

「斗六機九都市更新單元都市
更新事業可行性評估及協助甄
選實施者案」會勘暨工作會議

雲林縣政府



內政部推動小組會議決議及修正意見辦理情形

會議決議：

請雲林縣政府將委員及與會單位意見納入本案辦理，並請本部營建署召開本案工作會議研討本案開發方案及後續辦理方式後，再提報本推動小組討論。

修正意見：

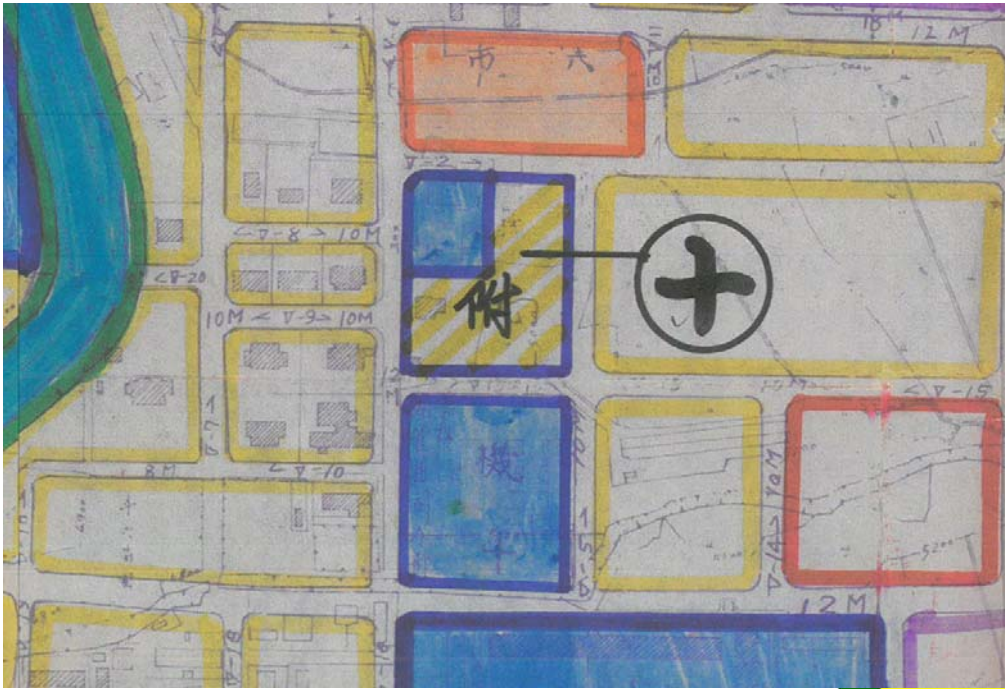
洽悉。

委員1：

本案後續若改採市地重劃開發，建議先行確認本案計畫範圍內之社教用地是否位屬市地重劃開發範圍。

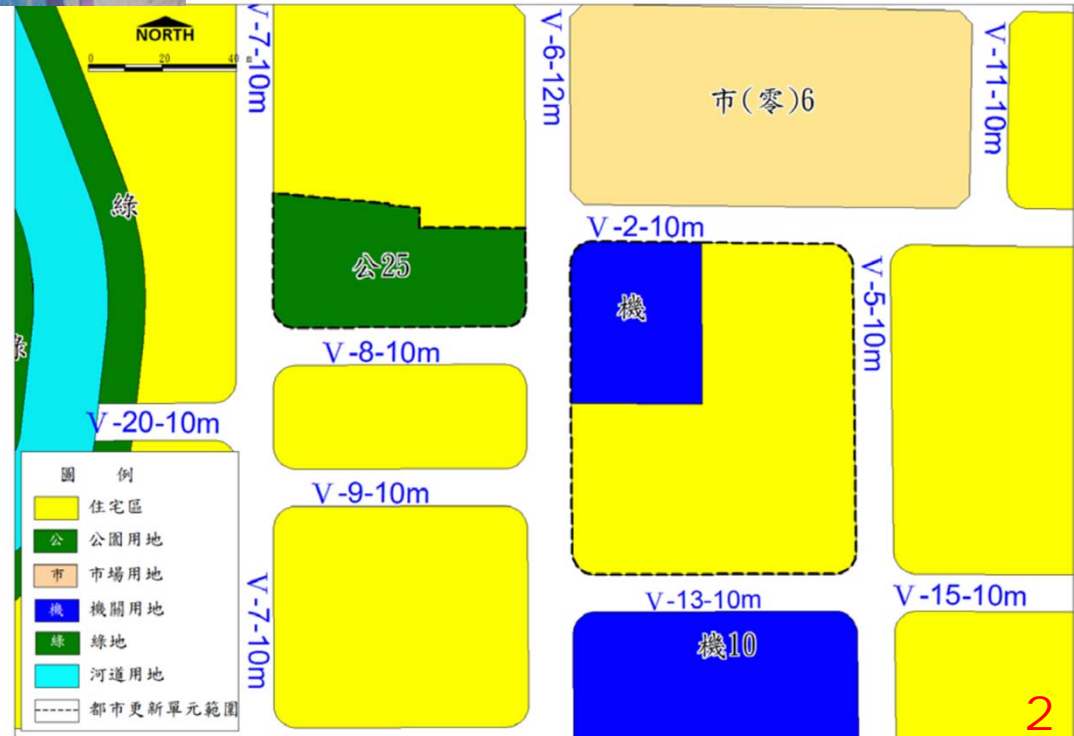
回應意見：

本案基地屬「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)」附帶條件整體開發案件，因回饋40%公共設施用地過高，遲無法開發，因規劃為都市更新單元爰配合調整都市計畫變更，將原機九上既有建築物(現已整修為雲林二手玩具屋)，調整變更為社教用地，其公25因尚有少數私人土地未辦理以地易地，為完整取得公25用地產權，故一併納入整體開發範圍，爰除社教用地外其餘用地一併以整體開發方式開發。



