

嘉義市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略指導原則



嘉義市政府
Chiayi City Government

中華民國105年11月

目錄

壹、前言	1
貳、嘉義市整體產業發展策略	2
一、嘉義市產業發展現況	2
(一)嘉義市就業人口分析	2
(二)嘉義市產業結構分析	2
(三)嘉義市產業成長及變遷分析	3
二、嘉義市工業區用地需求推估	5
三、嘉義市產業願景	6
(一)醫療照護產業	6
(二)生物科技產業	7
(三)文化創意產業	7
(四)觀光旅遊產業	7
四、嘉義市都市發展定位、策略	7
五、嘉義市產業發展土地使用分區構想	9
(一)觀光工業城區	9
(二)醫療生技園區	9
(三)林業文化軸帶	10
(四)鐵道藝文軸帶	10
(五)科技產業軸帶	10
參、嘉義市都市計畫工業區發展概況	11
一、工業區分佈	11
二、乙種工業區發展概況	14
(一)乙種工業區發展概況	14
(二)各區之重大工業及相關設施	14
(三)周邊土地使用發展情形	15
肆、工業區變更檢討原則	16
一、工業區整體檢討變更原則	16
三、開發實質指導原則	17
(一)指導通則	17
(二)整體發展範圍之劃設原則及構想	17
(三)分區用途、強度及功能性質	17
(四)申請個別開發之實質內涵	18
(五)通道與公共開放空間的品質	18
伍、交通運輸系統之配合	19
一、交通運輸系統現況	19
二、大眾運輸系統	19
(一)高鐵嘉義站	19
(二)台鐵嘉義站	20

(三)北門車站	20
(四)嘉義先期交通轉運中心	20
(五)鐵路高架化計畫	21
三、交通運輸系統建議	22
陸、工業區違規使用查處及後續處理	23
一、本市工業區內申請相關設施案件基本資料、清查勾稽疑似案件、現地查核暨實際違規查處情形	23
二、防範都市計畫工業區違規使用防弊機制	23
(一)訂定工業區申請審查機制，納入都市設計管制作為	23
(二)建照審查核發具體之防弊措施具體內容及執行情形	24
(三)興建銷售階段具體之防弊措施具體內容及執行情形	25
(四)取得使用執照訂定具體之防弊措施具體內容及執行情形	25
柒、實施及執行計畫	26
附件一：嘉義市都市計畫乙種工業區檢討構想示意圖	28
附件二：嘉義市都市計畫乙種工業區建物開闢示意圖	30
附件三：內政部都委會專案小組第 1 次會議紀錄	33
附件四：內政部都委會專案小組第 2 次會議紀錄	35
附件五：內政部都市計畫委員會第 884 次會議紀錄	36

圖目錄

圖 1 嘉義市區域空間發展構想示意圖	8
圖 2 嘉義市整體空間發展構想示意圖	8
圖 3 嘉義市土地使用發展構想圖	9
圖 4 嘉義市都市計畫示意圖	11
圖 5 嘉義市都市計畫乙種工業區位置分布示意圖	13
圖 6 高速公路交流道特定區(嘉義市部份)乙種工業區分布示意圖	13
圖 7 嘉義市都市計畫乙種工業區檢討轉型區位示意圖	16
圖 8 嘉義市區主要道路系統示意圖	19
圖 9 嘉義市區軌道運輸系統示意圖	20
圖 10 嘉義市 BRT 與車站位置示意圖	21
圖 11 嘉義市鐵路高架化沿線土地規劃構想圖	22
圖 12 阿里山鐵路旁乙種工業區都市計畫示意圖(乙工 13)	28
圖 13 博愛路及鐵路兩側乙種工業區都市計畫示意圖(乙工 16~21)	29
圖 14 後湖工業區(乙工 1~12)建物開闢示意圖	30
圖 15 博愛路兩側之工業區(乙工 13~21、乙工 23~24、乙工 33) 建物開闢示意圖	30
圖 16 中油溶劑廠區(乙工 22) 建物開闢示意圖	31
圖 17 湖子內工業區(乙工 25~32) 建物開闢示意圖	31
圖 18 北港路兩側工業區(交流道特定區乙工 5~7) 建物開闢示意圖	32

表目錄

表 1 嘉義市近十年就業人口統計表	2
表 2 嘉義市工業部門及服務業部門發展現況	3
表 3 民國 95 年及 100 年嘉義市之工業及服務業部門增減率	4
表 4 民國 110 年嘉義市各級產業用地需求推估表	6
表 5 嘉義市都市計畫乙種工業區計畫範圍及面積	12
表 6 高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(嘉義市部分)乙種工業區計畫範圍及面積	13
表 7 嘉義市都市計畫工業區發展現況表	14
表 8 嘉義市都市計畫工業區近年來疑似變相使用查處辦理情形彙總表	23
表 9 嘉義市都市計畫工業區檢討及建議表	26

壹、前言

104年11月26日內政部都市計畫委員會專案小組聽取「變更嘉義市都市計畫(部分乙種工業區變更為商業區及廣場兼停車場用地)」案初步建議意見：本案涉及工業區之變更，依102年7月30日本會808次會議附帶決議及103年2月18日第821次會議決定之內容及事項：【請就地區產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略；整體發展(區域性及小區域)之構想及劃設原則；個別開發之實質內涵(包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程…)；變更分區用途、功能、使用強度；道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開放空間之留設；變更後經濟效益評估；變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案書面資料後提會報告】，請本府參考其他縣市相關案例，研擬嘉義市產業發展及都市計畫工業區檢討策略後，先行交由專案小組聽取簡報，再提送委員會議報告。

本府爰依上開內政部都市計畫委員會決議事項，就嘉義市產業發展及都市計畫工業區檢討策略提出說明。

貳、嘉義市整體產業發展策略

一、嘉義市產業發展現況

(一)嘉義市就業人口分析

依都市及區域發展統計彙編統計資料顯示，嘉義地區就業人口逐年增加，以三級產業(服務業)為主，以 103 年為例，三級產業佔 73%，而一級(農林漁牧)與二級產業(製造業)分別只佔 1.4%及 25.5%，詳如表一所示。

表1 嘉義市近十年就業人口統計表

年度	就業人口 (千)	就業人口佔總人 口百分比(%)	就業人口佔勞動 力百分比(%)	就業人口產業分配(%)		
				一級產業	二級產業	三級產業
94	108	39.8	95.5	1.7	23.1	75.2
95	111	40.8	95.9	2.1	25.5	72.5
96	111	40.9	96.1	2.3	26.7	71.0
97	115	41.8	96.2	1.7	26.1	72.2
98	114	41.8	95.9	0.9	27.2	71.9
99	114	41.5	94.2	1.8	26.3	71.1
100	118	43.4	94.9	2.0	27.5	70.5
101	122	44.8	95.7	1.8	27.0	71.3
102	121	44.6	96.0	1.5	26.7	71.8
103	121	44.5	96.1	1.4	25.5	73.0

資料來源：都市及區域發展統計彙編，國家發展委員會

根據資料顯示，近十年嘉義市各級產業人口就業結構差異性不大，一級產業略微下降，二級產業維持一定比例，三級產業穩定緩慢成長，近年來因開放陸客觀光，嘉義市因位處阿里山門戶，吸引眾多觀光客前來消費及住宿，帶動新的一波旅館餐飲業的蓬勃發展，另外嘉義市豐富的醫療產業資源，更是雲嘉南民眾仰賴的醫療重鎮，適合推動醫療養生產業及健康防老等設施。

(二)嘉義市產業結構分析

依據 100 年嘉義市工商及服務業普查報告，嘉義市工業部門及服務業部門之場所單位數約 1.8 萬家、從業員工人數近 7.2 萬人及生產總額約為 1,930 億元。服務業部門場所單位數及從業員工數佔比高於工業部門，分別為 87.92%及 81.58%，但生產總額則以工業部門佔比優於服務業部門。

工業部門集中於製造業及營造業，製造業之場所單位數、從業員工人數及生產總額居全市之冠，其生產總額約為 934 億元。服務業部門之場所單位數、從業員工人數及生產總額均由批發及零售業居全市之冠，

其生產總額約為 266 億元。除批發及零售業之外，服務業部門之場所單位數尚有住宿及餐飲業、其他服務業均超過於 2 千家；從業員工人數則尚有醫療保健及社會工作服務業、住宿及餐飲業均超過 4 千人；金融及保險業、強制性社會安全、醫療保健及社會工作服務業之生產總額則超過 140 億元，詳表 2。

表2 嘉義市工業部門及服務業部門發展現況

產業別	年底場所單位數 (家)	年底從業員工人 數(人)	全年生產總額 (千元)
(1)工業部門	2,226 (12.08%)	13,213 (18.42%)	104,926,700 (54.37%)
礦業及土石採取業	1	(D)	(D)
製造業	1,181	8,724	93,373,812
電力及燃氣供應業	4	(D)	(D)
用水供應及污染整治業	47	(D)	(D)
營造業	993	4,489	11,552,888
(2)服務業部門	16,194 (87.92%)	58,538 (81.58%)	88,046,041 (45.63%)
批發及零售業	7,878	22,697	26,557,439
運輸及倉儲業	425	2,758	5,228,355
住宿及餐飲業	2,562	6,609	6,846,626
資訊及通訊傳播業	89	909	5,309,353
金融及保險業、強制性社會安全	314	4,381	17,137,128
不動產業	319	997	1,933,490
專業、科學及技術服務業	737	2,116	2,761,286
支援服務業	354	2,797	2,240,380
教育服務業	404	1,530	1,367,348
醫療保健及社會工作服務業	570	9,553	14,511,340
藝術、娛樂及休閒服務業	348	1,011	1,035,852
其他服務業	2,194	3,180	3,117,444
(3)總計	18,420 (100%)	71,751 (100%)	192,972,741 (100%)

資料來源：行政院主計處，100 年工商及服務業普查。

(三)嘉義市產業成長及變遷分析

1、產業成長變遷

比較 95 年及 100 年的產業情形可發現，嘉義市工商產業發展的整體

性呈現正成長，其場所單位數、從業員工數增幅約 5.2%左右，但生產總額增加率達 31.17%。

製造業、營造業、住宿及餐飲業、醫療保健及社會工作服務業、金融及保險業、強制性社會安全以及其他服務業合計 6 項產業不論在場所單位數、從業員工數及生產總額均呈現正成長現象，顯示嘉義市過去積極投入醫療保健所展現的成效，而營造業的表現也可說明嘉義市逐漸走向宜居城市。

就場所單位數而言，以住宿及餐飲業之增加率最高，為 31.79%，不動產業居次為 22.69%。從業員工數部分，則以支援服務業成長最多，其增加率為 90.66%居冠，而以住宿及餐飲業 25.38%居次，顯示嘉義市對於住宿及餐飲業之需求上升，而不動產業則因配合營造業共同成長，衍生不動產銷售據點之需求。另外，就生產總額來看，教育服務業及支援服務業均超過 4 成 5 以上，顯示嘉義市針對其 2 項之消費意願提升，願意投入更多金錢於教育及人力運用上，值得重視，詳表 3。

表3 民國 95 年及 100 年嘉義市之工業及服務業部門增減率

產業別	年底場所單位數	年底從業員工數	全年生產總額
(1)工業部門	10.80%	2.39%	53.29%
礦業及土石採取業	-50.00%	-	-
製造業	11.00%	2.08%	57.59%
電力及燃氣供應業	-	-	-
用水供應及污染整治業	2.17%	-18.32%	4.16%
營造業	11.20%	5.20%	33.57%
(2)服務業部門	4.48%	5.95%	11.64%
批發及零售業	-3.00%	-4.60%	6.28%
運輸及倉儲業	-7.41%	0.88%	29.07%
住宿及餐飲業	31.79%	25.38%	23.75%
資訊及通訊傳播業	-11.00%	-15.05%	-7.68%
金融及保險業、強制性社會安全	1.95%	4.11%	26.32%
不動產業	22.69%	-1.19%	-0.56%
專業、科學及技術服務業	-4.53%	-3.86%	-19.44%
支援服務業	-10.61%	90.66%	45.83%
教育服務業	16.43%	-2.36%	49.25%
醫療保健及社會工作服務業	3.83%	22.16%	10.17%
藝術、娛樂及休閒服務業	-6.45%	2.74%	-1.90%
其他服務業	17.26%	1.63%	6.69%
(3)總計	5.20%	5.26%	31.17%

資料來源：行政院主計處，100 年工商及服務業普查。

2、產業區位商數

依據 100 年工商普查報告，透過區位商數相較嘉義市與全國之工業部門及服務業部門，可知服務業部門之場所單位數、從業員工人數及生產總額均大於 1，故為嘉義市較具機能之產業。另外，就各行業別觀察，分析結果如下：

(1)工業部門

項目 \ 排名	1	2	3	4	5
場所單位數(家)	營造業	用水供應及污染整治業	電力及燃氣供應業	製造業	礦業及土石採取業
從業員工人數	營造業	製造業	--	--	--
生產總額	營造業	製造業	--	--	--

資料來源：行政院主計處，100 年工商及服務業普查。

(2)服務業部門

項目 \ 排名	1	2	3	4	5	6	7	8
場所單位數(家)	支援服務業	其他服務業	教育服務業	住宿及餐飲業	藝術、娛樂及休閒服務業	醫療保健及社會工作服務業	批發及零售業	不動產業
從業員工人數	醫療保健及社會工作服務業	其他服務業	教育服務業	住宿及餐飲業	藝術、娛樂及休閒服務業	批發及零售業	金融及保險業、強制性社會安全	不動產業
生產總額	醫療保健及社會工作服務業	教育服務業	其他服務業	住宿及餐飲業	藝術、娛樂及休閒服務業	資訊及通訊傳播業	批發及零售業	支援服務業

