

嘉義市火車站附近地區都市更新計畫

都市更新案討論會議



嘉義市政府



提報單位：嘉義市政府
中華民國九十七年四月二十五日

簡報大綱

- 壹 計畫緣起
- 貳 環境背景說明
- 參 發展定位及目標
- 肆 都市更新策略
- 伍 實質手段
- 陸 辦理情形與預計開發時程
- 柒 近期工作會議建議重點事項
- 捌 後續需協助事項



計畫緣起

94年

都市更新示範計畫
第二階段
加速推動都市更新方案

94年

都市更新先期規劃
嘉義市火車站附近地區

96年

都市更新計畫(第一期)
嘉義市火車站附近地區

96年10月

列入指標性都市更新案

計畫緣起

先期規劃範圍

第一期更新計畫範圍



創意文化區段

- 入口意象塑造
- 酒廠再造利用
- 創意文化發展
- 閒置空間活化

鐵道藝術區段

- 倉庫空間利用
- 戶外展演展示
- 藝文人才進駐
- 鐵道文化傳承

休閒遊憩區段

- 休閒設施提供
- 運動健身
- 市中心綠化
- 開放空間規劃



交通轉運區段

- 站體空間設計
- 轉運機能提供
- 資訊流通平臺
- 廣場意象形塑
- 商業活動延伸

藝文住宅區段

- 住宅示範更新
- 藝文元素納入
- 地區環境改善
- 交通路網重整

文化展演區段

- 藝術文化展演
- 藝文活動舉辦
- 藝林文化傳承
- 商業機能創造
- 基本服務提供



九處更新地區



區位及範圍

嘉義火車站附近地區都市更新(第一期)





❖包括住宅區、貨櫃倉儲區、古蹟保存區、公3用地、兒18用地、兒19用地、水溝用地、社教用地、機5用地、車1用地、車2用地、道路用地及人行步道等，面積合計約55.71公頃。



