

「基隆市都市設計審議委員會」114 年度專案小組第 8 次 會議紀錄

- 一、時間：114 年 10 月 21 日（星期二）上午 9 時 30 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：張委員書維 紀錄：曾振賜
- 四、出席單位與人員：略（詳簽到簿）
- 五、主席致詞：略
- 六、審議案：

（一）「天鵝湖建設集合住宅新建工程(安樂區新城段 410 地號等土地)」

都市設計審議第 1 次變更設計案（預審）（承辦人：曾振賜）

都發處報告：詳附錄一。

討論：略

結論：

1. 本案辦理變更設計，並增加容積移入量、綠建築容積獎勵及智慧建築容積獎勵等都市計畫獎勵，因容積移入及都市計畫尚未公告實施，故採預審程序辦理，俟程序完備後再辦理實質審議。
2. 變更設計前後對照，後續辦理實質審議請補充書圖說明。
3. 建築物高度同意放寬，惟原核定函列管申設單位應辦理事項，申設單位同意概括承受。
4. 水保及擋土牆等設施，請通盤評估後採最適宜方案設計。
5. 陽台綠化設計，其排水、管線佈設設計請深化，後續維護管理請納入規約。
6. 開放空間鋪面、建築立面等建築設計內容，請再深化。
7. 沿道路側開放空間與鄰地間應具延續性，地坪間順平處理，無障礙環境亦請考量。
8. 地下層停車空間之配置應具使用性，充電車位之留設符合法令及使用需求。
9. 植栽高度恐影響緊急進口之留設，請補充檢討。

七、其他單位意見：

（一）都市計畫科(劉技士佳欣)：

1. 有關天鵝湖建設股份有限公司於 114 年 9 月 12 日申請本市安樂區新城段 410、411、412、412-2、551 等 5 筆地號全代金繳納之容積移轉案，接受基地為新城段 410、411、412、412-2、551 等 5 筆地號，基地面積為 2176.12 平方公尺，與本次都審基地相同。申請移入容積為 566.81 平方公尺，為基準容積之 12.97%。本案於 9 月 30 日退請補件，申請人於 10 月 15 日補

件，本案尚在審核中，請依實際核定內容為主。

2. 建築線有效期限八個月已過期請修正。
3. 該基地係屬 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」，依現行規定係為取得綠建築黃金級給予基準容積 2%獎勵；另本處刻正辦理「變更基隆市細部計畫土地使用管制要點(第一次通盤檢討)案」，變更為取得綠建築黃金級給予不超過基準容積 3%獎勵，取得智慧建築銀級給予不超過基準容積 3%獎勵，經 114 年 9 月 3 日及 114 年 10 月 8 日本市都委會審議中，預計於 12 月發布實施。
4. 請補充高度放寬專章，並應提出放寬前後視覺景觀模擬分析。
5. 請於相關圖面補充退縮線位置。

(二)建築管理科(陳技士新代)：

1. 本案涉及開放空間獎勵請專章檢討。
2. 有關山坡地申請高度免適用建築技術規則建築設計施工篇第二百六十二條第三項規定，本案建築配置未符相關規定，請檢討釐清。
3. 本案申請建築執照時，仍請依建築技術規則及建築相關規定辦理。

八、臨時動議：略。

九、散會。(上午 11 時 20 分)

審議案（一）：「天鵝湖建設集合住宅新建工程（安樂區新城段 410 地號等土地）」都市設計審議第 1 次變更設計案（預審）

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。
- （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(第 1 次變更設計)基地面積 2,185.52 平方公尺，總樓地板面積 12,708.14 平方公尺，已達第四點(一)規定；另本案申請開放空間獎勵、山坡地建築高度放寬、綠建築獎勵、智慧建築獎勵、容積移轉及基地西側無法依規定自道路境界線退縮 3.64 公尺設置無遮簷人行道，爰辦理本次都市設計審議委員會專案小組會議。

二、辦理過程

本府前於 112 年 6 月 27 日召開都市設計審議委員會第 117 次會議決議修正後通過；續經本府 112 年 10 月 19 日基府都設壹字第 1120050742 號函同意核定在案；設計單位於 114 年 9 月 23 日檢送（第 1 次變更設計）報告書到府，經業務單位檢視後，變更後樓地板面積超過總樓地板面積之 15%，且造型、樓層數及設計內容與原核定內容不同，爰排入專案小組會議審議。

