

變更土庫都市計畫（部分農業區為河川區及河川區兼供道路使用、部分住宅區為河川區及河川區兼供道路使用、道路用地為河川區兼供道路使用、部分溝渠用地為河川區）（配合舊虎尾溪宮北一號橋上游段治理工程（26K+990~29K+250））案

【公告徵求意見書】

辦理機關：雲林縣政府

中華民國 113 年 3 月

【本次公告徵求意見辦理緣起】

雲林北部沿海地區地勢平坦低窪，部份地區地表高程低於大潮平均高潮位，再加上長期超抽地下水造成地盤嚴重下陷，排水極為困難，每逢颱風豪雨即淹水頻傳，有鑑於此，經濟部水利署水利規劃試驗所於民國 97 年辦理「雲林北部沿海地區綜合治水規劃」，其中，舊虎尾溪排水規劃於民國 97 年 12 月 5 日經授水字第 09720209340 號函核定，並於民國 108 年 4 月 17 日經授水字第 10820205720 號函公告「舊虎尾溪排水系統-舊虎尾溪排水用地範圍線」，作為未來治理之依據，以保障民眾生命及財產安全。

本計畫屬「舊虎尾溪排水系統舊虎尾溪排水治理計畫」項下土庫鎮舊虎尾溪宮北一號橋上游段（26K+990~29K+250）治理工程，現況為舊虎尾溪及其棋盤厝支線，主要流經土庫都市計畫北側邊界往西南向至都市計畫西側邊界，涉及部分農業區、住宅區、溝渠用地及道路用地。考量舊虎尾溪排水路通水斷面不足，部分地區仍為土堤，洪氾情形日益嚴重，需視實際情形加以拓寬整治，以維持水流正常機能，保障人民生命財產安全。

爰此，為降低淹水災害風險，並保護地區農業生產環境衛生與相關作業之安全，本計畫將配合經濟部水利署「前瞻基礎建設計畫水環境建設-水與安全」爭取中央補助辦理，並依民國 108 年 4 月 17 日經授水字第 10820205720 號函公告「舊虎尾溪排水系統-舊虎尾溪排水用地範圍線」辦理都市計畫變更作業，故配合中央及地方興建之重大設施，並考量工程需求以及辦理用地取得具時效性，爰依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項之規定辦理迅行變更都市計畫，以符合管用合一目標，並加速治理工程進行。

壹、公告範圍

本次公告屬於「舊虎尾溪排水系統舊虎尾溪排水治理計畫」項下土庫鎮舊虎尾溪宮北一號橋上游段（26K+990~29K+250）治理工程，以舊虎尾溪及棋盤厝支線原水路整治為主，變更範圍自土庫都市計畫北側邊界往西南向止於都市計畫西側邊界，長約 2.2 公里，面積約 3.23 公頃。

貳、土庫都市計畫概述

- 一、發布日期：民國 104 年 1 月 23 日。
- 二、計畫面積：約 380.21 公頃。
- 三、計畫目標年期：民國 110 年。
- 四、計畫人口與密度：計畫人口 18,000 人，居住密度每公頃 210 人。
- 五、通盤檢討歷程與歷次變更情形：辦理過三次通盤檢討、兩次專案通盤檢討，以及六次個案變更。自第三次通盤檢討後，未有新增其他變更案，詳如表 1 所示。
- 六、土地使用計畫

