

變更嘉義市都市計畫(建國二村、復興新村地區)細
部計畫(土地使用暨都市設計管制要點)

【公開展覽前座談會 簡報】

主辦單位：嘉義市政府

規劃單位：新見國際設計規劃顧問有限公司

中華民國114年01月21日

簡報大綱

- + 計畫緣起說明
- + 發展定位構想
- + 初步開發模擬
- + 後續規劃說明
- + 計畫期程預估

01 法令依據

法令依據

- 依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 辦理都市個案變更。
- 依據都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第4點辦理本次座談會。
 - 申請變更都市計畫者於申請都市計畫主管機關同意依都市計畫法第27條第1項第3款或第4款辦理**迅行變更前，應舉行座談會**，並將舉行座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體**陳述意見之處理情形相關文件**，併送都市計畫擬定機關辦理審議之參考。

正本

檔 號：
保存年限：

1/6

嘉義市政府 函

地址：600211 嘉義市東區中山路199號

承辦人：陳安妤

電話：05-2254321#232

傳真：05-2274231

電子信箱：chentzuyu@ems.chiayi.gov.tw

701

台南市東區長榮路一段223號5樓之2

受文者：新見國際設計規劃顧問有限公司

發文日期：中華民國114年1月2日

發文字號：府都計字第1130551412 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「變更嘉義市都市計畫（建國二村、復興新村地區）細部計畫（土地使用暨都市設計管制要點）」，係屬配合本市興建重大設施，准依都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更，請查照。

說明：依據本府113年12月30日簽奉核可。

正本：新見國際設計規劃顧問有限公司

副本：本府智慧科技處、本府都市發展處都市計畫科

市長黃敏惠

01 計畫範圍

計畫範圍與現況

- 本案基地位於嘉義市東區華南里及朝陽里(基地位於「建國二村、復興新村」)
- 範圍包括公明路、啟明路、朝陽街及民國路所圍成之區域(不含民族路與朝陽街之間夾雜之私有地)
- 並鄰近嘉義公園、KANO 園區及棒球場、二二八紀念公園等重要休閒景點
- 規劃範圍面積總計9.2960 公頃。



01 目前細部計畫

- 本計畫區發展定位為嘉義市新興商業區，提供大面積商業用地
- 引入大型商場、國際觀光旅館等商業設施，並結合鄰近之KANO 園區、阿里山等重要休閒景點，提升本市觀光休閒服務機能。

單元編號	分區	基準建蔽率(%)	基準容積率(%)	上限容積率(%) (基準容積率×140%)	街廓面積(公頃)	最小基地面積(m ²)	最高高度比
E	文教區	50	250		0.423		
R1	住三	60	240	336	0.0420		
U1	商二	70	350	490	0.6263	全街廓	1.5
U2	商二	70	350	490	0.6487	全街廓	1.5
U3	商二	70	350	490	0.7329	全街廓	1.5
U4	商二	70	350	490	0.6573		1.5
U5	商二	70	350	490	0.4195		1.5
U6	商二	70	350	490	2.1935	全街廓	2.0
S1	廣停5	10	20		0.5775	全街廓	
G	公45	15	45		0.6222	全街廓	
P	停26	平面10% 立體80%	平面20% 立體960%		0.0849	全街廓	
備註		即法定容積率		包含獎勵容積及容積移轉			



01 國內外案例說明

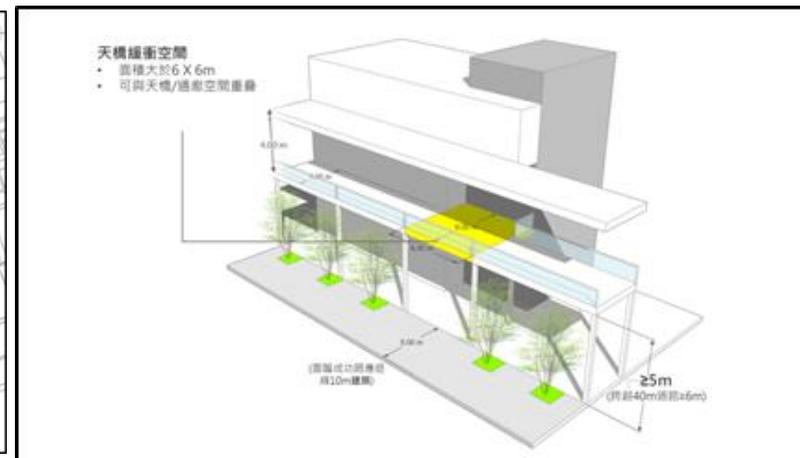
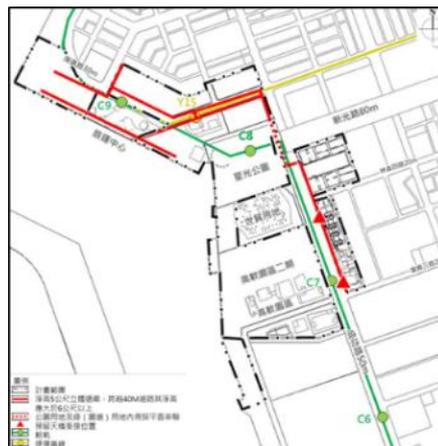
➤ 臺中草悟道

