

正本

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函



高雄市大高雄不動產開發商業同業公會
轉發文：發文日期 - 110.01.15
發文字號：高市大動開盛字第110010號

詳細內容請連結公會 APP → 公會公告

地址：802721 高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局都設科
承辦人：葉怡嘉
電話：07-3368333轉2645
傳真：07-3328276
電子信箱：yvonne@kcg.gov.tw

受文者：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國110年1月4日

發文字號：高市府都發設字第11030015601號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：高市府都發設字第11030015600號公告及附件各1份

主旨：「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議」申請書圖文件，業經本府110年1月4日以高市府都發設字第11030015600號公告，請查照並轉知所屬。

正本：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、社團法人高雄市建築師公會

副本：高雄市政府法制局（含附件）、高雄市政府行政暨國際處（協助刊登公報）（含附件）、高雄市政府工務局（建築管理處）（含附件）、高雄市政府都市發展局（都設科）

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發



檔 號：

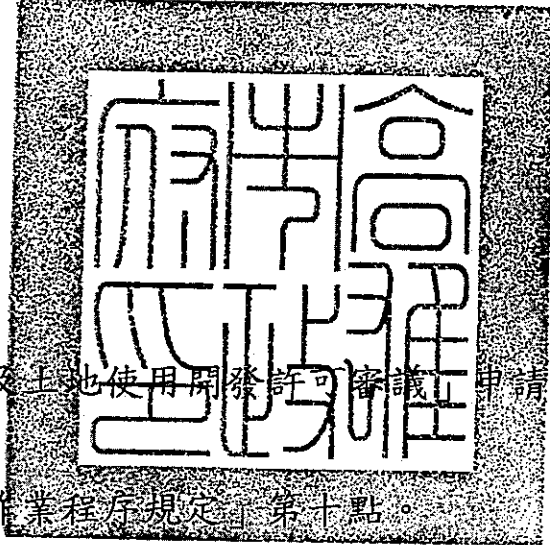
保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國110年1月4日

發文字號：高市府都發設字第11030015600號

附件：書圖文件內容公告及附件各1份



主旨：公告「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議」申請書圖文件。

依據：「高雄市都市設計審議作業程序規定」第十點。

公告事項：申請書圖文件如下

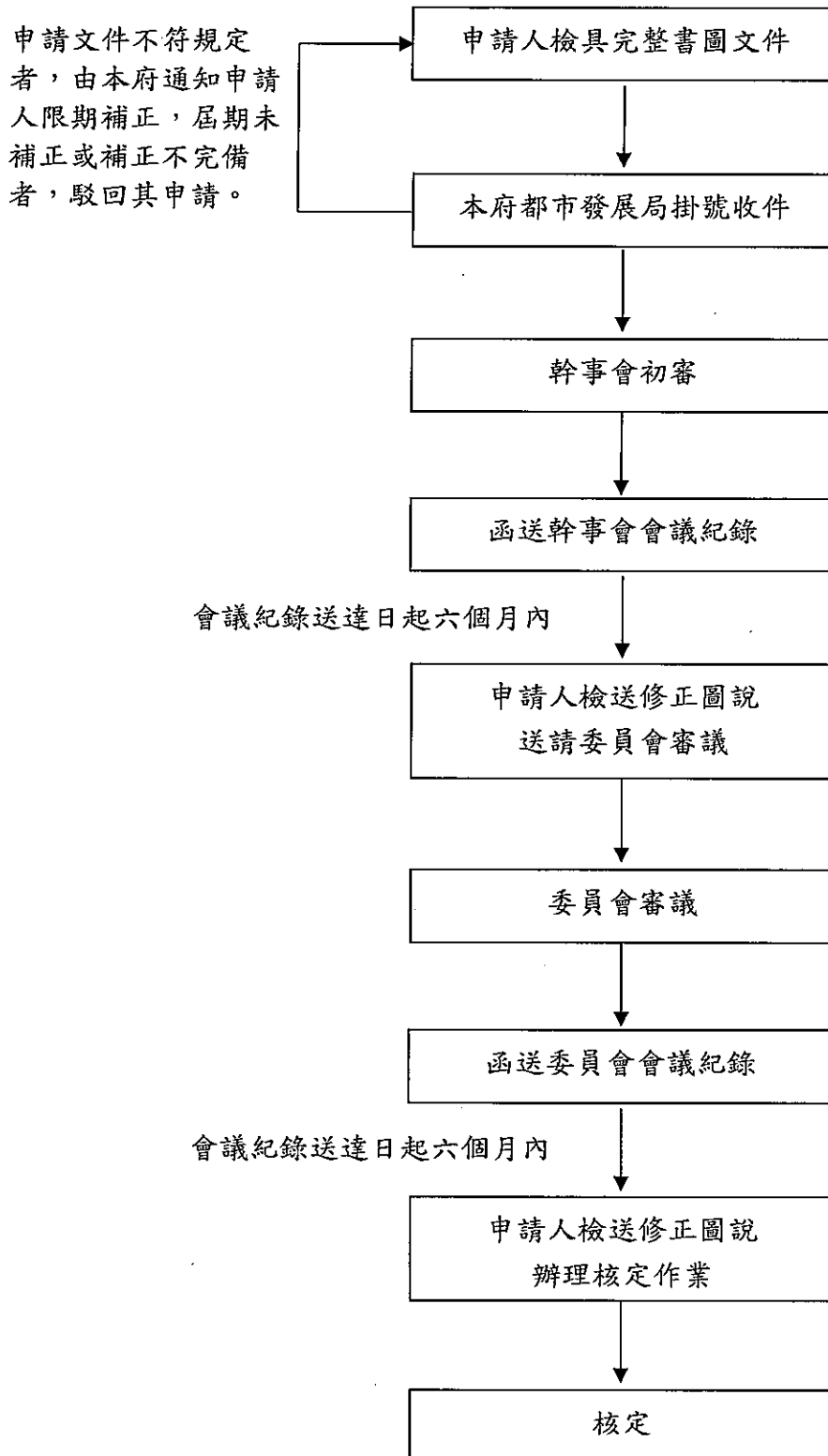
- 一、高雄市都市設計審議流程圖(附圖一)
- 二、高雄市都市設計審議書件標準(附件一)
- 三、高雄市都市設計審議申請書(附件二)
- 四、高雄市都市設計審議案件收件檢核表(附件三)
- 五、高雄市都市設計及土地使用開發許可審議報告書範本(幹事會/委員會)(附件四)
- 六、高雄市都市設計及土地使用開發許可審議報告書範本(簽證案)(附件五)

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發

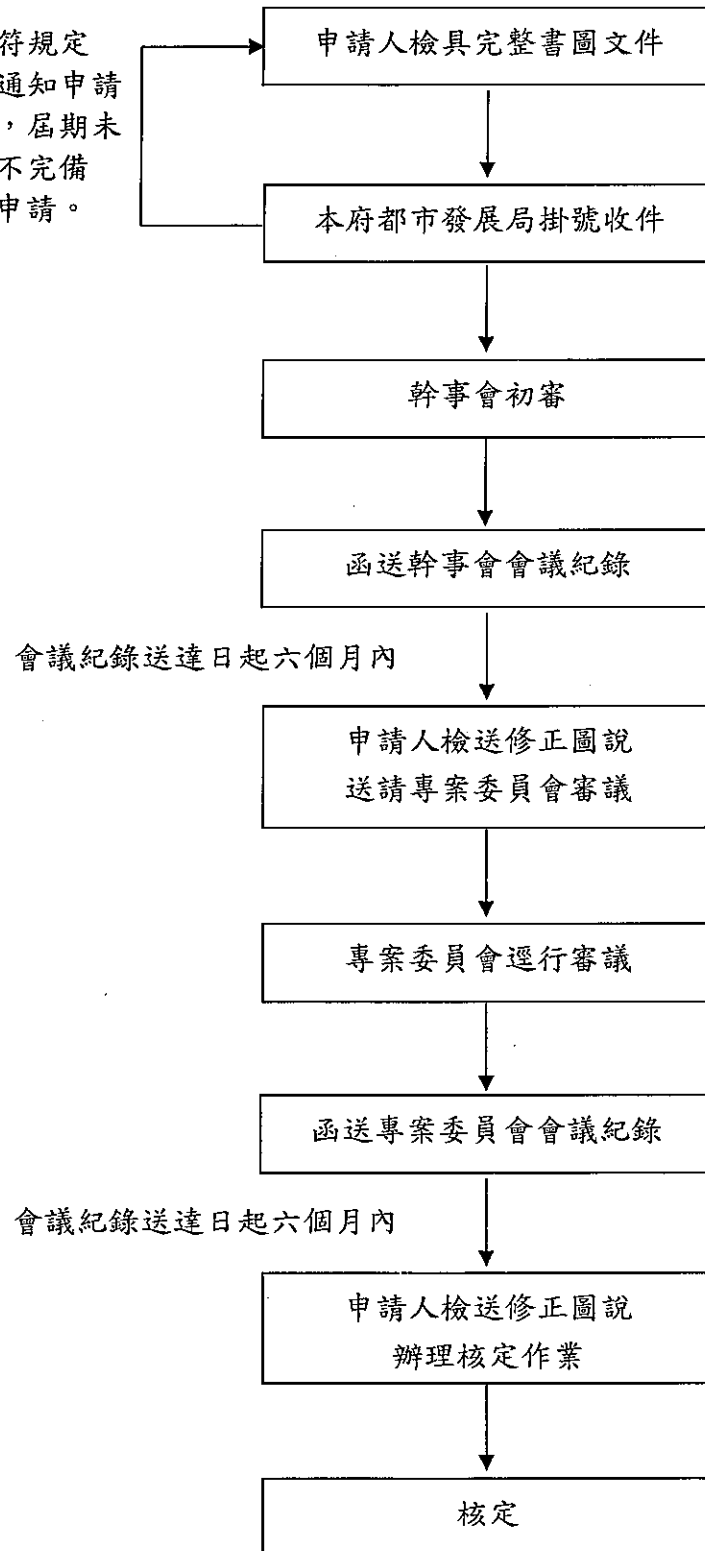
附圖一 高雄市都市設計審議流程圖

委員會審議程序



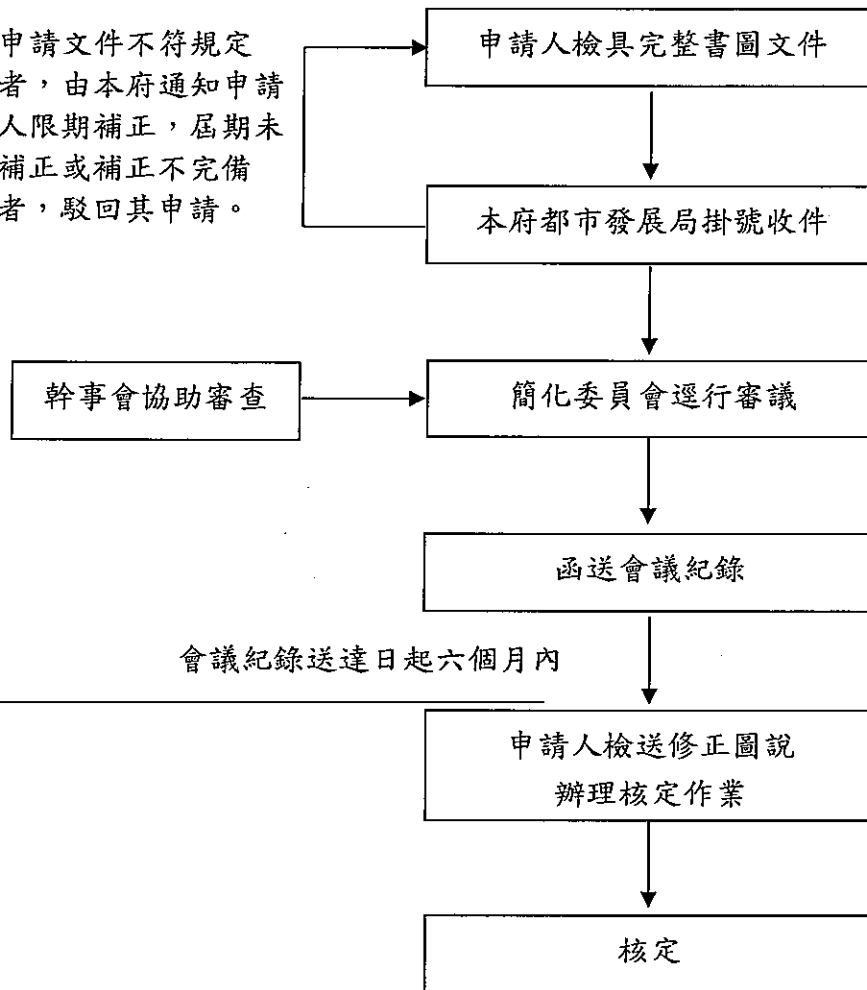
專案委員會審議程序

申請文件不符規定者，由本府通知申請人限期補正，屆期未補正或補正不完備者，駁回其申請。



簡化委員會審議程序

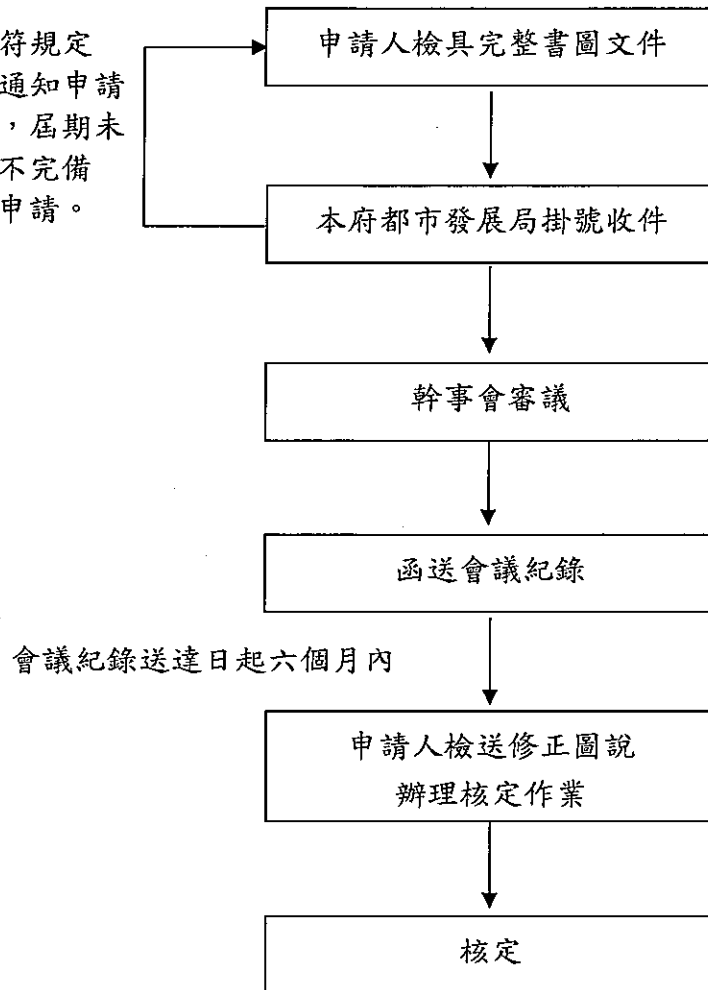
申請文件不符規定者，由本府通知申請人限期補正，屆期未補正或補正不完備者，駁回其申請。



