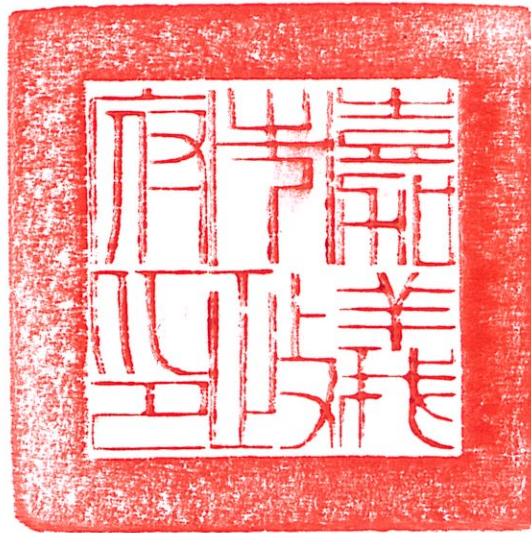


變更嘉義市民族國小西側國有學產地  
暨公私有土地更新地區

都市更新計畫書



嘉義市政府

中華民國 112 年 8 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                       | 變更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書  |
| 變更都市更新計畫法令依據                   | 都市更新條例第九條  |
| 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  |
| 本案公開展覽之起訖日期                    | 1. 公展文號：府都計字第 10626090331 號。<br>2. 刊登報紙及日期：刊登於自由時報 106.8.1 第 G1 版、106.8.2 第 G1 版、106.8.3 第 G1 版。<br>3. 公展日期：自民國 106 年 8 月 1 日至 106 年 8 月 30 日止，計 30 日。<br>4. 公開說明會：民國 106 年 8 月 8 日上午 9 時 0 分於嘉義市政府二樓工務處會議室舉行。 |
| 人民團體對本案之反映意見                   | 無  |
| 本案提交各級委員會審核結果                  | 市級<br>民國 106 年 9 月 5 日嘉義市都市計畫委員會第 125 次會議審查通過。<br>民國 111 年 9 月 21 日嘉義市都市計畫委員會第 143 次會議審議通過   |

## 目 錄

|                  |    |
|------------------|----|
| 壹、計畫緣起與法令依據..... | 1  |
| 貳、原計畫內容.....     | 2  |
| 參、變更內容.....      | 20 |
| 肆、變更後計畫.....     | 23 |

## 圖 目 錄

|       |                        |    |
|-------|------------------------|----|
| 圖 2-1 | 更新地區位置示意圖 .....        | 3  |
| 圖 2-2 | 更新地區範圍示意圖 .....        | 4  |
| 圖 2-3 | 都市設計與活動動線構想示意圖 .....   | 12 |
| 圖 2-4 | 空間配置方案與規範示意圖 .....     | 15 |
| 圖 3-1 | 更新地區範圍擴大示意圖 .....      | 20 |
| 圖 4-1 | 更新地區位置示意圖 .....        | 25 |
| 圖 4-2 | 更新地區範圍示意圖 .....        | 25 |
| 圖 4-3 | 更新地區土地權屬示意圖 .....      | 26 |
| 圖 4-4 | 更新地區機能引入示意圖 .....      | 30 |
| 圖 4-5 | 更新地區土地使用變更後分區示意圖 ..... | 32 |
| 圖 4-6 | 交通動線示意圖 .....          | 36 |
| 圖 4-7 | 防災系統示意圖 .....          | 39 |
| 圖 4-8 | 都市設計原則願景構想示意圖 .....    | 43 |
| 圖 4-9 | 空間配置示意圖 .....          | 45 |

## 表 目 錄

|       |                      |    |
|-------|----------------------|----|
| 表 2-1 | 更新單元內土地權屬狀況彙整表 ..... | 18 |
| 表 3-1 | 變更內容明細表 .....        | 22 |
| 表 4-1 | 更新地區內土地權屬狀況彙整表 ..... | 27 |

## 壹、計畫緣起與法令依據

### 一、計畫緣起

「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」於 97 年 2 月 15 日公告發布實施至今已逾 9 年，發展定位及處理原則因時空環境改變須配合變更，以作為後續推動都市更新事業之參考依據。

原更新計畫之更新地區為北以民族路為界、南臨垂楊路、西界為吳鳳北路、東面與民族國小校地相隔之住宅區，面積約為 13,403 平方公尺。考量後續完整街廓發展願景，空間使用規劃的整體性、動線系統的連結性及開放空間系統的連續性，為強化更新效益，有擴大更新地區之必要。

綜上所述，爰依都市更新條例第九條規定，辦理變更都市更新計畫。

### 二、法令依據

本案依都市更新條例第九條第一項：「更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；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」辦理變更都市更新計畫。

## 貳、原計畫內容

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。

### 一、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。

#### (一)都市更新條例第四條

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。

#### (二)都市更新條例第五條

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。

### (三) 都市更新條例第六條

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。

## 二、更新地區位置與範圍

### (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 2-1 所示。

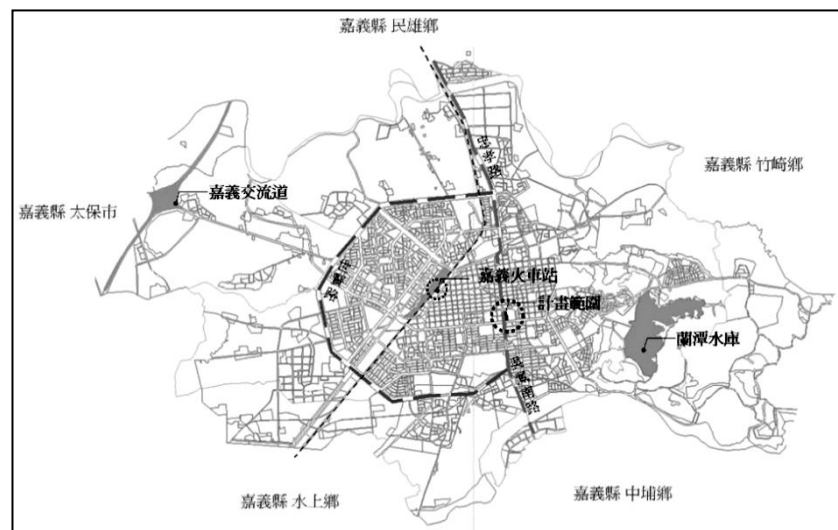


圖2-1 更新地區位置示意圖

## (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、西界為吳鳳北路、東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。

