

擬定嘉義市都市計畫(建國二村附近地區)
土地使用分區管制要點說明書

擬定機關：嘉 義 市 政 府
中 華 民 國 九 十 四 年 九 月

嘉義市擬定都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	擬定嘉義市都市計畫(建國二村附近地區)土地使用分區管制要點案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條。	
擬定細部計畫機關	嘉義市政府	
申請擬定細部計畫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	公開展覽：自民國 94 年 1 月 8 日至 94 年 2 月 6 日止計 30 天，刊登於中國時報 94 年 1 月 10 日第 F5 版、1 月 11 日第 F4 版及 1 月 12 日中國時報第 F4 版。	
	公開說明會：民國 94 年 1 月 24 日上午 10 時於志航里集會所	
人民及團體對本案之反映意見	詳人民及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 94 年 8 月 9 日第 76 次會議審議通過

目 錄

壹、前言	1
貳、現況說明	1
參、都市設計管制目標與構想	7
肆、土地使用分區管制要點	11
伍、後續執行工作建議	26
附錄一 嘉義市都市計畫(建國二村附近地區)建築空地綠美化容積獎勵 要點	27

圖 目 錄

圖一 計畫範圍圖	2
圖二 私有土地分布示意圖	3
圖三 現況照片	5
圖四 都市設計構想圖	10
圖五 土地使用管制圖	23
圖六 都市設計構想示意圖	24
圖七 特定街廓開發管制說明圖	25

表 目 錄

表一 土地權屬統計表	4
表二 計畫區及周界道路開闢情形一覽表	6

壹、前言

一、辦理緣起及目的

嘉義市(以下簡稱本市)實施都市計畫以來，雖已於民國 92 年成立都市設計委員會(以下簡稱都設會)，但相關都市計畫書內所定之都市設計相關條文皆過於簡略，無法作為都設會之審查依據，致使都市設計之機制無法發揮應有之效果，亦無法保留本市都市發展軌跡與營造現代化都市之整體景觀與意象。

本計畫區位於本市市中心東側邊緣之建國二村及其毗連已完成眷村改建及住戶搬遷後所遺留之老舊眷村，目前土地使用率不高，且具有土地權屬單純之特性，並鄰近本市之嘉義公園、棒球場、二二八紀念公園等重要休閒景點及公明路、啟明路等園道系統，極適合透過都市設計管制將該地區塑造為一優良之活動休閒空間，故嘉義市政府(以下簡稱本府)乃將建國二村及其毗連老舊眷村範圍，擬定包含詳細都市設計內容之土地使用管制要點，以作為本市實施都市設計管制之示範地區。

二、法令依據

都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條。

貳、現況說明

一、計畫範圍及面積

包括公明路、啟明路、朝陽街及民國路所圍成之區域(不含中正路與光彩街之間，以及民族路與朝陽街之間夾雜之私有地)，面積約 9.25 公頃，詳如圖一所示。

二、土地權屬

本計畫範圍內計有 188 筆土地，包括公有地 176 筆及私有地 12 筆。土地權屬以公有地為主，合計面積約 9.09 公頃，約佔總面積之 98.27%。

公有土地包括中華民國、嘉義市及嘉義縣所有土地，國有土地中以管理機關為國防部總政治作戰局者為最多，計有 105 筆土地，合計面積約 6.97 公頃，約佔總面積之 75.31%。私有土地則散佈於計畫道路範圍內(參見圖二所示)，土地權屬之統計詳如表一所示。

表一 土地權屬統計表

類別	所有權人(管理機關)	筆數	面積	
			公頃	百分比
公有土地	中華民國(財政部國有財產局)	40	1.2059	13.03%
	中華民國(國防部總政治作戰局)	105	6.9693	75.31%
	中華民國(空軍總司令部)	3	0.1378	1.49%
	中華民國(嘉義市政府)	7	0.1533	1.66%
	中華民國(嘉義市復國幼稚園)	2	0.3801	4.11%
	中華民國(無管理機關)	2	0.0308	0.33%
	嘉義市(嘉義市政府)	14	0.2137	2.31%
	嘉義縣(嘉義縣政府)	3	0.0031	0.03%
	小計	176	9.0940	98.27%
私有土地		12	0.1600	1.73%
合計		188	9.2540	100.00%

資料來源：嘉義市地政事務所(93年10月)及本計畫整理。

三、土地使用現況

本計畫區現行之土地使用分區除位於西北隅之文教區外，其他街廓皆為住宅區，茲簡要說明本計畫區之土地使用現況如下：

(一)土地使用項目

本計畫區之土地使用現況可明顯區分為二種型態：位於西北隅之文教區，現況作為復國幼稚園使用(參見圖三之照片1)；住宅區部分則屬已遷村完成之老舊眷村地區，土地使用現況以空屋為多，少部分仍在使用者則以純住宅使用為主(參見圖三之照片2)。

(二)建物型態

整體而言，區內建築物除復國幼稚園尚屬新穎外，其餘建築物皆已十分老舊(參見圖三之照片3)；建物結構除復國幼稚園及民國路沿街之私有建築物為鋼筋混凝土構造外，老舊眷村地區內皆為二層樓以下之磚造建築物，並以一樓平房為主，其中位於志航街北側之數戶住宅仍維持完整良好之建物型態及庭院關係，值得加以保存(參見圖三之照片4)。

