

# 基隆市都市設計審議委員會第 120 次會議 會議紀錄

一、時間：112 年 10 月 5 日（星期四）下午 2 時 00 分

二、地點：本府產業發展處會議室（基隆市中正區信二路 301 號 3 樓）

三、主席：方主任委員定安

紀錄：陳冠杰、曾振賜

四、出席單位與人員：略（詳簽到表）

五、主席致詞：介紹新到職之都市設計科李宗奇科長。

六、報告案（統計於 112 年 8 月 2 日起至 112 年 9 月 18 日）：

（一）基隆市中正區調和段 848 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程  
（承辦人：陳冠杰）

都發處報告：詳附錄一

討論：略

決議：洽悉備查

七、審議案：

（一）基隆市安樂區新會段 125 地號等 1 筆土地集合住宅新建工程  
（承辦人：曾振賜）

都發處報告：詳附錄二

討論：（委員發言、委員書面意見及申請單位回復詳附錄二）

決議：

1. 水土保持：仍有多處須補正，請依委員意見補正及水保技師檢討後，納入本案水保計畫修正。（北側截流緩衝不足、北側集水井使否能導流至既有鄰地排水溝、西側陡坡之截水溝易使車輛打滑且截水效果有限、鄰坡崁之半數喬木請選幼苗並照護至抓根成長以增加植栽抓地力。）
2. 植栽與立體化：植栽請選擇適地適木之常綠原生物種。本案捐地周邊之建築立面請作立體綠化（各層陽臺露臺儘量設置，植栽槽尤佳）
3. 步行安全：考量下行車輛轉彎易偏向，於轉彎處設置反光鏡、並於西側斜坡下方之基地內道路南側增設人行空間（北側已設 150cm 人行道、需於南側地面層退縮建物以騰出步行空間）。另私設道路仍需禁止路邊停車及占用，避免影響行人安全。
4. 捐地履行與外部設施植栽之養護：本案於建照加註「完成新會段 136 地號之闢設道路及捐贈後始得申領使用執照」並於建照使照加註「本案植栽、戶外設施物、供公眾通行

之私設道路、包含反光鏡之交通號誌、需依都市設計審議圖說設置，由社區管委會成立並完成點交後負維管之責並納入社區規約及基金執行」。

5. 本案請設計單位依前述委員及業務科審查意見修正後通過。授權業務科核對並轉請產業處檢視本案都審報告書內涉水保計畫之內容可行後，續行核備作業。

#### 八、臨時動議：

- (一) 本次會議起將委員會議紀錄摘要刊登本府都市發展處官網，協助本市開發單位及設計建築師了解都市設計審議會的委員關切重點，累積一定案量後，整理為本市都審案例彙編。(提案單位：都市發展處)

決議：同意

#### 九、散會（下午4時）。

## 報告案

### 一、核備案件：共 1 案

- (二) 案名：中正區調和段 848 地號 3 筆土地集合住宅新建工程
- (三) 申請單位：邑美建設股份有限公司
- (四) 設計單位：蕭家福聯合建築師事務所
- (五) 說明：旨案基地屬住宅區（住二），於 112 年 5 月 30 日申請都市設計審議，經業務單位審查尚有意見需修正，於 112 年 6 月 26 日回復請設計單位依各單位意見查明補正再辦，於 112 年 7 月 31 日檢送修正後報告書至府，經業務單位審查後已無意見，並於 112 年 9 月 18 日基府都設壹字第 1120242706 號函核備其都市設計審議。