變更斗六都市計畫「機關用地 (機9) 為住宅區暨住宅區附帶條件」案-配合斗六市雲林溪水岸都市更新計畫現行都市計畫示意圖(主要計畫)(內政部審定未發布)

↑ 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)主要計畫圖





內政部推動小組會議決議及修正意見辦理情形

委員2：

請以近期數據計算本案共同負擔比等資料，以詳實呈現本案開發方案及可行性。

回應意見：

本案事業計畫書(草案)擬定於107年，共同負擔比乃依模擬方案及當時之鑑價報告數據計算而得，惟現今物價指數波動大，原計畫書共同負擔恐不符現今實際狀況且民眾依問卷調查意願擬採市地重劃開發，故需重新計算其效益及可行性。

委員3：

本案執行期程已逾10年，請補充本案完整之具體辦理過程及成果，以利了解本案執行成效。

回應意見：

洽悉。

辦理情形說明

1. 99年09月13日簽約。
2. 斗六市「雲林溪水岸都市更新計畫」，雲林縣政府「變更斗六都市計畫[機關用地(機9)為住宅區暨住宅區附帶條件]書—配合斗六市雲林溪水岸都市更新計畫」案，於104年4月21日經內政部都市計畫委員會第849次會議審議完竣。
3. 「擬定斗六(含大潭地區)都市計畫(機9附近地區)細部計畫書—配合斗六市雲林溪水岸都市更新計畫」案，於105年1月26日經雲林縣都市計畫委員會第201次會議審議通過。
4. 100年01月28日舉辦第一場說明會、101年02月17日舉辦第二場說明會、102年01月07日舉辦第三場說明會、104年09月25日舉辦第四場說明會、105年01月20日舉辦招商說明會，期間因參與民眾不踴躍，故於第三場說明會舉辦後再郵寄問卷調查土地所有權人意願，總寄件44封，僅收得12封問卷。
5. 107年07月20日府城都二字第1073606285號函本案招商文件及契約審查通過。
6. 107年10月09日府城都一字第1073608791號函檢送107年09月05日召開雲林縣都市更新及爭議處理審議委員會第一次會議紀錄，本案都市更新事業計畫書(草案)通過。
7. 107年11月01日(107)朱建字第061號函提送都市更新事業計畫書(草案)修正版，並於107年12月11日府城都二字第1073611127號函同意備查。
8. 110年1-2月辦理土地所有權人意願調查，總寄件42封，僅收得8封問卷。



內政部推動小組會議決議及修正意見辦理情形

委員4：

請釐清本案後續開發方案，並說明採用理由及支持相關資料。

回應意見：

本案前召開說明會及問卷調查時，民眾希望改採市地重劃開發，爰基於加速土地開發之誘因及都市更新之導入，故建議先採市地重劃方式開發，分配完之公有土地將採公辦都市更新辦理開發，並積極說服民眾參與都市更新享有都更容積獎勵，增加土地價值。

委員5：

本案執行期程已逾10年，然執行成果僅呈現辦理4場座談會及1場招商說明會，似與其他政府主導都市更新案之執行經驗存有落差，請補充本案完整之具體辦理過程及成果，以利了解雲林縣政府執行本案之努力及成效。

回應意見：

洽悉（詳上頁）。



內政部推動小組會議決議及修正意見辦理情形

委員6：

請補充本案依市場定位修正除共同負擔比外之招商條件及理由。

回應意見：

本案於107年擬定事業計畫書(草案)時，參考附近區域的售屋情況及市場定位，規劃低總價中坪數之安置型住宅大樓及1-2樓店鋪住宅兩種類型，以模擬試算其共同負擔比與開發效益，並茲以作為公辦招商條件及開發回饋內容訂定之依據，惟當時大樓型商品非屬主流，經近幾年房地產發展，民眾已漸選擇購買住宅大樓，對於本基地未來規劃中坪數之安置型住宅大樓及1-2樓店鋪住宅更能加速推動，再加上市地重劃方式完成開發後，對於本府辦理公辦都市更新將提高更大誘因。



委員7：

請補充本案具體之終止理由及具可行性之具體後續執行方案。

回應意見：

本案因民眾希望改採市地重劃開發，爰建議先採市地重劃方式開發，分配完之公有土地將採公辦都市更新辦理開發，並積極說服民眾參與都市更新享有都更容積獎勵增加土地價值，縣府亦將另依程序提都市計畫變更。

委員8：

請補充本案於蒐集民眾參與都市更新意願時，有否向民眾提供及說明本案採市地重劃及都市更新開發之方案內容及異同處。

回應意見：

本案於前4場居民座談會時皆以都市計畫個案變更內容、都市更新之模擬方案、權變鑑價分析及公辦招商作業做為主要說明內容，並無涉及都市更新以外開發方式之差異比較，但110年1-2月再次函寄各土地所有權人詢問都市更新意願及開發方式時，於回函中有半數建議改採市地重劃。



