

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 137 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 261 地號京城建設日用品零售或服務業、
 集合住宅新建工程」都市設計審議案

前 (126) 次會議決議	修正情形查核
請設計單位依 <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後送本部國土管理署確認，再提本審查小組審議：	
一、開放空間之綠帶及其他開放空間之景觀設計，經委員討論後，請依下列意見修正： (一) 本案於建照預審時已有預審委員提出應再加強街角廣場之開放性及動線流暢度，惟於本次都市設計審議時仍未修正，請再調整街角廣場設計並補充剖面圖及透視模擬圖。 (二) 1 樓機車停車區綠化不足且與鄰地僅有圍牆阻隔，請檢討改以地下化、減少車位數或採用夾層以減少停車區面積，並於臨地界處增加綠化，以阻隔噪音及空污對鄰地之影響。 (三) 請加強規劃休憩座椅之設置並列圖說明其位置及形式。 (四) 屋頂層請增加休憩性及綠化。 (五) 游泳池日後可能難以維護管理或荒廢，影響 1 樓開放空間景觀，建議可調整至屋頂層，並將原游泳池位置規劃為景觀滯洪空間。 (六) 依高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範規範第 44 點規定應設置至少 200m² 景觀滯洪設施，惟本案因設置於筏基層之雨水貯集設施無景觀功能，不可替代景觀滯洪設施，故該設施仍應設置於地面層。 (七) 請加強游泳池與停車空間及開放公眾使用空間之隔離設施。	(一) 已取消頂蓋式街角廣場改為全開放式設計，<u>惟動線部分受植栽阻擋，流暢度有待加強，且模擬圖未配合更新，請修正</u> (P3-4)。 (二) 已將部分 1 樓機車停車格改設置於地下室，並將其餘 1 樓機車格調整設置於頂棚下 (P4-6)。 (三) 已補充休憩座椅圖片 (P3-3-1)，<u>惟位置標示較不易閱讀，請加強標示</u>。 (四) 已調整屋頂層綠化及增加休憩座椅，<u>惟請再補充休憩座椅型式圖說</u> (P. 3-6)。 (五) <u>游泳池仍規劃於 1 樓，請補充說明理由</u>。 (六) 已於地面層規劃設置 272.7m² 雨水花園作為景觀滯洪設施，<u>惟依 P3-4 剖面圖 A 及 C，雨水花園覆土高於兩旁鋪面高度，請降低覆土高度以利蒐集雨水，另 P3-5-1、P3-5-2 之雨水花園及透水鋪面等設施面積與 P5-2 簽證表不符，請再檢核修正</u>。 (七) 已修正將游泳池與開放空間採超過 1M 植栽帶及中東海棗作為隔離設施，與停車空間使用藍月立鶴花隔離 (P. 3-3-1)。

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 137 次會議作業單位初審意見

前 (126) 次會議決議	修正情形查核
(八) 散尾葵較不適合作為綠籬，請再調整。 (九) 與本案類似之後壁田 90 地號，其申請開放空間獎勵以外之法定空地仍有做綠化，請一併比照辦理。 (十) 本案有申請開放空間及基地規模容積獎勵，請再以專章補充公益性方面之論述及調整開放空間之開放性，如街角廣場建議採全開放式之設計。	(八) 已將散尾葵改為藍月立鶴花(P3-3-1)。 (九) 已增加法定空地綠化(P3-3-1)。 (十) 已補充公益性論述，並取消頂蓋式街角廣場改為全開放式設計，<u>惟橋新八路側申請獎勵之公共開放空間不符合都市設計規範規定應面臨之指定道路(橋新一路)，且未與橋新一路側開放空間及街角廣場整體串聯，請予以扣除獎勵範圍</u>(P3-7)。
二、動線系統設計，經委員討論後，請依下列意見修正： (一) 請妥善規劃 1 樓店鋪之臨停空間，以避免日後有違停情形。 (二) 街角廣場被綠化植栽擋住導致動線不流暢，請再調整。 (三) 為保護行人安全，行穿線退縮及縮小轉彎半徑為路口設計之趨勢，請再配合適當之行穿線位置及轉角防護設施調整綠帶設計，並提出模擬方案洽交通局討論，於未來交通影響評估時一併核定。 (四) 基地與公有人行道之介面應維持平整，以避免行人跌倒，另為提高人行空間品質及增加公益性，請申請人行道共構認養。	(一) 已於地下 1 層規劃店鋪專用車位(汽車 7 格、機車 8 格)，<u>惟車輛出入口離店鋪較遠，請說明管理措施(如收費方式、停車指引或剩餘車位數量告示等)，以及如何區分住戶與非住戶動線。另為避免違規停車影響交通，請依「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」於 1 樓規劃物流暫停區或臨停彎</u>(P3-2、P4-5)。 (二) 已調整街角廣場為全開放式設計，<u>惟動線部分受植栽阻擋，流暢度仍有待加強，請再調整</u>(P3-3-1)。 (三) 已調整街角綠帶設計及標示行穿線(P3-2、P3-7)。 (四) 已於圖面標示將與公有人行道共構處理(P3-2)。

