

變更鳥松(仁美地區)都市計畫
(滯洪池用地為農業區)案
計畫書

高雄市政府

中華民國 1 0 8 年 7 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(滯洪池用地為農業區)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	高雄市政府水利局	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	
	部級	
備註		

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、辦理依據	2
參、計畫位置與範圍	2
肆、現行計畫概要	4
伍、發展現況	9
陸、變更原則與內容	14
柒、實施進度及經費	19
附件一、105年9月12日召開之埜埔支線滯洪池工程用地徵收及工程 經費協調會議紀錄	20
附件二、辦理都市計畫個案變更核准文件	22
附件三、都市計畫變更說明會議紀錄	25

圖 目 錄

圖1	變更位置及範圍示意圖-----	3
圖2	烏松(仁美地區)都市計畫區現行計畫示意圖-----	6
圖3	變更範圍現行計畫示意圖-----	8
圖4	變更範圍暨周邊土地使用現況示意圖 -----	10
圖5	變更範圍土地權屬示意圖-----	13
圖6	變更內容示意圖 -----	14
圖7	變更後計畫示意圖 -----	15

表 目 錄

表1	烏松（仁美地區）都市計畫涉及鳳山溪排水系統相關變更歷程 綜理表 -----	4
表2	現行烏松（仁美地區）都市計畫土地使用分區及公共設施用地 面積分配表 -----	7
表3	變更範圍土地權屬面積統計表 -----	11
表4	變更內容明細表 -----	15
表5	本計畫變更前後土地使用面積對照表 -----	17

壹、計畫緣起

近年來由於全球暖化造成氣候異常，水文極端現象明顯，受災範圍與程度均遠較過去為烈，鑒於淹水災害日益嚴重，經濟部水利署為有效改善淹水問題，提出以系統性治理縣（市）管河川、區域排水及事業海堤之構想，規劃配合水患治理特別條例之訂定，針對淹水情形嚴重且治理進度落後之縣（市）管河川、區域排水及事業海堤等，分年編列特別預算以加速治理速度。

前高雄縣政府為改善鳳山地區周邊淹水問題，於民國98年5月完成「易淹水地區水患治理計畫-高雄縣管區域排水鳳山溪排水系統治理規劃報告」。並據以進行鳳山溪排水系統整治改善計畫，包含渠道拓寬整治、設置滯洪池、鳳山溪深槽挖深拓寬、堤岸加高及橋樑改建等工程。其中為提升鳳山溪主流全線至50年重現期保護標準，規劃於埜埔支線東西兩側設置各一座滯洪池，且配合滯洪池用地辦理變更烏松（仁美地區）都市計畫及澄清湖特定區計畫，並分別於民國99年11月19日及100年1月24日發布實施在案。惟後續用地取得及工程經費補助（詳附件一）經濟部水利署明確表示目前全國區域排水整治標準均係以能宣洩重現期距10年洪峰流量且25年洪水不溢堤為原則，而本市埜埔支線滯洪池工程係考量為提升鳳山溪主流全線至50年重現期洪水位不溢堤之保護標準而規劃設置，故中央區域排水整治標準尚未整體提升時，無法同意補助經費。

目前高雄市政府水利局業已完成山仔頂滯洪池、鳳山圳滯洪池及部分相關配套排水改善工程，作為其他功能性政策替代方案，鳳山地區區域排水系統已達25年重現期不溢堤之保護標準，埜埔支線滯洪池用地經檢討後確認已無保留需求。故基於全市排水系統全盤考量並維護土地所有權人權益之情形下，爰配合辦理本案都市計畫變更，將滯洪池用地檢討變更回復為原使用分區。

貳、辦理依據

都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理（詳附件二）。

參、計畫位置與範圍

本案計畫位置位於烏松（仁美地區）都市計畫區西南側滯洪池用地，位處澄清湖特定區、鳳山都市計畫區及烏松（仁美地區）都市計畫區等3個都市計畫區交界處附近之鳳山溪排水系統埧埔支線東側。變更範圍包括高雄市烏松區大腳腿段1198地號等共34筆土地，變更面積計約58,436平方公尺。有關變更位置及範圍詳如下圖1所示。