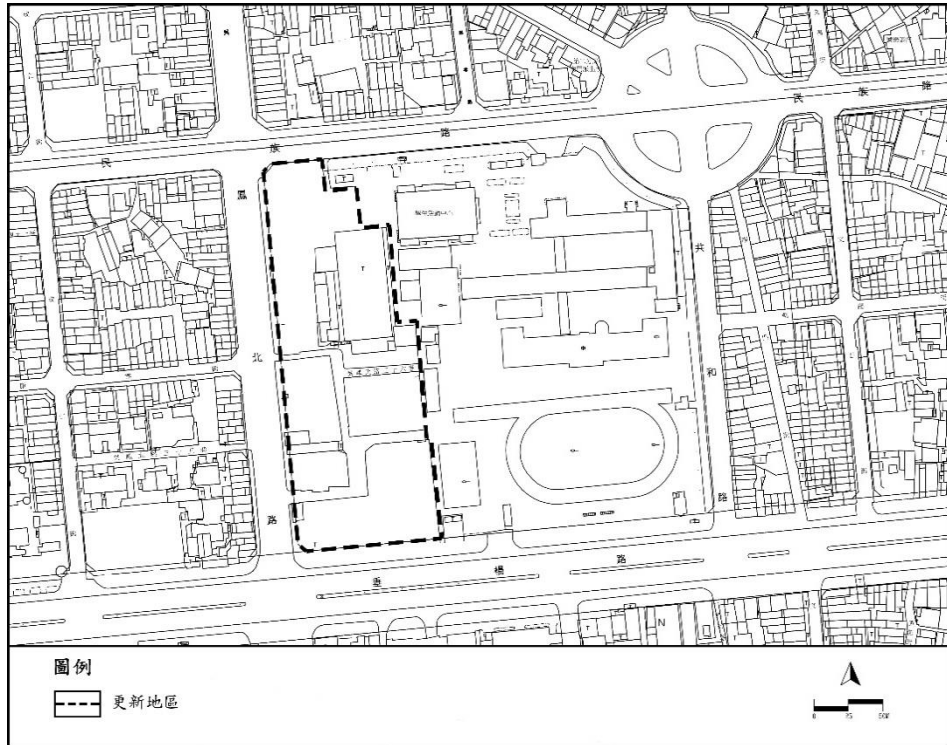


圖2-2 更新地區範圍示意圖

## 三、再發展定位與更新推動策略

### (一) 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。

#### 1. 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。

**2. 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。

**--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。

#### --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。

- 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。
- 針對學校教育及地方產業特色，適度引進電腦資訊服務業。
- 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。
- 滿足各級學校教職員可能的住宅需求。
- 其他與文教服務等創新類型的產業使用類別。

## (二) 更新推動策略

1. 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。

## 2. 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。

## 3. 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。

#### 4. 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。

### (三) 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，再加上現況佔、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)。

