

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 75 次委員會議作業單位初審意見

第 1 案：「高雄新市鎮第 1 期發展區橋頭區後壁田段 96、97 地號維崗建設集合住宅新建工程」  
都市設計審議案（第 1 次變更設計）

本案前經本部「高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」101 年 3 月 30 日、103 年 3 月 7 日召開之第 51、61 次會議審查通過，本次變更擬維持原申請開發時程獎勵容積 2,570.24 平方公尺（僅 96 地號之法定容積之 15 %）、住宅區整體合併開發獎勵容積 2,888.89 平方公尺（法定容積之 10%），本次擬依「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」新增移入容積 4,333 平方公尺（法定容積之 15%）；惟依前開要點第 9 點第 2 項規定略以：「容獎累計 20%」，本案是否有違前開規定 20%限制(容積獎勵額度上限係以單 1 地號分別計算或以 1 宗基地計算)，請高雄市政府建管處、都市發展局就該市執行情形及案例協助確認。

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
土地使用與配置	1.建蔽率	✓		本案建蔽率法定為 40%，原核准建蔽率為 23.22%，變更後建蔽率增為 30.58%。(P.3-2-0)
	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.法定空地綠化面積率	✓		1. 本案法定空地綠化面積率規定為 30%，原核准為 56.88%，變更後降為 42.47%。 (P.3-2-3) 2. 本案前院綠覆率規定為 50%，原核准為 65.29%，變更後降為 50.57%。(P.3-3-3)
	11.法定空地透水率/補償措施			1. 本案原核准透水率為 25.73%，變更後降為 18.01%(依第 51 次會議決議(四)本案地下開挖範圍過大，建議設計單位考量縮小地下開挖率至 80%、並增加透水率為 15~20%)。 (P.3-3-4) 2. 請檢附變更前透水率計算檢討式。 3. 請加強說明本案之透水設計及補償措施。(P.3-3-10)

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 75 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 請說明變更後規劃之設計內容。(P.3-1-2) 2. 本案開放空間規劃游泳池及水池，請補充剖面圖說明水深並加強安全防護措施。(P.3-1-2) 3. 原核准開放空間內設置生態水池，變更後規劃游泳池使用，請加強說明變更理由。(P.3-1-2) 4. 本次變更設計後住宅單元的圍塑性變強，開放空間綠化減少，行人通行及休憩空間亦變少，請說明變更設計理念。 5. 西北側新增二層建築物，請說明使用性質，並於平面及剖面補充空間名稱，增繪於透視模擬圖中。(P.3-2-4、3-3-2、3-4-3)
基地與鄰地關係	1.人行動線		提請討論	請加強說明變更後人行動線之設計。(P.3-3-9)
	2.順平(高程)	√		
容積獎勵措施	1.開發時程容積獎勵		提請討論	本次變更擬維持原建照已取得之開發時程獎勵容積 2,570 平方公尺(96 地號法定容積之 15%)，土地點交日期為 102 年 7 月 15 日，請補充說明開工日期，並請補附本基地目前施工現況照片並說明施工進度。(P.1-4、3-2-0)
	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.設置公益設施容積獎勵	-		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 75 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
	5.其他獎勵		提請討論	<p>1. 本次變更擬維持住宅區整體大規模開發(超過 5000 平方公尺)之獎勵容積 2,888.89 平方公尺(法定容積之 10%)，另依「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」新增申請容積移轉之獎勵容積 4,333 平方公尺(法定容積之 15%)，請加強補充對周遭環境友善的相關措施。</p> <p>2. 本次變更擬申請適用「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，依本審查小組第 70 次會議有關位於高雄新市鎮都市設計審議案件申請適用前開辦法之審查程序之決議略以：「…為簡化行政程序及提升審查效率，原則採高雄市建造執照預審委員會及本審查小組平行審查方式進行，前開辦法之相關檢討本審查小組不予審查；如經本審查小組先行審查通過，將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定稿作業。…」，請補充說明本案高雄市建造執照預審委員會審查進度，並於相關頁面註明(由高雄市建造執照預審委員會審查)。</p>
臨道路退縮及圍牆	1.臨道路退縮設計		提請討論	<p>1. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-1-2)</p> <p>2. 臨道路退縮 6 公尺範圍內設置景觀水池，請取消。(P. 3-1-2)</p> <p>3. 公共行道樹之數量及配置均與原核准不同，請設計單位說明既有公共行道樹位置、遷移設計，及是否向高雄市政府相關單位申請認養。(P. 3-1-2)</p>
	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	-		
停車動線及空間	1.停車出入口位置(是否位於主要道路)	✓		
	2.停車出入口寬度(參照高雄市)	✓		
	3.停車出入口前緩衝停等空間	✓		

內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 75 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
	4.汽車停車位數量		提請討論	建築空間使用計畫表中停車位數量檢討數量誤植，請修正。 (P. 3-2-0、3-5-0)
	5.機車停車位數量	✓		
	6.自行車停車位數量		提請討論	請說明是否依高雄市綠建築自治條例增設自行車位。 (P. 3-5-0)
救災及逃生動線	-		提請討論	請設計單位說明變更後救災及逃生動線之設計。(P. 3-3-9)
喬木數量及覆土深度	1.喬木數量及樹種		提請討論	本次植栽種類及數量均有變更，請確實補充說明；另植栽種類圖示與植栽表不符，請修正。 (P. 3-3-1)
	2.覆土深度	✓		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 請設計單位加強說明變更後建築造型及外觀。(P. 3-4-1~3) 2. 請補充全區剖面圖之剖面範圍索引圖。(P. 3-2-10) 3. 請補充立面材質及色系。 (P. 3-4-2) 4. 鋪面材質表與圖面不符，請修正。(P. 3-3-6) 5. 請說明是否需依高雄市綠建築自治條例檢討屋頂層綠化或設置太陽能光電板等相關設計。
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	1. 請設計單位加強說明變更後屋突造型設計。(P. 3-4-1~3) 2. 未見屋脊裝飾物之透空遮牆及構架檢討，請補正。
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	-		提請討論	本次送審書圖之內容不清晰、前後不一致、誤植部分，請重新檢視修正。