

擬訂臺北市北投區新民段二小段471地號等5筆 土地都市更新事業計畫案

公聽會簡報



擬訂臺北市北投區新民段471地號等5筆土地 都市更新事業計畫案公聽會議程

- 一、會議時間：中華民國104年2月11日（星期三）下午2時00分
- 二、會議主席：實施者／富邦人壽保險股份有限公司 陳立信副總經理
- 三、會議地點：臺北市北投區區民活動中心（臺北市北投區新市街30號6樓第三教室）
- 四、議程：

時間	議程內容	主持單位
14:00~14:10	簽到	規劃單位：新意群工程顧問有限公司
14:10~14:20	主席及來賓致詞 公聽會程序說明	實施者：富邦人壽保險股份有限公司 里長、專家學者與市府代表
14:20~14:50	都市更新事業計畫案簡報	規劃單位：新意群工程顧問有限公司 設計單位：大矩聯合建築師事務所
14:50~15:30	相關問題提問與答覆	專家學者與市府更新處代表 實施者：富邦人壽保險股份有限公司 規劃單位、設計單位、不動產估價師事務所
15:30	散會	—

壹、都市更新事業計畫

簡報大綱

一

辦理緣起及法令依據

二

計畫地區範圍/實施者/計畫目標

三

基地現況說明/細部計畫及圖說

四

申請容積獎勵項目及額度

五

處理方式及區段劃分/拆遷計畫

六

實施方式及財務計畫

七

公益設施及更新效益說明

八

都市更新程序與預定進度

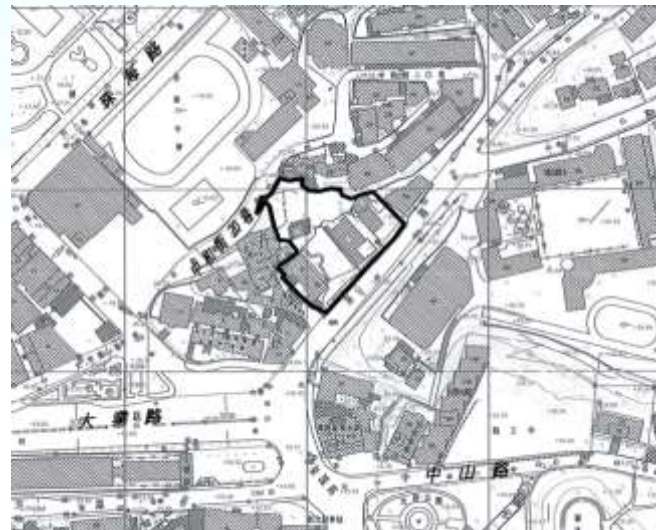
一、辦理緣起及法令依據

□ 辦理緣起

- 行政院經建會及內政部營建署為推動都市更新，提報「都市更新推動計畫(99年~101年)」、「都市更新產業行動計畫(100~103年)」，亦建請國公有土地資產管理單位及各縣市政府進行資產活化作業，據以推動更新計畫。
- 本案土地屬於臺北市及新北市政府資產，在政府宣布暫停標售500平方公尺以上國有地政策下，臺北市政府以設定地上權方式開發本案更新事業計畫，並配合國家政策更新產業之推展，並推動北投地區溫泉旅館與觀光產業之發展

□ 法令依據

- 依「都市更新條例」第9條、第19條之規定辦理都市更新事業計畫



二、計畫地區範圍/實施者/計畫目標

□ 更新單元範圍

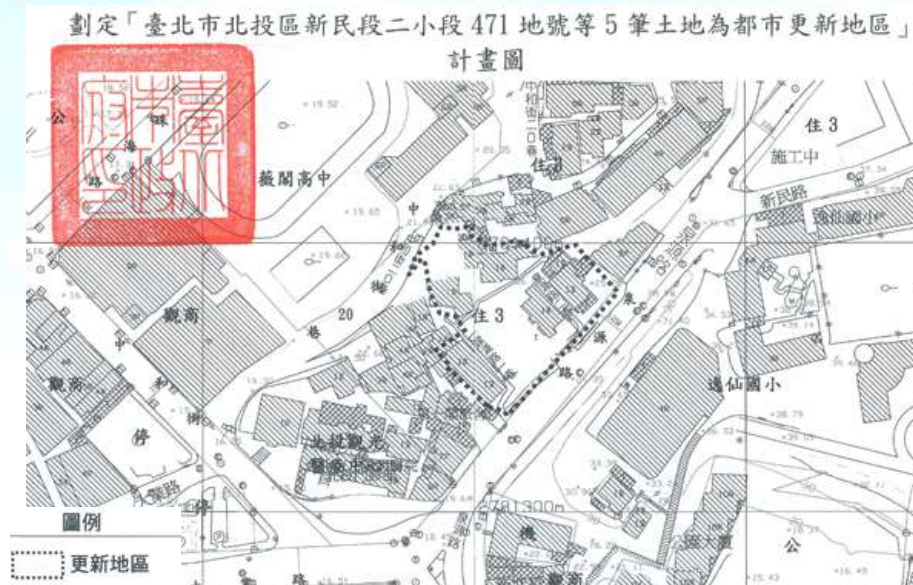
- 本更新單元範圍係屬於市府劃定更新地區，為臺北市政府中華民國102年9月18日府都新字第10231470500號公告之「劃定臺北市北投區新民段二小段472地號等5筆土地為更新地區」
- 本更新單元範圍包括臺北市北投區新民段二小段471、471-1、472、472-1及498-1等5筆地號土地，總面積為3,442.73m²

□ 實施者

- 富邦人壽保險股份有限公司

□ 計畫目標

- 以都市整體發展定位綠色生態規劃「溫泉旅館」，依都市更新方式促進土地有效利用
- 改善周邊道路與旅館戶外公共開放空間，提供地區具特色的休閒空間
- 配合市府政策打造北投溫泉鄉之開發理念，提供「時尚溫泉旅館」優質服務

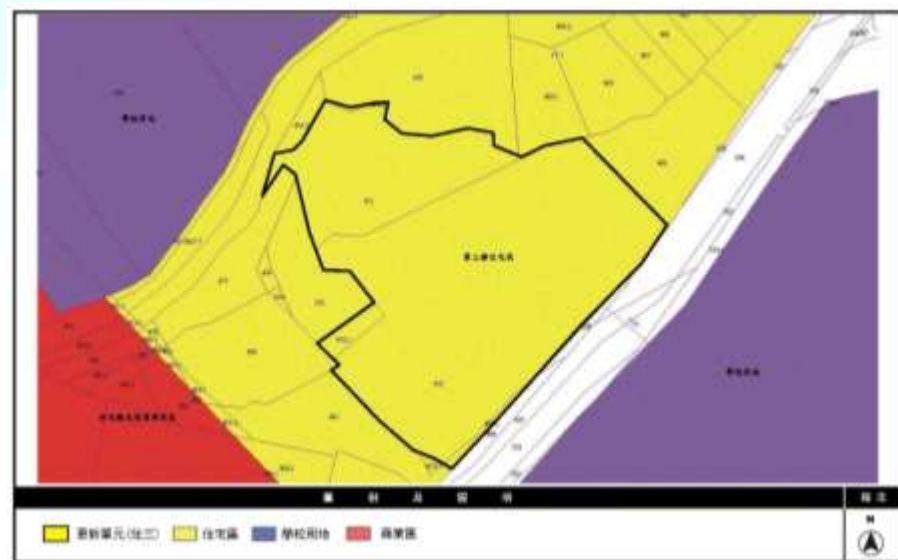


三、基地現況說明/細部計畫及其圖說

更新單元土地權屬

- 本更新單元共5筆土地，總面積為3,442.73m²
- 產權為臺北市政府及新北市政府
(管理人：臺北市政府財政局/新北市政府財政局)

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	新北市/新北市政府財政局	827.83	24.05	1	50%
	臺北市/台北市政府財政局	2,614.9	75.95	1	50%
私有土地		0	0	0	0
合計		3,442.73	100.00	2	100.00

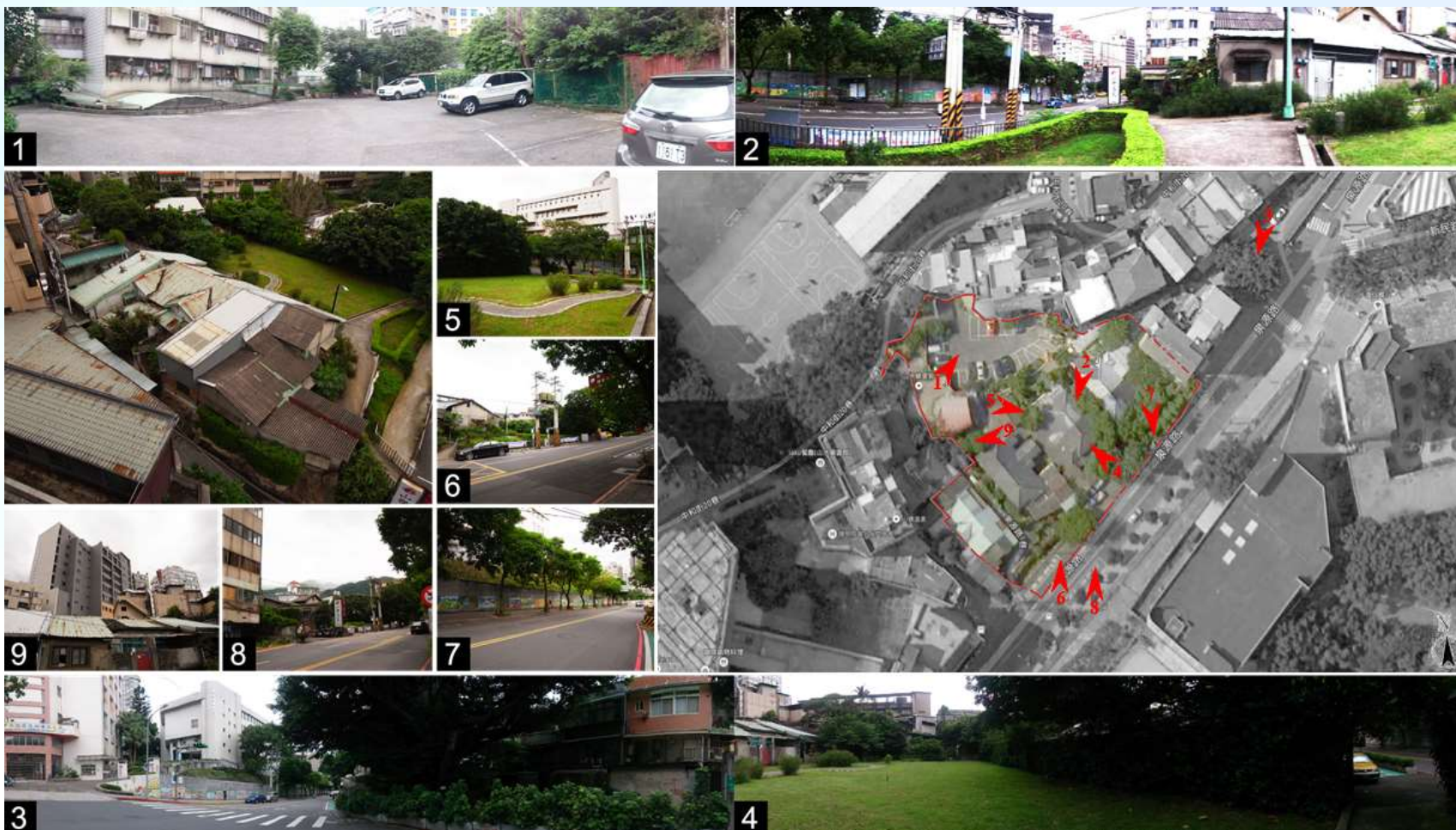


土地使用分區/強度

- 使用分區：第三種住宅區
- 建蔽率：45% 容積率：225%

更新單元現況

- 更新單元內原有眷舍及職舍已搬遷完畢，後續將由臺北市政府依契約規定點交於實施者後辦理拆除作業
- 更新單元內部分土地遭受第三人占用情形，將依相關規定拆除或繼續提供第三人使用



