

高雄市都市設計及土地使用開發許可審議 簡報製作說明 2017.12. 修改版

- 1、請設計人於申請提送幹事會或委員會階段即完成簡報檔製作。
- 2、確定開會後，繳交報告書時請併同提供以下檔案，俾利加速審議效率：
 - (1) 標準簡報檔(PPT)：主辦單位報告案情及審議要旨用
 - (2) 都市設計審議報告書PDF檔：委員審議用
 - (3) 結構圖說PDF檔(聯席案)：結構審查用
 - (4) 各向彩色立面及一樓景觀配置平面圖檔(JPG)：須提送委員會個案，請提早於幹事會審議時併同提出，以供3D建模及幹事與委員會審議時使用
- 2、請設計人依標準簡報檔項目及格式製作，並提供充分圖說資訊與友善環境設計內容。
- 3、請依審議類型(一般都審案、聯席案、容積移轉案)調整簡報檔項目，投影片請編頁碼。

第〇次 幹事會or委員會

須註明會議次數

基地位置圖

現況3D模擬圖

審議報告書封面

案名：○○○

起造人：○○○

設計人：○○○

標準簡報檔(PPT)

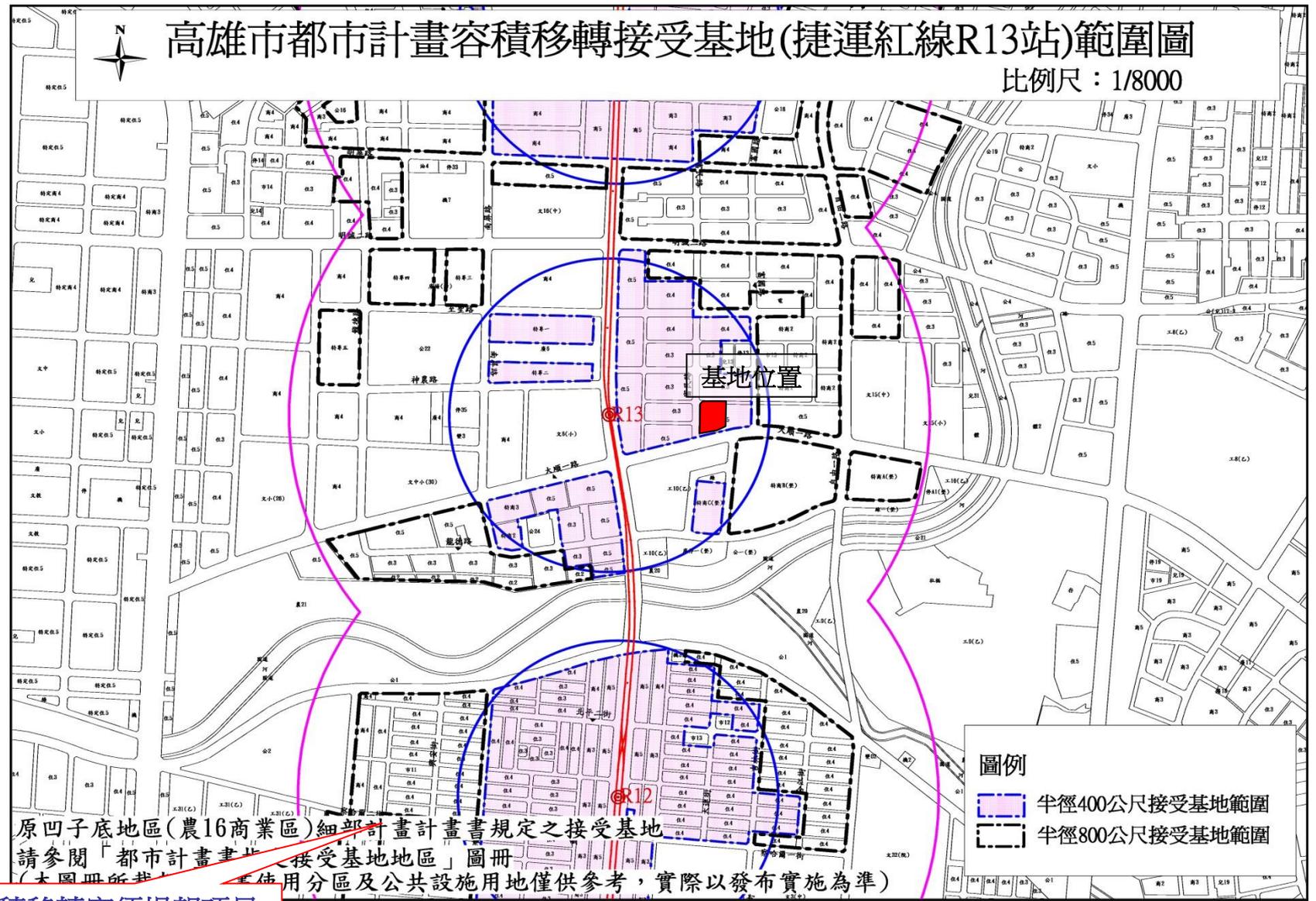
一、基本資料說明

使用分區	○○第○種○○區			
基地面積	○○m ²			
總樓地板面積	○○m ²			
	法定		設計	
建蔽率	○○%		○○%	
容積率	○○%		○○%	
樓層數	地上○層、地下○層			
各層使用用途	○~○F 集合住宅(單元坪數○~○坪)		戶數	○戶
	法定	獎勵	自行增設	合計實設
汽車數量	○	○	○	○
機車數量	○	○	○	○
自行車數量	○		○	○
容積移轉	○%			
綜合設計放寬規定	○%			
高雄厝設計及鼓勵回饋辦法	景觀陽台、通用化設計免計樓地板面積○○m ²			

二、基地及周邊環境 - 容積移轉接受範圍 (容移案件)

容積移轉 ○ %

本案位於捷運/台鐵捷運化○○站○公尺範圍內，經都發局都開處審查符合容積移轉相關規定。



※容積移轉案須提報項目

二、基地及周邊環境 - 第○種住宅區、基地面積○m²

1. 以現況照片為主，360度環拍照片為輔，呈現基地周圍環境狀況與問題
2. 必要時輔以文字說明周邊環境狀況
3. 請附圖例，標示拍照位置與方位
4. 特別著重於基地與鄰地間關係



視點 A



視點 B



視點 C



視點 D



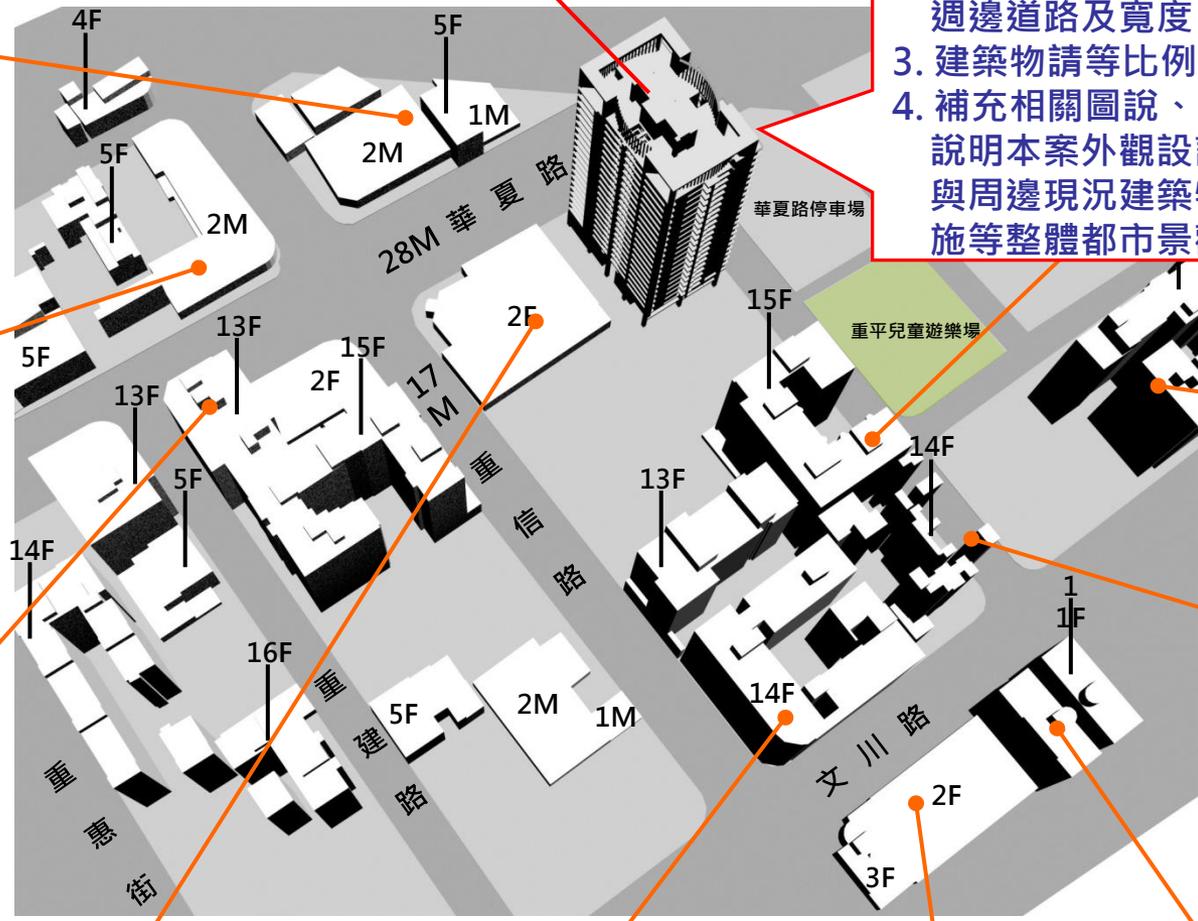
視點 E

參考範本

二、基地及周邊環境 - 周邊量體分析3D圖

1. 以基地周邊已開發建築配置圖與量體圖表示
2. 請標示樓層數、用途、戶數、週邊道路及寬度
3. 建築物請等比例模擬
4. 補充相關圖說、照片，加強說明本案外觀設計理念及其與周邊現況建築物、公共設施等整體都市景觀之關聯性

本案設計OF, 0戶(店舖、集合住宅)