### (四) 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以下二類開發：

#### 1. 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。

#### 2. 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。

### 四、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。

#### 1. 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。

## 2. 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

### 1. 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。

### 2. 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

#### 1. 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。

#### 2. 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。

#### 3. 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

#### 1. 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。

## 2. 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。

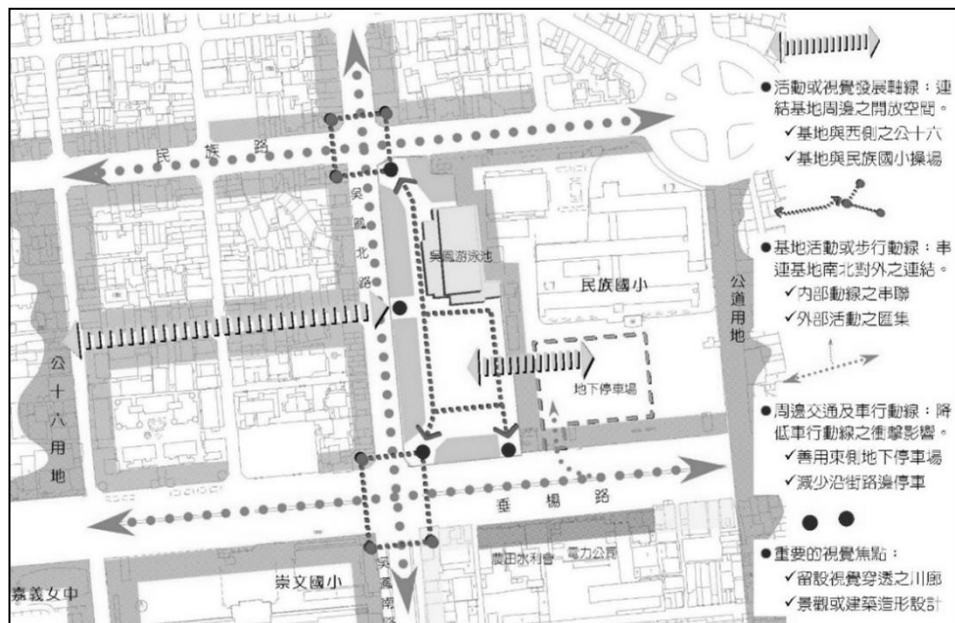


圖2-3 都市設計與活動動線構想示意圖



## (五) 空間配置方案

### 1. 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。

### 2. 配置構想

#### (1) 發展休閒文教商業活動機能

##### --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。

##### --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。

#### --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

#### --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。

#### --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。

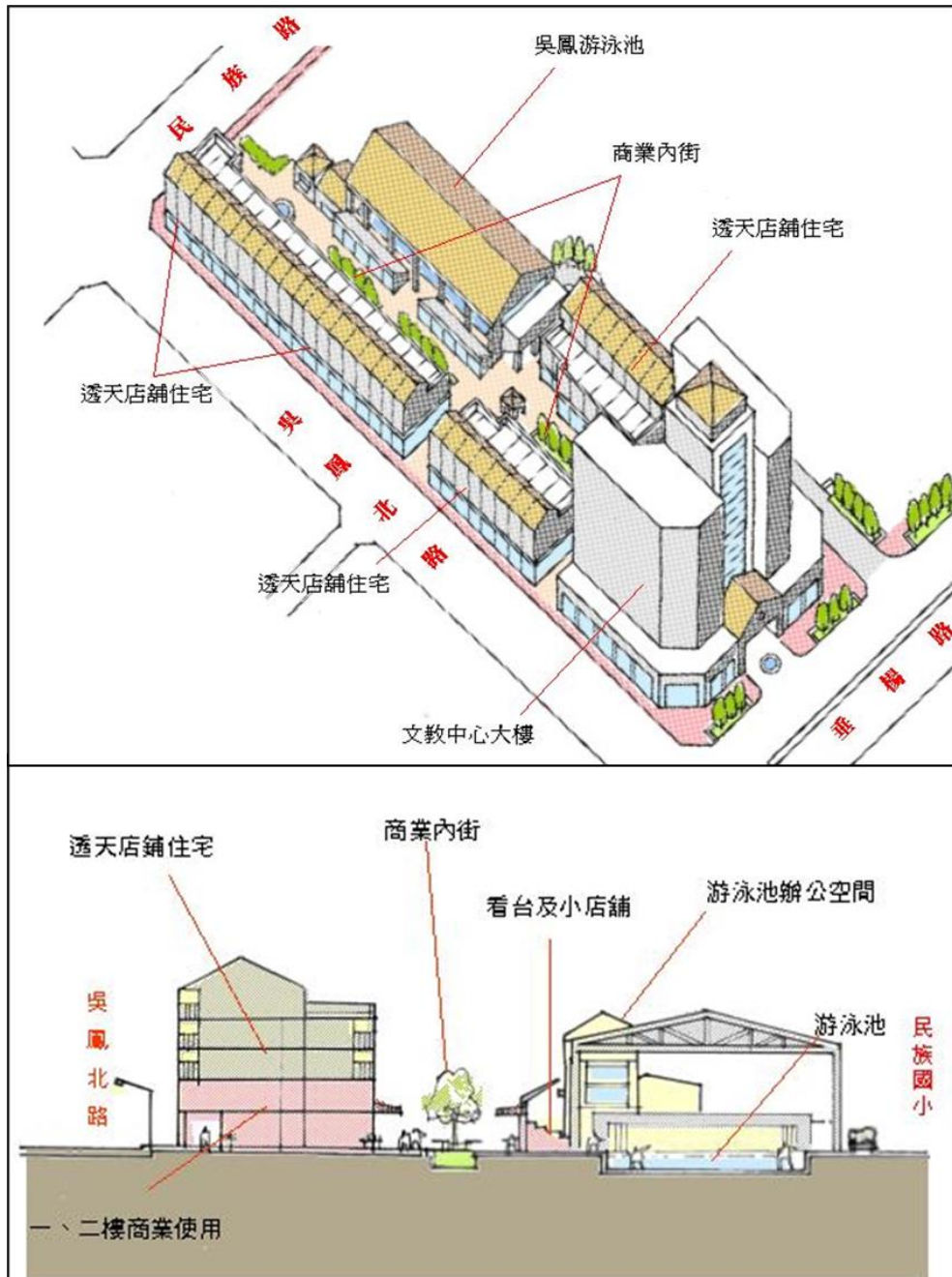


圖2-4 空間配置方案與規範示意圖

## 五、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。

#### 1. 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。

#### 2. 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)。

##### --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。

##### --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，卻無法整合開發者，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(如表 2-1)：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○○及陳○○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 2-1 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<br>(元/㎡) | 面積<br>(㎡)     | 面積比例<br>(%)   | 土地價值<br>(元/㎡)      | 價值比例<br>(%)   |
|-------|------|-------|---------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|
| 87    | 嘉義市  | 民族國小  | 87,010        | 447           | 3.34%         | 38,893,470         | 6.54%         |
| 88    | 嘉義市  | 民族國小  | 94,000        | 1,160         | 8.66%         | 109,040,000        | 18.34%        |
| 89-13 | 中華民國 | 嘉義市政府 | 24,100        | 800           | 5.97%         | 19,280,000         | 3.24%         |
| 91    | 嘉義市  | 市立體育場 | 24,100        | 766           | 5.72%         | 18,460,600         | 3.11%         |
| 91-5  | 嘉義市  | 民族國小  | 34,282        | 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 | 88,408        | 115           | 0.86%         | 10,166,920         | 1.71%         |
| 87-4  | 嘉義縣  | 嘉義縣政府 | 92,203        | 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   | 27,595        | 3,795         | 28.32%        | 104,723,025        | 17.62%        |
| 89-12 | 中華民國 | 教育部   | 42,967        | 3,123         | 23.31%        | 134,185,941        | 22.57%        |
| 89-15 | 中華民國 | 教育部   | 24,100        | 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 | 82,816        | 385           | 2.87%         | 31,884,160         | 5.36%         |
| 89-16 | 中華民國 | 國有財產局 | 24,100        | 174           | 1.30%         | 4,193,400          | 0.71%         |
| 89-19 | 中華民國 | 國有財產局 | 64,043        | 13            | 0.10%         | 832,559            | 0.14%         |
| 89-20 | 中華民國 | 國有財產局 | 24,100        | 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○○  |       | 94,000        | 18            | 0.13%         | 1,692,000          | 0.28%         |
| 89-18 | 陳○○  |       | 71,632        | 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。

## 六、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。

## 參、變更內容

「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」於97年2月15日公告發布實施至今已逾9年，因應原更新地區現況環境改變，原更新地區內之民族國小宿舍、縣府職務宿舍均已完成拆除騰空，且周邊商業活動蓬勃發展，以完整街廓為規劃原則進行更新計畫變更，說明如下：

### 一、擴大都市更新地區

考量整體街廓規劃願景，未來更新的整體性，同時利於整體動線連結性、開放空間系統連續性規劃，將民族國小校地一併納入更新地區。北以民族路為界、南臨垂楊路、西界為吳鳳北路、東臨共和路，面積共4.4公頃。

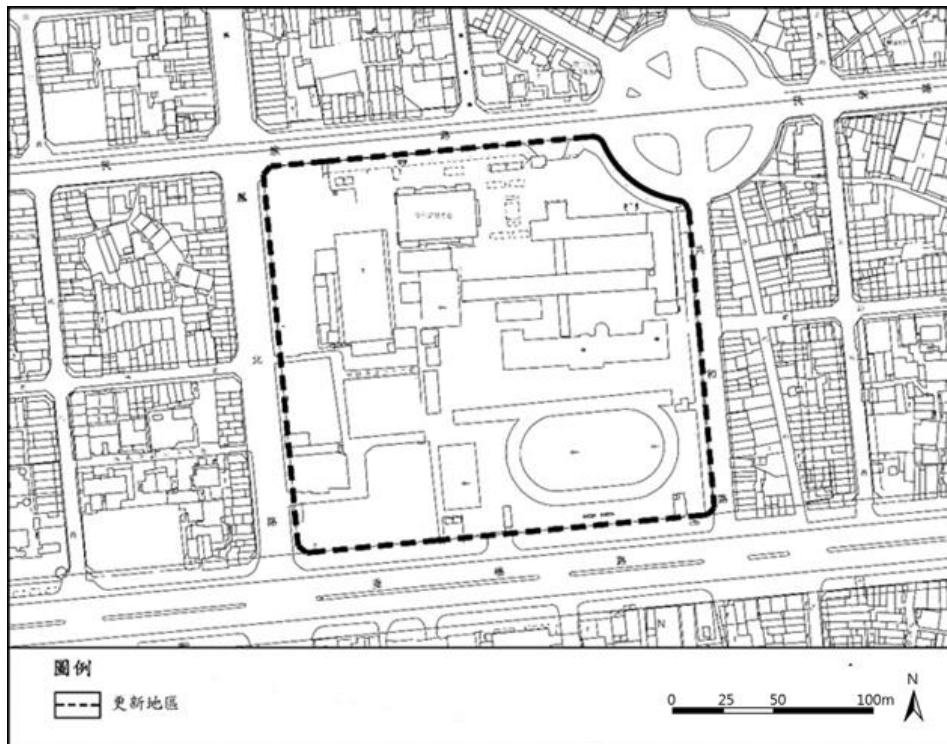


圖3-1 更新地區範圍擴大示意圖

### 二、調整劃定更新單元及劃定基準

考量未來開發之彈性，取消已劃定之更新單元，避免更新單元過大或範圍不適當之狀況，僅訂定都市更新單元劃定基準，以都市更新條例施行細則、營建署都市更新作業手冊



及嘉義市都市更新劃定基準作為參考。

本案訂定之都市更新單元劃定規定及規模為：臨接已開闢十五公尺以上之計畫道路，其面寬達十五公尺以上，且基地面積達一千五百平方公尺以上。

### 三、調整再發展定位與更新推動策略

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於 97 年 2 月 15 日公告發布實施至今，發展定位應因時空環境改變、嘉義市政策發展配合變更，善用稀有大規模市中心完整公有土地優勢，強化市區商業活動之連續性，建立新商業核心，落實文創藝文、全齡宜居等施政理念。此外，原基地內之民族國小宿舍、縣府職務宿舍均已完成拆除騰空，原更新推動策略已不符目前使用情況，應配合變更後之發展定位加以變更修正。

### 四、調整實質再發展計畫

因應變更後之再發展定位與策略，調整實質再發展計畫內容，包含土地使用分區原住宅區整合部分學校用地變更為商業區，相對應之高強度商業發展之配置計畫與交通計畫皆應配合變更。

### 五、調整都市更新事業實施方式與處理原則

兼顧街廓整體規劃的完整性及民族國小發展的永續性，都市更新處理方式除原計畫的「重建」外，納入「整建」及「維護」方式。另外，為維護私有土地地主權益，更新實施方式調整為採徵收或協議價購方式實施，而公有地則採設定地上權或權利變換方式。

