變更後壁都市計畫
（第三次通盤檢討）書

注意:本份掃描計畫書檔，係民國 102 年 6 月由內政部營建署城鄉發展分署資訊管理課圖書室之藏書掃描而成，歡迎研究參考，惟正確之計畫內容仍應以主管機關核定發布實施之計畫書為準。

擬定機關：後壁鄉公所

中華民國九十年五月

台南縣　變更都市計畫案審核摘要表	
項　　目	說　　明
都市計畫名稱	變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）案。
變更都市計畫法令依據	依都市計畫法第二十六條。
變更都市計畫機關	後壁鄉公所
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	無
本案公開展覽起訖日期	公　告：自民國八十四年四月十五日起至民國八十四年五月十四日止。並刊登於八十四年四月十一日中國時報第二十九版。
	公開展覽：自民國八十八年三月十日起至民國八十八年四月八日止。
	公開說明會日期：民國八十八年三月廿三日於後壁鄉公所。
人民團體對本案之反映意見	詳人民陳情意見綜理表。
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉級：民國八十五年七月廿九日鄉都委會審議通過。
	縣級：民國八十八年五月二十四日第一四九次縣都委會議審議通過。
	內政部級：民國八十九年六月二十七日第四八九次內政部都委會審議通過。

目　　錄

第一章　原有計畫概要 1
壹、實施經過 1
貳、計畫範圍及計畫年期 1
參、計畫人口及密度 1
肆、土地使用計畫 1
伍、公共設施計畫 1
陸、交通系統計畫 1
柒、分期分區發展計畫 2

第二章　發展現況及檢討分析 6
壹、相關計畫 6
貳、人民及團體意見 6
參、計畫範圍及計畫目標年 6
肆、人口及密度 6
伍、土地使用 6
陸、公共設施 8
柒、交通系統 11
捌、分期分區發展計畫 13
玖、都市防災計畫 13
壹拾、土地使用分區管制要點 13
拾壹、事業及財務計畫 13
拾貳、原有計畫之變更 13

第三章　檢討後之計畫 18
壹、計畫範圍及面積 18
貳、計畫年期 18
參、計畫人口及密度 18
肆、土地使用計畫 18
伍、公共設施計畫 18
陸、交通系統計畫 19
柒、分期分區發展計畫 21
捌、土地使用分區管制要點 21
玖、事業及財務計畫 21
壹拾、都市防災計畫 26

附錄　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點.... 31

表　目　錄

表一　原有後壁都市計畫土地使用面積分配表 3
表二　後壁鄉及後壁都市計畫區人口成長統計表 7
表三　變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用現況面積表.... 10
表四　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施計畫用地面積檢討分析表 12
表五　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表 16
表六　變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）變更案面積統計表..... 17
表七　變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）公共設施計畫用地面積明細表 20
表八　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表 22
表九　變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用面積分配表.... 23
表十　變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）事業及財務計畫表..... 27

圖　目　錄

圖一　原有後壁都市計畫示意圖 4
圖二　原有後壁都市計畫分期分區發展計畫示意圖 5
圖三　後壁都市計畫區土地使用現況示意圖 9
圖四　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)變更部分示意圖 15
圖五　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖 24
圖六　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖.. 25
圖七　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)防（救）災據點示意圖.... 29
圖八　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)防（救）災路線示意圖.... 30

第一章　原有計畫概要

壹、實施經過

後壁都市計畫於民國六十一年十一月十五日發布實施，其後曾於民國七十二年四月二十日辦理第一次通盤檢討，於民國七十九年十一月二十日辦理第二次通盤檢討，迄今已屆滿五年。

貳、計畫範圍及計畫年期

本計畫區位於後壁鄉公所所在地，其範圍東至計畫社區之外約一百公尺處，南至省立後壁高中北側之大排水溝，西至縱貫鐵路，北至後壁陸橋橋端，包括後壁鄉之後壁、侯伯二村，計畫面積一四九．四五公頃。

以民國九十年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為八、五〇〇人，居住密度每公頃約二〇〇人。

肆、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，並劃設商業區、甲種工業區及農業區等土地使用分區。

伍、公共設施計畫

共劃設機關三處、國小一所、兒童遊戲場二處、零售市場二處、加油站一處、停車場二處、廣停一處、水溝及綠帶等。

陸、交通系統計畫

一、道路

現行道路系統依其功能層級，主要道路有聯外道路一條，次要道路有聯外道路兩條；分別通往新營市、嘉義市、白河鎮等，另配設服務道路及人行步道等。

二、鐵路用地

本計畫區後壁火車站、其調車場用地及縱貫鐵路沿線等劃設為鐵路用地。

表一　原有後壁都市計畫土地使用面積分配表
圖一　原有後壁都市計畫示意圖

柒、分期分區發展計畫

本計畫屬鄉街計畫，為農村集居型態，且都市規模不大，將都市發展用地之既有聚落及商店劃設為已發展區，其餘均劃設為優先發展區。第一期已發展區自民國五十九年至民國八十年，第二期優先發展區自民國八十一年至民國九十年。

