

嘉義市湖子內區段徵收區土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。

二、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分：

(一) 住宅區：

1. 第一種住宅區（簡稱住一）。
2. 第二種住宅區（簡稱住二）。
3. 第三種住宅區（簡稱住三）。

(二) 商業區：

1. 第一種商業區（簡稱商一）。
2. 第二種商業區（簡稱商二）。

(三) 休閒專用區：

1. 第一種休閒專用區（簡稱休專一）。
2. 第二種休閒專用區（簡稱休專二）。
3. 第三種休閒專用區（簡稱休專三）。

(四) 乙種工業區。

(五) 河川區兼供道路使用。

(六) 學校用地。

(七) 公園用地。

(八) 兒童遊樂場用地。

(九) 綠地。

(十) 廣場兼停車場用地（簡稱廣(停)）。

(十一) 機關用地。

(十二) 垃圾處理場用地。

(十三) 污水處理場用地。

(十四) 抽水站用地。

(十五) 水溝用地。

(十六) 道路用地。

(十七) 公園道用地。

三、住宅區之允許使用項目規定如下：

(一) 第一種住宅區：依都市計畫法台灣省施行細則第十五條之規定辦理。

(二) 第二種住宅區：依都市計畫法台灣省施行細則第十五條之規定辦理。

(三) 第三種住宅區：屬再發展區範圍，依都市計畫法台灣省施行細則第十五條之規定辦理。

四、商業區之允許使用項目規定如下：

(一) 第一種商業區：配合湖子內地區之多媒體暨藝文產業發展方向，以引進相關策略性產業辦公室使用為主，除不得作為第五點所列之第 10 組特種服務業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定辦理。

(二) 第二種商業區：配合大型購物中心之發展定位，以引進商店街型態使用為主，除不得作為第五點所列之第 10 組特種服務業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定辦理。

五、休閒專用區內土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：

第 1 組：社區遊憩設施：

1. 戶內遊憩設施。
2. 公園、兒童遊戲場。
3. 戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。
4. 綠地、廣場。

第 2 組：醫療保健服務業：

1. 醫院、診所、藥局。
2. 衛生所(站)。
3. 醫事技術業。

第 3 組：電力、郵政及通訊設施：

1. 郵政支局、代辦所。
2. 電信分支局、辦事處。
3. 電力公司營業處、服務中心。

第 4 組：公務機關：

1. 各級行政機關。
2. 各級民意機關。
3. 其他公務機關。

第 5 組：文化設施及社教設施：

1. 圖書館。
2. 社會教育館。
3. 藝術館、美術館。
4. 紀念性建築物。
5. 博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園。
6. 音樂廳。
7. 體育場所、集會場所。
8. 文康活動中心。
9. 文化中心。
10. 研究機構。
11. 其他文教設施。

第 6 組：零售業：

1. 農產品零售業。
2. 飼料零售業。
3. 布疋零售業。
4. 魚具零售業。
5. 花卉零售業。
6. 寵物零售業。
7. 觀賞魚零售業。
8. 其他農畜水產品零售業，含種子、園藝及園藝用品。
9. 食品、飲料零售業。
10. 成衣零售業。

- 11.鞋類零售業。
- 12.皮包、手提袋、皮箱零售業。
- 13.服飾品零售業。
- 14.傢俱零售業。
- 15.裝設品零售業。
- 16.五金零售業。
- 17.日常用品零售業。
- 18.祭祀用品零售業。
- 19.清潔用品零售業。
- 20.中藥零售業。
- 21.化粧品零售業。
- 22.西藥零售業。
- 23.醫療器材零售業。
- 24.書籍、文具零售業。
- 25.運動器材零售業。
- 26.玩具、娛樂用品零售業。
- 27.鐘錶零售業。
- 28.眼鏡零售業。
- 29.建材零售業。
- 30.電器零售業。
- 31.事務性機器設備零售業。
- 32.精密儀器零售業。
- 33.度量衡器零售業。
- 34.機械器具零售業。
- 35.汽車零售業。
- 36.機車零售業。
- 37.汽、機車零件配備零售業。
- 38.自行車及其零件零售業。
- 39.首飾及貴金屬零售業。
- 40.照相器材零售業。
- 41.一般百貨業。
- 42.便利商店業。
- 43.集郵、錢幣。
- 44.雕刻、雕塑。
- 45.其他零售業。

第 7 組：日常及一般服務業：

1. 洗髮業、理髮業、美容美髮服務業。
2. 攝影業。
3. 洗衣業。
4. 廣播及電影事業。
5. 藝文業。

6. 建築、土木修繕業。
7. 油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業。
8. 水電及空氣調節器及修理。
9. 汽車服務業。
10. 觀光及旅遊服務業。
11. 展覽服務業。

