

嘉義市都市計畫委員會第 141 次會議

會議紀錄

- 壹、 會議時間：111 年 3 月 4 日(星期五)下午 2 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) 紀錄彙整：鄭舒馨
- 陸、 審議案件：

討論事項	第 1 案 (報告案)	所屬行政區	嘉義市
案由	公告廢止「擬定嘉義市（建國二村、復興新村地區）都市更新計畫案」		
說明	<p>一、計畫緣由</p> <p>(一)嘉義市建國二村、復興新村地區（以下簡稱本計畫區）主要計畫於 102 年 8 月 1 日發布實施，細部計畫於 102 年 9 月 25 日公告，指定未來以都市更新方式辦理開發，並於 102 年 10 月 2 日公告發布實施「擬定嘉義市（建國二村、復興新村地區）都市更新計畫案」。（圖一~圖四）</p> <p>(二)本計畫區於 102 年至 103 年採都市更新附款式標售方式，歷經三次公告上網皆無廠商投標，經國防部報請行政院資產清理活化督導小組第 18 次會議同意依法辦理一般標售後，增加採一般標售之方式處理；本府於 106 年 3 月 31 日召開「嘉義市政府活化利用閒置不動產推動小組 106 年第 1 次會議」，會議決議重新研擬構想後與國防部協商。故為重新檢討本計畫區發展構想，研擬適當之土地開發與處分方式，本府於 109 年辦理本計畫區主要計畫與細部計畫檢討變更，並於 110 年 12 月 28 日發布實施變更後之主要計畫，於 111 年</p>		

1月3日發布實施變更後之細部計畫。(圖五、圖六)

- (三)102年10月2日公告發布實施「擬定嘉義市(建國二村、復興新村地區)都市更新計畫案」都市更新範圍未包括民國路東側私有地，部分更新單元範圍與111年1月3日發布實施變更後之細部計畫街廓有所差異。
- (四)110年12月28日發布實施之主要計畫書載明(略以)：「本計畫區之開發方式修正為公辦市地重劃。……為增加開發彈性，本計畫區市地重劃後經市府評估得增列都市更新之開發方式。」亦即未來實施者得依都市更新條例相關規定申請實施都市更新事業，可不再適用「擬定嘉義市(建國二村、復興新村)都市更新計畫案」相關規定。為避免後續法規適用之混淆及疑慮，爰擬辦理公告廢止前開都市更新計畫案相關作業。

