

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)

承辦人：陳沛蕎

電話：2321-5696#2952

傳真：2397-4328

電子信箱：chiao@uro.taipei.gov.tw

受文者：富邦人壽保險股份有限公司

發文日期：中華民國105年2月16日

發文字號：北市都授新字第10531099000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份(31099000AF0_ATTCH1.pdf)

主旨：更正本局105年1月15日召開富邦人壽保險股份有限公司擔任實施者擬具之「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」都市更新案幹事會會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依本府財政局105年2月1日北市財開字第10533195300號函及本局105年1月28日北市都授新第10432397700號函會議紀錄(諒達)續辦。
- 二、旨揭會議紀錄，財政局發言要點(一)所載更正如下：「請實施者依本市都市更新處104年10月23日北市都新事字第10432245000號函轉本局104年10月21日北市財開字第10431370600號函所列相關意見確實修正事業計畫內容。」餘依前揭說明一函內容辦理。

正本：簡執行秘書裕榮、臺北市政府財政局 徐幹事淑麗、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府文化局 林幹事舒華、臺北市建築管理工程處、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府法務局 張幹事雅雯、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府都市發展局 謝幹事孝昆、臺北市政府都市發展局 謝幹事旻成、臺北市都市更新處 張幹事明森

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會(含附件)、臺北市政府財政局(含附件)、新北



市政府財政局(含附件)、富邦人壽保險股份有限公司(含附件)、新意群工程顧問有限公司(含附件)、大矩聯合建築師事務所(含附件)、第一太平戴維斯估價師事務所(含附件)

2016/02/17
13:04:35
交章

(都市更新處代決)



裝

訂



線

「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」都市更新案幹事會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 105 年 1 月 15 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：臺北市都市更新會議室十樓

參、會議主持人：簡執行秘書裕榮 記錄：陳沛蕎

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、實施者(規劃單位)簡報：(略)

陸、與會單位發言要點：

一、臺北市政府財政局

(一) 請實施者依本市都市更新處 104 年 10 月 23 日北市都新事字第 10432245000 號函轉本局 104 年 10 月 21 日北市財開字第 10431370600 號函所列相關意見確實修正事業計畫內容。

(二) 事業計畫附錄八估價報告書摘要，有關價格日期及二樓以上平均建坪單價，公展版及幹事會版與本府原同意版不同，請實施者說明。

(三) 事業計畫第 15-7 頁，本案土地租金計算，更新基地內 5 筆公有土地 105 年公告地價均已調整為 40,600 元/平方公尺，請實施者配合修正。

(四) 依本市議會審查 105 年度本市地方總預算暨附屬單位預算針對本案之綜合決議略以：「北投區新民段都更案中應載明具體回饋計畫(提供北投區居民、高齡者優惠及一定比例之就業機會)，並納入後續審議之更新事業計畫。」，請實施者針對上開具體回饋計畫部分說明。

二、新北市政府財政局

- (一) 本案幹事會版與公展版內容相同，實施者已有回應，後續將視其修正內容檢視。
- (二) 幹事會版部分書面、數字清晰度不夠，請實施者加強。

三、地政局 鄭幹事益昌

有關估價報告書

- (一) P25 本案比較標的一、三為同一社區之案例，為避免取樣偏於某一社區，對合理價格掌握性不足，請更換案例之一。又上開案例成交日期距價格日期一年以上，且屋齡均超過10年(非新成屋)，是否已無更合適之案例？併請釐清，如須採用，亦請於估價報告書敘明理由。
- (二) P27 勘估標的與比較標的間之臨路寬度有12M與8M之區隔，是否無須進行調整？請釐清。
- (三) P27 比較標的三採光通風景觀條件調整率下修8%之緣由為何？請釐清說明。
- (四) P27 個別因素調整針對「特殊使用條件」一項下修2%，該項目所指為何？請說明。
- (五) P35 本案溫泉旅館湯屋、SPA行情，建請蒐集周邊產品相關資訊以資佐證。
- (六) P36 一般旅館營運，餐飲成本約占餐飲收入40%，本案以餐飲收入50%計算之理由，請加強說明。
- (七) P37 本案期末處分價值，以期末資本化率4.5%計算，似高於一般水準，請檢討釐清。
- (八) P38 本案折現率推估採WACC計算，其中自有資金要求報酬率設定為7%，請說明評估設定依據及其合理性。

