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

目　錄

第一章、原計畫概要 1
壹、關係位置 1
貳、計畫實施經過 1
參、計畫範圍及面積 1
肆、計畫年期 1
伍、計畫人口及密度 1
陸、土地使用分區計畫 1
柒、公共設施計畫 1
捌、交通系統計畫 2

第二章　發展現況分析 7
壹、人口及密度 7
貳、公民及團體意見 7
參、土地使用 7
肆、公共設施 8
伍、交通系統 10
陸、容積率分析與管制 10

第三章　課題與對策及變更事項 18
壹、課題與對策 18
貳、變更事項 20

第四章　檢討後之計畫 25
壹、計畫範圍及面積 25
貳、計畫年期 25
參、計畫人口及密度 25
肆、土地使用分區計畫 25
伍、公共設施計畫 25
陸、交通系統計畫 26
柒、分期分區發展計畫 27
捌、事業及財務計畫 27
玖、防災計畫 28
拾、土地使用分區管制要點 29

附錄　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點.... 38

表　目　錄

表一　水上都市計畫歷次檢討變更一覽表..... 4
表二　原水上都市計畫土地使用計畫面積分配表..... 6
表三　水上鄉及水上都市計畫區人口成長統計表..... 12
表四　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積檢討表.. 13
表五　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表 14
表六　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)聯外道路交通量統計表.... 15
表七　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)聯外道路服務水準分析表.. 15
表八　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)容積管制分析表..... 16
表九　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表..... 21
表十　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)變更案面積增減統計表.... 24
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.... 30
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.... 31
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 32
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..... 36

圖　目　錄

圖一　水上都市計畫區相關位置示意圖..... 3
圖二　原水上都市計畫示意圖 5
圖三　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖..... 17
圖四　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖..... 23
圖五　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖..... 33
圖六　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)交通系統示意圖..... 34
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..... 35
圖八　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)防災示意圖..... 37

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

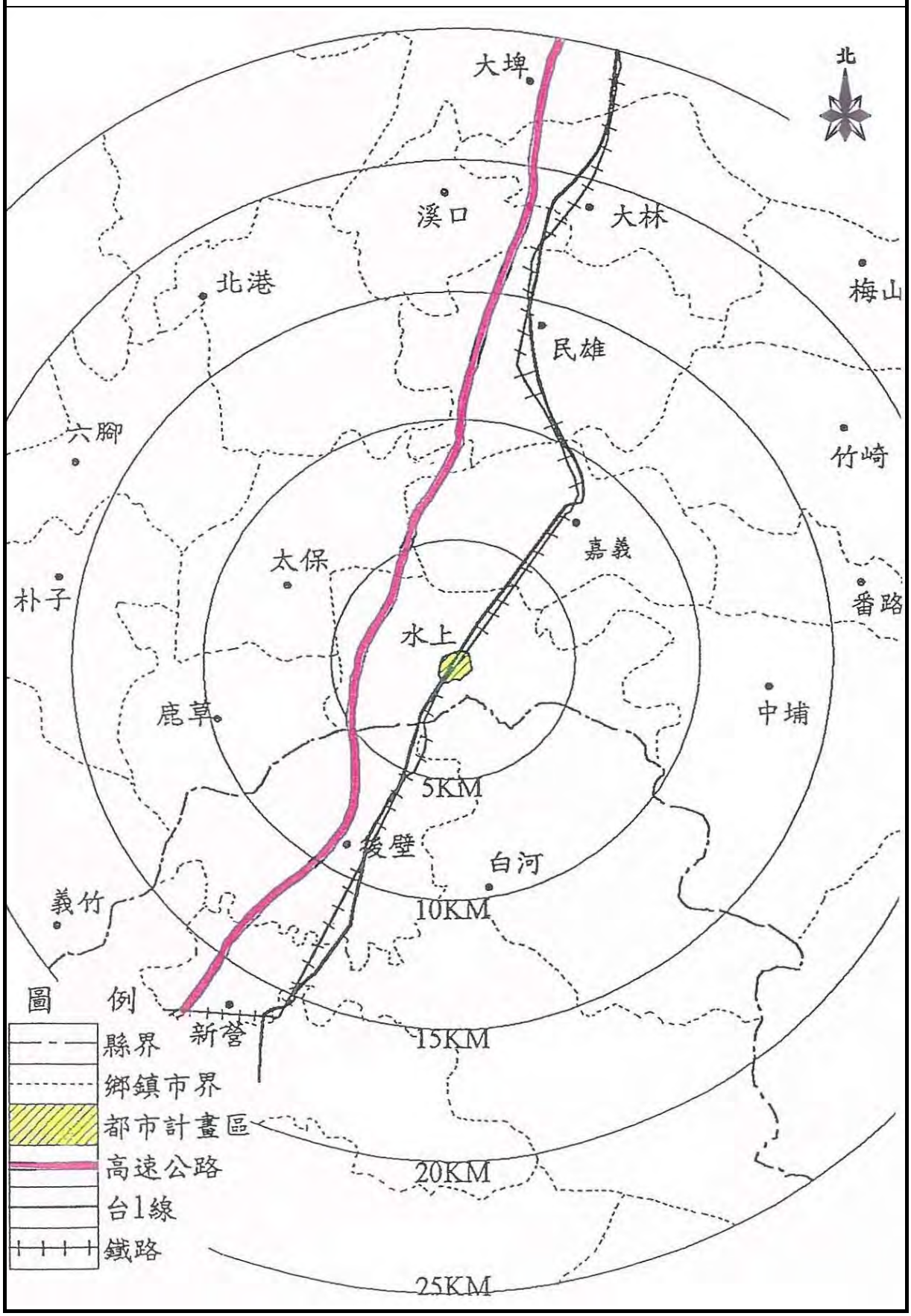
1. 南北向之Ⅰ－１號道路(台一線省道)計畫寬度四十公尺。
2. 東西向Ⅱ－１號道路計畫寬度十五公尺，Ⅱ－２號道路計畫寬度二十四－十五公尺。
3. 往西Ⅰ－２號道路，計畫寬度二十四公尺。分別通往嘉義、新營朴子。

