

澎湖縣都市設計審議委員會第 103 次會議
審議「澎湖縣馬公市光榮新段 69、70、71、72 地號一住宅新建工程」、
「澎湖縣馬公市光榮新段 99 地號一住宅新建工程」、「澎湖縣馬公市
光榮新段 111 地號一住宅新建工程」等 3 案 會議紀錄

壹、開會時間：113 年 1 月 25 日（四）下午 14：00

貳、地點：本府第一會議室

參、主持人：陳召集人光復（蔡副召集人代）

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：

案一、「澎湖縣馬公市光榮新段 69、70、71、72 地號一住宅新建工程」
案

◎業務單位：

1. 本案基地面積為 730.33 m²，因面積大於 300 m²，故依規提送委員會審議。
2. 本案使用類別為住宅區 E-4，依據土地使用分區管制要點，本案法定建蔽率 60%、容積率 180%，設計建蔽率 58.48% < 60%，設計容積率 178.59% < 180%，尚符規範。
3. 本區為市地重劃區，共同管道和汙水下水道皆已建置完成，故本案免設汙水處理設施，另請將建物內汙水管線直接連接汙水孔。
4. P27 本案開放空間之人行步道其鋪面、材質、寬度等應與先前核定案例一致，形成前後整體統一，需符合設計規範（人行步道達 2 公尺、路緣高度 10 公分、洩水坡度 1/40 及植栽綠化），請修正。
5. P32 針對建築物外牆之空調、視訊、機械、水箱、管線等設備應進行適當隱蔽或納入整體造型考量，請將 1F、1F 夾層、2~4F 以獨立一頁或於各層平面圖以「紅色框線」補充相關位置及必要說明，請修正。
6. P36 一層樓地板面積有誤，免計容積仍應計入樓地板面積，請修正。
7. P41 屋頂一層綠化請標註草坪種類及輕植土深度，請修正。

8. P48-49 查周邊建物外觀色彩多為白、中灰及暖色系為主，本案建物色彩較為灰暗，略顯單調，請增加暖色系並以 PANTONE 標註，另金屬隔柵需考量澎湖自然物理條件容易造成設備鏽蝕，請修正。
9. 本案總戶數為 18 戶，雖規劃 16 個停車位，為避免機車停放對周邊社區產生外溢效應影響社區生活品質，並兼顧住戶之停車權益，請妥善規劃機車停車格，請修正。
10. 本區管線佈置已完成，施工期間請務必留意基地內之台電、自來水及中華電信相關設施。
11. 建議植栽種類：台北草、細葉雪茄花、澎湖天人菊、草海桐、蘄艾、朱槿、大葉覽仁、台灣海桐、水黃皮、羅漢松、苦楝、鐵色等。
12. 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. P25 土地使用分區管制自治條例？建議修正為土地使用分區管制要點。
2. P27、29 平面空間規劃圖及一層景觀規劃，機車位未規劃機車道？請檢討修正。退縮 1.5 m² 人行步道剖面圖，請補充退縮 3m 開放空間剖面施工詳圖，應包括路緣石高程、鋪面洩水坡度及鋪面基礎設計等。人行空間鋪面建議採硬底基礎設計，以免步道鋪面沉陷？請檢討。
3. P30 無障礙設施環境檢討圖，缺漏無障礙安全梯繪製？請補充。
4. P34 基地基本資料與面積計算表，一層樓地板面積 252.23 m²？應修正為 255.88 m²。一層回計容積 2.1 m²？應修正為 2.47 m²。
5. P35 本案樓地板面積超過 1200 m²，未來用途是否做民宿使用？請查明。綠化量指標評估表，執行綠化有困難之面積 81.25 m²？是否應修正為 139.232 m²？請查明修正。基地保水指標評估項目？應修正為基地綠化指標評估項目。
6. P37 一層夾層平面圖，店鋪 1 及店鋪 2 夾層面積標示錯誤？請修正。
7. 執行綠化有困難之面積 81.25 m²？是否應修正為 139.232 m²？

