

擬定虎尾都市計畫
(原市場用地「市六」變更為商業區)
細部計畫案

計畫書

擬定機關：雲林縣政府

日期：中華民國 113 年 3 月

雲林縣變更都市計畫審核摘要表				
項目		說明		
都市計畫名稱		擬定虎尾都市計畫(原市場用地「市六」變更為商業區)細部計畫案		
變更都市計畫法令依據		都市計畫法第17條及同法第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		無		
本案公開展覽起訖日期		公告徵求意見	1.自民國113年1月30日起至民國113年3月7日止。 2.座談會:民國113年2月22日上午10時假虎尾鎮公所會議室舉行。	
		公開展覽		
		公開展覽說明會	日期	
			地點	
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
第一節	計畫緣起.....	1
第二節	法令依據.....	1
第三節	計畫位置與範圍.....	1
第二章	上位計畫及主要計畫概要	3
第一節	上位計畫.....	3
第二節	主要計畫概要.....	5
第三章	發展現況分析	9
第一節	自然環境分析.....	9
第二節	社會經濟環境分析.....	10
第三節	實質環境分析.....	13
第四節	土地權屬.....	17
第四章	發展構想與規劃原則	18
第一節	發展構想.....	18
第二節	規劃原則.....	20
第五章	實質發展計畫	22
第一節	計畫範圍及面積.....	22
第二節	計畫年期.....	22
第三節	實質計畫內容.....	22
第四節	都市防災計畫.....	24
第五節	土地使用分區管制要點.....	26
第六章	事業及財務計畫	27
第一節	開發方式.....	27
第二節	財務計畫.....	27

圖目錄

圖 1	計畫位置示意圖	2
圖 2	計畫範圍示意圖	2
圖 3	雲林縣空間發展構想概念圖	4
圖 4	現行虎尾都市計畫示意圖	8
圖 5	人口成長趨勢圖	11
圖 6	土地使用現況示意圖	15
圖 7	計畫範圍周邊 500 公尺範圍公共設施分布圖	16
圖 8	計畫範圍周邊交通系統分布圖	16
圖 9	土地權屬分布圖	17
圖 10	本計畫區細部計畫示意圖	23
圖 11	防災避難空間及路線圖	25

表目錄

表 1	虎尾都市計畫土地使用面積表	6
表 2	雲林縣、虎尾鎮及虎尾都市計畫人口統計表	10
表 3	民國 110 年雲林縣及虎尾鎮二級產業人口統計表	12
表 4	民國 110 年雲林縣及虎尾鎮三級產業人口統計表	12
表 5	土地權屬統計表	17
表 6	開發方式比較表	21
表 7	細部計畫土地使用計畫面積表	23
表 8	事業及財務計畫表	27

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

虎尾都市計畫之原市場用地「市六」劃設目的係供第四鄰里住宅單元使用，民國 79 年辦理「變更虎尾都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」時，考量計畫區內零售市場用地超過檢討作業原則規定標準，故將「市六」變更為商業區，附帶條件規定「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築」。

其後於民國 88 年辦理虎尾都市計畫第一次通盤檢討，為配合下水道規劃之施行，將計畫範圍內部分商業區變更為溝渠用地。民國 109 年辦理第二次通盤檢討，考量復興路沿線溝渠已完成地下化興建工作，配合現況將溝渠用地調整名稱為溝渠用地兼供道路使用。

由於上述商業區（附）自民國 79 年發布實施以來，迄今仍未辦理擬定細部計畫，為保障土地所有權人權益，促進土地有效利用及合理發展本地區，故辦理本次擬定細部計畫作業，以期達成下列目標：

- 一、依據主要計畫之發展原則，落實土地使用合理規劃。
- 二、藉由商業活動機能之提供，活絡地區發展。
- 三、訂定具體可行之開發策略，加速土地開發利用。

第二節 法令依據

依據都市計畫法第 17 條及同法第 22 條規定辦理。

第三節 計畫位置與範圍

計畫範圍位於虎尾都市計畫之西側範圍邊界處，南側為大專用地（國立虎尾科技大學）、西側為機關用地「機七」、北側為 IV-8-10M 計畫道路，面積約 0.2139 公頃，詳見圖 1、圖 2。

