

嘉義市都市計畫委員會第 145 次會議
會議紀錄

- 壹、會議時間：112 年 7 月 18 日（星期二）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） 紀錄：吳佳倫
陸、審議案件：

編號	第一案	所屬行政轄區	嘉義市
案由	擬定嘉義市都市計畫細部計畫(配合主細拆離)(第一階段)案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>(一)嘉義市都市計畫委員會</p> <p>「變更嘉義市都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)」暨「擬定嘉義市都市計畫細部計畫案」前經本市都市計畫委員會 106 年 3 月 20 日第 122 次會議、106 年 4 月 25 日第 123 次會議、106 年 12 月 1 日第 126 次會議及 107 年 12 月 10 日第 131 次會議審議。</p> <p>(二)內政部都市計畫委員會</p> <p>主要計畫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 次會議審議通過，同意以分階段方式發布實施。</p> <p>(三)主要計畫</p> <p>1、第一階段：業於 111 年 8 月 16 日發布實施。</p> <p>2、第二階段：刻正辦理與土地所有權人簽訂協議書作業，後續完成相關書圖製作再報內政部核定。</p> <p>(四)細部計畫</p> <p>依主要計畫與細部計畫之劃分原則，辦理主要計畫與細部計畫拆離，並配合主要計畫審決內容，變更內容如有屬細部計畫內容者，請本府本於權責自行核定。</p> <p>依本市都市計畫委員會第 123 次及 126 次會議決議(摘</p>		

略)，「主要計畫之變更案及人民陳情案均已審決，另計畫內都市設計及土地使用管制要點係屬細部計畫層級內容，俟內政部完成主要計畫審議後再行續審，…。」，爰提請分階段辦理。

- 1、第一階段：為加速辦理細部計畫，就內政部審議結論屬應納入細部計畫之變更案，且具急迫性或已無其他需辦事項者，優先於第一階段辦理，以推動市政建設計畫。
- 2、第二階段：需與土地所有權人簽訂協議書、新增人民陳情案件需再提會討論案、變更細部計畫道路案、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項，納入後續第二階段辦理。

二、辦理情形

(一)公開展覽

- 1、日期：104 年 6 月 1 日～104 年 6 月 30 日。
- 2、說明會：
 - (1)104 年 6 月 17 日於嘉義市東區區公所舉行。
 - (2)104 年 6 月 18 日於嘉義市西區區公所舉行。
- 3、報紙刊登：105 年 6 月 2 日～105 年 6 月 4 日中國時報 G1、G3 版。

(二)嘉義市都市計畫委員會審議情形：

- 1、專案小組:自 104 年 9 月 11 日至 106 年 1 月 13 日共召開 13 次專案小組研商會議。
- 2、大會:於 106 年 3 月 30 日第 122 次會議、106 年 4 月 25 日第 123 次會議、106 年 12 月 1 日第 126 次會議及 107 年 12 月 10 日第 131 次會議審議通過。

三、擬定機關：嘉義市政府。

四、法令依據：都市計畫法第 22 條。

五、計畫範圍及面積：

細部計畫範圍係以全市行政轄區不含仁義潭風景特定區計畫範圍與高速公路嘉義交流道附近特定區計畫範圍，另扣除「變更嘉義市劉厝地區細部計畫(取消興建國民住宅、勞工住宅、安置重大工程災遷戶、公共設施保留地拆遷戶及其他特殊情形安置戶住宅及其餘用地)案」、「擬定嘉義市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫」、「擬定嘉義市都市計畫(湖子內

	<p>地區環保用地區段徵收)(細部計畫)案」、「擬定嘉義市都市計畫(車站用地(車 1、車 2)細部計畫)案」、「擬定嘉義市都市計畫(原變更部分住宅區、機關用地為商業區及機關用地)細部計畫」、「擬定嘉義市蘭潭地區都市計畫(風景區開發附帶條件)細部計畫案」、「擬定嘉義市都市計畫(建國二村、復興新村地區)細部計畫案」、「擬定嘉義中心地區(西北部分)(原工一變更為住宅地區)細部計畫案」等 8 處細部計畫案，計畫面積為 4,631.48 公頃，詳圖一。</p> <p>六、擬定計畫內容：</p> <p>本細部計畫案依主細計劃分原則及部都委會第 985 次與第 1011 次會議決議，將主要計畫變更內容綜理表內之變更案屬細部計畫內容者，納入本次細部計畫內容檢討，配合修正內容詳表一、圖二~圖六。</p> <p>七、再提會審議事項：提列變更案計 6 案(表一、圖二~圖六)。</p> <p>(一)配合本案主要計畫經部都委會第 985 次、第 1011 次會議審議通過內容，修正本細部計畫案變更內容，計提列 6 案變更案。</p> <p>(二)另尚有部分案件涉及細部計畫層級需續行討論，包含簽訂協議書、細部計畫道路等變更內容、新增人民陳情案件須再提會討論之案情、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項，則依據「嘉義市都市計畫委員會第 123 次、126 次會議」決議屬細部計畫層級內容，俟內政部完成主要計畫審議後再行續審，爰納入本細部計畫後續階段辦理。</p> <p>八、人民或團體陳情意見綜理：</p> <p>自主要計畫(第一階段)發布實施後，再接獲人民或團體陳情意見計 4 案，新增細部計畫人民或團體陳情意見詳表二。</p> <p>九、訂正事項</p> <p>詳本提案資料附件說明。</p> <p>十、以上再提會審議事項及新增細部計畫人民或團體陳情意見再提本次大會審議確認，以符主要計畫之指導及更新至最新資料。另配合主細拆離原則及分階段辦理，修正本細部計畫案名為「擬定嘉義市都市計畫細部計畫(配合主細拆離)(第一階段)案，並提請本次大會審議確認。。</p>
決議	<p>一、本次提案審議同意嘉義市都市計畫細部計畫分階段擬定，第</p>

