

嘉義市投資簡介

報告單位：建設處
報告日期：109.11.16



1 → 嘉義市簡介

2 → 嘉義市投資環境



1

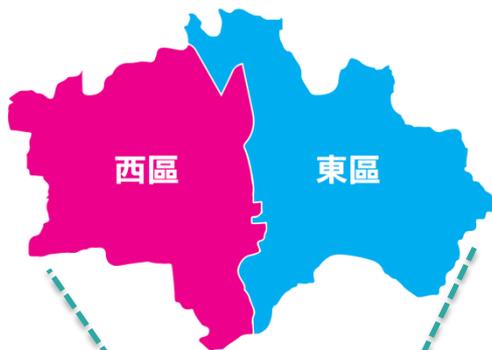
嘉義市簡介



嘉義市簡介

地理位置

轄境被嘉義縣包圍，東邊毗連番路鄉，東北與竹崎鄉接壤，北格牛稠溪與民雄鄉為臨，西街太保市，南隔八掌溪與水上、中埔鄉相望



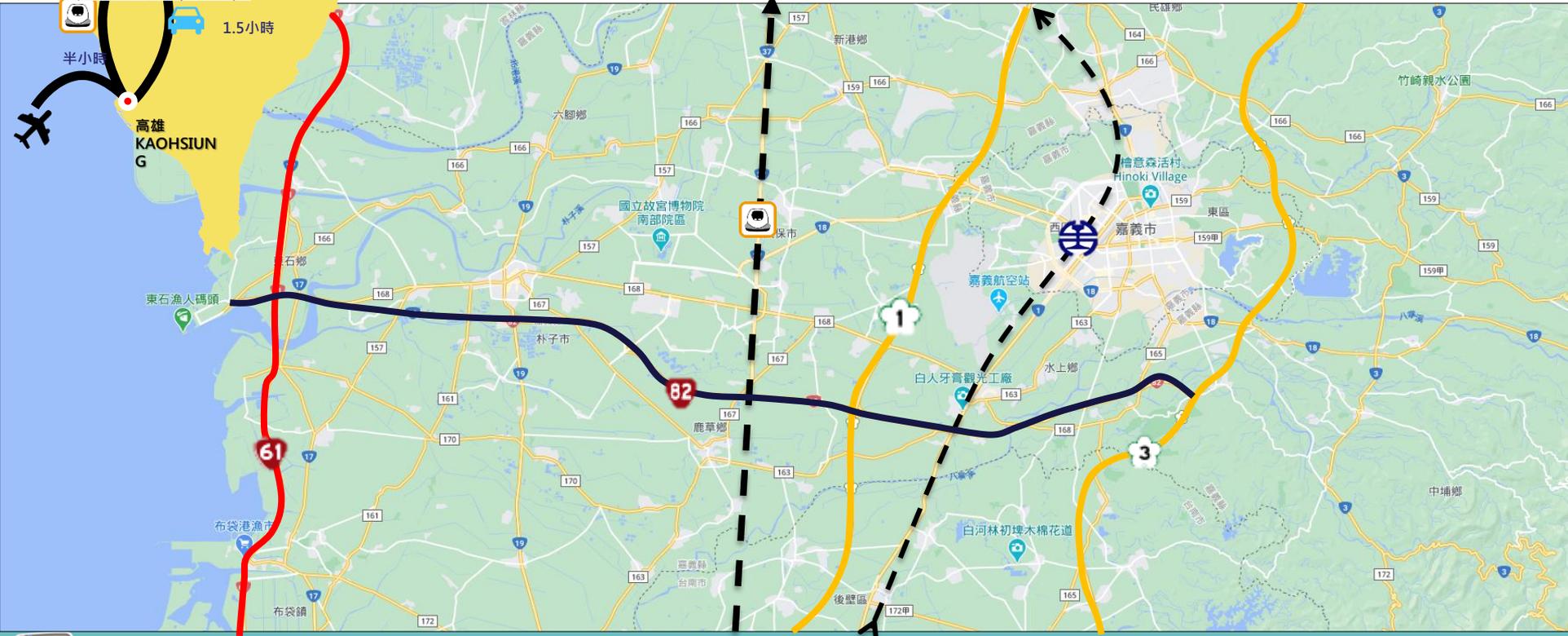
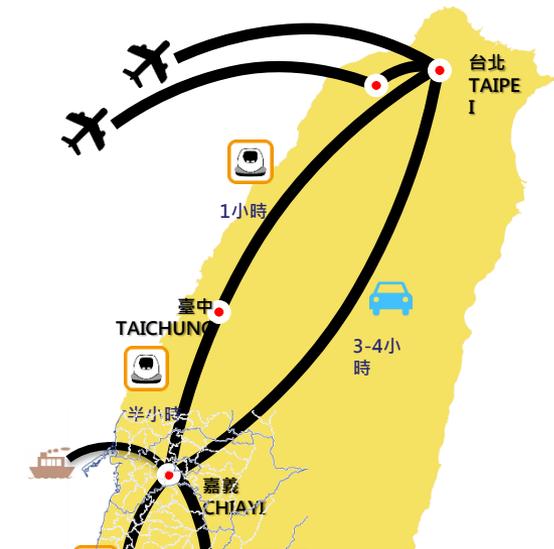
人口、面積