一、實施發展分區之範圍：包括住宅區、商業區、工業區及公共設施用地等都市發展用地。

二、劃分種類與原則：

（一）第一期（已發展區）：就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八十以上之地區。

（二）第二期（優先發展區）：依據人口分布計畫，未來十年之人口成長推計及計畫人口密度推算所需發展面積。

三、管制措施：

（一）第一期（已發展區）：民國八十年以前完成細部計畫規劃。

（二）第二期（優先發展區）：民國八十六年以前完成細部計畫規劃。

圖二　原有後壁都市計畫分期分區發展計畫示意圖

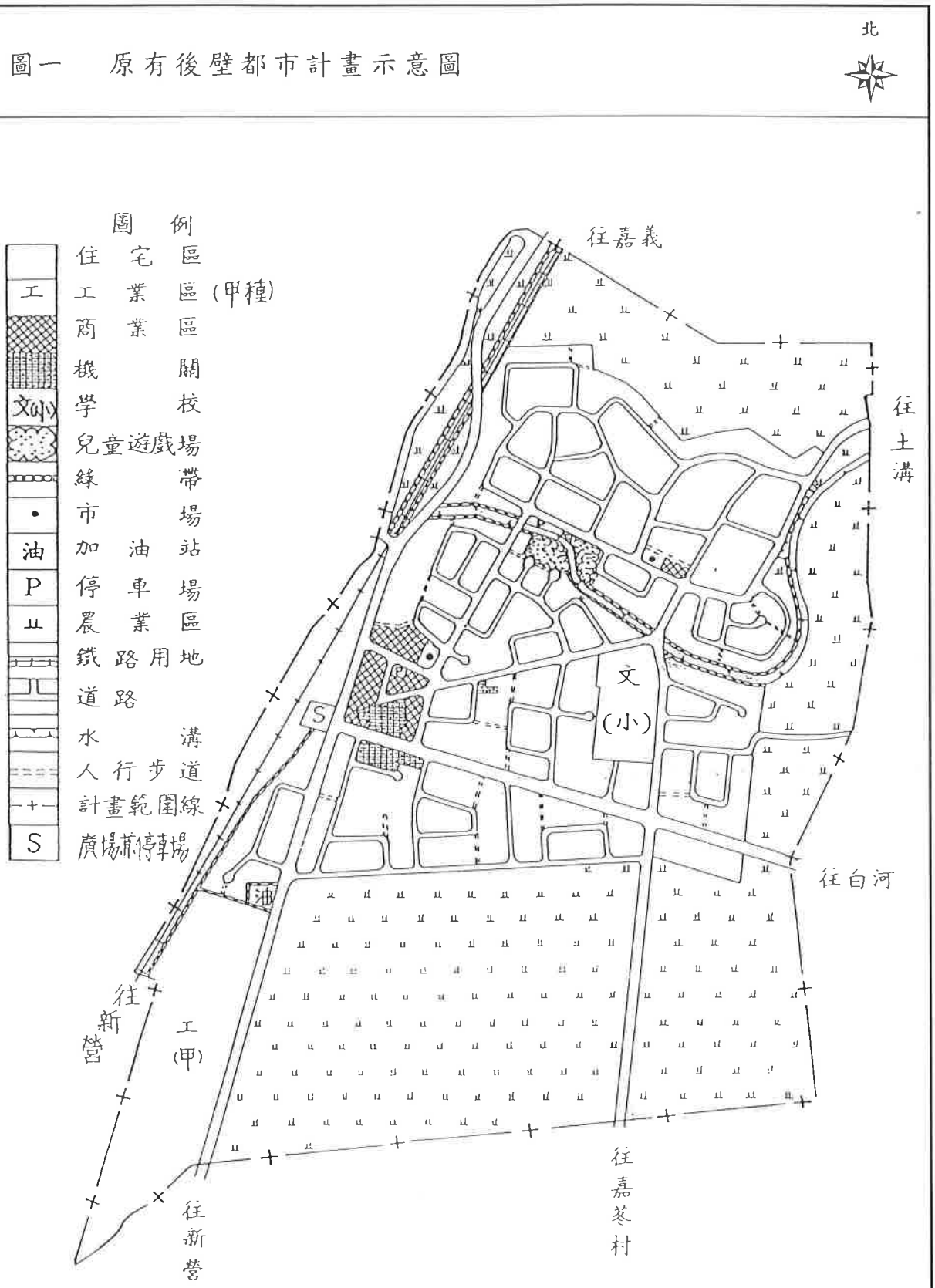
表一　原有後壁都市計畫土地使用面積分配表

單位面積：公頃

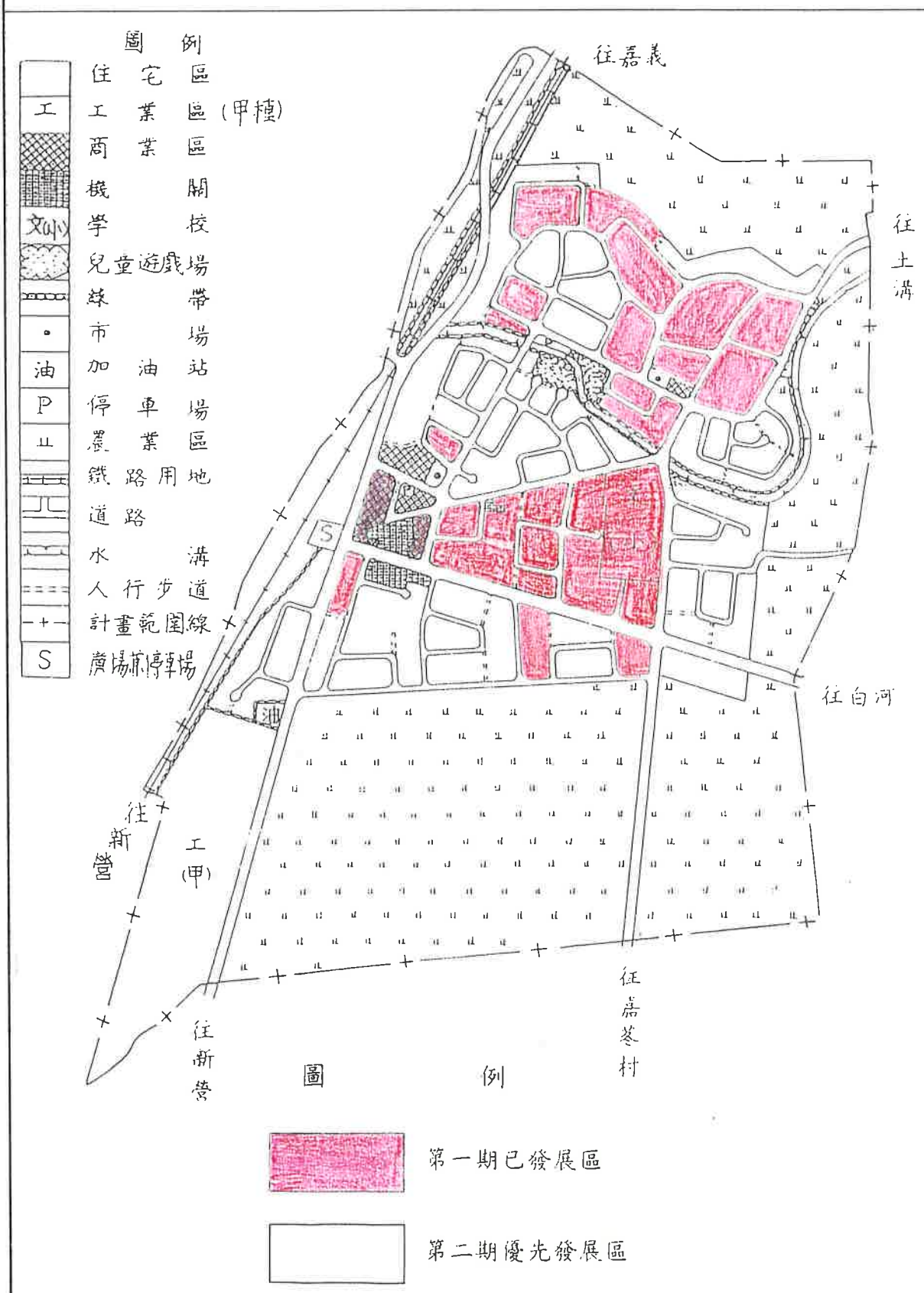
項目	面積（公頃）	百分比(1)（%）	百分比(2)（%）	備註
住宅區	42.77	51.02	28.62	
商業區	1.49	1.78	1.00	
甲種工業區	8.17	9.75	5.47	
農業區	65.62	--	43.91	
機關	0.93	1.11	0.62	
學校	2.14	2.55	1.43	
兒童遊戲場	0.68	0.81	0.46	
市場	0.18	0.21	0.12	
加油站	0.16	0.19	0.11	
綠帶	1.57	1.87	1.05	
停車場	0.14	0.17	0.09	
水溝	1.79	2.14	1.20	
道路廣場	18.45	22.01	12.34	
鐵路用地	5.15	6.14	3.44	
廣場兼停車場	0.21	0.25	0.14	
合計（1）	149.45	100.00	--	都市發展用地面積，不包含農業區
合計（2）	83.83	--	100.00	計畫總面積

資料來源：變更後壁都市計畫〈第二次通盤檢討〉書

圖一　原有後壁都市計畫示意圖



圖二　原有後壁都市計畫分期分區發展計畫示意圖



第二章　發展現況及檢討分析

壹、相關計畫

一、依南部區域計畫（第一次通盤檢討），本計畫區係屬新營生活圈之新營次生活圈，依其生活圈發展構想內容本區係以地方產業關聯性較強之都市勞力型產業為主，其發展乃著重「生產」之功能。

二、台南縣綜合發展計畫中有關後壁鄉未來區域角色與功能，因未來隨著縣政府有意加強新營市的開發，將使後壁鄉與新營市的連結更加密切，後壁鄉的區域角色功能將可能除了繼續扮演農村集居地外，同時也可作為新營的發展腹地。

貳、人民及團體意見

本次通盤檢討公民團體及縣政府協調會共提出意見十一件，其中有關土地使用分區者六件、公共設施者二件、交通系統者二件，擴大計畫範圍者一件，均經整理分析後供檢討之參考。

參、計畫範圍及計畫目標年

原計畫範圍經檢討後，因尚無擴大範圍之需要，故宜維持原計畫。

原計畫目標年至民國九十年，本次檢討宜配合「國土綜合開發計畫」之目標年予以調整延長至民國一〇〇年。

肆、人口及密度

後壁鄉於民國七十四年之人口數為三二、三一三人，至八十三年人口數為二九、四三一人，九年間共減少二、八八二人，年平均增加率為負一〇．三‰，同一時期本計畫區人口數，自三、六三六人增至三、七五五人，計增加一一九人，其年平均增加率為一．九六‰，人口呈外流現象。

