

變更嘉義市都市計畫(部分住宅區、道路用地為商業區及部分住宅區為道路用地)書

擬定機關：嘉義市政府

中華民國 101 年 3 月

變更嘉義市都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更嘉義市都市計畫(部分住宅區、道路用地為商業區及部分住宅區為道路用地)	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 都市更新條例第 8 條	
變更都市計畫機關	嘉義市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	嘉義市政府	
本案公開展覽之起訖日期	1. 公展文號：民國 100 年 6 月 2 日府工都字第 10021086442 號 2. 刊登報紙及日期：刊登於中國時報第 E2 版 (100.6.10)、第 E1 版(100.6.11)、第 E1 版 (100.6.12)。 3. 公展日期：自民國 100 年 6 月 2 日至 100 年 7 月 1 日止計 30 天。 4. 公開說明會：民國 100 年 6 月 24 日上午 10 時 00 分假嘉義市後驛里聖安宮(嘉義市後驛街 140 巷 5 號)舉行。	
人民團體對本案之反映意見	二件(詳附件一人民團體陳情意見綜理表)	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	嘉義市都市計畫委員會民國 100 年 12 月 12 日第 97 次會議審議通過。
	內政部級	

目 錄

壹、前言	1
貳、法令及辦理依據	2
參、更新地區範圍與面積	3
肆、變更基地現況發展分析	4
伍、更新地區之發展基本目標與策略	13
陸、更新單元之劃定及基準	16
柒、更新單元實質再發展計畫	18
捌、現行都市計畫概述	26
玖、變更計畫	36
拾、實施進度及經費	43
附件一：人民團體陳情意見綜理表	44
附件二：都市計畫個案變更核准函文	45

圖 目 錄

圖 3-1	嘉義市火車站後站西南側小澎湖地區都市更新地區範圍示意圖	3
圖 4-1	現行都市計畫示意圖	4
圖 4-2	計畫區土地使用現況示意圖	5
圖 4-3	計畫區建物結構示意圖	6
圖 4-4	計畫區建物樓層示意圖	7
圖 4-5	交通系統發展圖	8
圖 4-6	更新單元附近地區公共設施示意圖	9
圖 4-7	土地權屬分佈示意圖	10
圖 7-1	更新地區再發展構想示意圖	19
圖 7-2	更新地區規劃配置示意圖	20
圖 7-3	更新地區交通系統示意圖	21
圖 7-4	更新地區興闢道路既人行動線示意圖	22
圖 7-5	更新地區與鐵路高架交通動線示意圖	22
圖 7-6	更新地區計畫道路寬度示意圖	23
圖 7-7	更新地區都市防救災系統示意圖	25
圖 8-1	嘉義市都市計畫示意圖	35
圖 9-1	變更基地位置示意圖	36
圖 9-2	「變更嘉義市都市計畫（部分住宅區、道路用地為商業區及部分住宅區為道路用地）」示意圖	42

表 目 錄

表 4-1 計畫區現行都市計畫土地使用分配表	4
表 4-2 土地使用現況面積表	5
表 4-3 計畫區建物結構統計表	6
表 4-4 計畫區建物樓層統計表	7
表 4-5 計畫範圍土地權屬分析表	11
表 4-5 計畫範圍土地權屬分析表	11
表 4-6 都市更新意願統計表	14
表 8-1 嘉義市都市計畫辦理歷程表	26
表 8-2 現行嘉義市都市計畫土地使用計畫面積表	33
表 9-1 「變更嘉義市都市計畫（部分住宅區、道路用地為商業區及部分住宅區為道路用地）」變更內容綜理表	38
表 9-2 「變更嘉義市都市計畫（部分住宅區、道路用地為商業區及部分住宅區為道路用地）」變更前後土地使用面積對照表	39
表 9-3 都市更新計畫區變更前後都市計畫面積統計表	41
表 10-1 實施進度及經費表	45

壹、前言

嘉義火車站附近地區係為嘉義市早期發展區，而火車站後站的小澎湖地區，自日治時期移民遷居發展以來，因缺乏整體規劃，導致現今區域內道路狹小曲折、建築物窳陋且防火構造與鄰棟間隔皆嚴重不足，甚有妨害公共安全之虞。此外，由於區域內居住生活品質不佳、公共設施缺乏，也抑制了都市潛在發展可能性。

嘉義市政府為改善居民生活品質並增進都市整體發展，故積極推動「嘉義火車站後站西南側小澎湖地區都市更新計畫」，且擬藉由本案之推動以帶動嘉義市未來都市更新之發展，並以都市永續發展之理念，透過老舊市區更新重新展現全新風貌，帶動嘉義火車站附近地區發展再次向上提升。本變更案乃配合都市更新計畫調整部分住宅區為商業區，並配合劃設適當之公共設施，使其與周邊環境發展為更優質之生活環境，以利都市更新計畫案之執行。

貳、法令及辦理依據

一、本都市計畫專案變更得依據都市計畫法之相關規定辦理，其相關規定如下：

(一)都市計畫法第廿七條：

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

1. 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
2. 為避免重大災害之發生時。
3. 為適應國防或經濟發展之需要時。
4. 為配合中央或省(市)興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，上級政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

本案已奉市長簽准得依都市計畫法第廿七條第四款辦理都市計畫個案變更(詳附件二)。

(二)「都市更新條例」第8條

都市更新自治條例第8條規定：「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘(派)學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。」

參、更新地區範圍與面積

依據「嘉義市火車站後站西南側小澎湖地區都市更新計畫」所劃定之更新地區範圍乃以嘉義都市計畫範圍內之火車站後站西南側小澎湖地區為範圍，基地位於嘉義市火車站後站廣場之西南側，北至中興路，東臨車站用地，南至乙種工業區與鐵路用地，西接後驛街，總面積約計 0.9452 公頃；計畫範圍行政區主要為小湖里。(都市更新地區範圍參見圖 3-1)

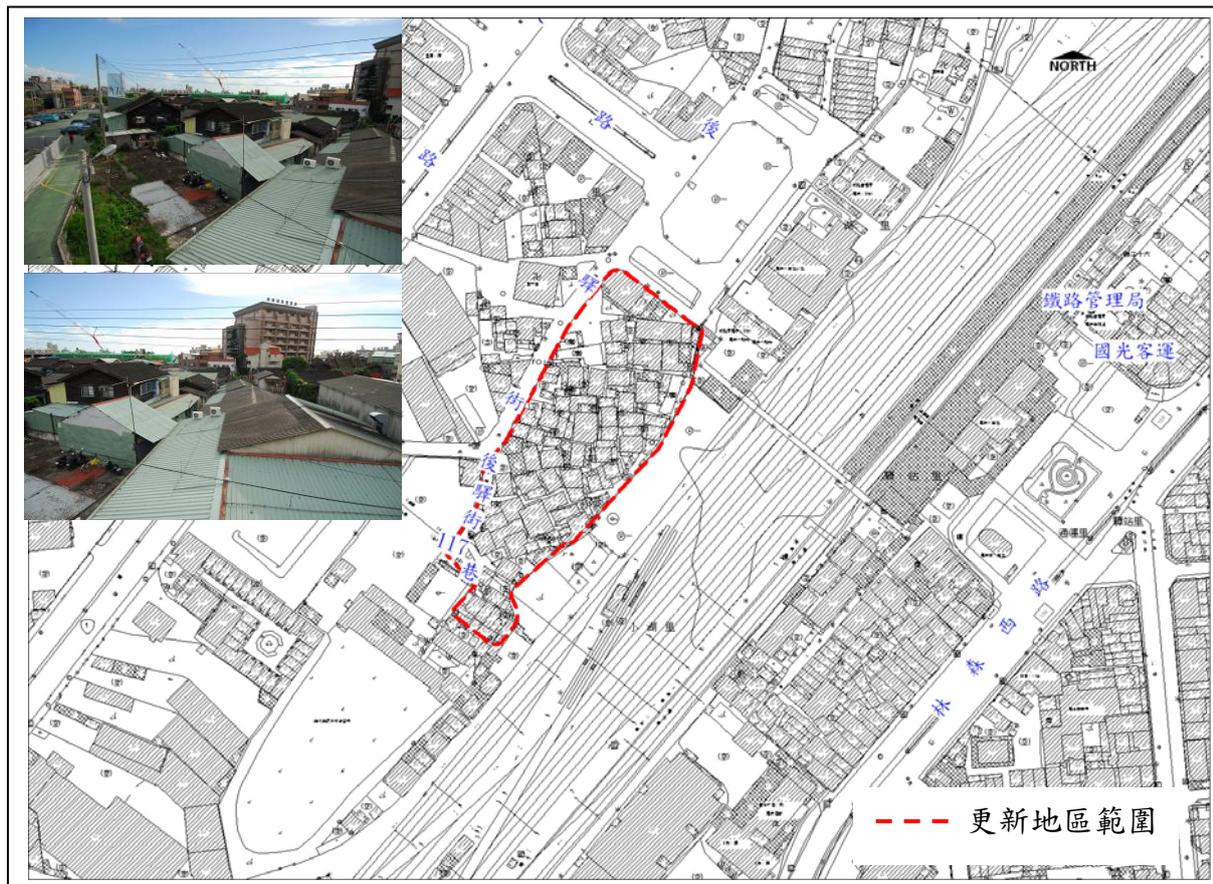


圖 3-1 嘉義市火車站後站西南側小澎湖地區都市更新地區範圍示意

肆、變更基地現況發展分析

一、都市計畫情形

本變更計畫範圍位於「嘉義市都市計畫(不含嘉義市交流道附近特定區、仁義潭風景特定區)」範圍內(參見圖 4-1)，現行都市計畫土地使用以住宅區為主，面積 0.8037 公頃，占計畫總面積 85.03%；道路用地面積 0.1415 公頃，占計畫總面積 14.97%(詳見表 4-1)。

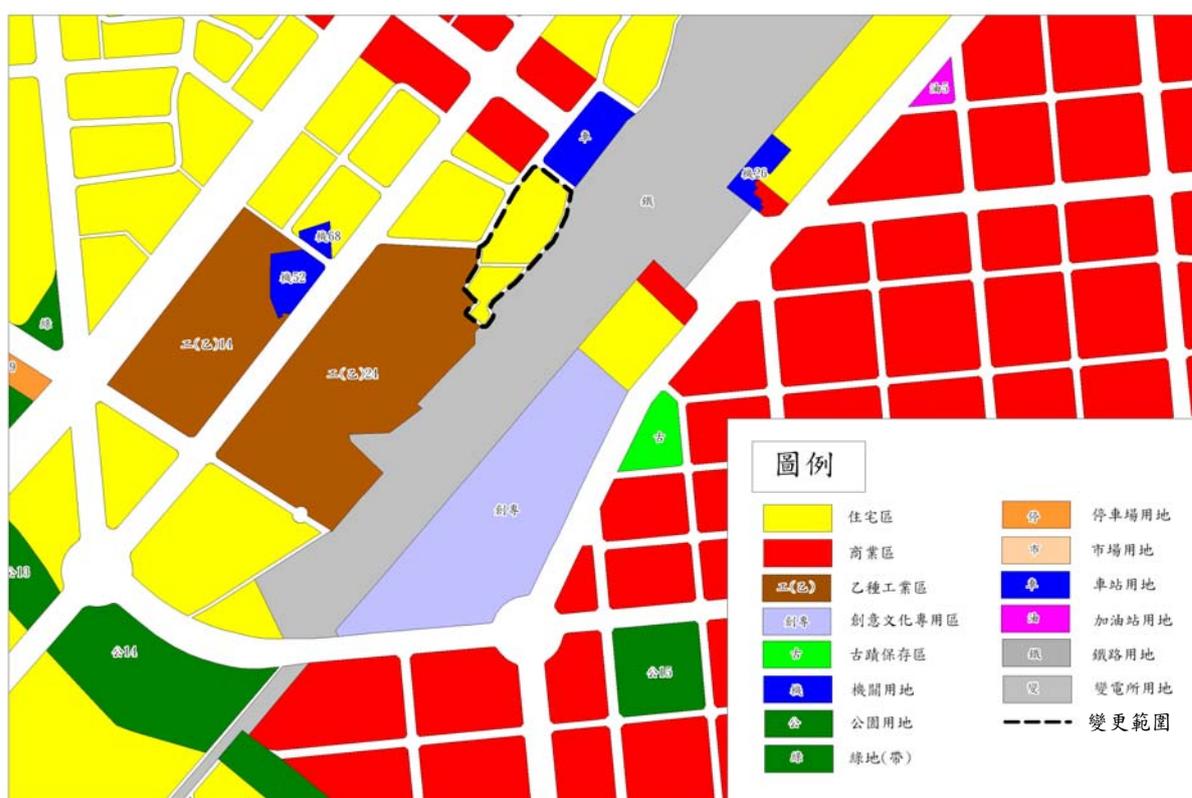


圖 4-1 現行都市計畫示意圖

表 4-1 計畫區現行都市計畫土地使用分配表

項目	計畫面積(公頃)	占計畫面積百分比(%)
住宅區	0.8037	85.03
道路用地	0.1415	14.97
合計	0.9452	100.00

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用發展現況

計畫範圍內之土地使用以住宅使用為主，面積為 0.5900 公頃，占總面積之 62.42%，現況使用皆已開闢；空地占總面積 15.59%，主要零星分散在住屋與住屋間隙地帶，部分搭建鐵皮屋頂為遮陽使用，而廢棄房屋面積共 0.0319 公頃，占計畫總面積 3.37%，其餘道路占 18.61% (參見圖 4-1 及表 4-2)。

