

「基隆市都市設計審議委員會」114 年度專案小組第 10 次會議紀錄

- 一、時間：114 年 12 月 23 日（星期二）上午 10 時 0 分
- 二、地點：本市建築師公會會議室（基隆市中正區中正路 18 號 2 樓之 1）
- 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）「潤隆建設集合住宅新建工程（中山區德安段 939 地號等土地）、公園新建工程（中山區德安段 1009 地號土地）與聯外通道工程（中山區德安段 939-5 及 963 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

決議：

1. 本案辦理變更設計，並增加容積移入量、綠建築容積獎勵、耐震設計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. 都審變更設計方案應優於原核定方案，因基地開發所衍生之交通改善因應措施，請與周邊社區、里長及民意代表溝通說明，以利後續實質審議。
3. 請業務單位彙整本案道路路型相關圖說，會辦本府工務處及交通處提供意見；替代道路之設計圖面函請高公局提供介面審核意見。
4. 請申設單位於後續實質審查前，提送交通影響評估報告書予交通處審議，確認停車數量及交通流量管制措施。
5. 公益設施捐建受理之權管單位尚待釐清，爰另案辦理。
6. 請考量人行車行動線優化設計，檢視基地內通路坡度及無障礙人行空間，以確認設計方案之可行性。
7. 建築物立體綠化計畫，請補充陽台設置方式及公寓大廈管理規約之規範內容。
8. 請檢視公園高程設置遊憩設施及無障礙坡道通達可行性，於後續實質審查階段，併請公園科與會審查；另考量廣場使用品質請補充說明 12 公尺計畫道路銜接未開闢計畫道路之介面處理細節。

9. 考量本案建築物開發量體規模較大，請評估弱化量體色系，降低壓迫感。
10. 請考量高樓消防雲梯車沿線救災通路之坡度，避免過陡；消防救災作業空間與地面平緩，以利救災。
11. 本次變更設計方案樓層高度雖增加至 23 層，惟大幅增加開放空間友善周邊社區環境及提供回饋福利設施，故原則同意高度放寬。

七、各單位意見：

(一)都市計畫科(郭技士昱麟)：

1. 本案申請範圍土地與土地開發協議書所列地號有所差異，請申請單位釐清或補充說明本案範圍調整緣由。
2. 請規劃單位以現行全市土地使用管制要點及該地區細部計畫管制規定核實檢討；另有關「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」尚未發布實施，亦請規劃單位併同檢討，預計 114 年 12 月發布實施。
3. 本案依前開規定申請建築物高度放寬，應符合下列要件，惟經檢視未盡周詳，建請申請單位補充說明：
 - (1) 整體立體綠化方案及計畫。
 - (2) 景觀和諧之通透性及視覺模擬景觀分析。
 - (3) 專業技師簽證。
4. 本案申請容積獎勵額度已逾都市計畫法台灣省施行細則 34-3 條建築基地一點二倍之法定容積，請規劃單位釐清。
5. 查本案申請容積移轉量 30%，依據「基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點」，面臨十一公尺以上之計畫道路，基地面積達一千平方公尺以上者，可移入容積不得超過基準容積百分之三十，本案尚未受理容積移轉申請，請申請單位於都市設計審議報告書檢附容積移轉許可證明函等相關文件。
6. 旨案檢附之建築線申請範圍與都市設計審議報告書申請範圍不一致，請釐清。
7. 本案 P2-15 基地周遭區域交通運輸分析僅就交通動線之盤點，考量現況道路系統尖峰時刻交通瓶頸，建議納入周遭區域交通系統及動線，併同 A、B、C、D、E、F 開發基地整體規劃思考。

(二)建築管理科(陳技士麗娟代)：

1. P2-5 頁建築線與 P4-1、P4-2、P4-14、P4-17、P4-18、P4-19 等位置不同，請釐清。
2. 本次建築基地範圍與原核准不同，納入 939-4、939-5、963 地

號等 2 筆土地，屬建築線對側基地，不符一宗土地之規定，請說明。

3. 無障礙設施及山坡地檢討部分請以專章檢討。

4. 部分基地位於三級坡以上，應辦理配置審查。

5. 本案辦理變設計時，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。(下午 4 時 30 分)

