

基隆市都市設計審議委員會第 122 次會議 會議紀錄

- 一、時間：113 年 6 月 25 日（星期二）上午 10 時 00 分
- 二、地點：基隆市文化局第一會議室（基隆市中正區信一路 181 號 3 樓）
主席：方主任委員定安
紀錄：曾振賜、黃雅翎
- 三、出席單位與人員：略（詳簽到表）
- 四、主席致詞：略。
- 五、報告案（統計於 113 年 5 月 1 日起至 113 年 5 月 27 日），核定案件共 1 案、變更設計核定案件共 1 案。
都發處報告：詳附錄一
討論：略
決議：洽悉備查
- 六、審議案：
 - （一）暉騰建設股份有限公司七堵區溪頭段 748 地號等 8 筆集合住宅新建工程（承辦人：曾振賜）
都發處報告：詳附錄二
討論：詳附錄二
決議：本案請設計單位依前述委員意見修正，由業務科會辦各委員意見審核通過後，續行核定作業。
- 七、臨時動議：略。
- 八、散會（上午 12 時）。

報告案

一、核定案件：共 0 案

二、 變更設計核定案件：共 1 案

- (一) 案名：案名：「臺灣港務股份有限公司信義區東信段一小段 6 等五筆地號育成中心」第二次變更使用案
(承辦人：曾振賜)

申請單位：臺灣港務股份有限公司

設計單位：粘世孟建築師事務所

說明：旨案屬商業區，本府前於 107 年 6 月 28 日基府都設壹字第 1070034490 號函核備在案，使用執照變更應經本市都市設計審議核准並領得核定本後，依建築物使用執照類組及變更使用辦法等相關法令辦理。本府於 111 年 11 月 22 日基府都設壹字第 1110253844 號函同意第一次變更使用核備在案，並於 113 年 5 月 22 日基府都設貳字第 1130116432 號函同意第二次變更使用核定其都市設計審議。

三、 召開專案小組辦理情形：共 0 次

審議案（一）、暉騰建設股份有限公司七堵區溪頭段 748 地號等 8 筆集合住宅新建工程

一、 法令依據

- （一） 本案位屬 103 年 4 月 18 日基府都計壹字第 1030215195 號號「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」，依據其都市設計篇規定：「……符合下列規定者應經都市設計審議通過後始得發照建築或施工：(一)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。(二)依土地使用管制要點規定，需經都市設計審議通過後始得放寬建築物高度者。」
- （二） 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；查本案建築基地面積為 10,025.97 平方公尺及總樓地板面積為 52,993.43 平方公尺已逾上開規定，爰辦理本次都市設計審議委員會。」

二、 辦理過程：

本案前於 111 年 10 月 17 日召開 111 年度「基隆市都市設計審議委員會」第 7 次幹事會議辦理審查，會議決議：「請設計單位依各幹事意見修正及釐清相關事項，經業務單位檢視及確認後再提幹事會審議。」本府於 112 年 10 月 19 日召開 112 年度「基隆市都市設計審議委員會」專案小組第 1 次會議審查決議：「人行道空間繞畸零地周邊仍請延續人行通行，後續兩塊畸零地主隨本案開發興建過程中，可能會改變意願，建請開發單位後續儘量整合納入，以提升整體社區公益性。本案涉及現有巷道之改道或廢止及畸零地調處等業務，請設計單位另依基隆市建築管理自治條例及基隆市畸零地使用規則等相關規定程序辦理。本設計方案原則同意通過。未來因改道或廢止成立或納入畸零地，致設計面積更動時，則須辦理變更設計程序。本案請設計單位依前述委員及業務科審查意見修正後提報基隆市都市設計委員會審議。」案經設計單位於 113 年 3 月 15 日提送修正報告書，惟案涉及容積移轉面積爭議(113 年 3 月 11 日暉騰土發字第 1130311001 號函)，經本府於 113 年 4 月 19 日基府都設貳字第 1130013425 號函請釐清疑義，經申請單位暉騰建設股份有限公司 113 年 5 月 6 日暉騰發字第 113050601 號函復：同意「辦理撤案」，檢視後同意排入委員會審議。

三、 討論議題：

- （一） 計畫道路及無遮簷人行道說明，提請討論。
- （二） 現有巷道廢、改道問題，提請討論。
- （三） 畸零地問題，提請說明。
- （四） 汽、機車停車位數量檢討說明，提請討論。

