

# 嘉義市都市計畫委員會第 137 次會議 會議紀錄

- 壹、 會議時間：110 年 4 月 21 日(星期三)上午 10 時 0 分
  - 貳、 會議地點：本府六樓第一會議室
  - 參、 主席：黃召集人敏惠
  - 肆、 出席委員(詳會議簽到簿)
  - 伍、 出(列)席單位及人員(詳會議簽到簿) 記錄：張詠涵
  - 陸、 審議案件：
- 第 1 案：變更嘉義市都市計畫(部分學校用地為機關用地及體育場用地、部分機關用地為體育場用地)(配合嘉義市西區國民運動中心)案暨變更嘉義市劉厝地區細部計畫(配合嘉義市西區國民運動中心)案

討論事項	第 1 案 (審議案)	所屬行政區	嘉義市
案由	變更嘉義市都市計畫(部分學校用地為機關用地及體育場用地、部分機關用地為體育場用地)(配合嘉義市西區國民運動中心)案暨變更嘉義市劉厝地區細部計畫(配合嘉義市西區國民運動中心)案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>    隨國民所得提高、健康觀念興起及生活品質提升，國人對運動之需求日益迫切，為落實運動生活化、運動普及化之體育政策目標，本府爰規劃「嘉義市國民運動中心」興建案，期於東、西二個行政區各設置一座國民運動中心，達成區域均衡發展之城市遠景。</p> <p>    其中東區國民運動中心已於 2018 年 4 月 1 日起營運，而西區國民運動中心規劃擬設置於劉厝地區之文小 21 用地及機 10 用地，近年來因少子化等因素，文小 21 用地無擴建需求，現況做為市民農場使用，惟為提高土地利用，且考量地方有運動空間及運動設施之需求，擬辦理變更都市計畫設置為運動中心，期能提供民眾優質且多元之運動及休憩環境，促進地區性</p>		

公共設施多元化，並落實健康城市之願景。

本案業經嘉義市政府列入本市興建之重大設施，遂依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，依法定程序辦理都市計畫主要計畫變更，並配合變更細部計畫增訂土地使用分區管制要點，以符合土地利用管理及促進都市健全發展。

## 二、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

## 三、現行都市計畫內容摘要

詳如計畫書。

## 四、變更位置及範圍

### (一)變更位置

變更位置轄屬嘉義市西區劉厝里，位在嘉義市都市計畫主要計畫西南側之學校用地(文小 21)及機關用地(機 10)，面積分別為 2.61 公頃及 0.49 公頃。附近設施包含東側之劉厝 2 號公園、代天府、劉厝社區活動中心，西北側之 228 國家紀念公園，並鄰近台 1 線縱貫公路。

### (二)變更範圍

變更範圍西側以大富路(20M-12-242)、南側以大賢路(15M-28-242)、東側以劉厝路(15M-28-243)、大利街(12M-60-243)及大富東街為界，北側以自強街(15M-38-243)為界，朝東可接省道台 1 線及台 18 線(詳圖 1)。

變更範圍地籍屬劉厝段玉山小段 233、234 地號共 2 筆土地，所有權人為嘉義市政府，管理者分別為嘉義市政府及嘉義市育人國民小學，謄本面積合計 30,734.99 平方公尺(3.07 公頃)，惟依據主要計畫內容，文小 21 用地及機 10 用地面積合計 3.10 公頃，爰未來應依據核定圖實地測量分割面積為準。

## 五、發展現況

### (一)土地權屬

變更位置座落於嘉義市西區劉厝段玉山小段 233、234

地號共 2 筆土地，所有權人為嘉義市政府，管理者分別為嘉義市政府及嘉義市育人國民小學，公有土地面積占 100%，土地權屬統計詳如計畫書。

## (二) 土地使用現況

計畫區為 91 年劉厝區段徵收取得機 10 用地及文小 21 用地，分別為嘉義市政府及育人國小管理之土地，機 10 用地目前尚未開闢使用，現況為雜草地。文小 21 用地於 106 年起規劃為市民農場供市民租用，以 30 平方公尺為 1 單位分期開發，至今共計開闢 206 個單位，目前已出租 111 個單位，各期出租情形及契約期程詳如計畫書。

