

「嘉義市都市設計審查委員會」第 36 次會議紀錄

壹、時間：114 年 9 月 4 日(星期四)下午 2 時整

貳、地點：本府六樓第一會議室

參、主持人：林召集人瑞彥

肆、出（列）席單位與人員：詳如簽到簿

記錄：審議案-萬俐君、討論案-翁靖儀

伍、會議紀錄：

審議案：嘉義市同興段 878-35 地號等二筆土地旅館新建工程案

一、出列席委員、單位建議意見：

● 基礎資料

1. 請明確區分本次申請基地範圍(申請建照範圍)、第一期(已開發營運範圍)，以及基地外平面停車場與南側通路等周邊環境等周圍環境套繪圖，並以圖文方式完整呈現，以利審查委員掌握範圍與重點。另倘屬本次基地外之附屬使用區域(停車場、通路)，如有租用情形或取得使用同意書者請補充說明。
2. 基地南側規劃之 6M 通道定位不明，請先釐清是否屬於本案基地範圍，以及是否可納入本案基地合併使用。該空間同時被標示為公共開放空間與防火巷，功能重疊且界線模糊，基地範圍界定尚未明確，請務必先確認基地範圍及其與周邊關係。
3. 報告書第 15 頁 2-4「鄰地現況說明」，請於圖面中清楚標示基地位置並補充圖例。同時，本張圖目前係以使用性質進行地點分類，易產生混淆，建議改採編號方式呈現。
4. 報告書第 19 至 22 頁 3-2「設計方法」相關圖說，請一併標示方位及周邊道路名稱等資訊。
5. 請於圖面中清楚標示本次申請基地範圍、3 公尺退縮範圍與周邊環境界線等資訊，避免混淆；同時，請釐清退縮法源依據，屬都市計畫細部計畫規定，或公共開放空間回饋要求，並說明該退縮空間係

僅容許作車道通行，或須規劃為綠帶使用，以釐清定位。另外，非基地範圍檢討部分請於圖面上以淡化處理，以資區分。

● 公共開放空間規劃

1. 現行規劃將基地約 30%面積作為公共開放空間，惟多配置於二期基地內側邊緣，可及性較低，公共性不足，難以發揮應有成效，請補充說明公共開放空間之開放性、使用方式及與周邊環境的連結性，並評估是否需調整配置，以提升公共性與使用便利性。
2. 請釐清公共開放空間設計定位，是否有意引導活動進入使用。若規劃定位為可供活動進入，建議於設計中新增休憩座椅，以提升公共使用效益與友善度。
3. 請釐清「多層次開放空間」的定義與具體構想，包括各樓層或不同高程空間如何串聯、開放範圍及使用方式，並利於後續檢討其公共性與可行性。
4. 請依據本府 112 年 4 月 11 日修正發布之「嘉義市都市計畫乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施作業要點」之土地使用管制要點，檢討本案公共開放空間之提供比例、設置項目及留設位置。

● 景觀綠美化計畫

1. 建議補充屋頂空間規劃，如綠化、觀景或公共使用功能，並說明其對綠建築及環境永續的效益。
2. 第 40 頁喬木規格及第 41 頁灌木及草花圖示等皆有錯誤，請修正。同時，圖例與圖面對照不清，建議改以編號方式標示，以利判讀。
3. 人行道喬木種類應保持延續性，以利景觀一致。
4. 本案未來行道樹支架應確實固定，建議選擇樹種樹徑不宜過大，以減少風害；同時，栽植完成後應拆除塑膠繩等固定材料，以利後續生長發育。

● 交通動線系統(人行車行)

1. 本次簡報模擬影片顯示迎賓車道自第一期入口進入後，車行與人

行動線未見明確區隔，影響人行友善性。建議車輛動線仍以一期入口為主，並重新檢討分流設計，確保車輛動線不與旅館主入口及開放空間衝突，營造行人安全且順暢的整合空間。

2. 請在人行與車行動線規劃中，透過鋪面系統加以區隔，並確保動線完整與連續性，包含軸線延續及綠帶銜接。同時，應避免入口車道尺度過大，以免造成動線誤判，影響行人友善與整體空間辨識。
3. 建議廣場與大樓迎賓車道採整合規劃，以確保空間具備彈性與多元使用可能，兼顧日常活動及特殊場合之需求。
4. 請於報告書第 43、44 頁「交通動線（人、車行）」補充完整交通計畫，包含：
 - (1)迎賓車道：應規劃緩衝空間並設置管制措施，以確保進出安全。
 - (2)車輛動線：清楚規劃各類車輛（機汽車、計程車、遊覽車、貨車、垃圾車）動線。
 - (3)專用空間：補充計程車排班區位及其他必要設施。
5. 出入口及兩塊基地動線須整併，臨路側應留設連續人行空間，並一併考量公車動線與候車亭、自行車道及植栽設施帶，以營造完整友善空間。
6. 臨保順路側人行道建議調整為 2.5M，並應整合人行及自行車空間，另請規劃設置 2.5M 植栽設施帶，並提供公車候車空間。請檢討仿火車軌道意象區段是否採順平設計，以確保人行安全與友善性。
7. 建議車行動線應採進、出分流規劃，以確保交通安全與動線順暢。

