

# 嘉義市都市計畫委員會第 146 次會議

## 會議紀錄

壹、會議時間：112 年 10 月 16 日（星期一）下午 2 時

貳、會議地點：本府 6 樓第 2 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：蕭以杰

陸、審議案件

討論事項編號	審議案第 1 案	所屬行政轄區	嘉義市
案由	修正「嘉義市都市更新單元劃定基準」第三點、第六點		
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>嘉義市都市更新單元劃定基準(以下稱本基準)自 103 年 10 月 15 日即已公告發布實施，後因應「都市更新條例」（以下簡稱本條例）於 108 年 1 月 30 日修正發布，依本條例第二十三條第二項及第三項規定，本基準於 111 年 1 月 11 日第一次修正發布。</p> <p>本基準訂定後，因推動都市更新之需要，經檢討後爰提出本次修正草案，修正重點包括：1.無涉及本基準之規定(第三點)；2.配合全齡宜居政策，鼓勵建築物以整建或維護實施方式，簡化認定機制(第六點)；3.配合木造建築整建維護補助計畫，加強保存木造特色建築(第六點)等。</p> <p><b>二、辦理情形</b></p> <p>本次修正要點如下：</p> <p>(一)修訂第三點：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。</p>		

	<p>(二)修訂第六點:於未經劃定實施更新之地區自行劃定更新單元,放寬以整建或維護方式處理之建築物相關認定基準。</p> <p>三、變更機關:嘉義市政府。</p> <p>四、變更法令依據:都市更新條例第二十三條第三項。</p> <p>五、變更計畫位置與範圍:無。</p> <p>六、變更計畫內容:詳修正草案。</p> <p>七、公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理:無。</p>
決議	<p>本案可提高民眾辦理整建維護之意願,照案通過。</p>

## 嘉義市都市更新單元劃定基準第三點、第六點

### 修正草案總說明

112.10.16

嘉義市都市更新單元劃定基準(以下稱本基準)自一百零三年十月十五日發布後，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.....；其於本條例中華民國一百零七年十二月二十八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。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。」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。」於一百一十一年一月十一日第一次修正發布。

茲依本條例第二十三條第三項規定檢討修正本基準，本次修正刪除無涉及本基準之規定；另為配合全齡宜居政策，鼓勵建築物以整建或維護實施方式，簡化認定機制；以及配合木造建築整建維護補助計畫，加強保存木造特色建築等。爰本基準修正重點以簡化申請程序及明訂自行劃定更新單元內以整建或維護方式處理之建築物認定，其修正要點如下：

- 一、 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。(第三點)
- 二、 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相關認定基準。(第六點)

## 嘉義市都市更新單元劃定基準第三點、第六點

### 修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
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。	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>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>	更新單元之劃設無涉都市計畫主要計畫之擬訂或變更，因此予以刪除。
六、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，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，並符合下列規定之一者： (一) <u>建築物無升降設備或缺乏無障礙設施。</u> (二) 建築物外牆有剝落之情形。 (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) 經耐震能力初步評估結果未	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) <u>四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無升降設備。</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。 (三) 有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防	1. 整建及維護係屬「都市更新條例」第4條所定義之都市更新處理方式，故將文字調整為「處理」。 2. 考量實際申請情況，第一至三款規定依現況及建築使用執照等相關文件證明；第四款所列耐震能力評估結果係業經專業機構鑑定，無需經建築師、專業技師或機構鑑定，故文字予以刪除。 3. 參酌「一百二十年至一百十五年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」規定申請補助項目，包含增設或改善無障礙設施及增設升降設備等項目，為因應高齡化社會之需求，同時呼應本市世代宜居之政策，無限於四或五層集合住宅申請。 4. 為鼓勵本市危險及老舊建築物辦理整建或維護，

