

第 1 案：「高雄新市鎮第 1 期發展區後壁田段 284 地號中欣開發日用品零售或服務業、事務所及工商服務業及集合住宅新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	查核結果		前次(72)查核意見	修正情形查核
		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	✓			
	8. 建築物高度	✓			
	9. 地下最大開挖率	✓			
	10. 法定空地綠化面積率	✓			
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	1. 本案透水率計算方式有誤，其計算方式依下列原則檢討：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) (P. 3-7-2) 2. 請說明本案之透水、排水設計及補償措施。	1. 已修正 (P. 3-7-2) 2. 請說明本案之透水、排水設計及補償措施。
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 3-6) 2. 本案於開放空間設置景觀水池，建議水源以雨水回收再利用為主，請加強說明安全維護措施，另請標示水池深度。(P. 3-8) 3. 本案夾層作為集合住宅使用，經查其垂直動線需經過 1 樓店鋪空間，請釐清說明使用合理性。(P. 4-5)	1. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 3-6) 2. 已補充說明。 (P. 3-8) 3. 已於會中說明。 (P. 4-5) 4. 建築空間使用及面積檢討表中使用分區組別、一層計畫用途與圖面不符，請修正。(P. 3-4、4-4)

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 76 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次(72)查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說明本案之人行動線。(P. 3-11)	1. 請加強說明本次修正後之人行動線。(P. 3-11) 2. 請於圖面標示公有人行道寬度。
	2. 順平(高程)	✓			
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	-			
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	-			
	3. 增設停車空間獎勵	-			
	4. 設置公益設施容積獎勵	-			
	5. 其他		提請討論	本案依管制要點第 48 條規定申請住宅區整體大規模開發(超過 5000 平方公尺)之獎勵容積 2146.74 平方公尺(法定容積之 10%)，請設計單位加強說明；另請加強說明是否提供公益或與環境友善的設施。(P. 3-4)	1. 本次仍申請住宅區整體大規模開發之獎勵容積 2146.74 平方公尺。 2. 本次另依「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」新增申請容積移轉之容積 2146.74 平方公尺(法定容積之 10%)，請設計單位加強說明移入容積後之建築量體變動；另請加強說明是否提供公益或與環境友善的設施。(P. 3-4)
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	1. 臨道路退縮範圍設計座椅及藝術燈具，請移至非臨道路退縮範圍之基地內側；另請標示前開座椅及藝術燈具相關尺寸及高度。(P. 3-8、9) 2. 依模擬圖所示，基地北側似設計建案(物)名稱標示牌或樹立型廣告物，請釐清說明並標示各部分尺寸，如係廣告物請依規定檢討。(P. 3-14-1) 3. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-8)	1. 已修正。(P. 3-8、9) 2. 設計單位回覆基地北側設置設計建案(物)名稱標示牌，惟本次圖面未補繪標示，請釐清。(P. 3-14-1) 3. 請加強說明本次修正後臨道路退縮設計內容。(P. 3-8)

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 76 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次(72)查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	請於外觀模擬圖補繪圍牆，並請加強說明圍牆設計。	1. 已補充。(P.3-16) 2. 考量基地與鄰地間逃生避難安全及連結南側都會公園通行性，基地與鄰地間之圍牆建請往基地內縮 1~1.5 公尺以供緊急避難通行使用及提升對周邊環境之友善性。(P.3-16)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓(高程、順平)	-			
	2. 頂蓋式通廊	-			
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		提請討論	1. 停車位數量檢討有誤，請修正。(P.3-4) 2. 本案屬住商混合，停車空間之動線、垂直動線及公共設施規劃應採住商分離，請補充說明並於圖面標示商業(含臨停)及住宅停車空間、電梯出入口、公共設施位置，及地下各樓層商業及住宅汽、機車使用之動線。(P.4-7~4-7)	1. 已修正。(P.3-4) 2. 請加強說明並於圖面標示商業(含臨停)及住宅停車空間、電梯出入口、公共設施位置，及地下各樓層商業及住宅汽、機車使用之動線。(P.4-1~4-7)
	5. 機車停車位數量		提請討論		
	6. 自行車停車位數量	✓			
救災及逃生動線	-		提請討論	請設計單位加強說明救災及逃生動線設計。(P.3-13)	1. 請設計單位加強說明本次修正後救災及逃生動線設計。(P.3-13) 2. 請標示救災車輛活動空間。

