

# 擬定雲林縣國土計畫及 研究規劃委託技術服務案

## 直轄市、縣(市)國土計畫 規劃作業第35次研商會議



委託單位：雲林縣政府

執行單位： 中華經濟研究院  
CHUNG-HUA INSTITUTE FOR ECONOMIC RESEARCH

協力單位：禾拓都市計畫技師事務所  
龍邑工程顧問股份有限公司

日期：108年5月9日



- 一. 後續預定辦理期程。
- 二. 住宅及產業用地需求推估、未登記工廠辦理情形（包含清查結果、優先輔導地區及推動措施規劃構想等）。
- 三. 城鄉發展地區第2類之3劃設情形說明。
- 四. 國土功能分區之農業發展地區相關內容。
- 五. 規劃過程目前遭遇困難及亟需有關單位協助事項。

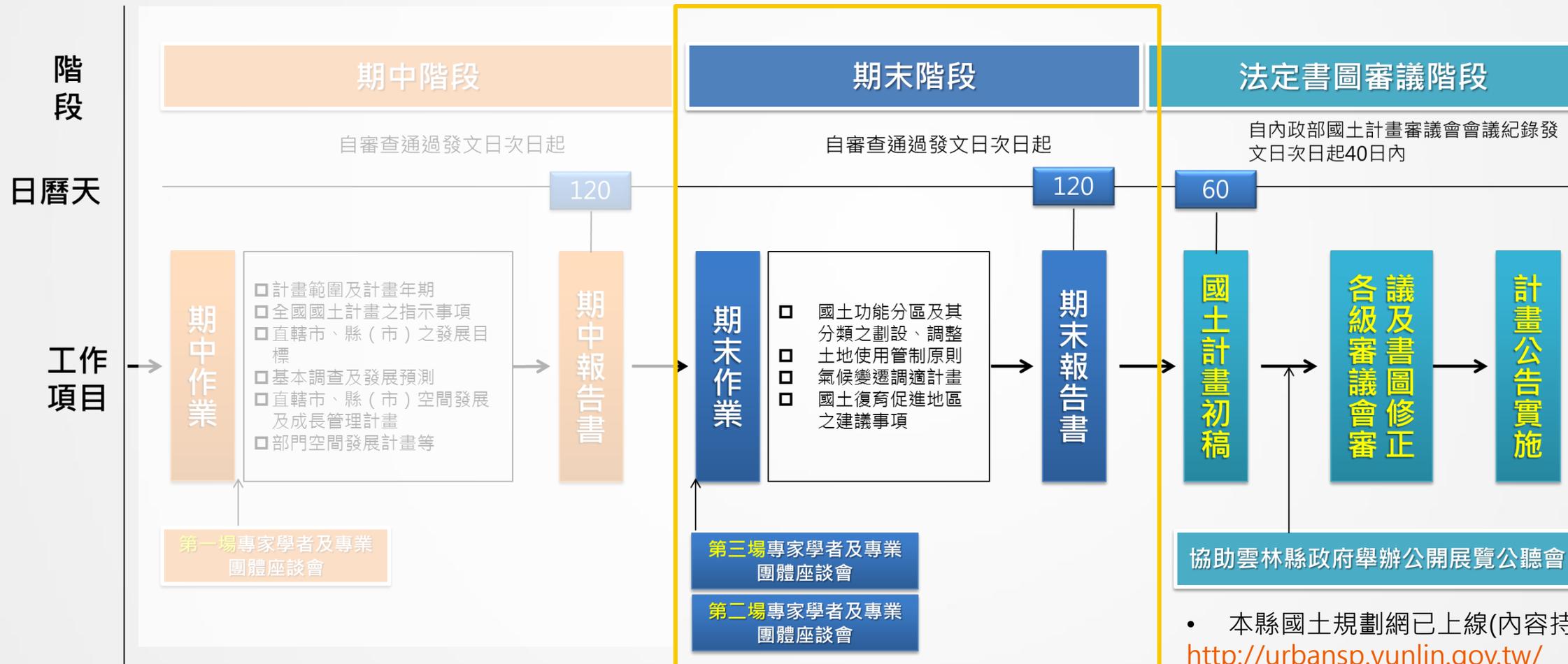
# 一、後續預定辦理期程

---

- 108/3/8召開期中審查
- 108/3/18審查原則通過，納入期末修正

- 期中、期末內容持續配合縣府修正中
- 第二、三場座談會預計五月召開
- 預計期末期間加開與地方說明小型座談約兩場

- 審議會本縣城鄉處刻正籌辦中



↑ 現階段

- 本縣國土規劃網已上線(內容持續建置中)：  
<http://urbansp.yunlin.gov.tw/>

## 二、住宅及產業用地需求推估、 未登記工廠辦理情形

---

依操作手冊以目標年住宅需求戶數推估住宅需求總量，推估方式如下：

□ 住宅用地需求總量 = 目標年住宅需求戶數 × 平均每戶樓地板面積 / 平均容積率

□ 目標年住宅需求戶數 = 目標年推估家戶數 × (1 + 推估自然空屋率)

- 住宅用地需求總量全縣為1056.15-3741.95公頃，考量生活水準品質建議以居住水準年報1870.96-3741.95公頃為主要參考，目標年住宅需求戶數約為266,418戶。
- 就全縣居住容受力推估，本縣最大可居住面積13,585.49公頃，計畫目標年住宅用地需求總量目前已足夠需求，**整體總量不需在新增。**

- 自然空屋率參考已開發國家空屋率3-5%，以最高值5%計算。
- 平均每戶樓地板面積參考內政部106年住宅資訊統計彙報結果，平均每人居住面積19.03坪(63平方公尺)乘以本縣推估家戶數人口2.68計算，以每戶51坪(168.84平方公尺)計算。
- 容積率以法定容積估算120%及240%估算。
- 居住面積以本縣99年普查統計結果之住戶有人居住住宅之平均每人居住面積35.5平方公尺，與106年住宅資訊統計彙報之住宅居住水準年報本縣平均每人居住面積62.89平方公尺計算。

策略區	行政區	125年推估目標年家戶數	目標年住宅需求戶數	普查	住宅居住水準年報
				住宅用地需求總量(公頃)	
斗六策略區	斗六市	44,322.2	46,538.31	184.49~368.97	326.83~653.65
	斗南鎮	16,314.6	17,130.31	67.91~135.81	120.3~240.6
	林內鄉	6,569.7	6,898.21	27.35~54.69	48.44~96.89
	古坑鄉	11,342.8	11,909.91	47.21~94.43	83.64~167.28
	荖桐鄉	10,457.2	10,980.03	43.53~87.05	77.11~154.22
虎尾策略區	虎尾鎮	28,747.7	30,185.04	119.66~239.32	211.98~423.96
	西螺鎮	16,908.4	17,753.82	70.38~140.76	124.68~249.36
	二崙鄉	9,131.2	9,587.73	38.01~76.01	67.33~134.66
	土庫鎮	10,049.7	10,552.14	41.83~83.66	74.1~148.21
	大埤鄉	6,626.6	6,957.96	27.58~55.17	48.86~97.73
北港策略區	北港鎮	14,138.9	14,845.82	58.85~117.7	104.26~208.52
	元長鄉	8,655.8	9,088.63	36.03~72.06	63.83~127.65
	四湖鄉	8,011.1	8,411.62	33.35~66.69	59.07~118.14
	水林鄉	8,710.4	9,145.92	36.26~72.51	64.23~128.46
	口湖鄉	9,552.6	10,030.18	39.76~79.52	70.44~140.88
麥寮策略區	麥寮鄉	18,589.3	19,518.72	77.38~154.75	137.07~274.15
	崙背鄉	8,381.5	8,800.54	34.89~69.77	61.8~123.61
	褒忠鄉	4,567.9	4,796.26	19.01~38.03	33.68~67.37
	東勢鄉	4,742.1	4,979.19	19.74~39.48	34.97~69.93
	臺西鄉	7,912.0	8,307.56	32.93~65.87	58.34~116.68
總計		253,731.3	266,417.9	1056.15~2112.2	1870.96~3741.9
			1	5	5
容受力推估總可居住面積(公頃)		13,585.49			
尚需總量		已足夠			

- 本計畫除行政區，亦推估都市計畫區住宅用地需求，以協助本縣成長管理規劃。
- 以普查與居住水準年報平均每人居住面積計算本縣各都市計畫區計畫人口住宅用地需求，全縣都市計畫區住宅需求面積以住宅居住水準年報需求計算，約為789~1,183.5公頃。
- 除高速公路斗南交流道特定區與麥寮都市計畫區外，皆尚足夠需求。

都市計畫區	計畫人口	現況人口	尚需容納人口	普查	住宅居住水準年報
				住宅用地需求總量(公頃)	
1斗六(含大潭地區)	110,000	51,602	58,398	120.9~181.4	204~306.1
2斗南	40,000	23,160	16,840	34.9~52.3	58.8~88.3
3高速公路斗南交流道特定區	24,000	28,334	-4,334	-9~-13.5	-15.1~-22.7
4虎尾	40,000	35,052	4,948	10.2~15.4	17.3~25.9
5西螺	40,000	31,800	8,200	17~25.5	28.6~43
6土庫	18,000	4,894	13,106	27.1~40.7	45.8~68.7
7北港	50,000	29,100	20,900	43.3~64.9	73~109.5
8古坑	12,000	6,753	5,247	10.9~16.3	18.3~27.5
9大埤	5,000	3,357	1,643	3.4~5.1	5.7~8.6
10荊桐	8,000	7,292	708	1.5~2.2	2.5~3.7
11林內	12,000	6,967	5,033	10.4~15.6	17.6~26.4
12二崙	7,000	3,852	3,148	6.5~9.8	11~16.5
13崙背	14,000	7,189	6,811	14.1~21.2	23.8~35.7
14麥寮	10,000	14,317	-4,317	-8.9~-13.4	-15.1~-22.6
15東勢	9,000	5,006	3,994	8.3~12.4	14~20.9
16褒忠	9,000	5,740	3,260	6.8~10.1	11.4~17.1
17台西	12,000	6,215	5,785	12~18	20.2~30.3
18元長	10,000	5,637	4,363	9~13.6	15.2~22.9
19四湖	15,000	5,270	9,730	20.1~30.2	34~51
20口湖	5,000	2,703	2,297	4.8~7.1	8~12
21水林	9,900	5,126	4,774	9.9~14.8	16.7~25
22箔子寮漁港特定區	7,000	1,230	5,770	11.9~17.9	20.2~30.2
23草嶺風景特定區	1,000	644	356	0.7~1.1	1.2~1.9
24斗六嘉東地區特定區	3,800	712	3,088	6.4~9.6	10.8~16.2
25雲林車站特定區	47,000	929	46,071	95.4~143.1	161~241.5
住宅需求總計	518,700	292,881	225,819	467.6~701.5	789~1,183.5
容受力推估都市計畫區可居住面積(公頃)	住宅區		2,504.61		
	商業區		431.71		
	總計		2,936.32		
尚需總量	總量足夠，惟部分現況人口已高於計畫人口之都市計畫區不足。				