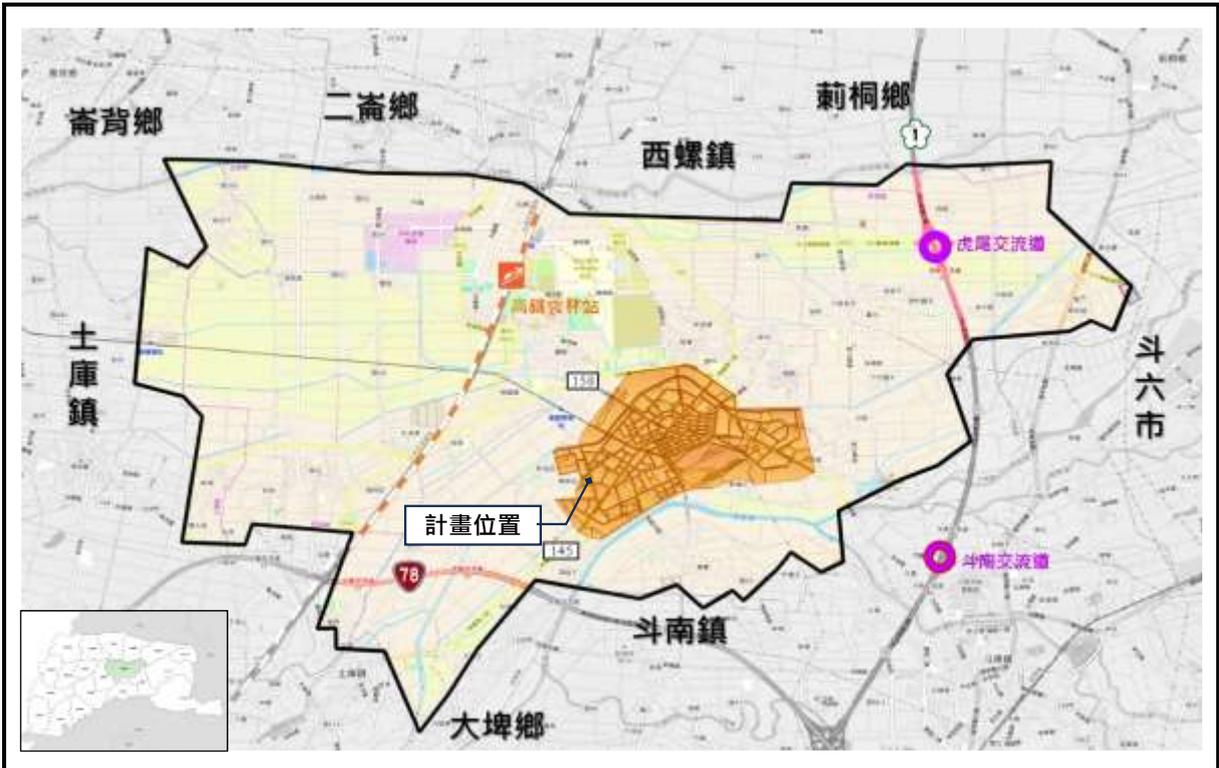


圖 1 計畫位置示意圖

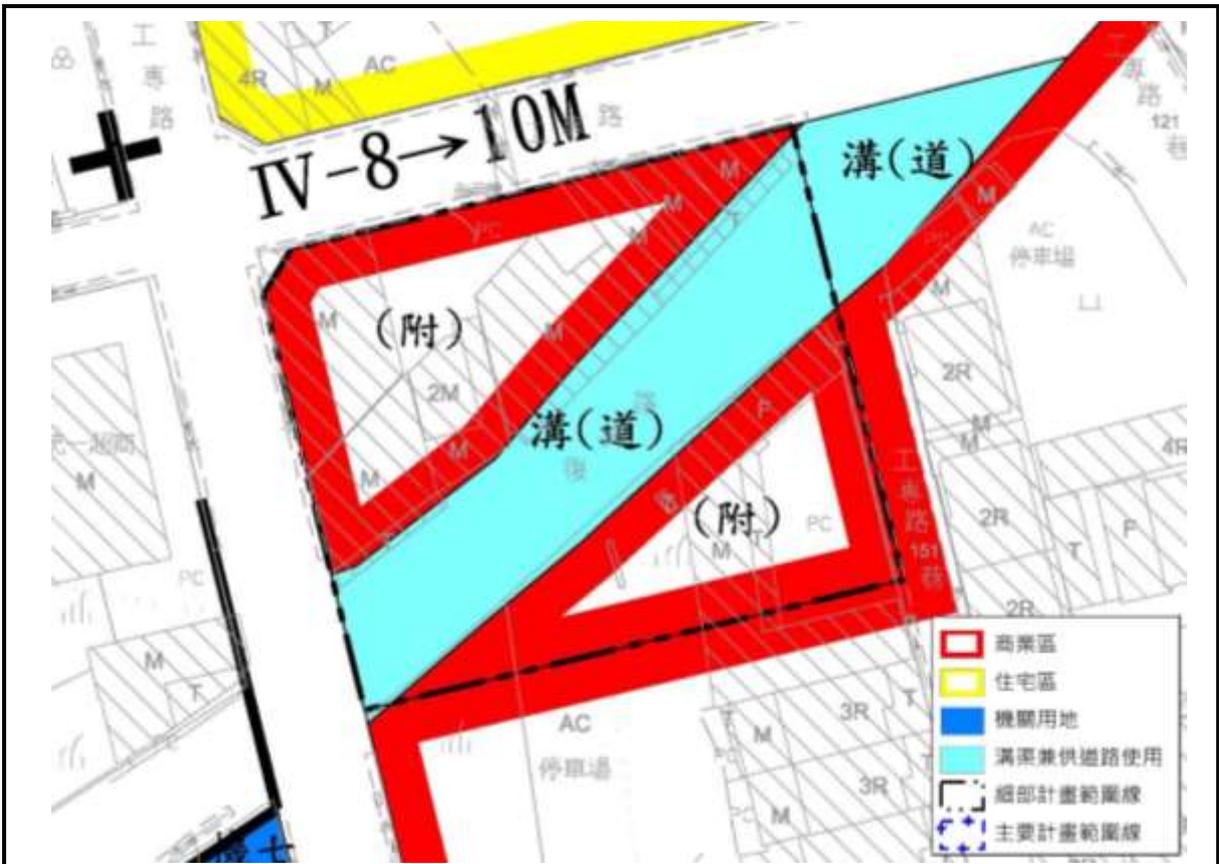


圖 2 計畫範圍示意圖

第二章 上位計畫及主要計畫概要

第一節 上位計畫

一、全國國土計畫 (107 年 4 月 30 日)

(一) 計畫年期：民國 125 年。

(二) 國土永續發展目標

以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」為全國國土空間發展之總目標。

對於未來城鄉發展應以既有都市計畫地區及非都市已開發地區為優先區位，並加速辦理都市更新、都市計畫整體開發地區，促進土地資源再利用。

(三) 城鄉發展空間之發展策略

城鄉應朝向集約都市發展，以有效利用土地資源、節省能源、增進公共設施使用效率。未來發展應遵循城鄉發展優先順序，優先使用既有發展地區內閒置、低度利用土地。

在策略執行工具建議，直轄市、縣(市)政府在興建地區公共設施時，應善用都市土地變更負擔、都市更新捐贈公益設施或整體開發捐贈用地等多元方式，取得相關用地。

二、雲林縣國土計畫 (110 年 4 月 30 日)

(一) 計畫年期：民國 125 年。

(二) 整體發展願景

將本縣發展定位為「農/產並存，雲林上場」，強調維持農業及產業並重，並藉以帶動觀光產業，利用各級產業的活絡以帶動經濟成長，並輔以整體水資源、能源、土壤等環境整備，以奠定本縣在區域及全球佈局的新戰略地位。

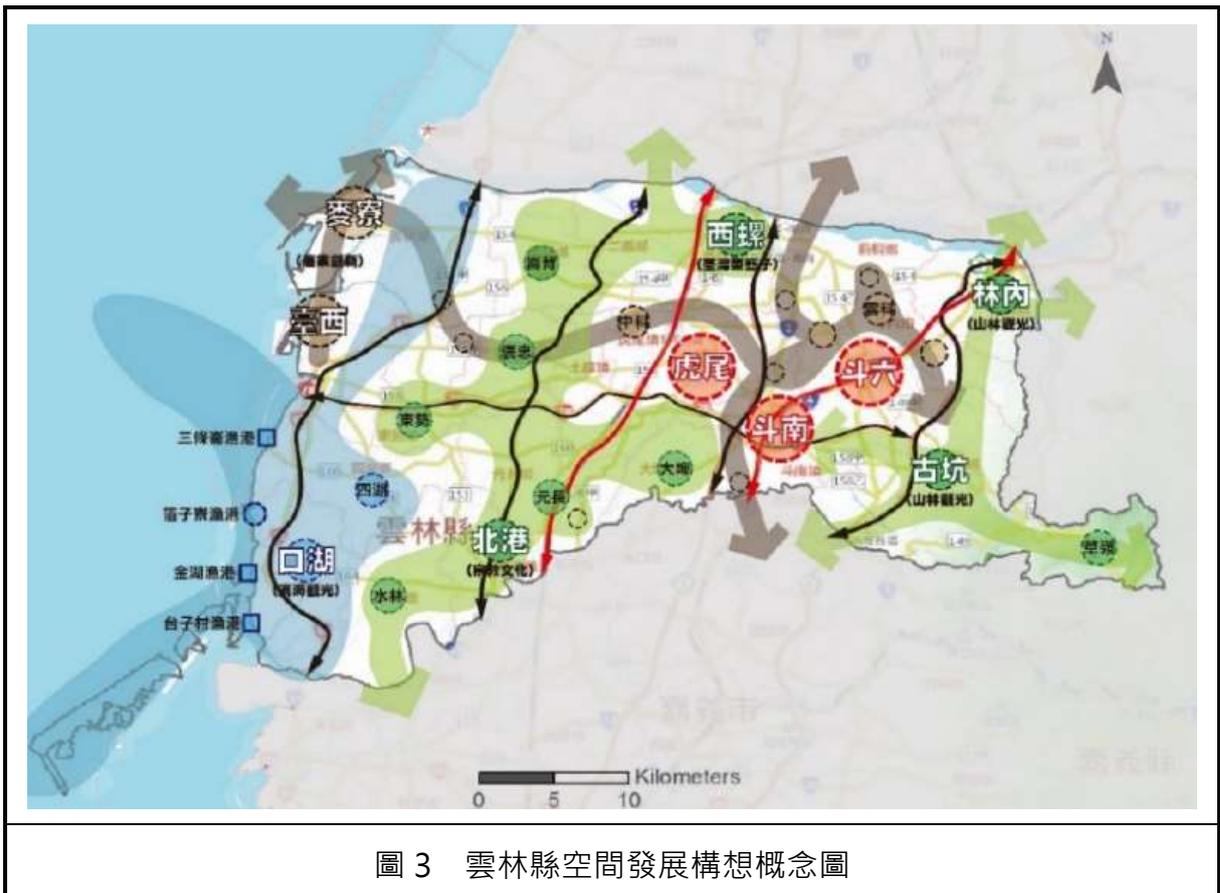
(三) 空間發展結構

將空間結構分為濱海產業創新圈、濱海漁業觀光圈、宗教文化生活圈、永續農業生活圈、農業物流經濟圈、友善綠都心圈及山林觀光休閒圈等 7 大分區。

虎尾鎮係位於「友善綠都心圈」，為本縣行政、經濟、交通核心，擬持續發展為本縣都心區。

(四) 成長管理計畫

指認雲林縣未來 20 年發展需求總量及區位，在都市縫合型提出「擴大虎尾都市計畫」，期望透過雲林縣國土計畫擴大都市計畫縮小城鄉差距，結合交通優勢，提供優質住商機能，保障重要區域免受都市蔓延發展開發破壞的目標。



