

嘉義市都市計畫委員會第 140 次會議

會議紀錄

壹、 會議時間：110 年 12 月 27 日(星期一)上午 10 時 0 分

貳、 會議地點：本府六樓第二會議室

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) 紀錄彙整：鄭舒馨

陸、 審議案件：

討論事項	第 1 案 (審議案)	所屬行政區	嘉義市
案由	變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫（部分農業區為河川區，部分污水處理廠用地為污水處理廠用地兼供河川使用）(嘉義市部分)案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>嘉義排水總長約 6.4 公里，收集嘉義市區東側山坡地、嘉義市區、頂埤、下埤，以及嘉義縣太保市北新里之排水，最終於嘉義縣太保市新部排入朴子溪。嘉義市下埤里至嘉義縣朴子溪匯流口渠段則尚為土堤，豪雨期間朴子溪水位高漲。前述渠道兩岸高度不足，洪水易造成溢岸，其中尤以嘉義排水幹線出口右岸一帶淹水較為嚴重。</p> <p>經濟部水利署第五河川局辦理「嘉義排水治理」等工程，依公告之「嘉義排水治理計畫」、「嘉義排水堤防預定線」(以下簡稱「用地範圍線」)，辦理朴子溪水系嘉義大排水涉及「高速公路嘉義交流道附近特定區計畫」之用地變更。</p> <p>二、法令依據</p> <p>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。</p>		

三、現行都市計畫內容摘要

詳如計畫書。

四、變更位置及範圍

本計畫變更範圍起點為嘉義縣市界，即嘉義市賢達路西南側之農業區，向東南延伸至污水處理廠北側及東側，土地屬嘉義市烏岫段 32 地號等 108 筆土地。

五、變更理由

- (一) 嘉義排水承受嘉義市區、太保市北新里等廣達 15.5 平方公里的排水，其中住宅區及商業區等面積約佔 88.7%，為保護嘉義縣、市最重要的排水系統。
- (二) 嘉義排水集水區內土壤主要以砂性土壤為主，部份夾雜黏土薄層，暴雨時嘉義市東側丘陵地表逕流挾帶泥砂流入排水幹線，為排水路淤積的主要來源。
- (三) 幹線下游排水路未經整治，長約 2 公里範圍僅有土堤保護，通水斷面不足致使洪水溢岸成災；激流衝刷農田，更易衍生河道淤塞，應予以拓寬整治。
- (四) 排水匯入朴子溪段至高速公路陸橋段地勢低窪，暴雨季常有河水溢堤，不只阻礙平面道路通行，亦衝刷高速公路橋墩基礎，易造成嚴重災害，應迅即治理保護。

六、變更內容

詳表 1、圖 1。

七、公開展覽辦理情形

- (一) 公開展覽：自民國 110 年 10 月 13 日起公開展覽計 30 天。刊登於自由時報 110 年 10 月 13 日 G1 版、110 年 10 月 14 日 G3 版及 110 年 10 月 15 日 G3 版。
- (二) 變更前說明會：民國 108 年 8 月 12 日上午 9 時 30 分，於經濟部水利署第五河川局辦理說明會。
公開展覽說明會：民國 110 年 10 月 26 日下午 2 時於嘉義市政府 8 樓會議室舉行。

八、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表(表 2)。

九、其他：案經本會黃委員緒信(召集人)、陳委員彥仲、陳委員清田、

	<p>梁委員樹綸、蘇委員文崎組成專案小組，於民國 110 年 12 月 6 日下午 3 時於嘉義市政府 7 樓會議室聽取簡報，獲致具體初步意見。</p>
決議	<p>本案依下列委員意見修正後通過，免再提會討論。</p> <p>一、有關人陳 4 回復意見建議將原第 3 點調整為第 1 點，於依序調整點次。另請補充說明後續徵收所依據之法源及說明係以市價徵收，以解決陳情人擔憂低價徵收疑慮。</p> <p>二、有關人陳 1 應加強說明辦理堤防整治工程施作公益性，並透過相關數據佐證本案辦理的必要性。</p> <p>三、有關變更內容明細表第 2 案，配合專案小組意見，應修正為：「十三、污水處理廠用地...。『污水處理廠用地兼供河川使用』其土地使用不得為<u>工廠</u>、房屋之建築基地及計入法定空地，但得設置非<u>工廠</u>、房屋之河川區域相關設施及污水處理相關設施，設施主管機關間應注意協調事宜。」。</p>

表 1 變更內容明細表(本次都委會決議)

編號	位置	原計畫		新計畫		變更理由
		分區類別	面積(公頃)	分區類別	面積(公頃)	
1	嘉義縣、市界至污水處理廠東側	農業區	4.31	河川區	4.31	一、嘉義排水承受嘉義市區、太保市北新里等廣達 15.5 平方公里的排水，住宅、商業區等面積約佔 88.7%，為保護嘉義縣、市最重要的排水系統。本案係配合整治嘉義排水，防止土地沖刷流失、保護人民生命財產安全，具整體公益性。

					<p>二、嘉義排水集水區內土壤主要以砂性土壤為主，部份夾雜黏土薄層，暴雨時嘉義市東側丘陵地表逕流挾帶泥砂流入排水幹線，為排水路淤積的主要來源。</p> <p>三、幹線下游排水路未經整治，長約 2 公里範圍僅有土堤保護，通水斷面不足致使洪水溢岸成災；激流衝刷農田，更易衍生河道淤塞，應予以拓寬整治，整治嘉義排水，保護人民生命財產安全，具必要性。</p> <p>四、排水匯入朴子溪段至高速公路陸橋段地勢低窪，暴雨季常有河水溢堤，不只阻礙平面道路通行，亦衝刷高速公路橋墩基礎，易造成嚴重災害，應迅即治理保護。於地球氣候變遷趨勢下，具必要性及急迫性。</p>
2	土地使用分區管制要點	原條文	修(增)訂條文		變更理由
		<p>十三、污水處理廠用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百二十。</p>	<p>十三、污水處理廠用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百二十。</p> <p>「污水處理廠用地兼供河川使用」其土地使用不得為<u>工廠</u>、房屋之建築基地及計入法定空地，但得設置非<u>工廠</u>、房屋之河川區域相關設施及污水處理相關設施，設施主管機關間應注意協調事宜。</p>		<p>一、配合部分污水處理廠用地變更為污水處理廠用地兼供河川使用，於土地使用分區管制要點第 13 條增訂第 2 項規定。</p> <p>二、依據內政部營建署 96 年 1 月 10 日營署建管字第 0962900233 號函及經濟部水利署 95 年 11 月 29 日經水地字第 09553159700 號函示：依水利法第 78 條第 3 款規定，河川區域內禁止建造工廠或房屋。建築法第 11 條第 1 項規定，建築法所稱之建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。河川區域應非屬建地，亦不宜計入法定空地，有關河川區域內之土地使用管制，應依水利法有關法令規定辦理。爰本案變更內容請增訂第 13 條第 2 項有關「污水處理廠用地兼供河川使用」土地使用分區管制規定。</p>