資料來源：行政院主計處，100 年工商及服務業普查。

二、嘉義市工業區用地需求推估

依「南部區域計畫」從南部區域整體工業區分派的角度推估，運用情境分析法來進行推估南部各縣市工業區需求量，而情境設定的來源，則透過專家問卷方式，以專家們的專業知識及經驗，判斷其未來可能的發展情形，將產業成長上限定義為產業發展情境 1，成長下限定義為產業發展情境 4。其中：

- (一) 產業發展情境 1(5%)：依經建會 91 年所發布之預期經濟成長率為 5%，以作為南部區域未來 20 年之平均 GDP 成長率，此為高度發展情境。

- (二)產業發展情境 2(3%)：依專家問卷分析結果，南部區域若各項建設如期完成，且兩岸達成三通協議，並以高雄港作為兩岸直航之對口港，則南部區域之產業發展方可達到本情境所對應之經濟發展目標一年平均 GDP 成長率 3%，此為中度發展情境。
- (三)產業發展情境 3(1.5%)：若兩岸直航達成協議，但各項建設有少數未能完成(如快速道路網、都會區捷運系統、市港合一等)，則南部區域產業可能維持在低成長一年平均 GDP 成長率 1.5%左右，此為低度發展情境。
- (四)產業發展情境 4(0%)：依專家問卷分析結果，若兩岸在計畫目標年之前未達成兩岸直航協議，且各項建設未能如期完成，則南部區域之產業發展，可能陷入零成長，此為零成長情境。

表4 民國 110 年嘉義市各級產業用地需求推估表

發展情境	產業用地需求		
	用地需求：公頃		
	一級產業	二級產業	三級產業
產業發展情境 1 (高度發展)	1,918	493	1,565
產業發展情境 2 (中度發展)	1,394	476	1,045
產業發展情境 3 (低度發展)	1,025	350	767
產業發展情境 4 (零成長)	688	177	639

資料來源：台灣南部區域計畫(第二次通盤檢討)規劃草案，94 年 1 月。

推估模式主要以個及產業產值基年(89 年)資料，推估計畫目標年(110 年)在不同情境下產業產值總量。進而以空間分派方式將南部區域總產值分派至各空間單元(市鄉鎮區)，再以產業分派模式將地區總產值分派至各分項產業中，以為地區產業人口與產業用地推估之基礎。規估結果，本市各級產業在不同情境下的用地需求如下表所示。依目前整體產業發展條件而言，對照前述南部區域計畫情境假設之前提，因台灣經濟成長率已低於 5%、兩岸並未達成三通或直航協議，故實際發展介於低度成長與零成長情境中。

三、嘉義市產業願景

嘉義市產業發展願景，是以健康城市、文化觀光與創意經濟為主軸，依目前嘉義市現況產業基礎來看，未來嘉義市的產業發展應以「醫療照護產業」、「生物科技產業」、「文化創意產業」及「觀光旅遊產業」等四大產業作為產業發展重點，四大產業發展分述如下：

(一)醫療照護產業

地小人稠的嘉義市擁有極高密度的醫療服務資源，市民可分配的各项醫療資源亦為全國之前茅，以此優渥的醫療資源，應發揮其最大效能，使嘉義市或是鄰近縣市民眾皆能獲得完好醫療照護，並使醫療資源的配置最佳。未來若能將嘉義市生物科技及醫療產業兩大產業結合，則以後嘉義市將成為臺灣的醫療產業中心。

(二) 生物科技產業

生物科技產業具有高經濟產值，可以應用的範圍極為廣泛，是當今被認為最具發展潛力的產業之一，行政院已於 2009 年將生物科技產業視為極具潛力新興產業之一，並規劃生技創投基金積極推廣。嘉義市長期以來以「健康、友善、適居城市」作為其都市發展目標，在面對產業發展上，必須也應依循此原則，而嘉義市以其便利的交通優勢，結合在地產學技術支援，形成生技產學研究群落。

(三) 文化創意產業

文化創意產業的特質在於其多樣性、小型化、分散性，但是其就業人口和產值一直保持成長，且文化創意產業是一種高附加價值的無煙囪式經濟產業，對於環境和生活品質的提升均有助益，是所有進步國家極力推動的部門。嘉義市擁有許多文化資源與歷史資產，是發展文化創意的優良利基。

(四) 觀光旅遊產業

嘉義市因發展歷史悠久，留下許多珍貴的歷史古蹟，加上近年來市政府努力推廣藝文活動加強城市行銷，使嘉義市擁有獨特觀光吸引力。除自身觀光資源，嘉義市因位於阿里山的入口，成為許多旅客進出阿里山的必經之地，市區內擁有許多旅館飯店，因此嘉義市在發展觀光旅遊產業上，不論是作為主要的旅遊景點，或是扮演周邊城市的旅遊機能輔助皆能勝任。

四、嘉義市都市發展定位、策略

依據「嘉義市綜合發展計畫」以及嘉義市都市計畫第二次通盤檢討(草案)，嘉義市都市發展定位為「雲嘉南觀光休閒消費中心」及「健康友善的宜居城市(新樂活之都)」如下圖 1，在空間構想上分為一核四軸，如下圖 2。

