

變更美濃都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案

辦理機關：高雄市政府

中華民國 108 年 4 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表			
項 目	說 明		
都市計畫名稱	變更美濃都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案		
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款		
變更都市計畫機關	高雄市政府		
本案公開展覽之起迄日期	檢討前公告徵求意見	依高雄市政府民國 105 年 12 月 28 日高市府都發規字第 10534927101 號函公告，自民國 105 年 12 月 29 日起至民國 106 年 2 月 2 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 105 年 12 月 29 日聯合報及台灣導報周知。	
	公開展覽		
	公開說明會	日期	
		地點	
人民或機關團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表		
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級		
	內政部		
備 註			

目錄

- 第一章 緒論
 - 第一節 計畫緣起
 - 第二節 法令依據
 - 第三節 計畫位置與範圍
- 第二章 現行計畫概要
 - 第一節 都市計畫變更歷程
 - 第二節 計畫內容概要
- 第三章 發展現況分析
 - 第一節 公共設施現況使用情形
 - 第二節 產權與公共設施保留地調查分析
 - 第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理
- 第四章 發展預測與檢討分析
 - 第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估
 - 第二節 公共設施用地需求
 - 第三節 公共設施檢討原則
- 第五章 實質計畫檢討
 - 第一節 公共設施用地檢討分析
 - 第二節 實質變更內容
- 第六章 檢討後計畫
 - 第一節 檢討後實質計畫
 - 第二節 實施進度及經費

圖目錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：美濃都市計畫現行計畫示意圖	8
圖 2-2：美濃都市計畫附帶條件分布示意圖	12
圖 3-1：美濃都市計畫區公共設施開闢情形示意圖	15
圖 3-2：美濃都市計畫區公共設施取得情形示意圖	16
圖 3-3：美濃都市計畫區公共設施權屬分布示意圖	17
圖 3-4：美濃都市計畫公共設施保留地分布示意圖	18
圖 4-1：美濃都市計畫人口成長情形趨勢圖	21
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖	25
圖 5-1：美濃都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	34
圖 5-2：美濃都市計畫變二案變更示意圖	35
圖 5-3：美濃都市計畫變三案變更示意圖	35

表目錄

表 2-1：美濃都市計畫辦理歷程一覽表	3
表 2-2：美濃都市計畫現行計畫土地使用面積表	7
表 2-1：美濃都市計畫附帶條件彙整表	9
表 3-1：美濃都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表	13
表 3-2：變更美濃都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)規劃期間 公民或團體陳情意見綜理表	19
表 4-1：美濃區與本計畫區近 10 年人口統計表(97 年-106 年)	20
表 4-2：美濃都市計畫區人口推估分析表	21
表 5-1：公共設施用地檢討分析表	30
表 5-2：美濃都市計畫變更內容明細表	32
表 6-1：變更美濃都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施 用地增減情形一覽表	36
表 6-2：變更美濃都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後土地使 用計畫面積表	37
表 6-3：變更美濃都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施 明細表	38
表 6-4：變更美濃都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)實施進度 及經費表	39

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

自 53 年都市計畫法第一次修訂後，各縣市地區陸續辦理都市計畫擬定與檢討，其中針對公共設施用地，因部分未表明事業及財務計畫，衍生多處公共設施保留地未能依循取得。而 62 年修訂取得年限延長、77 年刪除取得年限之規定，使公共設施無法配合發揮應有之都市服務機能，更影響地主權益。

為解決公共設施保留地問題，本府於 70~80 年間辦理各都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討，除以附帶條件或另行擬定細部計畫方式釋出部分公共設施保留地外，並加入整體開發方式取得範圍內之公共設施用地。此外並於 99 年配合行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」修正以多元化、自償性方式處理，提供土地所有權人稅務優惠、可臨時使用等，或透過容積移轉、公有非公用土地交換等方式作為公共設施保留地的處理補償措施，以協助地方取得公共設施用地。惟 101 年修正土地徵收條例有關公共設施保留地以非毗鄰土地市價補償規定，地方政府仍無法整體解決龐大的公共設施保留地問題。

嗣經內政部積極協助本府辦理都市計畫公共設施用地之檢討變更事宜，爰配合行政院 102 年 11 月 11 日院臺建字第 1020065999 號函同意之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及高雄市都計畫委員會 103 年 5 月 15 日第 38 次會議提會報告之「本市公共設施用地檢討變更原則」等原則，推動本次公共設施用地專案通盤檢討。

爰此，依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等規定，辦理都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以有效維護人民之權益。

第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第 26 條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。

第三節 計畫位置與範圍

計畫範圍東至東門國小，西至進廣善堂道路以西約 150 公尺處，南至美濃國中以南約 100 公尺處，北至福美路以南約 100 公尺處，涵蓋泰安里及部分福安里、瀾濃里、中圳里、東門里、廣德里、合和里，檢討面積為 339.8623 公頃。



第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

美濃都市計畫於民國 57 年 7 月公布實施，民國 78 年 10 月辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，另擬 17 處細部計畫，並以市地重劃辦理為附帶條件開發。民國 84 年 12 月辦理第一次通盤檢討，之後陸續在民國 87 年 2 月與後陸續擬定 17 處中的 12 處美濃都市計畫細部計畫。於民國 95 年至 101 年期間辦理美濃溪、竹子門排水、劉庄排水截流工程等共五次河川治理案。民國 102 年 5 月辦理第二次通盤檢討(第一階段)，變更機二用途與周邊停車場用地為廣停用地。民國 103 年 6 月擬定商業區(原綠地用地及道路用地)細部計畫案。民國 104 年 2 月辦理第二次通盤檢討(第二階段)，檢討內容包含調整目標年、變更部分公設用地、增加兩塊公園用地，以及檢討第一期公設保留地專案通檢時所附帶條件的整體開發地區，並調整其中八處公設保留地的附帶條件。另於民國 107 年 9 月完成都市計畫圖重製專案通盤檢討案。

表：美濃都市計畫辦理歷程一覽表

項次	計畫名稱	公告字號	實施日期
1	美濃都市計畫	府建土字 47935 號	57 年 7 月 1 日
2	變更美濃都市計畫(部分綠地、道路用地、住宅區為道路用地、綠地、住宅區)案	府建都字 116124 號	73 年 11 月 7 日
3	變更美濃都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	府建都字 164100 號	78 年 12 月 21 日
4	變更美濃都市計畫(部分住宅區為機關用地)案	府建都字 60757 號	80 年 5 月 28 日
5	變更美濃都市計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字 239392 號	84 年 12 月 27 日
6	擬定美濃都市計畫(原市四為住宅區)細部計畫案	府建都字 165957 號	87 年 2 月 1 日
7	擬定美濃都市計畫(原公六用地變更為住宅區)細部計畫案	府建都字 135881 號	87 年 7 月 29 日
8	擬定美濃都市計畫(原市五用地變更為住宅區)細部計畫案	府建都字 165956 號	87 年 9 月 2 日
9	擬定美濃都市計畫(原市六為住宅區)細部計畫案	府建都字 165958 號	87 年 9 月 2 日
10	擬定美濃都市計畫(原機一用地變更為住宅區)細部計畫案	府建都字 009715 號	90 年 1 月 20 日
11	擬訂美濃都市計畫(原市一變更為住宅區細部計畫)案	府建都字 009158 號	90 年 1 月 20 日
12	擬定美濃都市計畫(原公一用地住宅區)細部計畫案	府建都字 13280 號	90 年 2 月 7 日
13	擬定美濃都市計畫(原公九變更為用地宅區)細部計畫案	府建都字 13281 號	90 年 2 月 7 日
14	擬定美濃都市計畫(原市二地變更為住宅區)細部計畫案	府建都字 13282 號	90 年 2 月 7 日
15	擬定美濃都市計畫(原公二用地變更為住宅區)細部計畫案	府建都字 13283 號	90 年 2 月 7 日

項次	計畫名稱	公告字號	實施日期
16	擬定美濃都市計畫(原文四用地為住宅區)細部計畫案	府建都字 18072 號	90 年 2 月 8 日
17	擬定美濃都市計畫(原公四用地變更為住宅區)細部計畫案	府建都字 96855 號	90 年 6 月 15 日
18	變更美濃都市計畫(配合美濃溪治理計畫)案	府建都字第 0950291311 號	96 年 1 月 2 日
19	變更美濃都市計畫(部分農業區為河道用地)(配合竹子門排水)案	府建都字第 0980166638 號	98 年 7 月 23 日
20	變更美濃都市計畫(部分農業區、住宅區為河川區)(配合劉庄排水截流工程)案	高市府都發規字第 10130118200 號	101 年 1 月 6 日
21	變更美濃都市計畫(部分農業區為河川區、滯洪池用地及部分河川區為滯洪池用地)(配合竹子門排水改善第二期工程)案	高市府都發規字第 10132898701 號	101 年 7 月 17 日
22	變更美濃都市計畫(部分農業區及住宅區為河川區、部分道路用地為道路用地兼供河川使用)(配合劉庄排水截流工程)案	高市府都發規字第 10200160101 號	102 年 1 月 28 日
23	變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案	高市府都發規字第 10204013201 號	102 年 7 月 26 日
24	擬定美濃都市計畫商業區(原綠地用地及道路用地)細部計畫案	高市府都發規字第 10333174201 號	103 年 7 月 25 日
25	變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	高市府都發規字第 10432047401 號	104 年 5 月 21 日
26	變更美濃都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計基準)通盤檢討案	高市都發規字第 10533648200 號函	105 年 9 月 26 日
27	變更美濃都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	高市府都發開字第 10704844801 號	107 年 9 月 3 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：108 年 1 月。

第二節 計畫內容概要

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口為 22,000 人，居住密度每公頃約 200 人。

三、土地使用計畫

(一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為五個住宅鄰里單元，面積合計為 111.0116 公頃。

(二) 商業區

劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 4 處，面積合計 12.6407 公頃。

(三) 乙種工業區

劃設乙種工業區 1 處，面積 9.8372 公頃。

(四) 加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.0923 公頃。

(五) 保存區

劃設東門樓、敬字亭 2 處為保存區，面積合計 0.0549 公頃。

(六) 河川區

美濃溪及區域排水圳溝劃設為河川區，面積 36.9363 公頃。

(七) 河川區兼供道路使用

劃設河川區兼供道路使用，面積 0.2837 公頃。

(八) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 119.8038 公頃。

四、公共設施用地

(一) 機關用地

共劃設機關用地 2 處，其中機二為供市府各機關使用，機三為現有區公所、圖書館及地政事務所使用，面積合計 1.2377 公頃。

(二) 學校用地

1. 文(小)：劃設文(小)1 處，係現有之美濃國小，面積 1.6508 公頃。
2. 文(中)：劃設文(中)1 處，係現有之美濃國中，面積 5.7039 公頃。

