

變更水上都市計畫
(第三次通盤檢討)書



擬定機關：水上鄉公所
中華民國九十二年三月

嘉義縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)	
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	水上鄉公所	
本案公開展覽起迄日期	公 告 徵求意見	85.02.12~85.03.14 公告於鄉公所及各村辦公室
	公開展覽	90.04.17~90.05.17 刊登自由時報
	說 明 會	90.05.07 於水上鄉公所會議室舉行
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	鄉 級	85.07.31 第一次會審查通過 85.12.23 第二次會審查通過 89.03.31 第三次會審查通過 90.03.13 第四次會審查通過 90.11.19 第五次會審查通過
	縣 級	91.03.12 第 180 次會審查通過
	部 級	91.09.24 第 543 次會審查通過 91.11.19 第 547 次會審查通過 92.05.13 第 559 次會報告案



第一章、原計畫概要

壹、關係位置

本計畫區位於嘉義縣水上鄉，係依鄉公所所在地配合劃設之鄉街計畫，北距嘉義市四·五公里，西距高速公路三公里，南距後壁鄉七公里。

貳、計畫實施經過

水上都市計畫於民國六十一年十二月十六日公告實施，其間曾辦理二次通盤檢討及一次個案變更。(詳表一)

參、計畫範圍及面積

本計畫區位於水上鄉公所所在地，北與東至重劃道路邊，南迄水上國中南端約六十公尺，東南至原台鐵鐵路之西側，西止於往朴子原台糖鐵路外約一〇〇公尺，包括水上、水頭、粗溪等村之部份，計畫面積二〇九·五五公頃。

肆、計畫年期

以民國九十年為計畫目標年。

伍、計畫人口及密度

計畫人口及一八、〇〇〇人，居住密度每公頃約二八〇人。

陸、土地使用分區計畫

以既有集居地區為基礎，劃設二個住宅鄰里單元，構成一個社區。以原有鄉街為中心劃設商業區，並於市街及外圍劃設住宅區及零星商業區，於計畫區東南側及北側劃設乙種工業區。現有寺廟、教會劃設為保存區、水上鐵路站兩側劃設為倉庫區、農會所在地劃設為農會專用區，都市發展用地之外圍劃設農業區。

柒、公共設施計畫

計畫區劃設機關用地八處，國小用地二處，國中用地一處，公園用地一處，公園兼兒童遊樂場用地一處，市場用地三處，停車場用地四處，廣場兼停車場用地一處，人行廣場用地三處，屠宰場用地一處，另劃設綠地、水域用地、下水道用地多處，鐵路用地、道路用地等。

捌、交通系統計畫

一、鐵路系統

縱貫鐵路穿過本計畫區，沿線劃設為鐵路用地。

二、道路系統

(一)主要聯外道路

1. 南北向之 I - 1 號道路(台一線省道)計畫寬度四十公尺。
2. 東西向 II - 1 號道路計畫寬度十五公尺，II - 2 號道路計畫寬度二十四至十五公尺。
3. 往西 I - 2 號道路，計畫寬度二十四公尺。分別通往嘉義、新營朴子。

(二)次要道路

區內並規劃十二、十、八公尺寬之次要道路、出入道路及四公尺寬之人行步道。另縱貫鐵路穿過本區，沿線劃設為鐵路用地。

圖一 水上都市計畫區相關位置示意圖

表一 水上都市計畫歷次檢討變更一覽表

圖二 原水上都市計畫示意圖

表二 原水上都市計畫土地使用計畫面積分配表

第四章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於嘉義縣水上鄉公所所在地，北與東至重劃道路邊，南迄水上國中南端約六十公尺，東南至原台鐵鐵路之西側，西止於往朴子原台糖鐵路外約一〇〇公尺，包括水上、水頭、粗溪等村之部份，計畫面積二〇九·五五公頃。

貳、計畫年期

配合國土計畫，將計畫目標年調整至民國 100 年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為一八、〇〇〇人，居住密度每公頃約二八〇人。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

