

第 94 次澎湖縣都市設計審議委員會會議審議

「馬公郵輪旅運中心新建工程」、「澎湖縣馬公市馬公段 2666-28、2666-113 地號等 2 筆土地停車場興建工程案」、「林投隘門既有設施及環境改善工程」等 3 案會議紀錄

壹、開會時間：111 年 05 月 11 日（三）下午 14：00

貳、地點：本府第一會議室

參、主持人：盧秘書長春田

肆、出（列）席人員：詳簽到簿

記錄：陳建榮

伍、提案單位簡報：（略）

陸、審議案件決議：

案一、「馬公郵輪旅運中心新建工程」

都市計畫區：馬公都市計畫第 B 區細部計畫

土地使用分區：港埠用地 B-2、B-3、B-4

申請人：交通部航港局

設計人：江堅龍建築師事務所

業務單位：

1. 本案為港埠用地（B-2），建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。
。24,775 m²如何計算？查 P3 建蔽率、容積率檢討皆有誤植，另港埠用地（B-3）內已有建成建物（馬公港旅客服務中心、高雄港務消防隊馬公港分隊），相關建物之建蔽率、容積率是否應扣除？請針對各筆土地之建蔽率、容積率分項敘明檢討。
2. 相關視訊、機械、水箱、管線等設備已適當隱蔽。
3. 本案建物高度不超過 4 層及 14 公尺，尚符設計準則規範。
4. 尚缺建築線指示圖。
5. P9 汙水處理設施設置何處？請補充本案汙水容量檢討與計算式。
6. P13「港 B-3」建蔽率應為 70%，並非 50%。
7. P21 現有停車空間動線規劃是否有利大客車進出及迴轉？
8. P22 橫向剖面圖與一層平面圖、夾層平面圖、二層平面圖不符。

9. P23 外牆灰白色請以 PANTONE 標註，其色彩、材料、質感應與順承門及周邊環境色系融洽，形成整體性與協調性。
10. 接駁廣場位置是否影響人流、車流進出安全與交通順暢？
11. 建議西北向露台及海側觀景台採「植栽綠化」。
12. 室內丙梯（海側觀景台直通一樓）是否有防雨及排水措施？
13. 西北向立面採玻璃帷幕設計，應考量西曬及颱風問題，並將節約耗能納入設計。
14. 「港 B-4」係港埠用地，依據已核定未公告之都市計畫：現行 12 公尺寬之東西向計畫道路，應維持至少 8 公尺寬通道供公眾通行使用。北側規劃大客車停車格是否符合規定？是否與車流行進動線產生衝突？請再檢討。
15. 本案建築物內部之旅客入境與出境之動線、外部車流進出動線及人行徒步動線應個別分項檢討與標示。
16. 本案如何防疫？請補充說明。
17. 報告書封面尚缺建築師事務所用印、建築師之印及簽名，申請表尚缺建築師簽名。
18. 因申請用途為候船室，請依建築技術規則建築設計施工編第 37 條規定規劃男女廁比例。

鄭委員明源：

1. 申請都市設計審議基地範圍請再釐清確認，究竟是 18 筆地號？或僅是 P11、P13 紅色虛線範圍？請檢討。
2. P11 基地綠覆地面積檢討，應以開發申請都市設計審議基地範圍為準，請再檢視。
3. 請依據建築技術規則新修正之綠建築專章補充檢討基地綠化碳固定當量。
4. 請依據建築技術規則建築設計施工篇第 29 條規定，建築物座落不同使用分區，保留空地及建築物高度應依據各分區分別檢討，請補充。
5. P13 港埠用地 B4 僅作道路延伸及供公眾通行使用，是否可納入基地範圍檢討？請檢討。

