

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6月28日

發文字號：高市府都發設字第10732340400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174

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5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174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 174 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：許乃元建築師事務所申請本市鼓山區龍華段一小段 521 地號等 1 筆土地集合住宅新建工程容積移轉都市設計審議案(聯席案)-佩錡

第二案：林子森林伯諭聯合建築師事務所申請本市仁武區大昌段 53 地號等 17 筆土地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)-怡嘉

第三案：綠波國際環境設計有限公司申請本市前鎮區第 80、83、90 期重劃區公園及綠地用地開闢工程都市設計審議案-錫嫻

第四案：李忠豪建築師事務所申請本市鼓山區青海段 517 地號等 1 筆土地店鋪增建工程都市設計審議案-錫嫻

第五案：張文明建築師事務所申請本市楠梓區藍田中段 255 地號土地補教托育、兒童福利新建工程都市設計審議案-佩錡

第六案：朱文明建築師事務所申請本市三民區新都段 42 地號等 3 筆土地辦公室、集合住宅新建工程都市設計審議案-哲豪

肆、臨時動議：

伍、散會

**第一案：許乃元建築師事務所申請本市鼓山區龍華段一小段 521 地號
等 1 筆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(凹子底地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案」範圍內，基地使用分區為「第四種住宅區」，本案依規定須提送委員會審議。
- 二、 基地位於高雄市都市計畫容積移轉接受基地（台鐵捷運左營站）半徑 400 公尺範圍內，可移入容積為基準容積之 30% 為限，經本府查核本案申請書件符合容積移轉相關規定在案(107 年 2 月 7 日函)。
- 三、 本案基本資料說明如下：

項目	內容				備註
基地面臨道路情形	東南側：臨 6m 華榮路 616 巷與園道				
面積	基地面積：2483 m ² 總樓地板面積：20017.45 m ²				法定建蔽率 50% 實設建蔽率 43% 法定容積率 300% 實設容積率 299.97%
	獎勵 類型 及面 積	綜合設計放 寬規定	開放空間有效面積	0 m ²	
			獎勵樓地板面積	0 m ²	
			獎勵樓地板面積/基地基準容積 (%)	-	
	容積 移轉	依都市計劃 書規定	移入樓地板面積	2234.7 m ²	
移入樓地板面積/基地基準容積 (%)			30%		
合計移入樓地板面積/基地基準容積			30%		
戶數	157 戶				
停車位		法定	自設	實設	
	汽車	79	78	157	
	機車	124	33	126 轉換 31	
	自行車	47	0	47	
地下開挖規模	79.75%				地上 15 層、地下 3 層
基地綠化	綠覆率 82.61% > 75%				

四、 本次初核意見：

- (一) 依容移要點及都設審議原則規定，本案地面層以上與境界線之淨距離應在 2.5 公尺以上，本案部分免計建築面積之陽台、雨遮及過樑構造物，突出該退縮範圍且與境界線淨距離仍在 2 公尺以上

- 者，請敘明理由提請幹事會同意。
- (二) 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一層與地下二層，請敘明理由提請幹事會同意。
 - (三) 封面請說明申請容積增量項目。
 - (四) P2-1 容積移轉接受基地範圍請以彩圖呈現。
 - (五) P2-5-8 基地交通配置與規劃說明改善對策中，基地出入口與基地內通路出入口設置數面「停車再開」，圖面僅 1 處設置，請釐清。
 - (六) P2-5-8-2 交通衝擊改善策略之圖 2-5-8-2，圖說請套繪現況地形圖，內容範圍應至少與基地街廓相鄰之道路對側另一街廓 1/2 範圍，並清楚表明基地鄰地街廓道路狀況，含道路分隔線方式、黃網線、車道出入口、號誌燈、停等線、斑馬線、車道出入口汽機車動線(有無雙黃線無法左右轉)與對向建築出入口關係、停車場出入口與上下游路口距離等資訊。
 - (七) P2-6-1、P2-7 圖說請補充鄰近街廓道路標線資訊。
 - (八) P2-7 本案機車位部分設置於地面一層之車道出入口旁，且臨近 17M 裕興路 T 路口，恐造成汽機車交通衝突與危險性，建議調整機車停車空間。
 - (九) P2-8、P2-10 植栽規則表請補充綠覆面積，同 P2-13 製作。
 - (十) P2-16 景觀照明請考量植栽生長性，減少庭園燈設計。
 - (十一) P2-17-2 地下一層之無障礙機車位設置於車道上下口處且未鄰近梯廳，請調整位置，以確保使用者之安全。
 - (十二) P6-1 提請幹事會同意事項之頁面請補充自行車設置於地下一層以下部分。
 - (十三) 本案設計內容若有與都市設計相關規定不符者，請設計人提請委員會同意後據以辦理。

