

基隆市都市設計審議委員會第 123 次會議 會議紀錄

- 一、時間：113 年 10 月 25 日（星期五）上午 10 時 00 分
- 二、地點：本府交通處會議室（基隆市中正區信二路 301 號 3 樓）
- 三、主席：方主任委員定安(謝副主任委員孝昆代)紀錄：曾振賜、黃雅翎
- 四、出席單位與人員：略（詳簽到表）
- 五、主席致詞：略。
- 六、報告案（統計於 113 年 5 月 28 日起至 113 年 10 月 14 日），核定案件共 8 案、變更設計核定案件共 2 案。
都發處報告：詳附錄一
討論：略
決議：洽悉備查
- 七、審議案：
 - （一）暉騰建設股份有限公司七堵區台五線段 835 地號等 6 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：
 1. 本市七堵區台五線段 837 地號與鄰地協調結果，請於本案核定前補充由區公所辦理調解不成之正式文件。
 2. 8 米計畫道路(本市七堵區台五線段 834、852、853、855、871、872、873 地號等 7 筆地號)協助開闢及鄰房占用拆除部分，請依附件 7-9 計畫道路鄰房協助拆除切結書，承諾於使用執照取得前，完成協調拆除。
 3. 本案請設計單位依委員及業務科審查意見修正，全案修正後通過。授權業務單位核對，經業務單位書面確認無誤後，再行循程序簽報核定。
- 八、臨時動議：近期正在規劃捷運相關的都審原則，後續將與新北市政府共同討論，並邀請各位委員參與審查。
- 九、散會（上午 12 時）。

報告案

一、核定案件：共 8 案

- (一) 案名：基隆市中正區港濱段 601-9 地號等 9 筆土地風雨球場新建工程
申請單位：基隆市立正濱國民中學
設計單位：恩果聯合建築師事務所
說明：本案屬學校用地，依「基隆市都市設計審議作業規定」第 5 點規定指派委員三人辦理書面審查。設計單位於 113 年 1 月 24 日、4 月 2 日申請都市設計審議，經業務單位函請委員辦理書面審查後已無意見，並於 113 年 5 月 28 日基府都設壹字第 1130222271 號函核定其都市設計審議。
- (二) 案名：基隆市中正區祥豐段 299 地號等 4 筆土地加油站新建工程
申請單位：台灣中油股份有限公司
設計單位：趙文祥建築師事務所
說明：本案屬加油站用地，設計單位於 112 年 5 月 3 日(函退修正)、112 年 12 月 26 日申請都市設計審議，本府於 113 年 4 月 18 日召開基隆市都市設計審議委員會專案小組 113 年度第 3 次會議，會議決議：「……經業務單位移請委員確認後，再行循程序簽報核定……」，設計單位於 113 年 5 月 10 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 113 年 6 月 24 日基府都設壹字第 1130228705 號核定其都市設計審議。
- (三) 案名：基隆市中山區太平段 35 地號等 6 筆土地風雨球場新建工程
申請單位：港西國小
設計單位：恩果聯合建築師事務所
說明：本案屬學校用地，設計單位於 113 年 3 月 5 日申請都市設計審議，本府於 113 年 4 月 1 日召開都市設計審議委員會專案小組 113 年度第 1 次會議決議請設計單位依各委員意見修正，於 113 年 5 月 10 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 113 年 5 月 29 日基府都設壹字第 1130024372 號函核定其都市設計審議。
- (四) 案名：基隆市中正區港濱段 1597 地號等 2 筆土地店舖及集合住宅新建工程
申請單位：慶順建設股份有限公司
設計單位：賴冠互建築師事務所
說明：本案屬商業區(商二)、住宅區(住二)，設計單位於 108 年 9 月 24 日、109 年 4 月 28 日、112 年 8 月 17 日、113 年 6 月 3 日申請都市設計審議書面審查，經業務單位審查後已無意見，並於 7 月 19 日基府都設壹字第 1130233854 號核定其都市設計審議。