對街透天



對街透天



周邊大樓



周邊大樓



周邊大樓

參考範本

KTV



周邊大樓

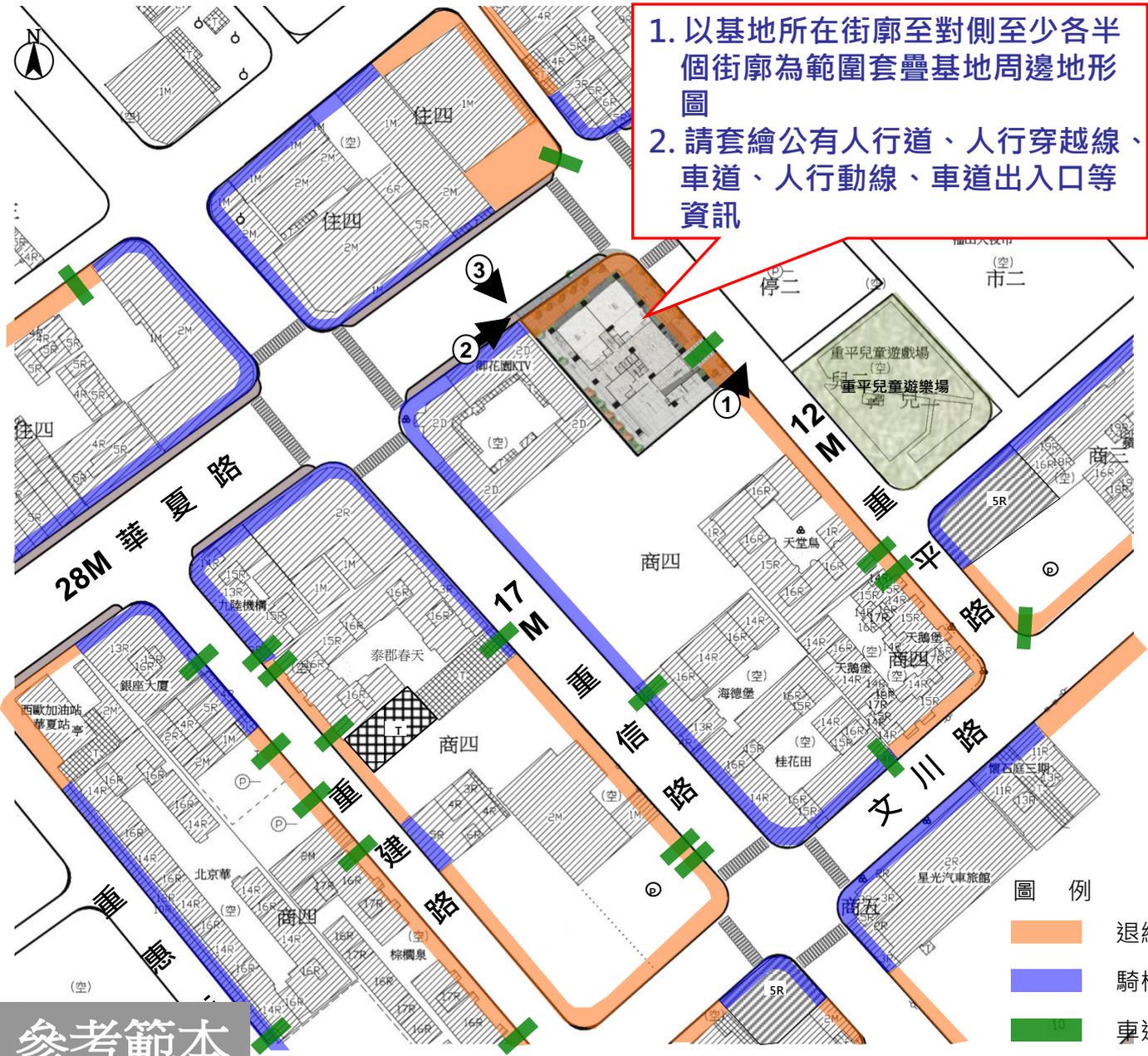


周邊汽車旅館



周邊大樓

三、開發內容與設計 - 基地配置

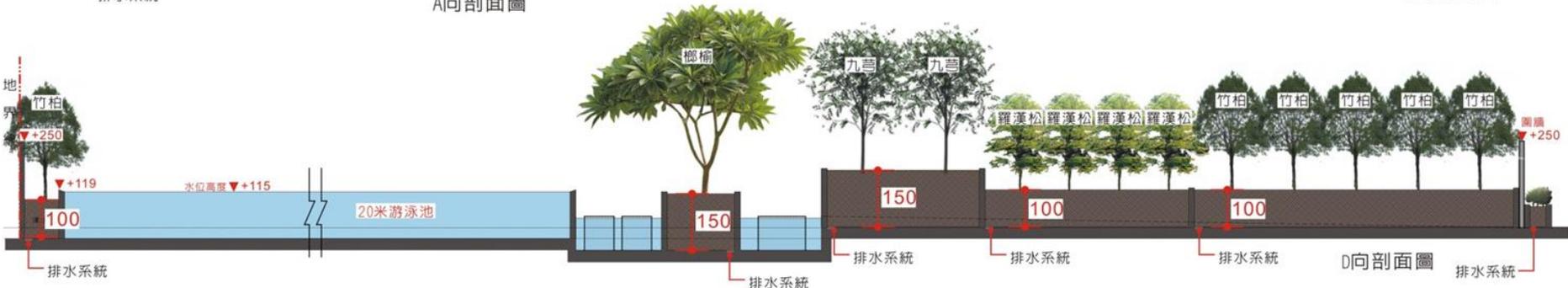
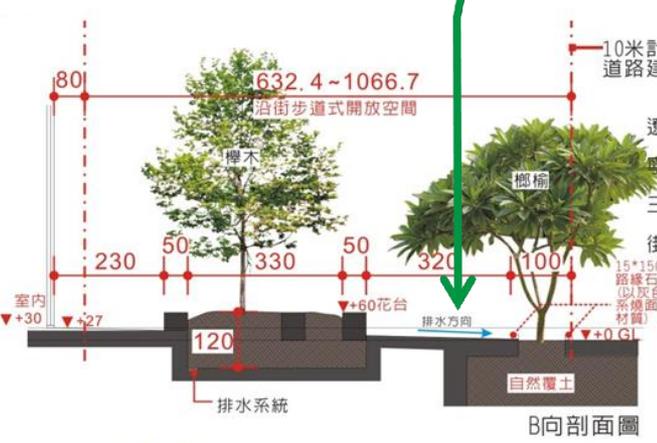


參考範本

三、開發內容與設計 - 景觀植栽



剖面圖人行空間請標示高程、洩(排)水方向(1/40)之說明文字。



三、開發內容與設計 - 屋頂綠化、太陽光電

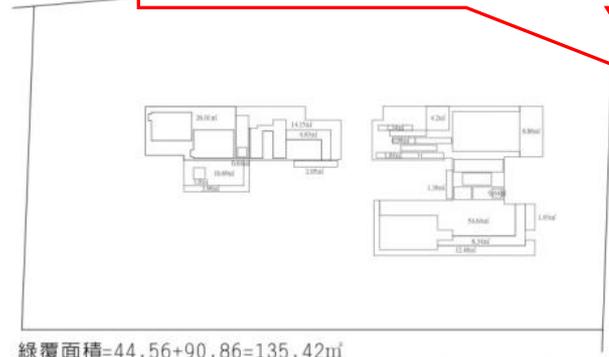
屋頂綠化面積 $0m^2$ · 太陽光電 $0Kw$

1. 屋頂綠化面積或太陽光電峰瓦數

光電板設置面積 $(1.639 \times 0.983) \times 36 = 58.0m^2$
 $> 建築面積 / 10 = 565.84 / 10 = 56.58m^2$ ok!
 太陽光電設備: 單片260W
 設置容量: $260W \times 36片 = 9360W$

屋頂壹層平面圖

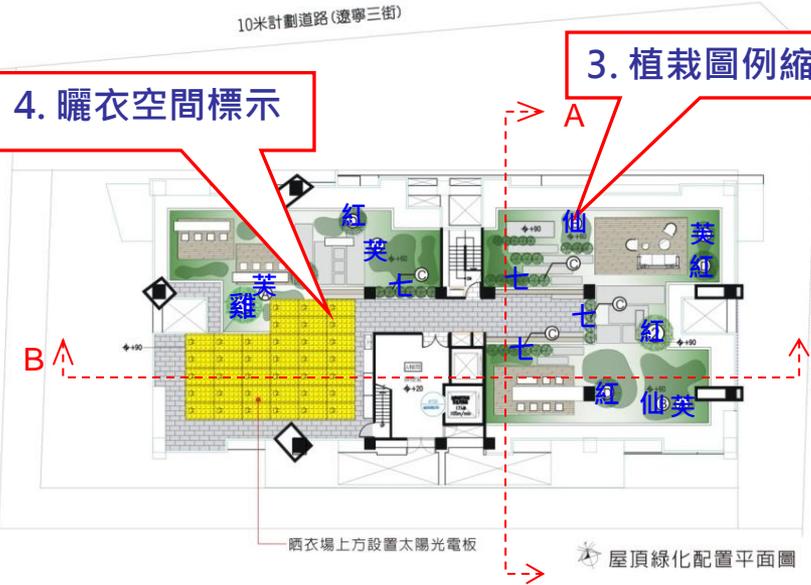
2. 植栽計畫表, 標示植栽樹種、規格、數量及覆土深度



項目	圖例	樹種名稱	規格	數量	植栽面積
1		雞蛋化	H: 2-2.5M W: 1.5-2M	1株	1.0m ²
2		紅樹玉芙蓉	H: 2-2.5M W: 5-2M	1株	1.28m ²
A		芙蓉	H: 30 cm		48.11m ²
B		大王仙丹	H: 30 cm		17.37m ²
C		球型七里香	H: 30 cm		11.55m ²
D		紅樹玉芙蓉	小型喬木		2.56m ²
		台北草			80.65m ²
合計					162.52m ²

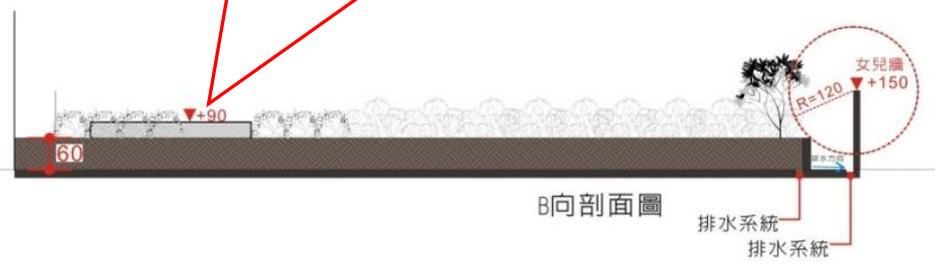
屋頂栽種面積示意圖

4. 曬衣空間標示

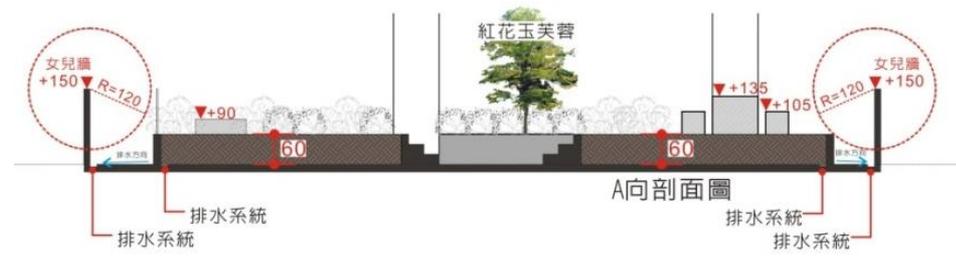


3. 植栽圖例縮寫

5. 剖面圖(應標示高程、植栽覆土深度、與女兒牆距離、排水方向)



