

「基隆市第 130 次都市設計審議委員會」

會議紀錄

一、時間：115 年 9 月 9 日（星期三）上午 9 時 30 分

二、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：謝主任委員孝昆

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、報告案：

（一）都審委員會審議通過或經都審核定後，逾期失效案之行政流程簡化案

都發處報告：詳附錄一

討論：

1. 有關審議案二（聯華食品廠房新建工程（安樂區武訓段 561 地號等 5 筆土地）前經 112 年 6 月 27 日本府第 117 次都審委員會審議通過在案，因配合水保、加強坡審及共構審查等程序逾 2 年，以致都審逾期，惟全案配置架構除規模縮小及取消退縮建築之放寬外，餘與原委員會審議通過之設計方案大致相符，為簡政便民，針對此類案件實有研擬程序簡化之必要。
2. 經都發處研擬後續通案逾期失效案之簡化流程，將依其調整幅度而有不同之處理方式（詳附錄一），並就修正幅度較小之案件，採降級審議或書面審查方式辦理，以落實簡政便民之成效，並提請委員會同意。
3. 另審議案二為精簡作業時效（聯華食品廠房新建工程（安樂區武訓段 561 地號等 5 筆土地），故先予逕提委員會審議，併請委員會同意。

決議：有關逾期失效案之行政流程簡化，經委員會討論予以同意，至就審議案二（聯華食品廠房新建工程（安樂區武訓段 561 地號等 5 筆土地）行政程序部分，本次逕提委員會審議亦經委員會同意。

七、審議案：

（一）「富裔實業集合住宅新建工程（中正區長潭段 519 地號等 1

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. 同意建築物高度放寬至 49.2 公尺，涉及立體綠化部分，後續請配合本府訂定之立體綠化計畫規範辦理，並依本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核實檢討，且經專業技師簽證安全無虞。
2. 地面層申請公益性設施部分，請規劃獨立出入口，並強化其可及性，另請於都審核定前，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。
3. 申請綠建築獎勵部分，後續應依都市計畫規定與本府簽訂協議書。
4. 地面層開放空間規劃：
 - (1) 地面層高程規劃請儘量順應地形順平銜接及減少階梯高差，並提高鋪面防滑係數，以維通行安全。
 - (2) 請再適當減少水池面積，以增加景觀綠化，提高開放空間整體可及性及友善性。
5. 開放空間之落瀑及行道樹建請考量本地氣候及基地面海因素優化設計，以利後續維管及使用安全。
6. 請補充說明基地與鄰地之間排水規劃。
7. 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。

(二)「聯華食品廠房新建工程（安樂區武訓段 561 地號等 5 筆土地）」都市設計審議案

都發處報告：詳附錄三

討論：略。

決議：

1. 同意本案建築量體及其配置。
2. 地面層沿街綠化請考量在地氣候條件，選用耐濕、耐陰

及四季開花植物，以提升整體景觀視覺與生態多樣性。

3. 建築物立面設計請加強整體性，並配合在地氣候選用耐汙、耐候之材質，以利後續維管。
4. 請於相關圖面補充屋頂層太陽能板及空調室外機，以利檢視。
5. 基地臨接未開闢 13 公尺計畫道路部分，請依前次委員會決議辦理。
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。

