

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 121 次委員會議作業單位初審意見  
第一案：「高雄新市鎮第 1 期發展區後壁田段 223、234、231 地號等 3 筆土地日用品零售或服務業、集合住宅新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

(V 符合； — 未規定)

項 目	檢 討 內 容	查 核 內 容
土地使用 與配置	1. 建蔽率	V
	2. 容積率	V
	3. 基地面積最小面寬(寬度)	V
	4. 最小基地面積	V
	5. 最小後院深度	V
	6. 最小側院深度	V
	7. 鄰幢間隔	V
	8. 建築物高度	—
	9. 地下最大開挖率	V
	10. 法定空地綠覆率	V
	11. 法定空地透水率/補償措施	透水鋪面之透水面積有效係數請以 0.5 計算
	12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面)	1. 請依都市設計規範第 44 點及附表一補附保水設施計算簽證表 2. 本案有設置景觀滯洪池，請補充剖面圖及說明水池深度，另請注意水池安全防護，並盡量採水循環過濾以利後續維管
	13. 平面配置合理性	V
基地與鄰 地關係	1. 人行動線 (套繪左右鄰地及對向公、私有人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)	V
	2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)	人行動線與車道、公有人行道及鄰地交會處均應順平處理，且鋪面需防滑
	3. 車道出入口及車行動線 (套繪全街廓各車道出入口位置及動線，包含鄰近公車站牌、路線及捷運場站、路線)	1. 請套繪本案及周邊建案車道出入口位置及動線 2. 迎賓車道出入口位於路口 10 公尺範圍及支幹道交會處，建議再酌予調整
容積獎勵 措施	1. 開發時程容積獎勵	未申請
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	本案有申請開放空間容積獎勵，惟部份開放空間較不具開放性效果，應予以扣除，建議再加強街角廣場及公共開放空間之開放性及整體設計，並補充說明開放空間公益性、環境友善措施及人行動線
	3. 大規模開發獎勵	V

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 121 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查 核 內 容
	4. 建築物高度放寬	未申請
	5. 容積移轉	√
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	√
	2. 綠籬或圍牆設計	√
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	未設置
	2. 頂蓋式通廊	未設置
基地內停車動線及空間	1. 停車出入口位置	√
	2. 停車出入口寬度	請標示停車出入口寬度
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	√
	4. 汽車停車位數量	1. 1 樓夾層之 20 戶住宅應依土管檢討車位數
	5. 機車停車位數量	2. 本案依規定無需設置裝卸車位，惟考量本案設置 20 個店鋪，仍建議預留裝卸車位
	6. 自行車停車位數量	3. 請補充說明如何管理及引導顧客(含送貨)停車？顧客與住戶停車動線如何區分？ 4. 考量民眾使用習慣，建議於平面層各棟旁適當位置規劃顧客（或外送）機車臨停空間，以滿足 1 樓商店衍生之臨時停車需求
救災及逃生動線	—	另依相關消防法規檢討
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	B 棟及 E 棟間頂蓋下方植栽及草皮建議採用較耐陰之品種
	2. 覆土深度	√
	3. 綠屋頂及立體綠化	未設置
建築造型、外觀及色彩	—	建物外觀色彩以白色為主，請加強說明後續清潔維護計畫
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬；公共建築物是否有無功能性裝飾框架)	√
垃圾儲存空間	—	√
建築物附屬設施及廣告	1. 建築物附加設備及遮蔽(冷氣、水塔、鐵窗裝設等)	√
	2. 廣告物設置	√
其他	—	—

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 121 次委員會議作業單位初審意見

第二案：「高雄新市鎮後期發展區岡山橋頭污水處理廠新建工程（第 2 次變更設計）」  
都市設計審議案

都市設計檢核表

(V 符合； — 未規定)