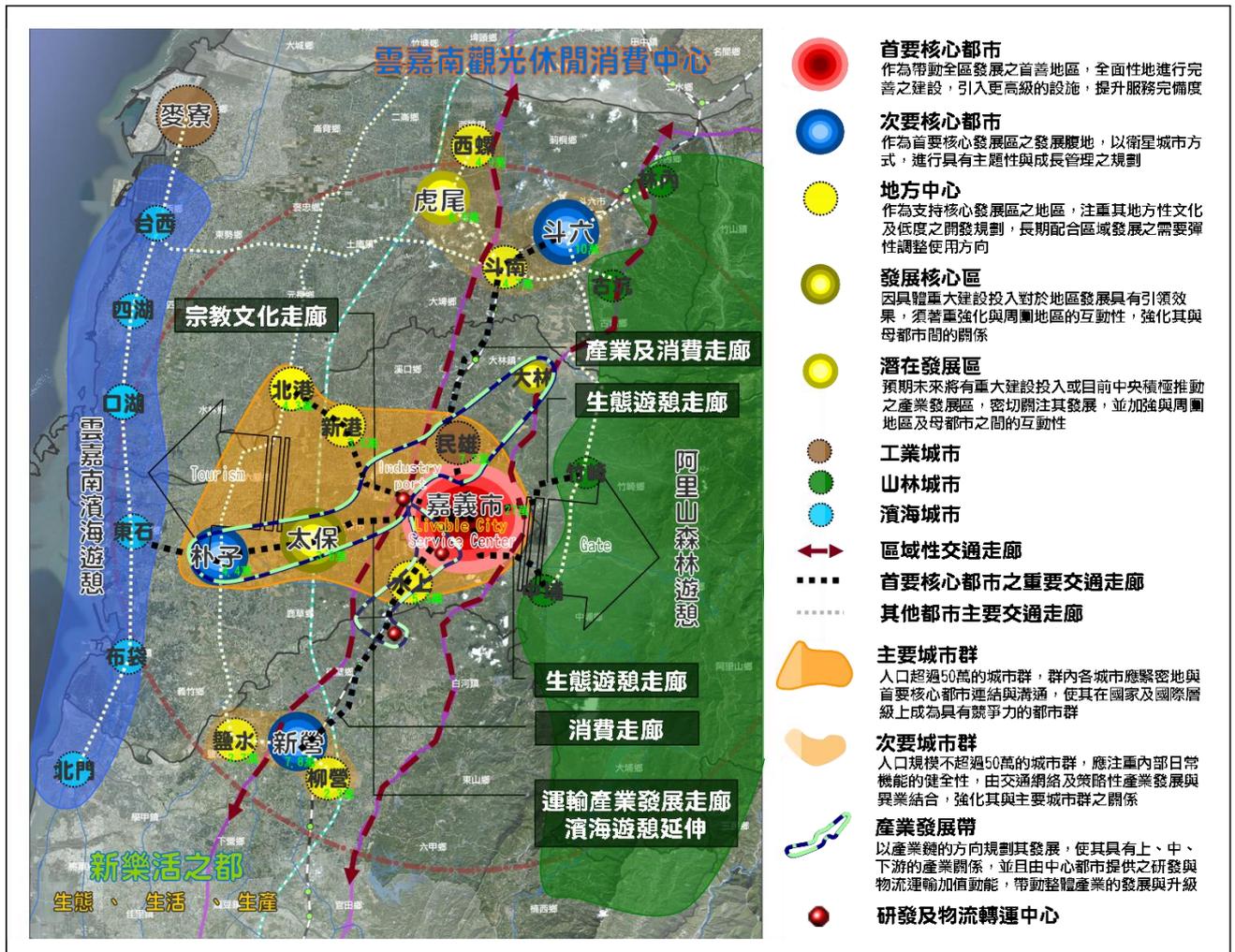


圖 1 嘉義市區域空間發展構想示意圖

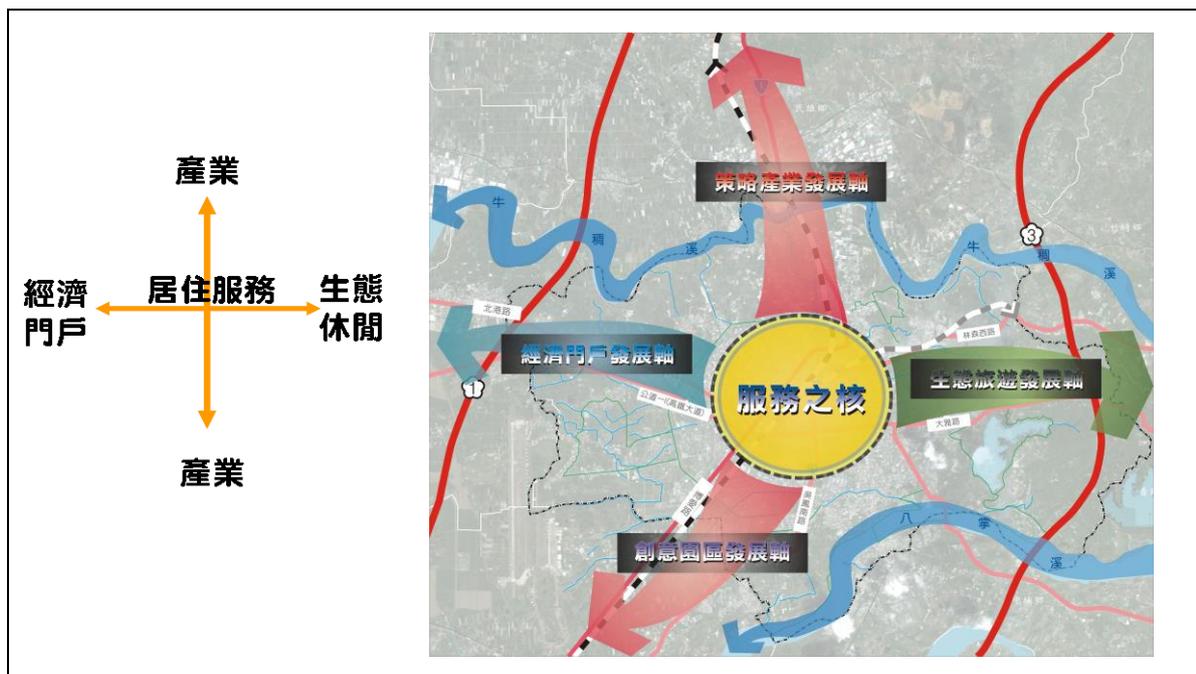


圖 2 嘉義市整體空間發展構想示意圖

五、嘉義市產業發展土地使用分區構想

在一核四軸的空間構想下，將嘉義市重要的產業發展地區包括：後湖觀光工業區、醫療生技園區、林業文化軸帶、鐵道藝文軸帶、科技產業軸帶等分區。如下圖 3，說明如下：

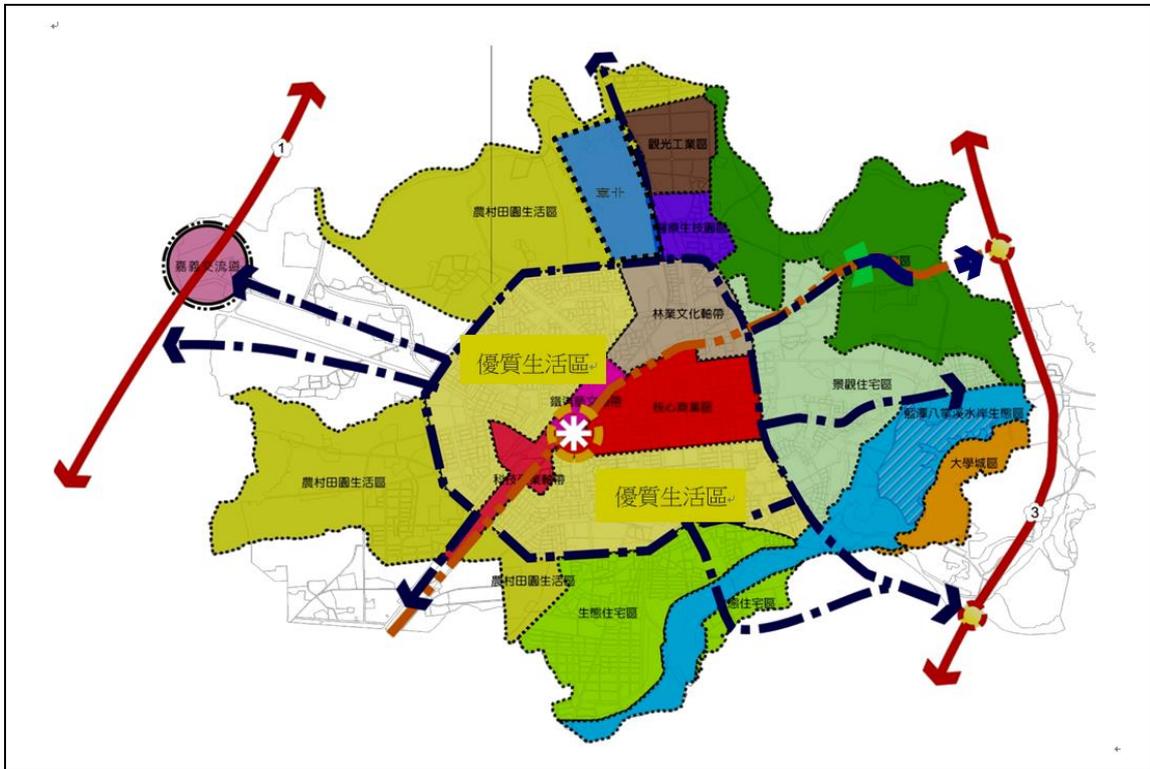


圖 3 嘉義市土地使用發展構想圖

(一) 觀光工業城區

後湖工業區建議調整為產業專用區，促進後湖工業轉型，結合工業生產與觀光化發展，讓嘉義市原本具有特色的工廠得以彰顯，透過工廠觀光化，提供寓教於樂、觀光遊憩價值，創造產業第二春，同時亦可考慮引進其他主流產業及特色產業，厚實嘉義市之產業基礎。

同時為改善區內公共設施不足及本區淹水情形，建議沿牛稠溪南岸之乙種工業區興闢時應退縮留設綠地空間。

(二) 醫療生技園區

位於嘉義基督教醫院附近地區，建議朝醫療產業發展。透過既有嘉義基督教醫院院區的基礎，發揮既有醫療優勢，建立以醫療產業發展為主的新興產業中心，提供醫療保健服務業、生物科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練等設施使用。

(三)林業文化軸帶

配合鄰近之香湖公園、檜意森活村及阿里山林業村，以及新開發之秀泰影城，結合區內重要的林業遺產，建議將阿里山鐵路以北之乙種工業區調整為林業文化專用區及觀光休閒專用區。

(四)鐵道藝文軸帶

利用鐵路高架化後所釋放出來之空間，配合軸帶內重要相關建設計畫，包括既有的鐵道藝術村與列為全國 5 大文化創意園區之一的舊嘉義酒廠文化園區，以及嘉義市交通轉運中心建設計畫，作為嘉義市主要藝文空間及雲嘉地區交通轉運樞紐。

(五)科技產業軸帶

位於大同路、中興路、博愛路、世賢路、縱貫鐵路、興業西路、上海路及平等街所圍之區域。以產業創新研發中心作為引導嘉義市產業轉型之火車頭，其發展主軸為健康與保健，整合食品工業發展研究所、精密機械研究發展中心、金屬工業研究中心及自行車暨健康科技工業研究發展中心，未來將整合「生技」和「機械設備」兩大技術群組，發展「醫療照顧」、「養生保健」、「觀光旅遊」、「精緻農業」、「文化創意」等策略產業，促使嘉義市產業升級再創新。

為使工業區之發展具整體性，透過園區化之方式留設舒適空之開放空間，建議將乙種工業區調整為產業專用區。

參、嘉義市都市計畫工業區發展概況

一、工業區分佈

嘉義市轄區內的都市計畫工業區分別位於嘉義市都市計畫及高速公路嘉義交流道附近特定區，其中嘉義市都市計畫共劃設乙種工業區 34 處，面積為 219.75 公頃。如表 4 所示，其分布位置詳如圖 4、5。另高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(嘉義市部分)共劃設乙種工業區 3 處，面積合計 13.21 公頃。如表 5 所示，其分布位置詳如圖 6。

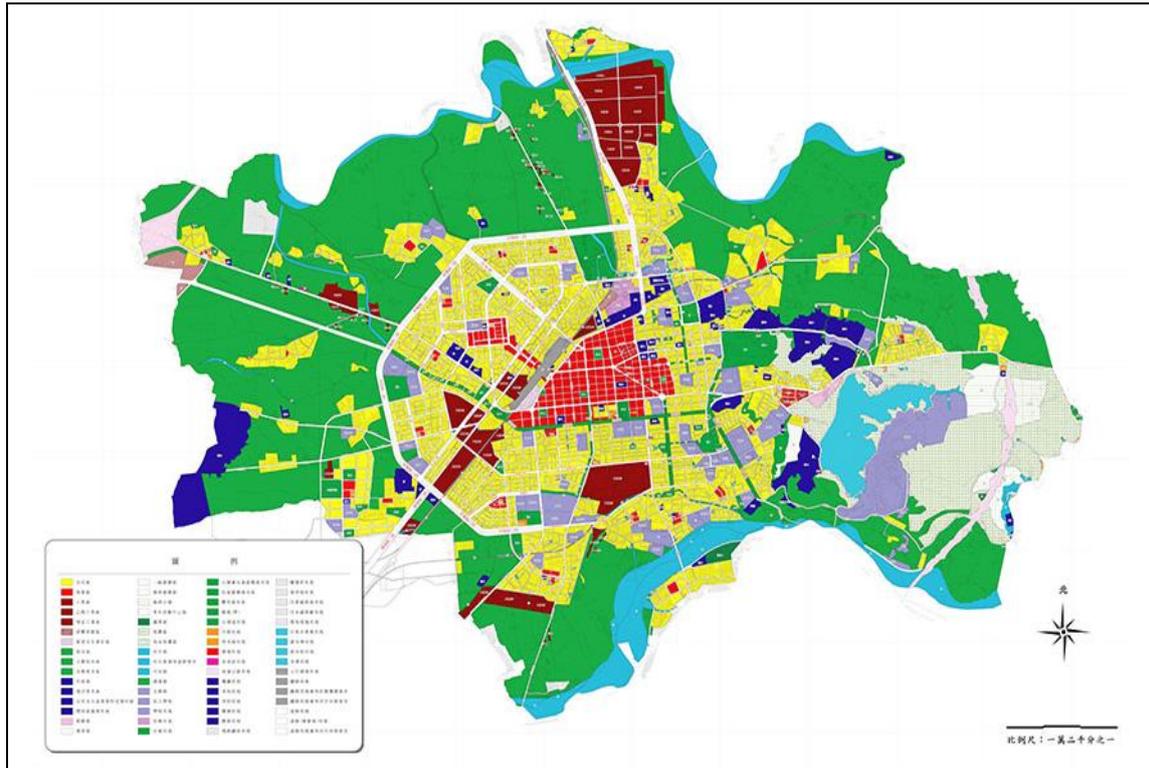


圖 4 嘉義市都市計畫示意圖

表5 嘉義市都市計畫乙種工業區計畫範圍及面積

編號	面積(公頃)	位置	備註
工乙 1	5.74	忠孝路東側	原後湖工
工乙 2	12.24	忠孝路東側	原後湖工
工乙 3	9.05	忠孝路東側	原後湖工
工乙 4	4.99	忠孝路東側	原後湖工
工乙 5	5.63	忠孝路東側	原後湖工
工乙 6	11.02	忠孝路東側	原後湖工
工乙 7	15.76	忠孝路東側	原後湖工
工乙 8	11.99	忠孝路東側	原後湖工
工乙 9	15.53	忠孝路東側	原後湖工
工乙 10	4.55	忠孝路東側	原後湖工
工乙 11	5.02	忠孝路東側	原後湖工
工乙 12	4.45	忠孝路東側	原後湖工
工乙 13	3.58	博愛國小南側	原西北工三
工乙 14	2.56	僑平國小南側	原西北工四
工乙 15	12.67	榮民醫院西側	原西北工九
工乙 16	10.24	玉山國中東側	原西北工六
工乙 17	2.60	玉山國中東側	原西北工七
工乙 18	2.40	玉山國中東側	原西北工七
工乙 19	6.42	玉山國中東側	原西北工九
工乙 20	2.03	玉山國中東側	原西北工九
工乙 21	4.14	玉山國中東側	原西北工十
工乙 22	33.51	大同國小南側	原市中心及湖子內工
工乙 23	2.05	榮民醫院西側	原劉厝工
工乙 24	5.54	玉山國中東側	原西北工五
工乙 25	4.78	民生路西側	原湖子內工
工乙 26	10.59	民生路東側	原西北工五
工乙 27	6.37	民生南路西側	原湖子內工
工乙 28	0.41	民生南路東側	原湖子內工
工乙 29	0.26	民生南路東側	原湖子內工
工乙 30	2.04	志航國小東側	原湖子內工
工乙 31	0.24	志航國小東側	原湖子內工
工乙 32	0.25	志航國小東側	原湖子內工
工乙 33	2.70	博愛路南端東側	原劉厝工
工乙 34	1.11	湖子內路東側	

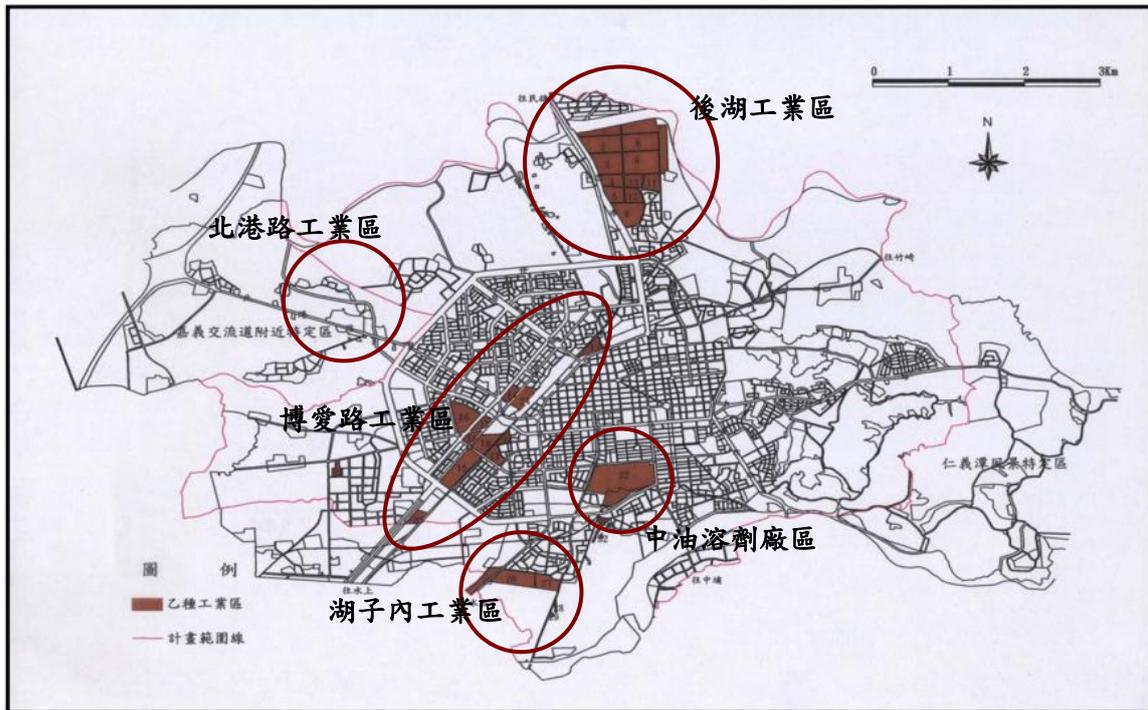


圖 5 嘉義市都市計畫乙種工業區位置分布示意圖

表6 高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(嘉義市部分)乙種工業區計畫範圍及面積

編號	面積(公頃)	位置	備註
工乙 5	9.29	北港路 746 巷西側	
工乙 6	2.01	北港路 715 巷西側	
工乙 7	1.911	北港路北側、番子溝東側	

