

擬定嘉義市都市計畫細部計畫書

擬定機關：嘉義市政府

中華民國一〇四年二月

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細部計畫	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條	
擬定都市計畫機關	嘉義市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 告	
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	

壹、總則

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之土地及建築物使用，除已核定發布實施之都市計畫另訂有土地使用分區管制事項者從其規定外，應依本要點之規定辦理。

貳、土地及建物使用

本計畫區之土地使用分區及公共設施用地依本計畫之規定，未規定者則依「都市計畫法臺灣省施行細則」之有關規定辦理。

- 一、住宅區之土地及建築物使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關住宅區之規定辦理。為維護住宅區之居住安寧、公共安全，禁止申請設置資訊休閒業。
- 二、商業區之土地及建築物使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之規定辦理。
- 三、乙種工業區之土地及建築物使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關乙種工業區之規定辦理。
- 四、零星工業區之土地及建築物使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關零星工業區之規定辦理。
- 五、保存區及古蹟保存區之土地及建築物使用經主管機關許可後得依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關保存區之規定辦理。
- 六、行政區之土地及建築物使用經主管機關許可後得依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關行政區之規定辦理。
- 七、文教區之土地及建築物使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關文教區之規定辦理及經目的主管核准之使用。
- 八、旅館區之土地及建築物使用係為提供遊客住宿、旅遊之需要經主管機關許可後得依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關旅館區之規定辦理。
- 九、露營區之土地及建築物使用供野灶、安全及衛生設備，以及體能活動訓練有關設施等使用之分區。

- 十、宗教專用區之土地及建築物使用係供宗祠及宗教建築、紀念性建築等使用。
- 十一、電信專用區之土地及建築物使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關電信專用區之規定辦理。
- 十二、環保設施專用區之土地及建築物使用係為解決本市垃圾處理問題而具有環保功能之分區。
- 十三、公用及公益事業特定專用區之土地及建築物使用係配合未來電力、電信及公車處或其他有關公用、公益事業使用等需求使用之分區。
- 十四、保護區之土地及建築物使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」及「嘉義市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」有關保護區之規定辦理。
- 十五、農業區之土地及建築物使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」及「嘉義市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」有關農業區之規定辦理。
- 十六、私立學校之土地及建築物使用係供教育部核准之私立學校使用。
- 十七、林業文化產業專用區之容許使用項目如下附表 1-1 所示：

附表 1-1 林業文化產業專用區之容許使用項目

容許使用項目	容許使用細目
1.行政管理設施	(1) 園區管理單位辦公室及附屬設施。 (2) 園區經營團隊辦公室及附屬設施。
2.觀光遊憩服務設施	(1) 遊客服務中心。 (2) 展示陳列設施。 (3) 售票亭、收費站及其他類似設施。 (4) 停車場。 (5) 其他觀光遊憩服務設施。
3.文化展演設施	(1) 圖書館。 (2) 社會教育館。 (3) 藝術館、美術館。 (4) 紀念性建築物或設施。 (5) 展示館、博物館、科學館、歷史文物館、陳列館。 (6) 林業文化戶外展示場及相關設施。 (7) 戶外表演設施。 (8) 其他林業或在地文化之展示表演設施。
4.林業文化體驗設施	(1) 林品製作體驗設施。 (2) 林產品製程機具體驗設施。 (3) 以林業文化推展及體驗為目的之林業產品製作及修理服務設施。 (4) 其他林業文化體驗設施。
5.研習及推廣設施	(1) 研習教室。 (2) 會議及展覽設施。