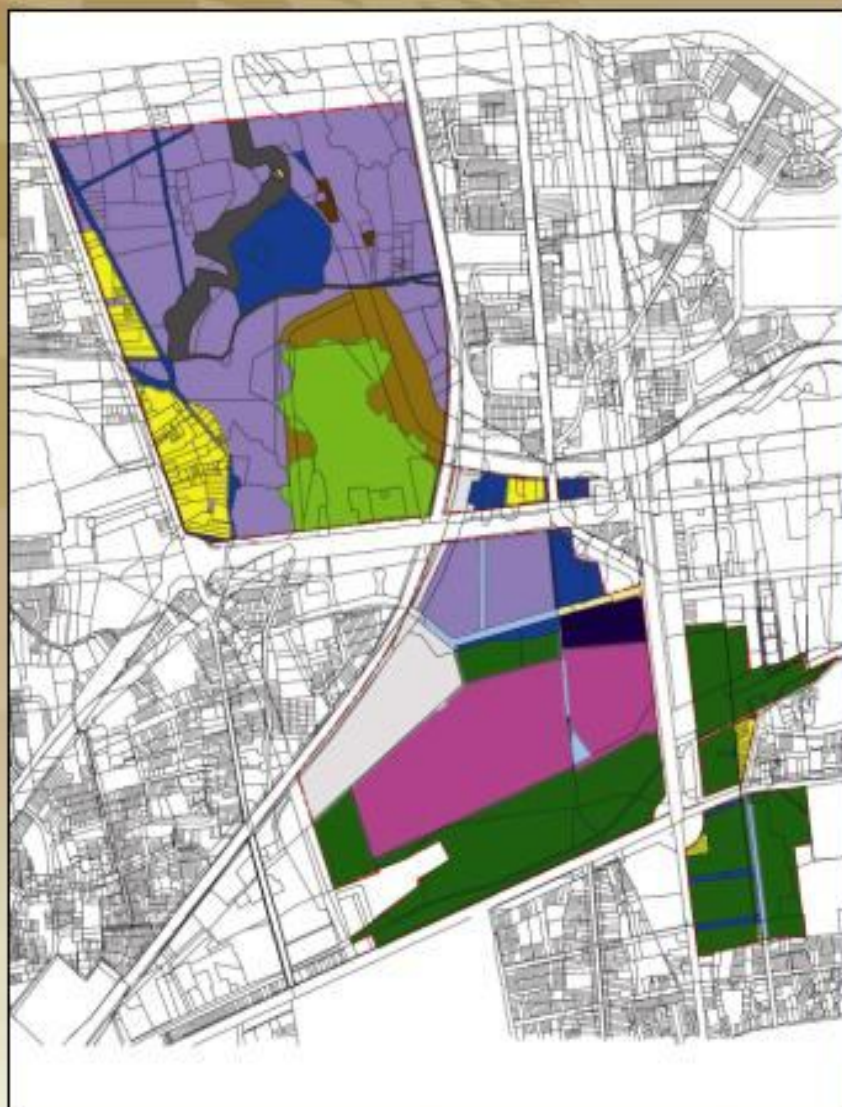
圖例

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



土地權屬

❖ 土地權屬以公有地為主



類別	面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	53.03	95.19
私有土地	2.68	4.81
總計	55.71	100.00

- 中華民國(嘉義市政府)
- 嘉義市(嘉義市文化局)
- 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(台灣嘉義地方法院)
- 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)



