

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 139 次會議作業單位初審意見
 第一案：「高雄新市鎮第 1 期發展區後壁田段 223、224、231 地號等 3 筆土地集合住宅
 新建工程」（第一次變更設計）都市設計審議案

前（136）次會議決議	修正情形查核
請設計單位確實依 <u>下列各點及作業單位初審意見</u> （詳附件）修正書圖及補充說明，俾憑本部國土管理署查核確認後，再提本審查小組審議。	
一、開放空間之綠帶及景觀設計： （一）本案有申請公共開放空間及大面積規模獎勵，惟變更後開放空間延續性、開放性及深度均較變更前更差，且街角開放空間的意象及可及性比原核備案更薄弱且未位於計畫道路相交位置。另南側管理中心前開放空間之公共性不足且未與北側開放空間連接，請設計單位再修正配置及調整申請獎勵範圍。 （二）圍牆高度太高且視覺穿透性較低，對人行空間產生壓迫感，建議參採「高雄市政府都市設計審查規範」適度降低圍牆高度並增加透空率；另部分草溝朝向圍牆邊傾斜，以致圍牆視覺會加高，請說明該設計之原因或再調整。 （三）變更案原則上應較變更前更佳，惟本案變更後透水率及公共開放空間綠覆率均降低，請再檢討調整。 （四）請補充主入口門廳處景觀水池剖面圖，並請增加該區域之綠化設計及說明設計構想。 （五）請補充彈性地墊材質說明。	（一）已調整公共開放空間範圍及增加公共開放空間深度，並取消南側管理中心前之申請獎勵範圍，<u>惟請再調整街角開放空間之綠帶設計以增加延續性及可及性。</u> （二）已修正圍牆邊草溝設計，惟圍牆高度仍維持 2.5 公尺，<u>請依前次決議適度降低並補充說明調整後圍牆透空率。</u> （三）已增加透水率及公共開放空間綠覆率較原核准更高。 （四）已補充水池剖面圖及說明設計構想，惟<u>並未增加該區域之綠化設計，請再依決議修正。</u> （五）<u>未說明彈性地墊材質，請再補充。</u>
二、動線系統設計： （一）變更後車道出入口變為 1 進 1 出，對人行環境更不友善，請調整為 1 車道出入口及檢討植栽配置，且應避免影響行車視距，以加強出入口之安全性；另車道鋪面請勿使用 AC 鋪面，應使用與人行空間相異之材料，以利區分人行與車行空間。 （二）請說明基地與周邊人行環境的連續性規劃，並配合路口行穿線退縮規劃斜坡道位置。 （三）請確認橋新三路 500 巷公有人行道寬度是否正確，以及扣除人行道寬度，該道路車道	（一）依交通影響評估決議車道出入口仍維持 1 進 1 出，<u>請補充相關決議內容供委員參閱及提起討論</u>；已補充說明車道鋪面材質，<u>惟仍須補充出入口行車視距檢討。</u> （二）<u>請再補充說明基地西北側路口行穿線及斜坡道與周邊人行環境的連續性規劃。</u> （三）已說明車流量分析，<u>未回應人行道寬度是否正確，請再補充</u>

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 139 次會議作業單位初審意見

前（136）次會議決議	修正情形查核
配置是否足以因應變更後增加之車流量。 （四）消防車輛救災活動空間位置跨越公有人行道，請確認地面坡度是否符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定在 5%以下，另消防通道與消防車輛救災活動空間重疊，請確認是否可供消防車輛通行。 （五）請補充物流車輛之動線與規劃臨停空間。	說明。 （四）已說明救災空間坡度及消防通道可供消防車輛通行。 （五）<u>考量住戶仍有接收外送或宅配包裹之需求，故請規劃外送物流臨停空間，以符合歷次審議會決議事項。</u>
三、建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計： 請補充一樓 A、B 兩棟的空調設備位置。	已補充空調設備位置。