- 依據各行政區都市計畫現況人口計算計畫人口比例，推估本縣非都市計畫土地人口住宅用地需求。
- 扣除各都市計畫區現況人口推估本縣非都市計畫土地人口住宅用地需求。
- 非都市計畫土地各行政區住宅需求皆已足夠。

行政區	106年非都市土地現況人口	尚需容納人數(扣除都市計畫計畫人口)	普查	住宅居住水準年報
			住宅用地需求總量(公頃)	
斗六市	56,253	4983.50	7.74~15.48	13.71~27.42
斗南鎮	11,618	-	-	-
林內鄉	11,263	-	-	-
古坑鄉	24,311	17398.62	27.02~54.04	47.87~95.74
莿桐鄉	21,647	20025.22	31.1~62.2	55.1~110.2
虎尾鎮	29,634	-	-	-
西螺鎮	14,444	5314.51	8.25~16.51	14.62~29.25
二崙鄉	23,403	17471.55	27.14~54.27	48.07~96.14
土庫鎮	15,161	8933.08	13.87~27.75	24.58~49.16
大埤鄉	15,906	12759.36	19.82~39.63	35.11~70.21
北港鎮	11,178	-	-	-
元長鄉	20,343	13197.65	20.5~41	36.31~72.62
四湖鄉	18,367	6469.66	10.05~20.1	17.8~35.6
水林鄉	20,498	13443.87	20.88~41.76	36.99~73.98
口湖鄉	24,943	20600.85	32~63.99	56.68~113.36
麥寮鄉	31,348	39819.22	61.84~123.69	109.56~219.12
崙背鄉	17,489	8462.34	13.14~26.29	23.28~46.57
褒忠鄉	7,270	3241.88	5.04~10.07	8.92~17.84
東勢鄉	9,887	3708.78	5.76~11.52	10.2~20.41
臺西鄉	17,739	9204.06	14.3~28.59	25.32~50.65
總計	402,702	205034.16	318.44~636.89	564.14~1128.28
容受力推估非都市土地可居住面積(公頃)	甲種建築用地	2,341.63		
	乙種建築用地	8,200.85		
	丙種建築用地	106.69		
	總計	10,649.17		
尚需總量	已足夠			

- 部分計畫區橫跨多鄉鎮，本計畫參考最小統計區人口估算該行政區非都市計畫土地人口。

- 本縣建設處於104年起辦理「雲林縣工業區開發初步規劃報告結案報告」推估總需求面積為88公頃。另目前已規劃中之古坑溝子埧產業園區第一期面積為75.19公頃，並已申請補助方案。
- 未登記工廠部分，配合未登記工廠輔導計畫，本縣目前建議輔導處面積合計共22公頃。
- 就上述已規劃之產業園區、輔導面積與都市內工業區建議予以保留以利未來有需求時開發利用，上述共計97.19公頃。
- 依據第30次研商會議建議，參考經濟部推估模型，不以單純產業人口與面積推估，惟縣市歷年產業資料較不完整，故本計畫參考歷年工商普查資料，利用雲林各部門產業生產總值對工業產業面積進行線性預測本縣尚需發展用地需求。
- 估計尚需增加32.01公頃(含製造業用地面積14.14公頃)，**故整體總合本縣二級產業總需求面積約為217.2公頃。**
- 三級產業推估需求面積為7.71公頃。**

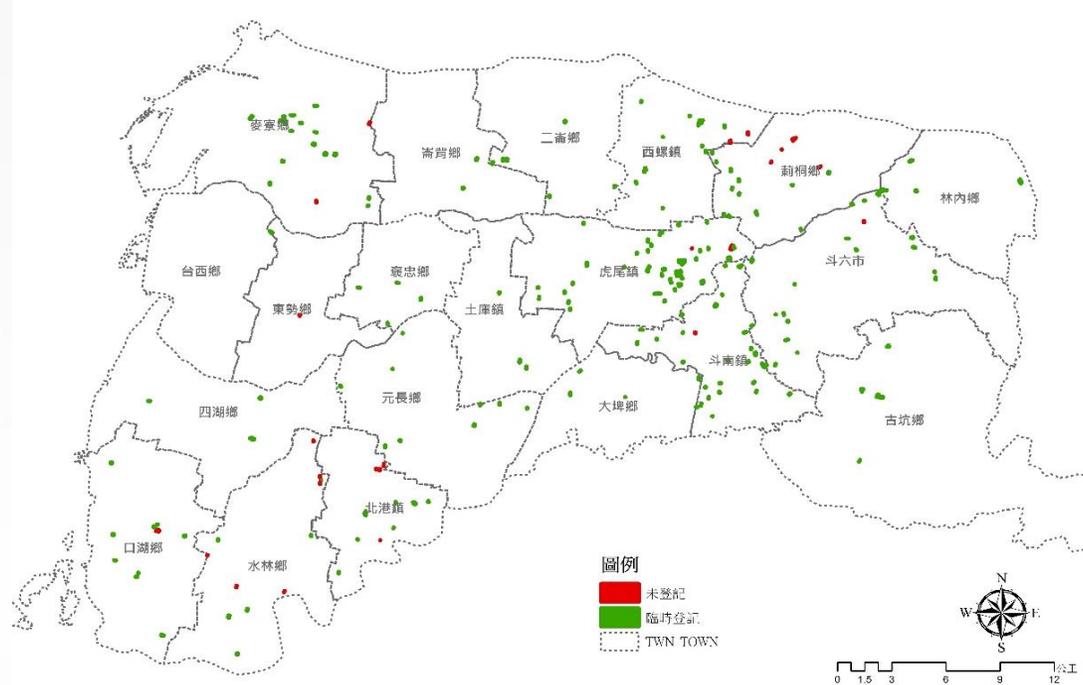
依據經濟部工業局統計，中部工業用地需求約3、400公頃雲林縣府資料顯示近年工業局重新啟動開發之雲林科技工業區石榴班區購地狀況踴躍。且依據104年行政院產業用地政策革新方案，**本縣境內已開發之工業區多趨近飽和。**

項目	年度	二級產業		三級產業
		工業產業用地面積(含製造業)	製造業產業用地面積	
統計資料	90	1.66	1.52	0.32
	95	2.17	1.69	0.56
推估資料	100	2.51	1.80	1.60
	105	3.92	2.31	2.57
	110	7.18	3.55	3.85
	115	14.69	6.62	5.52
	125	32.01	14.14	7.71
	年成長率(%)	工業產業	製造業產業	0.3
		1.3	1.5	
本縣局處推估需增加面積(公頃)	88			待與縣府確認
目前規劃中計畫(公頃)	75.19			
未登工廠輔導需求(公頃)	22			-
目標年總需求面積(公頃)	217.2			7.71

• 本表推估二級產業為：礦業及土石採取業、製造業、電力及燃氣供應業、水供應及污染整治業、營造業。

- 依據107年國土利用調查，未登記工廠約**2,480**個坵塊，約**463.40**公頃，集中於於**麥寮鄉、虎尾鎮、北港鎮、斗六市、斗南鎮、大埤鄉、土庫鎮、元長鄉、荊桐鄉、西螺鎮、古坑鄉**等**11**鄉鎮市：

