

附件四 高雄市都市設計及土地使用開發許可審議報告書製作說明

(幹事會/委員會)

109年12月

- 1、請設計人依**報告書參考範本**項目及格式製作，並提供充分圖說資訊。
- 2、請依審議類型(一般都審案、聯席案、容積移轉案)調整報告書項目。
- 3、請設計單位檢附以下資料至都設科辦理案件掛號：
 - (1) **收件檢核表**：請設計單位填寫審議層級、申請階段、增加容積、基地地號、頁次、事務所電話等資訊。
 - (2) **申請書**：請單獨提供一張申請書，申請人、設計人請依規定簽章(正本簽章，不可影印)，供案件掛號用。
 - (3) **報告書(紙本)**：A3橫向彩色雙面列印，裝訂於左側(勿以環裝方式裝訂)。份數：1本(委員會階段-聯席案應附2本)。
 - (4) **報告書(PDF檔)**：報告書pdf檔(委員會階段請附簡報ppt檔)。
- 4、各階段所提送之報告書目錄(詳後目錄頁面)如下：
 - (1) **幹事會(掛件、審議)階段**：壹~參、附錄。
 - (2) **委員會(掛件、審議)階段**：壹~肆、附錄。「肆」僅提供預審委員(請以另外一冊編碼及列印)。
 - (3) **核定本階段**：壹~參、附錄。

- 報告書請控制於50頁以內為原則。
- 報書書頁碼統一標示於右下角，自封面開始為第1頁逐頁編碼(不可重複、不使用英文字或0-0)，報告書紙本與PDF檔頁碼標註需一致，以利審查。
- 報告書製作請留意文字閱讀之舒適性，盡量控制報告書字體在10號字以上，圖說請放大並提升解析度，**所有圖面均應標註比例、平面圖應標註指北**，以利檢視。
- 變更設計案件，請各項設計圖面以變更前、後對照方式呈現。

相關書件及範本請至下列連結參考下載：

<https://urbandesign.kcg.gov.tw/UDA/UDA010500.jsp>

參考範本

依案件申請階段填寫
○○請留空依實際開會場次填寫

第○○次幹事會/(專案、簡化)委員會

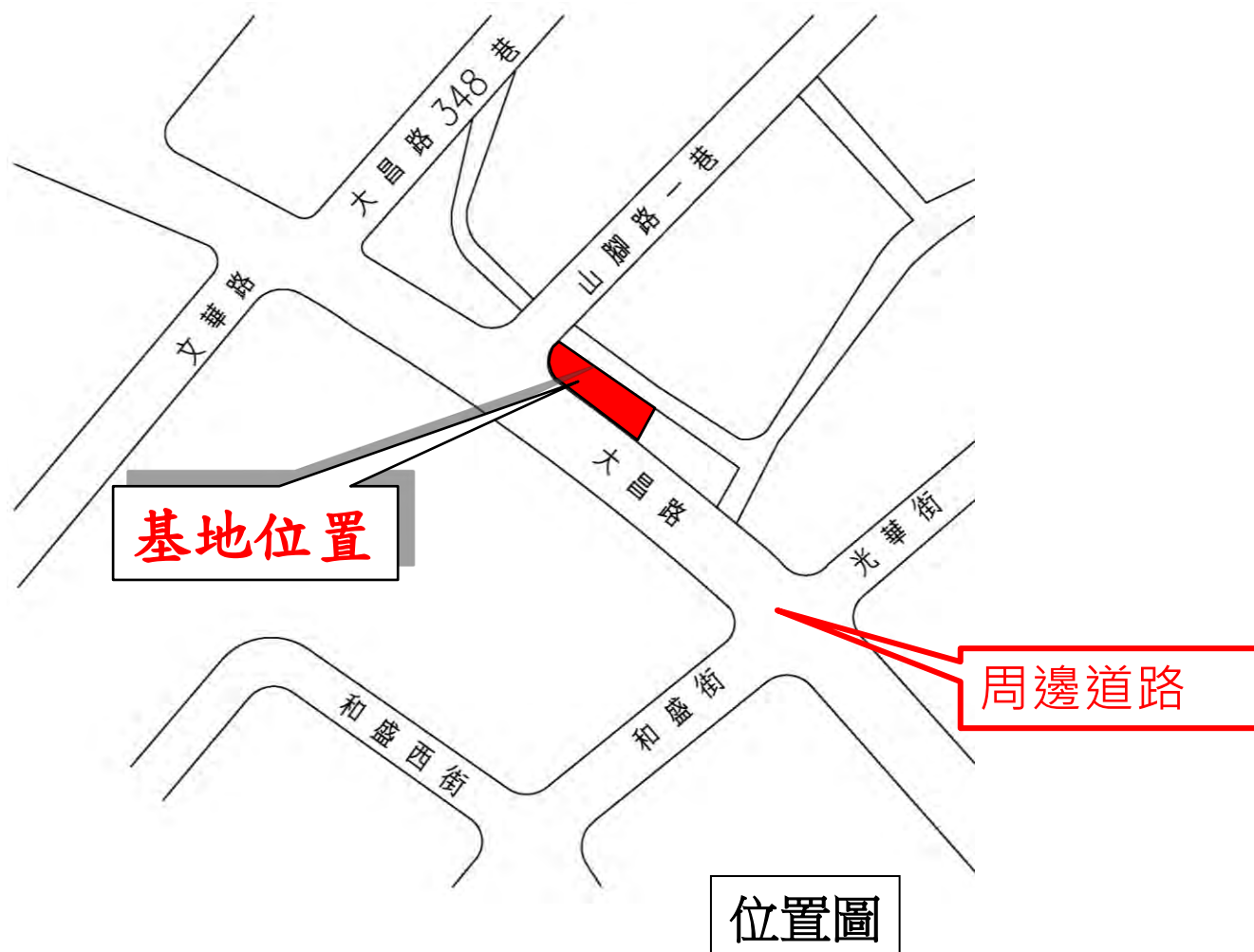
高雄市○○區○○段○○地號等○○筆土地○○○新建工程都市設計審議案 申請計畫書

申請容積移轉

申請實施都市計畫地區建築基地綜合設計

申請高雄厝設計

註明申請容積增量項目



頁碼編於右下角
自封面開始由
第1頁依序編碼

申請人：○○○
設計人：○○○建築師事務所
起造人：○○○(容移案件應填寫)

中華民國○○○年○○月

幹事會(掛件、審議)及核定本階段目錄

壹、申請文件:

- 1-1 都市設計審議申請書
- 1-2 委託書、土地使用權同意書
- 1-3 都市設計審議授權範圍檢討
- 1-4 變更設計作業要點檢討
- 1-5 變更前後比較表

貳、建築計畫書及圖樣:

- 2-1 容積移轉接受基地範圍圖
- 2-2 基地位置圖
- 2-3 基地現況圖、附近環境特徵
- 2-4 基地與周邊量體關係圖
- 2-5 基地開發環境影響說明
- 2-6 開發內容、設計目標及構想說明
- 2-7 人行空間及行車動線
- 2-8 消防車輛救災活動空間 樓層數6F以上或建築物高度超過20m需檢討
- 2-9 植栽計畫
- 2-10 植栽剖面圖
- 2-11 屋頂綠化
- 2-12 景觀照明計畫
- 2-13 綠覆率檢討單線圖
- 2-14 停車空間規劃
- 2-15 建築各向立面圖(色彩計畫及材質模擬)
- 2-16 建築外觀透視圖(含夜間照明模擬)
- 2-17 建築3D現況模擬
- 2-18 都市設計審議原則之容積增量相關法令檢討
 - 2-18-1 開挖率、雨水貯集及綠能設施、退縮建築設計
 - 2-18-2 垃圾處理計畫
 - 2-18-3 智慧生活科技應用

參、相關規範檢討:

- 3-1 土地使用分區管制要點
- 3-2 都市設計規範條文檢討
- 3-3 高雄市都市設計審議原則檢討表
- 3-4 提請委員會同意事項 請依個案需求檢附

肆、預審申請書圖文件(依預審小組作業規定檢附):

附錄:

- 附錄1 建造執照、容積移轉、都市設計、預審相關辦理過程相關證明文件
- 附錄2 審查意見回應及相關會議紀錄修正對照說明 歷次審查意見回覆圖說，依時間「近→遠」排列，並清楚列出會議日期
 - 附錄2-1 審查意見回應對照表
 - 附錄2-2 審查意見修正前後對照圖
- 附錄3 建築線核准函及建築線指示(定)申請書圖或面免指定建築線檢附書件
- 附錄4 地籍圖謄本、土地登記簿謄本
- 附錄5 建築圖說
 - 附錄5-1 面積計算表
 - 附錄5-2 各層平面圖
 - 附錄5-3 各向立面圖
- 附錄6 容積移轉案件公共設施服務品質及交通影響分析 附錄6，僅基地位屬容積移轉移入15%、30%地區需檢討
 - 附錄6-1 公共設施影響分析及對策
 - 附錄6-2 交通影響分析及對策
 - 附錄6-3 交通改善措施及對策

委員會(掛件、審議)階段目錄

壹、申請文件:

- 1-1 都市設計審議申請書
- 1-2 委託書、土地使用權同意書
- 1-3 都市設計審議授權範圍檢討
- 1-4 變更設計作業要點檢討
- 1-5 變更前後比較表

貳、建築計畫書及圖樣:

- 2-1 容積移轉接受基地範圍圖
- 2-2 基地位置圖
- 2-3 基地現況圖、附近環境特徵
- 2-4 基地與周邊量體關係圖
- 2-5 基地開發環境影響說明
- 2-6 開發內容、設計目標及構想說明
- 2-7 人行空間及行車動線
- 2-8 消防車輛救災活動空間 樓層數6F以上或建築物高度超過20m需檢討
- 2-9 植栽計畫
- 2-10 植栽剖面圖
- 2-11 屋頂綠化
- 2-12 景觀照明計畫
- 2-13 綠覆率檢討單線圖
- 2-14 停車空間規劃
- 2-15 建築各向立面圖(色彩計畫及材質模擬)
- 2-16 建築外觀透視圖(含夜間照明模擬)
- 2-17 建築3D現況模擬
- 2-18 都市設計審議原則之容積增量相關法令檢討
 - 2-18-1 開挖率、雨水貯集及綠能設施、退縮建築設計
 - 2-18-2 垃圾處理計畫
 - 2-18-3 智慧生活科技應用

參、相關規範檢討:

- 3-1 土地使用分區管制要點
- 3-2 都市設計規範條文檢討
- 3-3 高雄市都市設計審議原則檢討表
- 3-4 提請委員會同意事項 請依個案需求檢附

肆、預審申請書圖文件(依預審小組作業規定檢附):

預審聯席案件僅提供預審委員，請以另外一冊編碼及列印。

附錄:

- 附錄1 建造執照、容積移轉、都市設計、預審相關辦理過程相關證明文件
- 附錄2 審查意見回應及相關會議紀錄修正對照說明 歷次審查意見回覆圖說，依時間「近→遠」排列，並清楚列出會議日期
 - 附錄2-1 審查意見回應對照表
 - 附錄2-2 審查意見修正前後對照圖
- 附錄3 建築線核准函及建築線指示(定)申請書圖或面免指定建築線檢附書件
- 附錄4 地籍圖謄本、土地登記簿謄本
- 附錄5 建築圖說
 - 附錄5-1 面積計算表
 - 附錄5-2 各層平面圖
 - 附錄5-3 各向立面圖
- 附錄6 容積移轉案件公共設施服務品質及交通影響分析 附錄6，僅基地位屬容積移轉移入15%、30%地區需檢討
 - 附錄6-1 公共設施影響分析及對策
 - 附錄6-2 交通影響分析及對策
 - 附錄6-3 交通改善措施及對策

1-1 都市設計審議申請書

參考範本

送審依據請依個案確實填寫

高 雄 市 都 市 設 計 審 (研) 議 申 請 書																
審議層級		☐ 簽證案 ☐ 幹事會 委員會(☐ 全員、 ☐ 專案、 ☐ 簡化)					☐ 新案 ☐ 第 次變更設計									
都市計畫案名							送審依據： ☐ 都市計畫書規定 ☐ 容積移轉 ☐ 增額容積 ☐ 其他									
建築物用途		基地地號					區 段 小段 地號									
申請人	姓名(名稱)	(印)			電話				獎勵類型及面積	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積 (㎡)					
	地址										增加樓地板面積 (㎡) (△FA1)					
	身分證或營利事業統一編號				傳真						(△FA1+△FA2)/基地基準容積 (%)					
設計人	姓名(名稱)	(簽章)			執照證書字號				其他	()	獎勵樓地板面積 (㎡) (△FA3)					
	地址				電話						△FA3/基地基準容積 (%)					
	營利事業統一編號				傳真						容積移轉/增額容積		移入或增額樓地板面積 (㎡)			
土地使用及建築設計資料	基地使用分區				法定建蔽率(%)				法定汽車停車位(輛)				建築物色彩			
	基地面積				實設建蔽率(%)				實設汽車停車位(輛)				臨街面植栽種類			
	總樓地板面積				法定容積率(%)				法定機車停車位(輛)				地面綠覆面積(㎡)		綠覆率(%) (都計書規定者)	
	住宅使用面積				實設容積率(%)				機車位轉換數量(輛)				立面及屋頂綠覆面積(㎡)			
	商業使用面積				戶數(戶)				實設機車停車位(輛)				雨水貯集存量(噸)			
	地上樓層數				地下樓層數				應設自行車停車位(輛)				光電建置容量(kWp)			
									實設自行車停車位(輛)				光纖寬頻預留設備間		☐ 是(預留位)	
	各樓層使用概況								地下開挖規模(%)							
案件受理過程	開會日期	審議次別							會 議 決 議							
					☐ 修正通過 ☐ 續審 ☐ 研議											
					☐ 修正通過 ☐ 續審 ☐ 研議											
					☐ 修正通過 ☐ 續審 ☐ 研議											
					☐ 修正通過 ☐ 續審 ☐ 研議											
附註	本案採用高雄厝設計及鼓勵回饋辦法，設計高雄厝景觀陽台及通用化浴廁 高雄厝景觀陽台設置於A1、A5、A6、A7、A8、A10戶，面積為42.46 ㎡ < 514.14 ㎡ (該基地面積) * 1/8 = 64.27 ㎡ 通用化浴廁設置於A2、A7、A8戶，2~15F取13處，共55處。 2.00 ㎡ * 55 = 110.00 ㎡ (取01.60 ㎡ * 28 = 01.60 ㎡)										1F店舖 2F集合住宅 3~15F集合住宅 戶號 S1 S2 S3 S5 S1 S2 S3 S5 A1 A2 A3 A5 A6 A7 A8 A10 ㎡ 55.19 54.23 58.95 46.20 36.08 37.74 29.72 37.94 64.51 41.62 41.62 64.51 58.53 38.95 37.94 58.53					

掛號及核定本階段報告書，所有申請書、委託書均請正本簽章用印。

請依個案獎勵種類確實填寫

請填列未轉換前之法定機車停車位數量

受理階段欄位內容請依各案受理過程自行增列調整

標準層各單元面積○平方公尺

個案都市計畫書有規定綠覆率者，方需填寫

1.倘依高雄厝設計及鼓勵回饋辦法設計，請填寫設計面積。
2.分照申請案件請備註「本報告書分照申請共○戶，共計○照」。

1-2 委託書、土地使用權同意

掛號及核定本階段報告書，所有申請書、委託書均請正本簽章用印。

委託書

茲委託 ○○○ 建築師事務所 建築師：○○○

全權代表本人辦理

本市 ○○ 區 ○○ 段 小段 地號

工程申請都市設計審(研)議

一切手續事宜特立委託書如上

委託人：○○○ (簽章)

地 址：○○○

中 華 民 國 ○○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

高雄市政府都市發展局制訂

符合建築法第30條相關函釋者得免附。

參考範本

土地使用權同意書 A12 - 4

中華民國 年 月 日	
茲有	等人，擬在下列土地建築地上/地下層建築/雜項工作物棟
業經	等人完全同意，為申請建造執照特立此同意書為憑。
〈本同意書應從同意日 年內提出申請執照，逾期無效。〉	
附土地登記〈簿〉謄本 張，地籍圖謄本 張。	
【1. 土地標示及使用範圍】	
【地號】	鄉〈鎮、市、區〉 段 小段 號 m ²
【面積】	m ² 【同意使用面積】 m ²
【所有權人】	印
【出生年月日】	民國 年 月 日 【電話】
【身分證統一編號】	
【住址】	
【備註】	
【2. 土地標示及使用範圍】	
【地號】	鄉〈鎮、市、區〉 段 小段 號 m ²
【面積】	m ² 【同意使用面積】 m ²
【所有權人】	印
【出生年月日】	民國 年 月 日 【電話】
【身分證統一編號】	
【住址】	
【備註】	
【3. 土地標示及使用範圍】	
【地號】	鄉〈鎮、市、區〉 段 小段 號 m ²
【面積】	m ² 【同意使用面積】 m ²
【所有權人】	印
【出生年月日】	民國 年 月 日 【電話】
【身分證統一編號】	
【住址】	
【備註】	
【4. 土地標示及使用範圍】	
【地號】	鄉〈鎮、市、區〉 段 小段 號 m ²
【面積】	m ² 【同意使用面積】 m ²
【所有權人】	印
【出生年月日】	民國 年 月 日 【電話】
【身分證統一編號】	
【住址】	
【備註】	

1-3 都市設計審議授權範圍檢討

高雄市都市設計審議授權範圍規定

1.應敘明法令名稱

100 年 9 月 1 日高市府四維都發設字第 1000097229 號函訂定 105 年 7 月 18 日高市都發設字第 10532582100 號函修正第 5、6 點 108 年 3 月 28 日高市都發設字第 10831098100 號函修正 109 年 11 月 27 日高市府都發設字第 10935810401 號函修正		
項次	條文	檢討內容
一	依高雄市都市設計審議作業程序規定(以下簡稱審議作業程序規定)第三點規定訂定之。	
二	本市都市設計審議地區之建造執照、雜項執照或公共設施用地開闢之申請案件(以下簡稱申請案)，其授權幹事會辦理、建築師簽證辦理或逕依本規定為之。但各都市計畫說明書或其他都市設計審議授權案件，應依下列情形之一者，依審議作業程序規定第二點第一款所定審議：	
三	(一) 本市土地使用開發許可相關案件。 (二) 屬公共設施、公共工程或公有建築之申請案件，並符合下列情形之一： 1. 廣場、公園或綠地(帶)等公共設施用地，其基地面積達一萬平方公尺以上。 2. 立體停車場之地面層以上樓地板面積達六千平方公尺以上。但屬建築物附屬停車場，不在此限。 3. 公有建築之總樓地板面積達六千平方公尺以上。 (三) 依高雄市捷運及輕軌場(廠)站都市設計規範而新建、增建或改建之申請案。 (四) 屬審議作業程序第二點第二款或第三款所定之專案委員會審議程序或簡化委員會審議程序及依審議作業程序第三點第一項授權幹事會審議案件，而經各該委員會或幹事會決議應提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱本會)依委員會審議程序辦理。 (五) 申請案情形特殊，致無法依都市計畫說明書或都市設計基準規定執行，需提本會同意或另為決議。 (六) 其他依法令規定須提送本會依委員會審議程序辦理之案件。 有下列情形之一者，依審議作業程序第二點第二款所定之專案委員會審議程序辦理都市設計審議： (一) 建築物高度一百二十公尺以上之申請案件。 (二) 基地面積達六千平方公尺以上且總樓地板面積達三萬平方公尺以上之申請案。 (三) 增加之容積達基地原基準容積百分之三十五以上之都市設計審議地區申請案。 (四) 接受基地可移入之容積為基準容積百分之三十，且增加之容積樓地板面積達三千平方公尺以上之都市設計審議地區適用容積移轉規定之申請案。 (五) 符合下列情形之一之公共設施、公共工程或公有建築申請案： 1. 基地面積達六千平方公尺以上，未達一萬平方公尺之廣場、公園或綠地(帶)等公共設施用地。 2. 地面層以上樓地板面積達三千平方公尺以上，未達六千平方公尺之立體停車場。但屬建築物附屬停車場，不在此限。 3. 總樓地板面積達三千平方公尺以上，未達六千平方公尺之公有建築。 有下列情形之一者，依審議作業程序第二點第三款所定之簡化委員會審議程序辦理都市設計審議： (一) 基地面積二千平方公尺以上，且樓層數六層以上之申請案。 (二) 建築物高度五十公尺以上或樓層數十六層以上之申請案。 (三) 符合下列情形之一之適用容積移轉規定之申請案： 1. 位於接受基地可移入之容積為基準容積百分之十五之都市設計審議地區。 2. 位於接受基地之基準容積達百分之六百三十以上且申請容積移轉達基準容積之百分之十五以上之非都市設計審議地區。 (四) 位於非都市設計審議地區，而依都市計畫說明書規定應提送都市設計審議之適用環狀輕軌或鐵路地下化增額容積規定之申請案。 (五) 基地位於本市內惟埤文化園區特定區內，並臨接 X-6、X-10、Y-3 (含 Y-3 端點)、Z-1、Z-2 或 Z-3 道路兩側，且樓層數六層以上之申請案。 (六) 基地位於本市原國立高雄大學鄰近地區細部計畫區內，且樓層數六層以上並符合下列情形之一之申請案：	

2.應敘明法令公告日期及文號，並請注意法令適用版本。

	1. 基地臨接六十公尺圓道兩側。 2. 基地臨接編號 2-1、4-1 或 4-2 號道路兩側，且直接面對高雄大學。 3. 依都市計畫書規定而留設之甲、乙、丙類廣場式開放空間。 符合前三項各款之一規定之建築物進行增建，且增建位置位於建築物內部或增設屋突，其建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者，免提送本會審議。	
四	有下列情形之一者，授權幹事會辦理都市設計審議： (一) 基地面積未達二千平方公尺，且樓層數六層以上十五層以下之申請案。 (二) 基地面積超過二千平方公尺，且樓層數五層以下之申請案件。 (三) 接受基地可移入之容積為基準容積百分之十五以上，且申請容積移轉未達基準容積之百分之十五或基準容積未達百分之六百三十之非都市設計審議地區適用容積移轉規定之申請案。 (四) 有下列情形之一之公共設施、公共工程或公有建築之申請案： 1. 地面層以上樓地板面積達一千平方公尺以上，未達三千平方公尺之立體停車場。但屬建築物附屬停車場，不在此限。 2. 總樓地板面積達一千平方公尺以上，未達三千平方公尺之公有建築。 (五) 基地位於本市內惟埤文化園區特定區內，並臨接 X-6、X-10、Y-3 (含 Y-3 端點)、Z-1、Z-2 或 Z-3 道路兩側，且樓層數五層以下之申請案。 (六) 基地位於本市原國立高雄大學鄰近地區細部計畫區內，且樓層數五層以下並符合下列情形之一之申請案： 1. 基地臨接六十公尺圓道兩側。 2. 基地臨接編號 2-1、4-1 或 4-2 號道路兩側，且直接面對高雄大學。 3. 依都市計畫書規定而留設之甲、乙、丙類廣場式開放空間。 (七) 已提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略，而就得否排除多功能經貿園區特定區細部計畫停車空間主管規定部分進行審議之多功能經貿園區加工出口區申請案。 (八) 經本府簽准提送幹事會審議之授權建築師簽證辦理之都市設計審議案及其他特殊案件。 (九) 辦理實質建築開發事項審議之容積移轉申請案，得由本會授權幹事會審議。 符合前項各款之一規定之建築物進行增建且增建位置位於建築物內部或增設屋突，其建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者，免提送幹事會審議。	
五	有下列情形之一者，授權建築師簽證辦理都市設計審議： (一) 基地臨接道路面寬三十一公尺以上或八棟以上之基地面積二千平方公尺以下，且樓層數五層以下之申請案；其基地如屬角地，則以面寬較寬之一側認定之；屬分照申請案者，其基地面寬及棟數應累積計算。 (二) 符合下列情形之一之公共設施、公共工程或公有建築之申請案： 1. 地面層以上樓地板面積未達一千平方公尺之立體停車場。但屬建築物附屬停車場，不在此限。 2. 總樓地板面積未達一千平方公尺之公有建築。 符合前項各款之一規定之建築物進行增建且增建位置位於建築物內部或增設屋突，其建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者，逕依建築管理程序辦理。	
六	有下列情形之一者，逕依建築管理程序辦理都市設計審議： (一) 基地臨接道路面寬未達三十一公尺且未達八棟之基地面積二千平方公尺以下，且樓層數五層以下之申請案；其基地如屬角地，則以面寬較寬之一側認定之；屬分照申請案件者，其基地面寬及棟數應累積計算。 (二) 於原有建築物設置太陽光電發電設備或建築法第七條規定所定之雜項工作物等雜項執照申請案。 (三) 建築物之增建位置位於建築物內部或增設屋突，其建築物外觀無重大改變，且無涉交通景觀等事項。 (四) 依高雄厝設計及鼓勵回饋辦法申請增建綠能設施而已領得使用執照之建築物。 (五) 依高雄市臨時性建築管理辦法申請臨時性建築物設置許可，而不需請領建造執照與雜項執照之臨時性建築物。 符合前項各款規定，如經本府核認仍須適用前點規定審議者，依高雄市都市設計審議作業程序規定辦理。	
七	依本規定或相關規定授權幹事會審議通過之申請案件，由本府都市發展局彙整後，提請本會備查。	
八	授權案件之審議及作業程序，依高雄市都市設計審議作業程序規定辦理。	