修正規定	現行規定	說明
<p><u>達最低等級者。</u></p> <p>(五) <u>因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害之合法建築物，不受其屋齡限制。</u></p> <p>(六) <u>一棟(含)以上之木造建築。</u></p>	<p>火間隔或防火巷搭建構造物之情形。</p> <p>(四) <u>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>(五) <u>其他特殊情形，經本府同意得不受其屋齡限制。</u></p>	<p>並參酌「一百二十年至一百十五年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」規定申請補助項目以「老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程」為必要施作項目之一，爰修訂第二款規定為建築物外牆有剝落情形者。</p> <p>5. 為加強都市危險及老舊建築物結構安全，並依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條第一項第二款，故修訂第四款規定為經耐震能力初步評估結果未達最低等級者。</p> <p>6. 為明確特殊情形原因，爰修訂第五款規定為因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害之合法建築物，不受其屋齡限制。</p> <p>7. 本市推動木造建築整建維護，積極保存本市具木造特色建築物，爰新增第六款規定。</p> <p>8. 木造建築係指主要結構以木構造為主之建築。另因本市現存木造建築興建年代大多早於民國六十年十二月二十二日建築法修正公布，故合法木造建築物得以「嘉義市都市更新木造建築舊有房屋申請整建維護補助認定標準」之舊有房屋證明認定之。</p>

## 嘉義市都市更新單元劃定基準(修正草案)

1. 本府 103.10.15 府都更字第 1032613415 號函發布
2. 本府 111.01.11 府都更字第 1112600378 號函修正基準第 1 點、第 4 點、第 5 點、第 6 點及附表；增訂基準第 2 點及第 3 點
3. 本府 112.10.16 修正草案基準修訂第 3 點、第 6 點

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。

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，並符合下列規定之一者：

(一) 建築物無昇降設備或缺乏無障礙設施。

(二) 建築物外牆有剝落之情形。

(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) 經耐震能力初步評估結果未達最低等級者。

(五) 因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害之合法建築物，  
不受其屋齡限制。

(六) 一棟(含)以上之木造建築。

#### 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： (一)土磚造、木造、磚造及石造建築物。 (二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。 (三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。 (四)四十年以上之鋼骨混凝土造。
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： (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。
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。

項次	內容
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之樓地板面積比例達二分之一以上。
七	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。
八	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。
九	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： (一)四層樓以上之無設置電梯設備棟數達二分之一以上。 (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。
十	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。

討論事項 編號	報告案第 1 案	所屬行政轄區	嘉義市東區、西區
案由	擴大劃定嘉義市舊市區及嘉義火車站至北門火車站鐵路沿線策略性更新地區及訂定都市更新計畫案		
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>嘉義市素有「木都」的美稱，舊市區擁有豐富的木造建築，為維護木造街景特色、活化老舊城區與提升都市機能，本府各局處陸續推動修繕與再利用計畫已達 10 年，文化局自 103 年起補助民眾修繕利用老屋。觀光新聞處則透過劃定人文歷史街區開放民宿業合法，將旅遊經濟引入木屋聚集區。在都市更新體系方面，都市發展處於 110 年透過訂定「木造建築整建維護補助要點」，補助民眾修繕木造建築，並劃定嘉義火車站東側及東市場周邊策略性更新地區，於重點區域提高補助額度，為本案之前期計畫。本案範圍銜接前述兩更新地區，擴大盤點、更完整納入本市重要歷史人文區域，挹注修繕資源與能量。</p> <p>本案範圍定位為「木造建築整建維護與新生示範區」，建立修繕與再利用典範，帶動全市木造建築修繕保存、活化再利用，並讓市民與各界重新認識嘉義木都特色。透過示範區與各項政策資源，讓木造建築不僅是作為嘉義市的歷史資產，也透過公私部門併進、建築新增修改建的多元方式，創造各種新式木構造建築，讓木構造重新作為商業、居住、公共建築的好選擇與地方特色產業。</p> <p>除了建築硬體外，更推動安全趣味的步行環境，打造國際級的觀光環境。考量交通與停車管理、都市設計、建築管理等面向整合，提出以人本、安全、趣味、連續為導向的道路新設計，使市民與觀光客可以安心自在的於木造城市中穿梭體驗。</p> <p><b>二、法令依據</b></p> <p>依據都市更新條例第 8 條規定：有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：</p> <p>第三款、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。</p> <p>第四款、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。</p> <p><b>三、劃定位置及範圍</b></p> <p>本計畫以嘉義火車站東側策略性更新地區與嘉義市東市場周邊策略性更新地區(合計面積約 63.08 公頃)為中心，北側擴大至博東路，含舊市區北區與北門火車站周邊區域；東側擴大至新生路；西側包裹鐵路沿線產業帶，擴大至臺灣鐵路；南側至垂楊路，共劃定約 261 公頃。劃定範圍隸屬於「嘉義市都市計畫(不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區)」，劃定位置詳圖 1。</p> <p><b>四、更新計畫內容</b></p>		

