

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108年3月13日  
發文字號：高市府都發設字第10830867100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186  
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108年3月22日(星期五)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：羅執行秘書藥元、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、高雄市政府都市發展局綜企科(第四、五案)

列席者：各案設計人、永信建設開發股份有限公司、張斯茵君、經濟部加工出口處高雄分處、統正開發股份有限公司、三發地產股份有限公司

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186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。
- 五、有關會議提案涉及土地使用分區管制要點及本市容移案件之接受基地鄰近地區公共設施品質等部分，請本府都發局都規科依規定查核，並於幹事會議中說明或提供書面意見。

# 高雄市政府

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 186 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：鄭純茂邱士韋聯合建築師事務所申請本市楠梓區和平東段 50-2 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) - 瑞婷

第二案：許堅倚建築師事務所申請本市楠梓區援中段一小段 346、347 地號等 2 筆土地店鋪、集合住宅新建工程容積移轉都市設計審議案(聯席案) - 錫嫻

第三案：許崇堯建築師事務所申請本市前鎮區興邦段 258-14 地號等 5 筆土地及興邦段 259-18 地號等 1 筆土地廠房新建工程都市設計審議案 - 亮文

第四案：許銘陽建築師事務所申請本市前鎮區興邦段 119、121 地號等 2 筆(部分)土地集合住宅新建工程都市設計審議案 - 怡嘉

第五案：弘憲聯合建築師事務所申請本市前鎮區興邦段 119-50 地號土地商場、辦公室新建工程容積移轉第一次變更設計都市設計審議案 - 怡嘉

肆、臨時動議：

伍、散會

**第一案：鄭純茂邱士韋聯合建築師事務所申請本市楠梓區和平東段  
50-2 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(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」範圍內，土地使用分區為「第三種住宅區」，申請集合住宅使用，依規定提送都設委員會審議。
- 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 108 年 2 月 19 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	基地單面臨路，南向面臨 12m0 金和街，東向面臨 25 米堯山街，北側面臨 6 米計畫道路				東北側鄰後勁溪
面積	基地面積：3048.28 m <sup>2</sup> 總樓地板面積：20565.52 m <sup>2</sup>				法定建蔽率 50% 實設建蔽率 34.14% 法定容積率 240% 實設容積率 239.97%
	獎勵 類型 及面 積	綜合設計 放寬規定	開放空間有效面積	1453.82 m <sup>2</sup>	
			增加樓地板面積 (△FA1)	1384.18 m <sup>2</sup>	
			公共服務空間面積 (△FA2)	78.99 m <sup>2</sup>	
			(△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		1097.38 m <sup>2</sup>			
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	140 戶				
停車位		法定	自設	實設	車戶比 100:108.57%
	汽車	75	77	152	
	機車	118 (-30)	22	110 (轉換 30)	
	自行車	45	1	46	
地下開挖規模	75.65% < 80%				地上 15、地下 3 層
基地綠化	綠覆率 83% > 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，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) P2-17，本案於地下一樓設置自行車車位，應避免自行車出入梯間動線與汽車動線過度交織，請調整自行車位動線與梯間出入口合理關係。
- (三) P2-17，無障礙機車停車位置與汽車停車位置動線重疊過度，請將無障礙機車停車調整至動線較安定位置。
- (四) P2-21，地面層之地下室通風井深度達地下三層，請補充剖面圖說及安全性設施設置說明。
- (五) P2-21，本案於車道入口處旁種植檉木，雖已退縮 2 米種植未影響 120 度行車動線，但本案車道入口處鄰近道路轉彎處，考量行車安全仍建議移至他處種植。
- (六) P2-26，剖面圖 E-E' 人行空間斜率應控制於 1/40 以下。
- (七) P2-27，植栽表與 2-28 頁植栽剖面覆土深度數據不一，請修正。
- (八) P2-31，建築基地綠化量檢討 TCO<sub>2</sub> 數據與表格內容不一，請修正。
- (九) P6-03，本案與東北側後勁溪之小路有近 2 米高差，車道出入口至地界距離約 16 米，考量人行空間之順暢性，建議於基地地界處適當設計銜接介面，例如：於 1.75 米人行通路端點設置較大停等空間或是順平銜接，以利使用者停等。

