

**「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」
115年第1次臨時理事會議事錄**



時間：115年04月21日(二) 18時25分

地點：陳昆豐聯合建築師事務所（臺北市大同區長安西路106號10樓）

召集人/主席：陳昆豐

紀錄：薛涵云

出席人員：理事長陳昆豐、理事王美子(代)（詳參理事會出席簽名簿）

列席人員：江之豪建築師、信義開發(股)公司李建坤副總、周怡君協理、薛涵云專案襄理、呂佳容開發專員；築璟都市更新有限公司范植祥總經理、林泯岑規劃師；連邦不動產估價師聯合事務所連琳育估價師、王聖喆經理、誠石地政士聯合事務所王志瑛所長、劉鎮宇地政士

壹、宣布開會：

應出席理事人數3人，實際出席理事人數2人，達總數比例66.67%，超過法定開會門檻總數50%，宣布開會。

貳、報告事項

一、上次會議紀錄及執行情形：

1. 115年第1次會員大會當天決議結果：補充車位使用權之估價條件，並授權理事會依實務需要調整、依估價結果選任領銜估價師，以及就目前建築立面及景觀設計細節持續發展。
2. 115年第1次會員大會尚未決議事項包含「平面方案」、「超選價格」及「選配原則」。

二、其他重要報告事項：

1. 本案不動產估價師已於115年3月14日(六)完成會員大會中，針對特定戶別之現場進行勘估作業，並就可能影響估價之相關條件進行確認，以作為後續估價作業之重要參考。
2. 會員大會因關鍵議題尚未具體決議，爰於3月中旬發放問卷進行調查，以瞭解地主對現行平面規劃議題收斂。相關調查結果經彙整分析後，將併同建築平面進行調整，並於本次理事會進行討論。

參、討論事項

一、上次會議保留之討論事項：無。

二、本次會議討論事項：

第一案：未來報核及審議風險預先檢視

說明：本案未來報核及審議階段，可能涉及規劃與法規適用相關議

題。為充分掌握潛在風險，本次會議特邀請兼具審議委員身分之連估價師出席，針對下列重點事項進行專業說明與討論：

1. 目前擬申請人行道退縮獎勵之範圍，惟建築設計上方設有外推陽台，是否可能於後續審議過程中產生相關風險？
2. 有關本案周邊594地號(道路用地)未納入更新範圍之情形，是否可能涉及審議風險？並研議是否有納入更新範圍之必要。
3. 目前受基地條件限制，尚無法達成住宅單元「1戶1汽車位」及「1戶1機車位」之配置，是否可能於後續審議過程中產生相關風險？

決議：

1. 依審議原則規定「留設開放空間廣場及供人行走之地面道路部分，應無償提供不特定公眾使用，且未設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物」。
2. 會後由信義開發與建築師針對此項獎勵值進行研議。(建築師於115年4月22日說明，「臺北市都市更新建築容積辦法」於112年修法時，為鼓勵留設騎樓以因應極端氣候，以留設供人行走之地面道路申請容積獎勵者，應不以無遮簷為限，爰一併刪除屋簷、雨遮等文字。日前「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」亦有研議進行修正，故朝此方向進行設計。)
3. 經都更規劃顧問評估，594地號目前有2位所有權人無法取得聯繫，在未能取得100%同意之情況下，無法納入更新單元作為獎勵申請項目。基於前述，連估價師(現任都市更新審議委員)說明：本案屬迅行劃定地區，原則上審議階段應不致強制要求納入。未來進入審議會時，信義開發建議由理事長就未納入之原因及過程進行說明，同時召開會員大會時說明其原委。
4. 目前主管機關(交通局)尚未特別針對「1戶1汽車」及「1戶1機車」提出明確要求；倘於後續審議階段涉及相關議題，建議由理事長就本案基地條件限制及整體規劃考量進行說明。

第二案：目前建築平面坪數規劃與地主需求之符合性檢視

說明：目前問卷統計結果顯示，多數會員選擇戶型與現行規劃平面大致趨於一致；惟有地主表達希望將坪數從31.09坪調整至33~36坪區間，爰已請建築師研擬調整方案，請參閱簡報說明。

決議：將D1戶規劃31.09坪及33.17坪兩種方案，提送會員大會進行投票決議。

第三案：一樓地主需求與選配原則調整

說明：針對一樓會員之要求，因將影響全體會員權益，且目前已影響整體推動之時程，擬後續提出具體解決機制進行研商，加速後續作業之推進。

決議：

1. 選配原則中訂定未能分回一樓原位次會員，可優先選擇其他樓層。
2. 原一樓登記之地下室面積已計入估價權值，故不額外給予車位優先選擇權，以維護公平性。
3. 本案受基地條件及法定停車規範限制，須配置部分機械車位以符合法規要求。此外，由於配置部分機械車位，可能影響未來大坪數產品的銷售與資金回收。請信義開發於會員大會就此情形進行完整說明，使會員能在資訊完整的基礎上，理解本案因基地條件限制，進而造成未來財務風險及損失。

第四案：檢視地政士及會計師執行狀況與專業支援調整

說明：執行過程現行地政士及會計師於案件回應效率及專業支援之完整性仍有提升空間。為確保後續作業效率與專業服務品質，爰建議採積極之合作對象。

決議：

1. 地政士業務擬改委託「誠石地政士聯合事務所」辦理，該所具都市更新及估價相關實務經驗，並可配合出席會員大會說明都更稅務減免（目前尚未完成報價，待後續再行討論）。
2. 現任會計師事務所專業支援效率不足，另針對該所未來能否提供財簽等文件仍存疑慮，擬另尋人選，下次會議再議。

肆、臨時動議：

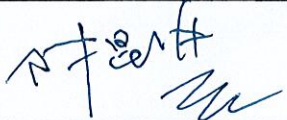
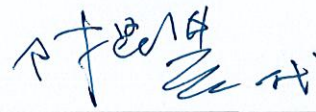
下次會員大會召開時間，請理事長於群組中發起投票，就5月30日或6月6日兩個日期進行討論確認。若永明區民活動中心該時段已由他人租借使用，則會議召開地點由信義開發提供會議室辦理。

伍、散會(時間：20時45分)

召集人/主席：陳昆豐 (簽名)

紀錄：薛涵云 (簽名)

115年04月21日 臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地都市更新會
理事會出席簽名簿

編號	所有權人	地址	簽名	是否委託出席	委託需繳納委託書 (請打勾)
理事					
1	陳昆豐	石牌路二段328之3號4樓		<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託	
2	王美子	石牌路二段328之2號2樓		<input type="checkbox"/> 本人 <input checked="" type="checkbox"/> 委託	✓
3	林桂琳	石牌路二段328之2號4樓		<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託	
監事					
1	吳雅媛	石牌路二段328之4號1樓		<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託	
理事	出席數	2	誠石地政士聯合事務所 華擇都市更新有限公司 惠邦不動產估價師事務所 信義開發(股)公司		
	總數	3			
	出席比例	66.67%			