變更範圍土地使用現況主要為雜草地面積 18,172.79 平方公尺，約占計畫區總面積 59.13%，其次為旱田面積 8,654.53 平方公尺，約占計畫區總面積 28.16%。

## (三) 交通系統現況

變更範圍西側為大富路(20M-12-242)，雙向設置兩車道及一機車專用道，並無劃設停車格及人行道，往北連接玉山路轉往台 18 線，往南連接大聖路可轉往台 1 線。南側為大賢路(15M-28-242)，往東連接劉厝路，往西連接大貴路可達嘉義航空站。東側為劉厝路(15M-28-243)往北連接玉山路轉往台 18 線，往南連接大聖路可轉往台 1 線。大利街(12M-60-243)往北連接玉山路轉往台 18 線，往南連接劉厝路。大富東街(未編號)，路寬約 8 公尺，往北連接大仁街，往南連接大利街。北側為自強街(15M-38-243)，往西連接大貴路，可達嘉義航空站，往東可達台 1 線。

## 六、興辦事業計畫

### (一) 工程內容

1. 興建嘉義市西區運動館。
2. 興建警察局派出所之廳舍。

### (二) 預定工程進度

1. 體育場用地新建工程配合 OT 招商作業，本案預定約需 54 個月(約 4 年半)。
2. 機關用地預計興闢為警察局派出所之廳舍，視未來實際需

	<p>求予以興闢。</p> <p>(三)預估經費及經費來源：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.體育場用地新建工程經費約3億5仟萬元，依據教育部體育署109年度補助直轄市及縣(市)政府興(整)建運動設施補助比率70%，根據體育署前瞻2.0(草案)爭取全民運動館專案補助上限含室內溫水游泳池為2億元，其餘需由嘉義市政府自籌</li> <li>2.機關用地預計興闢為警察局派出所之廳舍，開發經費預估為8.9037仟萬元，經費來源中央補助(85%，7.5681仟萬元)及嘉義市政府籌措。</li> </ol> <p>七、變更內容</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)變更主要計畫內容：詳表1、圖1。</li> <li>(二)變更細部計畫內容：詳表2、表3、圖2。</li> </ol> <p>八、實施進度及經費：詳如計畫書。</p> <p>九、公開展覽辦理情形</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)公開展覽：自民國110年2月1日起30天。刊登於自由時報(110.2.1、110.2.2及110.2.3第G1版)。</li> <li>(二)公開展覽說明會：民國110年2月18日上午10時假嘉義市政府8樓會議室舉行。</li> </ol> <p>十、公民或團體陳情意見：無。</p>
<p>決議</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、本次變更都市計畫係包含主要計畫變更及細部計畫變更，為「變更嘉義市都市計畫(部分學校用地為機關用地及體育場用地、部分機關用地為體育場用地)(配合嘉義市西區國民運動中心)案」及「變更嘉義市劉厝地區細部計畫(配合嘉義市西區國民運動中心)案」，共計二案。</li> <li>二、主要計畫依委員意見修正後通過，請申請單位配合修正計畫書、圖，授權業務單位檢視修正內容後，報請內政部審議，修正內容除有重大爭議外，免再提會討論，委員意見如下：</li> </ol>

- (一)請加強論述擇址理由，因依運動設施服務範圍資料顯示，現況東區國民運動中心及本次規劃西區國民運動館設置服務範圍偏南側，是否無法滿足本市北側居民運動需求，請再行補充說明。
- (二)為達空間有效利用，建議未來建築設計可考量規劃地下停車場，平面留設作為開放空間或植栽設計。
- (三)有關交通影響分析中，地區型使用者與外地使用者比例參數引用，應強化引用依據及其合理性，建議可參考服務範圍人口數予以調整，以切合本地區。另目前交通影響分析僅估算衍生交通量，缺乏現況交通量分析，請補充之。
- (四)變更理由第1點之人口發展趨勢應係指運動人口數，建議調整文字說明內容；另建議將文小用地供需分析及服務半徑之說明納入變更理由敘明，以強化變更理由合理性。
- (五)請補充防災動線規劃。
- (六)請補充附近公共設施開闢情形及交通現況，包括大眾運輸系統、停車場等。
- (七)本案若採分期分區開發，建議可於計畫書表6-1事業及財務計畫表及相關文字內容予以說明。
- (八)變更內容詳表1主要計畫變更內容明細表、圖1。

