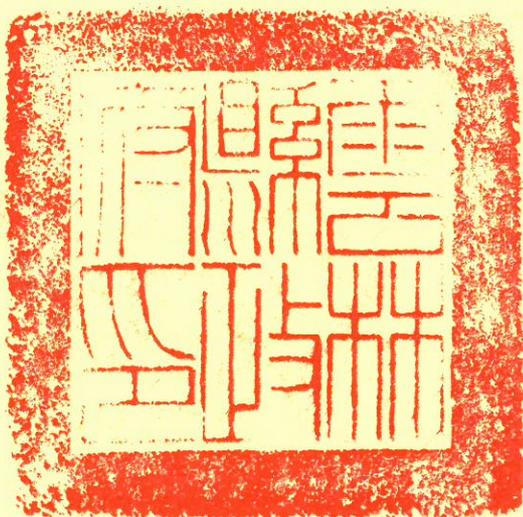


公開展覽

變更斗六（含大潭地區）都市計畫（停車場用地（停二）為文教用地及部分綠地用地為道路用地）（增訂文教用地土地使用分區管制要點）書



變更機關：雲林縣政府

民國 111 年 6 月

變更斗六（含大潭地區）都市計畫（停車場用地（停二）為文教用地及部分綠地用地為道路用地）（增訂文教用地土地使用分區管制要點）書

變更機關：雲林縣政府

民國 111 年 6 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	變更斗六（含大潭地區）都市計畫（停車場用地（停二）為文教用地及部分綠地用地為道路用地）（增訂文教用地土地使用分區管制要點）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	雲林縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名		
本案公開展覽之起迄日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	



## 【目錄】

壹、辦理緣起	1
貳、法令依據	2
參、變更位置與範圍	3
肆、現行都市計畫內容概述	4
伍、現行土地使用分區管制要點	8
陸、變更內容	11
柒、變更後計畫內容	15
附件、個案變更核准函	

## 【圖目錄】

圖 1	計畫區位示意圖	3
圖 2	變更位置示意圖	3
圖 3	現行都市計畫示意圖	6

## 【表目錄】

表 1	第三次通盤檢討後歷次計畫變更情形綜理表	5
表 2	斗六（含大潭地區）都市計畫土地使用計畫面積表	7
表 3	變更內容明細表	11
表 4	土地使用分區管制要點修訂前後對照表	12

## 壹、辦理緣起

雲林縣人口快速老化，高齡失能（失智）人口增加且扶老比迅速上升，提供雲林地區居民與長者適當與需要的復健資源以避免失能，為主要目的之一，且長者多數獨居或老者照顧老者，一旦發生急性疾病後，往往造成照顧上的困境與未來回歸社區與家庭的困難，同時也造成不同居家屬照顧上危機。如何縮短失能的時間並順利由急性治療與復健接亞急性而再接軌長期照護資源方能解決雲林縣居民迫切的問題。

為配合政府推動長照政策、建構完善之長期照護服務，讓雲林民眾享有更具可近性及有品質的長期照護服務，規劃於雲林縣斗六市停二用地興闢住宿式長照大樓。長照大樓主要以教學為主體，針對不同類型之長照需求個案設計，提供長照相關教學場域及長期照護相關系所或長期照護醫事人力機構的學生（學員）之實習場所。

變更範圍土地原為雲林縣政府停車場用地，近年來人口快速老化，長期照顧需求人口數劇增，老人人口的快速成長所造成的慢性病與功能障礙的盛行率呈現急遽上升趨勢，而這些功能障礙者或缺乏自我照顧能力者，除健康與醫療服務外，也需要廣泛的長期照顧服務，為因應高齡、少子女化社會，積極推動落實「我國長期照顧十年計畫 2.0」目標-實現在地老化，特規劃推動社區整體照顧服務體系，建構以社區為單位，家庭為中心的老幼照顧體系。

配合衛生福利部辦理「108 年度獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」補助國立臺灣大學醫學院附設醫院雲林分院執行長照大樓之興建計畫，以教學型長照大樓，提供長照相關實習及訓練、提供優質的長照服務機構，成為雲林縣及附近地區民眾安心托老之場所、讓轄內及附近地區有長照需求的民眾優先獲得服務，在自己熟悉的環境安心享受老年生活，減輕家庭照顧負擔，並成為國內外長期照護服務的標竿示範場域。

