

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 115 次委員會議作業單位初審意見

「高雄新市鎮第 1 期發展區後壁田段 137 及 139 地號等 2 筆土地達麗建設
一般零售或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	前次 (113) 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	開放空間綠覆率檢討有誤，喬木與下方之灌木及地被面積重複計算，另灌木面積不得乘 1.5 倍，請修正。	已修正。
	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)	永續水環境指標請依都設規範附表一製作簽證表。	已補充簽證表。
	13. 平面配置合理性	中庭水池請補充剖面圖及說明水池深度，且應注意安全防護設施及盡量採水循環過濾再利用以利後續維管。	已補充相關圖說。
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)	請補充說明住戶及顧客之人行及無障礙動線之設計內容。	仍請分別將住戶及顧客動線分開標示，另車行與人行動線顏色過於相近不利辨識，建議修改顏色。
	2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)	與鄰地間人行動線應順平處理，並補充標示基地與鄰地各部份高程，以利檢視銜接處順平設計。	已補充相關圖說。

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 115 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(113)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)	—	—
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	1. 本案有申請開放空間獎勵, 請說明開放空間公益性設施或環境友善措施。 2. 建議加強街角廣場之設計。	1. 已補充公益性設施內容, 仍請加強說明。 2. 已補充相關圖說, 仍請加強說明。
	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	—	—
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	—	—
	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	—	—
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)	—	—
	2. 停車出入口寬度	請標示停車出入口寬度。	已補充相關圖說。
	3. 停車出入口前緩衝停車等空間	—	—
	4. 汽車停車位數量	1. 請說明如何區隔店鋪(含顧客及送貨)及住戶停車動線。 2. 建議店鋪臨停機車位設於地面層, 以利顧客使用; 顧客及送貨車輛動線建議應以適當設施引導。	1. 已回覆說明, 仍請於圖上標明店鋪車位。 2. 已回覆說明。
	5. 機車停車位數量	3. 因應電動車發展趨勢, 請說明是否有預留供未來增設充電樁之相關設備及空間。 4. 請補充說明自行車位位置。	3. 已補充相關圖說。 4. 已補充相關圖說。
	6. 自行車停車位數量	4. 請補充說明自行車位位置。	4. 已補充相關圖說。

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 115 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(113)查核意見	修正情形查核
救災及逃生動線	-	—	—
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種(含公有行道樹)	灌木樹種較多，應注意不同樹種間之相容性及是否過密影響生長，且需避免有毒性或易造成過敏的植物。	已回覆說明。
	2. 覆土深度	請確認位於地下開挖範圍內之喬木覆土深度是否足夠，並於剖面圖中標示。	已補充相關圖說。
	3. 綠屋頂及立體綠化	—	
建築造型、外觀及色彩	-	建議配合基地形狀及尊重都市紋理，調整建築造型或植栽配置。	已補充相關圖說。
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)	—	—
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	-	請補充說明辦理交通影響評估進度。	已回覆說明，後續辦理核備時需檢附交通影響評估審查通過證明文件。

前次 (113) 會議決議	修正情形查核
<p>(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，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 美人樹的樹幹多刺，建議檢討是否適合種植於中庭。 2. 請補充說明本案建築物高度對鄰地的衝擊及公益性之論述。 3. 街角廣場可計入容積獎勵，惟目前設計之廣場無友善街口意象，建議應妥予規劃，以展現路口風貌。 4. 為便於日後續維護管理及考量高雄地區夏天易缺水之特性，建議採乾式庭園設計，取消中庭水池；水池之雨水量貯集量建議以其他低衝擊設施替代。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已回覆說明。 2. 已補充相關圖說，仍請加強說明公益性部份。 3. 已補充相關圖說，仍請加強說明。 4. 已補充相關圖說。
<p>(二) 動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案交通影響評估已通過尚未核定；汽機車車道坡度不同且中間有分隔牆，請注意汽機車交會處之安全性，並請補充說明反射鏡、黃網線等安全警示設施位置；另為維護車輛及行人安全，請補充植栽樹種及尺寸及檢討行車視距。 2. 請檢討中庭鋪面是否會影響無障礙通路。 3. 請加強說明本案與後壁田段 135 地號土地建案之開放空間如何串連。 4. 本案位於住宅區，是否需要如此多的店鋪，請再加強說明需求及理由；建議可將部分店鋪改為透空空間，以串連本中庭及 135 地號建案之開放空間，增加連通性。 5. 機車停車場入口有 2 道牆，請檢視是否為誤植。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已補充相關圖說。 2. 已補充相關圖說。 3. 已補充相關圖說。 4. 仍請加強說明本基地與鄰近基地之人行動線如何串聯。 5. 已修正。
<p>(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，請參考下列各點建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 側院寬度 3 公尺內有柱子，請再釐清。 2. 依據都市設計規範第 13 點，臨橋新環路側如做商業使用，應以緊鄰建築退縮線為原則留設騎樓，本案未依規定設置騎樓，若需提請放寬請提出相關說明。 3. 垃圾暫存位置規劃在地下室車道口，建議說明執行清運時是否會影響車輛進出及行車安全，另為避免垃圾在密閉空間易發臭問題，建議設置排氣設備，或考量改設置於地面層。 4. 建議檢討 1 樓店鋪冷氣主機位置。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正。 2. 已回覆說明。 3. 已回覆說明。 4. 已補充相關圖說。