四、申請容積獎勵項目及額度

□ 都市更新容積獎勵項目與額度

- 依「都市更新條例」第44條及「臺北市都市更新自治條例」第19條相關規定，申請都市更新容積獎勵
- 依據更新單元允建容積檢討，本案基地面積3,442.73 m²，扣除假設側院面積21.58 m²，實際使用基地面積為3,421.15 m²，依法定容積225%檢討之基準容積為7,697.59 m²
- 都市更新容積獎勵：**32.51%**

申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
△F1 以原容積高於法定容積	-	-
△F2 多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準	-	-
△F3 更新時程獎勵	615.81	8.00%
△F4 考量地區環境狀況獎勵	-	-
△F5 更新地區規劃設計獎勵		
△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	769.76	10.00%
△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	239.24	3.11%
△F5-5-2 更新單元規模-更新範圍面積3,000 m ² 以上	261.72	3.40%
△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	615.81	8.00%
△F5小計	1,886.53	24.51%
△F6 處理違建戶之樓地板面積獎勵	-	-
申請容積獎勵總計	2,502.34	32.51%

備註：容積獎勵申請額度仍以未來臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

五、處理方式與區段劃分/拆遷計畫

□ 處理方式

- 以設定地上權及都市更新重建方式實施

□ 區段劃分

- 全區劃定為重建區段方式實施

□ 拆遷計畫

- 本基地上現有之11戶土地改良物、地下管線、設施、其他改良物或遺留物品均視同廢棄物，實施者應於點交後負責清除並將廢棄物合法運棄
- 第三人占用：
 - 1.471地號階梯部分，於事業計畫核定後由新北市政府以書面通知送達日之次日起15日內由第三人自行拆除後將土地點交予實施者
 - 2.472-1地號廚房部分，於事業計畫核定後由臺北市政府以書面通知送達日之次日起15日內由第三人自行拆除後將土地點交予實施者



六、實施方式與財務計畫

□ 本案以「設定地上權」方式 實施都市更新

■ 本案投標權利金：14億100萬元

□ 更新事業實施經費財務評估

■ 共同負擔費用

本案共同負擔費用包含-

1.工程費用(A) 7億5,576萬元

2.都市更新費用(C)421萬元

3.稅捐(E)760萬元

4.管理費用(F)3,800萬元

總計8億557萬元

總項目	項目	細項	數量	單位	單價(元)	總價(元)		
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程(建築物拆除費)	1	式	377,836	377,836		
		(二)新建工程	1.營建費用(含公益設施及特殊因素)	1	式	718,163,748	718,163,748	
			2.建築設計費	1	式	20,323,860	20,323,860	
			3.鑿界費	5	筆	4,000	20,000	
			4.鑽探費用	6	孔	75,000	450,000	
			5.建築相關規費	1	式	718,164	718,164	
		(三)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	-	-	-	-	
			2.開放空間基金	-	-	-	-	
			3.外接水、電、瓦斯管線工程費用	135	戶	75,000	10,125,000	
			4.鄰房鑑定費	67	戶	6,000	402,000	
			5.其他(包含專業勞務顧問費、設定地上權登記規費)	1	式	5,175,000	5,175,000	
		重建費用(A)合計：			-	-	-	755,755,608
		二、公共設施費用(B)	(一)協助公共設施開闢	1.公共設施用地捐贈本市土地成本	-	-	-	-
				2.公共設施用地上物拆遷補償費	-	-	-	-
				3.公共設施工程開闢費用	-	-	-	-
(二)協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費	-		-	-	-			
(三)其他必要之費用	-		-	-	-			
公共設施費用(B)合計：			-	-	-	-		
貳、都市更新費用(C)	一、都市更新規劃費用		1	式	2,889,674	2,889,674		
	二、不動產估價費(含技師簽證費用)		1	式	600,000	600,000		
	三、更新前測量費(含技師簽證費用)		1	式	107,300	107,300		
	四、土地改良物拆遷補償及安置費	1.合法建築物拆遷補償費		1	式	-	-	
		2.合法建築物拆遷安置費用		1	式	-	-	
		3.占有他人舊違章建築拆遷補償費用		1	式	-	-	
	4.其他土地改良物拆遷補償費用		1	式	-	-		
五、地籍整理費		1	式	614,896	614,896			
六、其他必要之費用		-	-	-	-			
都市更新費用(C)合計：			-	-	-	4,211,870		
參、貸款利息(D)	工程費用及都市更新費用之貸款利息		1	式	-	-		
	貸款利息(D)合計：		-	-	-	-		
肆、稅捐(E)	印花稅+營業稅		1	式	7,599,675	7,599,675		
	稅捐(E)合計：		-	-	-	7,599,675		
伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費(F1)		1	式	15,199,350	15,199,350		
	二、營建工程管理費(F2)		1	式	22,799,024	22,799,024		
	三、銷售管理費(F3)		1	式	-	-		
	四、風險管理費(F4)		1	式	-	-		
	五、信託管理費(F5)		-	-	-	-		
管理費用合計(F)合計：						37,998,374		
陸、容積移轉費用(G)	一、辦理費用		1	式	-	-		
	二、容積取得成本		1	式	-	-		
容積移轉費用小計(G)：						-		
柒、都市計畫變更負擔費用(H)			-	-	-	-		
更新事業實施經費(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：						805,565,527		

■ 更新後開發收入及支出

- 本案營運經營方式係由本公司投資開發且建物興建完工後，由旅館業者承租全部建物之經營管理，支付租金予本公司
- 本案預估出租面積(不含停車位)約4,858.37坪，包含約45坪之公益性設施，待建物興建完成後一併委由承租業者管理

• 旅館營運收入(前五年)

(單位：仟元)

營收項目	參數設定	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
旅館租金	租賃坪數4858.37坪，起始租金1,300元/坪/月 租金調幅每3年調漲3%	63,159	75,791	75,791	75,791	78,064
合 計		63,159	75,791	75,791	75,791	78,064

• 旅館營運支出(前五年)

(單位：仟元)

支出項目	參數設定	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
土地租金	依公告地價總值5%計算，每3年調整5%	4,618	5,703	5,819	5,819	5,988
房屋稅	依房屋評定現值之折舊率及房屋稅率、地段等級調整率與房屋稅率3%計算	5,292	5,240	10,373	10,267	10,162
保險費用	依本案建物重置成本的0.05%計算	385	381	378	374	370
雜項費用	依每年營運總收入1%計算	632	758	758	777	781
建築結構重置費用	每營運滿第20年依興建工程款*重置更新比例5%提列，並加計物調	0	0	0	0	0
機電重置費用	每營運滿第16年依興建工程款*機電比例30%*更新比例50%提列，並加計物調	0	0	0	0	0
修繕維護費用	依每年營運總收入0.8%計算	505	606	606	621	625
合 計		11,433	12,688	17,934	17,858	17,925

備註：收租面積仍以未來臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

- ❑ 本案地上權存續期間自完成地上權設定之日起算70年，含興建期及營運期。
- ❑ 實施者收入為旅館租金收入，計約68億9,620萬元
- ❑ 原土地所有權人收入為權利金及土地租金，計約20億7,818萬元
- ❑ 投資效益分析

項目	比率
投資開發金額	8億557萬元
內部投資報酬率 (IRR)	2.20%
淨現值(NPV)	-572,617
回收年期	43年

七、公益設施及更新效益說明

公益設施規劃設計

- 公益性空間150m²設置於2F，作為「**觀光交流節點**」
- 觀光、溫泉、文創產業之推廣展示中心
- 公益性空間一年提撥三次之4小時使用場地時間，供里民辦理活動使用
- 負責公益性空間整體使用管理維護
- 設置**戶外足湯設施**，無償提供居民及遊客使用



