

擬定斗六（含大潭地區）都市計畫
（原市場用地（市三）變更為商業區）
細部計畫書

公開展覽草案僅供參考

雲 林 縣 政 府
中 華 民 國 一 一 三 年 七 月

雲林縣擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	擬定斗六(含大潭地區)都市計畫(原市場用地(市三)變更為商業區)細部計畫案
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第17條及第22條
擬定都市計畫機關	雲林縣政府
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	
本案公開展覽起迄日期	公 開 展 覽
	公 開 說 明 會
人民團體對本案之反映意見	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級

目錄

壹、計畫緣起與法令依據.....	1
貳、計畫範圍與發展現況.....	2
參、主要都市計畫與本細部計畫之關係.....	9
肆、實質發展計畫.....	11
伍、土地使用分區及都市設計管制要點.....	16
陸、事業及財務計畫.....	19

公開展覽草案僅供參考

圖目錄

圖 1	計畫位置示意圖.....	2
圖 2	計畫範圍示意圖.....	3
圖 3	計畫範圍內土地使用示意圖.....	4
圖 4	周邊土地使用示意圖.....	5
圖 5	計畫範圍土地權屬及地籍示意圖.....	7
圖 6	計畫區周邊道路系統示意圖.....	8
圖 7	計畫範圍地籍套繪示意圖.....	11
圖 8	土地使用計畫示意圖.....	13
圖 9	交通系統計畫示意圖.....	14
圖 10	都市防災計畫示意圖.....	15
圖 11	停車場用地退縮建築及植栽綠化規定內容示意圖.....	18
圖 12	本計畫市地重劃範圍示意圖.....	19

表目錄

表 1	土地使用現況面積統計表.....	4
表 3	計畫範圍周邊道路系統表.....	8
表 4	變更斗六都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案變更內容明細表.....	9
表 5	變更斗六都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案市場用地檢討表.....	9
表 6	變更斗六（含大潭地區）都市計畫歷次通盤檢討附帶條件整體開發地區說明表.....	10
表 7	土地使用計畫面積表.....	13
表 8	公共設施用地檢討標準表.....	14
表 9	土地使用計畫面積表.....	20
表 10	事業及財務計畫表.....	21

壹、計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

本細部計畫範圍（市三）原為市場用地，經民國 80 年 9 月 19 日公告實施「變更斗六都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」變更綜理表（詳表 4）編號第 8 案同意變更為商業區，並附帶條件變更商業區應以整體開發方式辦理，並至少提供 30% 土地作為停車場使用。

雲林縣斗六市第一公有零售市場-斗六東市場（市三），啟用至今已超過鋼筋混凝土建物五十年年限，又民國 88 年 921 地震造成建物結構嚴重受損。民國 108 年 5 月斗六市公所依文化資產保存法第 15 條規定，函報雲林縣辦理「雲林縣斗六市第一公有零售（東）市場」文化資產價值評估作業，歷經 1 年多時間，文資委員共 4 次至東市場現勘，於民國 109 年 10 月召開文化資產審議會議，會議決議：不指定為古蹟、不登錄為歷史建築及紀念建築。

本計畫區自發佈實施迄今尚未完成整體開發作業，為解決東市場建築物危險問題，並避免閒置空間造成治安死角，配合雲林縣政府斗六市街中心地區整體發展，期盼串連斗六鄰近景點（如：太平老街、雲林溪水岸等），建構散步斗六概念，使商業經營更具活力，展現傳統與現代商業兼容並蓄之新風貌。爰依據《都市計畫法》第 17 條及第 22 條規定，辦理本計畫區擬定細部計畫法定程序作業，期能落實土地使用分區管制、保障民眾權益以及引導本計畫區健全發展。

二、法令依據

依據《都市計畫法》第 17 條及第 22 條規定辦理。

貳、計畫範圍與發展現況

一、計畫範圍

本案計畫位置位於斗六（含大潭地區）都市計畫區中心，位處斗六火車站東南側約 450 公尺位置，基地形狀方整（詳圖 1）。計畫範圍三面鄰接計畫道路，東側為三民路（9.09M）、西側為中正路（12M）、南側為中華路（14M）、北側緊鄰商業區所圍成之街廓，聯外交通便利，其周圍緊鄰商業區及住宅區，計畫範圍面積為 0.3671 公頃（詳圖 2）。



