

第 1 案：「高雄新市鎮第 1 期發展區後壁田段 275、276 地號鼎宇建設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		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	-		
	8. 建築物高度		提請討論	本案擬申請建築物高度放寬。 (詳下列獎勵措施/建築物高度放寬說明)(P. 3-1-4、3-2-1)
	9. 地下最大開挖率		提請討論	本案法定開挖率 60%，應以報告書所提替代方案開挖率 58.62% 為宜；另開挖率圖面及文字前後不一致部分，請釐清修正。 (P. 3-1-5)
	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. 依規範規定法定空地透水率應達 50% 以上，本案法定空地透水率 44.07%，請修正。 (P. 3-3-4) 2. 請說明本案之透水設計及補償措施。
	12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面)	✓		請說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。
	13. 平面配置合理性		提請討論	1. 本案部分圖面及內容使用組別標示第 17 組金融、保險機構，不符土管規定，請修正。 2. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 3-1-2) 3. 請補充透水鋪面施工細部大樣圖。(P. 3-3-8) 4. 本案開放空間規劃游泳池及水池，請補充剖面圖說明水深並加強安全防護措施。 (P. 3-1-2、3-3-1)
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)		提請討論	請設計單位加強說明本案人行動線。(P. 3-4-1)

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 80 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)	
	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)	✓		
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵		提請討論	本案申請開發時程獎勵容積 2131.26 平方公尺 (法定容積之 10%), 土地點交日期為 104 年 4 月 10 日, 請於土地點交日起 2 年內開工。(P. 3-1-1、4-2)
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	-		
	3. 增設停車空間獎勵	-		
	4. 大規模開發獎勵		提請討論	本案申請住宅區整體大規模開發 (超過 5000 平方公尺) 之獎勵容積 2131.26 平方公尺 (法定容積之 10%), 請加強說明提供公益或環境友善的措施、數量及位置。(P. 3-1-1、3-1-4)
	5. 建築物高度放寬		提請討論	1. 本案申請建築物高度放寬, 請說明高度放寬之理由及必要性, 並提出對環境友善之回饋措施。(P. 3-1-4、3-2-1) 2. 本案規劃 4 公尺寬遮簷廊道應供連接 1 樓店鋪購物空間使用, 動線不順暢且公益性不足, 請扣除計入回饋措施; 另沿街法定退縮空間不得再計入回饋措施, 亦請一併扣除。(P. 3-1-4、3-2-1)
	6. 容積移轉		提請討論	1. 本案依「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獎勵容積 6393.76 平方公尺 (法定容積之 30%), 請加強說明提供公益或環境友善的措施、數量及位置。(P. 3-1-4、3-6-6、4-4) 2. 依本署 103 年 4 月 18 日召開「高雄新市鎮特定區計畫容積獎勵總量管制暨容積移轉審查程序研商會議」紀錄結論 (二) 1. 略以「...如涉及需經該審查小組委員討論是否放寬其基地開挖率、透水率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」, 本案之開挖率、透水率或建築物高度均申請放寬, 請加強說明各項放寬必要性後, 提請委員討論。(P. 3-3-4、3-3-5)

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 80 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)	
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-1-2)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	考量基地與鄰地間逃生避難安全，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環境友善性。(P. 3-3-6)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓 (高程、順平)	-		
	2. 頂蓋式通廊	✓		
<u>基地內停車動線及空間</u>	<u>1. 停車出入口位置</u> (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		提請討論	1. 因本案屬住商混合，停車空間之動線規劃應採住商分離，請補充說明並於圖面標示商業 (含臨停) 及住宅停車空間位置，及地下各樓層商業及住宅汽、機車使用之動線。(P. 3-6-5) 2. 停車空間面積檢討表與圖面前後不一致，請修正。(P. 3-6-3、5) 3. 無障礙停車位檢討有誤，請修正。(P. 3-6-3)
	5. 機車停車位數量			
	6. 自行車停車位數量	✓		
救災及逃生動線	-		提請討論	請加強說明本案救災及逃生動線。(P. 3-4-3)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)	✓		
	2. 覆土深度		提請討論	請補充喬木植栽施工細部大樣圖。(P. 3-3-6)
	<u>3. 綠屋頂及立體綠化</u>	✓		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請設計單位加強說明建築造型及外觀。(P. 3-2-2~3-2-3)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬； <u>公共建築物是否有無功能性裝飾框架</u>)		提請討論	1. 請設計單位加強說明屋突造型設計。(P. 3-2-2~3-2-3) 2. 本案屬高樓建築，屋突設計 3 層 9 公尺，建築量體厚重，建議酌予調降屋突高度，以減低行人壓迫感。 3. 請補充透空遮牆檢討計算式，並標示各部位尺寸。(P. 3-2-2)
垃圾儲存空間	-	✓		

