

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 402 次會議紀錄

108 年 12 月 27 日府都新字第 1083015553 號

壹、時間：民國 108 年 12 月 20 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副主任委員定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：葉珮儀

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準。

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區中山段三小段94地號等4筆土地都市更新事業計畫案」 涉及調整更新單元範圍疑義案(承辦人：事業科 吳心筠2781-5696#3067)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

本案無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 交通局 吳幹事瑄俞（張珮甄代）（書面意見）

本案本次會議無涉交通議題，爰無意見。

(三) 消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關內容，本局無意見。

(四) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本案中山區中山段三小段 94 地號等 4 筆土地調整更新單元範圍疑義案，本科無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

1. 本案前於107年8月24號都審核定在案，後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。
2. 本案申請公設容移20.58%(1253.88平方公尺)，都審核定函列管本案容積移轉環境補償措施，本建物地上一層至五層共2,123.8平方公尺之容積樓地板應作商業使用，不得任意變更。

(六) 遲委員維新

1. 實施者原本已取得98地號敦煌大樓所有權人100%同意，但本日98地號有書面陳情有提到想要用其他方式更新，請實施者說明98地號現在是想獨力改建或是維持4筆土地更新單元範圍。
2. 請問若範圍少了北側94、95地號，是否還能辦理容積移轉？若不行，在96地號建照報開工期限的9個月期間，實施者已與96地號有初步共識，建築設計進入實質討論應該沒有問題；但與94、95地號的溝通也要同步進行，因為若不納入該2筆地號連容移都不能做，對建築設計影響很大。

(七) 何委員芳子

1. 98地號有陳情書，請實施者說明98地號地主有沒有表達過要單獨新建或退出都市更新。
2. 實施者希望以4筆土地推動，但時程太久導致部分所有權人不願意都更，實施者能否給一個期限取得94、95、96地號的同意。
3. 實施者有說明96地號尚須3個月時間溝通，請考量於3個月內將94、95、96地號皆溝通完成。
4. 2個月期限是決定後續用幾筆土地範圍來進行都更，建築設計修正部分可以後續再處理。

(八) 謝委員慧鶯

1. 94、95地號計畫報核時為限制登記狀態，若現在已非限制登記，圖面修正後就要取得該所有權人的同意；若依實施者說明之前有溝通過，為何今日會再陳情表示反對？如果94、95地號地主始終保持反對立場，實施者事業計畫何時可以定案？
2. 若給實施者6個月時間會超過明年5月9日危老時程獎勵期限，若協商不成連送危老重建計畫都來不及，建議不能給6個月時間。
3. 建議確定範圍的期限要講清楚，若考量報開工期限，建議是到明年2月底。

(九) 鄭委員淳元

依規定 96 地號起造人於領建照 6 個月內要報開工，可再展延一次 3 個月，建議以建照失效的期限來做處理。

(十) 詹委員勳敏

危老時程獎勵期限到明年 5 月 9 號，程序需要 2 個月時間準備，如果確定範圍的期限到 3 月底會不夠時間準備，建議取得同意時間到 2 月底比較適當。

(十一) 蕭委員麗敏

地主的選擇不是只有都更，96 地號只是建築設計的問題，實施者身為建商應該要知道如何做最好，建議重點要放在要海砂屋的安全性問題，建議給 2 個月時間就夠了，海砂屋地主才有機會依照他們的需求選擇對他們最好的開發方式。

實施者說明及回應：

- (一) 94、95 地號所有權人在 104 年報核時為限制登記，故不列入同意比例計算。地主今天透過律師表達程序疑義，地主在意的地方應該是未接獲通知，在此澄清所有都更程序都有依法令規定執行，會再持續與地主溝通。
- (二) 96 地號與第六大道合作的部分，因為現在房地產市場低迷，在建築設計的討論上確實要花點時間。
- (三) 若更新單元範圍剔除 94、95 地號，將無法申請容移。
- (四) 綜合上述，實施者受 98 地號敦煌大樓全體住戶委託改建海砂屋，3 個月協調鄰地的時間確實有點緊迫，雖然委員建議可以先確定範圍再協調建築設計並修正計畫書，但實務上鄰地都要談妥設計修正後才會出具同意書，謹請委員同意給實施者 6 個月時間確認範圍。