1. 屋頂植栽or太陽光電平面配置



參考範本

三、開發內容與設計 - 停車位配置 - 地下0層

1.各樓層汽機車停車位配置圖，以顏色區分各類停車位，並標示車道寬度、車道坡度及各類車輛停車動線

3.特殊不利停放車位請標示停車軌跡

5.標示垃圾存放空間、垃圾車暫停位置、清運動線及清運計畫文字說明

2.製作各類停車位數量統計表(標示平面、機械汽車、機車、自行車尺寸及數量)

於機車出入口處設置閃爍警示燈

專供店舖使用
汽車4席
機車10席

6.供店舖使用之汽車、機車位，請標示專供店舖使用及標示停車數量。

- 梯廳
- 汽車停車空間(法定)
- 無障礙汽車停車空間
- 機車停車空間(法定)
- 機車停車空間(自行)
- 自行車停車空間(法定)
- 自行車動線
- 機車動線
- 減速駁
- 出入警示燈
- 反光鏡
- 閃爍警示燈

各層停車空間數量表：(店舖=4戶,住家=212戶 合計=216戶)

	平面停車 250*550	平面停車 230*550	平面停車 250*600	平面停車 劃隔機車位	機械停車 250*570	合計	機車位 90*200	自行車位 60*200
地下壹層 停車數量	58	4	0	3	0	65	218	17
地下貳層 停車數量	46	9	2	0	64	121	0	48
合計	104	13	2	3	64	186	218	65

本案設置交通防護設備：

- 1.交通指標設施：雙向方向指標，車道柵欄
- 2.減速系統：減速駁，減速指示
- 3.警示系統：反射鏡

4.無障礙車位、自行車停車位緊鄰梯間設置

自行增設汽車停車位	73	輛
法定機車停車位	129	輛
自行增設機車停車位	89	輛
法定自行車停車位	65	輛

B1F~B2F：坡道比 1/6

參考範本

15米計劃道路(瑞興路)

地下壹層平面圖

三、開發內容與設計 - 建築立面造型色彩模擬

1. 各向彩色立面圖
2. Pantone色票、標號、色系及材質
3. 色彩應如實呈現



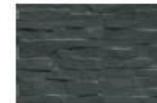
1. 搖石子
PANTONE
422 U



2. 磁磚
PANTONE
421U



3. 二丁掛
PANTONE
427U



2. 文化石
PANTONE
426U



正向立面圖



左向立面圖



背向立面圖



右向立面圖

參考範本

三、開發內容與設計 - 日夜間建築外觀模擬

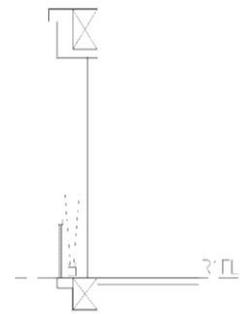
- 1. 日、夜間建築外觀模擬圖
- 2. 照明計畫(圖例及文字說明)



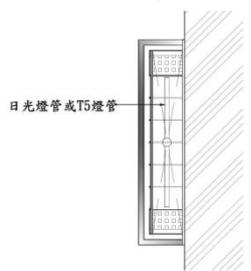
■外觀現況量體模擬



線性洗牆投射燈-T5燈泡管



本規劃案臨接30M澄清路，為了提升都市市容觀瞻及增加都市夜晚之美，本案於屋頂框架造型內，設置線性洗牆投射燈，透過燈光技術的應用讓建築物在夜晚時成為住戶們和整個都市的景觀建築。



日光燈管或T5燈管

1樓柱面燈剖面

小型投射燈



參考範本

三、開發內容與設計 - 現況模擬



1. 請以現況照片為背景進行開發後量體透視模擬，並輔以建築造型與色彩文字說明
2. 開放空間及景觀植栽等請如實模擬

參考範本

- **提請委員會討論議題**

1.視個案議題不同而定

- **都設委員會**

- ◆ **提請委員同意事項**

美術南二路退縮人行步道與植栽帶設置順序，提請都設委員會同意。

都設部分-提請委員會同意事項(案例一)

法令規定：「變更澄清湖特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)通盤檢討(第二階段)案」(106.02.03)

土地使用分區管制要點第二點第一項規定:

「面臨計畫道路建築線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬1.5公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。...」

提請同意法源：土地使用分區管制要點第二點第四項第三款規定:

「上述退縮規定如基地情形特殊者(如損及建蔽率權益者)，得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，得不受上表退縮之規定。」

1. 說明原法令規定(標明條次)
2. 提請同意項目及理由
3. 輔以相關圖說

提請同意項目

1. 基於臨京文街側屬完整街廓，未有相鄰鄰地人行、綠化等系統延續問題。
2. 且自道路境界線起留設植栽帶可將植物種植於原土層，可提供較佳的植栽生長環境



都設部分-提請委員會同意事項(案例二)

表 9-3-1 退縮地留設人行步道寬度、地下室外牆與建築線距離及得突出構造物規定

類型(退縮建築距離)	六公尺	四公尺
適用範圍	國小、國中、高中學校及公園、兒童遊樂場用地鄰接計畫道路側	面臨計畫道路之商業區。面臨計畫道路之住宅區。機關用地、停車場用地、市場用地。
退縮地留設人行步道寬度	四公尺以上	二公尺以上
地下室外牆與建築線距離	四公尺以上	三公尺以上
得突出退縮建築部份	依建築技術規則「退縮建築深度」規定辦理。	

1. 說明原法令規定(標明條次)
2. 提請同意項目及理由
3. 輔以相關圖說

1. 法令規定：變更高雄市楠梓區(國立高雄大學鄰近地區)細部計畫通盤檢討案，土地使用分區管制要點第6條第1項規定(詳左表)

