

擬定嘉義市(建國二村、復興新村)
都市更新計畫書

擬定機關：嘉義市政府

中華民國 1 0 2 年 9 月

目 錄

壹、緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、更新地區範圍.....	2
肆、發展現況.....	5
伍、基本目標及策略.....	28
陸、實質再發展.....	33
柒、劃定之更新單元.....	41
捌、其他應表明事項.....	43
附件 地籍清冊明細表	

圖 目 錄

圖一	更新地區範圍劃定示意圖.....	4
圖二	更新地區及毗鄰範圍土地使用現況示意圖.....	7
圖三	更新地區及毗鄰範圍土地權屬示意圖.....	9
圖四	更新地區周邊道路系統示意圖.....	11
圖五	路口轉向及路段車流調查位置示意圖.....	13
圖六	更新地區周邊大眾運輸路線示意圖(市1、2、7及阿里山線).....	16
圖七	嘉義市、嘉義縣、雲林縣及臺南縣平均每戶家庭經常性收支概況圖.....	23
圖八	整體再發展構想示意圖.....	38
圖九	開放空間留設示意圖.....	39
圖十	防災避難規劃示意圖.....	40
圖十一	更新單元劃定示意圖.....	42

表 目 錄

表一	變更都市計畫範圍土地權屬統計表.....	3
表二	更新地區及毗鄰範圍土地權屬統計表.....	8
表三	更新地區及毗鄰範圍計畫道路開闢情形一覽表.....	12
表四	平日及假日更新地區周邊道路路口服務水準表.....	14
表五	平日及假日更新地區周邊道路路段服務水準分析表.	14
表六	市1、2、7路及阿里山線公車行駛路線、時間、站名對照表.....	15
表七	嘉義縣各鄉鎮市居民往各鄉鎮市之通勤比率表.....	17
表八	鄰近鄉鎮市就業人口每日通勤至嘉義市之人口數推估表.....	18
表九	嘉義市政府歷年主辦大型活動明細表.....	19
表十	國內遊客及阿里山遊客至嘉義市人數及所帶來之經濟效益概估表.....	20
表十一	嘉義市、嘉義縣、雲林縣及臺南縣平均每戶家庭經常性收支表.....	23
表十二	嘉義市、嘉義縣、雲林縣及臺南縣家庭消費支出表	24
表十三	嘉義市商業活動服務範圍購物商場需求推估表...	25
表十四	嘉義市都市計畫商業區、住宅區土地使用面積檢討分析表.....	27
表十五	防災系統指定表.....	37
表十六	更新單元土地面積及權屬表.....	41

壹、緣起

本都市更新地區位本市市中心東側邊緣，乃興築於臺灣光復初期的老舊眷村，係原建國二村、復興新村，隨著建國二村眷戶亦於民國 94 年左右搬遷至經國新城而走入歷史，但該地鄰近嘉義公園、棒球場、二二八紀念公園等重要休憩據點及公明路、啟明路等園道系統，周遭文教設施匯集，無論就區位、規模、環境的角度來看，均具整體性再發展的雄厚潛勢。為配合本市發展方向(雲嘉南消費中心)及各項重大建設(開放陸客觀光、嘉義產業創新研發中心、阿里山鐵道 BOT 三合一等)，提昇本市優勢產業(如服務業)或未來具潛力產業(休閒觀光及展演產業)之競爭力，故於本計畫指定為都市更新地區。

經再檢視上位及相關計畫(政策)之指導、本府之施政計畫、相關重大公共投資建設計畫之推動情形、及本市實質環境之發展現況後，認同本府對其原先設定的前開發發展定位；爰依現有居民意願、民間開發時程難易、市場發展定位與供需情形等，據以劃定更新地區範圍，並納入變更主要計畫書中規定，俾從事整體性的環境改造計畫，吸引人潮往本市移動/移居，以厚植本市商業活動發展的基礎。

貳、法令依據

本都市更新計畫之訂定依都市更新條例第 5 條、第 7 條第 1 項第 3 款「配合地方之重大建設」規定^[註]擬定之。

參、更新地區範圍

本更新地區北起公明路、東至啟明路、南迄朝陽街、西抵民國路等所圍的區域(不含民國路東緣 9 筆私有地、民族路與朝陽街間夾雜之私有地)，其更新地區範圍面積約為 9.2540 公頃(表一)，包含文教區、商業區等土地使用分區及道路用地等公共設施用地(圖一)。

另於中正路與光彩街間臨民國路東緣有 9 筆私有地(東門段三小段 15-7、24-2、24-3、24-4、24-5、24-6、24-7、24-8、24-9，地籍面積 420 平方公尺)，因各土地所有權人擁有的土地面積細小，無意依「嘉義市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理回饋，經多次協調會議仍無法達成共識，故尊重土地所有權人意見，維持規劃為「住三」住宅區；準此依變更都市計畫指導將上開局部地區剔除於更新地區範圍，但為保留將來實施都市更新事業計畫時與東側緊臨商業區合併開發之可能性與誘因，於細部計畫之土地使用

都市更新條例

第五條 直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展。
- 四、劃定之更新單元或其劃定基準。
- 五、其他應表明事項。

第七條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區；並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、為配合中央或地方之重大建設。

前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣(市)主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

分區管制要點中訂有適當的容積獎勵措施。茲將更新地區範圍示如圖二，計 189 筆土地，地籍面積約 9.2540 公頃(土地清冊如附件)，土地權屬統計如表一。

表一 更新地區範圍土地權屬統計表

類別	土地所有權人姓名	管理者姓名	筆數 (註2)	持有土地面積(m ²) (註1、3)				百分比 (%)
				商業區	文教區	公共設施用地	小計	
公有土地	中華民國	財政部國有財產署	21	4,037	-	2,426	6,463	6.98
		國防部政治作戰局	106	45,726	432	23,529	69,687	75.30
		嘉義市政府	32	1,766	-	6,776	8,542	9.23
		嘉義市復國幼兒園	2	-	3,801	-	3,801	4.11
	嘉義市	嘉義市政府	13	31	-	2,020	2,051	2.22
	嘉義縣	嘉義縣政府	3	-	-	31	31	0.03
	公館鄉	苗栗縣公館鄉公所	1	-	-	17	17	0.02
	望安鄉	澎湖縣望安鄉公所	1	-	-	11	11	0.01
私有土地			12	-	-	1,937	1,937	2.09
合計	數量			51,560	4,233	36,747	92,540	100.00
	百分比 (%)			55.73	4.6	39.71	100.00	

資料來源：本計畫整理。

註：1. 表列面積仍應以依據核定之都市計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 筆數之統計含持分者。

3. 持有土地面積因持分(含與機關共有持分)、部分使用、道路截角未分割等而有小數點，為方便統計及檢討，採小數點以下四捨五入取整數。



圖一 更新地區範圍劃定示意圖

肆、發展現況

一、土地使用現況

本案原土地使用分區為住宅區及文教區，主要計畫於民國 102 年 6 月 11 日經內政部都市計畫委員會第 805 次會議審議通過並於民國 102 年 8 月 1 日發布實施(102.08.01 府工都字第 10250354581 號函)。現行土地使用分區除保留部分住宅區及西北隅之文教區外，其餘變更為商業區及公共設施用地，包括社教用地、道路用地、廣場、人行廣場及綠地等。

另細部計畫於民國 102 年 9 月 6 日經嘉義市都市計畫委員會第 101 次會議審議通過並於民國 102 年 9 月 25 日發布實施(102.09.25 府工都字第 10221191011 號函)，茲就使用現況簡要說明如下(圖二)：

(一)土地使用現況

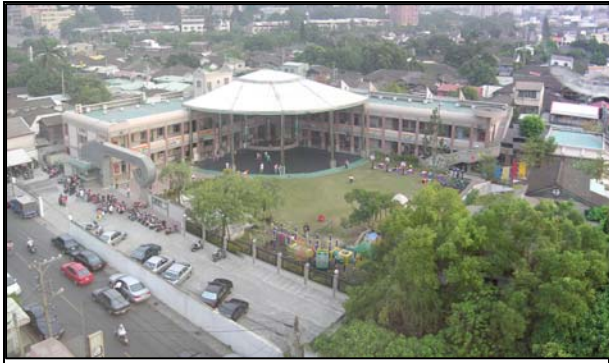
可明顯區分為三種型態：

1. 文教區：位西北隅現況做復國幼兒園使用(圖二照片1)。
2. 商業區：屬已遷村完成之老舊眷村地區，大部分建物已拆除；為配合民國99年舉辦臺灣燈會，故拆除大部分圍籬，現做臨時性停車場使用(圖二照片2、4)。
3. 公共設施用地：本更新地區西北隅之社教用地2現況為空地使用，光彩街南側、志航街北側、新生路東側之社教用地1尚有數戶眷舍；道路用地多數已開闢，其中志航街、中正路、延平街尚未完全開闢；廣場用地、綠地、人行廣場用地目前皆為空地使用。

(二)建物型態

整體而言，區內建築物除復國幼兒園尚屬新穎外，其餘未拆除者皆已老舊；建物結構方面，復國幼兒園及民國路東緣沿街面之私有建築物為鋼筋混凝土構造，老舊眷村內除位

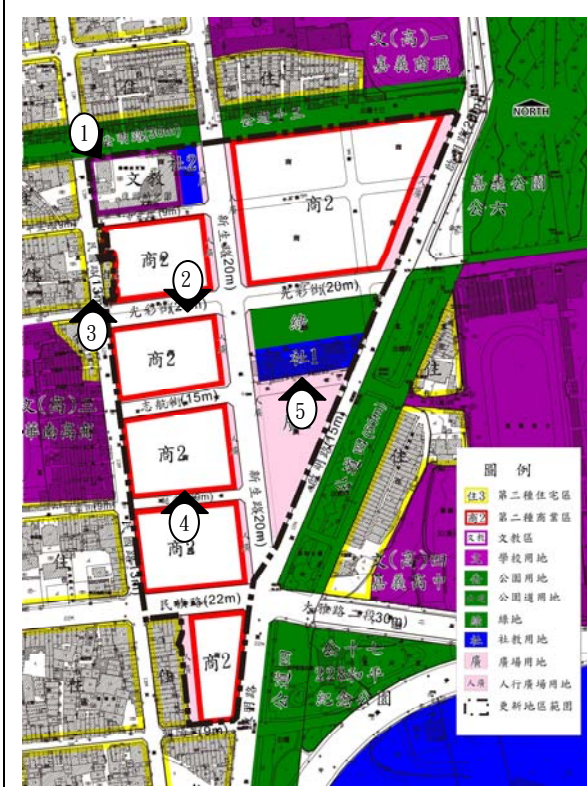
志航街北側之數戶加強磚造住宅仍維持完整良好之建物型態及庭院關係，值得加以保存外(圖二照片 5)，其餘建築物已拆除。



1. 復國幼兒園及基地現有喬木生長情形



2. 大部分建物已拆除



3. 民國路臨街面之土地使用現況



4. 大部分建物已拆除，現做臨時停車場



5. 志航街北側保存良好之眷舍建築

圖二 更新地區及毗鄰範圍土地使用現況示意圖

二、土地權屬

經核對民國 100 年 10 月 21 日向地政事務所申請之土地登記第二類謄本(地號全部)資料，查本更新地區及毗鄰範圍(南端之住宅區除外)計有 189 筆土地、土地所有權人計 76 位(國有地者另分管理者分別計算)，包括公有地 177 筆及私有地 13 筆(含與政府共有持分者)，合計約 9.2540 公頃；土地權屬以公有地為主，合計面積約 9.1003 公頃，約占總面積 98.34%。

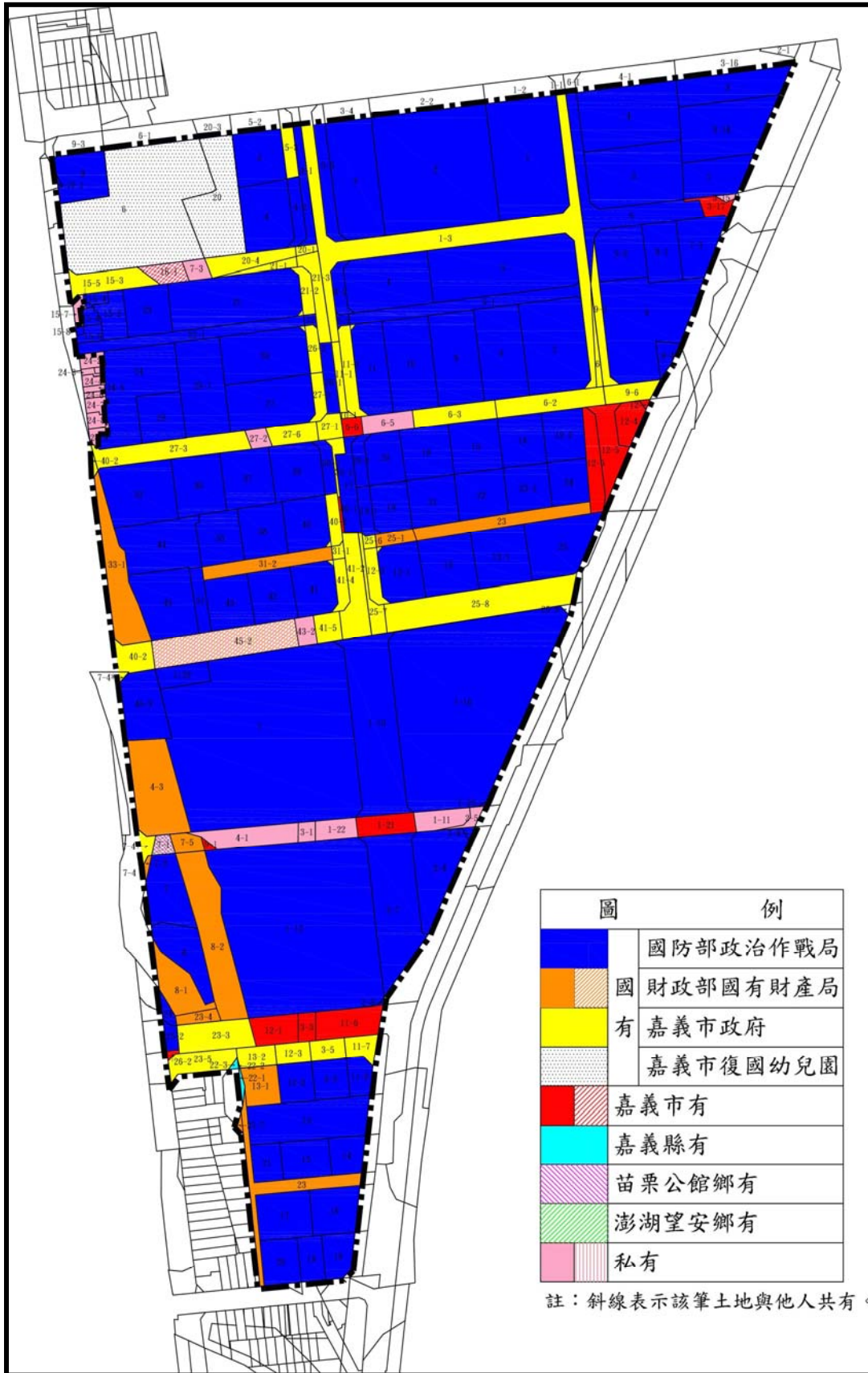
公有地包括中華民國、嘉義市、嘉義縣及苗栗縣公館鄉、澎湖縣望安鄉等所有，國有地中以管理機關為國防部政治作戰局者最多，計 106 筆土地，合計面積約 6.9687 公頃，約占總面積 75.30%。私有地則散佈於計畫道路及民國路東側，土地權屬統計如表二、圖三。