審議案一：「潤隆建設集合住宅新建工程（中山區德安段 939 地號等土地）、公園新建工程（中山區德安段 1009 地號土地）與聯外通道工程（中山區德安段 939-5 及 963 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

1. 本案依 96 年 4 月 3 日基府都計壹字第 0960070933 號函發布實施變更基隆市中山安樂及八斗子地區（中興山莊附近地區）細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案及 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。
2. 另依「基隆市都市設計審議作業規定」第九點(略以)：「申請審議前遇有法令疑義或其他必要事項時，得先列舉有關事項，檢具圖說申請專案小組預審。預審會應針對設計原則作成具體結論，以作為後續委員會審議之依據。」
3. 查本案前經本府 114 年 7 月 30 日基府都設壹字第 1140233711B 號函同意核定在案，設計單位於 114 年 12 月 4 日檢送(第 1 次變更設計)報告書到府申請都市設計審議，基地面積 11,801.9 平方公尺，總樓地板面積 42,946.84 平方公尺，另本案申請開放空間獎勵、山坡地建築高度放寬、容積移轉，爰辦理本次都市設計審議委員會專案小組會議。

(二) 本次變更內容：

1. 建築物量體及造型變更。
2. 地面層景觀配置調整。
3. 交通動線規劃調整。
4. 相關面積差異對照表。

項目	原核准	變更後
1 基地使用面積	10,797.30 m ²	11,801.90 m ²
2 設計建築面積	3,699.20 m ²	2,608.99 m ²
3 設計建蔽率	34.26%	22.11%
4 總樓地板面積	31,729.67 m ²	42,946.84 m ²
5 設計容積樓地板面積	15,171.40 m ²	21,493.28 m ²
6 設計容積率	140.51%	182.12%

7	獎勵面積	開放空間獎勵	1,770.25 m ² (13.66%)	0.00 m ² (0%)
		公共服務空間獎勵	44.89 m ² (3.46%)	0.00 m ² (0%)
		綠建築獎勵(鑽石級)	0.00 m ² (0%)	859.73 m ² (6%)
		智慧建築獎勵(鑽石級)	0.00 m ² (0%)	859.73 m ² (6%)
		耐震設計獎勵	0.00 m ² (0%)	1,432.88 m ² (10%)
		合計	2,218.14 m ²	2,865.77 m ² (20%)
8	樓層數		7F/B3F	23F/B5F
9	戶數		267 戶	308 戶

