

「基隆市都市設計審議委員會」115 年度專案小組第 1 次 會議紀錄

一、時間：115 年 2 月 6 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、地點：本府交通處 3 樓會議室（基隆市中正區信二路 301 號）

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 934 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. 通案變更設計後之規劃應優於原核定方案，考量本案係為避免大規模開挖等對既有地形之擾動，原則同意本次建築物配置及高度規劃，惟請依下列意見修正相關書圖，俾後續實質審議：
 - （1）請補充基地內、外相關動線系統規劃，包含人、車動線及環山步道等。
 - （2）請補充基地及其周邊道路系統、相關高程、邊坡收邊等細節，並以剖面圖輔以呈現。
 - （3）請加強地面層街道家具及夜間照明規劃，提升友善性。
2. 建築物立體綠化請考量微氣候環境之條件及後續維管機制妥予規劃，並評估增加裙樓及露臺等公共空間綠化可行性。
3. 建築物立面造型及色彩請考量風貌整體性與周邊環境協調性，再予調整，以降低建築物量體感。
4. 建築物平面配置請考量通風及採光等微氣候條件適度調整。
5. 本案涉及周邊聯外交通或替代動線等規劃，請納入交通影響評估報告說明，於送請都審委員會審查前，先經請本府交通處審查確認。

6. 涉及環境影響評估及水土保持計畫等，請依相關審查程序辦理。

7. 有關捐贈公園及道路部分，請依本府相關規定辦理。

8. 本案修正後請依前開決議及本府各單位意見修正後，依程序辦理後續都審實質審查事宜。

(二) 「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（承辦人：曾振賜）

都發處報告：詳附錄一。

討論：略

決議：

1. 本次變更設計方案係延續 114 年 10 月 21 日都審預審委員會決議之架構，爰同意建築物高度放寬，惟請依下列意見優化設計：

(1) 考量本案尚有申請開放空間獎勵，故東側開放空間請整合公有人行道整體規劃設計，並加強其開放性及可及性，避免以封閉式景觀綠化包覆。另請增加西側北喬木設置。

(2) 請加強地面層鋪面防滑係數、夜間照明及無障礙通路等順平設計，以提升使用友善及安全性。

(3) 建築物北側底層部量體設計請適度調整，以增加視覺穿透性。

(4) 考量基地高程變化大，請補充各向斷面之剖面圖，並標示相關高程、洩水及排水規劃，以利檢視。

(5) 請補充標示建築物立面色彩及材質。

2. 立體綠化維管機制請納入公寓大廈管理規約加註。

3. 本案請依前開決議修正後，於會議紀錄通知送達日起 60 日內檢送修正後報告書，送請本府審議。

七、臨時動議：略。

八、散會。（下午 12 時 20 分）

審議案一：「潤隆建設集合住宅新建工程（中山區德安段 934 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

（一）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。

（二）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，續於 115 年 1 月 13 日申請都市設計審議第 1 次變更設計（預審），基地面積 30,403.77 平方公尺，總樓地板面積 101,532.84 平方公尺，本次變更設計涉及山坡地建築高度放寬、綠建築獎勵、智慧建築獎勵、耐震設計獎勵、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：

（一）建築物量體及造型變更。

（二）地面層景觀配置調整。

（三）相關面積差異對照表。

項目			原核准	變更後
1	基地可開發面積		29,108.71 m ²	29,860.7 m ²
	設計建築面積		5,913.96 m ²	4,359.5 m ²
2	設計建蔽率		20.32%	14.6%
3	總樓地板面積		60,305.09 m ²	101,532.84 m ²
4	設計容積樓地板面積		34,922.44 m ²	53,749.26 m ²
5	設計容積率		120%	180%
6	獎勵面積	綠建築獎勵(鑽石級)(6%)	-	2,149.97 m ²
		智慧建築獎勵(黃金級)(6%)	-	2,149.97 m ²
		耐震設計獎勵(10%)	-	3,583.28 m ²

	合計	-	7,166.57 m ² (以上限 20%申請)
7	容積移轉	-	10,749.85 m ² (30%)
8	開挖率	23.82%	17.33%
9	樓層數	7F/B4F	23F/B6F
10	建築物高度	21.6m	75m
11	戶數	450 戶	880 戶
12	汽車停車位	450 輛	881 輛
	機車停車位	585 輛	1149 輛