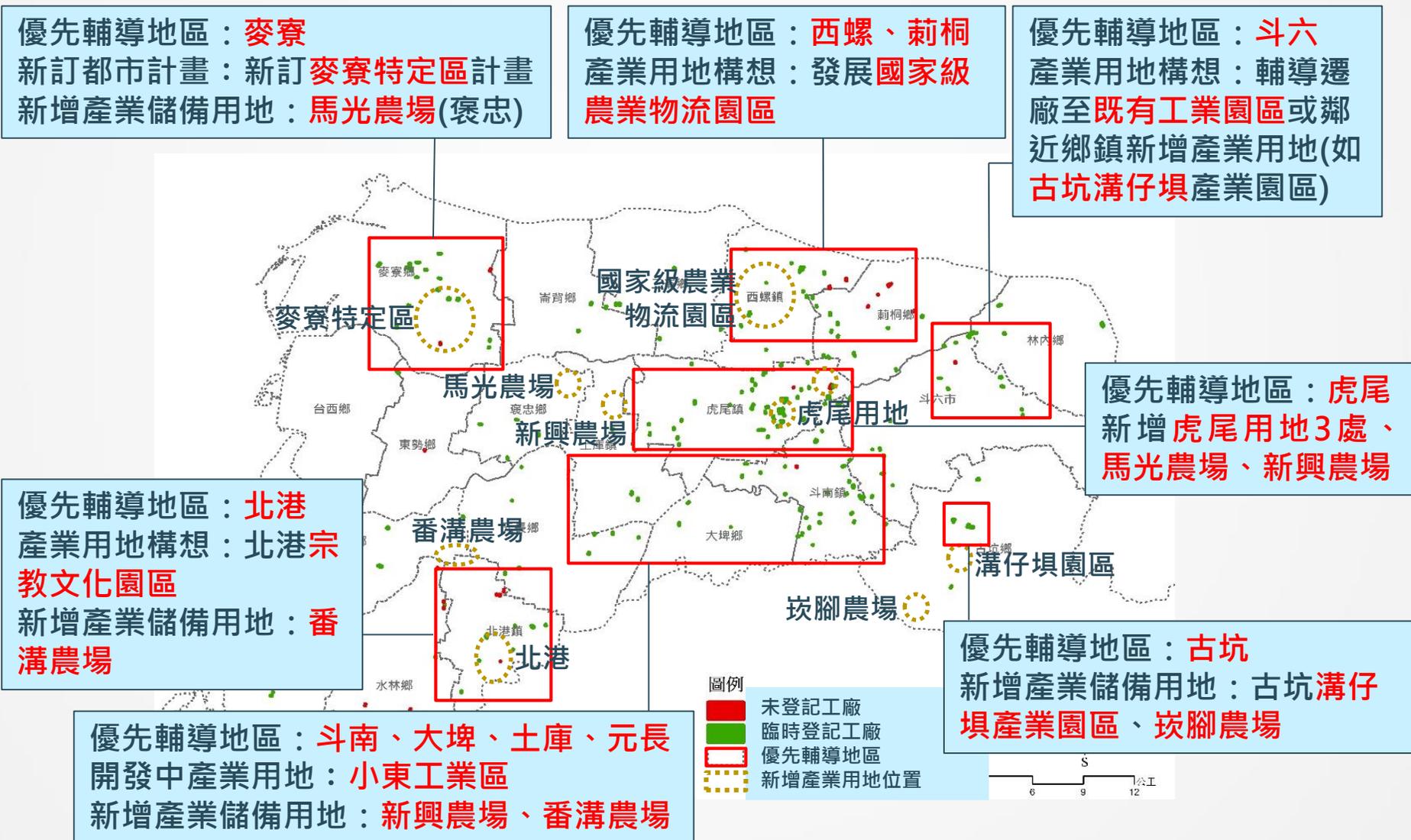
排名	分布坵塊數		坵塊面積	
	鄉鎮市	坵塊數(塊)	鄉鎮市	面積(公頃)
1	虎尾鎮	270	麥寮鄉	52.78
2	斗六市	262	虎尾鎮	51.12
3	大埤鄉	209	北港鎮	48.19
4	斗南鎮	196	斗六市	40.81
5	西螺鎮	173	斗南鎮	32.95
6	麥寮鄉	161	大埤鄉	31.62
7	北港鎮	159	土庫鎮	27.41
8	荊桐鄉	129	元長鄉	26.75
9	元長鄉	121	荊桐鄉	24.06
10	古坑鄉	112	西螺鎮	23.85
前10名合計		1,792		359.54
占全縣比例		<b>72%</b>		<b>78%</b>



類別	主要業別					
	食品製造業	金屬製品製造業	機械設備製造業	化學材料製造業	塑膠製品製造業	紡織業
麥寮鄉		○	○	○		
虎尾鎮	○	○	○			○
北港鎮	○					
斗六市	○	○	○	○	○	○
斗南鎮	○	○	○			
大埤鄉	○		○			
土庫鎮	○					
元長鄉	○	○				
荊桐鄉	○	○				
西螺鎮	○		○			
古坑鄉	○					

- 參考本縣106年統計要覽之工廠家數業別統計，上開鄉鎮市工廠主要業別以**食品製造業、金屬製品製造業、機械設備製造業**為主。

將前述未登記工廠較為集中之11鄉鎮市，列為優先輔導地區，輔導遷廠至既有工業園區或鄰近新增產業儲備用地



優先順序	類別	說明	輔導措施
1	位於農地之新增違章工廠	位於農業用地且於104年1月1日後新增之工廠	<b>即報即拆</b>
2	高潛在污染產業	無法補辦臨時工廠登記之非屬低污染事業	<b>5年內輔導進駐</b> 與該產業相關聯之工業區，並要求廠商製程符合環保標準，若廠商無法配合於期限內完成，則依規定優先執行拆除
3	涉及違反消防、環保、或食品安全等規定者	經通報涉及違反消防、環保或食品安全等相關規定者	<b>由各權責機關協助</b> ，經查報後要求廠商限期改善，若廠商無法配合於期限內完成，則依規定優先執行拆除
4	低污染產業：屬本縣策略性產業者(如 <b>高科技、綠能、農業生技、物流倉儲</b> )	非屬上開情況者，則由各權責機關依權責逕行查處；另各法令權責機關倘查處後仍有疑義者，得主政邀及本府各機關辦理會勘	<b>5年內輔導遷廠進駐</b> 本縣既有都市計畫工業區、非都市土地工業區、新訂或擴大都市計畫區、新增產業儲備用地
5	低污染產業：屬本縣策略性產業者		<b>5年內輔導轉型或製程升級</b> ，若廠商無法配合於期限內完成，則依規定優先執行拆除

□ 建議府內成立跨局處之未登記工廠聯合加強矯正小組：

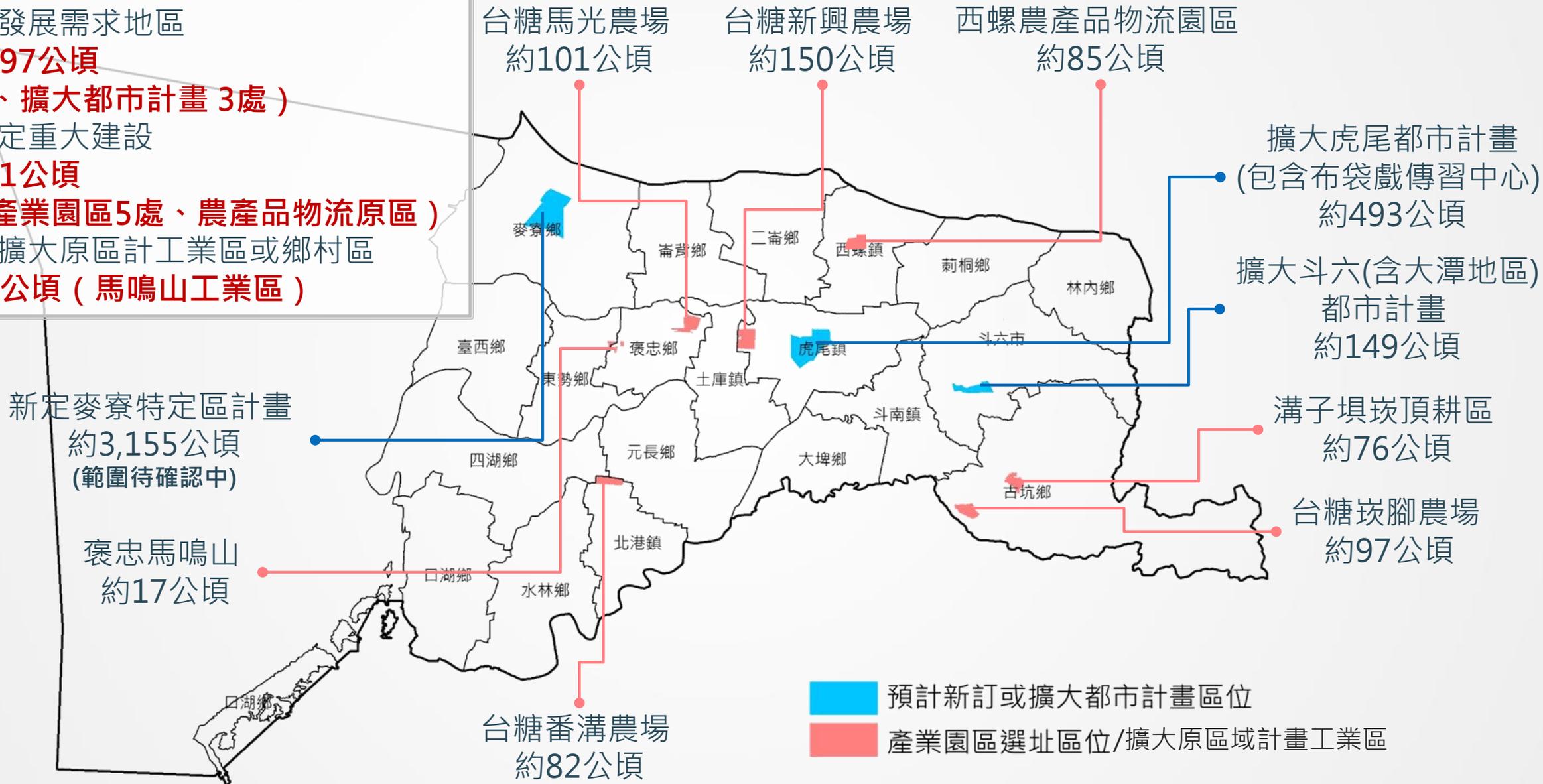
負責局處	工作事項	
建設處	1.依工廠管理輔導法查處、認定及通報 2.辦理未登記工廠清理輔導措施 3.依建築法辦理違章建築查報及強制拆除之查處	排定矯正小組稽查對象
城鄉發展處	1.依都市計畫法及建築法查處、認定及通報 2.辦理土地及建築物合法使用之輔導措施	
農業處	1.農業用地違規案件查處、認定及通報 2.農業用地違規案件恢復農業使用之輔導與執行	配合矯正小組稽查作業
水利處	1.依水土保持法及山坡地保育利用條例查處、認定及通報	
消防局	1.依消防法等案件查處、認定及通報	
環境保護局	1.依水污染防治法、空氣汙染防制法、噪音管制法、及廢棄物清理法等規定查處、認定及通報	
衛生局	1.依食品安全衛生管理法查處、認定及通報	

## 三、城2-3預定劃設情形

---

城鄉發展地區第2-3類劃設條件

- 城鄉發展需求地區  
約3797公頃  
**(新訂、擴大都市計畫 3處)**
- 經核定重大建設  
約591公頃  
**(新設產業園區5處、農產品物流原區)**
- 適度擴大原區計工業區或鄉村區  
約17公頃 **(馬鳴山工業區)**