因此，考量長照醫療需求急迫性，故依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更，並配合都市計畫變更，增訂文教用地土地使用分區管制要點內容。

## 貳、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理：都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市、局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：（個案變更核准函詳附件）

一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。

二、為避免重大災害之發生時。

三、為適應國防或經濟發展之需要時。

**四、為配合中央或縣（市）興建之重大設施時。**

前項都市計畫之變更，上級政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定，申請變更都市計畫者於申請都市計畫主管機關同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款或第四款辦理迅行變更前，應舉行座談會，並將舉行座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形相關文件，併送都市計畫擬定機關辦理審議之參考。但機密國防事業、無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者，不在此限。本計畫變更範圍皆為公有土地，無涉及取得私有土地，故不需另外辦理座談會。

## 參、變更位置與範圍

為配合斗六（含大潭地區）都市計畫將停車場用地（停二）變更為文教用地，變更面積為 1.6372 公頃；另部分變更範圍屬於綠地用地，變更面積為 0.0561 公頃，本計畫係為增訂該文教用地之土地使用管制要點，變更區位及位置詳圖 1、圖 2 所示。

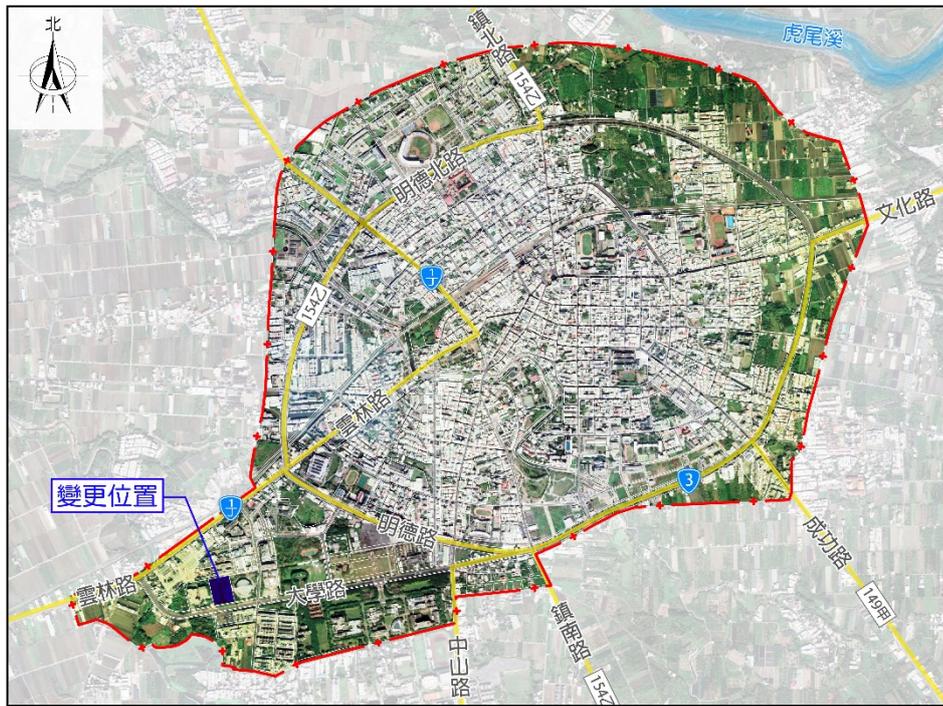


圖 1 計畫區位示意圖

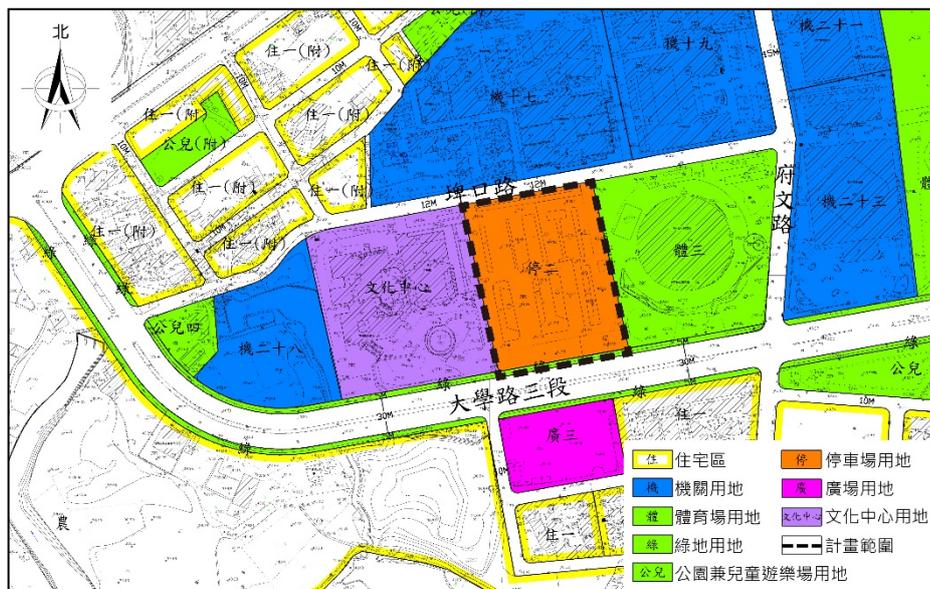


圖 2 變更位置示意圖

## 肆、現行都市計畫內容概述

### 一、計畫歷程

現行斗六都市計畫係為合併原斗六都市計畫及斗六（大潭地區）都市計畫之計畫範圍，近一次通盤檢討「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（第三次通盤檢討）」，於民國 96 年 11 月 1 日公告發布實施，原計畫面積 842.56 公頃，配合都市計畫書圖重製重新丈量面積後，計畫面積調整為 850.6888 公頃。

