

需求說明書

壹、臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 7 筆土地斯文里二期住宅新建工程委託專案管理及監造技術服務案

貳、計畫概述

臺北市大同區蘭州國宅及斯文里一、二、三期整建住宅係於民國 53 年至 64 年間辦理地區公共建設，興闢公共設施時，為安置地上違建及部分合法建築物拆遷戶所興建之住宅。歷經多年演變，建築物老舊簡陋，且未能與鄰近地區發展配合；考量其建築物已達更新年期，居住環境品質甚為低落，且有衛生及消防救災等公安問題。財團法人臺北市都市更新推動中心（以下簡稱本中心）為增進公有資產開發利用、避免相鄰土地無法劃定為更新單元或造成畸零地，及兼顧公共利益，秉持社會救助及改革之精神，推動本案公辦都市更新。

本中心為「臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 7 筆土地都市更新案」之實施者，目前辦理都市更新事業及權利變換計畫報核中，為辦理該案專業管理服務、後續統包商招標及施工階段監造等事務，亟需委託專業廠商辦理工程專案管理及監造之工作。

參、計畫目標

一、滿足市民居住需求，推動社會住宅政策

透過公辦都市更新策略，首先要滿足原地主基本居住基本需求為優先，並活化公有資產，增加社會住宅存量。

二、透過公辦都市更新整體規劃，提升整體都市生活品質

為兼顧政策公益性及公共性，改善整建住宅居住環境，提升生活機能，依都市更新條例規定由政府主導之方式辦理都市更新進行全區整體規劃。

三、提供中繼住宅，保障弱勢住戶

保障弱勢住戶，滿足住戶需求，藉由中繼住宅提供，確保重建期間的居住權益不中斷。

四、改善基盤公共設施，滿足多樣需求理想公共服務設施

更新地區內老舊建築物公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理、環境品質不佳等問題，透過基盤公共設施改善，提供社區環境品質，並將公辦都市更新創造之效益回饋鄰里居民及市民大眾。

五、整合周邊空間網絡，創造宜居的城市開放空間

配合周邊環境，於地面層留設開放空間，降低對周邊環境衝擊，並整合道路、公園用地，整體規劃，滿足周邊居民休憩需求於各設施之中介空間，留設休憩平台，除減緩各設施使用之衝突外，亦創造多元、豐富之休憩場域。

六、強化防災功能，保障居住安全

本更新地區內建築物屋齡皆已逾 50 年，建築物老舊且耐震及防火設計不符現行建築技術規則規定，透過建築物更新強化建築結構與規劃完善防救災系統，以保障居住安全。

本案委託技術服務廠商得標後應針對本案預定開發範圍，以強化維護便利性，進行統包工程招標文件之撰擬、工程預算編列及統包工期建議之提供並協助本中心辦理統包工程招、決標等事項，本案期藉由專案管理廠商以品質、效率兼具為目標，協助本中心於事權計畫審議期間之修訂圖面（若統包廠商於該階段尚未進場者）、審查意見回復、設計審查及工程介面管理及施工監造，並以簡化程序提升施工品質為基礎，協助建立本中心工程品質管理系統，以督導本案統包廠商如期、如質完工。

本案需導入 BIM（Building Information Modeling）概念，在符合未來使用之需求下，以最經濟的方式檢討建築、結構、機電施工可行性，避免造成各項資源之浪費，後續亦須督促承攬統包廠商於完工時確實繳交竣工模型，並配合本中心導入營運管理維護階段使用。

肆、基地資料：

一、基內概述：

- 基地位置：臺北市大同區昌吉街以北、大龍街以東、大龍街 85 巷以南及昌吉街 33 巷所圍成之街廓範圍。
- 基地範圍：臺北市大同區大同段一小段 391-2、392-2、442、443、444、447、465-5 地號等 7 筆地號。
- 基地面積：4,849 平方公尺。
- 使用分區：第四種住宅區。
- 施工期間：42 個月（暫訂）。
- 規劃以地面層留設住宅梯廳、商業空間、管理員室、公共空間，地上二層以上規劃住宅空間、地下層規劃停車空間、機電空間及貯藏空間。



二、本案各基地面積建蔽率、基準容積率、設計容積率：

土地標示	土地面積(m ²)	土地使用分區	建蔽率	基準容積率	設計容積率	土地權屬
大同區大同段一小段 391-2 等 6 地號	4,630	第四種住宅區	50%	300%	448.69%	私人
大同區大同段一小段 465-5 地號	219	第四種住宅區	50%	300%	448.69%	財政部 國有財產屬

伍、建築規劃設計課題及需求（應符合都市計畫、建築規定及相關法規檢討）

一、取得「綠建築標章」銀級以上及全棟採通用設計。

二、有關規劃住宅空間格局及面積如下表（暫訂）。

房型	格局	房型面積（坪）	數量
店鋪	1 房廚+1 衛浴	10~15	34
一房型	1 房廚+1 衛浴	8~10	208
二房型	1 餐廳+1 廚+2 房+1 衛浴	11~15	128
三房型	1 餐廳+1 廚+3 房+2 衛浴	18~22	88

三、依據申請計畫書之規劃設計，檢討符合都市計畫、建築及相關法規，並依各縣市公告最新版本之都市計畫書（主要計畫、細部計畫等相關規定），辦理興建所需配合執行之相關作業。

四、需求與規劃設計整合：

(一) 創意（設計）優化：設計管理、減少發包、施工時程等。

(二) 減少日後維護管理成本，給排水衛生系統應以明管方式設計，管線設計應為上給水下排水，並儘量於公共區設置維修門（口）；另屋頂排水系統、陽台排水系統應獨立設置等。

陸、工作內容：詳本案委託契約書第二條「乙方工作內容事項」及本需求說明書。

柒、投標資格：詳本案投標須知。

捌、服務費用：本案服務費用詳委託契約書第三條「服務費用」。

玖、工程總預算：暫訂 14 億 721 萬（含稅）。

壹拾、期程要求：詳本採購案委託契約書第四條「履約期限」。

壹拾壹、服務建議書製作內容：詳本採購案投標須知。

壹拾貳、提送成果：詳本採購案委託契約書第二條「乙方工作內容事項」及第六條「履約管理」規定。

壹拾參、其他必要事項：

一、本案規定之工作，應參照有關法令規範、公認之學理及通行之慣例辦理。所提送之計畫書、圖說等，雖經甲方核可，廠商仍應負一切法律責任。

二、廠商負責其執行本契約工作人員之保險、疾病醫療及事故賠償責任，與甲方無涉。

三、本案等標期間不辦理領勘，由投標廠商自行前往會勘。