(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

圖一　水上都市計畫區相關位置示意圖

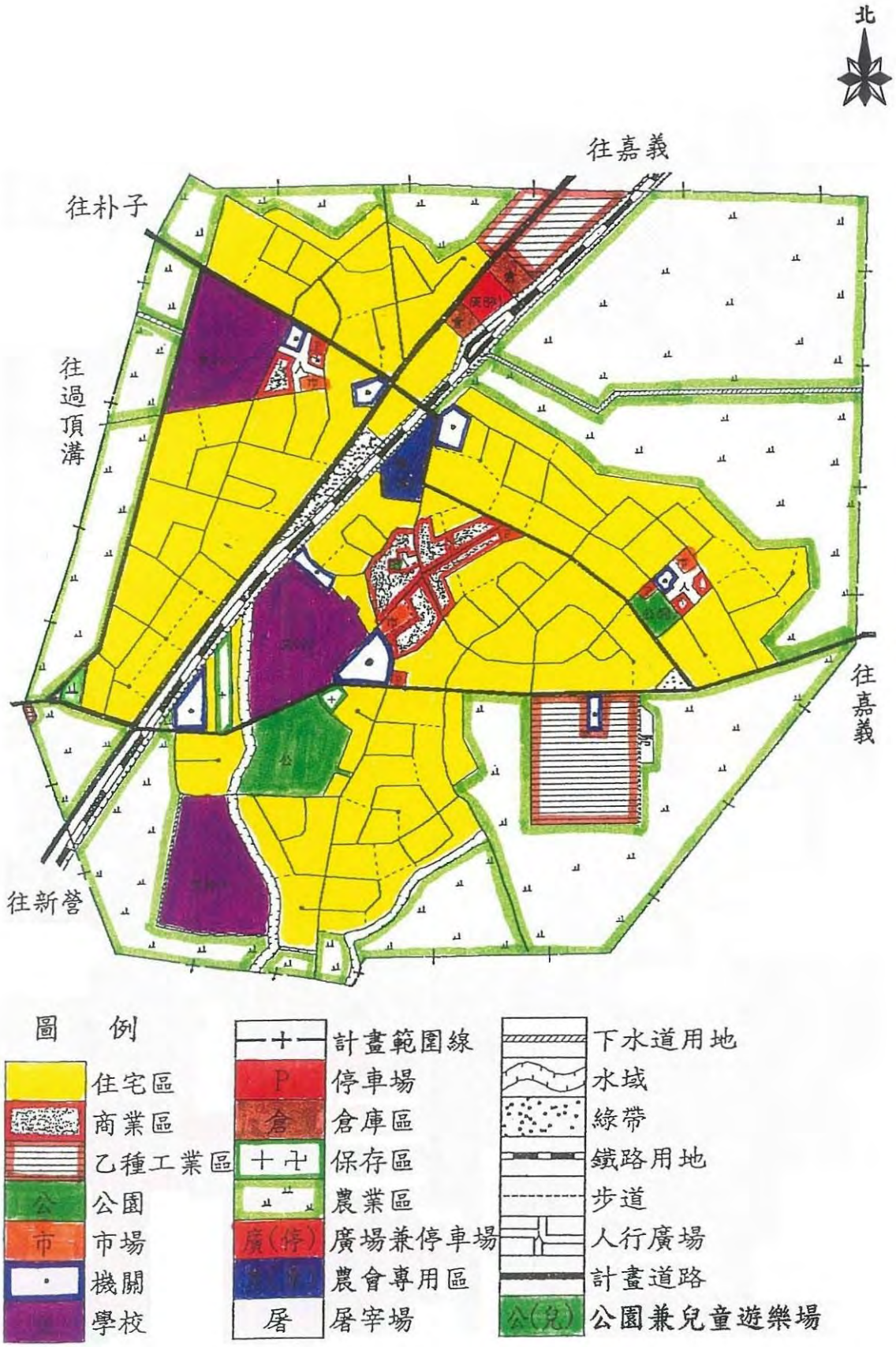


表一　水上都市計畫歷次檢討變更一覽表

編號	變更內容	省府核准日期文號	發佈實施日期文號
1	水上都市計畫	61.12.14府建四字第一三七七九號	61.12.16府建都字第一〇二〇五〇號
2	水上都市計畫(第一次通盤檢討)	71.09.16府建四字第七五九一一號	71.09.25府建都字第七〇四五八號
3	變更水上都市計畫(部份農業區、住宅區、保存區、綠地、機關、水域、學校、公園為道路用地	74.04.17府建四字第一四六三一三號	74.04.26府建都字第三〇九四三號
4	水上都市計畫(第一期公共設施保留地通盤檢討暨第二次通盤檢討)案	79.04.09七九府建四字第一四六三五九號	79.04.16府建都字第二六五七七號

註：填製日期：九十二年三月

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

項目		計畫面積（公頃）	百分比(1)（%）	百分比(2)（%）	備註
土地使用分區	住宅區	60.01	28.64	48.15	
	商業區	3.67	1.75	2.94	
	乙種工業區	7.44	3.55	5.97	
	農業區	84.91	40.52	---	
	農會專用區	1.11	0.53	0.89	
	保存區	0.73	0.35	0.59	
	倉庫區	0.57	0.27	0.46	
	小計	158.44	75.61	59.00	
公共設施用地	機關用地	2.80	1.34	2.25	
	學校用地	10.80	5.15	8.66	
	公園用地	2.69	1.28	2.16	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.38	0.18	0.31	
	市場用地	0.43	0.21	0.34	
	停車場用地	0.31	0.15	0.25	
	廣場兼停車場用地	0.42	0.20	0.34	
	人行廣場用地	0.56	0.27	0.45	
	屠宰場用地	0.18	0.09	0.14	
	綠地	1.68	0.80	1.35	
	水域用地	1.70	0.81	1.36	
	下水道用地	1.28	0.61	1.03	
	鐵路用地	2.71	1.29	2.17	
	道路用地	25.17	12.01	20.19	
	小計	51.11	24.39	41.00	
合計（1）		209.55	100.00	---	計畫總面積
合計（2）		124.64	---	100.00	都市發展用地面積

註：1.都市發展用地不含農業區。

2.資料來源：水上都市計畫第一期公共設施保留地通盤檢討書暨水上都市計畫(第二次通盤檢討)書。

3.百分比(1)係指計畫總面積；百分比(2)係指都市發展用地面積。

第二章　發展現況分析

壹、人口及密度

水上鄉人口自民國七十四年為四九、〇一七人至九十年為五五、四一一人十六年間增加六、三九四人，平均年增率為八‰。同一時期本計畫區自七、二〇〇人增加至九、二三九人，平均年增率為一六‰。由於現有人口與計畫人口差距仍大，故本計畫人口並無調整之必要。因此本次通盤檢討仍維持原計畫人口一八、〇〇〇人，居住密度每公頃約二八〇人。

貳、公民及團體意見

本次通盤檢討，公民及團體共提出意見二十七件，其中有關土地使用分區者五件，交通系統十二件，公共設施五件，其他五件，均經整理分析作為檢討之參考。

參、土地使用

一、住宅區

原計畫面積六〇．〇一公頃，已發展使用為三七．八三公頃，使用率為六三％，原有建築物以一至二層樓為主，部份新建為三至四層樓。由於人口成長仍未達原計畫預估，故本次檢討住宅區除配合道路拓寬局部變更外，餘均維持原計畫。

二、商業區

原計畫面積三．六七公頃，已發展使用面積三．四〇公頃，使用率九三％，除沿街之一樓已作為商業使用外，其餘仍作住宅使用，沿街兩側多為二至三層樓之建築。依檢討辦法規定，本計畫區之商業區不得超過八．一〇公頃，因原計畫已敷需要且區位適當，故宜維持原計畫。

三、乙種工業區

原計畫面積七．四四公頃，已發展使用面積為六．二五公頃，使用率八四％。依檢討辦法規定，工業區應依實際需要檢討。本工業區區位良好，交通便捷，為方便設廠及提供就業機會，故本次檢討宜維持原計畫。

四、農業區

原計畫面積八四．九一公頃，現多作農業使用。依檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討，故本次除配合道路拓寬及屠宰場之變更外，餘仍宜維持原計畫。

五、農會專用區

原計畫面積一．一一公頃，供農會使用，因係配合實況劃設，故宜維持原計畫。

六、倉庫區

原計畫面積〇．五七公頃，原為配合水上鐵路站需要而劃設，尚有保留之必要，故本次檢討仍宜維持原計畫。

七、保存區

原計畫面積〇．七三公頃，係就原有之廟宇、教會劃設三處，均已開闢使用，本次檢討修正變更為宗教專用區。

肆、公共設施

一、機關用地

原計畫用地八處，面積二．八〇公頃，除機一及機九係部份使用，機六尚未使用外，其餘均已使用，使用率六八%。依檢討辦法規定應按實際需要檢討，故本次檢討除機八因實際悉供中華電信公司使用，為配合政府電信事業民營化政策變更為電信事業專用區，另機九用地現況供戶政事務所使用範圍(水南段 402-3 地號)維持為機關用地及東側部分變更為社教用地暨西側部分變更為公園兼兒童遊樂場用地外，餘仍維持原計畫。

二、學校用地

(一)國小用地

原計畫用地二處，面積六．八八公頃，文(小)一現為水上國小，面積三．八五公頃，已開闢使用，文(小)二用地面積三．〇三公頃尚未使用，因均已徵收完畢，故本次檢討宜維持原計畫。

(二)國中用地

原計畫用地一處，面積三．九二公頃，現作為水上國中使用，故本次檢討宜維持原計畫。

三、公園用地

原計畫用地一處，面積二．六九公頃，目前尚未開闢使用。依檢討辦法規定，本計畫區需二．七〇公頃，不足〇．〇一公頃，經查目前並無適當公有土地可供劃設，不足面積很少，故本次檢討擬不予增劃設，惟變更得依「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

原計畫用地一處，面積〇．三八公頃，目前尚未開闢使用。依檢討辦法規定，本計畫區需面積一．四四公頃，尚不足一．〇

六公頃。因本次檢討並未大幅增加建築發展用地，故本次檢討除將機九用地戶政事務所西側部分變更為公園兼兒童遊樂場用地外，餘仍維持原計畫。

五、市場用地

原計畫用地三處，面積〇．四三公頃，其中除市一面積〇．一九公頃已開闢使用外，市二、市三均尚未開闢，使用率四四％。因係配合鄰里單元劃設，故本次檢討仍宜維持原計畫。

六、停車場用地

原計畫用地四處，面積〇．三一公頃，均已開闢使用。

七、廣場兼停車場用地

原計畫一處，面積〇．四二公頃，尚未開闢使用。

有關停車場用地檢討如下：

(一)本計畫區「停車場用地」與「廣場兼停車場用地」共劃設五處，面積〇．七三公頃。

(二)依「都市計畫定期檢討實施辦法」推估本計畫區停車空間需求：

1. 計畫區內車輛預估數之〇．二倍計算：以汽車持有率每千人二〇〇輛，每車位面積三〇平方公尺計算，停車需求標準為二．一六公頃。
2. 以商業區(三．六七公頃)的百分之十計算，其他如市場、機關用地依實際需求計算，最少需求為〇．三七公頃。