交流休憩空間



觀光與文化
交流宣導中心



觀光遊憩
導覽設施



戶外足湯



公益設施範圍

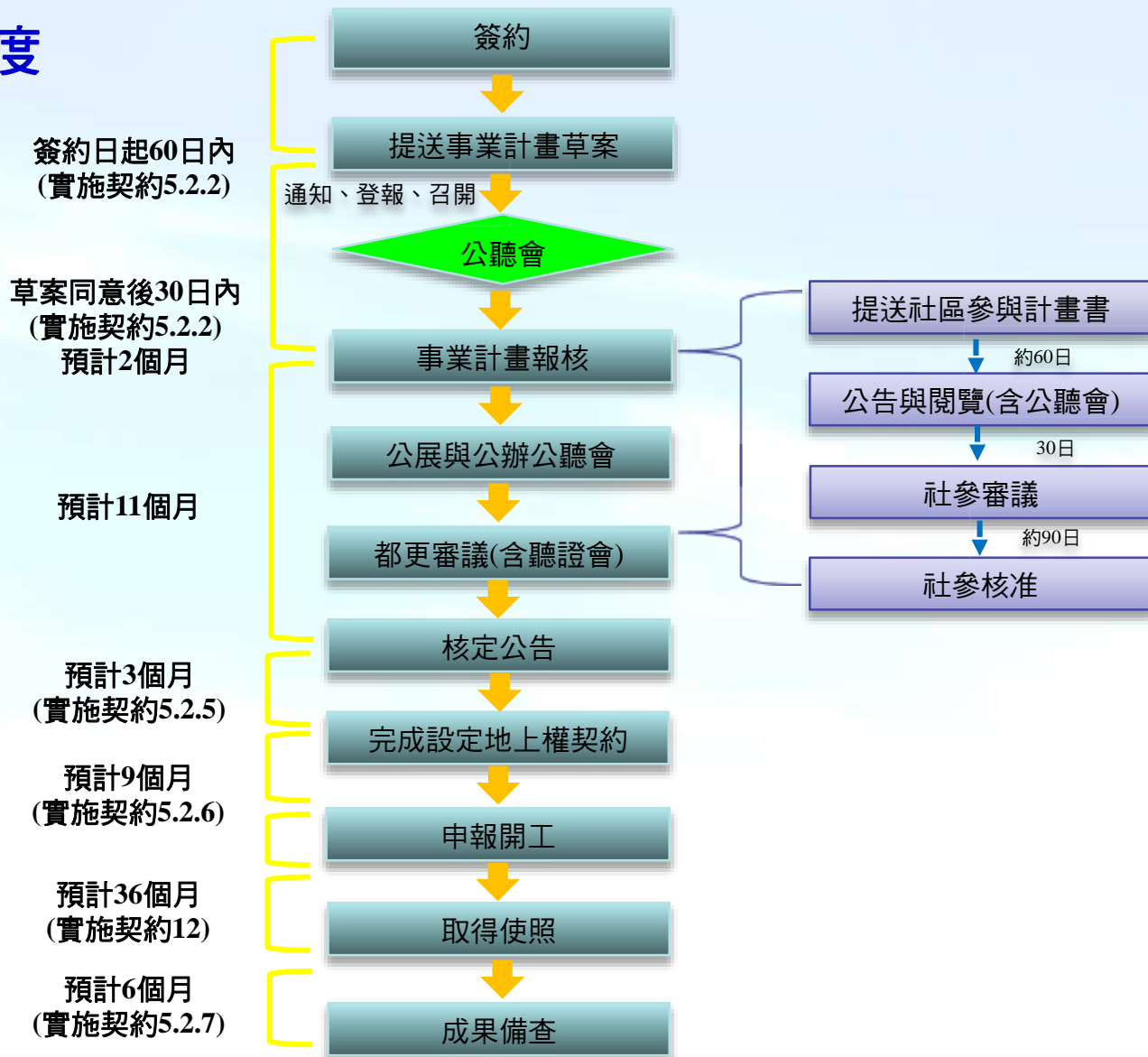
更新效益說明

評估項目	更新前	更新後
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> • 土地使用強度為較低度利用，多為低矮老舊眷舍與職舍建築不符合土地使用經濟效益 • 部分土地有被他人占用興建雜項與違章建築問題 	<ul style="list-style-type: none"> • 依據土地應有使用強度與用途規劃溫泉旅館產品，達到土地開發利用效益 • 藉由都市更新地上權設定方式興建一棟溫泉旅館，並促進地區觀光產業與文創商機
公共安全	<ul style="list-style-type: none"> • 建物耐震度不符合現行建築技術規則所規範標準，危險度高 • 泉源路北側既有巷道狹窄，都市防災功能欠缺，若發生火警消防救災不易 	<ul style="list-style-type: none"> • 擬興建符合建築技術規則所規範標準之耐震建築 • 規劃防災與消防車救災活動空間，並針對逃生避難路線進行規劃
建築開發	<ul style="list-style-type: none"> • 原建物結構老舊頹敗、景觀不佳，加上內部通道狹小，整體環境與建築品質不佳 	<ul style="list-style-type: none"> • 整體重新開發新穎建築，規劃優質旅館與餐飲、泡湯設施，並退縮設置人行步道，提升整體環境品質 • 採綠建築黃金級規劃，呼應地區生態環境規劃
公共設施	<ul style="list-style-type: none"> • 人行空間不連續，造成人行與車行系統衝突混雜，影響行人安全與生活品質 	<ul style="list-style-type: none"> • 基地留設退縮人行步道，提供人行安全舒適步行空間
居住環境與都市景觀	<ul style="list-style-type: none"> • 建物老舊頹敗，與周邊既有大樓都市景觀極不協調，整體視覺環境雜亂 	<ul style="list-style-type: none"> • 配合地區建築環境與色調，規劃具現代感建築立面材質與色彩計畫，加上夜間照明系統，創造良好都市景觀



八、都市更新程序與預定進度

□ 預定實施進度



備註：本表為預計實施進度，未來仍以實際審查及執行進度為準

貳、建築設計

簡報大綱

一

基地條件與環境現況說明

二

設計構想

三

開發量體

四

人行與車行交通動線系統

五

防災避難計畫

六

平面圖說

七

造型及色彩計畫

八

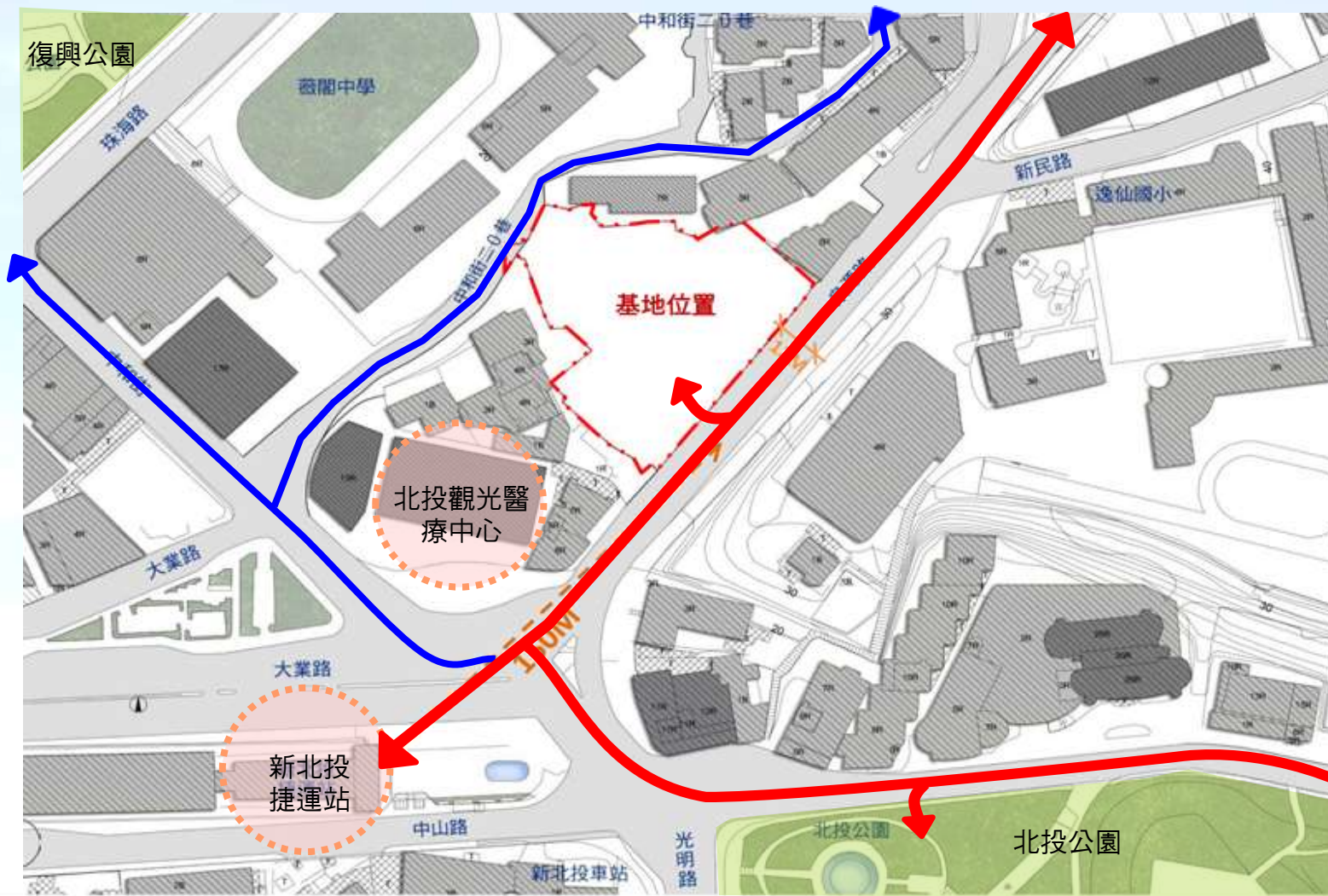
景觀計畫

九

夜間燈光計畫

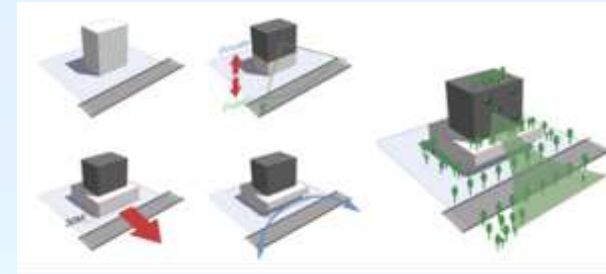
一、基地條件與環境現況說明

基地位置優越，自洲美快速道路往北下大業路直通泉源路，距新北投捷運站一百五十米，遊客步行可及性高，周遭多為低層建物與國小用地，基地北側中高層可直接眺望陽明山美景



二、設計構想

- 將**開放性公共設施集中於低層部**以塑造周遭人文關係
- 將具私密性之**客房部集中於高層**以維持良好視野景觀
- 考量周遭環境與都市紋理，積極創造連結自然環境與建築物於都市中所呈現得的姿態，塑造協調的外觀環境，展現象徵性地標意象
- 本基地臨接十二米泉源路，後方臨現有巷道且地界為較不規則之形狀加上地形高差大，規劃時將**庭園景觀設置於建物後方**，**建築量體沿面前道路配置**，並**退縮六米人行步道**，使量體較不易有壓迫感，並供往來行人遮陽避雨、建構連續性人行步道，改善當地都市景觀



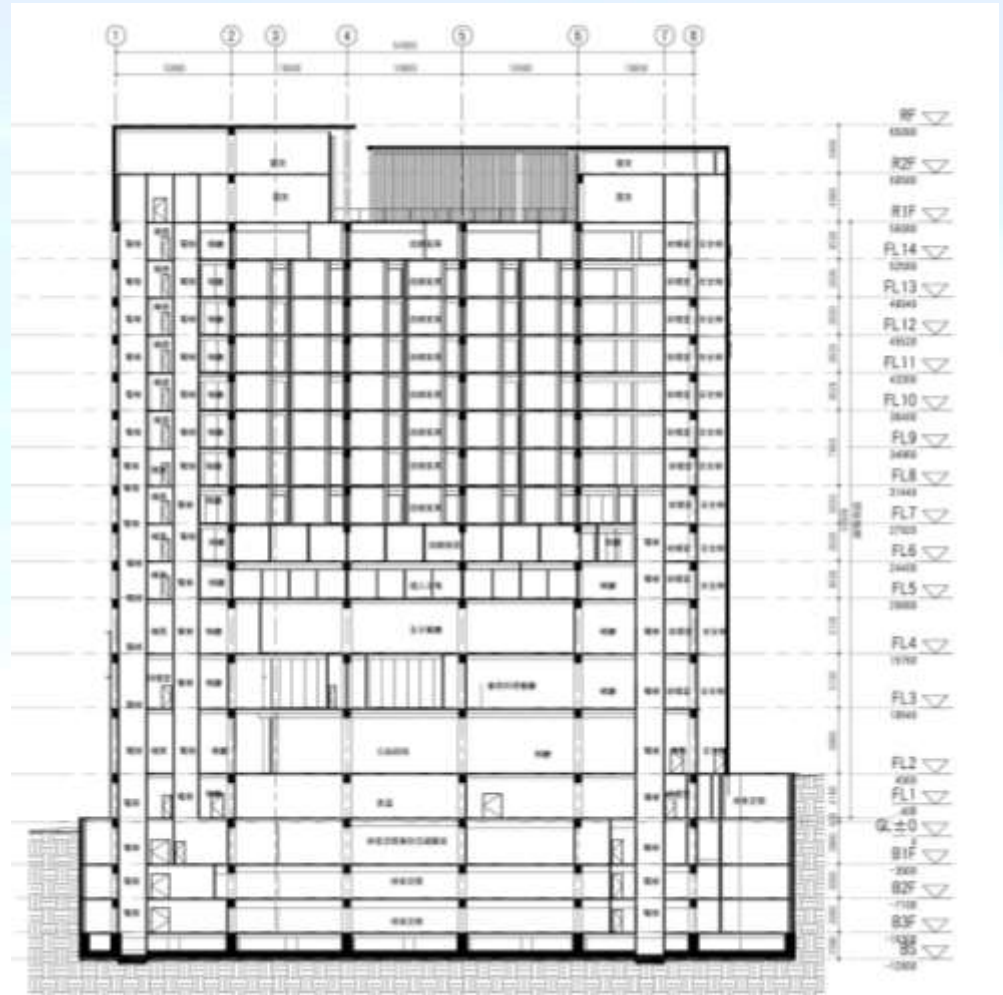
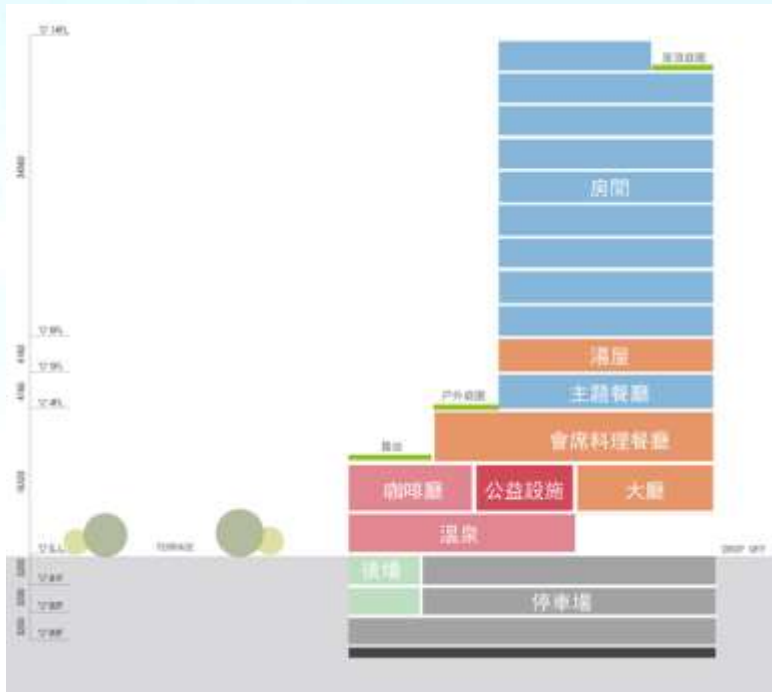
供人行走之地面 道端或騎樓號 騎樓地板面積: 238.79 m²
沿街留設 3-6M 供人行走之地面



