

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 463 次會議紀錄

110 年 3 月 17 日府都新字第 1106000069 號

壹、時間：民國 110 年 2 月 25 日（星期四）下午 2 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N202 會議室專區

參、主持人：黃召集人一平（討論提案一至四由方副召集人定安主持）

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：曾少宏

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、申請自行劃定「臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 8 筆土地為更新單元」
都市更新審議案（承辦人：企劃科 吳敏惠 2781-5696 轉 3030）

討論發言要點：

（一）財政局 許幹事珍妮（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案為劃定更新範圍，無涉交通，無意見。

（四）消防局 廖幹事家銘（書面意見）

本案係劃定更新單元案，未涉本局權管；另日後建築物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日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（五）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

本案無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊（書面意見）

本案係更新單元劃定案，尚無意見。

實施者說明及回應：

前面兩位陳請人意見皆希望 8 筆土地辦理都更，另有關合建契約相關問題，基寶建

設將再與地主溝通協調。第三位陳請人所述因鄰地協調會當時 403 地號地主已明確不希望由基寶建設擔任實施者，陳請人擔憂將來 8 筆土地劃定核准後，一年內也無法取得事業計畫同意比例門檻，影響開發上的權益，在基寶建設立場也希望基地越完整越好，後續也會再與 403 地號所有權人溝通協調，惟原案範圍 5 筆土地地主多數皆與基寶建設簽約，已可往下執行事業計畫，但因基地面積過小，各委員才希望擴大範圍。

決議：本案照案通過。

附帶決議：後續請申請人或實施者與範圍內所有權人於事業計畫報核前妥予溝通協調。

二、「變更（第二次）臺北市中正區中正段一小段 66 地號等 10 筆（原 11 筆）土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 戴光平 2781-5696 轉 3085）

討論發言要點：

（一）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

查附錄八信託管理費係檢附報價單，爰請檢附實際合約影本佐證。

（二）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 有關信託管理費之提列，建請依提列規定以更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需之費用，非屬信託所需費用請予刪除。

2. 其餘第 441 次審議會所提意見已修正，本局無補充意見。

（三）地政局 徐幹事子偉（書面意見）

無意見。

（四）交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

本次提會討論議題無涉本局權管，本局無意見。

（五）消防局 廖幹事家銘（書面意見）

計畫書「第拾貳、都市防災計畫」章節內，抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容，非內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修正版本，請再檢視修正。

（六）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

1. 查本案都市設計審議前經本府105年6月30日府都設字第10534925300號函核定及107年5月1日府都設字第10733695400號函第一次變更設計核定在案，倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定辦理變更設計或依同條正面列舉內容檢討免辦，先予敘明。
2. 經檢視本案基地東北側圍牆未於都審原核定圖說標示，且前述變更設計之圍牆2調整為高度4.2公尺(事業計畫P.10-65)未符都審通案性規定，基地圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則，爰請調降。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 依建築師說明本案法定工程造價金額與建築執照核准金額(246,668,289元)一致，惟與都市更新財務計畫法定工程造價提列金額不一致部分，再請實施者釐清。
2. 本案法定工程造價建築執照核准金額高於計畫書建築面積計算表之工程造價因本市法定工程造價不含陽台，經扣除陽台後致二者不一致，後續請實施者辦理建造執照之法定工程造價變更報備。

(九) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 拾柒、地籍整理計畫，一、地界整理計畫第3行，…及建物配置圖，「囑託」辦理地籍測量…，第4行，…面積不符時，「實施者」應依實測結果辦理…。請補上「囑託」、「實施者」；第6行，面積共計2,077.00m²，更新後地「號」整理成1筆，請更正為地「藉」(第17-1頁)。
2. 表17-3建物清冊表(變更版)請刪除「建物門牌」欄(第17-9頁至第17-18頁)。

(十) 林委員光彥

1. 依據都市設計科意見，基地東北側圍牆未於都審原核定圖說標示，建議實施者依照都審通案性規定修正。
2. 都市更新報告書之法定工程造價提列標準依主管機關規定提列，請釐清是否需與建築執照核准金額一致。