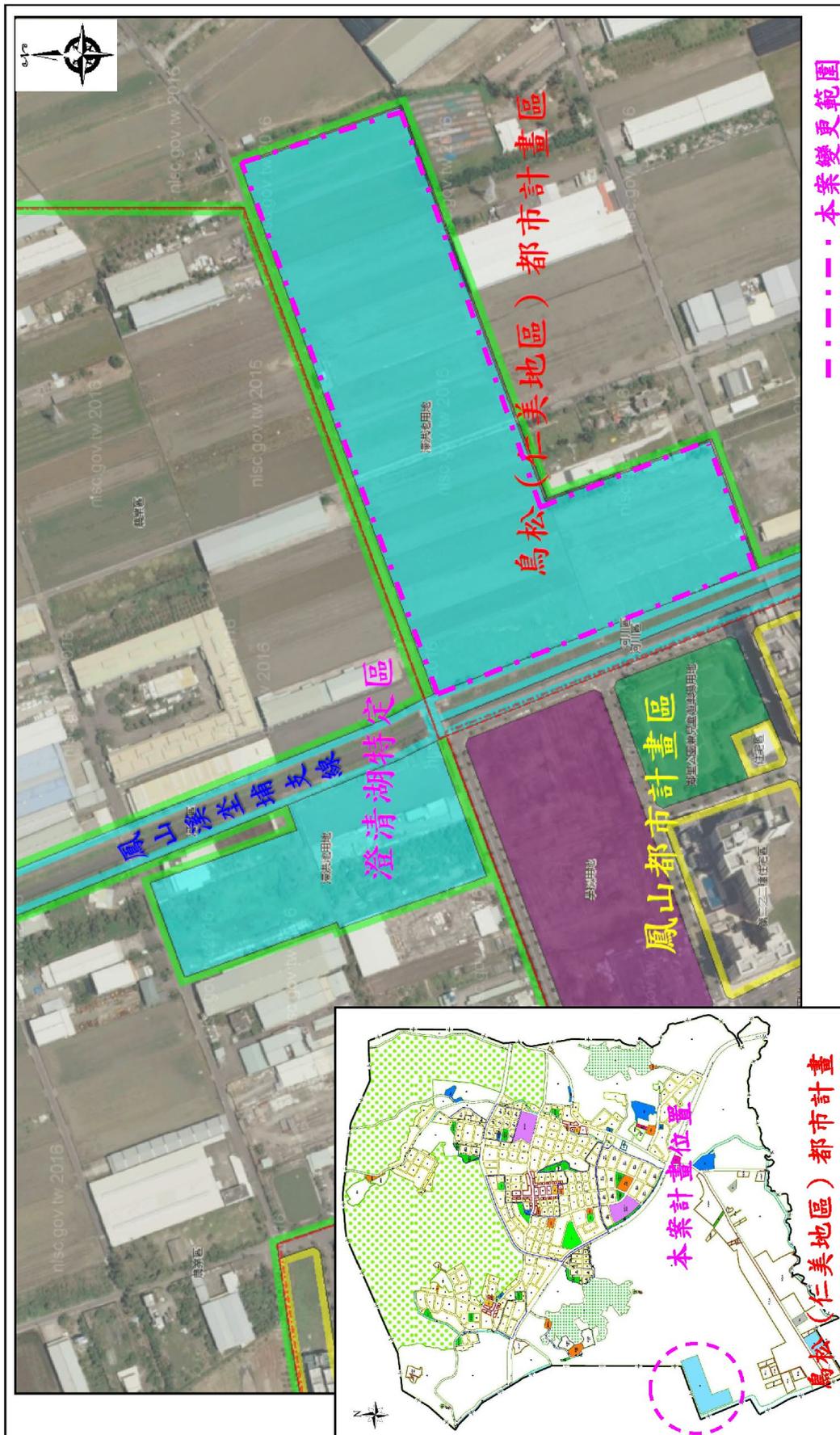


圖1 變更位置及範圍示意圖

肆、現行計畫概要

一、都市計畫辦理歷程

烏松（仁美地區）都市計畫於民國79年9月8日公告實施，民國102年2月20日公告實施第二次通盤檢討（第一階段）案，民國104年8月11日公告實施第二次通盤檢討（第二階段）案，民國104年10月5日公告實施第二次通盤檢討（第三階段）案，民國108年5月2日公告實施第二次通盤檢討（第四階段）案。經查本計畫前於民國96、97、99、100年計辦理過6次個案變更係為配合鳳山溪排水系統相關整治工程所需之用地變更作業（詳如表1）。

表 1 烏松（仁美地區）都市計畫涉及鳳山溪排水系統相關變更歷程綜理表

編號	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
05850	100.6.24	高市府四維都發規字第1000066755號	變更烏松（仁美地區）都市計畫（部分農業區為滯洪池用地）（配合鳳山圳滯洪池工程）案	配合鳳山圳滯洪池工程用地需要檢討變更。
S5870	99.11.19	府建都字第0990308483號	變更烏松（仁美地區）都市計畫（部分農業區為滯洪池用地）（配合鳳山溪排水空埔支線計畫）案	配合鳳山溪排水空埔支線滯洪池計畫工程用地需要檢討變更。
S5740	99.4.1	府建都字第0990079826號	變更烏松（仁美地區）都市計畫（部分農業區為河道用地、部分道路用地兼供排水使用）（配合曹公新圳第二、三期工程）案	配合鳳山溪排水系統支線曹公新圳改善工程用地需要檢討變更。
S5710	99.3.29	府建都字第0990075664號	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	配合鳳山溪排水系統支線鳳山圳、仁美支線改善工程用地需要檢討變更。
S5390	97.6.26	府建都字0970135625號	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	配合鳳山溪排水系統支線鳳山圳、仁美支線改善工程用地需要檢討變更。
S5230	96.12.27	府建都字0960286590號	變更烏松（仁美地區）都市計畫（部分農業區為水利用地）案	配合鳳山溪排水系統支線曹公新圳、仁美大排改善工程用地需要檢討變更。