表二 更新地區及毗鄰範圍土地權屬統計表

類別	土地所有權人姓名	管理者姓名	筆數 (註2)	面積 (m ²)	百分比 (%)
公有 土地	中華民國	財政部國有財產署	21	6,463	6.98
		國防部政治作戰局	106	69,687	75.30
		嘉義市政府	32	8,542	9.23
		嘉義市復國幼兒園	2	3,801	4.11
	嘉義市	嘉義市政府	13	2,051	2.22
	嘉義縣	嘉義縣政府	3	31	0.03
	公館鄉	苗栗縣公館鄉公所	1	17	0.02
	望安鄉	澎湖縣望安鄉公所	1	11	0.01
私有 土地			13	1,937	2.09
合計	數量 (m ²)		190	92,540	100.00
	百分比 (%)		-	100.00	

資料來源：本計畫整理。

- 註：
1. 表列面積仍應以依據核定之都市計畫圖實地分割測量面積為準。
 2. 筆數之統計含持分者。
 3. 持有土地面積因持分(含與機關共有持分)、部分使用、道路截角未分割等而有小數點，為方便統計及檢討，採小數點以下四捨五入取整數。



圖三 更新地區及毗鄰範圍土地權屬示意圖

三、更新地區周邊交通系統現況

(一)道路系統(圖四)

1. 聯外道路

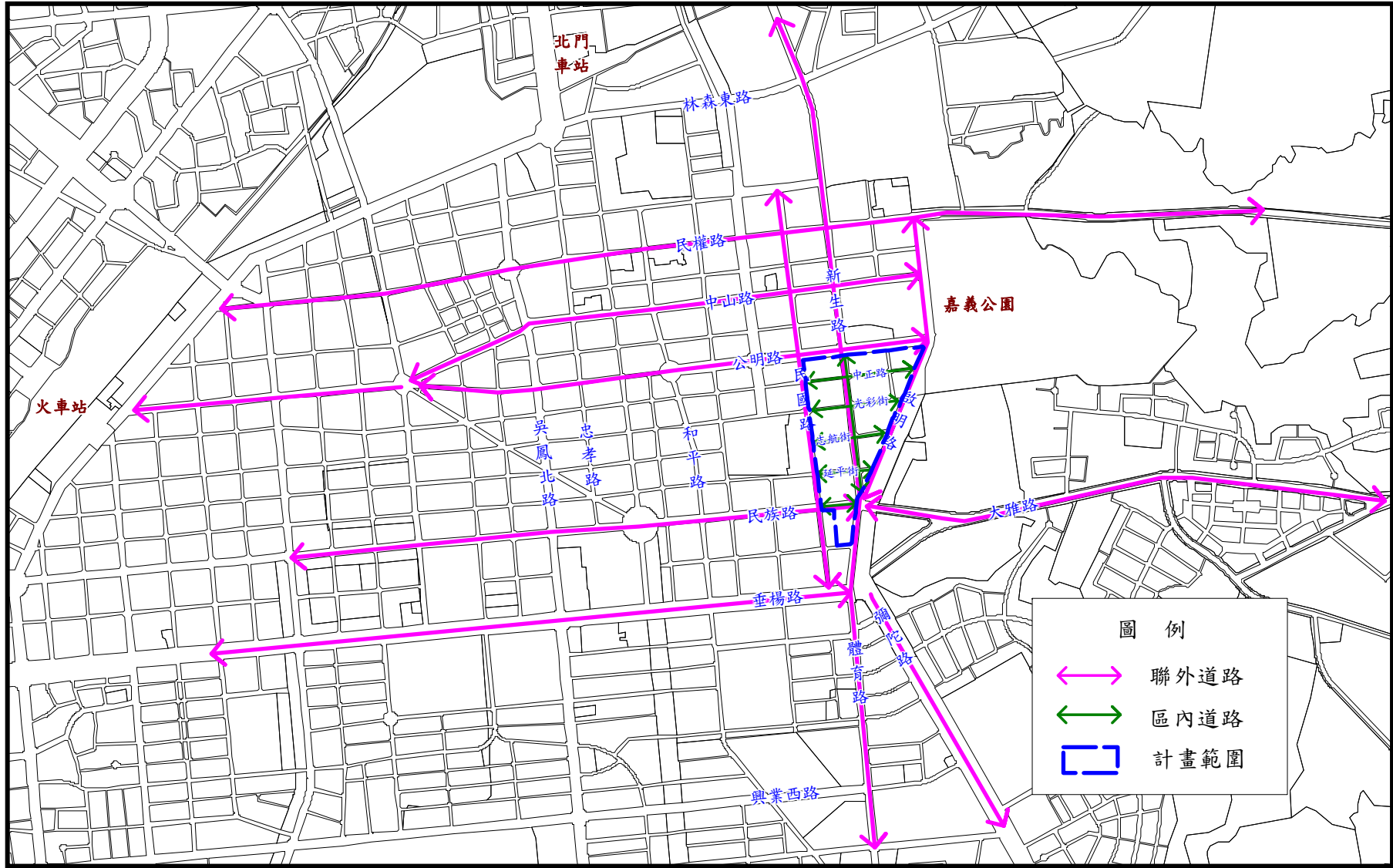
- (1)東西向聯外道路：主要包括民權路(15M)、中山路(22M)、公明路(30M)、民族路(22M)、大雅路(30M)及垂楊路(44~50M)，往東到蘭潭、仁義潭，往西抵市中心區、火車站。
- (2)南北向聯外道路：主要包括新生路(20M)、啟明路(12~25M)、彌陀路(40~50M)、民國路(13M)，往北到民雄鄉，往南到中埔鄉；啟明路計畫寬度12~25米，實際開闢寬度約16~22米，其民權路至光彩街段計畫寬度25米，拓寬工程已完成細部設計，由現行15米依計畫往東(棒球場)拓寬為25米；光彩街至大雅路段計畫寬度15米；大雅路至垂楊路段計畫寬度22米。路段寬度不一易造成交通瓶頸，建議光彩街至垂楊路段往東側公園道(50M、公道四)拓寬為25米。

2. 區內道路

- (1)東西向：原計畫中正路(9M)、光彩街(9M)、志航街(12M)、延平街(9M)、民族路(22M)，大部分為9~12米太過狹窄，且路口太近影響啟明路交通，故本更新地區都市計畫之變更將中正路、志航街、延平街由新生路至啟明路段變更為商業區或公共設施用地，光彩街及志航街分別拓寬為20米及15米，作為主要的東西向道路。
- (2)南北向：新生路(20M)。

(二)道路開闢情形

本更新地區內及周界計畫道路目前幾已全依計畫寬度開闢使用，且寬度較小之道路較多，其中留設有人行道者僅民族路、公明路，人車動線皆不夠完善(表三)，未來於都市計畫人行廣場用地開闢後，將可改善人車動線系統。



圖四 更新地區周邊道路系統示意圖

表三 更新地區及毗鄰範圍計畫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	已開闢完成	2~2.5公尺
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	已開闢完成	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	已開闢完成	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	12~25公尺	部份路段已開闢16~22公尺	無

資料來源：1. 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。
2. 本計畫整理。

(三)道路服務水準

依「基地開發交通衝擊評估審議規範之研究」於民國97年4月18(五)、19(六)日辦理更新地區周邊路口轉向車流調查、民國98年11月27(五)、28(六)日辦理更新地區周邊道路路段交通量調查(調查位置如圖五)，平、假日更新地區周邊道路路口服務水準如表四，平、假日更新地區周邊道路路段服務水準如表五。

(四)大眾運輸

目前更新地區周邊有市1、市2、市7路等3線公車及阿里山路線提供大眾運輸服務(表六、圖六)。



圖五 路口轉向及路段車流調查位置示意圖

表四 平日及假日更新地區周邊道路路口服務水準表

時段	道路名稱	方向	平日				假日				備註
			容量(C) (PCU/HR)	流量(V) (PCU/HR)	V/C	服務水準	容量(C) (PCU/HR)	流量(V) (PCU/HR)	V/C	服務水準	
路口 A	啟明路	北	1126.7	791.2	0.702	C	1126.7	827.0	0.734	D	號誌化路口
	大雅路	西	1366.3	1128.0	0.826	D	1366.3	1176.6	0.861	D	
	啟明路	南	1126.7	530.2	0.471	B	1127.7	533.4	0.473	B	
	新生路	南	1103.2	631.3	0.572	C	1103.2	675.7	0.612	C	
	民族路	東	1366.3	515.2	0.377	B	1366.3	554.0	0.405	B	
路口 C	新生路	北	1329.8	736.5	0.554	C	1329.8	689.5	0.518	B	號誌化路口
	公明路	西	1280.7	150.0	0.117	A	1280.7	67.5	0.053	A	
	新生路	南	1331.1	977.5	0.734	D	1331.1	970.0	0.729	D	
	公明路	東	1279.2	254.0	0.199	A	1279.2	186.0	0.145	A	
路口 D	民國路	北	1214.6	381.5	0.314	A	1214.6	445.5	0.367	A	號誌化路口
	公明路	西	1365.9	293.5	0.215	A	1365.9	306.5	0.224	A	
	民國路	南	1215.5	253.0	0.208	A	1215.5	263.5	0.217	A	
	公明路	東	1377.6	355.0	0.258	A	1377.6	386.5	0.281	A	
路口 E	民國路	北	1183.2	400.5	0.338	A	1183.2	442.0	0.374	B	號誌化路口
	民族路	西	1522.3	523.5	0.344	A	1522.3	875.0	0.575	C	
	民國路	南	1186.8	561.0	0.473	B	1186.8	589.0	0.496	B	
	民族路	東	1518.6	700.5	0.461	B	1518.6	712.5	0.469	B	

說明：號誌化道路服務水準等級劃分標準

服務水準	V/C	備註
A	0.00~0.37	資料來源： 交通部運研所，「2011年臺灣地區公路容量手冊-第十一章多車道郊區公路」，100.10
B	0.38~0.62	
C	0.63~0.79	
D	0.80~0.91	
E	0.92~1.00	
F	>1.000	