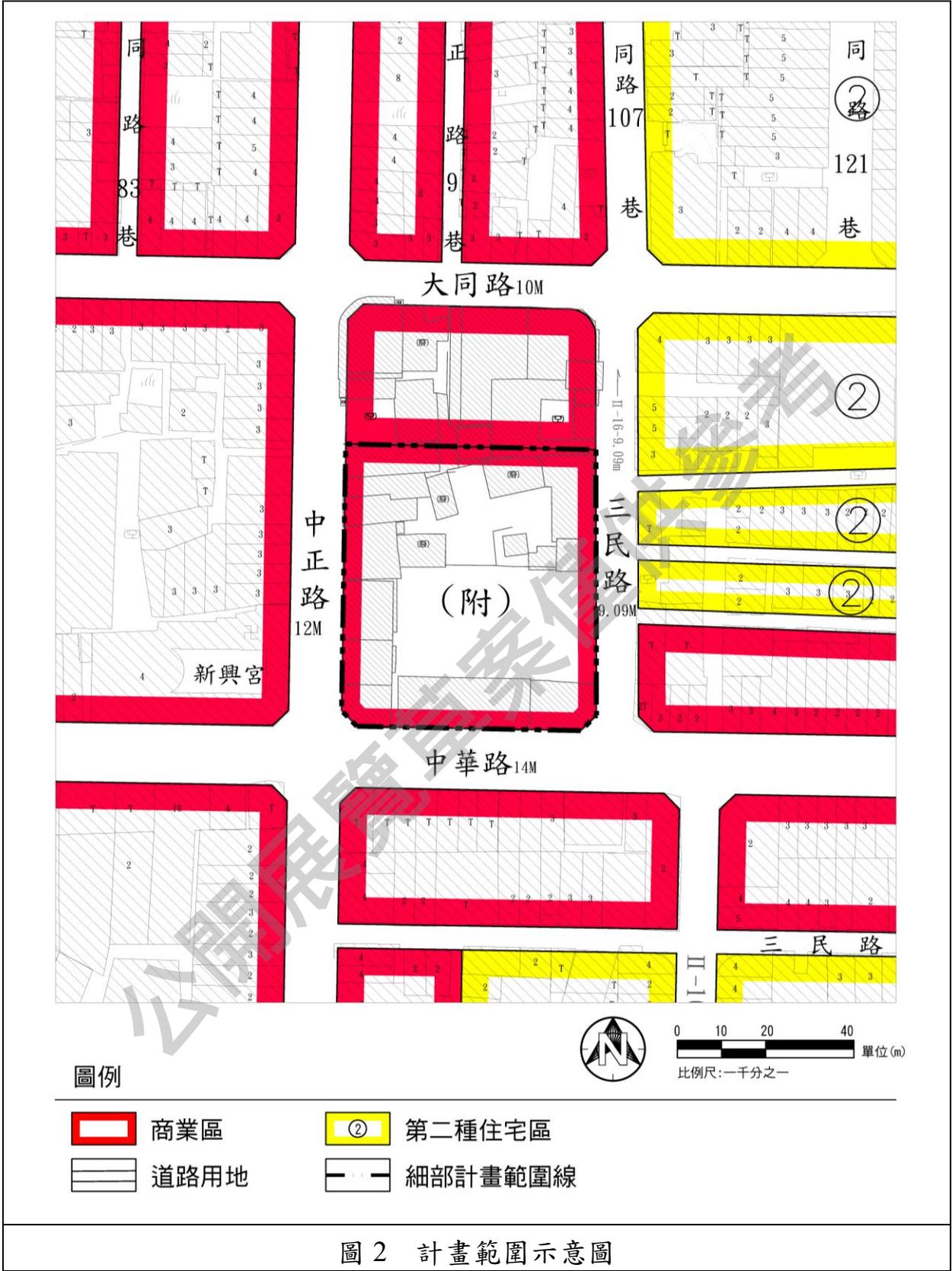


圖 2 計畫範圍示意圖

二、基地現況分析

(一) 計畫範圍內土地使用及建築物發展現況

本計畫區內現有土地使用屬「東市場」範圍，除公有土地作為市場店鋪、攤位出租供承租戶營業，部分空地作為停車場使用；其餘私有土地臨路之房舍多作商業使用。本區內房舍現況多為陳舊之加強磚造及鋼鐵造建築。

表 1 土地使用現況面積統計表

使用項目	使用面積(平方公尺)	百分比(%)
混合使用住宅	1,170.37	31.88
商業使用	593.92	16.18
空地及停車場	1,266.35	34.50
住宅	387.21	10.55
倉儲	253.04	6.89
合計	3,670.89	100.00

資料來源：國土利用現況調查成果、本計畫彙整。

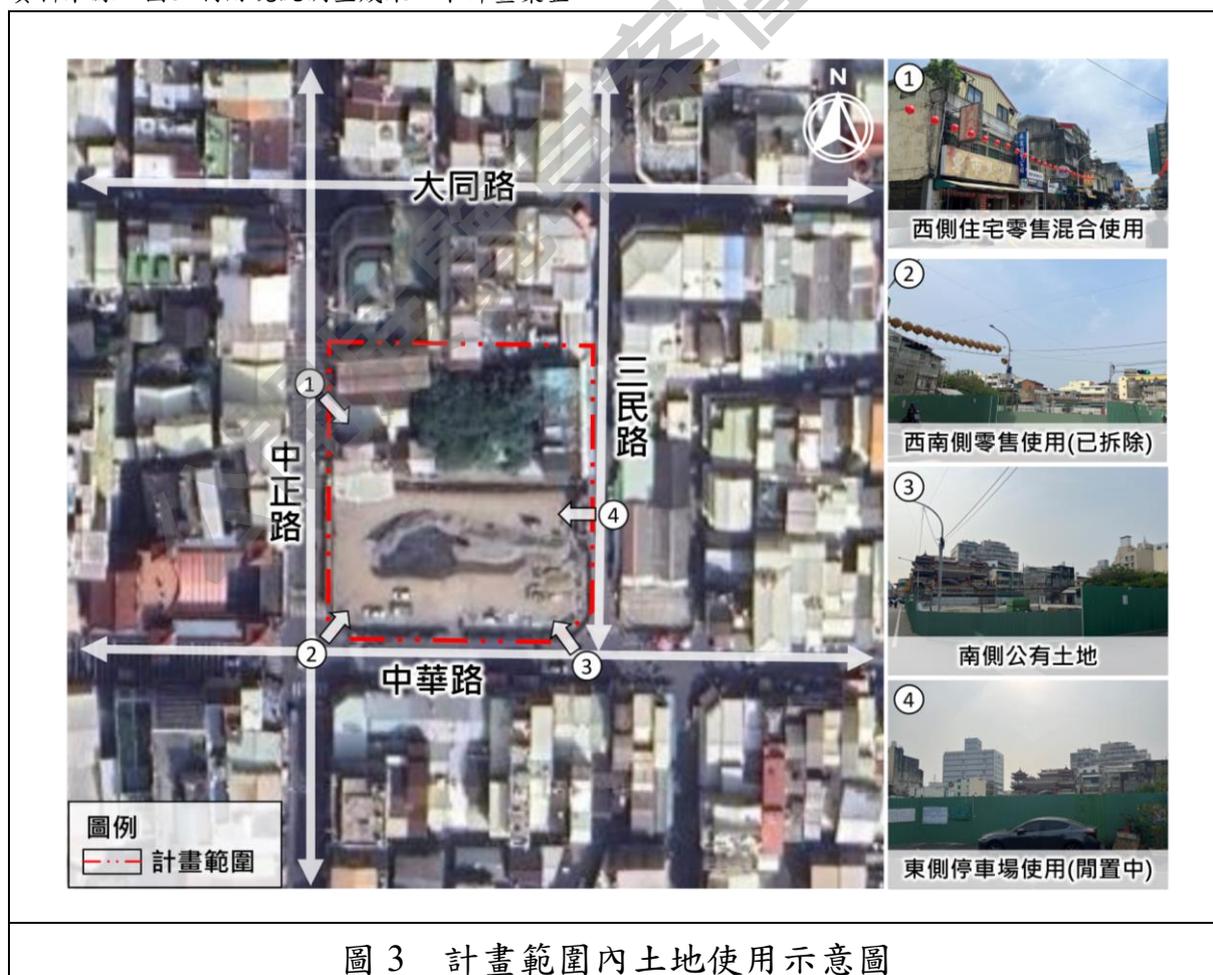
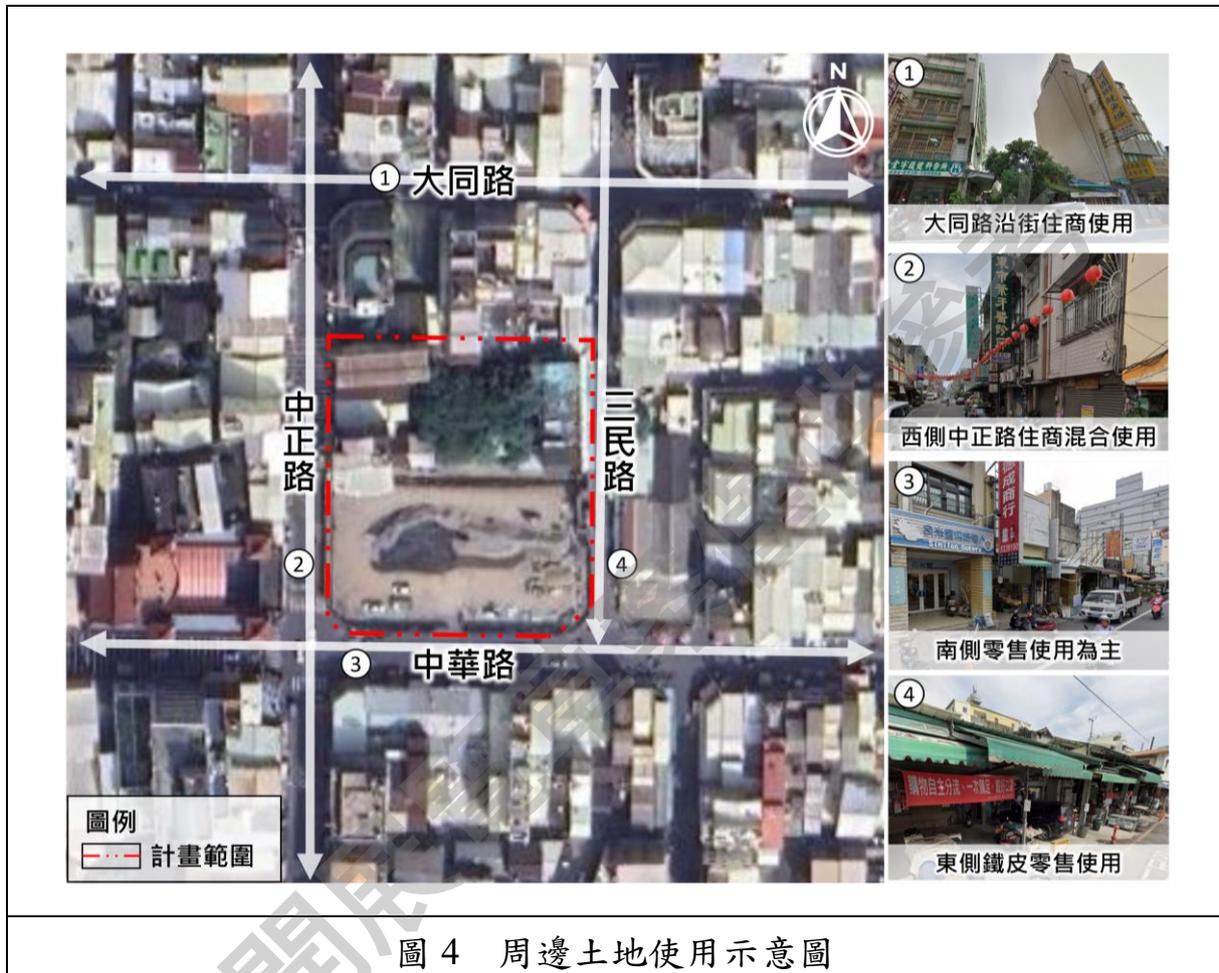