(三)道路開闢情形

本計畫區內及周界計畫道路目前已依計畫道路開闢完成者約僅一半，且多為寬度較小之道路，而其中有留設人行道之道路僅有民族路一條，人車動線皆不夠完善，詳表二所示。

表二 計畫區及周界道路開闢情形一覽表

路名	計畫寬度	開闢情形	留設人行道寬度
公明路	30公尺	未達計畫寬度	無
中正路	9公尺	已開闢完成	無
光彩街	9公尺	已開闢完成	無
志航街	12公尺	未達計畫寬度	無
延平街	9公尺	未開闢	無
民族路	22公尺	已開闢完成	2~2.5公尺
朝陽街	9公尺	已開闢完成	無
民國路	13公尺	已開闢完成	無
新生路	20公尺	志航街以北：未達計畫寬度 志航街以南：未開闢	無
復興街	9公尺	光彩街以北：已開闢完成 光彩街以南：未開闢	無
啟明路	12公尺	已開闢完成	無

資料來源：本計畫整理。

(四)植生情形

志航街以北地區，老舊眷村之庭院內現有許多生長情況良好之大型喬木，未來於開發時應妥善加以保存(圖三之照片1)。

四、區位條件分析

在土地使用上，本計畫區位於嘉義市中心地區之邊緣，西側以住宅及商業發展為主，東側則與以休閒遊憩發展為主之蘭潭地區都市計畫區相連，在土地使用之發展上具有緩衝及銜接之區位功能。

在交通條件上，本計畫區緊鄰本市二條 30 公尺寬聯外道路，分別為向東通往番路鄉之大雅路及向南通往國道 3 號中埔交流道之彌陀路，區域交通條件極為優良，適合朝區域性之土地使用型態發展。

在鄰近觀光資源方面，在本市市民於 89 年至 90 年間票選景觀最佳之公共空間前四名當中，計有嘉義公園、射日塔及二二八紀念公園三處景點位於本計畫區鄰近地區(另一處為市立文化中心)，其中嘉義公園及二二八紀念公園與本計畫區間僅以啟明路相隔；另由本計畫區沿彌陀路向南通往國道 3 號之中埔交流道，及沿民族路往西

銜接之吳鳳南路，皆為通往阿里山國家風景區之主要路線，故無論就市區休閒或區域旅遊之角度視之，本計畫區皆適合作為觀光旅遊服務性質之發展型態。

在景觀開放空間系統方面，本計畫區與公道四(已開闢，啟明路東側，50M)及公道十三(公明路，30M)相鄰接，公道十五(維新街，30M)則位於計畫區西側，與本計畫區之間僅相隔一個街廓，使本計畫區外圍具有良好之景觀視野及人行徒步空間，提供本計畫區塑造優質人行活動場所之極佳條件。

綜上所述，本計畫區應利用區位優勢，朝向區域性旅遊服務方向發展，以活絡地方經濟，並透過高品質之服務要求，提升整體空間之環境品質。

參、都市設計管制目標與構想

本計畫區所屬之「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」甫於今(93)年9月發布實施在案，故本案之相關內容以不涉及主要計畫變更為原則之方式辦理，茲說明相關構想如下：

一、都市設計管制目標

(一)鼓勵提供文化媒體、休閒娛樂服務機能，打造高品質之都市環境

- 1.配合發展定位，鼓勵指定街廓之特定使用項目，以加強本計畫區之文化媒體、休閒娛樂服務，提供阿里山旅遊系統之行旅過境服務機能。
- 2.採容積獎勵措施，鼓勵設置停車場及兒童遊樂場等本市極為缺乏之公共設施項目。
- 3.提高建築基地附設停車空間標準，疏解都市停車問題。

(二)兼顧營造現代化都市整體意象及保存原有眷村風貌，改善市容觀瞻

- 1.指定保存原有眷村記憶地區，以改善都市景觀，並配合周邊都市發展從事再利用。
- 2.訂定最小建築基地面積，以避免零星開發造成建築風貌之雜亂無章，並創造較大面積之開放空間。
- 3.指定退縮建築，留設沿街式帶狀開放空間，並以光彩街為綠化次軸，銜接公道四(啟明路)及公道十五(維新街)之綠帶主軸，建立完整之綠帶系統，並作為不同土地使用項目間之隔離空間。
- 4.指定下列地區留設廣場空間，以創造地區環境意象，提高區域之空間辨識性。

項目	位置	留設廣場區位
主要節點	民族路、新生路與啟明路交叉路口	1.街廓編號 A10 及其北側計畫道路。 2.街廓編號 A4 之東南隅角地。 3.街廓編號 A5 之東北隅角地。
次要節點	啟明路與光彩街交叉路口	街廓編號 A13 及其西側計畫道路。

- 5.指定地區留設街廓內部帶狀式開放空間及非街角式廣場，以構築連續性之優良人行徒步空間，並有效串聯鄰近園道綠帶系統與觀光景點(如嘉義公園、二二八紀念公園及規劃中之嘉義國際生活科學館等)，滿足附近學區通勤及日常休閒、遊客觀光遊憩等複合式需求。
- 6.訂定影響建築基地外觀之附屬設施(含機電、空調設備、鐵窗等)、街道傢俱及招牌廣告之相關規定，以建立優質都市之整體景觀與市容環境。

(三)以綠建築指標為藍圖，創造優質之生活空間

- 1.降低住宅區之基準建蔽率及採容積獎勵措施，鼓勵實際建築降低建蔽率。
- 2.訂定建築基地之透水率、地下層開挖率及開挖範圍、指定退縮建築，留設各項開放空間。
- 3.規範指定留設開放空間之設計事項(含透水率、植栽密度等)。
- 4.訂定現有喬木保存或遷移之相關規定。