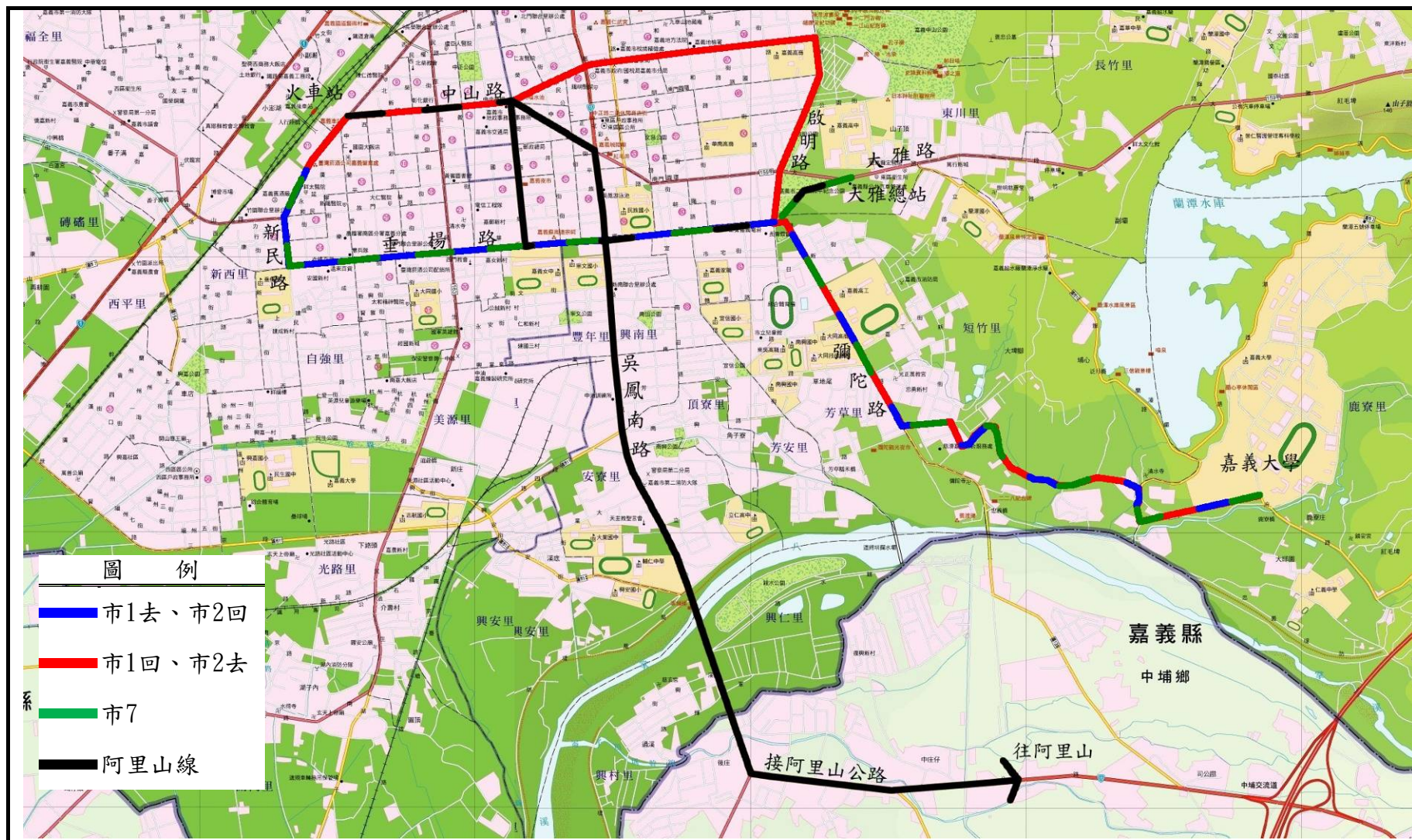
表五 平日及假日更新地區周邊道路路段服務水準分析表

調查地點	車流方向	平日					假日				
		尖峰流量(PCU)	道路容量(C)	尖峰時間	V/C	服務水準	尖峰流量(PCU)	道路容量(C)	尖峰時間	V/C	服務水準
啟明路	南	581.5	3300	17:00-18:00	0.176	A	575.0	3300	17:00-18:00	0.174	A
	北	777.5	3300	17:00-18:00	0.236	A	705.5	3300	17:00-18:00	0.214	A
公明路	東	101.0	2900	07:30-08:30	0.035	A	360.5	2900	17:30-18:30	0.124	A
	西	97.0	2900	07:30-08:30	0.033	A	71.5	2900	17:30-18:30	0.025	A
民國路	南	420.5	1500	17:00-18:00	0.280	A	366.5	1500	17:30-18:30	0.244	A
	北	381.5	1500	17:00-18:00	0.254	A	135.0	1500	17:30-18:30	0.090	A
民族路	東	578.0	2900	17:00-18:00	0.199	A	631.0	2900	17:00-18:00	0.218	A
	西	514.0	2900	17:00-18:00	0.177	A	837.5	2900	17:00-18:00	0.289	A

表六 市1、2、7路及阿里山線公車行駛路線、時間、站名對照表

	行駛路線	發車時間				站牌名稱
		去程		回程		
市1	火車站→新民路→垂楊路→彌陀路→嘉義大學→彌陀路→啟明路→中山路→中山路→火車站	0820 0930 1025 1120 1345 1425 1550(通) 1700(假)	1735 1820 1840 1935 2045	0550(通) 0640 0845 1110 1240 1445 1520(★) 1540	1600(★) 1640 1725(假) 1800 1840 2040 2110	火車站→新光遠東站→文化路口站→民族路停車場→體育場→嘉工→大同商專→聖天宮→勞工中心→彌陀寺→鹿寮里→嘉大蘭潭校區→嘉大內停車站→鹿寮里→彌陀寺→勞工中心→聖天宮→大同商專→嘉工→體育館→228紀念館→嘉中→嘉義公園→地方法院→市政府→中央噴水→彰化銀行→嘉義火車站
		★週五往火車站區間車 *週五往火車站區間車寒暑假停駛				
市2	火車站→中山路→中山路→啟明路→彌陀路→嘉義大學→彌陀路→垂楊路→新民路→火車站	0600 0710 1215 1635 1905 2130		0620 0730 1045 1345 1615 1925		火車站→彰化銀行→中央噴水→市政府→地方法院→嘉義公園→嘉中→228紀念館→體育館→嘉工→大同商專→聖天宮→勞工中心→彌陀寺→鹿寮里→嘉大蘭潭校區→嘉大內停車站→鹿寮里→彌陀寺→勞工中心→聖天宮→大同商專→嘉工→體育館→彌陀路口→嘉義家職→台電公司→崇文國小→嘉義女中→民生路口→大同國小→火車站
市7	去程： 大雅站→啟明路→彌陀路→嘉義大學→彌陀路→垂楊路→新民路→嘉義火車站(寒暑假不延嘉大) 回程： 火車站←→ 新民路←→ 垂楊路←→ 啟明路←→ 本處大雅站	0545 0605 0625 0705(假) 0915 0955 1055(假) 1145(通) 1125 1155 1255 1315 1355(通)	1455 1525 1615 1625(通) 1655 1705 1725(假) 1755 2015 2105 2130	0720 0800 0810 0820 0905 1110 1135 1200 1250 1320 1445 1510 1610	1740(通) 1825(■) 1850(通) 1915(假) 1930 1940 1950(■) 2000(假) 2005(■) 2050(通) 2100(假)	大雅總站→彌陀路→嘉義大學→彌陀路→嘉義家職→台電公司→崇文國小→嘉義女中→民生路口→大同國小→仁愛路口→配南宮→火車站→配南宮→仁愛路口→大同國小→民生路口→嘉義女中→崇文國小→台電公司→嘉義家職→大雅總站
		■星期日延駛至嘉大 ※星期日延駛至嘉大班車寒暑假不延駛				
往阿里山	大雅站→啟明路→啟明路→垂楊路→文化路→中山路→火車站→中山路→吳鳳北路→吳鳳南路→阿里山公路	0555(阿) 0655(奮) 0755(阿) 0955(阿) 1055(達) 1155(阿) 1355(阿) 1455(奮) 1655(達) (◆)		0900(奮) 0910(阿) 1110(阿) 1310(阿) 1410(達) 1510(阿) 1700(奮) 1710(阿) 1910(達)		大雅總站→民族路停車場→文化路口→彰化銀行→嘉義站→彰化銀行→第一銀行→南門→崇文國小→中油訓練所→大業國中→輔仁中學→興村→後庄→中庄橋→和美村→三和公司→司公部→頂中下街→頂六→頂六國小→田寮路口→金蘭→樹頭埔→湖子厝→隆興→吳鳳成仁地→汴頭→灣潭仔路口→石山店→吳鳳廟→十塊厝→五虎寮→公館仔→雙連橋→牛埔農場→欣欣水泥公司→工程處→觸口派出所→黎明國小→觸口→仁愛橋→三號橋→石鼓盤→公田路口→下路→下寮→東下寮→五越子頭→中寮→鞍腳→文化城→竹湖路口→麻竹湖口→龍美→鹿堀→瞭望台→鞍頂→林厝→隙頂→東隙頂→潮州湖→龍頭坪→龍頭→石壁→永樂→下永和→東永和→永興→頂永興→望峰→石棹→醫療中心→頂湖茶葉→湖底→福山→凸龜山→十字村→青年活動中心→阿里山
		◆週五六1650安老所發車				

註：1. 假:假日公車週六、日及國定假日提供服務。
2. 通:通勤公車週一至週五上班日提供服務。



圖六 更新地區周邊大眾運輸路線示意圖(市1、2、7及阿里山線)

四、日間活動人口預測

從表七、八推測民國100年嘉義市之日間活動人口中，鄰近鄉鎮之人口至少為40,045人，且該數量更將隨其個別鄉鎮發展有所增加。續此，如果假設目前嘉義市所有設籍人口271,526人（民國100年）都生活在嘉義市內，在不加上流動人口數之情形下，嘉義市目前白天活動人口數至少已達311,571人（=271,526+40,045），而該數字所隱含的實質意義，應與各部門在擬定相關硬體設施規模相結合。

表七 嘉義縣各鄉鎮市居民往各鄉鎮市之通勤比率表

通勤比率 中心都市	3~5%	5~10%	10~15 %	15~20 %	20~25 %	25% 以上
嘉義		朴子、義竹、梅山、大埔、布袋、六腳、東石、鹿草	大林、溪口、新港	太保、番路、竹崎、民雄	中埔、阿里山	水上
朴子	義竹、太保	布袋、鹿草、六腳	東石			
民雄	竹崎、六林	新港	溪口			
太保	朴子、義竹、六腳、水上、民雄、溪口、新港	鹿草				
水上		鹿草				
大林		溪口				
義竹		大埔				
東石	朴子					
梅山	竹崎					
竹崎	梅山					
布袋	義竹、六腳、東石					
阿里山	番路					

資料來源：嘉義縣綜合發展計畫，民國86年7月。

表八 鄰近鄉鎮市就業人口每日通勤至嘉義市之人口數推估表

鄉鎮市	民國85年就業 人口數 (人) A	民國87年就業 人口數 (人) B	年平均成 長率(%) C	每日通勤至 嘉義市(%) D	日間活動人口 數(人：87年) E=B×D	日間活動人口 數(人：96年) F=E×(1+C) ⁹
太保市	18745	19251	2.70	17.5	3369	4763
朴子市	14778	15177	0.76	7.5	1138	1256
布袋鎮	11353	11660	1.64	7.5	875	1081
大林鎮	7963	8178	3.77	12.5	1022	1653
民雄鄉	34423	35352	1.11	17.5	6187	7142
溪口鄉	11132	11433	0.76	12.5	1429	1577
新港鄉	18745	19251	0.76	12.5	2406	2655
六腳鄉	11811	12130	0.76	7.5	910	1004
東石鄉	12387	12721	4.97	7.5	954	1792
義竹鄉	10802	11094	1.07	7.5	832	955
鹿草鄉	10631	10918	4.26	7.5	819	1409
水上鄉	19645	20175	0.76	25.0	5044	5566
中埔鄉	12252	12583	0.91	22.5	2831	3185
竹崎鄉	13356	13717	0.89	17.5	2400	2693
梅山鄉	9434	9689	0.97	7.5	727	824
番路鄉	8702	8937	0.76	17.5	1564	1726
大埔鄉	3112	3196	1.18	7.5	240	280
阿里山鄉	1900	1951	0.76	22.5	439	484
	231171	237413	1.60		33186	40045

資料來源：1. 嘉義市綜合發展計畫，民國88年12月。2. 本計畫推估。

註：表中A、B、C、D欄為嘉義市綜合發展計畫資料，E欄為根據表中資料修正，F欄於綜合發展計畫中推估至民國90年，本計畫根據表中資料及計算式推估至民國96年。

五、嘉義市商業活動服務範圍與潛在消費人口分析

國土綜合開發計畫（行政院85年5月24日台85內16014號函准予備案）將本市定位為西部成長管理軸上的南部地方生活圈，是嘉義生活圈的中心都市，同時也是南部區域次區域中心。

由歷史人文或一般性社經活動的發展以及上位計畫之發展定位，都明確揭示本市現階段之都市功能為「雲嘉南地區觀光休閒消費的核心城市」，也是「國際級阿里山風景區之入口門戶」，更是周邊雲嘉南濱海國家風景區、曾文水庫風景特定區及故宮南院等觀光重點區之中心位置；從相關調查結果之統計數據，更凸顯鄰近鄉鎮市對本市交通、教育、商業等活動之硬體服務設施的倚賴性。本市商業活動服務範圍可界定在雲、嘉、南地區，因此，潛在消費人口包括雲林縣（71萬人）、嘉義縣（54萬人）、本市（27萬人）及北臺南

市部分地區（新營區、鹽水區、白河區、後壁區約16萬人）人口，合計約168萬人。

六、歷年主辦大型活動吸引人數及經濟效益概估

就本府相關單位歷年主辦大型活動資料彙整如表九，本市國際管樂節自民國93年開始舉辦，每年吸引遊客數及經濟效益逐年增加，至民國98年已達25萬人次，產生的經濟效益達6,000萬元；另民國99年臺灣燈會在8天內吸引421萬遊客，創造約40億元的經濟效益。在短短的幾天內能創造大量的遊客數及經濟效益，顯示本市已為雲嘉南地區的藝文休憩中心。

表九 嘉義市政府歷年主辦大型活動明細表

年度	活動計畫名稱	活動天數	遊客數 (萬人次)	經濟效益 (萬元)	主辦單位
93	2004嘉義市國際管樂節	10	15	1,613	嘉義市政府文化局
94	2005嘉義市國際管樂節	18	13.5	1,519	嘉義市政府文化局
95	2006嘉義市國際管樂節	11	18	2,025	嘉義市政府文化局
96	2007嘉義市國際管樂節	10	22	5,040	嘉義市政府文化局
97	2008嘉義市國際管樂節	12	22	5,600	嘉義市政府文化局
98	2009嘉義市國際管樂節	10	25	6,000	嘉義市政府文化局
97	花海節活動	6	4	4,000	嘉義市政府建設處農林畜牧科
98	花海節活動	4	4.5	4,500	嘉義市政府建設處農林畜牧科
98	「創意諸羅城科學168」 科學及創造力教育博覽會	7	13.5		嘉義市政府教育處
99	「創意諸羅城科學168」 科學及創造力教育博覽會	6	14.9		嘉義市政府教育處
99	臺灣燈會	8	421	400,000	嘉義市政府交通處