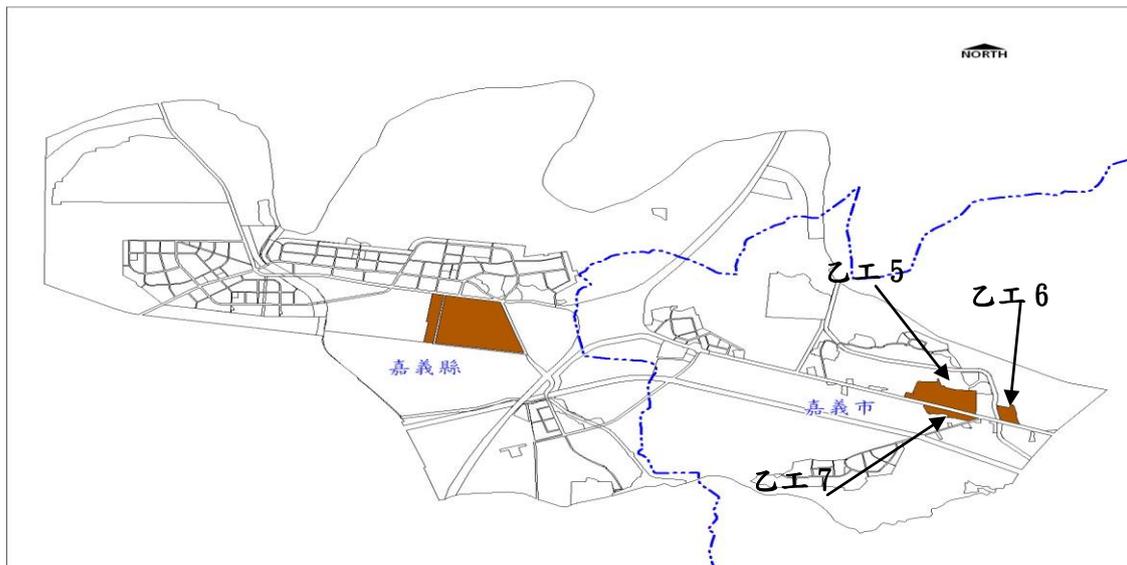


圖 6 高速公路交流道特定區(嘉義市部份)乙種工業區分布示意圖

二、乙種工業區發展概況

(一)乙種工業區發展概況

嘉義市共有 3 個都市計畫區，其中 2 個劃有乙種工業區，經由實地踏勘各工業區及蒐集相關資料，嘉義市工業區工廠可分為五金機械、食品冷凍加工、木業、汽車修理廠為主，如依區位及發展特性分類，約可分為五區，以下就這五區發展現況彙整如下表：

表7 嘉義市都市計畫工業區發展現況表

分區	工業區編號	面積(公頃)	產業發展現況	開發率(%)
後湖工業區	乙工 1~12	105.97	五金機械、鋼鐵、木業、食品冷凍加工、物流、倉儲批發、醫療院所	70%
博愛路兩側之工業區	乙工 13~21 乙工 23~24 乙工 33	55.81	木業、化工、汽車保養、中油、嘉創研發中心	40%
中油溶劑廠區	乙工 22	33.19	石油化工、研發中心	100%
湖子內工業區	乙工 25~32	24.78	食品	40%
北港路兩側工業區	交流道特定區 乙工 5~7	13.21	貨運、汽車修護、家具批發	50%
總計		232.96	146.21	62.3%

資料來源：變更嘉義市都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)書草案(104 年)

(二)各區之重大工業及相關設施

1. 後湖工業區：為嘉義市目前最重要之工業發展地區，重大企業包括東隆五金、遠東機械、東京著衣物流、好市多嘉義店等均位於本區，另外嘉義市基督教醫院保健院區、永康長照醫療中心、晨光智能照護中心均位於本區，形成工業與醫療產業並存發展之現象。
2. 博愛路兩側工業區：位於市中心，屬早期沿著台鐵及博愛路台一省道工業發展所遺留下之分區，主要從事木業、紙業、磚窯廠、化工等傳統產業，因產業外移或不適合在市中心居住密集區發展而逐漸沒落，多造成土地閒置狀態，目前本區重大設施包括經濟部工研院之嘉義創新研發中心、後火車站之大潤發、家樂福量販店、台灣井筒化工外，多屬閒置或低度利用之土地。
3. 中油溶劑廠區：現況為中油溶劑廠及中油人員訓練中心，已全部開闢。

4. 湖子內工業區：多屬中小型工業使用，以食品業為主，如福義軒、勤益食品等。
5. 北港路兩側工業區：位處進出嘉義交流道之重要通道，以汽車修理展示、家具展示空間為主，較知名之企業包括嘉強電子公司，目前本府正規劃北港路兩側土地區段徵收，未來應視該區段徵收之規劃內容而定。

(三) 周邊土地使用發展情形

1. 後湖工業區：後湖工業區西側為台一號省道阻隔，北側為牛稠溪、東側為農業區，僅南處為住宅社區。南側住宅聚落以頂庄、義教二聚落為主，現況多為3樓以下之住宅社區；地區商業中心保健街兩側發展開發密度較高，惟開發強度與周邊住宅社區差異不大。臺一省道為寬度公尺之綠園道，故形成明確之阻隔效果。
2. 博愛路兩側工業區：鐵路西側屬後站地區，除學校及機關周邊外，部分地區尚未開闢使用，僅零星分佈新興住宅社區，建築高度多在4樓以下。鐵路東側屬前站地區，市容及棋盤式街道較為整齊，發展強度亦較高，建築強度拉高至8樓樓左右，且越接近火車站地區商業活動越活躍。
3. 中油溶劑廠區：中油溶劑廠因早期提供一部分就業機會，故多年來周邊皆被住宅區所包圍，學校及機關亦多已開闢。整體而言本區周邊發展頗高。
4. 湖子內工業區：湖子內工業區位於嘉義市最南端，已接近嘉義縣劉厝地區，周邊以農業使用為主，僅零星分佈住宅。
5. 北港路兩側工業區：因周邊以農業區為主，並未存在較具規模的住宅聚落，僅沿北港路兩側有較多之汽車修理展示、家具展示空間為主，零星分佈住宅，建築高度多在2~3層樓。

肆、工業區變更檢討原則

一、工業區整體檢討變更原則

遵循內政部都委會第 821 次會議決議：建議都市計畫工業區變更以通盤檢討為重要原則，工業區變更基地以一完整街廓為原則，變更目的以工業區轉型為「產業專用區」為優先。

擬訂嘉義市都市計畫工業區變更檢討原則如下：

- (一)工業區變更檢討以完整街廓為原則，如因私人意願或特殊情況者，得以「整體規劃，分期開發」方式開發。
- (二)檢討變更應考慮未來嘉義市重大發展計畫之配合，如鐵路高架化、嘉義市火車站都市更新計畫(阿里山林業村、檜意森活村)、嘉義創意文化產業專用區、嘉義創新產業研發中心等。
- (三)變更方向以產業專用區或商業區、特定專用區優先。

考量都市發展與都市公共安全需要，除現中油溶劑廠使用街廓(乙工22)及湖子內工業區維持乙種工業區外，其餘乙種工業區為有條件調整或同意申請開發變更，詳圖7及表9。

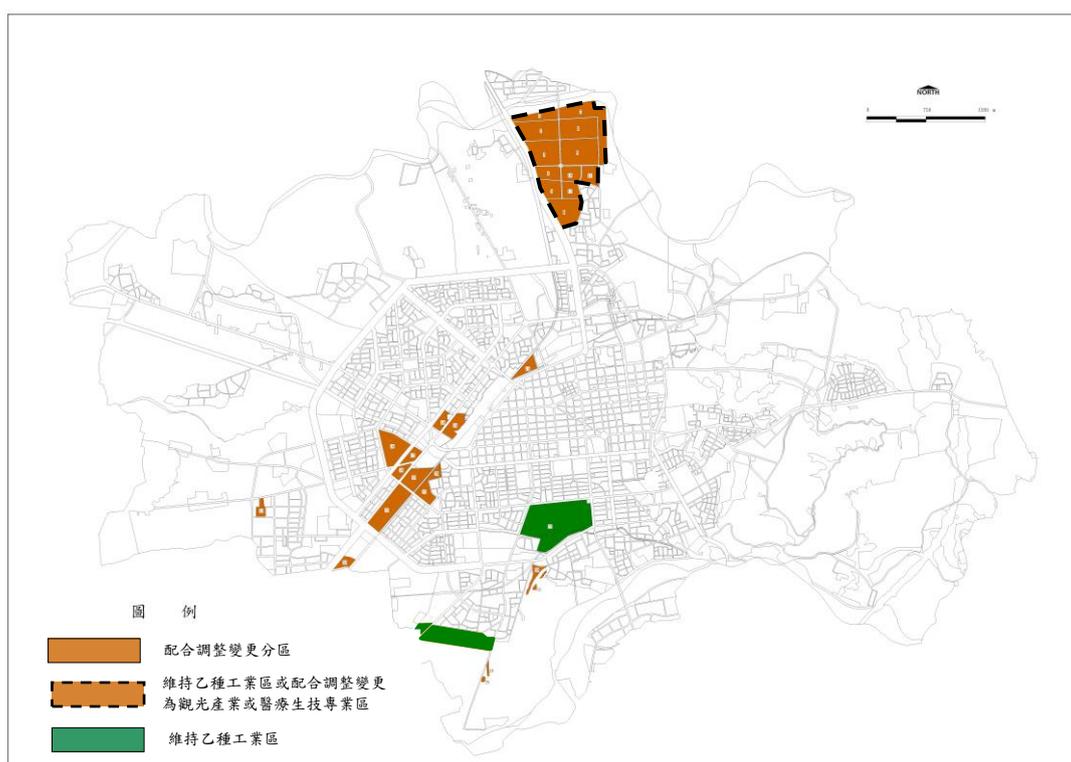


圖 7 嘉義市都市計畫乙種工業區檢討轉型區位示意圖

二、工業區整體檢討變更操作模式

- (一)嘉義市工業區檢討變更以通盤檢討為原則，如以個案變更方式辦理，應依變更內容送請目的事業主管機關同意。
- (二)變更範圍應整體開發(另擬細部計畫以市地重劃方式開發，或以捐贈土地或是繳交代金方式辦理回饋)。
- (三)公共設施用地集中留設原則，如位於鐵路高架化兩側範圍，應規劃必要之道路系統為優先。
- (四)工業區變更以劃設產業專用區、商業區或特定專用區為原則，另為兼顧既有營運中廠房設施運作，土地使用分區管制使用項目得容許其繼續從來使用。

三、開發實質指導原則

(一)指導通則

1. 工業區整體檢討變更以通盤檢討為原則，如以個案變更方式辦理，應先行徵得變更後目的事業主管機關同意。
2. 開發方式規定為整體開發(市地重劃)或其他經都市計畫委員會同意之開發方式(如捐贈土地或是繳交代金方式辦理回饋)。
3. 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應由申請人提出，且須劃設 30%以上之公共設施用地並負擔相關興闢管理維護費用、並回饋捐贈至少 7%可建築用地外，以滿足內部化變更衍生之公共設施需求。
4. 變更為產業專用區之使用項目應以本市四大產業(醫療照護產業、生物科技產業、文化創意產業及觀光旅遊產業)為原則，所占面積比照產業創新條例之規定，不得低於土地面積百分之六十。

(二)整體發展範圍之劃設原則及構想

1. 以完整街廓為原則。
2. 街廓土地為道路、自然地形等阻隔，需考量周邊土地使用現況及未來變更之可行性。
3. 若非完整街廓，需調查分析街廓內交通動線關係，研擬未來處理方式。
4. 考量都市發展脈絡、都市經濟現況及既有地景紋理藉以規劃分析各單元。

(三)分區用途、強度及功能性質

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「都市計畫法臺灣省施行細則」規定及各級都市計畫委員會審議內容辦理。

(四)申請個別開發之實質內涵

1、鄰里關係的轉化

- (1)應調查所在鄰里公共及公益設施發展情形，以利規劃提供公共或公益設施。
- (2)申請變更前應辦理說明會，增加鄰里社區參與及廣納民眾意見。

2、交通動線的佈局

- (1)應調查分析周邊計畫道路發展情形外，需考量周邊土地未來發展衍生之需求及配合相關交通建設計畫預為規劃完整路網。
- (2)應視周邊發展情形，配合整體規劃構想留設自行車所需行車及停車空間。

3、後期帶動與引導

個別開發基地應循上位計畫指導及整體規劃構想，提供地區發展所需都市機能如產業、居住或服務等空間。另開發基地規劃之公共設施與鄰接個單元應考量其串連之合理性及可及性。

(五)通道與公共開放空間的品質

1、道路退縮、人行空間

- (1)考量消防救災所需，於鄰接道路寬度小於 8 公尺時，退縮空間應與道路齊平設計。
- (2)應符合內政部建築物無障礙設施設計規範。

2. 公共與開放空間景觀植栽綠化

- (1)公園綠地等公共設施用地，綠覆率應達 60% 以上。
- (2)公共與開放空間景觀植栽需與道路退縮及人行空間配合，避免使用花台或綠籬等設計為原則。

3. 防災與救災

- (1)建築設計須考量留設滯洪空間，且設施量應以建築基地之 100 年以上暴雨頻率作為防洪規劃設計標準為原則。
- (2)申請基地應參循嘉義市災害防救計畫，規劃基地防救動線、都市防災通道及相關設施。

4. 隔離綠帶

申請變更基地與鄰近工業區連接部分，應自基地境界線起留設四公尺以上之隔離綠帶，且不得兼作車道使用。

伍、交通運輸系統之配合

一、交通運輸系統現況

嘉義市目前交通運輸系統可分為道路系統以及大眾交通運輸系統，道路系統方面有聯外道路系統，其中北港路連接中山高嘉義交流道，彌陀路連接二高中埔交流道，林森東路連接二高竹崎交流道，市區重要道路其中包含台 1 省道(忠孝路、博愛路)南北貫通本市，為本市工業區重要之出入道路，台 18 省道(吳鳳北路)為阿里山公路之起點，高鐵大道連結高鐵嘉義站，世賢路及新生路為市區的外環道。如圖 11。

大眾交通運輸系統有軌道運輸、中長途運輸以及市區客運。軌道運輸系統包括高速鐵路、縱貫鐵路及阿里山森林鐵路；中長途運輸則有國光客運、統聯客運、嘉義 BRT 公車系統，皆以嘉義先期交通轉運中心為發車站；市區客運的部分，嘉義市區公車共有 6 條路線，皆由火車站為起訖站。

