擴大及變更高雄市彌陀主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）(第一階段)案計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國 108 年 6 月

<table>
<tr><th colspan="4">高雄市變更都市計畫審核摘要表</th></tr>
<tr><td>項目</td><td colspan="3">說明</td></tr>
<tr><td>都市計畫名稱</td><td colspan="3">擴大及變更高雄市彌陀主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫法令依據</td><td colspan="3">1.都市計畫法第26條
2.都市計畫定期通盤檢討實施辦法</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫機關</td><td colspan="3">高雄市政府</td></tr>
<tr><td rowspan="7">本案公開展覽之起訖日期</td><td>檢討前公告徵求意見</td><td colspan="2">依原彌陀鄉公所99年9月21日彌鄉建字第0990010311號函公告，自99年9月22日起公告徵求意見三十天，並刊登於99年9月22日、23日自由時報週知。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">第一次公開展覽</td><td>起訖日期</td><td>自民國102年11月18日起至102年12月18日止,並刊登於102年11月16日至102年11月18日臺灣時報及台灣新生報。</td></tr>
<tr><td>公開說明會</td><td>民國102年12月5日下午3時,於高雄市彌陀區公所3樓會議室。</td></tr>
<tr><td>人民團體對本案之反映意見</td><td>詳人民團體陳情意見綜理表</td></tr>
<tr><td rowspan="3">第二次公開展覽</td><td>起訖日期</td><td>自民國107年10月1日起至107年11月1日止，並刊登於107年10月2日至107年10月4日臺灣時報及台灣導報。</td></tr>
<tr><td>公開說明會</td><td>民國107年10月22日下午3時，於高雄市彌陀區公所2樓會議室。</td></tr>
<tr><td>人民團體對本案之反映意見</td><td>無</td></tr>
<tr><td rowspan="3">本案提交各級都市計畫委員會審核結果</td><td>鄉級(原彌陀鄉公所)</td><td colspan="2">99年11月22日彌陀鄉都市計畫委員會審議通過。</td></tr>
<tr><td>市級</td><td colspan="2">104年5月29日高雄市都市計畫委員會第46次會議審議通過。</td></tr>
<tr><td>內政部</td><td colspan="2">107年7月17日內政部都委會第926次會議審議會議審議通過</td></tr>
</table>

目　　錄

第一章　緒論..... 1
　第一節　緣起 1
　第二節　法令依據 2
　第三節　計畫區位、範圍及面積 2
第二章　上位計畫及相關重大建設計畫..... 4
　第一節　上位計畫 4
　第二節　相關重大建設計畫 7
　第三節　鄰近都市計畫 22
第三章　現行計畫內容概述..... 24
　第一節　歷次都市計畫辦理情形 24
　第二節　現行都市計畫內容概述 27
　第三節　前次通盤檢討暫予保留部分 36
第四章　都市計畫圖重製..... 40
　第一節　重製作業依據與方法 40
　第二節　作業辦理過程 44
　第三節　重製成果說明 45
　第四節　都市計畫之執行 45
第五章　發展背景分析..... 48
　第一節　自然環境 48
　第二節　災害史 55
　第三節　社經發展現況分析 64
　第四節　土地使用現況分析 73
　第五節　交通運輸現況分析 79
　第六節　公共設施現況分析 84
　第七節　計畫區周邊資源分析 86
第六章　發展課題與對策..... 88
第七章　規劃構想、變更原則與檢討分析..... 90
　第一節　規劃構想 90
　第二節　變更原則 97
　第三節　檢討分析 101
第八章　變更內容..... 108
第九章　實質計畫內容..... 119
　第一節　計畫範圍及面積 119
　第二節　計畫年期、人口及密度 119
　第三節　土地使用分區計畫 119

第四節　公共設施用地計畫 122
第五節　交通系統計畫 124
第六節　都市防災計畫 127
第十章　實施進度及經費 132
第十一章 細部計畫指導原則 133
第十二章 後續辦理案件 134

附件一、各變更案變更內容示意圖
附件二、重製疑義研商會議紀錄
附件三、高雄市都市計畫委員會第 46 次會議紀錄
附件四、核定案第六案民政局提供「朝天宮」寺廟登記表
附件五、阿公店溪公告文件及範圍
附件六、鹽埕排水、海尾排水認定文件及範圍
附件七、四公尺人行步道檢討分析
附件八、內政部都委會第 926 次會議審議會議紀錄
附件九、變更案第六案協議書
附件十、變更案第十二案協議書
附件十一、變更案第十七案協議書
附件十二、變更案第十八案協議書

圖　目　錄

圖 1-1：計畫區位示意圖----------3
圖 2-1：岡山地區整體發展定位示意圖----------6
圖 2-2：新訂南科高雄園區特定區區位示意圖----------7
圖 2-3：新訂南科高雄園區特定區規劃構想示意圖----------9
圖 2-4：彌陀都市計畫區與南科高雄園區特定區區位示意圖----------10
圖 2-5：綜合治水對策架構圖----------11
圖 2-6：彌陀地區排水系統改善工程佈置示意圖----------13
圖 2-7：彌陀地區排水現況通水能力示意圖----------14
圖 2-8：阿公店溪堤岸自行車道暨海濱公園規劃設計範圍----------15
圖 2-9：阿公店溪堤岸自行車道暨海濱公園規劃設計示意圖----------15
圖 2-10：原高雄縣海岸地區環境景觀改善重點示範規劃建設計畫範圍圖--17
圖 2-11：原高雄縣海岸地區環境景觀改善重點示範規劃建設計圖-------18
圖 2-12：原彌陀鄉海洋生態環境規劃設計圖----------19
圖 2-13：原彌陀鄉海岸生態親水廊道細部設計-文安橋口袋公園設計圖--21
圖 2-14：原彌陀鄉海岸生態親水廊道細部設計-海濱親水公園設計圖----21
圖 2-15：鄰近都市計畫範圍示意圖----------23
圖 3-1：歷次都市計畫變更位置示意圖----------26
圖 3-2：現行都市計畫示意圖----------28
圖 3-3：現行計畫交通系統示意圖----------33
圖 3-4：彌陀都市計畫分期分區發展計畫示意圖----------34
圖 4-1：都市計畫圖重製作業流程圖----------41
圖 4-2：疑義處理原則示意圖----------42
圖 5-1：彌陀區地形、地貌示意圖----------48
圖 5-2：高雄市地層下陷速率示意圖----------49
圖 5-3：彌陀區地質、土壤示意圖----------50
圖 5-4：彌陀區洪災平原敏感分布示意圖----------51
圖 5-5：彌陀區水系分布示意圖----------53
圖 5-6：彌陀區地表水敏感地分布示意圖----------54
圖 5-7：彌陀區地下水補助區敏感地分布示意圖----------54
圖 5-8：彌陀區歷年淹水範圍示意圖----------56
圖 5-9：彌陀地區排水現況通水能力示意圖----------58
圖 5-10：整治前 10 年重現期淹水模擬成果圖----------59
圖 5-11：彌陀地區排水改善工程佈置圖----------60
圖 5-12：分洪箱涵工程分佈示意圖----------61
圖 5-13：暫時積水區改善工程示意圖----------61

圖 5-14：第一期改善工程 10 年重現期淹水模擬成果圖 ---------- 62
圖 5-15：第二期改善工程 10 年重現期淹水模擬成果圖 ---------- 62
圖 5-16：淹水模擬日降雨量達 300mm 之淹水潛勢示意圖 ---------- 63
圖 5-17：淹水模擬日降雨量達 450mm 之淹水潛勢示意圖 ---------- 63
圖 5-18：淹水模擬日降雨量達 600mm 之淹水潛勢示意圖 ---------- 63
圖 5-19：彌陀區與本計畫區歷年人口趨勢示意圖 ---------- 65
圖 5-20：土地使用現況示意圖 ---------- 76
圖 5-21：建物樓層數分析示意圖 ---------- 77
圖 5-22：建物結構分析示意圖 ---------- 78
圖 5-23：彌陀區交通路網示意圖 ---------- 80
圖 5-24：計畫道路開闢情形示意圖 ---------- 81
圖 5-25：既成道路與計畫道路套繪示意圖 ---------- 82
圖 5-26：公車路線示意圖 ---------- 83
圖 5-27：公共設施開闢情形示意圖 ---------- 84
圖 5-28：彌陀區遊憩景點示意圖 ---------- 86
圖 7-1：大岡山副都心發展定位示意圖 ---------- 92
圖 7-2：發展定位示意圖 ---------- 93
圖 7-3：空間定位示意圖 ---------- 93
圖 7-4：交通路線串聯繁養殖地區示意圖 ---------- 94
圖 7-5：規劃構想示意圖 ---------- 96
圖 7-6：交通路線串聯繁養殖地區示意圖 ---------- 96
圖 8-1：變更內容示意圖 ---------- 114
圖 9-1：通盤檢討後計畫內容示意圖 ---------- 121
圖 9-2：通盤檢討後交通系統示意圖 ---------- 126
圖 9-3：防災避難空間示意圖 ---------- 129
圖 9-4：水災、震災避難路線及避難地點示意圖 ---------- 130
圖 9-5：海嘯避難路線及避難地點示意圖 ---------- 131

表　目　錄

表 2-1：原高雄縣空間發展模式分類----------5
表 3-1：彌陀都市計畫辦理歷程一覽表----------24
表 3-2：歷次都市計畫辦理內容一覽表----------25
表 3-3：彌陀都市計畫現行土地使用分區面積一覽表----------29
表 3-4：彌陀都市計畫現行公共設施用地明細表----------31
表 3-5：計畫道路層級分類及編號明細表----------33
表 3-6：現行計畫事業及財務計畫表----------35
表 3-7：變更彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)案暫予保留案件一覽表----36
表 4-1：本計畫重製作業參據資料一覽表----------43
表 4-2：彌陀都市計畫重製後現行土地使用計畫面積一覽表----------44
表 4-3：都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表----------46
表 4-4：都市計畫圖重製前後公共設施用地面積對照表----------47
表 5-1：高雄市年平均下陷率統計表----------49
表 5-2：計畫區內歷次洪災事件淹水統計表----------55
表 5-3：計畫區內排水現況及特性表----------57
表 5-4：計畫區歷年洪災積水情形----------57
表 5-5：彌陀地區排水系統改善工程進度表----------58
表 5-6：彌陀地區排水系統改善工程進度表----------59
表 5-7：彌陀地區排水改善工程 10 年重現期淹水模擬成果表----------61
表 5-8：原高雄縣、彌陀區與本計畫區二十年人口統計表----------64
表 5-9：高雄市及彌陀區近二十年戶數與戶量統計表----------65
表 5-10：高雄市及彌陀區近二十年人口結構統計表----------66
表 5-11：彌陀都市計畫人口預測分析表----------68
表 5-12：彌陀都市計畫可容納人口統計表----------69
表 5-13：高雄市與彌陀區「農林漁牧單位家數」成長統計表----------70
表 5-14：高雄市與彌陀區「工業及服務業場所單位數」成長統計表-----71
表 5-15：高雄市與彌陀區「工商場所單位從業員工人數」成長統計表---72
表 5-16：彌陀區產業發展情形統計表----------73
表 5-17：計畫區土地使用現況面積統計表----------74
表 5-18：計畫區土地使用開闢率統計表----------74
表 5-19：計畫區建物樓層數面積統計表----------75
表 5-20：計畫區建物結構面積統計表----------76
表 5-21：計畫區周邊道路網概況----------80
表 5-22：公共設施用地使用情形一覽表----------85
表 5-23：周邊景觀一覽表----------87

表 7-1：本計畫區發展定位分析表 ---------- 92
表 7-2：現行計畫公共設施用地面積檢討分析表 ---------- 104
表 7-3：彌陀區國中及國小現況學生數及班級數統計暨需求推估一覽表 106
表 7-4：未取得之公共設施用地取得策略一覽表 ---------- 107
表 8-1:「擴大及變更高雄市彌陀主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)
暨主要計畫圖重製案」變更內容明細表 ---------- 108
表 8-2：都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表 ---------- 115
表 8-3：本次通盤檢討土地使用增減面積統計表 ---------- 116
表 9-1：通盤檢討後土地使用分區面積對照表 ---------- 120
表 9-2：通盤檢討後公共設施用地明細表 ---------- 123
表 9-3：計畫道路層級分類及編號明細表 ---------- 125
表 9-4：防救災避難設施一覽表 ---------- 127
表 10-1：實施進度及經費表 ---------- 132
表 12-1：後續辦理案件變更綜理表 ---------- 134

第一章 緒論

第一節 緣起

彌陀都市計畫於民國65年12月30日公告實施，第三次通盤檢討作業於民國93年12月完成，迄今已逾法定通盤檢討年限，依都市計畫法第 26 條規定辦理本次通盤檢討作業。本次通盤檢討作業重點之一為考量彌陀地區於莫拉克風災期間造成嚴重損害，故本次通盤檢討擬配合都市防災計畫對土地使用重新檢討並合理規劃，並參考「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及國土計畫法等法令，調整現行都市計畫內容，以期減少災害發生機率並降低災害之影響。此外，配合已測繪完成之數值地形圖並參考重測之地籍圖進行都市計畫圖重製作業，以促進全區土地有效利用，並提高都市計畫執行效率。

本次通盤檢討作業期間適逢原高雄縣市行政轄區合併，考量依都市計畫法第22條條規定，有關「土地使用分區管制」、「都市防災」及「事業及財務計畫」規定事項，係屬細部計畫範疇，得由該管直轄市、縣(市)政府核定實施，故本案爰依上開法令規定完成主細計劃分，並配合擬定細部計畫土地使用分區管制要點、都市防災計畫及事業及財務計畫。

本次通盤檢討作業配合各項建設計畫之實施內容，以及未來高雄、彌陀區整體發展型態，並參考各機關團體及民眾之意見等，重新檢討現行都市計畫內容，同時辦理都市計畫圖重製，並依現天然界線調整計畫範圍，促進全區土地有效利用，提高居住環境品質，以因應計畫區未來發展需求並符合都市長期整體規劃原則。

另本次通盤檢討作業案情複雜，考量部分變更內容及民眾陳情意見已獲致具體共識者，影響民眾權益甚鉅，故針對已具具體決議部分提請內政部都委會 926 次大會審議，以分階審議及核定辦理，並就超出公開展覽範圍部分另案辦理公開展覽及說明會，二次公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見。本案係屬第一階段核定案件，其餘後續辦理案件詳第十二章內容。

綜此，本次通盤檢討主要目的如下：

一、檢討土地使用分區使用規劃內容與現況，研擬合理可行之開發方式，以健全土地有效合理利用。

二、檢討公共設施使用狀況，配合社經實際發展情形，調整公共設施計畫，例如因應人口結構變遷，調整學校用地之規劃內容，避免土地閒置、影響土地所有權人權益，以活化公共設施用地。

第二節　法令依據

一、都市計畫法第 26 條：「...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。」

二、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」辦理通盤檢討各項事宜。

第三節　計畫區位、範圍及面積

彌陀區位於高雄市西南側，東臨岡山區，北臨永安區，南臨梓官區，西臨台灣海峽。本計畫區位於彌陀區公所所在地，其範圍向東至機場邊之排水溝，而東南側範圍擴大至台十七省道，向南至彌陀國中南側約 400 公尺，向西至沿海公路以西約 550 公尺，及海尾里聚落西側約150公尺之連線，向北至阿公店溪為界，現行計畫面積326.47公頃，區位及範圍詳圖 1-1 所示。

N
安南區
永康區
新化區
南化區
左鎮區
北區
台南市
安平區
中西區
東區
關廟區
龍崎區
南區
歸仁區
仁德區
內門區
湖內區
茄萣區
阿蓮區
田寮區
路竹區
旗山區
永安區
岡山區
燕巢區
彌陀區
梓官區
橋頭區
大社區
楠梓區
高雄市
大樹區
彌陀都市計畫區
仁武區
左營區
鳥松區
鼓山區
三民區
新興區
前金區
鹽埕區
苓雅區
鳳山區
前鎮區
大寮區
旗津區
小港區
林園區

圖 1-1：計畫區位示意圖

第二章 上位計畫及相關重大建設計畫

第一節 上位計畫

一、全國國土計畫(內政部，107 年 4 月)

（一）計畫年期

全國國土計畫計畫年期以民國 125 年為計畫目標年。

（二）計畫概述

國土計畫法於民國 105 年 1 月 6 日公布， 並於同年 5 月 1 日公告施行。其立法目的係為「因應氣候變遷， 確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合 理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞 地區，追求國家永續發展」。爰依前規定擬定本計畫。 國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資 源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及 都市計畫的上位計畫。本計畫屬全國性位階，內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

（三）計畫目標

我國國土永續發展須面對環境、經濟及社會三大挑戰，故本計畫以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」為全國國土空間發展之總目標。

1. 安全－環境保護，永續國土資源
   (1) 因應極端氣候與天然災害，強化國土調適能力
   (2) 配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討
   (3) 維護農地總量，提升農地生產效益
   (4) 建構永續能源、水源使用環境，促進節能減碳
   (5) 建構國家生態網絡，加強海岸、濕地及海域管理
2. 有序－經濟發展，引導城鄉發展
   (1) 落實集約發展，促進城鄉永續
   (2) 提升國土機動性、可及性及連結性
   (3) 配合國家整體產業發展政策，整合產業發展空間規劃

(4) 整合區域文化生態景觀資源，強化文化觀光動能

(5) 營造優質營農環境，推動農業永續發展

3. 和諧－社會公義，落實公平正義

(1) 建立合理補償機制，確保發展公平性

(2) 擬定都會區域及特定區域計畫，均衡城鄉發展

（四）計畫分區及其分類方式

基於保育利用及管理之需要，於考量國土保育、全國糧食安全、產業及居住發展等原則下，劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。另外考量環境資源條件、土地利用現況、地方特性及發展需求等因素，在符合本法第 20 條規定國土功能分區劃設原則下，予以劃分其他必要分類，以進行適當土地使用管制。

二、修訂高雄縣綜合發展計畫(原高雄縣政府，民國 92 年 4 月)

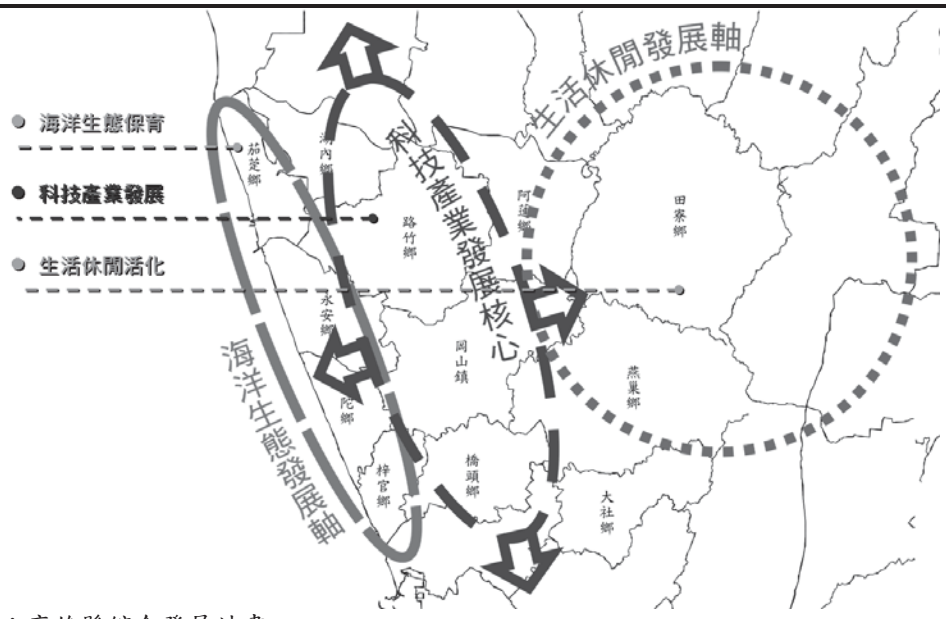
高雄縣綜合發展計畫係為促進高雄縣之經濟發展、改善生活環境，而針對土地使用、公共設施、交通運輸等制定有計畫之發展內容，於綜合發展計畫內有關本計畫區之指導及相關計畫如下：

（一）發展型態

原高雄縣發展型態以「三山都會區」為主，採多核心和多軸的發展方式，其中彌陀鄉是屬於「岡山海洋都會帶」，又以「海洋生態發展軸」為發展重心如表 2-1、圖 2-1 所示。

表 2-1：原高雄縣空間發展模式分類

發展模式	發展定位	區位
鳳山產業資訊城	數位科技產業核心區	大社鄉、大樹鄉、仁武鄉、鳥松鄉
	資訊都會核心區	鳳山市、大寮鄉、林園鄉
旗山自然生態城	六龜自然生態圈	六龜鄉、甲仙鄉、茂林鄉、三民鄉、桃源鄉
	旗美精緻文化圈	旗山鄉、美濃鎮、內門鄉、杉林鄉
	新成長中心	茂林鄉
岡山海洋都會帶	海洋生態發展軸	茄萣鄉、永安鄉、**彌陀鄉**、梓官鄉
	科技產業發展核心帶	湖內鄉、路竹鄉、岡山鎮、燕巢鄉、橋頭鄉
	生活休閒發展軸	阿蓮鄉、田寮鄉、燕巢鄉



資料來源：高雄縣綜合發展計畫

圖 2-1：岡山地區整體發展定位示意圖

（二）高雄縣綜合發展計畫對彌陀地區之指導

1. 高雄生活圈與新市鎮居民的旅遊渡假基地(休閒漁業、假日農園)：減少對魚塭養殖的依賴，轉以結合地方的地形水文、漁業地景、濱海風光，發展為可供一至二日旅遊的渡假基地，提供高雄都會區民眾、亞太營運中心管理人員與新市鎮居民、員工，星期例假日之旅遊與文化休閒所需
2. 動態的海岸遊憩活動：以南寮遊艇碼頭為中心，遊客可搭乘遊艇周遊沿近海域，或是搭乘海釣船至鄰近漁場進行海釣。

第二節　相關重大建設計畫

一、周邊重大建設計畫

（一）新訂南科高雄園區特定區計畫規劃及數值地形圖測製案

1. 計畫範圍(詳圖 2-2)

該特定區計畫範圍跨越高雄縣岡山鎮、路竹鄉與永安鄉，計畫面積為 2,253.24 公頃。

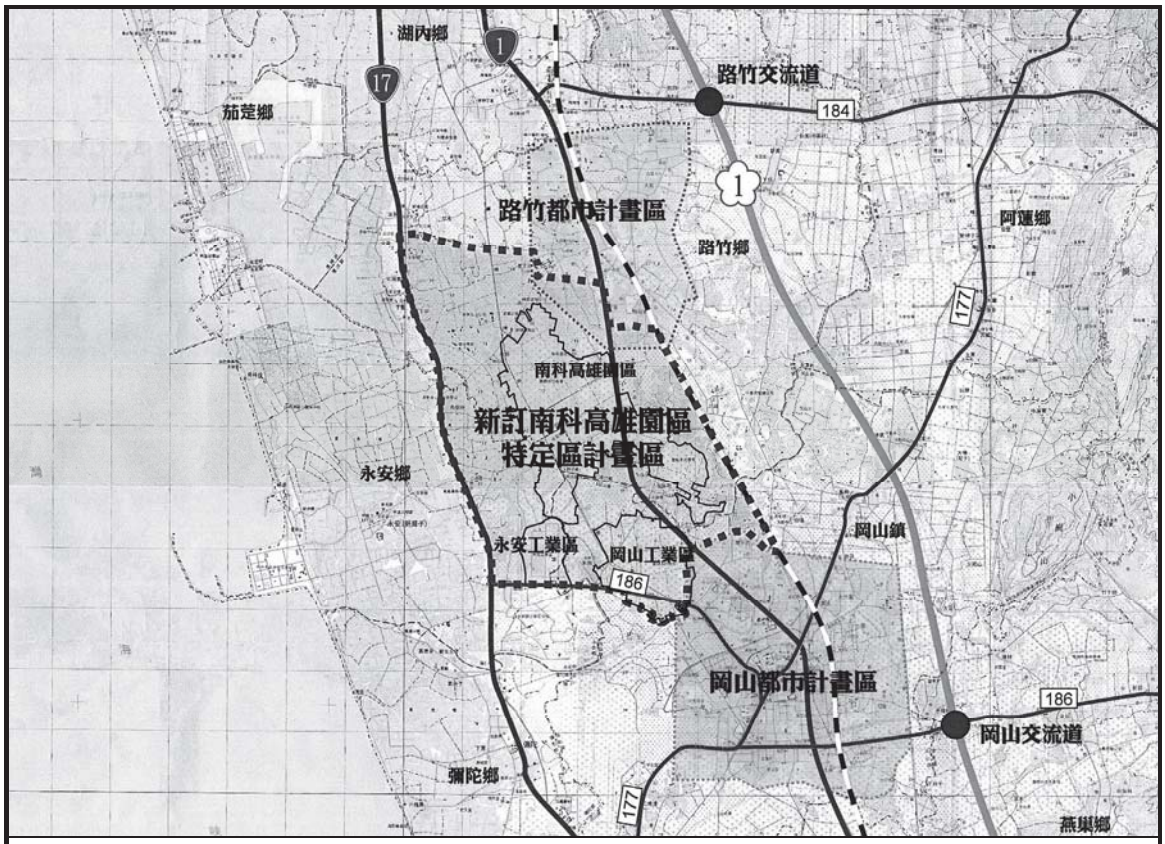


圖 2-2：新訂南科高雄園區特定區區位示意圖

2. 計畫人口

南科高雄園區產業用地引進員工數約為 52,325 人，預計將吸引 7 萬居住人口進入該特定區。

3. 規劃構想(詳圖 2-3)

(1) 營造循環共生之原生態家園

路竹區與岡山區現有之自然地形景觀與環境，加上近期持續推動之產業建設(南科高雄園區與岡山本洲工業區)，已逐步將本地區逐漸帶往健康幸福城市之方向，然而在永續循環城鄉發展的過程當中，亦缺少最後

