

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 136 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 323 地號國家住宅及都市更新中心橋新安
 居 A 社會住宅新建工程」都市設計審議案

| 前 (135) 次會議決議 | 修正情形查核 |
|--|--|
| <p>請設計單位確實依<u>下列各點</u>及<u>作業單位初審意見</u> (詳附件) 修正書圖及補充說明，並請業務單位檢核符合決議及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後，再提本審查小組審議。</p> | |
| <p>一、開放空間之綠帶及景觀設計：</p> <p>(一) 本案基地規劃開放空間之開放性不足，考量本案已申請 40% 容積獎勵，應提供友善措施並具有公益性，爰請調整基地建物及開放空間配置並評估增加臨道路退縮深度，以增加基地之開放性及友善性。</p> <p>(二) A 棟與 B 棟間為開放空間重要入口節點，請加強綠美化措施以及可引導行人至中庭之照明設計，強化該處之自明性。</p> <p>(三) 請補充說明景觀滯洪設施規劃於基地東南側地勢較高處如何發揮滯洪功能及是否可與鄰地高程互相配合，並請於中庭等其他開放空間利用地勢採自然入滲方式，減少筏基貯集雨水採機械抽排消耗之能源。</p> <p>(四) 公有人行道移植喬木若採基地內移植，請於圖面標示位置，另請檢核 P3-5 植栽配置圖、圖例及喬木數量是否一致且正確。</p> | <p>(一) 已縮減 A2 棟寬度並將 A1 棟 1 樓挑空，增加基地開放性及友善性。(P3-1、P3-2)</p> <p>(二) 已調整開放空間綠化、鋪面設計及增加夜間照明。(P3-1、P3-32)</p> <p>(三) 已修正景觀滯洪設施位置。(P3-1、P3-10)</p> <p>(四) 已修正。(P3-5)</p> |
| <p>二、動線系統設計，請依下列意見修正：</p> <p>(一) 消防車救災活動空間規劃於中庭，未來可能受植栽或相關設施物影響消防車腳架伸展或迴轉空間。請將救災活動空間規劃於臨道路側開放空間，並應滿足雲梯消防車操作救災空間規定。</p> <p>(二) 請檢討 1 樓雨遮是否影響救災動線及緩降機操作。</p> <p>(三) 本案臨路側 1 樓規劃商店使用，請考量消費者行為妥善規劃臨停空間，以避免違規停車，並將人行空間及植栽配合整體設計；另臨停彎寬度請適度縮減，並應以停放機車為主。</p> <p>(四) 本案基地位置距離捷運場站有一定距離，請將共享運具如共享汽、機車及單車等納入規劃考量，以增加住戶使用便利性及減少私人運具使用；另 Youbike 站尺寸最小請規劃 2 乘 14 公尺。</p> | <p>(一) 已修正消防車救災活動空間規劃於臨街面。(P3-19)</p> <p>(二) <u>未補充說明 1 樓雨遮是否影響緩降機操作。</u></p> <p>(三) 已縮小臨停彎尺寸，並註明認養人行道及共構。(P3-17)</p> <p>(四) 已於平面層規劃 Youbike 站及於地下 1 層規劃共享運具車位。(P3-3、P5-4)</p> |

