

第 1 案：「高雄新市鎮第 1 期發展區橋頭區後壁田段 357 地號棋琴建設集合住宅大樓新建工程」
都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
土地使用與配置	1.建蔽率			
	2.容積率			
	3.基地面積最小面寬 (基地最小寬度)	✓		
	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	✓		請補充相關檢討及說明。(P. 六、18-6)
	8.建築物高度	✓		依規範(圖十五)規定本案建築物高度限制，經查報告書說明有誤，另剖面圖與立面圖之建築物高度數值前後不一致(49.65公尺、49.99公尺)，請釐清並修正，。(P. 七、9-1~9-2、12-1~12-6)
	9.地下最大開挖率		✓	本案最大開挖率上限為 60%，惟目前地下室開挖率達 78.69%，另依設計規範四十三、(三)規定，「法定空地應至少保有一半以上面積未開挖地下室」，請調整降低開挖範圍或說明開挖必要性。(P. 17-7)
	10.法定空地綠化面積率		✓	經查本案開放空間綠覆率計算累加有誤，另臨道路退縮空間內係規劃花崗石鋪面，惟於臨道路退縮綠覆率檢討說明係透水磚，請釐清並重新檢視檢討式。(P. 10-4)
	11.法定空地透水率/補償措施		✓	1. 經查本基地之透水率未達 50% (開挖率達 78.69%)，請補充本案基地之透水率檢討圖，其計算方式依下列原則辦理：基地未開挖範圍以外之實際透水面積與基地總面積之百分比。(所謂實際透水面積，請扣除地上與地下結構體所佔面積、非透水之硬鋪面等，另透水鋪面應以 1/2 計算) 2. 請說明本案之透水設計及補償措施。
	12.平面配置合理性		✓	請說明本案規劃之設計內容。(P. 8-2、8-3)

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 62 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
基地與鄰地關係	1.人行動線		√	1. 請設計單位說明本次人行動線。(P.8-1) 2. 請補充說明本案鋪面材料之色彩係數及工法。(P.10-5)
	2.順平（高程）	√		
容積獎勵措施	1.開發時程容積獎勵			1. 本案依管制要點第 48 條申請開發時程獎勵，請申請單位說明目前點交作業完成情形，並應於本案土地點交完成日起 1~3 年內申請建築執照，並申報開工，以符獎勵規定。(P.十五) 2. 設計單位擬申請第 1 年內開發時程獎勵為基準容積之 15%，惟經查本案土地點交日為 102 年 1 月 23 日已逾第 1 年內開發時程獎勵期限，應僅得申請第 2~3 年內開發時程獎勵 10~5%。(P.七)
	2.設置公共開放空間容積獎勵		√	1. 本案依管制要點第 50 條申請設置公共開放空間獎勵，共申請獎勵樓地板面積 805.77 平方公尺（法定容積之 6.93%），請設計單位說明開放空間相關設計及其空間之公益性與開放性，提請委員討論。(P.七、8-2、8-3) 2. 本案申請公共開放空間獎勵，依設計規範六、(二)、1. 規定，本建築基地面臨經武路符合申請區位之規定，惟公共開放空間之規劃位置與設計型式似與設計規範之規劃原意不符，請重新調整申請獎勵之位置或說明開放空間相關設計之必要性，提請委員討論。(P.8-2、8-3)
	3.增設停車空間獎勵	---		未申請
	4.設置公益設施容積獎勵	---		未申請
	5.建築物高度放寬	---		未申請