三、開發量體

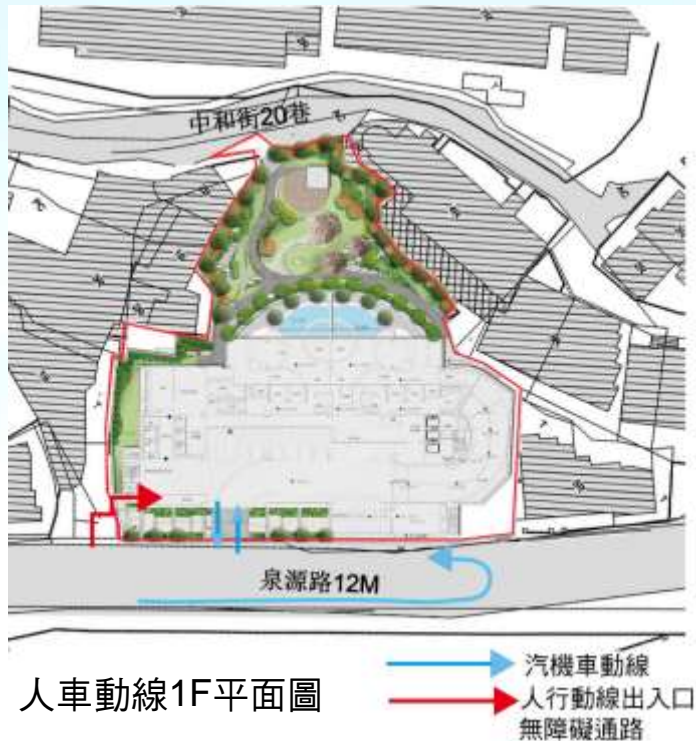
本案興建地下三層/地上十四層之建物一棟，各層規劃用途如下：

- B1~B3：防空避難室兼停車空間(汽車104台、機車40台、3部裝卸車位)
- 1F：車道、男女溫泉湯池、停車空間(汽車7台、機車20台)
- 2F：入口大廳、簡餐咖啡廳、公益設施
- 3F：會席料理餐廳
- 4F：主題餐廳
- 5F：個人湯屋(18間)
- 6F~14F：客房層(117間)
- 屋突層：樓梯間、機房



四、人行及車行交通動線系統

- 泉源路之雙向車道為本案主要出入口，基地內留設臨停等候區，供人員上下車及車輛臨停使用，避免影響道路交通
- 旅館大廳由二樓為主要出入口進出，以達人車分離規劃
- 基地滿足自身衍生交通需求，以**交通系統內部化**為原則
- 留設6M人行步道空間，供行人通行至二樓進入，車輛則自一樓進出，確實達到**人車分離規劃**
- **友善環境**，行動不便者戶外通路設置，通路淨寬 $2.2\text{m} \sim 10\text{m} \geq 1.3\text{m}$ 並加設順平、防滑地面處理

