

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 開會通知單

受文者：高雄市政府都市發展局(都設科)

發文日期：中華民國107年7月11日

發文字號：高市府都發設字第10732532200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：審議議程、報告書

開會事由：高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第175

次幹事會暨建造執照預審小組初審聯席會議

開會時間：中華民國107年7月19日(星期四)下午2時0分

開會地點：本府都市發展局第2會議室

主持人：陳執行秘書玉媛、曾副處長品杰(預審)

聯絡人及電話：侯佩錡 07-3368333#3525

出席者：本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會全體幹事(8人)、工務局建造執照預審小組幹事

列席者：各案設計人、各案申請人

副本：高雄市政府都市發展局(都設科)

備註：

- 一、請設計人準備10分鐘簡報說明設計內容，並對初核意見提出回應。
- 二、請設計人提供簡報檔案(PowerPoint檔)及報告書電子檔(Pdf檔)，本府可提供電腦及單槍投影機，另請於預定議程前10分鐘到場準備。
- 三、為推動本市都市設計審議資訊化，提案內容請至本府都市發展局都市設計服務網下載(第175幹事會)。
- 四、本次會議提案是否須提送環境及交通影響評估，請主管機關(環保局、交通局)依法判斷，並於幹事會議中說明。

高雄市政府

高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 175 次幹事會暨建造執照預審小組初審聯席會議議程

壹、主席宣布開會

貳、承辦單位報告：

參、審議案：

第一案：群旺建築師事務所申請本市三民區新都段 310 地號土地集合住宅新建工程容積移轉都市設計審議案(聯席案)-蔡元

第二案：李祖原聯合建築師事務所申請本市楠梓區翠屏段 1-1 地號土地店鋪、集合住宅新建工程容積移轉都市設計審議案(聯席案)-蔡元

第三案：原東聯合建築師事務所申請本市前鎮區仁愛段 93-4 地號土地集合住宅新建工程容積移轉都市設計審議案(聯席案)-怡嘉

第四案：原東聯合建築師事務所申請本市左營區福民段 249 地號 1 筆土地辦公室新建工程都市設計審議案-哲豪

第五案：原東聯合建築師事務所申請本市左營區新華段 3 地號 1 筆土地店鋪、集合住宅新建工程都市設計審議案-哲豪

第六案：林子森林伯諭聯合建築師事務所申請本市鼓山區龍華段一小段 257 地號土地店鋪、集合住宅新建工程容積移轉都市設計審議案-怡嘉

肆、臨時動議：

伍、散會

第一案：群旺建築師事務所申請本市三民區新都段 310 地號土地集合住宅新建工程容積移轉都市設計審議案(聯席案)

說明：

- 一、 本案基地位於「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)土地使用分區管制暨都市設計基準案計畫書」範圍，土地使用分區為第四種住宅區，用途為集合住宅，申請開放空間獎勵及高雄厝設施，依規定提送委員會聯席審議。
- 二、 本案為申請本市都市計畫容積移轉接受基地，可移入容積以不超過該接受基地基準容積 15% 為限，經本府於 106 年 12 月 19 日函發申請書件查核符合容積移轉相關規定在案。另本案前經第 169 次幹事會審議，決議修正後續提委員會聯席審議，惟本案提送委員會方案大幅調整，經工務局及都發局確認應重送幹事會審議。
- 三、 基本資料說明如下：

項目	內容				備註
基地面臨道路情形	基地三面臨路，南向面臨 15 米德勝街，西向面臨 30 米美都路，北側面臨 8 米熱河三街				
面積	基地面積：2724.88 m ² 總樓地板面積：20152.77 m ²				法定建蔽率 50% 實設建蔽率 26.61% 法定容積率 300% 實設容積率 300%
	獎勵 類型 及面 積	綜合設計 放寬規定	開放空間有效面積	1365.35 m ²	
			增加樓地板面積 (△FA1)	1634.93 m ²	
			公共服務空間面積 (△FA2)	0 m ²	
		(△FA1+△FA2)/基地基準容積 (%)		20%	
	容積移轉	獎勵總樓地板面積/基地基準容積 (%)		20%	
		移入樓地板面積		1226.19 m ²	
移入樓地板面積/基地基準容積 (%)		15.00%			
合計移入樓地板面積/基地基準容積		35.00%			
戶數	96 戶				
停車位		法定	自設	實設	車戶比 100%
	汽車	89	58	147	
	機車	116	9	96 (轉換 29)	
	自行車	44	0	44	