第二案：林子森林伯諭聯合建築師事務所申請本市仁武區大昌段 53 地號等 17 筆土地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)

說明：

- 一、 本案基地位於「變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)通盤檢討案」範圍內，土地使用分區為「第三種住宅區」，本案前經本府 104 年 10 月 22 日高市府都發設字第 10434280900 號函核發許可在案，本次變更設計主要因建築面積及停車數量變更，依「高雄市都市設計審議許可案件變更設計作業要點」，本案須提送委員會審議。
- 二、 基本資料說明如下：

項目	內容				備註
基地面臨道路情形	北：臨 15m 勇全路 西南：臨 8m 赤德街（車道出入口處） 東南：臨 8m 赤誠街				
面積	基地面積：9138.45 m ² 總樓地板面積：45715.93 m ²				法定建蔽率 50% 實設建蔽率 34.01% 法定容積率 200% 實設容積率 200%
	獎勵 類型 及面 積	綜合設計	開放空間有效面積	4625.475 m ²	
			增加樓地板面積 (ΔFA1)	3655.38 m ²	
		放寬規定	公共服務空間面積(ΔFA2)	0	
			(ΔFA1+ΔFA2)/基地基準容積 (%)	20%	
	獎勵總樓地板面積/基地基準容積 (%)	20% = 20%			
	容積移轉	移入樓地板面積	1827 m ²		
		移入樓地板面積/基地基準容積 (%)	9.99%		
	合計移入樓地板面積/基地基準容積	29.99%			
	法定移入樓地板面積/基地基準容積 % 上限	30%			
戶數	298 戶(集合住宅)				
停車位		法定	增設	實設	61 部機車位轉換為 92 部自行車位
	汽車	193	142	335	
	機車	242(-61)	120	301	
	自行車	92	8	100	
地下開挖規模	44.7% < 80%				地上 29 地下 3 層 102m
基地綠化	綠覆率 79.13% > 75%				

三、 本次初核意見：

- (一) 本案自行車停車位設置於地下 3 層，依據第 77 次委員會會議通案性決議，請敘明理由提請幹事會同意。
- (二) 2-5-1 基地西北側轉角處扇型斜坡範圍請加大，以順接行人穿越道；2-5-1 行人穿越道與 2-5-2 位置不一致，請確認。
- (三) 依據第 74 次委員會會議決議：「請提供北側透天厝可方便快捷進入大樓地下室停車空間的無障礙動線。」，變更設計前本案於透天住宅後側圍牆內留設 2 處通路(D1~D11 及 D12~D18 各 1 處)，變更設計後，依 2-5-1 動線標示僅 1 處，請確實依第 76 次委員會決議調整設計。
- (四) 2-6 圍牆立面圖請標示材質、Pantone 色票、標號及色系。
- (五) 2-6 植栽計畫表內灌木 1 株/m²，5-6 建築基地綠化總二氧化碳固定量計算總表內灌木 4 株/m²，且灌木及地被之綠覆面積亦不一致，請確認。
- (六) 供公眾使用之開放空間宜與住宅單元距離 1 公尺以上淨寬之緩衝空間，請確認本案是否符合規定，並請於地面一層平面圖標示退縮淨距離。
- (七) 2-6 臨 8m 赤德街步道寬度標示為 1.86m 請確認；3-3-2 雨水貯集檢討法定值有誤。
- (八) 3-4-3 有關容積獎勵或容積移轉建築基地都市設計審議原則檢討內容缺綠能設施檢討，且頁碼標示有誤，請修正並於 3-3-1~3-3-3 補充綠能設施檢討。
- (九) 法令檢討請標示正確對照頁碼。
- (十) 4-3 法令檢討請標示正確檢討圖例。
- (十一) 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:綠波國際環境設計有限公司申請本市前鎮區第 80、83、90 期
重劃區公園及綠地用地開闢工程都市設計審議案**

