

變更荊桐都市計畫  
(第三次通盤檢討)書

擬定機關：荊桐鄉公所  
中華民國九十六年十二月

# 雲林縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更莿桐都市計畫(第三次通盤檢討)案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條
擬 定 都 市 計 畫 機 關	莿桐鄉公所
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 91.07.15~91.08.13 刊登於 91.07.16~91.07.18 聯合報
	公 開 展 覽 93.04.29~93.05.28 刊登於 93.04.24~93.04.26 台灣日報 96.08.23~96.09.26 刊登於 96.08.23~96.08.25 中國時報
	說 明 會 93.05.14 莿桐鄉公所舉行 96.09.06 莿桐鄉公所舉行
人 民 團 體 陳 情 意 見	詳人民團體陳情意見表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級 92.12.10 第 1 次會議 92.12.26 第 2 次會議
	縣 級 94.04.28 第 143 次會議 94.12.07 第 148 次會議
	部 級 95.10.03 第 643 次會議 95.12.26 第 649 次會議

# 目 錄

第一章 緒論 .....	1
壹、緣起 .....	1
貳、法令依據 .....	1
第二章 原計畫概要 .....	2
壹、地理位置 .....	2
貳、計畫沿革 .....	2
參、原都市計畫圖之重製 .....	2
肆、計畫範圍及面積 .....	2
伍、計畫年期 .....	3
陸、計畫人口及密度 .....	3
柒、土地使用分區計畫 .....	3
捌、公共設施計畫 .....	3
玖、道路系統計畫 .....	3
拾、分期分區發展計畫 .....	3
拾壹、事業及財務計畫 .....	4
拾貳、土地使用分區管制要點 .....	4
第三章 發展現況分析 .....	9
壹、歷史沿革 .....	9
貳、相關計畫 .....	9
參、人口成長 .....	9
肆、土地使用分區 .....	9
伍、公共設施 .....	10
陸、道路系統 .....	11
柒、土地權屬 .....	12
捌、附帶條件規定應整體開發地區計畫 .....	12
第四章 發展課題與對策 .....	22
第五章 檢討分析 .....	24
壹、發展構想 .....	24
貳、發展目標 .....	24
參、計畫年期 .....	24
肆、計畫人口 .....	24
伍、土地使用分區計畫 .....	24

陸、公共設施計畫	25
柒、道路系統計畫	26
捌、環保設施計畫	28
玖、分期分區發展計畫	28
拾、事業及財務計畫	28
拾壹、防災計畫	28
拾貳、土地使用分區管制要點	28
第六章 檢討後變更事項	30
壹、變更原則	30
貳、變更事項	30
第七章 檢討後之計畫	39
壹、計畫範圍及面積	39
貳、計畫年期	39
參、計畫人口及密度	39
肆、土地使用分區計畫	39
伍、公共設施計畫	40
陸、交通系統計畫	41
柒、環保設施計畫	42
捌、分期分區發展計畫	42
玖、事業及財務計畫	43
拾、防災計畫	43
拾壹、土地使用分區管制要點	46
附錄一 變更內容明細表編號第六案部分機關用地(二)變更為住宅區回饋協議書	61
附錄二 變更內容明細表編號第六案部分機關用地(二)變更為住宅區回饋地籍示意圖	62
附錄三 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)「另案辦理」部分彙整表	63

## 表 目 錄

表一	荊桐都市計畫歷次檢討變更一覽表.....	7
表二	荊桐都市計畫(重製前後)土地使用計畫面積對照表.....	8
表三	荊桐鄉及荊桐都市計畫區人口成長分析表.....	14
表四	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積分析表..	16
表五	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析 表.....	17
表六	原荊桐都市計畫附帶條件整體開發地區綜理表.....	21
表七	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表.....	32
表八	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)變更案變更面積明細表....	37
表九	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表..	49
表十	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表.....	50
表十一	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)道路層級分類及編號明細 表.....	51
表十二	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表.....	54
表十三	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表	57

## 圖 目 錄

圖一	荊桐都市計畫區地理位置示意圖.....	5
圖二	原荊桐都市計畫示意圖.....	6
圖三	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖.....	15
圖四	原荊桐都市計畫附帶條件整體開發地區位置示意圖.....	20
圖五	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖.....	31
圖六	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖.....	48
圖七	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)污水下水道系統示意圖....	52
圖八	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展示意圖.....	53
圖九	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災據點示意圖.....	55
圖十	變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災路線示意圖.....	56

# 第一章 緒論

## 壹、緣起

荊桐都市計畫於民國 61 年 6 月發布實施，曾於民國 74 年辦理第一次通盤檢討，並於 84 年 5 月公告實施第二次通盤檢討，迄今已逾十餘年，由於都市的發展是一種動態的過程，計畫應隨著社會、經濟及實質發展作適度之調整，為修正原都市計畫不合實際發展狀況之處及未來發展實施方針，故辦理第三次通盤檢討。惟荊桐都市計畫惟基本圖測製已逾 30 年，地形、地物隨都市發展多所變遷，已不足以適應當今發展需求。有鑑於此，遂配合第三次通盤檢討作業，重新以數值地測方式測繪地形，並將原計畫轉繪於新測數值地形圖上，作為本次通盤檢討作業基本圖。

以數值地測方式測繪地形，不僅大幅提昇都市計畫圖之品質與精度，並可為後續規劃作業(例如建立地理資訊系統)及計畫管理執行工作(例如指定建築線及規劃都市工程)奠定一良好圖籍資料基礎。

本次通盤檢討於 91 年 7 月公告辦理開始，於 93 年 5 月進行公開展覽及說明會，經雲林縣都市計畫委員會 94 年 4 月 28 日第 143 次會議及 94 年 12 月 7 日第 148 次會議審議通過，95 年 5 月由計畫擬定機關雲林縣荊桐鄉公所依法定程序報部核定。

本案內政部都市計畫委員會已於 95 年 10 月 3 日及 95 年 12 月 26 日經第 643 次會議及第 649 次會議審議通過，惟因部分變更內容經內政部都市計畫委員會審議後審查意見：「有關公民或團體提出之陳情意見經本會同意採納或修正者，與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過公開展覽範圍」。故依部都市計畫委員會審查意見，雲林縣政府於 96 年 8 月 23 日至 96 年 9 月 26 日補辦公開展覽及說明會，於公開展覽期間並無公民或團體提出意見，爰依內政部都市計畫委員會紀錄修訂書、圖。

## 貳、法令依據

都市計畫法第二十六條。

## 第二章 原計畫概要

### 壹、地理位置

荊桐鄉位於雲林縣東北端，西側鄰接西螺鎮，南側與斗六市、虎尾鎮為界，東側鄰接林內鄉、北側以濁水溪為界，為以種植稻米、蔬菜、水果為主的農業鄉。本都市計畫區則位於荊桐鄉西南隅，係配合鄉公所所在地及既有集居聚落而劃設之鄉街計畫；其南距斗六市約 6 公里。相關位置參見圖一。

### 貳、計畫沿革

- 一、原計畫於 61 年 6 月 30 日發布實施。
- 二、第一次通盤檢討於 74 年 6 月 28 日發布實施。
- 三、第一期公共設施保留地專案通盤檢討於 79 年 11 月 26 日發布實施。
- 四、原市(一)變更為住宅區擬定細部計畫案於 83 年 10 月 24 日發布實施。
- 五、第二次通盤檢討於 84 年 5 月 6 日發布實施。
- 六、第二次通盤檢討發布實施後迄今未辦理個案變更都市計畫。

### 參、原都市計畫圖之重製

有關本計畫重製之辦理程序及轉繪階段各式圖籍資料競合情形之處理原則均依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，並參酌地籍圖及實地情形辦理。重製展繪作業中所發現疑義問題，經荊桐鄉公所召開會議研商，依決議修繪完成後，再送經雲林縣政府及荊桐鄉公所校核並辦理公告 30 天。

本計畫區經重製作業後，土地使用、公共設施及交通系統等原計畫面積與數值圖檔重新丈量後有所差異(詳表二荊桐都市計畫(重製前後)土地使用計畫面積對照表)，係因早期基本圖測製精度要求較低，及原計畫面積係以原計畫圖(比例尺三千分之一)丈量面積。依數值圖檔重新丈量之面積，作為本次通盤檢討之依據，並予以納入檢討變更，以冀周延。

### 肆、計畫範圍及面積

以荊桐鄉公所所在地之市街為中心，包括荊桐鄉荊桐、埔子二村大

部分地區，北以荊桐村之排水溝為界，西迄距排水溝約一百公尺處，東、南以新虎尾溪為界，計畫面積約 325.60 公頃，都市發展用地面積約 113.99 公頃。

## 伍、計畫年期

以民國 89 年為計畫目標年。

## 陸、計畫人口及密度

計畫人口為 8,000 人，居住密度每公頃約 150 人。

## 柒、土地使用分區計畫

以既有集居地地區為基礎，配合集居規模劃設為一個住宅鄰里單元，市街中心沿街面則劃設為社區及鄰里性商業區，計畫區四號道路兩側既有工廠劃設為乙種工業區，另配合發展現況劃設保存區、農會專用區、行政區、加油站專用區，而都市發展區外圍則保留劃設為農業區，面積合計 275.92 公頃。

## 捌、公共設施計畫

劃設機關用地 4 處、文小用地 1 處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 2 處、廣場兼停車場用地 2 處、停車場用地 1 處、綠地 1 處、污水處理場用地 1 處、人行廣場、堤防用地，面積合計 11.54 公頃。

## 玖、道路系統計畫

### 一、主要道路：

- (一)聯外道路三條(計畫寬度 40 公尺、25 公尺、20 公尺、15 公尺)分別通往西螺、斗南、斗六、虎尾、饒平。
- (二)區內道路二條(計畫寬度 25 公尺、15 公尺、部分路段計畫寬度按實際路寬)。

### 二、次要道路：

- (一)聯外道路一條(計畫寬度 8 公尺)通往興貴。
- (二)區內道路八條(計畫寬度 15 公尺、12 公尺、10 公尺、9 公尺)。

三、服務道路：出入道路(計畫寬度 10 公尺、8 公尺)及人行步道(4 公尺)。

## 拾、分期分區發展計畫



未訂定。

## 拾壹、事業及財務計畫

已訂定。

## 拾貳、土地使用分區管制要點

已訂定。

圖一 荊桐都市計畫區地理位置示意圖

圖二 原荊桐都市計畫示意圖

表一 荊桐都市計畫歷次檢討變更一覽表

表二 荊桐都市計畫(重製前後)土地使用計畫面積對照表



圖二 原荊桐都市計畫示意圖



表一 荊桐都市計畫歷次檢討變更一覽表

編號	變更內容	省府核准日期文號	發布實施日期文號
1	荊桐都市計畫案	61.06.28 府建四字第 69441 號函	61.06.30 府建都字第 48957 號函
2	變更荊桐都市計畫(第一次通盤檢討)案	74.06.24 府建四字第 149455 號函	74.06.28 府建都字第 67159 號函
3	變更荊桐都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	79.11.08 府建四字第 161171 號函	79.11.23 府建都字第 112868 號函(79年11月26日發布實施)
4	擬定荊桐都市計畫(原市(一)變更為住宅區)細部計畫案	83.10.07 府建四字第 162873 號函	83.10.24 府建都字第 123602 號函
5	變更荊桐都市計畫(第二次通盤檢討)案	84.04.11 府建四字第 148398 號函	84.05.01 府建都字第 044859 號函(84年5月6日發布實施)