資料來源：雲林縣國土計畫。

第二節 主要計畫概要

一、實施經過

虎尾都市計畫於民國 30 年 7 月 18 日公告實施，民國 60 年 3 月 31 日發布擴大修訂計畫。虎尾都市計畫自發布實施後曾經辦理過第一期公共設施保留地專案通盤檢討及二次定期通盤檢討，第一期公共設施保留地專案通盤檢討於民國 79 年 2 月 26 日發布實施；第一次通盤檢討於民國 88 年 2 月 26 日發布實施，第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討於民國 109 年 12 月 21 日發布實施。

二、計畫範圍及面積

虎尾都市計畫範圍東至高速公路斗南交流道附近特定區計畫區界，南至虎尾溪、北港溪，西至新吉里，北至 158 線、嘉南大圳，計畫面積為 529.3935 公頃。

三、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

四、計畫人口及密度

計畫目標年之計畫人口數為 40,000 人，居住密度為每公頃約 196 人。

五、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，劃設為七個住宅鄰里單元，並劃設商業區、乙種工業區、文教區、宗教專用區、保存區、電信專用區、加油站專用區、糖業風貌專用區、農業區、河川區、河川區兼供道路使用等使用分區，面積共計 375.3165 公頃，詳見表 1、圖 4。

六、公共設施計畫

劃設機關用地、學校用地、文教用地、公園用地、綠地用地、

體育場用地、市場用地、停車場用地、社教用地、變電所用地、電力事業用地、道路用地、道路用地兼供河川使用、溝渠用地、溝渠用地兼供道路使用、溝渠用地兼供抽水站使用及鐵路用地等，面積共計 154.0770 公頃。

表 1 虎尾都市計畫土地使用面積表

項目		面積(公頃)	占總面積百分比
土地 使用	住宅區	178.9232	33.80%
	商業區	24.4013	4.61%
	乙種工業區	24.526	4.63%
	文教區	3.6969	0.70%
	宗教專用區	0.7466	0.14%
	第一種保存區	0.0638	0.01%
	第二種保存區	0.5788	0.11%
	電信專用區(第一類型)	0.4786	0.09%
	電信專用區(第二類型)	0.2173	0.04%
	加油站專用區	0.3405	0.06%
	第一種糖業風貌專用區	5.5332	1.05%
	第二種糖業風貌專用區	44.1522	8.34%
	農業區	86.6876	16.37%
	河川區	2.3909	0.45%
	河川區兼供道路使用	2.5796	0.49%
小計		375.3165	70.90%
公共 設施 用地	體育場用地	3.7828	0.71%
	公園用地	10.7062	2.02%
	綠地用地	7.277	1.37%
	機關用地	8.3796	1.58%
	學校用地	47.591	8.99%
	文教用地	0.9968	0.19%
	社教用地	1.9288	0.36%
	市場用地	1.2294	0.23%
	停車場用地	1.0551	0.20%
	變電所用地	0.4324	0.08%
	電力事業用地	0.0928	0.02%

項目		面積(公頃)	占總面積百分比
	道路用地	61.8512	11.68%
	道路用地兼供河川使用	0.0227	0.00%
	鐵路用地	1.7993	0.34%
	溝渠用地	5.8326	1.10%
	溝渠用地兼供道路使用	0.7646	0.14%
	溝渠用地兼供抽水站使用	0.3347	0.06%
小計		154.0770	29.10%
總計		529.3935	100.00%

資料來源：彙整自「變更虎尾都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」及歷次個案變更。

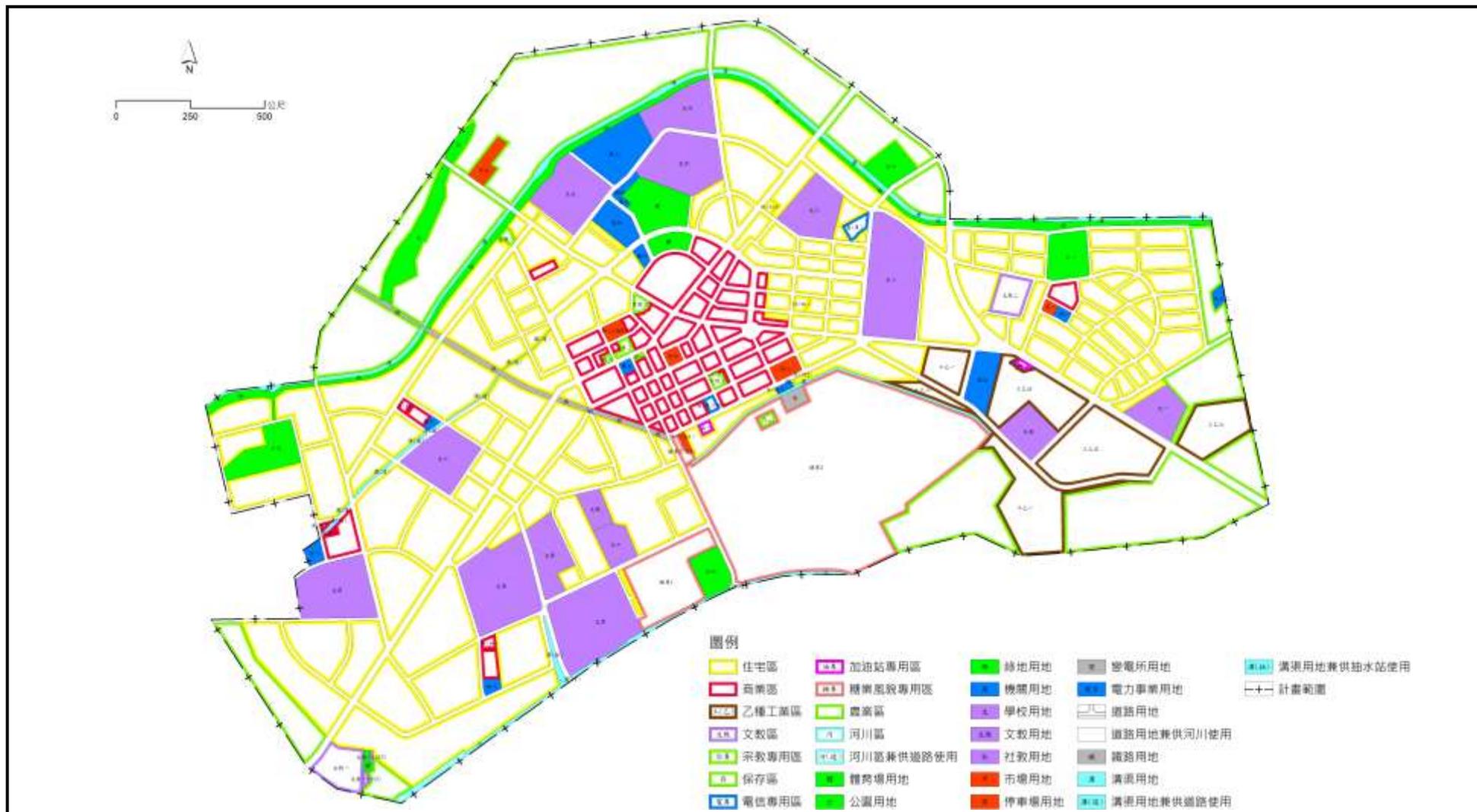


圖 4 現行虎尾都市計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境分析

一、地形

虎尾鎮地處雲嘉南平原之西北側，為濁水溪的沖積扇上，地勢平坦，由東向西略微傾斜，高約海拔 49 公尺。

二、地質

虎尾鎮地質屬全新世沖積層，地層的組成係由泛濫平原堆積形成，本計畫區則以沖積土為主。

依據經濟部中央地質調查所之地質資料整合查詢系統，計畫範圍尚無涉及地質遺跡地質敏感區、地下水補注地質敏感區、活動斷層地質敏感區及山崩與地滑敏感區等地質敏感地區。

三、氣候

虎尾鎮屬亞熱帶地區，年均溫約 23.07°C，全年溫度在 15.0~29.6°C，適合耕作居住。年雨量介於 1200~1500 公釐，夏季雨量較多，風向為夏季吹南風及東南風，平均風速每秒 2~2.5 公尺，冬季吹北風及東北風，平均風速每秒 3.0~3.5 公尺。