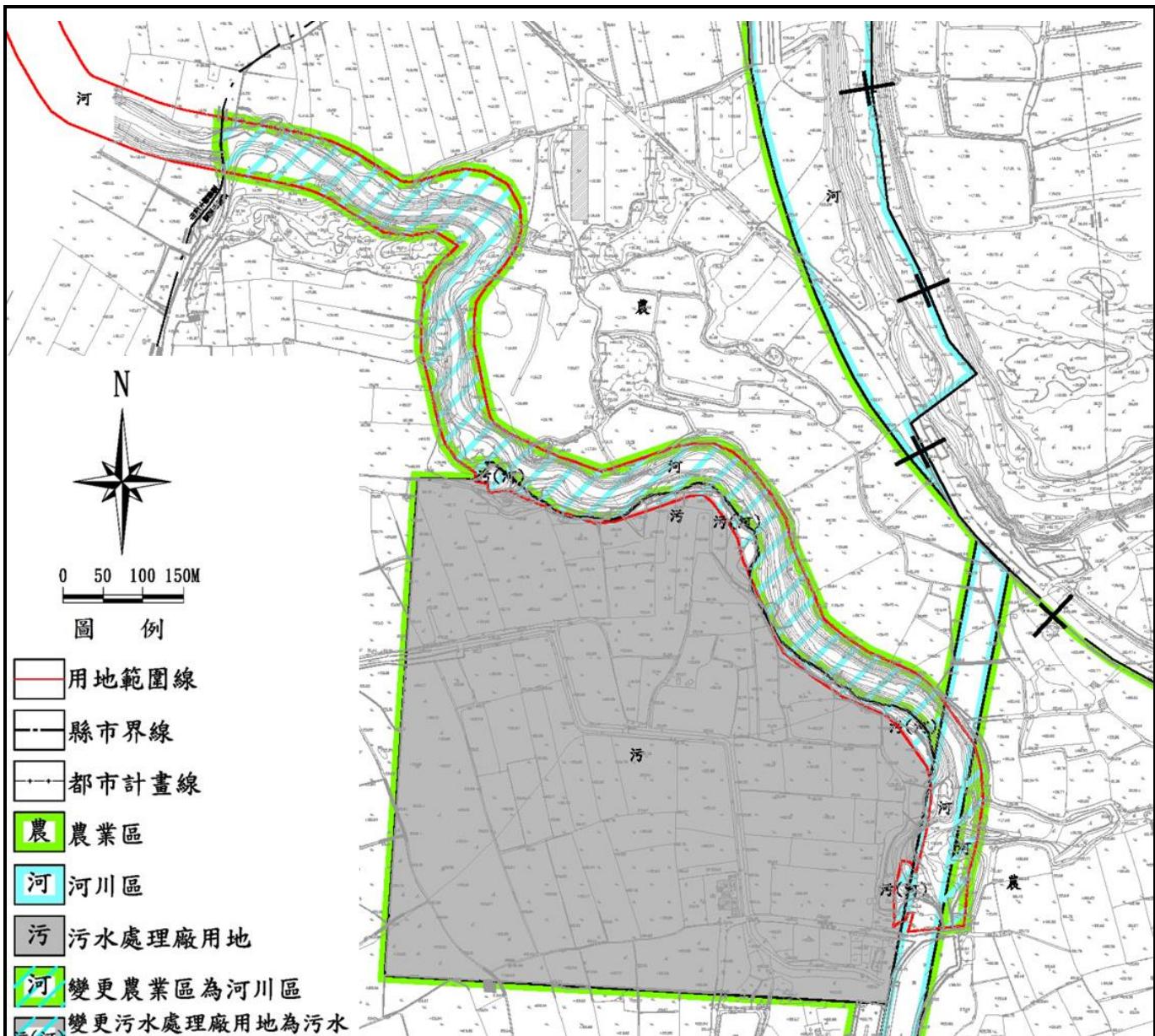


圖 1 變更土地使用計畫內容示意圖

表 2 公民或團體陳情意見綜理表

編號(日期與文號)	陳情人(陳情位置)	陳情理由	建議事項	研析意見 (配合專案小組意見研議)	本次都委會建議
1 (110 年 10 月 26 日)	吳秀 琴：嘉義 市烏岫 段 175、 238、 239、 233、 172、174 等 6 筆 土地	不希望父親 辛苦的土地 (他當初就不 希望我們子 孫變賣，母親 也不希望，) 因此很多都 是幾位共 名，所以不希 望父母的血 汗化為烏有。	我希望能 夠”以地 易地”的 方式辦 理。	<p>建議未便採 納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 左涉土地均 位於嘉義排 水深溝槽內 或陡坡邊 緣，屬無法 耕作利用。 河川局公告 之用地範圍 線已儘可能 限縮於洪水 掩沒範圍， 已採用地最 小、傷害最 低化原則。 2. 需地機關經 濟部水利署 第五河川局 並無其他公 有土地可供 交換。 3. 待取得用地 佔陳情土地 約 23.84%， 陳情人持分 佔陳情土地 約%，似無徵 收後之剩餘 土地無法利 用情形。 4. 土地徵收條 例第 8 條：申 	應加強說明辦理 堤防整治工程施 作公益性，並透 過相關數據佐證 本案辦理的必要 性。

編號(日期與文號)	陳情人 (陳情位置)	陳情理由	建議事項	研析意見 (配合專案小組意見研議)	本次都委會建議
				請一併徵收主動權屬土地被徵收人，於徵收時請協議價購及徵收機關於辦理時一併說明。	
2 (110年11 月2日農水 嘉南字第 1106658071 號)	行政院 農業委員會農 田水利署：嘉義 市烏岫段 177、 237、 272、 273、 274、 276、278 等7筆 土地	1. 依據嘉義 市政府110 年10月12 日府都計 字第 110261144 93號函辦 理。 2. 旨揭變更「 農業區為 河川區」涉 及本處管 理嘉義市 烏岫段 177、237、 272、273、 274、276、 278等7筆 土地，現況 為嘉義排 水，請規劃 單位將來 興設時，依 農田水利 法第二十 三條第三 項規定，各	1. 應依法 辦理有 償撥 用。 2. 如涉及 本處農 田水利 設施，請 將相關 設計圖 送交本 處檢討 無虞 後，使得 施設。	建議酌予採 納。 理由： 1. 左涉土地均 位於嘉義排 水深溝槽 內。河川局 公告之用地 範圍線已儘 可能限縮於 洪水掩沒範 圍，已採用 地最小、傷 害最低化原 則。 2. 前農田水利 會已於109 年10月1日 轉為公法人， 惟農田 水利法第二 十三條第三 項，明文規 定應辦理有 償撥用。 3. 河川局辦理 施設設計	同研析意見。

編號(日期與文號)	陳情人 (陳情位置)	陳情理由	建議事項	研析意見 (配合專案小組意見研議)	本次都委會建議
		機關依法撥用者，應辦理有償撥用。		時，請先與污水處理廠、行政院農業委員會農田水利署，就污水排放設施及農田水利設施進行檢討協商。	
3 (110年11月 2日府地用 字第 1100248061 號)	嘉義縣 政府：嘉 義市鳥 岫段46 號土地	上開本(嘉義)縣管有土地、使用分區為農業區，於民國65年前即訂有三七五減租條例之耕地租約使用迄今(如嘉義縣縣有耕地租賃契約書影本)，合先敘明。依耕地三七五減租條例第17條規定「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：……五、經依法編定或變更為非耕地使用	本府經管嘉義市烏岫段46號地號面積0.198613公頃本(嘉義)縣縣有土地、使用分區為農業區，因該筆土地於民國65年前即訂有三七五減租條例之耕地租約使用迄今，依嘉義市政府通知納入都市計畫變更為河川用地，應依法辦理有償撥用並	建議酌予採納。 理由： 1. 依嘉義縣提供租約影本：烏岫段46號土地租約為定期租賃企約，本年度租約至12月31日止。承租人尚每年續租。 2. 耕地三七五減租條例17條2項規定：依前項第五款規定(經依法編定或變更為非耕地使用時)，依前項第五款規定，終止租	同研析意見。

編號(日期與文號)	陳情人 (陳情位置)	陳情理由	建議事項	研析意見 (配合專案小組意見研議)	本次都委會建議
		<p>時。依前項第5款規定，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人左列補償：一、承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。二、尚未收穫農作物之價額。三、終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。」</p> <p>本案土地未經依程序取得所有權或使用權，應依土地法第26條規定有償撥用，使土地所有權管用合一，爰提請審議。</p> <p>嘉義市鳥岫段46地號土地，本府與楊</p>	<p>編列預算以利補償承租人價金。</p>	<p>約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人左列補償：一、承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。二、尚未收穫農作物之價額。三、終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。</p> <p>3. 嘉義市鳥岫段46號土地，使用面積1025.05M²並未全筆取得。惟由農業區變更為河川區，符合耕地三七五減租條例17條1項第五款規定，擬依耕地三</p>	