	<p>一階段細部計畫依照提會案名修正計畫名稱為「擬定嘉義市都市計畫細部計畫(配合主細拆離)(第一階段)」。</p> <p>二、除變更案「變 2」、「變 4」納入第二階段細部計畫賡續研析審議外，餘變更案 4 件、人民陳情案 4 件、訂正案 1 件同意通過。</p> <p>三、餘計畫內容圖表須修正者，由規劃單位修正，並授權業務單位檢核後通過。</p>
--	--

表一、擬定嘉義市都市計畫細部計畫(配合主細拆離)(第一階段)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本次都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
變1	北興街	住宅區 0.01	道路用地 0.01	1.依 93.08.06 嘉義市政府工務局「重興里堯天府前八米道路工程」協調會議紀錄配合現況道路調整分區。 2.地主希冀配合現行道路開闢範圍調整土地使用分區，故建議將住宅區變更為道路用地，以符合現況。	1.人陳 137 案。 2.主計變 8。	審查通過
變2	興安街	學校用地(文小 26) 0.21 住宅區 0.02	道路用地 0.23	1.該土地屬都市計畫之學校用地，現況已開闢作道路使用。 2.經與周邊學校協商後，同意調整為都市計畫道路，並於道路交叉口處劃設標準截角。	1.人陳 46、83、90-3、146 案。 2.主計變 14。	納入第二階段細部計畫賡續研析審議
變3	全計畫區	刪除分期分區管制計畫		依據實際發展現況已無需求而予以刪除。	主計變 24。	審查通過
變4	大同商專南側道路	住宅區 0.02	道路用地 0.02	1.芳安路 17 巷部分道路於 93 年第一次通盤檢討時變更都市計畫道路用地往西移，造成原有南北通行之八米道路連貫性受影響，亦使西側原有合法建築權益受損。 2.於民國 66 年 8 月 2 日建物複丈成果及使用執照顯示，該建築物係依據 93 年第一次通盤檢討前之道路指定建築線，確認自原道路東側之建築物均為合法建築，另原道路西側均為違建。 3.考量道路西側為避免涉及畸零地等問題，故建議維持現況使用，另道路東側恢復為 93 年通檢前之道路路型。	1.人陳 148 案 2.主計變 26。	納入第二階段細部計畫賡續研析審議
變5	公道4西側	道路用地 0.06	體育場用地(體1) 0.06	考量現況已作為紅土網球場，毗鄰住宅有對外巷道可通行，周邊道路系統完善，且基地無指定建築線問題，故配合現況變更為體育場用地以符實際。	主計變 43。	審查通過

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本次都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
變6	訂共施地 修公設用 明表 細	機關用地 (機 13) (團管區) 0.81 機關用地 (機 41) (軍事機關) 1.54 機關用地 (機 47) (軍事機關) 1.32 機關用地 (機 58) (供聯勤收 支組等使 用) 0.92 機關用地 (機 61) (供經濟部 智慧財產 局) 0.08	機關用地 (機 13) 0.81 機關用地 (機 41) 1.54 機關用地 (機 47) 1.32 機關用地 (機 58) 0.92 機關用地 (機 61) 0.08	為保留機關用地未來調整用途彈性，取消公共設施用地明細表內機 13、機 41、機 47、機 58、機 61 之指定用途。	機 13: 主計變 31 案、人陳 144 案。 機 41: 主計變 25 案、人陳 178-2 案、 細陳 3 案。 機 47: 主計變 20 案、人陳 94、114、 153 案。 機 58: 細陳 1、細 陳 2 案 機 61: 主計變 13 案、人陳 136、158、 164 案、。	審查通過

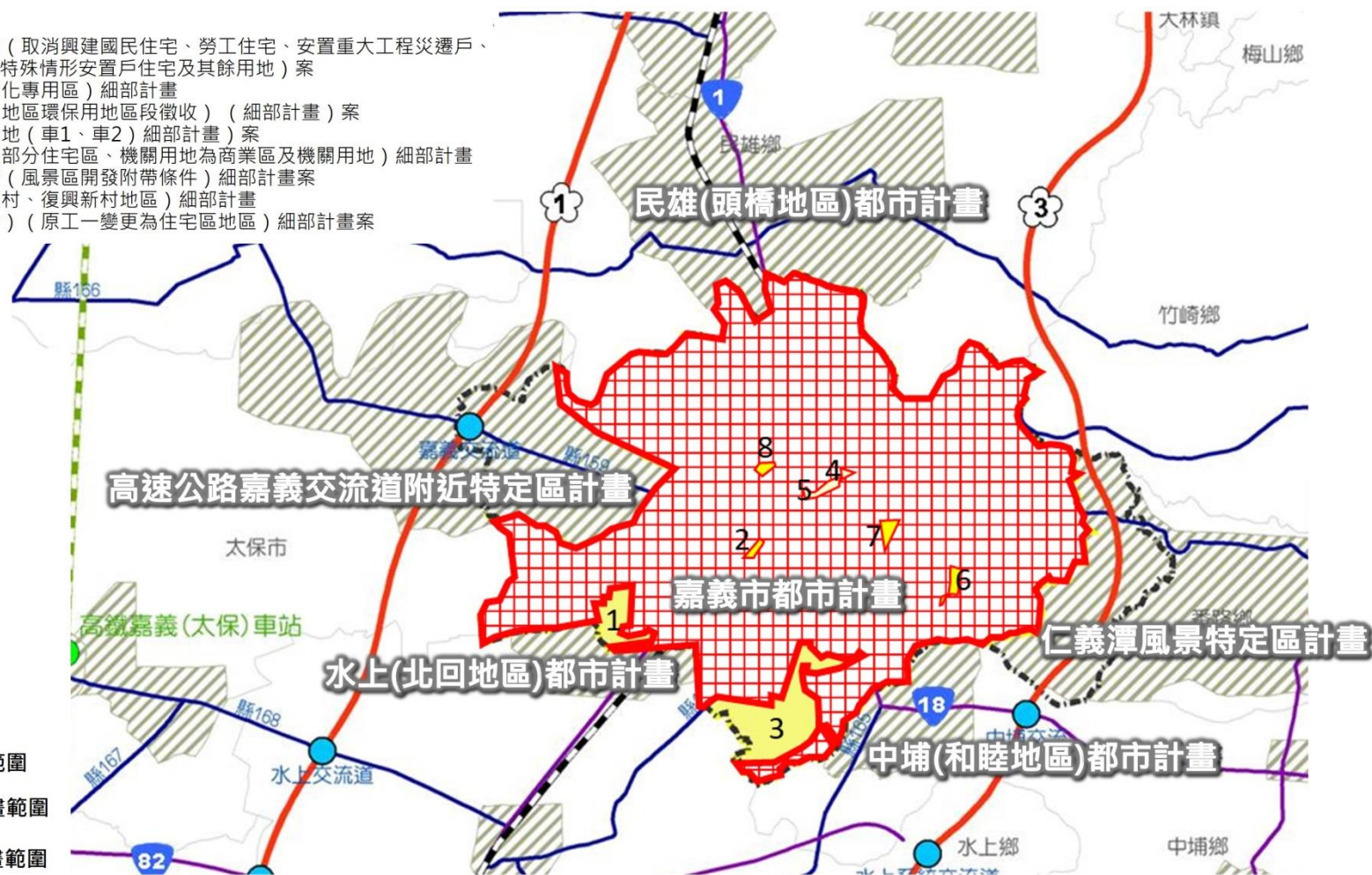
註：表內面積取自小數點下 2 位四捨五入，其面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

