

附錄三

舊些新可 鑲特走皇等一 與經部言書都司 諱言規鈞

附錄三 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範

壹、總則

- 一、本都市設計規範依據「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」（以下簡稱本管制要點）第60條訂定。
- 二、都市設計除遵循本管制要點外，應依本都市設計規範之規定辦理。

貳、開放空間系統

一、臨道路退縮

為形塑第一期細部計畫區連續之帶狀開放空間系統，配合計畫道路之植栽設計（圖2-1、圖2-2），本管制要點規定各使用分區及用地，其建築物臨道路境界線應退縮建築（圖2-3），說明如下：

- （一）住宅區退縮空間，區分為綠地及前院。綠地應植栽綠化，其功能係作為住宅區與計畫道路之緩衝空間，前院則作為建築物由室外銜接至室內之轉換空間。
- （二）住宅區以外之分區及用地，其退縮空間稱之為綠地。



圖2-1 計畫道路植栽示意圖

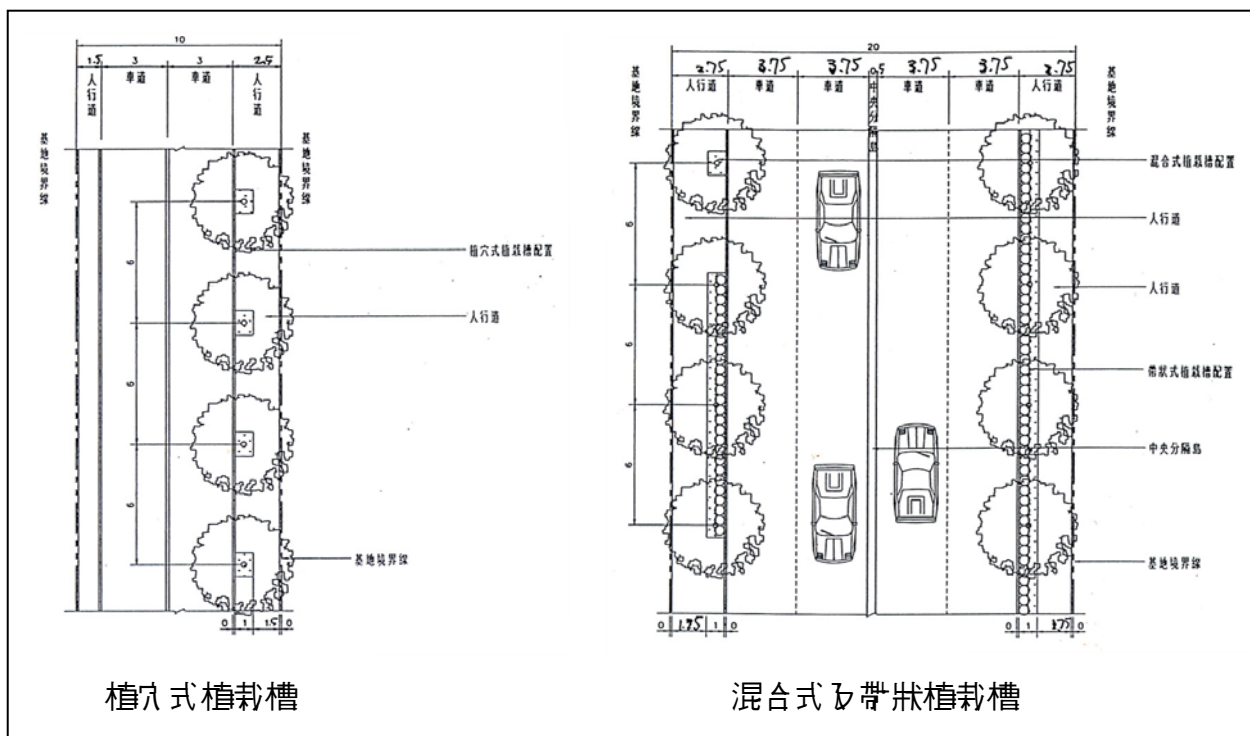


圖2-2 計畫道路植栽設計圖

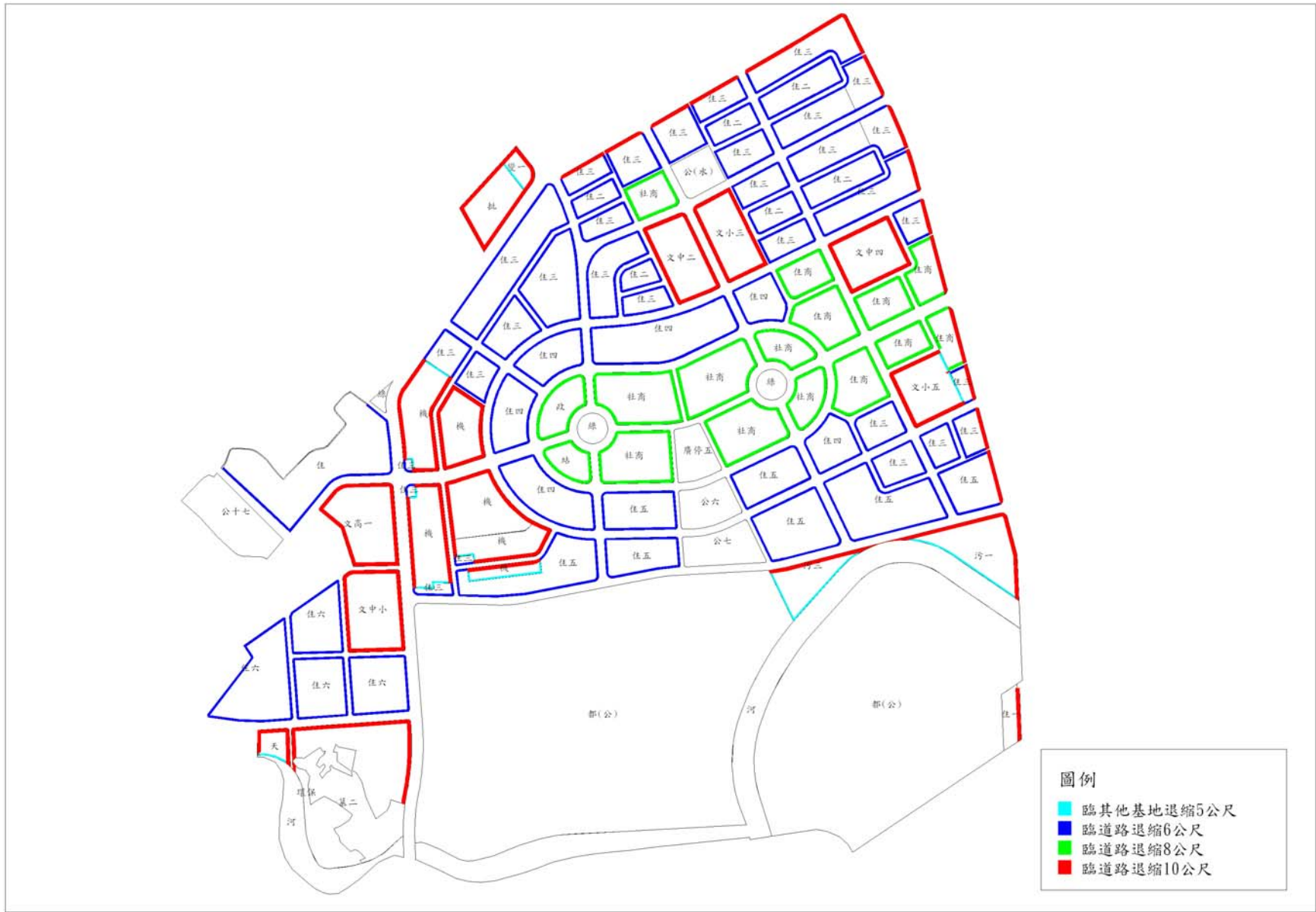


圖2-3 建築基地臨道路退縮示意圖

二、臨道路退縮細部規範

各使用分區及用地之退縮空間應依下列細部規範設計：