高雄市都市設計審議簡化流程圖

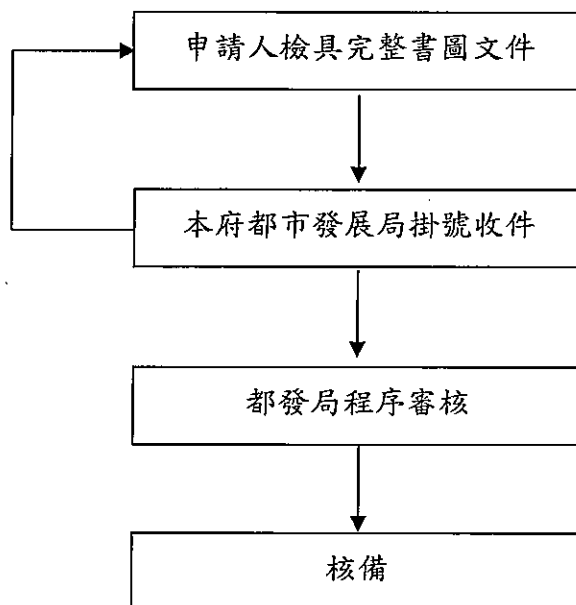
授權幹事會

申請文件不符規定者，由本府通知申請人限期補正，屆期未補正或補正不完備者，駁回其申請。

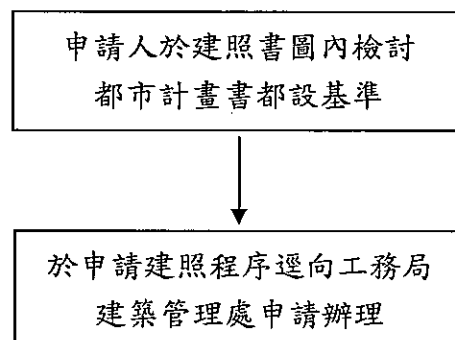


建築師簽證

申請文件不符規定者，由本府通知申請人限期補正，屆期未補正或補正不完備者，駁回其申請。



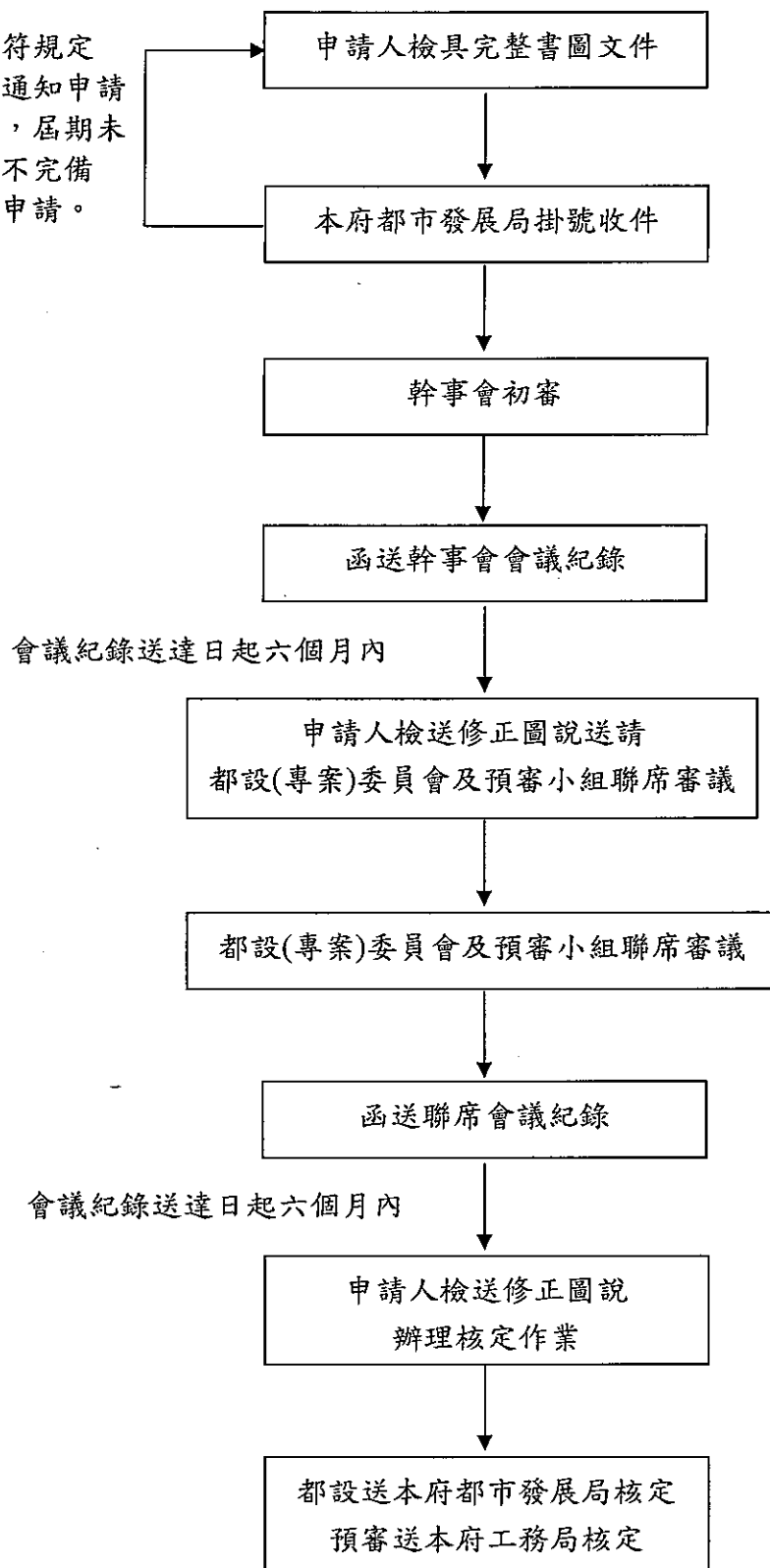
逕依建築管理程序辦理



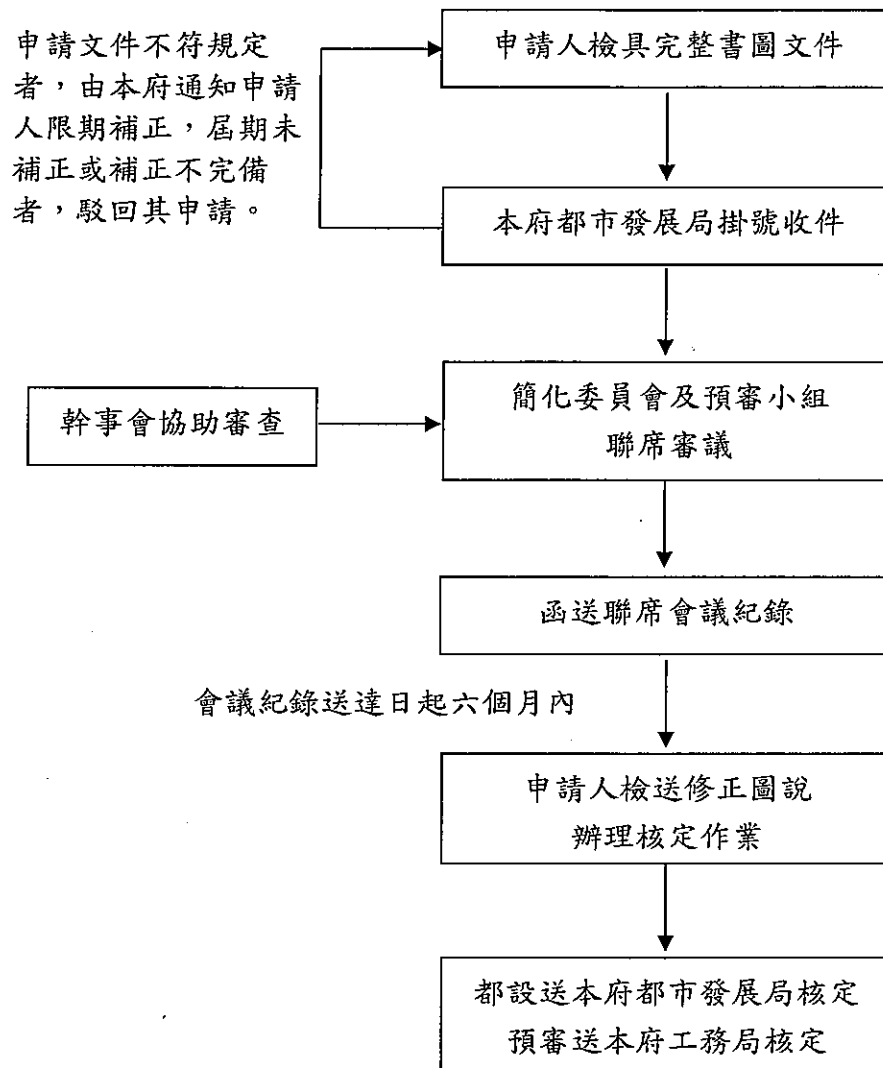
高雄市都市設計審議聯席審查流程圖

都設(專案)委員會 VS 預審小組

申請文件不符規定者，由本府通知申請人限期補正，屆期未補正或補正不完備者，駁回其申請。

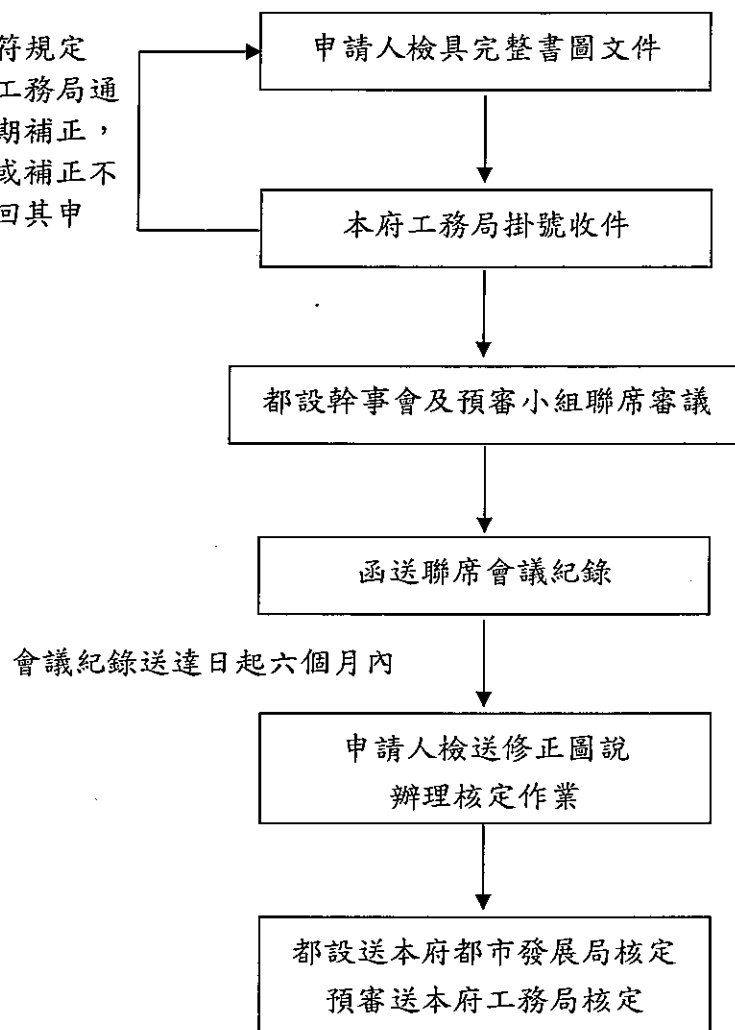


都設簡化委員會 vs 預審小組



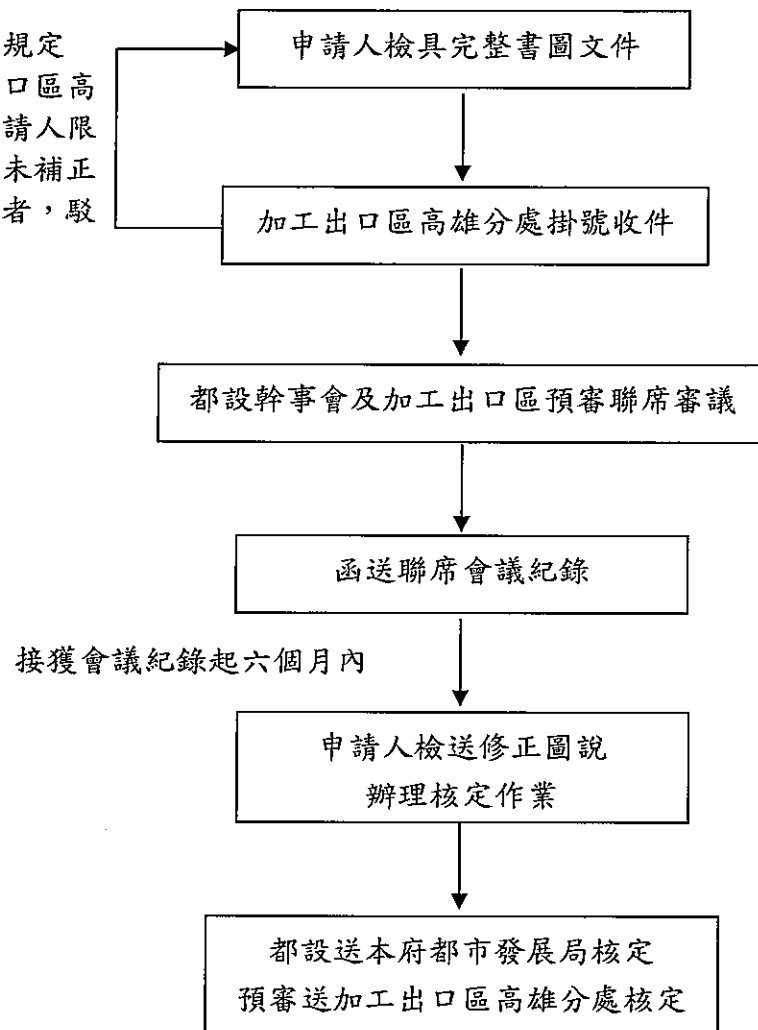
都設幹事會 VS 預審小組

申請文件不符規定者，由本府工務局通知申請人限期補正，屆期未補正或補正不完備者，駁回其申請。



都設幹事會 vs 加工出口區建築及景觀預審

申請文件不符規定者，由加工出口區高雄分處通知申請人限期補正，屆期未補正或補正不完備者，駁回其申請。



附件一 高雄市都市設計審議書件標準

階段項目	審	查	必	要	備	之	圖	件
各	一、	本階段都市設計審議申請計畫書(含 PDF 檔案)應具備以下資料：審議申請書、委託書、建築線指示〔定〕相關資料、地籍圖謄本、第一類土地登記謄本、土地使用權同意書（符合建築法第 30 條相關函釋者得免附）、建築計畫書及圖樣。						
審	二、	建築計畫書及圖樣應包含：(以 A3 格式製作、雙面列印，並裝訂於左側)						
議	1.	基地位置圖：以都市計畫航測地形圖標示。						
	2.	基地現況圖及附近環境特徵：現況圖，應載明基地方向臨接道路寬度、鄰房層數、空地、現有巷道、設施物、植栽位置等，並配合照片（或影像檔等）清楚表達為原則。以本基地街廓及四鄰街廓為範圍；若範圍已有獲申請核准者亦應表達清楚。						
	3.	簡述開發內容、設計目標及構想。						
	4.	配置圖：表達建築物和周圍建築關係、建築物外部空間處理以及建築物和外部空間各類出入口、通道聯繫及其與周圍道路之動線關係。						
	5.	量體關係圖：以透視圖或模型表達基地建築物與鄰近建築物量體之組合方式，主從搭配及和諧關係。						
	6.	都市計畫相關法令規範檢討：檢討說明基地面積、建築物用途、土地使用強度、建築物高度、裝卸與停車空間及退縮建築等。						
階	7.	環境影響分析說明：以基地相鄰一個街廓及預定建築物最大高度兩倍距離中較大者為範圍，檢討基地開發內容對地區交通、污染、景觀等相關環境影響。						
	8.	面積計算總表及建築圖：以平、立面圖表達建築物空間動線之聯繫，註明空間使用內容、建築附加物、建築物外牆形式、材質、色彩方案，並表達其與周圍建築景觀之配合關係。						
段	9.	外部空間設計圖：含外部空間配置、植栽計畫、地坪高程處理、鋪面質地與設計等。						

附件二

高雄都市計畫委員會										審計處										審議										申請										請書									
審議層級										☐ 審議案 ☐ 幹事會 委員會 ☐ 全員、 ☐ 專案、 ☐ 簡化										☐ 新案 ☐ 第 次變更設計										☐ 送審依據： ☐ 都市計畫書規定 ☐ 容積移轉 ☐ 增額容積 ☐ 其他																			
都市計畫案名																																																	
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										開放空間有效面積 (m ²) 增加樓地板面積 (m ²) (△FA1) 公共服務空間面積 (m ²) (△FA2) (△FA1+△FA2) / 基地基準容積 (%) 獎勵樓地板面積 (m ²) (△FA3)																			
										地址										傳真																													
身分證或營利事業統一編號																				獎勵類型及面積																													
姓名 (名稱) (簽章)										執照開業證書字號										其他 ()										△FA3/基地基準容積 (%)																			
地址										電話																																							
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/基地基準容積 (%)																			
設計人										基地使用分區										法定建築率 (%)										建築物色彩																			
										基地面積										實設建築率 (%)										臨街面植栽種類																			
										總樓地板面積										法定容積率 (%)										地面綠覆面積 (m ²)																			
										住宅使用面積										實設容積率 (%)										立面及屋頂綠覆面積 (m ²)																			
										商業使用面積										戶數 (戶)										雨水貯集容量 (噸)																			
地上樓層數										地下樓層數										實設自行車停車位 (輛)										光電建置容量 (kWp)																			
各樓層使用概況																				地下開挖規模 (%)										其他																			
開會日期										審議文別										建築物高度 (m)																													
案件受理過程										☐ 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																																							
本擬採用高雄區設計及設計回饋辦法，設計高雄區景觀及通用化洽詢，適用化制所設於A1、A5、A6、A7、A8、A10、A12、A13、A14、A15、A16、A17、A18、A19、A20、A21、A22、A23、A24、A25、A26、A27、A28、A29、A30、A31、A32、A33、A34、A35、A36、A37、A38、A39、A40、A41、A42、A43、A44、A45、A46、A47、A48、A49、A50、A51、A52、A53、A54、A55、A56、A57、A58、A59、A60、A61、A62、A63、A64、A65、A66、A67、A68、A69、A70、A71、A72、A73、A74、A75、A76、A77、A78、A79、A80、A81、A82、A83、A84、A85、A86、A87、A88、A89、A90、A91、A92、A93、A94、A95、A96、A97、A98、A99、A100、A101、A102、A103、A104、A105、A106、A107、A108、A109、A110、A111、A112、A113、A114、A115、A116、A117、A118、A119、A120、A121、A122、A123、A124、A125、A126、A127、A128、A129、A130、A131、A132、A133、A134、A135、A136、A137、A138、A139、A140、A141、A142、A143、A144、A145、A146、A147、A148、A149、A150、A151、A152、A153、A154、A155、A156、A157、A158、A159、A160、A161、A162、A163、A164、A165、A166、A167、A168、A169、A170、A171、A172、A173、A174、A175、A176、A177、A178、A179、A180、A181、A182、A183、A184、A185、A186、A187、A188、A189、A190、A191、A192、A193、A194、A195、A196、A197、A198、A199、A200、A201、A202、A203、A204、A205、A206、A207、A208、A209、A210、A211、A212、A213、A214、A215、A216、A217、A218、A219、A220、A221、A222、A223、A224、A225、A226、A227、A228、A229、A230、A231、A232、A233、A234、A235、A236、A237、A238、A239、A240、A241、A242、A243、A244、A245、A246、A247、A248、A249、A250、A251、A252、A253、A254、A255、A256、A257、A258、A259、A260、A261、A262、A263、A264、A265、A266、A267、A268、A269、A270、A271、A272、A273、A274、A275、A276、A277、A278、A279、A280、A281、A282、A283、A284、A285、A286、A287、A288、A289、A290、A291、A292、A293、A294、A295、A296、A297、A298、A299、A300、A301、A302、A303、A304、A305、A306、A307、A308、A309、A310、A311、A312、A313、A314、A315、A316、A317、A318、A319、A320、A321、A322、A323、A324、A325、A326、A327、A328、A329、A330、A331、A332、A333、A334、A335、A336、A337、A338、A339、A340、A341、A342、A343、A344、A345、A346、A347、A348、A349、A350、A351、A352、A353、A354、A355、A356、A357、A358、A359、A360、A361、A362、A363、A364、A365、A366、A367、A368、A369、A370、A371、A372、A373、A374、A375、A376、A377、A378、A379、A380、A381、A382、A383、A384、A385、A386、A387、A388、A389、A390、A391、A392、A393、A394、A395、A396、A397、A398、A399、A400、A401、A402、A403、A404、A405、A406、A407、A408、A409、A410、A411、A412、A413、A414、A415、A416、A417、A418、A419、A420、A421、A422、A423、A424、A425、A426、A427、A428、A429、A430、A431、A432、A433、A434、A435、A436、A437、A438、A439、A440、A441、A442、A443、A444、A445、A446、A447、A448、A449、A450、A451、A452、A453、A454、A455、A456、A457、A458、A459、A460、A461、A462、A463、A464、A465、A466、A467、A468、A469、A470、A471、A472、A473、A474、A475、A476、A477、A478、A479、A480、A481、A482、A483、A484、A485、A486、A487、A488、A489、A490、A491、A492、A493、A494、A495、A496、A497、A498、A499、A500、A501、A502、A503、A504、A505、A506、A507、A508、A509、A510、A511、A512、A513、A514、A515、A516、A517、A518、A519、A520、A521、A522、A523、A524、A525、A526、A527、A528、A529、A530、A531、A532、A533、A534、A535、A536、A537、A538、A539、A540、A541、A542、A543、A544、A545、A546、A547、A548、A549、A550、A551、A552、A553、A554、A555、A556、A557、A558、A559、A560、A561、A562、A563、																																																	

附件三

高雄市都市設計審議案件收件檢核表		收件日期		年 月 日	
審 議 層 級	☐ 諮 諮 案 ☐ 幹 事 會 委員會 (☐ 全 員、 ☐ 專 案、 ☐ 簡 化)	☐ 新 案 ☐ 第 ____ 次 變 更 設 計	本 次 申 請 階 段 ☐ 幹 事 會 ☐ 委 員 會	☐ 容 積 移 轉 (____ %) ☐ 增 額 容 積 (____ %) ☐ 危 老 獎 勵 (____ %) ☐ 開 放 空 間 獎 勵 (____ %) ☐ 其 他 獎 勵 (____ %)	
基 地 地 號					
收 件 人	承 辦 人				
要 件	☐ 是 ☐ 否				
內 容	填寫頁數	收件檢核	備 註		
一、申請文件(必備文件) ※變更設計案須舊案、新案頁面對照	1. 審 議 申 請 書 (單 頁 申 請 書 及 權 案 光 碟) ☐ 容 移 (可 移 入 容 積 為 15% 以 上 地 區) 書 審 函 ☐ 增 額 容 積 (基 準 容 積 630% 以 上 且 增 額 容 積 15% 以 上) 書 審 函 2. 相 關 審 議 辦 理 過 程 表 3. 委 託 書、土 地 使 用 權 同 意 書 4. 建 築 線 指 示 [定] 相 關 資 料 5. 地 籍 圖 謄 本、土 地 登 記 謄 本 6. 審 議 授 權 範 圍 規 定 (變 更 設 計 作 業 要 點)				
二、建築計畫書及圖樣	1. 基 地 位 置 圖 ☐ 容 移 街 廓 範 圍 圖 2. 基 地 現 況 圖 及 附 近 環 境 特 徵、量 體 關 係 圖 3. 環 境 影 響 分 析 說 明 ☐ 容 移 公 設 / 交 通 分 析 4. 建 築 配 置、開 發 內 容、設 計 目 標 及 構 想 5. 外 部 空 間 設 計 - 人 車 動 線、植 栽、照 明 6. 建 築 各 向 立 面 色 彩 計 畫 7. 外 觀 透 視 及 夜 間 照 明 模 擬 8. 都 市 計 畫 及 都 市 設 計 相 關 法 令 規 範 檢 討 9. 建 築 圖				
三、已排會審議案件	歷次都設會議紀錄回應說明				

事務所：

電話：

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。
- 報告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

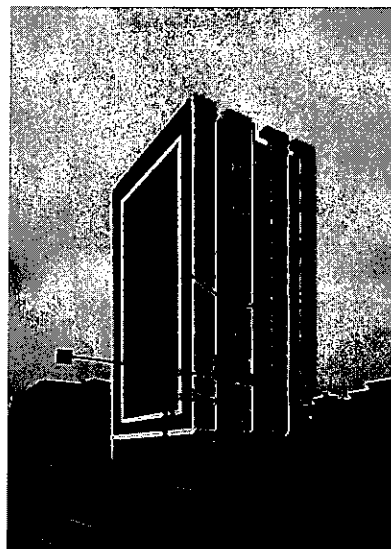
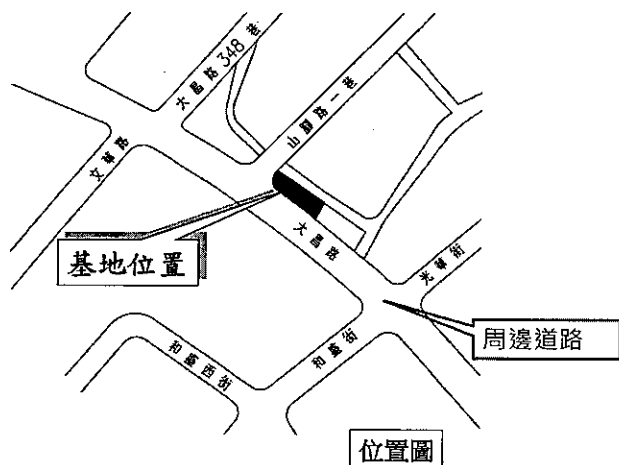
高雄市○○區○○段○○地號等○○筆土地○○○新建工程都市設計審議案 申請計畫書

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
- 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

樓層數6F以上或建築物高度超過20m需檢討

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
 - 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6-1 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

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6，僅基地位屬容積移轉移入15%、30%地區需檢討

頁碼

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
- 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

樓層數6F以上或建築物高度超過20m需檢討

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
 - 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6-1 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

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6，僅基地位屬容積移轉移入15%、30%地區需檢討

頁碼

參考範本

頁碼

參考範本

頁碼

高雄市都市設計審議授權範圍規定

參考範本

100年9月1日高市府都市設計審議字第100第987229號函訂定 105年7月18日高市都發投字第10535282100號函修正第5、6點 108年3月28日高市都發投字第10831098100號函修正 109年11月27日高市府都市設計審議字第1093581401號函修正		
項次	條文	檢討內容
一	依高雄市政府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
二	本市都市設計審議地區之建性執照、雜項執照或公共設施用地範圍(以下簡稱審議範圍)內，其擬提申請案，其提報程序應經...	刪除「以下」
三	有下列情形之一者，依審議作業程序規定第二點第一款所定辦理：	2.應敘明法令令公告日期及文號，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，且直接面對高級大學。 3. 依都市計畫規定內留設之甲、乙、丙兩廣場式開放空間。 符合前三項各款之一規定之建築物得申請，且增建位置位於建築物內部或增設屋突，其建築物外牆無重大改變，且無涉及交通、景觀等事項，免送都市計畫會議。
四	有下列情形之一者，得經都市計畫委員會設計審議： (一) 基地面積未達二十平方公尺，且樓層數六層以上十五層以下之中請案。 (二) 基地面積超過二十平方公尺，且樓層數五層以下之中請案。 (三) 接受基地可移入之容積為基準容積百分之五以上，且申請容積轉移達基準容積之百分之十五或基準容積未達百分之六十百分之非都市設計審議地區適用容積轉移規定之中請案。 (四) 有下列情形之一之公共設施、公共工程或公共建築之中請案： 1. 地面層以上樓地板面積未達一千平方公尺，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. 橋樑附屬停車場，不在此限。 3. 橋樑比板面積未達一千平方公尺，未達三千平方公尺之公共建築。 (五) 基地位於都市內部地區及圖定特定區，且臨接Y-8、Y-10、Y-3(含Y-3號路)、Z-1、Z-2及Z-3道路兩側，且樓層數五層以下之中請案。 (六) 基地位於都市內部與高級大學鄰近地區都市計畫區內，且樓層數五層以下並符合下列情形之一者中請案： 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，且直接面對高級大學。 3. 依都市計畫規定內留設之甲、乙、丙兩廣場式開放空間。 (七) 已提出交通影響評估及大眾運輸系統為主之改善計畫，且所提計畫除多功能複育園區特定區都市計畫外，其餘部分進行審議之多功能複育園區加工出口區中請案。 (八) 經都市計畫委員會審議及授權經都市計畫區內之都市設計審議委員會核議及同意特殊案件。 (九) 辦理實業建築附屬停車場之容積轉移申請案，得由本會提請審議委員會審議。 符合前項各款之一規定之建築物得申請，且增建位置位於建築物內部或增設屋突，其建築物外牆無重大改變，且無涉及交通、景觀等事項，免送都市計畫會議。
五	有下列情形之一者，得經建築師簽證並經都市設計審議： (一) 基地臨接道路兩旁寬三十一公尺以上或插入以上之基地面積二千平方公尺以下，且樓層數五層以下之中請案；其基地如屬角地，則以面寬較寬之一側認定之；應分照中請案者，其基地面寬及樓層數應另行計算。 (二) 符合下列情形之一之公共設施、公共工程或公共建築之中請案： 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. 橋樑比板面積未達二十平方公尺之公共建築。 符合前項各款之一規定之建築物得申請，且增建位置位於建築物內部或增設屋突，其建築物外牆無重大改變，且無涉及交通、景觀等事項，送建築管理程序辦理。
六	有下列情形之一者，應依建築管理程序辦理都市設計審議： (一) 基地臨接道路兩旁寬三十一公尺以上或插入以上之基地面積二千平方公尺以下，且樓層數五層以下之中請案；其基地如屬角地，則以面寬較寬之一側認定之；應分照中請案件者，其基地面寬及樓層數應另行計算。 (二) 於都市建築物設置太陽能光電設備或建築法第七十七條所定之雜項工作物等事項應照申請案。 (三) 建築物之增建位置位於建築物內部或增設屋突，其建築物外牆無重大改變，且無涉及交通、景觀等事項。 (四) 依高層建築設計及鼓勵回饋辦法申請增建鐵道設施而已取得使用執照之建築物。 (五) 依都市臨時性建築管理辦法申請臨時性建築物設置案件，而不需取得建造執照與雜項設施之臨時性建築物。 符合前項各款規定，如經本府認為仍須適用前款規定事項者，依高層都市設計審議作業程序規定辦理。
七	依規定完成相關規定建築師事務所會議通過之申請案件，由本府都市發展局會同建築、提請本會備查。
八	除前項案件之會議及作業程序，依高層都市設計審議案件作業程序規定辦理。

頁碼

變更設計案適用

參考範本

高雄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：高市都設發字第10230365500字號	◎本案經討論結果：
一、高雄市政府(以下簡稱本府)為管理本市都市設計審議許可案件變更設計會議並簡化其流程，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，應依本要點辦理。 三、變更設計內容符合下列情形之一者，須送交本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱「審議會」)審查： (一) 依本市相關都市設計審議程序規定應提具會議事項者，惟有下列第四條(二)款或第六點情形者，不在此限。 (二) 變更內容與原核定之高度不符，須送具原會審議同意書。 (三) 兩側空窗面積或前後壁面結構被切割超過原計畫者。 (四) 其他應詳參審議會決議或主計單位查核，須再提具委員會議事項。 四、變更設計內容符合下列情形之一者，須提具詳報審議會： (一) 依本市相關都市設計審議程序規定應提具詳報審議會事項者，惟有下列第五條(二)款或第六點情形者，不在此限。 (二) 原圖變更會議事項者，有下列情形之一者，由詳報審議會： 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加幅度大於十個且小於三十個。 3. 採採用建築高度影響度較高之使用，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. 綠覆率減少部分大於百分之三且小於百分之五。 6. 立面色彩變更大於百分之四十且小於百分之六十，以各向該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) 其他應主計單位查核，須再送詳報審議會。 五、變更設計內容符合下列情形之一者，須由建築師直接送本府備置： (一) 依本市相關都市設計審議程序規定應提具簡報審議事項者，惟有下列六點情形者，不在此限。 (二) 原圖變更會議事項者，有下列情形之一者，由簡報審議會處理： 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加幅度大於五十個且小於一百個。 3. 採採用建築高度影響度較高之使用，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. 綠覆率減少部分大於百分之三且小於百分之五。 6. 立面色彩變更大於百分之四十且小於百分之六十，以各向該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，逕依該管行政程序處理： (一) 原圖變更會議事項者，有下列情形之一者，逕依該管行政程序處理： 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加幅度於十個以下。 3. 採採用建築高度影響度較高之使用，且其變更樓地板面積於百分之十以下，或減縮用途間隔相連，或變更高度之使用。 4. 綠覆率減少部分於百分之三以下或增加。 5. 綠覆率高度變更更於百分之十以下。 6. 立面色彩變更更於百分之四十以下，以各向該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。 (二) 原圖詳報審議會事項者，有下列情形之一者，逕依該管行政程序處理： 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加幅度於五個以下。 3. 採採用建築高度影響度較高之使用，且其變更樓地板面積於百分之十以下，或減縮用途間隔相連，或變更高度之使用。 4. 綠覆率減少部分於百分之三以下或增加。 5. 綠覆率高度變更更於百分之十以下。 6. 立面色彩變更更於百分之四十以下，以各向該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。 (三) 原圖簡報審議會事項者，有下列情形之一者，逕依該管行政程序處理： 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加幅度於十個以下。 3. 採採用建築高度影響度較高之使用，且其變更樓地板面積於百分之十以下，或減縮用途間隔相連，或變更高度之使用。 4. 綠覆率減少部分於百分之五以下或增加。 5. 綠覆率高度變更更於百分之十五以下。 6. 立面色彩變更更於百分之四十以下，以各向該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、重要設計中須索取附本要點貼紙及核次變更有關法規許可證可資查詢辦法之前收，並逐條核對，除本要點外再送具意見書或詳報審議會，其所附圖樣須包含變更，後之中橫版及圖則，變更圖說須以雙倍顯示，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比值為比較之基準。 九、因本案貼紙執行，所生爭議或疑義時，將依高雄市政府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	百分比
(一) 建築面積：505.62 m ²	(一) 建築面積：537.41 m ²	537.41 m ² -505.62 m ² =31.79m ² +增加	31.79m ² /505.62m ² *100%=6.29 %>5%，故屬應審議
(一) 容積樓地板面積：4719.84 m ²	(一) 容積樓地板面積：4726.34 m ²	4726.34 m ² -4719.84 m ² =6.5 m ² +增加	6.5m ² /4719.84m ² *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。	(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			