資料來源：整理自歷次各案變更都市計畫書。

二、計畫範圍及面積

烏松（仁美地區）都市計畫區位於高雄市東側近郊，其範圍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、華美二里之全部及埜埔、大竹二里之部分。計畫面積720.3580公頃。

三、計畫年期

以民國110年為計畫目標年。

四、計畫人口及密度

計畫人口為22,000人，居住密度每公頃約225人。

五、土地使用及公共設施計畫

烏松（仁美地區）都市計畫區之都市發展主要以烏松區現有仁美、華美二里集居聚落為基礎。土地使用計畫以劃設住宅區、商業區、工業區、農業區、保護區等為主，並配合劃設各種公共設施用地(如圖 2 及表 2)。本案變更範圍周邊之相關土地使用分區包含有農業區及滯洪池用地等，詳如下圖 3 所示。

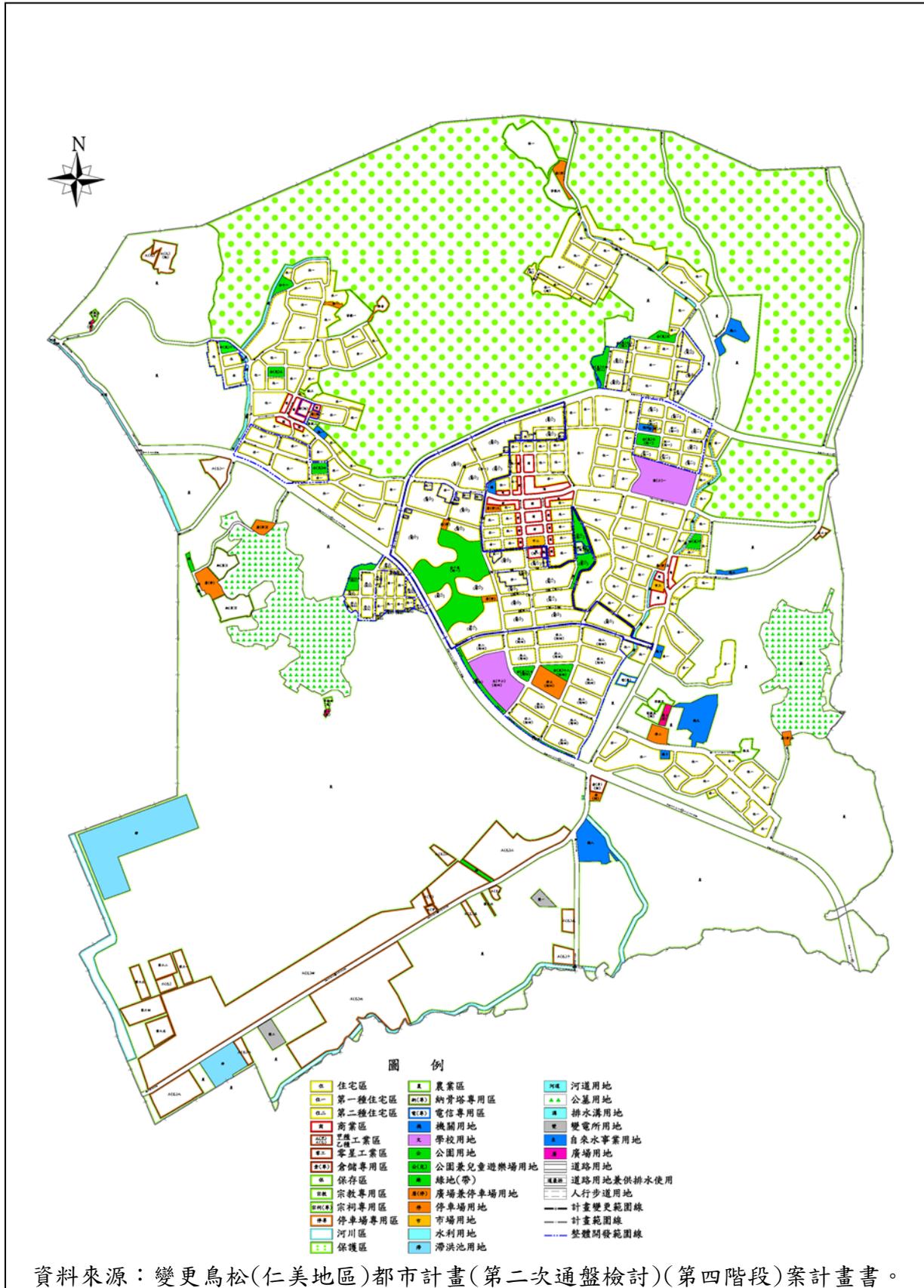


圖2 烏松(仁美地區)都市計畫區現行計畫示意圖

表 2 現行烏松（仁美地區）都市計畫土地使用分區及公共設施用地
面積分配表

項目		面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 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	
計畫總面積		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. 彙整自「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。