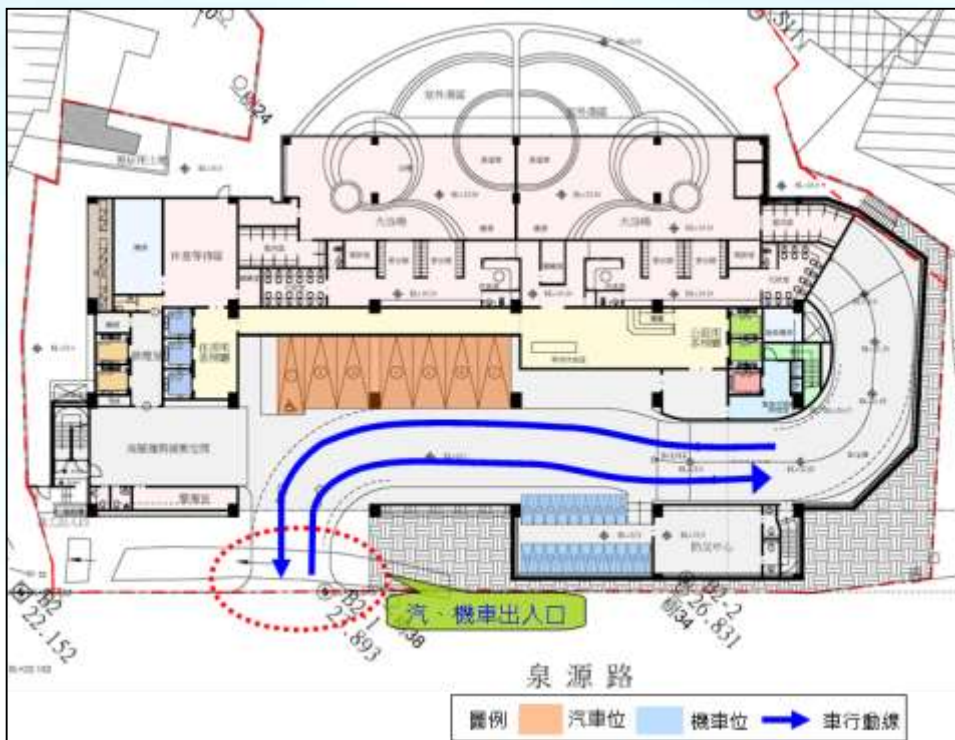


■ 出入口設置

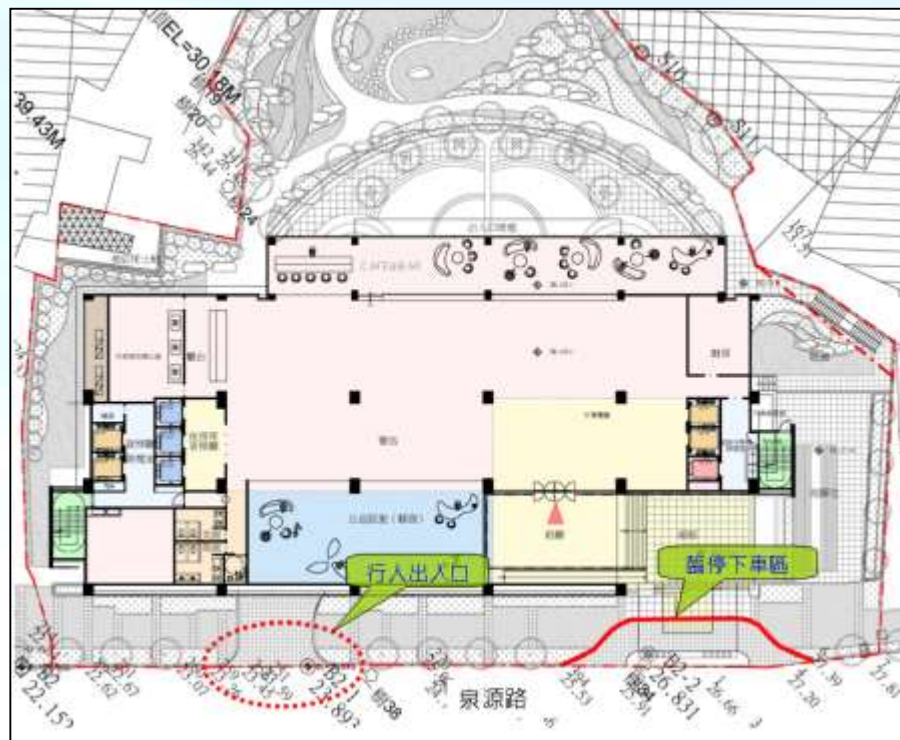
地面二層設置行人出入口與臨停下車區

汽、機車出入口設置於地面一層並距上游泉源路/新民路口約75公尺、下游大業路/泉源路/中和街路口約55公尺

出入口設計達到人車分離並避免影響周邊交通



地面一層出入口位置與交通設施示意圖



地面二層出入口位置與交通設施示意圖

五、防災避難計畫

■ 逃生動線

住戶可藉由更新單元內部之垂直疏散動線通往避難樓層，再經逃生出口連接逃生動線至避難空間，或可至基地對側之後港公園避難



地面一層消防動線



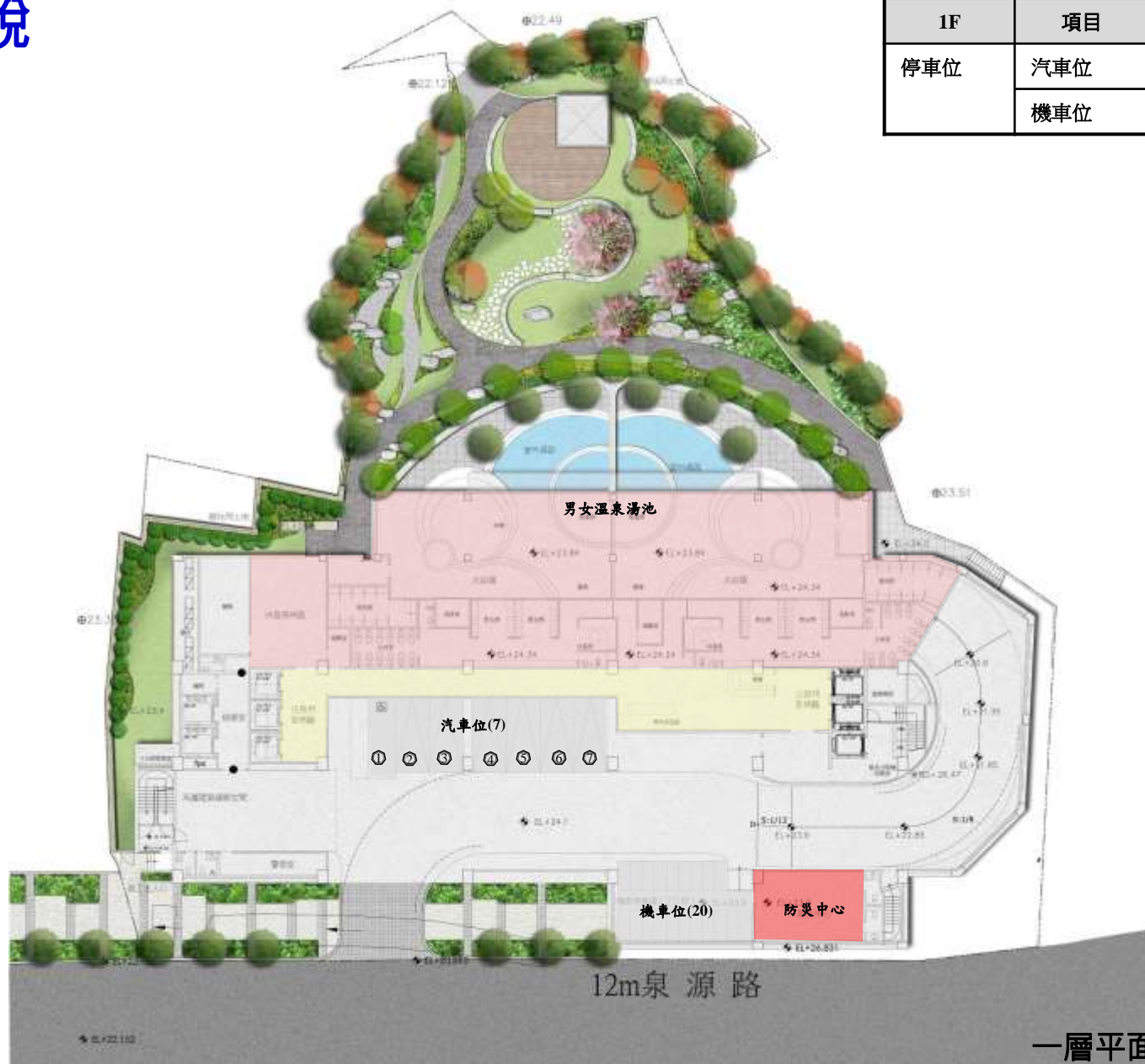
地面二層消防動線

劃設消防車輛救災活動空間指導原則

項次	檢討事項	檢討結果
一、消防車輛救災動線指導原則如下：		
(一)	供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四·五公尺以上之淨高	基地南向面臨12M泉源路沿街自建築線退縮6M的範圍建築
(二)	道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求	消防主要通道符合需求
二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：		
(一)	六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於建築物外牆開口（視窗、陽臺等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口、陽臺等）距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路	本案規劃為14層約56.08公尺高建築物，南向臨12米計畫道路（泉源路），北側鄰4~8米既有巷道（中和街20巷），南側留設8M×20M的消防救災空間
(二)	供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：	
	a.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上	建築物外牆開口與週遭道路之間的距離均小於6公尺，消防雲梯車作業範圍涵蓋，故不需規劃供雲梯車進入基地之通路，可於救災活動空間內直接進行救援（防災計畫平面圖詳圖所示）
	b.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施	已依規定設置
	c.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一·五倍總重量	-
	d.坡度應在百分之五以下	本案坡度在百分之五以下
	e.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下	建築物外牆開口與週遭道路之間的距離均小於6公尺

六、平面圖說

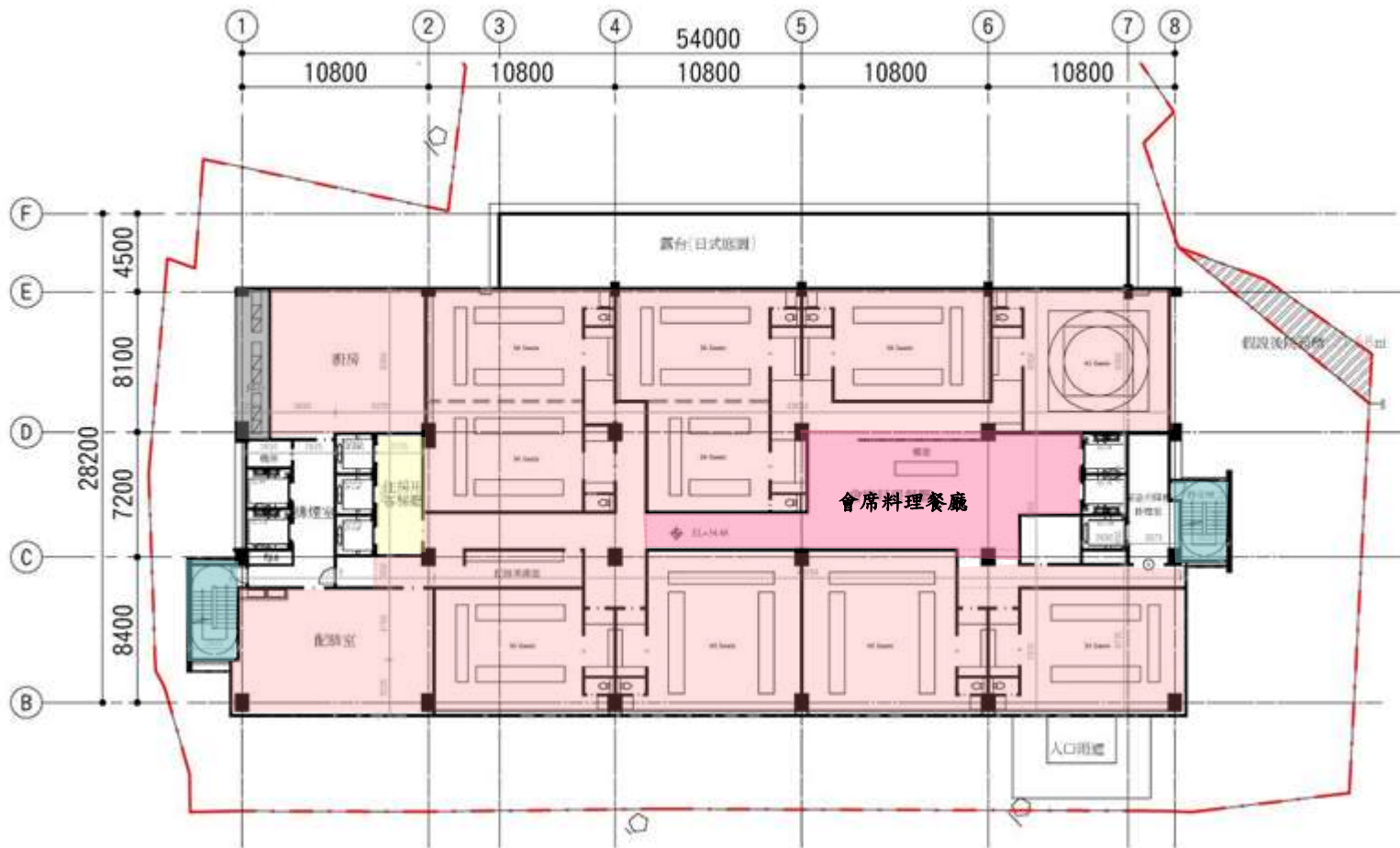
1F	項目	數量
停車位	汽車位	7部
	機車位	20部



一層平面配置圖

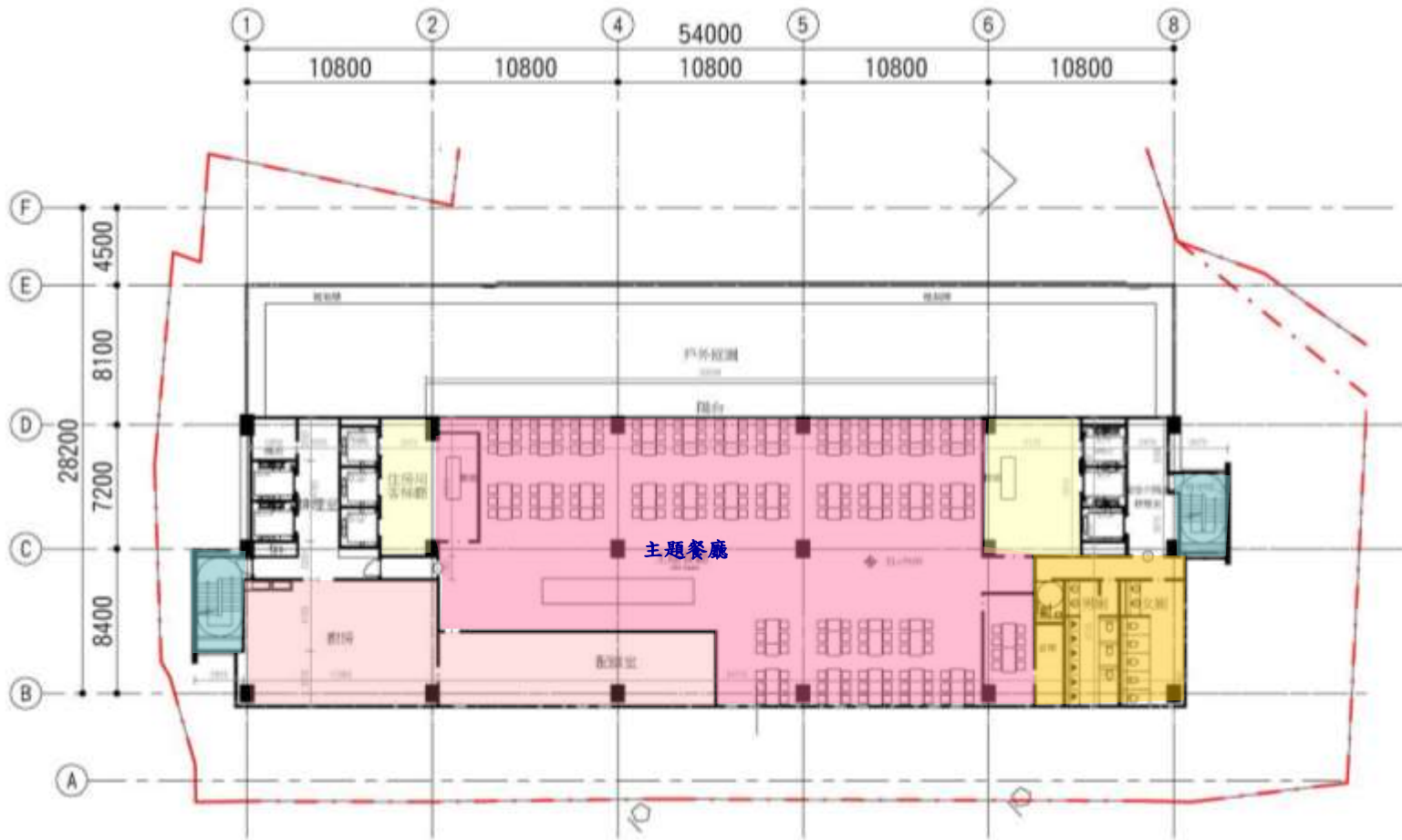


二層平面配置圖



三層平面配置圖(S:1/400)





四層平面配置圖(S:1/400)

