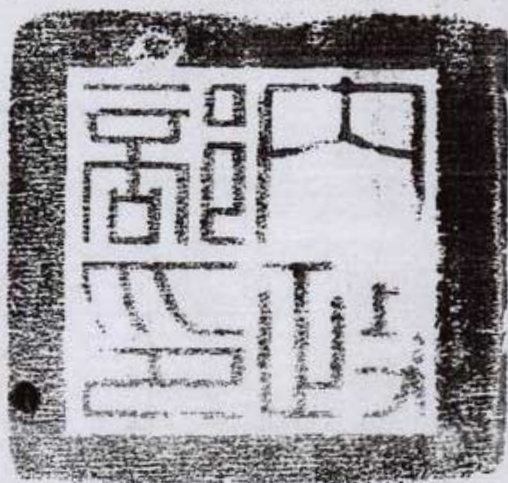


變更中崙風景特定區計畫

(第二次通盤檢討)書



擬定機關：嘉義縣政府
中華民國九十年九月

嘉義縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更中崙風景特定區計畫 (第二次通盤檢討)	
變 更 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 期 起 迄 日	公 告 徵 求 意 見	87.08.12 ~ 87.09.10 公告 30 天 刊登 87.08.12 台灣新聞報
	公 開 展 覽	89.01.17 ~ 89.02.15 公開展覽 30 天 刊登 89.01.18 自由時報
	公 開 說 明 會	89.01.27 假中埔鄉圖書館三樓會議室舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	89.04.27 第 169 次 會 審 議 通 過
	部 級	90.05.08 第 508 次 會 審 議 通 過

第一章 原有計畫概要

壹、地理位置

中崙風景特定區，位於嘉義縣中埔鄉中崙村。區內以台三號省道為主要聯外道路。東距曾文水庫約十七公里；西離中埔及嘉義市分別為七及十八公里。

圖一 中崙風景特定區計畫地理位置示意圖

貳、發布實施經過

- 一、民國七十四年一月發布實施中崙風景特定區計畫。
- 二、民國七十九年六月發布實施變更中崙風景特定區計畫（第一次通盤檢討）。
- 三、本次係辦理第二次通盤檢討。

參、計畫範圍及計畫年期

本計畫地區範圍，北面以中崙溪為界；東面以中崙四號橋東側約四百公尺處之山脊或山谷連線為界；南面以瑤池宮南側約一百公尺處之竹林地為界；西面以中油廢井西側約二百公尺處之山林地及山澗水溝為界，計畫面積一〇八·九〇公頃。

計畫年期自民國七十一年至民國九十五年，共二十五年。

肆、計畫人口、密度及遊客數

計畫人口為六〇〇人，居住密度每公頃約二五〇人（含商業區面積計算）。

本風景區與曾文水庫、關子嶺、白河水庫及仁義潭水庫等同屬一觀光遊憩系統，預估民國九十五年之遊客數，全年為一五〇、〇〇〇人次。

伍、土地使用分區計畫

以現有集居地區為基礎劃設住宅區、商業區、旅館區二處、大眾浴池區一處，現有瑤池宮劃設為保存區，濁水潭及天然火洞劃設為景觀保護區，三號及四號道路中間地區劃設遊樂區一處，區內地勢較平緩地區

劃設為農業區，不宜作實質發展之地區劃設為保護區，現有河道地區則整理劃設為行水區。

陸、公共設施用地計畫

劃設國小一所、機關三處、加油站一處、車站一處、停車場二處、廣場一處、溫泉水源用地一處。

柒、交通系統計畫

一號道路為區內主要聯外道路，東往曾文水庫，西達嘉義市。另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

