

萬仕達建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區延平段二小段 700 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 11 月 4 日（星期二）下午 3 時 0 分

貳、地點：臺北市大同區延平區民活動中心

（臺北市大同區保安街 47 之 1 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由萬仕達建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區延平段二小段 700 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。稍後會請實施者做 15 分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則

(一) 如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。

(二) 原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人—中華民國（公有土地管理機關：臺北市政府工務局新建工程處(729-8 地號土地)）（書面意見承辦代為宣讀）

本更新單元範圍內涉及本處經管本市大同區延平段二小段 729-8 地號特定專用區(供一般商業使用)土地參與權利變換及地上物處理方式，前經本處 114 年 1 月 2 日北市工新配字第 1133107185 號函委託國產署一併選配。

三、財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）

(一) 本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 64.44%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用再予檢討及調降。

(二) 請提供三家估價師報告書供參。

四、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）

(一) 查本局前以 113 年 5 月 3 日北市文化文資字第 1133003766 號函回復萬仕達建設股份有限公司（略），旨揭範圍毗鄰歷史建築「永樂國小（原永樂公學校）校舍」、「安西街 21 巷 1 號」，應依文資法第 34 條規定提送新建工程基地下挖深度 5 倍距離之緩衝範圍圖，以確認涉及文化資產範圍，並應提送新建工程之規劃設計書圖及以前述範圍內文化資產為景觀視覺點之模擬圖說，及文化資產監測保護計畫過局審查；請本案都更單位後續應注意確認相關期程規畫及計畫提送時間。

(二) 次查，本局前於 113 年 6 月 26 日辦理旨案基地內「本市大

同區『涼州街 74、76、78、80、82、84、86、88 號』等 8 處建物列冊追蹤現場勘查暨審查會議」，會議結論(略)「二、請本案基地都更單位進行建物測繪，並將測繪結果規劃為未來新建物之立面設計，測繪圖亦請函送文化局留存。」，測繪圖本局已於 113 年 10 月 23 日北市文化文資字第 1133020715 號函覆收悉，惟建請申設單位後續應於相關計畫內說明新建物立面設計與原建物之關聯。

五、其他到場人—張○○（現場登記發言）

- (一) 本人係位於民樂街上附近的居民，經閱讀公開展覽資料就緊鄰民樂街交通說明甚少，民樂街巷道狹小，惟交通量龐大，因為附近就是迪化街商圈，非常多貨車及觀光客，因此民樂街是否能承載這麼大的開發量，我認為需要做交通影響評估，惟本案目前未有相關說明，僅看見報告書內說明對交通並無影響，這不是靠退縮就可以解決的事情，即便有人行步道退縮，但鄰地尚維持原有建物狀況，其實對附近是一個很大的衝擊。
- (二) 另外開放空間規劃喬木設置於建物與建物間，未來應該是不能生長，希望併同檢討開放空間的綠化，適當放在更有意義的地方。
- (三) 更新後建築物外型對迪化街及周遭環境衝擊太大，第一個是建築量體過大，為了要消化大量容積，所以不斷往上長高；第二個是立面色彩，整體都是灰色及黑色，不符合迪化街附近整體的色彩協調性，就周邊角度來說，此案尚有許多地方需再做審視及考慮。

六、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司（謝長潤副總）

- (一) 新工處意見，因持分是 5 平方公尺之國有地，未來會移轉給

國產署，目前是由國產署來處理。

(二) 國產署意見，有關管理費的部分，目前均依據市府公告提列標準來計算，未來以實際審查核定為準；估價報告書部分，本案計畫書內均有放三家估價報告摘要，會再跟國產署聯繫。

(三) 文化局兩點意見，遵照辦理。

(四) 有關交通問題，其實有與建築師及交通技師討論很久，本案有提送交通影響評估報告，未來會經過交通局審查，也希望可以盡量降低對周邊交通的衝擊。

七、建築師—施振華建築師事務所（施振華建築師）

針對文化局有一些要求，剛才簡報上呈現的立面，在基座部分已經有反應這個地方的特色，這些都是模仿原來既有建築物的形態，基本上已有反應原有的立面。至於上面為什麼採用灰色，是因為這邊高度為三層樓以下基本上都是採用磚紅色，上面灰色其實是把自已隱藏掉，讓建物看起來不是很凸顯，假設整體立面採用磚紅色，量體會與周邊形成強烈對比，所以才會採用灰色，讓自身可以是一個比較低調、隱藏的形態。

八、學者專家—簡裕榮委員

(一) 本案尚有土地及合法建築物所有權人未同意參與，以及公聽會上表示之意見，建議實施者加強溝通協調。

(二) 建築計畫

1. P. 9-55、9-56，27 及 28 層空間供管委會使用，公設亦有過大情形，且地下層其中設有 8 席車位計入大公，宜補充說明合理性。

2. 地下室停車空間請補充標示裝卸車位。

(三) P. 11-1 分配與選配原則：「(一) 一樓單元以原一樓合法建築

物暨土地所有權人依原位次優先選配。」宜補充說明是否限制選配。

(四) P. 11-4 財務計畫：人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，宜補充說明。特殊因素費用委外審查應於審議會前辦理完成。

(五) 權利變換 P. 10-1 不能參與權利變換達 13 人，宜補充說明。

(六) 權利變換計畫第 7 章涉及裝卸車位部分亦請併同修正。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午 3 時 30 分）