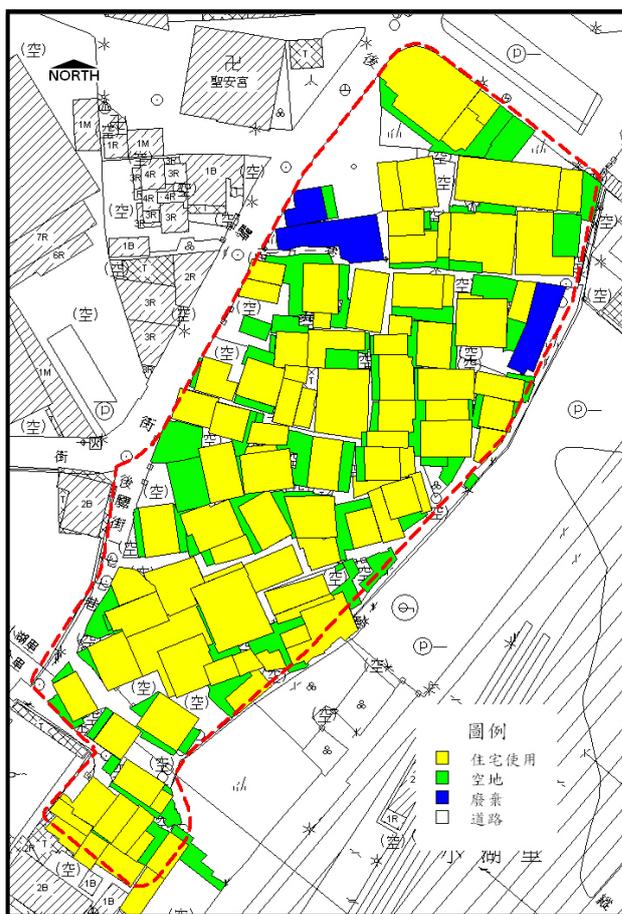


圖 4-2 計畫區土地使用現況示意圖

表 4-2 土地使用現況面積表

使用項目	面積(公頃)	百分比(%)
住宅使用	0.5900	62.42
空地	0.1474	15.59
廢棄	0.0319	3.37
道路使用	0.1759	18.61
總計	0.9452	100.00

(二) 建物結構分佈現況

建築結構以磚造建築與鐵皮鋼構為主，分別為 73 棟與 74 棟，占計畫範圍棟數 42.20%及 42.77%，簡陋房屋於計畫範圍內計有 18 棟，占計畫區 10.40%，分布於計畫區南側為主，RC 結構則零星分布於

計畫區中，占 4.62%；就整體面積來看，計畫區內建物結構以磚造建築為主，占計畫範圍 57.88%，RC 結構則為最少，占 6.69%(參見圖 4-3 及表 4-3)。



表 4-3 計畫區建物結構統計表

建物結構	棟數	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
RC 結構	8	4.62	0.0510	6.69
磚造	73	42.20	0.4410	57.88
簡陋房舍	18	10.40	0.0964	12.65
鐵皮鋼構	74	42.77	0.1736	22.78
總計	173	100.00	0.7620	100.00

圖 4-3 計畫區建物結構示意圖

(三) 建物樓層現況

計畫區內建物以一、二樓建物為最多，各占計畫區 55.67%與 41.24%，就其分布情形看出，二樓建築物主要分布於計畫區中部為最多，一樓建築物則分布於計畫區北側與南側，計畫區內只有一棟四層樓建物及兩棟五層樓建物，位於計畫區最北側，各占計畫區 1.03%及 2.06%(參見圖 4-4 及表 4-4)。

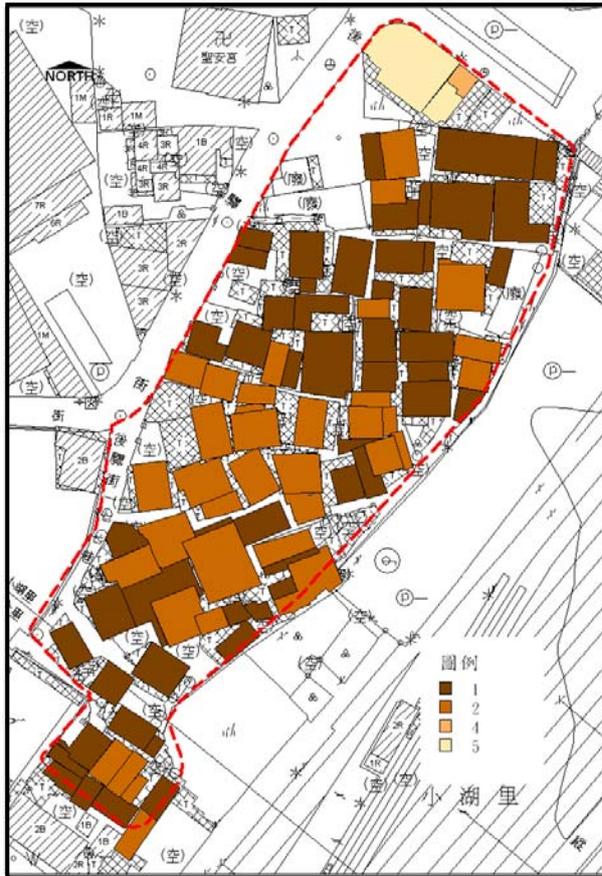


圖 4-4 計畫區建物樓層示意圖

表 4-4 計畫區建物樓層統計表

樓層數	棟數	百分比(%)
1	54	55.67
2	40	41.24
4	1	1.03
5	2	2.06
總計	97	100.00

三、交通系統

本計畫區之周邊道路系統相當完善，東北側面臨忠孝路(博東路以南部份為 60m，以北部份為 90m)，為全市最為寬敞之道路之一；東南側鄰接之林森西路(30m)、中山路(22m)，南側鄰接之嘉雄陸橋，西南側鄰接之博愛路(30m)及西北側鄰接之文化路(20m)等路寬皆在 20 公尺以上，對外聯繫極為方便。嘉雄陸橋與周邊道路之交叉方式不佳，以及火車站前發展過度密集，使得該路段常造成交通擁塞之情形。後站地區出入道路系統則較為彎曲狹窄而凌亂，使用上極為不便。

嘉義車站位於本計畫區東側，為台鐵西部幹線及阿里山森林鐵路交會站，其中台鐵西部幹線嘉義站為嘉義生活圈中最主要之車站，對於平日之上班、上學的短程通勤旅次，及連續假期之中長程旅運具有較大之運輸功能；另阿里山鐵路則為世界三大高山鐵路之一，主要功能為提供觀光交通之需求。嘉義車站為人貨運輸之重要節點，惟長條形之火車站體也造成前

後站之空間阻隔，目前前後站間行人得以天橋相互連接，並無道路供車輛穿越(參見圖 4-5)。



圖 4-5 交通系統發展圖

四、公共設施

本計畫基地除區域內及東側、南側之 4 米計畫道路外，已無其他公共設施；都市更新基地附近之公設則有：

- 1、車站用地：位於基地之北側，現正興建為交通轉運站。
- 2、市場用地(市 15)：位於基地北側之博愛路旁，目前尚未興闢
- 3、機關用地：附近機關用地包括有機 52、機 68、機 25、機 26 等用地；除機 25、機 26 現為鐵路管理局及國光客運使用外，其餘並未興闢為機關使用。
- 4、變電所用地：位於友忠路及中興路交叉口，目前部分開闢供台電使用。

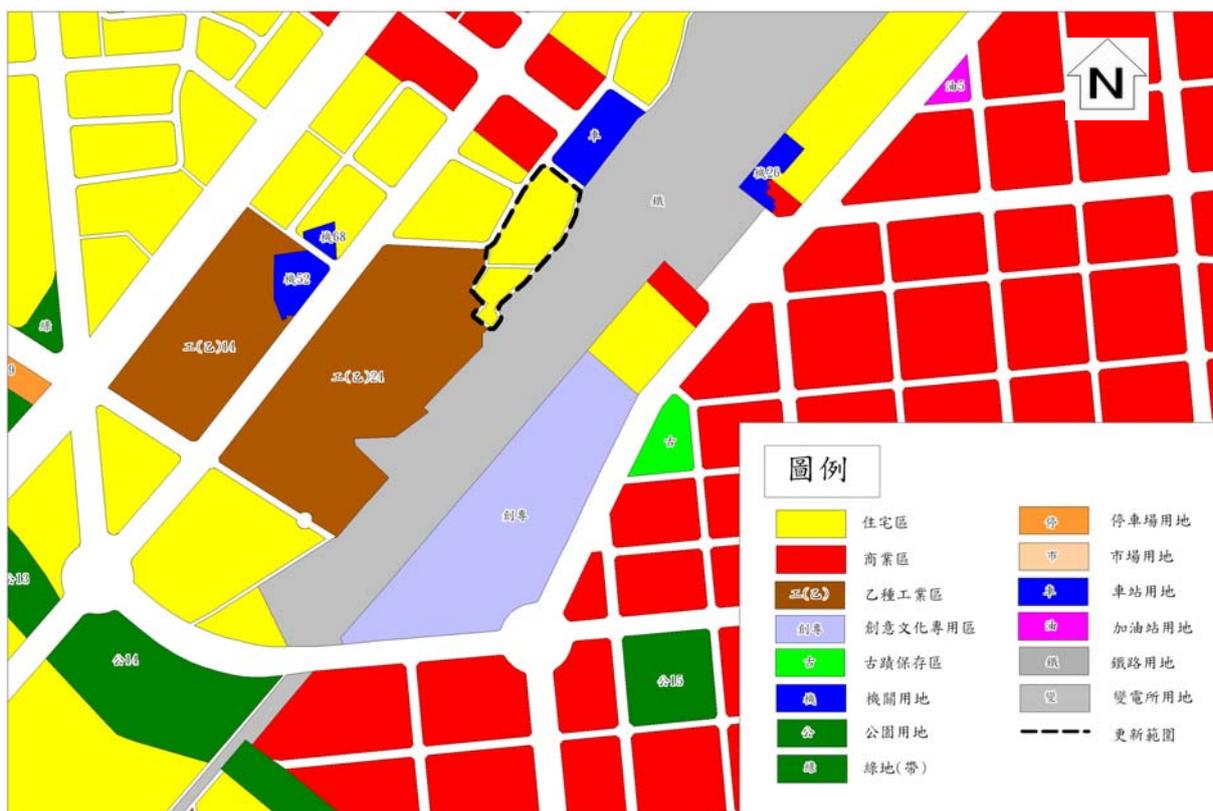


圖 4-6 更新單元附近地區公共設施示意圖

五、土地權屬概況及建築物權屬

(一)土地權屬概況

本規劃範圍內依地籍登載資料統計，土地地籍共 146 筆，其中包含公有地 24 筆及私有地 122 筆，土地所有權人則有 188 人。土地權屬以私有地為主，面積共 0.8274 公頃，占總面積 87.54%；公有地面積 0.1119 公頃，占總面積之 11.84%。

公有地所有權單位包括中華民國、嘉義市政府及高雄市政府等，其中以國有財產局所占面積最多，共 0.0508 公頃，占總面積 5.38%；各類權屬所有權之統計及分佈詳見圖 4-7 及表 4-5 所示。

