

嘉義市都市計畫委員會第151次會議 會議紀錄

壹、會議時間:民國115年8月7日(星期五)下午2時

貳、會議地點:本府6樓第1會議室

參、主席:陳副市長永豐兼副召集人代理

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:蔡雨樺

陸、審議案件

編號	第 1 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)(第二階段)案		
說明	一、計畫緣起 「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，係 93 年 9 月 30 日發布實施，為一主要計畫含細部計畫內容之都市計畫。為符合都市計畫法分別擬定主要計畫與細部計畫之精神，於第二次通盤檢討作業辦理主要計畫與細部計畫拆離。「變更嘉義市都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)」案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 次會議審查通過，以分階段方式發布實施，本府於 111 年 8 月 15 日公告自 111 年 8 月 16 日起發布實施「變更嘉義市都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案(以下簡稱主要計畫)。 本細部計畫之擬定與變更係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。」爰納入屬細部計畫層級之變更案，故本案配合主要計畫審議通過內容分階段辦理。		

「擬定嘉義市都市計畫細部計畫(配合主細拆離)(第一階段)」案於112年7月18日、112年10月16日經嘉義市都市計畫委員會第145、146次會議審議同意採分階段辦理，其細部計畫(第一階段)於112年10月20日公告發布實施書、圖，自112年10月21日起生效。

為持續配合嘉義市發展需求及落實主要計畫審決內容，本次辦理「擬定嘉義市都市計畫細部計畫(配合主細拆離)(第二階段)」案，其內容除延續第一階段之精神，並配合上開內政部都市計畫委員會決議，納入屬細部計畫層級之變更案，及參考機關、團體或人民建議，依據實際發展現況，適度調整細部計畫內容，以符民眾需求。

二、辦理情形

(一)辦理歷程

主要計畫併細部計畫	作業項目	說明	辦理時間
	辦理公開展覽		104.06.01-104.06.30
	公開說明會		104.06.17、04.06.18
	市都委會第122次大會		106.03.30
	市都委會第123次大會		106.04.25
	市都委會第126次大會		106.12.01
	市都委會第131次大會		107.12.24
主要計畫	部都委會第985次大會	主計審竣通過	110.02.02
	辦理公開展覽說明會		110.08.25-110.09.23 110.09.13-110.09.15
	部都委會1011次大會	主計審竣通過	111.05.10
	第一階段報內政部核定	不必簽訂協議書者	111.08.16 發布實施
	第二階段報內政部核定	需簽訂協議書者	刻正辦理中

細部計畫	辦理市都委員大會	第一階段細部計畫	<u>112.07.18 市都委會第 145 次會議審議通過</u> <u>112.10.16 市都委會第 146 次會議審議通過</u>
		第二階段細部計畫	辦理中
	核定及發布實施	第一階段細部計畫	112.10.20 公告發布實施，自 112.10.21 起生效
		第二階段細部計畫	辦理中

(二)第二階段細部計畫

113 年 12 月至 115 年 4 月期間，嘉義市都市計畫委員會共召開 7 次本計畫專案小組會議，獲致具體建議意見，並經嘉義市政府 115 年 6 月 23 日府都計字第 1155017586 號函送修正計畫書圖及專案小組歷次會議出席委員初步建議意見處理情形對照表，請專案小組委員確認修正內容後，提送本市都市計畫委員會大會審議。

本計畫書圖修正後送專案小組委員檢視結果意見如次：「本案附錄 3 人陳編號 38 案，會議資料(現依建議將 745-1 及 745-3 地號變更為住宅區、746-69 及 746-81 地號維持原計畫道路使用)與 115.5.28 公共設施用地通盤檢討案(整體開發地區五)土地使用分區不同(綠地)，請確認是舊紀錄或誤繕」。經查計畫書 P.附錄-3 人陳編號 38 案內容係摘自於 111 年 8 月 16 日公告實施之「變更嘉義市都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」書之附件一-30 頁，為當時已審決之會議紀錄內容，非誤繕。依循主要計畫指導本階段細部計畫業進行該案回饋意願調查，因部分地主無意願參與都市計畫變更及回饋，經本專案小組會議討論建議納入嘉義市公共設施用地專案通盤檢討案內研析，本階段細部計畫維持原計畫不變更。

