

**「基隆市都市設計審議委員會」115 年度專案小組第 5 次審查會
會議紀錄**

- 一、時間：115 年 5 月 26 日（星期二）下午 2 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、許哲瑜
- 四、出席單位與人員：略（詳簽到簿）
- 五、主席致詞：略
- 六、審議案：

(一)「富裔實業集合住宅新建工程(中正區長潭段519地號)」
都市設計審議案

都發處報告：詳附錄一

討論：略。

決議：

1. 原則同意本案高度放寬，惟應提出完整立體綠化計畫，包含設置區位、澆灌系統及維管機制，並選用耐濕、耐蔭植栽種類。另請補充現況模擬圖，以利檢視周邊整體視覺景觀。
2. 本案申請公益設施獎勵之用途、配置及面積，後續應經目的事業主管機關核准及同意接管。
3. 容積移轉部分，請於請領建築執照前取得容移許可。
4. 綜合設計放寬獎勵部分請依規定核實檢討，並依下列意見優化開放空間設計：
 - (1) 地面層開放空間請縮減水池面積，並考量人行活動及行動不便者使用等通用設計，儘量以順平緩坡代替階梯，及減少阻隔性之假牆設計，以提升開放空間可及性與視覺穿透性。
 - (2) 沿街退縮人行空間請加強遮蔭喬木綠化，並因應臨海氣候以簇群式及樹間距小於 8 公尺配置，另請增設街道家具及加強夜間照明設備，以提升沿街環境友善度。
5. 為呼應周邊地勢及山景，建請減少屋頂實體裝飾性

框架之設計，並適度調整立面色彩，以降低建築物之量體感。

6. 車道出入口兩側應保持視覺通透，並加強相關警示設施，以維人車安全。另請再檢討地下層停車位配置合理性，以利後續使用。
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) 「愛山林集合住宅新建工程(信義區深澳段 449-1 地號等 27 筆土地)」都市設計審議案(預審)

都發處報告：詳附錄二

討論：略。

決議：

1. 地面層沿街開放空間請評估增加退縮尺度及雙排喬木規劃之可行性，並落實無障礙順平設計，再予檢視高程規劃妥適性，以形塑舒適開放空間品質。
2. 請優化通往北側內庭之動線，包含人車動線區隔及適當之人行通道淨寬，以提升可及性及友善性。
3. 建築物基座層配置請以設計手法提升居住採光，塔樓部分，則請再增加棟距尺度，以降低沿街整體視覺壓迫感，且利於採光、通風。
4. 考量地面層沿街規劃商業空間，為提供購物者舒適遊逛空間，請評估設置雨遮或騎樓之可行性。
5. 本案汽、機車位數量請依規定朝減設、減少開發或依實際需求核實規劃，並納入交評分析，後續應依規定提送本府交通處辦理交評審查。
6. 本案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。

審議案一： 「富裔實業集合住宅新建工程（中正區長潭段
519 地號）」都市設計審議案

一、 案由說明：

- (一) 查本案基地面積 2,990 平方公尺，總樓地板面積為 10,150.86 平方公尺，尚符 95 年 12 月 22 日本府公告實施「擬定基隆市中山安樂及八斗子地區（海博館附近地區）細部計畫案」都市設計規範：「本計畫區內之開發建築或公共工程施工應經基隆市都市設計審查通過後始得發照建築或施工。」故提送都審。
- (二) 設計單位於 115 年 4 月 30 日檢送報告書到府，依據本市都市設計審議作業規定，須先經專案小組審議通過後，再送委員會審查。

二、 審查意見：

(一) 法令檢討：

1. 建築高度放寬：

- (1) 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 17.28 公尺放寬至 49.2 公尺，依前開規定提出視覺景觀模擬分析及整體立體綠化計畫，並以專章檢討。(p. 67)
- (2) 有關視覺景觀模擬分析請套繪現況予以模擬，以利審視。
- (3) **立體綠化：**

A. 目前係規劃於標準層專有範圍外側，未來恐衍生後續住戶維管問題，建議擇公共空間設置為優先，以充實居住環境品質。倘後續仍維持前述方案，則應提出相關澆灌系統及其後續維管

機制，以維永續。(p. 86-88)