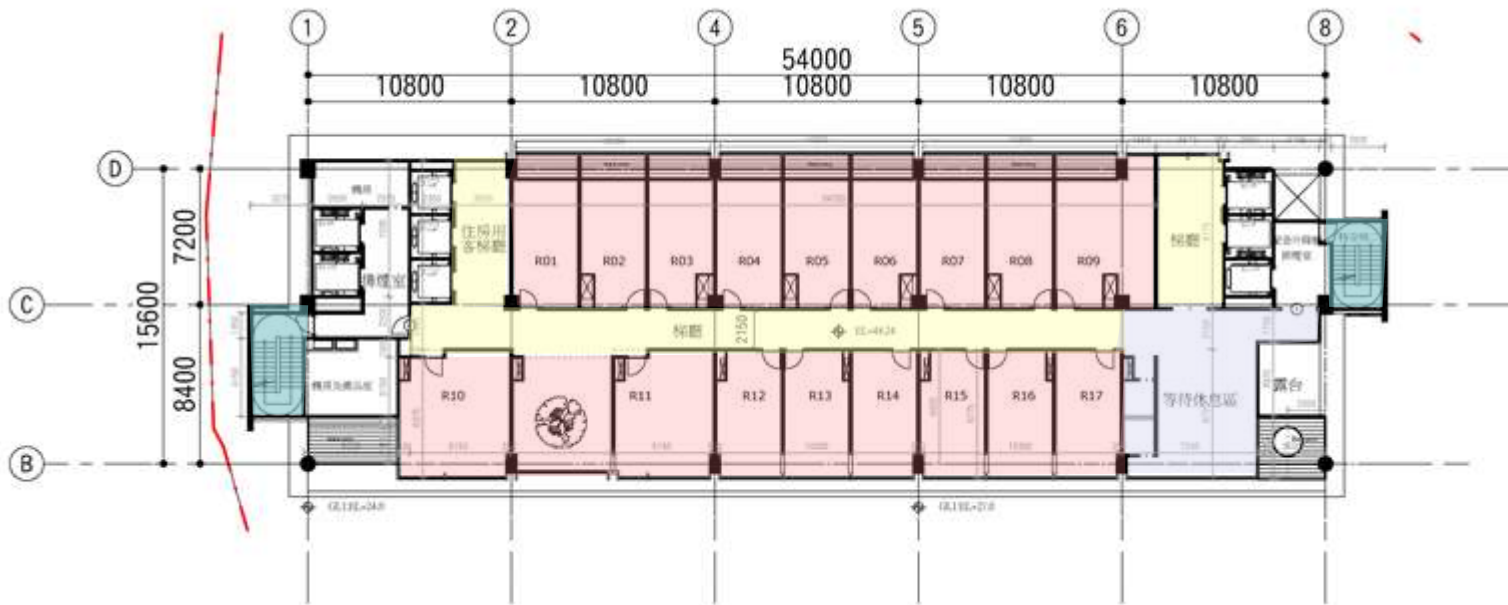




五層平面配置圖(S:1/400)



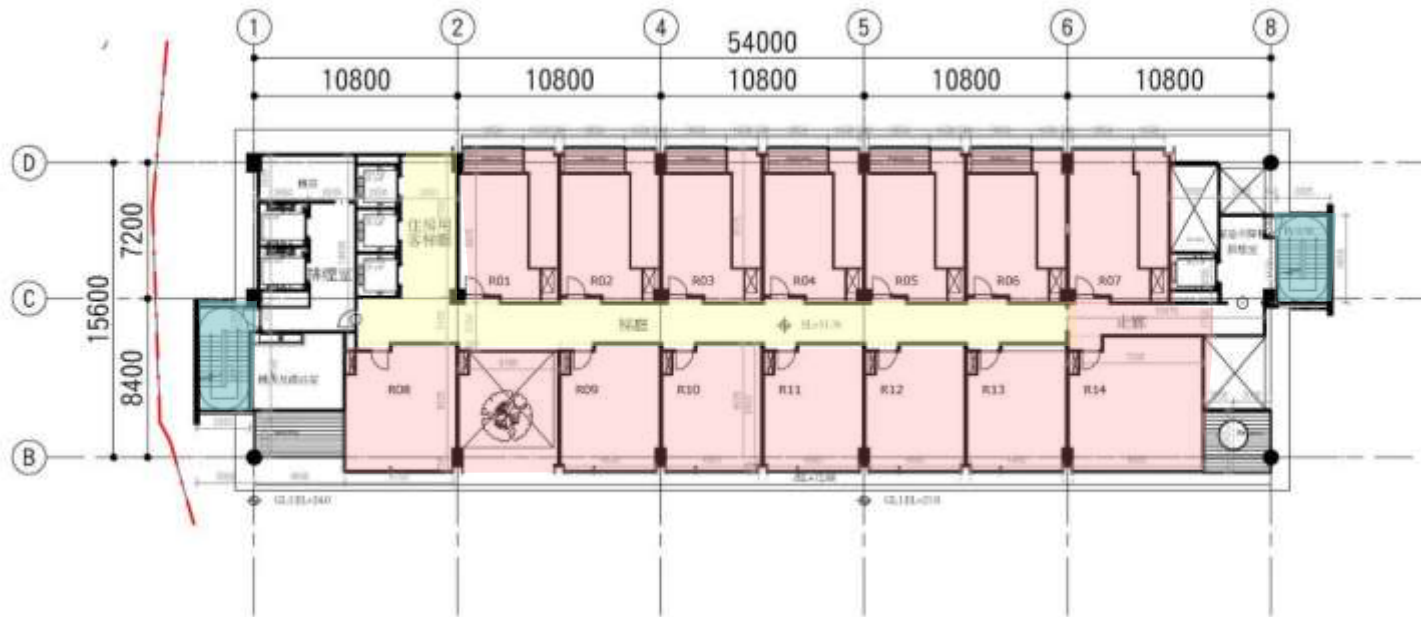
旅館客房：17間
 坪 型：8 坪，14 間
 12 坪，3 間



六層平面配置圖(S:1/400)

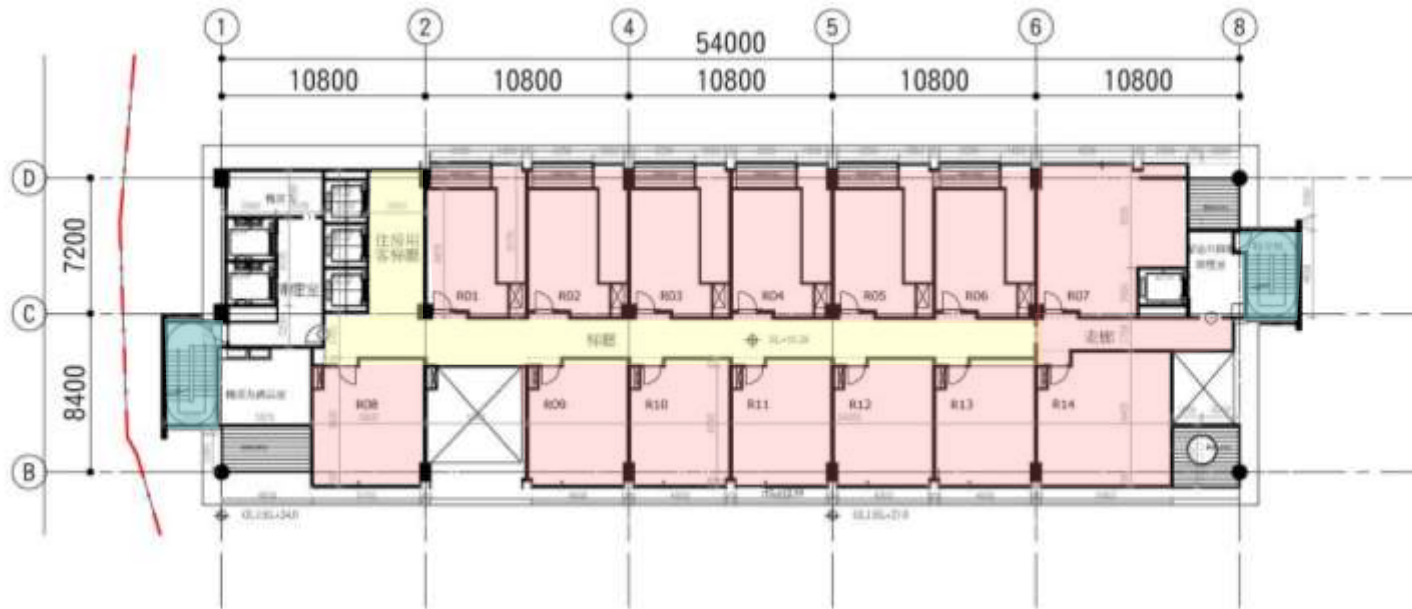


旅館客房：14間
 坪 型：11坪，6間
 13坪，7間
 16坪，1間



七層平面配置圖(S:1/400)

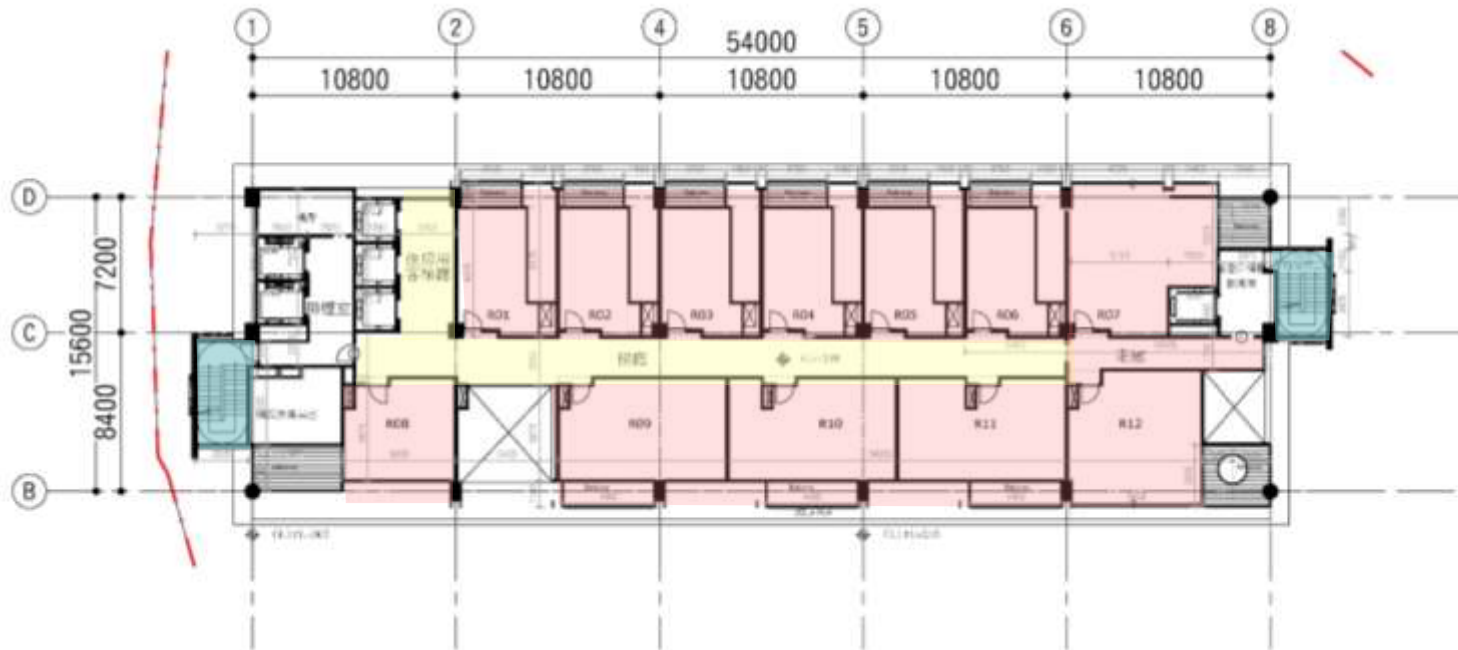
旅館客房：每層樓各 14 間
 坪 型：11 坪，6 間
 13 坪，7 間
 18 坪，1 間



八~十二層平面配置圖(S:1/400)