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 80 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	-			1. 本次送審書圖之內容不清晰、前後不一致、誤植部分，請重新檢視修正。 2. 本案申請適用「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，請說明審查進度，本案如經本審查小組先行審查通過，後續需俟高雄市建造執照預審委員會審查通過後再行辦理都市設計報告書核備作業。

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 80 次委員會議作業單位初審意見

第 2 案：「高雄新市鎮後期發展區岡山區和平段 1520、1521、1522 地號等 3 筆、友情段 1288 地號等 1 筆、大寮段 1016 地號等 19 筆、橋頭區德松段 9、9-2、16-6 等 3 筆共 26 筆餐廳及停車場新建工程」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 (77) 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	✓		1. 已補充標明各分期開發區之累計開發量, 含基地面積、建築面積 (建蔽率)、樓地板面積 (容積率)。(P. 23) 2. 已修正。(P. 23)	(前次會議所送書圖已修正)
	2. 容積率	✓			
	3. 基地面積最小面寬 (基地最小寬度)	-		免檢討	
	4. 最小基地面積	-		免檢討	
	5. 最小後院深度	-		免檢討	
	6. 最小側院深度	-		免檢討	
	7. 鄰幢間隔	-		免檢討	
	8. 建築物高度	-		免檢討	
	9. 地下最大開挖率	-			
	10. 法定空地綠化面積率	✓		綠化面積計算有誤, 透水鋪面面積請以 1/2 計算。(P. 32)	已修正。(P. 50)
	11. 法定空地透水率/補償措施	✓		請說明本案之透水設計及補償措施。(P. 36、37)	已加強說明。(P. 45)
	12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面)	✓		請說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 36、37)	已加強說明。(P. 45)
	13. 平面配置合理性		提請討論	請加強說明本案平面配置設計內容。	請加強說明。(P. 25)
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)		提請討論	請加強說明本案人行動線。(P. 15)	本次新增至 R24 車站之基地內通路, 請加強說明。(P. 50)
	2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)	✓			

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 80 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 (77) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	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)	✓		已補充標示鄰近公車站牌、路線。	(前次會議所送書圖已修正)
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. 建築物高度放寬	-			
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 20、34)	請加強說明。(P. 28、43)
	2. 綠籬或圍牆設計	✓			
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓 (高程、順平)	-			
	2. 頂蓋式通廊	-			
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)		提請討論	1. 已補充標示本案停車出入口與鄰近停車出入口距離。(P. 18) 2. 本次未見鄰近 2 處停車出入口進出車輛數及停車等候時間及停車動線管理計畫, 請補充。(P. 84)	1. (前次會議所送書圖已修正) 2. 已補充。(P. 88~90)
	2. 停車出入口寬度	✓			
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	✓			

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 80 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 (77) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	4. 汽車停車位數量		提請討論	1. 本案內部停車空間依交通評估之停車需求仍不足，本次增加 1 輛大客車停車位及 2 輛大客車臨時停車位，並配合周邊停車場以交通接駁方式處理。(P. 46、82、83) 2. 經檢討後無須設置裝卸車位。 3. 本次增加 1 輛大客車停車位及 2 輛大客車臨時停車位，均內化於基地內。	1. (前次會議所送書圖已修正) 2. (前次會議所送書圖已修正) 3. (前次會議所送書圖已修正)
	5. 機車停車位數量	✓			
	6. 自行車停車位數量	-			
救災及逃生動線	-		提請討論	請加強說明本案救災及逃生動線。(P. 44)	請加強說明。(P. 53)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種(含公有行道樹)	✓			
	2. 覆土深度	✓			
	3. 綠屋頂及立體綠化	-			
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請設計單位加強說明本次建築造型及外觀。(P. 46~52)	請加強說明。(P. 55~61)
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)		提請討論	請設計單位加強說明本次屋突造型設計。(P. 46~52)	請加強說明。(P. 55~61)
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	-			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。	已修正。