2. 提請同意法源：102.10.25第34次都委會決議：有建築基地情況特殊者，得提請本市都市開發許可及都市設計審議委員會審議，依實際狀況確定地下室退縮距離。

3. 提請同意項目：同意基地北側及西側地下室外牆與建築線退縮距離不受3公尺推縮規定之限制。

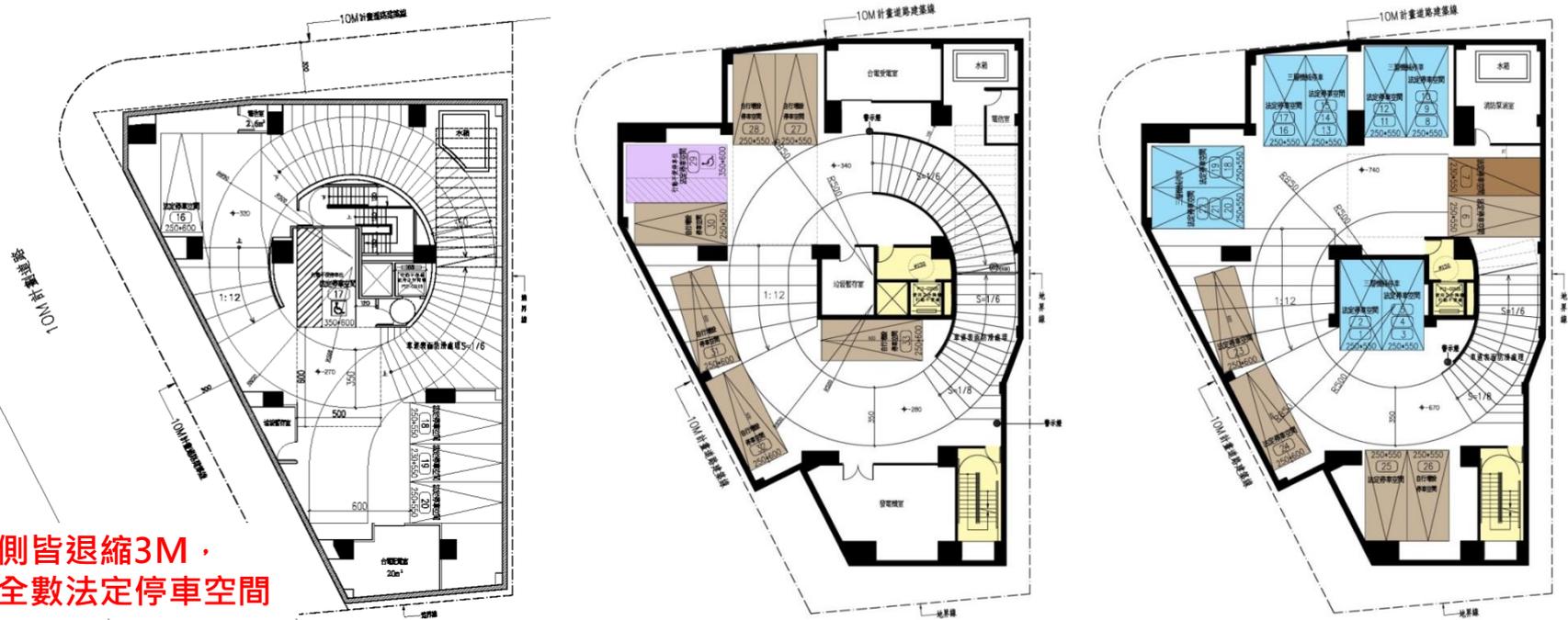
4. 理由：

(1) 本案如依規定兩側街退縮3M，無法配置全數法定停車空間。

(2) 避免地面層增加設置機械停車位影響交通及景觀

(3) 補償方案：本案設計增加屋頂綠化面積、地下室雨水儲集量及捐贈至少1組公共腳踏車租賃站之設置經費作為環境補償方案。

依規定二側皆退縮3M，
無法配置全數法定停車空間



• 預審小組部分

1. 結構部分
2. 開放空間
3. 高雄曆
4. 提請委員同意事項
 - (1) 頂蓋型沿街步道式開放空間

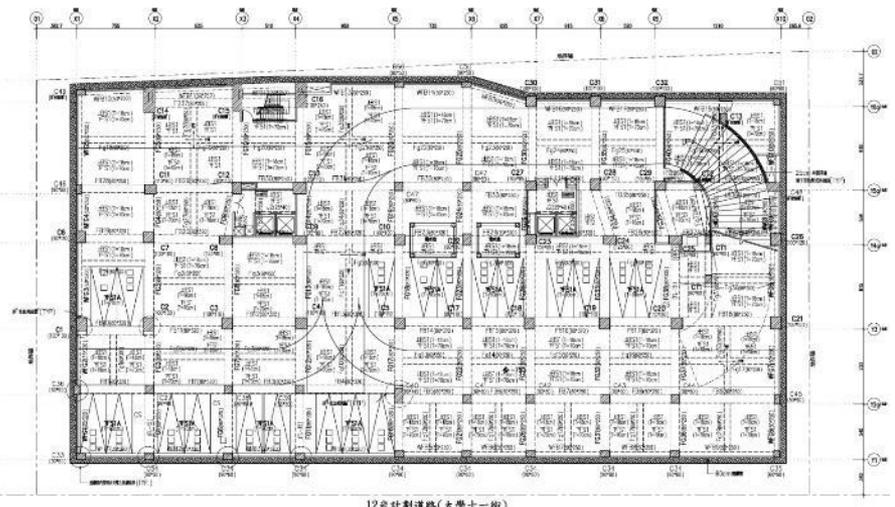
1. 視個案議題不同而定

※預審聯席案須提報項目

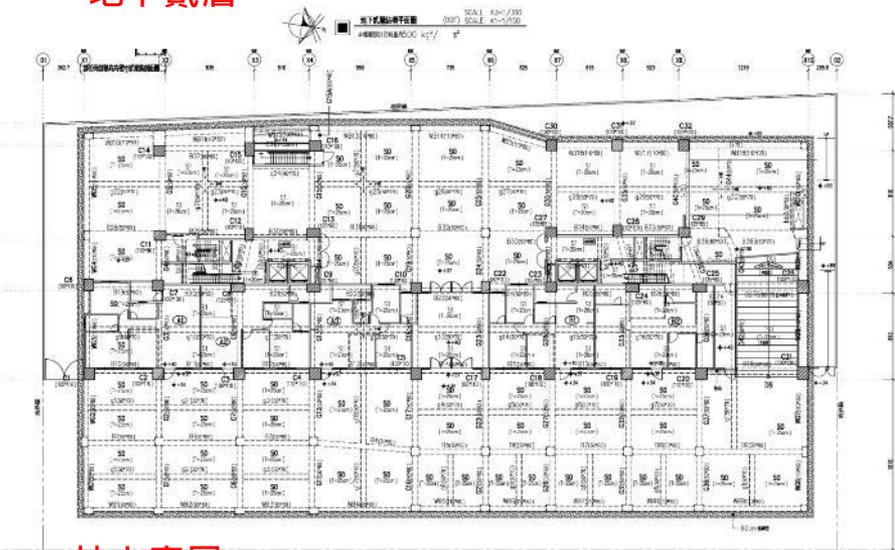
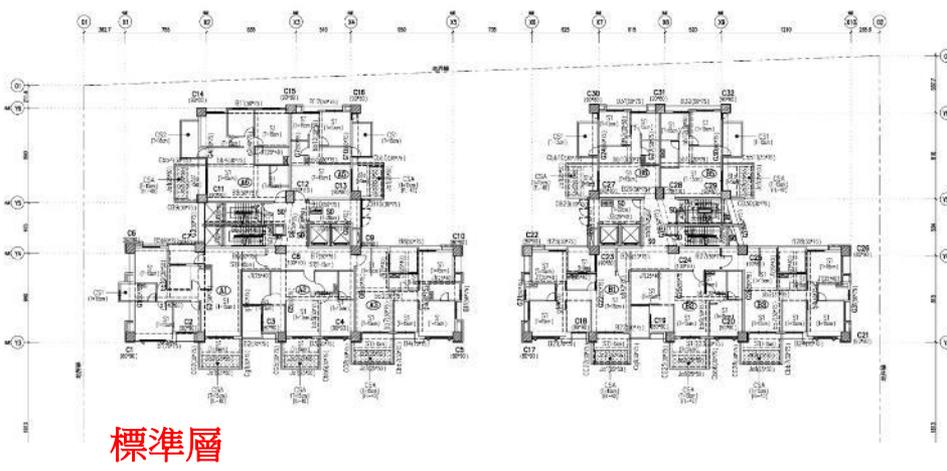
1. 結構部分 (地上0層、地下0層 RC建築物)

結構系統概要:

地上二十九層、地下五層、屋頂突出物三層之鋼筋混凝土造建築物。採用鋼筋混凝土梁柱韌性抗彎矩構架，具非結構牆，採用筏基，地下室外牆為100cm厚連續壁，深至 GL-36 m，採用順打工法開挖至GL-20.2m。



地下貳層

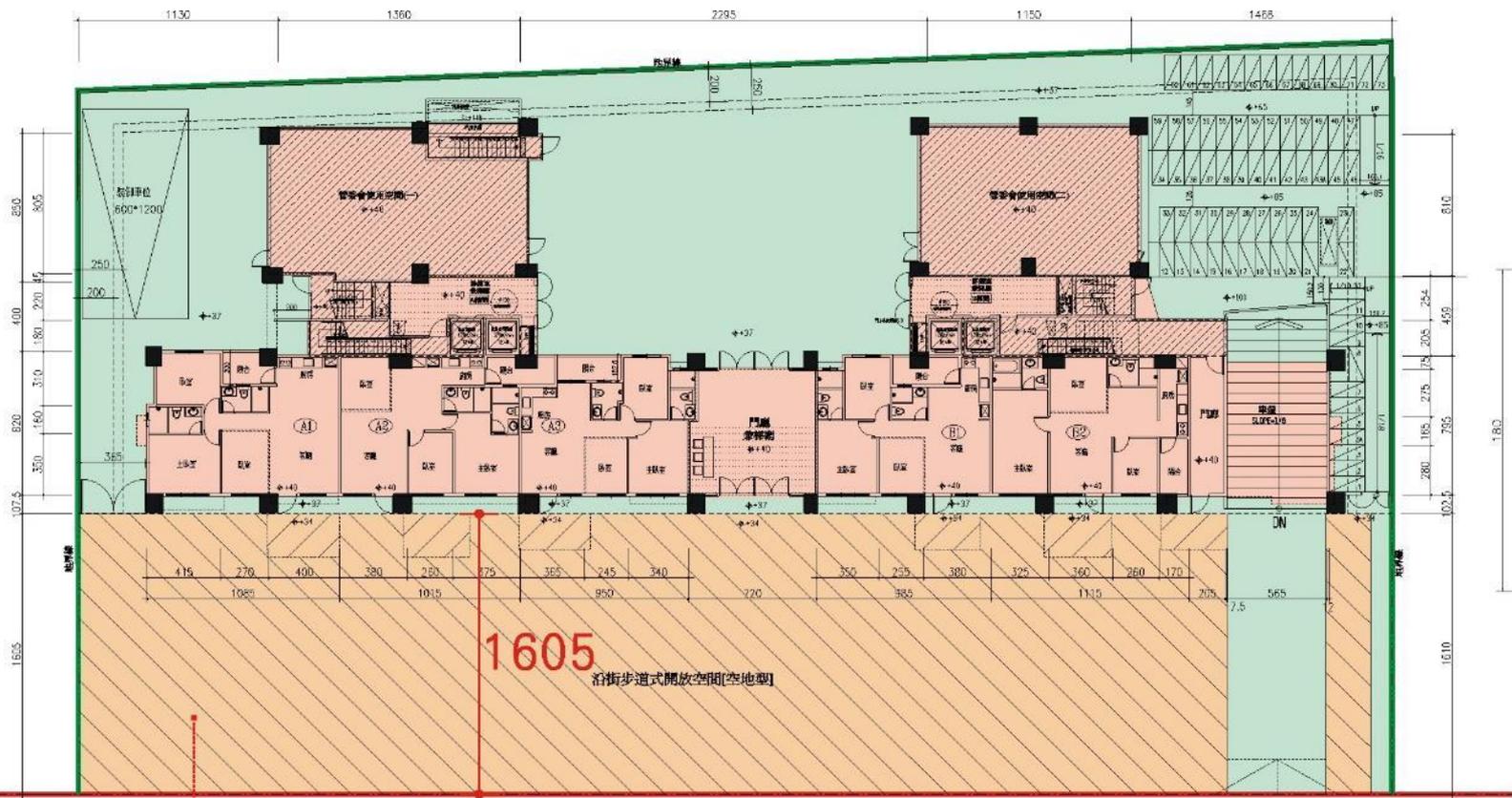


地上壹層

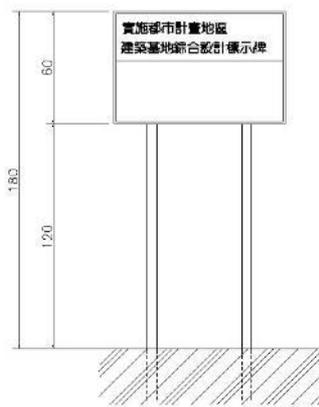
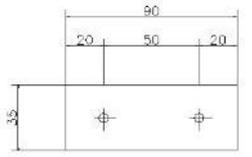
- | | |
|--|--|
| <p>註:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. CS版配筋及板厚與鄰版相同，主筋由鄰版直接延伸。 2. CB, CG, Cb, Cq 除另有配筋者外，其餘面均同鄰版，主筋由鄰版延伸，惟原放數同鄰版。 3. 本工程不得使用海砂；鋼筋及海砂用砂需符合： <ul style="list-style-type: none"> 1. CNS 3090 預拌混凝土 2. CNS 1240 混凝土粒料 3. CNS 13407 混凝土中水溶性氯離子含量試驗法 4. 本結構圖尺寸僅供參考，正確尺寸以建築圖為準。 | <p>水電埋管規定及限制：(結構混凝土設計規範 3.13節)</p> <p>住宅梁管線穿孔及埋設規定詳附圖S7-3，水電埋管若有不符合規定者，不得施工，承包商應要求建築師及水電師訂定修改圖說至符合規定後始得施工，否則結構安全由承包商負完全責任。</p> <p style="text-align: center;">備註說明</p> |
|--|--|