二、土地使用分區管制構想

土地使用分區管制構想以符合本計畫區之未來發展定位且不違背現行主要計畫及相關法令為原則，說明如下：

- (一)明訂土地使用開發強度(含基準建蔽率、基準容積率及最小建築基地面積)，以提昇都市環境品質並維護土地所有權人權益。
- (二)配合發展定位，明訂土地使用項目一般性管制事項及指定街廓之特定使用項目(含指定保存原有眷村記憶地區及指定從事公共開放空間使用並實施容積移轉地區)。
- (三)訂定各項獎勵興建樓地板面積措施及獎勵上限，以增加都市開放空間及營造都市意象。
- (四)訂定本計畫區實施都市計畫容積移轉之相關規定。

三、都市設計整體構想：(參見圖四)

- (一)考量區域交通之方便性，指定 A8-1、A9 等 2 街廓採附帶條件方式，

獎勵設置觀光旅館及會展中心等相關項目。

(二)為提供觀光遊客及居民逛選服務，指定 A2、A3、A4 及 A5 等 4 街廓採附帶條件方式，獎勵設置大型商場及休閒娛樂等相關項目。

(三)為保存眷村記憶，指定於 A8-2 街廓西側原有眷舍單元保存良好地區維持原有建築型態，並指定允許使用項目。

(四)為創造地區環境意象，提高區域之空間辨識性，並減少啟明路車行路口，本計畫區重要節點處之處理構想如下：

- 1.指定啟明路及民族路交叉口之建築基地設置街角式廣場。
- 2.指定 A10 街廓與北側計畫道路及 A13 街廓與西側計畫道路整體設計及開發從事公共開放空間使用，A10 街廓南側並得配合交通號誌、標線或槽化之需求，提供作為交通設施空間使用。

(五)建築退縮構想如下：

- 1.純住宅使用之街廓以退縮四公尺為原則。
- 2.容許作為觀光旅館、大型商場及飲食店及健身服務業使用之街廓，為提供大量人行逛選空間，以退縮六公尺為原則。
- 3.為使非純住宅使用地區與純住宅使用地區有適當隔離，光彩街二側建築基地退縮空間為八公尺。
- 4.新生路開闢後將向北銜接世賢路，未來將有較多之通過性交通流經本路段，為增加人行安全，並留設天橋或地下道之銜接空間，新生路二側建築基地退縮空間為六公尺。

(六)為塑造愉悅之人行徒步空間，減少人車動線交織，本計畫區之開放空間處理構想如下：

- 1.指定於 A1、A2、A3、A4、A5、A6 及 A7 等街廓留設街廓內部帶狀式開放空間。
- 2.為增加人行徒步空間之趣味性，指定留設非街角式廣場，規定與退縮建築空間及街廓內部帶狀式開放空間搭配設計，並維持無遮簷人行道之連續性及景觀一致性。
- 3.考量服務半徑及兼顧使用性質之區隔功能，獎勵於 A7 街廓設置兒童遊樂場。

(七)考量使用便利性及兼顧使用性質之區隔功能，獎勵於 A3 及 A8-1 街廓設置公共停車場。

肆、土地使用分區管制要點

依據前述土地使用管制構想，擬定嘉義市都市計畫(建國二村附近地區)土地使用分區管制要點如下：

總說明

一、一般規定事項：

- (一)說明本要點之法令依據。(管制要點第 1 點)
- (二)指定本要點適用地區範圍。(管制要點第 2 點第 1 項)
- (三)為考量本計畫區內建築基地之設計彈性，本要點中列為「原則」性之規定，經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受該「原則」之限制。(管制要點第 2 點第 2 項)

二、土地使用分區管制及開發強度：

(一)開發強度構想：(管制要點第 3 點)

- 1.降低部分住宅區基準建蔽率為 50%，以提高法定空地比例，增加都市透水及綠化面積，提昇都市環境品質。
- 2.依據主要計畫容積率，訂定基準容積率，以維護土地所有權人權益。
- 3.依據住宅區使用項目，採街廓面積之 1/4 至 1/6 為原則，訂定最小建築基地面積，以利法定空地合併整體利用，創造大面積之開放空間。

(二)土地使用項目管制構想：

- 1.明訂本計畫區內住宅區不得從事工廠、汽車保養所、機車修理業、農業資材、農藥或環境用藥販售業之使用。(管制要點第 4 點)
- 2.指定街廓編號 A10(含北側計畫道路)及 A13(含西側計畫道路)應與毗鄰 A9、A8-1 街廓建築基地整體設計及優先闢建廣場為原則，以營造現代化都市意象及減少啟明路車行路口，A10 街廓南側並得配合交通號誌、標線或槽化之需求，提供作為交通設施空間使用。(管制要點第 5 點)
- 3.指定街廓編號 A8-2 西側為原有眷舍單元保存良好地區、街廓東側為眷舍窳陋地區，並明訂使用項目與開發方式，以保存原有眷村記憶。(管制要點第 6 點)

(三)訂定各項獎勵興建樓地板面積措施，以增加都市開放空間及營造都市整體意象：

- 1.鼓勵設置公益性設施之容積獎勵。(管制要點第 7 點)