一塊城市拼圖，即創造一個融合在地資源特性、朝都市可持續發展與循環再生之社區。

(2) 透過產業群聚提供南部區域產業再支援服務並創造城市發展價值

A. 利用園區產業之外溢效果，協助縣境內既有優勢產業加速轉型腳步

B. 持續完整建構高雄縣之科技及產業發展聚落

C. 配合產業投資環境變遷，築巢引鳳為回流台商構築再生永續經營園地

D. 利用有限土地資源，適時適地提供廠商新建、擴建及遷建所需土地

(3) 營造陽光之永續生態城

A. 「開源、節能」的建築設計理念

B. 開創造型藝術美學特色

C. 結合園區科技產業，提供產品展示場所

(4) 新居住生活經驗之營造與智慧型成長型態之落實

A. 集中都市發展以有效利用土地資源。

B. 充分使用都市公共服務以節省地方財政支出。

C. 混合土地使用以提升都市機能。

D. 提供便利、多樣的交通選擇機會以減少交通擁擠、環境污染。

E. 創造以社區導向的鄰里單元及人性尺度的空間場域。

(5) 營造綠色運輸之交通模式

採用徒步、自行車等人力或低污染、符合環境相容性、具效率與高可靠度的公共運輸工具，來完成社會經濟活動的一種交通概念。

(6) 生態綠廊道之建構效益

市區生態綠廊道的建置除了對都市的生態面有所助益外，更可達成都市各面向機制之互利共榮，這些效益雖然無法完全以可量化數據來證明，但若能經過長期的監控與觀察紀錄，仍然能夠說明其正面效益。而本計劃預期所能達成之效益分析至少包含了下列四大面向：生態效益、環境效益、景觀效益、生活效益。以上各面向之效益無法在短期內預見其成果，然而若以此研究結果進行落實，將能因此得到相對的各項效益。

圖 2-3：新訂南科高雄園區特定區規劃構想示意圖

4. 新訂南科高雄園區特定區計畫與彌陀區之影響

(1) 彌陀區位於高科特定區西南側，鄉內豐富多元的自然地形景觀與環境可做為特定區居民及員工休憩空間。

(2) 透過高雄科學園區之開發，預計提供 52,325 就業機會，提供彌陀區民眾就業機會，減少人口外移現象。

(3) 配合特定區之綠色運輸概念及自行車道路網規劃，串連彌陀區內阿公店溪堤岸自行車道，擴大自行車可移動休憩空間。

(4) 配合高科特定區建立高雄科學園區聯絡道及其區內路網，可提升彌陀區對外交通可及性。

圖 2-4：彌陀都市計畫區與南科高雄園區特定區區位示意圖

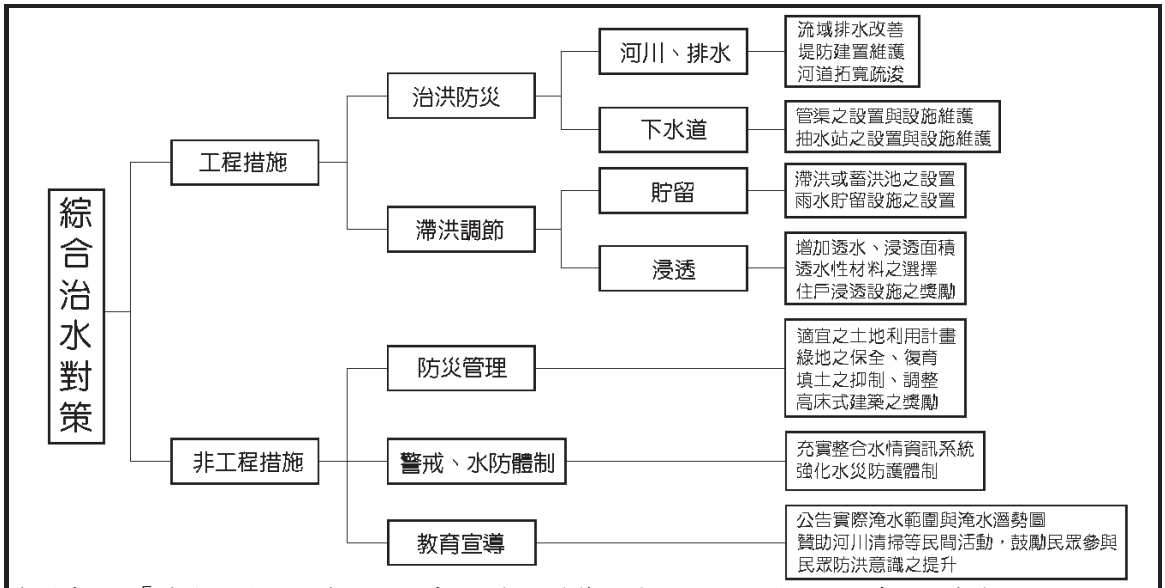
二、彌陀區內相關建設計畫

（一）「易淹水地區水患治理計畫」-高雄縣管區域排水彌陀地區排水系統規劃報告(99 年 5 月)

依據排水系統與集水區狀況，擬定適當之綜合治水方案，除整治排水路增加輸洪能力外，需同時考量採取相關之減洪措施，達到減輕淹水災害之目的；在安全前提下兼顧生態保育、景觀、親水、休憩及水源利用等附帶功能。

1. 綜合治水對策之架構:

運用工程與非工程之方法，並依據排水不良原因作整體考量，以擬定適當之綜合治水方案。除達到排水路安全排洪外，亦需採取相關之減洪措施，以減輕淹水災害



資料來源：「易淹水地區水患治理計畫」-高雄縣管區域排水彌陀地區排水系統規劃報告

圖 2-5：綜合治水對策架構圖

(1) 綜合治水對策分析

依據彌陀地區排水系統之排水特性及排水條件，因地制宜、整體考量，研擬適當之綜合治水對策，以達到通過 10 年重現期降雨事件之洪水，以及 25 年重現期降雨事件不溢堤之保護標準，本計畫區淹水主要原因為渠道通洪能力不足，無法宣洩上游岡山空軍基地之地表逕流量；另外部分低窪地區因洪水無法順利排入排水路，或外水高漲，影響內水排入，甚至缺乏集水系統發生積水情況，亦造成淹水情況，針對各項淹水原因研擬之改善構想說明如下：

(2) 渠道通洪能力不足

A. 渠道拓寬整治

在排水系統辦理排水路疏浚後，水理分析仍未達保護標準之排水渠道或通水瓶頸段，建議在無用地取得困難情況下，拓寬排水渠道，以暢通水流，增加河槽通水能力及降低洪水位。

B. 渠道堤岸加高

在彌陀社區因排水路緊鄰社區聚落，排水路兩岸用地取得不易而難以拓寬渠段，或既有堤岸無法符合防洪保護標準時，再考慮以堤岸加高方式辦理。

C. 分洪

可採用分洪道減輕原渠道之洪水負擔，在原渠道用地受限(如市區)、斷面無法拓寬或需加速時，分洪最為有效。分洪即以分流道將洪水導至另一河川或海域。

D. 蓄洪

蓄洪區是指利用低窪地區暫時蓄存超過渠道安全流量超額洪水的地區。蓄洪區有存蓄洪水削減洪峰的作用，以減低洪水對渠道兩岸堤防的壓力。

(3) 地勢低窪

A. 蓄洪

可於地勢低窪地區尋找合適之區域或廢棄魚塭用以設置蓄洪池，蓄存地表逕流量，以減輕淹水損失。

B. 閘門與機械抽排

在低窪處排水路出口常設置閘門，以為防止外水倒灌，並配合。抽水機將低地內積水抽除。舊港排水及舊港西側排水受阿公店溪外水之影响，會有外水側流之現象，需設置閘門以抽水機抽除內水，以減輕淹水災害。

C. 改善排水系統

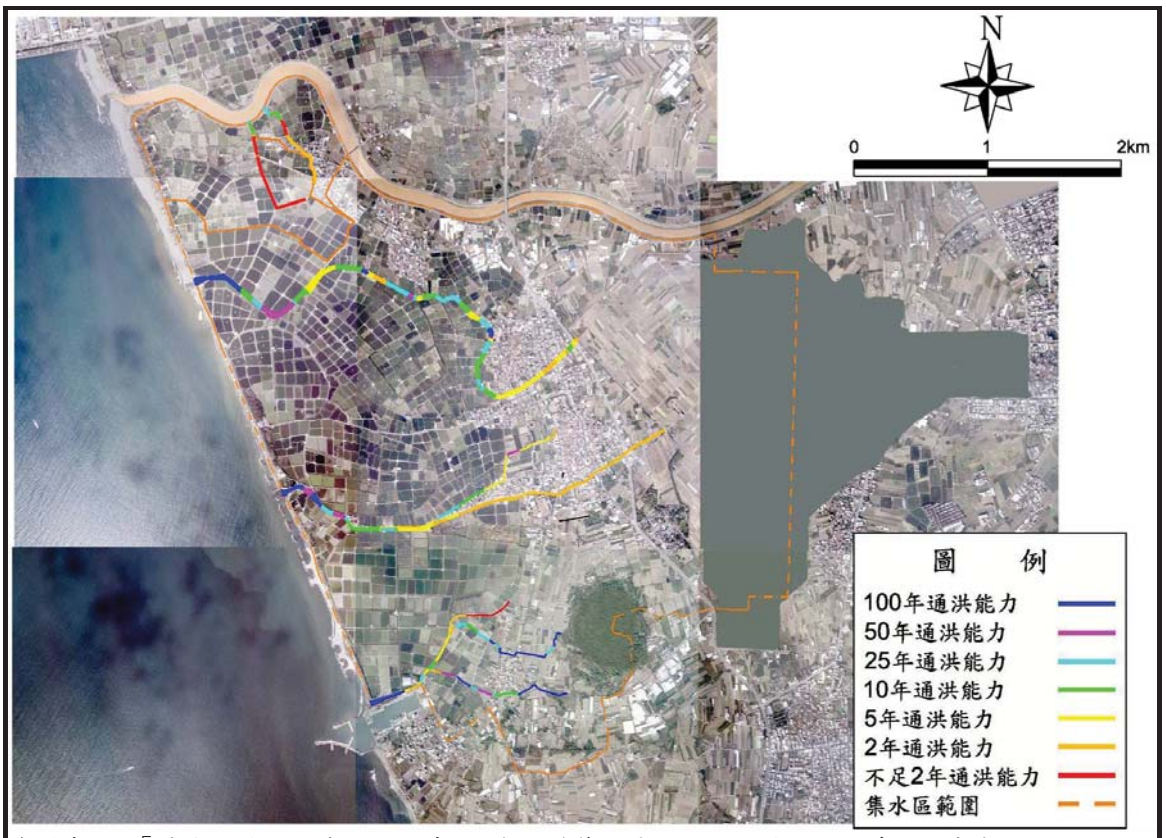
低窪地區雖配合機械抽排可減緩淹水災害，但若排水系統不健全或無法順利收集地表逕流水至抽水站前池，則抽水機無法發揮該有之功能，故於解決低窪地區之淹水問題除設置抽水站外，亦須一併檢討集水系統之功能。

D. 地貌改造

以土將低窪地填高，在小面積、無建物之淹水區較為可行。本計畫區文安社區內有住家聚落，採用低地填高之方式較不可行。

資料來源：「易淹水地區水患治理計畫」-高雄縣管區域排水彌陀地區排水系統規劃報告

圖 2-6：彌陀地區排水系統改善工程佈置示意圖



資料來源：「易淹水地區水患治理計畫」-高雄縣管區域排水彌陀地區排水系統規劃報告

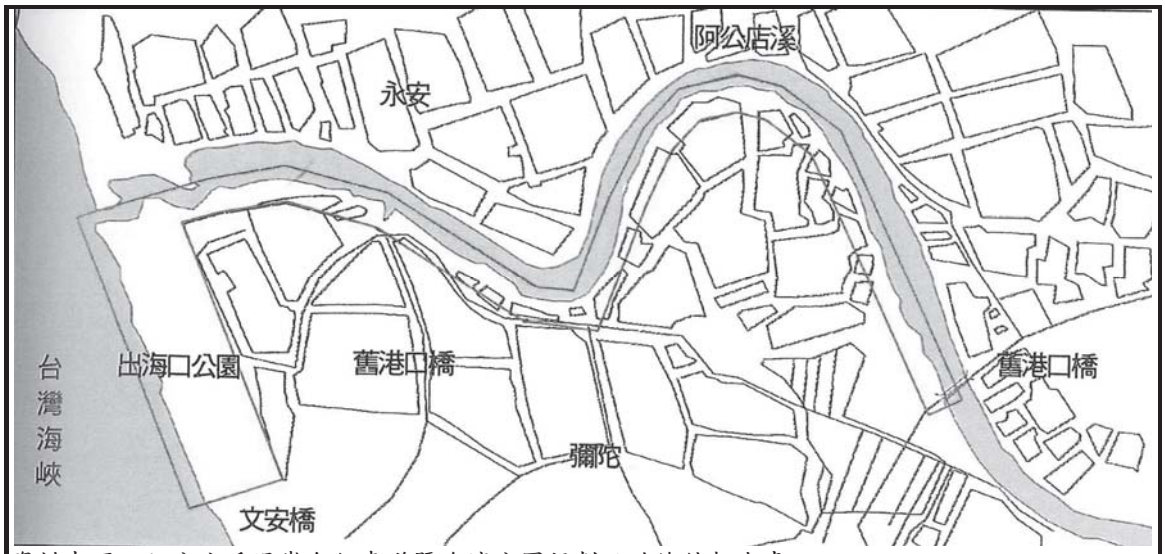
圖 2-7：彌陀地區排水現況通水能力示意圖

（二）阿公店溪堤岸自行車道暨海濱公園規劃設計(91 年 10 月)

沿阿公店溪堤防道路開闢自行車專用道，堤防上增建觀景點設施以欣賞阿公店溪景緻，並建設海濱公園，進而連結自行車與公園為一整體。

1. 計畫範圍

設計範圍包含兩部分，一是彌陀區(原彌陀鄉)北方之阿公店溪沿岸，以舊港口橋為起點，向西延伸至出海口為止，二是以阿公店溪出海口為起點，向南延伸至文安橋附近海灘如圖 2-8 所示。



資料來源：阿公店溪堤岸自行車道暨海濱公園規劃設計總結報告書

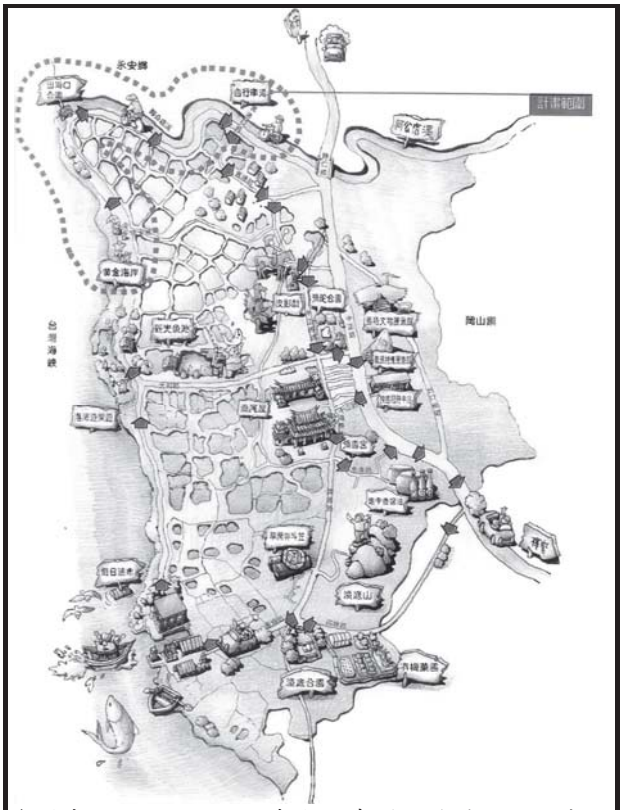
圖 2-8：阿公店溪堤岸自行車道暨海濱公園規劃設計範圍

2. 規劃構想（詳圖 2-9）

彌陀區（原彌陀鄉）境內有相當多之特色資源，但缺乏整體的串連及系統性的規劃，因此本計畫擬以自行車道將全區景點作適當串聯及規劃，有利於提昇地方觀光產業之發展。

(1) 點的創造：

彌陀區（原彌陀鄉）現有重要景點及停留點，包含：蔦松文物展示館、彌壽宮、吳厝燕尾屋、泥火山惡地形等…。



資料來源：阿公店溪堤岸自行車道暨海濱公園規劃設計總結報告書

圖 2-9：阿公店溪堤岸自行車道暨海濱公園規劃設計示意圖

(2) 線的連接：

本計畫擬加強動線之串聯，阿公店溪與海濱地區現已有許多步道，利用堤防之堤頂、堤外防汛道路、堤外水利用地、產業道路、漁塭便道等闢設自行車道。堤頂可居高臨下，對堤外周圍景觀一覽無疑，水利用地無車輛干擾，配合綠地規劃可劃設具趣味性、景觀美質之自行車專用車道。

(3) 面的營造：

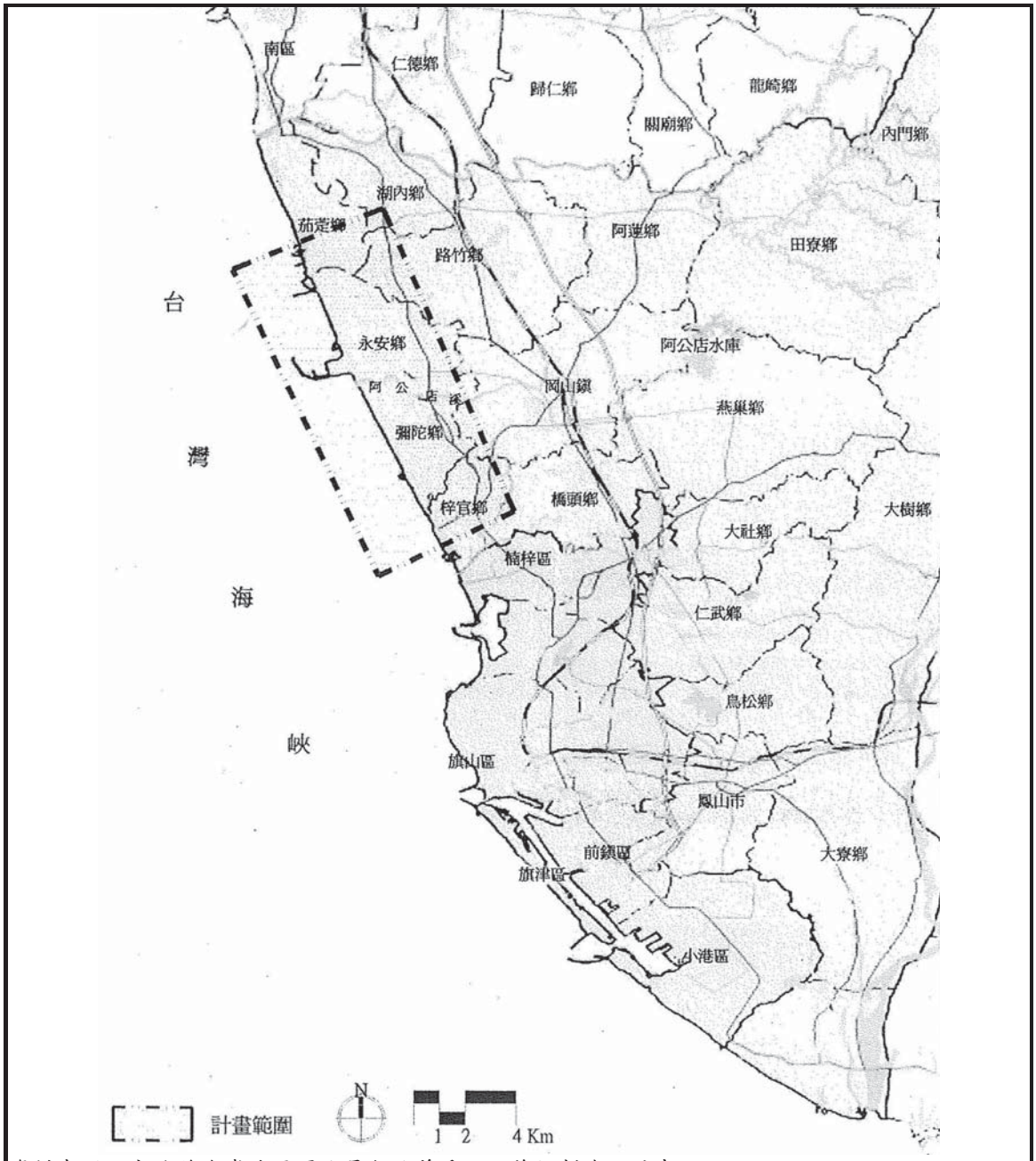
結合彌陀區(原彌陀鄉)地形、水文、漁業、地景、濱海風光，發展為可供一至二日遊的渡假基地，提供高雄都會區民眾、亞太營運中心管理人員、與新市鎮居民、員工，星期例假日旅遊與休閒所需。

(三) 原「高雄縣海岸地區環境景觀改善重點示範規劃建設計畫」(92 年 3 月)

以『環境景觀改善』來提升『地方競爭力』之前提為計畫，並設計整體性永續發展架構，作為後續落實環境改善計畫之參考，同時將以彌陀區(原彌陀鄉)海濱地區作為先期環境改善示範區，研擬環境改善計畫，逐步落實改善目標。

1. 計畫範圍

以彌陀區(原彌陀鄉)海濱地區為基地核心，研究範圍東以台 17 線為界，北往茄萣區、南向梓官區延伸(圖 2-10)。



資料來源：高雄縣海岸地區環境景觀改善重點示範規劃建設計畫

圖 2-10：原高雄縣海岸地區環境景觀改善重點示範規劃建設計畫範圍圖

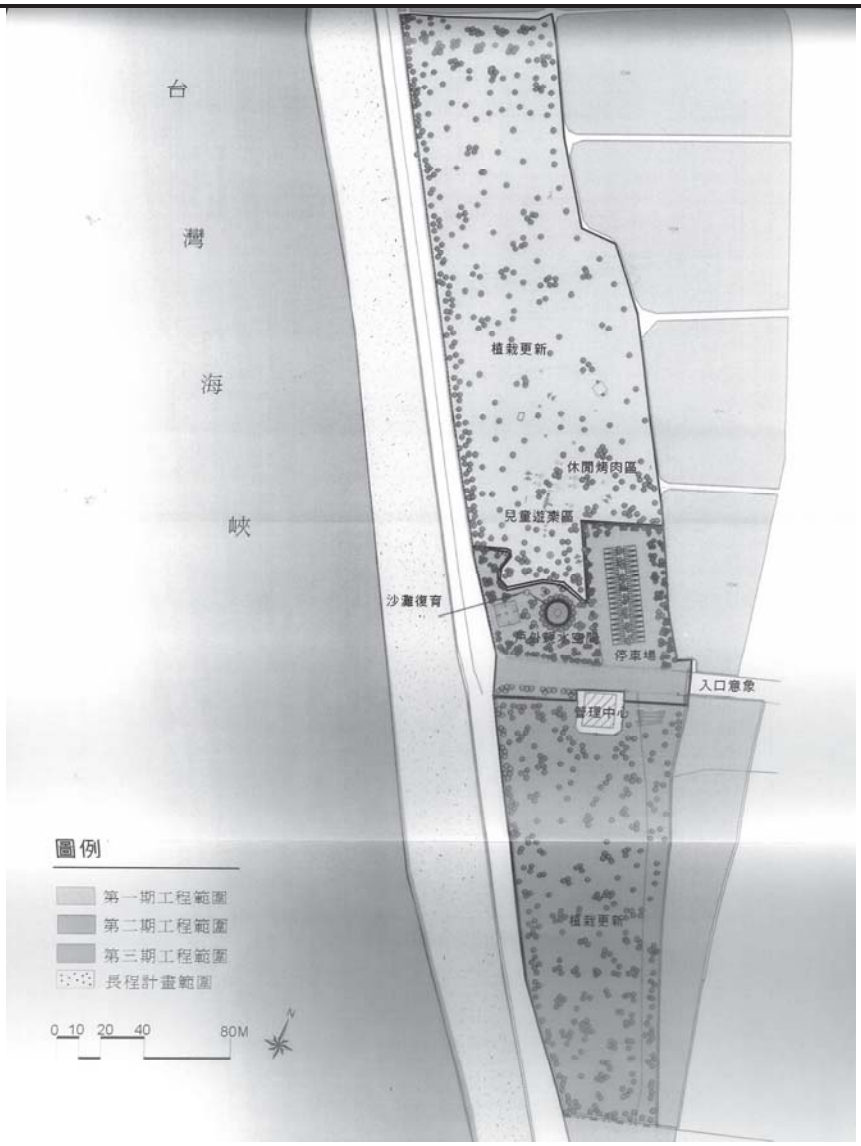
2. 計畫重點

(1) 彌陀海岸侵蝕防治計畫

包含降低泥長城之視覺衝擊、永續穩定之海岸線及回復濱海親水空間。

(2) 景觀改善重點示範計畫

包含綠意妝點的乾淨沙灘、停憩的據點、舒適的往返動線。



資料來源：高雄縣海岸地區環境景觀改善重點示範規劃建設計畫

圖 2-11：原高雄縣海岸地區環境景觀改善重點示範規劃建設計圖

（四）原「高雄縣彌陀鄉海洋生態環境規劃設計」(92 年 8 月)