表一 原有中崙風景特定區計畫土地使用計畫面積分配表

圖二 原有中崙風景特定區計畫示意圖

表一 原有中崙風景特定區計畫土地使用計畫面積分配表

項 目		計 畫 面 積 (公頃)	百 分 比 (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	1.67	1.53	
	商 業 區	0.13	0.12	
	旅 館 區	1.28	1.18	
	大 眾 浴 池 區	0.28	0.26	
	遊 樂 區	3.1	2.85	
	景 觀 保 護 區	0.46	0.42	
	保 存 區	0.33	0.30	
	保 護 區	82.57	75.82	
	農 業 區	9.18	8.43	
	行 水 區	0.76	0.70	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.33	0.30	
	學 校 用 地	1.03	0.95	
	車 站 用 地	0.06	0.05	
	廣 場 用 地	0.06	0.05	
	停 車 場 用 地	0.33	0.30	
	加 油 站 用 地	0.25	0.23	
	溫 泉 水 源 用 地	0.30	0.28	
	道 路 用 地	6.78	6.23	
合 計	108.90	100.00	計畫總面積	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

第三章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於中埔鄉中崙村，其範圍東面以中崙四號橋東側約四百公尺處之山脊或山谷連線為界，南面以瑤池宮南側約一百公尺處之竹林地為界，西面以中油廢井西側約二百公尺處之山林地及山澗水溝為界，北面以中崙溪為界，計畫面積一〇八·九〇公頃。

貳、計畫年期

以民國一〇〇年為計畫目標年。

參、計畫人口、密度及遊客數

計畫人口為六〇〇人，居住密度約每公頃二百五十人，遊客數為全年一五〇,〇〇〇人次。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，劃設為住宅區，面積一·六七公頃。

二、商業區

劃設商業區一處，面積〇·一三公頃。

三、旅館區

劃設旅館區二處，面積合計一·二八公頃。

四、大眾浴池區

劃設大眾浴池區一處，面積〇·二八公頃。

五、遊樂區

劃設遊樂區一處，面積三·一〇公頃。

六、景觀保護區

劃設景觀保護區一處，面積〇·二三公頃。

七、宗教專用區

劃設宗教專用區一處，面積〇·三三公頃。

八、加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積〇·二五公頃。

九、保護區

為維護自然景觀及水土保持需要之地區劃設為保護區，面積八二·二七公頃。

十、河川區

區內現有河道整理劃設為河川區，面積〇·七六公頃。

十一、農業區

計畫區內適宜農耕之地區劃設為農業區，面積九·一八公頃。

伍、公共設施用地計畫

一、機關用地

共劃設機關用地兩處，其中機一為現有活動中心，機二供旅遊服務中心使用，面積合計〇·二三公頃。

二、學校用地

劃設國小用地一處，為現有之中崙國小，面積一·〇三公頃。

三、停車場用地

劃設停車場用地二處，面積合計〇·三九公頃。

四、溫泉水源用地

劃設溫泉水源用地一處，面積〇·三〇公頃。

五、公園用地

劃設公園用地一處，面積〇·六四公頃。

六、廣場用地

劃設廣場用地一處，面積〇·〇六公頃。

表八 變更中崙風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

陸、交通系統計畫

一、聯外道路

一號道路（台三號道省道）為本計畫區之主要聯外幹道，西往嘉義，東通曾文水庫，計畫寬度二十公尺。

二、區內道路

配設區內次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十公尺、八公

尺，另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

表九 變更中崙風景特定區計畫（第二次通盤檢討）道路編號表

圖七 變更中崙風景特定區計畫（第二次通盤檢討）示意圖

柒、分期分區發展計畫

為有效推動本計畫區之發展建設，尤其對於整體觀光遊憩系統具關鍵性、地方特性，或易產生較大波及效果者，宜優先發展，但因本風景特定區面積規模不大，現況發展遲緩，為便於政府加速開發建設及鼓勵私人投資開發，宜將都市發展用地全部劃設為優先發展區。

捌、事業及財務計畫

為使計畫區內之各項公共設施用地得以逐年依序開闢，並作為政府實施都市建設之參據，修訂事業及財務計畫，其經費來源除依都市計畫法第七十七條籌措外，並可依風景特定區管理規則第二十六條之規定，風景特定區之公共設施除私人投資興建者外，由觀光事業主管機關或公共設施之管理機構，按核定之計畫投資興建，分年編列預算執行之。