#### （一）原斗六都市計畫

於民國 13 年 10 月發布，計畫面積僅 65 公頃，光復後仍沿用日據時代公布之都市計畫，至民國 61 年 07 月辦理擴大修訂都市計畫，計畫面積增為 724.26 公頃。此後第一次通盤檢討於民國 73 年 01 月公告實施，並於民國 80 年完成第一期公共設施保留地專案通盤檢討。

#### （二）斗六（大潭地區）都市計畫

大潭地區都市計畫於民國 73 年 01 月公告實施，此計畫係配合當時雲林縣政府遷建而擬定，計畫面積為 118.30 公頃，於民國 78 年 06 月公告實施第一次通盤檢討。

#### （三）合併後「斗六（含大潭地區）都市計畫」

經內政部都市計畫委員會民國 78 年 04 月 26 日第 321 會議決議，斗六（大潭地區）都市計畫與相毗鄰之斗六都市計畫一併辦理通盤檢討，故斗六（大潭地區）及斗六都市計畫合併辦理第二次通盤檢討，並於民國 83 年 06 月公告發布實施；第三次通盤檢討於民國 96 年 11 月 01 日公告發布實施。

第三次通盤檢討公告發布實施後今，主要計畫共計辦理 1 次中華電信公司用地專案通盤檢討及 5 次個案變更案。並於 109 年 1 月辦理公共設施用地專案通盤檢討作業（審議中），目前刻正辦理第四次通盤檢討規劃作業中。詳表 1~2、圖 3。

### 二、計畫範圍及面積

斗六（含大潭地區）都市計畫之計畫範圍以斗六火車站前之商業區為核心區域，並往南涵蓋至雲林縣行政中心等附近地區，計畫面積為 850.69 公頃，本變更範圍位於該計畫西南側之停車場用地。

表 1 第三次通盤檢討後歷次計畫變更情形綜理表

計畫名稱	公告字號	發布實施日期
變更斗六都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案	府城都字第 09927006692 號	99 年 06 月 08 日
變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分住宅區、河道用地為道路用地，部分道路用地為住宅區）案	府城都字第 1017702581B 號	101 年 11 月 27 日
變更斗六（含大潭地區）都市計畫（第三次通盤檢討）【第二階段辦理案件】綜理表編號 4（社口附近地區）案	府城都字第 1027702103B 號	102 年 4 月 20 日
變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分住宅區為機關用地）（供警察局斗六分局暨縣府所屬單位（機關）使用）案	府城都一字第 1053604741B 號	105 年 6 月 23 日
變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為河道用地（配合『新興大排系統治理計畫』）案	府城都一字第 1093600353B 號	109 年 1 月 17 日
變更斗六（含大潭地區）都市計畫（機關用地為社教用地）案	府城都一字第 1103605565B 號	110 年 1 月 22 日