位於南寮漁港南側角落灘地周圍提供服務性設施，利用海上景觀及親水、戲水後設施為主要特色，進而連結沿海地區形成完整的休憩網路。

1. 計畫範圍

本案計畫位於南寮漁港南側角落灘地周圍，計畫範圍為彌陀區(原彌陀鄉)南寮漁港南側淺灘地、公園及鄰近堤岸。

2. 規劃構想

(1) 推動環境教育學園

進行社區總體營造及教育宣導活動，重新建立地方

空間中的人文價值和環境生態。

(2) 既有海濱綠地再造

海濱地區因為可及性差，使用率低，漸成為邊陲地帶。擬就既有設施改造，並透過生態復育、環境品質改善、可及行提升、遊憩系統的連結，期望創造綠地之再生。

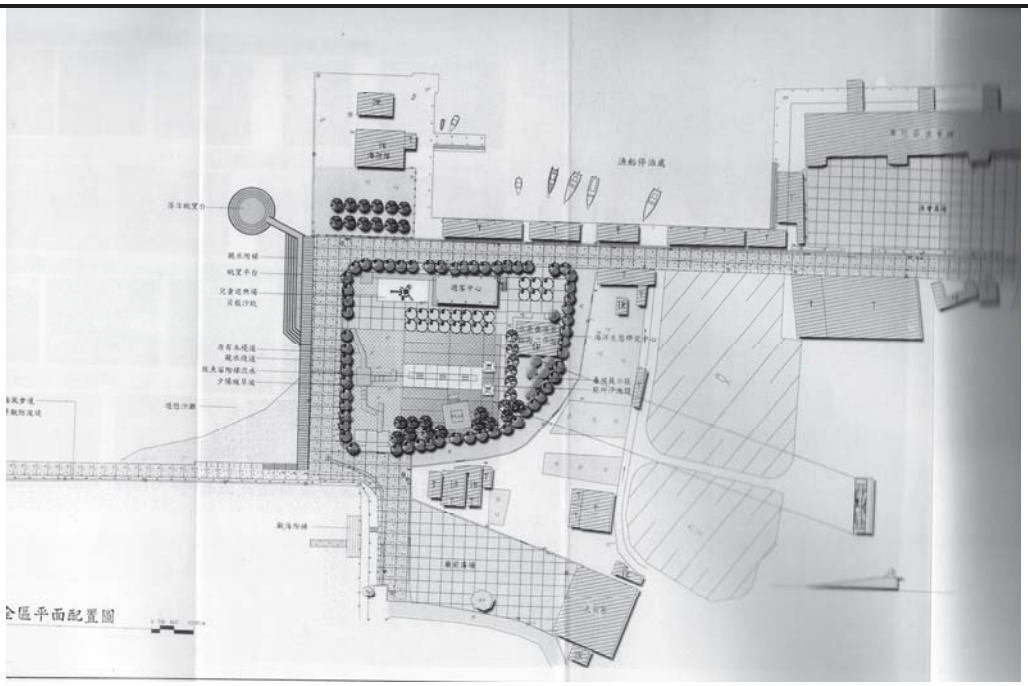
(3) 空間風貌的營造

A. 凝聚居民共識

城鄉風貌營造重點在找尋，「人」與「環境」的結合契機，從「遊客」「地方居民」的互動出發，重新建立起地方空間中的人文價值和環境生態。凝聚居民對社區的關心是營造的重點。

B. 尋找地方文化生命力

漁村田園所展現的，是地方文化及生活的全貌，因此必須從在地文化中的工藝、自然生態、生活空間、風俗、儀式與傳說中尋找「地方之美」的元素，才能連接起地方產業的開發與生態保育，以達到永續經營的目標。



資料來源：高雄縣彌陀鄉海洋生態環境規劃設計(彌陀漁港海岸生態親水公園規劃設計)總結報告

圖 2-12：原彌陀鄉海洋生態環境規劃設計圖

（五）原「彌陀鄉海岸生態親水廊道細部設計」(94 年 6 月)

1. 計畫範圍

依整體海岸線串聯，範圍如下：

(1) 阿公店溪口至鹽埕排水口。

(2) 鹽埕排水口至海尾排水口。

(3) 海尾排水口至羅底排水口。

(4) 羅底排水口至彌陀漁港。

2. 規劃構想

(1) 濱海堤頂自行車道

(2) 觀海平台

(3) 堤頂觀海座椅

(4) 共同管線規劃

(5) 植栽綠化

(6) 簡易標示

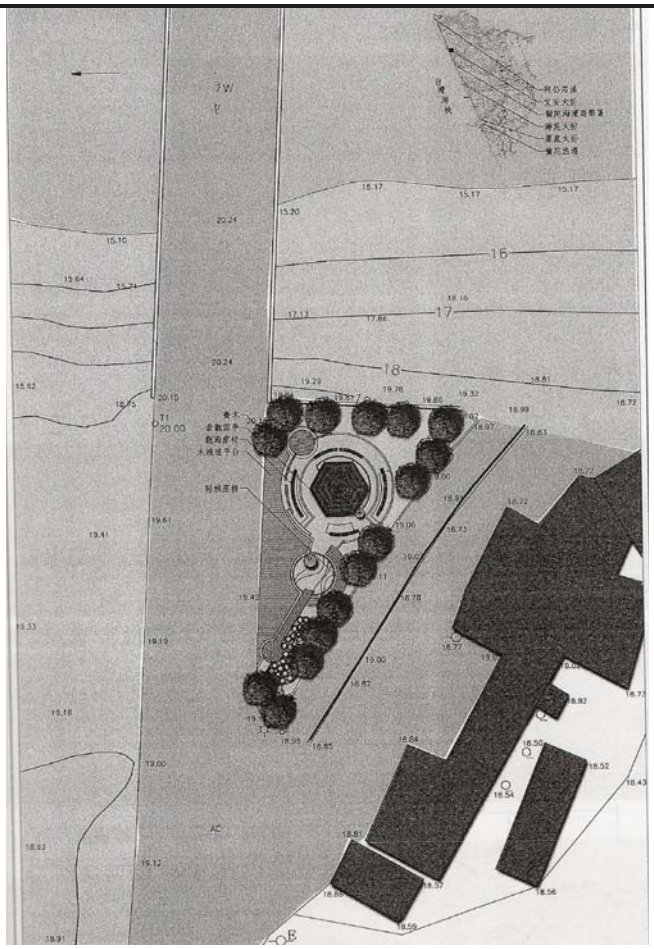
(7) 文安橋口袋公園

(8) 彌陀濱海遊樂區

(9) 景觀風車

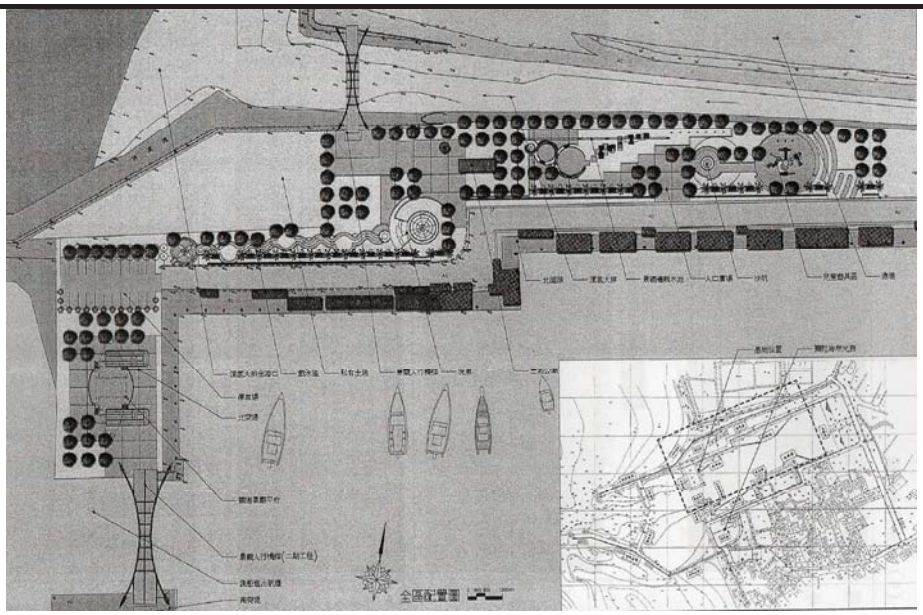
(10) 景觀橋樑

(11) 海濱親水公園



資料來源：高雄縣彌陀鄉海岸生態親水廊道細部設計總結報告

圖 2-13：原彌陀鄉海岸生態親水廊道細部設計-文安橋口袋公園設計圖



資料來源：高雄縣彌陀鄉海岸生態親水廊道細部設計總結報告

圖 2-14：原彌陀鄉海岸生態親水廊道細部設計-海濱親水公園設計圖

第三節　鄰近都市計畫

彌陀都市計畫區鄰近之都市計畫為梓官、岡山都市計畫、高雄新市鎮特定區計畫科子寮近海漁業特定區計畫及高雄市楠梓區(國立高雄大學鄰近地區)細部計畫，計畫範圍詳圖 2-**錯誤! 連結無效。**所示，計畫內容分述如下：

一、梓官都市計畫

位於彌陀計畫區東南側，為梓官區行政中心所在，區內包含各行政單位、社區活動中心、公園、學校等民眾洽公機關及休閒場所，面積計約 302.55 公頃，計畫人口為 13,000 人。梓官都市計畫區產業以農業與養殖漁業為主，與本計畫區產業型態相近，可以牽動相鄰地帶之發展強度。

二、岡山都市計畫

為岡山次生活圈之主要交通、資訊、文教、醫療及工商業服務之地方發展中心，計畫面積為 1,492 公頃，計畫人口 10 萬人。岡山都市計畫區和本計畫區相距僅約 4 公里，故岡山都市計畫區之發展牽動岡山生活圈內各都市計畫區之發展軌跡外，亦同時牽動彌陀都市計畫區之發展。

三、高雄新市鎮特定區計畫

位於計區東北側，範圍包含楠梓、橋頭、燕巢、岡山等四區部分行政轄區，面積為 2,174.87 公頃，計畫人口為 26 萬人。高雄新市鎮特定區計畫主要目標乃為調整高雄都會區之空間結構，引導高雄都會區向北發展，高雄新市鎮整體發展構想將以強調塑造都市整體發展意象、興建完善之都市服務設施、創設生活化之鄰里單元設計、提供高品質之住宅區等面向，而規劃土地使用計畫。俟高雄新市鎮開發完成帶來 26 萬人口，將吸納大多數的都會區外溢人口，同時也影響到本計畫區住宅發展策略之擬訂。

四、蚵子寮近海漁業特定區計畫

計畫區位於高雄市梓官區南側，計畫面積 45.42 公頃，計畫人口為 4,000 人，鄰近高雄市楠梓區，為高雄市重點漁港之一，未來將朝向發展漁業觀光及地方休憩活動為目標，計畫區範圍東起典寶溪支流，南迄海防班哨，西迄海岸路口，北起蚵仔寮聚落南面排水溝以南之公有地至泊地南面約一百公尺處，含主一號道

路向北延伸約二百七公尺路段部份，可經由省道台 17 線及台 19 甲線對外連通。

五、高雄市楠梓區(國立高雄大學鄰近地區)細部計畫

國立高雄大學鄰近地區係依據國家建設六年計畫，配合國立高雄大學之校園，以培養高階層之人力資源為目標，提昇人文素質及促進高屏地區技術勞力之提昇。

高雄大學鄰近蚵子寮漁港，位於高雄市北面，居高雄都會區往北發展軸線上。東側及北側鄰近高雄市橋頭區及梓官區，是高雄市往台南市必經之地；西側為海軍二代艦基地；南側則隔後勁溪與右昌細部計畫區相望。計畫面積約 310 公頃、計劃人口約 40,000 人，本區因配合高雄大學之設立，變更農業區為大專用地、住宅區、商業區及其他公共設施用地，其中區內以住宅區所佔之比例較高。

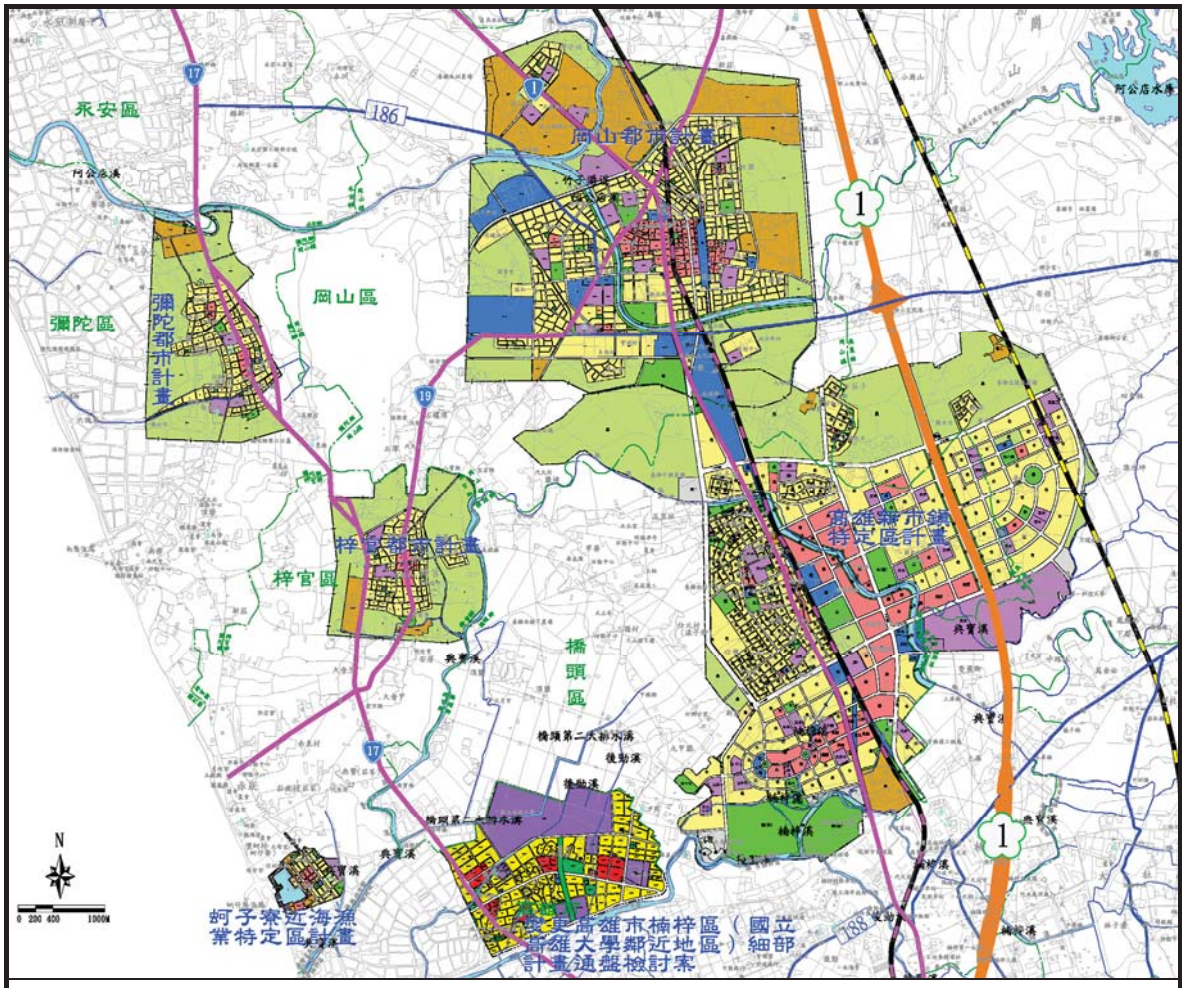


圖 2-15：鄰近都市計畫範圍示意圖

第三章 現行計畫內容概述

第一節 歷次都市計畫辦理情形

彌陀都市計畫於民國65年12月30日公告實施，其後曾辦理三次通盤檢討作業，分別於74年11月15日、80年11月14日及93年12月 17 日發布實施。另配合阿公店溪整治及彌陀區(原彌陀鄉)消防隊之機關用地需求，曾辦理二次個案變更，分別於79年5月30日及89年10月3日發布實施。本計畫區辦理歷程詳表3-1所示。

表3-1：彌陀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	擬訂彌陀都市計畫案	65府建都字第115719號	65年12月30日
2	變更彌陀都市計畫(第一次通盤檢討)案	74府建都字第119242號	74年11月15日
3	變更彌陀都市計畫(部分綠帶、工業區、農業區為河道用地部分河道、綠帶、工業區、農業區為堤防用地)案	79府建都字第61654號	79年05月30日
4	變更彌陀都市計畫(第二次通盤檢討)案	80府建都字第155933號	80年11月14日
5	變更彌陀都市計畫(部分學校用地為機關用地)案	89府建都字第165333號	89年10月3日
6	變更彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)案	府建都字第0930249979號	93年12月17日

資料來源：本計畫彙整。

表 3-2：歷次都市計畫辦理內容一覽表

項目			變更彌陀都市計畫(第一次通盤檢討)(74.11.15)	變更彌陀都市計畫(部分綠帶、工業區、農業區為河道用地部分河道、綠帶、工業區、農業區為堤防用地)(79.5.30)	變更彌陀都市計畫(第二次通盤檢討)案(80.11.14)	變更彌陀都市計畫(部分學校用地為機關用地)(89.10.3)	變更彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)案(93.12.17)	現行計畫面積(公頃)
土地使用分區	住宅區		85.17				-0.02	85.15
	商業區		5.70					5.70
	乙種工業區		0.00		+15.51			15.51
	工業區		17.56	-2.0472	-15.51			0.00
	加油站專用區		0.00				+0.10	0.10
	宗教專用區		0.00				+0.41	0.41
	農業區		172.35	-1.8935			-0.39	170.07
	小計		280.78	-3.9407	0.00		+0.10	276.94
公共設施用地	機關用地		0.76			+0.0686	-0.14	0.69
	學校用地	文小	4.22					4.15
		文中	3.55					3.55
		小計	7.77			-0.0686		7.70
	零售市場用地		0.43					0.43
	停車場用地		0.65				+0.11	0.76
	公園用地		2.92					2.180
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.00					0.74
	綠帶用地		0.20	-0.0705			-0.13	0.00
	加油站		0.10				-0.10	0.00
	郵政事業用地		0.00				+0.03	0.03
	河道、水溝用地		7.30	+2.8844				10.18
	道路用地		25.56				+0.13	25.69
	堤防用地		0.00	+1.1268				1.13
	小計		45.69	+3.9407		0.00	-0.10	49.53
都市發展用地			146.00	0.00	0.00	0.00	0.00	146.22
總計			326.47	0.00	+0.00	0.00	0.00	326.47

資料來源：歷次都市計畫說明書。

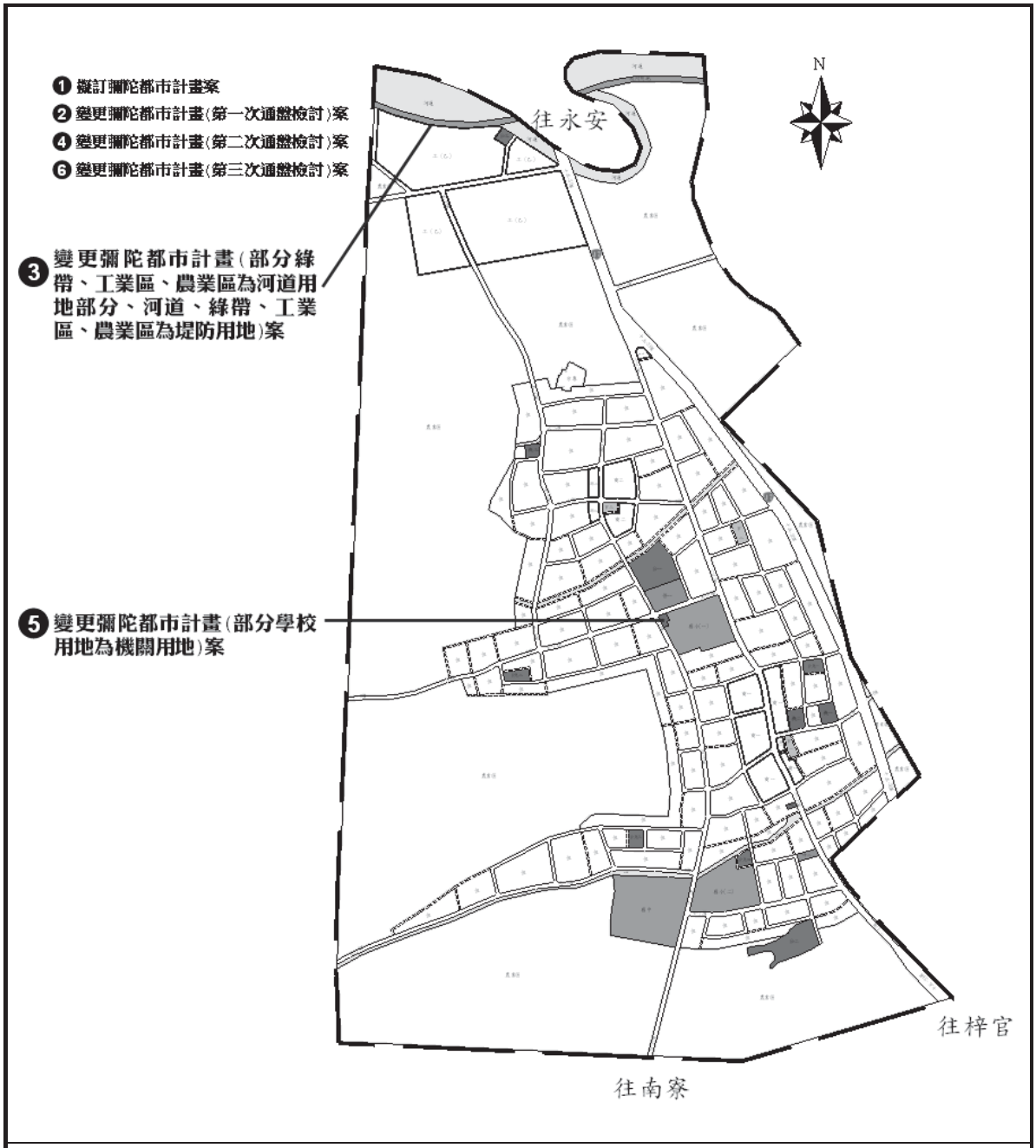


圖 3-1：歷次都市計畫變更位置示意圖

第二節　現行都市計畫內容概述

一、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 16,000 人，居住密度每公頃約 176 人。

三、土地使用分區計畫(詳圖 3-2 及表 3-3)

規劃住宅區、商業區、乙種工業區等。

（一）住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為 2 個住宅鄰里單元，面積合計為 85.15 公頃。

（二）商業區

共劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 1 處，面積合計 5.70 公頃。

（三）乙種工業區

劃設乙種工業區 1 處，面積 15.51 公頃。

（四）加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.10 公頃。

（五）宗教專用區

劃設宗教專用區 1 處，面積 0.41 公頃。

（六）農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計 170.07 公頃。

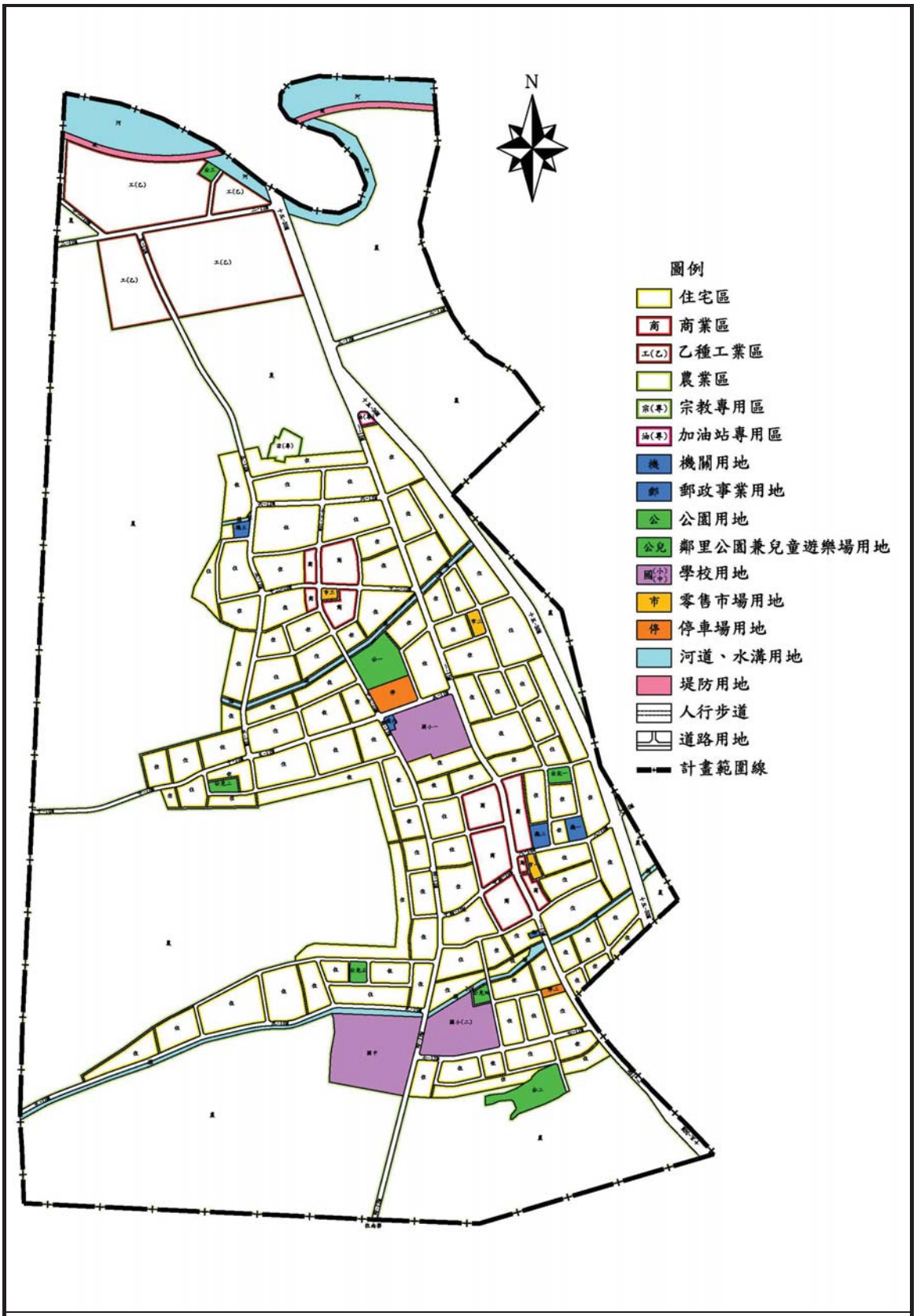


圖 3-2：現行都市計畫示意圖

表 3-3：彌陀都市計畫現行土地使用分區面積一覽表

項目			計畫面積(公頃)	百分比 1(%)	百分比 2(%)	備註
土地使用分區	住宅區		85.15	58.23	26.08	
	商業區		5.70	3.90	1.75	
	乙種工業區		15.51	10.61	4.75	
	加油站專用區		0.10	0.07	0.03	
	宗教專用區		0.41	0.28	0.13	
	農業區		170.07	—	52.09	
	小計		276.94	73.09	84.83	
公共設施用地	機關用地		0.69	0.47	0.21	
	學校用地	國小	4.15	2.84	1.27	
		國中	3.55	2.43	1.09	
		小計	7.70	5.27	2.36	
	公園用地		2.18	1.49	0.67	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.74	0.51	0.23	
	零售市場用地		0.43	0.29	0.13	
	停車場用地		0.76	0.52	0.23	
	郵政事業用地		0.03	0.02	0.01	
	河道、水溝用地		10.18	—	3.12	
	堤防用地		1.13	0.77	0.35	
	道路用地		25.69	17.57	7.87	
	小計		49.53	26.91	15.17	
合計(1)			146.22	100.00	—	不含農業區、河道、水溝用地
合計(2)			326.47	—	100.00	計畫總面積

