

信義開發股份有限公司

「臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地更新單元都市更新會」
114年11月 工作項目進度及辦況報告

一、本月工作進展與成果

(一) 本月工作重點為追蹤臺北市建築管理工程處原容積認定作業，未另行召開理監事會議。擬於114年12月01日(一)召開114年度第3次理事會，決議建築平面發展方向與車位估價原則之會員大會提案，以及下次召開會員大會時間。該會議通知單於114年11月24日(一)完成用印並寄出。

(二) 相關作業執行情形

1. 工作進度及辦況報告

114年11月24日(一)，寄送114年10月工作項目進度及辦況報告予更新會各理監事。

2. 原容積認定進度追蹤作業

- (1) 114年11月04日(二)，聯繫機關確認狀況，該業務尚未安排人員承接。
- (2) 114年11月05日(三)，機關已安排吳承辦盡快辦理。
- (3) 114年11月07日(五)，至機關辦公室對圖確認面積問題，機關要求補述法源、實施容積率細部計畫圖、土地及建物第一類謄本等文件，待卷宗領回後再送件。
- (4) 114年11月12日(三)，請更新會用印後再次掛件送審。
- (5) 114年11月17日(一)，聯繫機關承辦確認12日掛件補充之文件無疑義。
- (6) 114年11月19日(三)，機關承辦表示圖面部分尚須調整文字說明。
- (7) 114年11月25日(二)，建築師赴機關確認調整後文字，承辦表示已無問題，將持續上簽。
- (8) 114年11月28日(五)，機關承辦表示目前簽核作業順利進行，後續若有狀況將另行通知。

3. 一樓建築平面檢討及所有權人協調作業

- (1) 114年11月04日(二)，與一樓所有權人聯繫討論規劃方向，另考量維持既有空間需求，與建築師討論規劃露臺戶之可能。
- (2) 114年11月06日(四)，建築師提供十五樓露臺戶設計方案。
- (3) 114年11月11日(一)，信義開發股份有限公司與建築師召開設計會議，以進行露臺戶方案微調。
- (4) 114年11月13日(四)，在方案相對明確後，將彙整完成之3個住宅方案提供予一樓住戶(328-4)參考，包含露臺戶之初步規劃。
- (5) 114年11月16日(日)，一樓住戶給予頂樓露臺戶之修正建議，後續將再討論是否可能調整至其他樓層，並約定再行會面以深入溝通細節。
- (6) 114年11月25日(二)，由信義開發李副總參與向一樓所有權人說明目前一樓住宅單元之規劃想法，並進一步說明露臺戶規劃係基於對既有使用空間習慣之考量與選擇彈性；後續仍將保留露臺戶之規劃構想，作為住戶持續評估與參考之選項。

4. 標準層及地下室建築平面調整

- (1) 114年11月19日(三)，開發部、業服部及代銷團隊召開專案會議，針對建築平面方案中機械車位配置，以及本案整體市場銷售策略進行檢討分析。最終討論六拼加三拼之配置方式，能貼近住戶問卷調查中對分回產品之需求，同時亦有助於未來銷售去化。另就建築師提出於地下室設置機械車位之構想，因涉及初期建置成本、後續維管負擔、市場接受度，以及使用安全等潛在風險後，改採全平面車位之建議；相關利弊分析及規劃，將於下一次理事會中提出完整說明並進行討論。
- (2) 114年11月20日(四)，請建築師嘗試六拼加三拼方案，並針對單層各戶面積及平面配置方式進行檢討。
- (3) 114年11月26日(三)，原容面積雖尚未完成核定程序，惟綜合評估目前申請內容及相關審查進度後，研判所申請面積應無爭議，爰提前與建築師及都更顧問共同盤點本案可適用並可爭取之容積獎勵項目，以確保更新後樓地板面積得以達到整體規劃上限，並作為後續平面配置深化及相關設計作業之重要依據。
- (4) 114年11月27日(四)，信義開發部、業服部及代銷團隊召開會議，依建築師最新提供之平面圖說及傢配成果，檢討各層戶型規劃及銷售端議題，並就局部細節進行微調。

5. 完成114年11月份半年督導考核作業

- (1) 114年11月04日(二)，依據機關規定之考核項目與表單，完成執行資料彙整及作業進度填寫，並將文件提供理事長及監事確認。
- (2) 114年11月11日(二)，協助更新會草擬督導考核表回函。
- (3) 114年11月24日(一)，由理事長確認文件內容，並完成考核表及回函用印作業。
- (4) 114年11月25日(二)，由監事確認文件內容，並完成考核表用印作業。
- (5) 114年11月28日(五)，將相關文件掃描歸檔，並親送至臺北市都發局進行掛件，後續將持續追蹤，以確保所提文件及相關作業皆符合規定。

二、次月工作目標及規劃

1. 原容積認定及建築總容積確認，建築平面配置方向討論

本月已依申請原容積進行都更獎勵檢核，以確認建築總容積，作為後續設計規劃配置基礎。全棟平面配置方向於114年12月01日(一)理事會進行說明與討論。

2. 傢配確認及立面發展

如確立本案平面配置方向後，即接續展開各戶型之傢配內容檢討與調整；同時，視設計進度與條件成熟度，評估發展建築立面設計之可行性，以利整體建築風貌與設計方向之整合。

三、提請理事會關注或決策的事項

1. (說明)原容積認定審查進度與後續設計作業

本月亦持續積極追蹤機關審查狀況，經評估目前所申請面積應無爭議。因此，先以現行申請面積確認容積獎勵後可規劃之總樓地板面積，並同步展開室內格局及傢配討論，以降低對整體進度的影響，確保後續作業順利推進。

2. (決策)一樓平面及標準層配置方案決定

由於一樓規劃方案仍待確認，故整體設計方向尚未定案。目前建築師已依不同條件提供多版本方案，惟因基地條件與法規因素致使一樓位置受限、設計彈性有限，經多次調整仍未完善，本公司仍將與專業顧問團隊持續深化圖面作業，以期達成平面規劃共識。

3. (決策)召開會員大會決議車位價值計算

關於車位是否計入權值，因涉及會員大會層級決策，若未能儘早確認方向，即影響估價及權利變換計畫時程。

有關會員大會召開時間，以及車位估價原則議案皆於114年12月01日(一)理事會進行討論並形成決議，以提至會員大會進行決策。

4. (提醒)會計師當年度公費尚有新臺幣2萬1千元尚待支付

會計師當年度服務費用合計新臺幣7萬1千元，扣除已支付之簽約金新臺幣5萬元後，尚有新臺幣2萬1千元尚待支付。前揭事項已於114年11月27日(四)向理事長及石小姐說明，敬請協助確認實際匯款時程，以利會計師後續開立稅單，並供石小姐於匯款時一併完成相關稅款繳納作業。另請款單及收據正本，會計師已寄至理事長辦公室，敬請妥善留存。