

南投縣都市設計審議委員會 112 年第九次會議紀錄

壹、開會時間：112 年 12 月 27 日上午 9 時 00 分

貳、開會地點：本府 C 棟 2 樓會議室

參、主持人：王副主任委員瑞德

紀錄：張瑞芳

肆、出席單位：(如附簽到簿)

伍、討論事項：請申請單位說明本案設計內容及幹事會審查意見之辦理情形(簡報時間以 20 分鐘為限，採統問統達方式進行，答詢結束請申請單位先行離席)

第一案：「悅居觀光休閒有限公司店鋪新建工程-福興農場開發計畫商店服務區(新福興段 95 地號)」都市設計審議案，提請審議。

決議：請依下列意見修正並參照各委員意見補充說明及修正後依行政程序簽辦核准事宜。

【各委員建議意見如下：】

委員一：

- (一)、本案人行道退縮規定未依都市設計審議原則檢討第 9 點檢討，請修正。
- (二)、喬木沿綠帶種植並請增加紅花楓林木，黃、紅花期可以銜接，讓整體景觀增加美化。
- (三)、本案空間規劃輕食用餐區，商店服務區不得作飲食店，請說明。

委員二：

- (一)、確認本案是否屬非公眾使用？

本案遊客中心旁基地狹小，故停車規劃為借用鄰近服務中心停車場是否妥適(內部化、外溢現象)、機車停車格(供員工使用)。

(二)、P3-2 - F 除賣店外其餘規劃輕食餐區，但未見規劃備餐區是否妥適。

(三)、另設置廁所供遊客使用應修正為顧客；都市設計審議原則第四點，應詳列各空間用途及配置適當之傢俱。

(四)、附件 6-1 環境影響評估(資料)未見這部分。

委員三：

(一)、建請依規核實檢討顧客停車需求，減少外部性。

(二)、P2-1 基地走向數據有誤，請修正。

(三)、建請檢視當前退縮留設綠帶空間是否符合規定；西南側是否應依規留設 1.5 米人行道。

(四)、P3-8 建請補充說明何為「無法綠化面積」及為何計算時可扣除。

(五)、本案位於商店服務區，建請考量與接鄰開發案未來之步行空間聯通性。

(六)、其他東北側為退縮 1.5 米，但做為停車使用，是否符合退縮定義？另宜考量未來接鄰基地開發後之行人安全性。

委員四：

(一)、執照以 2 戶申請，店鋪 1 與店鋪 2 是否有分戶牆分隔？(P4-8 圖有分隔，P5-1 沒有分隔，請確認)。

(二)、沿街道退縮，人行動線應配合既有人行道設置，斑馬線套繪，考慮人行系統之沿續性。

- (三)、可能為便利商店使用，應盡可能於基地內設置車輛臨停空間。
- (四)、標示法定沿街綠帶範圍。
- (五)、屋頂 3D 模擬造型與建築圖面不符，請修正。
- (六)、屋面集水槽設計，不可讓雨水直接從屋面洩下。
- (七)、水塔、空調設計檢討，避免影響外觀。
- (八)、P1-3 建物概要表樓層高度計算方式錯誤。
- (九)、P3-2 垃圾處理動線與無障礙車位衝突，請修正。
- (十)、P4-8 無障礙通路高程詳細標示，是否設置坡道？出入口平台？
- (十一)、垃圾車臨停道路上不妥。

委員五：

- (一)、P1-7 地質敏感查詢圖說左下方文字請刪除。
- (二)、依行政院農業委員會 104 年農授水保字第 1041861328 號函-開發案件前已完成整體水土保持計畫及取得水土保持完工證明書，後續個別開發建築或其他開發利用行為處理原則重新規定說明二略：「於山坡地範圍土地，…其水土保持計畫得以完成整體開發水土保持計畫取代：(一)核發水土保持完工證明書之日起 8 年內…。(二)申請範圍平均坡度在百分之五以下…並經水土保持法第 6 條規定之專業技師簽證，確認安全無虞。」，請申請單位向目的事業主管機關確認解釋函。

業務單位：

(一)、人行道與綠帶退縮請依福興農場都市設計審議原則第 9 點檢討及相關規定檢討。

(二)、增設機車位請考量出入口之銜接，本案基地較狹窄，請儘量提供停車空間，依 112 年南投縣都市設計審議委員會第四次委員會決議允許部分停車需求由遊客中心之停車空間因應，惟請於報告書補充說明。