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.百分比 1 係指佔都市發展用地總面積之百分比；百分比 2 係指佔都市計畫總面積之百分比。

資料來源：變更彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

四、公共設施用地計畫

（一）機關用地

共劃設機關用地 4 處，其中機一供現有區公所(原鄉公所)使用，機二供現有警察分駐所使用，機三供現有社區活動中心使用，機六供現有消防隊使用，面積合計 0.69 公頃。

（二）學校用地

1. 國小用地

共劃設國小用地 2 處，其中國小一供現有之彌陀國小使用，國小二為國小預定地，面積合計 4.15 公頃。

2. 國中用地

劃設國小用地1處，供現有彌陀國中使用，面積3.55公頃。

（三）公園用地

共劃設公園用地 3 處，面積合計 2.18 公頃。

（四）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 4 處，面積合計 0.74 公頃。

（五）零售市場用地

劃設零售市場用地 3 處，面積合計 0.43 公頃。

（六）停車場用地

共劃設停車場用地 2 處，面積合計 0.76 公頃。

（七）郵政事業用地

劃設郵政事業用地 1 處，供郵局使用，面積合計 0.03 公頃。

（八）河道、水溝用地

計畫區內之阿公店及排水溝劃設為河道、水溝用地，面積合計 10.18 公頃。

（九）堤防用地

計畫區內阿公店溪計畫河堤部分劃設為堤防用地，面積 1.13 公頃。

表 3-4：彌陀都市計畫現行公共設施用地明細表

項目		編號	面積(公頃)	位置	備註
機關		機一	0.23	公(兒)一南側	現有區公所(原彌陀鄉公所)
		機二	0.25	機一西側	現有警察分駐所
		機三	0.14	五號及六號道路交口西南側	
		機六	0.07	四號及五號道路交叉口	現有消防隊
		小計	0.69		
學校用地	國小	國小一	2.09	停一南側	現有彌陀國小
		國小二	2.06	四號道路東側，大排水溝南側	
		小計	4.15		
	國中	國中	3.55	公(兒)三南側	現有彌陀國中
		合計	7.70		
公園		公一	1.06	彌陀國小北側約 80 公尺	
		公二	1.00	計畫區南側，漯底山山麓	
		公三	0.12	工業區北側，阿公店溪邊	
		小計	2.18		
鄰里公園兼兒童遊樂場		公(兒)一	0.20	機一北側約 100 公尺	
		公(兒)二	0.20	五號及十號道路交口西南側約 50 公尺	
		公(兒)三	0.20	彌陀國中北側約 70 公尺	
		公(兒)四	0.14	國小二東北角	
		小計	0.74		
市場		市一	0.14	機二南側	現有公有零售市場
		市二	0.19	一號道路東側	
		市三	0.10	位於計畫區北部商業區中心	
		小計	0.43		
停車場		停一	0.65	彌陀國小北側	
		停二	0.11	原「機四」，位於國小東側	機四→停二
		小計	0.76		
郵政事業用地			0.03	位於一號道路西側	現有郵局
河道、水溝用地			10.18	阿公店溪及排水溝	
堤防用地			1.13	計畫區北側阿公店溪堤防	

資料來源：變更彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

五、交通系統計畫

茲將本計畫區之道路系統依其功能層級予以區分為：

（一）主要道路

1. 聯外道路

十五號道路(台十七號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往梓官，北通永安，計畫寬度 30 公尺。

（二）次要道路

1. 聯外道路

(1) 二號道路為本計畫區北端向西通往舊港口之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

(2) 三號道路為本計畫區北側向東通往岡山之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

(3) 八號道路為本計畫區向東通往機場之聯外道路，計畫寬度 10 公尺。

(4) 十一號道路為本計畫區向北端向西北通往新文安之聯外道路，計畫寬度 10 公尺。

2. 區內道路

配設區內次要道路，其計畫寬度分別為 15 公尺、12 公尺及 10 公尺。

3. 服務道路

區內配設 12 公尺、10 公尺及 8 公尺寬之服務道路。

4. 人行步道

另為方便行人，劃設有 4 公尺寬之人行步道。

表 3-5：計畫道路層級分類及編號明細表

道路層級分類		編號	寬度(M)	長度(M)	起迄點	備註
主要道路	聯外道路	十五	30	2000	自計畫範圍北面至計畫範圍東南面	台十七，往永安
次要道路	聯外道路	二	12	540	自計畫範圍西北面至十五號道路	往舊港口
		三	12	300	自計畫範圍東北面至十五號道路	往岡山
		八	10	270	自計畫範圍東面經十五號道路至一號道路	往機陽
		十一	10	150	自計畫範圍西北面至二號道路	往新文安
	區內道路	一	15	1800	自十五號道路至十六號道路	
		四	12	1290	自計畫範圍南面至五號道路	
		五	12	1860	自一號道路至二號道路	
		七	12	420	自一號道路至四號道路	
		九	10	1050	自計畫範圍西面至四號道路	
		十	12	540	自計畫範圍西面至五號道路	
服務道路		六	12	270	自一號道路至五號道路	
		十二	10	360	自一號道路至五號道路	
		十三	10	540	自六號道路至五號道路	
		十四	10	190	自一號道路至五號道路	
			8	9480	未註明編號之道路	
人行步道			4		未註明編號之道路	

資料來源：變更彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

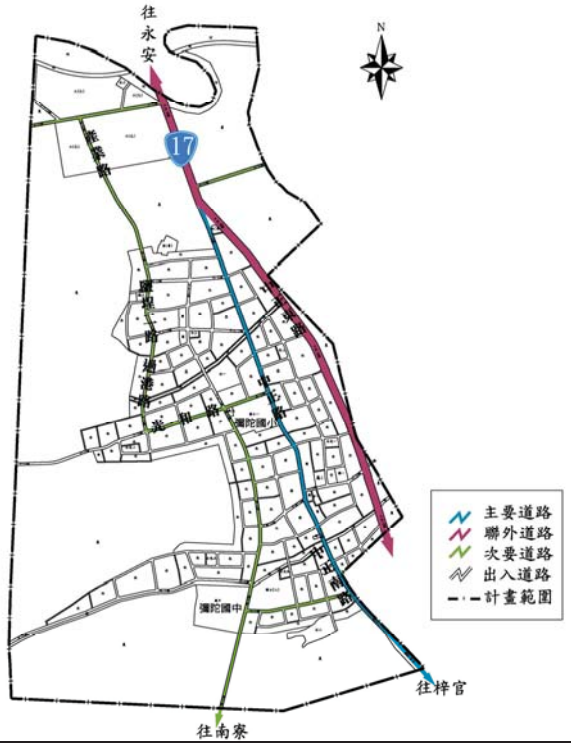


圖 3-3：現行計畫交通系統示意圖

六、分期分區發展計畫

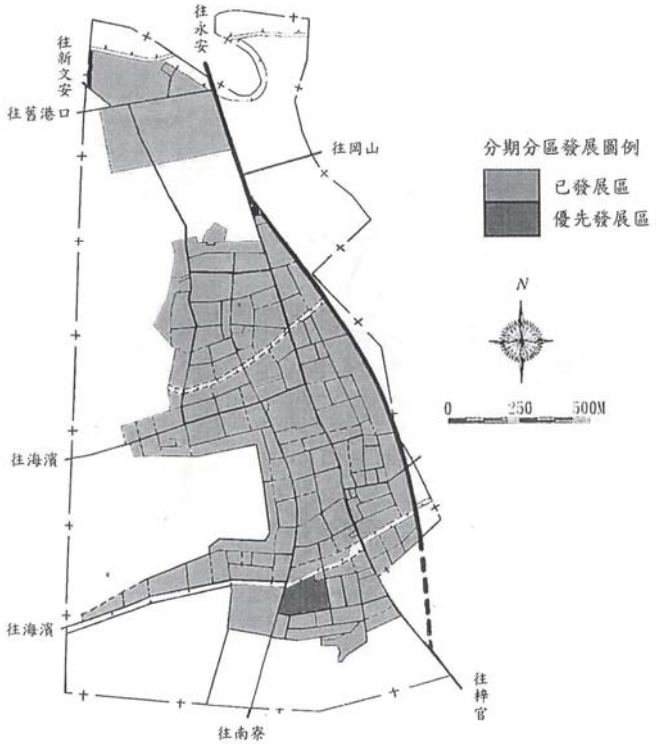
本計畫原屬鄉街計畫，為農村集居型態，為使計畫區能循序發展，配合實施發展趨勢及地方財力負擔，訂定分期分區發展計畫，而本計畫區因都市規模不大，且住宅區、商業區、乙種工業區及公共設施等都市發展用地係以既有之聚落、商店、工廠加以整理規劃而成，故除已發展區外，餘均規劃為優先發展區。第一期已發展區自民國 64 年至民國 92 年，第二期優先發展區自民國 93 年至民國 100 年，詳圖 3-4 所示。

（一）發展分區：

包括住宅區、商業區、乙種工業區、加油站專用區、宗教專用區及公共設施用地等都市發展用地。

（二）劃分種類與原則：

1. 第一期(已發展地區)：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區，且建築用地使用率已達 80%以上地區劃設。
2. 第二期(優先發展地區)：除已發展區，餘均為優先發展區。



資料來源：「變更彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)案」

圖 3-4：彌陀都市計畫分期分區發展計畫示意圖

七、事業及財務計畫

針對計畫區尚未開闢之公共建設，依據優先發展順序及可能取得之開發方式，編定事業及財務計畫，以引導全計畫區作有秩序之發展，詳表 3-6 所示。

表 3-6：現行計畫事業及財務計畫表

公共設施項目		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	經費來源
			征購	獎勵投資	購地及拆遷補償費	工程費	合計			
國小二		2.06	✓		18,300	4,000	22,300	原高雄縣政府	93-100 年	編列預算
公(兒)	一	0.20	✓		4,300	800	5,100	原彌陀鄉公所	93-100 年	編列預算
	二	0.20	✓		4,300	800	5,100	原彌陀鄉公所	93-100 年	編列預算
	三	0.20	✓		4,300	800	5,100	原彌陀鄉公所	93-100 年	編列預算
	四	0.14	✓		3,000	500	3,500	原彌陀鄉公所	93-100 年	編列預算
公園	一	1.06	✓		18,900	3，000	18,903	原彌陀鄉公所	93-100 年	編列預算
	二	1.00	✓		17,800	2，500	17,802	原彌陀鄉公所	93-100 年	編列預算
	三	0.12	✓		1,500	400	1,900	原彌陀鄉公所	93-100 年	編列預算
市三		0.10	✓	✓	840	500	1,340	鄉公所	原彌陀鄉公所	編列預算或獎勵投資
停車場	一	0.65	✓	✓	6,460	800	7,260	原彌陀鄉公所	93-100 年	
	二	0.11	✓	✓	920	500	1,420	原彌陀鄉公所	93-100 年	
河道、水溝		2.30	✓		19,320	10，350	19,330	鄉公所	原彌陀鄉公所	上級補助
堤防		1.13	✓		9,492	11,300	20,792	鄉公所	原彌陀鄉公所	上級補助
合計		9.27	—	—	109,432	11,300	129,847	—	—	—

資料來源：「變更彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

第三節　前次通盤檢討暫予保留部分

「變更彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)案」計畫書所載尚有部分案件暫予保留，其內容為：「依照民國 93 年 1 月 13 日內政部都委會第 577 次會議決議，有關計畫區南側部分農業區擬變更為住宅區與商業區以及市場用地(市二)擬變更為住宅區部分，需補充具體書面資料，再提請大會討論，故上述二案繼續專案辦理。」，其中內政部都委會第 577 次會決議相關內容彙整如下。

表 3-7：變更彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)案暫予保留案件一覽表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	93 年 1 月 13 日第 577 次會議專案小組審查意見	本會專案小組初步建議意見	本府處理情形
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
六	變六	計畫區南側	農業區(24.01)	住宅區(21.14) 商業區(2.87)	一、計畫區內住、商面積之已發展相當密集，再加上祭祀公業土地 8.63 公頃及國有土地 0.30 公頃，皆無法開發，使本計畫區之發展受限制。 二、為促進地方發展，以附帶條件變更方式部分區農業住宅區為商業區，不足之公設施擬於細部計畫時再行劃設。	一、據縣政府列席人員說明，本計畫區住宅區內尚有祭祀公業土地 8.63 公頃無法開發，故請縣政府考量將上開祭祀公業土地以市地重劃方式開發，以促進地區之發展。 二、變更農業區為住宅區、及商業區部分，請縣政府依左列各點詳予補充具體書面資料後，再提請大會討論，又除本案暫予保留，另案繼續辦理外，其餘部分先行內修正計畫書圖層報內政部逕予核定。 (一)依計畫書記載本計畫區住宅區使用率僅 76%(尚有未發展面積 20.37 公頃)，如扣除祭祀公業土地 8.63 公頃及國有土地 0.3 公頃之無法開發地區土地，則住宅區之發展率達 86.66%，本次檢討為促進地區之發展擬變更增加 21.14 公頃之住宅區，惟本計畫區人口成長率為-20‰，是否妥適？	同意採納高雄市政府代表說明，本案維持原計畫農業區，惟請刪除計畫書第 102 頁：「待開發時，再研擬採徵收方式開發」字內容。	遵照辦理。 刪除計畫書第 102 頁：「待爾後有必要時，再予以研擬計畫方案採徵收開發之內容。」字。

註：編號為審議時之編號。

表 3-7：變更彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)案暫予保留案件一覽表(續 1)

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	93 年 1 月 13 日第 577 次會議專案小組審查意見	本會專案小組初步建議意見	本府處理情形
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
					附帶條件： 1. 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始得發照建築。 2. 整個新社區於擬定細部計畫時，應優先劃設公園用地、兒童遊樂場用地及停車場用地，並應以區段徵收方式整體開發。區段徵收範圍須將文小二用地納入辦理。	(二)本計畫區之計畫人口由 16,000 人調整為 19,450 人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定核算，兒童遊樂場用地面積不足 0.816 公頃，公園用地面積不足 0.7375 公頃及停車場用地面積不足 1.47 公頃。又公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場等五項公共設施用地面積比僅 1.15%，核與都市計畫法第 45 條規定之比例 10%，相差甚大，本案公共設施劃設比例為何？ (三)為維護本地區之生活品質，本案新增加住宅區及商業區之建蔽率及容積率以不超過下列規定為原則：「住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%及商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 180%。 (四)依規定農業區變更為可建築用地，應以區段徵收方式開發，本案是否已會同地政單位辦理區段徵收可行性評估，依本部 92 年 11 月 6 日台內營字第 0920089756 號函規定，應請比照本會 92 年 6 月 24 日第 562 次會議審議「變更斗六(含大潭地區)都市計		

註：編號為審議時之編號。

表 3-7：變更彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)案暫予保留案件一覽表(續 2)

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	93 年 1 月 13 日第 577 次會議專案小組審查意見	本會專案小組初步建議意見	本府處理情形
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
						畫(部分農業區為體育生活園區)案」決議文之左列各點辦理，以確保計畫具體可行： 1. 請高雄縣政府另依土地徵收條例第四條規定，先行辦理區段徵收，於完成高雄縣都市計畫及依土地徵收條例第二十條第一項、第三項但書規定辦理後，再要檢具變更主計畫書、圖報核由本部逕予定後實施；如會審議通過員紀錄文到三年內完成者，請高雄縣政府於期限屆滿前敘明提會由，重新提上審議延長期程。 2. 委員會審議通過紀錄文到三年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有必要繼續開發之依要，應重新法定都市計畫檢討程序辦理。」。變更。		

註：編號為審議時之編號。

表 3-7：變更彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)案暫予保留案件一覽表(續 3)

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	93 年 1 月 13 日第 577 次會議專案小組審查意見	本會專案小組初步建議意見	本府處理情形
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
十	民10	市二	市場用地(市二)(0.19)	住宅區(0.19)	現況已多年不做市場使用，房屋老舊無法更新，故考量實際需要及現況使用情形，而以附帶條件方式予以變更。 附帶條件： 另行擬定細部計畫(含配置不得低於 20% 之公共設施用地及研擬具體合理之事業及財務計畫)，並應以市地重劃方式整體開發完成後始得發照建築。	據縣政府列席人員說明本案現況已多年不做市場使用，房屋老舊無法更新，故考量實際需要及現況使用情形，請縣政府以配置至少 20%之公共設施用地或按變更後第一次公告土地現值加 40%計算方式捐獻代金予地方政府之原則，詳予評估其可行性並補充具體之書面資料後，再提請大會討論。 除本案暫予保留，另案繼續辦理外，其餘部分先行修正計畫書圖層報內政部逕予核定。	同意採納高雄市政府列席代表說明，本案維持原計畫市場用地，惟請刪除計畫書第102頁：「俟公共設施用地專案通盤檢討時再納入考量」之文字內容。	遵照辦理。

註：編號為審議時之編號。

第四章 都市計畫圖重製

第一節 重製作業依據與方法

一、展繪參據資料

（一）重製作業相關參據資料包括都市計畫圖、都市計畫樁位成果資料、地籍圖及地形圖等 4 類，各類參據資料內容參見表 4-1。

（二）參據資料之處理

1. 各都市計畫圖(膠片圖)比例尺為三千分之一，以掃描機(scanner)數化為數值影像圖檔，再以 AutoCAD 電腦軟體製作電子圖檔。

2. 重製計畫圖之控制系統係以 TWD67 坐標系統為準，樁位成果資料及地籍圖為 TWD67 坐標系統。

二、展繪作業方法

（一）依「都市計畫圖重製作業要點」第七點規定，根據原都市計圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，並參酌歷次通盤檢討及個案變書圖、地籍圖，配合實地現況情形，將現行都市計畫展繪於比例尺一千分之一之新測地形圖。

（二）列印依樁位成果資料展繪之樁位展繪線圖(比例尺三千分之一)，與原計畫圖進行比對，做為重製疑義之輔助判讀辨識。

（三）重製疑義依「都市計畫圖重製作業要點」規定，將現行都市計畫圖展繪線、涉及重製疑義部分之樁位展繪線與地籍展繪線展繪於新測地形圖，製作重製計畫草圖，並彙整成重製疑義說明資料，函請高雄市政府召開重製疑研商會議研議(重製流程詳圖 4-1)。展繪校核作業處理原則如下(詳圖 4-2 所示)：

1. 核對現行計畫：將地形樁位套合圖與現行計畫圖套疊進行逐區、逐街廓比對，將差異明顯不符之現行計畫線轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。

2. 核對地籍圖：將地形樁位套合圖與地籍圖套疊比對，若有不符之處將地籍圖分割情形轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。

3. 現場勘查：展繪之計畫線，若發現與地形圖上所測繪之現況不符，應至現場勘查瞭解，製作圖表研提疑義案供研商討論。

（四）本案爾後於辦理通盤檢討作業時，如有發現因展繪遺漏需配合修正者，應一併再提重製疑義研商會議處理。

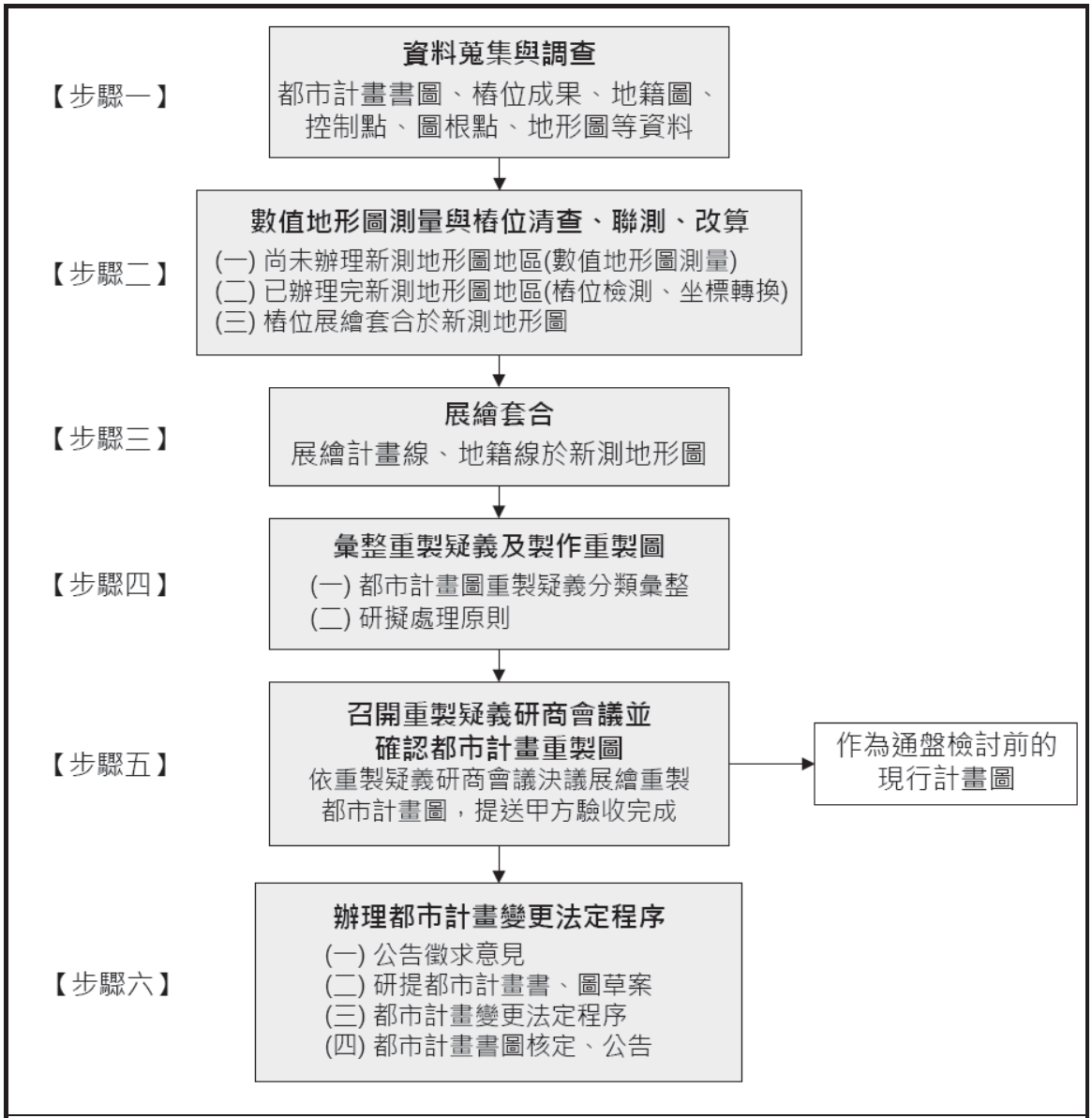


圖 4-1：都市計畫圖重製作業流程圖

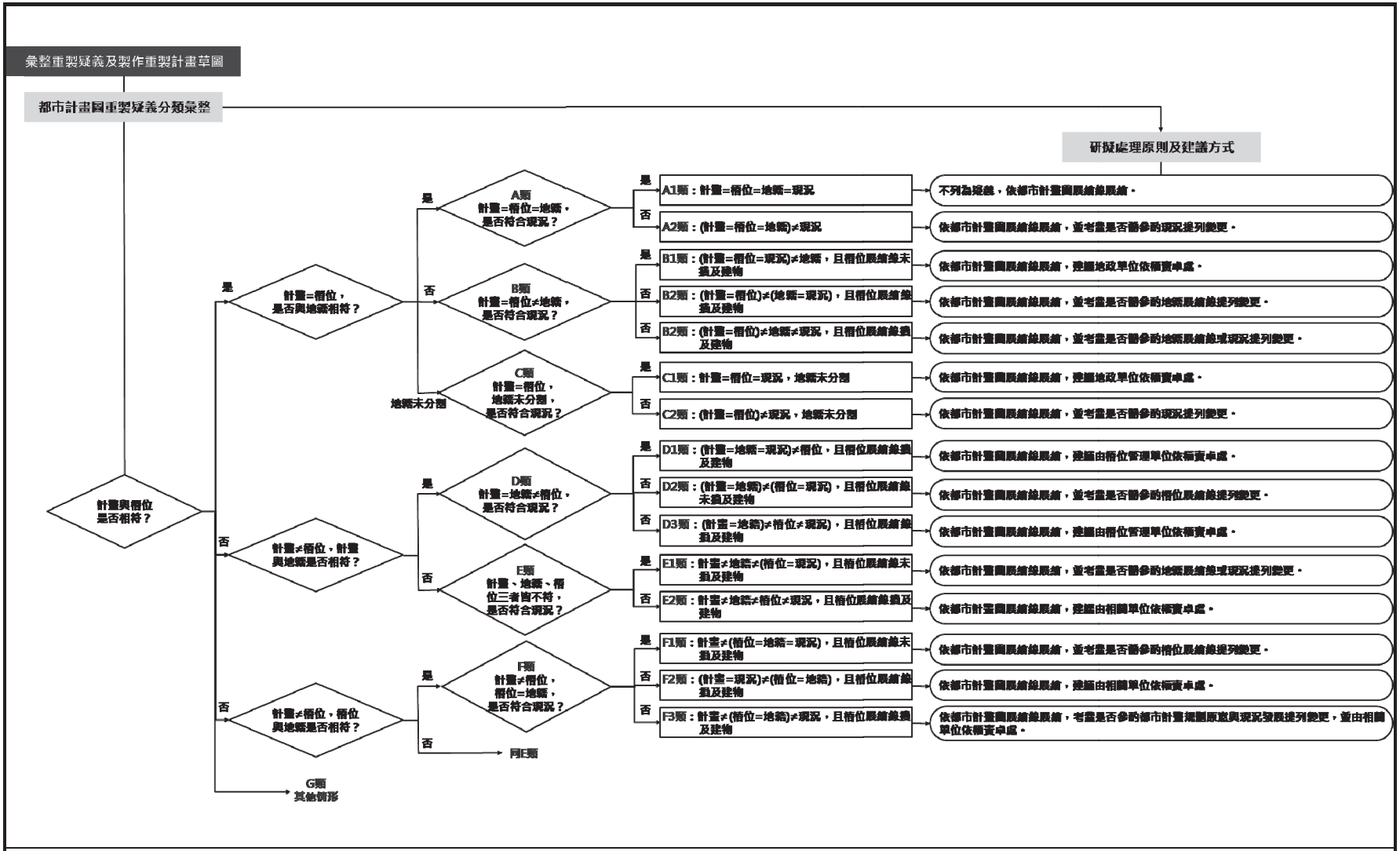


圖 4-2：疑義處理原則示意圖

表 4-1：本計畫重製作業參據資料一覽表

項目	資料名稱	備註
都市計畫書圖	擬訂彌陀都市計畫案	65 年 12 月 30 日府建都字第 115719 號
	變更彌陀都市計畫(第一次通盤檢討)案	74 年 11 月 15 日府建都字第 119242 號
	變更彌陀都市計畫(部分綠帶、工業區、農業區為河道用地部分河道、綠帶、工業區、農業區為堤防用地)案	79 年 5 月 30 日府建都字第 61654 號
	變更彌陀都市計畫(第二次通盤檢討)案	80 年 11 月 14 日府建都字第 155933 號
	變更彌陀都市計畫(部分學校用地為機關用地)案	89 年 10 月 3 日府建都字第 165333 號
	變更彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)案	93 年 12 月 17 日府建都字第 0930249979 號
都市計畫樁位成果	彌陀重測區都市計畫樁清理與補建作業－八十六年度彌陀重測區都市計畫樁位成果	86 年 3 月 10 日府建都字第 45792 號
	彌陀重測區都市計畫樁清理與補建作業－八十七年度彌陀重測區都市計畫樁位成果	87 年 3 月 11 日府建都字第 45586 號
	變彌陀都市計畫(部分學校用地為機關用地)案六支樁位新訂工程案範圍樁位	90 年 1 月 18 日府建都字第 006532 號
	彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)案樁位成果	97 年 4 月 3 日府建都字第 0970081071A 號
	彌陀都市計畫農業區分區樁補建	98 年 1 月 20 日府建都字第 0980024018A 號
	彌陀都市計畫水溝用地樁補建	99 年 3 月 15 日府建都字第 0990068731A 號
地籍資料	彌陀區安港段、彌港段、鹽港段、靖和段、仁壽段、彌海段、四林段、山頂段	民國 86、87 年辦理地籍重測，TWD67 座標系統。
地形圖	變更數值地形圖(比例尺 1/1000)電子圖檔	民國 100 年達利公司測製，測量系統為 TWD67、TWD97 座標系統。

