

1.計畫緣起

本計畫範圍位於基隆市中心環繞港灣第一排商業區，而基隆港作為國內外旅客出入的重要國際港口，港灣第一排建築物代表著國家門面，都市環境及風貌未隨著都市成長。鑑於基隆港已成為兩岸直航之重要港口，建立國家門戶意象與改善市民生活環境成為都市發展刻不容緩工作，目前市政府辦理市中心都市更新計畫包括「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫」以及「基隆市臨港市中心區都市更新計畫」，希冀透過重建方式，改善市中心地區整體環境，提升市民居住水準。現階段部份未達重建條件之私有土地亦有實施都市更新之必要，因此，本計畫期以建立都市更新整建維護機制並指定示範地區，逐步改善市容，以達建立國家門戶意象之市政建設目標。

2.計畫目的

- 一、研擬基隆市都市更新整建維護實施辦法及相關審議規定，作為後續基隆市推動都市更新整建維護之法源依據。
- 二、達成老舊建築整建維護之成效，提出執行機制與配套措施，包括協助及補助老舊建築外牆清洗、違規廣告物（含實質違規廣告物、廢棄廣告物及鐵架）及鐵窗拆除、纜線整理、外牆改善，短時間改善城市既有建築外貌。
- 三、舉辦說明會，調查居民參與意願，劃定示範地區，實際推動中正路及忠一路臨港第一排建築物景觀風貌改善計畫，以塑造基隆國際海港都市之意象。

3.計畫範圍

本計畫位於基隆市臨港市中心地區，中正路及忠一路臨港第一排，全長約 1.39 公里，指定該地區為策略性整建維護示範地區。

4.建築物立面景觀分析

建築物的立面，是大眾對該建築印象的主要依據，從大區域的角度來看，整體的建築物外觀影響都市的視覺景觀甚鉅。建築物本體結構、立面磁磚的清潔度與造型美醜，以及建築物外部附加物的整齊度等等均是影響建築物視覺景觀的主客觀條件。以下分別就忠一路及中正路臨港第一排建築物之建築物外部附加物及建築物本體進行視覺景觀分析。

一、建築物外部附加物分析

(一) 忠一路

忠一路及中正路臨港第一排共 55 棟建築物，其中計畫範圍內之忠一路共有 28 棟建築物，位於商圈精華地區，沿街除了城隍廟外，均為商店包括銀行、零售業、餐飲業、教育服務業等，因此屋外廣告招牌為影響本路段景觀主要之因素、其次為屋外冷氣，而由於本區無純住宅使用，因此相對雨庇及鐵窗問題較不嚴重。

(二) 中正路

中正路由基隆市文化中心至海軍威海營區，沿線建築物不包括威海營區共 27 棟。本路段沿線機關建築共有 4 棟，包括東岸停車場、文化中心、市政府以及郵局，與忠一路相比沿街商業活動較低，中正路前段則以公有建築為主，共 15 棟建築物，建築物外部附加物以冷氣為最多、其次為廣告招牌。中正路後段共 12 棟建築物，本路段建築物外部附加物以廣告招牌最多，惟沿路商店為大型連鎖商店及餐飲店，廣告招牌均有整齊規劃較一般小型零售服務業不同。(詳表 2-3-5、2-3-6，圖 2-3-6、2-3-7)

二、建築物本體分析

(一) 磁磚剝落、立面汙損嚴重

忠一路路段為基隆市較早發展之地區，二、三十年以上的建築物，在缺乏維護整修之情況下，建築物外牆損壞較嚴重，主要為『磁磚剝落』及『嚴重髒汙』，從外觀上判斷，可能影響建築公共安全。

(二) 立面裸露、缺乏維護

中正高架橋下一棟兩層樓造型具特色之建築物長期缺乏維護，久經日曬雨淋，立面外表水泥已有剝落現象。

位於中正路及信四路交叉口，一棟兩層樓建築，外牆完全裸露，雖然樓層低矮，但對於視覺景觀衝擊仍大。

三、小結

(一) 公有建築主要課題

1. 說明

臨中正路路段之市府大樓為民國 58 年（1969 年）後方木造房舍拆除改建而成，為地上六層之鋼筋混凝土大樓，即今之市政府大樓後棟。後棟大樓興建迄今逾 40 年，建物老舊，且當初無空調機能之設計，因此冷氣機直接曝露於屋外，造成視覺景觀上之混亂，以至建築老舊、缺乏特色。