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 137 次會議作業單位初審意見

前（126）次會議決議	修正情形查核
（五）地下室車道迴旋處有設置 2 個停車位，為避免影響進出車輛，請再加強相關警示設施。 （六）入口廣場寬度達 16.5 公尺，阻隔兩側綠帶之連續性，請適度減少廣場之寬度。 （七）請將機車停車位設置於地下 1 樓，若必須設置於地面層，請加強車道出入口之安全警示設施及管制，如設置閘門，以維護行人動線安全性。	（五）已增加車道迴旋轉彎處警示設施(P4-2~P4-5)。 （六）已調整綠帶配置，入口廣場寬度縮減至 8.4 公尺(P3-3-1)。 （七）已將部分 1 樓機車停車格改設置於地下室，並將其餘 1 樓機車格調整設置於頂棚下，出入口規劃引導及警示號誌，<u>未設置管制閘門</u>(P3-7、P4-6)。
三、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，請依下列各點意見修正： （一）本案有申請容積移轉，惟未說明理由及依據，請再補充說明。 （二）街角廣場形式倘以有頂蓋設計較類似騎樓，請評估改以無頂蓋方式規劃開放空間設計，避免成為治安死角。 （三）建議再評估降低戶數，減少停車位需求，以利將車位集中於地下室設置。 （四）報告書 P.04-02 部份面積標示不清，請再修正。	（一）已補充容積移轉依據相關文件(P1-2-1、P2-4)。 （二）已取消頂蓋式街角廣場改為全開放式設計(P3-4)。 （三）本次提會戶數為 423 單元，較前次提會 420 單元增加 3 單元，但已將部分 1 樓機車停車格改設置於地下室，並將其餘 1 樓機車格調整設置於頂棚下(P3-7、P4-6)。 （四）已修正面積標示，<u>惟請適度加大字體以利閱讀</u>(P4-2)。

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	前 (126) 次查核意見	修正情形查核
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	(無規定)	—
	9. 地下最大開挖率	(符合)	—
	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)	本案依都市設計規範第 44 點規定應設置至少 200m ² 景觀滯洪設施，請再檢討本案滯洪能力，並建議以乾式滯洪池為佳	已於地面層規劃設置 272.7m ² 雨水花園作為景觀滯洪設施，惟依 P3-4 剖面圖，雨水花園覆土高於兩旁鋪面高度，請降低覆土高度以利蒐集雨水，另 P3-5-1、P3-5-2 之雨水花園及透水鋪面等設施面積與 P5-2 簽證表不符，請再檢核修正
	13. 平面配置合理性	為有利於樹木、昆蟲鳥類生長棲息，請檢討取消投樹燈之設置	已取消投樹燈(P3-4)
基地與鄰 地關係	1. 人行動線(套繪左右鄰地及對向公、私有行人道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)	為維護行人夜間行走安全，請於臨路側人行空間酌予設置路燈或景觀高燈	已設置景觀高燈(P3-4)
	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 137 次會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前 (126) 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)	(無意見)	—
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. 本案有申請公共開放空間容積獎勵 824.75m ² ，請再加強說明開放空間公益性設施、環境友善措施，並建議辦理人行道認養及預留 YouBike 停車空間 2. 公共開放空間步道開口過小，且中間為住戶出入通道，無法串連為帶狀開放空間，請再調整公共開放空間設計；另受綠帶阻隔部分應不予計入獎勵 3. 街角開放空間內應設置照明，以避免成為夜間治安死角	1. 已於圖面標示將與公有人行道共構處理及預留公共自行車位置，並補充公益性檢討論述(P3-7) 2. 已修正獎勵範圍、調整綠帶配置、入口廣場寬度縮減、並增加與街角開放空間步道寬度(P3-3-1) 3. 已取消頂蓋式街角開放空間改為全開放式(P3-4)
	3. 大規模開發獎勵	本案有申請大規模開發獎勵 1,924.39m ² ，請再加強基地公益性設計內容	已於圖面標示將與公有人行道共構處理及預留公共自行車位置，並補充公益性檢討論述(P3-7)
	4. 建築物高度放寬	(未申請)	—
	5. 容積移轉	本案有申請容積移轉 5,773m ²	已補充容積移轉依據相關文件(P1-2-1、P2-4)
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	(無意見)	—
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	(無意見)	—
	2. 停車出入口寬度	(無意見)	—
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	(無意見)	—
	4. 汽車停車位數量	本案規劃機車停車位於 1	已將部分 1 樓機車停車

