

變更國立中正大學特定區主要計畫 (第一次通盤檢討)書

擬定機關：嘉義縣政府
中華民國九十三年二月

嘉義縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更國立中正大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	嘉義縣政府	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	83.11.25~83.12.24 公告 30 天 刊登 83.11.26 天下日報
	公 開 展 覽	85.03.18~85.04.16 公開展覽 30 天 刊登 85.03.19 天下日報
	說 明 會	85.04.05 於民雄鄉豐收村活動中心舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	85.06.07 第 139 次會審議通過 90.01.19 第 175 次會審議通過 90.07.05 第 177 次會審議通過 90.09.07 第 178 次會審議通過
	部 級	92.05.27 第 560 次會審議通過 92.12.23 第 575 次會審議通過

目 錄

第一章 現行計畫概要	1
壹、實施經過	1
貳、計畫範圍及面積	1
參、計畫年期	1
肆、計畫人口及密度	1
伍、土地使用分區計畫	1
陸、公共設施計畫	1
柒、中正大學用地	1
捌、交通系統計畫	2
第二章 發展現況及檢討分析	5
壹、相關計畫	5
貳、公民及團體意見	5
參、計畫性質	5
肆、計畫年期	5
伍、計畫人口	5
陸、土地使用	6
柒、公共設施	6
捌、交通系統	8
玖、分期分區發展計畫	8
拾、土地使用分區管制要點	8
拾壹、原有計畫之變更	8
第三章 檢討後之計畫	20
壹、計畫範圍及面積	20
貳、計畫年期	20
參、計畫人口及密度	20
肆、土地使用分區計畫	20
伍、公共設施計畫	20
陸、中正大學用地	21
柒、交通系統計畫	21
捌、分期分區發展計畫	22
玖、開發方式	23
拾、事業及財務計畫	23
拾壹、其他應配合事項	23

表 目 錄

表一	國立中正大學特定區計畫發布實施後歷次個案變更一覽表.....	2
表二	現行國立中正大學特定區計畫土地使用計畫面積分配表.....	3
表三	民雄鄉及本計畫區人口成長統計表.....	11
表四	國立中正大學校區學生及教職員人數成長統計表.....	12
表五	國立中正大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)土地使用現況分析表	13
表六	國立中正大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地面積 檢討分析表	15
表七	國立中正大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表	16
表八	國立中正大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)前後土地使用面積 表	19
表九	國立中正大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地明細 表	25
表十	國立中正大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)道路編號明細表	26

圖 目 錄

圖一	現行國立中正大學特定區計畫示意圖.....	4
圖二	國立中正大學特定區相關位置圖.....	10
圖三	國立中正大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)土地使用現況示 意圖	14
圖四	國立中正大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)分期分區發展計畫示 意圖.....	17
圖五	國立中正大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)區段徵收範圍示 意圖	18

第一章 現行計畫概要

壹、實施經過

國立中正大學特定區計畫係為配合國立中正大學設校而擬定之特定區計畫，且係主要計畫與細部計畫一併擬定。該計畫於民國 81 年 11 月 20 日發布實施，迄今已滿 11 年，期間曾辦理過三次個案變更。

該計畫因區段徵收劃定之範圍及土地使用管制要點之規定，民眾屢有異議，造成執行之困難，為反映實際情形，配合未來發展需要，依據都市計畫法第 26 條之規定，辦理本次通盤檢討。

貳、計畫範圍及面積

國立中正大學特定區位居嘉義縣民雄鄉東北側，北鄰三疊溪，東至台電變電所西側，西以好收重劃區之東為界沿好收圳向南沿伸，南以陳厝寮崁頂、崁腳為界。計畫面積 540.00 公頃。

參、計畫年期

計畫年期自民國 81 年起至民國 105 年，共計 25 年。

肆、計畫人口及密度

至民國 105 年之計畫人口為 29,000 人，居住密度每公頃約 300 人。本特定區內之計畫人口，係由學生、教職員及眷屬、現住人口與衍生之服務人口所共同構成。

伍、土地使用分區計畫

配合國立中正大學之興建，規劃適當之都市發展用地，劃設住宅區、商業區、農業區及河川區等土地使用分區。

陸、公共設施計畫

劃設國小用地 2 所、國中用地 1 所、公園用地 9 處、兒童遊樂場用地 5 處、零售市場用地 1 處、停車場用地 3 處、廣場用地 1 處、電信用地 1 處、綠地 1 處、溝渠用地及園道用地等。

