

變更烏松(仁美地區)都市計畫
(第二次通盤檢討)(第四階段)案

計畫書

擬定機關：高雄市政府
中華民國 108 年 1 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	變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第四階段)案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條。		
變更都市計畫機關	高雄市政府		
本案公告及公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	自民國 95 年 10 月 27 日起至民國 95 年 11 月 25 日止共計 30 天。刊登民國 95 年 10 月 27、28、29 日臺灣時報。	
	第一次公開展覽	公開展覽	自民國 97 年 5 月 28 日起至民國 97 年 6 月 26 日止，計 30 天。刊登民國 97 年 5 月 30、31 日及 6 月 1 日中國晨報。
		公開說明會	民國 97 年 6 月 9 日上午 10 時 00 分，於烏松鄉公所舉辦。
	第二次公開展覽	公開展覽	自民國 101 年 6 月 5 日起至民國 101 年 7 月 9 日止，計 30 天。刊登民國 101 年 6 月 5、6、7 日中華日報與聯合報。
		公開說明會	民國 101 年 6 月 13 日下午 14 時 30 分，於烏松區公所舉辦。
人民團體對本案之反映意見	詳見人民及機關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	鄉級	烏松鄉都市計畫委員會： 1. 96 年 5 月 10 日 96 年度第一次會 2. 96 年 6 月 7 日 96 年度第二次會 3. 96 年 6 月 28 日 96 年度第三次會 4. 96 年 7 月 12 日 96 年度第四次會 5. 96 年 12 月 24 日 96 年度第五次會審議通過	
	縣級	1. 高雄縣都市計畫委員會民國 99 年 11 月 5 日第 132 次會審議修正通過 2. 高雄縣都市計畫委員會民國 99 年 11 月 26 日第 133 次會審議修正通過	
	內政部	1. 內政部都市計畫委員會 101 年 1 月 17 日第 772 次會審議通過 2. 內政部都市計畫委員會 101 年 9 月 4 日第 787 次會審議通過 3. 內政部都市計畫委員會 104 年 11 月 10 日第 863 次會審議通過	
備註			

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	2
第三節 計畫位置、範圍與面積	3
第二章 上位及相關計畫	5
第一節 上位計畫	5
第二節 相關計畫	9
第三章 現行計畫概要	16
第一節 實施經過	16
第二節 現行都市計畫內容概述	17
第三節 內政部都委會決議摘要	33
第四章 計畫區及周邊地區發展現況	34
第一節 人口發展分析	34
第二節 地區周邊發展現況分析	36
第五章 變更計畫內容	39
第一節 變更計畫內容	39
第二節 變更負擔	43
第六章 實質計畫	45
第一節 計畫範圍	45
第二節 計畫年期	45
第三節 土地使用計畫	45
第四節 公共設施計畫	45
第五節 防災計畫	48
第六節 土地使用分區管制要點	50
第七節 實施進度與經費	55
附件一、剔除重劃區範圍	
附件二、內政部都市計畫委員會第 772、787 及 863 次會議紀錄	
附件三、高雄市政府地政局核定重劃計畫函文及計畫書	

圖 目 錄

圖 1：計畫區位示意圖	3
圖 2：計畫範圍示意圖	4
圖 3：高雄都會區未來空間發展模式示意圖	6
圖 4：城鄉風貌發展空間意象組織示意圖	9
圖 5：鄉村新城鄉行動計畫建議圖(短程發展)	11
圖 6：鄉村新城鄉行動計畫建議圖(中程發展)	12
圖 7：國道 7 號路線示意圖(草案)	14
圖 8：變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用示意圖	22
圖 9：應留設停車空間地區示意圖	24
圖 10：應依規定退縮地區示意圖	26
圖 11：應實施都市設計審議範圍示意圖	28
圖 12：變更案附帶條件位置分布圖	32
圖 13：周遭地區現況照片示意圖	36
圖 14：權屬分布示意圖	37
圖 15：計畫區聯外道路系統示意圖	38
圖 16：變更內容示意圖	41
圖 17：原變更編號第十四案變更後土地使用計畫示意圖	44
圖 18：變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第四階段)案 變更後土地使用計畫示意圖	47
圖 19：變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第四階段)案 應留設停車空間地區示意圖	52
圖 20：變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第四階段)案 應依規定退縮地區示意圖	53
圖 21：變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第四階段)案 應實施都市設計審議範圍示意圖	54

表 目 錄

表 1：納入易淹水地區水患治理計畫中之排水工程表	15
表 2：烏松(仁美地區)都市計畫歷次個案變更一覽表	16
表 3：第二次通盤檢討前與各階段核定面積增減表	21
表 4：實施進度及經費一覽表	29
表 5：歷年人口統計表	34
表 6：歷年人口密度統計表	35
表 7：計畫區內人數及面積統計表	37
表 8：變更內容明細表	39
表 9：變更前後土地使用面積對照表	42
表 10：原變更編號第十四案變更後土地使用計畫分配表	43
表 11：變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第四階段)案 變更後土地使用面積表	46
表 12：近鄰生活圈防災機能規劃表	50
表 13：變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第四階段)案 實施進度及經費表	55

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

烏松區北鄰仁武區，西接高雄市中心，南至鳳山區及大寮區，東迄大樹區，被視為「高雄都會區的進出門戶象徵」。本區境內之都市計畫計有「烏松(仁美地區)都市計畫」及「澄清湖特定區計畫」。本計畫區於民國 76 年 9 月 8 日發布實施「烏松(仁美地區)都市計畫」後，復於民國 90 年 5 月 18 日發布實施第一次通盤檢討，迄今已逾 5 年，依「都市計畫法」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定已屆通盤檢討年限，且已屆滿計畫目標年民國 96 年。為符法令規定並檢核現行計畫內容是否符合地區實際發展需要，爰辦理本次(第二次)通盤檢討作業。

「變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」(以下簡稱本次通盤檢討)於民國 99 年 11 月 5 日及同年 11 月 26 日經高雄縣都市計畫委員會第 132 次及第 133 次會審議通過，民國 101 年 1 月 17 日及同年 9 月 4 日內政部都市計畫委員會第 772 次及第 787 次會議審議通過，並於民國 102 年 2 月 19 日公告發布實施。其中 104 年 8 月 10 日發布實施之「變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)」屬「報部審議變更內容明細表編號第九案：變更加油站用地、農業區為倉儲專用區及停車場用地」前經內政部都市計畫委員會第 772 次會議決議「…附帶條件：請高雄市政府先行擬具市地重劃書，送經市地重劃主管機關審核通過後，在檢具變更主要計畫書、圖報內政部逕予核定後實施。」，其決議擬具市地重劃計畫書辦理事項業已於 103 年 4 月 28 日經高雄市政府地政局審核通過並准予辦理重劃在案，故辦理本次第二階段核定實施。另 104 年 10 月 1 日發布實施之「更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)」，屬「報部審議變更內容明細表編號第十三案：變更市場用地及四公尺人行道步道為商業區，並將廣(停)1 用地及原市場用地東側道路用地，一併納入市地重劃取得」前經內政部都市計畫委員會第 772 次會議決議「…附帶條件：請高雄市政府先行擬具市地重劃書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報內政部逕予核定後實施。」，其決議擬具市地重劃計畫書辦理事項業已於 104 年 3 月 18 日經高雄市政府地政局以高市府地發字第 10470208700 號函審核通過並准予辦理重劃在案，故辦理第三階段核定實施作業。

本次第四階段核定變更案件為報部審議變更內容明細表編號第十四案，前經內政部都市計畫委員會第 772 次會議決議「…附帶條件：請高雄市政府先行擬具市地重劃書，送經市地重劃主管機關審核通過後，在檢具變更主要計畫書、圖報內政部逕予核定後實施。本案如無

法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。...」，因配合市地重劃行政作業期，該案於 104 年 11 月 10 日內政部都委會第 863 次申請開發展延，並經同意在案。今市地重劃主辦單位擬具之市地重劃計畫書辦理事項業已於 107 年 11 月 29 日經高雄市政府地政局以高市府地發字第 10771550700 號函審核通過並准予辦理重劃在案，故辦理本次第四階段核定作業。

第二節 法令依據

一、都市計畫法第 26 條

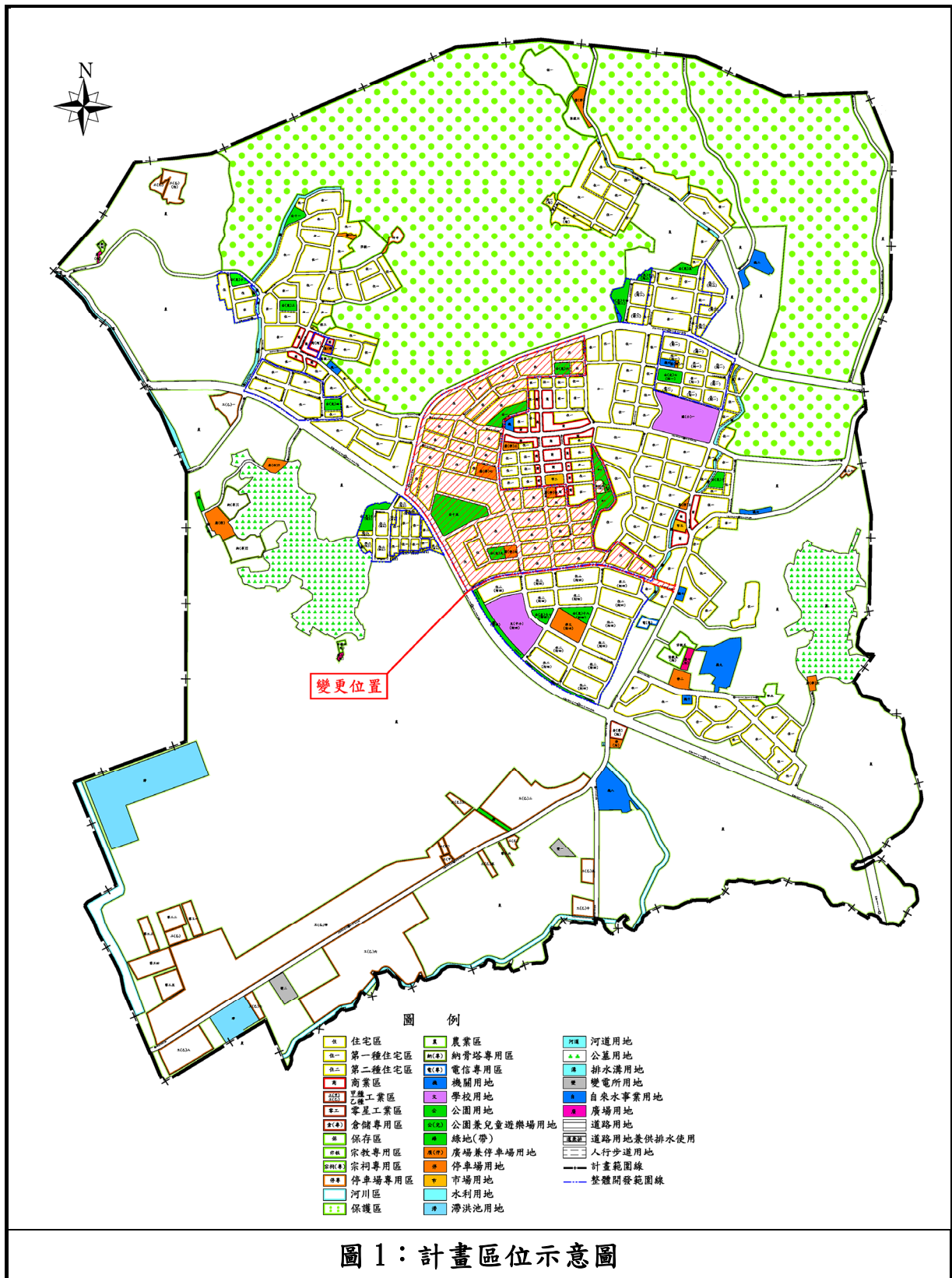
都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

二、內政部都市計畫委員會第 772 與 863 次會議決議規定辦理。

第三節 計畫位置、範圍與面積

本次變更土地位於「烏松(仁美地區)都市計畫」區中心位置(位置詳圖 1、範圍詳圖 2)，計畫面積合計約為 28.6946 公頃。



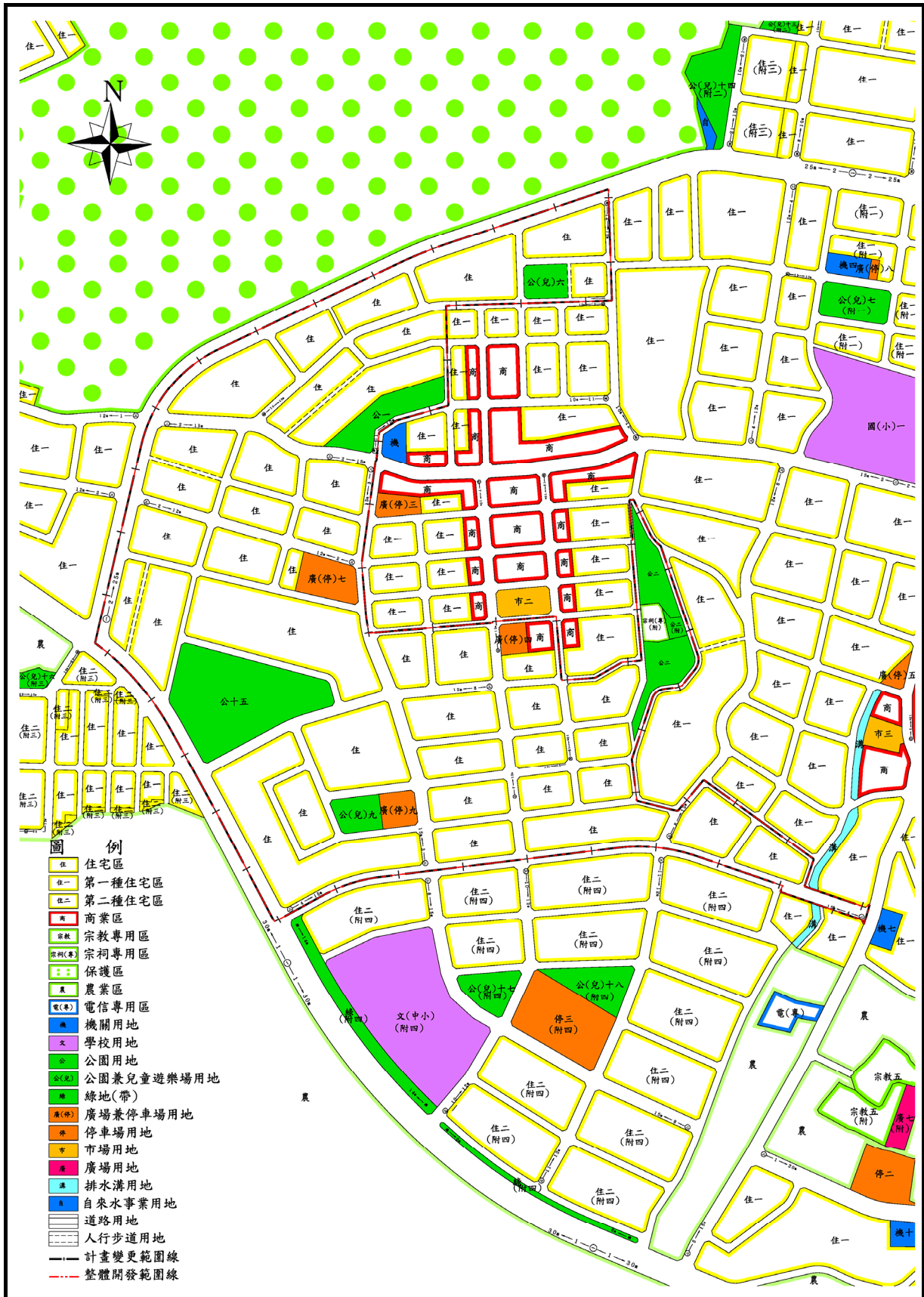


圖 2：計畫範圍示意圖

第二章 上位及相關計畫

第一節 上位計畫

高雄市烏松區位屬於南部區域，目前受南部區域計畫第一次通盤檢討之指導。未來國土綜合開發計畫法通過後，「國土綜合開發計畫」將是具法定地位之最上位計畫。

一、台灣南部區域計畫(第二次通盤檢討)草案(94年3月)

南部區域計畫於民國 73 年頒訂，並於民國 86 年完成第一次通盤檢討，指導高雄縣等七個縣市的區域發展，包含產業、交通、觀光、公共設施及公用設備、環境資源保育利用、住宅、發展緩慢地區改善、水資源、土地使用等計畫。南部區域計畫(第二次通盤檢討)對高雄縣與高雄都會區的指導如下：

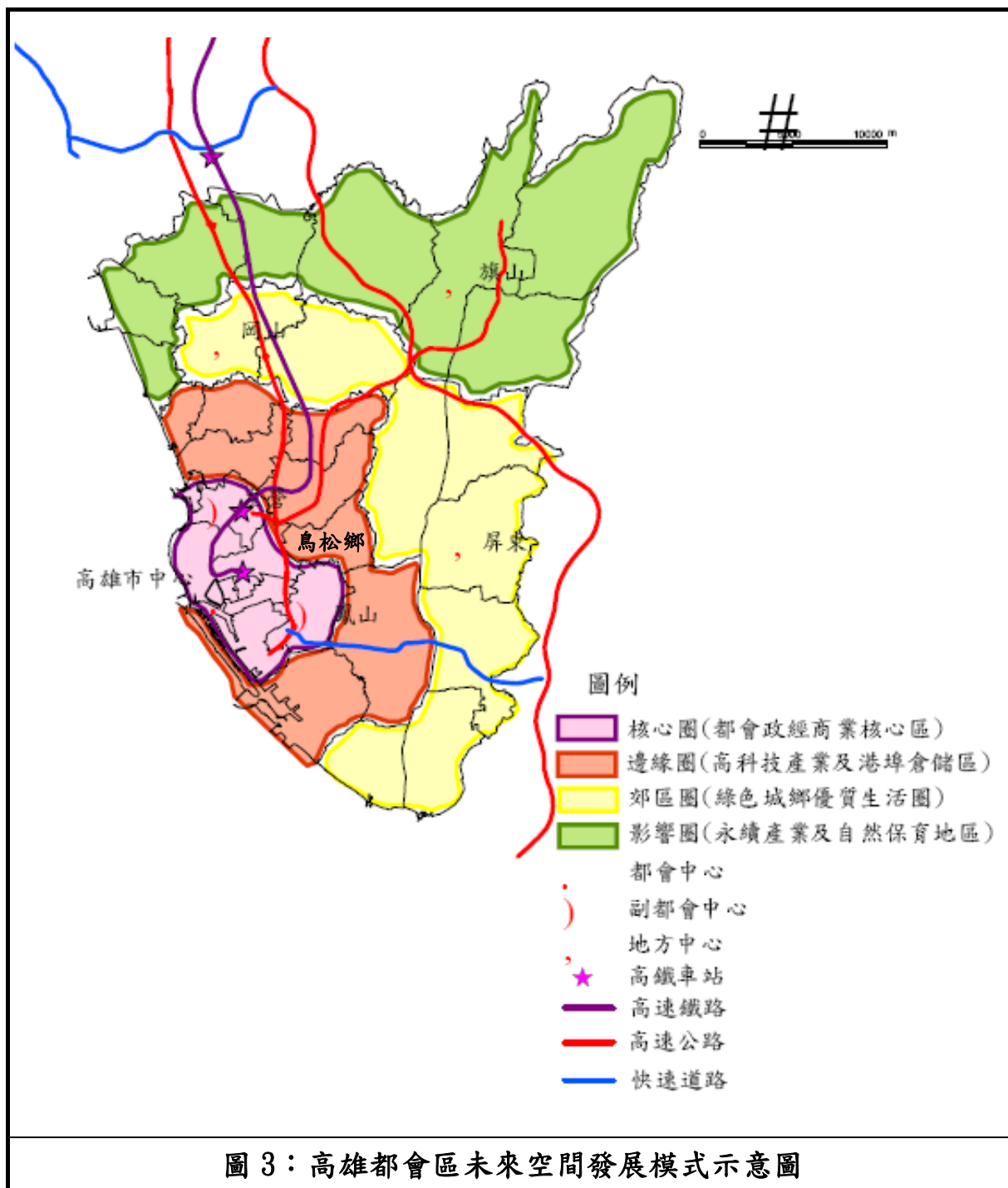
(一) 高雄縣之產業發展構想

1. 發展科技化農業，規劃有機生鮮蔬菜專業區及休閒農漁園區計畫。
2. 推動自然生態農業，強化農業對自然與環境的積極角色，積極推展自然有機農業示範區，鼓勵設立生態農場。
3. 體規劃農漁村生活圈，發展休閒農漁業、推展觀光休閒漁市整體開發計畫。
4. 引導高科技工業有效發展
5. 獎勵投資資源貧瘠或發展遲緩地區，將傳統工業轉型，推動環保產業，設置生態工業區。