圖 3 計畫範圍內土地使用示意圖

資料來源：現況照片拍攝於民國 113 年 3 月，本計畫繪製。

(二) 周邊土地使用及建築物發展現況

本計畫區北側鄰商業區，因此周遭臨路土地一樓皆作為市場店鋪、攤位營業使用為主，二樓以上則作為住宅使用；計畫區周邊建築物現況多為陳舊之加強磚造、鋼鐵造及鐵皮建築。



資料來源：現況照片拍攝於民國 113 年 3 月，本計畫繪製。

三、土地權屬分析

本計畫範圍土地包含斗六市中正一段 26 筆地號土地，謄本面積為 3,670.89 平方公尺。斗六市中正一段 880 等 8 筆地號為斗六市公所所有，面積占 61.67%，斗六市中正一段 878 等 18 筆地號土地權屬為私有，面積占 38.33%。

表 2 計畫範圍土地資料統計表

鄉鎮/地段	地號	面積(平方公尺)	權屬
斗六市/中正一段	880	138.00	斗六市
	888	24.00	
	889	2,011.00	
	892	24.00	
	914	13.00	
	915	16.00	
	916	37.00	
	919	1.00	
	小計	2,264.00	
	878	1.00	
	881	93.00	
	882	148.00	
	883	33.00	
	884	8.00	
	885	39.00	
	886	73.00	
	887	69.00	
	897	30.00	
	907	44.89	
	908	65.00	
	909	123.00	
	910	223.00	
	911	105.00	
	912	222.00	
	913	112.00	
	920	5.00	
921	13.00		
小計	1,406.89		
合計	3,670.89	-	