編號(日期與文號)	陳情人 (陳情位置)	陳情理由	建議事項	研析意見 (配合專案小組意見研議)	本次都委會建議
		君等4人訂有耕地三七五減租條例之耕地租約，如由農業區變更為河川用地，請需地機關提供使用範圍、面積、位置示意圖等，依規定辦理有償撥用並編列預算以利償補承租人價金。		七五減租條例辦理。	
4 (110年10月 26日)	陳吳芳 子	反對農地變更河川地，然後低價征收，違反土地正義，剝得持有人的權益，再度強行圖利污水處理廠，共計4甲多土地。這廣大面積土地均為先父八十年來所留要傳後代子孫之地。這樣詐欺善良百姓，請政府主持公道，以地易地，不要違反憲法明	以地易地、土地重劃方式。補償二十多年土地無法耕作，被河川局無償使用之損失。	建議未便採納。 理由： 1. 左涉土地均位於嘉義排水深溝槽內或陡坡邊緣，屬無法耕作利用。河川局公告之用地範圍線已儘可能限縮於洪水掩沒範圍，已採用地最小、傷害最低化原則。 2. 需地機關經濟部水利署第五河川局	1. 建議將原第3點調整為第1點，於依序調整點次。 2. 另請補充說明後續徵收所依據之法源及說明係以市價徵收，以解決陳情人擔憂低價徵收疑慮。

編號(日期 與文號)	陳情人 (陳情位 置)	陳情理由	建議事項	研析意見 (配合專案小 組意見研議)	本次都委會建議
		<p>定，財產土地私有。</p> <p>特定交流道計劃區，實應追求永續都市發展概念，盡速土地重劃，方為上策。不該不斷向人民強行征收，低價納入財團掌控，巧取豪奪我家族土地，本人所有土地化成烏有，愧對祖先。</p> <p>泣請補償二十多年來土地無法耕作，被河川局無償使用之損失，以及相關防範沖刷土地措施，以免繼續流失，令人痛心疾首。</p> <p>全台各地交流道下，都市景觀，仍嘉義市最落後最醜陋，令嘉市永遠居於不</p>		<p>並無其他公有土地可供交換。</p> <p>3. 本案辦理目的即為整治河川，防止土地沖刷流失，保護人民生命財產安全，具整體公益性。於地球氣候變遷趨勢下，具必要性及急迫性。</p> <p>5. 程序面，本區域屬農業區，無法辦理市地重劃。須先行辦理全區都市計畫變更為都市發展用地，再辦理整體開發。其過程恐耗時甚久，無法符合河川整體治理計畫之推動。</p> <p>6. 都市發展面：嘉義市自民國99年</p>	

編號(日期 與文號)	陳情人 (陳情位 置)	陳情理由	建議事項	研析意見 (配合專案小 組意見研議)	本次都委會建議
		<p>利的惡評，這急忽的背後，實乃市府要儘速思考重劃，才能改頭換面迎向工商發展，現代化宜商宜居美麗家園的市容。</p>		<p>底起迄109年底，自然增加率及社會增加率皆大致呈遞減趨勢，10年來平均每年減少約639人。至110年11月底更比前一年減少1,051人。全市人口數降至264,954人。都市人口密度降至4377.96人/平方公里，遠低於計畫人口密度的6,140.99人/平方公里。</p> <p>7. 法令面：河川區不屬於市地重劃公共設施用地負擔之十項範圍，內政部87年8月24日函示：行水區不宜納入市地重劃範圍。</p> <p>8. 用地面：若</p>	

編號(日期與文號)	陳情人 (陳情位置)	陳情理由	建議事項	研析意見 (配合專案小組意見研議)	本次都委會建議
				檢討都市計畫後以得負擔之公設用地納入嘉義排水：以30%其他公共設施及15%嘉義排水為基準，需約32公頃土地辦理市地重劃。附近用地不足辦理，需擴及更大範圍。	

討論事項	第 2 案 (審議案)	所屬行政區	嘉義市
案由	修正「嘉義市都市更新單元劃定基準」案		
說明	<p>一、法令依據</p> <p>依據都市更新條例（以下簡稱本條例）第 23 條第 3 項後段規定修定：更新單元劃定基準於本條例中華民國（以下同）107 年 12 月 28 日修正之條文施行前訂定者，應於三年內修正，經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之；另依據同條第 2 項規定：主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第 6 條第 1 款至第 3 款或第 6 款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。</p> <p>二、緣起</p> <p>本府自 103 年 10 月 15 日發布「嘉義市都市更新單元劃定基準」（以下簡稱本基準），迄今尚未曾修正，係屬本條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前訂定者，爰應於 3 年內修正。</p> <p>為執行本條例第 22 條及 23 條規定，茲依本條例第 23 條規定檢討修正本基準（含附表），另鑑於本基準訂定至今尚未有土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元實施重建，爰針對「都更重建規模」、「重建評估指標」、「都更整維型態」、「簡明都更程序」為檢討修正重點，並導入「專業鑑定機制」，以加速本市都市更新推動進程。</p> <p>本次修正重點內容如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 重建基地條件放寬，加速推動都更：放寬重建規模及基地臨路條件，並新增跨街廓更新單元劃設規定。 (二) 檢討重建評估指標，對接都更條例：除老舊瀕危建築物外，為連結本條例第 6 條第 1 款至第 		

	<p>3 款及第 6 款意旨，以具影響公共安全、公共衛生或都市發展之虞者為重建指標。</p> <p>(三) 整建維護條件放寬，加速推動都更：放寬整建維護基準，刪除規模限制，改以屋齡及影響公共安全或無昇降設備為整維原則。</p> <p>(四) 認定權責回歸行政裁量，簡化程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、都市計畫或都市更新計畫如有規定更新單元劃定相關事項，從其規定，免受本基準限制。 2、針對特殊情況之認定，得由本府進行確認，免送都市更新及爭議處理審議會進行審議。 <p>(五) 制定專業鑑定機制，協助推動都更：透過建築師、專業技師或專業機構鑑定建築物及地區環境，輔助本府及都市更新及爭議處理審議會進行審議。</p> <p>三、本次修正總說明、修正條文對照表及修正後條文如後附。</p>
決 議	<p>本案請依下列意見修正後通過(詳會議決議修正規定對照表)，免再提會討論。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、 第四點：考量不得造成毗鄰土地無法單獨建築之規定與建築法恐有競合，建議予以刪除。 二、 因刪除第四點，後續條文應修正條次與內容。 三、 第六點(修正為第五點)：有關第二項第一款及第二款所述半徑範圍之界定，建議從寬認定，如依規定半徑劃設後，有街廓未被完整涵蓋，建議即以該街廓之完整街廓為範圍界。 四、「附表：更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標」照提案修正規定通過。

嘉義市都市計畫委員會第 140 次會議決議修正規定對照表

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明
<p>一、嘉義市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十二條及第二十三條規定，特訂定本基準。</p>	<p>一、嘉義市政府(以下簡稱本府)為辦理及執行都市更新需要，特訂定本基準。</p>	<p>照提案修正規定通過，惟說明欄建議將「明定本基準訂定目的」修正為「明定本基準法源依據。」</p>	<p>—</p>	<p>明定本基準法源依據。</p>
<p>二、更新單元劃定相關事項依本基準辦理。 都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。</p>	<p>—</p>	<p>照提案修正規定通過，惟本點規定應係新增條文。</p>	<p>—</p>	<p>1. 本條文為新增。 2. 明定本基準辦理原則。</p>
<p>三、依本條例第二十三條規定自行劃定之更新單元不得位於農業區、保護區、風景區等非都市發展用地。</p>	<p>—</p>	<p>照提案修正規定通過。</p>	<p>—</p>	<p>1. 本條文為新增。 2. 明定依本條例第二十三條規定自行劃定更新單元之限制條件。</p>