容許使用項目	容許使用細目
	(3) 學術研究機構。 (4) 林業或在地文化研究推廣機構。
6.一般零售設施	(1) 農特品零售。 (2) 園藝及其用品零售。 (3) 木器、竹器、藤器、漆製品、樟腦油、檜木精油、竹炭製品、紙類及其他林業相關品零售。 (4) 古玩、藝品、禮品、裝飾品及紀念品零售。 (5) 書籍、文具及數位影音創作產品零售。 (6) 營業樓地板面積不超過 500 平方公尺以上之便利商店或日用百貨零售商店。
7.飲食餐飲設施	餐廳、飲料零售店、咖啡館、茶藝館、點心店及其他以服務遊客為主之飲食餐飲設施。
8.旅遊及運輸服務設施	(1) 旅遊業及遊覽車客運公司辦事處。 (2) 公路、市區汽車客運業辦事處。 (3) 計程車客運業。 (4) 營業性停車空間。
9.宗教建築	寺廟（原有大眾爺公祠）及其他類似建築物。
10.安全設施	(1) 警政及其他警衛設施。 (2) 消防設施。 (3) 其他安全設施。
11.景觀休憩設施	(1) 公園、廣場、綠地或人行步道等開放空間。 (2) 水池、橋。 (3) 其他景觀休憩設施。
12.其他必要之公共設施	區內所需之給排水、污水、電力、電信、環保等設施及其他必要之公共設施。
13.其他經林業主管機關核准，與林業或在地文化發展相關之使用項目。	

十八、鐵路用地兼供社教機構使用之土地及建築物使用依下列規定辦理。

(一) 主要供鐵路使用，兼供社教使用項目如下：

1. 藝術家工作室。
 2. 展演場。
 3. 咖啡廳或茶坊；但面積不得超過 100 平方公尺。
 4. 其他與前三項類似之使用項目，經市府核准者，得予設置。
- (二) 空地部分應留設廣場、人行步道、停車空間等，且妥予植栽綠化；並應於鐵道周邊作適當之安全防護設施。
- (三) 機地與車站主體間應留設適當之隔離綠帶，以做為緩衝空間之用。
- (四) 主要以就地將原有建築物整建，不破壞原有風貌。
- (五) 基地停車場空間應依每滿 100 平方公尺樓地板面積留設乙位停車位為標準。

參、土地使用強度

本計畫區內各使用分區之建蔽率、容積率不得超過下附表 1-2 之規定：

附表 1-2 計畫區內土地使用分區建蔽率及容積率

使用分區及用地別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	
土地使用分區	住宅區	住 1	60	180
		住 2	60	210
		住 3	60	240
	商業區	商 1	70	280
		商 2	70	350
	乙種工業區		70	210
	零星工業區		70	210
	保存區		60	160
	古蹟保存區		60	160
	行政區		50	250
	文教區		50	250
	旅館區		60	120
	露營區		10	20
	宗教專用區		60	160
	電信專用區		50	250
	環保設施專用區		50	250
	公用及公益事業特定專用區		40	250
	私立學校		50	200
	農業區		-	-
	保護區		-	-
林業文化產業專用區		40	227	

本計畫區內之公共設施之建蔽率、容積率不得超過下附表 1-3 之規定：

附表 1-3 計畫區內公共設施用地建蔽率及容積率

使用分區及用地別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
公共設施用地	機關用地		50	250
	學校用地	文小	50	150
		文中	50	150
		文高	50	200
		文大	50	250
	社教用地		50	250
	公園用地	5 公頃以下	15	45
		5 公頃以上	12	35
	公園兼兒童遊樂場用地 (5 公頃以下)		15	30
	兒童遊樂場用地	5 公頃以下	15	30
		5 公頃以上	12	30
	體育場用地		60	250
	綠地		-	-
	市場用地		60	240
	批發市場用地		40	120
	停車場用地	平面使用	10	20
立體使用		80	320	
廣場用地		-	-	