(十一) 都市更新處

1. 因本案面積計算表之法定工程造價，業依前次審議會建管處意見扣除陽台提列，以致計畫書之面積計算表法定工程造價與建築執照核准金額不一致。
2. 都市更新報告書之建築面積檢討表與建築執照所載應為一致，故法定工程造價金額亦應一致，後續請實施者再與建管處確認，並依程序辦理。

實施者說明及回應：

- (一) 有關本案圍牆設計高度4.2公尺之部分，配合都市設計科意見修正。
- (二) 有關都市防災計畫之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容，本案法令適用日為民國98年7月30日，非適用內政部102年7月22日之修正版本。
- (三) 有關信託管理費之提列，依照本案前次核定版金額提列，未涉及變更。
- (四) 有關法定工程造價部分，業依前次審議會建管處意見扣除陽台提列，以致金額低於建造執照核准之法定工程造價，後續實施者依建管處意見辦理建造執照法定工程造價變更報備。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關基地東北側圍牆高度4.2公尺（超過2公尺）部分，經實施者說明依都發局都市設計科意見修正並經審議會討論後，圍牆高度請修正為2公尺並透空。
2. 本案依建築執照審查結果修正建築設計圖說，總樓地板面積由15,098.46平方公尺下修為15,090.09平方公尺（-8.37平方公尺），經實施者說明未涉及產權面積調動，及法定工程造價由232,505,967元增加為235,749,700元（+3,243,733元）（扣除陽台面積，惟增加挖方及排水溝雜項工程費用），經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，後續請依規定辦理建造執照變更報備。
3. 有關都市防災計畫之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」法令之適用日為98年7月30日版本，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫及權利變換估價部分

本案工程費用因總樓地板面積、法定工程造價依建照審查結果變動，連動財務計畫調整，致共同負擔費用減少223,982元及共同負擔比例修正為36.369%（較原核定減少0.005%），經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

有關容積獎勵未涉及變更，同意維持原核定之獎勵額度。

- (四) 本案變更(第二次)都市更新事業計畫及變更權利變換計畫經大會審議修正後通過，請實施者於收受審議會會議紀錄起3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

三、「擬訂臺北市北投區大業段三小段 381 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 江柏緯 2781-5696#3062)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 查本案更新單元內涉本署經管同小段385地號1筆國有土地，面積3平方公尺，占本案更新單元總面積1,007平方公尺之比例為0.30%，依財政部108年6月20日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者修正事業計畫書第20-1頁公有土地處理方式。
2. 本案容積獎勵達39.67%，仍請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
3. 本案風險管理費以上限11.25%提列，且共同負擔比例達41.64%，仍請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
4. 事業計畫書第13-1頁選配原則第4點載「...，車位選配以地下1樓至地下3樓每樓層車位數量之58%數量做為地主選配數，...」，已限縮土地所有權人自由選配權益，建請刪除。
5. 本案提列地質改良費用新臺幣644萬8,240元，與外審數額結果有別，請實施者依審查結果修正財務計畫內容。
6. 本案停車位約以200萬/席估算，惟依事業計畫書第5-15頁調查周邊市場行情所載，平面車位約為250萬/席，爰仍請審酌價格合理性。

(二) 財政局 楊幹事蜀娟(書面意見)

1. 本案提列地質改良費用6,448,240元，請實施者說明後提會審議。
2. 本案提列人事行政管理費(費率4.5%)、銷售管理費(費率5.5%)、風險管理費(費率11.25%)，共同負擔比率41.64%，其合宜性請提會審議。
3. 提列更新前測量費係檢附估價單，請依規定檢附合約書影本。
4. 事業計畫第8-1頁一、(二)說明道路興闢面積206.535平方公尺，與表8-1道路成本計算表列示206.525平方公尺不一致，請實施者釐清修正。
5. 其餘第二次幹事會複審會議所提意見，實施者已修正。

(三) 地政局 徐幹事子偉(書面意見)