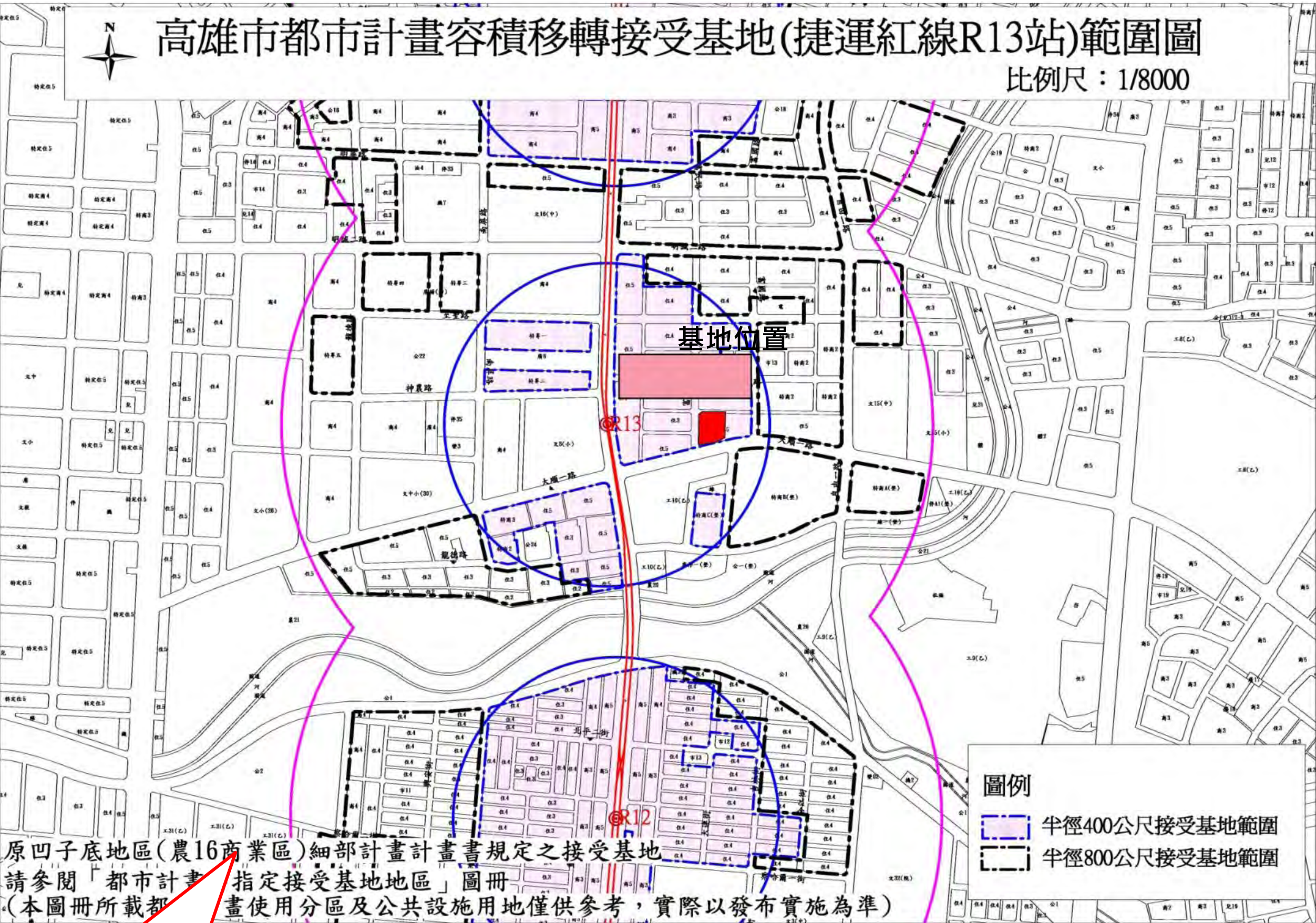
高雄市都市設計審議許可案件變更設計作業要點		發文日期：中華民國102年01月28日 發文字號：高市都發設字第10230365500字號		☑ 本案檢討要點
一、高雄市政府(以下簡稱本府)為辦理都市設計審議許可案件變更設計審議並簡化其流程，特訂定本要點。 二、凡經都市設計審議許可之案件，申請變更設計時，悉依本要點辦理。 三、變更設計內容符合下列情形之一者，須提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱委員會)審議： (一)依本市相關都市設計審議授權範圍規定屬委員會審議者，惟有第四點第(二)款或第六點情形者，不在此限。 (二)變更內容與相關規定或基準不符，須提送委員會審議同意者。 (三)開放空間聯席案依建管相關規定檢討應再提預審者。 (四)其他經幹事會審議決議或主辦單位簽准，須再提送委員會審議者。 四、變更設計內容符合下列情形之一者，須提送幹事會審議： ☑(一)依本市相關都市設計審議授權範圍規定屬幹事會審議者，惟有第五點第(二)款或第六點情形者，不在此限。 (二)原屬委員會審議案件，有下列情形之一者，由幹事會審議： 1.建築面積、容積樓地板面積增加部分大於百分之三且小於百分之五。 2.設置汽車停車數量增減調整大於十部且小於三十部。 3.建築用途變更為影響強度較高之使用，且其變更樓地板面積大於百分之十且小於百分之十五。 4.綠覆率減少部分大於百分之三且小於百分之五。 5.建築物高度變更大於百分之十且小於百分之十五。 6.立面色彩變更大於百分之四十且小於百分之六十，以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之。(門窗與欄杆形式變更不視為變更部分) (三)其他經主辦單位簽准，須再提送幹事會審議者。 五、變更設計內容符合下列情形之一者，須由建築師簽證提送本府備查： (一)依本市相關都市設計審議授權範圍規定屬建築師簽證者，惟有第六點情形者，不在此限。 (二)原屬幹事會審議案件，有下列情形之一者，由建築師簽證提送本府備查： 1.建築面積、容積樓地板面積增加部分大於百分之五且小於百分之十。 2.設置汽車停車數量增減調整大於五部且小於十部。 3.建築用途變更為影響強度較高之使用，且其變更樓地板面積大於百分之十且小於百分之十五。 4.綠覆率減少部分大於百分之三且小於百分之五。 5.建築物高度變更大於百分之十且小於百分之十五。 6.立面色彩變更大於百分之四十且小於百分之六十，以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之。(門窗與欄杆形式變更不視為變更部分) 六、變更設計內容符合下列情形之一者，逕依建築管理行政程序處理： (一)原屬委員會審議案件，有下列情形之一者，逕依建築管理行政程序處理： 1.建築面積、容積樓地板面積增加部分於百分之三以下或減少。		2.設置汽車停車數量增減調整於十部以下。 3.建築用途變更為影響強度較高之使用，且其變更樓地板面積於百分之十以下，或建築用途同類組互換，或變更為低強度之使用。 4.綠覆率減少部分於百分之三以下或增加者。 5.建築物高度變更於百分之十以下。 6.立面色彩變更於百分之四十以下，以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之。(門窗與欄杆形式變更不視為變更部分) 7.其他未違反相關法令或審議許可決議事項之變更。 (二)原屬幹事會審議案件，有下列情形之一者，逕依建築管理行政程序處理： 1.建築面積、容積樓地板面積增加部分於百分之五以下或減少。 2.設置汽車停車數量增減調整於五部以下。 3.建築用途變更為影響強度較高之使用，且其變更樓地板面積於百分之十以下，或建築用途同類組互換，或變更為低強度之使用。 4.綠覆率減少部分於百分之三以下或增加者。 5.建築物高度變更於百分之十以下。 6.立面色彩變更於百分之四十以下，以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之。(門窗與欄杆形式變更不視為變更部分) 7.其他未違反相關法令或審議許可決議事項之變更。 (三)原屬授權建築師簽證案件，有下列情形之一者，逕依建築管理行政程序處理： 1.建築面積、容積樓地板面積增加部分於百分之十五以下或減少。 2.設置汽車停車數量增減調整於五部以下。 3.建築用途變更為影響強度較高之使用，且其變更樓地板面積於百分之十以下，或建築用途同類組互換，或變更為低強度之使用。 4.綠覆率減少部分於百分之五以下或增加者。 5.建築物高度變更於百分之十五以下。 6.立面色彩變更於百分之四十以下，以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之。(門窗與欄杆形式變更不視為變更部分) 7.其他未違反相關法令之變更。 七、變更設計申請案須附本要點檢討表及該次變更有無違反核發許可審議會決議之對照表，並逐條檢討。依本要點須再提送委員會或幹事會審議者，其補附圖面須包含變更前、後之申請書及圖面，變更圖說須以雲朵圖標示，並加註文字說明。 八、有關變更設計內容與原核准內容之變更百分比認定，以本次變更與前一次核准內容之變更百分比為比較之基準。 九、因本要點執行，所生爭議或疑義時，得依高雄市都市設計審議作業簡化規定提請委員會解釋之。		本案變更設計要點
原都市設計審議		第一次變更設計	檢討	
(一) 建築面積：505.62 m²		(一) 建築面積：537.41 m²	537.41 m²-505.62 m²=31.79m²~增加	31.79m²/505.62m²*100%=6.29 %>5%，故重提審議
(一) 容積樓地板面積：4719.84 m²		(一) 容積樓地板面積：4726.34m²	4726.34 m²-4719.84 m²=6.5 m²~增加	6.5m²/4719.84m²*100%=0.13%<5%~OK
(二)設置汽車停車數量：40輛		(二)設置汽車停車數量：40輛	未變更	未變更
(三) 用途：辦公室		(三)用途：辦公室	未變更	未變更
(四) 綠覆率=75.34%		(四) 綠覆率=77.15%	77.15%-75.34%=1.81%~增加	1.81%>-3%~OK
(五) 建物高度：14F (49.9m)		(五) 建物高度：14F (49.95m)	49.95 m-49.9m=0.05m ~ 增加	0.05m/49.9m*100%=0.1%<10%~OK
(六) 都市設計審議未對本案建物立面、材質、顏色作任何決議。 本案建物立面採淺褐色系二丁掛+深褐色系基座		(六)本案建物立面採淺褐色系二丁掛+深褐色系基座	未變更	未變更
本案因建築面積、配置位置變動、車道出入口變更、庭園綠化變動，重提幹事會審議				

本案變更前設計已於104年12月3日高市府都發設字10434851100號函核定。今調整設計，變更後設計與原核定案設計內容差異說明如下：

		原核准案	變更設計案		差異說明	頁碼對照
基地面積		1591.66 m²	1591.66 m²		未變更。	詳 5-1-1
實設建蔽率		56.08%	53.17%	-2.91 %	配合設計調整建蔽率。	詳 5-1-1
實設容積率		419.99%	419.99%		未變更。	詳 5-1-1
設計總樓地板面積		16364.73 m²	17700.49 m²	+1335.76 m²	配合設計調整。	詳 5-1-1
戶數		82 戶	138 戶	+56 戶	因應市場需求變更為中小坪數住宅單元。	詳 5-1-1
開放空間獎勵		頂蓋型沿街步道式開放空間(係數 0) 有效面積 0 m²	頂蓋型沿街步道式開放空間(係數 0) 有效面積 0 m²		配合設計調整。	詳 5-1-2
		頂蓋型沿街步道式開放空間(係數 0.8) 有效面積 7.57 m²	頂蓋型沿街步道式開放空間 (係數 0.8) 有效面積 9.34 m²	+1.74 m²		
		空地型沿街步道式開放空間 有效面積 387.09 m²	空地型沿街步道式開放空間 有效面積 387.29 m²	-0.2 m²		
容積移轉	移入樓地板面積	1002.74 m²	1002.74 m²		未變更。	詳 5-1-1
	移入樓地板面積/基地基準容積(%)	15%	15%		未變更。	詳 5-1-1
樓層數		地上 15 層	地上 15 層		未變更。	詳 5-1-1
地下室		地下 4 層	地下 5 層		配合戶數增加停車位，因此增加 1 層。	詳 5-1-1
實設停車位		地下一層 16 輛 地下二層 22 輛 地下三層 25 輛 地下四層 26 輛 合計 89 輛	地下一層 5 輛 地下二層 20 輛 地下三層 20 輛 地下四層 21 輛 地下五層 54 輛 合計 120	地下一層 11 輛 地下二層 2 輛 地下三層 5 輛 地下四層 5 輛 地下五層 54 輛 合計 31 輛	配合戶數增加停車位。	詳 5-2-3~7
		法定停車空間 68 輛	法定停車空間 69	+1 輛		詳 5-2-3~7
		自行增設停車空間 21 輛	自行增設停車空間 51	+30		詳 5-2-3~7
單元面積		A1 戶 98.93 m² A2 戶 99.27 m² A3 戶 73.58 m² A5 戶 118.02 m² A6 戶 118.02 m² A7 戶 74.96 m²	A1 戶 74.31 m² A2 戶 48.15 m² A3 戶 71.60 m² A5 戶 45.40 m² A6 戶 45.40 m² A7 戶 75.17 m² A8 戶 48.65 m² A10 戶 77.93 m² A11 戶 40.14 m² A12 戶 40.14 m²	A1 戶 24.62 m² A2 戶 51.12 m² A3 戶 1.98 m² A5 戶 72.62 m² A6 戶 72.62 m² A7 戶 0.21 m² (新增) A8 戶 48.65 m² A10 戶 77.93 m² A11 戶 40.14 m² A12 戶 40.14 m²	因應市場需求變更為中小坪數住宅單元。	詳 5-2-8~13 各層平面
交通影響		進出：21 米計劃道路(明華路)		本開發案經分析基地周邊 500 公尺服務範圍內總計約可提供 607 個車位，經調查之停車供給可知，本案之停車型式以路邊停車為主。另調查範圍分區多為商辦及集合住宅，其均有附設停車位，故附近住戶較少使用路外停車場或路邊停車格，因此本案停車供給大於需求。 本基地停車場出入口位於 21M 明華路上，為降低停車場出入口對周邊道路車輛及行人通行影響，並基於改善地區整體停車問題為考量，於出入口設置警示燈，並在尖峰時段以管理員協助指揮，疏導減輕本基地車輛出入對當地交通之影響。		詳 2-7-6~19
		基地 600 公尺範圍內交通設施				
		1.停車場：基地 500 公尺範圍內有六處停車場、路邊停車格				
		2.大眾運輸：共有 14 線公車、捷運生態園區站在 600 公尺範圍內 3.人行步道：主要道路部分路段設有人行道				
公共設施容受力		個案開發後預計移入人口數推估為 82 戶*3 人=246 人(人口引入值引用 100 年高雄市統計年報之平均戶量為 2.67 人/戶，本案以每戶 3 人計算)		依據高雄市政府民政局 105 年 12 月統計資料，高雄市計有 2,779,371 人，且目前少子化趨勢，人口將逐年降低，本案基地周邊公共設施多已開闢完成，本案變更後所衍生之人口數皆符合公共設施需求面積，故不致影響公共設施之容受力。		詳 2-7-1~5
		個案開發後預計移入人口數推估為 138 戶*3 人=414 人(人口引入值引用 100 年高雄市統計年報之平均戶量為 2.67 人/戶，本案以每戶 3 人計算)				
		基地 600 公尺範圍內公共設施				
		1.教育：明華國中				
		2.綠地：凹子底森林公園、華榮公園、明誠公園、富國公園 3.兒童遊樂場：新上兒童遊樂場、(9)兒童遊樂場				
電梯乘載力		150m/min 17 人份 * 2 部	130m/min 13 人份 * 2 部 150m/min 15 人份 * 1 部	+1 部	本案由一層六戶變更為一層十戶配置，因此增加一部電梯。	詳 5-2-8~13 各層平面
綠覆率		76.00%	76.04%	+0.04%	配合設計調整綠覆率。	詳 3-1-20
屋頂綠覆面積		349.14 m²	223.37 m²	-125.77 m²	配合設計調整綠覆面積。	詳 3-1-32
開挖率		79.96%	79.99%	+0.03%	配合設計調整開挖率。	詳 3-6-1

2-1 容積移轉接受基地範圍圖(或增額容積實施地區範圍圖)

本案位於捷運/台鐵捷運化○○站○公尺範圍內，申請容積移入00%，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

2-2 基地位置圖

1.請以都市計畫圖標示基地位置

2.請以現況地形圖套繪基地位置，
並清楚標示道路及重要地標名稱。



■ 基地位置：鼓山區龍中段 19 地號 共1筆。

■ 都市計畫案名：高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案

■ 基地面積：1591.66平方公尺（約481.48坪）

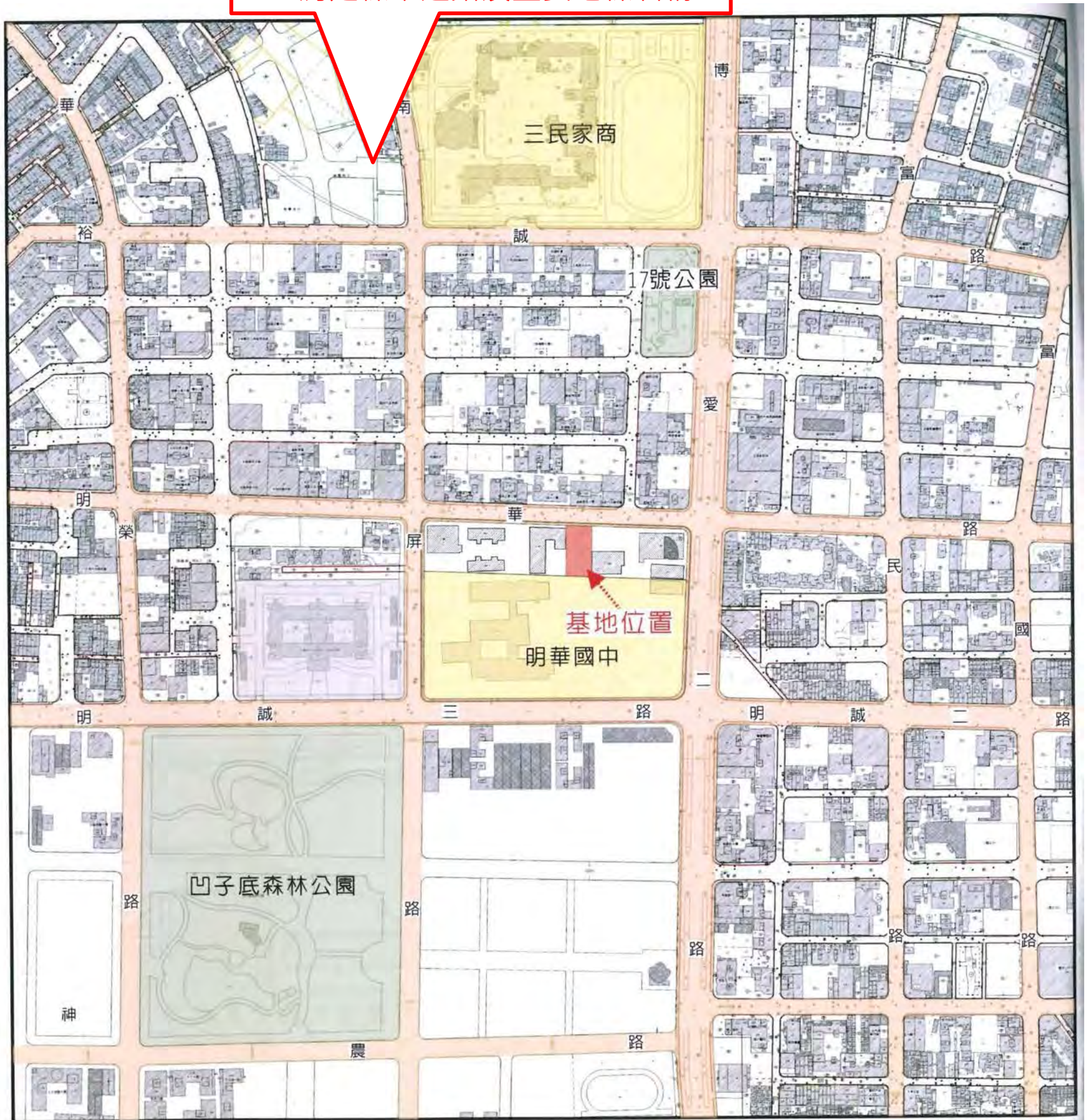
■使用分區：第五種住宅區(建蔽率：60%，容積率：420%)

■ 基地道路：面前道路21米計劃道路

■ 基地環境交通分析：
聯外道路：北向明華路

■ 基地周邊

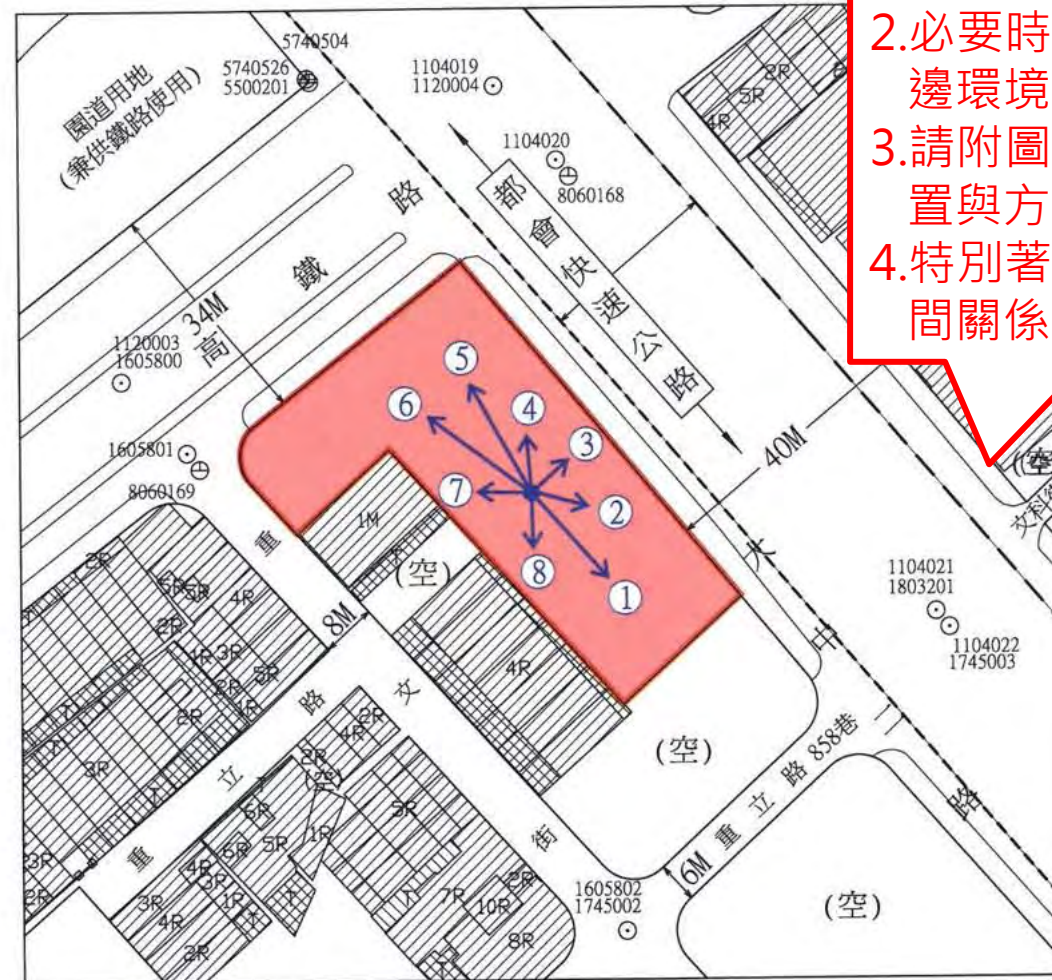
本基地鄰近北高雄最大綠地－凹子底森林公園，其擁有豐富生態資源及休憩功能，博愛路有巨蛋商圈以及捷運凹子底站，附近學校有龍華國小、明華國中、三民家商及等各所學校，臨博愛路；博愛路上則有金融、郵政單位，附近又多為住宅區，生活機能完善，又本區域為高雄之新都心，商機繁榮，交通機能便利，因此未來深具發展潛力。



2-3 基地現況圖、附近環境特徵

1.以現況照片為主，360度環拍照片為輔，分為內向外及外向內兩方向，以呈現基地周圍環境狀況與問題

參考範本



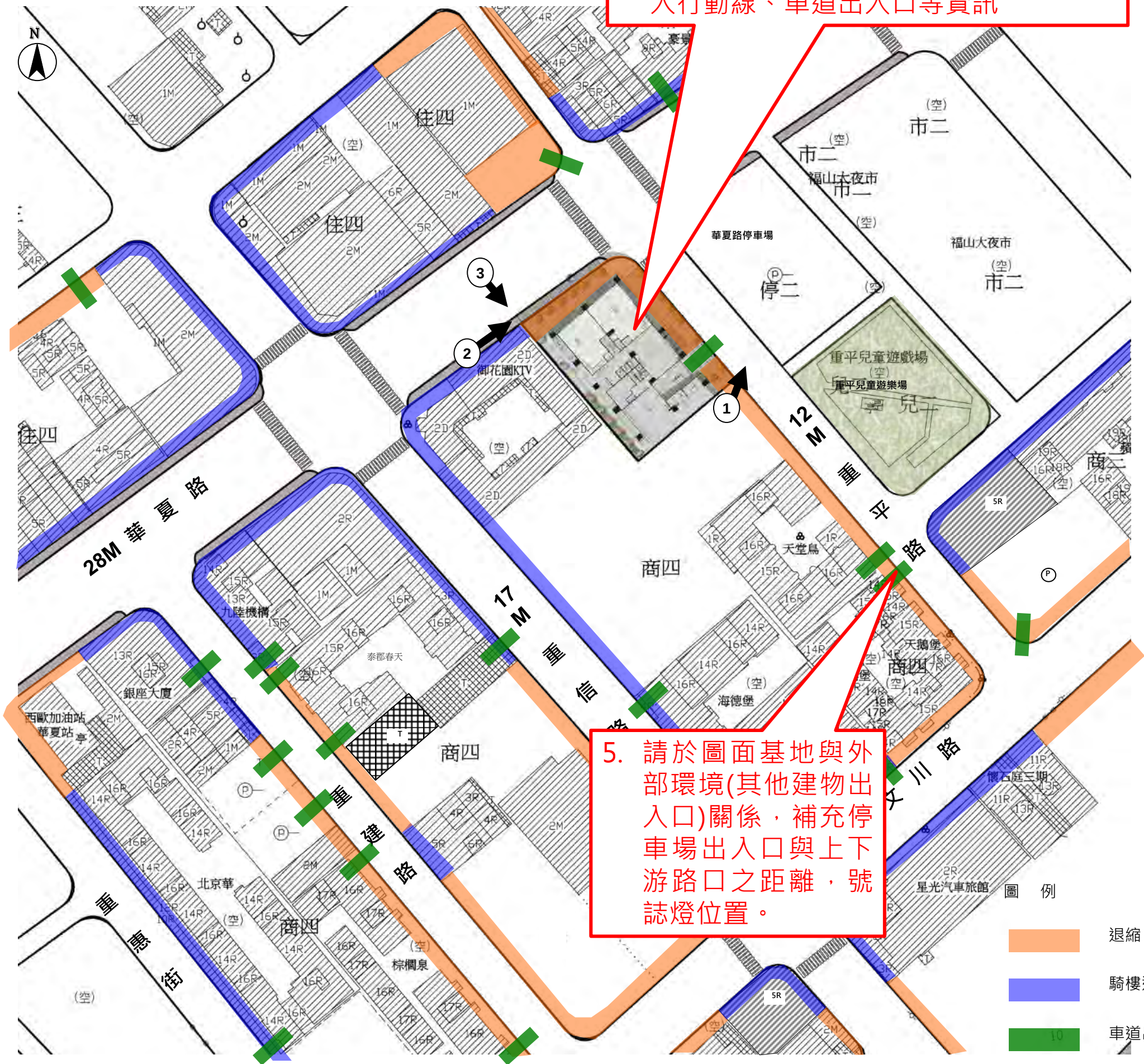
2.必要時輔以文字說明周邊環境狀況
3.請附圖例，標示拍照位置與方位
4.特別著重於基地與鄰地間關係



2-3 基地現況圖、附近環境特徵

參考範本

- 1. 以基地所在街廓至對側至少各半個街廓為範圍套疊基地周邊地形圖
- 2. 請套繪公有人行道、人行穿越線、車道、人行動線、車道出入口等資訊



- 5. 請於圖面基地與外部環境(其他建物出入口)關係，補充停車場出入口與上下游路口之距離，號誌燈位置。



- 3. 請以照片表示基地周邊騎樓退縮現況

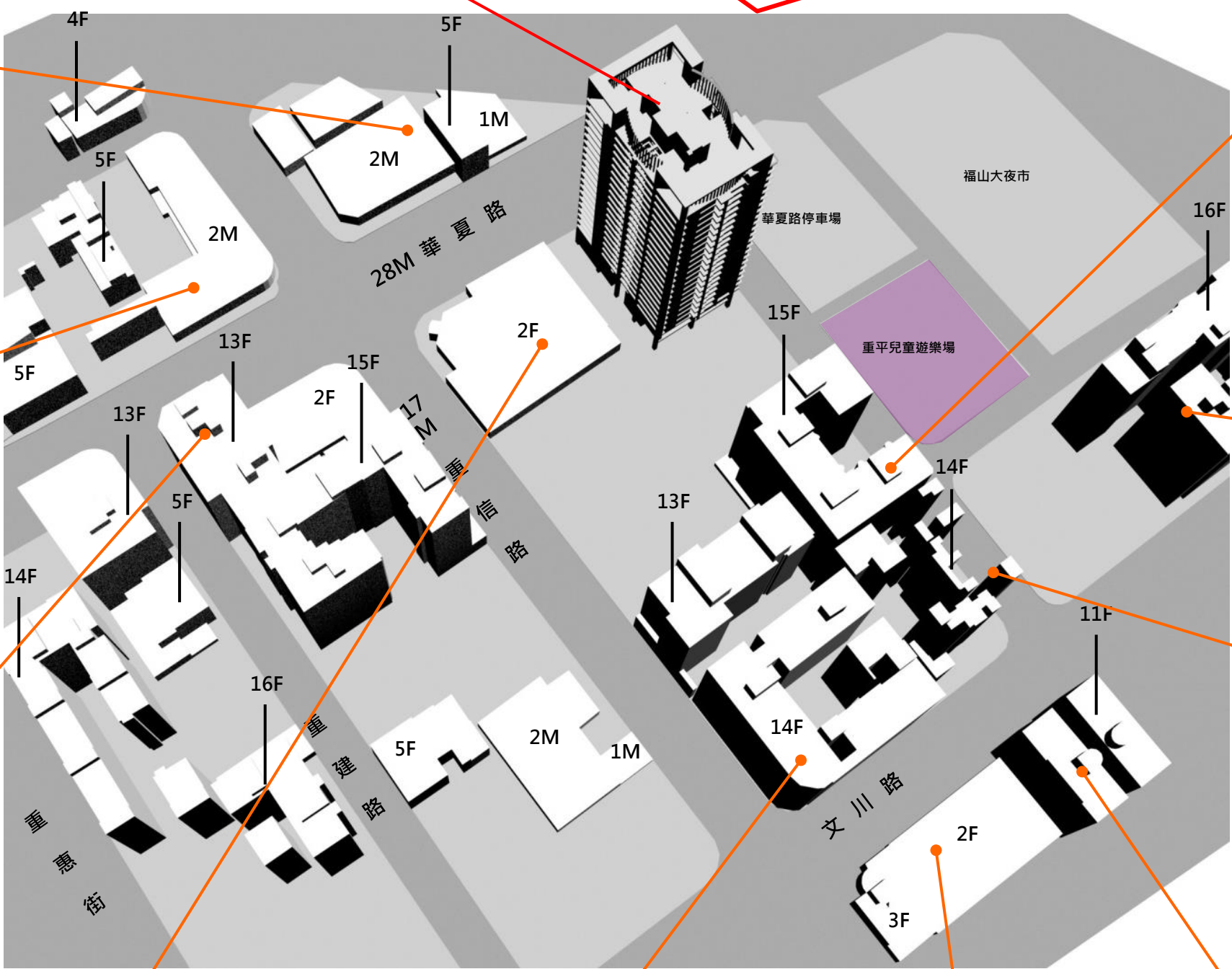
- 4. 請以照片表示基地周邊人形通路現況

2-4 基地與周邊量體關係圖
周邊量體分析3D圖

參考範本

- 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、周邊道路及寬度
- 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，O戶(店鋪、集合住宅)