**第二案：許堅倚建築師事務所申請本市楠梓區援中段一小段 346、347 地號等 2 筆土地店舖、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(高雄大學地區)細部計畫通盤檢討案」都市計畫範圍內，土地使用分區為第四種住宅區，作店舖、集合住宅使用，因併申請開放空間獎勵，屬委員會及預審小組聯席審議案件，依規定提送審議。
- 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 11 月 15 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	西側：臨 10m 大學 27 街				
面積	基地面積：2567.91 m <sup>2</sup> 總樓地板面積：18688.47 m <sup>2</sup>				法定建蔽率 50% 實設建蔽率 42.38 %  法定容積率 300% 實設容積率 300.00%
	獎勵 類型 及面 積	綜合設計 放寬規定	開放空間有效面積	1110.56 m <sup>2</sup>	
			增加樓地板面積 (△FA1)	1329.94 m <sup>2</sup>	
			公共服務空間面積 (△FA2)	210.8 m <sup>2</sup>	
			(△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 (%)		0%	
移入樓地板面積		770.37 m <sup>2</sup>			
		移入樓地板面積/基地基準容積 (%)	10.00%		
		合計移入樓地板面積/基地基準容積	10.00%		
戶數	131 戶				
停車位		法定	增設	實設	
	汽車	79	42	121	
	機車	121	10	131	
	自行車	47	1	48	
地下開挖規模	79.94% < 80%				地上 15、 地下 3 層

**四、本次初核意見：**

- (一) 依據第 77 次委員會會議通案性決議，建物立面設置陽台、雨遮、花台等構造物，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，提請幹事會同意。請於會議中以放大圖面加強說明(如附件四\_一、二層平面 2.5M 範圍線是否皆為不計入建築面積部分)。
- (二) 依據第 77 次委員會會議通案性決議，自行車停車位設置於地下 2 層以下，應鄰近梯間附設，提請幹事會同意。請於會議中說明設置區位及出入動線合理性。
- (三) 2-5 請補充建物與地界線最近與最遠淨距離、出入車道寬度與車輛停等緩衝寬間距離等資訊，以利檢視。
- (四) 2-6-3 建議垃圾清運計畫考量住戶使用動線安全，避免繞行車道，併請說明垃圾車暫停空間區位(區劃空間)用途為何?
- (五) 2-7 請補充綠化植栽表灌木類株數/m<sup>2</sup>及建議考量後庭平台至草皮之無障礙動線(或會議中補充說明)。
- (六) 2-8 剖面圖 B 之光臘樹建議往基地內種植，避免與鄰地產生糾紛；C 剖面圖，請補充車道淨高及上方構造物材質等資訊。
- (七) 2-11-2 建議夜間照明加強屋頂框架之照明設計，形塑該地區夜間都市風貌。
- (八) 3-3 審議原則法令檢討第肆項-一，請補充檢討本市主要都設地區(高雄大學鄰近地區)退縮規定。
- (九) 本案設計內容若有與都市計畫與都市設計審議原則規定不符者，請設計人提請委員會同意後據以辦理。

**第三案：許崇堯建築師事務所申請本市前鎮區興邦段 258-14 地號等  
5 筆土地及興邦段 259-18 地號等 1 筆土地廠房新建工程都  
市設計審議案-亮文**

說明：

- 一、本案基地位於「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」範圍內，土地使用分區為「第一種特定倉儲轉運專用區」，申請基地面積各為 13412.23 m<sup>2</sup>(廠一)及 5176 m<sup>2</sup>(廠二)，且樓層數皆為 7 層，依規定須提送委員會審議。
- 二、基本資料說明如下：

項目	內容	備註																
基地面臨道路情形	西：面臨 12m 環區三路 北：面臨 10m 西二街（車道出入口） 南：面臨 20m 中四路 東：面臨 14m 北一路	本基地四面臨路																
面積	基地面積：13412.23 m <sup>2</sup> (廠一) 總樓地板面積：57250.23 m <sup>2</sup>	法定建蔽率 60% 實設建蔽率 57.47% 法定容積率 490% 實設容積率 363.88%																
戶數	<b>1</b>																	
停車位	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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>423</td> <td></td> <td>131(另 292 設於廠二)</td> </tr> <tr> <td>機車</td> <td>196(-49)</td> <td></td> <td>147</td> </tr> <tr> <td>自行車</td> <td>74</td> <td></td> <td>74</td> </tr> </tbody> </table>		法定	增設	實設	汽車	423		131(另 292 設於廠二)	機車	196(-49)		147	自行車	74		74	49 部機車 停車位轉換為 74 部自行車停車位
	法定	增設	實設															
汽車	423		131(另 292 設於廠二)															
機車	196(-49)		147															
自行車	74		74															
地下開挖規模	57.09% < 80%	地上 7、地下 1 層																
基地綠化	綠覆率 86.41% ≥ 75%																	

項目	內容	備註
基地面臨道路情形	西：面臨 12m 環區三路 北：面臨 10m 西二街（車道出入口） 南：面臨 20m 中四路 東：面臨 14m 北一路	本基地四面臨路