註：經濟效益包括民眾住宿、餐飲、購物等消費力及周邊產值等。

資料來源：嘉義市政府文化局、建設局、教育處、交通處。

七、國內遊客及阿里山遊客帶來之經濟效益概估

本市為國際級阿里山風景區之入口門戶，國內遊客及阿里山遊客至本市人次及帶來之經濟效益，概估由民國101年102萬人次、40.99億元增加至民國125年112萬人次、56.17億元(表九、表十)。

表十 國內遊客及阿里山遊客至嘉義市人數及所帶來之經濟效益概估表

年 度	國外遊客				國內遊客	合計至嘉義 市旅遊人次	經濟效益 (億元)
	大陸觀光客至 阿里山國家風 景區遊客量	其他國外遊客 至阿里山國家 風景區遊客量	至阿里山國 家風景區遊 客量合計	至阿里山國家風 景區遊客至嘉義 市旅遊人次	國人至嘉義 市旅遊人次		
101	284,810	70,727	355,537	177,769	842,928	1,020,697	40.99
102	290,506	72,483	362,989	181,495	846,926	1,028,421	41.59
103	296,316	74,239	370,555	185,278	851,296	1,036,574	42.21
104	302,242	75,995	378,237	189,119	856,202	1,045,321	42.85
105	308,287	77,752	386,039	193,020	859,335	1,052,355	43.46
106	314,453	79,508	393,961	196,981	861,974	1,058,955	44.08
107	320,742	81,264	402,006	201,003	863,829	1,064,832	44.68
108	327,157	83,021	410,178	205,089	865,189	1,070,278	45.29
109	333,700	84,777	418,477	209,239	866,055	1,075,294	45.89
110	340,374	86,533	426,907	213,454	866,550	1,080,004	46.50
111	347,181	88,290	435,471	217,736	866,838	1,084,574	47.12
112	354,125	90,046	444,171	222,086	866,879	1,088,965	47.73
113	361,207	91,802	453,009	226,505	866,673	1,093,178	48.36
114	368,431	93,559	461,990	230,995	866,220	1,097,215	48.99
115	375,800	95,315	471,115	235,558	865,395	1,100,953	49.62
116	383,316	97,071	480,387	240,194	864,241	1,104,435	50.26
117	390,982	98,828	489,810	244,905	862,716	1,107,621	50.90
118	398,802	100,584	499,386	249,693	860,778	1,110,471	51.54
119	406,778	102,340	509,118	254,559	858,511	1,113,070	52.19
120	414,924	104,097	519,021	259,511	855,749	1,115,260	52.84
121	423,212	105,853	529,065	264,533	852,615	1,117,148	53.50
122	431,676	107,609	539,285	269,643	849,070	1,118,713	54.16
123	440,310	109,366	549,676	274,838	844,618	1,119,456	54.82
124	449,116	111,122	560,238	280,119	840,701	1,120,820	55.49
125	458,098	112,878	570,976	285,488	835,961	1,121,449	56.17

註：1. 國人至嘉義市旅遊人次=12歲以上人口數(千人)×國人國內平均旅遊次數×國人旅遊至嘉義市比例
=12歲以上人口數(千人)×1,000×4.85次/人×0.85%

2. 國人旅遊至嘉義市比例=0.85%

3. 民國98年國人國內平均每人旅遊次數=4.85次

4. 民國98年每人每次旅遊平均費用=56.81美元=1,866元

5. 民國98年來臺旅客平均每人每日消費=216.30美元=7,105元

6. 假設來臺旅客停留嘉義市日數=2日

7. 假設至阿里山國家風景區遊客有50%至嘉義市旅遊

資料來源：1. 擬定「嘉義市火車站附近地區(第一期)都市更新計畫」說明書(98.8)。

2. 中華民國98年來臺旅客消費及動向調查。

3. 中華民國98年國人旅遊狀況調查。

八、購物商場需求分析

引用「嘉義火車站附近地區都市更新先期規劃結案報告書（2007.07）」第三章第二節資料，並做部分修正。

據民國82至99年家庭收支調查結果（表十一、圖七，近18年平均每戶家庭經常性支出本市約75萬元、嘉義縣約60萬元、雲林縣約59萬元、臺南縣約65萬元，且與經常性收入具正相關性，預期未來本市、嘉義縣、雲林縣及臺南縣每戶消費支出仍為此水準之上。

由民國84至99年家庭消費支出資料顯示（表十二），本市每戶消費支出平均596,598元，零售項目（包括食品費；飲料費；菸草；衣著、鞋、襪類；家具及家庭設備；娛樂消遣服務；書報、雜誌、文具；娛樂器材及附屬品）佔消費支出比例平均34.3%；嘉義縣每戶消費支出平均508,347元，零售項目佔消費支出比例平均37.2%；雲林縣每戶消費支出平均481,662元，零售項目佔消費支出比例平均33.5%；臺南縣每戶消費支出平均540,557元，零售項目佔消費支出比例平均33.8%。

為推估未來設置購物商場（泛指購物中心、百貨公司和量販店等營業場所）之市場胃納量，利用每年購物商場營業額（需求）和購物商場經營坪效相除，得未來市場上可容納的購物商場面積。將市場現況調查結果綜理彙整，求得各類型購物商場之經營坪效約26.4萬元/坪。

界定本市商業活動未來服務之消費人口，以本市、嘉義縣、雲林縣及北臺南市（新營區、鹽水區、白河區、後壁區）為範圍，並將人口數推估至民國125年。依據國內外市場營業統計和經驗推斷，估計購物商場市場年營業額（需求）比重佔整體家庭零售消費支出40%。假設服務範圍內各縣市於本市購物商場之消費比例分別為：本市100%、嘉義縣80%、雲林縣60%及北臺南市40%。

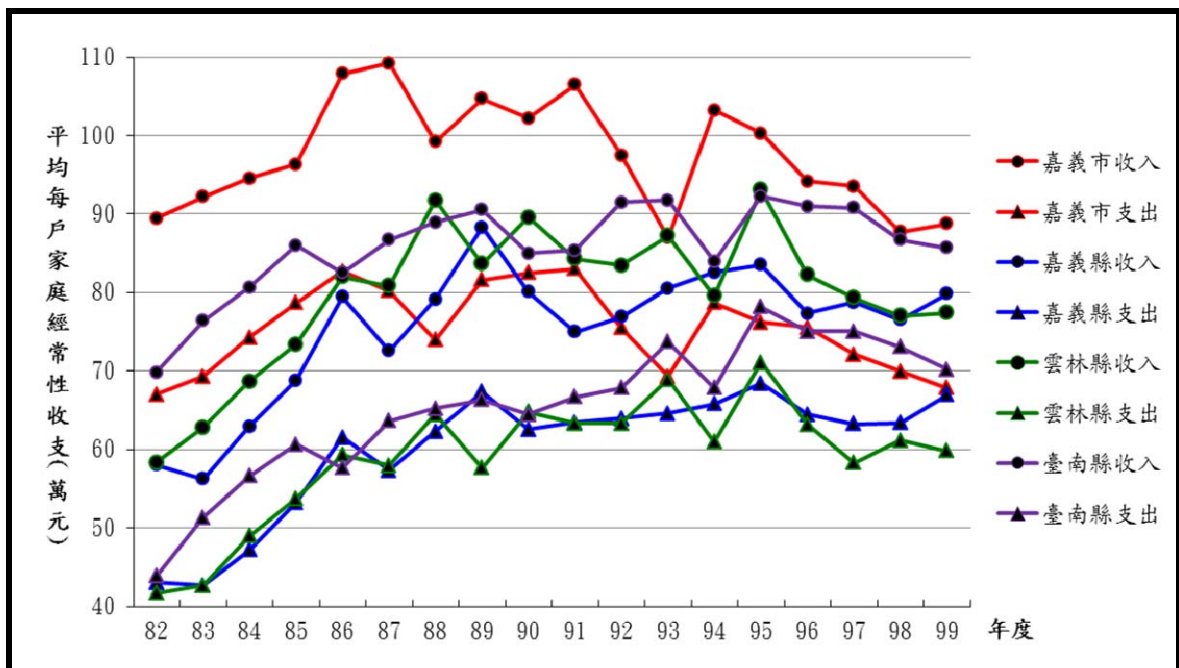
當以本市、嘉義縣、雲林縣及北臺南市為服務範圍時，推得民國125年服務範圍之購物商場市場年營業額（需求）375.3億元，而本市購物商場市場年營業額（需求）約276.4億元（表十三），除以

坪效（26.4萬元/坪）得本市民國125年市場可容納的購物商場面積104,657坪，扣除現有購物商場營業面積26,994坪，則未來市場上可再容納之購物商場樓地板面積約77,703坪（276.4億元÷ 26.4萬元/坪－26,994坪＝104,697坪－26,994坪＝77,703坪＝25.69公頃）。

表十一 嘉義市、嘉義縣、雲林縣及臺南縣平均每戶家庭經常性收支表

年度	嘉義市		嘉義縣		雲林縣		臺南縣	
	平均每戶家庭經常性收入	平均每戶家庭經常性支出	平均每戶家庭經常性收入	平均每戶家庭經常性支出	平均每戶家庭經常性收入	平均每戶家庭經常性支出	平均每戶家庭經常性收入	平均每戶家庭經常性支出
82	894,267	670,365	580,365	430,744	583,345	416,935	698,474	438,700
83	922,233	693,111	562,216	426,443	628,296	426,674	763,895	513,630
84	945,307	743,072	629,348	471,788	686,729	489,679	806,663	566,045
85	963,127	787,029	687,938	532,309	734,195	537,656	860,321	606,618
86	1,078,880	827,003	794,393	615,480	819,890	593,276	825,016	576,687
87	1,092,044	802,102	725,663	573,409	808,764	579,815	867,293	636,470
88	992,232	739,432	791,594	623,312	917,622	644,542	889,464	652,246
89	1,046,789	815,902	883,295	673,334	836,703	576,592	905,202	663,310
90	1,022,021	825,002	801,052	625,879	896,122	648,161	849,657	644,760
91	1,064,818	830,113	750,186	634,807	842,945	633,376	853,503	666,719
92	974,598	755,149	768,857	639,730	834,747	633,355	915,140	678,588
93	869,942	692,942	805,598	645,923	872,015	689,369	917,637	737,101
94	1,032,138	786,837	825,794	658,088	795,805	609,726	839,980	678,453
95	1,003,004	762,136	835,253	684,089	931,044	710,707	922,919	782,046
96	941,958	755,368	773,506	644,535	822,293	632,000	909,740	750,404
97	935,550	720,935	787,740	632,377	793,466	582,876	908,162	750,765
98	877,581	699,494	765,188	633,812	770,043	611,251	867,334	731,000
99	887,551	678,334	798,297	669,404	773,803	598,320	857,280	702,186
平均值	974,669	754,685	753,682	600,859	797,102	589,684	858,760	654,207

資料來源：民國82~99年嘉義市、嘉義縣、雲林縣、臺南縣統計要覽。



圖七 嘉義市、嘉義縣、雲林縣及臺南縣平均每戶家庭經常性收支概況圖

表十二 嘉義市、嘉義縣、雲林縣及臺南縣家庭消費支出表

年度	嘉 義 市			嘉 義 縣		
	平均每戶消費支出(元)	零售消費支出(元)	零售消費支出佔消費支出比例(%)	平均每戶消費支出(元)	零售消費支出(元)	零售消費支出佔消費支出比例(%)
84	604,970	224,020	37.0	410,947	163,031	39.7
85	616,251	226,750	36.8	463,537	193,903	41.8
86	617,619	224,310	36.3	479,872	189,607	39.5
87	615,946	221,132	35.9	447,043	168,903	37.8
88	577,328	202,676	35.1	484,947	185,432	38.2
89	619,154	219,699	35.5	541,707	196,575	36.3
90	634,707	220,979	34.8	502,445	184,673	36.8
91	659,543	215,672	32.7	515,759	186,904	36.2
92	599,717	207,554	34.6	517,287	187,598	36.3
93	554,657	184,856	33.3	529,047	186,916	35.3
94	615,552	196,001	31.8	539,274	185,711	34.4
95	595,967	184,054	30.9	571,053	202,879	35.5
96	586,020	183,866	31.4	533,186	188,262	35.3
97	564,099	182,765	32.4	522,575	183,469	35.1
98	549,580	193,921	35.3	521,999	199,067	38.1
99	534,451	189,921	35.5	552,876	215,007	38.9
平均 值	596,598		34.3	508,347		37.2
年度	雲 林 縣			臺 南 縣		
	平均每戶消費支出(元)	零售消費支出(元)	零售消費支出佔消費支出比例(%)	平均每戶消費支出(元)	零售消費支出(元)	零售消費支出佔消費支出比例(%)
84	387,605	142,614	36.8	428,521	162,127	37.8
85	417,867	146,301	35.0	487,567	174,238	35.7
86	466,561	167,594	35.9	441,530	157,909	35.8
87	459,407	167,666	36.5	487,567	174,238	35.7
88	497,392	175,313	35.2	502,072	170,595	34.0
89	460,321	158,927	34.5	507,195	165,753	32.7
90	506,641	172,925	34.1	502,808	167,134	33.2
91	503,445	170,931	34.0	526,108	178,316	33.9
92	497,345	166,040	33.4	533,672	174,030	32.6
93	543,581	180,410	33.2	590,773	194,871	33.0
94	488,415	153,214	31.4	544,713	183,370	33.7
95	568,457	172,386	30.3	633,542	210,655	33.3
96	501,511	150,666	30.0	610,405	187,049	30.6
97	459,425	138,559	30.2	639,569	204,545	32.0
98	482,076	154,164	32.0	624,398	205,360	32.9
99	466,544	153,100	32.8	588,477	196,263	33.4
平均 值	481,662		33.5	540,557		33.8