附件:內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 136 次會議作業單位初審意見

| 前 (135) 次會議決議 | 修正情形查核 |
|---|---|
| <p>(五) 車道出入口請套繪黃網線，並補充反射鏡及出車警示等安全配套內容，以維護行車安全。</p> <p>(六) P3-19 人行動線請補充步道之坡度，以及檢討是否符合無障礙設施設計規範相關規定。</p> <p>(七) 請檢討並配合行穿線退縮後位置調整路口斜坡位置。</p> | <p>(五) 已修正圖面。(P3-17)</p> <p>(六) 已補充坡度及無障礙設施內容。(P3-17、P3-21)</p> <p>(七) 已調整路口斜坡位置，<u>惟北側行穿線位置緊鄰路口，請再洽交通局確認位置是否正確。</u>(P3-21)</p> |
| <p>三、建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計：</p> <p>(一) 本案汽車停車位數量之規劃，請考量實際社宅住戶擁車數量及社會住宅政策轉變調整，並預為因應，增加設置停車位數，建議以小坪數 1 戶 0.6 車位、中大坪數 1 戶 0.8 至 1 車位為原則規劃，以避免未來停車外部化；另店舖使用應設置停車位數量請依土管要點商業使用計算，非依社宅使用類別估算。</p> <p>(二) P5-13 自行車停車空間與全區配置圖不一致，請修正。</p> <p>(三) 屋頂景觀剖面圖部分請以各自景觀配置圖作為對照，且女兒牆高度不足，請增加高度以避免危險。</p> <p>(四) 部分陽台受結構柱影響可能不易使用，請再檢討調整。</p> | <p>(一) <u>汽車停車位僅比前次增加 6 格，仍未達委員建議每戶 0.6 至 0.8 車位之數量，請再檢討車位數量或補充說明相關配套措施及對策。</u>(P5-2~P5-4)</p> <p>(二) 已修正。(P5-13)</p> <p>(三) 已修正。(P3-11、P3-12)</p> <p>(四) 已修正。(P5-6、P5-7)</p> |
| <p>四、報告書部分：</p> <p>(一) P3-1 案件資料表與 P4-13 高雄市綠建築自治條例檢討表內樓地板面積不一致、P3-35 燈光時段內文與圖面標示不一致、P4-5 部分文字受圖片遮蔽，以上均請修正。</p> <p>(二) P4-16 第 26 條檢討文字請統一、附件交通影響評估部分請補充說明目標年實際時間。</p> <p>(三) P5-3 汽車停車位數量誤植，請修正，並請釐清垃圾暫停及裝卸車位是否可計入法定車位。</p> <p>(四) 本案起造人為國家住宅及都市更新中心，故 P4-13 高雄市綠建築自治條例檢討部分應以第一類建築物進行檢討，請修正。</p> | <p>(一) <u>P4-5 圖片未修正，P4-13 及 P5-2 總樓地板面積與 P3-1 不符，請釐清修正。</u></p> <p>(二) 已修正。(P4-16、P6-7)</p> <p>(三) 已修正。(P5-2)</p> <p>(四) 已修正。(P4-13)</p> |

都市設計檢核表

| 項目 | 檢討內容 | 前 (135) 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 | (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) | 景觀滯洪設施位於基地相對高點,請將中庭花圃略為下凹作為景觀滯洪設施。 | 已修正景觀滯洪設施位置。(P3-1、P3-10) |
| | 13. 平面配置合理性 | 1. 中庭綠地入口開放性、公益性及對外親和性不足,請調整建物至內側,並將開放空間規劃於鄰近道路側等配置以增加開放性。 2. 中庭請設置休憩設施,以利民眾停留。 | 1. 已縮減 A2 棟寬度並將 A1 棟 1 樓挑空,增加中庭開放性。(P3-1、P3-2) 2. 已增設休憩座椅及花台座椅, 惟請補充座椅型式圖片 。(P6-16) |
| 基地與鄰地關係 | 1. 人行動線(套繪左右鄰地及對向公、私有入行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線) | 1. 請依都市人本交通道路規劃設計手冊規劃路緣斜坡、路口轉角屏障及導盲設施等內容。 2. 請於街角及人行空間增設景觀高燈,以維護夜間行人安全。 | 1. 已規劃路口路緣斜坡 (P3-21), 惟 P3-14、P3-15 基地西側斜坡位置錯誤,請修正 。 2. 已修正。(P3-32) |
| | 2. 順平(高程、剖面、公私人行道) | 人行動線應順平處理,且鋪面需防滑。 | 已修正。(P3-21) |