(三) 公園用地

劃設公園用地 3 處，面積合計 1.9141 公頃。

(四) 停車場用地

共劃設停車場用地 1 處，面積 0.3686 公頃。

(五) 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 2 處，面積合計 0.3077 公頃。

(六) 綠地

劃設綠地 4 處，面積合計 0.7993 公頃。

(七) 河道用地

劃設河道用地 1 處，面積 0.8175 公頃。

(八) 滯洪池用地

劃設滯洪池用地 1 處，面積 1.4543 公頃。

(九) 道路用地

劃設道路用地面積共 34.2540 公頃。

(十) 道路用地兼供河川使用

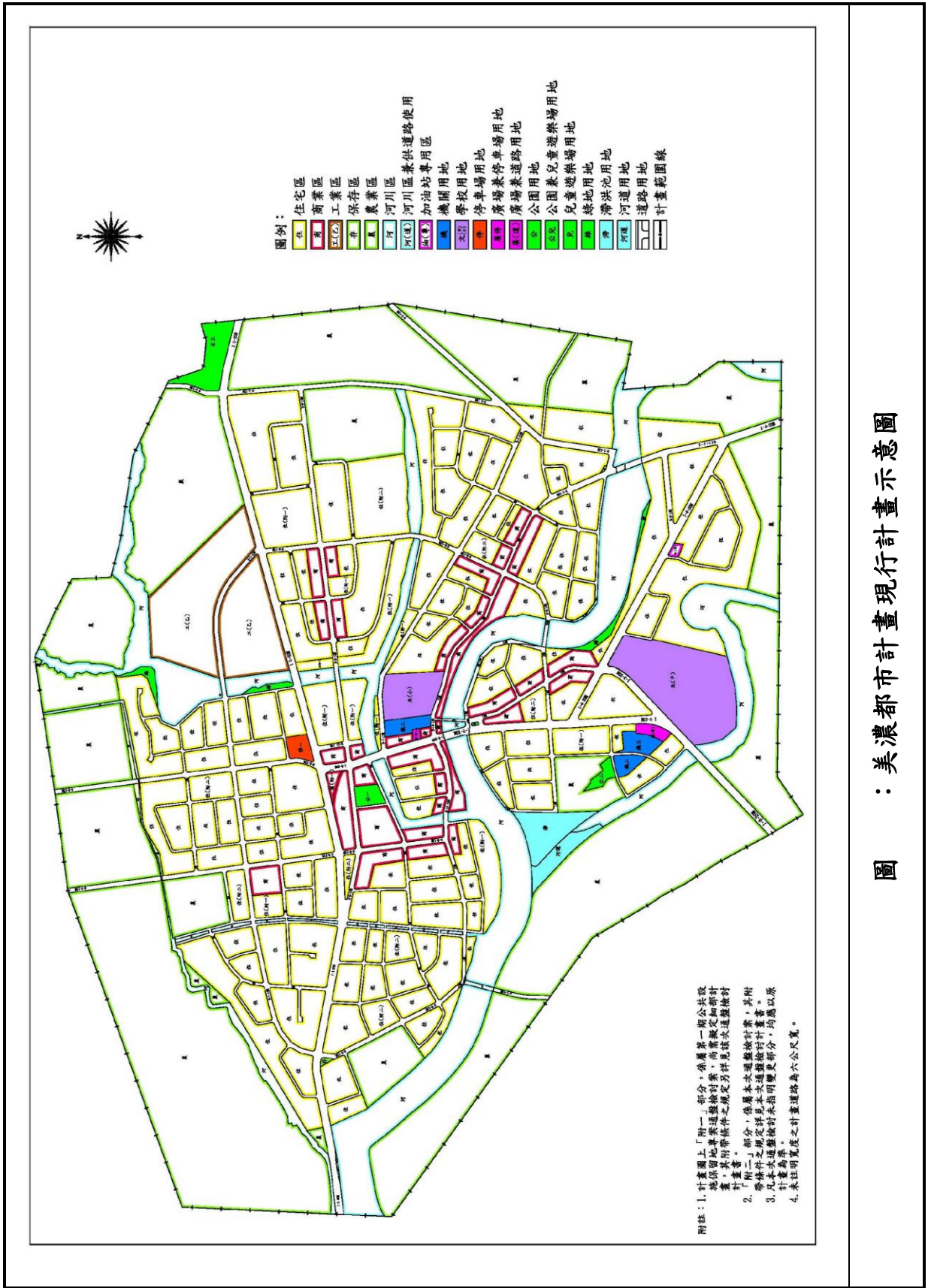
劃設道路用地兼供河川使用面積共 0.6939 公頃。

表：美濃都市計畫現行計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	估計計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	111.0116	32.66	60.72	
	商業區	12.6407	3.72	6.91	
	乙種工業區	9.8372	2.89	5.38	
	加油站專用區	0.0923	0.03	0.05	
	保存區	0.0549	0.02	0.03	
	河川區	36.9363	10.87	--	
	河川區兼供道路使用	0.2837	0.08	--	
	農業區	119.8038	35.25	--	
	小計	290.6605	85.52	--	
	公共 設施 用地	機關用地	1.2377	0.36	0.68
學校用地		文(小)	1.6508	0.49	0.90
		文(中)	5.7039	1.68	3.12
		小計	7.3547	2.16	4.02
公園用地		1.9141	0.56	1.05	
停車場用地		0.3686	0.11	0.20	
廣場兼停車場用地		0.3077	0.09	0.17	
綠地用地		0.7993	0.24	0.44	
河道用地		0.8175	0.24	0.45	
滯洪池用地		1.4543	0.43	0.80	
道路用地		34.2540	10.08	18.73	
道路用地兼供河川使用		0.6939	0.20	0.38	
小計	49.2018	14.48	26.91		
都市計畫發展用地		182.8385	--	100.00	
計畫總面積		339.8623	100.00	--	

註：1. 都市發展用地為都市計畫總面積扣除農業區、河川區、河川區兼供道路使用等非都市發展用地之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。



圖：美濃都市計畫現行計畫示意圖

五、現行計畫附帶條件之規定

經查美濃都市計畫歷次檢討變更案，美濃都市計畫有 16 處劃設附帶條件，其內容詳如表 2-3 及圖 2-2 所示。

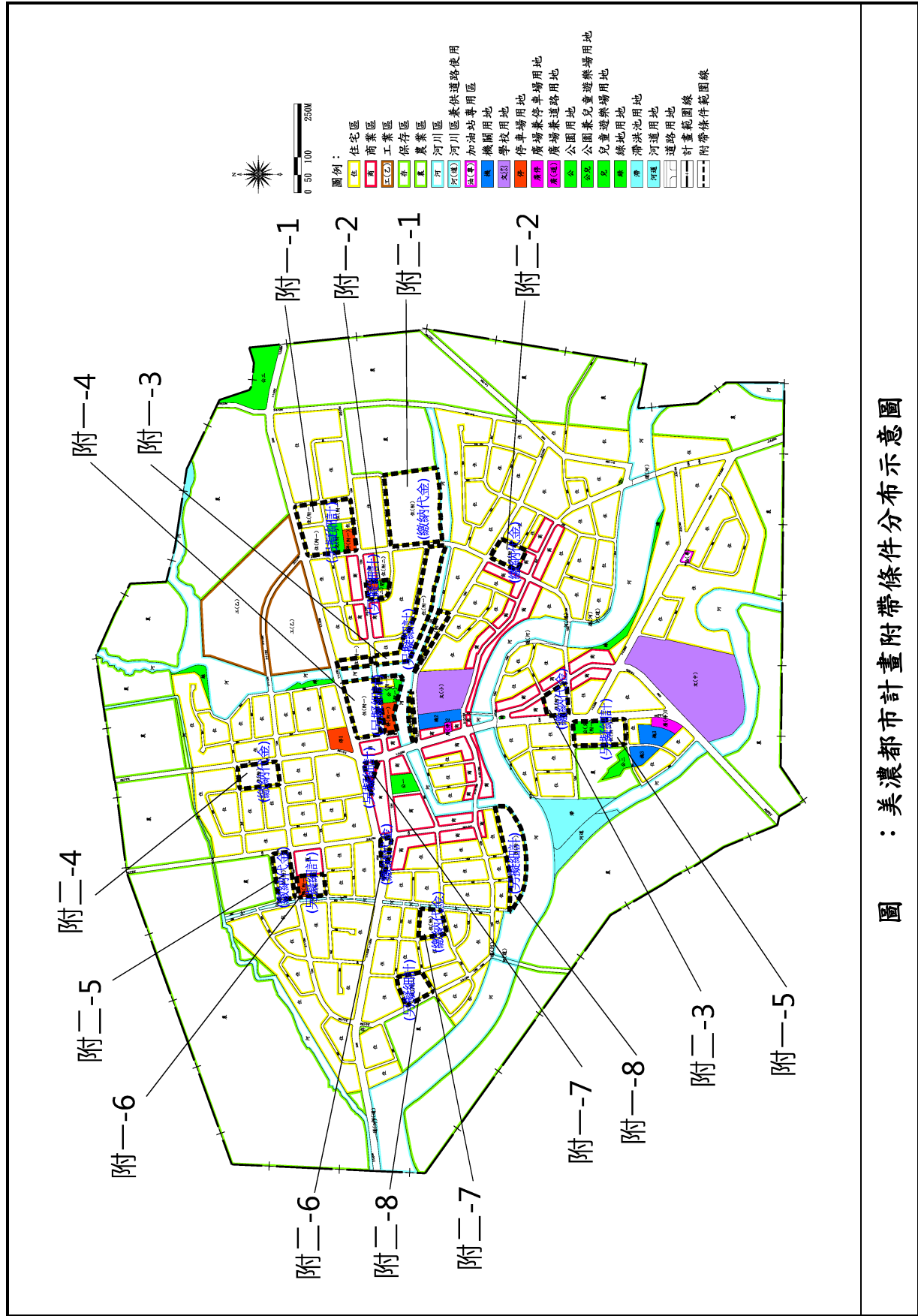
表：美濃都市計畫附帶條件彙整表

編號	變更年期與案件	變更位置	變更內容		附帶條件內容	備註
			原計畫	新計畫		
附一-1	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	文四	國小用地 (2.13 公頃)	住宅區 (1.39 公頃) 兒童遊樂場用地 (0.30 公頃) 停車場用地 (0.21 公頃) 道路用地 (0.24 公頃)	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	土所有權人辦理重劃作業中。 民國 90 年細部計畫發實施。
附一-2	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	市五	市場用地 (0.30 公頃)	住宅區 (0.21 公頃) 停車場用地 (0.045 公頃) 兒童遊樂場用地 (0.045 公頃)	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	尚未開發 民國 87 年細部計畫發實施。
附一-3	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	公八	公園用地 (2.14 公頃)	住宅區 (1.38 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.46 公頃) 道路用地 (0.30 公頃)	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	尚未開發 尚未完成細計。
附一-4	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	機 1	機關用地 (1.98 公頃)	住宅區 (1.29 公頃) 公園用地 (0.29 公頃) 停車場用地 (0.30 公頃) 道路用地 (0.10 公頃)	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	已完成開發。 民國 90 年細部計畫發實施。
附一-5	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	公六	公園用地 (1.03 公頃)	住宅區 (0.67 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.30 公頃) 道路用地	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	尚未開發 民國 87 年細部計畫發實施。