四、水文

虎尾鎮境內有新、舊虎尾二溪分別流經北、南邊境，所屬的水系為嘉南大圳濁幹線並貫穿鎮區。

依據內政部國土管理署之國土規劃地理資訊圖台查詢系統，計畫範圍位於地下水管制區第一級管制區，有關基地之開發建築應依地下水管制辦法等相關規定辦理。

第二節 社會經濟環境分析

一、人口成長

雲林縣於近十年間人口數呈現逐年減少趨勢，從民國 101 年全縣總人口數為 710,991 人，至民國 111 年之總人口數為 664,092 人，近十年之間共減少了 46,899 人，詳見表 2、圖 5。

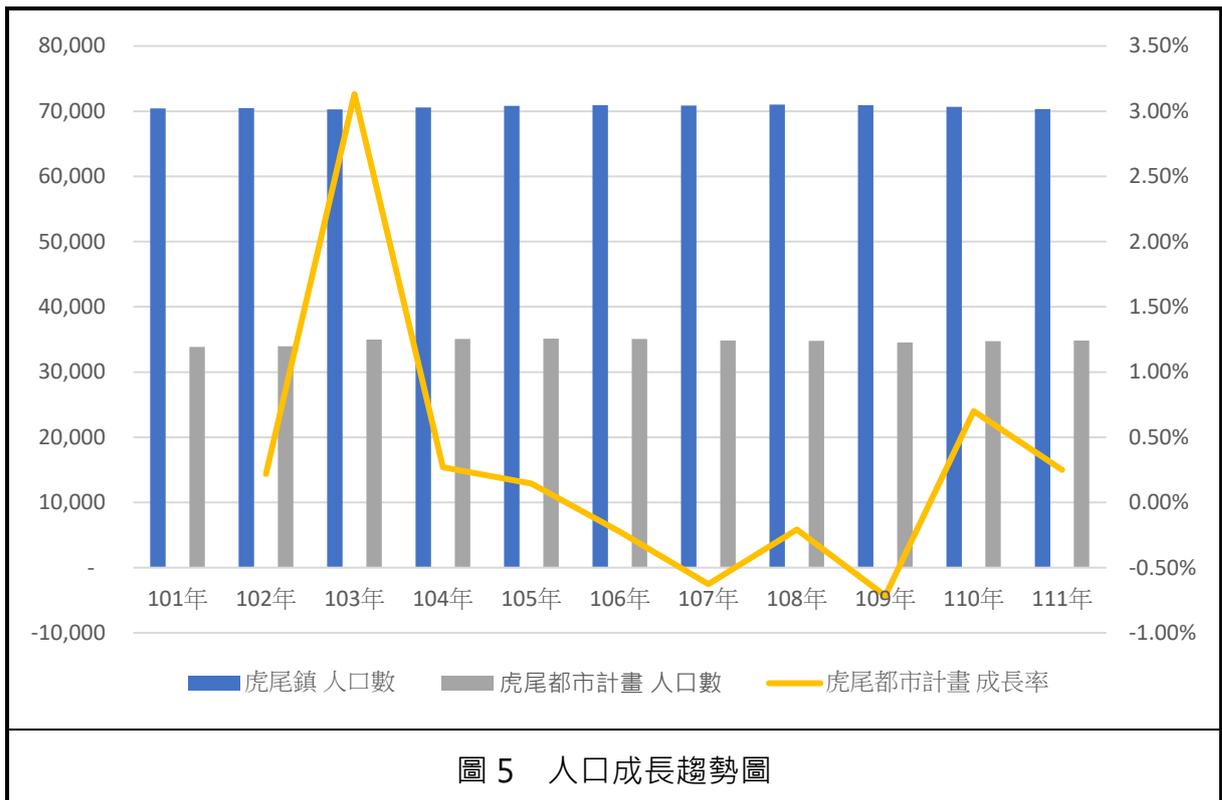
反觀虎尾鎮之人口數，於民國 101 年至民國 106 年間人口數呈現正成長趨勢，雖然民國 109 年至民國 111 年間之人口數略有減少，但近十年之人口數呈現穩定狀態，由民國 101 年之人口數為 70,423 人，至民國 111 年之人口數為 70,305 人，僅減少了 118 人，顯見虎尾鎮於本縣仍屬具有人口潛力之地區。

虎尾都市計畫於近十年間人口數，從民國 101 年之人口數為 33,850 人，至民國 111 年之人口數為 34,840 人，近十年之間增加了 990 人，由此可知虎尾都市計畫具有人口吸力，且民國 111 年之計畫人口達成率已達 87%，尚有增加都市發展用地之需求。

表 2 雲林縣、虎尾鎮及虎尾都市計畫人口統計表

年度	雲林縣		虎尾鎮		虎尾都市計畫	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
101 年	710,991	-	70,423	-	33,850	-
102 年	707,792	-0.45%	70,486	0.09	33,924	0.22
103 年	705,356	-0.34%	70,269	-0.31	34,986	3.13
104 年	699,633	-0.81%	70,551	0.40	35,080	0.27
105 年	694,873	-0.68%	70,815	0.37	35,131	0.15
106 年	690,373	-0.65%	70,892	0.11	35,052	-0.22
107 年	686,022	-0.63%	70,844	-0.07	34,832	-0.63
108 年	681,306	-0.69%	70,994	0.21	34,760	-0.21
109 年	676,873	-0.65%	70,899	-0.13	34,511	-0.72
110 年	670,132	-1.00%	70,648	-0.35	34,753	0.70
111 年	664,092	-0.90%	70,305	-0.49	34,840	0.25

資料來源：雲林縣政府主計處。



二、產業發展

從各級產業人口數統計分析，虎尾鎮之一級產業人口數為 16,326 人、二級產業人口數為 6,765 人、三級產業人口數為 7,028 人，故仍以一級產業為主，其次為三級產業。

(一) 一級產業

依據雲林縣主計處統計年報之統計資料，民國 109 年雲林縣從事農林漁牧業之人口數為 232,775 人，虎尾鎮從事農林漁牧業之人口數為 16,326 人，占全縣農林漁牧業人口數之 7.01%，顯見虎尾鎮在一級產業非屬本縣之重要產地。

(二) 二級產業

依據行政院主計總處之工商及服務業普查統計資料，民國 110 年雲林縣之二級產業人口數為 86,058 人，虎尾鎮之二級產業人口數為 6,765 人，占全縣二級產業人口數之 7.86%，其中以製造業之人口數最多，其次為營造工程業，詳見表 3。

表 3 民國 110 年雲林縣及虎尾鎮二級產業人口統計表

業別	雲林縣員工數(人)	虎尾鎮員工數(人)
礦業及土石採取業	41	-
製造業	66,503	4,510
電力及燃氣供應業	1,508	56
用水供應及污染整治業	1,027	83
營造工程業	16,979	2,116
合計	86,058	6,765