- (一) 住宅區之臨道路退縮須依圖2-4、圖2-5及圖2-6之剖面規定設計。不計入建築面積之陽台、雨遮、花台、屋簷及遮陽板，亦應受建築退縮線之限制。
- 1、綠地緊鄰計畫道路人行道留設之人行通道應與其共構，除必要之車道設施及出入口外，餘應種植喬木、灌木及地被。
 - 2、綠地種植之喬木，其位置與樹種應與計畫道路人行道所種植之喬木相互配合，且以基地臨接面前道路之長度每6公尺植一株為原則，數量 $(N) = \text{臨接面前道路長度} \div 6 \text{公尺}$ （餘數四捨五入）。
 - 3、綠地內種植之喬木及灌木應以台灣原生種為優先考量。
 - 4、前院之綠覆率須達50%以上；其鋪面使用透水性之材料及工法者，其綠覆面積有效係數以0.5計算之。
 - 5、綠籬或圍牆：前院得設置綠籬或圍牆，其高度不得高於2公尺（以前院地坪完成面為基點），圍牆設計須具視覺穿透性，其透空率須達50%以上。
 - 6、住宅區基地臨接面前道路之長度，其作為車道使用者以總長度之50%為限；其設置區位應考量與計畫道路人行道植栽帶之關係。

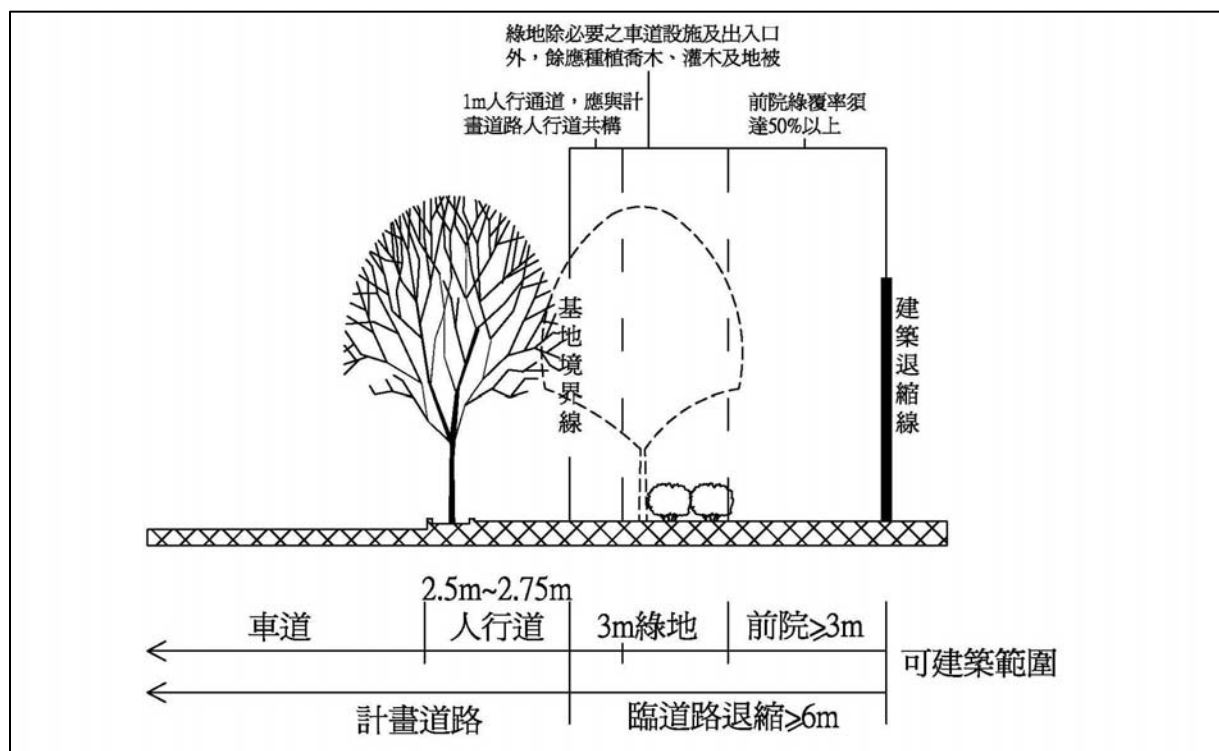


圖2-4 住宅區臨道路退縮6公尺剖面示意圖(一)

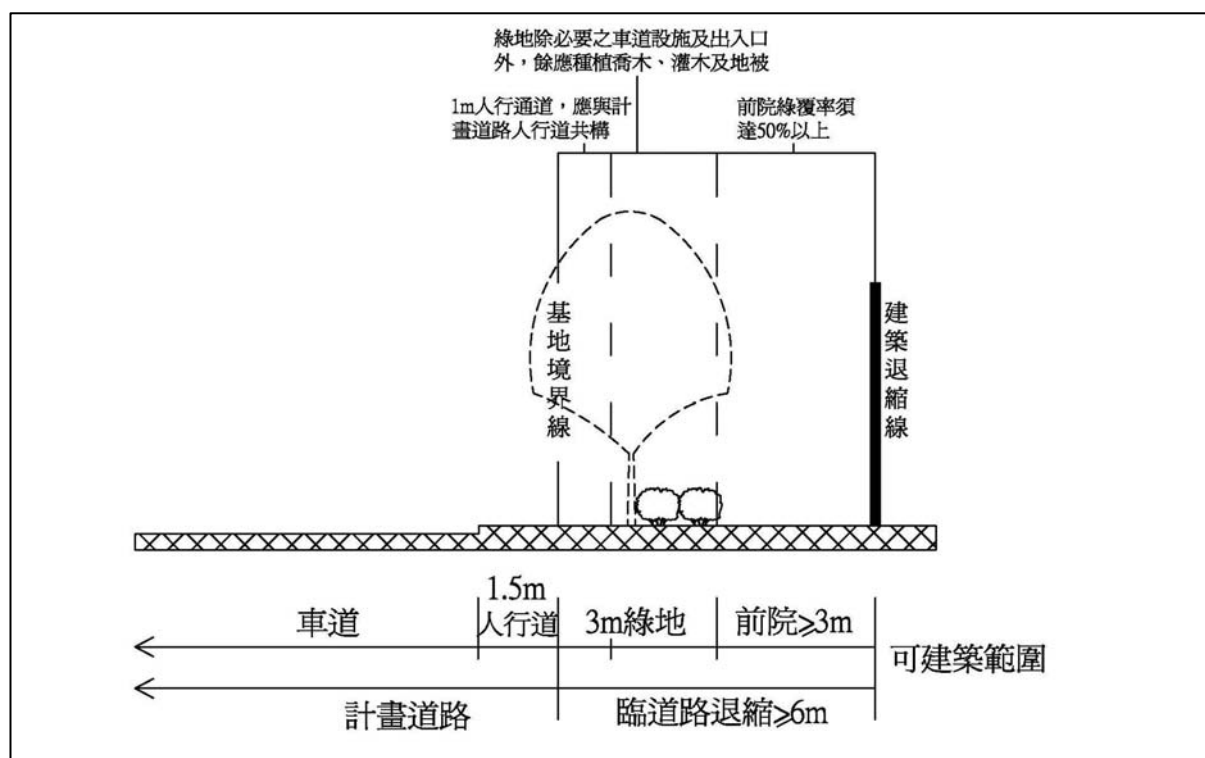


圖2-5 住宅區臨道路退縮6公尺剖面示意圖(二)