資料來源：雲林縣政府城鄉發展整合資訊查詢、本計畫整理。

### 三、計畫年期、計畫人口及密度

斗六（含大潭地區）都市計畫以民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 123,663 人，居住密度每公頃約 410 人。

### 四、計畫內容概述

#### （一）土地使用計畫

劃設第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、特種住宅區、商業區、工業區、行政區、電信專用區、醫療專用區、加油專用區、宗教專用區、農業區、河川區、藝術水岸專用區等，計畫面積共計 551.7812 公頃，占計畫區總面積比例為 64.86%，詳表 3、圖 3。

#### （二）公共設施計畫

劃設機關用地、學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、市場用地、停車場用地、郵政事業用地、自來水事業用地、電力事業用地、文化中心用地、體育場用地、體育館用地、加油站用地、廣場用地、社教用地、汗水處理廠用地、河道用地、道路用地、鐵路用地等，計畫面積共計 298.9081 公頃，占計畫區總面積比例為 35.14%。其中變更範圍屬停車場用地（停二）及部分綠地用地，變更面積為 1.6933 公頃，詳表 3、圖 3。

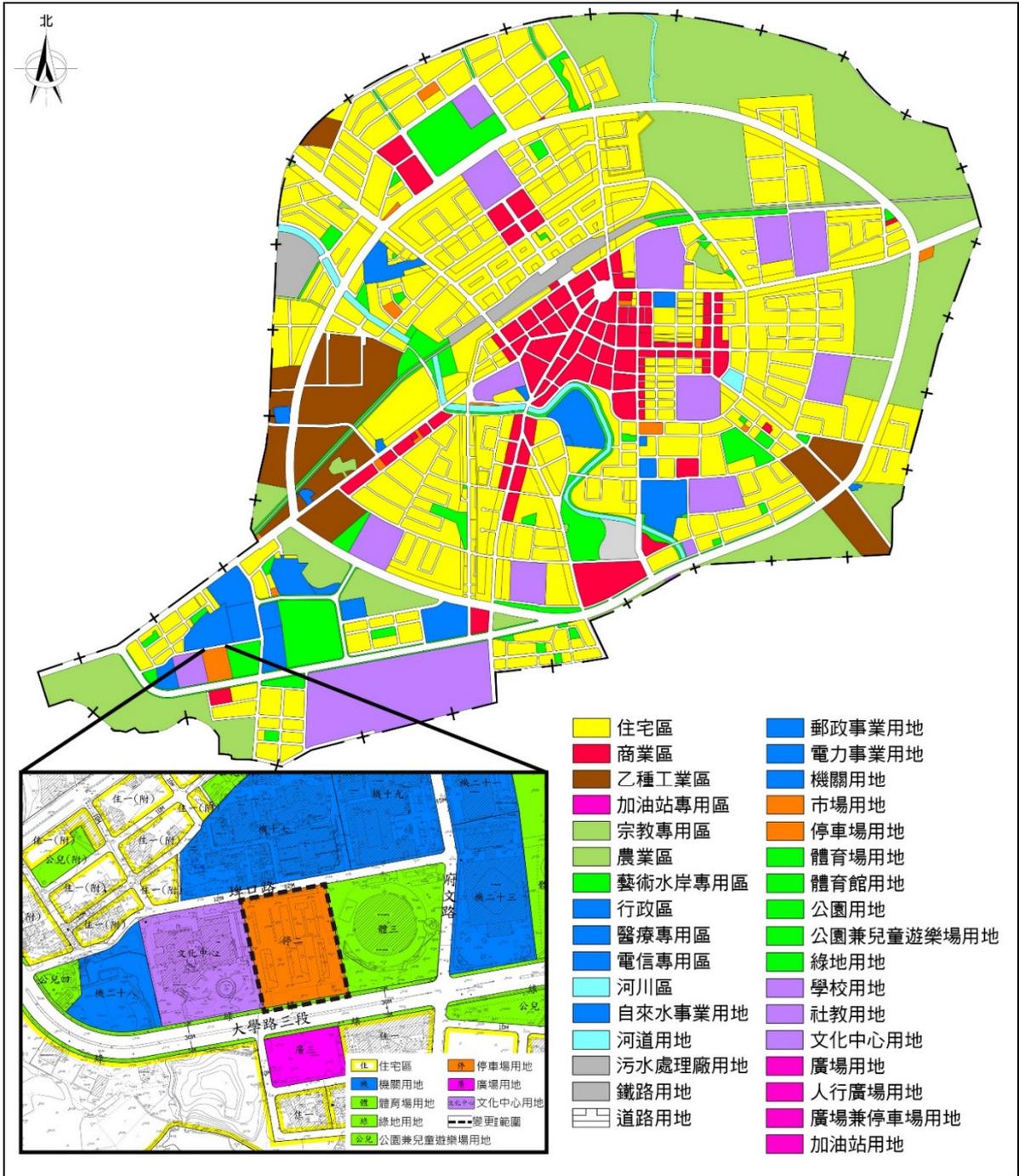


圖 3 現行都市計畫示意圖

表 2 斗六（含大潭地區）都市計畫土地使用計畫面積表

		計畫面積（公頃）	占都市發展用地百分比（%）	占都市計畫總面積百分比（%）	
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	100.9149	14.64	11.86
		第二種住宅區	153.2341	22.23	18.01
		第三種住宅區	44.9685	6.52	5.29
		特種住宅區	3.8358	0.56	0.45
		小計	302.9533	43.95	35.61
	商業區	44.4671	6.45	5.23	
	乙種工業區	40.6250	5.89	4.78	
	行政區	0.1374	0.02	0.02	
	電信專用區	0.3269	0.05	0.04	
	醫療專用區	0.1586	0.02	0.02	
	加油站專用區	1.7553	0.25	0.20	
	宗教專用區	0.3144	0.05	0.04	
	農業區	153.8450	---	18.08	
	河川區	4.6119	---	0.54	
藝術水岸專用區	2.5863	0.38	0.30		
小計	551.7812	57.06	64.86		
公共 設施 用地	機關用地	28.3125	4.11	3.33	
	學校用地	64.6521	9.38	7.60	
	公園用地	12.3551	1.79	1.45	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.9994	0.29	0.24	
	綠地用地	8.6255	1.25	1.01	