資料來源：本計畫整理。

第二節　作業辦理過程

一、民國 100 年地形圖測繪完成。

二、初步完成都市計畫樁位與地籍展繪套合作業後，並提出 18 案疑義，經高雄市政府於 102 年 4 月 12 日召開研商會議。

三、依據各項資料及研商會議決議，完成彌陀都市計畫展繪草圖(比例尺三千分之一)，納入通盤檢討一併辦理行政程序。(重製後計畫面積參見表 4-2)

表 4-2：彌陀都市計畫重製後現行土地使用計畫面積一覽表

項目			現行計畫面積(公頃)	重製增減面積(公頃)	重製後		
					計畫面積(公頃)	占都市發展用地面積百分比(%)	占計畫總面積百分比(%)
土地使用	住宅區		85.15	-12.96	72.19	53.02	22.46
	商業區		5.70	-0.02	5.68	4.17	1.77
	乙種工業區		15.51	0.18	15.69	11.52	4.88
	加油站專用區		0.10	0.00	0.10	0.08	0.03
	宗教專用區		0.41	0.01	0.42	0.31	0.13
	農業區		170.07	5.58	175.65	—	54.64
	小計		276.94	-7.22	269.72	69.09	83.90
公共設施用地	機關用地		0.69	-0.01	0.68	0.50	0.21
	學校用地	國小	4.15	-0.10	4.05	2.98	1.26
		國中	3.55	-0.06	3.49	2.56	1.08
		小計	7.70	-0.16	7.54	5.54	2.34
	公園用地		2.18	0.07	2.25	1.65	0.70
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.74	0.00	0.74	0.55	0.23
	零售市場用地		0.43	-0.03	0.40	0.30	0.13
	停車場用地		0.76	-0.01	0.75	0.55	0.23
	郵政事業用地		0.03	0.00	0.03	0.02	0.01
	河道、水溝用地		10.18	-0.52	9.66	—	3.00
	堤防用地		1.13	-0.03	1.10	0.81	0.34
	道路用地		25.69	2.90	28.59	20.99	8.89
	小計		49.53	2.21	51.74	30.91	16.10
都市發展用地合計(註2)			146.22	-10.06	136.16	100.00	—
計畫總面積			326.47	-5.01	321.46	—	100.00

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
2.都市發展用地不含農業區及河道、水溝用地面積。

第三節　重製成果說明

一、計畫圖比例尺

原都市計畫圖比例尺為 1/3000，重製後因本計畫為主要計畫內容，故比例尺維持為 1/3000。

二、計畫面積重新丈量

根據作業完成之比例尺 1/3000 都市計畫重製圖，重新丈量各土地使用分區及公共設施用地面積，並與現行計畫面積比較，參見表 4-3 及表 4-4。

就面積增減差異較大者經重新套疊比對後，住宅區及農業區面積差異較為顯著，究其原因為本次都市計畫圖通盤檢討前，其法定計畫圖係為 65 年擬定 1/3000 之紙圖，經本次都市計畫重製作業後，變更都市計畫圖為一千分之一，因比例尺切換以及圖紙伸縮與面積量測儀器精度不足，故造成前開面積顯著之差異。

另有相關計畫圖重製後與現行計畫面積差異顯著之類案，如變更仁武都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案，甲種工業區面積差異為 9.05 公頃、農業區為 22.25 公頃；變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案，農業區面積差異約為 93.53 公頃，故基於不影響民眾權益考量，本次通盤檢討以重製圖所得面積計算結果為依據，並納入計畫書敘明。

第四節　都市計畫之執行

一、本計畫經都市計畫圖重製作業後，依重製成果將土地使用分區、公共設施用地等原計畫面積，依數值圖檔重新丈量(詳表 4-3、表 4-4)，並作為本次通盤檢討之依據；另本案發布實施時，將依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

二、本次都市計畫圖重製作業，有關疑義研商決議為「納入通盤檢討研議」者，納入本次通盤檢討變更考量。

表 4-3：都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表

項目			重製前		重製後		增減差異	
			計畫面積（公頃）	百分比（%）	計畫面積（公頃）	百分比（%）	計畫面積（公頃）	百分比（%）
土地使用	住宅區		85.15	26.08	72.19	22.46	-12.96	-4.03
	商業區		5.70	1.75	5.68	1.77	-0.02	-0.01
	乙種工業區		15.51	4.75	15.69	4.88	0.18	0.06
	加油站專用區		0.10	0.03	0.10	0.03	0.00	0.00
	宗教專用區		0.41	0.13	0.42	0.13	0.01	0.00
	農業區		170.07	52.09	175.65	54.64	5.58	1.74
	小計		276.94	84.83	269.72	83.90	-7.22	-2.25
公共設施用地	機關用地		0.69	0.21	0.68	0.21	-0.01	0.00
	學校用地	國小	4.15	1.27	4.05	1.26	-0.10	-0.03
		國中	3.55	1.09	3.49	1.08	-0.06	-0.02
		小計	7.70	2.36	7.54	2.34	-0.16	-0.05
	公園用地		2.18	0.67	2.25	0.70	0.07	0.02
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.74	0.23	0.74	0.23	0.00	0.00
	零售市場用地		0.43	0.13	0.40	0.13	-0.03	-0.01
	停車場用地		0.76	0.23	0.75	0.23	-0.01	0.00
	郵政事業用地		0.03	0.01	0.03	0.01	0.00	0.00
	河道、水溝用地		10.18	3.12	9.66	3.00	-0.52	-0.16
	堤防用地		1.13	0.35	1.10	0.34	-0.03	-0.01
	道路用地		25.69	7.87	28.59	8.89	2.90	0.90
	小計		49.53	15.17	51.74	16.10	2.21	0.69
都市發展用地合計			146.22	44.79	136.16	42.36	-10.06	-3.13
計畫總面積			326.47	100.00	321.46	100.00	-5.01	-1.56

資料來源：比例差係重製前後各使用分區及用地占計畫總面積比例之差值。

表 4-4：都市計畫圖重製前後公共設施用地面積對照表

項目	編號	重製前		重製後		增減差異	
		面積（公頃）	百分比（%）	面積（公頃）	百分比（%）	面積（公頃）	百分比（%）
機關用地	機一	0.23	0.96	0.24	0.46	0.01	0.03
	機二	0.25	1.05	0.24	0.46	-0.01	-0.05
	機三	0.14	0.59	0.14	0.27	0.00	-0.01
	機六	0.07	0.29	0.07	0.14	0.00	0.01
	小計	0.69	2.89	0.68	1.32	-0.01	-0.02
學校用地	國小一	2.09	8.77	2.05	3.96	-0.04	-0.15
	國小二	2.06	8.64	2.00	3.87	-0.06	-0.21
	國中	3.55	14.89	3.49	6.74	-0.06	-0.23
	小計	7.70	32.30	7.54	14.57	-0.16	-0.58
公園用地	公一	1.06	4.45	1.09	2.11	0.03	0.11
	公二	1.00	4.19	1.03	2.00	0.03	0.12
	公三	0.12	0.50	0.13	0.25	0.01	0.03
	小計	2.18	9.14	2.25	4.35	0.07	0.26
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.20	0.84	0.20	0.38	-0.01	-0.02
	公(兒)二	0.20	0.84	0.20	0.39	0.00	0.01
	公(兒)三	0.20	0.84	0.20	0.39	0.00	0.01
	公(兒)四	0.14	0.59	0.14	0.28	0.00	0.01
	小計	0.74	3.10	0.74	1.43	0.00	0.01
市場用地	市一	0.14	0.59	0.12	0.24	-0.02	-0.06
	市二	0.19	0.80	0.18	0.35	-0.01	-0.04
	市三	0.10	0.42	0.10	0.19	0.00	-0.01
	小計	0.43	1.80	0.40	0.78	-0.03	-0.10
停車場用地	停一	0.65	2.73	0.64	1.23	-0.01	-0.04
	停二	0.11	0.46	0.11	0.21	0.00	0.00
	小計	0.76	3.19	0.75	1.44	-0.01	-0.05
郵政事業用地		0.03	0.13	0.03	0.06	0.00	0.01
河道、水溝用地		10.18	42.70	9.66	18.67	-0.52	-1.87
堤防用地		1.13	4.74	1.10	2.12	-0.03	-0.11
道路用地		25.69	51.87	28.59	55.25	2.90	130.93
合計		23.84	100.00	51.74	100.00	2.21	100.00

資料來源：比例差係重製前後各使用分區及用地占計畫總面積比例之差值。

第五章 發展背景分析

第一節 自然環境

一、地形與地貌(如圖 5-1)

彌陀區位於阿公店溪下游地區，屬台灣西部隆起海岸平原，除沿海漁村所處位置古沙洲外，其餘則為潟湖遺跡，主要來自阿公店溪的泥沙，將此潟湖逐漸淤滿。整個疆域略呈三角形位於高雄平原的西北邊部，除南部的漯底山之外全區地勢低平，大部分地區的海拔高度均不超過10公尺，地面由漯底山麓向西部和西北部傾斜。海底的坡度約為五十分之一，因此海灘之浪濤亦是屬於較平緩的淺水帶。

漯底山是由一群小山丘構成，除了中央山頭外，四周環繞五座小山丘，漯底山位於彌陀區漯底村，由泥火山所噴冒出的泥漿所堆積而形成的，是台灣區最靠近海濱的惡地形，約4.3公頃，標高53公尺是彌陀區的最高點，山上目前有兩個噴泥，直徑約10公分，噴泥量不穩定。

主要的地貌景觀有：農田、魚塭、漯底山、阿公店溪等，其中農田與魚塭大致以舊港路、鹽港二路、中正西路、進學路、漯底路、南寮路等道路所串連而成的界線，分隔成面積大致相當的東西兩半部，東部為陸地是全區聚落和耕地的集中區；西部為舊潟湖內海，長久以來多已填築為魚塭。(詳圖5-2所示)

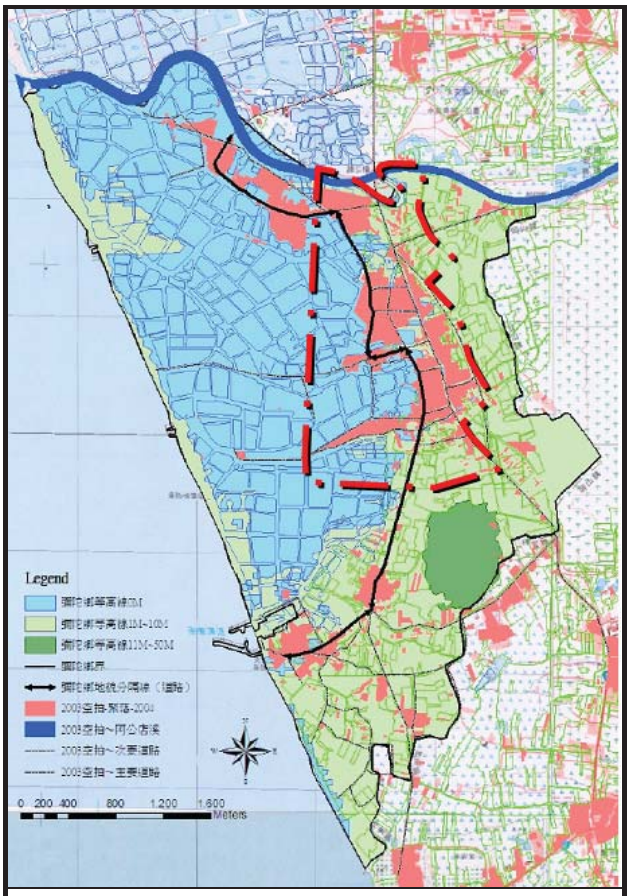


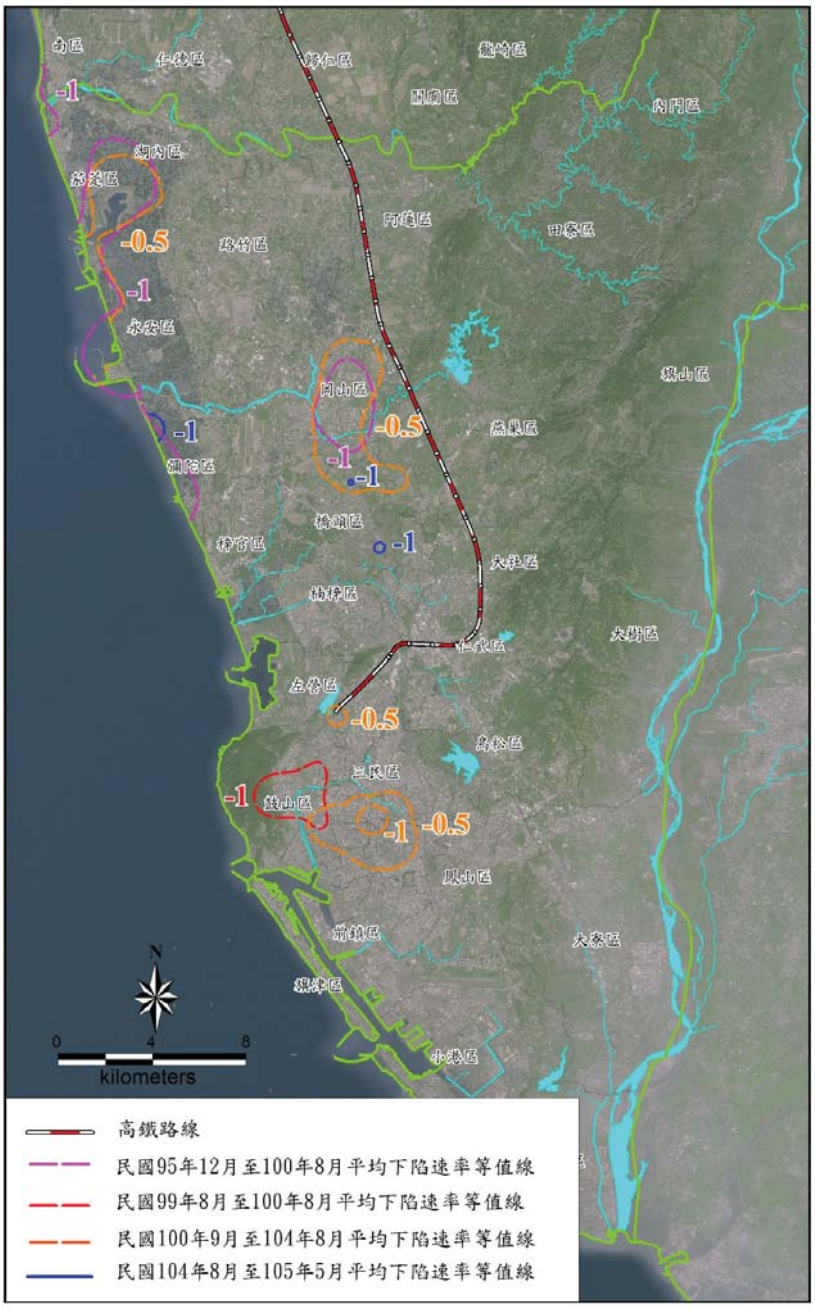
圖 5-1：彌陀區地形、地貌示意圖

依據經濟部水利署國立成功大學地層下陷防治服務團資料顯示，民國 95 年與 100 年，在岡山區與茄萣區平均下陷速率約為

3-4 公分，至 104 年，岡山區下陷率為 0.9 公分，套疊本都市計畫範圍，彌陀都市計畫區無顯著下陷地區。

表 5-1：高雄市年平均下陷率統計表

	95-100 年	99-100 年	104-105 年
原高雄市	—	1-2 公分(鼓山區、三民區)	1.4 公分(三民區)
原高雄縣	3-4 公分 (岡山區、茄萣區)	—	0.9 公分(岡山區)



資料來源：經濟部水利署 國立成功大學 地層下陷防治服務團分析結果

圖 5-2：高雄市地層下陷速率示意圖

二、地質與土壤(如圖 5-3、5-4)

彌陀區地質大部分為砂頁岩新沖積土廣泛分佈全區各地。

境內最為特殊的地質就屬有惡地形之稱的漯底山，漯底山上面有和田寮月世界附近一樣的地形是屬於泥岩惡地，也有一小型的泥火山，泥岩由於顆粒細少，黏稠性高，遇水即變得軟滑，山坡表面上充滿鋸齒狀的小山脊。

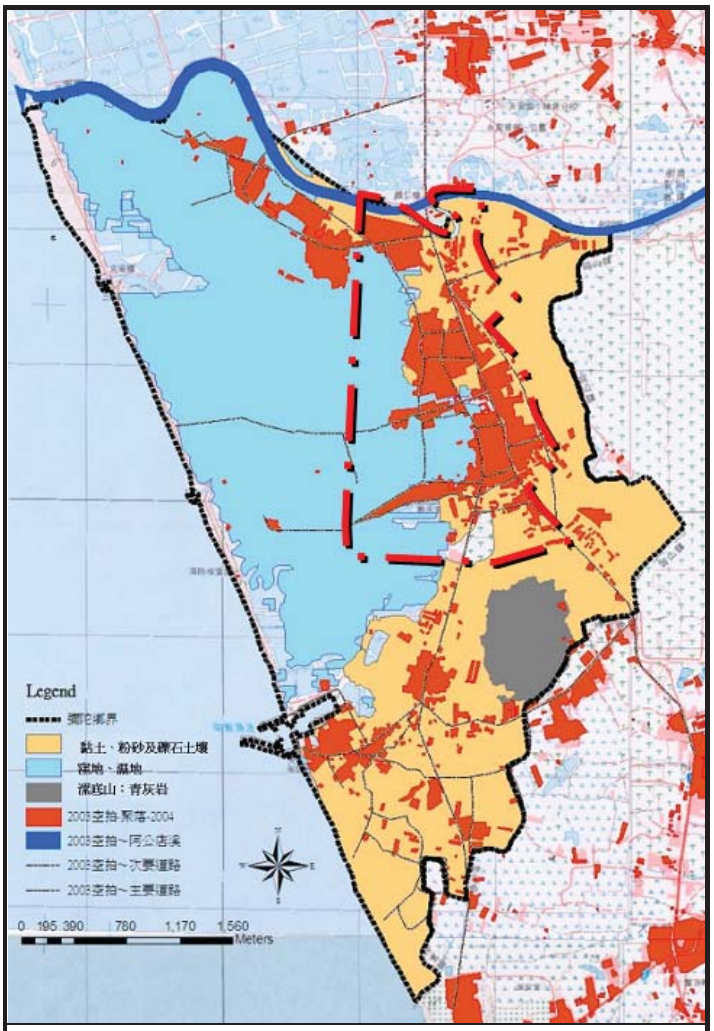


圖 5-3：彌陀區地質、土壤示意圖

土壤物質成分包括黏土(應含來自中央山脈的粘板岩)、粉砂、砂及礫石所組成，其顏色大多呈灰色或黃灰色，呈中性及弱鹼性反應，土壤中之鹽值不超過百分之零點二，土地利用適合在農耕用地與水產養殖等方面，可栽植抗旱耐鹽及具有抗風性之植物，近年來原有之農田多改為養殖漁塭使用，因引入帶有高鹽分之海水，使得土壤含鹽分過高，無法恢復做為耕作之用。其土壤黏性大，呈鹼性反應。境內各處土壤性質不盡相同，大致而言，較靠近內陸地區之土層較厚屬砂質壤土，有機物質豐富，適宜種植；而粘性較大之褐色土則分布於海埔新生地，因不適種植，當地居民則築堤引海水入內形成魚塭，開闢魚池。

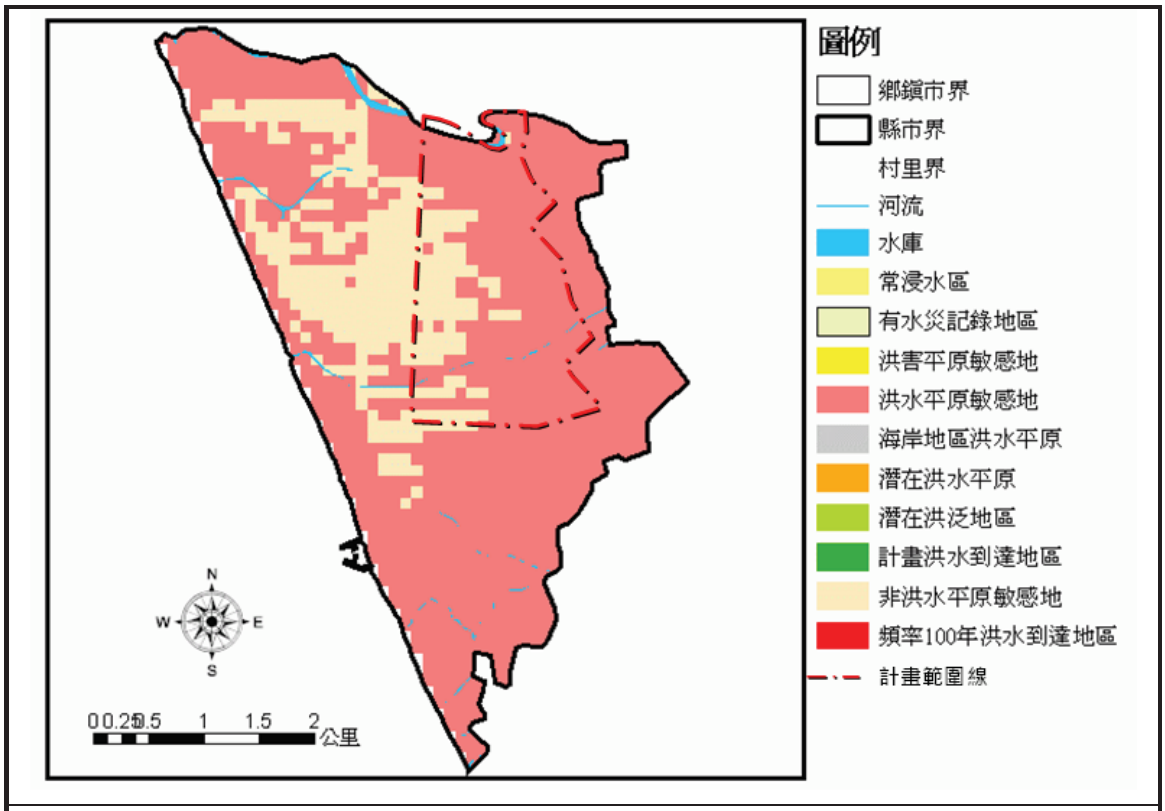


圖 5-4：彌陀區洪災平原敏感分布示意圖

三、氣候

彌陀區屬熱而濕潤氣候，潮濕指數40-60，年均溫20-28度，年降雨量1600-1900公厘，多集中於5-8月間。

（一）氣候

彌陀區降雨量季節集中，夏季長而顯著，夏季炎熱，冬不明顯，夏秋有颱風。

（二）降雨量

彌陀區屬氣候學上的多雨區，年雨量一千五百公厘以上。雨量集中夏季五月至九月份，且百分之七十集中於六、七、八月，而冬季十一、十二、一月雨量極少。彌陀區全年降雨日數平均約為一百零八日，大部分集中於六、七、八月中。

（三）風

彌陀區冬季以北風、東北風、西北風出現率最高且以北風為最。夏季以東南風、西南風、南風、出現最多。春秋二

季北風、東北風、西北風為主，但出現率不如冬季。颱風為熱帶海洋氣旋，每狹暴風雨來襲，難以估測，彌陀區為濱海區域，屬於海洋性及顯著的熱帶季風氣候，夏秋之際常有颱風帶來狂風暴雨造成災害。