本事業及財務計畫係包括國小、公園、停車場、道路等公共設施用地之土地取得方式及開闢經費之估算，提供開發建設之參考。

表十 變更中崙風景特定區計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表

表八 變更中崙風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公共設施計畫用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
機關用地	機 一	0.04	三號道路北側，供村里活動中心使用。	
	機 二	0.19	一號道路西側，供旅遊服務中心使用。	
	小 計	0.23		
學校用地	文 小	1.03	一號道路東側。	
停車場用地	停 一	0.24	三號道路南側。	
	停 二	0.15	四號道路北側。	部分由車站用地變更使用。
	小 計	0.39		
溫泉水源用地	溫	0.30	二號道路底端。	
公園用地	公	0.64	一號道路西側。	由機三及景觀保護區、保護區變更使用。
廣場用地	廣	0.06	三號道路南側。	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表九 變更中崙風景特定區計畫（第二次通盤檢討）道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
一	中崙二號橋至計畫範圍西側	20	2,150	主要聯外幹道
二	一號計畫道路至溫泉水源地	10	600	
三	一號計畫道路向西延伸之囊底路	8	280	
四	兩端分別接一號計畫道路	8	470	
五	一號計畫道路至保存區	8	1,200	
六	五號計畫道路至計畫範圍南側	8	100	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地釘樁之樁距為準。

表十 變更中崙風景特定區計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共設施 種類	計畫 面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)			主辦 單位	預 定 完 成 期 限 (會計年 度)	
		征 購	市 地 重 劃	公 地 撥 用	獎 勵 投 資	區 段 徵 收	土地征 購費及 地上物 補償費	整地費	工程費			合計
學校用地	0.44	✓					6160	66.0	1760	7986	嘉義縣 政 府	90-100
停車場用 地	0.39	✓			✓		5460	58.5	1170	6688.5	嘉義縣 政 府	90-100
公園用地	0.64	✓			✓		8400	90.0	1500	9990	嘉義縣 政 府	90-100
溫泉水源 用 地	0.30	✓			✓		4200	45.0	750	4995	嘉義縣 政 府	90-100
道路用地	3.00	✓					42000	450.0	5250	47700	嘉義縣 政 府	90-100

註：本表之經費概估僅供參考，實際之開闢經費及開發期限，主辦單位得視財務狀況及實際發展需要，酌予調整。

玖、都市防災計畫

一、防（救）災據點

所謂防（救）災據點，對居民而言除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，未來也應朝向兼具防災教育，指導民眾基本防災措施之機能。

（一）防（救）災避難場所

緊急疏散地區：指定對象為本計畫區內之公園、停車場、中崙國小的外部空間及外圍空曠之開闊地等。

災民安置場所：必須提供較完善的設施及可供蔽護的場所，以本計畫區而言，村里活動中心及學校，是較為理想的場所。

（二）防（救）災避難設施

種類	防災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
緊急疏散地區	區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備。 居民進行災害因應活動所須之器材與廣場。	公園、停車場、小學外部空間。
災民安置場所	除以上必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，若發生都市大火時，可安全收容居民的廣場或建物，提供避難者所需之水、糧食及生活必需品。	村里活動中心及學校等。

二、防（救）災路線

本計畫區消防救災路線系統之規劃主要依據火災及震災來設定，區內之道路系統將劃分為緊急道路、救援輔助道路等。

（一）緊急道路

指定本計畫區一號道路為緊急道路，除寬度考量外，並因其貫穿本計畫區，故本計畫區內相當重要之防災道路。

（二）救援、輔助道路

以本計畫區內之次要聯外道路為救援、輔助道路，作為消防及救難車輛運送區外救援物資至計畫區內之救援輔助機能為主，同時亦作為居民通往避難場所之路徑使用。

三、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。

圖八 變更中崙風景特定區計畫（第二次通盤檢討）防（救）災據點示意圖

圖九 變更中崙風景特定區計畫（第二次通盤檢討）防（救）災路線示意圖

拾、土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第二十二條、三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定增修訂本要點，以促進土地資源之合理使用，其要點如附錄。

拾壹、其他

本特定區內現有野溪未劃設為河川區部分，請嘉義縣政府都計單位會同水利單位儘速確定該野溪河川治理線或河川區域線，並於下次通盤檢討時，據以調整增劃定河川區範圍。

附錄 變更中崙風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點增修訂前後條文對照表