

擬定「嘉義市火車站附近地區(第一期)
都市更新計畫」說明書

嘉 義 市 政 府

中 華 民 國 九 十 八 年 八 月

嘉義市擬定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「嘉義市火車站附近地區(第一期)都市更新計畫」案	
擬定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第五條。	
擬定都市更新計畫機關	嘉義市政府	
申請擬定都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	嘉義市政府	
本案公開展覽起訖日期	本都市更新計畫之擬定因未涉及都市計畫之擬定或變更，故依都市更新條例第八條之規定，免辦公開展覽程序。	
人民及團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國98年6月15日第91次會議審議通過

目 錄

壹、辦理緣起與目的	1
貳、更新地區範圍	2
參、發展現況	5
一、都市計畫情形	5
二、土地使用及公共設施現況	9
三、建物發展現況	10
四、交通系統發展現況	16
五、土地權屬	20
六、土地所有權人意願	20
七、發展現況綜合分析	23
肆、基本目標與策略	25
伍、實質再發展構想	27
一、發展定位	27
二、都市計畫配合調整事項	28
三、停車空間需求估算	30
四、都市設計規劃構想	32
五、招商策略	34
六、關聯性公共設施投資需求建議	35
陸、更新單元之劃定	36
柒、其他應表明事項	40
一、土地取得方式	40
二、實施進度與經費	44
三、預期開發效益	46
附件一 更新地區範圍土地清冊	
附件二 遊客人次及停車需求估算	
附件三 經濟效益評估	

圖目錄

圖一	先期規劃更新地區位置示意圖	3
圖二	更新地區範圍示意圖	4
圖三	原都市計畫示意圖	7
圖四	現行都市計畫示意圖	8
圖五	土地使用現況照片圖	11
圖六	土地使用現況示意圖	12
圖七	建物樓層分布示意圖	13
圖八	建物結構分布示意圖	14
圖九	建物屋齡分布示意圖	15
圖十	周邊交通系統示意圖	18
圖十一	周邊人行空間系統示意圖	19
圖十二	土地權屬分布示意圖	22
圖十三	全區意象系統構想圖	33
圖十四	更新單元劃定示意圖	37

表 目 錄

表一	計畫範圍原都市計畫土地使用計畫面積分配表.....	6
表二	計畫範圍現行都市計畫土地使用計畫面積分配表.....	6
表三	嘉義市市區公車路線服務狀況彙整表.....	16
表四	人行道及大型分隔島設置情況一覽表.....	17
表五	更新地區土地權屬分析表.....	21
表六	計畫範圍歷史文化資源一覽表.....	23
表七	四子計畫發展機能定位表.....	27
表八	四子計畫發展機能說明表.....	28
表九	林業文化產業專用區容許使用項目表.....	29
表十	各子計畫停車位需求彙整表(將各子計畫區視為獨立據點).....	31
表十一	整體調配後各子計畫停車位設置需求建議表.....	31
表十二	景觀軸帶規劃構想說明表.....	32
表十三	關聯性公共設施投資需求建議表.....	35
表十四	劃定更新單元及執行方式綜整表.....	38
表十五	土地取得方式一覽表.....	43
表十六	各類別土地取得方式及面積彙整表.....	43
表十七	經費需求預估表.....	45

壹、辦理緣起與目的

環顧台灣各主要城市之近代發展歷程，均肇端於火車站及其周邊地區，其代表著城市的門戶意象，且為各地來訪人士對城市親身觀感、體驗之起始。嘉義市火車站為嘉義市之入口門戶，除一般之火車、公路客運等車站轉運功能外，於此經由阿里山森林鐵路入口連絡阿里山森林遊樂區，形成許多國內外遊客之聚集點。各方來訪者於或長或短的停留當中，即首次親身體驗嘉義之風土民情及感受桃城之諸羅精神。然而，火車站周邊地區大部分景觀仍處於建物老舊、公共設施缺乏、巷弄彎曲狹窄，環境品質不佳之窘況，實難登嘉義市及阿里山之入口門戶大堂，亟需透過都市更新促進土地再開發利用，復甦嘉義市火車站附近地區之都市機能。

有鑑於此，嘉義市政府(以下簡稱本府)乃依據內政部 94 年 11 月 1 日台內營字第 0940086924 號函送會議紀錄，由 94 年「都市更新示範計畫」第二階段「加速推動都市更新方案」專案補助辦理「嘉義市火車站附近地區都市更新先期規劃」(以下簡稱先期規劃)。經考量規劃範圍內之環境發展現況，並依據都市更新條例第 6 條規定應優先劃定為更新定區之條件加以評估後，先期規劃建議劃定 9 處更新地區(請參見圖一所示)，並選定其中更新地區 1 及更新地區 2 為第一期優先更新地區；其後並獲營建署專案補助辦理研擬第一期優先更新地區之都市更新計畫。

案經 96.06.23 前經建會張副主委赴本案基地及附近地區會勘及 96.07.23 於經建會召開工作會議時指示，為有效吸引阿里山遊客至更新地區與嘉義市內停留，應將原更新地區 1、2、3 與文化中心附近地區整合為一都市更新專案計畫，以林業、鐵道與日式宿舍等低替代性之優質元素為主軸，再融入原住民、台灣傳統藝曲(布袋戲、歌仔戲)、管樂節慶及創意文化等元素，整合發展為極具吸引力之林業文化藝文特區，以推展觀光遊憩之方式，帶動周邊地區之繁榮。

全案於 96.09.04 經建會召開工作會議時定案，包括「主題公園計畫」(原訂名稱為「主題公園 BOT 計畫」，因經本府評估以 BOT 方式開發之可行性不高，故修正名稱為「主題公園計畫」以符實際)、「阿里山林業村計畫」、「北門車站 BOT 計畫」及「檜意森活村計畫」等 4 項子計畫，並於 96.10.17 奉行政院核定列為指標性都市更新案，其中「主題公園計畫」由本府主辦，其餘地區則由行政院農業委員會林務

局(以下簡稱林務局)主辦。而為使各子計畫共同發揮整體性之功能，本府乃配合將 4 項子計畫範圍整合為單一之更新地區，並依都市更新條例之規定擬定「嘉義火車站附近地區(第一期)都市更新計畫」(以下簡稱本計畫)，期透過整體性指導原則之訂定，使個別都市更新事業得以分別實施，並共同達成更新地區之整體開發目標。是以，本計畫之目的如下：

- 一、劃定更新地區，並研訂更新地區整體性之再發展構想，作為後續擬定都市更新事業計畫之指導。
- 二、劃定更新單元，並訂定各更新單元之再發展原則，以利後續分區實施都市更新事業。

貳、更新地區範圍

更新地區範圍由本計畫一併劃定，並與本計畫範圍相同。本計畫區位於世賢路一段與文化路交叉口之東南側地區，計畫範圍包括下列四子計畫範圍，面積合計約 55.71 公頃，詳如圖二所示。

一、主題公園計畫

位於世賢路一段及博愛陸橋之間，範圍包括都市計畫公 3 用地、水溝用地及兒 18 及兒 19 用地等，面積約 29.13 公頃。

二、阿里山林業村計畫

位於博愛陸橋、忠孝路、林森西路、文化路及縱貫鐵路所圍成之街廓內，不含街廓東北隅之住宅區及西南隅之機 7 用地(現作台灣嘉義地方法院嘉義簡易法庭、法官職務宿舍、國有財產局嘉義分處及法務部調查站等使用)，面積約 20.87 公頃。

