

嘉義市都市計畫委員會第 142 次會議

會議紀錄

- 壹、 會議時間：111 年 7 月 18 日(星期一)下午 2 時 0 分
- 貳、 會議地點：本府六樓第二會議室
- 參、 主席：黃召集人敏惠
- 肆、 出席委員(詳會議簽到簿)
- 伍、 出(列)席單位及人員(詳會議簽到簿) 紀錄彙整：張詠涵
- 陸、 審議案件：

討論事項編號	審議案第 1 案	所屬行政轄區	嘉義市
案由	變更嘉義市都市計畫(乙種工業區開放申請設置公共服務設施及公用事業設施)土地使用管制規定(第二次通盤檢討)案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>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)第一次通盤檢討案於 93 年 9 月 30 日完成，共劃設有 29 處乙種工業區，總計面積 217.66 公頃。</p> <p>在此計畫基礎下，嘉義市政府依據都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條規定，於 94 年發布實施「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業設施暨一般商業設施)土地使用管制規定」，並於 99 年 5 月發布實施該土地使用管制的第一次通盤檢討，然都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條規定自 99 年以後，分別於 101 年、103 年及 105</p>		

	<p>年針對容許使用項目、面積、條件等相關內容進行大幅度調整，在近 12 年未修正情況下，也必須進行調整。爰此，進行「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業設施)土地使用管制規定」之檢討作業，以符實際發展需求。</p> <p>二、辦理情形</p> <p>(一)民國 110 年 8 月 16 日起公告 30 日</p> <p>(二)民國 110 年 11 月 26 日至 110 年 12 月 25 日止公展 30 日</p> <p>(三)民國 110 年 12 月 6 日上午 10 時 30 分於嘉義市政府六樓第一會議室辦理公開說明會</p> <p>三、變更都市計畫機關：嘉義市政府。</p> <p>四、變更法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>五、變更計畫位置與範圍：詳計畫書。</p> <p>六、變更計畫內容：詳計畫書。</p> <p>七、公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理：計 2 案。</p>
決議	<p>除變更內容第二案，酌予採納人陳意見，修正變更綜理表變更第二案外，其餘照案通過。</p>

一、 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	嘉義市都市計畫委員會第 142 次市都委會大會決議
		原計畫	新計畫		
1	開放申請範圍	為考量都市發展與都市公共安全需要，乙種工業區第 22 號街廓暫不予以開放（現為中國石油使用），其餘乙種工業區皆同意開放申請開發。	為促進本計畫區土地有效利用，並考量都市發展與都市公共安全需要，乙種工業區第 22 號街廓暫不予以開放（現為台灣中油股份有限公司使用），其餘乙種工業區皆同意開放申請開發。乙種工業區第 15 號街廓申請時需先提送開發計畫送嘉義市都市計畫委員會審查通過後再提出開發使用許可申請。	1.調整乙種工業區第 22 號街廓「中國石油」名稱為「台灣中油股份有限公司」。 2.有關乙種工業區申請時需先提送開發計畫送審規定，原計畫規定於「陸、實質計畫檢討」中，於「柒、檢討後開放相關規定」中並未明載，本次檢討統一規定於「開放申請範圍」內。	照案通過
2	最小基地開發面積限制規定	除乙種工業區街廓面積小於 1.5 公頃者（編號工乙 28、工乙 29、工乙 31 及工乙 32）及乙種工業區剩	乙種工業區街廓面積小於 1.5 公頃者及乙種工業區剩餘可申請土地不足 1,500 m ² 者，其申請	1.依據都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條修法內容，刪除一般商業設施文字。 2.配合乙種工業區街廓變更及調整，建議不予指定街廓範圍進行限制規定。	乙種工業區街廓面積小於 1.5 公頃者及乙種工業區剩餘可申請土地不足 1,500 m ² 者，其申請開發案件得授權由本府都市發展處都市計

編號	變更位置	變更內容		變更理由	嘉義市都市計畫委員會第142次市都委會大會決議
		原計畫	新計畫		
		餘可申請土地不足 1500 m ² 者，其申請開發案件得授權由本府工務處都市計畫科審核外，規定申請乙種工業區開放申請設置公共服務設施及公用事業設施暨一般商業設施者，其基地面積不得小於 1500 m ² (約 454 坪)。	開發案件得授權由本府都市發展處都市計畫科審核外，申請乙種工業區開放申請設置公共服務設施及公用事業設施其基地面積不得小於 1,500 m ² (約 454 坪)。	3. 配合府內組織調整，修正工務處都市計畫科為都市發展處都市計畫科。	畫科審核外，申請乙種工業區開放申請設置公共服務設施及公用事業設施，其基地面積不得小於 1,500 m ² (約 454 坪)。 如屬儲能設備者，經本府公用事業主管機關審查同意，其面積不得小於 1,000 m ² ，其設置安全距離規劃應符合以下標準（能源、消防及建築管理等其餘主管機關相關規範較為嚴格者，依其規定辦理）： 1. 儲能櫃距離規範： (1) 不得設於架空線路路徑垂直投影之下方 3 公尺範圍。 (2) 與附近任何建物出口之間隔應大於 3 公尺。 (3) 與生產設施、公共道路、建築物、可燃物、危險物品和其他類似物之距離應大於 3 公尺。 (4) 貨櫃間通行及搬運之空間應

編號	變更位置	變更內容		變更理由	嘉義市都市計畫委員會第 142 次市都委會大會決議
		原計畫	新計畫		
					<p>大於 1.5 公尺。</p> <p>(5) 太陽光電設備之設置不得阻擋救災。</p> <p>(6) 以貨櫃形式設置者，其貨櫃不得堆疊。</p> <p>(7) 與車輛及建物之間隔應大於 3 公尺，若間隔距離不足，應設置一小時以上防火時效之防火牆。</p> <p>2. 廠區外距離規範：</p> <p>(1) 與加油站、加氣站、天然氣儲槽等公共危險物品或可燃性氣體設施間應達 20 公尺以上之安全距離。</p> <p>(2) 與下列場所間，應達 30 公尺以上之安全距離：</p> <p>A. 達 300 人以上之八大場所、休閒運動中心、商場、市場、飯店、餐飲、宿舍、診所、長照機構（屬 H-2 日間照護）、辦公室、金融機構等</p>