- 塑造園道兩側特殊商業活動意象，
- 4樓或高度15公尺以上退縮8公尺
- 地面層第1至2層應作商業或公益性設施使用。



➤ 高雄特貿三

- 「法定空地集中留設」以及「立體連通系統」
- 具體化立體連通系統之整體寬度、人行通行淨寬、當層高度、橋底淨高度以及坡度等。



01 國內外案例說明

➤ 波士頓下城十字區

- 利用塔樓後縮、後退降低樓層高度，產生視覺美感、豐富街道立面
- 為相鄰建物和公共區域提供光線和空氣流通，利於創造重要節點。創造涼適之都市微氣候。



➤ 紐約炮台山公園城

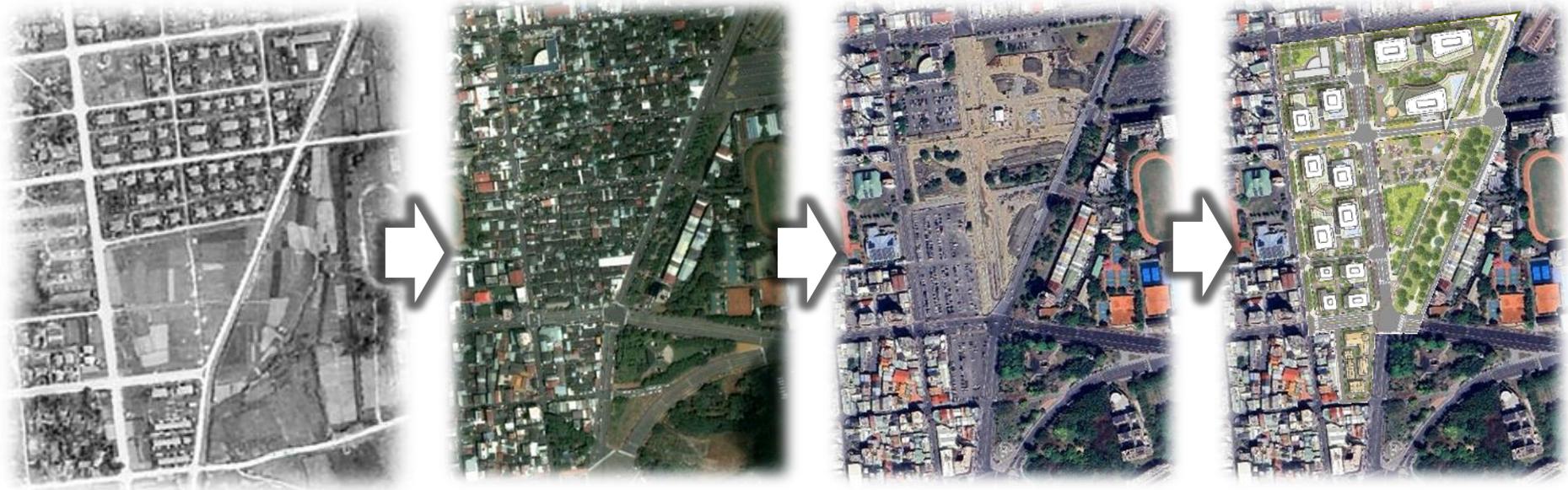
- 規範騎樓位置達成人行系統的連結。
- 規範塔樓位置與退縮尺度，提供每棟建築皆有觀海視野與地標塑造
- 規範裙樓位置與街牆高度，達到延續性街牆效果