註：表內面積依土地登記謄本面積計算，惟部分未分割土地面積採圖面量測，實際面積應以地籍分割成果為準。

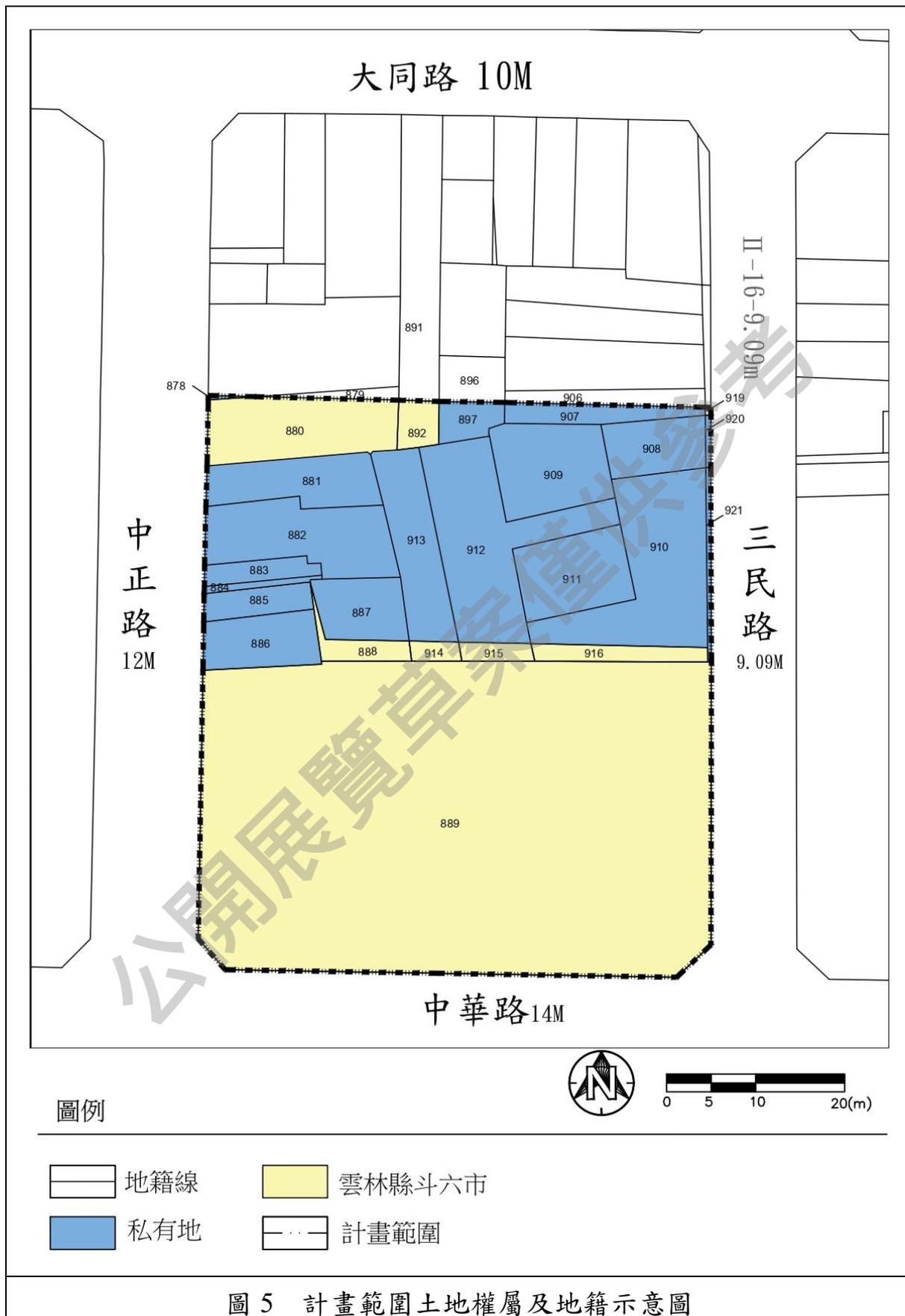


圖 5 計畫範圍土地權屬及地籍示意圖

註：本圖之地籍套繪成果僅供參考，正確成果應以地政機關鑑界為準。

四、道路系統

計畫區三面臨接計畫道路，且皆已開闢完成，東側為計畫路寬（9.09M）三民路、南側為計畫路寬（14M）中華路、西側為計畫路寬（12M）中正路，及位於計畫區北側寬（10M）之大同路。

表 3 計畫範圍周邊道路系統表

路名	路寬(公尺)	車道配置	路型
中正路	12	雙向 2 車道	中央標線
中華路	14	雙向 2 車道	中央標線
三民路	9.09	雙向 2 車道	中央標線
大同路	10	雙向 2 車道	中央標線

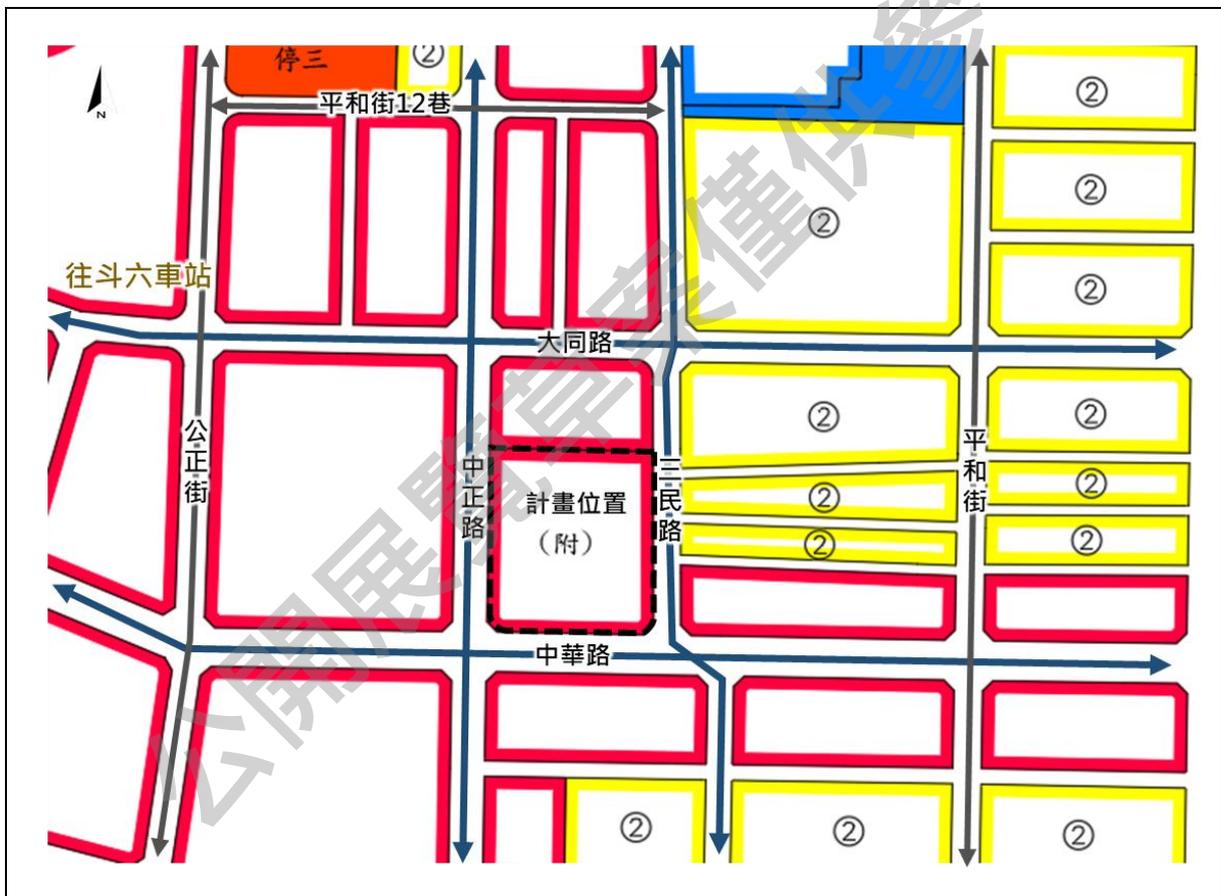


圖 6 計畫區周邊道路系統示意圖

參、主要都市計畫與本細部計畫之關係

一、主要計畫及附帶條件

本計畫依據雲林縣政府民國 80 年 9 月 19 日 80 府建都字第 98603 號函公告「變更斗六都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」變更內容綜理表編號第 8 案（詳表 4、表 5）。變更市場用地為商業區，附帶條件變更商業區部分應以整體開發方式辦理，並至少提供百分之三十土地作為停車場使用；土地將來作為商業區應設置具有市場功能之商業活動。

