

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。