02 | 計畫任務

「配合市地重劃」 「打造獨一無二的特色場域」

- 特色_鄰近市中心與重要景點、權屬單純、山脈美景
- 重點_都設定位、獎勵與規範、整體效果、引導投資
- 目的_商業機能互補、人本環境示範、眷村文化場域



02

場所精神

諸山羅列
一覽山城之美



公園雨霽
再現歷史風貌



永續嘉義
展望永續未來



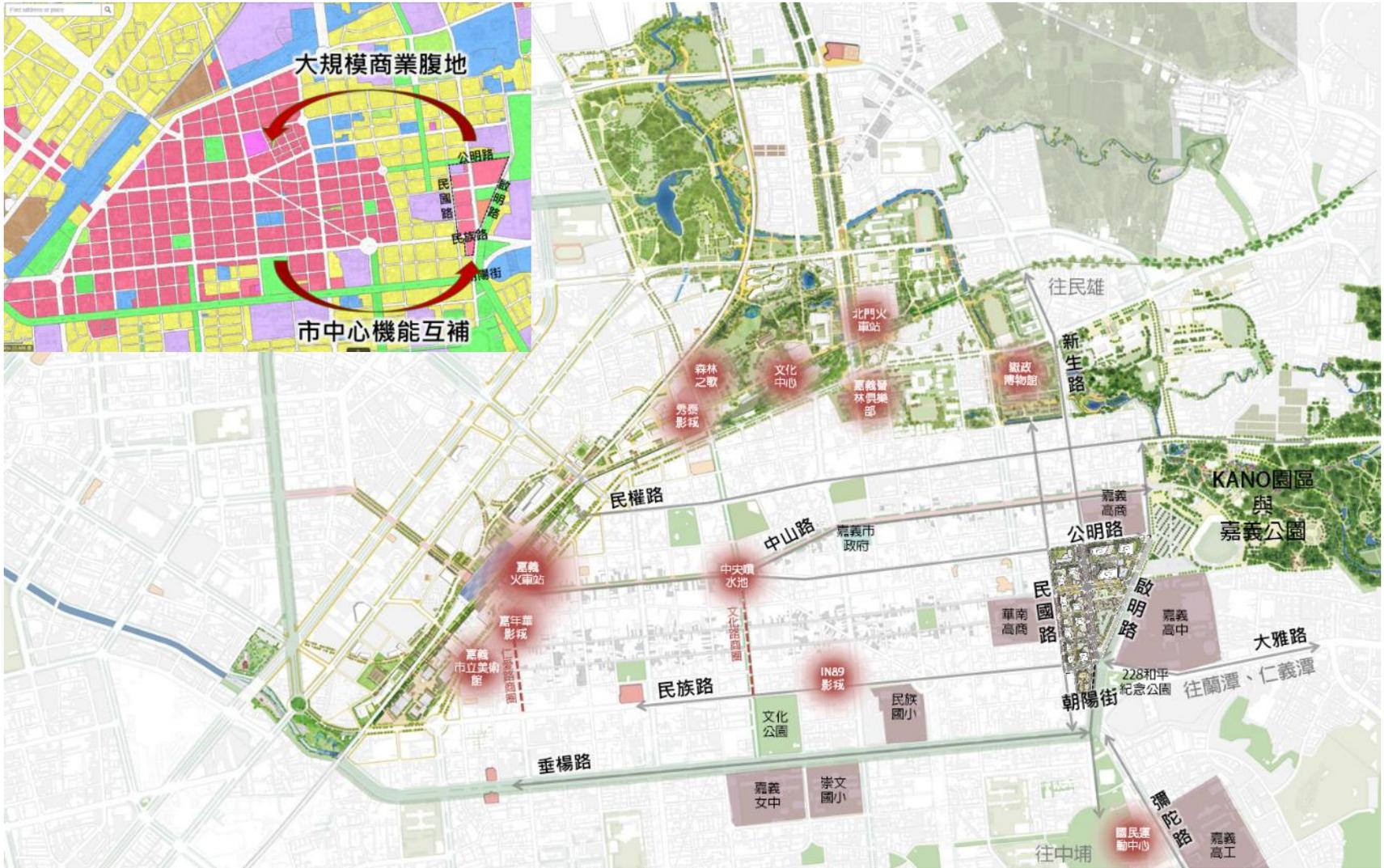
綠色都心
西部嶄新都心