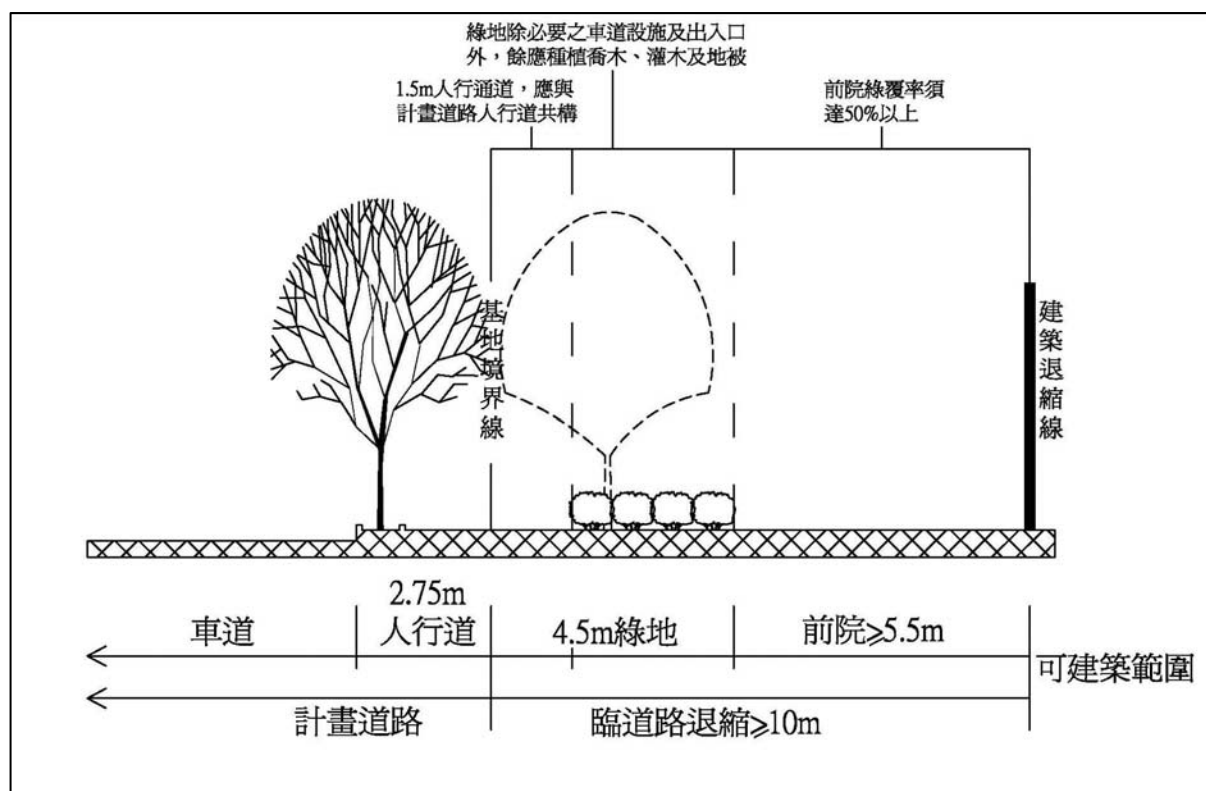


圖2-6 住宅區臨道路退縮10公尺剖面示意圖

(二) 住宅區以外之分區及用地，其臨道路退縮須依圖2-7之剖面規定設計。
不計入建築面積之陽台、雨遮、花台、屋簷及遮陽板，得不受建築退縮線之限制。

- 1、臨道路退縮緊鄰計畫道路人行道留設之人行通道應與其共構，除必要之車道設施及出入口外，餘應種植一排以上之喬木；其位置與樹種應與計畫道路人行道所種植之喬木相互配合，且以基地臨接面前道路之長度每6公尺植一株為原則，數量 $(N) = \text{臨接面前道路長度} \div 6 \text{公尺}$ （餘數四捨五入）。
- 2、綠地應配合計畫道路之設計或公共設施之興闢，作適當之景觀配置（含街道家具）。

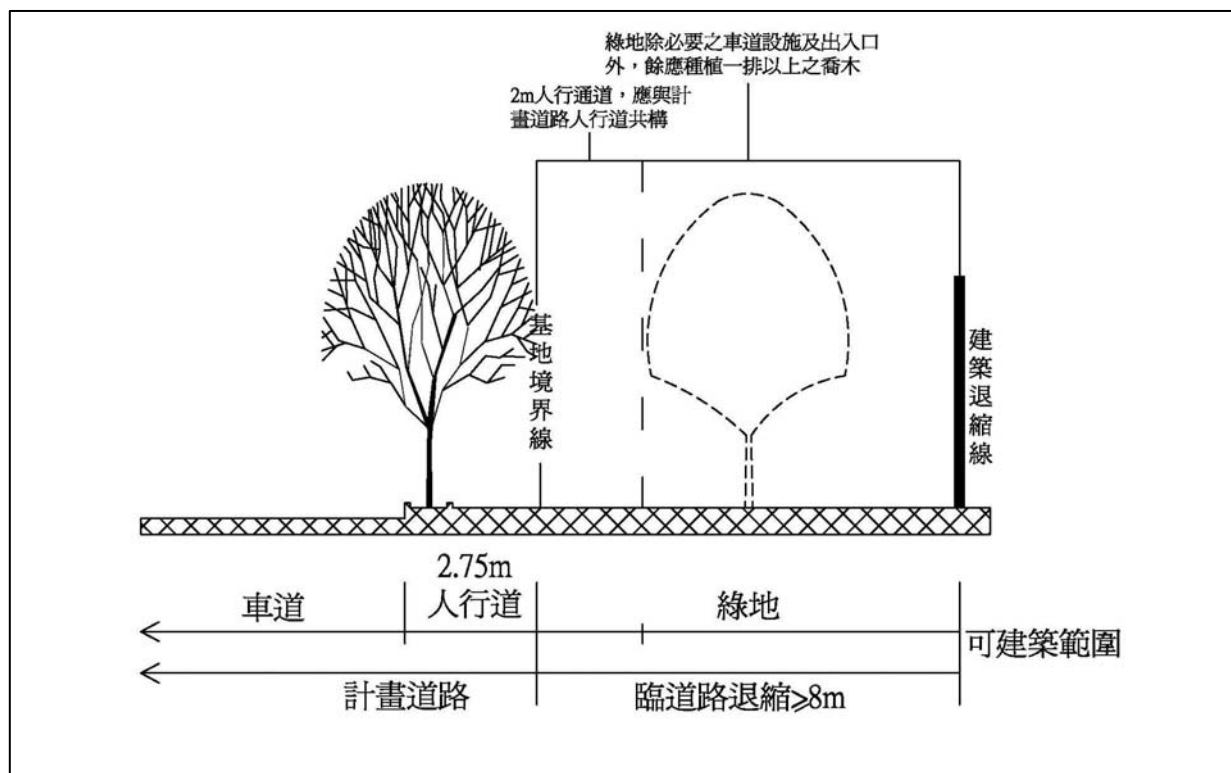


圖2-7 住宅區以外之分區及用地臨道路退縮剖面示意圖

- (三) 基地之臨道路退縮，於二條15公尺以上計畫道路相交之街角(圖2-8)，應考量具有街角開放空間之功能設計，以形成街角之特色空間。
- (四) 臨道路退縮不得設置停車空間。