(二) 高雄都會區發展定位與發展模式

1. 定位一：與全球接軌的世界級轉運增值中心與製造服務基地。
2. 定位二：南部區域的經濟及產業服務中心與對外門戶
3. 定位三：創造生態、生活、生產均衡的國際級海洋首都

高雄都會區將朝「衛星市鎮—運輸走廊」之發展模式，以主要運輸幹線為發展主軸，其中台南—高雄—新園為南北軸，高雄—鳳山—屏東為東西軸。高雄都會區未來的空間結構，將以「雙軸、四圈、多核心」為發展構想。雙軸包括：以高雄—鳳山—屏東沿台 1 號道路的東西向軸線與配合台南—高雄沿台 1 號道路軸帶與高雄—新園，沿台 17 號道路的南北向軸線。四圈分為核心圈、邊緣圈、郊區圈、與影響圈等四圈。多核心的聚落發展則包括都會中心、都會副都心與各地區中心三類。
(詳圖 3)



二、高雄縣綜合發展計畫(85年)

「縣綜合發展計畫」為縣區域內之長期發展的具體指導計畫，藉以整合地方的軟硬體建設，避免部門間資源投資的浪費；配合區域空間的功能重整，引領公私部門的積極參與，並力使資源的重分配符合民眾的利益。因此，於民國七十五年全國行政會議決定，由內政部會同台灣省政府，協助各縣市積極辦理，並研訂〈縣市綜合發展計畫實施要點〉，及十二年長期工作計畫，藉以陸續辦理各縣市綜合發展計畫。

由於臺灣的國土空間因應全球經濟的再結構，業已產生明顯的巨變，而〈省縣自治法〉的施行，更已凸顯出地方自治時代的來臨。高雄縣政府有鑑於此，並為縣之百年大計亟思籌劃，乃委請臺灣大學建築與城鄉研究所，與縣政府共同研擬規劃《高雄縣綜合發展計畫》，以期凝聚地方共識，邁向二十一世紀的挑戰。該計畫對原鳥松鄉之發展定位與策略，有如下的建議：

(一) 結合棒球運動與文化地景休閒的地區消費中心

1. 配合澄清湖棒球運動城的開發設置，澄清湖風景區的營運管理，與南二高高雄環線的交通區位優勢，提昇原鳥松鄉為兼具棒球運動與文化地景休閒的地區性消費中心，以轉換原鳥松鄉在都會區扮演的新都市功能。
2. 串連澄清湖、勞工育樂中心，使之與棒球運動城合而為一，成為都會區居民未來假日一日遊的休閒去處。
3. 發展全縣「中央綠色走廊」的生態休閒綠帶，串連「澄清湖-觀音山-泥火山、阿公店水庫、大小崗山、月世界」，形成一帶狀的綠色環保大公園，鳥松區之澄清湖恰居其端點。
4. 設置例假日的都會區澄清湖線觀光巴士，以及綠色走廊觀光巴士，以發展大眾旅遊的公共運具。

(二) 大高雄都會區的水資源涵養區

1. 發展重保育的水域觀光，以澄清湖風景區為中心，發展無污染、強調環境質感的觀光業，共同推動兼顧環保的觀光政策，以落實大高雄水資源的永續經營。
2. 推動公共運輸巴士，減少環湖道路使用汽油車的頻次，以減少廢氣落塵污染地方水源。
3. 設置澄清湖特定區的社區污水處理設施，以及加強長庚醫院事業廢棄物的加強處理，以改善水質。
4. 訂定水庫風景區的承載上限，控制每日遊客數，以縮小人為活動對澄清湖的干擾，尤其每年水鳥季來臨前，更應減少湖面的動態活動，以免干擾水鳥棲息。

(三) 亞太營運中心的研發作業與高級住宅區(後勤基地)

1. 鳥松區目前已具備鳳山地區的高級住宅、交通樞紐的發展基礎，未來配合亞太營運中心的設立、工商人才的進駐，將可能提昇為地區性的精緻消費、休閒、與公共服務的中心。
2. 優先改善鳥松鄉的工廠公害與區域排水問題，以奠立未來發展為新興住宅區的實質環境基礎。
3. 加強主要幹道、鄉道、與鄉中心的綠美化，善用鳳梨田、水稻、澄清湖、牌坊等地方集體記憶元素，創造優美的居住環

境與都市意象。

4. 加強現有公共服務水準，爭取捷運棕線未來向北延伸，由澄清湖經烏松、大社、接新市鎮的捷運紅線，形成一環狀路網。
5. 爭取設置烏松高中。

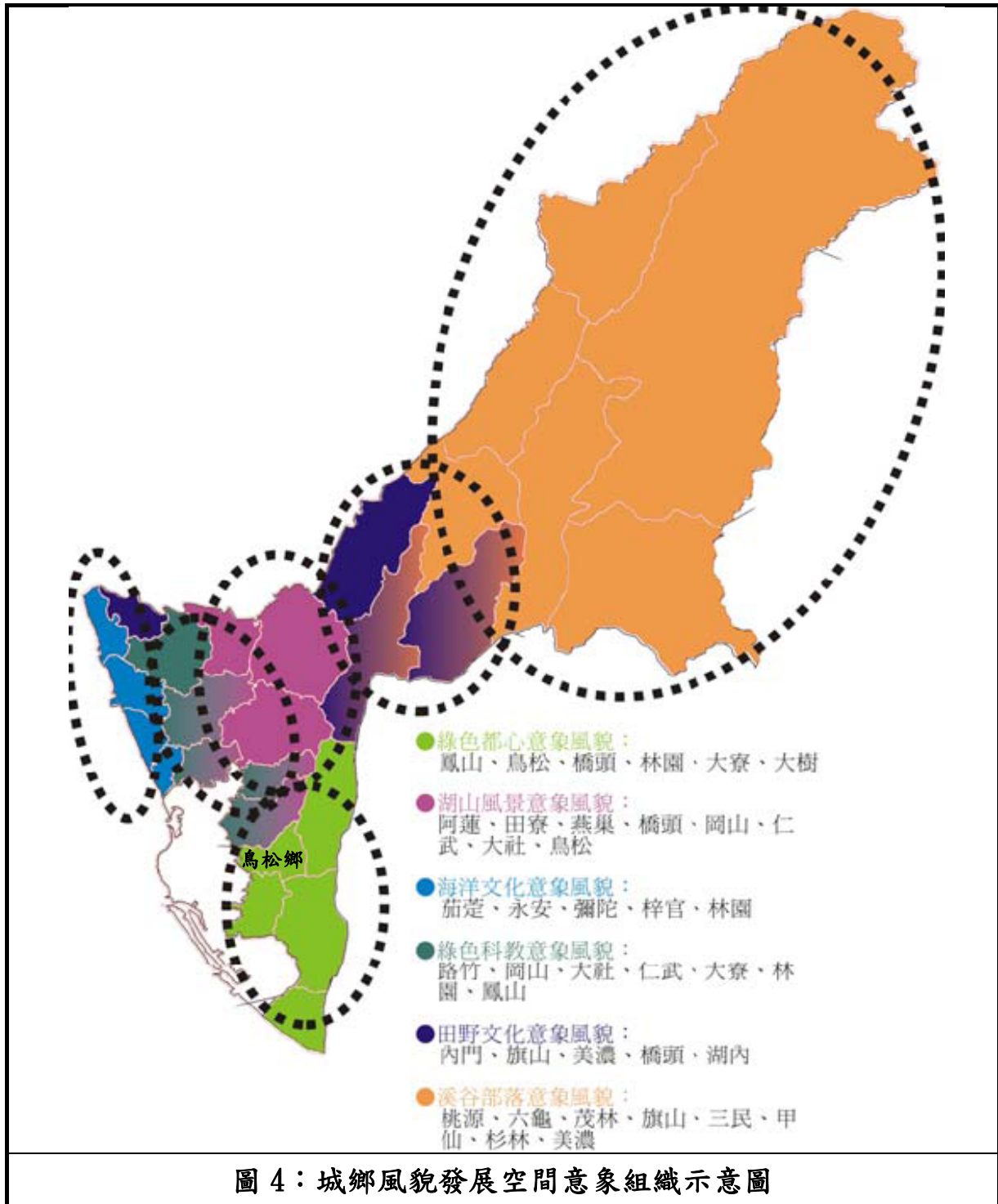
(四) 高雄都會區的進出門戶象徵

1. 烏松區在未來仍是大高雄都會區進出的門戶象徵，地方的造景與綠美化工作應加以重視。
2. 配合南二高高雄環線的設置，規劃設置鳳仁路、澄清湖路等主要道路的林蔭大道風格，形成跨縣市間的轉換地景，現有道路的植栽，應要求鄰近工業廠房出資認養維護，並加強葉面落塵之清洗，以增強綠樹生長活力。
3. 配合都市設計，於主要路口設置資訊看板，提供大高雄地區的公共服務資訊。
4. 以新開發之棒球運動城、澄清湖公園、鳳山溪整治、澄清湖特定區等大型工程建設，建立都市設計的參考準則，考量地域傳統特色，塑造烏松成為有認同感的地標與都市風格。

第二節 相關計畫

一、高雄縣城鄉風貌整體發展綱要計畫（92年11月）

此計畫將高雄縣城鄉風貌之發展願景為「生態文化博覽城」。為達到前述之願景，此計畫並針對高雄縣各鄉鎮在未來城鄉風貌上給予不同之定位，其對原鳥松鄉城鄉風貌之定位為「綠色都心意象風貌」。(詳圖4)

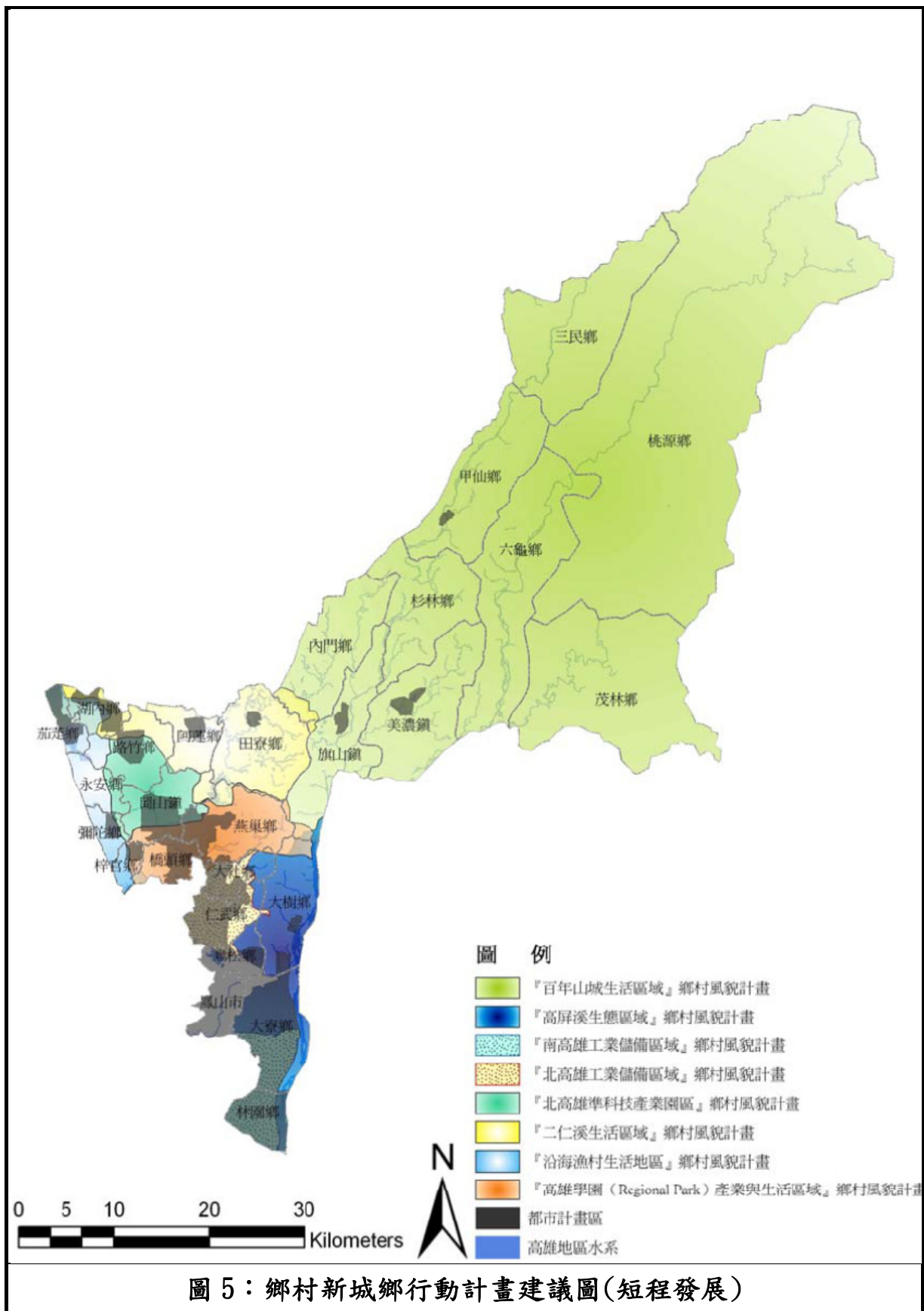


二、高雄縣城鄉風貌整體發展計畫(95年10月)

這個計畫的目標，除了作為鄉村發展建設之指導原則外，希望能夠透過系統性與周密性的規劃行動與過程，建立在台灣有關永續城鄉全新的發展論述，並進而研擬出發展特色，以及揭櫫發展的願景。除了全方位建構出生態取向永續城鄉發展的內涵與行動外，更希望進一步結合高雄縣歷史發展的脈絡與紋理，發展出高雄縣「不可替代的自明性」鄉村景觀與風貌，以及永續的城鄉建設整備行動。

透過本計畫的深入而系統性的探討，高雄縣鄉村風貌在獨特不可替代自明性的訴求下，各種鄉村風貌元素與要件，基本上可以被八大鄉村風貌類型所結構起來，而呈顯出獨特的自明性(詳圖5與圖6)：

- (一) 高雄海岸及其沿海生活作型態為具自明性的區域鄉村風貌。
- (二) 二仁溪和台 28 線鄉村生活型態作為具自明性的區域鄉村風貌。
- (三) 北高雄準科技產業園區生活型態作為具自明性的區域鄉村風貌。
- (四) 高雄學園 (Regional Park) 產業與生活鏈結作為具自明性的區域鄉村風貌。
- (五) 北高雄工業地景與再利用轉型所構成具自明性的區域鄉村風貌
- (六) 南高雄工業地景與再利用轉型所構成具自明性的區域鄉村風貌
- (七) 高屏溪沿岸人文與生態型態作為具自明性的區域鄉村風貌
- (八) 百年山城生活型態作為具自明性的區域鄉村風貌



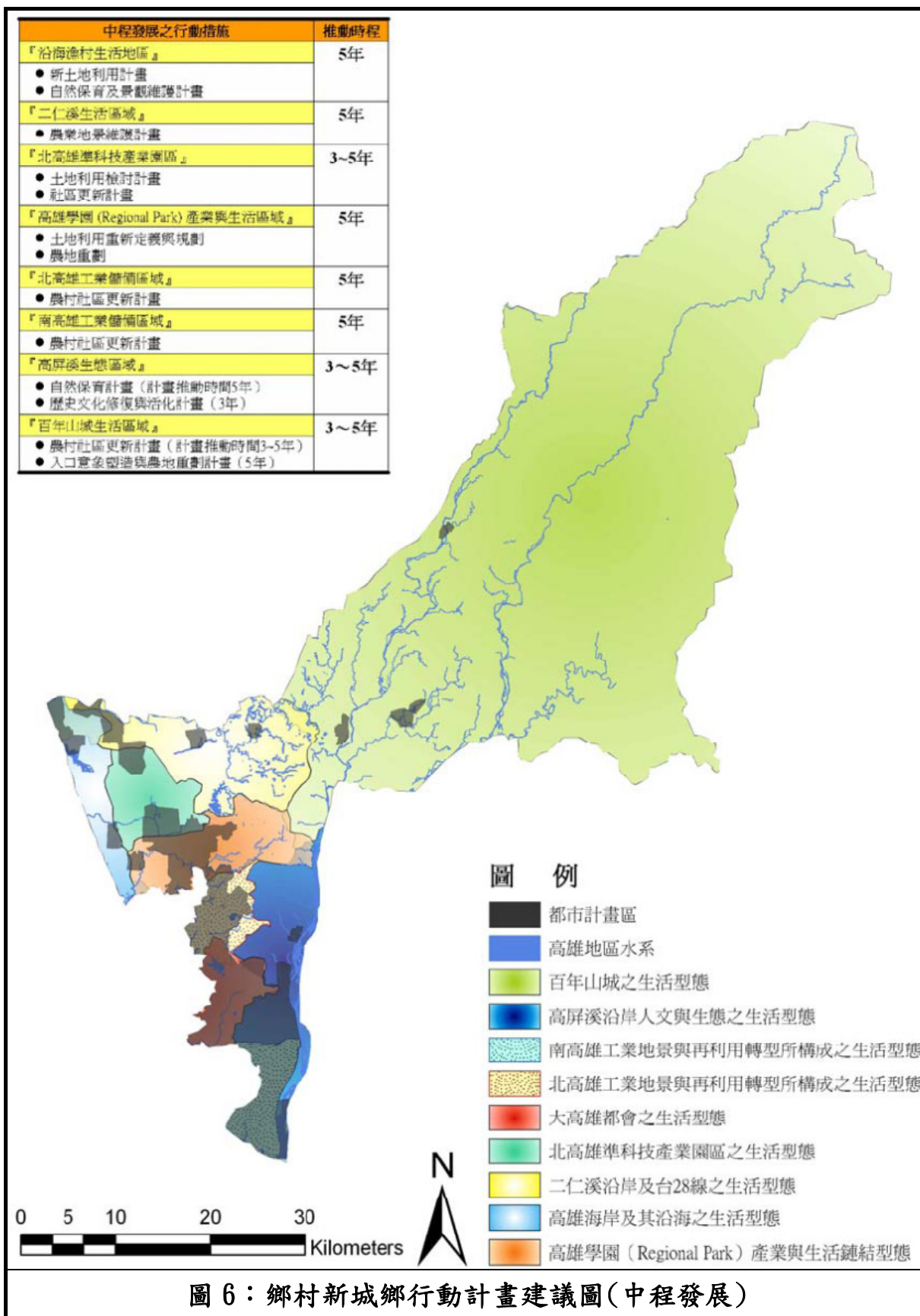


圖 6：鄉村新城鄉行動計畫建議圖(中程發展)