本計畫專案小組會議辦理歷程如下：

- 1.113 年 12 月 5 日嘉義市都市計畫委員會專案小組第 1 次會議
- 2.114 年 2 月 3 日嘉義市都市計畫委員會專案小組第 2 次會議
- 3.114 年 6 月 16 日嘉義市都市計畫委員會專案小組第 3 次會議

- 4.114 年 7 月 1 日嘉義市都市計畫委員會專案小組第 4 次會議
- 5.114 年 9 月 25 日嘉義市都市計畫委員會專案小組第 5 次會議
- 6.115 年 2 月 25 日嘉義市都市計畫委員會專案小組第 6 次會議
- 7.115 年 4 月 22 日嘉義市都市計畫委員會專案小組第 7 次會議

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：

細部計畫範圍與主要計畫相同，但不包括 13 處已擬定及需另擬細部計畫地區，本階段計畫面積為 4,595.60 公頃，詳圖一。

六、第二階段細部計畫內容：

(一)變更內容

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~圖八。

(二)土地使用分區管制要點

現行土地使用分區管制要點於 93 年 9 月 30 日「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」案發布實施，本次係依前開土地使用分區管制要點予以增(修訂)本次土地使用分區管制內容(表二)，並遵循相關規定研擬都市設計準則及容積獎勵要點(表三、表四)，其擬定原則如下：

- 1.現行條文若與都市計畫法臺灣省施行細則(以下簡稱省施行細則)牴觸者，遵照省細則規定辦理，倘省施行細則有規範者，則回歸省施行細則規定。
- 2.依本細部計畫特有之都市紋理，增修訂相關規定。
- 3.不合時宜或與現況不符，予以調整或刪除。

七、再提會審議事項：

(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，並納入新增人民陳情案件，相關變更內容均經專案小組研商會議討論，並獲具體建

議意見(表五)，配合前述意見本階段計提列 7 案變更案(表一、圖二~圖八)。

(二)本細部計畫涉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，爰納入本細部計畫第二階段辦理。

八、人民或團體陳情意見綜理：

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 6 案，均經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見詳表六。

九、後續應辦及其他表明事項

(一)後續應辦事項

變更內容明細表新編號變 2 案之變更範圍，興安街部分現況道路位於「湖子內地區環保用地區段徵收細部計畫範圍」，非屬本細部計畫範疇，建議後續該案辦理通盤檢討時，再依現況道路變更，以符管用合一。

(二)其他表明事項

依循主要計畫指導原則及內政部都市計畫委員會第 985 次與第 1011 次會議決議辦理，將主要計畫變更內容綜理表內之變更案，屬於細部計畫內容者，納入本次細部計畫內容檢討，其中，主要計畫變更內容綜理表編號變 15、變 16 及變 41 等案，係屬細部計畫層級之變更內容，且涉及變更回饋，請本府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。其辦理情形均經專案小組研商會議討論，並獲具體建議建議(詳表五)，相關說明如下。

1.細部計畫(第二階段)變更內容明細表編號變 3 案(原主要計畫變更內容綜理表編號變 15)：位於民生南路 510 巷南側，變更道路用地為住宅區

本案涉及簽訂協議書事宜，本府於 112 年 2 月就本變更案發函調查土地所有權人變更回饋意願並檢附協議書，土地所有權人涉及私地主、臺灣中油股份有限公司及國有土地，經意願調查結果無法全部簽定協議書，故維持原計畫；惟考

	量本變更案土地所有權人權益、簽訂協議書狀況，爰建議本案納入公共設施用地專案通盤檢討內研析。 2.細部計畫(第二階段)變更內容明細表編號變 4 案(原主要計畫變更內容綜理表編號變 16)：位於市 15 北側，變更道路用地(4 公尺人行步道)、住宅區為住宅區、道路用地(4 公尺人行步道) 本案涉及簽訂協議書事宜，本府於 112 年 2 月就本變更案發函調查土地所有權人變更回饋意願並檢附協議書，土地所有權人於 112 年 3 月 17 日函復不願意參加變更案，維持原土地使用分區，故維持原計畫不變更。 3.細部計畫(第二階段)變更內容明細表編號變 7 案(原主要計畫變更內容綜理表編號變 41)：位於市 15 南側，變更道路用地(含人行步道用地)為商業區 本案涉及簽訂協議書事宜，本府於 112 年 10 月就變更案發函調查土地所有權人變更回饋意願並檢附協議書，土地所有權人涉及私法人及國有土地，因土地所有權人未能全部簽訂協議書，本府於 113 年 5 月 27 日召開變更回饋案件協商會議，該會議結論(略以)：「倘無法簽訂，則後續以維持原計畫方式辦理，如土地所有權人還有意願，請於本次會議紀錄文到 7 日內將意願書及協議書填竣函送本府。土地所有權人及土地管理單位於上開期限內未再表達意願，故維持原計畫不變更。 十、以上符合法定程序內容，提請本次大會審議確認。
決議	1. 本案同意修正通過，後續辦理再公開展覽。如再公開展覽期間無人民或團體陳情意見，免再提會討論，逕依法定程序發布實施。 2. 計畫書、圖參照委員意見修正及回應，若有誤植一併修正，並授權業務單位再行檢核，免再提會討論。