參考範本

2.開放空間

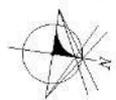


開放空間告示牌位置

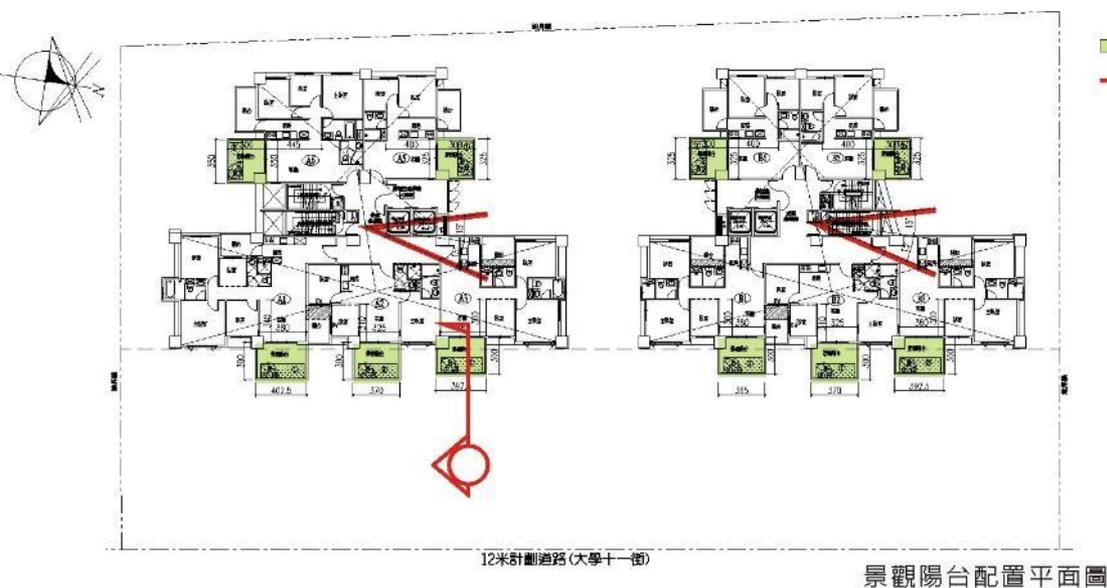


開放空間配置圖

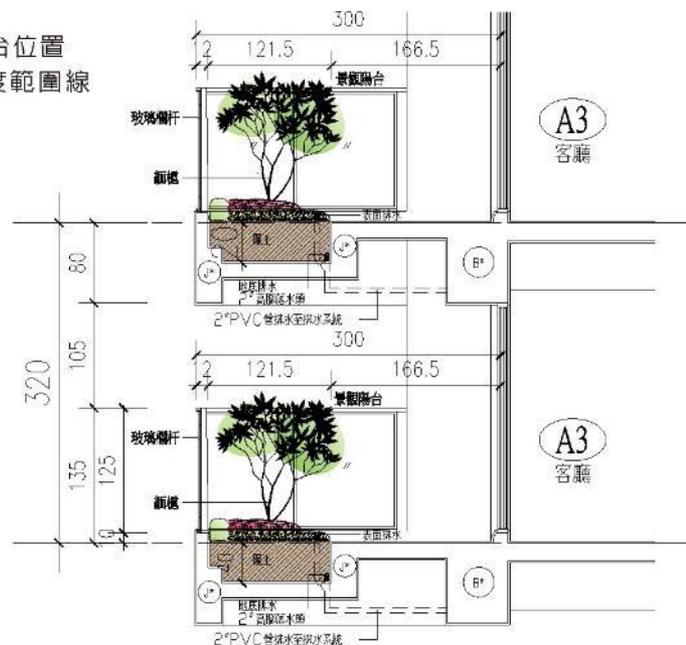
參考範本



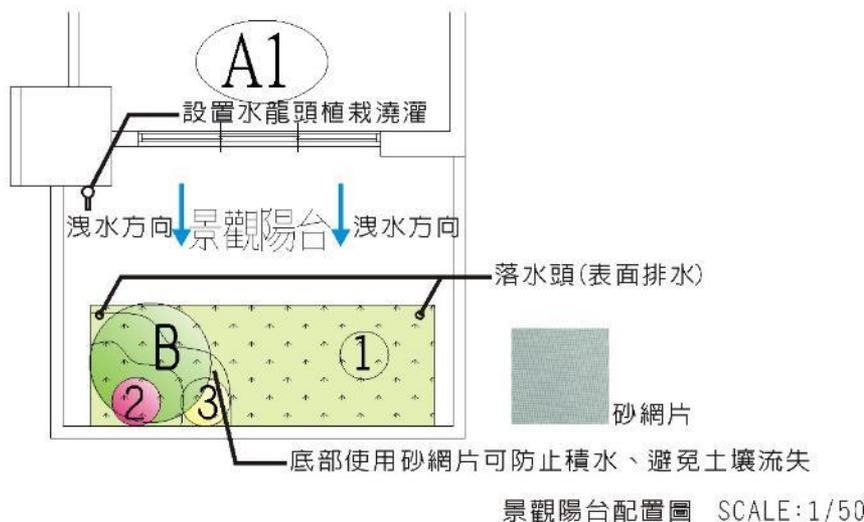
3.高雄厝設計說明(景觀陽台位置)



■ 景觀陽台位置
— 北向15度範圍線

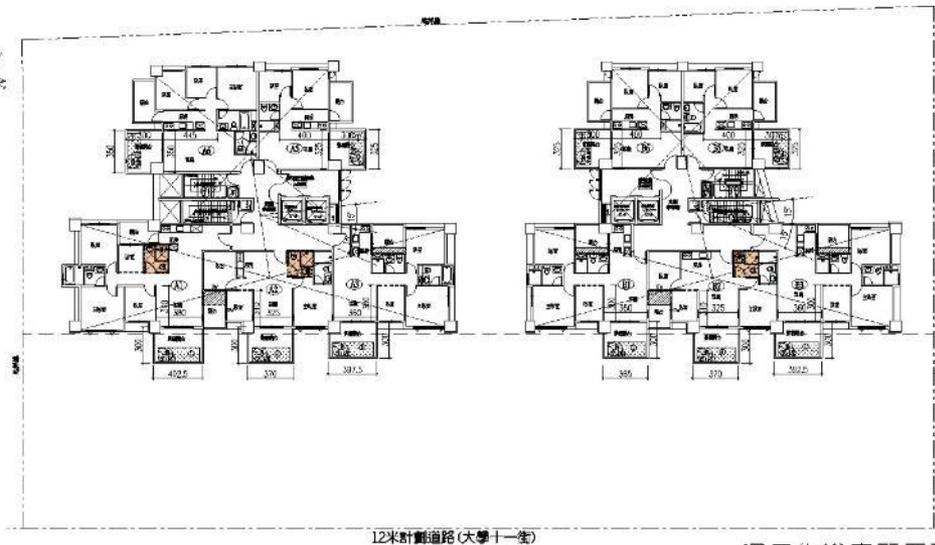
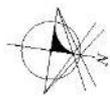


戶號	居室面積檢討	高雄厝景觀陽台	綠化面積檢討
A1	3.80*3.40= <u>12.92</u> m ² >10.0m ²	4.025*3.00=12.08m ²	3.40*1.215= <u>4.13</u> m ² > 12.08/3=4.025m ² OK
A2	3.25*3.10= <u>10.08</u> m ² >10.0m ²	3.70*3.00=11.10m ²	3.05*1.215= <u>3.71</u> m ² > 11.10/3=3.70m ² OK
A3	3.60*3.00= <u>10.80</u> m ² >10.0m ²	3.975*2.55+3.60*0.45=11.76m ²	3.325*1.215= <u>4.04</u> m ² > 11.76/3=3.92m ² OK
A5	4.00*3.25= <u>13.00</u> m ² >10.0m ²	3.25*3.00=9.75m ²	2.675*1.215= <u>3.25</u> m ² ≥ 9.75/3=3.25m ² OK
A6	4.45*3.50= <u>15.58</u> m ² >10.0m ²	3.50*3.00=10.50m ²	2.925*1.215= <u>3.55</u> m ² > 10.50/3=3.50m ² OK
B1	3.60*3.00= <u>10.80</u> m ² >10.0m ²	3.65*3.00=10.95m ²	3.025*1.215= <u>3.68</u> m ² > 10.95/3=3.65m ² OK
B2	3.25*3.10= <u>10.08</u> m ² >10.0m ²	3.70*3.00=11.10m ²	3.05*1.215= <u>3.71</u> m ² ≥ 11.10/3=3.70m ² OK
B3	3.60*3.00= <u>10.80</u> m ² >10.0m ²	3.925*2.55+3.60*0.45=11.63m ²	3.275*1.215= <u>3.98</u> m ² > 11.63/3=3.88m ² OK
B5	4.00*3.25= <u>13.00</u> m ² >10.0m ²	3.25*3.00=9.75m ²	2.675*1.215= <u>3.25</u> m ² ≥ 9.75/3=3.25m ² OK
B6	4.00*3.25= <u>13.00</u> m ² >10.0m ²	3.25*3.00=9.75m ²	2.675*1.215= <u>3.25</u> m ² ≥ 9.75/3=3.25m ² OK
合計		108.37 m ² < 887.85m ² *1/8=110.98m ² 建築面積	



參考範本

3.高雄厝設計說明(通用化浴廁)



12米計畫道路(大學十一街)

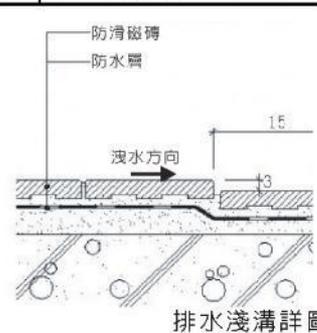
通用化浴廁配置平面圖

通用化浴廁位置

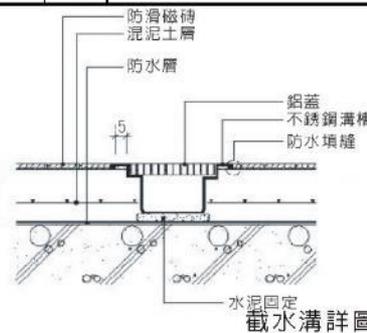
● 高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法

本案依第六條設置通用化設計之浴廁

戶號	通用化廁所面積	設置樓層	小計
A1 戶	$1.95 \times 2.30 - 1.05 \times 0.375 = 4.09 \text{ m}^2 > 4.0 \text{ m}^2$	2F~15F	14處
A2 戶	$2.09 \times 2.15 - 0.35 \times 0.86 = 4.19 \text{ m}^2 > 4.0 \text{ m}^2$	2F~15F	14處
B2 戶	$2.02 \times 2.15 - 0.86 \times 0.375 = 4.02 \text{ m}^2 > 4.0 \text{ m}^2$	2F~15F	14處
			合計42處
			$42 \times 4 = 168 \text{ m}^2$ 取148.05 m ² 免計 ≤ PA 7402.46 * 2% = 148.05 m ²