編號	變更年期與案件	變更位置	變更內容		附帶條件內容	備註
			原計畫	新計畫		
				(0.06 公頃)		
附一-6	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	市一	市場用地 (0.45 公頃)	住宅區 (0.32 公頃) 停車場用地 (0.13 公頃)	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),並俟細部計畫完成法定程序發布實施後,使得發照建築。	尚未開發 民國 90 年細部計畫發實施。
附一-7	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	「一一」與「一二」號道路交叉處	綠地 (0.02 公頃) 道路 (0.17 公頃)	商業區 (0.12 公頃) 道路 (0.07 公頃)	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),並俟細部計畫完成法定程序發布實施後,使得發照建築。	尚未開發 尚未完成細計。
附一-8	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	公五	公園用地 (1.66 公頃)	住宅區 (1.07 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.25 公頃) 道路用地 (0.34 公頃)	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),並俟細部計畫完成法定程序發布實施後,使得發照建築。	尚未開發 尚未完成細計。
附二-1	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	公九	公園用地 (3.03 公頃)	住宅區 (3.03 公頃)	土地所有權人於申請建築或變更使用執照時,應捐贈基地面積 30%之公共設施用地,並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理,該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	尚未開發 民國 90 年細部計畫發實施。
附二-2	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	市六	市場用地 (0.50 公頃)	住宅區 (0.50 公頃)	土地所有權人於申請建築或變更使用執照時,應捐贈基地面積 30%之公共設施用地,並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理,該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	尚未開發 民國 87 年細部計畫發實施。
附二-3	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	市四	市場用地 (0.47 公頃)	住宅區 (0.47 公頃)	土地所有權人於申請建築或變更使用執照時,應捐贈基地面積 30%之公共設施用地,並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理,該代金係以繳納當期	尚未開發 民國 87 年細部計畫發實施。

編號	變更年期與案件	變更位置	變更內容		附帶條件內容	備註
			原計畫	新計畫		
					公告現值加四成計算。	
附二-4	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	公一	公園用地 (0.72 公頃)	住宅區 (0.72 公頃)	土地所有權人於申請建築或變更使用執照時,應捐贈基地面積 30%之公共設施用地,並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理,該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	尚未開發 民國 90 年細部計畫發實施。
附二-5	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	公二	公園用地 (0.60 公頃)	住宅區 (0.60 公頃)	土地所有權人於申請建築或變更使用執照時,應捐贈基地面積 30%之公共設施用地,並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理,該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	尚未開發 民國 90 年細部計畫發實施。
附二-6	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	公四	公園用地 (0.21 公頃)	住宅區 (0.21 公頃)	土地所有權人於申請建築或變更使用執照時,應捐贈基地面積 30%之公共設施用地,並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理,該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	尚未開發 民國 90 年細部計畫發實施。
附二-7	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	市二	市場用地 (0.52 公頃)	住宅區 (0.52 公頃)	土地所有權人於申請建築或變更使用執照時,應捐贈基地面積 30%之公共設施用地,並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理,該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	尚未開發 民國 90 年細部計畫發實施。
附二-8	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	公三	公園用地 (0.60 公頃)	住宅區 (0.60 公頃)	土地所有權人於申請建築或變更使用執照時,應捐贈基地面積 30%之公共設施用地,並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理,該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	尚未開發 尚未完成細計。

資料來源：本計畫彙整。



圖：美濃都市計畫附帶條件分布示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 公共設施現況使用情形

一、使用現況及建築情形

美濃都市計畫區內公共設施用地未開闢已開闢部分符合公共設施使用目的，未開闢部分為空地及住宅使用，且皆無申請多目標使用及臨時建築使用，亦未有臨時租用情形。

二、開闢情形及調查分析

計畫區各項公共設施現況開闢及取得情形如下圖、表所示。

表：美濃都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

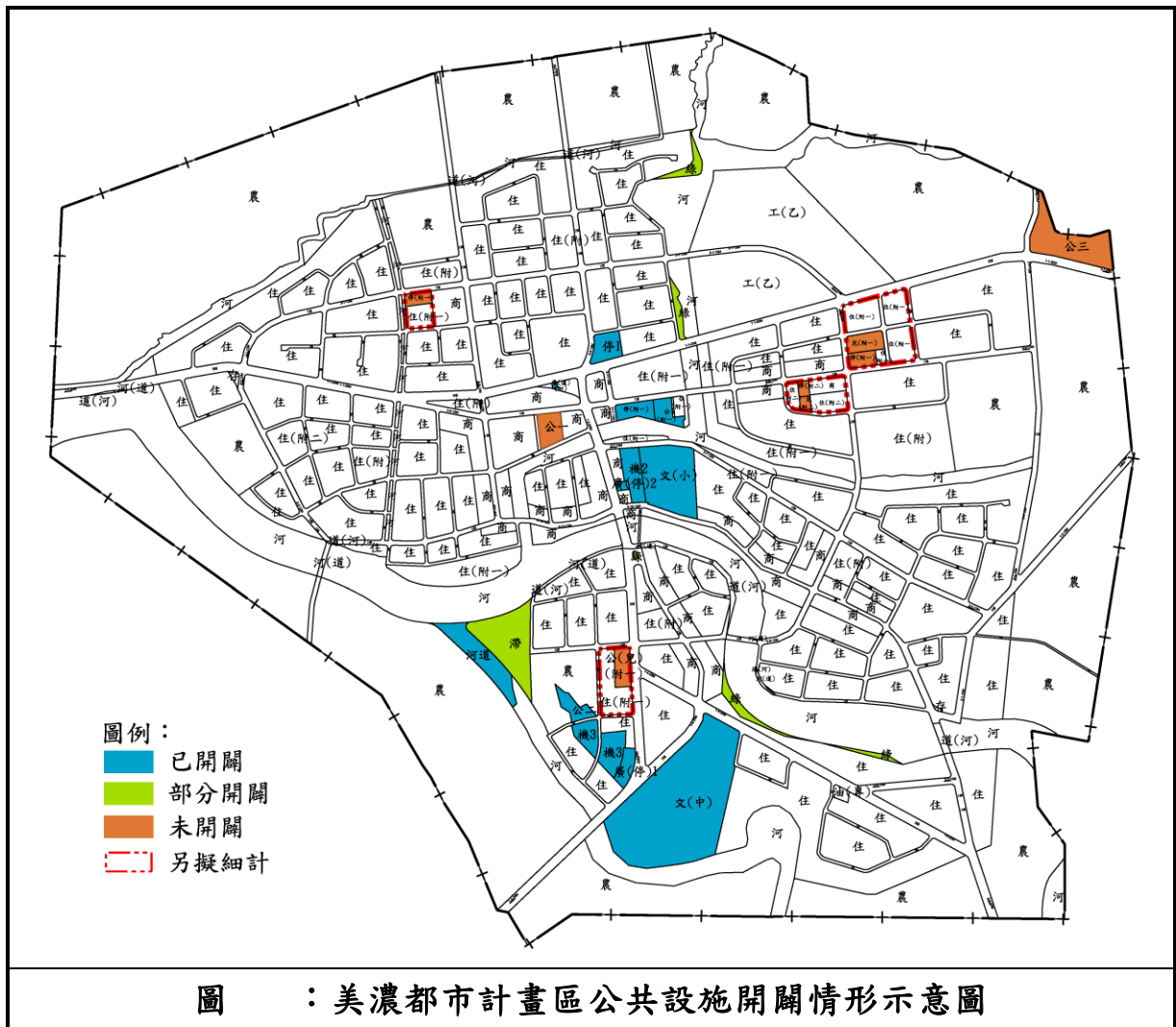
公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形
機關用地	機二	0.4502	無	機關使用(美濃學園-文創中心、教育藝文館(美濃圖書館分館)、幼兒館)	已取得	已開闢
	機三	0.7875	無	機關使用(分駐所、區公所、戶政事務所、地政事務所、衛生所)	已取得	已開闢
學校用地	文(小)	1.6508	無	學校(美濃國小)	部分取得	已開闢
	文中	5.7039	無	學校(美濃國中)	部分取得	已開闢
公園用地	公一	0.3607	無	美濃菸業輔導站、住宅使用	未取得	未開闢
	公二	0.2718	無	公園使用(綠美化公園)	已取得	已開闢
	公三	1.2816	無	空地(鐵皮、樹林、水池花園)、住宅使用	部分取得	未開闢
	細計-公(原機一)	0.2955	住附一：應另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	公園使用	已取得	已開闢
公園兼兒童遊樂場用地	細計-公兒(原公六)	0.3026	住附一：應另擬細部計畫(含配置公園用地及其他公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	空地、商業使用(沿美中路)	未取得	未開闢

