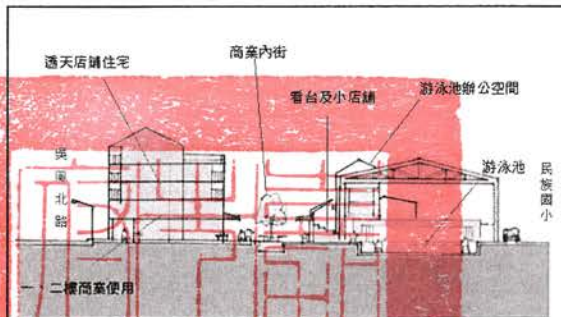
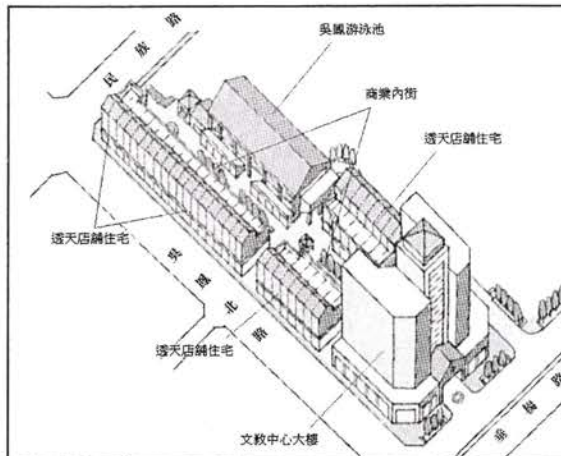


# 擬定嘉義市民族國小西側國有學產地 暨公私有土地更新地區

## 都市更新計畫說明書



嘉義市政府

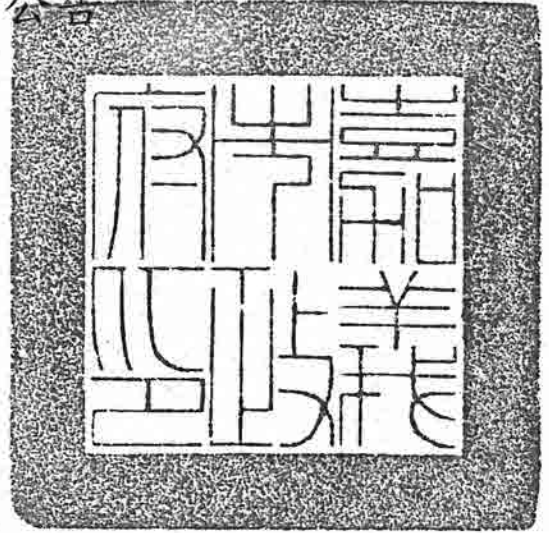
中華民國九十七年一月

檔 號：

保存年限：

# 嘉義市政府 公告

發文日期：中華民國97年2月15日  
發文字號：府工都字第0970125952號  
附件：



主旨：「擬定嘉義市民族國小西側國有學產地暨公私有土地更新地區都市更新計畫」案，業經本市都市計畫委員會第86次會議審議通過，並自即日起公告發布實施，請週知。

依據：都市更新條例第8條。

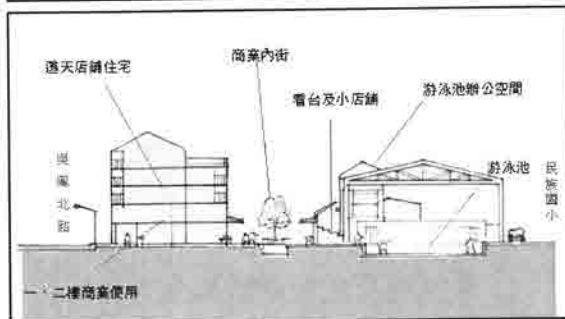
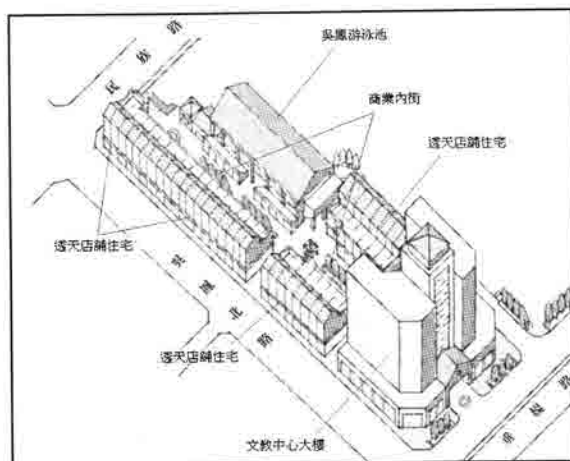
公告事項：都市更新計畫說明書請至本府工務處都市計畫科查閱。

市長黃敏惠

校對：陳瑞達  
監印：林冰心

# 擬定嘉義市民族國小西側國有學產地 暨公私有土地更新地區

## 都市更新計畫說明書



嘉義市政府

中華民國九十七年一月

嘉義市都市更新計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市更新計畫名稱	擬定嘉義市民族國小西側國有學產地暨公私有土地更新地區都市更新計畫說明書	
法令依據	都市更新條例第四條第一款、第五條及第六條第一、二、三、六款	
擬定都市更新計畫機關	嘉義市政府	
自擬更新計畫或申請變更都市更新計畫之機關名稱或土地關係人姓名	嘉義市政府	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽期間	自民國 96 年 4 月 9 日起至 96 年 5 月 8 日止公開展覽共計 30 天。
	公開說明會	民國 96 年 4 月 24 日上午 10 時假民族國小視聽教室舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本案提交各級委員會審核結果	市級	嘉義市都市計畫委員會 96 年 10 月 4 日第 86 次會審議通過。

## 目 錄

壹、擬定單位：嘉義市政府.....	1
貳、計畫範圍與面積.....	1
參、類別：擬定.....	3
肆、法令依據.....	3
伍、辦理緣起與目的.....	4
陸、發展現況.....	7
柒、再發展定位與更新推動策略.....	26
捌、實質再發展計畫.....	33
玖、劃定之更新單元.....	39
拾、都市更新事業實施方式與處理原則.....	42
拾壹、相關配合措施.....	43
拾貳 相關獎助機制.....	48
附錄 1：公開展覽期間人民及團體陳情意見綜理表.....	附-1
附錄 2：嘉義市都市計畫委員會第 86 次會議記錄.....	附-2

## 圖目錄

圖 1-1	更新地區位置示意圖 .....	1
圖 1-2	更新地區及更新計畫範圍示意圖 .....	2
圖 6-1	現況建物樓層及結構分布圖 .....	12
圖 6-2	建物使用型態分布圖 .....	12
圖 6-3	道路系統示意圖 .....	13
圖 6-4	土地權屬狀況分布示意圖 .....	16
圖 6-5	土地使用及交通系統發展特性分析圖 .....	22
圖 6-6	現有地上物分布狀況示意圖 .....	23
圖 6-7	計畫區內現有建物分布與土地權屬管理機關疊合圖 .....	24
圖 7-1	區位開發潛力與限制分析圖 .....	27
圖 8-1	都市設計與活動動線構想示意圖 .....	36
圖 8-2	空間配置方案與規範示意圖 .....	38

## 表目錄

表 6-1	建物樓層統計表 .....	10
表 6-2	建物結構統計表 .....	10
表 6-3	建物使用型態統計表 .....	11
表 6-4	計畫範圍周遭道路概況表 .....	14
表 6-5	計畫範圍周遭公共設施一覽表 .....	14
表 6-6	更新計畫範圍內南門段二小段土地權屬表 .....	15
表 6-7	嘉義市、東區及鎮南里近十年人口表 .....	17
表 6-8	嘉義市產業發展願景表 .....	18
表 6-9	嘉義市公、私部門須增加之住宅供給預測表 .....	19
表 6-10	嘉義市住宅供給市場狀況一覽表 .....	25
表 9-1	更新單元內土地權屬狀況彙整表 .....	41



## 壹、擬定單位：嘉義市政府

本案旨在擬定本市民族國小西側國有學產地暨公私有土地之都市更新計畫，以作為後續推動都市更新事業之參考依據。故未來俟現有地上占用戶拆遷處置後，由嘉義市政府採公辦都市更新方式，進行招商作業及辦理公開評選作業，經評選作業後選定最優實施者將擬定都市更新事業計畫報核並實施之。

## 貳、計畫範圍與面積

### 一、都市更新地區範圍

#### (一)位置

本案都市更新地區位於嘉義市東區，為民族路與吳鳳北路及垂楊路所圍之街區；本案更新地區東側緊鄰民族國小，為嘉義市南門段二小段 89-11 等地號之國有土地、87 等地號之嘉義市有土地、87-3 等地號之嘉義縣有土地，以及 89-17 等地號之私有土地所組成之土地。基地位置如圖 1-1 所示。

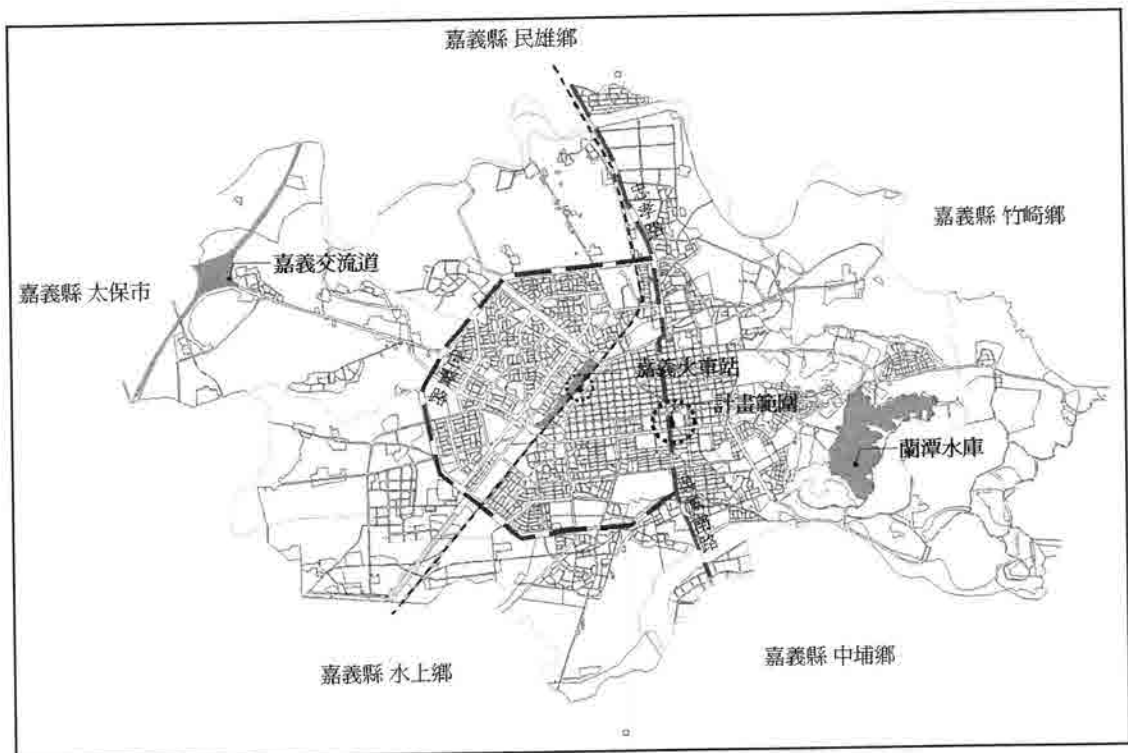


圖1-1 更新地區位置示意圖





## (二)範圍與面積

本案更新地區範圍，北以民族路為界，南臨垂楊路、東界為吳鳳北路、西面與民族國小校地相隔，總計更新地區面積約為 13,403 平方公尺。

## 二、都市更新計畫範圍

本案為都市更新地區範圍與都市更新計畫併案研擬，故本次計畫劃定之都市更新地區即為本案都市更新計畫範圍。本案都市更新地區及都市更新計畫範圍，如圖 1-2 所示。

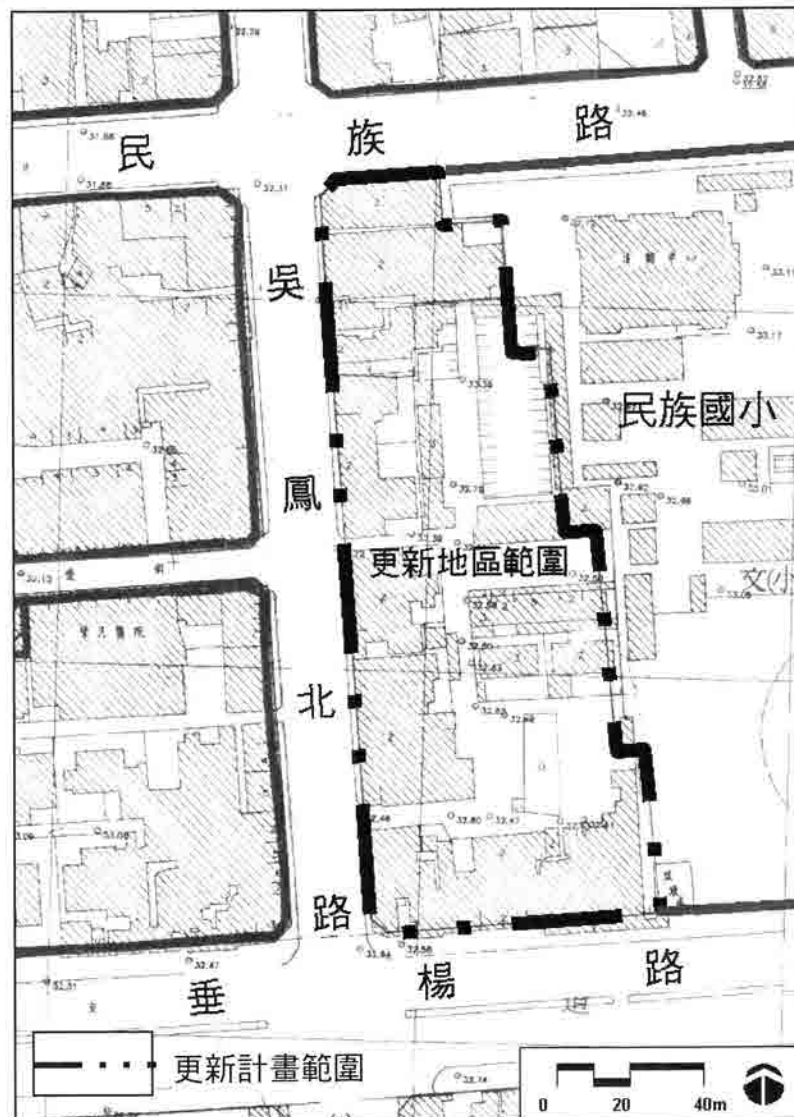


圖1-2 更新地區及更新計畫範圍示意圖





## 參、類別：擬定

本案屬擬定都市更新計畫；並依據更新條例第四條及基地現況，本案採重建方式處理。

## 肆、法令依據

本計畫依據都市更新條例相關規定辦理。主要依據更新條例第四條第一款、第五條及第六條第一、二、三、六款之規定。

### 【都市更新條例】

第四條 都市更新處理方式，分為下列三種：

- 一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
- 二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。
- 三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