討論事項 編號	審議案第 2 案	所屬行政轄區	嘉義市
案由	擬定嘉義市忠孝路 346 巷都市更新地區都市更新計畫案		
說明	一、計畫緣起 本計畫位於「十大旗艦計畫-文化新絲路 2.0」核心軸帶，鄰近北興國中、煙波飯店、檜意森活村及未來嘉義市圖書館總館園區，計畫範圍內多數為閒置公有地(如農業部林業及自然保育署舊宿舍)，為利該地區發展及整體規劃開發，同時配合嘉義市區鐵路高架化計畫及嘉義市圖書館總館之興建計畫，故透過都市更新方式加速閒置公有土地及其周邊土地再開發利用。 本計畫範圍內因有「建築物未符合都市應有之機能」、「建築物未能與重大建設配合」及「具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟需辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者」情況，爰優先劃定為更新地區，並訂定都市更新計畫，作為擬訂都市更新事業計畫之指導。 二、辦理情形 (一)公開展覽：自民國113年7月19日起至113年8月18日止，計30日。 (二)公開說明會：民國113年7月31日上午10時於嘉義之心城市願景館舉行。 三、擬定機關：嘉義市政府。 四、擬定法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 9 條。 五、劃定更新地區範圍 本更新地區範圍係依據本計畫第一階段完成之先期規劃成果「嘉義市忠孝路 346 巷住宅區都市更新計畫先期規劃及可行性評估報告書(核定本)」予以劃定，北臨博東路，西臨忠孝路，東臨嘉義市圖書館總館園區，南臨阿里山林業鐵路北門車站，面積約 2.73 公頃。 六、更新單元劃定 考量本更新地區範圍內私有地參與更新意願及保留開發範圍的彈性，於都市更新計畫內暫不進行更新單元劃定，以利		

	後續都市更新招商及開發之彈性，待日後實際辦理都市更新時，再依「嘉義市都市更新單元劃定基準」劃定更新單元。 七、公開展覽期間公民或團體陳情意見： 3 案(詳公開展覽期間人民及團體陳情意見彙整表)。
專案小組建議意見	本案經簽奉核可，由本市都市計畫委員會委員組成專案小組，由許委員懷群兼任專案小組召集人、許委員啟明兼任專案小組副召集人、陳委員彥仲、周委員士雄、陳委員秉立等 5 人為專案小組成員，於 114 年 4 月 25 日、114 年 9 月 12 日、114 年 12 月 19 日共召開 3 次專案小組會議，並獲具體建議意見如下(歷次專案小組會議記錄及處理情形詳如附件)： 1. 劃定更新地區範圍建議照案通過。 2. 建議配合總圖案最新變更內容因應調整都市更新計畫內容。 3. 人民陳情案 3 案之陳情理由皆為「不願加入本案都市更新計畫」，惟因更新地區為整體考量所劃設，有其整體性與完整性，而被劃入更新地區之私有土地，未來可選擇是否參加都市更新事業，故不影響被劃入都市更新地區土地所有權人之權益，爰針對 3 案人民陳情案建議為「部分採納」。
決議	1、本案及人民或團體陳情意見准照市都委會專案小組建議意見通過。 2、請規劃單位依照委員意見修正計畫書，授權由業務單位再行檢核，免再提會討論。 3、本案應俟「變更嘉義市都市計畫主要計畫(部分機關用地(機6)為住宅區)(配合忠孝路 346 巷都市更新計畫)」經內政部核定後，再依法定程序發布實施。

