

嘉義市都市計畫委員會第 150 次會議會議紀錄

討論事項 編號	第 1 案	所屬行政轄區	嘉義市
案由	變更嘉義市都市計畫(建國二村、復興新村地區)細部計畫(土地使用暨都市設計管制要點)案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>本次變更內容所屬細部計畫區位於本市市中心東側邊緣之建國二村、復興新村地區，二處眷村內原眷戶業於民國 94 年搬遷至經國新城，為提升當地居住生活環境品質，促進本市東區未來發展需要，於民國 94 年 10 月 28 日發布實施「擬定嘉義市都市計畫（建國二村附近地區）土地使用分區管制要點」，成為本市第一處實施都市設計管制地區。惟該管制要點係屬消極性措施，無法配合本市未來發展消費及休閒觀光特色，故本府透過都市計畫用地之變更與研擬細部計畫之方式，提出市府與國防部均能接受的都市計畫可行方案後，已於民國 102 年 8 月 1 日發布實施主要計畫(變更案)及同年 9 月 25 日發布實施本案細部計畫在案。</p> <p>本細部計畫區接續辦理三次都市更新開發標售案(第一次民國 102 年 11 月 15 日，第二次民國 103 年 1 月 23 日、民國 103 年 1 月 29 日及第三次民國 103 年 5 月 9 日)，但因皆無廠商投標，故國防部報請行政院資產清理活化督導小組第 18 次會議(民國 103 年 10 月 9 日)同意依法辦理一般標售。因此於民國 110 年 12 月 28 日發布實施之「變更嘉義市都市計畫（部分商業區為道路用地、部分道路用地為商業區、部分人行廣場用地為道路用地、部分廣場用地為廣場兼停車場、道路用地、部分社教用地為公園、停車場、道路用地、部分綠地為公園、道路用地)案」，將原主要計畫開發方式之「都市更新計畫型標售」改以「公辦市地重劃」辦理，並配合主要計畫個案變更辦理本地區細部計畫個案變更，於 111 年 1 月 3 日發布實施「變更嘉義市都市計畫(建國二村、復興新村地區)細部計畫(配合主要計畫個案變更)案」，希冀形塑本計畫區為嘉義市新興商業區。</p> <p>今逢本地區市地重劃案屆至完工，並配合本市 10 大旗艦計畫藍圖、嘉義市區鐵路高架化計畫、眷村生活文化館興建等重大建設計畫，本細部計畫區為延續土地活化的宗旨、銜接周邊重大計畫，並進一步兼顧都市景觀、強化環境永續性及提升公共利益，達成本市推動「涼適、活力、新木都」的都市發展目標，故檢討修訂現行細部計畫「土地使用分區管制要點及都市設計管制要點」有關商業區限制使用、獎勵措施、開放空間、建築規劃、景觀設計及交通動線等規定，以滿足城市整體發展需求。為達成上述地區政策與建設目標，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理本計畫區土地使用分區管制要點及都市設計管制要點個案變更。</p>		

	<p>二、辦理情形</p> <p>(一) 座談會：民國 114 年 1 月 21 日 (星期二) 下午 2 時於嘉義市政府八樓會議室舉行。</p> <p>(二) 公開展覽期間：自民國 114 年 10 月 13 日起至民國 114 年 11 月 11 日，共 30 日。</p> <p>(三) 公開說明會：民國 114 年 10 月 31 日 (星期五) 上午 10 時於嘉義市政府八樓會議室舉行。</p> <p>(四) 市都委會專案小組會議：於 114 年 12 月 18 日召開 1 次專案小組會議。</p> <p>三、申請機關：嘉義市政府</p> <p>四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本計畫位於本市東區華南里及朝陽里，係為原建國二村、復興新村地區，範圍包括公明路、啟明路、朝陽街及民國路所圍成之區域(不含民族路與朝陽街之間夾雜之私有地)，變更位置詳圖 1。</p> <p>六、變更計畫內容：</p> <p>本計畫之變更內容為土地使用暨都市設計管制計畫，詳如計畫書。</p> <p>七、公民或團體陳情意見：共計 1 件</p>
<p>市都委會 決議</p>	<p>1. 本案土地使用暨都市設計管制計畫條文照公開展覽草案及市都委會專案小組意見修正通過。</p> <p>2. 本案公民或團體陳情意見准照市都委會專案小組建議意見通過。</p> <p>3. 請規劃單位依照委員意見修正計畫書，授權由業務單位查核確認後，再依法定程序發布實施。</p>

公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	李陳情位置：單元 U1、R1	依據涼適、活力、新木都規劃三大主軸，建議如右說明	依據涼適理念，係將在民國路規劃一段木造通道，可否配合與民國路 U1 R1 區域已有 80 餘年木造老房子一起規劃成為涼適景觀環境，不但保留房子原貌，亦表活力故事的展現。就如同在規劃中強調保留眷村木都文化及敘述高志航的活力故事一樣的重要。承如，嘉義監獄原老舊職務宿舍所以被保留，不外乎是秉承了活力故事及木都理念外，亦兼具旅遊價值所為之。涼適是通透、活力是故事、木都是傳承。就是因為 U1 R1 們又老又舊，所以它們的價值，在整片區域中是唯一能體現通透與會講故事及接續傳承的建築物體。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 查陳情位置單元 U1 屬「嘉義市第六期建國二村、復興新村地區市地重劃區」範圍，目前已無建物；單元 R1 則屬位於民國路東側之私有住宅區，亦為排除於市地重劃之範圍，現況地上物為木構造之老舊建物。 2. 次查本案細部計畫書內土地使用暨都市設計管制計畫第十二點第一項規定：「遮蔭設施應設置於本要點第八點、第九點及第十點臨新生路及民國路指定留設之帶狀式開放空間、街角式開放空間、無遮簷人行道及騎樓中斷處……。」及第二項規定：「住宅區 (R1) 若與 U1 開發者達成協議開發時，除應依本要點第八點第三項第 2 款留設沿街式帶狀開放空間外，R1 及 U1 須依前點規定設置遮蔭設施。」，另依第八點第三項第 2 款規定：「住宅區 (R1) 若與 U1 開發者達成協議開發時，R1 及 U1 須自都市計畫道路 (民國路) 境界線退縮 5 公尺建築，留設沿街式帶狀開放空間。」，本案已保留未來開發彈性。 3. 本案為延續民國 111 年細部計畫之精神，並考量整體開發留設開放空間之效益，創造舒適之步行空間及公共環境，因此仍鼓勵 R1 範圍之土地所有權人與 U1 單元未來開發者達成協議整體開發；惟 R1 範圍屬私有產權範圍，其地上物之保留與否仍須由該所有權人同意。 	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依陳情人於 114 年 12 月 18 日列席本案第 1 次專案小組會議之說明，表示因過去地主不願參與市地重劃，致 R1 住宅區排除於市地重劃範圍，而目前 R1 住宅區之土地所有權人初步表達有參與未來開發之意願，並表示倘未來有相關建設計畫能以書面通知土地所有權人，先予補充敘明。 2. 依陳情人列席陳情說明，本案為鼓勵 U1 及 R1 整體開發，於土地使用暨都市設計管制計畫第五點第三項規定：「民國路東側之私有地 (編號 R1) 全部土地所有權人與 U1 單元開發者達成協議整體開發時，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以法定容積率之 20% 為限。」惟參與整體開發是否能保留既有木造建築物，係由土地所有權人與開發者協議，非屬本案範疇。 	照專案小組意見通過。