說明：

- (一) 本案基地位於「變更多功能經貿園區特定細部計畫(第二次通盤檢討)案」計畫範圍，土地使用分區分別為公園用地、綠地用地，依規定提送委員會審議。
- (二) 本次初核意見如下：
 1. 本案第 90 期重劃區-公四用地，依本府地政局土開處函文說明依法擬具市地重劃計畫書(P1-3)，惟是否業經內政部公告實施，請申請單位於會議中補充說明。(查 P1-3 附有第 80、83 期重劃區本府公告文件)
 2. P13~P15 於圖面標明本次審議範圍基地位置，並請配合文字說明內容於圖面標示或以圖例加強對應關係。
 3. P16、P23 請補標示各期分區，並請補標示所附照片及示意圖面與基地對應關係，避免混淆。
 4. P17 綠地兩側入口(路口端)請補標示尺寸及補充海港歷史廣場縱向剖面圖。P18 剖面圖為斜坡面處，請補充標示高、低處高程或坡度情形。
 5. P19 公園請補充臨綠園道側開口處尺寸及林蔭樹陣廣場橫向剖面圖。P20 剖面圖請補充標示高、低處高程；C、D 剖面右側相臨綠園道部分為人行步道，請標明。
 6. P21 公園請補充臨綠園道側開口處尺寸及觀海大道最窄、最寬處尺寸，另補充記憶棧丘橫向剖面圖。P22 剖面圖 E、F，相臨綠園道側亦請標明人行步道。
 7. P24~P26 平面圖標示的 A、B 剖面示意位置有異，請確認修正；臨綠園道側開口於平面圖標明尺寸，另轉角停等空間請說明設計需求及檢視該處喬木是否影響通視性？
 8. P26 請補充標示高、低處高程或坡度情形；A 剖面綠園道側是否開闢?(P23 圖示未規劃設計)，請確認修正。另請補充林蔭大道橫向剖面圖，標明包括植栽穴相關設計尺寸。
 9. P33 鋪面設計-人行動線與觀海大道均為 PC 鋪面，請於所附 3 種 PC 鋪面示意圖片分別標明設計區位為何？
 10. P34~42 設施物設計，請再重新編排平面圖與立面設計圖之對應關係，另立面設計圖請補標示 PANTONE 色票號及以彩色圖面表現。

11. 照明計畫建議減少 1/2 投樹燈設計數量，妥適調整設置區位，以降低對植物生長環境的影響。
12. P50 第 83、90 期植栽計畫平面圖，部分喬木未標示樹名。P49、51 植栽計畫表，喬木部分請補充單位綠覆面積，除屬老樹外，每株以 16 m²計算，故請重新計算綠覆面積及綠覆率(P52)。
13. P53 三角種植平面示意圖，請補充株行具尺寸，並補充說明設置位置於何處？
14. 第肆節公園圖說部分，請檢附有細部設計尺寸之圖說，以利審議檢視。
15. 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:李忠豪建築師事務所申請本市鼓山區青海段 517 地號等 1 筆
土地店鋪增建工程都市設計審議案-錫嫻**

說明：

- (一) 本案基地位於「變更高雄市内惟埤文化園區特定區計畫(通盤檢討)案計畫案」範圍內，基地面積 1602.23m²，地上 1 層，土地使用分區為「特定第五種住宅區」，申請作店鋪使用。
- (二) 本基地建物前於 96 年 11 月 14 日核發都市設計審議許可書及取得本府工務局建築使用執照在案，本次為增建，除增加建築面積外，戶數由原使照 2 戶增加為 3 戶，依「高雄市内惟埤文化園區特定區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) 查本次前於 107 年 1 月 18 日提送第 164 次幹事會審議，經決議修正後續提幹事會審議在案，回應前次幹事會意見修正說明詳 P1-2-2~P1-2-3，本次初核意見：
 1. A 戶人行進動線於美術東二路，請調整動線上鋪面材質及可供無障礙通行，方為合理，並利店鋪(康是美)使用。
 2. 植栽計畫中喬木、草皮、植草磚請區分現有及新增 2 部分，於植栽表中分列或註明。
 3. 因本案未有開挖地下室，建議車道與停車區增加喬木或適當種植灌木(勿以盆栽替代)，以美化景觀及強化區隔性。
 4. P2-10 照明計畫請於圖說註明為本次增設或原有已設置部分。平面圖標示本次增建範圍有誤，請修正。
 5. 請於會議中說明街道家具 C 設置位置及是否影響人行道動線，另請補充街道家具(包括座椅)之相關設計圖說及標明設計尺寸、材質。
 6. 請確認本次增建案公有人行道部分是否共構處理，倘若無需共構，請於剖面圖及相關法令檢討回應內容說明理由。
 7. 本案申請店鋪使用，若有設置廣告招牌需要，請依本市廣告物管理自治條例等相關規定辦理。
 8. 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：張文明建築師事務所申請本市楠梓區藍田中段 255 地號土地
補教托育、兒童福利新建工程都市設計審議案**