資料來源：行政院主計處第三局第八科臺灣地區家庭收支調查 (<http://win.dgbas.gov.tw/fies/quick.asp>)

表十三 嘉義市商業活動服務範圍購物商場需求推估表

範圍	服務範圍 民國 125 年人口數 (人)	服務範圍 戶數 (戶)	每戶家 庭年消 費性支 出(元)	服務範圍 整體家 庭消費 性支出 總額 (億元)	整體家 庭零售 消費支 出(億元)	整體家 庭零 售消費 支出 佔整體 消費性 支出 總額比 例 (%)	服務範圍 內每年 購物商 場之市 場年營 業額需 求 (以40% 估算) (億元)	服務範圍 內各縣 市於嘉 義市購 物商場 之消費 比例 (%)	民國 125 年嘉義 市購物 商場之 市場年 營業額 (需求) (億元)
嘉義市	366,100	109,940	596,598	656	34.3%	225.0	90.0	100%	90.0
嘉義縣	560,022	154,702	508,347	786	37.2%	292.4	117.0	80%	93.6
雲林縣	744,945	202,431	481,662	975	33.5%	326.6	130.6	60%	78.4
北臺南市	168,830	49,365	540,557	267	33.8%	90.2	36.1	40%	14.4
合計	1,839,897	516,438		2,684		934.2	373.7		276.4

註：1. 民國125年人口數乃依據各縣市民國80~100年人口數資料推算。

2. 民國125年服務範圍戶數=服務範圍民國125年人口數÷民國80~100年戶量平均值。

九、土地使用需求預測

(一)商業區面積需求預測

本市目前商業使用東區集中於吳鳳南北路、中山路、中正路、民族路兩側及環繞市場周圍土地，西區則集中於鐵路以東、垂楊路以北的舊市區；由於地處舊市區中心，商業活動呈「面」的發展狀態，土地使用呈高密度發展。市中心周圍地區或郊區之商業則為點狀或帶狀發展。都市計畫劃設商業區面積171.0829公頃，已開闢面積約127.07公頃，開闢率約74.27%，商業發展已趨近飽和狀態。

本市乃嘉義生活圈商業中心，但商業發展層級偏低；日後勢必將引進較大型、高服務層級商業設施，因此商業區的需求亦會大幅增加。在舊市中心區商業區發展趨近飽和之際，商業區面積勢必配合發展需求重新調整。

商業區面積需求預測依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第29條規定，按計畫人口規模檢討，商業區面積不足57.27公頃；若按都市層級檢討，商業區面積不足139.29公頃(表十四)。

(二)住宅區面積需求預測

本市東區住宅區因舊市區中心之高密度商業活動，產生嚴重

的透天型住商混合現象，人車動線混亂，使環境品質降低；近年舊市區中心外圍興建許多高級住宅及公寓大樓，使居民大多往郊區遷移擴散。本市西區住宅區主要集中於鐵路以東、垂楊路以南地區及鐵路以西、世賢路以東的部份包括福全、保安等14個里，內有竹圍、北興、友愛及港坪等4個重劃區，公共設施完善，公寓大樓林立，是未來最富發展潛力的地區。都市計畫劃設住宅區面積1,076.9912公頃，已開闢面積約826.87公頃，開闢率約76.77%。

住宅區面積需求預測依「臺灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」中容積率平均可達200%及每人享有至少50m²樓地板面積之規定，以計畫目標年民國125年計畫人口366,100人推估住宅區需求面積915.25公頃，計畫面積超過161.7422公頃(表十四)。

準此目前劃設的住宅區面積已能滿足目標年需求，因此未來住宅部門的規劃目標並非劃設更多的住宅區，而是藉由土地適宜性分析的結果，找出適合居住的地區，進一步均衡本市各地區人口密度，避免地方發展過度集中，造成生活品質低落。

表十四 嘉義市都市計畫商業區、住宅區土地使用面積檢討分析表

項目	通盤檢討前			檢討標準	需要面積 (公頃)	不足或 超過面積 (公頃)
	計畫面積 (公頃)	已開闢面 積(公頃)	開闢率 (%)			
商業區	171.0829	127.07	74.27	一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之： 1. 人口在3萬人口以下者，以每千人不得超出0.45公頃為準。 2. 3萬人至10萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出0.50公頃為準。 3. 10萬人至20萬人口者，超出10萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出0.55公頃為準。 4. 20萬至50萬人口者，超出20萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出0.60公頃為準。	203.16	-32.0771
				二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定： 1. 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過都市發展用地總面積之10%。	285.18	-114.0971
住宅區	1,076.9912	826.87	76.77	1. 依據「臺灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」中容積率可達200%之規定。 2. 每人享有至少50m ² 樓地板面積。	915.25	161.7412

註：1. 嘉義市都市計畫人口366,100人。
2. 都市發展用地面積為2,851.7831公頃。

伍、基本目標及策略

一、更新地區定位

嘉義市不僅是嘉義生活圈的中心都市，也是臺灣南部區域計畫的次區域中心，現階段之都市功能為「雲嘉南地區觀光休閒消費的核心城市」、「國際級阿里山風景區的入口門戶」，更是位處雲嘉南濱海國家風景區、曾文水庫風景特定區及故宮南院等觀光重點區之中心位置。

(一)發展定位

嘉義市政府為配合該市發展方向（雲嘉南消費中心）及各項重大建設（開放陸客觀光），提升該市優勢產業（如服務業）或未來其潛力產業（休閒觀光及展演）之競爭力，經檢視上位計畫及相關政策之指導，嘉義市政府之施政計畫、相關重大公共投資建設之推動情形，及嘉義市實質環境發展現況後，本計畫擬藉由多樣化商業活力都市發展策略，將本計畫區形塑為「都會型休閒消費中心」，期待能夠活絡商業活動提高土地利用效益、促進公共利益、增加就業機會。

(二)開發導向

基地開發方向以商業區為主，透過歷史文化保存、開放式空間的留設以及附近大型綠色空間，並配置一定的住宅量，讓觀光消費人口及固定住宅人口進駐後能活絡此區的商業活動成為一處「都會型休閒消費中心」。

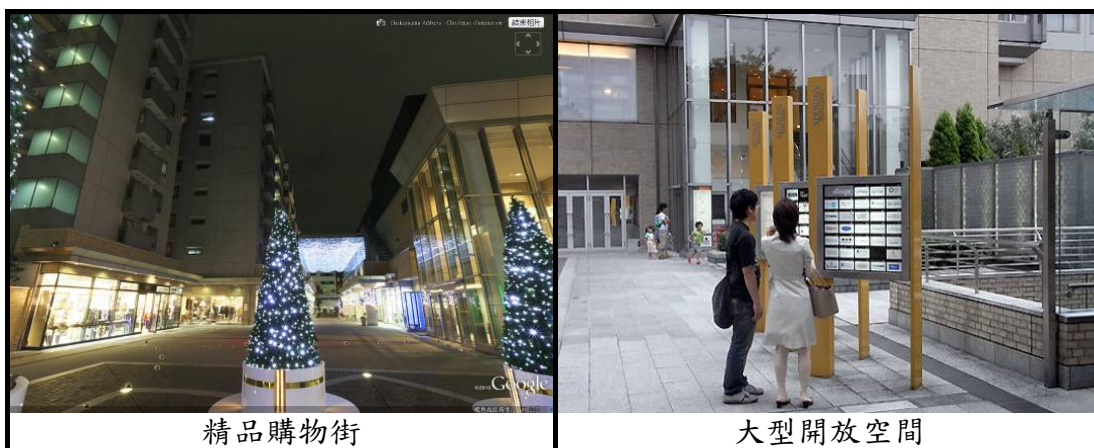
二、基本目標

為將本更新地區型塑為「都會型休閒消費中心」，活絡本市商業發展以提高土地利用效益、促進公共利益、增加就業機會，創造市民、國防部、本府三贏的都市發展戰略，策訂基本目標為：

(一)都市商業活動的再造

隨著全球化、全球地方化、永續發展、生態城市等之發展趨勢議題，擬依相關上位計畫指導，營造本市成為「綠色永續的適

居城市」及「雲嘉南觀光休閒消費中心」，使連結「國土空間重構」甚至「城市區域」等前瞻性發展願景，休閒商業活力再造是重要的開發與成長策略；由如何將計畫區之開發建設與眷村遺址、周邊公園與文教環境、沿線綠帶結合、串聯再造，建構成具自明性與獨特性的地區風格，以提昇本市之競爭力與吸引力，是辦理本計畫之重要課題。



(二)生態城市概念:低碳城市(ECO-CITY)

近年來，推動低碳社區已漸蔚為風潮，目標是建成一個「低化石能耗的社區」，即整個社區盡量使用可再生資源滿足居民生活所需，尤其強調對陽光、廢水、空氣和木材的循環利用，減少向大氣排放二氧化碳，目的是向人們展示一種在城市環境中實現可持續居住的解決方案及減少能源、水和汽車使用率的各種良策。

本更新區臨嘉義公園及二二八和平紀念公園，除以各類型廣場串聯綠色開放空間外，並藉低建蔽率之建築物設計手法，使各街廓亦能保有較多量的綠化空間；並在適當的街廓引入國際級飯店與百貨商場。



(三)都市開放空間

將保存的眷舍，以舊建築再利用採現地展示作眷村生活文化館使用，結合新規劃的旅館、商場與都市廣場等。以立體綠道的概念作為開放空間配置構想，於計畫範圍內規劃多層次的開放空間，藉由人行廣場動線之串聯，連結嘉義公園、啟明公園、二二八和平紀念公園，活絡各街廓的商業活動。

1. 大型開放空間：藉由開發回饋的方式，開闢廣場開放空間，可提供街頭藝術表演者與管樂器表演大展長才的場地，或配合市政府相關宣傳活動、周邊商場促銷活動的舞台。
2. 帶狀式開放空間：以人行廣場，串聯綠地、眷村生活文化館、廣場，提供人行及自行車使用外，並綠化串聯集中開放空間。



(四)眷村文化保存暨公共設施開闢

空軍建國二村(又稱東門町)原座落本市東區由啟明路、民國路、朝陽街、公明路等道路圍成之區域，鄰近二二八和平紀念公園、棒球場、射日塔與嘉義公園；本市「經國新城」眷村改建案的完成與都市計畫新生路的貫通，住戶已在民國93年左右搬遷至經國新城。目前僅保留空軍將軍(高志航)的住所(將軍府)，其餘皆已拆除，空地則暫作停車場使用，曾於99年舉辦臺灣燈會，將藉由公益性設施回饋方式，建設眷村生活文化館，以保留嘉義歷史脈絡人文資產。



三、基本策略

商業活動之推展具強烈的需求門檻要件，而潛在消費人口乃支撐商業活動發展的基礎(即商場上所謂的「人潮就是錢潮」)，本更新地區依細部計畫所定基準容積率、容許使用組別、及劃設之商業區面積粗估至少可提供18萬平方公尺以上的商業使用樓地板面積，為強化本市作為雲嘉南地區中心都市及消費中心的基礎，其基本策略為：

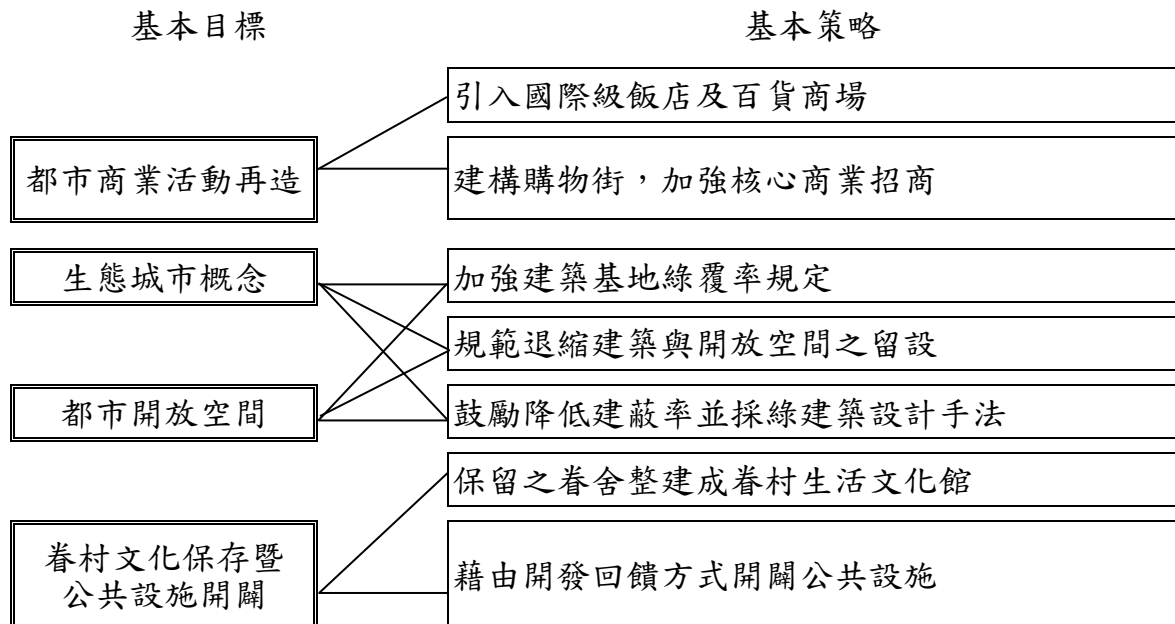
- (一)藉引入國際級飯店與百貨商場，吸引至雲嘉南地區旅遊之遊客(尤其是赴阿里山旅遊的陸客)駐留於本市。
- (二)商業活動發展的布局應注意「逛與購」行為的延續性避免中斷或阻隔，配合軸線劃設人行廣場用地或以退縮建築方式留設較寬廣的綠化人行道外，應再配合軸線指定街角式開放空間，方便人潮之聚集、佇留，並避免影響道路交通流；故應對退縮建築、開放空間指定留設作適當之規範，且應避免將街廓切割成不利整體性大規模建築使用的坵塊形狀。
- (三)為使引入的商業活動之產業發展與土地使用型態密切結合，以明晰「都會型消費中心」的主體性，有關各街廓之商業使用型態管制，應配合各街廓允許使用，加強核心商業招商。
- (四)為順應永續發展、節能減碳、生態城市、綠建築等發展趨勢議題，開發建築應採綠建築手法，除具標示「都會型休閒消費中心」