現行計畫之土地使用計畫分區有住宅區、商業區、文教區、乙種工業區、農會專用區、農業區及電信專用區等七種分區，詳細分析內容如下說明。

(一)住宅區

以現有集居地區為基礎，劃設為兩個住宅鄰里單元，住宅區面積為 99.14 公頃，其中有九處住宅區須依附帶條件進行開發。

(二)商業區

共劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區一處，合計面積為 8.59 公頃。

(三)文教區

劃設一處文教區，面積為 2.72 公頃。

(四)乙種工業區

劃設乙種工業區六處，面積為 28.19 公頃。

(五)農會專用區

劃設農會專用區一處，面積為 0.84 公頃。

(六)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積為 171.52 公頃。

(七)加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積為 0.11 公頃。

(八)電信專用區

劃設電信專用區一處，面積為 0.20 公頃。

七、公共設施計畫

公共設施計畫規劃有 17 種，面積共計 34.52 公頃（不含道路用地面積），詳細內容如下分析。

(一)機關用地

共劃設機關用地四處，面積合計為 0.86 公頃。

(二)學校用地

1.國小用地

共劃設國小用地兩處，其中文小一為現有之土庫國小，文小二為現有之土庫國小越港分校，面積合計為 4.30 公頃。

2.國中用地

劃設國中用地一處，係以現有之土庫國中用地調整劃設，4.74 公頃。

3.高中（職）用地

劃設高中（職）用地一處，係現有之省立嘉義商職土庫分部，面積合計為 4.06 公頃。

(三)公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地四處，面積為 1.81 公頃。

(四)公園兼體育場用地

劃設體育場用地一處，面積為 4.35 公頃。

(五)停車場用地

共劃設停車場用地二處，面積為 0.40 公頃。

(六)公園用地

共劃設公園用地二處，面積為 1.41 公頃。

(七)市場用地

共劃設市場用地四處，面積為 0.53 公頃。

(八)墓地用地

共劃設加油站用地一處，面積為 4.23 公頃。

(九)鐵路用地

劃設鐵路用地，面積為 3.00 公頃。

(十)高速鐵路用地

劃設高速鐵路用地，面積為 0.68 公頃。

(十一)高速鐵路兼供道路使用

劃設高速鐵路兼供道路使用，面積為 0.67 公頃。

(十二)綠地用地

劃設綠地用地，面積為 1.02 公頃。

(十三)廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地二處，面積為 0.31 公頃。

(十四)郵政事業用地

劃設郵政事業用地一處，面積為 0.12 公頃。

(十五)自來水事業用地

劃設自來水事業用地一處，面積為 1.33 公頃。

(十六)電力事業用地

劃設電力事業用地一處，面積為 0.32 公頃。

(十七)溝渠用地

劃設溝渠用地一處，面積為 0.49 公頃。

八、交通系統計畫

區內劃設聯外道路 10 條，計畫道路寬度約 12 公尺至 20 公尺，各道路可分別通往北至虎尾、大屯，南往鹿寮、田尾，東往虎尾，向西可通達大荖；配設 8、10、12、15、20 及 30 公尺寬的區內道路，總計道路用地計畫面積為 34.38 公頃。

表 1 都市計畫辦理歷程表

計畫名稱	公告字號	實施日期	計畫性質
擬定土庫都市計畫	61 府建四字第 116708 號	61.02.01	新訂
變更土庫都市計畫（第一次通盤檢討）	75 府建都字第 102563 號	75.10.08	通盤檢討
變更土庫都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	80 府建都字第 3418 號	80.01.12	專案通檢
變更土庫都市計畫（部分住宅區、農業區、道路用地人行步道為鐵路用地）（供高速鐵路使用）案	83 府建都字第 143710 號	83.12.02	個案變更
變更土庫都市計畫（第二次通盤檢討）案	87 府建都字第 8700060142 號	87.07.07	通盤檢討
變更土庫都市計畫（第二次通盤檢討）（變十一、變十四、逾 1 案）再提會案	88 府建都字第 8800050460 號	88.06.07	個案變更
變更土庫都市計畫（部分農業區為道路用地及部分鐵路用地為高速鐵路用地兼作道路用地）案	府城都字第 09527024001 號	95.12.27	個案變更
訂正及變更土庫都市計畫（配合高速鐵路雲林車站聯外道路土庫交流道聯絡道改善計畫）案	府城都字第 09627014522 號	96.10.19	個案變更
變更土庫都市計畫（第三次通盤檢討）（人民及團體陳情意見綜理表逾 1 案變更部分農業區為機關用地（供消防分隊使用）先行提會討論案	府城都字第 09927003052 號	99.03.26	個案變更
變更土庫都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討	府城都字第 09927006692 號	99.06.08	專案通檢
變更土庫都市計畫（配合擬	府城都字第 1027700341B 號	102.01.30	個案變更