(五) 案名：基隆市中正區正隆段 17 地號等 2 筆土地八斗子魚市場新建工程

申請單位：基隆市政府

設計單位：重力建築師事務所

說明：本案屬魚市場用地、漁港用地，設計單位於 113 年 4 月 3 日申請都市設計審議，本府於 113 年 4 月 18 日召開基隆市都市設計審議委員會專案小組 113 年度第 3 次會議，會議決議：「……經業務單位書面確認無誤後，再行循程序簽報核定。」，設計單位於 113 年 6 月 19 日檢送修正後報告書至府，經業務單位確認後已無意見，並於 113 年 7 月 19 日基府都設壹字第 1130233787 號函核定其都市設計審議。

(六) 案名：基隆市安樂區武嶺段 522-4 地號等 17 筆土地住宅新建工程

申請單位：鉅富開發股份有限公司

設計單位：蕭家福聯合建築師事務所

說明：本案屬第一種住宅區，設計單位於 112 年 11 月 29 日申請都市設計審議，本府於 112 年 12 月 15 日召開 112 年專案小組第 2 次會議，決議請設計單位依各委員意見修正，於 113 年 4 月 30 日檢送修正後報告書至府，本府於 113 年 5 月 8 日召開都市設計審議委員會第 121 次會議，決議請設計單位依各委員意見修正，經業務單位審查後已無意見，並於 113 年 6 月 20 日基府都設參字第 1130031667 號函核定其都市設計審議。

(七) 案名：基隆市中正區長潭段 661 地號 1 筆土地辦公室新建工程

申請單位：許曼玲

設計單位：李宜忠建築師事務所

說明：本案屬住宅區（住二），設計單位於 113 年 6 月 5 日、8 月 14 日申請都市設計審議書面審查，經業務單位審查後已無意見，並於 9 月 27 日基府都設壹字第 1130246117 號核定其都市設計審議。

(八) 案名：基隆市信義區培德段 635-2 地號等 2 筆土地住宅新建工程

申請單位：都城開發股份有限公司

設計單位：蕭家福聯合建築師事務所

說明：本案屬第三種住宅區，設計單位於 113 年 4 月 2 日申請都市設計審議，本府於 113 年 4 月 18 日召開 113 年專案小組第 3 次會議，決議請設計單位依各委員意見修正，於 113 年 8 月 16 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 113 年 8 月 29 日基府都設壹字第 1130042678 號函核定其都市設計審議。

二、變更設計核定案件：共 2 案

(一) 案名：基隆市安樂區新會段 518 地號等 2 筆土地廠房新建工程都市設計審議報告書第一次變更核定案

申請單位：大智通文化行銷股份有限公司

設計單位：張曉昱建築師事務所

說明：本案屬倉儲區，本案於 112 年 6 月 27 日第 117 次都市設計審議委員會審議決議修正後通過，本府於 112 年 9 月 20 日基府都設壹字第 1120242044 號函核定其都市設計審議，設計單位於 113 年 6 月 20 日檢送變更核定報告書報府，經本府 113 年 6 月 24 日函退回修正，設計單位再於 113 年 7 月 22 日檢送變更修正報告書，經業務單位審查後已無意見，並於 113 年 8 月 9 日基府都設貳字第 1130038209 號函變更核定其都市設計審議。

(二) 案名：「林蕙蘭中正區港濱段 1321 地號等 1 筆地號住宅」第一次變更使用案

申請單位：林蕙蘭

設計單位：郭慶全建築師事務所

說明：本案屬住宅區（住一），本案前於 112 年 4 月 21 日基府都設壹字第 1120216394 號函核備其都市設計審議，設計單位於 112 年 11 月 6 日、113 年 1 月 18 日、113 年 4 月 22 日申請都市設計審議變更設計，經業務單位書面審查後已無意見，並於 113 年 6 月 24 日基府都設壹字第 1130225098 號函核定其都市設計審議變更設計。