百碼

1-5 變更前後比較表

變更設計案適用

參考範本

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：

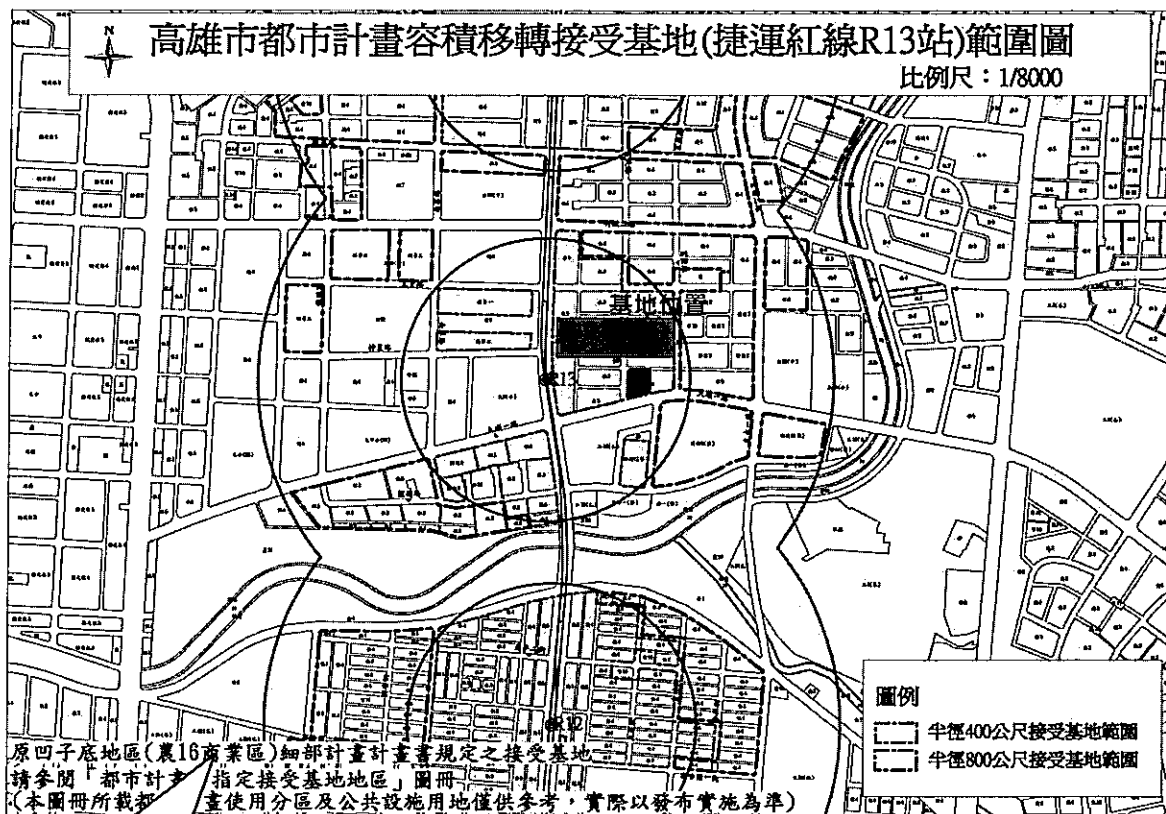
原標案		變更設計圖		差異說明	異議時間
基地面積	3571.66 ㎡	1591.66 ㎡		未變更	詳 5-1-1
實際停車量	59 輛	53 輛	-2 輛	配合面對面雙車道縮減	詳 5-1-1
實際停車量	419.79 ㎡	419.79 ㎡		未變更	詳 5-1-1
設計種植樹木數量	1264.73 ㎡	1700.41 ㎡	+135.68 ㎡	配合增加綠地	詳 5-1-1
戶數	82 戶	135 戶	+53 戶	配合增加建築面積以減少對住宅單元之影響	詳 5-1-1
開放空間面積	實量設計步進式開放空間(原案0)	實量設計步進式開放空間(原案0)		配合設計計畫	詳 5-1-2
	有效面積 0 ㎡	有效面積 0 ㎡			
	實量設計步進式開放空間(原案0.8)	實量設計步進式開放空間	+1.74 ㎡		
	有效面積 7.57 ㎡	有效面積 6.8 ㎡			
		有效面積 0.34 ㎡			
	空地及沿街步進式開放空間	空地及沿街步進式開放空間	-0.2 ㎡		
	有效面積 367.02 ㎡	有效面積 367.22 ㎡			
環境指標	移入增植樹木量	1002.74 ㎡		未變更	詳 5-1-1
	移入增植樹木量/基地建築面積(%)	15%		未變更	詳 5-1-1
建築量	154 ㎡	154 ㎡		未變更	詳 5-1-1
地下車庫	地下 15 層	地下 15 層		配合汽車道增加車位，因此增加 1 層。	詳 5-1-1
實際停車位	地下一層 16 輛 地下二層 22 輛 地下三層 25 輛 地下四層 25 輛 合計 88 輛	地下一層 5 輛 地下二層 2 輛 地下三層 5 輛 地下四層 21 輛 地下五層 54 輛 合計 120 輛	地下一層 11 輛 地下二層 2 輛 地下三層 5 輛 地下四層 8 輛 地下五層 54 輛 合計 71 輛		詳 5-2-3
	法定停車位 60 輛	法定停車位 60 輛	-1 輛		詳 5-2-3
	自行車停車位 1 輛	自行車停車位 51 輛	+50		詳 5-2-3
單元面積	A1 戶 32.33 ㎡ A2 戶 39.52 ㎡ A3 戶 73.53 ㎡ A4 戶 118.12 ㎡ A5 戶 119.17 ㎡ A7 戶 74.56 ㎡	A1 戶 34.31 ㎡ A2 戶 42.12 ㎡ A3 戶 71.61 ㎡ A4 戶 45.40 ㎡ A5 戶 45.43 ㎡ A6 戶 75.17 ㎡ A7 戶 48.65 ㎡ A10 戶 77.93 ㎡ A11 戶 45.14 ㎡ A12 戶 40.14 ㎡	A1 戶 24.62 ㎡ A2 戶 51.12 ㎡ A3 戶 1.09 ㎡ A4 戶 72.63 ㎡ A5 戶 72.42 ㎡ A7 戶 61.71 ㎡ (新增) A8 戶 48.65 ㎡ A10 戶 77.93 ㎡ A11 戶 40.14 ㎡ A12 戶 40.14 ㎡	因增加商業空間減少住宅單元面積	詳 5-2-13 表詳平面圖
交通影響	實況：21 車/小時車流量(800輛) 基地 602 公尺範圍內公共設施量 1.停車場：基地 50 公尺範圍內有 6 處停車場、商業停車場 2.公共設施：共有 14 處公園、商業及醫療設施在 602 公尺範圍內 3.人行步道：主要道路部分路段有人行道	擬定：預計增加移入人口密度為 139 戶/人、48 人(人口密度)與 100 年高層市街住宅之平均戶密度為 2.67 人/戶，不須以人口 3 人計算 基地 602 公尺範圍內公共設施量 1.教育：中華國中 2.運動：巴子埕兒童公園、樂樂公園、新龍公園、高麗公園 3.醫療：南港、新上安醫院等處、(南)兒童運動場	本基地所增加住宅單元 50 公尺範圍內增加約可容納 607 輛車位，經測量之停車場約可容納，本基地之停車場約可容納 607 輛車位，另增加商業空間為商場及商業住宅，其中增加商業車位，位於住宅大樓內增加所增加商業車位，因此不致產生車位不足之虞。 本基地停車場出入口位於 21 年高層市街，為降低車流出入口對周邊道路及行人通行影響，並基於該處商業區商業車位可量，新出入口設置於商場，並在商場內設置專用車位，故可減輕本基地對周邊增加對該地交通之影響。	詳 5-2-16	
公共設施與受用	實況：預計增加移入人口密度為 139 戶/人、48 人(人口密度)與 100 年高層市街住宅之平均戶密度為 2.67 人/戶，不須以人口 3 人計算 基地 602 公尺範圍內公共設施量 1.教育：中華國中 2.運動：巴子埕兒童公園、樂樂公園、新龍公園、高麗公園 3.醫療：南港、新上安醫院等處、(南)兒童運動場	擬定：預計增加移入人口密度為 139 戶/人、48 人(人口密度)與 100 年高層市街住宅之平均戶密度為 2.67 人/戶，不須以人口 3 人計算	依據高層市街市政府 105 年 12 月調查資料，高層市街住宅之平均戶密度為 2.77/371 人，自設於少子化地區，人口密度較低，本基地採用公共設施量已與實況相符，本案更無增加住宅之人口密度與公共設施量之虞，故不致影響公共設施之受用。	詳 5-2-15	
電梯與電力	150m*17m 2 戶 2 層	200m*17m 11 戶 8 層 150m*17m 12 戶 8 層	-1 部	本基地一層六戶會造成一層十戶配置，因此增加一部電梯。	詳 5-2-13 表詳平面圖
綠屋頂	76.00%	26.00%	-0.04%	配合設計計畫縮減屋頂。	詳 5-1-22
綠屋頂面積	342.14 ㎡	223.37 ㎡	-128.77 ㎡	配合設計計畫縮減屋頂。	詳 5-1-22
綠化率	74.56%	74.56%	-0.03%	配合設計計畫縮減屋頂。	詳 5-1-1

百碼

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)

參考範本

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

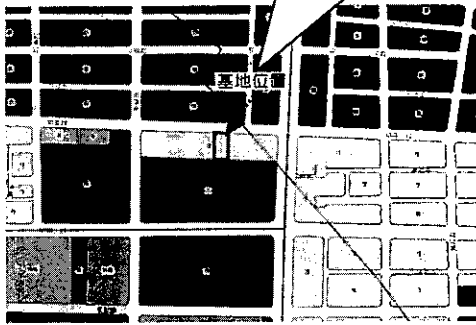
頁碼

2-2 基地位置圖

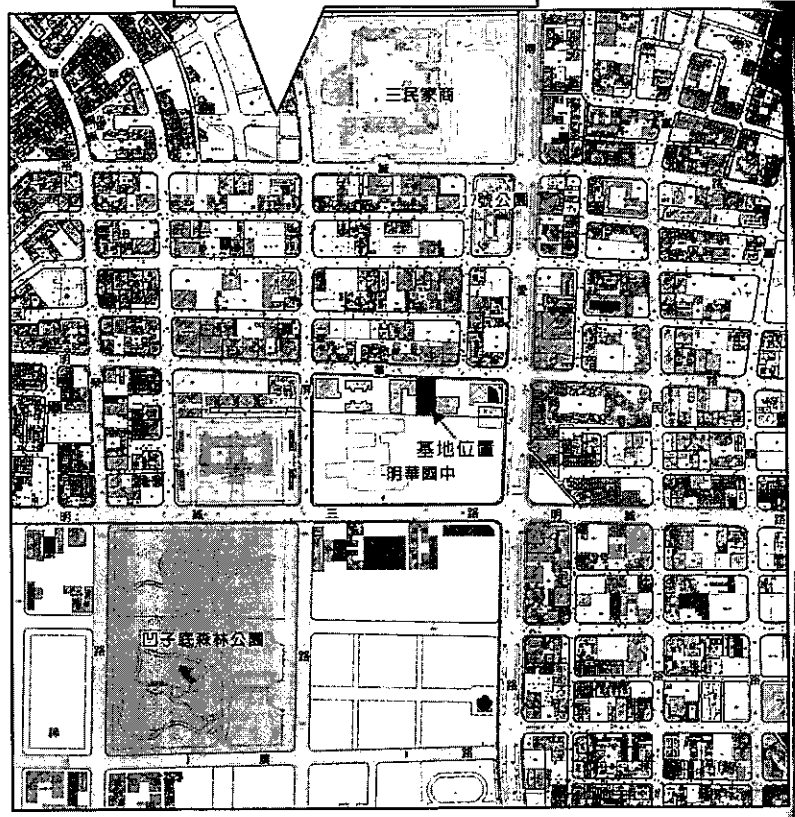
參考範本

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米對側道路
- 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，附近學校有鳳華國小、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市，商機繁榮，交通機能便利，因此未來深具發展潛力。

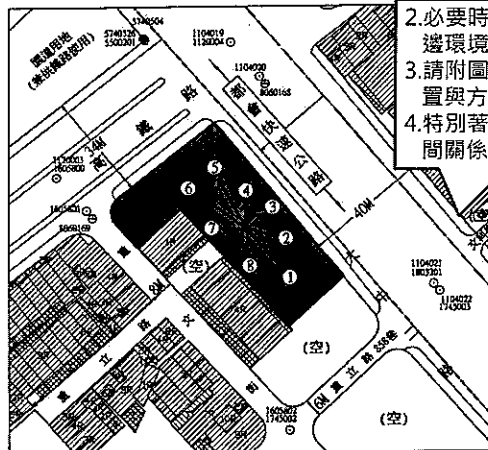
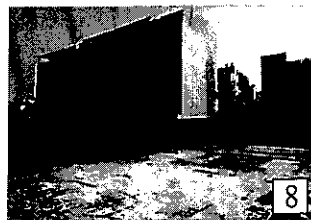


頁碼

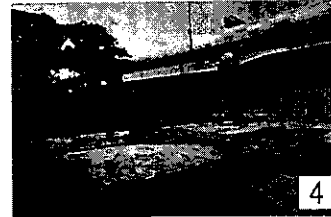
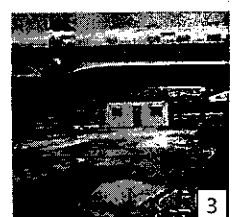
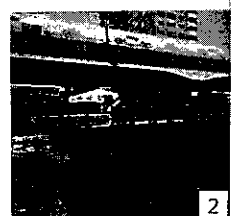
2-3 基地現況圖、附近環境特徵

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

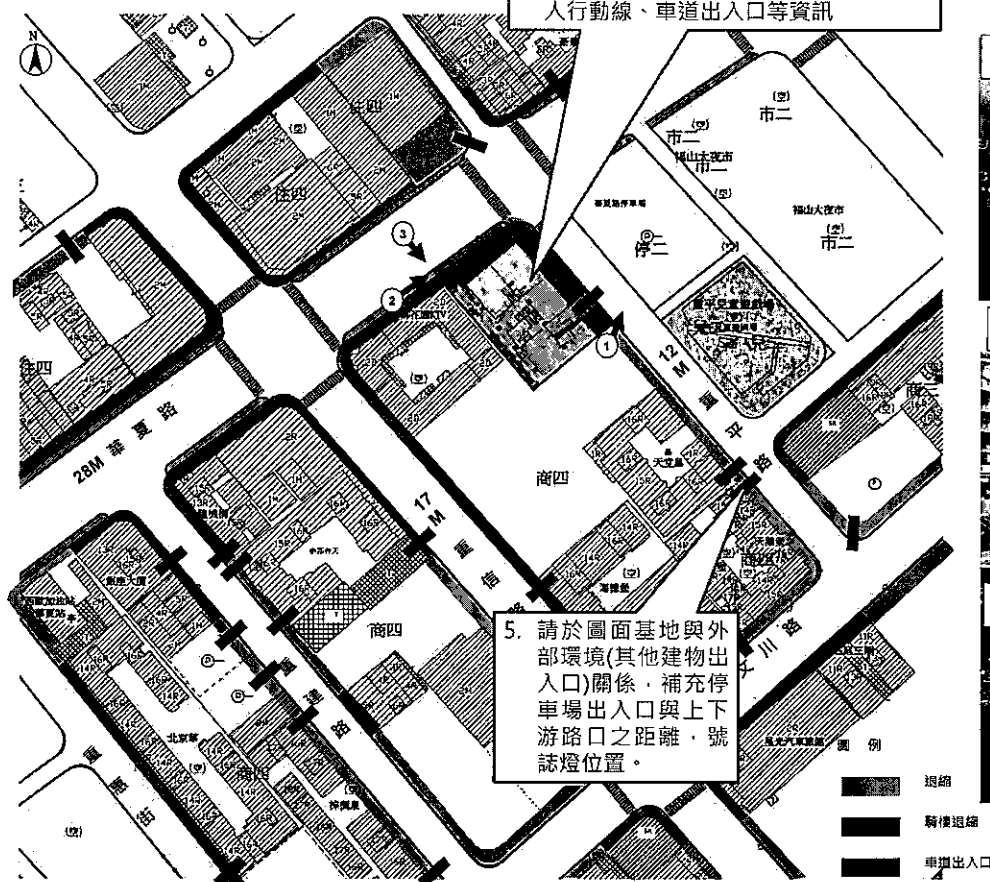


頁碼

2-3 基地現況圖、附近環境特徵

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

參考範本



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

頁碼

2-4 基地與周邊量體關係圖

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、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

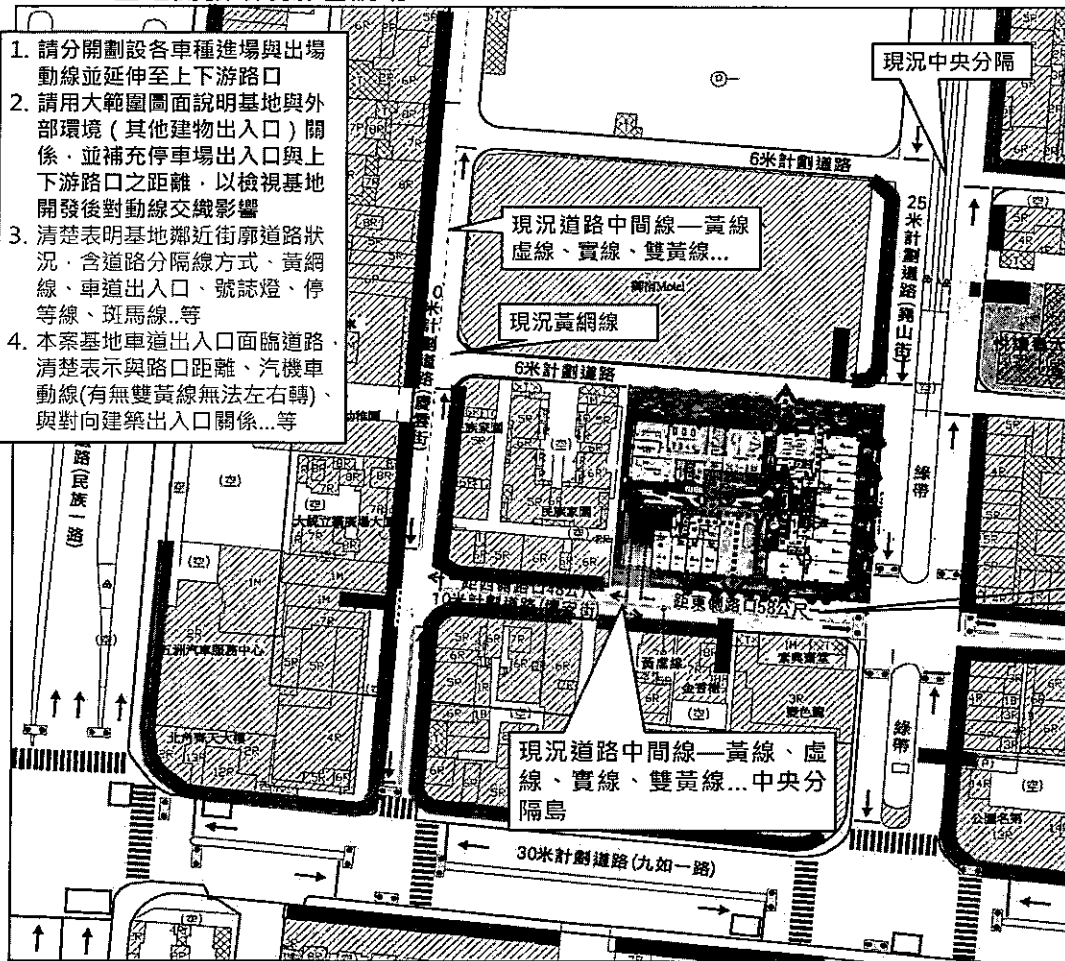
參考範本



頁碼

2-5 基地開發環境影響說明

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



參考範本

交通影響說明

本案基地面積以上圖面面積合計
7810.74 m² (1695.16' x 1695.16')，可容納約對基地出入口計畫
及交通影響評估報告，本案係屬及 63 個停車位不遠於附近交通
路網或路網，則得解決機車之停車問題，則法距距 64 個機車
位，本案於地下，僅規劃 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

本案基地住宅一樓以門窗、門窗及公共道路空間與鄰地或鄰地
區隔，則得解決少許式開放空間，公眾可自由進入開放空間，則
不會影響住宅之居住安全，且本案係 31.67% 長機路率設計所提供之
開放空間對周邊環境景觀正面影響符合公益性之設計原則。
本案建築物色彩以少許式開放空間系列，其體大多採白色及淺灰色系
為主，又設計高達 88.55% 之綠化率(含植栽)，則得解決對鄰地或鄰地
對周邊環境景觀有正面影響。

污染影響說明

本案基地 95 戶較小規模且為住宅之住宅建築，並不產生大
量之污水及垃圾，則周邊環境之影響不大，有關本案污水及垃圾之
處理方式如下：
1. 污水處理：依當地市污水處理廠之規定，本案設置污水分
流管線並接入下水管，不致對環境造成污染。
2. 垃圾處理：本案於一樓設置垃圾分類儲存空間，再配合當地市政府
或不落地政策，則得解決對鄰地或鄰地交通及環境
，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

頁碼

2-6 開發內容、設計目標及構想說明

開發內容

本案開發案主體為地上 23 層、地下 4 層，二層以上均作為集合
住宅使用，每層 7 戶，全案集合住宅共計 152 戶。
地面一層設有店舖 1 戶其他主要公共設施有門廳、門窗及公共
區空間，消防中繼水塔設於 14 層，地下 1 層—地下 4 層為停車空
間及防空避難室使用。

設計構想

- 本案三面道路，建築主體一字形配置，並自建築線分別退縮
5.9m-18m 建築，藉以留設寬敞之沿街步行道並加以綠化並提
供人行步進空間，可減少建物對都市環境之衝擊，美化建築外部
空間。
- 建築物地上層部分，均至少自基地界線退縮 4.42 公尺以上建築
，以利通風及周邊建物之通風及採光。
- 本案地下室開挖率為 70.29%，少於法定 80%，且沿街退縮，
以利雨水匯集，強化基地排水功能。
- 屋頂設置空中花園供住戶休閒，屋頂下可設置附近環境，
並使建築後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居民步行、休憩及公共服務空
間供住戶聚會交遊使用，環境單純，則能營造舒適之住宅環境。
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。

位向設計

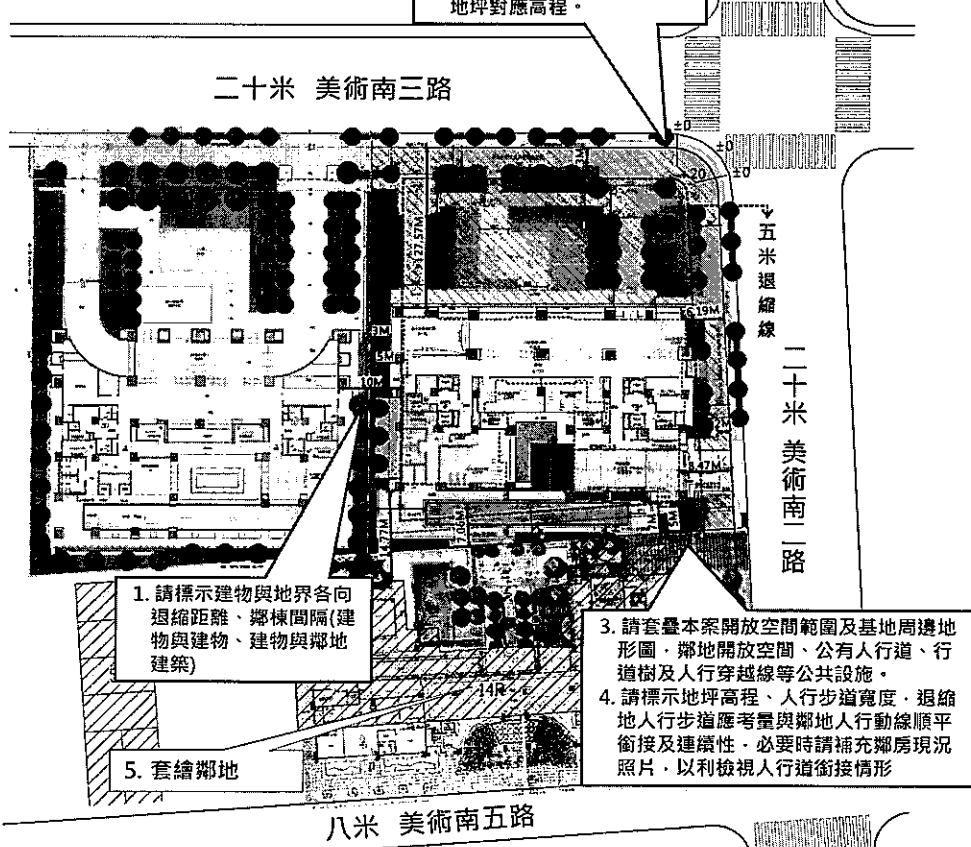
- 本案建築主體呈長方形，短向 34M 寬度，視野開闊，長向
40M 大中路，大中路目前為高層商業快速道路，備置大
交通量，故建築主體立面設計以短向為正面取向，長
向則採退縮建築平行側面大中路，以減少高層道路所產生之穿
越及切割等視覺衝擊，致街角空間則藉由轉角實體牆面挑出之
挑空景觀平台，提供立體綠化，增進垂直綠化之都市綠意。
- 建築主體力求方正開闊並採古典裝飾元素，顏色以米白色
為主，高層採米白色石材，營造舒適之住宅空間及清新之視覺
效果。

設計目標

- 本案基地三面道路，分別採 40m 大中路、34m 寬度及
8m 寬度，鄰近地區現有建築型式多為透天住宅，其中
大中路及高層道路目前設有公共人行通道，本案開放空間
與人行環境相輔，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，總樓地面積 123.34m²
全案均達建築容積率步行步進式開放空間，景觀環境則
予以綠化，則能達到下列目標：
a. 藉由開放空間之設置，提供社區居民良好舒適之步行空
間。
b. 引致社區外部空間之美化，並增進居民戶外之互動
，改善社區環境。
c. 建築主入口設置寬敞之門廳室外空間，以利室內、
外空間之銜接與串聯。
d. 街道兩側建築綠化，使街道景觀更寬敞、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，強化適用化設計，並設置景觀平台產生
深遠層面立體綠化，可創造都市景觀及建築美感效果。

參考範本

2. 路口轉角斜坡道請以全面扇
形方式處理，範圍須涵蓋及
順接行人穿越道，並請標示
地坪對應高程。



頁碼

2-7 人行空間及行車動線

4.設置有店舖單元申請案，請於地面層考量店舖衍生機車停車需求之停車配置。

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。

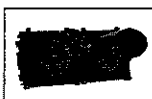


鄰地照片



鄰地照片

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



車道黃網線示意圖

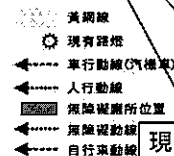
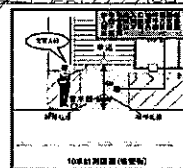


車道黃網線示意圖



車道黃網線示意圖

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。



人行&行車動線平面圖

現況道路中間線—黃線、虛線、實線、雙黃線...中央分隔島

頁碼

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慮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。

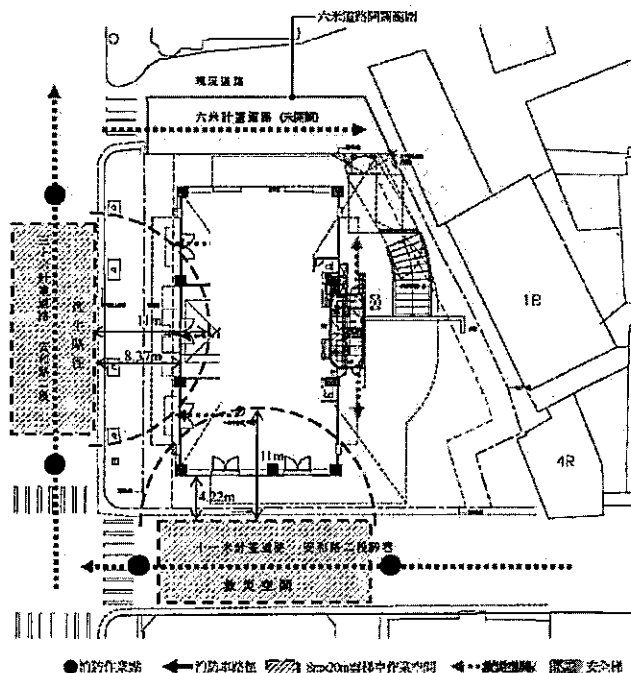
檢討：

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：



消防救災檢討圖 Scale: 1/300

頁碼

2-9 植栽計畫

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

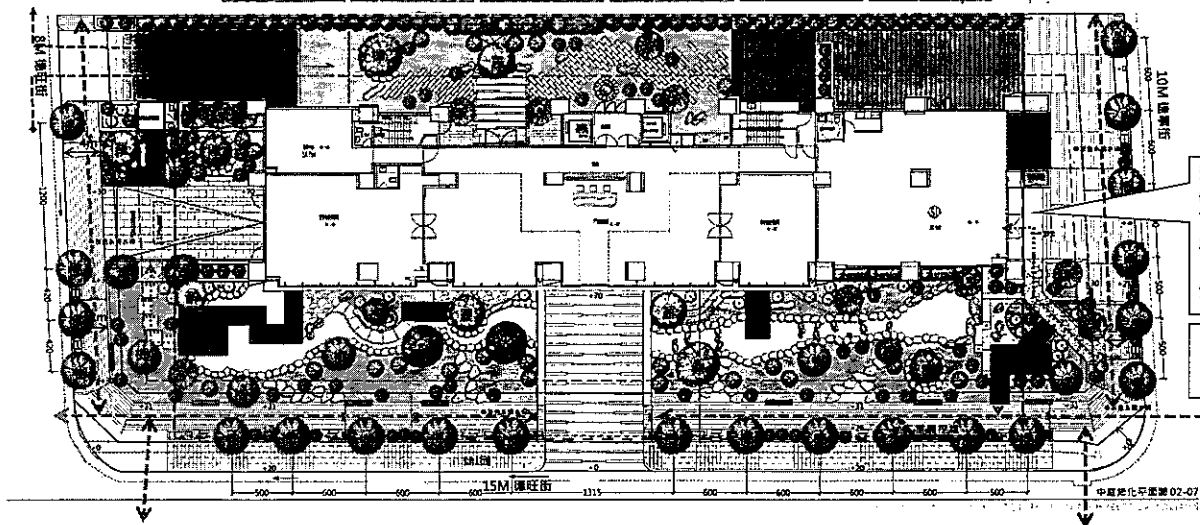
2. 植栽表請清楚標示植栽規格、數量、覆土深度。

3. 灌木圖例請注意需清晰可辨識

圖例	名稱	樹種	規格	數量	覆土深度	計算式	總面積
	金露花	灌木	16cm	29	120cm	$16 \times 16 \times 29 = 7424$	316.32
	馬櫻丹	灌木	15cm	2	150cm	$15 \times 15 \times 2 = 450$	16.198
	長紅木	灌木	15cm	2	150cm	$16 \times 2 = 32$	14.4
	光臘	灌木	15cm	2	150cm	$14.4 \times 14.78 = 29.18$	16.2
	羅漢松	灌木	15cm	4	120cm	$16 \times 2 \times 14.7 \times 13.95 = 45.49$	27.23
	紫藤	灌木	15cm	12	150cm	$16 \times 5 \times 15.2 = 153.12$	11.98
	藤樹	灌木	15cm	1	120cm	$11.98 \times 3/4 = 8.98$	10.02
	黃楓	灌木	15cm	3	150cm	$10.02 \times 14.17 + 13.22 = 37.41$	1534.71
綠帶面積合計						$539.94 + 474.48 + 520.29 = 1534.71$	2219.92
綠帶面積合計						$3051.42 - 831.5 = 2219.92$	2219.92
綠帶面積合計						$1534.71 / 2219.92 = 69.18\%$	75%