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 62 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
	6.其他獎勵		√	1. 本案依管制要點第 49 條規定申請住宅區合併開發（超過 3000 平方公尺）之獎勵容積 697.67 平方公尺（法定容積之 6%）。(P. 七、8-1、8-2) 惟報告書第 17-1-1 頁（二）開發內容顯示本案原地號不僅未合併，且另行分割，與獎勵原意不符，請說明本案具體合併基地開發之事實，以利審查。 2. 本案依「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」申請容積移轉之獎勵容積 1162.79 平方公尺（法定容積之 10%），惟依本署 103 年 5 月 1 日營署鎮字第 1032907504 號函附會議記錄六（二）1. 略以「…如涉及需經該審查小組委員討論是否放寬其 <u>基地開挖率</u> 、 <u>透水率</u> 或建築物高度等使用限制時，移入基地之實際可移入容積額度，仍應以該審查小組視基地條件實質審查建築開發事項後所通過之可移入容積額度為準」，查基地之透水率未達 50%，且地下室開挖率達 78.69% 超出最大開挖率上限（60%）規定，請設計單位加強說明透水率及開挖率放寬必要性後，提請委員討論。(P. 四、17-7)
停車動線及空間	1.停車出入口位置 (是否位於主要道路)	√		
	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	-	√		
喬木數量及覆土深度	1.喬木數量及樹種	---		
	2.覆土深度			本案於地下開挖範圍內種植喬木，請於景觀植栽配置圖標示地下開挖範圍及高程，並於相關剖面大樣圖說補充標示覆土深度，俾利審查。(P. 10-1、10-3、17-7、18-3)

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 62 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
建築造型、外觀及色彩	-		√	請設計單位加強說明本次建築造型及外觀。(P. 12-1~12-7)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		√	請設計單位加強說明本次屋突造型設計。(P. 12-1~12-7、18-7、18-8)
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)			請設計單位加強說明本次建築物附加設備(如：空調、水塔等)及遮蔽方式，並於立面圖標示位置。(P. 13-1)
	2.廣告物設置	---		未設置
其他	-			1. 本案相關立面圖及透視圖，請補充示意索引圖，以利審查。(P. 12-1~12-7) 2. 本案報告書圖面之說明字體略小且模糊不清，請修正，以利審查。

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 62 次委員會議作業單位初審意見

第 2 案：「高雄新市鎮第 1 期發展區橋頭區後壁田段 357-3 地號棋琴建設集合住宅大樓新建工程」
都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
土地使用與 配置	1. 建蔽率	✓		
	2. 容積率	✓		
	3. 基地面積最小面寬 (基地最小寬度)	✓		
	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	✓		請補充相關檢討之說明。 (P. 18-6)
	8. 建築物高度	✓		依規範(圖十五)規定本案建築物高度限制為 85 公尺，經查報告書誤植為 50 公尺，請修正。 (P. 七)
	9. 地下最大開挖率		✓	1. 本案最大開挖率上限為 60 %，惟目前地下室開挖率達 78.69%，另依設計規範四十三、(三)規定，「法定空地應至少保有一半以上面積未開挖地下室」，請調整降低開挖範圍或說明開挖必要性。 (P. 17-7) 2. 本案部分地下開挖範圍位於 6 公尺臨道路退縮空間(臨 20 公尺經武路邊緣)，有影響該範圍大喬木生長之虞，建議調整基地開挖區域。 (P. 10-1)
	10. 法定空地綠化面積率			1. 本案開放空間綠覆率計算內容誤植，請修正。(P. 10-4) 2. 報告書第 10-5 頁鋪面計劃說明臨道路退縮空間內規劃為花崗石鋪面，臨道路退縮綠覆率檢討說明係透水磚，請釐清修正。(P. 10-4)
	11. 法定空地透水率/補償措施		✓	1. 經查本基地之透水率未達 50 % (開挖率達 78.99%)，請補充本案基地之透水率檢討圖，其計算方式依下列原則辦理：基地未開挖範圍以外之實際透水面積與基地總面積之百分比。(所謂實際透水面積，請扣除地上與地下結構體所佔面積、非透水之硬鋪面等，另透水鋪面應以 1/2 計算) 2. 請說明本案之透水設計及補償措施。

