

擬定麥寮(豐津地區)都市計畫

細部計畫書

公開展覽草案

擬定機關：雲林縣政府
中華民國一十二年八月

擬定麥寮(豐津地區)都市計畫細部計畫書

公開展覽草案

一一二年八月

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(豐津地區)都市計畫細部計畫
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條及 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	無
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見 自民國 111 年 9 月 16 日起至 111 年 10 月 17 日止，刊登於 111 年 9 月 16 日至 111 年 9 月 18 日自由時報第 G1 版。
	公告徵求意見座談會 民國 111 年 9 月 28 日下午 2 時 30 分假雲林縣麥寮鄉公所五樓會議中心。
	公開展覽
	公開展覽說明會
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

第一章 緒論	1-1
壹、計畫緣起與目的	1-1
貳、辦理依據	1-2
參、計畫位置與範圍	1-2
第二章 本細部計畫之主要計畫概要	2-1
壹、計畫年期與人口	2-1
貳、土地使用及公共設施計畫	2-1
第三章 實質計畫	3-1
壹、計畫年期與人口	3-1
貳、土地使用及公共設施計畫	3-1
參、交通系統計畫	3-6
肆、都市防災計畫	3-10
伍、排水滯洪規劃	3-13
陸、土地使用分區管制要點	3-20
第四章 事業及財務計畫	4-1
壹、整體開發範圍	4-1
貳、開發方式、主體及期程	4-2
參、區段徵收財務計畫	4-3
肆、住宅區(再發展區)開發管理要點	4-5

圖目錄

圖 1-1	計畫位置示意圖.....	1-3
圖 1-2	計畫範圍示意圖.....	1-4
圖 2-1	本計畫之主要計畫土地使用計畫示意圖.....	2-4
圖 3-1	本計畫土地使用計畫示意圖.....	3-5
圖 3-2	本計畫道路系統示意圖.....	3-9
圖 3-3	本計畫防救災系統示意圖.....	3-12
圖 3-4	本計畫集水區範圍圖.....	3-14
圖 3-5	本計畫滯洪設施位置示意圖.....	3-14
圖 3-6	北側計畫區開發前 SCS 無因次單位歷線法 24 小時延時逕流歷線.....	3-18
圖 3-7	北側計畫區開發後 SCS 無因次單位歷線法 24 小時延時逕流歷線.....	3-18
圖 3-8	南側計畫區開發前 SCS 無因次單位歷線法 24 小時延時逕流歷線.....	3-18
圖 3-9	南側計畫區開發後 SCS 無因次單位歷線法 24 小時延時逕流歷線.....	3-18
圖 3-10	北側減洪設施 H-A-V 曲線.....	3-19
圖 3-11	南側減洪設施 H-A-V 曲線.....	3-19
圖 4-1	整體開發範圍示意圖.....	4-1

表目錄

表 2-1	本細部計畫之主要計畫土地使用及公共設施計畫面積表	2-3
表 2-2	本細部計畫之主要計畫公共設施用地明細表	2-3
表 3-1	本計畫土地使用及公共設施計畫面積表	3-3
表 3-2	本計畫公共設施用地明細表	3-3
表 3-3	本計畫道路編號一覽表	3-7
表 3-4	開發前後 SCS 無因次單位歷線參數表	3-16
表 3-5	各重現期距之洪峰流量(SCS 無因次單位歷線法)	3-16
表 3-6	滯洪池 H-A-V 表	3-17
表 4-1	本計畫納入整體開發範圍面積表	4-2
表 4-2	本計畫開發主體及開發方式綜整表	4-2
表 4-3	本計畫整體開發區開發期程及經費綜整表	4-3
表 4-4	本計畫區段徵收開發總費用估算表	4-3
表 4-5	本計畫區段徵收財務可行性評估表	4-4

公開展覽草案

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

麥寮鄉位於雲林縣西北側，北以濁水溪與彰化縣大城鄉為界，南以新虎尾溪與雲林縣臺西鄉、東勢鄉及褒忠鄉為鄰；東鄰崙背鄉，西鄰臺灣海峽。早期因區位及地質條件以農業及養殖業發展為主，至雲林離島式基礎工業區於80年核准編定，82年麥寮區售予台塑企業自行造地、開發、建廠(六輕及六輕擴大計畫)，開發為麥寮六輕工業區，使麥寮鄉成為我國重要工業發展核心之一，並帶動整個雲林縣成為石化產業重鎮。為因應石化產業鏈的持續發展需求，雲林縣政府曾於94年及103年二次提出「擬定麥寮特定區計畫」，惟最終皆中止辦理。

110年4月公告實施雲林縣國土計畫，將麥寮鄉定位為「臺西麥寮工業發展核」，以麥寮鄉為核心，持續推動產業創新加值，並串聯褒忠、虎尾、斗六構成的東西向產業軸帶與麥寮、台西構成的南北向產業軸帶。然而隨著麥寮都計區與產業用地的發展飽和，工業及住商活動開始零散蔓延。因此，如何引導城鄉有序發展，並在提供充足產業儲備用地的同時，完備支援之住商空間，並維持良好的生活環境品質，以達成生產、生活、生態平衡的永續城鄉，成為麥寮發展的重要議題。

爰此，雲林縣國土計畫延續原「擬定麥寮特定區計畫」之政策方向，規劃「新訂麥寮特定區計畫」，並以麥寮都市計畫區西側約176公頃之範圍作為第一期，劃定為城鄉發展地區第二類之三，辦理新訂都市計畫，期望透過整體規劃引導集約有序之土地使用，同時新增產業儲備用地，滿足未來新興產業成長之用地需求，充足產業加值發展能量，並引入住商及生活機能，以滿足工業區就業人口之居住、公共設施及商業活動等需求。

綜上，本計畫依據雲林縣國土計畫之指導辦理新訂都市計畫，計畫目的如下：

- 一、配合國土計畫指導麥寮地區「工業發展核」之產業定位，提供產業儲備用地，以支援既有產業發展並因應未來新興產業成長需求，引導產業加值並集中發展，提升群聚效益。**
- 二、與麥寮都計區共同提供充足之住商與公共設施用地，以滿足產業人口之生活需求，發展生產、生活、生態平衡的永續城鄉。**

貳、法令依據

都市計畫法第 17 條及 22 條。

參、計畫位置與範圍

本計畫區位於雲林縣麥寮鄉南端，計畫區東側與麥寮都市計畫區西側邊界接壤，西南側以新虎尾溪與臺西鄉及東勢鄉相鄰。整體區位鄰近離島基礎工業區麥寮區及麥寮都市計畫區，以銜接既有之產業與都市發展區位，達成集約發展；並考量過去原「麥寮特定區計畫」因涉及台拓地問題而無法實施，本計畫區不予納入台拓地範圍，以避免產權爭議，利於新訂都市計畫推動。

本計畫範圍以雲林縣國土計畫指認之城二之三地區為基礎，參考現況發展、土地權屬分布、交通系統概況及與麥寮都市計畫區銜接情形劃定，北側以鄉道雲 2-1 為界、東側以中興路及豐安路為界、南側以台 17 線為界、西側以新虎尾溪為界。另考量道路系統規劃之完整性與民眾權益，本計畫將部分原屬麥寮都市計畫區之農業區、機關用地及道路用地納入本計畫範圍一併進行規劃，總計畫面積為 176.3165 公頃，計畫位置與範圍詳圖 1-1 及圖 1-2 所示。