B. 本基地面海，立體綠化植栽除考量基隆多雨氣候擇耐濕耐蔭之樹種外，亦須考量海風等因素。(p. 80/p. 86-88)

C. 承上，本案所提立體綠化設計含水瀑、水景及淺池等，與實質綠化定義未符，請予釐清。(p. 77)

D. 另本府刻正訂定立體綠化相關規範，後續仍應依相關規定辦理。

2. **公益性設施獎勵：**依都市計畫規定，需經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵。本案於地面層南側設置健身房，請釐清是否取得相關機關同意外，另應加強通達動線之可及性，以提升公共使用效益。(P. 71~72)

3. **綜合設計放寬獎勵：**

(1) 沿街式及廣場式開放空間之高程請確實配合鄰地高程順接予以規劃，避免非必要之抬高，產生大量階梯及迂迴之無障礙坡道，影響開放空間使用。(p. 52/p. 56/p. 76)

(2) 廣場式開放空間之規劃，因水池及階梯形成通道型之開放空間，且既有座椅休憩空間可及性似不足，建議縮減水池規模，以提供完整平台公共眾使用，並加強景觀綠化及街道家具配置。(p. 76)

(3) 停車場入口車道左側廣場式及沿街式開放空間未達最小淨寬 6 公尺及 4 公尺，不得計入有效面積，請釐清後修正。(p. 42)

(4) 請以專章並輔以相關平、剖面等圖說核實檢討各獎勵項目淨寬及淨高。

4. 依「基隆市山坡地開發建築基地條件特殊免適用建築技術規則建築設計施工編第 262 條第 3 項規定認定標準」，建築物配置在坵塊平均坡度 30%以上，未達 50%之位置時，需擬具適當之坡面穩定設計，並由審查小組審查通過者，得不受同條第 3 項之規定限制，請說明目前審查程序。(p. 25)

(二) 景觀及建築規劃：

1. 沿街開放空間請再增植喬木綠化，並擇適合本市多雨氣候之樹種，以形塑良好舒適之開放空間。另請再加強夜間照明燈光配置，以維行人通行安全(p. 80)。
2. 地面層配置請確實標註基地內、外高程關係、各通道淨寬；並補充多向與鄰地間之剖面圖，以確認銜接介面，前開剖面圖請標示原地形線。(p. 76)
3. 考量本案業已申請高度放寬，其屋頂框架應予輕量化設計，避免過多實體框架增加其量體感。(p. 60)
4. 建築物整體外觀色彩略顯沉重，建請適度提高立面材質之明度，以提升整體視覺輕量感。(p. 63)
5. 請補充全案空調設施設置區位，並有相關遮蔽美化設計。

(三) 交通及動線規劃：

1. 請補充標示車道出入口淨寬及其相關警示設置設置區位。另車道出入口鋪面建請與人行鋪面適度區隔，以利警示行人通行。(p. 71)
2. 地下層停車空間配置請標註車道淨寬。(p. 99-101)

(四) 其他：

1. 容積移轉：本案應依規定於建造執照申請前取得容積移轉許可證明。
2. 本案涉及水保計畫部分，請依相關規定辦理審查。

3. 3D 渲染圖與相關圖說尚有不一致處，請釐清修正。
(P.55、56、63)
4. 請補充各平面層之面積檢討簡式。

三、 各單位意見：

(一) 本府產發處：

經查尚未提送水土保持計畫，仍請開發單位依預定期程提送。

(二) 本市消防局：

1. 雲梯車停駐位置橫向及縱向坡度，請提供檢附圖說。
2. 請檢附設計救災活動空間標示牌之尺寸、材質及圖樣。
3. 請提供緊急進口立面圖說，並檢附緊急進口材質、台度及厚度。另請檢視垂直綠化有無妨礙緊急進口使用。
4. 請提供救災車輛行車動線圖說。

(三) 本府工務處：

1. 車道出入口兩側與退縮人行道及省道銜接處建議淨空，避免影響行車視線。
2. 基地面北寧路除景觀燈外建議配置車道及人行道之安全照明。
3. 基地面北寧路屬公路局轄管省道範圍，未來倘涉及外管線道路挖掘，請洽公路局申請。
4. 線燈配置考慮未來維管避免脫落及感電問題。

(四) 都發處都市計畫科：

1. 本案申請容積獎勵，請檢附本府目的事業主管機關同意接收文件及協議書。
2. 本案請檢附容積移轉核准文件。

(五) 都發處建築管理科：

1. P16 建築套繪圖應下載本府套繪系統下載，請勿套繪

本次設計:另查本案基地上有舊有建築執照，請確認行政訴訟是否定讞跟申請人是否上訴?請釐清原有建築照是否有效?