三、北門車站 BOT 計畫

位於忠孝路東側，範圍包括都市計畫之車 1 用地，面積約 1.70 公頃。

四、檜意森活村計畫

位於忠孝路及林森東路交叉口之東北側及東南側地區，範圍包括北門驛西南側官舍群、共和路、北門街歷史建築群及營林俱樂部周邊區域等，除南側界線主要以林務局管理之土地為界外，其餘均以都市計畫分區線為範圍界，面積約 4.01 公頃。

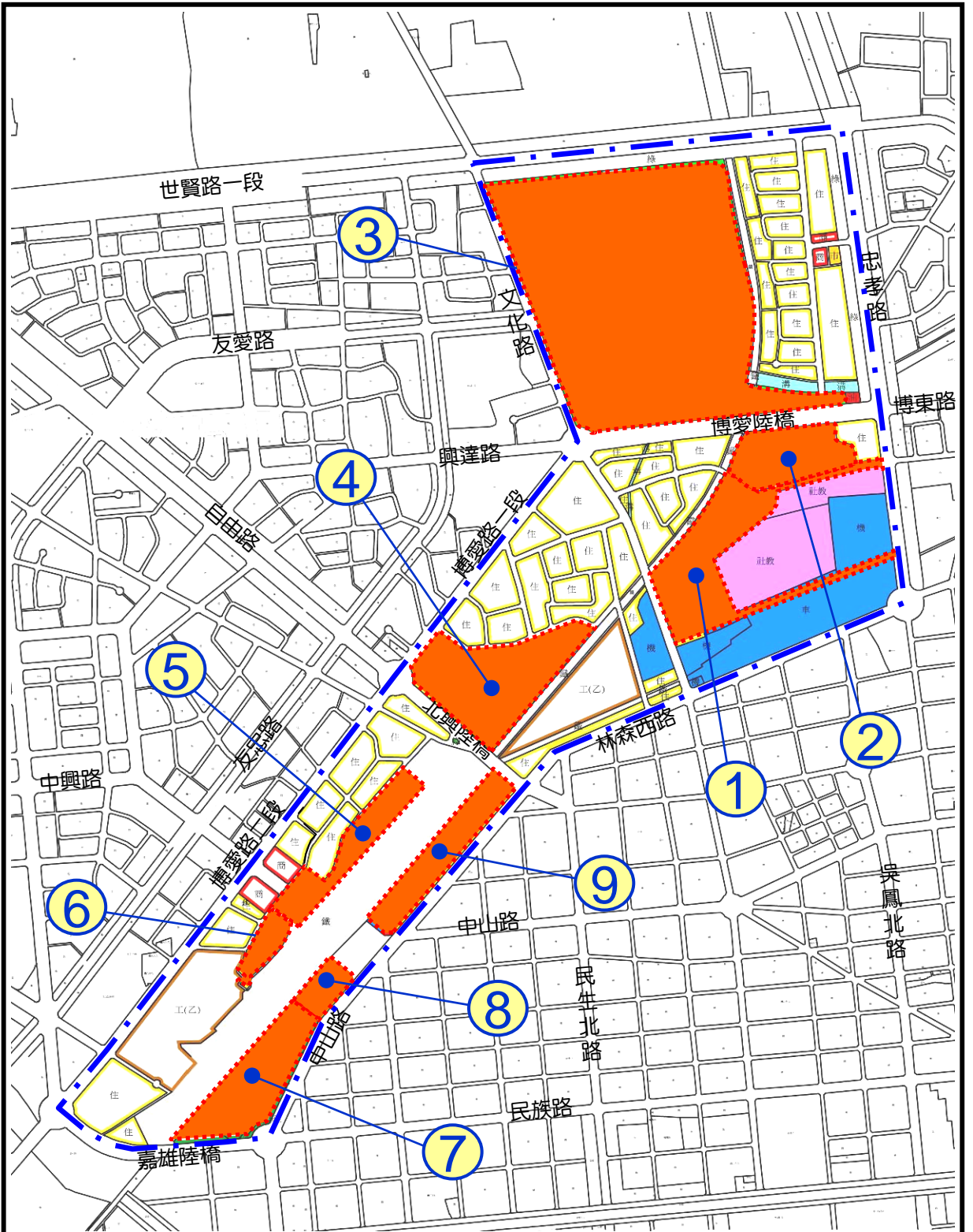
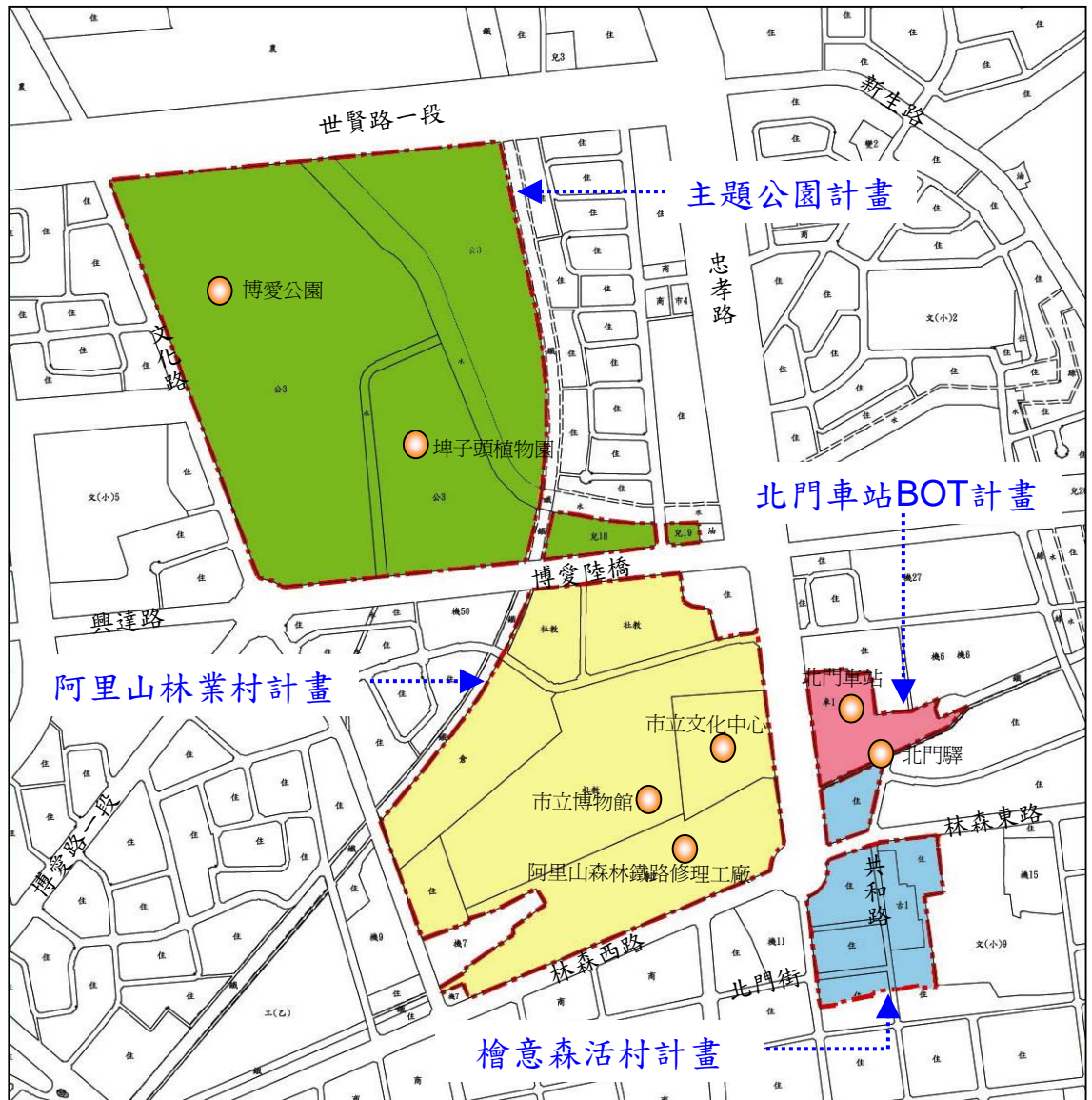