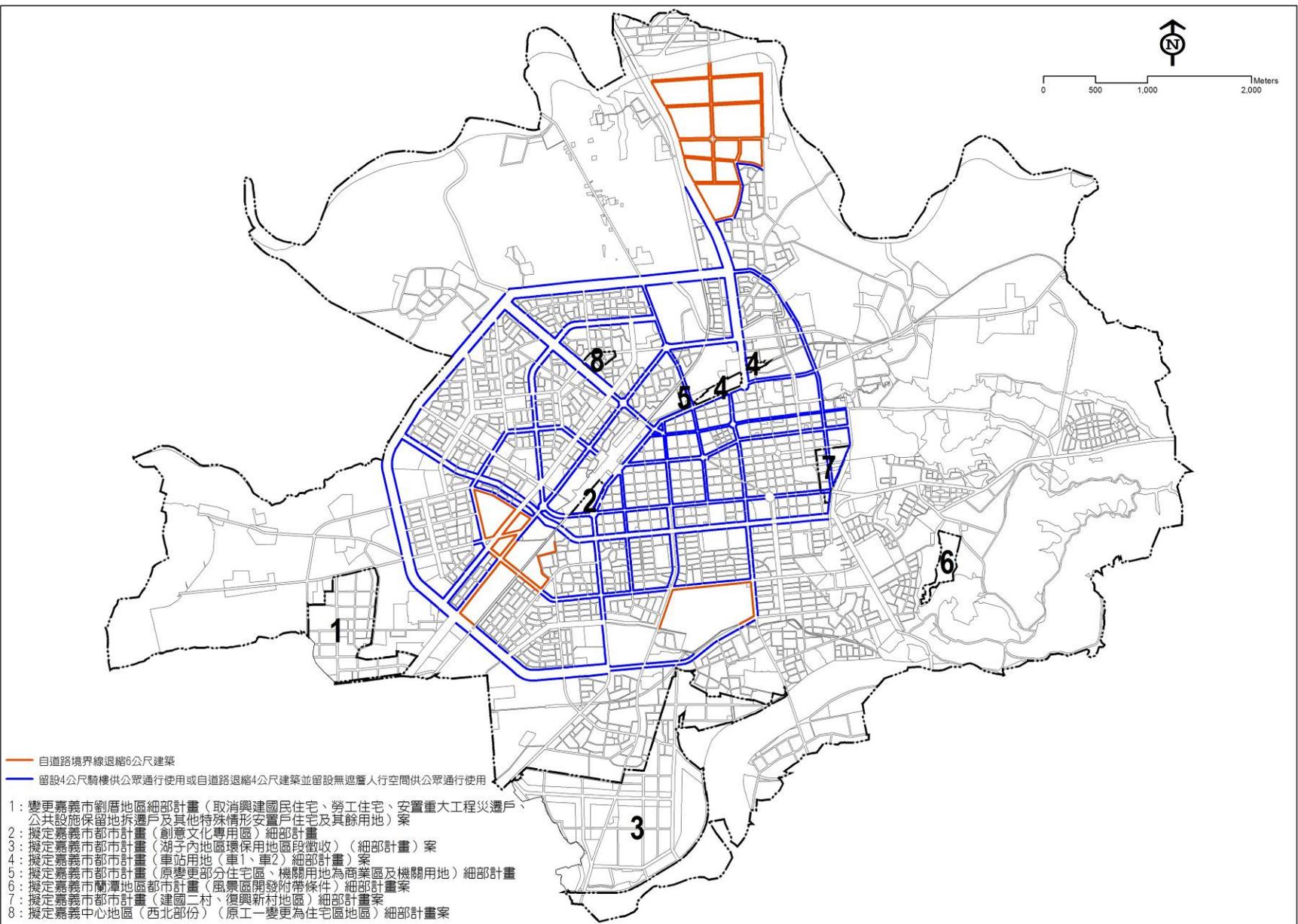
使用分區及用地別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
加油站用地	40	120	
車站用地	40	180	
消防用地	50	250	
醫療用地	40	240	
郵政用地	50	250	
變電所用地	40	120	變電所用地之變 3 部分供室內變電所使用。
屠宰場用地	40	120	
環保設施用地	-	-	
自來水事業用地	50	250	
人行廣場用地	-	-	
鐵路用地（供車站使用部分）	40	180	鐵路用地以供現有鐵路及車站、調車場等相關設施使用。
鐵路用地兼供社教機構使用	40	180	
鐵路用地兼供高架道路使用	-	-	
道路（兼廣場）用地	-	-	
公園道用地	-	-	
公園用地兼供高架道路使用	-	-	
電路鐵塔用地	-	-	
抽水站用地	40	120	