三、高雄縣雨水下水道及區域排水整治推動計畫(92年至103年)

持續推動岡山地區、鳳山地區為主的都市計畫地區雨水下水道之建設，依地形地勢，於經常發生水患地區、配合區域排水、重要都會區之下水道並重發展，設置人孔、側溝、連接管、雨水井、矩型箱涵或漿砌梯型明溝等設施。並針對區域排水做長遠性、整體性之規劃，以達到根治的效果，包括鳳山地區的獅龍溪、曹公圳、埤埔排水以及岡山地區的大遼排水、土庫排水上游、典寶溪(流域所流經地勢平坦地區，如燕巢、大社)等的排水工程整體規劃。

四、高雄縣污水下水道推動計畫(92年至103年)

積極推動下列污水下水道系統建設方案，逐年持續推動之：
鳳山、鳥松、大社、仁武、大寮、大樹、旗山與美濃。

五、國道七號建設計畫

國道七號路線規劃自南星路起，沿山邊路向北穿越大坪頂特定區、大寮後跨越臺 88 線，續北行後跨越臺 25 線、臺 1 戊、臺 1 線、神農路及高 56 線，續沿縣 183 線東側北行，於仁武西行銜接國 10 為路廊終點，全長約 23 公里，沿線設置南星端、林園交流道、大坪頂交流道、小港交流道、大寮系統交流道、鳳寮交流道、鳥松交流道、仁武系統交流道等 8 處匝道或交流道。

為疏解國道 1 號高雄都會區路段之壅塞情形，交通部行政院經濟建設委員會第 381 次委員會提出「高雄港東側高(快)速公路可行性研究，並於該次會議原則同意興建。



圖 7：國道 7 號路線示意圖(草案)

六、排水整治計畫

(一) 曹公圳排水改善工程

曹公圳改善工程於仁武地區全長 2,610 公尺，已規劃分為 6 期施工，第一、二、三、四期已於 93 年完工；第五期於 94 年 12 月完工；第六期於 95 年 5 月底完工。該工程可降低洪患發生機率，並且提供地區休憩空間，改善居民生活環境，增加區域發展空間。

(二) 烏松鄉埕埔排水改善工程

埕埔排水改善工程全長 2,928 公尺，已規劃分為 4 期施工，第一、二期已於 93 年完工，第三期已規劃設計完成，第四期細部設計中，規劃重點除防洪需要外，另外針對親水和生態部分也併同納入設計中，建構治水與親水多樣化及多功能為目標。第三、四期已提列入行政院「易淹水地區水患治理計畫第一階段實施計畫」。

(三) 易淹水地區水患治理計畫

為降低本計畫執行前已存在之水患威脅，擬增加通洪斷面，在無用地問題及瓶頸河段，先行辦理疏浚，各水系目前規劃完成程度，擬分 3 種方式辦理，說明如下：

1. 已完成綜合治水及流域治理規劃者：直接依規定辦理治理計畫及公告。
2. 已完成規劃但未作綜合治水規劃或整體保護標準未達 50~100 年重現期者：編列經費持續辦理後續檢討規劃後再依規定辦理治理計畫及公告。
3. 從未辦理流域整體治理規劃者：列入新辦整體治理規劃（含綜合治水）。以上各項規劃均須涵蓋系統內之重要下水道、市區排水、農田排水、上游坡地水土保持及治山防洪其相關範圍由內政部、行政院農業委員會在規劃時一併提列納入，最後由經濟部彙總整合提出具體之流域治理計畫。規劃及完成治理計畫與公告期程約 1 至 3 年完成。

表 1：納入易淹水地區水患治理計畫中之排水工程表

原烏松鄉曹公新圳排水改善工程(2k+440~3k+590)
原烏松鄉曹公新圳排水改善工程(3k+590~4k+670)
原烏松鄉曹公新圳排水改善工程(4k+670~6k+670)
原烏松鄉埕埔排水改善工程(第四期)
鳳山圳排水改善工程(第一期)
鳳山圳排水改善工程(第二期)
原烏松鄉仁美大排改善工程(第一期)

第三章 現行計畫概要

第一節 實施經過

「烏松(仁美地區)都市計畫」於民國 76 年 9 月 8 日發布實施，之後於民國 80 年 4 月 17 日，變更部分農業區為機關用地，以作本區老人休閒活動中心與體育活動設施使用，於民國 86 年 4 月 28 日，變更部分農業區為變電所用地，以配合用電成長需要，並於民國 90 年 5 月 18 日發布實施第一次通盤檢討。自前次(第一次)通盤檢討後，共辦理 9 次個案變更(詳表 2)。高雄市政府民國 102 年 2 月 9 日、104 年 8 月 10 日與 104 年 10 月 1 日分別公告發布實施「變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討案)」、「變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)」與「變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)」。

表 2：烏松(仁美地區)都市計畫歷次個案變更一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	烏松鄉(仁美地區)都市計畫案	民國 76 年 9 月 8 日 (76)府建都字第 94191 號
二	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為機關用地)案	民國 80 年 4 月 17 日 (80)府建都字第 38226 號
三	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為變電所用地)案	民國 86 年 4 月 28 日 (86)府建都字第 66713 號
四	變更烏松(仁美地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	民國 90 年 5 月 18 日 府建都字第 79048 號
五	變更烏松(仁美地區)都市計畫「機二」機關用地用途(指定供活動中心使用)案	民國 94 年 5 月 12 日 府建都字第 0940083965 號
六	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為河川區)案	民國 96 年 4 月 30 日 府建都字第 0960076912 號
七	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為水利用地)案	民國 97 年 1 月 2 日 府建都字第 0960286590 號
八	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區及機關用地為河川區，部分農業區為機關用地)案	97 年 6 月 20 日 (97)府建都字 0970135625 號
九	變更烏松(仁美地區)都市計畫(配合鳳山圳排水系統改善工程)案	99 年 3 月 29 日 (99)府建都字 0990075664 號
十	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為河道用地、部分道路用地為道路用地兼供排水使用)(配合曹公新圳第二、三期改善工程)案	99 年 4 月 1 日 (99)府建都字 0990079826 號
十一	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為滯洪池用地)(配合鳳山溪排水壑埔支線計畫)案	99 年 11 月 19 日 (99)府建都字 09900308483 號
十二	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區	100 年 6 月 24 日

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
	為滯洪池用地)(配合鳳山圳滯洪池工程)案	高市府四維都發規字 1000066755 號
十三	變更烏松(仁美地區)都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	100 年 11 月 17 日 高市府四維都發規字 1000127066 號
十四	變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	102 年 2 月 19 日高市府都發規字第 10200674701 號
十五	變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)	104 年 8 月 10 日高市府都發規字第 10433026202 號
十六	變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)	104 年 10 月 1 日高市府都發規字第 10433892402 號

資料來源：本計畫彙整。

第二節 現行都市計畫內容概述

一、計畫範圍與面積

東以烏松區行政界線及安崎路東側約 50 公尺處為界，西與澄清湖特定區計畫及鳳山都市計畫區界線相接，南與大坪頂以東地區都市計畫區界線相接，北至觀音禪寺西北側山頭，包括仁美、華美二里之全部及埕埔、大竹二里之部分。計畫面積 720.3580 公頃。

二、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口與密度

計畫人口為 22,000 人，居住密度為每公頃 225 人。

四、土地使用計畫

(一) 住宅區

以現有仁美、華美二里集居聚落為基礎，並以學堂路為界，劃分為南、北二個鄰里單元，另埕埔、大竹二里之既有集居區，亦配合劃設為住宅區，計畫面積為 93.3738 公頃。

住宅區之類別共計三種，其中「第一種住宅區」大多以舊部落坡度較陡地區為主，總面積合計約 61.94 公頃。其中位於學堂路以北鄰里單元之總面積 14.41 約公頃，位於學堂路以南鄰里單元之總面積約 24.21 公頃，屬大竹里集居地總面積約 8.05 公頃，屬埕埔里集居地總面積約 15.27 公頃。

「第二種住宅區」則以新開發區及整體開發區為主，總面積合計約 12.26 公頃。其中位於學堂路以南鄰里單元之總面積約 9.24 公頃，大竹里及居地總面積約 1.60 公頃，位於「一-一-30M」計畫道路以南屬埕埔里轄區總面積約 1.42 公頃。

第三類則為尚未完成附帶條件之整體開發區內「住宅區」，總面積合計約 19.17 公頃。「一-二-25M」計畫道路以南、「一-一-30M」計畫道路以東、「二-四-15M」計畫道路以北，跨越學堂路南北兩側鄰里單元之整體開發區內住宅區土地約 18.23 公頃。「四-一-10M」計畫道路以西屬埜埔里轄區內整體開發區內住宅區土地總面積約 0.94 公頃。

(二) 商業區

劃設社區及鄰里性商業區四處，計畫面積 4.2354 公頃。

(三) 工業區

計畫面積 34.56 公頃。其中甲種工業區乙處，計畫面積 0.2123 公頃；乙種工業區十六處，計畫面積 31.18 公頃；零星工業區七處，計畫面積 3.17 公頃。另「工二」至「工十」等九處，依原計畫規定必須配合鳳山都市計畫之工業區整體規劃污水處理系統或自行設置污水處理設備，以免污染周圍之農田。

(四) 農業區

都市發展用地外圍較平坦之農地劃設為農業區，計畫面積 303.3022 公頃。

(五) 保護區

計畫區北側，坡度較陡峭者劃設為保護區，區內需先作好水土保持後，准予作農業生產及申請建築農業生產必要設施，計畫面積為 161.1529 公頃。

(六) 保存區

現有寺廟規模較大，維持為保存區，包括觀音禪寺、北極殿、觀音寺等，計畫面積為 2.5921 公頃。

(七) 宗教專用區

將現有圓照寺、聖恩堂、雷音禪寺、元宏寺、廣玄宮等配合現況劃設為宗教專用區，計畫面積為 2.9155 公頃。

(八) 宗祠專用區

配合吳家祖祠現址，劃設宗祠專用區一處，計畫面積 0.1188 公頃。

(九) 河川區

於計畫區西側與澄清湖特定區間之埜埔排水，配合埜埔排水整治計畫劃設為河川區，以達防洪工程安全之目的，計畫面積 5.1764 公頃。

(十) 納骨塔專用區

本次通盤檢討作業配合地區殯葬設施之需要，增設乙處納骨塔專用區，面積計約 1.6366 公頃。

(十一) 電信專用區

配合中華電信股份有限公司使用土地規劃為電信專用區，面積計約 0.1983 公頃。

(十二) 停車場專用區

於圓照寺附近劃設停車場專用區一處，以改善當地停車環境，計畫面積 0.2165 公頃。

(十三) 倉儲專用區

倉儲專用區一處，面積 0.2779 公頃。

五、公共設施計畫

(一) 機關用地

共劃設機關用地九處，其中一處配合內政部土地重劃工程局申請撥用之需，解除指定用途使用限制；一處供國防設施使用；一處供老人活動中心與體育設施使用；二處供活動中心使用；另四處供鄰里性機關使用，計畫面積 4.0035 公頃。

(二) 國小用地

劃設國小用地一處，為原有之仁美國小，計畫面積 2.34 公頃。

(三) 文中小用地

劃設文中小用地一處，位處位⊖-1 號東側區段徵收範圍內，計畫面積 2.06 公頃。

(四) 公園用地、公園兼兒童遊樂場用地

公園用地、公園兼兒童遊樂場用地計十七處，計畫面積為 6.1812 公頃。其中四處(編號公一、公二、公十一與公十五)屬鄰里公園，另十三處供兒童遊樂使用。

(五) 廣場兼停車場用地

原計畫劃設九處廣場兼停車場用地，本次通盤檢討作業新增二處，共計十一處，兼供停車使用，計畫面積為 2.1670 公頃。

(六) 廣場用地

配合宗教專用區新劃設廣場用地共三處，計畫面積為 0.2285 公頃。

(七) 零售市場用地

零售市場用地計畫面積 0.3301 公頃。

(八) 綠地(帶)

計畫面積為 0.7826 公頃，主要劃設於水管路在工二與工四間部分，係為保護地下之油管設施劃設為綠地，另坵埔里東

南側之水溝與住宅區間、納骨塔專用區聯外道路二側，以及區段徵收區範圍內亦劃設有部分綠地。

(九) 排水溝用地

計畫面積 1.7014 公頃，除將現有排水溝外，於埤埔里住宅區外圍劃設十公尺寬之排水溝用地。

(十) 變電所用地

劃設變電所用地二處，係現有變電所保留劃設，計畫面積 0.7293 公頃。

(十一) 公墓用地

劃設公墓用地二處，係以現有公墓範圍劃設，計畫面積 22.6763 公頃。

(十二) 自來水事業用地

劃設自來水事業用地二處，計畫面積 0.0617 公頃。

(十三) 停車場用地

停車場用計畫面積 1.3768 公頃。

(十四) 滯洪池用地

於計畫區西南側與鳳山都市計畫銜接位置，配合鳳山溪排水埤埔支線計畫及鳳山圳整治計畫設置滯洪池用地二處，計畫面積 7.1291 公頃。

(十五) 水利用地

於美山橋北側劃設水利用地一處，供設置緊急抽水站使用，計畫面積 0.0114 公頃。

(十六) 河道用地

配合曹公新圳所屬空間劃設河道用地，面積計約 0.5876 公頃。

表 3：第二次通盤檢討前與各階段核定面積增減表

項目	本案變更前			第一階段變更增減面積(公頃)	第二階段變更增減面積(公頃)	第三階段變更增減面積(公頃)	本階段變更後			
	面積(公頃)	估計畫總面積百分比(%)	佔都市發展面積百分比(%)				面積(公頃)	估計畫總面積百分比(%)	佔都市發展面積百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	92.8465	12.87	38.26	0.5273	0	93.3738	12.96	37.50	
	商業區	4.03	0.56	1.66	0	0	4.2354	0.59	1.70	
	甲種工業區	—	—	—	0.2123	0	0.2123	0.03	0.09	
	乙種工業區 (含零星工業區)	33.1764	4.60	13.67	1.1713	0	34.3477	4.77	13.79	
	保存區	2.9626	0.41	1.22	-0.3705	0	2.5921	0.36	1.04	
	宗教專用區	1.3298	0.18	0.55	1.5857	0	2.9155	0.40	1.17	
	宗祠專用區	—	—	—	0.1188	0	0.1188	0.02	0.05	
	保護區	162.6657	22.55	—	-1.5128	0	161.1529	22.37	—	
	農業區	310.3094	43.02	—	-6.9008	-0.1064	303.3022	42.10	—	
	河川區	3.9509	0.55	—	1.2255	0	5.1764	0.72	—	
	納骨塔專用區	—	—	—	1.6366	0	1.6366	0.23	0.66	
	電信專用區	0.1983	0.03	0.08	0	0	0.1983	0.03	0.08	
	停車場專用區	0.2165	0.03	0.09	0	0	0.2165	0.03	0.09	
	倉儲專用區	0	0.00	0.00	—	0.2779	0.2779	0.04	0.11	
	小計	611.6861	84.80	252.04	-2.3066	0.1715	0.2054	609.7564	84.65	56.27
公共 設施 用地	機關用地	3.9574	0.55	1.63	0.0461	0	4.0035	0.56	1.61	
	國小用地	4.4	0.61	1.81	-2.06	0	2.3400	0.32	0.94	
	文中小用地	—	—	—	2.06	0	2.0600	0.29	0.83	
	公園用地 (含兒童遊樂場)	6.3	0.87	2.60	-0.1188	0	6.1812	0.86	2.48	
	綠地(帶)	0.673	0.09	0.28	0.1096	0	0.7826	0.11	0.31	
	廣場用地	—	—	—	0.2285	0	0.2285	0.03	0.09	
	廣場兼停車場用地	1.27	0.18	0.52	0.897	0	2.1670	0.30	0.87	
	停車場用地	1.2577	0.17	0.52	0	0.1191	1.3768	0.19	0.55	
	零售市場用地	0.5	0.07	0.21	0	0	-0.1699	0.3301	0.05	
	加油站用地	0.29	0.04	0.12	0	-0.2906	0.0000	0.00	0.00	
	公墓用地	22.77	3.16	9.38	-0.0937	0	22.6763	3.15	9.11	
	道路用地 (含人行步道)	57.9598	8.04	23.88	0.2764	0	-0.0355	58.2007	8.08	23.37
	道路兼供排水用地	0.035	0.00	0.01	0	0	0.0350	0.00	0.01	
	排水溝用地	1.7	0.24	—	0.0014	0	1.7014	0.24	—	
	變電所用地	0.7293	0.10	0.30	0	0	0.7293	0.10	0.29	
	自來水事業用地	0.0617	0.01	0.03	0	0	0.0617	0.01	0.02	
	滯洪池用地	7.1291	0.99	2.94	0	0	7.1291	0.99	2.86	
水利用地	0.0114	0.00	0.00	0	0	0.0114	0.00	0.00		
河道用地	0.5876	0.08	0.24	0	0	0.5876	0.08	0.24		
小計	109.632	15.20	45.17	1.3465	-0.1715	-0.2054	110.6016	15.35	43.73	
合計	721.3181	100.00	—	-0.9601	0	0	720.3580	100.00	—	
都市發展用地	242.6921	—	100.00	6.2266	0.1064	0	249.0251	—	100.00	

