

第 1 案：「高雄新市鎮第 1 期發展區橋頭區後壁田段 226 地號查立德住宅新建工程」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		提請討論	本案於中庭規劃格柵設計，請釐清是否計入建蔽率。(P.13)
	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		提請討論	本案住宅規模如不屬獨戶住宅、雙拼住宅、雙疊住宅、連棟住宅者，請依土管要點第十三條第二項（一）規定設置。
	7.鄰幢間隔		提請討論	請依土管要點第十三條第二項（四）規定補充檢討。
	8.建築物高度		提請討論	經查報告書「建築計畫表」與剖面圖之建築物高度數值前後不一致（24.5 公尺、26.6 公尺），請釐清並修正。(P.6、17、18)
	9.地下最大開挖率		提請討論	經查本案於地面層設置機車坡道通往地下停車空間，惟地下一層平面圖未繪製，另報告書說明開挖率為 59.72%，請設計單位加強說明。(P.12、13)
	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. 依設計規範第八點規定，「建築基地留設之法定空地透水率應達百分之五十以上」，經查報告書未見相關檢討，請補正。 2. 請說明本案之透水設計及補償措施。

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 61 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)	
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 本案為 1 幢建築物，報告書說明規劃為 1 戶獨戶住宅單元，惟設計內容似規劃共 7 戶小套房，依土管要點第二條第六項規定，「集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。」請設計單位加強說明本案主要使用之類別。(P.10、12~16) 2. 本案規劃中庭及屋頂花園，惟中庭其下方為地下停車空間，請說明覆土深度與地下室結構之承載及防滲漏水等設計；另屋頂花園僅標示設置範圍，請於相關圖面說明植栽配置計畫（植栽種類及覆土深度）。(P.16~19) 3. 請說明本案規劃之設計內容。(P.11、13、20、22)
基地與鄰地關係	1.人行動線		提請討論	經查本案動線規劃將汽機車動線分設 2 處，惟將機車動線與人行動線集中規劃於同一側，另於人行主要出入口處規劃喬木植栽，是否影響進出動線，請加強說明本次人行及汽機車出入動線之設計。(P.22)
	2.順平（高程）	✓		
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.增設停車空間獎勵	---		未申請
	4.設置公益設施容積獎勵	---		未申請
	5.建築物高度放寬	---		未申請
臨道路退縮及圍牆	1.臨道路退縮設計	✓		
	2.綠籬或圍牆設計	---		未設置於前院
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
停車動線及空間	1.停車出入口位置 （是否位於主要道路）	✓		1. 經查本案動線規劃將汽機車動線分設 2 處，惟將機車動線與人行動線集中規劃於同一側，另於人行主要出入口處規劃喬木植栽，是否影響進出動線，請加強說明本次人行及汽機車出入動線之設計。(P.22) 2. 請補充標示汽機車車道出入
	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	✓		

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 61 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)	
	5.機車停車位數量	✓		口寬度及坡度，以利審查 (P.12、13、22) 3. 本案請說明是否規劃自行車停放空間。
	6.自行車停車位數量			
救災及逃生動線	-		提請討論	依設計規範第三十三點規定，「建築物應配合開放空間留設二處以上緊急出入口」，經查本案於後院規劃樓梯出入口，惟動線規劃未通達至道路，且報告書未見相關檢討圖，請設計單位說明本案住宅規模與救災及逃生動線之關係。(P.27)
喬木數量及覆土深度	1.喬木數量及樹種		提請討論	依設計規範第九、(五)點圖十規定，「第一排植栽與行道樹相配合」，經查橋新九路行道樹為印度紫檀，本案設計為樟樹，請設計單位加強說明，另於提送審議時，請補充標示行道樹樹種與遷移現有行道樹之位置及數量，並套繪於相關圖面，以利審查。(P.6、19、22)
	2.覆土深度			本案於2樓平台規劃綠化，惟僅標示設置範圍，請於相關圖面說明植栽配置計畫(植栽種類及覆土深度)。(P.14)
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請補充立面材質之色彩係數並說明本次建築造型及外觀。(P.23~25)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	請說明本次屋突造型設計。(P.23~25)
垃圾儲存空間	-			本案住宅規模如不屬獨戶住宅、雙拼住宅、雙疊住宅、連棟住宅者，請依設計規範第三十七點規定設置。
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)			經查報告書僅說明水塔及空調設備均有外牆遮蔽，請設計單位加強說明設置位置，以利審查。(P.23)
	2.廣告物設置	---		未設置
其他	-			1. 本案檢附委託書文件之日期有誤，另同意書未勾選，請補正。(P.1、28) 2. 經查本案基地調查照片將公有人行道及行道樹標示於基地範圍內，請補正。(P.6、22) 3. 經查本案3樓平面圖未繪製2樓屋頂平台，另，短向剖面圖之電梯間無樓板，請補正。(P.15、17) 4. 本案示意索引圖方向請統一調整指北方向朝上，以利審查。(P.17)

