

## 南投縣都市設計審議委員會 111 年度第 3 次會議紀錄

壹、開會時間：111 年 6 月 16 日下午 2 時

貳、開會地點：本府 C 棟 2 樓大會議室

參、主持人：陳副主任委員正昇代

紀錄：李育甄

肆：出席單位：(如附簽到簿)

伍、討論事項：

第一案：「台灣中油股份有限公司加油站新建工程(魚池鄉水社段 652 地號)」都市設計審議案。

決議：本案依各委員及相關單位之意見修正後，再提下次會議審議。

第二案：「翔禾建設店鋪暨集合住宅新建工程(埔里鎮忠孝段 233 及 234 地號等 2 筆土地)容積移轉暨開放空間獎勵」都市設計審議案。

決議：

一、本案經申請單位於會議中承諾願意增加下述友善環境回饋項目：

(一)建築物外觀作更多垂直綠化。

(二)店鋪 A 旁綠地作可供社區及鄰居駐足及停留之小公園。

(三)強化東北角開放空間之可及性，提高社區及鄰里之使用意願。

(四)人行步道、車道及垃圾車停等空間處強化人行步道之順平。

(五)目前街道座椅僅在有店鋪地方設置，將在沿街式開放空間設置更多街道座椅供休憩及駐足。

二、本案請申請單位依各委員、相關單位意見及上開承諾事項修正及補充說明後，授權業務單位審查後，依行政程序簽辦核准事宜。

陸、臨時動議：無。

柒、散會。

## 南投縣都市設計審議委員會 111 年度第 3 次會議紀錄-第 1 案

第一案：「台灣中油股份有限公司加油站新建工程(魚池鄉水社段 652 地號)」都市設計審議案。

決議：本案依各委員及相關單位之意見修正後，再提下次會議審議。

### 【委員與相關單位意見】

委員一：

- 一、舊有油槽拆除處理應避免造成土壤或環境汙染。
- 二、油罐車儲油時之停車位置是否影響加油車輛或有占用停車位之情形，請說明。
- 三、超柴油槍置於最前面，是有何根據，請說明。
- 四、施工期間應避免造成用油人之不便。

委員二：

- 一、缺地質敏感類型資料，請補充。
- 二、缺建造執照申請書影本供核對申請基地面積是否已扣除退縮路地，請補充。
- 三、P30 頁地下儲油槽設施，油槽埋設深度是否有大於 60 公分不詳，請載明。
- 四、公共建築物應設置無障礙設施設備，供需求人士使用，惟本案圖說在這方面均闕如，請補充。

委員三：

- 一、本案增加休憩停等空間，臨停數量應納入考量，並計算需求所需停車數。
- 二、建築改建建物量體往後移，加油空間移至前端接連道路處，加油車輛等候空間是否足夠，請補充。
- 三、基地內停車位規劃之車輛進出動線是否與加油等候車輛衝突？請補充車輛停車出入動線與等候車輛動線之衝突點分

析？是否會產生衝突？

委員四：

- 一、P37 頁加油動線宜重新檢視其迴轉路徑。
- 二、P37 頁油槽及加油動線宜檢視是否有更為減少交通停等衝擊之規劃。
- 三、有關本案量體新增設為 4F，建請提出與 105 年通過版本之樓地板增減情形，並說明所新增樓地板之用途及必要性，以支撐新增量體之合理性。
- 四、雖本縣都設審議規範未明定救災相關要求，惟加油站屬有災害風險之設施，爰建議可補充防救災動線、設施等內容。

委員五：

- 一、日月潭是國際知名觀光景點，然本案新建量體偏大，造型有稜有角偏剛硬，對日月潭整體景觀恐有很大的衝擊，建議依實際使用需求降低與縮小量體，如：三樓沒有要做便利商店應該可以取消此樓層，並調整建築造型。另中油的企業識別顏色建議減量配置，無需每一層樓都有，立招建議也應朝向輕量化設計。現在大家找店家大多以手機定位，無需用很大的招牌來讓消費者識別。另請補充冷氣設施掛設位置及美化處理方式。
- 二、停車位規劃似乎與加油車輛動線會有衝突，且停車位數量要提供多少亦請補充相關評估資料。
- 三、本案有退縮 2 米，但這 2 米空間沒有任何規劃設計內容？  
如：為何不把人行道規劃於此？也好與兩側步行空間連結。  
另連結到對面碼頭的行穿線為何不畫正？
- 四、邊坡景觀綠化建議應納入本案設計之，以維護整體景觀。
- 五、垃圾收集處建議增設格柵與屋頂，以維護整體景觀與衛生。