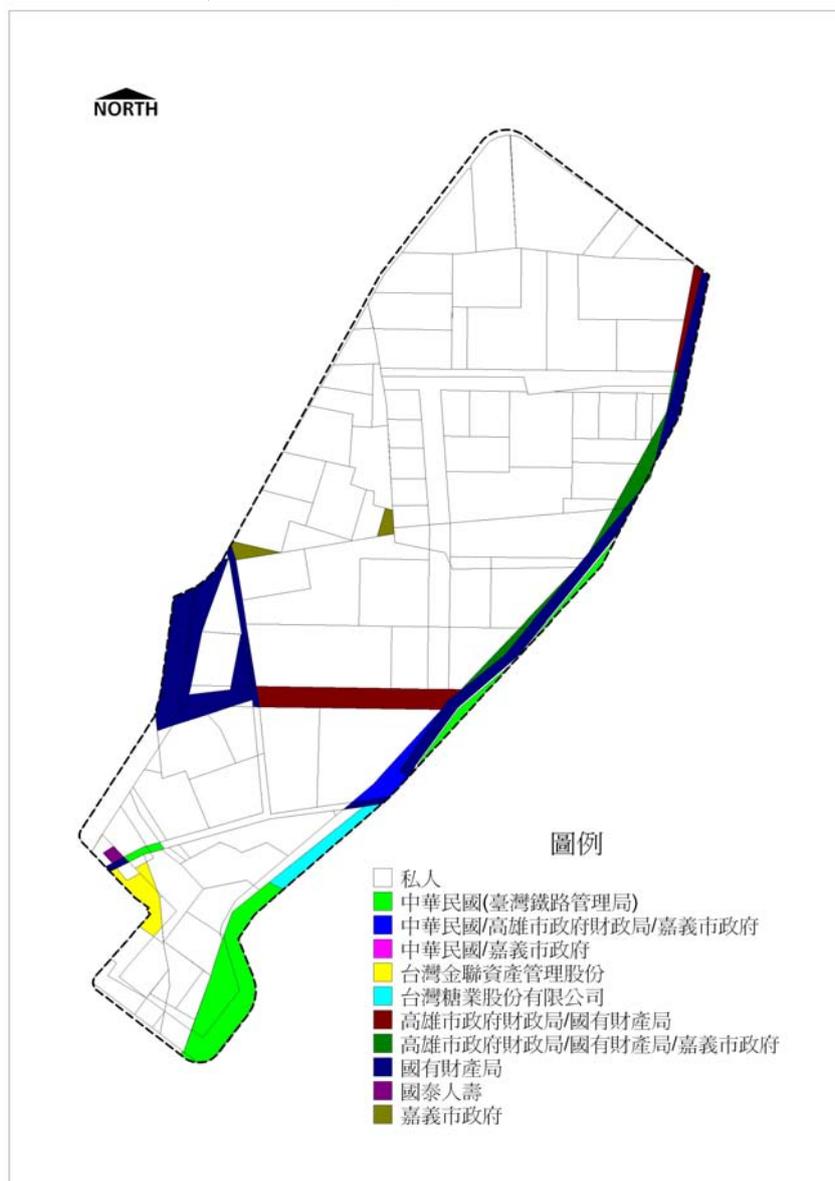


圖 4-7 土地權屬分佈示意圖

表 4-5 計畫範圍土地權屬分析表

土地權屬		面積(M ²)	百分比(%)
公有土地	國有財產局	508.79	5.38
	高雄市政府、中華民國、嘉義市政府共有	127.20	1.35
	高雄市政府、中華民國共有	170.52	1.80
	嘉義市政府	29.14	0.31
	中華民國(台灣鐵路管理局)	283.13	3.00
	小計	1118.79	11.84
私有土地	台灣糖業股份有限公司	59	0.62
	其他私人所有	8274.21	87.54
	小計	8333.21	88.16
總面積		9452.00	100.00

資料來源：嘉義市地政事務所及本計畫整理。

(二)建築物權屬

本更新地區內現有合法建物，依嘉義地政事務所登記，本計畫區內共有 11 筆合法建物，共計 10 位所有權人，建築物構造以鋼筋混凝土造為主有 5 筆，木造 4 筆，磚木造 2 筆，面積共 1700.97 m²。

六、居民意願

民眾參與係民眾透過自我意識表達參與公共事務的行動，或透過各種方式主張其需求進而影響公共政策過程與決策行動。然而多數民眾對於都市更新實質內容及推動機制普遍仍一知半解，若加上民眾在規劃過程中無從參與表達意見，將致使後續執行更新政策及工作之推展受阻。

為增加更新計畫可行性、瞭解居民參與都市更新之意願，特於計畫期間辦理多場次之座談會、說明會以及地方領袖深度訪談等方式，多面向地瞭解地方居民對於更新發展之需求與期望。此外，並輔以問卷調查之方式，進行住家及商家之沿街問卷訪問，同時為了讓受訪居民能更加瞭解本案都市更新之推動方式，於進行問卷訪問同時發送本研究所印製之都市更新說明，宣導都市更新的實質內容，務求使當地民眾逐步地認識、瞭解都市更新辦理內容及其好處。

本計畫於中華民國 98 年 11 月 12 日下午 6:00 於聖安宮宮前廣場，舉辦民眾說明會，經過說明會之後，居民多半對都市更新有所聽聞，但認識

不深。民眾出席相當踴躍，由於本更新地區非合法建築物佔多數，故要推動此地區都市更新事業，勢必要有完善的配套措施，方能得到民眾認同，進而達到都市更新的成果。

說明會在於徵求居民意願及提出相關想法，請居民做好問卷調查繳回，方便統計及瞭解居民更新意願，另外說明會也達到共識，計畫需有達到法定人數同意，才能可能進行後續都市更新計畫，說明會在介紹都市更新讓民眾瞭解及當地居民是否對於規劃區域有不同想法，日後同意後還需透過法定程式才能完成。

民國 99 年 8~9 月期間並透過郵寄問卷及親臨訪談之方式，針對所有全人進行問卷調查，經由所獲之調查結果統計，對本次都市更新事業表示贊同或不反對者，約有 48 人，佔受訪人數之 60%，反對本都市更新計畫或不願意參與者計有 14 人，約佔受訪人數之 17.5%，另有 18 人(佔受訪人數之 22.5%)表示不確定或不清楚都市更新事業。

表 4-6 都市更新意願統計表

選項	人數	百分比(%)
不同意辦理都市更新	14	17.50
不確定或不清楚	18	22.50
同意或不反對辦理都市更新	48	60.00
合計	80	100.00

伍、更新地區之發展基本目標與策略

一、計畫目標

依據「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(93年3月)」，嘉義市為南部區域之重點發展都市，未來發展除須配合南部區域計畫定位為次區域中心外，更要配合重大交通建設的整合及本市豐富的觀光遊憩資源，成為一個工商發達且提供優良居住環境之新城市。

據此，都市空間結構發展構想中，依據上述都市計畫規畫，將嘉義市劃分為文化保存暨商業核心地區、居住生活地區、科技工業地區、學術研究地區、文化藝術地區、農業地區及自然生態遊憩地區等七處空間結構發展區，其中本案都市更新地區所在位置屬於居住生活地區。

另依據「嘉義市劃定都市更新地區範圍規範設計」，都市設計整體構想中，火車站暨周邊地區應發展都市中心為複合機能之綠軸核心、縫合整體都市結構脈絡，並且以建構多機能核心、豐富都市活動類型與塑造都市特色為目標。此外亦須配合產業之生產區域更新(如市中心工業區、後湖地區)，重新整合都市機能。主要交通運輸系統構想中，則需建立明確層級之運輸網路，與建構人性化之行人空間。開放空間系統構想，則是建立系統開放空間層級，明確公園服務對象與水準，及建立線形開放空間網路系統，串連各主要活動核心。

依據上述規範，屬於本區位的嘉義市都市更新地區之都市更新定位與再發展策略如表 5-1 所示。

表 5-1 發展目標策略

發展類型	更新範圍	更新發展定位	再發展策略
市中心區 高強度使用型	火車站暨 周邊地區	火車站暨周 邊地區可定 位為區域性 陸運轉運中 心與全市市 民新活動核 心區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本區可朝向劃定為嘉義車站特定區，以建立新交通轉運中心樞紐意象。 2. 可結合未來台鐵、捷運或輕軌捷運系統配合中、短程客運，強化運輸服務功能。 3. 未來若爭取經費採鐵路高架化工程，地面層空間可創造為全市新都市核心，以縫合原切割之都市紋理。 4. 公有土地多可作為本市更新示範作用，輔以建立新商業活動成為振興嘉義市發展之複合式機能都心。 5. 配合文化園區土地變更，建構藝文活動場所核心，以強化都市主要大門之意象傳達。

綜合上述本府都市計畫與都市更新之政策規劃與發展定位，擬定如下之更新地區未來發展方針與更新定位，以作為後續事業計畫之參考依據。

(一)都市願景

1. 營造寧適、藝術、安全、永續性的美麗都市。
2. 建構效率、便捷、繁榮、資訊化的科技城鎮。

(二)更新目標

依據嘉義市火車站附近地區都市更新先期規劃，其規劃範圍內概分為藝術文化、居住、休閒遊憩、交通及商業等五大部份；在規劃區之實質環境空間規劃上必須滿足前述五大機能需求，其規劃區劃分為創意文化、交通轉運、鐵道藝術、藝文住宅、文化展演及休閒遊憩等六大區段。

本更新地區所屬之區段為交通轉運區且鄰近鐵道藝術區，其更新目標與策略如下：

1. 建物老舊窳陋具防礙公共交通及安全地區，以拆除重建方式全面改善生活環境品質、塑造新風貌。

2. 融合附近地區整體景觀及地方特色，對都市景觀進行規劃設計。
3. 重建地區部分供作觀光資源關聯服務支援及商業逛選空間，增加遊客滯留時間。
4. 配合轉運中心設置，將商業購物及乘車之人潮與車潮分散及延伸至後站。
5. 配合更新地區未來發展需要，檢討變更住宅區為商業區並留設開放空間。

二、發展策略

小澎湖地區受限於鐵道的分隔，都市空間架構的發展偏向於目前的火車站前站地區，若能藉由台鐵高架化工程的推動，並導入都市更新計畫，將可為周邊地區帶入更新活化的新都市氣象，並有效紓緩日漸擁擠的前站舊市區，為火車站周邊地區注入全新的產業發展模式，其影響及發展潛力是無窮的。依據前一節目標之概述，為達成前述之計畫目標並契合「嘉義市劃定都市更新地區範圍規範設計」之規範，本更新地區之發展策略如下：

- (一) 依循都市更新機制，辦理都市計畫變更，調整土地使用分區用途，契合火車站周邊地區之發展目標。
- (二) 配合都市計畫變更，切實且務實的檢討現況計畫道路的必要性與可行性，以改善地區交通系統，完善都市防救災功能。
- (三) 以合宜的且現代機能的設施，規劃具前瞻性之多功能建築物，達到改善窳陋社區的基本目標。
- (四) 建構符合區域商業發展模型的新社區，提高所有權人參與都市更新的意願。

陸、更新單元之劃定及基準

一、更新單元劃定原則及基準

(一)劃定原則

依都市更新條例施行細則第 5 條規定：「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…等因素。…」，本計畫參考上述原則及都市發展現況、本計畫目標等，研擬都市更新單元劃設原則，以作為未來各事業單位研擬都市更新事業計畫之規劃依據，其原則如下：

1. 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足者。(都市更新條例第 6 條第 1 項第 1 款)
2. 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者。(都市更新條例第 6 條第 1 項第 2 款)
3. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生及社會治安。(都市更新條例第 6 條第 1 項第 6 款)

(二)劃定基準

參考各地方縣市政府自治法規及其他都市更新案所研訂之更新單元劃定準則，並配合未來實際更新需求，建議都市更新單元劃設之原則如下：

- 1、完整之計畫街廓。
- 2、街廓內面積在一千平方公尺以上者。
- 3、街廓內臨接二條以上之計畫道路，且面積在五百平方公尺以上者。
- 4、街廓內部分土地上業已完成建築，確實無法合併更新而無礙建築設計及市容觀瞻，其未建築完成部分面積在五百平方公尺以上，且必須一次更新完成者。

二、劃定之更新單元

(一)更新單元劃定緣由

本案都市更新計畫所劃定之都市更新地區，係以單一街廓範圍為主，且本案之都市更新工作具有示範性質，因此，劃定之更新地區範

圍係以可為更新單元規模發展為主，對於後續都市更新事業計畫之研擬較具可行性，所以擬將本案更新地區全部劃分為一處更新單元。

(二)更新單元範圍

考量上述單元劃定準則，及劃定緣由並衡量現有地形地貌，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，包括道路溝渠、河川、斷壁等。擬將本案更新地區全部劃分為一處更新單元，面積 0.9452 公頃，擬規劃為商業、住宅混合之生活居住空間。