圖2-8 街角開放空間區位示意圖

三、獎勵留設公共開放空間

- (一) 依據本管制要點第53條規定，本計畫區內各街廓得依其所在位置，依圖2-9留設公共開放空間。此開放空間並須與相鄰街廓配合設計，以串連形成鄰里開放空間系統。後開發基地之開放空間應與前開發基地留設之開放空間配合設計。



圖2-9 獎勵留設開放空間位置構想圖

- (二) 本計畫區內各街廓配合留設之公共開放空間，應考量其公益性及連續性，設計為供鄰里使用之鄰里公園廣場、兒童遊戲場、綠帶、步道、自行車道、運動設施等。前述空間如與計畫道路人行道緊鄰，應考量整體規劃設計，並應與其共構。
- (三) 公共開放空間須綠化，綠覆率須達其總面積之40%。
- (四) 公共開放空間須依其面積每100平方公尺植喬木一棵（餘數應增植一棵）。
- (五) 鋪面設計除車行通過或特殊情形需要外，應採用透水性之材料及工法，以強化基地保水能力。

四、法定空地綠覆率

- (一) 住宅區內屬獨戶住宅、雙拼住宅、雙疊住宅、連棟住宅者，基地之法定空地扣除臨道路退縮面積外，綠覆率須達15%以上，其餘住宅綠覆率須達30%以上。
- (二) 住宅區以外之分區及用地，基地之法定空地扣除臨道路退縮面積外，綠覆率須達30%以上。
- (三) 鋪面設計除車行通過或特殊情形需要外，應採用透水性之材料及工法，以強化基地保水能力。前述透水性鋪面設計，其綠覆面積有效係數以0.5計算之。

參、植栽計畫

一、建築基地之植栽設計，應提據完整之現況調查，除應依本都市設計規範「貳、開放空間系統」之規定辦理外，並應依下列規定辦理：

（一）使用的植栽宜採用無刺無毒之品種。

（二）植栽宜採多樣性組合及複層栽植方式設計，以維持生態多樣性。

（三）公園邊界的品種宜採用台灣原生種且適合都市生長環境的植栽品種為主，藉以保護內圍對污染較無抵抗力的品種。其他開放空間仍以適合都市生長環境的品種為主。

（四）植栽選種及配置設計，應考量使用時之管理及維護計畫。

二、喬木配置於結構體上方時，為確保其足夠的生長空間，覆土深度不得小於1.5公尺。

三、在初期植栽時，宜考量不同植栽的生長速度、壽命等特性，提出分期種植策略，以避免在特定時期發生植栽缺虞之情況。

肆、騎樓及天橋

一、計畫區內第二種商業區、第一種商業區、車站專用區及行政區街廓應依圖4-1所示紅線位置留設騎樓，住宅區一樓申請作商用店鋪使用，則應依圖4-1所示藍線位置留設騎樓，並應緊鄰建築退縮線留設騎樓（騎樓柱免再退縮）。

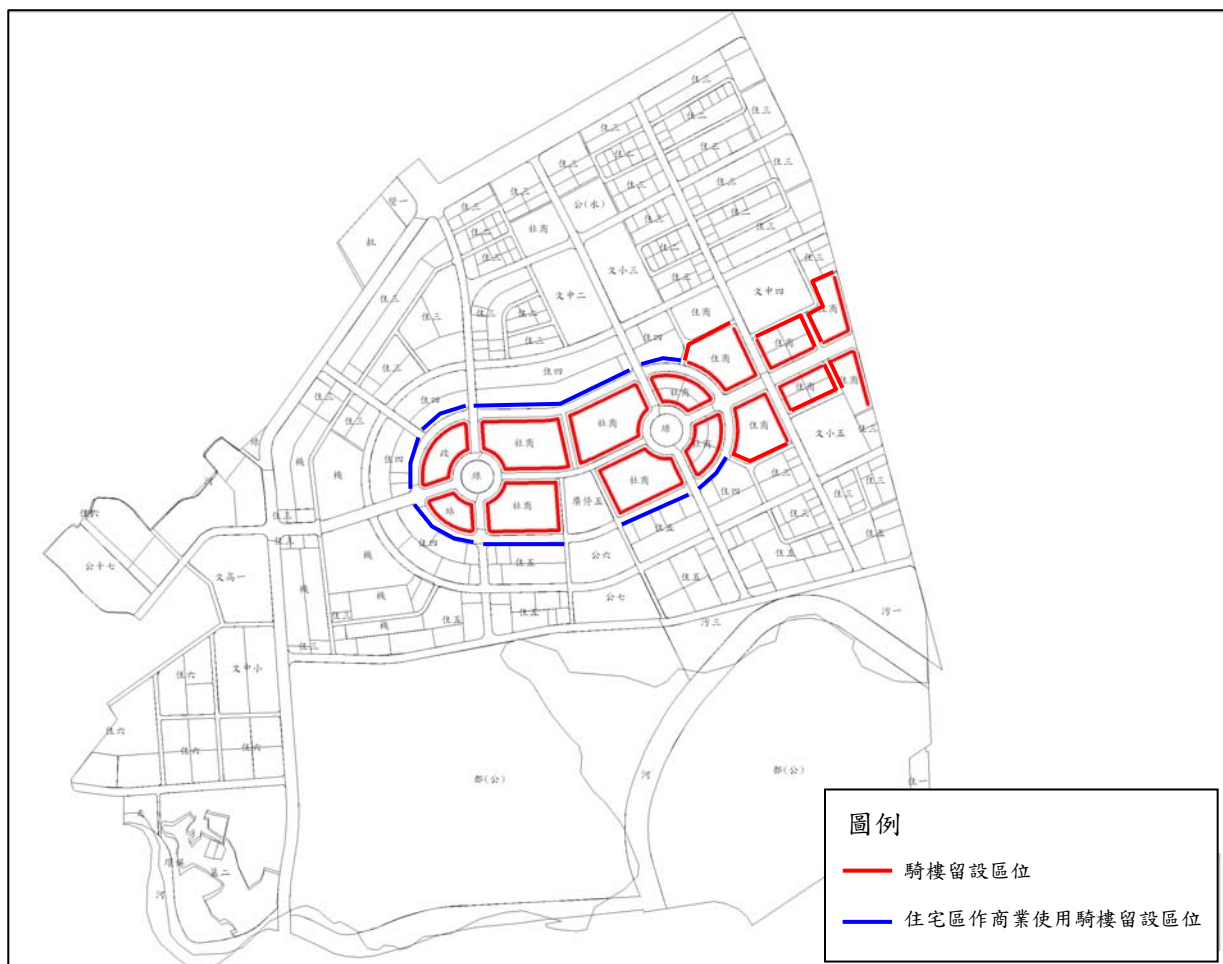


圖4-1 騎樓留設區位示意圖

- (一) 騎樓長度不得少於基地臨接面前道路總長度之80%為原則。
- (二) 騎樓之淨高不得小於4公尺（如圖4-2所示），淨寬則應依據高雄縣都市計畫區騎樓設置標準之規定留設，除特殊地形限制外，騎樓高程需維持順平。
- (三) 騎樓直上方建築物之屋頂應考量綠美化。