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 136 次會議作業單位初審意見

| 項目 | 檢討內容 | 前 (135) 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) | P2-7 請標示周邊建案車道出入口, 並依本署網站最新套繪圖更新。 | P2-6、P2-7 請補充套繪橋新安居 C 配置圖。 |
| 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) | — |
| | 6. 其他 | (另依都市計畫法高雄市施行細則 24 條申請社會住宅容積獎勵) | — |
| 臨道路退縮及圍牆 | 1. 臨道路退縮設計 | 基地於公有人行道規劃 2 處臨時停車彎, 為避免人行動線中斷, 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」往基地內再退縮與臨停彎同等寬度之人行空間, 並請配合調整 6 米退縮線, 另目前臨停彎規劃寬度 2.5 米, 建議適度縮減寬度以免遭長時間占用。 | 已修正臨道路退縮線及縮小臨停彎尺寸。(P3-7) |
| | 2. 綠籬或圍牆設計 | (未設置) | — |
| 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 | (未規定, 另依相關法規檢討) | — |
| | 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 | 本案規劃 288 個社宅單元, 僅規劃 128 個汽車停車位, 請適度增加車位數量, 以避免未來不敷使用產生停車外部化情形及滿足周邊停車需求。 | 已增加 6 格汽車停車位。(P5-2~P5-4) |
| | 5. 機車停車位數量 | | |
| | 6. 自行車停車位數量 | | |

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 136 次會議作業單位初審意見

| 項目 | 檢討內容 | 前 (135) 次查核意見 | 修正情形查核 |
|------------|--------------------------------|--|---|
| 救災及逃生動線 | — | 1. 請依都設規範第 32 點檢討並標示 2 處以上緊急出入口。 2. 請補充說明救災活動空間之鋪面承重能力是否符合相關規定。 3. 部分 4 米救災動線似與綠帶及路緣石重疊，請釐清修正。 | 1. <u>未檢討及標示，請修正</u> 。(P3-19) 2. 已修正消防車救災活動空間規劃於臨街面。(P3-19) 3. 已修正消防車救災活動空間規劃於臨街面。(P3-19) |
| 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 | (符合) | — |
| | 3. 綠屋頂及立體綠化 | (符合) | — |
| 建築造型、外觀及色彩 | — | 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。 | — |
| 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) | — |
| 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) | 請依高雄市政府工務局建築物遮蔽設施設置原則檢討遮蔽設施。 | 已補充檢討。(P3-35) |
| | 2. 廣告物設置 | (符合) | — |
| 其他 | — | P3-5 模擬圖部分喬木位置與平面圖不符。 | 已修正。(P3-5) |

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 136 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 223、224、231 地號等 3 筆土地日用品零售或服務業、集合住宅新建工程」（第一次變更設計）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 | 由 29.22%調降至 24.62%，符合規定 |
| | 2. 容積率 | (未變更) |
| | 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 | 綠覆率由 66.10%提升至 84.76%，符合規定。 |
| | 11. 法定空地透水率/補償措施 | 1. 變更後透水率調降至 67.97%， <u>請以原核准內容 68.78%或更佳標準規劃</u> 。(P3-6-6) 2. P3-2-2 及 P3-6-6 透水鋪面應不包含水池部分，需再檢核修正。 |
| | 12. 基地保水設施(高程、配置、剖面) | 變更前採雨水花園及透水鋪面作為低衝擊開發設施，變更設計後改以筏基層雨水貯集滯洪設施為主，考量若採機械式抽水需消耗電力， <u>請仍規劃以雨水花園或透水鋪面等可使雨水自然入滲之設施為主，以利節能及後續維管</u> 。(P3-20-1、P3-20-2) |
| | 13. 平面配置合理性 | 建物配置由原 4 棟變更為 5 棟，其中 <u>A 至 E 棟及圍牆較變更前更貼近臨道路退縮線，致減少沿街面開放性且提高視覺壓感，應再調整設計以增加開放空間友善性</u> 。 |
| 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) | (符合) |
| | 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) | 本次變更設計後車道由原 1 處增加為 2 處，致變更後之設計增加人行破口，對行人更不友善，且南側車道對向亦為周邊基地車道出入口， <u>應再檢討車道出入口數量及位置</u> 。 |
| 容積獎勵 | 1. 開發時程容積獎勵 | (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 136 次會議作業單位初審意見