四、財政局 徐幹事淑麗

- (一) 本案外接水、電、瓦斯管線工程費用、不動產估價費用估算以旅館客房數編列，與費用提列總表以戶數提列方式不合，請釐清後

修正。

- (二) 本案提列政府勞務顧問費及設定地上權登記費係非工程造價要項規定可提列之工程費用項目，請實施者說明合理性及必要性後提會審議。
- (三) 表 15-3 興建費用單價表中有關地下層 B3、B4 及地上層 F2-F4 挑高加成後單價請依工程造價規定計算至百元，百元以下四捨五入，請釐清後併相關項目修正，另合計數應含屋突金額併請修正。
- (四) 建築相關規費係按法定工程造價之千分之一收取，請釐清後修正。
- (五) 頁 15-5 本案不動產估價費用係依審議標準提列，其文字似有部分誤植（本案更新範圍內土地 2 筆…更新前主建物筆數 x0.25 萬元…未來三家不動產估價費…），另本案委託不動產估價係因申請綠建築獎勵繳交保證金，故請改以實際合約金額提列，請修正。
- (六) 本案有關稅捐提列係援引當實施方式為事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫中得暫以〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用(G)〕*1%計列規定認列，惟設定地上權案無權利變換階段，且無讓受不動產契據之印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅，故以前開方式提列是否合理提請討論。
- (七) 請依規定補附建材設備自評等級表。
- (八) 頁 15-9 全案開發現金流量試算表係為地上權開發案於特許期間預估收益之淨現金流量表，因與都市更新事業實施經費之現金流量表性質有別，經檢視該表中更新期間之現金流量均為負值，未能正確表達更新期間之財務狀況，建請改列示本更新案實施經費之現金流量表。

五、法務局 張幹事雅雯

- (一) 申請書請將「實施者」修正為「申請人」。切結書請將「實施者」

- 修正為「立切結書人」。委託書請將「實施者」修正為「委託人」
- (二) P14-4 (三) 及權利變換計畫 P9-1 (四) 援引臺北市都市更新自治條例第 19 條應為第 19 條第 2 款第 6 目。
 - (三) 附錄之住戶管理規約中請針對退縮人行步道部分為相關規定，其規定內容並應符合臺北市都市更新自治條例第 19 條規定。

六、消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

- (一) 計畫書 P12-1 頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部 102 年 7 月 22 日修正版本，請依最新版本檢討並修正。
- (二) 請於計畫書內補充標示雲梯消防車自中和街到達建物北側救災活動空間 (含道路淨寬、淨高) 及順向駛離之動線並確認至少應保持 4 公尺以上淨寬及 4.5 公尺以上淨高。
- (三) 依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，應於建物面臨道路或寬度 4 公尺以上各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃救災活動空間，請補充標示建物臨路面各處之緊急進口、其替代窗戶或開口位置並於前述各處開口水平距離 11 公尺內規劃救災活動空間，若救災活動空間距離建物開口逾 11 公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。
- (四) 規劃之救災活動空間範圍內若有排水溝，應避開或予以補強，並由專業技師簽證確認救災活動空間範圍能承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量 (即 75 噸)。

七、工務局新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

本案更新單元南側臨泉源路路段因既有人行道之間有高差故以階梯予以銜接，另尚有樹穴及植栽等設施阻礙通行，建請實施者於土地產權無虞條件下協助處理，即先確認建築線及相關設施位置後協助貼齊建築線設置人行道及排水溝，並將前後人行道盡量

順平或拆除階梯以利行人通行，以上有關設置人行道之寬度及位置可洽本市交通管制工程處提供路型，有關樹木及植栽是否遷移事宜請洽本局公園處表示意見，另若現況無排水溝以致涉及排水溝增設或改道時，則請將相關圖說提送本局水利處審查通過後再行施作（相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理，溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC路面請採用標準斷面）。

八、 都市發展局都市規劃科幹事(書面意見)

本科無意見。

九、 交通局 李幹事慧(書面意見)

- (一) 本案規劃為溫泉旅館，客房 104 間並設有免費泡腳池及主題餐廳、25 間湯屋等設施，請說明未來容留人數及旅館營運規畫等。
- (二) 汽車位規劃 109 席機車位 60 席，是否能滿足基地內衍生需求？泉源路寬僅 12 公尺大客車無法迴轉，對於團客可能搭遊覽車等中、大客車臨停上下客，及遊客計程車上下客甚至衍生排班需求如何於基地內解決？請提供交通影響評估報告。
- (三) 泉源路現況有公車站位請一併納入規劃，以維當地民眾交通需求。
- (四) 有關車道出入口請依照本府頒布「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」辦理，並請於基地停車場出入口圖標示與鄰接計畫道路路口距離，另請標示汽機車進離場行車交通動線。
- (五) 基地周邊人行道配置請依本市道路路型配置原則檢討，人行道寬度 6 公尺應規劃自行車道，且行人與自行車應人車分道，請套繪周邊人行道布設情形，並將既有人行道納入一併規劃配置，並標註有效人行寬度(扣除植栽寬度之人行淨寬)。

- (六) 請於基地內考量增設自行車停車空間12席(建議為法定機車位之20%)。
- (七) 基地開發衍生之停車需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理，地下停車場出入口及停車空間淨高度，請補充說明是否符合現行運貨車輛高度、寬度，以利爾後裝卸貨及宅配等均於基地內部化處理。並請相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

十、 建築管理工程處 李幹事或(吳景民代)(書面意見)

