

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

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	前次 (92) 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	請加強說明修改後法定空地透水率及補充透水鋪面施工細部大樣圖設計。	已於 P. 17 修正透水鋪面細部圖。
	12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面)	請加強說明修改後提升基地保水性之相關措施設計。	除人行、車行動線及停車空間外，其餘皆為綠地。
	13. 平面配置合理性	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。	請加強說明修改後之設計。
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)	請加強標示及說明修改後人行動線，及檢討兩處出入口之必要性。	本次修改為 1 處 6 米寬供汽機車、行人及行動不便人士共用出入口；惟機車停車區面臨道路側未設計車阻相關設施，機車可直接穿越綠地進出，致仍有兩處出入口疑慮，請加強說明修改後人車動線設計。(P. 17、18)
	2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)	1. 已於 P. 11 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. 已於 P. 21、22 補附全區長、短向剖面圖說。	-
	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)	請加強說明修改後本案車行動線。	已於 P. 13、28 標示基地車行動線，基地與鄰地之前方無公車站牌亦無其他建物。
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. 大規模開發獎勵		
	5. 建築物高度放寬		
	6. 容積移轉		

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 93 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前次 (92) 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	請加強說明修改後之臨道路退縮設計。	請說明修正後之臨道路退縮設計。
	2. 綠籬或圍牆設計	基地與鄰地間之圍牆未修正增植攀藤類植物，以提升環境友善性；另圍牆高度前後不一致部分已補充於 P. 26。	仍未於圍牆增植攀藤類植物。
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)	本案設計汽車及機車車道出入口各 1 處，已於 P. 17 修正整併為 1 處車道出入口。	-
	2. 停車出入口寬度坡度	已於 P. 16 修正車道與公有人行道之剖面圖及標示坡度。	-
	3. 停車出入口前緩衝停等空間		
	4. 汽車停車位數量	本案設計店舖及住宅，已於 P. 15 檢討不同使用組別之停車位。	-
	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. 請加強說明救災車輛活動空間及動線設計。	請加強說明。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)	行道樹移植計畫，已補充移植位置於 P. 18，後續請依相關規定向高雄市政府申請。	請檢討北側種植於建物旁之芒果樹高度是否影響地面層室內採光。
	2. 覆土深度	開挖範圍剖面圖說已補充標示喬木覆土深度。	-
	3. 綠屋頂及立體綠化		
建築造型、外觀及色彩	-	請加強說明修改後之建築造型及外觀設計。	本次修改後於工作陽台外增設格柵遮陽，且將冷氣戶外機空間預留於陽台地板，立體整體設計略有改善，請加強說明修改後立面設計。(P. 19、21)
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	-	本次尚有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。	設計單位說明已重新修正圖說內容。

第 92 次會議決議	修正情形查核
------------	--------

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 93 次委員會議作業單位初審意見

第 92 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：請加強本案複層植栽設計（喬木及灌木），提高植栽豐富性。</p>	<p>1. 已於 P24、25 補充檢討喬木周邊設置矮灌木(七里香)以提升綠帶植栽的豐富性。</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. 本案車行及人行動線交織請加強說明未來動線分流計畫及管理措施。 2. 無障礙停車位請再考量留設於步行距離最短、距離電梯最近且使用最便利處以利行動不便人士使用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請加強說明人車動線分流計畫及管理措施。 2. 請加強說明無障礙停車位設置位置及步行距離。
<p>(三) 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請參考委員後列意見修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請加強說明本案未來內部實際使用，避免後續二次施工或違規使用。 2. 建議加強建築物立面造型、色彩設計豐富性，提升整體美觀，避免正面設計單調且過度封閉，並建議考量後續使用調整設計；本案為住宅區應以住宅使用為主，後續如變更供商業使用，應避免商業使用比例高於住宅使用。 3. 請確實檢討及確認本案各項檢討符合建築技術規則規定。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 於報告書說明內部之使用情形，請研擬避免後續二次施工或違規使用相關措施。 2. 設計單位已於圖說中增加線條豐富外觀立面，另設計單位說明，後續因增設停車位困難，故二樓無法變更為商業使用。 3. 設計單位說明已於報告書內檢討。