原已發布細部計畫：

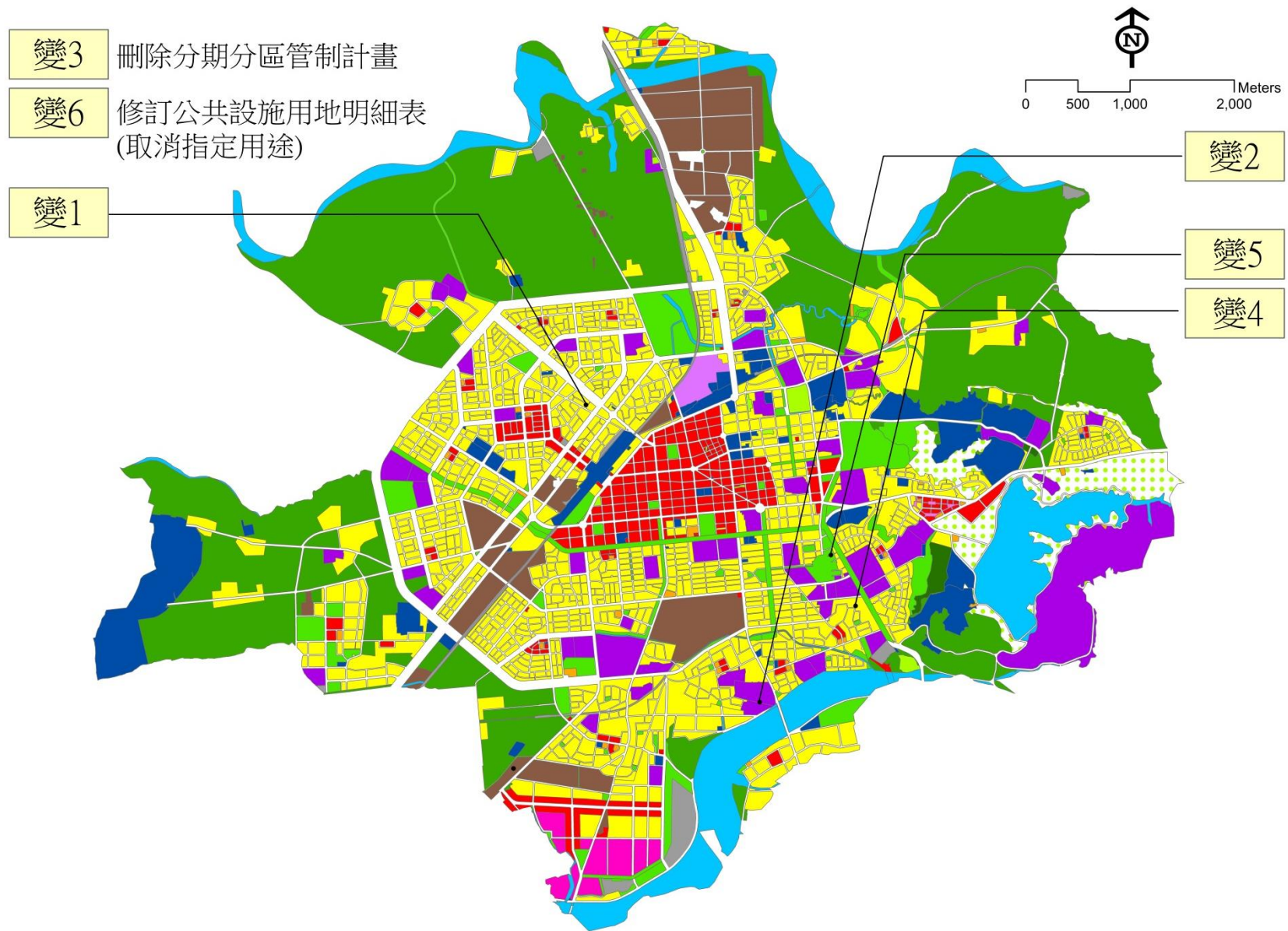
- 1.變更嘉義市劉厝地區細部計畫（取消興建國民住宅、勞工住宅、安置重大工程災遷戶、公共設施保留地拆遷戶及其他特殊情形安置戶住宅及其餘用地）案
- 2.擬定嘉義市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫
- 3.擬定嘉義市都市計畫（湖子內地區環保用地區段徵收）（細部計畫）案
- 4.擬定嘉義市都市計畫（車站用地（車1、車2）細部計畫）案
- 5.擬定嘉義市都市計畫（元變更部分住宅區、機關用地為商業區及機關用地）細部計畫
- 6.擬定嘉義市蘭潭地區都市計畫（風景區開發附帶條件）細部計畫案
- 7.擬定嘉義市都市計畫（建國二村、復興新村地區）細部計畫
- 8.擬訂嘉義中心地區（西北部分）（原工一變更為住宅區地區）細部計畫案