地下開挖規模	75%<80%	地上 25 層 、地下 3 層
基地綠化	綠覆率 77.85>75%	

四、 本次初核意見：

- (一) 本案提請委員會/幹事會同意事項，請彙整至末頁。
- (二) 未修正：第 169 次幹事會記錄第(十八)點『2-6-4、2-10 基地北側建築退縮植穴設計未符合「中都地區退縮地相關設計基準說明表」(3-2-2)退縮 4 公尺部分「須留設淨寬大於 3 公尺之人行步道(退縮地植栽得設置於人行道部分，植穴應位於靠近道路側外緣，長寬應各小於 1 公尺)。』規定，請修正。』。
- (三) 2-5-1 表 1，容積移轉前及容積移轉後之法定容積率有誤。
- (四) 公有人行道共構建議沿用既有磚窯風格。
- (五) 請確認 2-5-2 車道出入口圓凸鏡是否得設置於開放空間範圍內，另請補道路標線，以利檢視動線之合理性。
- (六) 2-8 及 2-10 植栽計畫灌木規格請以「株/平方公尺」表示；令請標註圍牆與車道間距離，及該處種植羅漢松(兩道牆之間)，是否適宜共生長，請再檢討。
- (七) 2-9B 剖大花紫薇鄰近建築構造，是否適宜共生長，請再檢討。
- (八) 地下一層自行車至梯廳動線不合理，請調整位置。
- (九) 2-10 屋頂綠化覆土深度不足，另於覆土後女兒牆高度不符建管規定。
- (十) 請加強屋頂框架之燈光設計。
- (十一) 3-2-2 都設基準之回復檢討說明…詳 2-17，惟報告書未見 2-17 頁。
- (十二) 本案新設迎賓車道，未依據都設審議原則檢討設計。
- (十三) 土管及都設基準檢討頁面，請以彩圖影印，以利檢視。
- (十四) 本案設計內容若有與都市計畫說明書規定不符者，請設計人提請委員會同意後據以辦理。

**第二案：李祖原聯合建築師事務所申請本市楠梓區翠屏段 1-1 地號
土地店舖、集合住宅新建工程容積移轉都市設計審議案(聯
席案)**

說明：

- 一、 本案基地位於「變更高雄市都市計畫(楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區)細部計畫通盤檢討案」範圍，土地使用分區為第三種住宅區，用途為店舖、集合住宅，申請開放空間獎勵及高雄厝設施，依規定須提送委員會聯席審議。
- 二、 本案為申請本市都市計畫容積移轉接受基地，可移入容積以不超過該接受基地基準容積 10% 為限，經本府於 107 年 5 月 28 日函發申請書件查核符合容積移轉相關規定在案。
- 三、 基本資料說明如下：

項目	內容				備註
基地面臨道路情形	基地單面臨 10 米德富街				
面積	基地面積：3506.93 m ² 總樓地板面積：19952.48 m ²				法定建蔽率 50% 實設建蔽率 35.35% 法定容積率 240% 實設容積率 239.98%
	獎勵 類型 及面 積	綜合設計 放寬規定	開放空間有效面積	1685.15 m ²	
			增加樓地板面積 (△FA1)	1683.33 m ²	
			公共服務空間面積 (△FA2)	0 m ²	
		(△FA1+△FA2)/基地基準容積 (%)	20%		
	獎勵總樓地板面積/基地基準容積 (%)	20%			
	容積移轉	移入樓地板面積	840.74 m ²		
移入樓地板面積/基地基準容積 (%)		10%			
合計移入樓地板面積/基地基準容積		30%			
戶數	145 戶				
停車位		法定	自設	實設	車戶比 100%
	汽車	145	2	147	
	機車	145	25	133 (轉換 37)	
	自行車	57	0	57	
地下開挖規模	79.97% < 80%				地上 15 層 、地下 2 層
基地綠化	綠覆率 108 > 75%				