製表日期：92年8月1日

表二 荊桐都市計畫(重製前後)土地使用計畫面積對照表

項	目	重製前計畫 面 積 (公頃)	增減面積 (公頃)	重製後計畫 面 積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	53.00	+1.94	54.94	48.20	16.87
	商 業 區	2.46	+0.27	2.73	2.39	0.84
	乙種工業區	5.76	-0.04	5.72	5.02	1.76
	保 存 區	0.03	0	0.03	0.03	0.01
	農會專用區	0.65	+0.02	0.67	0.59	0.21
	行 政 區	0.16	-0.03	0.13	0.11	0.04
	加 油 站 專 用 區	0.10	-0.01	0.09	0.08	0.03
	農 業 區	212.69	-1.08	211.61	---	64.99
	小 計	274.85	+1.07	275.92	56.42	84.75
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.49	-0.06	1.43	1.25	0.44
	文 小 用 地	3.24	-0.01	3.23	2.83	0.99
	鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	0.24	0	0.24	0.21	0.07
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.26	+0.01	0.27	0.24	0.08
	停 車 場 用 地	0.11	0	0.11	0.10	0.03
	人 行 廣 場 用 地	0.37	-0.01	0.36	0.32	0.11
	污 水 處 理 場 用 地	1.17	+0.04	1.21	1.06	0.37
	綠 地	0.03	0	0.03	0.02	0.01
	堤 防 用 地	4.88	-0.22	4.66	4.09	1.43
	計 畫 道 路	35.68	+2.46	38.14	33.46	11.72
小 計	47.47	+2.21	49.68	43.58	15.25	
都市發展用地面積 合計(1)		109.63	+4.36	113.99	100.00	---
計 畫 總 面 積 合計(2)		322.32	+3.28	325.60	---	100.00

註：1. 重製後計畫面積係採新測圖重新丈量之面積。

2. 都市發展用地不包括農業區。

## 第三章 發展現況分析

### 壹、歷史沿革

荊桐古稱荊桐巷，清朝以前荊桐叢生，人煙絕跡，先民到此逕墾荒，擇一小巷建屋成村，荊桐樹綠佈全巷，故取名荊桐巷。

民國前 14 年，實施縣制，隸屬溪州廳、西螺堡、樹子腳區，日據時代開闢縱貫公路，地方漸漸繁榮，民國 9 年改為台南州斗六郡荊桐庄，因政府文書作業的簡略，改稱「荊桐」，至今成為正式地名。民國 34 年本省光復，至民國 35 年改為台南縣荊桐鄉；民國 39 年行政區域重新調整，改隸雲林縣荊桐鄉。

### 貳、相關計畫

#### 一、中部區域計畫（第一次通盤檢討）（85 年 8 月）

荊桐鄉為中部區域計畫雲林生活圈之一部分，都市階層為隸屬於斗六地方生活圈之農村集居中心，以農業生產為主，工業及都市發展較為緩慢。由於緊鄰斗六市且因雲林科技工業區、斗六工業區建設之投入，可為荊桐地區帶來成長誘因。

#### 二、雲林縣綜合發展計畫（89 年 3 月）

荊桐鄉地處嘉南平原極北與濁水溪鄰接，農業土地資源相當豐富，本鄉之發展空間位處雲林縣的「富麗鄉城生活區」。荊桐鄉未來為因應雲林科技工業區、斗六工業區之經貿發展，可藉由發展相關衛星工業的優勢來進行產業調整與升級，使荊桐鄉之經濟得以發展。

### 參、人口成長

#### 一、全鄉人口

荊桐鄉全鄉人口自民國 76 年的 31,712 人，至民國 94 年增加為 31,431 人，其 18 年間共減少了 281 人，平均每年成長率為負 1%，而呈現負成長現象。

#### 二、計畫區人口

由民國 76 年的 5,903 人，至民國 94 年增加為 6,585 人，其 18 年間共增加 682 人，年平均增加率為 6%，呈現緩慢但穩定成長現象。

### 肆、土地使用分區

## 一、住宅區

原計畫住宅區面積 54.94 公頃，已發展使用 36.22 公頃，使用率為 66%，除既有聚落外，近年來之新建物平均分散於各處，而臨接計畫道路兩側部分，近年來有較多新建或拆除重建之建築，其樓層數以二樓為主，而既有市街則以老舊合院或平房住宅為主，其現況平均容積約為 120%。

## 二、商業區

原計畫商業區面積 2.73 公頃，主要位於三號道路中間路段兩側及六號道路西側，已發展使用 2.73 公頃，使用率為 100%，商業區之建築物以二、三層為主，其現況平均容積約為 120%。

## 三、乙種工業區

原計畫乙種工業區位於計畫區東南隅，面積 5.72 公頃，其已開發使用為 3.21 公頃，使用率為 56%，現有開發使用者僅數家工廠營運。

## 四、保存區

既有寺廟劃設為保存區供天瑤宮使用，計畫面積為 0.03 公頃，已全部開闢使用。

## 五、農會專用區

原計畫農會專用區面積 0.67 公頃，已發展使用 0.45 公頃，使用率為 67%。

## 六、行政區

原計畫行政區面積 0.13 公頃，已全部開闢使用。

## 七、加油站專用區

原計畫加油站專用區面積 0.09 公頃，已全部開闢使用。

## 八、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 211.61 公頃，除既有零星農舍及農路、溝渠等相關設施外，多數作為農田使用及少數作為畜牧使用。

# 伍、公共設施

## 一、機關用地

原計畫機關用地四處，面積合計 1.43 公頃。其中機一供鄉公所、衛生所、老人活動中心、圖書館及群體醫療中心等使用，機二供分駐所及戶政事務所及消防隊等使用，機三供糧食局倉庫使用，機四供電力公司使用。除機二部分用地尚未開闢使用，餘均已開闢

使用。

## 二、文小用地

原計畫文小用地一處，面積 3.23 公頃，已開闢使用 3.17 公頃，使用率為 98%，供荊桐國小使用。

## 三、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫鄰里公園兼兒童遊樂場二處，面積合計 0.24 公頃，均尚未開闢使用。

## 四、廣場兼停車場用地

原計畫廣場兼停車場用地二處，面積合計 0.27 公頃，均尚未開闢使用。

## 五、停車場用地

原計畫停車場用地一處，面積 0.11 公頃，已開闢使用。

## 六、人行廣場用地

原計畫人行廣場用地二處，面積 0.36 公頃，係配合中心商業區劃設，尚未開闢使用。

## 七、污水處理場用地

原計畫污水處理場用地一處，面積 1.21 公頃，尚未開闢使用。

## 八、綠地

原計畫綠地一處，面積 0.03 公頃，尚未開闢使用。

## 九、堤防用地

原計畫堤防用地一處，配合新虎尾溪北側沿岸劃設，面積 4.66 公頃，尚未開闢使用。

# 陸、道路系統

## 一、主要道路

主要道路交通流量不大，車流穩定，道路服務水準界於 A 級至 C 級間。依功能分類分述如後：

### (一) 聯外道路

#### 1. 一號道路

為台 1 號省道之一部分，是本計畫區之主要聯外道路，南往斗南、西至西螺、計畫寬度 40 公尺，已全線開闢完成。

#### 2. 二號道路

為 156 號縣道之一部分，由本計畫區往北可達饒平地區，計畫寬度 20 公尺，為主要聯外道路，已開闢完成。



### 3. 四號道路

為台 1 甲號省道之一部分，向東南通往斗六地區，西至虎尾，計畫寬度分別為 15 公尺及 25 公尺，均已開闢完成。

## (二) 區內道路

### 1. 三號道路

為本計畫區之區內道路，西起一號道路，南迄一號道路，計畫寬度部分為 15 公尺，部分按實際路寬，均已開闢完成。

### 2. 十三號道路

為本計畫區內之外環道路，自一號道路北端，迄一號道路南端，計畫寬度 25 公尺，已開闢完成。

## 二、次要道路

次要道路劃設尚稱合理且除小部分 8 公尺出入道路及人行步道未開闢外，多數均已開闢完成。依功能分類分述如後：

### (一) 聯外道路

未編號道路位於計畫區東側，其東往興貴地區，計畫寬度 8 公尺，已開闢完成。

### (二) 區內道路

共計八條。分別為五號道路(計畫寬度 15 公尺)、六號道路(計畫寬度 15 公尺)、七號道路(計畫寬度 12 公尺)、八號道路(計畫寬度 12 公尺)、九號道路(計畫寬度 12 公尺)、十號道路(計畫寬度 10 公尺)、十一號道路(計畫寬度 9 公尺)及十二號道路(計畫寬度 12 公尺)，其中除十一號道路、十二號道路尚未開闢及九號道路、十號道路部分路段尚未開闢，餘均已開闢使用。

## 三、服務道路

除住宅區聚落內部分 8 公尺寬及 4 公尺寬人行步道尚未開闢外，餘均已闢建完成。

## 柒、土地權屬

除已開闢或徵收之公共設施用地為公有土地，另九號道路兩側部分農業區為公有土地，故可資利用外，餘多屬私有土地；其間雖夾雜少部分公有土地，惟多為水利地或道地目，無法作有效利用。

## 捌、附帶條件規定應整體開發地區計畫

本計畫區附帶條件規定應整體開發地區，除原市(一)已完成細部計畫，其他附帶條件地區均尚未依附帶條件辦理開發。本計畫應整體開發地區之位置、範圍及面積(詳圖四、表六)。

- 表三 荊桐鄉及荊桐都市計畫區人口成長分析表
- 圖三 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖
- 表四 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積分析表
- 表五 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表
- 圖四 原荊桐都市計畫附帶條件整體開發地區位置示意圖
- 表六 原荊桐都市計畫附帶條件整體開發地區綜理表

表三 荊桐鄉及荊桐都市計畫區人口成長分析表

















年 別 ( 民 國 )	全 鄉 計			畫 區			備 註
	人口總數 (人)	增加人數 (人)	增加率 (%)	人口總數 (人)	增加人數 (人)	成長率 (%)	
76	31,712			5,903			
77	31,509	-203	-6	5,877	-26	-4	
78	31,389	-120	-4	5,913	36	6	
79	31,414	25	1	5,914	1	1	
80	31,588	174	6	5,987	73	12	
81	31,661	73	2	6,093	106	18	
82	31,827	166	5	6,223	130	21	
83	31,910	83	3	6,276	53	9	
84	31,995	85	3	6,262	-14	-2	
85	32,169	174	5	6,382	120	19	
86	32,245	76	2	6,281	-101	-16	
87	32,067	-178	-6	6,523	242	39	
88	32,091	24	1	6,561	38	6	
89	31,993	-98	-3	6,528	-33	-5	
90	31,927	-66	-2	6,543	15	2	
91	31,899	-28	-1	6,585	42	6	
92	31,776	-123	-4	6,589	4	1	
93	31,516	-260	-8	6,580	-9	-1	
94	31,431	-85	-3	6,585	5	1	
平均			-1			6	

資料來源：1. 荊桐都市計畫(第二次通盤檢討)書  
2. 荊桐戶政事務所

圖三 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖



圖 例

- |   |      |   |       |  |       |
|---|------|---|-------|--|-------|
|  | 住宅使用 |  | 學校使用  |  | 郵政使用  |
|  | 商業使用 |  | 加油站使用 |  | 停車場使用 |
|  | 工業使用 |  | 電信使用  |  | 河川溝渠  |
|  | 農業使用 |  | 電力使用  |  | 道路    |
|  | 農會使用 |  | 宗教使用  |  | 計畫範圍線 |
|  | 機關使用 |   |       |  |       |