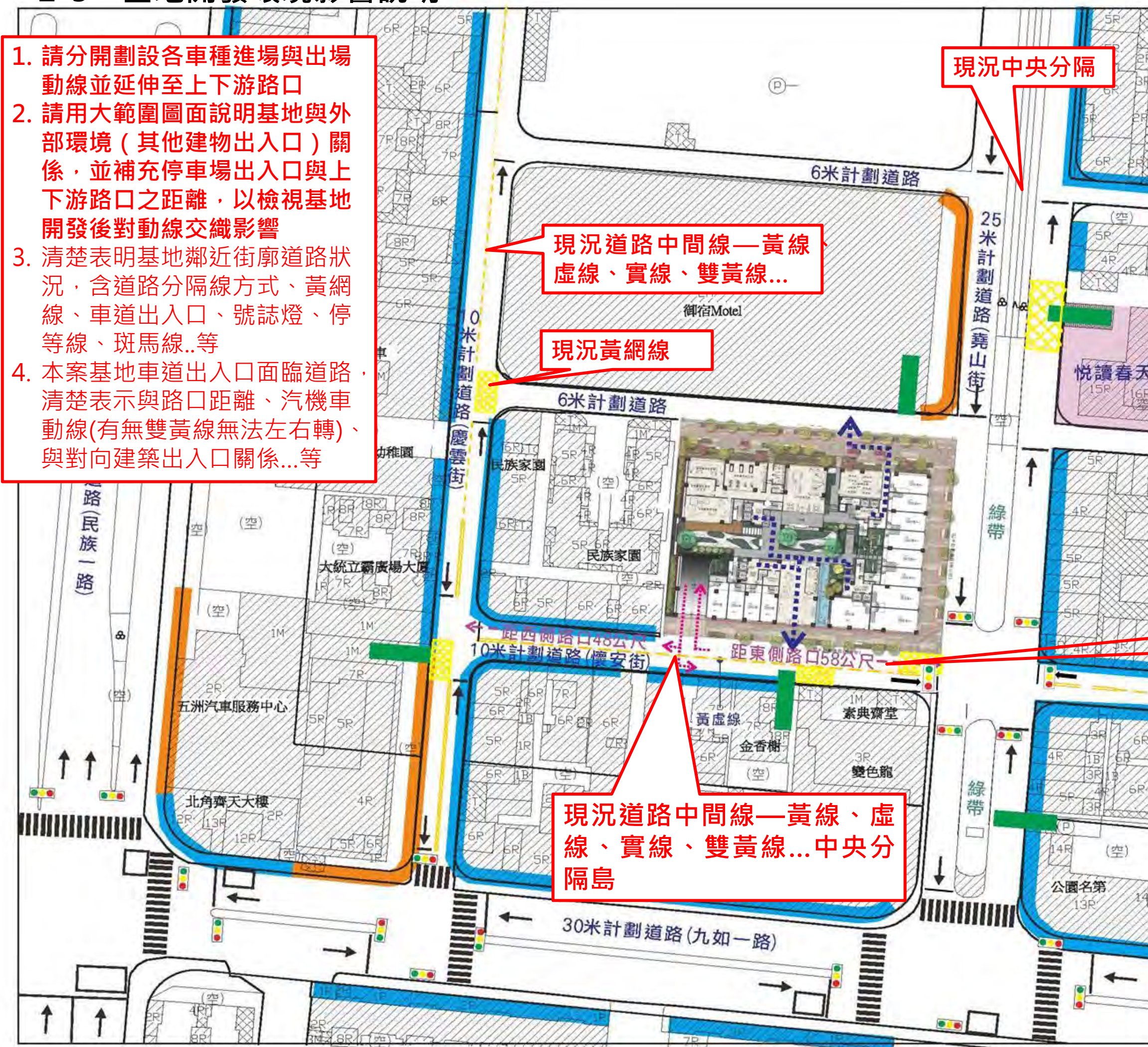


2-5 基地開發環境影響說明

參考範本



1. 請分開劃設各車種進場與出場動線並延伸至上下游路口
2. 請用大範圍圖面說明基地與外部環境（其他建物出入口）關係，並補充停車場出入口與上下游路口之距離，以檢視基地開發後對動線交織影響
3. 清楚表明基地鄰近街廓道路狀況，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..等
4. 本案基地車道出入口面臨道路，清楚表示與路口距離、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...等



交通影響說明

本案地面層以上樓地板面積合計
 $7819.74 \text{ m}^2 < 1695.16 \times 10 = 16951.6 \text{ m}^2$ ，可免檢附對當地都市計畫及交通影響評估報告書，本案僅設置 63 個停車位不致對附近交通造成影響，另為解決機車之停車問題，雖法定僅需 64 個機車位，本案於地下一樓規劃 82 個機車位及 19 個自行車位，共 101 個車位，已達每戶一輛之需求。

景觀影響說明

本案集合住宅一樓以門廳、門廊及公共服務空間與廣場式開放空間區隔，另再與沿街步道式開放空間連接，公眾可自由進入開放空間休憩，不會影響住戶之居住管理安全，且本案採 31.67% 低建築率設計所提供之開放空間對周圍環境景觀具正面助益符合公益性之設計原則。

本案建築物色彩除少部份黑灰系列外，其餘大多採米白及淺灰色系為主，又設計高達 88.55% 之綠覆率(含屋頂)，興建完成後對周圍環境景觀應有正面助益。

污染影響說明

本案設置 95 戶較小坪數且為極單純之住宅用途建築物，並不致產生大量之污水及垃圾量，對周圍環境之影響不大，有關本案污水及垃圾之處理方式如下：

1. 污水處理：依高雄市雨污水分流管制相關條例規定，本案設置雨污水分流管道並連接下水道，不致對環境造成污染。
2. 垃圾處理：本案於一樓已設置垃圾分類儲存空間，再配合高雄市政府垃圾不落地政策，管理室可於特定時間將垃圾交給垃圾車帶走，不會對環境造成污染。

基地車道出入口面臨道路現況 + 汽機車動線 + 路口距離

- 黃網線
- 退縮
- 騎樓退縮
- 車道出入口
- 開放空間範圍
- 號誌燈
- 行人穿越道
- 汽車及機車出入動線
- 自行車出入動線

2-6 開發內容、設計目標及構想說明

參考範本

開發內容

本案規畫建築主體為地上23層、地下4層，二層以上均作為集合住宅使用，每層設7戶，全案集合住宅合計共152戶。
地面一層設有店舖1戶其他主要公共設施有門廊、門廳及公共服務空間，消防中繼水箱設於14層，地下1層~地下4層為停車空間兼防空避難室使用。

設計構想：

- 建築配置
- a.本案三面臨路，建築物主體一字形配置，並自建築線分別退縮5.9m~18m建築，藉以留設寬敞之沿街步道式並加以綠化並提供人行步道空間，可減少建物對都市環境之衝擊，美化建築外部空間。
 - b.建築物地上層部分，均至少自基地境界線退縮4.42公尺以上建築，以利建築物及周邊建物之通風及採光。
 - c.本案地下室開挖率為70.29%，少於法定80%，且沿街退縮，以利喬木種植，強化基地保水功能。
 - d.屋頂設置空中花園供住戶休閒，居高臨下可眺望附近優美環境，並使建築物達到立體綠化之效果。
- 建築空間規劃
- a.本案地面層設置開放空間供社區民眾步行、休憩及共服務空間供住戶集會交誼使用，機能單純，期能塑造舒適之住家環境。
 - b.地下室分別設置汽車、機車及自行車停車位，滿足住戶各種車輛停車需求。
- 立面造型計畫
- a.本案建築量體呈長方形，短向臨34M高鐵路，視野開闊，長向臨40M大中路，大中路上目前有立體高架快速道路，橋體碩大，交通量頻繁。故建築物立面造型設計係以短向為正面取向，長向則採退縮建築平行側臨大中路，以減低高架道路所產生之穿越及切割等視覺衝擊，致街角空間則藉由轉角實體牆面拖出之透空景觀陽台，搭配植栽綠化，塑造垂直綠化之都市建築意象。
 - b.建築量體力求方正簡潔並搭配古典裝飾元素，建築色彩以米白色為主體。基層採米白色石材，塑造舒適之住宅空間及清新之視覺感受。

設計目標

- 本案基地三面臨路，分別臨接40m大中路、34m高鐵路及8m重文街，鄰近地區現有建築型式多為透天住宅，其中面臨大中路及高鐵路目前設有公有人行道，本案開放空間與人行道規劃共構，可提供行人舒適安全之步行空間。
- 本案基地面積1841.1平方公尺，臨接道路全長計123.34m，全長均退縮建築留設沿街步道式開放空間，景觀整體規劃且予以綠化，期能達到下列目標：
- a.藉由開放空間之設置，提供社區民眾有良好舒適之步行空間。
 - b.引領社區外部空間景觀之美化，並增進居民戶外之互動，改變社區風貌。
 - c.建築物主入口設置寬敞之門廊半室外空間，以利室內、外空間之緩衝與串聯。
 - d.街道兩側建築退縮並綠化，使道路感覺更寬敞、清新，有利人、車交通安全，並減少車輛污染產生。
 - e.本案採高層設計，強化通用化設計，並設置景觀陽台產生深遮陽與立體綠化，可創造都市景觀及建築節能效果。



2-7 人行空間及行車動線

1.補基地與鄰地銜接處照片與高程，說明與本案基地如何順平銜接。

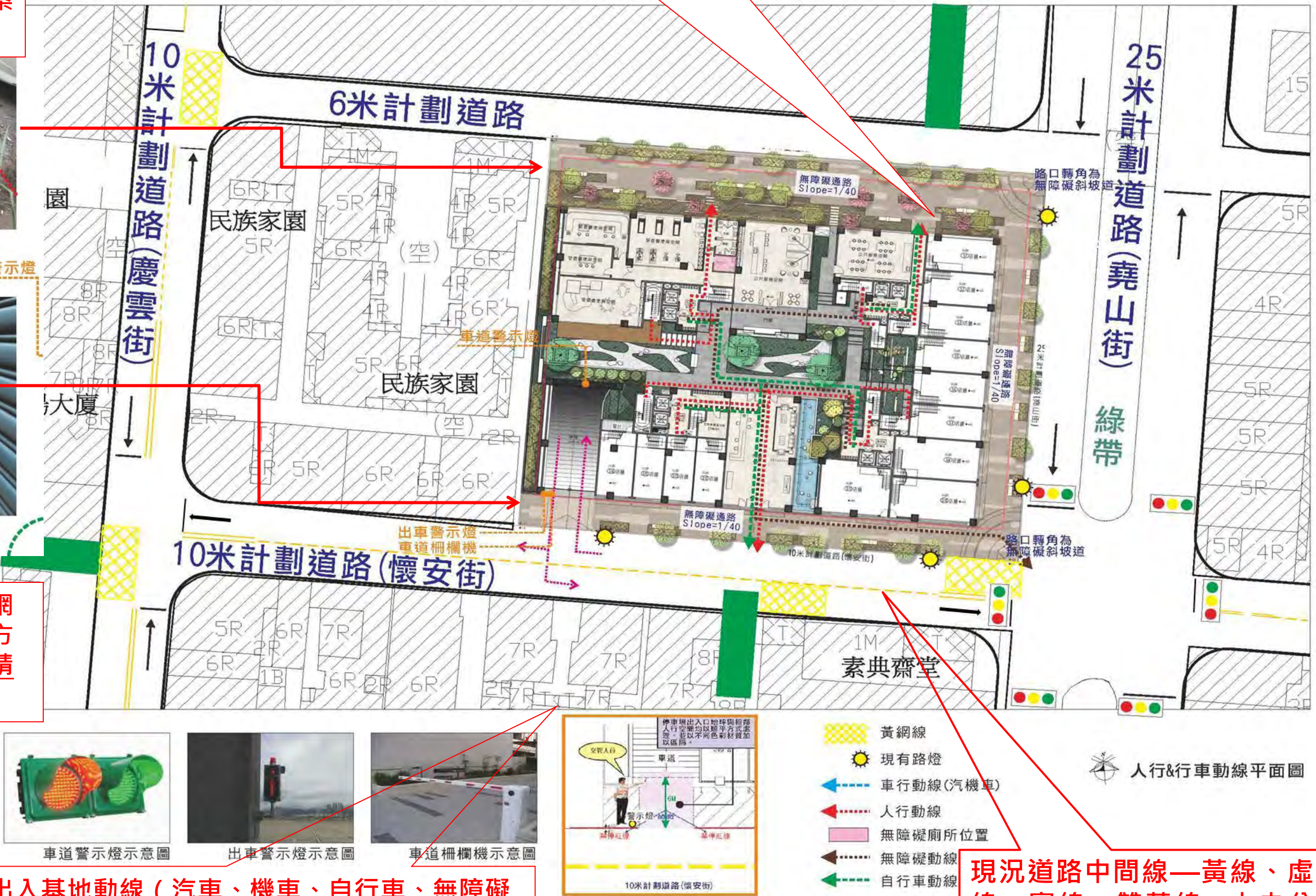


5. 基地車道出入口前黃網線需經交通局同意後方可繪製於報告書中。請勿自行畫設

4.設置有店鋪單元申請案，請於地面層考量店鋪衍生機車停車需求之停車配置。

2.請補充各車種出入基地動線（汽車、機車、自行車、無障礙動線等），及分開劃設進場與出場動線。
3.基地停車場出入口外請標示警示燈、反光鏡等設備及交管人員位置，並補充於相關圖說中。

現況道路中間線——黃線、虛線、實線、雙黃線...中央分隔島



2-8 消防車輛救災活動空間

樓層數6F以上或建築物高度超過20m，
請依內政部102.7.22台內營字第1020807424號函修正
「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討。

參考範本

一、消防車輛救災動線指導原則如下：

- (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

檢討:

- (三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。

檢討:

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

- (二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

檢討:

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

檢討:

2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

檢討:

3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。

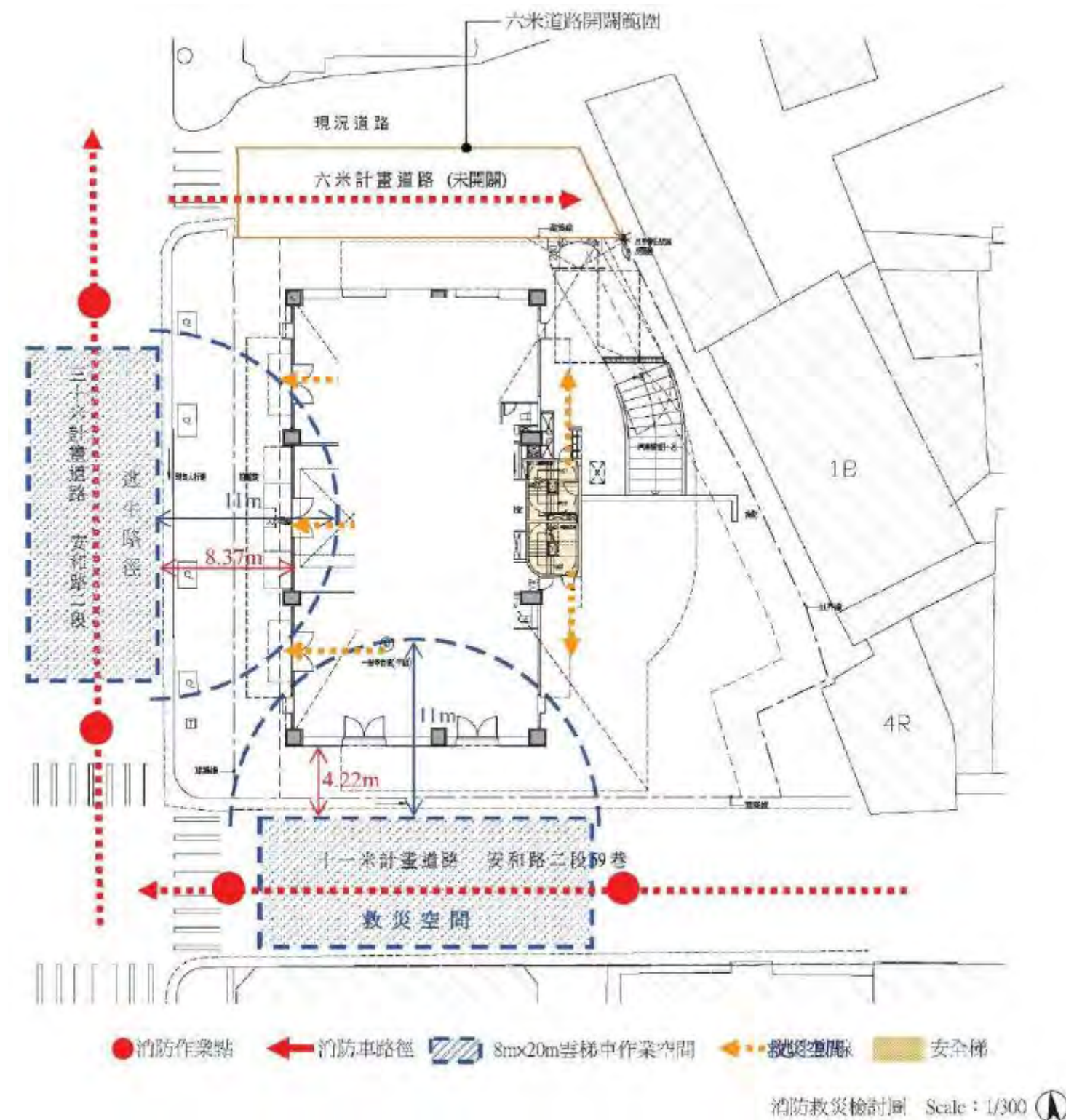
檢討:

4. 坡度應在百分之五以下。

檢討:

5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

檢討:



2-9 植栽計畫

參考範本

1.景觀植物配置圖選用與配置設計，請充分考量基地條件及植物之適合生長條件(如日照、耐風及蟲害等)，並參考第111次委員會各種植栽樹種適用條件

2.植栽表請清楚標示植栽規格、數量、覆土深度。

3.灌木圖例請注意需清晰可辨識

4.灌木規格請標註「株/m²」，請勿僅寫「密植」

圖例	名稱	樹種	規格	數量	覆土深度	總面積
	椰樹	喬木	H=5M H=10-15cm W=1-1.5M	29	120cm	+16*3+13.62+14.93+13.21 +6.3*11*3/4=205.78
	青楓	喬木	H=5M H=10-15cm W=1-1.5M	2	150cm	16+11.98=27.98
	樟木	喬木	H=5M H=10-15cm W=1-1.5M	2	150cm	16*2=32
	光臘	喬木	H=5M H=10-15cm W=1-1.5M	2	150cm	14.4+14.78=29.18
	羅漢松	喬木	H=5M H=10-15cm W=1-1.5M	4	120cm	(16*2+14.7+13.95) *3/4=45.49
	紫薇	喬木	H=5M H=10-15cm W=1-1.5M	12	150cm	27.23+15.13+15.56 +16*5+15.2=153.12
	醉嬌	喬木	H=5M H=10-15cm W=1-1.5M	1	120cm	11.98*3/4=8.98
	黃楓	喬木	H=5M H=10-15cm W=1-1.5M	3	150cm	10.02+14.17 +13.22=37.41
						539.94
	金露花	灌木		4-5	60cm	
	馬櫻丹	灌木		4-5	60cm	
	長虹木	灌木		4-5	60cm	
	七里香	灌木		3-4	60cm	
	雪茄花	地被		4-5	60cm	
	台北草	地被	密植		30cm	520.29
總面積合計						539.94+474.48+520.29 =1534.71
規劃空地：						3051.42-831.5=2219.92
總面積空地：						2219.92-222.03=1997.89
綠覆率檢討：						1534.71/1997.89=76.82%>75%



綠覆率 0%
開挖率 0%

--- 地下室開挖線
--- 圍牆設置範圍

- 5. 請套繪地下室開挖線
- 6. 標示圍牆設置範圍
- 7. 植栽圖例縮寫
- 8. 標示人行、車行、無障礙動線及相關尺寸
- 9. 標示來車警示燈

--- 無障礙動線
--- 人行動線
--- 車行動線



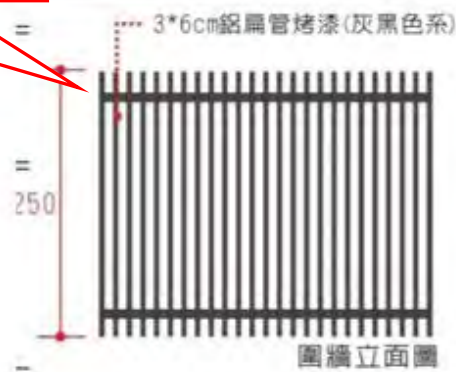
2-10 植栽剖面圖

參考範本

1. 請標示人行道剖面位置索引、植栽樹種、地下室開挖範圍線、圍牆設置範圍

3. 景觀圖上請標示圍牆位置與長度，剖面圖請標示圍、材質、Pantone色票、標號及色系

2. 請附各向剖面圖、位於開挖範圍內及緊鄰地界之植穴剖面圖、水池剖面圖，並盡量以彩圖呈現，標示法定退縮距離、開放空間範圍、樹穴寬度及深度、人行步道淨寬、高程、花台高度、座椅高度及材質、水池深度等。



剖面示意圖

5. 請標示植栽名稱

7. 詳細繪製水池高度、長度、水深、及緊鄰水池或水池中植栽，以利檢視是否影響根系生長



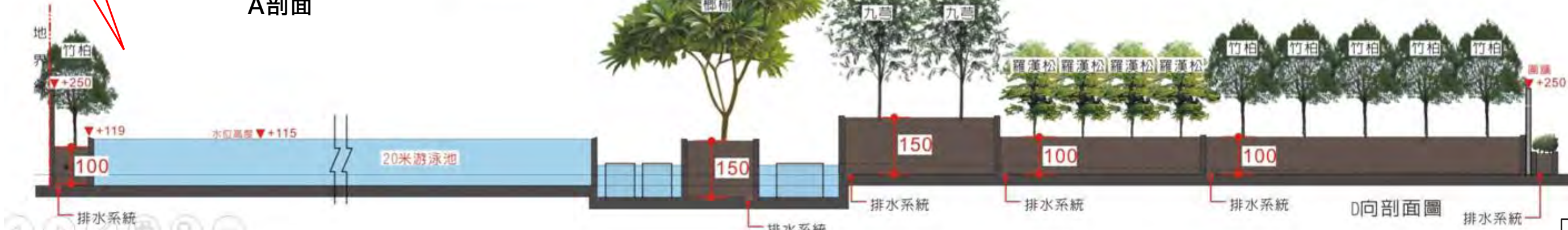
A剖面



B剖面

4. 剖面圖人行空間請標示高程、洩(排)水方向(1/40)之說明文字。

6. 剖面標註路名，倘臨接公有人行道應繪製公有人行道、行道樹等相關設施物



D剖面

- 1.植栽表請清楚標示植栽規格、數量、覆土深度。
- 2.請充分考量植物之適合生長條件(如日照、耐風及蟲害等)，屋頂喬木應適度降低高度，並應有合理覆土深度。

植栽表 (示意)

圖例	名稱	樹種	規格	數量	覆土深度	綠覆面積
	椰榆	喬木	H=5M 株高=10~15cm W=1~1.5M	29	120cm	$(7.64+7.56*6+25.94+13.62+16*3+13.62+14.93+13.21+6.3*11)*3/4=205.78$
	青楓	喬木	H=5M 株高=10~15cm W=1~1.5M	2	150cm	$16+11.98=27.98$
	檫木	喬木	H=5M 株高=10~15cm W=1~1.5M	2	150cm	$16*2=32$
	光臘	喬木	H=5M 株高=10~15cm W=1~1.5M	2	150cm	$14.4+14.78=29.18$
	羅漢松	喬木	H=5M 株高=10~15cm W=1~1.5M	4	120cm	$(16*2+14.7+13.95)*3/4=45.49$
	紫薇	喬木	H=5M 株高=10~15cm W=1~1.5M	12	150cm	$27.23+15.13+15.56+16*5+15.2=153.12$
						539.94

圖例	名稱	樹種	株/m ²	數量	覆土深度	綠覆面積
	金露花	灌木	4-5		60cm	$316.32*1.5=474.48$
	馬櫻丹	灌木	4-5		60cm	
	長虹木	灌木	1-2		60cm	
	七里香	灌木	1-2		60cm	
	雪茄花	地被	4-5		60cm	520.29
	台北草	地被	密植		30cm	

綠覆面積合計

539.94+474.48+520.29=1534.71

規劃案空地: 3051.42-831.5=2219

基地面積

建築面積

規劃案空地

人行道

覆率檢討:

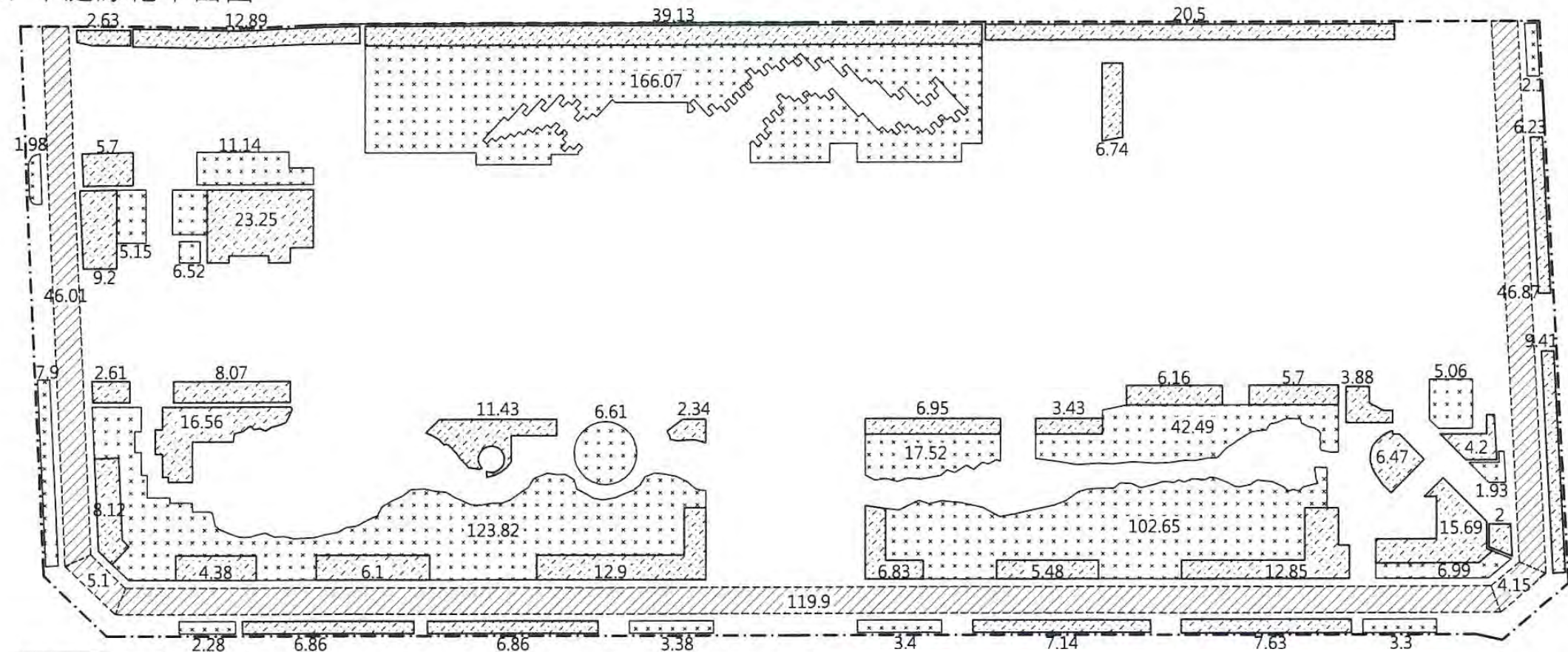
$84.71/1997.89=76.82\%>75\%$

19.92 - 222.03 = 1997.89

- 3.灌木圖例請注意需清晰可辨識，灌木規格請標註「株/m²」，請勿僅寫「密植」



02-07 中庭綠化平面圖



圖例請注意需
清晰可辨識

- 地被：1.98+5.15+11.14+6.52+166.07+7.9+123.82
+6.61+2.28+3.38+17.52+42.49+102.65
+3.4+5.06+1.93+2.1+6.99+3.3=520.29
- 灌木：2.63+12.89+39.13+20.5+6.74+5.7+9.2
+23.25+2.61+8.07+16.56+8.12+4.38+6.1
+6.86+6.86+11.43+12.9+2.34+6.95+3.43
+6.16+5.7+3.88+6.47+4.2+6.83+5.48+7.14
+12.85+7.63+15.69+2+9.41+6.23=316.32
- 人行道：46.01+5.1+119.9+4.15+46.87=222.03

基地地界設置之一般圍牆應採透視性或綠籬
設計，立面圖請標示圍牆高度、材質、
Pantone色票、標號及色系



庭園造景燈光計畫

本案之庭園造景燈光計畫，著眼於下列設計觀庭園綠化植栽空間設置低燈及隱藏式燈具，避免產生直射眼睛之眩光。接近建築物之區域設置壁柱燈及地面燈具，使建築地面層有柔和的燈光效果。