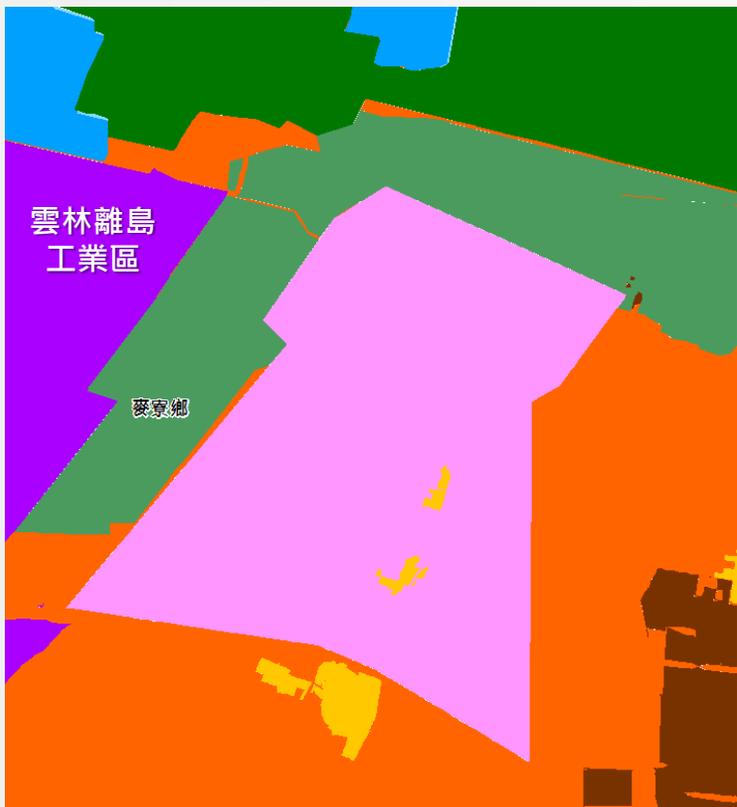


■ 預計新訂或擴大都市計畫區位  
■ 產業園區選址區位/擴大原區域計畫工業區

## 新訂麥寮特定區計畫

約595公頃

- 鄰近雲林離島工業區



## 擴大虎尾都市計畫

約493公頃

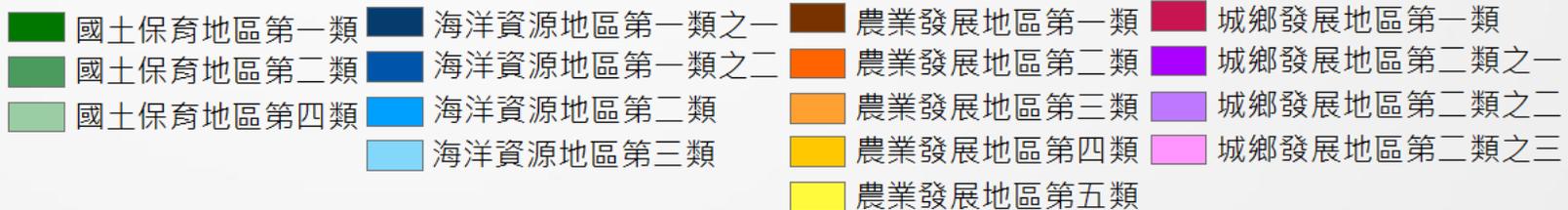
- 鄰近高鐵雲林站特定區與虎尾都市計畫
- 有鄉村區分布



## 擴大斗六(含大潭地區)都市計畫

約149公頃

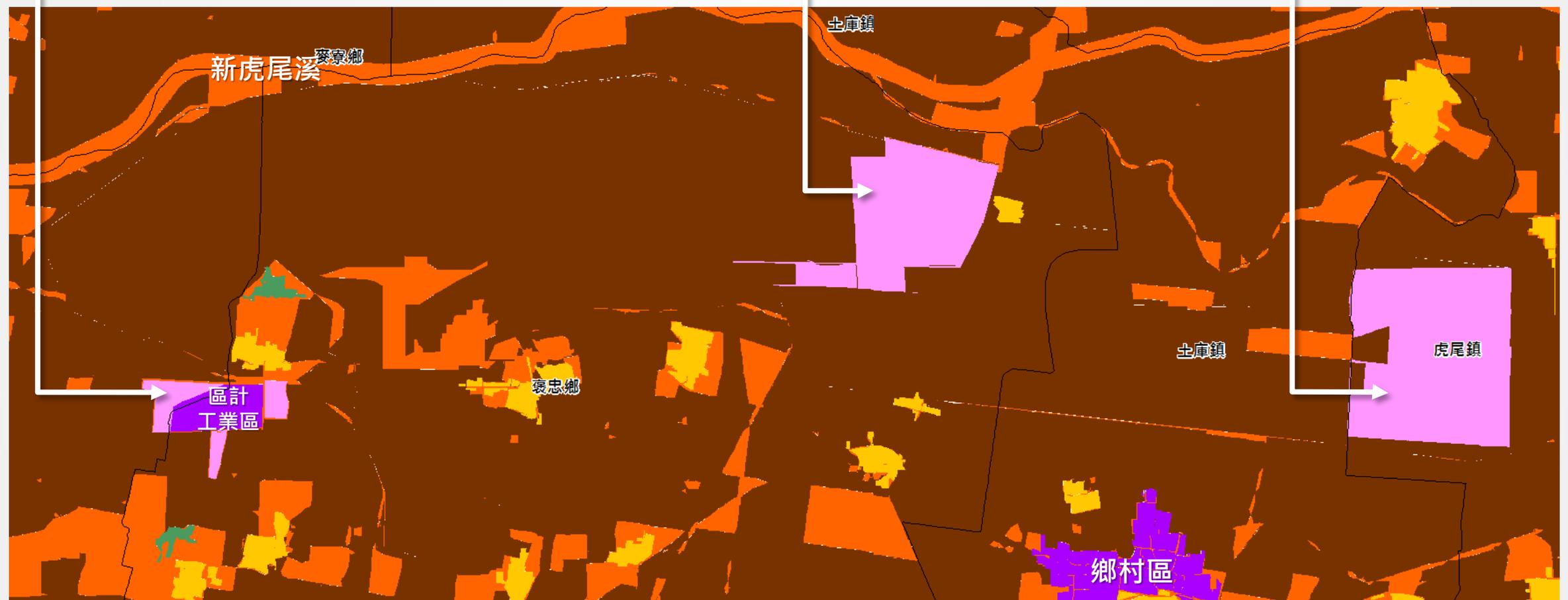
- 鄰近斗六都市計畫
- 有鄉村區分布



✓ 褒忠馬鳴山 ( 擴大區域計畫工業區 )  
約17公頃

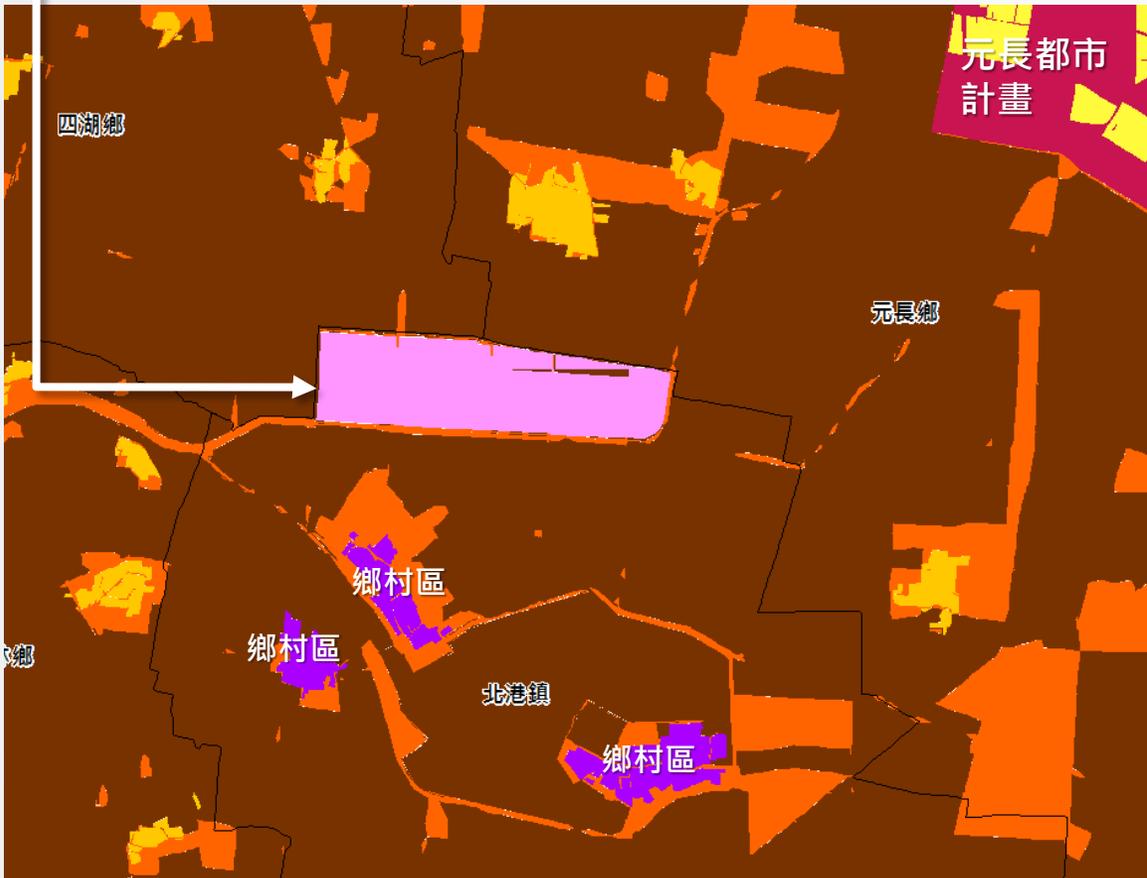
✓ 台糖馬光農場  
約101公頃

✓ 台糖新興農場  
約150公頃



<span style="color: green;">■</span> 國土保育地區第一類	<span style="color: blue;">■</span> 海洋資源地區第一類之一	<span style="color: brown;">■</span> 農業發展地區第一類	<span style="color: red;">■</span> 城鄉發展地區第一類
<span style="color: green;">■</span> 國土保育地區第二類	<span style="color: blue;">■</span> 海洋資源地區第一類之二	<span style="color: orange;">■</span> 農業發展地區第二類	<span style="color: purple;">■</span> 城鄉發展地區第二類之一
<span style="color: green;">■</span> 國土保育地區第四類	<span style="color: blue;">■</span> 海洋資源地區第二類	<span style="color: orange;">■</span> 農業發展地區第三類	<span style="color: purple;">■</span> 城鄉發展地區第二類之二
	<span style="color: blue;">■</span> 海洋資源地區第三類	<span style="color: yellow;">■</span> 農業發展地區第四類	<span style="color: purple;">■</span> 城鄉發展地區第二類之三
		<span style="color: yellow;">■</span> 農業發展地區第五類	

