

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局都設科
承辦人：涂哲豪
電話：07-3368333#3525
傳真：07-3328276
電子信箱：tch88@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年1月4日

發文字號：高市府都發設字第10830048400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送本府107年12月21日召開「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第131次會議暨建造執照預審小組聯席會議」紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依本府107年12月14高市府都發設字第10734647600號開會通知暨107年12月17日高市府都發設字第10734670200號函續辦。
- 二、為推動本市都市設計審議資訊化，請自本府都市發展局都市設計服務網下載會議紀錄(選取131次委員會)。

正本：王主任委員啓川、黃主任委員志明(工務局 預審小組)、本市都市設計審議委員會全體委員(21人)、本市建造執照預審小組委員(4人)、本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會全體幹事(9人)、本市建造執照預審小組幹事、各案設計人、各案申請人、交通部臺灣鐵路管理局

副本：高雄市政府都市發展局(都設科)

市長 韓國瑜

本案依分層負責規定授權機關首長判發

高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 131 次會議
暨建造執照預審小組聯席會議紀錄

一、時間：107 年 12 月 21 日（星期五）14 時 00 分整

二、地點：高雄市政府四維行政中心第四會議室

三、主席：王主任委員啓川 蘇俊傑副主任委員代

黃主任委員志明（預審主席）

盧浩業

記錄：王亮文

葉怡嘉

出席委員：蘇俊傑副主任委員、陳志宏委員（請假）、黃恩宇委員（請假）、黃欣璟委員、林碩彥委員（請假）、施邦興委員（請假）、李佩芬委員、賴文泰委員、盧正義委員、陳啟仁委員（請假）、麥仁華委員、張永義委員、卓永富委員、許玲齡委員、黃吉村委員（請假）、許錦春委員（林明峯代）、曾品杰委員（趙慶昇代）、孫嘉良委員（請假）、陳志鶴委員（洪嘉亨代）、林尚瑛委員、沈秀珍委員

出席聯席委員：陳信村委員（請假）、朱安凱委員、張貴財委員、羅仲廷委員

出席幹事：陳玉媛執行秘書、羅樂元幹事（請假）、鄭志敏幹事（請假）、張舜華幹事（請假）、賴祈延幹事（請假）、李冠儒幹事（請假）、洪瑋澤幹事（請假）、李惟義幹事（請假）、許豪修幹事（請假）、盧浩業幹事（預審幹事）

列席申請人：京城建設股份有限公司－羅桂葉；新總揚建設股份有限公司－王雅琪；交通部鐵道局－陳義明、林庭毅；交通部鐵道局南部工程處－林耿永、陳忠成

列席設計人：張文明建築師事務所－張文明；群旺建築師事務所－謝慶旺；台灣世曦工程顧問股份有限公司－江明珊、許以奇；九典聯合建築師事務所－張清華、史可蘋、黃旗峯、黃意淳

四、審議案：

第一案：群旺建築師事務所申請本市前鎮區愛群段 2738-2 地號等 10 筆土地店舖、辦公室、集合住宅新建工程容積移轉第一次變更設計都市設計審議案(聯席案)

決議：本案依下列決議事項修正後通過，並授權都市發展局審定，准予本案變更設計部分核備；另建造執照預審部分，授權工務局審定，准予核發本建造執照變更設計案預審核定本。

(一) 都市設計部分及容積移轉部分：

1. 地下一層機車停車區出入口請整併於北側一處。
2. 地下三~六層請調整編號 28、94、159、224 汽車停車位水平往前挪，以提供足夠倒車空間。
3. 綠覆率請依委員意見至少增加至變更前綠覆率，植栽選擇請依委員意見修正。
4. 廣場式開放空間請調整植栽配置，加強南北兩側人行動線串聯，並請適度增加休憩座椅。
5. 本案建築物各向立面設置陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物，突出 $\sqrt{H/2}$ (5 公尺)退縮距離範圍，其與境界線距離仍大於 2 公尺以上部分，幹事會依第 77 次委員會通案決議之授權，予以同意
6. 本案於地下一~二層設置自行車停車位，鄰近梯間並藉由升降機出入動線合理，幹事會依第 77 次委員會通案決議之授權，予以同意。

