

擬定麥寮特定區計畫細部計畫書

擬定機關：雲林縣政府
中華民國一〇三年二月

雲林縣擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	擬定麥寮特定區計畫細部計畫案
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第17條
擬定都市計畫機關	雲林縣政府
本案公開展覽起訖日期	公開展覽
	說明會
人民團體陳情意見	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級

目 錄

第一章 緒 論

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、計畫位置與面積.....	2

第二章 主要計畫概要

壹、計畫年期及計畫人口	5
貳、土地使用計畫.....	5
參、公共設施計畫.....	5
肆、主要計畫指導原則.....	8

第三章 地區發展現況

壹、自然環境.....	10
貳、土地使用現況	14
參、人口現況.....	18
肆、產業現況.....	20

第四章 實質發展計畫

壹、計畫年期與人口	25
貳、土地使用計畫	25
參、公共設施計畫	26
肆、交通計畫.....	30
伍、防災計畫.....	32
陸、土地使用分區管制要點.....	34
柒、都市設計管制要點	38

第五章 事業及財務計畫

壹、開發方式.....	41
貳、開發主體.....	41
參、開發進度.....	41
肆、第一期發展區區段徵收可行性評估.....	44
伍、經費概估.....	48

表 目 錄

表 2-1 主要計畫土地使用面積表	6
表 2-2 主要計畫公共設施用地明細表	6
表 3-1 本計畫區土地權屬表	16
表 3-2 麥寮鄉與麥寮都市計畫區歷年人口成長統計表	18
表 3-3 台灣地區、雲林縣及麥寮鄉人口密度比較表	19
表 3-4 雲林縣產業區位商數比較表	22
表 3-5 各產業就業人口結構分析表	24
表 4-1 本計畫區土地使用面積表	27
表 4-2 本計畫區公共設施用地明細表	28
表 4-3 本計畫區計畫道路明細表	30
表 5-1 本計畫分期分區面積統計表	42
表 5-2 第一期發展區區段徵收開發費用概算表	46
表 5-3 第一期發展區區段徵收面積分配表	47
表 5-4 第一期發展區區段徵收財務效益表	47
表 5-5 本計畫公共設施用地開闢經費概估表	48

圖 目 錄

圖 1-1 本計畫區位置示意圖	3
圖 1-2 本計畫區範圍示意圖	4
圖 2-1 主要計畫土地使用計畫示意圖	7
圖 3-1 麥寮鄉地理區位及本計畫位置示意圖	10
圖 3-2 雲林縣民國 88~100 年地層累積下陷示意圖	12
圖 3-3 彰雲嘉沿海保護區及本計畫位置示意圖	13
圖 3-4 本計畫區土地使用現況照片	15
圖 3-5 本計畫區交通現況示意圖	17
圖 4-1 本計畫區土地使用計畫示意圖	29
圖 4-2 本計畫區道路系統示意圖	31
圖 4-3 本計畫區防災計畫示意圖	33
圖 5-1 本計畫分期分區發展示意圖	43
圖 5-2 第一期發展區區段徵收範圍示意圖	44

第一章 緒 論

壹、計畫緣起

雲林離島式基礎工業區位於雲林縣西海岸，計畫範圍北起濁水溪南岸，南迄牛桃灣大排水北岸包含雲林縣西麥寮、台西、口湖及四湖等鄉鎮之外海淺海地區，六輕及六輕擴大區規模2,233公頃，其中第一期為麥寮區興建麥寮工業專用港，並於民國82年由工業局提供六輕及六輕擴大計畫使用，包括了海岸保護計畫、抽砂造地計畫、地盤改良計畫、排水工程計畫、供水計畫、公共設施計畫等。

雲林縣政府於民國84年經內政部同意辦理新訂特定區都市計畫，並於民國90年開始辦理新訂雲林麥寮特定區計畫案，總面積3,154.87公頃，規劃設置包括：產業專用區及住宅區、商業區、文教區、遊憩區、醫療專區等，以區段徵收方式辦理，採分期分區方式開發，將開發成為生活機能完善的新市鎮。惟於民國95年內政部都市計畫委員會第一次專案小組會議審查結論，決議請就該地區環境容受力、生態承載量等因素，再行評估計畫區之適宜區位，並重新檢討計畫面積及人口之合理性。後續該地區因無產業進駐，全區缺乏開發動能，雲林縣政府遲未能擬定新方案，內政部爰將全案退回。

爰此，雲林縣政府為配合中央政策發展亞太營運中心，積極推動本特定區配合廠商進駐設立國際營運總部，以結合雲林港(麥寮港)開發，提昇為自由貿易港口，以增加國際競爭力，乃再度擇定原特定區範圍之優先發展區計487.3750公頃範圍，重新辦理新訂雲林麥寮特定區計畫相關法定程序作業，期能結合離島工業區及六輕廠之開發、設置，使一向位處發展邊陲的麥寮鄉開啟一線帶動發展之契機。其消極目的在於避免鄰近地區都市發展脫序，減輕因離島工業區及六輕廠投資建設可能引申之周圍環境結構變化之衝擊；積極目的則在於藉由鄰近地區之建設開發，提供中下游產業發展用地，提昇離島工業區及六輕廠之開發投資效益，使成為一個互利、永續發展的生命共同體，並建構完備都市服務機能，再造地方與產業發展榮景。

此外，本特定區為主要計畫與細部計畫合併之計畫，惟現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府，故本案將劃分主要計畫與細部計畫內容，以建立計畫管制層次，遂另擬定「麥寮特定區計畫細部計畫」管制之。

貳、法令依據

依都市計畫法第17條規定辦理。

參、計畫位置與面積

本計畫區位置位於雲林縣麥寮鄉行政轄區西北側、雲林離島式基礎工業區東側，周邊都市計畫區包括麥寮、台西、東勢、褒忠、崙背等都市計畫區(詳圖1-1)。

本計畫範圍為麥寮鄉三盛村南側位置，西以防風林地及離島工業區編定範圍為界，東至雲1線道路，北側鄰近濁水溪保安林地，南側則至施厝寮排水路為止(詳圖1-2)，計畫面積487.3750公頃。

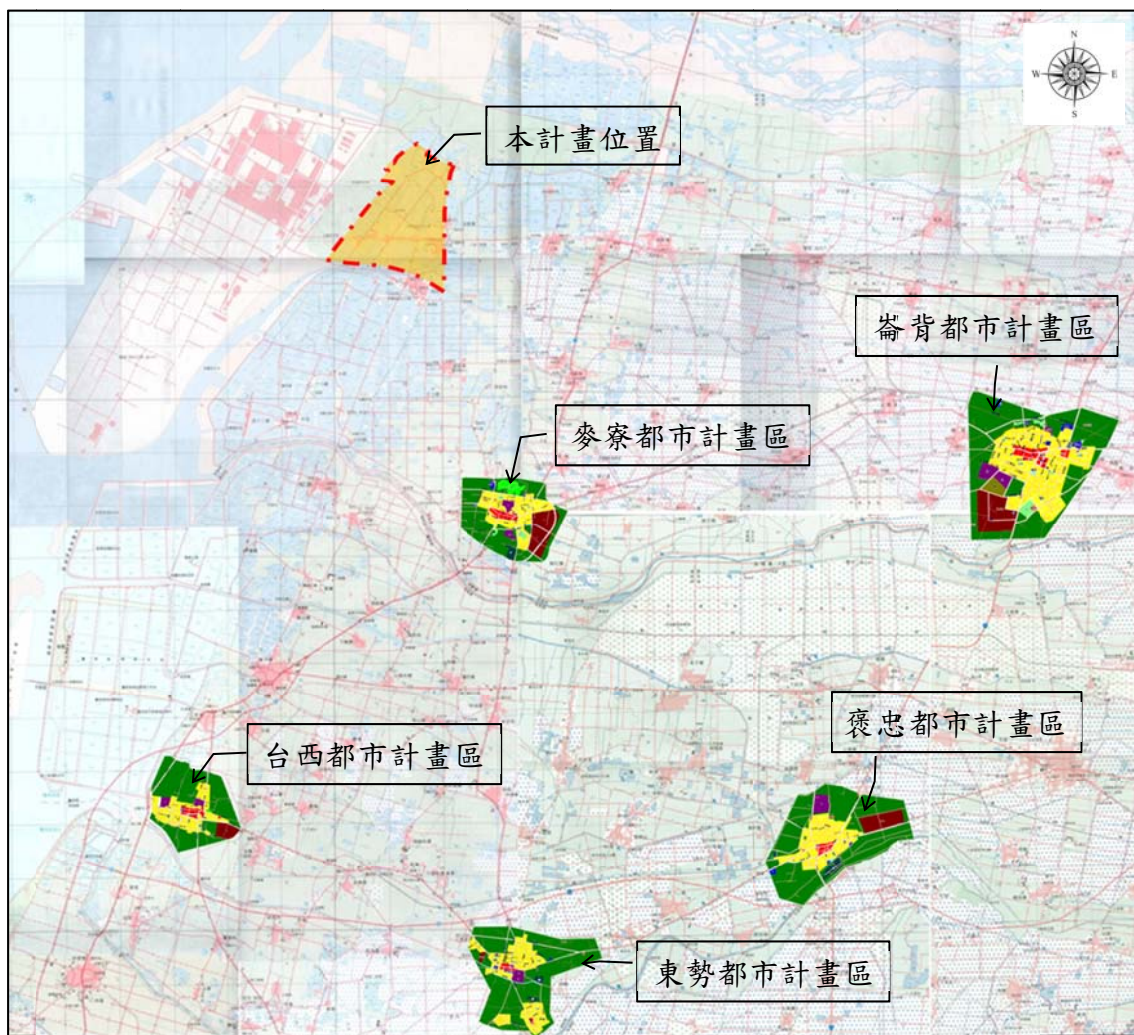


圖 1-1 本計畫區位置示意圖

第二章 主要計畫概要

壹、計畫年期及計畫人口

本計畫區之計畫目標年為民國126年，計畫人口為34,000人。

貳、土地使用計畫

主要計畫劃設住宅區、商業區及產業專用區等土地使用分區，面積合計330.5523公頃，佔主要計畫面積67.82%，詳表2-1及圖2-1所示。

參、公共設施計畫

主要計畫劃設之公共設施機關、文中小、公園、綠地、停車場、自來水事業、溝渠及道路等用地，面積合計156.8227公頃，佔主要計畫面積32.18%，詳表2-1、表2-2及圖2-1所示。