- 2.鼓勵小建築基地合併整體開發建築之容積獎勵。(管制要點第 8 點)
 - 3.鼓勵實際建築降低建蔽率之容積獎勵。(管制要點第 9 點)
 - 4.鼓勵建築空地實施綠美化之容積獎勵。(管制要點第 10 點)
 - 5.鼓勵大面積建築基地整體開發之容積獎勵。(管制要點第 11 點)
 - 6.配合發展定位，明訂特定街廓指定使用項目之容積獎勵。(管制要點第 12 點)
 - 7.為提高公共設施服務品質，明訂特定區位留設停車場及兒童遊樂場供公眾使用之容積獎勵。(管制要點第 13 點)
 - 8.訂定容積獎勵之上限。(管制要點第 15 點)
- (四)訂定本計畫區實施都市計畫容積移轉之相關規定。(管制要點第 14 點)

三、都市設計管制事項：

- (一)建築基地實施都市設計審議。(管制要點第 16 點)
- (二)建築基地得不設置騎樓。(管制要點第 17 點)
- (三)指定建築基地退縮建築，留設沿街式帶狀開放空間、街廓內部帶狀式開放空間、廣場式開放空間(含街角式廣場及非街角式廣場)，並訂定各項開放空間之都市設計管制事項。(管制要點第 18、19、20 及 21 點)
- (四)訂定建築基地之透水面積比例。(管制要點第 22 點)
- (五)訂定建築基地之地下層開挖率及開挖範圍。(管制要點第 23 點)
- (六)訂定建築基地附設停車空間(含小汽車與機車)之標準。(管制要點第 24 點)
- (七)訂定現有喬木保存或遷移之規定。(管制要點第 25 點)
- (八)訂定建築基地設置人行陸橋或地下道之規定。(管制要點第 26 點)
- (九)訂定其他相關規定：
 - 1.建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施之設置規定。(管制要點第 27 點)
 - 2.電力設備箱、電信箱及消防栓等設施之設置規定。(管制要點第 28 點)
 - 3.招牌廣告或樹立廣告之設置規定。(管制要點第 29 點)
 - 4.無障礙設施之設置規定。(管制要點第 30 點)

擬定嘉義市都市計畫(建國二村附近地區)土地使用分區管制要點

第一章 總則

一、本要點依都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、本要點之適用依下列規定辦理：

(一)本要點適用範圍(以下簡稱本計畫區)包括公明路、啟明路、朝陽街及民國路所圍成之區域(不含中正路與光彩街之間，以及民族路與朝陽街之間夾雜之私有地)，詳如圖一所示。

(二)為考量本計畫區內建築基地之建築基地之設計彈性，本要點中列為「原則」性之規定，經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受該「原則」性規定之限制。

(三)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

第二章 土地使用分區管制及開發強度

三、本計畫區內建築基地之開發強度依下列規定辦理：

(一)建蔽率、容積率及最小建築面積依下表及圖五規定辦理：

街廓編號	基準建蔽率	基準容積率	街廓面積	最小建築面積	備註
A1	50%	240%	6,648 m ²	1,100 m ²	住宅區
A2	50%	240%	7,849 m ²	1,900 m ²	住宅區
A3	50%	240%	7,669 m ²	1,900 m ²	住宅區
A4	50%	240%	7,569 m ²	1,800 m ²	住宅區
A5	50%	240%	4,978 m ²	2,400 m ²	住宅區
A6	50%	240%	5,462 m ²	1,300 m ²	住宅區
A7	50%	240%	7,184 m ²	1,100 m ²	住宅區
A8-1	50%	240%	5,047 m ²	2,500 m ²	住宅區
A8-2	60%	240%	2,414 m ²	詳第六點規定	住宅區
A9	50%	240%	4,886 m ²	2,400 m ²	住宅區
A10	---	240%	698 m ²	詳第五點規定	住宅區
A11	50%	240%	4,284 m ²	1,000 m ²	住宅區
A12	50%	240%	2,950 m ²	900 m ²	住宅區
A13	---	240%	199 m ²	詳第五點規定	住宅區
B1	50%	250%	5,395 m ²	不予規定	文教區

註：街廓面積應以土地登記簿謄本登載面積為準。

(二)建築基地得不受前項最小建築面積限制之情形：

1.建築基地被已開發完成建築基地包圍者。

2.本要點另有規定最小建築面積者。

3.因其他限制因素，經本市都市設計審議委員會審議通過者。

四、本計畫區內住宅區不得從事都市計畫法臺灣省施行細則第十五條第一項第二款、第三款第五目、第三款第十目但書及第九款但書規定許可作為工廠、汽車保養所、機車修理業、農業資材、農藥或環境用藥販售業之使用。

五、為營造本計畫區之現代化都市意象及減少啟明路車行路口，街廓編號 A10(含北側計畫道路)及 A13(含西側計畫道路)應依圖七及下列規定整體開發：

街廓編號 A10(含北側計畫道路)	街廓編號 A13(含西側計畫道路)
應與毗鄰 A9 街廓建築基地整體設計及開發從事公共開放空間使用，經本府審核同意後，得依第十四點規定實施容積移轉： 1.A10 街廓： (1)優先以廣場為原則。 (2)新生路與啟明路交叉路口 15 公尺範圍內應保持平面視野之開闊性，並配合交通號誌、標線或槽化需求，提供作為交通設施空間使用。 (3)透水率應達 80%以上，綠覆率應達 40%以上。 2. A10 街廓北側計畫道路： (1)以供非車輛通行之人行步道、廣場、綠化設施或其他公共開放空間使用。 (2)透水率應達 80%以上，綠覆率應達 40%以上。	應與毗鄰 A8-1 街廓建築基地整體設計及開發從事公共開放空間使用，經本府審核同意後，得依第十四點規定實施容積移轉： 1. A13 街廓： (1)優先以廣場為原則。 (2)透水率應達 80%以上，綠覆率應達 40%以上。 2. A13 街廓西側計畫道路： (1)以供非車輛通行之人行步道、廣場、綠化設施或其他公共開放空間使用。 (2)透水率應達 80%以上，綠覆率應達 40%以上。