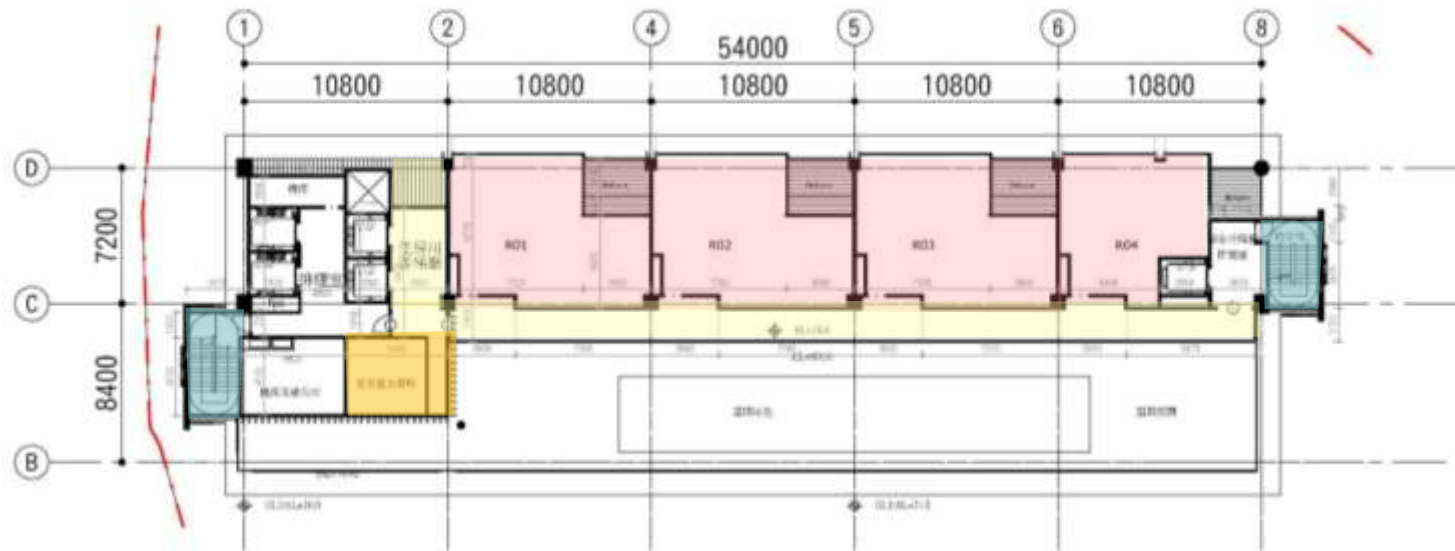
旅館客房：12間
 坪 型：11坪，7間
 15坪，3間
 16坪，1間
 18坪，1間



十三層平面配置圖(S:1/400)



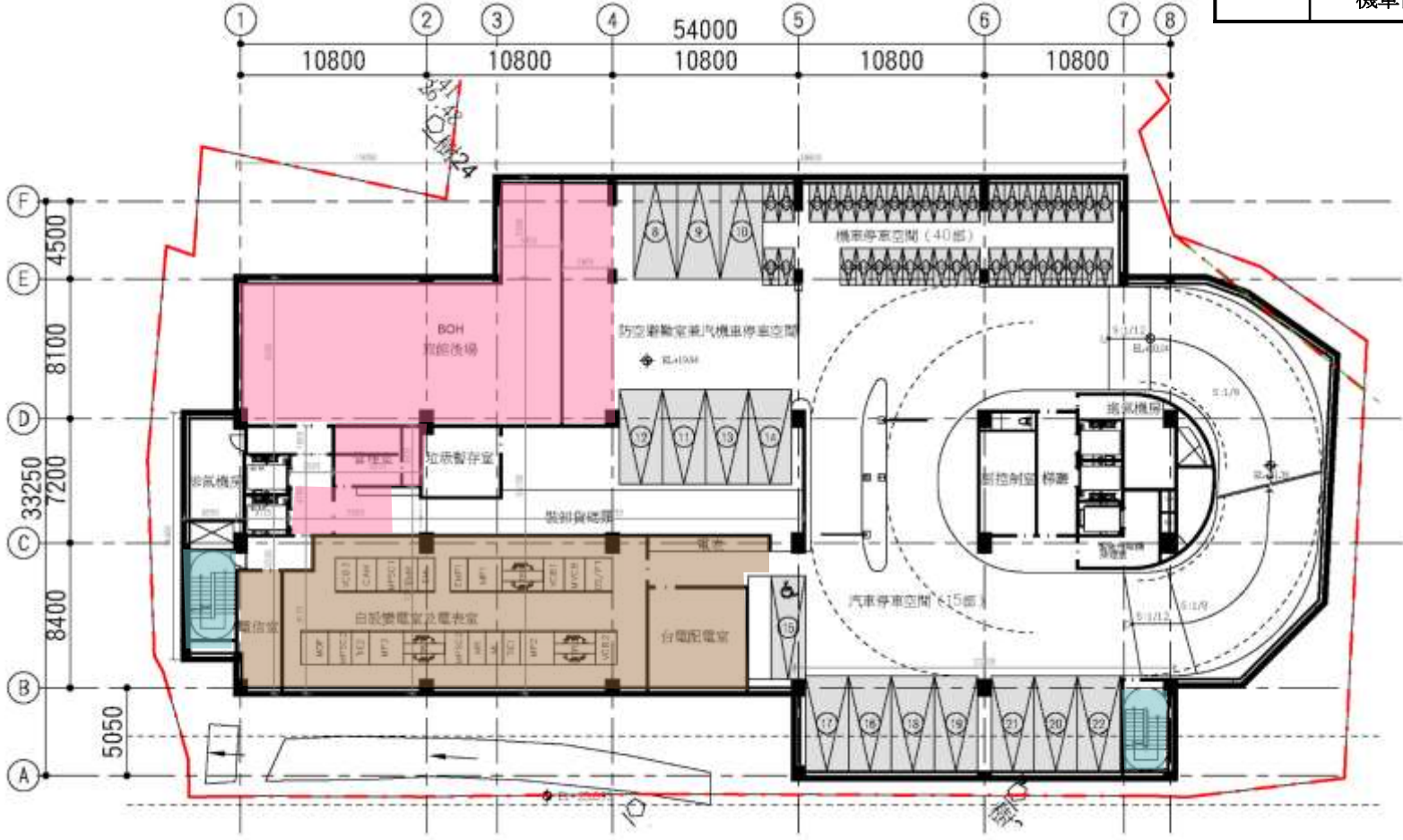
旅館客房：4間
 坪 型：17坪，1間
 23坪，3間



十四層平面配置圖(S:1/400)

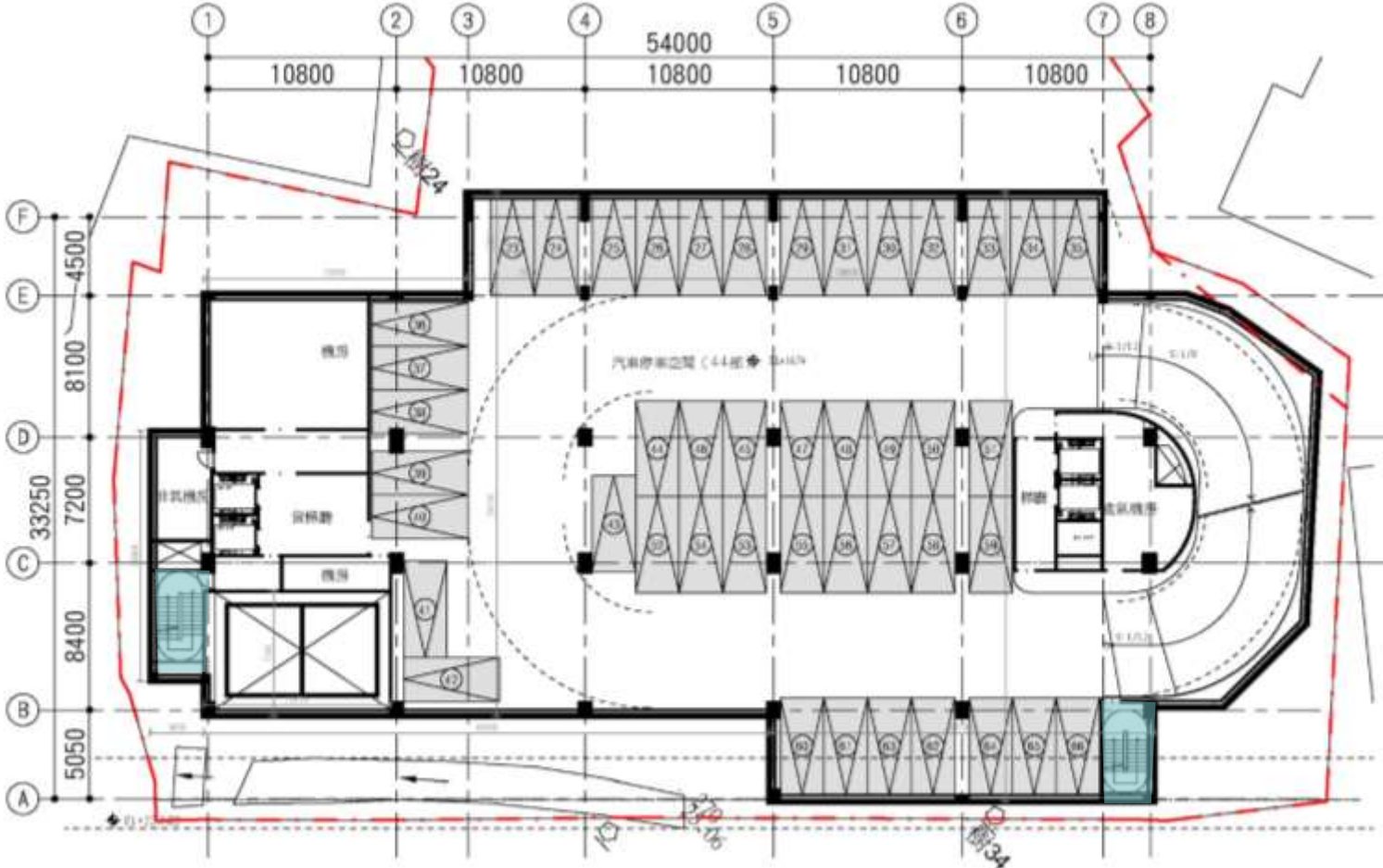


B1F	項目	數量
停車位	汽車位	12部
	裝卸停車位	3部
	機車位	40部



地下一層平面配置圖(S:1/400)