資料來源：行政院主計總處。

(三) 三級產業

依據行政院主計總處之工商及服務業普查統計資料，民國 110 年雲林縣之三級產業人口數為 48,153 人，虎尾鎮之三級產業人口數為 7,028 人，占全縣三級產業人口數之 14.56%，詳見表 4。

表 4 民國 110 年雲林縣及虎尾鎮三級產業人口統計表

業別	雲林縣員工數(人)	虎尾鎮員工數(人)
批發及零售業	34,059	4,797
運輸及倉儲業	3,238	535
住宿及餐飲業	10,856	1,696
合計	48,153	7,028

資料來源：行政院主計總處。

第三節 實質環境分析

一、土地使用現況

(一) 計畫範圍土地使用現況

計畫範圍依主要計畫之劃設為商業區，範圍內有溝渠用地兼供道路使用穿越，現況已開闢為復興路，為該地區之重要交通幹道，詳見圖 6。

復興路以南之商業區，現況為磚造住宅、停車場及空地使用；復興路以北之商業區，現況為鐵皮構造之倉庫，另沿復興路則為汽車修配廠使用。

(二) 周邊土地使用現況

計畫範圍周邊住宅區及商業區多已開闢，建築型態除了透天住宅外，亦有集合住宅大樓。另南側為虎尾科技大學、東北側有燦坤 3C 商場、西側有 7-11 便利商店，無論是居住人口或活動人口皆能為該地區帶來商業發展潛力。

本細部計畫區位於虎尾都市計畫區之範圍邊界，西側緊鄰非都市土地之鄉村區乙種建築用地，現況建築物密集，亦有助於帶動商業區之發展。

二、公共設施現況

計畫範圍周邊 500 公尺範圍內之公共設施分布情形，東北側有文小用地(文小 7)及機關用地(機 6)，文小 7 已開闢為立人國小，機 6 現況則作為停車場使用，詳見圖 7。

南側為文專用地，即為虎尾科技大學；西側為機關用地(機 7)，另西北側有公園用地(公 9)，此二處公共設施用地均尚未開闢。

三、交通運輸現況

計畫範圍內有復興路穿越，周邊計畫道路皆已開闢，西側為 IV-1-10M 計畫道路（工專路）、北側為 IV-8-10M 計畫道路、東側為既成巷道（工專路 151 巷），交通便利且可及性高，詳見圖 8。