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 137 次會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前 (126) 次查核意見	修正情形查核
	5. 機車停車位數量	樓，為減低噪音及空氣污染對鄰地之影響，請規劃設置於地下室	格改設置於地下室，並將其餘 1 樓機車格調整設置於頂棚下(P3-7、P4-6)
	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	已補充檢討內容(P3-1)
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)	已修正
	2. 覆土深度	(符合)	—
	3. 綠屋頂及立體綠化	(無意見)	—
建築造型、外觀及色彩	—	外牆顏色請依都市設計規範第 27 點規定，採用彩度較低，明度較高顏色為主	已調整立面色彩及色號為較淺之顏色， <u>惟透視模擬圖顏色應配合更新，並繪製植栽</u> (P3-10)
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)	(無意見)	—
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)	請補充說明建築物附加設備及遮蔽設計內容及圖說	已補充遮蔽設施圖說， <u>惟請適度放大圖說以利閱讀</u> (P4-7)
	2. 廣告物設置	(未設置)	—
其他	—	1. 封面及 P. 01-03 案名請依本檢核表標題修正 2. P. 05-05-03 第 44 點之雨水貯集量應以 P. 05-02 內容檢討，且 P. 05-02 簽證表應由建築師簽章 3. 請補充說明交通影響評估審查結果	1. 已修正(封面、P1-3) 2. <u>P3-5-1、P3-5-2、P5-2 及 P5-4 有關雨水花園、透水鋪面等透水保水設施面積不符，請釐清修正。</u> 3. 已補充(P1-3)

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 137 次會議作業單位初審意見
第二案：「高雄新市鎮第 2 期發展區橋科段 250 地號豐邑建設集合住宅新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢 討 內 容	查 核 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	(符合)
	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)	1. 請依都市設計規範第 5 點及圖 5 規定，規劃人行空間坡降方向往綠化空間傾斜，以利蒐集雨水。 2. 後院位於原土層部分植栽槽設置 25 公分花台，可能阻礙雨水進入，請取消花台並將覆土表面改為與鋪面齊平或略為下凹。 3. 請說明 P4-2 位於原土層之植栽穴設置牆體之理由及必要性。
	13. 平面配置合理性	為有利於樹木、昆蟲鳥類生長棲息，請檢討取消照樹燈之設置
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)	請補充車道出入口與人行空間交會處之高程，且車道高程應配合左右人行步道抬高並順平。
	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)	(符合)
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)

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 137 次會議作業單位初審意見

項目	檢 討 內 容	查 核 內 容
	4. 建築物高度放寬	(未申請)
	5. 容積移轉	本案申請容積移轉 824.94m ² (10%)。
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	1. 請依都市設計規範第 5 點檢討車道臨接計畫道路之長度不超過總長度之 50%。 2. 請依都市設計規範第 6 點檢討公共開放空間(臨道路退縮空間)綠覆率及喬木數量。 3. 請依都市設計規範第 6 點檢討臨道路退縮空間與公有人行道共構。 4. 請於臨路側人行空間設置景觀高燈，並加強車道口照明，以增加行人夜間通行安全。 5. 請依都設規範第 40 點規定補充敘明開放空間及臨道路退縮空間之管理維護計畫，並註明應將管理維護計畫列入公寓大廈規約。
	2. 綠籬或圍牆設計	(符合)
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	汽機車道分開設置將產生 2 處人行破口，請調整為 1 處出入口，以降低對人行環境衝擊。
	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)	(符合)
	2. 覆土深度	1. 後院部分喬木緊鄰開挖範圍，請調整位置以利喬木根系生長。 2. 請於剖面圖補充開挖範圍內植穴排水設計內容。
	3. 綠屋頂及立體綠化	(未設置)
建築造型、外觀及色彩	—	1. 色彩原則符合規定，請補充說明外觀設計及特色後提請本審查小組討論。 2. 建物模擬圖請繪製植栽(包含公有行道樹)、人行道及照明燈具等內容。
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)	(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 137 次會議作業單位初審意見

項目	檢 討 內 容	查 核 內 容
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	(未設置)
其他	—	1. P1-1-1 實設容積率請分別列出設計容積及移轉容積後加總。 2. P1-1-1 案名請與封面一致。 3. P2-3 基地位置請避免使用紅色實心色塊標示。 4. P7-2-4 低衝擊開發設施檢核表請填寫基地位置及勾選有設置之項目。 5. 請補充土地權屬資料或土地使用同意書。