第五條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展。
- 四、劃定之更新單元或其劃定基準。
- 五、其他應表明事項。

第六條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

- 一、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。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、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。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值者，亟須辦理保存維護。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。



## 伍、辦理緣起與目的

### 一、辦理緣起

本案推動的重點在於利用公有地更新再發展，以改善老舊窳陋社區環境品質，並配合市政目標的達成，以逐步落實嘉義市「台灣京都」的城市願景。

在此一具備極佳開發區位條件且土地坵塊完整的基地，採都市更新進行環境整理與改造，對於都市發展之整體性，以及老舊市區都市更新的推動而言，將可產生正面且具體的示範效果。

#### (一)提昇公有閒置土地使用效率

本案更新地區位於市中心區邊緣，與市中心區透過民族路、吳鳳北路及垂楊路緊密串連，係為本市重要的文教活動區；基地內土地權屬絕大部份為公有土地，其中國有學產地部份已完成違章占用之地上物訴訟與清除作業。

基地內土地早期為私人占用，國有學產地部分經學產基金管理委員會提出法律訴訟並完成地上物的清除後，目前土地仍呈現閒置狀態，使用效率不彰引發被拆遷戶質疑市府處置違章占用戶標準不一，且形成整體都市環境景觀呈現不協調的現象，對本市都市風貌與土地有效利用而言，均產生負面的影響。

為改善此一現象，故以都市更新方式進行本更新地區之再造與再發展，以促進公有閒置土地有效之利用。

#### (二)改善社區整體生活環境品質

嘉義市在市府建設的帶動下，正朝向一「小而美、美而富」的適居都市發展，同時利用過去既有的醫療與藝文資源，積極開創「健康城市、溫馨家園」的施政目標，以結合行政院推動「台灣健康社區六星計畫」的重要關鍵計畫。

故本案規劃緣起亦在於重建都市內部空間使用的機能與活力，未來透過本案更新地區之再發展，達成改造社區居住環境與休閒品質之提昇，以落實健康城市的目



標，並透過都市更新的操作，依循合理可行的更新程序提出開發策略以及實施方案，以作為落實都市更新事業推動的依據，並達成下列目標：

1. 傳達「健康城市、溫馨家園」的市政新願景
2. 強化「藝文休閒社區」的地區新意象
3. 延伸住商混合使用的環境再造新價值

## 二、辦理目的

都市更新的價值在於以積極的態度，透過獎勵與補助的誘因，創造符合都市發展願景的環境景觀與地產價值。本案南門段學產地採都市更新方式推動之主要目的，係為建立本市公辦都市更新與地區再造的典範。

本案以南門段國有學產地及週邊公私有土地街廓作為更新計畫之標的，由於土地權屬大部份屬國有學產基金管理委員會以及嘉義市政府所管理，故本案可視為教育部與嘉義市政府合作推動公有地都市更新的示範計畫，更將是本市未來推動都市更新政策與制度的重要里程碑，對未來嘉義市朝向「文化藝術之都」的發展願景而言，更向前邁出一步。綜合歸納本更新計畫之計畫目的如下：

### (一)發展嘉義市藝文之都的都市願景

市政府除將嘉義市定位為「花園城市·藝術之都」外，更朝向有利於民生的養生福祉產業發展，以期達到「健康城市·溫馨家園」的施政目標。在此一前提之下，未來本案應以相同的規劃目標與願景作為後續目標，才能延續市政建設的整體性與配合性。故本計畫區都市更新的機能定位目標，應包括下列二個重點：

1. 提出結合台灣京都·藝術之都並重的更新計畫
2. 透過更新計畫的引導，逐步落實環境改善與地產價值。

### (二)促進東區發展為商業與文教結合的休閒活動區

本基地週邊有延續自垂楊路豐富且完整的文教設施廊帶，在市府『小而美、美而富』的永續適居城市施政願景之下，依此一分區發展主軸的定調及特色產業之推動下，應清楚勾勒出文教、休閒與商業的活動機能，以落實並延續都市分區發展特色目標的建構。



故本案推動更新再發展的特性應維持地區活動機能主軸，並引入居民實際生活特性的需求空間為訴求，才能獲得居民的認同，並符合未來環境再造的生機。

### (三) 藉學產地的文教特色提供更新計畫落實的優勢與潛力

本更新地區考量週邊文教休閒設施大量集中的特性，未來在配合更新推動文教主題產業的前提下，將充滿著盎然的發展契機。尤其垂楊路商業活動幹道沿路儘是綠意美質與重要的市政建設；在基地大部份屬於公有土地的前提之下，未來推動更新計畫對於生活、休閒、文教與觀光機能的提昇均將獲得實質設施的支持，而公有地的特性對於辦理更新計畫的推動更是一大助力。



## 陸、發展現況

### 一、土地使用現況概述

#### (一)基地位置

本案基地位於嘉義市東區的鎮南里一帶，其位處市中心之西側地帶，確實範圍東面以民族國小圍牆為界，西至省道台 18 線的吳鳳北路，南以嘉義市內環道的垂楊路為界，而北面則以民族路為界線，包圍基地的剛好是三條貫穿嘉義市東西、南北之主要道路，交通繁忙，四周商業活動繁華，是一塊可高度利用之土地。



#### (二)使用現況

##### 1. 基地外圍仍有部份佔用情況

在國有學產地完成土地拆遷的法律程序後，現況吳鳳北路沿線仍有違章占用戶，未來在辦理及推動更新作業時，應針對占用戶地上物之拆遷議題進行必要之考量與探討。



##### 2. 基地內部舊有民族國小宿舍用地已呈老舊毀壞

基地內舊有民族國小宿舍原屬日據時代的宿舍建築，現況





已呈現毀損，不堪使用。

### 3. 沿街商業活動持續熱絡

目前土地使用現況主要為住宅使用，其次則是住宅混合商業之用途，並集中在吳鳳北路上，以機車修理、家電維修、五金材料、窗簾、以及小部分的餐飲店為主，商業強度甚高；而週邊之商業行為大致以零售業為主，其次為餐飲業。

而在社區設施方面，除了嘉義市立吳鳳游泳池在基地內，及基地東面的民族國小外，並無其他公共設施；但於基地附近周邊則有台電管理處、嘉義市農田水利局、南門派出所、嘉義女中、崇文國小、嘉義市立桌羽球館、民族國小地下停車場等社區設施，所具設施完善，使本基地具備極佳的發展潛力與意象特質，對於未來引進商業休閒使用機能具實質助益。



### (三) 街道系統

更新地區由三條重要幹道所包圍，分別為西側的聯外道路吳鳳北路，北邊的主要道路民族路，和南邊公園道垂楊路，由於此三道路皆貫穿嘉義市的東區，故交通量極高，且使基地的產業活動亦向這三條道路集中。

而基地內僅有一條勉強可供車行的狹小巷道，線住戶僅能以此一道路作進出之用，就都市防災的角度而言存在潛在的危險；而在另一側，民族國小的圍牆完全將基地封閉，故基地對外可及性低；另外在





吳鳳北路上未有人行道，加上店家於占用門前空間，亦使得行人無法順利通行。

#### (四)發展特性

##### 1. 空間現況

在空間方面，基地內之開放空間分佈主要在其中心之地帶，即嘉義縣府職務宿舍四周，但多作停放汽車之用；基地中國有學產地多為廢棄閒置之空間，雜草叢生



並且全部均被圍籬所包圍；另外，區內尚有部分的閒置空間，為建物與建物間之空隙，多由居民堆放雜物及廢棄物。沿街店家多為長期占用戶，故形成街道雜亂景象，亦增加巷道的圍蔽感。整體而言，不論居住或商業使用均缺乏良好的生活空間，且土地閒置之情況嚴重。

##### 2. 建築現況

現有之建物絕大多數為鐵皮搭建的臨時性建築物，其中偶有木構造的日式建築，高度均不超過二樓且集中於沿街面，沿街建物大部分作商業使用，基地內部則有嘉義縣府職務宿舍。

由於線住戶每戶面積狹小，且戶間距離甚近，故居住環境與衛生環境欠佳；僅嘉義縣政府的職務宿舍為鋼筋水泥結構之住宅，以連棟透天厝型式位於基地的內部，居住空間品質尚可，數量約有 10 戶。整體而言，區內大部分的日式木構造建築已被棄置，部分更已倒塌，使基地之空間紋理更為零碎，而沿街界面之鐵皮屋構造簡陋，加上店家亂架招牌，更使街道雜亂無章。

## 二、現況調查分析

### (一)實質發展現況調查分析





## 1. 土地使用現況調查

### (1) 建物樓層分析

基地內建築物樓層現況均為低矮的建物，多數為二層樓以下，佔了全部建物 90%以上之比例。其中一層樓的建物包含了許多棚架類的臨時性建物。若從樓層分布現況分析，臨計畫道路旁者皆為一、二層樓的建物；另有嘉義縣府職務宿舍位於吳鳳北路 36 巷內，為兩排三層樓的建物群。

表 6-1 建物樓層統計表

樓層數	棟數	百分比
1 層樓	56	49.12%
2 層樓	49	42.98%
3 層樓	9	7.89%
總計	114	100.00%

### (2) 建物結構分析

在建築物的結構方面，區內建物多以金屬材質及磚造為多數，各佔約 35%及 30%左右，其次則是臨時性建物有 21%的比例。而鋼筋混凝土的建物所佔的比例較少，是為嘉義縣府職務宿舍以及吳鳳游泳池。至於磚造建物大部份分布於民族路與吳鳳北路交口的區域，金屬材質建物則以臨吳鳳北路為主。

表 6-2 建物結構統計表

結構	數量	百分比
金屬(M)	41	35.96%
磚造(B)	35	30.70%
鋼筋混凝土(R)	14	12.28%
臨時性建物(T)	24	21.05%
總計	114	100.00%

### (3) 建物使用型態分析

在建物使用型態方面，住宅及商業使用各約佔半數。商業型態的業種則以零售業最多，其次是餐飲業及修理服務業，另還有零星的其他服務業。而目前閒置者多為待租的情況，廢棄的亦有約五戶。分布狀況以臨民族路、吳鳳北路、垂楊路作商業使



用為主，住宅則分布於巷內。

表 6-3 建物使用型態統計表

使用別	戶數	百分比
住宅	31	43.66%
零售業	15	21.13%
餐飲業	7	9.86%
修理服務業	5	7.04%
醫療保健服務業	1	1.41%
文化康樂服務業	1	1.41%
其他個人服務業	2	2.82%
閒置	2	2.82%
廢棄	5	7.04%
建物已拆	2	2.82%
總計	71	100.00%

## 2. 交通及公共設施系統現況分析

### (1) 道路系統現況

基地所在的街廓被三條重要幹道所包圍，分別為聯外道路吳鳳北路，主要道路民族路，以及公園道垂楊路。而街廓東側民族國小旁共和路，未來將拓寬開闢為 40 米之公園道。

—吳鳳北路沿線：吳鳳北路北連通至嘉義市政府，並於北門車站附近銜接至省道台一線，往南則連接至八掌溪河濱公園，為通往阿里山之主要道路，即為省道台十八線，也就是俗稱的「阿里山公路」；路寬為 22 至 30 米，本段計畫寬度則為 22 米。吳鳳北路兩側商業活動甚為熱絡，而周圍之商業類型亦相當繁雜，本路段以通訊、電子、機車修理業等居多。

—垂楊路沿線：垂楊路為嘉義市區內重要的東西向道路，亦為嘉義市區內環道路系統的重要幹道，再加上係屬園道性質，因而為此區段之重要道路。垂楊路與該街廓之南邊相鄰，此段道路之兩側以文教設施為主，包括嘉義女中、崇文國小與民族國小。



圖6-1 現況建物樓層及結構分布圖

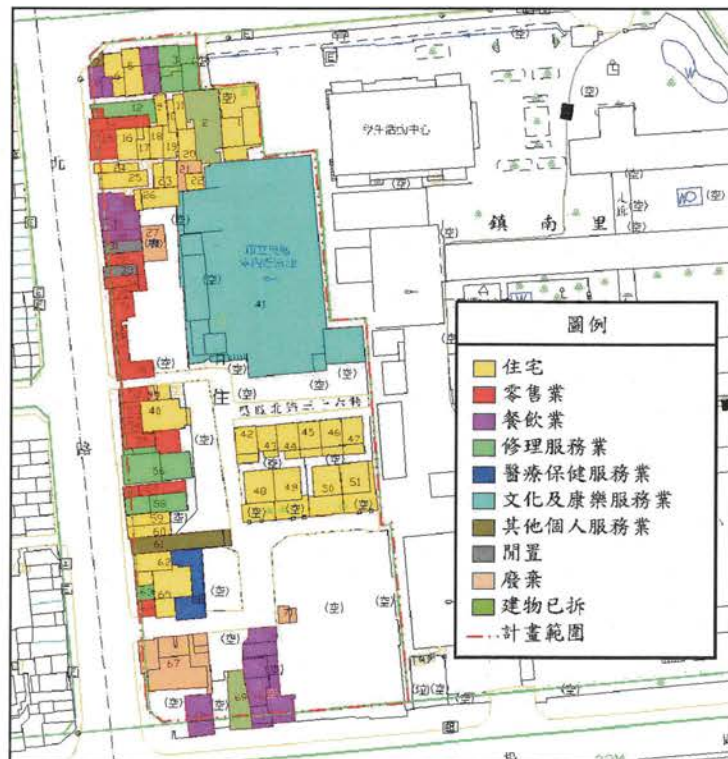


圖6-2 建物使用型態分布圖



- 一 民族路之沿線：民族路在嘉義市為重要之東西向主要道路之一，屬於縣道159線之一段，沿路商業活動相當熱鬧。該街廓北側與民族路相鄰，而民族國小之大門設置於民族路舊南門圓環一側，東行可至嘉義高中並銜接至縣道159甲。雖然民族路是嘉義市區商業活動最熱絡的道路，但接鄰本街區之民族路以東即將進入住宅區與市區邊緣，故商業活動至此已經有明顯趨緩的情形。
- 一 公道五計畫道路：公道五北至南門圓環，南至南興路，計畫寬度38及50公尺，目前為共和路、宣信街、南田路等較窄的街道，尚未開闢，現況計畫道路上大多為待拆除之老舊住宅，其結構則以木造及磚造為主。公道五於嘉義市之定位被規劃為公園道路，因而未來該道路之將進行拆除地上物、拓寬以及道路景觀工程，屆時沿街之景觀亦會隨之產生大幅度的改變。