內政部推動小組會議決議及修正意見辦理情形

委員9：

建議本案於提報本推動小組同意終止辦理時，提供再徵詢土地所有權人意見後所得資料，以利本小組討論允否本案終止辦理。

回應意見：

本案已於110年1-2月再次函寄各土地所有權人詢問都市更新意願及開發方式，雖因土地所有權人意願低落，回覆份數只達約20%，但本府未來會持續向民眾說明溝通。

委員10：

建議雲林縣政府研擬本案招商前之短期活化利用計畫，以提升本案招商成功率。

回應意見：

本案都更單元內現有之二手玩具屋已啟用多年，且公園用地也已開闢並兼作停車場使用。



計畫緣起

本計畫係屬民國97年度完成之「雲林縣斗六市火車站附近地區都市更新先期規劃案」及民國98年度完成之「雲林溪水岸都市更新先期規劃案」成果建議優先更新單元，以「機九」附近地區為公辦都市更新之示範地區，希望作為帶動雲林都市更新事業發展之契機。

本案預計辦理工項：

- 1.完成更新單元都市計畫變更書、圖**
- 2.完成更新單元都市更新事業可行性評估書、圖**
- 3.完成招商文件研擬、並辦理至少兩場次招商說明會**
- 4.都市更新招商宣傳摺頁**

土地權屬與基地使用現況

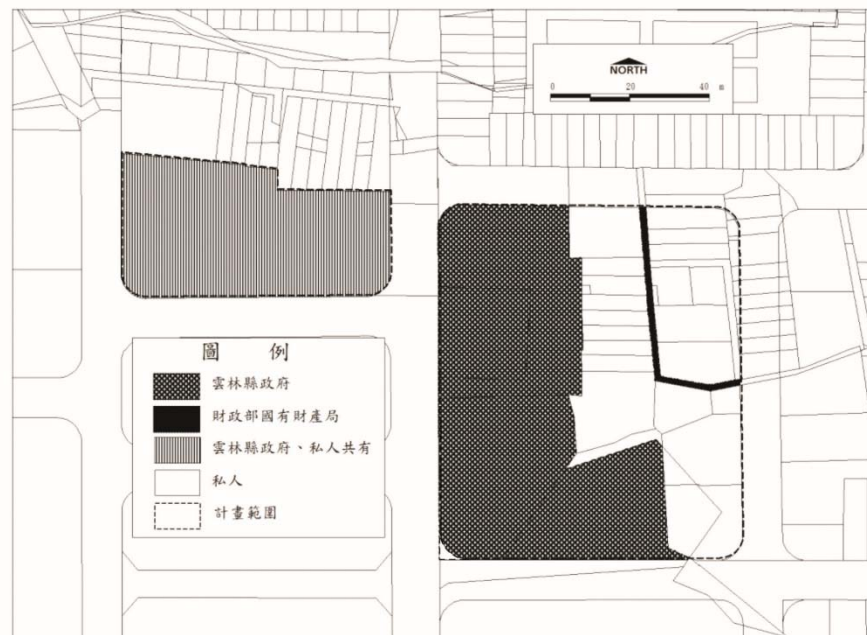
土地公有10筆私人37筆。私有權利人42人，公有權利人2人。



機9附近地區更新單元土地使用現況示意圖

使用項目	面積(平方公尺)	百分比 (%)
公園	2095.07	23.74
住宅使用	1850.31	20.96
空屋	622.84	7.06
倉庫	315.35	3.57
整建中	289.35	3.28
興建中	226.06	2.56
空地	3427.02	38.83
合計	8826	100.00

機9附近地區更新單元土地使用現況面積表

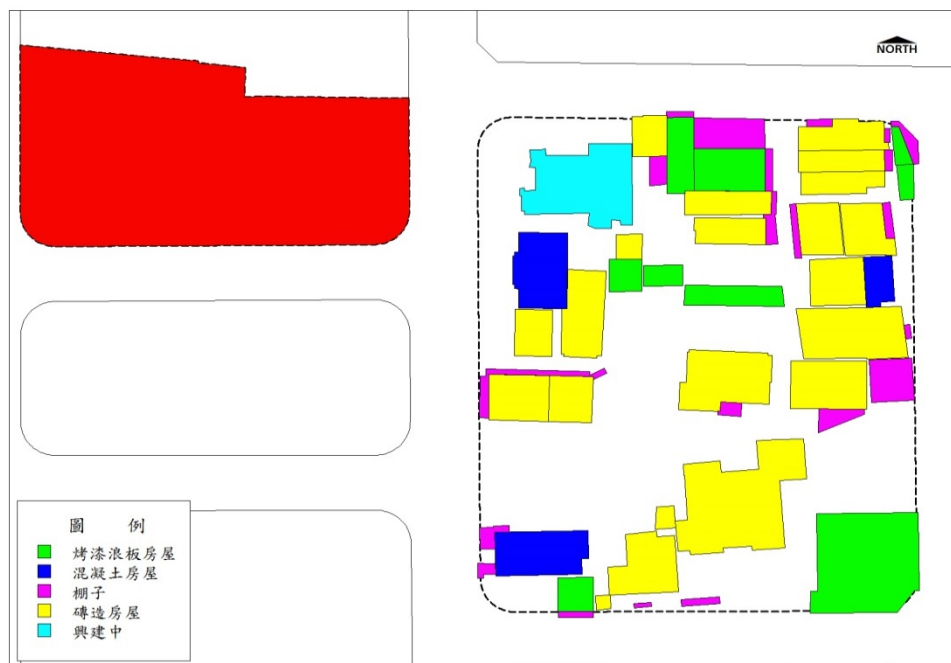


機9附近地區更新單元土地權屬示意圖

管理單位	面積(公頃)	百分比 (%)	備註
私人	0.2921	33.09	合計： 公有0.5561公頃 佔63.01% 私有:0.3265公頃 佔36.99%
財政部國有財產署	0.0090	1.02	
雲林縣政府	0.3721	42.16	
雲林縣政府 私人共有	0.2094	19.83	
		3.90	
合計	0.8826	100.00	