圖例

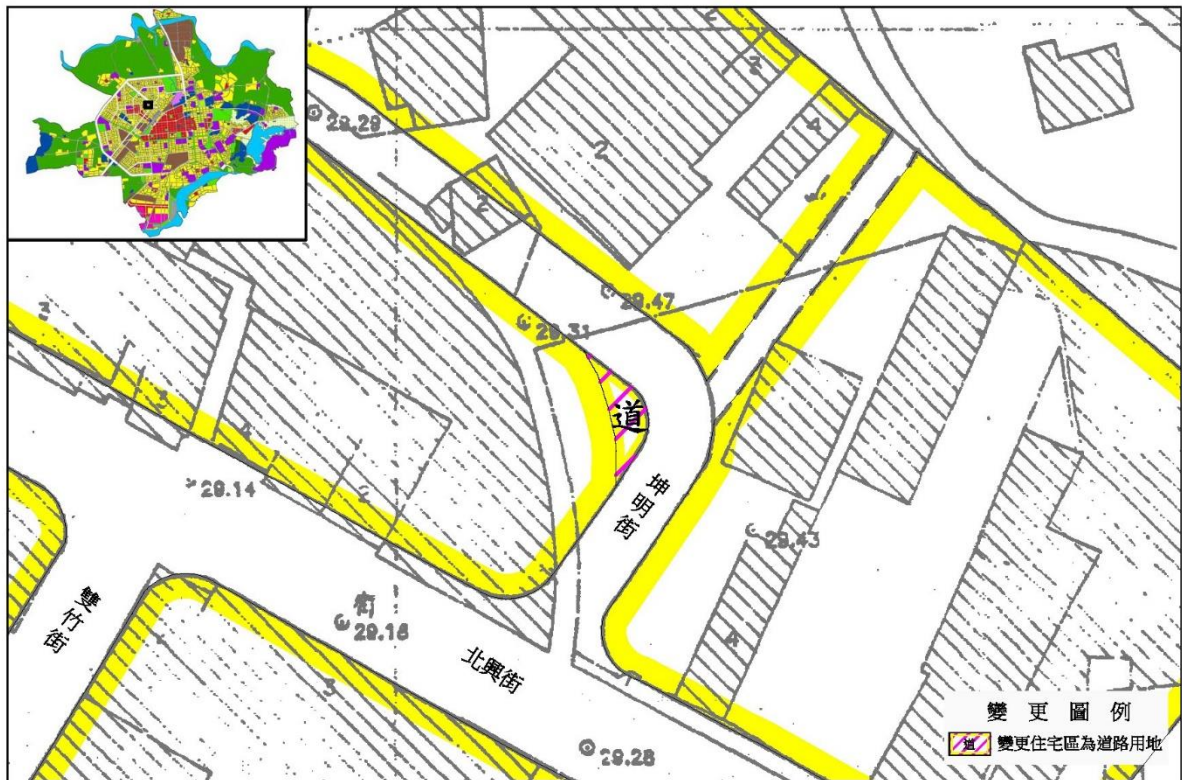
-  高速公路交流道
-  高鐵車站
-  台鐵
-  高鐵
-  國道
-  省道
-  縣道
-  鄉鎮界
-  都市計畫區
-  嘉義市行政轄區範圍
-  原已發布細部計畫範圍
-  本次擬定細部計畫範圍