表四 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積分析表

項	目	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	54.94	36.22	66	
	商業區	2.73	2.73	100	
	乙種工業區	5.72	3.21	56	
	保存區	0.03	0.03	100	
	農會專用區	0.67	0.45	67	
	行政區	0.13	0.13	100	
	加油站專用區	0.09	0.09	100	
	農業區	211.61	---	---	
	小計	275.92	---	---	
公共 設施 用地	機關用地	1.43	1.35	94	
	文小用地	3.23	3.17	98	荊桐國小
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.24	0.00	0	
	廣場兼停車場用地	0.27	0.00	0	
	停車場用地	0.11	0.11	100	
	人行廣場用地	0.36	0.00	0	
	污水處理場地	1.21	0.00	0	
	綠地	0.03	0.00	0	
	堤防用地	4.66	0.00	0	
	計畫道路	38.14	31.88	84	
小計	49.68	36.51	74		
合計	325.60	---	---		

- 註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區之面積計算。  
 2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該使用者。  
 3. 調查日期：92年1月

表五 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	計畫人口:8000人		備註
						需要面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)	
機關用地	機一	0.66	0.66	100	按實際需要檢討之。	---	---	鄉公所、圖書館、衛生所、群體醫療中心、老人活動中心
	機二	0.26	0.18	69		---	---	警察分駐所、消防分隊、戶政事務所
	機三	0.45	0.45	100		---	---	糧食局倉庫
	機四	0.06	0.06	100		---	---	電力公司
	小計	1.43	1.35	94		---	---	
學校用地	文小	3.23	3.17	98	每千人 0.20 公頃為準，每校面積不得小於 2.0 公頃。	2.00	+1.23	荊桐國小
	文中	0	0	0	每千人 0.16 公頃為準，每校面積不得小於 2.5 公頃。	---	---	荊桐國中位於本計畫區南側範圍外，學區含蓋區本計畫區，故不予設置。

表五 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	編號	計畫面積	已開闢面積	開闢率	檢討標準	計畫人口：8000人		備註
		(公頃)	(公頃)	(%)		需要面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)	
公園用地		0	0	0	1. 社區公園每一計畫處所最少設置一處。 2. 每千人 0.15 公頃為準，但計畫人口一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	0	---	本計畫區外圍多為空曠農地，故考量不予設置。
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	兒	0.24	0	0	每千人 0.08 公頃為準，每處最小面積 0.1 公頃。	0.64	-0.40	
停車場用地	停	0.11	0.11	29	1. 不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。 2. 以商業區面積之 8% 為準，而停車需求較高之設施，應依實際需要留設停車空間。	0.96	-0.58	1. 汽車持有為 200 輛/千人。 2. 平均每車面積為 30 m <sup>2</sup> 。 3. 需求面積 = 平均汽車持有率 × 20% × 計畫人口 × 平均每車位面積 = 0.96
	廣停	0.27						
	小計	0.38						

表五 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	計畫人口:8000人		備註
						需要面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)	
人行廣場用地		0.36	0	0	按實際需要檢討之	---	---	
綠地	綠	0.03	0	0	按實際需要檢討之	---	---	
污水處理場用地	污	1.21	0	0	按實際需要檢討之	---	---	
堤防用地		4.66	0	0	按實際需要檢討之	---	---	
計畫道路		38.14	31.88	84	依交通量、道路設計標準檢討	---	---	含人行步道
以下空白								



圖四 原荊桐都市計畫附帶條件整體開發地區位置示意圖



表六 原荊桐都市計畫附帶條件整體開發地區綜理表

編號	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	附帶條件	開發情形
1	農會專用區	0.22	住宅區	0.18	附帶條件一： 鄰里公園兼兒童遊樂場用地由土地所有權人無償提供。	尚未依附帶條件辦理開發
			鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.04		
2	市場用地(二)	0.14	商業區	0.14	附帶條件二： 另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地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。	尚未依附帶條件辦理開發
3	市場用地(三)	0.14	住宅區	0.14		
4	市場用地(一)	0.60	住宅區	0.60	附帶條件三： 另行擬定細部計畫(含配置市場用地(儘量利用公地)及其它適當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。	已完成細部計畫
合計		1.10		1.10	---	---

1. 資料來源：變更荊桐都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)說明書。
2. 依比例尺一千分之一新計畫圖重新丈量面積。

## 第四章 發展課題與對策

課題一：計畫年期已屆滿。

說明：現行計畫年期係以民國 89 年為計畫目標年，目前已屆滿，應予調整。

對策：配合中部區域計畫(第二次通盤檢討)草案，調整計畫目標年至民國 110 年。

課題二：本計畫區計畫圖經重製轉繪後之檢討。

說明：本計畫區經重製作業後，土地使用、公共設施及交通系統等原計畫面積與數值圖檔重新丈量後有所差異(詳表二荊桐都市計畫(重製前後)土地使用計畫面積對照表)，係因早期基本圖測製精度要求較低，及原計畫面積係以原計畫圖(比例尺三千分之一)丈量面積。

對策：依數值圖檔重新丈量之面積，以作為本次通盤檢討之依據，並予以納入檢討變更，以冀周延。

課題三：公共設施之檢討。

說明：

(一)公共設施開闢情形，請詳表五「變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表」；依計畫人口 8,000 人之檢討標準，原計畫不足之公共設施計有：

1. 計畫區未劃設國中用地。
2. 兒童遊樂場用地不足 0.4 公頃。
3. 停車場用地不足 0.58 公頃。

(二)本計畫公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場全部計畫面積，低於「都市計畫法」第 45 條其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10% 之規定。

對策：

(一)荊桐國中雖位於計畫範圍外，惟其緊鄰本計畫區南側範圍，其學區含蓋計畫區，故本次檢討考量不另設置。

(二)本計畫都市發展區內尚無適當公有地可供補充劃設，及現有公共設施用地之徵收、開闢，囿於地方財源已無力負擔，如予再行補充，確有困難，且本計畫區農業區所佔全區面積比例高達 64.99%，多有開放、綠化空間。故於本計畫整體開發地區擬定細部計畫或日後增加都市發展用地時，再妥為調整補充。

課題四：道路系統之檢討。

說明：

- (一)本次檢討重製後發現部分已開闢道路與樁位、地籍及都市計畫內容不一致；經荊桐鄉公所召開疑義會議作成結論。
- (二)計畫區內部分道路附近居民提出改善或變更：
  - 1.未開闢之計畫道路緊鄰既成道路，居民認為無需浪費公帑徵收，應利用既成道路。
  - 2.未開闢之 4 公尺寬人行步道不符合需要，應變更為住、商分區。

對策：

- (一)依重製疑義會議結論轉繪。
- (二)若區內道路調整後不影響原有道路功能，且相關土地所有權人變更意願高又具可行性者，再予以納入檢討變更。

課題五：本計畫區未劃設垃圾處理環保設施。

說明：現行垃圾處理場位於計畫區外(四合村)，為新設置足敷全鄉使用。

對策：垃圾處理環保設施暫不予劃設。

課題六：現行計畫未訂定防災計畫，如發生災變，易造成重大損失。

說明：都市計畫地區之災害，如天然災害、人為災害或戰爭之災情等，因人口集中、建物密集，常一發不可收拾，故宜針對都市防災納入系統化，使災變損害能達到最小。

對策：研擬都市防災避難場所、設施、消防救災路線，火災延燒防止地帶等事項，納入都市計畫、供急難發生時參考。

## 第五章 檢討分析

### 壹、發展構想

荊桐鄉地處的區位正是雲林縣發展休閒農業以及保留農村特色之富麗鄉城生活區中，除了積極促進產業之升級外，更應保護鄉內的農村文化特色。因此，本鄉未來將朝「精緻、休閒農業之恬靜鄉」發展，以期在促進經濟產業調整之際，更能提升鄉民的生活品質以及對本地農村文化的認同感。

### 貳、發展目標

- 一、配合精緻、休閒農業之發展，提供相關服務產業、居住生活相關公共設施為主。
- 二、確實檢討土地利用情形，配合未來發展構想，採區段徵收、市地重劃或其他方式辦理土地開發，以因應未來之發展；及配合原有鄰里發展，規範地區土地利用型態，並提供適宜之公共設施。
- 三、因應都市發展轉型，可發展為優質生活帶，為滿足雲林科技工業區、斗六工業區之發展引進之就業人口及服務業人口長期對住宅及基本消費等生活服務機能之需求，並預留供未來低密度休閒與居住活動利用。並採公共設施多目標利用方式來規劃及增進開發之效率與品質，以提昇整體居住環境品質。

### 參、計畫年期

原計畫以民國 89 年為計畫目標年，已屆滿，而人口及土地使用多未達計畫目標，故宜配合現行中部區域計畫(第二次通盤檢討)草案予以調整。

### 肆、計畫人口

原計畫人口為 8,000 人，計畫區現有人口(民國 94 年底)為 6,585 人，歷年平均增加率為 6‰，人口呈穩定成長。依人口成長趨勢、計畫密度、容積等因素綜合考量，本次檢討宜維持原計畫。

### 伍、土地使用分區計畫

#### 一、住宅區

原計畫住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計

畫目標而分成不同發展性質，故本次檢討因應本計畫區未來發展需求，變更部分農業區，考量基地、交通條件、區位條件、民眾意願、公有土地、發展阻力等因素，擬增設住宅鄰里單元，擬請公所依「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理可行性評估，另除配合既有廟宇、郵局、道路調整及未開闢使用之機關變更外，餘宜維持原計畫。

## 二、商業區

原計畫商業區均已開闢使用外，三號道路兩側開發使用並成為市街中心，因其區位適當，故宜維持原計畫。

## 三、乙種工業區

原計畫工業區之使用率 56%，本次檢討因顧及區內地主意願及已設立之合法工廠權益，故宜維持原計畫。

## 四、保存區

原計畫保存區係配合既有歷史性廟宇劃設，故宜維持原計畫。

## 五、農會專用區

原計畫農會專用區係配合既有農會倉庫劃設，為符合農會經營項目及使用現況，宜維持原計畫。

## 六、行政區

原計畫行政區係配合既有農田水利會工作站劃設，為符合使用現況，故宜維持原計畫。

## 七、加油站專用區

原計畫加油站專用區配合既有加油站劃設，為符合使用現況且區位適當，故宜維持原計畫。

## 八、宗教專用區

原計畫並未劃設宗教專用區，因現況住宅區及農業區有合法廟宇(鳳儀宮)使用，故配合其範圍變更為宗教專用區，使其與實際使用符合。

## 九、農業區

原計畫農業區面積 211.61 公頃，依檢討辦法，農業區應視實際需要檢討，本計畫農業區位於都市發展區外圍，除作農業生產用地及都市邊緣綠化空間外，並可提供都市防災避難疏散場所，故本次檢討除配合既有廟宇(鳳儀宮)及公園用地之增設外，餘宜維持原有農業區劃設之機能。

# 陸、公共設施計畫

## 一、機關用地

機關用地之檢討應按實際需要檢討之。本計畫區機關用地計有四處，面積合計 1.43 公頃，使用率 94%，其中機二因基地未全部開闢使用，故調整變更為住宅區；而機四現供電力公司使用，故宜變更名稱為電力事業用地，餘宜維持原計畫。

## 二、文小用地

現有荊桐國小依檢討辦法規定需面積 2.00 公頃，原計畫面積超出 1.23 公頃。但因荊桐國小之服務範圍包含計畫區以外地區，故除配合既有郵局使用部分變更為郵政事業用地，餘宜維持原計畫。