6. 請依據建築技術規則建築設計施工篇第十章無障礙建築物專章，補充檢討無障礙設施是否符合規範。
7. 建議補充製作建築物視覺模擬提供審議，以免對周遭環境（含國定古蹟、周遭綠地公園、港區水域、篤行十村建築景觀等）產生衝擊及疑慮？請補充及說明。
8. P12 基地北側臨尚未開闢之 10M 計畫道路？請查明。
9. 請補充開發基地之建築線指示圖，以為都市設計審議之依據。
10. 基地北側港埠用地 B4 作道路延伸及供公眾通行使用，應針對港埠用地全區 B1~B4 各分區，做整體規劃留設，包括道路及附屬設施整體規劃，以利未來港埠用地整體分期分區開發之依據，請補充。
11. P20 目前基地規畫之北側通行道路與馬公都市計畫 B 區細部計畫港埠用地 B4 範圍不一致？差異大？請檢討。北側大客車停車位是否為 B4 範圍？若屬 B4 範圍，明顯不合理，依據馬公都市計畫 B 區細部計畫港埠用地 B4 範圍僅作道路延伸及供公眾通行使用，規劃大客車停車位不利作道路延伸及供公眾通行使用，請檢討。
12. 整體停車規劃不合理，大客車需經過小客車停車區？大客車車道需 10M 以上，內側迴轉半徑需 10M 以上，停車區應有整體槽化及綠化整體規劃，以利未來停車區經營管理，整體停車空間請再檢討。
13. P27 公共藝術設置地點 1 區，應檢討車行轉向行車安全，請再檢討。
14. 請檢討港埠用地全區規劃之大客車、小客車及機車停車位數量，是否符合馬公港埠用地未來整體營運之需求。
15. 請檢討夾層面積是否符合建築技術規則規範。
16. 建築物西側應增設無障礙電梯升降設備。
17. 請檢討男女廁數量是否符合建築技術規則及旅運中心營運需求，請檢討。
18. 各層室外梯，請檢討颱風及東北季風及雨水入侵。
19. 建築物採大玻璃帷幕設計，應考量颱風及東北季風及材料防蝕耐久性之管理維護。
20. 建築物外牆應考量夏季日照及西曬課題。

薛委員文堂：

1. 本案應與西側（未公布之都市計畫）作整體通行考量，請將區內車行、人行動線之規劃敘明清楚；且北側道路部分規劃大客車停車位，其與都市計畫定案版本並不一致，請一併檢討。另考量郵輪旅客型態、人數及定位，本案規劃大客車之數量顯然不足，請將大客車的需求提高。
2. 聯外道路除連結民族路外，以旅客疏散角度，未來將由西側計畫道路連結介壽路，請將交通疏散動線作整體檢討。

陳委員清志：

1. P3 面積計算表之允建建蔽率依所列計算式應為 57.6%，而非 55.14%，請釐清。
2. P11 本案基地面積究竟要以全部 18 筆地號及面積來計算或以合理分割後之地號及其面積來計算，因會涉及到基地臨面前道路之情形及建蔽率、容積率、綠化面積之相關檢討，故需先確定後，才能討論綠化面積是否可予特許。
3. P12 內文「候船室」為「候車室」之誤植，請修正。
4. P12「港 B2」與「港 B3」之建蔽率錯置，請修正。
5. P14 內文說明基地北側為尚未開闢之 10 米計畫道路係錯誤，而是仍編為「港埠用地」但限作 8 米道路使用，請修正用詞。
6. P20 請補充標示建築物距離碼頭堤岸 > 10 公尺。
7. P21：
 - （1）大客車停車格（含臨停）是 12 格或 11 格？請查明確認。
 - （2）依行車動線規劃大客車（臨停部分）出場需行經小客車停車格，則其留設之路寬及轉彎半徑是否足夠？請進一步檢討。
8. P25 圖示僅種植 5 株喬木偏少，且灌木亦未標註種植面積，另綠化草坪亦不足，雖有其特殊原因申請免受技術規則限制，但落差亦不能太大，請進一步檢討。
9. P30 除基地排水外，請再補充建築物使用後所產生之污水排放處理規劃，另需與本府工務處洽詢了解是否納入污水下水道系統。

10. P33 基地規劃大客車停車位是 9 格或 10 格？圖示前後不一致，請查明確認。

陳委員順建：

1. 一宗基地完整性不足，未涵蓋整合馬公商港周邊地區（B 區細部計畫，配合金龍頭灣區開發規劃範圍）包括馬公段 2512-16 地號北側土地，馬公段 2512、2512-1 地號南側等港埠用地 B-3 之用地，請說明。基地包括港埠用地 B-2、B-3、B-4 之建蔽率、容積率不同，建築物座落之基地與配置應依技術規則施工編第 29 條分別檢討。
2. 使用馬公段 2512-16、2512-20 等 2 筆港埠用地 B-4，原計畫為道路用地，變更為港埠 B-4 用地，請確認是否已公告發布實施，並附具都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明。
3. 郵輪旅運中心建築物空間，係作為旅客等候運輸工具之場所，其附屬設施允設使用樓地板面積，係指從屬用途樓地板面積不得超過該使用單元樓地板面積之 40%，非報告書所稱之建築總樓地板面積之 40%，請補充空間用途主、從屬面積之規劃情形，並列表檢討。
4. 港埠用地 B-4 應留設至少 8 公尺寬作為道路延伸，並供公眾通行使用，請補繪並說明基地內道路設置標準、申請基地完整進出動線及管制措施（包括大客車、小客車、人行等）。
5. 請補充說明土管規定，依文化資產保存法等相關規定辦理事項之情形。
6. 無障礙設施與動線設計未完整說明及繪製（示意）如何建構及組成無障礙通路（包括室外通路、室內通路、走廊、出入口、坡道、扶手、廁所、昇降設備及停車位等）。
7. 街景模擬外觀色彩，提出屋頂、欄杆、外牆、玻璃帷幕、格柵，其與地區整體地景配合；量體、造型、色彩、質感之設計包括哪些？整體停車場進出動線之鋪面，亦請納入考量。
8. 大型開發建築基地 0.2 公頃以上，請補充說明：（1）建築物雨水及生活雜排水回收再利用之計算及系統設計，與汙水處理設施之情形。（2）有無考量設置太陽能、風力發電留設所需空間，並補充提送完整報告。