土地使用現況

- ❖ 為阿里山林場所在地
- ❖ 富林業與鐵道文化
- ❖ 日式建築之宿舍群林立
- ❖ 本市文化資源最密集之處
- ❖ 市中心大型開放空間



博愛公園

環境背景說明



博愛圖書館



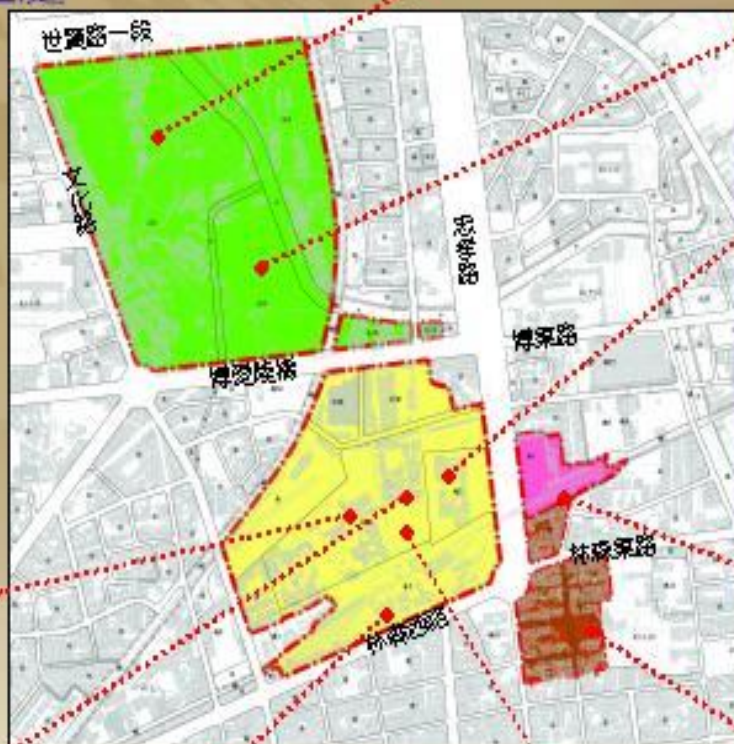
文化中心/音樂廳



市定古蹟-北門驛
/北門車站



市定古蹟-森林學部



嘉義製材所



日式建築



阿里山林場
鐵路修理工廠



博物館



❖ 林業伐木流程



牛磨集材



架空索道集材



木滑道集材



大頭車運材

❖ 林業製材相關設施



好平埔製材廠



第一製材廠



打鐵所



煤料庫



水力發電設施遺跡

❖ 嘉義製材所周邊宿舍群



日式宿舍



日式建築

❖ 阿里山森林火車與修理工廠



森林火車



森林火車修理工廠

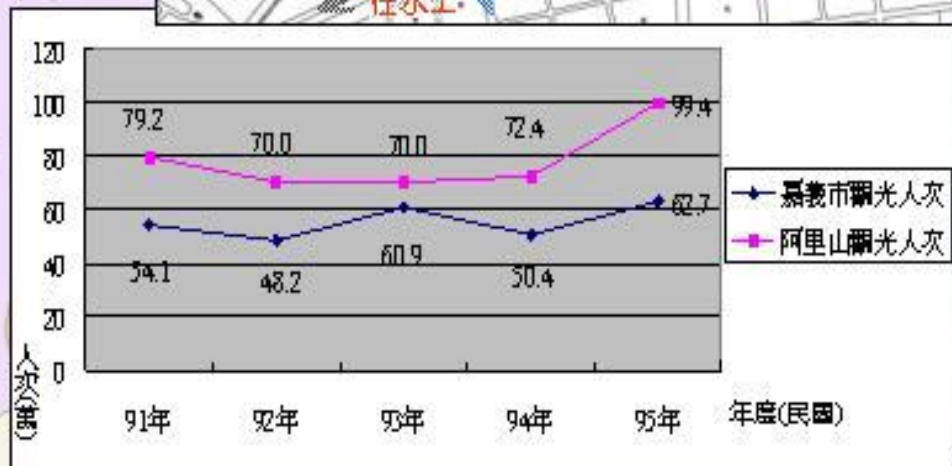


區位條件

- ❖ 重大建設之契機
- ❖ 周邊交通系統便利
- ❖ 嘉義市與阿里山觀光人潮穩定且逐年增加



環境背景說明





發展目標與定位



雲嘉南藝文休憩中心

- 打造獨特觀光據點，有效吸引觀光客源。
- 文化古蹟保存利用，強化藝文城市特徵。
- 引進民間經營管理，提升旅遊服務機能。
- 舉辦世界管樂節慶，配合推動城市行銷。

主題公園BOT計畫
主題遊樂/休憩賞景



北門車站BOT計畫
交通/住宿
餐飲/會議



阿里山林業村計畫
林產展示/體驗工坊
產品展售/木藝研習
文化展演/特色餐飲
資訊提供/鐵道文化
傳統藝術文化展示



檜意森活村計畫
檜町原宿/木雕觀賞
庭園景觀/林業行政
美術藝文





- ❖ 透過公部門投入文化產業建設，帶動觀光發展
 - 林業主管機關推動「阿里山林業村計畫」及「檜意森活村計畫」。
 - 傳承並發揚林業文化，發展文化觀光旅遊並帶動周邊發展。
- ❖ 具自償性旅遊服務設施委由民間辦理，提昇服務機能
 - 「阿里山林業村計畫」：餐飲、農特產品、花卉、木竹籐工藝品展售、體驗工坊等設施。
 - 「北門車站BOT計畫」：火車、旅館、餐廳等設施。
 - 「檜意森活村計畫」：住宿、精品展售、餐飲等設施。



- 複合式建築**
- 阿里山森林鐵路生態文化館
 - 宴會廳
 - 辦公區
 - 文史工作室
 - 商務旅館

- 北門車站站體**
- 售票處
 - 旅客服務中心
 - 候車大廳
 - 文物販賣區
 - 主題餐廳區

北門車站BOT計畫



都市更新策略

- ❖ 提供適當投資誘因，透過民間投資，及早開闢大型公園，提供市民優質開放空間
 - 依「促進民間參與公共建設法」獎勵民間投資。
 - 協助土地取得。
 - 適度開放公園使用項目。
 - 北排水幹線水質改善，提高發展潛力。
- ❖ 市府配合推動周邊聯繫設施，發揮整體串連效果
 - 自行車與人行徒步空間整備。
 - 利用下沉式廣場、人工地盤等方式，打通鐵道、博愛陸橋及路幅過大道路等之阻隔。
 - 接駁系統之建置。





❖ 主辦機關

- 主題公園BOT計畫：嘉義市政府
- 其餘子計畫：農業委員會林務局嘉義林區管理處

❖ 開發方式

➢ 主題公園BOT計畫

1. 以BOT方式或有償BTO方式興建及營運。
2. 配合調整土地使用分區管制，放寬部分面積公園用地之容許使用項目以增加民間投資誘因。
3. 由廠商提送開發計畫經嘉義市政府同意後進行開發。