委員六：

- 一、位於都市計畫區內應免設置 1.5M 人行步道。
- 二、出入口右側、車位及植栽設置，是否考量車輛大量進入之等待空間、減少沿路等待影響交通。
- 三、P26 車位與路徑重疊，另車位後方有無設置圍牆或擋土牆，請說明。
- 四、P27 整體高程標示，請補充。
- 五、依建築技術規則第 96 條檢討是否需要安全梯設置。
- 六、P32 不計入基地部分，請分別列出道路退縮地及坡度超過 55% 部分。
- 七、主要廁所設置在 3F，不太友善。
- 八、缺雨水設施檢討，請補充。

委員七：

- 一、原一樓改(重)建後變為四樓建物，且正面 P33 立面(南向)二層樓高承重弧牆臨路，其高度近 8 公尺，產生壓迫感，且立面設計將二層挑高為一層，反而使量體巨大，請補充人行視覺分析(P16 照片 2 樓高)，如何弱化其壓迫感？
- 二、四樓屋簷中油 CIS 線條顏色，與週邊環境太突兀，且多餘(二樓已有設之該識別 CIS)，建議取消，加強綠化，呼應週邊水岸景觀(P25)。
- 三、儲油槽設計於建物(筏基)內，有無評估建物震損對油槽影響？或油槽可能對建物防火避難、致災之風險？油車卸油孔及臨停位置？請配置圖補充之。
- 四、改建後三樓增加 156m<sup>2</sup> 商店及約 200m<sup>2</sup> 陽台、露台等遊憩空間，應檢討增設臨停、停等空間，例如善用外圍喬木下方淨空間，避免改建後產生交通節點，影響公共交通，並注意土地分區規定之下得否作該用途？

交通部觀光局日月潭國家風景區管理處：

- 一、本案量體大，請重新檢視附屬設施之必要性。

- 二、便利商店僅提供遊客休憩，面積太大，以 P24 頁模擬圖來看，建築物對天際線影響很大，是否能退縮，請再檢視。
- 三、P39 改建後右邊兩個停車格與加油動線衝突，請再檢視。

本府觀光處：

- 一、便利商店供旅客休憩，量體是否太大？陽台面對之視野為樹梢，可供觀景之作用可再考慮，另有關 7 格停車位對於提供之效用是期待利用腳踏車、人行走道來消費，所以本案量體大小可再重新考量。
- 二、內側加油車道有設計超車道，但外側加油車道無設計超車道，且與道路邊有牆面阻隔，可再考慮 1.5 公尺人行步道設置之必要性，倘不設置 1.5 公尺人行步道，加油島之設置是否改上下排列，而非左右排列，請再審酌。

本府農業處：

本案水保計畫於 106 年 7 月 24 日府農管字第 1060155958 號函准予通過，依該函說明二(八)依水土保持計畫審核監督辦法第 22 條第 1 項及第 4 項規定，旨揭水土保持計畫應於核定後 3 年內申報開工或申請展延，逾期未申報開工，依同辦法第 31 條之 1 第 1 項第 1 款規定，原核定水土保持計畫失其效力。

本府建設處：

有關本案建築物量體太大、空間設計之必要性及其定位，請補充說明，並補充供給及需求之量化分析。

## 南投縣都市設計審議委員會 111 年度第 3 次會議紀錄-第 2 案

第二案：「翔禾建設店鋪暨集合住宅新建工程(埔里鎮忠孝段 233 及 234 地號等 2 筆土地)容積移轉暨開放空間獎勵」都市設計審議案。

決 議：

- 一、本案經申請單位於會議中承諾願意增加下述友善環境回饋項目：
  - (一)建築物外觀作更多垂直綠化。
  - (二)店鋪 A 旁綠地作可供社區及鄰居駐足及停留之小公園。
  - (三)強化東北角開放空間之可及性，提高社區及鄰里之使用意願。
  - (四)人行步道、車道及垃圾車停等空間處強化人行步道之順平。
  - (五)目前街道座椅僅在有店鋪地方設置，將在沿街式開放空間設置更多街道座椅供休憩及駐足。
- 二、本案請申請單位依各委員、相關單位意見及上開承諾事項修正及補充說明後，授權業務單位審查後，依行政程序簽辦核准事宜。