8. P59 都市設計準則(八)綠建築規範檢討，本案樓地板面積超過 1200 m^2 ，未來用途是否做民宿使用？請查明。
9. 附表六，水資源指標評估表，1 棟 4 層 12 戶，建議修正為 1 棟 4 層 18 戶。
10. 附表八，綠化量指標評估表，執行綠化有困難之面積 81.25 m^2 ？是否應修正為 139.232 m^2 ？請修正。
11. 檢附地基調查報告為馬中市光榮新段 68 地號資料？請修正。

◎鄭委員純茂：

1. 綠化植栽，缺大喬木，且數量太少，應加強綠化及增加數量。
2. 無障礙通路檢討，應從建築線起算，並標示寬度坡度、相對高程。
3. 一層及夾層平面淨高均不足 210 公分以上，違反技術規則規定，不得為居室，請修正。
4. P34 面積計算檢討：
 - (1) 1 層樓地板面積 252.23 m^2 顯有誤，停車空間免計容積仍應計入樓地板面積。
 - (2) 相對錯誤計算，相關法規檢討應重新檢核。
5. 平面等圖說標示比例與圖面尺寸不符，應修正。
6. 室外安全梯開口與住宅開口(含陽台)應距離 2 公尺以上，A5 及 A2 戶顯不足 2M，應修正或補設側牆。
7. 各層平面(含屋突)升降機須具防火及遮煙性能，或具防火、遮煙區劃，請詳實檢討。
8. 升降機與住宅隔牆須具防音功能，平面顯未考量，請修正。
9. P43, 45, 46 其標示 1:3.6 及 1:1.5 之斜線代表何意，請修正。
10. P46 屋頂扣除標示之 25CM 隔熱層後女兒牆高度不足，圖面請修正。
11. 有關綠建築指標計算，由建築師簽證，但仍請覆核數據，以免有誤。

◎蔡委員有忠：

三案共通性問題：

1. 皆位於基地使用分區—住宅區（E-4），臨近光榮污水處理廠且已完成污水下水道設施，建議與縣府主管單位確認，並明確標示出管溝流向。
2. 停車空間建議考量身心障礙者的使用需求，使其車位具有方便、臨通道的動線，請修正。
3. 1F 空調如何安排處理不影響整體視覺景觀？請修正。
4. 夾層之使用未明及高度應注意法規之要求。
5. 人行步道植栽樹種及樹穴、路淨寬，建議標示清楚，並注意集水飽水？
6. 屋頂綠化植草亦同，請注意。
7. 1F 陽台之定義，請再確認並注意其設施與建築面積之計算符合技術規則。
8. 鑽探資料引用同一份報告，建請敘明依建築技術規則爰用同一街廓或鄰近援用否。

案一審查意見：

1. 地基調查報告 P18-19 照片呈現全黑色無法辨識？
2. P47 無障礙戶外安全梯，請再確認是否有誤或筆誤？

◎蘇委員錦江：

1. 各樓平面圖尺寸標示不全，請修正。
2. 一樓平面圖及配置圖建築物與地界線關係尺寸未標，請修正。
3. 一樓平面地界劃雙線是否有圍牆，請釐清。如有圍牆，其材質高度型式應請補充。
4. 各樓平面內外牆材質厚度未標示，隔間牆位置尺寸均未標示。
5. 剖面圖女兒牆高度材質均未標示。
6. 相關圖說及文字請放大。
7. 有關 6 號及 9 號汽車停車位之車道安全視角，似有視覺障礙之影響，請檢討。