第 8 組：金融保險業：

1. 銀行、合作金庫。
2. 信用合作社。
3. 農會信用部。
4. 證券經紀業（含營業廳）。
5. 信託投資業。
6. 保險業。
7. 證券交易所。
8. 一般期貨經紀業。
9. 票券金融業。

第 9 組：娛樂健身服務業：

1. 戲院、劇院、電影院。
2. 營業性籃球、網球、桌球、羽毛球、室內高爾夫球等球類運動比賽練習場地。
3. 保齡球館、撞球房。
4. 戶內溜冰場、游泳池。
5. 舞蹈、國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所或健身房。
6. 兒童樂園、雜耍、馬戲團。
7. 橋棋社。
8. 電子遊戲場業。
9. 釣蝦場。
10. 資訊休閒業（網咖）。
11. 其他類似場所。

第 10 組：特種服務業：

1. 歌廳經營業。
2. 舞廳業、舞場業。
3. 夜總會。
4. 酒吧業、酒家業、酒店業。
5. 營業性浴室、三溫暖業。
6. 按摩院。
7. 特種咖啡廳。
8. 視聽歌唱業。
9. 休閒活動場館業（含SPA）。
10. 俱樂部。

第 11 組：運輸服務業：

1. 汽車運輸業。
2. 大眾捷運系統。
3. 計程車客運服務業。
4. 停車場經營業。
5. 郵寄業。
6. 報關業。

第 12 組：批發業及百貨公司：

1. 批發業。
2. 量販店。
3. 百貨公司。
4. 大型商場。

第 13 組：旅館業：

1. 旅館。
2. 觀光旅館。
3. 國際觀光旅館。
4. 汽車旅館。

第 14 組：餐飲業：

1. 冰果店。
2. 點心店。
3. 飲食店。
4. 麵食店。
5. 自助餐廳。
6. 泡沫紅茶店。
7. 餐廳。
8. 咖啡館。
9. 茶藝館。

第 15 組：健康防老園區容許使用項目如下：

1. 健康住宅：必須符合世界衛生組織（WHO）所定義15項標準、無障礙設施設計規範及通用設計規定外，並結合智慧建築與綠建築，將生活導向安全防災、健康居家照護、節能節水、生態環保、永續發展、與便利舒適之環境。
2. 健康管理與資訊（業）：透過資通訊（ICT）技術發展客製化健康管理服務系統，結合醫療專業人員組織成健康管理團隊，做全方位健康管理。
3. 健康照護業/中心：長期照顧管理中心、復健中心、輔具租借中心、日間照顧中心、失智照顧中心、護理之家、托幼中心。
4. 健康產品推廣研究（業）：健康防老相關生活習慣推廣研究、食物與保健食品推廣研究、美容保養品與清潔產品推廣研究、運動器材與醫療保健器材推廣研究、穿戴式健康管理產品推廣研究。
5. 健康住宅公共設施：上課教室、運動教室、多功能禮堂（表演、演講、電影院等）、SPA、泳池、開放式閱讀空間、祖孫共學教室、紓壓中心、高齡友善健康餐廳、電腦教室、會議室、球場、烹飪教室。
6. 其他經本府相關主管機關審查核准之項目。

五一一、申請第五點第 15 組開發者必須依下列規定提計畫並經本府相關主管機關召開審查會議通過：

1. 須研擬整體開發計畫及財務計畫，送請本府相關主管機關審核通過。
2. 申請開發最小基地規模不得小於3,000 m²，同一街廓內基地規模不足3,000 m²者，不在此限。
3. 須辦理都市設計審查。（建築基地應自都市計畫道路境界線退縮十公尺建築，退縮建築空間內應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地；地下層開挖率可達80%，不受第十六點限制，但經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受此限。）

六、休閒專用區之使用組別依下表規定辦理。

組別 \ 分區別	第一種 休閒專用區	第二種 休閒專用區	第三種 休閒專用區
第1組：社區遊憩設施	○	○	×
第2組：醫療保健服務業	○	○	○
第3組：電力、郵政及通訊設施	○	○	○
第4組：公務機關	○	○	×
第5組：文化設施及社教設施	○	○	○
第6組：零售業	○	×	○
第7組：日常及一般服務業	○	○	○
第8組：金融保險業	○	○	○
第9組：娛樂健身服務業	○	○	×
第10組：特種服務業	×	×	○
第11組：運輸服務業	○	○	○
第12組：批發業及百貨公司	○	○	○
第13組：旅館業	○	○	○
第14組：餐飲業	○	○	○
第15組：健康防老園區容許使用項目	○	○	○