● 停車空間系統配置

- 1 請補充說明本次交通評估範圍是否僅針對第二期申請基地，或同時涵蓋第一期範圍，亦請補充地下停車場配置圖說，目前僅標示數量，尚不足以充分判斷規劃合理性。
2. 交通影響評估應該是要針對基地內的交通供給、需求來作討論，北側三角形地上停車場屬租用用地，惟卻納入停車格數進行交通評估，合理性需進一步釐清：租用性質是否允許納入正式評估？若租

期屆滿後無法續租，停車規劃是否需重新調整？此類停車格可納入，是否亦應將路邊停車空間計入？請於補充說明。

3. 請補充說明目前規劃的停車空間數量是否有配套或備用方案，能在未來因應不同使用需求（如住宿旅客、宴會廳活動參與者等）。建議補充相關需求評估與因應措施，以確保高峰時段或多元使用情形下仍能滿足停車需求，避免衍生周邊交通壅塞問題。
4. 請將交通影響評估結論摘錄至報告書中，並檢視汽、機車進出動線及停車空間留設之合理性。同時，應考量各類車輛臨時停靠位置與停車區位，並提供停車需求估算成果，作為整體規劃檢討依據。
5. 請開發單位確實依本府核定之交通影響評估報告書結論辦理。另因本案已有第1期停車空間，報告與現況均顯示為單一路口進出，請確認是否另設出口，若有，建議增設車道警示燈，並檢視第2期旅客共用停車場後之安全需求，視距不足處亦可向交通處申請設置反光鏡。

● 防救災空間及無障礙環境規劃

1. 基地南側規劃6M寬通路，內容包含3M防災隔離空間、機車出入口及5M消防雲梯車活動空間，惟圖面同時顯示部分寬度配置植栽，配置關係不夠明確。請整合並釐清相關規劃，並補充說明是否已納入消防雲梯車迴轉半徑及實際操作需求之考量。
2. 應確保雲梯車救災動線不與民眾避難動線有所衝突，請檢視之。
3. 應明確標示基地內避難集結區域所在，確保無障礙易達性等特色。
4. 依「嘉義市都市計畫乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施作業要點」之土地使用管制要點，基於都市防災之強制性退縮需要，申請基地毗鄰乙種工業區或其他分區之土地應留設至少3M之隔離空間或綠帶，並得計入公共開放空間面積計算。依簡報資料「3-3 外部開放空間及景觀設計」標示納入開放空間計算部分，規劃供作車道使用，與前揭規定是否相符，及是否得納入開放空間

計算一節，請另洽法規主管機關認定後，納入本案據以執行。

● 其它

1. 本案報告書僅繪製建築基地局部剖面，未呈現整體基地高程資訊，致無法全面檢討動線銜接、無障礙設計、地下室開挖、植栽配置及覆土與高程之間的關係。請補充整體基地縱向剖面圖，並同時標示建築退縮線、地下開挖線範圍及草地坡度等高線，以釐清整體高程配置。
2. 建議在「木都」意象設計中，增加更多街道家俱，以展現整體特色。同時，平台空間規劃應確保無障礙使用，兼顧友善性與實際操作需求，並採取可及性較佳的設計作法。
3. 請確認入口雨遮是否需納入法規檢討，並依「建築技術規則」相關規定辦理。
4. 空調系統位置請於圖面中標示(平面、剖面皆可)，並提出美化方式，以降低對景觀之影響。
5. 建議於規劃中增設婦幼車位，以提升便利性與友善度並兼顧公司形象。

二、決議事項：

請申請人（設計單位）依以下結論及委員、單位建議意見，補充修正後再提會審查：

1. 請確實檢討並釐清申請基地範圍及與周邊環境之關係。
2. 請重新檢討基地內外交通動線，明確規劃人車分流，整合第一二期出入口及基地間動線。
3. 請依核定之交通影響評估結論，確實檢討實際之停車需求與配置。
4. 請依規檢討回饋之公共開放空間之配置形式及面積，以提升公共性及可及性為設計原則。

討論案：新訂「嘉義市都市設計審議參考規範(草案)」條文

一、出列席委員、單位建議意見：

● 開放空間配置與人行空間及步道系統配置

1. 建議調整 1.1.3.2 條文內容，採積極方式處理基地週邊環境與開放空間，促成人行空間整合規劃，提供空間開闊性與遮蔭效果，避免與鄰地產生區隔。
2. 建議於 3.8.5 條文中，除強調景觀風貌外，增加對人行道、自行車道之順暢連續銜接與空間整合使用的說明。
3. 針對 4.8.10 條文中提及設施帶設置位置，建議重新定義「設施帶」設於人行道與車道間之位置，並依道路等級調整設定。
4. 建議 P18 第 8.1 條調整為「整合設計時人行道應有順接設計」，以確保行人動線的連續性與安全性。
5. 建議針對人行道深根性植栽的規定（如 4.4.6），考量可選用樹種不多的情形，再行討論調整。

