


臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段 120 地號等 3 筆（原 2 筆）土地更新單元都市更新會 會員大會 會議紀錄

- 一、開會時間：112 年 11 月 12 日（星期日）下午 13 時 30 分
- 二、開會地點：東新區民活動中心（臺北市南港區東明街 99 號 2 樓）
- 三、主席：羅建三理事長 
- 四、記錄：僑馥建築經理股份有限公司 林玉琪 專案經理
- 五、出席名單：詳如簽到簿
- 六、主席致詞：略
- 七、報告事項

（一）出席及決議比率：

今日議程為報告事項、決議事項及臨時動議。本案會員人數共 133 人、土地總面積 3,685.00 m²及合法建築物總樓地板面積 9,612.26 m²。依章程第 21 條規定因今日決議事項屬重大決議事項，涉及變更章程、年度預算及決算與其他與會員權利義務相關之事務，故應經會員人數超過二分之一並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。今日會員人數共 70 人出席（比率為 52.63%），並其所有之土地面積 2,310.85 m²（比率為 62.71%）及合法建築物總樓地板面積 6,035.64 m²（比率為 62.79%），後續得於報告事項後進行決議事項之表決，爰宣布本次會員大會正式開始；出席比率如下表所示：

項目	會員(人)	土地面積(m ²)	合法建築物面積(m ²)
總數	133	3,685.00	9,612.26
出席數	70	2,310.85	6,035.64
出席比例	52.63%	62.71%	62.79%

（二）112 年度工作事項：

本案於 112.05.07 會員大會至今，共召開四次理事會，於 112.05.19 理事會由理事互選理事長為羅建三，另於 112.07.14 經理事會遴選評比後決議委託傑安有限公司辦理本案消防性能審查作業，及和盛工程顧問股份有限公司辦理本案地質鑽探作業，以利據以擬訂事業計畫相關內容；另本更新會 112 年度預算規劃表，原預估擬向主管機關申請事業計畫簽約補助款、權利變換計畫補助款及事業計畫公開展覽補助款，共計 270 萬元，於 112.09.13 經主管機關回復因簽約款前已核撥，不得重複請領，故僅能依公開展覽期滿後實際支付予僑馥建築經理股份有限公司金額之 1/2 予以補助，為 50 萬元整，更新會已依該審查意見檢具發票正本請領，實際補

助金額仍以主管機關核撥金額為準。而有關於本案訴訟進度，於 112.09.07 接獲臺北高等行政法院通知訂於 112.11.28 召開準備程序庭。由於本案有申請補助款，故每半年須將資產負債表、收支明細表及預算規劃表，經理事長、財務理事及監事於理事會中審查並提請會員大會決議承認後檢送主管機關辦理督導考核事宜。

(三) 事業計畫審查進度：

本案 112.08.24 召開海砂屋專案審查會議(幹事會)並於 112.09.21 收受會議紀錄，有關本案容積上限部分，因本案事業計畫於 97.12.30 申請報核並以此作為法令適用日，故都市計畫科依 90.09.28「修訂台北市南港區都市計畫〈主要計畫〉通盤檢討案」規定，說明本案其他容積獎勵項目加總應不超過 50%；本案目前擬申請獎勵項目，包含都市更新容積獎勵約 40.64%（配合審查意見△F5-3 供人行走之地面道路，獎勵面積由 1,434.32 平方公尺下修為 915.59 平方公尺），及其他容積獎勵項目包含輻射約 22.47%、海砂約 29.96%及停獎約 13.21%（配合審查意見獎勵停車位由 92 部下修為 73 部），共計約 65.64%（超過 50%），總計 106.28%（超過 100%）；針對都市計畫科所提意見，已由理事長及誠群建設於 112.10.11 及 10.24 委由議員邀請相關局、處長官共同研商，並說明輻射及海砂建築物當年係由國宅處所興建，且係屬「補償」性質之獎勵容積，並無任何對價關係，應不受限於都市計畫，刻由臺北市建築管理工程處協助簽辦本案得採輻射及海砂獎勵併同給予之方向進行中，故有關本案修正後計畫書圖，仍需俟該容積上限議題確認後，方能提請續審，特此說明。

八、決議事項

(一) 112 年度(下半年)資產負債表、收支明細表及 113 年度預算規劃表

依臺北市政府都市發展局 112 年 10 月 16 日北市都授新字第 1126023122 號函辦理，須於 112.11.30 前檢送督導考核表及其附件，該等財務報表前已於 112.10.20 理事會確認，故提請本次會員大會決議。

● 決議結果：

經複查其投票結果，議決同意比率符合會員人數二分之一且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。故該項議題經決議通過，統計結果如下表所示：

項目	會員(人)	土地面積(m ²)	合法建築物面積(m ²)
總數	133	3,685.00	9,612.26
同意數	70	2,310.85	6,035.64
同意比率	52.63%	62.71%	62.79%

(二) 變更章程

為節省本更新會郵務支出，擬提請會員大會議決變更章程，章程擬修訂內容如下表所示，另依臺北市都市更新處 112 年 10 月 27 日北市都新事字第 1126018190 號函說明三所提「依『都市更新會設立管理及解散辦法』第 12 條及第 24 條規定，會員大會及理事會之議事錄皆應於會後分發各理事或會員，爰有關貴會本次擬變更章程之內容，請貴會釐清是否符合前開規定。」，變更章程內容將依議決後提請主管機關同意備查結果為準。

條次	現行條文	修訂條文
28	理事會決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內分發全體理事及會員並於本會會址門首公告之。	理事會決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告於本案專案網站及 LINE 社群供會員檢視，並於本會會址門首公告之。
30	除會員大會及理事會會議紀錄須依第二十四條、第二十八條公告外，政府修改都市更新事業計畫、權利變換計畫內容或其他關係會員權利義務之重大事項，亦應於十五日內以書面通知會員，並公告於本會會址門首。	除會員大會及理事會會議紀錄須依第二十四條、第二十八條公告外，政府修改都市更新事業計畫、權利變換計畫內容或其他關係會員權利義務之重大事項，亦應於十五日內公告於本案專案網站及 LINE 社群供會員檢視，並公告於本會會址門首。

● 決議結果

經複查其投票結果，議決同意比率符合會員人數二分之一且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。故該項議題經決議通過，統計結果如下表所示：

項目	會員(人)	土地面積(m ²)	合法建築物面積(m ²)
總數	133	3,685.00	9,612.26
同意數	67	2,172.81	5,680.41
同意比率	50.38%	58.96%	59.10%

九、與會單位發言要點

(一) 臺北市都市更新整合發展協會—黃健峯：

1. 依據都市更新會設立管理及解散辦法第 11 條規定，會員大會召開時，

應函請主管機關派員列席，我是今日出席代表，今年更新處委託社團法人臺北市都市更新整合發展協會派員代表更新處列席本次會議。

2. 有關本案後續預估進度及幹事會審查意見，規劃單位皆已於報告事項說明清楚，主要也是希望讓每位會員可以詳細了解案件內容，包含獎勵容積、選配原則及法令適用等，於審議過程中，臺北市政府的各個局、處單位皆會替各位住戶把關，如果後續有任何問題都可以跟主管機關洽詢，本案也花了很多時間才走到今天這個階段，還是呼籲會員踴躍參加每次的會員大會，每一位會員的參與，都是讓案件順利推動的關鍵。

十、散會：下午 15 時 30 分。

臺北市南港區台肥新村更新
地區南港段四小段120地號等
3筆(原2筆)土地更新單元都市更新會