原計畫訂定之計畫人口為八、五〇〇人，依平均每人樓地板面積五十平方公尺計算，則可容納人口為一三、〇〇〇人，但由於現況人口僅達三、七五五人，又呈外流現象，故本次檢討計畫人口及密度，均宜維持原計畫。

表二　後壁鄉及後壁都市計畫區人口成長統計表

伍、土地使用

表二　後壁鄉及後壁都市計畫區人口成長統計表

年別	後壁鄉			後壁都市計畫區			備註
	人口總數	增加人口數	增加率（‰）	人口總數	增加人口數	增加率（‰）	
74	32,313	--	--	3,636	--	--	
75	31,659	-654	-20.24	3,623	-13	-3.58	
76	31,121	-538	-16.99	3,612	-11	-3.04	
77	30,628	-493	-15.84	3,603	-9	-2.49	
78	30,200	-428	-13.97	3,606	3	0.83	
79	29,924	-276	-9.14	3,587	-19	-5.27	
80	29,704	-220	-7.35	3,615	28	-7.81	
81	29,690	-14	-0.47	3,754	139	38.45	
82	29,494	-196	-6.60	3,697	-57	-15.18	
83	29,431	-63	-2.13	3,755	58	15.69	
平均			-10.30	——		1.96	

資料來源：後壁鄉戶政事務所

一、住宅區

原計畫面積四二．七七公頃，其實際發展面積為二五．四六公頃，使用率僅五九．五二% 。依檢討辦法規定，住宅區面積應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算，因原計畫住宅區發展率尚低，故本次檢討宜維持原計畫。

二、商業區

原計畫面積一．四九公頃，依通盤檢討辦法規定，本計畫商業區面積尚可增加二．三四公頃，但原計畫商業區除沿街少部分發展作商業使用外，其餘仍多作住宅使用，故無需再擴大。

三、甲種工業區

原計畫面積八．一七公頃，目前實際發展面積三．二七公頃，其使用率為四〇．〇二% 。依檢討辦法規定，甲種工業區應依實際需要檢討，而本工業區區位良好，交通便捷，為方便設廠並提供就業機會，故仍宜維持原計畫。

四、農業區

原計畫面積六五．六二公頃，現多作農業使用。依檢討辦法規定，農業區應依據農業發展及未來都市發展之需要檢討，因區內多屬農地重劃後之高等則農田，故本次檢討仍宜維持原計畫。

圖三　後壁都市計畫區土地使用現況示意圖

表三　變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用現況面積表

陸、公共設施

一、機關

原計畫機關用地三處，面積合計〇．九三公頃，均已部分或全部開闢使用。依檢討辦法規定，機關用地應按實際需要檢討，而機三現為電力公司服務所，因電力公司非行政機關，故宜變更為電力事業用地，其餘宜維持原計畫。

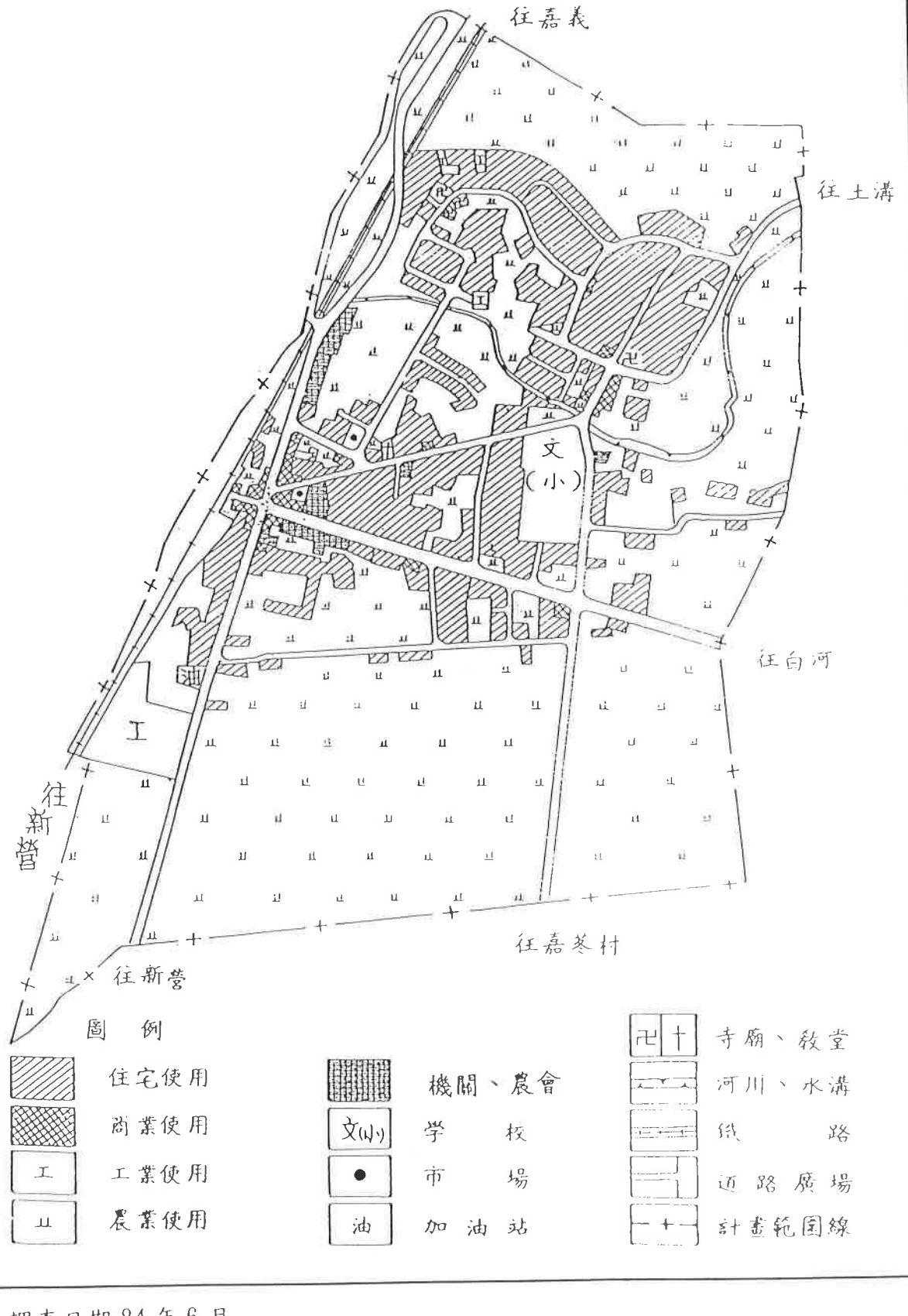
二、學校

原計畫國小用地一處，面積二．一四公頃，目前已完全闢建供後壁國小使用。依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積二．〇公頃，原計畫超過〇．一四公頃，因本計畫區之國小用地尚需服務計畫區外之部分地區，且所超過面積有限，故宜維持原計畫。

三、兒童遊戲場

原計畫兒童遊戲場二處，面積〇．六八公頃，尚未開闢。依檢

圖三　後壁都市計畫區土地使用現況示意圖



調查日期 84 年 6 月

表三　變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用現況面積表

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	42.77	25.46	59.52	
	商業區	1.49	1.45	97.30	
	甲種工業區	8.17	3.27	40.02	
	農業區	65.62	—	—	
公共設施用地	機關	0.93	0.52	55.91	
	學校	2.14	2.14	100.00	
	兒童遊樂場	0.68	0.00	0.00	
	市場	0.18	0.00	0.00	
	加油站	0.16	0.16	100.00	
	綠帶	1.57	0.00	0.00	
	停車場	0.14	0.06	42.90	
	廣場兼停車場	0.21	0.11	52.38	
	水溝	1.79	1.08	60.33	
	道路廣場	18.45	13.47	73.00	
	鐵路用地	5.15	4.67	89.71	
合計		149.45			
都市發展用地		83.83			