參考範本

4. 灌木規格請標註「株/m²」，請勿僅寫「密植」

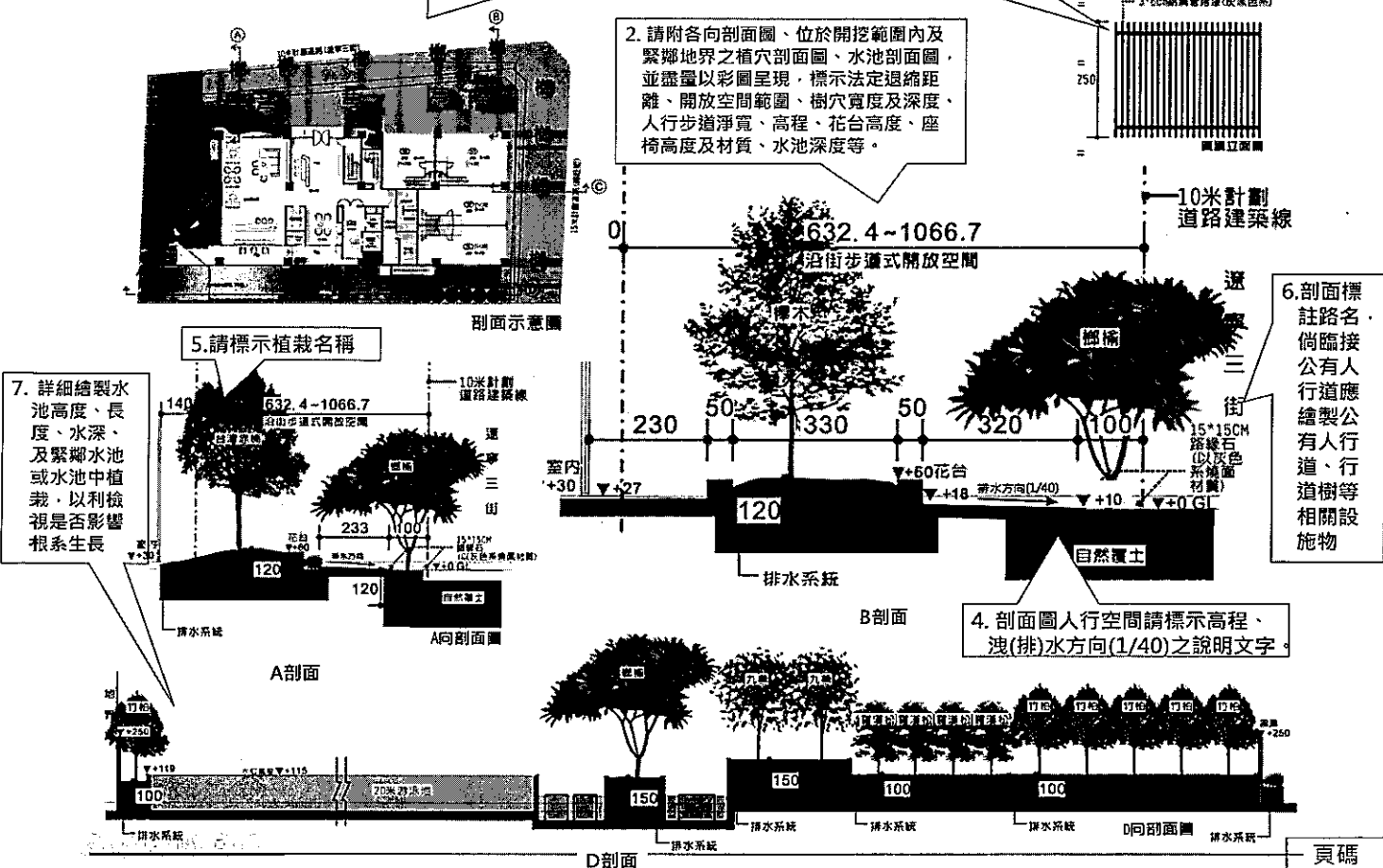


2-10 植栽剖面圖

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

參考範本



2-11 屋頂綠化

參考範本

1. 植栽表請清楚標示植栽規格、數量、覆土深度。

2. 請充分考慮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。

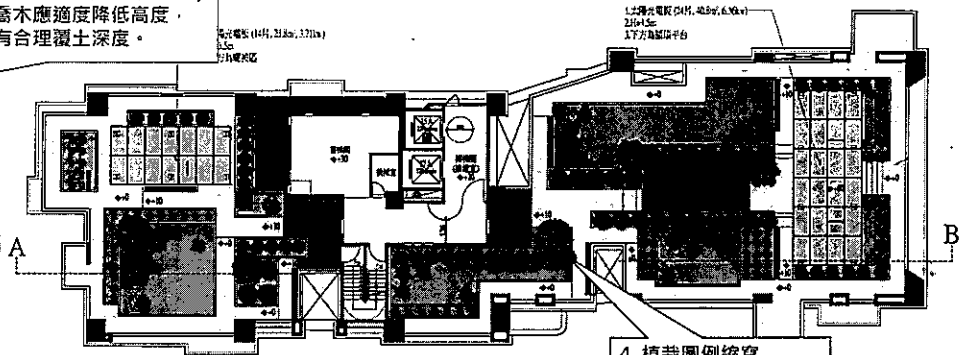
植栽表(示意)

圖例	名稱	規格	數量	覆土深度	綠覆面積
	金露花	灌木	29	120cm	$1.98+5.15+11.14+6.52+166.07+7.9+123.82+6.61+2.28+3.38+17.52+42.49+102.65+3.4+5.06+1.93+2.1+6.99+3.3=520.29$
	馬鞭草	灌木	2	150cm	$15+11.98=27.98$
	馬鞭草	灌木	2	150cm	$15+2=32$
	光臘木	灌木	2	150cm	$14.4+14.78=29.18$
	羅漢松	灌木	4	120cm	$15+2+14.7+13.95+9.48=45.49$
	紫楠	灌木	12	150cm	$27.23+15.13+15.56+26.5+15.2+153.12$

圖例	名稱	規格	數量	覆土深度	綠覆面積
	金露花	灌木	4-5	60cm	
	馬鞭草	灌木	4-5	60cm	
	光臘木	灌木	1-2	60cm	
	七聖香	灌木	1-2	60cm	
	雲茄花	地被	4-5	60cm	
	台北草	地被	密植	30cm	

綠覆面積合計：
 $539.94+474.48+520.29=1534.71$
 綠覆率：
 $3051.42-8315=2219$
 $19.92-222.03=1997.89$
 $34.71/1997.89=76.82\%>75\%$

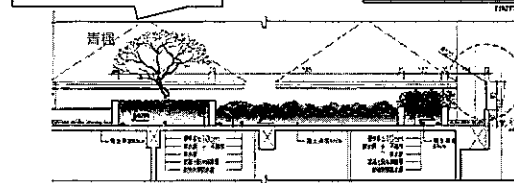
3. 灌木圖例請注意需清晰可辨識，灌木規格請標註「株/m²」，請勿僅寫「密植」。



5. 請標示植栽名稱

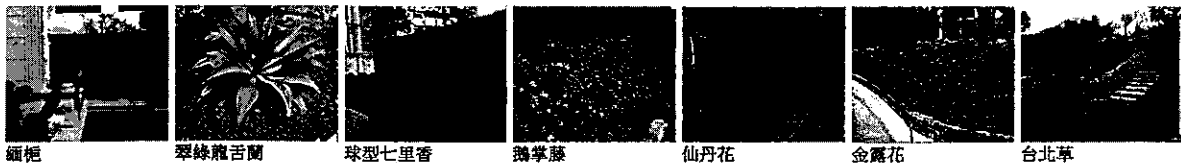
屋頂一層綠化平面配置圖

4. 植栽圖例縮寫



剖面圖示意圖 A (示意)

6. 請標示剖面圖請標示高程、花台高度、覆土深度與女兒牆距離。
 7. 請標示排水方向。



繡杞

翠綠龍舌蘭

球型七里香

鵝掌藤

仙丹花

金露花

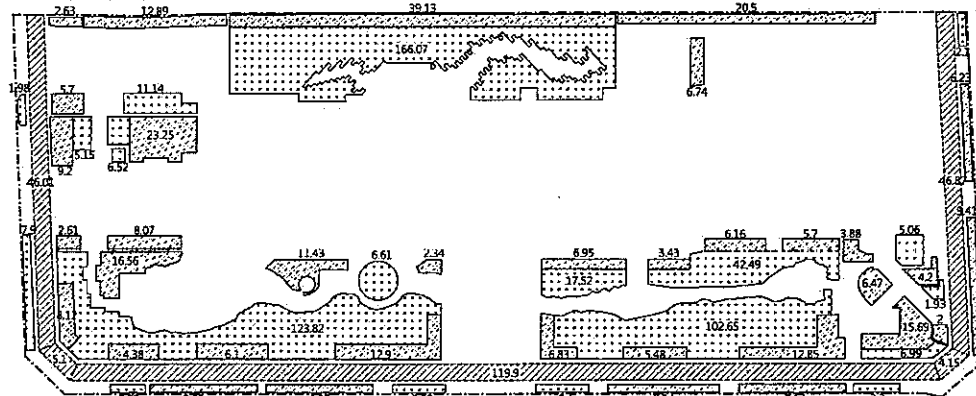
台北草

頁碼

2-12 綠覆率檢討單線圖

參考範本

02-07 中庭綠化平面圖



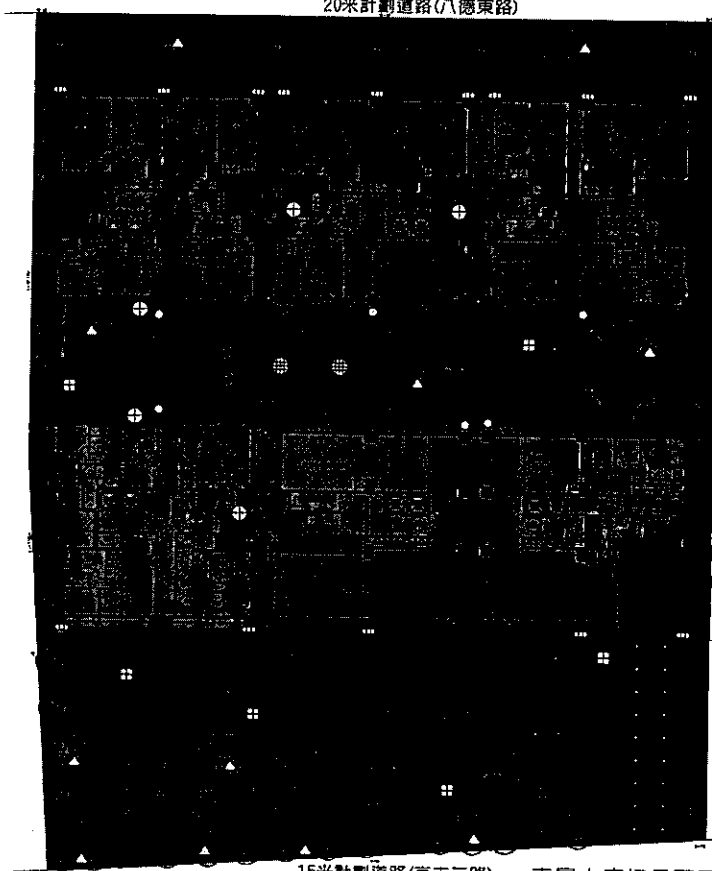
圖例請注意需清晰可辨識

● 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

頁碼

20米計劃道路(八德東路)



15米計劃道路(京吉三路) 壹層中庭燈具配置平面圖

庭園造景燈光計劃

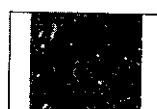
本案之庭園造景燈光計劃，著眼於下列設計觀庭園綠化植栽空間設置底燈及隱藏式燈具，避免產生直射眼睛之眩光。接近建築物之區域設置壁柱燈及地面燈具，使建築地面具有柔和的燈光效果。



中庭柱丹燈



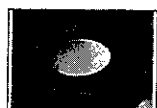
草皮燈



中庭照樹燈



向下投射燈



地底LED燈



水池燈



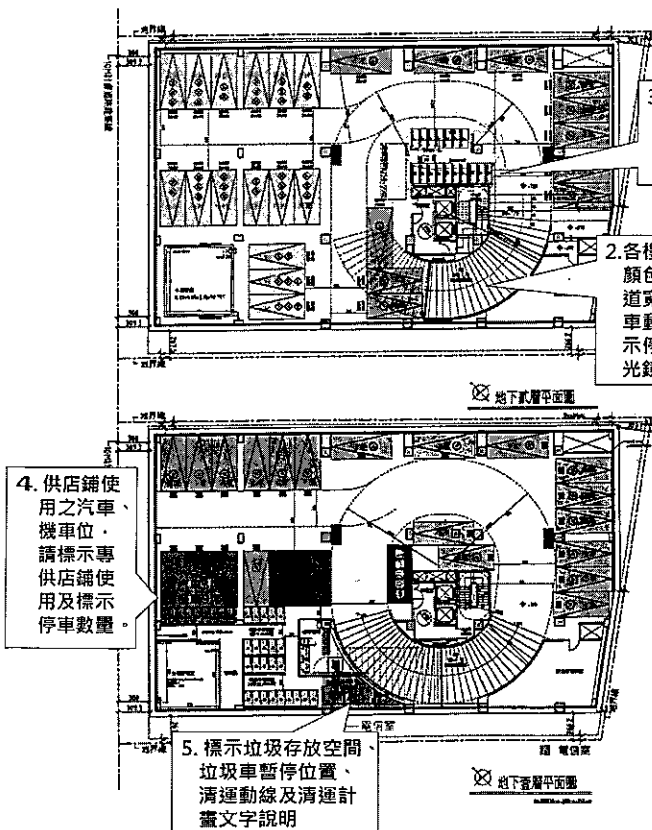
柱面壁燈

符號	⊕	⊙	⊗	⊠	△	●	○
名稱	中庭柱丹燈	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

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。

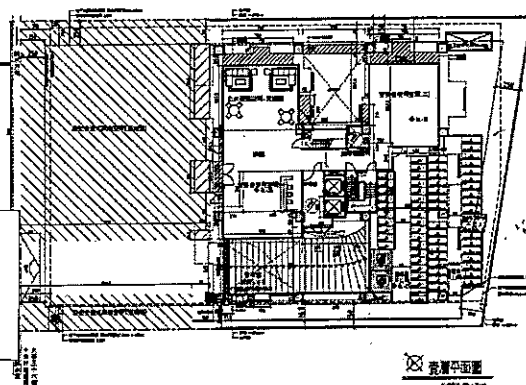


3. 設置地下層之無障礙車位、自行車停車位請鄰近梯間，以提供合理友善停車環境

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	合計	合計	合計	合計
1F 停車數量	0	0	0	30	2	32
2F 停車數量	22	0	2	24	33	0
3F 停車數量	12	40	0	52	0	0
合計	34	40	2	76	63	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根據法定停車空間法定停車39輛、自行車停車位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，應配置機車停車位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

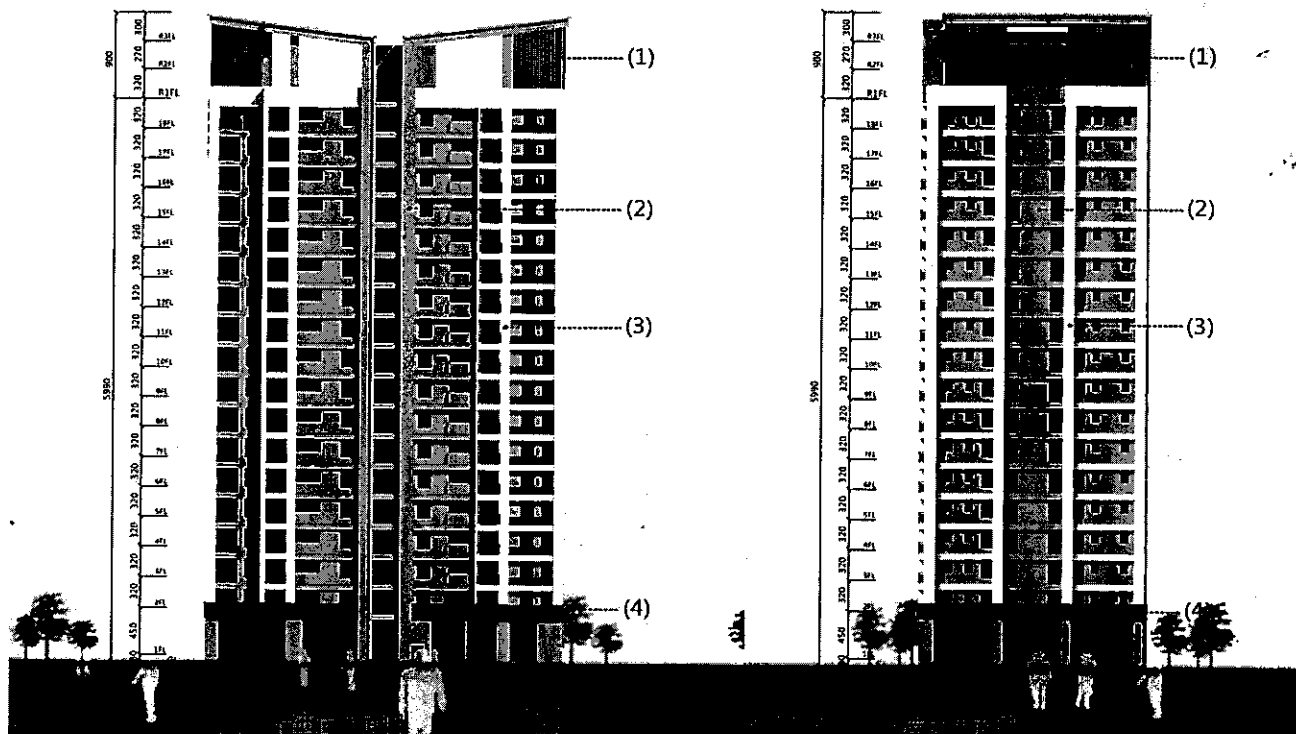


2-15 建築各向立面圖(色彩計畫及材質模擬)

參考範本

- 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

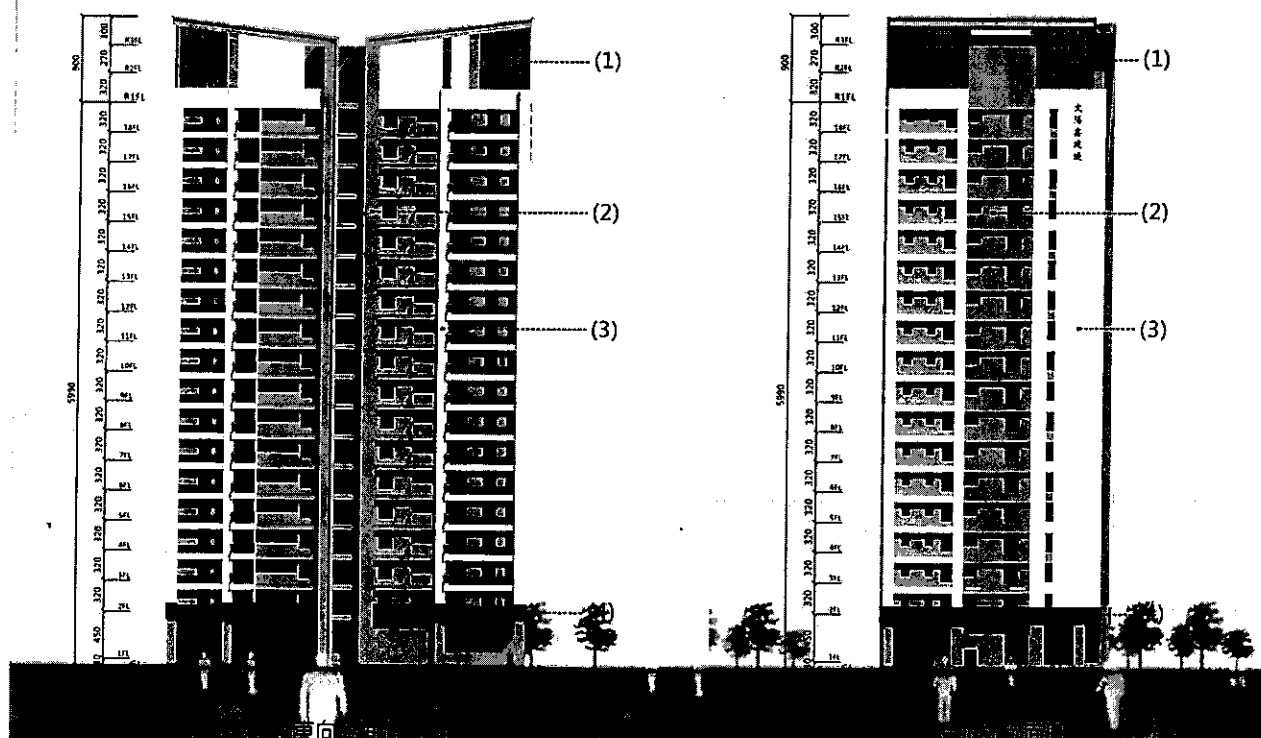


頁碼

2-15 建築各向立面圖(色彩計畫及材質模擬)

參考範本

- (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

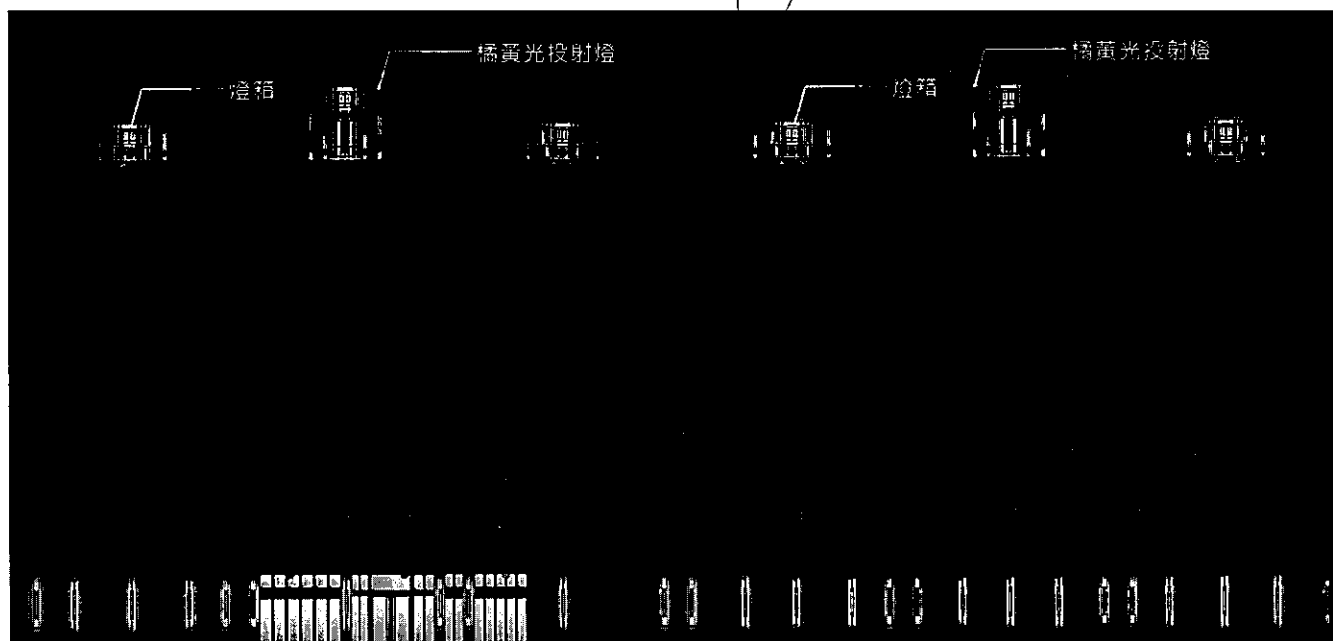


頁碼

2-16 建築外觀透視圖(含夜間照明模擬)

4. 燈光計畫不含室內
燈光或陽台燈

參考範本



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。

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

■ 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

3. 燈具圖例(數量表、
設置位置)