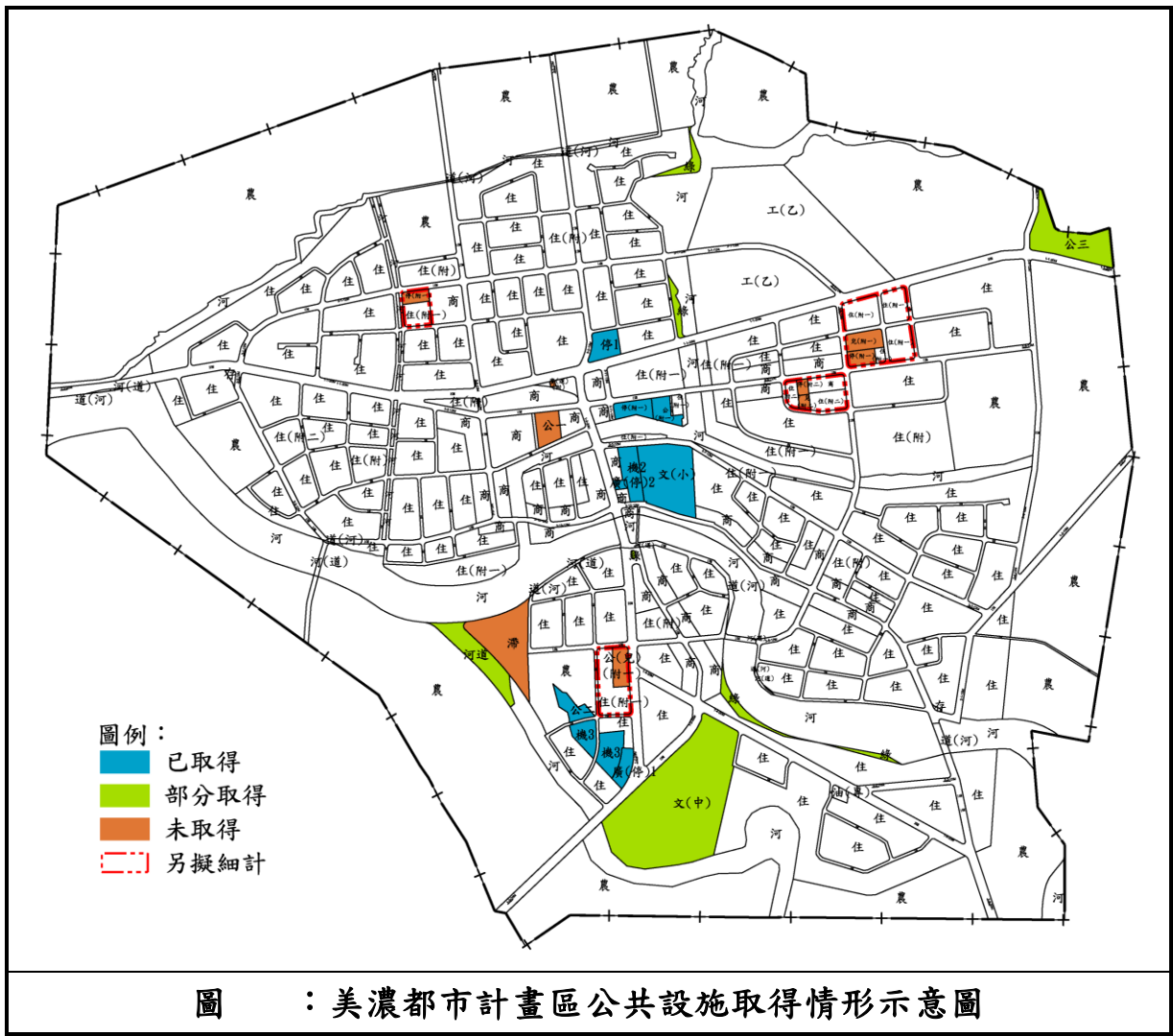
公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形
兒童遊樂場 用地	細計-兒 (原市五)	0.0453	住附一：應另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	農業使用(番茄田)	未取得	未開闢
	細計-兒 (原文四)	0.3044	住附一：應另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	市地重劃，整地中	未取得	未開闢
停車場用地	停一	0.3686		停車場使用	已取得	已開闢
	細計-停 (原市五)	0.0453	住附一：應另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	農業使用(番茄田)	未取得	未開闢
	細計-停 (原機一)	0.2955	住附一：應另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	停車場	已取得	已開闢
	細計-停 (原市一)	0.1362	住附一：應另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	空地	未取得	未開闢
	細計-停 (原文四)	0.2070	住附一：應另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	市地重劃，整地中	未取得	未開闢
廣場兼停車場 用地	廣(停)一	0.2525	無	停車場使用(機三停車場)	已取得	已開闢
	廣(停)二	0.0552	無	停車場使用(多為廣場使用，少為停車場使用)	已取得	已開闢
綠地用地	綠	0.7672	無	綠地共4處：	部分取得	部分開闢
河道用地	河道	0.8175	無	河道使用	已取得	已開闢
滯洪池用地	滯	1.4543	無	滯洪池、農業使用	部分取得	部分開闢

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形
道路用地兼 供河川使用	道(河)	0.6939	無	道路	部分取得	部分開闢
廣場用地兼 道路使用	廣場兼道 路使用	0.0140	私有土地應由土地所有權人自願無償捐贈 40%土地辦理，公有土地後續應變更土地管理機關予目的事業主管機關。其餘商業區土地採繳納代金或捐贈美濃都市計畫區內公設保留地方式辦理，並於完成繳納代金或捐贈公設保留地後始得發照。	道路使用	已取得	已開闢
道路用地	道路用地	34.2540	無	—	部分取得	部分開闢

資料來源：本計畫彙整

註：道路(含園道)用地面積 342,540 平方公尺，已闢建面積 252,410 平方公尺；未闢建面積 90,130 平方公尺；開闢率 73.69%。

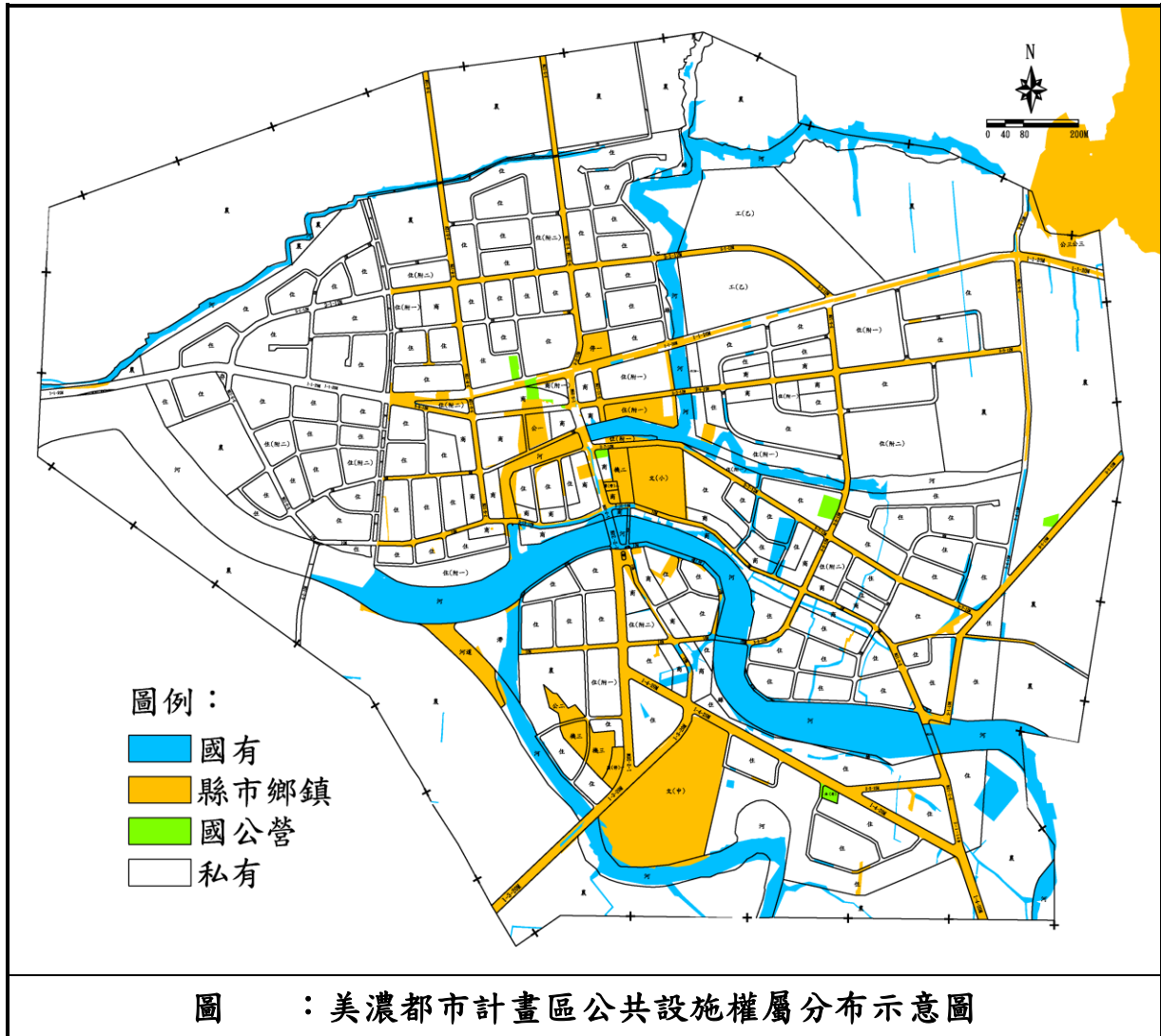




第二節 產權與公共設施保留地調查分析

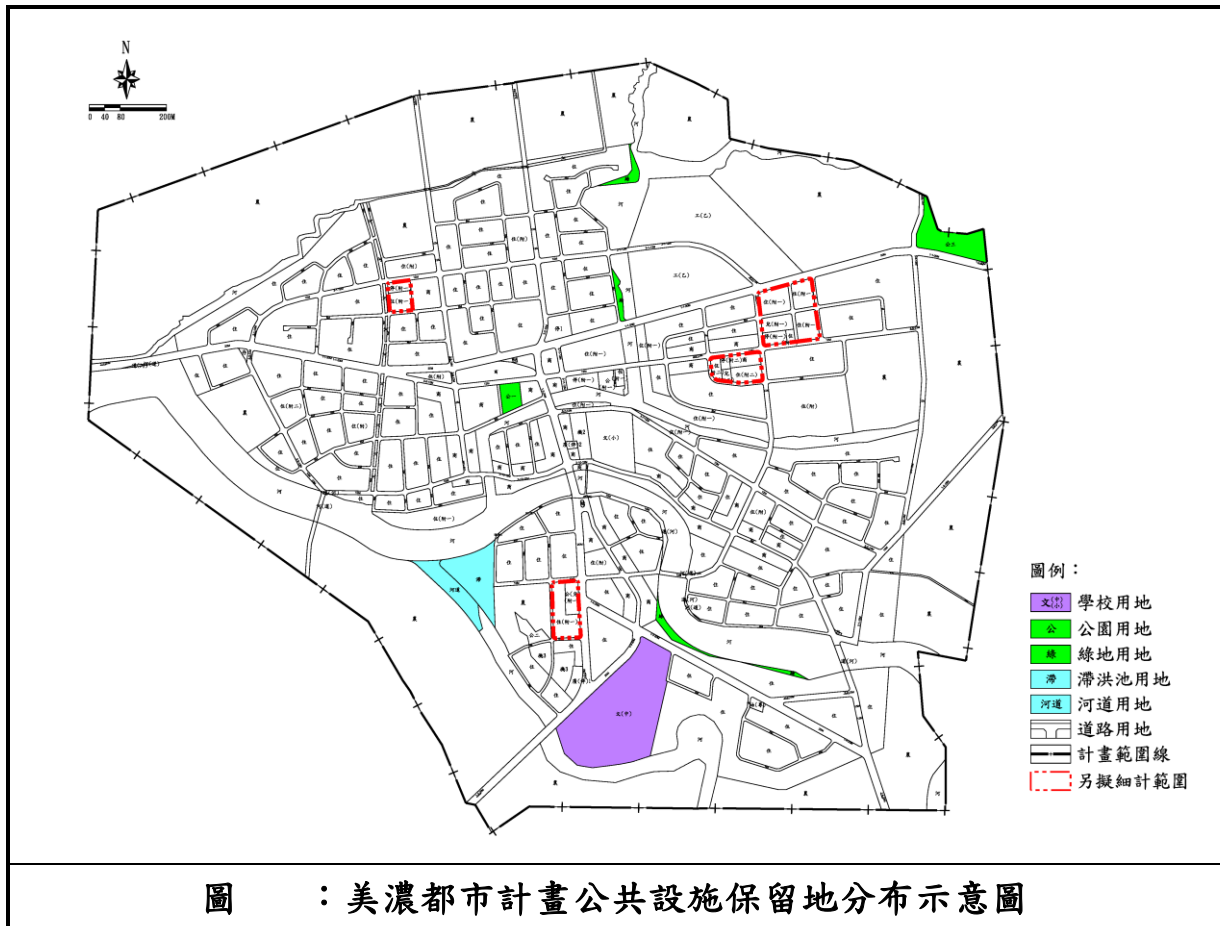
一、產權調查分析

計畫區內各公共設施開闢情形套產權分布如下圖所示。



二、 公共設施保留地清查

美濃都市計畫區內公共設施保留地總面積為 22.4716 公頃，其中公有公共設施保留地面積 4.2217 公頃，私有公共設施保留地面積 18.2489 公頃，包含公園用地、綠地綠帶、滯洪池用地、河道用地、學校用地、道路用地等。