基隆市文化中心位於中正路上，田寮河岸旁，緊鄰市政府為一 9 層樓之大型公共建築，建築外觀極為樸實，應善用其空間位置及建築本體，扮演公共建築引導城市風貌之功能，作為河岸風貌及港灣景觀意象之彰顯。

2. 對策

(1) 將公有建築列為優先整建維護建築，以公有建築景觀風貌改善作為示範，帶動週邊其他私有建築物之參與，共同為營造基隆港灣國際新風貌努力。

(2) 爭取列為營建署「振興經濟擴大公共建設投資計畫 - 建築

風貌環境整建示範計畫」,補助進行風貌整建與外觀改善。

- (3) 以符合國際港灣意象為原則，重新規劃設計建築立面外觀，為老舊建築注入新元素。

(二) 高層建築主要課題

1.說明

計畫範圍內超過 10 層樓之高層建築總共有五棟，皆為私有。私有建築其中長榮桂冠飯店為長榮海運集團下之建築，其外觀等同於該企業的 Logo，有良好的管理維護；其餘四棟私有建築物外觀都有程度不一的牆面磁磚髒汙與屋外冷氣的問題，少數樓層加裝雨庇及鐵窗，都是影響高層建築外觀的主要議題。

2.對策

- (1) 建議列為優先整建維護建築

高層建築因其樓層高度較高，為基隆內港主要視覺點，建議列為整建維護優先改善對象。

- (2) 透過老屋拉皮方式，重新整理建築物立面外觀，塑造摩登新穎的現代建築外觀。

(三) 其他建築主要課題

1.說明

作為商業使用之低樓層建築，建物外觀主要問題為屋外管線，以及廣告招牌樣式、大小、風格不一，且部分缺乏設計感。其餘住商混合使用建築，主要問題較多在於屋外冷氣、鐵窗、管線；而屋齡老舊之建築，在缺乏妥善之維護下，外牆髒汙、斑駁之情況，也相當普遍。

2.對策

- (1) 依廣告招牌維護管理辦法，清理違規廣告物。
- (2) 利用遮蓋板整理外牆凌亂管線及冷氣。
- (3) 透過說明會之方式，鼓勵房屋所有權人參與整建維護方案。

5.評估示範地點

為了鼓勵民眾參與都市更新整建維護計畫，並有效推動臨港第一排建築物之外觀改善，由『點』開始改造城市面容，期能誘導民眾自動參與由政府主導之都市容貌換新活動，本計畫將依據「內政部 99 年度「振興經濟擴大公共建設投資計畫 - 建築風貌環境整建示範計畫」(建築風貌整建部分) 申請補助作業須知」之相關規範，並研擬篩選補助對象之機制，選出整建維護示範地點，優先考量選取對象的能見度與可行性，使本計畫之推動能達最佳效果為原則。

依計畫分階段進行臨港區第一排街廓建築物外牆拉皮計畫，並依現況實際調查結果，選定優先辦理對象，並以整建維護、立面清理等兩方向實行。

為使本計畫之推動能達最佳效果，優先考量選取對象的能見度與可行性為原則。因此在評量選取示範地點之過程，應考量下列因素：

一、地標建築優先原則

計畫範圍為臨港第一排建築物，而第一排高層建築為國際郵輪進港後第一眼看到建築物，也是對臺灣的第一印象，因此第一排高層建築的風貌格外重要，後續的評估將以『地標建築』作為選取示範地點的因子之一。

二、所有權人意願優先原則

建築物外觀整建維護無論政府是否提供全額補助，都必須經過建物所有權人同意才能進行施作；對於能優先整合整棟建物住戶所有權人意願者，則可列為評估示範地點之一。

三、相關計畫配套優先原則

近幾年市政府在臨港地區推動之相關計畫包括：閒置空間再生、市區夜間景觀照明、騎樓整平、海洋廣場一、二期等等計畫，均有助於都市景觀風貌改善。為使臨港風貌能具協調性及整體性，本案之規劃設計方向除配合相關計畫，在示範地點之選擇上，若能同時是其他計畫案的

示範地點，則將使得各個計畫之間具有集中加乘的效果，在政策上更易展現效益。

四、街廓完整性優先原則

為了讓參與都市更新整建維護的效果具規模性，依據上述優先原則於空間地圖上相疊，以落點最多之街廓為示範熱點地區。

五、公有建築物優先原則

本區之公有建築物應作為帶動民間更新的示範地點，但不為補助之對象。

6.分期分區推動策略

本計畫係透過建築物外牆整建維護之示範發起，促進民間參與都市更新整建維護，以實際的行動改善基隆臨港之都市景觀，本節主要將臨港建築分為六大類型，明訂其後續推動方向，並進而擬定短中長程計畫，使之得以落實。

