

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 99 次委員會議作業單位初審意見

第 1 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 地號等 3 筆共 26 筆土地達麗米樂樂購廣場日用品零售、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	第 1~2 層主要為日用品零售、一般零售或服務業使用，未設計實質區隔及標示梯廳及通道，請加強說明各棟各層室內平面及垂直動線與容積樓地板面積計算情形。
	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	A1、A2、A3、A6 及 A7 棟均為 1 層樓建築物，A4 棟為 1 層樓含夾層之建築物、A5 棟為 2 層樓建築物，請加強說明各棟樓層高度與建築物高度計算方式，並請加強說明結構安全相關設計
	9. 地下最大開挖率	—
	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。
	<u>12. 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。
	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。
<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>	1. 請加強說明人、車及行動不便人士使用動線設計。 2. 請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計行人動線。
	<u>2. 順平（高程、剖面、公私人行道）</u>	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）。
	<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>	1. 請補繪本案車道與道路出入口之局部剖面圖說，以利檢視整體動線規劃，並請加強說明秀泰商場及本案車道出入口對周邊既有建物車道出入口之交通影響。 2. 本案與對側秀泰商場車道出入口皆位於 8 公尺私設通路，請加強說明兩案車道出入口、動線是否互相影響。
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

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 99 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核意見
	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	1. 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. 本次申請建築範圍未開挖地下室，建請於街角廣場加強喬灌木多層次綠化景觀設計及設置座椅等街道家具以營造商業購物休閒氛圍。
	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. 基地設計共 5 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。
	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. 本案設計商場及健身中心且鄰近捷運站，考量消費者及捷運轉乘停車需求，汽機車停車位建議酌予增設；自行車位僅設計 6 輛，裝卸車位僅設計 2 輛，亦建議酌予增設，以符實際需求；另請加強說明裝卸車位停車後運送至各店鋪路線。
	5. 機車停車位數量	
	6. 自行車停車位數量	3. 請補充無障礙汽、機車位檢討。
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。
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. 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。
	2. 覆土深度	2. 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。
	3. <u>綠屋頂及立體綠化</u>	3. 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。
建築造型、外觀及色彩	—	請補充立面材質實際材質照片，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。
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> ）	—
垃圾儲存空間	—	未依審議規範第 37 點規定檢討垃圾儲存空間，請補充。
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 99 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核意見
	2. 廣告物設置	1. 廣告物各面尺寸、位置、材質請確實標示，並依審議規範第 29 點規定檢討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。 2. 本案廣告物佔立面比例過多，致影響整體立面設計，建請酌予整併、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	—	請檢討本案是否需辦理交通影響評估審查，如需辦理該項審查，後續需俟高雄市政府完成交評審查通過後，始得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 99 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 58 地號祐陞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	查核意見
土地使用與配置	1. 建蔽率	-
	2. 容積率	-
	3. 基地最小面寬(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	-
	12. 基地保水設施（高程、配置、剖面）	請加強說明規劃提升基地保水之相關措施；建請加強落實低衝擊開發相關計畫及設施，配合實際建築配置繪製全區排水及雨水回收再利用計畫相關圖說。
	13. 平面配置合理性	第 2~13 層 A2、A3、A5 單元為 11~12 坪小套房，請加強說明該部份銷售客群，並請於銷售契約註明該部分單元僅供住宅使用，以避免後續使用者違規使用或誤用。
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. 請套繪既有道路之行人穿越線及車道出入口，並配合設計基地內行人動線。 2. 請加強說明本案人行動線設計。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	請補附基地周邊範圍之地形圖，補充標示基地與鄰地各部份高程，景觀剖面請標示各部份高程，加強說明高程差距處理方式，請儘量以順平方式設計。
	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）	請於平面圖套繪及標示周邊鄰地之車道出入口。
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. 大規模開發獎勵	未申請
	5. 容積移轉	本案依「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」申請移入容積 1,362.28 平方公尺(法定容積之 30%)，請加強說明本案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	1. 本案西側及南側臨道路退縮 6 公尺範圍，建請考量設置休憩座椅供行人使用。 2. 請加強說明臨道路退縮帶狀開放空間景觀設計。
	2. 綠籬或圍牆設計	本案圍牆從地面起算 1.3 公尺係實際牆面，上方設計 1.2 公尺鋁格柵欄杆，考量環境美觀及友善性，建請調降圍牆實際牆面高度、提高透空性或改為綠籬。
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	-
	2. 頂蓋式通廊	-

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 99 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
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)	停車出入口緊鄰北側鄰地及基地內人行通道，請加強說明人車動線是否交織並請於剖面圖標示相關尺寸。
	2. 停車出入口坡度	請補充標示停車出入口寬度，並加強防滑
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	請補充車道出入口圓凸鏡、出車警示燈等安全警示設施於行人動線與車行動線交織處。
	4. 汽車停車位數量	1. 本案第 1 層供事務所及工商服務業使用，該部分使用僅依法規規定設計汽車 2 輛、機車 4 輛，仍請考量辦公實際使用人數，酌予增設汽機車停車位。 2. 本案 B3 設置機械式 3 層停車位，請補充機械停車位相關尺寸、高度是否足夠。
	5. 機車停車位數量	
	6. 自行車停車位數量	
救災及逃生動線	—	請檢討說明救災操作動線、逃生動線、救災高度及迴轉半徑之設計。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	1. 請於景觀平面圖補充標示開挖範圍、退縮範圍及標示詳細尺寸。 2. 東側非開挖範圍請加強喬木植栽綠化；建請考量將該部分機車停車位調整至開挖範圍，以利於非開挖範圍廣植喬木、提升基地綠化。 3. 灌木圖例與景觀植栽不一致，請修正以利檢視。
	2. 覆土深度	—
	3. 綠屋頂及立體綠化	—
建築造型、外觀及色彩	—	1. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計及本案與周邊建築物立面設計之協調性。 2. 基地內照明應以行人之必要照明為主，請減少設置投樹燈以維樹木生長，並請加強說明照明計畫；另請於照明計畫圖說內分別清楚標示各種燈具位置及圖例，以利判讀。
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）	本案建築物色彩較深，復設計 9 公尺屋脊裝飾物，建築量體感厚重造成行人壓迫感，請調降屋脊裝飾物高度並提高建築物立面色彩亮度，以減低量體感。
垃圾儲存空間	—	垃圾儲存空間設置於地上一層，請加強說明住戶步行至垃圾場之動線；另本案未設置垃圾車暫停車位，請加強說明垃圾車清運路線。
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）	—
	2. 廣告物設置	
其他	—	1. 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，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。 2. 請檢討本案是否需辦理交通影響評估審查，如需辦理該項審查，後續需俟高雄市政府完成交評審查通過後，始得辦理都市設計報告書核備作業。