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。

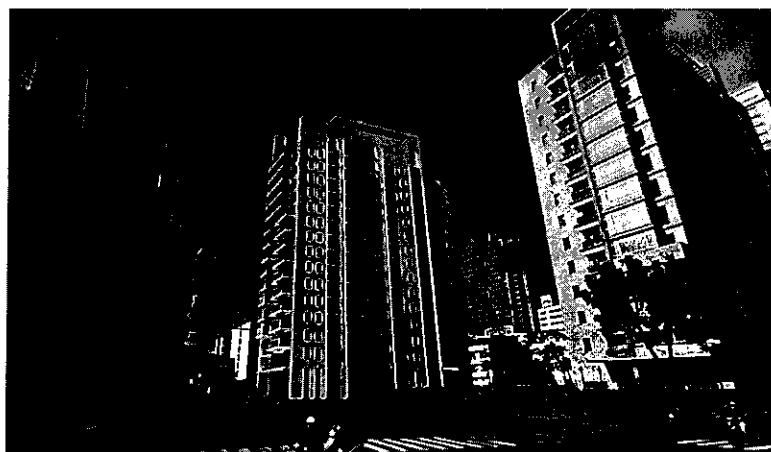
燈箱示意圖

頁碼

2-17 建築3D現況模擬

參考範本

- 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

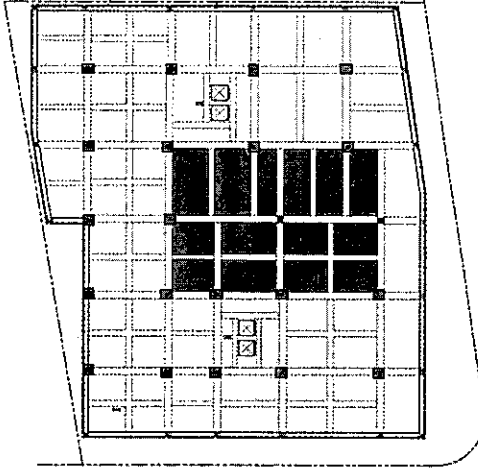


頁碼

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，經受審審議通過者，地下室開挖率得酌予提高。	本案地下室開挖率 $1913.22\text{m}^2 \div \text{基地面積} 2392.96\text{m}^2 \times 80\% = 1914.37\text{m}^2$ OK!  地下室開挖面積 1913.22m² 地下室屬雨水貯集平面圖 說明： 1.檢附地下室平面圖並計算地下室開挖率。 2.本案設置供查核容移要點11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期法令規定範圍內者，無須辦理變更程序。	2.	建築基地宜設置雨水貯集設施及綠能設施(以轉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 $0.992 \times 1.64 \times (24 \times 20) = 71.56\text{m}^2$ $> \text{建築面積} / 10 = 699.53 / 10 = 69.95\text{m}^2$ OK! 太陽能電設備：單片255W 設置容量：255Wx44片=11.22KW 太陽能板尺寸圖 集光功率：255Wp 廠牌：GINTECH 型號：GIN P6-60-250W 太陽能板安裝及配電設備圖 2. 逐項檢討。 屋頂突出物頂層上方設置太陽能光電板 屋頂突出物頂層上方設置太陽能光電板 屋頂頂層平面圖 頁碼

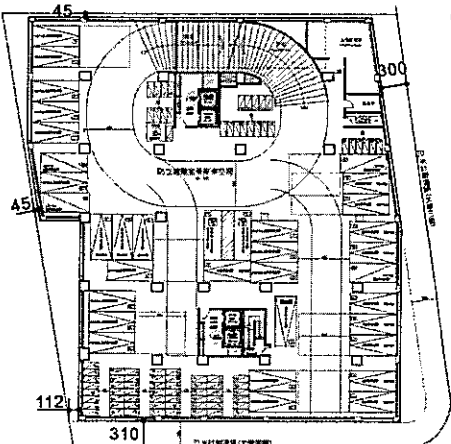
2-18 都市設計審議原則之容積增量相關法令檢討

2-18-1 開挖率、雨水貯集及綠能設施、退縮建築設計

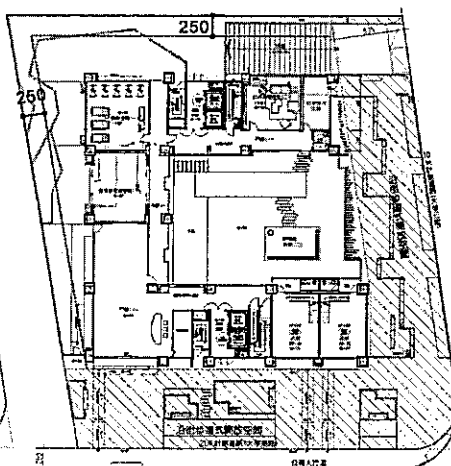
項目	法規內容	本案設計檢討
3.	建築基地退縮建築設計應符合下列規定： (1) 地下室外牆與建築基地主出入口側基地境界線之淨距離應在3公尺以上，與其他基地境界線之淨距離應在45公分以上，但無法於主出入口側距離3公尺以上淨距離者，得於其他基地境界線縮減。 (2) 建築物在十二層以下者，地面以上各層與基地境界線之淨距離應在2公尺以上。 (3) 建築物在十三層至十五層者，地面以上各層與基地境界線之淨距離應在2.5公尺以上。 (4) 建築物在十六層以上者，地面以上各層與基地境界線之淨距離應為 $H/2$ (H：建築技術規則規定之建築物高度)，且不得小於4公尺。 (5) 建築物因設置露台、陽臺、花台及其他不計入建築面積之構造物之需求者，經高雄市政府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基地主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) 本案設置露台、陽臺、花台及其他不計入建築面積之構造物與基地境界線之淨距離皆大於2.5公尺以上。

1.檢附地下室、地面層平面圖，並標示建築物與基地境界線之相對淨尺寸。
 2.本案設置供查核容移要點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期法令規定範圍內者，無須辦理變更程序。

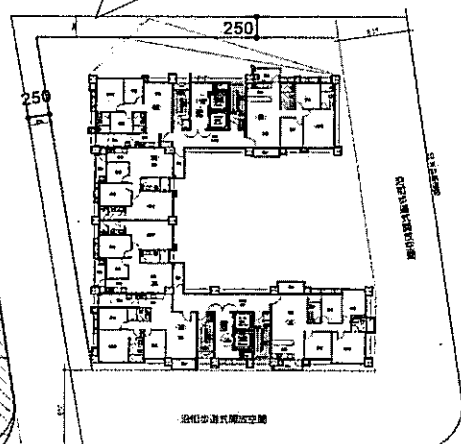
2.5m 容積移轉退縮線



地下室退縮平面圖



壹層退縮平面圖



參拾伍層退縮平面圖

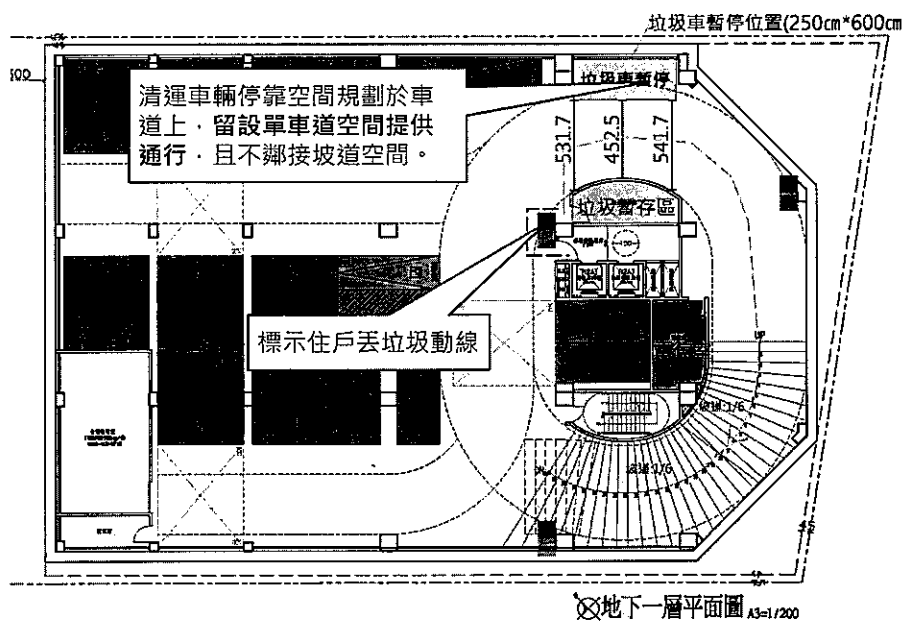
2-18 都市設計審議原則之容積增量相關法令檢討

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



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。

動線與配置說明

垃圾處理計畫檢核表

(說明可另詳下頁)

容積總樓地板面積/20m²	11155.79/20=558人
使用人數*基準產量(1.21kg-人)	558人*1.2kg=667kg=0.67噸
本案使用4.8噸車輛	5.75*1.9*2.09
地下室設置2.5M*6M之暫停空間	地下室最小淨高2.2M>2.1M...OK
地下室型應檢討淨高	清運一次/天
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」增列檢討項目	人行動線重疊部分簡短

垃圾暫存設備照片



頁碼

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	地下室設置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	遮蔽設施設計	(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)
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

說明：
一、根據本局建築管理條例第105條之規定，凡在建築物內設置垃圾暫存區，應符合下列規定：
（一）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（二）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（三）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（四）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（五）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（六）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（七）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（八）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（九）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（十）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。

高雄市政府工務局函

主旨：為陳述建築管理條例第105條之規定，凡在建築物內設置垃圾暫存區，應符合下列規定：
（一）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（二）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（三）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（四）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（五）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（六）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（七）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（八）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（九）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。
（十）應設置於建築物內，且應設置於地下室或半地下室。

！ 本頁供參考，"免放入報告書" ！
！ 本頁供參考，"免放入報告書" ！

2-18 都市設計審議原則之容積增量相關法令檢討

2-18-3 智慧生活科技應用

光纖設備

光纖寬頻FTTB或FTTH應用

智慧建築系統範疇：

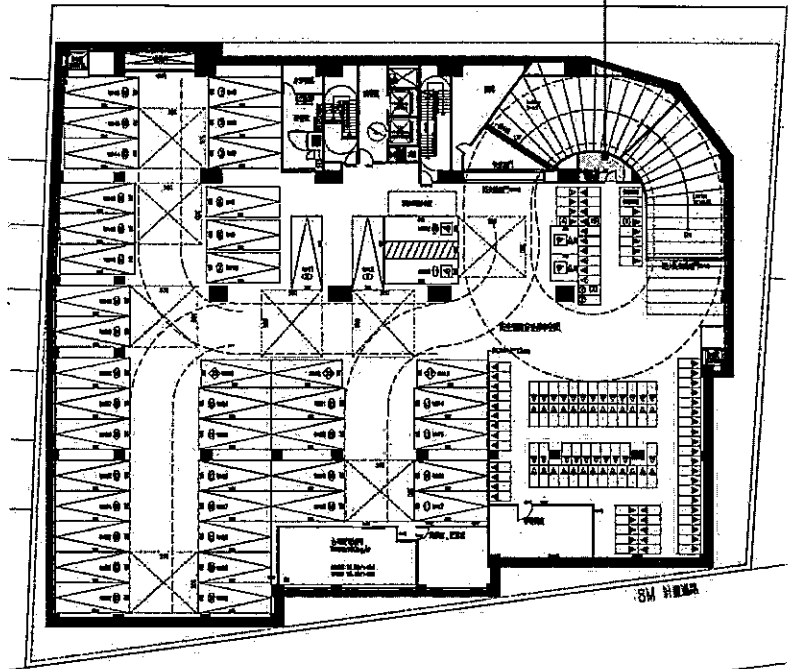
- 智慧型全IP住家保安對講系統
- 大樓安全中央監控系統
- 電腦門禁管制及信箱電子鎖系統
- 數位監視錄影系統
- 社區多媒體影音播放系統
- 光纖寬頻光纖到府智慧建築系統

本案光纖設備設置於B1F-電信室

預留相關設備間管道

設置位置

(預留光纖寬頻設備之管線)



地下層平面圖 Scale=1/300

頁碼

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

參考範本

項目	法規內容	本案設計檢討	備註						
第一條	本要點依「都市計畫法高雄市政府施行細則」第30條規定訂定之。	本案依相關規定檢討。							
第二條	計畫區內各類土地用途及公共設施用地之容積率、建蔽率及其使用限制，依下表所定，未規定者，依「都市計畫法高雄市政府施行細則」規定管制。 <table><tr><th>使用分區名稱</th><th>容積率(%)</th><th>建蔽率(%)</th></tr><tr><td>大專用地</td><td>40</td><td>240</td></tr></table>	使用分區名稱	容積率(%)	建蔽率(%)	大專用地	40	240	本案基地為第三種住宅區，依「都市計畫法高雄市政府施行細則」規定，建蔽率50%，容積率240%。	
使用分區名稱	容積率(%)	建蔽率(%)							
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容積獎勵。 2.「高雄市政府建築管理處管理空間自治條例」。 3.本市87年12月2日公告發布之「變更高雄市政府都市計畫土地使用分區管制要點(容積獎勵規定、建築物附設停車場空間設置標準等)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。	本案亦應設置緩衝車道。							
第五條	依都市計畫法第27條之1及86.4.23公佈實施之「規定高雄縣梓官鄉(即立高橋大學鄰近地區)地區計畫並配合變更主要計畫」計畫書第六條第一節第四項第(6)點及本計畫書第三章第七節所述，其於高雄市政府協議確定不參加區段徵收之土地(詳圖9-3-1所示)，經變更住宅區或商業區部分，應依照高雄市政府公告發布之「修正「廣大及變更高雄縣梓官鄉(即立高橋大學鄰近地區)地區計畫(通盤檢討)」案」之都市計畫土地使用分區管制要點(容積獎勵規定)案」之獎勵規定，申請建築。	本案亦依相關規定。							
第六條	本計畫區內除本要點第6-1條之土地外，申請建築基地應依下列規定申請建築： 1.除小、中、高中學校及公園、兒童遊樂場用地申請建築外，應自計畫道路境界線退縮6公尺以上建築，退縮部分併計入法定空地並不得開闢(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，退縮部分併計入法定空地並不得開闢(詳圖9-3-2所示)。前項退縮地內有供公眾通行之人行步道、地下室外牆與建築基地間及得突出建築基地之規定如圖9-3-1所示，位於角位之建築基地應依圖9-3-2及圖9-3-3所示，退縮部分併計入法定空地並不得開闢。	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，退縮地併入人行步道寬度為2公尺，地下室外牆與建築基地間距離3公尺，得突出建築基地部分依「建築技術規則」規定辦理，詳圖9-3-1。 3.本案非為公園、兒童遊樂場用地，應自計畫道路境界線退縮6公尺以上建築，退縮部分併計入法定空地並不得開闢(詳圖9-3-2所示)。							
第六之一條	計畫區內下列土地，申請建築時應依第六條之規定： 1.本要點所稱之容積獎勵土地。 2.為因應區段徵收完成後分配土地不經利用(如圖9-3-3及圖9-3-4所示)。 3.本府地政處前經公告為應即遷出使用或遷出使用後應即遷出使用之6公尺計畫道路兩側建築基地(如圖9-3-4所示)。	1.本案非為容積獎勵土地。 2.本案非為應即遷出使用之6公尺計畫道路兩側建築基地。 3.本案非為應即遷出使用之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綠地及人行步道使用，本住宅區圖則5條(南)以下建築基地，依本要點第6條規定申請建築時，其建築基地應退縮50%；興建6樓以上建築基地應退縮原基地50%。	本案為15層樓之新建建築，依規定擬將建蔽率50%，建蔽率為29.23%~50%。							

類型(建築基地名稱)	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，退縮部分併計入法定空地並不得開闢。	由計畫道路之商業區、由計畫道路之住宅區、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
地下室外牆與建築基地間	四公尺以上	五公尺以上
得突出建築基地部份	依建築技術規則「建築基地退縮」規定辦理。	

類型(建築基地名稱)	甲類	乙類	丙類
適用範圍	除學校各主要出入口路口交叉之建築基地。	商業區之道路交叉角隅建築基地。	已規劃確定之都市計畫道路後建築基地。
側向退縮地規模(帶狀式開放空間將併入側向開放空間寬度)	各達至少八公尺以上	各達至少八公尺以上	南側至少二〇〇平方公尺以上且各達至少十二公尺以上
得突出建築基地部份	依建築技術規則「建築基地退縮」規定辦理。		

表9-3-2 側向退縮地規模及得突出建築物規定

檢討內容詳細說明，並標註相關頁面。

頁碼

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

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

參考範本

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鋪植草皮。植栽穴應與地面平整。退縮地應設置長寬150公分植栽穴並以白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 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.公共人行道共構：公共人行道若經申請核准，得與退縮地共構設計時，公共人行道原有機能應予保留。例如：地下管線、橋樑、路燈、電話亭、站牌...等。	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.圍牆設甲類及乙類街角式開放空間之建築基地，其建築物及圍牆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，地面無陡降或阻礙行人之凹凸口，隅面應平整、防滑、耐壓(>210kg/cm²)、透水、且應能與鄰地形成整體感，同時應考慮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景觀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.公共人行道共構：公共人行道若經申請核准，得與退縮地共構設計時，公共人行道原有機能應予保留，例如：地下管線、橋樑、路燈、電話亭、站牌...等。	
		五、建築物量體容積規定(詳見圖9-4-2所示) 編號4-1道路、編號2-1道路及本計畫範圍圖所圖示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應設置同意者不在此限。 圖9-4-2 高度限制圖	

頁碼

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

參考範本

[illegible]

頁碼

3-4 提請委員會同意事項

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。

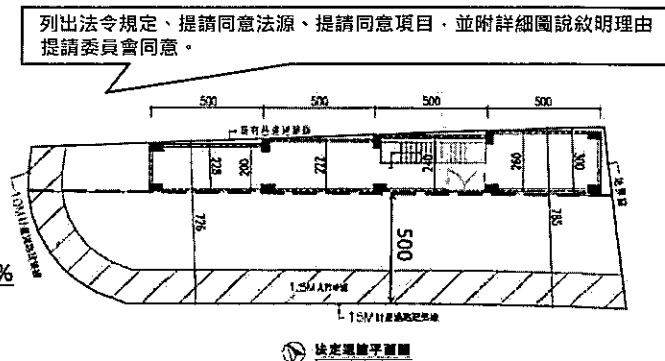
4.理由：
如依規定以較寬道路15M道路退縮5m建築，建蔽率 $24.52\% < 60\%$ ，損及建蔽率。

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%

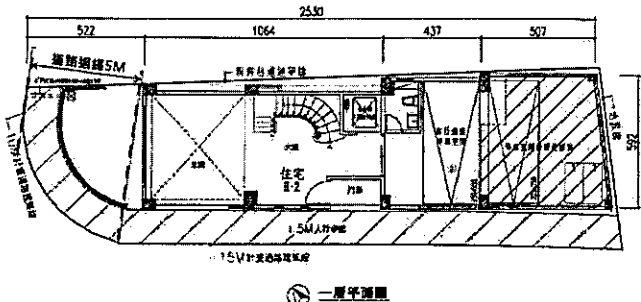
對照法定建蔽率 60% 損及建蔽率權益。



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%



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政府施行細則規定辦理。

(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
商業區	第四種	5
	鄰里中心	5
	社區中心	5
	遊樂中心	5

1.如屬角地，應依下列規定辦理：
(1)五層樓以上(不含)：如屬角地兩面均應退縮。
(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.面臨計畫道路境界線之建築基地，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。
3.面臨綠地之建築基地，其退縮規定如下：
(1)非道路兩側綠地：自綠地境界線起退縮1.5公尺建築，該退縮部分應作為人行步道。
(2)道路兩側綠地：其退縮及留設人行步道寬度依本計畫區面臨計畫道路或重劃區增設道路之退縮規定辦理。

□ 申請基地
→ 道路退縮5M
▨ 建築面積
▨ 退縮人行步道1.5M
▨ 停車空間兼綠地設施

頁碼

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

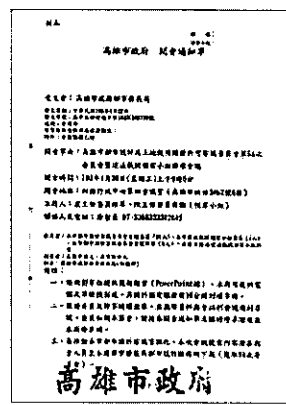
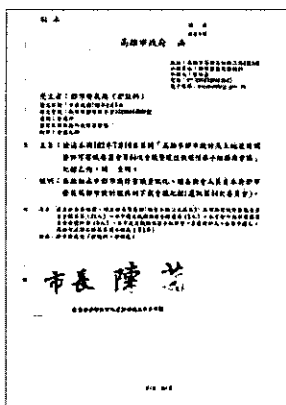
附錄6-3 交通改善措施及對策

頁碼編於右下角
附錄頁碼自第1頁開始依序編碼

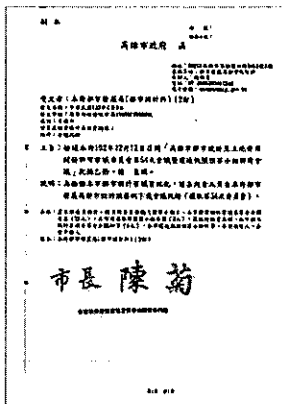
本市建造執照、容積移轉、都市設計及預審相關辦理過程及檢附文件資料表				
日期	辦理階段	受理機關	發文日期 (開會日期)	檢附文件 (公函影本)
	建造執照 掛號	工務局建築處		詳附件
	建造執照預 審掛號	工務局建築處		詳附件
	建造執照延 長復審	工務局建築處		詳附件
	容積移轉掛 號	都發局第貳處		詳附件
	都市設計審 議掛號	都發局都設科		詳附件
	都市設計審 議000幹事 會	都發局都設科		詳附件
	都市設計審 議000委員 會	都發局都設科		詳附件

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。



檢附相關辦理過程公文



106年11月10日高雄市政府都市設計及土地使用管理委員會第110次委員會議決通過都市計畫委員會紀錄		
1. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
2. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
3. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
4. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
5. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
6. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
7. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
8. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
9. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
10. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
11. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
12. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
13. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
14. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
15. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
16. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
17. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
18. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
19. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
20. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
21. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
22. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
23. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
24. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
25. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
26. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
27. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
28. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
29. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
30. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
31. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
32. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
33. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
34. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
35. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
36. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
37. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
38. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
39. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
40. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
41. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
42. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
43. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
44. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
45. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
46. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
47. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
48. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
49. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄
50. 都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄	都市計畫委員會紀錄

應標示幹事會議紀錄公文日期/會議名稱

應由「決議」部分開始標示會議紀錄內容。

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 審查意見回應及相關會議紀錄修正對照說明

參考範本

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 (00年00月00日第00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)。

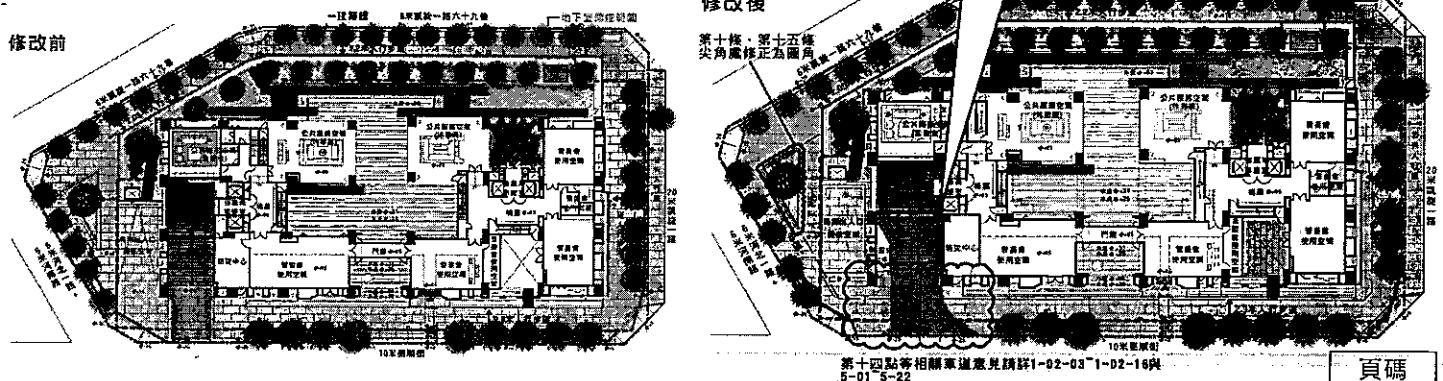
意見回覆：已修正，詳1-02-02、2-07。

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

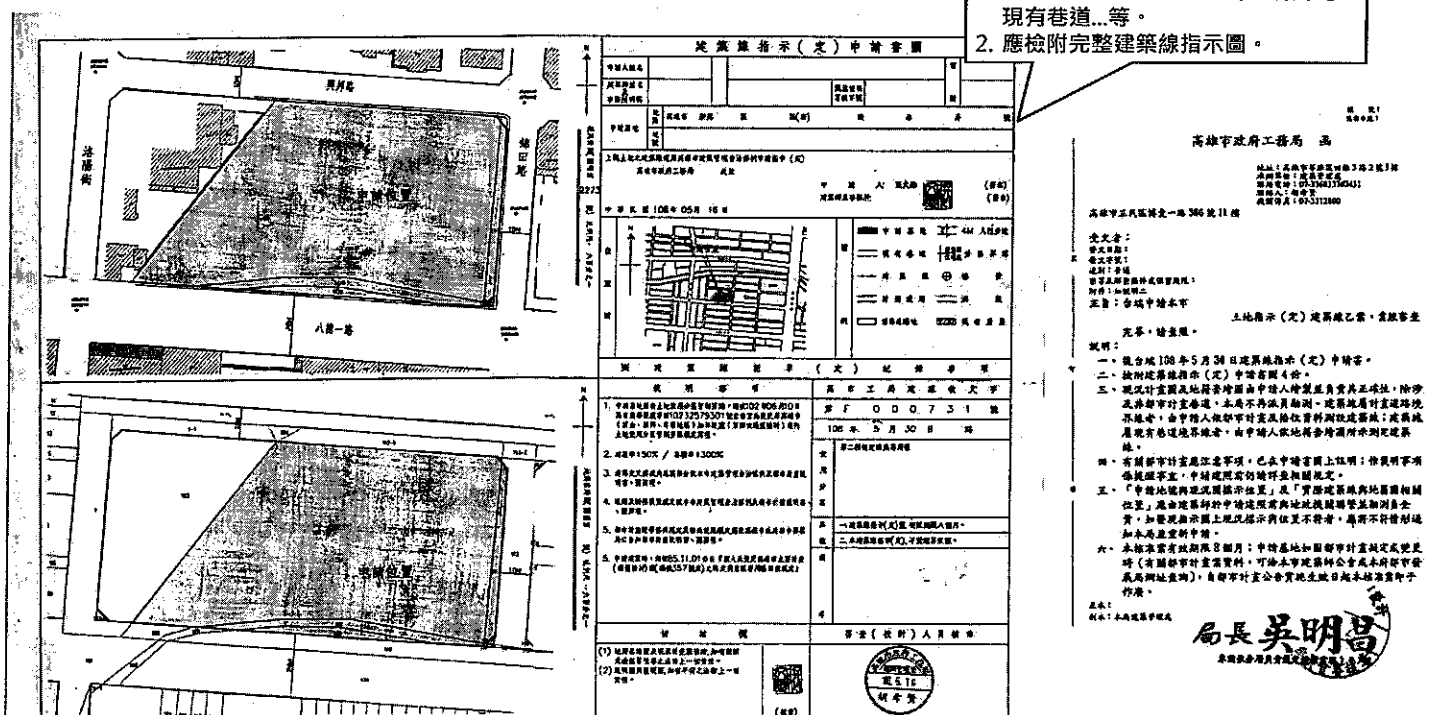


附錄 3 建築線核準函及建築線指示(定)申請書圖或面免指定建築線檢附書

參考範本

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。



頁碼

免指定建築線案件

嘉新市政工程局 公告



茲將本局承辦各項工程招標，凡欲投標者，請向本局領取標單，並繳納押標金，於開標前，將標單及押標金，送交本局，以便開標。此布。

局長 吳憲謀

嘉新市政工程局 公告



茲將本局承辦各項工程招標，凡欲投標者，請向本局領取標單，並繳納押標金，於開標前，將標單及押標金，送交本局，以便開標。此布。

局長 吳憲謀

嘉新市政工程局 公告



茲將本局承辦各項工程招標，凡欲投標者，請向本局領取標單，並繳納押標金，於開標前，將標單及押標金，送交本局，以便開標。此布。

局長 吳憲謀

[illegible]