➢ 阿里山林業村計畫

1. 林業文化保存再利用及歷史建築修復以政府自辦為原則。
2. 其餘部分可視情況採OT方式營運。
3. 配合辦理都市計畫變更。

➢ 北門車站BOT計畫

- 業以BOT方式委託民間機構興建及營運。

➢ 檜意森活村計畫

1. 林業文化保存再利用及歷史建築修復以政府自辦為原則。
2. 其餘部分視情況採OT方式營運。





辦理情形

子計畫別	工作項目	辦理情形
主題公園BOT計畫 (嘉義市政府)	□辦理「嘉義市火車站附近地區都市更新計畫—阿里山林業村周邊地區都市縫合規劃暨公3主題公園BOT可行性評估及招商計畫」。	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 96.12.31 委託辦理簽約。 ✓ 97.04月中旬完成都市縫合規劃報告書草案。 ✓ 預計97.04月底完成公園BOT可行性評估草案。 ✓ 預計97.05月底完成公園BOT招商計畫書草案。
阿里山林業村計畫 (林務局)	<ul style="list-style-type: none"> □辦理都市計畫變更(由市府配合辦理)。 □辦理「阿里山林業村細部規劃」。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 97.03.26嘉義市都委會審議通過。 ✓ 97.04.15內政部都委會審議通過。 ✓ 96.09.19委託辦理細部規劃。 ✓ 97.03.31提送期末計畫書完成本。
北門車站BOT計畫 (林務局)	<ul style="list-style-type: none"> □擬定細部計畫。 □辦理都市設計審議。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 97.01.28發布實施細部計畫。 ✓ 目前都市設計已送請審議(修正後通過)。 ✓ 預計6月動工。
檜意森活村計畫 (林務局)	□辦理「檜意森活村整體規劃及招商營運計畫」。	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 96.11.14.委託辦理整體規劃及招商營運計畫與召開期前座談會。 ✓ 97.03.24辦理期中簡報。 ✓ 目前正辦理規劃及招商計畫評估。



- ❖ 配合2011年7月世界管樂節在嘉義市舉辦，主要工作預計於民國100年上半年前完成。
- ❖ 「主題公園BOT計畫」為配合土地徵收作業，預計民國101年開闢完成。

子計畫別	工作項目	預定進度(民國)				
		97年	98年	99年	100年	101年
主題公園 BOT計畫	土地取得		■			
	地上物處理		■			
	工程興建			■	■	
阿里山林業 村計畫	土地取得		■			
	地上物處理		■			
	工程興建			■	■	
北門車站 BOT計畫	工程興建	■	■	■		
檜意森活村 計畫	補償費發放	■				
	地上物處理	■	■			
	工程興建	■	■	■		



近期工作會議建議重點事項

❖ 近期工作會議為包括：

1. 97.03.18 「嘉義火車站附近地區都市更新計畫—第一期更新地區都市計畫」推動小組會議(第一次)
2. 97.04.02 「嘉義市火車站附近地區都市更新計畫—第一期更新地區」內政部都委會會勘

➤ 建議事項——「主題公園BOT計畫」之實施期程調整

公3用地之土地徵收尚未完成，應無法配合「主題公園BOT計畫」於民國100年興闢完成之期程，建請調整該計畫之實施期程。

➤ 修正內容一

「主題公園BOT計畫」之預計興闢期程調整為至民國101年開發完成。

項目	預定進度(民國)				
	97年	98年	99年	100年	101年
土地徵收		■			
都市計畫變更	■				
民間廠商徵選作業		■			
工程興建			■	■	■



➤ 建議事項二—主題公園之規劃方向

公3用地目前進行之公園開闢計畫及水利改善計畫應得以並行不悖，主題公園規劃可朝較理想式之方向規劃，且發展主題應更清楚，未來如BOT評估可行，再將其導入公3用地之開發。

➤ 修正內容二

提出二種構想方案，詳后「後續需協助事項(二)」內容。

➤ 建議事項三—主題公園之開發誘因

儘量發掘以BOT方式開發主題公園之誘因。

➤ 修正內容三

✓ 租金、開發權利金、經營權利金或稅賦優惠或減免。

✓ 周邊3子計畫可帶來之觀光人潮。

✓ 政府推動主題公園內之北排水幹線水質改善、北香湖再現及大型開放空間開闢等工程，均為BOT廠商可延伸活動之腹地。

➤ 建議事項四—加強各據點間之聯繫功能

加強四子計畫與周邊各據點間之聯繫功能。

➤ 修正內容四

提出縫合各據點之構想，詳后「後續需協助事項(四)」內容。



❖ 玉山一、二村占用戶搬遷費發放之法源依據

- 林務局嘉義林管處辦理「阿里山林業村計畫」範圍內之現住戶搬遷事宜。
- 依「中央各機關學校國有眷舍房地處理要點」之規定，無法給予計畫範圍內玉山一、二村之占用戶(計89戶)相關補償。
- 為減輕搬遷對現住戶之生活影響，並順利推動建物拆遷作業，建議應設法給予適度補償為宜。

❖ 對策：

- 林務局嘉義林管處建議依照「嘉義市興辦公共工程用地建築改良物拆遷補償救濟自治條例」之標準。
- 由林務局另編列預算後交嘉義市政府辦理。





❖ 方案一 機械性遊樂設施主題

後續需協助事項(二)