項 目	檢討內容	前次 (119) 查核意見	修正情形查核
土地使用 與配置	1. 建蔽率	請補充詳細建蔽率計算內容	1. 仍請再補充建蔽率計算圖說(請參考 104 年核定版本 P. 5-32 附錄)
	2. 容積率	V	2. 依本部營建署 112 年 4 月 21 營署建管字第 1121086963 號函，污水處理廠用地之建蔽率及容積率應依都市計畫法高雄市施行細則規定，建蔽率為 50%，容積率不予規定，請據以修正報告書內容，並將前開號函補充於附錄
	3. 基地面積最小面寬(寬度)	—	—
	4. 最小基地面積	—	—
	5. 最小後院深度	—	—
	6. 最小側院深度	—	—
	7. 鄰幢間隔	—	—
	8. 建築物高度	—	—
	9. 地下最大開挖率	無地下室	無地下室
	10. 法定空地綠覆率	V	V
	11. 法定空地透水率/補償措施	V	V
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面)	請補充說明全區排水規劃內容	已補充說明
	13. 平面配置合理性	V	V
基地與鄰地關係	1. 人行動線(套繪左右鄰地及對向公、私有人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)	1. 請補充說明廠區參觀動線規劃內容 2. 人行動線應順平處理，且鋪面需防滑	1. 已補充說明 2. 仍請加強說明人行動線順平及防滑設計內容

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 121 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢討內容	前次（119）查核意見	修正情形查核
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	√	√
	3. 車道出入口及車行動線（套繪全街廓各車道出入口位置及動線，包含鄰近公車站牌、路線及捷運場站、路線）	1. 請補充說明基地聯外動線規劃內容 2. 請將北側白埔農場（產業園區預定地）之動線納入考量 3. 請補充說明重型車輛運輸路線	1. 已補充相關圖說 2. 已補充相關圖說 3. 未見相關說明，請再補充
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	未申請	未申請
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	未申請	未申請
	3. 大規模開發獎勵	未申請	未申請
	4. 建築物高度放寬	未申請	未申請
	5. 容積移轉	未申請	未申請
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	√	√
	2. 綠籬或圍牆設計	√	√
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	未設置	未設置
	2. 頂蓋式通廊	未設置	未設置
基地內停車動線及空間	1. 停車出入口位置（是否位於次要道路；有無鄰公車彎）	√	√
	2. 停車出入口寬度	√	√
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	√	√
	4. 汽車停車位數量	√	√
	5. 機車停車位數量		
	6. 自行車停車位數量		
救災及逃生動線	—	請補充變更後救災及逃生動線規劃	已補充相關圖說
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	植栽圖示較模糊，請修正，並請補充說明植栽變更詳細內容	已修正圖面解析度，惟仍請於圖面上標示此次變更部分
	2. 覆土深度	√	√
	3. 綠屋頂及立體綠化	未變更	未變更
建築造型、外觀及色彩	—	請補充說明本次新增建築物及地景之設計	已補充相關圖說

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 121 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢討內容	前次（119）查核意見	修正情形查核
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物（金屬或非金屬；公共建築物是否有無功能性裝飾框架）	未變更	未變更
垃圾儲存空間	—	未變更	未變更
建築物附屬設施及廣告	1. 建築物附加設備及遮蔽（冷氣、水塔、鐵窗裝設等）	未變更	未變更
	2. 廣告物設置	未設置	未設置
其他	—	請補充變更後戶外照明配置規劃內容	已補充相關圖說

前次（119）會議決議	修正情形查核
<p>（一）開放空間之綠帶及其他開放空間之景觀設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請說明污水廠是否有開放供一般民眾使用之空間，若有開放則建議盡量採開放式設計手法及設置相關親民設施，以利周邊居社區居民使用。</li> <li>2. 本次變更擴大基地部分規劃車道過多，建議增加綠覆面積，以提升雨水自然滲透率。</li> <li>3. 因應高雄市氣候特性，建議增加植栽數量且以原生樹種為主，另請清楚標示要保留或更改哪些植栽。</li> <li>4. 請說明東側大門未來作為主要進出口時是否有警衛室之需求，且植栽是否需預先配合調整？以避免後續又須再辦理變更。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已補充說明</li> <li>2. 已補充說明</li> <li>3. 已修正</li> <li>4. 請再確認東側大門植栽位置是否會擋到出入口</li> </ol>
<p>（二）動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請說明東側 60 公尺計畫道路開闢及變更北側出入口至東側之時程，未來東側 60 公尺計畫道路開闢後，新的出入口及動線規劃內容，另建議評估是否可採雙入口之規劃？</li> <li>2. 請補充說明周邊道路系統及聯外道路變更前後之規劃，若未來北側農業區變更致使農路無法通行時該如何處理？</li> <li>3. 本案利用北側既有農路出入，且擴建範圍內包含該部分農路，請說明擴建後對地方民眾交通的影響以及是否有</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已補充說明</li> <li>2. 已補充說明</li> <li>3. 請再補充說明民眾溝通過程</li> </ol>