以既有集居地區為基礎，劃設二個住宅鄰里單元，住宅區計畫面積為五九·九四公頃。

二、商業區

共劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區二處，合計面積三·六七公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區三處，面積共計七·四四公頃。

四、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積為八五·〇〇公頃。

五、農會專用區

劃設一處，專供農會使用，面積一·一一公頃。

六、倉庫區

劃設二處，面積共計〇·五七公頃。

七、宗教專用區

劃設三處，面積共計〇·七三公頃。

八、電信事業專用區

劃設一處，供中華電信公司使用，面積〇·一五公頃。

伍、公共設施計畫

一、機關用地

共劃設七處，其中機一供鄉公所使用，機二供公路局(工務段)使用，機四供警察局及消防隊、戶政事務所等使用，機五供派出所使用，機六保留供鄰里性公共建築使用，機七供地政事務所使用，機九(水南段 402-3 地號)供水上戶政事務所使用，合計面積二·四一公頃。

二、學校用地

(一)國小用地

共劃設國小用地二處，其中文小一供現有之水上國小使用，面積合計六·八八公頃。

(二)國中用地

劃設一處，供現有水上國中使用，面積三·九二公頃。

三、公園用地

劃設一處，面積二·六九公頃，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。

四、公園兼兒童遊樂場用地

劃設二處，面積合計〇·五二公頃。

五、市場用地

劃設零售市場三處，面積合計〇·四三公頃。

六、停車場用地

劃設四處，面積〇·三一公頃。

七、廣場兼停車場用地

劃設一處，面積〇·四二公頃。

八、社教用地

劃設一處，面積〇·一〇公頃。

九、人行廣場用地

劃設三處，面積〇·五六公頃。

十、綠地

沿鐵路劃設綠地及於Ⅱ-1、Ⅱ-2號道路交會處劃設綠地，面積合計一·六八公頃。

十一、下水道用地

配合下水道計畫劃設，面積合計二·九八公頃。

十二、鐵路用地

縱貫鐵路沿線經過本計畫區劃設為鐵路用地，面積二·七一公頃。

陸、交通系統計畫

一、聯外道路

- (一) I-1 號道路(台一線省道)為本計畫之主要聯外道路，北往嘉義，南往新營，計畫寬度四十公尺。
- (二) II-1 號道路為計畫區東西向主要聯外道路，向東通往嘉義，計畫寬度十五公尺。
- (三) II-2 號道路亦為計畫區東西向聯外道路，向東通往嘉義，計畫寬度十五公尺。
- (四) I-2 號道路為計畫區往西之聯外道路，計畫寬度二十四公尺。
- (五) III-1 號道路為計畫區往南之聯外道路，計畫寬度十五公尺。

二、區內道路

配設區內之次要道路及出入道路，其計畫寬度分別為三十二公尺、二十四公尺、十二公尺、十公尺及四公尺步道。

柒、分期分區發展計畫

本計畫區計畫人口為一八、〇〇〇人，現有人口九、二三九人，多集中於市街中心，並隨道路之開闢呈帶狀及點狀發展，計畫區內住宅區發展率為六三%，係因除聯外道路開闢外其他服務性道路及鄰里性公共設施均尚未開闢。

故本計畫區未來之發展，其優先發展地區宜以公共設施尚未開闢地區為主，逐年編列經費，以分期分區發展方式依序開闢。劃分種類與原則：

一、已發展區

計畫區內現有聚落，以街廓為單元，其使用率達八〇%以上或相關公共設施已大部分建設完成地區。本區之持續建設重點為加強既有完成公共設施之管理維護、使用分區之確實執行及未完成公共設施之建設等項目，以確保居住環境品質。