2. P26 頁開發範圍檢討有誤 A0 為開挖整地最大水平投影面積。
3. p6 相關審查請同步進行，並檢附辦理情形。
4. p11 請釐清建築線位置，是否包含 511-1 地號?
5. p25 頁坡度分析圖請修正圖層，建築物配置在上面且依規申請配置審查。
6. p26 山坡地坵塊圖附圖二，請檢討配置平均坡度 30%~55%土地面積是否小於(A1)的 20%；按內政部國土管理署 113.8.14 國署建管字第 1131119763 號函，擋土牆等水土保持設施，應依規內入開發範圍及配置審查。
7. 開放空間平面配置圖請標示高程且依規檢討有效係數，如超過高差 1.5 公尺，依規應乘 0.8 係數。

案名	「富裔實業集合住宅新建工程（中正區長潭段 519 地號）」都市設計審議案		建築地號	基隆市中正區長潭段 519 等 1 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		第一種住宅區	法定建蔽率	50%
	基地面積		2,990 m ²	實設建蔽率	25.56%
	總樓地板面積		10,150.86 m ²	法定容積率	120%
	工業使用容積		0 m ²	實設容積率	179.91%
	住宅使用容積		0 m ²	住戶數	100 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	防空避難室兼停車空間		
地面層與 低層部		(H2)集合住宅、梯廳、管委會空間、公共服務空間			
標準層		集合住宅			
頂層部		樓梯間、機房、消防機房			
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	900.02 m ²	法定汽車停車位	100 輛
				實設汽車停車位	100 輛
		獎勵樓地板面 積	669.4 m ²	法定機車停車位	130 輛
				實設機車停車位	130 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	3122.23 m ²
				地下開挖規模	39.80%
	容積移轉	移入樓地板 面積	1074.96 m ²	最大樓層數	15 層
				建築物高度	49.2M
		移出樓地板 面積	0 m ²	屋頂突出物高度	9M
	其他：綠建築 (請填寫獎勵種類)	獎勵樓地板 面積	107.64 m ²	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			783.35 m ²		
2. 機車停車位			130 輛		
3. 喬木數量、透水率			13 棵	94.14%	
4. 臨街面退縮及植栽			6M~16M		
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：「愛山林建設集合住宅新建工程（信義區深澳段 449-1 地號等 27 筆土地）」都市設計審議案（預審）

一、案由說明：

- （一）查本案基地面積 15,853.42 平方公尺，總樓地板面積為 105,237.18 平方公尺，尚符 104 年 8 月 26 日本府公告實施「變更基隆市港口商埠地區（深澳坑附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點」都市設計規範：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）依據都市設計審議作業規定，需先經專案小組審議通過後再送委員會審查。惟本案因涉及容積移轉、環境影響評估及建築高度放寬議題，爰擬先就量體配置方案提送都審預審。

二、審查意見：

（一）法令檢討：

1. 建築高度放寬：

- （1）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 28.4m 放寬至 60.4m，依前開規定提出視覺景觀模擬分析及整體立體綠化計畫，並以專章檢討。
- （2）有關視覺景觀模擬分析請套繪現況予以模擬，以利審視。
- （3）立體綠化部分：
 - A. 目前係規劃於標準層專有範圍外側，未來恐衍生後續住戶維管問題，建議擇公共空間設

置為優先，以充實居住環境品質(P. 3-19)。倘後續仍維持前述方案，則應提出相關澆灌系統及其後續維管機制，以維永續。

B. 另本府刻正訂定立體綠化相關規範，後續仍應依相關規定辦理。

2. 依「基隆市山坡地開發建築基地條件特殊免適用建築技術規則建築設計施工編第 262 條第 3 項規定認定標準」，建築物配置在坵塊平均坡度 30%以上，未達 50%之位置時，需擬具適當之坡面穩定設計，並由審查小組審查通過者，得不受同條第 3 項之規定限制，請說明目前審查程序。