表 2-1 主要計畫土地使用面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	80.8070	16.58	
	商業區	23.2580	4.77	
	產業專用區	226.4873	46.47	
	小計	330.5523	67.82	
公共 設施 用地	機關用地	1.0025	0.21	
	文中小用地	2.1917	0.45	
	公園用地	81.2621	16.67	
	綠地用地	4.0782	0.84	
	停車場用地	7.1807	1.47	
	自來水事業用地	1.1827	0.24	
	溝渠用地	1.7345	0.36	
	道路用地	58.1903	11.94	
	小計	156.8227	32.18	
合計		487.3750	100.00	

註：本表實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2-2 主要計畫公共設施用地明細表

編號	面積(公頃)	位置	備註
機	1.0025	仁德路南側、中山聚落西側	
文	2.1917	仁德路北側、許厝寮聚落西側	
公一	42.0395	計畫區北隅及 4-1-25m 號道路以東	
公二	6.7189	計畫區西北隅、4-1-25m 道路以西	
公三	6.7515	計畫區北側、6-4-15m 號道路以北	兼具滯洪池使用
公四	6.5040	計畫區東側、5-1-20m 號道路以西	兼具滯洪池使用
公五	2.9646	5-2-20m 及 6-5-15m 號道路交叉口西南側	
公六	4.0413	5-3-20m 及 5-4-20m 號道路交叉口東北側	
公七	1.7632	6-6-15m 號道路、文中小用地南側	
公八	2.4622	2-1-40m 及 6-2-15m 號道路交叉口南側	
公九	6.7371	計畫區西南隅、1-1-50m 號道路北側	兼具滯洪池使用
公十	1.2798	計畫區東南隅、自來水事業用地西側	
綠	4.0782	3-1-30m 號道路西側、4-2-25m 號道路北側	
停一	2.2679	6-4-15m 及 5-2-20m 號道路交叉口西北側	
停二	1.4006	6-2-15m 及 6-5-15m 號道路交叉口東南側	

編號	面積(公頃)	位置	備註
停三	2.5013	5-3-20m 及 6-5-15m 號道路交叉口東南側	
停四	1.0109	6-2-15m 及 6-6-15m 號道路交叉口東南側	
自	1.1827	計畫區東南隅、公十用地東側	

註：本表實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖 2-1 主要計畫土地使用計畫示意圖

肆、主要計畫指導原則

延續主要計畫之整體規劃構想，其對細部計畫規劃指導原則如下：

一、土地使用

- (一)本計畫區擬參照「產業創新條例」之相關規定爭取辦理本計畫區之規劃開發與設置，因此，主要計畫階段以提供相關廠商設廠之產業發展用地(產業專用區)為主，並以全區整體開發方式完成道路、公園、停車場等公共設施，本計畫並配合劃設公兒、廣停等鄰里性相關所需之公共設施用地。
- (二)本計畫區依據中央產業發展政策指導以及參照雲林地區產業發展現況以及離島工業區、中部科學工業園區雲林基地產業發展需求與群聚趨勢，建議引進之目標產業將以塑化產業相關機械設備製造修配、材料及元件製造與物流及倉儲業等地區優勢產業為主。
- (三)依據主要計畫產業專用區總面積及從業員工數估算，將各種活動需要，妥予規劃納入本計畫土地使用規劃。
- (四)本計畫區內既有之聚落與社區，應儘量依原聚落範圍妥予保留，並再予細分土地使用分區及訂定相關土地使用管制內容。

二、公共設施

- (一)本計畫區內既有聚落與社區應劃設適度發展腹地或鄰里性公共設施，提供社區聚落再發展契機與提升生活環境品質。
- (二)由於本計畫區位於嚴重地層下陷地區與部分位於沿海一般保護區範圍，應配合計畫區內現有水系、溝渠規劃設置隔離綠帶、滯洪池用地，結合公園、綠地、溝渠等藍綠帶開放空間系統，避免潛在洪泛災害。
- (三)本計畫區西側鄰近離島工業區、北側及西側臨近保安林，因此，計畫區北側及西側應配合劃設適當隔離綠帶，作為與離島工業區之緩衝空間以及延續周邊原有之生態系統。
- (四)本計畫各鄰里單元應配置劃設公兒、廣停等鄰里性相關所需之公共設施用地。

三、交通系統

- (一)本計畫區全區道路系統將依機能分級規劃同時應建構完整之運輸系統，並加強與既有聯外交通運輸系統（台61線省道）之聯結串連，以有效強化運輸網路。
- (二)本計畫應配合主要計畫道路系統，依各鄰里單元需要配置劃設出入性道路。

四、景觀塑造

- (一)為建立計畫區景觀意象與形塑環境品質與生態綠美化發展，應特別訂定相關土地使用分區管制要點與都市設計管制規範之有關管制內容。

第三章 地區發展現況

壹、自然環境

一、地理區位

麥寮鄉位於雲林縣的西北角，面積約為106平方公里，北以濁水溪與彰化縣大城鄉為界，南以新虎尾溪與雲林縣台西鄉、東勢鄉及褒忠鄉為鄰；東鄰崙背鄉，西則濱臨台灣海峽。麥寮鄉濱臨台灣海峽，海岸陸棚平坦，海底生物極為豐富，利魚類棲息繁殖，漁業發展條件良好。



圖 3-1 麥寮鄉地理區位及本計畫位置示意圖

二、地形地勢及地質土壤

麥寮鄉地勢平坦，轄內高度海拔五公尺以下的地區超過一半以上，近年來因養殖業興起，在超抽地下水的情況之下造成地層下陷，造成部份區域甚至低於海平面。若以橋頭排水線銜接阿勸大排溝為界線，可分為以下兩種地形：

(一)東側濱海沖積平原區：主要是由濁水溪及新虎尾溪沖積而成，形成東高西低之坡濱海沖積平原，海岸陸棚緩和平坦，海底生物豐富。

(二)西側海埔新生地，其成因有三種：

1. 海岸隆起：因地球轉動帶動地殼移動，長時間逐漸隆起累積而成。

2. 沿海河口泥沙堆積：濁水溪帶來之泥沙沖積而成。

3. 季風：強勁東北季風帶動陳積的泥沙移動，於海岸外低潮線以下形成沙洲。

麥寮鄉地質屬現代沖積層，主要由黏土、粉砂、砂和礫石組成。土壤主要分為三種：

(一)粘板岩與砂頁岩混和沖積土：其範圍由橋頭排水溝沿經台17線公路之東側，幾佔全鄉2/5，此類土壤排水不完全。

(二)粘板岩老沖積土：分布於橋頭排水溝沿經台17線公路之西側，排水情形尚可。

(三)粘板岩新沖積土：分布於海豐村附近，土質層密。

三、氣候

麥寮鄉屬亞熱帶地區，年均溫約攝氏22度。夏季長，平均氣溫在攝氏26-28度之間，最高曾達攝氏39度；冬季平均溫度則在攝氏15度左右。全年雨量約在1,100-1,200公厘之間，集中於五月至八月間之雷雨期及颱風期。

四、地層下陷

雲林縣位於濁水溪沖積扇南翼，地質條件與彰化相近，海岸地區地層組成顆粒細小，組構軟弱，易因外力而發生變形，雲林北部(台西)70年代開始大量使用地下水，民國70~75年間，其實下陷主要發生在金湖、口湖一帶，平均年下陷速率約10公分/年；但到了民國75~80年及80~85年間，北部之蚊港、台西反而後來居上，年

下陷速率達10~20公分/年。民國85年以後，整體之下陷速率就逐年縮減，到民國91年底為止，下陷速率降至3~5公分/年。

本計畫區位址民國88年到100年下陷量大約為-20~-30公分之間，由於主管機關嚴密控管本區地層下陷的問題，土地使用型態的改變，魚塭抽取地下水的情形明顯改善，近年來地層下陷問題已不致產生嚴重的影響。

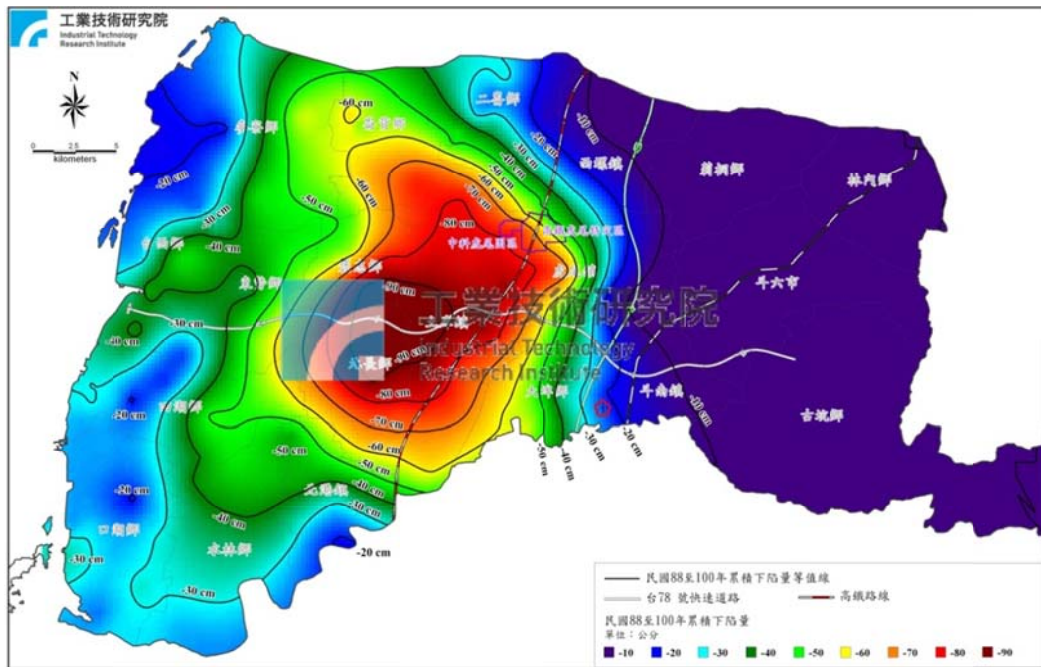


圖 3-2 雲林縣民國 88~100 年地層累積下陷示意圖

五、台灣沿海地區自然環境保護計畫

(一)保護範圍

民國72年內政部核定台灣沿海地區自然環境保護計畫。彰雲嘉沿海保護區計畫位於彰化、雲林及嘉義三縣，保護範圍北起彰濱工業區南緣，南至八掌溪口；東鄰海岸公路，西至20公尺等深線。依自然資源特性，劃定六腳大排水以南、朴子溪口以北之紅樹林生育地區為自然保護區。