(二) 預審小組部分：

本案曬衣改採洗烘脫洗衣機設備，同意陽台未設置遮避設施。

(三) 請依幹事會及委員會所提意見修正。

(四) 如本案另有涉及其他相關法規者，從其規定。

委員意見：

朱安凱委員(預審小組)

- (一)地下室平面圖左下方之連續壁有四個凸角轉折，連續壁易失敗，請注意壁體施工坍孔問題。
- (二)一樓平面圖右上方 C30 柱在主體外，建議壁體規劃在此柱下方，若無法改善，請多加注意結構系統分析及加強。
- (三)一樓夾層平面圖左下方有造型牆配置，建議補懸臂小樑。

羅仲廷委員(預審小組)

- (四)P2-10，屋頂綠化圖未設置曬衣區，建議設置結合太陽能設施之曬衣架以利住戶使用，另剖面圖 B 之紫薇與上方太陽能光電板衝突建議避免重疊。
- (五)P2-18-4，雨水回收平面圖所示水池位置是否與基礎回填區重疊，敬請釐清。

(六) P4-1-1，開放空間標示牌請依新法設計並重新考慮設置位置。

張貴財委員（預審小組）

(七)同意陽台未設置遮避設施，曬衣改採洗烘脫洗衣設備。

麥仁華委員

(八)車道出入口至路口寬度應一致，對行車慣性來說較為容易。

陳志鶴委員（洪嘉亨代）

(九)車道由地面層下至地下一層，由兩個車道併成一個，交匯處應設置警示設備。

(十)地下一層車道坡道旁機車區出入視線有死角，建議整併於北側一處統一出入。

盧正義委員

(十一)地下三~六層編號 229、230 等相同位置之汽車停車位出入需要倒車，較為不便，請調整。

(十二)地面層變更後綠覆率減少，請增加植栽至少維持變更前綠覆率。

卓永富委員

(十三)本案戶數大增，但廣場式開放空間調整後，植栽阻擋南北兩側開放空間動線，建議調整植栽配置，以串聯人行動線，並請增加休憩座椅。

黃欣璟委員

(十四)喬木下設計有數種灌木以提高景觀視覺的層次感，但所應用的灌木大多屬於好光植物，因此在應用時更應考慮灌木的需光性，避免光度不足而影響到灌木的正常生長。另光線極不足處宜考慮以觀葉植物或耐陰性高的地被植物取代部分灌木。

曾品杰委員（趙慶昇代）

(十五)P2-18-6，光電含設備及設施超過屋頂面高 6m，請修正。

交通局（書面意見）

(十六)本案交通影響評估業經 107 年第 6 次交評審議原則通過，請依交評審議結論辦理相關交通改善事宜。

(十七)請確實依本案回復第 180 次幹事會本局所提意見(四十九)於取得使用執照前檢附相關網狀線及反射鏡標誌標線圖說向本局申請核可後並自費設置。

(十八)為維護基地停車場進出安全，未來如經審議許可，請業者承諾基地開始使用後於停車場出入口派駐人員指揮基地進出所有車輛，務必按照標誌、標線、號誌及所送基地人行、車行進場動線行駛。

環保局（書面意見）

(十九)請確實依本局 180 次幹事會意見辦理，本次無新增意見。

第二案：張文明建築師事務所申請本市新興區大統段一小段 994 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程容積移轉都市設計審議案

決議：本案依下列決議事項修正後通過，並授權都市發展局審定，准予核發本案都市設計審議許可書；另建造執照預審部分，授權工務局審定，本案預審原則通過。

(一) 都市設計部分：

1. 准予核發容積移入量（3638.66 平方公尺）核定函。
2. 取得容積移轉許可證明後，始得核發都市設計審議許可書。
3. 本案建物立面設有陽台、柱、梁等不計入建築面積構造物部分，突出 $\sqrt{H/2}$ (5.31 米) 退縮距離範圍，其與境界線距離仍大於 2 公尺以上部分，幹事會依第 77 次委員會通案決議之授權，予以同意。
4. 基地出入口臨接公有人行道應納入共構設計，請洽權責機關辦理。
5. 基地出入口請朝人車分道方式調整車道角度。
6. 地下室停車位配置，請依委員意見調整。