## 三、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫鄰里公園兼兒童遊樂場用地二處，均未開闢，但因平均分佈於住宅區內，故暫宜維持原計畫。

## 四、廣場兼停車場用地

原計畫廣場兼停車場用地二處，均未開闢，但因平均分佈於計畫區內，故暫宜維持原計畫。

## 五、停車場用地

原計畫停車場用地已開闢使用，且與商業區、機二緊臨，故宜維持原計畫。

## 六、人行廣場用地

原計畫人行廣場用地位於商業區內，供行人購物通行實屬必要，故宜維持原計畫。

## 七、污水處理場用地

原計畫污水處理場用地按設置目的劃設，且區位適當，故宜維持原計畫。

## 八、綠地

原計畫綠地按設置目的劃設；且綠地對於毗鄰之加油站有安全隔離作用，故宜維持原計畫。

## 九、堤防用地

原計畫劃設新虎尾溪沿岸為堤防用地，並有實際需要，故宜維持原計畫。

# 柒、道路系統計畫

## 一、主要道路

本計畫區主要道路 5 條，其中除三號道路按實際路寬調整變更

外，其餘均已依計畫寬度闢建完成之道路宜維持原計畫。

## 二、次要道路

部分計畫道路附近居民提出改善或變更建議；未開闢之計畫道路緊鄰既成道路，居民認為無需浪費公帑徵收，應利用既成道路，且其相關土地所有權人也同意，故部分道路可考量調整變更，餘宜維持原計畫。

## 三、既成道路

(一)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條規定「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢」。

(二)「雲林縣建築管理自治條例」之規定，茲摘錄第四、五條如下：

第四條 現有巷道包括下列情形：

1. 供公眾通行，具有公用地役關係之巷道。
2. 私設通路經土地所有權人出具供公眾通行同意或捐獻土地為道路使用，經依法完成土地移轉登記手續者。
3. 本自治條例公布前，曾指定建築線之現有巷道，經本府認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻者。前項現有巷道，應由主管機關就其寬度、使用性質、使用期間、通行情形及公益上需要認定之。

第五條 面臨現有巷道基地，其建築線之指定，應依下列規定辦理：

1. 現有巷道之寬度不足六公尺者，原則上以該巷道之中心線為準向兩旁均等退讓合計達六公尺。如對側無法均等退讓者，應以單邊退讓，使其道路寬度合計達六公尺。但面臨工業區現有巷道之基地，應以合計達八公尺寬度之邊界線作為建築線。並以退讓後之邊界線認定為面前道路寬度。
2. 建築基地正面臨接計畫道路或現有巷道，側面或背面臨接現有巷道者，於申請指定建築線時，應一併指定該巷道之建築線。現有巷道寬度應依前款規定辦理，其側面因而退讓之土地，經土地所有權切結無償提供供公眾永久使用者，得計入空地。
3. 現有巷道之寬度大於六公尺者，仍應保持原有之寬度。
4. 建築基地與都市計畫道路間夾有具公用地役關係之現有巷道，得以現有巷道之邊界線作為建築線。

依前項第五條第一款、第二款退讓之土地，得以空地計算。

(三)有鑒於荊桐都市計畫區係屬早期發展農村聚落街區，非屬計畫道路之現有巷道繁多，而現有巷道之實際認定作業應依雲林縣建築管理自治條例等相關規定辦理，難以於本次通盤檢討一次認定，



且目前計畫區內現有巷道寬度不一致，若以建築線劃設計畫道路，將造成計畫道路寬窄不一的情形，無法以整齊街廓劃設，易損及民眾權益。

- (四)為踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障人民財產權之旨意。建議計畫道路開闢後，鄰近之現有巷道喪失其原有功能者，即可依「雲林縣現有巷道申請改道或廢止辦法」，辦理廢道或改道。

## 捌、環保設施計畫

本計畫區未劃設垃圾處理環保設施，惟現行荊桐鄉垃圾處理場位於計畫區外(四合村)，為新設置足敷全鄉使用，故垃圾處理環保設施暫不予劃設。

污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，除污水處理場用地外，本計畫區目前污水下水道系統依內政部營建署民國 90 年 12 月核定之污水下水道規劃方案辦理，以為公共服務基礎設施之參據。

## 玖、分期分區發展計畫

原計畫未擬定分期分區發展計畫，惟為使本計畫能有秩序開發，宜考量計畫目標年、發展現況、發展潛力、地方政府財力等因素，予以訂定分期分區優先發展順序，供計畫發展執行參考。

## 拾、事業及財務計畫

原計畫已訂定事業及財務計畫，本次檢討宜配合計畫年期、檢討標準結果及分期分區發展計畫予以增修訂。

原計畫區內規定有附帶條件者，應速開發發展，鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費。於下次通盤檢討前未辦理開發者，應依法定程序檢討變更恢復為原分區；及因應環境變遷，調整不適當之公共設施用地，改以捐贈土地方式辦理。

## 拾壹、防災計畫

原計畫未擬定防災計畫，如發生災變，易造成重大損失。本次檢討研擬都市防災避難場所、設施、消防救災路線，火災延燒防止地帶等事項，納入都市計畫、供急難發生時參考。

## 拾貳、土地使用分區管制要點

原計畫已訂定土地使用分區管制要點，本次檢討配合相關法令及實際檢討變更內容予以增修訂。

## 第六章 變更事項

### 壹、變更原則

- 一、配合都市計畫圖重製，製作比例尺一千分之一新計畫圖，作為本次通盤檢討基本圖，及依數值圖檔重新丈量之面積，以作為本次通盤檢討之依據。
- 二、配合中部區域計畫(第二次通盤檢討)草案，調整計畫年期。
- 三、因應環境變遷，調整不適當之公共設施用地。
- 四、考量民眾權益、地方發展需要及配合現況，調整部分道路系統。
- 五、考量未來發展及現況使用，調整部分土地使用分區。
- 六、為確保都市體質及居住環境衛生及本計畫區能有秩序開發，增訂環保設施計畫(污水下水道系統)及分期分區發展計畫。
- 七、增訂都市防災計畫，預防及避免自然災害、人為災害發生時損及生命財產。
- 八、修訂土地使用分區管制要點，以合理管制。

### 貳、變更事項

配合經前述檢討分析並經各級都市計畫委員會審議後，本次檢討共變更 19 案，變更位置、項目及內容，詳見圖五、表七及表八。凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

本次檢討後，面積增加者包括商業區、乙種工業區、宗教專用區、公園用地、電力事業用地、郵政事業用地、道路用地等 7 項；面積減少者包括住宅區、農業區、機關用地、文小用地等 4 項；並配合配合辦理都市計畫圖重製工作，將原計畫面積 322.32 公頃調整為 325.60 公頃。

另有關關坤輝君逕向內政部陳情變更廣場兼停車場用地及人行步道為住宅區案，依內政部都委會審查決議，另案依都市計畫法定程序辦理。(詳附錄三)

圖五 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖

表七 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

表八 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)變更案變更面積明細表

圖五 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖



表七 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	計畫年期	民國 89 年	民國 110 年	現行計畫以民國 89 年為計畫目標年，配合中部區域計畫(二通)草案，將計畫年期調整至民國 110 年。	
二	荊桐都市計畫圖	比例尺三千分之一	比例尺一千分之一	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基本圖測製已逾 30 年，地形、地物隨都市發展多所變遷，已不足以適應當今發展需求。</li> <li>2. 配合第三次通盤檢討作業，重新以數值地測方式測繪地形，並將原計畫轉繪於新測數值地形圖上，作為後續規劃作業(例如建立地理資訊系統)及計畫管理執行工作(例如指定建築線及規劃都市工程)奠定一良好圖籍資料基礎。</li> </ol>	本案發布實施時，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。
三	荊桐都市計畫土地使用面積	重製前計畫總面積 (322.32) (土地使用、公共設施及交通系統等原計畫面積詳 P8 表三)	重製後計畫總面積 (325.60) (土地使用、公共設施及交通系統等重製後計畫面積詳 P8 表三)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因早期基本圖測製精度要求較低，及原計畫面積係以原計畫圖(比例尺三千分之一)丈量面積。</li> <li>2. 本計畫土地使用分區、公共設施及交通系統等面積，係依數值圖檔重新丈量後之面積，以作為本次通盤檢討之依據。</li> </ol>	

表七 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
四	九號道路兩側 農業區	農業區 (2.25)	公園用地(2.25)	1. 配合公所城鄉風貌公園建設計畫。 2. 變更範圍均為公有土地。 3. 配合鄉公所所提公地公用原則，並補足公園用地之不足面積。	變更範圍：樹子腳段 593-7、593-8、593-9、593-10、593-11、593-12、593-49、593-50、593-51、593-52 等地號 10 筆地號為準。
五	七號道路南側	道路用地 (0.05)	住宅區(0.05)	1. 配合現況使用。 2. 住宅區、道路變更部分均為同一地主。 3. 現況道路寬度大於計畫道路寬度。	住宅區變更為道路為樹子腳段 894-2、893-2 等地號部分用地。縣政府表示地主已出具同意書。
		住宅區 (0.10)	道路用地(0.10)		
六	三號道路與五號道路交會處北側	機關用地(二) (0.05)	住宅區(0.05) 附帶條件四： 1. 機關用地(二)東側毗鄰之道路用地，土地所有權人同意無償捐贈其所有道路用地(荊桐段 26-42 地號土地，面積 291 平方公尺)，並依法定程序辦理移轉予荊桐鄉公所後，荊桐段 26-16、26-13 及 26-47 地號土地始得申請建築使用。 2. 須於本計畫核定前土地所有權人同意簽定協議書後始得辦理變更。	1. 本案各機關均無使用計畫，因公共設施保留期限長，已影響民眾權益，且基地面積狹小，爰參考「雲林縣都市計畫土地變更回饋審議原則」訂定本案回饋，願以捐贈道路用地方式回饋。 2. 土地所有權人同意簽定協議書。 (協議書詳後附錄一、二)	機關用地變更為住宅區為荊桐段 26-13、26-16、26-47 等 3 筆地號為準。

表七 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
七	文小東側	住宅區 (0.05)	郵政事業用地 (0.05)	1.為配合公營事業統一名稱予以變更。 2.配合實際產權為其變更範圍。	變更範圍以荊桐段 394-6、394-41、等2筆地號為準。
		文小用地 (0.01)	郵政事業用地 (0.01)		
八	機關(四)用地	機關用地 (0.06)	電力事業用地 (0.06)	1.為配合公營事業統一名稱予以變更。 2.配合實際產權為其變更範圍。	變更範圍以荊桐段 387-28、389-7、387-49、389-2、387-50、389-13等6筆地號為準。
		人行步道用地 (實際面積為 25 M <sup>2</sup> )	電力事業用地 (實際面積為 25 M <sup>2</sup> )		
		住宅區 (實際面積為 25 M <sup>2</sup> )	人行步道用地 (實際面積為 25 M <sup>2</sup> )		
九	文小用地西南側三號道路	住宅區 (0.02)	道路用地(0.02)	配合道路開闢現況予以調整。	
		機關用地 (實際面積為 15 M <sup>2</sup> )			
		人行步道用地 (實際面積為 10 M <sup>2</sup> )			
十	四號道路南側鳳儀宮	住宅區 (0.04)	宗教專用區 (0.11)	配合實際使用。並依寺廟登記所載地籍範圍為其變更範圍。	鳳儀宮變更範圍以荊桐段 1284、1284-1、1284-2、1284-3、1284-4、1284-5等6筆地號為準。
		農業區 (0.07)			
十一	荊桐新樹重劃區東北側	住宅區 (0.03)	道路用地(0.03)	4公尺寬人行步道接8公尺寬道路路口之圓弧截角易造成日後車輛通行不便。	縣政府表示地主已出具同意書。