表 3-1 變更內容明細表

| 類別              | 位置   | 變更內容   | 變更理由   |
|-----------------|--|--|--|
| 都市更新地區劃定        | 南門段二小段76、78、79、79-1、84、85、93-6、95、96、96-2、89、89-1、89-5、89-6、91-5、93、94地號 | 民族國小學校用地納入都市更新地區   | 考量整體街廓規劃願景，未來更新的整體性，同時利於整體動線連結性、開放空間系統連續性規劃，將民族國小校地一併納入更新地區。   |
| 劃定更新單元及劃定基準     | -  | 取消已劃定之更新單元，訂定都市更新單元劃定基準，規定及規模為：臨接已開闢十五公尺以上之計畫道路，其面寬達十五公尺以上，且基地面積達一千五百平方公尺以上。   | 考量未來開發之彈性，避免更新單元過大或範圍不適當之狀況，僅訂定都市更新單元劃定基準。   |
| 再發展定位與更新推動策略    | -  | <ol style="list-style-type: none"> <li>發展定位調整為「樂活嘉園」，以「健康綠意、藝文創意」為發展主題，期望建立一滿足全齡居民休閒運動、居住創業、購物消費、同時呼應周邊文教設施發展活動的住商複合區。</li> <li>更新推動策略強化落實更新的公益性。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>原更新計畫公告發布實施至今已逾9年，發展定位應因時空環境改變、嘉義市政府政策發展配合變更，強化市區商業活動之連續性。</li> <li>原基地內之民族國小宿舍、縣府職務宿舍均已完成拆除騰空，原更新推動策略已不符目前使用情況，應配合變更後之發展定位加以變更修正。</li> </ol> |
| 實質再發展計畫         | -  | 配合變更相對應的高強度商業發展之土地使用計畫、交通計畫、都市防災計畫、都市設計及景觀計畫構想，以及空間配置方案。   | 因應發展目標，進行都市計畫變更，預計擬定住宅區及部分學校用地變更為商業區，配合變更後之再發展定位與策略，調整實質再發展計畫內容。   |
| 都市更新事業實施方式與處理原則 | -  | <ol style="list-style-type: none"> <li>更新處理方式變更為「重建」、「整建」及「維護」。</li> <li>更新實施方式變更為私有地採徵收或協議價購方式實施，而公有地則採設定地上權或權利變換方式。</li> </ol>                             | 兼顧街廓整體規劃的完整性及民族國小發展的永續性，都市更新處理方式除原計畫的「重建」外，納入「整建」及「維護」方式。另外，為維護私有土地地主權益，調整更新實施方式。  |

## 肆、變更後計畫

### 一、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、第五條、第六條第一、二、三、六款及第九條之規定。

#### (一)都市更新條例第四條

都市更新處理方式，分為下列三種：

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

都市更新事業得以前項二種以上處理方式辦理之。

#### (二)都市更新條例第五條

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、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

#### (三)都市更新條例第六條第一、二、三、六款

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- 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。
- 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。
- 建築物未符合都市應有之機能。
- 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

#### (四) 都市更新條例第九條

- 更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；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。
- 全區採整建或維護方式處理，或依第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。
- 第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂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、實質再發展概要：
    - (一)土地利用計畫構想。
    - (二)公共設施改善計畫構想。
    - (三)交通運輸系統構想。
    - (四)防災、救災空間構想。

## 二、更新地區位置與範圍

### (一) 位置

本案都市更新地區位於嘉義市東區，為民族路、吳鳳北路、垂楊路與共和路所圍之街廓，基地位置如圖 4-1 所示。

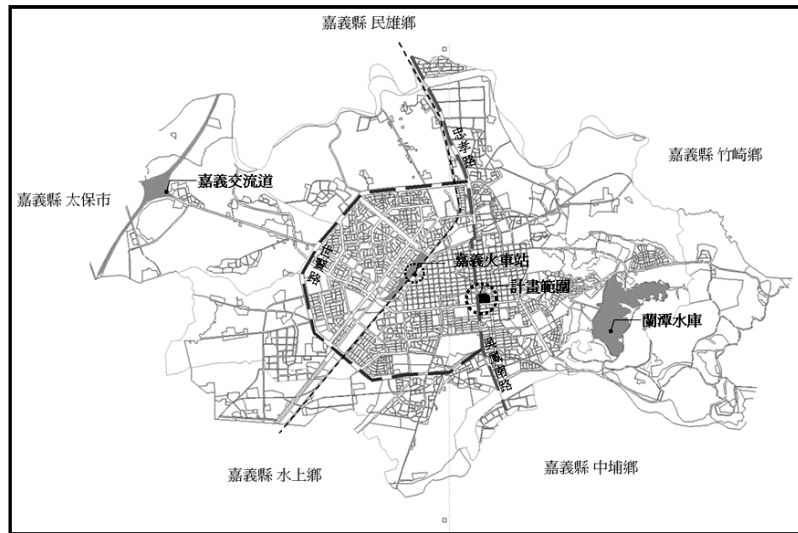


圖4-1 更新地區位置示意圖

### (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、西界為吳鳳北路、東臨共和路，總計面積為 4.4 公頃。



圖4-2 更新地區範圍示意圖

### (三) 土地權屬

更新地區包括南門段二小段 76 地號等 33 筆土地(詳見表 4-1、圖 4-3)，面積約 44,363 平方公尺，其中以公有土地為主，計 44,221 平方公尺，佔更新地區面積 99.67%，共有 6 個土地管理機關，包含民族國小、教育部、國產署、嘉義市立體育場、嘉義市政府及嘉義縣政府。

更新地區之住宅區面積 13,537 平方公尺，以學產地為主，面積計 7,078 平方公尺，其餘國有地含括南門段二小段 89-13 地號等 5 筆土地，管理機關為財政部國有財產屬和嘉義市立體育場。南門段二小段 87 地號等 7 筆地號土地屬嘉義市所有(協議價購 89-17、89-18 等 2 筆私有土地 84 平方公尺土地，3,544 平方公尺原住宅區土地接管自嘉義市民族國民小學)，管理機關包含嘉義市民族國民小學和嘉義市立體育場，另有 2 筆嘉義縣有土地。

另外，更新地區之學校用地，共計 30,826 平方公尺，佔更新地區 69.48%，其中臨共和路側土地書圖不符，包含南門段二小段 76 地號等 10 筆土地，面積約 716 平方公尺，私有土地有 78、79、79-1、95 及 96 地號共 5 筆土地，涉及 14 位土地所有權人。