(二)保護原則

1. 自然保護區:禁止任何改變現有生態特色及自然景觀之行為，並加強區內自然資源之保護。

2. 一般保護區:在不影響環境之生態特色及自然景觀下，維持現有資源之利用型態，本計畫區位屬一般保護區範圍內。

(三)保護措施：

1. 泥質灘地應儘量維持目前之土地利用形態，非經依法核准，不得改變地形地貌。任何海埔新生地開計畫之規劃實施，必需先評估其對沿海環境之影響，並會本保護計畫之專責機構同意後辦理。
2. 水產資源之保育經營，應依據漁業法有關規定辦理。



圖 3-3 彰雲嘉沿海保護區及本計畫位置示意圖

貳、土地使用現況

一、土地使用現況

麥寮鄉除麥寮都市計畫區外，其餘土地均屬非都市土地，人口多分佈於都市計畫區內，全鄉土地使用現況以農業與養殖為主，屬低度開發之沿海農業鄉鎮。

本計畫區內產業現況以一級產業為主，養殖魚塢及農田遍佈。計畫區南側沿縣道154號道路兩旁土地主要以工廠、住宅使用及部分鄰里型商店居多，建物型態多以1~2層樓鐵皮或磚造建物；中山路兩旁多處為魚塢及部分農田、住宅使用，住宅型態多為1~2層樓鐵皮造、磚造及鋼筋混凝土建物為主；計畫區內土地多處供魚塢使用，農田多分佈於東側，西北側外圍則有防風林分佈。

本計畫區內有二處明顯聚落，一處位於仁德路(縣道154號)及中山路交叉口南側之中山聚落，另一處於原橋頭國小許厝分校周圍之許厝寮聚落，此二處聚落多以住宅使用為主。計畫區外圍西南側有長庚醫院雲林分院，西側為麥寮台塑六輕廠區。

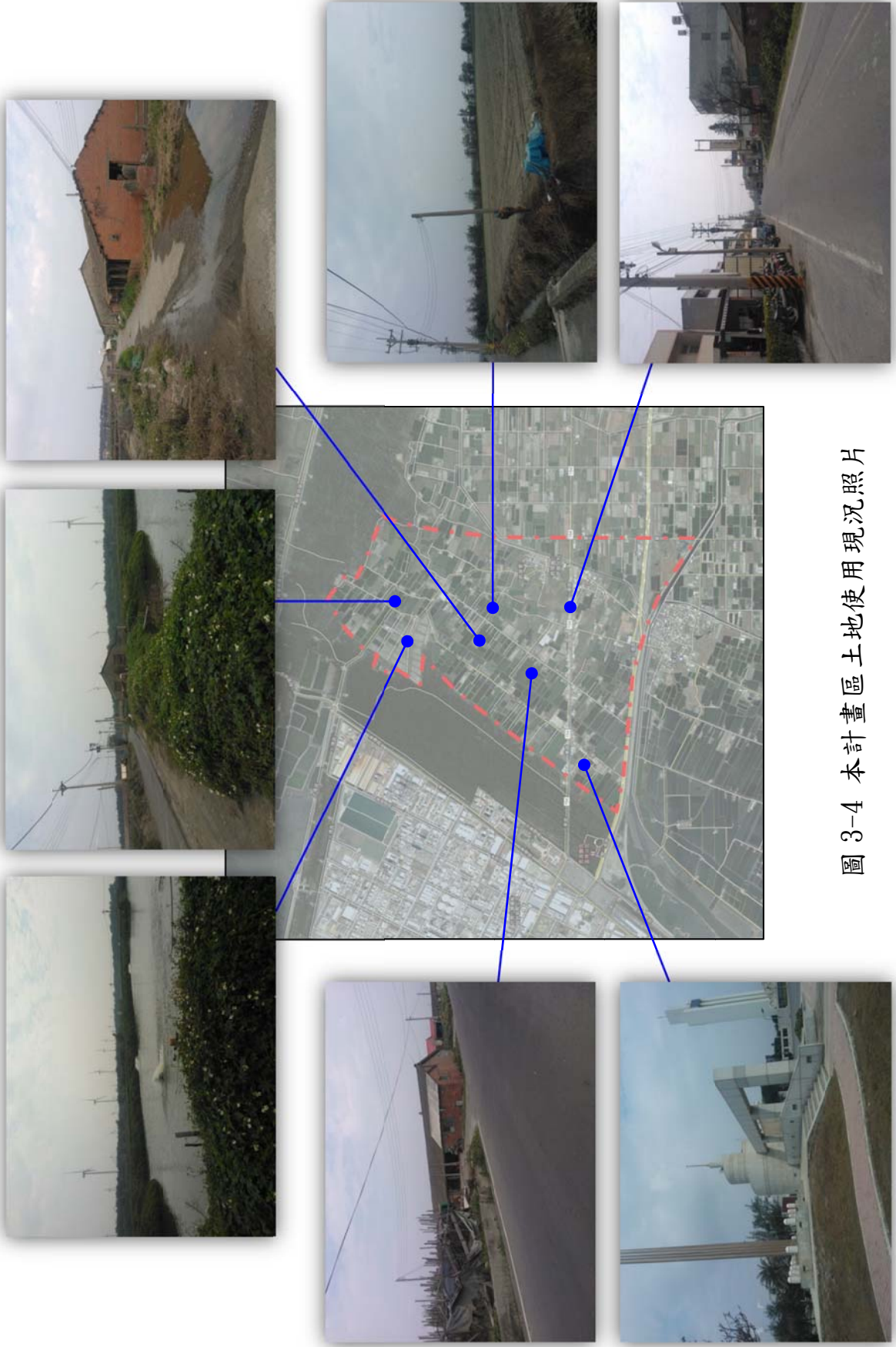


圖 3-4 本計畫區土地使用現況照片

二、土地權屬分析

本計畫區面積487.3750公頃，地籍地段包括麥寮鄉之全部中山段及部分許厝段許厝寮小段。在土地權屬面積方面，包括公有之中華民國(含台拓地)、雲林縣及麥寮鄉所有，面積計314.3529公頃，私有土地面積計162.2496公頃，未登錄土地面積計10.7725公頃，茲分述如下。

(一)公有土地

本計畫區中華民國所有土地面積計306.8462公頃，其中包含台拓地面積計230.5526公頃；雲林縣所有土地面積計3.9852公頃；麥寮鄉所有土地面積計3.5215公頃。

(二)私有土地

本計畫區私有土地面積計162.2496公頃。

(三)未登錄地

本計畫區未登錄土地面積計10.7725公頃。

表3-1 本計畫區土地權屬表

土地權屬		面積(公頃)	比例(%)	備註
公有	中華民國	306.8462	62.96	含台拓地230.5526公頃，佔47.30%。
	雲林縣	3.9852	0.82	
	麥寮鄉	3.5215	0.72	
	合計	314.3529	64.50	
私有		162.2496	33.29	
未登錄地		10.7725	2.21	
合計		487.3750	100.00	

資料來源：本計畫調查整理。

三、交通運輸現況

本計畫區外東側有台61線通往麥寮市中心，西側及北側有六輕聯絡道路通往六輕工業區；計畫區內道路東西向有仁德(縣道154號)路及一號聯絡道路；南北向有中山路(雲3線)及豐安路。

(一)計畫區聯外道路

1. 一號聯絡道路，路寬50公尺，為本計畫區南側東西向道路聯外道路，可通往離島式工業區。
2. 仁德路(縣道154號)路寬15公尺，向東可通往斗六，西可至離島工業區，貫穿計畫區南側。
3. 中山路(雲3線)可連接由仁德路通往本計畫區南北二聚落。
4. 豐安路為計畫區東側南北向道路。