表七 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十二	荊桐新樹重劃區增設10公尺寬道路	住宅區(0.11)	道路用地(0.11)	1. 依市地重劃實施辦法第28條辦理。 2. 配合土地重劃分配作業及土地所有權人通行之需要，增設10公尺寬道路。	
十三	荊桐都市計畫區已開闢道路路口圓弧截角	道路用地(67處)(0.01)	住宅區(0.01)(58處) 商業區(實際面積為15 M <sup>2</sup> )(8處) 乙種工業區(實際面積為1.5 M <sup>2</sup> )(1處)	1. 現況已開闢之道路路口為直線截角。 2. 配合現況變更。	
十四	環保設施計畫(污水下水道系統)	未訂定	增訂	為確保都市體質及居住環境衛生，依內政部營建署民國90年12月核定之污水下水道規劃方案辦理，以為公共服務基礎設施之參據。	
十五	分期分區發展計畫	未訂定	增訂	為使本計畫能有秩序開發，考量計畫目標年、發展現況、發展潛力、地方政府財力等因素，予以訂定分期分區優先發展順序。	
十六	事業及財務計畫	已訂定	增修訂	配合計畫年期、檢討標準結果及分期分區發展計畫予以增修訂。	
十七	規定附帶條件地區	未訂定	計畫區內規定附帶條件者，應速依附帶條件開發，於下次通盤檢討前未辦理開發者，應依法定程序檢討變更恢復為原分區。	為避免土地資源閒置浪費，鼓勵開發意願。	並於計畫圖上附註



表七 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十八	防災計畫	未訂定	增訂	依據本計畫實質發展內容劃分可能災變區域，研擬防災疏散路線(方向)供當地居民緊急避難參考。	
十九	土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂	為促進土地合理使用，配合發展現況及法令規定予以增修訂。納入建築物退縮規定及留設停車空間等規定。	詳荊桐都市計畫土地使用分區管制要點表。

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均以原計畫為準。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表八 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)變更案變更面積明細表

項目 \ 編號	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十			
住宅區	計畫年期調整	荊桐都市計畫圖比例尺一千分之一	荊桐都市計畫土地使用計畫面積修正		+0.05 -0.10	+0.05	-0.05	--	-0.02	-0.04			
商業區													
乙種工業區													
宗教專用區												+0.11	
農業區							-2.25						-0.07
機關用地									-0.05		-0.06	--	
文小用地										-0.01			
公園用地							+2.25						
電力事業地 專用											+0.06		
郵政事業地 專用										+0.06			
道 人行步 路 道								-0.05 +0.10			--	-- +0.02	

註：1. 『--』表示面積增減小於 0.01 公頃。

2. 單位：公頃。

表八 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)變更案變更面積明細表

項目 \ 編號	十一	十二	十三	十四	十五	十六	十七	十八	十九	合計
住宅區	-0.03	-0.11	+0.01	增訂環保設施計畫(污水下水道系統)	增訂分期分區發展計畫	增修訂事業及財務計畫	增訂附帶條件地區開發期限	增訂防災計畫	增修訂土地使用分區管制要點	-0.24
商業區			--							--
乙種工業區			--							--
宗教專用區										+0.11
農業區										-2.32
機關用地										-0.11
文小用地										-0.01
公園用地										+2.25
電力事業用地										+0.06
郵政事業用地										+0.06
人行步道	+0.03	+0.11	-0.01							+0.20

註：1. 『--』表示面積增減小於0.01公頃。  
2. 單位：公頃。

## 第七章 檢討後之計畫

### 壹、計畫範圍及面積

以荊桐鄉公所所在地之市街為中心，包括荊桐、埔子二村大部分地區，北以荊桐村之排水溝為界，西迄距排水溝約一百公尺處，東、南以新虎尾溪為界。計畫面積 325.60 公頃。

### 貳、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

### 參、計畫人口及密度

計畫人口為 8,000 人，居住密度每公頃約 150 人。

### 肆、土地使用分區計畫

#### 一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積為 54.70 公頃。

#### 二、商業區

劃設鄰里中心商業區二處，面積合計 2.73 公頃。

#### 三、乙種工業區

為促進地方繁榮，提供就業機會，劃設乙種工業區二處；工乙一面積 2.70 公頃、工乙二面積 3.02 公頃，面積合計 5.72 公頃。

#### 四、保存區

配合現有歷史性建築物，劃設保存區一處，面積 0.03 公頃。

#### 五、宗教專用區

配合既有寺廟(鳳儀宮)，劃設宗教專用區一處，面積 0.11 公頃。

#### 六、農會專用區

配合農會倉庫調整劃設農會專用區二處，面積合計 0.67 公頃。

#### 七、行政區

配合現況使用劃設行政區一處，供行政、文化及其他公益性公共設施使用，面積 0.13 公頃。

#### 八、加油站專用區

配合現有中油加油站之使用範圍劃設加油站專用區一處，面積 0.09 公頃。

#### 九、農業區

都市發展用地外圍保留劃設為農業區，面積 209.29 公頃。

### 伍、公共設施計畫

#### 一、機關用地

劃設機關用地共三處，供鄉公所、圖書館、衛生所、群體醫療中心、老人活動中心、警察分駐所、消防分隊、戶政事務所及糧食局倉庫等使用，面積合計 1.32 公頃。

#### 二、文小用地

文小用地配合現有荊桐國小之使用範圍劃設文小用地一處，面積 3.22 公頃。

#### 三、公園用地

劃設公園用地兩處，公一位於九號道路北側，公二位於九號道路南側，面積合計 2.25 公頃。須提供用地作為兒童遊樂場及停車場使用。

#### 四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場二處，供計畫區民眾及兒童使用，面積合計 0.24 公頃。

#### 五、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地二處，位於加油站西北側，供鄰近機關設施之洽公民眾使用；面積合計 0.27 公頃。

#### 六、停車場用地

配合市中心現有停車場，劃設停車場用地一處，面積 0.11 公頃。

#### 七、人行廣場用地

劃設人行廣場二處，位於中心商業區內，供行人使用，面積 0.36 公頃。

#### 八、電力事業用地

配合現有電力公司用地之使用範圍劃設電力事業用地一處，面積 0.06 公頃。

#### 九、郵政事業用地

劃設郵政事業用地一處，位於荊桐國小東南側，面積 0.06 公頃。

#### 十、污水處理場用地

配合污水下水道計畫，劃設污水處理場用地一處，供計畫區及鄰近地區使用，面積 1.21 公頃。

#### 十一、綠地

劃設綠地一處，為安全隔離毗鄰之加油站，面積 0.03 公頃

#### 十二、堤防用地

劃設堤防用地一處，位於計畫區南側、新虎尾溪北岸，供新虎尾溪整治使用，面積 4.66 公頃。

### 陸、交通系統計畫

依據道路功能層級分類，將本計畫區內之道路系統分述如下(分類及編號詳表十一)：

#### 一、主要道路

##### (一)聯外道路

1. 一號道路(台一號省道)：為本計畫區之主要聯外幹道，西往西螺，南至斗南，計畫寬度 40 公尺。
2. 二號道路(一五六縣道)：為本計畫區向北通往饒平至之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
3. 四號道路(台一甲省道)：為本計畫區向東南通往斗六之聯外道路，計畫寬度為 25 公尺及 15 公尺

##### (二)區內道路

1. 三號道路：西起一號道路，南迄一號道路，計畫寬度除中段(機二用地至郵政事業用地)及南段農業區部分為 15 公尺，其餘按實際路寬(道路寬度介於 15.1 公尺至 22.1 公尺)。
2. 十三號道路：為區內外環道路，自一號道路北端，迄一號道路南端，計畫寬度 25 公尺。

#### 二、次要道路

##### (一)聯外道路

未編號道路位於計畫區東側，其東往興貴地區，計畫寬度 8 公尺。

##### (二)區內道路

共計八條。分別為五號道路(計畫寬度 15 公尺)、六號道路(計畫寬度 15 公尺)、七號道路(計畫寬度 12 公尺)、八號道路(計畫寬度 12 公尺)、九號道路(計畫寬度 12 公尺)、十號道路(計畫

寬度 10 公尺)、十一號道路(計畫寬度 9 公尺)及十二號道路(計畫寬度 12 公尺)。

### 三、出入道路及人行步道

配合住宅鄰里單元及各街廓居民出入需要劃設出入道路及人行步道，計畫寬度分別為 10 公尺、8 公尺及 4 公尺。

## 柒、環保設施計畫

### 一、垃圾處理設施

現行荊桐鄉垃圾處理場位於計畫區外之四合村垃圾處理場，故計畫區內未再劃設。

### 二、污水下水道系統(詳圖七)

(一)污水下水道系統規劃方案係以本計畫區之界限為範圍包括荊桐及埔子二村之大部份地區，規劃面積為 325.60 公頃。

(二)規劃目標年為民國 120 年，可服務人口數為 8,944 人，計劃目標年平均日污水量為 2,400CMD。

(三)規劃成果：

1. 收集系統包括兩條家庭污水主幹線(A、B)，管線(φ200~600mm)總長度約 12,371 公尺，人孔總數約 393 座。

2. 處理系統包括污水處理廠乙座，平均日污水量、最大日污水量及最大時污水量為 2,400、3,600 及 4,800 CMD，處理方法採接觸曝氣法，污泥經消化及脫水後，最終處置併同荊桐鄉未來垃圾處理規劃。

3. 污水處理場用地位於都市計畫區西南側，面積 1.21 公頃。

(四)本系統完成後，可藉由改善環境衛生、提高生活品質、健全都市發展等實質效益，使荊桐鄉成為一現代化都市。

## 捌、分期分區發展計畫

配合計畫年期、發展現況、發展趨勢，地方政府財力狀況等因素訂定分期分區發展計畫，計分二期。第一期為已發展區，自民國 93 年起至民國 96 年止。第二期為優先發展區，自民國 97 年起至民國 110 年止，其發展分區之種類及劃分原則如下(詳圖八)：

一、實施發展分區的範圍包括住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區、宗教專用區及公共設施用地等都市發展用地。

### 二、劃分種類與劃分原則

(一)已發展區

計畫區內現有聚落，以街廓為單元，其使用率達 80% 以上或

相關公共設施已大部分建設完成地區。本區持續建設重點為加強既有完成公共設施之管理維護使用分區之確實執行及未完成公共設施之建設等項目，以確保居住環境品質。

## (二)優先發展區

發展潛力較高而阻力小之地區，本區開發重點在於擇定開發方式後，儘速協調地主及各相關公共建設開發部門實際展開工程進度，以建設作為既有都市之新發展地區。

## 玖、事業及財務計畫

針對計畫區內尚未開闢之公共設施項目，研擬開發順序及可能辦理的開發方式，編定事業及財務計畫，以引導計畫區做有秩序的發展，並期提供完備的公共設施。

有關計畫區內規定附帶條件者(詳計畫圖附註)，為避免土地資源閒置浪費，應速依附帶條件開發發展，於下次通盤檢討前未辦理開發者，應依法定程序檢討變更恢復為原分區。考量未來發展及現況使用及因應環境變遷，以附帶條件方式調整不適當之公共設施用地為其他土地使用分區。各附帶條件內容如下：

### 一、附帶條件一(附一)：

鄰里公園兼兒童遊樂場用地由土地所有權人無償提供。

### 二、附帶條件二(附二)：

另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地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。

### 三、附帶條件三(附三)：

另行擬定細部計畫(含配置市場用地(儘量利用公地)及其它適當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。

