

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 92 次委員會議作業單位初審意見

第 1 案：「高雄新市鎮第 1 期發展區後壁田段 138 地號店鋪及住宅新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	前次（89）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（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. 法定空地綠覆率		
	11. 法定空地透水率/補償措施	請依設計規範第八點規定檢討法定空地透水率；另請補充透水鋪面施工細部大樣圖。	請加強說明修改後設計及透水補償措施。
	12. <u>基地保水設施（高程、配置、剖面）</u>	請說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。	仍未見提升基地保水性相關措施，請加強說明修改後設計。
	13. 平面配置合理性	1. 請加強說明本案平面配置設計內容。 2. 請於建築空間使用計畫表及平面圖依土管要點規定標示使用組別。	報告書載明本案一樓為日用品零售，二樓則為業主自用住宅，請加強說明修改後設計。
<u>基地與鄰地關係</u>	1. <u>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）</u>	請加強標示及說明本案人行動線。	請加強標示及說明修改後人行動線。
	2. <u>順平（高程、剖面、公私人行道）</u>	1. 請補充標示各部份高程於平面圖，並請儘量以順平方式處理。 2. 請補附全區長、短向剖面圖說。	已補充於 P. 11、21、22。
	3. <u>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）</u>	請加強說明本案車行動線。	請加強說明修改後車行動線。
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. <u>大規模開發獎勵</u>		
	5. 建築物高度放寬		
	6. <u>容積移轉</u>		

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 92 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前次（89）查核意見	修正情形查核
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	請加強說明本案臨道路退縮設計內容。	已補充於 P. 27，請加強說明修改後設計。
	2. 綠籬或圍牆設計	基地與鄰地間之圍牆建請增植攀藤類植物，以提升環境友善性；另圍牆高度前後不一致部分請釐清修正。	已補充於 P. 26。
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（是否位於次要道路；有無鄰公車彎）</u>	本案設計汽車及機車車道出入口各 1 處，建請整併為 1 處車道出入口。	已修正於 P. 17。
	2. 停車出入口寬度 <u>坡度</u>	請補充車道與公有人行道之剖面圖，並請標示坡度。	已修正於 P. 16。
	3. 停車出入口前緩衝停等空間		
	4. 汽車停車位數量	本案設計店鋪及住宅，請依不同使用組別分別檢討停車位。	已修正於 P. 15。
	5. 機車停車位數量		
	6. 自行車停車位數量		
救災及逃生動線	—	1. 請加強說明本案救災及逃生動線。 2. 請補充標示救災車輛活動空間及動線。	請加強說明修改後設計。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（ <u>含公有行道樹</u> ）	行道樹移植計畫，請加強說明及釐清移植前後相關位置，後續請依相關規定向高雄市政府申請。	已補充移植位置於 p. 17。
	2. 覆土深度	開挖範圍剖面圖說請標示喬木覆土深度（建議至少 150 公分）。	已補充標示覆土深度。
	<u>3. 綠屋頂及立體綠化</u>		
建築造型、外觀及色彩	—	1. 請加強說明建築造型及外觀設計。 2. 建築物模擬圖請至少正面及側面各 1 張，並附視角索引圖，以利檢視全案設計。	請加強說明修改後建築造型及外觀設計。
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物		
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	—	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。	尚有書圖之內容不清晰、前後不一致、誤植部分，請重新檢視修正。