8. 建築技術規則第 136 條：汽車出入應設置緩衝空間，其寬度及深度應依下列規定：一、自建築線後退 2 m²之汽車出入路中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各 60 度以上範圍無礙視線之空間。
9. P29 有關人行道樹穴尺寸請標示及收邊緣石是否齊平人行道鋪面，請修正。
10. P30 有關無障礙室外通路，請補充地坪剖面圖(材質)。
11. 屋頂層綠化說明請補充。請補充平面尺寸及剖面圖與覆土深度。
12. 有關地面層台電配電場所之圍籬美化，請補充。
13. 請補充標示 2 座室外安全梯寬度及開口面積依建築技術規則檢討。第 97 條 安全梯之構造，依下列規定：二、戶外安全梯之構造：
 - (1)安全梯間四週之牆壁 1 應具有一小時以上之防火時效。
 - (2)安全梯與建築物任一開口間之距離，除至安全梯之防火門外，不得小於 2 m²。但開口面積在 1 m²以內，並裝置具有半小時以上之防火時效之防火設備者，不在此限。
 - (3)出入口應裝設具有 1 小時以上防火時效，且具有半小時以上阻熱性之防火門，並不得設置門檻，其寬度不得小於 90cm。但以室外走廊連接安全梯者，其出入口得免裝設防火門。
 - (4)對外開口面積（非屬開設窗戶部分）應在 2 m²以上。
14. A2 戶空調主機設置於陽台面臨計劃道路，請考慮美化遮蔽方式，請修正。
15. P49 透視模擬圖視角，請將周邊現況環境適度納入模擬，請修正。

◎陳委員姜貝：

1. 陽台 1F 之標示與法規檢討請參考相關函釋。
2. 店鋪 3 面積有誤，管委會面積與免計容積數字不符，請修正。
3. 戶外安全梯開口與陽台、住宅開口之距離請再檢討。
4. 夾層請修正淨高，以符合規定。
5. 陽台面積超過樓地板面積 10%，和陽台＋梯廳樓地板面積 15%，

皆需計入樓地板（容積）面積，不可取最大值擇一計入。

6. 綠化保水皆無綠地計算式，並請標示綠化樹種和植栽槽深度，屋頂綠化亦同。

◎劉委員治崢：

1. 請採用複層式植栽進行設計。
2. 請考慮屋頂草皮綠化的意義和目的。
3. 不用使用照樹燈，注意生態規範。
4. 請補充鋪面計劃的顏色及材質形式，作為都市公共空間的人行空間、友善的都市設計是必要的。
5. 請考慮植栽日後維護管理問題。增加澆灌設備。
6. 法規檢討項目務必詳實正確。

決議：

以上意見請建築師於檢討及修改後提送修正後設計書圖，授權業務單位會同建管單位逕行審查核定，後續如有修正微調，授權業務單位會同建管單位逕行審查核定。

案二、「澎湖縣馬公市光榮新段 99 地號一住宅新建工程」

◎業務單位：

1. 本案原先以光榮新段 99、100 等 2 筆地號申請建築線指示，後合併為光榮新段 99 等 1 筆地號。查本案基地面積為 401.6 m^2 ，因面積大於 300 m^2 ，故依規提送委員會審議。
2. 本案使用類別為住宅區 E-4，依據土地使用分區管制要點，本案法定建蔽率 60%、容積率 180%，設計建蔽率 $51.34\% < 60\%$ ，設計容積率 $177.62\% < 180\%$ ，尚符規範。
3. 本區為市地重劃區，共同管道和汙水下水道皆已建置完成，故本案免設汙水處理設施，另請將建物內汙水管線直接連接汙水孔。
4. P21 本案開放空間之人行步道其鋪面、材質、寬度等應與先前核定案例一致，形成前後整體統一，需符合設計規範（人行步道達 2 公尺、路緣高度 10 公分、洩水坡度 1/40 及植栽綠化），請修正。
5. P31 一層樓地板面積有誤，免計容積仍應計入樓地板面積，請修正。