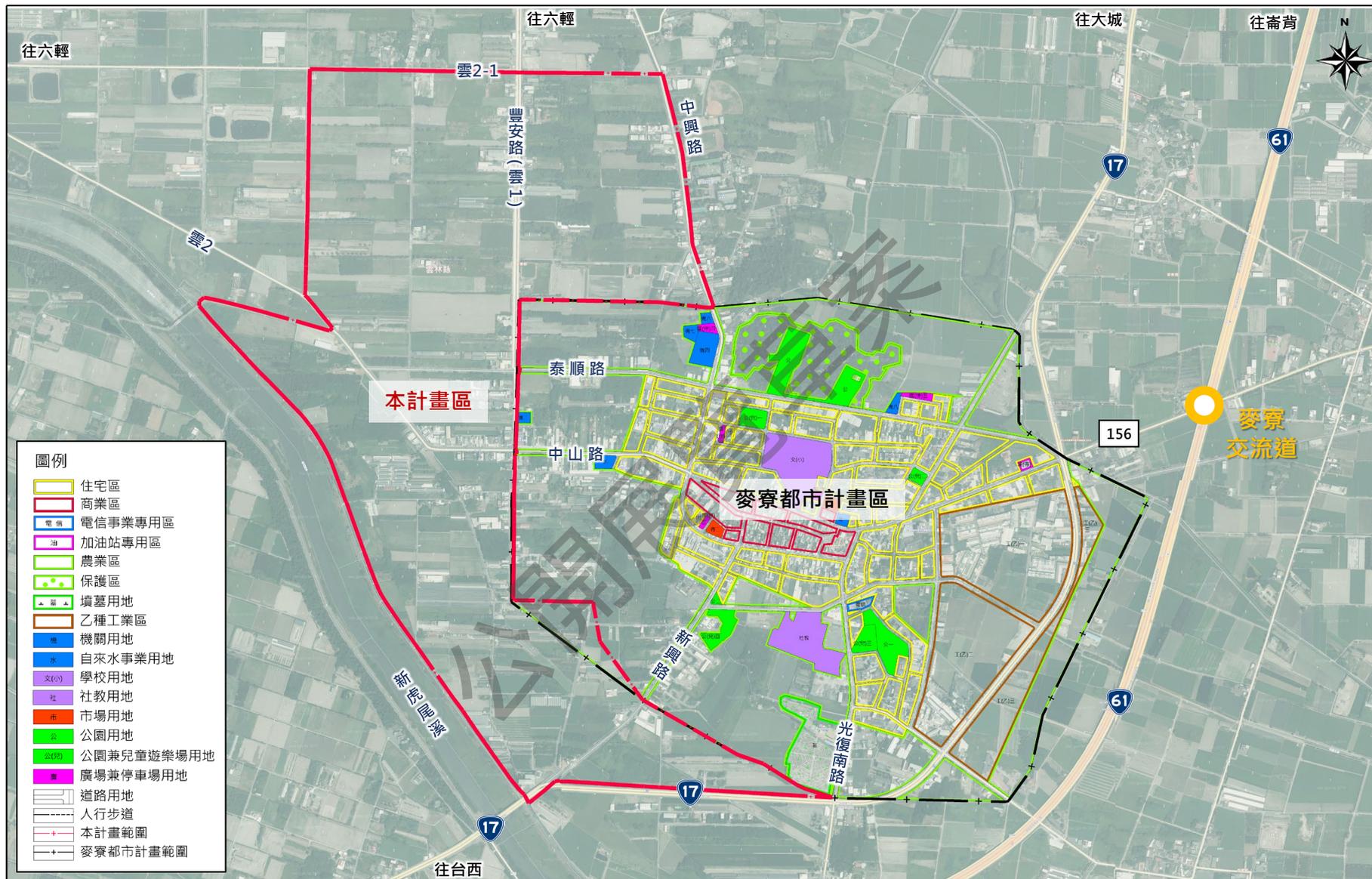


圖1-2 計畫範圍示意圖

第二章 本細部計畫之主要計畫概要

壹、計畫年期與人口

一、計畫年期

配合國土計畫，計畫年期訂為 125 年。

二、計畫人口

計畫人口為 4,000 人，居住密度每公頃約 211 人。

貳、土地使用及公共設施計畫

一、土地使用計畫

本計畫劃設產業專用區、商業區、住宅區、宗教專用區、電力事業專用區等土地使用分區，面積合計為 132.1437 公頃，占總面積 74.95%，說明如下。

(一) 產業專用區

本計畫劃設產業專用區供二級產業(工業)發展使用，面積共計 105.1860 公頃，占總面積 59.66%。

(二) 商業區

本計畫劃設商業區供三級產業(支援服務業)發展使用，面積共計 6.7908 公頃，占總面積 3.85%。

(三) 住宅區

本計畫劃設住宅區供無法保留之建物拆遷安置，以及未來衍生人口居住使用，面積共計 19.3866 公頃，占總面積 11.00%。

(四) 宗教專用區

本計畫劃設宗教專用區供宗教建築等宗教相關設施使用，面積共計 0.1511 公頃，占總面積 0.09%。

(五) 電力事業專用區

本計畫劃設電力事業專用區供電力事業及其相關附屬設施使用，面積共計 0.6292 公頃，占總面積 0.36%。

二、公共設施計畫

本計畫劃設公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、園道用地、道路用地等公共設施用地，面積合計為 44.1728 公頃，占總面積 25.05%，說明如下。

(一)公園用地

本計畫劃設公園用地 6 處，其中公一用地及公四用地將設置滯洪設施，公五用地將設置汗水處理設施，面積共計 14.4080 公頃，占總面積 8.17%。

(二)公園兼兒童遊樂場用地

本計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，面積共計 0.4040 公頃，占總面積 0.23%。

(三)停車場用地

本計畫劃設停車場用地 1 處，面積共計 0.6262 公頃，占總面積 0.36%。

(四)廣場兼停車場用地

本計畫劃設廣場兼停車場用地 3 處，面積共計 2.4763 公頃，占總面積 1.40%。

(五)園道用地

本計畫劃設園道用地 1 處，面積共計 4.0540 公頃，占總面積 2.30%。

(六)道路用地

本計畫劃設道路用地面積共計 22.2043 公頃，占總面積 12.59%。

表 2-1 本細部計畫之主要計畫土地使用及公共設施計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	產業專用區	105.1860	59.66
	商業區	6.7908	3.85
	住宅區	19.3866	11.00
	宗教專用區	0.1511	0.09
	電力事業專用區	0.6292	0.36
	小計	132.1437	74.95
公共設施用地	公園用地	14.4080	8.17
	公園兼兒童遊樂場用地	0.4040	0.23
	停車場用地	0.6262	0.36
	廣場兼停車場用地	2.4763	1.40
	園道用地	4.0540	2.30
	道路用地	22.2043	12.59
	小計	44.1728	25.05
合計		176.3165	100.00

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 2-2 本細部計畫之主要計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置
公園用地	公一	3.0478	3-1 號道路南側
	公二	1.9225	2-1 號道路南側，3-10 號道路東側
	公三	1.7359	2-2 號道路北側，2-4 號道路西側
	公四	5.1935	2-3 號道路西側
	公五	2.0447	1-1 號道路西側
	公六	0.4636	1-6 號道路南側
	小計	14.4080	-
公園兼兒童遊樂場用地	公兒	0.4040	1-6 號道路東側
停車場用地	停	0.6262	3-1 號道路南側，2-4 號道路東側
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.8172	2-2 號道路南側，1-1 號道路東側
	廣(停)二	0.8127	1-1 號道路西側
	廣(停)三	0.8464	1-4 號道路東側
	小計	2.4763	-
園道用地	園道	4.0540	2-1 號道路及 2-4 號道路
道路用地	道	22.2043	-
合計		44.1728	-

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



圖2-1 本計畫之主要計畫土地使用計畫示意圖

第三章 實質計畫

壹、計畫年期與人口

一、計畫年期

配合國土計畫，計畫年期訂為 125 年。

二、計畫人口

計畫人口為 4,000 人，居住密度每公頃約 211 人。

貳、土地使用及公共設施計畫

一、土地使用計畫

本計畫劃設產業專用區、商業區、住宅區、住宅區(再發展區)、宗教專用區、電力事業專用區等土地使用分區，面積合計為 124.2070 公頃，占總面積 72.34%，說明如下。

(一)產業專用區

本計畫劃設產業專用區供二級產業(工業)發展使用，面積共計 105.1860 公頃，占總面積 59.66%。

(二)商業區

本計畫劃設商業區供三級產業(支援服務業)發展使用，面積共計 5.9748 公頃，占總面積 3.39%。

(三)住宅區

本計畫劃設住宅區供無法保留之建物拆遷安置，以及未來衍生人口居住使用，面積共計 12.2659 公頃，占總面積 6.96%。

(四)住宅區(再發展區)

本計畫區劃設住宅區(再發展區)供合法建物與必要之非合法建物原地保留，不納入整體開發範圍，面積共計 4.6115 公頃，占總面積 2.62%。

(五)宗教專用區

本計畫劃設宗教專用區供宗教建築等宗教相關設施使用，面積共計 0.1511 公頃，占總面積 0.09%。

(六)電力事業專用區

本計畫劃設電力事業專用區供電力事業及其相關附屬設施使用，面積共計 0.6292 公頃，占總面積 0.36%。

二、公共設施計畫

本計畫劃設公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、園道用地、道路用地等公共設施用地，面積合計為 47.4980 公頃，占總面積 27.66%，說明如下。

(一)公園用地

本計畫劃設公園用地 6 處，其中 2 處將設置滯洪設施，面積共計 14.4080 公頃，占總面積 8.17%。

(二)公園兼兒童遊樂場用地

本計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，面積共計 0.4040 公頃，占總面積 0.23%。

(三)停車場用地

本計畫劃設停車場用地 1 處，面積共計 0.8500 公頃，占總面積 0.48%。

(四)廣場用地

本計畫劃設廣場用地 1 處，面積共計 0.0209 公頃，佔總面積 0.01%。

(五)廣場兼停車場用地

本計畫劃設廣場兼停車場用地 4 處，面積共計 2.9689 公頃，占總面積 1.68%。

(六)園道用地

本計畫劃設園道用地 1 處，面積共計 4.0540 公頃，占總面積 2.30%。

(七)道路用地

本計畫劃設道路用地面積共計 24.7922 公頃，占總面積 14.44%。

表 3-1 本計畫土地使用及公共設施計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	產業專用區	105.1860	59.66
	商業區	5.9748	3.39
	住宅區	12.2659	6.96
	住宅區(再發展區)	4.6115	2.62
	宗教專用區	0.1511	0.09
	電力事業專用區	0.6292	0.36
	小計	128.8185	73.06
公共設施用地	公園用地	14.4080	8.17
	公園兼兒童遊樂場用地	0.4040	0.23
	停車場用地	0.8500	0.48
	廣場用地	0.0209	0.01
	廣場兼停車場用地	2.9689	1.68
	園道用地	4.0540	2.30
	道路用地	24.7922	14.06
	小計	47.4980	26.94
合計		176.3165	100.00

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

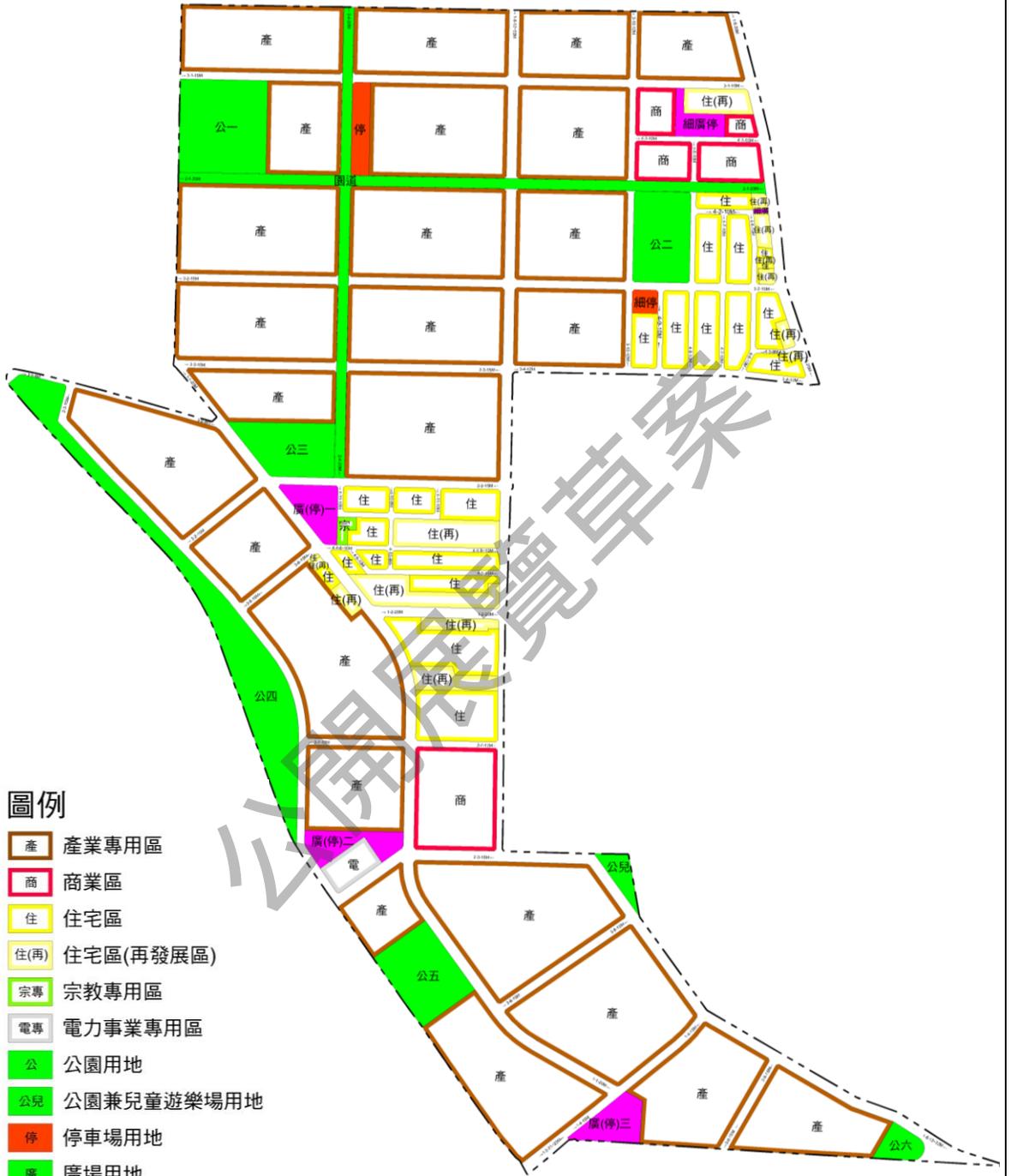
表 3-2 本計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置
公園用地	公一	3.0478	3-1 號道路南側
	公二	1.9225	2-1 號道路南側，3-10 號道路東側
	公三	1.7359	2-2 號道路北側，2-4 號道路西側
	公四	5.1935	2-3 號道路西側
	公五	2.0447	1-1 號道路西側
	公六	0.4636	1-6 號道路南側
	小計	14.4080	-
公園兼兒童遊樂場用地	公兒	0.4040	1-6 號道路東側
停車場用地	停	0.6262	3-1 號道路南側，2-4 號道路東側
	細停	0.2238	3-2 號道路南側，3-10 號道路東側
	小計	0.8500	-
廣場用地	細廣	0.0209	4-2 號道路東側
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.8172	2-2 號道路南側，1-1 號道路東側
	廣(停)二	0.8127	1-1 號道路西側
	廣(停)三	0.8464	1-4 號道路東側
	細廣停	0.4926	3-1 號道路南側，4-1 號道路北側
	小計	2.9689	-