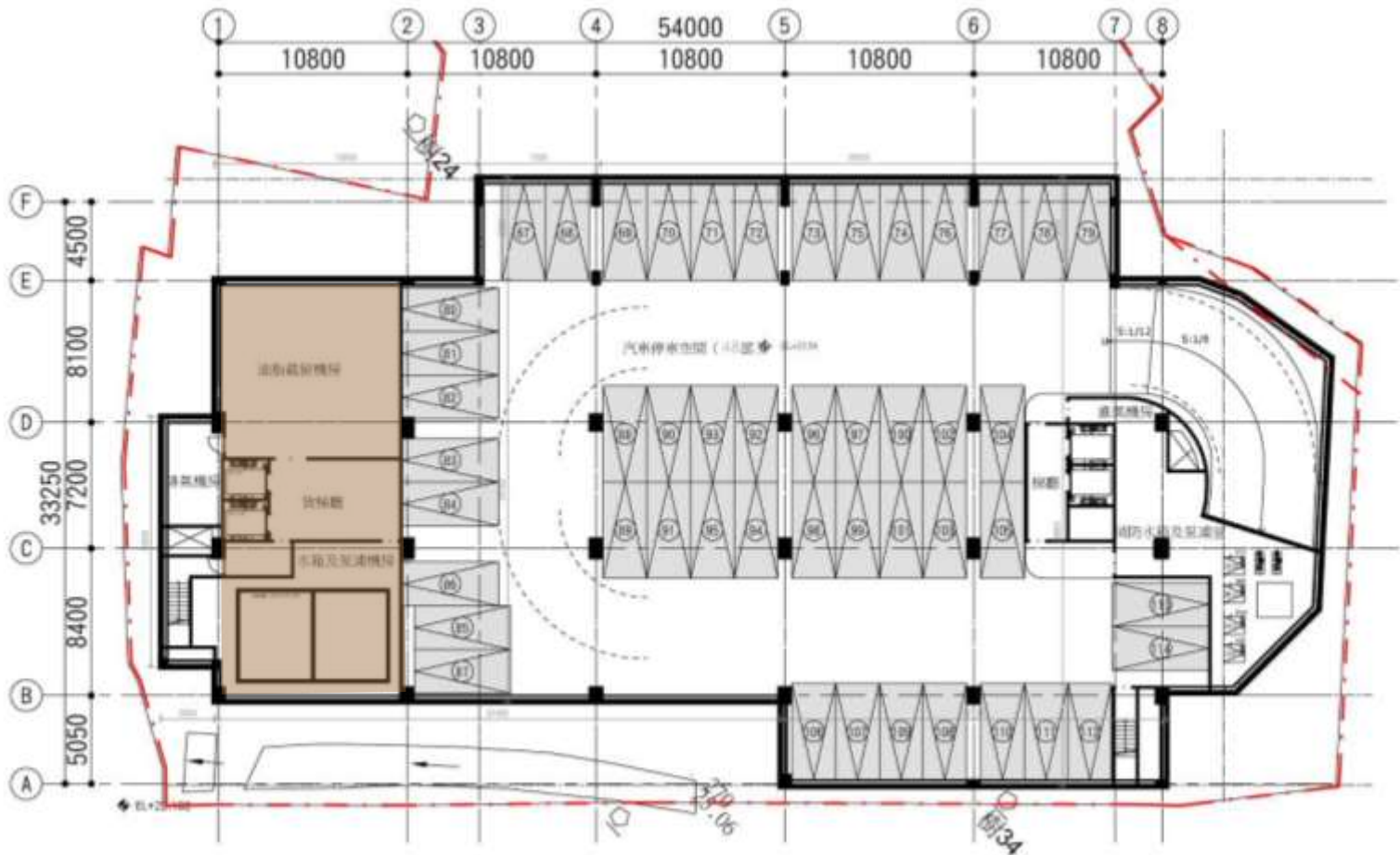
B2F	項目	數量
	停車位	44部



地下二層平面配置圖(S:1/400)



B3F	項目	數量
	停車位	48部



地下三層平面配置圖(S:1/400)



七、造型及色彩計畫



■ 造型

1. 建築物外觀以能塑造泉源路溫泉旅館意象之造型特色為原則，利用沈穩棕色鋁格柵及玻璃建材與石材
2. 考量太陽入射搭配棕色格柵，呈現舒適視覺感觀，空間中結合挑高錯層綠化陽台、屋頂花園，呈現韻律的生態感，將周圍綠色生氣迎進基地內，並垂直向上延伸，將綠帶於建築平面立面整體串聯起來

■ 色彩

1. 外牆材質與顏色部分，以融合於自然環境的溫暖及大地色調為基礎
2. 建物主體使用深暖色系石材、磚、金屬板搭配玻璃，形塑地區優質化並與周邊建物色調相融合

八、景觀計畫

■ 設計構想

- 1.以室外湯區做造景延伸，於有限的庭園空間創造迴游式的景觀環境，並創造多處視覺端景，達到舒適、有感覺的庭園景觀
- 2.利用基地原有之地形高低層次，以石駁坎及景石營造山林景觀樣貌
- 3.人行步道及庭園戶外空間利用灌木及地被導引增添趣味性，延續自然氛圍
- 4.植栽以原生種常綠喬木灌木、誘鳥誘蝶植物及防風耐污染性植物等為優先考慮

①. 觀景亭

以自然景觀營造休憩與觀賞性質兼備之環境空間，使來到此處賓客能有心靈深層的淨化感受。周遭以植栽環繞，創造一處可放鬆身心的休憩空間。

②. 迴遊庭園

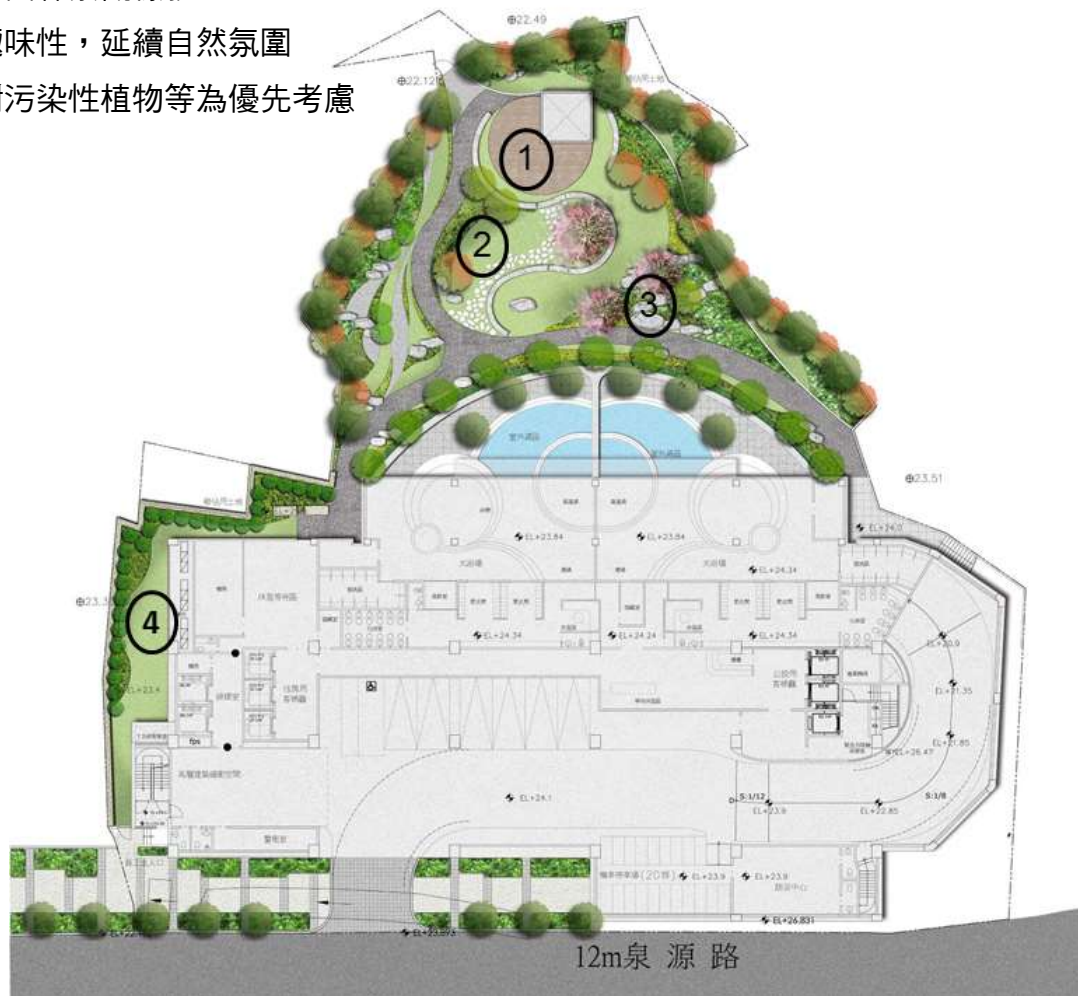
利用豐富植栽呈現前景空間，以高低層次不同特色且具質感之灌木配植，並與座椅結合創造趣味景觀。

③. 綠意端景

綠意端景連接步道與草坪增添庭園自然氣息，將自然氛圍延續至室外庭園，以景石與植栽營造層次景觀，端景旁留設大片草坪做休憩使用。

④. 後院

以鐵網及石塊的概念來創造後院景觀，前景以竹子及曲型灌叢設計，能隱約看到後方特色圍牆景觀。能創造較有感覺的視覺端景。



1F庭園景觀配置圖

⑤. 戶外庭園

設計上以心靈花園為構想，創造一處較溫馨、舒適的庭園環境，於樓層的一個小空間能欣賞亭景之美。

⑥. 泡腳池

供大眾使用之泡腳池主要營造一處可放鬆身心的使用環境，周遭以植栽環繞，並創造樹蔭空間。

⑦. 入口景觀

簡潔現代化的水景型式，以小落瀑與鏡面水景搭配，後方以植栽作背景，利用水景引入聲的氛圍，將旅客的身心靈初步沉澱，亦有區隔空間作用。

⑧. 人行道

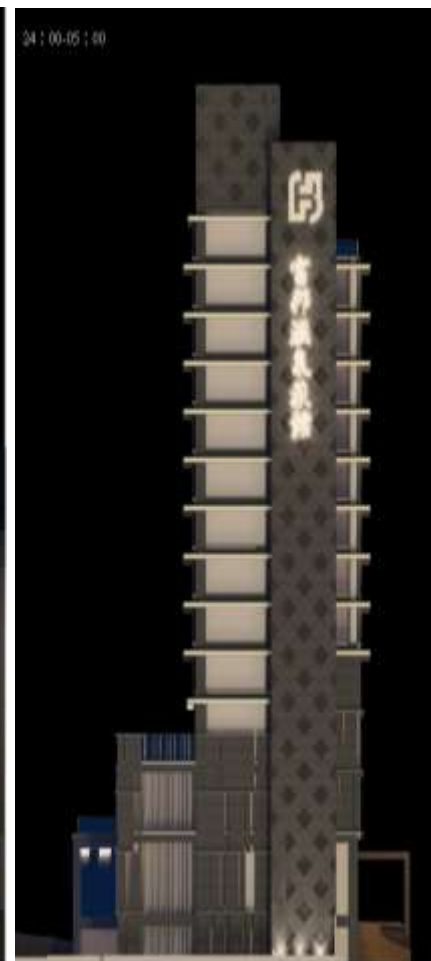
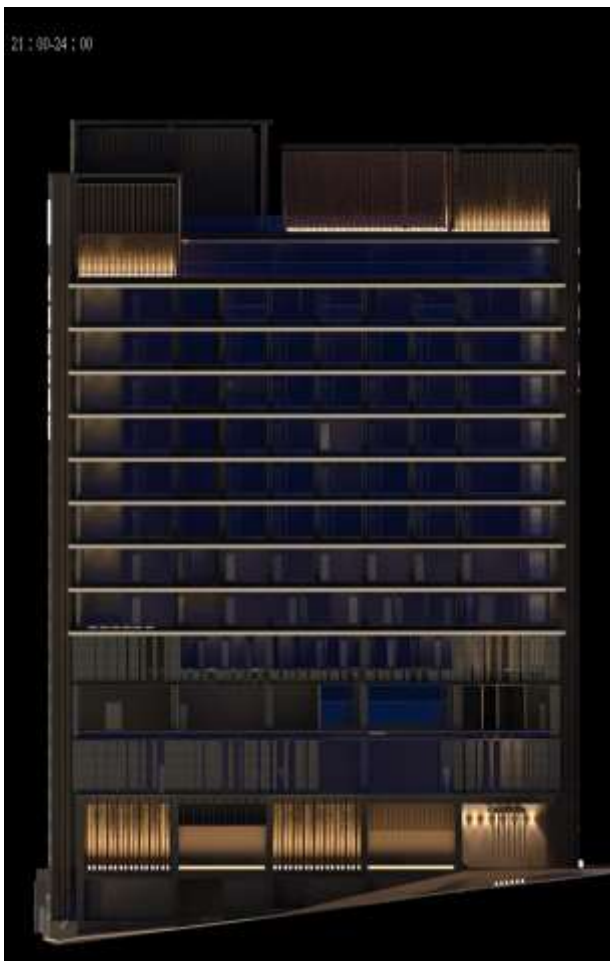
人行道鋪面以不規則的鋪面切割與植穴搭配，鋪面石材分割線條內以細石鋪面營造休閒趣味感。



2F入口景觀配置圖

九、燈光照明計畫

- 燈光設計以線性光源為主，柔和幾何照度
- 整體燈光計畫依都市業間活動強度，共分為3個時段，對應區分照明功能與整體視覺表現



溫 泉 • 生 態 • 綠 建 築

敬請指教！！