編號	變更位置	變更內容		變更理由	嘉義市都市計畫委員會第 142 次市都委會大會決議
		原計畫	新計畫		
					場所。 B.達 20 人以上之醫院、安養中心、啟智、啟聰特殊學校、身心福利機構、長照機構（非屬 H-2 日間照護）、學校、補習班、K 書中心、幼兒園。
3	計畫名稱	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業設施暨一般商業設施)土地使用管制規定(第一次通盤檢討)說明書	變更嘉義市都市計畫(乙種工業區開放申請設置公共服務設施及公用事業設施)土地使用管制規定(第二次通盤檢討)書。	為配合都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條修法刪除一般商業設施文字，有關本計畫土地使用管制規定之案名及涉及一般商業設施之文字配合一併修正。	照案通過

二、 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	初擬意見	市都委會決議
1	匯能源股份有限公司	嘉義市西區湖內段1445地號	<p>陳情事由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 併網型儲能為台電輸配電業調度單位調度並即時調節電能供需，協助台灣電力公司輸配電業調節及穩定電能供需，維持國內電力系統平衡與穩定，該區域工業區設置此公共事業設施之供電可免於停電及台電電網失衡。 建置併網儲能公共服務設施之對整體供電系統可以穩定電網，對內創造廣大之就業機會，將會於嘉義市建立工程團隊、維運團隊、監控團隊、電力交易團隊…等，並促進嘉義市經濟繁榮。 依據中央經濟部能源局函釋可依據嘉義市政府都市發展處按都市計畫法臺灣省施行細第18條第2點第三款（第二十二目）規定：其他經縣（市）政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業，得以「公共服務設施」之性質設置併網型儲能。（參考附件一） 「嘉義市都市計畫乙種工業區申請設 	<p>建議酌予採納。</p> <p>有關本市乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施訂有1,500m²最小基地開發面積規定，考量相關設施係為提供工業區發展需要而設置，應訂定例外情情之排除最小基地面積條款，以利符合產業經營需求。查台電業針對儲能設備設置提出10MW申請面積大小為1000平方公尺，且避免零星設置衍伸不易管理及消防安全等問題。檢討後建議修正條文如下：</p> <p>二、開放申請之相關規定（一）最小基地開發面積：</p> <p>乙種工業區街廓面積小於1.5公頃者及乙種工業區剩餘可申請土地不足1,500m²者，其申請開發案件得授權由本府都市發展處都</p>	<p>酌予採納。</p> <p>考量台電公司已有相關規定，配合增訂申請儲能設備最小設置規模並依經濟部111年6月28日經能字第11104602280號令「儲能系統結合太陽光電發電設備中華民國一百一十年度競標及容量分配作業要點」訂定設置安全距離規定：</p> <p>如屬儲能設備者，經本府公用事業主管機關審查同意，如屬儲能設備者，經本府公用事業主管機關審查同意，其面積不得小於1,000m²，其設置安全距離規劃應符合以下標準（能源、消防及建築管理等其餘主管機關相關規範較為嚴格者，依其規定辦理）：</p> <p>1. 儲能櫃距離規範：</p> <p>（1）不得設於架空線路路徑垂直投影之下方3公尺範圍。</p> <p>（2）與附近任何建物出口之間隔應大於3公尺。</p> <p>（3）與生產設施、公共道路、建築物、可燃物、危險物品和其他類似物之距離應大於3公尺。</p> <p>（4）貨櫃間通行及搬運之空間應大於1.5公尺。</p> <p>（5）太陽光電設備之設置不得阻擋救災。</p> <p>（6）以貨櫃形式設置者，其貨櫃不得堆疊。</p> <p>（7）與車輛及建物之間隔應大於3公尺，若間隔距離不足，應設置一小時</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	初擬意見	市都委會決議
			<p>置公共服務設施及公用事業設施作業要點」(下稱：作業要點)規範，該作業要點曾經於民國105年12月20日修正第二點及附件一，明載「二、最小基地開發面積申請—乙種工業區開放申請設置公共服務設施及公用事業設施，其基地面積不得小於1500 m²(約454 坪)，且其未來申請開發建築時需提交本市都市設計委員會審議」之部分，該作業要點顯不符於現行電力儲能產業需求，未來將限制電力儲能產業於嘉義市進行建置，進而有影響嘉義市用電穩定性之虞。</p> <p>建議事項：</p> <p>依據「再生能源發展條例」第八條第一項規定，參酌民國110年12月24日「台灣電力股份有限公司配電級併網型儲能設備併連審查作業說明」第五點，併網儲能設備申請設置時，土地面積合理性以1MW~2.5MW以300平方公尺土地、而5MW儲能設備以600平方公尺土地及10MW為1,000平方公尺土地</p>	<p>市計畫科審核外，申請乙種工業區開放申請設置公共服務設施及公用事業設施，其基地面積不得小於1,500 m²(約454 坪)。</p> <p>如屬儲能設備者，經本府公用事業主管機關審查同意，其面積不得小於1,000 m²，其與所面臨鐵路、隧道口、學校、幼兒園、托兒所、醫院、消防隊、市場、危險物品儲藏地區及本府認定需保持交通安全之公共設施等應有一百公尺以上之距離。</p>	<p>以上防火時效之防火牆。</p> <p>2. 廠區外距離規範：</p> <p>(1) 與加油站、加氣站、天然氣儲槽等公共危險物品或可燃性氣體設施間應達20公尺以上之安全距離。</p> <p>(2) 與下列場所間，應達30公尺以上之安全距離：</p> <p>A. 達300人以上之八大場所、休閒運動中心、商場、市場、飯店、餐飲、宿舍、診所、長照機構(屬H-2日間照護)、辦公室、金融機構等場所。</p> <p>B. 達20人以上之醫院、安養中心、啟智、啟聰特殊學校、身心福利機構、長照機構(非屬H-2日間照護)、學校、補習班、K書中心、幼兒園。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	初擬意見	市都委會決議
			為標準，作為建置土地面積審議之參考。(參考附件二)		
2	匯新能源股份有限公司	嘉義市西區遠東段122-2地號	<p>陳情事由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 併網型儲能為台電輸配電業調度單位調度並即時調節電能供需，協助台灣電力公司輸配電業調節及穩定電能供需，維持國內電力系統平衡與穩定，該區域工業區設置此公共事業設施之供電可免於停電及台電電網失衡。 2. 建置併網儲能公共服務設施之對整體供電系統可以穩定電網，對內創造廣大之就業機會，將會於嘉義市建立工程團隊、維運團隊、監控團隊、電力交易團隊…等，並促進嘉義市經濟繁榮。 3. 依據中央經濟部能源局函釋可依據嘉義市政府都市發展處按都市計畫法臺灣省施行細第18條第2點第三款（第二十二目）規定：其他經縣(市)政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業，得以「公共服務設施」之性質設置併網型儲能。(參考附件一) 4. 「嘉義市都市計畫乙種工業區申請設 	併陳1。	併陳1。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	初擬意見	市都委會決議
			<p>置公共服務設施及公用事業設施作業要點」(下稱：作業要點)規範，該作業要點曾經於民國105年12月20日修正第二點及附件一，明載「二、最小基地開發面積申請—乙種工業區開放申請設置公共服務設施及公用事業設施，其基地面積不得小於 1500 m²(約 454 坪)，且其未來申請開發建築時需提交本市都市設計委員會審議」之部分，該作業要點顯不符於現行電力儲能產業需求，未來將限制電力儲能產業於嘉義市進行建置，進而有影響嘉義市用電穩定性之虞。</p> <p>建議事項：</p> <p>依據「再生能源發展條例」第八條第一項規定，參酌民國 110 年 12 月 24 日「台灣電力股份有限公司配電級併網型儲能設備併連審查作業說明」第五點，併網儲能設備申請設置時，土地面積合理性以 1MW~2.5MW 以 300 平方公尺土地、而 5MW 儲能設備以 600 平方公尺土地及 10MW 為 1,000 平方公尺土地</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	初擬意見	市都委會決議
			為標準，作為建置土地面積審議之參考。(參考附件二)		