遊樂設施區

- 專供民間單位投資經營之附屬事業用地。
- 預計引進機械式遊樂設施。



遊樂設施

休閒活動區

- 趣味性之自行車極限運動設施。
- 水舞廣場。
- 主題花園。



極限設施



水舞廣場



主題花園

博愛公園

- 維持博愛公園原有設施與機能。
- 略為擴充現有公園範圍，以提供更多開放空間予民眾使用。



博愛公園



北排藍綠帶

- 規劃兒18用地與兒19用地為主題公園之停車場。
- 兒18用地之西南側地區為下沉式廣場之預留地區。
- 北排兩側植栽綠化與設置親水設施，如木棧道、景觀橋樑、自行車道等。



北香湖重現區

- 考慮以生態湖或人工濕地等方式重現北香湖。
- 湖畔餐廳。
- 環湖步道、自行車道及跨湖橋樑。



生態湖



湖畔餐廳

埤子頭植物園

- 維持現有營運情況。
- 東南側地區為下沉式廣場之預留區域。



埤子頭植物園



主題公園BOT計畫構想方案二

❖方案二 觀賞休閒主題

後續需協助事項(二)

地標性建物

· 採用節能建材之高塔建物，低樓層可作展示，高樓層作餐廳及瞭望設施，可採國際競圖方式徵選。



入口廣場

· 設置入口廣場及售票設施。



北排藍綠帶

· 北排兩側植栽綠化與設置親水設施，如木棧道、景觀橋樑、自行車道等。



景觀停車場

· 停車場全區植栽綠化，並採透水鋪面設計。



景觀休憩區

· 將原有博愛公園納入作整體規劃，設計不同主題景觀區，如管樂雕塑區、北回歸線景觀區、主題花園區等。



休閒活動區

· 趣味性之自行車極限設施。
· 親水遊憩設施。
· 大型植物迷宮。



北香湖藝文表演區

· 設置生態湖或滯洪池。
· 設置湖面表演舞台。
· 設置湖畔餐廳及觀賞設施。
· 引入水上遊憩設施。



牌子頭植物園

· 維持現有營造情況。
· 東南側地區為下沉式廣場之預留區域。





項目	方案一(機械性遊樂設施主題)	方案二(觀賞休閒主題)
說明	部分土地導入民間單位開發經營機械性遊樂設施，為民間獲利之重心，其餘土地以嘉義市政府開闢為原則，日後可以OT方式委託民間維護管理。	全區以觀賞及休閒活動為發展主題，以北香湖藝文表演區為民間單位投資獲利核心。
開發方式	部分土地採BOT方式，其餘採土地OT方式	全區採有償BTO方式
都市計畫規範	遊樂設施之使用需經過都市計畫變更程序	符合公園用地規範
優點	<ul style="list-style-type: none"> ✓機械性遊樂設施可吸引與周邊3子計畫不同之觀光客層。 ✓觀光吸引力較高。 ✓經濟效益較高。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓配合表演設施配合管樂節舉辦，可吸引大量人潮。 ✓為國內唯一水上表演設施。
缺點	<ul style="list-style-type: none"> ✓遊樂設施區面積約3公頃，開發面積不足。 ✓開發經營維護成本較高。 ✓機械性遊樂設施之設置需考慮與公園景觀之協調性。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓若無特殊活動，可吸引人潮較少。 ✓經濟效益較低。



❖ 主題公園如引進主題遊樂設施將不符公園用地之法定規範

- 如引進主題遊樂設施並委託民間開發，以目前都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定，實難符合使用項目及民間投資之需求。

❖ 對策：

- 依「促進民間參與公共建設法」第27條規定，主辦機關為有效利用公共建設所需用地，得協調內政部、直轄市或縣(市)政府調整都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制後，開發、興建供該公共建設之附屬事業使用。而該附屬事業使用所容許之項目，由主辦機關會同內政部及有關機關定之。
- 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條規定，依促參法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其使用管制得依都市計畫擬定、變更程序予以調整，不受(同條)前項附表之限制。
- 依都計法第22條規定其變更應依細部計畫變更程序辦理。然依促參法第27條規定，係指內政部以行政命令規定或由內政部都委會透過都市計畫審查程序辦理則無明文規定。
- 建議先由本府會同內政部及有關機關訂定公園用地附屬事業使用所容許項目，再將其納入「擬定公3用地土地使用分區管制要點」內，依細部計畫審查程序辦理。



周邊地區縫合規劃構想





◆ 人行徒步空間串接構想

後續需協助事項(四)

周邊地區縫合規劃構想





接駁車系統之建構

後續需協助事項(四)

周邊地區縫合規劃構想





嘉義市政府



簡報完畢
敬請指教

嘉義市火車站附近地區都市更新計畫