3 月 4 日府建四字第 143983 號公告「變更蘆洲都市計畫(部分住宅區、學校及道路用地為保存區及道路用地)案」劃定為保存區，並於民國 92 年 6 月發布蘆洲都市計畫(第二次通盤檢討)內因「蘆洲李宅」已指定為縣定古蹟，故配合變更為「古蹟保存區」。

肆、現況發展分析

一、「蘆洲李宅」發展歷程與建築形制

蘆洲李宅初建於 1857 年左右至今約 120 餘年，由李氏二世祖(諱清水)開始創建，其時地基廣闊，粗具規模。約 1895 年左右，復由清水公子嗣七房合資重修擴增。建築形制係屬規模龐大且完整之傳統閩南式三落四合院，全厝計有九廳，六十房，一百二十門，佔地約有 1200 餘坪，建坪扣除天井庭院外約 400 餘坪。整體大略呈橢圓形，以宅屋為中心，四周有竹林，厝內迴廊階層分明，空間轉換井然有序，其反映倫禮觀念與精神。另因建築形制係仿效中原地區的建築，故被稱為中原厝；由於李氏家族長期妥善維護，至今仍保存完整。

蘆洲李宅為現存少數之宅第類古蹟，緣於民國 72 年李氏家族認同政府實施「中華民族文化資產保存政策」，且為積極保存、推動文化實體及內涵之傳承，主動申請將李宅列入文化資產保存，經內政部於民國 74 年公告為台閩地區三級古蹟(後經內政部修正為「縣定古蹟」)，創寫台灣首例主動申請指定古蹟之私有宅第，其保存事蹟詳表一。