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地，不含保護區、農業區、河川區、排水溝用地。

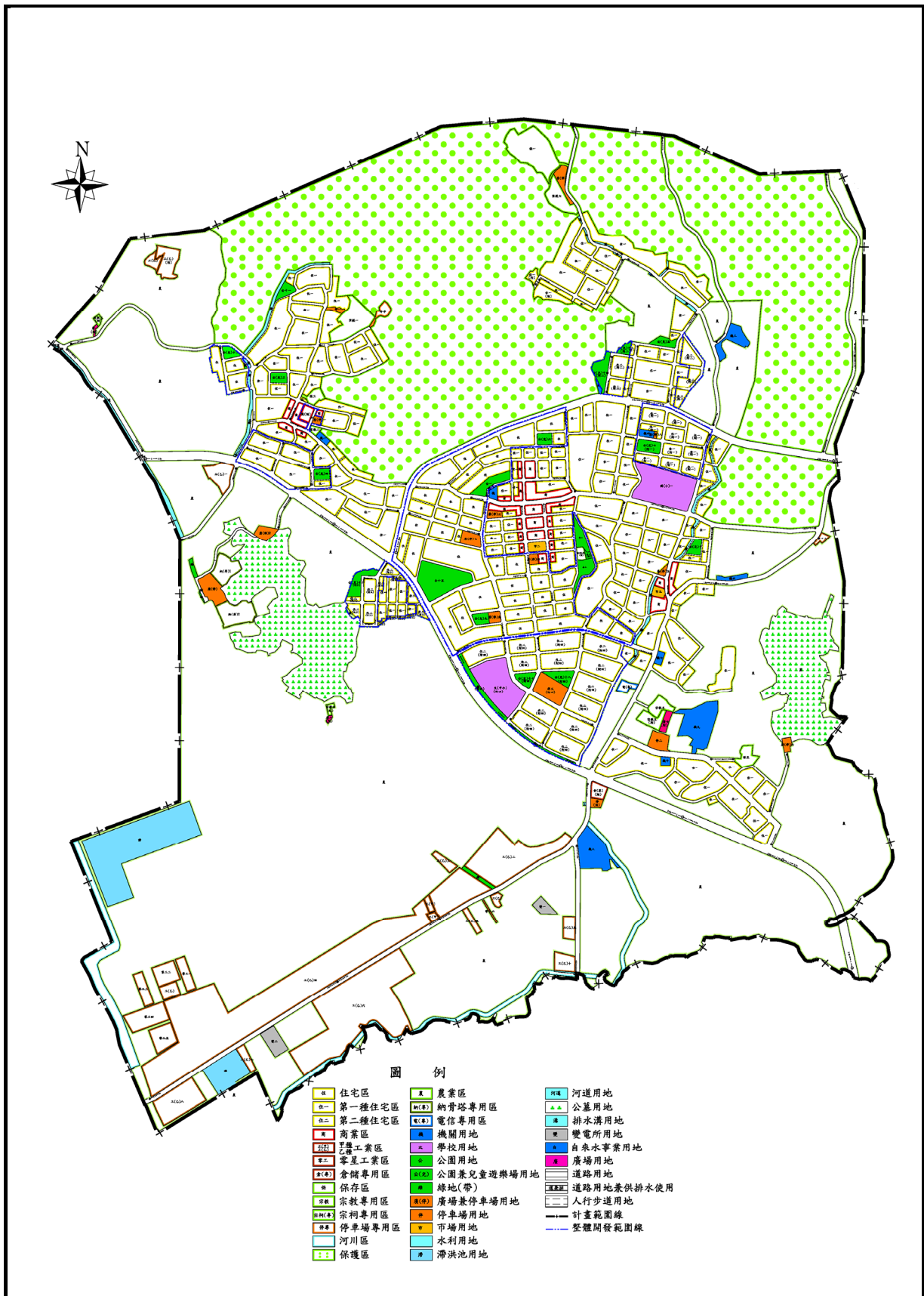


圖 8：變更鳥松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用示意圖

六、土地使用分區管制規定

- (一) 本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- (二) 住宅區建築基地規定
 1. 「住一」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，惟建蔽率低於 50%時，容積率不得大於 150%。
 2. 「住二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟建蔽率低於 50%時，容積率不得大於 180%。
 3. 實施區段徵收或市地重劃地區內住宅區之停車空間應依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之規定辦理。(詳圖 9)
- (三) 商業區建築基地規定
 1. 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
 2. 實施區段徵收或市地重劃地區內商業區之停車空間應依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之規定辦理。(詳圖 9)
- (四) 本計畫之各類工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%，其中零星工業區之使用項目，依都市計畫法臺灣省施行細則乙種工業區之規定。
- (五) 倉儲專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，並應整體規劃、一次申請建照及開發完成；使用項目以倉儲、物流轉運為主，得作為批發、零售、商品展售場等使用，惟其使用樓地板面積不得大於總樓地板面積之 50%。
- (六) 宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- (七) 宗祠專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%，僅供家廟、宗祠及家祠等使用。
- (八) 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (九) 學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- (十) 市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

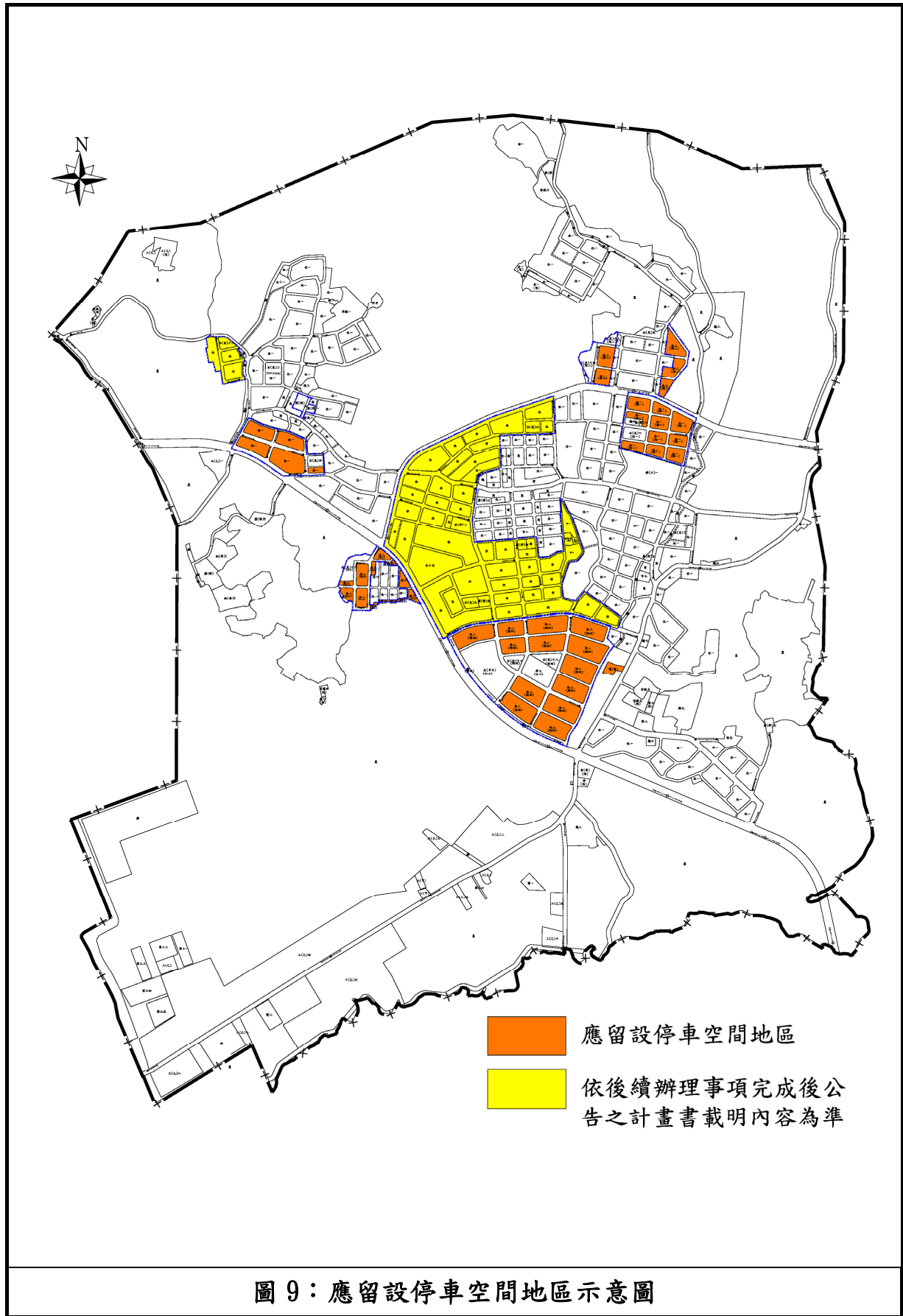


圖 9：應留設停車空間地區示意圖

(十一) 其他公共設施建蔽率及容積率規定：

1. 自來水事業用地，變電所用地及電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
2. 公墓用地之建蔽率不得大於 10%，供納骨塔使用之建築物簷高不得大於 15 公尺，其建築量體、造型及色彩並應妥予考量。
3. 廣場用地及公園用地得以多目標使用方式優先興建地下停車場，供公眾使用。

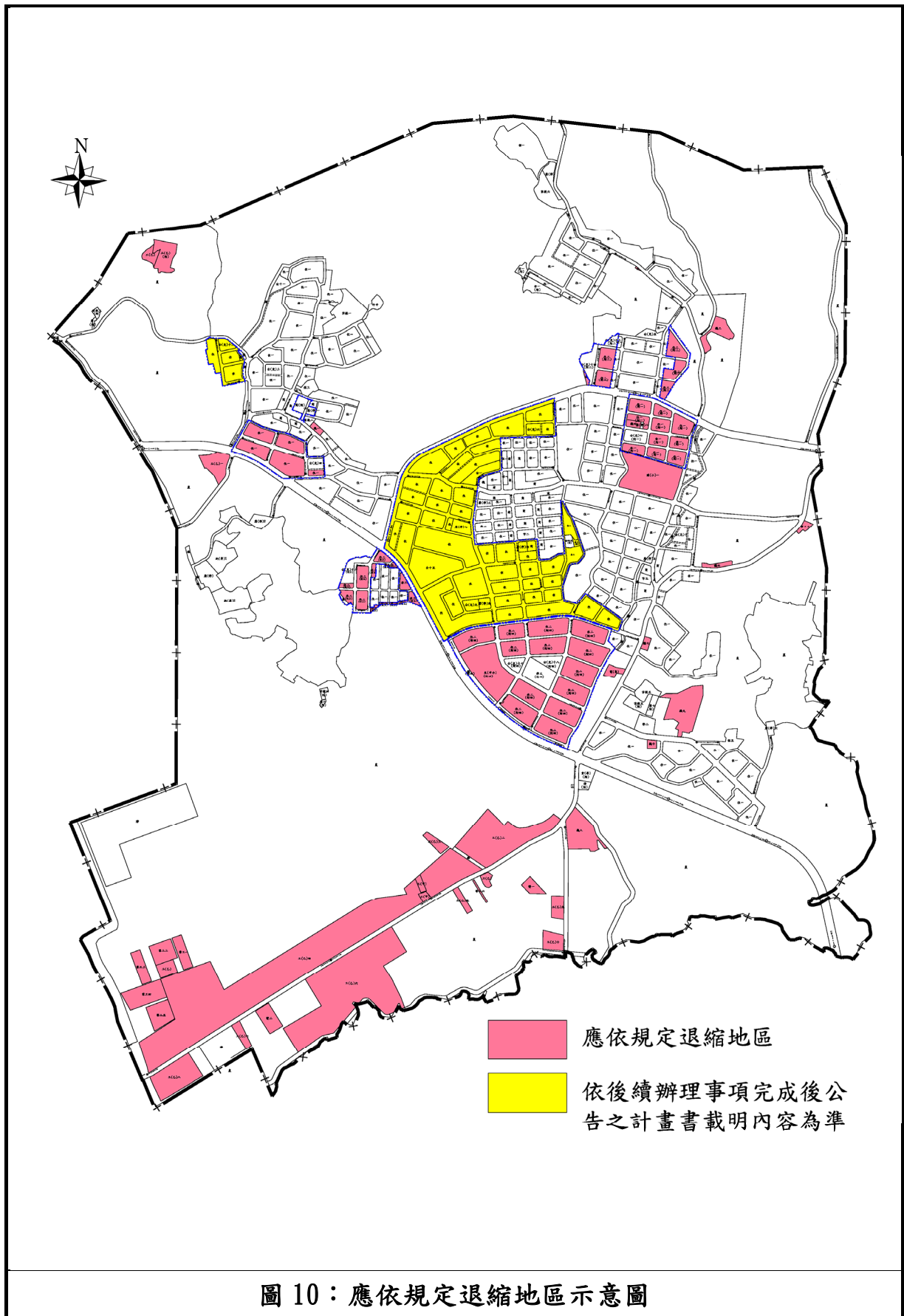
(十二) 公共開放空間規定：

建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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。

(十三) 下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築，但基地情形特殊經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意者，不在此限。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。	1. 住宅區、商業區應實施退縮建築範圍見圖 10。 2. 退縮部分得計入法定空地。
商業區		
工業區(含甲種、乙種、零星工業區)	前院退縮深度不得小於 6 公尺，後院之退縮依照建築技術規則有關防火間隔之規定辦理。	退縮部分得計入法定空地，且法定空地中至少應 50% 予以植栽綠化。
機關用地	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
學校用地		
自來水事業用地		
變電所用地		
電信專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。



(十四) 電信專用區之使用項目及停車空間管制如下：

1. 電信專用區之容許使用項目為：

(1) 經營電信事業所需設施

包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

(2) 電信必要附屬設施

- A. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- B. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。
- C. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。
- D. 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

(3) 與電信運用發展有關之設施

- A. 網路增值服務業。
- B. 有線、無線及電腦資訊業。
- C. 資料處理服務業。

(4) 與電信業務經營有關設施

- A. 電子資訊供應服務業。
- B. 電信器材零售業。
- C. 通信工程業。
- D. 金融業派駐機構。

2. 電信專用區之建築樓地板面積 250 平方公尺以下，應留設 1 部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意者，從其規定。

(十五) 納骨塔專用區之建蔽率不得大於 30%，建築高度不得超過 30 公尺，並得供作納骨灰(骸)設備、祭祀設施、服務中心及家屬休息室、公共衛生設備、停車場、聯外道路及其他依法應設置之設施。

(十六) 本計畫區規定應以市地重劃或區段徵收整體開發之地區，於本次通盤檢討發布實施前尚未公告實施市地重劃或區段徵收者，應實施都市設計審議，其適用範圍見圖 11。

(十七) 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，以美化環境。

(十八) 本要點未規定事項適用其他有關法令規定。

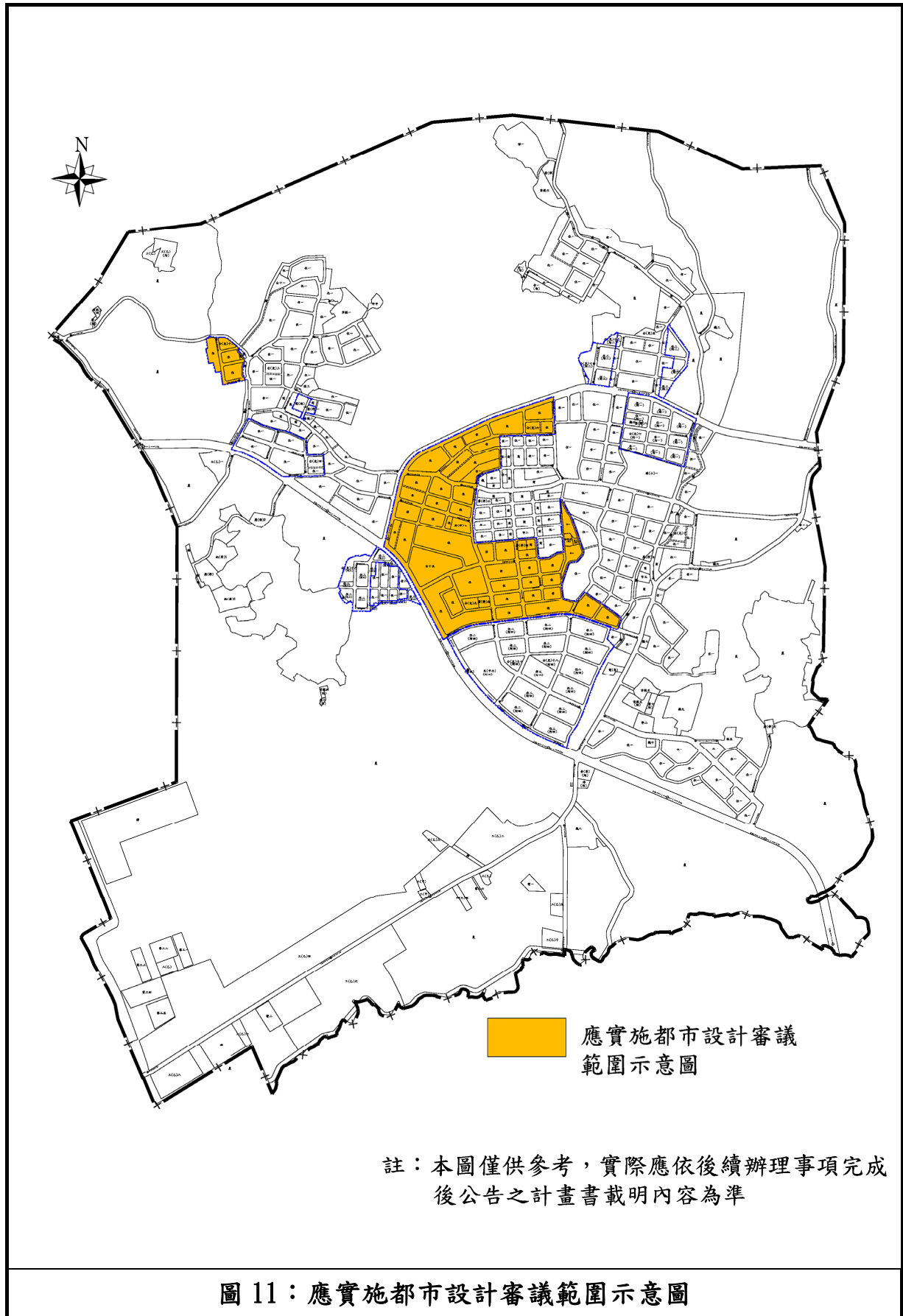


圖 11：應實施都市設計審議範圍示意圖

七、實施進度與經費

(一) 開發方式、進度與經費

依據都市計畫法第 48 條規定，都市計畫之開發方式包含徵收、區段徵收及市地重劃等三種方式，此三種開發方式得視各都市計畫地區之個別狀況採用之。另為符合使用者付費，且不增加政府財政壓力的原則，本計畫新社區之開發以市地重劃、區段徵收、無償捐贈等方式辦理，公共設施用地之取得及開發由土地權人共同負擔。本計畫案各項公共設施之開發方式、實施進度及經費來源如下：