基地概况	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		
	建築容積	建築率：○○% 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 建築率、容積率			
3 道路最小寬度			
4 轉接設置規定			
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			

頁碼

參考範本

土地登記第一類謄本 (地號全部)

轉印電腦字號K089295號
 土地位置：
 本圖本與地圖網所標相符（實地界址以現文圖界線結果為準）
 賣方：黃利興號
 本圖本與地圖網所標相符
 中 華 民 國
 102年06月21日
 主任：李慶昌

1.請留意地籍圖謄本效期。

列印時間：民國102年06月21日16時05分 頁次：1

本證本係網路申請之電子證本，由 自行列印
 證本地址為：102E089295REG5130490DF4241A48354
 CE435E19DF，可至：<http://land.binet.net> 查詢本證本之正確性
 如欲知更多資訊，請 洽 產商

資料管理機關：高雄市政府地政事務所

登記日期：民國95年07月18日
地目：(空白)
使用分區：(空白)

登記原因：土地重劃
圖 積： 平方公尺
使用地類別：(空白)

等則：--

3.如為容積移轉審議案件，請留意
土地所有權人與申請人是否一致。

(0001) 登記日期：民國97年10月23日
 登記狀態：買賣
 原所有權人姓名：陳國輝
 所有權人：
 權利範圍：全部 *****之1/2*****
 標狀字號：097標狀字第0163458號
 當期申報地價：102萬0千元，估價：\$40,000,000 平方公尺
 評定率與公告現值及應繳地價：
 97年公告現值：*****元，平方公尺
 應繳地價：*****元，平方公尺
 稅務處理事項：*****分之1*****
 領有執照權利來源次序：0001-0000
 註記事項：(空)

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序: 0001-000
收件日期: 民國095年
登記日期: 民國095年11月21日

權利種類: 抵押權
土地坐落: 臺南市第0300000地號
登記原因: 設定

債權人: 人
債務人: 人

價值比例: 全部 (1分之1)
抵押權總金額: 最高抵押權本金總額 ***** 106,800,000元正
抵押日期: 於095年11月21日
清償日期: 依該名額與約定
利息(率): 依該名額與約定
清償利息(率): 依該名額與約定
債權人及債務人比例: 債務額比例全部, 債權額比例全部
權利種類: 所有權
附註登記次序: 0003
設定權利範圍: 全部 ***** 1分之1 *****
證明書字號: 098增登字第007143號
設定義務人: 人
共同擔保人姓: 人

其他登記事項: (空白)

其他登記事項：(空白)

《本館本列印室專》

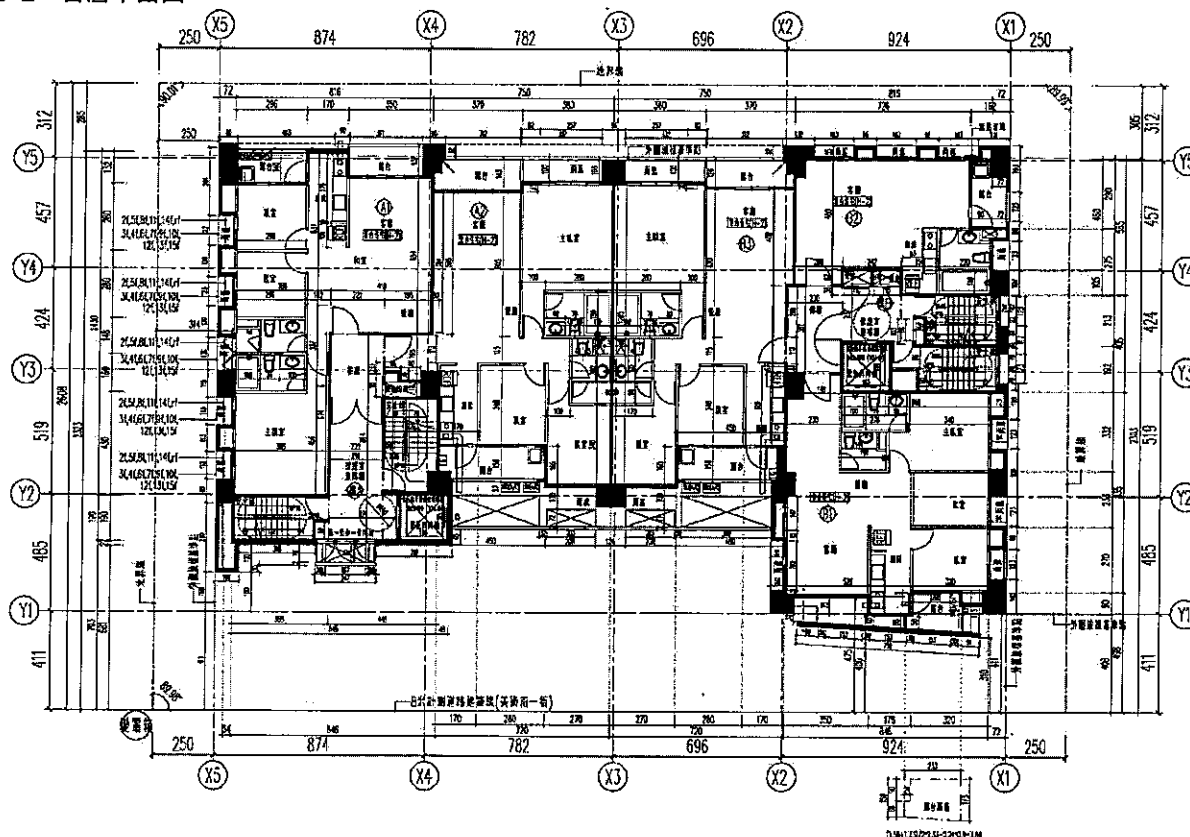
各注意：一、本電子讀本係依電子書法規定產製，其所載與另一語文檔與地政事務所核製之紙本讀本具有同等效力。

二、本電子讀本已含解題之明文資料，僅供閱覽。本電子讀本係具文書證明效力，應上報至 <http://land.blnet.net> 網站查驗。以上傳電子讀本語文檔(檔案頁)

參考範本

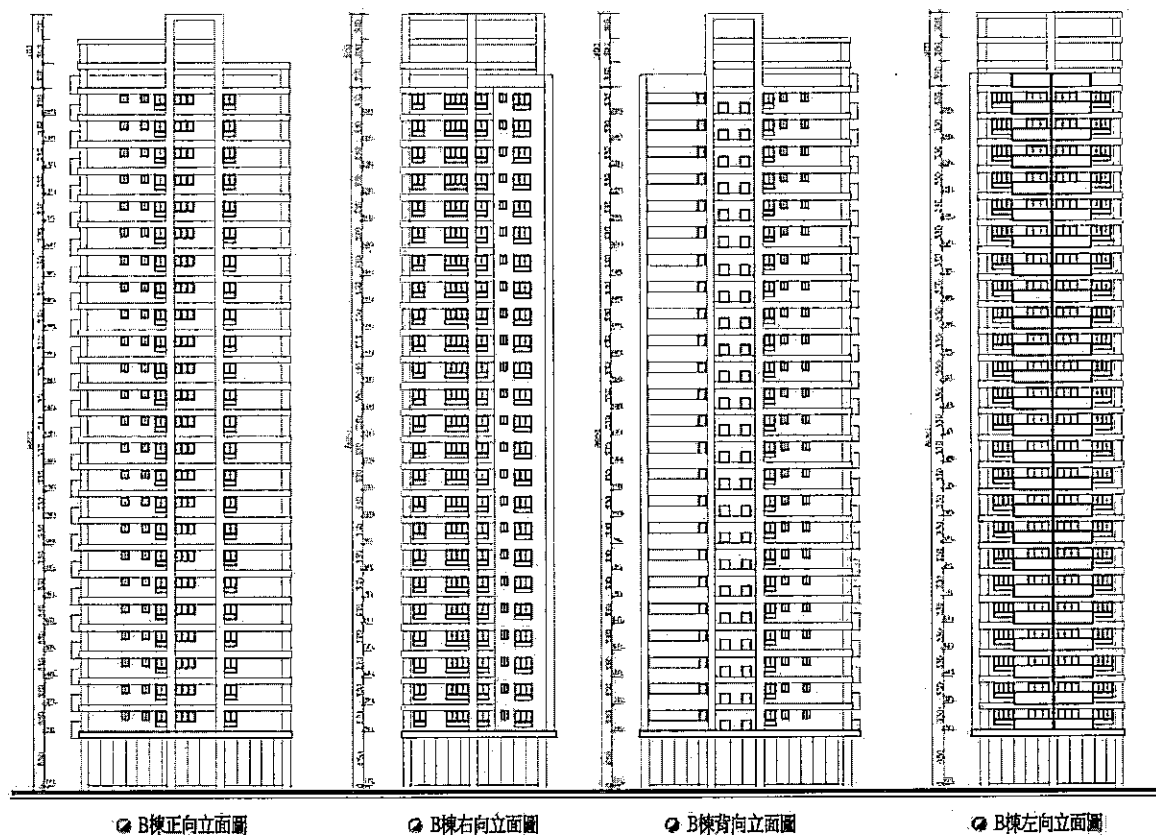
地址: 多倫多市成嘉頓路888號 或郵寄: 香港 電話: (416) 291-2222 或 (416) 291-2223 傳真: (416) 291-2224 FAX: (416) 291-2224	
數量:	1
價格:	
工程名稱: 東仁醫院 住宅: 新內住宅新擴工程 項目: 住宅 地址: 香港 電話: 416-291-2222 傳真: 416-291-2224	

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



頁碼

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

■公共設施彙整

本案符合高雄市政府審議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。

兒童遊樂用地：本案範圍內共二處兒童遊樂場，一處為裕興兒童遊樂場，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。

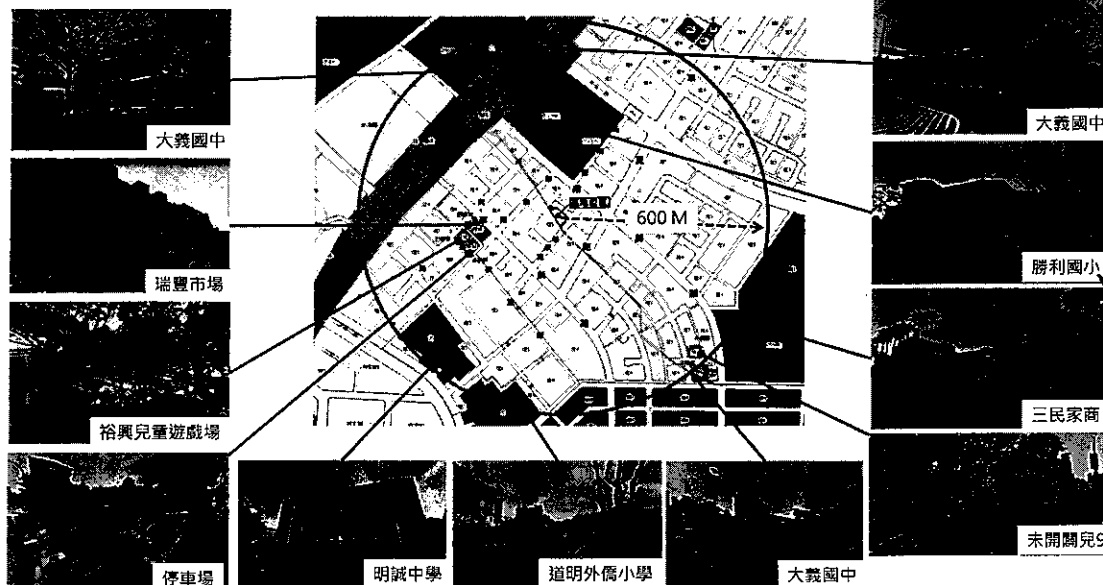
基地半徑600M範圍公共設施一覽表

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9	未開闢	未開闢	兒10 裕興兒童遊樂場	已開闢	已開闢完成使用中
文5(小)高雄美國小學	已開闢	已開闢完成使用中	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(南)三民家商	已開闢	已開闢完成使用中
市10 瑞豐市場	已開闢	已開闢完成使用中	市9	未開闢	未開闢
停10 無名稱	未開闢	未開闢			

資料來源：本計畫實際調查結果

參考範本

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。



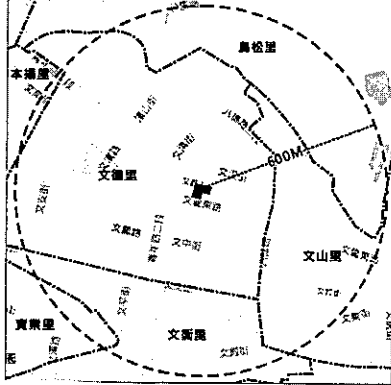
頁碼

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	文山区	文山區	仁里	甲里	新里
107	7,874	17,748	6,140	2,274	2,640
108	7,267	17,511	6,135	2,262	2,454
105	6,802	17,120	5,851	2,243	2,383
104	6,011	16,740	5,741	2,283	2,266
103	5,536	16,644	5,777	2,282	2,179
平均年成長率	3.19%		人口數平均值		34422
里名	文山區	文山區	仁里	甲里	新里
五年平均人口數	6698	17158	5923	2278	2306
評估範圍比例	25%	30%	35%	6%	7%
109 年評估範圍人口數	1840	5658	2273	150	182
109 年評估範圍總人口數			10106		

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

現況人口

基準容積+開放空間獎勵
+高雄盾增加容積

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。

參考範本

● 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	人口數(人)	戶數(戶)	戶數(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：高雄市政府統計處

項目	容積移轉前	容積移轉後
樓地板面積	39885.8m ²	45869.28m ²
住宅規劃戶數	店舖：3戶 住宅：368戶	店舖：3戶 住宅：424戶
預估可負擔居住人口	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(m ²)	每人平均樓地板面積(m ²)	供應住用比率(%)	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照行政院主計處網站：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>

頁碼

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	按開發單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。
公園	包括公園及社區公園，開發單位按開發單位設置，每一計畫區所設最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫區所設最少設置一座，人口在十萬人以上之計畫區所設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，其面積之三分之一，可併入公園面積計算。
國民小學	每校學生○○○m ²
國民中學	每校學生○○○m ²

參考資料：1.都市計畫定期通盤檢討實施辦法(106.04.18)
2.國民中小學設置標準(91.06.10)
3.高雄市政府民政處統計年報統計(107.09.09)，小學年齡(7-12歲)人口約占總人口○○%，中學年齡(13-15歲)人口約占總人口○○%。

1. 公園：公共設施評估結果表：公園

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

備註：開發單位應按開發單位設置，每一計畫區所設最小面積不得小於零點五公頃為原則(91.06.10) (評估範圍內共5座)

2. 學校：公共設施評估結果表：國民小學

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

備註：都市計畫定期通盤檢討實施辦法，第19條規定：國民教育法，第15條之一規定：「國民中小學設置標準」國中，小學生平均每人面積(國小12平方公尺/人，國中14.3平方公尺/人)

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。

公共設施項目	開發前	開發後
兒童遊樂場	符合標準	符合標準
公園	符合標準	符合標準
學校	國民小學 符合標準 國民中學 符合標準	符合標準
廣場(廣停)	不符合標準	需內消化
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
體育場所	按其設置目的	按其設置目的

(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。

頁碼

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.....

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.....

參考範本

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

表 基地周邊主要道路幾何佈設

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	雙車道路口平均停止延滯	非雙車道路口保留容量
A	≤15	≥400
B	15~30	300~399
C	30~45	200~299
D	45~60	100~199
E	60~80	0~99
F	≥80	<0

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

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

頁碼

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次表

運具別	晨峰						合計
	進入人次			離開人次			
	店舖	集合住宅	小計	店舖	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
運具別	昏峰						合計
	進入人次			離開人次			
	店舖	集合住宅	小計	店舖	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
運具別	晨峰						合計
	進入人次			離開人次			
	店舖	集合住宅	小計	店舖	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
運具別	昏峰						合計
	進入人次			離開人次			
	店舖	集合住宅	小計	店舖	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：本計畫調查分析

各類運具承載率彙整表

容移移轉後	旅次方向	店舖	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

頁碼

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

基地開發現況

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)	
店舖					1樓
住宅					2~15樓
衍生日人次					
合計					

住宅、店舖、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
衍生日人次	住宅					
	店舖					
	辦公室					
	小計					
	住宅					
	店舖					
容移移轉後	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						
店舖	進入/離開						
辦公室	進入/離開						

附錄 6 容積移轉案件公共設施服務品質及交通影響分析

參考範本

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

運具別	原設計	原設計				容移後			
		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	0	0	0	0	0	0
2.5	PCU	0	2.5	0	2.5	0	2.5	0	2.5
小客車	輛	0	0	0	0	0	0	0	0
1	PCU	0	0	0	0	0	0	0	0
機車	輛	2	5	2	11	2	12	1	6
0.5	PCU	2	5	2	11	2	12	1	6
計程車	輛	1	4	1	8.5	1	9.5	0.5	5
1	PCU	1	3	1	5	1	5	1	3
總計	輛	22	61	39	42	23	65	19	33
總計	PCU	18.5	49.5	31	33	52	19	15	27

註：1.機車=0.5PCU；計程車=1PCU；公車=2.5PCU。
2.公車不進入本案基地，總計原設計小客車、機車、計程車之加總。

鄰近路網化路口服務水準分析表

路口名稱	時段	車道	原設計		容移後		LOS	原設計		容移後
			車道數	流量	車道數	流量		車道數	流量	車道數
文安街與永福路	南	1	27.3	27.3	0	0	B	2	27.3	27.3
		2	26.6	26.6	0	0	B	2	26.6	26.6
		3	25.3	25.3	0	0	B	2	25.3	25.3
		4	25.3	25.3	0	0	B	2	25.3	25.3
文安街與永福路	北	1	27.3	27.3	0	0	B	2	27.3	27.3
		2	26.6	26.6	0	0	B	2	26.6	26.6
		3	25.3	25.3	0	0	B	2	25.3	25.3
		4	25.3	25.3	0	0	B	2	25.3	25.3
文安街與永福路	東	1	30.3	30.3	0	0	C	2	30.3	30.3
		2	32.5	32.5	0	0	C	2	32.5	32.5
		3	40.3	40.3	0	0	C	2	40.3	40.3
		4	39.5	39.5	0	0	C	2	39.5	39.5
文安街與永福路	西	1	30.3	30.3	0	0	C	2	30.3	30.3
		2	32.5	32.5	0	0	C	2	32.5	32.5
		3	40.3	40.3	0	0	C	2	40.3	40.3
		4	41.2	41.2	0	0	C	2	41.2	41.2

資料來源：本所開發案前期研究

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	計畫年	車道	時段/方向	流量	V/C	旅行速率	LOS
青年路二段-文龍東路	II	1650	南	南發南	755	0.46	36.8
				南發南	810	0.49	36.1
				南發南	813	0.49	35.9
				南發南	762	0.46	37.3
			北	北發北	816	0.49	36.5
				北發北	822	0.5	36.2
				北發北	782	0.47	36.4
				北發北	844	0.51	35.8
			東	東發東	848	0.51	35.3
				東發東	773	0.47	36.6
				東發東	839	0.51	35.8
				東發東	843	0.51	35.4
文龍東路-文安街	II	1650	南	南發南	733	0.44	39.2
				南發南	782	0.47	38.3
				南發南	785	0.48	38.1
				南發南	739	0.45	39.1
			北	北發北	785	0.48	38.2
				北發北	787	0.48	37.9
				北發北	737	0.45	39.1
				北發北	785	0.48	38.1
			東	東發東	788	0.48	38.0
				東發東	735	0.45	39.2
				東發東	785	0.48	38.1
文安街-文龍東路	III	1050	南	南發南	787	0.48	38.1
				南發南	382	0.36	28.8
				南發南	433	0.41	27.3
				南發南	438	0.42	27.1
			北	北發北	381	0.36	30.1
				北發北	430	0.41	28.3
				北發北	436	0.42	28.1
				北發北	385	0.37	30.6
			東	東發東	434	0.41	28.8
				東發東	437	0.42	28.2
				東發東	383	0.36	29.8
文安街-青年路二段	III	1050	南	南發南	431	0.41	29.1
				南發南	435	0.41	28.8
				南發南	388	0.37	28.8
				南發南	439	0.42	27.9
			北	北發北	441	0.42	27.7
				北發北	386	0.37	30.1
				北發北	437	0.42	29.7
				北發北	439	0.42	29.5
			東	東發東	387	0.37	30.6
				東發東	440	0.42	29.7
				東發東	441	0.42	29.5

資料來源：
1.本開發案前期研究。
2.高雄市政府交通資訊網—主要道路旅行速率調查 <http://210.241.35.26/view.asp?unc=4>
3.旅行速率計算公式：
$$t = t_0 \times [1 + 0.15 \times (V/C)^4] \quad S = \frac{3600}{t} \quad S_0 = \frac{3600}{t_0}$$

t=旅行時間 t0=自由流狀態下之旅行時間 S=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, SPR(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。

頁碼

附錄 6 容積移轉案件公共設施服務品質及交通影響分析

參考範本

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. 店舖、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	小汽車停車位需求 18:00-22:00				備註
			停車格	停車格	其他	使用率	
澄觀路八停車場	-	48	0	15	0	0.31	公有停車場
永福路下段停車場 (永福路-八德西路)	-	156	0	89	0	0.57	公有停車場
永福路 (永福路-八德西路)	東	0	49	0	22	0.45	開放停車
永福路 (永福路-八德西路)	西	0	56	0	28	0.50	開放停車
永福路 (永福路-八德西路)	南	0	78	0	42	0.54	開放停車
永福路 (永福路-八德西路)	北	0	86	0	39	0.45	開放停車
八德南路100巷 (八德南路-永福路)	南	0	43	0	24	0.56	開放停車
八德南路100巷 (八德南路-永福路)	北	0	45	0	30	0.67	開放停車
永福路 (永福路-八德西路)	南	0	0	0	0	-	禁停車(黃)線
永福路 (永福路-八德西路)	北	0	0	0	0	-	禁停車(黃)線
永福路 (永福路-八德西路)	東	0	0	0	0	-	禁停車(黃)線
永福路 (永福路-八德西路)	西	0	0	0	0	-	禁停車(黃)線
永福路 (永福路-八德西路)	東	0	0	0	0	-	禁停車(黃)線
永福路 (永福路-八德西路)	西	0	0	0	0	-	禁停車(黃)線
永福路 (永福路-八德西路)	東	0	0	0	0	-	禁停車(黃)線
永福路 (永福路-八德西路)	西	0	0	0	0	-	禁停車(黃)線
永福路 (永福路-八德西路)	東	0	12	0	6	0.50	開放停車
永福路 (永福路-八德西路)	西	0	15	0	4	0.27	開放停車
合計		204	384	104	195	0.51	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!!!