決議：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合，在 109 年 2 月底前確認更新單元範圍，若範圍維持 4 筆土地則不需提會，範圍變更應再予提會。

二、「擬訂臺北市南港區玉成段一小段 36 地號 1 筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科蔡瓊儀 2781-5696#3054)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

本案無涉本局協審事項，本局無意見。

- (二) 交通局 蔡幹事于婷(書面意見)

本案事業計畫規劃設計內容，業經本府 107 年 4 月 12 日召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」同意修正後通過，請依前開審議通過內容規劃。

- (三) 消防局 蔡幹事長銘(書面意見)

依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，請於圖面標示建築物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。另本案如建築物之同一樓層以無開口之牆壁分隔者，應分別檢討設置。

(四)都市發展局都市規劃科

1. 南港區通盤檢討案單元指示線當初劃設是考量屋齡、產權以及面積規模等因素作預擬的都更單元範圍；若實施者實際整合上有其他考量係可作調整。當初36地號土地劃分為兩個單元是因土地北側原有88年的建照，南側則是空地，所以才劃為兩個都更單元。現在經實施者檢討36地號目前已整合完畢，其餘兩個都更單元因面積皆超過1,000平方公尺且皆臨計畫道路，符合都市計畫劃設都更單元之原意。
2. 原先劃設都更單元指示線時皆有預擬細部計畫道路位置，希望配合都市更新留設計畫道路，而目前北側2-31更新單元臨松河街處已有規劃預留10米細部計畫道路。
3. 目前產專區屬於暫予保留區，後續個案皆需配合主、細計規定報核。預擬細部計畫道路則是已規範至南港區通盤檢討案細部計畫書中，如後續有個案額外留設計畫道路，仍要透過變更細部計畫辦理。

(五)都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於107年6月14日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(六)建築管理工程處 甘幹事子楠

請實施者說明本案建照目前進度及後續處理方式。

(七)遲委員維新

1. 因本案更新後仍是做產業使用與東側鄰地現況為住宅使用不同，故此調整更新單元範圍是可接受的。惟本案屬單一產權案件，請實施者補充說明更新後提供之回饋以符合公益性。
2. 請說明本案留設之開放空間是否為後續申請容積移轉之回饋或將申請容積獎勵。

(八)蕭委員麗敏

請說明本案預計申請容積獎勵範圍。

(九)謝委員慧鶯

請說明本案留設之開放空間及人行步道是否延伸至東側社區現有通道。

(十)簡委員伯殷

松河街東側底部現況是由雙向道改為單向道，請說明本案是否針對此情形規劃設計開放空間，或是否有相關動線串聯的想法。

(十一)何委員芳子

有關本市 108 年 1 月 18 日公告之南港區通盤檢討案細部計畫書相關規定及圖面，請摘錄納入本案計畫書中標示及說明。

(十二)邱委員世仁

本案依規定不設置圍牆，所有開放空間皆供公眾使用，然而車道旁有一處屬硬鋪面，請說明其使用用途及與開放空間之關聯。

(十三)簡委員裕榮

建議本案現有建照由審議會決議應辦理廢照期限。

(十四)鄭委員淳元

現有建照是沒有申請都更獎勵做量體設計，本案後續申請容積獎勵後，量體將大幅變動，故倘現有建照撤照，原經都市設計審議核定內容應併同失效，建議現有建照應辦理廢照，後續擬具事業計畫申請報核後，再依相關程序辦理都市更新及都市設計審議。