(三)綜合上述，本計畫區停車場尚不足一．四三公頃，惟因計畫區內尚無其他公地可資劃設，故仍宜維持原計畫。

八、人行廣場用地

原計畫用地三處，面積〇．五六公頃，均已開闢，依檢討辦法規定應按實際需要檢討之，故本次檢討仍宜維持原計畫。

九、屠宰場用地

原計畫用地一處面積〇．一八公頃，尚未開闢，惟經查縣內現已有兩座屠宰場營運中，足夠全縣之所需，本計畫區應無再留設之必要，予變更為與鄰近相同之農業區，以符實際。

十、綠地

原計畫面積一．六八公頃，均尚未開闢，依檢討辦法規定，應按自然地形或其他設置目的等實際需要檢討，為保持區內環境品質，本次檢討宜仍維持原計畫。

十一、水域用地

原計畫面積一．七〇公頃，尚未完全開闢，惟因與下水道用地，均係供區域排水使用，故為統一名稱並符實際，本次檢討變

更名稱為下水道用地。

十二、下水道用地

原計畫面積一．二八公頃，係為配合下水道計畫劃設，均尚未開闢。本次檢討除增加水域用地變更名稱為下水道用地之面積外，餘仍維持原計畫。

十三、鐵路用地

原計畫面積二．七一公頃，均依實際狀況劃設，故本次檢討宜仍維持原計畫。

伍、交通系統

原計畫道路面積二五．一七公頃，開闢率六七％。

一、聯外道路：

Ⅰ－１號道路計畫四十公尺寬實際開闢三十公尺寬，其餘Ⅱ－１號、Ⅱ－２號道路均已依計畫寬度開闢完成。其中台一線(Ⅰ－１號道路)交通量較大，服務水準為Ｃ級，一六八線(Ⅰ－２號道路)服務水準為Ａ級。

二、區內道路：

區內十二公尺寬度之道路均已開闢，部份十公尺寬道路尚未開闢，八公尺寬道路及四公尺寬人行步道均尚未開闢。

其中除Ⅲ－１號道路為通往白河之十二公尺寬計畫道路，為配合計畫區外公路局未來之建設所需，宜變更為十五公尺寬，並提昇為聯外道路外，其餘仍維持原計畫。

陸、容積率分析與管制

原計畫尚未訂定土地使用分區管制要點，如以每人平均居住樓地板面積五十平方公尺計算，現行計畫之容許容積率為一四一％。

若以實際發展現況而言，目前已發展之住宅區平均樓層數二．五層，使用率約六三％，故全區之住宅平均容積率約為一五七％，商業區平均層數為二層，使用率約九三％，故全區之商業平均容積率約為一八六％。依此數值計算，本計畫區目前已發展地區之每人平均居住樓地板面積約七〇平方公尺。

表三　水上鄉及水上都市計畫區人口成長統計表

表四　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積檢討表

表五　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

表六　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)聯外道路交通量統計表

表七　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)聯外道路服務水準分析表
表八　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)容積管制分析表
圖三　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖

表三　水上鄉及水上都市計畫區人口成長統計表

年別（民國）	全鄉			計畫區			備註
	人口總數（人）	增加人數（人）	增加率（‰）	人口總數（人）	增加人數（人）	增加率（‰）	
74	49017	—	—	7200	—	—	
75	49040	23	1	7318	118	16	
76	49062	22	0	7416	98	13	
77	49499	437	9	7444	28	4	
78	49628	129	3	7524	80	11	
79	50181	553	11	7572	48	6	
80	50802	621	12	7636	64	9	
81	51416	614	12	7775	139	18	
82	52282	866	17	7938	163	21	
83	53317	1035	20	8200	262	33	
84	54073	756	14	8463	263	32	
85	54266	193	4	8551	88	10	
86	55090	824	15	8758	207	24	
87	55722	632	12	8883	125	14	
88	55170	-552	-10	8984	101	11	
89	55395	225	4	9045	61	7	
90	55411	16	0	9239	194	21	
平均			8			16	

資料來源:水上戶政事務所 91 年 11 月

表四　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積檢討表

項目		計畫面積（公頃）	使用面積（公頃）	使用率（%）	備註
土地使用分區	住宅區	60.01	37.83	63	
	商業區	3.67	3.40	93	
	乙種工業區	7.44	6.25	84	
	農業區	84.91	---	---	
	農會專用區	1.11	1.11	100	
	倉庫區	0.57	0	0	
	保存區	0.73	0.73	100	
	小計	158.44	49.32	65	
公共設施用地	機關用地	2.80	1.91	68	
	學校用地	10.80	7.77	72	
	公園用地	2.69	0	0	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.38	0	0	
	市場用地	0.43	0.19	44	
	停車場用地	0.31	0.31	100	
	廣場兼停車場用地	0.42	0	0	
	人行廣場用地	0.56	0.56	100	
	屠宰場用地	0.18	0	0	
	綠地	1.68	0	0	
	水域用地	1.70	1.22	72	
	下水道用地	1.28	0	0	
	鐵路用地	2.71	2.71	100	
	道路用地	25.17	16.90	67	
	小計	51.11	31.57	59	
合計（1）		209.55	---	---	計畫總面積
合計（2）		124.64	80.89	65	都市發展用地面積

註：1.土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區之面積計算。
2.公共設施用地之使用面積，僅計算符合該使用項目。
3.調查日期：85年2月。

表五　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	編號	計畫面積（公頃）	已開闢面積（公頃）	開闢率（%）	檢討標準	計畫人口18000人 需要面積（公頃）	計畫人口18000人 不足或超過面積（公頃）	備註
機關用地	機一	0.86	0.37	43	按實際需要檢討之	－－	－－	
	機二	0.52	0.52	100				
	機四	0.45	0.45	100				
	機五	0.18	0.18	100				
	機六	0.16	0	0				
	機七	0.14	0.14	100				
	機八	0.15	0.15	100				
	機九	0.34	0.10	29				
	小計	2.80	1.91	68				
學校用地	文小一	3.85	3.85	100	1.每千人0.2公頃 2.每校不得小於2.0公頃	3.60	+3.28	
	文小二	3.03	0	0				
	小計	6.88	3.85	56				
	文中	3.92	3.92	100	1.每千人0.16公頃 2.每校不得小於2.5公頃	2.88	+1.04	
公園用地	公	2.69	0	0	1.每千人0.15公頃 2.每處最少0.5公頃	2.70	-0.01	
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)	0.38	0	0	1.每千人0.08公頃 2.每處不得小於0.1公頃	1.44	-1.06	
市場用地	市一	0.19	0.19	100	每一閭鄰單位設置一處為原則	－－	－－	
	市二	0.11	0	0				
	市三	0.13	0	0				
	小計	0.43	0.19	44				
停車場用地	停一	0.09	0.09	100	1.計畫區車輛預估之百分之二十。 2.商業區面積百分之十。	2.16 (0.37)	-1.43	與廣場兼停車場合併計算
	停二	0.07	0.07	100				
	停四	0.08	0.08	100				
	停五	0.07	0.07	100				
	小計	0.31	0.31	100				
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.42	0	0	按實際需要檢討之	－－	－－	
人行廣場用地		0.56	0.56	100	按實際需要檢討之	－－	－－	
屠宰場用地		0.18	0	0	按實際需要檢討之	－－	－－	
綠地		1.68	0	0	按實際需要檢討之	－－	－－	
水域用地		1.70	1.22	72	按實際需要檢討之	－－	－－	
下水道用地		1.28	0	0	按實際需要檢討之	－－	－－	
鐵路用地		2.71	2.71	100	按實際需要檢討之	－－	－－	
道路用地		25.17	16.9	67	按實際需要檢討之	－－	－－	

表六　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)聯外道路交通量統計表

道路名稱	起迄地名	所鄰接之都市計畫聯外道路	觀測點(樁號)	機　車	小型車	大型車	小汽車當量值(pcu)
台1線	下寮－水上	I-1	水上 270+540	6529	25506	2019	30695
168線(往朴子)	水上－中庄	I-2	通河大橋 29+194	773	2494	260	3142