表 4 變更斗六都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
8	21、 22、 23、 14 人、	「市一」 「市三」 及「市七」 「市八」全部	市場 用地 (2.91)	商業區 (1.84)	因本計畫之零售市場用地超過「台灣省第一期都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討作業原則」規定標準，為求公平合理故將未開闢之零售市場用地附帶條件併鄰近土地使用分區變更商業區及住宅區。	變更商業區部分應以整體開發方式辦理，並至少提供百分之三十土地作為停車場使用。 上列土地將來作為商業區或住宅區應設置具有市場功能之商業活動。
	15 人、 16 人	「市四」 及「市九」全部		住宅區 (1.07)		

資料來源：變更斗六都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案。

表 5 變更斗六都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案市場用地檢討表

名稱	第一次通盤檢討後面積(公頃)	第一次公共設施通盤檢討後檢討面積(公頃)	備註
市三	0.36	0	附帶條件變更為商業區

資料來源：變更斗六都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案。

二、與變更斗六（大潭地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案關係

本案通盤檢討整體開發地區狀況說明（略以）：「...對於尚未辦理整體開發地區，應確實依內政部於民國 91 年 7 月 16 日以台內營字第 0910085117 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容妥為處理。」。

表 6 變更斗六（含大潭地區）都市計畫歷次通盤檢討附帶條件整體開發地區說明表

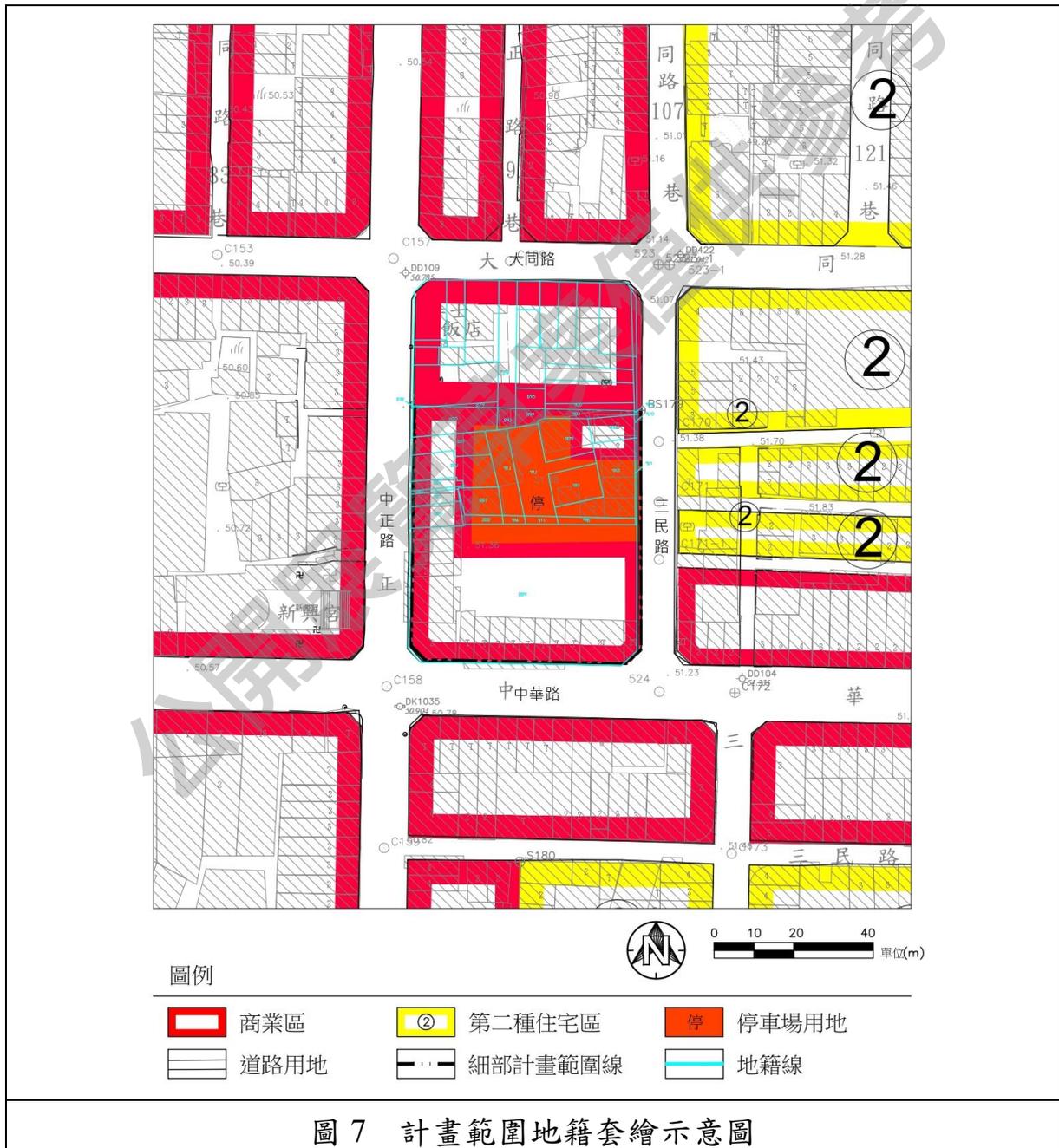
原計畫案名	原編號	原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)	位置	附帶條件內容	備註	對策建議
斗六都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	8	市三(0.36)	商業區(0.36)	計畫區中央,機五(派出所)之南側。	變更為商業區部分應以整體開發方式辦理,並至少提供30%土地作為停車場使用。 上列土地將來做為商業區,應設置具有市場功能之商業活動。	1. 未擬定開發計畫。 2. 開闢狀況:未開闢。	(東市場)已納入第三次通檢逕13案討論。請斗六市公所協調攤商、地主擬妥整體開發計畫續辦。

資料來源：變更斗六(大潭地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案。

肆、實質發展計畫

一、計畫範圍與面積

本案計畫位置位於斗六（含大潭地區）都市計畫中心，北側毗鄰已開發建築之商業區，計畫範圍三面皆鄰計畫道路，東側為三民路(9.09M)、西側為中正路(12M)、南側為中華路(14M)所構成之街廓，基地形狀方整(詳圖7)。聯外交通便利，其周圍緊鄰商業區及住宅區，計畫面積約0.3671公頃。



註：本圖之地籍套繪成果僅供參考，正確成果應以地政機關鑑界為準。

二、計畫目標年

配合斗六（含大潭地區）都市計畫之計畫目標年民國 110 年，考量年期已過，將依循上位計畫民國 107 年 4 月公告實施全國國土計畫，爰以民國 125 年為本計畫目標年。

三、計畫人口及居住密度

本細部計畫區依現行主要計畫之居住密度為 410 人/公頃，將可容納居住人口為 150 人，本細部計畫擬定後商業區面積為 0.2570 公頃，依主要計畫容積率不得超過 350%之管制規定，並以每人平均樓地板面積 50m² 及整體空間之 75% 作為實際居住使用空間核算，核算本細部計畫區應分配計畫人口為 135 人，居住密度為 525 人/公頃。

