

## 「嘉義市都市設計審查委員會」第 20 次會議紀錄

壹、開會時間：民國 108 年 3 月 7 日(星期四)下午 2 時

貳、開會地點：本府 6 樓第 2 會議室

參、主持人：黃召集人敏惠

記錄：吳佳倫(第 1 案)

陳姿妤(第 2 案)

肆、出席單位及人員：詳如簽到簿

伍、審查意見及決議：

### 第 1 案：嘉義市湖子內段湖美小段 443 地號乙種工業區廠房 新建工程都市設計審議案

#### 審查意見：

##### 一、徐委員文志

- (一) 有關工廠交通動線設計部分，冷凍庫將來使用會有貨運出入，其對於周邊附近的影響，請補充分析說明。並請設計單位補充標示裝卸停車位設置地點以及再考量迴轉空間設計，以確保動線順暢及安全。
- (二) 3 樓部分空間包括宿舍部分目前是設計成無窗戶的居室，因宿舍針對消防法規要求比較高，宿舍設計部分請改善。

##### 二、鄭委員君健

- (一) 請設計單位補充說明車輛進出基地對於基地外交通的干擾，以及在設計上有何因應處理方式？
- (二) 建議工廠未來營運時加強車輛進出之警示和交通指

揮，以利安全。

### 三、蘇委員振銘

- (一) 依據嘉義市都市計畫工業區申請建照處理原則，以前舊規定為基地面積達 1,500 平方公尺以上與鄰地界線須留設 3 公尺以上隔離綠帶，107 年 11 月該法規已修改為 3,000 平方公尺以上，報告書第 4 頁檢核表所列檢核事項與現行法規不符，請設計單位依據現行法規進行修正。
- (二) 報告書第 5 頁修正辦理情形對照表第 4 點針對幹事會審查意見回應部分表示已在第 14 頁修正，惟第 14 頁設計標的概述用途卻漏掉「冷凍倉庫」這項，請補充修正，與第 2 頁所載設計使用項目一致。
- (三) 報告書第 35 頁有關土地使用分區管制要點第十六點規定地下室開挖率不得大於百分之七十五並應設置底部透水之雨水貯留設施部分，雖已有說明設計的開挖率 34% 小於 75% 並依法設置底部透水之雨水貯留設施，但有關底部透水之雨水貯留設施部分卻未有詳細說明，請設計單位補充說明報告書是否有設計及說明，或是詳細設計與說明留待建照階段處理？
- (四) 報告書第 36 頁有關土地使用分區管制要點第十九點有關機電、空調設備及屋頂水塔應有遮蔽設計或予以美化部分說明未設置，惟第 30 頁平面圖卻有配置水塔，請設計單位針對遮蔽或美化設計補充說明。
- (五) 報告書第 31 頁左半部屋頂有標示斜線圖例，右半部屋頂卻未標示，請設計單位補正。

- (六) 報告書第 35 頁土地使用分區管制要點第十七點有關建築基地附設停車空間規定並無規範到乙種工業區，但設計單位說明停車位依規定設置 19 部，應請設計單位於報告書內補充說明檢討所依據之法令規定以及詳細檢討內容。
- (七) 報告書第 28 頁機電空間已扣除停車位之計算，因此就沒有在第 8 頁停車空間檢討內計算，尚屬正確。

**決議：**

本案同意修正後通過，請設計單位依與會委員及本府意見修正報告書過府，經委員書面審查同意後核定。

第 2 案：戴德森財團法人嘉義基督教醫院智慧手術大樓(申請容積移轉)都市設計審議案

審查意見：

一、本府都市發展處都市計畫科

- (一) 本案已於去年 12 月經本市都市設計幹事會議審議，各單位提出意見包括空氣污染、水污染及廢棄物等事項，申請人表示會在施工階段比照辦理。交通處提出停車格是否足夠的問題，申請人表示停車位設計已比法定車位增加 1.74 倍，就醫人數初估 52 人且採預約制，員工的部分則採輪班制且停車均停於嘉基本院內，故評估停車位應足夠使用。
- (二) 另報告書內各項查核表的部分，請申請人再詳細檢核查核結果，已查核請記得勾選(例如報告書第 7 頁、25 頁)
- (三) 報告書內應再修正項目有第 7 頁修正部分的參照頁碼、第 8 頁接受基地明細表允建容積總計為 3,209.4 平方公尺、第 35 頁的基地特性說明第一行有贅字或錯字，影響語意表達。
- (四) 報告書第 34 頁代金計算的部分，申請人所列的市場價值為參照實價登錄網站買賣行情，實際市場價值部分，業務單位會再以委託估價及召開地價評議小組的方式確認。
- (五) 申請人有補充公益人行天橋的資料納入審查，請委員參酌。