全市面積66.03平方公里，
人口267,690人，分布於東、
西區2個行政區



交通便捷

- 高鐵：距台北1.5小時內
- 陸運：國道1號(嘉義交流道)、國道3號(竹崎、中埔2處交流道)，台82縣東西向快速道路串連陸運交通網絡
- 海運：布袋港是台灣連結馬公、金門及廈門最短之港口
- 空運：水上機場每日往返澎湖、金門定期航班



人才資源充足

- 雲嘉南縣市共計有116所高中職及大專院校，108年度總畢業人數計13萬6,382人
- 其中嘉義縣市有30所高中職及大專院校：
 - ✓ 大專院校：中正大學、嘉義大學、南華大學、長庚科技大學、吳鳳科技大學、崇仁醫護管理專科學校等。
 - ✓ 高中職：嘉義高級中學、嘉義高級工業職業學校、嘉義高級商業職業學校及華南高級商業職業學校等。



108年度畢業人數共計136,382人

高中畢業人數91,057人

大學畢業人數45,325人



豐富的旅遊景點

文化路夜市

每當夜幕低垂，各個販賣的衣服、物品、小吃等攤販紛紛出爐，轉眼間文化路馬上變成熱鬧的夜市，兩旁商店林立，各種傳統小吃美食小吃人潮洶湧，熙往攘來彷彿不夜城。



檜意森活村

臺灣第一個森林文創園區，早期阿里山森林鐵路運送下山的木材聚集於本市，促使北門驛周邊木材行及製材工廠生意的蓬勃，。當時周邊所建築的日式房舍，建材皆使用檜木，是日式建築的一大特色，也是阿里山林業發展的歷史見證。





嘉義市投資環境



嘉義市政府開發重劃區



湖子內區段徵收

- 投入55億元開發經費，面積共計187公頃
- 粗估流入2萬人口
- 土地使用：住宅區、商業區、休閒專用區

貨物轉運中心市地重劃

- 園區面積共計10.89公頃，可提供6.9公頃轉運中心區，
- 粗估可容納2,500人口
- 毗鄰3.29公頃批發市場建設，形成批發及相關衍生相關需求產業



貨物轉運中心市地重劃&湖子內區段徵收 位置圖



貨物轉運中心市地重劃

區位圖



圖例

- | | | |
|-----------|--------|--------|
| 住宅區 | 機關用地 | 綠地 |
| 農業區 | 批發市場用地 | 高速公路用地 |
| 河川區 | 市場用地 | 道路用地 |
| 河川區兼供道路使用 | 廣場用地 | 人行步道 |
| 貨物轉運中心區 | 公園用地 | 縣市界 |
| | | 計畫範圍線 |

進駐產業類別

類別	允許使用項目
貨運服務業	汽車貨運、汽車貨櫃貨運、報關業等
倉儲集散業	倉儲業
農、牧及漁產品 加值研發相關產業	產品及商品之設計研發、推廣、教育解說、實驗設施、辦公室及其相關之必要附屬設施
批發業、物流業及大型購物中心	批發業、百貨公司、超級市場等
零售業	農、畜、水產等零售業、食品什貨便利商店等
餐飲服務業	飲料店業、餐館業
娛樂服務業	電影片映演業、藝文活動、休閒活動場業、競技及休閒運動場館
公用事業及服務設施	電信業、郵政業、加油站業等
公益性設施	圖書館、博物館、藝文中心等
其他	金融業、汽車修理拖吊業

來源：嘉義市第五期貨物轉運中心區市地重劃區土地使用分區管制要點

湖子內區段徵收

- 市府投入55億元開發經費，該重劃區位居嘉義縣、市交通串連的中心，緊鄰嘉義市，東接中埔鄉國道3號交流道、往南則接水上鄉82快速道路

- **區位內土地使用計畫：**

- ✓住宅區
- ✓商業區：休閒專用區：
- ✓機關學校
- ✓公共設施(市場、公園等)

土地使用分區	允許使用項目	
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	
商業區	配合湖子內地區之多媒體暨藝文產業發展方向	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
休閒專用區	社區遊憩設施	零售業
	醫療保健服務業	日常及一般服務業
	電力、郵政及通訊設施	金融保險業
	公務機關	娛樂健身服務業
	文化設施及社教設施	特種服務業