9. 基地綠覆面積法定空地二分之一，綠化面積應 1944.6 m²，與本案設計綠地面積 209.9 m²差異過大，綠化總固定當量 TC02 小於 TC02C，且未說明植栽種類之選用，能否提高本土植物、誘鳥誘蝶植物之生態綠化比率，請補充。
10. 基地保水雖因潮差影響不列入檢討，且 50% 以上法定空地設計綠地不足，請研議可提高透水鋪面，並配合整體地景鋪面之規劃（與第 7 點意見整合）。
11. 未提出水資源檢討；另日常節能、再生節能與外殼風貌，例如綠屋頂項目可研議納入，以提高整體空間綠化之成效，並補足綠覆面積不足。
12. 第三章基地說明，請補充環境天際線之說明及 3D 示意圖（由海上看旅運中心）之分析。

陳委員啟中：

1. 請釐清本案係屬新建或增建？係以一宗基地或是分割基地處理？
2. 請釐清本案都市計畫變更前後計畫道路之適用？
3. P4、P13：若是一宗基地，面積計算表應將原建物之建築面積及樓地板面積納入檢討。基地分屬三種不同使用分區，留設空地請分別檢討（設施編 29）。
4. P11：綠建築基準（請以營建署公布的表格檢討）
 - （1）未檢討基地綠化（設施編 302）。另設計綠覆面積差異太大（僅 $209.9/1944.6=10.79\%$ ），應重新設計及檢討。
 - （2）基地位於海岸邊，應無保水之必要。
 - （3）請釐清本案是否屬空調型建築物？是否需取得綠建築標章？
5. P19：大客車進出動線有疑慮，應如何運送旅客進出？
6. P21：無障礙停車位雖符合法規要求，建議應增加無障礙停車位及機車位。
7. P23：澎湖冬季風相當大，未說明建築物造型應如何減少風的影響。
8. P27：公共藝術須事先確認作品，且須以澎湖本土藝術家為優先考慮。
9. P29：淺色反射玻璃，請註明材質及反射率。
10. P30：為因應極端氣候，降雨強度應至少提高至 100~150mm/hr 以上。

11. 圖說部分：

- (1) 未設置無障礙升降機，左右側應各設置一台。
- (2) 未檢討全棟室內外無障礙通路。
- (3) 採檢室等空間應加設前室，留置室應有隔間。應設置醫護站。
- (4) 立面造型請標示 PANTONE 編號。

12. 無障礙汽車與機車停車位應多增設。

魏委員麗莉：

1. 配置計畫需考量周邊相關計畫（包括都市計畫）及使用情形，重新檢討配置合理性，尤其是交通動線與停車場配置。
2. 停車場配置與車道間有很多不明確空間，P25、28、33、34 之停車場配置皆不同請確認。
3. 馬鞍藤、珊瑚樹不建議種植。

陳委員姜貝：

1. 未有建築線指示圖，港埠用地 B-4 車道部分應供通行使用。
2. 請再確認基地範圍，及檢討綠化合理分割範圍。
3. 綠化量不足，請再確認法規並計算。
4. 本縣臨港區可以採「水撲滿」代替雨水貯集滯洪設施，並請是否應依澎湖低碳設計準則逐項檢討。
5. 請專章詳細標示無障礙路線及設施。
6. 未標示污水管及污水設施位置。
7. 夾層面積不符法規請修正檢討。