### 四、附帶條件四(附四)：

(一)機關用地(二)東側毗鄰之道路用地，土地所有權人同意無償捐贈其所有道路用地(荊桐段 26-42 地號土地，面積 291 平方公尺)，並依法定程序辦理移轉予荊桐鄉公所後，荊桐段 26-16、26-13 及 26-47 地號土地始得申請建築使用。

(二)須於本計畫核定前土地所有權人同意簽定協議書後始得辦理變更。

## 拾、防災計畫



一、都市災害主要包括地震、風災、水災等自然災害與都市設施因上列情況所引起的災害（例如：爆炸、火災等）；以及因人為疏失或蓄意行為所引起之都市設施的破壞與都市居民生命、財產安全的威脅，因此，都市防災計畫與措施日顯重要。

二、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條有關都市防災之規定，以及行政院頒訂之「災害防救方案」，為強化災害預防相關措施，有效執行災害搶救及善後處理、減輕災害損失，應於計畫區內規劃足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等。

三、有關本計畫都市防災之策略分述如下：

- (一)控制發展密度，實施容積率、建蔽率之管制。
- (二)提供流暢的疏散空間，且適當配置火災延燒防止地帶。
- (三)開放空間的配置，如河川、公園等開放空間系統用以區隔災害原及防範其蔓延，寬闊的道路作為緊急疏散道路。
- (四)落實土地使用分區管制，限制使用類別，並儘量避免混合使用，維持本計畫區以居住為主，地區性商業為輔的土地利用型態。
- (五)預報預警系統的建立，建議成立防災指揮中心與預報預警系統。

四、本計畫之都市防災系統如下：

(一)防災規劃原則

防災規劃可區分為建築群防災、防災避難動線及防災難場所等。規劃原則如下：

1. 消防安全區劃：適當配置及闢建火災延燒防止地帶（如公園、綠地、寬闊道路）。
2. 救災疏散動線：配合道路整建確保消防救災路線之通暢。
3. 防災避難場所：計畫區內學校、公園、綠地、開放空間等適於提供作為避難、集合、救護之地點於規劃中做為避難集合場所。
4. 排斥性公用設備：相關排斥性公用設備（如市場、加油站）之隔離。
5. 加強推動老舊建築物及木造建築物密集地區之都市整建、改建及土地混合使用之管制等。

(二)防災避難場所、設施規劃

本計畫區因都市發展用地約116公頃，且其發展集中於鄰里中心商業區附近，故將本計畫區劃分為一個防災救難責任區，而區內之各項公共設施用地則依其功能，提供做為不同層級之防災避難場所及設施。茲將計畫區內之防災避難場所劃分為以下四種類型：

1. 防災指揮中心：以鄉公所做為防災指揮中心，除執行上級政府交付之防災任務外，另需研擬及執行全鄉災害對策、防災組織人員編組、權責劃分之指揮統籌功能。
2. 緊急及臨時避難場所：以開放性公共空間為主，如計畫區內之學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地等，做為緊急及臨時避難防災據點。
3. 臨時醫療場所：以具有醫療物資或交通便利性之公共空間為主，如衛生所、鄉公所、消防隊等，以做為救治遇災民眾之臨時醫療場所。
4. 中長期收容場所：災害若於長期間內無法重建，則需針對受災民眾提供中長期的收容場所，其場所主要需考量相關生活設施之完整性，故將以建成之學校用地、圖書館及機三(糧食局倉庫)為主。

### (三)消防救災路線系統

在平時或災害發生時，防災道路系統擔任重要的運輸功能。在災害發生當時，防災道路系統直接影響前往避難場所民眾的生命安全；災害發生後，救災人員前進災區或運送救災資源，都需要緊急避難防災道路系統的連繫，始能完成救災工作。茲將防災道路系統區分為緊急道路、救援輸送道路與避難輔助道路等三種類型：

#### 1. 緊急道路

指定本計畫地區內現有道路路寬 15 公尺以上之主要聯外道路，並考慮可延續通達全鄉區域之主要輔助性道路（限路寬 15 公尺以上）為第 1 層級之緊急路道。

#### 2. 救援輸送道路

以 12 公尺寬以上道路為對象，需扣除停車寬度仍然保有 8 公尺消防車運作淨寬、道路兩旁防落下物、防火安全植栽運送物資至各防災據點之機能為主，亦可作為避難人員前往避難地區路徑用途。

#### 3. 避難輔助道路

以 8 公尺寬以上計畫道路為主，道路兩旁為不易燃燒的建設。此道路主要作為在各個指定作為避難場所、防災據點之設施無法臨接前兩個層級之道路網時，必須劃設輔助性質的路徑連絡其他避難空間、據點或連通前兩個層級道路。

### (四)火災延燒防止地帶系統

利用開放空間系統如公園、兒童遊樂場、廣停及道路等為區隔作為火災延燒防止地帶，以防止火災之蔓延，其中以一號道路(台 1 省道)、四號道路(台 1 甲省道)、二號道路(156 縣道)、三

號道路、五號道路及六號道路之區隔特性，形成防災軸線，寬闊的道路除作為緊急疏散道路外，亦為救災人員及裝備進出之重要通道。

#### (五)其他防災規劃

1. 往返鄰近工業區可能產生公害及較具危險性之運輸車輛，應限制其僅得以本計畫區配合加寬路幅之道路為出入動線，避免進入社區之聯絡道路。
2. 都市地區水土保持：本計畫區部分地區地勢起伏較大或緊臨坡腳，為避免因開發行為導致水土流失或地層崩塌，建議採取以下措施：
  - (1) 公園用地、兒童遊樂場用地之綠化率應在 50% 以上，並儘量減少地下層之開挖，如因附屬設施之需求，其開挖後之覆土深度亦應維持在 2 公尺以上。
  - (2) 私設開放空間及法定空地之綠化率應在 50% 以上。
  - (3) 停車場及人行鋪面工程應以使用植草磚或具透水性之地磚為原則。
3. 都市設施之防護：分屬各事業單位之都市基礎設施（備），如電氣設備、瓦斯設備、電訊電話設備等，應依其運作效能妥為整合或隔離，並加強耐震設計，及考慮災後復建維修之設計。另上下水道、交通設施（道路、橋樑）亦為防災計畫之重要環節，本計畫區道路路線設計應考慮未來規劃雨水及污水下水道系統之排放路線，並與污水處理場連結。良好的下水道設計可有效疏導水流，防止洪災；主管單位並應定期或不定期抽驗抽水站之運作及維護情形，以確保災變發生時，其功能仍能持續發揮，不至擴大災害程度。
4. 易受災害之地區或不易防災之地區，如計畫區內鄉公所鄰近地區之舊市區中心宜加速都市更新，重新開發為防災性社區。

### 拾壹、土地使用分區管制要點

為促進土地合理利用，並配合發展現況、法令規定及本次通盤檢討結果，增修訂土地使用分區管制要點（詳表十三）。

圖六 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

表九 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

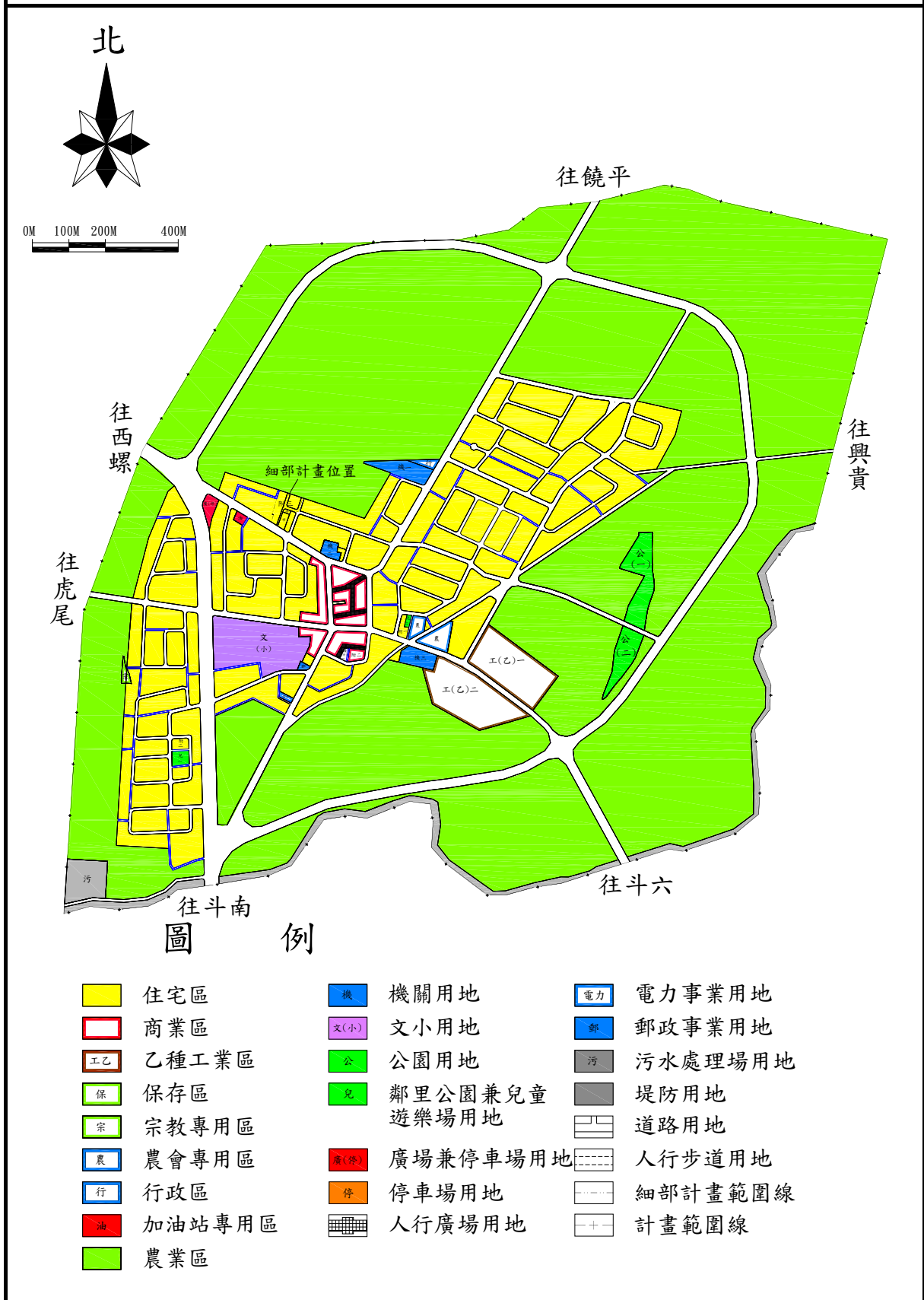
表十 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

表十一 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)道路層級分類及編號明細表

圖七 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)污水下水道系統示意圖

- 圖八 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展示意圖  
表十二 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表  
圖九 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災據點示意圖  
圖十 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災路線示意圖  
表十三 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