實施者回應：

- (一)東側鄰地為五層樓老舊公寓，依通盤檢討規定如屬於第一類老舊聚落，則更新後可作住宅使用。本案未來更新後擬作廠辦使用，如未來作住宅使用則須回饋。
- (二)因考量東側鄰地為住宅使用，北側鄰接河岸步道，故本案規劃留設南北兩側開放式廣場，並與河岸步道串聯，且本案所有法定空地皆已作開放空間使用。
- (三)本案未來不申請容積移轉，並僅有臨接松河街與成功路一段36巷側申請都市更新人行步道獎勵，其餘開放空間皆無償提供給公眾使用。
- (四)本案事業計畫後續規劃會配合調整讓東側鄰地至本案開放式廣場之人行步道更順暢，且依都市計畫土地使用分區管制規定將不設置圍牆。
- (五)松河街截至本案基地位置皆屬於雙向車道，而於松河街側留設街角廣場之日

的為串聯街廓其餘更新單元未來所留設之人行空間。

- (六)有關預留細部計畫道路之規定業於南港區通盤檢討案細部計畫書中載明，本案後續也會依細部計畫之規定檢討辦理。
- (七)車道旁空間屬於高層建築緩衝空間，未來會將鋪面作整體規劃，如沒有裝卸貨使用時，一樣可供公眾使用。
- (八)本案建照目前已辦理開工，後續等都市更新核定前會辦理廢照。

決議：

- (一) 本案更新單元範圍經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (二) 本案領有108.0020.建造執照，後續請依規定於事業計畫核定前辦理撤銷原有建照，否則事業計畫不予核定。
- (三) 有關委員及幹事意見，請申請單位納入事業概要修正，或說明後併事業計畫報核時調整修正。
- (四) 後續都市更新案之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，請申請單位於事業概要報告書內之其他應加表明事項載明。
- (五) 本案係於108年1月30日修正公布前都市更新條例申請之事業概要案，依都市更新條例第74條及第86條規定，應依事業概要所表明實施進度擬訂事業計畫報核。惟考量本案時程已久，故本案應自概要核准之日起1年內檢具都市更新事業計畫報核，因故未能於前項期限內擬訂都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過6個月，並以2次為限。
- (六) 本案經申請單位於會中說明並經委員及幹事討論，同意本案事業概要案修正後通過，後續請申請單位於1個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。

三、「擬訂臺北市南港區玉成段四小段577地號等26筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 黃映婷 2781-5696#3061)

討論發言要點：

- (一)財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

本案未提供事業計畫及權利變換計畫，有關財務計畫尚難提供意見。

- (二)地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)

本次會議未提供估價報告書，地政局無意見。

(三) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

本局將俟實施者重新提送審議資料時，再配合審查。

(四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

本案無檢附計畫書，建築設計涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部 (營建署) 102 年 7 月 22 日訂定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」辦理。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 何委員芳子

1. 請實施者說明擬排除於更新範圍外之位置。
2. 都市更新條例及其他相關子法業修法，建議本案確定範圍後再申請報核，且實施者說明目前擬續行都市更新範圍，同意比例未達報核門檻。
3. 本案擬變更範圍變更過大，目前相關法令規定與報核時有大幅度的修正。

(七) 遲委員維新

本案為事權併送案，報核日為 99 年，與現在差太遠，若實施者保留原案變更範圍以剩下基地續行，相關提列標準及估價皆與現今差異太大，建議本案撤回。

(八) 黃委員志弘

因本案擬變更範圍過大，建議實施者撤回本案。

(九) 簡委員裕榮

1. 本案耗時太久，且本次擬變更範圍幅度太大，幾乎把一半範圍剔除與原劃定範圍差距大，建議委員會決議本案駁回。
2. 委員會沒有權限建議實施者申請撤案，僅能建議委員會決議駁回。

(十) 蕭委員麗敏

本案聽證時有所有權人表達不同意參與更新案，且目前實施者取得之同意比例仍低，建議併納入決議說明。

(十一) 詹委員勳敏 (書面意見)

1. 選配原則未有詳細列明，其中雖已選配完成，但其過程不明，請補充。
2. 尚有一半地主不同意，實施者溝通並不積極，請詳列。
3. 本案有轉管問題，請問建築師是否有標示，估價師有否減價修正？
4. 本案不同意人數有多少，請報知，是否太多人，造成趕人都更。
5. 本案會議資料僅有簡報，其餘都沒有，太簡略請補充。