第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 44 條規定，都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣(市)政府及鄉(鎮、市)公所公告 30 天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。本計畫區於民國 105 年 12 月 29 日起至 106 年 2 月 2 日止於美濃區公所辦理公開徵詢意見之公告，期間接獲公民或團體陳情意見共一案。陳情意見及處理情形說明如下表：

表 3-2：變更美濃都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人 / 建議位置	陳情內容	陳情理由	處理情形	備註
1	高雄市美濃區公所 美濃都市計畫區滯洪池用地	建議滯洪池用地變更為市場用地及公園用地	<p>一、民國 57 年 7 月 1 日發布實施美濃都市計畫共劃設市場用地六處，於 78 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，其中五處已以附帶條件變更為住宅區，餘一處在時空環境更迭下應地方公共設施之實際需求，變更為公園用地及道路用地，至此美濃都市計畫區內無市場用地。</p> <p>二、美濃產業多以務農為主，農產交易集市有其必要性，亦是居民生活消費主要型態，惟美濃區原公有市場位於中正路一段(泰安段 609 地號)之商業區內，因建築設施老舊、周邊無合適停車空間，嚴重影響交通，致臨時攤販區集中於美濃溪南邊(美濃橋上游)之住宅區及道路兩旁，衍生相關問題是目前急待解決的課題。</p> <p>三、查 101 年 7 月 17 日發布實施「變更美濃都市計畫(部分農業區為河川區、滯洪池用地部分河川區為滯洪池用地)(配合竹子門排水改善第二期工程)案」，將美濃溪三洽水帶截彎取直，留下三角形弧島地帶變更為滯洪池用地，預定於 102 年度完成，惟滯洪池用地迄今(106 年度)尚未開闢，又位於目前臨時攤販集中區西南側，若開發為市場用地恰符合在地居民消費習慣。</p> <p>四、為徹底解決臨時攤販集中管理問題，並考量用地取得，建議尚未開闢之滯洪池用地東側鄰計畫道路之國有地(美中段 701-8、永平段 300-1 地號)變更為市場用地，滯洪池用地西側變更為公園用地，惠請評估用地變更可行性。</p>	<p>建議不便採納理由： 攸關美濃都市計畫滯洪池用地變更為市場用地及公園用地部份。本府工務局養護工程處 106 年 2 月 7 日高市工養處函字第 10670533900 號及 106 年 2 月 8 日高市水利字第 10630683600 號均表示不便變更。</p>	
2	邱麗文 雙峰段 469-469-1、 469-2、469-3 等 4 底土地	建議部份河川區變更為一般建築用地	<p>本人位於高雄市美濃區雙峰段 0469-0000、0469-0001、0469-0002、0469-0003 等 4 筆土地，建請更改為一般建築用地以利使用，詳如說明，敬請鑒核。</p> <p>說明： 一、旨述 4 筆土地北歸劃為河川區及綠地，鄰近土地已大興土木興建住宅，敬請同意該批土地更改為一般建築用地。 二、檢覆土地使用分證明書、地籍圖謄本、土地登記謄本等各乙份。</p>	<p>建議不便採納理由： 一、所陳美濃區雙峰段 469-469-1、469-2 等 3 筆土地為河川區，依本府水利局高市水利字第 10831720700 號函屬美濃湖排水治理計畫範圍，需保留公共排水使用。 二、所陳美濃區雙峰段 469-3 地號等 1 筆土地為綠地用地，屬系統性公共設施，為維護環境品質仍需保留公共使用。</p>	
3	林作松 美濃區合和里 美中路與自強街三段	同右	美濃區合和里美中路與自強街三段檳榔園市地重劃需規劃，帶來地方上的繁榮。	所陳區位已納入本市「擬定及變更高雄市美濃都市計畫(原市一等六處附帶條件地區專案通盤檢討)案」檢討規劃中。	

第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估

一、計畫年期

本計畫依內政部 106 年 5 月 16 日公告實施之全國區域計畫，將計畫年期訂為民國 115 年，並依此推估各都市計畫區目標年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。

二、計畫人口推估

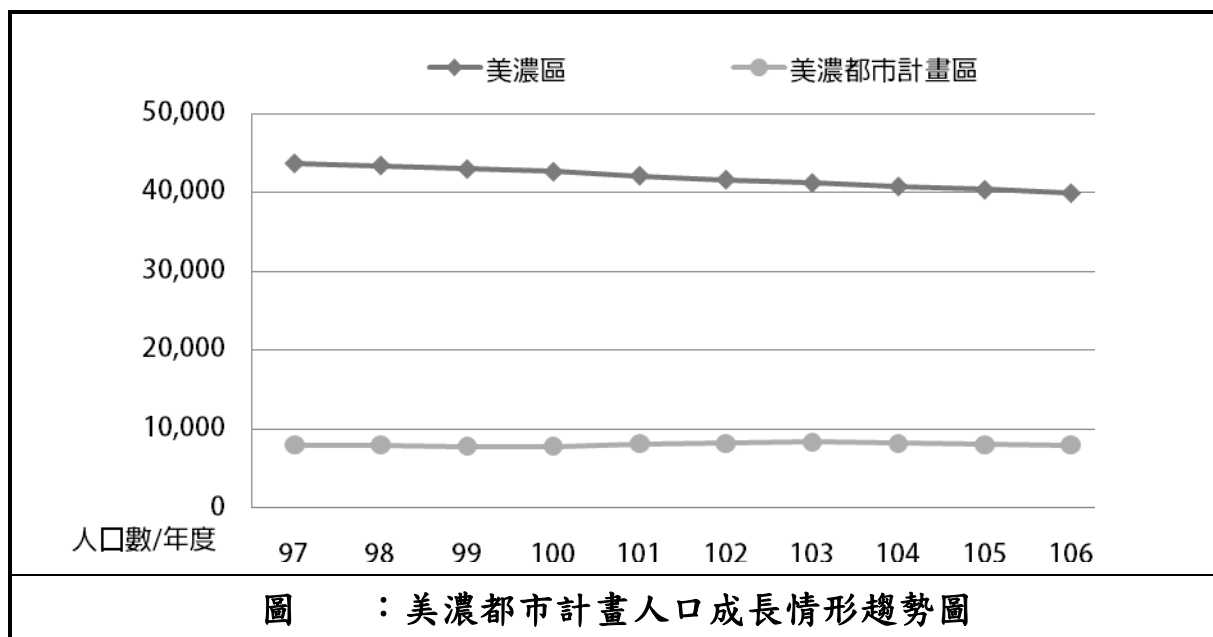
(一) 人口發展情形

依據高雄市美濃區戶政事務所民國 106 年 12 月資料，美濃區目前人口數為 39,973 人，區內人口成長平緩；美濃都市計畫區 106 年底人口數為 7,995 人，近 10 年計畫區人口亦呈現平緩之趨勢，計畫區人口皆介於 7,500 至 8,500 人之間。

表：美濃區與本計畫區近 年人口統計表 年 年

年度	美濃區		美濃都市計畫區		計畫區人口佔行政區人口比例(%)
	現況人口(數)	成長率(%)	現況人口(數)	成長率(%)	
97	43,710	-	7,973	-	18.24%
98	43,444	-0.61	7,924	-0.61	18.24%
99	42,993	-1.04	7,842	-1.03	18.24%
100	42,658	-0.78	7,831	-0.14	18.36%
101	42,157	-1.17	8,145	4.01	19.32%
102	41,668	-1.16	8,167	0.27	19.60%
103	41,258	-0.98	8,336	2.07	20.20%
104	40,810	-1.09	8,162	-2.09	20.00%
105	40,399	-1.01	8,080	-1.00	20.00%
106	39,973	-1.05	7,995	-1.05	20.00%
平均	41907	-0.89	8,046	0.05	19.22%

資料來源：原高雄縣統計要覽及高雄市統計要覽，民國 97 年~106 年、高雄市政府民政局。



(二) 人口預測

美濃計畫人口為 22,000 人，106 年現況人口為 7,995 人，計畫人口達成率約為 36.34%，故建議依人口成長趨勢及區域計畫指派之作為公共設施用地檢討之標準。

1. 區域計畫指派人口

依據修正全國區域計畫指派行政區人口，115 年美濃區推估人口為 42,038 人，民國 97 年至 106 年美濃都市計畫區現況人口佔行政區人口平均比例為 19.22%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，美濃都市計畫區之計畫人口至 115 年分派人口數為 8,080 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

美濃都市計畫區內住宅區為 111.0437 公頃，商業區面積為 12.6407 公頃，以每人 90 平方公尺的居住空間劃設住宅區計算，115 年美濃都市計畫區約可容納 16,604 人。

表：美濃都市計畫區人口推估分析表

土地使用分區	面積(公頃)	建蔽率(%)	容積率(%)	每人居住樓地板面積(m ²)	供居住用比例(%)	容納人口(人)
住宅區	111.0437	60	200	90	100	14,806
商業區	12.6407	80	320	90	50	1,798

3. 人口預測結果

根據計畫區內可建築用地面積推估，計畫目標年計畫區內尚可容納 16,604 人，區域計畫指派人口 8,080 人未超出可容納人口，故建議依區域計畫指派之人口作為推估公共設施需求之標準。

第二節 公共設施用地需求

本計畫依據區域計畫指派人口數 8,080 人為基準，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及相關規定檢討，進行公共設施用地需求分析推估。

一、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討

(一) 學校用地

依教育部依國民教育法第 8 條之 1 規定訂定國民中小學設備基準進行推估，國小用地面積超過 1.4888 公頃；國中用地面積超過 5.5630 公頃。

(二) 停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

(三) 市場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定，零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本計畫區內現行無劃設市場用地。

二、依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

依據都市計畫法第 45 條規定五項公共設施用地佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫之比例為 1.11%。另依據近年內政部都市計畫委員會審議趨勢，建議將學校用地之開放空間納入計算，並以都市發展用地為分母計算所占面積比例，則本計畫之五項公共設施用地、學校用地開放空間共占都市發展用地 6.09%。另依內政部營建署 105 年 11 月 30 日召開研訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定，本計畫區符合都市計畫定期通盤檢討特殊情形

第 4 款，得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積之限制。

第三節 公共設施檢討原則

一、 檢討標的

將公共設施保留地分為公有土地與私有土地，屬公有土地者，考量公地公用原則，儘量維持現行計畫；屬私有土地者，考量民眾權益，納入檢討標的辦理。

本案公共設施用地專案通盤檢討係配合中央政策之指導，屬於公共設施保留地應檢討變更為適當分區或用地，以促使有限之土地資源合理利用，發揮效能。依據內政部 87.6.30 台內營字第八七七二一七六號函解釋：為非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得之公共設施用地，非屬「公共設施保留地」。如有以下之情形者，應非公共設施保留地：