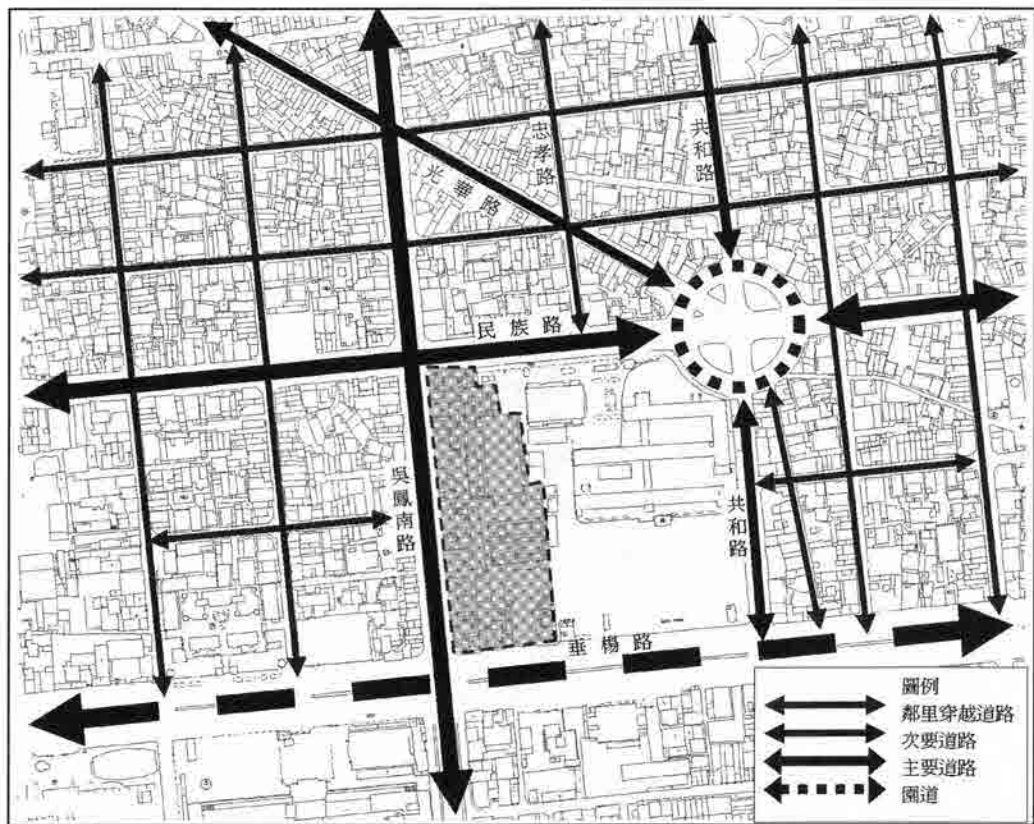


圖6-3 道路系統示意圖





表 6-4 計畫範圍周遭道路概況表

道路名稱	方向	路寬	道路層級	人行道
吳鳳北路	南北	22M	聯外道路	×
垂楊路	東西	44M	公園道	○
民族路	東西	22M	主要道路	×
公道五計畫道路	南北	38-50M	公園道	-

## (2) 公共設施現況

本案更新地區周邊之公共設施，在公園綠地方面，西側有一全市性的公十六尚未開闢，可經由康樂街及垂楊路與基地連結。另外由民族路或垂楊路往東行駛則可到達二二八紀念公園。其它附近的社區公園有共和路上的文昌公園。

在體育設施方面，目前位於基地內有市立吳鳳游泳池，此外周圍亦分布了：市立桌球館、羽球館、游泳池，以及往垂楊路東側方向有體育館、網球場等。

表 6-5 計畫範圍周遭公共設施一覽表

公共設施項目	名稱	與基地連結之道路
公園綠地	公十六〈未開闢〉	垂楊路、康樂街
	二二八紀念公園	垂楊路、民族路
	文昌公園	民族路轉共和路
體育設施	吳鳳游泳池	吳鳳北路 36 巷
	桌球館、羽球館	吳鳳南路
	體育館、網球場	垂楊路
行政機關	南門派出所	民族路
	台電管理處	垂楊路
	農田水利會	垂楊路
醫院	榮民醫院門診中心	吳鳳北路
學校	民族國小	垂楊路、民族路
	崇文國小	垂楊路
	嘉義女中	垂楊路
	嘉義家職	垂楊路轉和平路
	華南商職	民族路

而沿吳鳳北路往北不遠處即是市政府，因而在吳鳳北路沿線分布較多行政機關，如：東區區公所、東區戶政事務所、環保局。而周圍分布的行政機關有：南門派出所、台電管理處、水利會等單位。



另外計畫範圍附近亦聚集許多的學校單位，包含了：民族國小、崇文國小、嘉義女中、嘉義家職、華南商職等，因此是重要的文教行政區。

### 3. 土地權屬調查分析

本案更新地區範圍內之土地為嘉義市南門段二小段，其土地所有權單位分屬中華民國、嘉義市、嘉義縣以及張文一、陳森下等五個單位。

就所有權而言產權所屬狀況尚屬單純，私人土地僅有兩筆，其餘皆為公有地。若以管理機關加以細分，國有土地分屬教育部、國有財產局以及嘉義市所管理，嘉義市有地則分屬嘉義市政府以及民族國小所管理。

詳細之土地權屬及分布狀況，分別如表 6-6 與圖 6-4 所示。

表 6-6 更新計畫範圍內南門段二小段土地權屬表

地號	所有權人	管理者	94 年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )	面積比例(%)	租約
87	嘉義市	民族國小	87,010	447	3.34%	×
87-3	嘉義縣	嘉義縣政府	88,408	115	0.86%	×
87-4	嘉義縣	嘉義縣政府	92,203	535	3.99%	×
88	嘉義市	民族國小	94,000	1,160	8.65%	×
89-11	中華民國	教育部	27,595	3,795	28.31%	×
89-12	中華民國	教育部	42,967	3,123	23.30%	×
89-13	中華民國	嘉義市政府	24,100	800	5.97%	×
89-14	中華民國	國有財產局	82,816	385	2.87%	×
89-15	中華民國	教育部	24,100	160	1.19%	×
89-16	中華民國	國有財產局	24,100	174	1.30%	×
89-17	張		94,000	18	0.13%	—
89-18	陳		71,632	66	0.49%	—
89-19	中華民國	國有財產局	64,043	13	0.10%	×
89-20	中華民國	國有財產局	24,100	3	0.02%	×
91	嘉義市	嘉義市立體育場	24,100	764	5.70%	×
91-5	嘉義市	民族國小	34,282	1,845	13.77%	×
合計	—	—	—	13,403	100.00%	

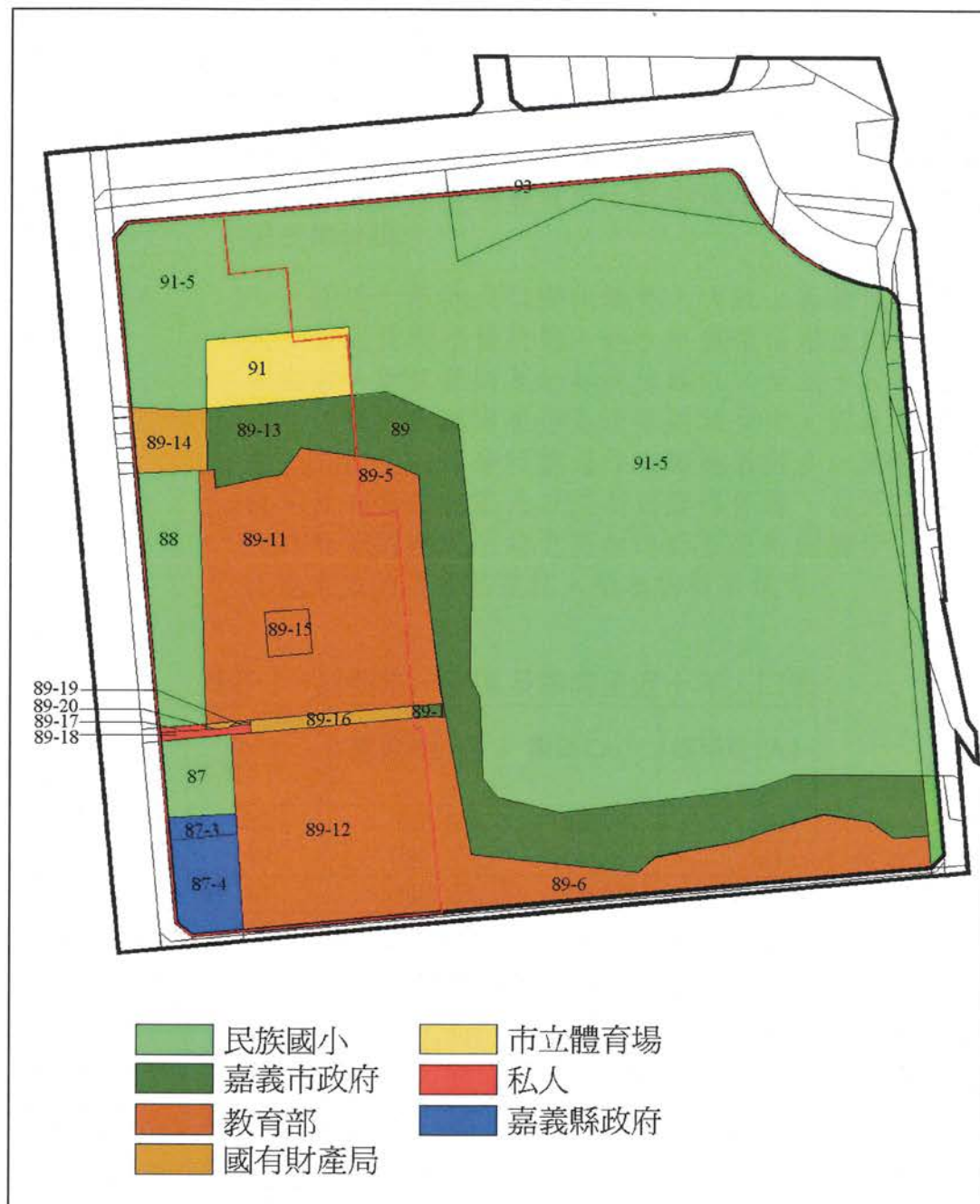


圖6-4 土地權屬狀況分布示意圖

## (二)非實質發展現況分析

### 1. 社會、經濟資料蒐集與分析

#### (1)人口結構

嘉義市面積約有 60.0256 平方公里。概略可由文化路分隔東、西兩區，本更新地區位於東區鎮南里。截至 94 年 11 月底止嘉義市人口為 272,062 人





，人口密度 4,532(人/k m<sup>2</sup>)；東區 128,804 人，人口密度 4,423(人/k m<sup>2</sup>)；鎮南里為 490 人，人口密度 76,563(人/k m<sup>2</sup>)。由此可以看出，東區人口密度略低於全嘉義市。相對的，鎮南里的的人口密度卻遠大於東區及整個嘉義市，故本區域屬於人口相對稠密的地區。

從近十年的人口變化趨勢，大致上嘉義地區的人口變化呈現平穩狀態。近十年僅微幅增加約一萬人左右，而東區則是起起伏伏地以二至三千人的數量在增減，但鎮南里卻是逐年的減少中。因此可推斷人口增加的部分可能遷往市郊地區較多，而發展較早且老舊的社區人口成長則顯得停滯，甚至出現人口外流的現象。故更應加速都市更新的腳步，以促進東區的再發展並注入全新的發展活力。

表 6-7 嘉義市、東區及鎮南里近十年人口表

年度 \ 地區	嘉義市(人)	東區(人)	鎮南里(人)
85	262,860	130,021	569
86	262,822	128,818	574
87	263,050	128,979	564
88	265,109	130,052	561
89	266,183	130,112	521
90	267,993	130,754	512
91	267,907	131,286	496
92	269,594	132,362	484
93	273,540	132,115	498
94-11	272,062	128,804	490

## (2) 產業經濟現況

本市向來以三級產業為產業發展重心，而以農、林、漁、牧業為主的一級產業則逐漸沒落，二級產業亦有減緩之趨勢。就整個總體產業狀況而言，東、西區的產業發展趨勢與全市相同。

在一級產業方面，至民國 93 年底止，嘉義市總計有 3,970 戶農戶人口數，而東區有 1,663 戶，相較於西區 2,307 戶，東區從事農作人口較少。在二、三級產業方面，嘉義市早期發展較早，且為省轄



市，在經濟活動上向來以三級產業為主。而東區的工商及服務業狀況雖然企業家單位數略低於西區，但全年生產總額卻較高。就整個企業單位數而言，批發、零售及餐飲業佔大多數，其次為社會服務及個人服務業居第二位，其餘尚有製造業、工商服務業、營造業、運輸、倉儲及通信業、金融、保險及不動產業及水電燃氣業。

東區各企業單位全年度生產總額，以批發、零售及餐飲業為例，雖其企業單位數最多，但生產總額卻為全區第二。企業生產總額最高為製造業，其次才是批發、零售及餐飲業與社會服務及個人服務業。

### (3) 產業發展願景

依據嘉義市綜合發展計畫，未來本市的產業發展目標將以「精緻既有民間產業，紮根開創未來科技」為主軸，詳如下表所示。其中本案更新地區未來可能配合發展之產業應以藝文或觀光產業為主。

表 6-8 嘉義市產業發展願景表

產業別	發展目標
生化科技產業	未來將優先推動原料藥產品、製藥產業、畜用疫苗產業、花卉產業及生物農藥產業等五個產業群。 未來發展生化產業以「突破既有產業效能、整合民間投入資源」為指導策略。
精緻休閒農業	積極輔導農民栽種附加價值高之農作物。 透過良好的產業行銷與公共設施之建構，延伸產業發展的附加價值。 積極營造「美麗花世界」之地方特色並凝聚社區總體意識，以利觀光產業之推行。
藝文產業	藉由各大型文化設施設置所吸引之藝文人才，結合（甚至開創）既有公共設施規劃科文專區。 植根藝文產業以強化藝文活動推展。
觀光產業	以「都市內藝文休閒之遊」與「都會區自然遊憩之旅」為發展主軸。 前者主要希望透過良好的大眾運輸系統及整合性假日休閒活動的配合，建立一個優質且具深度的都市旅遊環境。 後者朝向整合嘉義縣、市之自然景觀資源，營造一個便利、完善的都會區遊憩環境。
區域分工、發揮特色	自然資源方面，透過整體規劃及適度開發以達成區域資源共享。 人文資源方面，透過相互合作與人力支援以建構共同成長的藝文發展環境。