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明
<u>前項劃定之更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但符合本條例施行細則第二十一條所定情形者，不在此限。</u>				<p>3. 本條例施行細則第21條：「本條例第三十五條所定都市更新事業計畫之擬訂或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：</p> <p>一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。</p> <p>二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其</p>

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明
				原有機能者。」
<p><u>四、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地及合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)確實不願參與更新，且經本府同意者，不在此限。</u></p>	<p><u>二、經本府劃定應為更新之地區，其更新單元除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，劃定基準應符合下列規定之一：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> (一)為完整之計畫街廓者。 (二)<u>街廓內面積在二千平方公尺以上者。</u> (三)<u>街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一且在一千平方公尺以</u> 	刪除	-	

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明
	<p>上者。</p> <p>(四)街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上。</p> <p><u>都市更新單元條件如不符合前項之規定，其情形特殊有實施更新必要者，得經嘉義市都市更新及爭議處理審議會審議通過，另行劃定。</u></p> <p>第一項所稱街廓係指</p>			

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明
	四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，該鄰接部分邊界得視同為街廓邊界。			
<p><u>五、劃定更新單元以重建方式處理時，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一。但依本條例第七條劃定之更新地區，不在此限。</u></p> <p>(一)為完整之計畫街廓者。</p> <p>(二)<u>臨接一條計畫道路或現有巷道，</u></p>	<p>三、未經本府劃定應實施更新之地區，<u>土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元申請實施重建都市更新事業者應依本基準第二點規定及符合更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標(附表)其中之一。</u></p>	<p>照提案修正規定通過，惟因刪除第四點規定，故本點條次修正為第四點。</p>	<p><u>四、土地及合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)劃定更新單元以重建方式處理時，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一。但依本條例第七條劃定之更新地區，不在此限。</u></p> <p>(一)為完整之計畫街廓者。</p>	<p>1. 明定自行劃定更新單元以重建方式處理時之基準原則。</p> <p>2. 本點所稱現有巷道，係指「嘉義市建築管理自治條例」第20條規定之情形。</p> <p>3. 本基準所稱合法建築物，係按內政部營建署104年8月7日營署建管字第</p>

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明
<p>且面積在<u>一千五</u>百平方公尺以上者。</p> <p>(三)臨接二條以上計畫道路或現有巷道，且面積在一千平方公尺以上者。</p> <p>(四)街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。</p> <p>(五)相鄰二個以上街</p>			<p>(二)臨接一條計畫道路或現有巷道，且面積在<u>一千五</u>百平方公尺以上者。</p> <p>(三)臨接二條以上計畫道路或現有巷道，且面積在一千平方公尺以上者。</p> <p>(四)街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，並為一次更新完成，其面積在一千平</p>	<p>1041103658 號函釋之定義為準，如為實施建築管理前（更新單元所在都市計畫公布實施之日起）已建造完成之合法建築物，建物所有權人應檢附下列資料，向本府都市發展處提出申請，經本府工務處審核通過後核發舊有房屋證明，以茲作為合法建築物證明：</p> <p>(1)申請書(身分證影本、切結書、委託書)</p>

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明
<p><u>廊之更新單元，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體規劃者。</u></p> <p>前項所稱街廓係指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，該鄰接部分邊界得視同為街廓邊界。</p>			<p>方公尺以上者。</p> <p><u>(五)相鄰二個以上街廊之更新單元，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體規劃者。</u></p> <p>前項所稱街廊係指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，該鄰接部分邊界得視同為街廊邊界。</p>	<p>(2)土地登記謄本 (如謄本所載之所有權人與建物所有權人不一致者，須出具土地使用權同意書或供建築為目的使用之租賃契約書)</p> <p>(3)地籍圖謄本</p> <p>(4)建築物現況照片2套</p> <p>(5)建築物位置圖 (應套繪於地籍圖謄本)、平面略圖等各4份</p> <p>(6)依內政部89年4</p>

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明
				<p>月24日台內營字第8904763號函，檢附下列實施建築管理前建築物所有權相關證明文件之一：</p> <ul style="list-style-type: none"> A. 建築執照。 B. 建物登記證明。 C. 未實施建築管理地區建築物完工證明書。 D. 載有該建築物資料之土地使用現況。 E. 完納稅捐證明。 F. 繳納自來水費或電費證明。

提案修正規定	現行規定	市都委會決議 之修正規定		說明
				<p>G. 戶口遷入證明。</p> <p>H. 地形圖、都市計畫圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪圖。</p> <p>4. 土地使用分區管制要點(下稱土管要點)訂定目的係為促進土地合理利用及維護都市生活環境品質，故本基準參考嘉義市都市計畫區土管要點之退縮建築規定，並參考108年度「嘉義市都市更新整體計畫案」，以</p>

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明
				<p>小面積更新單元提高都市更新可行性之建議，將原規定第一項第二款「面積在2,000 m²以上者」修正為「面積在1,500 m²以上者」，並刪除原規定第一項第三款「面積大於該街廓四分之一」之規定。另因應都市更新實務開發，新增第一項第五款跨街廓更新單元劃設規定。</p> <p>(1) 嘉義市都市計畫區土管要點之退縮建築規定：「住宅區申</p>

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明
				<p>請建築基地面積達$1,500\text{m}^2$、商業區申請建築基地面積達$1,000\text{m}^2$者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依建築技術規則有關建築基地綜合設計之規定辦理。」是以，商業區、住宅區申請建築基地面積達$1,500\text{m}^2$，即需符合上述土管要點規定。</p> <p>(2)108年度「嘉義市都市更新整體計畫案」，嘉義市都市計畫區之住宅、商業區</p>

提案修正規定	現行規定	市都委會決議 之修正規定		說明
				街廓面積，其第一四分位數(25%)為3,927.5m ² ，是以，若以1/2街廓為標準，則基地面積介於1,500 m ² 至2,000 m ² 之間，若以1/3街廓為標準，則基地面積介於1,000 m ² 至1,500 m ² 之間；另本市舊市區都市發展甚早，街廓與建築基地規模較小，且街廓內建物密集、產權複雜不易整合，難以實施大面積都市更新，其住宅區、商業

提案修正規定	現行規定	市都委會決議 之修正規定	市都委會決議 之修正規定	說明																																						
				<p>區街廓數量及面積 如下：</p> <table border="1" data-bbox="1763 397 2122 1341"> <thead> <tr> <th rowspan="2">街廓面 積m²</th> <th colspan="3">街廓數</th> <th rowspan="2">百 分 比 %</th> </tr> <tr> <th>住 宅 區</th> <th>商 業 區</th> <th>百 分 比 %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小於 1500</td> <td>2</td> <td>6</td> <td>4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1500 ~5000</td> <td>7</td> <td>39</td> <td>23</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5000 ~7000</td> <td>15</td> <td>39</td> <td>27</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7000 ~10000</td> <td>15</td> <td>52</td> <td>33</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10000 以上</td> <td>6</td> <td>22</td> <td>14</td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>45</td> <td>158</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	街廓面 積m ²	街廓數			百 分 比 %	住 宅 區	商 業 區	百 分 比 %	小於 1500	2	6	4		1500 ~5000	7	39	23		5000 ~7000	15	39	27		7000 ~10000	15	52	33		10000 以上	6	22	14		小計	45	158		
街廓面 積m ²	街廓數			百 分 比 %																																						
	住 宅 區	商 業 區	百 分 比 %																																							
小於 1500	2	6	4																																							
1500 ~5000	7	39	23																																							
5000 ~7000	15	39	27																																							
7000 ~10000	15	52	33																																							
10000 以上	6	22	14																																							
小計	45	158																																								