三、都市更新單元處理方式

本案因須考量街廓規模、區位條件等，每一更新地區(更新單元)亟待解決之問題不同，所運用之更新處理方式也不可能一樣。為求更新地區發展完善且產生之效益最高，本案擬採優質住宅重建之方式辦理。

柒、更新單元實質再發展計畫

一、都市計畫變更計畫

本地區之街廓位於鐵道西側，目前土地使用分區為住宅區，為配合火車站附近商業服務機能之需求，因應交通轉運中心的設置，與未來「嘉義市區鐵路高架化計畫」的執行，鐵路兩側之都市空間發展將因此縫合，進而成為一緊密發展之整體區域，因此，擬變更土地使用分區為商業區，以結合周邊土地之使用模式，導入合宜的土地使用分區開展商業服務機能；另外，為照顧在地老住戶提供妥適的安置住宅，因此更新地區南端興建部分住宅，以其鄰近新興量販商場等便利生活條件，興建舒適的安置住宅，提供對於本地區仍有濃厚情感的老住宅繼續安居生活，並配合鐵路高架後能與火車站前站地區便利交通，擬增闢一條東西向計畫道路，作為日後前後站聯絡的交通道路。並配合本案都市更新計畫，辦理都市計畫變更。詳細變更內容參見 p46 玖、變更計畫。

二、建築計畫

(一)土地使用配置構想

在更新地區附近之「先期交通轉運中心」已興建完成，將為火車站西側帶來大量人潮與商機，因此，小澎湖地區的都市更新計畫，應著眼於如何創造更為適宜的商業服務空間、合宜的休憩開放空間以及規劃必要的公共服務設施，以提供日後地區產業發展上之優質環境，且經由整體空間環境的再造與延續，為都市再造注入全新的發展思維。

都市發展與擴張在去除鐵道阻隔後，主要的規劃構想係以“延續”作為都市環境再造之主要目標，不僅是硬體空間發展之延續，更是為生活在這都市裡的人們，尋找一個舒適環境之延續，其主要發展構想如下：（參見圖 7-1、7-2）

1. 藉由便利之人行與交通運具系統設置，縫合長期阻隔的都市發展。
2. 轉運中心旁配置主題商場，提供現代化商業消費機能與服務。強化本地區未來之產業發展活力，同時提供較完整之藝文、節慶表演所需空間。

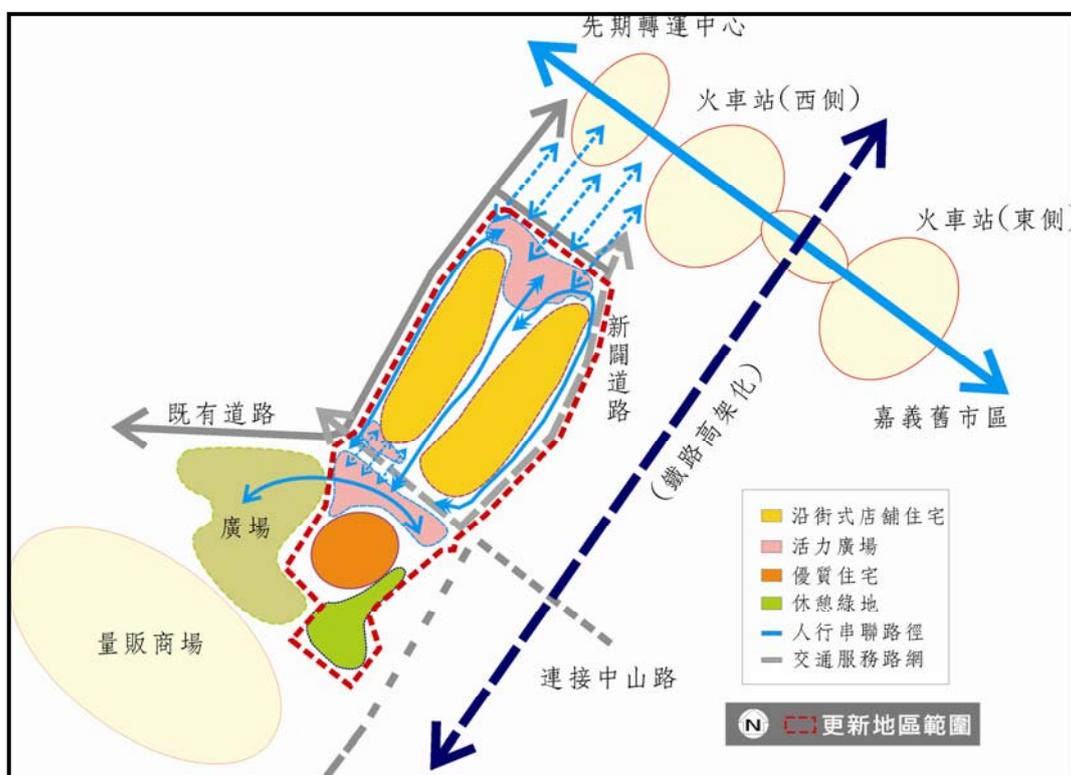


圖 7-1 更新地區再發展構想示意圖

3. 提供舒適之聚集、休憩服務動線與空間，並串聯各個空間節點，活化都市空間之趣味與便利性。
4. 基地南端配置優質住宅，提供本地區安置居住空間之需求。基地南端維持安置住宅之規劃內容；北端地塊則配置沿街式商店住宅，為強化更新重建後之商業機能，主要以戶外開放空間為規劃主軸，配合鄰近火車站之交通區位，因此以一寬敞舒適的中央步道軸線貫穿基地長軸，並於基地東北角留設一處廣場，中間部位同時規劃一處小廣場，南端鄰安置住宅基地側亦留設一廣場，以與住宅區之廣場相呼應，此外規劃沿街式綠化步道，為更新重建後之社區創造良好的商業環境。

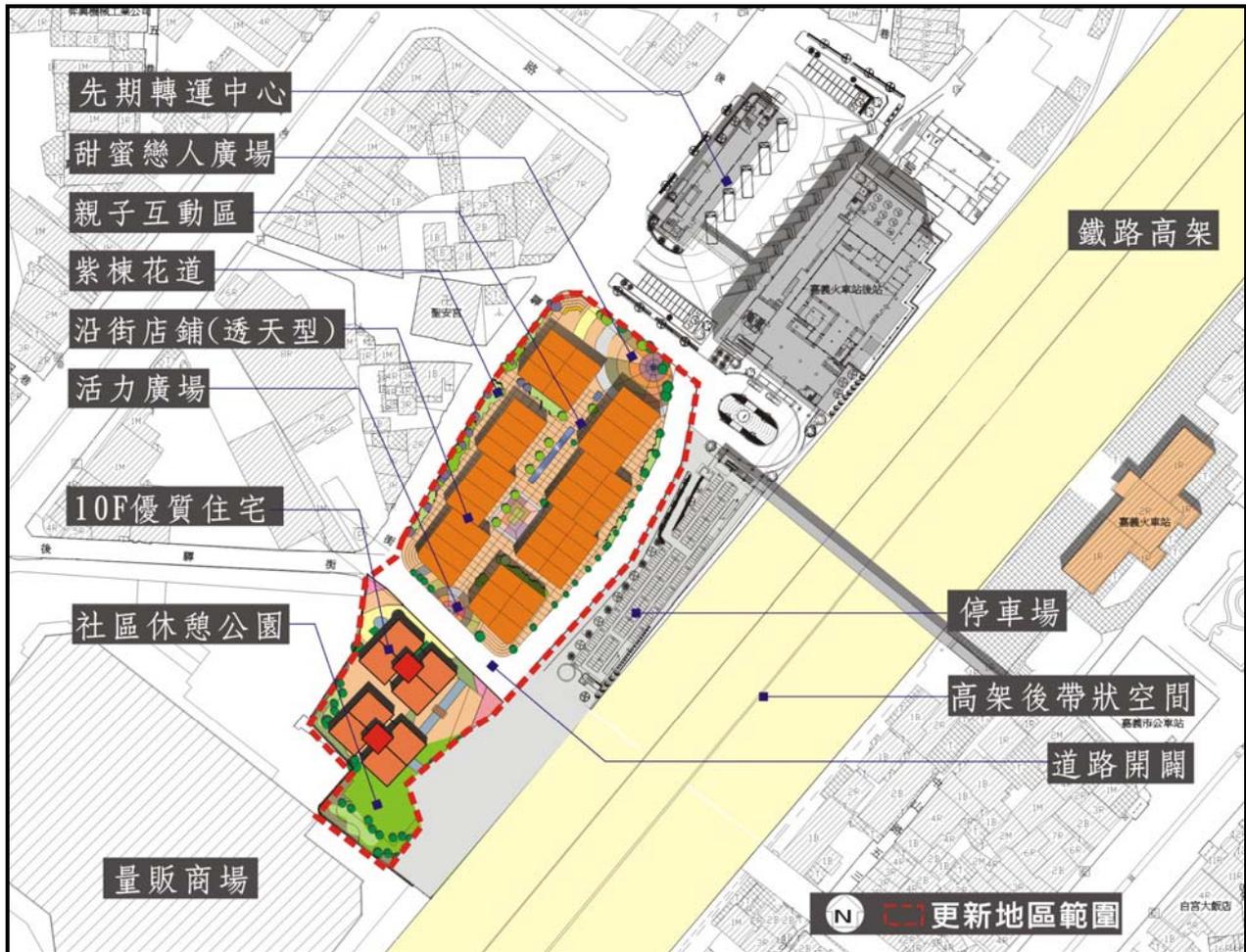


圖 7-2 更新地區規劃配置示意圖

三、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進出，將以後驛街作為主要出入動線，包含大型量販賣場與交通轉運中心的使用者，都將後驛街作為主要進出動線。在人行動線規劃構想方面，因為鐵路高架後，原有鐵路衍伸出帶狀空間，人潮將可更為自由穿越（參見圖 7-3），因此，開放空間及人行系統的整理，將以導入新興商業空間之產業模式下，作為街廓整體開發時人行動線規劃構想，透過內(室內廊道)、外部開放空間(人行道、廣場、公園)引導人潮，有效串聯都市更新後的火車站前後站地區。

(二) 車行動線規劃構想

為避免影響人行動線與道路交通順暢，道路系統將以寬闊的人行步道系統，結合侷限寬度使用的車行道路，提供進入交通轉運站或大型量販賣場之停車場停車使用，降低過渡性之汽機車動線經過進入基地附近，衝擊附近交通的問題，同時避免後驛街路邊停車造成車行速度減緩，提供優質的人行系統，取代汽機車使用機率。(參見圖 7-4)