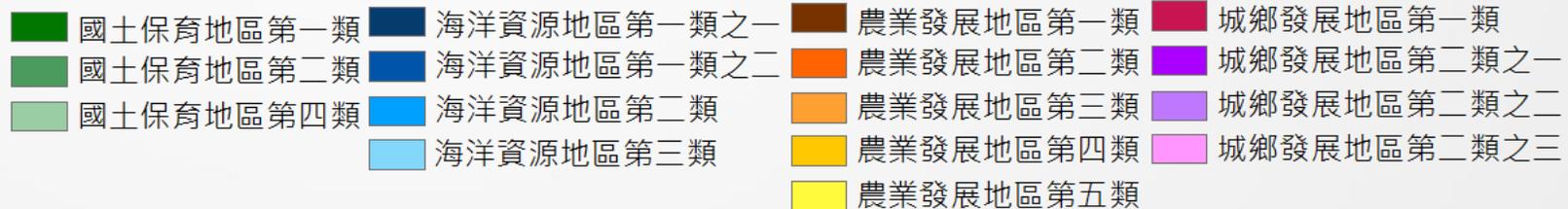
✓ 台糖番溝農場  
約83公頃



✓ 台糖崁腳農場  
約97公頃



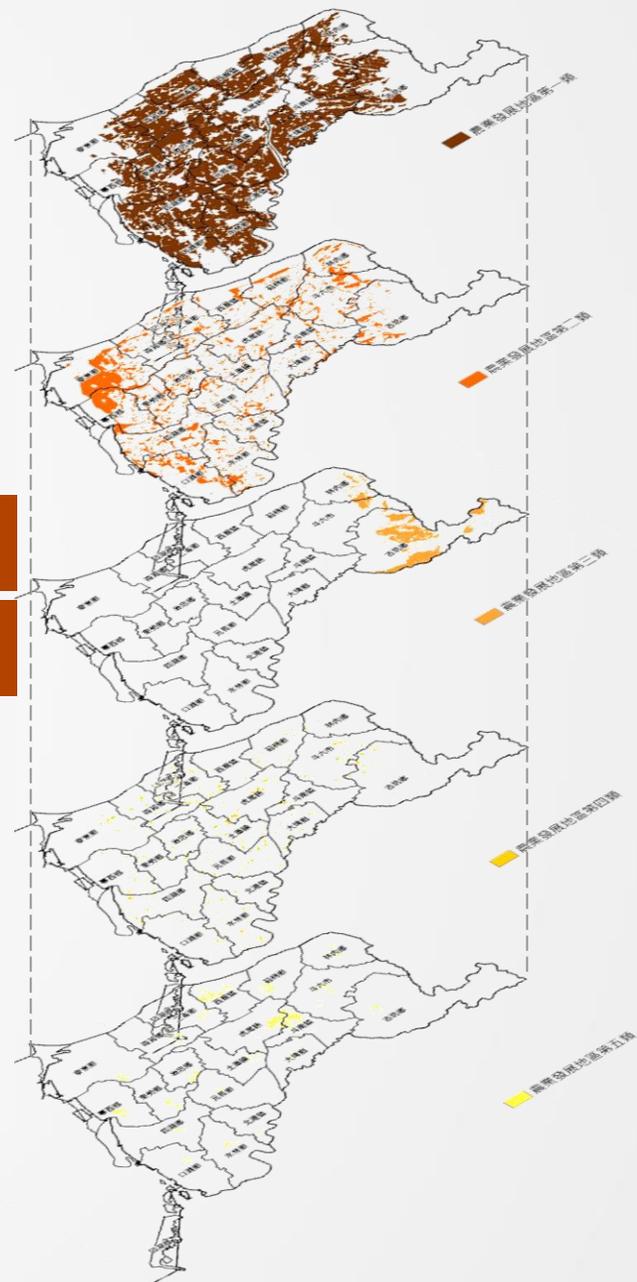
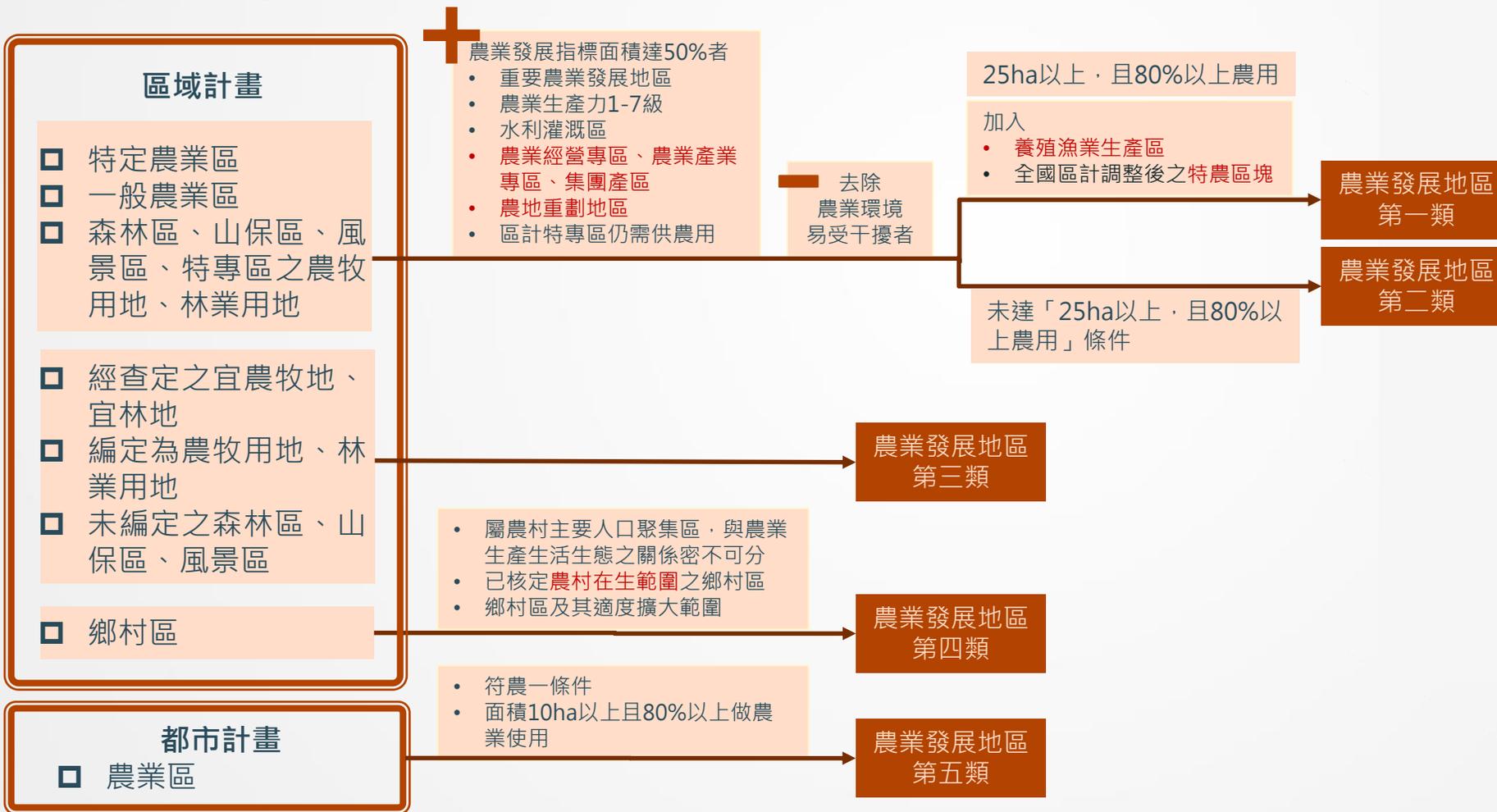
✓ 溝子埧崁頂耕區  
約76公頃