四、 本次初核意見：

- (一) 本案提請委員會/幹事會同意事項，請彙整至末頁。
- (二) 容積移入面積應與本局都開處核准一致(840.74m²)。
- (三) 請確認本案車道出入口設置位置是否符合開放空間獎勵規定。
- (四) 請檢附本案基地與相鄰土地銜接介面現況照片及高程，並依順平衡接處理原則，調整植栽槽與鋪面設計。
- (五) 本案不符本地區都設基準有關自道路境界線設置 1.5 公尺無遮簷人行道規定。
- (六) 地面及屋頂綠化之灌木規格標示錯誤。
- (七) 投光燈請減量。
- (八) P2-15 請補充德富街道路標線及鄰近建築車道出入口，以利檢視動線之合理性。
- (九) P2-21~P2-23 及 P2-26、P2-28 植栽名稱以單字註明於圖面上(如光臘樹以”光”標註)，以利檢視。
- (十) 地下一層部分自行車未鄰近梯廳，請調整。
- (十一) P3-2 土管停車位數量檢討說明有誤，非依建築技術規則檢討，請一併修正 P4-2 計算式。
- (十二) 土管及都設基準檢討請取消「符合」、「不符規定」、「原則部分提都審解決」，並如實說明檢討內容即可。
- (十三) 本案設計內容若有與都市計畫說明書規定不符者，請設計人提請委員會同意後據以辦理。

**第三案：原東聯合建築師事務所申請本市前鎮區仁愛段 93-4 地號
土地集合住宅新建工程容積移轉都市設計審議案(聯席案)**

說明：

- 一、本案基地位於「變更高雄市都市計畫臨海特定區細部計畫(第四次通盤檢討)案」範圍內，土地使用分區為「第三種住宅區」，本案為引用容積移轉規定之申請案件，依規定須提送委員會審議。
- 二、基地為高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第六點第一項第三款之土地(高雄市新草衙地區土地處理自治條例實施範圍內)，可移入容積為基準容積之 30% 為限。本案容積移轉申請書件於都發局都開處掛號日期為 106 年 12 月 25 日，經都發局都開處查核(107 年 2 月 9 日) 本案符合容積移轉相關規定。
- 三、基本資料說明如下：

項目	內容			備註																
基地面臨道路情形	東南側：臨 40m 漁港路(車道出入口) 西北側：臨 4m 衙國二街 19 巷																			
面積	基地面積：1521 m ² 總樓地板面積：10374.9 m ²			法定建蔽率 50% 實設建蔽率 31.76% 法定容積率 240% 實設容積率 239.98%																
	獎勵類型及面積(其他)	新草衙地區土地處理自治條例整合毗鄰獎勵	730.08 m²																	
	容積移轉		移入樓地板面積 1095.12 m ² 移入樓地板面積/基地基準容積(%) 30%																	
戶數	84 戶																			
停車位	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>法定</th> <th>增設</th> <th>實設</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>汽車</td> <td>43</td> <td>32</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>機車</td> <td>84 (-21)</td> <td>0</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>自行車</td> <td>32</td> <td>0</td> <td>32</td> </tr> </tbody> </table>				法定	增設	實設	汽車	43	32	75	機車	84 (-21)	0	63	自行車	32	0	32	21 部機車 停車位轉換 為 32 部自 行車停車位
	法定	增設	實設																	
汽車	43	32	75																	
機車	84 (-21)	0	63																	
自行車	32	0	32																	
地下開挖規模	79.86% < 80%			地上 15、地 下 2 層																
基地綠化	綠覆率 76.24% ≥ 75%																			

四、本次初核意見：

- (一) 依據第 77 次委員會會議通案性決議，本案建物立面設置陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物，突出 2.5 公尺退縮

距離範圍，其與地界距離仍大於 2 公尺以上之部分，請敘明理由提請幹事會同意。

- (二) 公有人行道請整併共構設計，並請於相關平剖面圖標示公有人行道共構部分鋪面材質。
- (三) 2-10-1 剖面 C 公有人行道共構設計處，相關花台與植栽穴應與人行步道齊平，並請補充該側樟樹剖面；剖面 E 未標示名稱。
- (四) 2-10 剖面 A、B、D 圍牆高度標示為 2m 與 2-10-1 圍牆立面圖 2.5m 高度不一致，請確認。
- (五) 2-19-5 編號 50~57 機械停車位緊鄰車道上下坡處，且所留設 6m 車道部分位於車道上下坡，請考量安全性及停車不易等，合理調整停車配置。
- (六) 2-12 自行車停車位緊鄰車道上下坡道處，考量安全性請調整至適當位置或設置相關警示設施。
- (七) 2-12 垃圾車暫停空間應避免影響車行及人行動線，請檢討本案垃圾車臨停位置合理性。
- (八) 2-9-1 應綠化空地計算式之建築面積有誤，另請於綠化單線圖補充喬木超出地界部分綠覆面積。
- (九) 2-11 燈具圖例與配置圖標示不一致。
- (十) 本案設計內容若有與都市計畫說明書規定不符者，請設計人提請委員會同意後據以辦理。

