

檔 號：
保存年限：

基隆市政府 函

地址：20201基隆市義一路1號
承辦人：楊穎顛
電話：02-24201122#1806
傳真：02-24215069
電子信箱：yingyi@mail.klcg.gov.tw

受文者：本府都市發展處都市設計科

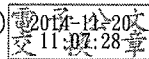
發文日期：中華民國103年11月20日
發文字號：基府都設壹字第1030245561號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄乙份(0245561A00_ATTCH3.doc)

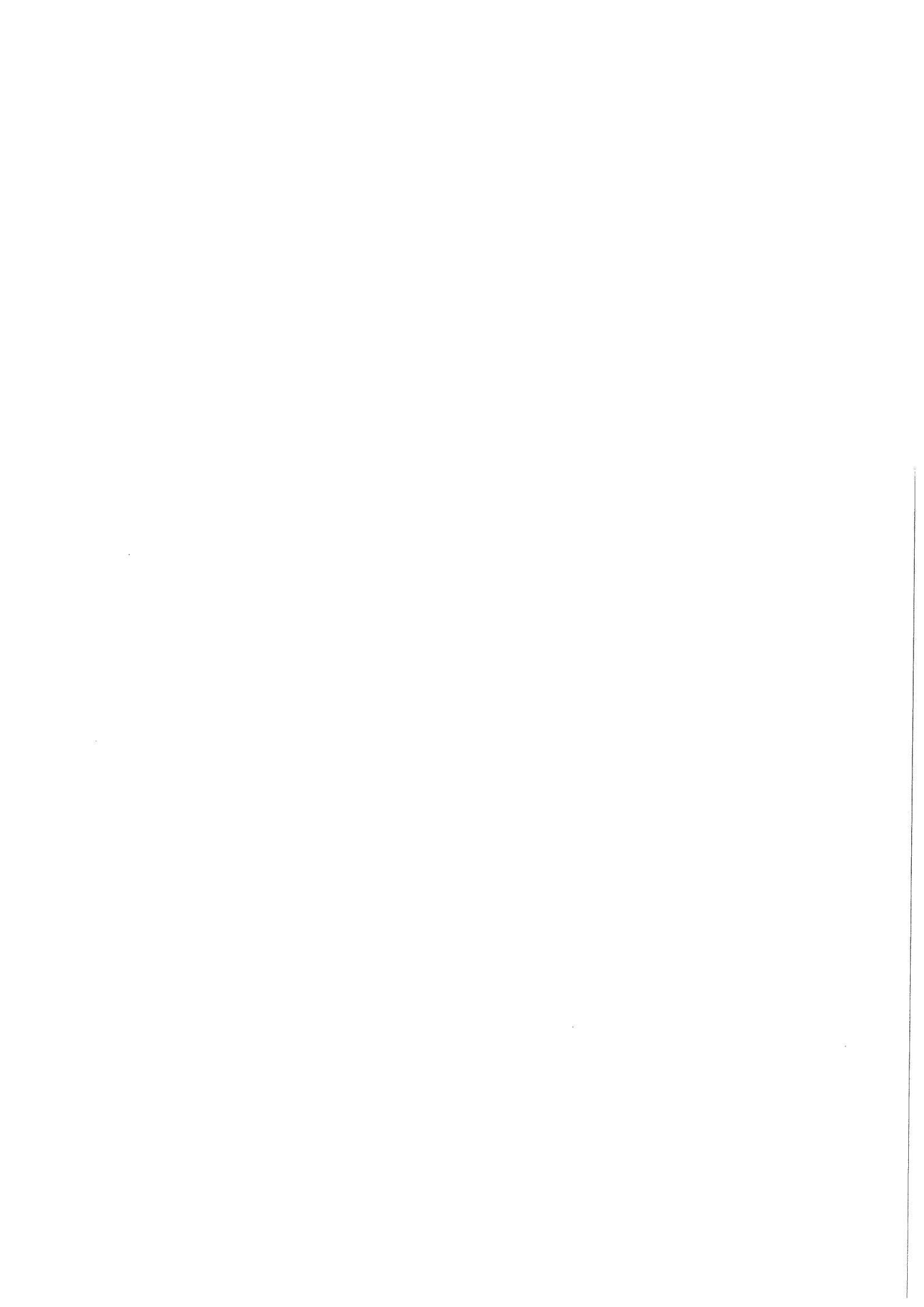
主旨：檢送本府103年11月11日召開「基隆市都市更新及爭議處理審議會」第5次會議紀錄乙份，請 查照。