本計畫延續並擴大 110 年「劃定嘉義火車站東側及東市場周邊策略性更新地區及訂定都市更新計畫案」，計畫內容含括四大方向：

第一，嘉有木屋、補助多元化、園區化:精進木造建築整建維護策略，藉由盤點木造建築族群類型，鼓勵園區化與區域式整建維護，並結合多元補助共同行銷。

第二，新式木造在嘉義:以公共建設、公辦都更、宜居建築政策推動新式木構造。

第三，木造生活媒合平台:媒合木構造空間多元修復與再利用，鼓勵木造建築街區辦理活動。

第四，愉快城市步行體驗:建立嘉義市友善人行共同願景，選定示範街道、號召市民共同推動街道改造。

嘉有木屋 補助多元化 、園區化	1-1. 擴大劃設策略性更新地區、持續輔導增加補助對象 1-2. 鼓勵族群式建築與街區式整建維護 1-3. 木造公有宿舍盤點修復與再利用 1-4. 串連多元整建維護補助資源、共同行銷
新式木造 在嘉義	2-1. 政府帶頭做:重大建設、公有建築新建、修改建優先採用木構造或木構造元素 2-2. 以新帶舊，以公辦都更帶動木造公有宿舍建築整建維護機制 2-3. 木造好選擇:木造建築作為嘉義市宜居建築之重要元素、結合危老重建鼓勵新式木造建築
木造生活 媒合平台	3-1. 成立木造建築供需媒合平台：結合以修代租與包租代管方案，促進更多木造建築修復再利用合作可能性 3-2. 鼓勵都市場域再生-補助木造建築營運與節慶活動：以補助鼓勵木造建築族群或街區舉辦特色市集、節慶、祭典多元活動
愉快城市 步行體驗	4-1. 國際觀光安心城市：建立嘉義市友善安心步行共同願景與計畫 4-2. 以示範街道逐步串連家園、公園與校園的友善人行系統 4-3. 小巷弄大創新:停車有序、人行友善、店面好逛 4-4. 以多元參與方式、號召市民共同推動人本街道改造計畫 4-5. 歷史巷道紋理保留與特色街區環境改造工程