(六) 基隆市都市設計審議建築計畫資料表

案名	中正區調和段 848 第號等 3 筆土地新建工程		建築地號	中正區調和段 848、848-1、849-8 第號等 3 筆	
案件送審範圍及條件說明			<input checked="" type="checkbox"/> 一、細部計畫： <input checked="" type="checkbox"/> (一)、依細部計畫規定須審議者 <input type="checkbox"/> (二)、授權由都市設計審議委員會處理事項 <input type="checkbox"/> 二、依第 點基隆市都市設計審議委員會設置要點		
土地使用及環境設計資料	基地使用分區		住宅區(住一)	法定建蔽率	50%
	基地面積		9376.64 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	47.57%
	總樓地板面積		18080.87 m <sup>2</sup>	法定容積率	120%
	工業使用容積		0 m <sup>2</sup>	實設容積率	120%
	住宅使用容積		11251.12 m <sup>2</sup>	住戶數	107 戶
	商業使用容積		0 m <sup>2</sup>	商業單元	0 單元
	其他：		0 m <sup>2</sup>	其他單元	0 單元
	各樓層使用概況		地下層	B1：停車空間、機房	
		地面層與低層部	1F：住宅		
		標準層	2-4F：住宅		
		頂層部	機房、水箱		
適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	0 m <sup>2</sup>	法定汽車停車位	86 輛
		獎勵樓地板面積	0 m <sup>2</sup>	實設汽車停車位	117 輛
	增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	0 m <sup>2</sup>	法定機車停車位	0 輛
		獎勵樓地板面積	0 m <sup>2</sup>	實設機車停車位	140 輛
	容積移轉	移入樓地板面積	0 m <sup>2</sup>	法定裝卸停車位	0 輛
		移出樓地板面積	0 m <sup>2</sup>	實設裝卸停車位	0 輛
	其他：無	獎勵樓地板面積	0 m <sup>2</sup>	地下層樓板面積	5142.34 m <sup>2</sup>
				地下開挖規模	54.84%
				最大樓層數	4 層
				建築物高度	13.6M
			屋頂突出物高度	3.35M	
			法定綠覆率(土管)	%	
			實設綠覆率(土管)	%	
公共利益增設項目：無					
1. 公共開放空間		M2			
2. 機車停車位		個			
3. 喬木數量、透水率		棵		%	
4. 臨街面退縮及植栽					
送審類別	<input type="checkbox"/> 預審 <input checked="" type="checkbox"/> 書面審查 <input type="checkbox"/> 幹事會審議 <input type="checkbox"/> 委員會審議 <input type="checkbox"/> 變更設計				
送審歷程說明(第 1 次送審)	審查結果文號：				
	其他說明事項：				

二、變更設計核備案件：共**0**案

三、召開專案小組辦理情形：共**0**次

審議案（一）、基隆市安樂區新會段 125 地號等 1 筆土地集合住宅新建工程

一、 法令依據

（七） 本案依 103 年 4 月 18 日「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案」都市設計篇規定，建築基地面積達 2,500 平方公尺以上或總樓地板面積達 5,000 平方公尺以上，應經都市設計審議通過後始得發照建築或施工，爰此申請都市設計審議；另依「基隆市都市設計審議作業規定」第四條(略以)：「審議案件依基地面積規模及申請案件性質，分為下列三種：(一)基地面積 500 平方公尺以下或總樓地板面積 1000 平方公尺以下……採書面審查。(二)基地面積 1500 平方公尺以下或總樓地板面積 3000 平方公尺以下……由幹事會審查。(三)第一、二款範圍之外者，由委員會審議決議。」，查本案面積已達第三款規定之範疇，屬由「基隆市都市設計審議委員會」議決之案件。

（八） 前揭「基隆市都市設計審議作業規定」本府於 112 年 6 月 27 日基府都設壹字第 1120228377 號函修正第 3 點規定：「都市計畫各使用分區除工業區、倉儲區外，基地面積超過 2,500 平方公尺且總樓地板面積達 10,000 平方公尺，由委員會審議；查本案建築基地及總樓地板面積已逾上開規定，爰此辦理都市設計審議委員會。

二、 辦理過程

本案前於 111 年 10 月 3 日召開「基隆市都市設計審議委員會」第 114 次會議辦理審查，會議決議：「請設計單位依各委員及與會各單位意見修正後，由業務單位提報都市設計審議委員會審查。」設計單位於 112 年 6 月 15 日提送修正報告書到府，本府於 112 年 7 月 20 日召開「基隆市都市設計審議委員會」第 118 次會議辦理審查，會議決議：「請設計單位依委員意見確實修正，並製作修正前後對照圖說，經業務單位確認後再提委員會審議。」設計單位再於 112 年 8 月 29 日提送修正報告書到府申請都市設計審議，經業務單位檢視後同意排入委員會審議。