機9附近地區更新單元土地權屬統計表 11

➤ 基地建築物權屬與構造現況

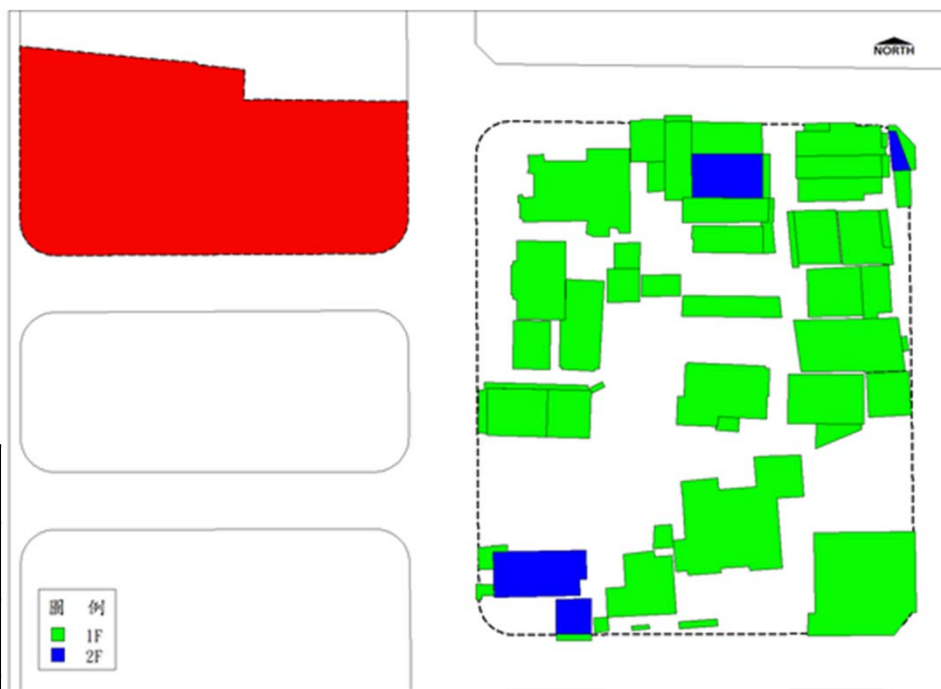


機9附近地區更新單元建物結構分布示意圖

建物結構	面積(m ²)	百分比(%)
烤漆浪板房屋	667.9712	20.22
磚造	1793.8941	54.30
混凝土造房屋	292.7732	8.86
棚子	323.2057	9.78
興建中	226.0602	6.84
總計	3303.9044	100.00

機9附近地區更新單元建物結構統計表

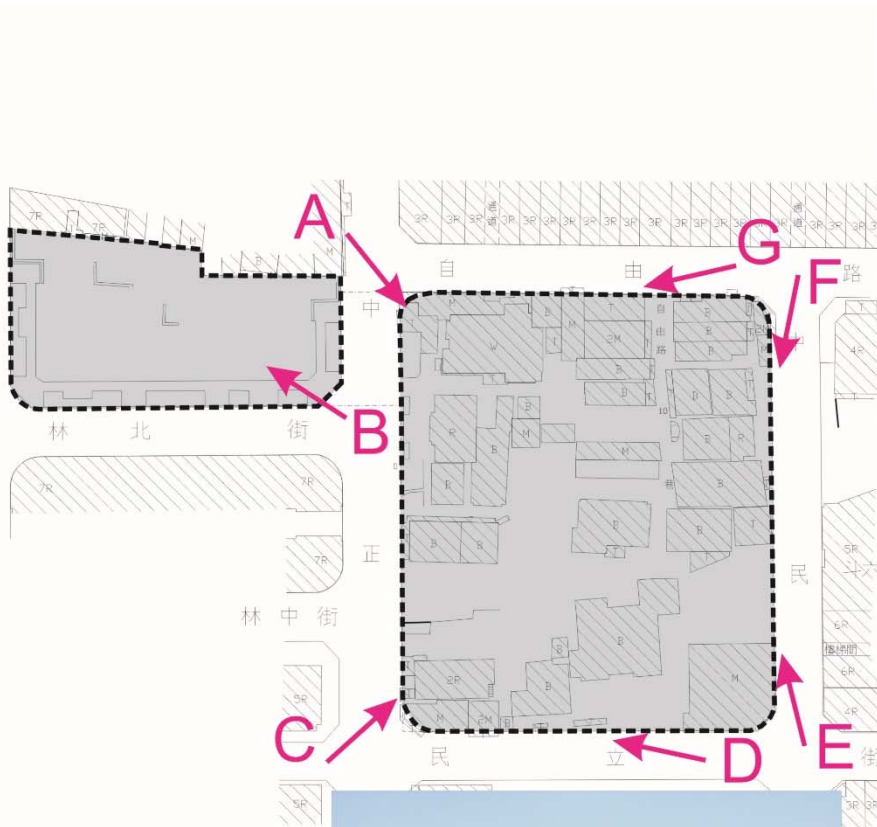
更新單元內保存登記之建築物共3筆，為公正段1630建號、76建號及60建號，登記建物面積合計230.97平方公尺，建物所有權人為李○、王○珍及何○○貞等三人



