

(三)用地已取得，開發阻力較小者，宜優先開發。

(四)建設經費較易籌措、所需經費較少，或配合設施較少而易於完成者，宜優先開發。

二、開發經費概估

本計畫區公共設施之建設，其所需經費概算及經費來源，詳表十一。

拾、附帶條件整體開發地區

本計畫區內附帶條件規定應整體開發之地區整理如表十二，對於尚未辦理開發之地區，將依內政部九十一年七月十六日台內營字第○九一〇〇八五一七號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，儘速妥為處理。

拾壹、土地使用分區管制

本計畫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，增修訂定土地使用分區管制要點如下，以促進土地之合理使用，確保環境品質，變更前後對照表則詳表十三。

第一點：本要點依據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之規定訂定之。

第二點：住宅區係為提供居民優良之居住環境而劃設，建蔽率不得大於 60%，鄰接 15 公尺以上計畫道路縱深 30 公尺以內之地區，容積率不得超過 210%；其餘部分容積率不得大於 180%。

第三點：商業區係為提供居民商業活動及日常購物之所需而劃設，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。

第四點：工業區係為促進工業發展，提供居民就業機會而劃設，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

第五點：文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

第六點：保存區及宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。

第七點：機關建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第八點：郵政事業用地專供郵政相關業務建築使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第九點：廣播電台專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。其允許使用項目如下：

(一)節目之企劃、研究事項。

(二)節目之規劃、製作、管理及執行事項。

(三)新聞採訪、編輯及新聞節目製播事項。

(四)傳播工程之設計、架裝及養護事項。

第十點：零售市場之建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 240% ，並依台灣省零售市場建築管理規則有關規定辦理。

第十一點：批發市場之建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 120% 。

第十二點：學校用地之建蔽率不得大於 40% ，其中國中、國小、國中小容積率不得大於 150% ，高(中)職容積率不得大於 200% 。

第十三點：加油站專用區之建蔽率不得大於 40% ，容積率不得大於 80% ，但上層如作加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。

第十四點：水源地文化專用區之建蔽率不得大於 40% ，容積率不得大於 120% ，其允許使用項目如下：

(一)可供文物展示、舉辦藝文活動使用。

(二)一般零售使用。

(三)一般餐飲服務。

前項第二款及第三款使用樓地板面積不得大於總樓地板面積的 15% 。

區內任何建物之新建、整建及維護均應經都市設計審議許可。另除原有建物及導覽動線所需之相關設施及停車空間外，其餘土地應予以綠化，綠覆率不得少於 80% 。

第十五點：歷史風貌專用區建蔽率不得大於 80% ，容積率不得大於 320% 。

第十六點：歷史風貌專用區主要供具地方特色且與朝天宮宗教觀光活動有關之商業服務、居住等相關活動及設施之使用，是以本區之土地使用，以供居住及居住有關之傳統零售業、生活雜貨等服務業、生活藝術、民風餐飲、匠師傳承工作室等與歷史文化相關之產業活動為主，其允許使用及活動項目如下：

(一)住宅

(二)一般服務業

(三)日常用品零售業

(四)餐飲業

(五)文化藝術社團

(六)匠師傳承工作室

(七)宗祠及宗教建築

(八)具地方特色之旅館或住宿設施

(九)其他經本縣都市計畫委員會審議許可之行業

上述許可使用及活動項目並應排除與本區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動，如量販店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋、修車場等，或經都市計畫委員會審查認為應排除者。

第十七點：電信事業專用區專供電信相關業務建築使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第十八點：電力事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第十九點：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
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	

第二十點：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：

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	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。
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。
其他土地使用分區及公共設施用地	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	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。
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。
其他土地使用分區(歷史風貌專用區除外)	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	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。

第二十一點：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。

第二十二點：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)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「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以該基地容積率之 30% 為限。
 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 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。

第二十三點：為確保水源地文化專用區、歷史風貌專用區、新建設地區之建築風貌及本計畫區之都市品質，雲林縣政府應依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』第八條第二項規定之項目及參考該府所訂都市設計條文另研擬都市設計準則及成立都市設計審議委員會或審查小組，依都市設計準則審查上開分區之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。

新建設地區包含以下四個細部計畫區：

- (一)原「公一」公園用地變更為住宅區細部計畫區；
- (二)原「公二」公園用地變更為住宅區細部計畫區；
- (三)文教區附近地區細部計畫區；
- (四)文中二東側農業區變更為住宅區、自來水事業用地、車站專用區、道路用地及部份機關用地變更為道路用地之細部計畫區。

第二十四點：本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

圖四 變更北港都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)示意圖

表八 變更北港都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)檢討前後土地使用計畫面積對照表

表九 變更北港都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)公共設施用地明細表

表十 變更北港都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)道路編號明細表

圖五 變更北港都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)防災系統示意圖

圖六 變更北港都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)分期分區發展示意圖