項目	內容	備註																
面積	基地面積：5176 m <sup>2</sup> (廠二) 總樓地板面積：18697.73 m <sup>2</sup>	法定建蔽率 60% 實設建蔽率 50.44% 法定容積率 490% 實設容積率 357.59%																
戶數	<b>3</b>																	
停車位	<table border="1"> <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>33</td> <td></td> <td>325(含廠一 292)</td> </tr> <tr> <td>機車</td> <td>12</td> <td>3</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>自行車</td> <td>5</td> <td></td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>		法定	增設	實設	汽車	33		325(含廠一 292)	機車	12	3	15	自行車	5		5	49 部機車 停車位轉換 為 74 部自 行車停車位
	法定	增設	實設															
汽車	33		325(含廠一 292)															
機車	12	3	15															
自行車	5		5															
地下開挖 規模	49.24% < 80%	地上 7、地 下 1 層																
基地綠化	綠覆率 162.01% ≥ 75%																	

### 三、 本次初核意見：

- (一) P2-3-7、P3-2-2 廠二汽機車停車場出入口不得設置於自道路交叉截角線之距離 10 公尺範圍內，請修正。
- (二) P2-6-1、P2-6-4 請補充地下室開挖範圍之圖例。
- (三) P3-1-6 請補充檢討本案大貨車裝卸位得以二個標準裝卸位計算之規定。
- (四) P3-3-5 本案係坐落主要都設地區，相關條文檢討請修正。
- (五) 本案設計內容若有與都市計畫說明書及建築管理相關規定不符者，應備齊理由提出討論圖說置於報告書末頁，提請委員會同意後據以辦理。

**第四案：許銘陽建築師事務所申請本市前鎮區興邦段 119、121 地號等 2 筆(部分)土地集合住宅新建工程都市設計審議案**

**說明：**

- 一、本案基地位於「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」範圍內，土地使用分區為「特貿 5D」，依規定須提送委員會審議。
- 二、基本資料說明如下：

項目	內容	備註																
基地面臨道路情形	東：臨 50m 中華五路（車道出入口）																	
面積	基地面積：7870 m <sup>2</sup> 總樓地板面積：90222.53 m <sup>2</sup>	法定建蔽率 60% 實設建蔽率 26.47% 法定容積率 630% 實設容積率 630%																
戶數	<b>336 戶</b>																	
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>566</td> <td>58</td> <td>624</td> </tr> <tr> <td>機車</td> <td>374(-94)</td> <td>132</td> <td>412</td> </tr> <tr> <td>自行車</td> <td>141</td> <td>1</td> <td>142</td> </tr> </tbody> </table>		法定	增設	實設	汽車	566	58	624	機車	374(-94)	132	412	自行車	141	1	142	94 部機車停車位轉換為 141 部自行車停車位
		法定	增設	實設														
	汽車	566	58	624														
	機車	374(-94)	132	412														
自行車	141	1	142															
地下開挖規模	74.99% ≤ 75%	地上 47、地下 5 層																
基地綠化	綠覆率 92.08% ≥ 75%																	

**三、本次初核意見：**

- (一) P35 交通量分析所預估停車數量有誤，請確認。
- (二) P43 基地面積標示有誤。
- (三) P42 依本區土管規定，需設置垃圾車進出、停放與垃圾分類儲存空間，請補充垃圾車進出、停放配置說明。
- (四) P44 請補充本案與南北兩側與鄰地人行步道高程及順平銜接情形。
- (五) P46 部分基地內通路未標示鋪面材質及色彩，請補充。
- (六) P79 請補充北向建築夜間照明計畫，及分時段照明模擬。
- (七) 請於 P137~P152 地面以上各層標示退縮距離及鄰幢間隔
- (八) 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：弘憲聯合建築師事務所申請本市本市前鎮區興邦段 119-50  
地號土地商場、辦公室新建工程容積移轉第一次變更設計  
都市設計審議案**

說明：

一、 本案基地位於「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」範圍內，土地使用分區為「特貿五C」，本案前經本府 103 年 1 月 22 日高市府都發設字第 10330263500 號函核發許可在案，本次變更設計主要因建築用途變更，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 20m 興發路（車道出入口） 東：臨 50m 中華五路				
面積	基地面積：3387 m <sup>2</sup> 總樓地板面積：49866.32 m <sup>2</sup>				法定建蔽率 60% 實設建蔽率 44.9%  法定容積率 630% 實設容積率 630%
	獎勵 其他(提早 開發獎勵)	獎勵樓地板面積	4267.62		
	獎勵 總樓 地板面積/ 基地基準 容積 (%)	20% = 20%			
	移入樓地板面積/基地基準容積		10%		
	法定移入樓地板面積/基地基準容積 %		30%		
戶數	158 戶				
停車位		法定	增設	實設	57 部機車停車 位轉換為 86 部 自行車停車位
	汽車	340	87	427	
	機車	225(-57)	123	291	
	自行車	86	0	86	
地下開挖規模	75% ≤ 75%				地上 28 地下 6 層
基地綠化	綠覆率 75.22 ≥ 75%				

三、 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~ 六層，請敘明理由提請幹事會同意。
- (二) 2-6 綠覆率檢討計算式有誤。
- (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。