排水淺溝詳圖

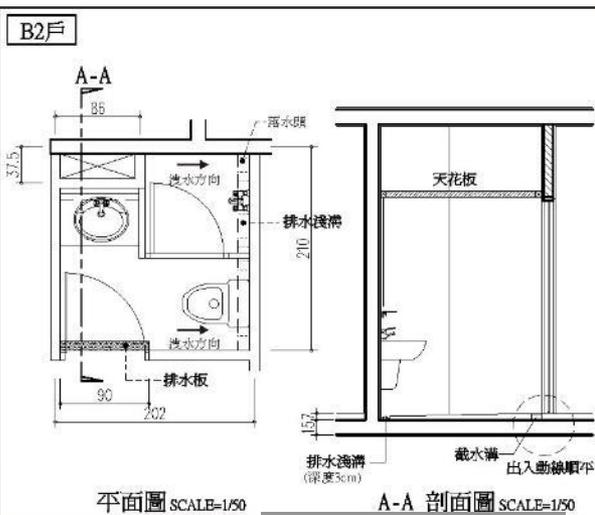
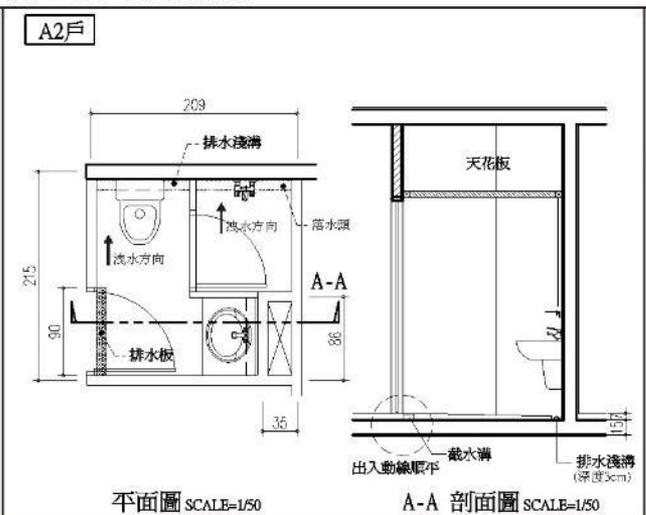
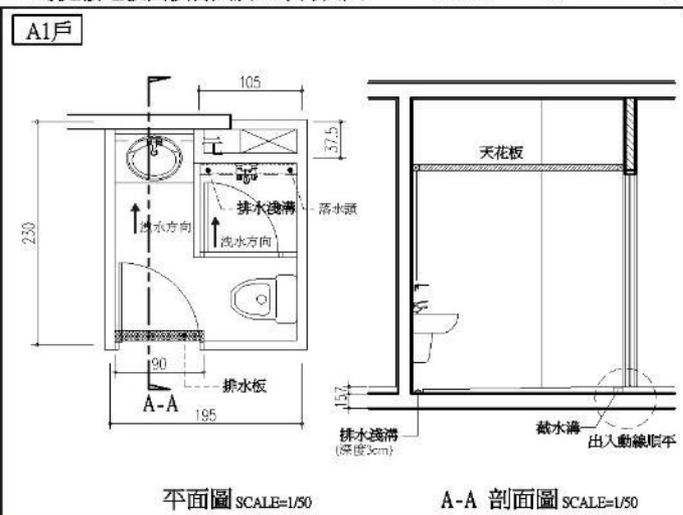


截水溝詳圖

檢討：

- 1.門寬度90公分以上,且出入動線順平
- 2.每處樓地板面積皆大於四平方公尺
- 3.每處逾四平方公尺部分不計入通用化設計空間
- 4.本案於2~15層A1.A2.B2每戶設置一處通用化設計廁所

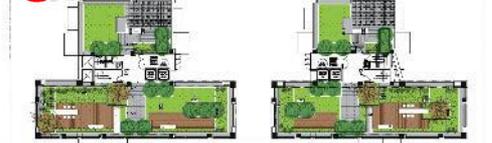
5.回饋金計算： $(148.05 \text{ m}^2 \times 32,500 \text{ 元/m}^2 / 240\%) \times 0.35 = 701,695 \text{ 元}$



參考範本

3.高雄厝設計說明(建築物防災、節能、通用化、智慧化說明)

①防災

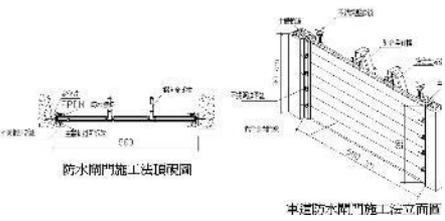


- 1.屋頂綠化
- 2.車道防水閘門
- 3.自動灑水系統



1.屋頂綠化：
綠化面積為396.47㎡，綠屋頂具截污滯洪功能，遇暴雨現象可發揮滯留、儲存功能，發揮調節雨水洪澇調節作用，減輕暴雨洪水現象及增加雨水自備。

2.車道出入口設置防水閘門：



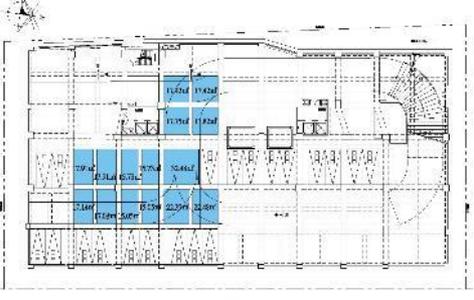
4.設置自動體外心臟去顫器 (AED)

自動體外心臟去顫器 (AED) 設置位置 (設置一處)

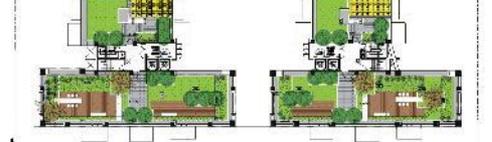


- 4.AED
- 5.雨水貯留(1.5倍)

5.建築物雨水貯留利用：
雨水回收水面積
17.14+17.06+15.05+15.05+29.30+29.48+17.31+17.91+15.73+
15.73+32.46+17.75+17.82+17.42+17.42+279.26㎡
高雄頭雨水儲水容量為 58
依高雄市政府自給自足保固水貯集貯集容量應達建築面積二十年集積相同
小時短延時之降雨量
502.85噸 > 246.90噸 (匯流面積) * 1.32 / 325.63噸 OK
依據建築技術規程建築設計施工規範4.3.3條
5.基地面
502.85噸 > 3034.36㎡ (基地面積) * 0.1645 = 138.60噸 OK
502.85噸 > 325.63噸 * 1.5 = 488.45噸 OK



①節能



- 1.屋頂綠化及太陽能光電8.32KWp
- 2.外牆節能

1.屋頂綠化及太陽能光電：
根據研台與環境：量研究指出，當屋頂綠化率達70%時，整個城市的CO2含量將
減少50%，熱島效應將消失，同時綠化的功能有降溫降濕、貯留雨水、增加CO2
、淨化空氣、空中花園、景觀美化及形成生物棲地等。

■ 太陽能光電的需
260x32片=8.32KW > 8KW
1.65x0.99x32=52.27

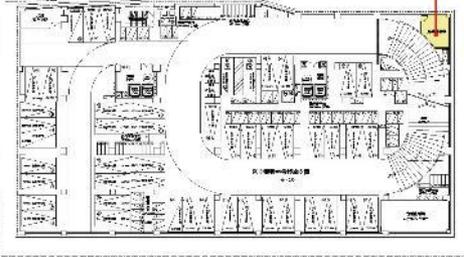
2.外牆節能：
本案門室外利用玻璃、面磚及高強自保斷面等建築材料手法降低建築
物之熱傳，另運用建築物理與透光比為透氣，減少採光能源用量。



高強自保斷面
利用透視、面磚降低建築物之熱傳，並降低採光能源用量。

①節能

- 1.B1F光纖電信室



1.光纖電信室
高區智慧化的特性，於地下一層設置光纖電信室，以提供住戶智慧化生
活需求。



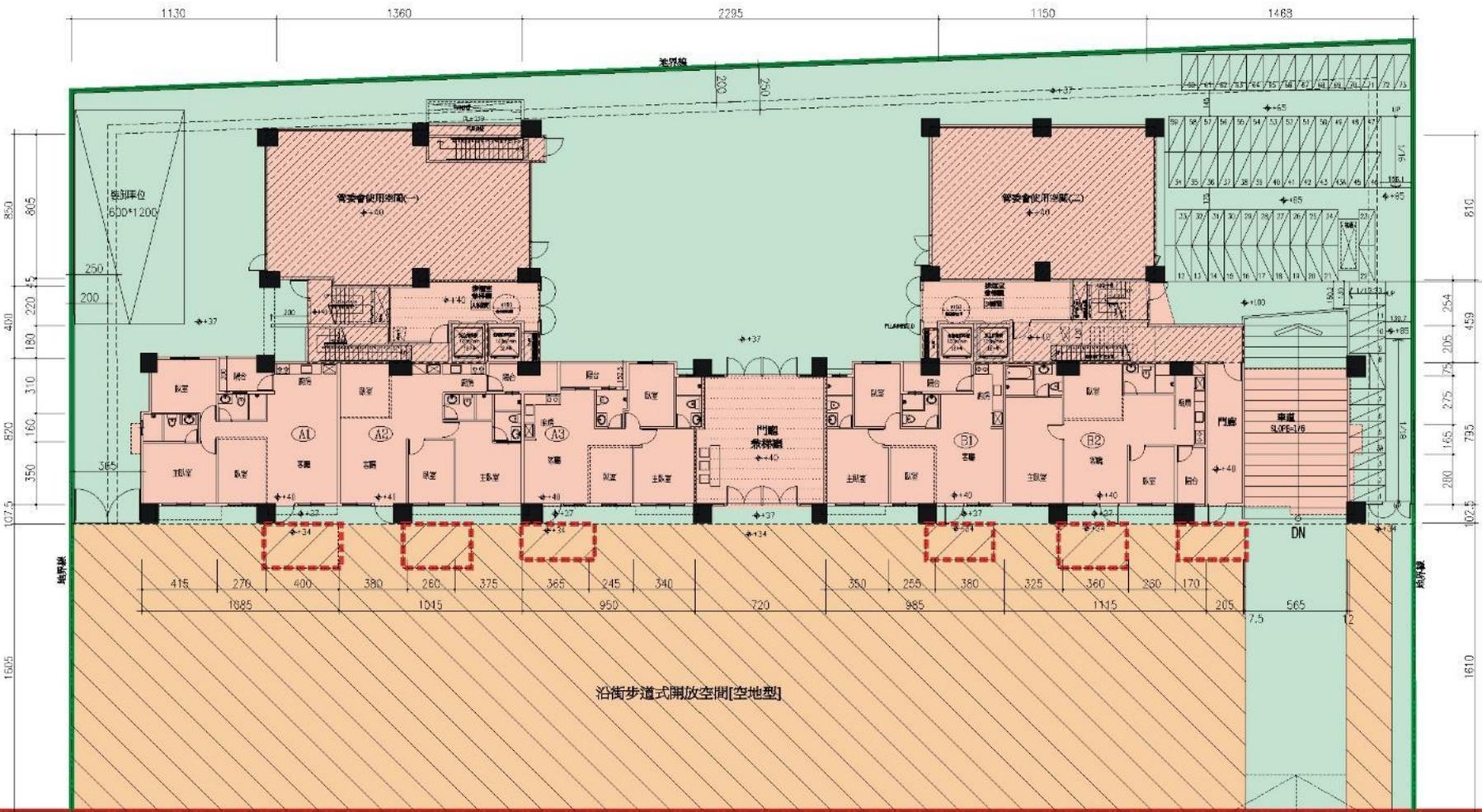
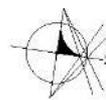
2.設施管理
智慧建築之營運需有良好的設施管理才能確保各系統的正確運作發揮智慧
化之功效，本案於管區具備後方管理系統整合及綜合佈線與設施管理之
系統整，以提供安全、健康、便利、舒適、節能之使用環境。