柒、中正大學用地

於計畫區中央劃設中正大學用地，面積共 131.68 公頃。校園土地使用規劃主要分行政、教學、運動、宿舍與開放空間等部門。

捌、交通系統計畫

規劃聯外道路六條分別通往民雄、松山及梅山。另配設區內主、次要道路、外環道、出入道路及人行步道。

表一 國立中正大學特定區計畫發布實施後歷次個案變更一覽表

表二 現行國立中正大學特定區計畫土地使用計畫面積分配表

圖一 現行國立中正大學特定區計畫示意圖

表一 國立中正大學特定區計畫發布實施後歷次個案變更一覽表

編號	變 更 案 名	發布日期文號
一	變更國立中正大學特定區計畫(部份住宅區為電信用地)案	87年5月5日八七府建都字第52149號
二	變更國立中正大學特定區計畫(變更部份道路開發方式)案	90年5月4日九十府工都字第48361號
三	變更國立中正大學特定區計畫(部份農業區、「文大」大學用地為道路用地,部份道路用地為農業區、「文大」大學用地)案	92年6月26日府工都字第0920078512號

表二 現行國立中正大學特定區計畫土地使用計畫面積分配表

項	目	原計畫面積	歷次個案變更面積	本次檢討前計畫面積	備註
土地 使用 分區	住宅區	88.89	-0.10	88.79	
	商業區	6.83	-	6.83	
	農業區	223.26	-0.01 +0.01	223.26	
	河川區	4.95	--	4.95	
	小計	323.93	-0.10	323.83	
公共 設施 用地	學校				
	國小用地	5.80	-	5.80	
	國中用地	4.64	-	4.64	
	大學用地	131.68	-0.02 +0.02	131.68	
	小計	142.12		142.12	
	公園用地	10.53	-	10.53	
	兒童遊樂場用地	2.51	-	2.51	
	零售市場用地	0.19	-	0.19	
	停車場用地	0.77	-	0.77	
	廣場用地	0.37	-	0.37	
	電信用地	0	+0.10	0.10	
	溝渠用地	0.21	-	0.21	
	綠地	0.10	-	0.10	
	園道用地	0.72	-	0.72	
	道路用地	56.61	-0.03 +0.03	56.61	
	人行步道	0.37	-	0.37	
步道廣場	1.57	-	1.57		
小計	216.07	+0.10	216.17		
合計(1)		311.79	-	311.79	都市發展用地面積
合計(2)		540.00	-	540.00	計畫總面積

註：1.資料來源：國立中正大學特定區計畫書。

2.都市發展用地面積不包括可川區及農業區。

3.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

4.面積單位：公頃。

第三章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位居嘉義縣民雄鄉東北側，北鄰三疊溪，東至台電變電所西側，西以好收重劃區之東為界沿好收圳向南沿伸，南以陳厝寮崁頂、崁腳為界。計畫面積 540.00 公頃。

貳、計畫年期

以民國 105 年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為 29,000 人；居住密度每公頃約 300 人。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

以陳厝寮、山子腳聚落為基礎，擴大劃設為三個住宅鄰里單元，計畫面積共為 88.79 公頃。

二、商業區

於陳厝寮舊聚落之東劃設鄰里中心商業區一處屬第一種商業區。另於中正大學正門南側配合發展需要劃設社區中心商業區一處，屬第二種商業區，除兼鄰里商業機能外並提供計畫區內之商業服務機能；另山子腳聚落劃設商業區一處屬第三種商業區。計畫面積共 6.83 公頃。

三、河川區

計畫區北側三疊溪保留劃設為河川區，面積 4.95 公頃。

四、農業區

為防止都市零散發展，都市發展用地之外圍，仍保留劃設為農業區。另外於社區中心商業區之西，即七 - 2 - 15M 道路、六 - 1 - 18M 道路、七 - 3 - 15M 道路以西至計畫範圍界線所圍土地，因考慮斷層帶可能通過，暫不宜發展使用，保留劃設為農業區(農一)，並嚴格禁止有永久性建築行為。農業區面積共 223.26 公頃。