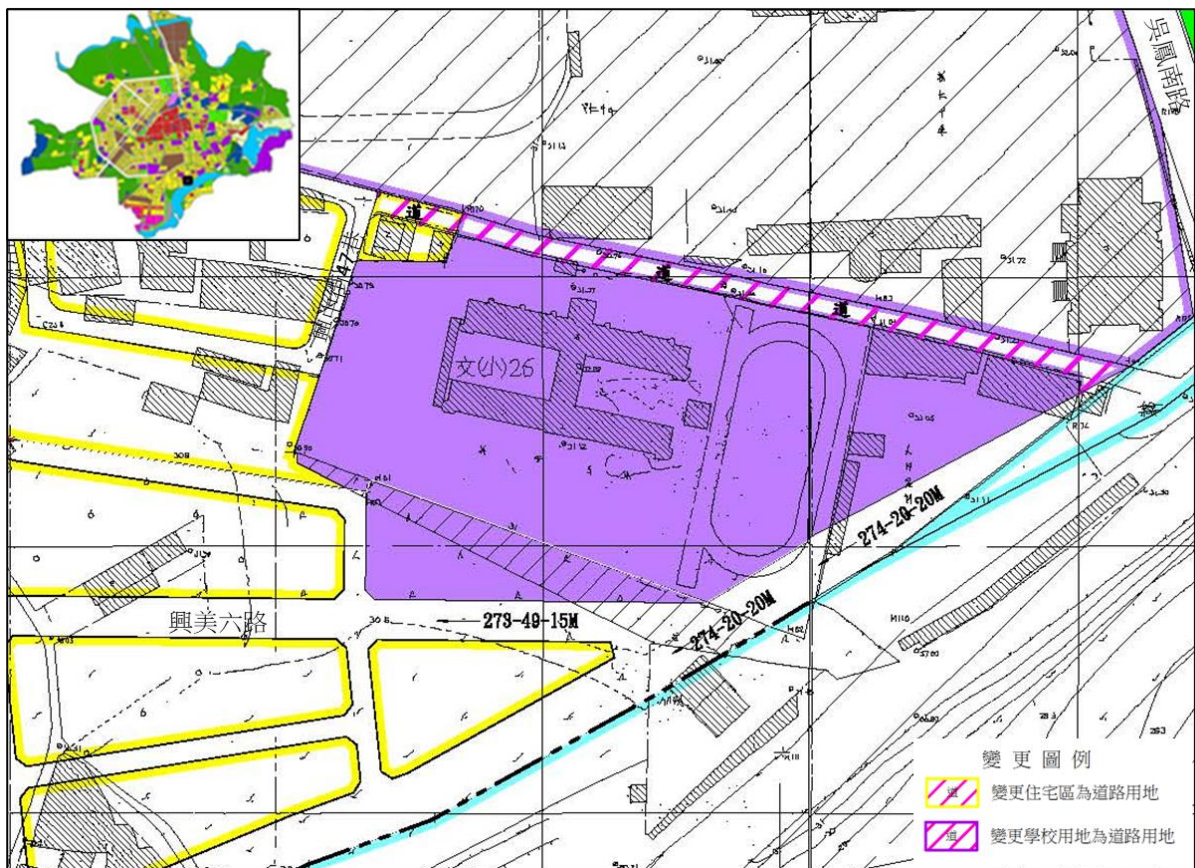
圖一、細部計畫範圍示意圖



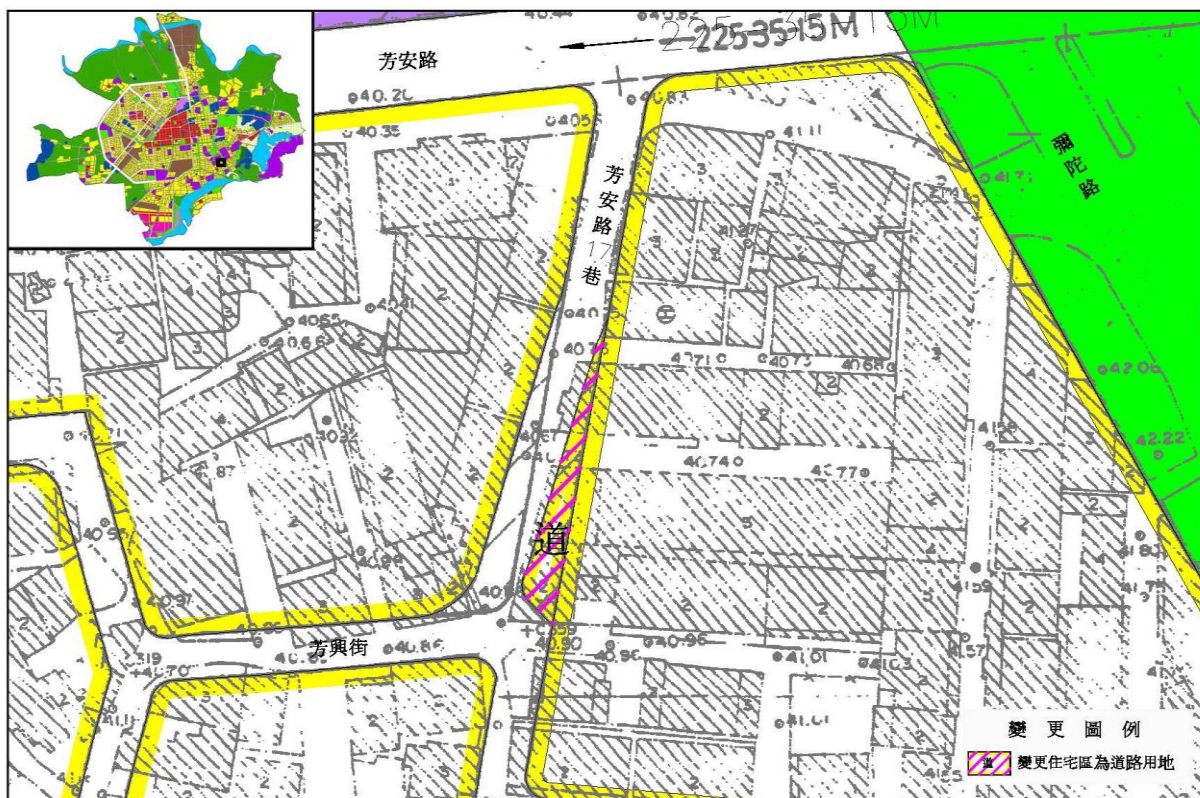
圖二、擬定嘉義市都市計畫細部計畫(配合主細拆離)(第一階段)案變更位置示意圖



圖三 變 1 案示意圖





圖四 變 2 案示意圖

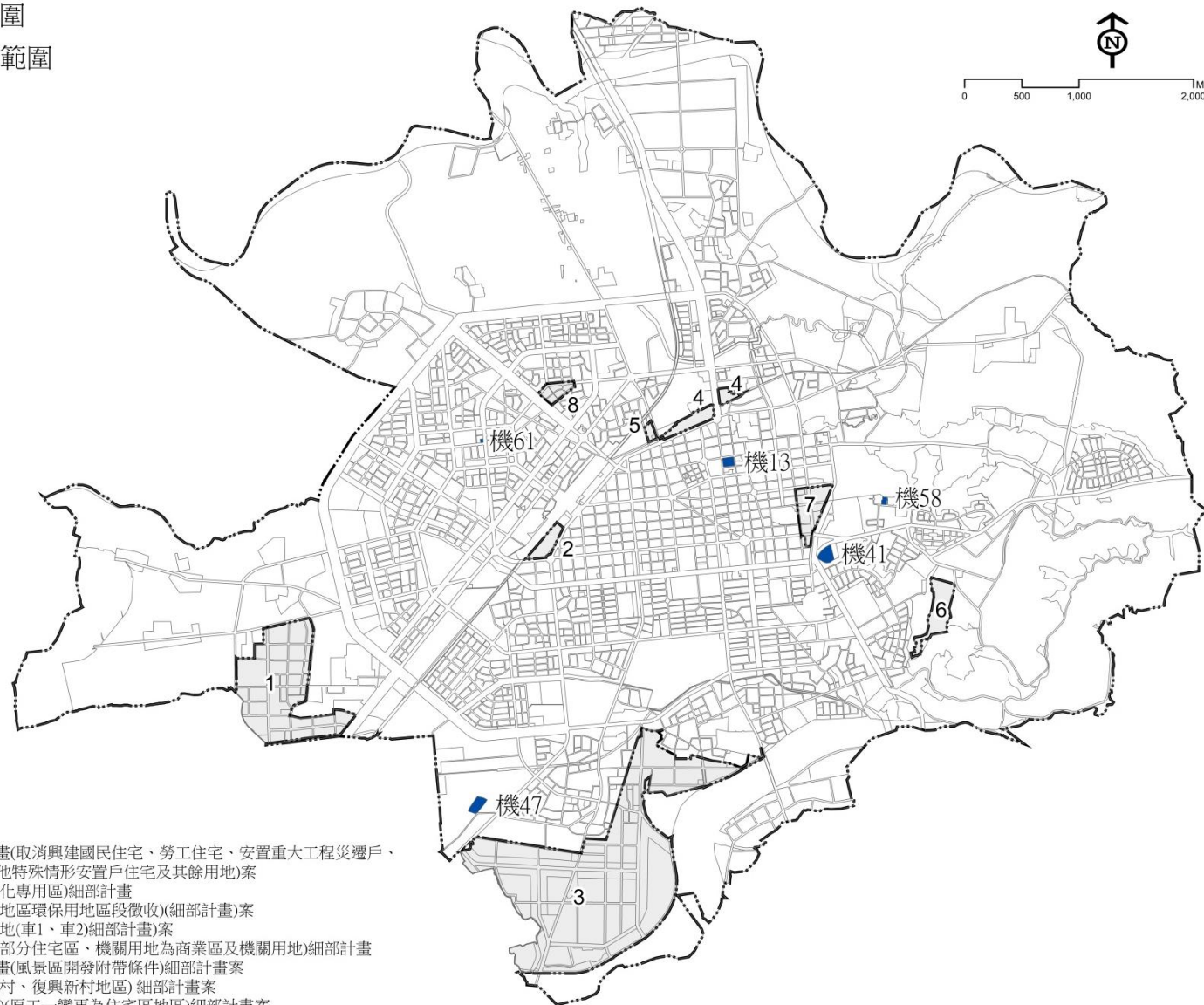
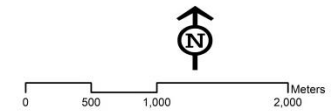