三、召開專案小組辦理情形：共 2 次

(一) 113 年 7 月 22 日召開「基隆市都市設計審議委員會」專案小組第 5 次會議，審議案共 1 案：

暉騰建設股份有限公司七堵區台五線段 835 等 6 筆地號集合住宅新建工程。本案 113 年 7 月 10 日掛件，會議決議：「1.本設計方案修正後提報委員會審議。2.請設計單位依委員及各單位意見製作修正前後對照圖說，並釐清 8 米計畫道路開闢 1/2、地下室車道出入口臨路側土地(七堵區台五線段 837 地號)開闢協調、道路開闢高程核定、溝渠加蓋及邊坡擋土、消防救災活動空間檢討與植栽配置檢討說明。」

(二) 113 年 9 月 26 日召開「基隆市都市設計審議委員會」專案小組第 6 次會議，審議案共 1 案：

潮境恐龍生態景觀園區服務中心新建工程，本案於 113 年 9 月 20 日掛件，會議決議：「本案原則修正後通過，請設計單位依委員及各單位意見修正並製作前後對照圖說，經業務單位確認後，再行循程序簽報核定。」

審議案（一）、暉騰建設股份有限公司七堵區台五線段 835 地號等 6 筆集合
住宅新建工程

一、法令依據

- （一）本案依 103 年 4 月 18 日基府都計壹字第 1030215195 號函發布實施「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。
- （二）另依 112 年 6 月 27 日基府都設壹字第 1120228377 號函修正「基隆市都市設計審議作業規定」第四點(略以)：「符合下列情形之一者，得由委員會組成專案小組審議：(一)都市計畫各使用分區除工業區、倉儲區外，基地面積未達 2,500 平方公尺或總樓地板面積未達 10,000 平方公尺者。」
- （三）查本案基地面積 2,652.6 平方公尺，總樓地板面積 11,593.16 平方公尺，已達第四點(一)規定，爰辦理申請委員會都市設計審議。

二、辦理過程：

本案前於 113 年 7 月 22 日召開都市設計審議委員會專案小組 113 年度第 5 次會議決議：「1.本設計方案修正後提報委員會審議。2.請設計單位依委員及各單位意見製作修正前後對照圖說，並釐清 8 米計畫道路開闢 1/2、地下室車道出入口臨路側土地(七堵區台五線段 837 地號)開闢協調、道路開闢高程核定、溝渠加蓋及邊坡擋土、消防救災活動空間檢討與植栽配置檢討說明。」設計單位業依前開決議修正完竣，並於 113 年 10 月 1 日提送報告書到府申辦第一次都市設計審議，經業務單位及各委員檢視後同意排入委員會審議。**討論議題：**

- （一）基地出入口及道路開闢情形，提請討論。
- （二）鄰河川地高差檢討說明，提請討論。
- （三）消防救災檢討，提請說明。
- （四）植栽綠化檢討，提請討論。
- （五）垃圾車動線，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台五線段835等6筆地號集合住宅新建工程」(第1次審查)案		建築地號	基隆市七堵區台五線段835、836、851、854、874、875等6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		2,652.6m ²	實設建蔽率	35.89%
	總樓地板面積		11,593.16m ²	法定容積率	200%
	工業使用容積		0m ²	實設容積率	200%
	住宅使用容積		5,305.2m ²	住戶數	91戶
	商業使用容積		0m ²	商業單元	0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		集合住宅(H2)、管委會使用空間、梯廳			
標準層		集合住宅(H2)			
頂層部		樓梯間、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	0m ²	法定汽車停車位	91輛
		獎勵樓地板面積	0m ²	實設汽車停車位	95輛
				法定機車停車位	119輛
				實設機車停車位	119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
		獎勵樓地板面積	0m ²	實設機車停車位	0輛
				地下層樓板面積	4,380.44m ²
				地下開挖規模	82.57%
	容積移轉	移入樓地板面積	0m ²	最大樓層數	10層
		移出樓地板面積	0m ²	建築物高度	34.57M
				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)
公共利益增設項目：					
1. 公共開放空間		0m ²			
2. 機車停車位		0個			
3. 喬木數量、透水率		棵	%		
4. 臨街面退縮及植栽					
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1次送審)	審查結果文號：(第一次送審者免填；申請變更設計者請填原案核備文號)				
	其他說明事項：				