三、 討論議題：

- （一） 安樂區新會段 136 地號之道路用地，後續申請單位於道路開闢完成後再辦理捐贈，並依工務處核定之道路高程辦理闢設；另交通處之標誌標線及柵欄桿調整位置尚未規劃設置，提請討論。
- （二） 基地北側區外逕流，暴雨來襲能否有效截排，提請討論。
- （三） 低衝擊開發相關規劃及說明，提請討論。

四、基隆市都市設計審議建築計畫資料表

案名	安宏企業有限公司安樂區新會段 125 地號 等 1 筆土地集合住宅新建工程		建築地號	安樂區新會段 125 地號	
案件送審範圍及條件說明			■ 一、細部計畫： ■ (一)、依細部計畫規定須審議者 □ (二)、授權由都市設計審議委員會處理事項 □ 二、依第 點基隆市都市設計審議委員會設置要點		
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區(住一)	法定建蔽率	50%	
	基地面積	9,844.29 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	46.25%	
	總樓地板面積	22,132.84 m <sup>2</sup>	法定容積率	150%	
	工業使用容積	0 m <sup>2</sup>	實設容積率	149.96%	
	住宅使用容積	14,762.59 m <sup>2</sup>	住戶數	202 戶	
	商業使用容積	0 m <sup>2</sup>	商業單元	0 單元	
	其他：停車空間	3,264.02 m <sup>2</sup>	其他單元	0 單元	
各樓層使用概況	地下層	無			
	地面層與低層部	停車空間			
	標準層	H2 住宅			
	頂層部	樓梯間、水箱、機械房			
適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	0 m <sup>2</sup>	法定汽車停車位	115 輛
		獎勵樓地板面積	0 m <sup>2</sup>	實設汽車停車位	203 輛
	增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	0 m <sup>2</sup>	法定機車停車位	0 輛
		獎勵樓地板面積	0 m <sup>2</sup>	實設機車停車位	263 輛
	容積移轉	移入樓地板面積	0 m <sup>2</sup>	法定裝卸停車位	0 輛
		移出樓地板面積	0 m <sup>2</sup>	實設裝卸停車位	0 輛
	其他：無	獎勵樓地板面積	0 m <sup>2</sup>	地下層樓板面積	0 m <sup>2</sup>
				地下層樓板面積	0 m <sup>2</sup>
			最大樓層數	5 層	
			建築物高度	20.62M	
			屋頂突出物高度	6.0M	
			法定綠覆率(土管)	50%	
			實設綠覆率(土管)	50.3%	
公共利益增設項目：無					
1. 公共開放空間		2382.69 m <sup>2</sup> (基地內通路 1820.45 m <sup>2</sup> ，人行步道 562.24 m <sup>2</sup> )			
2. 機車停車位		263 個			
3. 喬木數量、透水率		57 棵		61.5%	
4. 臨街面退縮及植栽		臨 6M 計畫道路，退縮 1 公尺，臨 6M 以上計畫道路，退縮 3.64 公尺			
送審類別	<input type="checkbox"/> 預審 <input type="checkbox"/> 書面審查 <input type="checkbox"/> 幹事會審議 <input checked="" type="checkbox"/> 委員會審議 <input type="checkbox"/> 變更設計				
送審歷程說明 (第 1 次送審)	審查結果文號：				
	其他說明事項：				

五、 112年7月20日「基隆市都市設計審議委員會」第118次委員會議：

都發處報告：略（詳後附件三）

討論：略

決議：

- (四) 安樂區新會段 136 地號之道路用地捐贈部分，請洽本府工務處申辦，計畫道路開闢部分，請依本府工務處核定之道路高程辦理，相關標誌標線請洽本府交通處確認；另道路用地設置柵欄桿部分，請再予調整位置。
- (五) 基地北側區外逕流，暴雨來襲能否有效截排，請再洽水保技師確認；另基地內設置截水溝，因基地內道路過多彎角，相關截水溝、集水井是否合宜水流路徑，亦請依並確認。
- (六) 請補充低衝擊開發相關規劃及說明（如綠地、透水鋪面、景觀植生樹穴、透水混凝土搭配碎石級配...等），具體量化本案 LID 及相關節能減碳成效。
- (七) 請設計單位依委員意見確實修正，並製作修正前後對照圖說，經業務單位確認後再提委員會審議。