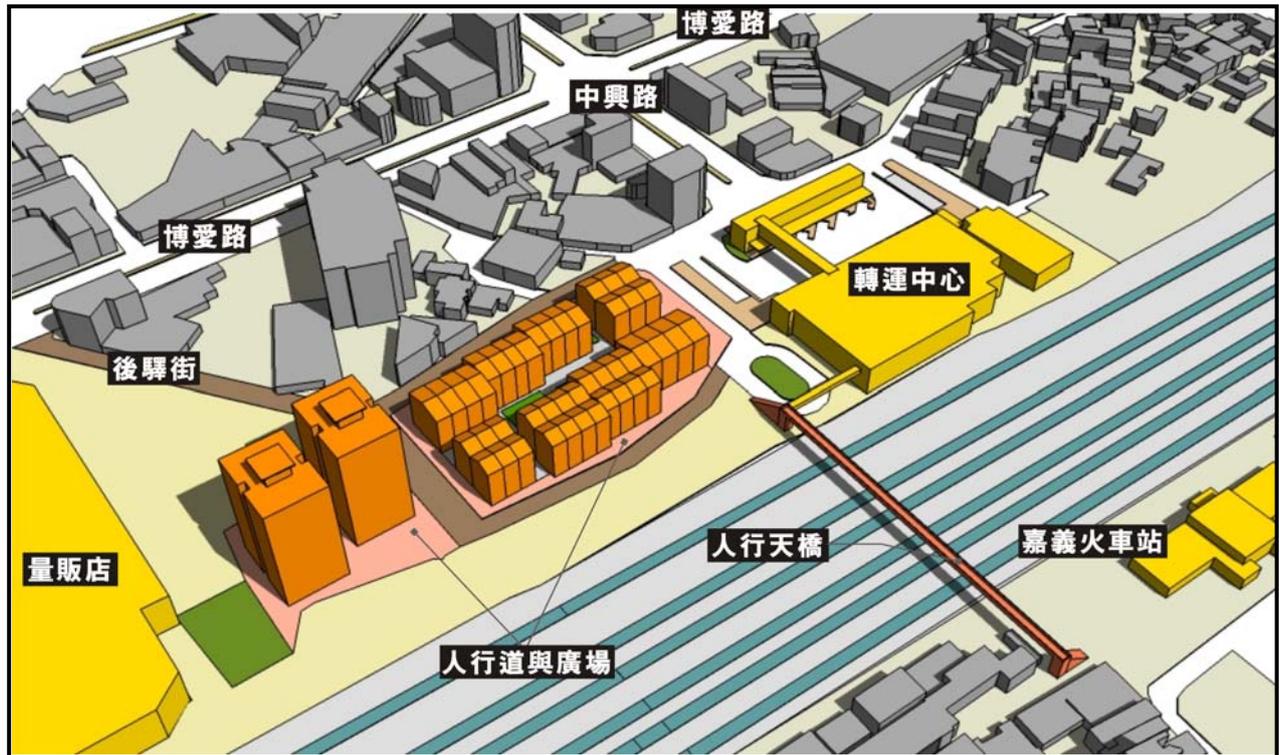


圖 7-3 更新地區交通系統示意圖

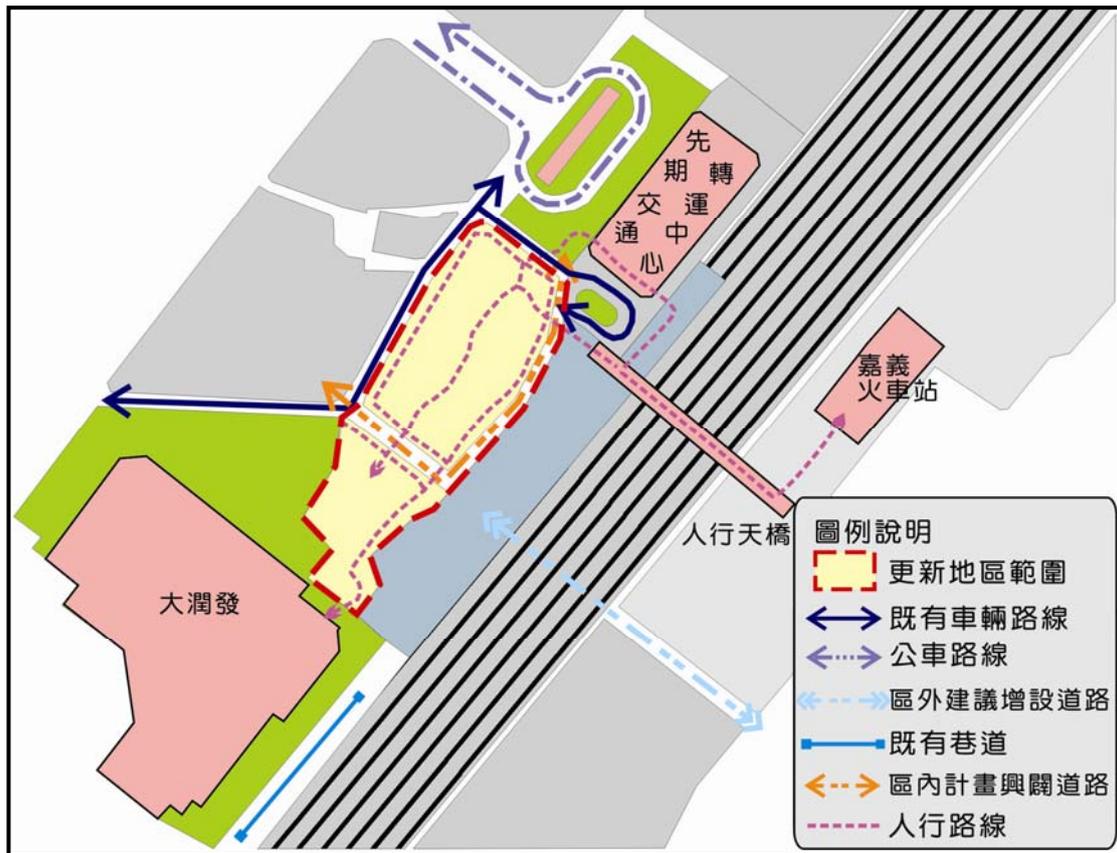


圖 7-4 更新地區興闢道路既人行動線示意圖

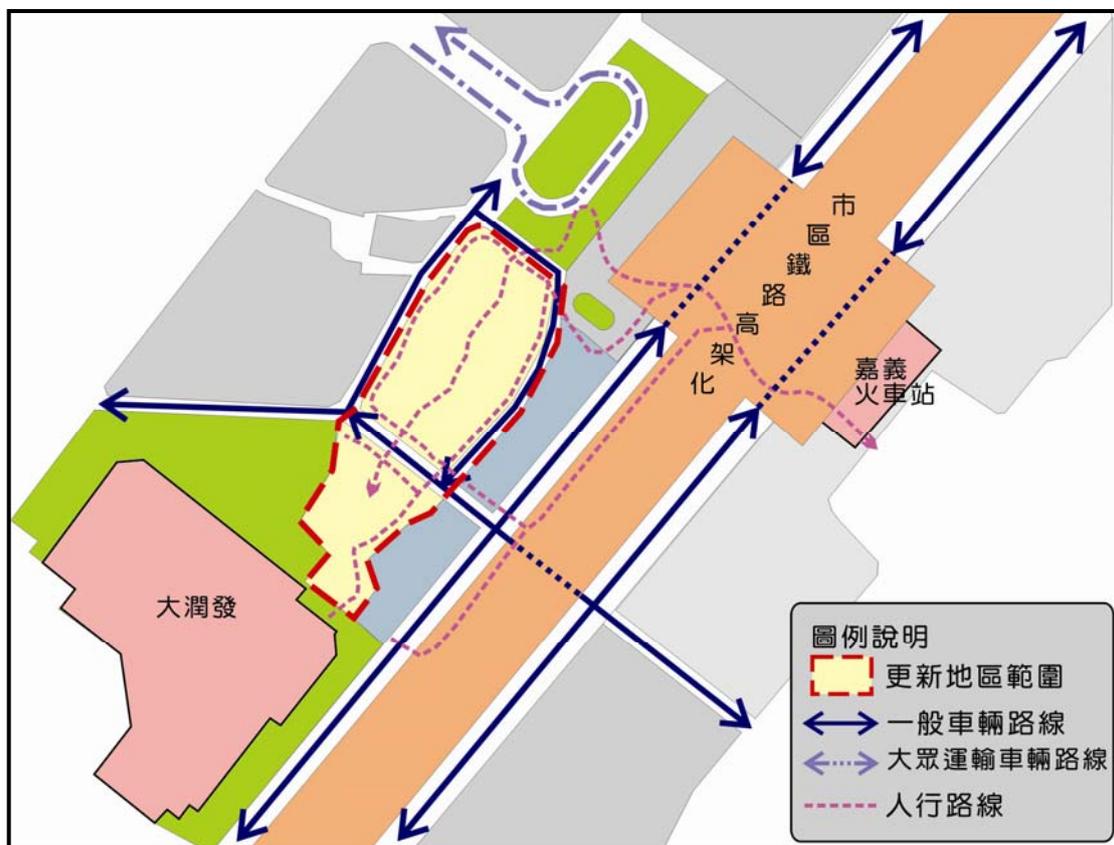


圖 7-5 更新地區與鐵路高架交通動線示意圖



圖 7-6 更新地區計畫道路寬度示意圖

四、都市防救災計畫

都市災害種類有天然災害及人為災害，包含風災、水災、地震、旱災、重大火災爆炸案件、廠礦區意外事故、重大交通事件、化學災害、建築工程災害等，而災害預防工作項目繁多，其中都市防災規劃部分，包括全市性防救災構想；避難場所、設施、路線之規劃設計；推動老舊建築物及木造建築物密集地區之都市改建；配置及闢建火災延燒防止地帶(綠地、寬闊道路)；配合道路整建及防救災組織之建置方案等，均為都市防災計畫之重要項目。

依據「變更嘉義市都市計畫(不含嘉義交道附近特定區、仁義潭風景特定區)(通盤檢討)案」，有關都市防災計畫之研擬中，其防、救災避難場所設施、及火災防止延燒地帶相關計畫如下。

(一)防、救災避難場所

1. 緊急疏散地區

指定對象為該計畫區內之公園、兒童遊樂場、體育場、人行廣場、學校的外部空間及都市發展用地外圍的農業區、保護區等。但是更新地區週邊之緊急疏散地區嚴重缺乏，目前僅有一處未開闢之公園用地可作為日後所需，因此，該公園的開闢有其必要與急迫性，目前本更新地區若能配合都市計畫變更，適度提供公共設施用地作為開放空間充當疏散地使用，將可有效緩解緊急疏散的窘況。

2. 災民安置場所

災民安置場所須擁有較完善的設施及可供蔽護的場所，以該計畫區而言，中、小學、體育場及公園因分佈平均，是較為理想的對象；此外各政府機關及高中以上學校，因對外連繫及獲得各種情報資訊較為便利，也可作為一般收容場所。以本更新地區而言，安置場所距離較遠，因此，防、救災路線的順暢完備，將是本地區不可或缺的必要功能。

(二)防、救災避難設施

種類	防(救)災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
緊急疏散地區	區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備 居民進行災害因應活動所須之器材與廣場	公園、兒童遊樂場、體育場、學校外部空間等
災民安置場所	除前項必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，和提供避難者所需之水、糧食及生活必需品。	學校、公園、體育場、政府機關

(三)防、救災路線

1. 緊急道路

指定該計畫區 90M-1、90M-2、90M-3、90M-4、60M-1、60M-2、30M-4 等主要道路為緊急道路，除寬度考量外，並因其可便捷連絡計畫區外及該計畫內之各住宅社區，故為該計畫區內相當重要的防災道路。更新地區週邊之博愛路與友忠路即屬於本項功能。

2. 救援輔助道路

為配合緊急道路之防災功能亦指定其他主、次要道路作為救援輔助道路，此類道路除提供消防、救災及運送區外救援物資之輔助機能，同時亦作為居民通往避難場所的路徑之用。因此，更新地區週邊之中興路與後驛街即屬於本項功能。

(四) 本地區防救災構想

本更新地區之防、救災路線受鐵路阻隔影響，無法與火車站前站地區有效聯結，因此，主要係以通往後站西北方向為規劃構想，又附近地區可供作為防、救災避難場所之公園綠地等設施闕如，最近設施距本地區約 500 公尺以上，因此，本更新地區配合基地北側之車站用地規定於區內留設一處廣場開放空間用地，以成為防、救災避難場所的一部分，另外，建議採低建蔽率的住宅大樓規畫，自行留設部份開放空間，以緩解緊急疏散場所不足的窘況。