## 五、後續辦理事項

(一)預計 112 年 10 月底前完成都市更新計畫公告作業。

(二)公告辦理「112 年第 2 期木造建築整建維護補助」。

(三)「嘉義市宜居建築計畫」研擬新式木構造推動策略。

(四)盤點閒置公有宿舍與再利用規劃，研擬結合公辦都更計畫。

(五)辦理「嘉義市友善人行空間」座談與教育訓練、研擬跨局處推動計畫。

## 決議

本案可擴大木造整建維護的補助範圍及對象，且符合本府推動舊城創新生及木都政策，本案洽悉。委員所提意見供業務單位後續辦理補助時參酌。

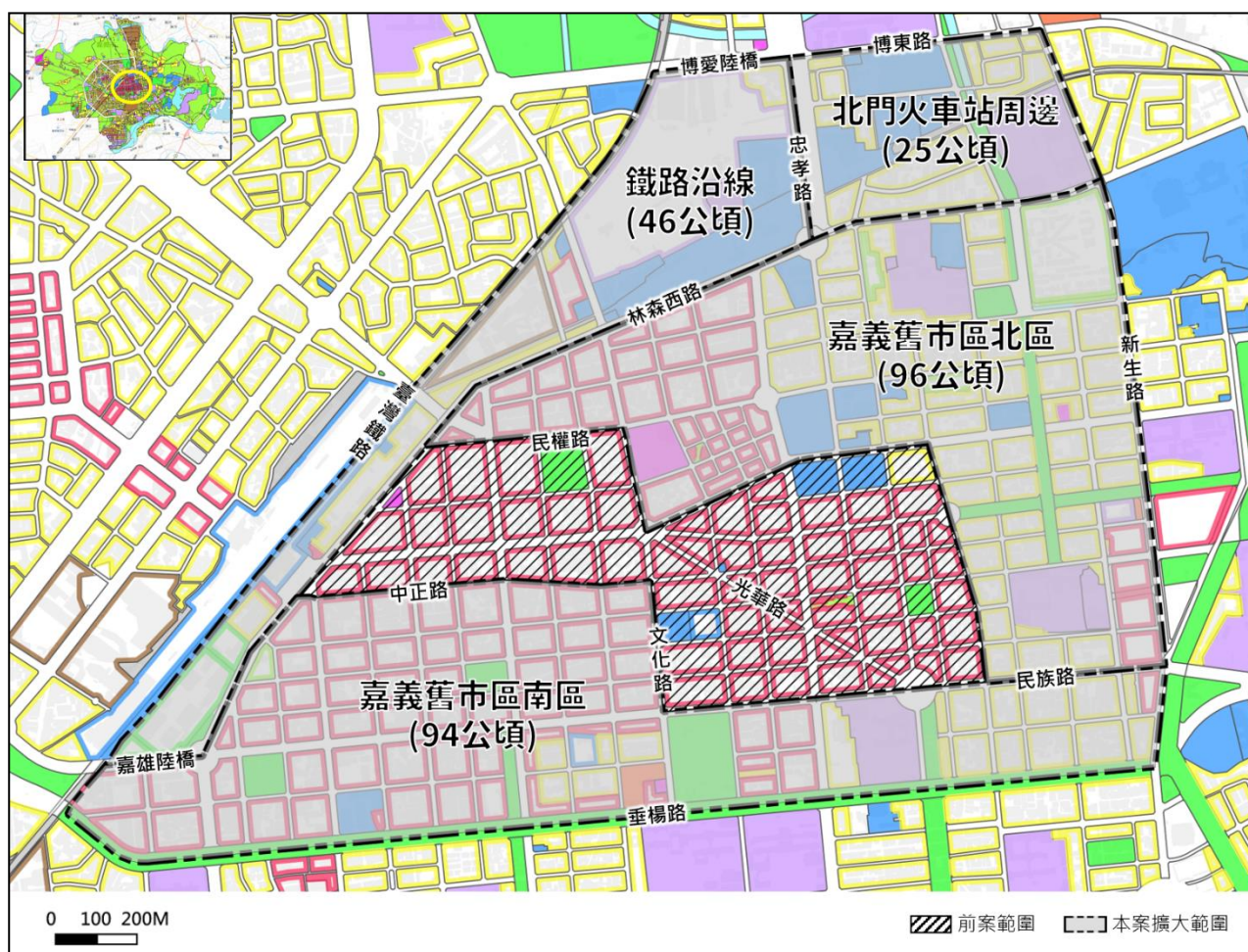
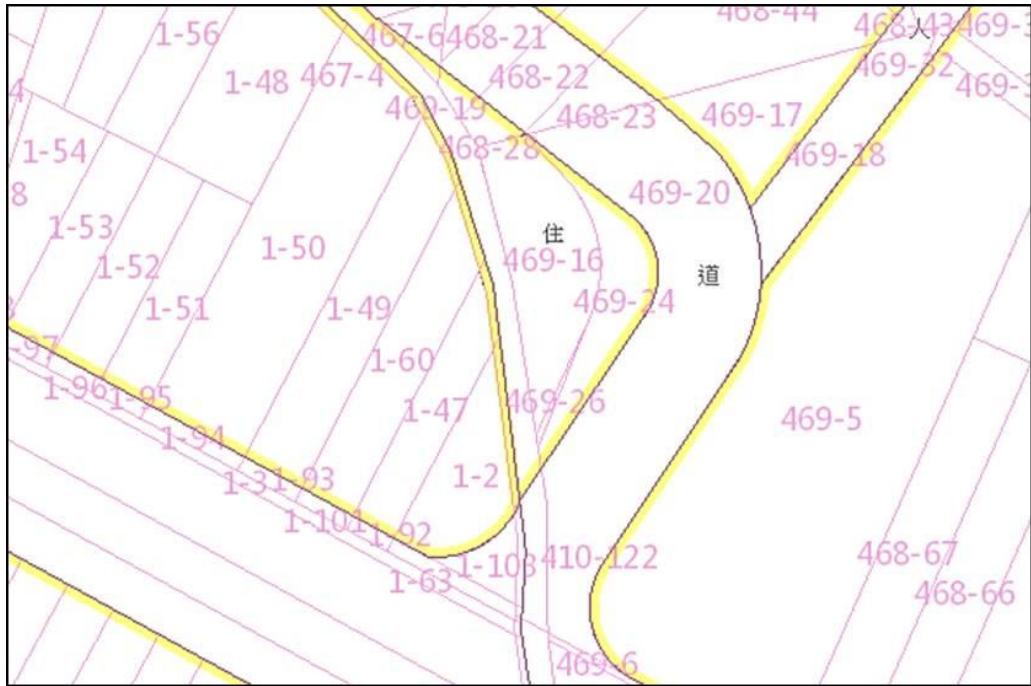