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	前 (136) 次查核意見	修正情形查核
土地使用與配置	1. 建蔽率	由 29.22%調降至 24.62%，符合規定	—
	2. 容積率	(未變更)	—
	3. 基地面積最小面寬(寬度)	(符合)	—
	4. 最小基地面積	(符合)	—
	5. 最小後院深度	(符合)	—
	6. 最小側院深度	(符合)	—
	7. 鄰幢間隔	(符合)	—
	8. 建築物高度	(未規定，另依相關法規檢討)	—
	9. 地下最大開挖率	(符合)	—
	10. 法定空地綠覆率	綠覆率由 66.10%提升至 84.76%，符合規定。	—
	11. 法定空地透水率/補償措施	1. 變更後透水率調降至 67.97%，請以原核准內容 68.78%或更佳標準規劃。(P3-6-6) 2. P3-2-2 及 P3-6-6 透水鋪面應不含水池部分，需再檢核修正。	1. 已增加透水率為 76.99%，較原核准更佳。 2. 已修正。
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面)	變更前採雨水花園及透水鋪面作為低衝擊開發設施，變更設計後改以筏基層雨水貯集滯洪設施為主，考量若採機械式抽水需消耗電力，請仍規劃以雨水花園或透水鋪面等可使雨水自然入滲之設施為主，以利節能及後續維管。(P3-20-1、P3-20-2)	已增加雨水花園及透水鋪面之雨水貯集量，並說明筏基滯洪設施以重力排放為優先。
	13. 平面配置合理性	建物配置由原 4 棟變更為 5 棟，其中 A 至 E 棟及圍牆較變更前更貼近臨道路退縮線，致減少沿街面開放性且提高視覺壓感，應再調整設計以增加開放空間友善性。	已調整建物配置，增加公共開放空間深度。
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)	(符合)	—
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	(符合)	—

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 139 次會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前 (136) 次查核意見	修正情形查核
	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)	本次變更設計後車道由原 1 處增加為 2 處，致變更後之設計增加人行破口，對行人更不友善，且南側車道對向亦為周邊基地車道出入口，應 <u>再檢討車道出入口數量及位置</u> 。	已補充說明車道出入口依交通影響評估決議仍維持 1 進 1 出， <u>請補充相關決議內容</u> 。
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	(未申請)	—
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	1. 本案申請公共開放空間獎勵 2,541.77m² 之臨橋新五路側公共開放空間部分，因深度不符合「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計審議參考原則」獎勵深度須達臨道路退縮深度之 2 倍以上之規定，請予以扣除獎勵範圍。 2. 街角開放空間區位不符合都市設計規範第 4 點規定之位置，請調整配置。 3. 原規劃街角開放空間面積為 848m²，變更後大幅縮減至 202.65m²，且採石頭步道設計，不利無障礙動線通行，違反 122 次會議決議有關強化民眾「停留功能」之要求，應再調整設計。 4. 臨橋新三路 500 巷公共開放空間未依上開審議參考原則扣除建築物主要人行出入動線，且區位不符合都市設計規範第 7 點面臨之指定道路、遮蔭不足且位於住宅門廳前，對使用者不友善，應予以扣除獎勵範圍。 5. 原規劃公共開放空間綠覆率為 76.61%，於變更後降為 43.64%，請重新檢討增加綠覆率及喬木數量。	1. 已依 136 次會議決議增加公共開放空間深度。 2. 已調整街角開放空間範圍。 3. 已增加街角開放空間面積為 925.79m² 並取消石頭步道。 4. 已取消南側管理中心前之申請獎勵範圍。 5. 已修正公共開放空間綠覆率為 86.63%。
	3. 大規模開發獎勵	本案有申請大規模開發獎勵 2,809.32m ² ，因變更後建物及圍牆配置調整，致減少沿街面開放性且提高視覺壓感，不符合鼓勵大規模開發之原意，應再調整設計以增加開放空間友善性。	已調整建物配置，增加公共開放空間深度。
	4. 建築物高度放寬	(未申請)	—

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 139 次會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前 (136) 次查核意見	修正情形查核
	5. 容積移轉	本案原申請容積移轉 2,809.32m ² ，未變更。	—
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	(符合)	—
	2. 綠籬或圍牆設計	變更後圍牆範圍及高度均增加，且更不透空，以致減少沿街面開放性， <u>請依「高雄市政府都市設計審查規範」規定檢討透空率及降低圍牆高度。</u>	<u>圍牆高度仍維持 2.5 公尺，請適度降低並補充說明調整後圍牆透空率。</u>
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	(未設置)	—
	2. 頂蓋式通廊	(未設置)	—
基地內停車動線及空間	1. 停車出入口位置	(符合)	—
	2. 停車出入口寬度	(未規定，另依相關法規檢討)	—
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	(未規定，另依相關法規檢討)	—
	4. 汽車停車位數量	1. 本次變更後住宅單元從 375 戶大幅增加至 460 戶，住戶衍生之外送與物流需求將顯著提升， <u>請於適當位置（如車道旁）規劃物流外送臨停空間</u> ，以減少外送車輛違停情形。 2. 請標示地下室店鋪專用車位位置（汽車 17 輛、機車 74 輛），並說明店鋪車位管理措施。	1. 考量住戶仍有接收外送或宅配包裹之需求，故 <u>請規劃外送物流臨停空間</u> ，以符合歷次審議會決議事項。 2. 已取消店鋪。
	5. 機車停車位數量		
	6. 自行車停車位數量		
救災及逃生動線	—	請另依相關消防法規檢討。	已檢討。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	(符合)	—
	2. 覆土深度	P3-1-1 剖面 A 及 P3-1-2 似有部分喬木覆土深度不足 150 公分，P3-7-3 剖面 D 部分中庭喬木未繪製，請再依都設規範第 11 點檢討喬木覆土深度。	已修正剖面圖。
	3. 綠屋頂及立體綠化	(未設置)	第一次變更設計有設置屋頂綠化設施。
建築造型、外觀及色彩	—	變更後建物外牆顏色之深色部分比例大幅提升，不符合都設規範 27 點外牆應採用彩度較低明度較高顏色為主之規定，請修正。	已調整深灰黑色系二丁掛磚之色號為較淺之顏色。

