

基隆市都市更新及爭議處理審議會

第 9 次會議紀錄

壹、開會時間：106 年 12 月 6 日（星期三）上午 10 時 0 分

貳、開會地點：基隆市政府產業發展處 3 樓旁義消會議室
（基隆市中正區信二路 301 號 3 樓）

參、主持人：徐副主任委員燕興

肆、出席人員：詳簽到簿 記錄：陳仕亭

伍、討論提案：

一、報告案

(一) 「臺灣汽車客運股份有限公司建築物辦理存記事宜」(辦理進度說明)

1. 本案前次審議會議決議（略以）：「准予備查，請業務單位依本府法制科意見修正後，提報法規審查小組審查，並俟市務會議通過後函頒實施。」

2. 目前辦理進度：

有關基隆市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點(草案)業已依本市都市更新及爭議處理審議會第 8 次會議結論修正，並已提報本府法規審查小組排會審查，俟市務會議通過後函頒實施。

決議：知悉，請業務單位於該要點函頒實施後再提委員會核備。

(二) 「變更基隆市信義區中正段三小段 7 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」(辦理進度說明)

1. 本案前次審議會議決議（略以）：「請實施者依各委員（及與會單位）意見修正（或加強說明無法修正之理由）後，授權由業務單位循程序簽報核定。」

2. 目前辦理進度：

本案都市設計審議部分業經本府 106 年 11 月 16 日基府都設壹字第 1060249692 號函准予備查，實施者並於 106 年 11 月 17 日提送修正後都市更新事業計畫報告書圖到府，經初步檢核均已修正或回應，然有關都市設計審議、估價報告書等部分需再請委員及相關單位協助檢核，已於 106 年 12 月 1 日函請委員檢核。

決議：知悉，請業務單位於本案審查通過後再提委員會核備。

二、審議案：

(一) 「擬訂基隆市七堵區五堵段五堵北小段 1059 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

1. 蕭委員再安：

- (1) 有關綠建築銀級標準範圍內，本次修正是否有加強並提高分數的做法，請補充說明與前次版本之差異。
- (2) 有關容積獎勵部分，若要避免討價還價，僅審議是否符合法規內容而全部給予或全部不給予，例如本案申請 $\Delta F5-1$ 且已補充說明，惟仍未彰顯地區特色，則申請之獎勵額度 10% 皆無法給予且無討論空間是否合理？建議視法規精神而定。

2. 張委員溢源：

本案現況相片顯示該區域車輛路邊臨停情況嚴重，周遭車位供給量不足，而本建案店舖 3 戶，住宅部分計 122 戶，然提供車位數為 126 格，恐有不足之虞，建議可適度增加停車位數量（加 1 層或局部採機械式），並可提供鄰近居民使用，一併解決都市停車問題。

3. 李委員綱：

- (1) 本案有規劃商業空間，惟未考慮停車問題，請補充說明。

- (2) 開放空間之鋪面平緩，是否會造成機車進入停放等問題，請檢討說明。
- (3) 有關植栽部分，喬木覆土深度僅 1 米是否足夠？另本市環境條件種植山櫻花是否適宜？請重新檢視並建議考量當地樹種。
- (4) 本案機車停車位計算方式應採進位法，請再重新檢視。
- (5) 有關容積獎勵部分，在本市訂定新標準前，建議目前獎勵額度仍應有討論空間。

4. 陳委員龍輝（黃琦初代）：

- (1) 本案依指導原則於建築物前留設 4.1 米以上淨寬作為救災活動空間，如留設雲梯車救災活動空間請依指導原則檢討相關規定，修正 11 米防護半徑標示方式及留設雲梯車救災活動空間設置長、寬於圖面標示。
- (2) 請修正並檢討地面載重能力是否可達 60T，請檢討說明雲梯車救災活動空間內是否涵蓋排水溝，並請檢討承重能力。
- (3) P13-3 雲梯車救災活動空間誤植為 20M 雲梯車操作救災位置。
- (4) 請檢討各處雲梯車救災活動空間之坡度數值，請於圖面說明標示。
- (5) 請套繪 2 層以上標準層平面圖，並於圖面標示緊急進口之替代開口位置（含距樓地板高度）。
- (6) 有關緊急進口之玻璃厚度，內政部先前已函釋其不得超過 6mm，倘超過即不算緊急進口，請檢視該函釋後檢討修正。