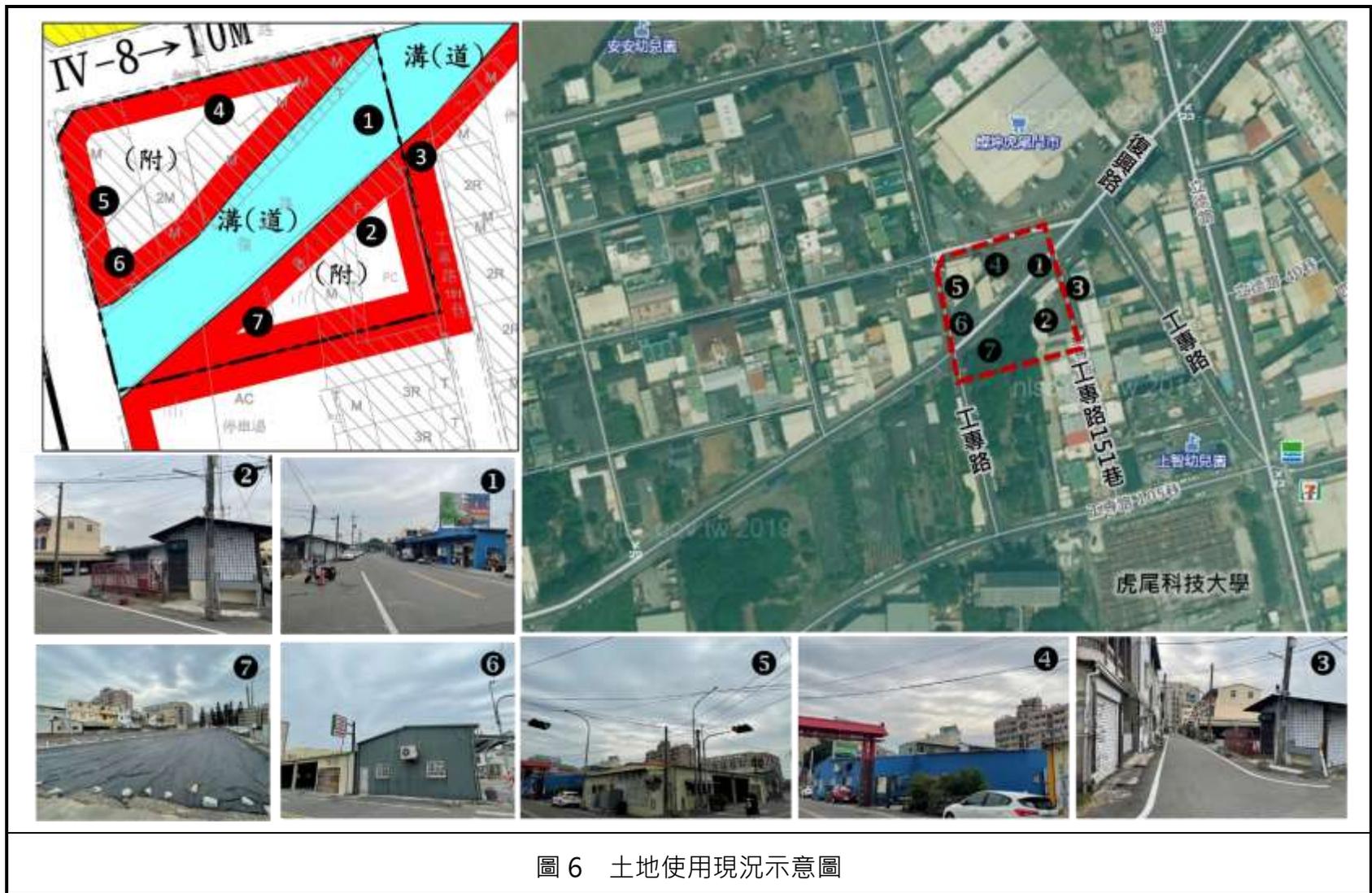




圖 7 計畫範圍周邊 500 公尺範圍公共設施分布圖

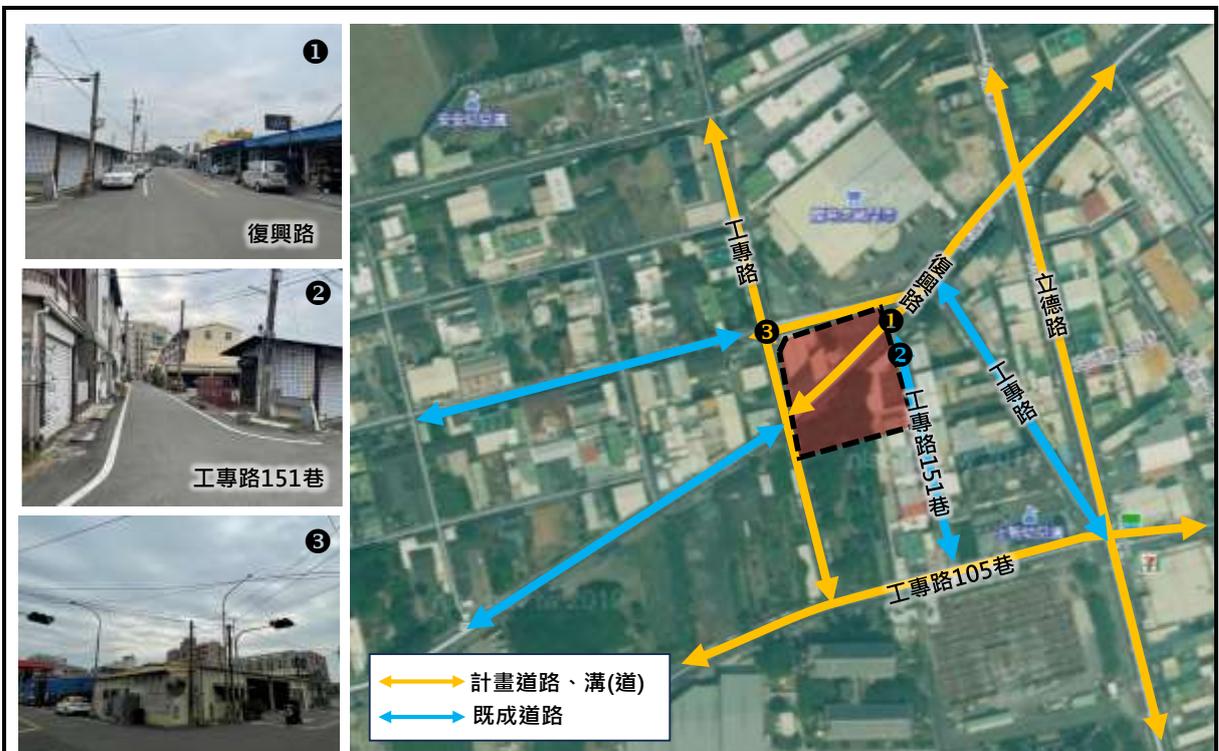


圖 8 計畫範圍周邊交通系統分布圖

第四節 土地權屬

計畫區內土地權屬以公有地居多，公有土地面積為 1,205 平方公尺，占土地總面積之 56.34%，主要分布於溝渠用地兼供道路使用及西南側之商業區；私有土地面積為 933.88 平方公尺，占土地總面積之 43.66%，詳見表 5、圖 9。

若以地主人數及持分面積來看，私有土地之地主共有 35 人，大多為共同持分，且持分面積狹小，持分面積小於 10 平方公尺之地主人數共有 27 人，土地權屬複雜較不利於地主整合開發。

表 5 土地權屬統計表

權屬		管理單位	人數(人)	面積(m ²)	比例(%)
私有		-	35	933.88	43.66
公有	中華民國	財政部國有財產署	1	202.13	9.45
		農業部農田水利署		782.55	36.59
		雲林縣政府		35.88	1.68
	虎尾鎮	虎尾鎮公所	1	184.44	8.62
	小計			2	1205.00
合計			37	2138.88	100.00

註：統計時間為 112 年 11 月 27 日。

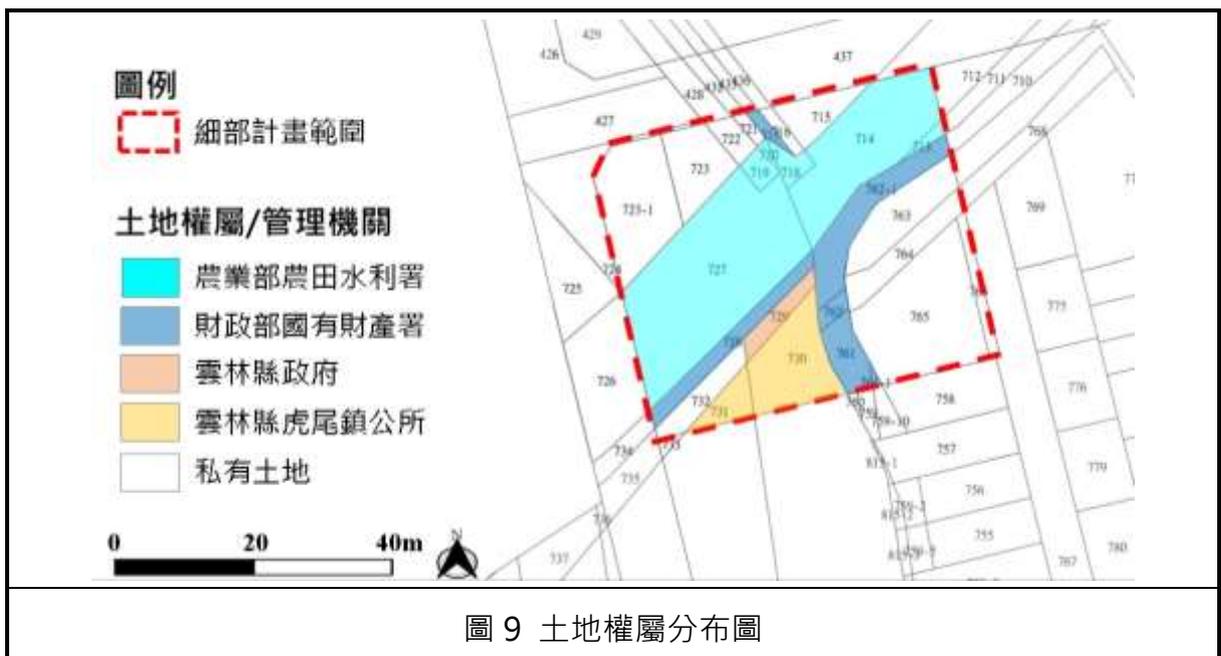
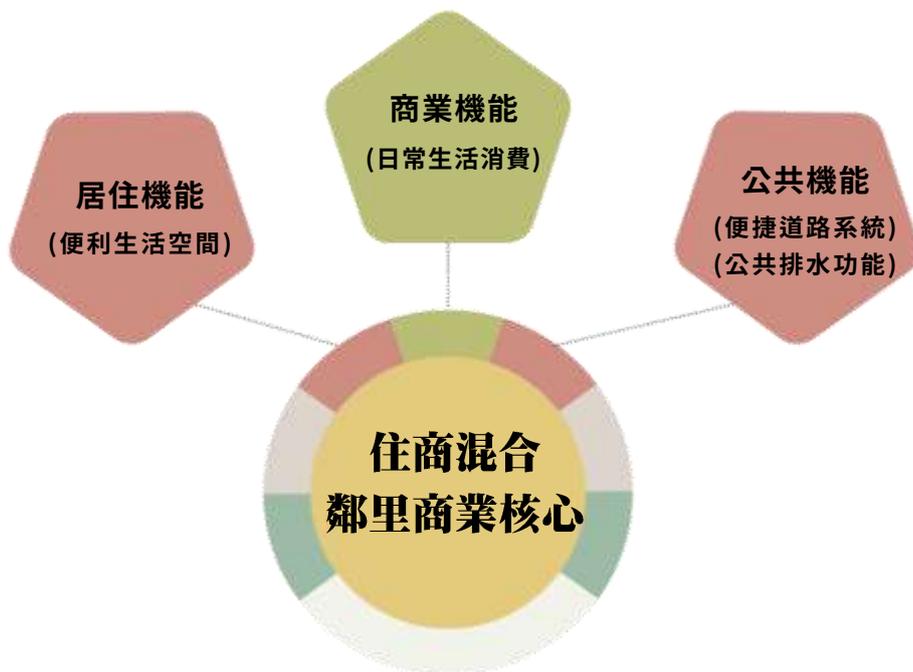


圖 9 土地權屬分布圖

第四章 發展構想與規劃原則

第一節 發展構想

依據主要計畫之指導，虎尾都市計畫之商業區共劃設中心商業區一處及鄰里中心商業區五處。本細部範圍之商業區層級係屬鄰里中心商業區，未來發展定位為「住商混合鄰里商業核心」，兼具商業機能、居住機能及公共機能之多元發展。



一、商業機能：日常生活消費

由於本細部範圍之商業區係屬於鄰里中心商業區，故商業機能以滿足鄰近住宅社區之零售、餐飲等日常生活消費與服務為主。

二、居住機能：便利生活空間

因應虎尾地區民眾選購習慣，商業空間主要在一樓店面，二樓以上則以住宅使用為主，未來空間發展型態將結合以住商混合使用機能，兼具商業及居住機能之便利生活空間。

三、公共機能：便捷道路系統/公共排水系統

計畫範圍內之溝渠用地兼供道路使用已完成下水道建設及開闢為道路使用（復興路），成為該地區之重要聯外道路，在公共機能方面具有便捷道路系統及完善的公共排水系統。

第二節 規劃原則

一、土地使用配置

計畫範圍內之現行主要計畫為商業區（面積約 0.1436 公頃）及溝渠用地兼供道路使用（面積約 0.0703 公頃），公共設施用地比例占總面積比例為 32.87%。