估價部分無意見；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

前次審查意見已修正完竣，爰本局無意見。

(五) 消防局 廖幹事家銘(書面意見)

有關本案消防車輛救災動線及活動間部分，如規劃之救災動線符合內政部(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」至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

本案本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊(書面意見)

1. 請標示地面層圍牆設置區位，並敘明圍牆單元型式，圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。
2. 另查地上一層為住戶單元，爰請預為考量住戶私密性，建請密植綠籬處理。
3. 退縮補足8公尺之鋪面建議與人行道鋪面整合設計，以維整體性，另車道鋪面請延續人行鋪面型式，並考量車輛防滑及相關警示設施。
4. 查基地東南側植栽配置似影響現有巷及自行車停車空間之出入口動線，請再釐清並調整以不影響出入動線。另請清楚標示基地南側現有巷範圍，以利檢視。
5. 剖面圖說與平面圖說不一致部分請再釐正，並請補充標註圍牆、花台及座椅

等街道傢俱設施。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 請確認一層平面圖前陽台之欄杆設置。
2. 請補充說明位於基地西側同小段420地號之畸零地檢討。
3. 請於一樓平面圖套繪現況圖並標示現有巷保留通行範圍及完整寬度，並依相關規定檢討，另請將現有巷實際通行部分上色，並補齊現有巷現況凹凸部分之尺寸，並套繪至實測圖面再套繪於一樓平面圖上。
4. 有關影響消防通道之建物，是否符合臺北市違章建築處理規則第25條第二項第一款第四目規定「經本府消防局認定妨礙消防安全」，建議仍由消防局認定較為妥適。

(九) 黃委員嫩雲

提醒一層平面圖的「上方雨遮」、「入口雨遮」、「陽台（法定空地）」不能作產權登記（第10-28頁）。仍請標示一層至十三層平面圖陽台、雨遮長寬尺寸，和地下層斜邊尺寸（第10-28頁至第10-36頁）

(十) 簡委員文彥

請檢視基地西南側之植栽設置是否會壓縮到現有巷空間。

(十一) 劉委員秀玲

1. 報告書P. 10-2實施者表示將協助開闢北側6公尺道路，並捐贈部分道路用地，其中包含440地號部分土地並未在基地範圍內，請說明與440地號所有權人協調情形。
2. 本案是否可以取消基地東南側之圍牆，避免影響自行車停車路線。

(十二) 何委員芳子

1. 基地東南側留設供民眾通行之現有巷巷口設有植栽，未來可能影響通行，建議移除。
2. 有關綠建築獎勵申請檢討指標分數，計畫書內文為41.59分、表格中為41.16分，兩者不一致請釐清；並建議提高分數。
3. 請補充說明喬木之覆土深度，並檢視喬木間留設之樹距是否適當。
4. 本案建築規劃設計戶數為50戶、車位49戶，建議一戶一車位為原則。

(十三) 林委員光彥

1. 本案無現有巷廢巷改道之計畫，但仍須注意現有巷之形狀及面積，包括街角問題，建議未來留設現有巷時保持通行之現況。
2. 本案基地臨接道路現況狹小，倘若申請都市更新案仍須符合消防救災相關規定並需經消防局同意。
3. 本案消防救災問題非實施者可介入範圍，建議消防局及建管處針對本案消防救災動線是否符合臺北市違章建築處理規則第25條規定，倘若都市更新案消防救災問題係為公共安全問題，經消防局認定可依法處理，倘若非屬公共安全問題，建議相關單位儘速釐清。
4. 本案特殊因素費用，於報告書附錄上及財務計畫內容並無檢附審查意見書，無從判斷合理性及必要性，併同消防救災問題建請於下次提會確認。