三、 113 年 7 月 22 日專案小組第 5 次會議審查意見：

都發處報告：略

討論：略

決議：

1. 本設計方案修正後提報委員會審議。
2. 請設計單位依委員及各單位意見製作修正前後對照圖說，並釐清 8 米計畫道路開闢 1/2、地下室車道出入口臨路側土地(七堵區台五線段 837 地號)開闢協調、道路開闢高程核定、溝渠加蓋及邊坡擋土、消防救災活動空間檢討與植栽配置檢討說明。

四、 113 年 10 月 25 日第 123 次委員會審查意見

(一) 蘇委員許輝：

1. 請針對通廊遮蔽補充算式： $W/H_s \geq 0.8$ ， $H_s = H - 1.5m$ 。
2. 餘無意見。

(二) 解委員鴻年：

1. 本案尊重專案小組審查意見。
2. 因未申請開放空間獎勵，街角廣場做臨時消防通道並無意見，當然若能促成本府代為徵收堵南街口私有地並協助開闢最佳。

(三) 蔡委員宜穎：

1. 夜間照明建議可強調立面框架活潑度。
2. GL 透水鋪面範圍是否正確？能否增加？以降低衝擊開發。
3. GL 開放空間廊道有無遮簷？牆面有無綠化機會或以灌木取代？其屋頂型式為何材質？
4. 東側之溝渠面之邊坡擋牆+2m 圍牆能否有更視覺景觀加分之作法，其有否綠化可能？
5. 垃圾車進 B1 大樓內側是否再思考或提供未來對應特殊狀況之做法。
6. 立體綠化在尚無法令強制要求前之加分做法。

(四) 李委員宜忠：

1. 無意見。

(五) 鄭委員可熙：

1. 8M 計畫道路私有地(七堵區台五線段 830、831 地號)無法開闢部分，建議以市府強制徵收，由開發商捐獻方式進行開闢。

(六) 工務處(何技正明堂代)：

1. 建議靠溝渠側之圍牆增加通透性並注意都市景觀美綠化。
2. 溝渠側之擋牆設計時注意結構安全及地界問題，另請釐清是否涉及水保與執照申辦問題。

(七) 交通處(林科長應成代)

1. B1F 機車停車區與汽車停車區交界處，宜加裝反射鏡，以減少汽車出車與機車發生擦撞。

(八) 產業發展處(洪科長延良代)

1. 經查農業部農村發展及水土保持署 行動水保服務網，申請開發基地七堵區台五線段 835、836、851、854、874、875 地號均非屬山坡地範圍，相關開發尚無水土保持法第 12 條適用，無須擬具水土保持計畫送審。

(九) 本市消防局(蔡科員文同代)：

1. P3-8 鄰 10m 處消防救災空間標示牌設置位置前方有樹木遮蔽，無法清楚看見，請檢視。
2. 另一側 8m 計畫道路消防救災空間未設置標示牌，請檢視。
3. 請檢視鄰 10m 堵南街經由基地轉角處進入 8m 計畫道路，確保消防車輛進入之 4m 消防通道寬度。
4. P3-8①②消防救災空間，坡度應在 5% 以下之檢討，請增加 2 處橫向坡度檢討。
5. 圖例 P3-8-9：消防作業點與①②消防救災空間，請統一文字用語為「雲梯消防車操作活動空間」。

(十) 都市計畫科(郭代理科長昱麟)：

1. 無意見。

(十一) 建築管理科(戴代理科長采妤)：

1. 本市七堵區台五線段 837 地號與鄰地協調結果，請補充由區公所辦理調解不成之正式文件。
2. 報告書 P1-11 圖中 2 進擋土設施為考量日後維護管理，建議增設監測設施納入公寓大廈管理規約。

(十二) 都市設計科(李科長宗奇)：

1. 植栽綠化建議採非盆栽形式。
2. 畸零地調處仍須提供正式協調紀錄，以避免日後爭議。
3. 東側鄰河川側擋土牆建議增加綠化。
4. 協助開闢 8 米計畫道路，鄰房占用拆除部分，請依附件切結書承諾於使用執照前完成協調拆除。