(二) 景觀及建築規劃：

1. 沿街開放空間請評估部分空間採雙排喬木錯落配置可行性。另沿路側目前種植朴樹，其枝下淨高低，恐影響人行，請再擇適合本市多雨氣候之樹種，以形塑良好舒適之開放空間。(P4-2、4-14)
2. 請加強沿街夜間照明燈光配置，以維行人通行安全(P4-20)。
3. 請補充說明沿街退縮開放空間兩端與鄰地銜接介面高程及銜接介面之處理細節。另地面層配置請確實標註基地內、外高程關係、各通道淨寬、地下室開挖範圍；並補充多向與鄰地間之剖面圖，以確認銜接介面，前開剖面圖請標示原地形線。
4. 本案建築物配置為一幢三棟，惟各棟棟距僅 3.5 公尺，為避免本案量體配置形成連續龐大牆面造成沿街及周邊視覺景觀之壓迫感，建請評估抽高量體及增加棟距，以維周邊整體景觀和諧。(P4-3)
5. 請補充全案排水計畫及現況環境說明。

(三) 交通及動線規劃：

1. 請補充標示車道出入口淨寬及其相關警示設置設置區位。另車道出入口鋪面建請與人行鋪面適度區隔，以利警示行人通行；另鋪面設計形式建請適度簡化，以利後續管理維護。
2. 請釐清本案車道出入口為何？目前動線規劃似有 2 處。(P. 4-9)
3. 請釐清法定汽車停車位數量正確性，另查目前本案住戶數 751 戶，實設汽車停車位 1,064 輛，高於法定車位 313 位，考量基地面前道路為單向通行，為避免衍生大量車潮影響周邊交通，請再檢討停車位數妥適性。

(四) 其他：

1. 容積移轉：本案應依規定於建造執照申請前取得容積移轉許可證明。
2. 本案涉及水保及交評計畫部分，請依相關規定辦理審查。
3. 3D 渲染圖與相關圖說尚有不一致處，請釐清修正。
4. 請補充各平面層之面積檢討簡式。
5. 請加強彩色立面圖說輸出品質解析度。

三、 各單位意見：

(一) 本市消防局：

1. 請說明救災活動空間周圍植栽樹種及成長高度，避免雲梯車於半徑 11 米半徑內遭阻擋無法到達緊急進口。
2. 雲梯車停駐位置橫向及縱向坡度，請提供檢附圖說。
3. 請檢討設計救災活動空間標示牌之尺寸、材質及圖樣，標示牌應設置於救災活動間附近可目處。
4. P3-17 部分緊急進口未在救災活動空間半徑 11 米

範圍內，請檢討(緊急進口間隔 40 米內)請提供立面位置(前、後棟)。

5. 請提供救災車輛行車動線圖說。
6. P.3-4，後棟建築緊急進口無法提供消防使用，請釐清後修正。

(二) 本府工務處：

1. 基地北側及西北側等高線地形，請檢討水系發展及滯洪需求。
2. 請補充基地內外排水銜接平面圖。
3. 屋後與現有山稜線之介面應妥為處理水土保持及未來防救災需求考量。
4. 東側車道出入口方向性標示請釐清後修正。

(三) 都發處都市計畫科：

1. 後續請檢附有效期限內核章之建築線指定圖。
2. P3-3 頁檢討內容退縮建築誤繕部分請修正。
3. 高度放寬部分請以專章檢討。
4. P3-7 頁指定建築物退縮空間檢討內容請配合土管條文修正。
5. P4-10~P5-16 相關圖面請標示建築線、3.64M 退縮線、地界線並以圖例表示之，與圖例顏色不符部分請修正。
6. 本案擬依 114 年 12 月 31 日基府都計壹字第 1140262929A 號「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申請綠建築獎勵，後續須與本府簽訂協議書相關事宜。
7. 尚未提出容積移轉申請，後續請補充容移許可證明函。

