

檔 號：

保存年限：

# 臺北市政府都市發展局 函

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168  
號17樓

承辦人：陳沛蕎

電話：2781-5696#3056

傳真：2781-0577

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10月25日

發文字號：北市都授新字第10531543600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(31543600AZO\_ATTCH1.doc)

主旨：檢送本局105年10月4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」都市更新案幹事會複審會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本局105年9月22日北市都新字第10531543610號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本局彙辦。

正本：陳執行秘書信良、臺北市政府都市發展局 林主任委員洲民、臺北市都市更新處 方副主任委員定安、臺北市政府財政局 游委員適銘、臺北市政府地政局 潘委員玉女、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 黃委員舜銘、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、彭委員建文、遲委員維新、黃委員台生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、王委員重平、金委員家禾、簡委員伯殷、張委員鈺光、脫委員宗華(請都市發展局都市規劃科轉交)、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 胡幹事煌堯、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都市規劃科 蘇幹事芯慧、臺北市政府都市發展局 謝幹事旻成、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、內政部



建築研究所、財團法人台灣建築中心、臺北市政府財政局、新北市政府財政局、  
富邦人壽保險股份有限公司、新意群工程顧問有限公司、大矩聯合建築師事務所  
、第一太平戴維斯估價師事務所

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會



## (都市更新處代決)

裝

訂

線



# 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」都市更新案幹事複審會議紀錄

壹、時間：民國 105 年 10 月 4 日（星期二）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市都市更新處十六樓會議室

參、主持人：陳執行秘書信良（袁幹事如瑩 代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：陳沛蕎

伍、實施者（規劃單位）簡報：（略）

陸、出席單位及人員發言意見：

## 一、新北市財政局(公有土地地主)

- （一）第 5-7 頁圖 5-6 更新單元第三人占用編號及分布圖、第 11-15 頁圖 11-14 喬木原地保留及移植計畫圖請以彩色標示，以利閱覽。另計畫書內照片及土地使用現況、建築、景觀配置、人車動線說明、公益性設施位置等圖示亦以彩色標示為宜。
- （二）第 15-2 頁請釐清 103 年 4 月及 104 年 7 月之營造工程物價指數是否正確，並請一併釐清指數增減率數值。
- （三）第 15-3 頁表 15-5 總工程費用數字誤植，請修正。
- （四）附錄二-1 頁請檢附最新公司變更登記表資料。
- （五）基於本案為公辦都更，請臺北市政府能協助加速本案推動。

## 二、臺北市財政局(公有土地地主)

- （一）事業計畫第 14-1 至 14-2 頁，有關本案公告拆遷日、搬遷截止日與地上物拆除日之時點似不合理，請參考都市更新事業委託實施契約相關約定釐正辦理時程。
- （二）有關案內地上物拆遷，依實施者與本府簽訂都市更新事業委託實施契約約定，應由土地管理機關共同於設定地上權契約簽約日起算 15 日內按現況點交予實施者，並非由土地管理機關自行拆除、騰空點交，爰計畫書敘述有誤；另有關地上物拆遷時程，建請實施者依實施契約約定檢討調整相關應辦事項，訂定合理之拆遷時程。

- (三) 事業計畫第 20-3 頁，有關公益設施之開放時間、次數及對象建議明確敘述。
- (四) 請實施者依 105 年 4 月 28 日召開本案公益設施空間及位置-確認相關執行細節會議紀錄，及該公司檢送修正後相關執行細節，於現場設置戶外足湯使用說明，並加強營運期間安全監控及設置求救鈴。
- (五) 計畫書 P20-3，三、公益性設施興建及營運管理(一)設施規劃、設計之內文，有關「另本案地上 2 層公益設施空間及位置相關執行細節說明經修正並已獲臺北市政府財政局……表示無修正意見」乙段文字及附錄十二，建請刪除。
- (六) 表 18-1 實施預定進度表中公展展覽時間誤植，另幹事會審查時間請一併修正。

### 三、臺北市政府財政局 徐幹事淑麗

- (一) 頁 15-2 指數增減率計算結果有誤，請依規定倘指數增減率之絕對值逾 2.5%時應予調整造價單價，請釐清後併同相關項目修正。
- (二) 本案為地上權開發案，實施者說明係以 100%自有資金投資開發，後續以出租方式營運無出售房地情事，故出售折價抵付共同負擔房地價值收入編列 0，惟無編列自有資金，造成計畫期間之稅後息後淨現金累計均為負值不合理情形，有關地上權更新案之現金流量表中現金流入是否仍須列示出售折價抵付共同負擔房地價值收入，請更新處協助釐清。
- (三) 表 15-5 建築師設計費計算表，總法定工程費用(286,190,761)與頁 15-1、表 10-3 (286,579,765) 不一致，請釐清後修正。
- (四) 鄰房鑑定費之提列請釐清修正頁 15-4、表 15-7、表 15-1 相關之鄰房鑑定戶數及計算式之正確性。
- (五) 本案更新方式為設定地上權，實施者依委託實施契約約定支付公地主開發權利金及地上權期間之土地租金，尚不涉及權利變換，且無銷售房屋情形，故未提列銷售管理費及風險管理費，僅提列人事行政管理費率及營建工程管理費(二者合計數為人事行政管理費之 5%)，提請審議。