	市場用地	0.5724	0.08	0.07	
	停車場用地	2.1904	0.32	0.26	
	郵政事業用地	0.2321	0.03	0.03	
	自來水事業用地	0.6339	0.09	0.07	
	電力事業用地	3.0429	0.44	0.36	
	文化中心用地	1.9688	0.29	0.23	
	體育場用地	15.1407	2.20	1.78	
	體育館用地	2.0292	0.29	0.24	
	加油站用地	0.3657	0.05	0.04	
	廣場用地	1.6279	0.24	0.19	
	廣場兼停車場用地	0.6338	0.09	0.07	
	人行廣場用地	0.3317	0.05	0.04	
	社教用地	0.4084	0.06	0.05	
	汙水處理廠用地	4.5649	0.66	0.54	
	河道用地	2.8375	---	0.33	
鐵路用地	8.3403	1.21	0.98		
道路用地	138.0393	20.02	16.23		
小計	298.9081	42.94	35.14		
都市發展用地		689.3949	100.00	81.05	
計畫總面積		850.6893	---	100.00	

資料來源：本表係彙整「變更斗六(含大潭地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」及歷次個變案。

註 1：都市發展用地面積不含農業區、河川區、河道用地等計畫面積。

註 2：第三次通盤檢討「公園兼兒童遊樂場用地」加總面積誤植為 1.4838 公頃，本表依實際加總結果調整為 1.4843 公頃（總面積增加 0.0005 公頃）。

## 伍、現行土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第 22 條與該法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

二、本要點適用範圍不包括都市計畫區內已發布實施之細部計畫區。

三、住宅區係為提供居民優良之居住而劃設，並依面臨道路寬度及計畫特性分別訂定不同容積率。第一、二、三種住宅區之劃分如下，其建蔽率及容積率亦不得大於下列規定。

(一) 第一種住宅區：附帶條件指定應另行擬定細部計畫之住宅區。

(二) 第二種住宅區：第一種及第三種住宅區以外部分。

(三) 第三種住宅區：臨接十五公尺（含十五公尺）以上計畫道路，而縱深三十公尺以內部份。

分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)
第一種住宅區	60	180
第二種住宅區	60	200
第三種住宅區	60	220

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

五、乙種工業區係為促進工業發展、保留原有工廠使用並提供居民就業機會而劃設，其管制依據「都市計畫法臺灣省施行細則」乙種工業區之管制，而其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。