圖 1 劃定位置示意圖

## 柒、臨時動議

討論事項 編號	臨時動議報告案	所屬行政轄區	嘉義市西區
案由	為「擬定嘉義市都市計畫細部計畫(配合主細拆離)(第一階段)」變更案內編號變1案(位置：坤明街)，擬改納入第二階段細部計畫研析因應方案後再審，提請討論。		
說明	<p>一、陳情事由</p> <p>112年8月28日嘉義市埤子頭段469-24地號土地所有權人周宗陵、周抱吉向本府提出陳情書表示：</p> <p>民國93年8月6日當時土地所有權人周重西、周萬得(前開陳情人之父執輩)就市府工務局(土木課)已辦理「重興里堯天府前八米道路工程」完成徵收之道路用地(註：92年5月27日土地移轉登記為市有)陳情建議道路兩側邊界等寬西移，希望透過以地易地，減少西側住宅區面積，以增加其東側住宅區面積，並使道路轉彎處較為平緩，101年市府工務處(都市計畫科)列為嘉義市都市計畫第2次通盤檢討陳情案，惟106年4月25日市都委會第123次會議審議通過之變更案內容僅同意計畫道路之西側邊界線往西移變更都市計畫，如據以發布都市計畫，將導致其擁有住宅區土地減少，侵害其財產權，陳情人建議依93年陳情意旨辦理都市計畫變更，或依原都市計畫道路開闢，不辦理都市計畫變更。</p> <div data-bbox="438 1305 1324 1861"> </div> <p>93年陳情道路平移示意圖</p>		



土地使用分區與地籍(埤子頭段)套繪示意圖

## 二、都市計畫委員會審議歷程概述

### (一) 公開展覽

104 年 6 月 1 日起「變更嘉義市都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)書」公開展覽 30 日，其中周重西、周萬得陳情案列於計畫書內容如下表：

變更編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	目前使用分區	擬變更分區/項目
	137	周重西、周萬得 埤子頭段 469-5 等地號	本市埤子頭段 469-24 地號變更為都市計畫道路案，本府已錄案供都市計畫委員會審議參考。	申請人之埤子頭段 469-24 地號土地應再辦理分割，分割後現為道路之土地係為嘉義市子頭段 469-24 地號、70 平方公尺。	住宅區	道路用地

(二) 市都委會第 123 次會議審議

1、106 年 4 月 25 日市都委會第 123 次會議簡報



市都委會第 123 次會議簡報

2、審議結果

西側部分變更住宅區為道路用地酌予採納，東側部分維持原計畫使用。



市都委會第 123 次會議審議結果示意圖

	<p>(三) 內政部都委會第 985 次及 1011 次會議審議</p> <p>本陳情案依市都委會第 123 次會議審議結果修正研擬為變更案變 8 案納入「變更嘉義市都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)」,106 年 12 月 29 日「變更嘉義市都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)」函報內政部。經內政部都市計畫委員會 110 年 2 月 2 日第 985 次會議及 111 年 5 月 10 日第 1011 次會議審議結論,本案屬於細部計畫內容,請市府本於職權自行核定。</p> <p>(四) 市都委會第 145 次會議審議</p> <p>本府依據 106 年 4 月 25 日市都委會審議本案通過變更內容,及內政部都市計畫委員會第 985 次會議及第 1011 次會議審議結論,將本案納入「擬定嘉義市都市計畫細部計畫(配合主細拆離)(第一階段)」列為變更案編號變 1,提經 112 年 7 月 18 日市都委會第 145 次會議同意通過。</p> <p><b>三、建議</b></p> <p>因應土地所有權人陳情,「擬定嘉義市都市計畫細部計畫(配合主細拆離)(第一階段)」變更案內編號變 1 案,提請本市都委會同意改納入第二階段細部計畫研析因應方案後再審。</p>
<b>決議</b>	<p>因應土地所有權人陳情意見,「擬定嘉義市都市計畫細部計畫(配合主細拆離)(第一階段)」變更案第 1 案(位置:坤明街),同意抽出,另研析因應方案後納入後續階段辦理。</p>

捌、散會(下午 3 時 30 分)