頁碼

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，作為進出車輛街道之緩衝空間，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（甄文街）左側距離高鐵路機車道叉路口僅約 10 公尺，地下停車場出口與高鐵路機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遠大眾運輸站牌、高鐵路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。另有關於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。

附件五 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 (簽證案)

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、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。
 - (4) **報告書(PDF檔)**：報告書pdf檔。

- 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>

建築師簽證案參考範本

簽證案

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



申請人：○○○

設計人：○○○建築師事務所

申請都市設計審議簽證負責表

1. 申請人：
2. 建築位置【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號等 筆

- 1、本工程都市設計審議報告書，由本建築師簽證負責。
- 2、本工程都市設計審議報告書：依高雄市都市設計審議作程序簡化規定及高雄市都市設計審議授權範圍規定，由建築師簽證負責。
- 3、本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。

此致 高雄市政府都市發展局

建築師須親簽，
勿以電腦掃描合成

設計建築師：○○○建築師事務所

(簽章)

執業執照字號：

中華民國 年 月 日

目錄

壹、申請文件

- 1-1 高雄市都市設計審議申請書
- 1-1-1 審議意見修正回覆表(倘有初審補正意見方須檢附)
- 1-2 委託書與高雄市都市設計審議授權範圍檢討
- 1-3 免申請指示(定)建築線公告書
- 1-4 土地使用權同意書(基地擬分割圖(視需要))
- 1-5 地籍圖謄本及土地登記簿謄本

參、相關規範檢討

- 3-1 土地使用分區管制要點檢討
- 3-2 都市設計準則條文檢討
- 3-3 高雄市都市設計審議原則檢討表

肆、建築圖說

- 4-1 面積計算表、各向平面圖、各向立面圖

貳、建築計畫書及圖樣

- 2-1 基地位置及周邊環境概況
- 2-2 設計構想-基地配置與周邊量體關係圖
- 2-3 全區建築配置計畫
- 2-4 植栽計畫與綠覆率檢討
- 2-5 建築各向立面
- 2-6 日夜間外觀透視及建築現況模擬圖

1-1 高雄市都市設計審議申請書

送審依據請依個案確實填寫

高 雄 市 都 市 設 計 審 議 申 請 書									
審議層級		☐ 審議案 ☐ 幹事會 委員會 ☐ 全會、 ☐ 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	開放空間有效面積 (㎡)			
	地址					增加樓地板面積 (㎡) (△FA1)			
設計人	姓名(名稱)	(簽章)	傳真		其他	公共服務空間面積 (㎡) (△FA2)			
	地址					(△FA1+△FA2) / 基地基準容積 (%)			
土地使 用及建 築設計 資料	權利事項統一編號	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。		電話	容積移轉/增額容積	獎勵樓地板面積 (㎡) (△FA3)			
	基地使用分區	法定建築率(%)	法定汽車停車位(輛)			△FA3/基地基準容積 (%)			
	基地面積	實設建築率(%)	實設汽車停車位(輛)		建築物色彩	移入或增額樓地板面積 (㎡)			
	樓層地板面積	法定容積率(%)	法定機車停車位(輛)			移入或增額樓地板面積/基地基準容積 (%)			
	住宅使用面積	實設容積率(%)	機車位轉換數量(輛)		地面綠覆面積(㎡)	綠覆率(%) (都市計畫規定者)			
	商業使用面積	戶數(戶)	實設機車停車位(輛)			立面及屋頂綠覆面積(㎡)			
	地上樓層數	地下樓層數	應設自行車停車位(輛)		雨水貯集容量(噸)	個案都市計畫書有規定綠覆率者，方需填寫			
	各樓層使用概況		實設自行車停車位(輛)			光電裝置容量(KWp)			
案件受理過程	開會日期	審議次數	地下開挖規模(%)		其他	□是(預留位)			
			建築物高度(m)						
附註	修正通過 ☐ 廢棄 ☐ 研議			受理階段欄位內容請依各案受理過程自行增列調整					
	修正通過 ☐ 廢棄 ☐ 研議								
本案採用高雄市設計及獎勵回饋辦法，設計獎勵獎勵獎勵及適用化原則 高雄市都市計畫書第11、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、36、37、38、39、40、41、42、43、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、99、100、101、102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114、115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129、130、131、132、133、134、135、136、137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154、155、156、157、158、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、185、186、187、188、189、190、191、192、193、194、195、196、197、198、199、200、201、202、203、204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214、215、216、217、218、219、220、221、222、223、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242、243、244、245、246、247、248、249、250、251、252、253、254、255、256、257、258、259、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282、283、284、285、286、287、288、289、290、291、292、293、294、295、296、297、298、299、300、301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357、358、359、360、361、362、363、364、365、366、367、368、369、370、371、372、373、374、375、376、377、378、379、380、381、382、383、384、385、386、387、388、389、390、391、392、393、394、395、396、397、398、399、400、401、402、403、404、405、406、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、418、419、420、421、422、423、424、425、426、427、428、429、430、431、432、433、434、435、436、437、438、439、440、441、442、443、444、445、446、447、448、449、450、451、452、453、454、455、456、457、458、459、460、461、462、463、464、465、466、467、468、469、470、471、472、473、474、475、476、477、478、479、480、481、482、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515、516、517、518、519、520、521、522、523、524、525、526、527、528、529、530、531、532、533、534、535、536、537、538、539、540、541、542、543、544、545、546、547、548、549、550、551、552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579、580、581、582、583、584、585、586、587、588、589、590、591、592、593、594、595、596、597、598、599、600、601、602、603、604、605、606、607、608、609、610、611、612、613、614、615、616、617、618、619、620、621、622、623、624、625、626、627、628、629、630、631、632、633、634、635、636、637、638、639、640、641、642、643、644、645、646、647、648、649、650、651、652、653、654、655、656、657、658、659、660、661、662、663、664、665、666、667、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685、686、687、688、689、690、691、692、693、694、695、696、697、698、699、700、701、702、703、704、705、706、707、708、709、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、723、724、725、726、727、728、729、730、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790、791、792、793、794、795、796、797、798、799、800、801、802、803、804、805、806、807、808、809、810、811、812、813、814、815、816、817、818、819、820、821、822、823、824、825、826、827、828、829、830、831、832、833、834、835、836、837、838、839、840、841、842、843、844、845、846、847、848、849、850、851、852、853、854、855、856、857、858、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、869、870、871、872、873、874、875、876、877、878、879、880、881、882、883、884、885、886、887、888、889、890、891、892、893、894、895、896、897、898、899、900、901、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、916、917、918、919、920、921、922、923、924、925、926、927、928、929、930、931、932、933、934、935、936、937、938、939、940、941、942、943、944、945、946、947、948、949、950、951、952、953、954、955、956、957、958、959、960、961、962、963、964、965、966、967、968、969、970、971、972、973、974、975、976、977、978、979、980、981、982、983、984、985、986、987、988、989、990、991、992、993、994、995、996、997、998、999、1000、1001、1002、1003、1004、1005、1006、1007、1008、1009、1010、1011、1012、1013、1014、1015、1016、1017、1018、1019、1020、1021、1022、1023、1024、1025、1026、1027、1028、1029、1030、1031、1032、1033、1034、1035、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042、1043、1044、1045、1046、1047、1048、1049、1050、1051、1052、1053、1054、1055、1056、1057、1058、1059、1060、1061、1062、1063、1064、1065、1066、1067、1068、1069、1070、1071、1072、1073、1074、1075、1076、1077、1078、1079、1080、1081、1082、1083、1084、1085、1086、1087、1088、1089、1090、1091、1092、1093、1094、1095、1096、1097、1098、1099、1100、1101、1102、1103、1104、1105、1106、1107、1108、1109、1110、1111、1112、1113、1114、1115、1116、1117、1118、1119、1120、1121、1122、1123、1124、1125、1126、1127、1128、1129、1130、1131、1132、1133、1134、1135、1136、1137、1138、1139、1140、1141、1142、1143、1144、1145、1146、1147、1148、1149、1150、1151、1152、1153、1154、1155、1156、1157、1158、1159、1160、1161、1162、1163、1164、1165、1166、1167、1168、1169、1170、1171、1172、1173、1174、1175、1176、1177、1178、1179、1180、1181、1182、1183、1184、1185、1186、1187、1188、1189、1190、1191、1192、1193、1194、1195、1196、1197、1198、1199、1200、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1208、1209、1210、1211、1212、1213、1214、1215、1216、1217、1218、1219、1220、1221、1222、1223、1224、1225、1226、1227、1228、1229、1230、1231、1232、1233、1234、1235、1236、1237、1238、1239、1240、1241、1242、1243、1244、1245、1246、1247、1248、1249、1250、1251、1252、1253、1254、1255、1256、1257、1258、1259、1260、1261、1262、1263、1264、1265、1266、1267、1268、1269、1270、1271、1272、1273、1274、1275、1276、1277、1278、1279、1280、1281、1282、1283、1284、1285、1286、1287、1288、1289、1290、1291、1292、1293、1294、1295、1296、1297、1298、1299、1300、1301、1302、1303、1304、1305、1306、1307、1308、1309、1310、1311、1312、1313、1314、1315、1316、1317、1318、1319、1320、1321、1322、1323、1324、1325、1326、1327、1328、1329、1330、1331、1332、1333、1334、1335、1336、1337、1338、1339、1340、1341、1342、1343、1344、1345、1346、1347、1348、1349、1350、1351、1352、1353、1354、1355、1356、1357、1358、1359、1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1369、1370、1371、1372、1373、1374、1375、1376、1377、1378、1379、1380、1381、1382、1383、1384、1385、1386、1387、1388、1389、1390、1391、1392、1393、1394、1395、1396、1397、1398、1399、1400、1401、1402、1403、1404、1405、1406、1407、1408、1409、1410、1411、1412、1413、1414、1415、1416、1417、1418、1419、1420、1421、1422、1423、1424、1425、1426、1427、1428、1429、1430、1431、1432、1433、1434、1435、1436、1437、1438、1439、1440、1441、1442、1443、1444、1445、1446、1447、1448、1449、1450、1451、1452、1453、1454、1455、1456、1457、1458、1459、1460、1461、1462、1463、1464、1465、1466、1467、1468、1469、1470、1471、1472、1473、1474、1475、1476、1477、1478、1479、1480、1481、1482、1483、1484、1485、1486、1487、1488、1489、1490、1491、1492、1493、1494、1495、1496、1497、1498、1499、1500、1501、1502、1503、1504、1505、1506、1507、1508、1509、1510、1511、1512、1513、1514、1515、1516、1517、1518、1519、1520、1521、1522、1523、1524、1525、1526、1527、1528、1529、1530、1531、1532、1533、1534、1535、1536、1537、1538、1539、1540、1541、1542、1543、1544、1545、1546、1547、1548、1549、1550、1551、1552、1553、1554、1555、1556、1557、1558、1559、1560、1561、1562、1563、1564、1565、1566、1567、1568、1569、1570、1571、1572、1573、1574、1575、1576、1577、1578、1579、1580、1581、1582、1583、1584、1585、1586、1587、1588、1589、1590、1591、1592、1593、1594、1595、1596、1597、1598、1599、1600、1601、1602、1603、1604、1605、1606、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1618、1619、1620、1621、1622、1623、1624、1625、1626、1627、1628、1629、1630、1631、1632、1633、1634、1635、1636、1637、1638、1639、1640、1641、1642、1643、1644、1645、1646、1647、1648、1649、1650、1651、1652、1653、1654、1655、1656、1657、1658、1659、1660、1661、1662、1663、1664、1665、1666、1667、1668、1669、1670、1671、1672、1673、1674、1675、1676、1677、1678、1679、1680、1681、1682、1683、1684、1685、1686、1687、1688、1689、1690、1691、1692、1693、1694、1695、1696、1697、1698、1699、1700、1701、1702、1703、1704、1705、1706、1707、1708、1709、1710、1711、1712、1713、1714、1715、1716、1717、1718、1719、1720、1721、1722、1723、1724、1725、1726、1727、1728、1729、1730、1731、1732、1733、1734、1735、1736、1737、1738、1739、1740、1741、1742、1743、1744、1745、1746、1747、1748、1749、1750、1751、1752、1753、1754、1755、1756、1757、1758、1759、1760、1761、1762、1763、1764、1765、1766、1767、1768、1769、1770、1771、1772、1773、1774、1775、1776、1777、1778、1779、1780、1781、1782、1783、1784、1785、1786、1787、1788、1789、1790、1791、1792、1793、1794、1795、1796、1797、1798、1799、1800、1801、1802、1803、1804、1805、1806、1807、1808、1809、1810、1811、1812、1813、1814、1815、1816、1817、1818、1819、1820、1821、1822、1823、1824、1825、1826、1827、1828、1829、1830、1831、1832、1833、1834、1835、1836、1837、1838、1839、1840、1841、1842、1843、1844、1845、1846、1847、1848、1849、1850、1851、1852、1853、1854、1855、1856、1857、1858、1859、1860、1861、1862、1863、1864、1865、1866、1867、1868、1869、1870、1871、1872、1873、1874、1875、1876、1877、1878、1879、1880、1881、1882、1883、1884、1885、1886、1887、1888、1889、1890、1891、1892、1893、1894、1895、1896、1897、1898、1899、1900、1901、1902、1903、1904、1905、1906、1907、1908、1909、1910、1911、1912、1913、1914、1915、1916、1917、1918、1919、1920、1921、1922、1923、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1932、1933、1934、1935、1936、1937、1938、1939、1940、1941、1942、1943、1944、1945、1946、1947、1948、1949、1950、1951、1952、1953、1954、1955、1956、1957、1958、1959、1960、1961、1962、1963、1964、1965、1966、1967、1968、1969、1970、1971、1972、1973、1974、1975、1976、1977、1978、1979、1980、1981、1982、1983、1984、1985、1986、1987、1988、1989、1990、1991、1992、1993、1994、1995、1996、1997、1998、1999、2000、2001、2002、2003、2004、2005、2006、2007、2008、2009、2010、2011、2012、2013、2014、2015、2016、2017、2018、2019、2020、2021、2022、2023、2024、2025、2026、2027、2028、2029、2030、2031、2032、2033、2034、2035、2036、2037、2038、2039、2040、2041、2042、2043、2044、2045、2046、2047、2048、2049、2050、2051、2052、2053、2054、2055、2056、2057、2058、2059、2060、2061、2062、2063、2064、2065、2066、2067、2068、2069、2070、2071、2072、2073、2074、2075、2076、2077、2078、2079、2080、2081、2082、2083、2084、2085、2086、2087、2088、2089、2090、2091、2092、2093、2094、2095、2096、2097、2098、2099、2100、2101、2102、2103、2104、2105、2106、2107、2108、2109、2110、2111、2112、2113、2114、2115、2116、2117、2118、2119、2120、2121、2122、2123、2124、2125、2126、2127、2128、2129、2130、2131、2132、2133、2134、2135、2136、2137、2138、2139、2140、2141、2142、2143、2144、2145、2146、2147、2148、2149、2150、2151、2152、2153、2154、2155、2156、2157、2158、2159、2160、2161、2162、2163、2164、2165、2166、2167、2168、2169、2170、2171、2172、2173、2174、2175、2176、2177、2178、2179、2180、2181、2182、2183、2184、2185、2186、2187、2188、2189、2190、2191、2192、2193、2194、2195、2196、2197、2198、2199、2200、2201、2202、2203、2204、2205、2206、2207、2208、2209、2210、2211、2212、2213、2214、2215、2216、2217、2218、2219、2220、2221、2222、2223、2224、2225、2226、2227、2228、2229、2230、2231、2232、2233、2234、2235、2236、2237、2238、2239、2240、2241、2242、2243、2244、2245、2246、2247、2248、2249、2250、2251、2252、2253、2254、2255、2256、2257、2258、2259、2260、2261、2262、2263、2264、2265、2266、2267、2268、2269、2270、2271、2272、2273、2274、2275、2276、2277、2278、2279、2280、2281、2282、2283、2284、2285、2286、2287、2288、2289、22									

參考範本

第 二 次 意 見	修 正 回 應
(一)P1-3高雄市施行細則檢討請補充圖文。	已更新且補充圖文，詳1-3。
(二)P1-6本案授權範圍規定請更新為「高雄市內惟埤文化園區特定區都市設計審議授權範圍規定」之內容檢討。	已更新，詳1-6。
(三)P2-5請將周邊既有行穿綠空牆；黃網線取消清除。	已移除黃網線，且依現況空牆，詳2-5。
(四)配置商訪視示基地高程與鄰地高程，以利檢視是否順平銜接；鋪面材質之退縮4M範圍內，除必要出入口之外，其餘鋪面請考量與人行步踏範圍一致性設計，並標示游藝人行徑與綠帶尺寸；另請提升圖面解析度與文字請以10號字呈現。	已標示且更新，詳2-6。
(五)P2-7僅設剖面圖請標示相關高程及1/40斜坡率、綠石尺寸。	已標示，詳2-7。
(六)P2-9請檢附本案全園滾滾實景案例圖片，以避免使用粗顆材質；另材質與顏色是否為鋪面材質？應注意避免反光造成影響鄰近居民。	已檢附圖片，且為鋪面材質，詳2-9。
(七)P2-10現況模擬請依設計如實模擬，如灌木位置。	已依現況如實模擬灌木位置，詳2-10。
(八)P3-1土質法令站第十一條，請補上且應如實檢附與回應，其餘法令檢討請檢附正確資訊，以利對照與資訊。	已補上且檢附正確資訊，詳3-1。
(九)斜屋頂排水系統應設置導引至地面排水之系統，請重新檢討。	已設置排水系統，詳4-3、4-5。

參考範本

100年9月1日高市府都發經字第1006097229號函訂定 105年7月18日高市府都發經字第10532582100號函修正第五、六點 108年3月29日高市府都發經字第10831068100號函修正 109年11月27日高市府都發經字第10935810401號函修正	條文	檢討內幕
法律全名、期及文號、意法令適用	程序規定(以下簡稱舊作業程序規定)第二點及第三點規定訂定 依據該類、辦理該類或公共設施用地範圍之都市設計審議案件(以下簡稱審議案件)之審理、建議類審議類或建議類審議程序辦理之授權範圍、依審議案件計畫說明書其他都市設計管理設施管理另有規定者、從其規定、 一、審議案件、依審議案件程序規定第二點第一款所定之委員會審議程序辦理都市設計審議案件、 (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.立體停車場地面層以上樓地板面積達十平方公尺以上、依屬建築物附屬停車場、不在此限、 3.公有建築之樓地板面積達六千平方公尺以上、 (三)依都市計畫及建築法(建)都市設計管理條例新建、增建或改建之中請案件、 (四)屬審議案件程序第二點第二款所定之專案委員會審議程序辦理之審議案件及依審議案件程序第三點第一項授權專案審議案件、而該委員會或專案審議委員會決議送本市都市設計及土地使用開發許可委員會(以下簡稱本會)決委員會議程序辦理、 (五)中請案件特殊、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、依審議案件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案件、 (一)建築物高度一百二十公尺以上之中請案件、 (二)基地面積達六千平方公尺以上且樓地板面積達三萬平方公尺以上之中請案件、 (三)增加之容積達基地原容積百分之三十五以上之都市設計審議地區中請案件、 (四)擬定基地可移入之容積為原容積百分之三十、且增加之容積達樓地板面積達三十平方公尺以上之都市設計審議地區適用容積轉換規定之中請案件、 (五)符合下列情形之一之公共設施、公共工程或有建築之申請案件、 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三十平方公尺以上、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.總樓地板面積達三十平方公尺以上、未達六千平方公尺之公有建築、 有下列情形之一者、依審議案件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案件、 (一)基地面積二千平方公尺以上、且樓層數六層以上之中請案件、 (二)建築物高度五十公尺以上或樓層數十六層以上之中請案件、 (三)符合下列情形之一之適用容積轉換規定之中請案件、 1.位於擬定基地可移入之容積為原容積百分之十五以上之都市設計審議地區、 2.位於擬定基地之容積達原容積百分之六十以上且中請容積轉換原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送都市設計審議之適用環境綠地或環境綠地增額容積規定之中請案件、 (五)基地位於本市內陸都市化範圍特定區內、並同時符合 X、Y、Z(含 Y、Z 點地)、Z-1、Z-2 或 Z-3 道路兩側、且樓層數六層以上之中請案件、 (六)基地位於本市原屬正立高六層都市設計基準細部計畫區內、且樓層數六層以上並符合下列情形之一者或案件、	

- 1.若本案非屬住宅區，則此檢討免附；
- 2.若住宅區作為商業使用時，應補充都市計畫法高雄市施行細則「住宅區」做為商業區使用限制之相關法規條文檢討。

法令依據

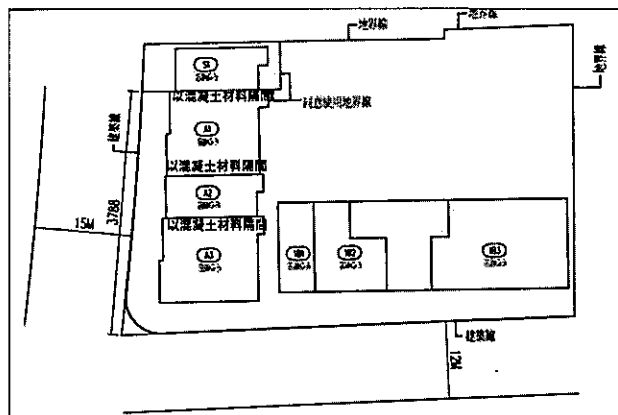
一、「都市計畫法高雄市施行細則」附表一(107年11月1日高市府都發規字第10733891100號令修正發布)：

住宅區做商場(店)或超級市場使用

- 1.使用建築物之地面第一層及地下第一層，且各樓層樓地板面積未超過五百平方公尺者，不在此限。但面臨寬度十五公尺以上道路者，得使用建築物之地面第一層至第二層及地下第一層。
- 2.基地面臨寬度十五公尺以上道路，且臨接該道路連續長度在二十五公尺或達周界總長度六分之一以上，並以混凝土或磚造材料區劃建築隔間者，得分戶檢討，惟每戶總樓地板面積不得超過五百平方公尺。

住宅區做飲食店使用

- 1.使用建築物之地面第一層及地下第一層，且各樓層樓地板面積未超過三百平方公尺者，不在此限。但面臨寬度十五公尺以上道路者，得使用建築物之地面第一層至第二層及地下第一層。
- 2.基地面臨寬度十五公尺以上道路，且臨接該道路連續長度在二十五公尺或達周界總長度六分之一以上，並以混凝土或磚造材料區劃建築隔間者，得分戶檢討，惟每戶總樓地板面積不得超過三百平方公尺。



檢討：
本案分為2張建照，分別：S1戶為一照，A+B棟為一照
S1戶店舖(G-3)面積：87.62㎡ < 500㎡ OK!
A棟臨接15公尺道路，其鄰接長度37.88m > 25m
因此A棟得以分戶檢討
A1戶店舖(G-3)面積：182.81㎡ < 500㎡ OK!
A2戶店舖(G-3)面積：94.61㎡ < 500㎡ OK!
A3戶店舖(G-3)面積：198.07㎡ < 500㎡ OK!
B棟臨接12公尺道路，因此1B1+1B2+1B3三戶須合併檢討
店舖(G-3)面積：475.78㎡ < 500㎡ OK!

1-3 免申請指示(定)建築線公告書

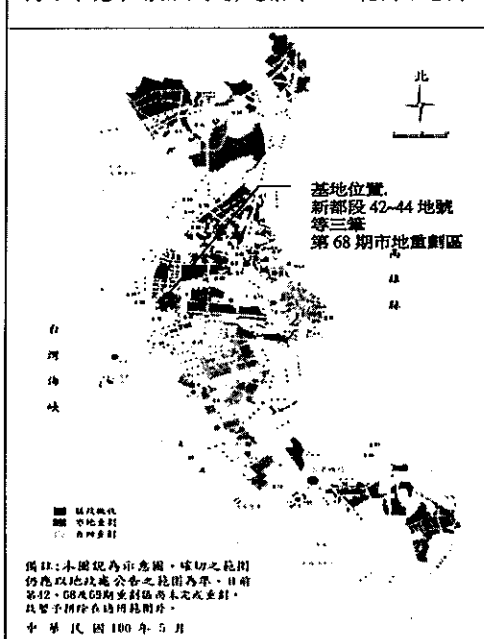
1. 屬於重劃區範圍免指定建築線者，得免附免指定建築線檢討表，僅附下圖。
2. 建築基地側面或背面臨接現有巷道或建築基地臨接有非都市計畫道路者，申請建築可時，仍應依法申請指示(定)建築線者，應檢附指定建築線相關資料。
3. 非屬重劃區範圍者，應檢附建築線相關資料。

免指定建築線案件

基地狀況	○○區○○段○○地號	
	申請地點	本案位於第○○期重劃區(市地重劃)
	使用分區	建築容積：○○% 容積率：○○%
項目	相關規定	備註
1. 加附計畫圖日期、文號及名稱		
2. 建築年、容積率		
3. 道路截角規定		
4. 騎樓設置規定		
5. 連續規定		
6. 禁限規定	..	
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。

高雄市免申請指示(定)建築線地區範圍示意圖



參考範本

基地擬分割圖(依個案需要檢附)

[illegible][illegible]

6

參考範本

電腦字樣 號
 土地字樣 面積 電 局 電訊局
 本圖與地籍圖所附刊(市地重劃區土地重劃圖)為
 資料重繪地圖 為地方行政地籍 地政事務所
 本圖主視角繪圖 為地方行政地籍 地政事務所
 中華民國 101年 月 日
 工役：




比例尺: 1:500

Figure 1 shows two versions of a land registration form. The left version is a traditional vertical layout, and the right version is a horizontal layout. A large speech bubble points to the horizontal form, stating: "排版型式可2~8張圖同一頁面呈現，並以解析度清晰及文字易辨識為原則" (The layout type can be presented on the same page in 2~8 sheets, and the principle is that the resolution is clear and the text is easy to recognize).

排版型式可2~8張圖同一頁面呈現，並以解析度清晰及文字易辨識為原則

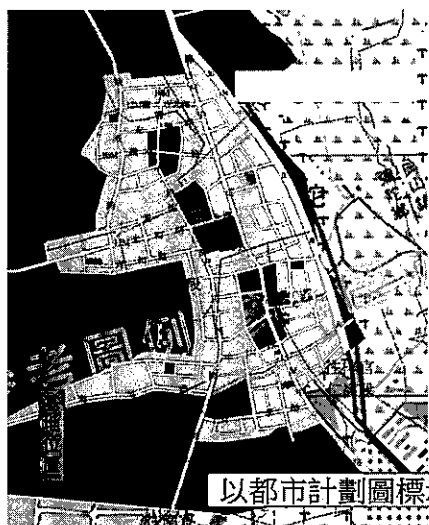
7

方案一 2-1 基地位置及周邊環境概況

參考範本

備註：方案一及二擇一

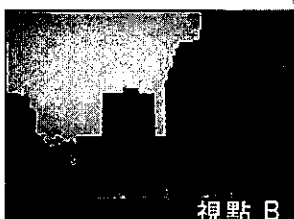
以文字概述基地環境周邊狀況.....



現況照片



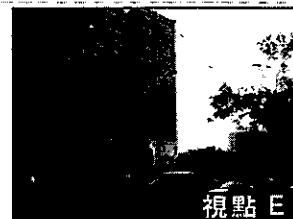
視點 A



視點 B



視點 D

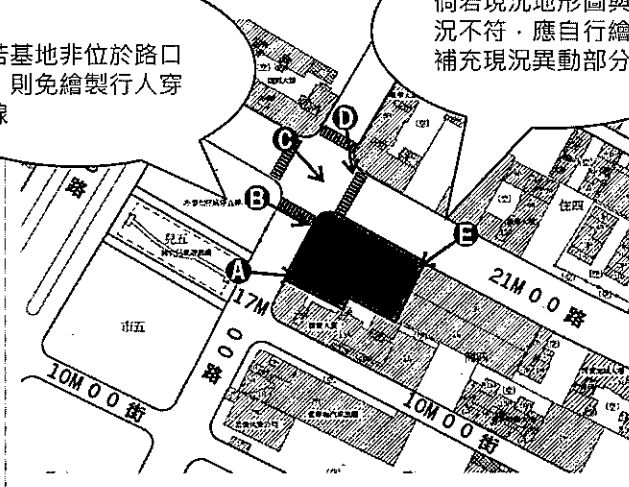


視點 E

說明本基地周遭環境.....

倘若基地非位於路口處，則免繪製行人穿越線

倘若現況地形圖與現況不符，應自行繪製補充現況異動部分

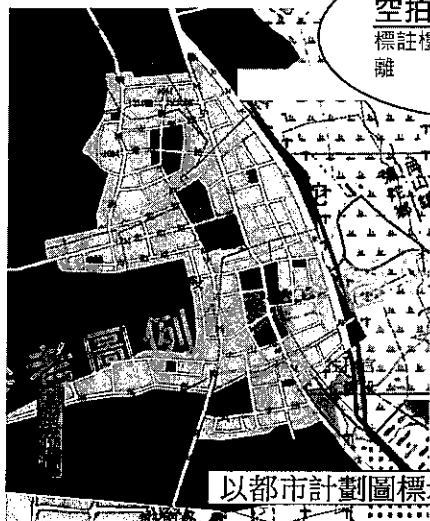


方案二 2-1 基地位置及周邊環境概況

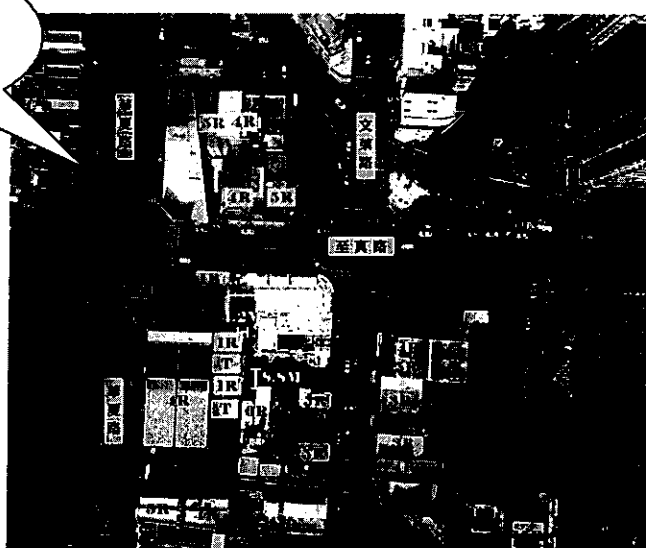
參考範本

備註：方案一及二擇一

以文字概述基地環境周邊狀況.....