四、土地使用計畫

依據本計畫整體開發構想劃設商業區、停車場，茲說明如下：

（一）土地使用分區

考量合法建物原位次保留及避免區內私有地因分配後土地深度過深，造成臨路面寬窄小暨計畫區與土地整體開發之完整性，商業區主要劃設於計畫區西側及南側，鄰計畫道路中正路（寬 12 公尺）及中華路（寬 14 公尺），部分土地鄰東北側三民路（寬 9.09 公尺），以提升土地使用效益。商業區面積 0.2569 公頃，占計畫範圍面積 70%（土地使用計畫內容詳見表 7 及圖 8）。

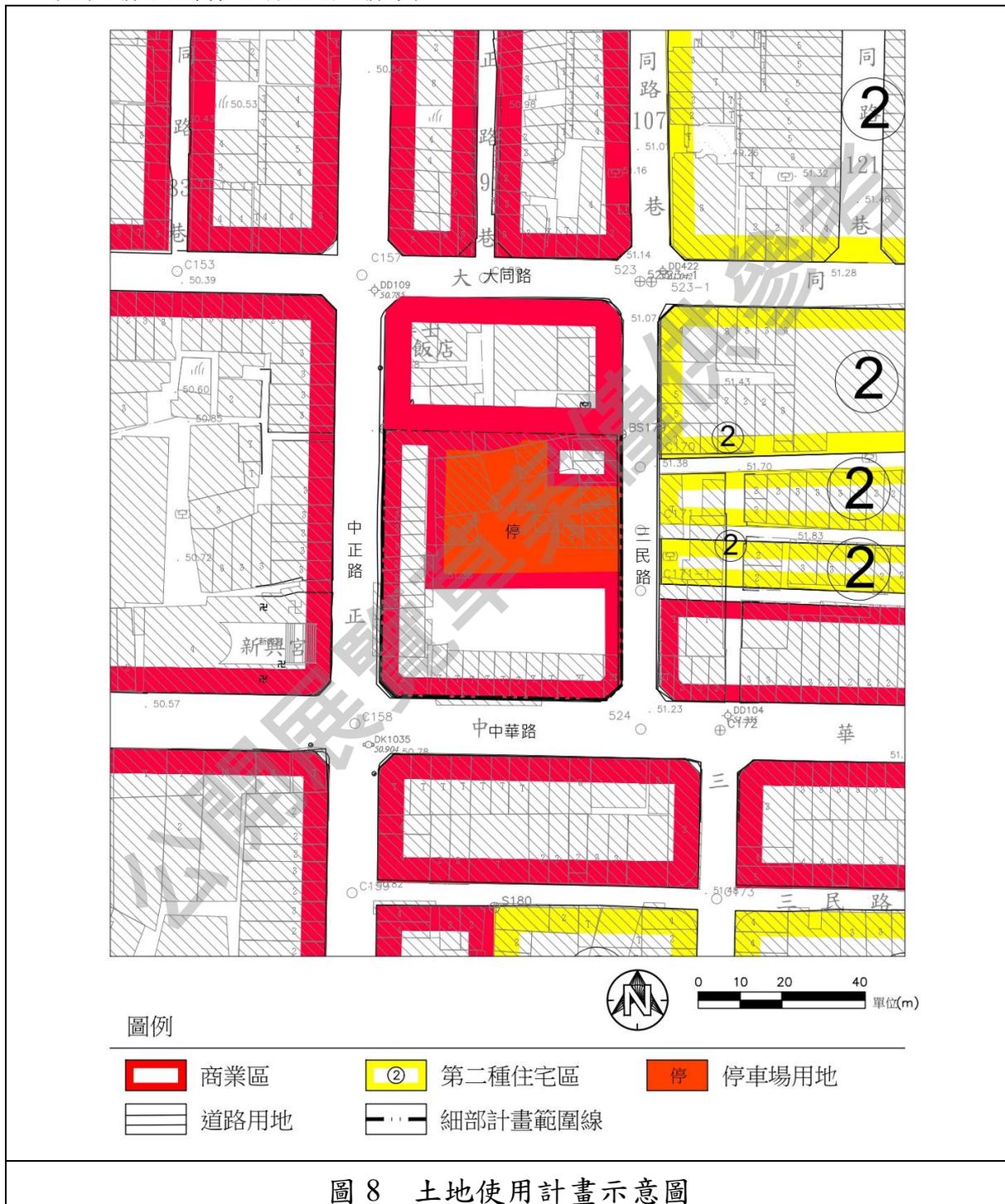
（二）公共設施用地

為符合本計畫區附帶條件訂定應至少提供 30% 土地做為停車場用地，考量道路寬度、實際使用情況及其交通流量，將劃設停車場用地於基地東北側，以三民路（寬 9.09 公尺）為停車場出入口，面積為 0.1101 公頃，占計畫範圍面積 30%（土地使用計畫內容詳見表 7 及圖 8）。

表 7 土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	商業區	0.2570	70.00
公共設施用地	停車場用地	0.1101	30.00
總計		0.3671	100.00

註：表列面積應依據實地測量分割面積為準。



(三) 公共設施需求檢討

本計畫區公共設施用地依《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》規定及計畫人口 135 人檢討需求面積，檢討結果如下（詳表 8）。

表 8 公共設施用地檢討標準表

項目	劃設面積(公頃)	檢討標準	需要面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)		備註
				不足面積	超過面積	
停車場用地	0.1101	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求: (1) 雲林縣 110 年底汽車持有率 288.2 輛/千人。 (2) 每輛汽車停車空間以 30 平方公尺計。	0.1101	-	-	1.依計畫人口 135 人汽車需 28.62 平方公尺 2.機車需 6.75 平方公尺