資料來源：嘉義市綜合發展計畫



## 2. 土地公告現值及住宅供給預測

### (1) 土地公告現值

目前沿吳鳳北路一側之公告土地價格約在每平方公尺 9 萬元之譜；國有學產地部份因屬於街廓裡地，地號 89-11 及 89-12 之兩筆土地，其公告現值則分別只有每平方公尺 27,595 元以及 42,967 元，可明顯得知裡地與臨街地土地公告現值之差距。故將全部土地劃為都市更新地區進行土地整合後，未來以一完土地坵塊的方式劃設更新單元，則方能有效地提升更新地區的開發效益。

### (2) 嘉義市住宅供給預測

依「嘉義市住宅建設計畫」分析，嘉義市公私部門須增加之住宅供給量，近程(89~92 年)而言，公、私部門須增加之住宅供給量為 13,077 戶，以中程(93~96 年)而言，公、私部門須增加之住宅供給量為 13,729 戶，以遠程(97~100 年)而言，公、私部門須增加之住宅供給量為 8,855 戶。

表 6-9 嘉義市公、私部門須增加之住宅供給預測表

目標年	發展目標→供需均衡		
	公部門住宅供給 (以 10% 為目標)	私部門住宅供給 (以 90% 為目標)	總計
87~88 年	185	1,666	1,851
近程(89~92 年)	1,308	11,769	13,077
中程(93~96 年)	1,373	12,356	13,729
遠程(97~100 年)	886	7,970	8,855
總計	3,752	33,761	37,512

資料來源：嘉義市住宅建設計畫，民國87年8月。供需總量已含5%之空屋率

## 三、更新區發展特性分析

本案更新地區位於嘉義市都市計畫區市中心商業區的邊緣，目前土地使用分區為住宅區，週邊土地使用計畫分區有延續自市中心區的商業區及多所學校與機關用地，且區位接近二條公園道路之交會處；整體休閒及文教環境的規劃意象完整。依目前都市計畫住宅區之建蔽率為 60%，容積率為 240%。

### (一) 土地使用發展特性



更新地區北側與西側街區均為商業區，但目前商業發展現況尚未十分蓬勃，主要的商業活動仍出現在街廓外圍之鄰街面，且商業活動並未延伸至鄰里街道與巷弄內，此現象可能與本區段已經為市中心商業區邊陲有關；而基地之東側緊臨民族國小，與住宅區活動互動較不顯明，且南側之垂楊路屬於大尺度的景觀公園道路，而臨垂楊路之北緣土地亦多為公共事業用地，故與南面之住宅區間亦無明顯空間與活動連結關係。

目前週邊地區土地使用發展現況約可歸納以下幾點特性：

1. 位於市區商業分區與住宅分區之過渡地帶：

本計畫區仍屬於市中心區之範圍內，北與西側為商業分區、南與東側則以住宅分區為主；現況之沿街商業活動亦發展至吳鳳北路與垂楊路口為止，因此基地在土地使用發展上，位於商業與住宅分區之過渡地帶。

2. 週邊已經開闢使用之公共設施均提昇本案基地之開發價值：

目前計畫區週邊之民族國小與崇文國小等學校均提供本基地優良的學區選擇；另外電力公司與水利會之機關，平時為民眾洽公匯集之場所，吳鳳游泳池則為居民從事運動的重要去處，民族國小操場更有地下停車場可供民眾停車；因此對於本基地更新開發均有正面加成的效果。

3. 週邊尚未開闢之公共設施用地亦多有地上戶：

除本案計畫區之外，基地西側之公十六與東側之公道五用地，目前均有地上戶使用中；故可能影響後續開闢的時程與進度。未來公園與公園道興闢後，可望進一步提昇本計畫區更優越的公共設施服務區位條件，進而反應在更新開發的誘因與契機之上。

4. 吳鳳游泳池為民眾從事游泳運動的重要場所，具備再發展核心價值：

吳鳳游泳池設立已久，為地區民眾重要的體育活動據點；惟目前本案基地景觀環境頹壞，且受限於地上戶拆遷之議題，故使得游泳池未能成為帶動地區發展的核心元素。



## (二)交通系統發展特性

本市以世賢路外環道系統提供疏導過境性交通之機能，惟目前尚未全部完成。內環道路則以公園道系統為主軸，市區外圍以環狀的公園道圍繞，並同樣以公園道向外發散來串接內外環道之間的交通；但目前大多數的園道亦尚未開闢完成，已開闢完成的部份則以垂楊路為典型。

本計畫區周邊的道路系統，包含聯外道路(吳鳳南北路)、主要道路(民族路)、次要道路以及公園道(垂楊路)等層級，交通區位頗為重要。目前基地週邊交通系統發展特性概略有以下特性：

### 1. 吳鳳路銜接阿里山公路，為出入市區的重要連外道路

吳鳳(南)路銜接阿里山公路之起點，故為觀光客出入本市市區與前往阿里山的重要聯絡要道；吳鳳(北)路則可通達本市市政中心，平時交通繁忙。

### 2. 民族路與垂楊路層級定位之存在結構性的差異

民族路東端可由嘉雄陸橋跨越鐵道，往西可接入大雅路，具備連外道路之特性；然而沿線多商業活動，路口眾多且路寬僅 22 米，故影響其交通運輸機能。垂楊路雖寬達 44 米且具備公園道特性，但是道路西端無法跨越鐵道而成一無尾路，其道路定位較為模糊。

### 3. 吳鳳北路與民族路及垂楊路之路口為重要交通節點

此二處路口不但是市區重要的交通路口，更是本案基地重要的空間節點。民族與吳鳳路口為市區交通的重要輻輳，且為商業與住宅活動轉換節點；垂楊路具備公園道之性質，故垂楊與吳鳳路口亦為重要的交通門戶節點。

### 4. 市區內部道路系統較狹窄，外圍交通路網結構顯明

市區道路由於開發年代較早而路寬較窄，但沿街多有店家從事商業活動；基地外圍地區之交通路網則以公園道系統與世賢外環道系統建構而成，其系統結構較為顯明且道路亦較為寬敞。

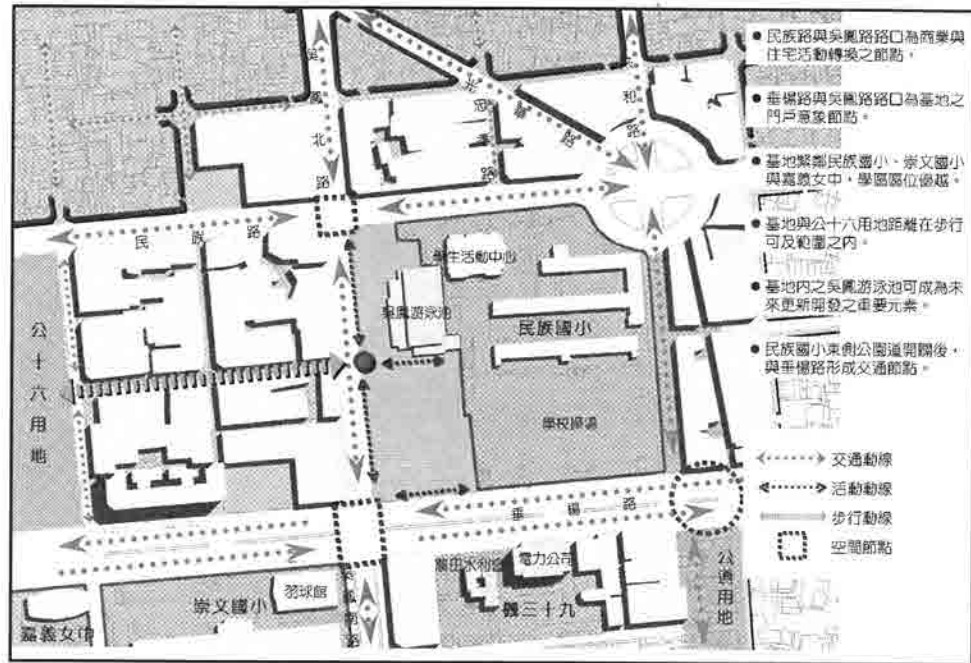


圖6-5 土地使用及交通系統發展特性分析圖

### (三)土地產權發展特性

依據現行都市計畫，本都市更新地區屬於第三種住宅區，佔地面積約 13,403 平方公尺；其中教育部之學產地約有 7,078 平方公尺，其他公有土地約有 6,246 平方公尺，私有土地則僅有 79 平方公尺。

除了公有地面積所佔比例較高之外，再就土地區位以及公告現值等面向分析，基地土地產權略有以下特性：

#### 1. 各公有土地欲單獨開發均受限制。

國有學產土地部分僅於垂楊路上有部分面寬臨路；市有土地雖多為沿街地，但其可開發縱深不足；其餘之土地則面積規模太小。故更新地區之劃設以全區土地為範圍，否則後續更新開發效益將大打折扣，且其與吳鳳北路間占用戶之地上物若不處置，將影響計畫區更新後之地產與不動產價值。

