

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 35 次委員會議初審意見

第一案：「高雄新市鎮第一期發展區橋頭鄉後壁田段 296、297 地號集合住宅新建工程」都市設計審議案

- 一、本案經查核結果，設計單位仍有部分設計內容未依前次（第 33 次）審查之委員意見及幹事會意見完成修正，請設計單位予以補正或說明。
- 二、經查本案於報告書 B-1 第 8 條規定中僅說明使用第 1 組獨戶住宅及第 2 組多戶住宅，惟於報告書 D1-4 面積計算表（二）內，說明 E1 棟於 1 樓有店鋪使用用途（第 14 組日用品零售及工商服務業），若本案確實設置第 14 組使用用途，請設計單位依相關規定檢討汽、機車停車數量及裝卸位。

一、幹事會初審意見暨修正情形查核 (V 已補充、△補正不齊、×尚未補正)

審查項目	都市設計準則依據	前次審查意見	修正情形查核	參見圖說	查核
基地配置	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與都市設計管制要點	1 依據左列管制要點第 10 點規定，目前第四種住宅區建蔽率為 35%，容積率為 320%，惟設計單位依據「變更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與都市設計管制要點專案通盤檢討」(草案)調整建蔽率為 40%，因本法條尚未通過，請設計單位重新檢討修正，或俟草案發布施行後再提會討論；另請設計單位補充計算檢討圖面以供查核。	1. 經查設計單位已將建蔽率修正為 35% 設計，惟未附計算檢討圖面以供查核。		△
	高雄新市鎮都市設計準則(第一期細部計畫區)	2 報告書 P.B-1 中有關管制要點第 51 條停車空間之檢討未列計算式說明，請設計單位補充並輔以計算檢討圖面以供查核。	2. 建議設計單位計算式應輔以檢討圖面以供查核。	Page : B-1、D1-3~D1-6	△
	書圖查核標準	3 依據左列準則第 4 條騎樓空橋及穿廊系統第 1 點規定，建築基地開發應依附圖 6 指定路段留設騎樓，騎樓長度不得少於指定建築線總長度之 80%，惟本案因屬連棟住宅區並無設置圍牆，僅退縮 6 公尺而未設置騎樓，請設計單位說明並提請討論。	3. 依現行準則第 4 條第 1 點規定須留設騎樓；惟依據修正草案之規定，無須設置，爰提請委員討論。		△
		4 本案屬連棟住宅，3 面分別面臨 20 米及 30 米道路，另一面(東側)鄰接住宅區，未留設側院(1 米水平距離)，與建築技術規則不符，請設計單位補	4. 已列入建築技術規則檢討。	Page : D1-2	V

		正。			
		5 依左列準則第 8 條住宅區鄰幢間隔之規定，設計單位僅標示間隔距離 (P. D2-1~D2-4)，未見檢討計算式，請補充說明。	5. 經查未見檢討計算式，仍請補充說明。	Page : D2-1~D2-4	×
		6 報告書 P.C-3 中有關車行動線規劃之說明，未就基地內實際規劃使用情形作說明 (應含 P. D2-1 所標示之停車位)，且基地內部人行及車行動線未標示完整，請設計單位補正。	6. 經查仍未標示基地內人行動線，請設計單位補正。	Page : C-4	△
		7 報告書 P.C-3 防災動線之檢討過於簡略，未就人員逃生疏散動線、救災作業空間，以及救災半徑檢討，請設計單位補充。	7. 經查未見防災動線之檢討圖面，請設計單位依左列說明補正。	Page : C-4	△
		8 報告書 P.C-3 中「基地內通路有 3 處出入口」，經查配置圖將經武路之出入口作為停車使用，與說明不符，請設計單位查明補正或說明。	8. 已修正。	Page : C-4	V
		9 經查核報告書 P.C-7 設置雨污水分流管道連接下水道，惟本案針對其設置方式、位置、綠美化及維護管理方式均無相關說明，請設計單位補充。	9. 經查僅說明雨污水管道埋於地下或設於建築物管道間內。	Page : C-5	V
相關法令檢討	建築技術規則	請於日後送照時補充相關圖說，以利高雄縣政府審查。			
開放空間品質	高雄新市鎮都市設計	1 依據左列準則第 3 條第 1 點住宅區之臨道路退縮須依附圖 1 及附圖 2 之剖面規定設計，依	1. 經查已補正。	Page : C-3、C-4	V