五、交通系統計畫

本計畫周邊臨接計畫道路皆已開闢完成，未來可藉東側（9.09M）三民路、西側（12M）中正路及南側（14M）中華路作為主要聯外及出入交通動線。

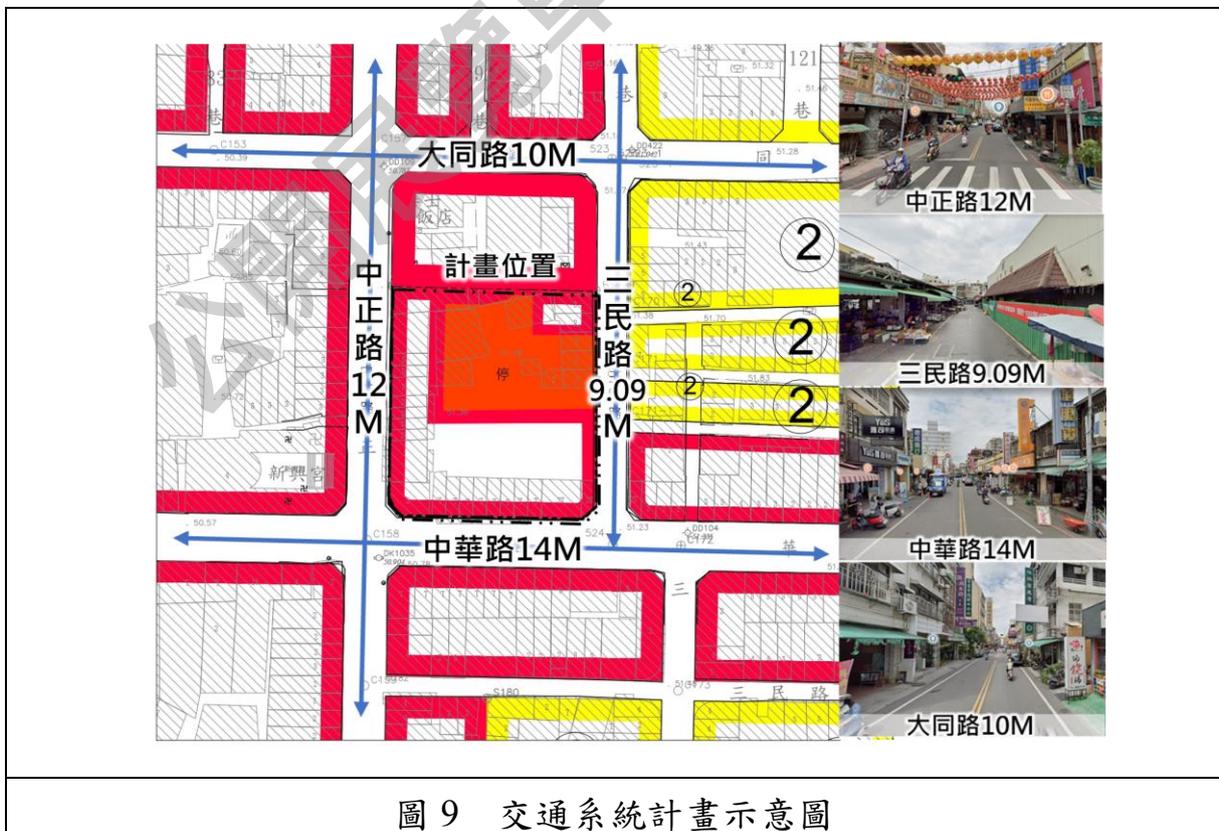


圖 9 交通系統計畫示意圖

六、都市防災計畫

依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議內涵暨內政部頒定《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第 6 條規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。因此，本計畫區之防災計畫重點，著重於防（救）災據點、緊急避難與收容場所及防救災路線等三方面，茲分別說明如下：

（一）防（救）災據點

本計畫區鄰近雲林縣警察局斗六分局斗六派出所，統籌指揮計畫區防災救災事宜，發揮機動支援物資運送接收據點，建立計畫區之救災系統。

（二）緊急避難與收容場所

緊急避難場所之規劃，原則以區內就近之各開放空間為主，依災害發生之當時狀況加以運用，參照斗六市公所疏散避難地圖，本計畫區收容據點為斗六國中，具備空間開放與避難收容性質，作為緊急疏散據點與災後復建完成前庇護場所。

（三）防救災路線

本計畫區將以東側三民路（9.09M）、西側中正路（12M）、南側中華路（14M）與北側大同路（10M）指定為緊急疏散與救援道路，且與開放空間相串連，形成交通疏散網路。



圖 10 都市防災計畫示意圖

伍、土地使用分區及都市設計管制要點

土地使用管制為實施都市計畫、管制人口及各種活動之分佈與強度的主要工具，藉以達到都市實質性、經濟性及社會性等建設目標。本細部計畫區承接斗六（含大潭地區）都市計畫相關內容之指導並依《都市計畫法》、《都市計畫法台灣省施行細則》及《都市計畫細部計畫審議原則》等相關規定，訂定本細部計畫土地使用分區管制要點。

第一點：本要點依據《都市計畫法》第 22 條及《都市計畫法台灣省施行細則》第 35 條之規定訂定之。

第二點：商業區係為提供居民商業活動及日常購物之所需而劃設，其建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 350%。

第三點：公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

公共設施		建蔽率%	容積率%
停車場用地	平面	10	20
	立體	50	560

本計畫區內停車場用地，得依促進民間參與公共建設法相關規定設置下列使用：

- (一) 文教設施。
- (二) 餐飲服務。
- (三) 商場使用（限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、便利商店、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關）。
- (四) 超級市場。
- (五) 洗車業、汽機車保養業、汽機車零件修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。
- (六) 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。
- (七) 休閒運動設施。
- (八) 旅館。
- (九) 自行車、機車租賃業。
- (十) 其他依促進民間參與公共建設法相關規定之設施。

作上述使用者，其使用樓地板面積不得超過申請總樓地板面積之二分之一。

第四點：建築退縮規定

本細部計畫區內公共設施用地之建築線退縮規定如下：

一、公共設施用地之建築線退縮規定：

(一) 停車場

1. 自道路境界線至少退縮 5 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 5 公尺，另一側應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築）。退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，並得免設置騎樓，如基地有特殊情形，得由本縣都市設計審議委員會審議決定。
2. 上述退縮部份每宗建築基地應自道路境界線 1 公尺處至少種植一棵喬木，若基地面寬大於 6 公尺，則每超過 6 公尺應加植一棵喬木，並以選擇台灣本土原生樹種及能適應斗六地區氣候生態環境為原則，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋板或透水設施，若因相關建築法令，得酌予調整其種植位置，惟喬木植栽數量不得少於原應種植數量。
3. 有關建築線退縮、植栽綠化及喬木樹種留設位置，詳見圖 11。

二、退縮建築範圍之設計規範：

- (一) 退縮建築範圍應作成 1/40 瀉水坡度向計畫道路側緩降，臨計畫道路側之地面高程應與計畫道路保持平整，並不得裝置任何台階或阻礙物。
- (二) 建物基地間退縮建築範圍應齊平設置並保持延續性，不得裝置任何台階或阻礙物。
- (三) 退縮建築範圍之地面鋪面材質及色系應與人行道配合，選擇耐磨、抗滑、易維護之材料，並須作整體延續之排列組合，能與鄰地形成整體感。
- (四) 退縮建築範圍應考慮都市夜間照明及都市安全，設置適當之照明設備，夜間照明設備應避免產生炫光。

第五點：停車空間

本細部計畫區內商業區之建築基地於申請建築時，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，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間（詳下表）。但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，或已訂定相關規定者，從其規定。