6. P26 針對建築物外牆之空調、視訊、機械、水箱、管線等設備應進行適當隱蔽或納入整體造型考量，請將 1F、1F 夾層、2~4F 以獨立一頁或於各層平面圖以「紅色框線」補充相關位置及必要說明，請修正。
7. P36 屋頂一層綠化請標註草坪種類及輕植土深度。
8. P39 北向立面圖誤植與 P38 西向立面圖一致，應檢討北向立面圖的呈現，請修正。
9. P42-43 查周邊建物外觀色彩多為白、中灰及暖色系為主，本案建物色彩較為灰暗，略顯單調，請增加暖色系並以 PANTONE 標註，另金屬隔柵需考量澎湖自然物理條件容易造成設備鏽蝕，請修正。
10. 本案總戶數為 15 戶，為避免機車停放對周邊社區產生外溢效應影響社區生活品質，請妥善規劃機車停車格，請修正。
11. 本區管線佈置已完成，施工期間請務必留意基地內之台電、自來水及中華電信相關設施。
12. 建議植栽種類：台北草、細葉雪茄花、澎湖天人菊、草海桐、蘆荻、朱槿、大葉覽仁、台灣海桐、水黃皮、羅漢松、苦楝、鐵色等。
13. 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. P4 都審申請書表，總樓地板面積 801.52 m²？應修正為 810.52 m²。
2. P9 建造執照申請書，設計建蔽率 60%？應修正為 51.34%。
3. P19、21 土地使用分區管制自治條例？建議修正為土地使用分區管制要點。
4. P21 退縮 2 m²人行步道剖面圖，請補充退縮 3 m²開放空間剖面施工詳圖，應包括路緣石高程、鋪面洩水坡度及鋪面基礎設計等。人行空間鋪面建議採硬底基礎設計，以免步道鋪面沉陷？請檢討。
5. P29 基地保水指標評估項目？應修正為基地綠化指標評估項目。
6. 缺漏機車停車位規畫設置？請檢討。

7. P31 本案地面層以上各層居室面積皆大於 200 m²，設置兩座戶外安全梯錯誤？請修正。
8. P32 綠化量檢討錯誤？請修正。
9. P45、48 一層為 G3 店鋪？建議修正為一層為 G3 店鋪及 H2 集合住宅。
10. 附表六，水資源指標評估表，1 棟 4 層 12 戶，建議修正為 1 棟 4 層 15 戶。
11. 附表七，基地保水指標評估表，基地法定空地面積 160.64 m²？應修正為 160.424 m²。應達到綠地或透水鋪面之面積 80.32 m²？應修正為 80.212 m²？請修正。
12. 基地綠化總碳固定當量計算總表錯誤？請修正。
13. 基地保水評估總表，法定建蔽率 51.34%？應修正為 60%。基地保水基準值 0.243？應修正為 0.2？請查明修正。
14. 檢附地基調查報告為馬公市光榮新段 68 地號資料？請修正。

◎鄭委員純茂：

1. 綠化植栽，缺大喬木，不僅數量太少，且屋側僅 1.5M 寬不可能種植，應加強綠化及增加數量。
2. 無障礙通路檢討，應從建築線起算，並標示寬度坡度、相對高程。
3. 一層及夾層平面淨高均不足 210 公分以上，違反技術規則規定，不得為居室，請修正。
4. P34 面積計算檢討：
 - (1) 1 層樓地板面積顯有誤，免計容積仍應計入樓地板面積，請再檢討。
 - (2) 相對錯誤計算，相關法規檢討應重新檢核。
5. 平面等圖說標示比例與圖面尺寸不符，應修正。
6. 各層平面(含屋突)升降機須具防火及遮煙性能，或具防火、遮煙區劃，請詳實檢討。

7. 昇降機與住宅隔牆須具防音功能，平面顯未考量，請修正。
8. P37、38、39 其標示 1:3.6 及 1:1.5 之斜線代表何意？請修正。
9. P46 屋頂扣除標示之 25CM 隔熱層後女兒牆高度不足，圖面請修正。
10. 有關綠建築指標計算，由建築師簽證，但仍請覆核數據，以免有誤。