肆、回饋規定

本計畫於回饋部分未規定之事項，應依「嘉義市都市計畫土地變更回饋審議原則」之規定辦理。

伍、各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定

- 一、本計畫為考量整體都市視覺景觀一致性，指定之道路及公園道兩側地區，應自道路境界線退縮建築，予以植栽綠化，並得計入法定空地面積，如附圖 1-1 所示。



附圖 1-1 指定臨道路及公園道兩側之退縮建築示意圖

二、除前項地區外，於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
工業區/產業專用區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
其他土地使用分區或公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

區段徵收或市地重劃尚未分配土地之地區，係指本計畫發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

三、前兩項以外地區之退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則有關建築基地綜合設計之規定辦理。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則有關建築基地綜合設計之規定辦理。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。
工業區/產業專用區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
其他土地使用分區或公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

陸、停車空間設置標準

本計畫區內建築物新建、改建、變更改用途或增建部分，應依下列規定設置停車空間，且不得移作他種用途或被佔用。

- 一、除住宅區以外之其他土地使用分區及公共設施用地之建築物應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.2 倍設置；依前述規定計算所需設置之汽車停車位如有零數時應增設依汽車停車位。
- 二、本計畫區之建築基地採集合住宅使用者，每一住宅單元應至少設置一機車停車位。

柒、開發容積獎勵

為促進本計畫區土地有效利用，鼓勵大型基地開發使用，並使土地及建築物之開發能提供公共開放空間、停車獎勵及營造永續之綠建築環境等，以增進公共福利，爰訂定「開發獎勵要點」(詳附件三)。本計畫區之建築申請案得依「開發獎勵要點」規定申請容積獎勵。