表一 「蘆洲李宅」古蹟保存事蹟

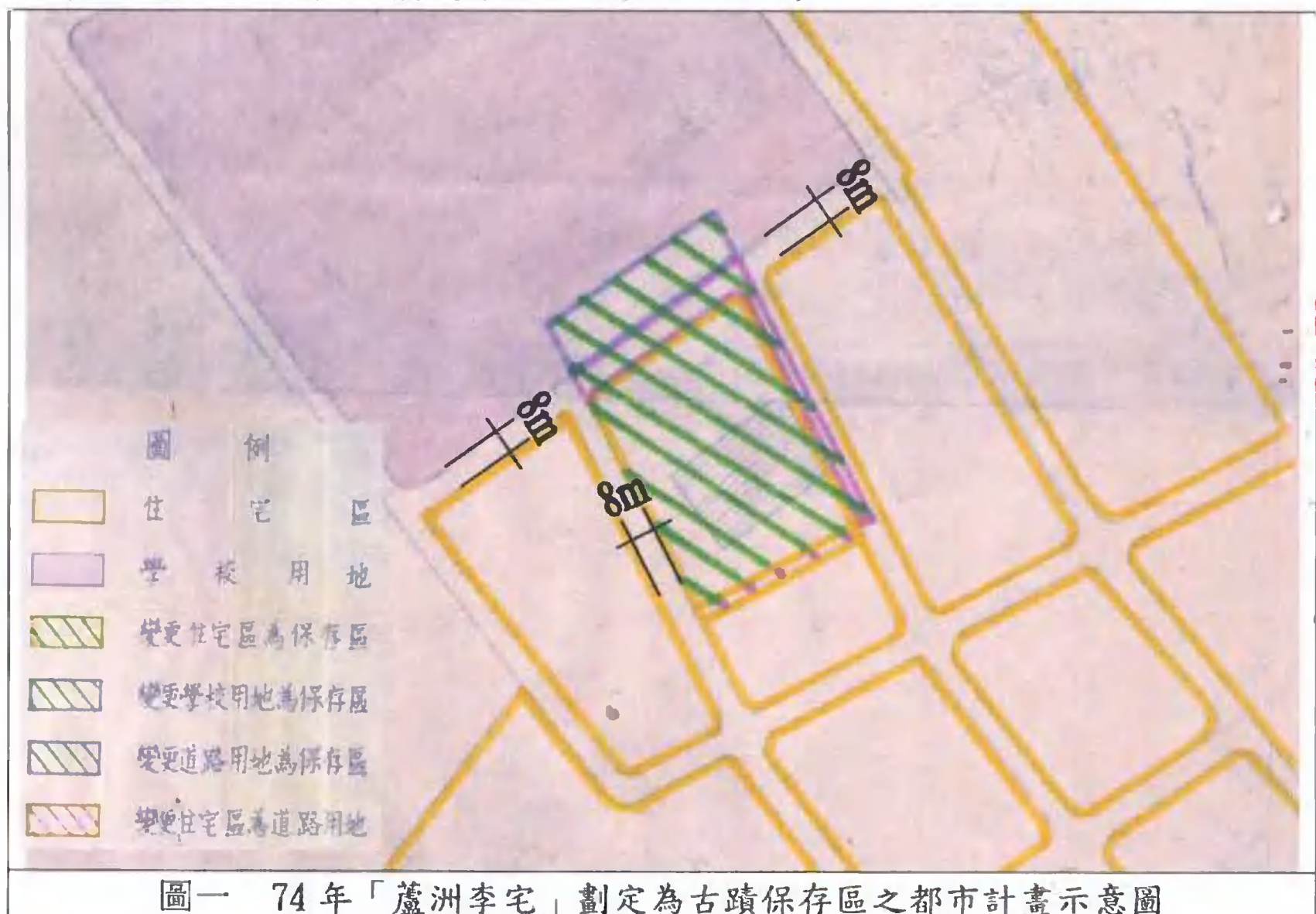
編號	時間	工作內容
1	1983	李氏家族主動申請將李宅列入文化資產保存
2	1985	變更蘆洲都市計畫將「蘆洲李宅」劃定為「保存區」
3	1985	「蘆洲李宅」由內政部核定正式列名為「台閩地區第三級古蹟」，後經內政部於 86 年及 88 年陸續修正古蹟分類，將「蘆洲李宅」原省轄第三級古蹟修正為「縣定古蹟」
4	1987	展開研究修復計劃
5	1993	「蘆洲李宅古蹟本體修復工程」開工
6	1995	召開「中華私有古蹟保存促進會」成立大會
7	1996	委託「財團法人台灣大學建築與城鄉研究發展基金會」提出『臺北縣蘆洲鄉地方參與蘆洲李宅古蹟保存示範計畫』
8	1996	由「中華私有古蹟保存促進會」遞呈『蘆洲李宅歷史與古蹟整體保存後續保存工作計劃』草案
9	1997	蘆洲李宅「主建築硬體修護工程」落成及立碑儀式
10	1999	「財團法人蘆洲李宅古蹟維護文教基金會」成立
11	1999~2001	地震、颱風再加上豪雨淹水，且蟲蟻蛀蝕嚴重，造成李宅再度

		毀損。
12	2001	進行古蹟整體保存之景觀改善及復原工程。
13	2001~2005	進行兩期蘆洲李宅建築改善工程，並持續進行開館籌備事宜。
14	2003/6	蘆洲都市計畫(第二次通盤檢討)因「蘆洲李宅」已指定為縣定古蹟，故配合變更為「古蹟保存區」。
15	2006	正式以『蘆洲李宅古蹟--李友邦將軍紀念館』對外開放。

二、「蘆洲李宅」未劃定古蹟保存區前之基準容積

本區劃定為古蹟保存區時並未實施容積管制，若依未實施容積管制時，蘆洲李宅依法可建之容積，經計算可達 348%，詳細計算如下：

查本區面前道路寬度為 8 公尺道路(詳圖一)，依建築技術規則規定可興建建築高度為 6 層樓，但建築高度超過 5 層樓，每增加一層樓建蔽率應折降 2%，另折降比例不得超過 20%以上，故本計畫古蹟保存區之未實施容積管制時，依法可建築容積為 348%(原屬住宅區，其建蔽率為 60%；建築容積為 $(60\%-2\%)*6=348\%$)。