系統管理主機

預審小組部份 - 4. 提請委員會審議或同意事項

本案設置之頂蓋型沿街步道式開放空間將提送委員會同意後設置
 淨面積: 52.05m²
 有效面積(S): 52.05 * 1.5 * 0.8 * 0 = 0m²



12米計劃道路(大學十一街)

 頂蓋型沿街步道式開放空間(淨高6M以上)

參考範本

簡 報 完 畢
提 請 審 議

附錄

第0次幹事會修正對照圖

1. 製作幹事會審議前後設計修正對照圖
2. 修正處以雲朵圖標示
3. 輔以文字簡要說明修正情形

參考範本

〇〇次幹事會審議前後設計修正對照圖文說明

壹層景觀平面圖

- * 增加開放空間可及性。
- * 調整植栽位置。

修正前

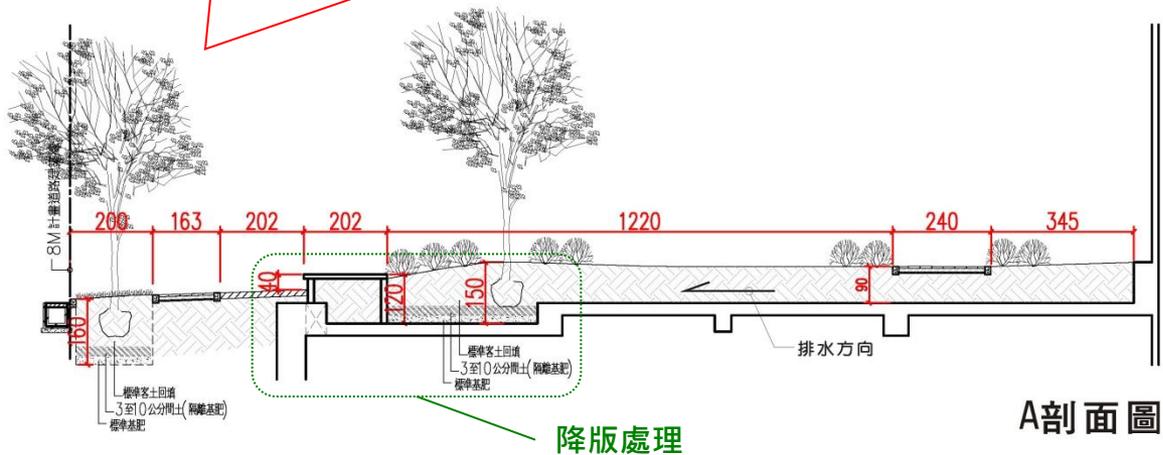


修正後

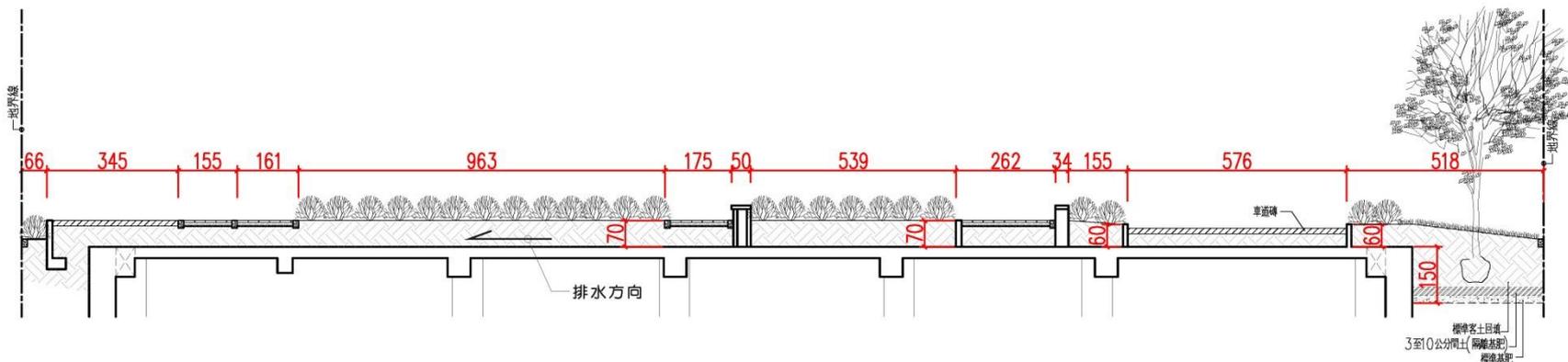


植栽景觀剖面示意圖

1. 景觀平面配置標示地下室開挖線
2. X及Y向剖面圖及其他位於地下室開挖範圍內必要之植穴剖面圖，並應採降版方式處理
3. 剖面圖須清楚標示法定退縮範圍、開放空間範圍、人行步道寬度、高程、植穴寬度、植栽覆土深度、植栽排水設計
4. 標示圍牆立面圖，圍牆應採透視性或綠籬設計



A剖面圖



B剖面圖

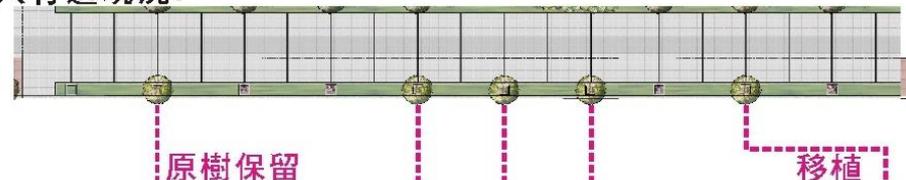
參考範本

公有人行道喬木移植計畫

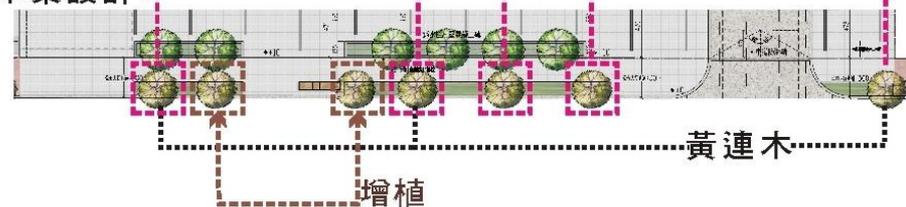


◆ 公有人行道路樹移植計畫 (須提請委員會同意)

人行道現況:



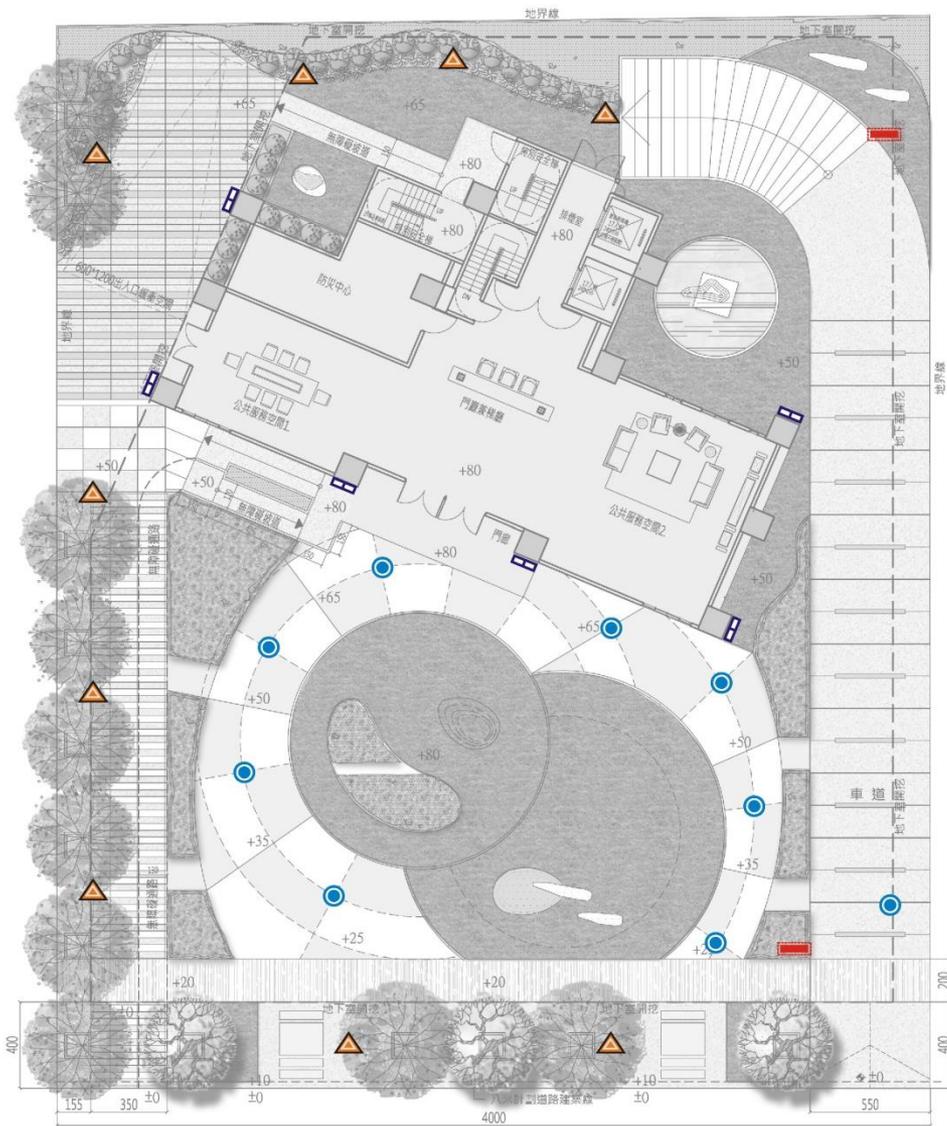
本案設計:



公有人行道喬木移植計畫 (並輔以相關圖示說明):

- 一、斷根時間:
- 二、移植時間:
- 三、移植方式:
- 四、養護計畫:

照明計畫



1. 照明配置圖
2. 燈具計畫表(圖例、名稱及數量)

符號	名稱	數量
⊙	步道埋地燈	25
△	庭園燈	14
▭	車道壁面嵌燈	7
■	車道出入警示燈	2



地面LED嵌燈
數量:25



步道燈
數量:14



出入車警示燈
數量:2

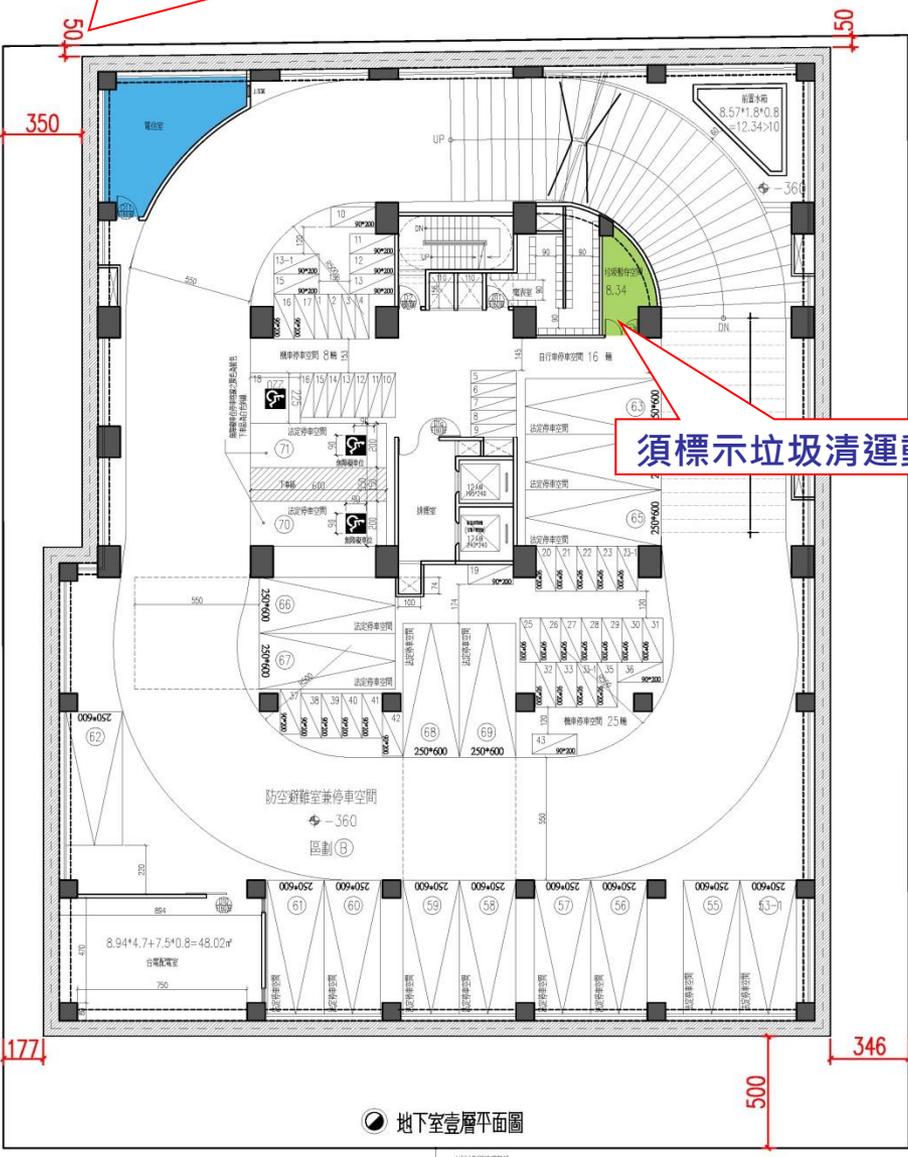


壁面嵌燈
數量:7

容積增量相關檢討

- 十一、接受基地之地下室開挖率不宜超過百分之八十，但基地形狀不規則或特殊者，得提出保水及植栽等提出具體對策，經都設會審議通過者，得酌予提高開挖率。
- 十三、(1) 地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在3公尺以上。距離其他地界線淨距離應在45公分以上。但基地無法於主要出入口側留設3公尺以上淨距離者，得於其他境界線留設。

須標示地下室外牆與地界線之淨距離



本案地下層面積：1440.55 m²
 地下室開挖率：
 $1440.55 / 1983.5 = 72.63\% \leq 80\% \sim \text{OK!}$

開挖率 0%

※容積移轉案須提報項目

- 垃圾暫存空間
- 光纖設備預留空間

參考範本

地下室壹層平面圖

八對十建築師事務所

容積增量相關檢討

十二、接受建築基地應設置雨水貯集設施，並依高雄市綠建築自治條例第十四條規定辦理。

雨水貯集存量 ○ 噸

雨水貯集容量：
205.60 m³

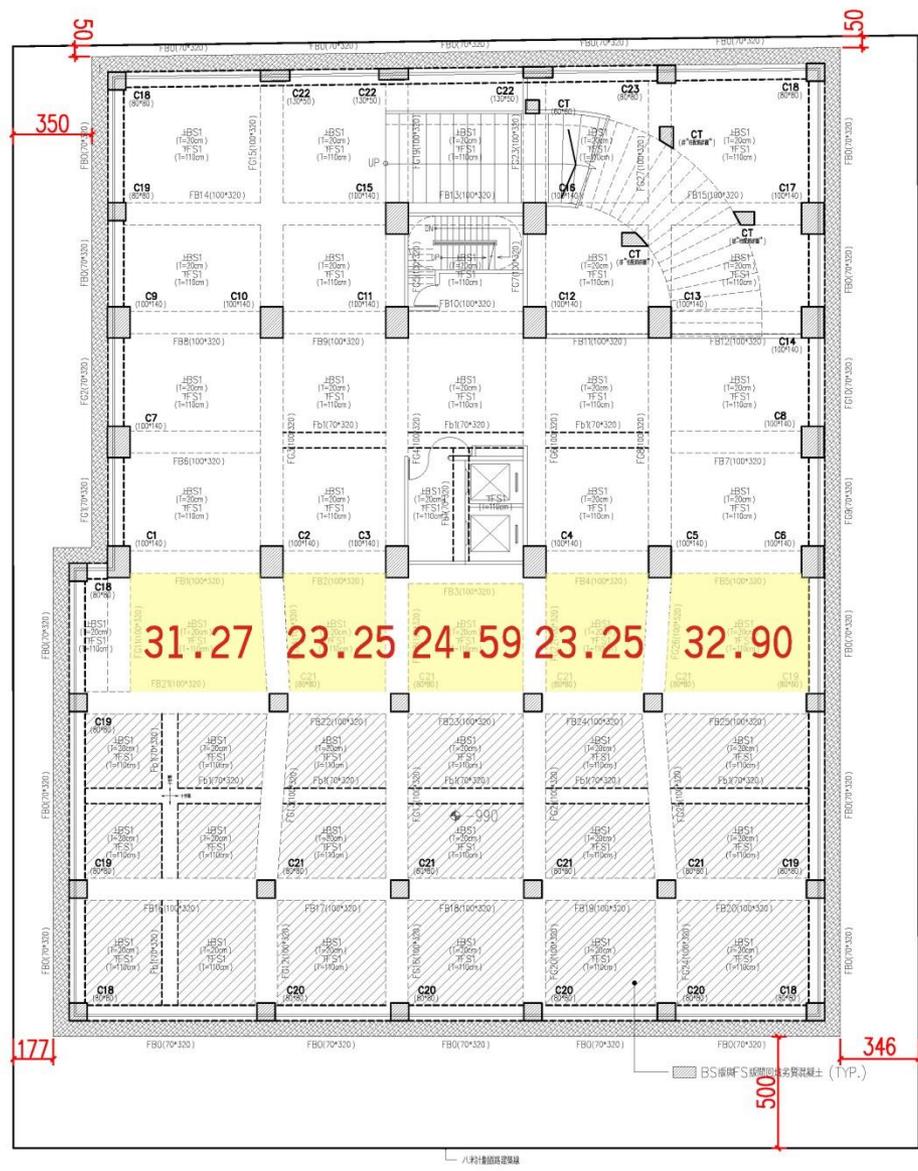
$$(31.27 + 23.25 + 24.59 + 23.25 + 32.90) * 1.9 * 0.8 = 205.60$$

技術規則#4-3:
 $205.60 > 1983.50 * 0.045 = 89.26 \sim \text{OK}$

綠建築自治條例:
 $205.60 > 1440.55 * 0.132 = 190.15 \sim \text{OK}$

※容積移轉案須提報項目

參考範本



容積增量相關檢討

1. 標示地面以上各層與境界線應退縮之淨距離
2. 若有需提請委員會同意之部分，須標示2m退縮線及提請同意部分

- 十三、(2) 建築物興建樓層數為十二層以下者，地面以上各層與境界線之淨距離應在2公尺以上。
- (3) 建築物興建樓層數為十三層至十五層者，地面以上各層與境界線之淨距離應在2.5公尺以上。
- (4) 建築物興建樓層數為十六層以上者，地面以上各層與境界線之淨距離為 $\sqrt{H} / 2$ 公尺以上 (H：建築技術規則規定之建築物高度)，且不得小於4公尺。

建築物因有設置陽台、雨遮、花台等其他不計入建築面積構造物之需求者，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，不受前開地面以上各層與境界線之淨距離規定，但其淨距離不得小於2公尺。

本案為26層建築物，高度98.50M；建築物離四面地界線淨距離 $\geq 2M$ ~ok

※容積移轉案須提報項目

參考範本

◎標準層平面圖