- (一) 經依都市計畫法第 30 條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。
- (二) 依都市計畫法第 61 條第 2 項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。
- (三) 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

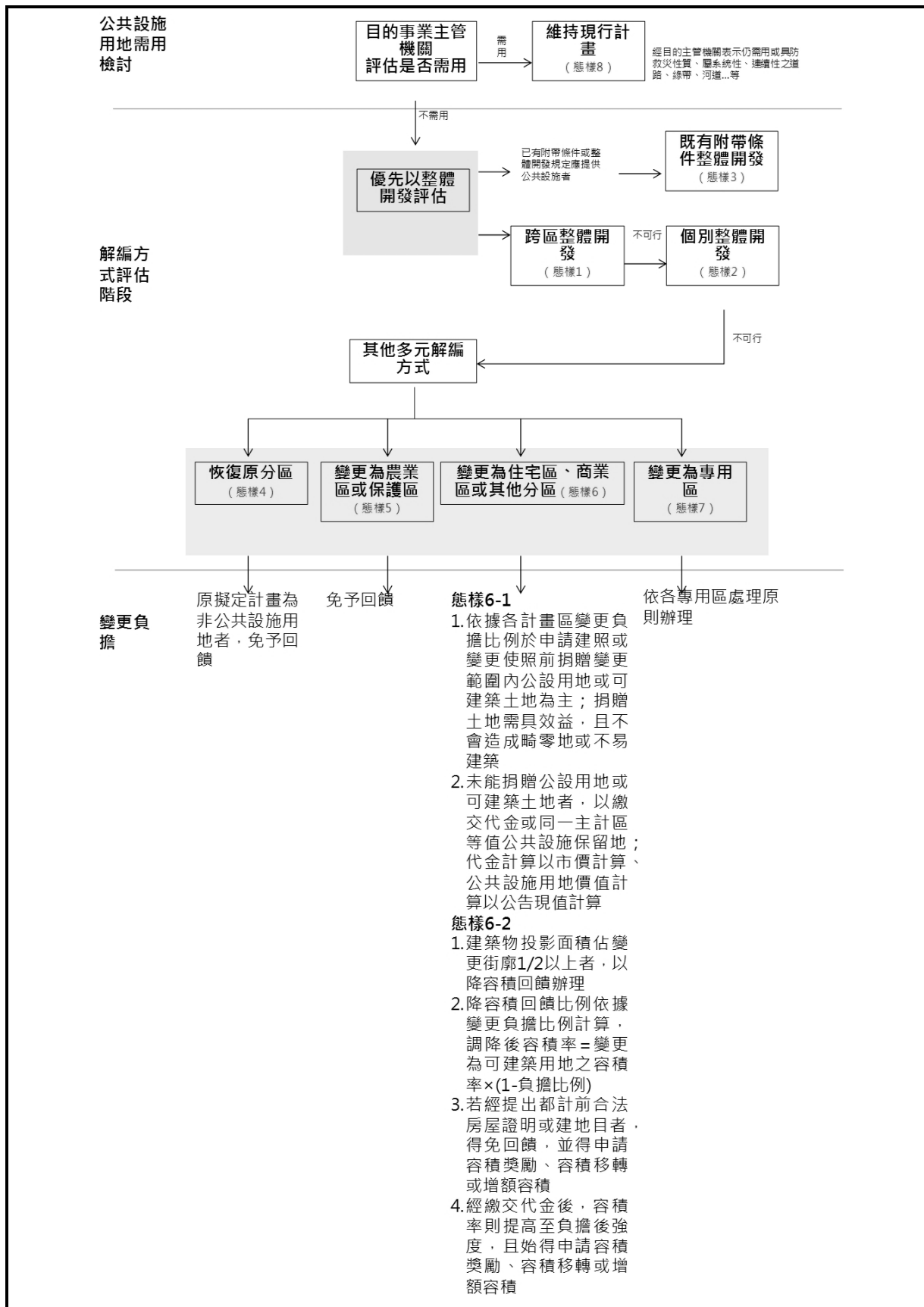
排除上述三者情形，其餘均為本次檢討範疇。參酌計畫區人口結構及發展方向，檢討公共設施保留地需求分析，針對無使用需求之公共設施保留地予以解編，並劃設所需要的公共設施用地，採整體開發方式開闢及取得公共設施用地。

二、 檢討方式與原則

本計畫經盤點公共設施用地劃設與取得情形後，考量道路用地、鐵路用地及沿河岸旁或鐵路旁帶狀性綠帶系統等屬於系統性、連續性公共設施保留地，經通盤檢討後，仍須維持原計畫之系統性、連續性公共設施保留地，故建議維持原計畫；另都市計畫已有附帶條件或整體開發規定應提供公共設施者，包括區段徵收、市地重劃等方式，則維持原附帶條件或整體開發規定。其餘公共設施保留地則依下列原則逐一檢討。

如圖 4-2 所示，本計畫依循內政部指導原則，公共設施用地優先以整體開發辦理解編，若經評估不可行，則採用其他多元解編方式辦

理；本計畫將各類型之解編條件分為態樣 1 至態樣 8 說明如後。



圖：公共設施用地檢討原則示意圖

(一) 態樣 1：跨區整體開發

1. 辦理原則

- (1) 透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，以增加整體開發可行性。
- (2) 市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於 45% 為原則。
- (3) 跨區市地重劃之土地應屬同一主要計畫範圍，並以地價相近、土地現況情形相符為原則。
- (4) 跨區整體開發之各處公共設施保留地分布距離以 1.5 公里為原則，並考量整體開發後劃設之公共設施用地能有效服務範圍，以同一鄰里單元(生活圈)，以及地理界限(如高速公路、主要幹道、河流等)進行分區劃設，以利後續重劃執行作業的推動。
- (5) 以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則，變更後之土地使用強度及容許使用項目，依都市計畫法高雄市施行細則及現行計畫規定辦理。
- (6) 整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

2. 回饋原則

- (1) 依據市地重劃及其相關辦法辦理。
- (2) 本案之變更應劃設 35% 之公共設施用地，並以市地重劃整體開發方式辦理；在整體開發財務不可行之情況下得酌予調降，惟不得低於 30%。

(二) 態樣 2：個別整體開發

1. 辦理原則

- (1) 透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，跨區整體開發不可行者，則評估以個別整體開發辦理。
- (2) 市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於 45% 為原則。
- (3) 以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則，變更後之土地使用強度及容許使用項目，依都市計畫法高雄市施行細則及其相關規定辦理。

(4) 整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

2. 回饋原則

(1) 依據市地重劃及其相關辦法辦理。

(2) 本案之變更應劃設 35% 之公共設施用地，並以市地重劃整體開發方式辦理；在整體開發財務不可行之情況下得酌予調降，惟不得低於 30%。

(三) 態樣 3：既有附帶條件整體開發

1. 辦理原則

現行計畫已有附帶條件者，依據原有附帶條件辦理。

2. 回饋原則

依據現行計畫附帶條件規定辦理。

(四) 態樣 4：恢復原分區

1. 辦理原則

經清查土地於都市計畫第一次公告發布實施時為可建築使用分區，後經歷次通盤檢討、個案變更等程序變更為公共設施用地，現況尚未徵收、開闢使用，主管機關表示已無使用需求者，且無涉另擬細部計畫者，建議恢復為原分區。

2. 回饋原則

依據高雄市變更負擔通案性規定免變更回饋。

(五) 態樣 5：變更為農業區或保護區

1. 辦理原則

檢討後不適合作為居住之建築使用者，如位於災害潛勢地區、山坡地陡峭地區、毗鄰鄰避設施周邊等，變更為農業區或保護區。

2. 回饋原則

免變更回饋。

(六) 態樣 6：變更為住宅區、商業區或其他分區

1. 辦理原則

(1) 尚未取得之土地未達最小建築基地規模，納入整體開發不具開發效益。

- (2) 尚未取得之土地與相鄰分區之土地所有權人一致，變更後可與周邊土地合併使用。
- (3) 其他經評估納入整體開發不可行，需並鄰近分區變更者。

2. 回饋原則

- (1) 依據通案性變更負擔比例回饋，並依據發展現況分為態樣 6-1 及態樣 6-2，其負擔時機為申請建照執造或變更使用執造前。

(2) 態樣 6-1

- A. 回饋方式以捐贈變更範圍內公共設施用地或可建築土地為主，捐贈土地須符合高雄市畸零地使用自治條例最小建築基地規模，且具效益者。
- B. 未能依據前述規定捐贈者，得以繳交代金或捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地做為回饋。
- C. 繳交代金之計算標準，由高雄市政府委託 1 家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準(估算費用由土地所有權人負擔)；捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地以當期公告現值做為估算標準。

(3) 態樣 6-2

- A. 變更範圍內建築物投影面積占變更範圍 1/2 以上者，以降容積回饋。
- B. 降容積回饋比例依據變更負擔比例計算，調降後容積率=變更為可建築用地後容積率 \times (1-負擔比例)。
- C. 經提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋，並依據變更為可建築用地後容積率建築，且得依規定申請容積獎勵、容積移轉或增額容積。
- D. 經繳交代金後，其容積率可依據變更為可建築用地後容積率建築，且得依規定申請容積獎勵、容積移轉或增額容積。
- E. 代金之計算同態樣 6-1 辦理。

(七) 態樣 7：變更為專用區

1. 辦理原則

如加油站用地、變電所用地、電信用地等公共設施用地，非

屬政府應取得土地之公共設施用地，或其性質係屬專用區者，如殯葬專用區等，建議變更為專用區。

2. 回饋原則

(1) 依現況變更為相同性質之使用分區者，得免變更回饋。

(2) 非前述者，依據專用區之相關辦法變更回饋。

(八) 態樣 8：維持原計畫

1. 經主管機關表示有保留需求，提出事業及財務計畫者，建議維持原計畫。
2. 公共設施用地尚有零星或畸零土地未取得，為維持公共設施用地使用完整性，建議主管機關編列預算取得開闢，維持原計畫。
3. 具有串聯性、系統性之公設用地，為都市防災或交通運輸或公共維生系統所必要留設之公設用地，且經檢討整體開發不可行者，建議維持原計畫。
4. 其他公有地公共設施保留地，考量公地公用原則，建議以撥用方式取得，維持原計畫。

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依據本計畫前述界定之檢討範疇，針對納入本次通盤檢討公共設施用地，各檢討分析內容及建議處理方式詳表 5-1 所示。