第 89 次會議決議	修正情形查核
(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： 1. 請套繪本案與鄰地之剖面圖說並標示各部份高程，並清楚標示動線。 2. 報告書 A 剖面圖公有人行道位置與平面圖位置不符，請修正。	1. 報告書載明已補充，請加強說明修改後設計。 2. 已修正於 P. 16。
(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正： 1. 本案車行動線請加強說明，並請補標示全街廓車道出入動線。 2. 請加強說明消防救護車之救災動線，確認操作空間可行性。 3. 請修正無障礙汽車停車位，應設置於距離出入口最近位置。 4. 車道出入口請預留出入口視角，避免障礙物影響行車安全。 5. 本案車輛及行人出入口共 3 處，請整併為 1 處。	1. 已補充於 P. 27，請加強說明修改後設計。 2. 報告書載明依消防車輛救災活動空間指導原則，供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。 3. 已修正於 P. 17。 4. 已修正於 P. 17。 5. 已修正於 P. 17。
(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，請參考下列各點建議修正： 1. 建請詳述本案未來實際使用，請至少規劃必要設施空間，避免後續二次施工或違規使用。 2. 本案正面設計單調且過度封閉，建議加強建築物立面造型、色彩設計豐富性，可考量納入屋簷雨遮等設計，建議考量後續使用調整設計；另 2 樓陽台設計 1 扇窗，惟未設計出入口，請釐清是否為落地窗，冷氣及其他必要設施及空間請預留或說明未來可配置位置。 3. 本案因 1 樓未來將作為店鋪使用，建請考量預留廣告物位置。	1. 報告書載明本案一樓為日用品零售，二樓則為業主自用住宅，一樓部分設計有無障礙廁所供行動不便者使用，並且面對入口左側設結帳服務區，後面的儲藏室室內一部分將供購物民眾寄放貴重物品，以及店內架上所需物品暫時堆置位置使用，非原先規劃無障礙電梯升降機道空間，二樓部分修改為一般住家格間並於正面留設陽台與工作陽台空間，日後將冷氣室外主機放置於此，並利用簡單的格柵設計遮擋相關設備，請加強說明修改後設計。 2. 報告書載明該窗屬落地窗但與室外陽台有高低差，避免雨水入侵室內，請加強說明修改後設計。 3. 報告書載明已預留廣告物位置於 P. 20，請加強說明修改後設計。

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 92 次委員會議作業單位初審意見

第 89 次會議決議	修正情形查核
4. 本案電梯預留位置及尺寸與實際使用不符，請依實際使用標示空間用途。 5. 樓層高度 5 公尺不符建築技術規則規定，請重新檢討修正。	4. 報告書載明空間用途於 P.18-19。 5. 樓層高度仍為 5 公尺詳 P.20，請說明適法性。

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 92 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（第 1 次變更設計）

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果	說明
		釐清修正/ 提請討論	
土地使用與 配置	1. 建蔽率	釐清修正	本案原核備建蔽率為 39.03%，本次變更調降 0.14% 為 38.89%，請加強說明變更後設計；另報告書前後計算式及表格所載數字前後不一致，請釐清修正。
	2. 容積率	釐清修正	本案原核備容積率為 419.11%，本次變更調降 1.12% 為 417.99%，請加強說明變更後設計；另報告書前後計算式及表格所載數字前後不一致，請釐清修正。
	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	—	本案擬維持原核備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、3-2-2)
	9. 地下最大開挖率	提請討論	本案擬維持原核備開挖率放寬之設計(法定 60%，原核備 63.49%，本次變更調降 0.02% 為 63.47%)，如經本審查小組同意本次變更得放寬開挖率，開發單位原承諾之「保水措施達法定 1.7 倍、面對公園之南側廊道加設太陽能板等 2 項環境友善措施」仍請配合辦理。
	10. 法定空地綠覆率	—	
	11. 法定空地透水率/補償措施	釐清修正	請補充透水鋪面施工細部大樣圖。
	<u>12. 基地保水設施(高程、配置、剖面)</u>	提請討論	請說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 92 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
		釐清修正/ 提請討論	
	13. 平面配置合理性	提請討論	1. 原核備申請第 1-2 層均為第 16 組事務所及工商服務業，本次變更部分文字第 1 層改為申請第 14 組日用品零售及服務業，圖面第 1-2 層則維持原核備申請之第 16 組使用，請釐清本次變更是否新增第 14 組使用。 2. 第 1 層平面圖西北側原核備申請管委會空間，本次變更為宴會廳，請釐清實際使用用途，並請依土管要點標示使用組別。 3. 請加強說明本次變更後平面配置合理性。
<u>基地與鄰地關係</u>	<u>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）</u>	提請討論	請加強標示及說明本次變更後人行動線設計。
	<u>2. 順平（高程、剖面、公私人行道）</u>	釐清修正	1. 本次變更後地面層外部空間新增多處階梯設計，考量行動不便人士使用需求，仍請儘量調整為順平方式處理或增設無障礙坡道。 2. 請補充標示基地與鄰地各部份高程，並說明變更後基地排水系統計畫。
	<u>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）</u>	提請討論	請加強說明本次變更後車行動線設計。
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	提請討論	本案擬維持原申請之時程獎勵容積 2,131.26 平方公尺（法定容積之 10%），請補充說明開工日期，並請補附本基地目前施工現況照片並說明施工進度。
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	-	
	3. 增設停車空間獎勵	-	
	4. <u>大規模開發獎勵</u>	-	本案擬維持原申請之住宅區大規模開發獎勵容積 2,131.26 平方公尺（法定容積之 10%），請加強說明變更後設計及環境友善設施。
	5. 建築物高度放寬	-	本案擬維持原核備建築物高度放寬之設計（法定 75 公尺，原核備 85 公尺，本次變更調降 0.8 公尺為 84.2 公尺），如經本審查小組同意本次變更得放寬建築物高度，原審查小組會議決議「基地與鄰地間之圍牆請往基地內縮 1~1.5 公尺，圍牆應採通透設計並加強照明燈具，以提升對周遭環境之友善性」仍請配合辦理。