討論事項編號	審議案第 2 案	所屬行政轄區	嘉義市西區
案由	「擬定嘉義市都市計畫(不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區)(港子坪段 13-141 地號等 8 筆土地)細部計畫案」再提會審議案		
	<p>一、 計畫緣起：</p> <p>本計畫位於嘉義市都市計畫範圍內，原屬中福紙業股份有限公司工廠使用，因工廠已歇業荒廢多年，遂依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理都市計畫個案變更，並依 111 年 4 月 12 日發布實施之「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）（部分乙種工業區為商業區及廣場兼停車場用地）（港子坪段 13-141 地號等 8 筆土地）」及內政部都委會第 662、675 次大會決議內容，另行擬定本細部計畫，為後續實質計畫之執行依據。</p> <p>本案於民國 104 年 9 月 3 日經嘉義市都市計畫委員會第 110 次會議審議通過在案，惟配合其主要計畫(已於 111 年 4 月 12 日發布實施)於內政部審議時變更範圍調整，爰再提本市都市計畫委員會審議。</p> <p>二、 現行都市計畫內容摘要：詳如計畫書</p> <p>三、 本細部計畫與主要計畫之關係：</p> <p>本案之主要計畫係依據都市計畫法第 24 條以「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)(部分乙種工業區為商業區及廣場兼停車場用地)(港子坪段 13-141 地號等 8 筆土地)案」辦理變更，該主要計畫書中規定有關變更為商業區部分應另行擬定細部計畫，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p>四、 擬定機關：嘉義市政府</p> <p>五、 申請單位：中福紙業股份有限公司</p> <p>六、 法令依據：都市計畫法第 24 條</p>		

七、 計畫範圍位置及範圍：

(一) 計畫位置

本計畫位於嘉義市磚窯里主要幹道博愛路二段、玉山路及友忠路旁，原為「中福紙業股份有限公司」之紙品製造工廠，距嘉義火車站約 950 公尺，周邊道路寬敞，四通八達，交通條件相當優越。

本計畫區現屬嘉義市都市計畫區之乙種工業區(工 17)，目前區內已無相關工廠設立或公司登記(中福紙業股份有限公司之工廠登記證已於 77 年 11 月 18 日公告廢止與註銷)，擬配合實際發展需要變更為商業區使用。(詳圖 1 計畫位置示意圖)

(二) 計畫範圍

本計畫變更範圍共計 8 筆土地，包括嘉義市西區港子坪段 13-141、216-2、218-2、217-4、217-18、219-1、219-40 及 219-41 地號等土地，土地面積合計 19,384 平方公尺。土地權屬皆為中福紙業股份有限公司所有，土地使用分區皆為都市計畫乙種工業區。(詳圖 2 計畫範圍示意圖)

八、 擬定計畫內容：

(一) 土地使用計畫

本計畫區之功能定位為鄰里性商業設施，以服務社區居民日常生活休閒娛樂為設置目標，共劃設一處商業區，面積為 13,568.80 平方公尺，其中屬原地主取回之商業區土地面積為 11,533.48 平方公尺，佔總計畫面積 59.50%；其餘則依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所規定應捐贈之商業區可建築用地，面積為 2,035.32 平方公尺，佔總計畫面積 10.50%，該應捐贈之商業區土地擬以捐獻代金方式買回。(詳表 1 本計畫土地使用面積分配表、圖 3 本細部計畫土地使用計畫示意圖)

(二) 公共設施計畫

本計畫案係變更為商業區，考量商業區之發展需求及都市景觀與都市意象發展，並依據部頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及參酌「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關規定，劃設廣場兼停車場用地二處，合計面積為 5,815.20 平方公尺，占計畫面積 30%。

(三) 交通系統計畫

本計畫區外之道路系統主要有南側博愛路二段、玉山路及北側友忠路，未來基地內汽車車輛進出口將分別設置於基地南側博愛路及北側友忠路上，機車車輛進出口設置於友忠路上，以維持車行順暢及分散車流，降低交通衝擊。(詳圖 4 交通動線系統示意圖)

1. 人行動線

本計畫之人行動線規劃主要配合整體規劃構想，以延續性及安全性為主要考量，沿街面退縮建築方式留設人行道，並配合廣場規劃，將行人引導至本計畫商業區，不僅提供舒適且安全的人行空間，亦可串連周邊商業活動。

北側臨接友忠路部份退縮至少 10 公尺(含)以上建築，南側臨接博愛路二段及玉山路部分亦退縮至少 10 公尺(含)以上建築，留設人行步道，提供購物民眾寬敞通行空間。

2. 停車需求

本計畫依據相關法令規定計算應設置之停車位數量，檢討說明如下：

(1) 法定停車位

依據建築法規檢討，本計畫須設置之法定汽車停車位數為 374 位；另本計畫依規定須設置法定汽車停車位數 20%之停車位供公眾使用，經計算後，本計畫應提供 75 位汽車停車位供公眾使用。