討論事項 編號	審議案第 3 案	所屬行政轄區	嘉義市
案由	變更嘉義市都市計畫主要計畫(部分機關用地(機 6)為住宅區)(配合忠孝路 346 巷都市更新計畫)		
說明	一、計畫緣起 本計畫位於「十大旗艦計畫-文化新絲路 2.0」核心軸帶，鄰近北興國中、煙波飯店、檜意森活村及未來嘉義市圖書館總館園區，計畫範圍內多數為閒置公有地(如農業部林業及自然保育署舊宿舍)，為利該地區發展及整體規劃開發，同時配合嘉義市區鐵路高架化計畫及嘉義市圖書館總館之興建計畫，故透過都市更新方式加速閒置公有土地及其周邊土地再開發利用。 考量本計畫範圍內之機關用地(機 6)已無使用需求，爰配合「擬定嘉義市忠孝路 346 巷都市更新地區都市更新計畫案」辦理主要計畫變更。 二、辦理情形 (一)公開展覽前座談會：民國113年4月29日下午3:00於嘉義市政府6樓第二會議室。 (二)公開展覽：自民國113年7月19日至113年8月18日止計30天。 (三)公開說明會：民國113年7月31日上午10時整於嘉義之心城市願景館舉行。 三、變更機關：嘉義市政府。 四、變更法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 五、變更計畫位置與範圍 本計畫範圍係依據「擬定嘉義市忠孝路 346 巷都市更新地區都市更新計畫案」之劃定更新地區範圍予以劃定，北臨博東路，西臨忠孝路，東臨嘉義市圖書館總館園區，南臨阿里山林業鐵路北門車站，面積約 2.73 公頃。 六、變更計畫內容		

變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
		原計畫	新計畫			
一	忠孝路 346 巷 北側機關 用地(機 6)	機關用地 (機 6)(指定物 資局原 麻處使 用)	住宅區	0.57	配合「嘉義市 忠孝路 346 巷 住宅區都市 更新計畫」案 之整體規劃 需求，變更更 新地區範圍 內之部分機 關用地(機 6) 為住宅區，以 加速閒置公 有土地開發 使用。	附帶條件： 依據「嘉義市 都市計畫土地 使用變更回饋 審議原則」規 定，機關用地 變更為住宅區 (住二)，應回 饋比例為 35%， 並依規定得以 代金抵充之或 提供等值可建 築用地或提供 其他市內公益 使用之樓地板 面積。

七、公開展覽期間公民或團體陳情意見：無。

專案小組建議意見

本案經簽奉核可，由本市都市計畫委員會委員組成專案小組，由許委員懷群兼任專案小組召集人、許委員啟明兼任專案小組副召集人、陳委員彥仲、周委員士雄、陳委員秉立等 5 人為專案小組成員，於 114 年 4 月 25 日、114 年 9 月 12 日、114 年 12 月 19 日共召開 3 次專案小組會議，並獲具體建議意見如下(歷次專案小組會議記錄及處理情形詳如附件)：

1. 本案變更內容建議照案通過。
2. 建議配合總圖案最新變更內容因應調整主要計畫書、圖內容。
3. 都市計畫變更回饋公共設施用地部分，建議於細部計畫中規劃廣場用地，並配置於忠孝路 346 巷北側鄰近嘉義市圖書館總館園區處。
4. 計畫書相關資料及圖資請更新至最新。