5. 張委員元良（何明堂代）：

- (1) 本案雲梯車會進入開放空間，其地磚之承载力、材質及強度設計要足矣，避免造成觀感不佳及危險。
- (2) 本案申請 Δ F5-3 夜間照明獎勵 3%，建議提報維修計畫。
- (3) 植栽覆土涉及地下室開挖及 GL 深度，請考量植栽生長環境

條件，以及本市適宜樹種及種植季節。

- (4) 本案已規劃公車停等區，為利民眾上下車，停車棚是否併案施作？請說明。
- (5) 有關容積獎勵部分，目前立法應為上限，未完全達到法規標準之項目，該獎勵值應有討論空間或酌減。

6. 龍委員宗彥：

- (1) 請補充屋頂綠化剖面圖，並標明覆土深度。
- (2) 本案主要為集合住宅，是否滿足△F5-3 獎勵事項，有疑義，請作業單位說明。
- (3) 就本市而言，本案都更獎勵額度偏低，對於未來推動都更案可能會有困難。

7. 羅委員道榕：

- (1) 案屬協議合建，尚無選配，信託續建之疑義，至於容積獎勵△F5-1，其就獎勵內容項目，尚非完善無瑕，宜予就 10% 酌降 1% 或 2%，由委員討論之。
- (2) 另△F5-3，就獎勵要求之內容係指「對周邊公共使用空間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦工服務類或其他經委員會同意之地標性建築物」而言，依本案之規劃內容是否以滿分 3%，仍宜由委員討論取得共識，並為後續審議案例。
- (3) 協助開闢單元範圍外之圓環直徑 20 公尺迴車道（1202 地號部分土地），地號是否有誤，宜釐清標明。

8. 鄭委員可熙

目前中央刻修正都更條例，將獎勵標準化以加速推動都更，建議本市亦可比照中央修法方向，於不影響審查原則下，達到標準之項目即給予獎勵，避免會議上討價還價，也造成實施者規劃困難。

9. 陳執行秘書振乾：

- (1) 有關△F5-3 部分，本案僅 A 棟 1 樓之 3 家店舖為商業類別，B 棟皆非商業使用，本案功能未達法規內容之完整性。
- (2) 有關單元範圍外東南側協助開闢部分，請補充圓環及下方道路之地號、違規物面積、所有權人等相關資料；另拆遷補償或徵收賠償等相關費用由何者支付？請說明。

10. 蘇委員昱彰（梁美秀代）：

本市辦理公共工程拆遷非合法建築物，應發給拆遷救濟金而非補償金。

11. 都市發展處都市設計科

有關△F5-1 部分，本案套繪圖說皆為模擬色系，應將本案建物套繪模擬於現況環境中，以利檢視與周邊環境是否調和；另本案建物為深色系，周邊建物皆為橘紅色系，是否達到調和效果，提請討論。

12. 都市發展處建築管理科

請檢附本案建築平面詳圖。

13. 主席：

- (1) 有關基地外圓環道路拆除部分，請業務單位了解其他縣市做法並釐清行政相關程序，洽詢都發處使管科是否有核拆等相關資料。
- (2) 本案似非地標性建築物之設計。

決議：

1. △F5-1（建築物之量體、造型、色彩、坐落方位相互調和，並足以彰顯地區特色或地區未來發展趨勢之建築設計之容積獎勵），法定容積予以酌減 2%，並請實施者依委員意見修正。
2. △F5-3（對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能

設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他經委員會同意之地標性建築物之容積獎勵)，不給予法定容積。