(2) 實際設置車位

本計畫在符合地下開挖率 90%規定下，開挖地下三層規劃為停車場使用。實際設置之機車停車位共 798 位，規劃於一層基地東北側；地下一至三層規劃為汽車停車位共 688 位，包括法定汽車停車位 284 位及公眾汽車停車位 57 位。

(四) 開放空間系統計畫

本計畫未來開放空間之設置將配合周邊公共設施作規劃，同時考量周邊人行、車行動線之延續性及便利性作適當設計。(詳圖 5 開放空間系統計畫)

由於本基地未來擬開發為商場使用，故開放空間以規劃帶狀式為主。本基地配合都市設計規範，於基地沿街面退縮 5 公尺建築所留設之帶狀開放空間主要作為人行道使用，提供基地內購物民眾及附近居民寬敞舒適之步行空間。

九、 事業及財務計畫：

（一）開發方式

回饋捐贈土地將改以代金買回，區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢區內公共設施完成後，經甲方同意後辦理移轉土地所有權登記予市府，繳納 15 年之管理維護代金後，或由申請人認養管理維護。

（二）開發主體

申請人(土地所有權人)或委託之建設機構。

（三）開發期限

本計畫案應於都市計畫核定公告實施後，半年內完成相關都市計畫定樁作業手續，一年內完成計畫範圍內所有公共設施之興闢，二年內提送建築執照申請，五年內完成商業區開發。

（四）事業及財務計畫

詳表 2 事業及財務計畫表

十、 回饋計畫

詳表 3 本案回饋事項一覽表

十一、 本案公開展覽之起迄日期

（一）公開展覽期間：

自 103 年 11 月 17 日起辦理公開展覽 30 日。

（二）公開展覽說明會：

於 103 年 12 月 10 日假嘉義市玉山路 2 號旁(原中福暢貨中心)舉辦公開展覽說明會。

十二、 協議書簽訂：

已於 110 年 1 月 29 日由嘉義市政府與申請人完成簽訂

	<p>協議書。</p> <p>十三、 土地使用分區管制要點：詳表 4。</p> <p>再提市都委會審議變更前後內容差異比較表：詳表 5。</p>
決議	<p>一、除下列各點意見，其餘照案通過：</p> <p>(一)土地使用分區管制要點，建議配合內政部審查意見，增列如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地鄰接不同分區部分，應至少留設 5 公尺以上隔離帶。 2. 建築基地應自計畫道路退縮 10 公尺建築。 3. 容積獎勵部分，應增加載明：不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。 4. 容積上限部分，配合都市計畫法臺灣省施行細則第 34-3 條內容修正。 5. 建蔽率維持 70%，法定空地應維持 60% 以上之透水率。 <p>(二)有關提會簡報內容開發效益：</p> <p>簡報第 21 頁有關社會效益及經濟效益部分，建議納入細部計畫書增列第七章，以為後續執行依據。</p> <p>二、針對本案 104 年通過之市都委會內容、協議書簽訂回饋事項之內容以及廣停用地管理維護之內容，另由業務單位籌組專案小組，倘涉及都市計畫變更者，再提大會討論。</p>