#### 2. 公有土地佔絕大多數，有利於以都市更新方式推動

根據都市更新條例之規定，更新單元內之公有地將一併參與更新；因此都市更新有利於整併範圍內各土地管理機關，可以順利排除土地整合方面的阻力。





此外，若能經由都市更新由私部門實施者提供安置計畫，則亦能有效化解公有地地上占用戶之反對意見。

### 3. 私有土地比例極少，亦有利於以都市更新方式推動

目前基地範圍內私有土地比例未達百分之一，且地籍坵塊臨路面寬均未達 2.5 米，欲單獨開發有其困難。故若採都市更新方式推動地產開發，則可創造較高的地產價值。

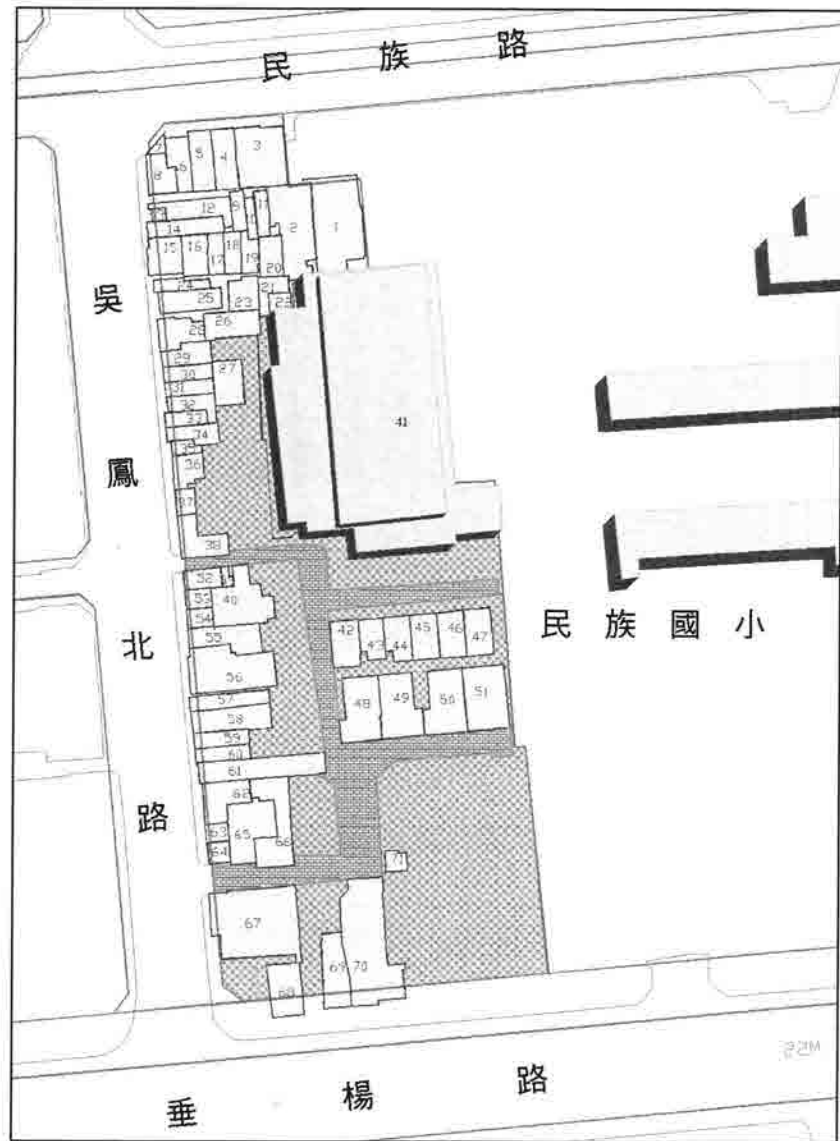


圖6-6 現有地上物分布狀況示意圖



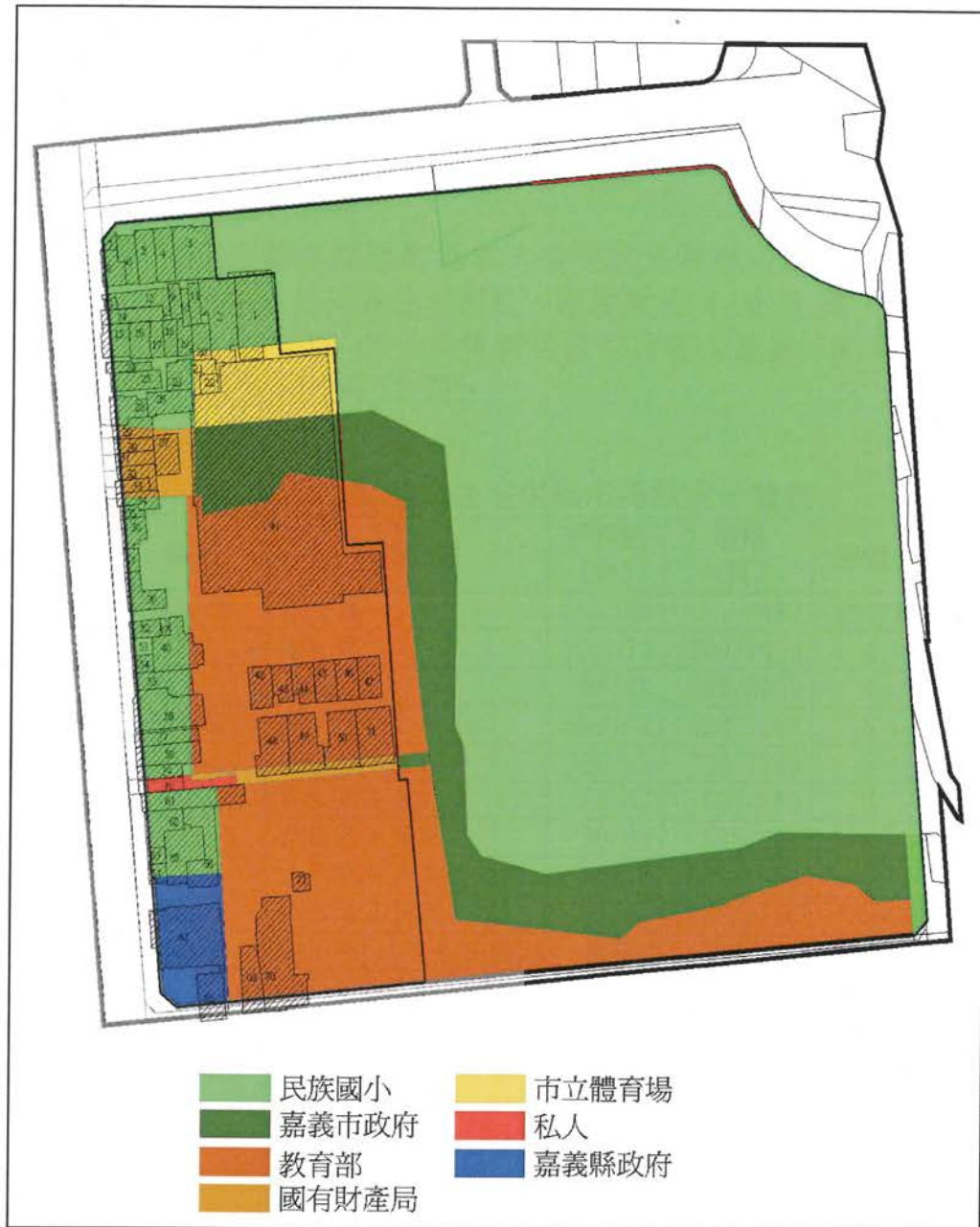


圖6-7 計畫區內現有建物分布與土地權屬管理機關疊合圖

## 五、市場發展特性

### (一)店住大樓市場

參考近期本市店住大樓推案的「湖濱高第」，位於雅竹路鄰近蘭潭風景區。樓層數約在 10 至 11 樓，每戶單位坪數約 43 坪，單價為 11.2 萬(元/坪)。

### (二)住宅別墅市場



近期本市住宅別墅推案多坐落於環境優雅之郊區且採大坪數規劃。樓層數約 3 至 5 樓，每戶坪數平均在 100 坪左右，單價約 11 至 13 萬(元/坪)。

### (三)店舖住宅市場

近期店舖住宅推案大多坐落於市中心商業區邊緣，坪數略小於郊區住宅別墅。樓層數約 4 至 5 樓，每戶坪數平均約 90 坪；單價則因區位而產生差異，約莫在 14 至 20 萬(元/坪)之間。

表 6-10 嘉義市住宅供給市場狀況一覽表

類型	案名	基地位置	戶坪數 (坪)	價格 (萬)	樓層	總戶 數	單價 (萬)
店住大廈	湖濱高第	雅竹路	43	480	10/11	51	11.2
透天住宅別墅	美麗殿	雅竹路	73	900/1000	4	42	13.0
透天住宅別墅	自然	金龍街	88/130	988/2000	4	27	13.3
透天住宅別墅	時代廣場	興業西路仁愛路口	60/102	898/1589	5	59	15.3
透天住宅別墅	優雅	嘉義公園五福街	80/95	770/1200	5	19	11.1
透天住宅別墅	法國森居二	林森東路 820 號	49/67	630/880	3	82	13.0
透天住宅別墅	鯨語錄	世賢路吳鳳路口	50/63	538/698	4	31	10.9
透天店舖住宅	震群富域	民生南路大同國小後	60/70	889/1589	4	50	18.8
透天店舖住宅	嘉義之冠	中山路嘉商正對面	72/87	1288/2880	5	44	25.5
透天店舖住宅	狀元的家	新民路(近民生南路)	48/64	580/985	4	29	13.7



## 柒、再發展定位與更新推動策略

### 一、區位發展潛力與限制分析

#### (一)區位開發潛力分析

本都市更新地區與垂楊景觀園道，體育場相鄰，以其區位的特殊價值，未來發展的潛力應架構於文教景觀的整體發展之下，掌握休閒意象、商業消費與優質社區的主題，並在公有地更新的發展前提下，成為推動嘉義市中心地區兼具教育服務與商業活力的投資誘因，綜合而言，本更新地區的發展潛力包括：

#### 1. 現況開發強度低且並無特殊保存價值，可適用重建之更新方式

除民族國小之外，沿吳鳳北路一帶多為景觀不佳、環境品質低落、缺乏維護且無保存價值之建成地上物或既有空間。故未來有利於以大刀闊斧式的重建方式進行都市更新開發。

#### 2. 區位緊臨高中及小學學區，文教氣息與氛圍濃厚

基地週邊地區有多所學校，中小學學子出入頻繁，文教氣息與氛圍相當濃厚。本更新地區位居教育活動萃集之處，應積極提供具文化教育、社會教育或休閒活動等設施之功能。

#### 3. 商業活動熱絡，可規劃運動、休閒、SPA 等主題商業設施與活動空間

就區位而言，本計畫區為發展複合式商業活動之有利區位，且基地內部有市立游泳池，可參考他縣市游泳池委外經營模式，規劃運動休閒、SPA 養生等主題活動設施及空間。

#### (二)區位開發限制分析

目前地上占用戶與土地管理現況是阻隔本案土地再利用的主要限制條件；另外基地與民族國小相鄰，未來發展腹地亦受到限制，對於不動產的投資願景而言，可能減損開發價值；而基於私利的占用行為，更是傷害空間意象與公地權益的不良示範。



### 1. 實際可利用之土地面積有限且形狀狹長

本更新地區呈南北長、東西窄的狹長狀且面積不足 2 公頃。因此未來開發類型與規模稍受限制。

### 2. 位於商業與住宅使用之過渡區位，空間自明性低，發展定位待釐清

更新地區位處住宅及商業區之過渡區位交界處，都市發展定位模糊。且現況缺乏城市意象、風格與自明性。故本案基地應扮演界面轉換的角色，避免因使用屬性差異而喪失活動連續性；且商業活動應收斂其強度與其向外圍蔓延的趨勢。

### 3. 土地公告現值高，直接衝擊更新後不動產市場行情

本案基地平均公告現值每坪約在 15 萬元之譜，未來在更新開發產品型態與價格上均產生獲利壓縮之影響；故應透過都市設計規範及景觀計畫等空間規劃設計方式，以提昇更新後不動產市場價值。

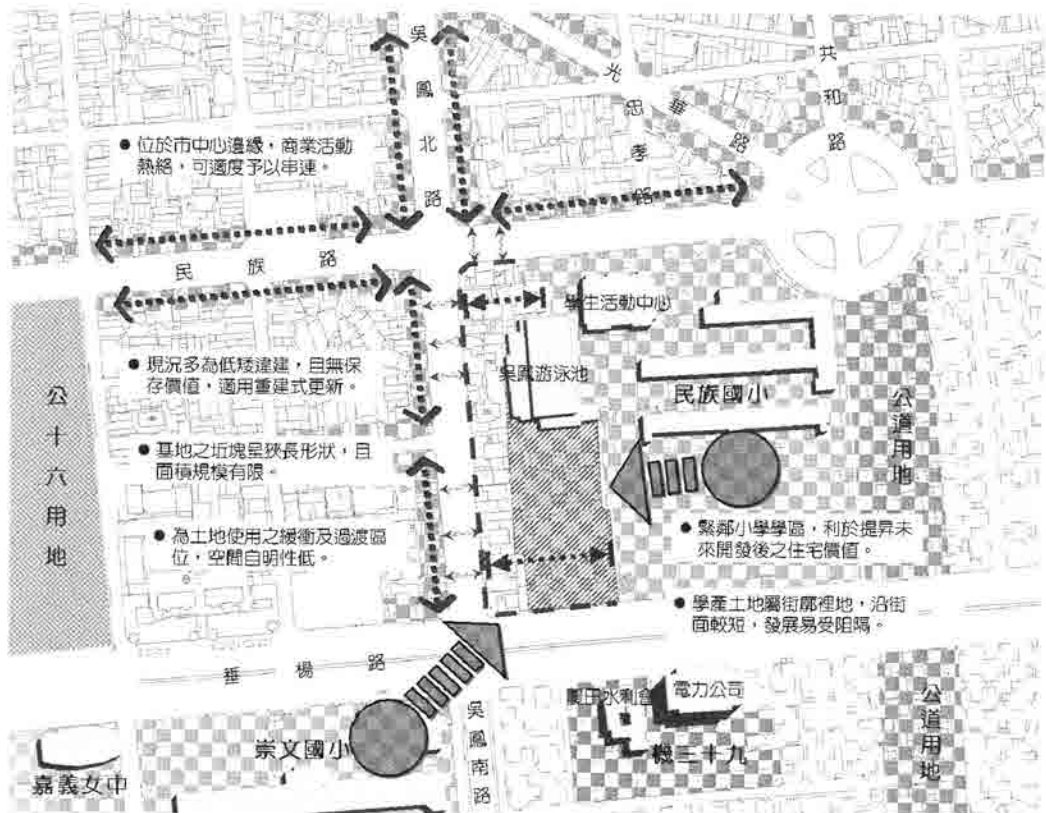


圖7-1 區位開發潛力與限制分析圖



## 二、計畫再發展定位

再發展定位應以符合全市整體發展定位的系統層級性為原則，以建構合乎全市性與鄰里性需求的定位型態，一方面避免陳義過高，另一方面可增加定位落實的可行性。

### (一)空間發展定位分析

強調層級性定位的重要性，因應不同階層活動引進對各種空間設施的配套及需求。

#### 1. 全市性空間再發展定位：整合文化、產業與生活機能的藝文主題新核心

本更新地區應強化全市性資源整合的效應，並配合垂楊路、民族路與吳鳳北路交通運輸串連效應，提高與全市性整體活動的關聯性。

#### 2. 東區空間再發展定位：強化土地資源整合與活動機能改造的新願景

公有土地資源的整合與開發共識，是本案更新推動的重要策略，透過都市更新對活動機能的改造，充份引導公部門對不動產開發的意願，帶動東區再發展的新願景。

#### 3. 更新區空間再發展定位：提昇文教消費與生活水準的新社區

基地本身並不具備文化資產價值，但週邊設施與學產土地的開發特性卻可能誘發土地更多的附加價值；後續開發應配合學產土地興學助學的社會責任與特徵，以提昇社區生活水準。

### (二)市場發展定位分析

地產開發的產品項目是未來開發的成敗關鍵，在一連串都市涵構與空間界面的分析之後，本更新地區開發項目概略可涵蓋集合住宅使用、鄰里層級商業使用，以及文化教育設施。然而明確的開發項目除了考量市場面的分析，尚需配合實施者的意圖才能完成對開發內容的設定。

以上所設定的開發類型與設施，仍應為住宅區土地使用分區管制內可以允許使用的項目。





## 1. 就都市土地使用與市場族群分析

考量本更新開發基地在本市的空間結構以及土地使用之區位優勢，考量各項產品之間可能產生的互補及排擠效果，並透過市場區隔，分析適合的開發項目與產品。

### (1) 住宅市場導向

考量更新地區所位處的良好學區區位，未來本基地可望吸引擁有學齡兒童的家長青睞；而周邊各級學校亦有收入穩定的教職員工，故本基地亦是相當理想的住宅選擇區位。因此，本更新開發內容之市場定位，將住宅消費市場的族群設定在有學齡兒童的家庭，以及週邊學校的教職員工。

### (2) 商業行為活動

更新地區所引入的商業活動型態應具備兩個目標以及一個限制，分別是「延續商業活動且減緩商業強度」以及「服務基地住宅住戶需求」等兩項目標，以及「不得與住宅活動衝突」的限制條件。因此，例如：便利商店、洗衣店、咖啡店、餐廳、事務所、診所、通訊服務業、健身服務業以及一般日常服務業…等均可適量地引入。

另外因應學區學子之需求，可適度發展幼兒安親班、國小才藝班、國高中補習班…等文教機構；而學生族群喜好駐足的書局、資訊及音樂產品賣場，都應是未來開發產品市場定位的重點。

## 2. 就學產土地應具備的社會責任分析

為達成學產地所肩負的社會責任，未來部分地產開發項目應能具備文化傳承與社會教育功能，並交由學產基金會自行或委外經營。

- (1) 配合鄰近文化教育之土地使用活動，提供教育推廣、進修，以及文化與藝術展演空間。
- (2) 針對學校教育及地方產業特色，適度引進電腦資訊服務業。
- (3) 因應外地學生或公教人士的需求，引進具住宿機能的公教會館。
- (4) 滿足各級學校教職員可能的住宅需求。



(5)其他與文教服務等創新類型的產業使用類別。

### 三、更新推動策略

(一)以權利關係清查與整合為起點，加速更新事業概要的落實。

#### 1. 權屬與區位的清查

計畫區內土地 99%以上均屬公有土地，管理機關分屬國產局、教育部、嘉義市、縣政府等，為有效掌握更新計畫推動的時機與時程，同時促進公部門之間對更新計畫的支持，應確實清查公有地與地上物的概況進行分析，同時評估不同開發情境可能產生價值的影響，以作為更新發展策略與事業概要研擬之必要作業。

#### 2. 地上物使用的清查

地上物使用狀況對於後續更新事業計畫有關權利價值變換的評估具有重要的意義；依現有地上物使用的狀況，可分為占用與合法居住二類權利關係，故權利價值計算與安置計畫的推動將產生不同的財務反應。但未來實際辦理更新事業計畫時，占用戶問題如何在符合公平合理的前提下，給予必要輔導或救濟，應有必要的替代措施，方可減少不必要的干擾。

(二)以更新事業概要操作，強化推動計畫的說服力。

透過事業概要計畫的操作，可針對權利轉換時之重建價值據以檢核計算投資的可行性，提高私人參與更新實施者的意願。一般而言更新單元事業概要操作的變數包括四個項目，而四個項目均可透過財務模擬的方式加以檢討合理的價值：

1. 更新基地面積及可新建最大樓地板面積。
2. 基地內各類土地權利關係人所佔比例與權利價值。
3. 必要性公共設施分配的比例。
4. 各項更新類型(重建、整建及維護)所佔之比例。