1. 開發方式：包括徵收、市地重劃、區段徵收等方式。
2. 實施進度：實施進度將依地區實際發展需要由地方政府依財政狀況，逐年編列預算進行開發建設。
3. 經費來源：依不同公共設施之開發主體，其經費來源包括市府逐年編列預算、上級補助、中央政府逐年編列預算、事業單位自行逐年編列預算、私人自行籌措。

為使計畫區內之各項公共設施用地得以逐年依序開闢，彙整尚未開闢完成之公共設施用地實施進度及經費一覽表，詳如表 4 所示。

表 4：實施進度及經費一覽表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成 期限(會 計年度)	經費來源	備註
		徵 購	市地 重劃	區段 徵收	其他	土地征收 費及地上 物補償	工程 費	合計				
機一	0.0900					45	180	225	高雄市政府	110	爭取中央補助或市府 自行籌措	
機四	0.1100					55	220	275	高雄市政府	110	爭取中央補助或市府 自行籌措	
機五	0.1100					55	220	275	高雄市政府	110	爭取中央補助或市府 自行籌措	
公二	0.5946					297	1,189	1486	高雄市政府	110	爭取中央補助或市府 自行籌措	
公兒三	0.2000					100	400	500	高雄市政府	110	爭取中央補助或市府 自行籌措	
公兒九	0.2000					100	400	500	高雄市政府 或重劃會	110	納入市地重劃開發總 經費	
公兒十	0.2000					100	400	500	高雄市政府	110	爭取中央補助或市府 自行籌措	
公十一	0.2300					115	460	575	高雄市政府	110	爭取中央補助或市府 自行籌措	
公兒十二	0.1800					90	360	450	高雄市政府 或重劃會	110	納入市地重劃開發總 經費	
公十五	0.1300					65	260	325	高雄市政府	110	爭取中央補助或市府 自行籌措	
停二	0.3673					184	661	845	高雄市政府	110	市府自行籌措	
廣(停)一	0.0800					40	160	200	高雄市政府 或重劃會	110	納入市地重劃開發總 經費	
廣(停)二	0.2800					140	504	644	高雄市政府	110	市府自行籌措	
廣(停)三	0.1100					55	198	253	高雄市政府	110	市府自行籌措	

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成 期限(會 計年度)	經費來源	備註
		徵 購	市地 重劃	區段 徵收	其他	土地征收 費及地上 物補償	工程 費	合計				
廣(停)四	0.1100					55	198	253	高雄市政府	110	市府自行籌措	
廣(停)五	0.0700					35	126	161	高雄市政府	110	市府自行籌措	
廣(停)六	0.1400					70	252	322	高雄市政府	110	市府自行籌措	
廣(停)七	0.0200					10	36	46	高雄市政府 或重劃會	110	納入市地重劃開發總 經費	
廣(停)九	0.1600					80	320	400	高雄市政府 或重劃會	110	納入市地重劃開發總 經費	
廣(停)十	0.0301					-	54	54	納骨塔專用 區開發單位	106	申請人自行負擔	
廣(停)十一	0.2832					-	510	510	宗教專用區 開發單位	102	申請人自行負擔	
廣一	0.1938					-	349	349	宗教專用區 開發單位	102	申請人自行負擔	
廣二	0.1662					-	59	59	宗教專用區 開發單位	102	申請人自行負擔	
廣三	0.1085					-	97	97	宗教專用區 開發單位	102	申請人自行負擔	
綠地(帶)	0.2236					112	224	336	高雄市政府	110	爭取中央補助或市府 自行籌措	
合計	4.3873	-	-	-	-	1,803	7,837	9,640	-	-		

註：1. 地上物補償費以每公頃 500 萬元計，實際開闢經費應俟主管機關當期核認之金額為準。
2. 實際面積依實地釘樁測量分割為準。

(二) 發展附帶條件

1. 開發方式分類

為減少政府取得公共設施用地困難及促進本地區健全合理發展，原計畫於計畫書圖中所繪部分都市發展區劃定範圍，並分別指定其開發方式為「附一」、「附二」、「附三」、「附四」、「附五」，並應依計畫書中所載開發方式開發之。

- (1) 計畫圖上註有「附一」者，在其範圍內之土地應以市地重劃方式開發。
- (2) 計畫圖上註有「附二」者，在其範圍內之土地所有權人應無償提供該範圍內之公共設施用地。
- (3) 計畫圖上註有「附三」者，在其範圍內之土地應以市地重劃方式開發或由其範圍內之土地所有權人無償提供該範圍內之公共設施用地。
- (4) 計畫圖上註有「附四」者，在其範圍內之土地應以區段徵收方式開發。
- (5) 計畫圖上註有「附五」者，在其範圍內應於期限內依規定繳交代金或無償提供。

2. 本次通檢新增附帶條件地區

- (1) 變更案第三-3 案：(標註附五)

非屬工廠登記證範圍之松埔段 307、308、309、317 等四筆土地申請建築或變更使照時應回饋 30%之自願捐獻代金，並於申請建照或變更使照時一次繳清，其計算方式為變更後當期公告現值加四成計算。

(2) 變更案第四-1、四-2、四-3、四-4：(標註附二)

有關宗教專用區之變更，應依原計畫書所列附帶條件，於期限內辦理回饋。

(3) 變更案第五案：(標註附二)

應無償捐贈該道路用地予縣市政府，其捐贈內容及時機詳原計畫書所附協議書規定。

(4) 變更案第十一案：(標註附二)

變更範圍總面積之 70%劃設為宗祠專用區、總面積 30%劃設為公園用地，該宗祠專用區於新建、增建或改建申請建築執照時應由土地所有權人無償提供捐贈該公園用地與地方政府，並應配合鄰近公園規劃設計興闢完成。

- A. 宗祠專用區建蔽率為 50%，容積率 160%，僅供家廟、宗祠及家祠等使用。
- B. 宗祠專用區及公園用地樁位測定費用及公園用地興闢、管理及維護費用，均應由土地所有權人自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。

(5) 變更案第十四案：(標註附五)

其捐贈及興闢事項詳原計畫書所附協議書規定，並摘要說明如下：

- A. 下列 35%之公共設施用地應由申請人無償提供並開闢完成及負責維護管理。
- B. 申請人除提供前述公共設施用地外，應再自願捐獻 15%之代金，其金額以當期公告現值×左列變更總面積(2.5179 公頃)之 15%計。
- C. 另計畫區北側 0.0884 公頃農業區及 0.0816 公頃公墓用地變更道用地應由申請人自行興闢完成及負責維護管理。

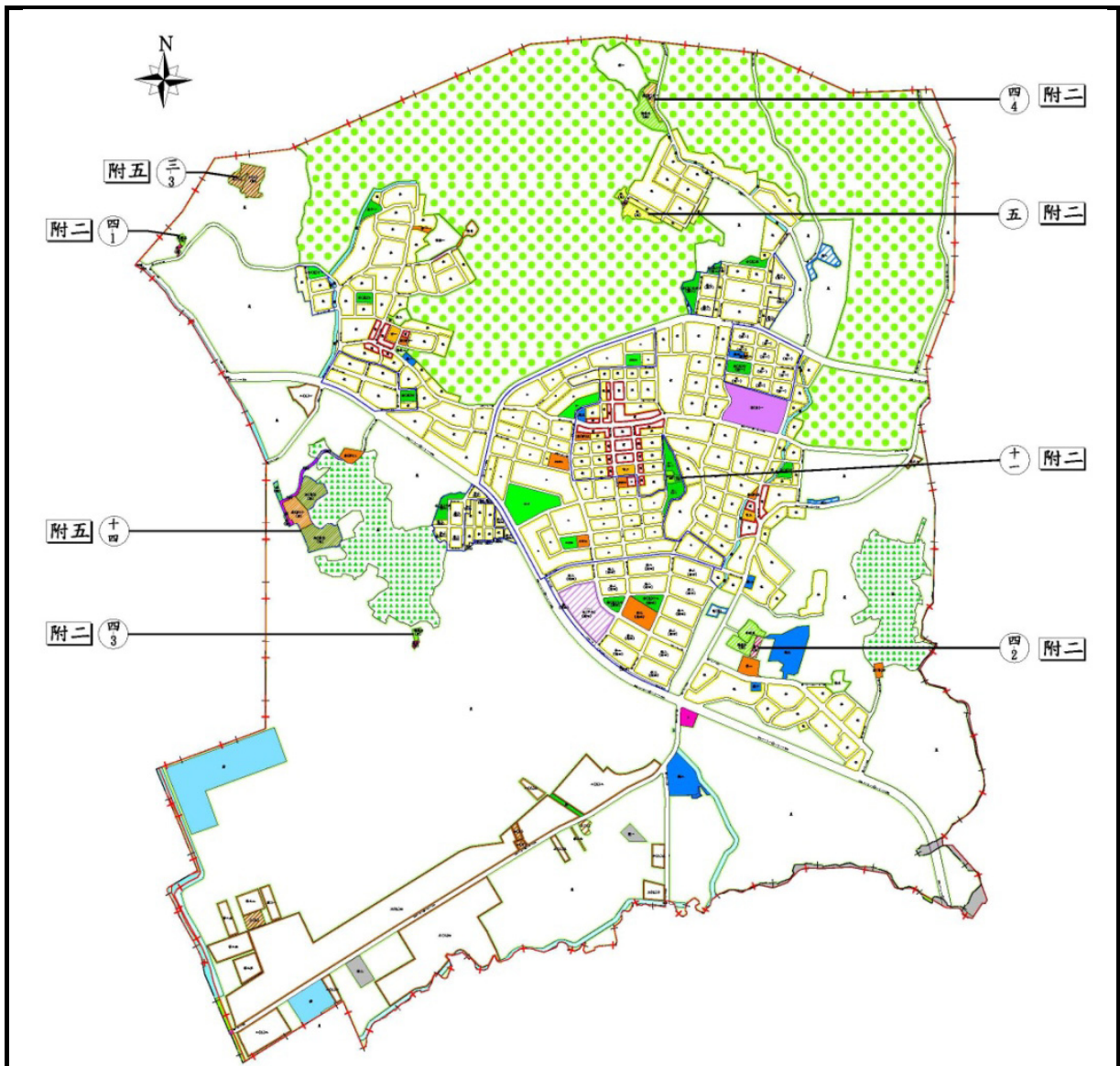


圖 12：變更案附帶條件位置分布圖

第三節 內政部都委會決議摘要

本案為「變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更編號第十四案，經內政部都市計畫委員會 101 年 1 月 17 日第 772 次會議審議完竣，並增列附帶條件：1. 請高雄市政府先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報內政部逕予核定後實施。2. 本案如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。3. 本案於委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，應維持原計畫或依都市計畫法定程序檢討變更為其他適宜土地使用分區。

前述第 772 次會議針對「變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」之決議略以「...本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」案經高雄市政府依會議決議於民國 101 年 6 月 5 日起補辦公開展覽 30 天，由於公開展覽期間有接獲公民或團體陳情意見，爰依會議決議再提會審議。

案經內政部都市計畫委員會 101 年 9 月 4 日第 787 次會議審議通過，由高雄市政府依都市計畫法定程序報請內政部核定後，於民國 102 年 2 月 19 日高市府都發規字第 10200674701 號公告發布實施。

本案因未能依內政部第 772 次會議決議，附帶條件涉及市地重劃之部分於內政部都市計畫委員會審議通過文到 3 年內完成重劃計畫書經主管機關審核通過之規定，故高雄市政府依前開附帶條件決議，於屆滿期限前敘明理由展延開發期程，並於 104 年 11 月 10 日經內政部都委會第 863 次會議審議通過，同意展延開發期程。

第四章 計畫區及周邊地區發展現況

第一節 人口發展分析

一、人口成長

人口規模從歷年人口數來看，烏松區(原烏松鄉)民國 90 年底人口數為 38,718 人，至民國 106 年底人口數 44,291 人，增加 5,573 人(表 5)，平均成長率 0.84%；本計畫區人口民國 90 年底 16,000 人，至民國 106 年底 16,489 人。

表 5：歷年人口統計表

項目	烏松區		計畫區		佔全區比例(%)
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	
90	38,718	—	16,000	—	41.32
91	39,080	0.93	15,500	-3.13	39.66
92	39,730	1.66	15,600	0.65	39.27
93	40,129	1.00	16,100	3.21	40.12
94	40,582	1.13	16,100	0.00	39.67
95	40,982	0.99	15,228	-5.42	37.16
96	41,314	0.81	15,331	0.68	37.11
97	41,730	1.01	16,376	0.47	39.24
98	42,135	0.97	16,359	-0.10	38.83
99	42,595	1.09	16,441	0.50	38.60
100	43,191	1.40	16,467	0.16	38.13
101	43,696	1.17	16,636	1.03	38.07
102	43,781	0.19	16,465	-1.03	37.61
103	43,735	-0.11	16,303	-0.98	37.28
104	43,965	0.53	16,401	0.60	37.30
105	44,265	0.68	16,509	0.66	37.30
106	44,291	0.06	16,489	-0.12	37.23
平均	—	0.84	—	-0.18	—

資料來源：本計畫彙整。

二、人口密度

從歷年人口密度來看，烏松區民國 90 年底人口密度為 1,574(人/平方公里)，至民國 106 年底人口密度 1,801(人/平方公里)，90~106 年間人口密度成長 227(人/平方公里)(表 6)，平均成長率 0.85%；本計畫區人口於民國 90 年底 2,213(人/平方公里)，至民國 106 年底 2,280(人/平方公里)，90~106 年間人口密度增加 67(人/平方公里)，年平均成長率為 0.22%。

表 6：歷年人口密度統計表

年度	鳥松區		計畫區	
	人口數(人/平方公里)	成長率(%)	人口數(人/平方公里)	成長率(%)
90	1,574	—	2,213	—
91	1,589	0.95%	2,144	-3.12%
92	1,616	1.70%	2,158	0.65%
93	1,632	0.99%	2,226	3.15%
94	1,650	1.10%	2,226	0.00%
95	1,666	0.97%	2,105	-5.44%
96	1,680	0.84%	2,120	0.71%
97	1,697	1.01%	2,264	6.79%
98	1,713	0.94%	2,262	-0.09%
99	1,732	1.11%	2,273	0.49%
100	1,756	1.39%	2,277	0.18%
101	1,777	1.20%	2,300	1.01%
102	1,780	0.17%	2,276	-1.04%
103	1,778	-0.11%	2,254	-0.97%
104	1,787	0.51%	2,268	0.62%
105	1,799	0.67%	2,283	0.66%
106	1,801	0.11%	2,280	-0.13%
平均	1,707	0.85%	2,231	0.22%

資料來源：本計畫彙整。

第二節 地區周邊發展現況分析

一、土地使用現況

計畫區土地現況使用主要以農業使用為主(佔約 66.42%)，道路使用為次(佔約 18.13%)，現況既有建物集中於計畫區現況道路兩側，建築型式以二樓為主之磚造為主。