3. 本案請實施者依各委員（及與會單位）意見修正（或加強說明無法修正之理由）後，授權由業務單位循程序簽報核定。

(二) 「擬訂基隆市中正區日新段三小段 11 地號等 4 筆土地(永隆大廈)都市更新整建維護事業計畫案」

1. 蕭委員再安：

市府對環港地區是否有都市設計相關規範？建議市府對此應有較宏觀、整體的規劃，以方便後續案例依循。

2. 鄭委員可熙：

建議規劃單位應建立一、二樓招牌設立相關規範。

3. 張委員溢源：

- (1) 本省外牆整修材質配合基隆多雨氣候，建議採用耐汙耐久材質，而基隆市刻研擬「基隆港東岸地區景觀改善都市設計準則」，賡續仍請實施者多多與基市府溝通討論。

- (2) 本案位於海景第一排，建物外牆整修美化，對於基隆港市均有正面效果，建議未來完成後，本案相關行政程序及政府補助可作為成功實例，藉以推廣鼓勵，期結合基隆市港標竿再生計畫，打造環港商圈新風貌。

4. 李委員綱：

建議建築師應就建築色彩部分多做想像。

5. 羅委員道榕：

本案係受中央補助案，且尚有住戶未同意，建議報營建署申請時可就財務計畫如資金來源、分攤額度等部分做更細部的說明，若每戶分攤額度皆能製作清冊會更有利未來執行。

6. 龍委員宗彥：

建物立面塗料只針對其中三面，改成米色系會是不錯的方式，但要如何調整未塗料的另一面使其與新塗料調和具整體性？

7. 主席：

有關「擬訂基隆市中正區日新段三小段 11 地號等 4 筆土地（永隆大廈）都市更新整建維護事業計畫案」係臨港第一排建築，請本市景觀總顧問協助。

決議：本案請設計單位依各委員（及與會單位）意見修正（或加強說明無法修正之理由）後，授權由業務單位循程序簽報核定。

陸、臨時動議：

未來每兩個月固定時間召開審議會（無審議案仍須討論修法內容）。

柒、散會：下午 12 時。

基隆市都市更新及爭議處理審議會第 9 次會議
簽到簿

壹、會議時間：106 年 9 月 16 日（星期三）上午 10 時 00 分


貳、會議地點：本府產業發展處 3 樓旁義消會議室（基隆市信二路 301 號 3 樓）

參、會議主席：林主任委員永發

徐燕興代

肆、出席單位：

出席單位	出席人員簽名
林主任委員永發	請假
徐副主任委員燕興	徐燕興
張委員元良	何明堂代
李委員綱	李綱
蘇委員昱彰	蘇昱彰代
林委員青海	林青海代
翁委員利芳	楊惠鈴代
陳委員龍輝	吳琦初代
蕭委員再安	蕭再安
彭委員建文	請假
吳委員杰穎	請假
金委員家禾	請假

出席單位	出席人員簽名
洪委員啟東	請假
黃委員志弘	請假
羅委員道榕	註：該委員係於會議進行中進入會議室， 因此漏簽簽到簿。 技士陳仕亭
林委員雋怡	請假
張委員溢源	張溢源 請假
龍委員宗彥	
郭委員國任	請假
鄭委員可熙	鄭可熙
陳執行秘書振乾	陳振乾
本府都市發展處 建築管理科	杜世益
本府都市發展處 都市設計科	陸道宏
本府都市發展處 都市更新科	陳仕亭 陳幸編 司長
都發處 住管科	梁伯魁

列席單位	出席人員簽名
基隆市中正區 港通里辦公處	
冠霖都市更新事業 股份有限公司	蕭煥深

伍、列席單位：

列席單位	出席人員簽名
廣豐建設股份有限公司	張銀鳳
陳浩雲建築師事務所	陳浩雲
市都發都市更新 股份有限公司	蔡文建 林德禧
永隆大廈管理委員會	
恩果建築師事務所	邱
基隆市七堵區公所	黃敏杰
基隆市七堵區 實踐里辦公處	
基隆市中正區公所	

列席單位	出席人員簽名