的地標功能，創造休閒性「逛與購」本質的優質購物環境，因此應加強各宗建築基地綠覆率規定。

(五)為減輕地方政府公共建設財政負擔，並健全地方整體發展，更新區範圍內之公共設施用地，以指定更新單元實施者「協助開闢公共設施」的方式辦理。

(六)將保留之眷舍整建成眷村生活文化館，保存眷村文化。

茲將基本策略與前開基本目標間之對應關係，以圖示方式表明如次：



陸、實質再發展

一、處理方式

計畫範圍之都市更新處理方式，經劃定為更新單元之地區，應採重建方式處理，以重塑更新地區整體環境品質。

二、開發主體

承接本案規劃構想(如圖八)，將更新地區進一步劃設為數個更新單元進行都市更新事業實施，以提高後續執行之可行性，有關更新單元開發主體公開評選實施者，透過招商機制之研擬，評選優良廠商為實施者進行計畫區內更新單元之更新事業實施。此外，為達整體開發之效，得視發展目標及市場條件將各更新單元合併招商。

三、實施方式

依行政院國有土地清理活化督導小組第10次會議決議及都市更新條例等相關規定，透過公開評選方式徵求都市更新事業實施者，採附款式標售、權利變換方式進行都市更新事業開發與執行。

四、公共設施及公益性設施回饋措施

為發揮再發展之整體性開發效益，加速地區之商業活動發展，並擲節政府公共建設投資支出，實施都市更新時應由各指定的更新單元實施者依有益整體發展的角度協助開闢公共設施，使引入的活動與活動所需的配套服務設施相互結合，發揮相輔相成的波及效應，期能早日完成將本更新地區型塑為「都會型休閒消費中心」之都市發展戰略；有關於開闢公共設施及公益性設施可分為公共設施之用地取得、公共設施興闢，其中公共設施之用地取得如前所述，故就公共設施興闢及公益性設施項目表明如次：

(一)保留眷舍之整建為嘉義市眷村生活文化館。

(二)廣場用地之興闢(含廣2及各街廓街角式廣場，詳圖九)。

- (三)光彩街拓寬為20公尺、志航街拓寬為15公尺、啟明路拓寬為15公尺、及延平街之回饋或闢設。
- (四)人行廣場用地之闢設。
- (五)現有道路之配合整建。
- (六)綠地開闢。
- (七)社教用地2興建費用。
- (八)復國幼兒園綠美化。

五、開放空間的留設

為有利於商業區的人潮之流動、駐足以彰顯商業活動的熱絡氛圍，除應配合軸線劃設人行廣場用地或以退縮建築方式留設較寬廣的綠化人行道外，應再利用商業活動的動線、廣場用地、以及指定留設街角式開放空間，以方便人潮之聚集、佇留，並避免影響道路交通流。另呼應本市七星計畫的設計理念，對應退縮建築、開放空間之指定留設作層級性規範(如圖九)，且應避免將街廓切割成不利整體性大規模建築使用的坵塊形狀，故規劃各商業區街廓利用新生路、光彩街、志航街、延平街、民族路及啟明路等街角，留設為廣場開放空間。

六、生態都市與綠建築相關規範

(一)健康環境

於臨啟明路側規劃廣場用地，南面結合二二八和平紀念公園，藉「公道四」園道串聯北端的嘉義公園、棒球場與南端的體育場等休憩設施，架構成整體性的休閒活動帶軸線意象；除可與周遭各類型文教設施結合塑造本市東半部地區特有的生活氛圍，以區隔不動產市場外，更可增加都市防災上的大型避難場所及形成防災綠軸，亦更符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第18條規定之旨意。

(二)綠色建築：

1. 地下層開挖限制：

- (1) 地下層開挖率不得超過法定建蔽率加計百分之十。
- (2) 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。

2. 綠建築指標：

建築基地開發建築物規劃設計應以不低於黃金級為原則，並以儘量達到鑽石級為目標。

(1) 植栽綠化規定

- a. 本計畫區植栽綠化內容應包含喬木、灌木草花及地被植物，且應以複層式植栽方式綠化。且植栽應形塑地區整體意象並優先考量採用原生植物。
- b. 應植之樹木、花草，須於新建建築物設計時一併配置，申請建造執照時一併審查。
- c. 植栽綠化之設計應避免破壞現有已形成之植栽綠化區段，基地內大型喬木，應配合基地整體規劃，妥善保存。新栽植植物應配合現有植栽進行整體設計。

(2) 基地保水指標

為增加雨水貯留及涵養水份避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水份等相關設施。

3. 資源再利用設施：

- (1) 利用建築物屋頂與牆面設置太陽能發電，提供社區公共設施用電。
- (2) 設置中水再利用系統，蒐集雨水利用在開放空間澆灌系統。

七、都市防災：

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定：「都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。」訂定都市防災計畫，規劃內容包括都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項(圖十)。

1. 防災避難場所

計畫區內的綠地與街角式開放空間除平時可作為地區居民之休憩活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，亦具備緊急避難場所與防救災據點之功能，故可藉由救援輸送道路之導引，使計畫區內之公共開放空間串聯，形成都市防災系統之一部份。

另指定文高1(嘉義商職)、文高3(華南高商)、文高4(嘉義高中)為災害收容場所。在災害發生後，收容場所將用來安置災民、成立救災、醫療與物資中心，並在平時做為存放救災設施及物資之用。

2. 火災延燒防止地帶

火災延燒防止帶是以河川、綠帶及道路等公共設施為主軸，而以耐火建築物(群)空地或植樹帶等築成阻隔帶(防火遮斷帶)，以防止大火蔓延的方法。指定15米以上道路、綠地為本計畫區之火災延燒防止地帶。

3. 消防救災路線系統

為使救災車輛能迅速進出事故地點，並輸運消防、救護或受傷人員，救災路線以能聯繫各避難場所及考量與區外交通順暢為原則。指定計畫區內15米以上計畫道路為救援輸送道路；8至10米之出入道路為疏散避難道路，構成整個計畫區的防救災道路系統(表十五)。

表十五 防災系統指定表

防災系統層級		指 定 項 目
防災避難場所	臨時避難場所	綠地、廣2、街角式開放空間
	收容場所	文高1(嘉義商職)、文高3(華南高商)、文高4(嘉義高中)
火災延燒防止地帶		15公尺以上計畫道路
消防救災路線系統	救援輸送通道系統	15公尺以上計畫道路
	疏散避難道路	8~10公尺計畫道路

八、為有效提高招商之成功率，其策略如下：

(一)獎勵優惠措施及誘因：

1. 利用相關招商獎勵優惠措施吸引投資者進駐。

說明：先行研擬招商過程中可能提出之問題及答覆內容。

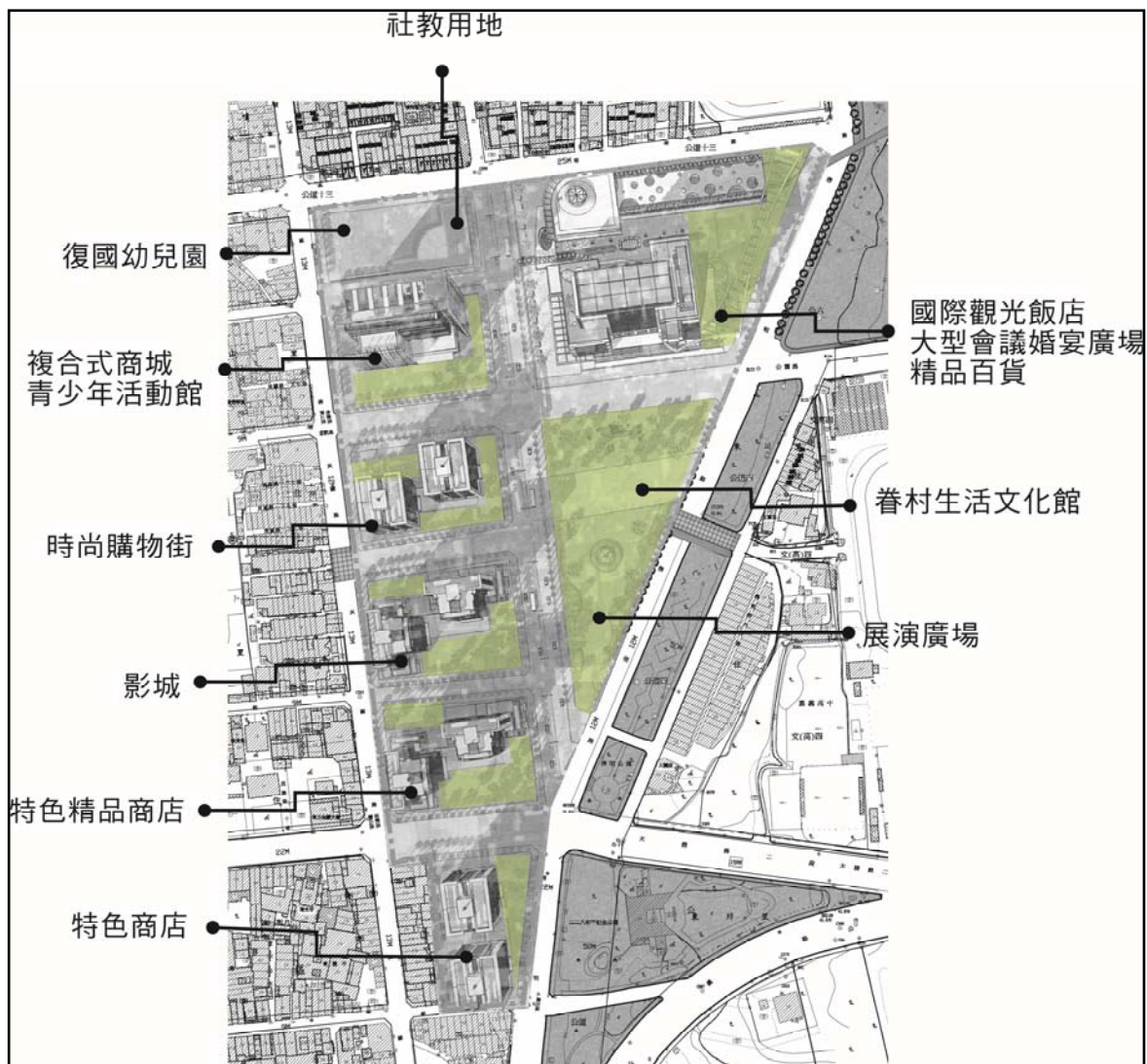
2. 在符合市場期待的原則下進行相關計畫的擬定，並建立不同的優惠條件或誘因，使其成為具經濟效益的計畫，更能吸引投資人參與。