中庭牡丹燈



草皮燈



中庭照樹燈



向下投射燈



地底LED燈



水池燈



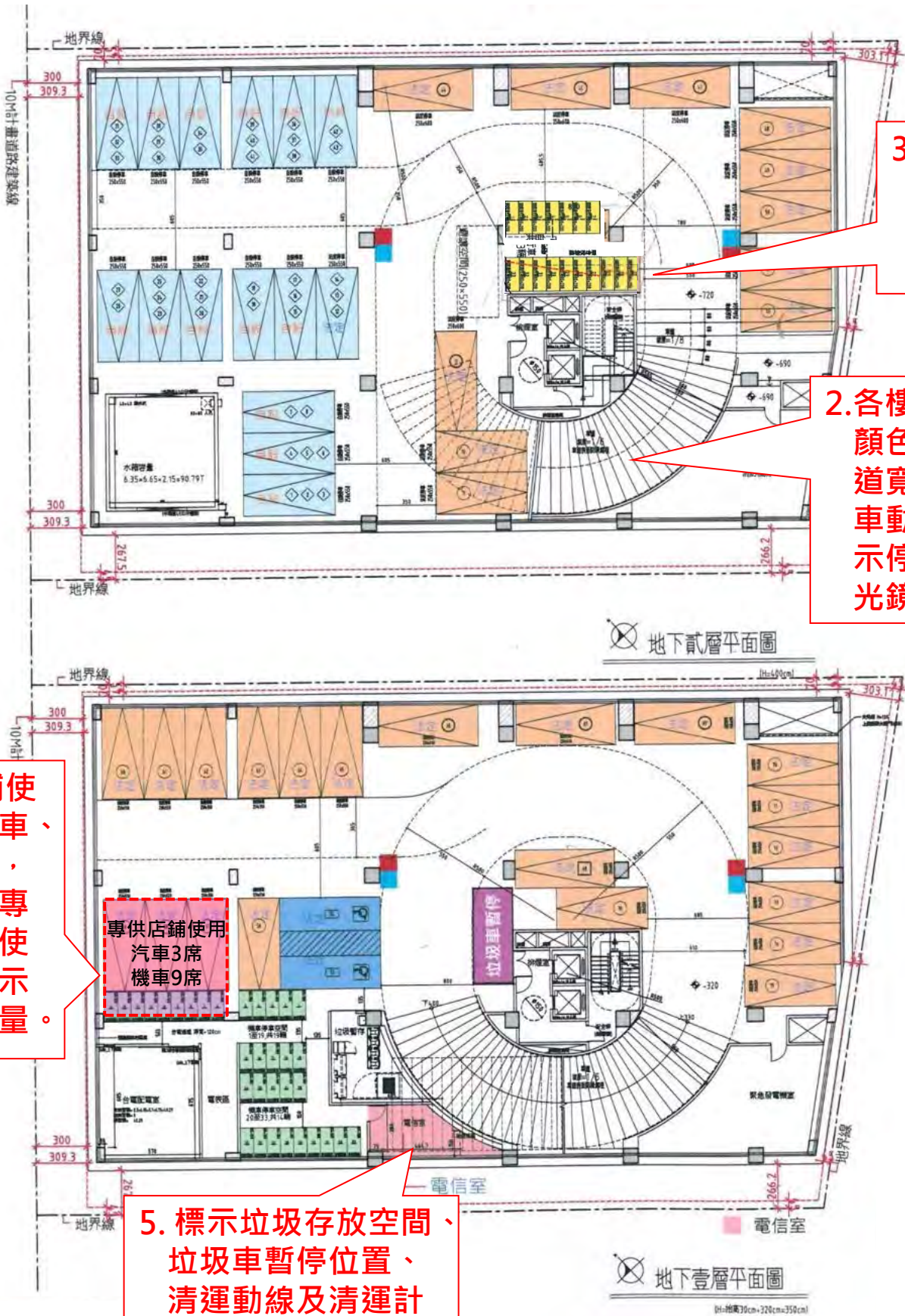
柱面壁燈

符號							
名稱	中庭牡丹燈	草皮燈	水池燈	柱面壁燈	照樹燈	地底LED燈	向下投射燈
數量	5	6	2	14	12	26	6

2-14 停車空間規劃

參考範本

- 機械停車位僅得設置於地下室最底層，並應符合下列規定：
- 1.車道寬度不小於6公尺且車道範圍內不得有柱、牆等車行動線阻礙物。
 - 2.車道寬度不足6公尺者，提供淨寬3.5公尺車行動線及於該車道服務範圍內設置一處不小於停車格位尺寸之停等避讓空間。前開停等避讓空間不得位於停車位前方，並應於申請圖說清楚標示。
 - 3.機械停車設備相關安全裝置應依「建築物附設停車空間機械停車設備規範」規定辦理。



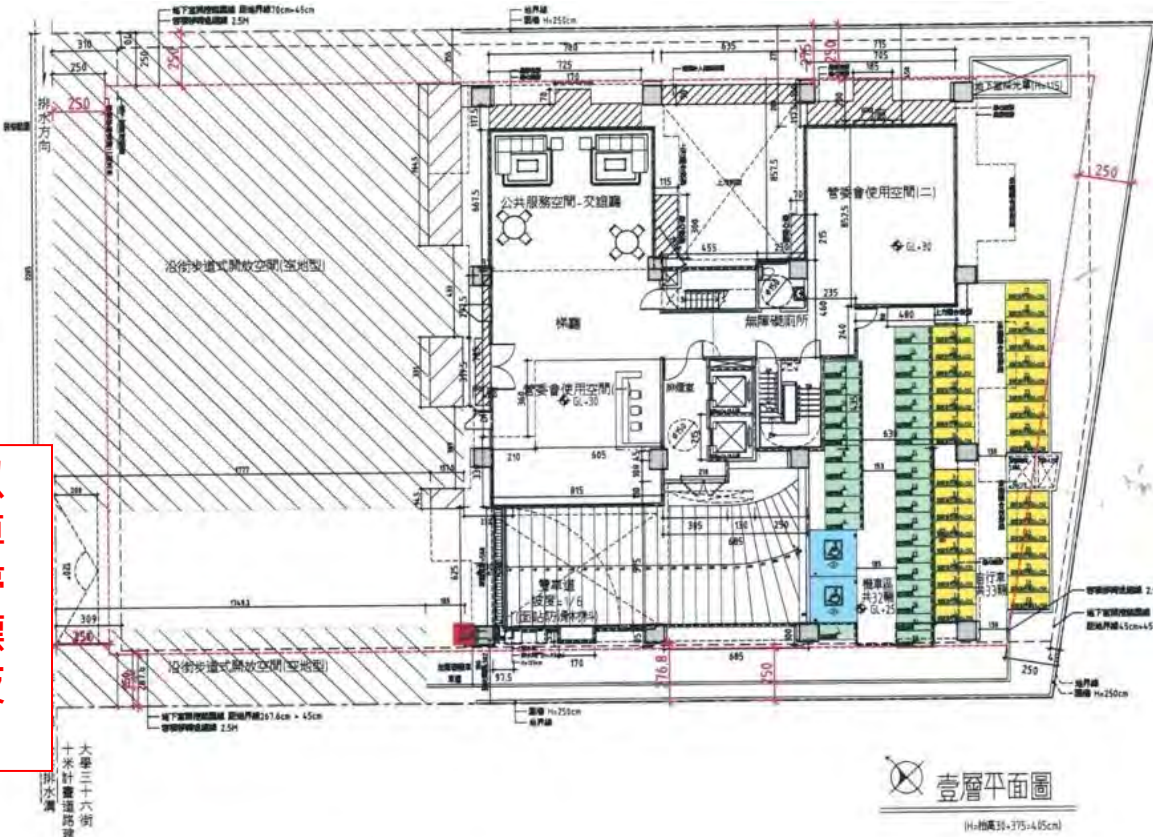
3.設置地下層之無障礙車位、自行車停車位請鄰近梯間，以提供合理友善停車環境

2.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，特殊不利停放車位請標示停車軌跡，標示警示設施及反光鏡位置

4.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。

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

1.製作各樓層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)，各類停車位以顏色區分



◎各層停車空間數量表

	汽 車				機 車			自行 車停車 位
	平面車位 大250×550	機械車位 大250×550	無障礙車 位	合 計	機車位 80×180	無障 礙車 位	合 計	
1F 停車數量	0	0	0	0	30	2	32	33
B1F 停車數量	22	0	2	24	33	0	33	0
B2F 停車數量	12	40	0	52	0	0	0	0
合 計	34	40	2	76	63	2	65	33

停車數量檢討

法定汽車=(9878.33-728.33-190.02-2532.76-99.55-101.15-500)/150=38.18應設法定停車39
實設法定停車39輛、自行增設停車位37輛，共76輛，其中含平面停車36輛，機械停車40輛
本案規劃81戶，應設法定機車停車81位，其中法定機車停車22輛轉換為自行車33輛。
實設59輛法定機車，33輛自行車



反光鏡

警示設施

2-15 建築各向立面圖(色彩計畫及材質模擬)

- 1.各向彩色立面圖
- 2.Pantone色票、標號、色系及材質
- 3.請注意印刷品質，立面色彩應如實呈現

(1)

鐵灰色(金屬)
PANTONE
426M

(2)

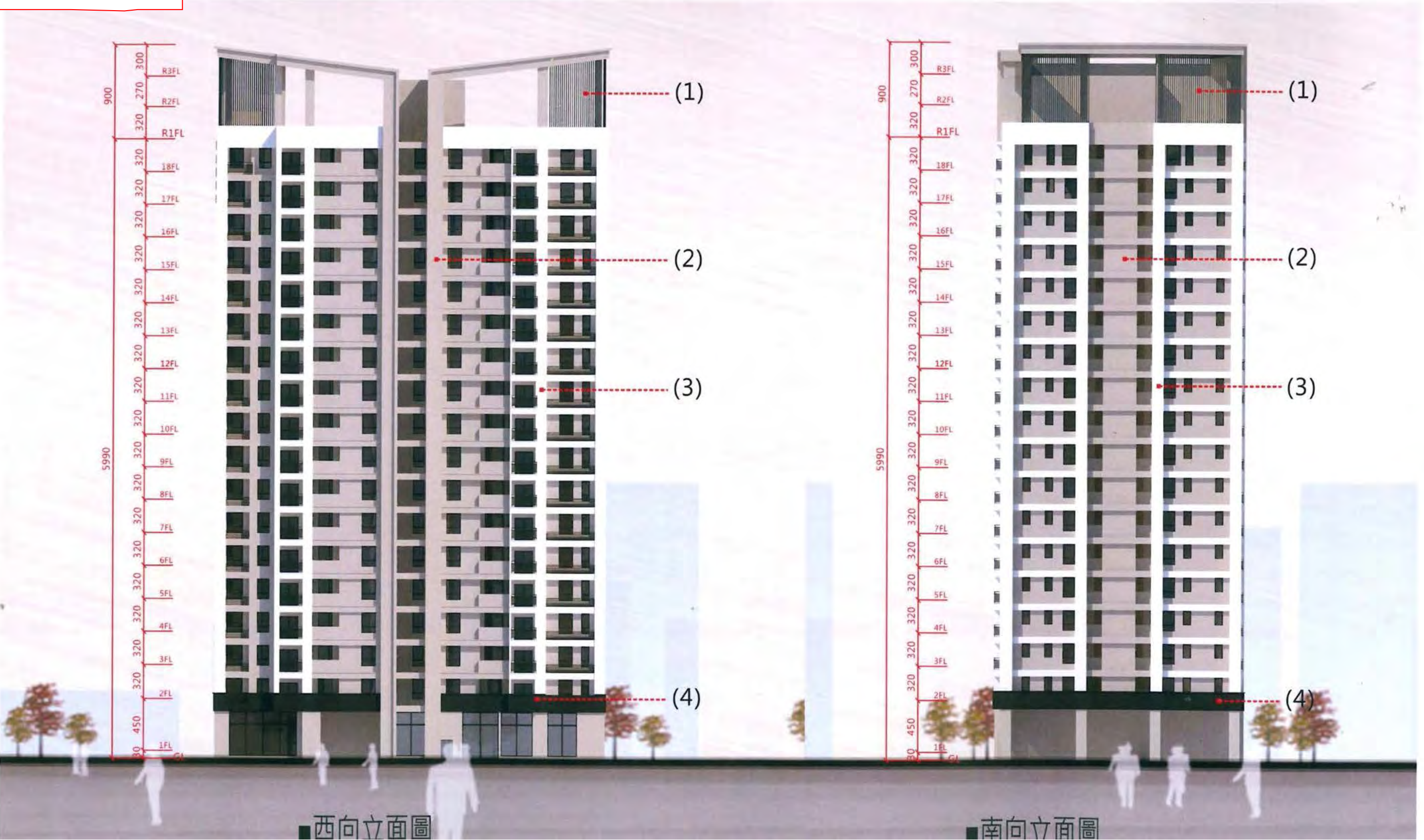
米色系(二丁掛)
PANTONE
481M

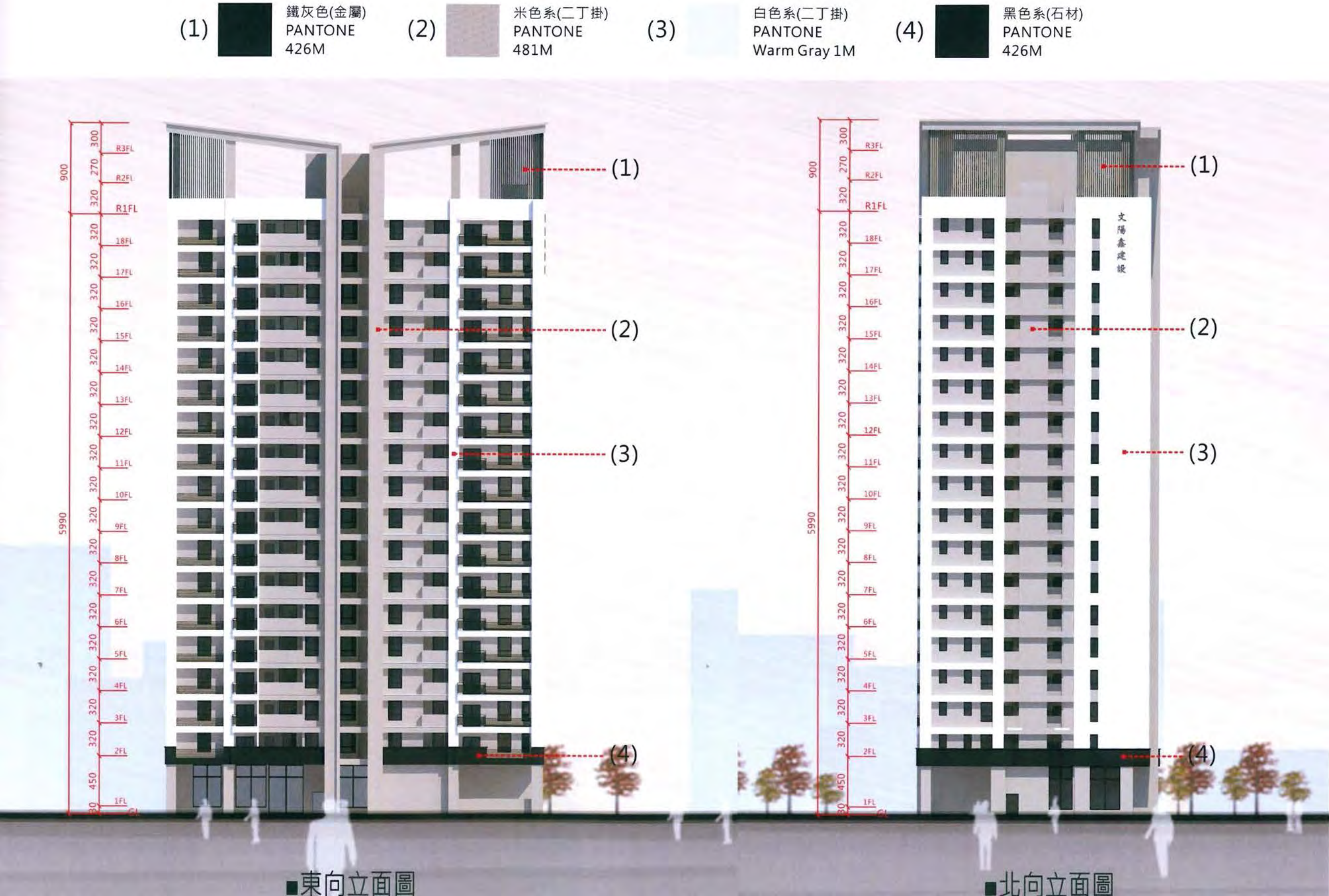
(3)

白色系(二丁掛)
PANTONE
Warm Gray 1M

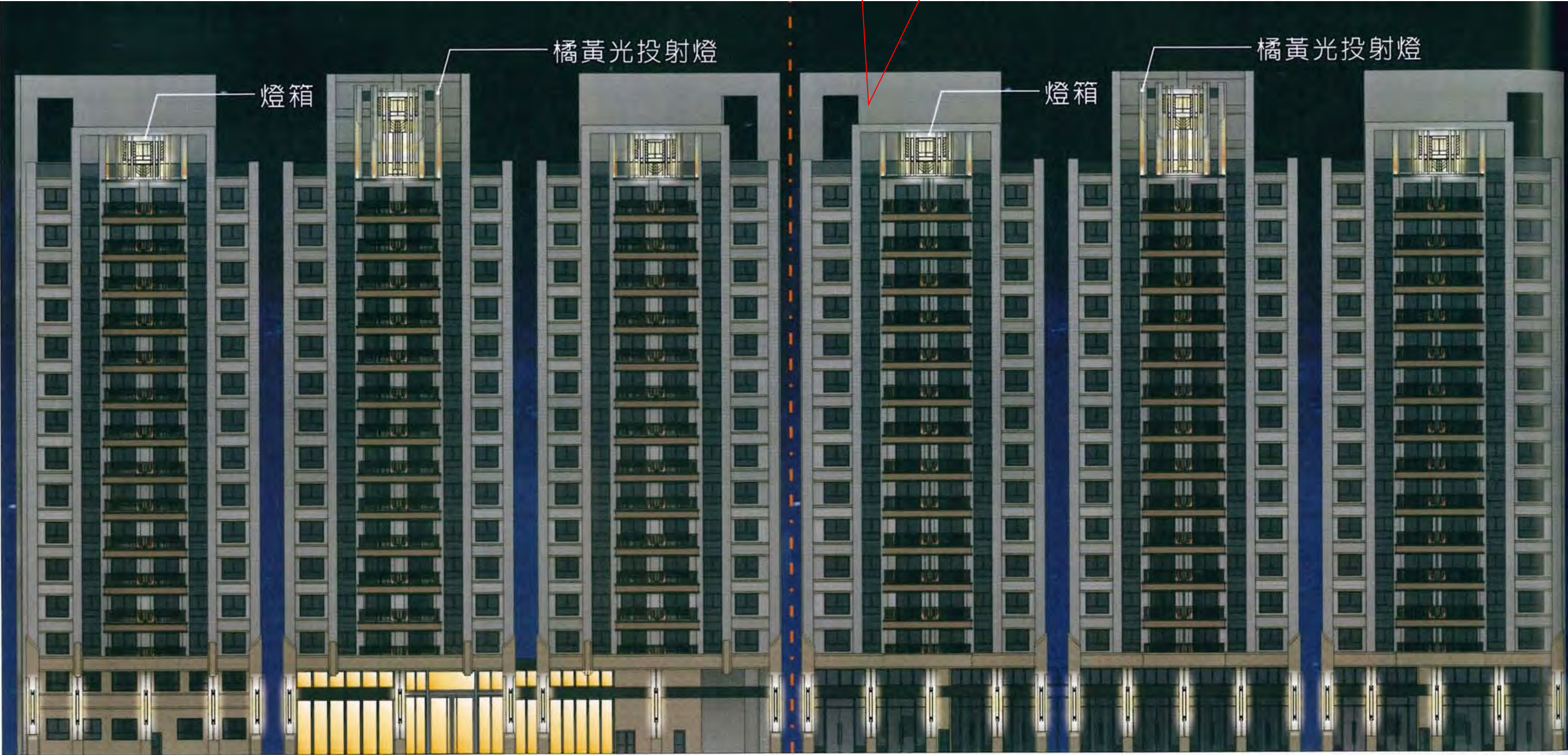
(4)

黑色系(石材)
PANTONE
426M





4. 燈光計畫不含室內
燈光或陽台燈



A向燈光立面圖

C向燈光立面圖

■ 本案建築燈光計劃以勾勒屋突造型為主。

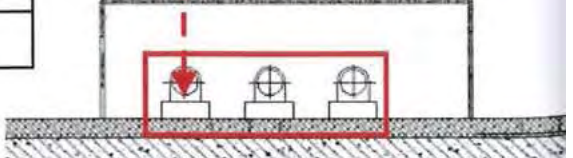
■ 燈光配置位置表

燈具名稱	圖例	位置	數量
橘黃光投射燈		屋突	32
燈箱		屋突、基座	38
燈具功率依施工設計實際需求調整			

■ 開啓時段:

18:00~20:00 全部開啓
20:00~22:00 開啓屋突
22:00 全部關閉

燈箱內照明燈條線狀
照明，燈光效果與內
嵌方式點燈相似，同
時可達燈照洗牆之效
果。



燈箱示意圖

屋頂：
屋突採用投射燈及燈箱照明，使屋突在夜間中散發柔和藍光，搭配柱燈將屋
頂層次化，展現俐落的光影效果。

屋身：
強調臨路立面，因此在夜間時，透過柱面壁燈使基座在夜間保有白天之特色。

1. 燈光設計概念

2. 燈光開啟與
關閉時間

3. 燈具圖例(數量表、
設置位置)

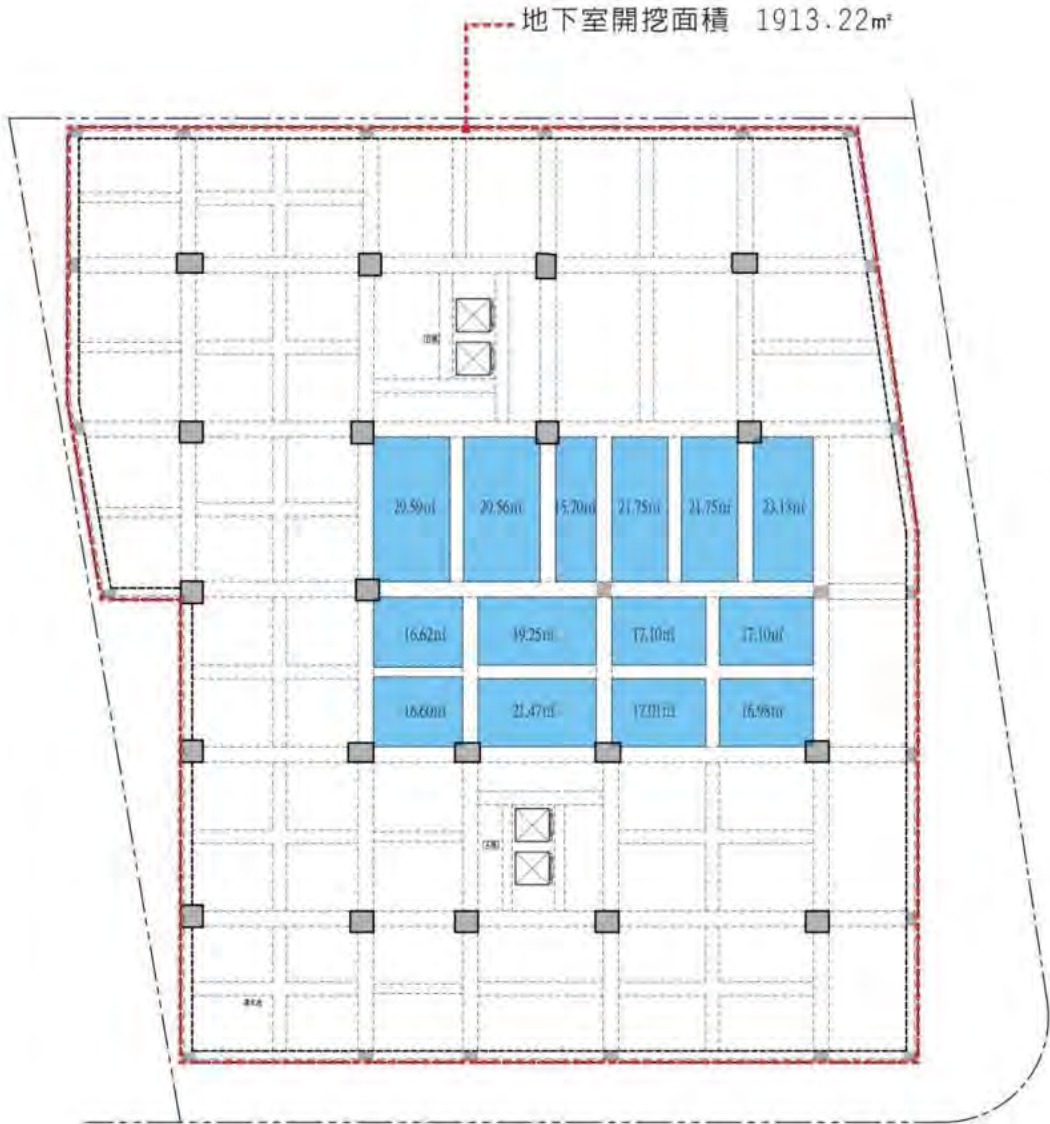
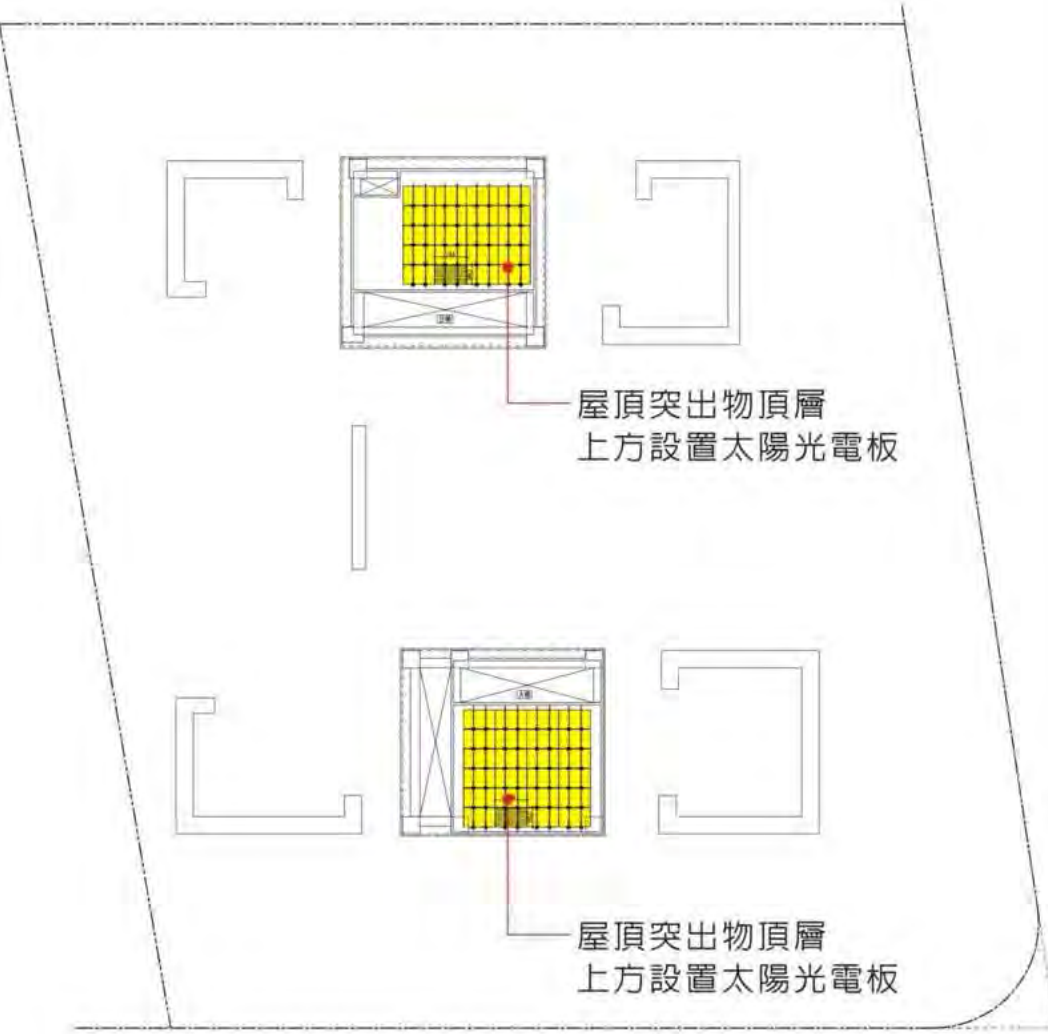
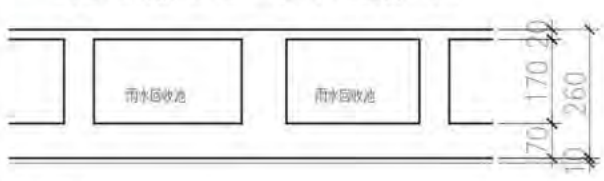
- 1.請以現況照片為背景進行開發後量體透視模擬，並輔以建築造型與色彩文字說明
- 2.開放空間及景觀植栽等請如實模擬
- 3.請注意與周圍建物、人行道關係
- 4.請確認平、立面與模擬建物顏色與色彩計畫所標註之顏色一致