王志瑛 曾鎮宇
 范桂祥 林新
 劉林育 王聖喆
 周怡 薛進河 呂建

**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**

115年度第一次臨時理事會

簡報單位：信義開發股份有限公司

115年04月21日

簡報 大綱

01

未來報核及審議可能遇見問題

02

「都更分回與選配想法調查」問卷填答結果

- 戶型規劃與會員需求
- 會員選擇分回面積需求與調整
- 會員平面車位需求

03

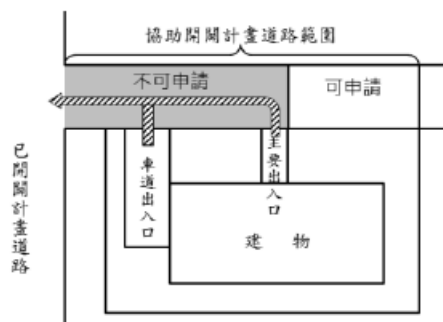
115年度第1次會員大會保留討論事項

1

未來報核及審議可能遇見問題

臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則

類別	編號	修正規定
一、容積獎勵項目	(一)原容積高於基準容積	1 實施者申請原建築容積之確認，應於專案審查(小組)會議或幹事複審前取得本府都市發展局(本市建築管理工程處)之原容積認定證明。
	(二)提供指定社福設施或公益設施	1 適用 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例之案件，以異地提供之公益設施核算價購金額時應扣除公設部分之樓地板面積成本，俾使捐贈及所獎勵之基礎一致。
		2 捐贈公益設施請依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」規定辦理。
	(三)協助取得及開闢公設用地且產權登記為公有	1 捐贈更新單元周圍部分計畫道路用地所申請之獎勵容積，應切結於使用執照取得前，清除地上物(含遮雨棚架)，完成捐贈予本市及開闢完成之程序。
		2 實施者應妥善處理更新地區範圍外周邊之計畫道路，確實與地主達成協議並於事業計畫核定前取得私地主捐贈同意書始得適用獎勵。
		3 適用 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例之案件，有關協助開闢道路涉及基地之出入口通路部分(基地主要出入口及車道出入口至已開闢計畫道路)應自行開闢者，其工程及拆遷安置經費不得核計容積獎勵，請以圖示方式補充說明其範圍及計算方式為何。(如圖)



2

「都更分回與選配想法調查」問卷填答結果

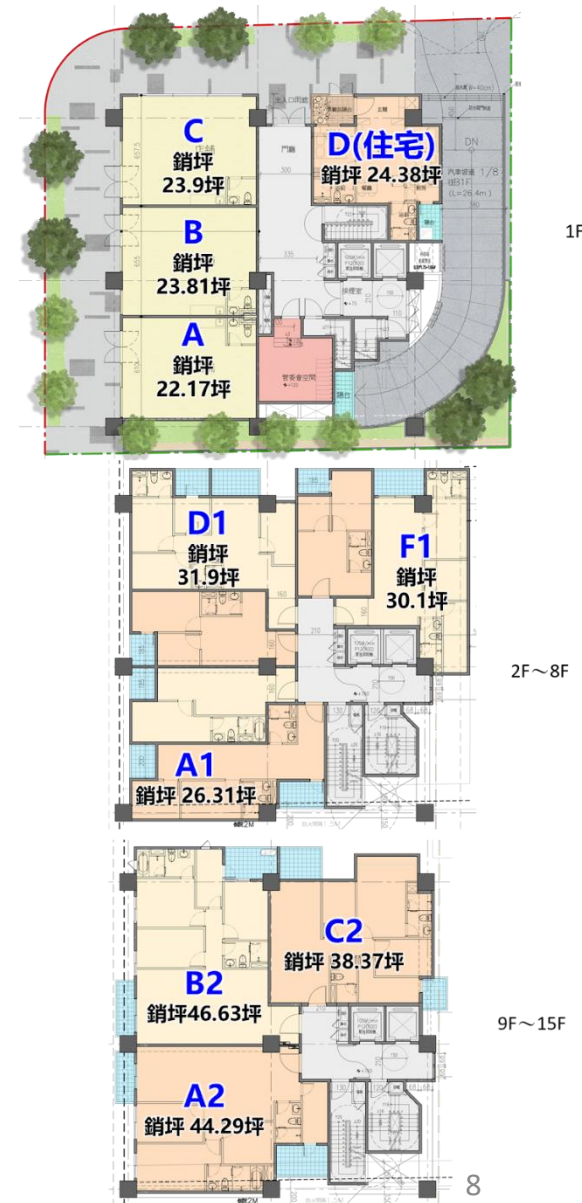
更新後建物單元面積表

問卷回收：25戶

樓層	戶型	銷坪面積 (公設比33%)	備註
1F	A (店面)	22.17	
	B (店面)	23.81	
	C (店面)	22.17	
	D (住宅)	24.38	若設計公設即無此單元
2F~8F	A1 (7戶)	28.28	
	B1 (7戶)	18.23	會員不得選配
	C1 (7戶)	16.76	會員不得選配
	D1 (7戶)	31.90	
	E1 (7戶)	15.41	會員不得選配
	F1 (7戶)	30.10	若2樓設計公設則為6戶
9F~15F	A2 (7戶)	44.29	
	B2 (7戶)	46.63	
	C2 (7戶)	38.37	

