

嘉義市都市計畫委員會第 129 次會議會議紀錄

壹、時間：中華民國 107 年 7 月 23 日(星期一)下午 2 時 0 分

貳、地點：嘉義市政府 6 樓第 2 會議室

參、主席：涂召集人醒哲

記錄彙整：鄭舒馨

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

陸、審議案件：

第 1 案：變更嘉義市都市計畫(部分農業區為廣場兼停車場用地、部分河川區為河川區兼供道路使用、部分廣場兼停車場用地為農業區、部分河川區兼供道路使用為河川區)案

說明：

一、變更理由

民國 106 年 10 月 25 日發布實施「變更嘉義市都市計畫(部分農業區為廣場兼停車場用地、部分河川區為河川區兼供道路使用)」案之用地範圍因涉及部分私有土地之徵收，為配合本案之工程施作進度，在考量減少徵收私有土地並配合工程用地之完整性下辦理本案之都市計畫變更。

二、變更計畫內容：

變更部分農業區為廣場兼停車場用地，面積 0.18 公頃。變更部分河川區為河川區兼供道路使用，面積 0.055 公頃。變更部分河川區兼供道路為河川區使用，面積 0.0743 公頃。變更部分廣場兼停車場用地為農業區使用，面積 0.2847 公頃。

三、法令依據

依據「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款辦理。

四、公開展覽期間公民或團體陳情意見：無

決議：

本案請於計畫書補充工程全案之實施進度與經費說明，並同意修正後通過。

第 2 案：擬定嘉義市都市計畫（配合民族國小西側國有學產地暨公私有土地更新計畫）細部計畫案

說明：

一、提案緣由

本案原名「變更嘉義市都市計畫(部分住宅區、學校用地為商業區)(配合民族國小西側國有學產地暨公私有土地更新計畫)案」已於 106 年 9 月 5 日經嘉義市都市計畫委員會第 125 次會議審議通過，因應 106 年 10 月 26 日部都委會專案小組委員意見，將主、細內容分開，並修正部分土地使用分區管制及都市設計準則條文。因涉及細部計畫案名及內容修正，故本案提市都委會審議。

二、本案公開展覽之起迄日期

(一)公開展覽：自民國 106 年 8 月 1 日至 106 年 8 月 30 日止計 30 天。刊登於自由時報 106.8.1 第 G1 版、106.8.2 第 G1 版、106.8.3 第 G1 版。

(二)公開說明會：民國 106 年 8 月 8 日上午 9 時於嘉義市政府 2 樓工務處會議室舉行。

三、公民或團體陳情意見：1 件。(詳表一)

嘉義縣政府針對變更回饋內容提陳情意見，然變更回饋內容涉及主要計畫，非細部計畫範疇，故依照主

要計畫變更回饋內容辦理。

四、計畫緣起

計畫區位於本市市中心地區民族國小西側，原有民族國小宿舍及縣府職務宿舍皆已完成拆除騰空，目前土地使用效率不彰，形成整體都市環境景觀不協調的現象，故以公辦都更方式進行地區再造與再發展。

然而，嘉義市位處臺灣西南部嘉南平原北端，以整個臺灣地理區位而言，為介於臺中都會區以及高雄都會區間之次要都市之一；而就南部區域而言，則屬次區域中心，且為嘉義生活圈的地方中心，都市服務層級相較周邊地區型鄉鎮而言，應具備較高水準的商業活動機能，以符合都市內部消費與活動需求。本基地坐落於市中心關鍵區位，土地權屬絕大部分為公有，同時為市中心區稀有具規模且土地坵塊完整之土地，應扮演提升市中心商業機能的重要角色，強化市區商業活動之連續性，活絡經濟發展，建立新商業核心，故配合民族國小西側國有學產地暨公私有土地更新計畫調整變更原部分住宅區、學校用地為商業區之主要計畫，併同辦理擬定細部計畫。

五、法令依據

依據「都市計畫法」第 22 條及「都市更新條例」第 8 條辦理。

六、計畫區位置及範圍

本案位於嘉義市東區，民族路、吳鳳北路及垂楊路所圍之街區，屬民族里範圍內，東側緊鄰民族國小，計畫面積約 14,407 平方公尺。

七、計畫區現況發展分析

(一)土地使用現況

計畫區緊鄰民族國小，現況市有地短期作停車場使用，其餘多為空地。現況建物僅餘五十多年歷史的市立吳鳳游泳池及二處私有房地，私有地皆建有兩層樓高建物，部分占用公有地，北側建物目前閒置無人居住，南側則一樓出租作檳榔攤使用。

(二)權屬分析

計畫區土地所有權分屬中華民國、嘉義市、嘉義縣及其他私人所有；其中以教育部管有之學產地佔最多(49.13%)，面積 7,078m²，其次為市有地(佔 36.23%)，面積 5,220m²；私有地面積僅 84m²，佔全部面積之 0.58%。

八、計畫內容：詳計畫書。

九、實施進度及經費

(一)開發方式

計畫區依據都市更新條例第 25 條及更新計畫辦理，以都市更新方式開發，原則私有地採徵收或權利變換方式實施，而公有地則採設定地上權或權利變換方式進行。私有地實際徵收價格經市價查估提交地價評定委員會，依評定結果為準。

(二)實施進度

本案預計於都市計畫審定後進行更新招商作業，並預計工程興建期約兩年。

(三)主計畫變更回饋計畫

主要計畫變更部分住宅區、學校用地為商業區依據「嘉義市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理。為確保都市計畫變更之實施，都市計畫核定前，土地所有權人應與嘉義市政府簽訂協議書並納入都市

計畫書，於協議書內約定繳納期限，回饋金經市府同意後得分期繳納，繳納辦法由市府另訂。

決議：

本案照案通過。

第 3 案：嘉義市都市計畫區乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施之管制方式

決議：

嘉義市乙種工業區總量管制以單元街廓(共 33 單元)作為管制單元，其係考量公平性，避免申請人先搶先贏而建立之機制。且因都市計畫法臺灣省施行細則之修訂，乙種工業區容許公共服務及公用事業設施、一般商業設施等非工業使用之比率由 50%修訂為 20%，其規定趨於嚴格。申請者如欲調整本市現行乙種工業區總量管制方式，請陳情人循法定程序辦理都市計畫變更作業。

柒、散會(下午 4 時 10 分)