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明
				合計
<p><u>六、未經本府劃定應實施更新之地區，所有權人自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，應符合第五點所定規模及符合更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標(附表)其中之一。</u></p> <p><u>位於下列區域之一者，其建築物及地區環境狀況，除需符合第五點所定規模外，應有附表其中之一情形，但不受各指標之</u></p>	<p><u>四、未經本府劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，以整建維護方式實施都市更新事業者，除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，至少應為屋齡二十年以上之一幢合法建築物，並符合下列規定之一者：</u></p> <p><u>(一)整幢五層樓以上。</u></p> <p><u>(二)透天建築接續達三棟以上。</u></p>	<p>1. 有關第二項第一款及第二款所述半徑範圍，應再清楚界定，其餘內容同提案修正規定。</p> <p>2. 因刪除第四點規定，故本點條次修正為第五點。</p>	<p><u>五、未經本府劃定應實施更新之地區，所有權人自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，應符合第四點所定規模及符合更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標(附表)其中之一。</u></p> <p><u>位於下列區域之一者，其建築物及地區環境狀況，除需符合第四點所定規模外，應有附表其中之一情形，但不受各指標之規定比例</u></p>	<p>1. 明定所有權人依本條例第二十三條自行劃定更新單元之重建區段，其更新單元規模與建築物及地區環境指標。</p> <p>2. 依本條例第二十三條第二項規定，本基準所定附表「更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標」，應符合本條例第六條第一款至第三款及第六款之意旨，對應情形如下：</p>

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明	
				項次	指標概述
<u>規定比例限制：</u> <u>(一)嘉義車站、嘉北</u> <u>車站及北門車站</u> <u>所在街廓，以其周</u> <u>界為中心半徑三</u> <u>百公尺範圍內。</u> <u>(二)已開闢或經都市</u> <u>計畫公告之公園</u> <u>面積達一公頃以</u> <u>上，以其周界為中</u> <u>心，半徑一百五十</u> <u>公尺範圍內。</u> <u>依本點規定自行劃定</u> <u>更新單元者，其更新</u> <u>單元基地臨接之計畫</u> <u>道路或現有巷道寬度</u> <u>未達八公尺時，應予</u>			<u>限制：</u> <u>(一)嘉義車站、嘉北</u> <u>車站及北門車站</u> <u>所在街廓，以其周</u> <u>界為中心，其半徑</u> <u>三百公尺所涵蓋</u> <u>之街廓內土地。</u> <u>(二)已開闢或經都市</u> <u>計畫公告之公園</u> <u>面積達一公頃以</u> <u>上，以其周界為中</u> <u>心，其半徑一百五</u> <u>十公尺所涵蓋之</u> <u>街廓內土地。</u> <u>依本點規定自行劃定</u> <u>更新單元者，其更新</u> <u>單元基地臨接之計畫</u>		連結本條例第六條款次
一	非防火建築物比例	一			
二	建築物年代久遠且耐震能力不足	二			
三	建築物結構損壞足以妨害公共安全	二			
四	巷道狹小	二			
五	低於本市每戶居住樓地面積平均水準	三			
六	不符現行使用分區規定	三			
七	未開闢或未取得計畫道路面積比例	三			
八	大於法建及未達法容比例	三			
九	未設電梯或未達法定停車位數	三			
十	化糞池或汙水處理情形	六			
3. 將附表「更新單元內					

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明
<u>退縮並補足八公尺，</u> <u>退縮部分得計入法定</u> <u>空地。</u>			<u>道路或現有巷道寬度</u> <u>未達八公尺時，應予</u> <u>退縮並補足八公尺，</u> <u>退縮部分得計入法定</u> <u>空地。</u>	「重建區段之建築物及地區環境評估指標」現行規定第五點，作為本點第二項規定之參考，將大眾運輸系統車站明訂為嘉義車站、嘉北車站及北門車站，並將公園調整為半徑150公尺範圍內，以加速推動本市重點發展地區之都市更新。 4. 有關本點第二項第一款及第二款所稱半徑300公尺、150公尺所涉及之街廓，其若僅涵蓋該街廓部分範

提案修正規定	現行規定	市都委會決議 之修正規定	市都委會決議 之修正規定	說明
				<p>圍，即以該街廓之完整街廓為範圍界，故申請人得自行選定最有利之位置，並應檢附測量圖供本府確認。</p> <p>5. 考量計畫道路或現有巷道未達八公尺，恐影響防救災、日照權及都市景觀等，爰增訂退縮規定，以促進都市更新後之消防安全、居住環境與景觀改善效益。</p>
<u>七、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式實施者，不受第</u>	<u>五、合法建築物為避免重大災害之發生或因重大災害及其他不可抗</u>	照提案修正規定通過，惟因刪除第四點規定，故本點	<u>六、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式實施者，不受第</u>	1. 明定申請整建維護之規定。 2. 本市建物型態以透天

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明
<p><u>五點至第六點之限制。</u>但位於未經本府劃定應實施更新之地區，更新單元內之合法建築物屋齡應達二十年以上，並經建築師、專業技師或機構鑑定符合下列規定之一者：</p> <p>(一)四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無升降設備。</p> <p>(二)建築物外牆有剝落情形且具有潛在影響公共安全之虞者。</p> <p>(三)有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵</p>	<p>力遭到損壞，並經本府建築主管單位認定有危險之虞，應立即拆除或修繕補強者，經本府同意則不受本基準第二點及第三點規定限制。</p>	<p>條次修正為第六點。</p>	<p><u>四點至第五點之限制。</u>但位於未經本府劃定應實施更新之地區，更新單元內之合法建築物屋齡應達二十年以上，並經建築師、專業技師或機構鑑定符合下列規定之一者：</p> <p>(一)四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無升降設備。</p> <p>(二)建築物外牆有剝落情形且具有潛在影響公共安全之虞者。</p> <p>(三)有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵</p>	<p>型建物居多，並有許多值得保存之低矮樓層木造建築，現行規定之規模不易達成，爰修訂第一款至第四款規定，使有昇降設備不足、外牆嚴重剝落、違章情形、耐震能力不足等影響安全、防救災情形之建築物，得以進行整建維護。另考量0206臺南大地震後，造成許多未達20年之建築物出現毀損，為因應此等特殊情形，爰增訂第五款規定。</p>

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明
<p><u>窗、於防火間隔或 防火巷搭建構造 物之情形。</u></p> <p><u>(四)經耐震能力詳細 評估結果屬應辦 理結構修復補強 者。</u></p> <p><u>(五)其他特殊情形， 經本府同意得不 受其屋齡限制。</u></p>			<p><u>窗、於防火間隔或 防火巷搭建構造 物之情形。</u></p> <p><u>(四)經耐震能力詳細 評估結果屬應辦 理結構修復補強 者。</u></p> <p><u>(五)其他特殊情形， 經本府同意得不 受其屋齡限制。</u></p>	
刪除	<p>五、<u>合法建築物為避免重 大災害之發生或因重 大災害及其他不可抗 力遭到損壞，並經本 府建築主管單位認定 有危險之虞，應立即 拆除或修繕補強者，</u></p>	<p>照提案修正規定 通過。</p>	<p>-</p>	<p>刪除現行規定，因本條 例第7條已針對為避免 重大災害之發生或因 重大事變遭受損壞之 情況，明定迅行劃定更 新地區之規定。</p>

提案修正規定	現行規定	市都委會決議	市都委會決議 之修正規定	說明
	<u>經本府同意則不受本</u> <u>基準第二點及第三點</u> <u>規定限制。</u>			

嘉義市都市更新單元劃定基準總說明(草案)

嘉義市都市更新單元劃定基準（以下簡稱本基準）自一百零三年十月十五日發布迄今尚未曾修正，為因應一百零八年一月三十日修正公布之「都市更新條例」（以下簡稱本條例）第二十三條第三項規定「第一項更新單元劃定基準……；其於本條例一百零七年十二月二十八日修正之施行前訂定者，應於三年內修正，經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。……」及同條第二項規定「前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。」茲依本條例第二十三條規定檢討修正本基準，另鑑於本基準訂定至今尚未有土地及合法建築物所有權人（以下簡稱所有權人）自行劃定更新單元實施重建，爰以「放寬重建基地條件」、「檢討重建評估指標」、「放寬整建維護條件」、「認定權責回歸行政裁量」、「制定專業鑑定機制」為檢討修正重點，以加速本市都市更新推動進程。本基準修正要點如下：