(三) 討論議題：

1. 量體配置：

(4) 本案原四棟地下 3 樓地上 7 層樓建物量體，變更為地下 5 樓地上 23 層樓之量體，請補充說明對社區環境助益，以配合土管修法規定，爭取高度放寬。

(5) 請補充開放空間配置與社區環境友善回饋措施說明。

2. 景觀及建築規劃：

(1) 地面層景觀配置說明。

(2) 公園開闢內容調整說明(公園科)。

3. 交通及動線規劃：

(1) 請說明基地與公園間未開闢 8M 計畫道開闢可行性(工務處)，與開闢為景觀步道與高速公路交流道介面關係及對社區環境品質提升效益說明。

(2) 請補充說明第二期施工便道，與規劃單行臨時便道功能，對周遭社區交通影響與公園界面處理說明。

(3) 請補充說明變更前後基地內道路寬度、坡度及開放時間比較與德安路交通衝擊改善考量(交通處)。

(4) 考量颱風造成土石沖刷影響，補充搶修救災巡檢通道寬度及救災車輛、機具進出入動線。

4. 其他：

(1) P1-8、P2-13 及 P2-15 圖面標示 F 區有誤，請予修正。

(2) 里民活動中心社區環境友善回饋措施想法說明。

(3) 面積計算表字放大。

(4) 庭園景觀配置高程不一致與基地排水方向。

基隆市都市設計審議建築計畫資料表

案名	「潤隆建設集合住宅新建工程(中山區德安段939地號等土地)、公園新建工程(中山區德安段1009地號土地)與聯外通道工程(中山區德安段939-5及963地號等土地)」都市設計審議第1次變更設計(預審)案		建築地號	基隆市中山區德安段939、939-4、939-5、963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		住一之一：939、939-4、939-5號 住二：963地號	法定建蔽率	住一之一：40% 住二：50%	40.24%
	基地面積		11801.90 m ²	實設建蔽率	22.11%	
	總樓地板面積		42946.84 m ²	法定容積率	121.41%	
	工業使用容積		0 m ²	實設容積率	(扣除獎勵值為121.41%)182.12%	
	住宅使用容積		26895.44 m ²	住戶數	308戶	
	商業使用容積		0 m ²	商業單元	0單元	
	其他：_____		0 m ²	其他單元	0單元	
	(請填寫使用類型)					
各樓層使用概況	地下層	B1F：防空避難室兼停車空間，B2F~B5F：停車空間				
	地面層與低層部	1F：供管委會使用空間、停車空間				
	標準層	2F~23F：集合住宅				
	頂層部	R1F~R3F：機房、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	0 m ²	法定汽車停車位	308輛	
		獎勵樓地板面積	2865.77 m ²	實設汽車停車位	367輛	
				法定機車停車位	401輛	
		實設機車停車位	460輛			
	增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	0 m ²	法定裝卸停車位	0輛	
		獎勵樓地板面積	0 m ²	實設裝卸停車位	1輛	
				地下層樓板面積	3042.70 m ²	
		地下開挖規模	26.25%			
	容積移轉	移入樓地板面積	4298.66 m ²	最大樓層數	23層	
		移出樓地板面積	0 m ²	建築物高度	75M	
屋頂突出物高度				9M		
其他：_____						
(請填寫獎勵種類)		獎勵樓地板面積	綠建築(鑽石級)：859.73 m ² (6%) 智慧建築(鑽石級)：859.73 m ² (6%) 耐震設計獎勵(標章)：432.88 m ² (10%)	法定綠覆率(土管)	法定空地之50%	
				實設綠覆率(土管)	法定空地之124.42%	
公共利益增設項目：						
1. 公共開放空間		m ²				
2. 機車停車位		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：(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：					

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10次會議簽到表**

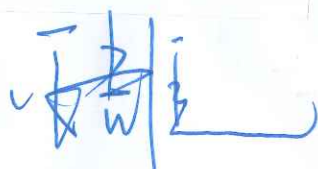
一、會議時間：114年12月23日(星期二)上午10時0分整

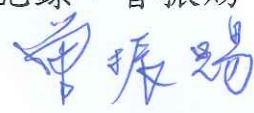
二、會議地點：本市建築師公會會議室

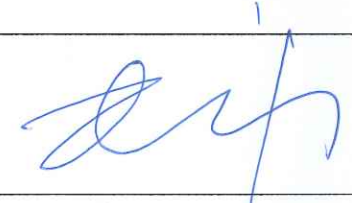
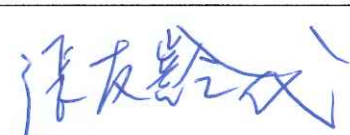
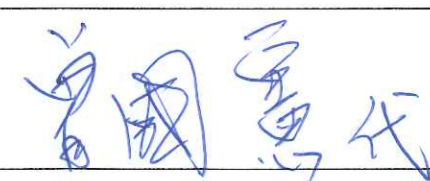
三、主持人：張副處長書維

記錄：曾振賜

四、出席單位：





單位	簽名
蔡委員宜穎	請 假
賴委員怡成	
孫委員振義	
簡委員翊哲	
陳委員耀川	
蔡委員馥寧	
江委員亭玫	
游委員家懿	

單位	簽名
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	郭昱麟
都市發展處 建築管理科	陳張明
都市發展處 公園管理科	
都市發展處 都市設計科	郭明豪
蕭家福聯合 建築師事務所	吳月良 陳奕隆
潤隆建設股份有限公司	吳振峰

技士
振賜

12