2-18 都市設計審議原則之容積增量相關法令檢討

2-18-1 開挖率、雨水貯集及綠能設施、退縮建築設計

(一)申請容積獎勵或容積移轉之建築基地，依下列規定辦理；但各該都市計畫已訂定較嚴格之地下室開挖率及建築物設計規定者，從其規定：

項目	法規內容	本案設計檢討	項目	法規內容	本案設計檢討
1.	建築基地之地下室開挖率不宜超過百分之八十。惟針對基地保水及植栽等提出具體對策，經委員會審議通過者，地下室開挖率得酌予提高。	本案地下室開挖率 $1913.22\text{m}^2 < \text{基地面積} 2392.96\text{m}^2 \times 80\% = 1914.37\text{m}^2$ ok!  地下室開挖面積 1913.22m² 地下室層&雨水貯集平面圖	2.	建築基地宜設置雨水貯集設施及綠能設施(立體綠化或太陽能光電發電設施)，並依「高雄市綠建築自治條例」有關之設置規定辦理。	■ 光電板設置面積 $0.992 \times 1.64 \times (24+20) = 71.58\text{m}^2$ > 建築面積/10 = $699.53/10 = 69.95\text{m}^2$ ok! 太陽光電設備: 單片255W 設置容量: $255\text{W} \times 44\text{片} = 11.22\text{KW}$ 太陽能板尺寸圖 單片功率: 255Wp 廠牌: GINTECH 型號: GIN P6-60-250W 太陽能板鋼構支架詳結構圖 屋頂突出物頂層上方設置太陽光電板  屋頂頂層平面圖
雨水貯集設施檢討 雨水回收池面積=283.61m² 實際雨雨水儲水槽容量 Vs $V_s = 283.61 \times 1.70 \times 0.8 = 385.71\text{m}^3 = 385.71$ 噸 新建建築物且建築基地內無其他合法建築物者，以申請建築基地面積乘以零點零四五(立方公尺/平方公尺)。 385.71 噸 > $2392.96\text{m}^2 (\text{基地面積}) \times 0.045 = 107.68$ 噸 OK 385.71 噸 > $107.68 \times 1.5 = 161.52$ 噸 OK 依高雄市綠建築自治條例第十四條檢討 依高雄市綠建築自治條例雨水貯集貯集容積應達建築物開挖面積二十年重現期四小時短延時之降雨量 385.71 噸 > $1913.22\text{m}^2 (\text{開挖面積}) \times 0.132 = 252.54$ 噸 OK 385.71 噸 > $252.54 \times 1.5 = 378.81$ 噸 OK  說明： 1.檢附雨水貯集設施平面示意圖，並依建築自治條例第14條規定檢討容量。 2.本圖說僅供查核容移要點第12點之依據，實質建築開發設計內容應依容移要點及其他相關法令規定辦理。如日後設計內容調整仍在前開法令規定範圍內者，無須辦理變更程序。			2. 逐項檢討。		

1. 檢附法規依據，並請注意法令適用版本。

參考範本

2-18 都市設計審議原則之容積增量相關法令檢討

2-18-1 開挖率、雨水貯集及綠能設施、退縮建築設計

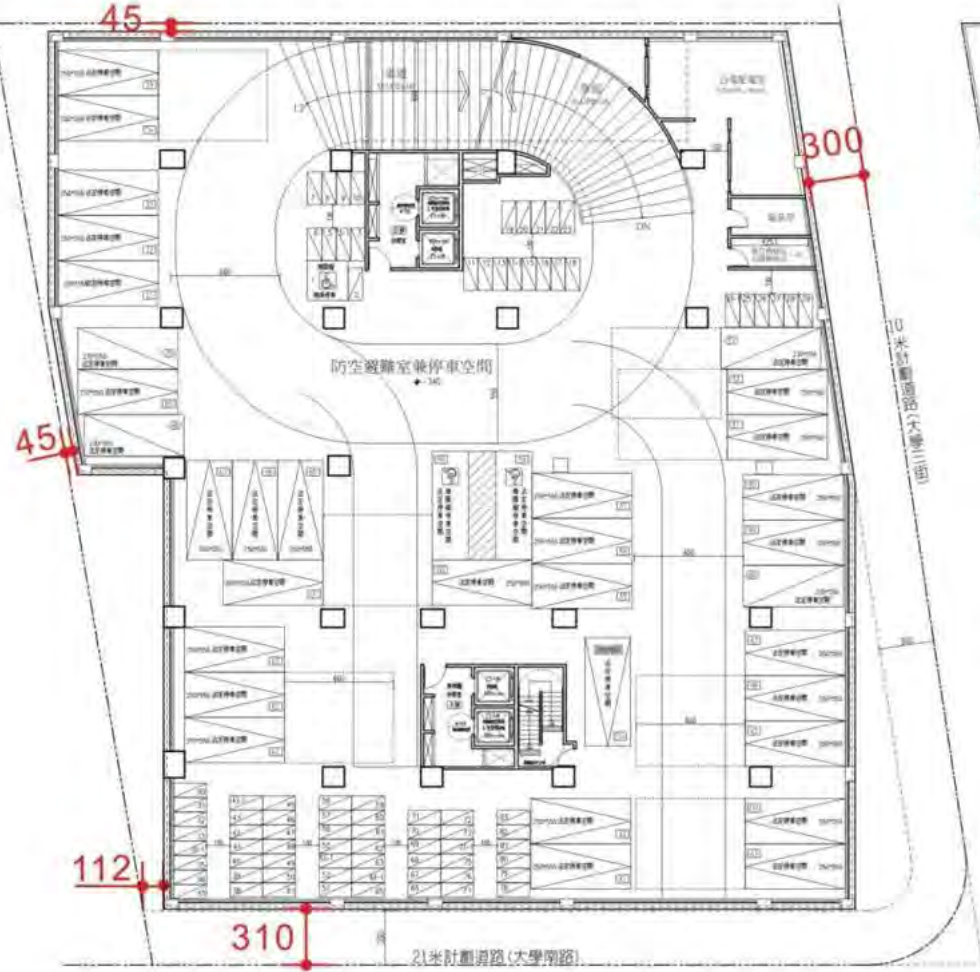
參考範本

1. 檢附法規依據，並請注意法令適用版本。

項目	法規內容	本案設計檢討
3.	建築物退縮建築設計應符合下列規定： (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；與其他基地境界線之淨距離應在45公分以上。但無法於主要出入口側留設3公尺以上淨距離者，得於其他基地境界線留設。 (2) 建築物在十二層以下者，地面以上各層與基地境界線之淨距離應在2公尺以上。 (3) 建築物在十三層至十五層者，地面以上各層與基地境界線之淨距離應在2.5公尺以上。 (4) 建築物在十六層以上者，地面以上各層與基地境界線之淨距離為 $H/2$ (H：建築技術規則規定之建築物高度)，且不得小於4公尺。 (5) 建築物因設置陽台、雨遮、花台及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基地境界線之淨距離規定，但其淨距離不得小於2公尺。	(1) 本案地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離為3.0~3.10公尺，大於3.0公尺；其他基地境界線之淨距離為0.45公尺以上，皆大於45公分。 (2) 本案為十五層之建築物。 (3) 本案為十五層之建築物，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離皆在2.5公尺以上。 (4) 本案為十五層之建築物。 (5) 本案設置陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物與基地境界線之淨距離皆大於2.5公尺以上。

3. 退縮逐層檢討。
4. 請標示容移退縮線及2M退縮線，突出容移退縮線之構造物，請上色並標示構造物名稱，必要時請放大標示，並檢討是否符合法令規定。

1. 檢附地下層、地面層平面示意圖，並標示建築物與基地境界線之相對淨尺寸。
2. 本圖說僅供查核容移要點第13點之依據，實質建築開發設計內容應依容移要點及其他相關法令規定辦理。如日後設計內容調整仍在前開法令規定範圍內者，無須辦理變更程序。



地下層退縮平面圖



壹層退縮平面圖



參至拾伍層退縮平面圖

2-18 都市設計審議原則之容積增量相關法令檢討

2-18-2 垃圾處理計畫

請確實依第148次委員會-垃圾清運處理計畫
都市設計原則檢討：
<https://reurl.cc/5q0k1z>

參考範本

(說明可另詳下頁)

垃圾處理計畫檢核表

項目	計算範例
使用人數	11155.79/20=558人
基地每日垃圾產量(kg)	558人*1.2kg=667kg=0.67噸
清運車輛噸數設計	本案使用4.8噸車輛
停靠空間設計尺寸	5.75*1.9*2.09 地下一層設置2.5M*6M之暫停空間 地下室最小淨高2.2M > 2.1M...OK
清運頻率	清運一次/天
清運時段規劃	1.垃圾清運時間約十至二十分鐘 2.錯開上下班尖峰時段，以避免影響住戶使用。
遮蔽設施設計	應適度綠化或美化設計
垃圾暫存設備	具冷藏或壓縮功能
清運車輛動線	不妨礙車道出入 人行動線重疊部分簡短

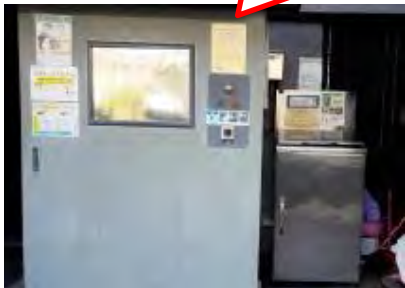
容積總樓地板面積/20m²

使用人數*基準產量(1.21kg-人)

地下室型應檢討淨高

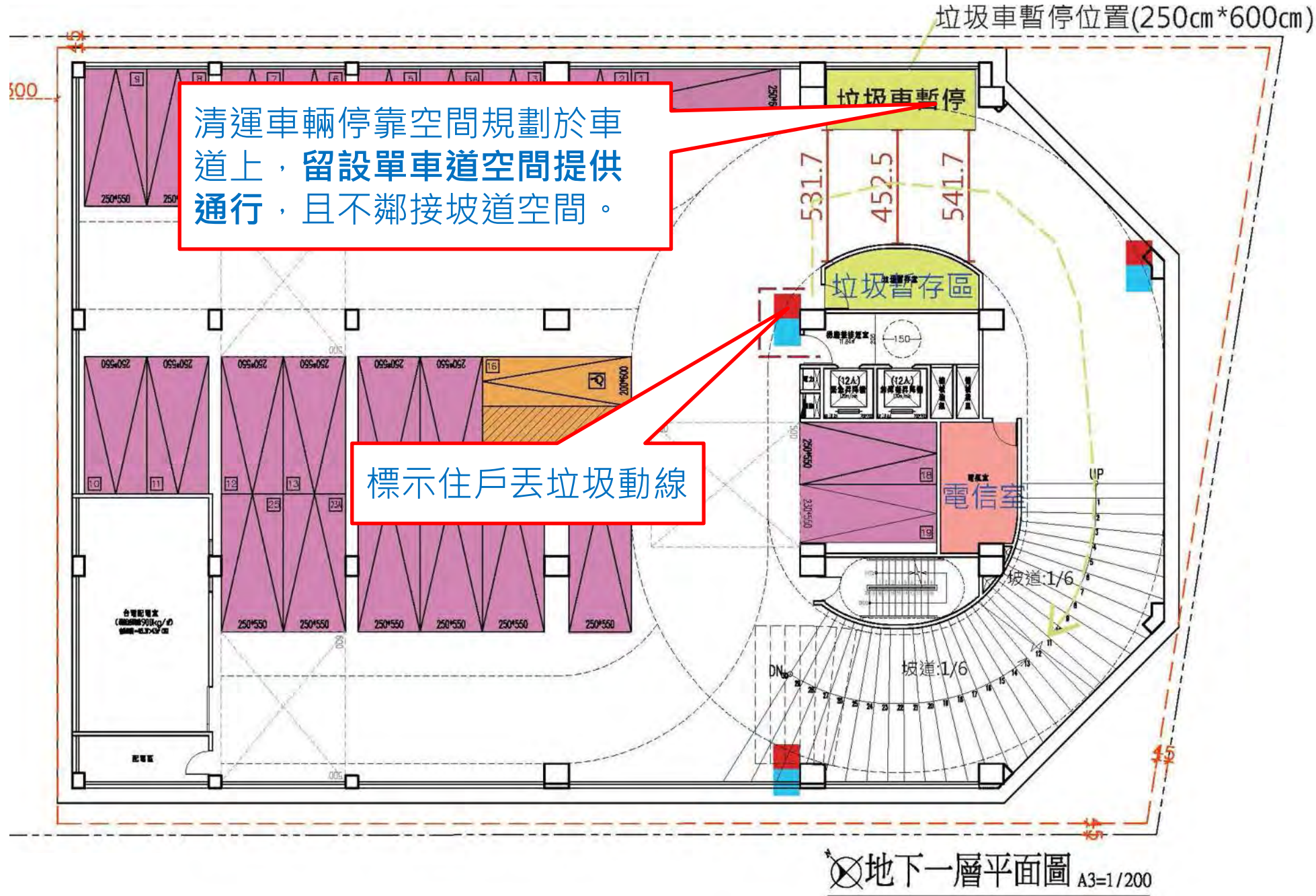
「戶外或半戶外型」增列檢討項目

垃圾暫存設備照片



動線與配置說明

1. 設置位置:為方便住戶丟棄垃圾及避免干擾,本案垃圾暫存區設置於B1F,減低對周遭環境影響.
2. 收集管理時間:配合該區域垃圾收集時間處理.
3. 垃圾收集時間於住戶規約載明,由住戶共同遵守.
4. 清洗計劃:於垃圾暫存處設置清洗用水龍頭.



2-18 都市設計審議原則之容積增量相關法令檢討

2-18-2 垃圾處理計畫

參考範本

附錄1-垃圾處理計畫檢核表「說明與計算範例」

項目	計算基準與說明	計算範例
基本檢討項目-各類型通用		
使用人數	容積總樓地板面積/20m²	11155.79/20=558人
基地每日垃圾產量(kg)	使用人數*基準產量(1.21kg-人)	558人*1.2kg=667kg=0.67噸
清運車輛噸數設計	依基地每日垃圾產量推估	本案使用4.8噸車輛>0.67噸...OK
停靠空間設計尺寸	車輛尺寸	5.75M*1.9M*2.09M
	停靠空間	地下一層設置2.5M*6M之暫停空間
	地下室淨高檢討(地下室型增列檢討項目)	地下室最小淨高2.2M > 2.09M....OK
清運頻率		清運一次/天
清運時段規劃		1.垃圾清運時間約十至二十分鐘 2.錯開上下班尖峰時段，以避免影響住戶使用。
「戶外或半戶外型」須增列檢討項目		
遮蔽設施設計	應適度綠化或美化設計	(請填入符合或不符合)
垃圾暫存設備	具冷藏或壓縮功能	(請填入符合或不符合)
	不妨礙車道出入	(請填入符合或不符合)
清運車輛動線	人行動線重疊部分簡短	(請填入符合或不符合)

附錄2-計算基準

局長陳建志

說明：
一、依據本局建造執照預審小組第一〇五次會議決議辦理。
二、垃圾存放空間之位置及大小規定如下：
(一)十二層以上建築物垃圾存放以設置於室內為原則。
(二)垃圾生產量標準以每人每日一、二公斤或〇、〇〇六〇五立方公尺為依據。建築物使用人口數核算以總樓地板面積每二十平方公尺為一人計算。

批
示
主旨：為維護建築物公共衛生，提昇建築物環境品質，依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」設計之建造執照申請預審案應依說明規定檢討設置垃圾存放空間，請查照。

函局務工府政市雄高

受文者：本局建築師公會
正本：本市建築投資商業同業公會
副本：本局建築管理處（二份）

中華民國八十七年一月八日
宅高市工務建字第288號

秘書處
建築管理處
電話：3368333轉2290

！ 本頁供參考，"免放入報告書" ！
！ 本頁供參考，"免放入報告書" ！

3-1 土地使用分區管制要點

都市計畫案名：變更〇〇都市計畫(第〇次通盤檢討)
發布日期：民國〇〇年〇〇月〇〇日

- 1.請標示都市計畫名稱、發布日期
- 2.土地使用分區管制要點相關章節全文檢附(含附圖)、逐項詳細檢討(勿僅標示遵照辦理)及標示對照頁碼，法令附圖請標示基地位置

項目	法規內容			本案設計檢討	備註						
第一條	本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第30條規定訂定之。			本案依相關規定檢討。							
第二條	計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及其允許使用項目，依下表所示，餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。 <table><tr><td>使用分區名稱</td><td>建蔽率（%）</td><td>容積率（%）</td></tr><tr><td>大專用地</td><td>40</td><td>240</td></tr></table>			使用分區名稱	建蔽率（%）	容積率（%）	大專用地	40	240	本案基地為第三種住宅區，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定，建蔽率50%，容積率240%。	
使用分區名稱	建蔽率（%）	容積率（%）									
大專用地	40	240									
第三條	本計畫區內土地申請建築，不得適用以下容積獎勵規定： 1.「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計。 2.「高雄市鼓勵建築物增設停車空間自治條例」。 3.本府87年12月2日公告發布本市都市計畫「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定（容積獎勵規定，建物附設停車空間設置標準等）通盤檢討案」之獎勵規定。			本案依相關規定檢討。							
第四條	計畫區內之機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度3公尺以上適當長度之緩衝車道。			本案非屬該用途使用。							
第五條	依都市計畫法第27條之1及88.4.21公告實施之「擬定高雄市楠梓區（國立高雄大學鄰近地區）細部計畫並配合變更主要計畫」計畫書第六章第一節第四項第（6）點及本計畫書第三章第七節所述，其經高雄市政府協調確定不參加區段徵收住戶範圍（詳圖9-3-1所示），經變更為住宅區或商業區部分，應依照高雄市政府公告發布實施之「修正『擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定」案，得採繳交代金之方式辦理後，申請建築。			本案非位於該區。							
第六條	本計畫區內除本要點第6-1條之土地外，申請建築時應依下列規定退縮建築： 1.國小、國中、高中學校及公園、兒童遊樂場用地申請建築時，應自計畫道路境界線退縮6公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地並不得圍籬（詳圖9-3-2所示）。 2.面臨計畫道路之建築基地及機關用地、停車場用地、市場用地申請建築時，應自計畫道路境界線退縮4公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地並不得圍籬（詳圖9-3-2所示）。前項退縮地內有關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退縮建築部份之規定如表9-3-1所示。位於街角位置之建築基地退縮規定如表9-3-2及圖9-3-3所示，退縮部分得計入法定空地並不得圍籬。			1.本案非為國小、國中、高中學校及公園、兒童遊樂場用地。 2.本案為面臨計畫道路之建築基地，自計畫道路境界線退縮4公尺以上建築，退縮地留設人行步道寬度為2公尺，地下室外牆與建築線距離3公尺，得突出退縮建築部分依「建築技術規則」規定辦理，詳報告書2-9-1。							
第六之一條	計畫區內下列土地，申請建築時免依第6條退縮之規定： 1.本要點第5條適用範圍之土地。 2.為避免區段徵收完成後分配土地不經濟利用（如表9-3-3及附錄六所示）。 3.本府地政處新設2處作為舊部落出入使用或銜接舊部落既有道路之6公尺計畫道路兩側建築基地（如附錄六所示）。			1.本案非為不參加區段徵收住戶範圍。 2.本案非為該分配土地。 3.本案非為舊部落出入使用或銜接舊部落既有道路之6公尺計畫道路兩側建築基地。							
第七條	本計畫區大專用地申請建築時，南側沿大學南路、西側沿大學西路應退縮10公尺，東側沿大學東路應退縮20公尺，退縮地應留設作為景觀綠帶（詳圖9-3-2所示）。			本案非位於大專用地。							
第八條	本計畫區商業區不得設置騎樓。			本案為第三種住宅區，未設置騎樓。							
第九條	考量本計畫區興建住宅之特性及建築基地退縮供植栽綠化及人行步道使用，本住宅區興建5樓（含）以下建築物基地，依本要點第6條規定申請退縮建築時，其建蔽率得提高至60%；興建6樓以上建築物基地維持原建蔽率50%。			本案為15層樓之新建建築物，依規定維持原建蔽率50%，建蔽率為29.23%<50%。。							

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。	

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)	甲類	乙類	丙類
適用範圍	臨學校各主次要出入口路口交角之建築基地	商業區之道路交角區位基地	已規劃確定之都市防災據點區位基地
街角退縮地規模（帶狀式開放空間得併入街角開放空間寬度）	各邊至少八公尺以上	各邊至少八公尺以上	面積至少二〇〇平方公尺以上且各邊至少十二公尺以上
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。		

表9-3-2 街角退縮地規模及得突出構造物規定

檢討內容詳細說明，並標註相關頁面。

3-2 都市設計規範條文檢討

都市計畫案名：變更〇〇都市計畫(第〇次通盤檢討)
發布日期：民國〇〇年〇〇月〇〇日

- 1.請標示都市計畫名稱、發布日期
- 2.都市設計基準相關章節全文檢附(含附圖)、逐項詳細檢討(勿僅標示遵照辦理)及標示對照頁碼，法令附圖請標示基地位置

法規內容	本案設計檢討	法規內容	本案設計檢討
4.植栽：每宗基地至少種植一棵喬木植栽穴之間應鋪設具透水性之植草磚或種植草皮。植栽穴應與地面平整。退縮地應設置長寬 150公分植栽穴並以自建築線起設置為原則。退縮地植栽樹種詳圖 9-4-1規定辦理。 圖 9-4-1 退縮地植栽樹種配置圖 	3. 標註基地位置。	(二) 街角式開放空間之設計規定如下： 1.圍牆設計：除出入大門高度得為三、五公尺以下外，其他範圍得設置高度二、五公尺以下之圍牆。 2.需留設甲類及乙類街角式開放空間之建築基地，其建築物及廣場之規劃設計應強化街角意象。 3.丙類街角式開放空間應與本指定街廓街角建築物之主要出入口整體規劃。 4.街角式開放空間範圍內不得設置汽機車停車空間及停車場出入口。 5.街角式開放空間與帶狀式開放空間之人行步道鄰接部份，應保持步道之延續性及完整淨寬，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，鋪面應平整、防滑、耐壓(>210kg/cm2)、透水，且應能與鄰地形成整體感，同時應考量設置供行動不便者使用之斜坡道。 6.植栽：街角式開放空間範圍內之綠覆率不得小於百分之五十，且至少應種植喬木(米高徑六公分以上)四棵以上，植栽配置以配合街角實際設計情形留設得不受帶狀式開放空間之植栽配置規定。 7.景觀性元素：除人行道外，得於廣場範圍內設置景觀性元素，例如：噴水池、燈具、座椅、花台、雕塑、廣告招牌...等。 8.公有人行道共構：公有人行道若經申請核准，得與退縮地共構設計時，公有人行道原有機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌...等。	
5.景觀性元素：除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素，例如：燈具、座椅、花台、雕塑、廣告招牌...等。 6.公有人行道共構：公有人行道若經申請核准，得與退縮地共構設計時，公有人行道原有機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌...等。		五、建築物量體管制規定(詳見圖9-4-2所示) 編號4-1道路、編號2-1道路及本計畫範圍線間所圍塑區域內之住宅區建築物高度以不超過十八公尺為原則，但指定留設甲類街角式開放空間之建築基地或經都設會同意者不在此限。 圖9-4-2 高度管制圖 	

3-3 高雄市都市設計審議原則檢討表

高雄市都市設計審議原則檢討表

- 1.應敘明法令公告日期及文號，並請注意法令適用版本。
- 2.請逐項詳細標示參照頁次，並依圖例確實檢討標示

壹、機制理念			
一、都市設計審議以實現都市環境永續發展為最高指導原則，追求「生活品質、生產環境、生態保護」並重的「三生價值」與國際趨勢，並延續市政府推動智慧生態城市理念，強化各地區發展願景與特色。			
二、本原則係彙整高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱委員會）審議經驗與共識，提供申請單位及設計單位辦理相關都市設計審議時規劃設計之參考，以加速辦理都市設計審議時程；惟若申請案因基地條件限制或實際需求而無法執行，且經委員會審議同意另有決議者，從其決議。			
三、本原則係屬導引性規定，各申請案仍應符合都市計畫及相關法令之專屬規定或特別規定。			
條文	內容	參照頁次	檢討結果（圖例） ---免檢討 V符合 X不符合應修正 *未符合須提會討論（請於備註欄敘明原因）
貳、一般建築開發類都市設計審議原則			檢討結果備註
一、人行、車行規劃原則：			
	（一）為降低地面層車道進出口與基地外人行動線之衝突性，地面層車道進出口與相鄰之人行空間交會處均須順平處理，並宜適當留設停等緩衝空間，且車道鋪面材質或色彩與人行步道應有所區隔，以維人行安全。	(二)2-2	V
	（二）退縮地人行步道宜考量與鄰地人行動線及人行穿越道順平銜接，以提高人行通順性。	(二)2-2	V
	（三）地面層車道進出口宜避免設置遮蔽視線植栽或設施物，以維持視覺的通視性。	(二)2-2	V
	（四）地面層車道進出口周邊退縮地，為考量行人與車輛進出視距安全，其灌木植栽間距得不受該地區都市設計規範有關規定之限制，由設計人就現況分析需求後配置。	(二)2-2	V
	（五）行動不便者設施規劃，宜考量與周邊地區之供行動不便者使用設施系統及庭園空間合理連接。	(二)2-2	V
	（六）地面層為考量人行動線的安全，若採行迴車道（迴車道）設置方式，車道寬度以不大於5.5公尺為原則，其與相鄰之人行空間均須順平處理，且車道鋪面材質或色彩與人行步道應有所區隔。		---
	（七）路口轉角斜坡道之設置宜以配合行人穿越道之位置為原則，位於寬度小於15公尺之路口須採轉角全面扇形方式處理，位於寬度大於15公尺（含）之路口，則不硬性規定斜坡道須採轉角全面扇形，而得改採轉角斜坡道位置與寬度應配合鄰接之行人穿越線為原則，另斜坡道全面扇形斜坡起始點不強制規定須由扇形圓心點起施作，扇形斜坡範圍須涵蓋行人穿越線之銜接位置。		---
	（八）鋪面設計宜力求與周邊環境維持和諧的關係，色調與材質同一街廓內宜採一致性設計，以利後續管理維護。	(二)5-1	V
	（九）為人行空間整體景觀的一致性，開發案擬接公有人行道者，不論小規模個案或整體個案，宜採共構方式及下列原則辦理。 1.共構部分因涉及公共通行，相關花台與植栽穴樹圍石採與地面高度相同不突起方式設置，另植栽穴得改採植栽帶設置方式。 2.公有人行道共構材質部分，基於考量市場因素與景觀風貌活潑性，原則以灰色系之透水性高壓混凝土磚或花崗岩為主，另尺寸不予規定。 3.公有人行道得併同退縮地採順接路型設計，並宜將原有行道樹、路燈等納入規劃，植生狀態良好的行道樹，原則應原地保留。	(二)5-1	V
二、建築基地綠化除都市計畫說明書或都市設計規範另有規定者，從其規定外，其餘依下列規定辦理：			
	（一）綠覆率，係指綠覆面積占應綠化空地之百分比。		
	（二）綠覆面積之計算基準如下： 1.喬木：依建築基地綠化設計技術規範所定之覆蓋面積標準計算，植栽時樹高度5公尺以上，米壽徑10公分以上，（米壽徑：距地面1公尺高樹幹直徑） 2.灌木及蔓藤類：以設計圖設計之面積乘以百分之一百五十計算。 3.草地及花園：以設計圖設計之被覆面積計算。 4.以植草磚鋪設：綠覆面積以鋪設植草磚面積三分之一計算。 5.其他植栽：以設計圖設計密植平面面積計算。	(二)5-2	V
	（三）建築基地綠化原則依建築基地綠化設計技術規範原生植物植栽參考表及誘鳥誘蝶植栽參考表所定之植物種類栽種。	(二)5-2	V
	（四）實施綠化所栽植之植物，其覆土厚度應符合下列規定。在混凝土上方栽植植物綠化時應同時設計植栽穴、排水設施及防水設施。 1.喬木：150公分以上；其厚度不足時，綠覆面積以四分之三核實，但不得小於120公分。 2.灌木及蔓藤類：60公分以上。 3.草地及花園：30公分以上。	(二)5-2	V
	（五）計算栽植植物之綠覆面積時，應扣除同一植栽種類別及與建築物、遊樂設施及其他構造物之重疊面積。	(二)5-2	V
	（六）綠化之設計圖說應包括下列事項： 1.基地現況、面積及相關位置圖。 2.配置圖及相關之立面圖：須載明綠化面積與周圍建築及道路之關係。 3.植栽及綠覆率計算表：須載明植物種類、規格、數量、單位綠覆面積、綠覆面積及綠覆率。 4.透水鋪面及花台表面飾料。 5.含覆土高程之相關剖面圖。	(二)5-1 (二)5-2	V
	（七）應綠化空地計算方式，除都市計畫書規定法定空地應綠化者以法定空地計算外，其餘以實設空地計算。	(二)5-2	V
	（八）綠覆率計算方式，得參照建築基地綠化設計技術規範相關規定，扣除執行綠化有困難之面積，另透天類型執行綠化有困難可扣除項目尚包括汽機車停車空間、法定人行步道、法定台電配電場等，免計入應綠化空地面積內（即綠覆率計算公式之分母）。	(二)5-2	V
	（九）透天類型基地綠化，考量都市景觀與植栽生存區位，以沿街面優先綠化，種植喬木並以不得低於戶數為原則，採綠覆管制自由配置，但基地無法種植喬木者，得改以立體綠化方式辦理。	--	--
	（十）透天類型採整體規劃分照申請者，有關喬木與植栽配置方式，為顧及基地面寬尺寸、人車進出安全、景觀品質與一般民間習慣，在未違反相關規定與鄰地權益前提下，得種植於緊鄰分照基地之基地境界線上。	(二)5-1	V