六、行政區係提供行政單位辦公廳舍使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

七、宗教專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。

八、醫療專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。

九、加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。

十、農業區以保持農業生產為主，符合「都市計畫法臺灣省施行細則」農業區之管制，得依其規定辦理。

十一、

(一) 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

公共設施		建蔽率 (%)	容積率 (%)
機關用地		50	250
學校用地	國小國中	40	200
	高中(職)	40	200
	大專以上	40	250
公園用地		15	30
公園兼兒童遊樂場用地		15	30
市場用地	零售市場	50	250
	批發市場	60	120
郵政事業用地		50	250
自來水事業用地		50	250
電力事業用地		50	250
停車場用地	平面	10	20
	立體	50	560
體育場用地		50	250
體育館用地		50	250
污水處理廠用地(辦公廳舍)		50	250
文化中心用地		50	250
社教用地		50	250
加油站用地		40	120
鐵路用地		60	350

(二) 機關用地、學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、體育場用地、體育館用地、污水處理廠用地、文化中心用地及社教用地等用地得依促進民間參與公共建設法相關規定設置「一般零售業」、「餐飲業」。

十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定之「建築技術規則」第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」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以該基地容積率之30%為限。

1. 私人捐款或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施或其他供本縣核准供公眾使用之公益性場所；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。

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。

十三、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

(一) 建築基地內之法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於二分之一。

(二) 公園、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。

十四、雲林縣政府 82.5.17 府建都字第 52786 號公告「變更斗六都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案人民團體陳情意見綜理表第 17 案」變更道路用地為商業區部分，將來申請建築實應自道路境界線退縮 1 公尺為指定牆面線，以維護堤防之安全。

十五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

## 陸、變更內容

配合斗六（含大潭地區）都市計畫將停車場用地「停二」變更為文教用地，於現行土地使用分區管制要點第十一條增訂該文教用地之相關管制內容，其餘悉依「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點」說明書之土地使用分區管制要點與相關法令規定辦理，文教用地相關管制內容說明如下：

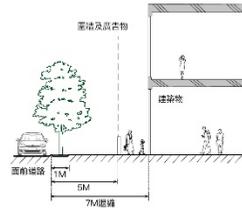
表 3 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點（詳表 4）	修訂後土地使用分區管制要點（詳表 4）	配合斗六（含大潭地區）主要計畫將停車場用地（停二）變更為文教用地，於現行土地使用分區管制要點第十一條增訂相關管制內容。

表 4 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

現行條文內容				變更後條文內容				修正說明
十一、 (一) 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：				十一、 (一) 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：				1.配合變更主要計畫停車場用地「停二」為文教用地，增訂相關規定。 2.使用強度比照都市計畫法臺灣省施行細則(109.03.31修正)第24條、第32條、第34條之相關規定及參酌後續擬興建長照大樓、立體停車場及門診大樓之使用
公共設施		建蔽率 (%)	容積率 (%)	公共設施		建蔽率 (%)	容積率 (%)	
機關用地		50	250	機關用地		50	250	
學校用地	國小國中	40	200	學校用地	國小國中	40	200	
	高中(職)	40	200		高中(職)	40	200	
	大專以上	40	250		大專以上	40	250	
公園用地		15	30	公園用地		15	30	
公園兼兒童遊樂場用地		15	30	公園兼兒童遊樂場用地		15	30	
市場用地	零售市場	50	250	市場用地	零售市場	50	250	
	批發市場	60	120		批發市場	60	120	
郵政事業用地		50	250	郵政事業用地		50	250	
自來水事業用地		50	250	自來水事業用地		50	250	
電力事業用地		50	250	電力事業用地		50	250	
停車場用地	平面	10	20	停車場用地	平面	10	20	
	立體	50	560		立體	50	560	
體育場用地		50	250	文教用地		<u>60</u>	<u>250</u>	

