

嘉義市都市更新及爭議處理審議會(第5次)暨嘉義市都市設計 審查委員會(第30次)聯席會議會議紀錄

壹、時 間：112年12月26日(星期二)下午2時0分

貳、地 點：嘉義市政府六樓第二會議室

參、主持人：黃召集人敏惠

記錄：王昱捷、翁靖儀

肆、出（列）席單位與人員： 詳如簽到簿

伍、主席致詞：(略)

陸、會議紀錄：

審議案第1案：「嘉義市東區南門段二小段87地號等9筆土地集合住宅新建工程」暨「擬訂嘉義市東區南門段二小段87地號等9筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」(都更都設聯席審議)

一、出席委員意見：

(一)陳委員美智

1. 本案區位條件非常好，於垂楊路和吳鳳北路口之建築邊角，建議呼應街角截角空間內縮。嘉義市在地許多街角建築角面都會以平面面相街角或圓弧面處理方式，讓街角建築成為一個相當主角地標主位的建築立面，而非以一般非在街角的建築邊角，僅以垂直尖角處理。

2. 植栽部份

(1)既有植栽如何處理？雖有標註保留，但和景觀植栽設計樹種(喬木)無法對應。

(2)本案有許多大型喬木設計值得鼓勵，然而所計畫栽種在地下開挖範圍內的喬木，在地下覆土深度、植栽槽大小之考量不足，有二項建議：A. 更換適合現在工程環境的植物種類；B. 將現有喬木等大型樹種的植栽槽之覆土深度、植栽槽面積(大小)，更換設計規模至符合這些植栽樹種可生長健康的環境需求，以利植物能永續健康生長，增進嘉義市生態綠地永續發展。

3. 中庭空間日照度不長，建議植栽樹種考量耐蔭或者空間多考慮可進行動態休憩活動空間需求。
4. 以剖立面圖來看是否有考慮排水問題(人行道)，及植栽(喬木)覆土深度是否足夠？
5. 垂楊路、吳鳳北路口處建議無障礙坡道直接改為扇型、大面積無障礙坡道；如考量行人安全保護，可在符合無障礙輪椅等可通過之距離(寬度)，加上車阻設計，整體面會更大器，符合未來多人潮使用之需求。
6. 畫都廣場設計意象不明確，建議再強化垂楊路和吳鳳北路交叉路口人行廣場之停等、休憩等活動地標空間之重要機能與相呼應設施。

(二)鍾委員慧諭

1. 建議須考量基地人行空間與周邊串接關係。
2. 北側通學巷設有臨停機車位，會導致違停，影響學童通行安全，如非必要建議取消設置。
3. 臨道路退縮帶外側人行道，可以考慮增加設置自行車道。

(三)曾委員憲嫻

1. 建議強化吳鳳北路和垂楊路交角廣場更細緻的設計(包括公共藝術等)。
2. 建議轉角廣場的無障礙坡道更順平。
3. 公益托嬰空間設計希望不要過於封閉，因此邊界之設計考慮變得重要，北側機車停車有無可能集中，讓有更多植栽呼應通學帶；臨中央綠帶側更多半戶外空間支援室內活動。
4. 地下空間有機電設備，植栽覆土深度是否足夠？地下室是否採降板處理？
5. 地下室呼應電動車日益增多，地下室是否增設電動充電樁？

(四)謝委員文泰

1. 冷氣主機架設在樑上妥適性？冷媒管路美化對策請補充說明。
2. 通學步道建議不要規劃機車位。
3. 通學步道的夜間照明不足，建議加強感應照明及安全維護。
4. 車道出入口臨國小側請強化交管警示號誌。
5. 地下室機車位盡量集中規劃，避免汽機車爭道。
6. 垃圾集中室規劃在一樓，請補充高程差距相關細部說明，未來子母車及垃圾車停留時要如何銜接。

(五)劉委員維真

1. 權利變換計畫書第 10-1 頁，「公寓大廈公共基金」表 10-4 誤植。
2. 本案容積獎勵額度申請 50%，各項目之計算是否符合中央法規及嘉義市規定，請本府業務單位檢視。
3. 停車位數量為 252 位，是否均設計為法定停車位？且目前設計車位不攤土地持分僅攤公共設施範圍，是否為目前正常的規劃方式？
4. 基地屬第二種商業區，但未規劃裝卸車位，請檢視是否有設置需求。
5. 本案之建築設計有露台規劃，為避免後續銷售糾紛，請說明露臺之產權登記方式。

(六)陳委員勁甫

1. 車道出入口目前設在垂楊路，因相較吳鳳北路為幹路性質，建議為免交通量與車輛進出大樓衝突，可考量兩路交通量與道路機能，是否將車道出入口設在吳鳳北路之更適性。
2. 建議通學步道設計為不供車輛通行使用。
3. 請確認無障礙停車格尺寸是否符合規定。
4. 吳鳳北路側人行步道建議增加街道家具或增加植栽長度，可軟性遏

阻機車違停。

(七)蘇委員杰鳴

1. 戶外無障礙空間 6-Line 處+35 與其他戶外地坪+45 之高低差請再檢視確認。
2. 室內高程+45 或+50 與戶外皆高差+5 公分是否需作無障礙措施、截水溝？
3. 低樓層僅在 2 樓與 3 樓有部份樑連接，地震時恐是破壞點，是否增加地樓層處的過樑數目？
4. 垃圾集中區雖有抬高樓板高度，但結構上無法過樑，縱使過樑後，停車入口淨高是否有辦法供休旅車使用？
5. 標準層的梯廳無通風採光，建議排煙室之防火門以常開式設計。
6. 建議地下機車位集中停放，盡量避免散置。
7. 空調室外機設置於樑上應考量施作安全，亦可考慮工作陽台以欄杆通風設計，室外機設置於工作陽台之作法。
8. 屋突水箱高度僅 3M，建議調整樓梯方向使水箱面積增加。另建議可採 AB 水箱設計，避免維修清理時需停水。
9. 有關嘉義市木都政策、畫都印象是否可在建築、景觀的表現上再行調整，讓設計感更為直覺貼切。