三、細部計畫依委員意見修正計畫書、圖後再行提案審議，委員意見如下：

- (一)細部計畫內容與主要計畫雷同處，應配合主要計畫書依上述委員意見修正。
- (二)考量本案係屬本市重大公共建設案，且未來如開放附屬事業進駐，為避免影響西側住宅區之安寧，建議新增建築物退縮、植栽、出入口動線規劃等相關規定，研擬都市設計準則。
- (三)變更內容詳表2細部計畫變更內容明細表、圖2。
- (四)土地使用分區管制要點新增之第八條，容積率之規定文字誤繕部分應予修正外，其餘部分照案通過，詳表3。

表 1 主要計畫變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	文小 21 及 機 10	學校用地 (文小 21) 2.2670	體育場用地 (體 4) 2.7570	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量嘉義市東、西區之運動發展及因應人口發展趨勢，擬以設立多型態運動中心，均衡各族群之服務，均衡東、西區生活圈之整體發展。</li> <li>2. 配合重大建設計畫以民間參與方式開發建設，引進民間專業經營管理制度，提供市民高品質體育及休閒設施服務，帶動都市周邊產業發展。</li> <li>3. 契合嘉義市體育政策發展需求與公共設施公益性考量，活化公有土地使用效益，兼顧運動設施城鄉均衡。</li> <li>4. 配合機關用地主辦單位實際使用需求調整機關用地面積，及考量地區生活場域紋理及周邊發展情形調整機關用地至計畫區東南側，調整後機關用地鄰近劉厝社區活動中心及社區聚落具近便性，並可透過劉厝路、大聖路連接至省道台 1 線具交通便捷性，以利民眾洽公及勤務執行。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更理由第 1 點之人口發展趨勢應係指運動人口數，建議調整文字說明內容。</li> <li>2. 建議將文小用地供需分析及服務半徑之說明納入變更理由敘明，以強化變更理由合理性。</li> </ol>
		機關用地 (機 10) 0.4900			
		學校用地 (文小 21) 0.3430	機關用地 (機 10) 0.3430		

表 2 細部計畫變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	文小 21 及 機 10	<p>學校用地 (文小 21) 2.24 公頃</p> <p>機關用地 (機 10) 0.49 公頃</p>	<p>體育場用地 (體 4) 2.73 公頃</p>	<p>1. 考量嘉義市東、西區之運動發展及因應人口發展趨勢，擬以設立多型態運動中心，均衡各族群之服務，均衡東、西區生活圈之整體發展。</p> <p>2. 配合重大建設計畫以民間參與方式開發建設，引進民間專業經營管理制度，提供市民高品質體育及休閒設施服務，帶動都市周邊產業發展。</p> <p>3. 契合嘉義市體育政策發展需求與公共設施公益性考量，活化公有土地使用效益，兼顧運動設施城鄉均衡。</p> <p>4. 配合機關用地主辦單位實際使用需求調整機關用地面積，及考量地區生活場域紋理及周邊發展情形調整機關用地至計畫區東南側，調整後機關用地鄰近劉厝社區活動中心及社區聚落具近便性，並可透過劉厝路、大聖路連接至省道台 1 線具交通便捷性，以利民眾洽公及勤務執行。</p>	<p>1. 變更理由第 1 點之發展趨勢指人口數，建議調整說明內容。</p> <p>2. 建議小供需用及服務之半徑說明納入變更理由敘明，強化變更合理性。</p>
		<p>學校用地 (文小 21) 0.34 公頃</p>	<p>機關用地 (機 10) 0.34 公頃</p>		
2	土地使用分區管制要點	無規定	增訂土地使用分區管制要點第八點	為提升區內體育場用地營運自主性及可行性，增訂體育場用地土地使用分區管制規定，以利興建嘉義市西區國民運動中心，並於後續進行招商，引入民間機構參與本案公共建設營運，藉由民間資金及專長投入，不僅能減輕政府財政負擔，更可提升公共服務品質，對社會創造長遠的公共利益。	照案通過。