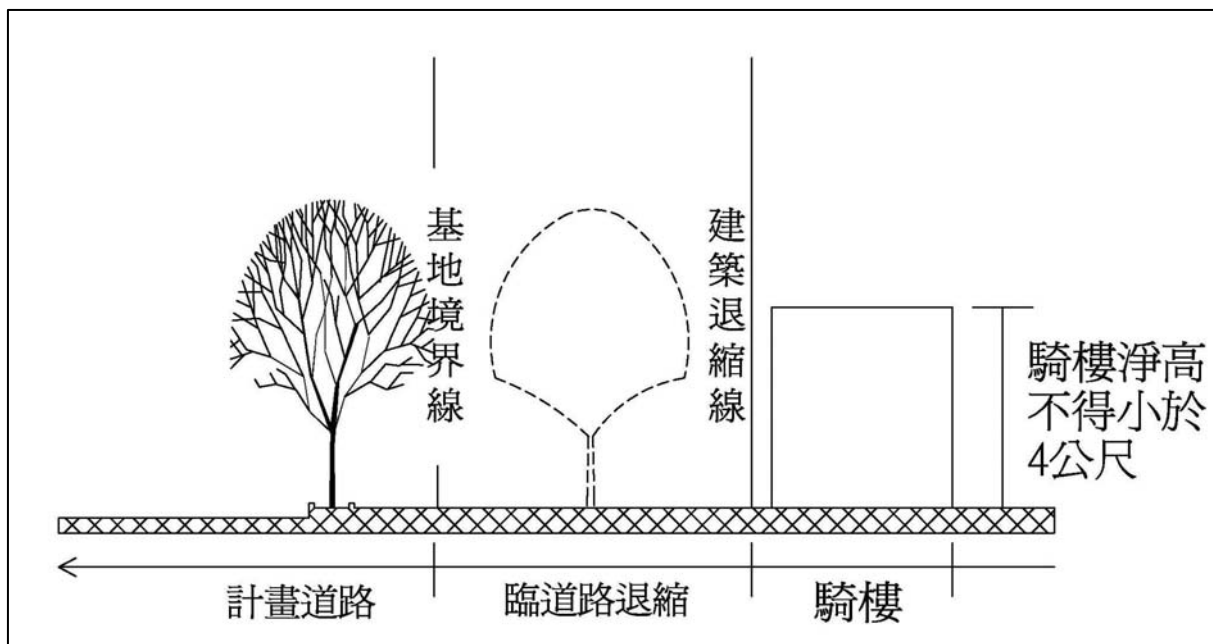


圖4-2 騎樓淨高示意圖

二、第二種商業區、第一種商業區、車站專用區及行政區街廓得設置供公眾通行使用之天橋，以達人車分離原則。天橋如穿越道路，其淨寬不得小於3公尺，且應與計畫道路人行道相連接（如圖4-3所示）。

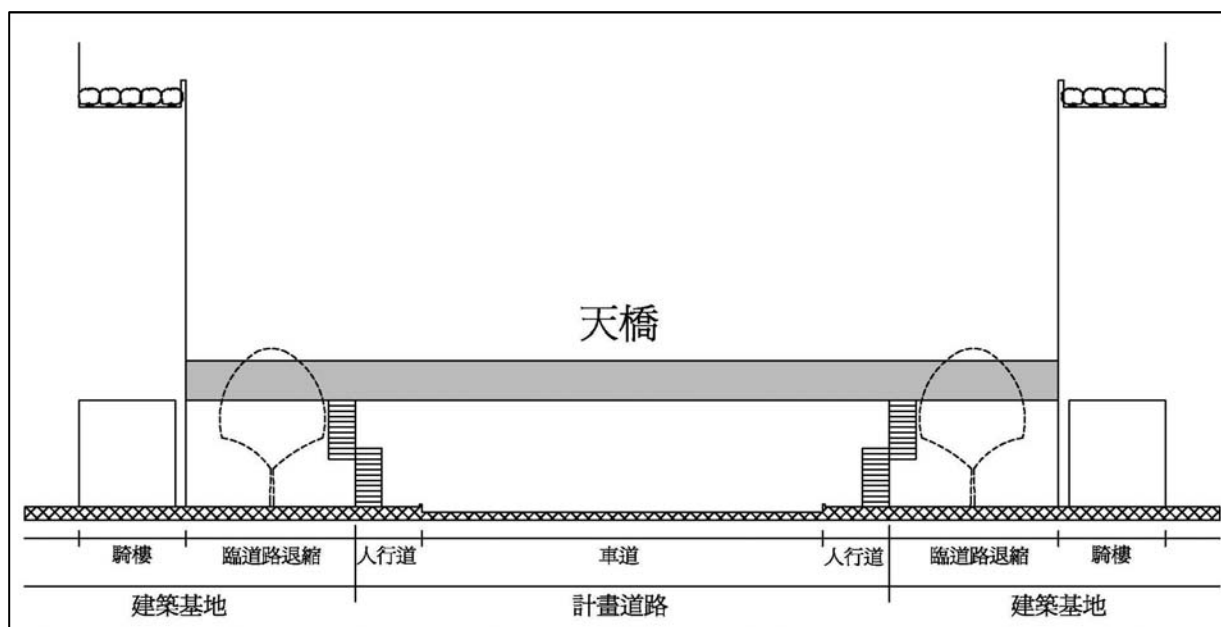


圖4-3 天橋與計畫道路人行道相連接示意圖

伍、動線及停車空間

- 一、建築物附設停車空間及其動線之設置，應考量塑造無障礙人行環境，避免阻斷人行道、人行空間、自行車道、廣場、鄰里公園及兒童遊戲場等空間，並應考量綠美化。
- 二、車道出入口不得設置於計畫道路轉角10公尺範圍內。
- 三、車道出入口跨越計畫道路或自設之人行道時，應考量路緣石及鋪面之變化，或設置其他警示設施，以保障行人之安全。
- 四、屬建築技術規則用途類別A類、B類及F類之開發，針對其衍生之接駁車及計程車臨停上、下客需求，應於基地內規劃相關之停等空間，以避免佔用路權，影響道路交通。
- 五、住宅區內屬獨戶住宅、雙拼住宅、雙疊住宅、連棟住宅者，其停車空間之設計，應儘量以設置於地下室為原則。

陸、鄰幢間隔及高度

一、鄰幢間隔

鄰幢間隔係指一宗基地內，相鄰二幢建築物，其外牆或其代替柱中心線間之最小水平距離(用語定義依據建築技術規則)。其相鄰部分之外牆面均無門窗或其他類似開口者，法令如無特別規定，得不受鄰幢間隔之限制。

二幢建築物其相對部分，除均為側立面者適用二端之鄰幢間隔規定外，其餘均應依前後之鄰幢間隔規定。

二、高度管制

- (一) 建築物採斜屋頂設計者，自基地地面起至斜屋頂簷口底面之垂直距離，為其建築物高度。
- (二) 基地各分區內建築物之高度不得超過下表之規定：

土地使用分區及用地	建築物之高度限制
第一種住宅區	30 公尺
第二種住宅區	30 公尺
第三種住宅區	40 公尺
第四種住宅區	50 公尺
第五種住宅區	55 公尺
第六種住宅區	60 公尺
第一種商業區	65 公尺
第二種商業區	70 公尺
行政區	60 公尺
產業專用區	60 公尺
車站專用區	75 公尺
環保設施專用區	10 公尺
天然氣儲氣專用區	10 公尺
學校用地	35 公尺
變電所用地	25 公尺
機關用地	35 公尺

