

# 變更新港都市計畫 (第三次通盤檢討)書

擬定機關：新港鄉公所  
中華民國九十三年四月

# 嘉義縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更新港都市計畫（第三次通盤檢討）案	
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	新港鄉公所	
本案公開展覽期 起迄日	公 告 徵求意見	84.04.01 84.05.01 止 刊登 84.03.31 台灣新聞報
	公開展覽	1.86.05.10 86.06.08 止 刊登 86.05.08 天下日報 2.92.03.11 92.04.09 止 刊登 92.03.10 台灣時報
	說 明 會	1.86.05.24 於新港鄉公所舉行 2.92.03.21 於新港鄉公所舉行
人民團體對本案之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市 計畫委員會審核結果	鄉 級	1.85.05.10 第一次審議通過 2.85.08.22 第二次審議通過
	縣 級	1.86.09.30 第 147 次審議通過 2.87.12.15 第 154 次審議通過 3.88.10.27 第 163 次審議通過 4.89.11.02 第 173 次審議通過
	部 級	1.91.10.22 第 545 次審議通過 2.92.12.23 第 575 次審議通過

# 第一章 現行都市計畫概要

## 壹、地理位置

新港鄉位於嘉義縣之東北角，而本計畫區位於鄉公所所在地，其範圍包括中庄、古民、宮前、宮後、大興及福德村等六村全部及潭大、板頭、共和村之一部份，其地理位置參見圖一。

## 貳、發布實施經過

- 一、新港都市計畫於民國 63 年 2 月 23 日公告發布實施。
- 二、第一次通盤檢討於民國 71 年 10 月 1 日發布實施。
- 三、第二次通盤檢討於民國 79 年 10 月 26 日發布實施。
- 四、第二次通盤檢討後又辦理一次個案變更，案名為變更新港都市計畫（部分倉儲區為農會專用區）案，於民國 82 年 12 月 7 日發布實施，參見表一。

## 參、計畫性質

本計畫為嘉義生活圈內一處歷史悠久，宗教氣息濃厚之舊集居農村型鄉街計畫。

## 肆、歷史沿革

本鄉設立於清嘉慶二年，舊稱笨港，後因北港溪氾濫，居民南遷至現址，而逐漸繁榮構成今之聚落，乃改名為新港。

## 伍、地方特色

本計畫區內民風純樸，民間信仰虔誠，古老寺廟林立，其中經內政部指定之二、三級古蹟共四處（二級古蹟水仙宮、三級古蹟奉天宮、大興宮、六興宮，參見圖二），且位處宗教朝聖路線（繞境路線）台中縣大甲鎮瀾宮-嘉義縣新港奉天宮之端點，每年宗教旺季時（二月至六月），吸引大量進香團客及觀光客約三百萬人次（資料來源：新港奉天宮進香團客人數統計表），造成全鄉道路功能癱瘓及停車用地嚴重不足，急待改進。