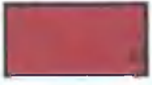
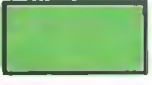




三、周邊環境之發展

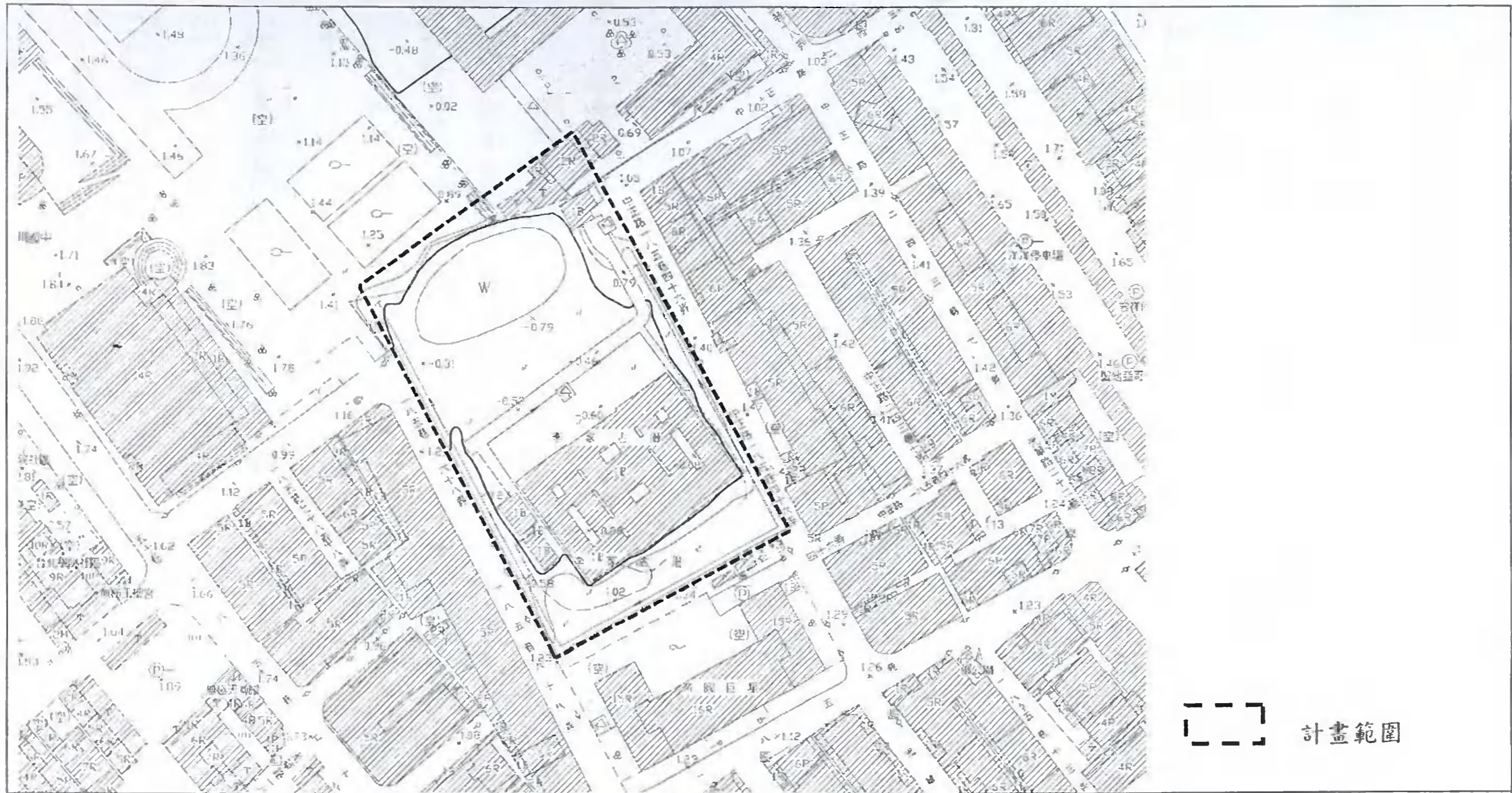
隨著時代變遷，蘆洲李宅周邊土地隨著於蘆洲都市計畫發布實施，由農地漸形成住宅區，並於蘆洲都市計畫實施容積管制前，均已興建完成。