伍、公共設施計畫

一、學校用地

於中正大學西側，劃設國中用地 1 所，另於大學東南側，劃設國小用地 1 所，以供三興國小遷校；大學西南側，劃設國小用地 1 所。計畫面積國中 4.64 公頃，國小 5.80 公頃。

二、公園用地

共劃設公園用地 9 處，計畫面積共 10.53 公頃。其中編號一、三、五、六、七、八、九等用地，嚴格禁止作多目標使用。

三、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 5 處，計畫面積 2.51 公頃。其中編號三、四、五等用地，嚴格禁止作多目標使用。

四、零售市場用地

於東側鄰里中心劃設零售市場用地 1 處，計畫面積 0.19 公頃。

五、停車場用地

於中正大學正門對面廣場兩側劃設停車場用地兩處，另於東側鄰里中心劃設停車場用地 1 處，計畫面積共 0.77 公頃。其中編號一、二等用地，嚴格禁止作多目標使用。

六、廣場用地

於社區中心商業區內劃設廣場用地 1 處，計畫面積 0.37 公頃。

七、電信用地

於社區中心商業區之西劃設電信事業用地 1 處，計畫面積 0.10 公頃。

八、溝渠用地

於東側鄰里內現有排水溝部分劃設為溝渠用地，計畫面積 0.21 公頃。

九、綠地

大學西側劃設綠地 1 處，計畫面積 0.10 公頃。

十、園道用地

大學西側配合原有溪流整治，劃設園道用地(20 公尺寬)，計畫面積 0.72 公頃。

陸、中正大學用地

於計畫區中央劃設中正大學用地 1 處，計畫面積共 131.68 公頃。

柒、交通系統計畫

一、聯外道路

- (一)三號道路：為本計畫區往西南主要聯外幹道，聯絡二高竹崎交流道(頭橋、嘉義)，計畫寬度 30 公尺。
- (二)四號道路：為本計畫區往西之主要聯外幹道，聯絡大林都市計畫區，計畫寬度為 25 公尺。
- (三)四 - 1 號道路：為本計畫區往北之主要聯外幹道，聯絡二高梅山交流道(中林)，計畫寬度為 25 公尺。
- (四)五號道路：為本計畫區往西之主要聯外幹道，聯絡民雄都市計畫區，計畫寬度 24 公尺。
- (五)五 - 1 號道路：為本計畫區往南之主要聯外幹道，聯絡松山聚落，計畫寬度 24 公尺。
- (六)七 - 12 號道路：為本計畫區往東之主要聯外幹道，聯絡梅山都市計畫區，計畫寬度 15 公尺。

二、區內道路

- (一)一號道路：為本計畫區之主要幹道，即現有嘉 106 號道路，因緊臨中正大學，為保留現有兩側之行道樹，以形成獨特之園林大道，計畫寬度 40 公尺。
- (二)二號道路：於大學正門對面劃設道路廣場，並劃設 30 公尺寬道路，通往社區中心商業區。
- (三)五 - 2 號道路：為本計畫區東側鄰里之主要幹道，計畫寬度 24 公尺。
- (四)七 - 8 號道路：為本計畫區東側鄰里之外環道路，計畫寬度 15 公尺。
- (五)其他道路：於社區內劃設主要、次要及出入道路，寬度分別為 25、18、15、12、10 及 8 公尺等。

以上道路面積共 56.61 公頃。另外劃設 4 公尺寬之人行步道，計畫面積共 0.37 公頃。此外社區中心商業區內側則劃設步道廣場，計畫面積共 1.57 公頃。

捌、分期分區發展計畫

配合實際發展情形及地方財力負擔，將主要計畫中都市發展用地分成二期依序開發，其劃分種類及原則如下：

- 一、第一期(已發展區)：即中正大學校區、剔除於區段徵收範圍外之現有舊聚落、區段徵收已開發區等可開發建築地區。
- 二、第二期(優先發展區)：未來人口成長推計所需發展面積，係目前尚未依規定辦理區段徵收整體開發地區。