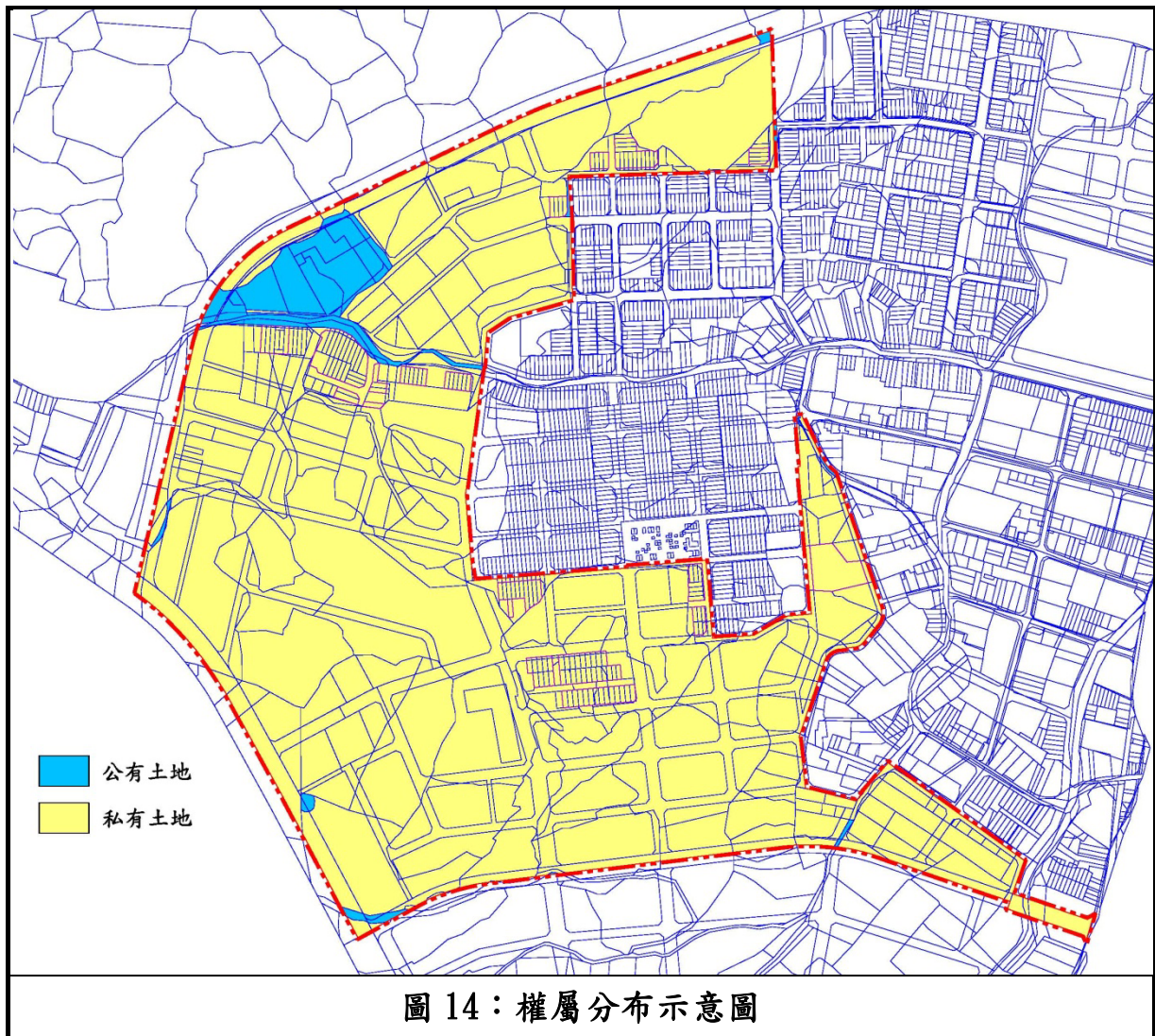


二、權屬分析

土地權屬以私有土地為主(面積 27.3324 公頃，佔總計畫區 94.60%)，其餘為公有土地(面積 1.5614 公頃，佔總計畫區 5.40%)。

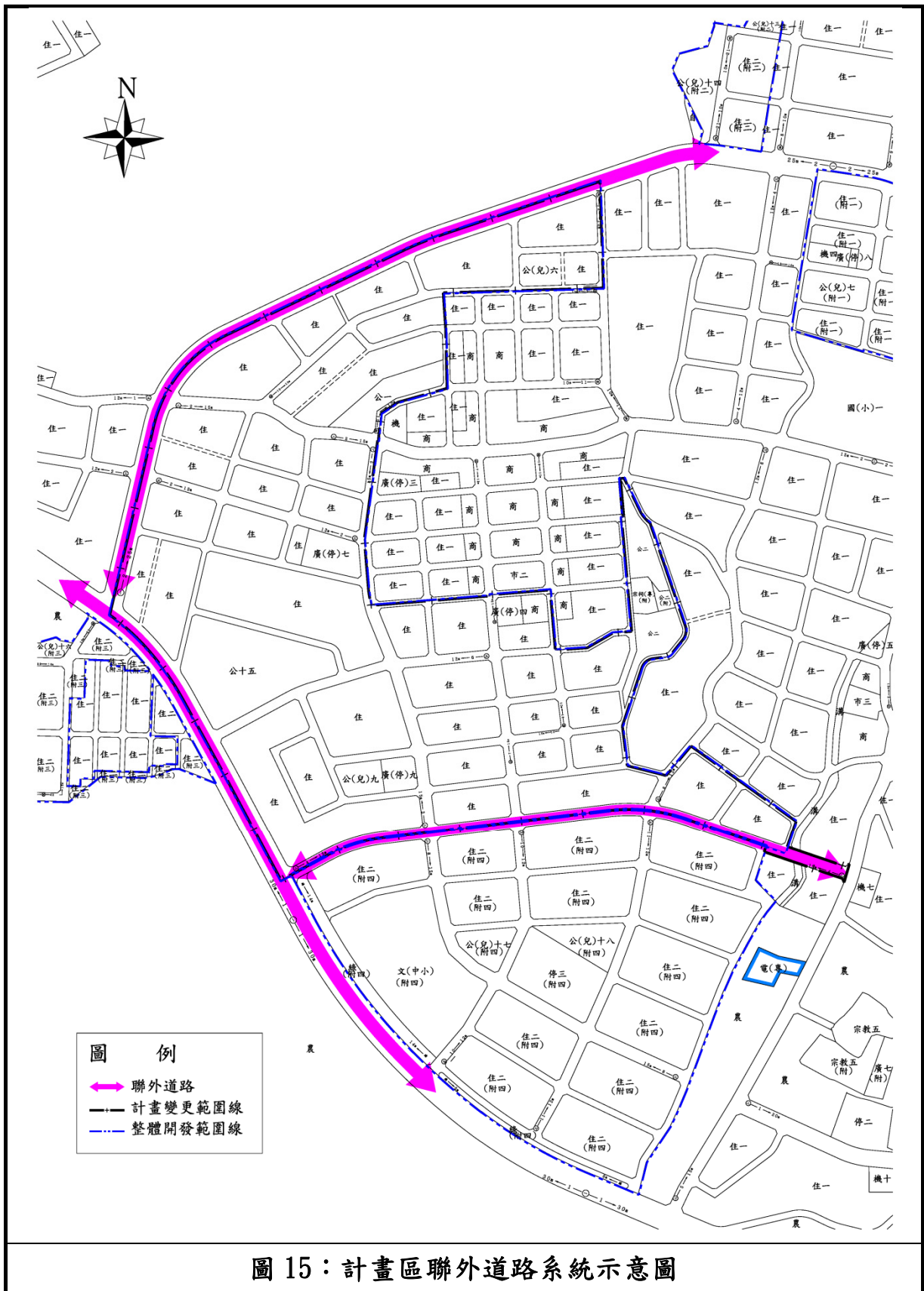
表 7：計畫區內人數及面積統計表

土地使用項目	人數(人)	百分比(%)	面積(m ²)	百分比(%)
公有地	2	0.58	15,614	5.40
私有地	342	99.42	273,324	94.60
合計	344	100.00	288,938	100.00



三、交通系統現況

本計畫區北側主要臨 \ominus -2-25M 計畫道路，西側與南側則分別臨 \ominus -1-30M 計畫路(神農路)與 \ominus -4-15M 計畫道路(美勝七街)。神農路往西可達仁武、原高雄市，往南可達大寮、林園，本計畫區聯外道路系統如圖 15 所示。



四、公共設施現況

本階段發布實施之部分，原即屬市地重劃整體開發區，公共設施用地均未開發。

第五章 變更計畫內容

本重劃區屬變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案—後續應辦理事項第三案，原計畫附帶條件應採市地重劃方式之整體開發區，因發布實施迄今仍窒礙難行，爰依「都市計畫整體開發地區處理方案」規定，酌予調降公共設施用地比例，並針對市地重劃區範圍內都市計畫發布實施茲合法建物予以剔除，以保障民眾權益。

第一節 變更計畫內容

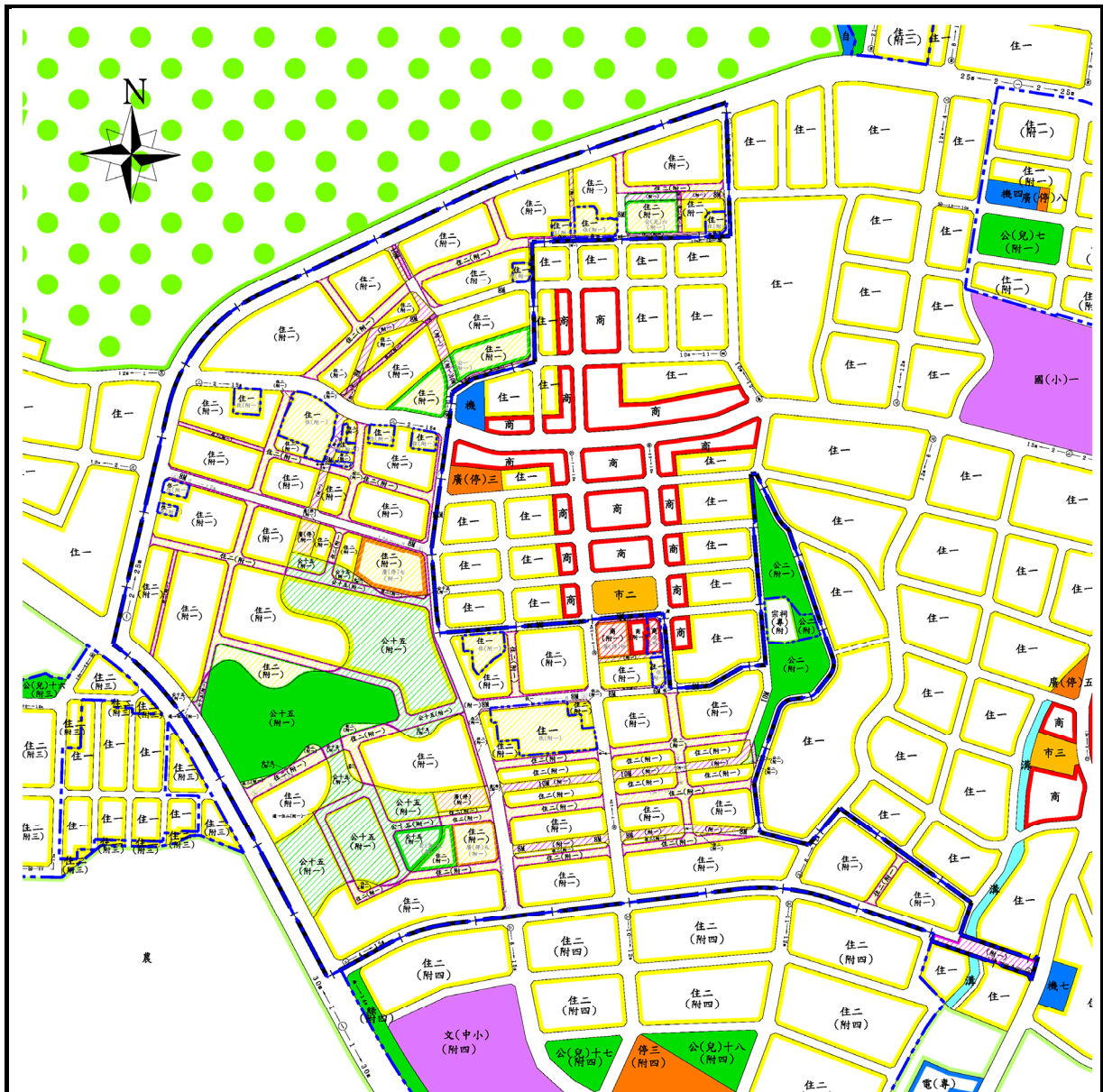
本案變更內容明細表詳表 8，變更內容依照變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案之規定辦理，示意圖詳圖 16，變更前後土地使用計畫面積表詳表 9。

表 8：變更內容明細表

核定 編號	編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	附帶條件	備註	
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
三	十四	人陳 30	仁 和 、 仁 美 、 華 美 整 體 開 發 區	住宅區(附)	第一種住宅區	有關建成區剔除整體開發範圍部分，依下列原則通過：(1)原合法建物座落之土地，(2)難以配地之畸零土地，(3)屬於週邊基地申請建築留設之出入道路(剔除範圍如附件一-1、一-2)。			
				(1.1736)	(1.1736)				
				商業區(附)	商業區				
				(0.0434)	(0.0434)				
				道路用地	第一種住宅區	有關建成區剔除整體開發範圍部分，依下列原則通過：(1)原合法建物座落之土地，(2)難以配地之畸零土地，(3)屬於週邊基地申請建築留設之出入道路(剔除範圍如附件一-1、一-2)。			
				(附)	(0.0387)				
				(0.0447)	商業區	整體開發區東南側銜接美山路位置尚有未開闢之 15 米計畫道路，考慮本開發區後續聯外道路之合理性，予以納入本整體開發區內一併開發。			
					(0.0060)				
				道路用地	道路用地(附一)				1. 本案為原計畫附帶條件應採市地重劃方式之整體開發區，因發布實施迄今仍窒礙難行，爰依「都市計畫整體開發地區處理方案」規定，酌予調降公共設施用地比例，以提高整體開發區之可行性。 2. 為避免破壞現有地形地貌，調整區內
				(0.1381)	(0.1381)				
住宅區(附)	公園用地(附一)	(附一)：應以市地重劃方式開發。							
	(2.9257)		(2.0708)						
	人行步道用地(附一)		(0.0508)						
	道路用地(附一)		(0.6382)						
廣場兼停車場用地(附一)	(0.1659)								
公園用地(附)	第二種住宅區(附一)		2. 為避免破壞現有地形地貌，調整區內						
(0.6628)	(0.6338)								
	道路用地(附一)								
	(0.0290)								

核定 編號	編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	附帶條件	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			公兒用地 (附) (0.4109)	第二種住宅區(附一) (0.2480)	3. 變更後住宅區發展 強度依容積率調整 原則適用第二種住 宅區。			
				公園用地(附一) (0.1243)				
				道路用地(附一) (0.0386)				
				第二種住宅區(附一) (2.5285)				
				公園用地(附一) (0.6025)				
				道路用地 (附) (3.1508)				人行步道用地(附一) (0.0012)
				商業區(附一) (0.0100)				
				廣場兼停車場用地(附一) (0.0086)				
				第二種住宅區(附一) (0.1272)				
				人行步道用 (附) (0.1647)				公園用地(附一) (0.0073)
				道路用地(附一) (0.0302)				
				廣場兼停車 場用地(附) (0.5742)				第二種住宅區(附一) (0.4548)
				公園用地(附一) (0.0113)				
				商業區(附一) (0.1081)				

註：本次未變更部分，以原計畫為準。



圖例

- 第一種住宅區
- 第二種住宅區
- 商業區
- 宗祠專用區
- 保護區
- 農業區
- 電信專用區
- 機關用地
- 學校用地
- 公園用地
- 公園兼兒童遊樂場用地
- 綠地(帶)
- 廣場兼停車場用地
- 停車場用地
- 市場用地
- 排水溝用地
- 自來水事業用地
- 道路用地
- 人行步道用地
- 計畫變更範圍線
- 整體開發範圍線

變更圖例

- 變更住宅區(附)為第一種住宅區
- 變更住宅區(附)為公園用地(附一)
- 變更住宅區(附)為廣場兼停車場用地(附一)
- 變更住宅區(附)為道路用地(附一)
- 變更住宅區(附)為人行步道用地(附一)
- 變更商業區(附)為商業區
- 變更公園用地(附)為第二種住宅區(附一)
- 變更公園用地(附)為道路用地(附一)
- 變更公園兼兒童遊樂場用地(附)為第二種住宅區(附一)
- 變更公園兼兒童遊樂場用地(附)為公園用地(附一)
- 變更公園兼兒童遊樂場用地(附)為道路用地(附一)
- 變更廣場兼停車場用地(附)為第二種住宅區(附一)
- 變更廣場兼停車場用地(附)為商業區(附一)
- 變更廣場兼停車場用地(附)為公園用地(附一)
- 變更道路用地為道路用地(附一)
- 變更道路用地(附)為第一種住宅區
- 變更道路用地(附)為第二種住宅區(附一)
- 變更道路用地(附)為商業區
- 變更道路用地(附)為公園用地(附一)
- 變更道路用地(附)為廣場兼停車場用地(附一)
- 變更道路用地(附)為人行步道用地(附一)
- 變更人行步道用地(附)為第二種住宅區(附一)
- 變更人行步道用地(附)為公園用地(附一)
- 變更人行步道用地(附)為道路用地(附一)

圖 16：變更內容示意圖

表 9：變更前後土地使用面積對照表

項目	本案變更前			本次變更	本案變更後			
	面積 (公頃)	估計畫 總面積 百分比 (%)	佔都市 發展面 積百分 比(%)	增減 面積 (公頃)	面積 (公頃)	估計畫 總面積 百分比 (%)	佔都市 發展面 積百分 比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	93.3738	12.96	37.50	1.1053	94.4791	13.12	37.94
	商業區	4.2354	0.59	1.70	0.1241	4.3595	0.61	1.75
	甲種工業區	0.2123	0.03	0.09		0.2123	0.03	0.09
	乙種工業區(含零星工業區)	34.3477	4.77	13.79		34.3477	4.77	13.79
	保存區	2.5921	0.36	1.04		2.5921	0.36	1.04
	宗教專用區	2.9155	0.40	1.17		2.9155	0.40	1.17
	宗祠專用區	0.1188	0.02	0.05		0.1188	0.02	0.05
	保護區	161.1529	22.37	-		161.1529	22.37	-
	農業區	303.3022	42.10	-		303.3022	42.10	-
	河川區	5.1764	0.72	-		5.1764	0.72	-
	納骨塔專用區	1.6366	0.23	0.66		1.6366	0.23	0.66
	電信專用區	0.1983	0.03	0.08		0.1983	0.03	0.08
	停車場專用區	0.2165	0.03	0.09		0.2165	0.03	0.09
	倉儲專用區	0.2779	0.04	0.11		0.2779	0.04	0.11
小計	609.7564	84.65	56.27	1.2294	610.9858	84.82	56.76	
公共 設施 用地	機關用地	4.0035	0.56	1.61		4.0035	0.56	1.61
	國小用地	2.3400	0.32	0.94		2.3400	0.32	0.94
	文中小用地	2.0600	0.29	0.83		2.0600	0.29	0.83
	公園用地(含兒童遊樂場)	6.1812	0.86	2.48	1.7425	7.9237	1.10	3.18
	綠地(帶)	0.7826	0.11	0.31		0.7826	0.11	0.31
	廣場用地	0.2285	0.03	0.09		0.2285	0.03	0.09
	廣場兼停車場用地	2.1670	0.30	0.87	-0.3997	1.7673	0.25	0.71
	停車場用地	1.3768	0.19	0.55		1.3768	0.19	0.55
	零售市場用地	0.3301	0.05	0.13		0.3301	0.05	0.13
	公墓用地	22.6763	3.15	9.11		22.6763	3.15	9.11
	道路用地(含人行步道)	58.2007	8.08	23.37	-2.5722	55.6285	7.72	22.34
	道路兼供排水用地	0.0350	0.00	0.01		0.0350	0.00	0.01
	排水溝用地	1.7014	0.24	-		1.7014	0.24	-
	變電所用地	0.7293	0.10	0.29		0.7293	0.10	0.29
	自來水事業用地	0.0617	0.01	0.02		0.0617	0.01	0.02
	滯洪池用地	7.1291	0.99	2.86		7.1291	0.99	2.86
	水利用地	0.0114	0.00	0.00		0.0114	0.00	0.00
河道用地	0.5876	0.08	0.24		0.5876	0.08	0.24	
小計	110.6016	15.35	43.73	-1.2294	109.3722	15.18	43.24	
合計	720.3580	100.00	-	-	720.3580	100.00	-	
都市發展用地	249.0251	-	100.00	-	249.0251	-	100.00	

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包含保護區、農業區、河川區、排水溝用地。

第二節 變更負擔

一、變更負擔原則說明

依「變更烏松(仁美地區)第二次通盤檢討」及「內政部都市計畫委員會第 772 次會議決議」，本次變更內容明細表編號第十四案經內政部都市計畫委員會決議為「1. 請高雄市政府先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報內政部逕予核定後實施。2. 本案如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。3. 本案於委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，應維持原計畫或依都市計畫法定程序檢討變更為其他適宜土地使用分區。」，俟依內政部都市計畫委員會第 772 次會議決議辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報內政部逕予核定後實施。

二、自願捐贈之公共設施用地

公共設施用地負擔項目計有公園用地、廣場兼停車場用地、道路用地與人行步道用地等，面積如下表：

表 10：原變更編號第十四案變更後土地使用計畫分配表

分區		面積(公頃)	比例(%)
住宅區		18.1241	63.16
商業區		0.1802	0.63
公共設施用地	公園用地	4.7300	16.48
	廣場兼停車場用地	0.1746	0.62
	道路用地	5.4337	18.93
	人行步道	0.0520	0.18
	小計	10.3903	36.21
合計		28.6946	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