項目	編號	面積(公頃)	位置
園道用地	園道	4.0540	2-1 號道路及 2-4 號道路
道路用地	道	24.7922	
合計		47.4980	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案



圖例

- 產 產業專用區
- 商 商業區
- 住 住宅區
- 住(再) 住宅區(再發展區)
- 宗專 宗教專用區
- 電專 電力事業專用區
- 公 公園用地
- 公兒 公園兼兒童遊樂場用地
- 停 停車場用地
- 廣 廣場用地
- 廣停 廣場兼停車場用地
- 園道 園道用地
- 道路用地
- 本計畫範圍

圖3-1 本計畫土地使用計畫示意圖

參、交通系統計畫

本計畫區道路系統可概分為聯外道路、主要道路、次要道路及出入道路等層級，說明如后，詳表 3-3 及圖 3-2。

一、聯外道路

- (一)1-1 號道路(雲 2)：計畫寬度為 20 公尺，係貫穿本計畫區中央重要之西北-東南向聯外道路，西北起計畫區西界，通往麥寮六輕工業區；東南至 1-4 號道路，通往麥寮都市計畫區。
- (二)1-2 號道路(中山路)：計畫寬度為 20 公尺，係位於本計畫區中央重要之聯外道路，西起 1-1 號道路，東至 1-6 號道路，通往麥寮都市計畫區。
- (三)1-3 號道路(台 17 線)：計畫寬度為 21~23 公尺，係位於本計畫區南側重要之聯外道路，西南起計畫區南界，東北至 1-4 號道路，通往麥寮都市計畫區。
- (四)1-4 號道路：計畫寬度為 15 公尺，西南起 1-3 號道路，東北至 1-6 號道路，通往麥寮都市計畫區。
- (五)1-5 號道路(雲 1-1)：計畫寬度為 20 公尺，係位於本計畫區東側之南北向聯外道路，北起計畫區北界，南至 3-3 號道路，通往麥寮都市計畫區。
- (六)1-6 號道路(雲 1)：計畫寬度為 12~22 公尺，位於本計畫區中央，北起計畫區北界，通往麥寮六輕工業區；南至計畫區南界，銜接台 17 線，通往麥寮都市計畫區。

二、主要道路

- (一)2-1 號道路：為計畫區之園道，計畫寬度為 20 公尺，位於本計畫區北側，西起計畫區西界，東至 1-5 號道路。
- (二)2-2 號道路：計畫寬度為 15 公尺，位於本計畫區中央，西南起 2-3 號道路，東至 1-6 號道路。
- (三)2-3 號道路：計畫寬度為 15 公尺，位於本計畫區西側，北起 3-4 號道路，東至 1-6 號道路。
- (四)2-4 號道路：為計畫區之園道，計畫寬度為 20 公尺，位於本計畫區北側，北起計畫區北界，南至 2-2 號道路。

三、次要道路

本計畫區內規劃 10 條次要道路，作為主要道路與區內出入道路間之連通銜接道路，包括 3-1-15M、3-2-15M、3-3-15M、3-4-12M、3-5-8M、3-6-15M、3-7-12M、3-8-15M、3-9-15M、3-10-12M 等。

四、出入道路

本計畫區規劃 11 條出入道路，包括 4-1-10M、4-2-10M、4-3-8M、4-4-8~10M、4-5-10M、4-6-10M、4-7-10M、4-8-10M、4-9-10M、4-10-8M、4-11-10M，以作為住宅區(再發展區)內建物對外出入連通之道路。

表 3-3 本計畫道路編號一覽表

道路層級	編號	起訖點	計畫寬度(公尺)	道路長度(公尺)	備註
聯外道路	1-1	西北起計畫區西界，通往麥寮六輕工業區；東南至 1-4 號道路，通往麥寮都市計畫區。	20	1,743	中山路以北為雲 2
	1-2	西起 1-1 號道路，東至 1-6 號道路，通往麥寮都市計畫區。	20	262	雲 2
	1-3	西南起計畫區南界，東北至 1-4 號道路，通往麥寮都市計畫區。	21-23	99	台 17 線
	1-4	西南起 1-3 號道路，東北至 1-6 號道路，通往麥寮都市計畫區。	15	372	
	1-5	北起計畫區北界，南至 3-3 號道路，通往麥寮都市計畫區。	20	738	雲 1-1
	1-6	北起計畫區北界，通往麥寮六輕工業區；南至計畫區南界，銜接台 17 線，通往麥寮都市計畫區。	12-22	2,780	2-3 號道路以北為雲 1
主要道路	2-1	西起計畫區西界，東至 1-5 號道路。	20	1,146	
	2-2	西南起 2-3 號道路，東至 1-6 號道路。	15	686	
	2-3	北起 3-4 號道路，東至 1-6 號道路。	15	1,525	
	2-4	北起計畫區北界，南至 2-2 號道路。	20	924	
次要道路	3-1	西起計畫區西界，東至 1-5 號道路。	15	1,104	
	3-2	西起計畫區西界，東至 1-5 號道路。	15	1,174	
	3-3	西起 1-1 號道路，東至 1-6 號道路。	15	657	
	3-4	西起 1-6 號道路，東至 1-5 號道路。	12	584	
	3-5	西起計畫區西界，東至 1-1 號道路。	8	436	
	3-6	西南起 2-3 號道路，東北至 1-1 號道路。	15	195	
	3-7	西起 2-3 號道路，東至 1-6 號道路。	12	384	
	3-8	西南起 1-1 號道路，東北至 1-6 號道路。	15	318	
	3-9	北起 1-6 號道路，南至計畫區南界。	15	203	
	3-10	北起計畫區北界，南至 3-4 號道路。	12	700	
出入道路	4-1	西起 3-9 號道路，東至 1-5 號道路。	10	247	
	4-2	西起 4-8 號道路，東至 4-6 號道路。	10	117	

道路層級	編號	起訖點	計畫寬度 (公尺)	道路長度 (公尺)	備註
	4-5	西北起 4-4 號道路，東至 1-6 號道路。	10	312	
	4-6	北起 4-2 號道路，南至 3-3 號道路。	10	316	
	4-7	北起 4-2 號道路，南至 3-3 號道路。	10	311	
	4-8	北起 4-1 號道路，南至 3-3 號道路。	10	905	
	4-9	北起 3-2 號道路，南至 3-3 號道路。	10	164	
	4-10	北起 2-4 號道路，北至 2-2 號道路。	8	168	
	4-11	北起 2-2 號道路，南至 4-5 號道路。	10	305	

註：表內道路長度應以核定計畫圖實際釘樁距離為準。

公開展覽草案

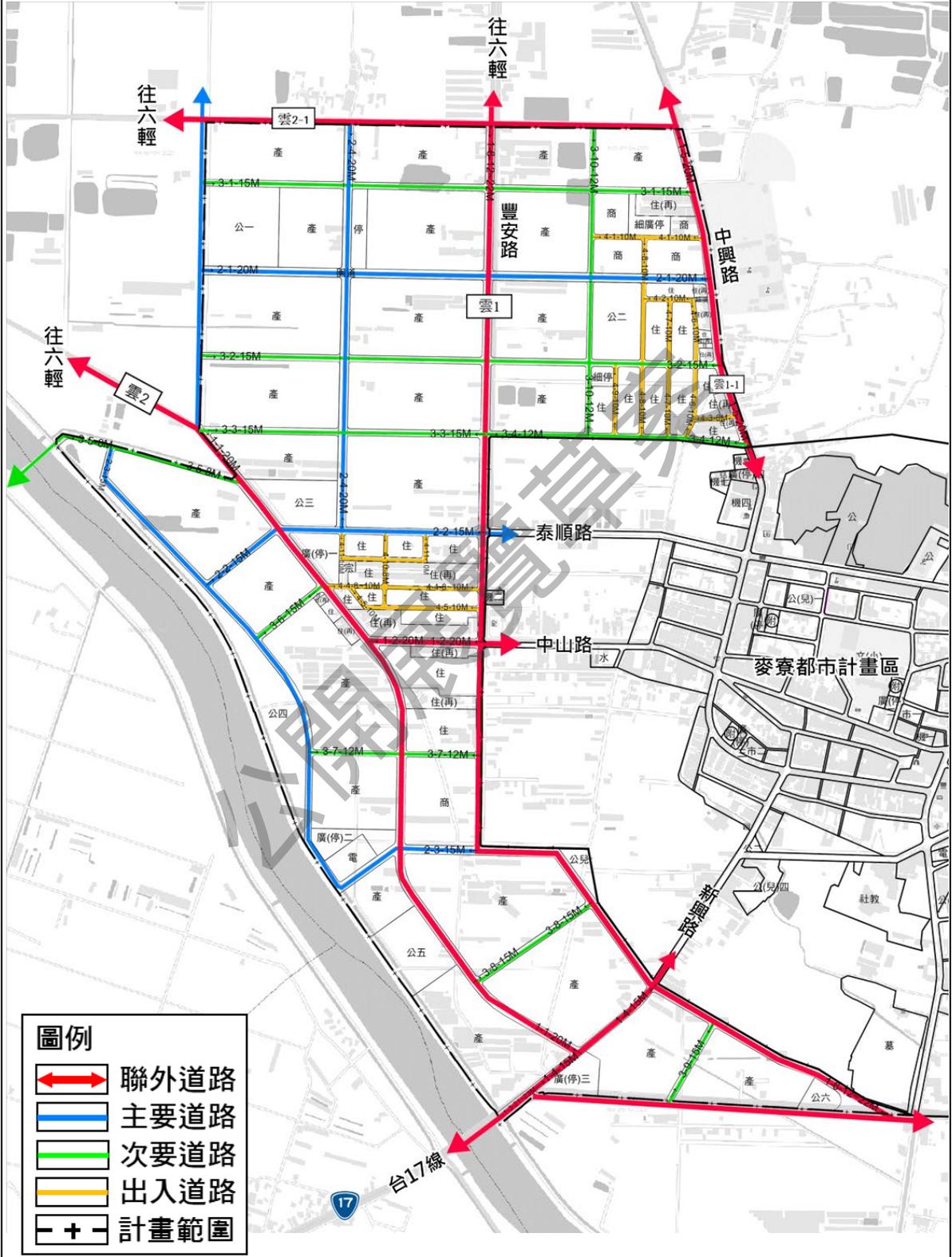


圖3-2 本計畫道路系統示意圖

肆、都市防災計畫

依計畫區未來防災需求，進行防災據點及路線之規劃，詳圖 3-3，其具體內容說明如下：

一、防災路線

(一)緊急道路

指定計畫區內路寬 20 公尺以上之主要聯外道路為緊急道路，此類道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制，包括 1-1 號道路(雲 2)、1-2 號道路(中山路)、1-3 號道路(台 17 線)、1-4 號道路、1-5 號道路(雲 1-1)及 1-6 號道路(雲 1)。