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 121 次委員會議作業單位初審意見

前次（119）會議決議	修正情形查核
<p>事先與民眾做溝通？</p> <p>4. 請釐清北側農路是否為現有巷道或涉及改、廢道等作業。</p> <p>5. 請說明未來環境教育或開放公眾使用部分之管理經營如何與控制中心做連結，並建議廠區內增設人行步道系統。</p> <p>6. 請補充廠區外人行動線內容，以及如何與周邊環境互動及引導。</p> <p>7. 有關停車空間部分，請以交通量及車種來評估停車位數量是否足夠，若廠區未來有開放公眾使用，應一併考量臨時停車需求及對周邊道路系統之影響。</p>	<p>4. 已補充說明</p> <p>5. 已補充說明</p> <p>6. 仍請加強說明廠區外人行系統</p> <p>7. 已補充說明</p>
<p>（三）建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正：</p> <p>1. 報告書未見再生水館建築立面及詳細規劃設計內容，請再補充。</p> <p>2. 請補充說明污水廠是如何指定建築線以及 5 大管線如何銜接。</p>	<p>1. 已補充相關圖說</p> <p>2. 已補充說明</p>
<p>（四）其他報告書內容，經委員討論後，請參考下列各點建議修正：</p> <p>1. 請補充說明本案基本設計審查是否已通過？若尚未通過，後續審查結果若與本都市設計審議結果不符時如何處理？</p> <p>2. 本次提會審查雖然是變更設計，惟考量新增基地面積較大且有新建物，仍應依都市設計審查之規定補附詳細圖說及檢討內容，如量體、開放空間、動線、防救災等。</p> <p>3. 本次提會為第 2 次變更設計，請整理說明歷次變更設計歷程、內容及原因，並請再檢核報告書內變更前後差異之數據正確性。</p> <p>4. 請說明本次變更案是否涉及都市計畫變更？</p> <p>5. 本次變更有新增建築物及基地面積改變，報告書第 2 頁有關建築物立面及綠化部分仍標示維持原都審，請釐清是否正確？</p> <p>6. 變更前後圖面比例應一致。</p>	<p>1. 已補充說明</p> <p>2. 已補充相關圖說，惟仍請標示變更前後對照</p> <p>3. 已補充文字說明，建議再增加變更歷程圖說</p> <p>4. 已補充說明</p> <p>5. 仍請再檢核表格內容正確性</p> <p>6. 仍請再檢核圖面比例</p>

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 121 次委員會議作業單位初審意見  
第三案：「高雄新市鎮第 1 期發展區後壁田段 135 地號達鉅建設一般零售或服務業、集合住宅新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢討內容	前次（113）查核意見	修正情形查核
土地使用 與配置	1. 建蔽率	—	✓
	2. 容積率	—	✓
	3. 基地面積最小面寬 （寬度）	—	✓
	4. 最小基地面積	—	✓
	5. 最小後院深度	—	✓
	6. 最小側院深度	—	✓
	7. 鄰幢間隔	—	✓
	8. 建築物高度	—	✓
	9. 地下最大開挖率	—	✓
	10. 法定空地綠覆率	開放空間綠覆率檢討有誤，喬木與下方之灌木及地被面積重複計算，另灌木面積不得乘 1.5 倍，請修正	已修正
	11. 法定空地透水率/ 補償措施	—	✓
	12. 基地保水設施 （高程、配置、剖面）	永續水環境指標請依都設規範附表一製作簽證表	已補充簽證表
	13. 平面配置合理性	中庭水池請補充剖面圖及說明水池深度，且應注意安全防護設施及盡量採水循環過濾再利用以利後續維管	已補充相關圖說
基地與鄰 地關係	1. 人行動線（套繪左 右鄰地及對向公、私 有人行道之串聯、尺 寸、植栽樹種配置方 式及尺寸、行穿線）	請補充說明住戶及顧客之 人行及無障礙動線之設計 內容	1. 已補充相關圖說 2. 請補充套繪鄰地配置 圖，以利檢視人行動線 串聯情形
	2. 順平（高程、剖面、 公私人行道）	與鄰地間人行動線應順平 處理，並補充標示基地室 內外與鄰地各部份高程， 以利檢視銜接處順平設計	已補充相關圖說