註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算（不包含非都市發展用地面積）。
2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。
3. 調查日期：84 年 6 月

討辦法規定，本計畫區需兒童遊戲場面積〇・六八公頃，本次檢討因仍有保留必要，故宜維持原計畫。

四、市場

原計畫零售市場二處，面積〇・一八公頃，尚未闢建。依檢討辦法規定，零售市場以每一閭鄰單位設置一處為原則，但都市計畫書內述明無需設置者，得免設置，故本次檢討為應需要，仍宜維持原計畫。

五、加油站

原計畫加油站一處，面積〇・一六公頃，現況已全部開闢且尚敷使用，故仍宜維持原計畫。

六、綠帶

原計畫綠帶共劃設面積一・五七公頃，尚未開闢，依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目的檢討之。因係供鐵路、工業區、加油站及水溝兩側之隔離或維護作用，符合實際需要，故仍宜維持原計畫。

七、停車場

原計畫停車場用地二處，面積〇・一四公頃，僅開闢〇・〇六公頃。依檢討辦法規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。本計畫區需停車場面積一・〇二公頃，原計畫面積不足〇・八八公頃，因無適合之公地，故本次檢討暫不予補足。

八、廣場兼停車場

原計畫劃設廣場兼停車場用地一處，面積〇・二一公頃，現已使用面積〇・一一公頃。依檢討辦法規定，廣場兼停車場用地應視實際需要檢討，因該用地位於火車站前，區位恰當且符合實際需要，故仍宜維持原計畫。

九、水溝

原計畫劃設水溝用地面積一・七九公頃，現已使用面積一・〇八公頃。依檢討辦法規定，水溝應視實際需要檢討之。因該用地係利用現有水溝整理劃設而成，符合實際需要，故仍宜維持原計畫。

表四　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施計畫用地面積檢討分析表

柒、交通系統

表四　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施計畫用地面積檢討分析表

項目	編號	計畫面積（公頃）	檢討標準(計畫人口：8,500人)	需要面積（公頃）	不足或超過面積（公頃）	備註
機關	機一	0.41	視實際需要檢討	—	—	
	機二	0.45				
	機三	0.07				
	小計	0.93				
學校	文小	2.14	以每千人0.2公頃計，每校面積不得小於2.0公頃。	2.0	+0.14	
兒童遊樂場	兒一	0.27	以每千人0.08公頃計，每處面積不得小於0.10公頃。	0.68	0	
	兒二	0.41				
	小計	0.68				
市場	市一	0.12	以每一閭鄰單位設置一處為原則，亦可免設。	—	—	
	市二	0.06				
	小計	0.18				
加油站	油	0.16	視實際需要檢討	—	—	
綠帶	—	1.57	按天然地形或其設置目的檢討。	—	—	
停車場	停一	0.05	一、不得低於計畫區內車輛預估數百分二十之停車需求。 二、以不低於商業區面積之百分之十為準。	1.02 0.15	-0.88	
	停二	0.09				
	小計	0.14				
廣場兼停車場	廣〈停〉	0.21	視實際需要檢討	—	—	
水溝	—	1.79	視實際需要檢討	—	—	
道路	—	18.61	按交通量及道路設計標準檢討	—	—	
鐵路用地	—	5.15	視實際需要檢討	—	—	
合計						

一、道路

主要及次要聯外道路三條，除Ｉ－１號道路（台一線）外，其餘二條皆已達計畫寬度，區內服務道路新闢者不多。原計畫道路面積共一八．四五公頃，已開闢面積一三．四七公頃，使用率為七三％ 。

依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。本次檢討因原計畫之道路系統尚屬合理，故仍宜維持原計畫。

二、鐵路

原計畫鐵路用地面積五．一五公頃，現已開闢使用達八九．七％ 。依檢討辦法規定，鐵路用地應按實際需要檢討。因係現有縱貫鐵路後壁車站及路線用地，故仍宜維持原計畫。

捌、分期分區發展計畫

原計畫已訂定分期分區發展計畫，本次檢討宜依實際發展需要修訂分期分區發展計畫。

玖、都市防災計畫

依據「行政院八十三年八月四日台內消字第三〇二五二號函」及「台灣省政府八十四年度災害防救方案執行計畫」，為健全災害防救法令及體系，強化災害預防及相關措施，有效執行災害搶救及善後處理，並加強災害教育宣導，以提昇全民之災害應變能力，減輕災害損失，保障全民生命財產安全，宜將都市防災計畫於規劃時配合納入考量，故本次檢討予以增訂。

壹拾、土地使用分區管制要點

原計畫未訂定「土地使用分區管制要點」，本次檢討依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定予以增訂之。

拾壹、事業及財務計畫

原計畫未訂定事業及財務計畫，本次檢討宜配合實際發展需要予以增訂之。

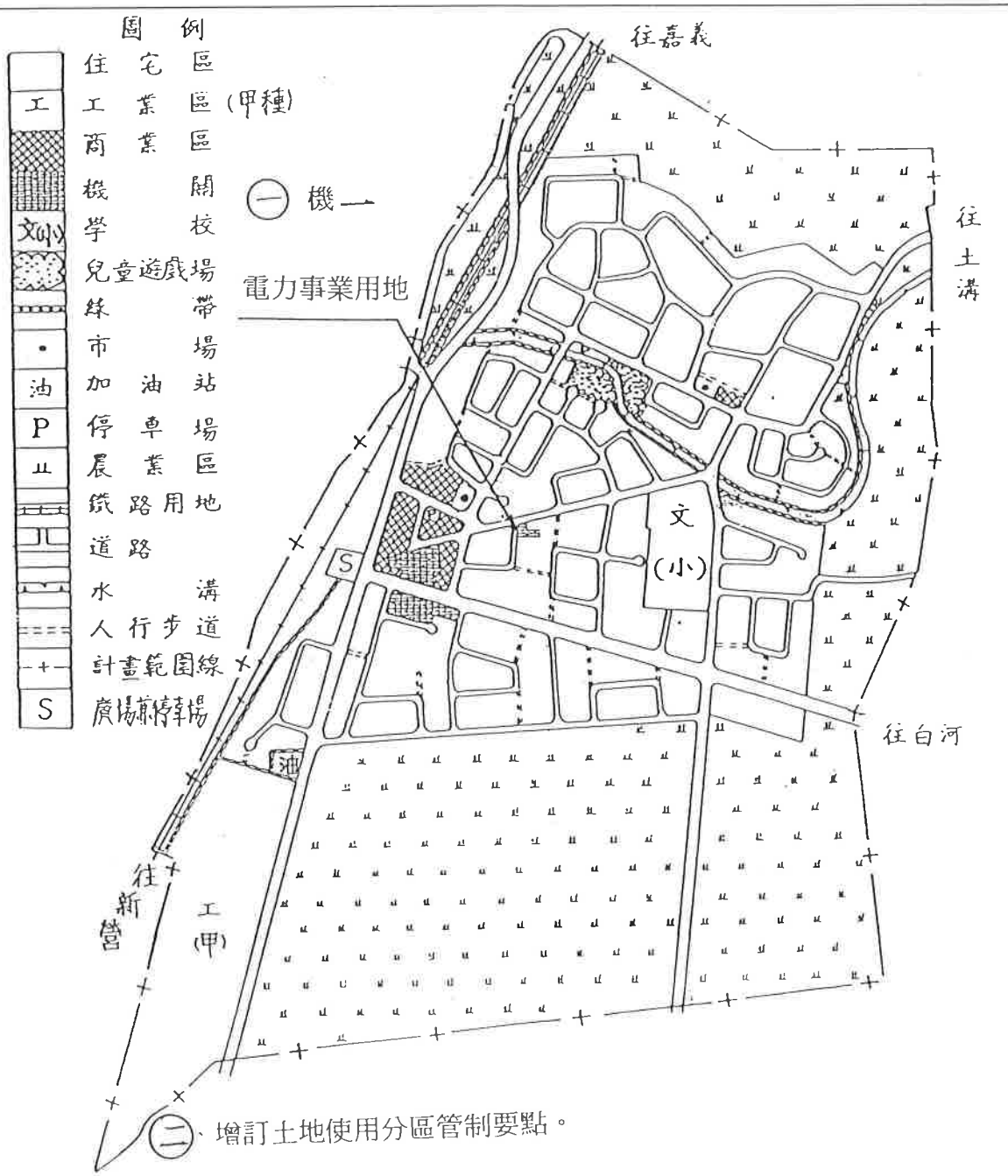
拾貳、原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況、分析，其所需變更之項目、內容與變更之理由，詳見圖四及表五。凡未指明變更部分，均應以原有計畫為