決議：

請建築師事務所配合委員意見修正報告書內容後，再送委員會審議。

案二、「澎湖縣馬公市馬公段 2666-28、2666-113 地號等 2 筆土地停車場興建工程案」

都市計畫區：馬公都市計畫第 B 區細部計畫

土地使用分區：停車場用地、休閒漁業區

申請人：嘉陽資產管理股份有限公司

設計人：郭秋利建築師事務所

業務單位：

1. 報告書圖請以 A3 格式大小呈現。
2. 本案為「第一次變更設計」，以下各個變更項目請補充說明「變更理由原因」：
 - (1) P2-1-1、P5-1 樓地板面積原核准 29361.97 m²，變更為 29223.4 m²，減少 138.73 m²。
 - (2) P5-1 容積樓地板面積原核准 11708.98 m²，變更為 11604.29 m²，減少 104.69 m²。
 - (3) P2-1-1、P5-1 建築面積原核准 6532.95 m²，變更為 6488.38 m²，減少 55.57 m²。
 - (4) P3-1 至 P3-2、P3-5-1 至 P3-9 景觀鋪面、綠化面積及位置調整。
 - (5) P3-10 廣告燈箱造型由六角柱型配合實際使用調整為更多廣告曝光之設計。
 - (6) P5-2-3 二層 16-22LINE、A-E LINE 柱斷面及車位調整，部分車位配合修改為小車位。
 - (7) P5-2-6 至 5-2-7 屋突一層 14-15LINE、E-LINE 因應結構需求增設柱子。
 - (8) P5-2-1 至 5-2-10 各層室內隔間調整。
3. 計畫書封面尚缺建築師用印與簽名、建築師事務所用印。
4. 審議申請表尚缺申請人及設計人用印（大小印）與簽名。
5. 本案如何防疫？應補充說明，請修正。
6. 審核通過後，請將修正後審議報告書電子檔提送本府。

鄭委員明源：

1. 變更設計樓地板面積，請再檢核。
2. 請檢討停車場用地立體多目標使用，附屬設施面積是否符合規定。

陳委員清志：

1. 申請人請加註法代人姓名。
2. 申請人及設計人均請補簽章。

3. 委託書請補簽章。

4. 變更事項說明表請增列「變更理由原因說明」之欄位。

5. P5-1：

(1) 原設計之法定允建建蔽率是 78.37% 或 78.53%？請釐清補正。

(2) 變更後設計建蔽率之計算式請填載齊全。

(3) 最大設計建築面積是 6488.37 m² 或 7009.02 m²？請釐清補正。

6. P5-2-7 核算屋突之建築面積 6502.82 m² 與核算建蔽率之建築面積 6488.37 m² 不符，請查明釐清。

7. P1-1 基地現況說明之方位敘述有誤，請查明修正。

8. P2-1-2 及 P2-3-1 之停車場出入口位置敘述有誤，請修正。

9. 植栽及景觀計畫原核准 22 株變更後減為 15 株並不合理，請再檢討。

陳委員順建：

1. 變更事項說明

(1) 項次 2 變更後樓地板面積減少 138.73 m²，核與 P5-1 面積計算表樓地板面積計算表樓地板面積計算表之加總後面積有競合，請再確實勾稽。

(2) 項次 5 景觀鋪面、綠化面積及位置調整，請補充量化綠化量指標 TC02、TC02C 之差異分析。

(3) 項次 6 廣告燈箱造型調整，有無減輕眩光之影響，請說明。

2. P5-1 面積計算表原核准商場加上停車場樓地板面積為 28276.33 m²，非表列 29361.97 m²，請查明勾稽一致。另本次究屬第一次或第二次變更設計？請澄清。另依照表列變更設計後樓地板面積減少，但增加附屬事業多目標商場樓地板面積，減少主要事業停車場樓地板面積，建請知會招商單位提供意見參採。