- 一、本基準訂定目的。（第一點）
- 二、本基準辦理原則。（第二點）
- 三、於未經劃定實施更新之地區自行劃定更新單元時，不得位於非都市發展用地，且不得涉及主要計畫之擬定或變更。（第三點）
- 四、自行劃定更新單元以重建方式處理時之土地面積規模及相關基準。（第四點）
- 五、於未經劃定實施更新之地區自行劃定更新單元，並以重建方式處理者，應以符合附表所列建築物及地區環境評估指標為原則。（第五點）
於未經劃定實施更新之地區自行劃定更新單元，並以整建或維護方式處理之建築物屋齡及相關認定基準。（第六點）

嘉義市都市更新單元劃定基準修正對照表（草案）

修正規定	現行規定	說明
<p>一、<u>嘉義市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十二條及第二十三條規定，特訂定本基準。</u></p>	<p>一、<u>嘉義市政府(以下簡稱本府)為辦理及執行都市更新需要，特訂定本基準。</u></p>	明定本基準法源依據。
<p><u>二、更新單元劃定相關事項依本基準辦理。都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。</u></p>	-	1.本條文為新增。 2.明定本基準辦理原則。
<p><u>三、依本條例第二十三條規定自行劃定之更新單元不得位於農業區、保護區、風景區等非都市發展用地。</u> <u>前項劃定之更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但符合本條例施行細則第二十一條所定情形者，不在此限。</u></p>	-	1.本條文為新增。 2.明定依本條例第二十三條規定自行劃定更新單元之限制條件。 3.本條例施行細則第21條：「本條例第三十五條所定都市更新事業計畫之擬訂或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形： 一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。 二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。」
<p><u>四、土地及合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)劃定更新單元以重建方式處理時，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一。</u></p>	<p>二、<u>經本府劃定應為更新之地區，其更新單元除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，劃定基準應符合下列規定之一：</u></p>	1.明定自行劃定更新單元以重建方式處理時之基準原則。 2.本點所稱現有巷道，係指「嘉義市建築管理自治條例」第20條規定之情形。

修正規定	現行規定	說明
<p><u>但依本條例第七條 劃定之更新地區， 不在此限。</u></p> <p>(一)為完整之計畫 街廓者。</p> <p>(二)<u>臨接一條計畫 道路或現有巷 道，且面積在一 千五百平方公 尺以上者。</u></p> <p>(三)<u>臨接二條以上 計畫道路或現 有巷道，且面積 在一千平方公 尺以上者。</u></p> <p>(四)街廓內相鄰土 地業已建築完 成，無法合併更 新且無礙建築 設計及市容觀 瞻，並為一次更 新完成，其面積 在一千平方公 尺以上者。</p> <p><u>(五)相鄰二個以上 街廓之更新單 元，其中應至少 有一街廓符合 第一款至第四 款規定之一，並 採整體規劃者。</u></p> <p>前項所稱街廓係指 四周為計畫道路圍 成之基地，基地鄰 接永久性空地、公 園、廣場、堤防或河 川等，該鄰接部分邊 界得視同為街廓邊 界。</p>	<p>(一)為完整之計畫 街廓者。</p> <p>(二)街廊內面積在 <u>二千平方公尺</u> 以上者。</p> <p>(三)街廊內鄰接二 條以上之計畫 道路，面積大於 <u>該街廊四分之 二</u>且在一千平 方公尺以上者。</p> <p>(四)街廊內相鄰土 地業已建築完 成，無法合併更 新且無礙建築 設計及市容觀 瞻並為一次更 新完成，其面積 在一千平方公 尺以上。</p> <p>都市更新單元條件 如不符合前項之規 定，其情形特殊有實 施更新必要者，得經 嘉義市都市更新及 爭議處理審議會審 議通過，另行劃定。 第一項所稱街廊係 指四周為計畫道路 圍成之基地，基地鄰 接永久性空地、公 園、廣場、堤防或河 川等，該鄰接部分邊 界得視同為街廓邊 界。</p>	<p>3. 本基準所稱合法建築物，係按內政部營建署104年8月7日營署建管字第1041103658號函釋之定義為準，如為實施建築管理前（更新單元所在都市計畫公布實施之日起）已建造完成之合法建築物，建物所有權人應檢附下列資料，向本府都市發展處提出申請，經本府工務處審核通過後核發舊有房屋證明，以茲作為合法建築物證明：</p> <p>(1)申請書(身分證影本、切結書、委託書)</p> <p>(2)土地登記謄本(如謄本所載之所有權人與建物所有權人不一致者，須出具土地使用權同意書或供建築為目的使用之租賃契約書)</p> <p>(3)地籍圖謄本</p> <p>(4)建築物現況照片2套</p> <p>(5)建築物位置圖(應套繪於地籍圖謄本)、平面略圖等各4份</p> <p>(6)依內政部89年4月24日台內營字第8904763號函，檢附下列實施建築管理前建築物所有權相關證明文件之一：</p> <p>A.建築執照。</p> <p>B.建物登記證明。</p> <p>C.未實施建築管理地區</p>

修正規定	現行規定	說明
		<p>建築物完工證明書。</p> <p>D. 載有該建築物資料之土地使用現況。</p> <p>E. 完納稅捐證明。</p> <p>F. 繳納自來水費或電費證明。</p> <p>G. 戶口遷入證明。</p> <p>H. 地形圖、都市計畫圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪圖。</p> <p>4. 土地使用分區管制要點(下稱土管要點)訂定目的係為促進土地合理利用及維護都市生活環境品質，故本基準參考嘉義市都市計畫區土管要點之退縮建築規定，並參考108年度「嘉義市都市更新整體計畫案」，以小面積更新單元提高都市更新可行性之建議，將原規定第一項第二款「面積在2,000 m²以上者」修正為「面積在1,500 m²以上者」，並刪除原規定第一項第三款「面積大於該街廓四分之一」之規定。另因應都市更新實務開發，新增第一項第五款跨街廓更新單元劃設規定。</p> <p>(1) 嘉義市都市計畫區土管要點之退縮建築規定：「住宅區申請建築基地面積達1,500 m²、商業區申請建築基地面積達</p>

修正規定	現行規定	說明															
		<p>1,000 m²者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依建築技術規則有關建築基地綜合設計之規定辦理。」是以，商業區、住宅區申請建築基地面積達1,500 m²，即需符合上述土管要點規定。</p> <p>(2)108年度「嘉義市都市更新整體計畫案」，嘉義市都市計畫區之住宅、商業區街廓面積，其第一四分位數(25%)為3,927.5 m²，是以，若以1/2街廓為標準，則基地面積介於1,500 m²至2,000 m²之間，若以1/3街廓為標準，則基地面積介於1,000 m²至1,500 m²之間；另本市舊市區都市發展甚早，街廓與建築基地規模較小，且街廓內建物密集、產權複雜不易整合，難以實施大面積都市更新，其住宅區、商業區街廓數量及面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">街廓面積m²</th> <th colspan="3">街廓數</th> </tr> <tr> <th>住宅區</th> <th>商業區</th> <th>百分比%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小於1500</td> <td>2</td> <td>6</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>1500~5000</td> <td>7</td> <td>39</td> <td>23</td> </tr> </tbody> </table>	街廓面積m ²	街廓數			住宅區	商業區	百分比%	小於1500	2	6	4	1500~5000	7	39	23
街廓面積m ²	街廓數																
	住宅區	商業區	百分比%														
小於1500	2	6	4														
1500~5000	7	39	23														