(三)分析基地未來產業的特色與發展潛力，引導主題產業並吸引投資計畫，有效帶動更新計畫財務的可行性。

在強調與週邊地區文教與休閒商業活動等環境特質





結合的前提之下，計畫區內吳鳳游泳池，可配合產業開發構想及使用機能，利用部份空間規劃「運動俱樂部、養生 SPA」結合游泳池使用，形成新興產業經營模式，帶動更新地區再發展。

#### (四)研擬可行的連鎖計畫方案(Linkage Program)，作為回饋社區的實質效益。

訂定投資連鎖計畫(Linkage Program)，要求投資事業應包含對週邊社區發展進行必要的協助或補助，以落實投資開發的外部化效果。一般連鎖計畫的內容可包括三類型式：

1. 都市更新事業計畫與社區發展與環境維護項目合併進行。
2. 都市更新事業計畫投資者需繳納更新基金或回饋地區文化建設經費。
3. 實際解決地上物占用問題，降低計畫執行的障礙。

### 四、土地整合方案

土地整合的課題對於本案更新地區之更新開發，扮演絕對關鍵性的角色。在目前的地籍分割現況下，任一地主都面臨開發腹地不足的困境，再加上現況估、租用情形牽扯複雜，彼此間的權益或多或少都受到牽制。因此應透過都市更新所提供的土地整合契機進行協商與協調，釐清利害關係後進而促成土地整合開發，才是達成各方多贏局面的不二途徑。

基於本計畫結合游泳池作為更新規劃內容之開發構想，建議整合吳鳳北路沿線之土地，包含嘉義縣、市政府、國有財產局以及私有土地，至 89-14 地號(國有財產局)之土地為更新開發範圍。北側 91-5 地號(市有地，管理者為民族國小)地上物占用問題與以解決後，整合本街廓全數之第三種住宅區土地為更新地區開發範圍。

總計開發面積約為 13,403 平方公尺；以第三種住宅區容積率 240%，採都市更新可獲得最高容積獎勵上限 1.5 倍估算，則可開發之樓地板面積約有 48,252 平方公尺(未來需扣除游泳池已使用之樓地板面積)。

### 五、產業類型開發設定



未來更新開發後可能引入的相關產業活動，除了最基本的住宅使用以及部分住宅區允許之商業使用之外，預計還將包含文化教育相關事業與產業，以及結合游泳池經營所需的相關複合性產業。為使未來所引入的產業與使用活動間能夠相互帶動發展，且減少彼此間的負面干擾，初步設定在基本的住宅與商業活動外進行下二類開發：

#### (一) 引入文化教育相關事業

包含：會議室、藝文展覽空間、學生宿舍、補習班教室(供社會教育使用)；甚至可考慮開發部分的公教商務旅館，以複合式文教大樓方式開發。

#### (二) 結合游泳池進行複合式開發

吳鳳游泳池及部分文教設施可考量委外經營模式，由私部門進行後續之經營管理。配合游泳池之活動屬性，引入其他體育休憩活動以及餐飲業，適度發展商業活動。



## 捌、實質再發展計畫

### 一、土地使用計畫

本都市更新地區範圍屬「變更嘉義市都市計畫(通盤檢討)」之第三種住宅區，建蔽率為 60%、容積率為 240%；適用「都市計畫法台灣省施行細則」第 15、16 條之住宅區相關使用管制規定。

#### (一) 土地使用實質配置構想

##### 1. 裡地：複合景觀住宅或休閒文教會館

基地街廓內側規劃複合景觀住宅，地面一二層朝向運動健身俱樂部，或與游泳池結合規劃為 SPA 養生會館之經營模式，提高市場價值。高樓層部份則以景觀住宅，或休閒文教會館作為主要的使用規劃。

##### 2. 沿街：文教中心區及住商混合住宅

規劃作為具教育機能的複合式文教區，包括：學舍、補教中心、會議室等對外營業型的商業活動空間，以提高基地藝文氛圍並創造優質的經營環境。另外，沿吳鳳北路部分則以沿街之住商混合使用為主。

##### 3. 內街：帶狀商業店舖及徒步逛選空間

基地內部以南北向帶狀商業店舖圍塑徒步逛選之空間，以提昇整體之地產價值，並透過都市設計規範與景觀計畫，塑造良好的商業活動空間。

#### (二) 土地使用分區管制計畫及使用管制構想

依「都市計畫法台灣省施行細則」第 15、16 條，住宅區相關使用管制規定辦理。

### 二、交通計畫

#### (一) 人行動線規劃構想

基地內部人行動線與相關活動的引入，應以康樂街出入口為優先考量；包含使用游泳池的民眾，亦以康樂街出口作為主要進出動線。在人行動線規劃構想方面，



初步規劃如下：

1. 面臨垂楊路部份為基地進出口的重要地點
2. 游泳池現有出入口面對康樂街之處，亦為人行動線出入口
3. 北側民族路出入口有助於內部空間規劃設計的多樣性

### (三)車行動線規劃構想

原則上避免車行動線直接進入基地內部；游泳池或文教中心使用者，則應利用民族國小操場之地下停車場停車，再以步行方式進出。此外嚴禁吳鳳北路沿街路邊停車，避免影響沿街人行動線與道路交通。在車行動線規劃構想方面，初步規劃如下：

1. 原則上禁止車行動線；必要之車行動線應採地下化設計
2. 外來車輛以民族國小地下停車場為主要停車空間
3. 臨民族路、吳鳳北路與垂楊路沿街應避免路邊停車

## 三、都市防災計畫

### (一)救災避難路線與避難空間

#### 1. 救災避難路線

以更新區外圍三面之主要道路為救災避難路線，即吳鳳北路、垂楊路與民族路。

#### 2. 防災避難空間場所

以東側之民族國小為本更新地區之防災避難安置場所。

### (二)火災延燒防止帶與防災區劃

本更新地區自成一區防災區劃，隔絕外界的延燒波及，亦防止本區火災擴及別區。並以週遭主要道路、開放空間作為火災延燒防止帶，未來更新開發應注意延燒防止帶兩側建物的耐震及耐燃要求。

### (三)維生管線設置

以共同管溝形式設置，提供主要水電管線、消防水



管、緊急發電設備、通訊設備；應裝置於更新地區外圍之垂楊路、吳鳳北路及民族路地下，並連接主要防災避難安置場所，即民族國小。

#### 四、都市設計及景觀計畫構想

##### (一) 視覺軸線串連構想

以活化基地周邊空間互動關係之角度切入，則民族國小操場以及西側計畫公十六用地對於開發基地之影響最大，應積極創造可能之互動關係；另外未來基地內部商業活動廊道亦應予以塑造。故針對活動的連續與視覺軸線，提出三個向度之串連構想；三個視覺向度之間應維持既有空間使用內涵的開放性，以滿足基地發展的重要特徵。

1. 強化基地與西側公園用地間的活動及視覺向度
2. 強化基地與東側民族國小操場間的活動與視覺向度
3. 強化基地南北節點間之活動與視覺向度

##### (二) 建築類型發展構想

建築量體配置應配合周邊都市活動特色，除了沿街須以騎樓或退縮方式留設商業逛選空間之外，內部亦須留設內街廊道以容納商業活動。

##### 1. 沿街面配置透天連棟住商混合住宅

沿都市計畫街廓街面規劃複合型沿街住宅，以連棟透天雙面店舖住宅為產品特色，強調沿街面及商業內街活動之動線系統，以提高住宅的商業機能。

##### 2. 街廓內部規劃複合性休閒商業廊道

強調複合性休閒商業中庭的空間關連性，以強化住宅的產品吸引力，地面一至二層部份可配合游泳池活動引入運動休閒設施機能，三樓以上則規劃為住宅單位，增加商品的多樣性可加速去化的速度。

##### 3. 南側沿街面配合垂楊路的綠帶功能規劃高層文教大樓

以提供充份的文教活動空間為主，建築高度儘量維持在 6 樓以上，以形塑基地於垂楊路之節點意象。

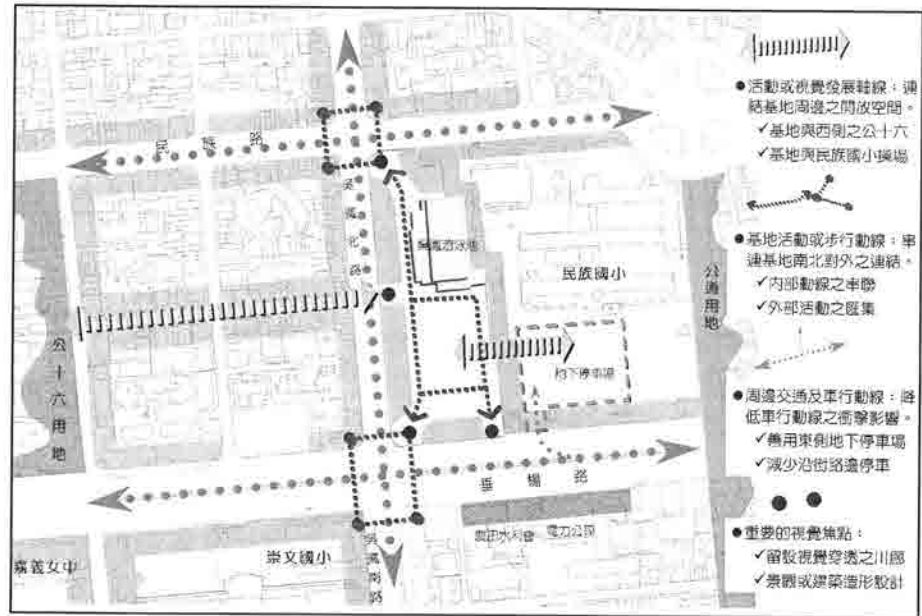


圖8-1 都市設計與活動動線構想示意圖

## 五、空間配置方案

### (一)不動產產品定位

依照本市目前的不動產推案分析，住宅大樓交易案件較少，南部消費者的地產購買意願則傾向透天別墅，因此本案規劃住宅大樓與透天之不動產產品組合，以降低開發風險。

#### 1. 住宅景觀大樓之價格、坪數與使用定位

因應市中心商業與住宅區交界地帶，故規劃 15 樓的三拼集合住宅二棟；每戶住宅室內坪數約 31 坪，單價約 9.5 萬(元/坪)，總價約為 425 萬元。

#### 2. 透天店鋪住宅之價格、坪數與使用定位

透天店鋪住宅高三樓半至四樓半，面寬 5 米、深 16 至 18 米。其一至二樓可作商業使用，並設置商業內街，使每戶可以雙面開店，同時提供兩個商家進駐；二樓部分則視其營業需求供店家使用。

#### 3. 文教綜合大樓之價格、尺寸與使用定位

文教綜合大樓，樓高 8 到 10 樓，其一至二樓裙樓供文教活動使用，以上則可作為會館使用。



## (二)配置構想

### 1. 發展休閒文教商業活動機能

#### (1)店鋪透天住宅延續商業行為

基地位於市中心商業區與住宅區的交界處，鄰近學區，不論作住宅或店鋪使用皆為上選。吳鳳北路一側規劃連棟透天店鋪住宅，可接續商業行為，其一二樓為商業使用，其中一樓店面為前後開口，以在基地內側亦可創造供逛選之商業街；且民族國小地下停車場可供至基地消費者停車使用，同時提供商業內街優質的購物消費環境。

#### (2)發展文教大樓成為門戶意象節點

垂楊路一側規劃為文教大樓，更新後可交由學產基金會經營管理，並可提供藝文展示、會議室、文教事業等對外營業型的商業空間。本文教大樓位於垂楊路園道上，其設置亦有利於強化地標效果。

#### (3)商業與文教活動之間的緩衝

由於基地緊鄰民族國小，為避免商業行為干擾學校教學環境，因此基地與民族國小間，在景觀視覺上規劃視覺可穿透之圍牆與軟性的鋪面及植栽，來緩和兩者之間的活動干擾。

### 2. 保留吳鳳游泳池並強化再利用

#### (1)看台店鋪形塑商業內街氛圍

吳鳳游泳池保留後，則游泳池為基地之產業發展重點與特色。未來進行看台整建與行政空間整建工程，以提高游泳池體育活動所產生的整體效益。並利用看台下方空間設置五公尺見方的店鋪，與吳鳳北路一側雙面店鋪圍塑購物商街氣氛，提高整體地產價值與開發收益。

#### (2)以游泳池為主角的產業特色

游泳池保留後，則將未使用之容積轉移至透天店鋪住宅與文教綜合大樓開發之用；故透天店鋪住宅與文教綜合大樓的樓層高度均提高一至二樓。除容積移轉之外，游泳池保留之重點係由游泳池帶頭所領進的運動休閒產業（SPA、健身、舞蹈等產業）進駐到基地，而塑造本基地明確的再發展意象。