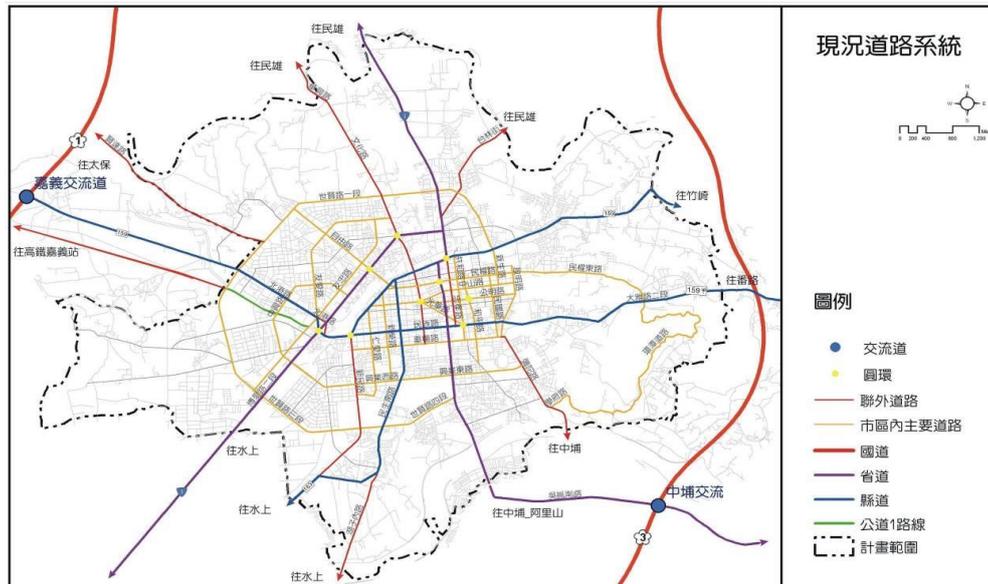


圖 8 嘉義市區主要道路系統示意圖

二、大眾運輸系統

(一) 高鐵嘉義站

高鐵嘉義站位於嘉義縣太保市，為嘉義地區居民至外縣市提供了更快速的交通運輸方式，其中，BRT(Bus Rapid Transit)公車捷運系統為嘉義縣市居民至高鐵站最快速之大眾運輸系統，現已為往來嘉義高鐵站與嘉義市區間之主要連結交通工具。

(二)台鐵嘉義站

縱貫鐵路由北往西南貫穿嘉義市中心區，大致上與台 1 線省道平行。在高鐵正式營運之後，台鐵為加強在短程運輸方面的服務，乃於民國 94 年在嘉義市北部增設嘉北車站，僅停靠區間車，增加嘉義市北部大眾運輸之便易性，更提高後湖工業區上班族通勤之便利性。

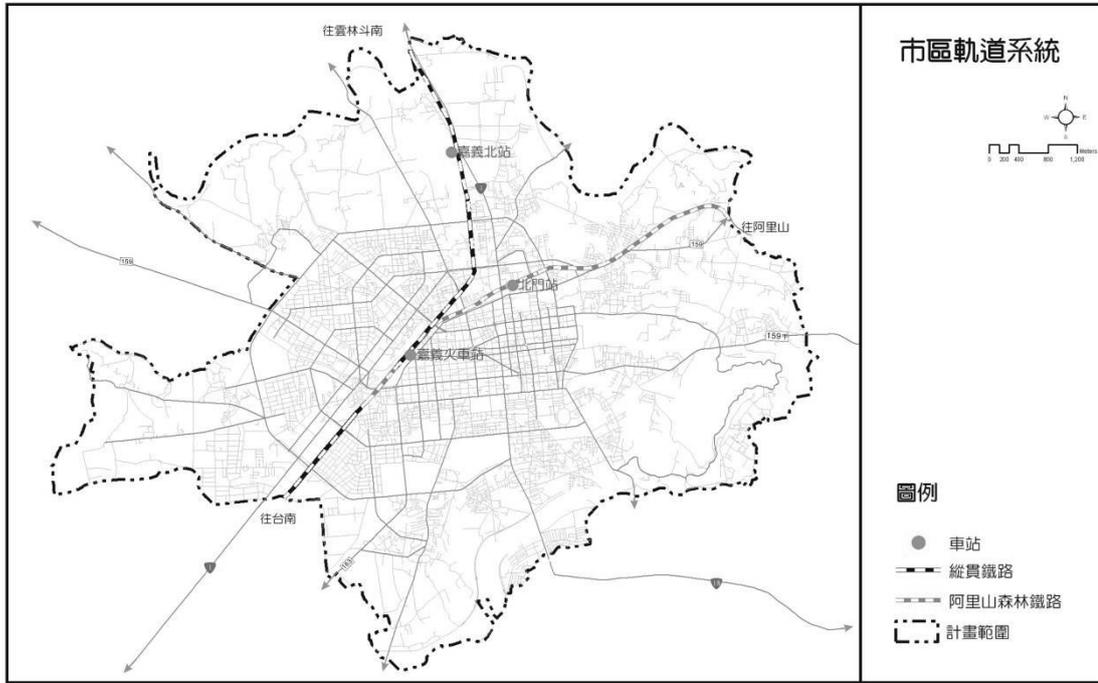


圖 9 嘉義市區軌道運輸系統示意圖

(三)北門車站

北門車站為林務局阿里山森林鐵路阿里山線之鐵路車站，也是阿里山鐵路實際上的起點，阿里山森林鐵路為世界三大高山鐵路之一，全長 72 公里，嘉義市區內的搭乘車站包括嘉義車站與北門站。未來嘉義市為強化都市服務及觀光旅遊機能，將部分阿里山觀光旅遊量導入市中心區，提升都市服務經濟動能，在空間定位上繼續扮演阿里山入口門戶之角色。

(四)嘉義先期交通轉運中心

嘉義市先期交通轉運中心於 2010 年 2 月完工，並於 2011 年 1 月 20 日啟用，分為前後棟，其間以天橋連接，共有 15 席月台供公路汽車客運業者使用，其地下 1 層設有停車場，計有 65 個小客車席位供來客使用。嘉義市先期交通轉運中心第一月台、第二月台專供嘉義公車捷運使用，為嘉義 BRT 臺鐵嘉義後站，近年來也逐漸成為嘉義地區居民長途及短程運輸的交通中心。

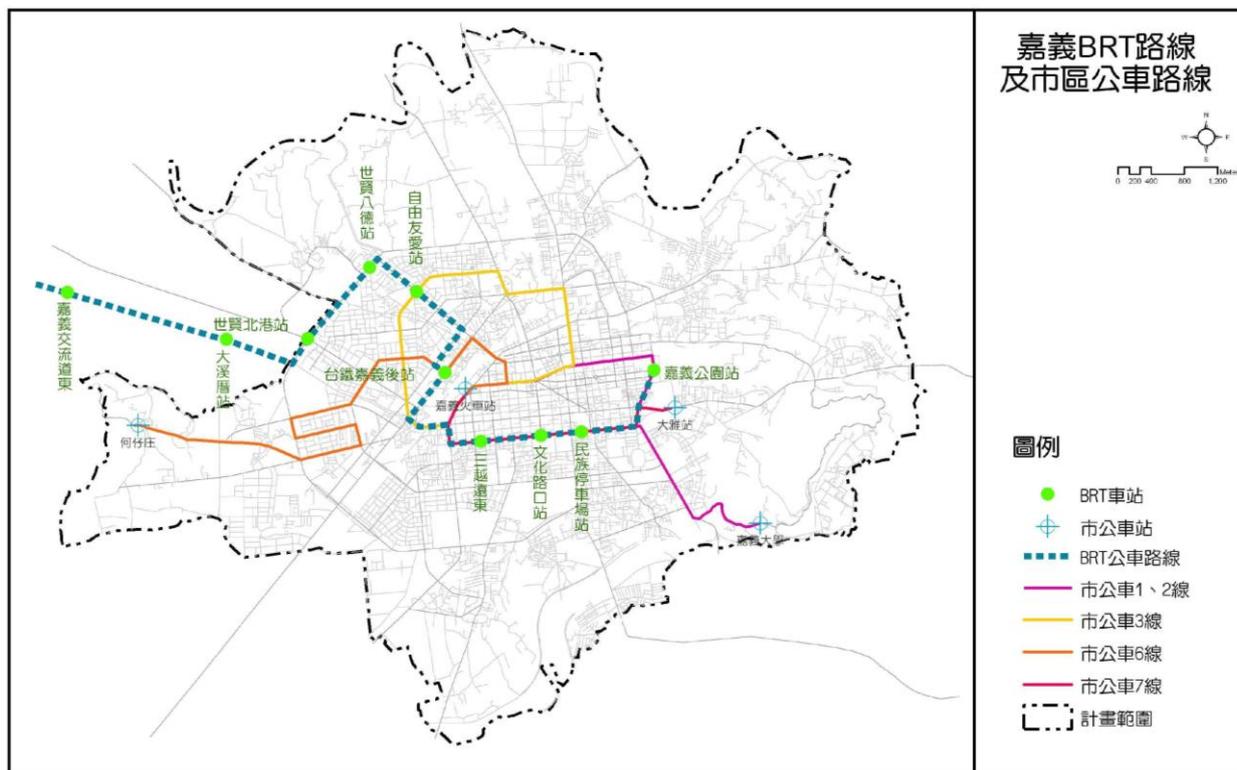


圖 10 嘉義市 BRT 與車站位置示意圖

(五)鐵路高架化計畫

台鐵縱貫線將嘉義市區切割為東、西兩區，為消除鐵路沿線兩側地區的往返不便，藉此均衡都市發展，故未來預定將市區鐵路高架化，計畫範圍從牛稠溪北端至北回歸線站南端，全長為 10.9 公里，達到改善市容景觀、提昇市區環境生活品質及土地利用價值，促進經濟發展之效益，因本市部分工業區位於鐵路高架化兩側，因此未來變更應配合鐵路高架化之土地規劃並提供必要之道路連接系統。

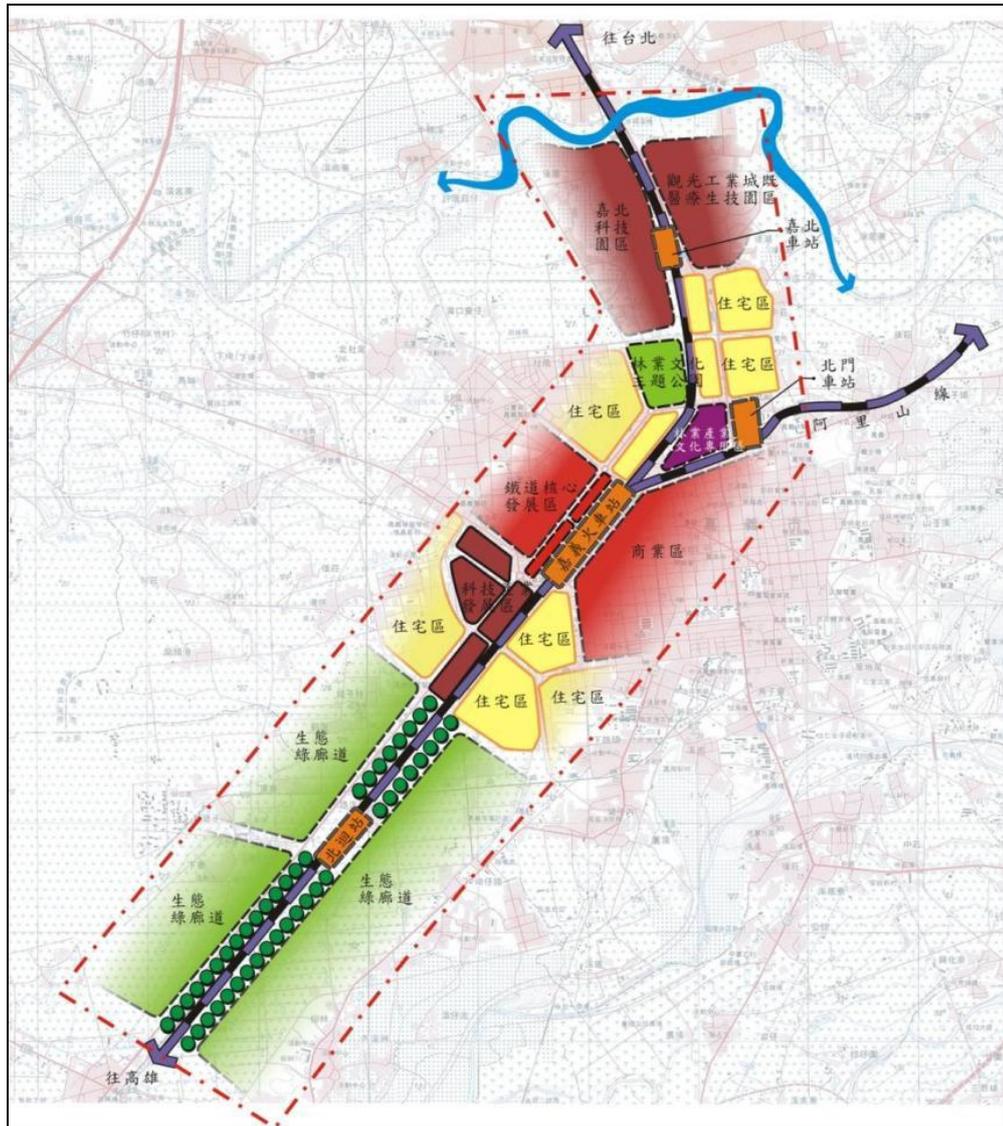


圖 11 嘉義市鐵路高架化沿線土地規劃構想圖

三、交通運輸系統建議

- (一)後湖工業區主要出入動線為台一省道(忠孝路)，交通量大，未來應考慮便捷之聯外道路，聯通國道三號高速公路竹崎交流道或加強與民雄工業區交通系統之串聯。
- (二)鐵路高架化沿線之工業區變更檢討，應考慮兩側交通系統之連接。
- (三)火車站附近之工業區變更檢討，應結合大眾運輸重要交通節點，留設適當的停車空間及人行動線。