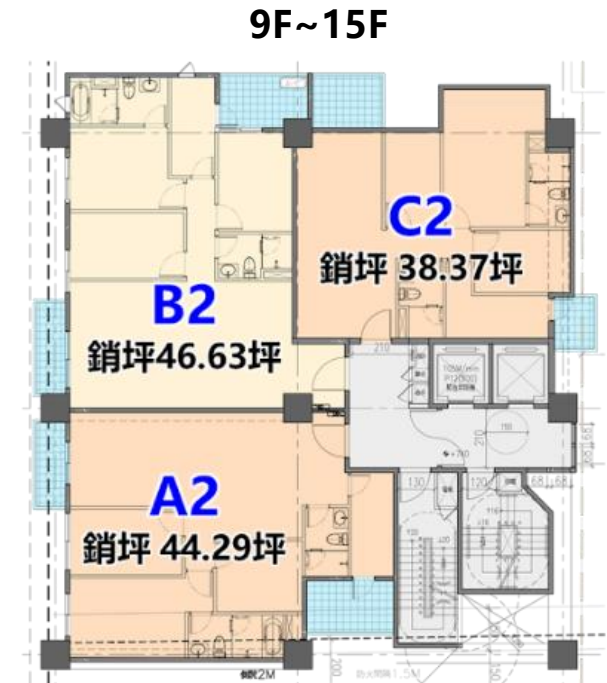
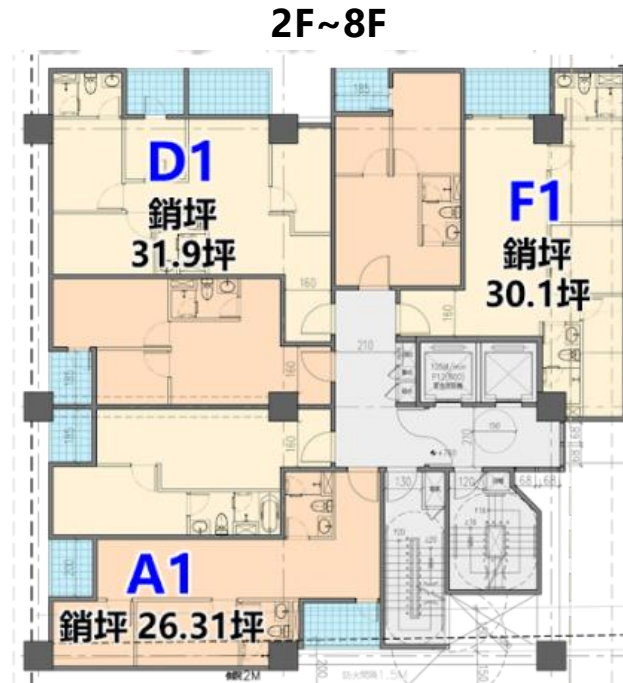
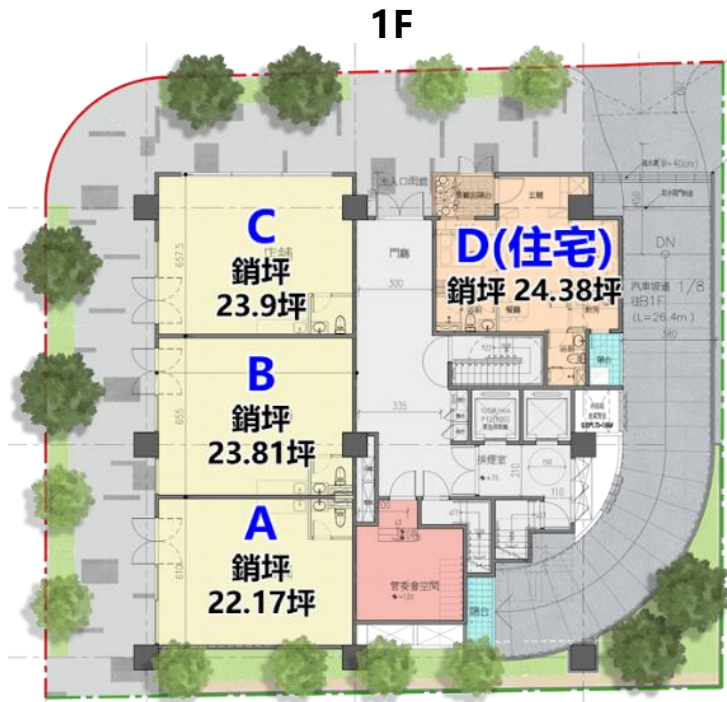
本案共有29戶會員
此次問卷回收25戶

未填答戶→原建物坪
1F→ 39.78(店鋪)
1F→ 43.03(店鋪)
5F→ 41.57
7F→ 41.26



戶型規劃與會員需求

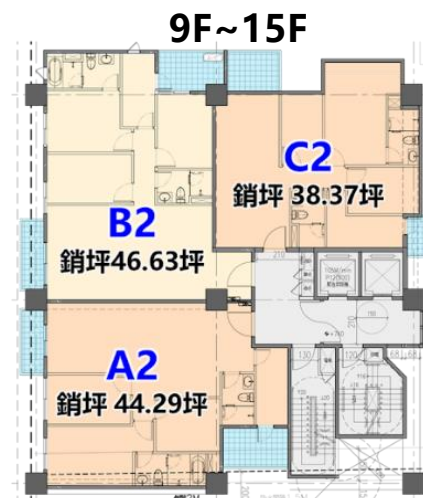
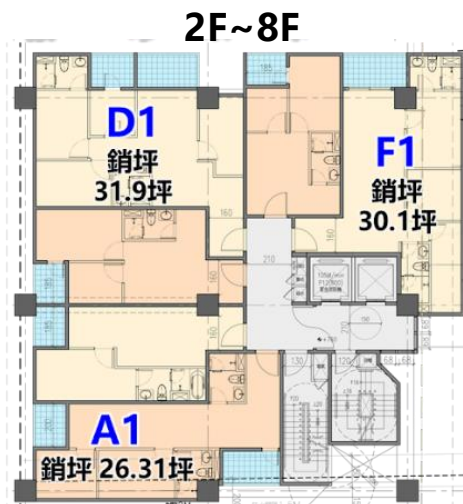
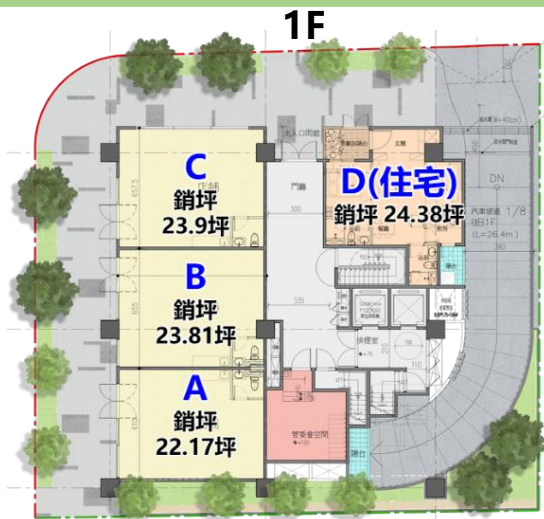
問卷回收：25戶