(二)計畫區內道路

本計畫區內道路大致以南北向的中山路為主要道路，兩旁土地使用現況多為魚塭及少數農田、住宅使用，惟部分維持原既有道路，交通情形大致順暢。

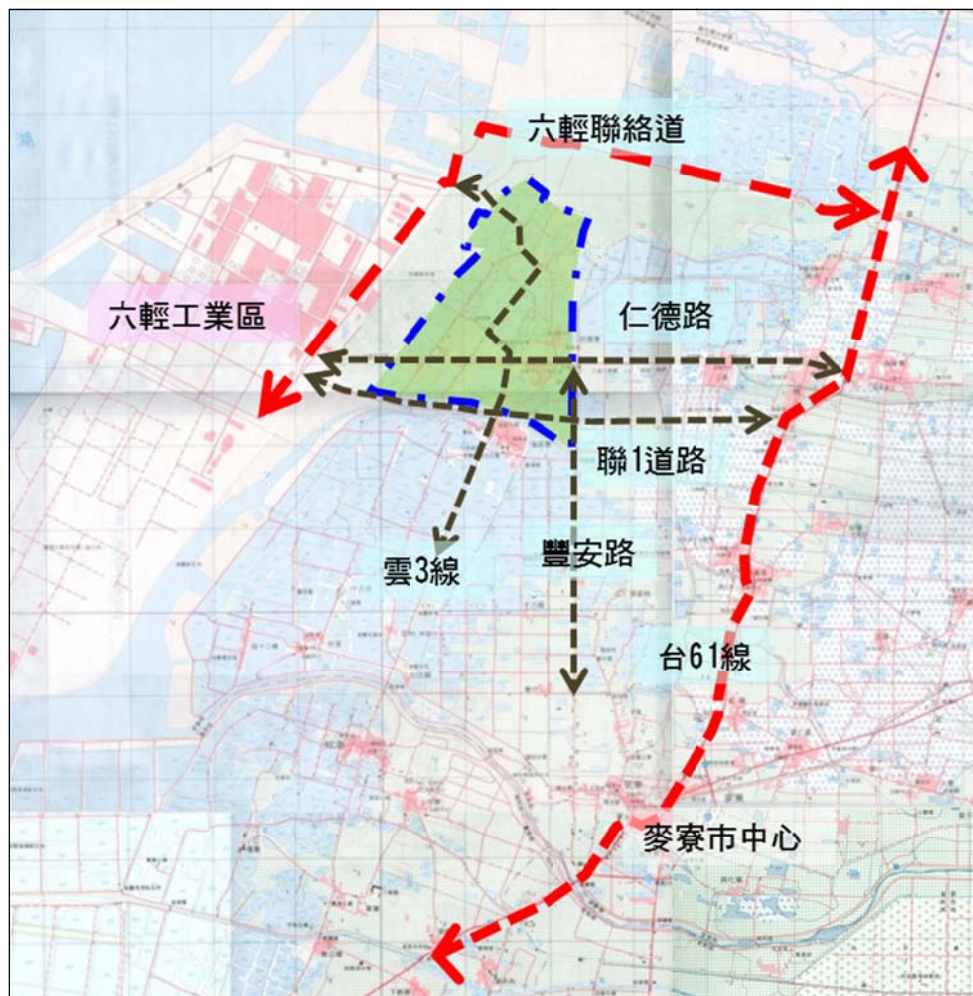


圖 3-5 本計畫區交通現況示意圖

參、人口現況

一、人口成長分析

麥寮鄉人口數至民國101年底計41,096人，麥寮鄉都市計畫區民國100年底人口數計11,914人。

麥寮鄉人口數自91年之32,599人增加至101年之41,096人，此期間人口計增加8,497人，年平均增加850人、年平均增加率為2.37%，且歷年人口增加率有增高的趨勢，從民國92年-0.10%增加至民國101年4.98%。

麥寮鄉都市計畫區人口數自91年之8,018人增加至100年之11,914人，此期間人口計增加3,896人，年平均增加433人、年平均增加率為+4.74%，以民國96年至97年及98年至99年間人口增加最顯著。

表3-2 麥寮鄉與麥寮都市計畫區歷年人口成長統計表

年度	麥寮鄉			麥寮都市計畫區		
	人口總數 (人)	增加數 (人)	增加率 (%)	人口總數 (人)	增加數 (人)	增加率 (%)
91	32,599	—	—	8,018	—	—
92	32,566	-33	-0.10	8,153	135	1.68
93	32,613	47	0.14	8,153	0	0.00
94	32,748	135	0.41	8,153	0	0.00
95	32,968	220	0.67	8,153	0	0.00
96	33,279	311	0.94	8,153	0	0.00
97	34,036	757	2.27	9,984	1,831	22.46
98	35,053	1017	2.99	9,984	0	0.00
99	37,029	1976	5.64	11,086	1,102	11.04
100	39,147	2118	5.72	11,914	828	7.47
101	41,096	1949	4.98	—	—	—
小計 /平均	—	+8,497 /+850	+2.37	—	3,896 /+433	+4.74

資料來源：雲林縣統計要覽及麥寮鄉戶政事務所。

二、人口密度

民國101年底，台灣地區平均每平方公里居住人數為647人、雲林縣550人、麥寮鄉512人，雲林縣人口居住密度低於台灣地區之平均值，而麥寮鄉人口居住密度低於雲林縣，顯示麥寮鄉土地資源仍有合理開發的使用空間。

表3-3 台灣地區、雲林縣及麥寮鄉人口密度比較表

項目	台灣地區	雲林縣	麥寮鄉
人口(人)	23,315,822	710,991	41,096
土地面積 (平方公里)	36,006.18	1,290.83	80.16
密度 (人/平方公里)	647	550	512

資料來源：內政部及雲林縣政府網站。

肆、產業現況

一、雲林縣產業區位商數分析(詳表3-4)

依據行政院主計處民國85及95年台閩地區工商及服務業普查資料，計算雲林縣各工商及服務業以員工數為基準之區位商數顯示，在各二級產業中，以製造業中之食品及飲料製造業、紡織業、成衣、服飾品及其他紡織品製造業、皮革、毛皮及其製品製造業、木竹製品製造業、家具及裝設品製造業、紙漿、紙及紙製品製造業、化學材料製造業、石油及煤製品製造業、橡膠製品製造業、非金屬礦物製品製造業、精密、光學、醫療器材及鐘錶製造業等，為雲林縣重要產業(95年區位商數大於1)，而製造業中印刷及其輔助業、金屬基本工業、電力及電子機械器材製造修配業、運輸工具製造修配業於雲林縣仍較不發達(95年區位商數小於0.5)。

三級產業中之批發及零售業、金融及保險及不動產業則較其他三級產業發達。在雲林縣各行業區位商數變化方面，重要性明顯提升的行業包括製造業中皮革、毛皮及其製品製造業、化學材料製造業、石油及煤製品製造業、精密、光學、醫療器材及鐘錶製造業等(85年與95年之區位商數比大於3)。

二、各級產業就業人口結構(詳表3-5)

依行政院主計處民國90、95及100年統計資料，台灣地區從事一級產業之人口所佔比例有逐年下降之趨勢(由民國90年之7.52%下降至民國100年之5.06%)，二級產業約略持平，而從事三級產業之人口比例則逐年上升中(由民國90年之55.90%上升至民國100年之58.60%)。

同一期間雲林縣一級產業人口所佔比例雖逐年下降(由民國90年之25.46%下降至民國100年之20.90%)，但相較於台灣地區仍屬偏高，二級產業人口所佔比例歷年有微幅增加(由民國90年之30.98%上升至民國100年之32.24%)，惟其比例略低於台灣地區比例，三級產業人口所佔比例雖逐年上升(由民國90年之43.56%上

升至民國100年之46.87%)，但其比例仍遠低於台灣地區比例。

表 3-4 雲林縣產業區位商數比較表

產業類別	85 年					95 年					95/85 年	
	雲林縣		台灣地區		區位商數	雲林縣		台灣地區		區位商數	區位商數比	
	員工數	百分比	員工數	百分比		員工數	百分比	員工數	百分比			
礦業及土石採取業	714	0.67%	12914	0.20%	3.41	66	0.05%	5239	0.07%	0.78	0.23	
製造業	食品及飲料製造業	6580	6.16%	122116	1.85%	3.32	5939	4.87%	108838	1.44%	3.38	1.02
	菸草製造業	0	0.00%	2675	0.04%	0.00	0	0.00%	959	0.01%	0.00	0
	紡織業	6880	6.44%	158678	2.41%	2.67	5906	4.84%	116116	1.54%	3.15	1.18
	成衣、服飾品及其他紡織品製造業	3282	3.07%	105330	1.60%	1.92	1154	0.95%	53599	0.71%	1.34	0.70
	皮革、毛皮及其製品製造業	707	0.66%	25989	0.39%	1.68	2454	2.01%	29561	0.39%	5.14	3.06
	木竹製品製造業	678	0.63%	34366	0.52%	1.22	407	0.33%	20660	0.27%	1.22	1.00
	家具及裝設品製造業	533	0.50%	50686	0.77%	0.65	873	0.72%	29828	0.40%	1.81	2.78
	紙漿、紙及紙製品製造業	2248	2.10%	62553	0.95%	2.22	1651	1.35%	49174	0.65%	2.08	0.94
	印刷及其輔助業	160	0.15%	58266	0.88%	0.17	199	0.16%	58190	0.77%	0.21	1.24
	化學材料製造業	517	0.48%	61644	0.94%	0.52	5275	4.32%	69100	0.92%	4.72	9.08
	化學製品製造業	679	0.64%	56562	0.86%	0.74	795	0.65%	62394	0.83%	0.79	1.07
	石油及煤製品製造業	259	0.24%	15838	0.24%	1.01	4011	3.29%	12864	0.17%	19.29	19.10
	橡膠製品製造業	3358	3.14%	42748	0.65%	4.84	901	0.74%	35420	0.47%	1.57	0.32
	塑膠製品製造業	1942	1.82%	183068	2.78%	0.65	1612	1.32%	141410	1.87%	0.71	1.09
	非金屬礦物製品製造業	1573	1.47%	93680	1.42%	1.04	1732	1.42%	67202	0.89%	1.59	1.53
	金屬基本工業	850	0.80%	118434	1.80%	0.44	672	0.55%	98526	1.30%	0.42	0.95
	金屬製品製造業	2338	2.19%	294280	4.47%	0.49	3233	2.65%	334650	4.43%	0.60	1.22
機械設備製造修配業	1365	1.28%	193299	2.93%	0.44	3329	2.73%	228367	3.02%	0.90	2.05	

電力及電子機械器材製造修配業	2194	2.05%	523068	7.94%	0.26	4584	3.76%	642825	8.52%	0.44	1.69
運輸工具製造修配業	564	0.53%	156357	2.37%	0.22	1655	1.35%	372157	4.93%	0.27	1.23
精密、光學、醫療器材及鐘錶製造業	277	0.26%	35737	0.54%	0.48	852	0.70%	36508	0.48%	1.44	3.00
其他工業製品製造業	666	0.62%	80360	1.22%	0.51	580	0.48%	71728	0.95%	0.50	0.98
小計	37650	35.25%	2475734	37.58%	0.94	47814	39.18%	2640076	34.97%	1.12	1.19
水電燃氣業	1102	1.03%	39894	0.61%	1.70	1563	1.28%	56584	0.75%	1.71	1.01
營造業	14004	13.11%	540160	8.20%	1.60	9717	7.96%	484024	6.41%	1.24	0.78
批發及零售業	30512	28.57%	1864331	28.30%	1.01	35791	29.33%	2225701	29.48%	0.99	0.98
運輸倉儲及通信業	4382	4.10%	408139	6.20%	0.66	4562	3.74%	531938	7.05%	0.53	0.80
金融及保險及不動產業	5943	5.56%	421586	6.40%	0.87	5106	4.19%	464539	6.15%	0.68	0.78
工商服務業	1664	1.56%	242323	3.68%	0.42	4666	3.82%	566585	7.50%	0.51	1.21
社會服務及個人服務業	10840	10.15%	582091	8.84%	1.15	12746	10.44%	575226	7.62%	1.37	1.19
總計	106811	100%	6587172	100%		122031	100%	7549912	100%		

