

「基隆市都市設計審議委員會」115 年度專案小組第 4 次 會議紀錄

- 一、時間：115 年 4 月 24 日（星期五）上午 10 時
- 二、地點：本府交通處會議室（基隆市中正區信二路 310 號 3 樓）
- 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）「全聯實業廠房新建工程（七堵區工建段 897 地號等 3 筆土地）」都市設計審議案

都發處報告：詳附錄一

討論：略。

決議：

1. 原則同意本案建築量體與造型規劃。
2. 考量捷運 SB20 站之捷運設施配置將影響本案全區配置，請申設單位於委員會審查前，儘速與捷運相關單位確認前開設施之配置，俾利後續審議。
3. 請優化基地東側景觀規劃，並請考量本市氣候特性，植栽（喬、灌木）請選用耐濕、耐蔭品種。
4. 考量未來係供物流倉儲使用，物流車輛將頻繁進出，故請加強鋪面載重設計，以利後續維管。
5. 原則尊重車道出入口寬度規劃，惟後續應加強相關警示設施及人員引導，以維安全。
6. 請加強全區排水規劃，以避免未來基地內部淹水。
7. 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。

（二）「德德水產中心增建工程（中正區正隆段 17-1 號等 2 筆土地）」都市設計審議案

都發處報告：詳附錄二

討論：略。

決議：

1. 考量本案係保留既有結構予以改建及增建，並於地面層臨水區側留設陽台觀景，以回應建築牆面透空之規範，原則同意本案建築量體及退縮方案。
2. 請優化基地西南側沿街人行步道景觀及街道家具配置，並加強東南側廣場遮蔭喬木綠化，其覆土深度應達 1.5 公尺以上，以利喬木生長。
3. 請加強鋪面防滑及排水規劃。
4. 建築物立面夜間燈光照度請適度降低；地面層照樹燈請減量，以及避免採用凸出地面之崁燈，以維通行安全
5. 同意地面層無障礙車位設置區位。另請釐清停車位檢討適法性。
6. 本案修正後通過，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本府核定。

審議案一： 「全聯實業廠房新建工程（七堵區工建段 897 地號等 3 筆土地）」都市設計審議案

一、 案由說明：

- (一) 本案位屬 110 年 5 月 17 日公告實施「擬定基隆市工業區及倉儲區細部計畫案」案內，依該都市設計規範：「工業區及倉儲區新建樓地板面積 10,000 平方公尺以上，或增建樓地板面積 5,000 平方公尺以上應經基隆市都市設計審議委員會審議通過後始得核發建築執照」。
- (二) 查本案基地面積 32,721 平方公尺，總樓地板面積為 148,708.14 平方公尺，依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。另本案前經 114 年 6 月 25 日都市設計審議第 1 次專案小組審議，決議(略以)：「請於收受專案小組會議紀錄……或前開捷運站出入口位置確認後，……送請專案小組審議。」

二、 審查意見：

(一) 法令檢討：

1. 請依 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」核實檢討。(P. 80)

(二) 景觀及建築規劃：

1. 本案基地雖依都市計畫規定退縮 6 公尺建築，惟該 6 公尺均作為車道出入口使用，行人可停等腹地有限，且考量基地緊鄰基隆捷運高架路段，南側亦設有捷運出入口，為營造舒適安全之開放空間及創造視覺通透性，建請鄰地界側再予增加退縮尺度，並以增植喬灌木綠化作為緩衝，圍牆則請移至基地內側設置，以提升友善性。(P. 42、P. 141)
2. 目前建築量體配置近法定建蔽率(68.48%)，為降低捷

運沿街視覺量體感、增加基地綠化及創造地面層員工休息空間，請評估縮減量體之可行性(如縮減各層車道寬度)；立面造型則建請以輕量化、通透性方式或搭配立體綠化設計。(P.146~153)

3. 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 2.5 公尺以上、洩水坡度請以 1/40 規劃，以利人行。另請補充地面層各斷面之局部剖面，以利檢視與鄰地介面之處理細節。

(三) 交通及動線規劃：

1. 請說明基地內車輛動線(如大、小貨車)規劃需求及標示相關車道軌跡，以確認車行動線需求。另基地內未見人行動線規劃，建議將人、車動線適當區隔，以維安全。(P.42)
2. 本案車道出入口寬度約 25 公尺，未來因應捷運場站設置，將有大量人潮，為降低人行環境之衝擊，建請再予縮減，並加強相關警示設施。(P.42)
3. 本案涉及交通影響評估部分，請補充相關審議進度，請於委員會前經本府交通處審查確認。

(四) 其它：

1. 各層平面配置請確實標註車道寬度、面積計算簡式，另建築示意圖與模擬圖色彩不符，請釐清。
2. 請補充回應前次專案委員會決議、附錄請檢附該次會議紀錄影本。另會議時間為 114 年 6 月 25 日，報告書誤植為 114 年 6 月 20 日，請補正。
3. 旨案涉「工業區立體化」容積獎勵，請補充申請內容相關說明。