**第四案：原東聯合建築師事務所申請本市左營區福民段 249 地號 1
筆土地辦公室新建工程都市設計審議案**

說明：

- 一、本基地位於「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」範圍內，土地使用分區為「第五種住宅區」，申請作為辦公室使用，基地面積 723.51 m²，為地上 10 層地下 1 層建物。
- 二、因基地面積未達 2000 m² 且樓層數 6 層樓以上 15 層以下，依「高雄市都市設計審議授權範圍規定」，屬委員會授權幹事會審議範圍。
- 三、基本資料說明如下：

項目	內容				備註
基地面臨道路情形	基地單側臨路西臨 40 米博愛路				
面積	基地面積：723.51 m ² 總樓地板面積：4245.31 m ²				法定建蔽率 60% 實設建蔽率 51.79% 法定容積率 420% 實設容積率 409.85%
	容積獎勵類型及面積	開放空間	獎勵樓地板面積 (△FA)	0	
			(△FA)/基地基準容積 (%)	0	
	容積移轉	移入樓地板面積		0	
移入樓地板面積/基地基準容積 (%)		0			
戶數	9 戶				
停車位		法定	自設	實設	
	汽車	21	3	21	
	機車	35	0	9	
	自行車	14	0	14	
地下開挖規模	87.68% > 80%				地上 10 層 地下 1 層
基地綠化	綠覆率 75.4% > 75%				

四、本次初核意見：

- (一) 基地臨計畫道路側退縮地主要採硬鋪面配置，請適度增加植栽綠化。
- (二) 請補標示各樓層空調設備位置，應配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化處理。
- (三) P. 2-6-1 公有人行道移植計畫平面配置圖無障礙停車位配置方式與其他配置圖不一致，請修正。
- (四) P. 2-10 請補標示自行車停車位車道寬度，自行車位相關規格應

同機車停車位。

- (五) 本案涉及公有人行道喬木移植，請務必於會前向權管單位確認，是否同意移植並檢附相關公文佐證，且應依現況條件提出相關移植計畫。
- (六) 本案設計內容若有與都市計畫說明書規定不符者，請設計人提請委員會同意後據以辦理。

**第五案：原東聯合建築師事務所申請本市左營區新華段3地號1筆
土地店鋪、集合住宅新建工程都市設計審議案**

說明：

- 一、本基地位於「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案範圍內，土地使用分區為「第五種住宅區」，申請作為店鋪、集合住宅使用，本案依規定須提送委員會審議。
- 二、基地為高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第六點第一款之土地，可移入容積為基準容積之15%為限。本案容積移轉申請書件於都發局都開處收文日期為107年3月19日，經都發局都開處查核（107年4月3日）本案符合容積移轉相關規定。
- 三、基本資料說明如下：

項目	內容	備註																
基地面臨道路情形	北側：17m 至真路 東側：17m 文萊路																	
面積	基地面積：1389.46 m ² 總樓地板面積：14381.1 m ² <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td rowspan="2">容積移轉</td> <td>移入樓地板面積</td> <td>797.15 m²</td> </tr> <tr> <td>移入樓地板面積/基地基準容積(%)</td> <td>15%</td> </tr> </table>	容積移轉	移入樓地板面積	797.15 m ²	移入樓地板面積/基地基準容積(%)	15%	法定建蔽率 60% 實設建蔽率 46.31% 法定容積率 420% 實設容積率 419.28%											
容積移轉	移入樓地板面積		797.15 m ²															
	移入樓地板面積/基地基準容積(%)	15%																
戶數	108戶(店鋪、集合住宅)																	
停車位	<table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>法定</th> <th>增設</th> <th>實設</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>汽車</td> <td>53</td> <td>34</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>機車</td> <td>108(轉換27)</td> <td></td> <td>81</td> </tr> <tr> <td>自行車</td> <td>41</td> <td>0</td> <td>41</td> </tr> </tbody> </table>		法定	增設	實設	汽車	53	34	87	機車	108(轉換27)		81	自行車	41	0	41	
	法定	增設	實設															
汽車	53	34	87															
機車	108(轉換27)		81															
自行車	41	0	41															
地下開挖規模	79.13% < 80%	地上15層 地下4層																
基地綠化	綠覆率 76.29% ≥ 76%																	