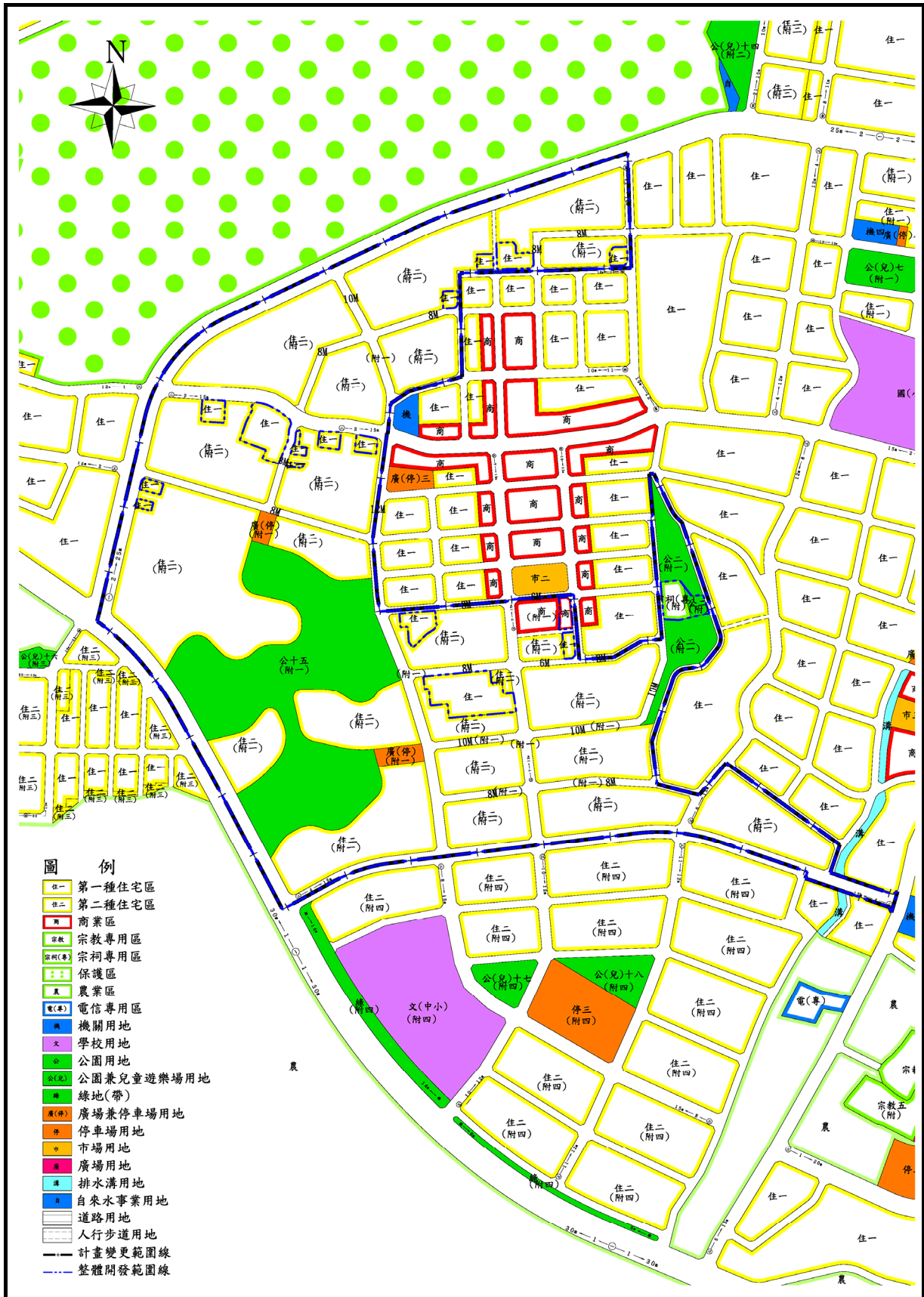


圖 17：原變更編號第十四案變更後土地使用計畫示意圖

第六章 實質計畫

第一節 計畫範圍

本次變更土地位於「烏松(仁美地區)都市計畫」區中心位置，計畫面積合計約為 720.3580 公頃。

第二節 計畫年期

配合「烏松(仁美地區)都市計畫」(第二次通盤檢討)之計畫年期，以民國 110 年為計畫目標年。

第三節 土地使用計畫

變更後之分區規劃計有住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區(含零星工業區)、保存區、宗教專用區、宗祠專用區、保護區、農業區、河川區、納骨塔專用區、電信專用區、停車場專用區、倉儲專用區，詳細面積如表 11 所示。

第四節 公共設施計畫

變更後公共設施用地計有機關用地、國小用地、文中小用地、公園用地(含兒童遊樂場)、綠地(帶)、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、零售市場用地、公墓用地、道路用地(含人行步道)、道路兼供排水用地、排水溝用地、變電所用地、自來水事業用地、滯洪池用地、水利用地、河道用地，詳細面積如表 11 所示。

表 11：變更鳥松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第四階段)案變更後土地使用面積表

項目		面積(公頃)	估計畫總面積 百分比(%)	佔都市發展面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	94.4791	13.12	37.94
	商業區	4.3595	0.61	1.75
	甲種工業區	0.2123	0.03	0.09
	乙種工業區(含零星工業區)	34.3477	4.77	13.79
	保存區	2.5921	0.36	1.04
	宗教專用區	2.9155	0.40	1.17
	宗祠專用區	0.1188	0.02	0.05
	保護區	161.1529	22.37	-
	農業區	303.3022	42.10	-
	河川區	5.1764	0.72	-
	納骨塔專用區	1.6366	0.23	0.66
	電信專用區	0.1983	0.03	0.08
	停車場專用區	0.2165	0.03	0.09
	倉儲專用區	0.2779	0.04	0.11
	小計	610.9858	84.82	56.76
公共 設施 用地	機關用地	4.0035	0.56	1.61
	國小用地	2.3400	0.32	0.94
	文中小用地	2.0600	0.29	0.83
	公園用地(含兒童遊樂場)	7.9237	1.10	3.18
	綠地(帶)	0.7826	0.11	0.31
	廣場用地	0.2285	0.03	0.09
	廣場兼停車場用地	1.7673	0.25	0.71
	停車場用地	1.3768	0.19	0.55
	零售市場用地	0.3301	0.05	0.13
	公墓用地	22.6763	3.15	9.11
	道路用地(含人行步道)	55.6285	7.72	22.34
	道路兼供排水用地	0.0350	0.00	0.01
	排水溝用地	1.7014	0.24	-
	變電所用地	0.7293	0.10	0.29
	自來水事業用地	0.0617	0.01	0.02
	滯洪池用地	7.1291	0.99	2.86
	水利用地	0.0114	0.00	0.00
	河道用地	0.5876	0.08	0.24
	小計	109.3722	15.18	43.24
合計	720.3580	100.00	-	
都市發展用地	249.0251	-	100.00	

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包含保護區、農業區、河川區、排水溝用地。

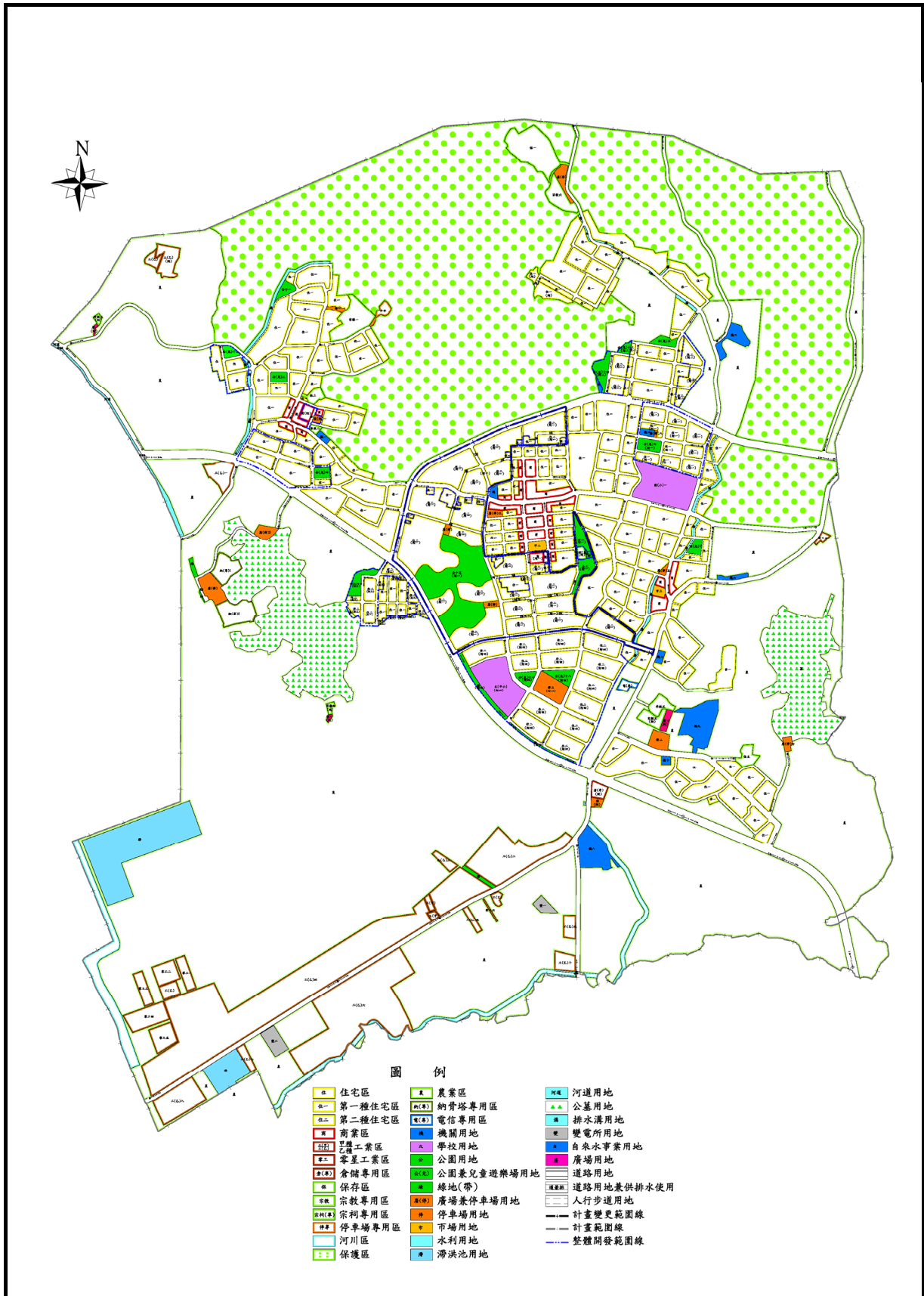


圖 18：變更鳥松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第四階段)案變更後土地使用計畫示意圖

第五節 防災計畫

本次變更未涉及原計畫之防災計畫，爰節錄「鳥松(仁美地區)都市計畫」(第二次通盤檢討)之防災計畫內容如下：

一、近鄰生活圈系統與防災據點

本計畫區防災設施、收容場所設置，以整合區內現有資源及開放空間系統為原則。

(一) 防救災指揮中心

緊急災害發生時，應立即在區公所成立臨時防(救)災指揮中心，就地利之便立即投入救災。區公所應依「高雄市鳥松區災害應變中心作業要點」成立「應變中心」，由區長任指揮官用以整合、指揮事業單位或軍方投入救災援助工作並進行相關災情通報、搶救等應變事項。本計畫以鳥松消防分隊為救災指揮中心。

(二) 臨時收容場所

臨時收容場所之規劃原則為：指定對象面積大於 10000 平方公尺之區域公園、全市性公園、體育場所、兒童遊樂場等，除平時可做為地區居民活動空間外，因其空曠及綠覆率高之特性，具備緊急避難與防救災之機能，藉由防災道路之導引，串連計畫區內公園、綠地等設施用地，形成都市防救災系統之一部分，每人平均擁有 1 至 2 平方公尺之避難空間為原則。

本計畫以公園(公一、公二、公十一、公十五)、公園兼兒童遊樂場(公兒三、公兒四、公兒五、公兒六、公兒七、公兒九、公兒十、公兒十二、公兒十三、公兒十四、公兒十六、公兒十七、公兒十八)為臨時收容場所。

(三) 中長期收容場所

中長期收容場所以中、小學為主要規劃對象，社教機構、活動中心、機關等，以每人平方公尺、可收容 100 人以上之場所為原則。

本計畫以機關用地(機一「鄰里性機關」、機二「活動中心」、機四「鄰里性機關」、機五「鄰里性機關」、機六、機七「活動中心」、機九「老人活動中心與體育設施」、學校用地(國小一「仁美國小」、文中小)為中長期收容場所。

二、公共開放空間避難系統

(一) 公園、綠地、廣場及兒童遊樂場

本計畫區劃設之公園、綠地、廣場及兒童遊樂場總面積約 9.3593 公頃，以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每

人所需之土地面積約為 4 平方公尺，故計畫區內公園、綠地、廣場及兒童遊樂場等永久性法定空地可容納之避難人口約為 23,488 人。

(二) 學校用地

本計畫區劃設之學校總面積約 4.00 公頃，以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為 4 平方公尺，而學校用地之空地比率以 60% 計算，則計畫區內學校用地可容納之避難人口約為 6,600 人。

綜合以上分析，計畫區公共開放空間所能容納避難人口約為 30,088 人，超果本計畫人口 22,000 人，因此計畫區公共開放空間之劃設規模，可符合區內防災避難需求。此外，若以學校作為避難收容所，以計畫區內學校之容積率為 150% 計算，依據內政部建研所有關避難場所每人之樓地板面積 2 平方公尺之規劃標準推估，則可容納之避難人口約為 33,000 人，可滿足本計畫區內居住人口避難需求。

三、防災道路系統

(一) 緊急道路

緊急道路將以 15 公尺(含)以上主要聯外道路為主，並考慮可延續通達全區之主要輔助道路為第一層及之緊急道路，此道路於發生災害時，需保持暢通，以利消防車輛及輸送物資至災害地點或避難場所使用。本計畫規劃一-1(水管路)、一-2(華美路)、二-1(仁德路)、二-2(學堂路)、二-3、二-4、二-5(美山路、北平路)、二-6(美庄路)、二-7、二-8 等道路為緊急道路。

(二) 救援輸送道路

本計畫將以 15 公尺以下道路作為救援輸送道路，其機能為配合緊急道路架構成為完整之路網，作為輔助性路徑連接救災援送動線與避難處所、救災據點。

四、火災延燒防止地帶

將計畫區計畫道路、綠地、溝渠、公共開放空間(如公園用地、兒童遊樂場用地、公(兒)用地、平面式停車場與廣(停)用地、廣場用地)及都市發展用地周邊農業區、保護區規劃為火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒於其他範圍內，降低災害損失。

五、支援據點

除上述之避難空間系統、防災道路系統及火災延燒防止帶外，尚可利用本計畫區內之警察治安據點-警察局、警察分局及分駐

(派出)所、消防據點-消防隊及消防分隊、醫療院所作為防災支援據點，於發生重大災害時，提供救災物資集中、分配及救災人員任務分派之前進站。本計畫區之防災據點包含學校、活動中心、派出所、消防分隊等。

表 12：近鄰生活圈防災機能規劃表

近鄰 生活圈	防災據點		救災支援站	防救災道路
	臨時收容場所	中長期收容場所		
鳥松（仁美地區） 都市計畫	1. 公園（公一、公二、公十一、公十五） 2. 公園兼兒童遊樂場（公兒三、公兒四、公兒五、公兒六、公兒七、公兒九、公兒十、公兒十二、公兒十三、公兒十四、公兒十六、公兒十七、公兒十八）	1. 機關用地（機一「鄰里性機關」、機二「活動中心」、機四「鄰里性機關」、機五「鄰里性機關」、機六、機七「活動中心」、機九「老人活動中心與體育設施」） 2. 學校用地（國小一「仁美國小」、文中小）	學校、活動中心、派出所、消防分隊	一-1（水管路）、一-2（華美路）、二-1（仁德路）、二-2（學堂路）、二-3、二-4、二-5（美山路、北平路）、二-6（美庄路）、二-7、二-8等

第六節 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、住宅區建築基地規定

- (一) 「住一」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，惟建蔽率低於 50%時，容積率不得大於 150%。
- (二) 「住二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟建蔽率低於 50%時，容積率不得大於 180%。
- (三) 實施區段徵收或市地重劃地區內住宅區之停車空間應依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之規定辦理。(詳圖 19)

三、商業區建築基地規定

- (一) 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
- (二) 實施區段徵收或市地重劃地區內商業區之停車空間應依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之規定辦理。(詳圖 19)

四、宗祠專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%，僅供家廟、宗祠及家祠等使用。

五、其他公共設施建蔽率及容積率規定：

廣場用地及公園用地得以多目標使用方式優先興建地下停車場，供公眾使用。

六、公共開放空間規定：

建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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。

(一) 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。

(二) 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。

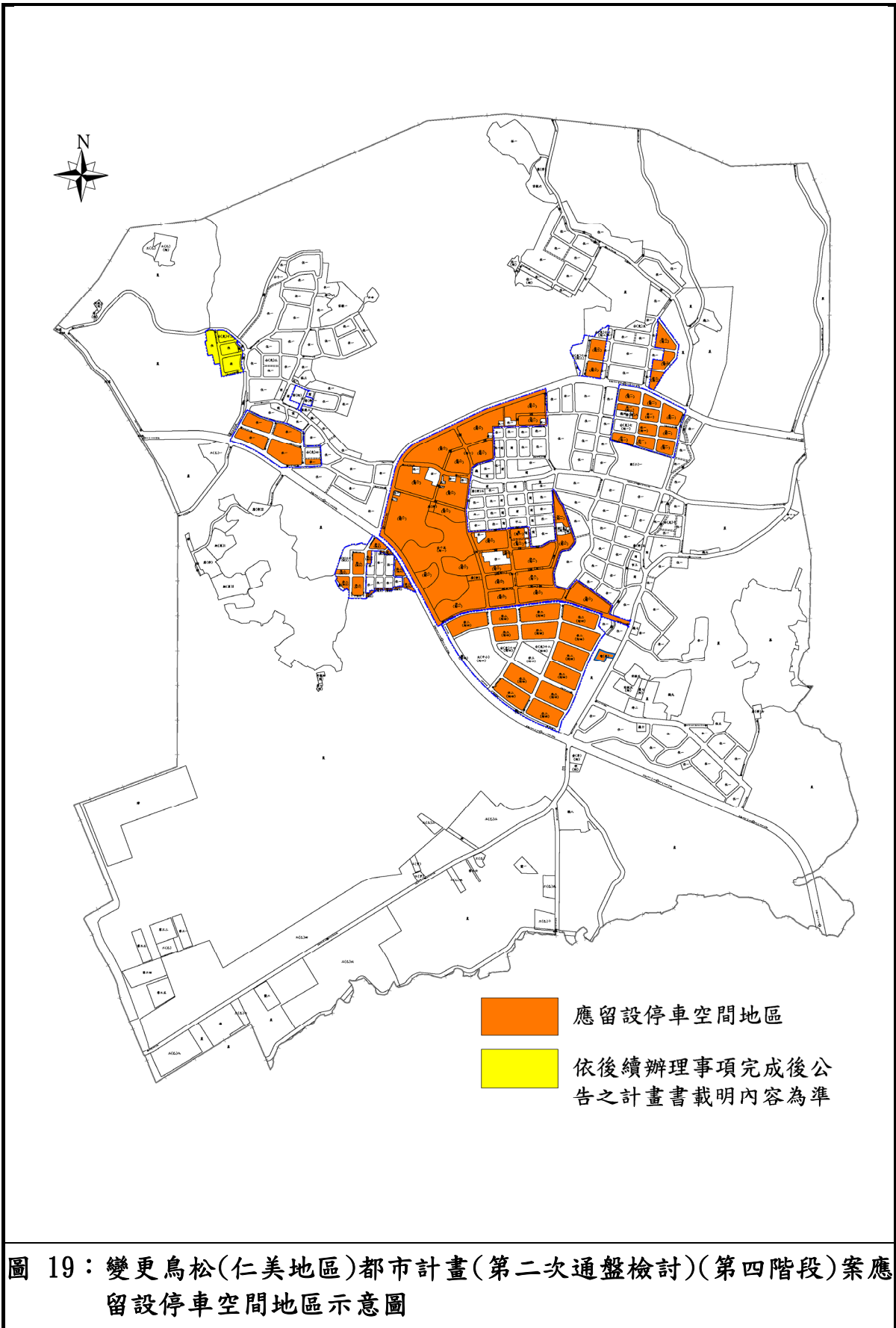
七、下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築，但基地情形特殊經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意者，不在此限。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。	1. 住宅區、商業區應實施退縮建築範圍見圖 20。 2. 退縮部分得計入法定空地。
商業區		