註：小客車當量值之轉換方式如下：小客車＝1，大型車＝1.6，機踏車＝0.3

表七　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)聯外道路服務水準分析表

道路名稱	日交通量(PCU)	現況路寬(公尺)	車道數	單向車道容量(C)	小時交通量(V)	V/C	服務水準
台1線	30695	25	6	5400	2763	0.51	C
168線(往朴子)	3142	24	4	2400	283	0.12	A

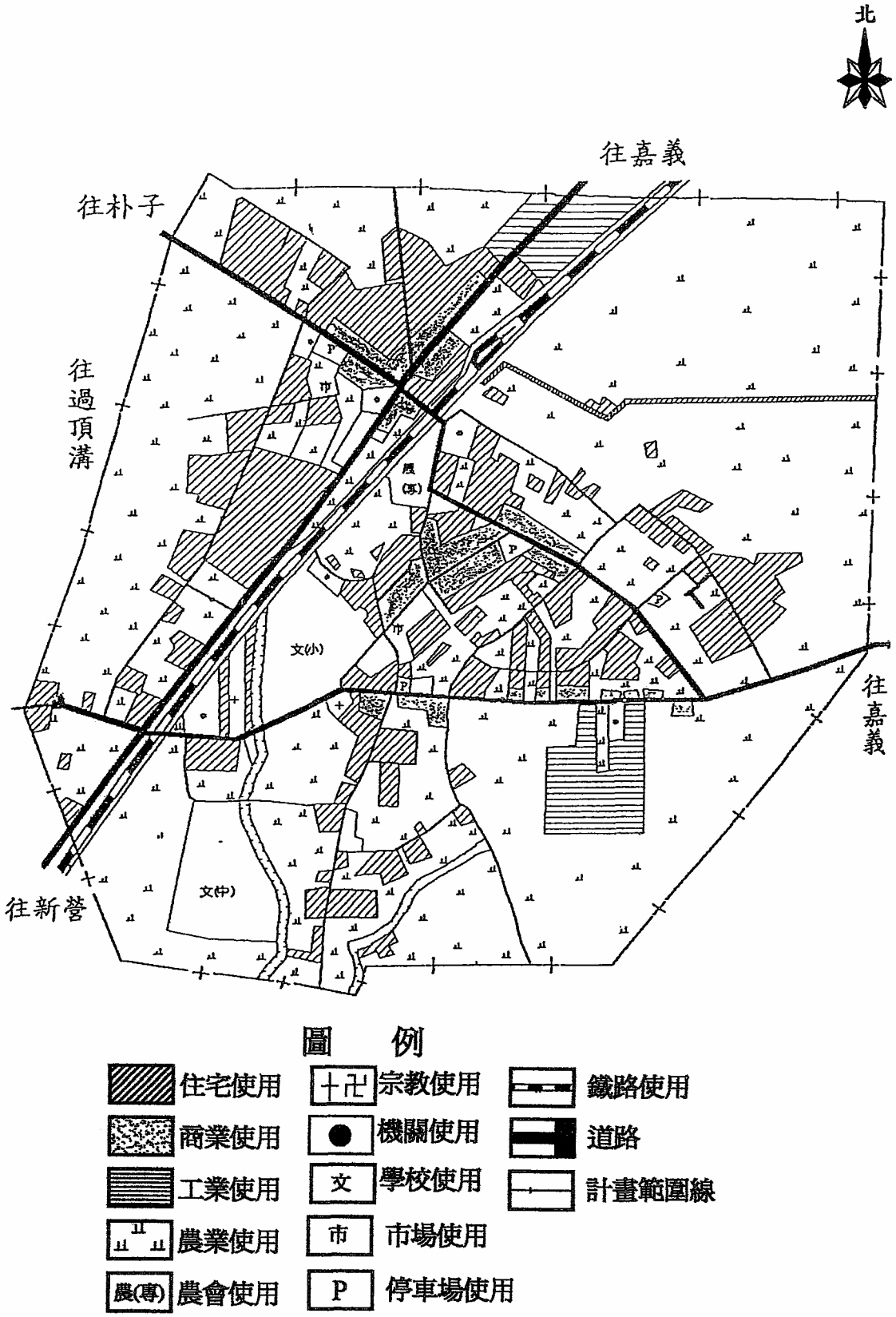
註：1.道路容量以單向車道寬3.5M以上者，容量訂為1200。
2.小時交通量係以尖峰小時交通推估計算＝每日雙向交通量×0.6×15%(D Factor=0.6　K Factor=15%)

表八　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)容積管制分析表

項目	分區項目	人口數（人）(1)	面積（公頃）(2)	平均樓層數 (3)	建蔽率（%）(4)	容積率（%）(5)=(3)*(4)	總樓地板面積（平方公尺）(6)=(2)*(5)	平均每人樓地板面積（平方公尺）(7)=(6)/(1)	備註
現行計畫	住宅區		60.01	---	60	---	---	---	容許容積率141%
	商業區		3.67	---	80	---	---	---	
	小計	18000	63.68						
現況發展	住宅區		37.83	2.5	60	150	567450		
	商業區		3.40	2.0	80	80	27200		扣一樓80%商業使用
	小計	8463	41.23	---			594650	70.26	平均容積率144%

註：若以每人居住樓地板面積50平方公尺計算，則現行計畫之容許容積率為141%。

圖三　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖



第三章　課題與對策及變更事項

壹、課題與對策

課題一：居民反應市中心區之住宅區不足，應再增加計畫區之住宅區。

說　明：

一、居民反應中心地帶之住宅區土地昂貴、人口密集、不敷使用。

二、水上水頭、粗溪、龍德等村人口較多，居民反映增加周邊住宅區。

三、周邊道路如Ⅳ－９號道路尚未開闢(列於生活圈計畫)及對內連絡道路(八公尺寬以下)多數均未開闢，致交通未達地區，住宅區均未開闢使用。

四、住宅區現況實際發展係於中心地帶，使用率為六三％。

對　策：

一、請公所會同道路主管機關籌措財源開闢道路，以利住宅區開發使用。

二、未來再依人口成長趨勢，住宅區現況使用容積、計畫密度等因素，檢討配合增闢道路及增加住宅區之可行性。

課題二：倉庫區經規劃多年迄未使用，地方提出要求變更使用。

說　明：

一、倉庫區原係配合水上火車站發展之需要而予劃設二處，面積共〇．五七公頃。

二、於協調會中鐵路局代表表示目前並無開闢計畫。

三、依鄉公所民國九十一年調查，本案因私有土地地主不同意無償提供百分之三十土地作為公共設施。

對　策：本計畫倉庫區原係配合水上火車站劃設，尚有保留之必要，故維持原計畫。

課題三：居民對部分公共設施用地，尚未徵收或尚未開闢使用者，要求變更。

說　明：

一、「機一」用地目前為政府機關使用，惟迄未完全徵收。

二、「廣(停)」及「屠宰場」自劃設迄今未開闢使用，民眾質疑其必要性，並要求變更使用分區，以免影響地主權益。

對　策：

一、「機一」現況為部分使用，部分未使用，請使用單位鄉公所先行檢討實際需求，對已使用部分儘速予以徵收。

二、「屠宰場」經洽縣府農業局，縣內現正營運中之屠宰場均已足夠縣內所需，無需保留。

三、「廣(停)」依檢討辦法規定，計畫區內停車場用地仍然不足，故為因應未來交通所需，仍應維持。

課題四：計畫區文(小)二用地經規劃多年迄未開闢使用，地方要求變更使用。

說　明：

一、文小用地超過檢討標準三．二八公頃，地主要求撤銷文(小)二用地以維護權益。

二、公所建議將文(小)二規劃為行政中心，將各機關集中辦公並便利民眾接洽業務，且其用地足敷未來機關發展所需。

三、依土地法相關法令規定，現行計畫文小二係以興辦國小徵收，若興辦或變更與原徵收計畫不符時，須撤銷徵收。

對　策：請縣政府對已徵收之文(小)二用地，依原計畫籌措財源加以開闢。

課題五：計畫區內道路系統無法因應居民需求，要求改善或變更。

說　明：

一、計畫區內之道路系統採Ｔ字型及囊底路設計，居民認為無法與主要道路連接，出入不便。

二、早期規劃之四公尺寬人行步道，現行車輛無法進出。

三、部分路線設計過於彎曲，影響車輛人員進出。

對　策：

一、居民反應區內八公尺寬以下道路及囊底路及路線過份彎曲不利車輛通行者，擬請公所協助提出實際需要改善之路段。

二、對居民變更意願高且具可行性者，再予以納入變更。

課題六：都市計畫區被縱貫鐵路區隔為東、西兩區，交通連繫不便，發展不均。

說　明：

一、現行計畫東、西兩區連繫道路只有二處可通行，北邊由Ⅱ－１號道路平交道穿越台一線，南邊由Ⅱ－２號道路穿越地下道後再經迴車道迴轉，造成交通瓶頸，形成東、西兩區各自發展無法連貫。