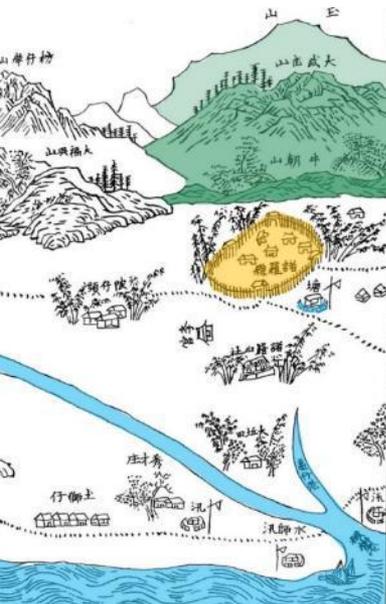
02

都市設計定位 東門町人本綠都心



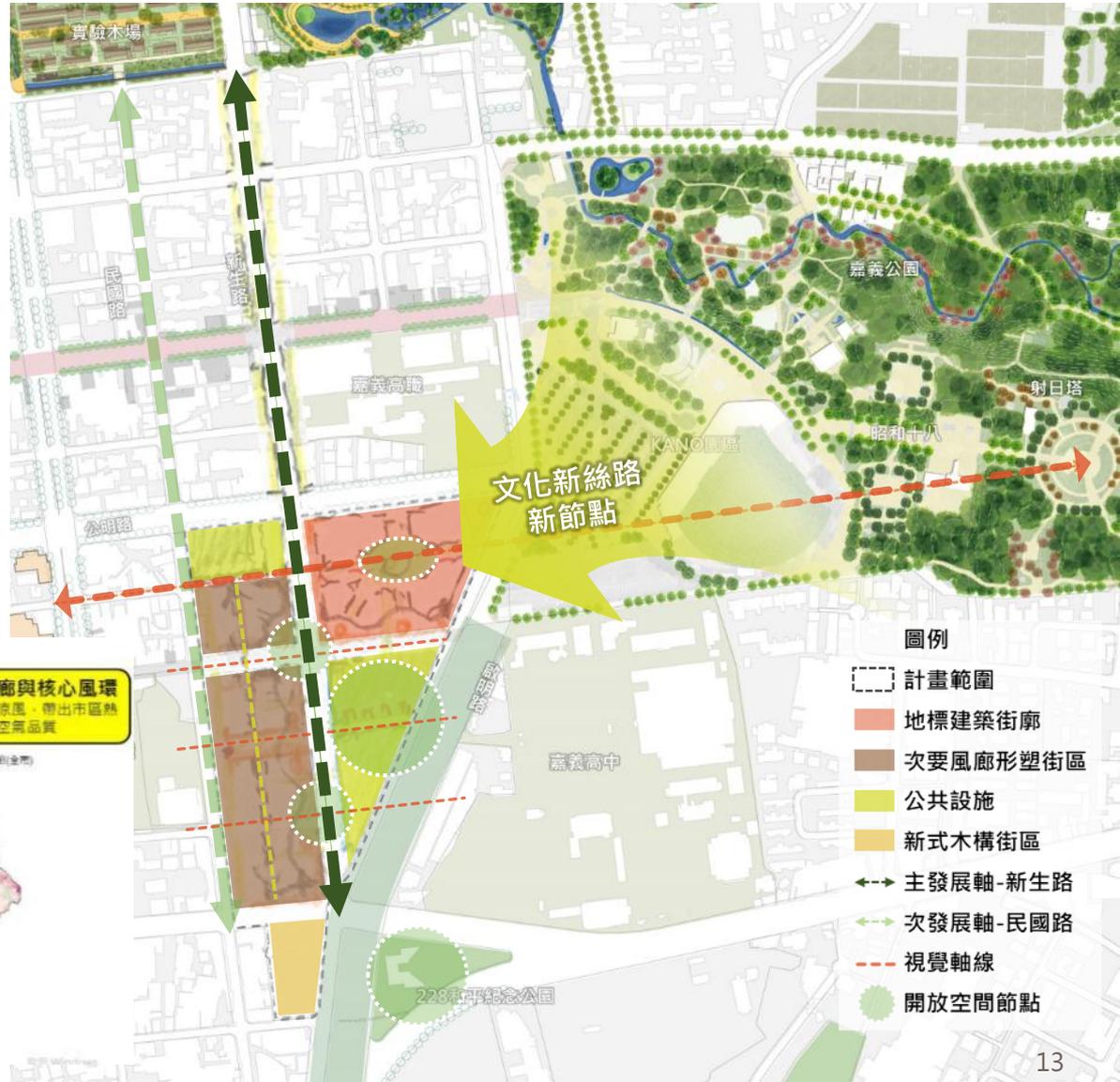
02 都市風貌特色

- 熱鬧富人情味的緊湊混合使用街區
- 望向阿里山玉山的山際線
- 熱帶午後引風遮雨的商業街
- 百年嘉義公園環抱的立體森林及林蔭道
- 眷村裡人與人交流的院落
- 陽光的顏色、熱帶的風情、溫暖的質感
- 象徵建城320年嘉義的時代標誌性場域