四、水文(如圖 5-5、5-6、5-7)

(一) 阿公店溪

彌陀北界的阿公店溪發源於高雄市田寮區及燕巢區交接境內的烏山頂(旗山區中寮西南方千秋寮、養女湖附近)全長 38 公里，溪流長度雖然不長，所流經的地區有 80%為平原，河床傾斜較緩，但由於排水不良，一經驟雨，則氾濫成災。從上流燕巢的惡地地質攜帶大量的泥沙，於下游出海口處堆積形成小型的三角洲，因此成為了主要的灌溉水源，在明鄭時期，為鄭氏的屯墾農田，農業灌溉與魚塭養殖也仰賴阿公店溪，阿公店溪堪稱平地農田開發之母，與彌陀區人文歷史關係密切。

民國 22 年(昭和 8 年)維仁溪(阿公店溪)原河道經本區舊港里北轉彎繞經現在的永安區公所至興達港出海，將永安分東、西兩部落，因河道在舊港里西北轉一個 90 度向北，致岡山地方時常積水成災，經向日本政府力爭將河道截彎取直，向西直流入台灣海峽，以解決岡山地區的水患，至此阿公店溪從現今彌陀與永安交界入海之河道流向就此定型。並於民國 42 年完成阿公店水庫蓄洪調節後，藉以穩定下游河道。其後因阿公店溪在維仁橋段上游處形成了極度蜿蜒之 S 型河道，現有通水斷面狹窄，使河道排洪能力不足，爰於 86 年進行截彎取直工程，藉以降低洪水位維持暢流。故本次通盤檢討配合河川區域線調整計畫區範圍。

(二) 大排水溝

境內有三條主要的區域排水，茲說明如下：

1. 鹽埕大排水溝：發源於岡山空軍基地的小溪，舊名稱為刺仔溝或是彌陀溝，經鹽埕、光和里流入內海，並沖積出一片平地，但上游段於 1937 年(昭和 12 年)開闢機場後而被填平，今只剩下一小段河溝，現於河溝出海處被開闢為魚塭使用。
2. 海尾大排：主要是由漯底山北麓所匯集而形成的，有部分從空軍基地連接過來，由於溝渠兩側泥沙長期淤積，堆積形成一個小型的沙丘而高出於地面。

3. 漯底大排水溝：是從典寶溪上游支流，流經梓官與彌陀交界帶的窪地時，形成了地下逕流，遇到漯底山以西的高地地形後湧出地表，因地形、地勢的起伏而產生多條流向、方位不同的水溝，統稱為漯底大排。

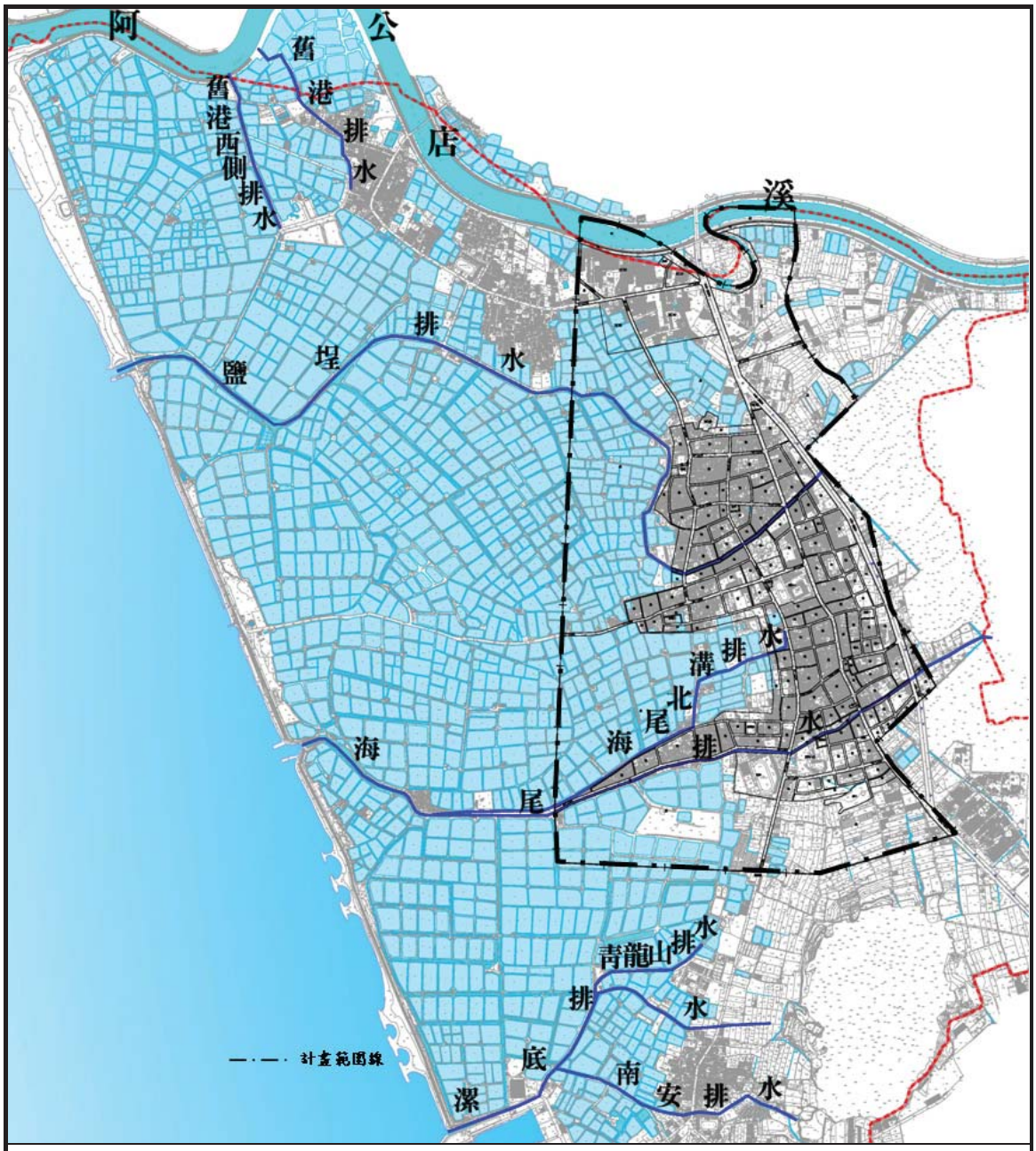


圖 5-5：彌陀區水系分布示意圖

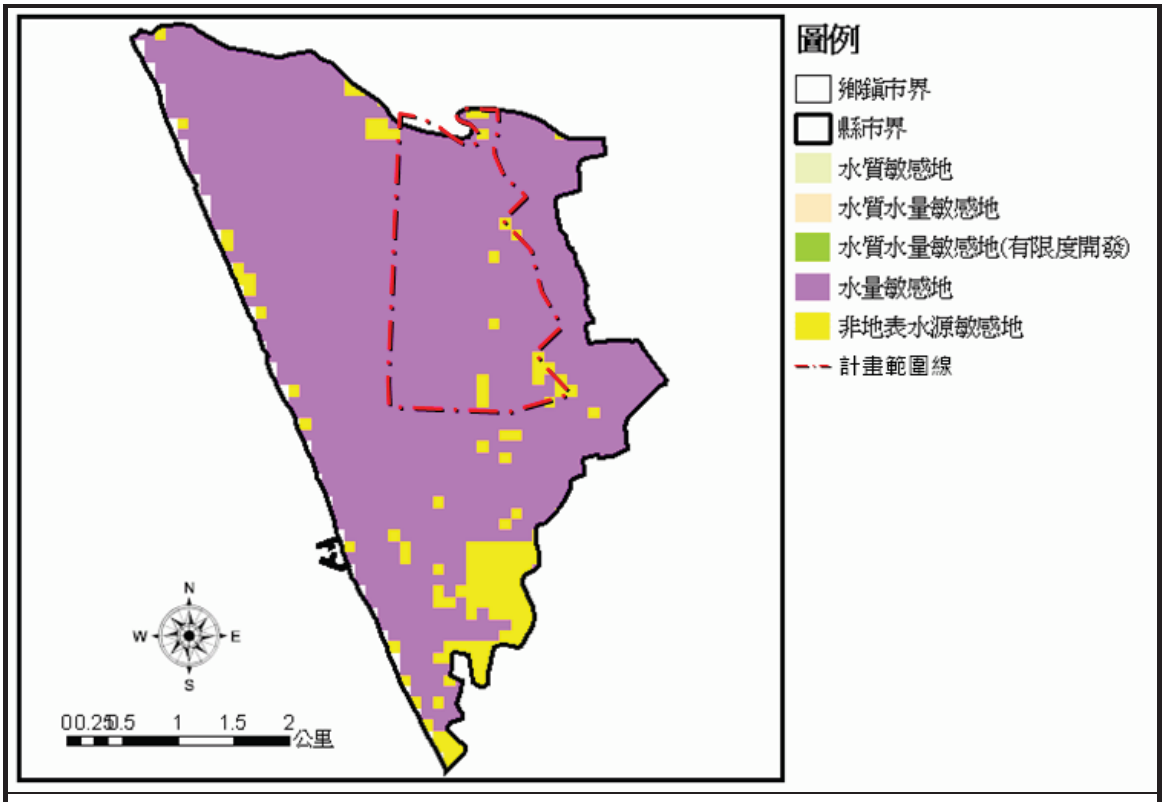


圖 5-6：彌陀區地表水敏感地分布示意圖

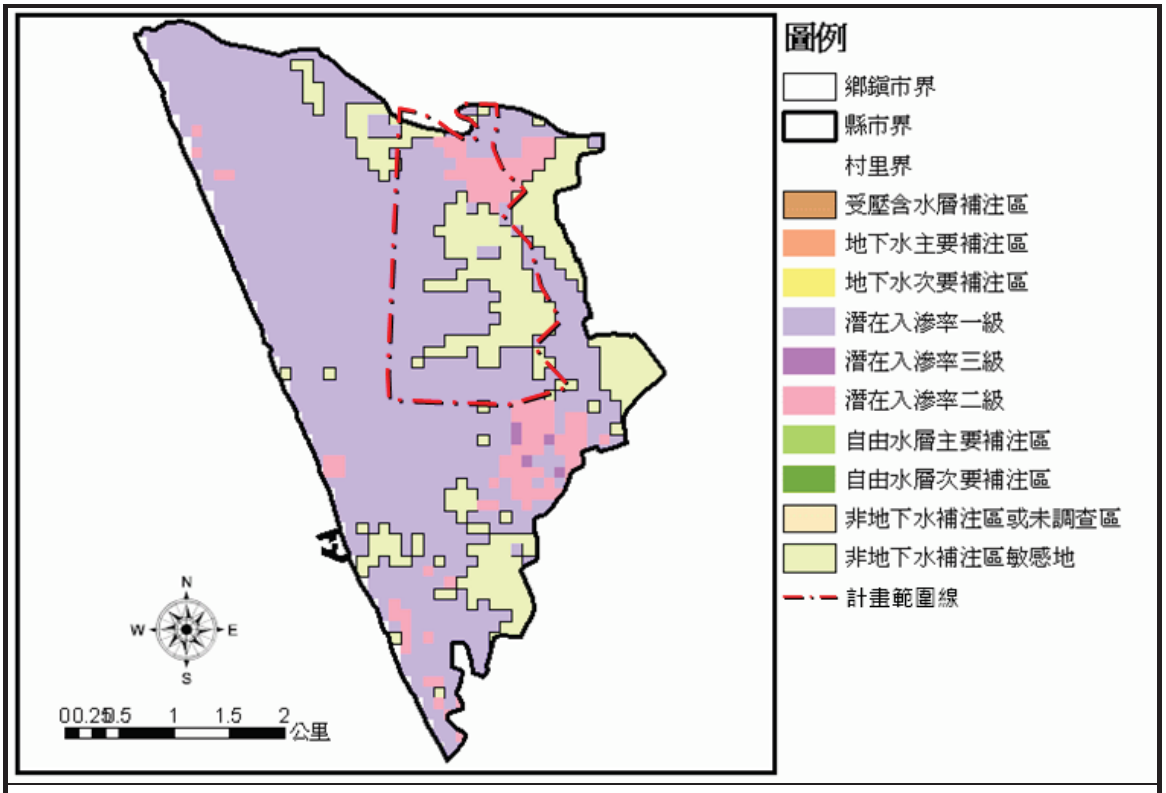


圖 5-7：彌陀區地下水補助區敏感地分布示意圖

第二節　災害史

彌陀區位於阿公店溪下游左岸地區，除南側的漯底山之外全鄉地勢低平，大部分地區海拔不超過 5M，全區因低勢低窪，且出海口處為堆積性之海砂淺灘，因此本地區近年來主要受到影響之天然災害為風災及水災，由於颱風挾帶豐沛雨水，歷年如海棠、聖帕、卡玫基、莫拉克等颱風之侵襲使得本地區之舊港、五分子社區、海尾村及光和村等年年受創，造成重大災害。

一、淹水紀錄

依據相關文獻之記載整個彌陀區過去曾經淹水紀錄彙整如表 5-2，淹水範圍如圖 5-8 所示：

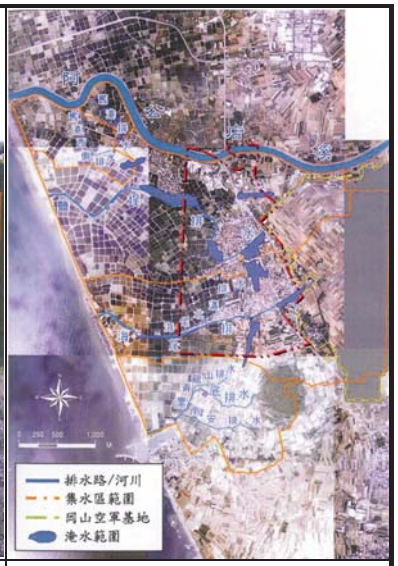
表 5-2：計畫區內歷次洪災事件淹水統計表

日期	竹子腳站降雨量	主要淹水區域	淹水面積（公頃）	平均淹水深度(m)	備註
94.07.16~20	最大時雨量 74.5mm 連續 24 小時最大累積雨量 448.5mm	1. 舊港及五分子社區一帶	23.0	0.80	海棠颱風
		2. 海尾路	10.1	0.30	
		3. 樂安路、進學路一帶	10.8	0.20	
95.06.09~13	最大時雨量 67.5mm 連續 24 小時最大累積雨量 383.0mm	1. 文安里壽齡國小附近文安路、舊港東路一帶	15.9	0.40	0609 豪雨
		2. 彌仁里中正路 11 巷	5.5	0.60	
		3. 光和里清和宮、光和路一帶	5.2	0.35	
		4. 漯底里樂安路、進學路一帶	9.2	0.35	
96.08.16~19	最大時雨量 52.5mm 連續 24 小時最大累積雨量 196.5mm	1. 五分子、舊港社區一帶	10.1	0.50	聖帕颱風
		2. 海尾路一帶	4.4	0.35	
		3. 樂安路、進學路一帶	4.7	0.35	
97.07.16~18	最大時雨量 95.0mm 連續 24 小時最大累積雨量 519.5mm	1. 舊港社區及五分子社區文安路一帶	34.5	0.40	卡玫基颱風
		2. 海尾路一帶	7.7	0.30	
		3. 進學路一帶	9.7	0.30	

資料來源：易淹水地區水患治理計畫第 2 階段實施計畫－縣(市)管區排彌陀地區排水系統(海尾排水、漯底排水、鹽埕排水)規劃期末報告(98 年 7 月)。

民國 94 年海棠颱風本計畫區淹水範圍圖

民國 95 年 0609 豪雨本計畫區淹水範圍圖



民國 96 年聖帕颱風本計畫區淹水範圍圖

民國 97 年卡玫基颱風本計畫區淹水範圍圖

民國 98 年莫拉克颱風本計畫區淹水範圍圖

民國 99 年 9 月 19 日凡那比颱風本計畫淹水範圍圖

資料來源：易淹水地區水患治理計畫第 2 階段實施計畫－縣(市)管區排彌陀地區排水系統(海尾排水、漯底排水、鹽埕排水)規劃期末報告(98 年 7 月)及本計畫繪製。

圖 5-8：彌陀區歷年淹水範圍示意圖

二、淹水成因

綜括相關文獻，將彌陀區排水特性及淹水原因整理彙整如下表5-3、表5-4所示，為瞭解排水路與計畫區歷年淹水關係，係針對排水系統之分布及概況。

表5-3：計畫區內排水現況及特性表

排水系統		現況及特性
鹽埕排水		本排水發源於岡山空軍基地小溪(舊名稱刺仔溝或彌陀溝)，本排水流經市區及魚塭，屬於市區排水及事業排水混合型之區域排水。因渠道大幅轉彎流速較慢，河道內容易呈現淤積，致雜草叢生阻礙水流。
海尾排水	海尾排水	本排水主要源自上游岡山空軍機場排水系統，排水流經彌陀、彌壽、光和及海尾等里，屬於農田排水、市區排水及事業排水混合型之區域排。因斷面不足及受下游迴水影響，致水量無法順利宣洩，排水受鄰岸住宅區及上游畜牧廢污水匯入影響致水質不佳。
	海尾北溝排水	海尾北溝排水上游源於彌壽里中正西路185巷巷口，為魚塭系統及村內逕流水之收集系統。

資料來源：易淹水地區水患治理計畫第2階段實施計畫－縣(市)管區排彌陀地區排水系統(海尾排水、漯底排水、鹽埕排水)規劃期末報告(98年7月)。

表5-4：計畫區歷年洪災積水情形

排水系統	淹水區域	淹水原因
鹽埕排水	過港村鹽埕排水至光和路之間的堤防邊(位置3)	本區域因無道路排水邊溝收集系統，在暴雨時造成積水。
海尾排水	光和村海尾路齊天宮附近(位置4)	受出口淤砂及潮汐高漲之影響，渠道水位壅高，致水流漫溢海尾路，而造成積水現象。
	高23線進學路至漯底路(位置5)	因雨水下水道系統尚未興建，且漯底山地表逕流水漫溢至路面，致暴雨發生時無雨水收集系統收納逕流水。
其他	省道台17線與中華路口附近(位置7)	省道台17線東側路面地盤較低，又因路旁側溝阻塞造成在暴雨時無法及時宣洩。

資料來源：易淹水地區水患治理計畫第2階段實施計畫－縣(市)管區排彌陀地區排水系統(海尾排水、漯底排水、鹽埕排水)規劃期末報告(98年7月)。

三、整治計畫及模擬成果

依99年5月「易淹水地區水患治理計畫」高雄縣管區域排水彌陀地區排水系統規劃報告，相關排水系統整治前及改善計畫彙整如下：

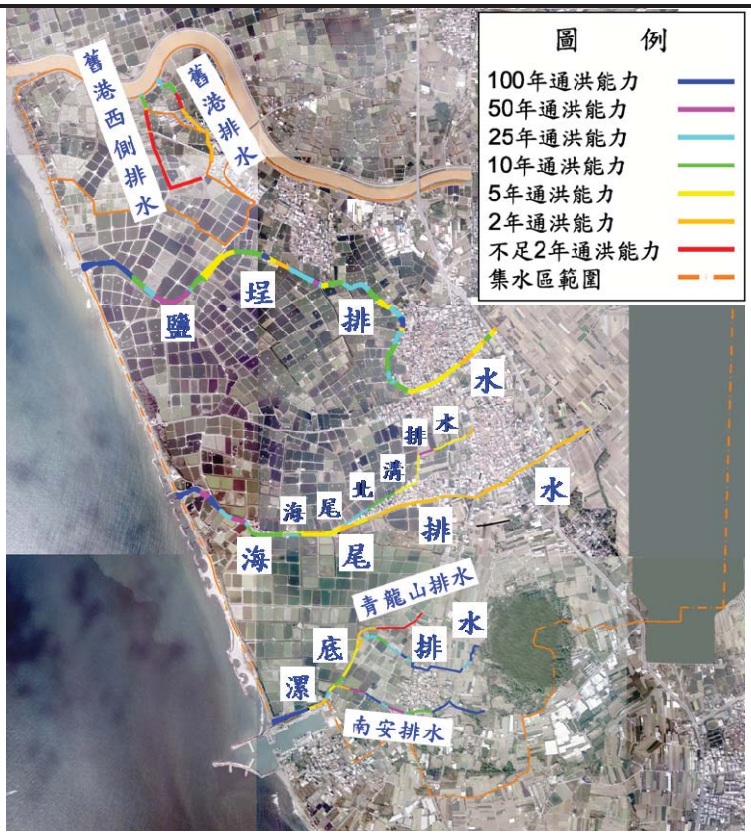
（一）彌陀地區排水系統整治前

針對彌陀地區排水系統通水能力檢討，調查期間為民國97年7月30日至12月30日，經分析彌陀區排水系統之通洪能力尚不符10年重現期洪水量，且25年重現期洪水不溢堤為防洪保護之標準(詳表5-5)，故採工程與非工程手段並用，以達到保護彌陀市區不淹水之目標，使鹽埕與海尾排水系統流經都市計畫區，可確保雨水下水道系統能順利排除內水及洪水不溢堤之問題。

表5-5：彌陀地區排水系統改善工程進度表

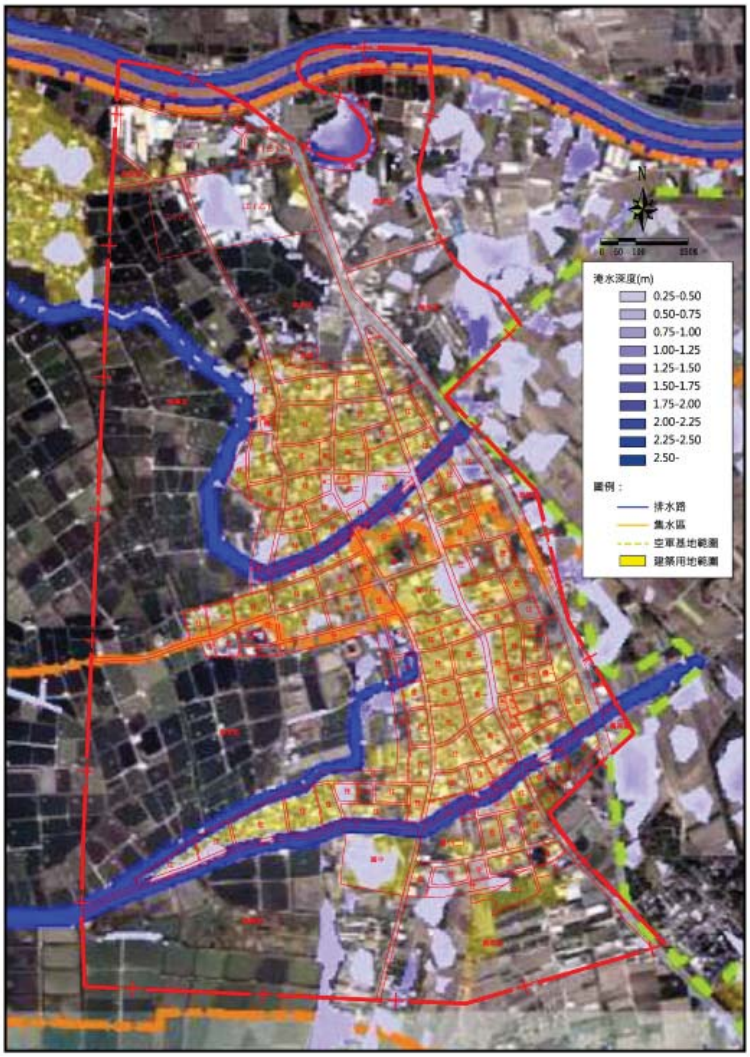
名稱	通洪能力
鹽埕排水	中、下游為10年以上，零星5年；上游為2~5年
海尾排水	下游10年以上，中、上游2~5年
海尾北溝排水	皆為2~5年，部分大於10年
漯底排水	10年以上，僅中下游零星5年
舊港西側排水	全線大部分皆不足2年
舊港排水	下游為10年以上，中上游2年或不足2年
南安排水	出口段100m為2~5年，其餘皆10年以上
青龍山排水	下游2~5年，中上游不足2年