圖 例

- ① 更新地區(編號1)
- 先期規劃計畫範圍線

圖一 先期規劃更新地區位置示意圖





圖二 更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

本計畫位於「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)(通盤檢討)」範圍內，依據該通盤檢討之都市計畫內容，本更新地區之原都市計畫以公共設施用地為主，包括公園用地、兒童遊樂場用地、水溝用地、社教用地、機關用地、車站用地、道路用地及人行步道等，面積合計約 48.33 公頃，約佔計畫面積之 86.75%；四子計畫中之「主題公園計畫」及「北門車站 BOT 計畫」範圍內土地皆為公共設施用地。土地使用分區包括「阿里山林業村計畫」範圍內之貨櫃倉儲區、住宅區；「檜意森活村計畫」範圍內之住宅區及古蹟保存區等，面積合計約 7.38 公頃，約佔計畫面積之 13.25%。本計畫範圍之原都市計畫土地使用計畫面積分配情形詳如表一所示，原都市計畫示意圖詳如圖三所示。

為配合「阿里山林業村計畫」之推動，本府已配合辦理都市計畫個案變更，並於 97.06.23 發布實施「變更嘉義市都市計畫(貨櫃倉儲區、部分住宅區、社教用地、車站用地、道路用地及人行步道為林業文化產業專用區)」，將「阿里山林業村計畫」範圍內之部分地區變更為林業文化產業專用區。個案變更後之現行都市計畫土地使用分區面積合計約 17.51 公頃，約佔計畫面積之 31.43%，公共設施用地面積合計約 38.20 公頃，約佔計畫面積之 68.57%。本計畫範圍之現行都市計畫土地使用計畫面積分配情形詳如表二所示，現行都市計畫示意圖詳如圖四所示。

表一 計畫範圍原都市計畫土地使用計畫面積分配表

項目		主題公園計畫		阿里山 林業村計畫		北門車站 BOT 計畫		檜意森活村計畫		合計	
		面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	0.00	0.00	0.81	3.88	0.00	0.00	3.16	78.80	3.97	7.13
	貨櫃倉儲區	0.00	0.00	2.88	13.80	0.00	0.00	0.00	0.00	2.88	5.17
	古蹟保存區	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.53	13.22	0.53	0.95
	小計	0.00	0.00	3.69	17.68	0.00	0.00	3.69	92.02	7.38	13.25
公共 設施 用地	社教用地	0.00	0.00	9.71	46.53	0.00	0.00	0.00	0.00	9.71	17.43
	機關用地	0.00	0.00	1.90	9.10	0.00	0.00	0.00	0.00	1.90	3.41
	車站用地	0.00	0.00	5.01	24.01	1.70	100.00	0.00	0.00	6.71	12.04
	公園用地	25.26	86.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25.26	45.34
	兒童遊樂場 用地	0.84	2.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.84	1.51
	水溝用地	3.03	10.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.03	5.44
	道路用地	0.00	0.00	0.52	2.49	0.00	0.00	0.32	7.98	0.84	1.51
	人行步道	0.00	0.00	0.04	0.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.04	0.07
小計	29.13	100.00	17.18	82.32	1.70	100.00	0.32	7.98	48.33	86.75	
合計		29.13	100.00	20.87	100.00	1.70	100.00	4.01	100.00	55.71	100.00

資料來源：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)書(93.03)及本計畫整理。

表二 計畫範圍現行都市計畫土地使用計畫面積分配表

項目		主題公園計畫		阿里山 林業村計畫		北門車站 BOT 計畫		檜意森活村計畫		合計	
		面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.16	78.80	3.16	5.67
	貨櫃倉儲區	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	古蹟保存區	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.53	13.22	0.53	0.95
	林業文化產 業專用區	0.00	0.00	13.82	66.22	0.00	0.00	0.00	0.00	13.82	24.81
	小計	0.00	0.00	13.82	66.22	0.00	0.00	3.69	92.02	17.51	31.43
公共 設施 用地	社教用地	0.00	0.00	0.63	3.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.63	1.13
	機關用地	0.00	0.00	1.90	9.10	0.00	0.00	0.00	0.00	1.90	3.41
	車站用地	0.00	0.00	4.52	21.66	1.70	100.00	0.00	0.00	6.22	11.16
	公園用地	25.26	86.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25.26	45.34
	兒童遊樂場 用地	0.84	2.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.84	1.51
	水溝用地	3.03	10.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.03	5.44
	道路用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.32	7.98	0.32	0.57
	人行步道	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小計	29.13	100.00	7.05	33.78	1.70	100.00	0.32	7.98	38.20	68.57	
合計		29.13	100.00	20.87	100.00	1.70	100.00	4.01	100.00	55.71	100.00