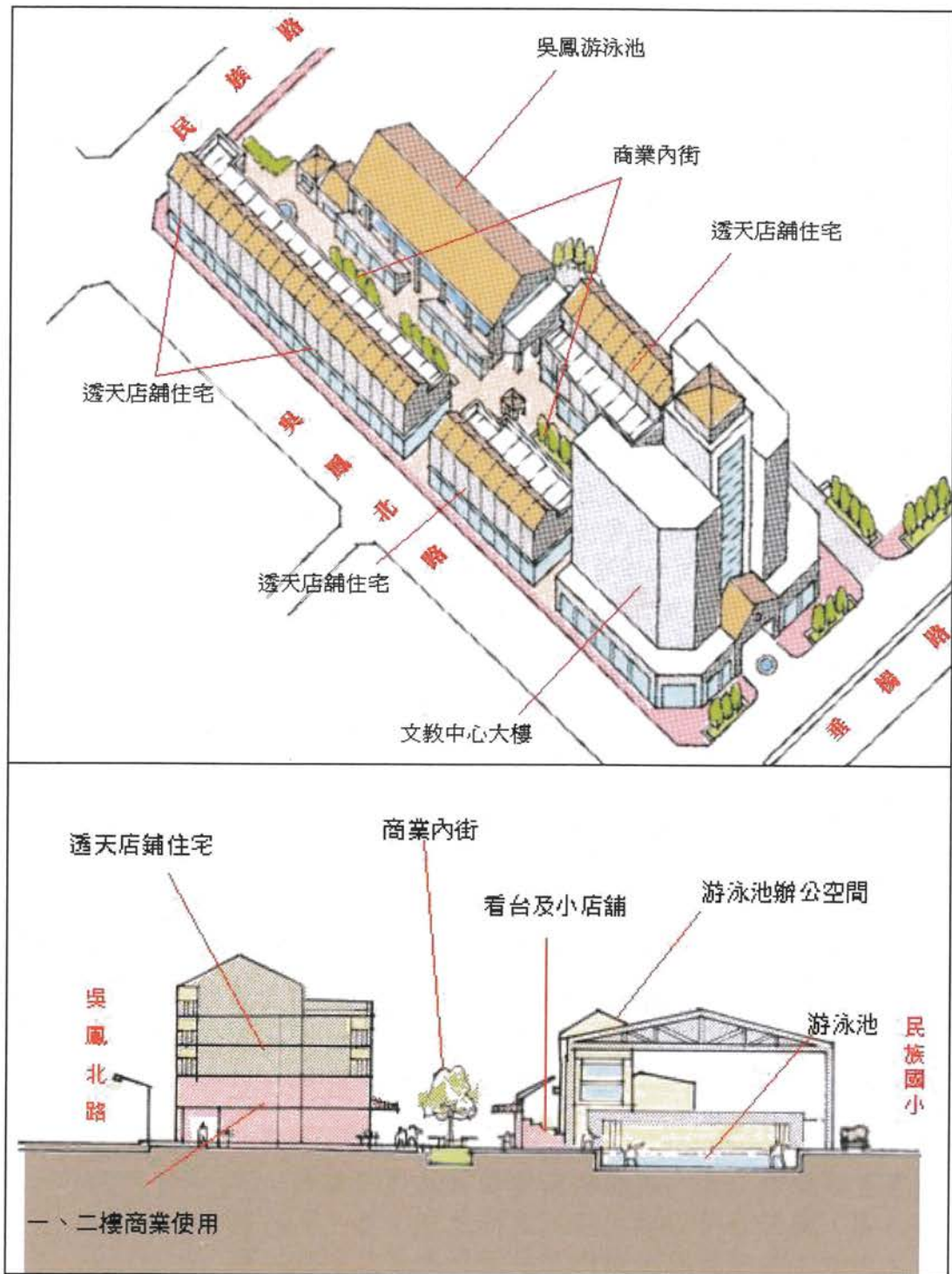


圖8-2 空間配置方案與規範示意圖



## 玖、劃定之更新單元

### 一、更新單元劃定基準

依據都市更新條例施行細則以及營建署都市更新作業手冊建議劃定基準，據以劃定本案之都市更新單元。

#### (一)都市更新條例施行細則

第五條 更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。

實施者自行劃定更新單元時，應以一完整之計畫街廓為原則。但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得由實施者自行依本條例第五條規定，擬具或變更都市更新計畫，並於計畫中適當劃分之。

前項實施者自行擬具或變更之都市更新計畫，應申請該管主管機關依本條例第八條所定程序辦理。

#### (二)營建署都市更新作業手冊

以完整之計畫街廓為劃定基準者，完整計畫街廓之認定基準如下：

1. 應以以開闢之都市計畫道路為界(類型一)。
2. 以未開闢計畫道路為界者(類型二)。

若以未開闢計畫道路為界者，須將未開闢之都市計畫道路納入更新單元範圍內，一併開發完成。

3. 以土地使用分區界線為界(類型三)。
4. 以既成巷道為界者(類型四)。

##### (1)未劃設細部計畫道路地區

於未劃設細部計畫道路地區，若以都市計畫道路為界，恐形成更新單元過大難以整合開發，因此得以既成巷道為更新單元街廓之認定基準，惟未來應拓寬該既成巷道為 6 公尺以上道路，並劃定為都市計畫道路。

##### (2)計畫道路劃設與既有都市計畫發展紋理相衝突

為維護當地歷史街巷空間，得以既成巷道為更新單元街廓之認定基準，惟應加註未來更新開發時



，須併行檢討都市計畫道路之適當性，並考量都市防災需求，將該既成道路拓寬為 6 公尺以上道路，並劃定為都市計畫道路。

#### 5. 以天然地形為障礙更新單元範圍(類型五)

衡量現有地形地貌，確無法整合開發者，得以該天然地形障礙為更新單元範圍界線，包括溝渠、河川、斷壁等。

## 二、更新單元劃定

依據基地整體發展定位與構想，參酌更新單元之劃定原則，及考量土地整合、地上占用戶處置課題後；本案更新單元劃定原則採以土地使用分區界線為界，範圍等同本案都市更新地區範圍，面積約 1.34 公頃。

更新單元內土地權屬包含(如下頁表 9-1)：嘉義市政府(及市府相關單位)管有之 87、88、89-13、91 及 91-5 地號土地，面積約 5,013 平方公尺。嘉義縣政府管有之 87-3 及 87-4 地號土地，面積約 650 平方公尺。

以及教育部學產地之 89-11(部分)、89-12 及 89-15 地號等三筆土地，面積約 7,078 平方公尺；國有財產局之 89-14、84-16、89-19 及 89-20 地號等三筆土地，面積約 575 平方公尺。

另有私有土地分屬張文一及陳森下之 89-17、89-18 地號二筆土地，面積約 84 平方公尺。

## 三、更新單元範圍的變更

本計畫更新單元劃設主要是基於市政府主動改善地區生活環境推動相關建設，且在確定的單元範圍有明確的發展方向與整合效益的前提下進行劃設。

因此後續都市更新事業計畫推動時，若基於開發考量有更新單元過大或範圍不適當之狀況，可依循變更都市更新計畫的方式進行辦理，以適時調整都市更新單元範圍。

關於都市更新計畫之變更，則依都市更新條例施行細則第三條規定辦理。



表 9-1 更新單元內土地權屬狀況彙整表

地號	所有權人	管理者	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	面積 (m <sup>2</sup> )	面積比例 (%)	土地價值 (元/m <sup>2</sup> )	價值比例 (%)
87	嘉義市	民族國小	87010	447	3.34%	38,893,470	6.54%
88	嘉義市	民族國小	94000	1,160	8.66%	109,040,000	18.34%
89-13	中華民國	嘉義市政府	24100	800	5.97%	19,280,000	3.24%
91	嘉義市	市立體育場	24100	766	5.72%	18,460,600	3.11%
91-5	嘉義市	民族國小	34282	1,840	13.73%	63,078,880	10.61%
小計				<b>5,013</b>	<b>37.41%</b>	<b>248,752,950</b>	<b>41.85%</b>
87-3	嘉義縣	嘉義縣政府	88408	115	0.86%	10,166,920	1.71%
87-4	嘉義縣	嘉義縣政府	92203	535	3.99%	49,328,605	8.30%
小計				<b>650</b>	<b>4.85%</b>	<b>59,495,525</b>	<b>10.01%</b>
89-11	中華民國	教育部	27595	3,795	28.32%	104,723,025	17.62%
89-12	中華民國	教育部	42967	3,123	23.31%	134,185,941	22.57%
89-15	中華民國	教育部	24100	160	1.19%	3,856,000	0.65%
小計				<b>7,078</b>	<b>52.82%</b>	<b>242,764,966</b>	<b>40.84%</b>
89-14	中華民國	國有財產局	82816	385	2.87%	31,884,160	5.36%
89-16	中華民國	國有財產局	24100	174	1.30%	4,193,400	0.71%
89-19	中華民國	國有財產局	64043	13	0.10%	832,559	0.14%
89-20	中華民國	國有財產局	24100	3	0.02%	72,300	0.01%
小計				<b>575</b>	<b>4.29%</b>	<b>36,982,419</b>	<b>6.22%</b>
89-17	張		94000	18	0.13%	1,692,000	0.28%
89-18	陳		71632	66	0.49%	4,727,712	0.80%
小計				<b>84</b>	<b>0.63%</b>	<b>6,419,712</b>	<b>1.08%</b>
合計				<b>13,400</b>	<b>100%</b>	<b>594,415,572</b>	<b>100%</b>

註：地籍資料面積與數位地形圖量測面積有些許誤差，實際面積應以實際勘測為準。



## 拾、都市更新事業實施方式與處理原則

### 一、更新處理方式

本計畫更新處理方式採重建與整建方式，整建區段為現有之市立吳鳳游泳池，其餘則均為重建區段。

### 二、更新實施方式

依據都市更新條例第 25 條之實施方式規定：「...由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之...以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機關考量實際情形定之。」

故本更新計畫採徵收方式實施。

### 三、更新事業實施方式與處理原則

依據都市更新條例第 9 條之都市更新事業實施規定：「...直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業...」

故本更新計畫採公辦都市更新。後續由嘉義市政府委託都市更新事業機構，或同意其他機關(構)為實施者，進行都市更新事業，且實施者將依照本更新計畫以重建及整建方式更新本更新地區。





## 拾壹、相關配合措施

內政部為落實推動都市更新，導引民間投資挹注更新重建市場，帶動營建關聯產業，提振經濟景氣，特訂定「都市更新事業優惠貸款要點」及「都市更新前置作業融資計畫貸款要點」，提供都市更新實施者優惠融資貸款；此外，另有「都市更新建築容積獎勵辦法」作為未來更新開發容積獎勵之配套。

### 【都市更新事業優惠貸款要點】

內政部 95.6.5 台內營字第 0950802679 號令訂定發布

- 一、依據：行政院九十五年一月二十五日核定之「加速推動都市更新方案」辦理。
- 二、目的：內政部（以下簡稱本部）為落實推動都市更新，導引民間投資挹注更新重建市場，帶動營建關聯產業，提振經濟景氣，以運用中長期資金，協助民間籌措都市更新事業資金，特訂定本要點。
- 三、資金額度及來源：
  - （一）資金總額度：新臺幣二千億元。
  - （二）資金來源：由行政院經濟建設委員會中長期資金運用策劃及推動小組協調中華郵政股份有限公司提撥專款支應或金融機構以自有資金支應。
- 四、承貸金融機構：由中華郵政股份有限公司，評選適當之公、民營金融機構辦理核貸事宜。
- 五、貸款對象：
  - （一）都市更新事業實施者。
  - （二）參與更新分配之都市更新會會員。
- 六、申貸條件：都市更新事業計畫經主管機關核定者，得提出申請；其應另擬定權利變換計畫者，應於權利變換計畫經主管機關核定後，始得申請。
- 七、優先受理申貸條件：經行政院都市更新推動小組選定之都市更新案，承貸金融機構應優先受理申貸。
- 八、貸款用途：提供更新期間必要之事業資金，包括下列項目：
  - （一）都市更新事業範圍內之土地及地上物取得費用。
  - （二）工程費用：包括公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費、材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。
  - （三）地權調查整理及拆遷安置費用：包括調查費、測量費、拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費用。
  - （四）稅捐及管理費用：指必要之稅捐、人事、行政、信託及其他管理費用。
  - （五）權利變換費用：依據都市更新權利變換實施辦法第十三條第一項第四款規定之費用。



- 前項各款所定費用應以經直轄市、縣（市）主管機關核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫所載數額或計算基準為準。
- 九、貸款額度：最高以申請計畫實際需要資金之百分之八十為限。但經金融機構運用自有資金符合授信條件者，不在此限。
- 十、貸款期限：最長不得超過六年，寬限期視個案狀況由承貸金融機構評定，至少一年。
- 十一、貸款利率：按中長期資金運用利率加承貸金融機構加碼機動計息，承貸金融機構加碼以不超過百分之二為限。
- 十二、保證條件：申請人之擔保條件如有不足，依承貸金融機構有關規定辦理；必要時，得依據中小企業信用保證基金有關規定，移請該基金提供最高八成之信用保證，其所需保證手續費，由申請人自行負擔。
- 十三、申貸程序：由申請人向承貸金融機構提出申請，由各該承貸金融機構依其審核程序核貸。
- 十四、償還辦法：本項貸款利息應按月繳納，本金部分依申請人與承貸金融機構之協議辦理。
- 十五、使用監督：
- (一)本部得依中長期資金運用策劃及推動要點進行督導；承貸金融機構及借款人應善盡協助之責。
  - (二)借款人如有違反第八點規定將核貸金額移為他用者，經通知限期改善而逾期未改善者，承貸金融機構得按一般放款規定，並溯自第一次貸放日起核算利息後，收回全部貸款。
  - (三)承貸金融機構應於貸放後，將貸放情形作成紀錄，並應將執行績效按季作成報表，函送本部營建署。
  - (四)行政院經濟建設委員會、本部、中小企業信用保證基金及承貸金融機構得派員前往瞭解貸款運用情形。
- 十六、輔導措施：為協助都市更新事業實施者取得本項貸款，由本部營建署設立統合諮詢窗口，提供申請人輔導服務。
- 十七、承貸金融機構對於本貸款之申請計畫，依其授信規範審查辦理，並承擔貸款風險。
- 十八、本要點未盡事宜，悉依照中長期資金運用策劃及推動要點、中長期資金運用作業須知、中小企業信用保證基金有關規定及承貸金融機構之規定辦理。

### 【都市更新前置作業融資計畫貸款要點】

內政部 95.4.20 台內營字第 0950801797 號令訂定

- 一、依據：行政院九十五年一月二十五日核定之「加速推動都市更新方案」辦理。
- 二、目的：內政部(以下簡稱本部)為落實推動都市更新，導引民間投資挹注更新重建市場，帶動營建關聯產業，提振經濟景氣，特訂定本要點。
- 三、資金額度及來源：由行政院國家發展基金項下之中美經濟社會發展基金於九十五年至九十八年匡列總額度新臺幣二十億元。





- 四、承貸金融機構：本部辦理本貸款，得選定經理銀行經理之。
- 五、貸款對象：中央、直轄市、縣（市）都市更新主管機關、都市更新事業機構及都市更新團體。
- 六、優先受理申貸條件：
  - （一）經行政院都市更新推動小組選定之都市更新案。
  - （二）已取得都市更新條例第二十二條規定同意比例門檻之都市更新案。
- 七、貸款用途：提供辦理都市更新事業所需前置作業資金，其項目如下：
  - （一）都市更新先期評估費用。
  - （二）地權調查整理、現況測量、鑽探費用。
  - （三）都市更新事業概要、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫等規劃費用。
  - （四）都市計畫變更費用。
  - （五）建築設計費用。
  - （六）必要之人事、行政作業及管理費用。
- 八、貸款額度：每一計畫貸款額度依計畫之實際需要而定，最高以新臺幣二千萬元為限，並按實際進度撥付之。
- 九、還款期限：

每案貸款期限最長不得超過六年，並依借款人不同，規定如下：

  - （一）中央、直轄市、縣（市）都市更新主管機關為借款人：
    1. 採主管機關自行實施者，於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定日起半年內還款。
    2. 採公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，自評選確定之日起半年內還款。
  - （二）都市更新事業機構、都市更新團體為借款人：於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定日起半年內還款。
- 十、貸款利率：
  - （一）中央、直轄市、縣（市）都市更新主管機關為借款人：按中華郵政股份有限公司郵政儲金二年定期儲蓄存款機動利率減百分之一機動計息。
  - （二）都市更新事業機構、都市更新團體為借款人：按中華郵政股份有限公司存簿儲金利率加承貸銀行加碼機動計息，銀行加碼以不超過百分之二點一七五為限。
- 十一、保證條件：必要時，得由承貸金融機構依據中小企業信用保證基金有關規定，移請該基金提供信用保證，其所需保證手續費，由申貸者自行負擔。
- 十二、審議：由本部邀集行政院經濟建設委員會、行政院主計處、財政部國庫署、中小企業信用保證基金、中華民國銀行公會、本部營建署及相關專家學者組成審查小組，審議申貸案件，並作成核貸之建議。
- 十三、申貸程序：
  - （一）借款人應填具貸款申請書、貸款計畫、經核准之都市更新事業概要核准函及相關證明文件向經理銀行提出申請。