準。

圖四　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)變更部分示意圖
表五　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表
表六　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)變更案面積統計表

圖四　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)變更部分示意圖



(二)、增訂土地使用分區管制要點。

(三)、增訂事業及財務計畫。

(四)、增訂都市防災計畫。

(五)、調整計畫目標年至民國一〇〇年

(六)、修訂分期分區發展計畫

註：「機」 ⟶ 「電力事業用地」係表示變更機關用地為電力事業用地

表五　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(面積)	新計畫(面積)		
一	變三	機三	機關 (0.07)	電力事業用地 (0.07)	現為電力公司服務所，電力公司非行政機關。	
二	變七	土地使用分區管制要點	未訂定	增訂	一、依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定。 二、為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質。	
三	變八	事業及財務計畫	未訂定	增訂	一、依據都市計畫法第十五條、二十二條之規定訂定。 二、為提供地方政府於從事都市計畫建設時之參考依據。	
四	變九	都市防災計畫	未訂定	增訂	依據「行政院八十三年八月四日台八十二內字第三〇二五二號函」暨「台灣省政府八十四年度災害防救方案」執行計畫中之第九項有關都市計畫規劃時需納入防災考量。	
五	變十	計畫年期	民國九十年	民國一〇〇年	配合國土綜合開發計畫之計畫目標年而予以延長。	
六	變十一	分期分區發展計畫	已訂定	修訂	配合計畫年期延長及實際發展需要而予以修訂。	

註：一、本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。
　　二、變更內容欄內之括弧數字係變更面積，單位：公頃。

表六　變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）變更案面積統計表

（單位：公頃）

調整編號	一	二	三	四	五	六	合
編號項目	變三	變七	變八	變九	變十	變十一	計
住宅區		增訂土地使用分區管制要點	增訂事業及財務計畫	增訂都市防災計畫	調整計畫目標年（自民國90年至民國100年）	修訂分期分區發展計畫	0
商業區							0
甲種工業區							0
農業區							0
機關	－0.07						－0.07
學校							0
兒童遊戲場							0
市場							0
加油站							0
綠帶							0
停車場							0
廣場兼停車場							0
水溝							0
道路廣場							0
鐵路用地							0
電力事業用地	＋0.07						＋0.07
合計	0.00						0.00

第三章　檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於後壁鄉公所所在地，其範圍東至計畫社區之外約一百公尺處，南至省立後壁高中北側之大排水溝，西至縱貫鐵路，北至後壁陸橋橋端，包括後壁鄉之後壁、侯伯二村，計畫面積一四九·四五公頃。

貳、計畫年期

計畫目標年為民國一〇〇年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為八、五〇〇人，居住密度每公頃約二〇〇人。

肆、土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積為四二·七七公頃。

二、商業區

共劃設商業區二處，合計面積一·四九公頃。

三、甲種工業區

劃設甲種工業區一處，面積八·一七公頃。

四、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積六五·六二公頃。

伍、公共設施計畫

一、機關

共劃設機關用地二處，其中機一為現有鄉公所、圖書館等，機二為現有分駐所、衛生所、戶政事務所等使用，面積合計〇·八六公頃。

二、學校

劃設國小用地一處，面積二·一四公頃。

三、兒童遊戲場

共劃設兒童遊戲場二處，面積合計〇·六八公頃。

四、市場

劃設零售市場二處，面積〇・一八公頃。

五、加油站

劃設加油站用地一處，面積〇・一六公頃。

六、綠帶

係供鐵路、加油站及水溝兩側之隔離或維護使用，面積一・五七公頃。

七、停車場

共劃設停車場二處，面積合計〇・一四公頃。

八、廣場兼停車場

後壁火車站前劃設廣場兼停車場用地一處，面積〇・二一公頃。

九、水溝

共劃設水溝用地面積一・七九公頃。

十、電力事業用地

劃設電力事業用地一處，為現有之電力公司服務所，面積〇・〇七公頃。

表七　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

陸、交通系統計畫

一、道路

（一）主要及次要聯外道路

1. Ⅰ-1號道路（臺一號省道）為本計畫區之主要聯外道路，南往新營、北通嘉義，計畫寬度三十公尺。
2. Ⅱ-1號道路為本計畫區東西向之幹道，西接Ⅰ-1號道路，向東通往白河之次要聯外道路，計畫寬度二十公尺。
3. Ⅲ-1號道路為本計畫區南北向之幹道，向南通往嘉苳村，向北通往土溝之次要聯外道路，計畫寬度十五公尺。

（二）區內道路

配設區內次要道路及服務道路等，其計畫寬度分別為十二公尺、十公尺及八公尺，另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

二、鐵路用地

本計畫區後壁火車站、調車場用地及縱貫鐵路沿線等劃設為鐵路用地。

表七　變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）公共設施計畫用地面積明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置及說明	備註
機關	機一	0.41	現有鄉公所、圖書館等	
	機二	0.45	現有分駐所、消防隊、衛生所、戶政事務所	
	合計	0.86		
學校	文小	2.14	現有後壁國小	
兒童遊樂場	兒一-一	0.21	大排水溝北側	
	兒一-二	0.47	大排水溝南側	
	小計	0.68		
市場	市一	0.12	停一北側	
	市二	0.06	兒一-一東北側	
	小計	0.18		
加油站	油	0.16	現有加油站	
綠帶	綠	1.57	鐵路、工業區、加油站及水溝之隔離或維護綠帶	
停車場	停一	0.05	機一北側	
	停二	0.09	兒一北側	
	小計	0.14		
廣場兼停車場	廣（停）	0.21	火車站前	
水溝	溝	1.79	以東西向貫穿計畫區北側	
電力事業用地	用	0.07	現有電力公司服務處	
合計	—	31.29		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表八　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表
表九　變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討)土地使用面積分配表
圖五　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

柒、分期分區發展計畫

本計畫屬鄉街計畫，為農村集居型態，且都市規模不大，將都市發展用地之既有聚落及商店劃設為已發展區，其餘均劃設為優先發展區。第一期已發展區自民國五十九年至民國八十年，第二期優先發展區自民國八十一年至民國一〇〇年。

一、實施發展分區之範圍：包括住宅區、商業區、工業區及公共設施用地等都市發展用地。

二、劃分種類與原則：

（一）第一期（已發展區）：就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八十以上之地區。

（二）第二期（優先發展區）：依據人口分布計畫，未來十年之人口成長推計及計畫人口密度推算所需發展面積。

三、管制措施：

（一）第一期（已發展區）：民國八十年以前完成細部計畫規劃。

（二）第二期（優先發展區）：民國九十六年以前完成細部計畫規劃。

圖六　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖

捌、土地使用分區管制要點

依據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之規定訂定土地使用分區管制要點，以促進土地之合理利用及提昇都市生活環境品質（詳附錄）。

附錄　變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點

玖、事業及財務計畫

配合未開闢之市場、兒童遊戲場、綠帶、停車場、廣場兼停車場及道路等公共設施之土地徵收及開闢經費之估算訂定事業及財務計畫，該計畫僅供地方政府參考，實際之開發年期視地方政府財力而定。