## 陸、計畫範圍及面積

計畫範圍東至台糖鐵路，南至工業區南側農路，西至往後庄之道

路，北以堤防北方約一百公尺為界。計畫面積 543.36 公頃。

## 柒、計畫年期

現行計畫年期至民國 90 年。

## 捌、計畫人口與密度

原有新港都市計畫之計畫人口為 28,000 人，居住密度約為每公頃 250 人（包括商業區面積估計在內）。

## 玖、土地使用分區計畫

新港都市計畫劃設有以下各土地使用分區，其劃設面積與分布情形，參見表二、圖三：

### 一、住宅區

現行計畫原則上以主要幹道劃分共 3 個鄰里單元，每一單元儘量均劃設適當公共設施用地以供應居住之需要，其中住宅區面積為 107.11 公頃。

### 二、商業區

商業區主要集中劃設於奉天宮之兩側，此外，為服務較偏遠之鄰里單元，於計畫區北側劃設鄰里商業區，計畫面積合計為 4.35 公頃。

### 三、保存區

計畫區內劃設保存區一處，為現有三級古蹟奉天宮，計畫面積為 0.25 公頃。

### 四、乙種工業區

計畫區內劃設二處乙種工業區，計畫面積為 10.19 公頃。

### 五、農會專用區

計畫區內劃設農會專用區一處，計畫面積為 2.46 公頃。

### 六、倉儲區

計畫區內劃設倉儲區一處，計畫面積為 0.07 公頃。

### 七、農業區

農業區分布於計畫區之外緣部分，計畫面積為 340.29 公頃。

## 拾、公共設施計畫

劃設機關用地五處、國小用地三所、國中用地一所、高中用地一處、

公園用地一處、兒童遊樂場用地七處、運動場用地一處、市場用地二處、停車場用地三處、廣場用地二處、加油站用地一處、人行廣場用地一處及墓地用地四處等公共設施用地。

## 拾壹、交通系統計畫

### 一、道路

- (一)聯外道路：共劃設五條聯外道路，以聯絡嘉義、北港、民雄、大林等地。
- (二)區內主要及次要道路：其寬度分別為 24 公尺、20 公尺、15 公尺及 12 公尺，以聯絡各主要分區。
- (三)區內出入道路：為提高鄰里單元之可及性而劃設，計畫寬度為 10 公尺及、8 公尺、6 公尺及 4 公尺人行步道。

### 二、鐵路用地

將台糖鐵路通過本計畫區之部分，劃設為鐵路用地 0.73 公頃。

## 拾貳、土地使用分區管制要點

原計畫並未訂定，係依都市計畫法及都市計畫法台灣省施行細則等相關規定辦理，惟都市計畫法台灣省施行細則，於民國八十八年六月增訂部分土地使用分區容積管制等相關規定。

圖一 新港鄉地理位置示意圖

圖二 嘉義地區古蹟分布圖

圖三 現行新港都市計畫示意圖

表一 新港都市計畫（第二次通盤檢討後）歷次變更案一覽表

表二 新港都市計畫（第三次通盤檢討前）土地使用面積表

## 第四章 檢討後之計畫

### 壹、計畫面積

計畫面積為 543.36 公頃。

### 貳、計畫年期

計畫目標年為民國 100 年。

### 參、計畫人口與密度

計畫人口為 28,000 人，居住密度約為每公頃 250 人。

### 肆、土地使用分區計畫

#### 一、住宅區

現行計畫原則上以主要幹道劃分共 3 個鄰里單元，每一單元儘量均劃設適當公共設施用地以供應居住之需要，其中住宅區面積為 103.87 公頃。

#### 二、商業區

商業區主要集中劃設於奉天宮之兩側，此外，為服務較偏遠之鄰里單元，於計畫區北側劃設部分商業區，計畫面積合計為 7.02 公頃。

#### 三、乙種工業區

計畫區內劃設二處乙種工業區，計畫面積為 10.19 公頃。

#### 四、古蹟保存區

本次檢討變更一處保存區一處道路用地為古蹟保存區，均為內政部核定之三級古蹟。檢討後，共劃設古蹟保存區二處，一為奉天宮、二為大興宮，計畫面積計 0.28 公頃。

#### 五、宗教專用區

本次檢討新設宗教專用區一處，計畫面積為 0.62 公頃。

#### 六、農會專用區

計畫區中心劃設農會專用區一處，本次檢討維持原計畫，計畫面積為 2.46 公頃。

#### 七、倉儲區

計畫區中心劃設倉儲區一處，本次檢討維持原計畫，計畫面積

為 0.07 公頃。

#### 八、電信事業專用區

本次檢討新設電信事業專用區二處，計畫面積為 0.21 公頃。

#### 九、加油站專用區

本次檢討新設加油站專用區一處，計畫面積為 0.26 公頃。

#### 十、鐵道文化園區

本次檢討新設鐵道文化園區一處，並另訂其他規定：應留設百分之四十公共設施用地，計畫面積為 0.64 公頃。

#### 十一、農業區

計畫區劃設農業區，本次檢討除配合交通系統及因應實務需要調整分區外，餘維持原計畫，計畫面積為 334.41 公頃。

### 伍、公共設施計畫

#### 一、機關用地

共劃設三處，計畫面積共 1.00 公頃，分述如下：

- (一)機一：位於公園東側，計畫面積 0.71 公頃，供鄉公所、衛生所等機關使用。
- (二)機二：位於市一西南側，計畫面積 0.21 公頃，供警察分駐所、消防隊及戶政事務所等機關使用。
- (三)機三：位於市二南側，計畫面積為 0.08 公頃，共未來鄰里機關使用。