四、本次初核意見

- (一) P.2-7 基地與鄰地間請補標示基地及鄰地高層，以利檢視是否高差過大。
- (二) P.2-6、P.2-7 平面配置圖請與其他圖面方向一致，以利審視。
- (三) P.2-8 基地臨計畫道路退縮地，人行步道側均無種植喬木，請考量沿街面步行舒適度，適度種植可遮蔭喬木。
- (四) P.2-8 基地地面層喬木主要位於地界與建築物側種植，是否適宜共生長，請再檢討。
- (五) P.2-9 依所繪製B剖面圖，臨接計畫道路側退縮地綠化之植栽配

置，請留設路緣石後配置。

- (六) P.2-13 地下室車道未標示車道坡度，請補標示。
- (七) P.2-5-4 車道出入口現有槽化線取消，請於委員會前向交通局提出申請，並確認可移除或縮減範圍。
- (八) P.2-13-1 無障礙汽機車停車位，請調整進梯廳處。
- (九) P.2-17-5 請核實檢討地下室機械停車位設置原則，勿以依規定辦方式回復。
- (十) 本案設計內容若有與都市計畫說明書規定不符者，請設計人提請委員會同意後據以辦理。

第六案：林子森林伯諭聯合建築師事務所申請本市鼓山區龍華段一小段 257 地號土地店鋪、集合住宅新建工程容積移轉都市設計審議案

說明：

- 一、 本案基地位於「變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案」範圍內，土地使用分區為「第三種住宅區」，本案為引用容積移轉規定之申請案件，依規定須提送委員會審議。
- 二、 基地為高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第六點第一項第二款之土地，可移入容積為基準容積之 15% 為限。本案容積移轉申請書件於都發局都開處掛號日期為 106 年 12 月 28 日，經都發局都開處查核（107 年 3 月 13 日）本案符合容積移轉相關規定。
- 三、 基本資料說明如下：

項目	內容			備註																
基地面臨道路情形	東北側：臨 17m 裕興街 37 巷（車道出入口） （22m 迴車道部分尚未開闢） 西北側：臨 6m 中華一路 29 巷 48 弄（尚未開闢）																			
面積	基地面積：1214 m ² 總樓地板面積：7893.88 m ²			法定建蔽率 50% 實設建蔽率 35.36% 法定容積率 240% 實設容積率 240%																
	容積移轉	移入樓地板面積	437.0 m ²																	
		移入樓地板面積/基地 基準容積 (%)	14.99%																	
	合計移入樓地板面積/基地基準容積		14.99%																	
法定移入樓地板面積/基地基準容積 % 上限		15%																		
戶數	57 戶																			
停車位	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>法定</th> <th>增設</th> <th>實設</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>汽車</td> <td>27</td> <td>32</td> <td>59</td> </tr> <tr> <td>機車</td> <td>57 (-22)</td> <td>1</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>自行車</td> <td>33</td> <td>6</td> <td>39</td> </tr> </tbody> </table>				法定	增設	實設	汽車	27	32	59	機車	57 (-22)	1	36	自行車	33	6	39	22 部機車 停車位轉換 為 33 部自 行車停車位
	法定	增設	實設																	
汽車	27	32	59																	
機車	57 (-22)	1	36																	
自行車	33	6	39																	
地下開挖規模	79.99% < 80%			地上 12、地 下 3 層																
基地綠化	綠覆率 75.58% ≥ 75%																			

四、 本次初核意見：

- (一) 依據第 77 次委員會會議通案性決議，本案自行車停車位設置於地下二~ 三層，請敘明理由提請幹事會同意。
- (二) 2-10 本案於 6m 計畫道路側鄰地界線設有圍牆，惟 2-9 圖面標示

此處未來與鄰地順平銜接，請確認。

(三) 3-2-3 建築物退縮建築檢討結果及內容有誤。

(四) 本案設計內容若有與都市計畫說明書規定不符者，請設計人提請委員會同意後據以辦理。