| 項目 | 檢 討 內 容 | 查 核 內 容 |
|------------|-----------------|--|
| 措施 | 2. 設置公共開放空間容積獎勵 | 1. 本案申請公共開放空間獎勵 2,541.77m ² 之臨橋新五路側公共開放空間部分，因深度不符合「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」獎勵深度須達臨道路退縮深度之 2 倍以上之規定，請予以扣除獎勵範圍。 |
| | | 2. 街角開放空間區位不符合都市設計規範第 4 點規定之位置，請調整配置。 |
| | | 3. 原規劃街角開放空間面積為 848m ² ，變更後大幅縮減至 202.65m ² ，且採石頭步道設計，不利無障礙動線通行，違反 122 次會議決議有關強化民眾「停留功能」之要求，應再調整設計。 |
| | | 4. 臨橋新三路 500 巷公共開放空間未依上開審議參考原則扣除建築物主要人行出入動線，且區位不符合都市設計規範第 7 點面臨之指定道路、遮蔭不足且位於住宅門廳前，對使用者不友善，應予以扣除獎勵範圍。 |
| | | 5. 原規劃公共開放空間綠覆率為 76.61%，於變更後降為 43.64%，請重新檢討增加綠覆率及喬木數量。 |
| | 3. 大規模開發獎勵 | 本案有申請大規模開發獎勵 2,809.32m ² ，因變更後建物及圍牆配置調整，致減少沿街面開放性且提高視覺壓感，不符合鼓勵大規模開發之原意，應再調整設計以增加開放空間友善性。 |
| | 4. 建築物高度放寬 | (未申請) |
| | 5. 容積移轉 | 本案原申請容積移轉 2,809.32m ² ，未變更。 |
| 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 | 變更後圍牆範圍及高度均增加，且更不透空，以致減少沿街面開放性，請依「高雄市政府都市設計審查規範」規定檢討透空率及降低圍牆高度。 |
| 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 | (未規定，另依相關法規檢討) |
| | 3. 停車出入口前緩衝停等空間 | (未規定，另依相關法規檢討) |

附件：內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 136 次會議作業單位初審意見

| 項目 | 檢 討 內 容 | 查 核 內 容 |
|------------|--------------------------------|---|
| | 4. 汽車停車位數量 | 1. 本次變更後住宅單元從 375 戶大幅增加至 460 戶，住戶衍生之外送與物流需求將顯著提升， <u>請於適當位置（如車道旁）規劃物流外送臨停空間</u> ，以減少外送車輛違停情形。 2. 請標示地下室店鋪專用車位位置（汽車 17 輛、機車 74 輛）， <u>並說明店鋪車位管理措施</u> 。 |
| | 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 | P3-1-1 剖面 A 及 P3-1-2 似有部分喬木覆土深度不足 150 公分，P3-7-3 剖面 D 部分中庭喬木未繪製，請再依都設規範第 11 點檢討喬木覆土深度。 |
| | 3. 綠屋頂及立體綠化 | (未設置) |
| 建築造型、外觀及色彩 | — | <u>變更後建物外牆顏色之深色部分比例大幅提升，不符合都設規範 27 點外牆應採用彩度較低明度較高顏色為主之規定，請修正。</u> |
| 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) | 變更後屋頂框架高度較高， <u>請適度降低框架高度以減輕視覺壓迫感</u> 。 |
| 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 | (符合) |
| 其他 | — | 1. P1-5 實設容積率請以基準容積加上獎勵及移轉容積計算。 2. 請補充 P3-1 至 P3-4 之原核准頁面，以利對照。 |