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 139 次會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前 (136) 次查核意見	修正情形查核
屋突造型	屋頂突出物(金屬或非金屬；公共建築物是否有無功能性裝飾框架)	變更後屋頂框架高度較高， <u>請適度降低框架高度以減輕視覺壓迫感。</u>	<u>未調整屋頂框架高度。</u>
垃圾儲存空間	—	(符合)	—
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)	(符合)	—
	2. 廣告物設置	(符合)	—
其他	—	1. P1-5 實設容積率請以基準容積加上獎勵及移轉容積計算。 2. 請補充 P3-1 至 P3-4 之原核准頁面，以利對照。	1. <u>未修正。</u> 2. 已補充。

第二案：「高雄新市鎮第 1 期發展區後壁田段 117 地號高雄市召會文教設施及展演設施、日用品零售或服務業新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢 討 內 容	查 核 內 容
土地使用與配置	1. 建蔽率	(符合)
	2. 容積率	(符合)
	3. 基地面積最小面寬(寬度)	(符合)
	4. 最小基地面積	(符合)
	5. 最小後院深度	(符合)
	6. 最小側院深度	(符合)
	7. 鄰幢間隔	(符合)
	8. 建築物高度	(未規定，另依相關法規檢討)
	9. 地下最大開挖率	(未開挖)
	10. 法定空地綠覆率	(符合)
	11. 法定空地透水率/補償措施	(符合)
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面)	透水保水設施計算簽證表請以各實際設置設施面積乘上係數後核算雨水貯集量。
	13. 平面配置合理性	行人動線須穿越車道及停車空間才能搭乘電梯上樓，請以人車動線分離為原則調整配置，以維護行人安全。
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)	1. 請說明是否依「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計審議參考原則」洽高雄市政府交通局確認未來預計行穿線位置，並配合規劃路緣斜坡、路口轉角屏障及導盲設施。 2. 平面圖行穿線位置與模擬圖不符，請釐清修正。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	請於平面圖標示開放空間(如人行步道、車道等)各處高程，以利檢視順平設計。
	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)	車道出入口與退縮空間人行步道交會處請配合人行步道高程抬高，使兩者齊平無高差，以營造友善人行空間。
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	(未申請)
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	(未申請)
	3. 大規模開發獎勵	(未申請)
	4. 建築物高度放寬	(未申請)
	5. 容積移轉	(未申請)

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 139 次會議作業單位初審意見

項目	檢 討 內 容	查 核 內 容
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	請於沿街面、街角、人行及車輛（含自行車）出入口等位置適度增設景觀高燈，以維護行人夜間安全。
	2. 綠籬或圍牆設計	（未設置）
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	（未設置）
	2. 頂蓋式通廊	（未設置）
基地內停車動線及空間	1. 停車出入口位置	（符合）
	2. 停車出入口寬度	（未規定，另依相關法規檢討）
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	（未規定，另依相關法規檢討）
	4. 汽車停車位數量	（符合）
	5. 機車停車位數量	
	6. 自行車停車位數量	
救災及逃生動線	—	請另依相關消防法規檢討。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	1. 請標示橋新二路公有行道樹樹種。 2. 公有行道樹有部分缺株，請納入人行道共構計畫中辦理補植，並於圖面分別標示既有及新植喬木。
	2. 覆土深度	（符合）
	3. 綠屋頂及立體綠化	（未設置）
建築造型、外觀及色彩	—	請補充說明外觀設計及特色後提請本審查小組討論。
屋突造型	屋頂突出物（金屬或非金屬；公共建築物是否有無功能性裝飾框架）	（未設置）
垃圾儲存空間	—	請說明垃圾車暫停位置及垃圾清運送動線。
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）	請說明空調主機設置位置及遮蔽措施。
	2. 廣告物設置	廣告招牌於建築立面中占比較大，請補充如何控管招牌設計及色彩之一致性，以確保與建築外觀之協調。
其他	—	請補充土地權屬資料或土地使用同意書。