3-4 提請委員會同意事項

列出法令規定、提請同意法源、提請同意項目，並附詳細圖說敘明理由
提請委員會同意。

1法令規定：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(第二階段)案，土地使用分區管制要點貳-二、退縮規定(一)(詳下表5-1-4)：

「1.如屬角地，應依下列規定辦理：...(2)五層樓以下(含)：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。...」

2.提請同意法源：土地使用分區管制要點二-(四)：「3.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。」

3.提請同意項目：
同意以較小寬度10m道路為退縮面，退縮5m建築。

4.理由：
如依規定以較寬道路15M道路退縮5m建築，建蔽率24.52%<60%，損及建蔽率。

退縮規定
本計畫區內各項使用分區及公共設施用地之退縮及圍牆規定如下，本要點未規定事項依高雄市施行細則規定辦理。

(一)住宅區及商業區

表5-1-4：原澄清湖特定區內住宅區及商業區退縮規定一覽表

項目	退縮距離(M)	備註
住宅區	第一種	6
	第一種之一	6
	第二種	5
	第三種	5
	第四種	5
商業區	鄰里中心	5
	社區中心	5
	遊樂中心	5

法定退縮平面圖

以較寬道路15M道路為退縮面，退縮5m建築

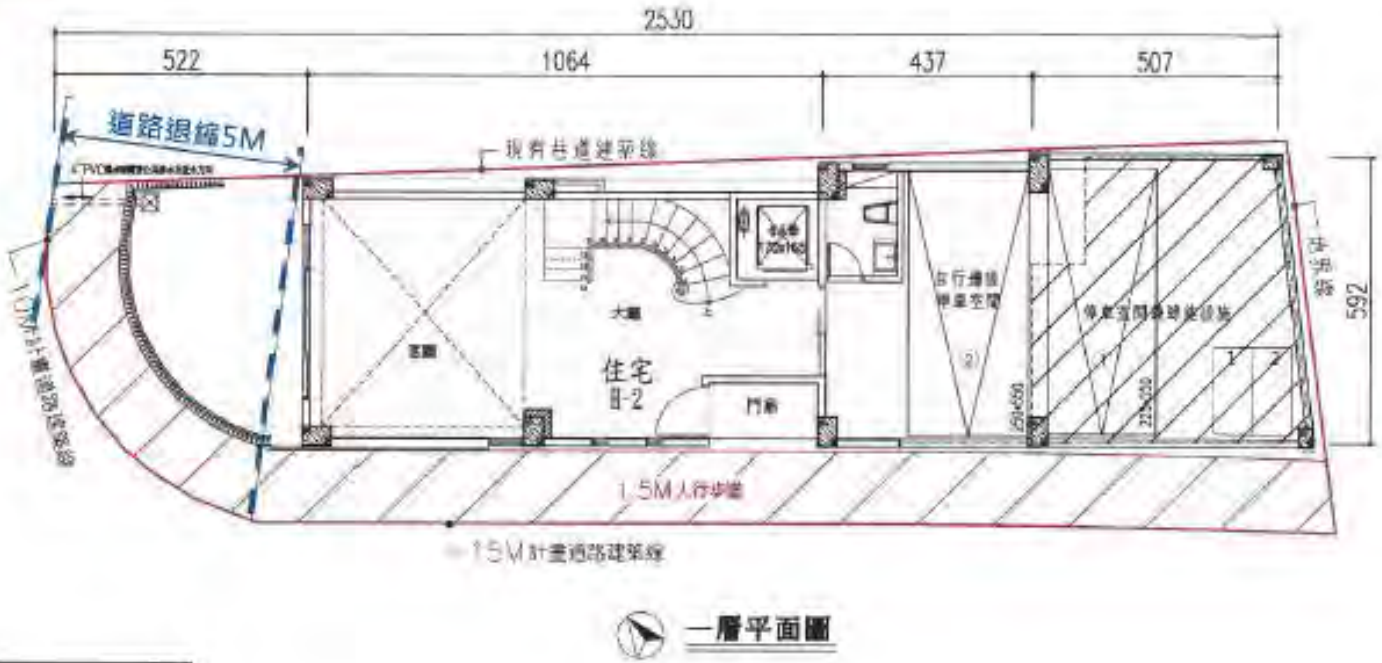
建蔽率為24.52%

對照法定建蔽率60%
損及建蔽率權益。

提請委員會同意平面圖

以較小寬度10M道路為退縮面，退縮5m建築

建蔽率為43.41%



- 申請基地
- 道路退縮5M
- 建築面積
- 退縮人行步道1.5M
- 停車空間兼綠能設施

附錄

附錄1 建造執照、容積移轉、都市設計、預審相關辦理過程相關證明文件

附錄2 審查意見回應及相關會議紀錄修正對照說明

附錄2-1 審查意見回應對照表

附錄2-2 審查意見修正前後對照圖

附錄3 建築線核準函及建築線指示(定)申請書圖或面免指定建築線檢附書件

附錄4 地籍圖謄本、土地登記簿謄本

附錄5 建築圖說

附錄5-1 面積計算表

附錄5-2 各層平面圖

附錄5-3 各向立面圖

附錄6 容積移轉案件公共設施服務品質及交通影響分析

附錄6，僅基地位屬容
積移轉移入15%、30%
地區需檢討

附錄6-1 公共設施影響分析及對策

附錄6-2 交通影響分析及對策

附錄6-3 交通改善措施及對策

頁碼編於右下角
附錄頁碼自第1頁開始依序編碼

本市建造執照、容積移轉、都市設計及預審相關辦理過程及檢附文件資料表

日期	辦理階段	受理機關	發文日期 (開會日期)	發文字號	檢附文件 (公函影本)
	建造執照掛號	工務局建管處			詳附件__
	建造執照預審掛號	工務局建管處			詳附件__
	建造執照延長複審	工務局建管處			詳附件__
	容積移轉掛號	都發局都開處			詳附件__
	都市設計審議掛號	都發局都設科			詳附件__
	都市設計審議 000 幹事會	都發局都設科			詳附件__
	都市設計審議 000 委員會	都發局都設科			詳附件__

需辦理交通影響評估之案件需在委員會前完成交通影響之審議作業(未核定可)

註:請依掛號時間先後排序,詳實紀錄申請案件辦理時序。

高雄市政府 函

地址: 高雄市政府第四樓三號二號六樓
承辦單位: 都市發展局都設科
承辦人: 曾怡嘉
電話: 07-3368333轉2645
電子郵件: yvonne@kg.gov.tw

受文者: 都市發展局(都設科)
發文日期: 中華民國102年7月6日
發文字號: 高市府都發字第1023046800號
類別: 普通件
密等及解密條件或解密期限:
附件: 會議紀錄

主旨: 檢送本府102年7月10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44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: 為推動本市都市設計審議資訊化, 請各與會人員自本府都市發展局都市設計服務網下載會議紀錄(選取第44次委員會)。

正本: 盧主任委員陳菊、陳主任委員陳其南(預審小組)(工務局)、本市都市設計審議委員會全體幹事(21人)、本市建設局預審小組委員(2人)、本市都市設計審議委員會全體幹事(8人)、本市建設局預審小組幹事、各案設計人、各案中證人、高雄市政府工務局審議小組(第3案)
副本: 都市發展局(都設科、都開處)

市長 陳菊

本署依分發查驗定印後轉請貴局轉發

高雄市政府 函

地址: 80205高雄市中區第四樓三號二號六樓
承辦單位: 都市發展局都設科
承辦人: 曾怡嘉
電話: 07-3368333轉2240
電子郵件: yvonne@kg.gov.tw

受文者: 本府都市發展局(都市設計科)(2份)

發文日期: 中華民國103年1月9日
發文字號: 高市府都發字第10306195000號
類別: 普通件
密等及解密條件或解密期限:
附件: 會議紀錄

主旨: 檢送本府102年12月12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54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: 為推動本市都市設計審議資訊化, 請各與會人員自本府都市發展局都市設計服務網下載會議紀錄(選取第54次委員會)。

正本: 盧主任委員陳菊、陳主任委員陳其南(預審小組)、本市都市設計審議委員會全體幹事(21人)、本市建設局預審小組委員(2人)、呈報行政機關、本市都市設計審議委員會全體幹事(8人)、本市建設局預審小組幹事、各案設計人、各案中證人
副本: 本府都市發展局(都設科)(2份)

市長 陳菊

本署依分發查驗定印後轉請貴局轉發

高雄市政府 開會通知單

受文者: 高雄市政府都市發展局

發文日期: 中華民國103年4月22日
發文字號: 高市府都發字第10331008790號
類別: 普通件
密等及解密條件或解密期限:
附件: 會議紀錄乙份

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64次委員會暨建造執照預審小組聯席會議

開會時間: 103年4月30日(星期三)上午9時0分

開會地點: 四維行政中心第四會議室(高雄市四維三路2號6樓)

主持人: 盧主任委員陳菊、陳主任委員陳其南(預審小組)

聯絡人及電話: 徐竹豪 07-3368333轉2645

出席者: 本市都市設計審議委員會全體幹事(21人)、本市建設局預審小組委員(4人)、本市都市設計審議委員會全體幹事(8人)、本府工務局建設局預審小組幹事

列席者: 各案中證人、各案設計人
副本: 高雄市政府都市發展局(都設科)

備註:
一、請規劃單位提供簡報檔案(PowerPoint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。
二、敬請委員及幹事踴躍出席, 並攜帶資料與會以利會議順利召開。委員如開車蒞會, 請持本開會通知單及臨時停車證進入本府停車場。
三、為推動本市都市設計審議資訊化, 本次會議提供內容將各與會人員至本府都市發展局都市設計服務網下載(選取第64次委員會)。

高雄市政府

檢附相關辦理過程公文

附錄 2 審查意見回應及相關會議紀錄修正對照說明

附錄 2-1 審查意見回應對照表

106年11月10日高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第110次委員會暨建造執照預審小組聯席會議紀錄			
決議：本案請依下列決議事項及委員所提意見修正後，再提委員會審議。			
1 都市設計部分及容積移轉部分：			
(1) 本案基地方整，但車道出入口設計位置距離路口轉角過近，請提出車道出入口設置於各側道路之分析模擬比較說明，並參考委員意見調整車道出入口設計方案。			
2 預審小組部分：			
(1) 有關車道出入口位置是否恰當，請設計單位再提供資料佐證後再提報建管處審議。			
(2) 公共服務空間位置及面積原則同意設置；為二交匯處間之水池請增加連通道聯繫。			
(3) 開放空間應對外開放供公眾使用，社區安全管理與開放空間之界線應明確交代，以兼顧社區私密性與開放空間公益性，並請載明於公寓大廈規約。(過案決議)			
(4) 因應智慧科技的需求，應於地下層設置光纖網路設備機房與所需管道間。(過案決議)			
(5) 結構部份請依結構委員會意見修正。			
3 請依幹事會及委員會所提意見修正。			
4 如本案另有涉及其他相關法規者，從其規定			
會議記錄		意見回覆	備註
委員意見			
朱安凱委員（預審小組）			
1	本案1FL高6.8M，軟層可能有問題。	已於一樓GL+525高程處配置中間層大梁，加厚部份一樓RC牆體，並做動力分析設計，已符合法規軟層規定，軟層檢核結果請參閱附件一。	6-26、6-27
2	2FL建築及結構平面，建築有入口造型連接左右兩棟，在地震來時會擠壓破壞，請留伸縮縫。	已留設20cm伸縮縫，詳結構圖說	6-28
3	地下室在圖上方設置通風井，連續壁施工易失敗，請留意。	遵照辦理。	-
4	屋頂建築有造型結構，結構圖未標示。	已補充標示，詳結構圖說。	6-34、6-35
5	請補line線。	已補充標示，詳結構圖說。	6-21、6-35
羅仲廷委員（預審小組）			
6	P4-01 高雄厝檢討圖說所示之通用化廁所漏桶馬桶請補繪。	已修正，詳見4-01。	4-01
7	P4-03 景觀陽台圖中陽台綠化面積計算應扣除遮樓寬度。	本案景觀陽台之遮樓設置降低FL-10高程，故不需扣除遮樓寬度。	4-03
8	P4-13 建議休憩區間有適當的聯結設施。	水池兩側之雙下沉沙發區，提供有預約/使用空間中之住戶不受直接性的對向下沉區影響，隱密及放鬆的氛圍，舒適中同時享受著水之靜謐。後區景觀亦有設置一步道，使住戶可走過左右側伴隨著景觀植栽以及水池潺潺流動的流水聲，漫步的走在步道上，往其他綠意環繞之景觀。	2-20
洪瑞輝委員（預審小組）			
9	夜間照明應接六十九巷側，投樹燈請減少。	已修正，詳見2-24。	2-24
10	轉角三角形綠地尖角處請修正為圓角。	已修正，詳見2-07。	1-02-02、2-07
11	公有人行道植栽建議補植。	於人行道共構申請時，再與主管機關討論。	2-17
12	注意開放空間人行步道斜度，不宜產生行走之不舒適感，建議洩水坡度不宜超過1/40，並請補充相關圖說。	開放空間人行步道洩水坡度不超過1/40，詳見2-23。	2-23
李佩芬委員			
13	開放空間休憩座椅之配置有否？請標示。	已修正，詳見2-20。	2-20
曾憲綱委員			
14	車道離叉路口距離會否太近，會造成交通衝擊請檢討。	車道出入口已調整右移至離路口10.92公尺處，另基地出入口利用內部退縮空間，作為進出車輛街道之緩衝空間，提供安全無障礙行人動線空間。基地出入口均設置「停車再開」標誌，提醒基地離場車輛欲匯入河北一路請減速慢行，並注意凱旋一路進入基地內通路車輛。為保持基地內通路出入口動線暢通，將於基地完工前向市府權責單位申請於基地內通路出入口兩側劃設紅線，以維持周邊道路之交通順暢。	1-02-03~1-02-08
15	角地的景觀設計請強化(另細節部分交角建議修成圓弧)。	已修正，詳見2-07。	1-02-02、2-07
盧國華委員			
16	整體建築物外觀色彩計畫，建議重新評估各部位的色系以尋求更好的視覺效果。	本案位置原基地位置為日僑小學舊址，由於學校原址富含人文底蘊且公園綠帶環繞生活環境優越，期望透過建築設計表現簡約大氣的立面風格反映原址日系建築與雅緻的特色。	2-30-1
17	同樣是取法建築古典價值-三段式立面，但彼此間的比例關係也決定了美感經驗。建議從建築設計的價值觀點，重新調整比例關係。	本案南側基地為同一開發商開發之前後期建築，希望在外立面材質色系與風格透過均質的色調但是同中求異的方法表現出和諧的都市景觀因此兩期開發均為相同色系相同設計手法與比例關係。	2-30-1
林碩彥委員			
18	1樓櫃台右側之天井未交代？	已修正，詳見2-07。	2-07
19	P2-13 南向立面主入口意圖不夠清楚。	說明詳見 2-30-2。	2-30-2
卓永富委員			
20	建築外圍的水池面積是否太小？建議注意安全性設計後，水池面積可增加。	正面建築外觀入口水池為引導之流，由小小的水池引導著住戶、聽見水流聲，進而循著水流聲看到了雕塑、看到了主要的內院大水池之軸線及多層次端景，因此此處的水池不在於強調其大小。	2-07
許玲齡委員			
21	車道出入口是否可以改在凱旋路側？	車道改在凱旋路，進離場車輛易造成凱旋路阻塞，評估說明詳見1-02-03。	1-02-03~1-02-08
22	凱旋路側的喬木建議選擇可搭配藍葉的樹種：藍花楸建議更換為其它樹型更好的樹種。	敬悉，藍花楸已更換為紫梅及光臘樹，詳見2-17。	2-17
王啟川副主任委員			
23	請提出車道出入口設置於各側道路之分析模擬比較說明。	說明詳見 1-02-03~1-02-08。	1-02-03~1-02-08
工務局建管處（書面意見）			
24	專用出入口緩衝空間車道出入口設置於十字路口，為維護行人及行車安全，建議提供改善方案。	已修正，出入口位置已改由左側河北一路進出。	2-07
25	B棟右側安全梯於1F防火門開啟方向，建議修正往梯廳方向開啟，以提供住戶於避難層有足夠之避難空間。	B棟右側安全梯於1F防火門向外開啟連接休憩區提供足夠之空間供住戶避難。	4-11
交通局（書面意見）			
26	本案周邊道路交通量圖說中，路口上下游車輛數變化幅度過大且同一路口晨昏峰車流量差異不甚合理，請檢討調查數據合理性或重新調查交通量。	路口交通量調查另於106年11月17日重新調查，詳P5-9、P5-11說明。	5-09~5-11
27	查本計劃書於156次幹事會意見(31)回復說明本案車輛動線採左進右出而非右進右出之管制方式，請補充說明採用該種管制之理由。	本案車輛動線採左進右出，詳P5-19。	5-19
28	查本計劃書未依156次幹事會意見(32)修改，請補充自行車及無障礙動線。	自行車及無障礙動線補充於圖5-4.3，詳P5-20。	5-05
29	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。	本案為維護基地停車場進出安全，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。詳見2-06。	5-20

應標示幹事會議紀錄公文日期/會議名稱

應由「決議」部分開始標列會議紀錄內容。

意見回覆應於「備註」欄位標示參照頁碼。

意見回覆如需實質修正應於意見回覆欄位具體說明修正內容。

- 1.歷次審查會議及意見回覆表請依時間「最近會議→最早會議」排列。
- 2.相關對應圖說，請放置於對照表後。
- 3.意見回應請勿以“敬悉”或“已修改”等文字，應清楚說明，並標註檢討頁面。

附錄 2-2 審查意見修正前後相關對照圖

幹事會意見修正前後對照圖說 (〇〇年〇〇月〇〇日第〇〇次幹事會議)

意見(十)、轉角三角型綠地尖角處請修正為圓角。

意見回覆：已修正，詳1-02-02、2-07。

意見(十四)、車道離叉路口距離會否太近，會造成交通衝擊請檢討。

意見回覆：車道出入口已調整右移至離路口10.92公尺處，另基地出入口利用內部退縮空間，作為進出場車輛街道路之緩衝空間，提供安全無障礙行人動線空間。基地出入口均設置「停車再開」標誌，提醒基地離場車輛欲匯入河北一路請減速慢行，並注意凱旋一路進入基地內通路車輛。為保持基地內通路出入口動線暢通，將於基地完工前向市府權責單位申請於基地內通路出入口兩側劃設紅線，以維持周邊道路之交通順暢。

意見(十五)、角地的景觀設計請強化(另細節部分交角建議修成圓弧)。

意見回覆：已修正，詳1-02-02、2-07。

意見(二十三)、請提出車道出入口設置於各側道路之分析模擬比較說明。

意見回覆：已修正提出相關分析模擬，詳1-02-02~1-02-16。

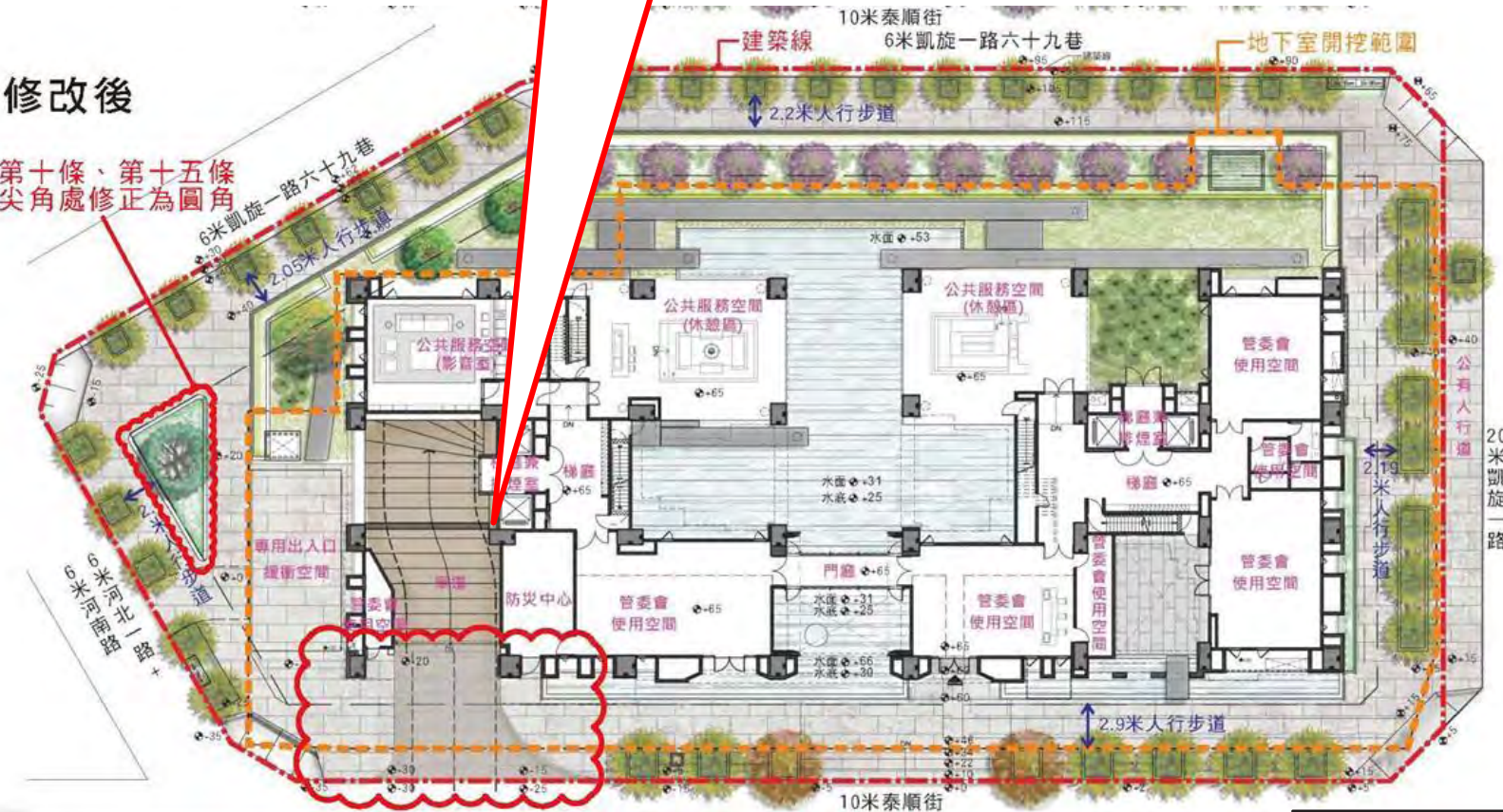
1. 意見回覆前請先列出**幹事建議內容**，再以文字搭配圖面逐項說明修正內容。
2. 修正前後對照應僅針對幹事會議意見回覆。

請以雲型線明確標示修正後之範圍

修改前



修改後



第十四點等相關車道意見請詳1-02-03~1-02-16與5-01~5-22

應指定建築線範例

- 1. 應表明建築線指示圖上注意事項，如都市計畫規定、基地內水利用地、現有巷道...等。
- 2. 應檢附完整建築線指示圖。

建築線指示(定)申請書圖

申請人姓名		電話	
建築師姓名及事務所		圖章證明等級字號	
申請基地	高雄市新興區	段	巷弄號
地號			

上開土地之建築線遵照高雄市建築管理自治條例申請指示(定)
高雄市政府工務局 核發

申請人: 張文勝 (簽章)
建築師及事務所: (簽章)

中華民國 108 年 05 月 16 日

圖例:
申請基地
現有巷道
建築線
計畫道路
道路退縮地
現有房屋

比例尺: 六百分之一

建築線指示(定)紀錄事項

載明事項	高市工局建線收文字
1. 申請基地訂有土地使用分區管制要點, 請依 102 年 06 月 10 日高市府都發規字第 10232579301 號公告實施變更高雄市(舊金、新興、苓雅地區)細部計畫(第四大通盤檢討)案內土地使用分區管制要點規定辦理。	第 F 0 0 0 7 3 1 號
2. 建築率: 50% / 容積率: 300%	108 年 5 月 30 日 時
3. 建築文又或成為退縮部分依本市建築管理自治條例及都市計畫說明書、圖辦理。	第二種特定商業專用區
4. 退縮及騎樓設置規定依本市建築管理自治條例及都市計畫說明書、圖辦理。	其他
5. 都市計畫附帶條件規定及特殊使用規定應依高雄市政府都市發展局公告如都市計畫說明書、圖辦理。	一、建築線指示(定)圖, 有效期間八個月。
5. 申請建築時, 須依 85.11.01 公告『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案(編號 357 號案)之特定商業區專用區圖規定』	二、本建築線指示(定), 不做臨界依據。

切結欄

(1) 地籍套繪圖及現況計畫圖套繪, 如有錯誤或遺漏等情事之法律上一切責任。

(2) 證明圖與套繪圖, 如有不符之法律上一切責任。

審查(校對)人員核章

局長 吳明昌

胡希賢

高雄市政府工務局 函

地址: 高雄市苓雅區四維 3 路 2 號 5 樓
承辦單位: 建築管理處
聯絡電話: 07-3368333#2431
聯絡人: 胡希賢
機關傳真: 07-3312800

