

「嘉義市都市設計審查委員會」第 22 次會議紀錄

壹. 會議時間：民國 108 年 9 月 4 日(星期三)下午 2 時

貳. 會議地點：本府 6 樓第二會議室

參. 主持人：黃召集人敏惠

記錄：陳玟妍

肆. 出席單位及人員：詳如簽到簿

伍. 會議紀錄：

一、 審議案第 1 案：農業區建地目申請同意免退縮建築案(嘉義市何庄段 715、715-1 地號 等 2 筆地號)

(一) 黃召集人敏惠

都市計畫面對都市發展的實際狀況與執行面，對我們造成滿大的困擾，民眾的權益我們必須顧慮但是如何和法令達成平衡，是我們要思考的。

(二) 徐委員文志

1. 先前在行政院雲嘉南聯合服務中心時即接受過地主陳請，民國 93 年通盤檢討對住宅區與商業區退縮規定皆有面積規範，而其餘地區則無面積規定成強制退縮，惟土管要點中有提到可經都市設計審議委員會審議而從其規定，故建議地主可依此申請免退縮。本案土地狹隘，但非屬畸零地即是可供建築之用地，若遵從土管規定退縮，建築可能無法使用。當然都市設計的目的維持都市景觀及增進公共利益，在此前提下，公共利益與私人權益的平衡，看在設計單位作出部分退縮的努力，及之前接受陳情的考量下，我個人贊同本案應酌予退縮的方式讓它可以完成建築，並達增進都市景觀。
2. 農業區建地目上是不需提送都市設計委員會，對於需提會審議的案子是有一定規模大小。本案規模小且西側住宅區已零星開發，東側農業區僅能農用，在公共利益與私人權益的平衡下，我個人認為酌為退縮，另要求它為公共利益做點貢獻。

(三) 侯錦雄委員

1. 從都市審議的角度來看，基地位農業區，周邊為早期發展的住宅區，基地前道路市府是怎樣規劃？本案對都市會產生什麼影響？除考量地主利益外，依較深沉的角度論，對未來城市的發展上，這條馬路的沿街面會產生怎樣的問題？
2. 基地兩側未來會是怎樣發展？農業區定有其規範與保育價值，從土地規範來思考，是否還有其他方案？退縮兩米是否會成為案例影響周邊方式？

(四) 曾委員碩文

專案小組會議中有提希望在沿街面綠化能接續世賢路綠廊的都市景觀，植栽部分請設計單位增加喬木數量。

(五) 蘇委員振銘

1. 先釐清農業區建地目的背景，在 93 年變更嘉義市都市計畫(地 1 次通盤檢討)時，退縮規定僅明白規範住宅區及商業區，其他部分規範過於粗略；農業區建地目在精神上是類住宅區，要回歸法源精神，法源上站得住腳，才能幫本案及本市其餘類似個案解套。本案退縮部分做公益性回饋實屬可貴。
2. 在變更嘉義市都市計畫(第 2 次通盤檢討)全面性解決類似問題前，定有一段空窗期，若本案要通過的話，要有防範性的限制條件，才符合都市計畫的精神。

(六) 郭委員拱源

1. 基地位污水系統第三期規劃，建議之後興建時能預留污水管線方便日後銜接至污水系統。從照片上看基地旁有電箱，如果電箱在基地範圍內，是否能納入規劃，不要讓電箱造成交通與景觀問題。
2. 圖面上停車空間留設於兩棟建築之間，以使用管理的立場論，將來有沒有被圍起的可能？車輛之後會變成停放路邊嗎？有考量過這些問題嗎？

(七) 江委員彥政

1. 以平面圖表示，似乎是「植栽槽」而非「樹穴」型式，請釐清。
2. 呈上題，若是樹穴型式，樹穴尺寸須留設 1.5m 較適合植物(喬木)生長。

(八) 沈委員榮壽

兼顧都市環境永續設計，產生都市的永續性的人為環境的設計，重要的是創造環境生態健全與經濟效益系統的平衡，因此退縮應屬必要的要求，特別是基地位於農業區，形成案例將成為該區域的土地使用倫理，應考慮附帶條件與原則。

二、 報告案第 1 案：嘉義市區鐵路高架化嘉義與嘉北高架車站新建工程

(一) 侯錦雄委員

1. 因車站設計會產生那些重大改變，可先做說明。
2. 車站開發後，容積下修會變成甚麼樣子？轉運效果及商業機制是本案兩個重點，將來若要發展 ebike 等其他交通系統，是否有配套？
3. 疏散系統沒問題，但把所有的人行及交換的廊道全串通匯集於 2 樓，要再多做考量。

