

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9月 工作項目進度及辦況報告

一、本月工作進展與成果

(一) 114年09月15日(一) 114年度第四次臨時理事會

1. 會議通知及議事錄：通知單及議事錄分別於114年9月11日(四)、114年9月23日以掛號方式寄送予各理事及監事，相關資訊皆已公告於專屬網頁。
2. 決議事項暨執行情形：

決議事項	執行情形
<p>1.一樓及標準層配置方案討論：</p> <p>(1)經114年8月17日(日)、114年8月30日(六)會議，及多次電話討論，目前一樓所有權人中僅門牌328-3號同意於更新後選配樓上住宅；後續一樓平面規劃方向暫以「三店鋪」或「二店鋪一住宅」兩方案持續研議。</p> <p>(2)有關樓上層規劃為「三拼加四拼」或「全棟三拼」兩種方案，請信義開發股份有限公司協助進行優缺點分析，以作為下次會議決策參考。</p> <p>2.車位是否計入權值議題討論</p> <p>請法律顧問就「建物滅失後車位使用權是否仍然存續」提出專業法律意見，後續再經理事會討論後提交至會員大會進行決議。</p>	<p>1.一樓平面規劃將待住戶協調結果確定後，再續行後續設計作業。拼數配置方向除原決議之兩種方案外，另增列「全棟四拼」方案分析，業於114年9月26日(五)確認，相關分析說明預計於10月提供。</p> <p>2.相關法律意見書已於114年9月26日(五)提供更新會參考。律師認為目前核心議題在於「該使用權是否應計入更新前價值」，並指出車位使用權之事證相對明確，建議召開會員大會議決納入估價。</p>

(二) 相關作業執行情形

1. 工作進度及辦況報告

114年09月18日(四)，寄送114年08月工作項目進度及辦況報告予更新會各理監事。

2. 鑽探報告

114年09月19日(五)，建築師提供複委託之鑽探及測量成果報告。根據結果顯示，本基地地層為火山角礫岩，深度約5.5~6.2公尺，地下水位約5.6~6.2公尺，土壤液化風險低。規劃新建十四層地上建築、四層地下室，採筏式基礎，開挖深度16.8公尺，結構最大載重約33.6 t/m<sup>2</sup>，經承载力分析長期容許承载力≥100 t/m<sup>2</sup>，基礎安全無虞，土壤沉陷亦不顯著，顯見本案地下土層結構穩定。

3. 原容積認定進度追蹤作業

(1) 114年09月02日(四)，建築師赴臺北市政府與承辦對圖。本案屋突瞭望室及地下自用貯藏室之認定大致無異義，有望擴增全案總權值，惟最終仍應以核定結果為準。

(2) 114年09月08日(一)~114年09月12日(五)，承辦公出。

- (3) 114年09月15日(一)，承辦回覆預計於該週完成簽核或通知補正。
- (4) 114年09月19日(五)，承辦回覆送簽審查中，後續若有進展將另行通知。
- (5) 114年09月24日(三)，股長回覆將檢視案件內容。
- (6) 114年09月25日(四)，承辦回覆將持續追蹤上簽進度。
- (7) 114年09月26日(五)，承辦回覆案件由股長審閱中，預計下週完成簽核作業。

#### 4. 建築平面方案之方向討論

- (1) 114年09月02日(二)，與1樓住戶(328-4)討論一樓住宅方案(第一版)，並請建築師進行修正。
- (2) 114年09月04日(四)，與建築師討論1樓平面設計。
- (3) 114年09月06日(六)，提供1樓住宅方案(第二版)。
- (4) 114年09月10日(三)，與1樓住戶(328-4)討論後，請建築師依住戶想法進行修正。
- (5) 114年09月15日(一)，提供1樓住宅方案(第三版)。1樓平面待下次理事會決議。
- (6) 114年09月15日(一)，於理事會說明平面設計，以及三拼與三拼+四拼方案差異。拼數方案待下次理事會決議。
- (7) 114年09月22日(一)，與代銷開會討論平面方案，進行各項拼數方案優劣勢分析。
- (8) 114年09月26日(五)，經內部多次討論，確認建議方向為全棟四拼(小坪數不配車位)。