- | | | | | | |
|---|-------|--|------|---|-------|
|  | 計畫範圍 |  | 商業區 |  | 公園用地 |
|  | 古蹟保存區 |  | 學校用地 |  | 兒童遊戲場 |
|  | 住宅區 |  | 文教區 | | |

圖三 變更蘆洲都市計畫(蘆洲李宅古蹟保存區)細部計畫--都市計畫示意圖



圖四 變更蘆洲都市計畫(蘆洲李宅古蹟保存區)細部計畫--現況地形圖



伍、計畫內容說明

一、計畫目標

臺北縣政府有鑒於「蘆洲李宅」為全國首例主動申請指定古蹟，其對歷史文化古蹟保存之社會貢獻，透過本次變更細部計畫增訂容積獎勵事項，以達下列目標：

- (一)鼓勵「蘆洲李宅」對於臺灣文化資產古蹟保存之社會貢獻。
- (二)保障土地所有權人之原有權益，提升古蹟保存的正面效益。
- (三)透過容積移轉機制之所得，創造私有古蹟永續經營之契機。

二、規劃原則

- (一)依據「文化資產保存法」第 33 條規定訂定獎勵措施，以鼓勵「蘆洲李宅」之社會貢獻，及提升古蹟保存的正面效益。
- (二)為達「文化資產保存法」第 35 條之精神，透過本計畫之變更，保障土地所有權人之原有權益。
- (三)透過古蹟土地容積移轉機制，促進私有古蹟之永續經營。

三、獎勵措施

本古蹟保存區考量古蹟已辦理容積移轉部分，有關依 95 年 12 月 25 日核定容積移轉之上限須扣除古蹟已移出容積，惟獎勵措施新增之容積不受影響，本次變更細部計畫增列專案容積移轉獎勵。

因此，本古蹟保存區原可移出之容積量加本次專案獎勵之公式如下：

$$FA = F_0 \times A + F_0 \times A (I_1 + I_2 + I_3)$$

FA：本古蹟保存區可移出之容積總量

F₀：依 95.12.25 核定之基準容積(200%)

A：送出基地總面積(5,832.79M²)