## 四、農業發展地區劃設情形

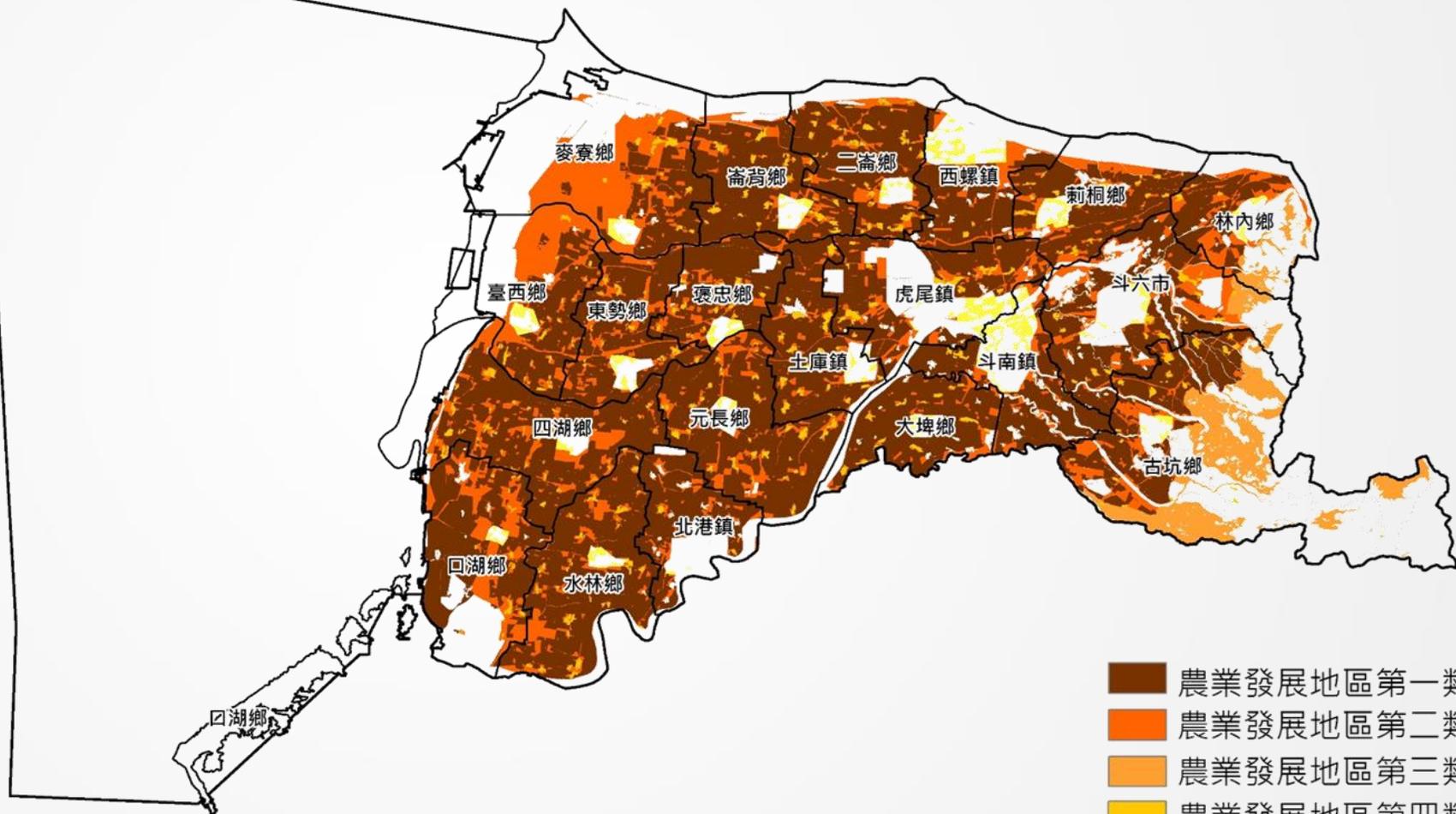
## □ 依雲林縣政府農業處委外團隊劃設之成果為基準進行微調

- 被劃設為農1、2之都計農調整
- 非中央管河川空白情形調整
- 森林區、山保區、風景區、特專區空白情形調整
- 特農與一般農之空白情形調整

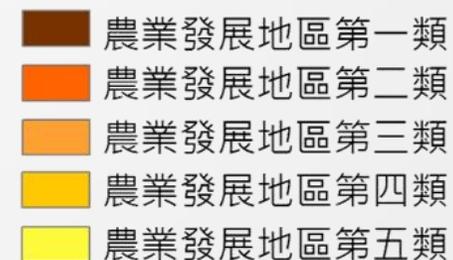


## □ 雲林縣 農業發展地區面積

類別	面積	佔比例
第一類	56,584.95	66.00%
第二類	20,551.79	23.97%
第三類	3,350.35	3.91%
第四類	4,577.07	5.34%
第五類	675.98	0.79%
總量 (公頃·%)	85,740.14	100.00%



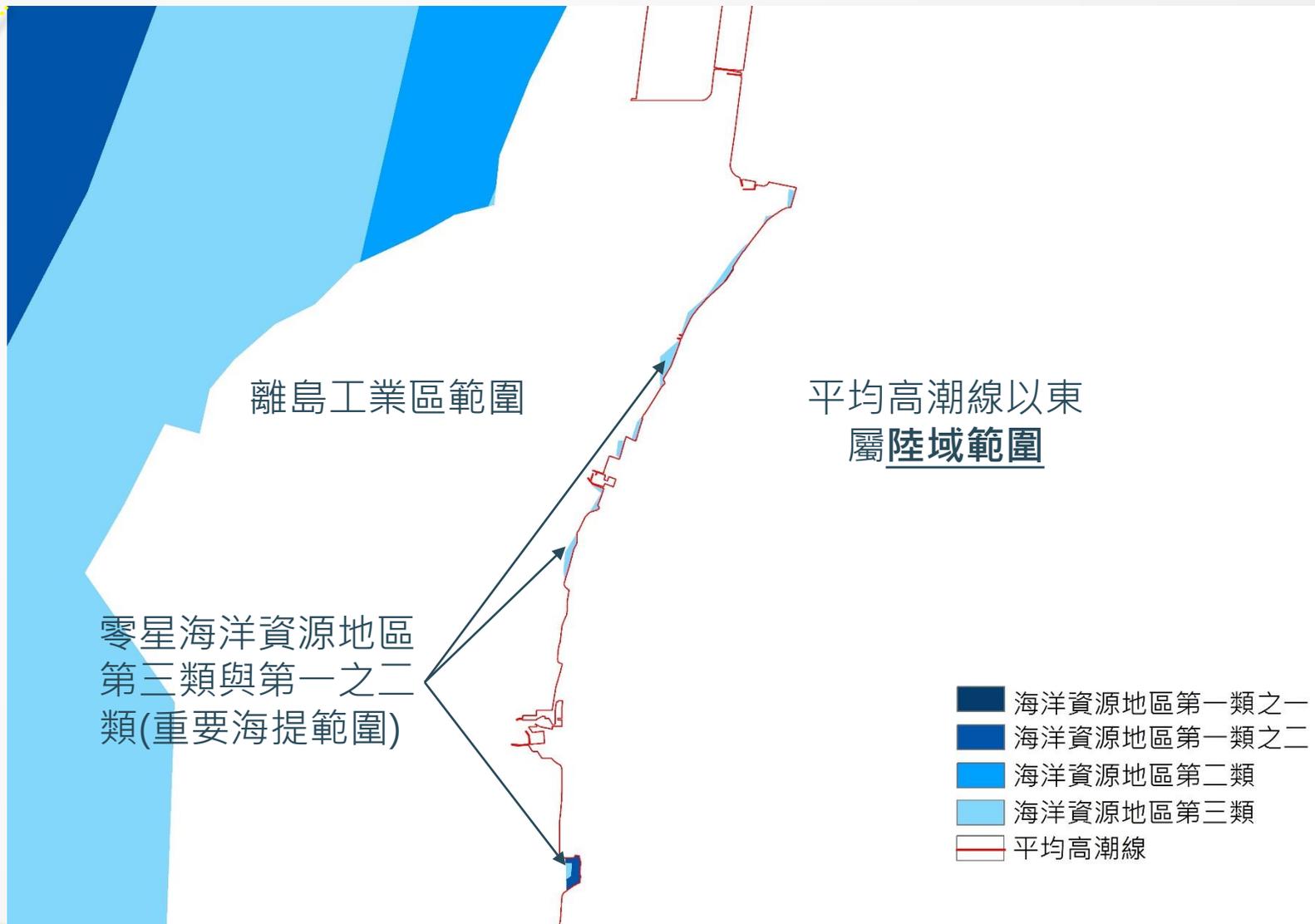
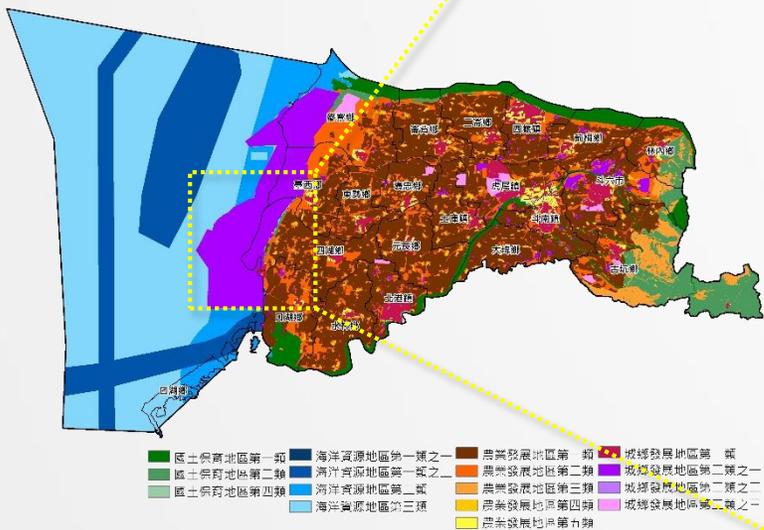
- 依據雲林縣政府106年度「配合國土計畫推動農地資源空間規劃」工作成果報告書



# 五、請求協助事項

---

- ✓ 圖資邊界不合，套繪劃設後將產生不合理情形
  - ✓ 第30次研商會議署內曾提及會提供新版海洋資源地區相關圖資，但目前還沒接到相關通知申請
- 案例：離島工業區與東側陸域間之零星海洋資源地區



### 上位政策建議

- 關於本縣農業發展地區劃設，目前是否有完整的合理財稅分配平衡發展規劃與配套資源投入。
- 本縣既有產業用地已接近飽和，如欲尋求大面積且產權單純的產業用地，則以台糖土地為優先考量。
- 依功能分區劃設標準劃設，台糖土地多為土地使用管制較嚴之農業發展地區第一類，期貴署能協助協調中央農業部門能尊重地方需求。
- ~~地方民意最關心本計畫之功能分區是否會影響土地使用，建議貴署能先行與地方溝通建立土地使用管制懶人包等易懂內容，以便縣府與民眾說明。(108/05/06已於國土計畫土地使用管制專區查詢到相關資料)~~

### 相關研究計畫與國土計畫期程配合問題

- 依據國土計畫規劃手冊內提及成長管理與空間計畫應至少敘明未登記工廠概況(含產業別、數量、面積等)與構想，但因多數縣市尚未辦理清查作業，故概況部分僅有分佈示意，較難符合規劃手冊至少敘明內容。
- 各縣市農地資源案多正要執行108年度計畫，應依循最新計畫成果劃設本縣功能分區，若本縣以報部時間10月底估算，為及時繳交可能會以規劃中內容納入，是否適宜？後續如在功能分區案調整是否有限制？