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 61 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 96、97 地號維崗建設集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

本案法定建蔽率為 40%，容積率為 280%，為地下 3 層，地上 22 層，屋突 3 層之建築物，規劃有 466 戶住宅。前經本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」101 年 3 月 30 日召開之第 51 次會議審查未通過，設計單位已依會議決議及作業單位初審意見修正，爰再提會討論。

一、前次會議（第 51 次）初審意見修正情形查核

第 51 次初審意見	修正情形查核	參考 頁次
(一) 申請開發時程獎勵： 本案依土管要點第 50 條規定，申請 96 地號第一 年內開發時程獎勵基準容積之 15%（2570.24 平 方公尺），查該筆土地預標售開標日為 99 年 6 月 10 日，惟尚未完成點交作業，應於申請建築 執照前完成土地點交作業。【P.（一）1-4、（一） 3-13】（註：97 地號土地點交日為 96 年 8 月 2 日，已逾申請開發時程獎勵期限）	本案之 96 地號已於 102 年 7 月 15 日以營署 鎮字第 1022914753 號函完成點交作業。	1-4
(二) 申請設置公共開放空間獎勵： 1. 本案申請設置公共開放空間獎勵樓地板面積 8312.11 平方公尺（法定容積之 28.77%），惟本 案不符合左列土管要點第 52 條所述之都市設 計規範規定三、獎勵留設公共開放空間（一） 圖 2-9 之獎勵內容，請予以取消。 2. 承上，請配合修正本案之容積率及報告書相關 內容。【P.（一）3-13、3-16、（二）1~7】	1. 本案已取消申請設置公共開放空間容積 獎勵。 2. 已修正。	3-3 3-3
(三) 申請增設停車空間獎勵： 本案未申請。	-	
(四) 開放空間系統及景觀計畫： 1. 本案依土管要點第 51 條規定申請住宅區合併 開發（超過 5000 平方公尺）之獎勵容積 2888.89 平方公尺（法定容積之 10%），請加強說明合 併基地前、後面積及相關設計後，提請委員討 論。【P.（一）3-13】 2. 基地內留設之綠地景觀內容較零碎、且設置多 處步道動線切割中庭，請說明本案之景觀設 計，建請考量調整留設較完整之大面積的綠 地，並提請委員討論。【P.（一）3-2】 3. 經查報告書未見「鋪面設計」相關內容，請補 充。 4. 本案報告書地面層景觀及動線設計請檢附基地 周邊已通過都市設計審議案件配置套繪圖，俾 利審查。【P.（一）2-1、2-4】 5. 請設計單位說明臨道路退縮帶狀式開放空間之 綠帶及人行步道設計、其他開放空間之景觀設 計後，提請委員討論。【P.（一）3-2、3-8】	1. 此申請已經本審查小組同意，爰依前次 之容積獎勵設計。 2. 本次提送已重新規劃基地內開放空間之 景觀綠化和中庭設計，請加強說明後提 請委員討論。 3. 已補充。 4. 已補充。 5. 本次提送已重新規劃臨道路退縮帶狀式 開放空間之綠帶及人行步道設計、其他 開放空間之景觀等設計，請加強說明後 提請委員討論。	3-3 3-17 3-17 3-1 3-17
(五) 停車及動線系統： 1. 本案汽車出入口位於計畫道路轉角處，不符都	1. 已修正，符合規定。	3-2

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 61 次委員會議作業單位初審意見

第 51 次初審意見	修正情形查核	參考 頁次
市設計規範伍、二點規定，請修正。【P.（一）3-2】 2. 經查報告書未見「行動不便者通道配置與形式」、「防災系統設計」、「地下一樓車道剖面圖」等相關內容，請補充。 3. 本案動線系統設計（含人行、車行及出入口），請設計單位說明後提請委員討論。【P.（一）3-2】	2. 仍未見「行動不便者通道配置與形式」、「防災系統設計」、「地下一樓車道剖面圖」等相關規劃內容，請補充。 3. 查本案地下停車場出入口之動線規劃，於二不同向進出之交接處恐有交織之安全疑慮，請加強說明後提請討論。	3-6
（六）建築量體配置、高度、造型、色彩及風格： 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。【P.（一）3-3~3-5-4】	本次提送已重新規劃建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請加強說明後提請委員討論。	3-22~ 3-25
（七）建築物附屬設施及管理維護計畫： 1. 經查報告書未見「建築物附屬設施及管理維護計畫」相關內容，請補充。 2. 建築物附加設備之美化遮蔽部分請補充局部剖面及細部設計，以利檢視。【P.（一）3-10】 3. 請依都市設計規範拾、二、（一）點規定檢討本案之垃圾貯存空間。【P.（一）3-12】	1. 已補充。 2. 已補充。 3. 已補充。	3-26 3-20 3-21
（八）其他： 1. 經查報告書未見「報告書使用同意書」相關內容，請補充。 2. 本案綠覆率檢討內容不完整、請加強補充。【P.（一）3-7】 3. 本案報告書查核表及圖說誤植、缺漏及內容不清晰，請依作業單位查核之報告書內容補正。	1. 未見相關文件，請補充。 2. 已補充。 3. 仍請依作業單位查核之報告書修正。	3-15