(二)救援輸送道路

指定地區主要道路及為連通臨時收容場所之道路為救援輸送道路，配合緊急道路架構成為完整路網，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦做為避難人員通往避難地區路徑之用，包括 2-1 號道路、2-2 號道路、2-3 號道路及 2-4 號道路。

(三)避難輔助道路

指定計畫區內除指定為緊急道路及救援輸送道路外其餘 10 公尺以上道路為避難輔助道路，主要作為各指定避難場所，防災據點之設施無法鄰接緊急道路、救援輸送道路之路網時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路網之完整體系。

二、防災據點

(一)臨時避難場所

本計畫指定區內公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地等，為臨時避難場所，主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級避難空間之民眾做緊急性避難使用。

(二)臨時收容場所

本計畫指定鄰近的麥寮高中及麥寮都市計畫區的文小用地為臨時收容場所，主要供災害發生時，提供作為收容避難民眾空間使用。

(三)中長期收容場所

本計畫指定區內地勢平坦且腹地較方整之公園(公一)及計畫區外麥寮鄉公所、麥寮鄉民代表會等機關用地及周邊大型公園為中長期收容場所，主要為災害發生後，待災害穩定至某程度後再進行必要避難生活之處所。

(四)警察據點

警察據點之劃設，主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，故本計畫指定鄰近計畫區之雲林縣警察局臺西分局麥寮分駐所為警察據點。

(五)消防據點

消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，本計畫隸屬雲林縣消防局第三大隊麥寮消防分隊之服務轄區，故本計畫指定其為消防據點。

(六)醫療據點

本計畫指定鄰近計畫區之長庚醫療財團法人雲林長庚紀念醫院及麥寮鄉衛生所為醫療據點。

三、火災防止延燒帶

本計畫區內之計畫道路，於緊急危難時除提供防災避難疏散功能外，亦得兼具火災延燒防止隔離功用；此外，公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地等開放空間系統亦可做為區隔，防止火災延燒。

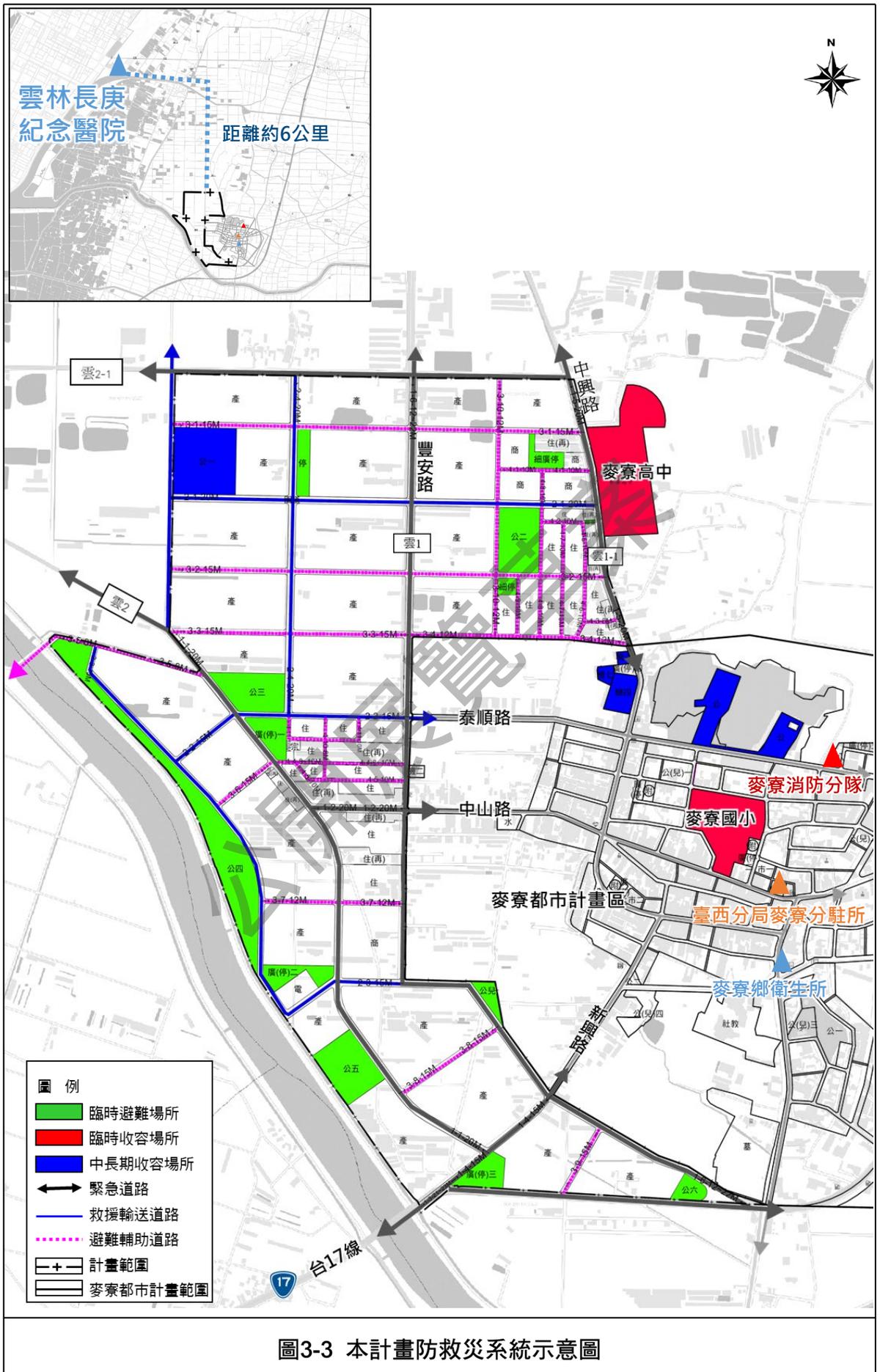


圖3-3 本計畫防救災系統示意圖

伍、排水滯洪規劃

一、法令依據

水利法於 107 年 6 月 20 日修訂，其中增訂第七章之一逕流分擔與出流管制，其中第 83 之 7 條規定「辦理土地開發利用達一定規模以上，致增加逕流量者，義務人應提出出流管制計畫書向目的事業主管機關申請，由目的事業主管機關轉送該土地所在地之直轄市、縣(市)主管機關核定。……」，另 83 之 8 條規定「為確保土地開發利用預留足夠出流管制設施空間，前條第一項土地開發利用如涉及依區域計畫法申請非都市土地使用分區變更、依都市計畫法申請都市土地使用分區或公共設施用地變更，義務人除應依前條辦理外，應先提出出流管制規劃書向目的事業主管機關申請，由目的事業主管機關轉送該土地所在地之直轄市、縣(市)主管機關核定。……出流管制規劃書之提送、審查、核定及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之」。

出流管制規劃(計畫)書之提送、審查、核定及其他相關事項之辦法按 108 年 2 月函頒之「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」辦理，其中第 32 條規定所需之計畫書、圖、表、文件格式按 108 年 2 月函頒之「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第 32 條規定所需之計畫書、圖、表、文件格式」辦理，其基地開發後排水出流洪峰流量檢核基準如下：

- (一)基地開發後排水出流二年、五年及十年重現期距之洪峰流量依序應分別不大於開發前二年、五年及十年重現期距之洪峰流量。
- (二)基地開發後十年重現期距之排水出流洪峰流量不得造成聯外排水路溢流或人孔冒水。

二、逕流量分析

參考雲林縣政府 98 年核定之「易淹水地區水患治理計畫」雲林縣管河川新虎尾溪治理規劃報告及雲林北部沿海地區綜合治水規劃報告，本計畫區位於新虎尾溪集水範圍及施厝寮大排集水區範圍內，計畫區與排水集水區之區位如圖 3-4 所示，計畫區北側屬施厝寮大排集水區，計畫面積 0.81km²；計畫區南側屬新虎尾溪集水區，計畫面積 0.95km²。本計畫區開發後土地利用配置如圖 3-5，集水分區維持與開發前相同，分為北側計畫區與南側計畫區。