(十四) 簡委員裕榮

依內政部函釋規定不能限縮所有權人選配權益，本案選配原則因限縮所有權人權益不符規定，需刪除限制部分。

(十五) 謝委員慧鶯

建議選配原則每戶得選配一車位。

(十六) 鄭委員淳元

本案因尚有防災問題未解決，建議併同△F5-1再提會討論。

(十七) 遲委員維新

本案保留南側既成巷道通行，但未於圖面標示，經檢視人行步道容積獎勵並無扣除保留供公眾通行部分，但扣除南側部分可能造成不連續，爰△F5-3容積獎勵須重新計算檢討。

(十八) 陳副召集人信良

消防救災部份請實施者再與鄰地地上物之所有權人溝通協調，本案鄰地地上物影響消防救災動線應於權利變換階段審議完成前排除，方能核定。

(十九) 都市更新處

選配原則已於幹事會上提醒實施者修正，另有關△F5-3大於6公尺部分請一併扣除。

實施者說明與回應：

- (一) 針對國產署之書面意見做回應：容積獎勵及共同負擔中有關管理費率部分，

皆已依照幹事意見下修；地質改良費用將修正為外審審查通過之金額；停車位價值估價後續在權利變換階段將依照評價基準日調整。

- (二) 一樓陽台係作為法定空地之檢討。後續於報告書中補充420地號之畸零地檢討及現有巷位置。
- (三) 報告書P. 10-27係一樓平面圖套疊現況地形圖為現有巷狀況，後續依委員意見進行檢視。
- (四) 陽台及上方雨遮依照委員意見進行檢視。
- (五) 喬木之覆土深度、間距依意見重新檢視並於圖面補充說明。
- (六) 關於440地號之開闢道路問題，440地號產權屬於國有，並無捐贈道路；為考量道路興闢完整性，有與周邊住戶協調溝通僅將此地號部分面積列入興闢範圍。
- (七) 本案基地北側之中正路49巷31弄屬臺北市政府消防局公告臺北市搶救不易狹小巷道，經檢討未符合淨寬四公尺部分之鄰地地上物在更新單元範圍外，且屬於違章建築物，自106年起與相關單位、議會開會討論解決方法，市議會認為拆除違章係屬市政府權責；而後更新處建議擴大範圍將鄰地納入更新，一併解決消防通道問題，實施者歷經兩年時間與鄰地協調，尚有部分地主強烈反對參加更新。經過長期溝通，鄰地地上物所有權人表示若市政府明確核發該建物係屬違章之證明，願意配合拆除，實施者亦願意負責拆除及修繕費用，但各單位針對該建物是否符合「臺北市違章建築處理規則」第25條規定，仍未達成共識，遂無法符合消防局所提規定事項。
- (八) 本案於104年送件，後續於審查期間檢送外審特殊因素費用，經技師審查後檢附完整報告書予更新處，惟尚未納入計畫書附錄內，後續將檢附審查摘要。
- (九) 選配原則部分配合委員意見，刪除第四點，改以一戶一車位為原則。

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

本案屋突裝飾物、透空格柵、立體構架等建築規劃設計是否符合建管相關法令及基地東南側植栽影響自行車通行動線，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另南側基地現有巷請洽建管處確認範圍及畸零地、1樓設置陽台檢討請依委員及幹事意見修正，再提會討論。

(三) 消防救災部分

有關本案消防救災活動空間規劃檢討修正情形、植栽是否影響消防救災?另消防救災動線淨寬4公尺涉及更新單元範圍外鄰地地上物占有計畫道路處理方式，經實施者說明歷次與鄰地溝通協調之情形，及得否適用臺北市違章建築處理規則第25條規定，請消防局及建管處召開討論後，再提大會討論。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用地質改良費6,448,240元，外審結果為5,697,434元，經實施者說明順修財務計畫情形，並說明其必要性、合理性，並經審議會討論後，請補附外審審查意見書，再提會討論。
2. 本案提列人事行政管理費用4.5%(上限5%)、銷售管理費用5.5%(上限6%)、風險管理費率11.25%，經實施者說明並經審議會討論後，財務計畫部分請依委員、幹事意見修正後，再提會討論。