I₁: 依其對主動申請指定古蹟之社會貢獻度，給予容積移轉核算基準 0.4 倍之獎勵係數。

I₂: 專案容積移轉所得收入公益化，給予容積移轉核算基準 0.2 倍之獎勵係數。

I₃: 古蹟全面開放經營，給予容積移轉核算基準 0.15 倍之獎勵係數。

註：① $F_0 \times A$ 係指 95 年 12 月 25 日所核定之容積移轉總量。

② $F_0 \times A(I_1 + I_2 + I_3)$ 係為本次專案獎勵可移出之容積量。

③ 實際辦理容積移轉時，仍須扣除已辦理移轉之容積量，其獎勵係數定於土地使用分區管制內容，以茲明確。

陸、土地使用分區管制

本計畫為創造本古蹟保存區內文化資產古蹟之永續經營，增列本細部計畫土地使用分區管制要點，作為本區辦理都市計畫管制及容積移轉之依據，其增列內容如下：

一、本要點依都市計畫法台灣省施行細則第 33 條、35 條暨「蘆洲都市計畫(第二次通盤檢討)」案等相關規定訂定之。

二、為鼓勵私有古蹟之社會貢獻，且創造私有古蹟永續經營之契機，給予容積獎勵係數：

1. 依其對主動申請指定古蹟之社會貢獻度，給予容積移轉核算基準 0.4 倍之獎勵係數。

2. 專案容積移轉所得收入公益化，給予容積移轉核算基準 0.2 倍之獎勵係數。

3. 古蹟全面開放經營，給予容積移轉核算基準 0.15 倍之獎勵係數。

三、為促進古蹟活化再利用及永續經營，本計畫區除保存文化資產古蹟外，亦可供文化教育及社區總體營造等相關活動使用，其使用內容應經本府文化資產保存主管機關核准。

四、本計畫範圍不適用「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定，且不得作為容積接受基地。

五、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。

柒、事業及財務計畫

一、開發主體

蘆洲李宅現為「財團法人蘆洲李宅古蹟維護文教基金會」管理，本計畫未來由該基金會負責文化古蹟之維護、修復及營運管理。

二、經營管理內容

本古蹟保存區之經營管理包含古蹟工程修復及相關營運等，應由蘆洲李宅古蹟維護文教基金會自行營運管理，其各項費用說明如下：

(一)修復工程費用：含古蹟原有形貌及工法之修復。

(二)營運費用

1. 日常管理維護費用：含日常保養及定期修繕。
2. 軟硬設備購置及更新費用：含館務設備、消防公共安全工程、夜間照明設備及其他設備等費用。
3. 經營管理費：含人事費用及行政業務費用。
4. 活動業務費用：含各類文教推廣活動、競賽等獎金及相關活動費用。

三、財務及營運計畫

為考量私有古蹟營運經費之有限，本古蹟保存區得依古蹟土地容積移轉辦法辦理容積移轉，其專案容移所得之資金，應全數交由「蘆洲李宅古蹟維護文教基金會」作為管理維護使用，並經其所有權人祭祀公業李清水(管理者：李力群)於 98 年 7 月派下員大會決議(詳附件三)，將本次變更細部計畫新增專案容移所得資金捐予「蘆洲李宅古蹟維護文教基金會」作為公益使用，且應受本府文化資產保存主管機關監督，以利有效控管資金之運用，進而維護私有古蹟永續經營。

另本案所指「專案容移所得資金」係指本案專案獎勵之新增容積，於辦理容積移轉時之所得資金。

附件一 本細部計畫辦理之法令依據



日期
98年10月7日
注意

檔號：
保存年限：

臺北縣政府 函

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號

承辦人：姜芝妍

電話：(02)29603456分機7144

受文者：臺北縣政府文化局

發文日期：中華民國98年9月29日

發文字號：北府城審字第0980817920號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：為本府刻正辦理之變更蘆洲都市計畫範圍內之蘆洲李宅古蹟保存區細部計畫案，實為本府地方施政之重大建設之需要辦理都市計畫變更，並經本府98年1月6日認屬都市計畫法第二十七條第一項第四款得迅行變更之情形，請查照。

說明：依內政部營建署93年1月7日台內營字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第二十七條第一項三、四款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議辦理。

正本：臺北縣政府文化局

副本：內政部營建署、臺北縣政府城鄉發展局

98709729
13:12:31



總收文 文化局
0980014138 (098/09/29)

附件二 土地使用清冊表及地籍範圍圖



附表 1 變更蘆洲都市計畫(蘆洲李宅)細部計畫土地使用清冊

產權	鄉鎮市	地段	地號	面積 (m ²)	持分	持分面積 (m ²)	所有權人	管理者
私有土地	臺北縣 蘆洲市	中原 段	329	266.10	1/1	266.10	祭祀公業 李清水	李力群
			330	105.26	1/1	105.26		
			337	141.98	1/1	141.98		
			338	228.41	1/1	228.41		
			339	85.77	1/1	85.77		
			457-1	202.38	1/1	202.38		
			490	54.05	1/1	54.05		
			491	190.84	1/1	190.84		
			492	100.04	1/1	100.04		
			495	403.40	1/1	403.40		
			496	117.59	1/1	117.59		
			496-1	97.06	1/1	97.06		
			497	2,179.80	1/1	2,179.80		
			498	1,660.11	1/1	1,660.11		
合計				5,832.79	-	5,832.79	-	-
公有土地	臺北縣 蘆洲市	中原 段	325	69.06	1/1	69.06	中華民國	財政部國有 財產局
			327	169.99	1/1	169.99		
			328	130.78	1/1	130.78		
			467-1	12.11	1/1	12.11		
			467-2	59.33	1/1	59.33		
			326	688.71	1/1	688.71	臺北縣	臺北縣蘆洲 國民中學
			335	39.28	1/1	39.28	臺北縣	臺北縣政府 文化局
			336	31.06	1/1	31.06		
			493	519.46	1/1	519.46		
			494	537.45	1/1	537.45		
			500	138.21	1/1	138.21		
			501	215.00	1/1	215.00		
			502	145.33	1/1	145.33		
			503	116.10	1/1	116.10		
合計				2871.87	-	2871.87	-	-
總計				8,704.66	-	8,704.66	-	-