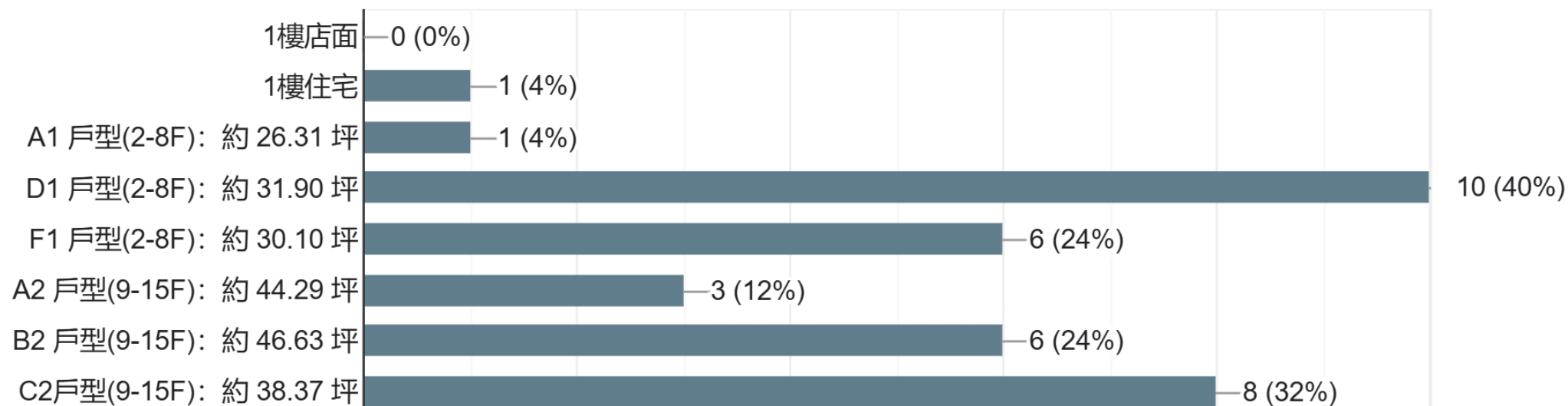
- 【A1】 共計 1 戶 (尚考慮D1、F1)
- 【D1】 共計 10 戶 (其中 5 戶尚考慮 A1、F1、B2、C2)
- 【F1】 共計 6 戶 (其中 2 戶尚考慮 A1、D1、C2)
- 【A2】 共計 3 戶 (其中 1 戶尚考慮 C2)
- 【B2】 共計 6 戶 (其中 3 戶尚考慮 D1、C2)
- 【C2】 共計 8 戶 (其中 6 戶尚考慮 D1、F1、B2、A2、1樓原位)

戶型規劃與會員需求

問卷回收：25戶



目前戶型規劃與會員傾向選擇趨於平衡，惟 A1 明顯較少人選擇，D1、C2 可能競爭



會員選擇分回面積需求

問卷回收：25戶

【多數會員選擇較保守 → 不希望額外出資】

33坪~35坪：超選需求共1戶 / 低於原面積共5戶

36坪~36坪：超選需求共2戶 / 低於原面積共3戶




39坪~42坪：超選需求共0戶 / 低於原面積共4戶

43坪~46坪：超選需求共0戶 / 低於原面積共4戶

可能超選應分配權值 + 10% 以上：共3戶

可能選擇應分配權值 - 10% 以下：共9戶

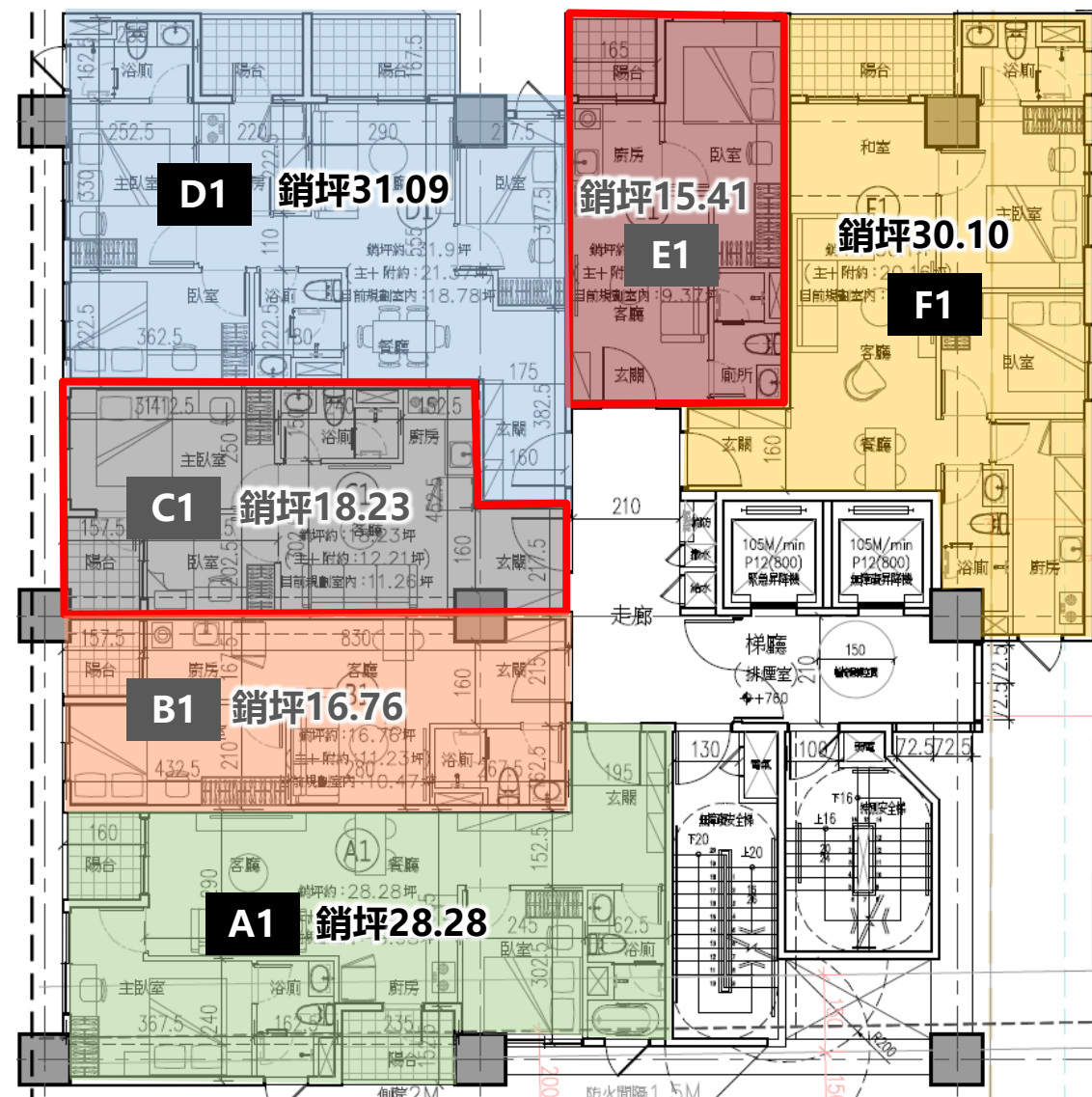
更新前建物面積	選擇房型			±面積
33.39	D1			-1.49
33.39	D1			-1.49
33.39	D1	C2		-1.49~+4.98
33.41	A2			+10.88
33.41	D1			-1.51
33.41	A1	D1	F1	-7.10~-1.51
35.42	F1			-5.32
36.01	F1			-5.91
36.03	D1	C2	33-36	-4.13~+2.34
36.36	F1			-6.26
36.36	B2			+10.27
36.36	D1			-4.46
36.36	A2			+7.93
38.80	D	C2		-0.43
41.54	C2			-3.17
41.57	A2	C2		-3.20~+2.72
41.57	F1			-11.47
41.57	F1	C2		-11.47~-3.20
43.07	C2			-4.70
43.76	B2			+2.87
43.76	B2			+2.87
43.76	B2	C2		-5.39~+2.87
44.34	D1			-12.44
45.80	D1	B2		-13.9~+0.83
70.44	D1	B2		-38.54~-23.81