表 5-1：公共設施用地檢討分析表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	取得 情形	開闢 情形	主管機 關意見	處理 樣態
機關用地	機二	0.4502	無	已取得	已開闢	無意見	--
	機三	0.7875	無	已取得	已開闢	保留	--
學校用地	文(小)	1.6508	無	部分取得	已開闢	保留	無償撥用
	文中	5.7039	無	部分取得	已開闢	保留	無償撥用 態樣 6-1 態樣 8
公園用地	公一	0.3607	無	未取得	未開闢	無意見	無償撥用 態樣 6-1
	公二	0.2718	無	已取得	已開闢	無意見	--
	公三	1.2816	無	部分取得	未開闢	無意見	態樣 8
	細計-公 (原機一)	0.2955	住附一：應另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	已取得	已開闢	無意見	--
公園兼兒童 遊樂場用地	細計-公 兒 (原公六)	0.3026	住附一：應另擬細部計畫(含配置公園用地及其他公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	未取得	未開闢	無意見	態樣 3
兒童遊樂場 用地	細計-兒 (原市五)	0.0453	住附一：應另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	未取得	未開闢	無意見	態樣 3
	細計-兒 (原文四)	0.3044	住附一：應另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	未取得	未開闢	無意見	態樣 3
停車場用地	停一	0.3686		已取得	已開闢	保留	--

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	取得 情形	開闢 情形	主管機 關意見	處理 樣態
	細計-停 (原市五)	0.0453	住附一：應另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	未取得	未開闢	無意見	態樣 3
	細計-停 (原機一)	0.2955	住附一：應另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	已取得	已開闢	保留	--
	細計-停 (原市一)	0.1362	住附一：應另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	未取得	未開闢	不需 保留	態樣 3
	細計-停 (原文四)	0.2070	住附一：應另擬細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	未取得	未開闢	無意見	態樣 3
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.2525	無	已取得	已開闢	無意見	--
	廣(停)二	0.0552	無	已取得	已開闢	無意見	--
綠地用地	綠	0.7672	無	部分取得	部分開闢	無意見	--
河道用地	河道	0.8175	無	已取得	已開闢	保留	--
滯洪池用地	滯	1.4543	無	部分取得	部分開闢	保留	態樣 8
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.6939	無	部分取得	部分開闢	--	--
廣場用地兼道路使用	廣場兼道路使用	0.0140	私有土地應由土地所有權人自願無償捐贈 40% 土地辦理，公有土地後續應變更土地管理機關予目的事業主管機關。其餘商業區土地採繳納代金或捐贈美濃都市計畫區內公設保留地方式辦理，並於完成繳納代金或捐贈公設保留地後始得發照。	已取得	已開闢	無意見	--
道路用地	道路用地	34.2540	無	部分取得	部分開闢	--	--

資料來源：本計畫彙整

註：道路(含園道)用地面積 342,540 平方公尺，已闢建面積 252,410 平方公尺；未闢建面積 90,130 平方公尺；開闢率 73.69%。

第二節 實質變更內容

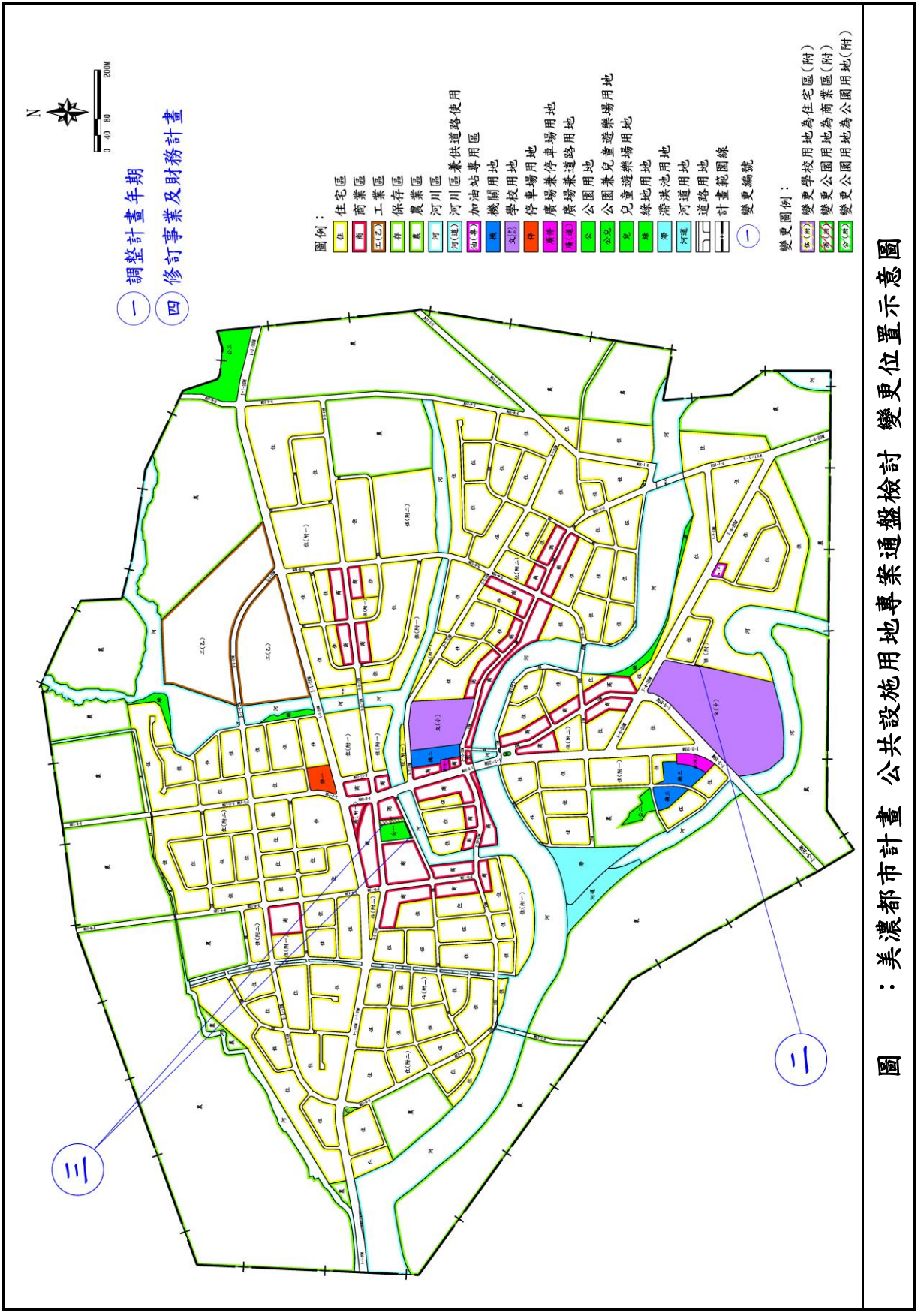
綜合前述檢討分析，本計畫提列 4 案變更案。變更案編號係依據(計畫年期變更：編號一)、(個案變更：編號二～三)及(事業及財務計畫變更：編號四)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1～圖 5-3 所示：

表 5-2：美濃都市計畫變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	計畫年期	民國 110 年	民國 115 年	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫依內政部 106 年 5 月 16 日公告實施之修正全國區域計畫，將計畫年期訂為民國 115 年，並依此推估本計畫區 115 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 115 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。 	
二	高雄市美濃區美濃國中東側	部份「文中」學校用地 (0.0066 公頃)	住宅區(附) (0.0066 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將部份「文中」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	<p>公共設施處理態樣 6-1。本案回饋比例為 30%。 附帶條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 <p>變更範圍：美濃區合和段 427 地號。</p>

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
三	高雄市美濃區中山路以南公園用地	部份「公一」公園用地 (0.0816 公頃)	商業區(附) (0.0677 公頃) 「公一」公園用地(附) (0.0139 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將部份「公一」依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。本案回饋比例為 35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 35%之公共設施用地，並以美濃區永平段 302 地號作為優先指定捐贈，剩餘部份得採繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理。 其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。
四	事業及財務計畫	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂事業及財務計畫內容。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