現行條文內容			變更後條文內容			修正說明
體育館用地	50	250	體育場用地	50	250	項目訂定。 3.參酌鄰近社口附近地區細部計畫之土地使用分區暨都市設計管制要點增訂建築退縮及都市設計審議規定。
污水處理廠用地(辦公廳舍)	50	250	體育館用地	50	250	
文化中心用地	50	250	污水處理廠用地(辦公廳舍)	50	250	
社教用地	50	250	文化中心用地	50	250	
加油站用地	40	120	社教用地	50	250	
鐵路用地	60	350	加油站用地	40	120	
			鐵路用地	60	350	
<p>(二) 機關用地、學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、體育場用地、體育館用地、污水處理廠用地、文化中心用地及社教用地等用地得依促進民間參與公共建設法相關規定設置「一般零售業」、「餐飲業」。</p>			<p>(二) 機關用地、學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、體育場用地、體育館用地、污水處理廠用地、文化中心用地、社教用地及<u>文教用地</u>等用地得依促進民間參與公共建設法相關規定設置「一般零售業」、「餐飲業」。</p> <p><u>(三) 文教用地之建築物及土地之使用，依下列規定：</u></p> <p><u>1.容許使用</u></p> <p><u>(1) 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。</u></p> <p><u>(2) 學校(含附設醫院及相關附屬設施)。</u></p> <p><u>(3) 體育場所、集會所。</u></p> <p><u>(4) 其他經目的事業主管機關依其相關法令規定審查核准之設施。</u></p>			

現行條文內容	變更後條文內容	修正說明
	<p><b>2.建築退縮規定</b></p> <p><u>(1) 應自道路境界線至少退縮7公尺建築(如屬角地應兩面同時退縮)，退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，並不得設置騎樓。</u></p> <p><u>(2) 應自道路境界線1公尺處至少種植一棵喬木，若基地面寬大於6公尺，則超過6公尺應加植一棵喬木。如有設置廣告物、綠籬之必要者，應自道路境界線至少退縮5公尺建築。</u></p>  <p>附圖、建築線退縮及植栽綠化位置規定示意圖</p> <p><u>(3) 如基地有特殊情形，經雲林縣都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</u></p> <p><b>3.都市設計審議</b></p> <p><u>臨大學路之開發、建築行為均應經雲林縣都市設計審議委員會審議通過後，始得開發、發照建築。</u></p>	

## 柒、變更後計畫內容

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條與該法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。
- 二、本要點適用範圍不包括都市計畫區內已發布實施之細部計畫區。
- 三、住宅區係為提供居民優良之居住而劃設，並依面臨道路寬度及計畫特性分別訂定不同容積率。第一、二、三種住宅區之劃分如下，其建蔽率及容積率亦不得大於下列規定。
  - (一) 第一種住宅區：附帶條件指定應另行擬定細部計畫之住宅區。
  - (二) 第二種住宅區：第一種及第三種住宅區以外部分。
  - (三) 第三種住宅區：臨接十五公尺（含十五公尺）以上計畫道路，而縱深三十公尺以內部份。

分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)
第一種住宅區	60	180
第二種住宅區	60	200
第三種住宅區	60	220

- 四、商業區係為提供居民商業活動及日常購物之所需而劃設，其建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 350%。
- 五、乙種工業區係為促進工業發展、保留原有工廠使用並提供居民就業機會而劃設，其管制依據「都市計畫法臺灣省施行細則」乙種工業區之管制，而其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。
- 六、行政區係提供行政單位辦公廳舍使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 七、宗教專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。
- 八、醫療專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。
- 九、加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。
- 十、農業區以保持農業生產為主，符合「都市計畫法臺灣省施行細則」農業區之管制，得依其規定辦理。
- 十一、
  - (一) 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

公共設施		建蔽率 (%)	容積率 (%)
機關用地		50	250
學校用地	國小國中	40	200
	高中(職)	40	200
	大專以上	40	250
公園用地		15	30
公園兼兒童遊樂場用地		15	30
市場用地	零售市場	50	250
	批發市場	60	120
郵政事業用地		50	250
自來水事業用地		50	250
電力事業用地		50	250
停車場用地	平面	10	20
	立體	50	560
文教用地		60	250
體育場用地		50	250
體育館用地		50	250
污水處理廠用地(辦公廳舍)		50	250
文化中心用地		50	250
社教用地		50	250
加油站用地		40	120
鐵路用地		60	350

(二) 機關用地、學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、體育場用地、體育館用地、污水處理廠用地、文化中心用地、社教用地及文教用地等用地得依促進民間參與公共建設法相關規定設置「一般零售業」、「餐飲業」。