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 80 次委員會議作業單位初審意見

第 77 次會議決議	修正情形查核
<p>(一) 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，請參考後列建議修正：建築面積計算表請再補附扣除大眾運輸相關設施使用面積後，再計算建蔽率及容積率之說明表格，並補充的累計值。</p>	<p>建築面積計算表扣除大眾運輸相關設施使用面積後，全區已開發之建蔽率為 3.97%及容積率 8.5%。(P.11)</p>
<p>(二) 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案人行動線應內化於基地，第一階段應避免民眾步行於台 1 省道上，建議以綠籬阻絕行人動線，並提出連結捷運站與其他停車場之接駁管理計畫；第二階段建議於後續開發前，增設基地與捷運 R24 車站的連通便道，並以正式公文承諾。 2. 請留設計程車臨停接駁空間。 3. 本案汽機車出入口、臨停空間與槽化線有重疊部分，請調整。 4. 北側大客車須由下個分隔島缺口迴轉進場，請注意進場動線規劃及相關安全管理措施。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次新增至 R24 車站之基地內通路，請加強說明。(P.50) 2. 已增設。(P.51) 3. 已調整。(P.49) 4. 營運時將設置人員管理指揮交通。(P.51、88)
<p>(三) 本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，請參考後列建議修正：建築量體造型及材質請反映周遭環境、使用性及減少耗能設計。</p>	<p>立面材質修正為裝潢板，增加立面高度以遮掩斜屋頂，請加強說明。(P.55~56)</p>

第 3 案：「高雄新市鎮第 1 期發展區後壁田段 368 地號棠宇建設集合住宅新建工程」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 (78) 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	✓		請說明本案之透水設計及補償措施。	已加強說明。(P. C19、20)
	12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面)	✓		請說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。	已加強說明。(P. C19、20)
	13. 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. C5) 2. 配置圖 (西側 2 處陽台梯間有繪開口) 與一層平面圖不符, 請修正。(P. C5、D8)	1. 請加強說明。 (P. C6~10) 2. 已修正。(P. C10、D8)
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)		提請討論	請設計單位加強說明本案人行動線。(P. C19)	請加強說明。(P. C24)

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 80 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 (78) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)	✓		依人行道模擬圖所示，道路、車道、公有人行道及退縮開放空間均有高差與剖面圖所繪不同，請修正為順平處理。(P. C13、19)	已修正。(P. C24)
	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)	✓		本案於東北側規劃汽機車停車出入口及西南側一處機車停車出入口，建議調整集中停車出入口為一處，以減少破口，並配合調整機車停車位置。(P. C19)	已調整集中停車出入口為一處。(P. C27)
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	✓		本案申請開發時程獎勵容積 1824.62 平方公尺 (法定容積之 10%)，土地點交日期為 103 年 9 月 12 日。(P. C4、D3)	-
	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	✓		本案申請住宅區整體大規模開發 (超過 5000 平方公尺) 之獎勵容積 1824.62 平方公尺 (法定容積之 10%)	-
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. C1)	請加強說明。(P. C6~10)
	2. 綠籬或圍牆設計	✓		本案沿地界退縮留設 1 公尺之防災通道請加強燈光照明、透水防滑鋪面等設計；另圍牆高度圖面與文字不符，請修正。(P. C13)	已修正。(P. C18、20、21)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓 (高程、順平)	-			
	2. 頂蓋式通廊	-			
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)	✓		1. 請標示車道出入口寬度。(P. C19) 2. 請確實標示停車警示安全設備位置。(P. C19)	1. 已補充。(P. C24) 2. 已補充。(P. C3、24)
	2. 停車出入口寬度	✓			
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	✓			