修正規定	現行規定	說明																															
		5000 ~7000	15	39	27																												
		7000 ~10000	15	52	33																												
		10000 以上	6	22	14																												
		小計	45	158																													
		合計		203																													
<p><u>五、未經本府劃定應實施更新之地區，所有權人自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，應符合第四點所定規模及符合更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標(附表)其中之一。</u></p> <p><u>位於下列區域之一者，其建築物及地區環境狀況，除需符合第四點所定規模外，應有附表其中之一情形，但不受各指標之規定比例限制：</u></p> <p><u>(一)嘉義車站、嘉北車站及北門車站所在街廓，以其周界為中心，其半徑三百公尺所涵蓋之街廓內土地。</u></p> <p><u>(二)已開闢或經都市計畫公告之公園面積達一公頃以上，以其周界為中心，其半徑一百五十公尺所涵蓋之街廓內土地。</u></p>	<p><u>三、未經本府劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元申請實施重建都市更新事業者應依本基準第二點規定及符合更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標(附表)其中之一。</u></p>	<p>1. 明定所有權人依本條例第二十三條自行劃定更新單元之重建區段，其更新單元規模與建築物及地區環境指標。</p> <p>2. 依本條例第二十三條第二項規定，本基準所定附表「更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標」，應符合本條例第六條第一款至第三款及第六款之意旨，對應情形如下：</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>指標概述</th> <th>連結本條例第六條款次</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>非防火建築物比例</td> <td>一</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>建築物年代久遠且耐震能力不足</td> <td>二</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>建築物結構損壞足以妨害公共安全</td> <td>二</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>巷道狹小</td> <td>二</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>低於本市每戶居住樓地面積平均水準</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>六</td> <td>不符現行使公用分區規定</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>七</td> <td>未開闢或未取得計畫道路面積比例</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>八</td> <td>大於法建及未達法容比例</td> <td>三</td> </tr> </tbody> </table>				項次	指標概述	連結本條例第六條款次	一	非防火建築物比例	一	二	建築物年代久遠且耐震能力不足	二	三	建築物結構損壞足以妨害公共安全	二	四	巷道狹小	二	五	低於本市每戶居住樓地面積平均水準	三	六	不符現行使公用分區規定	三	七	未開闢或未取得計畫道路面積比例	三	八	大於法建及未達法容比例	三
項次	指標概述	連結本條例第六條款次																															
一	非防火建築物比例	一																															
二	建築物年代久遠且耐震能力不足	二																															
三	建築物結構損壞足以妨害公共安全	二																															
四	巷道狹小	二																															
五	低於本市每戶居住樓地面積平均水準	三																															
六	不符現行使公用分區規定	三																															
七	未開闢或未取得計畫道路面積比例	三																															
八	大於法建及未達法容比例	三																															

修正規定	現行規定	說明	
<u>依本點規定自行劃定更新單元者，其更新單元基地臨接之計畫道路或現有巷道寬度未達八公尺時，應予退縮並補足八公尺，退縮部分得計入法定空地。</u>		九 未設電梯或 未達法定停 車位數	三
		十 化糞池或汙 水處理情形	六
<u>六、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式實施</u>	<u>四、未經本府劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有</u>	3. 將附表「更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標」現行規定第五點，作為本點第二項規定之參考，將大眾運輸系統車站明訂為嘉義車站、嘉北車站及北門車站，並將公園調整為半徑150公尺範圍內，以加速推動本市重點發展地區之都市更新。 4. 有關本點第二項第一款及第二款所稱半徑300公尺、150公尺所涉及之街廓，其若僅涵蓋該街廓部分範圍，即以該街廓之完整街廓為範圍界，故申請人得自行選定最有利之位置，並應檢附測量圖供本府確認。 5. 考量計畫道路或現有巷道未達八公尺，恐影響防救災、日照權及都市景觀等，爰增訂退縮規定，以促進都市更新後之消防安全、居住環境與景觀改善效益。	1. 明定申請整建維護之規定。 2. 本市建物型態以透天

修正規定	現行規定	說明
<p><u>者，不受第四點至第五點之限制。但位於未經本府劃定應實施更新之地區，更新單元內之合法建築物屋齡應達二十年以上，並經建築師、專業技師或機構鑑定符合下列規定之一者：</u></p> <p><u>(一)四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。</u></p> <p><u>(二)建築物外牆有剝落情形且具有潛在影響公共安全之虞者。</u></p> <p><u>(三)有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形。</u></p> <p><u>(四)經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強者。</u></p> <p><u>(五)其他特殊情形，經本府同意得不受其屋齡限制。</u></p>	<p><u>權人自行劃定更新單元，以整建維護方式實施都市更新事業者，除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，至少應為屋齡二十年以上之一幢合法建築物，並符合下列規定之一者：</u></p> <p><u>(一)整幢五層樓以上。</u></p> <p><u>(二)透天建築接續達三棟以上。</u></p>	<p>型建物居多，並有許多值得保存之低矮樓層木造建築，現行規定之規模不易達成，爰修訂第一款至第四款規定，使有升降設備不足、外牆嚴重剝落、違章情形、耐震能力不足等影響安全、防救災情形之建築物，得以進行整建維護。另考量0206臺南大地震後，造成許多未達20年之建築物出現毀損，為因應此等特殊情形，爰增訂第五款規定。</p>
-	<p>五、<u>合法建築物為避免重大災害之發生或因重大災害及其他不可抗力遭到損壞，並經本府建築主管單位認定有危險之虞，應立即拆除或修繕補強者，經本府</u></p>	<p>刪除現行規定，因本條例第7條已針對為避免重大災害之發生或因重大事變遭受損壞之情況，明定迅行劃定更新地區之規定。</p>

修正規定	現行規定	說明
	<p><u>同意則不受本基準 第二點及第三點規 定限制。</u></p>	

附表：更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標

修正規定	現行規定	說明	
<u>壹、非防火構造建築(指標一)、建築物結構安全性能評估(指標二)、建築物基礎下陷等腐朽或變形評估(指標三)、建築物化糞池或排水處理情形(指標十)，應經建築師、專業技師或專業機構辦理鑑定。</u> <u>貳、更新單元內所有建築物符合指標二所定各款構造年限，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法，辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級者，得劃定為更新單元。</u> <u>參、依本基準第四點第一項第五款規定劃定更新單元者，應就各街廓分別檢討各項指標規定。但跨街廓更新單元內有橫跨二個以上街廓未經本府開闢或取得之計畫道路，得以該跨街廓更新單元申請案全部範圍檢討各項指標。</u>	-	<p>壹、為精進審議效能，參考內政部「都市更新及爭議處理審議會審議指引」，以強化「專業簽證」方式，輔助都更審議會進行審議，故新增專業簽證規定，且申請人得自行選擇委託對象辦理鑑定，專業機構如社團法人嘉義市建築師公會、臺灣省結構工程技師公會等。</p> <p>貳、申請「都市危險及老舊建築物加速重建條例」需取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，考量有個案經結構安全性能評估未達最低等級，但無法達成100%同意之情形，爰增訂轉軌辦理都市更新之規定。另有關建築物結構安全性能評估，依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」規定，應由中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理評估。</p> <p>參、配合本基準增訂第四點第一項第五款之跨街廓更新單元劃設規定，增訂跨街廓之指標認定方式。</p>	
項次	內容	項次	內容

項 次	內容	
一	<p>更新單元內非防火構造建築物、舊違章建築物或鄰棟間隔低於三公尺之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 符合本條例第六條第一款規定。 增訂鄰棟間隔3公尺規定，並新增文字說明棟數比較關係。 舊違章建築物係以民國九十九年一月一日以前興建完成者為限。
二	<p>更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，且依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者：</p> <p>(一)土磚造、木造、磚造及石造建築物。</p> <p>(二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。</p> <p>(三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。</p> <p>(四)四十年以上之鋼骨混凝土造。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 符合本條例第六條第二款規定。 因現行規定之建築物使用年期與其他縣市差異甚大，爰修正各種構造之使用年期；另因現行規定僅規定逾年限之建築物「面積」，為避免日後申請疑義，爰修訂為「樓地板面積」。 本條例第六條第二款：「建築物因年代久遠有傾頽或朽壞之虞，…足以妨害公共交通或公共安全之情形。」因現行規定僅以建築物使用年期為指標，未含傾頽或朽壞等評估指標，爰增訂結構安全性能評估指標及其所占比例