#### 二、學校用地

共劃設五處，計畫面積共 15.88 公頃，分述如下：

- (一)文小：共劃設三處，本次檢討除文小一配合四米步道廢除調整外餘維持原計畫，計畫面積共 7.82 公頃。
- (二)文中：共劃設一處，本次檢討維持原計畫，計畫面積 3.33 公頃。
- (三)文高：共劃設一處，本次檢討維持原計畫，計畫面積 4.73 公頃。

#### 三、公園用地

劃設一處，本次檢討維持原計畫，計畫面積 2.80 公頃。

#### 四、兒童遊樂場用地

共劃設七處，本次檢討配合鄉公所開發計畫，增設一處，計畫面積共 2.50 公頃。

#### 五、運動場用地

劃設一處，本次檢討維持原計畫，計畫面積 4.22 公頃。

#### 六、社教用地

本次檢討配合鄉公所開發計畫，增設二處，面積 0.45 公頃。

#### 七、郵政事業用地

本次檢討增設一處，計畫面積 0.03 公頃。

#### 八、自來水事業用地

本次檢討增設一處，計畫面積 0.08 公頃。

#### 九、污水處理場用地

本次檢討配合鄉公所開發計畫，增設一處，計畫面積 1.26 公頃。

#### 十、市場用地

共劃設三處，本次檢討配合鄉公所開發計畫，增設一處，計畫面積共 0.97 公頃。

#### 十一、停車場用地

共劃設四處，本次檢討配合鄉公所開發計畫，增設一處，計畫面積共 1.20 公頃。

#### 十二、人行廣場用地

於五號路東側商業區街廓內劃設一處，計畫面積 0.21 公頃。

#### 十三、墳墓用地

本次檢討新設四處，計畫面積共 10.18 公頃。

#### 十四、道路用地

本次檢討配合鄉公所開發計畫，及其他實際需要變更事項，調整部分道路用地，檢討後面積共 42.55 公頃。

變更前後結果，參見圖六、表九、表十及表十一。

### 陸、交通系統計畫

一、聯外道路：共劃設五條聯外道路，以聯絡嘉義、北港、民雄、大林等地。

二、區內主要及次要道路：其寬度分別為 24 公尺、20 公尺、15 公尺、12 公尺及 10 公尺，以聯絡各主要分區。

三、區內服務道路：為提高鄰里單元之可及性而劃設，計畫寬度為 10 公尺、8 公尺、6 公尺及 4 公尺人行步道。

### 柒、都市防災計畫



依據行政院 83 年 7 月 28 日第 2391 次院會「災害防救方案」決議，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，都市防災計畫應納入都市計畫通盤檢討辦理。

本計畫區之防災計畫將依都市計畫型態及道路系統，建議防救災據點、防救災路線及緊急疏散方向如圖七所示，以作為都市計畫區內民眾遭逢不可抗拒之緊急災害時，對於避難場所及逃生路線能有所參考。

#### 一、防救災據點及設施

災害發生時，主要以都市發展用地範圍內之學校用地、公園用地、運動場用地、兒童遊樂場用地、及外圍農業區等空曠場地為防救災避難場所避難設施；新港鄉公所為防救災指揮中心。