說明：推動都市更新的實質獎勵上，主要可分為建築容積獎勵、稅賦減免暨投資抵減、以及政府提供優惠更新融資等獎勵誘因。

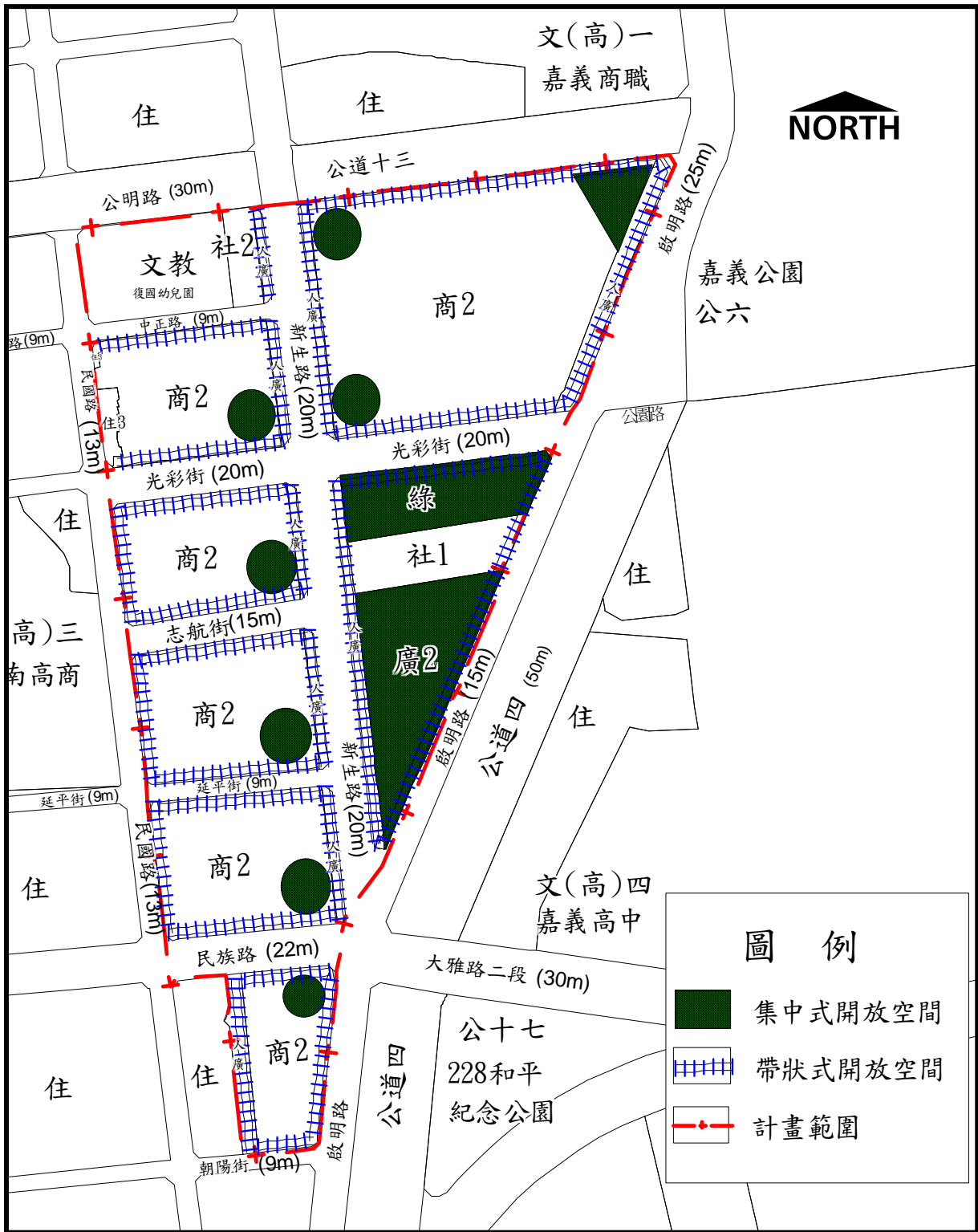
(二)多元與彈性機制：

因本案大多為公有土地，其開發兼其公益性設施提供及回饋之責任，惟後續相關開發條件仍得視招商及地方發展之需要，進行多元與彈性之調整。

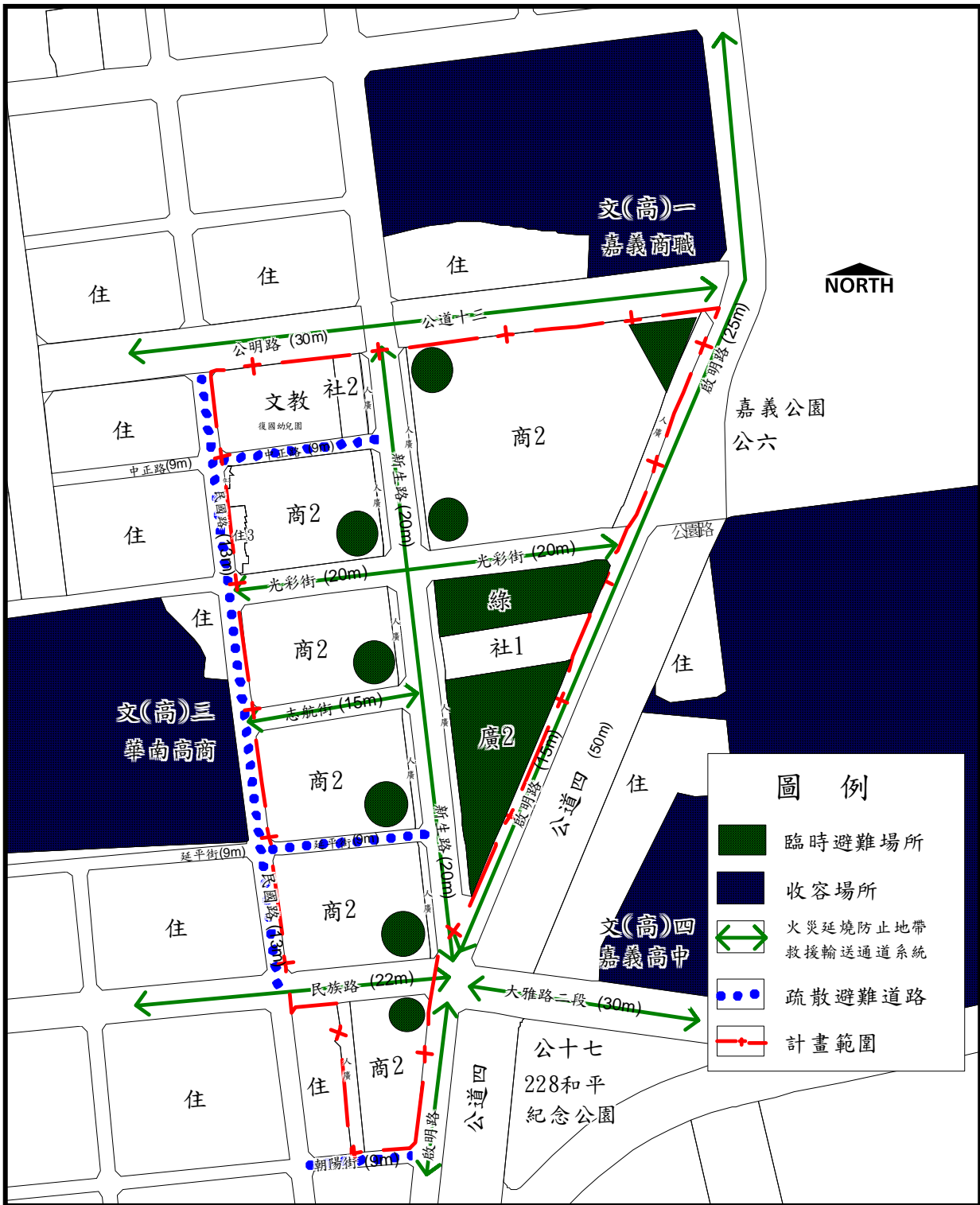
- (三)透過說明會邀集開發商業同業公會、相關建經業者並以網絡及媒體行銷手法加強宣傳。



圖八 整體再發展構想示意圖



圖九 開放空間留設示意圖



圖十 防災避難規劃示意圖

柒、劃定之更新單元

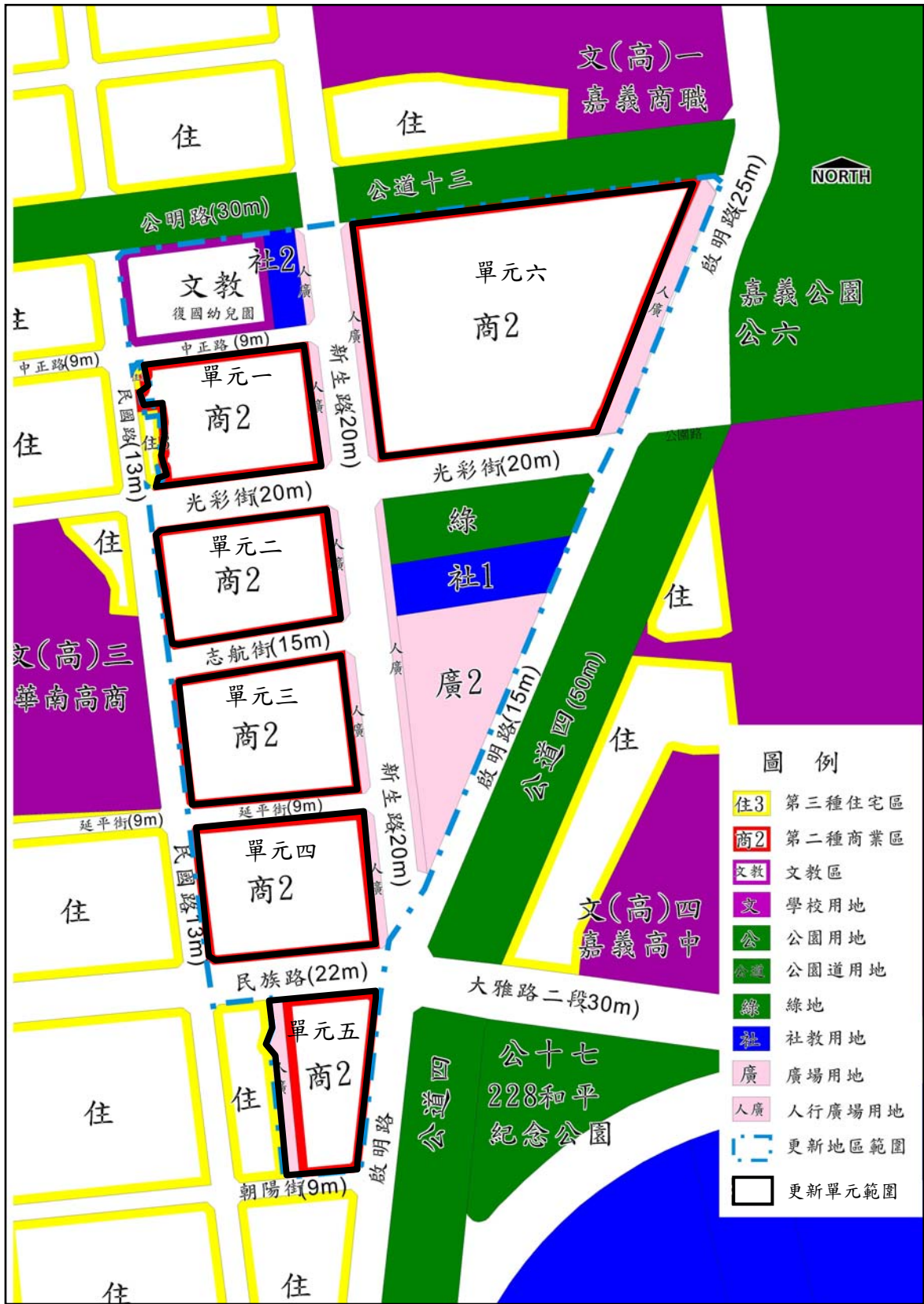
一、更新單元

依據實質再發展計畫，考量市場機制、土地權屬狀況、潛在投資者訴求、再開發後都市景觀整體性、及與周邊地區現有使用整合之需求性與可能性等，將指定的更新地區範圍就商業區部分劃定為六個單元(圖十一)，各更新單元土地面積及權屬如表十六、各更新單元土地清冊如附件。

表十六 更新單元土地面積及權屬表

更新單元編號	所屬街廓編號	土地使用分區	土地面積(公頃)	權屬狀況(公頃)				
				財政部國有財產署管有	國防部政治作戰局管有	嘉義市政府管有國有地	嘉義市政府管有市有地	嘉義縣政府管有縣有地
單元一	C1	商業區	0.6278		0.6278			
單元二	C2	商業區	0.6284	0.0908	0.5376			
單元三	C3	商業區	0.7130	0.0854	0.6276			
單元四	C4	商業區	0.7161	0.1544	0.5617			
單元五	C5	商業區、人行廣場用地	0.4978	0.0731	0.4230			0.0017
單元六	C6	商業區	2.0500		1.8703	0.1766	0.0031	
合計			5.2331	0.4037	4.6480	0.1766	0.0031	0.0017

註：1.表列面積仍應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。



圖十一 更新單元劃定示意圖

捌、其他應表明事項

「人潮」乃推動立體化高強度商業活動的基本要件，本諸對本市發展背景、潛勢及願景的認知，為因應需於短期間內完成招商逐步快速的建構具「逛與購」本質的優質休閒購物環境之要求，則究需應優先導入何種活動行為俾得以吸引人潮、創造商機使達需求門檻當為首要考量；窺之開發基地周遭各級學校匯集、大型休憩場所密布，且藉已開闢之較寬道路可快捷抵達各運輸節點與外圍的遊憩據點，又近已發展成型的市中心區，實為發展各類住宿活動的良好區位；由而界定以「人」及與人日常生活息息相關的商業活動為最優先引入的對象。爰配合再發展構想、更新單元劃定、潛在實施者之市場訴求、暨都市更新條例第44條及「都市更新建築容積獎勵辦法」之獎勵規定，策訂開發及辦理原則為：

- 一、透過都市設計審議機制，使更新地區各更新單元之建築及營造的環境，具整體協調性之景觀效果。
- 二、在更新單元內現行中華民國所有嘉義市政府管理之公用土地，經本都市計畫變更成為非公用土地後，依相關規定辦理廢止撥用；另若原為非台灣省有土地，則依眷村改建條例相關規定納編國軍老舊眷村改建總冊。
- 三、至公共設施之協助興闢其用地取得方式：私有地部分，由各該單元實施者於提具都市更新事業計畫經都市更新審議委員會審議通過發布實施後，按本府核定的土地徵收價格提撥本府，由本府依法辦理徵收。公有地部分，屬原計畫道路用地或由原計畫道路變更為其他公共設施用地者，除依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定應依公告土地現值有償撥用者外，餘採無償撥用方式辦理；其他公共設施用地，則先依「嘉義市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定核算後，依「變更嘉義市都市計畫(部分住宅區為商業區、廣場、人行廣場、社教、綠地、道路用地、部分道路用地為商業區、廣場、人行廣場、綠地、社教用地、部分文教區為人行廣場、社教用地)案」核定內容辦理。