(十二)都市更新處

1. 本案於本次審議會開會通知單寄發時，實施者未提供報告書及相關附件予本處。
2. 本案建議決議敘明本案不予通過，後續請行政機關辦理駁回程序。

實施者說明及回應：

- (一) 本案自99年報核至今，範圍為完整街廓，同意比例僅超過門檻，實施者歷經10年的溝通協調整合仍相當困難，本案範圍內1/2的地主已簽署危老重建合約，故實施者擬排除危老範圍地號後，續行審議都更案。
- (二) 實施者願努力爭取擬變更範圍達送件同意門檻讓本都更案續行。
- (三) 審議會決議可否建議實施者申請撤回，而不是駁回本案。

決議：基於本案辦理時程長致相關法令已與報核時差距大以及所提變更範圍方案變更過大，且本案聽證時仍有不同意戶意見及本案同意比仍低，另本案出席委員已超過全體委員之半數以上且經徵詢全體出席委員確認本案審議不通過，故本案依108年5月15日修正發布前都市更新條例施行細則第9條之1規定駁回決定確認，續請都市更新處據以駁回本案。

四、「擬訂臺北市松山區民生段 77 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 鄧伊菱 2781-5696#3079）

討論發言要點：

(一) 財政局 戴幹事國正(書面意見)

頁 14-1 至 14-4、表 14-2「合法建築物拆遷補償費」實際補償費用數值有誤，請釐清。

(二) 地政局 吳幹事丹鈴(書面意見)

無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

1. 事業計畫報告書(前次意見未修正完竣):

基地臨新中街(12 公尺計畫道路)規劃 4 戶商業單元(一般零售業), 請說明裝卸貨需求及如何於基地內滿足。

2. 交評報告(前次意見未修正完竣):

(1) 基地臨新中街(12 公尺計畫道路)規劃 4 戶商業單元(一般零售業), 請分析裝卸貨需求及如何於基地內滿足。

(2) P2-28~P2-34, 請更新為 107 年臺北市停車供需調查資料。

(3) 附錄 2、附錄 4, 評估委託書及依法登記執業之交通工程技師簽證請更新年份。

(四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

新中街規劃之救災活動空間仍與植栽部分重疊, 請申設單位再次確認救災活動空間範圍內及其上方均保持淨空。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

複審意見已修正, 無其他意見。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 1 樓有陽台設計, 請實施者依據內政部函釋去檢討標示, 本案陽台是屬於計入建築面積或陽台(法定空地), 請實施者釐清並標示。

2. 本案規劃為地上 12 層, 地下 3 層、採 SRC 構造、總戶數 73 戶、汽車位實設 135 輛(法定 91 部、自設 44 部), 本處無意見。

3. 民生社區特定專用區應沿道路留設人行道, 是否須留設人行道再留設綠帶, 應請規劃科表示意見。

(八) 簡委員裕榮

1. 有關樹木保護相關內容文化局是否有書面文件, 請實施者說明。

2. 如有進入都審, 為何相關會議資料都沒有說明。

3. 同意比例僅過門檻, 建議實施者修改後再提會討論。

(九) 何委員芳子

1. 請問本案同意比例有無增加, 請實施者說明。

2. 實施者表示有一棵受保護樹木經文化局審查通過, 受保護樹木位置位於

基地何處，請實施者說明。針對實施者回應表示有文化局相關審查函文是否在計畫書內有相關文件說明本案基地北側行道樹建議原地保留。

3. 因本案實施者須再與住戶溝通，本案是否應先行確認容積獎勵值，以利讓實施者能與住戶有效溝通。

(十) 黃委員嫩雲

一樓平面圖及各樓層陽台皆請標示尺寸，以利檢視。

(十一) 鄭委員淳元

1. 針對討論事項二(4)基地北側面臨 6 公尺計畫道路，依通案原則應退縮補足 8 公尺並順平處理，建議能將植栽搬移以利符合上開退縮 2 公尺順平之規定。假設本案實施者不願配合，針對容積獎勵 $\Delta F5-1$ 則須再討論獎勵額度是否因應其設計規劃而酌減。
2. 北側的樹木是否有文化局的函文建議原地保留，有的話我原則是同意可不退縮 2 公尺，但這是一個通案性問題，不能以一個案子而開先例，由於本案北側計畫道路現況滿長的，交通上是有必較留設 2 公尺並順平處理。
3. 北側是否退縮應會影響到消防救災空間，如實施者堅持不退縮，本案容積獎勵申請上，將因應其設計規劃而酌降。