二、為改善交通瓶頸及均衡發展，居民提出鐵路地下化要求。

對　策：經鐵路單位表示，請公所先會同縣府依程序提出具體方案，再予納入分析檢討。

課題七：為因應未來本區發展所需，道路主管單位建議規劃較寬之聯

外道路。

說　明：

一、本計畫區往西北方向可通往嘉義機場，往西方向可通往高鐵（太保）站，為考慮未來都市發展需要，道路主管單位認為聯外道路Ⅰ－2(二十四公尺寬)、Ⅱ－1(十五公尺寬)、Ⅱ－2(機一西側為二十四公尺寬，東側為十五公尺寬)現有規劃寬度均不足，建議應規劃較寬之道路。

二、Ⅲ－1號道路計畫區內道路寬度為十二公尺，應規劃十五公尺寬，以配合區外公路系統。

對　策：

一、Ⅰ－1、Ⅱ－1、Ⅱ－2等三條聯外道路，由於均已開闢完成，道路兩側大部分均已建築，如再規劃較現況為寬，勢必造成大量拆除民房，造成民怨。

二、Ⅲ－1號道路自Ⅱ－2號道路以南路段，確有必要拓寬為十五公尺，以因應未來聯外交通需求。

課題八：計畫年期將屆計畫目標年。

說　明：現行都市計畫年期係以民國九十年為計畫目標年，為配合未來發展，本次檢討予調整計畫年期。

對　策：擬將計畫年期調整至民國一百年。

課題九：現行水上都市計畫尚未訂定土地使用分區管制要點。

說　明：

一、水上都市計畫自民國六十一年十二月十六日發布實施。並曾於七十一年、七十八年辦理二次通盤檢討，惟尚未訂定土地使用分區管制要點。

二、為促進土地有效利用，增進地區環境品質，應於都市計畫書訂定容積率等土地使用分區管制規定。

對　策：於本次檢討訂定土地使用分區管制要點。

貳、變更事項

原計畫經上述檢討分析後，本次檢討共變更十案，其變更項目、內容及理由詳見表九、圖四及表十。凡未指明變更部份，均應以原計畫為準。

表九　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

圖四　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖

表十　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)變更案面積增減統計表

表九　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

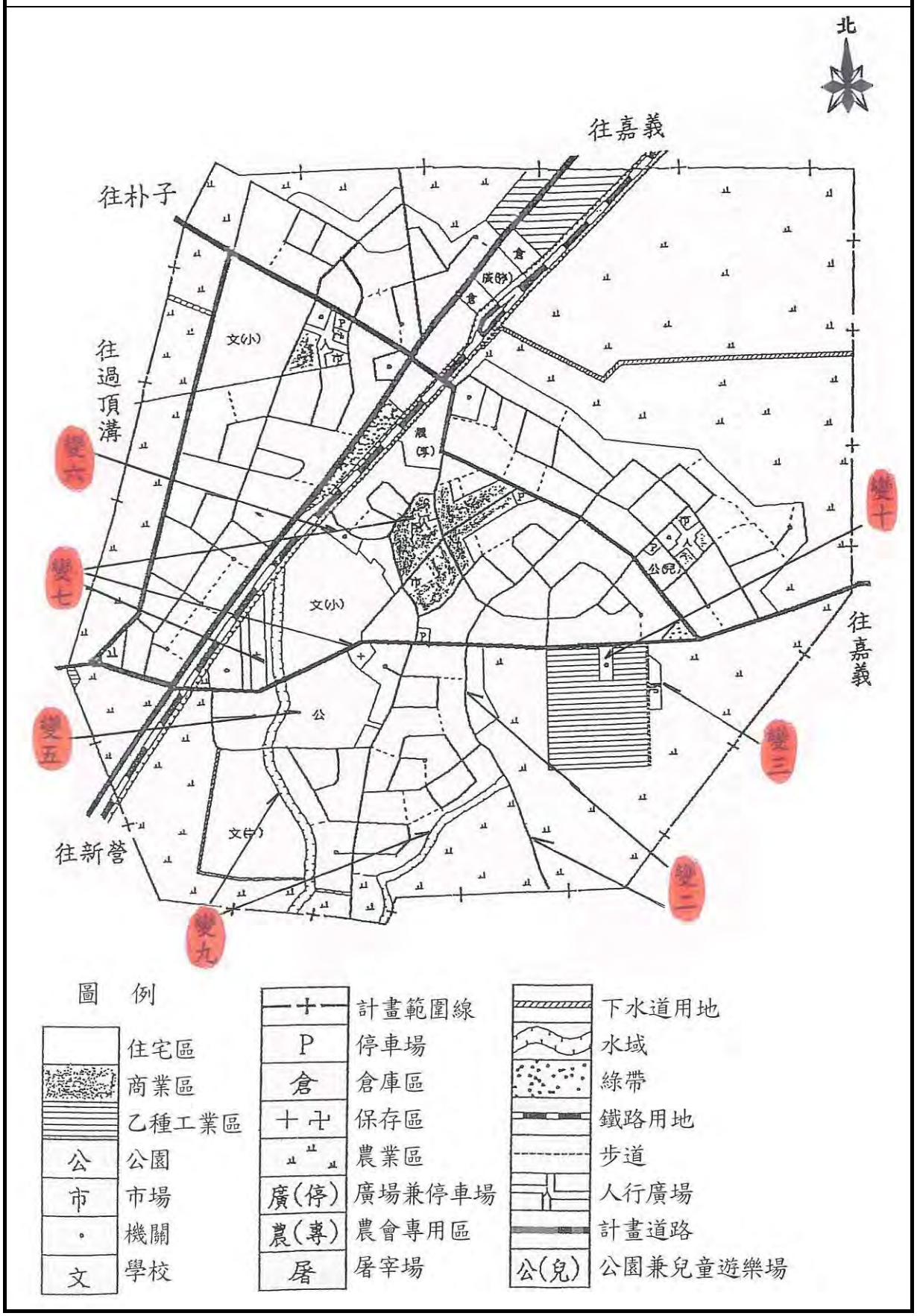
編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
一	變一	計畫年期	民國 90 年	民國 100 年	現行計畫以民國 90 年為計畫目標年，配合國土計畫，將計畫年期調整至民國 100 年。	
二	變二	Ⅲ－1 號道路路段自計畫區南端至Ⅱ－2 號道路間	住宅區(0.07) 農業區(0.09) 水域用地—	道路用地(0.16)	1. Ⅲ-1號道路為通往白河之十二公尺寬計畫道路，為配合區外公路局建設宜規劃為十五公尺寬。 2. Ⅲ-1號自計畫區南端至Ⅱ-2號道路之路段現有房屋稀少，拓寬阻力較少。	以原有計畫道路中心，兩側平均拓寬為十五公尺寬。
三	變三	工一東側	屠宰場用地(0.18)	農業區(0.18)	1. 縣府農業局表示，縣內已有二處屠宰場足供縣內使用。 2. 面積太小，不敷設立標準。 3. 併鄰近農業區之使用變更。	
四	變五	土地使用分區管制要點	未訂定	增訂	依都市計畫法及同法台灣省施行細則之規定訂定。	詳水上都市計畫土地使用分區管制要點。
五	變七	Ⅱ-2 號道路南側水上國小旁	公園用地(2.69)	公園用地(2.69)（得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案辦理）	1. 為配合營建署南工處嘉義水上鄉及北回地區污水下水道系統規劃及水資源回收中心計劃。 2. 提高土地使用價值。	