○：代表允許使用；×：代表不允許使用。

七、乙種工業區得依「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)土地使用管制規定說明書」之規定，申請設置公共服務設施及公用事業設施暨一般商業設施。

八、本計畫區內建築基地之開發強度依下列規定辦理：

項目		建蔽率	基準容積率	備註
土地 使用 分區	住宅區	60%	180%	住一、住二及住三
	商業區	70%	280%	商一及商二
	休閒專用區	70%	280%	休專一、休專二及休專三
	休閒專用區	40%	420%	休專一、休專二及休專三 以第 15 組開發者
	乙種工業區	70%	210%	

項目		建蔽率	基準容積率	備註		
公共設施用地	學校用地	50%	150%			
	公園用地	15%	30%			
	兒童遊樂場用地	15%	30%			
	廣場兼停車場用地	建議以廣場使用為主		10%	20%	廣(停)2、湖廣(停)1、11、13及14
		建議以停車場使用為主	平面使用	10%	20%	廣(停)1、3、湖廣(停)2~10及12
			立體使用	60%	320%	
	機關用地		50%	250%		
	垃圾處理場用地	供垃圾焚化場使用		50%	250%	垃 1
		供灰渣掩埋場使用		10%	20%	垃 2
	污水處理場用地		40%	120%		
抽水站用地		40%	120%			

九、本計畫區內建築基地得依「嘉義市都市計畫(湖子內地區環保用地區段徵收)(細部計畫)案容積獎勵要點」(詳附錄一)之規定增加興建樓地板面積。

十、本計畫指定之再發展區之開發建築行為除本要點規定者外，應依「嘉義市都市計畫(湖子內地區環保用地區段徵收)(細部計畫)案再發展區開發建築要點」(詳附錄二)之規定辦理。

十一、本計畫區商業區及休閒專用區內之建築基地，開發規模達3,000平方公尺或1/2街廓面積以上者，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。

十二、本計畫區內建築基地應依下列規定退縮建築：

(一) 乙種工業區應自都市計畫道路境界線退縮六公尺建築，其臨都市計畫道路境界線應設置至少一·五公尺淨寬之無遮簷人行步道，且其退縮建築空間不得設置圍牆。

(二) 住宅區

1. 第一種住宅區(除街廓編號A46臨湖子內路側外)應自都市計畫道路境界線退縮五公尺建築，若有大門式圍牆設置需要，應臨都市計畫道路境界線設置，且大門透空率應以30%以上為原則。

2. 街廓編號A46臨湖子內路側及第二、三種住宅區應自都市計畫道路境界線退縮五公尺建築，其臨都市計畫道路境界線應設置一公尺淨寬之無遮簷人行步道。若有大門式圍牆設置需要，應自都市計畫道路境界線退縮一公尺設置，且大門透空率應以30%以上為原則。

(三) 其他土地使用分區及公共設施用地應自都市計畫道路境界線退縮五公尺建築，臨都市計畫道路境界線應設置至少一·五公尺淨寬之無遮簷人行步道，且其退縮建築空間不得設置圍牆。

(四) 建築基地面臨多條道路者，各面皆須退縮。

(五) 退縮建築空間內應綠美化，並得計入法定空地。

十三、本計畫區內住宅區之建築物應設置後院，其深度不得小於二公尺。惟基地面臨二條計畫道路以上，且以一宗土地申請時，申請人得自行選任一側為前面基地線，其後院配合選定之前面基地線予以留設，如留設後院側面臨計畫道路且依規定退縮五公尺建築，

則免再留設後院。

十四、為建立本計畫高品質現代化市區意象之視覺廊道，30M-12 號、25M-10 號及30M-14 號計畫道路二側建築基地(適用街廓為湖廣(停)12、B1~B23、湖廣(停)11、湖廣(停)10、廣(停)2、D1、湖廣(停)13、湖廣(停)14、公42、C17、C19、抽2、C21、C22 及A76等37 街廓)，其建築物高度應依下列規定辦理。