空拍圖呈現與後製標註樓層數與鄰棟距離

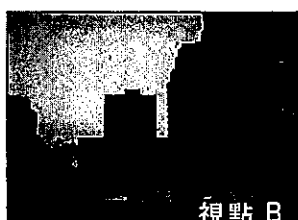


107.05.20實際空拍圖

應備註拍攝時間



視點 A



視點 B



視點 D



視點 E

2-2 設計構想-基地配置與周邊量體關係圖

參考範本

建築配置、構想說明

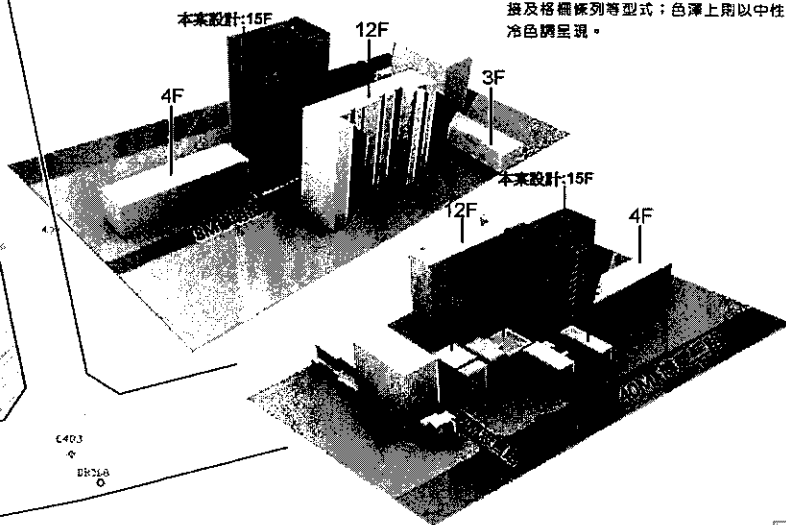
■ 建築配置說明：

● 本開發案共設置10戶住宅，將以簡潔量體設計且配置於基地後方，造成前院寬闊的視覺效果，增加樓距提供優質的採光、通風及通風條件平面配置利用量體及樓距控制光線及風，細節則有露台深度及玻璃穿透效果，將整個基地內的居住舒適條件，從大面向著手，小細節修飾，以期達至最完美的目標。

■ 設計構想：

● 以簡潔的線條，期望表達一種簡潔、清楚、穿透的風格，符合當代設計風格。材質上採用石材、板石、板岩、磁磚，用以板狀卡接及格柵條列等型式；色澤上則以中性及灰冷色調呈現。

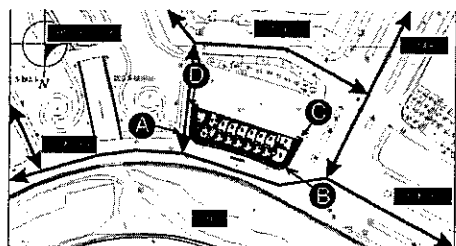
基地與週邊量體關係圖



9

2-3 全區建築配置計畫

參考範本

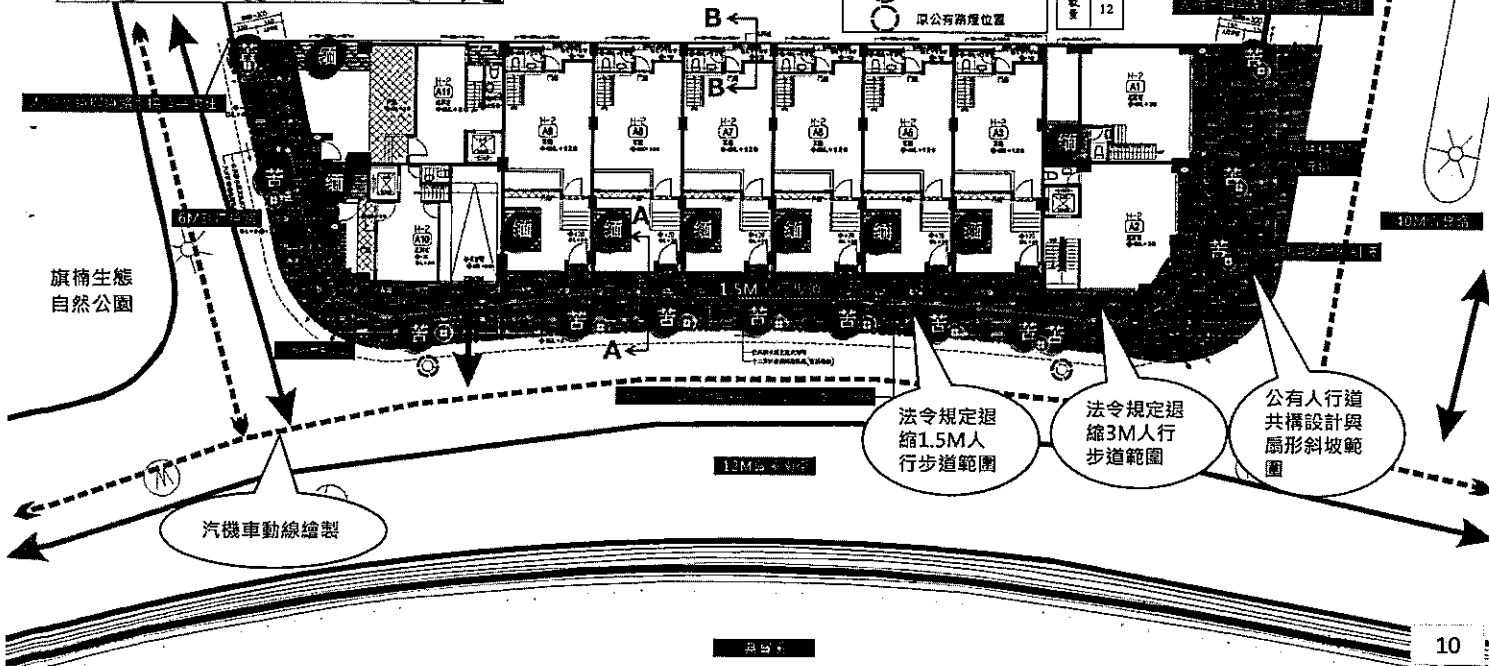


清楚圖例

(植栽、燈具、法令相關尺寸標示、圍牆範圍、人行道共構、人車與無障礙動線、建築線、地界線等)

- 建築線
- 地界線
- 3M退縮線
- 1.5M人行步線
- 圍牆範圍(H:2.5M)
- 入口大門範圍(H:4M)
- 汽車車行動線
- 機車行動線
- 人行動線
- 無障礙動線
- 設公有人行道樹位置
- 設公有路燈位置

序號	中	空地
1	高度	
2	面積	
3	數量	12



10

2-5 建築各向立面圖

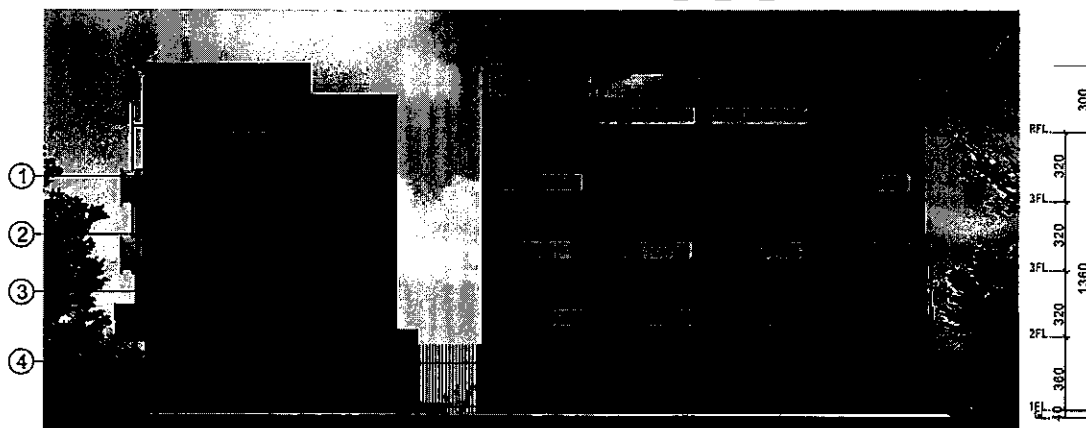
請儘量以較高品質之印刷呈現。

參考範本



背向立面圖

左向立面圖



右向立面圖

正向立面圖



1. 振石子
PANTONE
422 U



2. 磁磚
PANTONE
421 U



3. 二丁掛
PANTONE
427 U

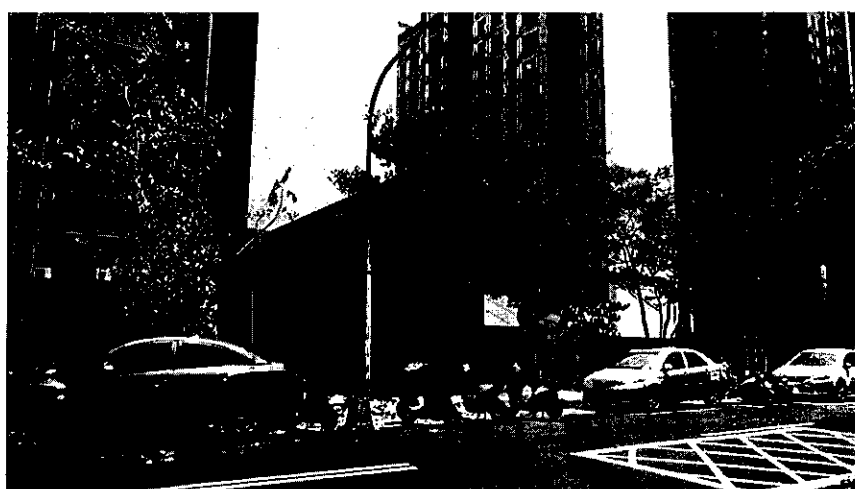


4. 文化石
PANTONE
428 U

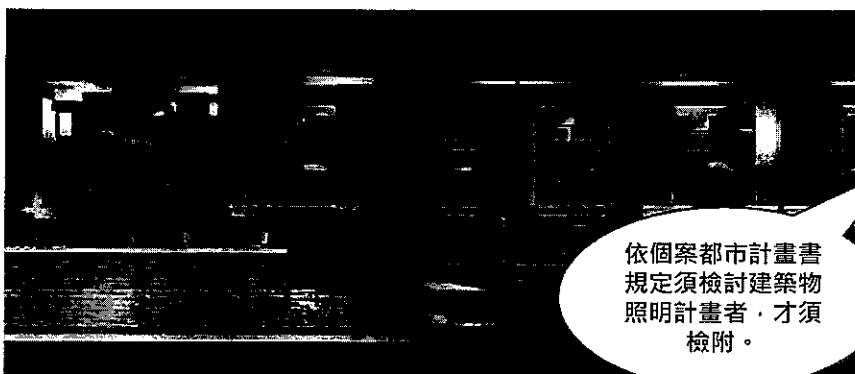
12

2-6 建築外觀現況模擬透視圖/夜間照明示意圖

參考範本



現況模擬透視圖



依個案都市計畫書
規定須檢討建築物
照明計畫者，才須
檢附。

■ 燈光配置位置表

燈具名稱	圖例	位置	數量
橋翼光投射燈	■	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

夜間照明示意圖(有照明計畫時須檢附)

13

3-1 土地使用分區管制要點檢討

都市計畫案名：變更○○都市計畫(第○次通盤檢討)
發布日期：民國○○年○○月○○日

第十條	住宅區同一基地內建築2樓以上之建築物時，其鄰幢間隔不得小於下述規定；但同一幢建築物內相對部分之水平距離，不得小於該建築物高度之0.2倍，並不得小於3公尺。 若同一幢建築物內相對部分之外牆高度不一時，其水平距離之計算，取該相對外牆平均高度之0.2倍，並不得小於3公尺。	本案同一幢建築物，且未有一幢建築物內相對部分，故本案不適用。															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種類</th><th>建築物前後之 最小間隔(公尺)</th><th>建築物兩端之 最小間隔(公尺)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>5</td><td>5</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>6</td><td>3</td></tr> <tr> <td>特定住宅專用區</td><td>6</td><td>3</td></tr> <tr> <td>第三種住宅區</td><td>5</td><td>3</td></tr> </tbody> </table>	住宅區種類	建築物前後之 最小間隔(公尺)	建築物兩端之 最小間隔(公尺)	第一種住宅區	5	5	第二種住宅區	6	3	特定住宅專用區	6	3	第三種住宅區	5	3	
住宅區種類	建築物前後之 最小間隔(公尺)	建築物兩端之 最小間隔(公尺)															
第一種住宅區	5	5															
第二種住宅區	6	3															
特定住宅專用區	6	3															
第三種住宅區	5	3															
	$D = \frac{H_1 + N_1}{2} = 0.2 \times 3m$																
第十一條	住宅區內廣告物之設置應依內政部頒布之「高度應免航空安全障礙物設置標準」辦理。	土管及都設應全文檢討，惟若非屬該基地座落之都市設計管制區內之土管及都設條文，可僅保留條次及標題。															
第十二條	住宅區內建築物之高度，除依下列規定辦理外，其高度應符合下列規定： 1. 建築物高度不得超過12公尺； 2. 建築物高度超過12公尺者，其高度應符合下列規定：	本案同一幢建築物，且未有一幢建築物內相對部分，故本案不適用。															
第十三條至第十九條	商業區	本案屬住宅區，非商業區，故第十三條至十九條不適用。															
第二十條至第二十三條	綠地、工業區、保存區與特定醫療專用區	本案屬住宅區，非綠地、工業區及特定醫療專用區，故第二十條至第二十三條不適用。															
第二十四條至第二十八條	公共設施用地	本案非屬公共設施用地，故不適用。															

土管及都設應全文檢討，惟若非屬該基地座落之都市設計管制區內之土管及都設條文，可僅保留條次及標題。

3-2都市設計準則條文檢討

都市計畫案名：變更○○都市計畫(第○次通盤檢討)
發布日期：民國○○年○○月○○日

項目	法規內容	本案設計檢討
第一條	本編都市計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則辦理。本編都市計畫之開發建設，應於申請建築執照前依本準則第八條之規定，經本區「都市設計審議委員會」審議通過後為之。	建議辦理。
第二條	本區「都市設計審議委員會」應依本都市設計準則對於建築開發進行審議，必要時得依本準則管制事項精神另定更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	建議辦理。
第三條	開放空間系統 本計畫區之開放空間系統應適土地使用分區管制要點規定留設開放空間及綠線建設外，並應依左列規定辦理： (一)道路兩側所留設至少1.5公尺以上及指定建築線配合退縮1公尺以上供人行步道使用之鋪面形式、色彩、材質及紋理線順，以塑造整體鋪面之延續性。(如各細部計畫說明書建築剖面圖) (二)三公公尺以上人行步道得設置圓形穴(植穴約距穴六公尺-九公尺)、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其提供人行步道之淨寬不得小於1.5公尺，且與左右鄰地步道銜接，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物。 (三)地面應得綠線寬度2.5公尺以上之間距；其高度超過1.2公尺至2.5公尺部分，每面應有1/2以上綠空面積。前開設應垂直綠線鋪設1.5公尺以上兩行設置。 (四)各項構造物不得突出鋪面線。 (五)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化植栽，應盡量使用原生樹種，以塑造地區特色。 (六)二分之一應綠化之法定空地應提供扣除綠化人行步道之面積核算。 (七)基地內道路得以植草磚等予以綠化，但兩側須留設寬1公尺以上之緩衝面供行人通行。	(一)本案留設1.5公尺人行徑。 (二)本案不在此範圍。 (三)本案於退縮1.5公尺設置面牆，透空植栽約2-6層平面圖。 (四)建議鋪面。 (五)本案綠化面積： 種：3.55*10.5+0.5*11.38+0.38*51+46.2*(105.21-10.5)*1.53/2=44.73。 (六)建議辦理。 (七)本案需設置基地內道路。
第四條	本計畫區停車場空間設計標準 (一)法定停車位各細部計畫說明書內土地使用分區管制要點規定設置。(未規定者依附屬建築管理規則設置) (二)供公眾使用建築物須設置機車停車位，標準如下： 1.機車停車位：建築物樓地板面積/150，其中建築基地樓地板面積之計算依建築技術規則附設計施工篇第五十九條附表說明。機車位尺寸為0.8公尺*1.8公尺，車道寬1.5公尺。 2.建築物機車位應儘量集中設置於地面層或地下室。	(一)停車場空間檢討：(765.38-141.49-167.38.01-25.76-28.62-24.79)/100=4.98輛。5輛 (二)本案不在此範圍。

14

參考範本

3-3 高雄市都市設計審議原則檢討表

條文	內 容	查 閱 頁 次	檢討結果(圓則)				
			—先檢討 V 符合 又不符合應修正 △未符合須提會討論(請於附註欄敘明原因)	檢討結果 備註			
	1. 基地車道由入口原則不穿過建築物，應單側上進道路或經委員會同意者，不在此限。 2. 建築基地不得設置						
(五)	智慧生活科技應用 FTTB 應用或得	2-3	V				
(六)	垃圾堆存或空	2-2	V				
(七)	申請開放空 1. 廣場式開 2. 開放空間之 3. 開放空間應具有公 4. 供公眾使用之開放空間應具 私密性。	2-8	V				
(八)	申請空橋梯梯之開發案，須分析周邊環境現況及之分布情形、戶量與戶數及其對公共設施服務水準之衝擊影響。	2-6	V				
參、公共工程及公共建築類都市設計審議原則			■本案非屬公共工程及公共建築類應無須檢討				
肆、特定地區都市設計審議原則							
一、本市主要都設地區開發量超過五層(不含)以上部分，其基地接基地境界線退縮尺寸規定：		■本案屬四子底屋 16 地區					
(一)	主要都設地區(內陸埤文化園區特定區、四子底屋 16 地區、多功能體育園區、列側開發量提供，為確保建築間距得遠通風採光與景觀私密性與防災安全，基地界線(非屬建築線界線)退縮尺寸規定如下： 1. 樓層數達六層至二層樓之中請案，地面以上各層與境界線之淨距離須在 3.5 米以上。 2. 樓層數達三層至十五層樓之中請案，地面以上各層與境界線之淨距離須在 3.5 米以上。 (二)其他新建尚未進行通地接得由委員會新增相關設施與側院通縮規定，若因基地條件特殊得提請，經同意後得排除適用。	2-1	V	■本案屬四子底屋 16 地區，設計 10 條建築線，依規定距地界線退縮 3.5 米已大於 2 米淨距離規定。			
二、內陸埤文化園區特定區：		■本案非屬內陸埤文化園區特定區應無須檢討。					
三、四子底屋十六地區：							
(一)	因辦公室於建築法第 62 條商業行為較低之商業空間類別，亦符合經濟商業公司公司行號營業項目分類，故本地區辦公室應符合委員會要求作業使用之空間用途。隨後相關認定依上開建築原則及都市計畫法高雄市政府施行細則第十三條規定進行辦理，先再提送委員會審議同意。	2-4	V				
(二)	本地區因屬本市重要地區，有圖照設置，建築物等造型與色彩宜與周邊環境相互搭配。	2-12	V				
四、大坪頂特定區及高坪特定區都市計畫書土地使用分區管制要點有關「其他基地線」，依下列規定：		■本案非屬大坪頂特定區及高坪特定區應無須檢討。					
五、原高雄縣都市設計審議地區：		■本案非屬原高雄縣轄區應無須檢討。					
伍、其他審議原則							
一、本市都設地區有人行道共構申請程序：							
(一) 申請申請案有人行道共構申請書請第一次書面審核，完工後一次會勘驗收方式辦理。其他都設地區或先前已通過都審須辦理有人行道共構案，依原審工務規定程序辦理。							
(二) 都設地區共構案申請建築執照時，因特殊理由須辦理有人行道共構部分變更時，原則上由工務局建議會辦相關單位同意後辦理，不需再提送委員會審議。							
二、依「建築物交通影響評估規則」規定應提送交通影響評估報告書之中請案件，於提送委員會審議前，應先送交通影響評估報告書送交主管機關審查。							
三、為加速公共建築及公共工程審議程序，建築於校園、招商或建築計畫階段前，先提送委員會諮詢或研議。							
四、本市都設地區建築基地申請案件，設置太陽光電發電設備、地下連續壁及基岩等類執照案，應依建築管理程序辦理。							
五、本原則若執行上有疑義時，提請委員會依審議意見解釋後始予辦理。							

相關章節全文檢討，惟若與本案未相關之條文（例如，不屬公共工程建築類、特定地區範圍等等），僅保留條次及標題即可，內容不再贅述。

僅保留條次及標題即可。
內容不再贅述。

4-1 面積計算表、各向平面圖、各向立面圖

參考範本

面積計算表

面積計算表					
序號	樓層	戶別	面積	備註	備註
1	1F	101			
2	1F	102			
3	1F	103			
4	1F	104			
5	1F	105			
6	1F	106			
7	1F	107			
8	1F	108			
9	1F	109			
10	1F	110			
11	1F	111			
12	1F	112			
13	1F	113			
14	1F	114			
15	1F	115			
16	1F	116			
17	1F	117			
18	1F	118			
19	1F	119			
20	1F	120			
21	1F	121			
22	1F	122			
23	1F	123			
24	1F	124			
25	1F	125			
26	1F	126			
27	1F	127			
28	1F	128			
29	1F	129			
30	1F	130			
31	1F	131			
32	1F	132			
33	1F	133			
34	1F	134			
35	1F	135			
36	1F	136			
37	1F	137			
38	1F	138			
39	1F	139			
40	1F	140			
41	1F	141			
42	1F	142			
43	1F	143			
44	1F	144			
45	1F	145			
46	1F	146			
47	1F	147			
48	1F	148			
49	1F	149			
50	1F	150			
51	1F	151			
52	1F	152			
53	1F	153			
54	1F	154			
55	1F	155			
56	1F	156			
57	1F	157			
58	1F	158			
59	1F	159			
60	1F	160			
61	1F	161			
62	1F	162			
63	1F	163			
64	1F	164			
65	1F	165			
66	1F	166			
67	1F	167			
68	1F	168			
69	1F	169			
70	1F	170			
71	1F	171			
72	1F	172			
73	1F	173			
74	1F	174			
75	1F	175			
76	1F	176			
77	1F	177			
78	1F	178			
79	1F	179			
80	1F	180			
81	1F	181			
82	1F	182			
83	1F	183			
84	1F	184			
85	1F	185			
86	1F	186			
87	1F	187			
88	1F	188			
89	1F	189			
90	1F	190			
91	1F	191			
92	1F	192			
93	1F	193			
94	1F	194			
95	1F	195			
96	1F	196			
97	1F	197			
98	1F	198			
99	1F	199			
100	1F	200			
101	1F	201			
102	1F	202			
103	1F	203			
104	1F	204			
105	1F	205			
106	1F	206			
107	1F	207			
108	1F	208			
109	1F	209			
110	1F	210			
111	1F	211			
112	1F	212			
113	1F	213			
114	1F	214			
115	1F	215			
116	1F	216			
117	1F	217			
118	1F	218			
119	1F	219			
120	1F	220			
121	1F	221			
122	1F	222			
123	1F	223			
124	1F	224			
125	1F	225			
126	1F	226			
127	1F	227			
128	1F	228			
129	1F	229			
130	1F	230			
131	1F	231			
132	1F	232			
133	1F	233			
134	1F	234			
135	1F	235			
136	1F	236			
137	1F	237			
138	1F	238			
139	1F	239			
140	1F	240			
141	1F	241			
142	1F	242			
143	1F	243			
144	1F	244			
145	1F	245			
146	1F	246			
147	1F	247			
148	1F	248			
149	1F	249			
150	1F	250			
151	1F	251			
152	1F	252			
153	1F	253			
154	1F	254			
155	1F	255			
156	1F	256			
157	1F	257			
158	1F	258			
159	1F	259			
160	1F	260			
161	1F	261			
162	1F	262			
163	1F	263			
164	1F	264			
165	1F	265			
166	1F	266			
167	1F	267			
168	1F	268			
169	1F	269			
170	1F	270			
171	1F	271			
172	1F	272			
173	1F	273			
174	1F	274			
175	1F	275			
176	1F	276			
177	1F	277			
178	1F	278			
179	1F	279			
180	1F	280			
181	1F	281			
182	1F	282			
183	1F	283			
184	1F	284			
185	1F	285			
186	1F	286			
187	1F	287			
188	1F	288			
189	1F	289			
190	1F	290			
191	1F	291			
192	1F	292			
193	1F	293			
194	1F	294			
195	1F	295			
196	1F	296			
197	1F	297			
198	1F	298			
199	1F	299			
200	1F	300			
201	1F	301			
202	1F	302			
203	1F	303			
204	1F	304			
205	1F	305			
206	1F	306			
207	1F	307			
208	1F	308			
209	1F	309			
210	1F	310			
211	1F	311			
212	1F	312			
213	1F	313			
214	1F	314			
215	1F	315			
216	1F	316			
217	1F	317			
218	1F	318			
219	1F	319			
220	1F	320			
221	1F	321			
222	1F	322			
223	1F	323			
224	1F	324			
225	1F	325			
226	1F	326			
227	1F	327			
228	1F	328			
229	1F	329			
230	1F	330			
231	1F	331			
232	1F	332			
233	1F	333			
234	1F	334			
235	1F	335			
236	1F	336			
237	1F	337			
238	1F	338			
239	1F	339			
240	1F	340			
241	1F	341			
242	1F	342			
243	1F	343			
244	1F	344			
245	1F	345			
246	1F	346			
247	1F	347			
248	1F	348			
249	1F	349			
250	1F	350			
251	1F	351			
252	1F	352			
253	1F	353			
254	1F	354			
255	1F	355			
256	1F	356			
257	1F	357			
258	1F	358			
259	1F	359			
260	1F	360			
261	1F	361			
262	1F	362			
263	1F	363			
264	1F	364			
265	1F	365			
266	1F	366			
267	1F	367			
268	1F	368			
269	1F	369			
270	1F	370			
271	1F	371			
272	1F	372			
273	1F	373			
274	1F	374			
275	1F	375			
276	1F	376			
277	1F	377			
278	1F	378			
279	1F	379			
280	1F	380			
281	1F	381			
282	1F	382			
283	1F	383			
284	1F	384			
285	1F	385			
286	1F	386			
287	1F	387			
288	1F	388			
289	1F	389			
290	1F	390			
291	1F	391			
292	1F	392			
293	1F	393			
294	1F	394			
295	1F	395			
296	1F	396			
297	1F	397			
298	1F	398			
299	1F	399			
300	1F	400			
301	1F	401			
302	1F	402			
303	1F	403			
304	1F	404			
305	1F	405			
306	1F				