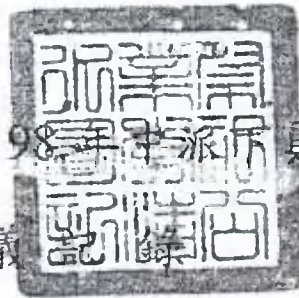


附件三 祭祀公業李清水 98 年中派下員大會會議紀錄



祭祀公業李清水 98年中派下員代表大會

會議



九十八年度北院民認艾字

案號：001191 日期：98. 7. 21

本文件之簽名或蓋章，在台灣台北地方法院所屬民間公證人忠孝聯合事務所認證。

公證人：

鄭艾倫



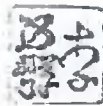
時間：2009/6/12

地點：蘆洲市中正路 243 巷 19 號

主席：李力群 管理人 李力群

記錄：李孟憲

出席族親：如附件，李春初等 16 人（應到 21 人）



李孟憲

台北市大安區忠孝東路四段二八五號六樓之三

一、主席報告：非常感謝各位家族在此大熱天遠撥冗參加本次「98年中派下員代表大會」。

此次會議已於 14 天前就通知各七大家族。

本祭祀公業共分為七人小組及派下員 21 人（派下員乃由七大房各自選出三人為派下員代表）。

七人小組的成立乃為因應臨時須召開會議時，七人小組就可立時決定；但若逢重大議題時，仍須派下員七大房各推舉三人代表參加。

而今天出席人員共計 16 人（含委託授權書李建群、李樂群、李裕昆等三人），已超過半數出席，所以本人在此宣佈會議正式開始。

二、基金會會務報告：

大家手邊這份資料為基金會今年初以來之各項活動，含報紙報導，大家有空可回家詳讀。目前，基金會申請「多元就業方案」，部份聘用人員之薪資由政府補助，每小時 100 元，一天最多 8 小時，活動業務推廣，都由多元方案人員在幫忙，由於這些人的投入，門票收入較以前多，基金會現今運作大致如此。

三、提案討論：

提案一：自 95 年起，本人即代表祭祀公業向台北縣政府提出獎勵申請，擬透過都市計畫細部計畫擬定容積率獎勵案，給予「蘆洲李宅古蹟-李友邦將軍紀念館」永續保存及經營管理補助。現全案已交付台北縣政府都市計畫審查委員審議。

建議該方案通過後，新增加容積獎勵移轉之所得款（高於祭祀公業李清水原有之 200 部份）全部歸屬財團法人蘆洲李宅古蹟維護文教基金會經營管理之用，祭祀公業不得分享該款，該筆容積獎勵移轉所得款要永遠用於公益，回饋社會之用。

提案人：李力群

說明：本人代表祭祀公業向依文資法第 35 條、33 條規定向台北縣政府提出獎勵申請。因為





1. 李氏七大房族人，在家母麗秀峰女士及族長春初叔的整合下，寧願犧牲數十億經濟開發價值，主動將祖厝申列為古蹟，是全台首例。
2. 自政府指定古蹟到現在，族人全部遷出古厝，以配合政府進行各項古蹟的研究修護，年來，祭祀公業捐助無數資金以守護古蹟，是中華私有古蹟業者的典範。
3. 24年來，蘆洲李宅堅持公益教育傳承，未變初衷。
4. 李氏七大房族人，自籌款項成立全台第一個專責經營管理古蹟的基金會「財團法人蘆洲李宅古蹟維護文教基金會」，在古蹟活化再利用上，成果非凡。