陸、工業區違規使用查處及後續處理

一、本市工業區內申請相關設施案件基本資料、清查勾稽疑似案件、現地查核暨實際違規查處情形

本府針對建築物用途、建築地點、總樓地板面積、發照日期、開工日期、登記情形、地價稅、房價稅、是否違反公平交易法、使用情形等項目；目前清查建置之資料為自民國 90 年起發照之案件至民國 104 年 4 月底止。

經清查勾稽後，列管案件者至民國 100 年有 3 案，101 至 103 年為 0 案（其中於 101 年建管申照案有 10 件，於 102 年建管申照案有 6 件，於 103 年建管申照案有 2 件）相關查處結果詳表 7 所示。

表8 嘉義市都市計畫工業區近年來疑似變相使用查處辦理情形彙總表

年度	都市計畫分區	疑似變相使用案件數	基地面積(m ²)	樓地板面積(m ²)	銷售階段以住宅銷售裁處情形	現地查核件數	基地面積(m ²)	樓地板面積(m ²)	裁罰件數
101年以前	乙工	3	1,136	1465.62	0	4	1,136	1465.62	0
102年	乙工	0	0	0	0	5	0	0	0
103年	乙工	0	0	0	0	2	0	0	0
合計		3	1,136	1465.62	0	11	1,136	1465.62	0

100 年度以前疑似變相使用勾稽案件計 3 件，基地面積 1136 m²，樓地板面積計 1465.62 m²，103 年度經 2 次現地查核並無發現作住家使用案件，故針對疑似變相使用勾稽案件皆為 0 件，與 102 年度及以前勾稽案件比較，相對於近 3 年來針對疑似變相作住宅使用已明顯減少，成效良好。

二、防範都市計畫工業區違規使用防弊機制

(一)訂定工業區申請審查機制，納入都市設計管制作為

本市積極增加都市計畫土地使用管制審查階段並訂定防弊措施如下：

1. 都市計畫工業區之申請案件除依都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條規定予以審核外，於 94 年 10 月發布實施嘉義市都市計畫乙種工業區申請設置公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施作業要點，以作為工業區申請公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施之申請審查依據。
2. 目前已於嘉義市都市計畫及高速公路嘉義交流道附近特定區計畫（嘉義市部分）二計畫區均已配合訂定乙種工業區都市設計管制要點，以

都市設計審查作業程序來全面管控乙種工業區土地之申請開發，嚴格管制防止工業區土地變相作住宅使用；但為考量單純廠房之申請案免受都市設計管制之繁複審查程序，本市另訂有申請之簡化程序，針對廠房、附屬設施及工業發展有關設施等案件申請，作業上配合以都市設計幹事會議授權業務單位依程序召開會議辦理審核。

3. 本府自 95 年迄今(102 年)乙種工業區開放申請案計有 7 案申請通過，包括大魯閣棒球打擊場嘉義館新建工程、財團法人嘉義基督教醫院保健醫療大樓新建工程、嘉義大潤發新建工程、好市多嘉義店倉儲批發中心、財團法人雙福社會福利慈善事業基金會附設嘉義市私立晨光智能發展中心新建工程、嘉義市同興段旅館開發業、安心醫院新建工程等，核准土地面積共 63,673 平方公尺，目前已興建完成營運計 6 件。

(二)建照審查核發具體之防弊措施具體內容及執行情形

1. 疑似工業住宅之申請案件，本府已訂定「嘉義市都市計畫工業區申請建築執照處理原則」辦理審查。
2. 於建造執照註記：起造人應依核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，不得誤導民眾為住宅用途，或有不實廣告惡意欺瞞等行為；買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任。
3. 委請嘉義市建築師公會就都市計畫法及建築技術規則規定部分複審，合格後再予核發建造執照。
4. 發照後，由本府發佈新聞，都市計畫乙種工業區土地，核定建物為工業用途使用。若未依核定用途使用，本府將依都市計畫法第 79 條及建築法第 91 條規定停止供水供電及罰鍰。
5. 本府函嘉義市建築師公會、台灣區綜合營造工業同業公會嘉義市辦事處、嘉義市土木包工業同業公會及嘉義市建築開發商業同業公會，若建築物興建中以非工業用途廣告銷售，承造人未按核發建造執照圖說施工，監造建築師未依核發建造執照圖說監造，則違反建築法第 58 條規定，本府將勒令停工；監造建築師則違反建築師法第 18 條規定，本府將依同法第 46 條規定，處以監造建築師申誡，情節嚴重者則停止執行業務或廢止開業證書，並對承造營造廠依營造業法第 56 條規定，按其情節輕重，予以警告或 3 個月以上一年以下停業處分。

(三)興建銷售階段具體之防弊措施具體內容及執行情形

1. 加強宣導消費者在購買乙種工業區建築物時應詳查其建築執照之用途，以確定未來使用是否合乎本身需求，以免造成損失。
2. 持續透過住宅不動產資訊系統網站，採跑馬燈方式告知民眾，並要求建商明確告知消費者，不得作為住宅使用等事項，並監督建造執照核發後之銷售廣告行為。
3. 要求建商於銷售契約註明：「本案為都市計畫乙種工業區用地，核定建物為工業用途使用。」。
4. 將相關登記詳實記載於不動產買賣契約書及不動產說明書內，於預售案中依消保法規定將適當文字記載於銷售契約及廣告文件內。
5. 預售中心、樣品屋、實品屋及售屋合約所附圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼發照圖說及用途公告說明。
6. 與本府各相關單位(包括都計、建管、違建、建設、地政、消保官及法制等)於 103 年度簽准成立聯合稽查小組，對於興建銷售等階段如有發現疑似變相做住宅案件時，將配合建管單位提供之資料至現場會勘查核，103 年度無發現疑似銷售案件。

(四)取得使用執照訂定具體之防弊措施具體內容及執行情形

1. 於工業區土地使用執照上加註違反土地使用之罰則，讓購買民眾有所警覺或減少民眾僥倖心態。
2. 於使用執照註記：起造人及承買戶應依核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任。若未依核定用途使用，本府將依都市計畫法第 79 條及 80 條及相關規定處理。
3. 核發使用執照後，不定期查核。若未依核定用途使用，將依都市計畫法第 79 條及建築法第 91 條規定停止供水供電及罰鍰。

柒、實施及執行計畫

依前述工業區檢討原則，研擬本市都市計畫工業區檢討及調整建議，詳表 9，目前均已納入通盤檢討及北港路區段徵收規劃，其中乙工 17 部分土地已提送個案變更。

表9 嘉義市都市計畫工業區檢討及建議表

分區	工業區編號	面積(公頃)	開發率(%)	檢討現況	調整建議	備註
後湖工業區	嘉義市都市計畫乙工 1~12	105.97	70%	1. 均已納入嘉義市都市計畫第二次通盤檢討中。 2. 乙工 17 部分土地已提出個案變更	維持乙種工業區為優先，如因配合後湖觀光工廠及醫療生技產業需求，則同意調整為觀光產業或醫療生技專用區	1. 本市現有最重要之工業發展聚落，以維持乙種工業區為優先。 2. 可配合發展觀光工廠或鄰近豐富醫療資源規劃。
博愛路兩側之工業區	嘉義市都市計畫乙工 13~21 乙工 23~24 乙工 33	55.81	40%		乙工 13 配合林業文化軸帶調整為林業產業專用區或觀光休閒專用區。	1. 需配合鐵路高架化留設必要之道路系統 2. 為彌補市中心停車位不足，應留設停車場用地
					乙工 14 及 24 配合車站轉運功能調整為商業區或車站專用區	應配合鐵路高架化規劃
					乙工 15~22 配合嘉義創新產業研發中心及平衡東西區發展調整為產業專用區或商業區	應配合鐵路高架化規劃
					乙工 23 及	

分區	工業區編號	面積 (公頃)	開發率 (%)	檢討現況	調整建議	備註
					33 配合劉厝區段徵收區調整為產業專用區	
中油溶劑廠區	嘉義市都市計畫乙工 22	33.19	100%		維持乙種工業區	
湖子內工業區	嘉義市都市計畫乙工 25~32	24.78	40%		維持乙種工業區	
北港路兩側工業區	高速公路嘉義交流道特定區乙工 5~7	13.21	50%	已納入北港路兩側土地區段徵收規劃	配合北港路區段徵收調整變更或配合產業需求調整變更為商業區或產業專用區	如因區段徵收程序冗長，可依檢討原則辦理變更。
總計		232.96	62.8%			

附加事項：

1. 擬變更之產業專用區使用項目應以本市四大產業(醫療照護產業、生物科技產業、文化創意產業及觀光旅遊產業)為原則，所占面積則比照產業創新條例之規定，不得低於土地面積百分之六十。
2. 倘上述符合變更條件之工業區，申請人提出後續相關都市計畫變更時，依法應實行政策環境影響評估者，應請依法辦理。如其都市計畫變更案如涉及「嘉義市區鐵路高架化計畫環境影響評估說明書」審查結論及所載承諾事項變更者，請依環境影響評估法第 16 條暨施行細則第 36 條至第 38 條規定辦理。

附件一：嘉義市都市計畫乙種工業區檢討構想示意圖

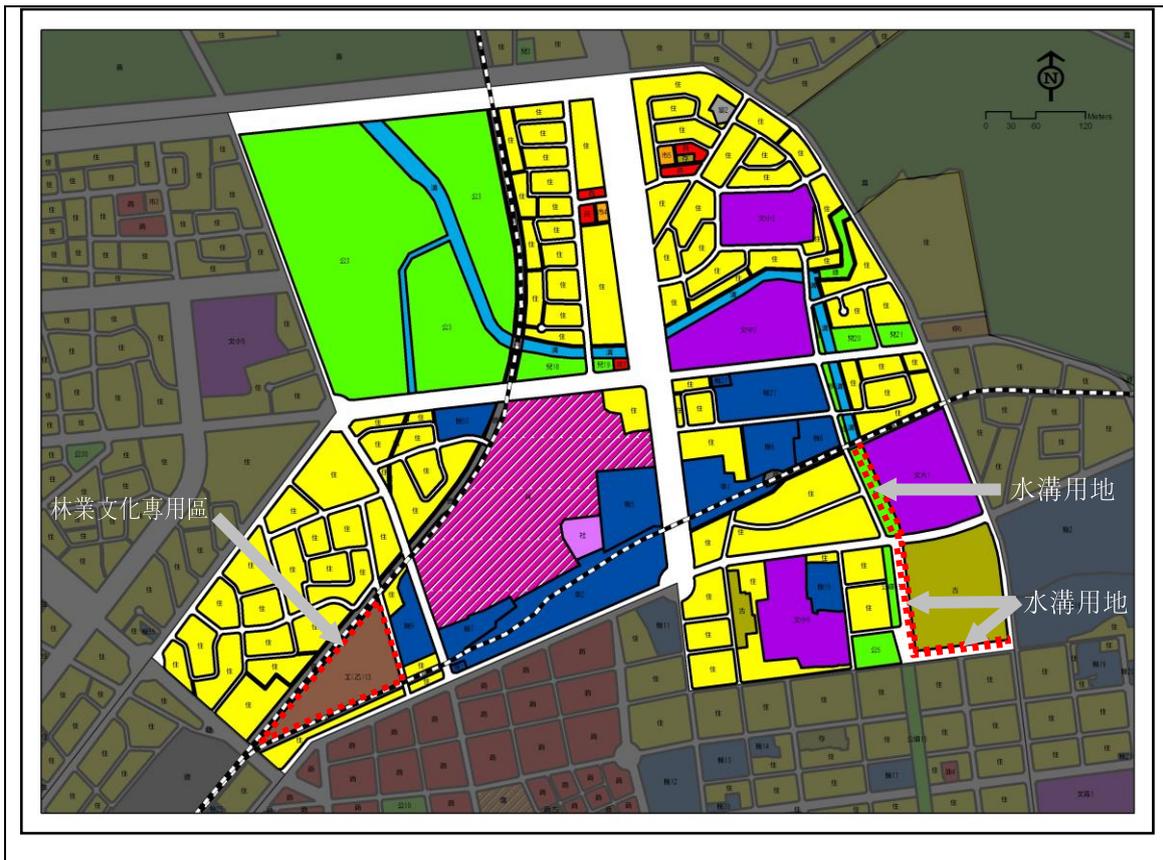


圖 12 阿里山鐵路旁乙種工業區都市計畫示意圖(乙工 13)



圖 13 火車站後方乙種工業區都市計畫示意圖(乙工 24)



圖 14 博愛路及鐵路兩側乙種工業區都市計畫示意圖(乙工 16~21)