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 62 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
	12. 平面配置合理性		✓	請說明本案規劃之設計內容。 (P. 8-2、8-3)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		✓	1. 請設計單位說明本次人行動線。(P. 8-1) 2. 請補充說明本案鋪面材料之色彩係數及工法。(P. 10-5)
	2. 順平 (高程)	✓		
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵		✓	1. 本案依管制要點第 48 條申請開發時程獎勵，請申請單位說明目前點交作業完成情形，並應於本案土地點交完成日起 1~3 年內申請建築執照，並申報開工，以符獎勵規定。(P. 十五) 2. 設計單位擬申請第 1 年內開發時程獎勵為基準容積之 15%，惟經查本案土地點交日為 102 年 1 月 23 日已逾第 1 年內開發時程獎勵期限，應僅得申請第 2~3 年內開發時程獎勵 10~5%，請釐清並修正。(P. 七)
	2. 設置公共開放空間容積獎勵		✓	1. 本案依管制要點第 50 條申請設置公共開放空間獎勵，共申請獎勵樓地板面積 771.93 平方公尺 (法定容積之 6.8%)，請設計單位說明開放空間相關設計及其空間之公益性與開放性，提請委員討論。(P. 七、8-1~3、10-4) 2. 本案申請公共開放空間獎勵，依設計規範六、(二)、1. 規定，本建築基地面臨經武路符合申請區位之規定，惟公共開放空間之規劃位置與設計型式似與設計規範之規劃原意不符，請重新調整申請獎勵之位置或說明開放空間相關設計之必要性，提請委員討論。(P. 8-2、8-3) 3. 本案申請之公共開放空間面積數值與圖說內容前後不一致，請修正。(P. 七、8-1~3、9-1、10-1~2、10-5~11-2、11-4)
	3. 增設停車空間獎勵	---		未申請
	4. 設置公益設施容積獎勵	---		未申請
	5. 建築物高度放寬	---		未申請

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 62 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
	6. 其他獎勵		√	1. 本案依管制要點第 49 條規定申請住宅區合併開發（超過 3000 平方公尺）之獎勵容積 685.4 平方公尺（法定容積之 6%）。(P. 七) 惟報告書第 17-1-1 頁（二）開發內容顯示本案原地號不僅未合併，且另行分割，與獎勵原意不符，請說明本案具體合併基地開發之事實，以利審查。 2. 本案依「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」申請容積移轉之獎勵容積 1142.33 平方公尺（法定容積之 10%），惟依本署 103 年 5 月 1 日營署鎮字第 1032907504 號函附會議記錄六（二）1. 略以「…如涉及需經該審查小組委員討論是否放寬其 <u>基地開挖率</u> 、 <u>透水率</u> 或建築物高度等使用限制時，移入基地之實際可移入容積額度，仍應以該審查小組視基地條件實質審查建築開發事項後所通過之可移入容積額度為準」，查基地之透水率未達 50%，且地下室開挖率達 78.99% 超出最大開挖率上限（60%）規定，請設計單位加強說明透水率及開挖率放寬必要性後，提請委員討論。(P. 四、17-7)
停車動線及空間	1. 停車出入口位置 (是否位於主要道路)	√		
	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	—	√		
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	---		
	2. 覆土深度			1. 本案多數喬木於種植於人工地盤上，部分標示其覆土深度僅 120 公分，未達 150 公分，請修正。(P. 10-3) 2. 多數開挖範圍內之喬木未見相關剖面圖說，請補充。

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 62 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
建築造型、外觀及色彩	—		✓	請設計單位加強說明本次建築造型及外觀。(P. 12-1~12-7)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		✓	請設計單位加強說明本次屋突造型設計。(P. 12-1~12-7、18-7、18-8)
垃圾儲存空間	—	✓		請補充垃圾清運之車道淨寬及淨高，以利查核其是否滿足垃圾之運具尺寸。(P. 13-3)
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)			請補充本案建築物附加設備(如：空調、水塔等)之遮蔽示意圖說。(P. 13-1)
	2. 廣告物設置	---		未設置
其他	—			1. 本案相關立面圖及透視圖，請補充示意索引圖，以利審查。(P. 12-1~12-7) 2. 本案報告書部份圖面說明字體小且不清晰，請修正，以利審查。(P. 9-3~4、十四)