規範	準則(第一期細部計畫區)	規定於3米退縮地除必要之車道設施及出入口外，餘應全面綠化，且綠帶內須依規定配置各1米種植喬木及灌木，惟於平面及剖面圖未見灌木之設置，請設計單位補正。 2 依據左列準則第3條第1點規定，前院之綠覆率須達50%以上；綠覆率之計算，植草磚或透水磚鋪面之綠覆面積有效係數為0.5，惟設計單位僅計算部分分區（甲、乙、丙、丁等區）之綠覆率，且設置植草磚及高壓混凝土透水地磚部分未就有效綠覆面積作檢討，請設計單位更正，並應針對全區前院之綠覆率檢討核算，請設計單位補正。 3 經查報告書 P.C-4 鋪面圖示中基地內通路為高壓混凝土透水地磚，而 P.C-5 平面圖中為高壓混凝土地磚，並不一致，請設計單位確認並修正。 4 建議臨經武路之退縮地植栽，能延續地方法院退縮帶之樹種，種植苦楝，請設計單位考量。	2. 已補正。 3. 經查基地內通路已改為10*10粗面石片。 4. 已配合修正。	Page : V C-4 Page : V C-3 Page : V C-3	V
建築形式設計	高雄新都市鎮設計準則(第一期細部計畫區)	1 依據左列準則第12條第2點屋頂與收頭處理規定，一般臨街的建築物頂部均需作特殊的收邊處理，其主要目的在視覺上創造出整體性的收尾，同時亦表現出此區建築物的特色。惟本案三面臨20米及30米道路卻未見建築物頂部收邊處理之說明，請設計單位補	1. 查未補充斜屋頂收頭特殊的收邊設計內容或處理方式，仍請補充完備。	Page : C-6 ~ C-14	V

		充。 2 經查本案 4 樓平面之連棟住宅臥室與屋頂平面圖對照後 (P.D3-6、D3-8、D3-10、D3-11、D3-16、D3-17、D3-25、D3-27、D3-30、D3-31)，無屋頂可供遮陽蔽雨，請設計單位說明。	2. 已釐清修正。		V
建築色彩設計	高雄新都市設計準則(第一期計畫區)高雄新色彩設計手冊	1 經查報告書 P.C-4 中未見對鋪面部分材料、色彩編號係數、砌法之說明，請設計單位補充。 2 經查立面圖未標明材質，另外觀透視圖 (P.C-8) 與立面圖 (P.C-9~C-16) 所示顏色不同，請設計單位補充並說明。	1. 經查尚有鋪面材質及砌法未補充說明，又鋪面圖示內說明前院“透水地磚”，惟於全區配置圖中標示為“高壓混凝土磚”，仍請重新檢查並修正。 2. 經查立面圖仍未標明材質，請補充。	Page : C-3 Page : C-6、~C-14	△ △
建築管理公約及開放空間管理維護執行計畫	高雄新綜合社區設計準則	經查本案訂定有「建築管理公約及開放空間管理維護執行計畫」，惟未見開放空間管理維護執行計畫部分，請補充。	已補充。	Page : B-3	V

其他	1 經查報告書 P.C-7 中說明空調主機僅設置於 4 樓工作陽台，使用上是否足夠，又考量建築外觀立面對於都市景觀之影響甚鉅，其美化方式為何，請補充說明。 2 經查單元平面圖無標示指北針 (P.D3-1~D3-34)，請設計單位補充。	1. 經查空調主機設於 2 樓 (增設) 或 4 樓工作陽台，惟未見 2 樓設置位置之標示與美化方式。 2. 已補充指北針。	Page : C-5	△ V
書圖要件	1 敷地及環境影響分析圖資料短缺。	1. 經查未見補充敷地及環境影響分析圖，比例尺至少 1/1000，以基地相鄰一個街廓為範圍，檢討基地開發內容對地區交通、物理環境之影響，仍請補正。		×

二、委員意見暨修正情形查核

(V已補充、△補正不齊、×尚未補正)