資料來源：「易淹水地區水患治理計畫」-高雄縣管區域排水彌陀地區排水系統規劃報告



資料來源：「易淹水地區水患治理計畫」-高雄縣管區域排水彌陀地區排水系統規劃報告

圖5-9：彌陀地區排水現況通水能力示意圖



資料來源：「易淹水地區水患治理計畫」-高雄縣管區域排水彌陀地區排水系統規劃報告

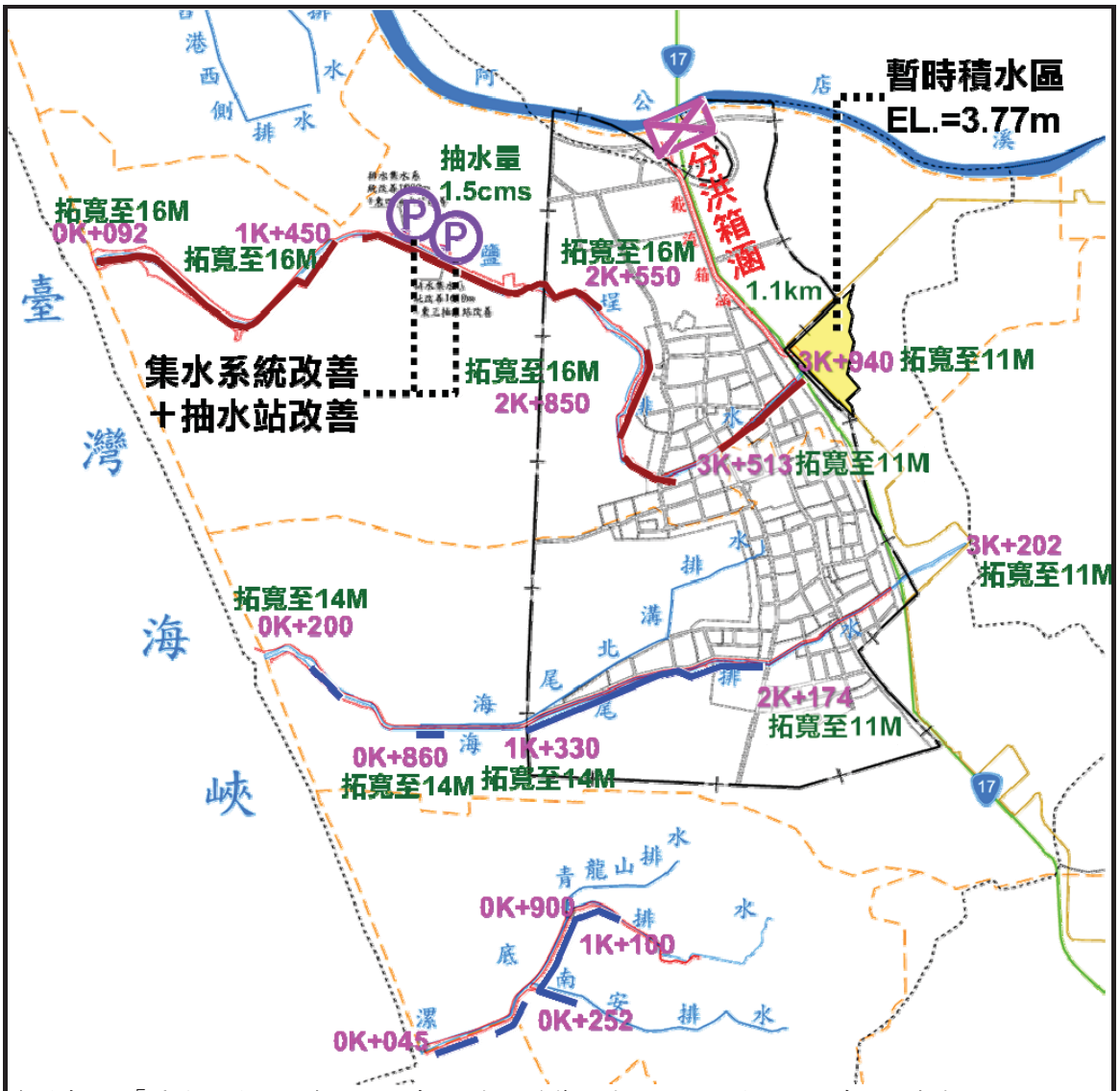
圖 5-10：整治前 10 年重現期淹水模擬成果圖

（二）彌陀區排水系統相關整治改善工程

彌陀區排水系統整治改善工程為兩期，第一期以岡山空軍機場西側設置分洪箱涵、抽水站與渠道疏浚，減輕彌陀市區嚴重淹水之情形，第二期改善工程主要將排水路老舊護岸重建改善淹水情形較輕微之彌陀區西側，整體改善工程於 100 年 2 月執行完畢。

表 5-6：彌陀地區排水系統改善工程進度表

階段	經費(億)	區域	預期成效
第 1 期改善工程	3.61	彌陀市區、岡山空軍機場西側	設置分洪箱涵、抽水站與渠道疏浚，減輕彌陀市區嚴重淹水之情形。
第 2 期改善工程	3.24	彌陀區排水溝西側出海口區域	排水路老舊護岸重建改善淹水情形較輕微之彌陀區西側。



資料來源：「易淹水地區水患治理計畫」-高雄縣管區域排水彌陀地區排水系統規劃報告

圖 5-11：彌陀地區排水改善工程佈置圖

圖 5-12：分洪箱涵工程分佈示意圖

圖 5-13：暫時積水區改善工程示意圖

資料來源：「易淹水地區水患治理計畫」-高雄縣管區域排水彌陀地區排水系統規劃報告

（三）模擬整治成果

彌陀區排水系統經整治改善後以淹水模擬排水系統改善後之淹水情形，在10年重現期可增加淹水保護面積20公頃，其中建築用地為15公頃，農業用地為5公頃，可增加保護人口約3,760人，且淹水改善面積集中於都市計畫區內。由表7可得知，排水系統整治工程執行完畢後，淹水影響範圍主要集中於農業用地別中，而建築用地之影響比例將降低至 4.5%。

表 5-7：彌陀地區排水改善工程 10 年重現期淹水模擬成果表

改善工程	用地別/淹水深度	0.25~0.50		0.50~0.75		0.75~1.00		1.00~1.25		1.25~1.50		1.50~1.75		1.75~2.00		2m以上		合計	
		面積	比例	面積	比例	面積	比例	面積	比例	面積	比例	面積	比例	面積	比例	面積	比例	面積	比例
第1期改善工程	農業	32.04	42.2	9.99	35.2	22.83	68.3	1.73	34.2	1.25	86.8	0.35	72.9	0.12	57.1	0.03	13.6	68.34	47.1
	建築	7.02	9.2	1.31	4.6	2.17	6.5	0.03	0.6	0.01	0.7	0.02	4.2					10.56	7.3
	軍事	31.22	41.1	14.98	52.7	7.47	22.4	3.24	64.0	0.18	12.5	0.11	22.9	0.09	42.9	0.19	86.4	57.48	39.6
	交通	0.17	0.2	0.02	0.1													0.19	0.1
	工業	0.95	1.3	0.13	0.5	0.02	0.1											1.1	0.8
	其他	4.51	5.9	1.97	6.9	0.92	2.8	0.06	1.2									7.46	5.1
	合計	75.91	100.0	28.4	100.0	33.41	100.0	5.06	100.0	1.44	100.0	0.48	100.0	0.21	100.0	0.22	100.0	145.1	100.0
第2期改善工程	農業	32.88	45.2	10.42	37.0	18.9	64.4	1.73	34.5	1.26	85.1	0.35	76.1	0.12	52.2	0.03	13.6	65.69	47.8
	建築	2.98	4.1	0.98	3.5	2.17	7.4	0.03	0.6	0.01	0.7	0.02	4.3					6.19	4.5
	軍事	31.17	42.9	14.93	53.1	7.4	25.2	3.2	63.7	0.2	13.5	0.09	19.6	0.11	47.8	0.19	86.4	57.29	41.6
	交通	0.17	0.2	0.02	0.1													0.19	0.1
	工業	0.95	1.3	0.13	0.5	0.02	0.1											1.1	0.8
	其他	4.52	6.2	1.65	5.9	0.87	3.0	0.06	1.2	0.01	0.7							7.11	5.2
	合計	72.67	100.0	28.13	100.0	29.36	100.0	5.02	100.0	1.48	100.0	0.46	100.0	0.23	100.0	0.22	100.0	137.6	100.0

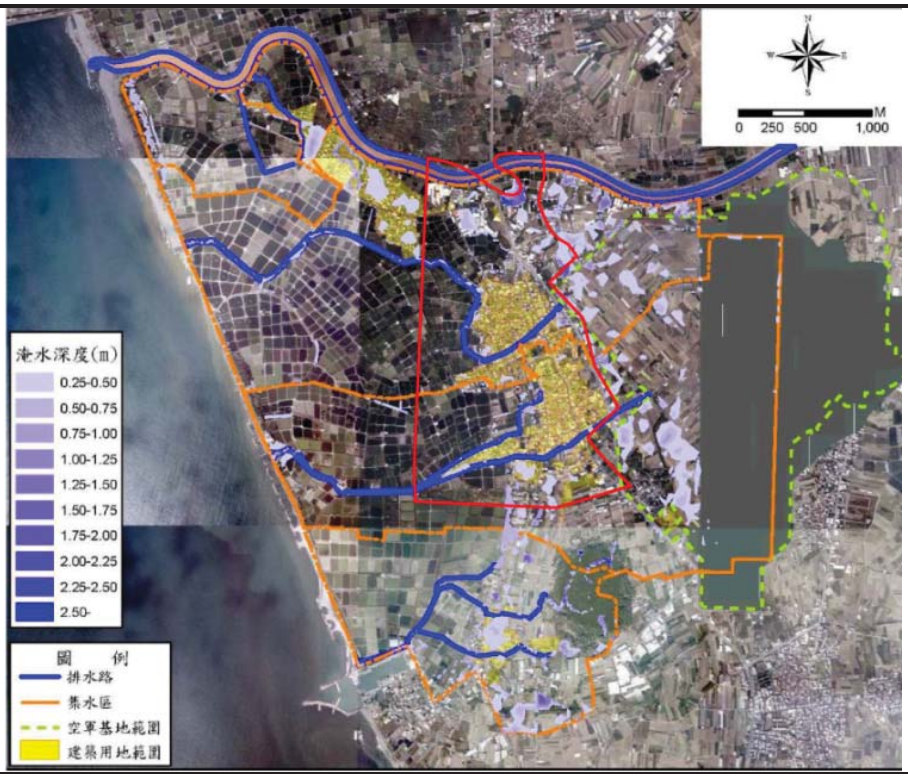


圖 5-14：第一期改善工程 10 年重現期淹水模擬成果圖

資料來源：「易淹水地區水患治理計畫」-高雄縣管區域排水彌陀地區排水系統規劃報告

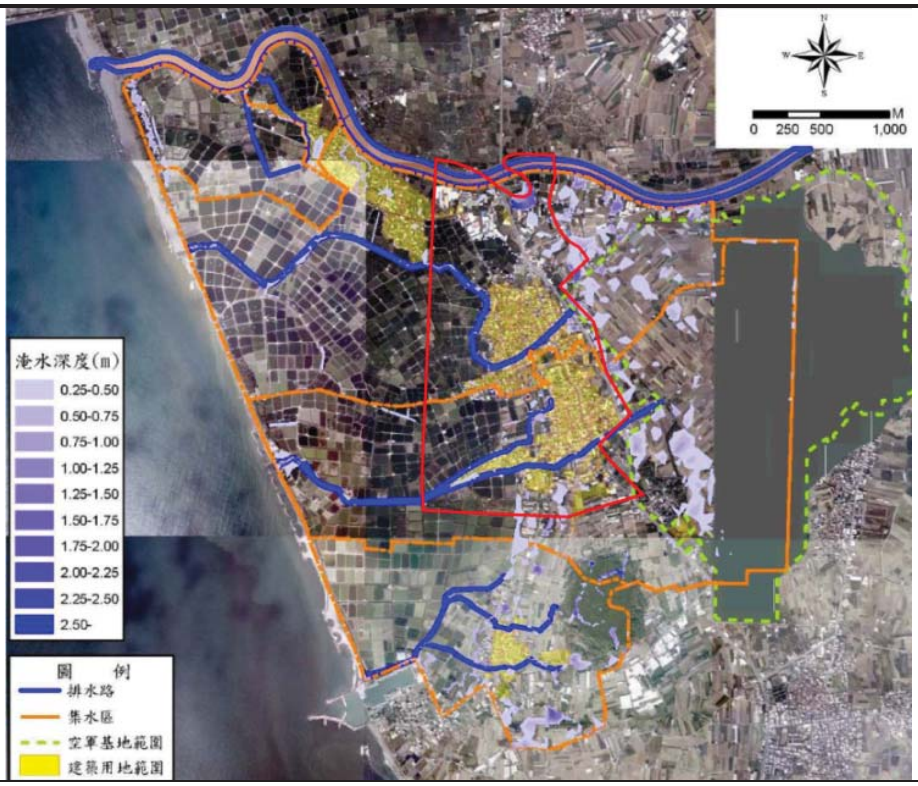


圖 5-15：第二期改善工程 10 年重現期淹水模擬成果圖

資料來源：「易淹水地區水患治理計畫」-高雄縣管區域排水彌陀地區排水系統規劃報告

（四）經部水利署淹水潛勢圖

本案經高雄市政府水利局高市水區字第 10633073600 號函表示：「彌陀地區最新之淹水潛勢圖原始資料，因第三代淹水潛勢圖資未經審議核定程序，且尚未對外公開，故本局目前無法取得第三代淹水潛勢圖資原始檔；第二代淹水潛勢圖資得逕由經濟部水利署防災資訊服務網下載取得」。故本案引用第二代淹水潛勢圖資(水利署 96-99 年製作)套疊本案範圍，做為本案最新年度淹水潛勢圖，如圖可以發現一日降雨量需達 600mm 對於彌陀都市計劃區建成區才會有淹水清況的產生。

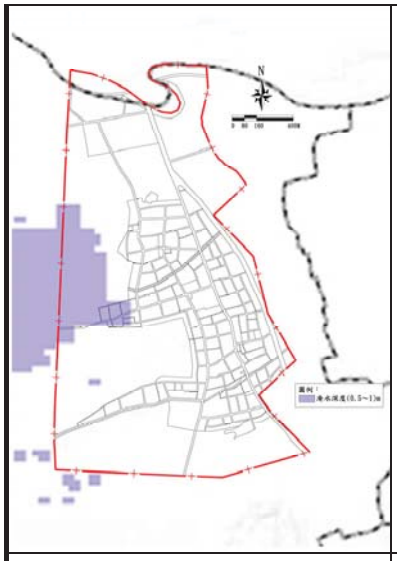


圖 5-16：淹水模擬日降雨量達 300mm 之淹水潛勢示意圖

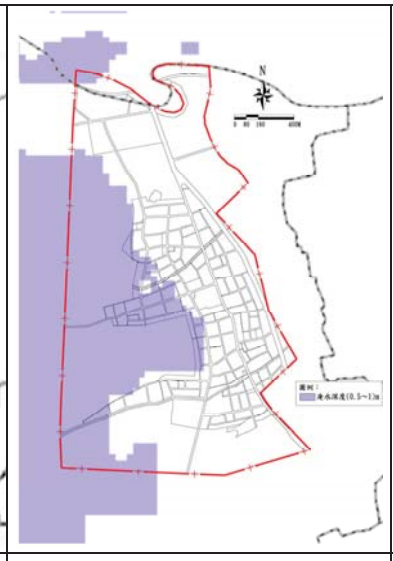


圖 5-17：淹水模擬日降雨量達 450mm 之淹水潛勢示意圖

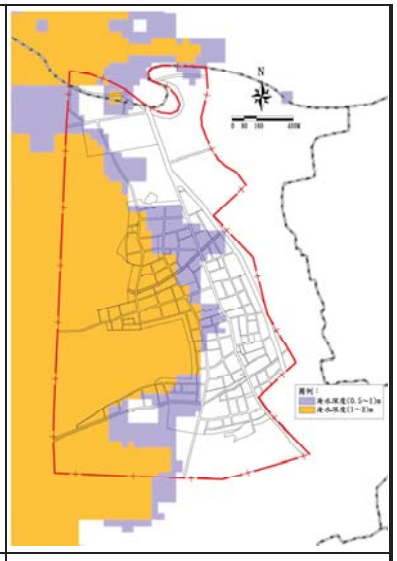


圖 5-18：淹水模擬日降雨量達 600mm 之淹水潛勢示意圖

資料來源：經濟部水利署防災資訊服務網。

第三節　社經發展現況分析

一、人口發展現況

（一）人口數成長

依據高雄市彌陀區戶政事務所民國 107 年 12 月資料，彌陀區目前人口數為 19,252 人，區內人口逐年遞減；至彌陀都市計畫區 107 年底人口數為 11,562 人，102 年開始雖有成長趨勢，整體人口發展仍為下降之情形，詳表 5-8 及圖 5-19 所示。

表 5-8：原高雄縣、彌陀區與本計畫區二十年人口統計表

年度	原高雄市		原高雄縣		高雄市（縣市合併後）		彌陀區		彌陀都市計畫區	
	人口（數）	成長率（%）	人口（數）	成長率（%）	人口（數）	成長率（%）	人口（數）	成長率（%）	人口（數）	成長率（%）
88	1,475,505	—	1,230,352	—	2,705,857	—	21,784	—	13,150	—
89	1,490,560	1.02%	1,234,707	0.35%	2,725,267	0.72%	21,762	-0.10%	13,158	0.06%
90	1,494,457	0.26%	1,236,958	0.18%	2,731,415	0.23%	21,762	0.00%	13,042	-0.88%
91	1,495,596	0.08%	1,235,845	-0.09%	2,731,441	0.00%	21,575	-0.86%	12,923	-0.91%
92	1,509,350	0.92%	1,237,469	0.13%	2,746,819	0.56%	21,518	-0.26%	12,920	-0.02%
93	1,512,677	0.22%	1,238,925	0.12%	2,751,602	0.17%	21,262	-1.19%	12,920	0.00%
94	1,510,649	-0.13%	1,242,837	0.32%	2,753,486	0.07%	21,157	-0.49%	12,769	-1.17%
95	1,514,706	0.27%	1,235,474	-0.59%	2,750,180	-0.12%	20,998	-0.75%	12,643	-0.99%
96	1,520,555	0.39%	1,244,313	0.72%	2,764,868	0.53%	20,830	-0.80%	12,228	-3.28%
97	1,525,642	0.33%	1,243,412	-0.07%	2,769,054	0.15%	20,714	-0.56%	12,444	1.77%
98	1,527,914	0.15%	1,242,973	-0.04%	2,770,887	0.07%	20,613	-0.49%	12,371	-0.59%
99	1,529,947	0.13%	1,243,536	0.05%	2,773,483	0.09%	20,433	-0.87%	12,273	-0.79%
100	1,525,955	-0.26%	1,248,515	0.40%	2,774,470	0.04%	20,217	-1.06%	12,269	-0.03%
101	1,523,513	-0.16%	1,255,146	0.53%	2,778,659	0.15%	20,123	-0.46%	11,735	-4.35%
102	1,521,366	-0.14%	1,258,511	0.27%	2,779,877	0.04%	19,920	-1.01%	11,788	0.45%
103	1,518,265	-0.20%	1,260,830	0.18%	2,778,992	-0.03%	19,854	-0.33%	11,917	1.09%
104	1,515,756	-0.17%	1,263,126	0.18%	2,778,918	-0.003%	19,655	-1.00%	11,804	-0.95%
105	1,515,192	-0.04%	1,264,479	0.11%	2,779,371	0.02%	19,555	-0.51%	11,680	-1.05%
106	1,512,798	-0.15%	1,263,965	-0.04%	2,776,912	-0.09%	19,383	-0.88%	11,641	-0.33%
107	1,509,763	-0.20%	1,263,770	-0.02%	2,773,533	-0.12%	19,252	-0.68%	11,562	-0.68%
平均	—	0.12%	—	0.14%	—	0.13%	—	-0.65%	—	-0.67%

資料來源：原高雄縣統計要覽及高雄市統計要覽，民國 88 年～107 年、高雄市政府民政局。

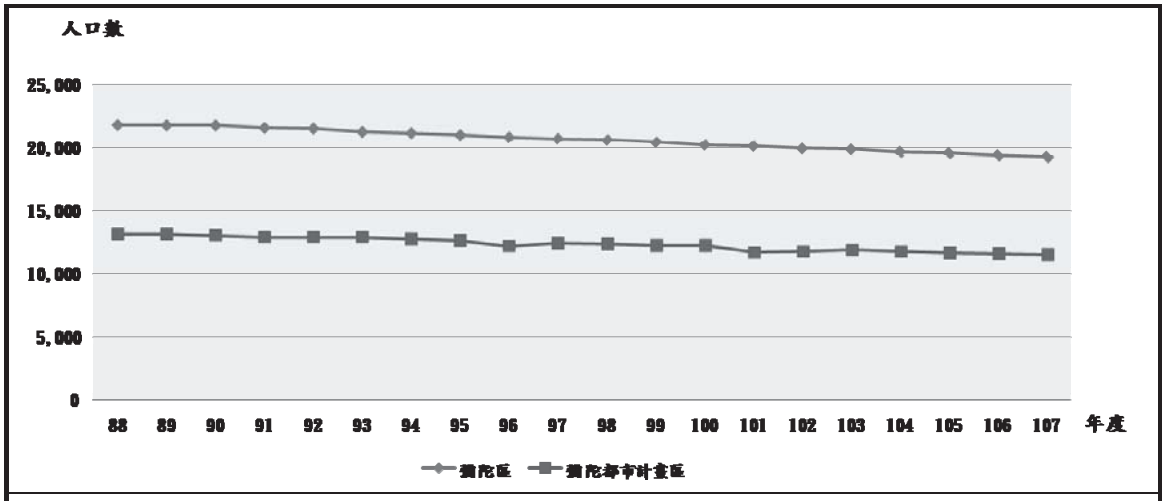


圖 5-19：彌陀區與本計畫區歷年人口趨勢示意圖

（二）戶數與戶量

高雄市與彌陀區戶量約為 3 人，戶數近年多呈正向成長但近年的人口流失現象亦加劇每戶人口數的減少，107 年高雄市戶量僅約 2.53 人，與 97 年相較之下減少幅度達-9.32%，彌陀區戶量略高於高雄市為 2.84，減少幅度達-11.25%。

表 5-9：高雄市及彌陀區近二十年戶數與戶量統計表

年度	原高雄市		原高雄縣		高雄市(縣市合併後)		彌陀區	
	戶數	戶量	戶數	戶量	戶數	戶量	戶數	戶量
88	485,011	3.04	371,349	3.31	856,360	3.16	6,015	3.62
89	497,546	3.00	377,440	3.27	874,986	3.11	6,082	3.58
90	506,632	2.95	382,320	3.24	888,952	3.07	6,141	3.54
91	519,444	2.91	386,510	3.19	905,954	3.03	6,167	3.5
92	527,560	2.86	393,196	3.15	920,756	2.98	6,209	3.47
93	537,377	2.81	398,676	3.11	936,053	2.94	6,245	3.4
94	543,892	2.78	405,229	3.07	949,121	2.9	6,318	3.35
95	551,009	2.75	410,631	3.01	961,640	2.86	6,362	3.3
96	560,921	2.71	414,985	3.00	975,906	2.83	6,389	3.26
97	571,166	2.67	420,551	2.96	991,717	2.79	6,470	3.2
98	580,670	2.63	427,106	2.91	1,007,776	2.75	6,526	3.16
99	588,439	2.60	433,622	2.87	1,022,439	2.71	6,066	3.37
100	593,946	2.57	441,066	2.83	1,035,012	2.68	6,677	3.03
101	598,626	2.55	447,962	2.80	1,046,588	2.65	6,708	3
102	603,137	2.52	453,284	2.78	1,056,421	2.63	6,687	2.98
103	540,974	2.81	457,681	2.76	1,064,667	2.61	6,701	2.96
104	610,769	2.44	462,170	2.83	1,072,939	2.59	6,754	2.91
105	616,238	2.41	466,764	2.81	1,083,002	2.57	6,784	2.88
106	620,760	2.40	471,459	2.79	1,092,219	2.55	6,794	2.86
107	624,484	2.38	475,471	2.77	1,099,955	2.53	6,794	2.84
平均	563,925	2.69	424,879	2.97	992,123	2.80	6,444	3.21

資料來源：原高雄縣統計要覽及高雄市統計要覽，民國 88 年～107 年、高雄市政府民政局。

（三）人口結構

高雄市跟彌陀區平均扶養比均超過 30%，而彌陀區平均扶養比更達37.30%，顯示平均一位勞動力人口須扶養一位幼童或長者，可發現高雄地區與彌陀地區除了人口外移的情勢持續產生外，更值得探討是年輕人口嚴重流失與其衍生高扶養率的課題。

在扶老比與扶幼比近十年的趨勢中可知，高雄市與彌陀區於103年至104年間扶老比漸超越扶幼比，從逐年漸高的扶老比可推論高雄市與彌陀呈現高齡化的社會現象，再者從老化指數中可以發現，彌陀區於民國 100 年超過 100%，老年人口超過幼年人口，且彌陀區老化指數 107 年甚至達 146%高於高雄市。

表 5-10：高雄市及彌陀區近二十年人口結構統計表

年度		88	89	90	91	92	93	94
原高雄市	0-14 歲人口數	302,098	299,793	296,050	293,035	284,605	278,435	269,778
	15-64 歲人口數	1,071,291	1,084,070	1,087,648	1,101,229	1,105,040	1,109,556	1,111,038
	65 歲以上人口數	102,116	106,697	110,759	115,246	119,705	124,686	129,833
	扶老比	9.53%	9.84%	10.18%	10.47%	10.83%	11.24%	11.69%
	扶幼比	28.20%	27.65%	27.22%	26.61%	25.76%	25.09%	24.28%
	扶養比	37.73%	37.50%	37.40%	37.08%	36.59%	36.33%	35.97%
	老化指數	33.80%	35.59%	37.41%	39.33%	42.06%	44.78%	48.13%
原高雄縣	0-14 歲人口數	250,242	247,454	243,985	238,256	230,832	224,972	217,784
	15-64 歲人口數	879,691	884,127	887,599	887,235	895,863	900,486	908,322
	65 歲以上人口數	100,419	103,126	105,374	107,904	110,774	113,467	116,731
	扶老比	11.42%	11.66%	11.87%	12.16%	12.37%	12.60%	12.85%
	扶幼比	28.45%	27.99%	27.49%	26.85%	25.77%	24.98%	23.98%
	扶養比	39.86%	39.65%	39.36%	39.02%	38.13%	37.58%	36.83%
	老化指數	40.13%	41.67%	43.19%	45.29%	47.99%	50.44%	53.60%
高雄市（縣市合併後）	0-14 歲人口數	552,340	547,247	540,035	531,291	515,437	503,407	487,562
	15-64 歲人口數	1,950,982	1,968,197	1,975,247	1,988,464	2,000,903	2,010,042	2,019,360
	65 歲以上人口數	202,535	209,823	216,133	223,150	230,479	238,153	246,564
	扶老比	10.38%	10.66%	10.94%	11.22%	11.52%	11.85%	12.21%
	扶幼比	28.31%	27.80%	27.34%	26.72%	25.76%	25.04%	24.14%
	扶養比	38.69%	38.47%	38.28%	37.94%	37.28%	36.89%	36.35%
	老化指數	36.67%	38.34%	40.02%	42.00%	44.72%	47.31%	50.57%
彌陀區	0-14 歲人口數	-	-	4,324	4,223	4,121	4,006	3,875
	15-64 歲人口數	-	-	15,345	15,204	15,197	15,014	14,987
	65 歲以上人口數	-	-	2,093	2,148	2,200	2,242	2,295
	扶老比	-	-	13.64%	14.13%	14.48%	14.93%	15.31%
	扶幼比	-	-	28.18%	27.78%	27.12%	26.68%	25.86%
	扶養比	-	-	41.82%	41.90%	41.59%	41.61%	41.17%
	老化指數	-	-	48.40%	50.86%	53.39%	55.97%	59.23%