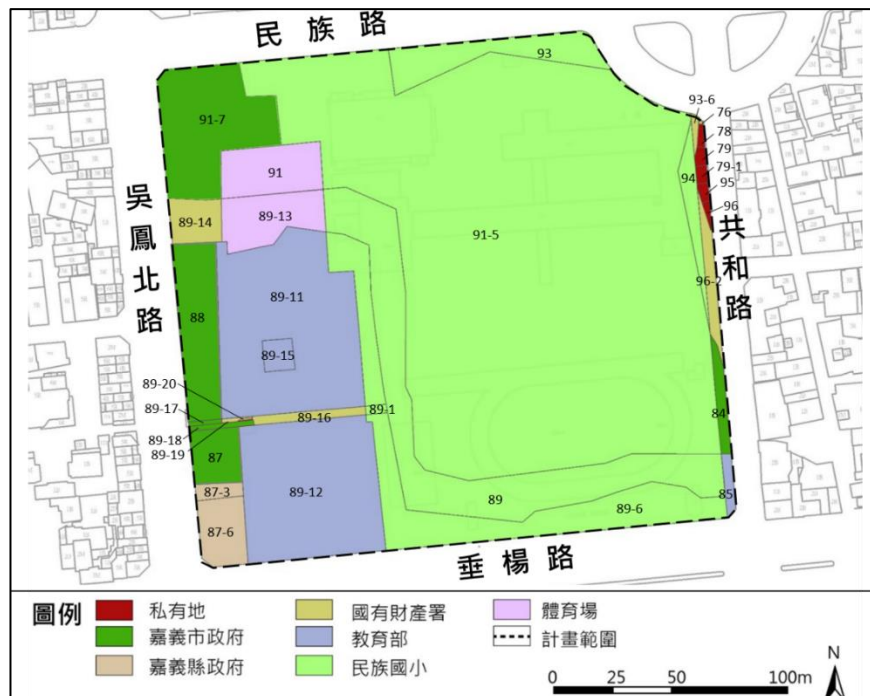


圖4-3 更新地區土地權屬示意圖

表 4-1 更新地區內土地權屬狀況彙整表

| 地號    | 所有權人        | 管理機關      | 公告現值<br>(元/㎡) | 面積<br>(㎡) | 面積比例  | 土地<br>使用分區 | 備註   |
|-------|-------------|-----------|---------------|-----------|-------|------------|------|
| 76    | 中華民國        | 財政部國有財產署  | 125,840       | 2         | 0.00% | 學校用地       | 整筆土地 |
| 78    | 江○○         | --        | 110,760       | 24        | 0.05% | 學校用地       | 整筆土地 |
| 79    | 林○○、<br>林○○ | --        | 106,500       | 33        | 0.07% | 學校用地       | 整筆土地 |
| 79-1  | 林○○         | --        | 106,500       | 35        | 0.08% | 學校用地       | 整筆土地 |
| 84    | 嘉義市         | 嘉義市政府     | 95,625        | 190       | 0.43% | 學校用地       | 整筆土地 |
| 85    | 中華民國        | 教育部       | 107,377       | 98        | 0.22% | 學校用地       | 整筆土地 |
| 87    | 嘉義市         | 嘉義市政府     | 96,270        | 447       | 1.01% | 住宅區        | 整筆土地 |
| 87-3  | 嘉義縣         | 嘉義縣政府     | 97,293        | 115       | 0.26% | 住宅區        | 整筆土地 |
| 87-6  | 嘉義縣         | 嘉義縣政府     | 103,730       | 535       | 1.21% | 住宅區        | 整筆土地 |
| 88    | 嘉義市         | 嘉義市政府     | 109,000       | 1,160     | 2.61% | 住宅區        | 整筆土地 |
| 89    | 中華民國        | 嘉義市民族國民小學 | 39,063        | 3,636     | 8.20% | 學校用地       | 整筆土地 |
| 89-1  | 中華民國        | 嘉義市民族國民小學 | 26,500        | 31        | 0.07% | 學校用地       | 整筆土地 |
| 89-5  | 中華民國        | 嘉義市民族國民小學 | 26,500        | 637       | 1.44% | 學校用地       | 整筆土地 |
| 89-6  | 中華民國        | 嘉義市民族國民小學 | 91,321        | 2,123     | 4.79% | 學校用地       | 整筆土地 |
| 89-11 | 中華民國        | 教育部       | 31,830        | 3,795     | 8.55% | 住宅區        | 整筆土地 |
| 89-12 | 中華民國        | 教育部       | 49,921        | 3,123     | 7.04% | 住宅區        | 整筆土地 |
| 89-13 | 中華民國        | 嘉義市立體育場   | 26,500        | 800       | 1.80% | 住宅區        | 整筆土地 |
| 89-14 | 中華民國        | 財政部國有財產署  | 96,081        | 385       | 0.87% | 住宅區        | 整筆土地 |
| 89-15 | 中華民國        | 教育部       | 26,500        | 160       | 0.36% | 住宅區        | 整筆土地 |
| 89-16 | 中華民國        | 財政部國有財產署  | 26,500        | 174       | 0.39% | 住宅區        | 整筆土地 |
| 89-17 | 嘉義市         | 嘉義市政府     | 109,000       | 18        | 0.04% | 住宅區        | 整筆土地 |

| 地號    | 所有權人 | 管理機關      | 公告現值<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 面積比例           | 土地<br>使用分區 | 備註   |
|-------|------|-----------|-----------------------------|-------------------------|----------------|------------|------|
| 89-18 | 嘉義市  | 嘉義市政府     | 80,595                      | 66                      | 0.15%          | 住宅區        | 整筆土地 |
| 89-19 | 中華民國 | 財政部國有財產署  | 65,721                      | 13                      | 1.82%          | 住宅區        | 整筆土地 |
| 89-20 | 中華民國 | 財政部國有財產署  | 26,500                      | 3                       | 50.45%         | 住宅區        | 整筆土地 |
| 91    | 嘉義市  | 嘉義市立體育場   | 26,500                      | 806                     | 2.21%          | 住宅區        | 整筆土地 |
| 91-5  | 嘉義市  | 嘉義市民族國民小學 | 32,520                      | 22,382                  | 0.08%          | 學校用地       | 整筆土地 |
| 91-7  | 嘉義市  | 嘉義市政府     | 74,330                      | 1,937                   | 0.72%          | 住宅區        | 整筆土地 |
| 93    | 中華民國 | 嘉義市民族國民小學 | 117,612                     | 982                     | 0.07%          | 學校用地       | 整筆土地 |
| 93-6  | 中華民國 | 財政部國有財產署  | 88,827                      | 36                      | 0.05%          | 學校用地       | 整筆土地 |
| 94    | 中華民國 | 嘉義市民族國民小學 | 62,631                      | 319                     | 0.56%          | 學校用地       | 整筆土地 |
| 95    | 吳○○  | --        | 106,500                     | 29                      | 0.00%          | 學校用地       | 整筆土地 |
| 96    | 葉○○  | --        | 110,760                     | 21                      | 0.05%          | 學校用地       | 整筆土地 |
| 96-2  | 中華民國 | 財政部國有財產署  | 101,582                     | 248                     | 0.07%          | 學校用地       | 整筆土地 |
| 合計    | -    | -         | -                           | <b>44,363</b>           | <b>100.00%</b> | -          | -    |

註：

- (1) 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。
- (2) 公告現值查詢時間為111年8月。



### 三、再發展定位與更新推動策略

#### (一) 計畫再發展定位

依據現況發展、空間資源、未來潛力與發展限制，定位為「樂活嘉園」，以「健康綠意、藝文創意」為發展主題，期望建立一滿足全齡居民休閒運動、居住創業、購物消費、同時呼應周邊文教設施發展活動的住商複合區，建議可引入下列機能，作為帶動周邊再造的新核心：

##### 1. 創意旅遊

嘉義市做為國際觀光景點阿里山的入口門戶，觀光旅遊的相關配套設施為都市機能發展的方向之一，而基地西側鄰吳鳳北路，得連接至阿里山公路，另距離外地遊客必遊之文化路商圈僅不到 400 公尺，可引入提供觀光客停留住宿的特色旅館，多元組合其他休閒旅遊性質之主題性商業活動，發展為阿里山觀光軸線的過境節點。

##### 2. 購物娛樂

以迎向國際觀光為導向，引入休閒娛樂產業，建構大型商場、購物中心、娛樂城，進駐旗艦型或新品牌的餐飲、服飾、零售等產業店面，提升商業服務層級，並與現有商場做市場區隔，同時建立空間自明性與營造人性化尺度的商業逛選空間，朝向都會型休閒消費中心發展。