表 3 修訂土地使用分區管制要點條文對照表

原條文	修訂後條文	說明	市都委會決議																																																												
<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p>	<p>同原條文</p>	<p>照案通過。</p>																																																												
<p>二、(1) 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="180 604 654 835"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住一</td> <td>六十%</td> <td>一八〇%</td> </tr> <tr> <td>特住一</td> <td>六十%</td> <td>一八〇%</td> </tr> <tr> <td>住二</td> <td>五十%</td> <td>二〇〇%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 住宅區內建築基地之寬度及面積不得小於左表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="180 1018 654 1249"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>寬度(公尺)</th> <th>面積(平方公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住一</td> <td>五</td> <td>八〇</td> </tr> <tr> <td>特住一</td> <td>五</td> <td>八〇</td> </tr> <tr> <td>住二</td> <td>十二</td> <td>二五〇</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 住宅區內建築物應設置前院，其深度不得小於左表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="180 1432 654 1621"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>最小前院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住一</td> <td>四</td> </tr> <tr> <td>住二</td> <td>六</td> </tr> </tbody> </table> <p>特住一面臨五.六公尺計畫道路之兩側各退縮一.二公尺建築，退縮部份不得設置圍牆，並留供公眾通行使用，得併入</p>	住宅區種別	建蔽率	容積率	住一	六十%	一八〇%	特住一	六十%	一八〇%	住二	五十%	二〇〇%	住宅區種別	寬度(公尺)	面積(平方公尺)	住一	五	八〇	特住一	五	八〇	住二	十二	二五〇	住宅區種別	最小前院深度(公尺)	住一	四	住二	六	<p>二、(1) 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="709 604 1183 835"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住一</td> <td>六十%</td> <td>一八〇%</td> </tr> <tr> <td>特住一</td> <td>六十%</td> <td>一八〇%</td> </tr> <tr> <td>住二</td> <td>五十%</td> <td>二〇〇%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 住宅區內建築基地之寬度及面積不得小於左表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="709 1018 1183 1249"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>寬度(公尺)</th> <th>面積(平方公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住一</td> <td>五</td> <td>八〇</td> </tr> <tr> <td>特住一</td> <td>五</td> <td>八〇</td> </tr> <tr> <td>住二</td> <td>十二</td> <td>二五〇</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 住宅區內建築物應設置前院，其深度不得小於左表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="709 1432 1183 1621"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>最小前院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住一</td> <td>四</td> </tr> <tr> <td>住二</td> <td>六</td> </tr> </tbody> </table> <p>特住一面臨五.六公尺計畫道路之兩側各退縮一.二公尺建築，退縮部份不得設置圍牆，並留供公眾通行使用，得併入</p>	住宅區種別	建蔽率	容積率	住一	六十%	一八〇%	特住一	六十%	一八〇%	住二	五十%	二〇〇%	住宅區種別	寬度(公尺)	面積(平方公尺)	住一	五	八〇	特住一	五	八〇	住二	十二	二五〇	住宅區種別	最小前院深度(公尺)	住一	四	住二	六	<p>同原條文</p>	<p>照案通過。</p>
住宅區種別	建蔽率	容積率																																																													
住一	六十%	一八〇%																																																													
特住一	六十%	一八〇%																																																													
住二	五十%	二〇〇%																																																													
住宅區種別	寬度(公尺)	面積(平方公尺)																																																													
住一	五	八〇																																																													
特住一	五	八〇																																																													
住二	十二	二五〇																																																													
住宅區種別	最小前院深度(公尺)																																																														
住一	四																																																														
住二	六																																																														
住宅區種別	建蔽率	容積率																																																													
住一	六十%	一八〇%																																																													
特住一	六十%	一八〇%																																																													
住二	五十%	二〇〇%																																																													
住宅區種別	寬度(公尺)	面積(平方公尺)																																																													
住一	五	八〇																																																													
特住一	五	八〇																																																													
住二	十二	二五〇																																																													
住宅區種別	最小前院深度(公尺)																																																														
住一	四																																																														
住二	六																																																														