(二) 沈委員榮壽

1. 基地位於熱帶楠榕林帶(亞熱帶森林帶)，以原生種為設計的發想來建構都市森林大樹灌木綠地系統，有其基本的價值，尤其是重建嘉義市綠地系統南北走向之綠色生態廊道意義更大。基地位於亞熱帶海拔 500m 以下之南部平地，夏濕冬乾，原生物種應依其陽性或陰性樹種及其在應依空間的特性分析與適地適種，並請考慮建築結構體造成遮陰影響偏向生長，應特別考量，並以樹型結構骨幹清晰明朗，優質美觀為重要考慮並規範之。
2. 灌木或小喬的原生種有些並不適宜南部平地環境，請再審視。

(三) 徐委員文志

1. 場站開發會引入多元商業模式，過去的都市發展受限於舊車站空間，未來有許多旅次等待轉換是否可借鏡國外在地下層進行？讓地面層的景觀、商業模式...等能有更好的發展。後站轉運站北移，站區道路 A、B 重要性增強，如何避免破換交通紋理與造成交通瓶頸？南北側之後會設置怎樣的轉運機能？
2. 前後站道路連接模擬規劃過程，是否能讓大家都了解？

(四) 陳委員勁甫

嘉義車站是主要車站，要重視使用者的可及性與轉程性，建議以人本角度出發，來給予適合運具優先權，優先權差異會有不同的設計，不先擬定會造成動線混亂；目前提供最便捷的是小汽車及機車，要思考是否是嘉義市要的。北側國道客運站與火車站提供的服務差別，要將嘉義的旅客特性考量進去。車站有平面及地下二層，機車是否適合放置於地下層？目前並無將腳踏車動線納入，建議身心障礙車位設於電梯附近。公車站目前離站區中心最遠，是否能進入地下層，讓公車族能便捷進入。

(五) 黃委員世賢

南部氣候炎熱，玻璃帷幕屋頂是否適合？

(六) 曾委員碩文

1. 植栽的種類有些是較適合北部，後續請注意，應考量落柱的關係。
2. 東西向行人系統或自行車系統與基地關係？
3. 小副瀨、小澎湖的文化後續如何處理？與倉庫群的關係？

(七) 江委員彥政

1. 目前國內有許多月台設計遮陰或雨棚不良，因月台南北走向的關係，所以候車人常常被日照所影響，在嘉北車站的月台棚可能須考量。

2. 本案與創意文化園區的介面如何處理？如何串聯兩區的休閒、商業、人行等機能使用。
3. 植栽目前的配置太多樣，立意良善，但後續維管成本太高，請再思考！

陸. 會議決議

一、 審議案第1案：**農業區建地目申請同意免退縮建築案(嘉義市何庄段715、715-1地號 等2筆地號)**

- (一) 依「變更嘉義市都市計畫（不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區）通盤檢討案」土地使用分區管制要點第三十六條規定「各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準：（一）退縮建築部分…2、前項以外地區…其他土地使用分區或公共設施用地之退縮規定自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。」
- (二) 本案因臨地周遭無法合併，建築基地深度僅7-13.5公尺，且基地北側土地為農業區，亦無法經由整理合併的方式，以增加基地深度。
- (三) 依「變更嘉義市都市計畫（不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區）通盤檢討案」土地使用分區管制要點第三十六條規定「前項以外地區除經嘉義市都市設計審議委員會或都市更新審議同意者，從其規定外。」
- (四) 請申請人於玉山路沿街面依喬木種植規定每5-6公尺種植一株，並做好維護管理。
- (五) 請申請人開發建築時不得影響週遭的農業使用。
- (六) 本案同意修正後通過，請申請人依所提方案(依最小單元排列故退縮2公尺)與設計單位依與會委員及本府意見修正報告書過府，經業務單位審查確認後核定。

二、 報告案第1案：**嘉義市區鐵路高架化嘉義與嘉北高架車站新建工程**
本案依各委員意見修正提送都市設計審議幹事會。

柒. 臨時動議：

有關退縮建築規定請都市發展處辦理嘉義市都市計畫(細部計畫)案研
議。

捌. 散會(下午17時)