◎蔡委員有忠：

1. P7 地籍圖謄本與 p15 建築線指示申請書圖顯示差異，請確認有無影響？
2. P21、22、23 圖示方向北出現雙重不一，請修正。
3. P23. 景觀規劃綠化之面積及南側、東側牆邊僅有 20 公分綠化是否適宜，請再評估？

◎蘇委員錦江：

1. 各樓平面圖尺寸標示不全，請修正。
2. 一樓平面圖及配置圖建築物與地界線關係尺寸未標，請修正。
3. 一樓平面地界劃雙線是否有圍牆，請釐清。如有圍牆，其材質高度型式應請補充。
4. 各樓平面內外牆材質厚度未標示，隔間牆位置尺寸均未標示，請修正。
5. 剖面圖女兒牆高度材質均未標示，請修正。
6. 相關圖說及文字請放大，請修正。
7. P21 土地使用分區管制自治條例檢討（7），退縮三米者須留設 2 m² 人行步道；疑有漏字請補充。
8. P21 有關無障礙室外通路，請補充地坪剖面圖（材質）。
9. P23 有關人行道樹穴尺寸請標示及收邊緣石是否齊平人行道鋪面。
10. 屋頂層綠化說明請補充。請補充平面尺寸及剖面圖與覆土深度。
11. P26 有關陽台設置空調主機，請補充安裝位置剖面圖。
12. 地面層圍牆型式請補充，P31-P32 標示高度為 200cm，P33-P36 標

示高度為 60cm 請釐清。

13. 有關地面層台電配電場所之圍籬美化，請補充。

14. P43 透視模擬圖視角，請將周邊現況環境適度納入模擬，請修正。

◎陳委員姜貝：

1. 如前第 1 案之 1、4、6 意見。

2. 附加：(1) 挑空位置高度（住宅部分）或相關函釋請提供並修正錯誤處。(2) 管委會位置建議再檢視。

◎劉委員治崢：審查意見同第 1 案。

決議：

以上意見請建築師於檢討及修改後提送修正後設計書圖，授權業務單位會同建管單位逕行審查核定，後續如有修正微調，授權業務單位會同建管單位逕行審查核定。

案三、「澎湖縣馬公市光榮新段 111 地號一住宅新建工程」

◎業務單位：

1. 本案原先以光榮新段 111、112 等 2 筆地號申請建築線指示，後合併為光榮新段 111 等 1 筆地號。查本案基地面積為 401.6 m²，因面積大於 300 m²，故依規提送委員會審議。

2. 本案使用類別為住宅區 E-4，依據土地使用分區管制要點，本案法定建蔽率 60%、容積率 180%，設計建蔽率 59.32% < 60%，設計容積率 178.74% < 180%，尚符規範。

3. 本區為市地重劃區，共同管道和汙水下水道皆已建置完成，故本案免設汙水處理設施，另請將建物內汙水管線直接連接汙水孔。

4. P21 本案開放空間之人行步道其鋪面、材質、寬度等應與先前核定案例一致，形成前後整體統一，需符合設計規範（人行步道達 2 公尺、路緣高度 10 公分、洩水坡度 1/40 及植栽綠化），請修正。

5. P26 針對建築物外牆之空調、視訊、機械、水箱、管線等設備應進行適當隱蔽或納入整體造型考量，請將 1F、1F 夾層、2~4F 以獨立一頁或於各層平面圖以「紅色框線」補充相關位置及必要說明，

請修正。

6. P42-43 查周邊建物外觀色彩多為白、中灰及暖色系為主，本案建物色彩較為灰暗，略顯單調，請增加暖色系並以 PANTONE 標註，另金屬隔柵需考量澎湖自然物理條件容易造成設備鏽蝕，請修正。
7. 本案總戶數為 13 戶，為避免機車停放對周邊社區產生外溢效應影響社區生活品質，請妥善規劃機車停車格，請修正。
8. P52、53 總戶數為 13 戶？15 戶？請修正。
9. A1-02 1F 平面規劃店鋪及採用鐵捲門，因前方設有停車格，一般人行及無障礙動線如何進出？請修正。
10. A1-06 屋頂一層綠化請標註草坪種類及輕植土深度，請修正。
11. 本區管線佈置已完成，施工期間請務必留意基地內之台電、自來水及中華電信相關設施。
12. 建議植栽種類：台北草、細葉雪茄花、澎湖天人菊、草海桐、蘆荻、朱槿、大葉覽仁、台灣海桐、水黃皮、羅漢松、苦楝、鐵色等。
13. 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. P9 建造執照申請書，設計建蔽率 60%？應修正為 59.32%。
2. P19、21 土地使用分區管制自治條例？建議改為土地使用分區管制要點，請修正。
3. P20 馬公市光榮新段 99 地號，修正為馬公市光榮新段 111 地號。
4. P21 退縮 2 m²人行步道剖面圖，請補充退縮開放空間剖面施工詳圖，應包括路緣石高程、鋪面洩水坡度及鋪面基礎設計等。人行空間鋪面建議採硬底基礎設計，以免步道鋪面沉陷？請修正。
5. P21、23 平面空間規劃圖及一層景觀規劃，機車位未規劃機車道？請修正。
6. P22 一層動線規劃，無障礙通路無法通達一層店鋪？請修正。
7. P28 停車空間檢討錯誤？請修正。
8. P29 基地面積 401.06 m²？應修正為 401.6 m²。綠化指標評估表，