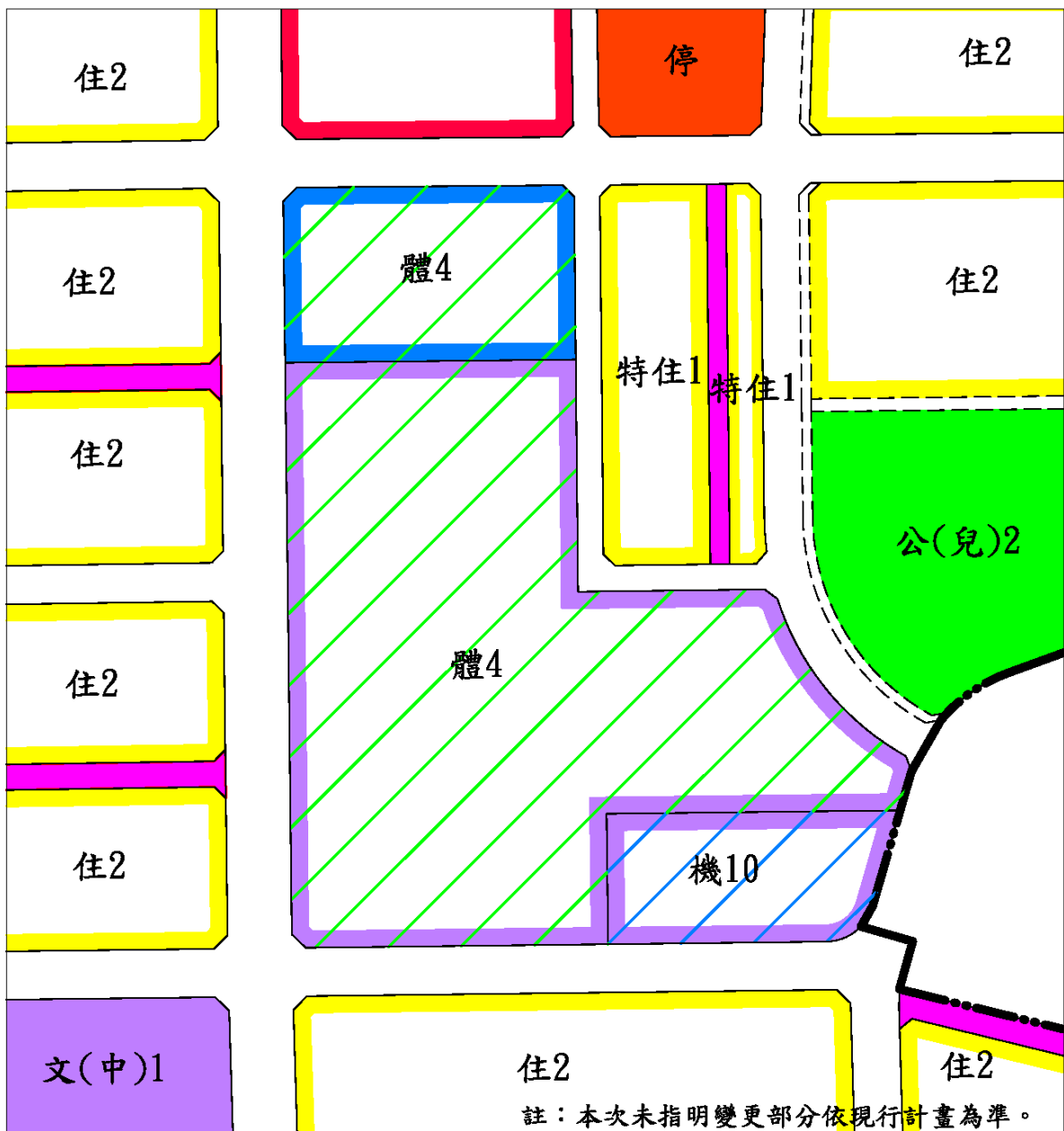


原條文	修訂後條文	說明	市都委會決議												
<p>法定空地。</p> <p>(4) 第一種住宅區內建築物設置後院，其深度不得小於二公尺；第二種住宅區內建築物設置後院，其深度不得小於三公尺。</p> <p>(5) 住宅區內廣告物之設置依左列規定辦理：</p> <p>A. 招牌廣告不得突出建築線。</p> <p>B. 不得於屋頂豎立廣告，或設置有閃爍燈光之招牌廣告。</p> <p>C. 許可設置之零售業及服務業各層商業招牌廣告，其面積不得大於建築物該層正面總面積之五分之一。</p>	<p>法定空地。</p> <p>(4) 第一種住宅區內建築物設置後院，其深度不得小於二公尺；第二種住宅區內建築物設置後院，其深度不得小於三公尺。</p> <p>(5) 住宅區內廣告物之設置依左列規定辦理：</p> <p>A. 招牌廣告不得突出建築線。</p> <p>B. 不得於屋頂豎立廣告，或設置有閃爍燈光之招牌廣告。</p> <p>C. 許可設置之零售業及服務業各層商業招牌廣告，其面積不得大於建築物該層正面總面積之五分之一。</p>														
<p>三、(1) 商業區之建蔽率不得大於面分之八十，容積率不得大於百分之三〇〇。</p> <p>(2) 商業區內建築基地之寬度及面積不得小於左表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="180 1451 660 1591"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>寬度 (公尺)</th> <th>面積(平方公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區</td> <td>十</td> <td>二〇〇</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 商業區內建築基地面臨計畫道路者，須沿道路退縮建築，其退縮距離不得小於五公尺。</p>	使用別	寬度 (公尺)	面積(平方公尺)	商業區	十	二〇〇	<p>三、(1) 商業區之建蔽率不得大於面分之八十，容積率不得大於百分之三〇〇。</p> <p>(2) 商業區內建築基地之寬度及面積不得小於左表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="708 1451 1188 1591"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>寬度 (公尺)</th> <th>面積(平方公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區</td> <td>十</td> <td>二〇〇</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 商業區內建築基地面臨計畫道路者，須沿道路退縮建築，其退縮距離不得小於五公尺。</p>	使用別	寬度 (公尺)	面積(平方公尺)	商業區	十	二〇〇	同原條文	照案通過。
使用別	寬度 (公尺)	面積(平方公尺)													
商業區	十	二〇〇													
使用別	寬度 (公尺)	面積(平方公尺)													
商業區	十	二〇〇													

原條文	修訂後條文	說明	市都委會決議
<p>(4) 商業區內廣告物之設置依左列規定辦理：</p> <p>A. 照明不得直射相鄰住宅區。</p> <p>B. 招牌不得突出建築線。</p> <p>C. 許可設置之各層招牌廣告，其面積不得大於建築物該層正面總面積之四分之一。</p>	<p>(4) 商業區內廣告物之設置依左列規定辦理：</p> <p>A. 照明不得直射相鄰住宅區。</p> <p>B. 招牌不得突出建築線。</p> <p>C. 許可設置之各層招牌廣告，其面積不得大於建築物該層正面總面積之四分之一。</p>		