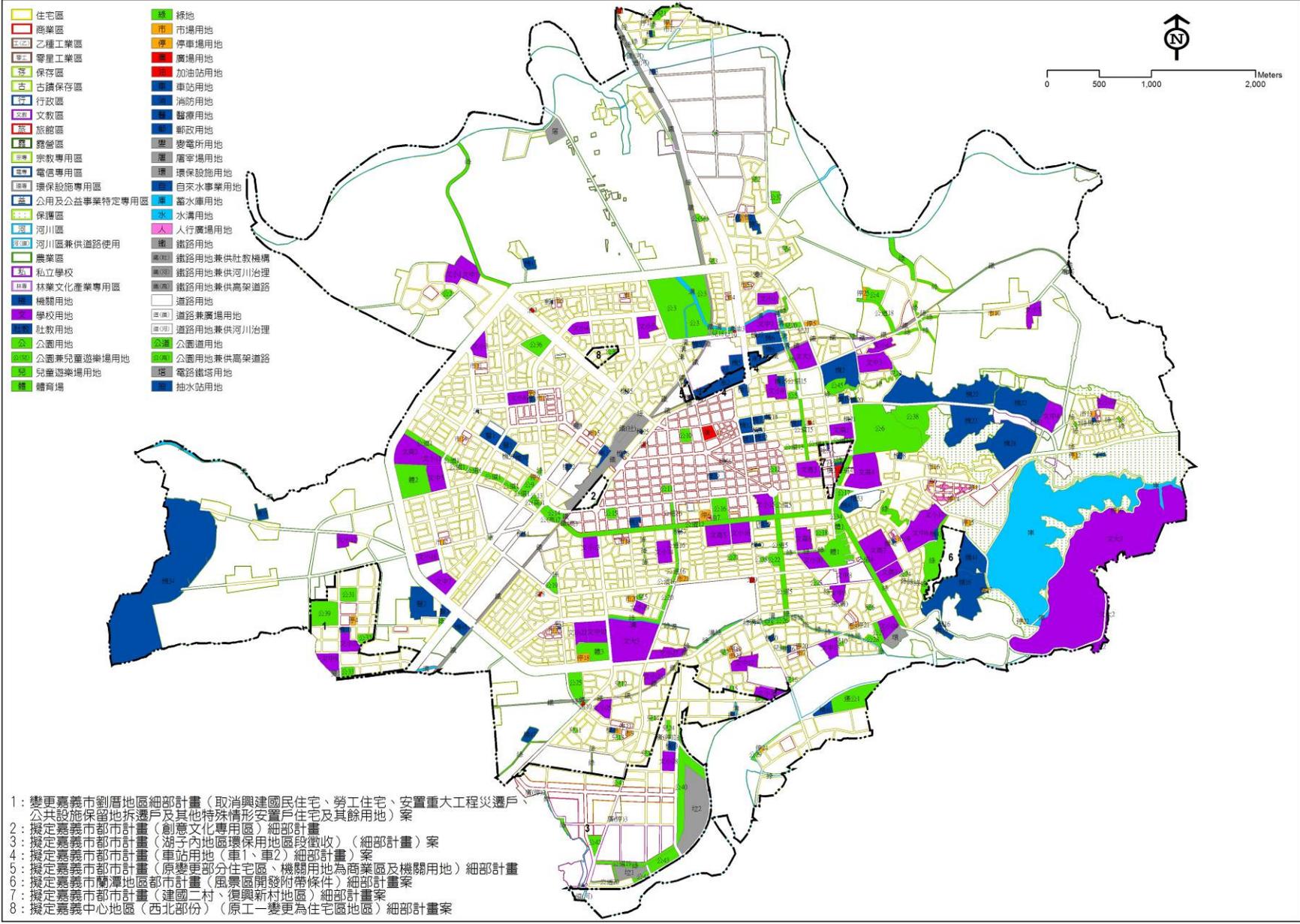
捌、本計畫區之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。