說明：依據本府103年11月5日基府都設壹字第1030244284號開會通知單續辦。

正本：許主任委員清坤、王副主任委員翔鐘、丁委員致成、何委員芳子、何委員德富、吳委員欽賢、李委員欽漢、蕭委員再安、羅委員道榕、謝委員登武、周委員勝傑、鄭委員可熙、田委員家樂、李委員銅城、楊委員松年、張委員建祥、唐委員鎮宇、陳執行秘書振乾、都發建設股份有限公司、白天鵝建設股份有限公司、市都發都市更新股份有限公司、鉉富開發股份有限公司、合作金庫商業銀行股份有限公司、財團法人都市更新研究發展基金會、基隆市信義區公所、本府工務處、都市發展處都市計畫科、建築管理科

副本：本府都市發展處都市設計科(含附件)





基隆市都市更新及爭議處理審議會

第 5 次會議紀錄

壹、開會時間：103 年 11 月 11 日（星期三）下午 14 時整

貳、開會地點：基隆市政府產業發展處 3 樓會議室

（基隆市信二路 301 號 3 樓）

參、主持人：許主任委員清坤

肆、出席人員：詳簽到簿

記錄：許銘嘉、楊穎顛

伍、審議案件：

一、變更「基隆市信義區田寮段 490 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」。

二、擬訂「基隆市信義區中正段三小段 7、8-1、10、11 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」。

柒、臨時動議：無

捌、散會：下午 17 時整。

一、審議第一案

案由	案名	變更「基隆市信義區田寮段 490 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」
說明		<p>一、實施者：都發建設股份有限公司</p> <p>二、規劃團隊：市都發都市更新股份有限公司</p> <p>三、建築設計：蕭家福聯合建築師事務所</p> <p>四、法令依據：依都市更新條例第 19-1 條申請變更都市更新事業計畫。</p> <p>五、背景說明：</p> <p>(一) 本案前於 99 年 9 月 13 日經本府基府都設壹字第 0990173316 號函核定該都市更新事業計畫在案。</p> <p>(二) 更新單元範圍：本更新單元位於信義區仁一路 7 巷、仁一路 37 巷、仁一路 7 巷 57 弄及未開闢之計畫道路所圍街廓內，更新單元包含基隆市信義區田寮段 490.491-2 地號等 2 筆土地，土地面積共計 1,098 平方公尺。及田寮段 431、432、433 及 434 建號等 4 筆合法建物，建物面積共計 915.16 平方公尺。</p> <p>(三) 建築規劃：本案規劃興建 14 層集合住宅大樓，結構為 RC 結構，已於 102 年 8 月 26 日興建完成。</p> <p>(四) 同意比例：本變更案取得原核定事業計畫之全體土地及合法建築物所有權人同意。</p> <p>六、辦理過程：</p> <p>(一) 申請人於 103 年 10 月 15 日檢送申請文件到府，申請依「都市更新條例」第 19-1 條規定之簡化作業程序辦理變更都市更新事業。</p> <p>(二) 本案變更內容配合基隆市政府 99 年 10 月 11 日核發 099 基府都建字第 00070 號建造執照內容，辦理變更都市更新事業計畫（詳報告書變更項目對照說明）。</p> <p>(三) 經查本次變更內容主要係屬都市更新條例第 21 條第 9 款(重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說)所定事項之變更，且實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意，得免舉辦公開展覽及公聽會，尚符都市更新條例第 19 條及第 19-1 條相關規定，爰提報本次大會審議。</p>

<p>委員 意見</p>	<p>一、丁委員致成： （一）本案應於取得使用執照前辦理變更。</p> <p>二、吳委員欽賢： （一）P4 頁備註欄有漏字。 （二）P5-9、P5-10 頁示意圖不清晰。 （三）P16-8 頁、P17-1 頁請更正期程。 （四）P16-7 頁成本收入分析，以更新前後對照表。</p> <p>三、羅委員道榕： （一）變更前後對照應在同一頁。 （二）核定版圖面應無公展版內容，請修正。</p>
<p>決議</p>	<p>本案請設計單位依各委員意見修正後，授權由業務單位循程序簽報核定。</p>