六、 112年10月5日「基隆市都市設計審議委員會」第120次會議審查意見

(一) 許委員晉誌：

樹種選用可思考常綠喬木搭配，避免秋冬全部落葉蕭條感且有利水保（森氏紅淡比）喬木減緩沖刷（厚葉石斑木）灌木。

(二) 蘇委員瑛敏：

1. 全區的行人動線應確保通暢、安全，因應高齡化社會，應有足夠寬度。
2. 基隆原生樹種優先。

(三) 龍委員宗彥：

1. C棟前方人行道建議退縮1米人行道空間避免與車道共用。
2. A棟B棟建議留截角，以雙車道檢討所需之截角寬度。

(四) 陳委員江淮：

1. 基地東北側擋土牆既有排水溝如何截流區外排水，請再補充確認區外集水未匯流本新建工程。
2. 西側新建新設四處截水溝後側溝分流容量，請再確認是否足夠。
3. 西側未設排樁之邊坡，尤其D棟未設基樁，請再檢核確認邊坡穩定對建築物安全之影響。

(五) 蘇委員許輝：

1. 計畫道路與男側第一條基地內通路之道路截角應予留設，並同時確保1.5米以上人行步道之連通。
2. 第二段基地內通路西側轉彎處，應設置反光鏡，以確保人車安全。



3. 鑑于人行步道(含殘障坡道),係屬法定空地應於管委會規約載明,不得佔用並保持暢通。
4. 以上三點提請委員會討論後依決議辦理。

(六) 邱委員裕鈞:

1. 本案機械車位係採分散配置,宜有明確的操作及維護計畫。
2. 無障礙車位設置地點選擇宜加以補充說明。
3. 臨停車位僅有一格,未來訪客停車需求如何吸納。
4. 建議區內道路宜有嚴格的車速限制。
5. 基地內人行空間宜有全面性之檢視(配合人行動線)尤其基地內第二條橫向通路南側宜設計實體人行步道或標線型人行步道。
6. 建議 62 頁的人行空間統一改稱為人行道(步行專用道非專業名詞)。

(七) 梁委員成兆:

1. 除平坦處及景觀考量之植樹外,其餘涉及邊坡(尤其緊鄰基地邊界之陡坡)之喬木規格,建議由米徑 10 公分以上調降為米徑 12 公分以下之小樹(需全樹形不得截頂),以利根系自然發展增加未來穩定性,並提升固碳及邊坡穩定效益。
2. 如現地條件有適當坡面可栽植小苗,規格以地際直徑 1 公分以上為原則(長期成活率設定五成即可),並持續撫育至成樹。至於樹種之選擇,建議在適地適木之前提下(如森氏紅淡比等基隆坡地常見原生水保樹種),彈性匡列數種樹種,增加未來選購及種植之彈性。
3. 本案水保計畫雖業已核定,惟因涉及截排水等疑慮,加以申設單位表示坡審及配置審查後尚需調整水保,以下建議請一併納入後續水保計畫變更設計檢討評估:
  - (1) 基地外西北側逕流,既有截排水設施(延伸至下方聯外排水)斷面是否足夠,因相關圖說闕如,請調查說明並依水保技術規範檢算確認。
  - (2) 依地形圖及 google 街景等資訊研判,基地外西北側保護區有竹林等墾殖行為,暴雨來襲恐有逕流及土砂沿土路(步道)沖刷至基地內,基地內西北側(相對低窪處)宜有消能沉砂措施(LID),甚至可評估部分區域截排之基地外(總量管制),確保社區安全。
  - (3) 為避免暴雨來襲時,基地內通路之路面截水無法發揮功能,建議同時評估側溝明溝、路面超高,西南側設置 LID 措施(緩衝消能)等方式之可行性。
4. 有關低衝擊開發相關規劃及說明,建議評估植生滯留槽(如基地內通路外之西南側區域)之可行性。
5. 依報告書所附相片研判,目前基地(如上方水泥平台、下方停車棚等)疑似為下方社區之停車空間,未來開發後停車需求增加,加以聯外通路路幅不大(且路邊停車),未來衍生交通量及訪客停車需求等問題,提醒注意因應。