高雄市民區博愛一路 366 號 11 樓

受文者:
發文日期:
發文字號:
類別: 普通
密等及解密條件或保留期限:
附件: 如說明二
主旨: 台端申請本市

土地指示(定)建築線乙案, 業經審查完畢, 請查照。

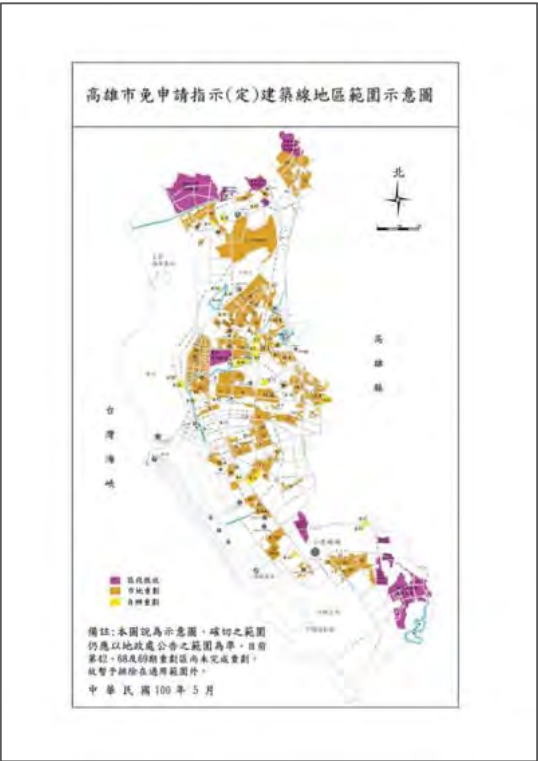
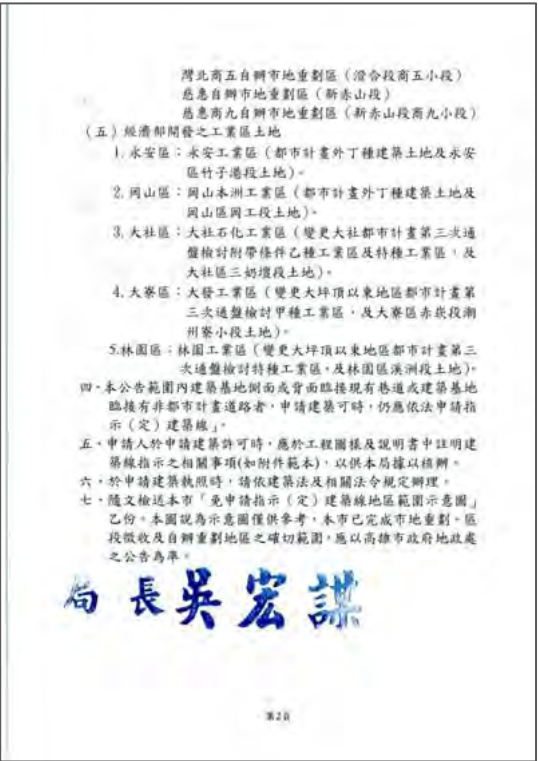
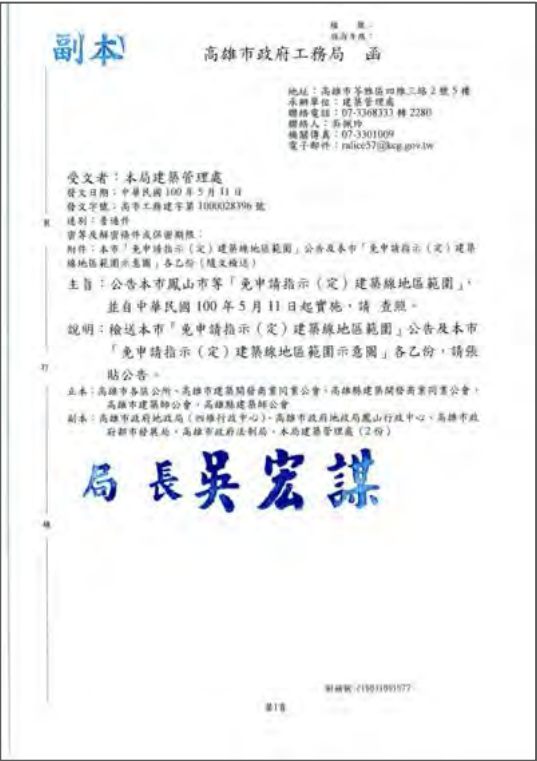
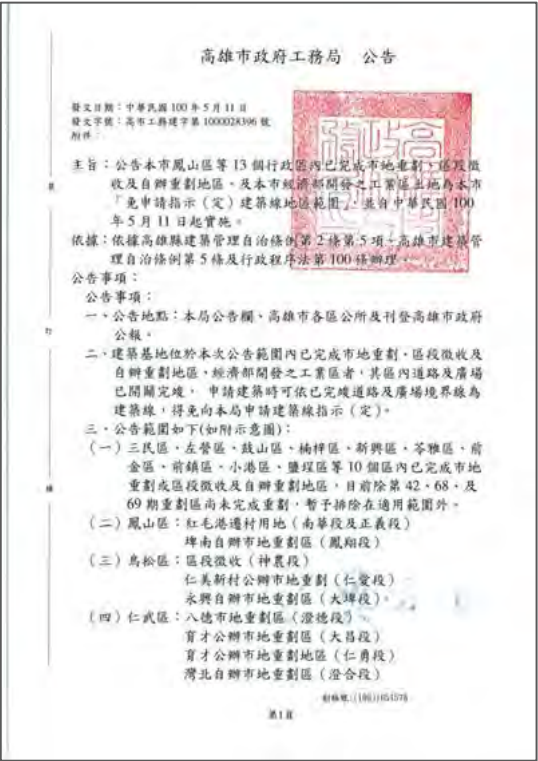
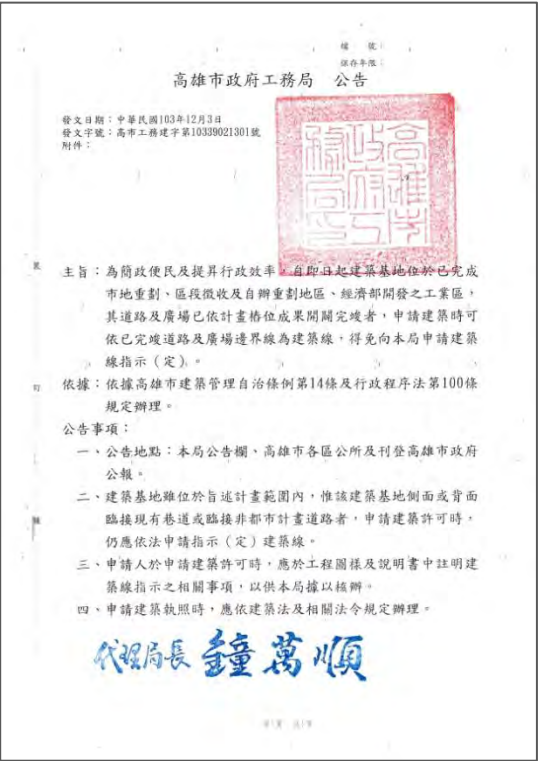
說明:
一、復台端 108 年 5 月 30 日建築線指示(定)申請書。
二、檢附建築線指示(定)申請書圖 4 份。
三、現況計畫圖及地籍套繪圖由申請人繪製並負責其正確性, 除涉及非都市計畫巷道, 本局不再派員勘測。建築線屬計畫道路境界線者, 由申請人依都市計畫及樁位資料測設建築線; 建築線屬現有巷道境界線者, 由申請人依地籍套繪圖所示測定建築線。
四、有關都市計畫應注意事項, 已在申請書圖上註明; 惟載明事項係提醒事宜, 申請建照前仍請詳查相關規定。
五、「申請地號與現況圖標示位置」及「實際建築線與地籍圖相關位置」應由建築師於申請建照前與地政機關聯繫並勘測負全責, 如發現指示圖上現況標示與位置不符者, 應將不符情形通知本局並重新申請。
六、本核准案有效期限 8 個月; 申請基地如因都市計畫擬定或變更時(有關都市計畫案資料, 可洽本市建築師公會或本府都市發展局網址查詢), 自都市計畫公告實施生效日起本核准案即予作廢。

正本:
副本: 本局建築管理處

局長 吳明昌

本案依分層負責規定授權簽發

免指定建築線範例



免指定建築線案件			
基地概況	申請地點	○○區○○段○○地號 本案位於第○○期重劃區(市地重劃)	
	使用分區		
	建蔽容積	建蔽率：○○% 容積率：○○○%	
項目		相關規定	備註
1. 細部計畫頒布日期、文號及名稱			
2 建蔽率、容積率			
3 道路截角規定			
4 騎樓設置規定			
5 退縮規定			
6 禁限建規定		--	
7 其他規定(都市設計審議、現有巷道相關規定)			
8 一般規定			

加註事項：本案位於第○○期市地重劃區(區段徵收、市地重劃、自辦重劃)，依本局○○年○○月○○日高市工務建字第○○○○號公告，免申請指示建築線。

地籍圖謄本

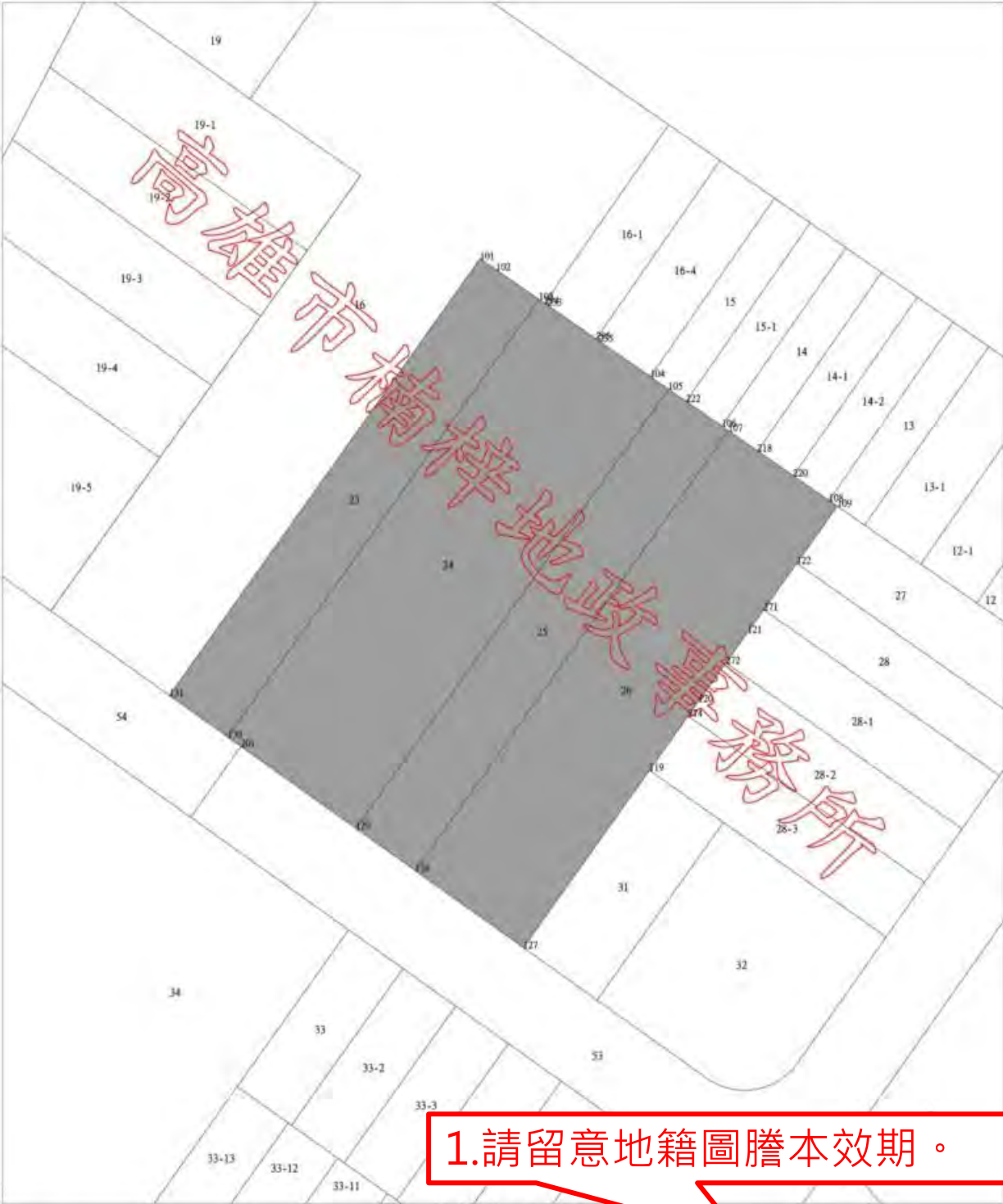
楠梓電謄字第089295號
土地坐落：

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北
資料管轄機關：高雄市政府地政事務所
本謄本核發機關：高雄市政府地政事務所
中華民國 102年06月21日

主任：李凌昌





本謄本係網路申領之電子謄本，由
謄本檢查號：102EE089295REG5130490DF4241A48354
可至：<http://LAND.HINET.NET>查驗本謄本之正確性，惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

1.請留意地籍圖謄本效期。

2.請用第一類謄本，以利檢核

土地登記第一類謄本（地號全部）

列印時間：民國102年06月21日16時05分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由
謄本檢查號：102EE089295REG5130490DF4241A48354
CEA35E19DF，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
楠梓地政事務所 主任 李凌昌
楠梓電謄字第089295號
資料管轄機關：高雄市政府地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國095年07月18日 登記原因：土地重劃
地目：（空白） 等則：-- 面積： 平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國102年01月 公告土地現值：***46,000元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：第三十八期自辦市地重劃

***** 土地*****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國097年10月23日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國097年10月20日
所有權人：
住 址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：097楠狀字第016348號
當期申報地價：102年01月***9,840.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
097年10月 ***29,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

（0001）登記次序：0001-000 權利種類：抵押權
收件年期：民國095年 字號：逕左字第035000號
登記日期：民國095年11月21日 登記原因：設定
權 利 人：
住 址：
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：最高限額新台幣*****106,800,000元正
存續期間：自095年11月21日至125年11月20日
清償日期：依照各個契約約定
利息(率)：依照各個契約約定
遲延利息(率)：依照各個契約約定
違 約 金：依照各個契約約定
債務人及債務額比例： ，債務額比例全部， ，債務額比例全部
權利標的：所有權
標的登記次序：0003
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
證明書字號：098楠證字第007143號
設定義務人：
共同擔保地號：

其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔（續次頁）

單位: m ²															
編號	基地面積	建築面積 <基地面積×50%+10 m ² <70 m ²	建築率 <50%	容積率 <240%	一層 360cm 樓地板面積(容積率A) 陽台面積	二層 360cm 樓地板面積(容積率A) 陽台面積	三層 340cm 樓地板面積(容積率A) 陽台面積	四層 310cm 樓地板面積(容積率A) 陽台面積	五層 320cm 樓地板面積(容積率A) 陽台面積	屋頂突出物 樓地板面積	總樓地板面積(總容積率A)	圍牆	雨水貯集溝洗滌設施	工程造價	停車空間檢討
(A1)	94.94	54.14 m ² (44.14)	44.14/94.94 =46.49%	206.7/94.94 =217.7%	54.14 (44.14)	53.62 (43.62)	53.32 (43.32)	53.32 (43.32)	42.3 (32.3)	25 m ²	281.7 (206.7)	1471.5/1100/1=1338m 19.98m	雨水貯集溝洗滌設施	281.7+5720+18.95+1610 =1643492	汽車檢計 256.7 <500 輛 機車檢計 256.7/100=2.57 <3
(A2)	85.65	54.14 m ² (44.14)	44.14/85.65 =51.53%	205.54/85.65 =239.95%	54.14 (44.14)	53.5 (43.5)	53.39 (43.39)	53.39 (43.39)	41.12 (31.12)	25 m ²	280.54 (205.54)	100+471/100/2=535.5m 6.355m		280.54+5720+18.95+1610 =1644920	汽車檢計 255.54 <500 輛 機車檢計 255.54/100=2.56 <3
(A3)	80.70	50.1 m ² (40.1)	40.1/80.70 =49.7%	193.52/80.70 =239.83%	48.92 (38.92)	50.1 (40.1)	50.1 (40.1)	50.1 (40.1)	44.3 (34.3)	25 m ²	268.52 (193.52)	56+472+56.7+586m 5.84m		268.52+5720+18.95+1610 =1629922	汽車檢計 243.52 <500 輛 機車檢計 243.52/100=2.44 <3
(A5)	85.88	50.13 m ² (40.13)	40.03/85.88 =46.86%	199.14/85.88 =232.8%	46.86 (36.86)	50.03 (40.03)	50.03 (40.03)	50.03 (40.03)	45.19 (35.19)	25 m ²	268.11 (194.14)	56/24.08+720+18+1705+ 17.95m		268.11+5720+18.95+1610 =1508380	汽車檢計 244.14 <500 輛 機車檢計 244.14/100=2.44 <3
合計	346.67					360cm					1099.8 (799.9)	5013m			8456791

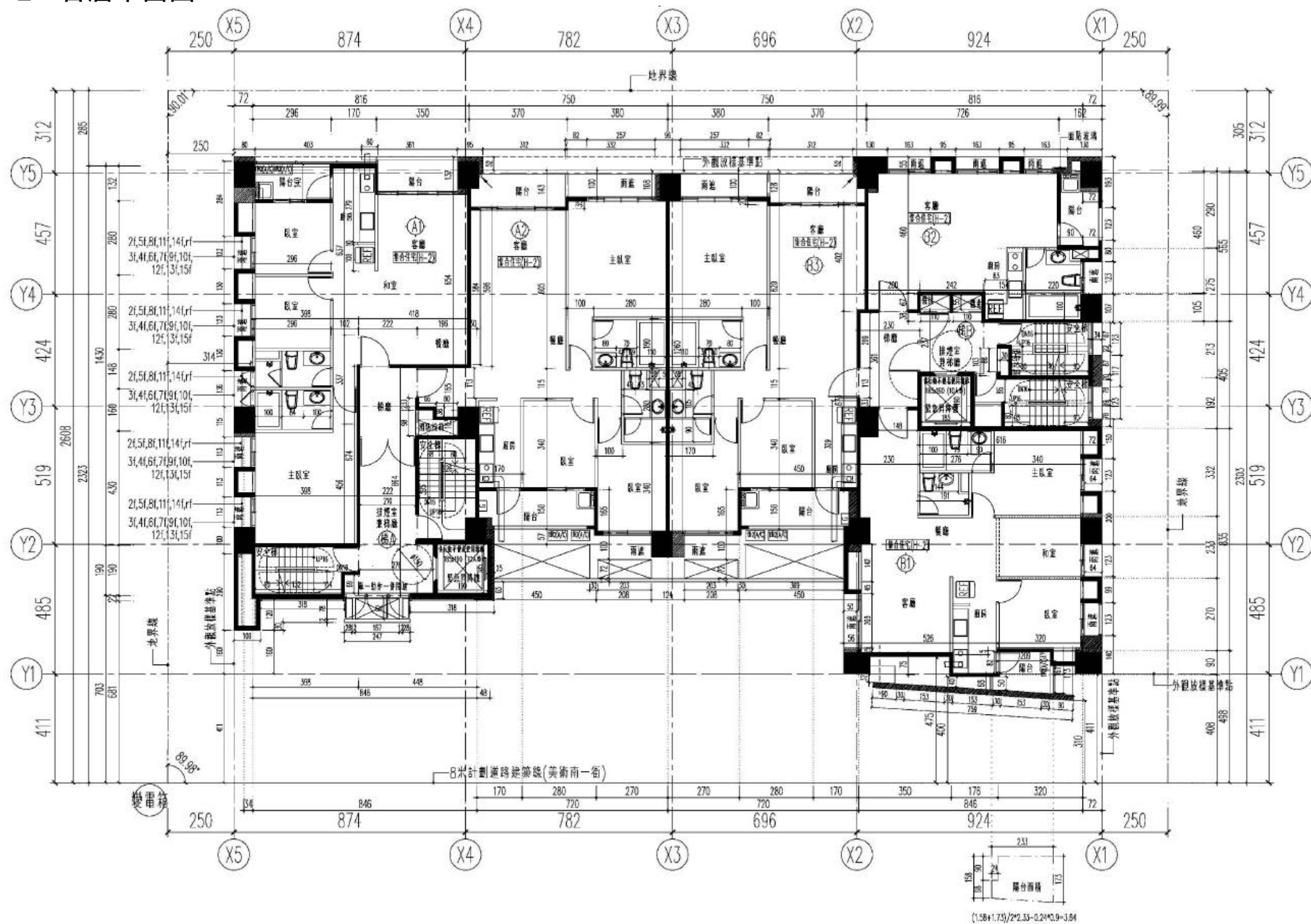
編號	基地面積	建築面積	建築率 <50%	容積率 <240%	一層 340cm 樓地板面積 陽台面積	二層 360cm 樓地板面積 陽台面積	三層 340cm 樓地板面積 陽台面積	四層 320cm 樓地板面積 陽台面積	屋頂突出物 樓地板面積	總樓地板面積(總容積率A)	圍牆	雨水貯集溝洗滌設施	工程造價	停車空間檢討	
(B1)	65.88 m ²	44.25	877.6/1771.49 =49.57%	3284.05/1771.49 =185.48%	41.32 m ²	43.3 m ²	40.72+0.07=40.79 m ²	41.06+0.5=41.56 m ²	24.97 m ²	130 m ²	202.94 m ²	512+94/2=559cm 6.59m	11.7×3.72=43.52 43.52+5720=248934	1992.85+5720+18.72+1610=11521640	21.92+43.3+40.79+41.96+147.97
(B2)	65.1 m ²	43.31			41.19 m ²	42.58 m ²	40+1.14=41.14 m ²	40.74 m ²	25 m ²	10 m ²	200.65 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.54+42.58+41.14+40.74+146
(B3)	63.1 m ²	43.51			41.19 m ²	42.58 m ²	40 m ²	40.74+0.39=41.13 m ²	25 m ²	10 m ²	199.9 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.54+42.58+40+41.13+145.25
(B5)	63.1 m ²	43.51			41.19 m ²	42.58 m ²	40+1.14=41.14 m ²	40.74 m ²	25 m ²	10 m ²	200.65 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.54+42.58+41.14+40.74+146
(B6)	63.1 m ²	43.51			41.19 m ²	42.58 m ²	40 m ²	40.74+0.39=41.13 m ²	25 m ²	10 m ²	199.9 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.54+42.58+40+41.13+145.25
(D1)	63.1 m ²	44.25			41.18 m ²	40.28 m ²	39.95+0.01=40.06 m ²	39.95 m ²	24.97 m ²	10 m ²	197.14 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.53+40.28+40.76+39.95+142.53
(D2)	63.1 m ²	44.25			41.18 m ²	40.28 m ²	39.95 m ²	39.95+0.01=40.06 m ²	24.97 m ²	10 m ²	197.14 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.53+40.28+39.95+40.06+142.53
(D3)	63.1 m ²	44.25			41.18 m ²	40.28 m ²	39.95+0.01=40.06 m ²	39.95 m ²	24.97 m ²	10 m ²	197.14 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.53+40.28+40.76+39.95+142.53
(D5)	63.1 m ²	44.25			41.18 m ²	40.28 m ²	39.95 m ²	39.95+0.01=40.06 m ²	24.97 m ²	10 m ²	197.14 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.53+40.28+39.95+40.06+142.53
(D6)	63.1 m ²	43.51			41.18 m ²	40.28 m ²	39.95 m ²	39.95+0.01=40.06 m ²	24.97 m ²	10 m ²	197.14 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.53+40.28+39.95+40.06+142.53
小計	641.1 m ²	438.8			41.18 m ²	40.28 m ²	39.95 m ²	39.95+0.01=40.06 m ²	24.97 m ²	10 m ²	197.14 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.53+40.28+39.95+40.06+142.53
(B7)	65.88 m ²	44.25	877.6/1771.49 =49.57%	3284.05/1771.49 =185.48%	41.85 m ²	43.34 m ²	40.63+1.39=42.02 m ²	41.47 m ²	24.99 m ²	10 m ²	203.64 m ²	512+94/2=559cm 6.59m	11.7×3.72=43.52 43.52+5720=248934	1992.85+5720+18.72+1610=11521640	21.91+43.34+42.02+41.47+143.88
(B8)	63.1 m ²	43.51			41.19 m ²	42.58 m ²	40 m ²	40.74+0.39=41.13 m ²	25 m ²	10 m ²	199.9 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.54+42.58+40+41.13+145.25
(B10)	63.1 m ²	43.51			41.19 m ²	42.58 m ²	40+1.14=41.14 m ²	40.74 m ²	25 m ²	10 m ²	200.65 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.54+42.58+41.14+40.74+146
(B11)	63.1 m ²	43.51			41.19 m ²	42.58 m ²	40 m ²	40.74+0.39=41.13 m ²	25 m ²	10 m ²	199.9 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.54+42.58+40+41.13+145.25
(B12)	63.1 m ²	43.51			41.19 m ²	42.58 m ²	40+1.14=41.14 m ²	40.74 m ²	25 m ²	10 m ²	200.65 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.54+42.58+41.14+40.74+146
(D7)	63.1 m ²	44.25			41.18 m ²	40.28 m ²	39.95+0.01=40.06 m ²	39.95 m ²	24.97 m ²	10 m ²	197.14 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.53+40.28+40.76+39.95+142.53
(D8)	63.1 m ²	44.25			41.18 m ²	40.28 m ²	39.95 m ²	39.95+0.01=40.06 m ²	24.97 m ²	10 m ²	197.14 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.53+40.28+39.95+40.06+142.53
(D10)	63.1 m ²	44.25			41.18 m ²	40.28 m ²	39.95+0.01=40.06 m ²	39.95 m ²	24.97 m ²	10 m ²	197.14 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.53+40.28+39.95+40.06+142.53
(D11)	63.1 m ²	44.25			41.18 m ²	40.28 m ²	39.95+0.01=40.06 m ²	39.95 m ²	24.97 m ²	10 m ²	197.14 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.53+40.28+39.95+40.06+142.53
(D12)	63.1 m ²	43.51			41.18 m ²	40.28 m ²	39.95 m ²	39.95+0.01=40.06 m ²	24.97 m ²	10 m ²	197.14 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.53+40.28+39.95+40.06+142.53
小計	641.1 m ²	438.8			41.18 m ²	40.28 m ²	39.95 m ²	39.95+0.01=40.06 m ²	24.97 m ²	10 m ²	197.14 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.53+40.28+39.95+40.06+142.53
B、D樓合計	1292.2 m ²	438.8+438.8=877.6			41.18 m ²	40.28 m ²	39.95 m ²	39.95+0.01=40.06 m ²	24.97 m ²	10 m ²	197.14 m ²	94+580=674 cm 6.74m			21.53+40.28+39.95+40.06+142.53
基地內總局	498.13 m ²											9m	9+5710=14490		汽車檢計 1445.68+1446.59=2892.27 機車檢計 2892.27/100=28.92 <30 實設 41
A、B、D樓 總計	2157.16										5078.86			29.937480	

5c 建築師事務所
建築師: 李朝雄
地址: 臺南市安平區中正二路49號
電話: 07-2253712(分機)
FAX: 07-2253699

工程名稱: 鄭仁建設
住宅、集合住宅新建工程
圖名: 面積計算表
審核: 李朝雄
單位: cm
張數: 1
圖號: A0-1

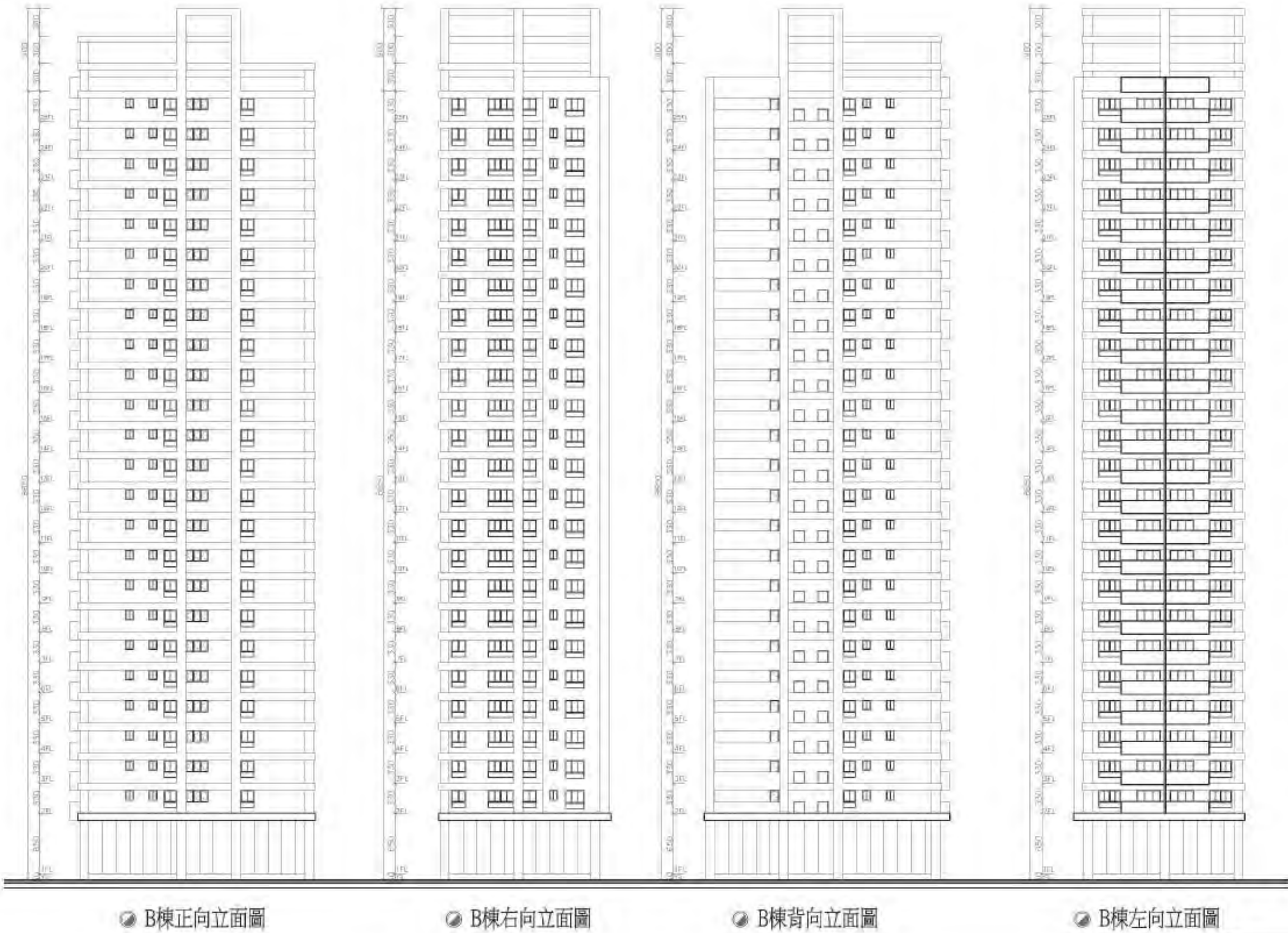
附錄 5 建築圖說

附錄5-2 各層平面圖



附錄 5 建築圖說

附錄5-3 各向立面圖



基地600M範圍內公設位置圖+現況照片+文字+表列，清楚說明基地週邊土地利用、公共設施開闢情形。

附錄6-1 公共設施影響分析及對策

公共設施彙整

本案符合高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點之接受基地範圍，故以基地為中心半徑600公尺範圍內，評估各項公共設施之最大服務人口，分析評估本案容積移轉申請對公共設施服務品質影響。評估範圍公共設施規劃之服務品質，主要以都市計劃通盤檢討實施辦法中之相關公共設施設置標準檢討。