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 76 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次(72)查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	✓		1. 本案臨道路退縮空間範圍內第一排植栽應與人行道之行道樹相配合，請檢討並標示原有行道樹樹種。(P. 3-6-2) 2. 本案依規範第四點規定，北側鄰計畫道路植栽計畫須採用混合式植栽槽(植穴+帶狀)，請修正。(P. 3-6-2) 3. 照明燈具除主要行人動線所需之必要照明外，請減少投樹燈的設置，以利植栽生長。(P. 3-9)	1. 請標示原有行道樹樹種。 (P. 3-6-2) 2. 已修正。 (P. 3-6-2) 3. 已減少投樹燈的設置。(P. 3-9)
	2. 覆土深度	✓			
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 本案立面造型物突出於西側法定退縮範圍(臨其他基地退縮5公尺)，請修正或說明放寬理由。(P. 4-7) 2. 請加強說明本次建築造型及外觀。(P. 3-14、15) 3. 請補充外觀模擬圖之視角索引圖。(P. 3-14)	1. 已於72次會議同意放寬。 2. 請加強說明本次修正後建築造型及外觀。 (P. 3-14、15) 3. 已補充。 4. 請補充由橋新二路側向高雄都會公園方向之人行視角模擬圖，以利檢視視野穿透性。 5. 請補充各向建築立面圖。
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	1. 本案屋脊裝飾物突出於西側法定退縮(臨其他基地退縮5公尺)及東側側院範圍，請修正或說明放寬理由。(P. 4-10) 2. 請加強說明本次屋突造型設計。(P. 3-14、15)	1. 已於72次會議同意放寬。 2. 請加強說明本次修正後屋突造型設計。(P. 3-14、15) 3. 屋脊裝飾物剖面圖與剖面範圍不符，請修正。
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. 3-12)	已補充。(P. 3-12)
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	✓			

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 76 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次(72)查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
其他	-		提請討論	1. 請依土管要點規定補充標示各空間使用之組別。(P.3-4) 2. 剖面圖請補附剖線索引以利審查。 3. 請參考作業單位查核之報告書，修正本次送審之書圖中誤植和需補正的內容。	1. 仍請依土管要點規定補充標示各空間使用之組別。(P.3-4) 2. 已修正。 3. 仍有部分未修正。

第 72 次會議決議	修正情形查核
(一) 有關本案獎勵容積部分經委員討論後，原則同意本案申請住宅區大規模開發獎勵容積 2,146.74 平方公尺(法定容積之 10%)。	-
(二) 本案臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行道設計、其他開放空間之景觀設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 請加強公有人行道與臨道路退縮帶狀式開放空間規劃，並補繪剖面圖及模擬圖，人行空間至少應留設 2.5 公尺淨寬，以維行人通行順暢。 2. 請套繪鄰近已完成都市設計審議案件之平面配置圖及公有行道樹位置(至少須包含道路、公私有行人道寬度、境界線及基地與鄰地銜接介面處理)，於平面圖、剖面圖標示各部分尺寸，並請加強說明基地周邊道路系統、進出動線及與鄰近建案之相互關係圖說。 3. 建議考量再垂直綠化或屋頂綠化，並加強說明遮陽設計及補充建物風場模擬分析。 4. 請補繪長向剖面，以說明公共空間是否順平。 5. 請補充標示藝術燈具、街道家具及水池等設施的詳細尺寸。	1. 已修正。(P.3-8、3-14-3) 2. 請於圖面標示公有人行道寬度。 3. 已增設屋頂綠化；未補充建物風場模擬分析。 4. 已補充。(P.3-8) 5. 已補充。(P.3-8)
(三) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 考量行車安全，請調整本案汽機車停車場出入口附近植栽位置，避免形成視角障礙，影響人車安全。 2. 本案需辦理交通影響評估，請於報告書辦理定稿時補附交通影響評估通過證明文件。 3. 請取消設置迎賓車道，以提高公共空間的完整性。 4. 本案部分無障礙車位距離電梯間較遠，建請調整設置位置。 5. 建議考量增設自行車位以供住戶使用。	1. 已修正。(P.3-11) 2. 設計單位說明已取得交通影響評估核可函，請於報告書辦理定稿時補附。 3. 已取消設置。(P.3-11) 4. 已修正。(P.4-3) 5. 已於 B2 層增設 16 輛自行車位。(P.4-4)

第 72 次會議決議	修正情形查核
<p>(四) 本案建築量體配置、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. 同意本案立面造型物及屋脊裝飾物突出於西側法定退縮及東側側院範圍，惟突出不得超過 30 公分為原則，並補繪剖面圖。</li> <li>2. 請依建築技術規則規定補充基地通路及緊急逃生口位置、動線等檢討。</li> <li>3. 請加強建築立面的垂直照明設計。</li> <li>4. 考量周遭環境友善性及高樓建築的微氣候影響，建議再調整本案量體配置及高度。</li> <li>5. 本案一層部分規劃為辦公室使用，經查挑高 6 米，建議調降樓層高度，以避免未來有違規使用之虞。</li> <li>6. 請補充說明一層作店鋪的使用方式。</li> <li>7. 請依高雄市綠建築自治條例規定，於建築物屋頂設置隔熱層及太陽光電發電設施或屋頂增設屋頂綠化。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 剖面圖與剖面範圍不符，請修正。</li> <li>2. 請補充檢討說明。</li> <li>3. 已修正。(P. 3-15-8、9)</li> <li>4. 本次未調整量體配置，另因申請移入容積致建築樓層增加 1 層，高度增至 49.9 公尺，請加強說明建築物配置及建築量體增加對周邊環境衝擊之分析及改善措施。(P. 3-1)</li> <li>5. 本案一層部分已修正為住宅使用，且樓高調降為 4.2 公尺。(P. 4-11)</li> <li>6. 已補充說明。</li> <li>7. 已於屋頂層增設隔熱層、太陽光電發電設施及屋頂綠化。(P. 4-8、10)</li> </ol>