<p>四、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得於百分之一六〇。</p>	<p>四、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得於百分之一六〇。</p>	同原條文	照案通過。
<p>五、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得於百分之二五〇。</p>	<p>五、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得於百分之二五〇。</p>	同原條文	照案通過。
<p>六、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，國中以下之容積率不得於百分之二五〇。</p>	<p>六、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，國中以下之容積率不得於百分之二五〇。</p>	同原條文	照案通過。
<p>七、變電所用地以供興建室內型變更所使用為限，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得於百分之一五〇。</p>	<p>七、變電所用地以供興建室內型變更所使用為限，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得於百分之一五〇。</p>	同原條文	照案通過。
	<p><u>八、體育場用地應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一) 建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得於百分之二五〇。</u></p> <p><u>(二) 以供興建體育館、運動訓練設施、運動設施、國民運動中心及其附屬事業使用，其附屬事業得為休閒教育、商場、餐飲等使用，使用面積不得超過總容積樓</u></p>	<p><u>配合體育場用地劃設，增訂土地使用分區管制要點</u></p>	<p>除容積率之規定文字誤繕部分應予修正外，其餘部分照案通過。</p> <p>修正後條文為：</p>

原條文	修訂後條文	說明	市都委會決議
	<p><u>地板面積三分之一。禁止使用項目為：舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、理髮業、電子遊藝場（限制級），或其他本府認定類似之營業場所。</u></p>		<p>八、... （一）建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二五〇。...</p>
<p><u>八、</u>建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</p>	<p><u>九、</u>建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</p>	<p>調整序號</p>	<p>照案通過。</p>





**圖例**

- |            |       |         |
|------------|-------|---------|
| 住宅區        | 停車場用地 | 道路用地    |
| 商業區        | 學校用地  | 細部計畫道路  |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 人行步道  | 細部計畫範圍線 |

**變更圖例**

- |              |
|--------------|
| 變更機關用地為體育場用地 |
| 變更學校用地為體育場用地 |
| 變更學校用地為機關用地  |

圖 2 細部計畫變更內容示意圖