報告案：「都審委員會審議通過或經都審核定後，逾期失效案之 行政流程簡化」

一、案由說明：

為簡政便民並提升都審審議效能，針對逾期失效案件之流程，擬依其變更幅度訂定行政簡化流程，故提陳委員會報告。

二、有關現行都審審議程序：

依「基隆市都市設計審議作業規定」(以下簡稱都審作業規定)第三點至第五點規定，審議流程如下簡圖：



三、針對委員會審議通過或經都審核定後，逾期失效案件：

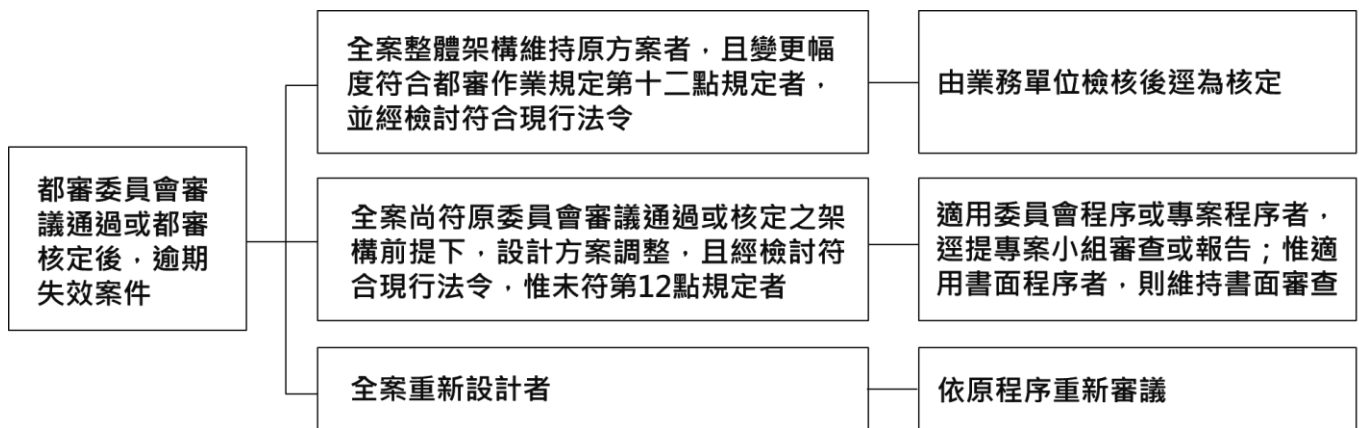
(一) 依都審作業規定第八點規定：「申請案件經審議需修正者，應自通知送達日起六十日內修正並送本府辦理；因故未如期辦理者，得敘明理由申請展延三十日，並以一次為限；未申請展延者得駁回之。」；又依第十四點：「都市設計審議通過案件，申請人應自收受本府核定通知函之日起六個月內申請建築執照，並得以書面敘明理由辦理展延一次，展延期限不超過六個月。」。

(二) 實務上因本市申請案件多為山坡地之建築開發，於都審審議通過後，尚需因個案開發條件辦理水土保持計畫、加強山坡地或共構配置審查等審查，以致無法於上開時效內辦理都審核定及申請建築執照作業，致而逾期失效需重新審議，為簡正便民並提升審議效能，擬簡化办理流程如下(含示意圖)：

1. 經都審委員會審議通過或核定後，全案整體架構維持原方

案者，且變更幅度符合都審作業規定第十二點規定者，並經檢討符合現行法令，由業務單位檢核後逕為核定。

2. 經都審委員會審議通過或核定後，全案尚符原委員會審議通過或核定之架構前提下，設計方案調整，且經檢討符合現行法令，惟未符第十二點規定者，適用委員會程序或專案程序者，逕提專案小組審查或報告；惟適用書面程序者，則維持書面審查。(如：開放空間景觀配置、建築物立面設計等大幅調整，惟建築配置、交通動線仍維持原架構)。
3. 經都審委員會審議通過或核定後，全案重新設計者，依原程序重新審議。



四、擬辦：

本案提請委員會確認後，擬依前開簡化流程辦理，以達簡政便民及提升都審審議效能之成效。

審議案一：「富裔實業集合住宅新建工程（中正區長潭段 519 地號等 1 筆土地）」都市設計審議案

一、案由說明：

- (一) 本案依 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。」提送都審。
- (二) 次查本案基地面積 2,990 平方公尺，總樓地板面積為 10,150.86 平方公尺，依「基隆市都市設計審議作業規定」第三點及流程圖規定，需先送專案小組審查再至委員會審查，續經 115 年 5 月 26 日都審第 5 次專案小組審議，依會議決議（略以）：「請依前述決議及本府各單位意見修正後，……送請委員會審議。」，故提送本次委員會審議。

二、審查意見：

(一) 法令檢討：

1. 建築高度放寬：

- (1) 有關本案爭取建築物高度放寬由 17.28 公尺放寬至 49.2 公尺，前經都審第 5 次專案小組決議原則同意，並提出視覺景觀模擬分析及整體立體綠化計畫(p. 93/p. 116)。
- (2) 請確實依本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逐項核實檢討，並經專業技師簽證安全無虞。(p. 44)
- (3) 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。

(4) 綜上，有關本案爭取高度放寬部分，提請確認。

2. **公益性設施獎勵：**

有關地面一層依都市計畫規定申請之公益性設施仍請具體說明相關使用型態，並於都審核定前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始得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵，亦請檢附相關辦理進度說明。(p. 72)