#### 二、防救災路線

主要以區內之聯外道路及主要道路作為防救災路線。

#### 三、疏散方向

原則上以都市發展用地外圍之空曠地區農業區或都市永久性空地（如學校用地、公園用地、運動場用地、兒童遊樂場用地等）為緊急疏散方向及火災延燒防止地帶。

#### 四、火災延燒防止地帶

以各種道路、開放空間及都市發展用地外圍空曠地區為火災延燒防止地帶。

### 捌、分期分區發展計畫

為指導本計畫循序漸進之發展，擬將計畫區依其發展現況及未來發展潛力，劃分已發展區及優先發展區兩種（參見圖八），其劃分原則如下：

- 一、已發展區：本計畫區已發展之舊聚落地區，符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達百分之 70 以上之地區劃定之。
- 二、優先發展區：古民國小以北、九號道路以西、五號道路以東區間及三號道路以南、四號道路以西、文昌國小以東區間二處新興都市發展用地及尚未完全發展之地區劃定之。

### 玖、事業及財務計畫

都市計畫事業之興辦，涉及事務繁多，所需經費龐大，以目前鄉鎮公所頗為有限之建設經費，實難推動都市之各項建設（參見表十二）。本計畫實施以來，由於經費拮据，至使公園用地、運動場用地、兒童遊

樂場用地、停車場用地以及部分道路用地尚無法開闢使用，本計畫未來應加強上述各項公共設施用地徵收及開闢。除了公園用地、運動場用地、兒童遊樂場用地、停車場用地獎勵民間投資興辦，其它之公共設施之開闢由鄉公所編列預算或由上級政府經費補助。

## 拾、土地使用分區管制要點

增訂土地使用分區管制要點：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十，惟若建蔽率不大於百分之五十時，則容積率得調整為不得大於百分之一百八十。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分二百一十。
- 五、古蹟保存區其建築物修繕、修建、增建、新建等建築行為，均應送經古蹟主管機關核可。
- 六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分一百六十。
- 七、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分二百五十。
- 八、倉儲區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分二百五十。
- 九、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於二百五十。
- 十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分八十。
- 十一、鐵道文化園區內土地以供留存台糖鐵路文化相關及綠美化設施使用為主，其建築物之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十，並應留設百分之四十之公共設施用地，供公共開放空間使用。
- 十二、機關用地、社教用地、自來水事業用地及郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 十三、污水處理場用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分八十，基地四周應至少退縮十公尺建築，退縮部分應植栽綠化並得計入法定空地。
- 十四、學校用地

國中及國小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

高中用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

十五、市場用地

市一用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於二百四十，市二用地、市三用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於二百。

十六、墳墓用地除供墳墓設置使用外，並得依殯葬管理條例規定申請興建殯葬設施，建築物之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十，並應於申請建築時興闢完成總建築容積百分之五十平面停車空間；墓區內空地妥予綠美化，綠美化面積比例不得小於百分之二十。

十七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定建築技術規則規定辦理。

(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐款或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之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。

十八、退縮建築及停車空間設置如下

(一) 退縮建築規定

分區使用項目	退縮規定	備註
住宅區、商業區	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，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。)退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。	退縮部分得計入法定空地。
工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同	退縮部分得計入法定空地。

分區使用項目	退縮規定	備註
	者，擇一退縮。)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，退縮建築之空地應植栽綠化。	
公共設施用地、公用事業用地(或專用區)	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。)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，退縮建築之空地應植栽綠化。	退縮部分得計入法定空地。

### (二) 停車空間設置規定

住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五 平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，如超過二五 平方公尺者，超過部分每一五 平方公尺應增設一部停車空間。

十九、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，以美化環境。

二十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

## 拾壹、其它

本計畫區已完成都市設計整體規劃，為形塑新港鄉以宗教特色為風格的都市形貌，並確保空間實質環境品質及都市景觀之創造與美化，應請縣政府會同鄉公所，參考該都市設計整體規劃，妥為訂定都市設計準則，以作為執行之依據。

圖六 變更新港都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

表九 變更新港都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

表十 變更新港都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積明細表

表十一 變更新港都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表

圖七 變更新港都市計畫(第三次通盤檢討)防救災計畫示意圖

圖八 變更新港都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖

表十二 變更新港都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表