表九　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
六	變八(部附二)	水上國小北側	機關用地(九)(0.34)	機關用地(九)(0.10)(水南段402-3地號)	變更使用項目為供戶政事務所使用以符實需。	
				社教用地(0.10)	變更名稱為社教用地供鄰里活動中心使用以符實需。	
				公園兼兒童遊樂場用地(0.14)	補充公園兼兒童遊樂場用地不足。	
七	變九	保存區	保存區(0.73)	宗教專用區(0.73)	統一書圖名稱。	
八	部附三	防災計畫	未訂定	增訂	依據本計畫實質發展內容，劃分可能災變區域，並研擬防災疏散路線(方向)，供緊急避難參考。	
九	部附四	水域用地	水域用地(1.70)	下水道用地(1.70)	水域用地及下水道用地，均係供區域排水使用，故統一名稱並符實際。	
十	部附五	工(乙)一北側	機關用地(八)(0.15)	電信事業專用區(0.15)	為配合政府電信事業民營化政策予以變更	實際係供中華電信公司使用

註：1.凡本次通盤檢討未指明變更部分，均以原計畫為準。
2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
3.原編號之說明：部附二係指內政部都市計畫委員會審查意見附錄第二點。

圖四　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖



表十　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)變更案面積增減統計表

編號	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	合計
原編號 / 項目	變一	變二	變三	變五	變七	變八(部附二)	變九	部附三	部附四	部附五	
住宅區	調整計畫目標年	-0.07		增訂土地使用分區管制要點	公園得作多目標使用			增訂防災計畫			-0.07
農業區		-0.09	+0.18								+0.09
保存區							-0.73				-0.73
宗教專用區							+0.73				+0.73
電信事業專用區										+0.15	+0.15
機關用地						-0.24				-0.15	-0.39
公園兼兒童遊樂場用地						+0.14					+0.14
社教用地						+0.10					+0.10
屠宰場用地			-0.18								-0.18
水域用地		-0.00							-1.70		-1.70
下水道用地									+1.70		+1.70
道路用地		+0.16									+0.16

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，機四供警察分局及消防隊、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

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

項目		本次檢討前計畫面積（公頃）	本次檢討增減面積（公頃）	本次檢討後 計畫面積（公頃）	百分比(1)(%)	百分比(2)(%)	備註
土地使用分區	住宅區	60.01	-0.07	59.94	28.60	48.12	
	商業區	3.67		3.67	1.75	2.95	
	乙種工業區	7.44		7.44	3.55	5.97	
	農業區	84.91	+0.09	85.00	40.57	----	
	農會專用區	1.11		1.11	0.53	0.89	
	倉庫區	0.57		0.57	0.27	0.46	
	保存區	0.73	-0.73	0.00	---	---	
	宗教專用區	0.00	+0.73	0.73	0.35	0.59	
	電信事業專用區	0.00	+0.15	0.15	0.07	0.12	
	小計	158.44	+0.17	158.61	75.69	59.10	
公共設施用地	機關用地	2.80	-0.39	2.41	1.15	1.93	
	學校用地	10.80		10.80	5.15	8.67	
	公園用地	2.69		2.69	1.28	2.16	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.38	+0.14	0.52	0.25	0.42	
	市場用地	0.43		0.43	0.21	0.35	
	停車場用地	0.31		0.31	0.15	0.25	
	廣場兼停車場用地	0.42		0.42	0.20	0.34	
	社教用地	0.00	+0.10	0.10	0.05	0.08	
	人行廣場用地	0.56		0.56	0.27	0.45	
	屠宰場用地	0.18	-0.18	0.00	---	---	
	綠地	1.68		1.68	0.80	1.35	
	水域用地	1.70	-1.70	0.00	---	---	
	下水道用地	1.28	+1.70	2.98	1.42	2.39	
	鐵路用地	2.71		2.71	1.29	2.18	
	道路用地	25.17	+0.16	25.33	12.09	20.33	
	小計	51.11	-0.17	50.94	24.31	40.90	
合計(1)		209.55	---	209.55	100.00	---	計畫總面積
合計(2)		124.64	-0.09	124.55	---	100.00	都市發展用地面積

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。
　　2.都市發展用地面積不包含農業區。

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

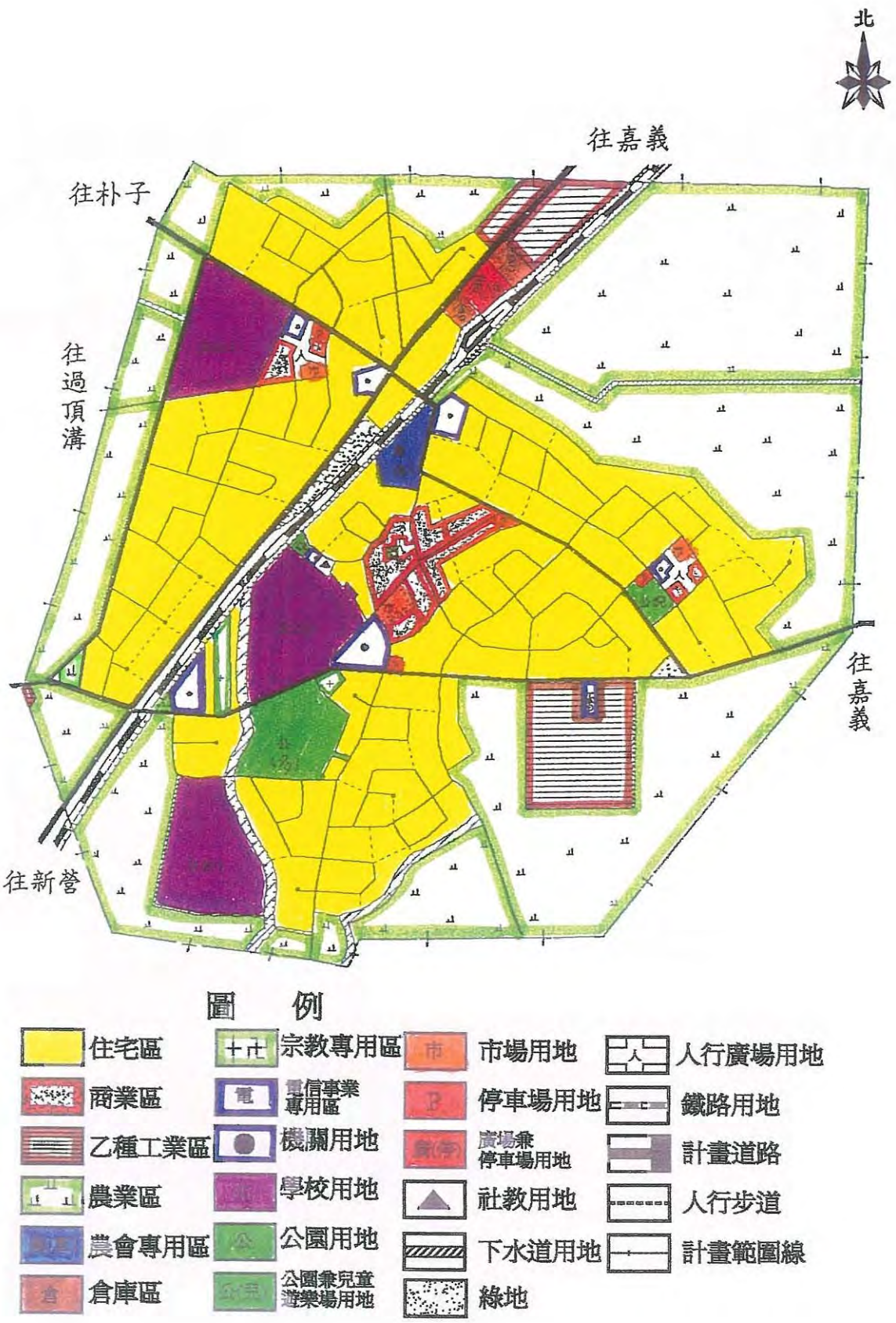
項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一	0.86	Ⅱ-2號道路與Ⅳ-3號道路交叉口	鄉公所
	機二	0.52	Ⅰ-1號道路與Ⅱ-2號道路交叉口	公路局(工務段)
	機四	0.45	Ⅱ-1號道路與Ⅳ-5號道路交叉口	水上分局
	機五	0.18	Ⅰ-1號道路與Ⅰ-2號道路交叉口	水上派出所
	機六	0.16	公(兒)(一)北側	
	機七	0.14	文(小)二東側	地政事務所
	機九	0.10	文(小)一北側	水南段402-3地號為水上戶政事務所
	小計	2.41		
學校用地	文小一	3.85	鄉公所西側	水上國小
	文小二	3.03	地政事務所西側	
	小計	6.88		
	文中	3.92	計畫區西南側	水上國中
公園用地	公	2.69	水上國小南側	
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.38	Ⅱ-1號道路東側	
	公(兒)二	0.14	文(小)一北側	
	小計	0.52		
市場用地	市一	0.19	鄉公所北面	
	市二	0.11	Ⅲ-1號道路與Ⅳ-1號道路	
	市三	0.13	Ⅳ-6號道路北側	
	小計	0.43		
停車場用地	停一	0.09	鄉公所東側	
	停二	0.07	Ⅳ-3號道路與Ⅱ-1號道路交叉口	
	停四	0.08	公(兒)(一)北側	
	停五	0.07	Ⅰ-2號道路南側	
	小計	0.31		
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.42	水上鐵路車站北側	
社教用地	社	0.10	文(小)一北側	水上鄰里活動中心
人行廣場用地		0.56		
綠地		1.68	鐵路兩側及Ⅱ-1與Ⅱ-2號道路交叉口	
下水道用地		1.28	計畫區內	
鐵路用地		2.71		
道路用地		25.33		