(三) 基地依本都市設計規範「肆、騎樓及天橋」規定留設騎樓之建築物，騎樓直上方建築物高度不得超過15公尺，如圖6-1所示。

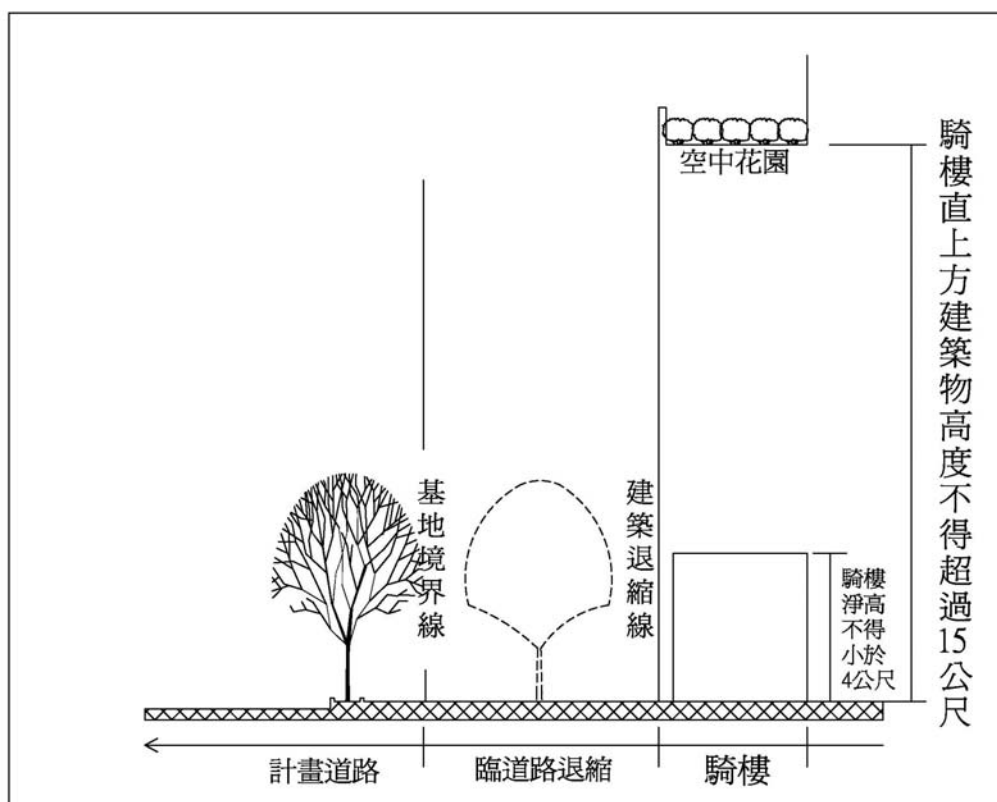


圖6-1 騎樓直上方建築物高度限制示意圖

柒、建築量體、造型及色彩

- 一、建築量體之配置，應考量整體都市景觀及基地週遭環境之協調性，確保都市之公共空間品質。
- 二、不同使用性質混合設計之建築物，為避免相互干擾，其住宅之公共出入口，應透過轉換層或採獨立分離之設計。
- 三、屋頂突出物之設計，應配合建築物主要量體整體設計，並對水塔、機電及空調設備等作適當美化或遮蔽之處理。
- 四、住宅區內屬獨戶住宅、雙拼住宅、雙疊住宅、連棟住宅且其建築物高度在18公尺或5層樓以下者，應採斜屋頂設計：

（一）斜屋頂形式之通則：

- 1.建築物面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。
- 2.斜屋頂之斜率應介於 $1/2$ 至 $1/4$ ，如圖7-1所示。
- 3.斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施引導至雨水回收系統或地面層。

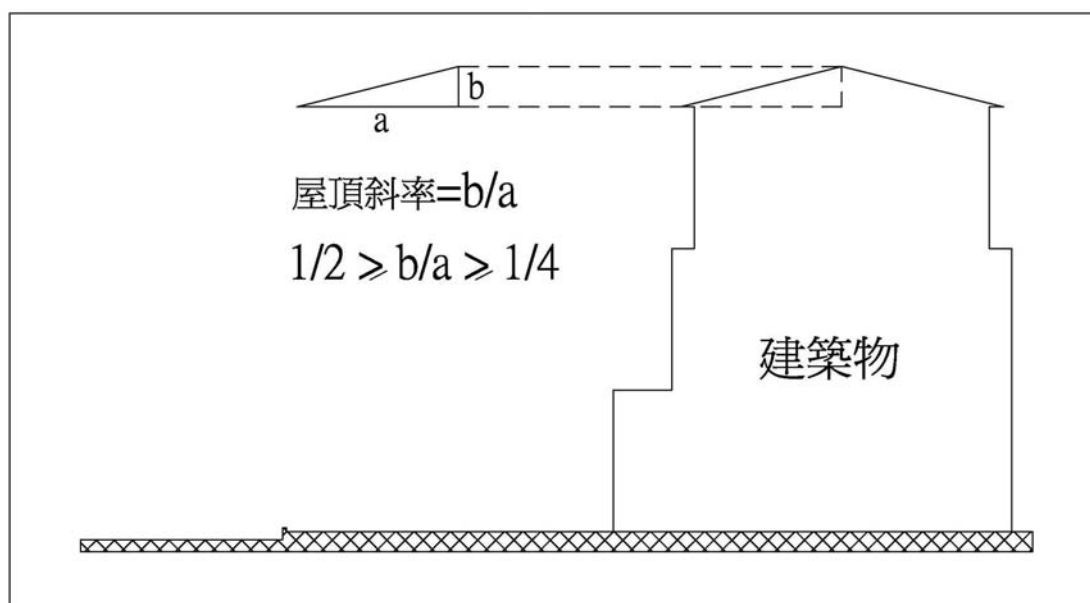


圖7-1 建築物斜屋頂斜率示意圖

(二) 建築物頂層部以上斜屋頂設置規定：

- 1.斜屋頂之設置應按各棟建築物各部份頂層之樓地板總面積至少80%設置
 - 2.斜屋頂面積之計算，不含斜版式女兒牆及屋頂突出物之投影面積。
 - 3.建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按各棟建築物屋頂層突出物各部份投影總面積至少60%設置。
- 五、建築物應考量外觀立面之設施，如空調設施、雨遮及鐵窗(僅得於三層以下設置，且不得突出外牆面)等，予以整體規劃設計，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。
- 六、建築色彩設計，宜考量與鄰近已建成建築之協調性，並考量不同使用類型之特性，以及建築主要量體、建築細部之間互相搭配，以塑造建築物之立面特性。
- 七、住宅區建築物表面的材料，不得使用眩光材料。
- 八、建築配色時以屋頂顏色、外牆顏色、強調色互相配搭，外牆顏色為建築物主體色，強調色為建築細部之顏色，其建築物單一面向之強調色表面面積不得大於該建築物同向表面材料面積(扣除同向開窗面積)之20%。
- 九、外牆顏色應採用彩度較低，明度較高之乳白色、土色、淡咖啡、黃色、米白色為主，以塑造示範社區整體特色，屋頂顏色則以較深之顏色為主色，強化外牆顏色之穩定感，強調色則可採色彩較豐富，彩度較高，明度較低之顏色。

捌、建築物附設廣告及配電場所

一、建築物附設廣告

- (一) 建築物設置廣告應統一規劃設計，不得遮蔽建築物之有效採光面積。其設計準則應納入本都市設計規範「拾貳、管理維護計畫」規定之管理維護計畫中。
- (二) 住宅區附設廣告限於地面三層以下，且不得設置側懸式招牌廣告，建築基地臨道路退縮範圍得設置樹立廣告，其高度不得超過2公尺，寬度不得超過60公分，如圖8-1所示。