第二案：「大濟建設旅館新建工程-福興農場開發計畫水社花漾住宿區(新福興段 27 地號)」都市設計審議案，提請審議。

決議：請依下列意見修正並參照各委員意見補充說明及修正後依行政程序簽辦核准事宜。

【各委員建議意見如下：】

委員一：

(一)、景觀規劃構想說明-浮雲之隅左下方喬木配置建議青楓與光臘樹互換，讓楓樹種植較有連貫性。

(二)、計畫道路連接大門至室內高度落差 30 公分否有階梯，另外無障礙通行應與一般人行做區隔。

(三)、消防車輛救災開口距離為 11 公尺得到 3 樓，本案規劃共 6 樓是否可以到達，請於報告書敘明清楚。

委員二：

- (一)、本案涉及大面積開挖 68%，看簡報資料應無法達挖填平衡，所以規劃單位應補充廢棄土清運計畫。
- (二)、本案共設置 76 間住房，依據本開發審議原則第 8 點應視實際需求提供大客車臨時停放空間以資妥適。
- (三)、本案係供公眾使用，為確保公共安全，所以請詳為補充防救災計畫及相關逃生路線圖。
- (四)、p5-4 依簡報資料車道轉彎前設置一處開口作為卸貨及垃圾清運路線是否會產生衝突點造成交通安全如何管控行車安全，請說明。
- (五)、P5-5 二 F 設置游泳池及 SPA，然男女更衣室未緊臨游泳池，須經過公共廊道是否妥適？

委員三：

- (一)、建請依審議原則第 8 條，依規劃之房間數核實檢討停車需求（含員工及住客、機車及大小客車）。
- (二)、P3-9 及 P4-3 目前規畫停車位及動線，編號(48)起至(62)其停車動線不順暢，建請檢視停車坡道位置與停車位配置關係。
- (三)、P1-1 所指申請戶數 5 戶為何？
- (四)、建請補附詳細全範圍退縮綠帶及人行步道之圖說(含標註寬度)。
- (五)、p5-2 避車彎是否應合計入退縮，建請檢視修正。
- (六)、建請補充說明本案預估員工及住客人數。
- (七)、交通說明報告應以本案所產生影響衝擊計算為主，非僅使用全區二手資料。

委員四：

- (一)、P5-1 法定容積率標示錯誤。
- (二)、本基地地形有高地差，應於立面、剖面標示現況地形線。
- (三)、地下停車場突出地面 1.2M 部分應計入建築面積。
- (四)、基地地面 GL 設定有誤，建物外牆與地面接觸最低一側之水平面為基地地面，地下室突出地面仍屬建物外牆。
- (五)、非屬依法設置之防空避難室不得免計容積面積。
- (六)、停車免計容積部分，不得大於實際停車空間範圍面積(B1 庫房應計入容積)→整體容積率超出規定，請修正設計。
- (七)、依上次會議意見修正對照表，P5-4 未見圍牆高度、立面及剖面。
- (八)、P3-8 救災活動空間半徑 11 公尺檢討未達外牆開口，請修正檢討。
- (九)、無障礙設計圖說缺無障礙客房、無障礙浴室(有詳圖但平面圖無對照)。
- (十)、招牌設計應結合燈光設計，報告書 3D 模擬太過模糊。
- (十一)、照明設計說明 3D 模擬請加強，不同時段效果差異不大，陽台嵌燈也沒呈現。
- (十二)、鍋爐房通風排煙檢討。
- (十三)、補充空調系統規劃，避免影響外觀。
- (十四)、P5-16~5-19 立面套色整體用色太深，請修正。
- (十五)、房間浴缸泡澡隱私問題？

委員五：

依行政院農業委員會 104 年農授水保字第 1041861328 號函-開發案件前已

完成整體水土保持計畫及取得水土保持完工證明書，後續個別開發建築或其他開發利用行為處理原則重新規定說明二略：「於山坡地範圍土地，…其水土保持計畫得以完成整體開發水土保持計畫取代：(一)核發水土保持完工證明書之日起 8 年內…。(二)申請範圍平均坡度在百分之五以下…並經水土保持法第 6 條規定之專業技師簽證，確認安全無虞。」，請申請單位向目的事業主管機關確認解釋函。

消防局：

- (一)、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，請於圖說標示雲梯車停放位置與開口緊鄰位置；另雲梯車臂長高度 40 米亦請於圖說標示相對位置。
- (二)、本案基地種植高大喬木，未來是否會影響雲梯消防車操作空間，請規劃單位注意。

業務單位：

- (一)、圍牆請依建築技術規則檢討。
- (二)、有關基地 GL 之認定涉及容積計算，建請設計單位先與建管單位確認，避免違反建築技術規則之規定。

陸、臨時動議：無

柒、散會