圖五 變4案示意圖



圖六 變5案示意圖

-  本細部計畫範圍
 其他細部計畫範圍



- 1：變更嘉義市劉厝地區細部計畫(取消興建國民住宅、勞工住宅、安置重大工程災遷戶、公共設施保留地拆遷戶及其他特殊情形安置戶住宅及其餘用地)案
- 2：擬定嘉義市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫
- 3：擬定嘉義市都市計畫(湖子內地區環保用地區段徵收)細部計畫案
- 4：擬定嘉義市都市計畫(車站用地(車1、車2)細部計畫)案
- 5：擬定嘉義市都市計畫(原變更部分住宅區、機關用地為商業區及機關用地)細部計畫
- 6：擬定嘉義市蘭潭地區都市計畫(風景區開發附帶條件)細部計畫案
- 7：擬定嘉義市都市計畫(建國二村、復興新村地區)細部計畫案
- 8：擬訂嘉義中心地區(西北部份)(原工一變更為住宅區地區)細部計畫案

圖七、變 6 案位置示意圖

表二、細部計畫公民或團體陳情意見綜理表

陳情編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	本次都委會審查決議
細陳1	國軍退除役官兵輔導委員會嘉義榮民服務處東川段953地號	<ol style="list-style-type: none"> 1.依據111年5月16日府都計字第1112605573號函辦理。 2.本處占用國有財產署經管之國有非公用土計1筆(該地號：嘉義市東川段地號953號)，須申請公地撥用。 3.已於111年5月16日向嘉義市政府申請撥用土地有無妨礙都市計畫證明書在案。 4.惟發現該筆撥用土地有都市計畫土地使用限制：供聯勤收支組等使用(於93年變更嘉義市都市計畫案核定)。 	該筆地號位於本處車棚、汽機車通行道、無涉國軍嘉義財務組(原聯勤收支組)使用範圍，為期管用合一，惠請協助本處免除撥用土地無妨礙都市計畫證明書之使用限制，俾使本處申請公地撥用可順利遂行。	<p>酌予採納。併變6、細陳2。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.陳情位置係位於本計畫區機關用地(機58)，用地範圍分別供國軍退除役官兵輔導委員會嘉義榮民服務處及國軍嘉義財務組(原聯勤收支組)使用。 2.經查機58用地為公有土地，用地範圍包含東川段953、1051及1051-1等3筆地號土地，其中953及1051地號係供國軍退除役官兵輔導委員會嘉義榮民服務處；1051-1地號土地供國軍嘉義財務組(原聯勤收支組)使用，分屬兩處機關單位，惟受限於該用地之指定用途，致國軍退除役官兵輔導委員會嘉義榮民服務處無法辦理用地取得。 3.考量完整街廓，並保留機關用地調整用途彈性，增益土地有效利用並避免計畫內容動輒變更，爰取消細部計畫公共設施明細表機58用地之指定用途，並納入計畫書敘明。 	同研析意見
細陳2	國軍退除役官兵輔導委員會嘉義榮民	<ol style="list-style-type: none"> 1.本處土地管理者為國軍退除役官兵輔導委員會，惟發現土地有都 	該筆地號為本處所經管，無涉嘉義財務組(原聯勤收支組)使用範圍，	<p>酌予採納。併變6、細陳1。</p> <p>理由：</p> <p>同細1。</p>	同研析意見