(十二) 蕭委員麗敏

1. 計畫書中受保護樹木有兩棵，但看計畫書受保護樹木並未位於基地西側，請實施者說明，本案計畫書中受保護樹木位於何處。倘如同實施者所說，受保護樹木僅有一棵，請修正計畫書內容。
2. 容積獎勵於審議會上不適宜給予一個建議值，建議本案實施者與規劃單位以本次委員們意見與地主溝通說明即可。

(十三) 邱委員世仁

有關建築規劃設計，屋頂框架高 9 公尺，請實施者考量是否酌降至 6 公尺。

(十四) 黃委員志弘

建議依交通局通案辦理。

(十五) 謝委員慧鶯

1. 計畫書植栽配置圖面顯示之數量，其現況是否亦有如此多樹木數量。倘若車道旁樹木因功能需求能現地移植，是否北側樹木也能移植。

2. 本基地位於都市設計審議地區，請問本案都市審議通過了嗎，有無進入委員會討論？
3. 本案為代理實施方式，但計畫書第十三章有關費用分擔內容載明與實際實施方式不符，選配原則中實際分配價值不超過應分配價值 10% 為原則，若為住戶自行出資，就不會有應分配價值問題，因此請實施者於計畫書內明確載明應分配價值之說法，倘若有不出資者的處理方式，是否應載明計畫書內容說明經費來源，亦請實施者補充說明。另外根據本案代理實施的選配原則，原 1 樓住戶是否有 1 樓優先選配權，亦應載明於計畫書中。
4. 本案應為管理型實施者非投資型實施者，但計畫書呈現方式為投資者型實施者，若有不同意出資者須由實施者投資，實施者投資方式應於計畫書載明，否則會產生資金缺口疑慮。簡報內容說風險管理費若無發生會償還住戶，但計畫書為實施者投入資金、創意等報酬，彼此不符合，是否應修正一致。
5. 因會涉及權利變換計畫內容呈現方式，是否權利變換階段就能確定誰願意出資，因出資者不選擇折價抵付，可分配全部權益，但僅分配部分，剩餘則交由實施者代為銷售並償還貸款，若現階段無法確定誰出資，則會影響未來權利變換的內容，過去審查案例是很明確的出資人為誰，雖協議中表明不出資部分由實施者代墊在實務上沒問題，但權利變換上該如何反應住戶分配的內容。因本案同意比例較低，故不同意戶的比例會造成財務計畫上較大的不確定性。既然本案是代理實施，是否應該與計畫書內容表明一致，或應該以一般投資型實施者方式呈現，代理制度就回歸於合約內容。
6. 現金流量表專案融資 100%，且很快會有銷售收入，實務上代理實施方式銷售收入預估時間會較晚，請實施者確認專案融資是否能 100%，會造成現金流量表的預估過於樂觀，且稅後息後現金累計在準備期間為負的累計現金流，請再檢討。且準備期支付拆遷補償費，是否有自己借錢補償自己的矛盾，請再釐清。
7. 本案同意實施者說明車位數量較多原因，但 1 層平面圖上有獨立出入口進出地下層，請實施者承諾地下室車位不會單獨出售。

(十六) 簡委員伯殷

2 樓露臺使用管理請標示清楚，一樓上方轉管亦請一併標示清楚。

(十七) 都市更新處

本範圍無涉及都市設計審議，僅需檢討「臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點」，且都市設計科今日亦表示無意見。