資料來源：變更嘉義市都市計畫(貨櫃倉儲區、部分住宅區、社教用地、車站用地、道路用地及人行步道為林業文化產業專用區)書(97.06)及本計畫整理。

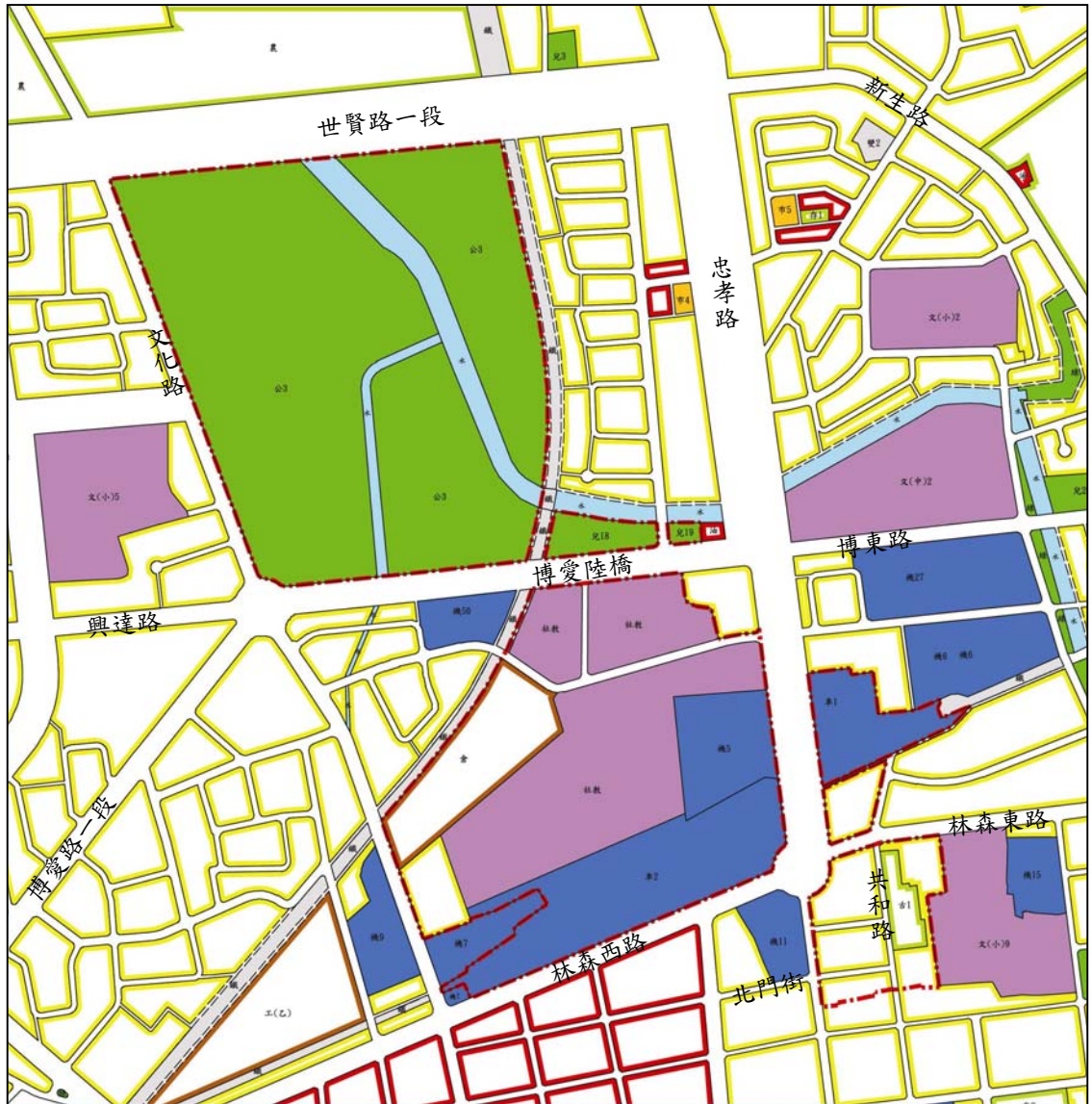
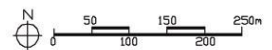


圖 例

住宅區	公園用地	水溝用地
商業區	兒童遊樂場用地	鐵路用地
乙種工業區	綠地	變電所用地
貨櫃倉儲區	社教用地	道路用地
加油站專用區	學校用地	人行步道
農業區	市場用地	計畫範圍線
保存區	機關用地	
古蹟保存區	車站用地	



圖三 原都市計畫示意圖

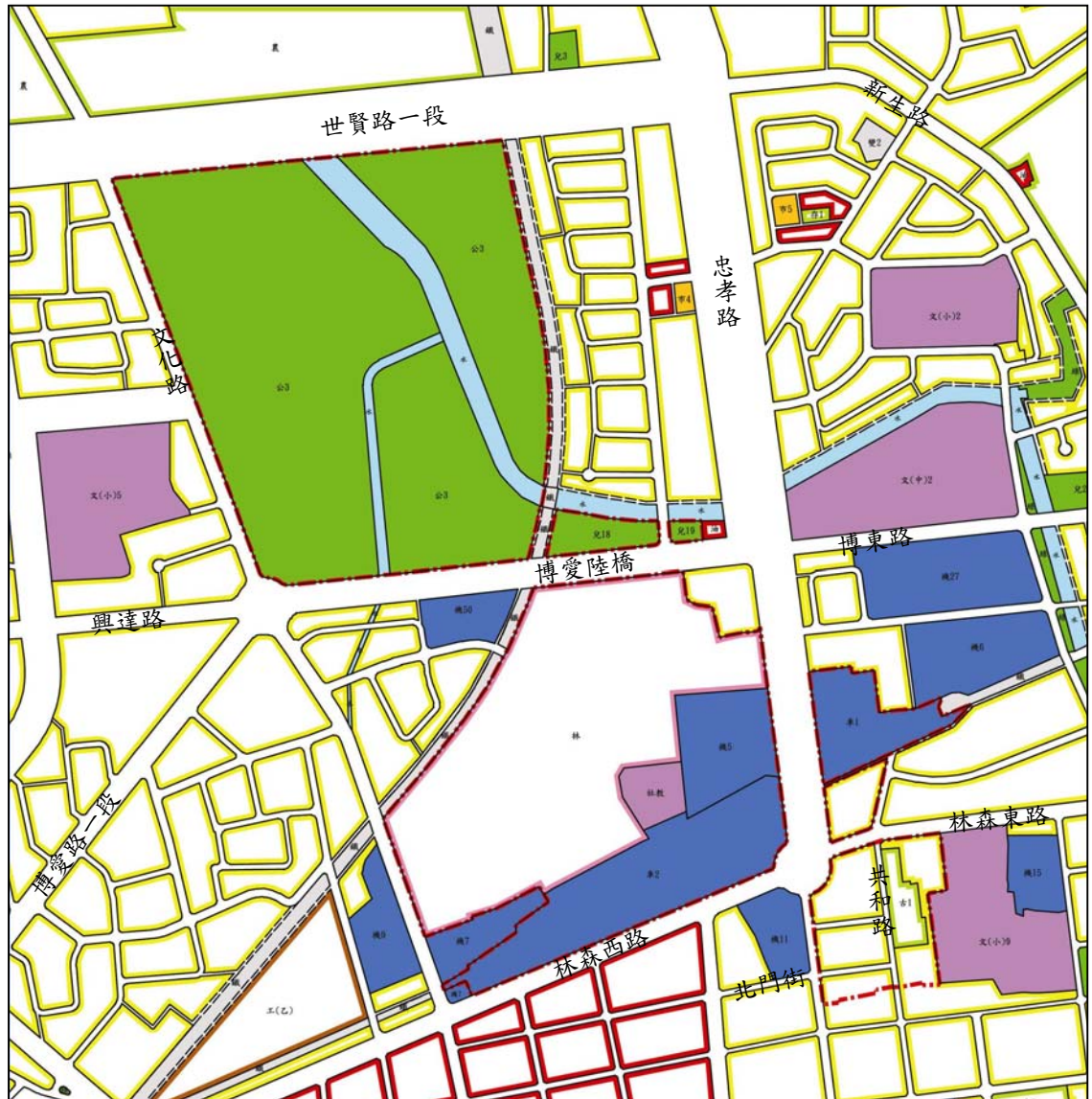
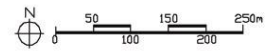