討論案：「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 筆土地日用品零售、一般零售或服務業、娛樂及健身服務業新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核意見
土地使用與配置	1. 建蔽率	1. 西北側階梯舞台及第 2~3 層露臺設計戶外咖啡座，請釐清是否須計入建蔽率或容積率。(P. 5-3~5) 2. 第 1~3 層主要為日用品零售、一般零售或服務業使用，惟平面圖似考量未來招商需求，未設計實質區隔，仍請於通道及梯廳處先以大面積單元設計實質區隔，以利檢視各層容積樓地板面積。(P. 5-3~5)
	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	第 1 層樓層高度 6 公尺(未設計夾層)，第 2~5 層樓層高度均為 5.5 公尺，請說明樓層高度需求及檢討是否符合建管相關法規規定。
	9. 地下最大開挖率	本案西側及北側於區內 8 公尺道路下方設計開挖，請加強該部分結構及承重，避免後續區內道路有塌陷之虞。
	10. 法定空地綠覆率	綠覆率檢討圖請補圖例及詳列各部份面積計算式以利查核。
	11. 法定空地透水率/補償措施	透水率檢討圖請補圖例及詳列各部份面積計算式以利查核，透水鋪面請補附施工大樣圖說。
	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	請於平面圖各單元標示土管使用組別並加強說明本案平面配置設計內容；另請補附平面圖各種色塊標示圖例。(P. 5-3~8)
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)	請加強說明本案人行動線。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	1. 請於平面圖補充標示開放空間各部份高程，並儘量以順平方式處理；另部分平面圖高程標示前後不一致，請釐清修正。 2. 請補充標示基地與鄰地各部份高程，說明基地排水系統計畫(含排水方向及水資源再利用設備等)。
	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	未申請
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	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 93 次委員會議作業單位初審意見-臨時動議

項 目	檢 討 內 容	查核意見
	3. 增設停車空間獎勵	未申請
	4. <u>大規模開發獎勵</u>	未申請
	5. 建築物高度放寬	未申請
	6. <u>容積移轉</u>	未申請
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，請於景觀平面圖套繪鄰地臨道路退縮人行及植栽綠化等設計，以檢視本案與鄰地開放空間設計協調性。
	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	-
<u>基地內停車動線及空間</u>	1. <u>停車出入口位置</u> (是否位於次要道路；有無鄰公車彎)	1. 基地設計一進一出共兩處車道出入口，請補繪停車動線指引標示牌及加強動線導引措施。 2. 請補充標示停車出入口寬度。 3. 請補繪車道與區外道路出入口之局部剖面圖說，以利檢視整體動線規劃，並請加強說明兩處車道出入口對周邊既有建物車道出入口之交通影響。
	2. 停車出入口寬度	
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	請於車道出入口至少留設 4 公尺緩衝停等空間。
	4. 汽車停車位數量	1. 汽車停車位請依大小車位分別標示。 2. 本案設計影城及商場且鄰近捷運站，使用人數及轉乘人數較多，汽機車停車位建議酌予增設；另自行車位僅設計 16 輛，亦建議酌予增設，以符實際需求。 3. 請補充無障礙汽、機車位檢討。
	5. 機車停車位數量	
	6. 自行車停車位數量	4. 請釐清本案是否需辦理交通影響評估審查，如需辦理前開審查，請加強說明相關審查進度並於都市設計核備時補附審查通過證明文件。
救災及逃生動線	-	消防救災計畫請補繪相關車輛操作軌跡線及標示消防車與防災動線及方向，並請加強說明救災及各層逃生動線相關設計。(P. 3-14)
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>)	1. 本案因開挖範圍較大，致多數喬木種植於開挖範圍，開挖範圍喬木覆土深度仍應為 1.5 公尺以上，以維喬木生長，請補充相關剖面圖說；另請於景觀圖套繪開挖範圍。 2. 景觀照明燈具除行人動線必要照明外，請減少高燈及投樹燈，以維植栽生長。 3. 景觀剖面圖請補充含公有人行道、退縮帶植栽及覆土深度相關設計，並請詳細標示各部分寬度用途及高程。 4. 立面設計立體綠化、露台及屋頂平台綠化部分請補充後續維護管理計畫，其澆灌水源建議考量以雨水回收為主。
	2. 覆土深度	
	3. <u>綠屋頂及立體綠化</u>	
建築造型、外觀及色彩	-	1. 請補充立面材質實際材質照片及色號，建築量體模擬圖請套繪基地周邊既有建築量體，以利檢視本案立面與周邊建物協調性，並請加強說明建築立面、色彩、屋突造型設計及本案與既有建物色彩協調設計。 2. 東北向及西北向模擬圖與第 2~3 層平面圖設計前後不一致，請釐清修正；另請補繪視角索引圖，以利查核。(P. 3-4、3-7、5-4、5-5)

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 93 次委員會議作業單位初審意見-臨時動議

項 目	檢 討 內 容	查核意見
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> ）	請加強說明屋突造型設計。
垃圾儲存空間	-	請依審議規範第 37 點規定檢討垃圾儲存空間。
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	1. 依審議規範第 29 點規定，側懸式廣告突出建築物牆面不得超過 60 公分，樹立式廣告不得超過寬度 90 公分、高度 3 公尺，請依前開規定檢討。 2. 廣告物各面尺寸、位置、材質請確實標示；另依模擬圖及立面圖所示，本案廣告物留設位置佔立面比例過多，致影響立面設計，建請再整合、調整廣告物數量及位置或改用 LED 電視牆。 3. 立面廣告物涉及多家公司商業標誌，請確認未來是否進駐，以避免侵權疑慮。
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。