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 121 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢討內容	前次（113）查核意見	修正情形查核
	3. 車道出入口及車行動線（套繪全街廓各車道出入口位置及動線，包含鄰近公車站牌、路線及捷運場站、路線）	—	請補充本案及周邊建案車道出入口位置及動線
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	—	未申請
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	本案有申請開放空間獎勵，請說明開放空間公益性設施或環境友善措施	1. 已補充說明公益性設施及環境友善措施 2. 臨道路退縮 8M 部分原則上不計入公共開放空間獎勵範圍，惟二者若採整體設計且經委員會同意則可計入 3. 公共開放空間綠覆率計算，分母不得扣除退縮人行空間面積 4. 建議調整公共開放空間植栽帶設計，減少開口以避免機車違規行駛
	3. 大規模開發獎勵	—	未申請
	4. 建築物高度放寬	—	未申請
	5. 容積移轉	—	√
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	—	√
	2. 綠籬或圍牆設計	—	未設置
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	—	未設置
	2. 頂蓋式通廊	—	未設置
基地內停車動線及空間	1. 停車出入口位置（是否位於次要道路；有無鄰公車彎）	—	√
	2. 停車出入口寬度	請標示停車出入口寬度，並補充說明汽機車如何分流	1. 已標示停車出入口寬度 2. 請再釐清汽機車是否採分流設計
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	—	√
	4. 汽車停車位數量	1. 請說明如何區隔店鋪（含顧客及送貨）及住戶停車動線	1. 已補充說明



內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 121 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢討內容	前次（113）查核意見	修正情形查核
	5. 機車停車位數量	2. 建議店鋪臨停機車位設於地面層，以利顧客使用；顧客及送貨車輛動線建議應以適當設施引導	2. 請再加強說明貨車裝卸貨物時臨停位置及動線
	6. 自行車停車位數量	3. 因應電動車發展趨勢，請說明是否有預留供未來增設充電樁之相關設備及空間 4. 請補充說明自行車位位置	3. 已補充說明 4. 已補充說明
救災及逃生動線	—	—	另依相關消防法規檢討
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	灌木樹種較多，應注意不同樹種間之相容性及是否過密影響生長，且需避免有毒性或易造成過敏的植物	已補充說明
	2. 覆土深度	—	請確認中庭喬木覆土深度是否不小於 1.5M
	3. 綠屋頂及立體綠化	—	V
建築造型、外觀及色彩	—	請加強說明建築造型、外觀及色彩設計	已補充說明
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物（金屬或非金屬；公共建築物是否有無功能性裝飾框架）	請加強說明屋突及屋脊裝飾物相關設計	已補充說明
垃圾儲存空間	—	1. 垃圾暫存室與垃圾車暫停空間較遠，建議調整位置以優化動線	1. 已修正
		2. 電氣室與垃圾暫存室標示有誤，請修正	2. 已修正
建築物附屬設施及廣告	1. 建築物附加設備及遮蔽（冷氣、水塔、鐵窗裝設等）	—	V
	2. 廣告物設置	—	V
其他	—	—	—