資料來源：行政院主計處，台閩地區工商及服務業普查報告。

表 3-5 各產業就業人口結構分析表

產業結構		一級產業		二級產業		三級產業		合計	
地區	年別	人數 (千人)	百分比	人數 (千人)	百分比	人數 (千人)	百分比	人數 (千人)	百分比
台灣 地區	90	706	7.52%	3432	36.58%	5245	55.90%	9383	100%
	95	554	5.48%	3700	36.59%	5857	57.92%	10111	100%
	100	542	5.06%	3892	36.34%	6275	58.60%	10709	100%
雲林縣	90	83	25.46%	101	30.98%	142	43.56%	326	100%
	95	70	21.72%	104	32.13%	149	46.14%	232	100%
	100	70	20.90%	108	32.24%	157	46.87%	335	100%

資料來源：行政院主計處，人力資源調查統計年報。

第四章 實質發展計畫

壹、計畫年期與計畫人口

本計畫依循主要計畫之規定，本計畫區之計畫目標年為民國126年，計畫人口為34,000人。

貳、土地使用計畫

本計畫劃設第一種住宅區、第二種住宅區、商業區及產業專用區等四種土地使用分區，面積計314.0408公頃(詳表4-1及圖4-1)，茲分述土地使用計畫內容如下：

一、第一種住宅區

本計畫於縣道154號仁德路南北二側之中山及許厝寮既有聚落劃設第一種住宅區，面積計15.7565公頃、佔計畫區總面積3.23%。

二、第二種住宅區

本計畫除配合現況聚落劃設為第一種住宅區外，餘主要計畫劃設之住宅區皆劃設為第二種住宅區，面積計50.4909公頃、佔計畫區總面積10.36%。

三、商業區

本計畫於鄰近產業專用區與第二種住宅區中間劃設商業區，提供產業發展及生活機能需求之商務服務發展用地，面積計21.3061公頃、佔計畫區總面積4.37%。

四、產業專用區

本計畫於西側鄰近台塑六輕廠區規劃產業專用區，提供其產業發展及中、下游廠商進駐使用，面積計226.4873公頃、佔計畫區總面積46.47%。

參、公共設施計畫

本計畫區劃設機關、文中小、公園、公園兼兒童遊樂場、綠地、停車場、廣場兼停車場、自來水事業、溝渠及道路等十種公共設施用地，面積計173.3342公頃(詳表4-1、表4-2及圖4-1)，分述如下：

一、機關用地

本計畫於仁德路南側、中山聚落西側劃設機關用地一處，供相關機關單位使用，面積1.0025公頃、估計畫區總面積0.21%。

二、文中小用地

本計畫於仁德路北側、許厝寮聚落西側劃設文中小用地一處，面積2.1917公頃、估計畫區總面積0.45%。

三、公園用地

考量本計畫區環境特性、產業發展以及居住環境等公共服務需求，劃設兼具滯洪池功能之大型公園三處，以舒緩並調節都市逕流、降低洪峰流量。配合北側防風林劃設大型公園二處，餘皆為供生活聚落或產業專用區內使用之公園。本計畫區公園用地共計十處，面積計81.2621公頃、估計畫區總面積16.67%。

四、公園兼兒童遊樂場用地

本計畫於各鄰里單元內劃設公園兼兒童遊樂場用地三處，面積計1.8597公頃、估計畫區總面積0.38%。

五、綠地用地

本計畫於產業專用區與第二種住宅區、商業區等不相容土地使用分區間劃設寬20公尺之綠地用地，以為區隔並形塑林園大道景觀意象，面積計4.0782公頃、估計畫區總面積0.83%。

六、停車場用地

本計畫於第一種住宅區、第二種住宅區、商業區與產業專用區範圍周邊劃設四處停車場用地，面積計7.1807公頃、估計畫區總面積1.47%。

七、廣場兼停車場用地

本計畫於各鄰里單元內劃設廣場兼停車場用地五處，面積計2.9107公頃、佔計畫區總面積0.60%。

八、自來水事業用地

本計畫於東南隅劃設一處自來水事業用地，面積1.1827公頃、佔計畫區總面積0.24%。

九、溝渠用地

本計畫於東側劃設南北向溝渠用地，面積計1.7345公頃、佔計畫區總面積0.36%。

十、道路用地

本計畫除依主要計畫劃設寬度50、40、30、25、20及15公尺不等之道路用地外，並增劃設寬度10公尺可及性高之道路用地，本計畫道路用地面積計69.9314公頃、佔計畫區總面積14.35%。

表 4-1 本計畫區土地使用面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)	備註
土地 使用 分區	第一種住宅區	15.7565	3.23	
	第二種住宅區	50.4909	10.36	
	商業區	21.3061	4.37	
	產業專用區	226.4873	46.47	
	小計	314.0408	64.44	
公共 設施 用地	機關用地	1.0025	0.21	
	文中小用地	2.1917	0.45	
	公園用地	81.2621	16.67	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.8597	0.38	
	綠地用地	4.0782	0.83	
	停車場用地	7.1807	1.47	
	廣場兼停車場用地	2.9107	0.60	
	自來水事業用地	1.1827	0.24	
	溝渠用地	1.7345	0.36	
	道路用地	69.9314	14.35	
小計	173.3342	35.56		
合計		487.3750	100.00	

註：本表實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 4-2 本計畫區公共設施用地明細表

編號	面積(公頃)	位置	備註
機	1.0025	仁德路南側、中山聚落西側	主要計畫劃設
文	2.1917	仁德路北側、許厝寮聚落西側	主要計畫劃設
公一	42.0395	計畫區北隅及 4-1-25m 號道路以東	主要計畫劃設
公二	6.7189	計畫區西北隅、4-1-25m 道路以西	主要計畫劃設
公三	6.7515	計畫區北側、6-4-15m 號道路以北	主要計畫劃設、 兼具滯洪池使用
公四	6.5040	計畫區東側、5-1-20m 號道路以西	主要計畫劃設、 兼具滯洪池使用
公五	2.9646	5-2-20m 及 6-5-15m 號道路交叉口西南側	主要計畫劃設
公六	4.0413	5-3-20m 及 5-4-20m 號道路交叉口東北側	主要計畫劃設
公七	1.7632	6-6-15m 號道路、文中小用地南側	主要計畫劃設
公八	2.4622	2-1-40m 及 6-2-15m 號道路交叉口南側	主要計畫劃設
公九	6.7371	計畫區西南隅、1-1-50m 號道路北側	主要計畫劃設、 兼具滯洪池使用
公十	1.2798	計畫區東南隅、自來水事業用地西側	主要計畫劃設
公兒一	0.5115	計畫區北側商業區街廓內、廣停一用地西側	
公兒二	0.5908	仁德路南側、中山聚落東側	
公兒三	0.7574	廣停四用地東側	
綠	4.0782	3-1-30m 號道路西側、4-2-25m 號道路北側	主要計畫劃設
停一	2.2679	6-4-15m 及 5-2-20m 號道路交叉口西北側	主要計畫劃設
停二	1.4006	6-2-15m 及 6-5-15m 號道路交叉口東南側	主要計畫劃設
停三	2.5013	5-3-20m 及 6-5-15m 號道路交叉口東南側	主要計畫劃設
停四	1.0109	6-2-15m 及 6-6-15m 號道路交叉口東南側	主要計畫劃設
廣停一	0.2796	公兒一用地東側	
廣停二	0.8027	許厝寮聚落北側、公四用地西側	
廣停三	0.3967	中山聚落東側、公兒二用地南側	
廣停四	0.3657	公兒三用地西側	
廣停五	1.0660	公八用地東南側、公十用地西北側	
自	1.1827	計畫區東南隅、公十用地東側	主要計畫劃設

註：本表實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖 4-1 本計畫區土地使用計畫示意圖

肆、交通計畫

本計畫區交通動線依其功能區分為聯外道路、區內主要道路及區內次要道路，茲分述如下：

一、聯外道路

本計畫區聯外道路包括通往後安寮聚落、台西鄉、東勢鄉等地之3-1-30m 號道路、通往台塑六輕廠區之4-1-25m、5-4-20m 號道路，及1-1-50m、2-1-40m、5-1-20m 號道路等。

二、區內主要道路

本計畫區內主要道路包括5-2-20m、5-3-20m、4-2-25m 號及6-1-15m~6-6-15m 號道路等。

三、區內次要道路

本計畫區聯外道路及區內主要道路以外之寬度10m 道路皆為本計畫區內次要道路。

表 4-3 本計畫區計畫道路明細表

編號	寬度(m)	長度(m)	起訖點	備註
1-1	50	1,750	自計畫區西南端至公八用地西側止	聯外道路、東側寬度配合現況漸變至約 98 公尺
2-1	40	800	自公八用地西側至計畫區東界	聯外道路
3-1	30	2,275	自 4-1-25m 號道路至 1-1-50m 號道路止	聯外道路
4-1	25	4,715	自 1-1-50m 號道路至 5-1-20m 號道路止	聯外道路
4-2	25	1,705	自計畫區西界 4-1-25m 號道路至計畫區東界 4-1-25m 號道路止	區內主要道路
5-1	20	1,340	自 4-2-25m 號道路至 6-1-40m 號道路止	聯外道路
5-2	20	1,490	自 4-1-25m 號道路至 5-4-20m 號道路止	區內主要道路
5-3	20	1,220	自 4-2-25m 號道路至 1-1-50m 號道路止	區內主要道路
5-4	20	2,155	自計畫區西界 4-1-25m 號道路至計畫區東界 5-1-20m 號道路止	聯外道路
6-1	15	1,310	自 2-1-20m 號道路至 1-1-50m 號道路止	區內主要道路
6-2	15	1,285	自 4-2-25m 號道路至 2-1-40m 號道路止	區內主要道路
6-3	15	505	自 5-4-20m 號道路至 1-1-50m 號道路止	區內主要道路
6-4	15	1510	自計畫區西界 4-1-25m 號道路至計畫區東界 4-1-25m 號道路、公一用地西側止	區內主要道路

