

中華民國八十七年十一月

擬定「擴大嘉義縣治所在地第一期發展區」細部計畫書



嘉義縣政府

擬定細部計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	擬定「擴大嘉義縣治所在地第一期發展區」細部計畫
擬定細部計畫法令依據	都市計畫法第十七條
擬定細部計畫機關	嘉義縣政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	嘉義縣政府
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽 自民國八十七年九月一至民國九月三十日止辦理公開展覽，並於民國八十七年九月一日刊登於青年日報。
人民團體對本案之反映意見	公 開 說 明 會 一、民國八十七年九月十六假太保市公所舉辦第一次公開說明會。 二、民國八十七年九月十七假朴子市公所舉辦第二次公開說明會。
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	詳人民或團體陳情意見綜理表
省 級	嘉義縣都市計畫委員會八十七年十月七日第一五三次會審議通過。
省 級	台灣省都市計畫委員會八十七年十一月四日第五六四次會審議通過。 台灣省都市計畫委員會八十七年十一月十八日第五六六次會審議通過。

# 第一章 主要計畫概述

## 第一節 主要計畫實施經過

嘉義縣政府有感於地方醫療資源貧乏，計畫推動一醫療專用區，經評選於縣治都市計畫區北側臺糖土地，併同考量高鐵太保車站用地之發展需要予以整合規劃後，以擴大嘉義縣治所在地都市計畫方式辦理。擴大嘉義縣治所在地主要計畫經內政部都市計畫委員會民國八十六年十月十四日第四二〇次委員會議核准備案，並於八十七年八月發布實施。

## 第二節 主要計畫概要

### 一、計畫範圍

「擴大嘉義縣治所在地都市計畫」位於太保市與朴子市交界處距嘉義市約廿三公里；距高速公路水上交流道約九公里；距朴子市中心約四公里。範圍東至太保國中西邊牆界以西約一、一五〇公尺，與高鐵車站特定區預定地相接壤；西至原縣治所在地都市計畫區以西約三四〇公尺；南、北各以縣一六八號道路為中心向南約八五〇公尺；向北一、一〇〇公尺為界。面積計五五四·九三公頃，區位及範圍見圖一——一及圖一——二所示。

圖一——一 主要計畫區區位示意圖

圖一——二 主要計畫範圍圖

## 二、計畫年期

計畫年期自民國八十四年至民國一〇九年止，共計二十五年。

## 三、計畫人口及密度

主要計畫開發完成後，預計容納人口為九六、〇〇〇人；居住密度每公頃約三六〇人。

## 四、土地使用計畫

主要計畫區與原縣治都市計畫區整體規劃後，共劃設為十個鄰里單元，第一期發展區包含第鄰里單元及第鄰里單元(見圖一—三)；商業區區分為中心商業及社區商業兩種，中心商業區劃設於高鐵車站鄰近地區及縣治與醫療專用區鄰近地區，社區商業區共計三處；醫療專用區提供綜合醫院、護理之家、安養中心、護理專校及設置必要的附屬設施。購物中心區劃設於縣治與醫療專用區鄰近地區之中心商業區旁；加油站專用區則配合現況使用於縣道一六八旁劃設一處；農業區於鄰近原縣治計畫區南端農業區附近地區劃設。主要計畫之土地使用分區及其面積詳見圖一—四及表一—一所示。

圖一—三 主要計畫鄰里單元暨第一期發展區分區圖

圖一—四 主要計畫土地使用分區圖

表一—一 主要計畫土地使用分區面積表

## 五、公共設施計畫

主要計畫區公共設施分為學校、公園、綠道、變電所、污水處理廠；學校共劃設十一處，公園共劃設四處，其中位於計畫區中心地帶之公(一)及公(四)，作為市鎮公園使用；另一處劃設於縣道一六八南北兩側，

作為社區公園使用。綠道劃設於外環道、內環道及南北主要聯外道路兩側，寬度各為五公尺或三公呎。變電所配合本區之供電計畫共劃設三處，污水處理場共劃設二處。主要計畫之公共設施分佈詳見圖一—五所示。

圖一—五 主要計畫公共設施分佈示意圖

## 六、交通系統計畫

主要計畫區之計畫道路系統分為聯外道路、外環道路、主要道路、次要道路、集匯道路。計畫道路系統圖見圖一—六。

圖一—六 主要計畫計畫道路系統圖

## 七、分期分區發展計畫

主要計畫共分為四期依序開發，其中，配合醫療專用區開發，第二鄰里單元及第三鄰里單元列為第一期發展區(即為本細部計畫區)；第二期發展區將配合高速鐵路嘉義(太保)車站特定區計畫進行開發；第三期發展區將配合原縣治都市計畫區進行開發；第四期發展區位於計畫區中間地帶，將配合馬稠後工業區發展需求進行開發。各期發展區內土地使用面積如表一—二所示。