##### 3. 學產教育

以更新地區內學產地為主體，與民族國小校地、英語村及周邊南門城區、體育場園區的資源，具備「藝文空間」場域發展特性，引入文化、教育及展演活動機能，與商業、觀光服務組合搭配，並提供青年創業、發揮創意的空間，創造更多元、多樣的活動，豐富地區內涵，並發揮學產地「教育」的目標。

##### 4. 體健休閒

藉由原吳鳳游泳池的環境記憶，適度將體健機能與再發展的設施結合管理與開放使用，可強化活動多

樣性；而更新基地內開放空間提供地區綠意景觀及遊客活動的休閒空間，提升地區生活環境品質，並與周邊之綠意文化環境串聯，共同創造市區豐富人文內涵之休憩空間系統。

### 5. 全齡宜居

「全齡共享，世代宜居」為嘉義市政府之施政理念之一，藉由基地鄰近市中心商業區、陽明醫院及多元公共設施的區位特性，發展三代同堂、同鄰之全齡宜居社區，配置優質的多世代共同生活所需之設施，如日照中心、托幼中心、機能商圈等等，以及全齡住宅、青年創業空間，吸引青壯年回「嘉」，在地就業。

### 6. 觀景居住

更新地區鄰近園道、公園、學校等開放空間，公共設施服務機能完善，且可遠眺東側阿里山及綿延的中央山脈，具發展觀景住宅之潛力。

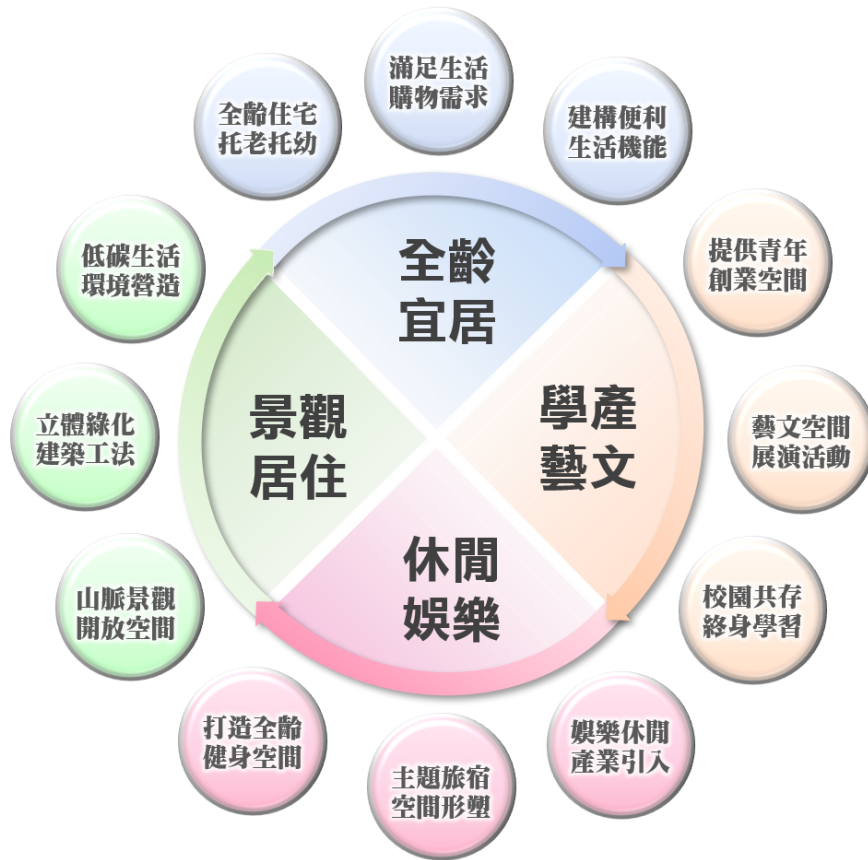


圖4-4 更新地區機能引入示意圖

## (二)更新推動策略

考量民族國小之永續發展，本案以原民族國小西側國有學產地暨公有土地加上民族國小的活動中心為主要實施範圍，提出土地開發策略，以提高整體土地使用的最佳範疇效用，落實更新的公益性與必要性。

### 1. 策略一：體現全齡宜居市政目標

因應當前人口老化、少子化趨勢，以嘉義市豐沛的醫療資源為優勢，善用基地周邊完善公共設施服務機能特色，可興建出租式或出售型三代宅、銀髮住宅，標榜環保綠建築、無障礙空間設計，提供不同生命階段及家庭成員所需之生活、工作環境，營造多世代共同生活的幸福住宅社區，以達嘉義市「全齡共享，世代宜居」之城市願景。

### 2. 策略二：結合學產地藝文機能，擴大校園社區化

考量更新地區內民族國小之發展現況，在兼具國有學產地與民族國小二個重要的文教性質土地組成的前提下，再發展的優先實施策略應在於提供符合藝文機能之使用空間為主；並於街廓內土地使用與活動能充份結合校園與更新後的社區基地，達成校園社區化的嘉義市政府施政目標。

### 3. 策略三：研擬可行招商回饋方案，作為回饋社區的實質效益

訂定招商回饋方案，要求更新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。

### 4. 策略四：社區與民族國小的共榮成長

民族國小與更新基地共同營造全齡宜居社區，學校空間可多元利用，提供銀髮教室、老人運動休閒場所，老人也可以進行校園服務、教學，兒童從中學習

敬老服務，讓銀髮族與兒童有互動的機會，老人獲得自我實現老有所有的精神。

#### 四、實質再發展計畫

##### (一) 土地使用計畫

本更新地區位屬嘉義市中心商業區與住宅區之過渡區，為稀有大規模市中心完整公有土地，未來再發展具備扮演延續市中心商業區活力的成長腹地，以強化市區商業活動之連續性，提高土地使用之彈性，建立新商業核心，調整更新地區西側原住宅區之東側地籍線，未來變更為商業區，建蔽為 70%、容積率為 350%；適用「都市計畫法台灣省施行細則」第 17 條之商業區相關使用管制規定。



圖4-5 更新地區土地使用變更後分區示意圖

資料來源：112 年 6 月 19 日發布實施之「變更嘉義市都市計畫主要計畫(部分住宅區、學校用地為商業區)(配合民族國小西側國有學產地暨公有土地更新計畫)(第一階段)案」

## 1. 土地使用規劃構想

### (1) 教育住商複合

更新地區內有市立吳鳳游泳池、民族國小，鄰近有市立體育場、BRT 場站、阿里山聯外道路等，可引入多樣活動機能，採水平、垂直混合使用方式配置，以休閒體健、藝文教育、及旅遊住宿使用為主，與預留的景觀住商大樓、店住透天社區，滿足地方生活居住需求，兩者間以綠帶景觀縫合，並適當留設廣場開放空間作為活動節點。

### (2) 友善人本服務

以臨民族路、垂楊路側為商業空間主要出入動線，開發基地內部以大量綠地空間塑造舒適步行環境，提供充足遮蔭與照明，部分複合商業大樓間以空橋連接，人行道與民族國小內人行空間串聯，並連通垂楊路之大眾運輸場站，以提升民眾步行意願及大眾運輸使用率。

### (3) 主題建築規劃

考量開發基地區位與規模，朝地標式綠色商旅建築搭配住商大樓規劃，各自留設中庭與街角廣場，以塑造藝文商旅之主題性與特色性，商旅頂樓可做為景觀餐廳與觀景台，而住商大樓則可作為優質觀景住宅，以掌握本區景觀優勢。