附件二：嘉義市都市計畫乙種工業區建物開闢示意圖

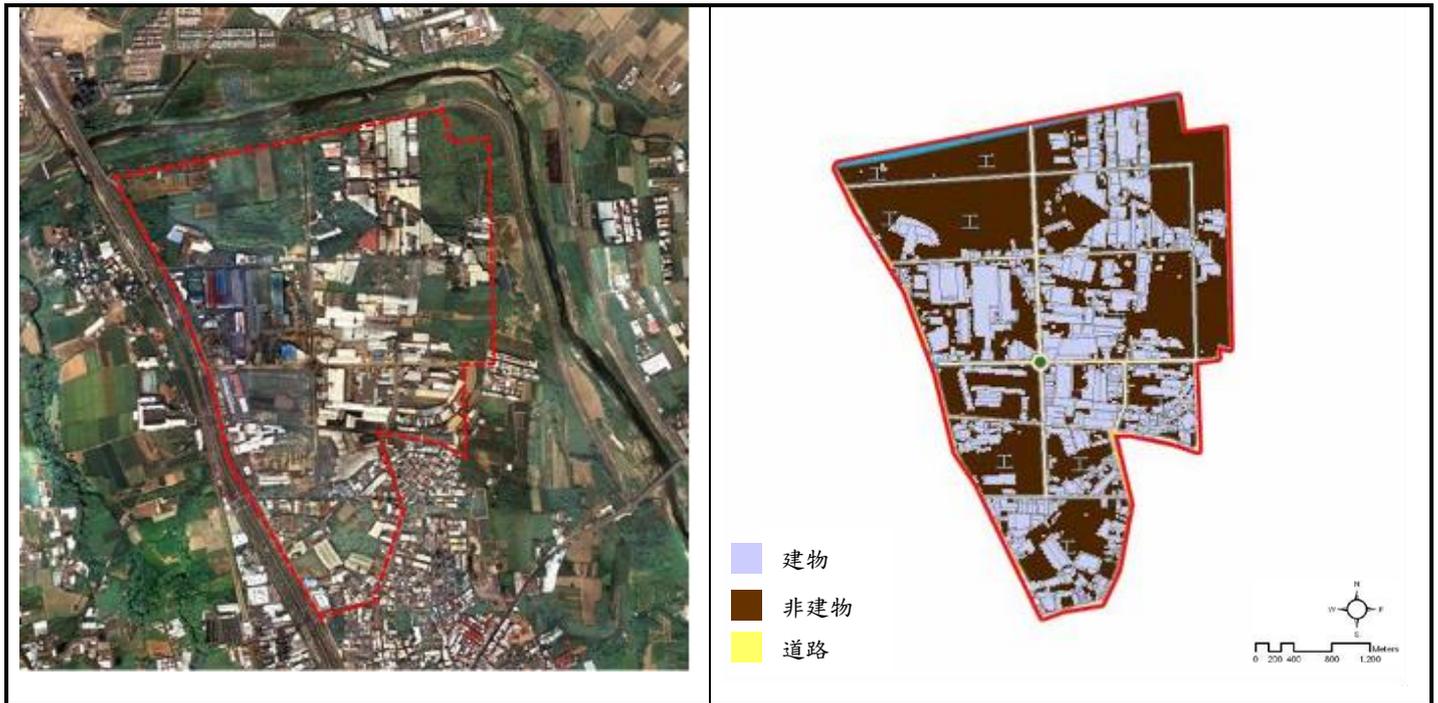


圖 15 後湖工業區(乙工 1~12)建物開闢示意圖(開闢率 70%)

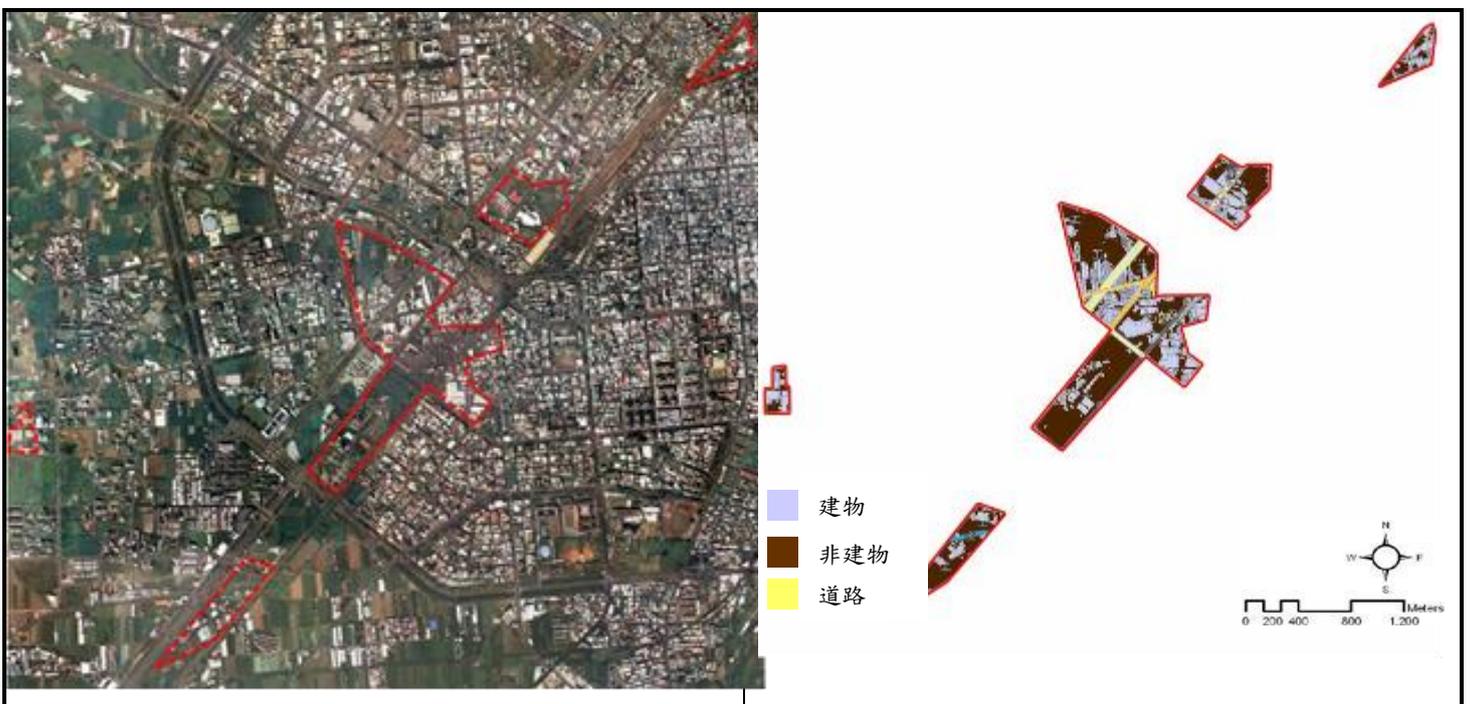


圖 16 博愛路兩側之工業區(乙工 13~21、乙工 23~24、乙工 33) 建物開闢示意圖(開闢率 40%)

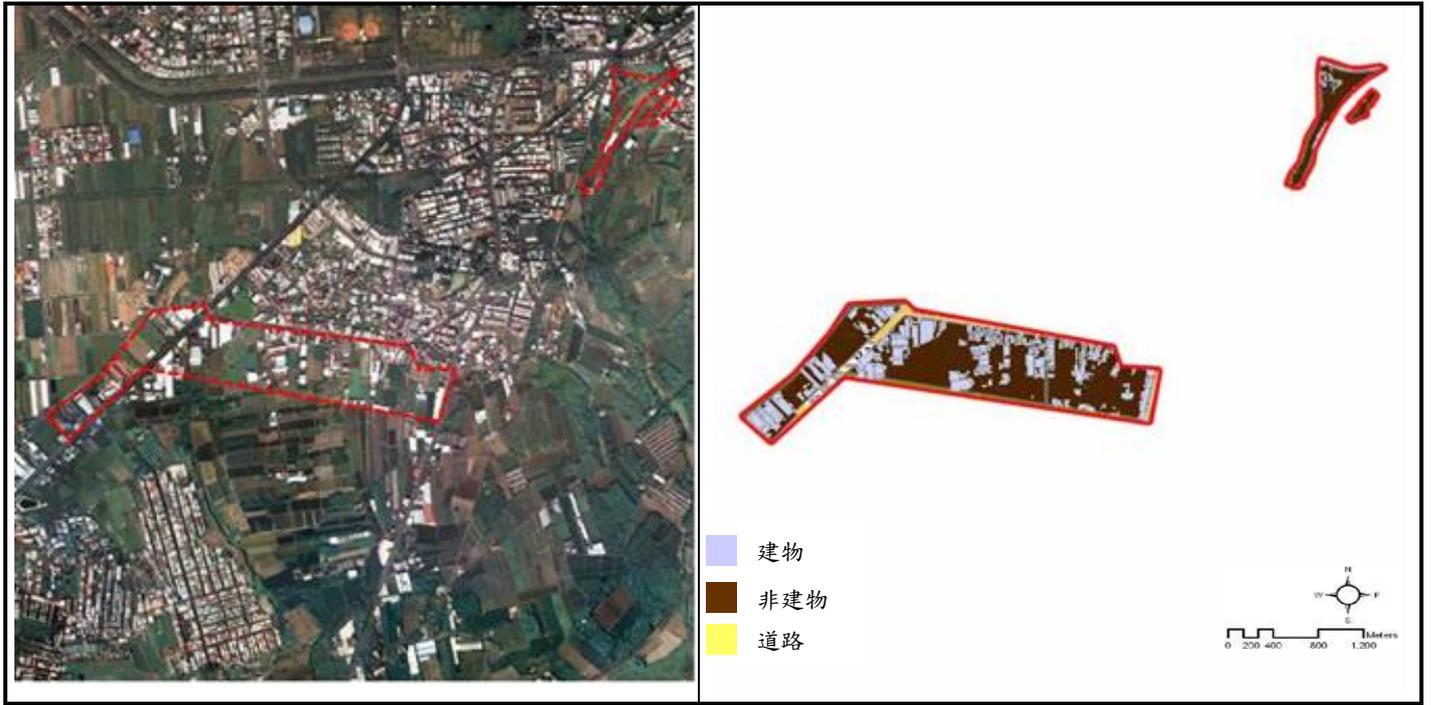


圖 17 湖子內工業區(乙工 25~32) 建物開闢示意圖(開闢率 40%)

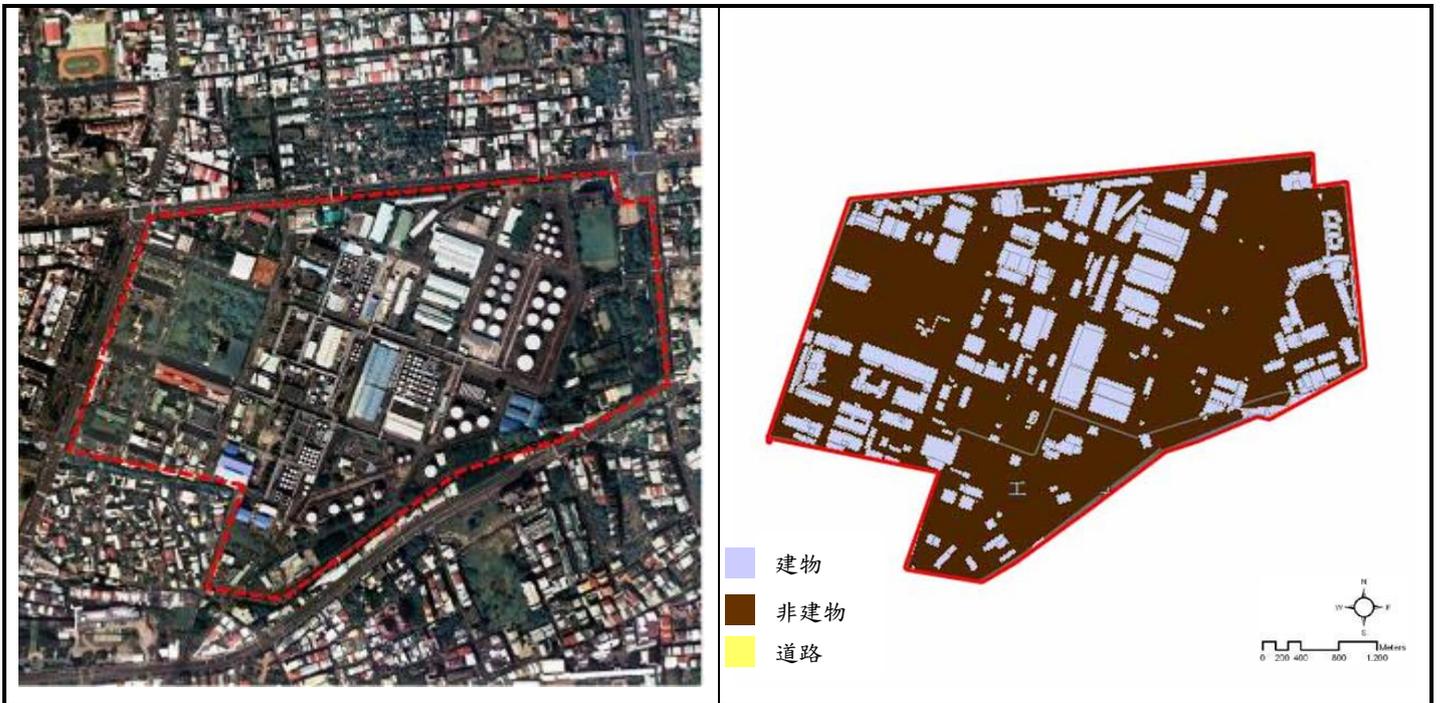


圖 18 中油溶劑廠區(乙工 22) 建物開闢示意圖(開闢率 100%)