機9附近地區更新單元建物樓層分布示意圖

樓層數	棟數	百分比(%)
1樓	33	89.19
2樓	4	10.81
總計	37	100.00

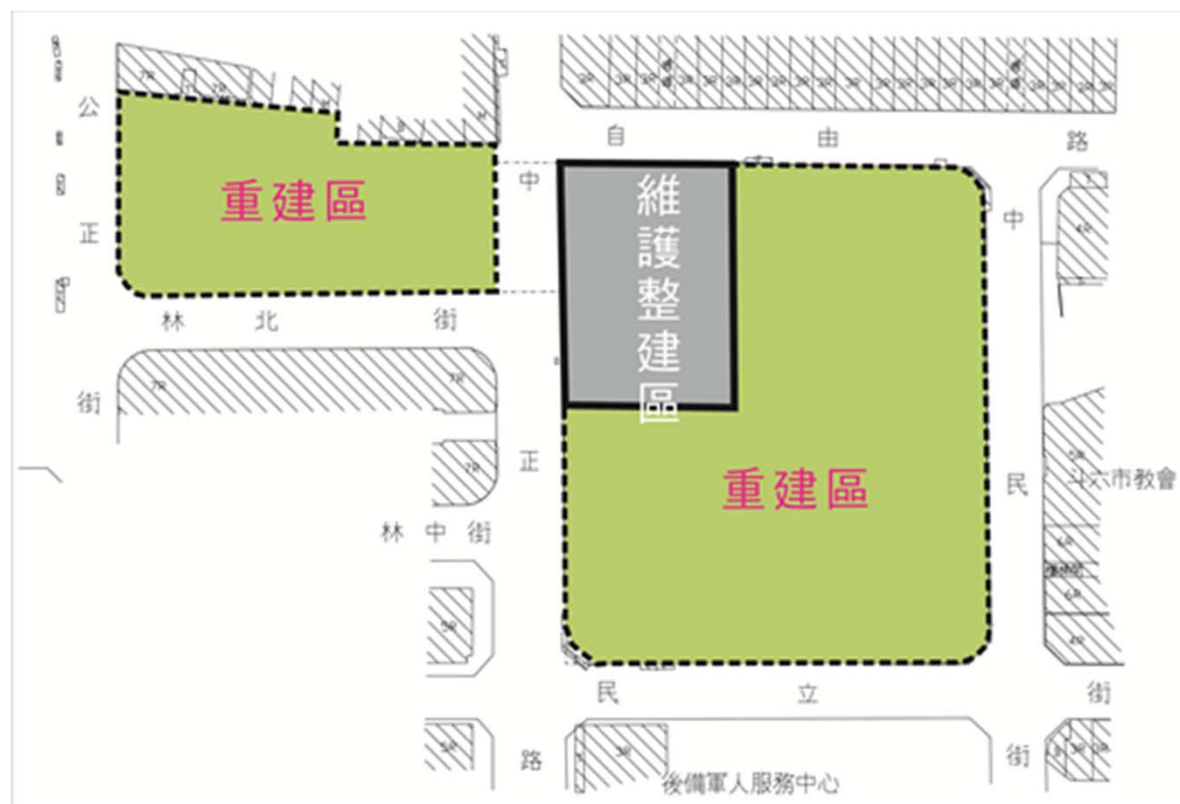
基地附近現況照片



➤ 發展策略

本更新單元現行都市計畫為機關用地及附帶條件住宅區，因附帶回饋40%公共設施之條件致使開發困難，為使本更新單元開發內容較具彈性，並考量開發可行性，都市計畫變更時即以30%之公共設施比例評估財務可行性，並於擬定細部計畫時，劃定停車場用地之一處公共設施因此，本次更新單元擬以「重建區段」方式，作為整體開發策略。