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

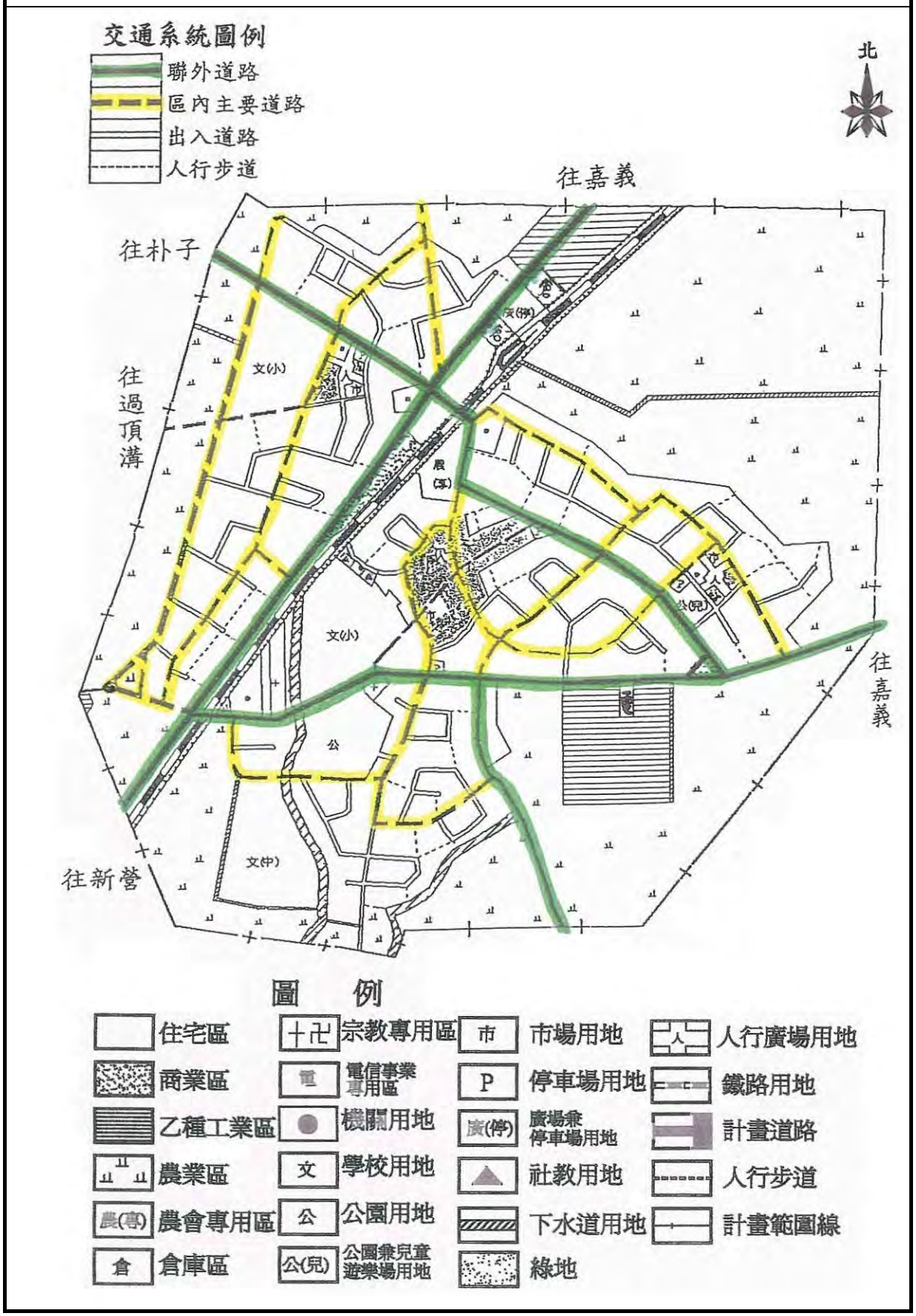
表十三　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)道路層級分類及編號明細表

道路層級分類		編　號	路寬（公尺）	路長（公尺）	起　迄　點	備　註
主要道路	聯外道路	Ⅰ-1	40	1530	自北面計畫範圍界 至南面計畫範圍界	台一線
	聯外道路	Ⅰ-2	24	500	自西北面計畫範圍界東南方向接Ⅰ-1 號道路	
	聯外道路	Ⅱ-1	15	1216	西自Ⅰ-2 號與Ⅰ-1 號道路連接點對側起沿農(專)東側再轉往東南方向沿公(兒)西側往東至計畫範圍界	
	聯外道路	Ⅱ-2	24 15	936	西接Ⅰ-1 號道路往東至對側接Ⅱ-1 號道路	
	聯外道路	Ⅲ-1	15 12	1461	自南面計畫範圍界往北接Ⅱ-2 Ⅱ-1 號道路	Ⅱ-2 號道路以南路段提升為聯外道路寬度 15 公尺
次要道路	區內道路	Ⅲ-2	12	609	自機二南側Ⅱ-2 號道路起至機一接Ⅱ-2 號道路	
	區內道路	Ⅲ-3	12	300	北至計畫範圍界 南接Ⅰ-1 號道路	
	區內道路	Ⅲ-4	12	758	北自Ⅰ-2 號道路文小二東側 南至Ⅰ-1 號道路	
	區內道路	Ⅳ-1	10	813	自Ⅱ-1 號道路農(專)起 南至Ⅲ-1 號道路	
	區內道路	Ⅳ-2	10	366	北至Ⅳ-1 號道路商業區北側 南至Ⅱ-2 號道路停一東側	
	區內道路	Ⅳ-3	10	426	南自Ⅱ-2 號道路機一 北至Ⅱ-1 號道路停二	
	區內道路	Ⅳ-4	10	357	東自Ⅲ-1 號道路 西至Ⅲ-2 號道路	
	區內道路	Ⅳ-5	10	402	西自Ⅱ-1 機四 東至Ⅲ-1 號道路	
	區內道路	Ⅳ-6	10	270	西自計畫範圍界 冬至文小二Ⅲ-2 號道路	
	區內道路	Ⅳ-7	10	354	北至Ⅲ-4 號道路 南至Ⅳ-8 號道路	
	區內道路	Ⅳ-8	32	207	西自計畫範圍界 東至Ⅰ-1 號道路	
	區內道路	Ⅳ-9	24 10	1020	北自計畫範圍界 南至Ⅳ-8 號道路	
出入道路	區內道路	未編號	8	6714	分布於住宅區內	
	人行步道	---	4	---	分布於住宅區內	