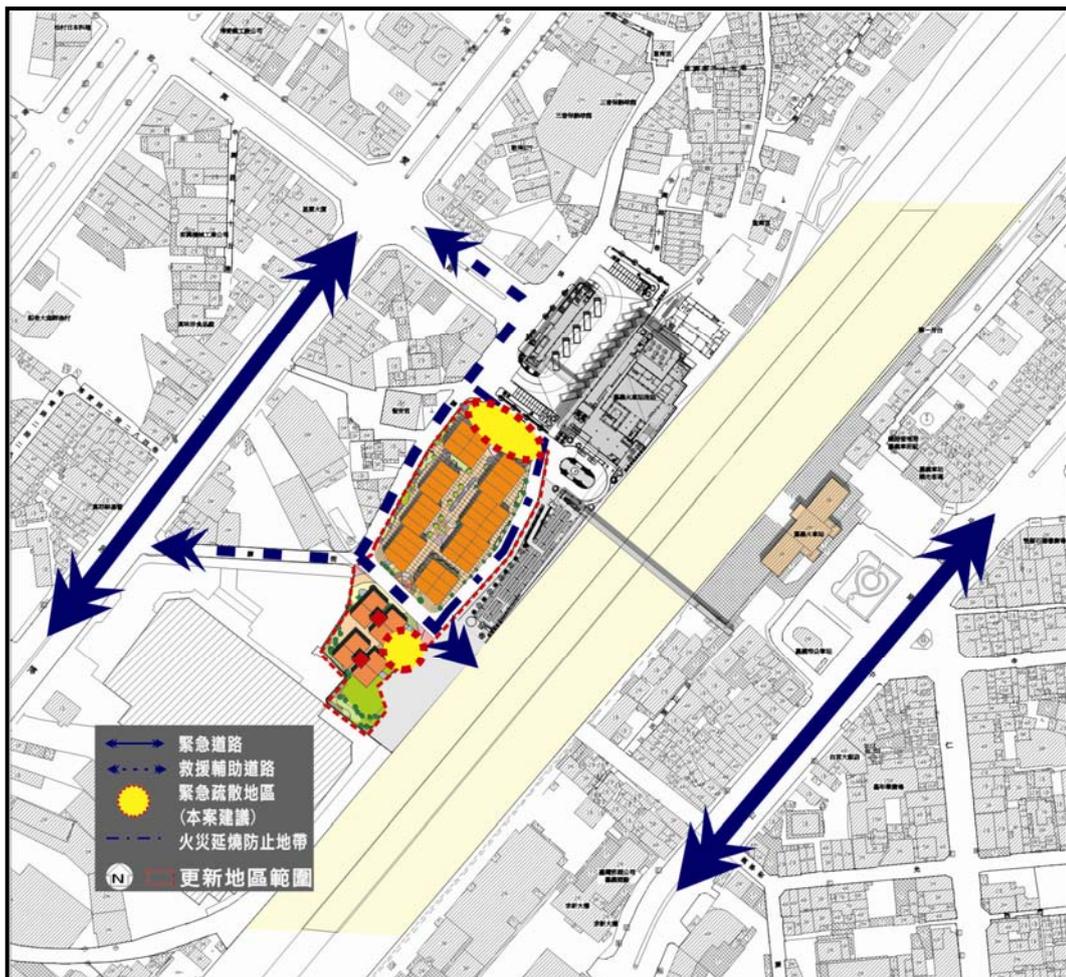


圖 7-7 更新地區都市防救災系統示意圖

捌、現行都市計畫概述

一、歷次個案變更

「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」於民國 93 年 3 月發布實施迄今，已辦理 13 次個案變更，其發布實施歷程詳見下表分析(詳表 8-1 嘉義市都市計畫辦理歷程表)。

表 8-1 嘉義市都市計畫辦理歷程表

編號	計畫名稱	發佈實施日期
1	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)(北社尾地區)(部分農業區、行水區為河川區；部分行水區為農業區及綠地)	民國 94 年 3 月 17 日
2	變更嘉義市都市計畫(盧厝地區)(部分農業區為電路鐵塔用地)	民國 94 年 5 月 23 日
3	變更嘉義市都市計畫(部分住宅區為公園用地)(二二八國家紀念公園)	民國 94 年 6 月 23 日
4	變更嘉義市都市計畫學校用地(文中)為學校用地(文小)	民國 94 年 6 月 23 日
5	「變更嘉義市都市計畫(部分住宅區、機關用地、停車場用地、道路用地為創意文化園區)	民國 94 年 11 月 21 日
6	變更嘉義市都市計畫(部分農業區、乙種工業區、綠地為河川區，部分河川區為農業區)	民國 95 年 3 月 21 日
7	變更嘉義市都市計畫(部分乙種工業區為抽水站用地)	民國 95 年 11 月 6 日
8	變更嘉義市都市計畫(部分廣場用地、鐵路用地為車站用地、部分廣場用地為道路用地)	民國 96 年 3 月 6 日
9	變更嘉義市都市計畫[文高(8)為文大用地]	民國 95 年 6 月 8 日
10	變更嘉義市都市計畫[部分機關用地(機 8)指定用途]	民國 96 年 6 月 22 日
11	變更嘉義市都市計畫(機關用地[機 17]指定用途)	民國 96 年 9 月
12	變更嘉義市都市計畫(部分住宅區為公園道用地)	民國 97 年 3 月
13	變更嘉義市都市計畫(部分機關用地[機 17]指定用途)	民國 98 年 3 月
14	變更嘉義市都市計畫[部分住宅區為學校用地(文高 3)]	民國 98 年 6 月 23 日
15	變更嘉義市都市計畫(部分住宅區、機關用地為商業區及機關用地)	民國 98 年 5 月 19 日
16	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)	民國 97 年 6 月 23 日

二、計畫範圍及面積

嘉義市都市計畫區面積為 4,920.22 公頃，範圍東至仁義潭風景特定區計畫範圍交界，南與中埔(和睦地區)都市計畫範圍相交，西與高速公路嘉義交流道附近特定區計畫範圍線相鄰，北至民雄(頭橋地區)都市計畫範圍線(詳表 8-2 現行嘉義市都市計畫土地使用計畫面積表、圖 8-1 嘉義市都市計畫示意圖)。

三、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

四、計畫人口及密度

計畫人口為 366,100 人，居住密度每公頃約 350 人。

五、土地使用分區計畫

1. 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，整理劃設為住宅區，面積合計 1022.352 公頃。

2. 商業區

共劃設市鎮中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 26 處，面積合計 147.81 公頃。

3. 工業區

劃設工業區 1 處，面積 0.51 公頃。

4. 乙種工業區

共劃設乙種工業區 33 處，面積合計 219.5238 公頃。其中 16 處增列附帶條件(附一)，其內容為得依內政部已訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。惟在未辦理變更前仍應依乙種工業區之管制規定辦理。

5. 零星工業區

共劃設零星工業區 18 處，面積合計 2.83 公頃。

6. 保存區

共劃設保存區 4 處，為現有彌陀寺、地藏王廟、三台宮、代天府等，面積合計 3.12 公頃。

7. 古蹟保存區

共劃設古蹟保存區 5 處，為現有嘉義營林俱樂部、仁武宮、嘉義舊監獄、公賣局嘉義分局及城隍廟等，面積合計 6.07 公頃。

8. 行政區

劃設行政區 1 處，為現有台灣省嘉南農田水利會，面積 0.32 公頃。

9. 文教區

共劃設文教區 6 處，為現有私立嘉華中學、崇仁護校、大同商專(職)、東吳高工家職、復國幼稚園及復興廣播電台等，面積合計 11.19 公頃。

10. 旅館區

劃設旅館區 1 處，面積 5.15 公頃

11. 風景區

劃設風景區 1 處，面積 9.27 公頃。原係蘭潭地區都市計畫通盤檢討時以附帶條件(附二)方式變更，其內容為：

(1). 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

(2). 自來水公司現已埋設管線設施部份將來擬定細部計畫時應劃設為適當之公共設施用地。

12. 露營區

劃設露營區 1 處，面積計 0.84 公頃。

13. 宗教專用區

共劃設宗教專用區 2 處，供現有私人祠堂、圓福寺、義士廟等使用，面積合計 0.80 公頃。

14. 電信專用區

劃設電信專用區 3 處，面積合計 2.11 公頃。

15. 環保設施專用區

劃設環保設施專用區 1 處，面積 1.79 公頃。

16. 公用及公益事業特定專用區

劃設公用及公益事業特定專用區 1 處，面積 3.08 公頃。

17. 保護區

於蘭潭水庫周圍之丘陵山坡地及計畫區內不宜利用之坡度陡峻地區劃設為保護區，面積合計 143.22 公頃。

18. 河川區

依現有牛稠溪及八掌溪使用範圍，劃設為河川區，面積合計 237.08202 公頃；另河川區兼供道路使用部分，面積 1.23 公頃。

19. 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計 1,686.9049 公頃。

20. 私立學校

共劃設私立學校 4 處，為現有私立宏仁女中、私立興華中學、私立輔仁中學及私立立仁工商等使用，面積合計 14.01 公頃。

21. 創意文化專用區

劃設創意文化專用區 1 處，面積 4.18 公頃。

22. 林業文化產業專用區

劃設林業文化產業專用區 1 處，面積 13.82 公頃。

六、公共設施用地計畫

1. 機關用地

共劃設機關用地 58 處，面積合計 182.52 公頃。

2. 學校用地

(1). 國小

共劃設國小用地 27 處，面積合計 68.49 公頃。

(2). 國中

共劃設國中用地 12 處，面積合計 47.06 公頃。

(3). 高中(職)

共劃設高中(職)用地 8 處，面積合計 46.5109 公頃。

(4). 大專

共劃設大專用地 3 處，供嘉義大學使用，面積合計 110.18 公頃。

以上學校用地面積合計 272.2409 公頃。

3. 社教用地

劃設社教用地 1 處，供興建博物館等設施，面積 0.97 公頃。

4. 公園用地

共劃設公園用地 40 處，面積合計 106.95 公頃。

5. 公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，面積 0.57 公頃。

6. 兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地 22 處，面積合計 6.23 公頃。

7. 體育場用地

共劃設體育場用地 3 處，面積合計 20.72 公頃。

8. 綠地、綠帶

依自然地形或設置目的劃設綠地(帶)，面積合計 28.9766 公頃。

9. 市場用地

共劃設市場用地 23 處，面積合計 5.05 公頃。

10. 停車場用地

共劃設停車場用地 23 處，面積合計 6.63 公頃。

11. 廣場用地

劃設廣場用地 1 處，面積 1.44 公頃。並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規劃，優先作停車場多目標使用。

12. 加油站用地

共劃設加油站用地 10 處，面積合計 1.38 公頃。

13. 車站用地

劃設車站用地 2 處，面積合計 7.6138 公頃。

14. 消防用地

共劃設消防用地 2 處，面積合計 0.43 公頃。

15. 醫療用地

共劃設醫療用地 2 處，供現有榮民醫院及遷建中之嘉義醫院使用，面積合計 11.89 公頃。

16. 郵政用地

共劃設郵政用地 2 處，面積合計 0.12 公頃。

17. 變電所用地

共劃設變電所用地 3 處，供台灣電力公司興設變電所使用，面積合計 0.96 公頃。

18. 屠宰場用地

於計畫區北側劃設屠宰場用地 1 處，面積 2.76 公頃。

19. 垃圾處理場用地

於計畫區南側劃設垃圾處理場用地 1 處，面積 3.46 公頃。

20. 環保設施用地

劃設環保設施用地 1 處，供資源回收處理場使用，面積計 2.71 公頃。

21. 自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，供自來水公司興設配水池使用，面積 0.31 公頃。另應植栽綠化，如設置圍牆，則應與周圍環境相配合，並予以美化。

22. 蓄水庫用地

將蘭潭水庫劃設為蓄水庫用地，面積 77.53 公頃。

23. 水溝用地

現有河溝劃設為水溝用地，面積 13.71 公頃。

24. 人行廣場用地

於蘭潭地區內劃設人行廣場用地，面積 2.04 公頃。

25. 鐵路用地

劃設鐵路用地面積合計 27.8064 公頃。

26. 鐵路用地兼供社教機構使用

劃設鐵路用地兼供社教機構使用面積 1.51 公頃。

27. 鐵路用地兼供河川治理使用

劃設鐵路用地兼供河川治理使用面積合計 0.83 公頃。

28. 道路用地

劃設道路用地面積合計 554.1898 公頃。

29. 道路(兼廣場)用地

劃設道路(兼廣場)用地面積 0.08 公頃。

30. 道路用地兼供河川治理使用

劃設道路用地兼供河川治理使用面積合計 1.33 公頃。

31. 公園道用地

劃設公園道用地面積合 39.70711 公頃。

32. 電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 1 處，面積 0.1227 公頃。

33. 抽水站用地

劃設抽水站用地 1 處，面積 0.21 公頃。

34. 公共設施用地多目標使用

指定市場、公園、廣場、學校、高架道路、加油站、停車場、道路、車站、綠地、變電所、體育場、污水處理設施、焚化場、垃圾處理場、兒童遊樂場、機關用地等公共設施用地得作多目標使用(立體使用及平面使用則參照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定)。

表 8-2 現行嘉義市都市計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	占計畫區面積百分比(%)	占都市發展用地百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	1022.352	20.78	35.85
	商業區	147.81	3.00	5.18
	工業區	0.51	0.01	0.02
	乙種工業區	219.5238	4.46	7.70
	零星工業區	2.83	0.06	0.10
	保存區	3.12	0.06	0.11
	古蹟保存區	6.07	0.12	0.21
	行政區	0.32	0.01	0.01
	文教區	11.19	0.23	0.39
	旅館區	5.15	0.10	0.18
	風景區	9.27	0.19	0.33
	露營區	0.84	0.02	0.03
	宗教專用區	0.8	0.02	0.03
	電信專用區	2.11	0.04	0.07
	環保設施專用區	1.79	0.04	0.06
	公用及公益事業特定專用區	3.08	0.06	0.11
	保護區	143.22	2.91	--
	河川區	237.08202	4.82	--
	河川區兼供道路使用	1.23	0.02	--
	農業區	1686.9049	34.29	--
私立學校	14.01	0.28	0.49	
創意文化專用區	4.18	0.08	0.15	
林業文化產業專用區	13.82	0.28	0.48	
小計	3537.21272	71.89	51.50	
公共 設施 用地	機關用地	182.52	3.71	6.40
	學校用地	272.2409	5.53	9.55
	社教用地	0.97	0.02	0.03
	公園用地	106.95	2.17	3.75
	公園兼兒童遊樂場用地	0.57	0.01	0.02
	兒童遊樂場用地	6.23	0.13	0.22
	體育場用地	20.72	0.42	0.73
綠地(帶)	28.9766	0.59	1.02	