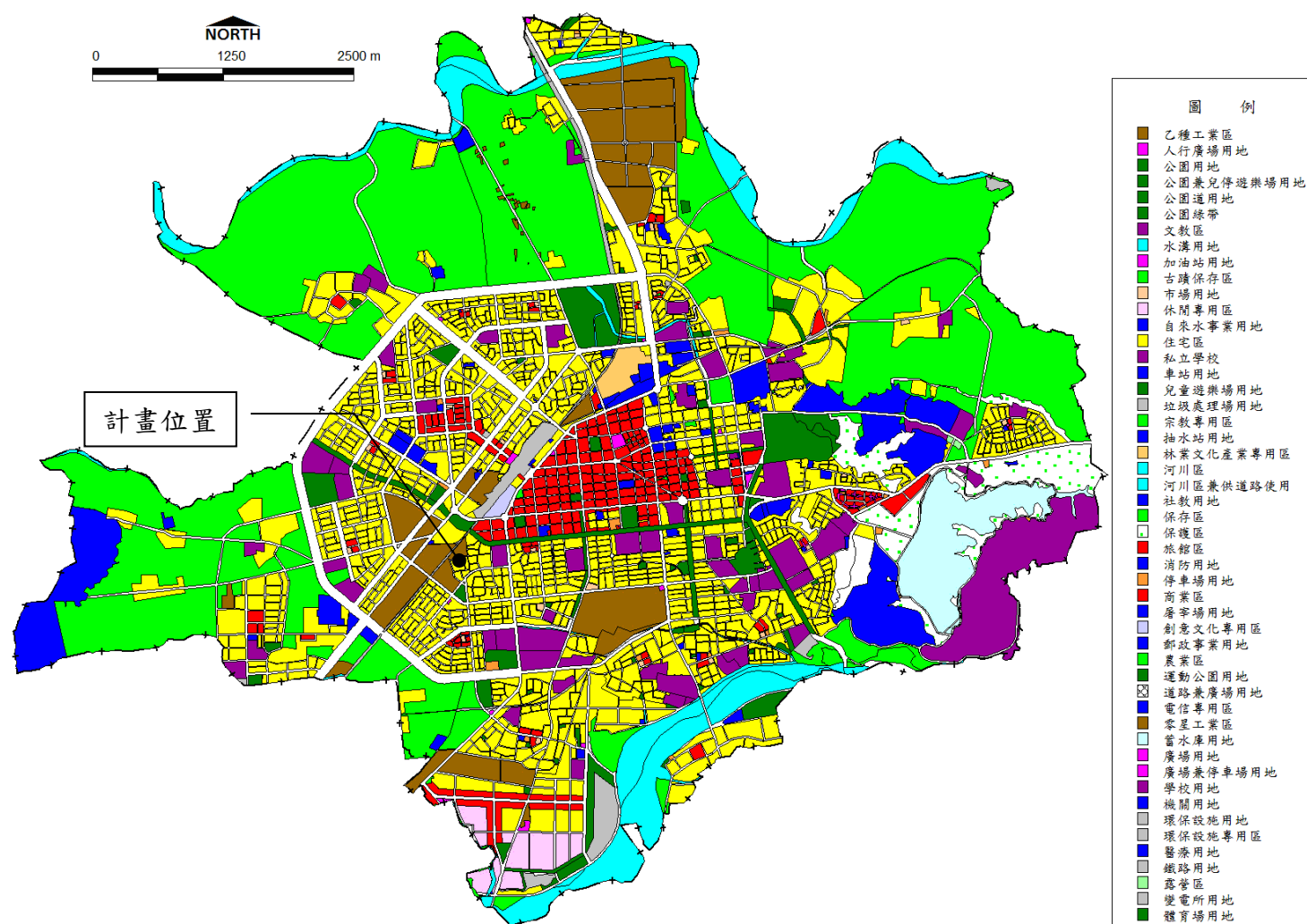


圖1 計畫位置示意圖



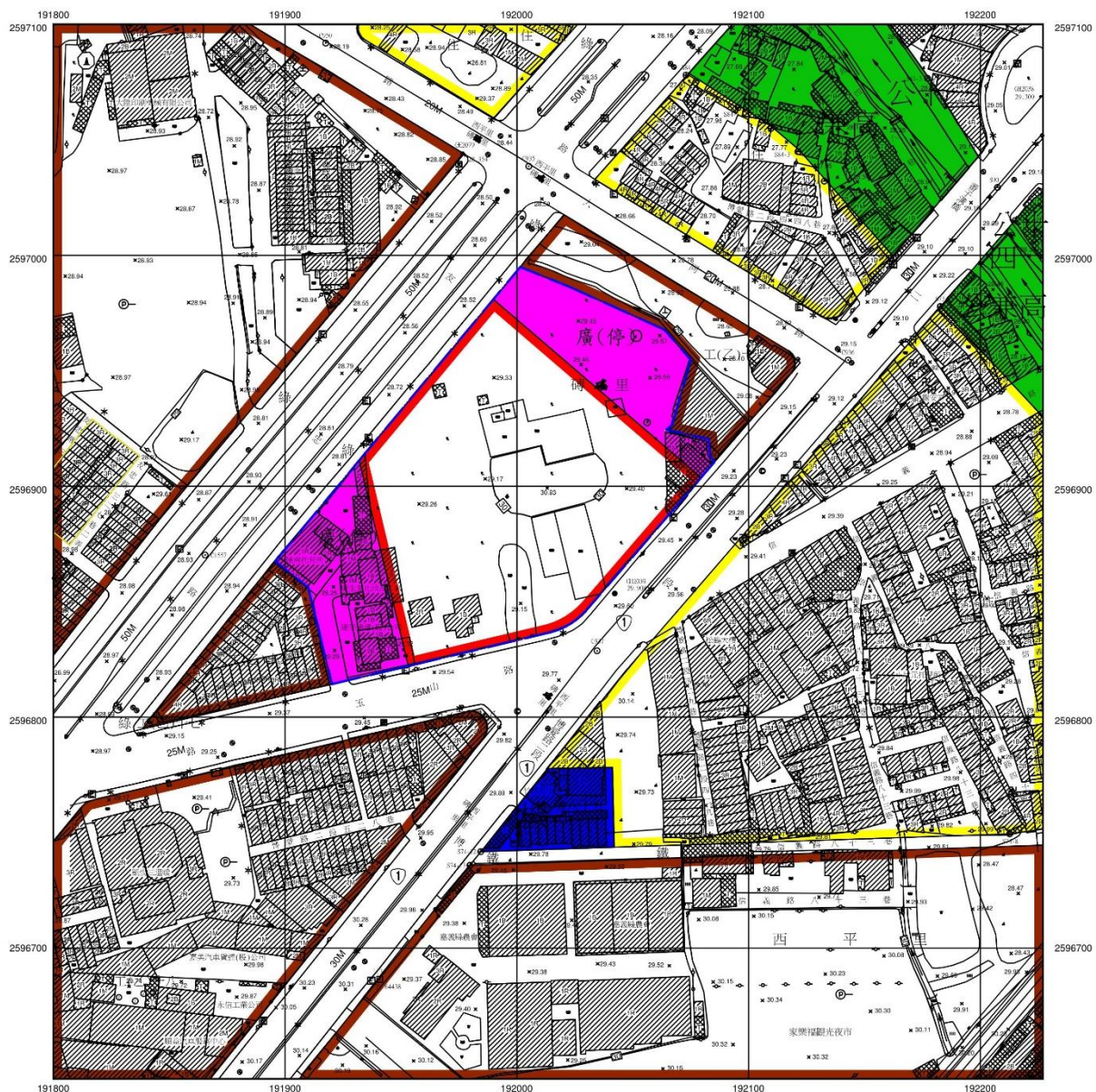


圖 例

- | | |
|--|---|
| 工(乙) 乙種工業區 | 公 公園用地 |
| 住宅區 | 細部計畫範圍線 |
| 商業區 | 廣(停) 廣場兼停車場用地 |
|