表一—二 各分期發展區土地使用分區面積統計表

## 八、開發方式

除東勢寮、崙子頂及橋子頭等屬原有之乙種建築用地之既成聚落外，各期發展區以區段徵收方式開發。

### 第三節 本細部計畫與主要計畫關係

#### 一、區位及範圍

本細部計畫為擴大嘉義縣治所在地都市計畫之第一期發展區，按主要計畫分期分區之指導為加速醫療專用區之開發而訂定，其範圍位於主要計畫區之西北隅（如圖一—七所示），涵括二個鄰里單元、中心商業區及一處八〇公頃之醫療專用區，面積為二一五・〇五公頃。本計畫之範圍，東以F1及F2號道路中心線為界，西以K1號道路西界為界，南以縣道一六八及原縣治地區之北界為界，北以T1號道路之北界為界。

#### 圖一七 第一期發展區細部計畫範圍圖

#### 二、開發方式與進度

依主要計畫規定，本計畫區採區段徵收方式開發，並應於主要計畫發布實施後二年內完成細部計畫，並於細部計畫發布實施後四年內，完成公共設施開發。

#### 三、計畫內容

本計畫除依據主要計畫指導，對居住密度、容納人口、土地使用分區管制、次要及出入道路系統、地區性及鄰里性公共設施等項目，做更細密之規劃；同時並研擬合理而可行之事業及財務計畫。

## 第二章 發展現況分析

### 第一節 土地使用分析

#### 一、土地使用現況分析

第一期發展區位於縣治都市計畫區北側，面積約為二一五·〇五公頃，其中蔗田所佔比例為最大佔所有土地面積九六·九〇%，間有道路及灌溉溝渠呈棋盤式交錯於其中；全區計有台糖冰品店及加油站兩棟建築物以及三處墓地。其中，台糖冰品店及加油站位於縣道一六八路側，兩相緊鄰；而三處墓地中，位於計畫區東北隅的一處面積較大，約為〇·七五公頃，其餘兩處位於計畫區西北隅，鄰近計畫區西界，各約為〇·〇五公頃。計畫區內土地使用現況單純，有利於整體開發。各項土地使用現況之區位及面積詳見圖二一一及表二一一。

圖二一一 土地使用現況示意圖

表二一一 土地使用現況面積統計表

#### 二、土地權屬分析

公有土地面積約三·七八公頃，佔計畫區面積一·七六%；在私有地部份，其中台糖公司所有之土地，面積約二〇九·四五公頃，佔計畫區面積九七·四〇%，分佈最廣；台電公司所有之土地，面積約〇·二九公頃，佔計畫區面積〇·一三%；其他之私有土地約有一·五三公頃左右，佔計畫區面積〇·七一%。（詳見表二一一）

表二一 第一期發展區土地權屬面積統計表

## 第二節 公共設施及道路交通系統現況分析

第一期發展區現況除了道路以外，並無其他公共設施。

道路除鄉道嘉四五及嘉四六之外，餘皆為田間小道或田埂；目前該兩條道路寬度皆為六至八米左右。嘉四五號道路，南經縣治所在地通往馬稠後，北通往蒜頭糖廠；嘉四六號道路，北至朴子，南止於縣道一六八，可通往縣治所在地。

縣道一六八緊鄰本計畫範圍之南界，是本計畫區之重要聯外幹道，亦為擴大縣治地區計畫之中央幹道；東西可通往朴子、水上等地區，於水上交流道可連接中山高速公路。



## 第四章 實質計畫

### 第一節 計畫人口及密度

本計畫區計畫容納二萬人，平均居住淨密度約為三六〇人／公頃。

### 第二節 計畫年期

本計畫目標年依據主要計畫之計畫年期訂為一〇九年。

### 第三節 土地使用計畫

計畫區內土地使用分區規劃說明如下，各使用分區之項目、面積及配置詳見表四一一及圖四一一。

表四一一 計畫區內土地使用分區面積統計表

圖四一一 計畫區土地使用分區示意圖

#### 一、住宅區

本細部計畫住宅區面積約五三·六七公頃。

#### 二、商業區

依主要計畫規定，本計畫區內商業區依性質區分為中心商業與社區商業兩種。社區商業區於本計畫劃為第一種商業區，即商(一)；供鄰里性商業、購物活動使用；中心商業區，即商(二)，供全縣區域之商業、購物、辦公活動使用。