六、為保存原有眷村記憶，街廓編號 A8-2 公有土地管理機關或私有土地所有權人應依第一項規定，檢具建築物整體維護暨利用計畫送經本府都市設計審查委員會審查通過後，始得依第二項規定辦理。

(一)街廓編號 A8-2 應依下列整體利用構想及圖七規定辦理：

1.街廓西側原有眷舍單元保存良好地區(包括東門段二小段 12-1、12-3(部分)、13 及 13-1 等 4 筆地號土地)：

(1)不得改變原有眷舍單元之建築構造、外型及庭院關係。

(2)從事住宅、眷村文化展覽、紀念品販售、主題餐廳、主題旅館或其他經本市都市設計審議委員會核准之使用項目。

2.街廓東側眷舍窳陋地區(包括東門段二小段 25 地號土地)：

(1)以優先闢建停車場為原則，並得與毗連之建築基地整合設計，

闢建廣場、兒童遊樂場、綠地、停車場或其他公共開放空間使用。

(2)除闢建立體停車場外，不得申請建築執照。

(二)街廓編號 A8-2 建築基地之開發方式依下列規定辦理：

1.街廓西側原有眷舍單元保存良好地區：

(1)得與毗連之街廓編號 A8-1 建築基地合併開發建築。

(2)依基準容積率檢討計算尚未興建之樓地板面積，得於本計畫區內之建築基地獎勵興建。

2.街廓東側眷舍窳陋地區應於開闢完成後始得依第十四點規定實施容積移轉。

(三)前項第一款申請開發時，應辦理變更建築使用執照或建築物保存登記，登載使用項目及實際興建樓地板面積。

七、為鼓勵設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過建築基地面積乘以基準容積率之百分之三十為限。

(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一〇〇平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經本府核准者。

八、為鼓勵小建築基地合併整體開發建築，小建築基地(面積六〇平方公尺以下)與相鄰基地合併整體建築者，得增加興建樓地板面積之獎勵，其獎勵額度依下列標準計算：

(一)合併後建築面積達三〇〇平方公尺以上者，其獎勵額度不得超過合併前之小基地合計面積與基準容積率乘積之百分之二十。

(二)合併後建築面積達六〇〇平方公尺以上者，其獎勵額度不得超過合併前之小基地合計面積與基準容積率乘積之百分之三十。

小建築基地在民國九十一年一月一日以後分割者不適用前項獎勵規定，但因都市計畫公共設施之劃定逕為分割完竣者，不在此限。

九、為改善本市之市容景觀與都市環境品質，本計畫區內建築基地實際建蔽率小於基準建蔽率達百分之五以上者，得依建築基地面積乘以基準建蔽率與實際建蔽率差額之一·五倍計算增加興建樓地板面積。

十、為鼓勵本計畫區內土地所有權人自行辦理建築空地綠美化工作，得依「嘉義市都市計畫(建國二村附近地區)建築空地綠美化容積獎勵要點」(詳附錄一)之規定，獎勵興建樓地板面積。

十一、為鼓勵本計畫區內大面積建築基地整體開發建設，得依下列規定獎

勵增加興建樓地板面積。

- (一)本計畫區內建築基地開發規模達三、〇〇〇平方公尺或二分之一街廓面積以上(不含街廓編號 A10 及 A13)者，得依下表規定獎勵增加興建樓地板面積。

面前道路	增加興建樓地板面積
公明路、啟明路	基地面積×基準容積率×8%
新生路、民族路	基地面積×基準容積率×5%
其他都市計畫道路	基地面積×基準容積率×3%

- (二)建築基地若屬角地者，獎勵增加興建樓地板面積得擇優適用之。

十二、為加強本市之文化媒體、休閒娛樂服務機能及提供阿里山旅遊系統之行旅過境服務，本計畫區內住宅區建築基地符合第一項建築基地條件及第二項之獎勵使用項目與街廓編號者得依符合使用樓地板面積之百分之十增加興建樓地板面積。

- (一)建築基地條件：

- 1.主要出入口面臨道路寬度及退縮建築寬度合計二〇公尺以上，且臨接道路長度至少三〇公尺。
- 2.應依建築技術規則規定標準加倍設置停車空間。
- 3.建築物外牆線與建築基地側面境界線之最小水平距離：六公尺。
- 4.建築物外牆線與建築基地背面境界線之最小水平距離：八公尺。

- (二)獎勵使用項目與街廓編號(圖六)：

獎勵使用項目	獎勵使用街廓編號	備註
1.大型商場及飲食店。	A2、A3、A4 及 A5 等 4 街廓	限於地下一層或地面上第一層、第二層。
2.休閒娛樂及健身服務設施。		
3.觀光旅館、國際觀光旅館。	A8-1 及 A9 等 2 街廓	應經目的事業主管機關審查核准。
4.大型展示中心、會議中心、辦公室。		
5.文化及媒體相關產業。	不予規定	
6.其他經本府核定發展之策略性產業。	不予規定	