玖、本計畫區內有關都市設計內容，另依都市設計準則管制之。

拾、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

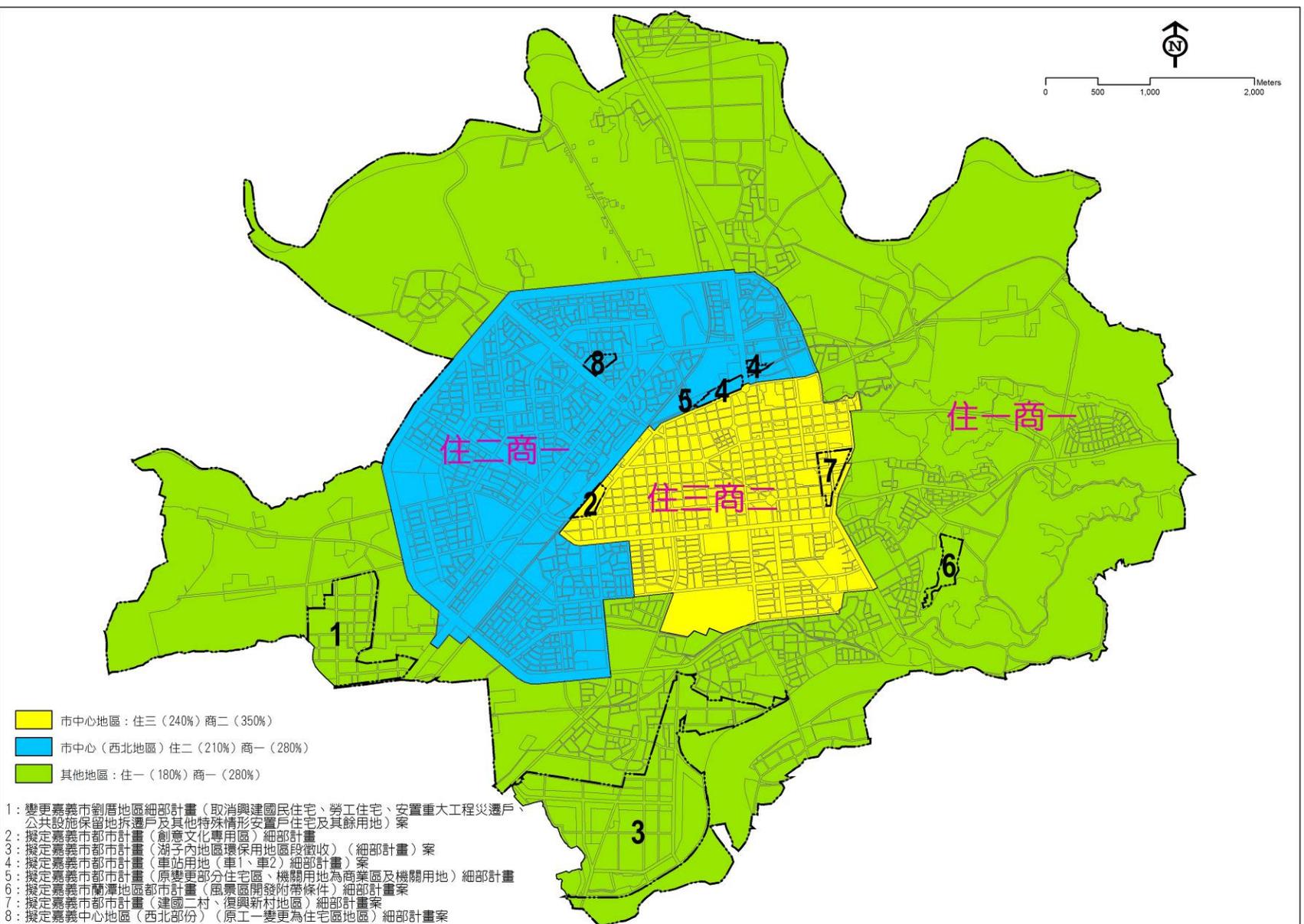
附註：

- 一、嘉義市目前已另訂有土地使用分區管制事項之發布實施計畫案件參照如下：
 - (一) 擬定嘉義市都市計畫(原變更部分住宅區、機關用地為商業區及機關用地)細部計畫案(民99)
 - (二) 嘉義市都市計畫(乙種工業區開放申請設置公共服務設施及公用事項設施暨一般商業設施)土地使用管制規定(第一次通盤檢討)案(民99)
 - (三) 擬定嘉義市都市計畫(車站用地(車1、車2)細部計畫)案(民97)
 - (四) 變更嘉義市劉厝地區細部計畫(取消興建國民住宅、勞工住宅、安置重大工程拆遷戶、公共設施保留地拆遷戶及其他特殊情形安置戶住宅及其餘用地；部分住宅區、公園(兒)為道路用地及修正土地使用分區管制要點)案(民91)
 - (五) 擬定嘉義市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫案(民95)
 - (六) 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(民94)
 - (七) 擬定嘉義市蘭潭地區都市計畫(風景區開發附帶條件)細部計畫(民93)
 - (八) 擬定嘉義市都市計畫(湖子內地區環保用地區段徵收)(細部計畫)案(民98)
 - (九) 擬定嘉義市都市計畫(建國二村、復興新村地區)細部計畫案(民102)



附圖 1-2 嘉義市既有細部計畫參考對照示意圖

二、本計畫住宅區、商業區之容積率分布情形：



附圖 1-3 變更嘉義市都市計畫（第二次通盤檢討）住宅區與商業區容積率示意圖