委員及代表	前次委員意見	修正情形查核	參見圖說	查核
王委員小璘	1. 報告書 C-3 全區配置圖中未見標示樹種名稱，請設計單位補充。	1. 已補充。	Page : C-3	V
	2. 本案前院是否設置圍牆或綠籬？若有設置，請設計單位補充說明圍牆或綠籬的設計型式。另外，配電設施之圍籬立面、側面設計圖，亦請一併補充於報告書內。	2. 經查僅補充配電場圍牆部分圖說，惟未針對前院綠籬部份之設置位置及設計型式作說明，仍請補充於報告書內。	Page : C-3	△
	3. 報告書 C-4 中甲區鋪面型式與照片標示不同，請設計單位查明並修正統一；另鋪面照片中，所設置之住宅入口植草磚並不適宜作為人行之鋪面，請設計單位修正。	3. 經查全區配置圖中住宅入口有 1 戶前院鋪設植草磚，請設計單位修正或說明設置用意。	Page : C-3	△
	4. 請設計單位補充高壓混凝土磚及透水磚鋪面之施工圖。	4. 經查僅補充透水磚鋪面，惟未見高壓混凝土磚之施工圖，仍請補充。	Page : C-3	△
	5. 請補充繪製各類植栽之施工圖（含平面與立面圖），以及植栽與照明設施之關係位置圖。	5. 已補充。	Page : C-3、C-15	V
	6. 請加強各區的入口意象，以及本社區各轉角的綠美化設計內容。	6. 經查入口意象及轉角綠美化設計之說明稍有不足，仍請補正。	Page : C-4、C-3	△
	7. 停車位置應考量人行及車行動線的安全性，並請於停車空間加強綠美化。	7. 已加強停車空間之綠美化，惟基地內人行與車行動線共用，仍請考量人行的安全。	Page : C-3	△
	8. 本案植栽未設置灌木，且植栽種類多樣性不足，缺乏生態性考量，建議可增加部分蜜源植物，請設計單位考量修正。	8. 已補充種植灌木，增加植栽多樣性。	Page : C-3	V
	9. 本案未考量綠建築之概念，請	9. 已補充。	Page : C-4	V

	設計單位考量，並設置立面綠化之必要設施。			
	10. 報告書 C-8 透視圖表現法與設計內容不符，且模型上的樹種與圖面亦不符，請設計單位修正。	10. 已修正。	Page : C-6	V
陳委員麗紅	1. 本案基地內車行及人行動線混雜，其中停車問題應為首先要解決的重點，建議設計單位修正停車空間配置方式，將基地內住宅之共同後院設置為車道及停車空間使用，住宅之共同前院則留供住戶通行之步道使用，除可避免日後住戶於後院自行搭建圍牆外，並可達到車行與人行動線分離，以及改善社區景觀的目標。	1. 經查本案因法定停車位過多，故無法達到人車分離，為維護行人之安全，僅於私設道路使用粗糙表面材質降低車速，請設計單位提會說明。	Page : C-3	△
	2. 本案設計未將綠建築之概念納入，建議設計單位考量。	2. 已補充。	Page : C-4	V
	3. 本案為達社區開放性，未設置圍牆，僅設置綠籬，惟各棟建築物均有設置陽台，未來住戶入居後可能自行加裝鐵窗，影響社區景觀，建議應將居住安全納入設計考量。並請設計單位多考慮日後社區居民的使用需求，建議將遮雨棚、鐵窗的裝設等納入設計考量，先行規劃設計，以利未來管理委員會管制，塑造美好的社區景觀。	3. 查未針對居住安全之設計、或遮雨棚、鐵窗裝設之設計，請設計單位提會說明；另查未補充綠籬之設置範圍及型式以圖示作說明，仍請補充。		△
	4. 建議考量將停車位設置於建築物內(如地下室或室內車庫等)，開放空間則多加以綠化，以創造更好的社區開放空間景觀與品質。	4. 經查本案仍將停車位設置於地面，惟已加強停車位之綠化。	Page : C-3	V
王委員立人	1. 本案之停車空間配置與建築物使用方式非常不合理，建議重新規劃修正，並將植栽、停	1. 經查已將植栽、停車空間標示於配置圖。	Page : C-3	V