三、 各單位意見：

(一) 新北市捷運工程局：

1. 有關於SB20北側出入口方案，依照行政院核定綜合規劃報告，係使用全聯土地，惟考量地主興建廠房及遮蔽率需求，本局已召開4次研商會議邀請東洋藥品及全聯公司協調出入口方案，後經協商共識出入口以東洋、全聯用地各半之B方案來配置，即全聯本次所提方案。
2. 惟本局3/9辦理之基捷都市計畫公開展覽，東洋公司陳情表達前述討論尚非該公司認同方案，將影響其施工恐影響其藥廠生產及停車空間，建議調整為A方案，即出入口以縱向配置，惟該方案與全聯方立場不同，亦將影響全聯廠內道路。
3. 故本局將再另行召會邀兩家地主持續協調，建議達成共識後再續行都審程序。

(二) 交通處：

1. 本案基地涉及基隆捷運SB20站北側出入口位置，刻正由新北捷運局辦理細部設計作業及都市計畫變更程序，建請申請單位與新北捷運局確認目前最新資訊，並於報告書中補充最新配置圖面及行人車行動線。

(三) 都發處都市計畫科：

1. 經查本市七堵區工建段897、897-1、892-22 地號等地，都市計畫使用分區為「乙種工業區(四)」，係屬年5月17日基府都國壹字第1100202232B號函發布實施「擬定基隆市工業區及倉儲區細部計畫案」及114年12月31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」。
2. 本案請依114年12月31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」土地使用管制要點規定檢討。
3. 建築線已逾期，另查該地區都市計畫並無變動，有關建築線部分請業務單位本於權責卓處。
4. 都市計畫使用分區證明書已超過有效期限八個月。

(四) 都發處建築管理科：

1. 停車空間車道未標示寬度檢討
2. 立面未標示建築線及削線檢討。
3. 未檢附工業區立體綠化投資獎勵計畫書。
4. 無障礙車位檢討數量及實設數量不符。
5. 請標示基地內四周高程。
6. 筏基平面圖仍未標示設施設置。
7. 1F平面圖西南側停車空間平面圖請釐清。
8. BIF汽機車格與牆面重疊請釐清。

(五) 本市消防局：

1. P. 37緊急進口尺寸、台度及材質、厚度均未標明。
2. 請提供建築物立面圖並標明緊急進口相關位置。
3. 請提供圖說標明緊急進口位於救災活動空間11公尺範圍內。
4. P. 112救災活動空間位於基地內通路(6公尺)，請說明該通路實際可供消防救災寬度有無達8公尺。

案名	「全聯實業廠房新建工程（七堵區工建段 897 地號等 3 筆土地）」都市設計審議案		建築地號	基隆市七堵區工建段 897、897-1、892-22 等 3 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		乙種工業區(乙工四)	法定建蔽率	70%
	基地面積		32,721 m ²	實設建蔽率	68.48%
	總樓地板面積		148,708.14 m ²	法定容積率	210%
	工業使用容積		79,021.22 m ²	實設容積率	241.41%
	住宅使用容積		0 m ²	住戶數	0 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	22,644.58 m ²		
地面層與 低層部		22,247.28 m ²			
標準層		無標準層			
頂層部		13,751.89 m ²			
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	322 輛
				實設汽車停車位	738 輛
		獎勵樓地板面 積	0 m ²	法定機車停車位	0 輛
				實設機車停車位	375 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	21 輛
				實設裝卸停車位	21 輛
		獎勵樓地板面 積	0 m ²	地下層樓板面積	22,644.58 m ²
				地下開挖規模	69.2%
	容積移轉	移入樓地板 面積	0 m ²	最大樓層數	8 層
			0 m ²	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： (請填寫獎勵種類)	獎勵樓地板 面積		法定綠覆率 (土管)		
			實設綠覆率 (土管)	TC02=3,956.55	
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。

審議案二：「德德水產中心增建工程（中正區正隆段 17-1 號等 2 筆土地）」都市設計審議案

一、案由說明：

- (一) 查本案基地面積 2,242 平方公尺，總樓地板面積為 5251.41 平方公尺，依 113 年 5 月 8 日本府公告實施「擬定計畫變更基隆市八斗子漁港特定區細部計畫土地使用分區管制要點（配合八斗子遊艇港泊區招商作業）案」都市設計規範：「本計畫區內建築物設計管制全區應經都市設計審議通過後始得發照建築或施工……（略以）」，故提送都審。
- (二) 設計單位於 115 年 4 月 9 日檢送報告書到府，依據本市都市設計審議作業規定，需經專案小組審議通過。

二、審查意見：

(一) 法令檢討：

1. 依細部計畫規定，基地東北側臨水域指定退縮 5 公尺並設置 4 公尺人行通道、西南及東南側則應退縮 4 公尺；目前似有部分路段未退足，請以專章說明爭取放寬之內容，以及執行困難處，並提出相關替代措施。(P. 4-4)
2. 承上，依規定本基地地面層建築牆面透空，並應保持開放性與通透性為原則；本案地面層尚有配置商業單元及服務性空間，倘全面設置透空有困難，則請評估部分透空使視覺穿透之可行性。(P. 5-10~5-13)