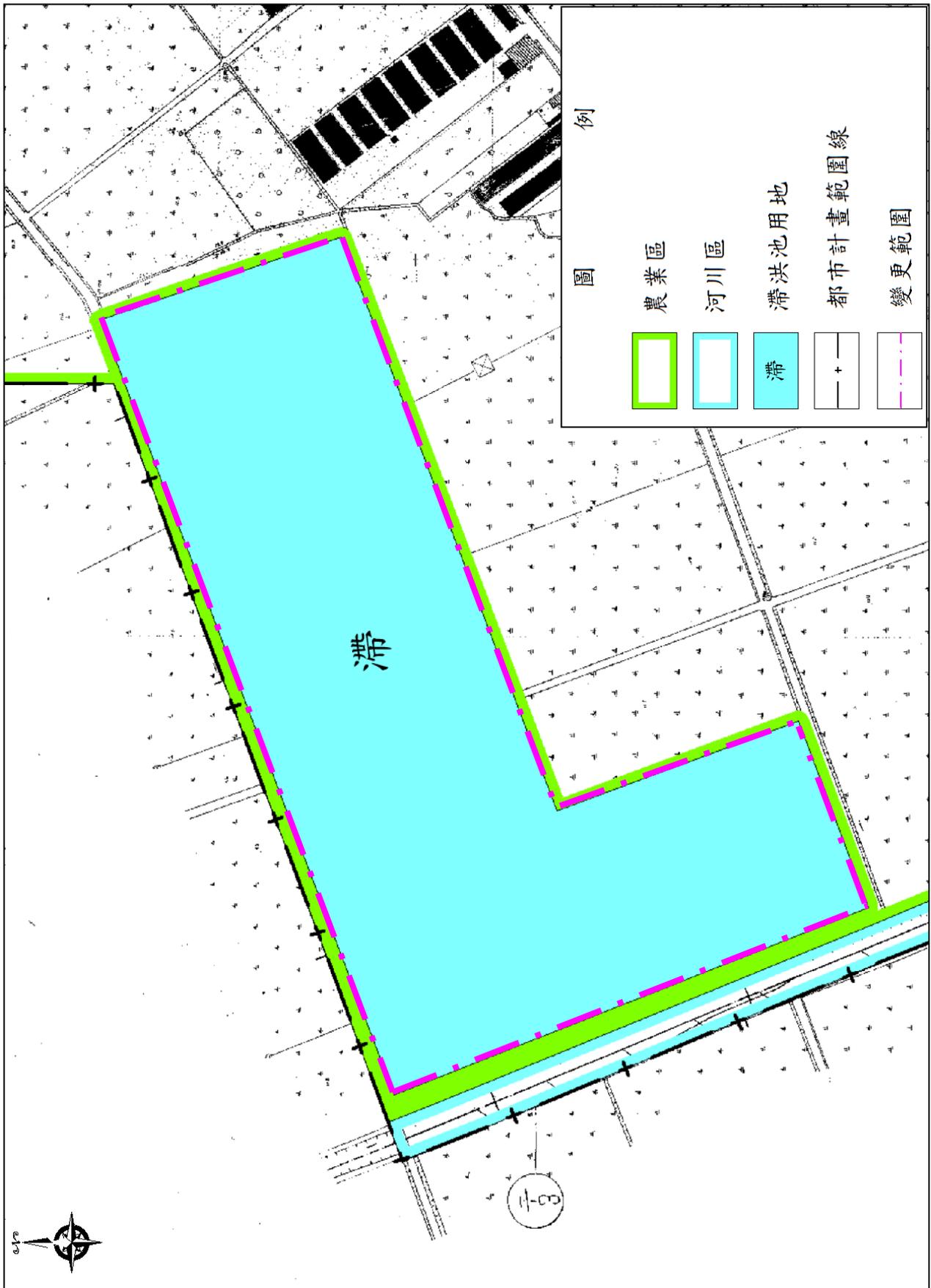


圖3 變更範圍現行計畫示意圖

伍、發展現況概述

一、變更範圍土地使用現況

本案變更範圍係屬烏松（仁美地區）都市計畫區之滯洪池用地，西南側鄰鳳山市牛潮埔重劃區，西側鄰埕埔排水溝渠。變更範圍內土地使用現況以農業使用為主，鄰近地區周圍土地則以工廠及農業使用等。有關變更範圍暨周邊土地使用現況詳圖4。