二、優先發展區

發展潛力較高且發展阻力較小之地區。本區開發重點在於擇定開發方式後，儘速協調地主及各相關公共建設開發部門實際展開工程進度，以建設為既有都市之新發展地區。

捌、事業及財務計畫

針對計畫區內之公共設施用地，依分期分區發展計畫之順序及可能取得之開發方式，編定所需之事業及財務計畫，以引導全計畫區做有秩序之發展。

玖、防災計畫

本計畫區計畫人口為一八、〇〇〇人，而都市發展用地集中，對於各種人為或天然災害等需研擬預防因應計畫，以供居民急難疏散參考。

一、防(救)災據點

所謂防(救)災據點，對居民而言可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來也應朝兼具防災教育，指導民眾基本防災措施機能。

(一)災害疏散及指揮救護處所

本計畫區之災害疏散區係配合綠化開放性空間及公共設施而定，分別以發展區周圍之農業區及國中、國小、兒童遊樂場、停車場、機關等地區為主。其中機(一)用地，可優先作為臨時性指揮中心之設置地點及救援物資、人力調度處。國中、國小，則作為避難設施及據點，配合主要道路系統進行疏散。

(二)防(救)災避難設施

1. 臨時避難場所

都市發展用地外圍作為防災基地使用之地點，需具備居民進行災害因應活動所需之器材及廣場，區域內居民間之聯絡設備及對外之通信設備等。

2. 避難設施及據點

中、小學、政府機關、消防隊、派出所、公立醫療院所等，作為防災基地使用之地點，若發生都市大火時，可安全收容居民之廣場，提供避難所所需之水、糧食、生活必需品及緊急醫療器材等。

二、防(救)災路線

本計畫區消防路線系統之規劃主要依據火災及震災來設定。在道路寬度方面，必須考慮在進行救災活動時，因建築物倒塌，崩塌物的阻隔與原道路寬度不足等因素，致使消防車及救難車不能通行；除此之外，更應視計畫區現有道路的地理位置及實質空間條件等，分別賦予不同之機能，本計畫區道路系統劃分為緊急道路、救援輸送道路及避難補助道路等。

(一)緊急道路：指定本計畫區內 I-1 號(台一線省道)、II-1 號、II-2 號、I-2 號、III-1 號等道路(寬度分別為四十公尺、二十四公尺、十五公尺)為緊急道路，前述道路為本計畫區內之主要聯外道路。除考量道路寬度外，並因其穿越計畫區之聚落中心，故為本計畫區內相當重要的防災道

路。

- (二) 救援輸送道路：以本計畫區內之次要道路為救援、輸送道路，作為消防及擔負車輛運送區外援物資至計畫區內機能為主。
- (三) 避難補助道路：以本計畫區內服務道路為對象，主要作為連結各避難場所，並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點，或連通至前兩層級道路，主要擔負連結功能。
- (四) 火災防止延燒地帶：以開放空間及道路系統作為火災防止延燒地帶。

拾、土地使用分區管制要點

為促進土地合理使用，考慮全計畫區之自然、社會及實質發展因素，依據都市計畫法及同法台灣省施行細則相關規定，訂定水上都市計畫土地使用分區管制要點(詳附錄)。

- 表十一 變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表
- 表十二 變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表
- 表十三 變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)道路層級分類及編號明細表
- 圖五 變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖
- 圖六 變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)交通系統示意圖
- 圖七 變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展示意圖
- 表十四 變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表
- 圖八 變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)防災示意圖

面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十四、退縮建築及停車空間設置規定如下：

(一)住宅區：

1. 自道路境界線至少退縮二公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同時，擇一退縮)。
2. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

(二)商業區：

1. 自道路境界線至少退縮二公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同時，擇一退縮)。
2. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

(三)工業區：

1. 自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺建築。(基地臨接二條(含)以上道路時，如道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，道路寬度相同時，擇一退縮)。
2. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(四)其他分區及公共設施用地、公用事業設施用地：

1. 自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺建築。(基地臨接二條(含)以上道路時，如道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，道路寬度相同時，擇一退縮)。
2. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

- (五)住宅區、商業區之建築基地予申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺，設置一部。

十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十六、本計畫區內土地及建築之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，適用其他法令規定。