未填答戶→原建物坪	 有超選需求
1F→ 39.78(店鋪)	 低於更新前面積
1F→ 43.03(店鋪)	 明顯低於更新前面積
5F→ 41.57	
7F→ 41.26	

會員選擇分回面積需求與調整

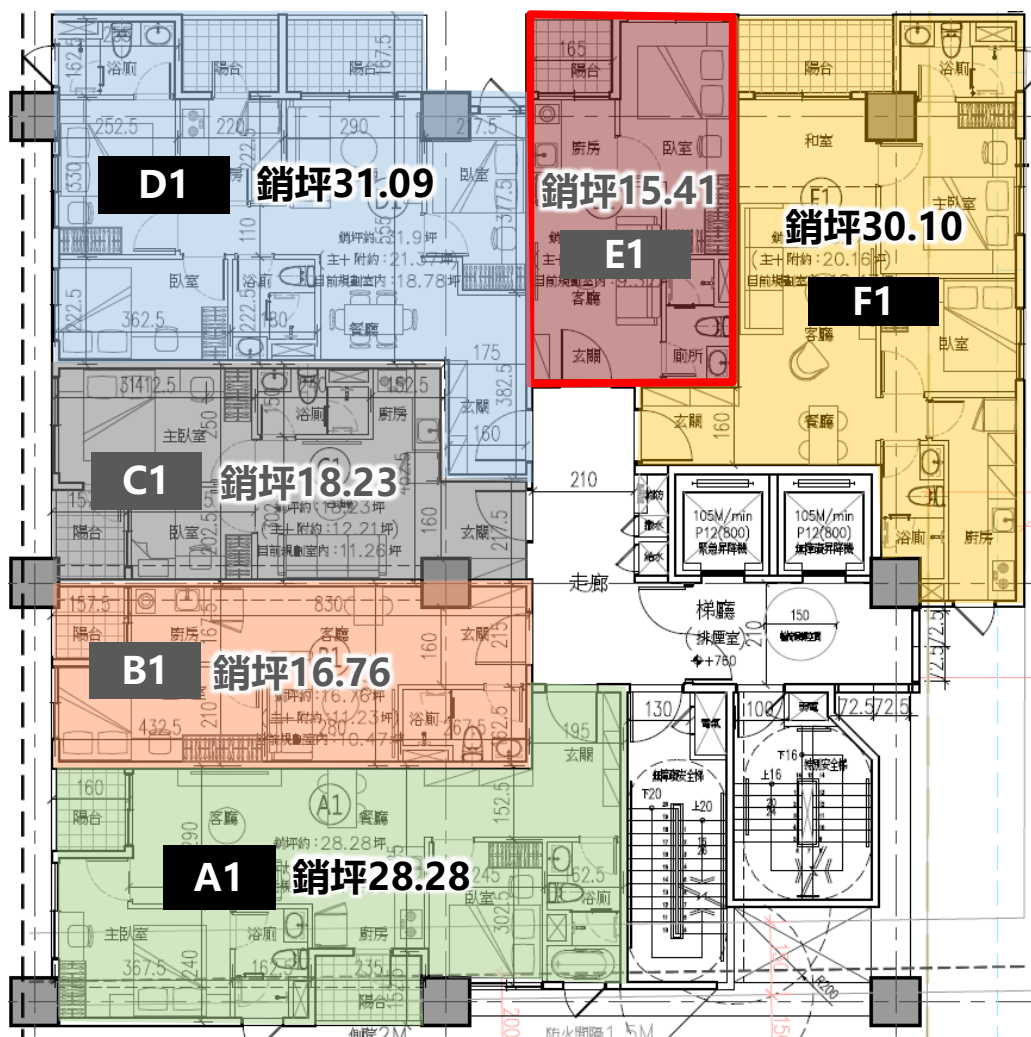
- 有會員表示希望規劃33坪~36坪
 - E1 戶取消【D1戶 → 41~44坪、F1戶 → 33~36坪】
 - C1 戶縮小【D1戶 → 33坪】