表八　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表

道路層級分類	編號	路寬(公尺)	長度(公尺)	起訖點	備註
主要道路	Ⅰ-1	30	1800	自計畫區西南側至計畫區西北側	聯外道路
次要道路	Ⅱ-1	20	510	自Ⅰ-1號道路至計畫區東側	聯外道路
	Ⅲ-1	15	1485	自計畫區南側至計畫區東北側	聯外道路
	Ⅳ-1	12	670	自鐵路西側向北至計畫區西北側	區內道路
	Ⅳ-2	12	570	自Ⅰ-1號道路向東至侯伯橋	區內道路
	Ⅳ-3	12	790	自Ⅱ-1號道路向北至市二南側	區內道路
	Ⅳ-4	12	470	自市二西側向北至Ⅲ-1號道路	區內道路
	Ⅴ-1	10	550	自Ⅳ-3號道路至Ⅳ-4號道路	區內道路
	Ⅴ-2	10	250	自Ⅲ-1號道路向北至Ⅳ-4號道路	區內道路
	Ⅴ-3	10	390	自Ⅲ-1號道路至兒一-二南側	區內道路
	Ⅴ-4	10	365	自文小東側至計畫區東側	區內道路
	Ⅴ-5	10	75	自機一北側向北至Ⅳ-2號道路	區內道路
	Ⅴ-6	10	150	自機一北側向東至Ⅳ-2號道路	區內道路
	Ⅴ-7	10	640	自加油站東北側至Ⅲ-1號道路	區內道路
	Ⅴ-8	10		自Ⅱ-1號道路向南至計畫區南側農地	區內道路
服務道路	未編號	8		——	區內道路
人行步道	未編號	4		——	

註：1. 表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

2. 各計畫道路交叉口之截角長度應以臺灣省建築管理規則之規定為準。

表九　變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用面積分配表

面積單位：公頃

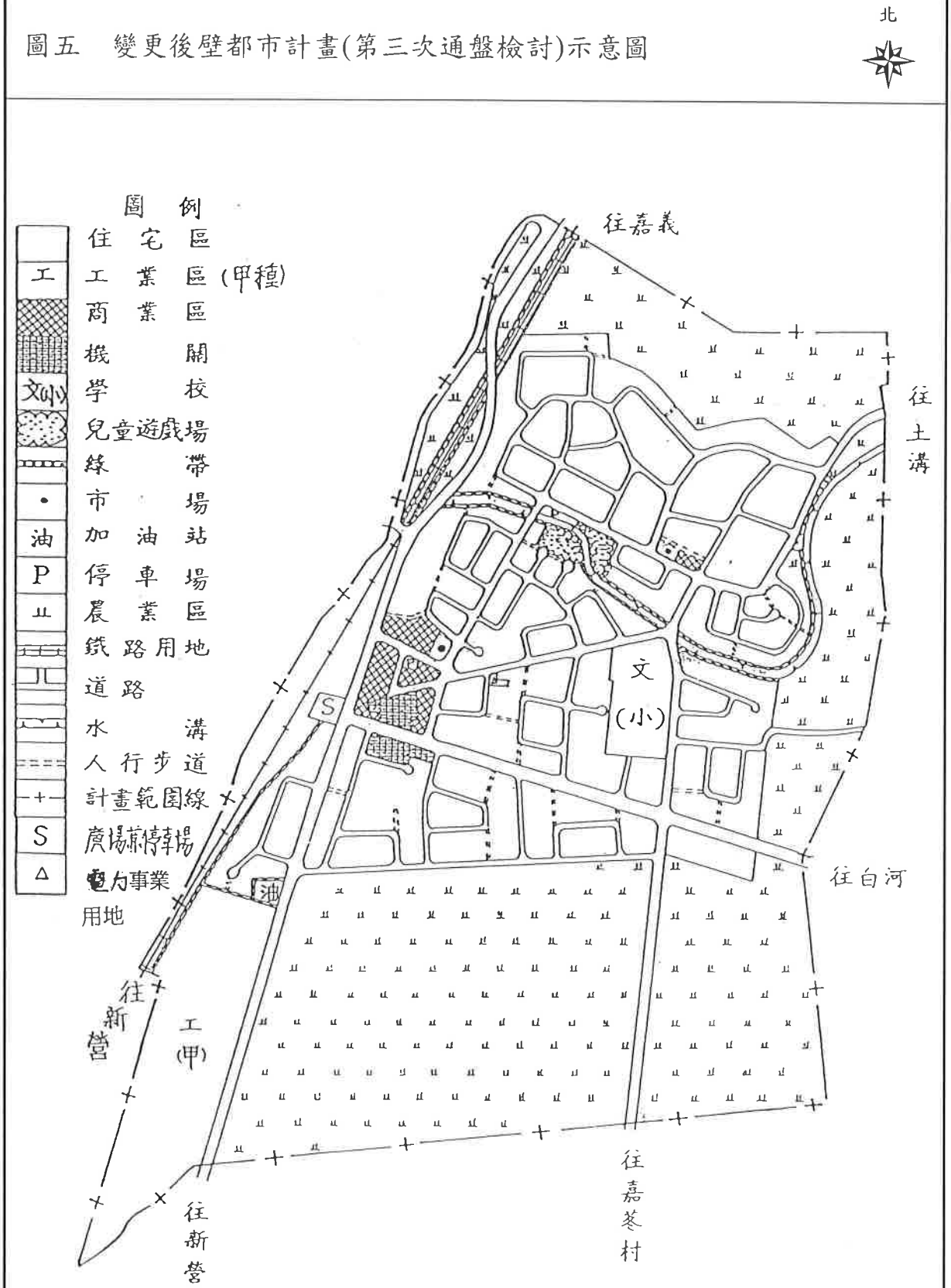
項目	通盤檢討前計畫面積	本次檢討增減面積	通盤檢討後		
			計畫面積	百分比(1)(%)	百分比(2)(%)
住宅區	42.77	0	42.77	28.62	51.02
商業區	1.49	0	1.49	1.00	1.78
甲種工業區	8.17	0	8.17	5.47	9.75
農業區	65.62	0	65.62	43.91	—
機關	0.93	-0.07	0.86	0.57	1.03
學校	2.14	0	2.14	1.43	2.55
兒童遊戲場	0.68	0	0.68	0.45	0.01
市場	0.18	0	0.18	0.12	0.21
加油站	0.16	0	0.16	0.11	0.19
綠帶	1.57	0	1.57	1.05	1.87
停車場	0.14	0	0.14	0.09	0.17
廣場兼停車場	0.21	0	0.21	0.14	0.25
水溝	1.79	0	1.79	1.20	2.14
道路廣場	18.45	0	18.45	12.34	22.01
鐵路用地	5.15	0	5.15	3.45	6.14
電力事業用地	0	+0.07	0.07	0.05	0.08
合計	149.45	0	149.45	100.00	—
都市發展用地	83.83	0	83.83	—	100.00