(五) 估價部分

1. 本案選配原則第4點：「車位選配以地下一樓至地下三樓每樓層車位數之58%數量作為地主選配數」似限縮所有權人權益，請依委員及幹事意見刪除。
2. 本案二樓以上均價為609,249元/坪及估價報告書修正情形，共同負擔比41.64%，經實施者說明後，再提會討論。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予132.59平方公尺 (法定容積5.85%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書(有涉及捐贈土地為單元外者加註)，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
2. $\triangle F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 及 $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 因涉及消防救災動線、現有巷保持供公眾通行等相關疑義，後續再提會審議給予額度。
3. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予135.95平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
4. $\triangle F6$ (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 原則同意給予96.00

平方公尺（法定容積4.24%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。

- (七) 本案都市更新事業計畫涉及消防救災動線、現有巷保持供公眾通行情形標示不清、未檢附外審特殊因素費用審查結果等事宜，請實施者依委員、幹事意見修正後，併同△F5-1、△F5-3容積獎勵及聽證部分於收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局續提審議會審議。

四、「擬訂臺北市文山區興隆段三小段 555-6 地號等 10 筆土地」都市更新事業計畫案(承辦人：事業科 侯鈞鏘 2781-5696 轉 3070)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本局前經實施者同意於第413次審議會後修正有關檢具證明文件及加註文字之聽證意見，請實施者確實修正。
2. 有關營業稅之提列，查本案事業計畫報核日為102年4月30日，應可適用100年提列總表規定，但目前實施者係以107年版之核定後權利價值為基準計算並提列營業稅，爰請依審議會第452次會議決議通過之「財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號今後營業稅提列通案審議原則」，改採100年版以房屋現值為基準計算，以維地主稅負權益。
3. 上開意見如涉相關連動數值，請實施者併同修正。

(二) 臺北市政府工務局水利工程處(書面意見)

請開發單位確實依本處104年9月4日北市工水下字第10462387300號函之要求事項辦理，若有變更請提供變更設計送本處辦理審查。

(三) 財政局 許幹事珍妮(書面意見)

第413次審議會所提意見已修正或說明，本局無補充意見。

(四) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

討論事項未涉估價，無意見。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

(六) 消防局 廖幹事家銘(書面意見)

救災活動空間範圍內有人行道，應與道路順平(高程順平無落差)

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊(書面意見)

1. 基地南側開放空間及基地高程部分，意見如下：

- (1) 南側開放空間設置2公尺高圍牆(簡報P. 14)，樓梯約1.2公尺寬，戶外無障礙電梯開口方向及開放空間開放性、可視性及可及性皆有疑義。(簡報 P. 13)
- (2) 建議再評估調整本案高程設定，以降低開放空間高差。另本案基地、開放空間與鄰房之高差合理性、介面處理方式(簡報P. 22-剖A~剖C)，亦請一併納入考量，並於剖面圖清楚標註。
- (3) 承上，相關景觀設計應融合階梯等高程整體規劃。另階梯建議以逐段設置方式處理，並增加階梯寬度，除避免造成空間壓迫感外，亦可增加行人使用意願。

2. 基地鄰羅斯福路五段退縮騎樓範圍內，設有欄杆(簡報P. 14紅色虛線)，請取消，以利未來鄰地開發時銜接。

(九) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 無障礙設計如果不符規定的話，可以提無障礙諮詢小組討論。
2. 本案因基地條件因素，不能退縮1.5公尺覆土深度，建議鄰接戶外樓梯的這一側，地下室的外牆，可依建管處101年的函釋，側面基地線以退縮30公分的方式來留設。
3. 從羅斯福路側通往無障礙電梯，實施者設計做到斜率1/4.76這樣是有符合規定的嗎?請問是否有檢附內容於計畫書或簡報中嗎?