圖 例

- | | | |
|-----------|---------|-------|
| 住宅區 | 公園用地 | 水溝用地 |
| 商業區 | 兒童遊樂場用地 | 鐵路用地 |
| 乙種工業區 | 綠地 | 變電所用地 |
| 林業文化產業專用區 | 社教用地 | 道路用地 |
| 加油站專用區 | 學校用地 | 人行步道 |
| 農業區 | 市場用地 | 計畫範圍線 |
| 保存區 | 機關用地 | |
| 古蹟保存區 | 車站用地 | |



圖四 現行都市計畫示意圖

二、土地使用及公共設施現況

本計畫範圍內之土地使用與公共設施現況依各子計畫之範圍說明如下，其現況照片如圖五所示，土地使用現況示意圖如圖六所示。

(一)主題公園計畫

本子計畫範圍包括公 3 用地、水溝用地、兒 18 及兒 19 用地等。目前公 3 用地僅少部分土地已開闢作為博愛公園及埤子頭植物園使用，其他未開闢部分除鄰文化路地區有較為密集的住宅及商業使用外，主要以農業使用為主，並有零星之住宅及工業使用散布其間；水溝用地已開闢作為北排水幹線使用；兒 18 及兒 19 用地目前尚未開闢，現況多為工廠使用，臨鐵道側為廢置之空地。

另埤子頭植物園西北側地區為北香湖舊址，北香湖昔日曾獲選為諸羅八景之「北渚觀荷」及「橡苑聽鶯」，現已闢填為稻田，並有零星工業及住宅使用。

(二)阿里山林業村計畫

本子計畫範圍內之原都市計畫土地使用分區包括貨櫃倉儲區及住宅區。其中貨櫃倉儲區現為空地及零星建物，呈廢置狀態；住宅區現作林務局宿舍之玉山一村使用，為計畫拆遷之國有眷舍，目前住戶多已搬離，使用率不高。

本子計畫範圍內原都市計畫之主要公共設施用地包括社教用地、機關用地及車站用地。社教用地除東南隅之嘉義市立博物館及周邊保留之原嘉義製材所歷史建築群外，其餘土地皆未依計畫目的開闢使用，現況主要作為魚市場、果菜市場及玉山一村、玉山二村等老舊住宅使用；機關用地現作文化中心使用；車站用地則已開闢為阿里山森林鐵路之維修工廠。

(三)北門車站 BOT 計畫

本子計畫範圍為車 1 用地，目前已依計畫目的開闢作為阿里山森林鐵路之北門車站、北門驛、鐵道與其他開放空間使用。

(四)檜意森活村計畫

本子計畫範圍內之土地使用分區包括住宅區及古蹟保存區。其中住宅區多為林務局宿舍，現況以住宅使用為主；古蹟保存區則為營林俱樂部所在地，現已列為市定古蹟。

本子計畫範圍內之公共設施用地僅有道路用地，皆已依計畫開闢完成。

三、建物發展現況

本計畫範圍內之建築物，除公共建築發展情形較為良好、建物較新且維護狀況較佳外，其餘建物多屬較為老舊之情形，茲針對建物樓層、結構及屋齡分別說明如下(詳見圖七至圖九所示)。

(一)建物樓層

本計畫範圍內之建築物樓層以一、二樓層為最多，較高樓層之建築物主要為位於「阿里山林業村計畫」範圍內之公共建築物及「檜意森活村計畫」範圍內之私有建築物等。

(二)建物結構

「主題公園計畫」範圍內多為鐵皮屋或磚造之建物；「阿里山林業村計畫」範圍內屬 RC 造之建物主要為魚市場、文化中心及博物館等公共建築與位於原住宅區之林務局宿舍，其餘多為磚造、臨時性房屋以及混合造的日式建築等；「北門車站 BOT 計畫」範圍內之車站站體為 RC 造建築物；「檜意森活村計畫」範圍內之建物則以混合造的日式建築為多。

(三)建物屋齡

本計畫範圍內之建築物多屬老舊，屋齡以 30 年以上為最多；屋齡 15 年以下之較新建物主要為公共建築，如「阿里山林業村計畫」範圍內之文化中心、博物館、魚市場、部分阿里山森林鐵路維修工廠建築物及「北門車站 BOT 計畫」範圍內之北門車站等。另「檜意森活村計畫」範圍內之私有建築物亦較新，屋齡多在 30 年以下。



1.公3用地現以農業使用為主



2.北排水幹線



3.兒18、兒19用地現有工廠



4.北門車站



5.貨櫃倉儲區



6.營林俱樂部



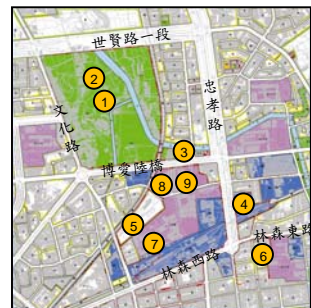
7.玉山一村東南側



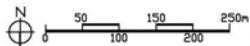
8.果菜市場



9.魚市場



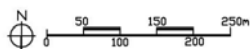
圖五 土地使用現況照片圖



圖例

- | | |
|----------|---------|
| 住宅使用 | 堆積場 |
| 商業使用 | 公園綠地 |
| 工業使用 | 農(田) |
| 市場 | 農(樹林) |
| 公共建築 | 其它 |
| 廢棄房屋 | 道路 |
| 空地及草地 | 人行步道 |
| 倉庫 | 都市計畫街廓線 |
| 河川、溝渠、水域 | 計畫範圍線 |