目前已調整 A1 戶面積，原 26.31 坪 → 28.28 坪
以降低選配競爭，增加會員選擇彈性

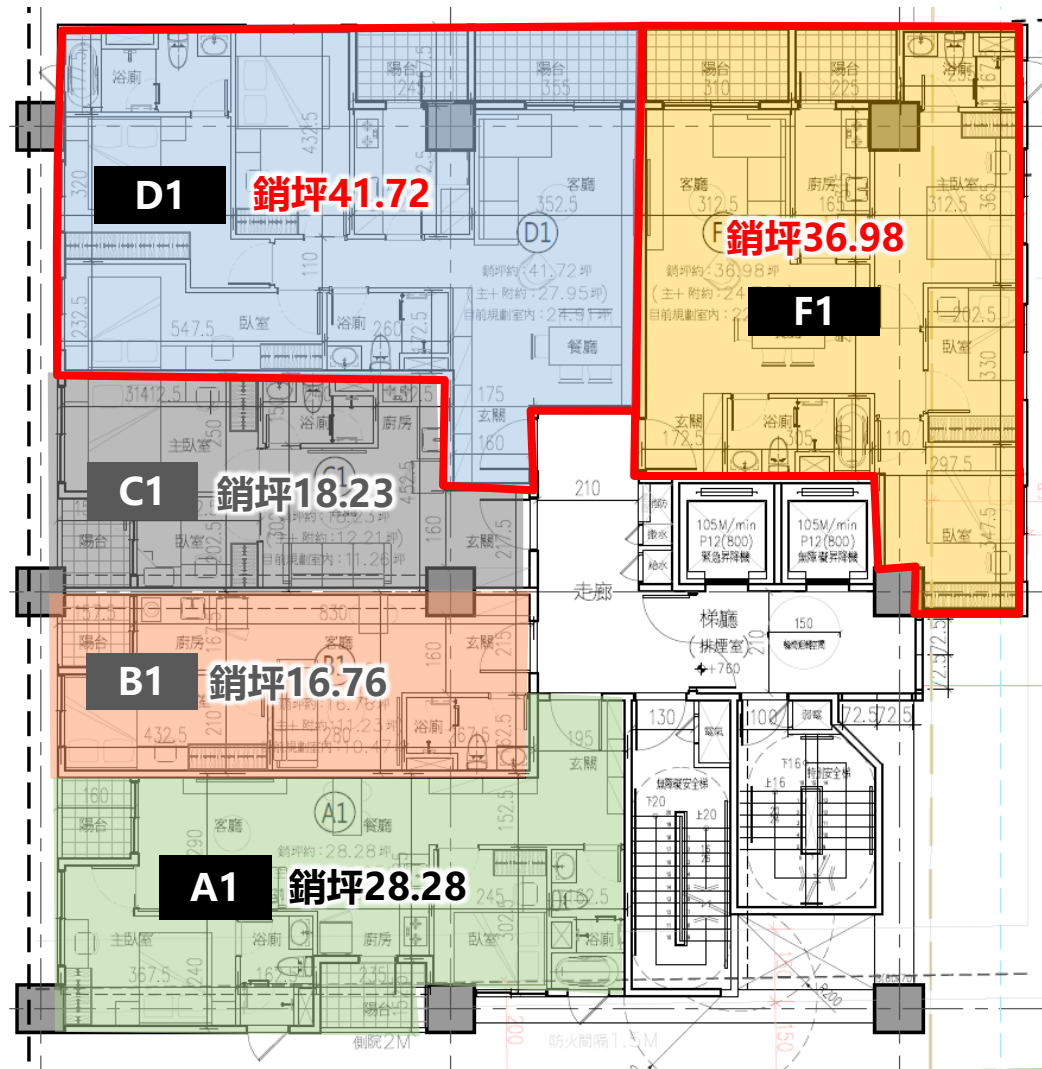
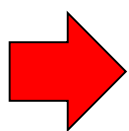


會員選擇分回面積需求與調整

2~8F 五拼: 35戶/59戶(含1F)



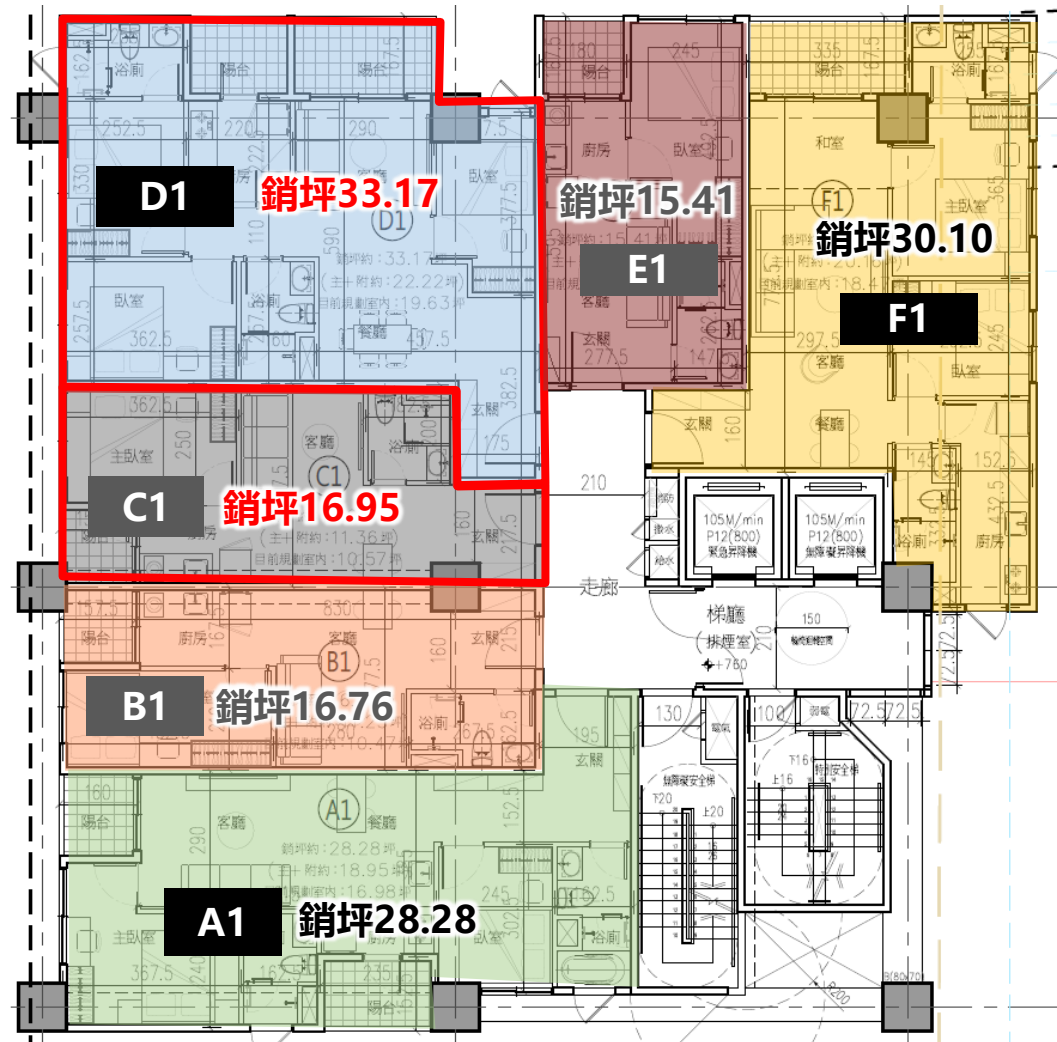
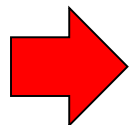
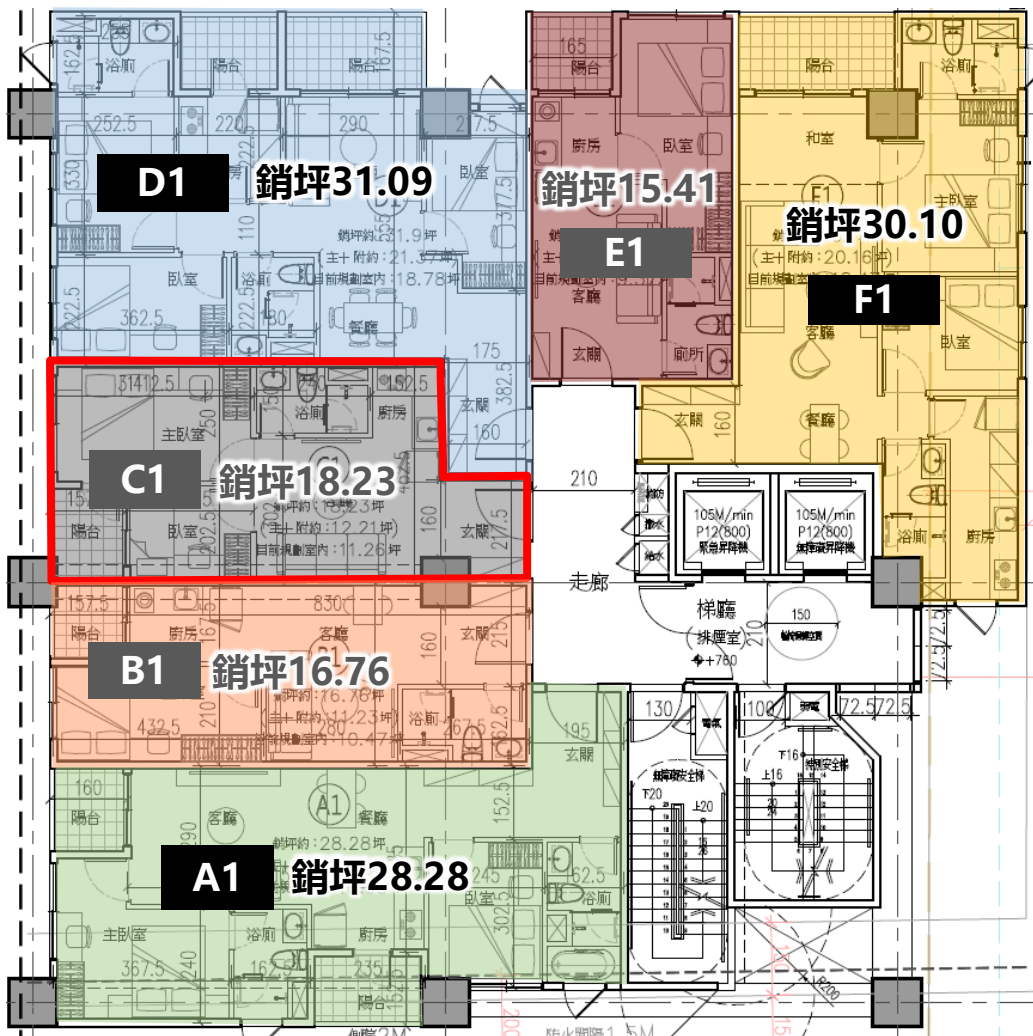
① E1 戶取消【D1戶 → 41坪、F1戶 → 36坪】