(二) 預審小組部分：無

(三) 請依幹事會及委員會所提意見修正。

(四) 如本案另有涉及其他相關法規者，從其規定。

委員意見

朱安凱委員（預審小組）

- (一) 基地形狀不規則，開挖時支撐皆無法垂直壁體施作，是否考量採逆打方式施作。
- (二) 本案一層及二層樓高為 6 公尺，有無施作結構夾層，須軟層檢討。
- (三) 地下六層因機械停車少了 BS 版，連續壁須考量無 BS 版長期分析。
- (四) 各層平面圖左下方小樑 gx2 並無背拉小樑，請修正。
- (五) 三十三層平面圖造型部分懸臂，結構並無交代，請說明。
- (六) 一層及二層樓高 6 公尺，牆厚須滿足牆厚大於 1/30 樓高之規定。

羅仲廷委員（預審小組）

- (七) P2-8，出入口緩衝空間範圍不得與進出停車空間之車道範圍重疊，敬請重新考慮設置位置。

張貴財委員（預審小組）

- (八) 本案未申請開放空間獎勵，對於高雄厝設置景觀陽台部分無意見。

陳志鶴委員(洪嘉亨代)

- (九) 地下一層東南側機車停車區出入口位於坡道上，請調整位置並增加警示設施。另基於安全考量，中央機車停車區右側車道出入口鄰近坡道，請調整從中間車道進出。
- (十) 地下二~六層編號 15、50、86、117 及 167 等車位鄰近坡道，不易進

出，請考量調整。

(十一) 地下六層停等避讓空間建議與編號 185 車位對調。

李佩芬委員

(十二) 車道出入口北側之自行車位，出入動線易與汽車動線衝突，宜有相關警示設置。

卓永富委員

(十三) 本案人車進出動線交織，基於安全考量，是否將車道坡道左右對調？

許玲齡委員

(十四) 本案基地南側沿地界種植整排花旗木，因其需強烈日照及全日照環境開花才會漂亮，且開展型喬木易逾越地界影響鄰地，請一併考量鄰地開發時程調整植栽。

黃欣璟委員

(十五) 部分植栽圖片與名稱不符，天堂鳥蕉之圖片誤植為黃鶴鳥蕉及彩虹鳥蕉，請修正。

(十六) 基地東北及西北側沿地界處種植天堂鳥蕉，建議改為黃鶴鳥蕉或彩虹鳥蕉。另西北側光臘樹植穴太窄不易生長，倘生長良好又有侵犯鄰地之疑慮，且影響下方之天堂鳥蕉或彩虹鳥蕉等熱帶植物之生長，建議喬木改為棕櫚類(例如中東海藻)搭配，也較適合開挖面之植栽生長。

盧正義委員

(十七) 夜間燈光納入陽台燈設計，因其為雙切開關，中控室也難以掌握住戶使用情形，建議二樓裙帶樓上方設計往上之投射搭配造型柱投射燈光設計。

曾品杰委員(趙慶昇代)

(十八) 出入口緩衝空間不得與進出停車空間之車道範圍重疊(依內政部 100 年 6 月 23 日內授營建管字第 1000805354 號函釋)。

(十九) P5-6-13 及-15，通用化浴廁未符合乾濕分離。

交通局(書面意見)

(二十) 考量民眾實際使用需求，請補充實設機車位達一戶一機車位。

(二十一) 查本案依 182 次幹事會本局意見(46)回復已檢討車道出入口視距通透性並標於 P4-2-7，惟未見於該頁面，請補充檢討。

(二十二) 請確實依本案回復第 182 次幹事會本局所提意見(51)於取得使用執照前檢附相關網狀線及反射鏡標誌標線圖說向本局申請核可後並自費設置。

(二十三) 為維護基地停車場進出安全，未來如經審議許可，請業者承諾基地開始使用後於停車場出入口派駐人員指揮基地進出所有車輛，務必按照標誌、標線、號誌及所送基地人行、車行動線行