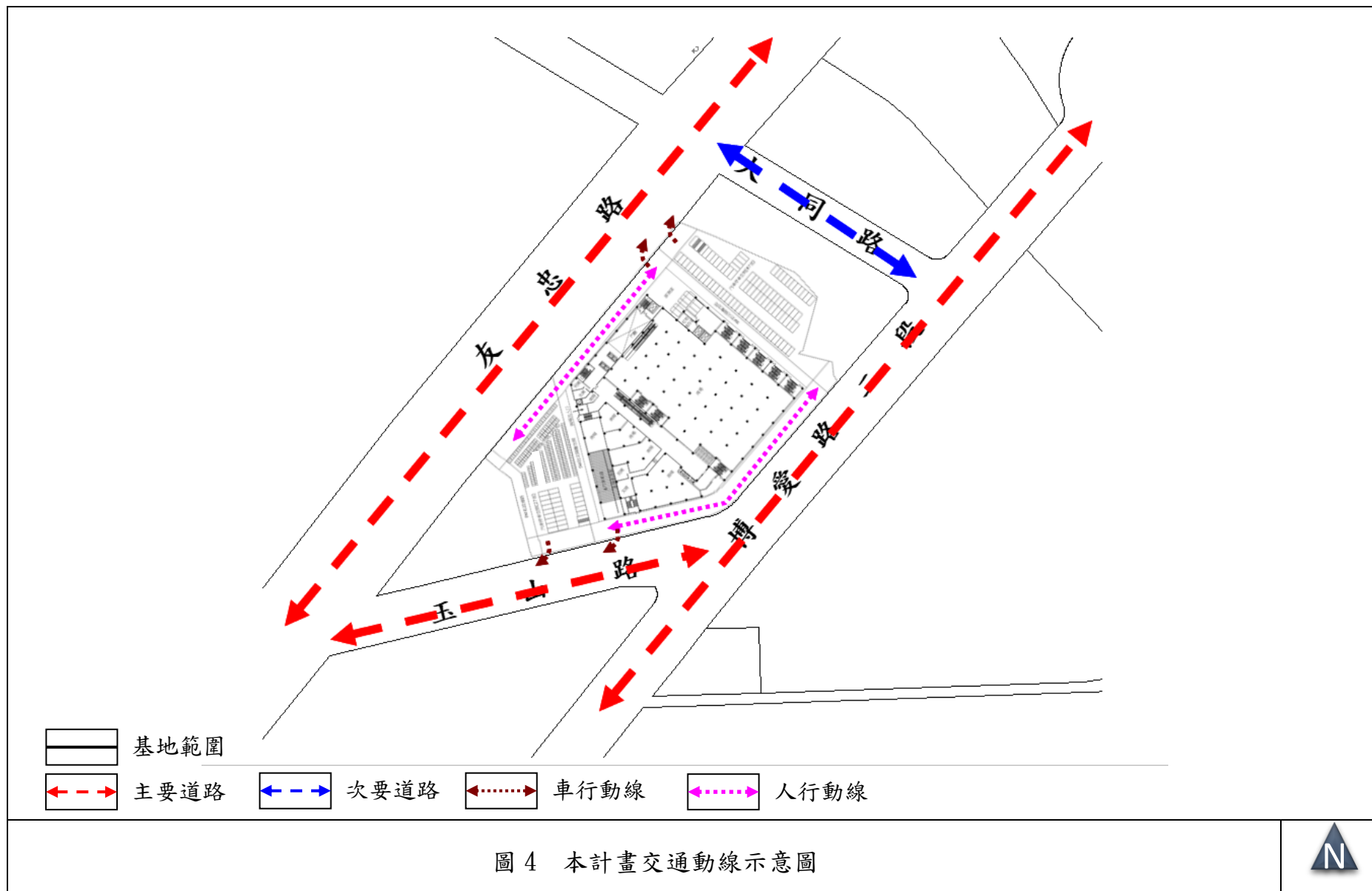
 道路用地 |

 計畫範圍線 |

註：實際依審查通過內容為準。

圖 3 本細部計畫土地使用計畫示意圖





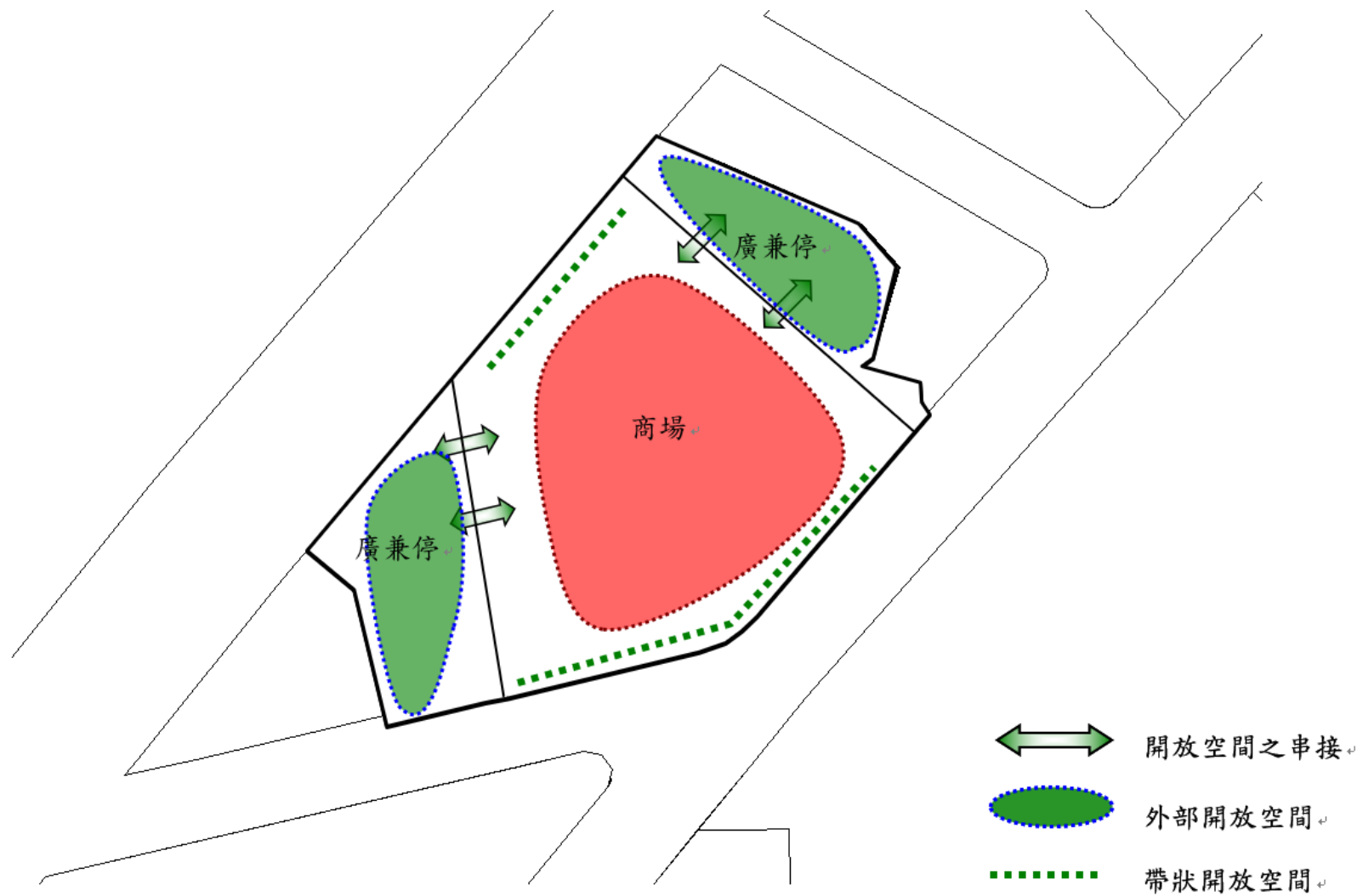


圖 5 本細部計畫開放空間系統規劃示意圖



表 1 本計畫土地使用面積分配表

項目			面積(m ²)	比例(%)
使用 分區	商業區	原地主無償取回	11, 533. 48	59. 50
		捐贈建築用地(改捐獻代金)	2, 035. 32	10. 50
	小計		13, 568. 80	70. 00
公共 設施	廣場兼停車場用地		5, 815. 20	30. 00
	小計		5, 815. 20	30. 00
總計			19, 384. 00	100. 00