實施者回應說明：

- (一) 有關未同意戶其中有2戶旅居國外，尚無法取得聯繫，從鄰居得知該住戶針對都市更新一事是表示有意願的，另有4戶屋主年紀已達90歲以上高齡，詢問其子女表示均同意參與都市更新，後續都市更新的流程皆會配合參與並與家中長輩討論，然而希望長輩有安穩的環境居住生活，故尚未出具同意書，還有1戶土地所有權位於一樓，目前作為店面使用，與樓上住戶有訴訟案，欲待訴訟案後再考慮是否參與都更，最後1位所有權人是希望民生社區能朝向大範圍重建，對本案的更新範圍較不滿意，故無參與意願。
- (二) 陽台標示部分將依照相關規定配合建管處及委員意見檢討修正。
- (三) 本案建築規劃皆依「臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點」規定辦理。
- (四) 採用SRC建材設計是住戶經過多次會議討論的結果。
- (五) 本案店鋪僅4戶，依照樓地板面積檢討係無須設置裝卸車位。其於計畫書內容將配合交通局意見修正。
- (六) 受保護樹木位於基地西側編號3之白千層。另針對本案北側無法退縮是由於現況所有樹木均為基地內行道樹，本案樹保計畫除針對受保護樹木處理方式，亦針對其他樹木現地保留及現地移植方式進行申請，相關申請計畫業經文化局審查通過，另針對文化局函文補充說明，因本案都市更新事業計畫送件後，申請保護樹木之相關計畫文化局才函文表示予以同意，故無將文化局之函文放到本案計畫書內。
- (七) 基地北側現況行道樹共14顆，設計上亦將於空地處再自行設計植栽，車道出入口原有之樹木因阻擋汽機車出入故將現地移植到北側。
- (八) 有關屋頂框架、露臺使用管理及轉管標示部分，將配合委員意見修正。
- (九) 設計上可配合幹事及委員意見退縮，但建築設計調整部分還須先與所有權人討論。
- (十) 原消防救災空間與受保護樹木重疊，本案可配合將人行道及植栽空間對調，退縮2公尺空間留設在外臨道路，亦可符合消防救災空間需求，惟因

涉及樹穴與地下車位設計問題，後續將與住戶妥善溝通說明。

- (十一) 因考量住戶須以餘屋銷售方式償還貸款，故比照一般實施者方式載明選配原則，讓選屋有所依據，現況雖有10戶1F，但僅有2戶實際做商業使用，且依民生社區相關規定，新中街6巷未達12公尺不得做商業使用，故本案無更新前店面優先選擇更新後店面問題，若店面選配後仍有剩餘，則以銷售方式後償還貸款。
- (十二) 不同意戶固然不會配合信託貸款，但與同意戶協議合約中，可由出資者共同出資不同者的資金，或可由本實施者墊付。本案計畫書後續擬修正為一般實施者方式呈現，代理制度與不同意戶的經費來源，為與同意戶簽定協議中有載明並已協議內容執行，為避免計畫書內容混亂，後續配合修正利息費用、風險管理費等相關內容修正。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。
- (二) 建築規劃設計部分
1. 本案一層平面圖(一般零售業 A、住宅 H 後方)未計入樓地板面積、鄰棟間隔等是否符合建築相關規定，經實施者說明後並經審議會討論後予以同意，另 1 樓陽台檢討部分請依幹事及委員意見修正。
 2. 本案建築規劃是否符合「臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點」，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
 3. 本案規劃為地上 12 層，地下 3 層、採 SRC 構造、總戶數 73 戶、汽車位實設 135 輛(法定 91 部、自設 44 部)，經實施者說明採 SRC 設計之規劃理念及 1 戶配 2 車位之必要性，並經審議會討論後，予以同意。
 4. 本案北側臨 6 公尺計畫道路，為保留樹木，而未能補足 8 公尺之 2 公尺淨空人行空間，請實施者依幹事委員意見修正。
- (三) 請實施者將文化局樹保相關函文置於計畫書中，供審議會參考，另有關建築規劃設計及財務計畫等調整，請實施者再跟所有權人溝通協調並做成記錄，於會後 3 個月內申請再提會審議。