玖、開發方式

本計畫區之開發方式，依行政院 80 年 9 月 14 日台八十內 29907 號函規定原則上應以區段徵收方式辦理。

為維護本計畫區環境品質，對於未參加區段徵收範圍之舊聚落住宅區，配合第一期發展區細部計畫土地使用分區管制要點獎勵規定辦理開發，改善居住環境。

拾、事業及財務計畫

本特定區之發展用地除現有聚落外，採區段徵收方式開發，區段徵收之範圍依計畫圖上標繪之範圍為準。而大學用地及文小一用地範圍內之公有地及台糖土地不納入，但屬私有地部分則納入區段徵收範圍內辦理。另大學用地周圍之道路開闢時，中正大學所有土地及公有土地不得參與區段徵收分配。

拾壹、其他應配合事項

- 一、本計畫已完成之區段徵收第一期開發區、剔除區段徵收整體開發之舊聚落地區及中正大學校區，應儘速擬定第一期細部計畫，及俟本主要計畫完成法定程序後，迅即發布實施第一期細部計畫，以兼顧民眾權益及地方發展；其餘尚未辦理區段徵收之整體開發地區，配合分期分區發展計畫，分期另行擬定細部計畫，俾以適用農業發展條例施行細則第二條第二項之規定。
- 二、三疊溪河川區界線應以依法核定公佈之三疊溪河川整治計畫堤防線為準。
- 三、為維護公共安全，嘉義縣政府應配合區段徵收作業進度，於開發建築前比照國立中正大學辦理本計畫區之地質鑽探調查工作。
- 四、為提高本地區居民及教育環境品質，並達成土地使用之有效管制，應由嘉義縣政府成立「國立中正大學特定區計畫都市設計審查委員會」，本計畫區內一號、二號計畫道路沿街面兩側，公用事業設施用地，住宅區申請基地面積達一五〇〇平方公尺（含）以上，及商業區申請基地面積達一〇〇〇平方公尺（含）以上之建築基地，除國立中正大學用地外，應經都市設計審查委員會審查通過後，始准發照建築外，其餘得逕依細部計畫之都市設計管制事項實施建築管理。
- 五、為塑造本地區有一完整園道系統，一號、二號、三號、四 - 2 號等道路應作園道設計，並應經「國立中正大學特定區計畫都市設計審

查委員會」審查通過後，始准予開闢使用。

- 六、三號道路及部分四號、四-1 號道路用地(詳計畫圖)得經協商土地所有權人先行提供土地使用同意書先行使用，並保留參與區段徵收土地分配權，若協商不成，得依一般徵收方式取得。
- 七、本計畫區上下水道系統、垃圾處理場、污水處理場應詳予規劃，如涉及變更都市計畫者，可依都市計畫法第二十七條規定辦理個案變更。
- 八、本特定區尚未辦理區段徵收之整體開發地區嘉義縣政府應就下列各點再詳予評估檢討區段徵收可行性，如財務計畫具體可行，再行擬定細部計畫據以開發，如評估財務計畫確屬不可行，建議另案檢討變更部分或全部未開發區為農業區，以符當地農業發展特色之實際需求：
 - (一)應再詳細調查本計畫區內土地所有權人願意參與區段徵收開發者之區位、面積，不願意參與區段徵收開發及同意變更為農業者之區位、面積，據以修正相關之土地使用計畫。
 - (二)應整合上開願意參與區段徵收開發者，並依「區段徵收與都市計畫聯繫作業要點」規定，由都市計畫單位會同地政單位研提區段徵收可行性評估報告。
- 九、細部計畫完成地區面臨已開闢之計畫道路或現有道路者，可依建築相關法令申請建築。
- 十、第一期發展區細部計畫未公告發布實施前，有關建築物及土地之使用，得依原計畫土地使用分區管制規定辦理。
- 十一、舊聚落地區出入之道路系統，如為配合國家或地方興闢重大公共建設計畫須先行取得時，得經協商土地所有權人先行提供土地使用同意書先行使用，並保留參與區段徵收土地分配權，若協商不成，得依一般徵收方式取得。