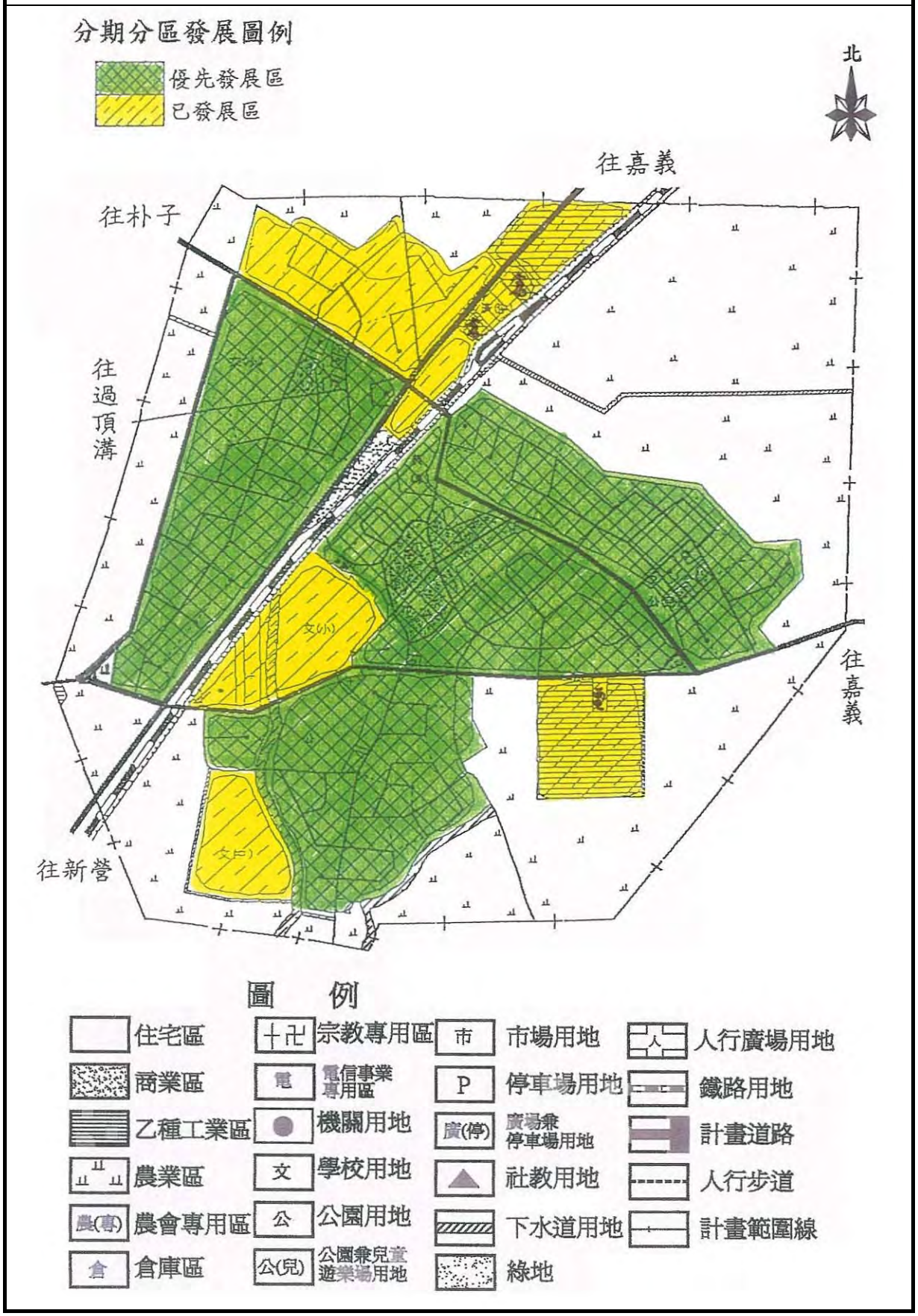
圖五　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖



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

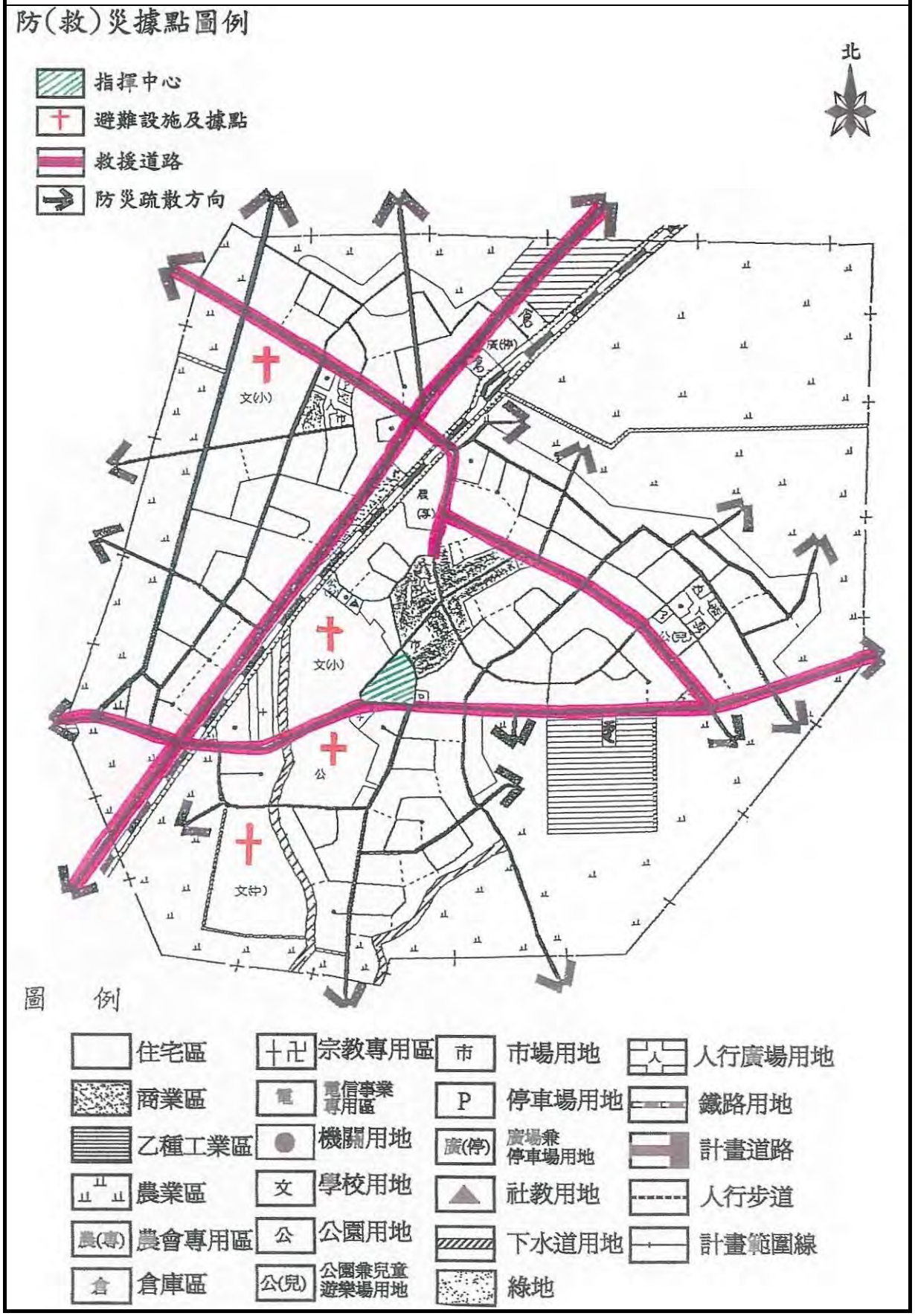


表十四　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施種類		面積（平方公尺）	土地取得方式				開闢經費（萬元）			主辦單位	經費來源
			征購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地征購及地上物補償費及整地費	工程費	合計		
機關用地	機一	4900	∨			∨	7840	—	—	公所	公所編列經費
	機六	1600	∨			∨	960	5200	6160	公所	公所編列經費
學校用地	文小二	30300				∨	—	—	—	縣府	縣府編列經費
公園用地		26900	∨				48420	16140	64560	公所	公所編列經費
公園兼兒童遊樂場用地		5200	∨				4000	3220	7220	公所	公所編列經費
市場用地	市二	1100	∨			∨	1760	3300	5060	公所	公所編列經費
	市三	1300	∨			∨	780	3900	4680	公所	公所編列經費
廣場兼停車場用地		4200	∨			∨	8400	4000	12400	公所	公所編列經費
綠地		16800	∨				26000	5120	31120	公所	公所編列經費
下水道用地		12800	∨				6400	12800	19200	縣府	縣府編列經費
Ⅳ-9 號道路用地		24480	∨				22000	14600	36600	公所	公所編列經費
8 公尺以下道路用地		58200	∨				40700	34900	75600	公所	公所編列經費

註：本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

圖八　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)防災示意圖



附錄　變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)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一百八十；惟若建蔽率不大於百分之五十時，容積率得調整為不得大於百分之二百。

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；惟若建蔽率不大於百分之七十時，容積率得調整為不得大於百分之二百八十。

四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。

五、農會專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。

六、倉庫區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。

七、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。

八、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

九、機關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、學校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。

十一、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。

十二、社教用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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. 私人捐獻或設置圖書館、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。

變 更 林 內 都 市 計 畫
（第二次通盤檢討）書

擬定機關：水上鄉公所
規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局
編訂時間：中華民國八十五年六月
修訂時間：中華民國九十一年七月（第一次）
修訂時間：中華民國九十二年三月（第二次）