

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 123 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 273 地號麗晶建設集合住宅新建工程」
都市設計審議案

都市設計檢核表

(V 符合； — 未規定)

項 目	檢 討 內 容	查 核 內 容
土地使用 與配置	1. 建蔽率	V
	2. 容積率	V
	3. 基地面積最小面寬(寬度)	V
	4. 最小基地面積	V
	5. 最小後院深度	V
	6. 最小側院深度	V
	7. 鄰幢間隔	V
	8. 建築物高度	—
	9. 地下最大開挖率	V
	10. 法定空地綠覆率	V
	11. 法定空地透水率/補償措施	V
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面)	請補充透水鋪面施工細部大樣圖及鋪面材質圖片
	13. 平面配置合理性	V
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)	建議開放空間鋪面與公有人行道整體設計及共構，或辦理人行道認養，以提高人行空間品質
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	請補充標示開放空間各部份高程，以利檢視順平設計
	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)	本次修正圖面所示中庭 U 型設計應明列禁止供車輛行駛，並請列入未來公寓大廈規約內容規範。另其鋪面應與人行空間相同，明確公示僅供人行功能。
容積獎勵 措施	1. 開發時程容積獎勵	本案申請開發時程獎勵容積 1,531.05 平方公尺(法定容積之 10%)，土地點交日為 104 年 4 月 14 日，應於土地點交日起 2 年內開工，請再補充開工日期證明文件
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	未申請
	3. 大規模開發獎勵	本案申請住宅區整體大規模開發(超過 5,000 平方公尺)之獎勵容積 1,531.05 平方公尺(法定容積之 10%)，惟本次變更後綠覆率減少 17.66%，請再加強說明公益或環境友善的設施
	4. 建築物高度放寬	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

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 123 次會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查 核 內 容
	5. 容積移轉	許可要點」新增申請容積移轉之獎勵容積 1,531.05 平方公尺（法定容積之 10%），惟本次變更後綠覆率減少 17.66%，請再強說明公益或環境友善的設施
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	√
	2. 綠籬或圍牆設計	請補充說明圍牆立面及材質，另平面配置圖之圍牆範圍與透視圖不符，請再釐清
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	√
	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	1. 建議再檢討減少地面層機車位數輛並將機車位設置於地下室，並建議於地面層機車位與鄰地間種植喬木或密植較高灌木，以降低機車噪音對鄰房之影響 2. 建議增加機車停車區之照明，以維安全 3. 建議於適當位置規劃機車臨停區供外送業者使用 4. 請標示無障礙機車位
	5. 機車停車位數量	
	6. 自行車停車位數量	
救災及逃生動線	—	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）	1. 請補充說明公有行道樹樹種，另部分行道樹擋住消防救災空間，是否有移植計畫 2. 建議取消投射燈，以利樹木生長
	2. 覆土深度	屋頂喬木覆土深度不足 1.5 公尺，請修正
	3. 綠屋頂及立體綠化	√
建築造型、外觀及色彩	—	1. 請補充建物立面材質圖片 2. 建物外觀色彩較多白色，請加強說明後續清潔維護計畫
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	—	請補充說明垃圾車暫停位置
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）	√
	2. 廣告物設置	√
其他	—	請補充說明歷次變更內容對照，並依本部 87.07.02 台內營字第 8772186 號函檢討是否可適用原建照申請時法令規定

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 123 次會議作業單位初審意見

第二案：「高雄新市鎮第 1 期發展區後壁田段 125、126 地號等 2 筆土地御上閣旅館新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

(V 符合； — 未規定)

項 目	檢 討 內 容	查 核 內 容
土地使用 與配置	1. 建蔽率	V
	2. 容積率	V
	3. 基地面積最小面寬(寬度)	—
	4. 最小基地面積	V
	5. 最小後院深度	V
	6. 最小側院深度	V
	7. 鄰幢間隔	V
	8. 建築物高度	—
	9. 地下最大開挖率	未開挖
	10. 法定空地綠覆率	V
	11. 法定空地透水率/補償措施	V
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面)	P.30 保水設施計算簽證表請依都市設計規範附表一補附簽證欄位並簽章
	13. 平面配置合理性	V
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)	建議開放空間鋪面與公有人行道整體設計及共構，或認養人行道，以提高人行空間品質
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	人行動線與車道、公有人行道及鄰地交會處均應順平處理，且鋪面需防滑
	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)	V
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
	4. 建築物高度放寬	未申請
	5. 容積移轉	未申請
臨道路退 縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	1. 請加強說明街角開放空間設計內容，並建議增加其開放性及採用不同鋪面設計 2. 請依都設規範補充綠化空間鋪面面積檢討
	2. 綠籬或圍牆設計	未設置

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 123 次會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查 核 內 容
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	本案擬申請放寬騎樓高度至 3.5M，惟僅以未有對外商業行為之理由似顯不足，請再補充說明後提請本都設小組討論
	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	✓
	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	P.10 建築空間使用計畫表之汽車位數量及 P.24 停車空間檢討之建物用途類組有誤，請修正
	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. 另依相關消防法規檢討 2. 請補充說明消防通道如何管制
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	✓
	2. 覆土深度	✓
	3. 綠屋頂及立體綠化	未設置
建築造型、外觀及色彩	—	1. 請補充建物立面材質圖片 2. 請加強說明建物外觀色彩設計內容，並應考量與鄰近已建成建築之色彩協調性，及參考都設規範之建築顏色規定 3. 請說明廣告造型牆燈光亮度及播放時間等；另考量其可能影響夜間行車視線，請先依高雄市廣告物管理自治條例及相關規定檢討
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)	未設置
垃圾儲存空間	—	請標示垃圾儲存空間及垃圾車暫停位置
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)	✓
	2. 廣告物設置	✓
其他	—	「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（土地使用分區管制要點）(第三次專案通盤檢討)案」已於 112 年 8 月 17 日公告發布實施，請據以更新 P.18~P.25 土地使用分區管制要點檢討內容