三、討論議題：

- （一）考量基地保水、容積移轉、開放空間獎勵辦理進度討論。
- （二）視覺模擬分析檢討。
- （三）機車數量減少，提請討論。
- （四）建築垂直綠化、消防救災檢討，提請討論。

基隆市都市設計審議建築計畫資料表

案名	「天鵝湖建設集合住宅新建工程（安樂區新城段 410 地號等土地）」都市設計審議第 1 次變更設計案		建築地號	基隆市安樂區新城段 410、411、412、412-2、551 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(住三)	法定建蔽率	60%	
	基地面積		2,185.52 m ²	實設建蔽率	31.37%	
	總樓地板面積		12,708.14 m ²	法定容積率	200%	
	工業使用容積		0 m ²	實設容積率	(扣除獎勵值為 200%)300%	
	住宅使用容積		6,528.35 m ²	住戶數	84 戶	
	商業使用容積		0 m ²	商業單元	0 單元	
	其他：_____(請填寫使用類型)		0 m ²	其他單元	0 單元	
	各樓層使用概況	地下層	B3F：防空避難室兼停車空間 B1F、B2F：停車空間			
		地面層與低層部	1F：供管委會使用空間、停車空間 2F、3F：集合住宅(H2)、停車空間			
		標準層	4F~15F：集合住宅			
頂層部		R1F~R3F：機房、樓電梯間				
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	788.43 m ²	法定汽車停車位	51 輛	
		獎勵樓地板面積	630.74 m ²	實設汽車停車位	91 輛	
	增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	0 m ²	法定機車停車位	2 輛	
		獎勵樓地板面積	0 m ²	實設機車停車位	85 輛	
		容積移轉	移入樓地板面積	1,305.67 m ²	法定裝卸停車位	0 輛
			移出樓地板面積	0 m ²	實設裝卸停車位	2 輛
	其他：綠建築、智慧建築 (請填寫獎勵種類)	獎勵樓地板面積	綠建築黃金級	法定綠覆率(土管)		
			130.56 m ² (3%)	實設綠覆率(土管)		
			智慧建築銀級			
			130.56 m ² (3%)			
公共利益增設項目：						
1. 公共開放空間		0 m ²				
2. 機車停車位		0 個				
3. 喬木數量、透水率		喬木： 棵		%		
4. 臨街面退縮及植栽						
送審類別	☐ 預審 ☐ 書面審查 ☒ 專案小組會審議 ☐ 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：112.10.19 基府都設壹字第 1120050742 號函 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。

**「基隆市都市設計審議委員會」114年度專案小組
第8次會議簽到表**

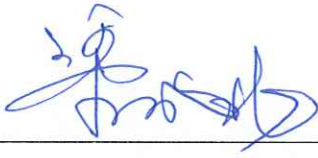
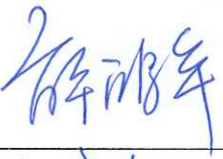
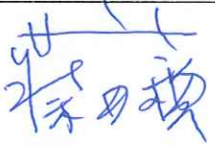
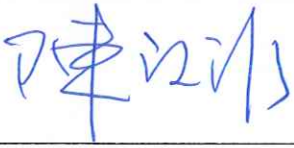
一、會議時間：114 年 10 月 21 日(星期二)上午 9 時 30 分整

二、會議地點：本府交通處 3 樓會議室

三、主持人：張副處長書維

記錄：曾振賜

四、出席單位：

單位	簽名
梁委員成兆	
蘇委員許輝	請假
解委員鴻年	
蔡委員宜穎	
陳委員江淮	
簡委員翊哲	張耀宇代
陳委員耀川	
蔡委員馥寧	請假

單位	簽名
江委員亭玫	江亭玫
游委員家懿	游家懿
基隆市建築師公會 李委員宜忠	李宜忠
基隆市不動產開發商業 同業公會鄭委員可熙	鄭可熙
都市發展處 都市計畫科	副科長
都市發展處 建築管理科	陳新
都市發展處 都市設計科	蕭世宏
蕭家福聯合 建築師事務所	蕭家福 王瑞祥
天鵝湖建設 股份有限公司	劉顯 侯式 蔣岳宏