編號	寬度(m)	長度(m)	起訖點	備註
6-5	15	950	自 5-3-20m 號道路至 5-2-20m 號道路止	區內主要道路
6-6	15	910	自 3-1-30m 號道路至 5-1-20m 號道路止	區內主要道路

註：本計畫區未編道路編號之計畫道路寬度皆為 10m，為區內次要道路。

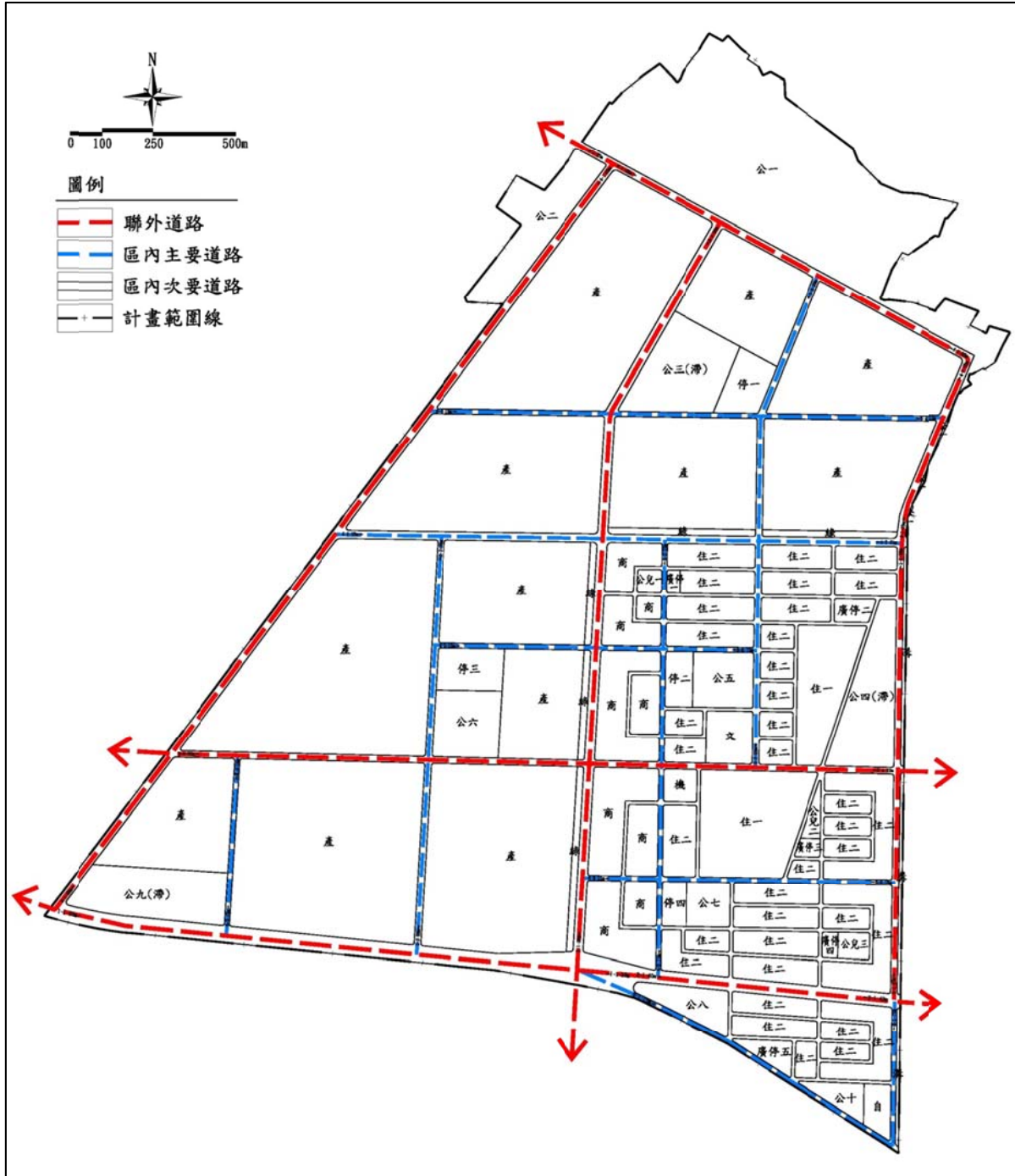


圖 4-2 本計畫區道路系統示意圖

伍、防災計畫

本計畫由災害種類、防災規劃原則等，對本計畫區作都市防災規劃之檢討。

一、災害種類

依據本計畫區之地區特性，可能發生之災害種類包括：

- (一)自然災害：如地震、颱風、水災等。
- (二)人為災害：如火災、公害污染等。

二、防災規劃原則

防災規劃可區分建築群防災、防災避難之動線規劃、防災避難場所及健全防災體系配套措施等。其規劃原則如下：

- (一)消防安全區劃：本計畫區應適當配置及闢建火災延燒防止地帶（如道路、綠地等）。
- (二)救災疏散動線：道路系統的功能發揮正常與否，直接影響了避難與救災的成效，相對也就減低了傷亡的可能。因此，本計畫區應架構完整的防救災道路，並配合道路整建確保救災路線之通暢。
- (三)防(救)災中心：依住宅區及產業專用區分別規劃防(救)災中心，以統籌指揮防救災事宜，提供指揮、資源調度、防救災與避難收容功能。
- (四)防災避難場所：本計畫區公園、公兒、停車場、廣停、綠地等開放空間適於提供作避難、集結、救護之地點，規劃作為避難集結場所。

三、防災規劃檢討

- (一)救災疏散動線：規劃本計畫區寬度15公尺以上及部分10公尺道路為救災疏散主要動線。
- (二)防災安全區劃：以本計畫區計畫道路為防災阻隔分區。
- (三)防(救)災中心：本計畫區住宅聚落以文中小用地、產業專用區依南北區位以公六用地及停一用地為主要之災害防救中心、臨時醫療據點以及物資支援據點，統籌指揮防救災事宜。

- (四) 防災避難場所：本計畫區公園、公兒、綠地、機關、停車場、廣
 停及外圍農業區等開放空間，規劃為避難場所或臨時收容中心。
- (五) 滯洪池：考量本計畫區位屬地層下陷地區，規劃位於住宅區內之
 公四用地、位於產業專用區內之公三用地及公九用地等三處公園
 用地為兼具滯洪功能之公園，以發揮蓄洪及滯洪功能。



圖 4-3 本計畫區防災計畫示意圖

陸、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條訂定之。

二、第一種住宅區、第二種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。

四、產業專用區係為產業發展及相關服務之需而劃設，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 280%；其土地及建物之容許使用類別及項目如下：

(一)供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：

1. 石油及煤製品製造業。
2. 化學材料製造業。
3. 化學製品製造業。
4. 橡膠製品製造業。
5. 塑膠製品製造業。
6. 機械設備製造業。
7. 產業用機械設備維修及安裝業。
8. 紡織業。
9. 電力及燃氣供應業。
10. 用水供應及污染整治業。
11. 批發業。
12. 運輸及倉儲業。
13. 公共行政。
14. 企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。

前項各款所列行業使用之土地，得併供下列附屬設施使用：

1. 辦公室。
2. 倉庫。
3. 生產實驗及訓練房舍。

4. 環境保護設施。
5. 單身員工宿舍。
6. 員工餐廳。
7. 從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。

(二)為配合產業發展政策及整體營運需要，提供下列支援產業使用：

1. 住宿及餐飲業。
2. 金融及保險業。
3. 機電、管道及其他建築設備安裝業。
4. 電信業。
5. 前項第 12 款以外之專業、科學及技術服務業(不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業)。
6. 其他教育服務業。
7. 醫療保健服務業。
8. 創作及藝術表演業。
9. 其他經中央主管機關核准之行業。

前項各款所列行業使用之土地面積合計，不得超過全部產業專用區面積 30%。

(三)其他經本縣都市計畫委員會審議通過者。

五、文中小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

六、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。

七、停車場用地做平面使用建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；做立體使用建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 400%。

八、機關用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

九、第一種住宅區併同捐獻公共設施用地之整體開發，其建築土地可獲得獎勵容積，其獎勵方式如下：

(一)每捐贈本區內 1 平方公尺公共設施用地，可增加 2 平方公尺之獎勵容積，捐贈後公共設施用地土地權屬登記為雲林縣政府或麥寮鄉公所所有。惟所捐贈之公共設施用地面積不得小

於 300 平方公尺且區位應能供公眾使用。

(二)捐贈建設經費予雲林縣政府或麥寮鄉公所，其建築土地可獲得獎勵容積。獎勵容積額度以該捐贈建設經費除以擬建築基地土地公告現值加成(依雲林縣地價評議委員會評定當年期之土地徵收加成補償標準加成)計算(以下稱代用地)，每 1 平方公尺代用地可增加 2 平方公尺之獎勵容積。

(三)第一種住宅區內建築基地獎勵後總容積不得大於 240%。

十、為有效舒緩並調節都市逕流、降低洪峰流量，指定本計畫區公三、公四及公九等三處公園用地應配合排水路規劃設置滯洪池。

十一、為鼓勵基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

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 30%為限。

(一)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 100 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。

(二)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。

十二、本計畫區各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築及停車空間之設置規定如下：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮規定
第二種住宅區、商業區	應自計畫道路境界線至少退縮6公尺建築，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬計畫道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮，免退縮建築之另一側則依建築技術規則規定設置騎樓；其退縮部分均得計入法定空地計算，並得免設騎樓。
產業專用區、公共設施用地	應自計畫道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮2公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二)前項以外地區，其退縮建築依「臺灣省雲林縣都市計劃地區