3. **綜合設計放寬獎勵部分：**

本次地面層開放空間設計已依前次決議縮減水池、微調高程及其坡道，並加強開放空間喬木綠化、街道家具及夜間照明等，惟請評估臨路側喬木以具遮蔭之樹種可行性，以維步行環境舒適性。(p. 100)

4. **綠建築獎勵：**後續應依都市計畫規定與本府簽訂協議書。

5. **容積移轉：**請補充說明目前相關申辦進度，並於請領建築執照前取得容移許可。

(二) **其他：**

1. 請釐清第 P. 19 立體綠化示意圖為水瀑，請釐清後修正。

2. P. 101 剖面圖 2 樓陽台示意立體綠化水景，請釐清後修正。

3. 車道出入口鋪面建請與人行鋪面適度區隔，且標註防滑係數，並於路緣處順平處理，以維行車及行人安全。

4. 建築計畫資料表相關獎勵或容積移轉量請核實填列。

三、 各單位意見：

(一) 本市消防局：供雲梯消防車救災活動之空間，應維持地面平坦，符合承重規定，且無障礙物阻擋。(p. 65)

(二) 本府產發處：本案水保計畫已於 115 年 9 月 1 日辦理現

勘審查，目前由承辦技師依審查意見修正中。

(三) 本府工務處：

1. p4-8 基地排水配置請調查公共相關排水系統，並請說明基地內集水面積所需收排、逕流量，並檢討是否符合水文水理分析，及公共排水系統斷面是否符合需求。
2. 基地內已滲透井作為排水系統，惟是否符合強降雨，產生之逕流量建議滲透井仍需有排水管等連接排水溝，已溢流排水。

(四) 本府都市發展處建築管理科：

1. 請逐條檢討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說明。
2. P47 頁無計算式，無法檢核？沿街步道未計入開發範圍？
3. 立體綠化面積 $\geq$ 開發範圍面積，並計算後續維護基金
4. p62 開放空間獎勵計算圖有誤、沿街式步道、廣場式、配置圖高程標示、告示牌位置。
5. p101 2 樓陽台外水景？
6. GL 分界線為何？

(五) 本府都市發展處都市計畫科：

1. 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。
2. 查旨案容積移轉申請案件於 115 年 7 月 22 日因申請文件尚有缺漏及誤繕，退請申請人修正，惟未提送修正計畫。本案請檢附容積移轉核准之文件。

3. 本案申請 3%綠建築獎勵，未與本府簽訂協議書，請補充檢附相關資料。
4. 本案申請公益性設施獎勵，請補充本府目的事業主管機關核准及同意接管文件。
5. 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。

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	25.09%
	總樓地板面積		10,246.08 m ²	法定容積率	120%
	工業使用容積		0 m ²	實設容積率	179.88%
	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	932.22 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	466.11+255.47= 721.58 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	3163.21 m ²
				地下開挖規模	39.75%
	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 公益性設施 (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)	
255.47 m ²			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：基府都設貳字第 1150226927 號				
	其他說明事項：				

審議案二：「聯華食品廠房新建工程（安樂區武訓段 561 地號等
5 筆土地）」都市設計審議案

一、案由說明：

- （一）本案依 110 年 5 月 17 日本府公告實施「擬定基隆市工業區及倉儲區細部計畫案」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。」提送都審。
- （二）次查本案基地面積 5,369.49 平方公尺，總樓地板面積為 14,066.92 平方公尺，且前經 112 年 6 月 27 日本府第 117 次都審委員會審議通過在案，期間因水保、加強坡審及共構審查等程序，以致未依「基隆市都市設計審議作業規定」第八點（略以）：「申請案件經審議需修正者，應自通知送達日起 60 日內修正並送本府辦理；……；未申請展延者得駁回之。」送請核定（附件 2）。
- （三）今申設單位於 115 年 8 月 5 日檢送修正報告書已逾前開規定，亦重新申請審議，惟考量本案整體開發規模降低，整體配置架構與原委員會相符，為簡政便民，故逕送本次委員會審議。

二、審查意見：

（一）法令檢討：

1. 建築高度放寬：

本案前經本府產發處 112 年 4 月 13 日核定建築高度由 21.6 公尺放寬至 29.8 公尺(p. 4-41)，本次配合相關審查取消申請工業區立體化獎勵及土管建築物免退縮 6 公尺建築等，並微調整體配置及縮減開發規模，建築高度亦調降至 24.8 公尺，未逾前開原核定之高度，其整體架構與前次委員會通過方案大致相符，有關全案配置提請確認。