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。

表 2 本計畫事業及財務計畫分析表

計畫事業及財務計畫分析表

土地使用 及公共設 施種類	面積 (公頃)	土地取得						開發經費				總計 (萬元)	主辦 單位	預定完 成年度	經費 來源
		徵 收	市 地 重 劃	區 段 徵 收	獎 勵 投 資	公 有 地 撥 用	其 他	費 用 小 計	面積(公 頃)	地 上 物 補 償 (萬 元)	工 程 費 (萬 元)	小 計 (萬 元)			
商業區	1.3569						✓		1.3382		93,300	93,300	開發者	本計畫發 布實施後 三年內應 申請建造 執照，五 年內完成 公共設施 工程建 設。	開發者 自籌 開 行 措 施
廣場兼停 車場用地	0.5815						✓		0.5735		1,580	1,580			
合計	1.9384								1.9118		94,880	94,880			

註：1. 本表估算費用僅供參考，實際開發費用以辦理開發作業時相關法令規定及實際費用為準。

2. 本計畫之開發方式擬以整體開發方式辦理開發。

3. 本計畫公共設施均由開發者自行負責興闢，並捐贈予嘉義市政府，且開發者須繳交該公共設施之管理維護代金予嘉義市政府，由申請人認養管理維護。

4. 開發工程費僅計算興建費用，不包含其他如申請、設計、監造、利息等費用，另商業區部分含建築費用。

資料來源：本計畫整理。

表 3 本案回饋事項一覽表

項目	數量或內容	權屬	開發興闢	管理維護	備註
捐贈土地(以捐獻代金繳交)	應捐贈建築用地面積 2,035.32 m ²	嘉義市政府	中福紙業股份有限公司	中福紙業股份有限公司	1. 應捐贈可建築土地予地方政府，以捐獻代金方式繳交。 2. 捐獻代金由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後計算。
區內公共設施	興闢並捐獻廣場兼停車場用地面積 5,815.20 m ² 繳交公共設施管理維護代金約 262 萬元	嘉義市政府	中福紙業股份有限公司	中福紙業股份有限公司	1. 計畫範圍內公共設施。 2. 該公共設施由開發者自行興闢，並捐贈予市政府。 3. 開發者繳交 15 年管理維護代金予市政府，由申請者負責管理維護。
商業區內公共停車位之提供	應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設停車位(車輛預估數以市政府核定之都市設計審議為準)	中福紙業股份有限公司	中福紙業股份有限公司	中福紙業股份有限公司	1. 本計畫考量計畫區周邊缺乏開闢活動空間，因此擬將規定應留設停車空間納入住宅區中增設，並提供公眾使用。 2. 車輛預估數以市政府核定之都市設計審議為準。
交通改善措施	配合交通影響評估內容，因應本計畫開發所應辦理之交通改善措施及工程	嘉義市政府	中福紙業股份有限公司	中福紙業股份有限公司	本計畫應辦理之交通改善措施及相關工程項目。

資料來源：本計畫整理。

表 4 土地使用分區管制要點

104 年 9 月 3 日嘉義市都市計畫委員會第 110 次審議通過版本	調整條文	市都委會大會決議	備註
第一條：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。	未調整	照案通過	
第二條：本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)商業區。 (二)公共設施用地--廣場兼停車場用地。	未調整	照案通過	
第三條：商業區內建築物之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 280%，地下室開挖率不得大於 90%。	增列法定空地應維持 60% 以上之透水率。	修正第三條：商業區內建築物之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 280%，地下室開挖率不得大於 90%。 <u>法定空地應維持 60% 以上之透水率。</u>	
第四條：本計畫區內商業區之使用項目依「都市計畫法臺灣省施行細則」內容辦理。	未調整	照案通過	
第五條：廣場兼停車場用地建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。	未調整	照案通過	
第六條：本計畫區內各項公共設施用地，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，以供作非營業性之公共使用者為限。	未調整	照案通過	
第七條：各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準： (一)退縮建築部分。 商業區自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。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。 (二)停車空間設置標準。 商業區之停車空間依下表規定辦理：	修正退縮規定。	修正第七條：各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準： (一)退縮建築部分。 商業區自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。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。 <u>(二)建築基地鄰接不同分區部分，應至少留設 5 公尺以上隔離帶。</u> <u>(三)停車空間設置標準。</u>	

總樓地板面積	停車空間設置標準
二五〇平方公尺以下	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部

超過四〇〇平方公尺 至五五〇平方公尺	設置三部		商業區之停車空間 依下表規定辦理：	總樓地板 面積	停車 空間 設置 標準
以下類推				二五〇平 方公尺以 下	設置 一部
				超過二五 〇平方公 尺至四〇 〇平方公 尺	設置 二部
				超過四〇 〇平方公 尺至五五 〇平方公 尺	設置 三部
				以下類推	
第八條：為鼓勵基地設置公益性設施，其獎勵措施依下列之規定： （一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則有關建築基地綜和設計之規定辦理。 （二）建築基地增設停車位供不特定公眾使用，得依「建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵原則」辦理，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 （三）自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。 （四）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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物		配合規定不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定，並將容積移轉回歸專法辦理，刪除第八條第1項第1、2、3款。	修正第八條：為鼓勵基地設置公益性設施，其獎勵措施依下列之規定： 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。但以不超過基地面積乘以該基地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、婦女、老人、勞工等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業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		