陳情編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	本次都委會審查決議
	服務處 東川段 1051地號	<p>市計畫使用限制：供聯勤收支組等使用(於93年變更嘉義市都市計畫核定)。</p> <p>2.本處地號與緊鄰的國軍嘉義財務組(原聯勤收支組)分屬不同單位且無關聯性，卻同屬機關用地第58號。</p> <p>3.國軍嘉義財務組地號為1051-1，與本處土地相鄰，但分署不同機關。</p>	為期管用合一，惠請協助本處免除土地無妨礙都市計畫證明書之使用限制，並與國軍財務組在機關用地地號上有所區隔，避免日後在土地使用上受牽制，俾使本處土地管理作業順遂。		
細陳3	嘉義市政府財政稅務局 彌陀段96地號	本次彌陀段96地號等機關用地(機41)，已無軍事機關使用需求，為利未來規劃利用，請鈞府辦理都市計畫使用分區解除限軍事機關使用之限制，請鑒核。	同左。	<p>酌予採納。併變6。</p> <p>理由：</p> <p>1.陳情位置機41用地係舊光華營區，現況就裸露地進行綠化，作為空氣品質淨化區使用。</p> <p>2.經查機41用地均為市有土地，且已無軍事機關使用需求。</p> <p>3.考量完整街廓，並保留機關用地調整用途彈性，增益土地有效利用並避免計畫內容動輒變更，爰取消細部計畫公共設施明細表機41用地之指定用途，並納入計畫書敘明。</p>	同研析意見
細陳4	周任恩 白川段 49-157、 49-162等 二筆地號 土地 (重測後 地號為培	本人目前居住西門街23號因應道路徵收拓寬已被拆遷一次，房屋因年久失修，由市府得知重建之方法，但卻由得知有計畫道路開闢之事，現有15巷	本人認為無實際上經濟孝義，不符合現代效益，懇請審慎慎查，重規劃為住宅區，本人房子即將面臨二次拆遷，故陳情之。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.陳情地號經重測後登記為培元段213、214等二筆地號土地，其中213地號為住宅區，214地號土地</p>	同研析意見

陳情編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	本次都委會審查決議
	元段213、214地號)	與65巷之現有道路，且此圖乃年代久遠(日據計畫圖)請再次評議是否有開拓意義。		<p>為道路用地。</p> <p>2.經查該陳情土地於93年發布之「變更嘉義市都市計畫(不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區)(通盤檢討)」案即分別劃設為住宅區及道路用地，迄今無變更。</p> <p>3.考量地區道路系統完整性，若調整計畫道路路型，將影響計畫道路兩側土地所有權人權益，建議仍維持現行計畫使用。</p>	

附件、訂正事項

為免都市計畫發布實施產生疑義，本次檢討訂正事項及內容說明如下：

一、訂正案

(一)訂正位置：

位於嘉義市南京東街以南之計畫道路（健康十六街）部分土地（包括嘉義市下路頭段 570-146、570-147、570-148、570-149、570-157、570-159、563-11、565-76、565、563-1 地號等 10 筆土地）。

(二)訂正說明：

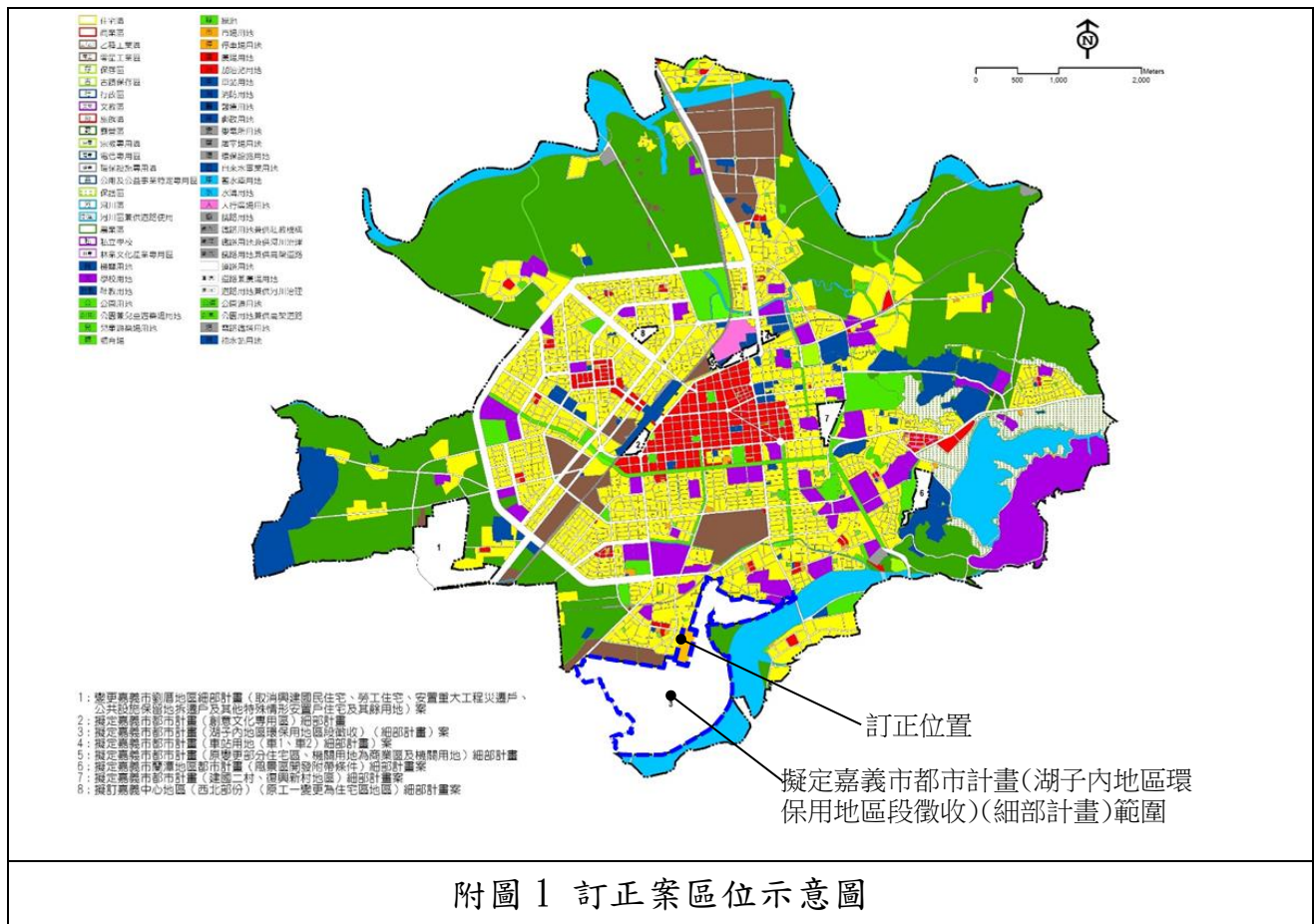
- 1.依據嘉義市政府 98.11.10 府工都字第 0982111473 號公告發布實施「變更嘉義市都市計畫(湖子內地區環保用地區段徵收)(主要計畫)案」及 98.11.10 府工都字第 0982111474 號公告發布實施「擬定嘉義市都市計畫(湖子內地區環保用地區段徵收)(細部計畫)案」，其西側計畫範圍線同為 93 年 9 月 30 日發布實施之「變更嘉義市都市計畫(不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區)(通盤檢討)案」之計畫道路東側境界線。該界線東側為區段徵收地區，地段屬新編湖子內段湖美小段，該界線西側為道路用地。
- 2.「擬定嘉義市都市計畫(湖子內地區環保用地區段徵收)(細部計畫)案」於 103 年辦理地籍逕為分割，惟其逕為分割結果，於下路頭段分割出下路頭段 570-146、570-147、570-148、570-149、570-157、570-159、563-11、565-76、565、563-1 地號等 10 筆畸零土地並判定為住宅區。經查上開地段位置位於區段徵收地區西側邊界外，應為道路用地，且該位置自 93 年 9 月 30 日發布實施「變更嘉義市都市計畫(不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區)(通盤檢討)案」以來並無辦理都市計畫變更，爰上開 10 筆土地應屬道路用地，非屬住宅區土地。