二、徐委員文志

- (一) P.60 把整個梯廳都列為免計容積的部分，我們知道梯廳可以免計容積是針對公寓大廈區分所有這樣的前提才有梯廳免計容積。本案是同一權利主體，是否符合梯廳免計容積？請市府說明。
- (二) 容積移轉要送都市設計審議最主要是要評估所增加的容積會不會造成外部的負擔，基於此提出以下疑問：
1. 未來如果有要提出人行橋的申請，基地內部的銜接應該要算入自己的建蔽率，外部計畫道路的部分，市府再基於公益上的使用考量是否核准。目前建蔽率不考慮天橋已經是 59.93%，天橋的內部負擔要如何計入？
  2. 根據一樓平面圖，除了忠孝路，其他都是八米路的連接，從整個空間的規劃來講，中間的梯廳有連接舊的嘉基本院，但在很緊急的時候，它只能從鄰地疏散，會造成緊急避難的困難，建議要有一個直接對外的通道，一方面方便人員的使用，另一方面在逃生避難上也能夠符合法規的要求。
  3. P.66 計算免計容積的部分，機車停車位與自行增設停車位都算免計容積，但在整個計畫書裡沒有特別明示這個免計容積的部分要請委員會審議，會造成委員會不容易去理解這個部分，請貴單位再做說明。
  4. 現在法定停車位是 19 部，增設到 31 部，增加出來的 12 部的部分也當成免計容積，不知道市府是否對於自行增設的部分會給予免計容積，再請市府給予明確的指示。

### 三、洪委員裕原

- (一) 新建案與舊有大樓的關係，以及兩個好望角之間與八米道跟忠孝路之間是否有無障礙設施，請建築師說明。
- (二) 人行道未標示寬度，未來院區使用人口較多，請建築師說明。
- (三) P.42 有關鋪面材質的部分，請建築師針對車道與人行道的設計做區隔，並特別強調人行動線安全的警示。
- (四) P.48 有關汽機車配置的部分，在角落有設置無障礙停車區，請建築師就無障礙機車停車區與無障礙電梯之間的動線與高程做說明。

### 四、蘇委員振銘

- (一) P.34 有關整個計算的過程中，市場價值 45,000 元看不到計算過程，請說明。
- (二) P.59 的夜間模擬圖建議修正為有燈光的版本。P.60 的防空避難室應是要按法定建築面積附設，在停車空間免計容積檢討裡面的防空避難設施是 1068.47 平方公尺，在建築面積是 1069.8 平方公尺，兩個數字有差值，請說明。
- (三) 認同徐委員對於 P.66 的論點，在技術規則裡面是沒有規定停車空間的機車停車能夠獎勵容積，這個案子的機車停車會特多，全部都不計入容積算是容積獎勵的大事情。P.66 解釋令的第四點若是業主自己

的建議，應用不同的排版方式表示，並說明解釋令是到第三點，以免產生混淆。

- (四) 988-1 與 988-2 地號是屬於鄰地，如果有共通使用性，可以取得的話當然是更好，想請教一下這方面是否有取得的困難，為什麼不能在我們的基地內？
- (五) 機車停車位的設置需要是基於公益性才可以有容積獎勵，如果是私益性的，就不能有。就公益性的角度，要說清楚為什麼需要設置這些停車位。公益性有很多種，收費與不收費都有不同的公益性的層次，你們的管理想法為何也必須做說明，以便委員做審查與評斷。

## 五、郭委員信村

- (一) 關於梯廳免計容積的部分，昨天剛好收到內政部的解釋令下來，以前的解釋全部停用，他們會再檢討。嘉義市長期以來是站在比較正常的看法在算梯廳，把界線講清楚，梯廳到哪裡，走廊不能算，所以我們嘉義市沒有太大的問題，但全國性各地方執行不一，所以內政部還要開會討論。
- (二) 自設停車免計的部分，在建築技術規則第 162 條的自設停車是指汽車停車，沒有講機車。
- (三) 今天我們審的是容移，不代表今天審過其他就過，因為其他細部沒有審。今天重點是在容移，是審議容積獎勵要給你多少，所以申請人一定要有一個總表，寫清楚原來容積多少，獎勵容積是多少，然後總共有多少容積。

(四)容移的計算 P.34 講的是市價，但今天還沒有估出來，以後如果修正的話，要把他併到 P.8 一起補充。

#### 六、黃委員振鋒

公益天橋必須留設人行的缺口，而不是只有在建築物內部有通道，在道路上也要有通道，這樣才算公益使用。

#### 七、陳委員永軒

(一)針對公益天橋建蔽率的問題，我們預計會在辦理嘉義市都市計畫第二次通盤檢討的細部計畫的時，把供公眾通行使用的天橋經過基地內部免計容積的部分加入土管裡面。所以到時候鐵路高架化工程完工，嘉北站重新設置，然後天橋要去設置的時候，應該是我們的土管已經完成修訂的作業，到時候就可以依法來設置。

(二)公益天橋為什麼要放到都市設計審議裡面來做表示，第一個是他在建築設計上要預留相關的端口去做銜接，第二個是預先把天橋的位置留下來，我們覺得這樣是對這個案子的公益性是有幫助的。

(三)有關停車需求，必須在報告書裡更詳細的敘明清楚，包含他的外部效益，他的公益性、必要性與合理性等。

#### 八、鄭委員君健

(一)肯定本案將停車位內部化的想法，以及嘉基對於交通層面改善所做的努力。



(二) 請申請人說明停車位的供需的狀況。

**決議：**

- 一、本案自設機車停車位是否免計容積，請再詳予敘明停車需求及是否具公眾使用性質。
- 二、有關接受基地土地市場價格之評定，請都市發展處委託估價後，邀集地政處、財政稅務局及地政事務所等單位召開工作小組會議決定之，授權都市發展處將委託估價後的代金納入修正後的報告書。
- 三、有關申請書所列送出基地條件符合「嘉義市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第五點條件，同意作為送出基地。
- 四、請申請人依本次會議結論修正報告書後，再提會審議。

陸、散會（下午 5 時 20 分）