十三、本計畫區內建築用地自行提供符合下表及圖六規定之停車場及兒童遊樂場供公眾使用者，得依設置面積增加興建樓地板面積，設置面積並得計入法定空地計算或依第十四點規定實施容積移轉。

公共設施別	設置地點	設置規定
停車場	編號 A3 街廓東南隅角地	1.設置面積五〇〇平方公尺以上。 2.臨接二側道路長度皆在二〇公尺以上。 3.應與相鄰建築基地已留設之無遮簷人行道相互銜接，以維持無遮簷人行道之連續性。
	編號 A8-1 街廓西北隅角地	
兒童遊樂場	編號 A7 街廓北面指定留設街廓內部帶狀式開放空間兩側	1.設置面積五〇〇平方公尺以上(含指定留設街廓內部帶狀式開放空間)。 2.臨接北側道路長度在二〇公尺以上。

十四、本計畫區之都市計畫容積移轉除下列規定者外，其餘應依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理：

送出基地	接受基地	備註
私有都市計畫公共設施保留地	嘉義市都市計畫區內之可建築土地	
A10 街廓 A13 街廓	本計畫區內之可建築土地	以單次容積移轉為限，不得分次移轉。
土地所有權人自行提供作為公共開放空間使用之可建築土地	嘉義市都市計畫區內之可建築土地	

十五、本計畫區內之建築基地之容積獎勵上限規定如下：

- (一)符合本要點或其他法令規定獎勵興建樓地板面積者，得同時適用之。
- (二)除依都市更新條例及第七點規定者外，其餘獎勵興建樓地板面積之總和，不得超過建築基地面積乘以基準容積率之一·五倍。

第三章 都市設計管制事項

十六、本計畫區內之建築基地應先經本市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照，變更建造執照時亦同。

十七、本計畫區內建築基地得不設置騎樓。

十八、本計畫區內建築基地應依下列規定退縮建築，留設沿街式帶狀開放空間：

- (一)本計畫區內建築基地應依圖六及下表規定，自都市計畫道路境界線退縮建築，留設沿街式帶狀開放空間。但因土地權屬或其他因素限制，致使無法符合規定，經本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

退縮建築深度	指定區位	適用街廓編號
八公尺	光彩街兩側	A1、A2、A7、A8-1及A12等5街廓
六公尺	志航街兩側	A2、A3、A8-2及A9等4街廓
	延平街兩側	A3及A4等2街廓
	民族路兩側	A4及A5等2街廓
	朝陽街北側	A5等1街廓
	民國路東側	A2、A3及A4等3街廓
	新生路兩側	A1、A2、A3、A4、A6、A7、A8-1、A8-2、A9及B1等10街廓
	啟明路西側	A5、A8-1、A8-2及A9等4街廓
四公尺	公明路南側	A6、A11及B1等3街廓
	中正路兩側	A1、A6、A7、A11、A12及B1等6街廓
	民國路東側	A1及B1等2街廓
	復興街兩側	A6、A7、A11及A12等4街廓
	啟明路西側	A11及A12等2街廓

(二)前項指定退縮建築留設帶狀開放空間應依下列規定辦理：

- 1.指定退縮建築留設帶狀開放空間應設置無遮簷人行道及植栽帶。
- 2.無遮簷人行道應依下列規定辦理：
 - (1)以留設於面臨退縮建築線側為原則，並得採蜿蜒方式與植栽帶整體設計。
 - (2)除指定退縮建築留設帶狀開放空間為四公尺者，無遮簷人行道寬度不得小於二·五公尺外，其餘地區無遮簷人行道寬度不得小於三公尺。
 - (3)鋪面應採透水與防滑處理設計，並設置休憩座椅及照明等設施，提供公眾使用。
 - (4)應與相鄰建築基地已留設之無遮簷人行道相互銜接，並以鋪設相同材質及色彩之鋪面為原則，以維持無遮簷人行道之連續性及視覺景觀之協調性。
 - (5)應設置無障礙設施及導盲步道，並應與毗連無障礙設施及導盲步道互相平順連接，不得有高差。
- 3.植栽帶應依下列規定辦理：
 - (1)應依指定留設帶狀開放空間長度，每八公尺(不含零數)栽植一株大型喬木，並以不砍伐或移植現有生長情形良好之喬木為原則。
 - (2)除建築基地車行出入口及街廓內部帶狀式開放空間之出入口外，應沿計畫道路境界線設置緣石及高差，並密植寬度不得低