二、審議第二案

案由	案名 擬訂「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」
說明	<p>一、實施者：白天鵝建設股份有限公司</p> <p>二、規劃團隊：市都發都市更新股份有限公司</p> <p>三、建築設計：金以容建築師事務所</p> <p>四、法令依據：依都市更新條例第11條、第19條、第22條申請都市更新事業計畫。</p> <p>五、背景說明：</p> <p>（一）更新單元現況：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地位於信一路、義七路、信一路65巷、義七路9巷所圍街廓（現為國際廣場），土地面積1,857平方公尺，土地使用分區為商業區（法定建蔽率為70%、法定建蔽率為320%），共計4筆土地，面積1,857平方公尺。 2. 現況為1棟合法建築物，結構為鋼筋混凝土造，使用現況1-2樓為賣場使用，3-4樓部分作補教業教室。 <p>（二）產權持分情形：更新單元內包含信義區中正段三小段7、8-1、10、11地號等4筆土地，更新單元均為私有土地，土地及建物所有權人共計1人。</p> <p>（三）建築規劃：本案規劃興建20層住商混合大樓，建築物1樓為騎樓空間及一般零售業，2樓至20樓為住宅使用，結構為RC結構。</p> <p>（四）同意比例：本案取得更新單元範圍土地及合法建物所有權人同意。</p> <p>六、辦理過程：</p> <ol style="list-style-type: none"> （一）申請人於101年6月26日檢送申請文件到府。 （二）自辦公聽會：101年3月30日實施者自行舉辦。 （三）公開展覽並刊登報紙：自101年8月8日、9日、10日刊登於聯合報，101年8月8日及101年9月6日公開展覽。 （四）公聽會：101年8月30日假本府1樓市民接待室舉辦公聽會。 （五）審議委員會：前經101年9月17日基隆市都市更新

及爭議處理審議會第3次會議審議在案，會議決議：「本案涉開放空間獎勵、停車獎勵、綠建築及都市設計等內容，請實施者依各委員意見作適度修正，並俟其他審議內容確定後，再綜整計畫內容提會討論。」。

(六) 申請人於102年9月10日提送修正後更新事業計畫書圖到府，業務單位於9月30日退請實施者補正。實施者於10月14日提送修正後書圖到府，因前次審議會委員仍有諸意見，且涉綠建築專業，本府業於11月13日召開專案小組會議先行討論，並研擬意見，提供審議委員會參考，會議決議：「請申請單位依各委員及與會代表意見修正計畫書圖，俟修正內容確定後，再綜整事業計畫書內容提會討論。」

(七) 嗣經「基隆市都市更新建築容積獎勵標準」於102年6月28日修正，申請人依修正後容積獎勵項目重新申請獎勵額度，並依上開審議委員會及專案小組委員意見修正報告書，經103年4月16日本會第4次會議審議同意核給總更新建築容積獎勵額度為1044.23平方公尺(占基準容積百分比為17.57%)，另決議三：「本案請申請人依各委員意見修正，並俟本市都市設計審議委員會審議完成後，再提送下次大會審議確認。」(詳下前次會議意見)，本案於9月9日本市都市設計審議委員會第44次會議決議：「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，送業務單位函請提供審議意見之委員及與會單位書面複審，如無重大疑義時，授權由業務單位循程序簽報核定。」

(八) 另「都市更新條例施行細則」於103年4月25日修正，並規定各級主管機關核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證，斟酌聽證全部結果，說明採納或不採納之理由。本府於9月25日舉行聽證，無人對本案提出反對意見。

