

編號	K02-2	縣市別	雲林縣	案名	斗六環保大樓附近地區更新單元都市更新招商及實施者甄選計畫
----	-------	-----	-----	----	------------------------------

### 基地現況及發展條件

本案位於斗六市鎮西國小北側，北以愛國街，東為興西街，南為雲林路一段，西側則為民生路所圍之街廓，面積為 5,489 平方公尺。

環保局大樓位居雲林路及民生路交叉路口，亦即更新單元之西南端，面臨斗六市重要交通幹道，位處斗六商圏內效益極佳的基地，但大樓建物屋齡已近 40 年，已無法符合現代辦公機能，且該街廓內其他住宅建築，部分老舊窳陋實有必要一起予以更新，未來環保局將以祥瑞大樓建築物現址為其聯合辦公大樓，不僅可提供民眾更舒適之洽公環境，而環保局現址之街廓以都市更新手段轉作更具高經濟效益之使用，對於改善周邊都市景觀、帶動地方發展、活絡斗六商圏機能，將會有相當正面的效益。

### 未來發展定位

本案所處環境區位與交通條件優良，臨近舊有縣政中心附近「籽公園」地區之都市開放空間，目前該區域已配合縣府相關計畫整理，且已獲得極佳改善，並強化本地區之都市生活機能，籽公園已逐漸成為斗六都會公園開放空間的重要處所。


此外，本更新單元南方附近之民生南路，為斗六市近期發展的新興發展區，此區域藉由民生公園的興闢，逐漸開發成為一處優質住宅社區，因此，本更新單元之未來發展定位，即可配合「籽公園」此一大型綠地空間的改善，以及與民生南路附近形成的住宅社區相呼應下，創造以完整街廓之更新再造優質住宅，作為環境區位的主要發展構想。

### 更新策略

1. 符合地區房地產市場規劃之更新建物，透過「完整街廓」之更新再造，提高整體開發效益有效改善都市環境，保障居民公共安全與提升生活品質。
2. 與地主等權利人充份溝通之更新事業計畫草案及開發效益模擬，除可獲得更多支持外，並可將都市設計之實質內容轉化為土地使用管制內容，以明確整體開發之規範，從而能成為實施者之參考。
3. 明確且符合實際的拆遷安置計畫，建立完善的居民溝通及協商機制，現住戶中經濟負擔與生活水平可自行處理者，協調其補助標準儘可能放寬；至於弱勢戶方面，可先向社福機關查詢，對於不同需求者除提供人口遷移費外，並積極協助申請其他社會救濟資源，或媒介撮合安置到政府立案之公私立福利機構，以完善照顧本更新單元內之現住戶。

### 目前辦理情形

縣府因政策變更，原預訂都市更新規劃工項難以賡續辦理，已於 103 年 7 月 2 日同意結案。

	<b>更新地區</b>	
	<b>面積</b>	<b>公有土地比例</b>
	0.5489 公頃	42.16%
	<b>優先推動更新單元</b>	
	<b>面積</b>	<b>公有土地比例</b>
	0.5489 公頃	42.16%
	<b>預估投資總額(億)</b>	
	<b>預估政府投資</b>	<b>預估民間投資</b>

註：以上資料均為參考，若欲得知詳細資料，請洽各主辦機關。