於一公尺之連續性灌木栽植帶。

(3)計畫道路交叉路口十公尺範圍內，以植栽地被植物為原則，若植栽灌木或喬木，不得遮擋交通號誌或影響交通安全。

(4)植栽設計應與相鄰建築基地或同路段已完成設計之退縮建築空間相互搭配。

4.每宗建築基地以設置一處車行出入口為原則，但建築基地面寬十五公尺以上得視實際需要增設出入口。

十九、為構築優良人行徒步空間，有效銜接鄰近園道綠帶系統，街廓編號A1、A2、A3、A4、A5、A6及A7應依圖六及下列規定留設街廓內部帶狀式開放空間：

(一)應於街廓內自行留設寬度至少十公尺以上縱貫(南北方向)街廓之內部帶狀式開放空間。

(二)前項指定留設街廓內部帶狀式開放空間以留設於街廓中央為原則。若分屬二宗或二宗以上建築基地，每宗建築基地至少自行留設至少五公尺以上帶狀式開放空間。

(三)指定留設街廓內部帶狀式開放空間應依下列規定辦理：

1.應設置寬度至少五公尺連續性之無遮簷人行道，其餘開放空間以設置植栽帶為原則。

2.無遮簷人行道應依下列規定辦理：

(1)以留設於面臨退縮建築線側為原則，並得採蜿蜒方式與植栽帶整體設計。

(2)鋪面應採透水與防滑處理設計，並設置休憩座椅及照明等設施，提供公眾使用。

(3)應與毗鄰建築基地已留設之街廓內部帶狀式開放空間及前點指定留設沿街式帶狀開放空間內之無遮簷人行道相互銜接，並以鋪設相同材質及色彩之鋪面為原則，以維持無遮簷人行道之連續性及視覺景觀之協調性。

(4)應設置無障礙設施及導盲步道，並應與毗連無障礙設施及導盲步道互相平順連接，不得有高差。

3.植栽帶應依下列規定辦理：

(1)喬木栽植密度不得低於指定留設帶狀式開放空間每四十平方公尺(不含零數)一株，並以不砍伐或移植現有生長情形良好之喬木為原則。

(2)植栽設計應與相鄰建築基地或同路段已完成設計之退縮建築空間相互搭配。

二十、本計畫區應依圖六及下列規定留設廣場式開放空間：

(一)街角式廣場指定留設區位及設置條件：

區位	設置條件
1.街廓編號 A4 之東南隅角地。	1.設置面積應達五〇〇平方公尺以上(含指定留設沿街式帶狀開放空間面積)。
2.街廓編號 A5 之東北隅角地。	2.臨接二側計畫道路長度不得小於二〇公尺。 3.不得設置圍牆，且應供公共使用。

(二)建築基地除已依第十三點規定留設停車場及兒童遊樂場或依前項留設街角式廣場者外，應依下列規定留設非街角式廣場：

街廓編號	最小設置面積
A1、A6、A7、A11 及 A12 等 5 街廓	一五〇平方公尺以上(含指定留設街廓內部或沿街式帶狀開放空間面積)
A2、A3、A4 及 A5 等 4 街廓(不含已依前項留設街角式廣場之建築基地)	二五〇平方公尺以上(含指定留設街廓內部或沿街式帶狀開放空間面積)

(三)建築基地內留設廣場式開放空間應與連接之帶狀開放空間整體設計，無遮簷人行道應完整銜接，與指定留設街廓內部或沿街式帶狀開放空間重疊部分，應依街廓內部或沿街式帶狀開放空間設置規定辦理。

(四)廣場式開放空間不得設置頂蓋，喬木植栽數量按扣減指定留設帶狀式開放空間面積後之面積至少每滿六十四平方公尺植栽一棵計算之，並以不砍伐或移植現有生長情形良好之喬木為原則。

(五)採用人工地盤者，其喬木植穴覆土深度不得小於一公尺。

(六)不得留設車行出入通路。

廿一、依本要點指定留設之沿街式帶狀開放空間、街廓內部帶狀式開放空間及廣場式開放空間皆不得設置圍牆，且應提供公共使用，惟留設面積得計入法定空地及開放空間面積計算或依第十四點規定實施容積移轉。

廿二、本計畫區內建築基地之透水面積比例不得低於下列規定：

(一)指定留設帶狀式開放空間：八〇%。

(二)指定留設廣場式開放空間：五〇%。

(三)其餘法定空地：五〇%。

廿三、本計畫區內建築基地開挖地下層依下列規定辦理：

(一)地下層開挖率不得超過實際建蔽率與實際法定空地比例之五〇%之和。

(二)地下層開挖範圍以不超過退縮建築線為原則，並應與建築物之建築面積相重疊。

廿四、本計畫區內建築基地應依下列規定附設停車空間，且停車空間不

得移作他種用途或被佔用。

(一)除本要點另有規定者外，應依「建築技術規則」規定標準之一·五倍設置小汽車停車空間。

(二)應設置與小汽車相同數量之機車停車位為原則。

(三)平面停車空間應採透水鋪面設計。

廿五、本計畫區內現有喬木保存或遷移應依下列規定辦理：

(一)本計畫區內公有土地管理機關應先辦理現有喬木調查，詳細記錄本計畫區內直徑三十公分以上之樹種、區位、樹徑、高度、樹蔭面積與周圍環境(檢附現場照片)，並經本府同意備查後，作為本計畫區喬木保存或遷移之基本資料。