#### 5. 釐清車位權值計算議題

- (1) 114年09月08日(一)，依據住戶提供車位證明，與估價師討論車位議題。
- (2) 114年09月15日(一)，協助召開理事會，經估價師進行契約及謄本資料比對，應屬「車位使用權」，然無法判定車位使用權與登記面積之對應關係。理監事決議委請律師提出使用權存續之法律意見。
- (3) 114年09月17日(三)，依理事會決議內容，與律師討論車位議題。
- (4) 114年09月26日(五)，轉交律師所提法律意見書予更新會參考。
- (5) 114年09月30日(四)，請估價師先行提出車位權值納入原則建議，以利後續召開理事會進行討論。

#### 6. 追蹤會員大會議事錄備查

- (1) 114年09月09日(二)，聯繫臺北市都市更新處承辦，追蹤會員大會議事錄備查進度，並討論圖記印模辦公地址變更之後續辦理程序(待完成備查後進行)。
- (2) 114年09月18日(四)，臺北市都市更新處承辦表示簽名簿需補正(有1位代理出席者誤簽)，經聯繫該住戶後，已於當日完成補簽作業。
- (3) 114年09月19日(五)，補送114年度第2次會員大會簽名簿予臺北市更新處。
- (4) 114年09月29日(一)，聯繫臺北市更新處承辦，其表示將於當週寄發備查函。

## 二、次月工作目標及規劃

### 1. 原容積認定及建築總容積確認

依機關審定原容積進行都更獎勵計算，以確認建築總容積，作為後續設計規劃配置基礎。

### 2. 建築平面配置確認

將持續就全棟配置方向及標準層室內格局進行討論。

### 3. 車位權值計算原則建議

由估價師提出車位權值納入原則建議，俾利後續理事會討論，並作為提報會員大會決議之依據方案。

### 4. 辦理圖記印模之辦公地址變更

本會會址業經114年度第2次會員大會決議變更。惟114年09月09日(二)聯繫臺北市都市更新處說明圖記印模變更事宜時，承辦人表示待該次會員大會議事錄完成備查後，方可續行辦理。

## 三、提請理事會關注或決策的事項

### 1. (提醒)建號30024權屬變更

經查，本案建號30024於114年09月19日(五)產權登記異動，現為兩人共同持有，故更新會成員總人數由原30人調整為31人。後續相關文件將一併更新，以確保法定程序之正確性。

### 2. (說明)原容積認定審查進度與後續設計時程關聯說明

本案原容積認定已於114年08月19日(二)掛件，惟機關內部審查簽核進度不符預期，本月已請建築師多次與機關承辦人員聯繫並追蹤進度，預計於10月完成簽核。由於其核定結果將直接影響更新後總樓地板面積計算，為確保設計成果與法定容積一致，建築設計將俟核定結果續行辦理。次月亦將積極追蹤審查作業，以確保核定完成後可立即銜接後續作業，減少對整體進度之影響。

### 3. (決策)一樓平面及標準層配置方案決定

由於一樓住戶需求仍待確認，致使整體設計方向無法定案，已對後續建築設計及權利變換作業時程產生影響(原定進度為10月底前完成建築設計作業)。目前建築師已依不同條件提供多版本方案，惟因基地條件致使一樓位置受限、設計彈性有限，即使多次調整仍難完全符合住戶期望，本公司已多次說明並協助召開會議，惟尚未達成決議，致使整體設計推進受阻。為避免時間進一步延宕影響全棟住戶之整體權益，擬與更新會共同推動一樓平面規劃之共識形成，本公司將配合更新會溝通情形，持續提供相應協助。

### 4. (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。建議理事會盡快完成討論並形成決議，以確保後續作業順利銜接。