

**「基隆市都市設計審議委員會」115 年度專案小組第 2 次
會議紀錄**

- 一、時間：115 年 3 月 18 日（星期三）上午 10 時
- 二、地點：本府 4 樓簡報室（基隆市中正區義一路 1 號）
- 三、主席：張書維委員
紀錄：黃馨瑩
- 四、出席單位與人員：略（詳簽到簿）
- 五、主席致詞：略
- 六、審議案：

(一)「廣宇建設實業股份有限公司新建工程(安樂區安國段1-259地號等15筆土地)」都市設計審議案
(承辦人：黃馨瑩)

都發處報告：詳附錄一。

討論：

決議：

1. 本案涉及高度放寬，請依都市計畫規定提出立體綠化計畫、澆灌系統及其後續維管機制，並提出視覺景觀模擬分析，以維周邊環境天際線諧和，並以專章檢討。
2. 涉及都市更新計畫都市設計原則構想規定，東側退縮未達 8 公尺寬帶狀式開放空間一節，後續請逕提都更審議會確認。
3. 地面層設有托育中心，請考量規劃臨停接送區及相關動線規劃，避免造成交通影響。
4. 地面層尚有規劃托育單元，為考量幼兒活動安全，東西向 10 公尺通道之水池，建議改以綠化等方式替代，並於住戶規約註記 24 小時開放供公眾通行。
5. 基地西北角請考量行車軌跡適度截角，並預留足夠人行停等空間，以維人車安全。

6. 地面層景觀配置請標註人行淨寬、植栽樹距，喬木覆土深度至少 1.5 公尺，並適度增加街道家具。
7. 考量本市氣候多雨潮濕，建築立面材質及色彩請考量其耐汙性。另請標示空調設備設置區位，並予遮蔽美化。
8. 基地現況南北東側，皆有車通行，且亦有便橋通往大武崙溪對側，請補充說明基地周邊動線系統。另本案交通影響評估請於都審委員會審查前經本府交通處審查。
9. 基地相鄰之沿岸步道、公有人行道及公車亭，請評估納入整體規劃設計。
10. 請依前述決議及本府各單位意見修正後，於會議紀錄通知送達日起 60 日內，檢送修正後報告書送請委員會審議。

七、臨時動議：略。

八、散會。(上午 11 時 30 分)

審議案一：「廣宇建設實業股份有限公司新建工程（安樂區安國段 1-259 地號等 15 筆土地）」都市設計審議案

一、 法令依據：

- (一) 本案依 114 年 12 月 31 日公告實施「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，應經都市設計審議通過後始得發照建築或施工。
- (二) 查本案基地面積 6,366 平方公尺，總樓地板面積為 65,678.91 平方公尺，依據本市都市設計審議作業規定，須先經專案小審議通過後再送委員會審查。

二、 討論議題：

(一) 法令檢討：

1. 建築高度放寬：依據建築技術規則設計施工編第 268 條，建築物高度上限為 43.4 公尺，目前設計高度為 82.8 公尺，雖未逾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，惟仍應依前開規定提出立體綠化計畫，並應提出視覺景觀模擬分析，以維周邊環境天際線諧和，請以專章檢討。另立體綠化請考量基隆多雨氣候，選擇耐濕耐蔭之樹種，以利維護。(p.16/p.128)
2. 本案係申請都市更新綠建築容積獎勵，又都市計畫羅列綠建築獎勵，請予釐清後修正。(p.16/p.43)
3. 依都市更新規定都市設計原則構想規定，基地東南側建議留設 8 公尺寬帶狀式開放空間，請敘明無法退足理由，後續逕提都更審議會確認。

(二) 景觀規劃：

1. 基地四周留設之開放空間各向主要人行通道淨寬建議至少 3 公尺以上、次要通道（含花圃及騎樓與其柱間）1.5 公尺以

上；洩水坡度請以 1/40 規劃，並酌增街道家具，以提升開放空間友善性。另請於圖面標註各通道淨寬，以利檢視。(p. 71/p. 105)

2. 基地東側沿河岸步道及西側人行通道與公車亭，請評估納入整體規劃之可行性，並請權管單位公車處及安樂區公所表示意見。(p. 82)
3. 基地沿街及河岸步道之喬木間距建議以 5-8 公尺、喬木覆土深度至少 1.5 公尺以上規劃，以利喬木生長，並請於圖說標註樹距。(p. 97)
4. 基地西北側，臨車道轉彎處建議適度退縮，以預留足夠的行人停留空間，提升通行安全性。(p. 82)
5. 基地中央雖留設 10 公尺東西向通道，惟因水池以致限縮通行淨寬，且考量後續水池維管不易，建議再予以調整。(p. 82)
6. 請再補充地面層開放空間各斷面之局部剖面，以利檢視。(p. 97-103)