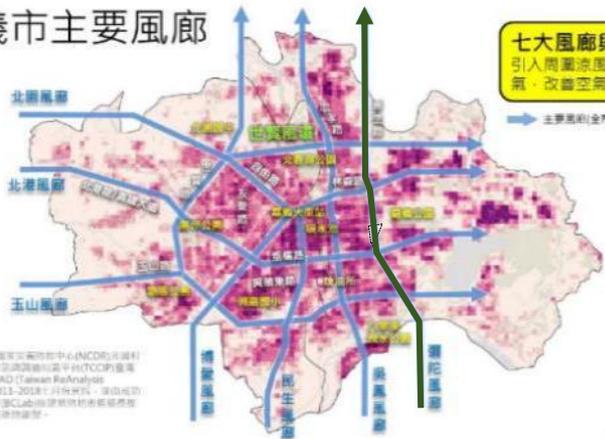


02 都市設計整體構想

- **三軸**
 - 文化新絲路延伸
 - 風廊休憩逛選軸
 - 射日塔端景軸線
- **三心**
 - 區域核心地標
 - 涼適逛選街區
 - 歷史文化場域



嘉義市主要風廊



*本圖之風廊圖則係根據中央研究院中心(NICDR)所發布之臺灣城市風廊與舒適度評估報告(TCOP)之臺灣城市風廊資料以GIS(RuAD Taiwan RiskAnalysis Downscaling data) 2011-2018 1月所製成。 (資料來源: 大學建築與環境研究所(CLab)空間規劃與城市設計組) 如有錯誤請本組立即修正與更新。