一、政府機關：計有 3 棟，包含基隆市政府文化中心、東岸停車場與基隆市政府等，建議自籌經費支付。

短期建議以外牆清洗方式處理，中期則計畫施以簡易之立面整頓（包含管線整理、冷氣整頓），長期則為重建方式，以逐年進行臨港風貌之改善。

二、公營事業：計有 2 棟，包含中華郵政股份有限公司與臺灣菸酒股份

有限公司等，建議自籌經費支付。

短期建議以外牆清洗方式處理，中期則計畫施以簡易之立面整頓（包含管線整理、冷氣整頓），逐年進行臨港風貌之改善。

三、私人企業：計有 9 棟，包含國泰世華銀行、合作金庫銀行、陶板屋、7-11、百加利、新昆明醫院、臺灣產物保險、長榮桂冠酒店與順益汽車股份有限公司等屬於獨棟大型建築物者，建請市政府協助溝通，由企業自籌經費支付。

短期建議以外牆清洗方式處理，中期則計畫施以簡易之立面整頓（包含管線整理、冷氣整頓），逐年進行臨港風貌之改善。

四、歷史文化建物：計有 2 棟，包含城隍廟與林開群洋樓等屬於具有歷史文化價值建築物者，除城隍廟建議由市政府協助溝通，自籌經費支付外，林開群洋樓建請市政府協助清洗外牆等作業，以恢復舊有外觀。

短期建議以外牆清洗方式處理，中期則計畫施以簡易之立面修繕，逐年進行臨港風貌之改善。

五、公寓大廈：計有 26 棟，其中 3 棟具公寓大廈管理委員會者優先補助，

其餘未成立公寓大廈管委會之建築，若實施整建維護計畫時必須經過全體住戶的同意方可進行，將增加施行困難度。建議由政府協助輔導設置公寓大廈管理委員會，以利後續整建維護之推動作業。

短期建議以外牆清洗方式處理，中期則計畫施以立面整頓（包含管線整理、冷氣整頓、招牌清理與鐵窗拆除），長期則為重建方式，以逐年進行臨港風貌之改善。

六、低樓層透天厝：計有 13 棟，所有權人較為單純，可於確認屬於重建或整建性質後，由市府協助實施整建或重建事宜，必要時得由市府代為擔任實施者。

短期建議以外牆清洗方式處理，中期則計畫施以立面整頓（包含管線整理、冷氣整頓、招牌清理與鐵窗拆除），長期則為重建方式，以逐年進行臨港風貌之改善。

7.短中長程計畫

一、短期計畫（1~3 年）

由於政府機關、私人企業、公營事業與歷史文化等建物外觀尚佳，無須進行整建維護作業，建議市府加強宣導政府機關、私人企業與公營事業自籌經費完成外牆清洗作業即可恢復最佳外觀。

二、中期計畫 (3~5 年)

透過指定示範地區，優先處理三棟具有管理委員會之公寓大廈之整建維護事宜，其位處同一街廓之鄰近建物亦需優先編列預算予以外牆清洗、管線及招牌整頓，以達整體街廓外觀煥然一新之效果。

三、長期計畫 (5 年以上)

部分建物外觀老舊亟需整建維護，且無法成立管理委員會之公寓大廈以及低樓層透天厝，則有待都市更新之持續推動，期望透過整建或重建方式，改善整體臨港市中心之生活環境，提升市民居住水準，逐步改善市容，進而建立國家門戶意象。

8.建議街廓處理模式

將基隆市中正路、忠一路建物分期分區處理，並篩選三處優先示範建築予以細部設計，其餘部分則有待市府另案編列預算處理。

一、整體街廓規劃設計部分

選定兩處熱點街廓，施以模擬規劃整體之設計，初步以強調建築裝飾線條之設計手法，使臨港區之不同舊有建築物能有相同建築外觀元素，進而強化整體街景風格。

二、優先示範建築細部設計部分

依據地標建築、所有權人意願、相關計畫配套、街廓完整性以及公有建築等五項篩選因子，共篩選出三棟優先示範建築，包含永隆大樓（中正路 34 號）、海景經貿大樓（忠一路 14、15 號）以及海關天下大樓（中正路 18 號），針對三棟大樓予以細部設計。

三、建議市府另案編列預算處理部分

- （一）建議市府優先宣導民營企業與公部門進行外牆清洗與整建作業
- （二）另案編列預算，依照現況調查結果，規劃屋外管線、招牌整理與外牆清洗之優先順序