三、討論議題：

(一) 建築物高度放寬：依本市細部計畫土地使用管制要點規定，面臨 7 公尺以上未達 20 公尺之計畫道路，其建築物高度不得大於 75 公尺，本案擬爭取建築物高度放寬由 21.6 公尺放寬至 75 公尺。

1. 本案原本配置 3 棟建築物，因配合相關獎勵申請與容積移入(佔基準容積 50%)重新調整建築量體配置，並依本市細部計畫土地使用管制要點規定提出立體綠化，惟請補充說明高度放寬需求，以及放寬前、後視覺景觀模擬分析，以利檢視周邊整體景觀之諧和。
2. 有關立體綠化部分請具體提出設置區位，並應考量後續維護管理等便利，以維永續；另依剖面圖所示(P3-19)，部分綠化設施設置 2 公尺陽台外是否檢討相關面積，請予釐清。

(二) 開放空間景觀及建築規劃：

1. 西側環山步道南側路徑建議應有動線銜接，以利緊急狀況發生時迅速返回(P4-2)。
2. 基地東西向高差約 15 公尺，目前於西側設置鄰里公園，是否利於無障礙者使用通達，請補充說明(P4-2)。
3. 考量本案業已爭取高度放寬，整體開發規模大，為降低沿街人行環境壓迫感，建請評估 GL 高程調降可行性(P1-27~28)。

(三) 其他：

1. 基地位處順坡，未來施工開挖地下室應留意邊坡安全。
2. 請說明在遇到颱風或土石沖刷等災害時，巡檢和救災

人員的進出動線是如何規劃。

3. 後續實質審查階段請補充各斷面景觀剖面圖，並套繪鄰地概況，以利檢視相關界面處理細節。

四、各單位意見：

1、都市計畫科(郭技士昱麟)：

- (1) 查報告書 P1-4 頁基地面積與 P1-7 基地使用面積有所差異，請申請單位釐清。
- (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，P3-4 頁(六)立體綠化設施一節，綠體綠化設施是否依前開規定申請基準容積 10%以內者得不計入容積樓地板面積、建築面積及建築物高度請申請單位敘明。
- (3) 本案依前開規定申請建築物高度放寬，應符合下列要件，建請申請單位補充說明：
 - A. 整體立體綠化方案及計畫。
 - B. 景觀和諧之通透性及視覺模擬景觀分析。
 - C. 專業技師簽證。
- (4) 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。
- (5) 請於相關圖面標示建築線、退縮空間及計畫道路，以利瞭解本案基地與周邊空間之關係。
- (6) 住(一之一)之開發基地除應採整體規劃，本案與周邊開發區之關係（包含東側E區及南側其他開發區）應整體規劃思考，就各基地之建物配置、景觀設計、開放空間串聯、交通系統及出入動線等併同整體考量。
- (7) 本案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。

(8) 建築線指示(定)已逾8個月之有效期限，請申請單位釐正。

2. 建築管理科(陳技士麗娟代)：

- (1) 本案基地分為7區GL，請於各層平面圖標示清楚。
- (2) 無障礙設施請以專章檢討。
- (3) 同段1009地號為保護區是否納入本次申請範圍，請釐清，如已納入請檢附土地同意書及保護區許可使用。
- (4) 本案已領有本府(114)基府都建字第00026號建造執照，後續請依建築法及其相關規定辦理變更設計。

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 934 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 934 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		
地使 及環 設計 資料	基地使用分區	住宅區(住一之一)	法定建蔽率	40%	
	基地面積	30403.77 m ²	實設建蔽率	14.60%	
	總樓地板面積	101532.84 m ²	法定容積率	120%	
	工業使用容積	0 m ³	實設容積率	(扣除獎勵值為 120%)180%	
	住宅使用容積	53749.26 m ³	住戶數	880 戶	
	商業使用容積	0 m ³	商業單元	0 單元	
	其他：_____ (請填寫使用類型)	0 m ³	其他單元	0 單元	
	各樓層使用概況	地下層	B6F：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 2F~6F：集合住宅、停車空間			
標準層		7F~23F：集合住宅			
頂層部		R1F~R3F：機房、樓電梯間			
用獎 類型 獎勵 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	880 輛
				實設汽車停車位	881 輛
		獎勵樓地板面積	0 m ²	法定機車停車位	1144 輛
				實設機車停車位	1149 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
				實設裝卸停車位	0 輛
		獎勵樓地板面積	0 m ²	地下層樓板面積	29362.38 m ²
				地下開挖規模	17.33%
	容積移轉	移入樓地板面積	10749.85 m ²	最大樓層數	23 層
				建築物高度	75M
		移出樓地板面積	0 m 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	綠建築(鑽石級)： 2149.97 m ² (6%) 智慧建築(鑽石級)： 2149.97 m ² (6%) 耐震設計獎勵(標章)： 3583.28 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 120.73%	
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。