圖六 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖



表九 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

項	目	本次檢討前	本次檢討	本 次 檢 討 後			備 註
		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	54.94	-0.24	54.70	47.03	16.80	
	商 業 區	2.73	0	2.73	2.35	0.84	
	乙種工業區	5.72	0	5.72	4.92	1.75	
	保 存 區	0.03	0	0.03	0.03	0.01	
	宗教專用區	0	+0.11	0.11	0.09	0.03	
	農會專用區	0.67	0	0.67	0.57	0.21	
	行 政 區	0.13	0	0.13	0.11	0.04	
	加油站專用區	0.09	0	0.09	0.08	0.03	
	農 業 區	211.61	-2.32	209.29	---	64.28	
	小 計	275.92	-2.45	273.47	55.18	83.99	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.43	-0.11	1.32	1.14	0.41	
	文 小 用 地	3.23	-0.01	3.22	2.77	0.99	荊桐國小
	公 園 用 地	0	+2.25	2.25	1.93	0.69	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.24	0	0.24	0.21	0.07	
	廣場兼停車場用地	0.27	0	0.27	0.23	0.08	
	停車場用地	0.11	0	0.11	0.09	0.03	
	人行廣場用地	0.36	0	0.36	0.31	0.11	
	電力事業用地	0	+0.06	0.06	0.05	0.02	
	郵政事業用地	0	+0.06	0.06	0.05	0.02	
	污水處理場用地	1.21	0	1.21	1.04	0.37	
	綠 地	0.03	0	0.03	0.03	0.01	
	堤 防 用 地	4.66	0	4.66	4.01	1.43	
	道 路 用 地	38.14	+0.20	38.34	32.96	11.78	
	小 計	49.68	+2.45	52.13	44.82	16.01	
合 計 (1)	113.99	+2.32	116.31	100.00	---	都市發展面積	
合 計 (2)	325.60	0	325.60	---	100.00	計畫總面積	

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積扣除農業區面積。

表十 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
機 關 用 地	機 一	0.66	二號道路西側	鄉公所、圖書館、衛生所、群體醫療中心、老人活動中心
	機 二	0.21	三號道路及五號道路北側	警察分駐所、消防分隊、戶政事務所
	機 三	0.45	四號道路及十號道路南側	糧食局倉庫
	小 計	1.32		
文 小 用 地	文 小	3.22	一號道路及四號道路交叉口附近	荊桐國小
公 園 用 地	公 一	1.41	九號道路北側	新劃設
	公 二	0.84	九號道路南側	新劃設
	小 計	2.25		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	兒 一	0.19	一號道路西側	
	兒 二	0.05	三號道路北側	
	小 計	0.24		
廣 場 兼 停 車 場 用 地	廣 停 一	0.05	三號道路及四號道路交叉口附近	
	廣 停 二	0.22	一號道路及三號道路交叉口附近	
	小 計	0.27		
停 車 場 用 地	停	0.11	三號道路及四號道路交叉口附近	
人 行 廣 場 用 地	—	0.36	市中心商業區附近	
電 力 事 業 用 地	電 力	0.06	荊桐國小南側	新劃設
郵 政 事 業 用 地	郵	0.06	荊桐國小東南側	新劃設
污 水 處 理 場 用 地	污	1.21	計畫區西南側、新虎尾溪北岸	
綠 地	綠	0.03	加油站專用區南側及西側	
堤 防 用 地	—	4.66	計畫區南側、新虎尾溪北岸	
道 路 用 地	—	38.34	—	
合 計		52.13		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表十一 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)道路層級分類及編號明細表

道路層級分類	編號	路寬 (公尺)	路長 (公尺)	起迄點	備註
主要道路 (聯外道路)	一	40	1,290	自西面計畫範圍至南面計畫範圍	台1號省道
主要道路 (聯外道路)	二	20	1,080	自五號道路至北面計畫範圍	156號縣道
主要道路 (區內道路)	三	15、部分按實際路寬	1,395	自一號道路至一號道路	計畫寬度除中段(機二用地至郵政事業用地)及南段農業區部分為15公尺，其餘按實際路寬(道路寬度介於15.1公尺至22.1公尺)
主要道路 (聯外道路)	四	25、15	1,770	自西面計畫範圍至東南面計畫範圍	西起計畫範圍至十三號道路口為15公尺寬，十三號道路口至東南面計畫範圍為25公尺寬(台1甲號省道)
次要道路 (區內道路)	五	15	210	自三號道路至至二號道路	
次要道路 (區內道路)	六	15	140	自五號道路至四號道路	
次要道路 (區內道路)	七	12	1,230	自二號道路至四號道路	
次要道路 (區內道路)	八	12	320	自二號道路至七號道路	
次要道路 (區內道路)	九	12	790	自二號道路至十三號道路	
次要道路 (區內道路)	十	10	820	自四號道路至往下麻園道路	
次要道路 (區內道路)	十一	9	420	自三號道路至四號道路	
次要道路 (區內道路)	十二	12	280	自七號道路至十三號道路	
主要道路 (區內道路)	十三	25	4,200	自一號道路至一號道路	
次要道路 (聯外道路)	未編號	8	500	自十號道路至東面計畫範圍	
出入道路	—	10、8	4,075	計畫區內服務道路	
人行步道	—	4	2,670	計畫區內出入巷道	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。



圖七 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)污水下水道系統示意圖

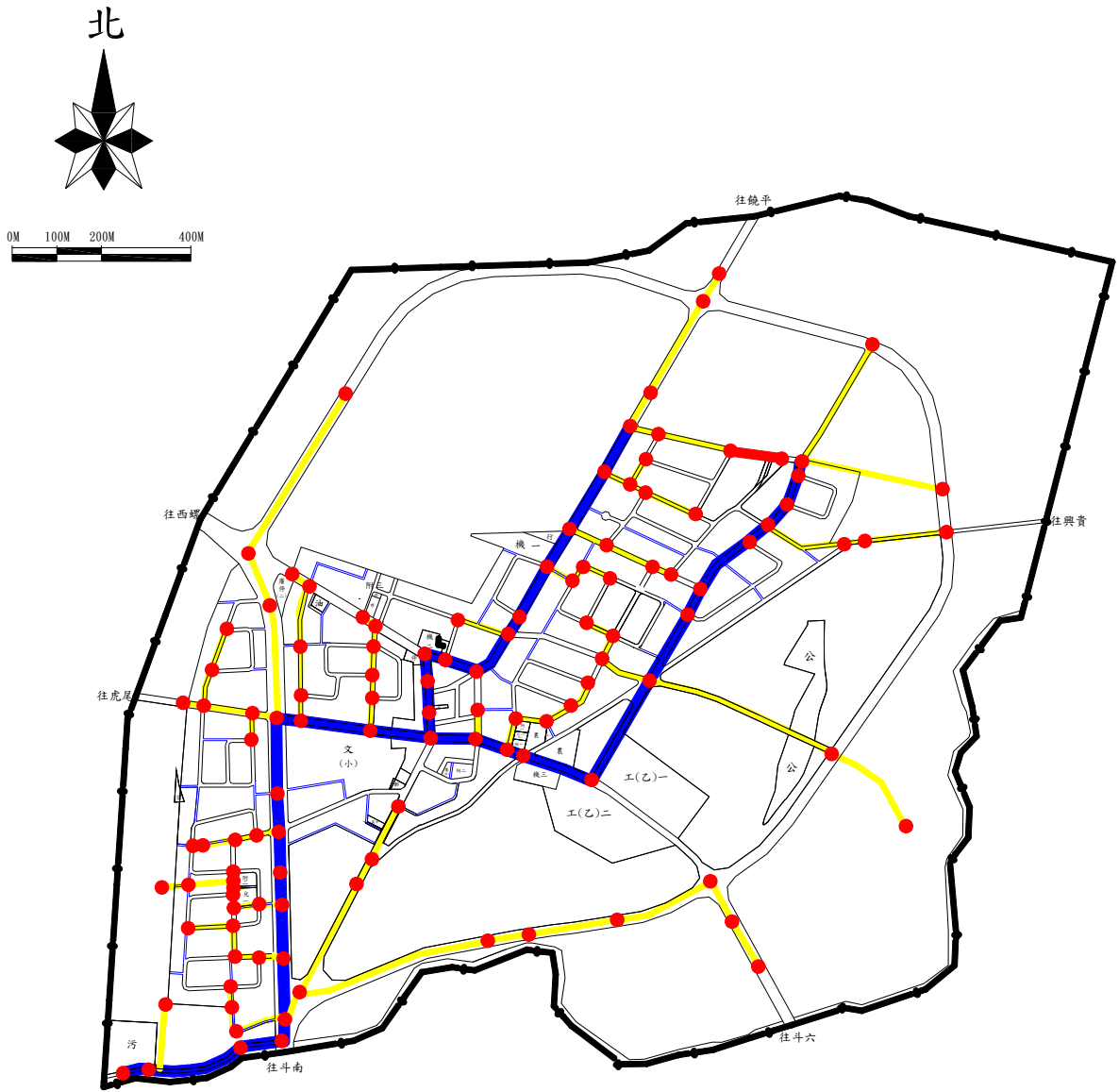


圖 例

- 污水主幹線
- 污水支幹線
- 人孔

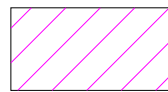
圖八 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展示意圖



圖 例



已發展區



優先發展區

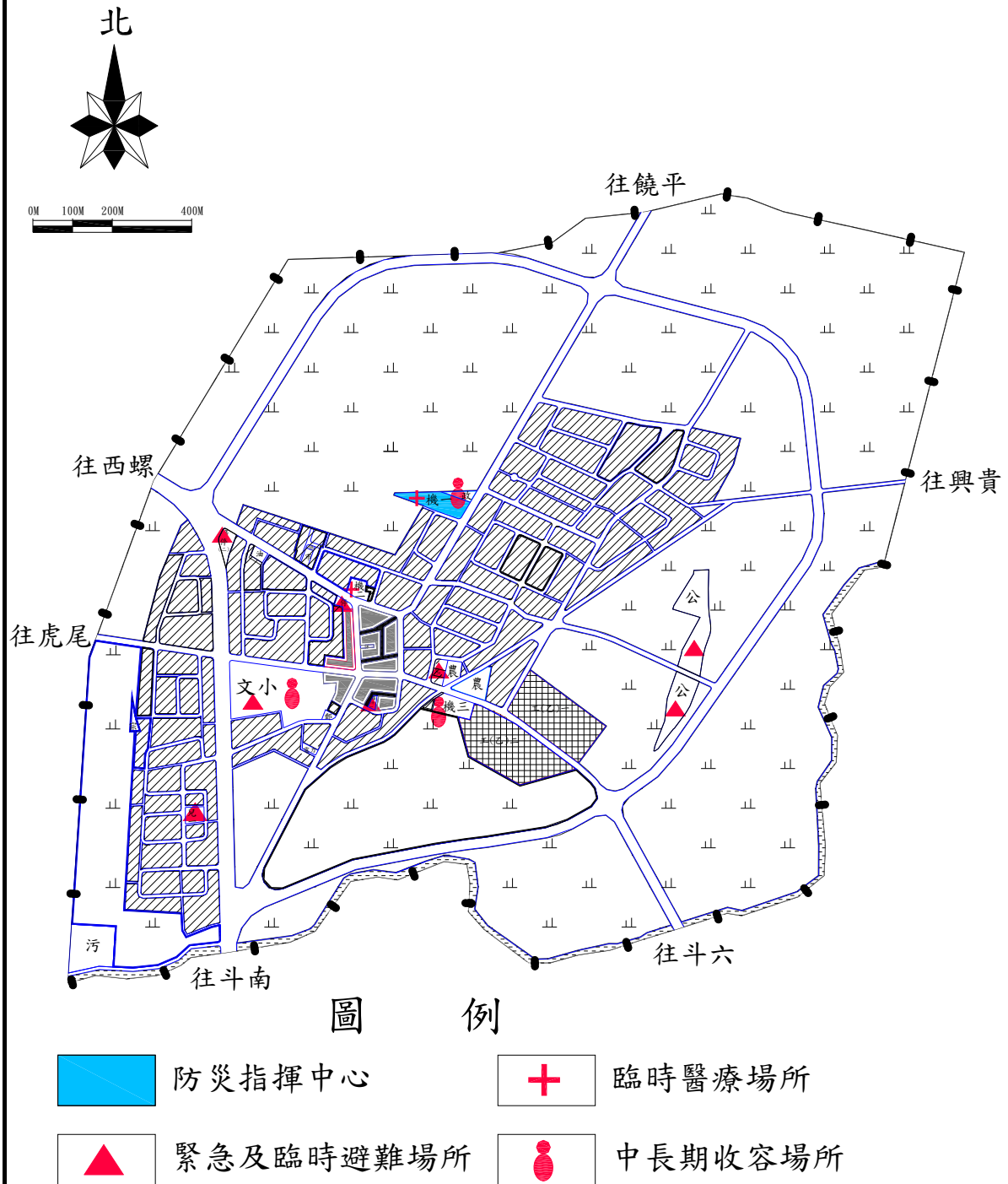
表十二 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (m <sup>2</sup> )	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	無償提供	撥用	土地征購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計		征購勘測設計	施工	
公用園地	22500		√			1125	2250	3375	鄉公所	96~105	97~110	鄉公所編列
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒一 1900	√			665	190	460	1315	鄉公所	96~105	97~110	鄉公所編列
	公兒二 500			√		50	120	170				
廣場兼停車場用地	2700	√			1100	50	220	1370	鄉公所	96~105	97~110	鄉公所編列
人行廣場用地	3600				徵收完畢	300	1800	2100	鄉公所	96~105	97~110	鄉公所編列
污水處理場用地	12100	√			2420	605	24200	27225	縣政府	96~105	97~110	營建署編列
堤防用地	46600	√			9320	23300	46600	79220	縣政府	96~105	97~110	縣政府編列
道路用地	61300	√		√	28000	600	9000	37600	鄉公所	96~105	96~110	鄉公所編列