(八)蔡委員嘉豪

1. 本案基地與二期都更基地有 50 公分落差，未來開放空間與二期基地如何銜接？
2. 垃圾集中區是否可移至地下層？
3. 考量通學步道安全性，建議將機車位移至其他位置。
4. 民族國小圍牆改善的範圍再確認，校園邊界與開放空間應綜合考慮。

(九)侯委員嘉政

1. 建議垃圾處理空間移至地下室，另可比照北部採冷藏方式處理。
2. 店鋪與商場之人流需和集合住宅住戶人流分開設計。
3. 基地位於垂楊路及吳鳳北路，車流量多，建議採用氣密窗，避免噪音干擾。

二、土地所有權人

(一)教育部

本案權利變換計畫第 16-1 頁，請調整本部領取權利金數額為 3 億 2,300 萬元，及預計可領回差額價金 845 萬 7,060 元。

(二)嘉義縣政府

本府土地位處角地，但不管是設計商辦、設計公寓或各方面條件，在修正率上本府與其他公地主一樣，希望可以因為本府兩塊土地坐落位置條件有調整修正空間。

三、決議事項：

(一)都市設計決議

1. 原則同意，請申請人依與會委員意見修正報告書，送請業務單位確認後通過。
2. 本案基地西南角截角地面層並無植栽，為施工安全考量，同意地下層連續壁得採 90 度角施作。

(二)都市更新決議

原則同意，本案事業計畫及權利變換計畫，請依委員意見修正報告書後，送請業務單位確認後通過。

審議案第2案：嘉義市西區全民運動館統包工程都市設計案

一、出席委員意見：

(一)陳委員美智

1. 臨自強街的開放空間及大富路之噴泉、入口廣場、滯洪池之空間設計，能夠提供如何多元的休憩環境與相對應座椅等設施，產生多少類型的活動？請設計單位多補充，增加活動可能性。
2. 噴泉設計細節如何處裡？有抬高或往下設施之型態？有可參與親水可能性？目前圖說不清。
3. 迎賓牆的功能，僅提供視覺軸線的引導，頗為可惜，也將自強街側的空間切割，完整活動空間一分為二，動線方向切割造成綠地空間形狀不完整，活動彈性受限，建議再以整體空間完整利用，活動場域彈性調整之。
4. 滯洪池非洪水期（暴雨期）的平常使用，如何提供當地居民或運動者前往活動使用？該空間等高線處理是否考量使用者易進易出的方便性、無障礙性與多元活動可能性？請補充說明。
5. 植栽種類多樣性應多增加樹種和複層植栽，詳P3-7植栽表目前喬木多單樹種。
6. 屋頂綠化及二樓露台植栽設計，應補充這些人工地盤上的噴灌、排水設施，應考量功能齊全設計。

(二)鍾委員慧諭

1. 人行動線建議強化連續綠化植栽，提供具遮蔭效果的人行環境。
2. 戶外開放空間很大，但趣味性、停留性不足，建議加強空間高層變化，帶起場域的活動性或趣味度。
3. 滯洪池僅是景觀功能，但面積很大，若可能建議融入戶外活動，增加空間使用彈性。
4. 納入基地周邊道路的車道，調整道路、人行道與退縮帶的植栽、人

行、自行車空間的配置，整合設計基地及周邊道路的人、車、植栽、植栽帶空間。

5. 大富路尚未設計，納入車道設計，人行空間整併至基地退縮空間，大富路建議車道維持雙向4車道留作人行空間。
6. 北側臨停還需避免。

(三)曾委員憲嫻

1. 木都意象之立面設計可更細緻說明(如構法材質、質感等)。
2. 建物之顏色部分過於鮮豔，建議用孟賽爾色票 (Munsell Color System)，再對比調整和環境調和。
3. 可強化街道家具配合開放空間之設計。

(四)謝委員文泰

1. 入口廣場及廣場式開放空間請適度增加喬木及綠覆。
2. 廣場、人行道銜接行穿線之處，請補充高程及順評設計。
3. 請補充說明行動不便者專用車位及其入館動線及高程設計。
4. 請補充外牆種植爬牆虎之理念及防止破壞建物外牆之對策及細部設計。
5. 大富東街側建議於適當長度距離設置節點及破口。
6. 建議檢討停車場至體育館沿途之節點、廣場設計，以提供更友善的開放空間品質。

(五)許委員啟明

1. 請檢視目前停車場是否符合法定停車位需求規定，包括身障格位須符合2%、低碳運具停車格位(電動車位)充電樁須符合(公共空間)2%、婦幼停車格須符合2%。
2. 停車場出入口汽機車有個別出入口(大利街12m、大富東街8m)，請檢視出入口位置距離路口是否符合5m以上法規規定。

3. 基地鄰近大富路及自強街，路邊停車及臨時停車管制，汽機車路口與人行動線之處理請再與交通處協調研議。

二、決議事項：

原則同意，請申請人依與會委員意見修正報告書，送請業務單位確認後通過(不再召開委員會審查)。

柒、散會：下午 5 時 0 分