附件一：地籍清冊明細表

附件一：地籍清冊明細表

序號	段別	小段	地號	地目	騰本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人	管理機關	變更前使用分區	變更後使用分區
1	民族	一	1	建	6,072	6,072	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
2	民族	一	1-11	道	203	203	中華民國及私有 6 人		道路用地	人行廣場用地、廣場用地
3	民族	一	1-12	建	5,008	5,008	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
4	民族	一	1-15	道	1,625	1,625	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	道路用地、人行廣場用地
5	民族	一	1-16	建	4,886	4,886	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	人行廣場用地、廣場用地、道路用地
6	民族	一	1-20	道	4	4	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	道路用地
7	民族	一	1-21	道	234	234	嘉義市	嘉義市政府	道路用地	人行廣場用地、道路用地
8	民族	一	1-22	道	168	168	中華民國及私有 6 人		道路用地	道路用地
9	民族	一	1-23	建	209	209	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、道路用地
10	民族	一	2-4	建	698	698	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	人行廣場用地、廣場用地、道路用地
11	民族	一	2-5	道	54	54	蕭芳章		道路用地	廣場用地、道路用地
12	民族	一	2-6	道	5	5	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	道路用地
13	民族	一	2-7	道	1,282	1,282	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	人行廣場用地、道路用地
14	民族	一	2-8	道	18	18	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	廣場用地、道路用地
15	民族	一	3-1	道	68	68	台灣糖業股份有限公司		道路用地	道路用地
16	民族	一	3-2	建	272	272	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
17	民族	一	3-3	道	98	98	嘉義市	嘉義市政府	道路用地	道路用地
18	民族	一	3-5	建	144	144	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
19	民族	一	4-1	道	376	376	中華民國及私有 11 人		道路用地	道路用地
20	民族	一	4-3	建	854	854	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	商業區
21	民族	一	7	建	514	514	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
22	民族	一	7-1	道	78	78	苗栗縣公館鄉公所、澎湖縣望安鄉公所及私有 16 人		道路用地	道路用地
23	民族	一	7-2	建	22	22	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	商業區
24	民族	一	7-4	道	1,158	69	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
25	民族	一	7-5	道	111	111	中華民國	財政部國有財產署	道路用地	道路用地
26	民族	一	8	建	452	452	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
27	民族	一	8-1	建	403	403	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	商業區
28	民族	一	8-2	建	1,023	1,023	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	商業區
29	民族	一	9-1	道	18	18	嘉義市	嘉義市政府	道路用地	道路用地
30	民族	一	11-2	建	173	173	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
31	民族	一	11-6	道	370	370	嘉義市	嘉義市政府	道路用地	道路用地
32	民族	一	11-7	建	130	130	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
33	民族	一	12-1	道	263	263	嘉義市	嘉義市政府	道路用地	道路用地
34	民族	一	12-2	建	272	272	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
35	民族	一	12-3	建	144	144	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
36	民族	一	13	建	373	373	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
37	民族	一	13-1	建	269	269	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	商業區、人行廣場用地
38	民族	一	13-2	建	155	155	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
39	民族	一	14	建	251	251	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
40	民族	一	15	建	925	925	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
41	民族	一	16	建	430	430	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
42	民族	一	17	建	491	491	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地

附件一：地籍清冊明細表(續一)

序號	段別	小段	地號	地目	騰本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人	管理機關	變更前 使用分區	變更後 使用分區
43	民族	一	18	建	260	260	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
44	民族	一	19	建	220	220	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
45	民族	一	20	建	338	338	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
46	民族	一	21	建	225	225	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
47	民族	一	22-1	田	17	17	嘉義縣	嘉義縣政府	住宅區	人行廣場用地
48	民族	一	22-2	田	2	2	嘉義縣	嘉義縣政府	道路用地	道路用地
49	民族	一	22-3	建	12	12	嘉義縣	嘉義縣政府	道路用地	道路用地
50	民族	一	23	建	452	452	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	商業區、人行廣場用地
51	民族	一	23-3	道	426	426	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
52	民族	一	23-4	建	96	96	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	商業區
53	民族	一	23-5	早	284	284	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
54	民族	一	23-7	早	10	10	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	人行廣場用地
55	民族	一	24	建	51	51	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
56	民族	一	25-2	道	68	68	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	道路用地
57	民族	一	26-2	道	15	15	嘉義市	嘉義市政府	道路用地	道路用地
58	東門	一	3	建	587	587	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
59	東門	一	3-14	建	955	955	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
60	東門	一	3-15	道	16	16	蔡遂三等12人		道路用地	人行廣場用地
61	東門	一	3-17	道	110	110	嘉義市	嘉義市政府	道路用地	商業區、人行廣場用地
62	東門	一	4	建	1,188	1,188	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
63	東門	一	5	建	1,113	1,113	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
64	東門	一	5-2	建	501	501	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
65	東門	一	6	道	795	795	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	商業區、人行廣場用地
66	東門	一	7	墓	453	453	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
67	東門	一	7-3	建	433	433	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
68	東門	一	8-1	建	404	404	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
69	東門	一	9	建	1,511	1,511	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
70	東門	一	9-4	建	101	101	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	道路用地、人行廣場用地
71	東門	一	9-5	道	224	224	中華民國	嘉義市政府	道路用地	商業區
72	東門	一	9-6	道	181	181	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
73	東門	二	1	建	1,662	1,662	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
74	東門	二	1-3	道	2,060	2,019	中華民國	嘉義市政府	道路用地	商業區、道路用地、人行廣場用地
75	東門	二	2	建	2,725	2,725	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
76	東門	二	3	建	1,075	1,075	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
77	東門	二	3-5	建	298	291	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	道路用地、人行廣場用地
78	東門	二	4	建	881	881	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
79	東門	二	4-2	建	132	132	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	道路用地、人行廣場用地
80	東門	二	5	建	1,529	1,529	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
81	東門	二	5-1	道	520	520	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
82	東門	二	5-2	道	30	30	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	道路用地、人行廣場用地
83	東門	二	6	道	74	74	中華民國	嘉義市政府	道路用地	商業區
84	東門	二	6-2	道	408	408	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
85	東門	二	6-3	道	310	310	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
86	東門	二	6-5	道	192	192	李坤等10人		道路用地	道路用地
87	東門	二	6-6	道	74	74	嘉義市	嘉義市政府	道路用地	道路用地
88	東門	二	7	建	1,139	1,139	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
89	東門	二	8	田	844	844	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區

附件一：地籍清冊明細表(續二)

序號	段別	小段	地號	地目	謄本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人	管理機關	變更前 使用分區	變更後 使用分區
90	東門	二	9	田	844	844	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
91	東門	二	10	田	844	844	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
92	東門	二	10-1	道	14	14	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
93	東門	二	11	建	583	583	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
94	東門	二	11-1	道	103	103	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
95	東門	二	11-2	建	235	235	中華民國	嘉義市政府	道路用地	人行廣場用地、道路用地
96	東門	二	12	建	11	11	嘉義市	嘉義市政府	道路用地	道路用地
97	東門	二	12-1	建	470	470	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	社教用地、人行廣場用地
98	東門	二	12-2	建	408	408	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、道路用地
99	東門	二	12-3	建	148	148	中華民國	嘉義市政府	道路用地	人行廣場用地、道路用地
100	東門	二	12-4	建	199	199	嘉義市	嘉義市政府	住宅區	綠地、道路用地
101	東門	二	12-5	建	359	359	嘉義市	嘉義市政府	道路用地	道路用地、綠地、社教用地
102	東門	二	12-6	建	279	279	嘉義市	嘉義市政府	住宅區	道路用地、綠地、社教用地
103	東門	二	13	建	613	613	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	社教用地
104	東門	二	13-1	田	613	613	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	社教用地
105	東門	二	14	田	450	450	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	綠地、道路用地
106	東門	二	15	建	500	500	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	綠地、道路用地
107	東門	二	16	建	498	498	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	綠地、道路用地
108	東門	二	17	道	293	293	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	道路用地
109	東門	二	19	建	366	366	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	綠地、人行廣場用地
110	東門	二	19-1	建	122	122	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	人行廣場用地、道路用地
111	東門	二	20	建	370	370	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	綠地、道路用地、人行廣場用地
112	東門	二	20-1	建	128	128	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	道路用地
113	東門	二	21	建	452	452	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
114	東門	二	22	建	448	448	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
115	東門	二	23	建	450	450	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	綠地、社教用地
116	東門	二	23-1	田	390	390	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	綠地
117	東門	二	24	建	333	333	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	綠地
118	東門	二	25	建	714	714	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	社教用地
119	東門	二	25-1	道	98	98	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	綠地、人行廣場用地、社教用地
120	東門	二	25-6	道	31	31	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
121	東門	二	25-7	道	141	141	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
122	東門	二	25-8	道	1,081	1,081	中華民國	嘉義市政府	道路用地	廣場用地、道路用地、人行廣場用地
123	東門	二	25-9	道	10	10	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	廣場用地、道路用地
124	東門	三	4	建	645	645	中華民國	國防部政治作戰局	文教區	社教用地、人行廣場用地
125	東門	三	4-1	建	255	170	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	道路用地
126	東門	三	4-2	建	159	159	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	道路用地、人行廣場用地
127	東門	三	5	建	493	493	中華民國	國防部政治作戰局	文教區、道路用地	社教用地、道路用地、人行廣場用地
128	東門	三	5-3	建	121	74	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地、人行廣場用地
129	東門	三	6	建	2,861	2,861	中華民國	嘉義市立復國幼兒園	文教區	文教區

附件一：地籍清冊明細表(續三)

序號	段別	小段	地號	地目	騰本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人	管理機關	變更前 使用分區	變更後 使用分區
130	東門	三	7-3	道	94	94	陳冠銘、陳冠霖		道路用地	道路用地
131	東門	三	9	建	451	451	中華民國	國防部政治作戰局	文教區、道路用地	文教區、道路用地
132	東門	三	10-1	建	5	5	中華民國	國防部政治作戰局	文教區	文教區
133	東門	三	15-2	建	229	229	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
134	東門	三	15-3	道	325	325	中華民國	財政部國有財產署	道路用地	道路用地
135	東門	三	15-4	建	48	48	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
136	東門	三	15-5	建	16	16	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
137	東門	三	15-6	建	57	57	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
138	東門	三	15-7	建	55	55	許朝明		住宅區	住宅區
139	東門	三	15-8	建	12	12	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
140	東門	三	15-9	建	71	71	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
141	東門	三	16-1	道	150	150	李宏振及嘉義市政府		道路用地	道路用地
142	東門	三	20	建	940	940	中華民國	嘉義市立復國幼兒園	文教區	文教區
143	東門	三	20-1	道	36	36	中華民國	財政部國有財產署	道路用地	道路用地
144	東門	三	20-4	道	260	260	中華民國	財政部國有財產署	道路用地	道路用地
145	東門	三	21	建	1,275	1,275	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
146	東門	三	21-1	道	87	87	中華民國	財政部國有財產署	道路用地	道路用地
147	東門	三	21-2	建	128	128	中華民國	財政部國有財產署	道路、住宅	道路用地、人行廣場用地
148	東門	三	21-3	道	227	227	中華民國	財政部國有財產署	道路用地	道路用地
149	東門	三	22	道	27	27	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	道路用地
150	東門	三	22-1	道	500	500	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
151	東門	三	23	建	433	433	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
152	東門	三	24	建	1,040	1,040	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
153	東門	三	24-2	建	75	75	陳仲宏		住宅區	住宅區
154	東門	三	24-3	建	19	19	陳仲宏		住宅區	住宅區
155	東門	三	24-4	建	62	62	陳仲宏		住宅區	住宅區
156	東門	三	24-5	建	23	23	吳朝陽		住宅區	住宅區
157	東門	三	24-6	建	24	24	李先群		住宅區	住宅區
158	東門	三	24-7	建	62	62	陳秋緞		住宅區	住宅區
159	東門	三	24-8	建	49	49	高增新		住宅區	住宅區
160	東門	三	24-9	建	51	51	李浩然、李少甄		住宅區	住宅區
161	東門	三	25-1	建	871	871	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
162	東門	三	26	建	829	829	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
163	東門	三	26-1	道	178	178	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	道路用地
164	東門	三	26-2	建	124	124	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地、人行廣場用地
165	東門	三	27	建	832	832	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
166	東門	三	27-1	道	118	118	中華民國	財政部國有財產署	道路用地	道路用地
167	東門	三	27-2	道	92	92	台灣糖業股份有限公司		道路用地	道路用地
168	東門	三	27-3	道	598	598	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
169	東門	三	27-5	建	119	119	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
170	東門	三	27-6	道	190	190	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
171	東門	三	29	建	426	426	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
172	東門	三	30	建	524	524	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、道路用地、人行廣場用地

附件一：地籍清冊明細表(續四)

序號	段別	小段	地號	地目	謄本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人	管理機關	變更前 使用分區	變更後 使用分區
173	東門	三	30-1	道	71	71	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
174	東門	三	30-2	建	131	131	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	道路用地
175	東門	三	31	道	163	163	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、道路用地
176	東門	三	31-1	道	33	33	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
177	東門	三	31-2	道	351	351	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	商業區、人行廣場用地
178	東門	三	32	建	828	828	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、道路用地
179	東門	三	33-1	建	674	674	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	商業區、道路用地
180	東門	三	35	建	441	441	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
181	東門	三	36	建	563	563	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、道路用地
182	東門	三	37	建	557	557	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、道路用地
183	東門	三	38	田	468	468	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
184	東門	三	40	建	442	442	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、人行廣場用地
185	東門	三	40-1	道	21	21	嘉義市	嘉義市政府	道路用地	道路用地
186	東門	三	40-2	建	131	131	中華民國	嘉義市政府	道路、住宅	道路用地、人行廣場用地
187	東門	三	41	建	421	421	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、道路用地、人行廣場用地
188	東門	三	41-2	道	422	422	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
189	東門	三	41-4	建	129	129	中華民國	嘉義市政府	道路、住宅	道路用地、人行廣場用地
190	東門	三	41-5	道	145	145	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
191	東門	三	42	建	445	445	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、道路用地
192	東門	三	43	建	452	452	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、道路用地
193	東門	三	43-2	道	109	109	賴林秀芳等4人		道路用地	道路用地
194	東門	三	44	建	771	771	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區
195	東門	三	45	建	740	740	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、道路用地
196	東門	三	45-2	道	834	834	中華民國及私人 16人	財政部國有財產局	道路用地	道路用地
197	東門	三	45-3	建	534	534	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	商業區、道路用地
198	東門	四	40-2	道	1,694	185	中華民國	嘉義市政府	道路用地	道路用地
		合計			95,738	92,960				