表九 國立中正大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地明細表

表十 國立中正大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)道路編號明細表

表九 國立中正大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
學校用地	文 小 一	3.15	七-11 號道路東側	供三興國小遷校使用
	文 小 二	2.65	文中南側	
	文 中	4.64	公一東側	
	文 大	131.68	計畫區北側	中正大學
	小 計	142.12		
公園用地	公 一	2.92	四-2 號道路東側	註2
	公 二	2.45	八-11 號道路西側	
	公 三	0.38	兒四東側	註2
	公 四	0.69	八-10 號道路西側	
	公 五	0.85	三號道路西側	註2
	公 六	1.93	三號道路東側	註2
	公 七	0.46	五-1 號道路南側	註2
	公 八	0.65	六-1 號道路東側	註2
	公 九	0.20	停二東北側	註2
小 計	10.53			
兒童遊樂場用地	兒 一	0.16	零售市場東側	
	兒 二	0.58	八-10 號道路東側	
	兒 三	0.24	公一北側	註2
	兒 四	0.38	公三西側	註2
	兒 五	1.15	公七西側	註2
	小 計	2.51		
零售市場用地	市	0.19	停三南側	
停車場用地	停 一	0.39	公八南側	註2
	停 二	0.22	公九西南側	註2
	停 三	0.16	零售市場北側	
	小 計	0.77		
廣場用地	廣	0.37	二號道路東側	
電信用地		0.10	五-1 號道路外環道路旁	
溝渠用地		0.21		
綠地		0.10		
園道用地		0.72		
道路用地		56.61		
人行步道		0.37		
步道廣場		1.57		

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 嚴格禁止作多目標使用。

表十 國立中正大學特定區主要計畫(第一次通盤檢討)道路編號明細表

編號	路寬 (公尺)	路長 (公尺)	起訖	點	備註
一	40	1500	東起五-2號道路, 西止於五號道路		(應作圓畫路)
二	30	480	北起一號道路, 南止於五-1號道路		(應作圓畫路)
三	30	570	北起一號道路, 南止於計畫區西南界		聯絡道路(應作圓畫路)
四	25	250	北起計畫區西界, 南止於一號道路		聯絡道路
四-1	25	1890	北起計畫區北界, 南止於四號道路		聯絡道路
四-2	25	340	北起四-3號道路, 南止於一號道路		(應作圓畫路)
四-3	25	400	東起大學西側門, 西止於四-1號道路		
五	24	220	東起一號道路, 西止於計畫區西界		聯絡道路
五-1	24	1930	東起計畫區南界, 西止於三號道路		聯絡道路
五-2	24	1200	北起七-12號道路, 南止於五-1號道路		
六-1	18	600	北起一號道路, 南止於五-1號道路		
六-2	18	450	北起一號道路, 南止於五-1號道路		
六-3	18	460	東起六-2號道路, 西止於六-1號道路		
六-4	18	350	兩端銜接六-3號道路		
七-1	15	560	北起一號道路, 南止於三號道路		
七-2	15	550	東起六-1號道路, 西止於五-1號道路		
七-3	15	550	東起六-1號道路, 西止於五-1號道路		
七-4	15	640	東起六-2號道路, 西止於七-7號道路		
七-5	15	290	北起一號道路, 南止於七-2號道路		
七-6	15	200	北起一號道路, 南止於七-2號道路		
七-7	15	240	北起七-3號道路, 南止於五-1號道路		
七-8	15	2130	兩端銜接五-2號道路		
七-9	15	710	東起七-8號道路, 西於一號道路		
七-10	15	990	東起七-8號道路, 西止於六-2號道路		
七-11	15	820	北起五-2號道路, 南止於五-1號道路		
七-12	15	940	東起計畫區東界, 西止於五-2號道路		聯絡道路
八-1	10	340	北起四-3號道路, 南止於八-3號道路		
八-2	12	520	北起八-1號道路, 南止於一號道路		
八-3	12	200	東起四-2號道路, 西止於八-2號道路		
八-4	12	730	兩端銜接七-5號道		
八-5	12	160	東起八-6號道路, 西止於六-2號道路		
八-6	12	190	北起一號道路, 南止於七-10號道路		
八-7	12	310	北起八-5號道路, 南止於八-8號道路		
八-8	12	240	東起五-2號道路, 西止於六-2號道路		
八-9	12	470	北起七-9號道路, 南止於五-2號道路		
八-10	12	550	北起七-8號道路, 南止於七-9號道路		
八-11	12	650	北起五-2號道路, 南止於七-8號道路		
八-12	12	360	北起七-9號道路, 南止於七-8號道路		
八-13	12	460	北起八-11號道路, 南止於七-8號道路		
未編號	10	6420			
未編號	8	4620			
未編號	4	930			人行步道

註：表內道路長度以依據核定圖實地測釘之樁距為準。