會員選擇分回面積需求與調整

2~8F 六拼: 42戶/66戶(含1F)

② C1 戶縮小【D1戶 → 33坪】

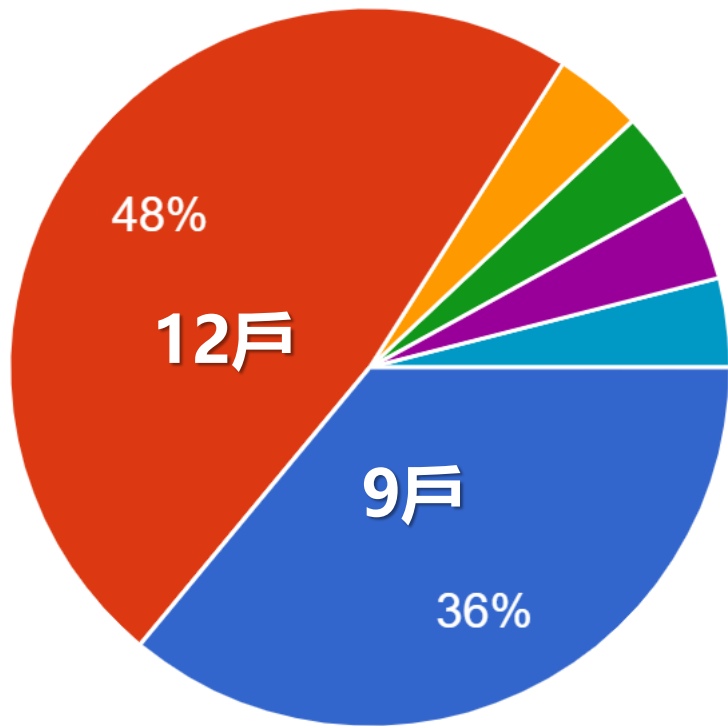


大坪數餘屋配售車位議題

問卷回收：25戶

【目前草擬之車位選配原則】

- 1.分回銷坪達30坪以上者，始得選配車位(1樓不受此限)
- 2.本案 9F~15F 之住宅單元(共 21 戶)，於申請分配階段未被選配者，其對應之平面車位數量應同步予以保留



- 支持應於選配原則中納入銷售考量
- 不認為具銷售抗性，應優先保障會員分回平面車位
- 贊同30坪以上選配+會員優先
- 同意會影響銷售，但會員承擔改建風險，應先考量會員之需求
- 應該保留原持有車位的會員優先選擇平面車位
- 不管選幾坪幾樓應優先保障會員分回平面車位，因為車位數本就不足以支撐所蓋戶數

大坪數餘屋配售車位議題

問卷回收：25戶

未填答戶→原建物坪
 1F→ 39.78 (店舖)
 1F→ 43.03 (店舖)
 5F→ 41.57
 7F→ 41.26

更新前建物面積	選擇房型			±面積
33.39	D1			-1.49
33.39	D1			-1.49
33.39	D1	C2		-1.49~+4.98
33.41	A2			+10.88
33.41	D1			-1.51
33.41	A1	D1	F1	-7.10~-1.51
35.42	F1			-5.32
36.01	F1			-5.91
36.03	D1	C2	33-36	-4.13~+2.34
36.36	F1			-6.26
36.36	B2			+10.27
36.36	D1			-4.46
36.36	A2			+7.93
38.80	D	C2		-0.43
41.54	C2			-3.17
41.57	A2	C2		-3.20~+2.72
41.57	F1			-11.47
41.57	F1	C2		-11.47~-3.20
43.07	C2			-4.70
43.76	B2			+2.87
43.76	B2			+2.87
43.76	B2	C2		-5.39~+2.87
44.34	D1			-12.44
45.80	D1	B2		-13.9~+0.83
70.44	D1	B2		-38.54~-23.81