### (5) 學藝文化傳承

商業區開發結合民族國小的藝文活動機能，包括教室、英語村及活動中心，打造全齡學習教育的環境。此外，商旅與住商大樓部分室內與戶外配置藝文空間，如書店、藝廊、展演空間等等，提升基地獨特藝文氣息與文化價值。

## 2. 公益性發展主題

### (1) 公益性發展主題(一)：藝文體健

嘉義市以發展青年創業、再現「畫都」為城市願景，並配合民族國小與都市活動之需求，引入以藝文體健為主題之活動機能。開發具體體健與藝文機

能之產品，如臨吳鳳北路與垂楊路規劃以藝文為主題之商旅並配置全齡宜居住商大樓，與民族國小教學環境及戶外運動場相輔相成。

### (2) 公益性發展主題(二)：全齡宜居

嘉義市以發展「全齡共享，世代宜居」為目標，強調三代共同生活之社區，未來商業區開發除吳鳳北路及垂楊路口規劃藝文商旅外，其餘可配置全齡宜居宅，於大樓引進鄰里性生活商業及公益性設施，提供民眾各項生活機能，而民族國小社區化多目標使用發展銀髮學員，共創全齡宜居社區。

### (3) 其他：提供停車場及協助實施交通紓緩措施。

## (二) 交通運輸系統構想

### 1. 人行及自行車動線系統

商業區建物沿街退縮 5 米人行綠帶，與民族國小人行道串聯，結合基地南北街角留設活動廣場、街廓內配置中庭花園及連通廣場，達成人車分道的動線系統，其中人行空間又分為人行步道與騎樓逛選空間：

#### (1) 人行步道

沿街留設至少 5 米人行步道，予以大量綠化，提供充足遮蔭與照明，創造舒適的步行空間，向南通往垂楊路 BRT 站，提升民眾步行意願及大眾運輸使用率，商業區留設與東側民族國小之銜接節點，形成流動於街廓內的人行動線。

另外，應強化全齡宜居社區高齡友善之步行空間，全區無障礙空間系統串聯，並設置簡明易懂的指標系統及增加休憩座椅。

#### (2) 延續逛選空間

除留設人行步道外，一樓亦留設逛選空間，提供櫥窗展示及創造舒適之商業逛選空間。

#### (3) 自行車道系統

更新地區南側公園道垂楊路及北側民族路皆設置公共自行車租賃站，可向東串聯蘭潭自行車道系

統，向西串聯世賢路自行車道系統，公共自行車租賃站之設置有益提升民眾使用公共大眾運輸工具轉乘、使用效率。

## 2. 車行動線系統

原則上避免車行動線直接進入基地內部，並避免吳鳳北路沿街路邊停車，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) 主要動線及出入口設置

開發基地主要聯外車行動線，應離交叉路口 15 公尺以上設置汽車出入口，並留設深度至少 6 公尺之汽車進出停等空間。

### (2) 車行動線介面

沿道路配置植栽帶，環繞人行空間，並設置公共藝術與街道家俱提供休憩與停留的都市場所，提高社區居住隱密性，且增加人行空間安全性。



圖4-6 交通動線示意圖

### (三) 防災、救災空間構想

#### 1. 防災動線

防災動線包含主要避難動線、替代避難動線、主要救援動線與替代救援動線，其中屬「替代」者，係為當主要動線因建物倒塌受損或火災延燒以致無法通行時之選替動線。

##### (1) 避難動線

作為社區居民受到災害影響疏散避難之路線，並須遠離危險性鄰避設施(如天然氣瓦斯管路、加油站、煤氣行、變電所等)，可區分為二:主要避難動線、替代避難路線。以吳鳳北路為主要避難動線、共和路為替代避難動線。



## (2) 救援動線

當更新地區遭遇災難後，建物受損以至於人員傷亡，需要醫療後送、破壞機具、消防車等救援後勤時所需路線，此路線應為主要道路系統並連接防災救援據點(警察局、消防隊、醫院、防災救難指揮中心)。更新地區以垂楊路為主要救援動線、民族路為替代救援動線。

## 2. 避難據點(圈域)

為受災居民避難、暫時安頓之場域，可分為臨時避難據點、長期避難據點兩種，須遠離危險性鄰避設施(如天然氣瓦斯管路、加油站、煤氣行、變電所等)，臨時避難據點為災難發生當下，立即疏散之場域，不具安頓醫療作用；長期避難據點域作為安頓、醫療之場所，由於居住所受損無法再使用或無法立即回歸居所而設置，多為耐震係數、建管要求較高之大型公共建築，如體育館、學校、公共機關、醫院等。

### (1) 臨時避難據點(圈域)

以更新地區公共開放空間為主，如社區中庭、廣場等具空曠場域之空間為主。並劃設避難圈域與方向，供避難方向指引。

### (2) 長期避難據點(圈域)

若居住所受損嚴重，如坍塌、傾斜、結構破壞等無法在居住時，作為長期安置、醫療等避難設施，更新地區以民族國小為之。

## 3. 延燒防止帶

當家庭用火使用不當、公共意外、地震等引起之火災，不能經由自動灑水系統、防火門、消防灌救等方式抑制時，會立即有延燒之危險，為防止火勢延燒，因建立「延燒防止帶」。

### (1) 區外延燒防止帶

為防止延燒鄰房，採以路寬 15 公尺以上道路，或種植耐火樹種之行道樹以區隔火勢，本案除民族國小東側共和路外，鄰近道路皆有 20 米以上之路寬

(垂楊、吳鳳北、民族路)，已足以建立延燒防止帶。

(2) 區內延燒防止帶

梯間應設置防火門以防止鄰棟、各層延燒，於植栽景觀規劃時可考量多選用耐火樹種(如:楊梅、木荷、青剛櫟、烏心石、長尾尖葉櫟、柚木、栓皮櫟、臺灣二葉松、珊瑚樹、香椿等)，兼具防災、景觀、生態之功能(多數結有果實，可誘鳥引蝶)。

|   |  |   |
|---|--|---|
|    |    |    |
| 長尾尖葉櫟   | 楊梅   | 木荷  |
|   |   |   |
| 青剛櫟   | 烏心石  | 栓皮櫟   |
|  |  |  |
| 二葉松   | 珊瑚樹  | 香椿  |



圖4-7 防災系統示意圖

#### (四) 都市設計及景觀計畫構想

##### 1. 一般通則性設計原則

##### (1) 綠覆率、透水率

##### -- 基地綠覆率

設定各宗基地植栽綠覆面積(垂直投影)不得低於 50%。計算式如下：

$$\text{綠覆面積} / (\text{實設空地面積} - \text{騎樓} - \text{迴廊} - \text{私設通路} - \text{基地內通路} - \text{無遮簷人行道}) \times 100\%$$

--基地透水率

各類使用分區及公共設施用地基地透水鋪面面積不得小於法定空地面積扣除基地面積百分之十後之面積，計算式如下：

$$\text{基地透水鋪面面積} \geq \text{法定空地面積} - (\text{基地面積} \times 10\%)$$

(2) 建築退縮空間

--建築基地面臨20米以上道路，應自計畫道路境界線退縮5米以上建築，並設置人行步道與植栽帶等帶狀式公共空間，以形塑綠意步行空間。

--退縮建築所留設之帶狀式公共開放空間及無遮簷人行道應為連續鋪面，且應與相鄰基地地坪高程齊平，步行空間與道路人行穿越道應齊平並連接順暢，且應採用透水鋪面為主。

--指定留設帶狀式開放空間之用地，為維護植栽之存活，不得開挖地下層。

(3) 建築造型與色彩設計

--區內建築物外觀顏色應以主色彩與輔佐色彩整體搭配設計並避免顏色混雜。其主色彩應以明度較高，簡潔素雅之色彩為主，並符合城市整體意象，且與相鄰之建築物、周邊地景及其所塑造之開放空間特性相互配合。