二、變更範圍土地權屬

變更範圍內土地包括高雄市烏松區大腳腿段1198地號等共34筆土地，變更面積計約58,436平方公尺；土地權屬方面除2筆公有地外，其餘32筆為私有土地，有關變更範圍土地權屬概況詳表3及圖5。

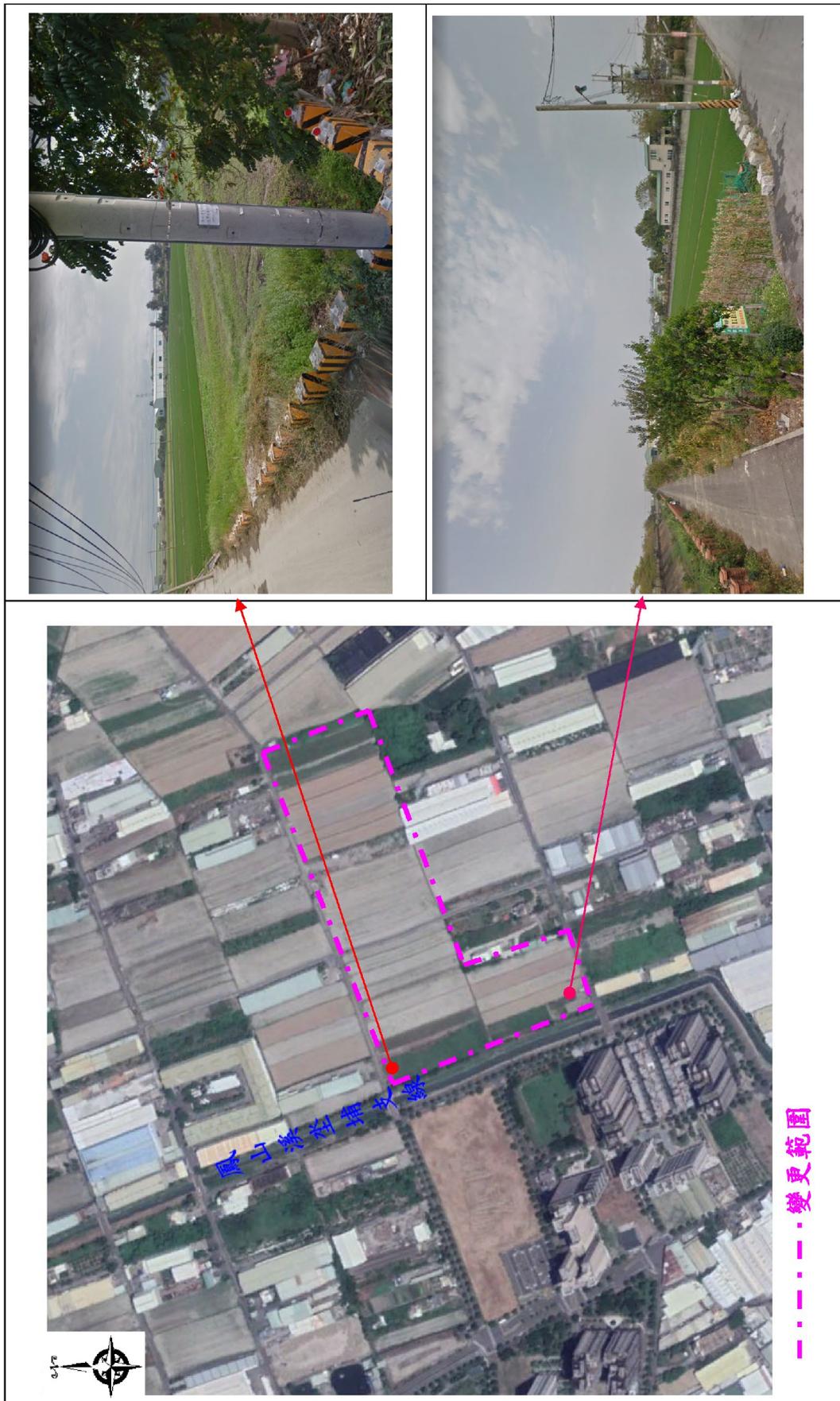


圖4 變更範圍暨周邊土地使用現況示意圖

表3 變更範圍土地權屬面積統計表

地籍 公私有	高雄市鳥松區大腳腿段			土地權屬 (管理機關)	筆數	變更面 積合計 (m ²)	百分比
	地號	土地面積(m ²)	變更面積(m ²)				
公有地	1095-11	600	600	高雄市 (高雄市政府 水利局)	2	678	1.16%
	1220	78	78	高雄市 (高雄市政府 農業局)			
私有地	1198	2,388	2,388	私有	32	57,758	98.84%
	1199	2,328	2,328	私有			
	1200	1,492	1,492	私有			
	1201	1,492	1,492	私有			
	1202	1,492	1,492	私有			
	1203	1,910	1,910	私有			
	1204	1,791	1,791	私有			
	1204-1	1,791	1,791	私有			
	1205	2,686	2,686	私有			
	1206	2,626	2,626	私有			
	1207	2,447	2,447	私有			
	1208	1,671	1,671	私有			
	1209	3,582	3,582	私有			
	1210	1,313	1,313	私有			
	1210-1	195	195	台灣高雄農 田水利會			
	1211	1,731	1,731	私有			
	1212	1,850	1,850	私有			
	1213	1,791	1,791	私有			
	1214	2,805	2,805	私有			
1215	2,805	2,805	私有				