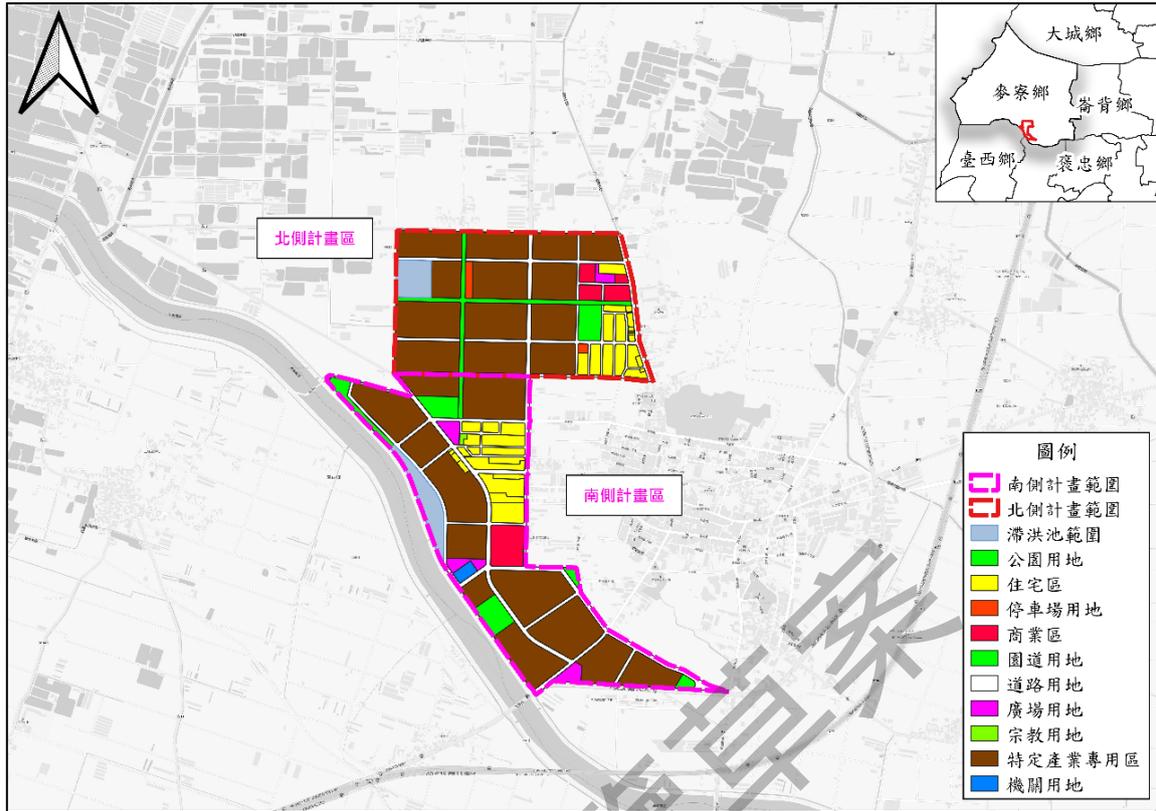


圖 3-4 本計畫集水區範圍圖

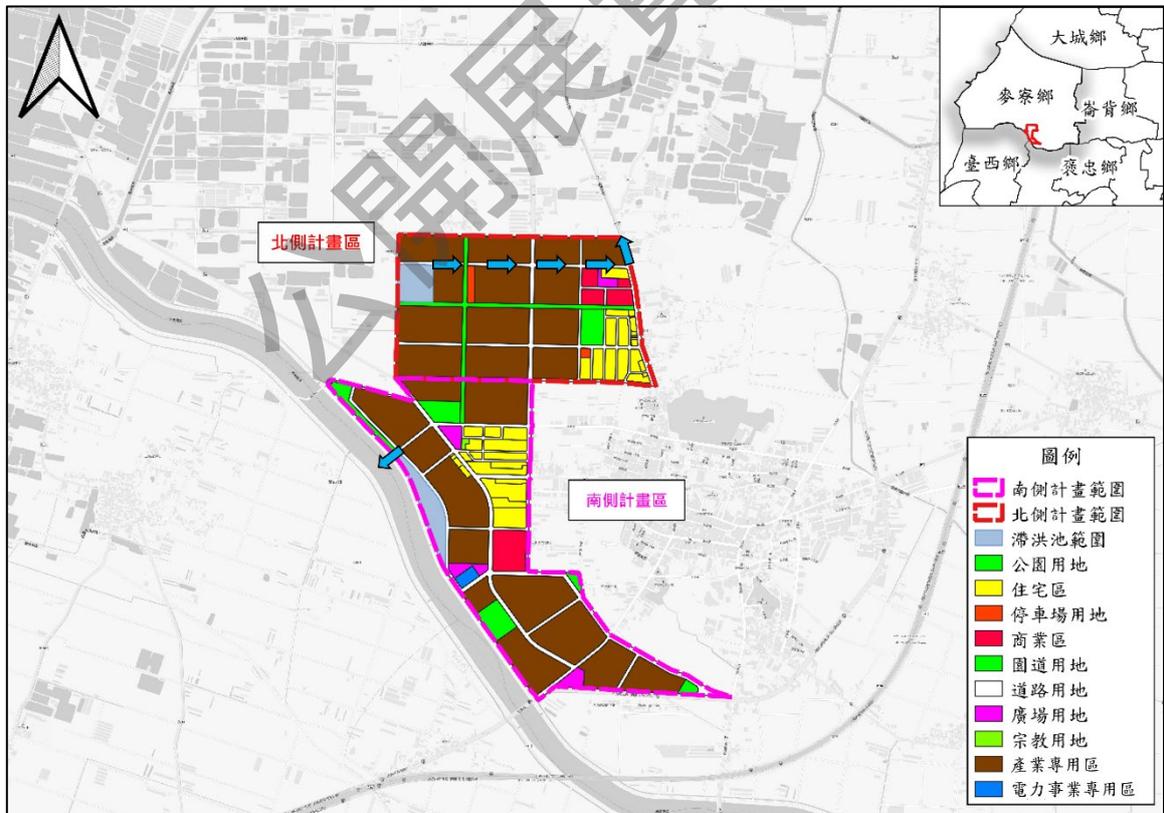


圖 3-5 本計畫滯洪設施位置示意圖

土地開發前後逕流量計算主要依據經濟部 111 年 4 月 22 日函頒修正之「出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法」規定，以 24 小時長延時降雨進行相關分析。

降雨-逕流模式應以 SCS 無因次單位歷線法計算，其洪峰流量與洪峰時間計算公式如下：

$$T_p = \frac{t_r}{2} + T_{lag}$$

$$T_{lag} = 0.6T_c$$

$$Q_p = \frac{0.208AR_e}{T_p}$$

T_{lag} ：洪峰稽延時間(小時)。

t_r ：單位降雨延時(小時)。

T_p ：洪峰到達時間(小時)。

A ：集水區面積(平方公里)。

R_e ：有效降雨量(毫米)。

T_c ：集流時間(小時)。

Q_p ：洪峰流量(立方公尺/秒)。

洪峰流量的推估利用 SCS 無因次單位歷線法配合各重現期之 24 小時延時 Horner 設計雨型推求洪峰流量，其推算步驟如下：

- (一)將各重現期距之 24 小時有效雨量乘以開發前後設計雨型中各單位時間的降雨百分比，求得所選定降雨延時(24 小時)時段中每一單位時間(或單位降雨延時)之降雨量。
- (二)洪峰流量的計算採用 SCS 無因次單位歷線法配合開發前後 24 小時 Horner 設計雨型，把各單位時間的有效降雨量套入 SCS 無因次歷線後依序進行線性疊加，求得直接逕流歷線。開發前各重現期單位歷線圖，詳圖 3-6 至圖 3-7 所示，開發後各重現期單位歷線圖，詳圖 3-8 至圖 3-9 所示，開發前後 SCS 無因次單位歷線參數表，詳表 3-4 所示，基地開發前後各重現期距之洪峰流量表，詳表 3-5 所示。

表 3-4 開發前後 SCS 無因次單位歷線參數表

區位		面積 A (km ²)	集流時間 tC (hr)	洪峰稽延時間 Tlag (hr)	洪峰到達時間 Tp (hr)	單位尖峰流量 qp (cms)
北側 計畫區	開發前	0.81	3.277	1.966	2.050	0.821
	開發後	0.81	0.285	0.171	0.254	6.608
南側 計畫區	開發前	0.95	2.223	1.335	1.418	1.400
	開發後	0.95	0.269	0.161	0.244	8.122

表 3-5 各重現期距之洪峰流量 (SCS 無因次單位歷線法)

區位	重現期距 (年)	洪峰流量(cms)	
		開發前	開發後
北側 計畫區	10	5.980	17.162
	5	4.608	14.859
	2	2.613	11.035
南側 計畫區	10	8.672	20.287
	5	6.766	17.503
	2	3.939	12.874

三、出流管制量訂定

為達到土地開發逕流零增量之目標，本計畫依據經濟部 108 年 2 月 14 日公告之「出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法」規定，基地開發後排水出流二年、五年及十年重現期距之洪峰流量依序應不大於開發前二年、五年及十年重現期距之洪峰流量，且亦須滿足基地開發後十年重現期距之排水出流洪峰流量不得造成聯外排水路溢流或人孔冒水。前述規定係確保開發基地於 10 年重現期距降雨情境下出流零增量，且本計畫因無提升開發基地保護標準之需求，故依前述規定採 10 年重現期距作為本計畫開發基地之保護標準。

四、滯洪量體

(一)北側計畫區

北側計畫區地勢高程由東南往西北遞減，滯洪池配置原則上需於地勢低處設置，考量現況土地利用情形，另於鄰近灌溉系統處增設滯洪設施調節，採用公園用地一，總用地面積約 30,478m²。考量施厝寮排水屬低地排水，北側計畫區以開發前 2 年重現期洪峰流量 2.613cms 為出流管制量為允許排放量，減洪設施利用滯洪池用地約 30,478m² 設計，設計深度為 3m，設計滯洪體積約為 91,434m³，經演算後，減洪設施 10 年重現期距演算體積為 57,813m³，10 年重現期距需求體積為 69,375m³(57,813x1.2=69,375m³)。

(二)南側計畫區

南側計畫區地勢則大致由東南向西北遞減，以南側計畫區地勢最低之公園用地四，設置滯洪設施，總用地面積約 51,935m²。新虎尾溪為雲林縣管河川，保護標準為 50 年重現期，因此南側計畫區以開發前 10 年重現期洪峰流量 8.672cms 為出流管制量為允許排放量，減洪設施利用滯洪池用地約 37,110m² 設計，設計深度為 3m，設計滯洪體積約為 99,806m³，經演算後，減洪設施 10 年重現期距演算體積為 23,533m³，10 年重現期距需求體積為 28,239m³(23,533x1.2=28,239m³)，經由上述配置尚符合經濟部 111 年 4 月 22 日函頒修正之「出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法」相關規定，相關滯洪池 H-A-V 表如表 3-6 所示，滯洪池 H-A-V 曲線圖詳圖 3-10 至圖 3-11 所示。

表 3-6 滯洪池 H-A-V 表

區位	水深 H	水位(EL)	設計滯洪體積	
			面積 A	體積 V
	m	m	m ²	m ³
北側計畫區	0.00	1.00	30478.00	-
	0.50	1.50	30478.00	15239.00
	1.00	2.00	30478.00	30478.00
	1.50	2.50	30478.00	45717.00
	2.00	3.00	30478.00	60956.00
	2.50	3.50	30478.00	76195.00
	3.00	4.00	30478.00	91434.00
南側計畫區	0.00	1.65	29427.52	-
	0.50	2.15	30677.44	15026.24
	1.00	2.65	31939.64	30683.58
	1.50	3.15	33214.26	46981.34
	2.00	3.65	34501.21	63928.73
	2.50	4.15	35799.80	81534.15
	3.00	4.65	37109.86	99806.07