(三) 文教用地之建築物及土地之使用，依下列規定：

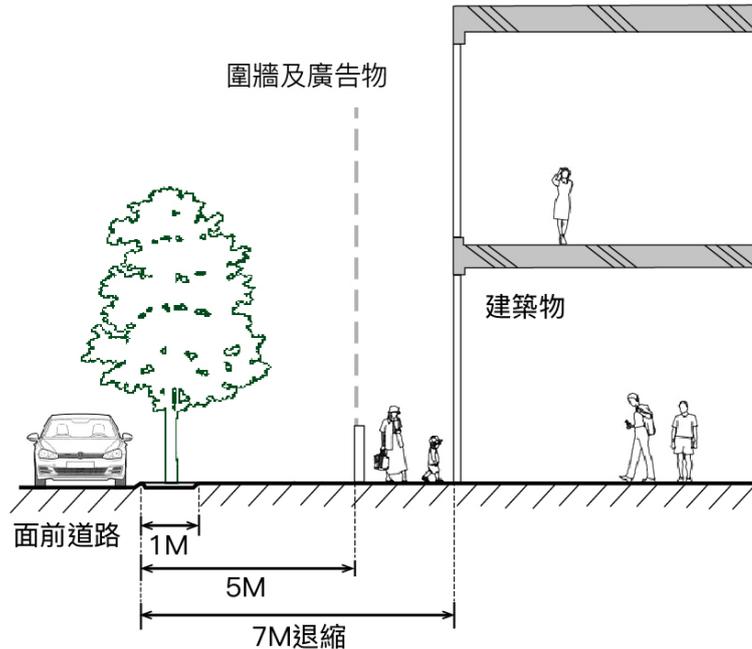
#### 1.容許使用

- (1) 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
- (2) 學校(含附設醫院及相關附屬設施)。
- (3) 體育場所、集會所。
- (4) 其他經目的事業主管機關依其相關法令規定審查核准之設施。

#### 2.建築退縮規定

- (1) 應自道路境界線至少退縮 7 公尺建築(如屬角地應兩面同時退縮)，退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，並不得設置騎樓。

- (2) 應自道路境界線 1 公尺處至少種植一棵喬木，若基地面寬大於 6 公尺，則超過 6 公尺應加植一棵喬木。如有設置廣告物、綠籬之必要者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。



附圖、建築線退縮及植栽綠化位置規定示意圖

- (3) 如基地有特殊情形，經雲林縣都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

### 3. 都市設計審議

臨大學路之開發、建築行為均應經雲林縣都市設計審議委員會審議通過後，始得開發、發照建築。

十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定之「建築技術規則」第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」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以該基地容積率之 30% 為限。

1. 私人捐款或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施或其他供本縣核准供公眾使用之公益

性場所：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。

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。

十三、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

(一) 建築基地內之法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於二分之一。

(二) 公園、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。

十四、雲林縣政府 82.5.17 府建都字第 52786 號公告「變更斗六都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案人民團體陳情意見綜理表第 17 案」變更道路用地為商業區部分，將來申請建築實應自道路境界線退縮 1 公尺為指定牆面線，以維護堤防之安全。

十五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

附件、個案變更核准函

正本

檔 號：  
保存年限：

## 雲林縣政府 函

機關地址：640204雲林縣斗六市雲林路2段515號  
承辦人：吳筱強  
電話：05-5373488#161  
傳真：05-5344076  
電子信箱：yls034@ylshb.gov.tw

受文者：本縣衛生局  
發文日期：中華民國111年5月17日  
發文字號：府衛醫字第1110047187號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關國立台灣大學為辦理衛生福利部「108年度獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」，需辦理都市計畫變更一案，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款辦理迅行變更，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條規定及國立台灣大學111年5月6日校附醫體系專字第1110015917號函辦理。
- 二、依國立台灣大學規劃，本案將作為該校醫學院護理系及各大專院校長期照護系所優質的臨床教學場域，並規劃200床住宿長照大樓為實習場域以培育專業護理照護及長照專業人才，因應住宿式長照機構需求人口數急遽升高之現象，綜此本案將可提升本縣長照住宿式服務量能，緩解資源不足壓力。
- 三、本案係國立台灣大學為辦理衛生福利部「108年度獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」，需取得停二用地變更為文教用地新建長照大樓工程，屬本縣之重大建設，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款辦理迅行變更。

正本：本縣衛生局  
副本：國立台灣大學、國立臺灣大學醫學院附設醫院雲林分院、本府城鄉發展處

縣長張麗善

業務承辦  
人員

業務單位  
主管