續表 8-2 現行嘉義市都市計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	占計畫區面積百分比(%)	占都市發展用地百分比(%)
公共設施用地	市場用地	5.05	0.10	0.18
	停車場用地	6.63	0.13	0.23
	廣場用地	1.44	0.03	0.05
	加油站用地	1.38	0.03	0.05
	車站用地	7.6138	0.15	0.27
	消防用地	0.43	0.01	0.02
	醫療用地	11.89	0.24	0.42
	郵政用地	0.12	0.00	0.00
	變電所用地	0.96	0.02	0.03
	屠宰場用地	2.76	0.06	0.10
	垃圾處理場用地	3.46	0.07	0.12
	環保設施用地	2.71	0.06	0.10
	自來水事業用地	0.31	0.01	0.01
	蓄水庫用地	77.53	1.58	2.72
	水溝用地	13.71	0.28	0.48
	人行廣場用地	2.04	0.04	0.07
	鐵路用地	27.8064	0.57	0.98
	鐵路用地兼供社教機構使用	1.51	0.03	0.05
	鐵路用地兼供河川治理使用	0.83	0.02	0.03
	道路用地	554.1898	11.26	19.43
	道路(兼廣場)用地	0.08	0.00	0.00
	道路用地兼供河川治理使用	1.33	0.03	0.05
	公園道用地	39.70711	0.81	1.39
	電路鐵塔用地	0.1227	0.00	0.00
	抽水站用地	0.21	0.00	0.01
	小計	1394.6173	28.34	48.90
合計		4920.22	100.00	---
都市發展用地面積		2851.78308	---	100.00

資料來源：1.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）書，民國 93 年 3 月。

2.整理歷次個案變更。

3.都市發展用地面積不包括保護區、河川區、河川區兼供道路使用及農業區。

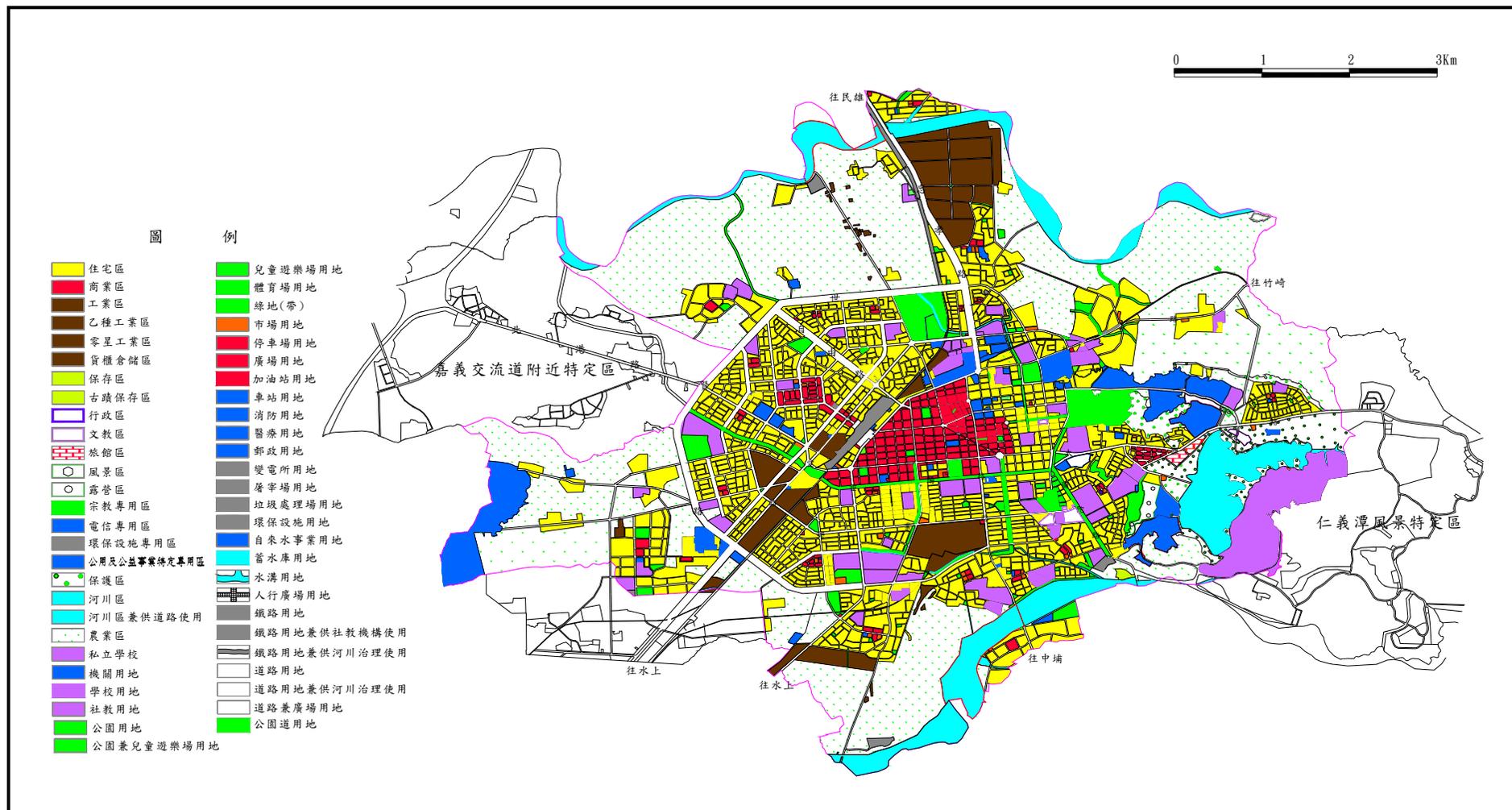


圖 8-1 嘉義市都市計畫示意圖

玖、變更計畫

一、變更目的及理由

本變更計畫為配合「嘉義火車站後站西南側小澎湖地區都市更新計畫案」所需，變更部分住宅區為商業區、道路用地及變更部分道路用地為商業區，其目的與理由如下：

本地區之街廓位於鐵道西側，目前土地使用分區為住宅區，為配合火車站附近商業服務機能之需求，因應交通轉運中心的設置，與未來「嘉義市區鐵路高架化計畫」的執行，鐵路兩側之都市空間發展將因此縫合，進而成為一緊密發展之整體區域，因此，擬變更土地使用分區為商業區，以結合周邊土地之使用模式，導入合宜的土地使用分區開展商業服務機能，使其與周邊環境發展為更優質之生活環境，並以利都市更新計畫案之執行。

二、變更範圍

本變更基地位於嘉義市火車站後站廣場之西南側，北至中興路，東臨車站用地，南至乙種工業區與鐵路用地，西接後驛街，總面積約計0.9452公頃；計畫範圍行政區主要為小湖里。(變更範圍參見圖9-1)

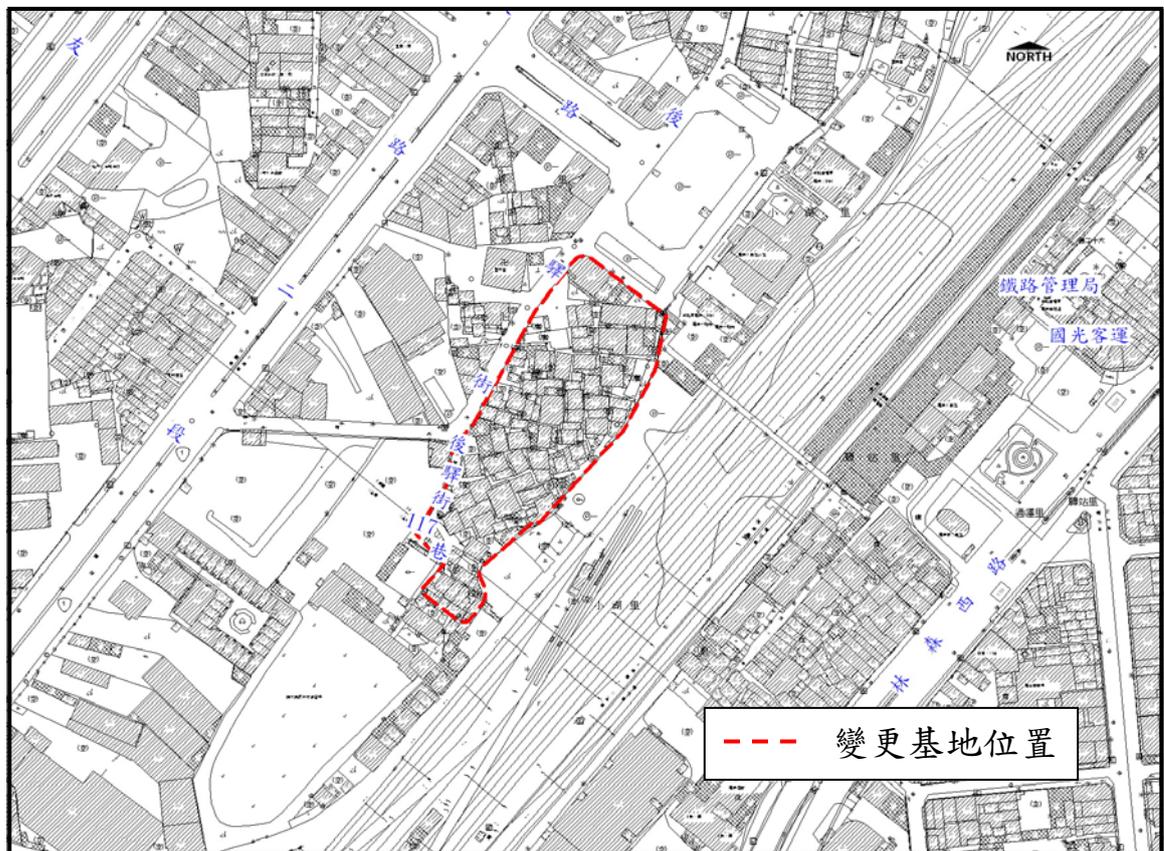


圖 9-1 變更基地位置示意圖

三、變更內容

(一)變更住宅區為商業區

變更 0.6555 公頃住宅區為商業區，以結合周邊土地之使用模式，導入合宜的土地使用分區開展商業服務機能。

(二)變更住宅區為道路用地

配合鐵路高架後能與火車站前站地區便利交通，擬於都市更新基地內增闢一條 10 米計畫道路，作為日後前後站聯絡的交通道路；另外配合未來發展需要，將更新計畫區東側之四米計畫道路部分拓寬為八米以銜接東西向之十米道路；總計變更 0.0891 公頃住宅區為道路用地。

(三)變更道路用地為商業區

都市更新計畫區西側鄰接乙種工業區之四米計畫道路，未來並無實際需求，配合調整為商業區，面積 0.0833 公頃。

詳細變更內容參見表 9-1，都市計畫區變更前後土地使用面積統計詳見表 9-2，都市更新計畫區內都市計畫土地變更前後面積統計參見表 9-3。

表 9-1 「變更嘉義市都市計畫(部分住宅區、道路用地為商業區及部分住宅區、鐵路用地為道路用地)」變更內容綜理表

編號	變更內容				變更理由	附帶條件
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
1	住宅區	0.7145	商業區	0.7145	為結合周邊土地之使用模式，導入合宜的土地使用分區開展商業服務機能。	1. 本變更案如未能依更新計畫完成開發，應另循程序恢復為原計畫。 2. 本變更案需另行擬定細部計畫，且計畫區內之共設施比率不得低於計畫面積之20%。
2	住宅區	0.0891	道路用地	0.0891	配合鐵路高架後能與火車站前站地區便利交通，都市更新基地內增闢一條10米計畫道路，作為日後前後站聯絡的交通道路；另外配合未來發展需要，將更新計畫區東側之四米計畫道路部分拓寬為八米以銜接東西向之十米道路。	
3	道路用地	0.0833	商業區	0.0833		