本計畫共計劃設第一種商業區面積約二·三六公頃，第二種商業區面積約一九·四〇公頃，總計商業區面積約二一·七六公頃。

### 三、購物中心區

劃設一購物中心區八·八四公頃，採整體規劃之開發方式，可作為百貨公司、娛樂業、超級市場、運輸服務業等使用，以供區域型購物活動需求。

### 四、加油站專用區

於縣道一六八旁劃設一處加油站專用區，面積計〇·三六公頃。

### 五、醫療專用區

劃設八〇公頃之醫療專用區，須採整體規劃，得分期開發。並以提供綜合醫院、護理之家、安養中心、護理專校及其所需之員工宿舍等使用，並自行留設綠化空間、內部道路、廢水處理廠、廢棄物及垃圾分類處理場、停車空間、慢性病人活動設施場地、訪客休閒區等附屬設施所需空間。另外，護理專校之區位應設立於醫療專用區之東南隅鄰接計畫道路II-6處。

## 第四節 公共設施計畫

計畫區內之公共設施配置及其面積詳見圖四—二、表四—二、表四—三及表四—四。各項公共設施設

置說明如后：

圖四—二 公共設施配置圖

表四—二 公共設施用地面積表

表四—三 公共設施項目明細表

表四—四 細部計畫公共設施面積分析表

### 一、學校

依據主要計畫，於第「鄰里單元」中設置文小(一)，面積二·一一公頃；另於第「鄰里單元」設置文中小(二)，面積四·九一公頃。

### 二、變電所

依據主要計畫，劃設變電所(變二)一處，計畫面積0·三公頃。

### 三、停車場

本計畫於第「鄰里單元」之社區商業區旁劃設一處停車場(停三)，供民眾購物停車需求使用，計0·四四公頃，其相關開發強度依本計畫之土地使用分區管制規定。除本計畫劃設之停車場外，各建築基地所應留設之停車空間依本計畫之土地使用分區管制規定留設。

購物中心區與醫療專用區於整體開發時，除依本計畫土地使用分區管制規定留設之法定停車位外，應合計增加設置三·五公頃以上供公眾使用之停車場(本部分提供之停車位不得計入該等建築物之法定停車位)。

#### 四、公園兼兒童遊戲場

本計畫於第二鄰里單元劃設公兒(一)，面積一·八四公頃；第三鄰里單元劃設公兒(二)，面積0·九五公頃，合計二·七九公頃。

#### 五、綠道

依據主要計畫，於I-3-50M、I-4-50M、II-1-40M兩側各劃設五公尺寬的綠道，及於II-2-40M與II-3-40M之路側劃設五公尺寬之綠道，合計約二·八三公頃。

#### 六、綠帶

本計畫於第二鄰里單元內，按原有溝渠區位，劃設一寬十公尺之綠帶，供作親水設計之綠化使用，計面積為0·七四公頃。

#### 七、廣場

本計畫劃設四個廣場，面積合計一·一四公頃。其中，廣(一)及廣(二)設置於II-6號道與V-28及V-18號道之交叉口，面積各為0·二〇公頃；廣(三)及廣(四)設置於IV-6與V-19及V-20號道之交叉口，面積各為0·三七公頃。

### 第五節 交通系統計畫

#### 一、道路系統

為便於基地整體開發，本計畫將以大街廓開發為原則，除規劃主要的道路系統外，大街廓內部的出

入性道路，將保留給予開發者整體規劃時自行留設。本計畫區內僅增設 $<30$ 號及 $<20$ 號道路，計畫道路面積合計為三五·一六公頃，路網系統如圖四—三所示，其編號、道路寬度、起迄位置及道路階層詳如表四—五所示。

圖四—三 計畫道路路網系統及主要街廓編號示意圖

表四—五 細部計畫道路編號及道路設計明細表

## 二、街廓編號

計畫區內街廓編號之原則如左所述，各街廓相關特性及位置請參見圖四—三及表四—六。

1. 計畫道路所圍成之區域。
2. 各使用分區所分割之區域。
3. 面積規模大(面積大於二公頃)、基地完整且與二條(含)以上計畫道路相鄰接之公共設施用地。
4. 公共設施用地(除前項外)不列入街廓範圍。