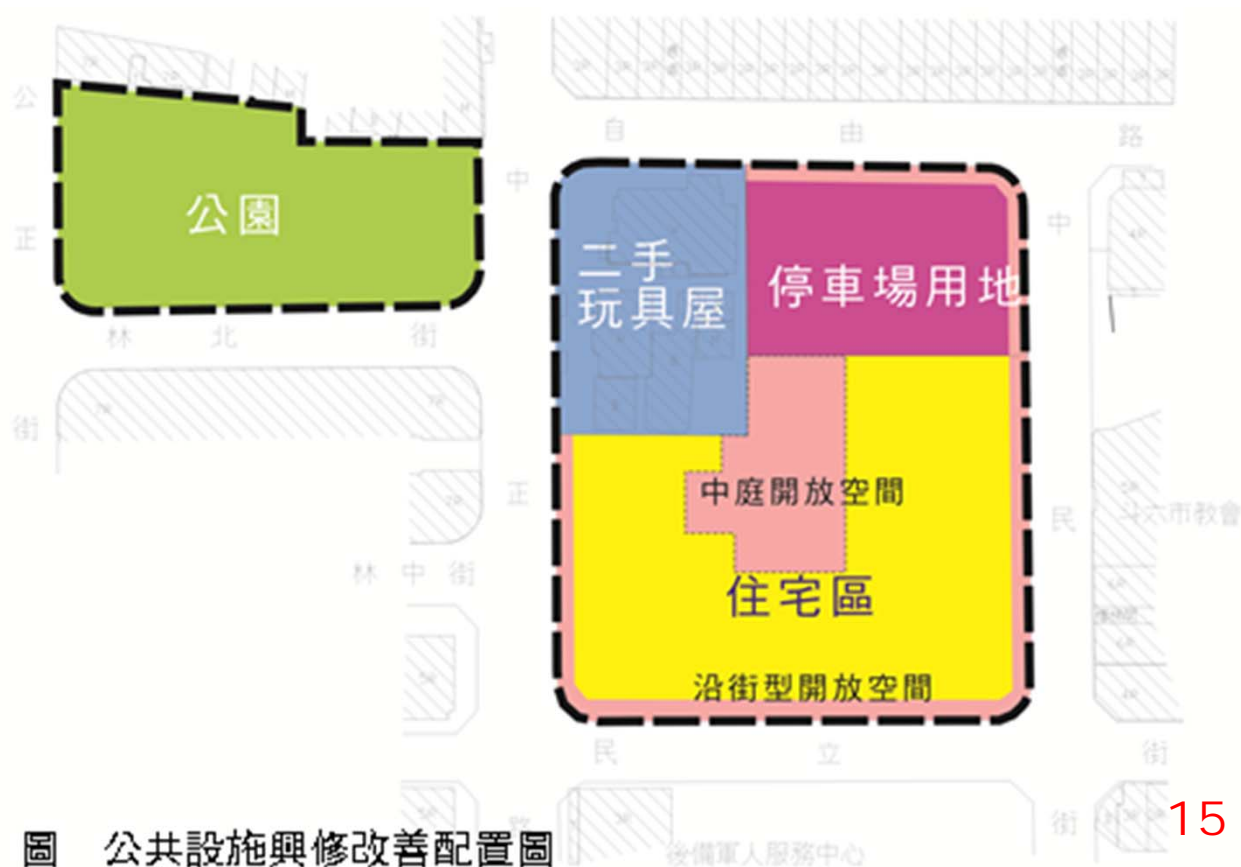
整體開發策略係將二手玩具屋所在區塊劃為維護整建區，其餘劃為重建區段，另公正街與林北街口的公園用地，因土地尚有部分由私人與縣府共同持分，因此併入辦理都市更新事業計畫，透過「完整街廓」之更新再造配合都市計畫變更，提高整體開發效益。



機九附近地區更新單元重建區段示意圖

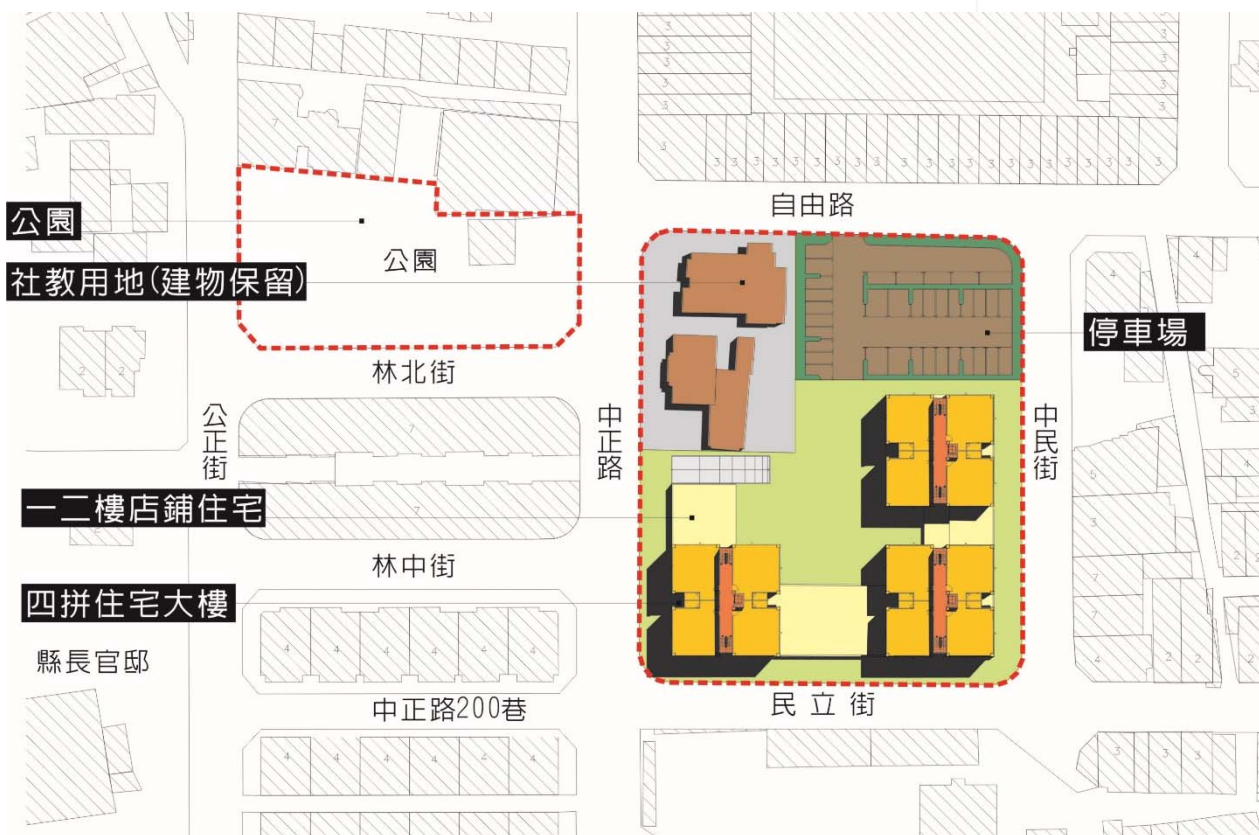
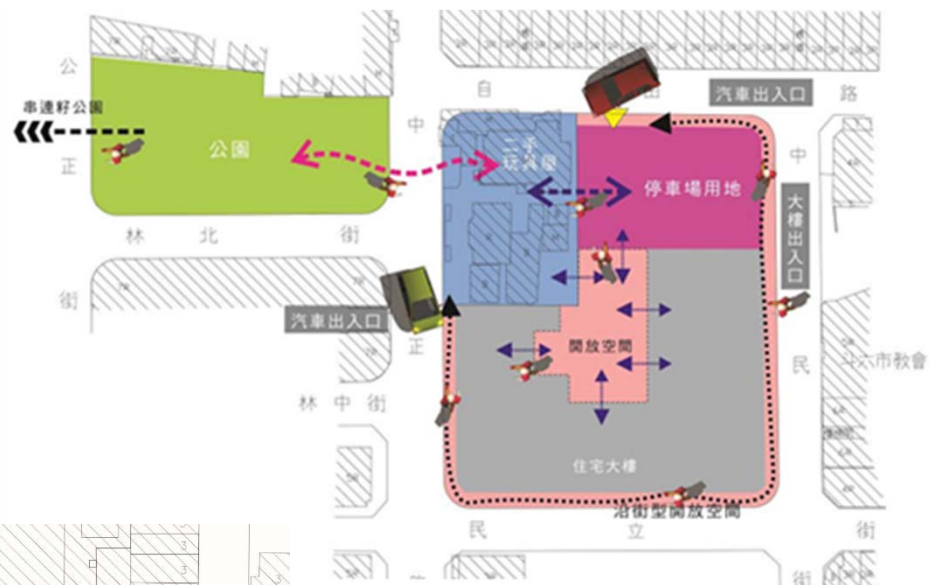
➤ 公共設施興修或改善計畫