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 80 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 (78) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	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	-		提請討論	請加強說明本案救災及逃生動線。(P. C23)	請加強說明。(P. C28)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)	✓		植栽種類圖示過於相近，不易判讀，請調整。(P. C10)	已修正。(P. C15)
	2. 覆土深度	✓			
	3. 綠屋頂及立體綠化	✓			
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請設計單位加強說明建築造型及外觀。(P. C23~29)	請加強說明。(P. C33)
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 <u>無功能性裝飾框架</u>)		提請討論	請設計單位加強說明屋突造型設計。(P. C23~29)	請加強說明。(P. C33、35、36)
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	-		提請討論	1. 景觀剖面圖與剖面線範圍不符，請修正。(P. C13) 2. 本次送審書圖之內容不清晰、前後不一致、誤植部分，請重新檢視修正。	1. 已修正。(P. C18) 2. -

第 78 次會議決議	修正情形查核
<p>(一) 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，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請設計單位加強說明本案基地與人行通道間之高程差與排水問題，並增繪北側與西側人行道剖面圖。 2. 植栽種類過於相似，建議儘量以南台灣原生在地樹種為主。 3. 基地與鄰地小學及都會公園間的關聯，應以環境開放性、舒適性為優先考量。建議將中庭開放空間部分移至北側增加街角廣場與都市間之關聯性。 4. 本案與學校用地之間的通學步道、與都會公園間的人行步道建議增加街道家具及公共藝術品，以營造供公眾使用的停等空間並增加行人舒適性及人行道開放性。 5. 中庭景觀池設置過多，且無裝設安全設施，未來維護管理不易，請設計單位斟酌刪減並補充安全維護計畫或設施。 6. 本案申請容積獎勵共 20%，請再增加提升環境公益性相關設計。 7. 基地退縮範圍內綠化空間於模擬圖中有設置座椅及走道，請於平面圖中補繪。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已補充。(P. C7~8、D8) 2. 已修正。(P. C15) 3. 本次未調整開放空間位置；已增設街道家具、兒童遊戲場等開放空間，請加強說明。(P. C6~7) 4. 已修正。(P. C6~7) 5. 已減少景觀池範圍，請加強安全管理。 6. 已增加街道家具、公共藝術品、交誼廣場等開放空間及設施，另與鄰地間留設防災通道。 7. 已於平面圖補繪街道家具，惟請確實標示街道家具型式。(P. C9、D8)
<p>(二) 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案北側汽機車出入口動線交織，考量與未來基地北側小學建置後動線之影響，請加強相關人車通行安全評估及增設警示安全設備。 2. 請再檢討調整本案停車場出入口附近植栽位置，避免造成視角障礙。 3. 本案請向高雄市政府交通局釐清確認是否需辦理交通影響評估，如確需辦理交通影響評估，請於報告書辦理核備時補附交通影響評估通過證明文件。 4. 請於報告書內增加自行車動線及車位規劃。 5. 地下一層平面圖中，汽機車動線部分交錯，易發生碰撞事故，請修正。 6. 人行步道以 1/40 為舒適行走斜率，本案人行步道斜率為 1/20，請修正。 7. 西南側機車停放區域之出入口位置開口過窄，建議內縮整體機車停放區域。 8. 基地東側機車停放區對環境影響過大，建議移至地下層設置。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已設置安全警示裝置。(P. C3、10) 2. 已調整。(P. C10) 3. 本次調整為住宅大樓，依規定無須辦理交評。 4. 已補充。(P. C1、27) 5. 已修正。(P. C27) 6. 已修正。(P. C8) 7. 已取消設置地面層停車位。 8. 已取消設置地面層停車位。
<p>(三) 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"> 1. 請於圖面補充建築物色號及材質實際照片。 2. 請補繪空調之隱蔽處理相關設計，以利維持立面美觀。 3. 本案東西向立面，建議以深陽台或增加建築立面垂直綠化等方式，以達遮蔭及減低空調耗能效果。 4. 請依建築技術規則規定檢討特別安全梯之構造。 5. 請依高雄市規定檢討設置太陽能光電設備。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已補充。(P. C29~32) 2. 已補充。(P. C38) 3. 已調整。(P. C37) 4. 已檢討。(P. D8) 5. 已設置。(P. C12)