- (二) 經理銀行受理申貸案件後，應會同借款人承貸金融機構評估；並於提請審議委員會審議通過核貸建議後，通知借款人向承貸金融機構提出貸款申請。
- 十四、償還辦法：本貸款利息部分應要求借款人按月繳納，本金到期一次繳還。
- 十五、使用監督：
- (一) 本貸款由各承貸金融機構負責監督動用，並將核貸情形作成紀錄，提列執行績效季報表函送本部營建署。
- (二) 行政院經濟建設委員會、中小企業信用保證基金、經理銀行、承貸金融機構及本部得派員前往借款人瞭解貸款運用情形，借款人不得拒絕。
- (三) 借款人如有違反第七點規定將核貸金額移為他用者，經通知限期改善而逾期未改善者，承貸金融機構得按一般放款規定，並溯自第一次貸放日起核算利息後，收回全部貸款。
- 十六、承貸金融機構對於本貸款之申請計畫，依其授信規範審查辦理，並承擔貸款風險。中央、直轄市、縣(市)都市更新主管機關不能按期履約償還時，經函催仍未償還者，未撥款項，停止撥貸及融資申請二年，並同意由本部協調財政部自中央統籌分配款扣還，絕不異議。
- 十七、公營金融機構辦理本貸款之經辦人員，對其非由於故意、重大過失或舞弊情事所造成之呆帳，依審計法第七十七條第一款規定，得免除全部之損害賠償責任，並免除予以糾正之處置。承貸金融機構及中小企業信保基金之呆帳責任，比照辦理。
- 十八、本要點未定事項，悉依行政院中美經濟社會發展基金及中小企業信用保證基金相關規範及承貸金融機構規定辦理。

### 【都市更新建築容積獎勵辦法】

中華民國八十八年三月卅一日內政部台(88)內營字第八八七二六五九號函訂定  
內政部 95 年 4 月 20 日台內營字第 0950801769 號令修正第四條、第七條條文

- 第一條 本辦法依都市更新條例(以下簡稱本條例)第四十四條第二項規定訂定之。
- 第二條 都市更新事業計畫範圍內未實施容積率管制之建築基地，不適用本條例第四十四條第一項建築容積獎勵規定。
- 第三條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。
- 第四條 依本條例第四十四條第一項第一款、第二款、第四款及第五款規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。  
前項所稱法定容積，指都市計畫或其法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。



- 第一項規定遇有情形特殊，在公共設施服務水準可容受之情形下，得循都市計畫變更程序酌予調整法定容積。
- 第五條 本條例第四十四條第一項第二款所稱多數，係指超過更新後應分配建築物及其應有部分之原土地及建築物所有權人人數之二分之一；所稱當地居住樓地板面積平均水準，以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查或臺閩地區人口及居住調查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶居住樓地板面積為準。
- 第六條 本條例第四十四條第一項第三款所定更新後提供社區使用之公益設施，以經直轄市、縣（市）主管機關認定者為限。
- 第七條 本條例第四十四條第一項第四款所稱一定時程內，指本辦法發布施行後主管機關公告更新地區之日起六年內。直轄市、縣（市）主管機關考量更新單元規模、產權複雜程度，認有延長前項一定時程之必要者，得延長六年，並以一次為限。
- 第八條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第四十四條第一項第五款規定辦理時，應考量地區環境狀況、更新單元規劃設計及處理占有他人土地之舊違章建築戶之需要等因素，並應考量對地區環境之衝擊。
- 第九條 本辦法自發布日施行。



## 拾貳 相關獎助機制

為增加都市更新的實質效果並吸引民間資金參與更新事業，相關法令與政策均有獎勵機制與策略以促成舊市區更新開發。

本更新地區不僅具備一般更新區的獎勵條件，更具有商業街道的特色與再發展潛力，將可適用更多方面的獎助機制挹注更新事業的發展，以下就相關更新獎助機制及策略加以說明：

### 一、辦理都市更新開發事業相關獎助規定

都市更新條例對相關更新獎助的內容有明文的規定，主要有容積獎勵、公益設施免計容積獎勵、都市更新基金補助獎勵、相關稅賦減免等，說明如下：

#### (一)都市更新條例的獎助機制

容積獎勵為更新獎助機制的重要策略，據更新條例第四十四條之獎助條件：

**第四十四條** 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：

- (1) 實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。
- (2) 因都市更新之實施，致更新後多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準者；得適度增加其建築容積。
- (3) 更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。
- (4) 主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。
- (5) 其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。

前項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。

#### (二)都市更新條例之稅賦減免

辦理都市更新可稅賦減免的法源依據主要為：



1. 更新條例：第 46 條：都市更新稅捐減免的項目及適用範圍。第 47、48 條：都市更新中運用土地信託的各項稅捐減免及適用範圍。第 49 條：更新事業機構的投資抵減內容。
2. 更新條例施行細則：第 21 條：更新期間稅捐減免的適用時期、及適用範圍。第 22 條：更新後稅捐減免適用時期。第 23 條：稅捐減免辦理方式。
3. 股份有限公司組織之都市更新機構投育於都市更新地區適用投資抵減辦法：依更新條例第 49 條，由財政部訂定之更新事業機構的投資抵減內容、適用範圍、辦理程序等。

上述法源主要提供的稅賦減免項目包括：

#### 1. 地價稅

##### (1) 更新期間減徵：

更新期間其仍可繼續使用者，減半徵收。但因未依計畫進度完成更新且可歸責土地所有權人之情況者，仍唯依法課徵之。

##### (2) 更新期間免徵：

更新期間無法使用者，免徵收地價稅。但因未依計畫進度完成更新且可歸責土地所有權人之情況者，仍應依法課徵之。

##### (3) 更新後地價稅減徵：

更新後減半徵收 2 年

#### 2. 房屋稅

##### (1) 更新後減徵：

更新事業完成辦理產權移轉登記後，實施更新地區範圍內建築物之房屋稅減半徵收 2 年。

##### (2) 更新期間被拆除建築物停徵。

##### (3) 因更新事業實施而拆除之建築物

可比照更新期間地價稅免徵之規定，由實施者代為向當地主管機關主動申報，得於未重建完成期內，停止課徵之(房屋稅條例第 8 條)。

#### 3. 土地增值稅



(1)不能參與權利變換者免徵:

實施權利變換，因應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金補償者，免徵土地增值稅。

(2)抵付共同負擔者免徵:

實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換共同負擔者，免徵土地增值稅。

(3)土地信託委託移轉免徵:

以更新地區內土地為信託財產，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，免徵土地增值稅。

(4)不願參與權利變換者減徵:

表明不願參加權利變換分配土地及建築物，而領取現金補償者，減徵土地增值稅 40%。更新後第一次移轉減徵:依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅 40%。

4. 契稅

(1)抵付共同負擔者免徵:

實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵。

(2)更新後第一次移轉減徵:

依權利變換而取得的土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵 40%。

5. 營利事業所得稅

(1)抵減項目與限制

可抵減之投資總額，係指依核定之更新事業計畫，實際購置全新供實施更新事業使用，且未依其他法令規定申請適用投資抵減之機器、設備總額。且其機器、設備自購置之次日起 3 年內如有轉售、出租、出借、退貨、報廢或遷移至核定實施更新事業計畫範圍外使用者，不予核發該部分之投資抵減證明;已抵減者，更新事業機構應向管轄稽徵機關補繳各該部分已抵減之所得稅額。

(2)抵減期限





都市更新事業計畫經主管機關核定實際完成年度抵減，若當年度不足抵減持，得在以後 4 年內抵減之。

### (3)可抵減總額

於預定完成期限內完成者，抵減 20%。於預定完成期限日起 5 年內完成者，抵減 10%。於預定完成期限日起 5 年以上始完成者，抵減 5%。

### (4)每年度抵減額度限制

每一年度得抵減總額，以不超過該機構當年度應納營利事業所稅額 50%為限。但最後年度抵減金額不在此限。

## 二、其他促進都市更新經費與獎助來源說明

更新事業除了上述相關條例規定的獎助內容外，亦可視其特性，向中央部會申請相關獎助基金。以下針對目前中央有關主題內容之執行單位與其業務範疇分別說明：

### (一)內政部營建署：

執行業務內容包括整合類型計畫(如推動形象商圈計畫或商店街計畫、整體性城鄉景觀風貌改造建設計畫)、公園綠地系統類型計畫(如城鄉公園及綠地系統建設計畫)、自然生態環境類型計畫(如河川、海岸等親山親水景觀改造建設計畫)、城鄉公共生活空間類型計畫(如廣告物、街道、街角之景觀改造建設計畫)、地方文化特色空間類型計畫(如古蹟、廟埕廣場、地方文化資產等)、都市夜景類型計畫(如開放空間等夜間照明美化)、其他類型計畫(如景觀道路建設、生活環境改造)，因此有相關議題之提案計畫者，可向內政部營建署申請經費補助。

### (二)內政部社會司：

執行業務部份以社區發展為主，包括教育培訓社區人才(如規劃各項講習、訓練，調訓社區工作行政人員、社區發展協會幹部)、推動福利社區化(如規劃推動「福利優先區」創新措施，建立社區服務網絡)、推動管理資訊化(如積極發展社區電腦資訊網路系統等)、加強宣導溝通(如提供社區發展資訊，出版社區發展季刊，印製宣



導資料，拍攝宣導短片，鼓勵出版社區報紙等)、擴大社會參與(如結合各級學校、寺廟教會、公益團體及熱心社區工作人士全面參與社區等)，因此有關於上述各項相關議題之提案計畫者，可向內政部社會司申請經費補助。

### (三)經濟部商業司：

執行業務部份以商業環境與視覺設計為主，包含了商店街整體景觀塑造(如店面綠美化、店面招牌懸掛等)、商業經營教育訓練(如社區領導人訓練、經營管理訓練等)、商業活動推廣(如商圈經驗交流觀摩活動、環境整理整頓等)，因此有關於商店街硬體設施改造或軟體活動企劃推行等相關議題者，可向經濟部商業司申請經費補助。

### (四)文化建設委員會：

執行業務包含了充實鄉鎮展演設施計畫、輔導縣市主題展示館之設立及文物館藏充實計畫、社區文化活動發展計畫、輔導美化地方傳統文化建築空間計畫、推動生活文化活動、地方文化產業振興計畫等，因此有關於社區人才培育與理念宣導、辦理親子遊戲等活動、策辦地方文化產業振興活動等相關議題之提案計畫者，可向文化建設委員會申請經費補助。



### 附錄 1：公開展覽期間人民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情義見	市都委會決議
1	劉	建築物要賠償。	依都市更新條例相關規定辦理。
2	韋	<p>1. 針對開發案應統一權責最高行政執行單位，單一窗口執行不要互相踢皮球，讓原住戶跑來跑去浪費時間及精神。</p> <p>2. 對原住戶拆遷費，地上物補償並准由其優先登記購屋(原址)，低利息貸款，安置…等配套方案一併完成，以維護被拆遷戶之前權利。</p> <p>3. 針對開發案應採速拆速建為原則，例如：民國105年12月01日基地動土開工，民國105年11月01日至11月30日拆除土地上建物，民國105年10月31日前原住戶自行拆除搬遷完畢，民國105年05月01日至10月31日公告拆遷戶(六個月)讓原住戶商家有緩衝找房子，搬遷，轉知客戶廠商親朋好友…等等事項，才不浪費寶貴土地資源閒置，造成環境髒亂及治安…問題。</p>	依都市更新條例相關規定辦理。



## 附錄 2：嘉義市都市計畫委員會第 86 次會議記錄

### 嘉義市都市計畫委員會 96 年 10 月 4 日第 86 次會議紀錄

- 一、時間：民國 96 年 10 月 4 日(星期四)下午 2 時 30 分
- 二、地點：嘉義市政府六樓第一會議室
- 三、主席：黃主任委員敏惠
- 四、出席委員：(詳如簽到附冊)
- 五、會議承辦單位：(詳如簽到附冊)
- 六、列席單位：(詳如簽到附冊)
- 七、審議案件：

第一案：擬定嘉義市都市計畫(車站用地(車 1、車 2))細部計畫案。

決議：本案除交通衝擊影響評估分析說明書應送市政府權責單位(交通局)審查通過後納入本計畫書(審查時應注意路口服務水準之影響並考量汽、機車與自行車之停車需求)，並免再提都委會審查外，其餘依下列意見修正後通過：

(一)法令依據部分加入都市計畫法第 23 條。

(二)於第二章第二節變更主要計畫內容摘要之重點決議事項部分，應標明為內政部都市計畫委員會之決議。

(三)本案應補充都市防災計畫。

(四)第五章第四節土地使用分區管制暨都市設計管制要點第十一點修正為「本計畫區內車站用地申請多目標使用之基地規模達 1,500 平方公尺以上者，應



依「嘉義市都市計畫(車站用地(車1、車2))細部計畫區內基地申請都市設計送審書圖作業規定」(如附件二)檢具都市設計審議計畫書，送請本市都市設計審查委員會依本要點第四至十點所訂定都市設計事項審查通過後，始得核發建造執照。」

(五)因「變更嘉義市都市計畫(嘉義市立文化中心西北側附近地區)案」(草案)目前已先行暫緩中，對本案將不致造成影響，故本計畫書中第二章第二節相關變更主要計畫內容摘要第二點、第四章都市設計構想及第五章第四節管制要點第四點、第七章第二點及本細部計畫圖等與該變更主要計畫草案相關部分之說明文字及圖說應配合刪除與修正。

第二案:擬定嘉義市民族國小西側國有學產地暨公私有土地更新地區都市更新計畫案。

決議:(一)都市更新範圍照案通過。

(二)人民陳情意見涉及日後都市更新計畫，將依都市更新條例相關規定辦理。

第三案:變更嘉義市都市計畫[公園道用地(13)北側部份住宅區為道路]案。

決議:計畫名稱應改為變更嘉義市都市計畫[公園道用地(13)北側部份住宅區為公園道用地]案，其餘照案通過。

承辦人員	技士黃威學
主管人員	會計室科長吳垂楊