圖六 土地使用現況示意圖



圖例

- 一樓
- 二樓
- 三樓
- 四樓
- 五樓
- 六樓以上
- 人行步道
- 街廓線
- 計畫範圍線

圖七 建物樓層分布示意圖

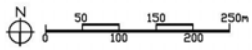


圖 例

- 磚造
- RC造
- 金屬造
- 混合造
- 臨時性房屋
- 木造
- 人行步道
- 街廓線
- 計畫範圍線

圖八 建物結構分布示意圖

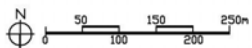
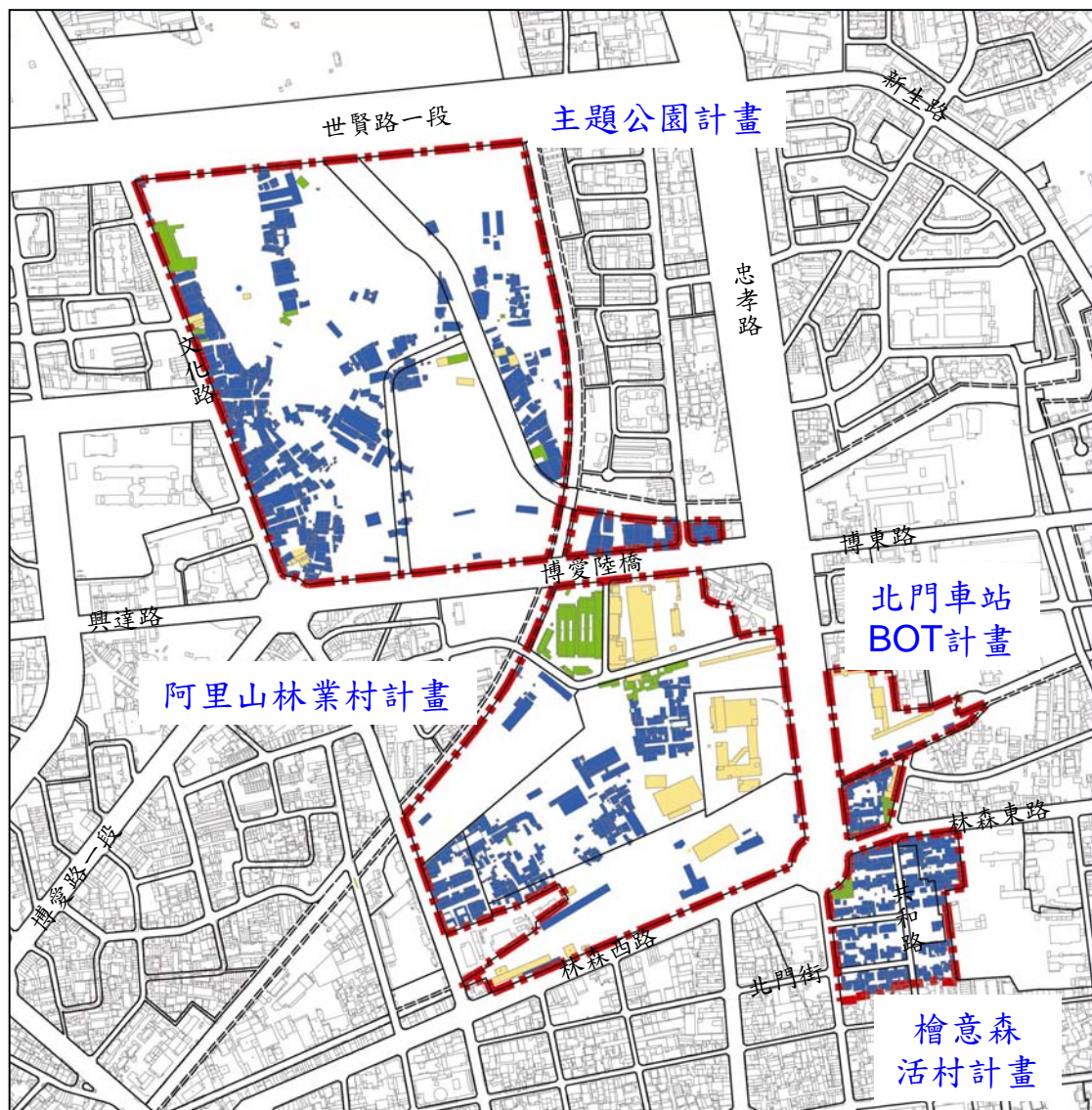


圖 例

- 十五年以下
- 十五至三十年
- 三十年以上
- 人行步道
- 街廓線
- 計畫範圍線

圖九 建物屋齡分布示意圖

四、交通系統發展現況

(一)道路系統

本計畫區周邊之道路系統相當完善(詳見圖十所示)，北側為嘉義市外環道路之世賢路(90m)，往西可連結北港路至中山高速公路；西側面臨文化路(20m)，往北通達民雄，往南銜接垂楊路；此外並有南北向之忠孝路與東西向之林森東、西路串連四子計畫，其中忠孝路為為全市最寬敞道路之一(博東路以北為 90m，以南為 60m，林森路以南為 12m)，往北通往民雄，往南至嘉義市中心商業區，而林森東、西路(路寬分別為 20m 及 30m)往西通往嘉義市火車站前站地區及水上，往東可至第二高速公路竹崎交流道，聯外交通相當便利。

(二)大眾運輸系統

1.鐵路系統

本計畫區周邊之鐵路運輸系統計有西部縱貫鐵路以及阿里山森林鐵路。其中西部縱貫鐵路之嘉義火車站位於本計畫區西南方約 1 公里處，可分別由林森西路及博愛路通往其前站及後站；阿里山森林鐵路北門站則位於本計畫區之「北門車站 BOT 計畫」範圍內。

2.公車系統

嘉義市公車目前共有 5 條路線，分別為 1、2、6、7、8 路線，皆以嘉義火車站作為發車站，其服務狀況如表三所示。目前僅有市區 8 路行經本計畫區周邊之林森西路及忠孝路。

表三 嘉義市市區公車路線服務狀況彙整表

路線名稱	行駛路線	說明
1	火車站→新民路→垂陽路→彌陀路→嘉義大學→彌陀路→啟明路→中山路→火車站	單程時程 50 分鐘，停靠 27 站，計 13 公里。
2	火車站→中山路→啟明路→彌陀路→嘉義大學→彌陀路→垂楊路→新民路→火車站	單程時程 50 分鐘，停靠 26 站，計 13 公里。
6	火車站→中山路→民生北路→北興陸橋→博愛路→中興路→大同路→世賢路→大華路→中興路→玉山路→育人路→何仔庄(原路返回)	單程時程 50 分鐘，停靠 11 站，計 15 公里。
7	火車站→新民路→垂楊路→啟明路→彌陀路→嘉義大學→彌陀路→大雅站	單程時程 15 分鐘，停靠 9 站，計 15 公里。
8	火車站→林森西路→忠孝路→民權路→維新路→中山路→吳鳳北路→垂楊路→民生南路→湖子內路→吳鳳南路→興業東路→民生南路→垂楊路→新民路→火車站	單程時程 40 分鐘，停靠 16 站。

資料來源：嘉義縣公車管理處及本計畫整理。

3. 高速鐵路接駁系統

高鐵嘉義站位於嘉義縣太保市，目前有嘉義客運行駛之 BRT 公車可接駁乘客至嘉義市區，約 20 分鐘發 1 班車。起站為嘉義公園，迄站為嘉義縣立體育館，沿途停靠之車站中，與本計畫區最接近者為自由友愛站，距離約為 1 公里。