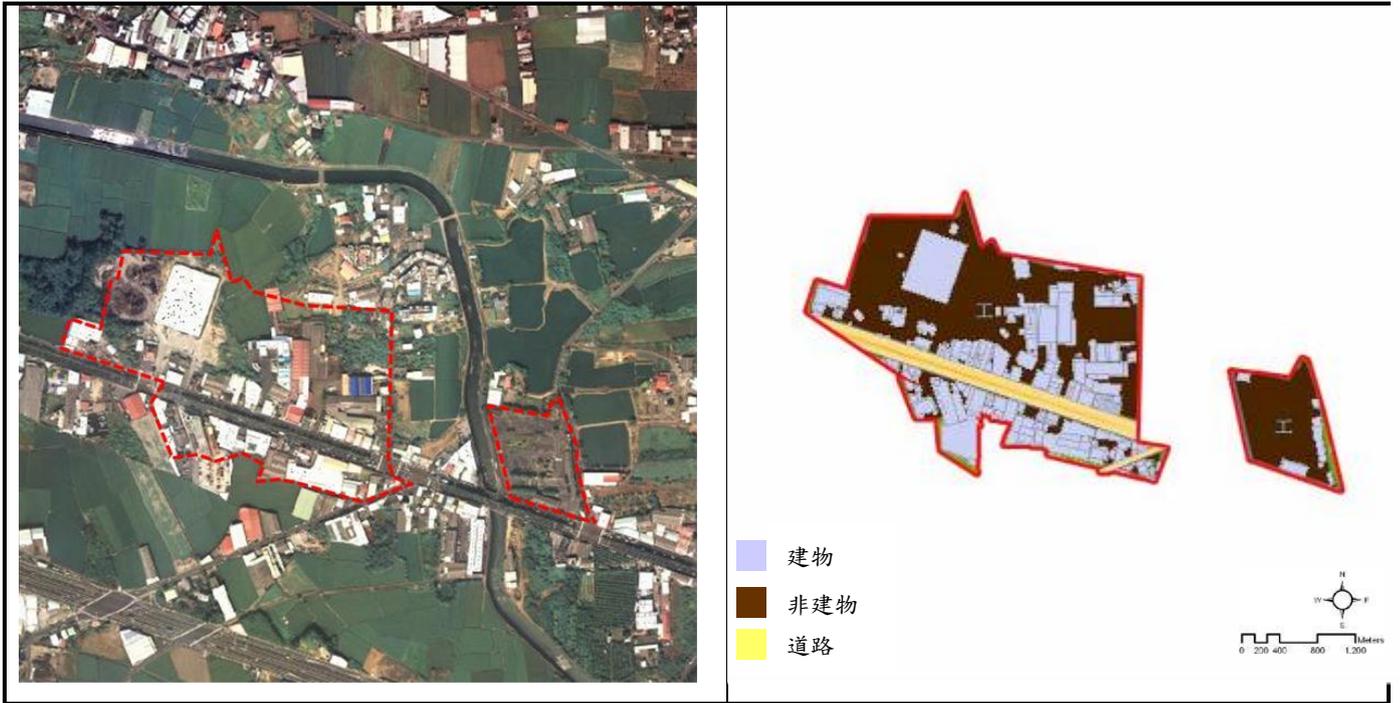


圖 19 北港路兩側工業區(交流道特定區乙工 5~7) 建物開闢示意圖(開闢率 50%)

附件三：內政部都市計畫委員會專案小組第 1 次會議紀錄

內政部都委會專案小組聽取嘉義市政府簡報「嘉義市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略指導原則」第 1 次會議紀錄

一、時間:105 年 3 月 18 日(星期五)下午 1 時 30 分

二、地點: 本署 B1 第二會議室

三、主持人:劉委員小蘭

記錄:李志祥

四、出席專案小組委員:(詳會議簽到簿)。

五、出(列)席單位與人員:(詳會議簽到簿)。

六、出席委員初步建議意見:

案經嘉義市政府以 105 年 3 月 4 日府都計字第 1052602436 號函送「嘉義市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略指導原則」,建議除下列各點外,其餘准照嘉義市政府上開號函送內容通過,並請市府依照修正,檢送修正後指導原則適當份數,以及補充處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)後,再召開專案小組會議。惟市府認為本案有其急迫性,必須逕提請委員會議報告者,請將修正後指導原則,先行送請本專案小組召集人確認。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見,如有修正意見,請於文到 7 日內送回本署彙整處理,以資周延。

(一)綜合性意見:

1. 有關嘉義市全市工業區之供給與需求情形,請參考全國區域計畫或南部區域計畫,從整體工業區分派角度,檢討全市工業區之供給與需求,作為工業區變更之依據。
2. 嘉義市都市空間發展構想與產業發展之關係,請補充說明,並以示意圖表示。
3. 有關嘉義市都市計畫工業區經市府整體考量後,短期內必須調整變更或確定維持之工業區,請以示意圖明確表示之。此外,請市府針對檢討後應維持及應變更之工業區,所衍生之公共設施需求,再行檢討。
4. 工業區變更後,應以發展相關產業為主。
5. 工業區變更後與周邊土地之相容性或衝突性,以及周邊住宅區、商業區或其他分區之發展狀況,請補充說明。
6. 有關都市防災通道、公共開放空間與交通路網之關聯性,請納入工業區變更檢討原則。
7. 嘉義市部分工業區(如博愛路及鐵路兩側)內已有大型商業活動,該工業區如須轉型發

展，請研提開發構想及選擇適當之開發方式。

8. 對於具有污染性之工業區，其周邊應檢討規劃適當之隔離綠帶，以維護都市環境品質。

(二)建議事項:本案後續相關都市計畫案，依法應實施政策環境影響評估者，請依法辦理。

至於相關都市計畫案如涉及「嘉義市區鐵路高架化計畫環境影響評估說明書」審查結論及所載承諾事項變更者，請依環境影響評估法第 16 條暨施行細則第 36 條至第 38 條規定辦理。

七、散會。

附件四：內政部都市計畫委員會專案小組第 2 次會議紀錄

內政部都委會專案小組聽取嘉義市政府簡報「嘉義市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略指導原則」第 2 次會議紀錄

一、時間:105 年 6 月 17 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、地點:本署 B1 第二會議室

三、主持人:劉委員小蘭

記錄:李志祥

四、出席專案小組委員:(詳會議簽到簿)。

五、出(列)席單位與人員:(詳會議簽到簿)。

六、出席委員初步建議意見:

案經嘉義市政府依第 1 次專案小組建議意見，以 105 年 5 月 17 日府都計字第 1052605763 號函補充相關資料(處理情形如附件)，建議除下列各點外，其餘准照嘉義市政府上開號函送工業區檢討策略指導原則通過，並請市府依照修正後，檢送裝訂成冊之指導原則 32 份，再提請委員會議報告。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

(一)依據市府推估結果，嘉義市工業區用地需求面積約在 177 公頃至 350 公頃之間，惟未來保留之工業區面積是否足夠，請再重新檢討及詳細補充說明，以避免產生工業區變更為非工業使用後，再另覓地點增加工業區之不合理情形發生。

(二)有關未來嘉義市之產業發展，以醫療照護產業、生物科技產業、文化創意產業及觀光旅遊產業等四大產業，作為產業發展重點，請補充說明其緣由。

(三)嘉義市各處工業區之開發率及發展情形，如有更詳細之資料，請補充說明。

(四)為避免工業區開發影響周邊之土地使用，有關工業區之隔離綠帶規劃構想，請再補充說明。

(五)未來工業區擬檢討變更為產業專用區部分，因產業專用區之使用項目廣泛，仍應明確規定一定比例面積供產業發展使用

七、散會。

附件五：內政部都市計畫委員會第 884 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 10 月 18 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：葉兼主任委員俊榮

花兼副主任委員敬群 代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。)

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 883 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：嘉義縣政府函為「變更阿里山(達邦地區)都市計畫(第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)案」。

第 2 案：臺南市政府函為「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」。

第 3 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(配合和發產業園區開發後土地處理方式)案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫(配合茄萣海岸防護改善工程)案」。

第 5 案：內政部為「變更林口特定區計畫(劃定干城二村及附近地區為都市更新地區)案」再提會討論案。

第 6 案：內政部為「變更林口特定區計畫(部分機關用地「機一」為第六種產業專用區)

案」。

第 7 案：內政部為「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(部分景觀保護區剔除於都市計畫範圍)案」。

第 8 案：臺東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)案」。

第 9 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫(配合華興橋改建工程)案」。

第 10 案：嘉義市政府函為「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)(增(修)訂土地使用分區管制要點條文)案」。

八、報告案件：

第 1 案：嘉義市政府函為「嘉義市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略指導原則」。

第 2 案：新竹縣政府函為「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略案」。

九、散會：下午 1 時 30 分。

八、報告案件：

第 1 案：嘉義市政府函為「嘉義市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略指導原則」。

(一)說明：

- 一、有關「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 7 筆土地)案」一案，前經本會專案小組 104 年 11 月 26 日聽取嘉義市政府簡報，獲致專案小組建議意見略以：「請嘉義市政府參考其他縣市相關案例，研擬嘉義市都市發展暨工業區變更策略，先行交由本專案小組聽取簡報，再提請委員會議報告。」。
- 二、嘉義市政府以 105 年 3 月 4 日府都計字第 1052602436 號函補充「嘉義市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略指導原則」，本會專案小組(由本會劉委員小蘭、楊前委員龍士、周前委員宜強、蘇委員瑛敏、林前委員信得等 5 人組成專案小組，並由劉委員小蘭擔任召集人)於 105 年 3 月 18 日、6 月 17 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見(如附錄)，並經嘉義市政府以 105 年 8 月 1 日府都計字第 1052609376 號函送補充資料及處理情形對照表(如附表)到部，故提會報告。

決 定：

- 一、本案除因嘉義縣與嘉義市都市發展關係密切，應將嘉義縣工業發展納入整體考量外，其餘洽悉，並由本部函請。嘉義市政府作為目前審議中及後續工業區變更案件之指導原則。
- 二、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	市府研析意見	本會決定
1	大德興國際事業股份有限公司	高速公路交流道附近特定區乙工五	(一)建議工業區違規使用查處及後續處理部分，參考新北市輔導轉型之案例補充現況非工業使用案件部分(含申請建照中疑似案件)並專章研擬專案輔導變更處理原則，得依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」	(一) 經查本市工業區違規使用案件情況不多，與新北市情況不同，請本市針對工業區申請案件已訂定相關規定防範違規使用情況，成效良好，故尚無研擬專案輔導變更之需求。 (二) 依據「嘉義市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略原	本案同意依市府研析建議辦理，至於陳情人於會中補充說明有關工業區申請變更事項，因涉及「變更高速公路交流道附

			<p>變更為商業區，並得配合現況規劃，得以捐贈或繳納代金方式辦理都市計畫變更。</p> <p>(二)建議於第 27 頁嘉義市都市計畫工業區檢討及建議表(高速公路交流道附近特定區乙工 5-7)修正為：配合北港路二側都市計畫變更，採市地重劃方式辦理或配合產業需求調整變更為商業區或產業專用區。現況非工業使用(申請)案件之輔導變更，依周邊現況變更為住宅區或商業區</p>	<p>則」肆、工業區變更檢討原則之規定，本案可依上開檢討原則之及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提出申請，至於其他開發採市地重劃或繳交代金方式，本檢討原則上無明定，應視個案情況提送各級都委會通過為準。</p>	<p>近特定區計畫(嘉義市新都心地區)案」，非屬本工業區檢討策略指導原則討論內容，請市府另案協助陳情人辦理變更相關事宜。</p>
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------

三、建議事項：嘉義市轄區內工業區土地及建築物之使用，如有違反都市計畫法、建築法等相關規定者，請市府依法查處。

附錄：內政部都市計畫委員會專案小組出席委員初步建議意見

案經嘉義市政府依第 1 次專案小組建議意見，以 105 年 5 月 17 日府都計字第 1052605763 號函補充相關資料(處理情形如附件)，建議除下列各點外，其餘准照嘉義市政府上開號函送工業區檢討策略指導原則通過，並請市府依照修正後，檢送裝訂成冊之指導原則 32 份，再提請委員會議報告。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

- (一) 依據市府推估結果，嘉義市工業區用地需求面積約在 177 公頃至 350 公頃之間，惟未來保留之工業區面積是否足夠，請再重新檢討及詳細補充說明，以避免產生工業區變更為非工業使用後，再另覓地點增加工業區之不合理情形發生。
- (二) 有關未來嘉義市之產業發展，以醫療照護產業、生物科技產業、文化創意產業及觀光旅遊產業等四大產業，作為產業發展重點，請補充說明其緣由。
- (三) 嘉義市各處工業區之開發率及發展情形，如有更詳細之資料，請補充說明。
- (四) 為避免工業區開發影響周邊之土地使用，有關工業區之隔離綠帶規劃構想，請再補充說明。
- (五) 未來工業區擬檢討變更為產業專用區部分，因產業專用區之使用項目廣泛，仍應明確規定一定比例面積供產業發展使用。