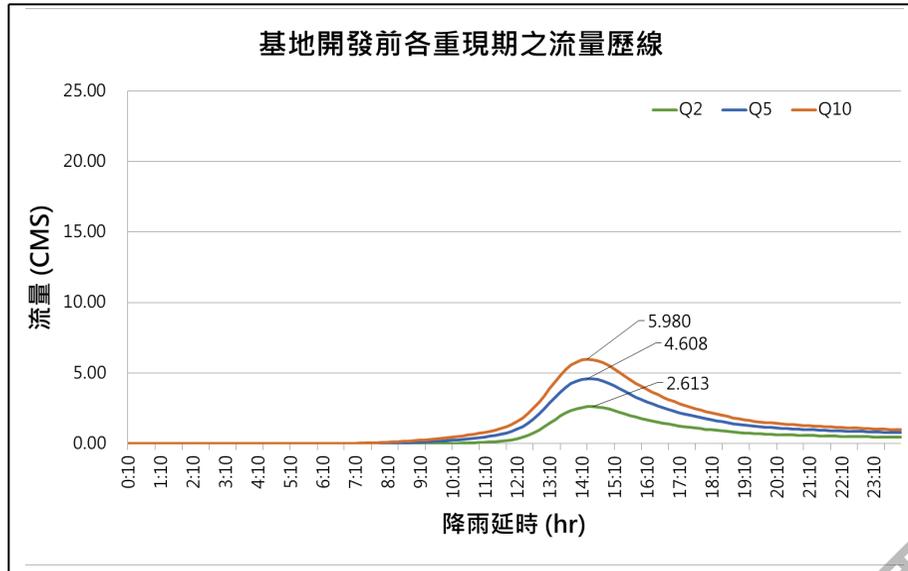


圖3-6 北側計畫區開發前SCS無因次單位歷線法24小時延時逕流歷線

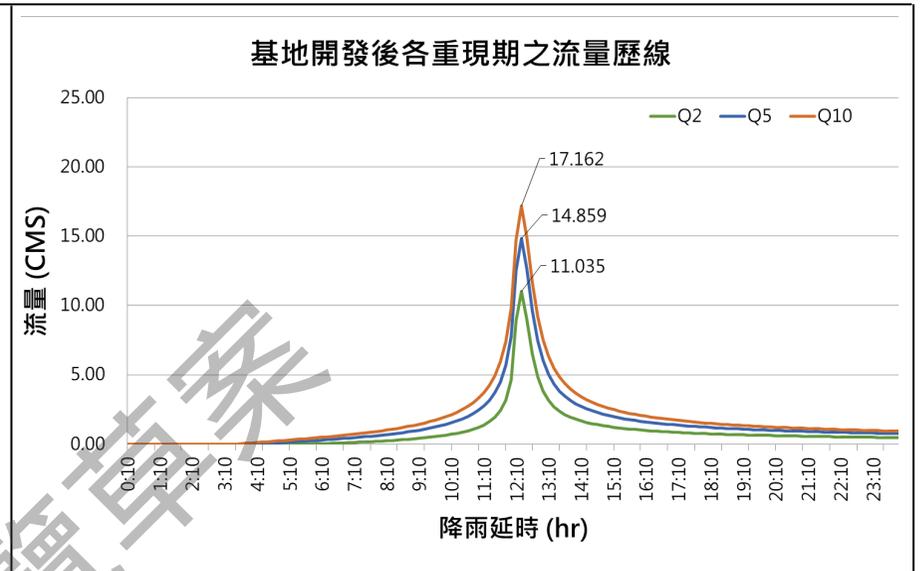


圖3-7 北側計畫區開發後SCS無因次單位歷線法24小時延時逕流歷線

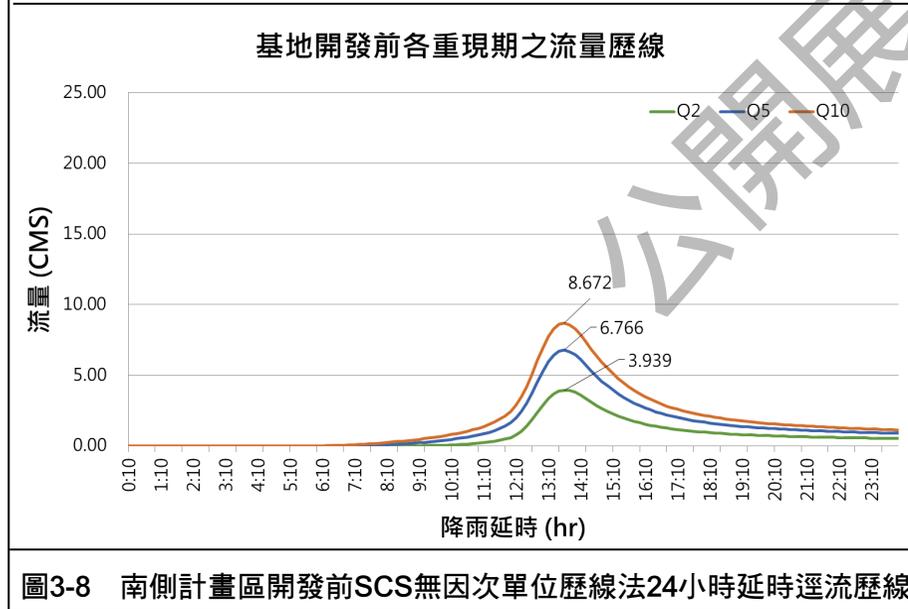


圖3-8 南側計畫區開發前SCS無因次單位歷線法24小時延時逕流歷線

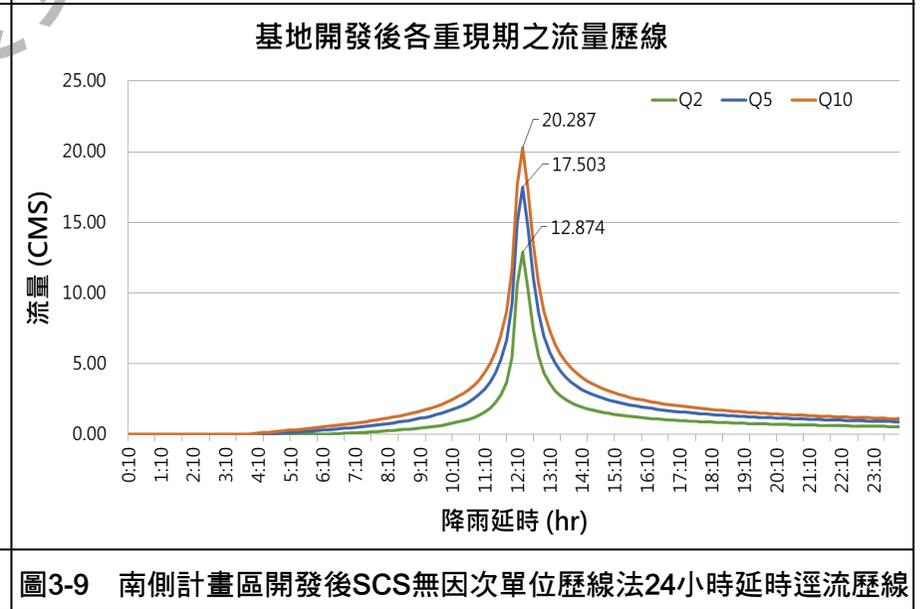


圖3-9 南側計畫區開發後SCS無因次單位歷線法24小時延時逕流歷線

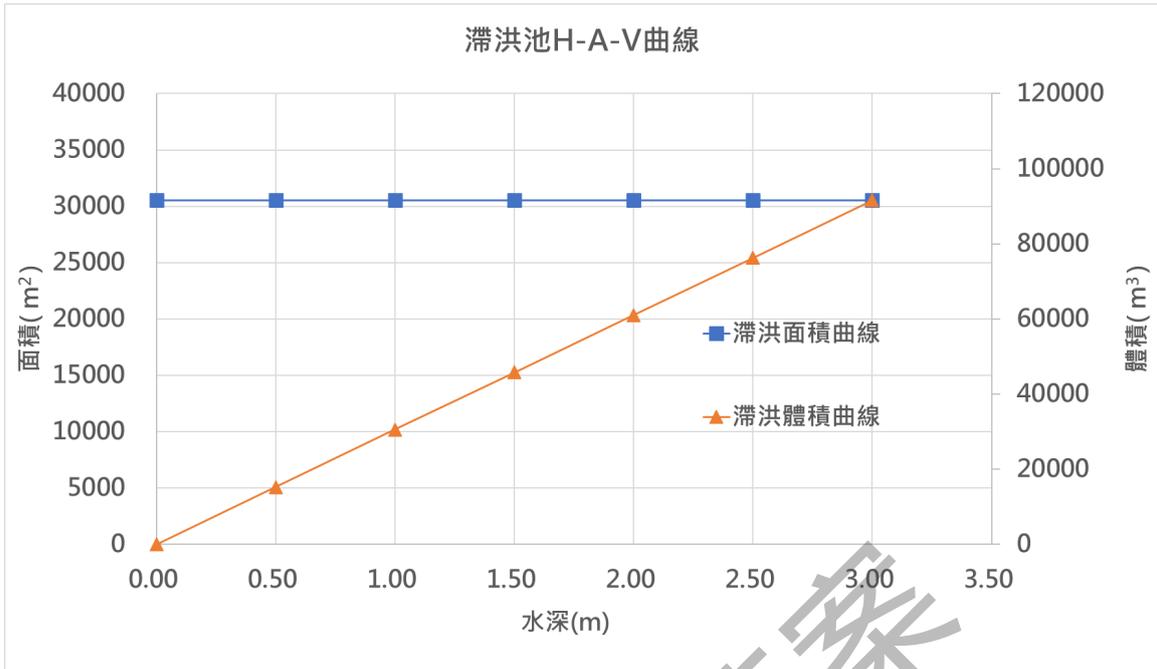


圖 3-10 北側減洪設施 H-A-V 曲線

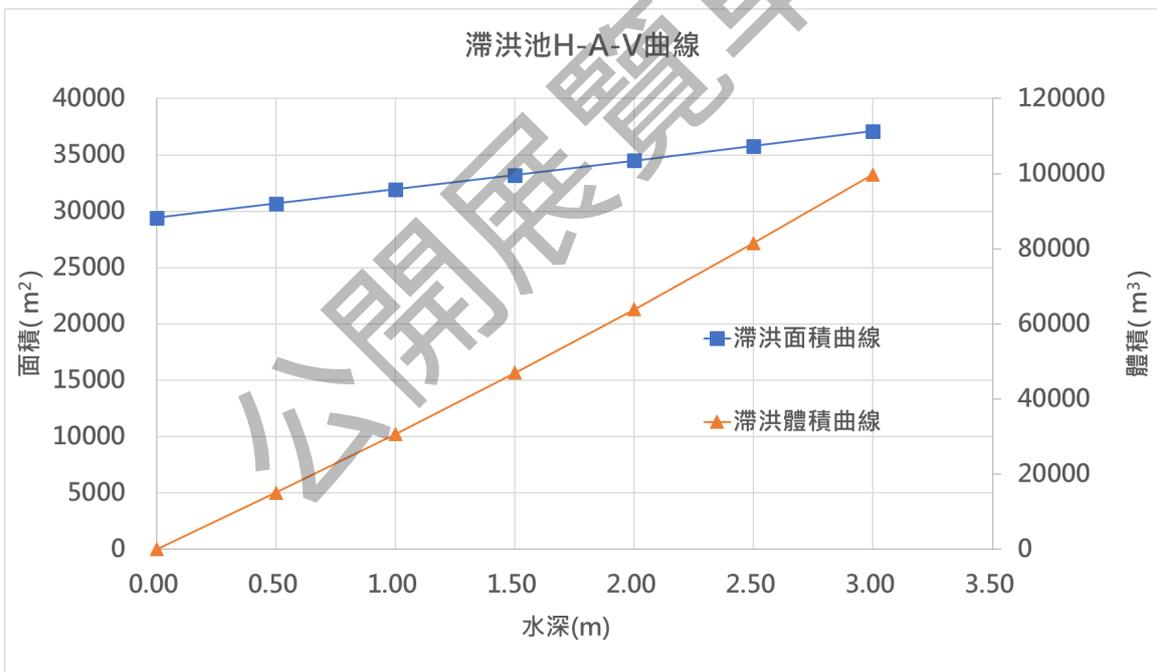


圖 3-11 南側減洪設施 H-A-V 曲線

陸、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、土地使用強度規定

- (一)住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；惟若建蔽率不大於 50%時，則容積率得調整為不得大於 200%。
- (二)住宅區(再發展區)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。惟建築基地面積大於(含)0.2 公頃，且留設開發範圍 20%面積作為公共設施，並捐贈予雲林縣政府者，其建蔽率及容積率得依住宅區之規定辦理。
- (三)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 220%；惟若建蔽率不大於 70%時，則容積率得調整為不得大於 240%。
- (四)產業專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%；其使用項目屬於本要點「(三)土地及建築物使用規定」之產業專用區策略性產業者，容積率不得大於 240%。
- (五)宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- (六)電力事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。
- (七)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%。
- (八)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%；做立體使用時，建蔽率不得大於 70%，容積率不得於 350%。