陳委員啟中：

1. 請檢附序變更前後對照圖，並繪製雲朵標示變更部分。

2. 大小車位數量及植栽數量變更調整，應以量化數據說明變更比例，且變更幅度不得過大。

魏委員麗莉：

1. 看板的材料、燈箱作法請再說明，勿使用閃爍效果。
2. 鋁包版夜間模擬是否有特別要呈現暗色，否則應該不會如模擬圖那麼黑，建議夜間面板色板不要變黑。

陳委員姜貝：變更理由應清楚敘明，小車位調整應檢討數字是否符合契約。

決議：

請建築師事務所配合委員意見修正報告書內容，並授權承辦單位會同各業管單位審核，無誤後同意辦理；若有重大變動再送委員會審議。

案三、「林投隘門既有設施及環境改善工程」

都市計畫區：擬定林投風景特定區細部計畫

土地使用分區：沙灘遊樂區

申請人：交通部觀光局澎湖國家風景區管理處

設計人：寬凌建築師事務所

業務單位：

1. 本案為沙灘遊樂區，建蔽率不得超過 3%，建物高度以不超過 3.5 公尺為原則，本案建蔽率 $0.29\% < 3\%$ ，建物高度 $3.25\text{m} < 3.5\text{m}$ ，尚符規範。
2. P3-1「呈」上檢討應為「承」。
3. P3-2 建物外觀設計與鄰近建物色系融洽，請以 PANTONE 標註。
4. 遮陽棚採鋼鐵棚架容易鏽蝕，請改採其他形式及材質。
5. 計畫書封面尚缺建築師用印與簽名、建築師事務所用印。
6. P4-3 分割範圍面積計算式有誤，法定空地面積應為 1062.58 m^2 ，法定空地 $1/2$ 綠化應為 463.15 m^2 ，餘合理分割面積計算表及綠化面積計算表及其他圖例表請放大，以利檢討。
7. P4-4-1 尚缺面積計算式、指北針；門廊高於地面 5 公分，請以斜坡銜接。
8. P4-5-3 水箱位置？如何遮蔽？相關視訊、機械、水箱、管線等設備請適當隱蔽，納入整體造型考量。
9. P4-8 建議採「減法設計」，並刪除戶外照明燈具。

10. 尚缺建築線指示圖。

11. 審核通過後，請將修正後審議報告書電子檔提送本府。

鄭委員明源：

1. 遮陽棚鋼鐵棚架，請檢討濱海地區防鏽防蝕因應設計。
2. 無障礙設施，無障礙通路應由道路建築線起規畫至建築物各服務設施。
3. 請檢討無障礙廁所之通風及採光規劃，以免公共無障礙廁所通風不良產生異味及潮濕。
4. 基地有宗教設施等既有建築物（斜屋頂及紅瓦及鐵皮屋），新建建築物規劃在色彩及建築屋頂天際線，應考量新舊建築物色彩及造型融合性，以免於沙灘遊樂區產生景觀突兀疑慮。
5. 基地位置緊鄰林投沙灘，新建建築物與沙灘介面應採減量設計及重視色彩協調性，量體應採減量及天際線低高度設計，以免與沙灘產生突兀違和感。

陳委員清志：

1. P2-1 都市計畫細部計畫區域，填載為馬公第三漁港附近地區細部計畫係錯誤，請修正。
2. 請在全區配置圖標示戶外無障礙通道路線；另依透視圖看四週均受圍欄阻隔，如何進出請再確認；建議並儘量不再作圍牆，但可延長兩側之屋簷作為遮蔭。
3. P3-6 機電房設隔音材是整間倉庫或另再作小隔間？請釐清。
4. 為增加無障礙廁所自然通風，建議考量兩道分間牆與屋頂間採鏤空設計。
5. 本建物非屬活動式建築請將圖名「活動」兩字刪除。
6. P4-3 綠化實設面積檢討標示有誤。

陳委員順建：

1. 建築物外部整修以白色與藍色系列、淺咖啡色調，並選用馬賽克材料，與附近建築既有宮廟形成強烈對比；另鋪面材料未說明，其如何融入地區整體地景之配合設計，請再作補充（地景及綠化事項）。
2. 設置 2 間無障礙廁所，其無障礙通路動線設計（包括室外通路、出入口、坡道、扶手等），其建構及組成為何？請補充。

3. 本案應設置求助鈴，有無連接至服務台或類似管理空間？有無輔助設置警示鈴與鳴聲？請補充。

陳委員啟中

1. P3-4：無障礙廁所有一間建議改成「親子廁所」。
2. P4-1：建蔽率筆誤，應為 0.29%。
3. P4-2：請標示基地與排水溝高程，請說明污水處理設施如何排放。
4. P4-3：請釐清本案是否應檢討綠建築基準。
5. P4-5-1：立面造型請標示 PANTONE 編號。
6. 本案雖為倉庫及廁所用途，但因位於風景區，建議造型應與原有廟宇及附近景觀多做考慮。

魏委員麗莉：

1. 建議取消欄杆及矮牆。
2. 建築造型是否可調整與鄰棟建物呼應。
3. 馬賽克材料是亮面還是霧面？建議減少亮面比例。
4. 四周已有既有的燈，建議取消戶外照明燈具。

陳委員姜貝：

1. 請檢討廟宇是否有補照的需求。
2. 請檢討綠地設置的方法。
3. 請設置「水撲滿」代替雨水貯集滯洪設施。

決議：

請建築師事務所配合委員意見修正報告書內容，並授權承辦單位會同各業管單位審核，無誤後同意辦理；若有重大變動再送委員會審議。

柒、散會（18：00）