- TC02 應修正為 60.08，TC02C 應修正為 45.9，請檢討修正。基地保水指標評估項目？應修正為基地綠化指標評估項目。
9. P31 本案地面層以上各層居室面積皆大於 200 m²，設置兩座戶外安全梯錯誤？請修正。
10. P32 基地綠化指標評估項目，資料錯誤？請修正。
11. P43 停車位規畫錯誤？請修正。
12. P46、49 停車空間檢討錯誤？請修正。
13. P47 一層為 G3 店舖及 H2 集合住宅，應修正為一層為 G3 店舖。
14. P53 總戶數為 15 戶？應修正總戶數為 13 戶。
15. P57 水資源指標評估表，12 戶修正為 13 戶。雨水貯留利用系統容量 1.51 公噸？應修正為 18.24 公噸。
16. P59 綠化量指標評估表，TC02 60.64 應修正為 60.08，TC02C 55.524 應修正為 45.9，請檢討。
17. P62 建築物基本資料，地面以上樓層樓地板面積 886.4 m²，應修正為 971.29 m²。建築面積修正為 238.23 m²。
18. 檢附地基調查報告為馬公市光榮新段 68 地號資料？請修正。
- ◎鄭委員純茂：請參考 69、70、71 及 99 地號檢核修正。
- ◎蔡委員有忠：
1. P7 地籍圖謄本與 P15 建築線指定申請書圖顯示差異，請查明。
 2. 屋頂綠化植栽緊貼樓梯間，建議隔開留安全通道。
- ◎蘇委員錦江：
1. 各樓平面圖尺寸標示不全，請修正。
 2. 一樓平面圖及配置圖建築物與地界線關係尺寸未標，請修正。
 3. 一樓平面地界劃雙線是否有圍牆，請釐清。如有圍牆，其材質高度型式應請補充。
 4. 各樓平面內外牆材質厚度未標示，隔間牆位置尺寸均未標示，請修正。
 5. 剖面圖女兒牆高度材質均未標示，請修正。

6. 相關圖說及文字請放大，請修正。
7. P21 土地使用分區管制自治條例檢討（7），退縮三米者須留設 2 m² 人行步道；疑有漏字請補充。
8. P21 有關無障礙室外通路，請補充地坪剖面圖（材質）。
9. P23 有關人行道樹穴尺寸請標示及收邊緣石是否齊平人行道鋪面，請修正。
10. 屋頂層綠化說明請補充，請補充平面尺寸及剖面圖與覆土深度，請修正。
11. P26 有關陽台設置空調主機，請補充安裝位置剖面圖，請修正。
12. 地面層圍牆型式請補充。P31-P32 標示高度為 200cm，P33-P36 標示高度為 60cm，請釐清。
13. 有關地面層台電配電場所之圍籬美化，請補充。
14. P43 透視模擬圖視角，請將周邊現況環境適度納入模擬，請修正。

◎陳委員姜貝：

1. 如前第 1 案之 1、4、6 意見。
2. 附加：（1）挑空（地上為陽台）過樑須計入建築面積。
（2）P28 計算 5 輛車位，但實際只設 4 輛車位，請釐清。
（3）計算停車位扣除計算面積（室內停車空間）數字有誤。
（4）停車進出動線請依技術規則辦理（前 2 案亦同）。

◎劉委員治崢：審查意見同第 1 案。

決議：

以上意見請建築師於檢討及修改後提送修正後設計書圖，授權業務單位會同建管單位逕行審查核定，後續如有修正微調，授權業務單位會同建管單位逕行審查核定。

柒、臨時動議：無。

捌、散會（17：30）