(三) 建築設計：

1. 考量本市氣候多雨潮濕，淺色系立面面磚易生汙漬，建請評估採用更具耐候性或耐髒污之色系與材質，以維立面景觀之耐久性。(p. 62)
2. 請補充基地東側之燈光渲染示意圖；鄰近武崙溪，燈光計畫與植栽配置應留意對周邊生態之衝擊。(p. 66)
3. 請補充全案空調設施設置區位，並有相關遮蔽美化設計。

(四) 交通及動線規劃：

1. 基地現況南北東側，皆有車通行，且亦有便橋通往大武崙溪對側，本案開發後皆改為人行動線，是否影響既有車輛通行動線系統，請予說明，並請交通處表示意見。
2. 基地南側與北側臨接鄰地，尚有車輛通行需求，請補充說明該介面處理細節，包含未來是否供車輛通行或預留迴車

空間。(p.82)

三、各單位意見：

(一) 本市公共汽車管理處：

1. 本案施工區域，本處受影響候車亭為「麥金路樂利三街口」站(北向，往分站)，施工期間如需臨時站牌，請施工單位與地方代表溝通選擇適當安全地點，並通知交通主管機關與本處及張貼公告，以利市民方便搭乘。
2. 設置臨時站牌前，如需移動現有站牌(或候車亭)，請主政單位無償施工、保管及後續維管。
3. 承上，本處配合施工單位指示在臨時站點承在民眾。
4. 為滿足民眾現況使用及無障礙通行需求，敬請於規劃設計階段預先保留設置空間，本處建議尺寸長度:6 公尺，深度:1.5~2 公尺，高度:屋頂下元具人行道鋪面距離 2.4 公尺。另請依都市人本交通道路規劃設計手冊第九章、9.3.2 節建議，人行道不少於 1.5 公尺為原則。

(二) 都市計畫科：

1. P.3、6 都市計畫案名稱請補充「變更基隆市安樂社區細部計畫(第一次通盤檢討)案」，並補充前開計畫之土地使用管制要點檢討。
2. 114 年 12 月 31 日「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」之土管要點內容尚有缺漏，請補正。
3. P.19 開發強度應依據「變更基隆市安樂社區細部計畫(第一次通盤檢討)案」，請修正。
4. 建築線有效期限八個月已過期請修正。
5. 本案申請建築物高度放寬，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，請補充說明。

6. 請於相關圖面補充退縮線及建築線位置。

(三) 住宅及都更科：

1. 本案為基隆市第一件公私協力推動之都更案，由市府協助更新會召開選商大會，並由住戶投票選出本案實施者(廣宇建設)；實施者順利取得超過 9 成之同意書，於 115 年 2 月 10 日正式向本府申請都更報核，為加速本案審查作業，將採都更及都市設計審議併行審查，先予敘明。
2. 報告書 p. 70，有關紫色圖例獎勵退縮空間部分，查無相關對應獎勵項目，請申請人再予釐清。
3. 報告書 p. 71，紫色動線應為機車車行方向，圖例誤植部分請調整。
4. 報告書 p. 24 至 p. 26，「劃定基隆市安樂區安國段 1-259 地號等 15 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫」無涉「土地使用管制要點」，請申請人再予修正；報告書第 19 頁開發強度檢討提及內容亦同。
5. 有關基地退縮建築一事，請依「劃定基隆市安樂區安國段 1-259 地號等 15 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫」都市設計原則構想確實檢討建築物退縮空間，如實務執行遭遇困難，得於本市都市更新及爭議處理審議會提出說明，並依審議會決議辦理。

(四) 建築管理科：

1. 請檢討技規第 39-1 有效日照。
2. P. 25 頁人行廊道與 P. 30 頁不符，請釐清。
3. 請補充各層面積的計算圖及計算式。
4. 請補繪製建築面積的計算圖及檢討計算。
5. P. 41 頁基隆市山坡地建築基地可開發範圍內建築物高度免受建築技術規則建築設計施工編第 268 條檢討有誤，請釐清。

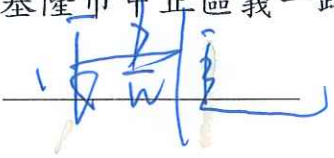
6. 請檢討技規 164 條。
7. 地下室停車格請套繪法定車位及自設車位、電動充電車位尺寸，以利判讀。
8. 請補充檢討技規第 12 章高層建築物。
9. P.125 東向立面圖標高有誤。
10. 立面圖請補標示材質。
11. 本案有無申請開放空間獎勵, 請補充說明。
12. P.127、P.129 請補標示道路寬度、名稱。
13. P.129 地下室線條缺漏，請補正。
14. P.110 面積計算模糊，請抽換更高解析度版本。
15. 請補充獎勵容積相關公文。