### 四、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌

比較標的一成交日期較久，屋齡較舊，若確無更合適之案例，亦得放寬條件，惟須依範本規定於估價報告書敘明理由，請將回應意見(一)

納入補充。餘幹事會意見均以修正，無意見。

## 五、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

- （一）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。
- （二）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。

## 六、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏（翁技士堦鏜代）（書面意見）

- （一）事業計畫書意見  
P11-7 請於圖上標示有效人行寬度。
- （二）交通影響說明意見
  1. 泉源路西側(基地前)現已設置標線型人行道，請補充說明對於人員及車道出入口是否有影響及需配合調整措施。
  2. 附錄十五-18，附圖 10-1 車道出入口請增設反射鏡。
  3. 附錄十五-10，請補充基地周邊路外停車場及其位置圖、停車位席次、平均使用率等資料。
  4. 附錄十五-20、21，停車場出入口等候區域長寬請於圖面補充標示，以利檢視。
  5. 附錄十五-21，請於停車格位配置圖補充各車種格位大小說明及圖例。

## 七、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦（書面意見）

- （一）本案有關更新單元南側臨 12M 計畫道路(泉源路)路段是否洽詢本市交工處提供路型(包含建築線外設置公有人行道寬度)及與基地兩端既有人行道如何銜接？是否洽詢本局公園處有關樹木及植栽是否遷移事宜？是否涉及排水溝增設改道等？以上事項請再予說明，另查本案事業計畫書 11 章相關景觀圖說中未見此部份之規劃方案，亦請一併配合修正或說明。

- (二) 另上述公有人行道範圍若實施者考量與基地範圍內人行道之整體美觀及一致性，需採用高壓磚以外材質辦理人行道修復或新設時應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至「臺北市民 e 點通」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。

#### 八、臺北市政府法務局 張幹事雅雯（書面意見）

業已依前次幹事會意見修正完竣。

#### 九、臺北市政府都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧（書面意見）

院落及後院深度比請依本市土地使用分區管制自治條例第 14、15、17 條規定補檢討(含圖示)。

#### 十、鄭委員淳元

- (一) 回應綜理表 P 都設-3 頁，應冠會議全名。
- (二) 其他回饋計畫中有關配合議會要求，實施者提供設籍北投之居民、高齡者館內住宿、泡湯優惠、用餐折扣等優惠措施，如何落實執行，請設定公地主及實施者應討論出明確計畫。
- (三) 有關公益設施開放次數與對象：「里民若有活動需求，可由里長配合事先規劃活動內容，並提出相關申請可免費使用，免費使用次數以每年 4 個時段(共約 12 小時)為限。」時段是否太少，請實施者考量增加，此部分後續提審議會可能會影響△F5-1 之獎勵額度。
- (四) 地下一層平面配置圖中停車位編號與實際設置停車位數量不一致，建請依照實際設置停車位數量修正標註，另圖面標註之臨停空間，建議調整修正為等候空間，避免造成與停車位混淆。
- (五) 圖面所標示之通學步道，其功能為全天候開放附近居民及所有民眾可使用，建議名稱可調整修正為「休閒步道兼通學步道」，更符合本案公益性。

#### 十一、 承辦科意見

##### (二) 更新容積獎勵部分

△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。

### (三) 建築規劃設計部分

1. 請詳述本案廢巷改道及留設通學步道計畫。
2. 請說明本案經都市設計審議委員會審決通過之修正情形。

### 柒、會議結論

- 一、 本案申請△F5-3 容獎部分，人行道之植栽樹穴係採原地保留，應與人行道保持順平，請補充剖面圖及檢討臨道路側原地保留樹木不影響消防救災空間。
- 二、 本案現金流量表中，請將自有資金納入現金流入為原則。
- 三、 本案估價報告比較標的建議更換，如不更換請補充敘明理由。
- 四、 有關本案回饋計畫部分，請公有地主與實施者討論控管機制，以確保能落實執行。
- 五、 請依公有地主、委員、幹事及承辦科意見覈實檢討修正，並請於接獲會議紀錄後 30 日內，修正報告書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，申請召開聽證。

### 捌、散會（下午 4 時 30 分）。