- (一) 本案請先予確認地籍線、建築線(含截角)重合，以確認建築基地面積、法定基準容積。
- (二) 請依「臺北市畸零地使用規則」詳予檢討，現況實測圖請詳實檢討鄰地建築完成情形。
- (三) 地上建物拆除請比對本市 88 年公告地形圖，如涉及地上建物已拆除滅失情形請先予釐清及說明，以利後續建照、拆照審查。
- (四) 是否涉及基地內、外現有巷請依現況比對歷年地形圖、鄰近建築執照詳予檢討現有巷寬度、位置，涉及廢巷改道請依規定辦理。
- (五) 基地內外現有巷請補檢現況照片及箱尺量測尺寸。
- (六) 計入建築面積之裝飾構造物應依法檢討 (5F)。
- (七) 1F 停車空間面積請依 102 年版建管案例彙編 8407 號詳實檢討。
- (八) 擋土牆大於 1.2 公尺部分請依整地原則檢討。
- (九) 機房請修正為機電設備空間，請依「臺北市建築物設置機電設備空間配置規範」檢討。
- (十) 車道面臨道路開口請補標示寬度。
- (十一) 請依建築技術規則建築設計施工編第 12 章高層建築專章逐條檢討。第 229 條落物曲線、第 230 條開挖面積等，請補檢討圖說。

(十二) 建物用途請依土地管制記載並檢討。

(十三) 是否位於山波地滑區域請釐清。

十一、承辦科審查意見

(一) 更新容積獎勵部分

1. $\Delta F5-1$ (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)，請實施者依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」檢討。
2. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)，(1)高層建築物(超過 50 公尺或 16 層樓)依建築技術規則應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，本案申請 $\Delta F5-3$ 獎勵值應載明並'扣除緩衝空間需對外供人員或車輛出入之通道空間(寬度 3.5 公尺)；(2)應扣除建築物之主要出入口淨寬度 2 公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道及迎賓車道等穿越人行道部分，並於住戶規約中載明無條件供公眾使用；(3)請將人行步道與道路順平，並檢討部分人行步道是否確實可供眾使用且符合審議原則之規定；(4) 請加註人行步道供不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮，圍籬等其他障礙物。
3. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，(1)計算綠建築保證金之銷售淨利所使用之工程造價應以產權面積計算(2)請檢附總產權面積證明文件(3)請詳列興建成本計算方式。

(二) 建築規劃設計部分

請詳述本案廢巷改道計畫。

(三) 財務計畫部分

1. 銷售淨利計算有誤，請修正。
2. 共同負擔提列專業顧問勞務費用(3,774,000 元)、設定地上權登記規費(1,401,000 元)，請檢附合約影本並說明其合理性及必要性。
3. 請檢附營建工程管理費、不動產估價費用之合約影本。
4. 本案更新後戶數為 2 戶，惟新建後空房與湯屋共 135 戶，故

外接水、電、瓦斯管線工程費以 135 戶提列，提請幹事會討論。

(四) 其他

1. 審議資料表多處內容缺漏，請補正。
2. 本案實施方式為「設定地上權」，更新後為旅館使用，有關管理維護計畫請確認是否符合法規。
3. 依規定公劃地區，須依臺北市都市更新自治條例第 14 條檢討，請補充檢討說明。
4. 事業計畫第三章實施者電話與營業登記表不符，請補正。
5. 事業計畫第五章請補充說明更新單元周邊環境及人行、交通、消防動線等。
6. 公寓大廈管理基金請敘明引用法條。
7. 報告書多處圖面清晰度不足，請補正。

柒、會議結論：

- 一、請將都市設計審議委員會、幹事會審查與委員會審決意見列表說明納入計畫書內。
- 二、容積獎勵部分：
 1. △F5-1 請補充說明建築物與周邊環境調和(含天際線)及對周邊友善環境貢獻(含公共空間通用設計與建築檢討)。
 2. △F5-3 人行道獎勵部分請補充說明圖 10-3 D 區連續性及合理性後提審議會討論。
- 三、建築設計部分：
 1. 廣告招牌請併建築物立面整體規劃檢討，並補繪圖示。
 2. 現有巷道廢止請補繪檢討圖示，以符合建管規定。
 3. 屋頂植栽喬木請補充說明覆土深度與固定方式，並檢討防風性。
 4. 基地高程與周邊高程請標示並補繪圖說。
 5. 建築設計圖說請依建築相關法令規定再檢討修正。
- 四、財務計畫部分：
 1. 共同負擔費用提列，請依報核日提列標準檢討下修，並檢附相關證明文件。
 2. 下列費用請刪除：(1)專業顧問勞務費(2)設定地上權登記費；另外接水電費請檢討其合理性，因本案為旅館，於提列標準並無明定，本案採更新後戶數(2 戶)或房間數(135 間)提列，提

審議會討論。

3. 現金流量表請依都市更新事業計畫相關執行費用檢討修正。

五、估價報告書部分

1. 比較標的案例不合宜者請更換或說明。

2. 修正係數請依本案區位條件、產品特性及不動產估價技術規則規定檢討修正。

六、請補充基地防滯洪計畫。

七、本案因都市設計審查修改幅度過大，請與兩位公地管理單位溝通後依程序補辦說明會。公地管理單位、承辦科、幹事等意見請檢討修正，並依都市設計審議委員會審決意見修正建築計畫、財務計畫及估價報告書，於都市設計審議委員會審決後 45 日申請召開複審會議。

捌、散會（下午 3 時 30 分）