(三)訂正內容：

103 年 10 月 13 日逕為分割後所分割出下路頭段 570-146、570-147、570-148、570-149、570-157、570-159、563-11、565-76、565、563-1 地號等 10 筆土地，更正為道路用地。更正地號範圍如表 5-7 所示。

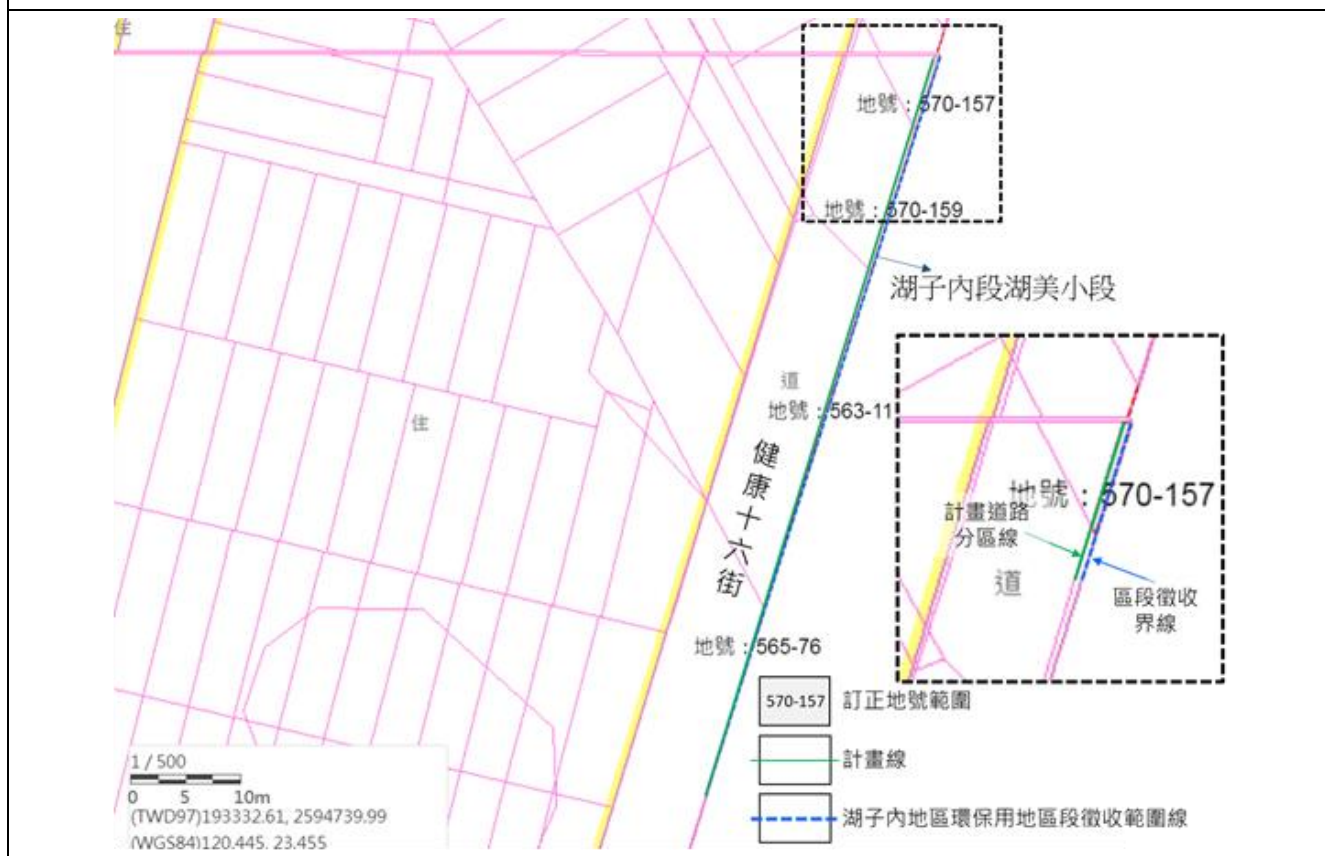
附表 1 訂正範圍土地清冊(本次都委會審查通過)

地段	地號	面積(m ²)	所有權人	管理者	備註
下路頭段	570-146	3	嘉義市	嘉義市政府	更正為道路用地
下路頭段	570-147	1	嘉義市	嘉義市政府	更正為道路用地
下路頭段	570-148	1	嘉義市	嘉義市政府	更正為道路用地
下路頭段	570-149	2	嘉義市	嘉義市政府	更正為道路用地
下路頭段	570-157	3	私人		更正為道路用地
下路頭段	570-159	6	嘉義市	嘉義市政府	更正為道路用地
下路頭段	563-11	6	私人		更正為道路用地
下路頭段	565-76	1	私人		更正為道路用地
下路頭段	565	8	嘉義市	嘉義市政府	更正為道路用地
下路頭段	563-1	44	嘉義市	嘉義市政府	更正為道路用地





附圖 2 訂正範圍地籍示意圖



附圖 3 訂正案補充說明