表四—六 計畫區街廓編號、面積、邊界整理表

## 三、街廓內道路出入口

本計畫區內所劃定之街廓，其街廓出入口留設規定如表四—七所示。

表四—七 計畫區街廓出入口規定整理表

## 第六節 雨水下水道計畫

本計畫區範圍屬朴子溪集水區範圍內，計畫區內計有大糠榔大排、頂港子墘中排，為朴子溪之支流，供現有區域內糖場及農地灌溉用，開發後因都市化及土地使用之轉變，將造成不透水率及逕流量增加，其雨水下水道系統應依下列原則設置。

1. 本計畫區排水可由大糠榔集水分區及頂港子墘集水分區分別收集，經由雨水下水道往南分別排入大糠榔大排及頂港子墘中排。
2. 集水分區之劃分必須考慮逕流量，並與擴大嘉義縣治所在地全區及嘉義縣治所在地之雨水下水道系統共同考量。
3. 雨水下水道規劃設計時應與全區之道路高程共同考量。
4. 衡量本地區發展之趨勢及工程經濟等因素，宜以五年一次之降雨頻率作為雨水下水道之設計容量。
5. 側溝宜採用C型溝，下水道幹支線宜採用R.C箱涵、管涵及梯型明溝。
6. 雨水下水道管線最小及最大流速應作合理考量，以防止管內污物沉積，及因沖刷管壁而縮短使用年限。
7. 為便於工作人員進入檢查、清理管渠及管內通風，應於管線之方向、坡度、管徑變化處及管渠之匯合點設置人孔。

## 第七節 污水下水道計畫

本計畫區南側縣治所在地已完成污水下水道施設，且計畫區內規劃一醫療專用區，其排放污水性質與一般不同，是以未來本計畫區內污水下水道系統應考量下列原則設置。

1. 醫療專用區所產生之醫療事業廢水應由醫療專用區自行設置廢水處理廠先行處理後，再排放入地區污水下水道系統。
2. 本計畫區之一般污水將收集送至縣治所在地西南側污水處理廠處理後放流。
3. 設計污水量以尖峰污水量加地下水入滲量估算之。
4. 污水管線最小及最大流速應作合理考量，以防止管內污物沉積，及因沖刷管壁而縮短使用年限。
5. 為使家庭污水管得以順利接入公共污水管，公共污水管之最小覆土深度應考量道路側溝設計深度。
6. 為便於清除管內淤積物及檢測管線之滲漏或沈陷，規劃設計時應於管線之方向、坡度、管徑變化處及管渠之匯合點設置人孔。

## 第八節 土地使用分區管制

為促進計畫區內土地之合理使用、建物之開發管理、都市景觀之美化，以創造合諧、便利之生活環境，

及落實大街廓整體規劃之構想，依據都市計畫法第二十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十一條之規定，訂定本計畫之土地使用分區管制。

### 一、土地使用管制項目

本計畫之土地使用分區管制依據土地使用分區計畫，律定各使用分區容許之土地使用項目、土地使用強度(容積率、建蔽率、建築物高度比等)、綠覆率、最小開發規模、開放空間之留設、建築線之退縮、停車空間及整體規劃規定與容積獎勵規定等。本計畫之土地使用分區管制要點請參照附錄。

### 二、都市設計審查機制

本計畫區採大街廓規劃，以給予開發者有較大的設計彈性，但為求地區和諧與健全發展及創造地區特色與良好景觀，嘉義縣政府應擬定都市設計準則，以釐訂本區之整體發展、活動機能、交通動線、開放空間及景觀、建築開發管制等；並就建築基地之建築物造型色彩、停車出入口、騎樓、景觀綠化及其他必要之設計準則加以規範。另外，購物中心區及醫療專用區除依上述訂定相關都市設計準則外，並應增訂建築防火設計準則。

都市設計準則經嘉義縣都市計畫委員會審核通過並公告實施後，應整體規劃設計之基地須經本府都市設計審查組織完成都市設計審查後始准發照建築。

### 三、退縮建築

本計畫區退縮建築規定如左，其退縮後之空間供緊急避難空間及綠化使用，並得計入法定空地面積，有關退縮建築之分佈請參見圖四—四。

1. 中心商業區及購物中心區面臨 $\square$ 畫道路之建築基地，須退縮建築10七公尺。



2. 醫療專用區面臨原縣治都市計畫線(二)之面段，須退縮建築一〇七公尺。
3. 建築基地面臨II-6、II-7(除1、2項外之面段)、V-19及V-20號計畫道路，須退縮建築一二公尺。
4. 上述及M-1號計畫道路以外之計畫道路，須退縮建築五公尺。
5. 加油站專用區不受退縮規定限制。

圖四—四 計畫區退縮建築分布示意圖