續表3 變更範圍土地權屬面積統計表

地籍 公私有	高雄市烏松區大腳腿段			土地權屬 (管理機關)	筆數	變更面 積合計 (m ²)	百分比
	地號	土地面積(m ²)	變更面積(m ²)				
私有地	1216	1,791	1,791	私有	32	57,758	98.84%
	1217	1,552	1,552	私有			
	1218	1,194	1,194	私有			
	1219	1,571	1,571	私有			
	1221	1,053	1,053	私有			
	1222	1,675	1,675	私有			
	1223	1,795	1,795	私有			
	1224	1,915	1,915	私有			
	1225	2,034	2,034	私有			
	1226	998	998	私有			
	1226-1	997	997	私有			
	1226-2	997	997	私有			
合 計				公有：2筆 私有：32筆	34	58,436	100%

註：表列變更面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

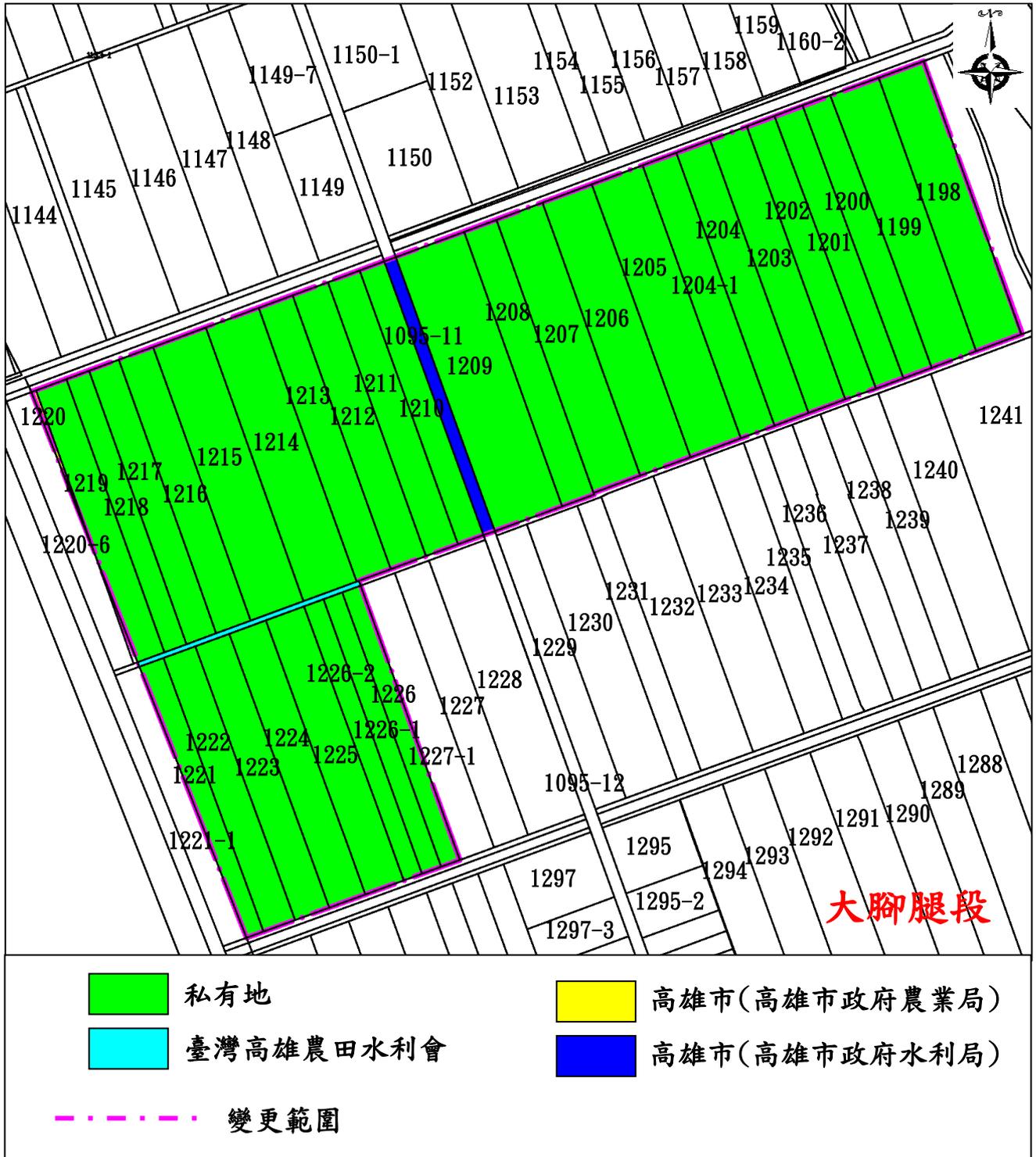


圖5 變更範圍土地權屬示意圖

陸、變更理由與內容

一、變更原則

本案經檢討評估原計畫滯洪池用地已無使用需求，並已停止用地取得作業，原使用目的不續存在，爰依都市計畫法定程序配合辦理都市計畫變更回復原使用分區。

二、變更理由

高雄市政府水利局業已完成山仔頂滯洪池、鳳山圳滯洪池及部分相關配套排水改善工程，作為其他功能性政策替代方案，鳳山地區區域排水系統已達25年重現期不溢堤之保護標準，埜埔支線滯洪池用地經檢討後確認已無保留需求。故基於全市排水系統全盤考量並維護土地所有權人權益之情形下，爰配合辦理本案都市計畫變更，將滯洪池用地檢討變更回復為原使用分區。

三、變更內容

本案變更係由滯洪池用地變更回復為農業區，涉及變更者計有1處，總變更面積計約5.8436公頃。變更內容及變更前後使用分區詳如表4、圖6及圖7。

表4 變更內容明細表

編號	變更位置	變更計畫內容		變更計畫理由	備註
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
1	烏松(仁美地區)都市計畫區西南側滯洪池用地	滯洪池用地 (5.8436公頃)	農業區 (5.8436公頃)	高雄市政府水利局業已完成山仔頂滯洪池、鳳山圳滯洪池及部分相關配套排水改善工程，作為其他功能性政策替代方案，鳳山地區區域排水系統已達25年重現期不溢堤之保護標準，埜埔支線滯洪池用地經檢討後確認已無保留需求。故基於全市排水系統全盤考量並維護土地所有權人權益之情形下，爰配合辦理本案都市計畫變更，將滯洪池用地檢討變更回復為原使用分區。	變更範圍包含烏松區大腳腿段 1095-11、1198、1199、1200、1201、1202、1203、1204、1204-1、1205、1206、1207、1208、1209、1210、1210-1、1211、1212、1213、1214、1215、1216、1217、1218、1219、1220、1221、1222、1223、1224、1225、1226、1226-1、1226-2地號等共34筆土地。