本更新單元重建區段之街廓配合細部計畫留設區內之公共設施-停車場用地，作為二手玩具屋及鄰近居民之停車使用，沿街面留設人行步道開放空間作為友善通行的綠廊空間，區內大樓華廈間之空地留設為中庭式開放空間成為鄰里單元的休憩處所，上述設施建構成為區內需求之公共設施，屬於公園用地另一街廓希藉由都市更新工作的執行，保留為社區公園使用，提供鄰近生活單元居民生活休憩用途，除可增進鄰里互動關係外，期能美化綠化周邊都市空間景觀。



➤ 重建區段土地使用計畫

本更新單元之發展構想，主要係規劃作為住宅使用，為使後續更新計畫順利執行，擬申請部分容積獎勵規劃集合住宅大樓，搭配沿街店舖及中坪數住宅房型，以提高權利人參與分配的意願與機會，避免造成原權利人無法繼續居住在本地區的情況，進而成為不願更新的阻力。





預期效益

1. 配合都市計畫之細部計畫內容增設一處公共設施-停車場用地。沿街面留設人行步道開放空間作為友善通行的綠廊空間。
2. 維護整建區段二手玩具屋已由本府整建完成，將配合都市計畫變更為社教用地，提供民眾休憩處所。
3. 公園用地維持其原本之使用，提供鄰近生活單元休憩用途。