資料來源：
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

湖子內區段徵收允許使用項目

- 休閒專用區之使用組別依下表規定辦理

土地使用分區	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	○	○	○

○：代表允許使用；×：代表不允許使用

資料來源：
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



湖子內區段徵收

區位圖-休閒專用區(一)



組別	允許使用項目
1	社區遊憩設施
2	醫療保健服務業
3	電力、郵政及通訊設施
4	公務機關
5	文化設施及社教設施
6	零售業
7	日常及一般服務業
8	金融保險業
9	娛樂健身服務業
11	運輸服務業
12	批發業及百貨公司
13	旅館業
14	餐飲業



湖子內區段徵收

區位圖-休閒專用區(二)



組別	允許使用項目
1	社區遊憩設施
2	醫療保健服務業
3	電力、郵政及通訊設施
4	公務機關
5	文化設施及社教設施
7	日常及一般服務業
8	金融保險業
9	娛樂健身服務業
11	運輸服務業
12	批發業及百貨公司
13	旅館業
14	餐飲業

往水上、82快速道路



湖子內區段徵收

區位圖-休閒專用區(三)



組別	允許使用項目
2	醫療保健服務業
3	電力、郵政及通訊設施
5	文化設施及社教設施
7	日常及一般服務業
8	金融保險業
10	特種服務業
11	運輸服務業
12	批發業及百貨公司
13	旅館業
14	餐飲業

往水上、82快速道路



湖子內區段徵收-公共設施

- 交通路網：
 - ✓ 計畫區內劃設11條聯外道路，寬度分為90公尺、30公尺、25公尺、20公尺及15公尺。
 - ✓ 區內道路配設區內主要、次要及出入道路等，計畫寬度分別為90公尺、60公尺、30公尺、25公尺、20公尺、17公尺、15公尺、12公尺等
 - ✓ 休閒專用區位道路配置主要為12米、15米、20米及25米
- 園區公共設施部分已完竣，包含抽水站、汙水處理廠、排水系統、道路系統、電纜網路共管地下化、天然氣管線、廣場兼停車場等，公園、兒童遊樂場及學校等公共設施刻正規畫中等。



土地取得與利用

●嘉義市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法：

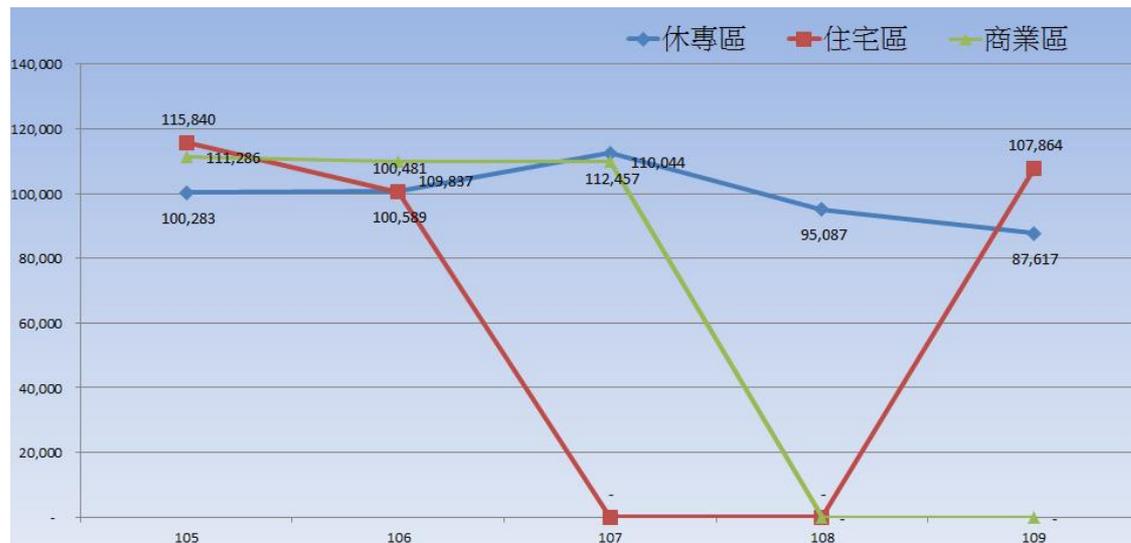
✓ 109.08.16嘉義市政府修正

- ✓ 「嘉義市區段徵收土地採行標售、標租或設定地上權之方式由嘉義市政府核定。
 - 採標租方式辦理者，租賃期間最長為二十年。出租機關無其他處分利用計畫，於租期屆滿前，重新辦理標租並完成決標時，原承租人得依決標之年租金優先承租及簽訂新租約。原承租人於接獲通知之日起十日內以書面表示願以決標之年租金優先承租者，其優先權視為放棄。
 - 採設定地上權方式辦理者，地上權存續期間最長為七十年。
- 土地標售取得洽本府地政機關辦理。