(九) 申請人於103年10月15日提送修正後更新事業計畫書圖到府，經本府10月20日函請本市都市更新總顧問協助檢核，總顧問於10月23日函覆意見，本府於

	<p>10月28日退請申請人補正，申請人於10月31日提送修正後更新事業計畫書圖到府，惟尚有下列疑義須提請本次大會討論決定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 更新後銷售面積與計畫書P16-5整體更新事業開發收入表中載明之銷售面積不一致。 2. P10-2頁各項建築容積獎勵核算部分，二樓以上更新後平均單價300,684元/坪(依據附錄12不動產估價報告書摘要)與住宅銷售單價350,000元/坪(報告書內未說明計算依據)不一致，影響△F3：協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之容積獎勵值，建請實施者說明釐清。 <p>七、以上提請本次大會討論。</p>
<p>審 議 意 見</p>	<p>一、丁委員致成： (一) 本次提送之設計圖面與前次提送圖面差異甚大，請補充說明修正歷程。</p> <p>二、何委員德富： (一) 本案屬商業區，四層樓以下建築空間，應作商業使用。</p> <p>三、謝委員登武： (一) 住宅平均單價與銷售單價不一致，請補充說明。 (二) 請補充說明△F3協助開闢計畫道路部分，是否包含後續維護管理？</p> <p>四、張委員建祥 (一) 請修正P11-8、P11-10頁三、四層樓建築空間作商業使用之圖面。</p> <p>五、財團法人都市更新研究發展基金會： (一) P12-11與P12-14所計列之1F開放空間植栽表覆土深度不一致，請釐清。 (二) 附錄十二估價摘要部份，尚有2點建議申請人應修正項目： 1. 查無摘要所述，更新後供分配之建築物面積詳見頁4表1。</p>


	<p>2. 更新後銷售面積與計畫書 P16-5 整體更新事業開發收入表中載明之銷售面積不一致，請釐清。</p> <p>(三) 附錄八住戶管理規約部份，尚有 2 點建議供作業單位參考：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議綠建築設施部分，可一併載明及約定所有權人應遵守事項。 2. 供開放使用之停獎車位，是否須要求實施者於住戶規約中載明車位編號與位置，建議請作業單位與該獎勵核定之主管機關確認之。 <p>六、本府都市發展處（都市設計科）：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 本次修正後報告書圖因與公展版有差異，請補正土地及建物所有權人同意文件。 (二) 附錄 8 住戶管理規約請敘明提供之綠建築管理維護基金金額及支出用途。 (三) 請補正經主管機關用印完成之協助開闢計畫道路及用地捐贈協議書。
決 議	<p>本案除以下各點外，其餘請依各委員及單位意見修正後，授權由業務單位循程序簽報核定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、為延續信一路商業氛圍，四層樓以下建築空間，請修正作為商業使用。 二、「△F3 協助開闢本市計畫道路」計算式中，「二樓以上更新後平均單價」與「住宅銷售單價」不一致部分，請修正。 三、附錄 12 頁更新後銷售面積與計畫書 P16-5 整體更新事業開發收入表中載明之銷售面積不一致部分，請修正。

「基隆市都市更新及爭議處理審議會」第5次會議

簽到簿

一、開會時間：103年11月11日（星期二）下午2時整

二、開會地點：本府產業發展處3樓會議室（基隆市信二路301號3樓）

三、主持人：許主任委員清坤  記錄：

四、出席人員：

委員	簽名
王副主任委員翔鐘	王翔鐘
丁委員致成	丁致成
何委員芳子	請假
何委員德富	何德富
吳委員欽賢	吳欽賢
李委員欽漢	請假
蕭委員再安	蕭再安

委員	簽名
羅委員道榕	羅道榕
謝委員登武	謝登武
周委員勝傑	請假
鄭委員可熙	鄭可熙
田委員家樂	張欣怡代
李委員銅城	林信琴代
楊委員松年	王曼慧代
張委員建祥	張建祥
唐委員鎮宇	唐鎮宇
陳執行秘書振乾	陳振乾

五、列席人員：

單位	職稱	簽名
財團法人都市更新 研究發展基金會		李淑怡
白天鵝建設 股份有限公司		蔡育蓮
鉉富開發 股份有限公司		
合作金庫商業銀行 股份有限公司		郭嘉琪
市都發都市更新 股份有限公司		張庭毅
都發建設股份有限公 司		蔡育蓮
基隆市信義區公所		
本府工務處		郭文淵
本府都市發展處 都市計畫科		請假

單位	職稱	簽名
本府都市發展處 建築管理科	科長	粘世孟
本府都市發展處 都市設計科	科長	邱文弘 楊穎煥