總樓地板面積	停車設置標準
1-250 平方公尺	設置一部
251-400 平方公尺	設置二部
401-550 平方公尺	設置三部
以下類推	-

陸、事業及財務計畫

一、開發方式與開發主體

(一) 開發方式

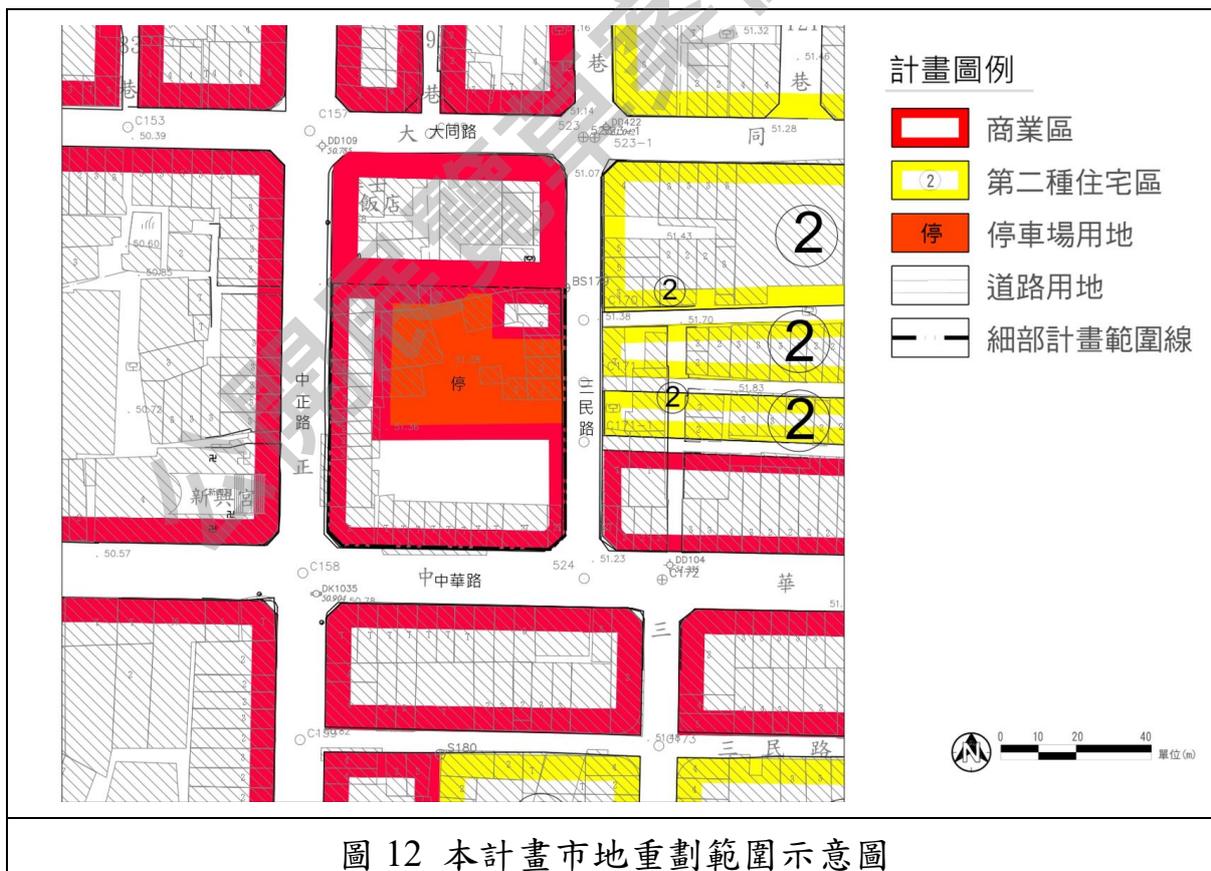
本案依「變更斗六都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」訂定之附帶條件為「變更商業區部分應以整體開發方式辦理，並至少提供百分之三十土地作為停車場使用。上列土地將來作為商業區應設置具有市場功能之商業活動。」。

(二) 開發主體

依內政部訂定「都市計畫整體開發地區處理方案」之規定內容，本計畫區採市地重劃方式辦理整體開發。

二、市地重劃範圍

本案市地重劃面積 0.3671 公頃。



三、市地重劃公共設施用地負擔

本案未來以市地重劃方式辦理開發，依《市地重劃實施辦法》第 21 條規定：「土地所有權人依本條例第 60 條規定，應共同負擔之項目如下：一、公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原有道路溝渠、河川、及未登記地等土地後，由參加市地重劃土地所有權人按其土地收益比例所算得之負擔。」，亦即公共設施用地由地主無償提供，即土地所有權人按受益比例共同分擔。

本案市地重劃公共設施用地負擔經核算應為 30%（詳表 9）。

表 9 土地使用計畫面積表

項目		市地重劃範圍	
		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	商業區	0.2570	70.00
公共設施用地	停車場用地	0.1101	30.00
總計		0.3671	100.00

註：表列面積應依據實地測量分割面積為準。

四、財務計畫

本計畫區係透過市地重劃方式取得土地與辦理開發作業，主辦單位為重劃會，經費來源為重劃會共同負擔，其開闢經費如下（詳表 10）。

（一）辦理市地重劃經費概估

本計畫區辦理市地重劃開發經費包括市地重劃作業費、地上物補償費、工程費及貸款利息，總計 4,742.63 萬元。

（二）償還計畫

由重劃區內土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

表 10 事業及財務計畫表

項目		費用(萬元)	備註
工程費用	整地工程(含填土)	69.52	該單價已含障礙物處理、施工機具與人員所需之全部工程費用。
	地下管線	139.04	含電力、電信、自來水管線工程。
	停車場工程	550.50	
	雜項工程及其他費用	139.04	含圍籬、拆除、清運等工程及環保清潔費，勞工安全衛生管理費、品質管理作業費、工程保管費及包商利雜費及工程管理費，委外技術服務費、空污費及其他支出等全部支費用。
	工程規劃設計及監造費用	55.00	
	小計(A)	953.10	
重劃費用	土地改良物拆遷補償費	2,352.88	依《雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例》之規定估算。
	營業損失補償費	62.37	1.攤商與公所租賃攤位，租約到期攤商將自行遷離。 2.私有土地原位次分配。
	人口遷移補償費	80.00	依《雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例》之規定估算。
	行政作業費	684.60	含人事、業務、旅運及設備費用。
	地籍測量業務費	26.12	含地籍整理及地形與地籍測量費。
	估價師業務費	40.00	含地上物查估及地價評議。
	小計(B)	3,245.97	
貸款利息	543.56	以五大銀行目前平均基準利率 3.09%，預計貸款 48 個月計算。	
合計	4,742.63		

註：1.本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

2.表列面積應依據實地測量分割面積為準。

3.本表之開發經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。

擬定斗六（含大潭地區）都市計畫（原市場
用地（市三）變更為商業區）細部計畫書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

雲林縣政府

中華民國一一三年七月