騎樓設置標準」規定辦理。

(三)本計畫區停車空間規定如下表，但基地情形特殊得經提縣都市設計審議委員會同意者，從其規定。

分區及用地別	退縮規定
第一種住宅區、第二種住宅區	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平方公尺者，其超過部分每150平方公尺應增設一部停車空間。
商業區	建築樓地板面積在200平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間；超過200平方公尺者，其超過部分每100平方公尺應增設一部停車空間。
其他分區及用地	依「建築技術規則」中有關停車空間規定辦理。

十三、為確保地下水補注及增加透水性面積，建築基地地下層開挖規模規定如下：

(一)建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加 10% 為其最大開發範圍，惟經雲林縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

(二)建築物不開挖地下室，且地面層挑空，除必要之柱、樓梯、電梯間及設備之附屬設施等構造物外，全作為綠地或停車場等開放空間，並依第十四點景觀及綠化規定留設透水性表面者，得增加樓地板面積，但不得超過建築面積之 1 倍。

十四、本計畫之景觀及綠化規定如下：

(一)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。

(二)公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及綠地用地內所留設之人行步道，及停車場用地之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。

十五、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

柒、都市設計管制要點

- 一、為確保本特定區之空間環境品質，形塑地區特色，特制定本都市設計管制要點。
- 二、本特定區內經指定應辦理都市設計審議之地區，應加強基地綠美化公共開放空間之設計，並經雲林縣都市設計委員會審議通過後，始得依建管程序申請建築執照。應辦理都市設計審議之地區包括：
 - (一)公共設施(公用設備)用地開發案之總樓地板面積超過 1,000 平方公尺者。
 - (二)公、私有重大公共工程及公共建築基地面積有下列情形之一者：
 1. 基地面積達 5,000 平方公尺之廣場及立體停車場。
 2. 基地面積達 15,000 平方公尺之公園。
 3. 基地面積達 3,000 平方公尺採立體多目標使用之公共設施用地開發案。
 4. 人行陸橋及腳踏車車道。
 5. 圖書館、歷史文物館、社區活動中心等開發案之總樓地板面積超過 3,000 平方公尺。
 - (三)建築基地面積達 8,000 平方公尺以上，且總樓地板面積達 30,000 平方公尺之各種住宅區、商業區或產業專用區建築基地。
- 三、建築退縮留設人行通道
 - (一)本特定區內各建築基地除依土地使用分區管制要點退縮外，並應沿計畫道路境界線設置至少寬度 2 公尺之人行通道供公眾通行。
 - (二)建築基地退縮留設之人行通道應與計畫道路人行道順接，如臨接計畫道路未設置人行道者，則應與車道高程保持約 10 至 15 公分之高差。
 - (三)建築基地退縮留設之人行通道其材質與色彩應配合計畫道路人行道設置。

四、建築附屬設施物管制

(一)廣告招牌管制

1. 本計畫區內各種住宅區、商業區及產業專用區建築物附設之廣告物招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線，並應依「廣告物管理辦法」之規定辦理。

2. 同一棟建築物之廣告招牌，應以整體設計為原則。

(二)本計畫區所有建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口風口以及地面有礙都市景觀之設施，不得設置於建築物主要出入口附近，並應加以綠美化。

(三)本計畫區建築物各向立面之附屬設施物如冷氣機口、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀規劃配置，予以細部設計處理，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。

五、景觀及綠化規定

(一)計畫道路寬度 15 公尺以上者，應於道路之二側或一側留設適當寬度，配合本地地方特色、氣候及特有樹種列植直立型之大型喬木綠化，各樹間距不得大於 6 公尺。

(二)計畫道路人行道栽植之喬木，其枝下高不得低於二公尺。

(三)綠地用地應配合本地地方特色、氣候及特有樹種列植直立型之大型喬木綠化，以至少設置兩列為原則，各列間距不得大於 6 公尺，同一列中各樹間距不得大於 6 公尺。

(四)公園用地及公園兼兒童遊樂場用地之綠化面積比例，不得小於基地面積 60%，其中有床基之花台面積不得超過綠化面積之 10%。

(五)本特定區各主要開放空間之綠化植栽以優先採用原生樹種為原則。

六、圍牆

(一)各種住宅區、商業區及產業專用區之圍牆高度不得大於 1.8 公尺(含)，且圍牆牆基高度不得大於 45 公分、透空部份應達 40%以上。

(二)各項公共設施用地如有設置圍牆之必要者，其形式應以綠籬為之，且其高度不得大於 1 公尺(含)。

七、街道傢俱設置標準

- (一)街道傢俱設置應與人行步道清楚區分，以避免不同動線之相互干擾。
- (二)街道傢俱宜設置於設施帶，並將花壇、植栽穴、座椅、電話亭、標示牌、指標、照明、垃圾桶、飲水台等傢俱集中設置於設施帶內。都市水電、消防等公共設施管線宜設置於設施帶下方，以利維修。
- (三)街道傢俱之設置，以提供行人舒適、便利及合乎人類尺度的步行環境，應配合整體環境景觀及人行功能，作為整體共同設計。非供居民公共使用者，不得設置。
- (四)人行步道之地面鋪面，應選擇耐磨、抗滑、具透水性、易維護之具有地方特色材料。並須作整體延續之排列組合，應考慮其洩水坡度順暢排水效能。

八、夜間照明

各建築基地之照明設施應整體規劃，車行道路燈以高明度、高光源為主，人行步道路燈以柔和暖色、低光源為原則。

九、本要點為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以縣都市設計審議委員會(或小組)之決議為準。

第五章 事業及財務計畫

壹、開發方式

本計畫區係屬新訂都市計畫，依「土地徵收條例」第四條規定：「有下列各款情形之一者，得為區段徵收：一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。…。」；另依行政院79年8月10日台內字第23088號函示，凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式辦理開發。基此，本計畫區未來採區段徵收方式辦理整體開發。

貳、開發主體

本計畫區區段徵收開發主體為雲林縣政府。

參、開發進度

本計畫區優先開發第一期發展區，開發期程自民國103年至民國107年，第二期發展區預定自民國108年至民國112年辦理開發(詳表5-1及圖5-1)。

表 5-1 本計畫分期分區面積統計表

項目		第一期發展區		第二期發展區		全計畫區	
		面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	第一種住宅區	9.7014	4.03	6.0551	2.46	15.7565	3.23
	第二種住宅區	30.7224	12.75	19.7685	8.02	50.4909	10.36
	商業區	11.1790	4.64	10.1271	4.11	21.3061	4.37
	產業專用區	119.4705	49.59	107.0168	43.42	226.4873	46.47
	小計	171.0733	71.01	142.9675	58.01	314.0408	64.44
公共 設施 用地	機關用地	1.0025	0.42	—	—	1.0025	0.21
	文中小用地	—	—	2.1917	0.89	2.1917	0.45
	公園用地	16.2836	6.76	64.9785	26.36	81.2621	16.67
	公園兼兒童遊樂場 用地	1.3482	0.56	0.5115	0.21	1.8597	0.38
	綠地用地	2.3899	0.99	1.6883	0.68	4.0782	0.83
	停車場用地	3.5122	1.46	3.6685	1.49	7.1807	1.47
	廣場兼停車場用地	1.8284	0.76	1.0823	0.44	2.9107	0.60
	自來水事業用地	1.1827	0.49	—	—	1.1827	0.24
	溝渠用地	1.0764	0.45	0.6581	0.27	1.7345	0.36
	道路用地	41.2081	17.11	28.7233	11.65	69.9314	14.35
	小計	69.8320	28.99	103.5022	41.99	173.3342	35.56
合計		240.9053	100.00	246.4697	100.00	487.3750	100.00