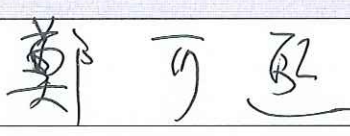
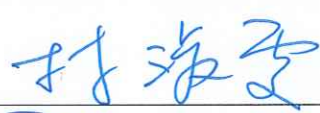
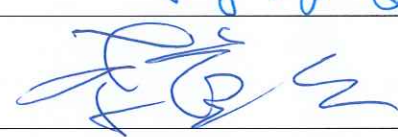
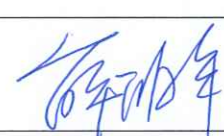
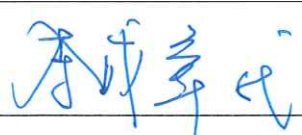
案名	「廣宇建設實業股份有限公司新建工程（安樂區安國段 41-259 地號等 15 筆土地）」都市設計審議案		建築地號	基隆市安樂區安國段 1-259、1-260、28-3、30、30-1、31-4、31-5、32、32-1、33、34、34-1、35、36、36-1 等 15 筆		
案件送審範圍及條件說明			☒ 一、細部計畫： ☒ (一)、依細部計畫規定須審議者 ☐ (二)、授權由都市設計審議委員會處理事項 ☐ 二、依第_____點基隆市都市設計審議委員會設置要點			
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區		住宅區	法定建蔽率	60%	
	基地面積		6,366 m ²	實設建蔽率	45.10%	
	總樓地板面積		65,678.91 m ²	法定容積率	360%	
	工業使用容積		0 m ²	實設容積率	539.47%	
	住宅使用容積		31,221.19 m ²	住戶數	569 戶	
	商業使用容積		512.08 m ²	商業單元	12 單元	
	其他： (請填寫使用類型)		0 m ²	其他單元	2 單元	
	各樓層 使用概況	地下層	B1~B4：4,452.38 平方公尺			
		地面層與 低層部	1F：2,490.97 平方公尺 2F：1,788.88 平方公尺 3F：2,072.1 平方公尺 4F：2,262.55 平方公尺			
		標準層	A 棟：967.93 平方公尺 B 棟：936.9 平方公尺			
頂層部						
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	569 輛	
		獎勵樓地板面積	0 m ²	實設汽車停車位	572 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	740 輛	
		獎勵樓地板面積	0 m ²	實設機車停車位	740 輛	
				地下層樓板面積	4,452.38 m ²	
	容積移轉	移入樓地板 面積	0 m ²	最大樓層數	1 層	
				建築物高度	82.8M	
		移出樓地板 面積	0 m ²	屋頂突出物高度	9M	
	其他： 都市更新獎勵 (請填寫獎勵種類)	獎勵樓地板 面積	11,458.8 m ²	法定綠覆率 (土管)	1,091.7 m ²	
				實設綠覆率 (土管)	1,145.4 m ²	
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 輛			
3. 喬木數量、透水率			0 株			
4. 臨街面退縮及植栽			無			
送審類別	☐ 預審 ☐ 書面審查 ☒ 專案小組審議 ☐ 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：					
	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。

基隆市都市設計委員會 115 年度專案小組第 2 次審查會 簽到表

- 一、會議時間：115 年 3 月 18 日（星期三）上午 10 時
- 二、會議地點：本府 4 樓簡報室(基隆市中正區義一路 1 號 4 樓)
- 三、主 席：張委員書維 
- 四、出席單位：

單位	簽名
鄭委員可熙	
林委員淑雯	
李委員宜忠	
陳委員江淮	請假
解委員鴻年	
李委員芝瑜	
簡委員翊哲	
陳委員耀川	請假
江委員亭玫	
蔡委員馥寧	
游委員家懿	

單位	簽名
本市公共汽車管理處	金翁正
本市安樂區公所	汪海淳
都市發展處(都市計畫科)	劉信代
都市發展處(建築管理科)	謝明人
都市發展處(住宅及都更科)	張凱宜 楊傑仁 楊家傳
誠銘建築師事務所	張銘銘 洪士傑
廣宇建設實業股份有限公司	李振雄 林建村 林哲宏 楊昭耀
都市發展處(都市設計科)	

安樂區三民里

簡義雄