02 都市意象規範構想



1.開放空間

康衢通內苑 廊風過庭園
高閣眺遠脈 阿里玉山尖

2.景觀特色



3.意象主軸

檐臺齊綠海 嘉木蔽炎天
志航炤英烈 竹籬牽厝邊

4.歷史文化



5.商業界面

院落相交錯 參差商鋪間
凌空射日塔 輝煌甲子園

6.地標建築



02

1.開放空間 康衢通內苑 廊風過庭園

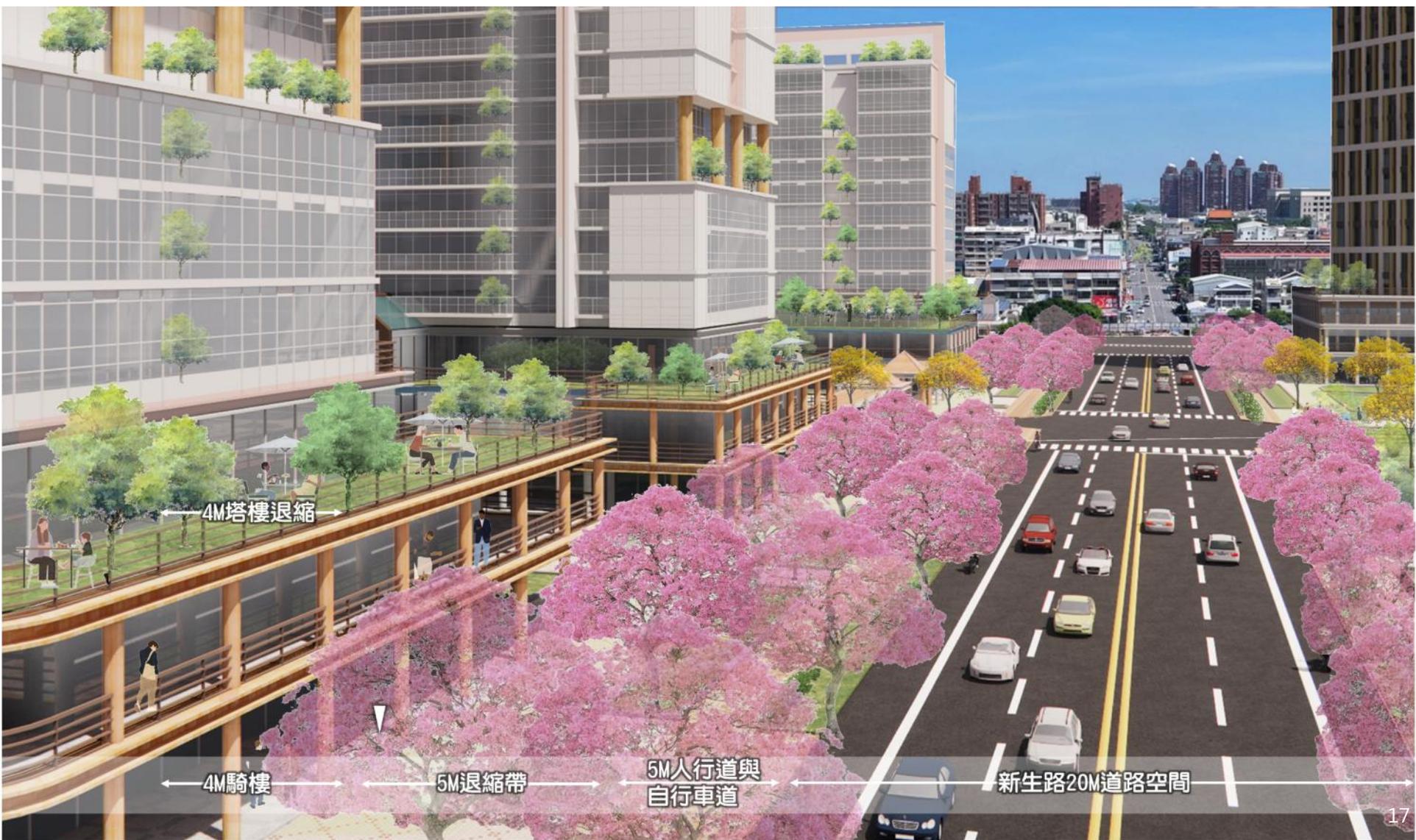
志
航
街新
生
路



02 | 2.景觀特色 高閣眺遠脈 阿里玉山尖



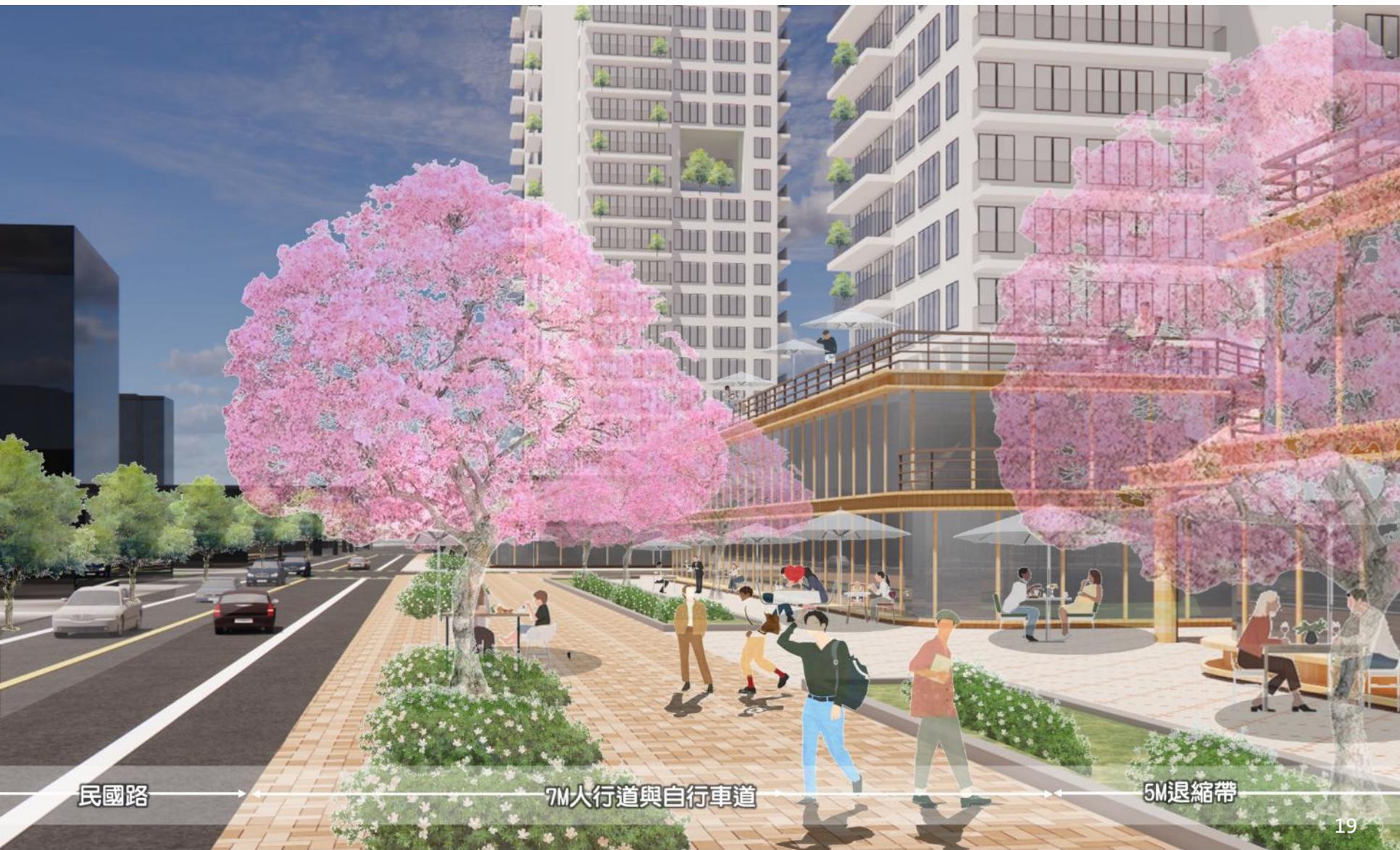
3. 意象主軸 檐臺齊綠海 嘉木蔽炎天



02 | 4. 歷史文化 志航炤英烈 竹籬牽厝邊



5.商業界面 院落相交錯 參差商鋪間



02 | 木都風廊商業內街



02

6.地標建築 凌空射日塔 輝煌甲子園