說明：

- 一、本案基地位於「變更高雄市都市計畫（高雄大學地區）細部計畫通盤檢討」範圍內，基地使用分區為「第四種商業區」，本案依規定須提送委員會審議。
- 二、本次初核意見：
 - (一) P2-5-2 垃圾車暫停位置設於 10M 大學 26 街計畫道路上，屬公共空間範圍，請說明並檢討，以利檢視是否合理性。
 - (二) P2-6 台電配電空間應設置相關景觀遮蔽物，並補充圖說。
 - (三) 本案大學東路與大學 26 街轉角屬乙類開放空間，植栽設計建議採複層式設計且應與乙類開放空間之植栽設計為整體考量，且景觀圍牆建議提升透視性，促使轉角空間備具豐富性與視覺寬闊性。
 - (四) 請補充人行步道與前庭廣場之地坪鋪面材質計畫。
 - (五) P2-7 本案為地上四樓建物，中庭喬木樹種為欖木，欖木屬落葉大喬木，且性喜陽光且土壤需濕潤，種植於室內應考量落葉情形與植物生長需求，另中庭之植栽設計可增添其他草花樹種，以增加活潑度與豐富性。
 - (六) P2-9 圍牆範圍請確切繪製，應避開逃生避難門出入口。
 - (七) 本案水塔設置於一樓配置東側，請標示水塔高度，以利檢視是否高出 2.4M 圍牆範圍，影響都市市容景觀。
 - (八) 報告書圖說內之文字部分請適度放大，以利審閱。
 - (九) 請補充本案建物與鄰棟建物之距離。
 - (十) 本案設計內容若有與都市設計相關規定不符者，請設計人提請委員會同意後據以辦理。

**第六案：朱文明建築師事務所申請本市三民區新都段 42 地號等 3 筆
土地辦公室、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）案」範圍內，土地使用分區為「第四種住宅區」，基地面積 930.04 m²，為地上 10 層地下 2 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	基地兩側臨路 北臨 25 米同盟三路 東臨 10 米計畫道路				
面積	基地面積：930.04 m ² 總樓地板面積：4929.06 m ²				法定建蔽率 50% 實設建蔽率 47.72% 法定容積率 300% 實設容積率 299.51%
	容積獎勵類型及面積	開放空間	獎勵樓地板面積 (ΔFA)	0	
			(ΔFA) / 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	24	
	機車	34	0	34	
	自行車	2	0	2	
地下開挖規模	80% < 80%				地上 10 層 地下 2 層
基地綠化	綠覆率 98.84% > 75%				

四、本次初核意見：

- (一)P.2 申請書表中，實設建蔽率、實設容積率、綠覆率面積及綠覆率等欄位，請詳實填寫數字，另各層使用概況缺地下層。
- (二)P.11 基地周邊 3D 模擬，請補充指北針。
- (三)P.22 基地地面層平面配置圖，請淡化地坪鋪面材質線條，避免與退縮尺寸及字體標示重疊，不易檢視；另請加粗基地西側退縮尺寸標示（依規定地面層以上鄰地界側應退縮 2 公尺）。

- (四)P.21 交通衝擊改善策略第 8 點，分析店鋪停車改善策略，本案未規劃店鋪，但有規劃辦公室，應針對辦公空間停車需求進行分析。
- (五)P.29 請補充標示垃圾車及住戶之清運動線(請以不同顏色區別)。
- (六)P.35 請補附本都市計畫公告發布時間。
- (七)P.60 請補標示或說明地面層空調設備位置，應考慮整體景觀適度遮蔽處理。
- (八)考量友善環境設計，建議屋頂層設置太陽光電設施或屋頂綠化。
- (九)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。