綜上所述，台北縣政府同意應以實際獎勵，協助解決「財團法人蘆洲李宅古蹟維護文教基金會」在經營管理古蹟上所面臨之財務困境。

政府希望年底法案若能通過，族人能將新增容積率獎勵移轉所得全數轉入財團法人蘆洲李宅古蹟維護文教基金會作為公益營運之用。

討論：

- 李 樺：基金會由一個非營利事業算是財團，祭祀公業為私人，現在政府很擔心補助祭祀公業，錢會跑到私人口袋，私用基金會為公益事業。所以政府補助基金會，不會補助祭祀公業，應歸屬基金會，作為永續經營之用。
- 力 群：年底容積率法案如通過，該款項用於補助財團法人蘆洲李宅古蹟維護文教基金會經營管理「蘆洲李宅古蹟-李友邦將軍紀念館」，一切都沒問題。
目前田野美李友邦紀念館缺少一個館長，我要聘請族親一人來擔任館長，館長是有薪水的，每月5萬元，如無人選將採官派，這事當然要用自己田野美人了。
年底法案由容積率獎勵係數(0.74~1.0)支付，涵意是獎勵基金會及李友邦紀念館之永續經營。
- 春 初：基金會的運作與祭祀公業之間，有沒有金錢上我們要負責的部份，歷年來，1佰、2佰萬等多次由祭祀公業支付，目前基金會財務是否獨立了、安全了、往後是否還要祭祀公業給予支援？
- 力 群：基金會目前每個月都還虧損中，容積率獎勵法案如通過，則祭祀公業可不必再支援基金會，本基金會亦會善用該筆容積率獎勵以為輔助。
祭祀公業的錢可分配給族親，但基金會的錢則不可分配，且要用於活化古蹟，多元化發展。
但如法案未能通過，祭祀公業不支援則基金會就必須收掉，田野美也勢必要關門，結束營業，往後開銷則由族人自付。





力 群：寄望年底法案能通過，將新增容積率獎勵移轉所得全數轉入財團法人蘆洲李宅古蹟維護文教基金會作為公益營運，所有家族不得享用該款項。若無異議，請舉手表決通過。

眾人舉手全體贊成，本案表決通過。

力 群：在此感謝各位族人的支持與相挺。

眾 議：屆時田野美（蘆洲李宅）經營的型態可以有更不一樣的展現，希望基金會能力撐到底。

力 群：97年底立法院通過「都市計畫法第八十三條之一修訂案」，使容積移轉得以折繳代金方式辦理，不但再次損及容積移轉制度補償私有古蹟、歷史建築之原意，更使都市計畫容積管制力名存實亡，引起民間專業團體擔憂。略述如下：

- 一、若移出移入範圍若未嚴格限制，將使都市精華地段人口與建築密度將不斷提升、都市竄漏地區更新更將困難，以致區域交通服務與生活環境品質下降、災害指數提升，影響區域居住與發展權益，長期將造成都市發展不平衡，引發社會問題。
- 二、對私有古蹟、歷史建築所有人的容積補償措施造成排擠，使其權益受損，長期並對全民共有的文化財造成損害。
- 三、開發者所需繳納之費用若低於市場價格，將無法真正用於開闢公共設施，長期下來恐利益少數人、損及公共利益。
- 四、以法律觀點看來，「都市計畫法第八十三條之一修訂案」有違憲之嫌。

以及，於母法修訂後營建署緊接辦理「都市計畫容積移轉實施辦法」修訂，但過程缺乏學界、專業界、民間團體之公共參與討論。因此，我們在此提出以下意見，建請予以檢討，並召開公聽會聽取專業團體意見後再審慎定案。