註：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

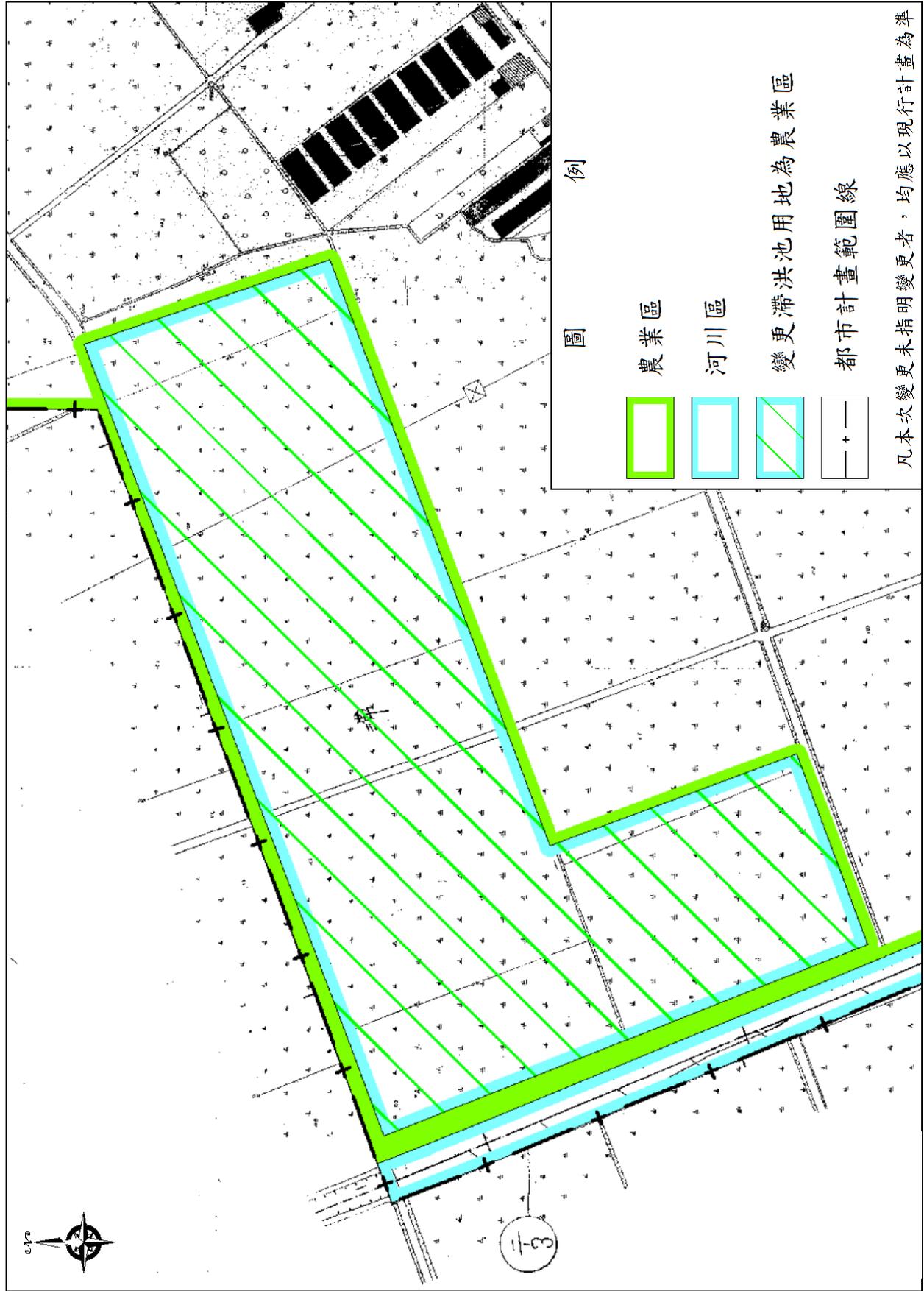


圖6 變更內容示意圖

表5 本計畫變更前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市發展 用地面積百 分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	94.4791	0.0000	94.4791	13.12	38.85
	商業區	4.3595	0.0000	4.3595	0.61	1.79
	甲種工業區	0.2123	0.0000	0.2123	0.03	0.09
	乙種工業區(含零 星工業區)	34.3477	0.0000	34.3477	4.77	14.12
	保存區	2.5921	0.0000	2.5921	0.36	1.07
	宗教專用區	2.9155	0.0000	2.9155	0.40	1.20
	宗祠專用區	0.1188	0.0000	0.1188	0.02	0.05
	保護區	161.1529	0.0000	161.1529	22.37	--
	農業區	303.3022	+5.8436	309.1458	42.91	--
	河川區	5.1764	0.0000	5.1764	0.72	--
	納骨塔專用區	1.6366	0.0000	1.6366	0.23	0.67
	電信專用區	0.1983	0.0000	0.1983	0.03	0.08
	停車場專用區	0.2165	0.0000	0.2165	0.03	0.09
	倉儲專用區	0.2779	0.0000	0.2779	0.04	0.11
	小計	610.9858	+5.8436	616.8294	85.63	58.13
公共 設施 用地	機關用地	4.0035	0.0000	4.0035	0.56	1.65
	國小用地	2.3400	0.0000	2.3400	0.32	0.96