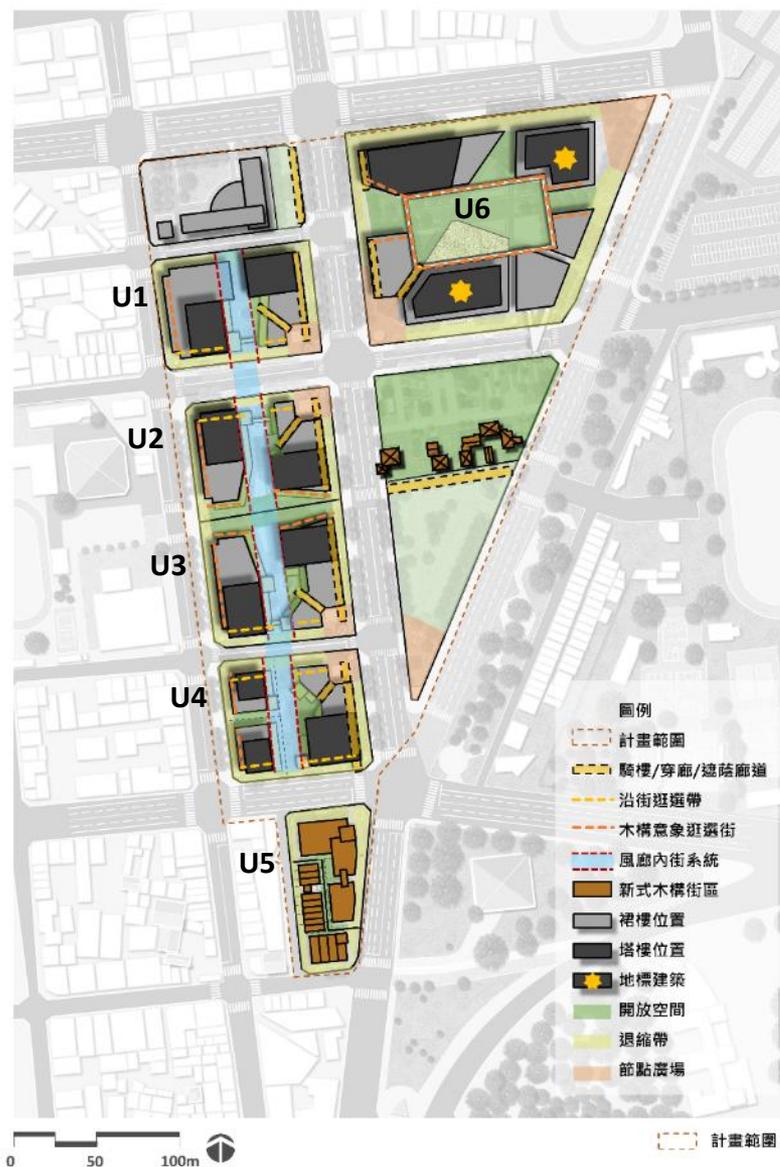


新生路

中正路

02

都市設計系統構想



03 | 都市設計管制要點概要



- **開放空間** 利用彌陀風廊營造商業空間，並引入公園意象。空間支援多元活動串連動線植栽
- **景觀特色** 露台水池可再現萬山倒影，提供可觀山景的公共觀景台，適當棟距確保日照及視覺
- **意象主軸** 新生路雙排林蔭主軸，建立協調屋簷線，連續緊湊遮蔭人行廊，舒緩的街角廣場
- **歷史文化** 志航街串聯眷村文化館塑造懷舊小街意象，提供木構尺度與界面並創造紀念性的端景
- **商業界面** 民國路建造木屋示範街塑造風廊內街呈現眷村豐富多元商業意象
- **地標建築** U6為重要地標，退縮留設中正路射日塔端景視覺走廊，開放裙樓露台俯覽嘉義公園

建國二村整體開發模擬示意圖-東南鳥瞰模擬