2. 請依本府 114 年 12 月 31 日公告「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。

(二) 其他：

1. 有關基地鄰接未開闢 13 公尺計畫道路部分，請依「基隆市臨接未完成道路闢建之建築基地申請建築執照出入通路管理辦」核實檢討。
2. 基地臨接公有人行道部分尚有認養，建議鋪面整體規劃設計，以維整體性。(p.4-03)
3. P.1-14 模擬圖頂樓層有綠化植栽，惟景觀規劃配置未有設計說明，請釐清後修正。
4. P.4-31 景觀剖面圖請補充標註人行淨寬。

三、 各單位意見：

- (一) 本府產發處：本案水保計畫已於 115 年 3 月 6 日核定。

(二) 本府都市發展處都市計畫科：

1. 平面配置圖圖例不完整請補充。
2. 報告書 2-02、3-02 頁通盤檢討：應檢討 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，請修正。
3. 報告書 1-64 頁「辦理情形對照表」修正部分參照頁碼有誤，請釐清。

案名	「聯華食品廠房新建工程（安樂區武訓段 561 地號等 5 筆土地）」都市設計審議案		建築地號	基隆市安樂區武訓段 561、566、571-1、591、592 等 5 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(四)	法定建蔽率	70%	
	基地面積		5369.49 m ²	實設建蔽率	53.55%	
	總樓地板面積		14066.92 m ²	法定容積率	210%	
	工業使用容積		10053.83 m ²	實設容積率	196.22%	
	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(廠房)	1 單元	
	各樓層 使用概況	地下層	停車空間			
		一層	廠房、廠房(附屬警衛室)、廠房(附屬機房)			
		二層	廠房、廠房(附屬辦公室)			
三層		廠房(附屬辦公室、附屬員工宿舍、附屬員工餐廳及其他)				
四層		廠房				
頂層部		樓梯間、機械房				
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	64 輛	
				實設汽車停車位	54+10(機車位折抵)=64 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	75 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	2 輛	
				實設裝卸停車位	6 輛	
		獎勵樓地板面 積	0 m ²	地下層樓板面積	2568.47 m ²	
				地下開挖規模	47.83%	
	容積移轉	移入樓地板 面積	0 m ²	最大樓層數	4 層	
				建築物高度	24.8M	
		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	0 m ²	法定綠覆率 (土管)		
實設綠覆率 (土管)				71.88%		
公共利益增設項目：						
1. 公共開放空間		0 m ²				
2. 機車停車位		75 輛				
3. 喬木數量、透水率		43 株				
4. 臨街面退縮及植栽		臨街面退縮 6M，種植山櫻花、檉木、青楓、錫蘭葉下株、黃金露華、矮仙丹及台北草。				
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 3 次送審)		審查結果文號：111 年 12 月 19 日基府都設貳字第 1110068721 號函				
		審查結果文號：112 年 3 月 22 日基府都設二字第 1120212239 號函				
		審查結果文號：112 年 7 月 21 日基府都設壹字第 1120234060 號函				
		其他說明事項：				

基隆市第 130 次都市設計審議委員會

簽到表

一、會議時間：115 年 9 月 9 日（星期三）上午 9 時 30 分

二、會議地點：本府 4 樓簡報室

三、主 席：謝委員孝昆

四、出席單位：

謝孝昆

單位	簽名
張委員 書維	張書維
余委員 憶雯	余憶雯
鄭委員 可熙	
賴委員 怡成	賴怡成
蘇委員 許輝	蘇許輝
潘委員 一如	潘一如

單位	簽名
簡委員翊哲(工務處)	簡翊哲代
陳委員耀川(交通處)	
江委員亭玫(文觀局)	
蔡委員馥寧(產發處)	柯聖霖代
游委員家懿(消防局)	黃歐賢代
都市發展處 (都市計畫科)	吳采伊
都市發展處 (建築管理科)	

單位	簽名
陳委員 江淮	
李委員 宜忠	李宜忠
梁委員 成兆	梁成兆
解委員 鴻年	解鴻年
李委員 芝瑜	李芝瑜
蔡委員 宜穎	蔡宜穎
林委員 淑雯	
蘇委員 瑛敏	

單位	簽名
都市發展處 (都市設計科)	
富喬實業股份有限公司	陳崇真
劉演交建築師事務所	 陳振元 陳昭光
聯華食品工業股份有限公司	
沈國皓建築師事務所	