公共設施影響分析

學校：本案範圍內共六處學校用地，皆已開闢，為高雄美國小學、大義國中、勝利國小、明誠中學、道明外僑小學、三民家商。

公園用地：本案範圍內無公園用地。

兒童遊戲用地：本案範圍內共二處兒童遊戲場，一處為裕興兒童遊戲場，一處為未開闢。

市場用地：本案範圍內共二處，一處為瑞豐市場，一處為未開闢。

停車場用地：本案範圍內有一處停車場用地，為未開闢。

基地半徑600M範圍公共設施一覽表

	設施編號 (設施名稱/位置)	開闢情形	實際使用狀況		設施編號 (設施名稱/位置)	開闢情形	實際使用狀況
兒	兒9	未開闢	未開闢	兒	兒10 裕興兒童遊戲場	已開闢	已開闢完成使用中
文	文5(小)高雄美國小學	已開闢	已開闢完成使用中	文	文 私立明誠中學	已開闢	已開闢完成使用中
	文6(中)大義國中	已開闢	已開闢完成使用中		文 道明外僑小學	已開闢	已開闢完成使用中
	文17勝利國小	已開闢	已開闢完成使用中		文3(高)三民家商	已開闢	已開闢完成使用中
市	市10 瑞豐市場	已開闢	已開闢完成使用中	市	市9	未開闢	未開闢
停	停10 無名稱	未開闢	未開闢				

資料來源：本計畫實際調查結果



大義國中



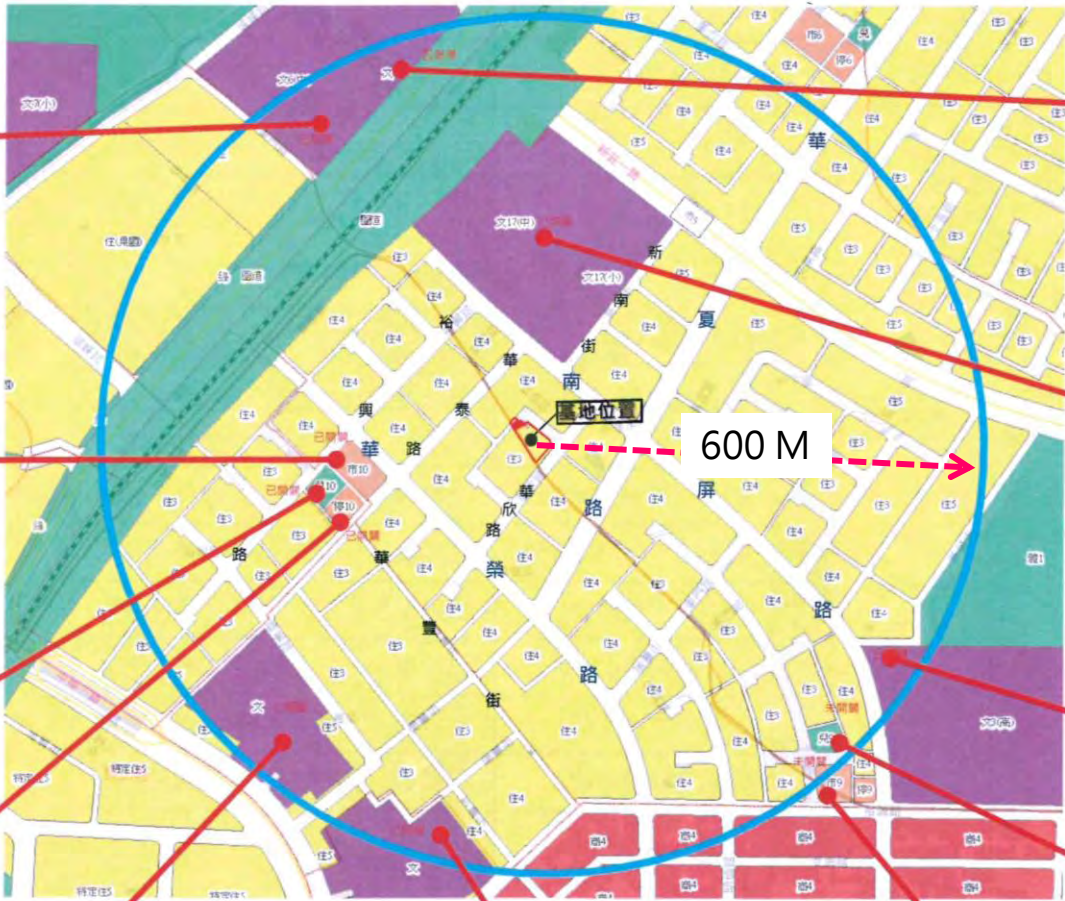
瑞豐市場



裕興兒童遊戲場



停車場



600 M



大義國中



勝利國小



三民家商



未開闢兒9



明誠中學



道明外僑小學



大義國中

現況照片+文字
說明公設名稱

附錄 6 容積移轉案件公共設施服務品質及交通影響分析

附錄6-1 公共設施影響分析及對策

一、衍生人口預測分析

● 依據所在里及周邊里人樓推估



人口預測請擇一方式
估算，容移前、後計
算基準應一致。

表 評估範圍內 103-107 年人口統計表及 109 年預估人口數

年度	藍田里	翠屏里	仁昌里	甲北里	新莊里	
107	7,874	17,748	6,160	2,274	2,646	
106	7,267	17,512	6,125	2,262	2,454	
105	6,802	17,120	5,881	2,288	2,283	
104	6,011	16,740	5,741	2,283	2,266	
103	5,536	16,668	5,707	2,282	2,179	
平均年成長率		3.19%	人口數平均值		34422	
里名		藍田里	翠屏里	仁昌里	甲北里	新莊里
五年平均人口數		6698	17158	5923	2278	2366
評估範圍比例		25%	30%	35%	6%	7%
109 年評估範圍人口數		1840	5656	2273	150	182
109 年評估範圍總人口數		10106				

項目	開發前	開發後	
		容積移轉前	容積移轉後
本計畫評估範圍人口數(人)	10,106	10,388	10,407

現況人口

基準容積+開放空間獎勵+高雄厝增加容積

請分析開發前、後(含容移前、容移後)，計畫範圍衍生人口數、戶數，做為檢討公共設施服務水準之影響依據。

● 依據高雄市歷年平均每戶人口數推估

表 高雄市歷年人口數暨戶數統計表

年度	高雄市		
	人口數(人)	戶數(戶)	戶量(人/戶)
2016年	2779371	1083002	2.57
2015年	2778918	1072939	2.59
2014年	2778992	1064667	2.61
2013年	2779877	1056421	2.63

資料來源：高雄市政府主計處

項目	容積移轉前	容積移轉後
樓地板面積	39886.8m²	45869.28m²
住宅規劃戶數	店舖：3戶 住宅：368戶	店舖：3戶 住宅：424戶
預估可容納居住人口	368(戶)× 2.57(人/戶)=946(人)	424(戶)× 2.57(人/戶)=1089(人)

● 依據每人平均樓地板面積推估

依據高雄市○○區每戶平均居住樓地板面積○平方公尺，本基地容積移轉前預計引進○人，容積移轉後預計引進○人。

項目	容積樓地板面積(m²)	每人平均樓地板面積(m²)	供居住用比率(%)	空屋率(%)	預估人口數(人)
住宅(容移前)	10985.1	46.15	100	10	214
住宅(容移後)	12358.1	46.15	100	10	241

推估開發完成後評估範圍人口數：容積移轉前:10298+214=10512(人)
容積移轉後:10298+241=10539(人)

註：每人平均樓地板面積參考行政院主計處網站：中華民國97年，居住住宅之平均每人居住面積
<http://www.dgbas.gov.tw/public/Attachment/53115143371.pdf>

附錄 6 容積移轉案件公共設施服務品質及交通影響分析

附錄6-1 公共設施影響分析及對策

二、容積移入前後公共設施檢討分析

各項公共設施檢討標準

設施項目	檢討標準
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。
公園	包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。
體育場所	應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。
國民小學	每位學生○○m²
國民中學	每位學生○○m²
參考資料：1.都市計畫定期通盤檢討實施辦法(106.04.18) 2.國民中小學設備基準(91.06.10) 3.高雄市民政局網站年齡分組統計(107.00.00)，小學年齡(7-12歲)人口約占總人口○○%，中學學齡(13-15歲)人口約占總人口○○%。	

公共設施服務水準之影響分析項目包括：公園、綠地、兒童遊樂場、廣場及學校用地。

參考範本

3.兒童遊樂場、4.停車場(廣停)、5.市場用地、6.體育場所.....

申請容移案件，請逐項分析開發前、容移前、容移後所產生之差異。

開發後公共設施綜合評估結果表				
公設評估項目		開發前	開發後	
			容積移轉前	容積移轉後
兒童遊戲場		符合標準	符合標準	符合標準
公園		符合標準	符合標準	符合標準
學校	國民小學	符合標準	符合標準	符合標準
	國民中學	符合標準	符合標準	符合標準
廣場(廣停)		不符合標準	需內部化	需內部化
市場用地		按自然地形或其設置目的 0.27 符合標準	按自然地形或其設置目的 0.27 符合標準	按自然地形或其設置目的 0.27 符合標準
體育用地		按其設置目的	按其設置目的	按其設置目的

1. 公園：公共設施評估結果表：公園

項目	開發前	開發後	
		容積移轉前	容積移轉後
本計畫評估範圍人口數(人)	10,106	10,388	10,407
公共設施法規檢討標準(公頃)	>2.5	>2.5	>2.5
公共設施現有面積(公頃)	14.94	14.94	14.94
評估結果	符合標準	符合標準	符合標準

標準:閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則=0.5*5=2.5(評估範圍共計5里)

2. 學校 公共設施評估結果表：國民小學

項目	開發前	開發後	
		容積移轉前	容積移轉後
本計畫評估範圍人口數(人)	10,106	10,388	10,407
目標年國小人口數(人)	677	697	698
公共設施法規檢討標準(公頃)	0.8124	0.8364	0.8376
公共設施現有面積(公頃)	3.03	3.03	3.03
評估結果	符合標準	符合標準	符合標準

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第19條及「國民教育法」第8條之一授權規定。「國民中小學設置基準」國中、小學生所需之面積(國小12平方公尺/人，國中14.3平方公尺/人)

(三)本案開發後對鄰近地區公共設施服務品質改善措施

重要！！！！

若無法符合，請說明改善策略。

附錄 6 容積移轉案件公共設施服務品質及交通影響分析

附錄6-2 交通影響分析及對策

一、基地周邊道路現況分析

基地周邊道路.....

表 基地周邊主次要道路幾何佈設

路段	起迄	道路寬度(m)	分隔型態	方向	車道數			慢車道寬度(m)	人行道寬度(m)	路邊停車管制現況
					快車	混合	慢車			
○○路	○○路-○○路	40	中央分隔	往西	3		1	2	5	黃線禁停
				往東	3		1	2	5	黃線禁停
○○路	○○路-○○路	25	中央分隔	往西	1		1	5.5	2.5	黃線禁停
				往東	1		1	5.5	2.5	未管制
○○路	○○路-○○路	9	無分隔	往西		1		4.5	無人行道	未管制
				往東		1		4.5	無人行道	未管制
○○路	○○路-○○路	12	快慢分隔	往西	1		1	1.5	無人行道	未管制
				往東	1		1	1.5	無人行道	平行格位
○○路	○○路-○○路	12	無分隔	往西	1		1	1.5	無人行道	平行格位
				往東	1		1	1.5	無人行道	平行格位
○○街	○○路-○○路	12	無分隔	往西	1		1	1.5	無人行道	平行格位
				往東	1		1	1.5	無人行道	平行格位

表 交叉路口服務水準劃分標準

服務水準	號誌化路口平均停止延滯	非號誌化路口保留容量
A	≤15	≥400
B	15~30	300~399
C	30~45	200~299
D	45~60	100~199
E	60~80	0~99
F	≥400	< 0

表 市區道路服務水準等級劃分標準

服務水準等級	旅行速率 (KPH)		
	限速70公里	限速60公里	限速50公里
A	≥45	≥40	≥35
B	40≤V < 45	35≤V < 40	30≤V < 35
C	35≤V < 40	30≤V < 35	25≤V < 30
D	30≤V < 35	25≤V < 30	20≤V < 25
E	25≤V < 30	20≤V < 25	15≤V < 20
F	V < 25	V < 20	V < 15

資料來源：「2011年台灣公路容量手冊」，交通部運輸研究所，民國100年

文字敘述基地周邊道路系統、主次要道路、路口、交通流量狀況等等.....

表 基地周邊路段現況(平日)服務水準

道路名稱	方向	單向容量 pcu/hr	晨峰			昏峰		
			流量	V/C	服務水準	流量	V/C	服務水準
中正一路	往西	3,400	2,472	0.73	D	2,747	0.81	D
福德~高速公路	往東	3,400	1,988	0.58	C	2,679	0.79	D
三多一路	往西	1,900	1,471	0.77	D	1,423	0.75	D
河北~高速公路	往東	1,900	1,387	0.73	D	1,158	0.61	C
輔仁路	往北	1,700	271	0.16	A	255	0.15	A
中正~三多	往南	1,700	212	0.12	A	128	0.08	A
四維一路	往西	1,100	355	0.32	A	341	0.31	A
輔仁~河北	往東	1,100	297	0.27	A	311	0.28	A
福安街	往北	1,100	194	0.18	A	158	0.14	A
明德~福德	往南	1,100	149	0.14	A	158	0.14	A
明德街	往西	1,100	170	0.15	A	171	0.16	A
體育場~福德	往東	1,100	292	0.27	A	142	0.13	A

資料來源：本計畫調查分析

表 基地周邊路段現況(假日)服務水準

道路名稱	方向	單向容量 pcu/hr	晨峰			昏峰		
			流量	V/C	服務水準	流量	V/C	服務水準
中正一路	往西	3,400	2,674	0.79	D	3,250	0.96	E
福德~高速公路	往東	3,400	1,841	0.54	C	2,392	0.70	C
三多一路	往西	1,900	1,297	0.68	C	1,663	0.88	E
河北~高速公路	往東	1,900	990	0.52	B	1,188	0.63	C
輔仁路	往北	1,700	190	0.11	A	220	0.13	A
中正~三多	往南	1,700	171	0.10	A	211	0.12	A
四維一路	往西	1,100	254	0.23	A	208	0.19	A
輔仁~河北	往東	1,100	283	0.26	A	354	0.32	A
福安街	往北	1,100	104	0.09	A	61	0.06	A
明德~福德	往南	1,100	106	0.10	A	227	0.21	A
明德街	往西	1,100	117	0.11	A	156	0.14	A
體育場~福德	往東	1,100	108	0.10	A	151	0.14	A

資料來源：本計畫調查分析

附錄 6 容積移轉案件公共設施服務品質及交通影響分析

附錄6-2 交通影響分析及對策

二、基地開發衍生交通量分析

基地開發狀況

使用用途	戶數	開發前(m²)	開發後		備註
			容移前樓地板(m²)	容移前樓地板(m²)	
店鋪					1樓
住宅					2~15樓
衍生人口數					
合計					

住宅、店鋪、辦公室..等各種業態衍生交通量分析

衍生需求推估及文字說明

旅次推估

項目		開發業種	開發面積((m²)	晨峰旅次數		昏峰旅次數	
				進入	離開	進入	離開
衍生旅次	容移前	住宅					
		店鋪					
		辦公室					
		小計					
	容移後	住宅					
		店鋪					
		辦公室					
		小計					

運具分配比率 (%)

	方向	小客車	小客車	機車	自行車	公車	捷運
住宅	進入/離開						
店鋪	進入/離開						
辦公室	進入/離開						

1. 請分析開發前、後，計畫範圍衍生人口數、戶數，並檢討交通服務水準之影響。
2. 申請申請容移案件，請逐項分析開發前、開發後(容移前、容移後)所產生之差異。

參考範本

基地尖峰小時衍生各運具別人旅次表

容積移轉前

晨峰							
	進入旅次			離開旅次			合計
	店鋪	集合住宅	小計	店鋪	集合住宅	小計	
小客車	2	9	11	2	20	22	33
機車	2	10	12	2	22	24	36
計程車	1	3	4	1	6	7	11
公車	1	5	6	1	9	10	16
捷運	1	3	4	1	7	8	12
其他	1	4	5	1	7	8	13
昏峰							
	進入旅次			離開旅次			合計
	店鋪	集合住宅	小計	店鋪	集合住宅	小計	
小客車	2	23	25	1	11	12	37
機車	2	26	28	1	13	14	42
計程車	1	7	8	1	4	5	13
公車	1	11	12	1	5	6	18
捷運	1	8	9	1	4	5	14
其他	1	9	10	1	4	5	15

容積移轉後

晨峰							
	進入旅次			離開旅次			合計
	店鋪	集合住宅	小計	店鋪	集合住宅	小計	
小客車	2	10	12	2	21	23	35
機車	2	11	13	2	24	26	39
計程車	1	3	4	1	6	7	11
公車	1	5	6	1	10	11	17
捷運	1	4	5	1	7	8	13
其他	1	4	5	1	8	9	14
昏峰							
	進入旅次			離開旅次			合計
	店鋪	集合住宅	小計	店鋪	集合住宅	小計	
小客車	2	25	27	1	12	13	40
機車	2	29	31	1	14	15	46
計程車	1	8	9	1	4	5	14
公車	1	12	13	1	6	7	20
捷運	1	8	9	1	4	5	14
其他	1	9	10	1	5	6	16

資料來源：本規劃整理推估

各類運具承載率彙整表

容積移轉後	旅次方向	店鋪	集合住宅
小客車	進入	1.63	1.96
	離開	1.63	1.96
機車	進入	1.35	1.37
	離開	1.35	1.37
計程車	進入	1.20	1.43
	離開	1.20	1.43
公車	進入	30	30
	離開	30	30

附錄6-2 交通影響分析及對策

二、基地開發衍生交通量分析

基地尖峰小時衍生交通量

原設計	運具別		晨峰				昏峰			
			進入		離開		進入		離開	
			店舖	住宅	店舖	住宅	店舖	住宅	店舖	住宅
	公車	輛	0				0	1	0	1
	2.5	PCU	0	2.5	0	2.5	0	2.5	0	2.5
	其他	人次	0	2	0	4	0	5	0	2
		PCU	-	-	-	-	-	-	-	-
	小客車	輛	2	5	2	11	2	12	1	6
	1	PCU	2	5	2	11	2	12	1	6
	機車	輛	2	8	2	17	2	19	1	10
0.5	PCU	1	4	1	8.5	1	9.5	0.5	5	
計程車	輛	1	3	1	5	1	5	1	3	
1	PCU	1	3	1	5	1	5	1	3	
總計	輛		22		39		42		23	
	合計		61				65			
	PCU		18.5		31		33		19	
	合計		49.5				52			

店舖衍生需求

運具別	晨峰				昏峰					
	進入		離開		進入		離開			
	店舖	住宅	店舖	住宅	店舖	住宅	店舖	住宅		
公車	輛	0	1	0	1	0	1	0	1	
2.5	PCU	0	2.5	0	2.5	0	2.5	0	2.5	
其他	人次	0	2	0	5	0	5	0	3	
	PCU	-	-	-	-	-	-	-	-	
小客車	輛	2	6	2	11	2	13	1	7	
1	PCU	2	6	2	11	2	13	1	7	
機車	輛	2	9	2	18	2	22	1	11	
0.5	PCU	1	4.5	1	9	1	11	0.5	5.5	
計程車	輛	1	3	1	5	1	6	1	3	
1	PCU	1	3	1	5	1	6	1	3	
總計	輛		24		40		47		25	
	合計		64				72			
	PCU		20		31.5		36.5		20.5	
	合計		51.5				57			

註：1.機車=0.5PCU；計程車=1PCU；公車=2.5PCU。
2.公車不進入本案基地，總計部份僅計算小客車、機車、計程車之加總。

鄰近號誌化路口服務水準分析表

路口簡圖	時段	流向	路口車輛平均延滯秒數		LOS		整體平均延滯秒數/LOS	
			開發前	開發後	開發前	開發後	開發前	開發後
	晨峰	1	27.3	27.7	B	B	26.9/B	27.05/B
		2	28.3	28.6	B	B		
		3	26.6	26.8	B	B		
		4	25.3	25.1	B	B		
	昏峰	1	27.5	27.8	B	B	26.8/B	27.3/B
		2	28.8	29.6	B	B		
		3	25.5	26.3	B	B		
		4	25.2	25.5	B	B		
	晨峰	1	30.3	30.8	C	C	35.6/C	35.9/C
		2	32.5	33.3	C	C		
		3	40.1	39.8	C	C		
		4	39.5	39.7	C	C		
	昏峰	1	30.2	30.8	C	C	36.4/C	36.5/C
		2	33.5	34.2	C	C		
		3	40.5	40.8	C	C		
		4	41.2	40.3	C	C		

資料來源：本開發案規劃研究整理

依分析開發前、後，計畫範圍衍生人口數、戶數及車輛數，檢討交通服務水準之影響。

基地開發衍生交通量分析

路段名稱	幹道等級	容量	時段/流向			流量	V/C	旅行速率	LOS
青年路二段 文藝街~文龍東路	Ⅱ	1650	晨峰	南向	開發前	755	0.46	36.8	B
					容移前	810	0.49	36.1	B
					容移後	813	0.49	35.9	B
				北向	開發前	762	0.46	37.3	B
					容移前	816	0.49	36.5	B
					容移後	822	0.5	36.2	B
			昏峰	南向	開發前	782	0.47	36.4	B
					容移前	844	0.51	35.8	B
				北向	容移後	848	0.51	35.3	B
					開發前	773	0.47	36.6	B
文龍東路 青年路二段~文中街 232巷	Ⅱ	1650	晨峰	東向	開發前	733	0.44	39.2	B
					容移前	782	0.47	38.3	B
					容移後	785	0.48	38.1	B
				西向	開發前	739	0.45	39.1	B
					容移前	785	0.48	38.2	B
					容移後	787	0.48	37.9	B
			昏峰	東向	開發前	737	0.45	39.1	B
					容移前	785	0.48	38.1	B
				西向	容移後	788	0.48	38.0	B
					開發前	735	0.45	39.2	B
文湖街 文藝街~文龍東路	Ⅲ	1050	晨峰	南向	開發前	382	0.36	28.8	B
					容移前	433	0.41	27.3	B
					容移後	438	0.42	27.1	B
				北向	開發前	381	0.36	30.1	B
					容移前	430	0.41	28.3	B
					容移後	436	0.42	28.1	B
			昏峰	南向	開發前	385	0.37	30.6	B
					容移前	434	0.41	28.8	B
				北向	容移後	437	0.42	28.2	B
					開發前	383	0.36	29.8	B
文藝街 青年路二段~文湖街	Ⅲ	1050	晨峰	東向	容移前	431	0.41	29.1	B
					容移後	435	0.41	28.8	B
					開發前	388	0.37	28.8	B
				西向	容移前	439	0.42	27.9	B
					容移後	441	0.42	27.7	B
					開發前	386	0.37	30.1	B
			昏峰	東向	容移前	437	0.42	29.7	B
					容移後	439	0.42	29.5	B
				西向	開發前	387	0.37	30.6	B
					容移前	440	0.42	29.7	B

資料來源：
1.本開發案規劃研究整理。
2.高雄市政府交通局網站—主次要道路行駛速率調查 <http://210.241.35.26/view.asp?unc=4>
3.旅行速率計算公式：

$$t = t_0 \times [1 + 0.15(V/C)]^4 \quad S_1 = S_0 \times \frac{t_0 \times [1 + 0.15(\text{目前道路} V/C \text{值})]^4}{t \times [1 + 0.15(\text{未來道路} V/C \text{值})]^4}$$

t=旅行時間 t₀=自由車流速下之旅行時間 S₁=未來旅行速率 S₀=目前旅行速率
公式資料來源：
Handbook of Transportation Engineering
(McGraw-Hill's, 2004) CHAPTER 17, BPR(Bureau of Public Roads) Formula"(FHWA 1979)

申請容移案件，請逐項分析開發前、容移前、容移後所產生之差異。

附錄6-2 交通影響分析及對策

三、基地周邊停車需求檢討

(一)基地周邊現況停車位

1. 調查說明基地周邊主要道路路邊停車、或停車場等...
2. 說明基地產生之交通是否造成周邊停車需求影響

(二)停車需求分析

1. 店鋪、辦公室等各項商業使用停車需求分析，並說明本案處理方式
2. 說明基地住宅戶數與汽機車停車位數關係，是否足夠...等

表 基地周邊小汽車停車位供需調查

道路名稱	路側別	供給		小汽車停車供需 18:00~22:00					備 註
		停車格	無停車格	合法停車格	無合法停車格	其他	使用率	需供比	
澄觀停八停車場	-	48	0	15	0	0	0.31	0.31	公有停車場
澄觀路橋下收費停車場 (京文街~八德西路)	-	156	0	89	0	0	0.57	0.57	公有停車場
京富路 (京中三街~八德西路)	東	0	49	0	22	3	0.45	0.51	開放停車
	西	0	56	0	28	0	0.50	0.50	開放停車
京中三、四、五街 (京富路~京富路)	南	0	78	0	42	4	0.54	0.59	開放停車
	北	0	86	0	39	3	0.45	0.49	開放停車
八德南路 100 巷 (八德南路~京富路)	南	0	43	0	24	6	0.56	0.70	開放停車
	北	0	45	0	30	12	0.67	0.93	開放停車
京文街 (愛河園道~澄觀路)	南	0	0	0	0	0	-	-	禁停紅(黃)線
	北	0	0	0	0	0	-	-	禁停紅(黃)線
愛河園道_南 (八德一路未闢~八德西路)	東	0	0	0	0	0	-	-	禁停紅(黃)線
	西	0	0	0	0	0	-	-	禁停紅(黃)線
愛河園道_北 (八德一路未闢~八德西路)	東	0	0	0	0	0	-	-	禁停紅(黃)線
	西	0	0	0	0	0	-	-	禁停紅(黃)線
基地南側 8 公尺計道路 (愛河園道計路~京文街)	東	0	0	0	0	0	-	-	禁停紅(黃)線
	西	0	0	0	0	0	-	-	禁停紅(黃)線
永新二街 (永仁街至愛河園道_北)	南	0	12	0	6	0	0.50	0.50	開放停車
	北	0	15	0	4	0	0.27	0.27	開放停車
合計		204	384	104	195	28	0.51	0.56	
		588		327				0.56	

資料來源：本計畫調查，調查日期：106.08.03(週四)。
註：停車需求中「其他」欄位表示停放於紅線、騎樓、人行道及其他非停放於合法停車格位中之車輛數。

重要！！！！

(三)基地開發對周邊現況停車位衝擊解決策略

說明基地開發停車不足，停車外溢，解決策略

重要！！！！

以圖說方式，說明本案開發對周邊環境造成之交通衝擊如何改善。例如，車道加長、加寬提供較長停等緩衝、或內部退縮做為進出車輛緩衝空間，基地外設置腳踏車租賃站、基地內部增設機汽車位達一戶一機車.....等

(一)交通改善設計原則

- 1、基地出入口利用內部退縮空間，作為進出場車輛街道路之緩衝空間，提供安全無障礙行人動線空間。
- 2、提供足夠之汽、機車停車位。

(二)基地之交通動線規劃

- 1、礙於基地限制造成停車場出口處（重文街）左側距離高鐵路慢車道叉路口僅約 10 公尺，地下停車進出口與高鐵路慢車道路口交通節點的距離較為不足；惟車道出入口處高鐵路上之安全島無開口，車行動線相對安全，但為強化汽車出口右轉高鐵路機車道之安全性及順暢性，除於對向鄰地尋適當之設置反光鏡外，並於視線(角)距離可及下，於分隔島上再增設置反光鏡。
- 2、8 公尺寬基地出入口均設置「停車再開」標誌，以維持車輛進出安全。
- 3、本基地四周設有沿街步道式空地型開放空間，人行通行可經開放空間連接大中二路或高鐵路人行道之街廓達大眾運輸站牌、高鐵左營站三鐵共構轉運中心及原生植物園等公園及休憩場所，或經華夏路步行至左營國中及新光國小學校。

(三)停車系統之改善

本基地停車場出入口位於 8 公尺計畫道路上，為降低停車場出入口對週邊道路車輛及行人通行影響，並基於改善地區整體停車問題為考量，針對基地停車設施提出建議措施。另有關之安全輔助設施如凸面鏡、警告燈號等，將於適當位置配設，以提人車安全。

- 1、車輛行車安全，並於出入口處設置照明設備與標示牌以維車輛進出安全。為有效維護基地停車場進出車輛及周邊行人安全，將於停車場出入口處設置警示燈與繪設禁停紅線，提醒駕駛者與往來之行人注意並維持停車秩序，以確保行人步行及車
- 2、為因應尖峰時段之需求，由管理員協助指揮疏導車輛進出。
- 3、停車場出入口鋪面與人行道順平，以提供經過本基地週邊的行人平順的步行空間，減輕車輛出入口設置對行人可能造成之不便。
- 4、停車場應設置足夠數量之場內標誌、標線設施，以維車輛進出安全，並在進出口匝道上下轉彎處各設置凸面鏡，並加強照明，以提醒對向來車注意安全。