--建築物開口部不得採用反光玻璃，如採用黑色及深褐色玻璃，其總面積不得超過建築物可視總面積之20%。

--地標建築：吳鳳北路與民族路、垂楊路口應設置地標性建築，以形塑地區自明性，其建築物主要人行出入口應設置於此。

--夜間照明設計

a. 臨民族路與垂楊路側，其地面層至地面三層應設置外觀夜間照明，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。

b. 屬地標建築者，其夜間照明範圍應延伸至最頂層，並依對應尺度分段設置照明效果，以呈現屋頂天際

線、低層部入口意象及建築物面前開放空間為設置原則。

- c. 建築物照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性，不採用高亮度、低色溫閃爍或雷射光源。
- d. 戶外之特殊夜間照明，於植栽旁設置投射照明燈具時，應考量整體美觀，並加強安全防護。
- e. 戶外燈具及設備應採節能燈具(如LED燈具)及設備。

--建築物附屬設施:

- a. 各宗基地建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口風口以及地面有礙市容景觀之設施，應加以綠美化，且不得設置於建築物主要出入口附近。
- b. 各向立面之附屬設施物如冷氣機口、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀規劃配置，予以美化處理，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。

#### (4) 停車及車行動線規劃

--建築物車道出入口應離交叉路口15公尺以上。

--為避免汽車出入利用道路作為緩衝空間，影響道路服務水準，基地內應留設深度至少6公尺之汽車進出停等空間，並不得佔用開放空間。

--建築物設置裝卸車位以地下層或街廓內部為原則，避免利用路邊或公共空間進行裝卸貨。

- (5) 街角開放空間：吳鳳北路與民族路、垂楊路口應設置街角廣場，並著重開放性與可及性，並加強各開放空間之串連，留設之街角開放空間（車道出入口及臨停空間除外），應專供人行使用，不得作車輛停車使用，其面積不得小於 100 平方公尺。

## 2. 永續生態設計原則

### (1) 生態景觀

--大樓陽台及露台應妥善綠化，形塑景觀與生態跳島功能，並考量排水設施與中水設施連接。

--基地內植栽應形塑地區整體意象，並優先考量採用臺灣原生植物，展現季節性變化之色彩搭配與誘鳥及誘蝶之功能。

--基地內植物應具備喬木、灌木、地被、草花及草坪之植栽類型，並以複層式搭配設計，形塑生物多樣性。

## (2) 人本空間規劃

--建築物臨街面及鄰接開放空間與人行軸線部分，均應設置適當之人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性，並延續地區街道活動氣氛。

--帶狀人行空間植栽若屬落果或落花者，其大小以不影響人行安全為宜，並選擇深根性、枝幹強韌且根系垂直之樹種，以減少根系破壞鋪面或枝幹折損以致發生危險之現象。

## (3) 節能減碳

--推廣利用太陽能源，如太陽能光電板、太陽能熱水器等節能用品與家電。

--推廣高樓層建築可設置風力發電機，達節能減碳之功效。

## (4) 水資源利用

--基地保水

a. 基地內公共開放空間應設計雨水貯留滲透設計，以供水資源可暫時儲存於水池或低地，除具基地保水功能亦有防洪防災之功效。

b. 基地內建築物屋頂、陽台及有地下室地面等人工地盤上的花園植栽槽，應採用花園雨水截留設計，以達到基地保水功能。

--雨水再利用：基地內公共開放空間應設置雨水貯留槽，以供澆灌、消防等用水使用。

## 3. 健康生活環境原則

(1) 配合都市防災需要，基地內廣場 30% 以上應作為防災避難使用之透水鋪面或草坪空間。

(2) 為提供安全便利、健康舒適的居家環境為訴求，以滿足現代生活需求為導向，因此應用科技產業發展的技術，建構因應生活需求的智慧化住宅(滿足安全防災、健康照護、便利舒適、節能減碳之功能)。

- (3) 基地內公共設施(廣場、帶狀公共空間)除植栽外建議設置運動設施(如健康步道、戶外運動器材)，供休閒活動所需。

#### 4. 全齡宜居設計原則

- (1) 基地內人行空間與建築物、道路銜接處應設置無障礙空間。
- (2) 基地內建築於建築主要出入口處可設置緊急救援車道，以利救護車通行。



圖4-8 都市設計原則願景構想示意圖

註：本圖為模擬示意圖參考，不具法定規範效用

#### (五) 空間配置方案

依據上述規劃構想模擬可行空間配置方案，採高強度開發，加強商業活動的連續性，發揮區位優勢，建構地標建築。配置住商混合建築，串聯各層建物作為地面主要商業空間，提供居民及遊客生活購物、休閒娛樂及青年文創等功能。

### 1. 開放空間系統構想

在商場主入口設置入綠化廣場與南側街角活動廣場，作為休憩節點，並串接環繞商場的室外人行步道，作為逛選休憩的停留空間。沿道路退縮5米人行綠帶，加上與東側民族國小開放空間銜接之連通廣場，形成街廓內開放空間系統。為避免商業行為干擾住宅生活及學校教學，在景觀視覺以大量植栽帶緩和兩者之間的活動干擾。

### 2. 建築規劃設計構想

可以銀髮住宅、二代宅、三代宅為主要開發產品，另為強化本區藝文特質、打造區域地標型建築，搭配開發具主題性地藝文商旅，設置公益性設施。地面層屋頂平台退縮配置，屋頂平台加強綠美化改善地區微氣候，並設置人行斜坡通往地面層。

商場間留設以水及綠為視覺重心之綠帶廣場，作為逛選休憩結點，並改善地區微氣候。





圖4-9 空間配置示意圖

註：本圖為模擬示意圖參考，不具法定規範效用

## 五、更新單元劃定基準

考量未來開發之彈性，避免更新單元過大或範圍不適當之狀況，本計畫僅訂定都市更新單元劃定基準，以都市更新條例施行細則、營建署都市更新作業手冊及嘉義市都市更新劃定基準作為參考。

本計畫訂定之都市更新單元劃定規定及規模為：臨接已開闢十五公尺以上之計畫道路，其面寬達十五公尺以上，且基地面積達一千五百平方公尺以上。

## 六、都市更新事業實施方式與處理原則

### (一)更新處理方式

本計畫未來變更商業區之地區更新採重建方式處理，其他地區更新處理方式則以重建或整建、維護進行。

## (二) 更新實施方式

依據都市更新條例第 43 條之實施方式規定：「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但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；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」

## (三) 更新事業實施方式與處理原則

依據都市更新條例第 12 條之都市更新事業實施規定：「經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第三十二條規定，實施都市更新事業：

- 一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 二、同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。」

本更新計畫之西側擬變更商業區範圍預定採公辦都市更新方式，後續由嘉義市政府經公開評選委託都市更新事業機構，或同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者，且實施者將依照本更新計畫以重建及整建、維護方式更新本更新地區。

|         |  |
|---------|--|
| 業務單位承辦人 |  |
| 業務單位主管  |  |

|         |  |
|---------|--|
| 業務單位承辦人 |  |
| 業務單位主管  |  |