(二)本計畫區內之建築基地實施都市設計審議時應包括現有喬木保存或遷移計畫，並以原地保存為原則。

(三)第一項現有喬木調查未經本府同意備查前，本府得暫緩核發本計畫區內建築基地之建築執照。

廿六、本計畫區內建築基地設置人行陸橋或地下道應經本市都市設計審議委員會審議通過及依下列規定辦理：

(一)設置人行陸橋依下列規定辦理：

1.設置人行陸橋不得跨越公明路及啟明路。

2.人行陸橋結構系統必須與兩街廓之建築分離，且其離地淨高不得小於五·一公尺。

3.人行陸橋之淨寬不得小於五公尺，淨高不得小於三公尺，其欄杆高度不得低於一·二公尺。

4.應設置遮陽頂蓋。

5.人行出入口：

(1)設置於指定退縮建築空間者，應與無遮簷人行道相互銜接。

(2)設置於建築物內部者，應於毗連建築物二樓(或以上樓層)人行出入口之室內，留設寬度及深度均大於六公尺之公共空間，且須可通達各該建築物一樓之主要出入口。

(二)設置人行地下道依下列規定辦理：

1.淨寬不得小於五公尺，淨高不得小於三公尺。

2.除供行人通道外不得移作他種用途或被佔用。

3.人行出入口：

(1)設置於指定退縮建築空間者，應與無遮簷人行道相互銜接。

(2)設置於建築物內部者，應於毗連建築物地下人行出入口之室內留設寬度及深度均大於六公尺之公共空間，且須可通達各該建築物一樓之主要出入口。

4.地下道之照明以均勻分布於走道及出入口為原則，走道平均照度不得小於十五勒克斯，並應設置緊急照明裝置。

廿七、建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。

廿八、電力設備箱、電信箱及消防栓等設施，得設置於指定留設帶狀開放空間內，惟設施高度不得超過一·六公尺，且外部應加以美化。

廿九、本計畫區內設置招牌廣告或樹立廣告應經本市都市設計審議委員會審議通過始得設置。

三十、為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施，並應與人行道或各類供步行通道之無障礙設施互相連接。

(一)廣場、兒童遊樂場及停車場等公共開放空間。

(二)各類供人行使用之人行道、人行陸橋、地下道等。

伍、後續執行工作建議

本次土地使用管制要點係以不涉及主要計畫變更為原則加以訂定，惟為達成本計畫區之發展目標，建議尚須配合執行下列相關後續工作。

- 一、辦理變更都市計畫(部分住宅區為特定專用區及必要之公共設施用地)，以提高本計畫區有關觀光及商業服務之項目，並應開闢提供及捐贈本府必要之公共設施用地，以達到社會成本內部化之目標。
- 二、研擬全市性都市設計發展構想，以作為制訂全市性都市設計準則之參考。
- 三、研擬全市性都市設計準則，以作為制訂全市性都市設計審議規範之依據。
- 四、依據全市性都市設計準則中之夜間照明及整體環境景觀設計理念，研擬夜間主要人行空間之城市光廊設計構想與街道傢俱設計型式集，提供未來都市開發建設之依據。

附錄一 嘉義市都市計畫(建國二村附近地區)建築空地綠美化容積獎勵要點

- 一、嘉義市政府(以下簡稱本府)為維護本計畫區之都市景觀，提升整體都市生活環境品質，有效管理建築空地(以下簡稱空地)，依據「擬定嘉義市都市計畫(建國二村附近地區)土地使用分區管制要點」第十點規定訂定本要點。
- 二、本要點所稱空地，係指尚未依法申請建造執照之可建築土地。
- 三、空地經整體空地景觀設計，綠覆率達百分之七十以上者，且未設置圍牆或其他封閉性設施者，得依本要點申請容積獎勵。
- 四、前點所稱綠覆率係指綠覆面積與空地總面積之百分比。綠覆面積之計算基準如下：
 - (一)喬木高度二公尺以上者，每株以二十五平方公尺計算。
 - (二)灌木、草地、地被及草花以被覆面積計算。
 - (三)蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，以實際平面被覆面積計算，以花廊支柱栽植蔓性植物者，以花廊平面投影面積計算。
 - (四)以植草磚築造者，以鋪設植草磚面積二分之一計算。
 - (五)觀賞性水池或溪水，不論有無水生植物均以其面積二分之一計算。
 - (六)依都市計畫或相關法令規定，先期闢設指定留設公共開放空間(含廣場、停車場、無遮簷人行道、休憩設施、兒童遊樂設施及運動設施等)，提供公眾無償使用者，得以設施面積折算綠覆面積。
- 五、申請人依本要點申請獎勵興建樓地板面積者，應檢具下列書圖資料，送本府工務局審核：
 - (一)空地之建築基地位置略圖、地籍圖、土地清冊(含地籍地段、地號、面積、土地權屬及都市計畫使用分區)、土地權屬證明文件及土地所有權人同意書。
 - (二)空地改善說明書及成果照片。
- 六、本府工務局於受理後，應辦理現場勘查，並於三十日內將審核結果以空地考評結果通知書函覆申請人。
- 七、申請人依第五點規定申請獎勵興建樓地板面積經審核通過後，應每年(含維護管理期程超過三年以上者)定期檢具第五點書圖資料及歷年空地考評結果通知書，送本府工務局辦理考評。本府工務局於受理後，應比照前點之規定程序辦理。
- 八、建築空地綠美化之容積獎勵依下列公式計算：
獎勵興建樓地板面積＝綠覆面積×基準容積率×獎勵係數

前項獎勵係數規定如下：

維護管理期程	一年以下	一年(含)以上未達三年	三年(含)以上
獎勵係數	百分之一	百分之三	百分之五

- 九、空地於申請開發建築時，申請人得檢具空地開發前歷年空地考評結果通知書，向本府工務局提出申請核定獎勵興建樓地板面積。
- 十、經本府工務局定期查核通過之空地，如申請人未善盡維護管理之責，得通知限期改善。經通知限期改善二次仍未改善者，本府得取消容積獎勵。

擬定嘉義市都市計畫(建國二村附近地區)
土地使用分區管制要點說明書

擬定機關：嘉義市政府
中華民國九十三年十二月 編定
中華民國九十四年九月 修訂