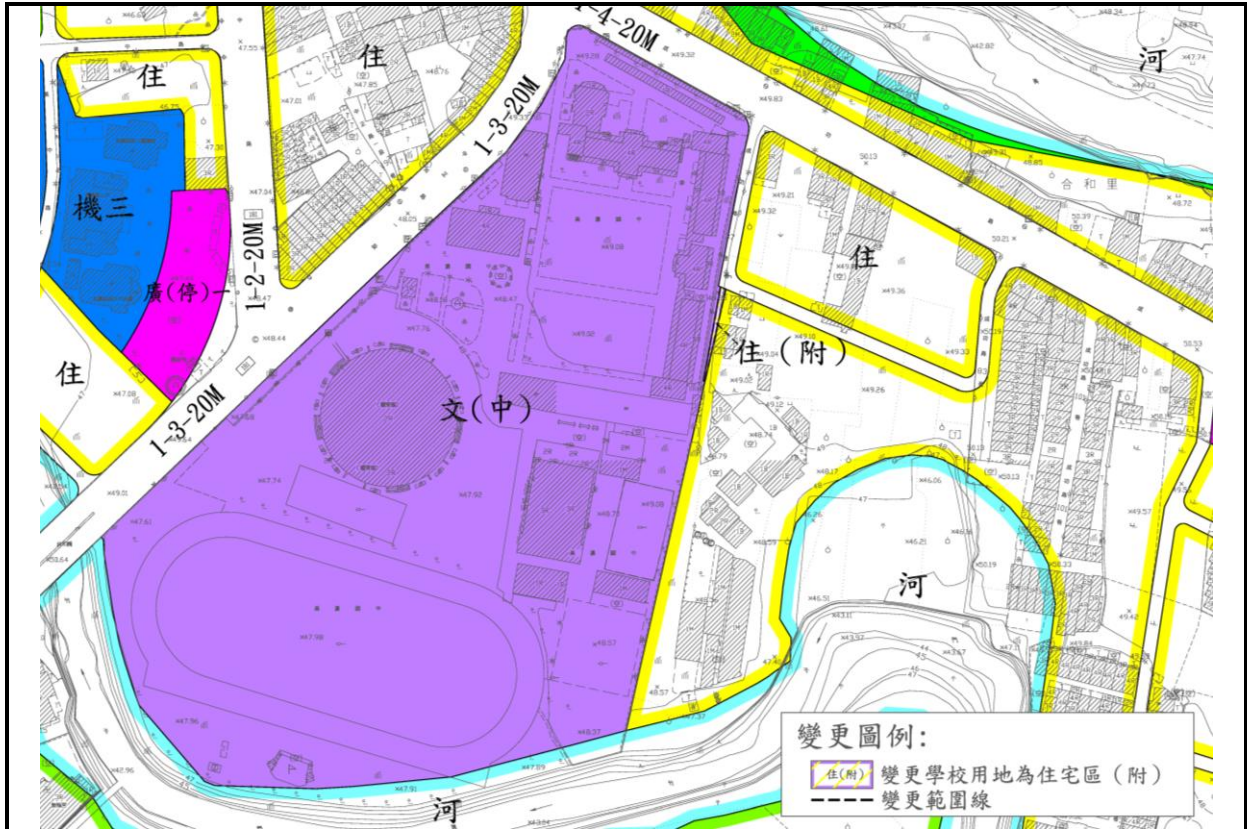


一 調整計畫年期
 四 修訂事業及財務計畫

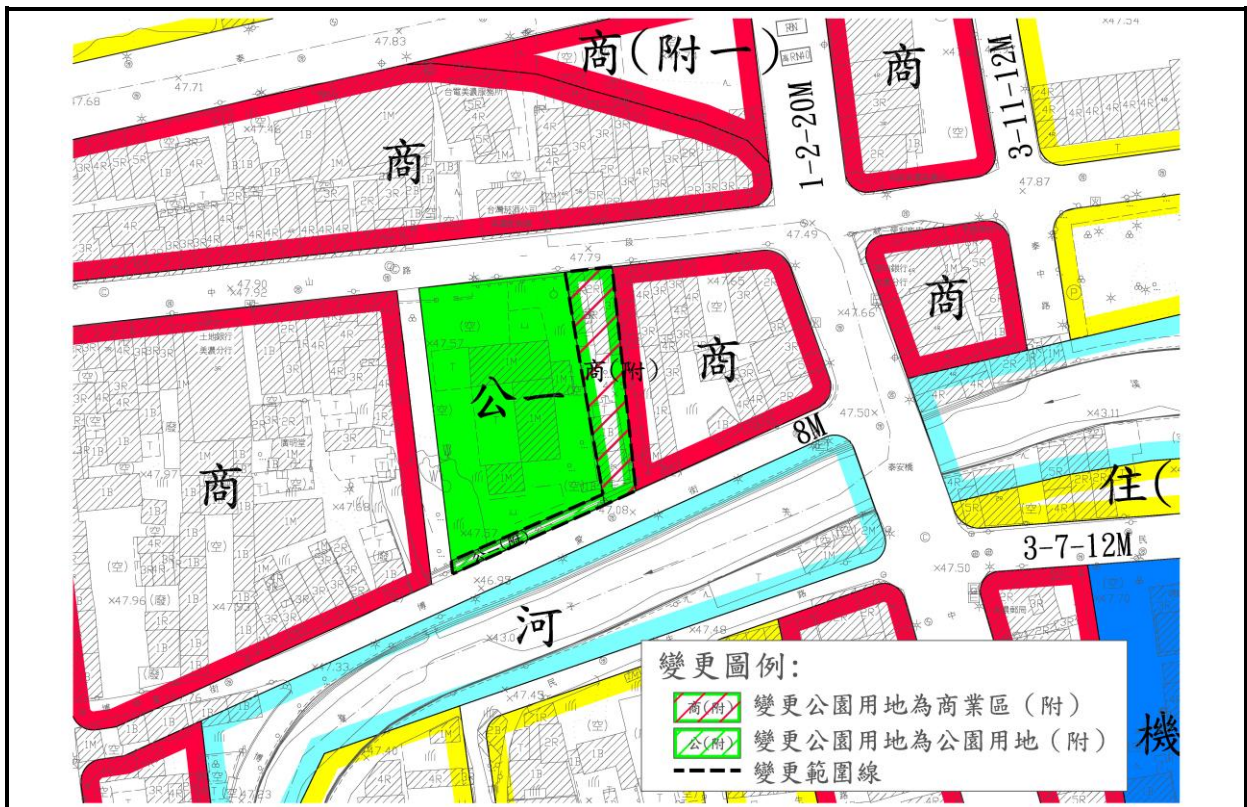
- 圖例：
- 住宅區
 - 商業區
 - 工業區
 - 保存區
 - 農業區
 - 河川區
 - 河(通)
 - 河(邊)
 - 加油站專用區
 - 機關用地
 - 學校用地
 - 停車場兼停車場用地
 - 廣場兼停車場用地
 - 公園兼公園遊樂場用地
 - 兒童遊樂場用地
 - 綠地用地
 - 滯洪池用地
 - 河道用地
 - 道路用地
 - 計畫範圍線
 - 變更編號

變更圖例：
 變更學校用地為住宅區(附)
 變更公園用地為商業區(附)
 變更公園用地為公園用地(附)

圖：美濃都市計畫 公共設施用地專案通盤檢討 變更位置示意圖



圖：美濃都市計畫變二案變更示意圖



圖：美濃都市計畫變三案變更示意圖

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、計畫年期與人口

計畫年期為民國 115 年，目標年計畫人口數 22,000 人。

二、土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 0.0066 公頃、商業區面積增加 0.0677 公頃，其餘分區面積皆未增減。

三、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少 0.0743 公頃，其中以公園用地減少 0.0677 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 49.1275 公頃，約佔計畫區總面積 14.46%。

通盤檢討後文小面積為 1.6508 公頃、文中用地面積為 5.6973 公頃，均能符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民中小學設備基準」之檢討標準；然計畫區內國民中學校園空間已兼具體育場用地之運動遊憩功能，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書情況特殊審議原則」第 4 款及第 6 款規定。

四、土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制依循「變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)案」書列要點管制。

表：變更美濃都市計畫 公共設施用地專案通盤檢討 公共設施用地增減情形一覽表

用地類別	檢討變更情形		檢討增設	面積增減(公頃)
	完整變更	部份變更		
文中用地		文中		-0.0066
公園用地		公一		-0.0677

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表：變更美濃都市計畫 公共設施用地專案通盤檢討 後土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積 (公頃)	佔計畫面積 比例(%)	佔都市發展 用地比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	111.0116	+0.0066	111.0182	32.67	60.72	
	商業區	12.6407	+0.0677	12.7084	3.74	6.95	
	乙種工業區	9.8372		9.8372	2.89	5.38	
	加油站專用區	0.0923		0.0923	0.03	0.05	
	保存區	0.0549		0.0549	0.02	0.03	
	河川區	36.9363		36.9363	10.87	--	
	河川區兼供道路使用	0.2837		0.2837	0.08	--	
	農業區	119.8038		119.8038	35.25	--	
	小計	290.6605	+0.0743	290.7348	85.54	--	
	公共 設施 用地	機關用地	1.2377		1.2377	0.36	0.68
學校 用地		文(小)	1.6508		1.6508	0.49	0.90
		文(中)	5.7039	-0.0066	5.6973	1.68	3.12
		小計	7.3547	-0.0066	7.3481	2.16	4.02
公園用地		1.9141	-0.0677	1.8464	0.54	1.01	
停車場用地		0.3686		0.3686	0.11	0.20	
廣場兼停車場用地		0.3077		0.3077	0.09	0.17	
綠地用地		0.7993		0.7993	0.24	0.44	
河道用地		0.8175		0.8175	0.24	0.45	
滯洪池用地		1.4543		1.4543	0.43	0.80	
道路用地		34.2540		34.254	10.08	18.73	
道路用地兼供河川使用		0.6939		0.6939	0.20	0.38	
小計		49.2018	-0.0743	49.1275	14.46	26.87	
都市計畫發展用地		182.8385	0.0000	182.8385	--	100.00	
計畫總面積	339.8623	0.0000	339.8623	100.00	--		

註：1. 都市發展用地面積，不含河川區、河川區兼供道路使用、農業區之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

表：變更美濃都市計畫 公共設施用地專案通盤檢討 公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機二	0.4502	位於1-2、3-7號道路。	機關使用(美濃學園-文創中心、教育藝文館(美濃圖書館分館)、幼兒館)
	機三	0.7875	位美濃國中西北側。	機關使用(分駐所、區公所、戶政事務所、地政事務所、衛生所)
學校用地	文(小)	1.6508	機二東側、機二東側、3-7號道。	學校(美濃國小)
	文中	5.6973	位於1-3、1-4號道。	學校(美濃國中)
公園用地	公一	0.2930	3-5號道路南側、號道路南側、1-1號道路西側。	美濃菸業輔導站、住宅使用
	公二	0.2718	機三北側。	公園使用(綠美化公園)
	細計-公(原機一)	0.2955	機二北側	公園使用
公園兼兒童遊樂場用地	細計-公兒(原公六)	0.3026	1-2號道路西側、機三北側。	空地、商業使用(沿美中路)
兒童遊樂場用地	細計-兒(原市五)	0.0453	3-5號道路南側3-6號道路西側。	農業使用(番茄田)
	細計-兒(原文四)	0.3044	3-5號道路北側3-6號道路東側。	市地重劃，整地中
停車場用地	停一	0.3686	3-2號道、1-1號道路路口。	停車場使用
	細計-停(原市五)	0.0453	3-5號道路南側3-6號道路西側。	農業使用(番茄田)
	細計-停(原機一)	0.2955	機二北側	停車場
	細計-停(原市一)	0.1362	3-1號道路南側	空地
	細計-停(原文四)	0.2070	3-5號道路北側3-6號道路東側。	市地重劃，整地中
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.2525	1-3號道、1-2號道路路口。	停車場使用(機三停車場)
	廣(停)二	0.0552	機二西側。	停車場使用(多為廣場使用，少為停車場使用)
綠地用地	綠	0.7672	美濃溪及圳溝側。	綠地共4處
河道用地	河道	0.8175	美濃鎮公所西北側，美濃溪南側。	河道使用
滯洪池用地	滯	1.4543	河道用地東側。	滯洪池、農業使用
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.6939	美濃溪經已開闢之道路路段。	道路
廣場用地兼道路使用	廣場兼道路使用	0.0140	1-1號道、1-2號道路路口。	道路使用
道路用地	道路用地	34.2540	-	-

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

第二節 實施進度及經費

本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵購、市地重劃、區段徵收、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 6- 所示。

表 6-1：變更美濃都市計畫 公共設施用地專案通盤檢討 實施進度及經費表

公共設施用地	面積(公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦單位	經費來源	實施進度
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其他	土地補償費	地上物補償費	工程費	合計			
文小	1.6508	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	高雄市政府、需地機關或重劃會	編列年度預算	107-115年
文中	5.6459	✓	-	-	✓	-	93.27	19.32	23	116.46			
公一	0.2931	✓	-	-	✓	-	544.37	22.94	37	604.31			
細計-公兒(原公六)	0.3026	-	✓	-	-	-	-	-	-	-			
細計-兒(原市五)	0.0453	-	✓	-	-	-	-	-	-	-			
細計-兒(原文四)	0.3044	-	✓	-	-	-	-	-	-	-			
細計-停(原市五)	0.0453	-	✓	-	-	-	-	-	-	-			
細計-停(原市一)	0.1362	-	✓	-	-	-	-	-	-	-			
細計-停(原文四)	0.2070	-	✓	-	-	-	-	-	-	-			
綠地用地	0.7672	✓	-	-	-	-	11,100	22	740	11,862			
滯洪池用地	1.4543	✓	-	-	-	-	11,500	25	1,000	12,525			
合計	10.8521						23237.64	89.26	1800	20107.77			

- 註：1. 表列土地補償費，概以 106 年度土地公告現值加 4 成計算，實際費用應以徵收當年之市價為準。
 2. 表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。
 3. 表內取得方式為其他(租用)者，主辦單位亦得視實際需要改以一般徵收方式辦理。
 4. 表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。
 5. 以市地重劃辦理者未列開發經費，其開發經費以市地重劃計畫書為準。
 6. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。