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 92 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
		釐清修正/ 提請討論	
	6. <u>容積移轉</u>	提請討論	本案擬維持原申請之移入容積 6,393.76 平方公尺（法定容積之 30%），請加強說明變更後設計及環境友善設施。
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	提請討論	請加強說明本次變更後臨道路退縮設計內容。
	2. 綠籬或圍牆設計	釐清修正	原核備基地與鄰地間之圍牆往基地內縮 1 公尺，依變更後透視模擬圖所示，部分圍牆似緊貼地界，建請維持原核備圍牆位置並增植攀藤類植物，並降低圍牆高度及增加透空性，以提升環境友善性。
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> <u>（是否位於次要道路；有無鄰公車彎）</u>	—	
	2. 停車出入口寬度 <u>坡度</u>	釐清修正	請補充標示車道坡度，車道為汽機車共用車道坡度應以 1/8 為原則，以維機車使用者安全，請加強說明變更後停車出入口及坡度設計。
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	—	
	4. 汽車停車位數量	釐清修正	本案原核備汽車停車位 322 輛，變更後減少 5 輛為 317 輛，機車停車位 216 輛，變更後增加 2 輛為 218 輛，請加強說明變更後設計，自行車停車位 19 輛，變更後增加 1 輛為 20 輛；另報告書前後計算式及表格所載數字前後不一致，請釐清修正。
	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	請加強說明變更後救災及逃生動線，並請加強說明救災車輛活動空間及動線及操作可行性。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 <u>（含公有行道樹）</u>	釐清修正	請說明變更後是否需移植行道樹，請加強說明及釐清移植前後相關位置，後續請依相關規定向高雄市政府申請。
	2. 覆土深度	—	
	<u>3. 綠屋頂及立體綠化</u>	—	
建築造型、外觀及色彩	—	提請討論	請加強說明變更後建築造型、外觀及色彩設計。
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物	—	
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)	—	

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 92 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
		釐清修正/ 提請討論	
	2. 廣告物設置	提請討論	請加強說明變更後廣告物設計。
其他	—	釐清修正	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. 本案擬維持原核備申請適用「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」(P. 3-3-7-1~8)，變更後各層原申請之景觀陽台面積亦有變更，請釐清說明後續是否需再經高雄市建造執照預審委員會審查相關變更設計內容，如需辦理前開程序，仍請俟通過審查後再行辦理都市設計報告書核備作業。 3. 本案原需辦理交通影響評估審查，請釐清說明本次變更後是否需重新辦理該項審查（或交通影響差異分析），如需辦理前開程序，後續需俟高雄市政府交通局完成審查通過後，始得辦理都市設計報告書核備作業。