	文中小用地	2.0600	0.0000	2.0600	0.29	0.85
	公園用地(含兒童 遊樂場)	7.9237	0.0000	7.9237	1.10	3.26
	綠地(帶)	0.7826	0.0000	0.7826	0.11	0.32
	廣場用地	0.2285	0.0000	0.2285	0.03	0.09
	廣場兼停車場用地	1.7673	0.0000	1.7673	0.25	0.73
	停車場用地	1.3768	0.0000	1.3768	0.19	0.57
	零售市場用地	0.3301	0.0000	0.3301	0.05	0.14
	公墓用地	22.6763	0.0000	22.6763	3.15	9.32
	道路用地(含人行 步道)	55.6285	0.0000	55.6285	7.72	22.88
	道路兼供排水用地	0.0350	0.0000	0.0350	0.00	0.01
	排水溝用地	1.7014	0.0000	1.7014	0.24	--
	變電所用地	0.7293	0.0000	0.7293	0.10	0.30
	自來水事業用地	0.0617	0.0000	0.0617	0.01	0.03
	滯洪池用地	7.1291	-5.8436	1.2855	0.18	0.53
	水利用地	0.0114	0.0000	0.0114	0.00	0.00
	河道用地	0.5876	0.0000	0.5876	0.08	0.24
	小計	109.3722	-5.8436	103.5286	14.37	41.87
都市發展用地	249.0251	-5.8436	243.1815	--	100.00%	
計畫總面積	720.3580	0.0000	720.3580	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，指都市計畫總面積扣除保護區、農業區、河川區及排水溝用地等非都市發展用地之面積。



圖7 變更後計畫示意圖

柒、實施進度及經費

本計畫變更係回復原使用分區(農業區)，無涉及實施進度及經費編列。