- (一) 建築物以 1.2:1 之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之50%，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線。陰影及高度之計算如左：

$$A_s \leq \frac{L \times S_w}{2}$$

$$\text{且 } H \leq 1.2(S_w + D)$$

其中

A_s ：建築物以 1.2:1 之斜率，依垂直建築線方向，投影於面前道路之陰影面積。

L ：基地臨接面前道路之長度。

S_w ：面前道路寬度(依建築技術規則設計施工編第14 條第一項各款之規定)。

H ：建築物各部分高度。

D ：建築物各部分至建築線之水平距離。

- (二) 前款所稱之斜率，為高度與水平距離之比值。

十五、為建立符合計畫區發展特色之入口意象，下列公共設施用地之用途應以下列規定為原則。

- (一) 廣(停)2 用地：應以廣場使用為主，並於用地之西北角地設置全區入口意象標誌，並以彰顯本計畫區多媒體及藝文發展特色為主題。

- (二) 公42 用地：應設置全區入口意象標誌，並以彰顯本計畫區娛樂消費生活區為主題。

十六、本計畫區內建築基地之退縮建築空間不得開挖地下室。

十七、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) 商業區：

1. 應依「建築技術規則」規定標準之1.5 倍設置小汽車停車空間。
2. 應設置與小汽車相同數量之機車停車位。
3. 建築基地情形特殊經嘉義市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

- (二) 休閒專用區：

1. 應依「建築技術規則」規定標準之2 倍設置小汽車停車空間。
2. 應設置與小汽車相同數量之機車停車位。
3. 建築基地情形特殊經嘉義市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

- (三) 住宅區：

1. 建築樓地板面積在250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
2. 應設置與小汽車相同數量之機車停車位。
3. 建築基地情形特殊經嘉義市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

- (四) 室外平面停車空間應採透水鋪面設計。

(五) 每一機車停車位之寬度不得低於1公尺，長度不得低於2公尺。

十八、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。

十九、建築物之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。屋頂水塔應有遮蔽設計或予以美化。

二十、電力、電信及號誌等管線控制箱之外部應加以美化。

廿一、本要點第十一至二十點所訂定事項，如經本市都市設計審議委員會同意不予適用者，得不受此限。

廿二、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

※ 上開規定僅供參考，以本府都市發展處公告資訊為準

【附錄一 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 容積獎勵要點】

一、為鼓勵建築基地大面積整體開發建設，本計畫區商業區及休閒專用區內之建築基地，得依下列規定獎勵增加興建樓地板面積。

(一) 開發規模達3,000 平方公尺或1/2 街廓面積以上，並經本市都市設計審議委員會審議通過者，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
寬度25 公尺以上(含25公尺)之都市計畫道路	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。

二、為鼓勵本計畫區加速開發，本計畫區內建築基地於區段徵收地籍整理作業完成囑託登記之日(第三種住宅區為本細部計畫發布實施之日)起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積。

申請建照執照期限	增加興建樓地板面積
三年以內	基地面積×基準容積率×5%
五年以內	基地面積×基準容積率×3%
七年以內	基地面積×基準容積率×1%

三、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30%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 100 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。

四、為鼓勵計畫區內現有陳仁德石頭博物館(以下簡稱石頭館)繼續設置於本計畫區，本計畫區內建築基地設置石頭館供公眾使用時，得增加興建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50%為限。

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) 除依第三點及第四點規定者外，第三種住宅區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 2 倍；其餘地區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 1.5 倍。

**【附錄二 嘉義市都市計畫(湖子內地區環保用地區段徵收)(細部計畫)
案再發展區開發建築要點】**

- 一、為有效誘導改善並提昇本計畫區南面原有住宅密集聚落之生活環境品質，促進該地區之再發展，依據「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」土地使用分區管制要點第十點規定訂定之。
- 二、本要點所稱再發展區之範圍包括第三種住宅區與其東側之公園用地(編號公40)。
- 三、第三種住宅區屬嘉義市政府(以下簡稱本府)依據都市更新條例第6條優先劃定之更新地區。
- 四、第三種住宅區申請開發建築應依下列規定辦理：
 - (一) 申請開發建築應捐贈本府面積不低於申請開發住宅區土地總面積30%之土地。所捐贈之土地以本府尚未取得之公40用地為限。
 - (二) 前款應捐贈之土地，得全數或部分改以代金方式繳納本府。其代金金額以繳交當期申請開發土地之平均公告現值加成計算，其加成數依當年期地價評議委員會評定之加成數為準。
 - (三) 依規定應捐贈土地或繳交代金於本府時，應先由開發申請人完成捐贈土地之分割、移轉登記，並繳交代金後，始得核發建築使用執照(必要時得請地政單位配合登載於土地登記簿中)。
- 五、申請開發第三種住宅區面積達 0.2 公頃以上者，得依下列規定辦理：
 - (一) 獎勵增加興建樓地板面積＝申請開發之第三種住宅區面積×基準容積率×5%。
 - (二) 應經本市都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建造執照。