審議案二：「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

一、法令依據

- (一) 本案依 103 年 4 月 18 日基府都計壹字第 1140262929A 號函發布實施「變更基隆市細部計畫土地使用管制要點（第一次通盤檢討）」案都市設計規定，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核發建造執照，且前經本府 114 年 7 月 30 日基府都設壹字第 1140233711B 號函同意核定在案。
- (二) 本案基地面積 2,185.52 平方公尺，總樓地板面積 12,751.74 平方公尺，因建築量體配置、造型及開發規模等大幅度調整，且涉及開放空間獎勵、耐震設計獎勵、增加容積移入、山坡地建築高度增加等議題，前於 114 年 10 月 21 日專案小組第 8 次審查會議預審，今於 115 年 1 月 16 日檢送報告書到府，擬提送都市設計審議委員會專案小組會議實質審查。

二、本次變更內容：

- (一) 建築物量體及造型變更。
- (二) 地面層景觀配置調整。
- (三) 相關面積差異對照表。

項目		原核准	變更後
1	基地可開發面積	2,176.12 m ²	2,176.12 m ²
	設計建築面積	5,913.96 m ²	4,359.5 m ²
2	設計建蔽率	20.32%	14.6%
3	總樓地板面積	9,708.07 m ²	12,751.74 m ²
4	設計容積樓地板面積	5,096.50 m ²	6,528.36 m ²
5	設計容積率	234.2%	300%
6	獎勵面積		
	開放空間獎勵	-	480.05 m ² (11.03%)
	耐震設計獎勵	-	435.22 m ² (10%)
	合計	-	915.27 m ² (21.03%)
7	容積移轉	744.46 m ²	1,311.31(28.97%)
8	開挖率	69.72%	67.22%
9	樓層數	14F/B2F	15F/B3F

10	建築物高度	47.1m	49.95m
11	戶數	78 戶	84 戶
12	汽車停車位	79 輛	91 輛
	機車停車位	101 輛	86 輛

三、討論議題：

(一) 法令檢討

1. 建築物高度放寬：依本市細部計畫土地使用管制要點規定，面臨 20 公尺以上之計畫道路，其建築物高度不得大於 100 公尺，本案擬爭取建築物高度放寬至 49.95 公尺。

(1) 本案配合相關獎勵申請與容積移入(佔基準容積 50%)重新調整建築量體配置，並依本市細部計畫土地使用管制要點規定提出立體綠化，惟請補充說明高度放寬需求，以及放寬前、後視覺景觀模擬分析，以利檢視周邊整體景觀之諧和。

(2) 有關立體綠化部分依剖面圖所示(P4-6)，部分綠化設施設置2公尺陽台外是否檢討相關面積，請予釐清。另請補充未來綠化設置種類，並應考量基隆多雨氣候，選擇耐濕耐蔭之樹種。

2. 退縮疑義：依規定應自道路境界線退縮 3.64 公尺無遮簷人行道，基地西側雖臨接8公尺未開闢計畫道路，惟現況高差達 17 公尺，故前經委員會同意及核定在案，並請申請人切結未來倘有開闢計畫，仍需配合開闢。

(二) 景觀及建築規劃：

1. 本案除爭取建築物高度放寬外，尚有申請開放空間獎勵，惟又將地面層高程抬高，以致沿街人行道與開放空間產生高程差(約 1 公尺)，為提升沿街通行品質舒適性及通往開放空間可及性，建請評估地面層GL調降可行性，並以緩坡型式規劃(P4-31、5-13)。
2. 承上，開放空間規劃景觀規劃請避免形塑包覆型之空間，以維其公共性。另請加強開放空間座椅規劃，以