✚ 建國二村整體開發模擬示意圖-南側鳥瞰模擬



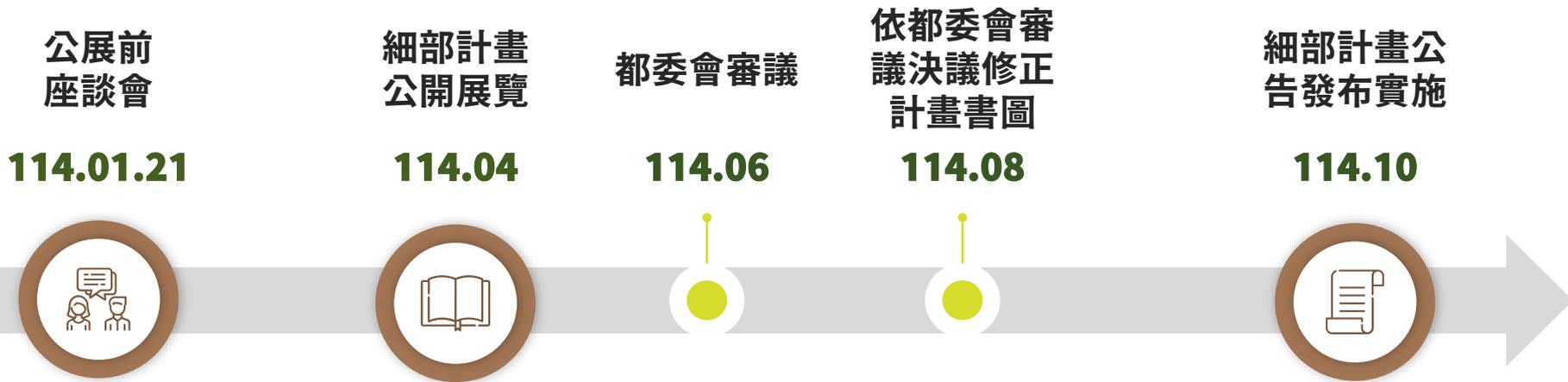
04 後續計畫說明

- 訂定計畫目標
 - 配合本案研究成果與座談會意見，訂定計畫目標與定位
- 檢討土地使用暨都市設計管制要點
 - 訂定本案都市設計願景
 - 整合相關研究成果(嘉屋徵圖、宜居建築、木都3.0...)，納入執行準則
 - 開放空間、人車動線及建築景觀系統檢討修正
 - 檢討容積獎勵引導效果
 - 立體連通設施的必要性與區位檢討
 - 具體區分規範層級(建議性、獎勵性、限制性)，利於設計與審議者依循



05

計畫期程預估



簡報結束 謝謝聆聽

對本計畫有任何疑問歡迎來電洽詢：

- 嘉義市都市發展處都市計畫科 陳小姐 05-2254321分機232
- 新見國際設計規劃顧問有限公司 楊小姐 06-2381770

簡報資料下載 ▶