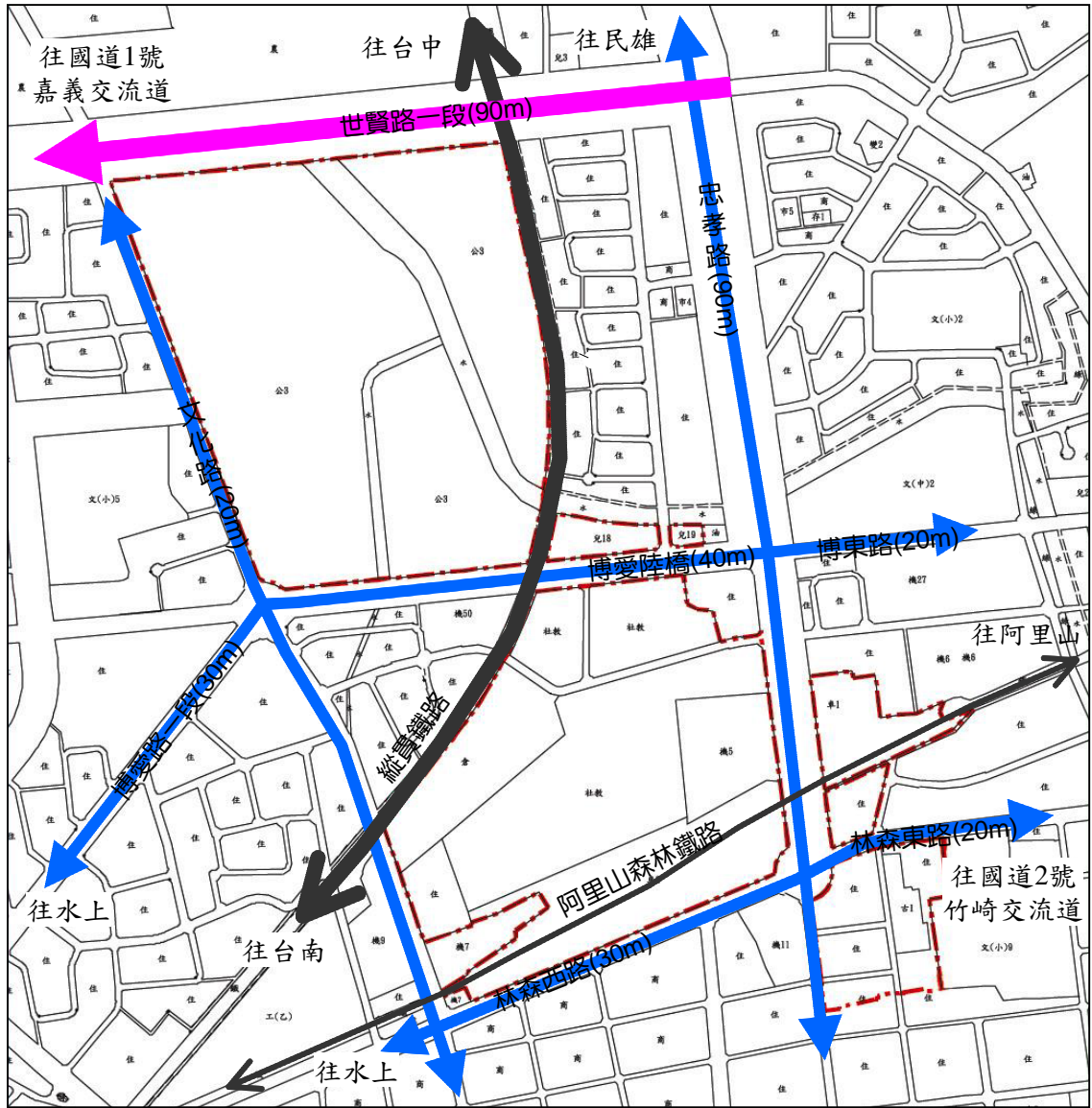
(三) 人行空間

本計畫區周邊之人行空間包括人行步道用地、人行道及大型分隔島所設置之步行空間(參見圖十一)；就人行步道用地而言，目前僅開闢兒 19 用地北側、北興國中北側及部分車 1 用地南側等地區；至於周邊道路之人行道及大型分隔島設置情況如表四所示。





表四 人行道及大型分隔島設置情況一覽表

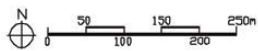
路名	路段	人行道		大型分隔島	
		設置寬度(M)	其他設施	步行空間	植栽綠化
世賢路一段	忠孝路至縱貫鐵路	2.5	—	×	○
忠孝路	世賢路一段至博東路	4~4.5	—	○	○
	博東路至林森東西路	3~3.5	行道樹	○	○
	林森東西路至北門街	3~4	—	未設置分隔島	
林森西路	忠孝路至文化路	2~2.5	行道樹、 機車停車格	未設置分隔島	

資料來源：本計畫調查整理。



圖例

-  外環道路
-  主要道路
-  鐵路
-  計畫範圍線



圖十 周邊交通系統示意圖

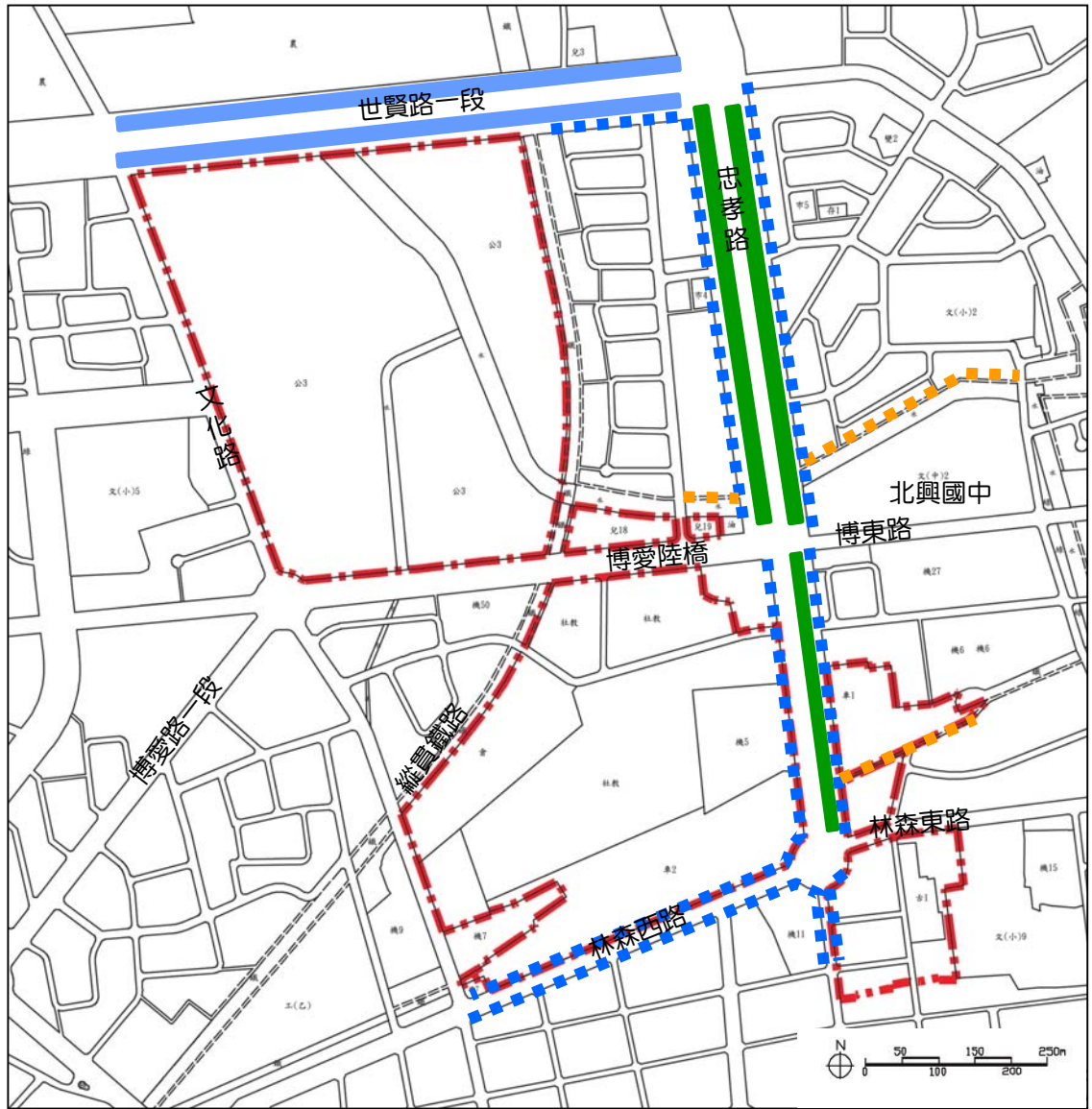









圖 例

- | | |
|---|---|
|  人行道 |  人行步道用地 |
|  已開闢之人行步道用地 |  都市計畫街廓線 |
|  具步行空間之大型分隔島 |  計畫範圍線 |
|  無步行空間之大型分隔島 | |