### 因應未來功能分區與土地使用管制規則

- 國保2與農3功能分區重疊，依手冊規定應劃設為國保2，2公頃以上才劃為農3，但國保2依營建署107年12月版容許使用情形，農作產銷設施、農產品集散批發運銷設施、畜牧設施等限制較嚴，小型農業可能有受限之疑慮。另農1、2、3不允許私設道路使用，此部分是否能再調整，避免影響民眾權益？
- 城2-3目前以本縣部門與中央計畫劃設，惟因縣內許多部門計畫仍在研議中地點亦在評估，又縣國土計畫需標示明確空間發展位置，是否能以較彈性方式處理？

**因上述部分僅為規劃單位與城鄉處提出之建議，未必符合各局處需求  
故請局處考量該部門是否有相關建議需請營建署協助，並提供內容一併彙整。**

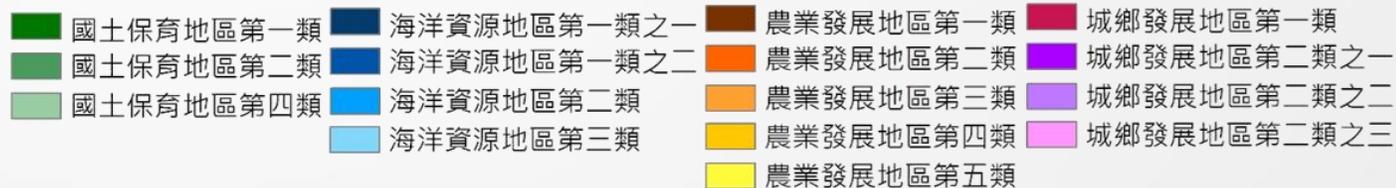
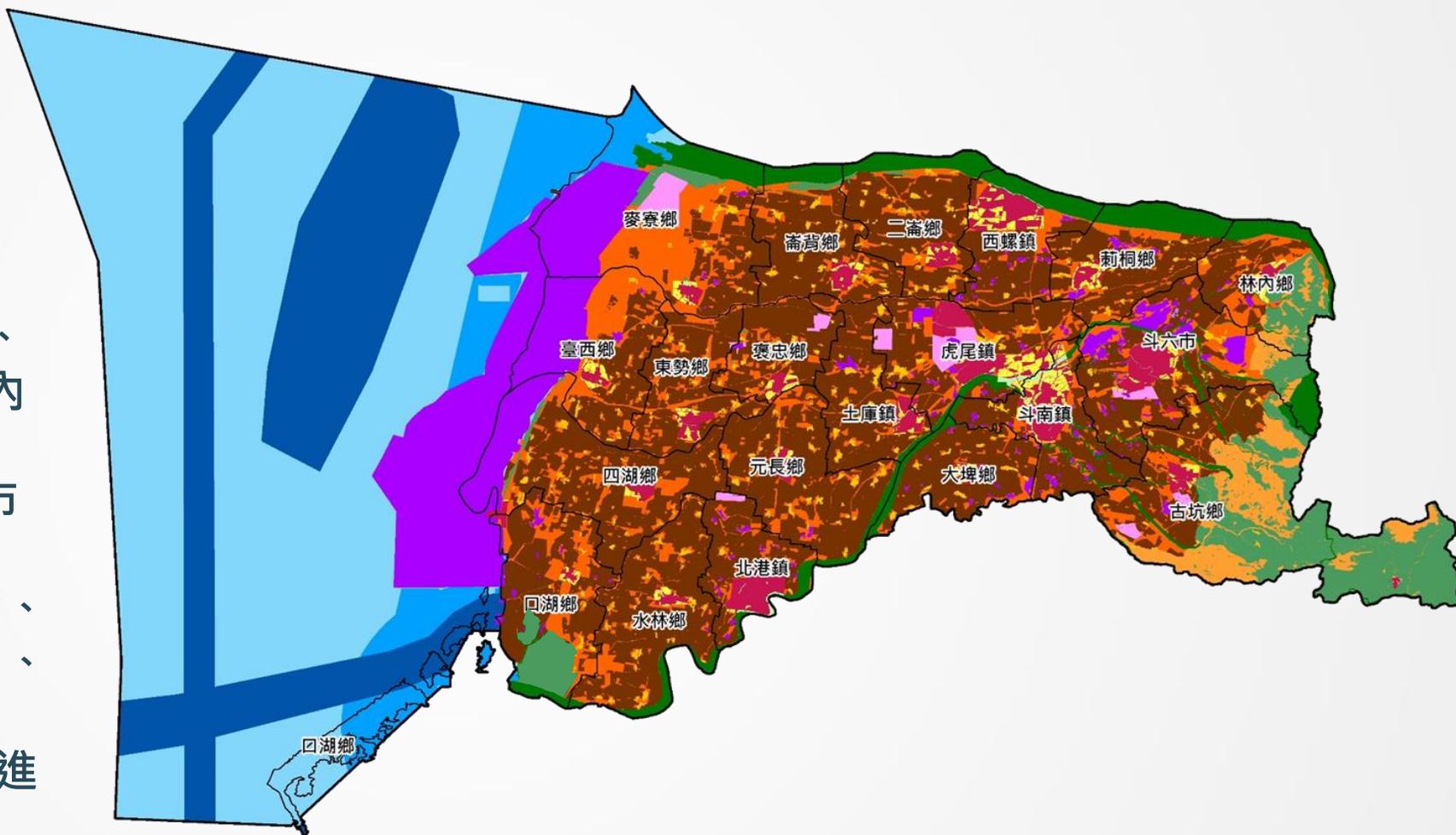
謝謝聆聽  
敬請指教

**補充雲林縣國土功能分區  
劃設情形與現階段工作**

## ✓ 雲林縣國土功能分區示意圖初步成果

### ✓ 現階段工作

- 持續與府內局處(農業處、文化處、建設處等)進行內部討論，確認用地需求
- 各別呈現雲林縣20鄉鎮市之功能分區圖
- 補充城1、城2-1、城2-2、農4之文字說明分佈區位、處數、面積
- 將城2-3依手冊操作建議進行圖面標示



- ### 劃設指標
- 保安林
  - 國家級濕地
  - 水庫蓄水範圍
  - 中央管河川

國家級濕地(成龍濕地、棺梧濕地)  
水庫蓄水範圍(湖山水庫)  
中央管河川(濁水溪、北港溪)

- ### 區域計畫
- 山坡地保育區
  - 森林區
  - 風景區

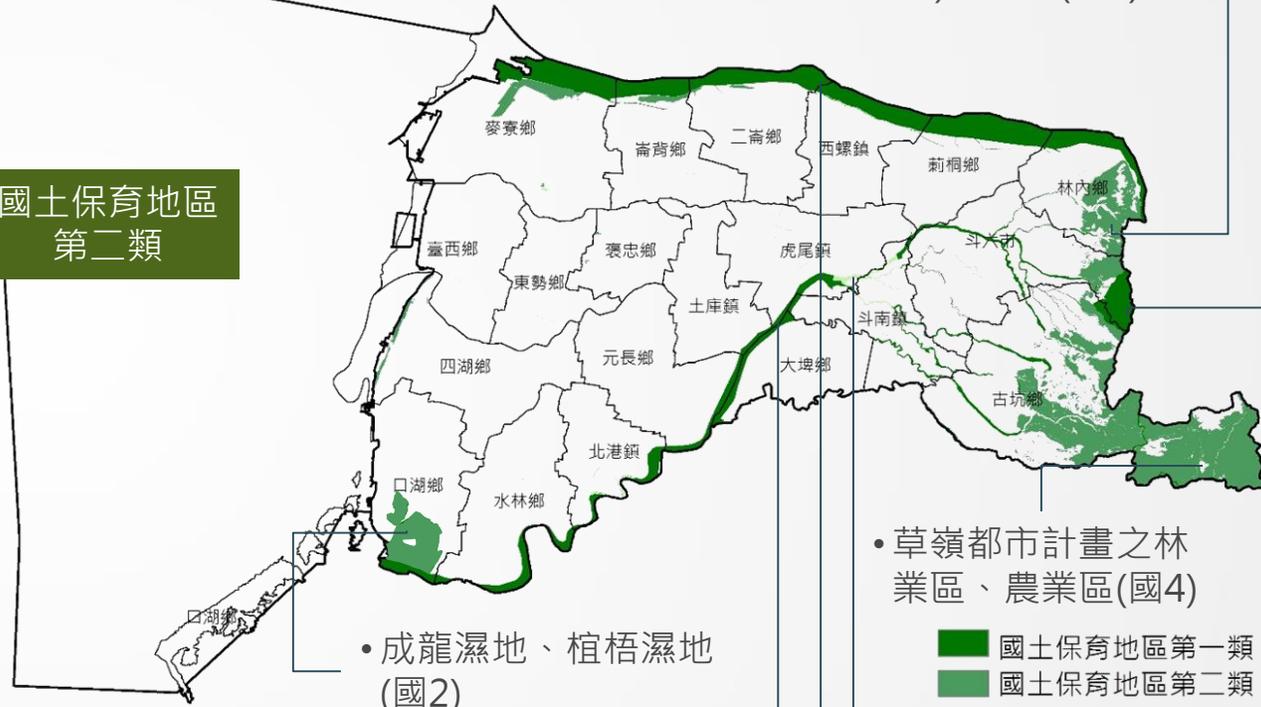
環境敏感地區  
• 山崩與地滑  
• 自來水水質水量保護區  
• 保安林

- ### 都市計畫
- 水源(水庫特定區)、風景特定區都市計畫內保護或保育相關分區，符合國保一條件者
  - 其他都市計畫內保護或保育相關分區，符合國土保育性質者
  - 河川區(中央管河川)

國土保育地區  
第四類

國土保育地區  
第一類

國土保育地區  
第二類



• 湖山水庫蓄水範圍(國1)