● 車行動線及停車規劃

1. 建議 2.1.6.2 條文內容調整為「校園周邊內縮廣場或停車場提供接送空間」，以內化處理家長接送動線，並配合汽機車停車彎等設計。
2. 關於 5.9 條之車行動線與停車規劃部分：
 - (1)停車供給建議以滿足自生需求為原則進行規劃。
 - (2)若有超額供給，建議開放作公共使用。
 - (3)所有停車場出入口應進行轉彎半徑分析，以確保安全性與順暢性。
3. 建議 P20 「坡度設計原則」中 25:1 與 40:1 的差異需整合調整，避免標準不一致。

● 植栽綠化設計

1. 針對 1.4.9 條關於喬木位於地下室開挖區域時之覆土深度，建議覆土深度彈性設定為 1.2 至 1.5 公尺。

- 2.1.4.8 條「覆土深度規定」對灌木與小喬木定義模糊，建議重新調整與釐清。
3. 建議針對垂直綠化、屋頂綠化、露臺綠化之覆土深度與比例進行補充調整。
4. 有關開放空間樹穴尺寸，原則為 1.5 公尺，惟因嘉義市空間限制，建議調整為 1 公尺為原則。
5. 植栽選種若以「誘鳥誘蝶」為目標，應考量現地維護與安全管理，建議適當調整選種原則。
6. 建議 P2 第(九)、(十)條本土植栽與本土樹種名詞定義應釐清，並兼顧物種多樣性。
7. 樹穴寬度建議依都市計畫尺度規範，考量人行道空間與排水設計。
8. 建議重新檢討 P14-15 「複層植栽」設計之必要性，特別於旱季期間維護困難。

● 建築物規劃

1. 建議 2.1.10.4 條之圍牆透空率從三分之二調整為二分之一，以增加彈性。
2. 工業區圍牆限高不超過 45 公分規定是否過細，建議針對各分區綠籬圍牆高度設定是否需要如此細緻再行討論。
3. 建議若基地設有木構造建築，應制定防火間距設計原則，防止火災延燒。
4. 建議 2.3(五)條中「歷史建築」與「歷史性建築」名詞定義應明確區分，避免混淆。
5. 古蹟與歷史建築周邊若有嫌惡設施，建議應加入遮蔽處理原則。
6. 建議於適當地點設置明確的防空避難所標示，以因應全民防衛需求與避難導引功能。
7. 建議未來可將節能減碳相關規範納入整體檢討，對應國土政策趨勢與永續目標。

二、決議事項：

本案洽悉，請業務單位綜整與會委員所提意見，修正相關規範內容，俾利後續都市設計案件審議之參考。

陸、 臨時動議：無

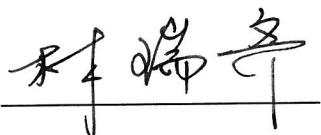
柒、 散會(下午4時45分)

「嘉義市都市設計審查委員會第 34 次會議」簽到簿

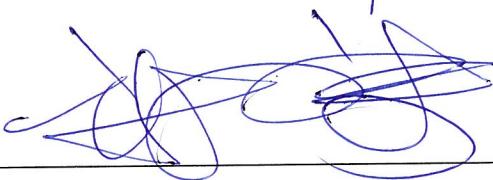
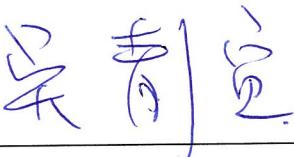
壹、時 間：114 年 9 月 4 日（星期四）下午 2 時整

貳、地 點：本府六樓第一會議室

參、主 持 人：林召集人瑞彥



肆、出（列）席者

委員	簽名
陳委員彥仲	
謝委員文泰	
邵委員珮君	(請假)書面意見
吳委員靜宜	
曾委員憲嫻	
簡委員仔貞	

委員	簽名
林委員靜娟	(請假)
鍾委員慧諭	鍾慧諭
簡委員麗環	簡麗環
許副召集人懷群	許懷群
蘇委員文崎	蘇文崎
謝委員育哲	(請假)
許委員啟明	許啟明
呂委員獎慧	呂獎慧

出（列）席單位與人員	職稱	簽名
本府都市發展處 黃副處長世賢	副處長	黃世賢
本府行政處法制科	科長	胡勇
嘉義市政府環境保護局	科長	黃中和
本府工務處	副處長	余成鈞
本府交通處	副處長 林	盧本能 鄧政理
本府都市發展處 都市計畫科	科長 翁唯	沈芳儀 葉俊宏
本府都市發展處 建築管理科		
本府都市發展處 都市更新科	科長 技士	吳垂楊 萬利君

出（列）席單位與人員	職稱	簽名
謝祥偉建築師事務所	建築師	謝祥偉 洪芳琳
新悅開發實業股份有限公司	經理	郭金欽 吳東祐
禾拓規劃設計顧問有限公司		游承志