依問卷調查結果，

選擇大坪數戶別共計15戶，其中：

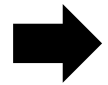
- 9戶 具有較高意願 (會員選擇僅考慮大坪數)
- 6戶 屬於潛在意願 (會員選擇大坪數外，尚考慮小坪數)

可能剩餘 6戶 ~ 12戶 大坪數配售機械車位

- 高意願選擇大坪數
- 潛在選擇大坪數
- 可能改選大坪數

依問卷調查結果，九成以上會員有車位需求（共計24戶）

- 目前可選配 41車位（平面 33 個+機械 8 個）
- 目前可選配 45房屋（3 店面+42 住宅）



假設29戶會員皆分回平面車位 → 剩餘 4 平面車位

會員至少需選 17 戶大坪數，方能避免大坪數配售機械車位

#當出現大坪數配售機械車位，預估收入可能下降

其他可能變數

- 問卷回覆中，有2戶選擇小坪數其更新前建物面積較大，可能改變心意
- 未填答者尚有2戶，且更新前建物面積均大於41坪（亦可能無意分回房屋及車位）

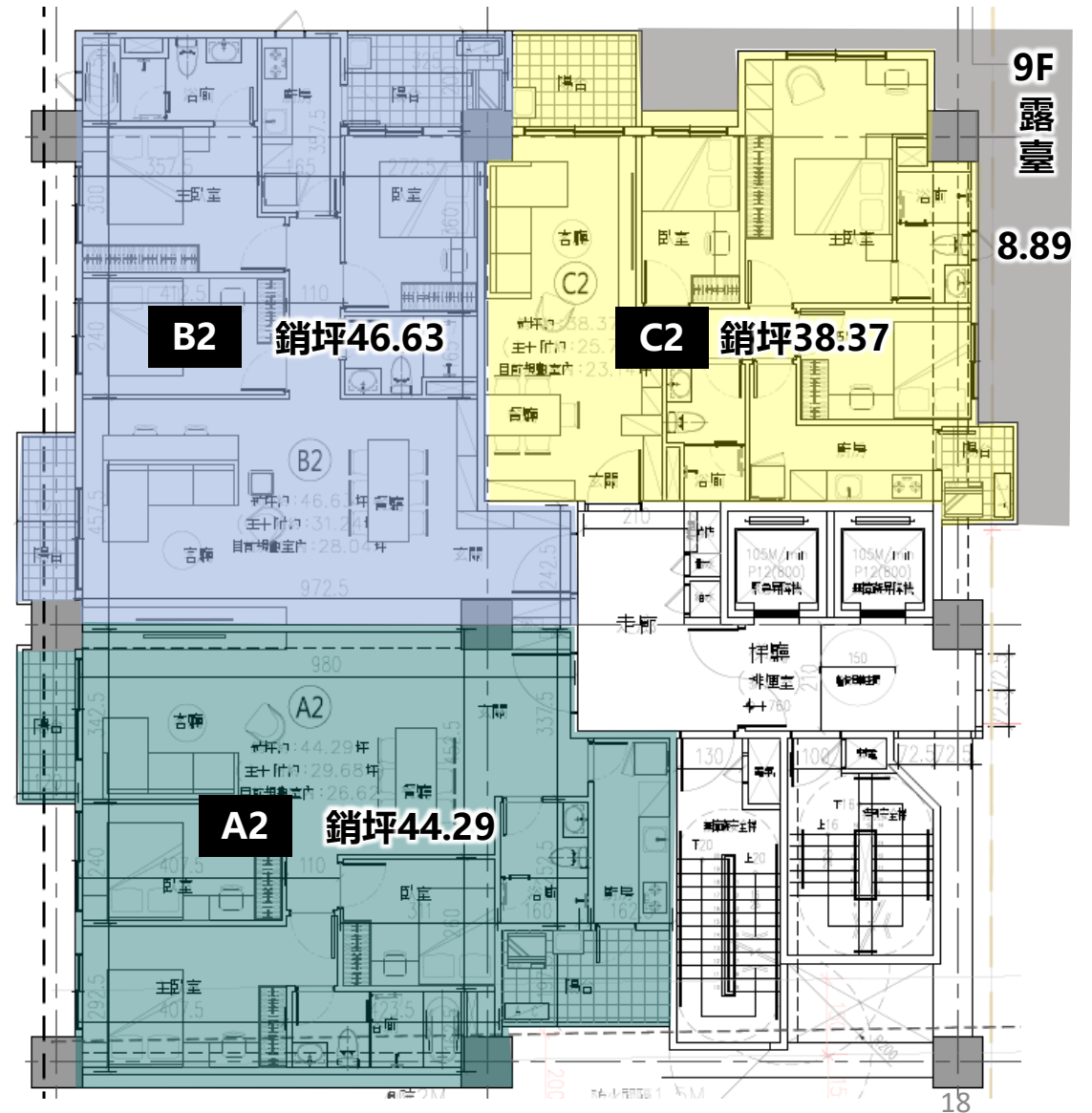
大坪數餘屋配售車位議題

問卷回收：25戶

- 本案規劃受基地條件限制，無法達成一戶一車，且需配置部分機械車位以符合法定停車規範。
- 如未來多數會員選配 8F以下單元並選擇平面車位，可能導致未來餘屋銷售時，**大坪數僅能配售機械車位**，依市場實務銷售經驗，此類產品組合之**市場接受度相對較低，存在一定銷售風險或價格風險**。因此，選配原則之設計，除考量住戶需求外，亦建議兼顧整體產品結構與市場流動性。

如何避免大坪數無法去化

方法	缺點
① 選配原則：預留平面車位	<ul style="list-style-type: none">• 部分會員可能難分回平面車位• 超選優惠，未來可售面積減少
② 鼓勵會員選大坪數(17戶)	<ul style="list-style-type: none">• 需提高餘屋售價達財務平衡• 會員未來貼現可能性提高



3

115年度第1次會員大會保留討論事項

(115/01/31)

115.01.31會員大會保留討論事項

議題1.建築平面定案、選配原則

受基地條件及現行法令限制，無法採原位次分回方式辦理

爰就一樓無法分回原位次情形，建議權值較高之會員(一樓)優先選配高樓層住宅單元。

115.01.31會員大會保留討論事項

議題2.超選價格認定

多數會員希望超選部分以優惠價承購，尚待估價結果後討論

① 若優惠幅度過高，可能影響餘屋銷售及更新會財務平衡

② 若接近市場價格，可能降低會員選擇大坪數意願，提高餘屋配售機械車位風險

超選價格合理性，待建築平面定案，配合估價結果進行整體評估，始具備決策基礎

