

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10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。

(二) 相關作業執行情形

1. 工作進度及辦況報告

114年10月17日(五)，寄送114年09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10月01日(三)，機關提供審查意見，要求依照使用執照存根面積重新繪製圖說，並彙整相關證明文件，以進行後續補件作業。
- (2) 114年10月08日(三)，與機關確認補件內容後，預約於14日(二)進行補件。
- (3) 114年10月14日(二)，依審查意見完成圖面補正，惟機關指出本案原容認定(73使字第0522號)應以地號593為主，故須請更新會重新用印申請書後再行補正。
- (4) 114年10月17日(五)，完成申請書用印，並送交機關辦理補件。
- (5) 114年10月22日(三)，機關承辦表示已追蹤上簽進度，若有新進度或補充意見將另行通知。
- (6) 114年10月23日(四)，機關承辦對使照圖與存根面積不符部分仍有疑義，待進一步確認。
- (7) 114年10月27日(一)，因機關先前意見傳達有誤，應以原使照圖登載面積為準，故請建築師依該面積再行修正圖說；另因承辦人員調職，股長指示本案須重新掛件，請更新會完成申請書用印後重新送交機關，股長將親自追蹤後續審查進度。
- (8) 114年10月30日(四)，申請書完成用印，案件重新掛件送審。

3. 一樓建築平面檢討及所有權人協調作業

- (1) 114年10月13日(一)，與一樓住戶所有權人聯繫討論規劃方向，並同時與其他一樓商用所有權人確認是否有意願調換至樓上單元，以利一樓空間配置檢討。
- (2) 114年10月22日(三)，與一樓商用所有權人聯繫，仍需維持原店舖位置之劃設。

4. 標準層及地下室建築平面調整

- (1) 114年10月07日(二)，依據114年度第四次臨時理事會議事錄，信義開發股份有限公司提出標準層各項拼數方案之優弱勢分析，先提供初步建議予更新會參考，惟目前仍有機械車位配售議題，尚持續與代銷及業務團隊研擬其他可能方案，待未來召開理事會時討論，並提至會員大會說明與決議。
- (2) 114年10月13日(一)，信義開發股份有限公司向建築師提出地下室空間配置建議，經檢討後可比原設計方案增加1個平面車位。
- (3) 114年10月27日(一)，信義開發股份有限公司提供A戶型平面配置建議，供建築師參考以進一步優化空間設計。

5. 建築景觀綠化方案設計

- (1) 114年10月23日(四)，為因應115年1月1日施行之《臺北市新建建築物綠化實施規

則》，建築師依新法規要求提出初步綠化景觀方案。

(2) 114年10月27日，信義開發股份有限公司提出造價及後續維護成本較低之綠化景觀方案建議，供後續規劃參考。

6. 車位權值權值估算建議

114年10月09日(四)，估價師已提供車位權值估算建議予更新會理監事。待召開理事會時討論，並提至會員大會進行決議。

7. 完成會員大會議事錄備查、立案證書及圖記印模換發

(1) 114年10月01日(三)，追蹤114年度第2次會員大會備查回函事宜，機關回覆於當日發文。

(2) 114年10月09日(四)，收訖臺北市都市更新處核定會員大會備查函，隨即撰擬圖記印模辦公室變更函，並待理事長用印後發文。

(3) 114年10月15日(三)，前往臺北市都市更新處掛文，辦理更新會辦公室變更。

(4) 114年10月17日(五)，聯繫臺北市都市更新處確認上簽進度，機關回覆後續將提供電子檔，供更新會用印6份後再行發文。

(5) 114年10月22日(三)，接獲臺北市都市更新處來信通知，請更新會預先完成圖記印模用印作業。

(6) 114年10月23日(四)，攜帶圖記印模文件至理事長辦公室辦理用印，並送交主管機關。

(7) 114年10月30日(四)，至臺北市都市更新處領取立案證書及圖記印模換發文件，並完成電子建檔(原114年1月15日核發之立案證書及圖記印模作廢)。

8. 所有權人電子信箱確認

依據114年度第二次理事會議事錄，已請114年8月23日出席會員大會之所有權人填寫作為資訊傳遞使用之電子信箱，無填寫電子信箱者，由理事長協助蒐集。截至9月底，仍有部分所有權人尚未提供，因此採取以下方式進行。

(1) 114年10月14日(二)，建立線上回填表單，請尚未提供電子信箱的所有權人填寫。

(2) 114年10月16日(四)，透過電話及LINE訊息進行聯繫尚未填寫之所有權人。其中，328-1(7F)所有權人表示目前未使用電子信箱，請更新會將資料以LINE方式傳遞；328(1F)所有權人已讀訊息但仍未填寫，為確保資訊完整傳達，並保障所有權人權益，後續亦先以LINE方式傳送，待其提供後再改以電子信箱方式傳遞。

9. 確認產權並更新本會所有權人土地及建物清冊(現所有權人為31人)

(1) 114年10月09日(四)，聯繫328-3(3F)住戶確認其所有權異動情形。

(2) 114年10月14日(二)，328-3(3F)住戶提出產權相關證明。

(3) 114年10月21日(二)，都更顧問確認更新後清冊資訊正確，已同步提供予估價師。

二、次月工作目標及規劃

原容積認定及建築總容積確認，建築平面配置確認

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。並持續就全棟配置方向及標準層室內格局進行討論。

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

本案原容積認定已於114年8月19日(二)掛件送審，惟主管機關內部審查與簽核進度未如預期。建築師已積極依機關要求辦理多次補件及圖說彙整作業，然因機關審查意見前後不一，致文書作業往返耗時多日。其後又因承辦人員更換，致使原審查作業需重新掛件，進一步影響整體審查時程。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，建築設計須俟核定結果續行辦理。次月亦將持續追蹤審查進度，預先與機關確認認定面積無異議，即於機關來文核定前，同步展開室內格局及傢配討論，以減少對整體進度的影響。

2. (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。

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。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。