利民眾休憩使用。

3. 基地東側臨接之公有人行道尚有調整鋪面及新增綠化，請補充說明後續維管單位或認養與否？(P4-24)
4. 請補充沿街開放空間與兩側鄰地銜接介面細節，以確保人行動線系統延續性。另請補充各斷面景觀剖面圖，並套繪鄰地概況，以利檢視相關界面。

(三) 其他：

1. 基地南側高程差較大，未來地下室開挖時請留意邊坡安全。

四、各單位意見：

(一) 都市計畫科(吳技士采伊代)：

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%。本案已於1月15日辦理代金審查會議，本案尚在審核中，請依實際核定內容為主。
2. 本案基地兩側分別臨接8公尺及20公尺計畫道路，依據「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」規定，面臨7公尺以上未達20公尺計畫道路者，應自計畫道路境界線設置3.64公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。另建築基地因指定建築物退縮空間之規定而產生執行疑義者，經都市設計審議通過後實施。
3. 依據「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」規定，申請建築物高度放寬須提出整體立體綠化計畫及視覺景觀模擬分析，並經專業技師簽證。
4. 建築線有效期限八個月已過期請修正。
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. 退縮 3.64 無遮簷人行道範圍標示不一致，請釐清並全部統一。(如 P4-24、P4-32)
2. 多處景觀底圖及建築圖位移，請釐清並全部統一。
3. 基地東南側沿街式開放空間及廣場式開放空間劃設請釐清。(P3-12、P4-32)
4. 建築物高度放寬檢討請釐清(平均坡度 30%~55%之土地未被單一丘塊平均坡度 30%以下之土地包夾，故不可納入(A1)配置建築範圍內)
5. 本案基地整地高度是否超過原基地地形最高點，請釐清。(P5-15)
6. 本案 GL 劃分請釐清(陽台被劃分為不同樓層。(P5-14)
7. 停車空間西側請檢討防火間隔及開窗。(P5-6)

基隆市都市設計審議建築計畫資料表

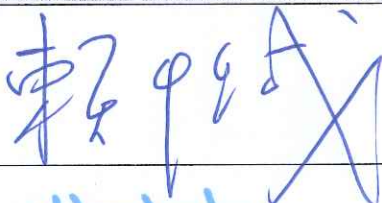
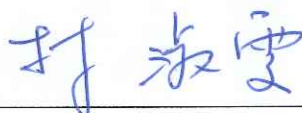
案名	「天鵝湖建設集合住宅新建工程（安樂區新城段 410 地號等土地）」都市設計審議第 1 次變更設計案		建築地號	基隆市安樂區新城段 410、411、412、412-2、551 地號		
案件送審範圍及條件說明			☒ 一、細部計畫： ☒ （一）、依細部計畫規定須審議者 ☐ （二）、授權由都市設計審議委員會處理事項 ☒ 二、依第_____點基隆市都市設計審議委員會設置要點			
地使 及環 設計 資料	基地使用分區		住宅區(住三)	法定建蔽率	60%	
	基地面積		2,185.52 m ²	實設建蔽率	31.37%	
	總樓地板面積		12,751.74 m ²	法定容積率	200%	
	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		6,528.36 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				
用獎 類型 獎勵 積額 度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	600.06 m ²	法定汽車停車位	51 輛	
				實設汽車停車位	91 輛	
		獎勵樓地板面積	480.05 m ²	法定機車停車位	0 輛	
				實設機車停車位	86 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	
				實設裝卸停車位	2 輛	
		獎勵樓地板面積	0 m ²	地下層樓板面積	4,306.65 m ²	
				地下開挖規模	67.22%	
	容積移轉	移入樓地板面積	1,311.31 m ²	最大樓層數	15 層	
				建築物高度	49.95M	
		移出樓地板面積	0 m ²	屋頂突出物高度	9M	
	其他： <u>耐震設計獎勵</u>	獎勵樓地板面積	耐震設計獎勵 435.22 m ² (10%)	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		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」115年度專案小組 第1次會議簽到表

- 一、會議時間：115年2月6日(星期五)上午9時30分整
- 二、會議地點：本府交通處3樓會議室(本市中正區信二路301號)
- 三、主持人：張副處長書維  記錄：曾振賜 
- 四、出席單位：

單位	簽名
賴委員怡成	
蔡委員宜穎	
潘委員一如	
林委員淑雯	
簡委員翊哲	
陳委員耀川	
蔡委員馥寧	
江委員亭玫	請假