決議	請規劃單位依照委員意見修正計畫書、圖，授權由業務單位再行檢核，再依法定程序報請內政部都市計畫委員會審議，免再提會討論。
----	---

討論事項編號	審議案第 4 案	所屬行政轄區	嘉義市
案由	變更嘉義市都市計畫細部計畫(配合忠孝路 346 巷都市更新計畫)		
說明	一、計畫緣起 本計畫位於「十大旗艦計畫-文化新絲路 2.0」核心軸帶，鄰近北興國中、煙波飯店、檜意森活村及未來嘉義市圖書館總館園區，計畫範圍內多數為閒置公有地(如農業部林業及自然保育署舊宿舍)，為利該地區發展及整體規劃開發，同時配合嘉義市區鐵路高架化計畫及嘉義市圖書館總館之興建計畫，故透過都市更新方式加速閒置公有土地及其周邊土地再開發利用。 考量本計畫範圍內之機關用地(機 6)已無使用需求，爰配合「擬定嘉義市忠孝路 346 巷都市更新地區都市更新計畫案」辦理細部計畫變更，並擬定土地使用分區管制及都市設計準則。 二、辦理情形 (一)公開展覽前座談會：民國 113 年 4 月 29 日下午 3:00 於嘉義市政府 6 樓第二會議室。 (二)公開展覽：自民國 113 年 7 月 19 日至 113 年 8 月 18 日止計 30 天。 (三)公開說明會：民國 113 年 7 月 31 日上午 10 時整於嘉義之心城市願景館舉行。 三、變更機關：嘉義市政府。 四、變更法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市計畫法第 22 條。 五、變更計畫位置與範圍 本計畫範圍係依據「擬定嘉義市忠孝路 346 巷都市更新地區都市更新計畫案」之劃定更新地區範圍予以劃定，北臨博東路，西臨忠孝路，東臨嘉義市圖書館總館園區，南臨阿里山林業鐵路北門車站，面積約 2.73 公頃。		

六、變更計畫內容

變更內容明細表

說明

編號	變更位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件
		原計畫	新計畫			
一	忠孝路 346巷住宅區內之 8公尺道路用地	道路用地	住宅區 (住二)	0.17	配合「嘉義市忠孝路346巷住宅區都市更新計畫」案之整體規劃考量，廢除更新地區範圍內之8公尺道路用地，以加速閒置公有土地開發使用。	依據「嘉義市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定，道路變更為住宅區(住二)，應回饋比例為35%，並規劃為公共設施用地。
二	忠孝路 346巷住宅區內之 4公尺人行步道用地	人行步道用地	住宅區 (住二)	0.01	配合「嘉義市忠孝路346巷住宅區都市更新計畫」案之整體規劃考量，廢除更新地區範圍內之4公尺人行步道用地，以加速閒置公有土地開發使用。	
三	忠孝路346巷北側鄰接總圖基地處	住宅區 (註：由原主要計畫機關6變更為住宅區)	廣場用地	0.24	忠孝路346巷北側鄰接總圖處，規劃為廣場用地，以與總圖之開放空間相串聯。	廣場用地為本案變更都市計畫之回饋公共設施用地，並納入都市更新開發之共同負擔。
四	忠孝路346巷南側鄰接機關(機6)之4公尺人行步道用地	人行步道用地	道路用地	0.05	考量4公尺人行步道用地未來之車輛進出需求，變更為4公尺道路用地，並配合留設道路截角。	總圖都市計畫變更案中，為增加未來防災通行之順暢，已於鄰接本人行步道用地配合留設2公尺道路用地，本案配合將人行步道用地變更為道路用地後，道路用地寬度可達6公尺。
		住宅區	道路用地	0.0005		

七、土地使用分區管制及都市設計準則修訂情形詳表一、表二。

八、公開展覽期間公民或團體陳情意見：無。

專案小組建議意見	本案經簽奉核可，由本市都市計畫委員會委員組成專案小組，由許委員懷群兼任專案小組召集人、許委員啟明兼任專案小組副召集人、陳委員彥仲、周委員士雄、陳委員秉立等 5 人為專案小組成員，於 114 年 4 月 25 日、114 年 9 月 12 日、114 年 12 月 19 日共召開 3 次專案小組會議，並獲具體建議意見如下(歷次專案小組會議記錄及處理情形詳如附件)： 1. 建議配合總圖案最新變更內容因應調整細部計畫書、圖內容。 2. 都市計畫變更回饋公共設施用地部分，建議於細部計畫中規劃廣場用地，並將廣場用地配置於忠孝路 346 巷北側鄰近嘉義市圖書館總館園區處。另建議思考本案與嘉義市圖書館總館園區之間的交通動線關聯，並調整本案土地使用分區管制及都市設計準則。 3. 計畫書相關資料及圖資請更新至最新。
決議	1、 本案變更內容、土地使用分區管制及都市設計準則照委員意見修正後通過。 2、 請規劃單位依照委員意見修正計畫書、圖，惟因變更內容及土地使用分區管制與公開展覽之內容有所不同，俟「變更嘉義市都市計畫主要計畫(部分機關用地(機 6)為住宅區)(配合忠孝路 346 巷都市更新計畫)」經內政部核定後，再行辦理公開展覽，如公開展覽期間無人民或團體陳情意見，免再提會討論，逕依法定程序發布實施。

柒、散會：下午 4 時