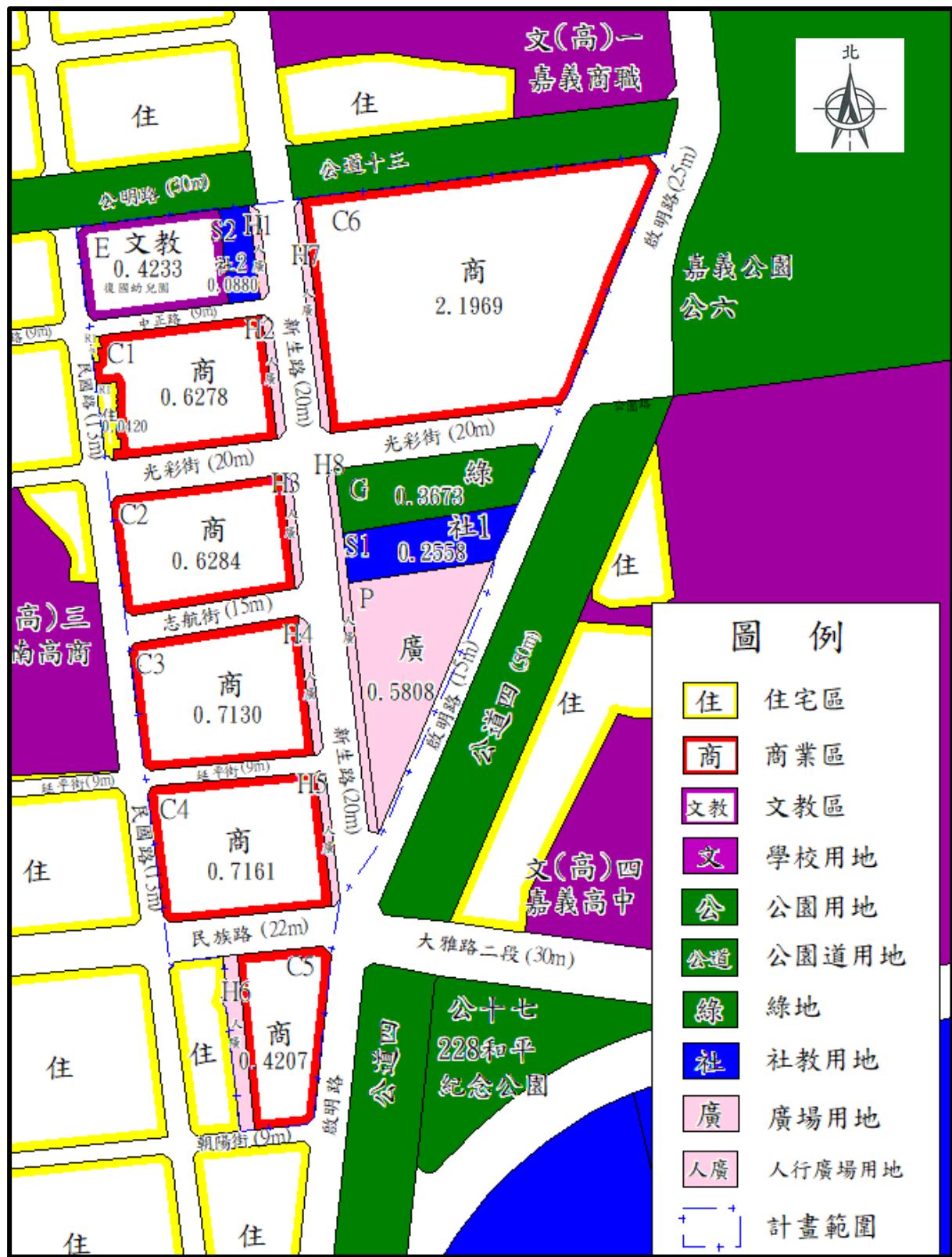
二、後續處理措施

- (一)廢止「擬定嘉義市(建國二村、復興新村)都市更新計畫案」後，本計畫區屬未劃定都市更新地區，土地及合法建築物所有權人原可依「都市更新條例」第23條按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元。但本計畫區屬已遷村完成之老舊眷村地區，除保留位於志航街北側之4棟建物及民國路東側沿街面部分私有建物外，大部分建物已拆除，已不適用「都市更新條例」第6條第1款至第3款或第6款之規定，因此土地及合法建築物所有權人無法依「都市更新條例」第23條按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元。
- (二)考量土地及合法建築物所有權人後續得依「都市更新條例」第22條自主都市更新自行劃定更新單元之需求，本府將另行編列預算、發包辦理劃定「建國二村、復興新村」都市更新地區一案。

註：

- 一、「都市更新條例」第6條第1款至第3款或第6款之規定：
有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：
1. 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
 2. 建築物因年代久遠有傾頽或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
 3. 建築物未符合都市應有之機能。
 6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- 二、「都市更新條例」第22條第1項之規定：
1. 經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就

	<p>主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。</p> <p>三、「都市更新條例」第23條第1項之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。 <p>四、「嘉義市都市更新單元劃定基準」第4條之規定：</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> (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。 <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>五、「嘉義市都市更新單元劃定基準」第5條之規定：</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <ul style="list-style-type: none"> (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。 <p>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。</p>
決議	本案洽悉。