前次 (113) 會議決議	修正情形查核
<p>(一) 開放空間之綠帶及其他開放空間之景觀設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 美人樹的樹幹有刺，建議檢討樹與人行步道間之距離，避免誤傷民眾</li> <li>2. 部分喬木下方緊鄰地下室開挖範圍，建議將喬木盡量種植於原土層，以利喬木生長，例如可種植於後院步道</li> <li>3. 本案有申請開放空間獎勵，且與鄰地後壁田段 137、139 地號土地均為同一申請單位，建議 2 案開放空間一併整體規劃，以利 2 基地共享優質開放空間系統</li> <li>4. 本案提請放寬住宅使用面積，請再加強說明住商比例計算式、開放空間之開放性、公益性、串連性、環境友善措施，及住宅面積需求；另若有放寬住宅使用面積案例可提供委員參考</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已修正</li> <li>2. 已修正</li> <li>3. 已修正</li> <li>4. 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點刻正辦理第 3 次通盤檢討，本次暫以草案進行審查，後續核備時應依發布實施後土管為準</li> </ol>
<p>(二) 動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議後院步道開放空間延伸至北側步道，以串連南北兩側人行動線及提升環境品質</li> <li>2. 本案汽機車數量合計逾 1,000 輛，建議將車道加寬、檢討管道間位置，並將汽機車動線用防撞桿分流，以減少汽機車交織危險</li> <li>3. B4 及 B5 坡道旁停車位不易停入，且緊鄰車輛進出動線，危險性較高，建議予以取消</li> <li>4. 本案交通影響評估已通過尚未核定；另請補充反射鏡、黃格網線位置、釐清車道寬度及檢討行車視距</li> <li>5. 請確認汽車跟機車之坡度比是否均為 1 比 6，及車道寬度是否確實為 7.7 公尺</li> <li>6. 垃圾暫存室與垃圾車臨停空間距離較遠，建議再檢討</li> <li>7. 建議檢討中庭鋪面是否會影響無障礙通路</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整配置並取消步道</li> <li>2. 已降低汽機車數量</li> <li>3. 已修正</li> <li>4. 已補充相關圖說</li> <li>5. 已補充說明</li> <li>6. 已修正</li> <li>7. 已補充說明</li> </ol>
<p>(三) 建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案為 27 層建物，鄰地後壁田段 137、139 地號土地為 15 層建物，2 者高度相差 12 層，且建築物之主要</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已調整為 24 層建物，並已補充說明設計理念</li> </ol>

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 121 次委員會議作業單位初審意見

前次 (113) 會議決議	修正情形查核
<p>色彩各異，請加強說明設計理念</p> <p>2. 為提昇住宅品質，建議走廊加強通風</p> <p>3. P. 8-1 的面積計算表不易閱讀，建議比照第 2 案之編排方式</p> <p>4. 請補充容積移轉相關規定檢討，如退縮規定及景觀陽台免計建築面積部份</p> <p>5. 請確認消防救災空間與建物之間行道樹是否會阻礙救災</p> <p>6. 請依都市設計規範檢討臨街面之樹種是否為原生種</p> <p>7. 請以所有容積量(含獎勵及移入容積)檢討垃圾量</p> <p>8. 平面圖上的水平板裝飾柱請依高雄市政府工務局建築物陽台外牆裝飾性構造物設置原則補充檢討，若有必要需提該府建築技術諮詢小組同意設置</p> <p>9. 本案位於商業區，惟商業設施之面積占整個建物樓地板面積太少，考量最近台北市有因商業區作住宅使用而引起爭議事件，為避免引起不良社會觀感，建議再提升商業使用面積比例，或提供更多改善地區環境的措施及論述</p>	<p>2. 已修正</p> <p>3. 已修正</p> <p>4. 已補充相關圖說</p> <p>5. 已調整消防救災空間位置</p> <p>6. 僅西側臨街面之雨豆樹為外來種，請再加強說明植栽規劃理念</p> <p>7. 已修正</p> <p>8. 已補充說明</p> <p>9. 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點刻正辦理第 3 次通盤檢討，本次暫以草案進行審查，後續核備時應依發布實施後土管為準</p>