			之規定。
三	更新單元內建築物 <u>有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，足以妨害公共安全之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，且前揭建築物之構造符合前項各款年限。</u>	三	1. 符合本條例第六條第二款規定。 2. 本條例第六條第二款：「建築物因年代久遠有傾頽或朽壞之虞，…足以妨害公共交通或公共安全之情形。」現行規定未明定結構危險情形，爰增訂「基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，足以妨害公共安全」規定，並明定係以建築物危險「棟數」比例為認定指標，且需有年代久遠之情形。
四	更新單元內之 <u>巷道</u> 有下列情形之一者： (一)現有巷道寬度小於六公尺之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。 (二)屬本府消防局列冊搶救不易狹小巷道。	四	1. 符合本條例第六條第二款規定。 2. 考量道路彎曲狹小較難認定，爰刪除文字。 3. 本市地狹人稠且有許多狹小巷弄，考量逾6公尺道路較利消防車救災通行，爰將現行「小於4公尺」規定修正為「小於6公尺」，
七	更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之面積佔現有巷道總面積比例達二分之一以上。		

			<p>並將「面積」比例改以「長度」認定，以保障居住安全。</p> <p>4. 考量本府消防局有列管狹小巷弄，爰增訂第二款規定，以減少消防救災不易之地區。</p>
五	更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之 <u>三分之二</u> 以下，或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達 <u>二分之一以上</u> 。	四	<p>更新單元內平均居住樓地板面積低於<u>當地</u>居住樓地板面積平均水準之<u>二分之一</u>以下者。</p>
五	-	五	<p>刪除現行規定第五項指標，調整至本基準第五點第一項但書規定。</p>
六	-	五	<p>本市重大建設鄰近地區，範圍包括：大眾運輸系統車站鄰近三百公尺、或面積達一公頃以上之公園鄰近一百公尺及其他經本府認定之重大建設計畫鄰近一百公尺。</p>
六	更新單元內合法建築物使用執照登載用途不符現行都市計畫分區使用規定	六	<p>刪除現行規定第六項指標，整併至第二項指標，改依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理耐震評估。</p>

	之樓地板面積比例達二分之一以上。	字第九一一二三號令規定之棟數比例達二分之一以上。	六	<ol style="list-style-type: none"> 符合本條例第六條第三款規定。 增訂以「使用執照登載用途」作為認定不符現行都市計畫分區使用規定之依據，以避免難以認定之情事發生。
七	<u>更新單元內未經嘉義市政府開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。</u>	八 更新單元內合法建築物 <u>使用</u> 不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。	七	<ol style="list-style-type: none"> 修正規定符合本條例第六條第三款規定。 考量計畫道路開闢情形影響都市更新基地及其周邊交通動線系統，爰僅以未經本府開闢或取得計畫道路之面積比例作為指標。
八	<u>更新單元內之合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。</u>	九 實施者自願於更新單元範圍內提供公共設施用地或開闢基地周邊公共設之用地佔單元面積十分之二以上。	八	<ol style="list-style-type: none"> 符合本條例第六條第三款規定。 為減少本市現有建蔽率大於法定建蔽率之合法建築物數量，爰增訂本指標。
九	<u>更新單元內符合第二項指標所定各款構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一：</u> <u>(一)四層樓以上之無設置電梯設備棟數達二分之一以上。</u> <u>(二)現有停車位數量未達法定停車位數量之棟數比例達二分之一以上。</u>	-	九	<ol style="list-style-type: none"> 符合本條例第六條第三款規定。 為營造全齡無障礙空間及內化停車空間需求，爰增訂本指標。

十	<p><u>更新單元內建築物無設置化糞池或該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。</u></p>	
		<p>十一</p> <p>1. 符合本條例第六條第六款規定。 2. 為改善居民生活環境衛生及防治水汙染，爰增訂本指標。</p>

嘉義市都市更新單元劃定基準修正草案

一、嘉義市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十二條及第二十三條規定，特訂定本基準。

二、更新單元劃定相關事項依本基準辦理。

都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。

三、依本條例第二十三條規定自行劃定之更新單元不得位於農業區、保護區、風景區等非都市發展用地。

前項劃定之更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但符合本條例施行細則第二十一條所定情形者，不在此限。

四、土地及合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)劃定更新單元以重建方式處理時，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一。但依本條例第七條劃定之更新地區，不在此限。

(一)為完整之計畫街廓者。

(二)臨接一條計畫道路或現有巷道，且面積在一千五百平方公尺以上者。

(三)臨接二條以上計畫道路或現有巷道，且面積在一千平方公尺以上者。

(四)街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。

(五)相鄰二個以上街廓之更新單元，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體規劃者。

前項所稱街廓係指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，該鄰接部分邊界得視同為街廓邊界。

五、未經本府劃定應實施更新之地區，所有權人自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，應符合第四點所定規模及符合更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標(附表)其中之一。

位於下列區域之一者，其建築物及地區環境狀況，除需符合第四點所定規模外，應有附表其中之一情形，但不受各指標之規定比例限制：

(一)嘉義車站、嘉北車站及北門車站所在街廓，以其周界為中心，其半徑三百公尺所涵蓋之街廓內土地。

(二)已開闢或經都市計畫公告之公園面積達一公頃以上，以其周界為中心，半徑一百五十公尺所涵蓋之街廓內土地。

依本點規定自行劃定更新單元者，其更新單元基地臨接之計畫道路或現有巷道寬度未達八公尺時，應予退縮並補足八公尺，退縮部分得計入法定空地。

六、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式實施者，不受第四點至第五點之限制。但位於未經本府劃定應實施更新之地區，更新單元內之合法建築物屋齡應達二十年以上，並經建築師、專業技師或機構鑑定符合下列規定之一者：

- (一)四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。
- (二)建築物外牆有剝落情形且具有潛在影響公共安全之虞者。
- (三)有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形。
- (四)經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強者。
- (五)其他特殊情形，經本府同意得不受其屋齡限制。

附表：更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標

壹、非防火構造建築(指標一)、建築物結構安全性能評估(指標二)、建築物

基礎下陷等腐朽或變形評估(指標三)、建築物化糞池或排水處理情形(指標十)，應經建築師、專業技師或專業機構辦理鑑定。

貳、更新單元內所有建築物符合指標二所定各款構造年限，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法，辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級者，得劃定為更新單元。

參、依本基準第四點第一項第五款規定劃定更新單元者，應就各街廓分別檢討各項指標規定。但跨街廓更新單元內有橫跨二個以上街廓未經本府開闢或取得之計畫道路，得以該跨街廓更新單元申請案全部範圍檢討各項指標。

項次	內容
一	更新單元內非防火構造建築物、舊違章建築物或鄰棟間隔低於三公尺之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。
二	更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，且依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者： <u>(一)土磚造、木造、磚造及石造建築物。</u> <u>(二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。</u> <u>(三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。</u> <u>(四)四十年以上之鋼骨混凝土造。</u>
三	更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，足以妨害公共安全之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，且前揭建築物之構造符合前項各款年限。
四	更新單元內之巷道有下列情形之一者： <u>(一)現有巷道寬度小於六公尺之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。</u> <u>(二)屬本府消防局列冊搶救不易狹小巷道。</u>
五	更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下，或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達二分之一以上。
六	更新單元內合法建築物使用執照登載用途不符現行都市計畫分區使

項次	內容
	用 <u>規定</u> 之樓地板面積比例達二分之一以上。
七	<u>更新單元內未經嘉義市政府開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。</u>
八	<u>更新單元內之合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。</u>
九	<u>更新單元內符合第二項指標所定各款構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一：</u> <u>(一)四層樓以上之無設置電梯設備棟數達二分之一以上。</u> <u>(二)現有停車位數量未達法定停車位數量之棟數比例達二分之一以上。</u>
十	<u>更新單元內建築物無設置化糞池或該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。</u>