八、本計畫區規定應以市地重劃或區段徵收整體開發之地區，於本次通盤檢討發布實施前尚未公告實施市地重劃或區段徵收者，應實施都市設計審議，其適用範圍見圖 21。

九、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，以美化環境。

十、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。



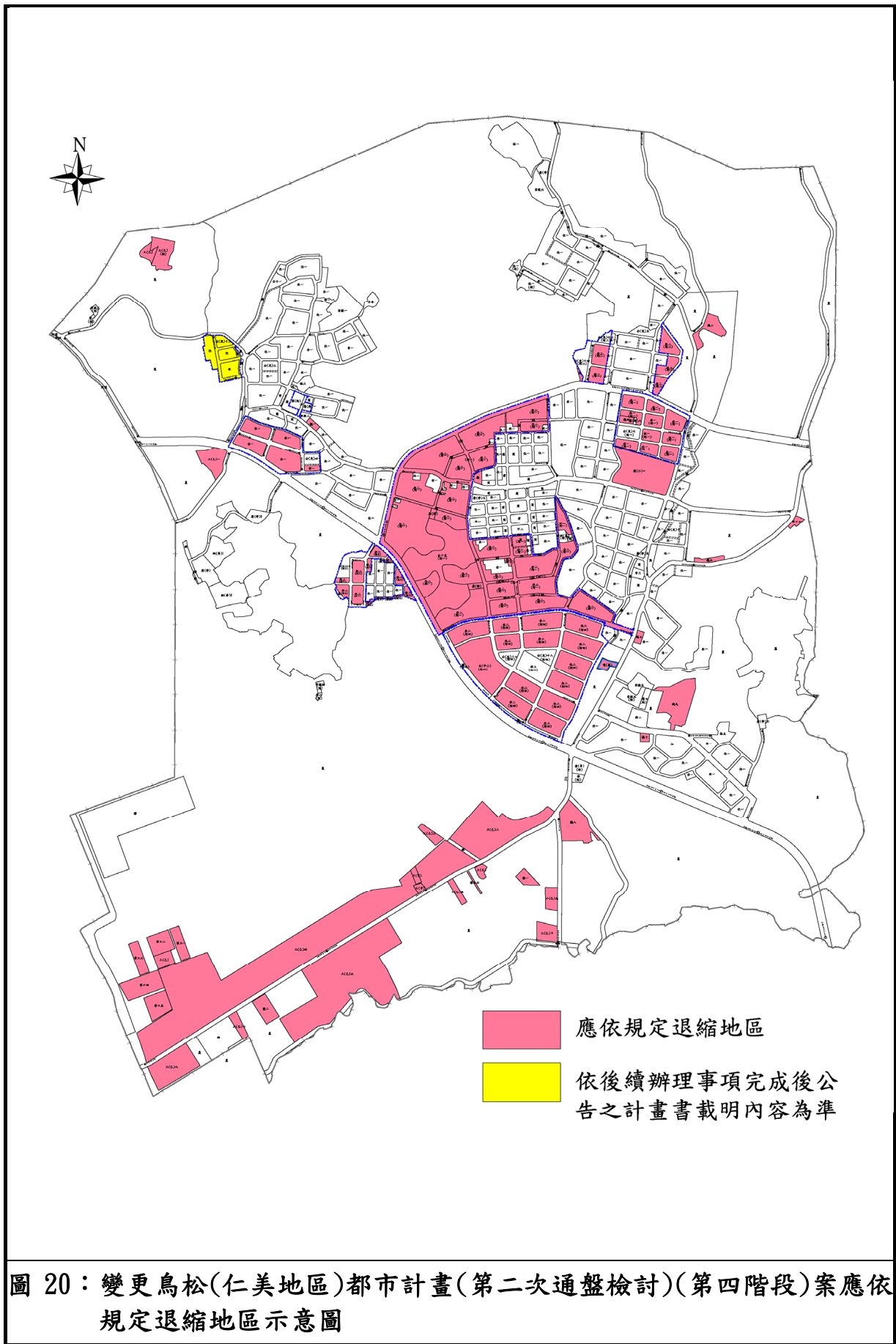
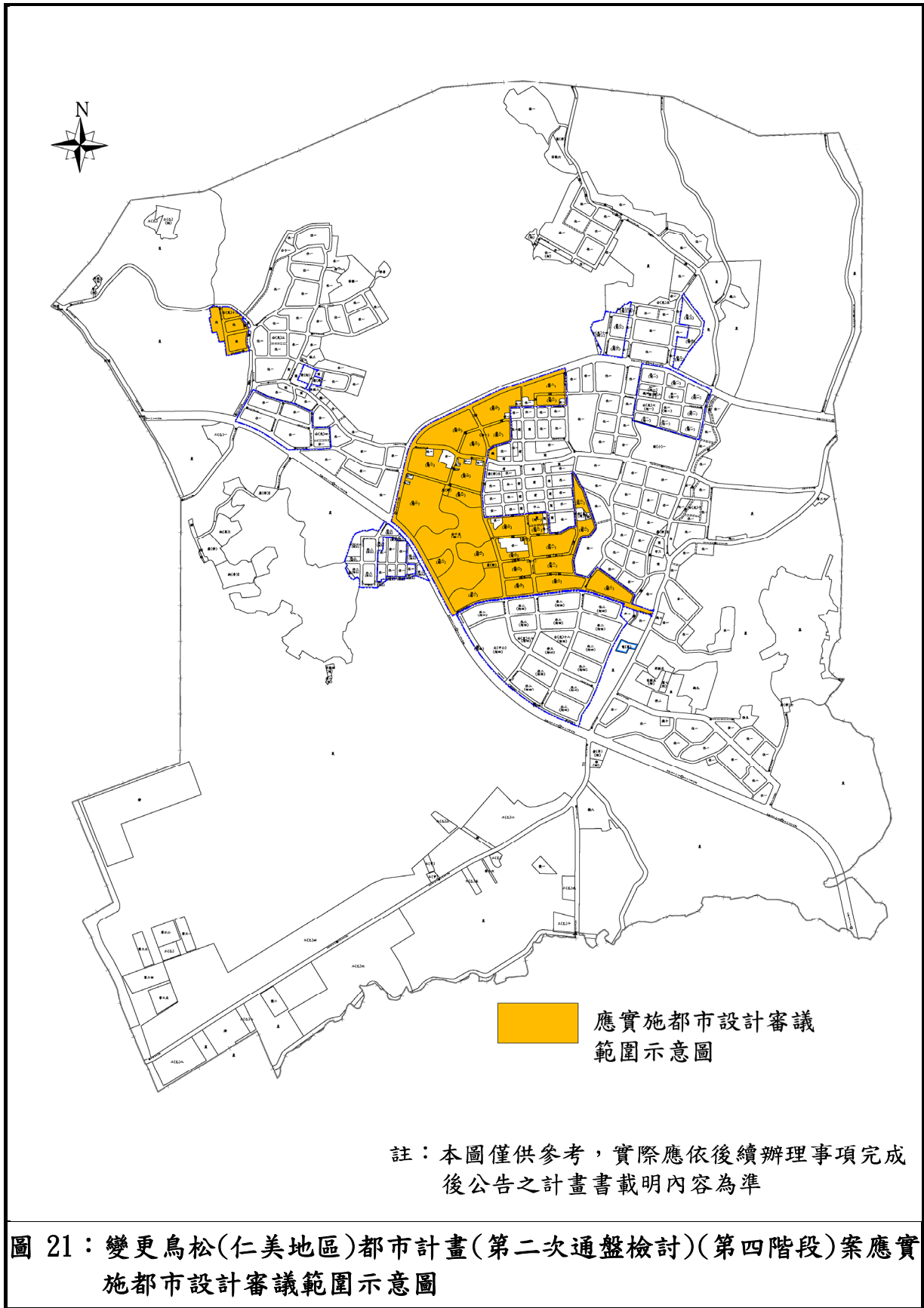


圖 20：變更鳥松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第四階段)案應依規定退縮地區示意圖



第七節 實施進度與經費

一、開發方式

本變更案係以市地重劃方式辦理整體開發，經高雄市政府地政局 107 年 11 月 29 日高市府地發字第 10771550700 號函同意核准自辦市地重劃計畫書，且未來重劃區內之公園用地、廣場兼停車場用地及道路用地開闢完成後，將無償捐贈予高雄市政府。

二、事業及財務計畫

本計畫區實際開發經費依高雄市政府地政局核准之重劃計畫書為主，將由土地所有權人自行籌措，公共設施用地有關實施進度與經費如表 13 所示。

表 13：變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第四階段)案
實施進度及經費表

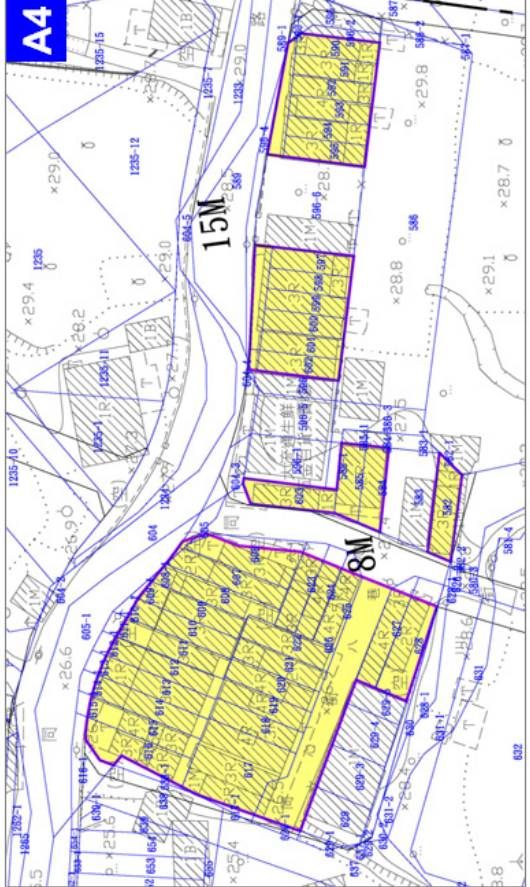
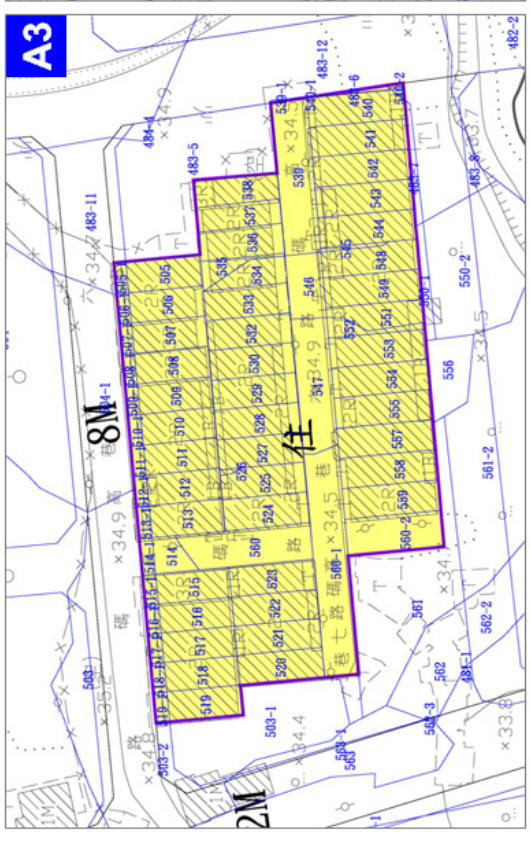
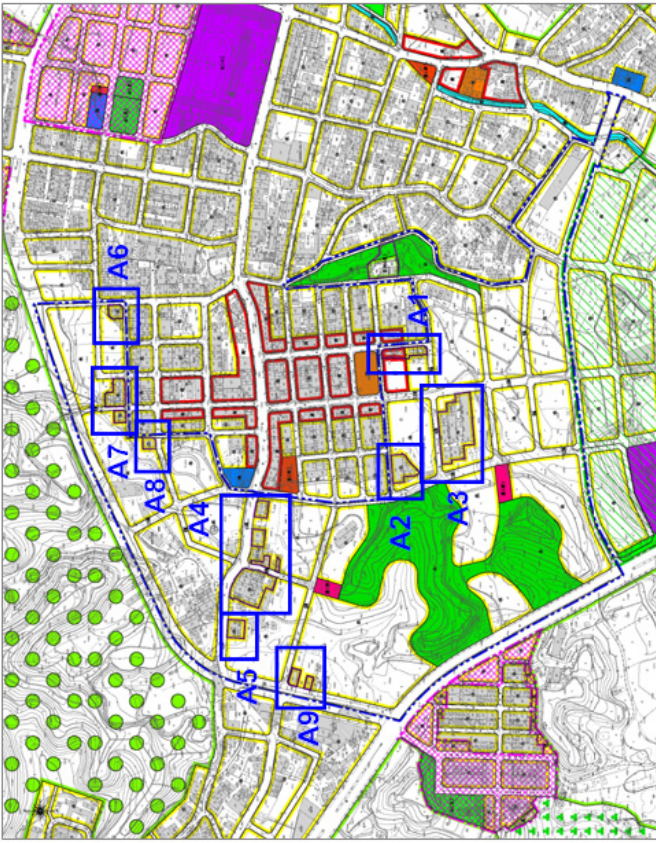
項目	計畫面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(元)	主辦單位	完成期限	經費來源
		徵購	市地 重劃	區段 徵收	工程費			
公園用地	4.7300		√		9,745	自辦重劃會	民國 110 年	由土地所有 權人自行籌 措支應
廣場兼停 車場用地	0.1746		√		360			
道路用地	5.4337		√		24,400			
人行步道	0.0520				233			
合計	10.3903	—	—	—	34,738	—	—	—

附註：以上估算費用依市地重劃計畫書所核定為準。

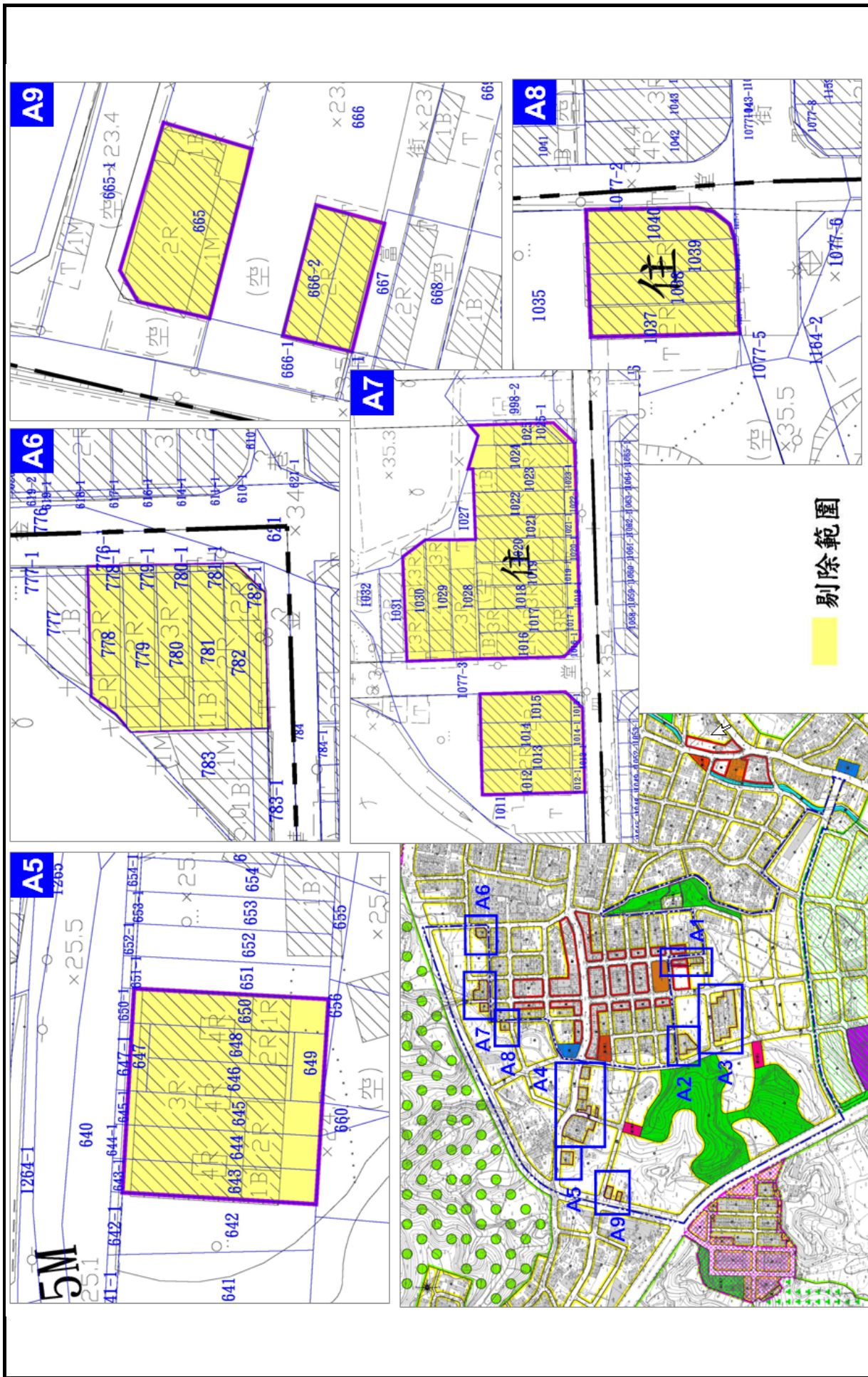
三、其他

本次變更計畫書圖未註明變更者，皆以原計畫為準。

附件一、剔除重劃區範圍



附件一-1：後續辦理第三案剔除重劃區外範圍示意圖(1)



附件一-2：後續辦理第三案別除重劃區外範圍示意圖(2)