(四) 都發處建築管理科：

1. P2-3 頁未檢附建築線核可轉載圖，請檢討鄰地是否有畸零地。
2. P2-12 頁 2-9 山坡地坵塊分析請依「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 條限制審查補充說明」補充檢討。
3. P3-3~P3-11 頁相關土地使用分區管制要點，請依規詳細檢討符合情形。
4. P3-19 頁 3-5 建築物立面綠化，請檢討相關尺寸?數量?面積?
5. P4-18 頁未標示現有地形線。
6. P5-2~P5-16 頁請釐清基地地面整地完竣後之 GL 分割線，平面、立面、剖面圖請補充相關 GL 高程、尺寸與地下層複壁位置尺寸。

案名	「愛山林建設集合住宅新建工程（信義區深澳段 449-1 地號等 27 筆土地）」都市設計審議案（預審）		建築地號	基隆市信義區深澳段 449-1 地號等 27 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		第四種住宅區	法定建蔽率	50%	
	基地面積		15,853.42 m ²	實設建蔽率	30%	
	總樓地板面積		105,237.18 m ²	法定容積率	200%	
	工業使用容積		0 m ²	實設容積率	298% (扣除獎勵值為 200%)	
	住宅使用容積		46,693.08 m ²	住戶數	751 戶	
	商業使用容積		550.11 m ²	商業單元	9 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	B8F：停車空間、機房、水箱 B7F：停車空間、機房、水箱 B6F：店鋪、停車空間、機房、水箱 B5F：停車空間、機房、水箱 B3F~B4F：集合住宅、停車空間、機房、水箱 B2F：集合住宅、停車空間、機房 B1F：集合住宅、防空避難室兼停車空間、機房			
		地面層與 低層部	1F：供管委會使用空間、集合住宅			
		標準層	2F~18F：集合住宅			
頂層部		R1F：機房、梯間、水箱 R2F：機房、消防水箱、消防機房 R3F：機房				
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	759 輛	
		獎勵樓地板面 積	0 m ²	實設汽車停車位	1,064 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	741 輛	
		獎勵樓地板面 積	0 m ²	實設機車停車位	771 輛	
		容積移轉	移入樓地板 面積	9,512.05 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	0 輛
	其他： (請填寫獎勵種類)	獎勵樓地板 面積	6024.30 m ² (黃金級綠建 築、黃金級智慧 建築、耐震標章)	地下層樓板面積	35,983.28 m ²	
				地下開挖規模	39.27%	
				最大樓層數	18 層	
				建築物高度	60.4 M	
			屋頂突出物高度	9 M		
			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。

基隆市都市設計委員會 115 年度專案小組第 5 次審查會 簽到表

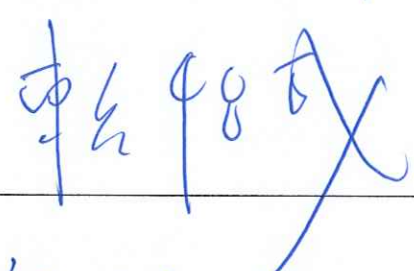
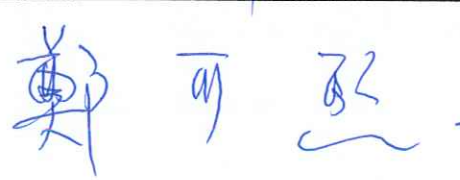
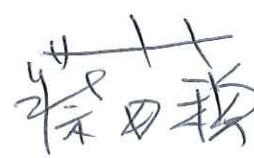
一、會議時間：115 年 5 月 26 日（星期二）下午 2 時

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
1 賴委員怡成	
2 解委員鴻年	
3 鄭委員可熙	
4 蘇委員瑛敏	
5 蔡宜穎委員	

6. 李宜忠委員



單位	簽名
簡委員翊哲(工務處)	廖俊育代
陳委員耀川(交通處)	
江委員亭玫(文觀局)	
蔡委員馥寧(產發處)	
游委員家懿(消防局)	游家懿代
都市發展處(都市計畫科)	吳永仁、陳素雲
都市發展處(建築管理科)	林煜、張紅斌
都市發展處(都市設計科)	

單位	簽名
劉演交建築師事務所	田德明 陳曉, 曾嘉如 莊嘉銘, 司紹文 陳曉
富裔實業股份有限公司	陳崇真 李顯
蕭家福建築師事務所	蕭家福
愛山林建設股份有限公司	賴騰蒼 張廷毅