註：1.都市發展用地係不含農業區。

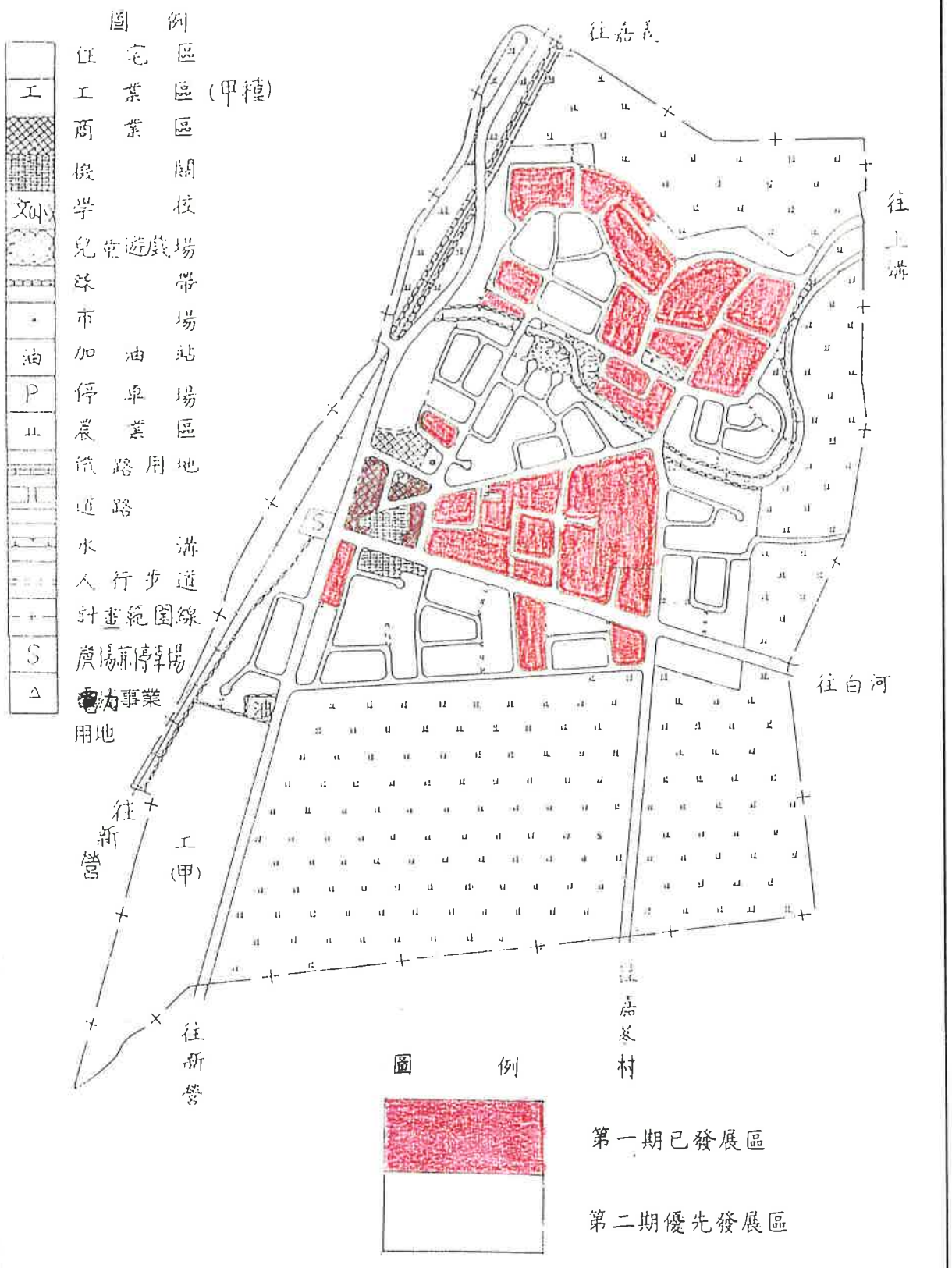
2.百分比(1)係佔計畫總面積百分比；百分比(2)係佔都市發展用地百分比。

3.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖五　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖



圖六　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意



表十　變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

壹拾、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

1. 緊急疏散地區：此一層級主要為收容因空間阻隔或其他因素暫時無法進入較高層級避難空間的人員，其設施及設備較缺乏並無法提供中長期之生活保障，指定對象為本計畫區內之農業區、兒童遊樂場、停車場及學校的外部空間等。
2. 災民安置場所：此層級必須擁有較完善的設施及可供蔽護的場所。以本計畫區而言，學校及停車場用地因位置適中，是較為理想的對象。此外，各政府機關因對外連繫及獲得各種情報資訊較為便利，也可作為一般收容場所，而本計畫區內政府機關中較具特殊機能之救災據點如鄉公所、消防隊、警察分駐所等。

消防資源的運用，主要係以消防隊為指揮所，儲備消防器材、水源，以因應緊急之用途；警察據點的設置主要目的是為進行情報資訊的蒐集及災後秩序之維持，進行情報之蒐集與發布；醫療據點，可提供簡易之救難設備及醫治，因本地區設置有衛生所等之醫療據點，未來應繼續加強軟硬體設備的補充，發揮機動性醫療設施急救的功效。

（一）防(救)災避難設施與場所

種　　類	防災必要設備及設施	作為防災基地使用之場所
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。	農業區、兒童遊樂場、停車場、學校之外部空間等。
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，提供避難者所需之水、糧食及生活必需品。	學校、停車場、鄉公所、消防隊、分駐所等。

二、防(救)災路線

（一）消防救災路線:本計畫區消防救災路線系統之規劃主要依據

表十　變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）事業及財務計畫表

項目	面積（m^2）	土地取得方式				開闢經費（萬元）				主辦單位	預定完成期限（民國）	經費來源
		徵購或價購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地徵購費及地上物補償	整地費	工程費	合計			
廣（停）	1000	✓		✓					200	後壁鄉公所	96	編列預算
兒童遊戲場	6800	✓							1600	後壁鄉公所	97	編列預算
市一	1200	✓		✓					2000	後壁鄉公所	97	編列預算
市二	600	✓		✓					1000	後壁鄉公所	97	編列預算
停車場	800	✓		✓					500	後壁鄉公所	98	編列預算
綠帶	15700	✓							750	後壁鄉公所	98	編列預算
道路	49800	✓							50000	後壁鄉公所	99	編列預算
以下空白												

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。
2. 本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
3. 本表所列為尚未開闢之公共設施，已開發或現況作該項用地使用者，不予列入。

火災及震災來設定，在道路寬度方面，必須考量在進行救災活動時，因建築物倒塌，崩塌物的阻隔與原道路寬度不足等因素，使消防車及救難車不能通行，除此之外，更應視現有道路的地理位置及實質空間條件等，分別賦予其不同之機能，本計畫區內之道路系統將劃分為緊急道路、救援輔助道路等：

1. 緊急道路：指定本計畫區I-1、II-1、III-1 號道路(寬度為三十、二十及十五公尺寬)為緊急道路，此道路為本計畫區內之主要、次要聯外道路。除寬度考量外，因可便捷通達住宅社區及避難場所，故為本計畫區內相當重要的防災道路。
2. 救援輔助道路：以本計畫區次要區內道路十二公尺及十公尺寬道路為對象，提供消防、救災及運送救援物資之輔助機能，同時亦作為居民通往避難場所的路徑之用。