註：本表實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

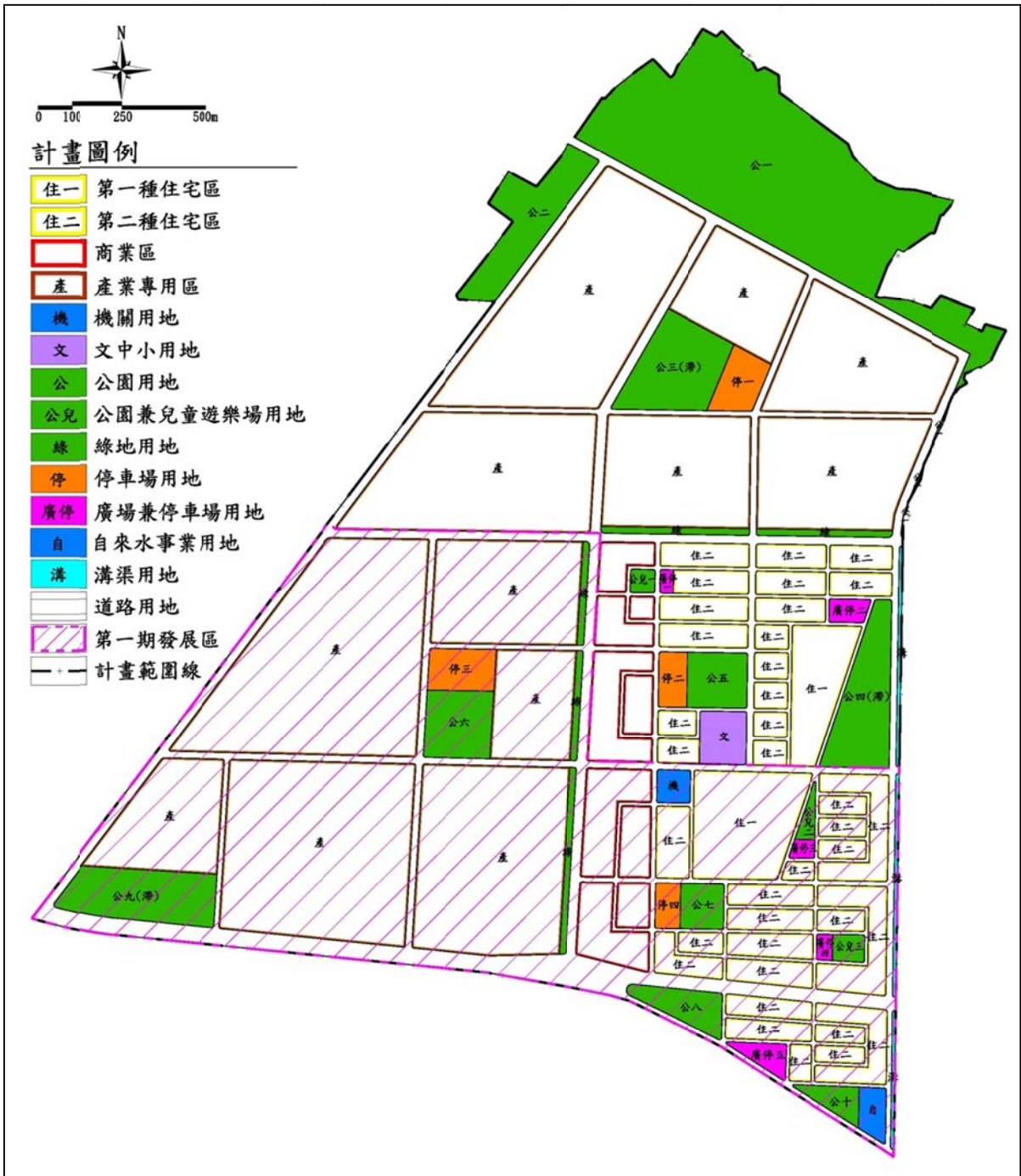


圖 5-1 本計畫分期分區發展示意圖

肆、第一期發展區區段徵收可行性評估

一、區段徵收範圍及面積

第一期發展區除第一種住宅區外，其餘均為第一期發展區之區段徵收範圍，面積計231.2039公頃，詳圖5-2所示。



圖 5-2 第一期發展區區段徵收範圍示意圖

二、開發費用

本計畫區區段徵收之開發費用合計約為916,485.9萬元，各項目說明如下：

- (一)區段徵收作業費：本計畫區區段徵收作業費約為23,120.4萬元。
- (二)地價補償費：包括私有地地價補償及公有地以作價方式撥供區段徵收主管機關統籌使用土地之地價補償，合計約274,915.2萬元。
- (三)地上物補償費：本計畫區地上物補償費概估約為57,800.9萬元。
- (四)工程費：包括整地、兩污水下水道、地下管道、公園、公兒、綠地、停車場、廣停、溝渠及道路用地、工程管理費、保險及營業稅等，合計約435,858.5萬元。
- (五)貸款利息：以貸款年息5%、年期3年估算，合計約124,790.9萬元。

二、土地處分收入估算

本計畫區區段徵收可供標售土地包括部分第二種住宅區、商業區及產業專用區，可供讓售土地包括自來水事業用地等，面積計65.7315公頃。可供標讓售土地單價參考102年麥寮都市計畫區相似土地使用分區土地實際交易價格，及高速鐵路雲林車站特定區土地標售開標結果，再酌予調整之。本計畫區區段徵收土地處分收入經估算約為926,883.6萬元。

三、自償能力分析

本計畫區區段徵收開發費用合計約為916,485.9萬元，土地處分收入約為926,883.6萬元，預估區段徵收盈餘約為10,397.7萬元，益本比約為1.0113。

表 5-2 第一期發展區區段徵收開發費用概算表

項目		數量	單價	總價(萬元)	備註		
一、區段徵收作業費		231.2039 公頃	100 萬元	23,120.4			
二、補償費	地價補償費	私有地	59.6381 公頃	1,436 萬元/公頃	85,640.3	1. 以 60%私有地領取現金補償估算。 2. 單價依內政部不動產交易實價查詢服務網查得，102 年 1 月~9 月本計畫區附近地區平均土地交易價格約為 4,750 元/坪(即 1,436 元/m ²)。	
		公有地	公有地	32.9989 公頃	1,436 萬元/公頃		47,386.4
			台拓地	98.8082 公頃	1,436 萬元/公頃		141,888.5
	地上物補償		231.2039 公頃	250 萬元/公頃	57,800.9		
	小計		—	—	332,716.1		
	三、工程費	整地工程		231.2039 公頃	200 萬元/公頃	46,240.7	含工程管理費、保險及營業稅等稅費。
雨污水下水道		231.2039 公頃	300 萬元/公頃	69,361.1			
地下管道		231.2039 公頃	800 萬元/公頃	184,963.1			
公園、公兒		17.6318 公頃	2,000 萬元/公頃	35,263.6			
綠地		2.3899 公頃	2,000 萬元/公頃	4,779.8			
停車場、廣停		5.3406 公頃	2,000 萬元/公頃	10,681.2			
溝渠		1.0764 公頃	2,000 萬元/公頃	2,152.8			
道路		41.2081 公頃	2,000 萬元/公頃	82,416.2			
小計		—	—	435,858.5			
四、貸款利息		乙式	—	124,790.9	以年息 5%，貸款年期 3 年計算。		
合計		—	—	916,485.9			

註：本表數據僅供參考，應視區段徵收作業實際情況酌予調整。

表 5-3 第一期發展區區段徵收面積分配表

項目		面積(公頃)	比例(%)	備註
可標讓售土地	第二種住宅區	12.2890	5.32	
	商業區	4.4716	1.93	
	產業專用區	47.7882	20.67	
	自來水事業用地	1.1827	0.51	
	小計	65.7315	28.43	
抵價地發還	第二種住宅區、商業區、產業專用區	96.8231	41.88	以全部土地使用分區面積之 60% 參與配地估算。
無償提供機關使用	機關用地	1.0025	0.43	
	公園用地	16.2836	7.04	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.3482	0.58	
	綠地用地	2.3899	1.03	
	停車場用地	3.5122	1.52	
	廣場兼停車場用地	1.8284	0.79	
	溝渠用地	1.0764	0.47	
	道路用地	41.2081	17.82	
	小計	68.6493	29.69	
區段徵收總面積		231.2039	100.00	

註：本表數據僅供參考，應視區段徵收作業實際情況酌予調整。

表 5-4 第一期發展區區段徵收財務效益表

項目		面積(公頃)	單價(萬/坪)	總價(萬元)	
總回收金額	標讓售土地	第二種住宅區	12.2890	5.0	185,871.1
		商業區	4.4716	5.5	74,396.2
		產業專用區	47.7882	4.5	650,516.8
		自來水事業用地	1.1827	4.5	16,099.5
		合計(A)	65.7315	—	926,883.6
開發總費用(B)		—	—	916,485.9	
盈餘(A-B)		—	—	10,397.7	

註：住宅區及商業區等標讓售土地單價係參考 102 年麥寮都市計畫區相似分區土地實際交易價格及高速鐵路雲林車站特定區土地標售開標結果，再酌予調整。

伍、經費概估

本計畫區採區段徵收方式辦理開發，各公共設施用地開闢經費概估約241,259.6萬元，如表5-5。

表 5-5 本計畫公共設施用地開闢經費概估表

項目	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	經 費 來 源
		征 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	其 他	地 上 物 補 償 費	整 地 費	工 程 費	合 計			
公園用地	公一	42.0395		√		10,509.8	8,407.9	84,078.8	102,996.5	雲林縣政府	註3	透 過 區 段 徵 收 方 式 無 償 得
	公二	6.7189		√		1,679.7	1,343.7	13,437.8	16,461.2		註3	
	公三	6.7515		√		1,687.8	1,350.3	13,503.0	16,541.1		註3	
	公四	6.5040		√		1,626.0	1,300.8	13,008.0	15,934.8		註3	
	公五	2.9646		√		741.1	592.9	5,929.2	7,263.2		註3	
	公六	4.0413		√		1,010.3	808.2	8,082.6	9,901.1		註2	
	公七	1.7632		√		440.8	352.6	3,526.4	4,319.8		註2	
	公八	2.4622		√		615.5	492.4	4,924.4	6,032.3		註2	
	公九	6.7371		√		1,684.3	1,347.4	13,474.2	16,505.9		註2	
	公十	1.2798		√		320.0	255.9	2,559.6	3,135.5		註2	
公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.5115		√		127.8	102.3	1,023.0	1,253.1	註3		
	公兒二	0.5908		√		147.7	118.1	1,181.6	1,447.4	註2		
	公兒三	0.7574		√		189.3	151.4	1,514.8	1,855.5	註2		
綠地用地	綠	4.0782		√		1,019.5	815.6	8,156.4	9,991.5	註2.3		
停車場用地	停一	2.2679		√		566.9	453.5	4,535.8	5,556.2	註3		
	停二	1.4006		√		350.1	280.1	2,801.2	3,431.4	註3		
	停三	2.5013		√		625.3	500.2	5,002.6	6,128.1	註2		
	停四	1.0109		√		252.7	202.1	2,021.8	2,476.6	註2		
廣場兼停車場用地	廣停一	0.2796		√		69.9	55.9	559.2	685.0	註3		
	廣停二	0.8027		√		200.6	160.5	1,605.4	1,966.5	註3		
	廣停三	0.3967		√		99.1	79.3	793.4	971.8	註2		
	廣停四	0.3657		√		91.4	73.1	731.4	895.9	註2		
	廣停五	1.0660		√		266.5	213.2	2,132.0	2,611.7	註2		
自來水事業用地	自	1.1827		√		295.6	236.5	2,365.4	2,897.5	註2		
合 計						24,617.7	19,693.9	196,948.0	241,259.6			

- 註：1. 本表所列開闢經費僅供參考，得視主辦單位財務狀況酌予調整。
2. 第一期發展區公共設施用地開發期程自民國 103 年至民國 107 年。
3. 第二期發展區公共設施用地開發期程自民國 108 年至民國 112 年。
4. 地上物補償費應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、雲林縣辦理徵收土地農林作物補償費及魚類、畜禽遷移費查估基準規定辦理，本計畫暫以 250 萬/公頃估算，整地費以 200 萬/公頃估算，工程費以 2,000 萬/公頃估算。