<p>館、藝術中心、兒童、青少年、婦女、老人、勞工等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>建築基地符合其他法令規定及前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基準容積之 0.5 倍。</p>	<p>第 八 條 第 2 項容 積 上 限 部 分，配 合 都 市 計 畫 法 臺 灣 省 施 行 細 則 第 34-3 條 內 容 修 正。</p>	<p>間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p><u>建築基地除不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定外</u>，符合其他法令規定及前述各項獎勵條件，得同時適用之，<u>各項獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之總和</u>，不得超過基準容積之 0.5 倍。</p>	
<p>第九條：商業區內除建築技術規則相關規定設置停車空間外，並應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定增設供公眾使用之停車空間。</p>	<p>未調整</p>	<p>照案通過</p>	
<p>第十條：本計畫區應依「嘉義市都市設計審議原則」研提都市設計相關資料，經嘉義市都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。</p>	<p>未調整</p>	<p>照案通過</p>	
<p>第十條：本計畫開發期程應受下列規定辦理。</p> <p>本案細部計畫發布實施後三年內應提出商業區開發建築之建造執照申請，否則公共設施仍維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入，並得將商業區變更回復為工業區使用。</p>	<p>修 正 條 次 至 第 十一條。</p>	<p>除條次調整外，其餘照案通過。</p>	
<p>第十一條：本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>修 正 條 次 至 第 十二條。</p>	<p>除條次調整外，其餘照案通過。</p>	

表 5 再提市都委會審議變更前後內容差異比較表

			104 年 9 月 3 日嘉義市都市計畫委員會第 110 次會議審議通過內容	配合 111 年 4 月 12 日發布實施主要計畫內容調整	備註	市都委會大會決議
細部計畫書內容						
案名			擬定嘉義市都市計畫(不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區)(港子坪段 13-141 地號等 <u>7 筆土地</u>)細部計畫書	擬定嘉義市都市計畫(不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區)(港子坪段 13-141 地號等 <u>8 筆土地</u>)細部計畫書	詳封面及相關圖、表名	照案通過
範圍			港子坪段 13-141 地號等 <u>7 筆土地</u>	港子坪段 13-141 地號等 <u>8 筆土地</u>	增加 1 筆(219-41 地號)土地，詳計畫書 P2、P4。	照案通過
面積(m ²)			19,118	19,384	+266.00 m ² ，詳計畫書 P2、P4。	照案通過
土地使用計畫面積	商業區	自有	11,375.21	11,533.48	+158.27 m ² ，詳計畫書 P7~P9。	照案通過
		代金購回	2,007.39	2,035.32	+27.93 m ² ，詳計畫書 P7~P9。	照案通過
		小計	13,382.60	13,568.80	+186.20 m ² ，詳計畫書 P7~P9。	照案通過
	公共設施		5,735.40	5,815.20	+79.80 m ² ，詳計畫書 P7~P9。	照案通過
交通系統計畫			(二)實際設置車位 本計畫在符合地下開挖率 90%規定下，地下開挖共三層規劃為停車場使用。實際設置之 <u>機車停車位共 760 位</u> ，規劃於地下一層基地	(二)實際設置車位 本計畫在符合地下開挖率 90%規定下，地下開挖共三層規劃為停車場使用。實際設置之 <u>機車停車位共 798 位</u> ，規劃於地下一層基地南側；地下一至三層規劃為汽車停車位	機車停車位增加 38 位、汽車停車位增加 10 位，詳計畫書 P10。	照案通過

	南側；地下一至三層規劃為 <u>汽車停車位共 678 位</u> ，包括法定汽車停車位 374 位及公眾汽車停車位 75 位，皆符合相關法令規定。	<u>共 688 位</u> ，包括法定汽車停車位 374 位及公眾汽車停車位 75 位，皆符合相關法令規定。		
建築配置計畫	<p>(一)依循都市設計準則規範規定退縮建築，留設寬闊人行通道，並藉以作為人車分離功能。</p> <p>(二)建築物與周邊地區退縮留設法定空地，作為與毗鄰建物緩衝隔離綠帶及緊急防(救)災動線使用。</p> <p>(三)基地沿街面留設帶狀開放空間，與東側臨接之廣場兼停車場用地相互串連，增加廣場整體使用性效益（詳圖 8）。</p>	<p>(一)依循都市設計準則規範規定退縮建築，留設寬闊人行通道，並藉以作為人車分離功能。</p> <p>(二)建築物與周邊地區退縮留設法定空地，作為與毗鄰建物緩衝隔離綠帶及緊急防(救)災動線使用。</p> <p>(三)基地沿街面留設帶狀開放空間，與東側臨接之廣場兼停車場用地相互串連，增加廣場整體使用性效益（詳圖 8）。</p> <p>(四)依據內政部都會第 662、675 及 727 次大會決議內容及 111.4.14 發布實施之「<u>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)(部分乙種工業區為商業區及廣場兼停車場用地)案</u>」，本計畫之商業區基準容積率為 280%。</p> <p>(五)本計畫商業區建蔽率 70%，地下室開挖率 90%。</p> <p>(六)變更後建築基地</p>	增加(四)~(十)規定，詳計畫書 P15。	照案通過

		<p><u>之容積應依「都市計畫法」第34條之3條規定辦理，即除都市計畫法第83條之1規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積不得超過建築基地一點二倍之法定容積；且工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於前項基準容積(280%)之零點五倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響衝擊。</u></p> <p><u>(七)本計畫建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。</u></p> <p><u>(八)本計畫商業區應與周邊不同土地使用間設置至少5公尺寬之隔離帶，隔離帶應有實際綠化功能。</u></p> <p><u>(九)本計畫區臨計畫道路應退縮建築，退縮部分應作人行步道空間使用。</u></p> <p><u>(十)依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」於商業區內劃設供公眾使用之公共停車空間，為有效管理停車及維護生活品質，有關商業活動、住戶及公眾停車之停車動線應妥為管理及規範。</u></p>		
都	公共開放	(六)建築基地緊臨	(六)建築基地緊臨工	<p>詳計畫書 P21。</p> <p>照案通過</p>

市 設 計	空間系統	工業區部分應至少留設 <u>3公尺</u> 以上之防災隔離帶，並得作為法定空地。	業區部分應至少留設 <u>5公尺以上</u> 之防災隔離帶，並得作為法定空地。		
	人行步道系統	(一)建築基地應自 <u>友忠路退縮6公尺</u> 建築。 (二)建築基地應自 <u>博愛路及玉山路退縮5公尺</u> 建築。	(一)建築基地應自 <u>友忠路退縮10公尺</u> 建築。 (二)建築基地應自 <u>博愛路及玉山路退縮10公尺</u> 建築。	詳計畫書 P22。	照案通過
回饋計畫		無異動			回饋事項及廣停用地後續管理維護內容，另籌組專案小組討論。
土管要點		無異動			修正內容詳表四土地使用分區管制要點