計畫名稱	公告字號	實施日期	計畫性質
訂土庫都市計畫（原兒童遊樂場用地（遊二）及附近地區細部計畫）案			
變更土庫都市計畫（第三次通盤檢討）案	府城都字第 1047700061B 號	104.01.23	通盤檢討

註：上述表格不含細部計畫辦理歷程

表 2 現行都市計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占都市計畫總面積百分 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	99.14	26.07	
	商業區	8.59	2.26	
	文教區	2.72	0.72	
	乙種 工業 區	乙工一	6.73	1.77
		乙工二	5.21	1.37
		乙工三	2.82	0.74
		乙工四	2.55	0.67
		乙工五	4.22	1.11
		乙工六	6.66	1.75
		小計	28.19	7.41
	農會專用區	0.84	0.22	
	農業區	171.52	45.10	
	加油站專用區	0.11	0.03	
	電信專用區	0.20	0.05	
	小計	311.31	81.85	
公共 設施 用地	機關用地	0.86	0.23	
	學校 用地	國小用地	4.30	1.13
		國中用地	4.74	1.25
		高中職用地	4.06	1.07
		小計	13.10	3.44
	公園兼兒童遊樂場用地	1.81	0.48	
	公園兼體育場用地	4.35	1.14	
	停車場用地	0.40	0.11	
	公園用地	1.41	0.37	
	市場用地	0.53	0.14	
	墓地用地	4.23	1.11	
	鐵路用地	3.00	0.79	
	高速鐵路用地	0.68	0.18	
	高速鐵路兼供道路使用	0.67	0.18	
	綠地	1.02	0.27	
	廣場兼停車場用地	0.31	0.08	
	郵政事業用地	0.12	0.03	
	自來水事業用地	1.33	0.35	
	電力事業用地	0.32	0.08	
	溝渠用地	0.49	0.13	
道路用地	34.38	9.04		
小計	69.01	18.15		
計畫總面積		380.32	100.00	

註：1.參考自「民 104.1.23 變更土庫都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

2.都市發展用地面積不含農業區及溝渠用地面積。

參、公告範圍現行計畫概述

本計畫屬「舊虎尾溪排水系統舊虎尾溪排水治理計畫」項下土庫鎮舊虎尾溪宮北一號橋上游段(26K+990~29K+250)治理工程，以舊虎尾溪及棋盤厝支線原水路整治為主，變更範圍自土庫都市計畫北側整體開發區往西南向止於都市計畫西側邊界，長約 2.2 公里，面積約 3.23 公頃。

一、土地使用現況

變更範圍土地使用主要為舊虎尾溪與棋盤厝支線排水及其兩側未整治邊坡、既有通路為主，現況多雜草叢生，周邊環境多以農業使用為主，變更範圍所影響農業使用土地之於周邊整體環境屬於相對較小部分。整體而言，現況環境及土地使用尚屬單純。

二、都市計畫現況

變更範圍涉及現行土庫都市計畫之住宅區、住宅區(附)「原文小三變更為住宅區細部計畫之部分 6m 計畫道路用地、住宅區(附)「原於民國 88 年 1 月發布變更土庫都市計畫(第二次通盤檢討)(變十一、變十四、逾一案再提會案)劃設之整體開發區」、溝渠用地及住宅區」、農業區、溝渠用地(附)以及道路用地等，變更範圍面積合計約 3.23 公頃。(表 3)

表 3 本次公告範圍現行計畫面積綜整表

涵蓋土庫現行都市計畫部分		
現行計畫分區	面積(公頃)	占本計畫面積比例(%)
道路用地	0.06	1.86
住宅區	0.07	2.17
住宅區(附) 原文小三變更為住宅區細部計畫之部分 6m 計畫道路用地、排水道用地及住宅區。	0.11	3.41
住宅區(附) 原於民國 88 年 1 月發布變更土庫都市計畫 (第二次通盤檢討)(變十一、變十四、逾一 案再提會案)劃設之整體開發區，尚未擬定 細部計畫。	0.73	22.60
農業區	2.25	69.65
溝渠用地(附)	0.01	0.31
公告範圍面積合計	3.23	100.00

資料來源：本計畫彙整