三、土地及建築物使用規定

- (一)住宅區及住宅區(再發展區)之土地與建築物之使用，依「都市計畫法臺灣省施行細則」住宅區之規定辦理，且不得作「未達經濟部修正公告『工廠從事物品製造加工範圍及面積電力容量熱能規模認定標準』，得無須依工廠管理輔導法規定辦理工廠登記者」以外之工業使用及其相關辦公場所。
- (二)商業區之土地與建築物之使用，依「都市計畫法臺灣省施行細則」商業區之規定辦理，且不得作「未達經濟部修正公告『工廠從事物品製造加工範圍及面積電力容量熱能規模認定標準』，得無須依工廠管理輔導法規定辦理工廠登記者」以外之工業使用及其相關辦公場所。

(三)產業專用區得為下列之使用：

1.策略性產業：

(1)碳纖維、生物質材料、輕量化材料或其他複合材料之生產、產品研發、實驗測試、試量產、展示、銷售等相關之低汙染產業設施及必要性附屬設施。

(2)再生塑橡膠材料、再生紡織纖維或其他廢棄物再生材料之生產、產品研發、實驗測試、試量產、展示、銷售等相關之低汙染產業設施及必要性附屬設施。

2.依「都市計畫法臺灣省施行細則」乙種工業區之規定辦理，惟不得適用第18條第2項第3款第8目、第9目、第16目及第21目之規定。

3.整體開發地區屬下列情形之一，且經核准原位置保留者，得為原有合法之使用，惟未來新建時應依第1、2款規定辦理。

(1)既有合法建物。

(2)原有依法實際供畜牧生產且未歇業者，得比照農業區之有關規定及條件繼續原來之使用。

(四)宗教專用區應供宗教建築等宗教相關設施使用。

(五)電力事業專用區應供電力事業及其相關附屬設施使用。

四、建築物退縮規定

(一)本計畫區內各項土地使用分區及公共設施用地，其退縮建築應依下列規定辦理，退縮部分得計入法定空地：

分區及用地別	退縮規定	備註
產業專用區	1.應自計畫道路、園道用地境界線至少退縮 6 公尺建築，並得免設置騎樓，其中自計畫道路、園道用地境界線側退縮至少 3 公尺建築部份應提供作為無遮簷人行道使用。 2.如屬角地者，其距計畫道路、園道用地交角 30 公尺範圍內得擇一側退縮 3 公尺，並提供作為無遮簷人行道使用；另一側則依前項規定退縮。 3.如有設置圍牆之需要時，應自計畫道路、園道用地境界線至少退縮 3 公尺建築。 4.臨住宅區或住宅區(再發展區)之建築基地，應自地界至少退縮 2 公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化。
商業區	1.應自計畫道路、園道用地境界線至少退縮 7 公尺建築，並得免設置騎樓，其中自計畫道路、園道用地境界線側退縮至少 5 公尺建築部份應提供作為無遮簷人行道使用。	退縮建築之空地應植栽綠化。

分區及用地別	退縮規定	備註
	2.如屬角地者，其距計畫道路、園道用地交角 30 公尺範圍內得擇一側退縮 5 公尺，並提供作為無遮簷人行道使用；另一側則依前項規定退縮。 3.如有設置圍牆之需要時，應自計畫道路、園道用地境界線至少退縮 5 公尺建築。	
住宅區	1.應自計畫道路、園道用地境界線至少退縮 6 公尺建築，並得免設置騎樓，其中自計畫道路、園道用地境界線側退縮至少 2 公尺建築部份應提供作為無遮簷人行道使用。 2.如屬角地者，其距計畫道路、園道用地交角 30 公尺範圍內得擇一側退縮 2 公尺，並提供作為無遮簷人行道使用；另一側則依前項規定退縮。 3.如有設置圍牆之需要時，應自計畫道路、園道用地境界線至少退縮 2 公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化。
住宅區(再發展區)	1.應自計畫道路、園道用地境界線至少退縮 3 公尺建築，並得免設置騎樓，其中自計畫道路、園道用地境界線側退縮至少 2 公尺建築部份應提供作為無遮簷人行道使用。 2.如屬角地者，其距計畫道路、園道用地交角 30 公尺範圍內得擇一側退縮 2 公尺，並提供作為無遮簷人行道使用；另一側則依前項規定退縮。 3.如有設置圍牆之需要時，應自計畫道路、園道用地境界線至少退縮 2 公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化。
電力事業專用區	1.應自計畫道路境界線至少退縮 7 公尺建築，其中自計畫道路境界線側退縮至少 3 公尺建築部份應提供作為無遮簷人行道使用。 2.如屬角地者，其臨接計畫計畫道路部分均應依前項規定退縮，退縮建築部份應提供作為無遮簷人行道使用。 3.如有設置圍牆之需要時，應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化。
宗教專用區	1.本計畫公開展覽前之既存建物得為從來之使用。 2.新建者，應依下列規定辦理： (1)應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線側退縮至少 3 公尺建築部份應提供作為無遮簷人行道使用。 (2).如屬角地者，其臨接計畫道路部分均應依前項規定退縮，退縮建築部份應提供作為無遮簷人行道使用。 (3)不得設置圍牆。	退縮建築之空地應植栽綠化。
其他土地使用分區及公共設施用地	1.應自計畫道路、園道用地境界線至少退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路、園道用地境界線側退縮至少 3 公尺建築部份應提供作為無遮簷人行道使用。 2.如屬角地者，其臨接計畫道路、園道用地部分均應依前項規定退縮，退縮建築部份應提供作為無遮簷人行道使用。 3.不得設置圍牆。	退縮建築之空地應植栽綠化。

(二)前述退縮建築，如基地情形特殊經提雲林縣都市設計審議委員會審議通過者，依決議內容辦理，免受本要點規定限制。

(三)圍牆設置

1.產業專用區、商業區及電力事業專用區如有設置圍牆之需要時，其圍牆應為透空式設計，高度不得高於150公分，牆面鏤空率扣除牆基須達70%以上，牆基高度不得高於20公分；惟採綠圍籬設計者，不受前述牆面鏤空率之限制。

2.住宅區及住宅區(再發展區)如有設置圍牆之需要時，其圍牆應為透空式設計，高度不得高於180公分，牆面鏤空率扣除牆基須達50%以上，牆基高度不得高於45公分；惟採綠圍籬設計者，不受前述牆面鏤空率之限制。

五、停車空間設置

(一)產業專用區、住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積不超過250平方公尺者，應留設一部停車空間，超過250平方公尺者，其超過部分每增加150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(二)商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積不超過200平方公尺者，應留設一部停車空間，超過200平方公尺者，其超過部分每增加150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

六、容積獎勵規定

(一)為鼓勵建築基地設置公共開放空間，本計畫區內各建築基地僅適用「建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」規定申請廣場式開放空間獎勵。

(二)為鼓勵建築基地設置公益性設施，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。

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，其集中留設面積在一百平方公尺以上，並經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，經道路主管機關核准者。

(三)本案區段徵收完成後二年內申請建造執照者，獎勵其基準容積之20%。

(四)前述獎勵容積合計不得超過法定容積之20%。

七、低衝擊開發

- (一)公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地，以生態工法施作利於生物多樣性、透水性之敷地設計為原則。
- (二)建築基地之法定空地以集中留設為原則，且法定空地應留設二分之一以上之透水層鋪面並予以綠化。
- (三)本計畫區內建築基地應設置雨水貯集滯洪設施。
- (四)為確保地下水補注及增加透水性面積，本計畫區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% 為其最大開挖範圍。

八、景觀規劃

- (一)本計畫區公園用地、公園兼兒童遊樂場用地之規劃、設計及施工除需考量地區防洪、治水之功能外，以親水、生態設計原則辦理，兼顧整體景觀之要求，並考量與周邊街廓活動之延續，與開放空間系統、人行道系統之完整銜接。
- (二)建築物立面、色彩依建築物用途，選擇與基地環境調和之設計。
- (三)本計畫區內電信、電力箱及自來水相關公用設施、設備需予以景觀美化處理，並以設置於道路中央分隔島為原則，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。
- (四)本計畫區電力事業專用區除車道出入口外，其退縮建築部分應以喬木及複層植栽進行遮蔽及綠美化為原則。

九、本計畫商業區、電力事業專用區、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、園道用地，均應提經雲林縣都市設計審議委員會審議同意通過後始得開發、建築。

十、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。

第四章 事業及財務計畫

壹、整體開發範圍

本計畫區除既有劃設為住宅區(再發展區)之範圍不納入整體開發範圍外，其餘範圍均納入整體開發範圍，面積合計為 171.7050 公頃，詳圖 4-1 及表 4-1 所示。