• 河川區、山坡地保育區、森林區與環境敏感地(山崩地滑、自來水水質水量保護區、保安林)重疊者(國2)

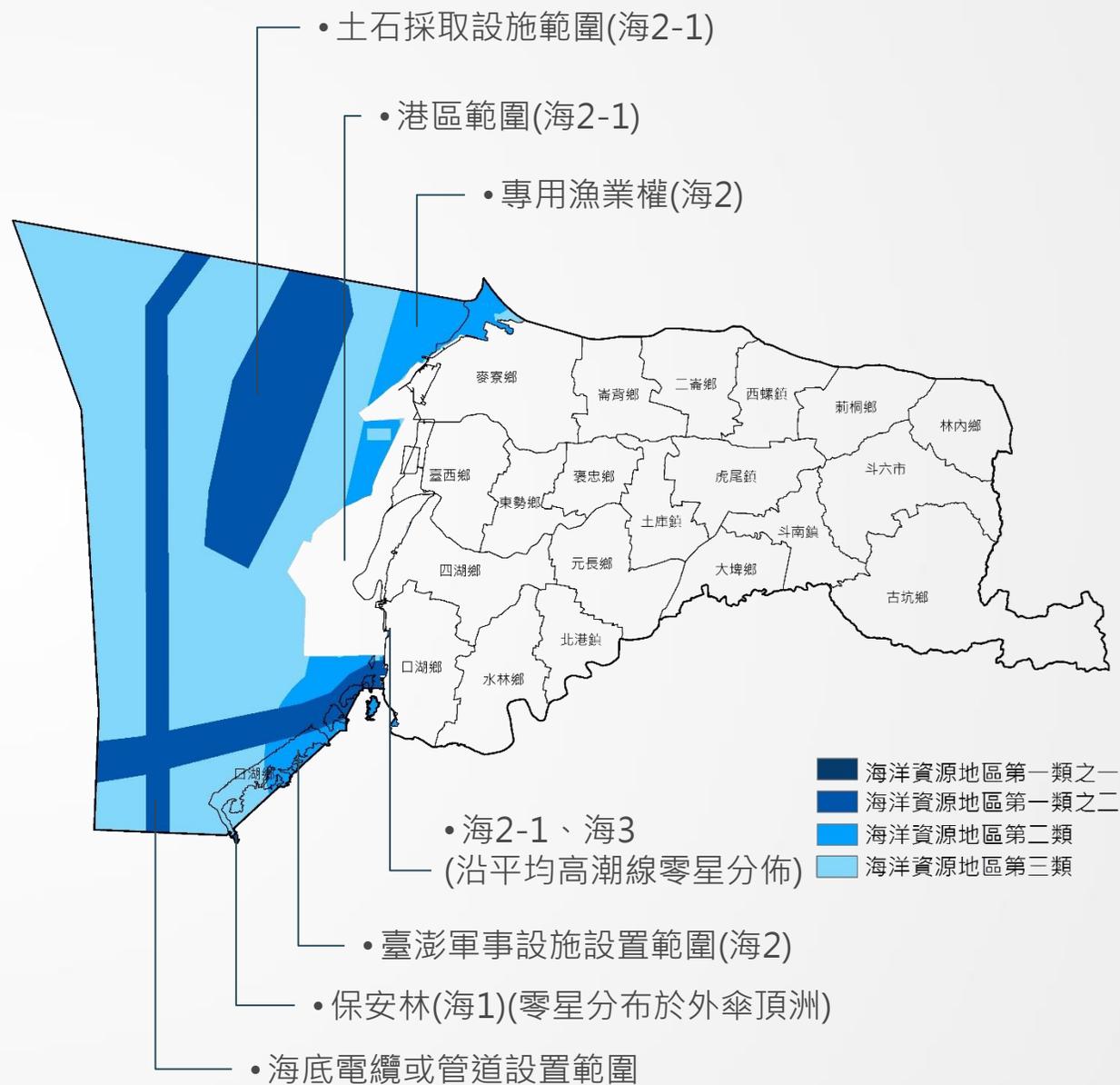
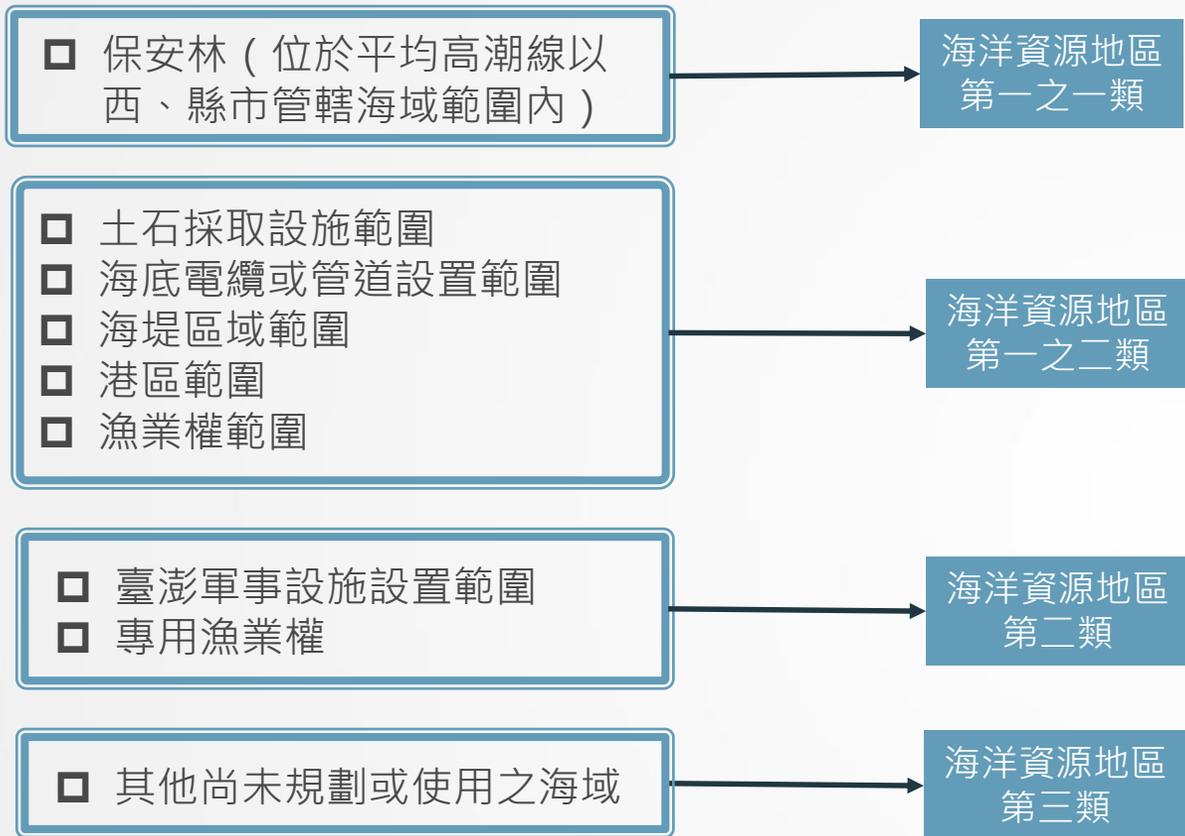
• 成龍濕地、棺梧濕地(國2)

• 中央管河川-濁水溪、北港溪(國1)

• 都市計畫之河川區(中央管河川)(國4)

• 草嶺都市計畫之林業區、農業區(國4)

- 國土保育地區第一類
- 國土保育地區第二類
- 國土保育地區第四類



都市計畫區

扣除國保四、農業五

城鄉發展地區第一類

區域計畫

- ▣ 工業區
- ▣ 鄉村區

- 都計一定距離
- 人口密度一定比例 (非農人口依定比例)
- (應擬鄉街計畫者)

城鄉發展地區第二之一類

- 適度擴大原區計工業區或鄉村區

城鄉發展地區第二之三類

▣ 城鄉發展需求/經核定重大建設

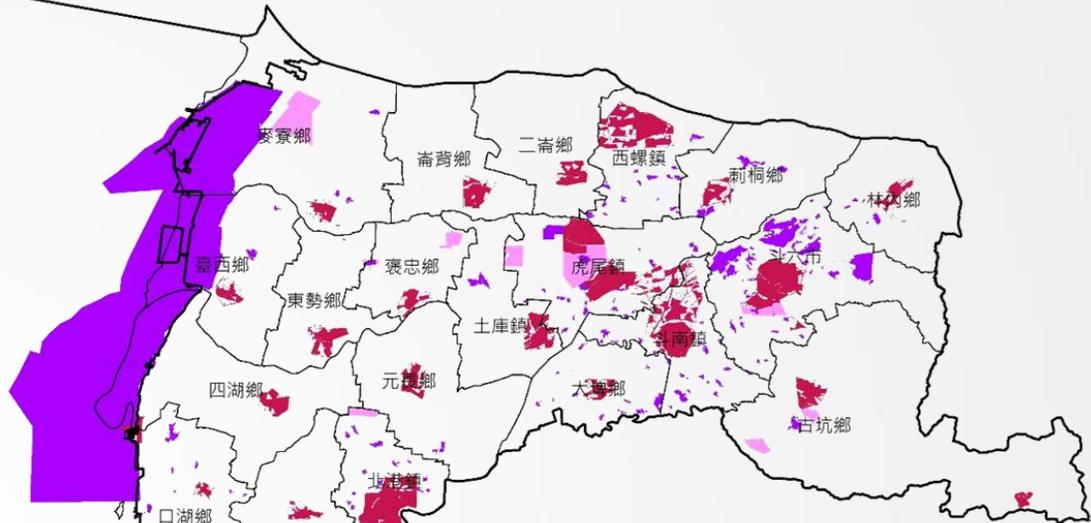
- 新設產業園區(6處)
- 新訂擴大都市計畫(3處)
- 區計工業區擴大(1處)

▣ 核發開發許可地區

城鄉發展地區第二之二類

- 縣府提供開發許可地區地號

• 離島工業區等



- 城鄉發展地區第一類
- 城鄉發展地區第二類之一
- 城鄉發展地區第二類之二
- 城鄉發展地區第二類之三