考量計畫範圍面積狹小，且主要計畫之公共設施負擔比例已達 32.87%，尚難有足夠腹地新增劃設公共設施用地，故土地使用配置依主要計畫所劃設之商業區及公共設施用地範圍，不再新增劃設細部計畫公共設施用地。

二、回饋比例

本案係由原市場用地「市六」變更為商業區，有關回饋規定參照本府 109 年 12 月 18 日府城一字第 109361407A 號函所訂定之「雲林縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案捐贈土地回饋審議原則」，公共設施用地變更為商業區應提供回饋比例為 40%。

三、開發方式

考量計畫範圍面積僅 0.2139 公頃，其中私有土地所有權人之人數高達 35 人，大多為共同持分，產權複雜，且現況地上物密集，皆不利於整體開發。

比較分析各開發方式（市地重劃、捐贈公共設施用地、抵繳代金）之執行優劣，如採用市地重劃或捐贈公共設施用地等開發方式，恐有窒礙難行之處，故考量基地條件及產權狀況，以折算代金方式辦理回饋，詳見表 6。

表 6 開發方式比較表

市地重劃	捐贈公共設施用地	折算代金
<p>1. 計畫範圍面積僅 0.2139 公頃，較不具市地重劃開發效益。</p> <p>2. 計畫範圍面積狹小，依主要計畫公共設施用地比例已達 32.87%，已無足夠腹地新增劃設公共設施用地。</p> <p>3. 商業區形狀為三角形，基地形狀非完整方正，將影響重劃配地。</p> <p>4. 私有土地所有權人之人數高達 35 人，且持分比例面積狹小，尚不足以達最小分配面積標準，僅能領取現金補償，將增加重劃財務負擔，影響財務可行性。</p>	<p>1. 計畫範圍面積僅 0.2139 公頃，依主要計畫公共設施用地比例已達 32.87%，已無足夠腹地新增劃設公共設施用地。</p> <p>2. 商業區範圍地上物密集，且私有土地所有權人之人數高達 35 人，大多為共同持分，產權複雜，地主難以整合捐贈公共設施用地。</p>	<p>1. 應捐贈公共設施用地換算為代金抵繳，依各別開發建築需求於核發或變更使用執照前繳交，較具彈性，有利於土地所有權人依建築基地範圍整合開發。</p> <p>2. 無須再新增劃設公共設施用地，土地所有權人可享有較大建築基地面積。</p>

第五章 實質發展計畫

第一節 計畫範圍及面積

計畫範圍北以 IV-8-10M 計畫道路為界、東至工專路 151 巷、西至 IV-2-10M 計畫道路（工專路）、南臨商業區，面積為 0.2139 公頃。

第二節 計畫年期

配合「雲林縣國土計畫」以民國 125 年為計畫目標年。

第三節 實質計畫內容

依據主要計畫之指導，於細部計畫劃設商業區及溝渠用地兼供道路使用，詳見表 7、圖 10。

一、土地使用計畫

劃設鄰里中心商業區，面積 0.1436 公頃，占總面積之 67.13%，附帶條件規定「應以變更範圍總面積 40% 作為應回饋之公共設施用地面積，並乘以變更後毗鄰地使用性質相同土地之申請當期公告土地現值折算代金方式抵充」。

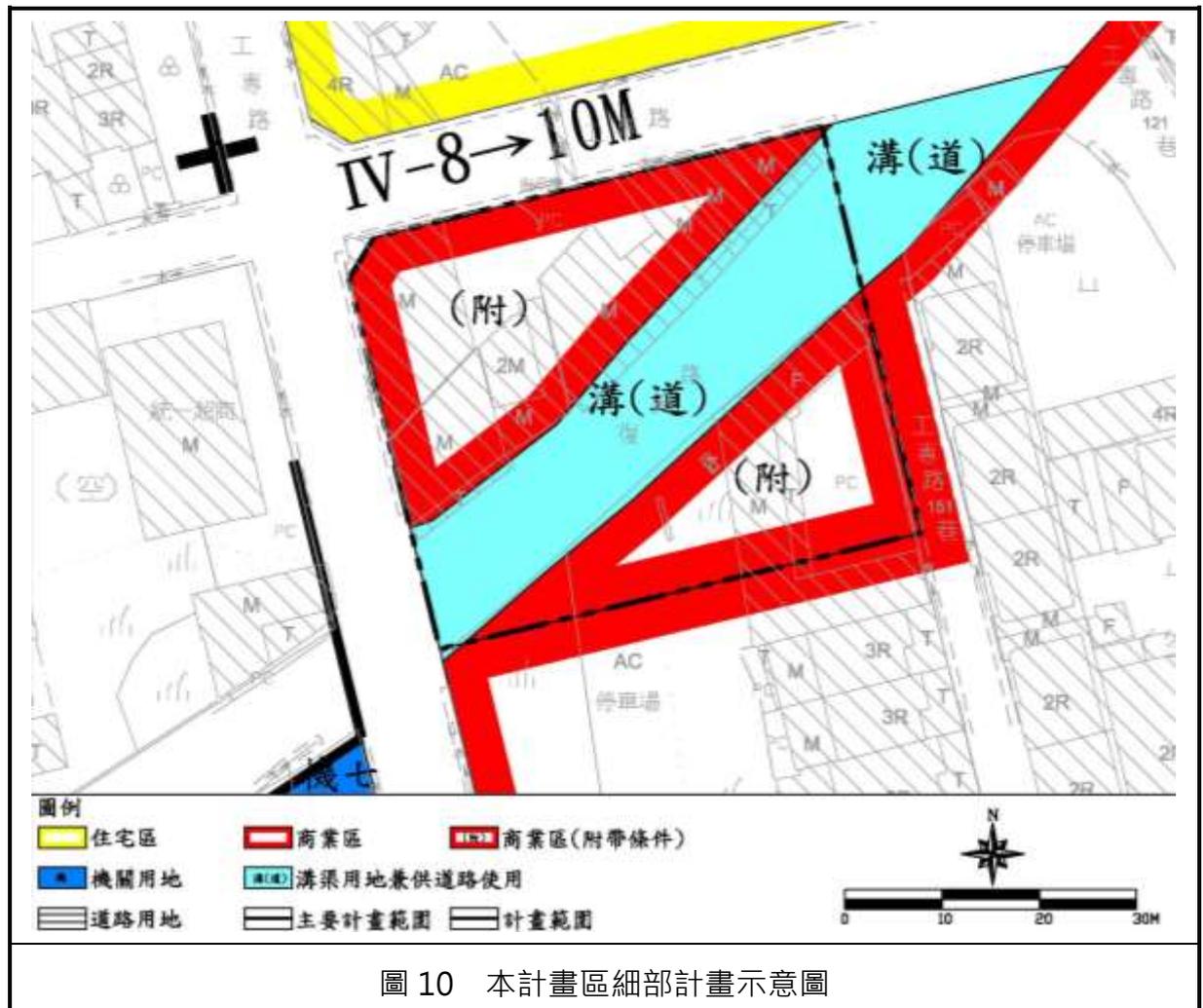
二、公共設施計畫

劃設溝渠用地兼供道路使用，面積 0.0703 公頃，占總面積之 32.87%。

表 7 細部計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	占總面積百分比
土地使用分區	商業區(附) 【附帶條件】 應以變更範圍總面積 40%作為應回饋之公共設施用地面積，並乘以變更後毗鄰地使用性質相同土地之申請當期公告土地現值折算代金方式抵充。	0.1436	67.13%
公共設施用地	溝渠用地兼供道路使用	0.0703	32.87
合計		0.2139	100.00%