圖十一 周邊人行空間系統示意圖

五、土地權屬

本計畫範圍內之土地權屬以公有土地佔絕大多數；依地籍登載資料統計，全區計有 477 筆土地，其中公有地共 323 筆，面積合計約 53.03 公頃，約佔總面積之 95.19%；私有地計 154 筆，面積合計約 2.68 公頃，約佔總面積之 4.81%。

公有土地所有權人包括中華民國、嘉義市及嘉義縣，管理機關則包括財政部國有財產局、交通部台灣鐵路管理局、行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會林業試驗所、嘉義市政府文化局、嘉義市政府、嘉義縣政府及臺灣嘉義地方法院等。私有土地主要分布在「主題公園計畫」及「檜意森活村計畫」範圍內，「阿里山林業村計畫」及「北門車站 BOT 計畫」範圍內之土地則全數為公有土地。各類權屬之統計及分布情形詳表五及圖十二所示，土地清冊如附件一所示。

六、土地所有權人意願

依都市更新條例第二十七條規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之。「嘉義市火車站附近地區都市更新先期規劃」案及本案規劃過程中，已多次與主要土地管理機關溝通討論，各單位均表達對本都市更新案全力配合、樂觀其成之意願。
















表五 更新地區土地權屬分析表

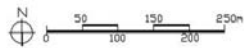
子計畫別	類別	所有權人	管理機關	筆數	百分比(%)	面積 (公頃)	百分比(%)
主題公園 計畫	公有土地	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	4	1.22	0.23	0.79
			行政院農業委員會林業試驗所	23	6.99	4.50	15.45
			財政部國有財產局	50	15.20	3.23	11.09
		嘉義市	嘉義市政府	118	35.87	14.66	50.33
		嘉義縣	嘉義市政府	10	3.04	2.34	8.03
			嘉義縣政府	3	0.91	0.12	0.41
		未登錄地		1	0.31	1.61	5.51
		小計		209	63.54	26.69	91.61
	私有土地			120	36.46	2.44	8.39
		合計		329	100.00	29.13	100.00
阿里山林 業村計畫	公有土地	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	15	23.44	3.07	14.71
			行政院農業委員會林務局	16	24.99	6.47	31.00
			財政部國有財產局	11	17.19	0.77	3.69
			嘉義市政府文化局	4	6.25	6.99	33.49
			嘉義市政府	7	10.94	0.53	2.54
			嘉義縣政府	5	7.81	0.16	0.77
			臺灣嘉義地方法院	1	1.56	0.01	0.05
		嘉義市	嘉義市政府文化局	2	3.13	0.70	3.35
			嘉義市政府	3	4.69	2.17	10.40
		小計		64	100.00	20.87	100.00
	私有土地			0	0.00	0.00	0.00
	合計		64	100.00	20.87	100.00	
北門車站 BOT計畫	公有土地	中華民國	行政院農業委員會林務局	14	100.00	1.70	100.00
	私有土地			0	0.00	0.00	0.00
		合計		14	100.00	1.70	100.00
檜意森活 村計畫	公有土地	中華民國	行政院農業委員會林務局	22	31.43	3.38	84.29
			財政部國有財產局	10	14.29	0.21	5.24
			嘉義市政府	3	4.29	0.17	4.24
		嘉義市	嘉義市政府	1	1.43	0.01	0.25
		小計		36	51.43	3.77	94.01
私有土地			34	48.57	0.24	5.99	
	合計		70	100.00	4.01	100.00	
更新地區	公有土地			323	67.71	53.03	95.19
	私有土地			154	32.29	2.68	4.81
		合計		477	100.00	55.71	100.00

資料來源：嘉義市地政事務所(96年)及本計畫整理。



圖 例

- | | |
|---|---|
|  中華民國(嘉義市政府) |  嘉義市(嘉義市政府文化局) |
|  中華民國(嘉義縣政府) |  嘉義縣(嘉義市政府) |
|  中華民國(嘉義市政府文化局) |  嘉義縣(嘉義縣政府) |
|  中華民國(財政部國有財產局) |  私人 |
|  中華民國(臺灣嘉義地方法院) |  未登錄地 |
|  中華民國(交通部台灣鐵路管理局) |  計畫範圍線 |
|  中華民國(行政院農業委員會林務局) | |
|  中華民國(行政院農業委員會林業試驗所) | |
|  嘉義市(嘉義市政府) | |



圖十二 土地權屬分布示意圖

七、發展現況綜合分析

綜整分析前述發展現況資料，歸納本計畫區之發展特性如下：

(一)建物窳陋老舊，有妨害公共安全及公共交通之虞

本計畫範圍內除公共建物較新且維護狀況較佳外，其餘建物多為 30 年以上之老舊建物，並以鐵皮屋、磚造或混合造日式建築等非防火結構居多。其中部分建物呈現廢棄朽壞之狀態，有妨礙公共安全之虞，另有部分建物排列不良及道路彎曲狹小之現象，亦可能妨害公共交通，有辦理更新之必要性。

(二)古蹟、歷史建築及日式建築等歷史文化資源豐富

本計畫區為早期嘉義市木材產業聚落之核心地區，迄今仍留存許多當時製材產業之相關設施及宿舍群(如表六所示)，均為可象徵林業文化及時代背景之重要文化資源，極富歷史文化價值，未來應針對此重要文化資源加以保存維護再利用，以凸顯在地文化特色。

表六 計畫範圍歷史文化資源一覽表

子計畫別	歷史文化資源
阿里山林業村計畫	1.嘉義製材場建築群，其中部分建物已列為歷史建築。 2.原作日籍基層員工宿舍之日式建築群。
北門車站 BOT 計畫	列為市定古蹟之北門驛。
檜意森活村計畫	1.列入市定古蹟之營林俱樂部。 2.原作日籍高級官員宿舍之日式建築群，其中部分建物已列為歷史建築。

資料來源：本計畫整理。

(三)部分土地使用呈現低度、閒置或不符使用機能之情況

「主題公園計畫」及「阿里山林業村計畫」範圍內有部分土地使用呈現低度、閒置或不符使用機能之情況，未來可透過都市更新方式，發揮都市應有之機能。

(四)公有土地居多

本計畫範圍內之公有土地佔絕大多數(約佔計畫總面積之 95.19%)，未來將有助於都市更新之推動。

(五)鐵、公路交通系統便利

本計畫區周邊之道路系統相當完善，阿里山森林鐵路之北門

站位於本計畫範圍內，而嘉義火車站距離本計畫區約 1 公里左右。整體而言，本計畫區之道路及鐵路系統均相當便利，為本計畫區未來發展之優勢。

(六)人行空間環境不佳

就人行空間系統而言，本計畫區周邊之人行步道用地多為未開闢或已開闢但未執行車輛管制之狀態，而既有人行道則多有被私人佔用之情況，顯示計畫區周邊之步行環境品質仍有待加強；此外縱貫鐵路、博愛陸橋及路幅過寬之忠孝路位於四子計畫間，影響各子計畫間人行動線的連貫性甚鉅。