駛。

環保局（書面意見）

（二十四）請確實依本局 182 次幹事會意見辦理，本次無新增意見。

第三案：台灣世曦工程顧問股份有限公司申請本市鳳山區文英段 1044-2 地號等 63 筆土地高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫-鳳山車站暨開發大樓新建工程都市設計審議案

決議：本案依下列決議事項修正後通過，並授權都市發展局審定，准予核發本案都市設計審議許可書。

- (一) 基地南側突出自道路境界線退縮 9 公尺建築範圍之草坡及平台構造物，因具公益性，委員會予以同意。
- (二) 本案有關路型與交通環境暨轉乘設施規劃部分，請依照道路安全督導會報核定內容辦理。
- (三) 本案建築物已達本市交通影響評估送審門檻規定，請洽權責機關辦理。
- (四) 本案鳳山車站特種建築物 1 樓營運區域空間規劃與 104 年 7 月 31 日核定都審報告書內容不符者，併同本案予以同意變更；另請補充變更前後對照圖文（包括平面配置、剖面、建物立面…等變更部分標示）。
- (五) 請依幹事會、專案小組及委員會所提意見修正。
- (六) 如本案另有涉及其他相關法規者，從其規定。

委員意見

陳志鶴委員(洪嘉亨代)

- (一) 本案車站轉乘設施變更應提請道安會報審議，並補充大客車臨停位置。
- (二) 地上開發大樓已達本市交通影響評估送審門檻，請依規定辦理。

卓永富委員

- (三) 五權路現況尚未打通，交通動線如何配合。

麥仁華委員

- (四) 本案南側突出退縮建築範圍之構造物，是否退縮有困難，請事務所說明。倘突出有助於景觀設計及立體綠化，無反對意見。

賴文泰委員

- (五) 轉乘設施採挖彎或沿道路側長條設計各有優缺點，實務上，挖彎會有動線交織問題，另目前規劃計程車停車區不好找，且需穿越車道才能到達。
- (六) 本次僅討論轉乘設施優缺點，預估南側 15 米計畫道路未來不會成為穿越性道路，建議交通設計要留最大彈性，相關審查仍依道安會報結論為準。

盧正義委員

- (七) 各層平面請依 3D 模擬圖之立體綠化補充植栽，另植栽表請補充立體綠化之植栽規格。

- (八) 三樓拱門下方之植栽設計請搭配拱門之風格調整。
- (九) 建議建築物主體之燈光設計，拱門上之部分燈光開啟時間延長至翌日凌晨 6 點關閉，以成為鳳山當地之地標。
- (十) 建議本案審查通過修正後，設計單位可提供短片上傳網路宣傳。

許玲齡委員

- (十一) 本案具有新的設計意象，與傳統商業大樓不同，建築師之用心值得鼓勵。
- (十二) 開花植物色彩比較單調，建議於人行動線節點處栽植季節開花鮮明之喬木(例如台灣欒樹、鳳凰木、大花紫薇等)點綴。
- (十三) 北側昇降機降低高度，且不影響立面水平帶狀元素及增加視覺景觀，予以同意。

交通部鐵道局代表

- (十四) 有關委員建議拱門上之部分燈光開啟時間延長至翌日凌晨 6 點關閉及其他相關建議，本局嗣後將協調臺鐵局儘量核實配合。

交通局(書面意見)

- (十五) 本計畫書有關路型與交通環境暨轉乘設施規劃部分，前經本府道路交通安全督導會報 102 年 10 月 9 日高市道督字第 1020000235 號函通過。查本案變更報告書已於 107 年 12 月 18 日提送本局辦理審查。
- (十六) 查本案依 181 次幹事會本局意見(43)回復本案將送道安會報審議，惟本案建築物已達本市交通影響評估送審門檻規定，需提送交通影響評估審議而非提送本府道安督導會報審議，請另行提送交評報告至本局辦理後續審議事宜。

環保局(書面意見)

- (十七) 請確實依本局 182 次幹事會意見辦理，本次無新增意見。