決議：全體無異議通過

四、臨時動議

力 群：其他還有什麼問題請提出來討論。

李 樺：家族內關心容積率買賣情形，你是否跟大家說明一下。

力 群：容積率上次會議已報告過，所有的帳也列印給大家每人一份，剩下尾款部份未付，是因卡在「秀才婆」厝用地有糾紛。

春 初：為何容積率會卡到「秀才婆」那邊？

力 群：當初他們買容積率要用在這裡，因為買的時候談好沒問題，秀才婆房子可拆除重建，此問題台北縣政府現已大致上解決。



PSYCHOLOGY





- 李 禪：現在我們要過戶也有困難，所以容積率未過戶，已收回之訂金中 3,000 萬存放在定存，其他要看如何拿回尾款，問題癥結在能否過戶給他們。
- 蒼 炯：能否解約、取消呢？能解約嗎？我們要想多方面解決的方法。
- 力 群：當初買賣言明：要是無法辦過戶，我們無息歸還訂金，如能過戶，他們應再付清尾款 $\frac{1}{2}$ 部份，原本法令容積率可用在台北縣，後來由於對法令解釋不同變成只能用在蘆洲地區，目前正與相關單位溝通中，寄望年底法案能通過，不但容積率問題解決了，包括基金會的收入也會增加。
- 聚 發：目前狀況我的看法反而對我們有利，買方未獲利，宜考慮取消，轉個時機能賣的時候單價亦不相同，目前跟買方綁著舊價錢，這中間對雙方都沒好處，要從適當中去探討，走的出來對雙方都有好處。
- 蒼 炯：如果解約退回訂金，已收到 4 仟多萬，3 千萬存銀行，花掉的一千多萬就得籌措出來還錢，這一千多萬是否有來路？
- 力 群：年底容積率法案如通過，將補助蘆洲財團法人文教基金會及李友邦紀念館，一切都沒問題，相關費用可由基金會先行代墊，事後再由祭祀公會償還。
- 孟 憲：這部份是我們內部檢討用，如果我們要吸引更多的訪客來參訪，如加入政治層面，二邊已經去掉一半了。另外家長也有一個建議，如果能下點功夫，在教育局教科書中能將這部份加進去，以後我們這裡就變成學校校外教學必遊之地，屆時大家就不須要如此辛苦了，例如新竹北埔因為編入教科書，教育局就會補助，以前叫「遠足」現叫「戶外教學」，如果能從這裡動腦筋的話，後面會較「軟力」。
- 力 群：十年前已做過，現在已有，非全面，宜蘭地區高中課程有編入。
- 孟 憲：建議從國小下手，成果會非常明顯，也建議基金會多多參加縣內各種公益活動增加客源。
- 力 群：未爭取到縣內活動，問題出在消防設施未通過，就差在這裡，消防設施要花很多錢，消防設施未過即是不安全地方，目前已在處理中。
- 力 群：颱風季節將到，厝內抽水機壞了二部，已新購入深水馬達二具，由於蓮花池太淺，目前無法固定，水池必須挖深或挖洞，已請建群友評估中，由祭祀公業付款。
- 眾 議：位置不一定在蓮花池，只要適當地方，洞挖深，將馬達放入即可運作。
- 力 群：已請文化局設置路燈，要求另加一開關，由我們自行控制，辦活動時才開並非晚上整夜開啟，以免浪費電力。

第一三三九一五號





眾 議：新曆年底容積率法案如有通過就可放鞭炮了，如沒有，大家再來開會商議。館長人選應具社會經歷 50~60 歲較合適，由力群召集提出，經族親認可再送縣府。

力 群：結論這次容積率獎勵，將全歸屬基金會經營管理，族人可以協助支薪，但不得分享款項，該筆獎勵款將永遠用於公益，回饋社會之用。在此也感謝各位族人的全數通過。

散會

附件一：出席族親簽名

附件二：98 年 1 月至 5 月「基金會工作報告表」