- (五) 基地排水檢討說明，提請討論。
- (六) 開放空間調整後說明，提請討論。
- (七) 垂直綠化空間檢討，提請討論。

基隆市都市設計審議建築計畫資料表

案名	暉騰建設股份有限公司七堵區西頭段748地號等8筆集合住宅新建工程		建築地號	基隆市七堵區溪頭段748、750、750-1、750-2、753、862-1、863、866等8筆地號	
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		第三種住宅區	法定建蔽率	60%
	基地面積		10025.97m ²	實設建蔽率	43.87%
	總樓地板面積		52993.43m ²	法定容積率	200%
	工業使用容積		0m ²	實設容積率	297.49%
	住宅使用容積		28852.61m ²	住戶數	364戶
	商業使用容積		973.92m ²	商業單元	4單元
	其他：_(請填寫使用類型)		0m ²	其他單元	0單元
	各樓層使用概況	地下層	防空避難室兼停車空間、停車空間、機房		
地面層與低層部		店鋪、集合住宅、公共服務空間、管委會使用空間、梯廳			
標準層		集合住宅			
頂層部		樓梯間、排煙室、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	2958.44m ²	法定汽車停車位	368輛
		獎勵樓地板面積	3942.2m ²	實設汽車停車位	368輛
				法定機車停車位	479輛
				實設機車停車位	479輛
	增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	0m ²	法定機車停車位	0輛
				實設機車停車位	0輛
		獎勵樓地板面積	0m ²	地下層樓板面積	14584.6m ²
				地下開挖規模	72.73%
	容積移轉	移入樓地板面積	5833.06m ²	最大樓層數	15層
				建築物高度	49.95M
		移出樓地板面積	0m ²	屋頂突出物高度	9M
其他：_____ (請填寫獎勵種類)	獎勵樓地板面積	0m ²	法定綠覆率(土管)		
			實設綠覆率(土管)		
公共利益增設項目：					
1. 公共開放空間		2789.99m ²			
2. 機車停車位		0個			
3. 喬木數量、透水率		103株			
4. 臨街面退縮及植栽		退縮4公尺、喬木30株			
送審類別	☐ 預審 ☐ 書面審查 ☐ 幹事會審議 ☒ 委員會審議 ☐ 變更設計				
送審歷程說明 (第 <u>1</u> 次送審)	審查結果文號：111年11月17日基府都設貳字第1110254664號				
	其他說明事項：				
送審歷程說明 (第 <u>2</u> 次送審)	審查結果文號：112年10月24日基府都設貳字第1120252942號				
	其他說明事項：				

說明：1. 申請變更設計案件者，應檢具變更前後之建築計畫資料對照表。
 2. 表格欄位如有不足時請自行調整增列，字體不得小於 12。

四、 112 年 10 月 19 日專案小組第 1 次委員會審查意見：

都發處報告：略

討論：略

決議：

1. 人行道空間繞畸零地周邊仍請延續人行通行，後續兩塊畸零地主隨本案開發興建過程中，可能會改變意願，建請開發單位後續儘量整合納入，以提升整體社區公益性。
2. 本案涉及現有巷道之改道或廢止及畸零地調處等業務，請設計單位另依基隆市建築管理自治條例及基隆市畸零地使用規則等相關規定程序辦理。
3. 本設計方案原則同意通過。未來因改道或廢止成立或納入畸零地，致設計面積更動時，則須辦理變更設計程序。
4. 本案請設計單位依前述委員及業務科審查意見修正後提報基隆市都市設計委員會審議。

五、 113 年 6 月 25 日第 122 次委員會審查意見

（一）孫委員振義：

1. 人行步行動線及喬木配置，可考慮配合 750-6 地號優化調整。
2. 立面綠化陽台宜保留交錯原意象。
3. 西側鄰綠地用地之擋土牆，立面外牆規劃可強化一致性設計。
4. 一樓招牌內凹較不明顯，倘未來民眾有自行調整位置風險，可以在設計上先優化。

（二）蘇委員許輝：

1. 垂直綠化過於呆板規律，請於第一次專案小組提案之基礎下，強化垂直綠化。西側的覆土綠化廣場建議增加覆層綠化量。
2. 地面層群樓東西穿越公共性之確保，並減低基地建築群所造成之東西向屏蔽。

（三）陳委員江淮：

1. 地形南北向及東西向均有高差，依現況照片請確認畚箕應注意基礎部分座落在回填土之承載力及沉陷量等規範規定安全值。
2. 受地形影響地下室開挖支撐及擋土設施須特別注意高差對開挖安全之影響。

3. 基地西側受地形影響須設置共構複牆造成西側綠化區有一道長型 RC 牆外觀，請補充綠化設計。
4. 基地排水系統在西側共構複牆之排水須特別注意排水型式、高程及材料等使用限制。

(四) 梁委員成兆：

1. 4-7 景觀排水及高程系統圖說，未見排水流向標示，建議如下：
 - (1) 地面層庭院區，如設計理念係以地形起伏導流(或鋪面透水)取代 RC 水溝設置，原則支持，惟建議確認屋頂水之排放規劃，並搭配 LID 設施整體設計。
 - (2) 基地逕流雖可全數納入筏基再抽水排放，惟基於節能減碳及風險管理，建議評估於基地低點或地下室遮蔽牆填土空間重力滯洪(可參考臺北市建築基地整地及基地地面認定原則第五點)。
2. 有關植栽規劃，一律要求米徑大於 10cm 恐不利於未來採購及長期栽植，建議短期景觀(如庭園大樹)及長期植樹(如原土區栽植小樹)兼顧，小樹建議以米徑 6-12 公分全樹形不截頂(俗稱斷頭)為原則。