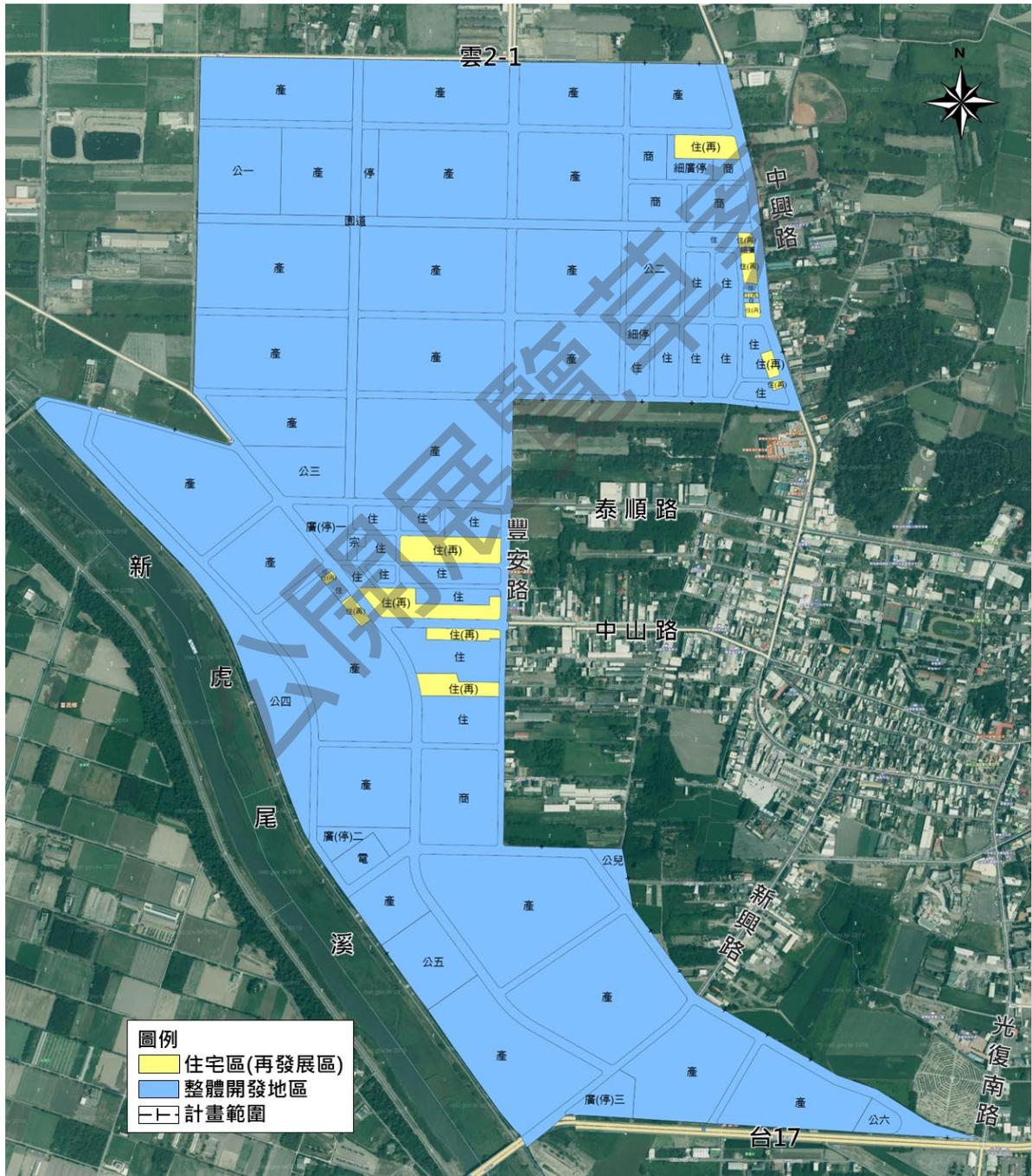


圖 4-1 整體開發範圍示意圖

表 4-1 本計畫納入整體開發範圍面積表

項目	細部計畫範圍		納入整體開發範圍		備註	
	面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)		
土地使用分區	產業專用區	105.1860	59.66	105.1860	61.26	
	商業區	5.9748	3.39	5.9748	3.48	
	住宅區	12.2659	6.96	12.2659	7.14	
	住宅區(再發展區)	4.6115	2.62	-	-	不納入整體開發
	宗教專用區	0.1511	0.09	0.1511	0.09	
	電力事業專用區	0.6292	0.36	0.6292	0.37	
	小計	128.8185	73.06	124.2070	72.34	
公共設施用地	公園用地	14.4080	8.17	14.4080	8.39	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.4040	0.23	0.4040	0.24	
	停車場用地	0.8500	0.48	0.8500	0.49	
	廣場用地	0.0209	0.01	0.0209	0.01	
	廣場兼停車場用地	2.9689	1.68	2.9689	1.73	
	園道用地	4.0540	2.30	4.0540	2.36	
	道路用地	24.7922	14.06	24.7922	14.44	
小計	47.4980	26.94	47.4980	27.66		
合計	176.3165	100.00	171.7050	100.00		

註：實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

貳、開發方式、主體及期程

本計畫係以新訂都市計畫方式辦理，現況為非都市土地一般農業區及部分參寮都市計畫農業區，依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函略以：「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」，整體開發範圍後續開發方式應以區段徵收辦理。

一、開發主體及開發方式

本細部計畫區開發主體及開發方式詳表 4-2。

表 4-2 本計畫開發主體及開發方式綜整表

範圍	開發主體	開發方式及回饋措施	備註
整體開發區	雲林縣政府	採區段徵收方式辦理整體開發。	
非整體開發區	土地所有權人	住宅區(再發展區)： 得採整體開發或個別建築開發，並均應依本計畫「住宅區(再發展區)開發管理要點」辦理。	

二、開發期程

本計畫整體開發期程預計由民國 114 年起至民國 121 年止為期 8 年，實際開發時程應依報經核定之區段徵收計畫書之內容為準。

表 4-3 本計畫整體開發區開發期程及經費綜整表

項目	計畫面積(公頃)	土地取得方式		開發主體	預定完成期限	經費來源
		徵購或撥用	區段徵收			
公園用地	14.4080		√	雲林縣政府	121 年	雲林縣政府編列預算
公園兼兒童遊樂場用地	0.4040		√			
停車場用地	0.8500		√			
廣場用地	0.0209		√			
廣場兼停車場用地	2.9689		√			
園道用地	4.0540		√			
道路用地	24.7922		√			

註：1.表內預定完成期限得視主辦單位實際執行狀況調整之。

2.表內面積以核定圖實地分割面積為準。

參、區段徵收財務計畫

一、開發總費用

區段徵收費用包括地價補償費、地上物補償費、公共工程費、公共設施維護管理費、土地整理費及貸款利息等 6 項。參考周邊土地實價登錄資訊、地上物補償費、公共工程費及土地整理費之單價，另貸款利息採年利率 3.089% 估算。公共設施維護管理費則依土地徵收條例施行細則第 51 條規定提列，於 10% 地主領取現金補償、公有土地 100% 作價之情境，開發成本為 163 億 2,769 萬元。

表 4-4 本計畫區段徵收開發總費用估算表

項目	面積(公頃)	單價(萬元/公頃)	複價(萬元)	備註
一、地價補償費	28.6210	12,100	346,314	假設 10% 領取現金補償、公有土地 100% 作價
二、地上物補償費	171.7050	1,494	256,569	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」計算。
三、公共工程費	171.7050	3,800	652,479	以每公頃 3,800 萬元概估。
四、土地整理費	171.7050	150	25,756	以每公頃 150 萬元概估。
五、公共設施維護管理費	171.7050	5	2,576	每年 5 萬元/公頃，提列 3 年。
六、貸款利息	-	-	197,748	年利率以 3.089% 計，共 8 年。
合計	-	-	1,481,442	

註：本區段徵收開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

二、土地處分收入

參考周邊實價登錄交易行情(109年1月至112年7月)住宅區每坪平均交易價格約為15.2萬元/坪；商業區約為21.6萬元/坪；工業區約為9.5萬元/坪，惟周邊並無電力事業專用區及宗教事業專用區之交易價格，故暫以住宅區15.2萬元/坪、商業區21.6萬元/坪、產業專用區9.5萬元/坪、電力事業專用區及宗教事業專用區8萬元/坪估算，於抵價地比例45%情境下，可標售地面積約63.6854公頃，土地處分收入共計184億9,044萬元。

三、財務可行性評估

本計畫區段徵收財務假設抵價地比例45%，私有地主10%領取現金補償地價、公有土地100%作價之情境下，開發總費用163億2,769萬元，土地處分收入184億9,044萬元，益本比約1.13區段徵收盈餘約21億6,274萬元，顯示此情境下財務尚可自償。另依地主領現金比例之財務敏感度分析，顯示地主領現金比例為15%情境下財務尚可自償。

表 4-5 本計畫區段徵收財務可行性評估表

假設條件：45%抵價地、10%地主領現金、公有地100%作價(現金流量表)										
單位：萬元										
項目	合計	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	
收入	一、標售收入	1,849,044					616,348	616,348	616,348	
	小計	1,849,044	0	0	0	0	616,348	616,348	616,348	
支出	一、地價及地上物補償費	727,823	727,823							
	二、公共工程費	652,479		163,120	163,120	163,120	163,120			
	三、土地整理費	25,756	8,585	8,585	8,585					
	四、公設管理維護費	2,576					859	859	859	
	五、貸款利息	224,136	23,473	29,694	36,113	42,464	49,044	30,989	12,358	
	小計	1,632,769	759,881	201,399	207,818	205,584	213,022	31,848	13,217	0
淨現金流量			-759,881	-201,399	-207,818	-205,584	-213,022	584,500	603,131	616,348
期末餘額			-759,881	-961,280	-1,169,099	-1,374,683	-1,587,705	-1,003,205	-400,074	216,274
益本比		1.13								

敏感度分析表					
抵價地比例	地主領現比	區段徵收開發總費用(萬元)	土地處分收入(萬元)	區段徵收盈餘(萬元)	益本比
45%	0%	1,416,587	1,658,287	241,700	1.17
	5%	1,524,678	1,753,665	228,987	1.15
	10%	1,632,769	1,849,044	216,274	1.13
	15%	1,740,861	1,944,422	203,562	1.12

肆、住宅區(再發展區)開發管理要點

本計畫為保障民眾合法開發權益，於不妨礙整體空間配置與公共設施規劃之情況下，將合法建物範圍與屬必要之非合法建物範圍予以規劃為住宅區(再發展區)供其建物保留，不予納入整體開發範圍，並訂定其開發回饋規定，以維護整體開發公平性，說明如下。

一、原屬合法建物之範圍

- (一)未來開發得採個別建築開發或整體開發，其土地使用容許項目，比照都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理，且不得作「未達經濟部修正公告『工廠從物品製造加工範圍及面積電力容量熱能規模認定標準』，得無須依工廠管理輔導法規定辦理工廠登記者」以外之工業使用及其相關辦公場所。
- (二)住宅區(再發展區)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。惟建築基地面積大於(含)0.2 公頃，且留設開發範圍 20%面積作為公共設施用地，並捐贈予雲林縣政府者，其建蔽率及容積率得依住宅區之規定辦理。
- (三)前項所指之公共設施用地，應以設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場、道路為限，且應以集中留設為原則。廣場、綠地、兒童遊樂場、道路於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。
- (四)本計畫發布實施後，既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本計畫土地使用分區管制要點相關規定辦理。
- (五)申請整體開發者，應擬具整體開發計畫提交雲林縣「都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。

二、原非屬合法建物之範圍

- (一)應會同相關單位辦理會勘，先行認定其申請建築，無礙鄰地通行、整體排水或其他事項。
- (二)前開認定可申請建築者，基於公平之原則，應先繳納基地面積 × 50%之代金後，始得比照前開「一、原屬合法建物之範圍」土地，辦理申請開發。
- (三)代金之繳納，依照下列原則辦理：
 - 1.代金計算：基地面積 × 50% × 繳交當期土地公告現值 × 1.4。
 - 2.回饋時機：取得使用執照前完成回饋。

擬定麥寮(豐津地區)都市計畫
細部計畫書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

擬定機關：雲林縣政府
中華民國一一二八年八月