### 【委員與相關單位意見】

委員一：

- 一、請將北側 8 公尺計畫道路納入友善回饋項目。
- 二、垃圾車臨停位置占用機車道，且垃圾車臨停區兼機車道兩側有高程差，易造成行車安全，請注意並改善。

委員二：

- 一、P3-4-1 頁建築基地北側鄰地在冬至日日照權的檢討，該建築平面量體大小與標準層平面大小不一，請再檢討。
- 二、P4-2 頁基地北側八米計畫道路未開闢，恐影響社區機車出入，故須由開發業者切結同步興闢該八米公共設施道路興闢。
- 三、P4-8-4 頁安全梯未設置排煙室？請補充。
- 四、P6-15 頁樓板設計大樣圖是否符合樓板衝擊音需求？因樓板

使用隔音材與厚度均不詳，請補充。

委員三：

容積移轉之公益性友善設計或設施回饋部份，有關認養北側道路是否全段全寬 8M 認養開闢？應有相關列管單位之同意公文？並提供切結書？並請確認圖 P3-1 之開發維護認養範圍是否有誤？

委員四：

- 一、P6-2 頁有關機車位數量誤植為 30 台，請修正。
- 二、垃圾車停等空間建議不納入綠化面積計算。
- 三、基地西側鄰地之高度宜標示清楚，並妥善注意安全性上之規劃。

委員五：

- 一、開挖率高達 90.54% 偏高，請說明或檢討。
- 二、基地南側（青田街）沒有種植喬木，建請增植喬木。店舖 A 旁的空間亦請規劃為可供休憩的口袋公園。東北角的休憩空間的鋪面建議把踏石改為平整連續性的鋪面，以友善使用。
- 三、車道出入口與步道、鄰地之間應該順平（請補充剖面圖）；車道出入口鋪面及垃圾臨停位置鋪面請改用平整式鋪面，以友善行人穿越。
- 四、請補充本案有無設置店招？若有請補充設計圖說。
- 五、汽車格位請預為留設電動車線架。
- 六、請補充說明車道上方的花園可及性。
- 七、P5-7 覆土深度標示與景觀剖面圖不一樣，請確實標示覆土深達 120cm 以上。
- 八、建議增加街道傢俱，以友善鄰里使用。

委員六：

- 一、P7-1-26 停車位供需說明修正。
- 二、基地左右高低差 240 公分，後面圍牆與鄰地高差之關係標

示、圍牆 2M、欄杆 110、無立面圖，請補充。

三、無障礙檢討標示，請補充。

委員七：

一、P1-8、P1-10 同意書仍僅 180 地號，另一半 4M 寬地號？同意書？

二、P4-10-1 友善回饋計劃仍僅止於開放空間獎勵部份，未符比例原則及應予以量化呈現，請補充之。

三、P4-8-17 建物位置不對，P4-8-4a 露台位置修正，量體 42.6M 長、近 58.5M 高，建議再予視覺上降低對山景之衝擊。

四、P6-6 仍有部份陽台面積未計入。

本府工務處：

一、表 1.2-1 基地臨近道路幾何特性車道路和平東路應為 4，請修正。

二、表 1.3-3 基地鄰近路口服務水準評估表方向及服務水準煩請再確認，15.1 以上才為 B。

三、圖 1.3-3 基地鄰近路口服務水準示意圖路型模糊，煩請修正。

四、表 1.3-7 基地臨近道路路段交通量統計表煩請再確認 v/c 部份中華路-忠孝路-青田路煩請再確認。

五、請說明表 1.3-10 路段旅行速率及服務水準評估結果表為何前段服務水準分析均有納入青田街，此分析未納入，建議還是納入分析。

六、有關數值誤差建議可依住宅、辦公室旅次分別計算，以確認其數值正確性。

七、依表 2.2-6 及表 2.2-7 中華路-忠孝路-青田街<南>請再確認服務水準。

八、請再確認表 2.2-8 中華路-青田街應是往南非為往東，另外



15.1 服務水準才為 B，煩請再確認服務水準。

九、請再確認表 2.2-9 服務水準。

本府建設處：

基地北側八公尺計畫道路之開闢及維護範圍與 P3-1 圖說之認養道路範圍是否相同？如開闢及認養道路範圍與 8 公尺計畫道路同寬，請檢附計畫道路開闢及維護範圍內全部土地所有權人同意書。