註：表內面積僅供參考，實際應以核定圖地籍分割測量面積為準。



第四節 都市防災計畫

都市防災包括防救災道路系統及防災避難據點，詳見圖 11。

一、防救災道路系統

(一) 緊急疏散道路系統

緊急疏散道路為第一層級道路，主要功能作為聯外道路使用，以便通達全鎮並與區域外取得聯繫，本計畫指定復興路為緊急疏散道路，可於災害發生時迅速與虎尾鎮市中心聯繫。

(二) 救援輸送道路系統

救援輸送道路為第二層級道路，指定計畫區周邊 10 公尺之計畫道路為救援輸送道路，其主要機能為便利車輛運輸物資至各重要防災據點，同時亦可作為避難人員通往避難地區之路徑，配合緊急疏散道路架構成為完整的防救災路網。

二、防災避難據點

(一) 避難據點

1. 臨時避難場所

此層級主要提供民眾於災害發生 3 分鐘內，可及時提供以進行自發性避難，主要考量因素為近距離之空曠地點，將計畫區內及區外所有開放空間，包括鄰近之學校及建築周圍的法定開放空間、空地以及周圍的計畫道路等，全部規劃為避難空間。

2. 臨時收容場所

此層級據點之目的在於提供大面積之開放空間以供避難人員作為安全停留之處所，同時成立救災、醫療與物資支援之據點，本計畫指定鄰近之虎尾科技大學及立人國小為臨時收容場所。

(二) 警察據點

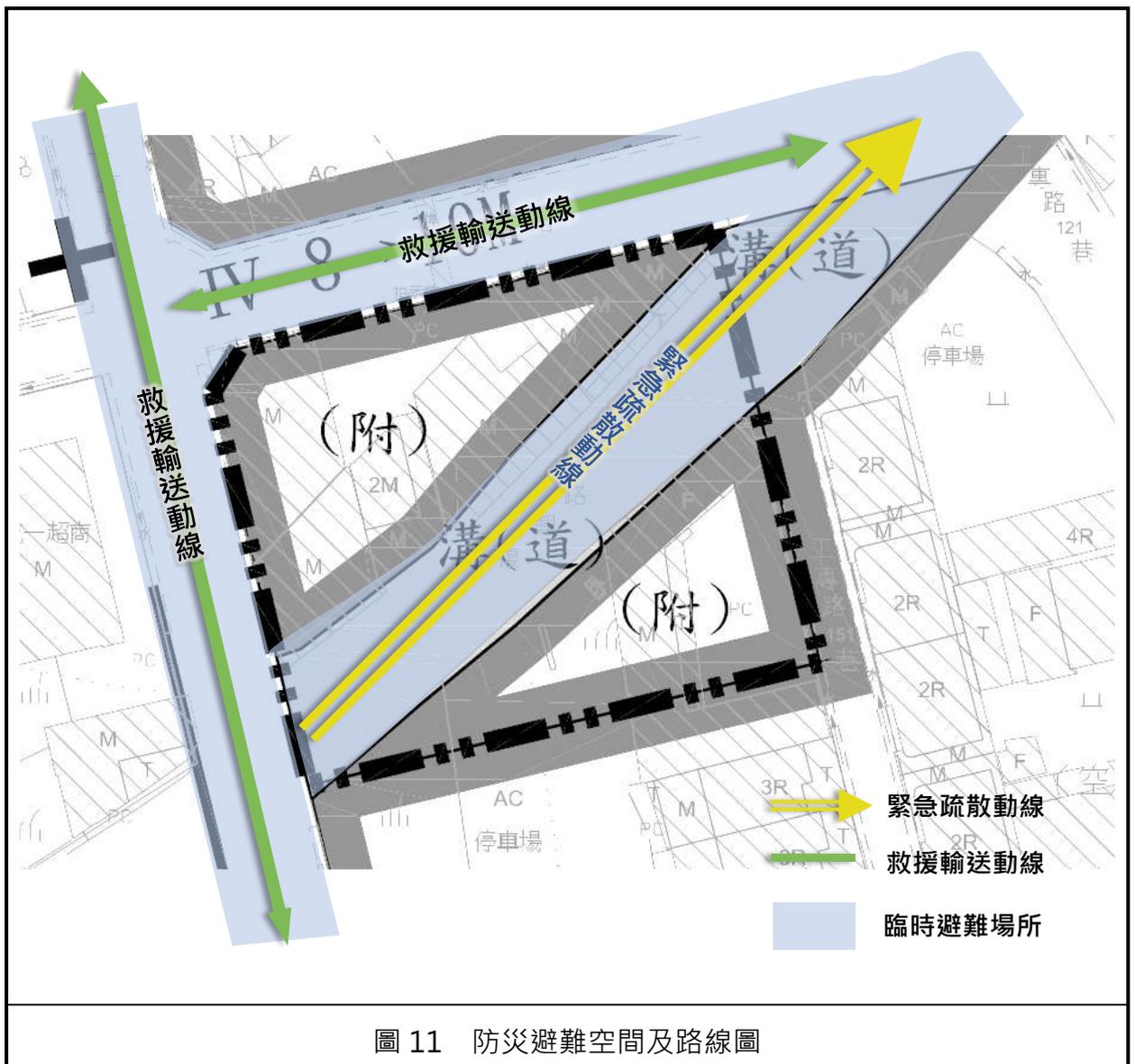
指定雲林縣警察局虎尾分局虎尾派出所為警察據點，進行情報資訊的蒐集及災後秩序之維持，亦為災難發生時之指揮中心。

(三) 消防據點

指定雲林縣消防局第二大隊虎尾消防分隊為消防據點，進行防災安全維護及災後秩序之維持，並建議指定中長期收容場所為臨時的觀哨所，儲備消防器材、水源以因應緊急情事。

(四) 醫療據點

指定天主教若瑟醫院為醫療據點。



第五節 土地使用分區管制要點

為合理規範土地使用性質及強度，訂定土地使用分區管制要點如下：

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定辦理。
- 二、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 三、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。
- 四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

第六章 事業及財務計畫

第一節 開發方式

一、折算代金抵充

本計畫商業區之開發方式，依附帶條件規定「應以變更範圍總面積 40% 作為應回饋之公共設施用地面積，並乘以變更後毗鄰地使用性質相同土地之申請當期公告土地現值折算代金方式抵充」，土地所有權人應於核發或變更使用執照前將全部代金繳納完畢。

二、協議價購或徵收

計畫區內溝渠用地兼供道路使用尚有部分私有土地，以協議價購或徵收方式取得。

第二節 財務計畫

本計畫公共設施用地之預估開闢經費、主辦單位及經費來源等內容，詳見表 8。

表 8 事業及財務計畫表

項目	土地權屬	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
			徵收 價購	撥用	土地取 得費用	工程 費用			
溝渠用地 兼供道路 使用	公有	0.0538		✓	-	-	雲林縣 政府	125 年	編列預算
	私有	0.0165	✓		675	-			
合計			-	-	675	-	-	-	-

註：1.計畫區內溝渠用地兼供道路使用已完成下水道並開闢為道路使用，開闢經費不含工程費。

2.表內開闢經費及預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

3.表內面積僅供參考，實際應以核定圖地籍分割測量面積為準。

都市計畫技師圖記頁

邱淑華都市計畫技師事務所辦理之「擬定虎尾都市計畫（原市場用地「市六」變更為商業區）細部計畫案」，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫（或都市更新.....等）須依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會.....等）完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

都市計畫技師姓名：邱淑華	技師執業執照證號：技執字第 005995 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 0263 號
技師執業機構名稱：邱淑華都市計畫技師事務所	

技師圖記

技師簽章：

日 期：

雲林縣政府承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	