（二）火災防止延燒地帶

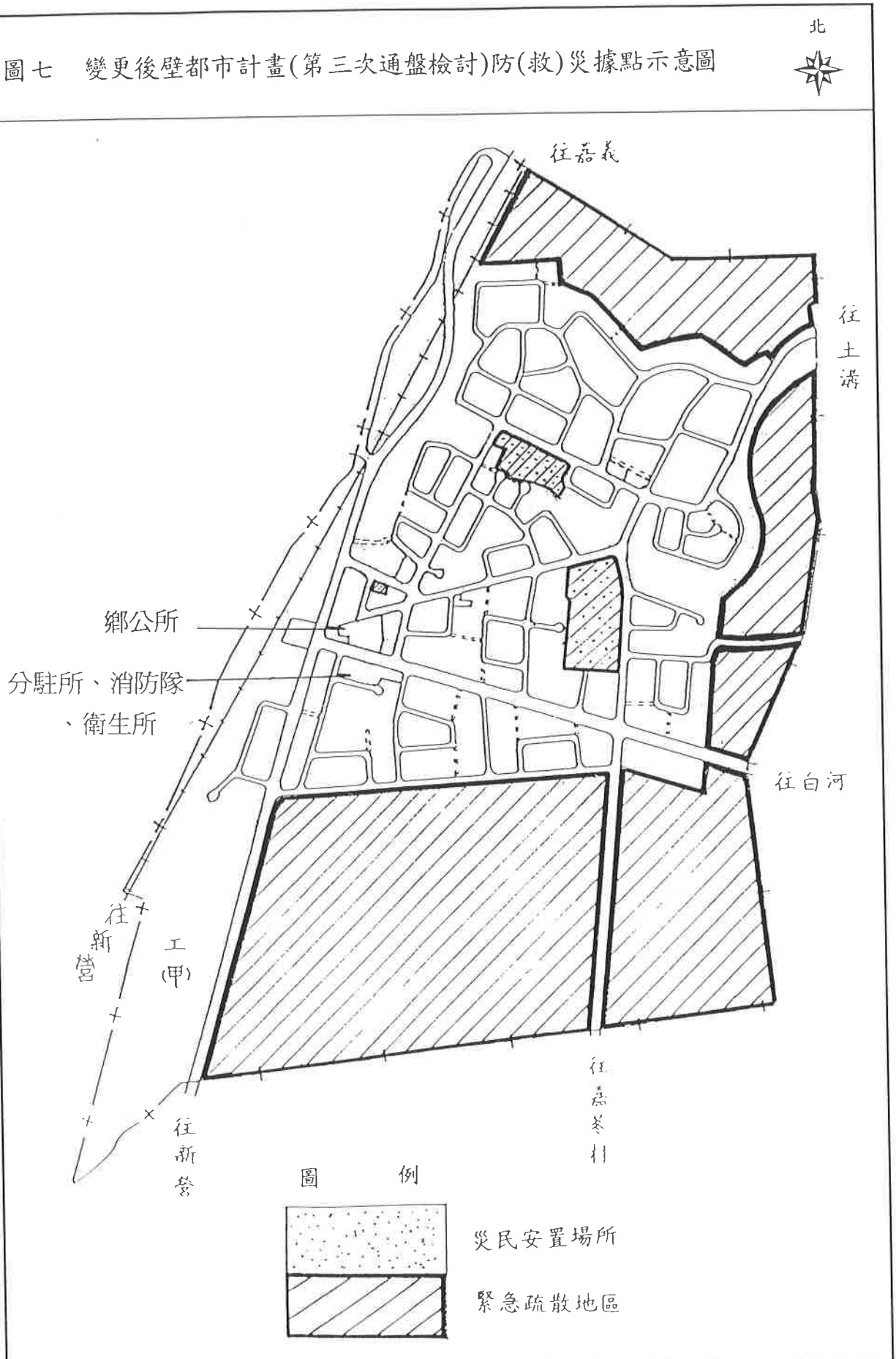
以開放空間及道路系統作為火災延燒防止地帶。

依據「行政院八十三年八月四日台內消字第三〇二五二號函」及「台灣省政府八十四年度災害防救方案執行計畫」，為健全災害防救法令及體系，強化災害預防及相關措施，有效執行災害搶救及善後處理，並加強災害教育宣導，以提昇全民之災害應變能力，減輕災害損失，保障全民生命財產安全。

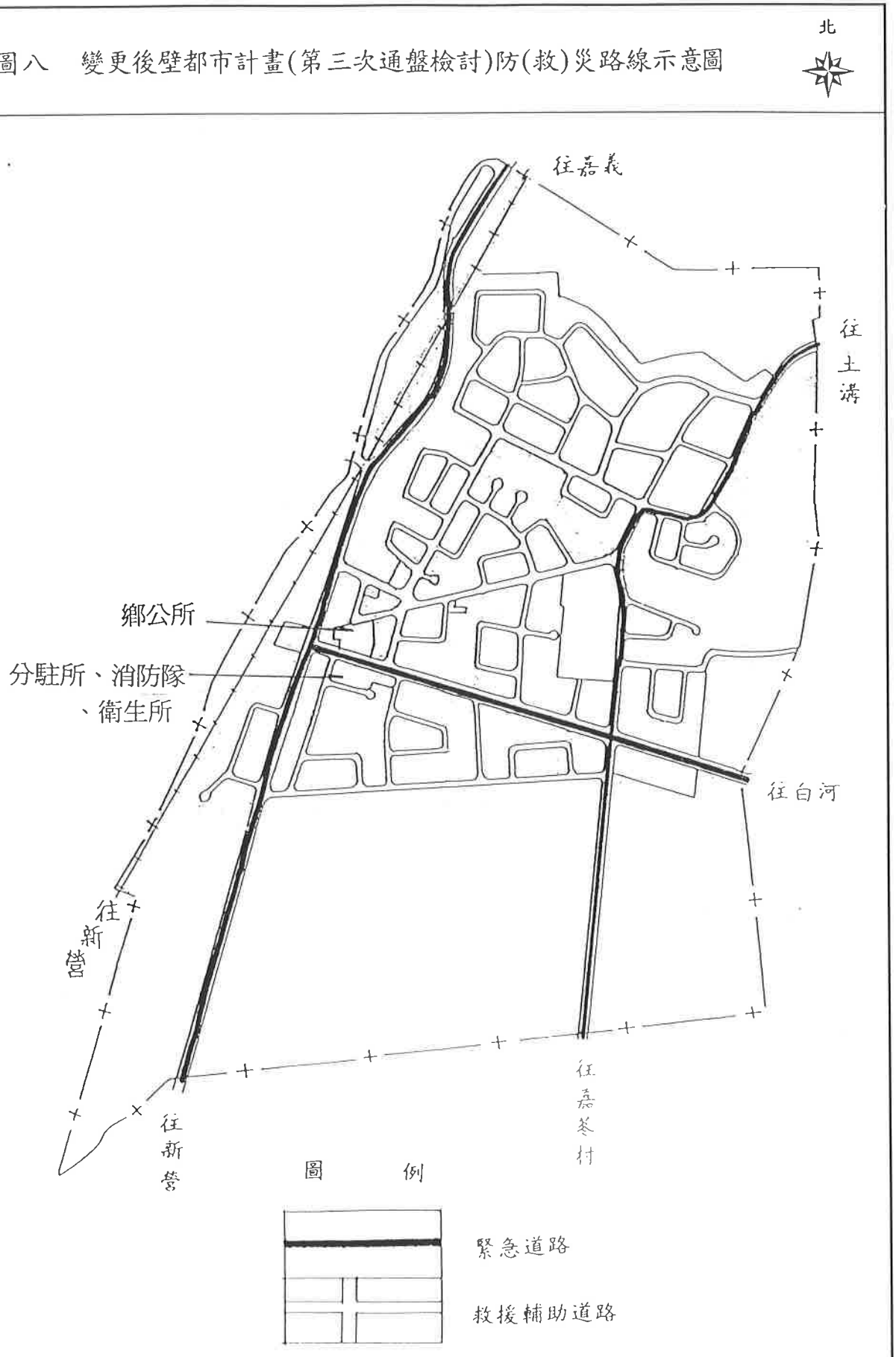
圖七　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)防（救）災據點示意圖

圖八　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)防（救）災路線示意圖

圖七　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災據點示意圖



圖八　變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災路線示意圖



附錄　變更後壁都市計畫(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訂定之。

二、住宅區建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；如建蔽率不大於百分之五〇時，則容積率得予提高至百分之一六五。又建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。

三、商業區建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇。又建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。

四、甲種工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。

五、機關用地建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

六、電力事業用地建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

七、學校用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一五〇。

八、市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。

九、為增加開放空間、綠美化環境及提供停車空間，左列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時，應依左表規定退縮建築。但基地情形特殊經提臺南縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區 商業區	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。）	退縮部分得計入法定空地。
甲種工業區	其前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側均需退縮四	退縮部分得計入法定空地。

分區及用地別	退縮規定	備註
	公尺，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，建築基地內之法定空地至少百分之五十需綠化植栽。	
機關用地 電力事業用地 學校用地	自道路境界線至少退縮四公尺建築，並應妥予綠化植栽，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。	退縮部分得計入法定空地。

十、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。

十一、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。

變更後壁都市計畫
(第三次通盤檢討)書

擬定機關：後壁鄉公所
規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局
編訂時間：中華民國八十五年三月編訂
修正時間：中華民國九十年五月修訂