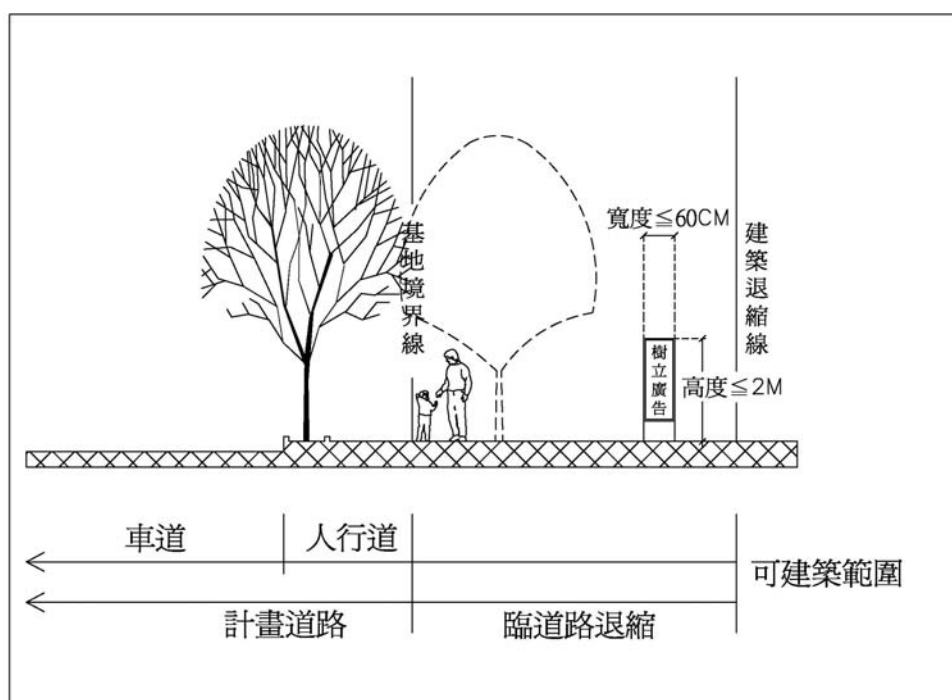


圖8-1 住宅區附設廣告示意圖

- (三) 住宅區以外之分區及用地，屬側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過60公分，建築基地臨道路退縮範圍得設置樹立廣告，其高度不得超過3公尺，寬度不得超過90公分，如圖8-2所示。

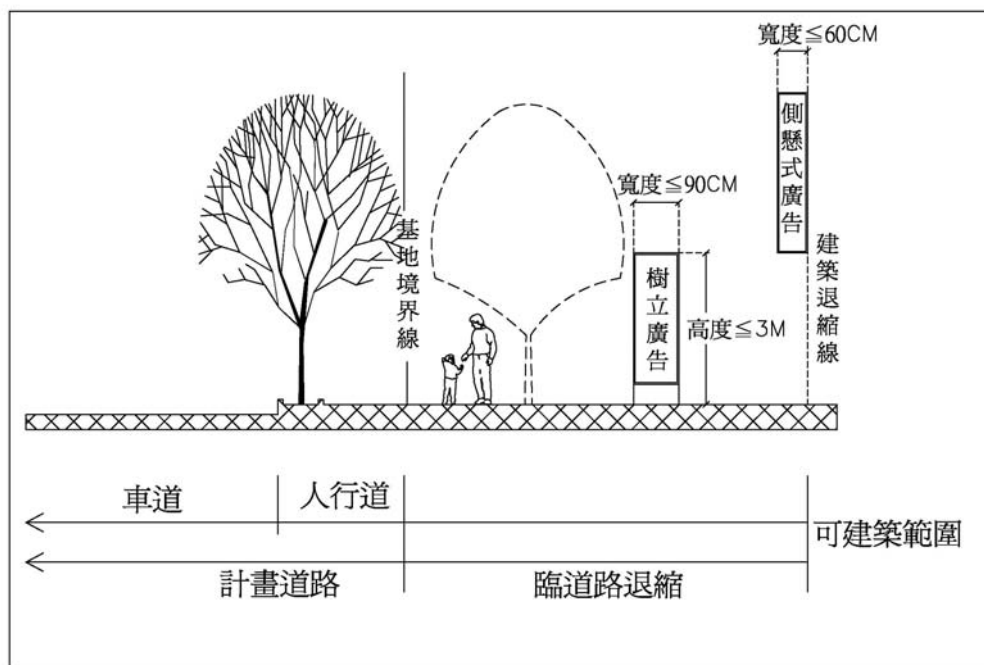


圖8-2 住宅區以外之分區及用地附設廣告示意圖

- (四) 廣告之位置不得妨礙公共之通行，且基本材質及固定方式應考量其耐候性及穩定性，以確保公共安全。

二、配電場所

- (一) 建築基地基於用電需要，應設置配電場所，且不得配置於計畫道路路權範圍。
- (二) 配電場所之設置，應考量建築基地公共安全及視覺整體景觀作適當美化或遮蔽之處理。

玖、防災系統

- 一、建築基地應配合週邊的公共疏散空間設置緊急避難空間與消防設施，並建立明確的逃生指標系統。
- 二、建築群若圍塑形成開放空間，建築物應配合開放空間留設二處以上緊急出入口，且其通道寬度不得小於4公尺；通道上方若有建築物時，其高度不得小於4.5公尺。
- 三、緊急出入口應整合公共空間人行網路作為救災、逃生之緊急通道路網，其寬度亦不得小於4公尺，如圖9-1所示。