註：1. 本表得視地方財務狀況及主辦單位實際情形酌予調整。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖九 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災據點示意圖



圖十 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災路線示意圖

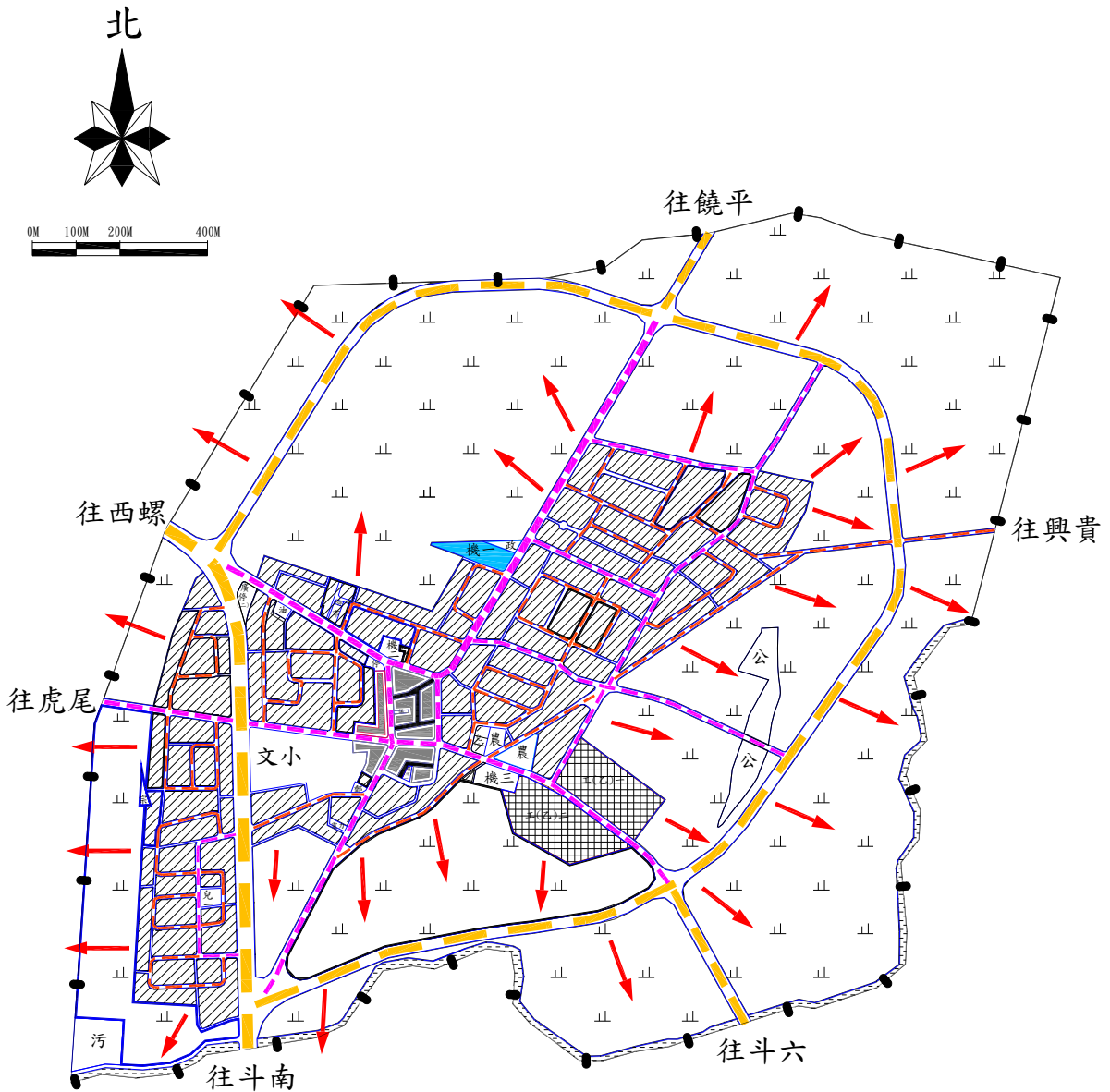


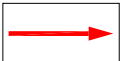



圖 例

- |   |      |   |        |
|---|------|---|--------|
|  | 緊急道路 |  | 救援疏散道路 |
|  | 疏散方向 |  | 避難輔助道路 |

表十三 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 條 文	增 修 訂 條 文	調 整 理 由
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定之。	依 89.12.29 台 89 內營字第 8985468 號函發布都市計畫法台灣省施行細則修正條文。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。	
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	
五、保存區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	五、保存區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	
	六、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	增訂
七、農會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	七、農會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	
六、行政區及機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	八、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	分區與公共設施用地分別表列，機關用地改列第十點。
九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	
	十、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	分區與公共設施用地分別表列。
八、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十一、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	
	十二、郵政事業用地及電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	增訂
十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： (一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款之規定，並依規定設置公共開放空間者得依第十二點規定增加興建樓地板面積。 1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十	十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施 (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」規定辦理。 (二)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	依 92.03.20 內政部公告廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」，納入修正「建築技術規則建築設計施工篇」。

表十三 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 條 文	增 修 訂 條 文	調 整 理 由
<p>五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>2. 基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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百分之三十為限。</p> <p>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；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 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。</p>	<p>以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>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；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 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。</p>	
<p>十一、依第十點規定所得增加之樓地板面積(△FA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> $FA = S \cdot I$ <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1、商業區：I=2.89 S/A-1.0 2、住宅區、機關用地：I=2.04 S/A-1.0</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。</p>	刪除	與第十點合併條文
<p>十二、依第十一點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上且基地面積在住宅區及機關用地為二千平方公尺以上，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第十二點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。</p>	刪除	與第十點合併條文

表十三 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原	條	文	增	修	訂	條	文	調	整	理	由
			十四、有關退縮建築規定如下： (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強度使用之整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：								增訂
			分區及用地別		退 縮 規 定						
			住宅區		應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。						
			商業區								
			乙種工業區		應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。						
			其他分區及公共設施用地、公用事業設施用地		應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；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，其退縮建築應依下列規定辦理：								
			分區及用地別		退 縮 規 定						
			住宅區		依「建築技術規則」中，有關騎樓設置標準辦理。						
			商業區								
			乙種工業區		應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。						



表十三 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原	條	文	增	修	訂	條	文	調	整	理	由
			其他分區			應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。					
			公共設施用地、公用事業設施用地			應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。					
			(三)建築基地如屬情況特殊者，經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。								
			十五、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之住宅區、商業區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(如下表)。								
			總樓地板面積		停車設置標準						增訂
			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								
			十三、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。								
			十六、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。								
			十四、本要點未規定事項，依其他相關法令規定。								
			十七、本要點未規定事項，依其他相關法令規定。								
以下空白											

附錄一 變更內容明細表編號第六案部分機關用地(二)變更為住宅區回饋協議書

荊桐都市計畫部份機關用地(二)變更為住宅區回饋協議書

為辦理變更荊桐都市計畫部分機關用地(二)(荊桐段26-16及26-13地號土地)變更為住宅區,荊桐鄉公所(以下簡稱甲方)與變更土地所有權人(以下簡稱乙方)雙方成立本協議,經雙方協議同意訂定下列附帶條件:

機關用地(二)東側毗鄰之道路用地,乙方同意無償捐贈其所有道路用地(荊桐段26-42地號土地,面積291平方公尺),並依法定程序辦理移轉予甲方後,荊桐段26-16、26-13及26-47地號土地使得申請建築使用之附帶條件(附地籍圖及土地登記簿謄本)。

捐贈土地標示:荊桐鄉荊桐段26-42地號(位置為附圖所示)

本協議書壹式貳份,由甲乙雙方簽訂後始生效並各收執壹份為憑。

立協議書人:

甲 方:雲林縣荊桐鄉公所

代表人:鄉長 鍾明馨

統一編號:

地 址:647 雲林縣荊桐鄉荊桐村和平路53號

電 話:05-5844661



乙方代表人:(土地所有權人)文興南

身分證字號: P101402243

地 址:雲林縣荊桐鄉荊桐村2鄰北平路24號

電 話:(05)5842787



乙方代表人:(土地所有權人)文政弘

身分證字號: P101402190

地 址:雲林縣荊桐鄉荊桐村1鄰和平路41巷25號

電 話:(05)5842787



乙方代表人:(土地所有權人)文田

身分證字號: P101402234

地 址:雲林縣荊桐鄉荊桐村2鄰北平路4號

電 話:(05)5842787



中 華 民 國 96 年 1 月 24 日



附錄三 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)「另案辦理」部分彙整表

編號	陳情位置	陳情建議變更內容		陳情摘要	部都委會審查決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
關坤輝君逕向內政部陳情案	荊桐國小東側	廣場兼停車場(一)用地 (0.05)	住宅區 (0.07)	<p>一、本停車場用地自民國 60 年鄉街都市計畫發布民國 70 年公告徵收迄今 30 年未曾開闢使用顯見多年並無開闢使用之必要性。</p> <p>二、上開用地陳情人等所有之土地業經內政部 94 年 12 月 1 日台內地字第 0940015953 號函核准發還所有權在案。</p> <p>三、陳情人等同意捐贈 30% 做為公共設施用地，建請准予變更廣場兼停車場用地、人行步道為住宅區。</p>	本案涉及公共設施用地調整、補充與回饋等問題，且宜與東側毗鄰商業區之開發，作整體規劃、考量，故請縣政府妥為檢討，研擬具體可行方案後，另案依都市計畫法定程序辦理。
		人行步道 (0.02)			

# 變更荊桐都市計畫 (第三次通盤檢討)書

擬定機關：荊桐鄉公所

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國九十二年十月

第一次修訂時間：中華民國九十三年三月

第二次修訂時間：中華民國九十五年三月

第三次修訂時間：中華民國九十六年十二月