二、前次會議（第 51 次）決議修正情形查核

第 51 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
（一） 本案因高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點（以下簡稱土管要點）第 52 條就申請開放空間獎勵之條件另有規定，不適用建築技術規則之規定，相關容積獎勵請取消。	本案已取消申請設置公共開放空間容積獎勵。	3-3
（二） 經委員討論本案得於土地點交完成前辦理預審，惟請提出預標售證明，並建議於都市設計審議通過一年內取得建造執照。	本案之 96 地號已於 102 年 7 月 15 日以營署鎮字第 1022914753 號函完成點交作業。	1-4
（三） 土管要點第 53 條之公益設施，為便於日後維護管理，避免淪為閒置空間，失去獎勵之原意，建議應於提送本小組審議前先取得當地公部門同意接管或公益機構同意認養 10 年以上，且切結完全開放供公眾使用，始得申請。	本案已取消申請設置公益設施。	3-3
（四） 本案地下開挖範圍過大，建議設計單位考量縮小地下開挖率至 80%、並增加透水率 15~20 %。	1. 本案已縮減地下開挖範圍，惟西側之開挖面距基地境界線僅 50 公分，或對鄰地有影響，請說明是否可再加寬此部份之開挖距離。 2. 未見檢討本案之基地透水率，請補充。	3-6
（五） 本案室內採剪刀梯設計，請考量防災與逃生安全需求予以調整。	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 61 次委員會議作業單位初審意見

第 51 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
(六) 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. 請加強臨道路側之綠覆率及重點區域之喬木複層植栽。 2. 本案設計之綠地較為零散，建請加強其串聯性。 3. 台灣樂樹常會有季節性昆蟲，考量行人行走舒適度，建議更換其他樹種。 4. 請加強說明本案喬木植穴之串根、生長、排水等處理方式。或建議全部以降版方式栽植，且降版較多的位置加以複層植栽。 5. 建議以綠籬取代圍牆分隔地界。	1. 本次提送已重新設計臨道路側之景觀內容，請加強說明後提請委員討論。 2. 本次提送已重新規劃基地內開放空間之景觀綠化和中庭設計，請加強說明後提請委員討論。 3. 已修正。 4. 請補充人工地盤上之喬木景觀剖面圖說，以利查核覆土深度。 5. 請加強說明本案設置圍牆的必要性與相關設計內容。	3-2 3-16 3-17 3-14 3-17
(七) 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. 考量汽機車出入安全，請調整本案車道出入口位置與計畫道路轉彎處錯開，並建議加寬車道寬度。 2. 請加強說明本案之交通流量，另地下層汽機車停車位請分開、集中設置。 3. 本案需提送交通影響評估，請於都市設計報告書定稿前補充交通影響評估通過文件。	1. 已調整本案之車道出入口位置。並加寬車道距離。 2. 已調整汽機車停車區劃，請加強說明，並提請討論。 3. 請依前次決議內容辦理。	3-6 3-6
(八) 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： 1. 建議加強本案建築物各向立面之工作陽台（晒衣）、設備等遮蔽美化。 2. 因本案南側臨都會公園，請增加模擬本案建築基地南向視角之透視圖。 3. 請說明本案屋突三層，其中 2 層為樓梯間之必要性。(P.3-13) 4. 本案因鄰近都會公園，建議建築立面之燈光設計勿過於明亮，避免干擾生物作息。	1. 已補充。 2. 請加強說明，並補充建築立面與模擬透視方向之示意圖，以利審查。 3. 已調整本案屋突設計，惟對照頁次不清楚，請修正。 4. 已調整照明設計與規劃。	3-20 3-22~ 3-25 3-12 3-19
(九) 其它補充、修正事項： 1. 請補充報告書北向日照圖。 2. 請補充本案基地內各鋪面高程之標示。 3. 請補充說明本案一戶一車位之停車數量是否足夠。 4. 請加強綠建築設計內容。	1. 對照頁次不清楚，請修正。 2. 已補充。 3. 本案規劃 466 戶，共設置 932 部停車位。 4. 請加強相關項目之說明內容。	3-14 3-3 3-1