土地價格

- 湖子內區段徵收土地105-109平均每坪土地標售價格(截至109.10.27)
- 抽樣調查本市土地使用分區商業區公告現值平均為56.6萬元(中山路兩端、民族路南門圓環至垂楊路)
- 土地價格比較後，投資嘉義市正是時候！

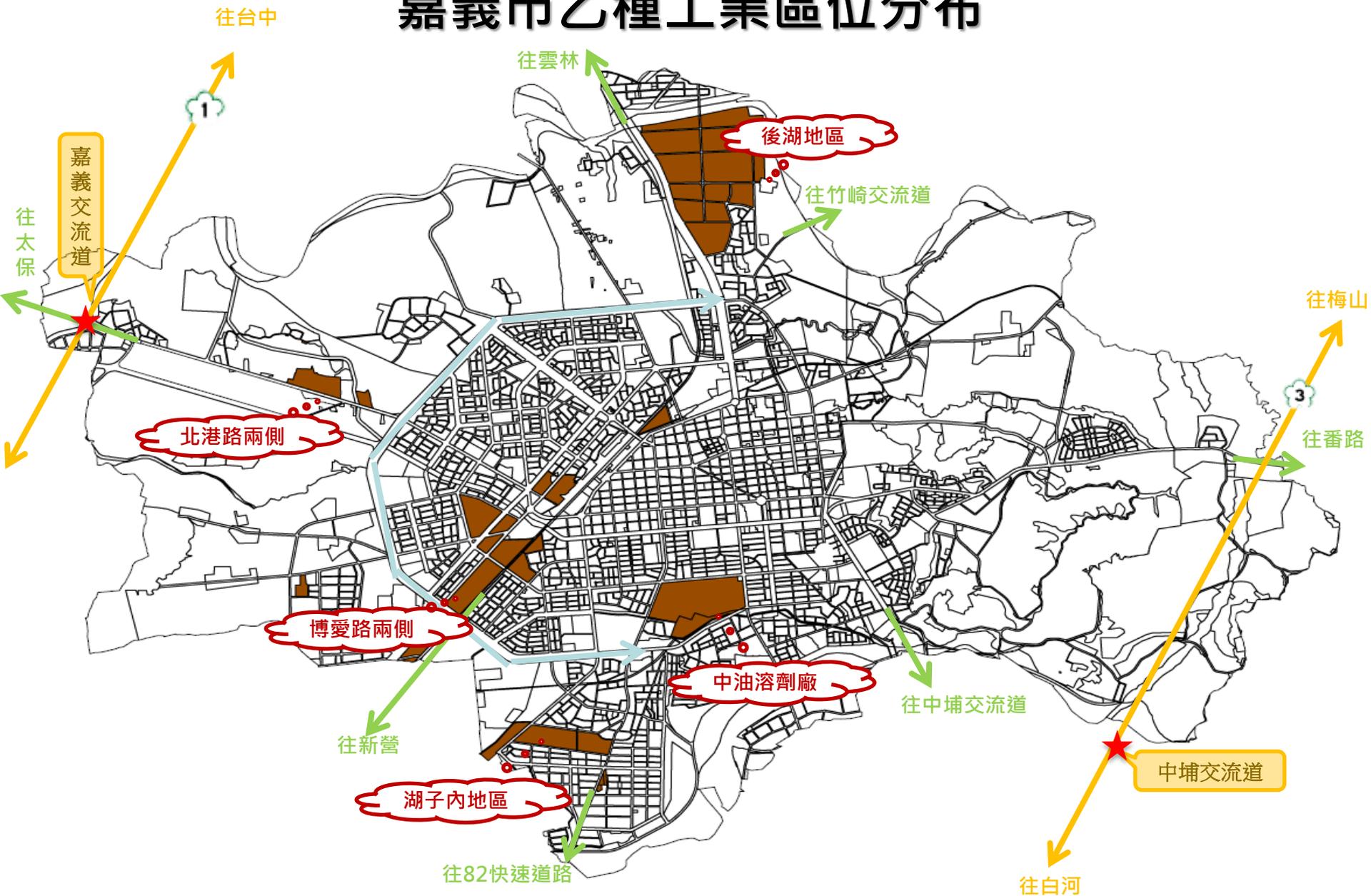


單位：新台幣

年度	105	106	107	108	109	平均
休專區	100,283	100,589	112,457	95,087	87,617	99,206
住宅區	115,840	100,481	-	-	107,864	108,161
商業區	111,286	109,837	110,044	-	-	110,389

資料來源：內政部地政司公告土地現值及地價查詢

嘉義市乙種工業區位分布



謝謝聆聽，敬請指教

歡迎加入
打造「全齡共享、世代宜居」新都心