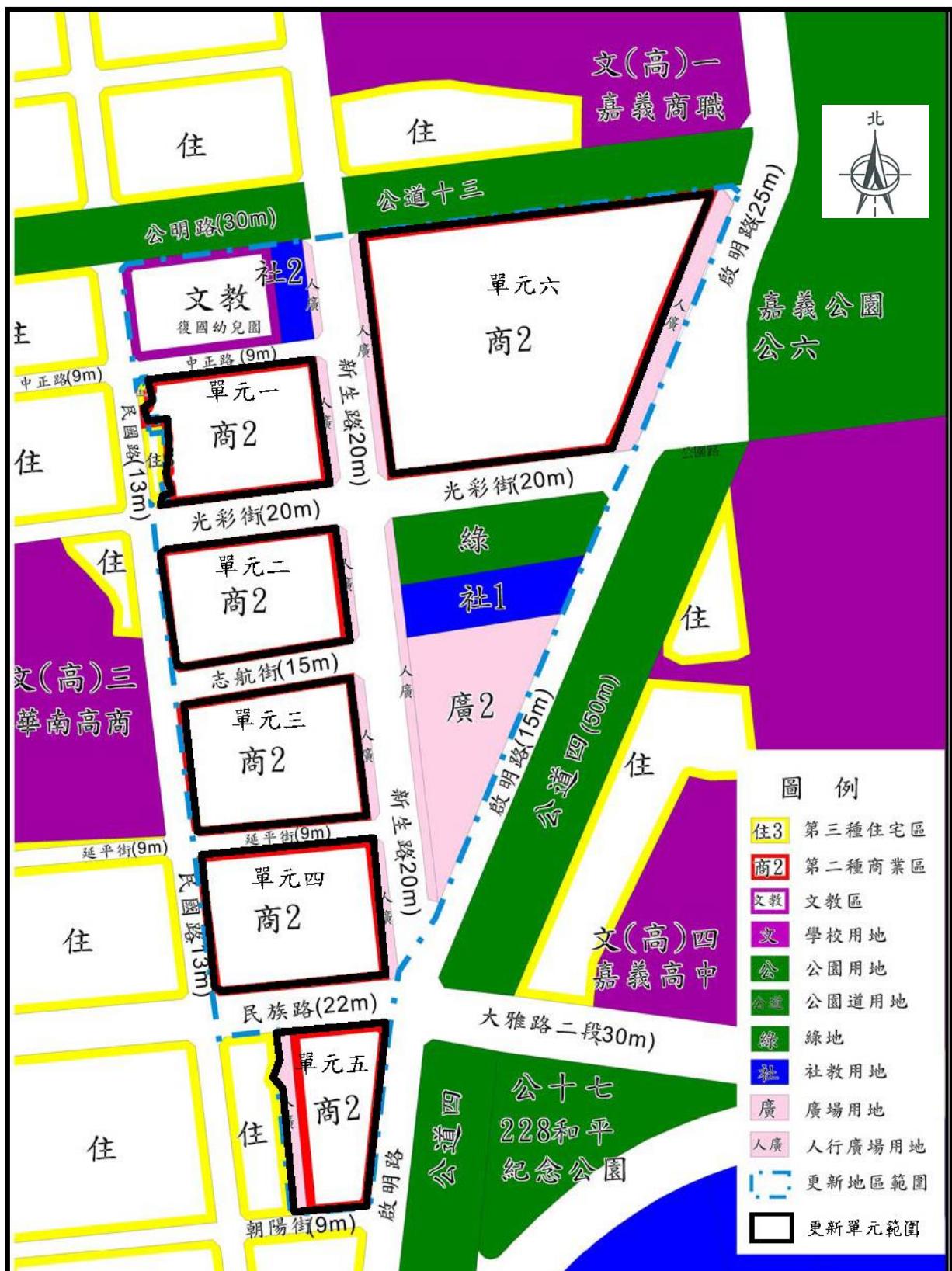
圖一 102年8月1日發布實施主要計畫示意圖



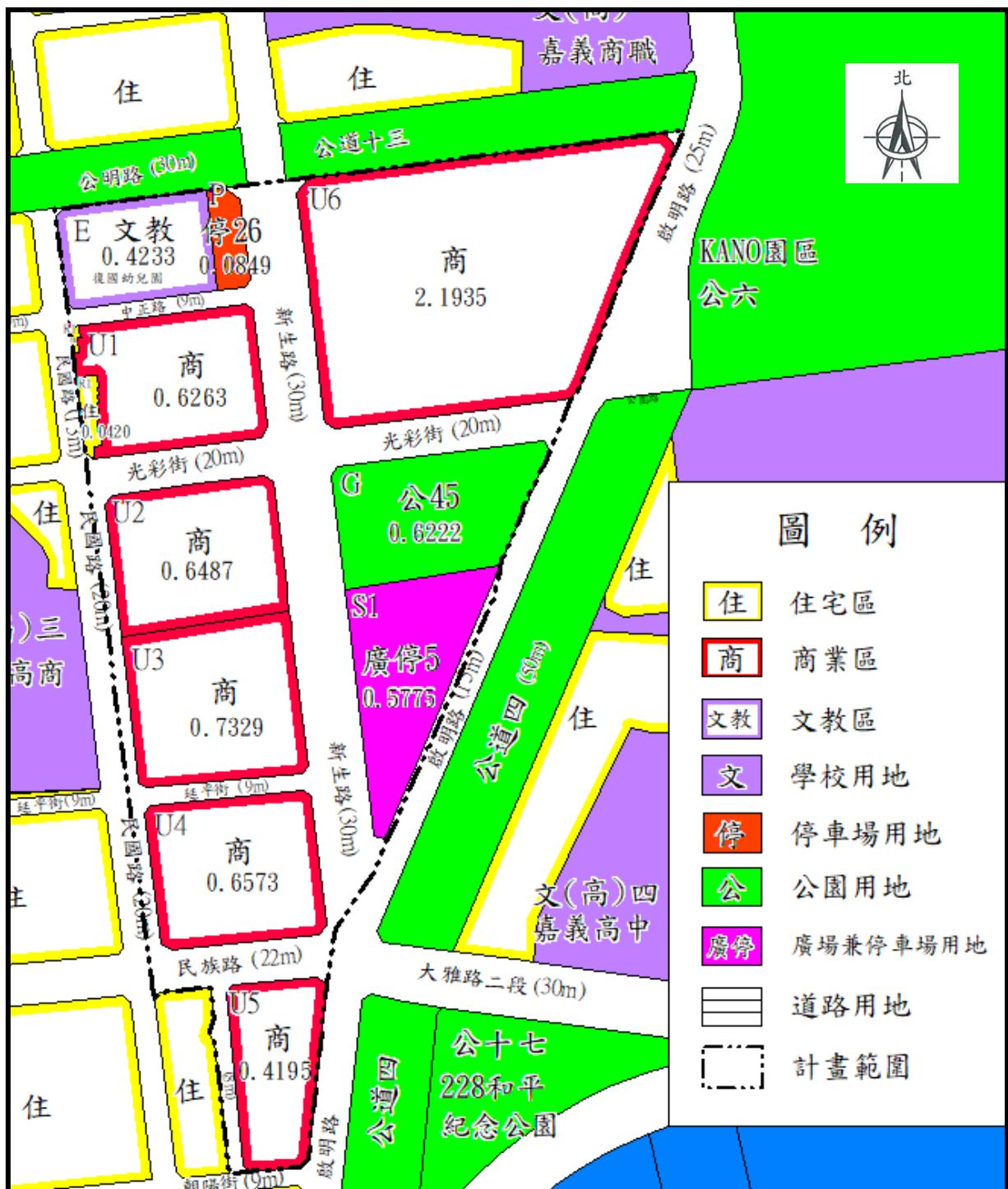
圖二 102年9月25日發布實施細部計畫示意圖



圖三 102年10月2日發布實施都市更新計畫更新地區範圍劃定示意圖



圖四 102年10月2日發布實施都市更新計畫更新單元劃定示意圖



圖五 110 年 12 月 28 日發布實施變更後之主要計畫示意圖



圖六 111年1月3日發布實施變更後之細部計畫示意圖