實施後實質效益評估

1. 地區環境的更新
2. 市場效益。
3. 財務效益。

➤ 現行都市計畫內容

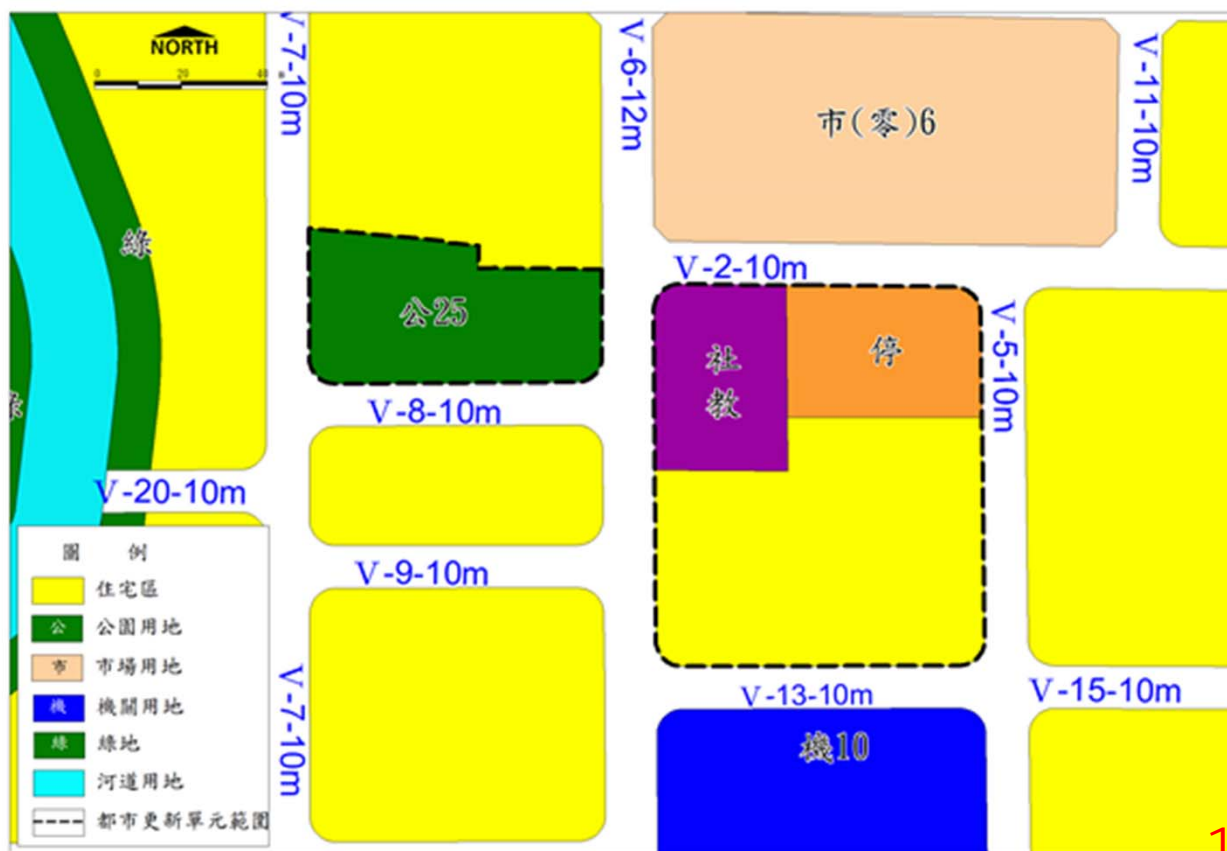
現行都市計畫屬「斗六(含大潭地區)都市計畫」之範圍。更新單元依據「變更斗六(含大潭地區)都市計畫(土地使用管制要點通盤檢討)」之規範，屬第一種住宅區(住一)，其建蔽率為60%，容積率為180%，且本基地之住宅區因「斗六都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」屬變更案編號第十案之範圍，當時於變更計畫中訂有附帶條件之開發規定，其規定為「**變更機關用地為住宅區部分應以整體開發方式辦理並提供40%之公共設施用地，未變更之機關用地私有土地得納入前述整體開發方式辦理**」。

➤ 都市計畫變更內容

1.機關用地(機9)原為公正派出所使用，94年04月17日喬遷至新建辦公大樓，舊廳舍目前閒置；另縣府利用基地內之既有建物整修為二手玩具屋，本變更案乃配合該部分機關用地調整為社教用地，使其能用途相符。

2.為配合「雲林溪水岸都市更新計畫先期規劃案」之優先更新單元—「機九附近地區更新單元」推動計畫之所需，變更部分機關用地(機9)為第一種住宅區(住一)，修正原住宅區之附帶條件。

3.公25原為921地震後縣府採以地易地方式取得之土地，後配合變更為公園用地，但因尚有少數私人土地未辦理以地易地(私有土地面積約344 m²)，為完整取得公25用地產權，維護該私有土地地主權益，故將公25一併納入整體開發範圍。



➤ 都市計畫變更 – 辦理情形

配合斗六市「雲林溪水岸都市更新計畫」，雲林縣政府「變更斗六都市計畫[機關用地(機9)為住宅區暨住宅區附帶條件]書—配合斗六市雲林溪水岸都市更新計畫」案，於**104年4月21日經內政部都市計畫委員會第849次會議審議完竣**，此外，「擬定斗六(含大潭地區)都市計畫(機9附近地區)細部計畫書—配合斗六市雲林溪水岸都市更新計畫」案，於**105年1月26日經雲林縣都市計畫委員會第201次會議審議通過**。



都市更新-目前辦理情形

1. 107年07月20日府城都二字第1073606285號函本案招商文件及契約審查通過。
2. 107年10月09日府城都一字第1073608791號函檢送107年09月05日召開雲林縣都市更新及爭議處理審議委員會第一次會議紀錄，本案都市更新事業計畫書(草案)通過。
3. 107年11月01日(107)朱建字第061號函提送都市更新事業計畫書(草案)修正版，並於107年12月11日府城都二字第1073611127號函同意備查。



本案後續執行方案

1. 本案前召開說明會及問卷調查時，民眾參與意願較低，回函中希望改採市地重劃開發，為加速土地開發及都市更新之導入，故本府將先行採市地重劃方式辦理開發，俟分配完之公有土地將採公辦都市更新辦理，並積極說服私有土地民眾參與都市更新享有都更容積獎勵，增加土地價值。
2. 本案請推動小組先行同意採市地重劃方式辦理開發，其開發方式、事業及財務計畫表涉及都市計畫變更部分，後續循都市計畫程序辦理變更。
3. 本案市地重劃完成後，其公有土地辦理公辦都市更新部分，本府將另行編列預算辦理。
4. 本案辦理已逾10年，故建議本案先行結案。

簡報結束 • 敬請指教