	車空間標示於配置圖中，以利審查。 2. 建議設計單位將人行道之植栽標示於配置圖上，以說明人行道植栽與建築規劃配置之關係；另外臨接經武路之線性植栽，建議依業務單位之建議，配合地方法院退縮帶之樹種種植。 3. 有關住戶管理維護公約內容應該是針對住戶公共開放空間之管理維護，請設計單位修正。 4. 防災動線計畫應考慮雲梯車的救災作業空間，以及火災發生後逃生人員之避難空地，請設計單位補充說明或修正。 5. 本案配置圖與一層平面圖（報告書 C-3、D2-1），其中建築設計圖中面臨 30 公尺計畫道路兩端為迴車道，而配置圖卻標示為 6 公尺巷道，兩者圖面不符；另外基地內人行動線與車行動線混用，對所設置之綠地將造成破壞，請設計單位重新調整修正。	2. 經查已補充人行道之植栽配置，且於臨經武路段配合種植同樹種之植栽。 3. 已修正。 4. 未見逃生人員避難空地之說明，仍請補充。 5. 經查配置圖已修正，惟基地內人行與車行動線仍混用，請設計單位考量。	Page : C-3 Page : C-3 Page : C-4 Page : C-3、D2-1	V V △ △
方委員文銓	1. 本案如擬依「變更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與都市設計管制要點專案通盤檢討」草案調整之建蔽率（40%）規劃設計，建議應於草案發布實施後再申請，並應依上開要點草案新訂之相關鄰幢間隔規定規劃設計。 2. 依目前之高雄新市鎮都市設計準則規定，本案建築基地應留設騎樓，惟設計單位因設置連棟純供住宅使用之建築，而	1. 經查設計單位已將建蔽率修正為 35% 設計，惟未見鄰幢間隔之計算檢討式，仍請補充。 2. 依現行準則第 4 條第 1 點規定須留設騎樓；又依據草案規定可以移除騎樓之設	Page : B-2、D2-1~D2-4	△ △

	未設置騎樓，請委員討論本案規劃與準則原來的用意是否有違背；如設計單位之規劃建議內容與準則不符時，建議設計單位應加強說明，提出設計內容比原準則規定能提供更好的都市空間及視覺景觀之理由，以供委員參考並進行討論。 3. 本案由 2 筆基地合併設計，中間劃設 6 公尺私設巷道，類似分為 4 塊住宅單元來進行規劃，使整體基地開放空間不足，建議本案應視為一宗基地進行整體規劃，以維護較完整的都市景觀。 4. 本案停車空間設計相當不理想，動線及上下車均未考慮使用者需求，而且整個基地幾乎佈滿了停車場，建議應集中留設停車空間、或設置停車塔，或者停車地下化，來改善本基地停車問題。 5. 目前建築配置有 8 戶連棟建築物，建築物面寬約有 50 公尺，建議將連棟戶數減少，以減緩建築物龐大量體之衝擊。 6. 本案除了臨道路退縮地內設置綠帶綠化外，其餘基地內部無綠化設計處理，整體設計上似乎綠化稍嫌不足，請設計單位修正，並增加綠化空間。	置，惟本案未設置騎樓，故提請委員討論。 3. 已配合整體基地作規劃。 4. 經查本案已重新調整停車位配置，惟僅部分集中留設停車空間，故提請委員討論。 5. 經查本案以退縮綠帶來減緩連棟建築物之量體衝擊。 6. 經查已增加喬木灌木配置。	Page : C-3 Page : C-4 Page : C-3	V △ V V
林委員麗珠	本案雖為住宅區，惟依當地的使用類型，面臨道路 1 樓部分多作為商業性使用，建議應從規劃設計的角度來抑制日後居民的使用行為，不能僅靠公寓大廈管理條例來規範約束住戶，請設計單位考量。	經查本案於建築線退縮 6 公尺以上建築，且東向前院之規劃設計採用喬木灌木植栽配置區隔，較無商業使用之可能性。	Page : C-3	V

高雄縣政府	1. 從本案規劃配置圖與停車位配置圖來看，兩者圖面確實不符，又本案應為 5 宗建築基地（即 5 張建築執照），目前所看到的圖說應為申請建築執照之圖說，與都市設計應呈現之圖說不同，造成植栽與停車位間的衝突，此點為本案最大之問題點，建議請設計單位修正相關規劃圖說及說明。 2. 有關本案各別基地與停車空間配置規劃未盡合理，例如 A 棟的停車位設置於 B 棟的空地，而其車道卻設置在 A 棟的建築基地內；另外，車道寬度太窄，恐無法提供車輛順利進出及迴轉，請設計單位於規劃設計時一併納入考量。	1. 經查本案說明調整為 2 個分照，基地內之 6 公尺私設道路不計入法定空地，且停車位重新調整並加強植栽綠化。 2. 經查停車位與車道寬度已重新調整。	Page : C-3 Page : C-4	V V
-------	--	--	---	-------------------