(十) 黃委員嫩雲

請補強地下層斜邊與轉折處尺寸，各平面層陽台、雨遮等尺寸。(第10-16頁至第10-23頁)

實施者說明及回應：

- (一) 有關財政局文字漏列部分會遵照辦理。針對聽證意見已詳載至計畫書。針對營業稅會採最新通案原則辦理。因本案採事權分送，所以會回到100年的提列標準來做辦理。
- (二) 本案因地形高程，主要為無障礙設施問題須檢討，因本案的高低差到2.8公

尺，無障礙處理，必須由室外通路及電梯來組成，樓梯不是無障礙通路的一部分，那為什麼還要設樓梯，考量到可能還會有一些民眾，還是有這個樓梯行走的必要，因2.8公尺確實為落差較高的高程。

- (三) 經413次審議會聽從委員的建議，所以從戶外通路評估是否可以設緩坡(詳附錄P.15-3)，緩坡設計，有兩種方式一種是室外通路就是1:15，一種是坡道1:12，所以以室外通路做檢討(詳附錄P.15-3)，本基地坡度是1:4.76，不符規定；如果用坡道做檢討本案基地僅32公尺(詳附錄P.15-4)，經檢討至少需要41.1公尺，基地條件受限制，如果採轉折式的，會讓基地的開放空間更破碎，所以如採用緩坡的方式處理，經檢討無論是通路還是坡道，都會有問題。所以那時有請教建管處，建管處回函說明可嘗試提替代方案(民國109年5月19日北市都建照字第1093053478號函)。
- (四) 替代方案可以參考(詳附錄P.15-5)，這替代方案，是依據臺北市有關無障礙替代方案手冊(臺北市既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫案例彙編)，裡面有提到說如果坡道跟無障礙電梯，可以作輪椅升降台，輪椅升降台的組成，不只有輪椅升降台，還要加上旁邊的樓梯，這樣的寬度會影響大排既有的排水斷水面。當時有請教過臺北市的水利工程處，如有影響到大排斷水面之情事，建請依照水利處民國99年10月21日北市工水下字第0996680500號函及民國104年9月4日北市工水下字第10462387300號函辦理。
- (五) 回應設計科本基地調整高程設定，這執行上會有困難，因水利處要求，要留設清淤空間，需要有2公尺多高程，這樣清淤才能有一定的使用功能，因此建議設計要維持這樣的高度。
- (六) 解釋一下設計方案強化的內容(詳附錄P.15-6)，出入口轉向，因原本設計因斜坡關係，會造成較為不好進出，轉成另一個面向，會變成一個比較順平的情況，這邊斜率只有百分之一。樓梯設置的部分也是照無障礙的規定去設計。出入口的設置我們是從騎樓(無遮簷人行道)這邊做進出，不過從騎樓(無遮簷人行道)這邊進出的話，出入口會不容易辨識，因此現在調整成兩邊都沒有牆的設計。梯廳兩邊都沒有牆的情況下，他的進出口，會有比較開放的情況，所以在兼顧水利、法規都能允許的情況下，在這個原方案去做強化設計。現在設計完全皆符合無障礙規範。
- (七) 坡度調整部分，針對無障礙設施B1出入口與羅斯福路五段97巷這邊是順平的處理，斜率調整到1/100。剛剛提到羅斯福路五段到羅斯福路五段97巷斜率達1/4.76，因斜率太陡無法設置通路，所以我們才會有這樣設置的處理，並非我們設計斜率為1/4.76。請詳附錄15-3有比較詳細的說明。計畫書裡面有特別說明，前次審議會有要求我們設置的斜坡及緩坡等，經檢討後是都不可行的。所以才會回到我們設置無障礙電梯，及無障礙樓梯的情形。

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

本案基地高差明顯，有關整地原則檢討，基地南側開放空間、戶外昇降梯、戶外通行樓梯、戶外無障礙通路、大排排水溝加蓋、南側退縮無遮簷人行步道、擋土牆設置事宜等，經實施者說明並經審議會討論後，尚須檢討提會是否符合相關法令規定。

(三) 自提修正部分

本案圍牆設置長度調整為91.78公尺(誤植為76.85公尺)，修正表10-4建築面積檢討表，並順修第15章財務計畫，其圍牆設置長度以76.85公尺做法定工程造價計算(修正表10-4建築面積檢討表)，其餘為實施者自行吸收，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 請都市更新處就建築規劃設計部分，邀集建築管理工程處、水利工程處、都市發展局都市設計科確認設計是否符合法令規定，再提會討論。