(五) 李委員宜忠：

1. 請補鋪面色彩計畫
2. 汽車車道、機車道是否分隔開。
3. 無障礙停車位是否平均在各出入口。
4. 針對戶外喬木於結構體請確實做好防水工程。
5. 針對 1 樓店鋪是否考量臨時停車空間需求。

(六) 鄭委員可熙：

1. 本案(七堵區溪頭段 867、750-6 地號等 2 筆土地)雖已協調過畸零地主，惟為都市整體公共環境，建議可由政府介入瞭解，以符公共利益。

(七) 本市消防局(蔡科員文同代)：

1. 前次審議修正前後對照圖說僅部分說明，請補充完整對照，以利檢視。

2. 雲梯消防車救災活動空間規劃 3 處(P3-15 及 P3-16 有文字為兩處請說明)，另橫、縱向坡度均應檢討(P3-16 救災空間坡度示意圖)僅檢討兩處橫向，另 1 處橫向及 3 處縱向檢討未見於示意圖中)。
3. 圖面未標示消防車動線(P3-16)。
4. 部分建築物緊急進口或替代窗戶前植栽恐影響雲梯消防車延伸籃架之操作，請說明現有設計是否考量妥適。
5. 緊急進口或替代窗戶請提供樣式(P3-19)，可將尺寸、台度、玻璃厚度等內容合併於門窗圖，以利檢視。
6. 救災活動空間標示牌牌面內容，建議簡化呈現，以能說明救災活動空間與本案基地及鄰近道路相對位置即可(P3-16)。
7. 本案基地較寬，請增設 1 面救災活動空間標示牌，共計兩面，設置位置以 15 米大德路側及 8 米計畫道路側各 1 面為原則(P3-16)。
8. 現況基地前 8 米計畫道路僅部分開闢，請確認建物完工後消防救災車輛通行是否無虞，另圖說未見迴車空間規劃位置，請補充標示(P3-16)。
9. 建物第二層設有露臺，與其他各層配置不同，平面圖請增加說明，分別檢討緊急進口設置。

(八) 交通處(交通規劃科)(林科長應成代)：

1. 請考量店鋪 4 戶只有 4 車位店鋪性質？員工車輛、顧客車輛如何處理？上下貨車位及動線？及停車場管理方式？除住宅部分外店鋪停車位設置應符停車位需求。
2. 停車場出入口就安全性建議研議在 8m 計畫道路側可行性。

(九) 都市計畫科(書面意見；周科長昱宏)：

1. 有關現有巷道逕予廢除一事，查基地內現有巷道為中段區域，廢除後是否影響原現有巷道前段寂寞段通行，抑或申請單位係採全段現有巷道廢除，請向現有巷道主管機關(工務處)確認。
2. 報告書地籍圖謄本為 111 年資料已與現況地籍圖資不符，建議更新。
3. 報告書第六章附件無地籍圖謄本，請修正。

基隆市都市設計審議委員會第 122 次會議

簽到表

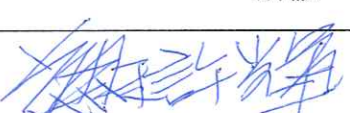
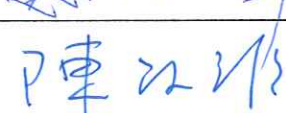
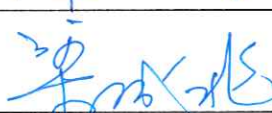
一、開會時間：中華民國113年6月25日(星期二)上午10時00分

二、開會地點：基隆市文化局3樓第一會議室（基隆市中正區信一路181號）

三、會議主席：方主任委員定安



四、出席單位：

單位	出席人員簽名
謝副主任委員孝昆	
孫委員振義	
王委員翠雲	請假
蘇委員許輝	
陳委員江淮	
梁委員成兆	
解委員鴻年	請假
賴委員怡成	請假
蔡委員宜穎	請假
李委員芝瑜	請假
林委員曉薇	請假
李委員宜忠	

單位	出席人員簽名
鄭委員可熙	鄭可熙
謝委員旻成	請假
陳委員耀川	何明堂代
王委員圳宏	林亞成代
林委員鼎超	柯聖霖代
江委員亭玫	請假
游委員家懿	蘇元錦代
本府都市發展處都市計畫科	周聖岳
本府都市發展處建築管理科	戴采婷
本府都市發展處國土計畫科	凌家斌 劉佳斌
本府都市發展處都市設計科	李宗奇 黃雅翎 卓振揚