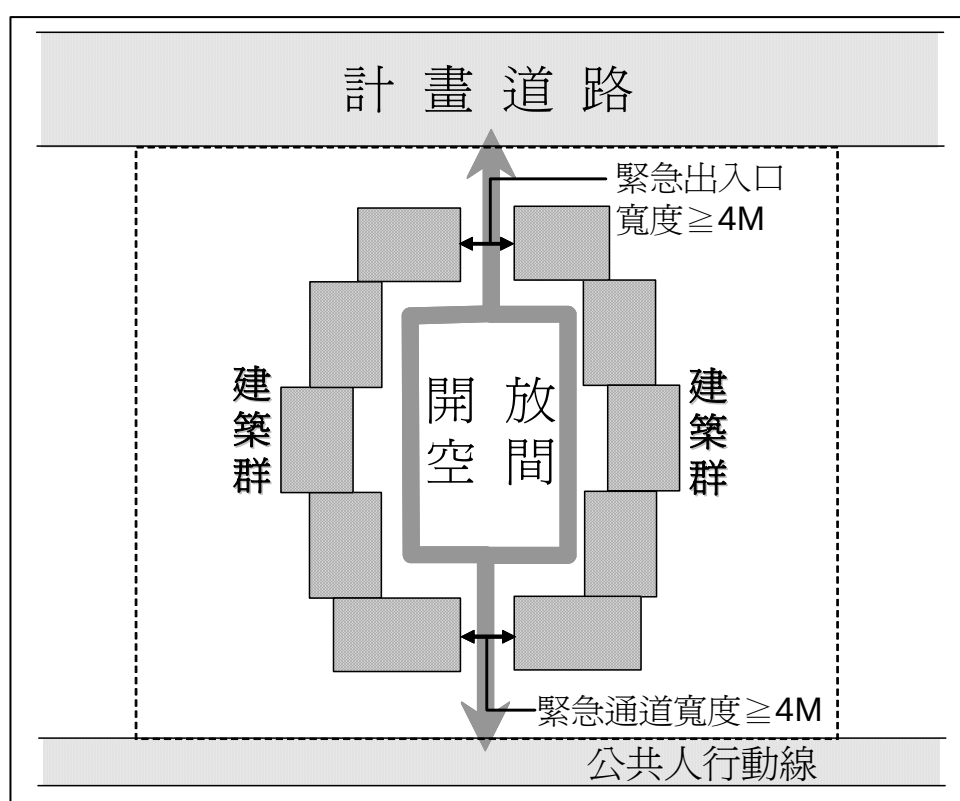


圖9-1 緊急出入口示意圖

- 四、建築物應依據消防相關法規整體檢討設置逃生指標、自動警報、緊急照明及滅火設備等消防設施。

拾、環境保護設施配置事項

一、住宅區內屬獨戶住宅、雙拼住宅、雙疊住宅、連棟住宅者，不受本項規定限制。

二、建築基地應依下列規定設置垃圾分類儲存空間：

- (一) 建築物留設垃圾分類儲存空間面積= $\sqrt{\text{總樓地板面積} \div 8}$ ，且不得小於10平方公尺。垃圾分類儲存空間若以機械處理方式設置，應提具完整分析，由都市設計審查小組考量酌減垃圾分類儲存空間。
- (二) 垃圾分類儲存空間若設於地下室時，應提具清理垃圾之運具尺寸說明，且車道淨寬及淨高應滿足該運具之需求。
- (三) 垃圾分類儲存空間設置於地面層時，周邊應以植栽或公共藝術美化，避免影響都市觀瞻，且應留設適當之服務動線。
- (四) 垃圾收集容器必須為有蓋容器，以維環境品質。

拾壹、特殊規範

一、學校用地

- (一) 臨道路退縮空間應與學童上下學路徑作整體規劃設計，並應與計畫道路人行道共構，同時配合考量學童上下學之出入口，設置接送學童之車輛停等空間，面積不得小於300平方公尺。
- (二) 學校用地內可供社區居民使用之設施（如操場、體育館、圖書館等），宜考量其與社區使用之方便性與可及性。
- (三) 開放空間（如操場）之設置應串聯周邊地區開放空間系統。
- (四) 學校應以綠籬代替圍牆設計。若有設置圍牆必要者，其高度不得大於150公分，且其透空率應達80%以上；但圍牆高度小於80公分者，則不受此限制。

二、機關用地

- (一) 機關用地內之建築物面臨計畫道路部分須退縮10公尺以上建築，面臨其他基地境界線部分須退縮5公尺以上建築。
- (二) 機關用地不得設置圍牆。

三、河道

河道之設計應分析地形、地質及水文等條件，考量生態工程之可行性，並應避免單一斷面設計模式，以不設置護欄為原則，若必需設置，則型式亦應以美觀安全為原則。其河岸設置人行道及自行車道時，應串聯週邊開放空間，形成連續之休憩系統。

四、綠地

綠地之綠覆率不得小於60%，且應提供多元化之開放空間，與第二種商業區之都市活動軸線相互結合。

五、其他

- (一) 為建構細部計畫區與捷運紅線R22車站連續之人行動線系統，位於街廓3-9之第一種商業區，其臨接省道與4-3號道路之街角，應留設至少100平方公尺之空間，以提供未來設置跨越省道天橋之銜接空間，如圖11-1所示；此銜接空間並應與基地臨道路退縮、街角開放空間等作整體設計。

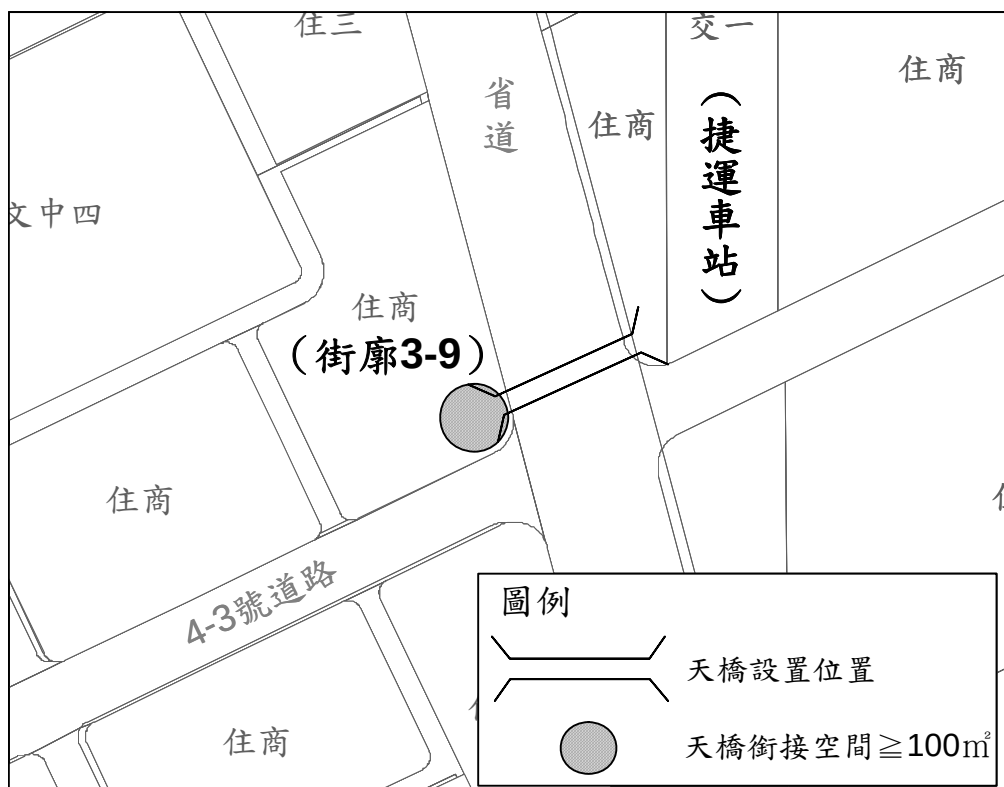


圖11-1 街廓3-9基地預留天橋銜接空間示意圖

- (二) 沿經武路二側之臨道路退縮空間，種植之喬木應統一採用苦楝樹，以塑造整體之景觀意象。
- (三) 公共設施（如輕軌、腳踏車專用道、行人徒步區等）建設，應提送高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查。

拾貳、管理維護計畫

- 一、起造人應針對本規範所列事項，包括整體開放空間及臨道路退縮等，提具管理維護計畫，送請主管機關核備，據以實施。如適用公寓大廈管理條例者，則應將管理維護計畫列入公寓大廈規約，據以共同遵守辦理。
- 二、所有權人、使用人等均有遵守管理維護執行計畫書之義務，如有違反，應負其責任。

拾參、變更設計

- 一、經高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過之案件，各機關於審查時，其變更設計事項符合下列情形之一者，應提送高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查：
 - (一) 涉及停車動線系統、開放空間系統變更者。
 - (二) 建築面積變更增減部分大於原核准之10%者。
 - (三) 總樓地板面積變更，其增減部份大於原核准之10%者。
 - (四) 建築物高度增減在10%或一層以上者。
 - (五) 設置停車（包含汽、機車）數量增減在10%以上者。
 - (六) 建築物用途變更，其變更樓地板面積超過總樓地板面積之10%者。
 - (七) 綠覆率減少超過原核准之5%者。
 - (八) 綠化設施植栽種類變更後，不屬於同一種別之植栽種類（樹種或草種）者。
 - (九) 建築立面色彩或立面材質變更面積超過10%者。
- 二、未涉及前述事項之變更設計且經主管機關同意者，得免再提送原程序辦理。

拾肆、規範之修正、補充及適用

- 一、本都市設計規範得由高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組決議修正補充之，都市設計規範未規定事項，應依相關法令規定辦理。
- 二、申請都市設計審議案件，如經高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查同意者，得不適用本都市設計規範全部或一部分之規定。