註：1. 凡本計畫未變更部分均以原計畫為準。

2. 表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 9-2 「變更嘉義市都市計畫(部分住宅區、道路用地為商業區及部分住宅區為道路用地)」變更前後土地使用面積對照表

項目		計畫面積 (公頃)	變更增減面 積(公頃)	計畫面積 (公頃)	占計畫區 面積百分 比(%)	占都市發 展用地百 分比(%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	1022.352	-0.8036	1021.5484	20.76	35.82
	商業區	147.81	+0.7978	148.6078	3.02	5.21
	工業區	0.51	0	0.51	0.01	0.02
	乙種工業區	219.5238	0	219.5238	4.46	7.70
	零星工業區	2.83	0	2.83	0.06	0.10
	保存區	3.12	0	3.12	0.06	0.11
	古蹟保存區	6.07	0	6.07	0.12	0.21
	行政區	0.32	0	0.32	0.01	0.01
	文教區	11.19	0	11.19	0.23	0.39
	旅館區	5.15	0	5.15	0.10	0.18
	風景區	9.27	0	9.27	0.19	0.33
	露營區	0.84	0	0.84	0.02	0.03
	宗教專用區	0.8	0	0.8	0.02	0.03
	電信專用區	2.11	0	2.11	0.04	0.07
	環保設施專用區	1.79	0	1.79	0.04	0.06
	公用及公益事業特定專用區	3.08	0	3.08	0.06	0.11
	保護區	143.22	0	143.22	2.91	--
	河川區	237.08202	0	237.08202	4.82	--
	河川區兼供道路使用	1.23	0	1.23	0.02	--
	農業區	1686.9049	0	1686.9049	34.29	--
私立學校	14.01	0	14.01	0.28	0.49	
創意文化專用區	4.18	0	4.18	0.08	0.15	
林業文化產業專用區	13.82	0	13.82	0.28	0.48	
小計	3537.21272	-0.0058	3537.20692	71.89	51.50	
公 共 設 施 用 地	機關用地	182.52	0	182.52	3.71	6.40
	學校用地	272.2409	0	272.2409	5.53	9.55
	社教用地	0.97	0	0.97	0.02	0.03
	公園用地	106.95	0	106.95	2.17	3.75
	公園兼兒童遊樂場用地	0.57	0	0.57	0.01	0.02
	兒童遊樂場用地	6.23	0	6.23	0.13	0.22
	體育場用地	20.72	0	20.72	0.42	0.73

續表 9-2 「變更嘉義市都市計畫(部分住宅區、道路用地為商業區及部分住宅區為道路用地)」變更前後土地使用面積對照表

項目	計畫面積 (公頃)	變更增減面 積(公頃)	計畫面積 (公頃)	占計畫區 面積百分 比(%)	占都市發 展用地百 分比(%)
綠地(帶)	28.9766	0	28.9766	0.59	1.02
市場用地	5.05	0	5.05	0.10	0.18
停車場用地	6.63	0	6.63	0.13	0.23
廣場用地	1.44	0	1.44	0.03	0.05
加油站用地	1.38	0	1.38	0.03	0.05
車站用地	7.6138	0	7.6138	0.15	0.27
消防用地	0.43	0	0.43	0.01	0.02
醫療用地	11.89	0	11.89	0.24	0.42
郵政用地	0.12	0	0.12	0.00	0.00
變電所用地	0.96	0	0.96	0.02	0.03
屠宰場用地	2.76	0	2.76	0.06	0.10
垃圾處理場用地	3.46	0	3.46	0.07	0.12
環保設施用地	2.71	0	2.71	0.06	0.10
自來水事業用地	0.31	0	0.31	0.01	0.01
蓄水庫用地	77.53	0	77.53	1.58	2.72
水溝用地	13.71	0	13.71	0.28	0.48
人行廣場用地	2.04	0	2.04	0.04	0.07
鐵路用地	27.8064	0	27.8064	0.57	0.98
鐵路用地兼供社教機構使用	1.51	0	1.51	0.03	0.05
鐵路用地兼供河川治理使用	0.83	0	0.83	0.02	0.03
道路用地	554.1898	+0.0058	554.1956	11.26	19.43
道路(兼廣場)用地	0.08	0	0.08	0.00	0.00
道路用地兼供河川治理使用	1.33	0	1.33	0.03	0.05
公園道用地	39.70711	0	39.70711	0.81	1.39
電路鐵塔用地	0.1227	0	0.1227	0.00	0.00
抽水站用地	0.21	0	0.21	0.00	0.01
小計	1394.6173	+0.0058	1394.6231	28.35	48.91
合計	4920.22	0	4920.22	100.00	---
都市發展用地面積	2851.78308	---	2851.78308	---	100.00

註：表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 9-3 都市更新計畫區變更前後都市計畫面積統計表

項 目		原計畫		變更後計畫	
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	0.8037	85.03	0	0
	商業區	0	0	0.7978	84.41
	小計	0.8037	85.03	0.7978	84.41
公共設施用地	道路用地	0.1415	14.97	0.1474	15.59
總計		0.9452	100.00	0.9452	100.00

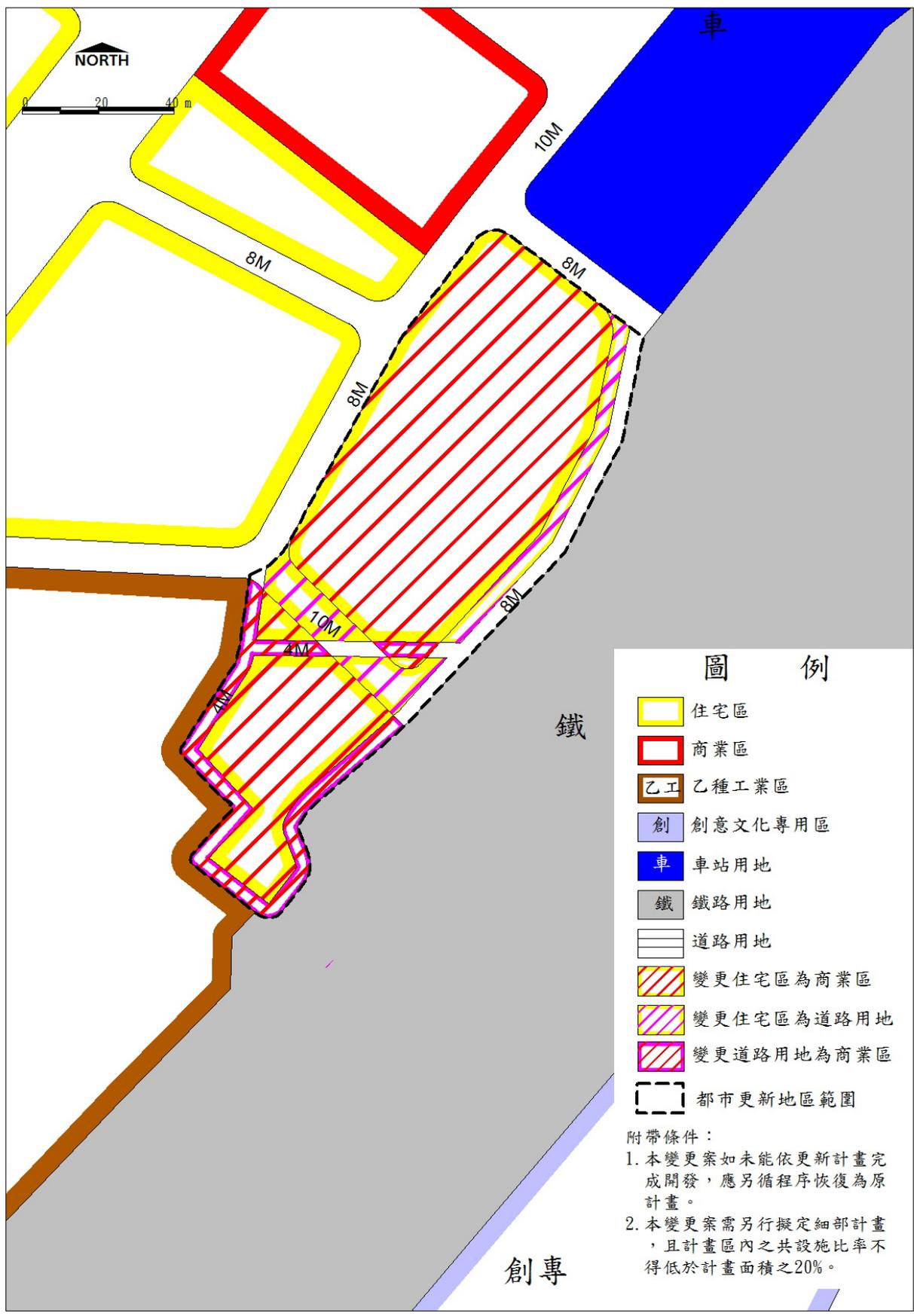


圖 9-2 「變更嘉義市都市計畫(部分住宅區、道路用地為商業區及部分住宅區為道路用地)」示意圖

拾、實施進度及經費

本計畫為變更部分道路用地為商業區、部分鐵路用地為道路用地，有關公共設施興闢費用如表 10-1 所示；由於本變更案係配合都市更新之細部計畫所需而辦理，未來之實施進度及經費如表 10-1 所示。

表 10-1 實施進度及經費表

公設種類	面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(千元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		一般徵收	市地重劃	區段徵收	都市更新	地上物補償費	工程費	合計			
道路用地	0.1474	--	--	--	√	22110	3685	25759	都市更新會	於本基地細部計畫發布實施後 5 年內完成。	更新會自籌

註：1. 地上物補償費以 15000 元/m²元計算，道路工程費以 2500 元/m²計算。

2. 本表為概算之結果，實際之整地費及工程費仍需以開發時之施工費用、利率及物價指數實際計算為準。

附件一：人民團體陳情意見綜理表

人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	第97次市都委會決議
1	林英生先生	後驛街177巷沿線至鐵路旁圍牆	後驛街177巷沿線至鐵路旁邊圍牆預定計畫道路為4M，過於狹小，車輛進出不方便。	建議4M計畫道路拓寬為8M。	公開展覽草案已配合規劃為8M計畫道路。	如初核意見所述。
2	台糖公司嘉義區處	嘉義市段黑金段68-5地號	台糖公司所有之黑金段68-5地號土地面積59平方公尺，貴府將其57.72平方公尺納入變更，剩餘土地1.28平方公尺肇致畸零地不能為相當之使用，影響使用效能。	建議將該嘉義市黑金段68-5地號土地整筆面積59平方公尺納入變更。	該位置原規劃原意為依地籍範圍為界線，都市計畫圖上並未套繪地及圖，未來該處土地仍將依地籍界為範圍，故應無台糖公司所述情形。	如初核意見所述。

附件二：都市計畫個案變更核准函文

檔 號：05307/01
保存年限：99

簽 於 工務處

日期：100年3月2日

附 件：如說明一

主旨：為推動本市「嘉義市火車站後站西南側小澎湖地區」都市更新計畫，簽請辦理變更嘉義市都市計畫（部分住宅區、道路用地為商業區，部分住宅區、鐵路用地為道路用地及部分住宅區為廣場用地）案，簽請核示。

說明：

- 一、依據本市99年12月28日簽呈、99年11月30日府工都字第0992119455號暨營建署99年10月29日營署更字第0992920722號函會議紀錄辦理。
- 二、旨揭都市更新計畫係延續「嘉義市火車站附近地區都市更新先期規劃」成果，亦列屬本市十大旗艦計畫-嘉義市火車站地區都市更新計畫之一，並由內政部營建署98年都市更新委外規劃經費補助辦理。
- 三、依據都市計畫法第27條第1項第4款及都市更新條例第8條規定：『都市更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。』，本案擬依循都市計畫主要計畫變更程序，將部分住宅區、道路用地為商業區，部分住宅區、鐵路用地為道路用地及部分住宅區為廣場用地，俾利該地區未來都市更新案推動。

擬辦：奉核可後，依都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫變更作業。



一層法行 承辦單位	會辦單位	批示
3/3 沈宜萱	參議院 3.05	
100.3.3		
技正 陸 100.3.08	嘉義市 秘書 蒙 基本	
100.3.04		嘉義市長 黃敏惠(1)
100.3.04		100.3.07
100.3.04		

沈宜萱



業務承辦人員	
業務單位主管	

變更嘉義市都市計畫(部分住宅區、道路用地為商業區及部分住宅區為道路用地)書

嘉義市政府