(二) 景觀及建築規劃：

1. 請標示東南側指定留設面狀開放空間(面積至少 200 平方公尺)之範圍，並加強該空間之景觀綠化及街道家具配置，以營造臨水舒適休憩空間。另

植栽選種，請考量基隆多雨陰濕之氣候特性，優先選用耐濕、耐蔭性佳之樹種，以利維護。

(P. 4-12)

2. 沿街開放空間主要人行步道請留設至少 2.5 公尺以上淨寬，併同檢討西南側人行空間配置之街道家具及綠化配置妥適性。另請於圖說標註說明各動線淨寬及相關高程。(P. 4-4)
3. 退縮人行道與公有人行道間尚有高差(15 公分)，請順平處理，並以 1/40 洩水坡度規劃，以維通行安全。(P. 4-4)
4. 開放空間地埋燈凸出地面 12 公分，恐易產生絆倒疑慮，建請再予評估最適燈具，或與鋪面齊平處理，以維通行安全。另夜間燈光規劃圖例雖設有立柱景觀燈，惟平面圖中漏未標示，請釐清。(P. 4-16)
5. 建築立面大型廣告物多達四處，建請適度減量，以維建築物風貌整體性。(P. 5-10~5-13)

(三) 交通規劃：

1. 基地西南側無障礙車位建請整併至增建停車空間集中設置，以避免產生廣場人車交織之情形，同時利於形塑完整廣場空間。(P. 4-6)
2. 車道出入口請加強相關警示設施設置，以維安全。(P. 4-6)

三、 單位審查意見：

(一) 都市計畫科：

1. 請圖面標示圖例、建築線、退縮線及地界線。

(二) 建築管理科：

1. P. 3-2 立體綠化是否有申請獎勵。
2. 原核准圖說跟變更圖說請統一放，以利判讀。

3. 請補充立面變更圖。
4. P. 4-9 招牌請依建築法規定申請雜照
5. P. 5-6~P. 5-7 立面圖請標示材質及樓層
6. 東側距地界 1m 內請依技規 45 條不得開窗
7. P. 5-1 頁下方 1F 樓梯間開口向無遮簷人行道，影響行人通行
8. 各層建築平面圖請標建築線及地界線
9. P. 5-5 屋頂及屋突一層平圖繪製有誤，4F 請補充檢討陽台。

案名	「德德水產中心增建工程（中正區正隆段 17-1 號等 2 筆土地）」都市設計審議案		建築地號	基隆市中正區正龍段 17-1、17-20 等 2 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		第三種漁港專用區	法定建蔽率	70%
	基地面積		2242 m ²	實設建蔽率	63.08%
	總樓地板面積		5,251.41 m ²	法定容積率	210%
	工業使用容積		1,936.6 m ²	實設容積率	172.21%
	住宅使用容積		0 m ²	住戶數	0 戶
	商業使用容積		1,108.26 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			
地面層與 低層部		地上一層 1,374.25 m ² ，水產直銷中心、公共服務空間等使用			
標準層		地上二層至地上四層，共三層。			
頂層部		屋突一層，共一層。			
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	24 輛
				實設汽車停車位	14 輛
		獎勵樓地板面 積	0 m ²	法定機車停車位	0 輛
				實設機車停車位	0 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	0 m ²
				地下開挖規模	0%
	容積移轉	移入樓地板 面積	0 m ²	最大樓層數	層
				建築物高度	M
移出樓地板 面積		0 m ²	屋頂突出物高度	M	
其他： (請填寫獎勵種類)	獎勵樓地板 面積		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 輛		
3. 喬木數量、透水率			4 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。

2. 表格欄位如有不足時請自行調整增列，字體不得小於 12。

七、臨時動議：略。

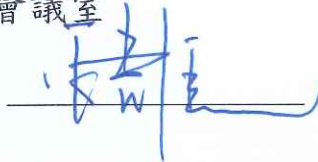
八、散會。(12:30)

基隆市都市設計委員會 115 年度專案小組第 4 次審查會
簽到表

一、會議時間：115 年 4 月 24 日（星期五）上午 10 時

二、會議地點：本府交通處 3 樓會議室

三、主 席：張委員書維



四、出席單位：

單位	簽名
潘委員一如	(潘一如)
林委員淑雯	林淑雯
李委員宜忠	李宜忠
解委員鴻年	解鴻年
鄭委員可熙	鄭可熙
梁委員成兆	梁成兆

單位	簽名
簡委員翊哲	
陳委員耀川	
江委員亭玫	彭騰輝代
蔡委員馥寧	
游委員家懿	游家懿
新北市政府捷運工程局	廖育仁
地政處 (捷運開發科)	
交通處 (捷運工程科、捷運專辦)	林建雄 楊育仁

單位	簽名
都市發展處(都市計畫科)	吳昱萱 (康新) 吳采伊
都市發展處(建築管理科)	林佑星
都市發展處(國土計畫科)	
都市發展處(都市設計科)	黃妍庭 黃蔭芳
全聯實業股份有限公司	侯曉利
許國勝建築師事務所	許國勝 陳敏 郭明忠
德德股份有限公司	王怡新
周勝傑建築師事務所	周勝傑 胡佳慧