年度		95	96	97	98	99	100	101
原高雄市	0-14 歲人口數	261,885	255,757	247,835	239,581	230,344	221,354	214,106
	15-64 歲人口數	1,117,355	1,124,397	1,131,755	1,136,654	1,144,524	1,146,947	1,146,082
	65 歲以上人口數	135,466	140,401	146,052	151,679	155,079	157,627	163,325
	扶老比	12.12%	12.49%	12.90%	13.34%	13.55%	13.74%	14.25%
	扶幼比	23.44%	22.75%	21.90%	21.08%	20.13%	19.30%	18.68%
	扶養比	35.56%	35.23%	34.80%	34.42%	33.68%	33.04%	32.93%
	老化指數	51.73%	54.90%	58.93%	63.31%	67.32%	71.21%	76.28%
原高雄縣	0-14 歲人口數	211,186	203,476	195,525	187,778	178,709	171,816	167,357
	15-64 歲人口數	914,062	917,936	922,184	926,781	934,466	942,847	949,154
	65 歲以上人口數	120,226	122,901	125,703	128,414	130,361	133,825	138,635
	扶老比	13.15%	13.39%	13.63%	13.86%	13.95%	14.19%	14.61%
	扶幼比	23.10%	22.17%	21.20%	20.26%	19.12%	18.22%	17.63%
	扶養比	36.26%	35.56%	34.83%	34.12%	33.07%	32.42%	32.24%
	老化指數	56.93%	60.40%	64.29%	68.39%	72.95%	77.89%	82.84%
高雄市(縣市合併後)	0-14 歲人口數	473,071	459,233	443,360	427,359	409,053	393,170	381,463
	15-64 歲人口數	2,031,417	2,042,333	2,053,939	2,063,435	2,078,990	2,089,794	2,095,236
	65 歲以上人口數	255,692	263,302	271,755	280,093	285,440	291,452	301,960
	扶老比	12.59%	12.89%	13.23%	13.57%	13.73%	13.95%	14.41%
	扶幼比	23.29%	22.49%	21.59%	20.71%	19.68%	18.81%	18.21%
	扶養比	35.87%	35.38%	34.82%	34.29%	33.41%	32.76%	32.62%
	老化指數	54.05%	57.34%	61.29%	65.54%	69.78%	74.13%	50.57%
彌陀區	0-14 歲人口數	3,717	3,574	3,402	3,257	3,092	2,956	2,536
	15-64 歲人口數	14,936	14,887	14,893	14,906	14,856	14,753	14,755
	65 歲以上人口數	2,345	2,369	2,419	2,450	2,485	2,508	2,536
	扶老比	15.70%	15.91%	16.24%	16.44%	16.73%	17.00%	17.19%
	扶幼比	24.89%	24.01%	22.84%	21.85%	20.81%	20.04%	17.19%
	扶養比	40.59%	39.92%	39.09%	38.29%	37.54%	37.04%	34.37%
	老化指數	63.09%	66.28%	71.11%	75.22%	80.37%	84.84%	100.00%

年度		102	103	104	105	106	107	平均
原高雄市	0-14 歲人口數	209,238	203,524	196,112	193,175	189,908	187,389	213,606
	15-64 歲人口數	1,140,860	1,134,387	1,129,183	1,118,098	1,107,074	1,094,357	1,009,309
	65 歲以上人口數	171,268	180,251	190,461	203,814	215,816	228,017	141,974
	扶老比	15.01%	15.89%	16.87%	18.23%	19.49%	20.84%	14.07%
	扶幼比	18.34%	17.94%	17.37%	17.28%	17.15%	17.12%	21.16%
	扶養比	33.35%	33.83%	34.23%	35.51%	36.65%	37.96%	35.23%
	老化指數	81.85%	88.56%	97.12%	105.51%	113.64%	121.68%	66.47%
原高雄縣	0-14 歲人口數	163,407	159,326	153,475	150,618	147,040	144,603	194,392
	15-64 歲人口數	950,138	949,666	949,700	943,876	938,029	930,748	920,646
	65 歲以上人口數	144,966	151,838	159,987	169,790	179,045	188,419	132,595
	扶老比	15.26%	15.99%	16.85%	17.99%	19.09%	20.24%	14.40%
	扶幼比	17.20%	16.78%	16.16%	15.96%	15.68%	15.54%	21.11%
	扶養比	32.46%	32.77%	33.01%	33.95%	34.76%	35.78%	35.52%
	老化指數	88.71%	95.30%	104.24%	112.73%	121.77%	130.30%	68.21%
高雄市(縣市合併後)	0-14 歲人口數	372,645	362,850	349,587	343,793	336,948	331,992	438,092
	15-64 歲人口數	2,090,998	2,084,053	2,078,883	2,061,974	2,045,103	2,025,105	2,037,723
	65 歲以上人口數	316,234	332,089	350,448	373,604	394,861	416,436	285,010
	扶老比	15.12%	15.93%	16.86%	18.12%	19.31%	20.56%	13.99%
	扶幼比	17.82%	17.41%	16.82%	16.67%	16.48%	16.39%	21.50%
	扶養比	32.94%	33.35%	33.67%	34.79%	35.78%	36.96%	35.49%
	老化指數	84.86%	91.52%	100.25%	108.67%	117.19%	125.44%	65.06%
彌陀區	0-14 歲人口數	2,688	2,570	2,418	2,331	2,220	2,126	3,191
	15-64 歲人口數	14,658	14,622	14,491	14,373	14,191	14,022	14,783
	65 歲以上人口數	2,574	2,662	2,746	2,851	2,972	3,104	2,500
	扶老比	17.56%	18.21%	18.95%	19.84%	20.94%	22.14%	16.91%
	扶幼比	18.34%	17.58%	16.69%	16.22%	15.64%	15.16%	21.59%
	扶養比	35.90%	35.78%	35.64%	36.05%	36.59%	37.30%	38.50%
	老化指數	95.76%	103.58%	113.56%	122.31%	133.87%	146.00%	78.35%

資料來源：原高雄縣統計要覽及高雄市統計要覽、高雄市政府民政局。

註：扶老比=65 歲以上年底人口數÷15-64 歲年底人口數×100%

扶幼比=0-14 歲年底人口數÷15-64 歲年底人口數×100%

扶養比=(0-14 歲年底人口數+65 歲以上年底人口數)÷15-64 歲年底人口數×100%

老化指數=65 歲以上年底人口數/0-14 歲年底人口數

（四）人口預測分析

1. 人口成長趨勢推估

本次通盤檢討計畫年期調整至民國 115 年，故計畫人口亦配合計畫年期之修訂重新預測與檢討。人口預測係以民國 115 年作為計畫目標年，依循計畫區民國 98 年至民國 107 年的人口資料作為預測基礎，運用數學模式預測，期預測方法之預測人口數約界於 10,820 人至 11,963 人之間。

表 5-11：彌陀都市計畫人口預測分析表

預測方法	計算式	預測 115 年人口	平均離差
算術級數法	Y'=11562+(N-107)×(-89.89)	10,843	97.57
幾何級數法	Y'=11562×(1- 0.007381)^(N- 107)	10,897	84.22
正比增加理論	Y'=12371×[0.992514^(N- 98)]	10,887	94.24
等分平均法	Y'=12087.20-73.28 ×(N-100)	10,988	122.78
直線最小二乘法	Y'=11904.00 -86.75×(N-102.5)	10,820	103.47
二次拋物線最小二乘法	Y'=11840.25-86.75×(N-102.5)+7.7273×(N-102.5)^ 2	11,963	102.69
對數直線最小二乘法	Y'=11900.77 ×0.992776^(N-102.5)	10,870	102.70
對數拋物線最小二乘法	Log(Y')=9.379228-0.007250×(N-102.5)+0.000622×(N-102.5)	11,917	102.49
修正冪數曲線	Y'=11580.18+871.18×0.734789^(N -98)	11,585	101.34
龔柏茲曲線	Y'=11576.27×1.075519^(0.741765^(N -98))	11,582	101.32
羅吉斯曲線	1/Y'=0.00008641-0.00000609×0.748828^(N -98)	11,578	101.29

2. 以計畫區可容納人口推估

本案現況住宅使用面積約 46.83 公頃，商業使用面積為 5.1 公頃，其餘未使用住宅區面積為 25.37 公頃，乘以容積率 150%，再加上剩餘未使用商業區面積 0.56 公頃，乘以容積率 210%，再除以每人居住樓地板面積 80 ㎡/人，假設商業區可供居住比例為 50%，住宅區約可再容納 4,757 人，商業區約可再容納 74 人，與 107 年統計之現況人口 11,562 人相加，未來計畫區約可容納約 16,393 人(詳表 5-11)。

表 5-12：彌陀都市計畫可容納人口統計表

土地使用分區		面積(公頃)	現況人口(人)			
已使用面積	住宅區	46.83	11,562			
	商業區	5.1				
土地使用分區		面積(公頃)	容積率(%)	每人居住樓地板面積(㎡/人)	供居住用比例(%)	容納人口(人)
未使用面積	住宅區	25.37	150	80	100	4,757
	商業區	0.56	210		50	74

註：每人居住樓地板面積係以高雄市房屋稅捐統計年報計算。
(應稅房屋面積：18,443 公頃+免稅房屋面積：5,303 公頃)/(應稅房屋戶數：973,559 戶+免稅房屋戶數：202,002 戶)/104 年高雄市平均戶量：2.59 人/戶=每人享有樓地板面積 80 ㎡/人。

3. 以人口分派情形推估

依高雄市區域計畫規劃案總結報告指派行政區人口，115 年彌陀區推估人口為 20,826 人，民國 98 年至 107 年彌陀都市計畫區現況人口佔行政區人口平均比例為59.82%，故據此比例推估彌陀都市計畫區之計畫人口至 115 年分派人口數為 12,458 人。

4. 由以上推估可得知，依人口成長趨勢推估 115 年人口最高可達 11,963 人，雖計畫區可容納人口可達 16,393 人，惟為達成計畫區愜意鄉街計畫之願景，故在不影響住宅區土地所有權人權益下，另依高雄市區域計畫規劃案總結報告將彌陀區空間定位為「北高雄生產與生活中心」，故配合本案「低密度之漁村生活型態」發展定位，調整計畫人口為 12,000 人。

二、產業發展情形

(一) 一級產業

由高雄市與彌陀區農林漁牧單位家數表可得知，高雄市農牧業為整體一級產業之大宗，99 年農牧戶家數為 66,344 家，約占 80.99%；104 年農牧戶家數為 70,279 家，約占 81.17%，由 99-104 年成長率得知，整體高雄市一級產業單位家數增加 5.70%，其中以林業家數增加 14.20%為最多，而農牧場家數及漁業家數皆為負成長，顯示整體高雄市農牧場及漁業漸衰退。

就彌陀區農林漁牧單位家數統計得知，彌陀區內農牧戶占一級產業為大宗，99 年與 104 年分別占整體為 65.58%與 65.96%，而漁業為次之，99 與 104 年占整體分別為 34.11%與 33.63%，而彌陀區整體一級產業成長率為-7.73%，顯示彌陀區內一級產業逐漸衰退。

表 5-13：高雄市與彌陀區「農林漁牧單位家數」成長統計表

項目	高雄市農林漁牧單位家數					彌陀區農林漁牧單位家數				
	99 年		104 年		99-104 成長率(%)	99 年		104 年		99-104 成長率(%)
	家數	比例(%)	家數	比例(%)		家數	比例(%)	家數	比例(%)	
農牧戶家數	66,344	80.99	70,279	81.17	5.93	1,044	65.58	969	65.96	-7.18
農牧場家數	91	0.11	83	0.10	-8.79	-	-	1	0.07	-
農事及畜牧服務業家數	202	0.25	221	0.26	9.41	2	0.13	2	0.14	0.00
林業家數	8,054	9.83	9,198	10.62	14.20	3	0.19	3	0.20	0.00
漁業家數	7,222	8.82	6,804	7.86	-5.79	543	34.11	494	33.63	-9.02
合計	81,913	100.00	86,585	100.00	5.70	1,592	100.00	1,469	100.00	-7.73

資料來源:民國 99、104 年台灣地區農林漁牧普查報告
註:「－」表示無數值。

（二）二、三級產業

觀察高雄市及彌陀區各廠商家數可發現兩地區均以批發、零售業為大宗，占其地區廠商家數比例近半，服務業部門所占比例更超過工業部門四至五倍。彌陀區三級產業以批發、零售業為大宗。

高雄市民國 95～105 年廠商家數成長率以電力及燃氣供應業變化最大，再者以不動產業次之。彌陀廠商家數正成長率以支援服務業為眾，教育服務業次之，資訊及通訊傳播業居第三，廠商家數負成長率方面以醫療保健及運輸及倉儲業成長率衰退幅度最大。

合併觀察兩地區民國 95～105 年廠商家數成長率可發現，彌陀區以批發零售業、餐飲業、資訊及通訊傳播業、支援服務業及教育服務業廠商家數成長率優於高雄市。

以 105 年廠商員工人數而言，高雄市以服務業部門為大宗，共計 578,650 人，約占 60.01%，彌陀區則以 56.50%的工業部門為主，在員工人數成長率方面，高雄市之用水供應及污染整治業及專業、科學及技術服務業近十年成長率約為 50%，顯示高雄地區上述兩種產業發展迅速，彌陀區亦以製造業及批發零售業員工正成長率幅度最大，顯示彌陀地區發展趨勢與高雄市有所差異，醫療保健及社會工作服務業為員工成長率衰敗最多的產業，達-26.00%，其次為營造業。

表 5-14：高雄市與彌陀區「工業及服務業場所單位數」成長統計表

項目		高雄市工業及服務業場所單位數							彌陀工業及服務業場所單位數						
		95 年		100 年		105 年		95-105	95 年		100 年		105 年		95-105
		家	比例(%)	家	比例(%)	家	比例(%)	成長率(%)	家	比例(%)	家	比例(%)	家	比例(%)	成長率(%)
工業部門	礦業及土石採取業	44	0.03	33	0.02	23	0.01	-47.73	-	-	-	-	-	-	-
	製造業	12,223	8.58	13,827	9.13	14,579	8.72	19.28	84	18.22	96	14.79	105	15.65	25.00
	電力及燃氣供應業	50	0.04	43	0.03	102	0.06	104.00	-	-	-	-	-	-	-
	用水供應及污染整治業	634	0.44	756	0.50	912	0.55	43.85	1	0.22	2	0.31	1	0.15	0.00%
	營造業	10,805	7.58	11,805	7.79	14,376	8.60	33.05	66	14.32	65	10.02	88	13.11	33.33
	合計	23756	16.67	26464	17.47	29992	17.93	26.25	151	32.75	163	25.12	194	28.91	28.48
服務業部門	批發零售業	64,721	45.41	64,899	42.84	68,708	41.09	6.16	172	37.31	318	49.00	308	45.90	79.07
	運輸及倉儲業	7,205	5.06	6,300	4.16	6,244	3.73	-13.34	12	2.60	8	1.23	8	1.19	-33.33
	住宿及餐飲業	13,249	9.30	16,657	11.00	20,401	12.20	53.98	34	7.38	53	8.17	54	8.05	58.82
	資訊及通訊傳播業	921	0.65	1,136	0.75	1,454	0.87	57.87	1	0.22	1	0.15	2	0.30	100.00
	金融及保險業、強制性社會安全	2,364	1.66	2,631	1.74	3,217	1.92	36.08	10	2.17	9	1.39	10	1.49	0.00
	不動產業	1,697	1.19	1,986	1.31	2,736	1.64	61.23	-	-	-	-	-	-	-
	專業、科學及技術服務業	4,798	3.37	5,226	3.45	5,468	3.27	13.96	5	1.08	5	0.77	6		20.00
	支援服務業	2,868	2.01	2,949	1.95	3,566	2.13	24.34	4	0.87	10	1.54	13	1.94	225.00
	教育服務業	2,290	1.61	2,566	1.69	3,100	1.85	35.37	7	1.52	11	1.69	15	2.24	114.29
	醫療保健及社會工作服務業	3,627	2.54	3,938	2.60	3,867	2.31	6.62	13	2.82	10	1.54	8	1.19	-38.46
	藝術、娛樂及休閒服務業	2,400	1.68	2,088	1.38	2,180	1.30	-9.17	6	1.30	4	0.62	6	0.89	0.00
	其他服務業	12,624	8.86	14,640	9.66	16,297	9.75	29.10	46	9.98	57	8.78	47	7.00	2.17
	合計	118,764	83.33	125,016	82.53	137,238	82.07	15.56	310	67.25	486	74.88	477	71.09	53.87
總計		142,520	100.00	151,480	100.00	167,230	100.00	17.34	461	100.00	649	100.00	671	100.00	45.55

資料來源：民國 95、100、105 年台閩地區工商及服務業普查報告。

表 5-15：高雄市與彌陀區「工商場所單位從業員工人數」成長統計表

項目		高雄市工商場所單位從業員工人數							彌陀工商場所單位從業員工人數						
		95 年		100 年		105 年		95-105 成長率(%)	95 年		100 年		105 年		95-105 成長率(%)
		人	比例(%)	人	比例(%)	人	比例(%)		人	比例(%)	人	比例(%)	人	比例(%)	
工業部門	礦業及土石採取業	194	0.02	175	0.02	139	0.01	-28.35	-	-	-	-	-	-	-
	製造業	265,368	31.67	265,935	30.39	298,806	30.99	12.60	799	37.72	844	40.48	1180	43.72	47.68
	電力及燃氣供應業	4072	0.49	4111	0.47	4236	0.44	4.03	-	-	-	-	-	-	-
	用水供應及污染整治業	4280	0.51	4571	0.52	6443	0.67	50.54	-	-	-	-	-	-	-
	營造業	88,243	10.53	75,224	8.60	75,953	7.88	-13.93	436	20.59	296	14.20	345	12.78	-20.87
	合計	362157	43.22	350016	40.00	385577	39.99	6.47	1235	58.31	1140	54.68	1525	56.50	23.48
服務業部門	批發零售業	201,198	24.01	208,442	23.82	215,776	22.38	7.25	587	27.71	590	28.30	694	25.71	18.23
	運輸及倉儲業	49,798	5.94	47,770	5.46	52,967	5.49	6.36	22	1.04	13	0.62	19	0.70	-13.64
	住宿及餐飲業	39,040	4.66	51,774	5.92	71,098	7.37	82.12	45	2.12	87	4.17	108	4.00	140.00
	資訊及通訊傳播業	10217	1.22	12,188	1.39	14,708	1.53	43.96	-	-	-	-	-	-	-
	金融及保險業、強制性社會安全	31,009	3.70	35,415	4.05	34,119	3.54	10.03	64	3.02	55	2.64	63	2.33	-1.56
	不動產業	9,658	1.15	9,583	1.10	10,827	1.12	12.10	-	-	-	-	-	-	-
	專業、科學及技術服務業	17,574	2.10	21,763	2.49	26,189	2.72	49.02	5	0.24	5	0.24	10	0.37	100.00
	支援服務業	30,997	3.70	43,863	5.01	42,820	4.44	38.14	4	0.19	21	1.01	72	2.67	1700.00
	教育服務業	12,759	1.52	13,373	1.53	17,369	1.80	36.13	37	1.75	64	3.07	94	3.48	154.05
	醫療保健及社會工作服務業	43,366	5.18	50,122	5.73	54,847	5.69	26.47	50	2.36	38	1.82	37	1.37	-26.00
	藝術、娛樂及休閒服務業	8,916	1.06	7,359	0.84	8,502	0.88	-4.64	9	0.42	8	0.38	9	0.33	0.00
	其他服務業	21,299	2.54	23,271	2.66	29,428	3.05	38.17	60	2.83	64	3.07	68	2.52	13.33
	合計	475,831	56.78	524,923	60.00	578,650	60.01	21.61	883	41.69	945	45.32	1174	43.50	32.96
總計		837,988	100.00	874,939	100.00	964,227	100.00	15.06	2118	100.00	2085	100.00	2699	100.00	27.43

資料來源：民國 95、100、105 年台閩地區工商及服務業普查報告

（三）小結

彌陀區產業發展以一級產業為主，於民國 105 年農林漁牧業人口佔全區產業人口約 70%，彌陀區四周皆為漁業繁養殖農業區，為保留現階段低密度之漁村生活型態，經查相關計畫及施政策略，計畫區尚無引進相關產業之計畫與需求。

表 5-16：彌陀區產業發展情形統計表

項目		100 年		105 年		100-105 年
		人口數	比例(%)	人口數	比例(%)	成長率(%)
農林漁牧	農戶人口數	3,974	55.72%	3,338	40.03%	-16.00%
	漁業從業人員	1,073	15.04%	2,302	27.61%	114.54%
	合計	5,047	70.77%	5,640	67.63%	11.75%
工業部門	礦業及土石採取業	-	-	-	-	-
	製造業	844	11.83%	1,180	14.15%	39.81%
	電力及燃氣供應業	-	-	-	-	-
	用水供應及污染整治業	-	-	-	-	-
	營造業	296	4.15%	345	4.14%	16.55%
	合計	1,140	15.98%	1,525	18.29%	33.77%
服務業部門	批發零售業	590	8.27%	694	8.32%	17.63%
	運輸及倉儲業	13	0.18%	19	0.23%	46.15%
	住宿及餐飲業	87	1.22%	108	1.30%	24.14%
	資訊及通訊傳播業	-	-	-	-	-
	金融及保險業、強制性社會安全	55	0.77%	63	0.76%	14.55%
	不動產業	-	-	-	-	-
	專業、科學及技術服務業	5	0.07%	10	0.12%	100.00%
	支援服務業	21	0.29%	72	0.86%	242.86%
	教育服務業	64	0.90%	94	1.13%	46.88%
	醫療保健及社會工作服務業	38	0.53%	37	0.44%	-2.63%
	藝術、娛樂及休閒服務業	8	0.11%	9	0.11%	12.50%
	其他服務業	64	0.90%	68	0.82%	6.25%
	合計	945	13.25%	1,174	14.08%	24.23%
總計		7,132	100.00%	8,339	100.00%	16.92%

資料來源：民國 100、105 年台閩地區工商及服務業普查報告、高雄市主計處統計資料、高雄市漁業年報。

第四節　土地使用現況分析

本計畫區之土地使用調查結果彙整如表 5-17 及圖 5-20 所示，由圖表可知，本計畫區以漁塭使用比率最高，佔計畫區總面積之 35.60%，其次分別為住宅使用、農業使用，分別佔總面積之 15.62%、12.57%，針對計畫區現況發展情形分項說明如下：

一、土地使用現況

彌陀都市計畫區係以現有區公所所在地劃定之地區，其現況以中正路附近為主，屬地區主要發展區域，另外圍則多為農業及

魚塭使用，以下針對計畫區內現況使用情形分項說明：

（一）住宅使用

本計畫區之住宅使用主要集中在中正路、中正西路一帶，因多屬於建成區，故住宅內街道狹窄、建物座落凌亂，僅外圍有部分新建建築物。

（二）商業使用

現況商業使用多分佈於中正路、中正西路，以沿街性、小規模為主，其中部分鄰里性商業區仍以住宅使用為主。

（三）工業使用

本計畫區現況工業使用主要分佈於北側阿公店溪附近之乙種工業區及東側台 17 省道附近農業區內。

（四）農業及魚塭使用

計畫區外圍農業區內現況多做農業及魚塭使用。

表 5-17：計畫區土地使用現況面積統計表

使用分區	面積(公頃)	比例(%)	使用分區	面積(公頃)	比例(%)
市場使用	0.3297	0.10	漁塭使用	114.4335	35.60
農業使用	40.3921	12.57	道路使用	32.8003	10.20
住宅使用	50.2159	15.62	墳墓使用	2.6572	0.83
商業使用	4.8282	1.50	堆積場	1.5833	0.49
河川、溝渠、水池使用	9.0001	2.80	公園使用	1.3334	0.41
廢棄使用	1.1750	0.37	停車使用	0.3476	0.11
空地	34.5178	10.74	學校使用-幼	0.7486	0.23
宗教使用	3.3288	1.04	機關使用	1.3443	0.42
工業使用	16.6223	5.17	學校使用	5.4658	1.70
加油站	0.3404	0.11	總面積	321.4643	100.00

資料來源：本計畫調查，99 年 10 月。

計畫區內土地使用已開闢 78%以上，其中住宅區開闢率為 64.87%，商業區開闢率為 89.79%，工業區則為 65.20%，惟公園兼兒童遊樂場用地開闢率不到 10%，計畫區內土地使用開闢情形詳表 5-18。

表 5-18：計畫區土地使用開闢率統計表

分區		現行計畫(公頃)	現況使用(公頃)	開闢率(%)
土地使用分區	住宅區	72.19	46.83	64.87
	商業區	5.68	5.10	89.79
	乙種工業區	15.69	10.23	65.20
	加油站專用區	0.10	0.10	100.00
	宗教專用區	0.42	0.41	97.62
	農業區	175.65	150.68	85.78
	小計	269.72	213.35	79.10

表 5-18：計畫區土地使用開闢率統計表(續)

分區			現行計畫(公頃)	現況使用(公頃)	開闢率(%)
公共設施用地	機關用地		0.68	0.68	100.00
	學校用地	國小	4.05	2.87	70.86
		國中	3.49	3.42	97.99
		小計	7.54	6.29	83.42
	公園用地		2.25	1.06	47.11
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.74	0.04	5.41
	零售市場用地		0.40	0.40	100.00
	停車場用地		0.75	0.59	78.67
	郵政事業用地		0.03	0.03	100.00
	河道、水溝用地		9.66	2.23	23.08
	堤防用地		1.10	0.67	60.91
	道路用地		28.59	19.70	68.91
	小計		**51.74**	**37.98**	**73.41**
總計			**321.46**	**251.33**	**78.18**

資料來源：本計畫調查，99 年 10 月。

二、建物樓層數分析

計畫區之建物樓層現況如表 5-19 及圖 5-21。計畫區之建物樓層基本上還是以一樓為主，約佔 56.36%，其次則以二樓建物為主，約佔 22.55%，主要為住宅聚落內之建築。

表 5-19：計畫區建物樓層數面積統計表

樓層	面積(公頃)	比例(%)
1 樓	35.0341	56.36
2 樓	14.0193	22.55
3 樓	10.3553	16.66
4 樓	2.6160	4.21
5～7 樓	0.1317	0.21
小計	**62.1564**	**100.00**

資料來源：本計畫調查，99 年 10 月。

三、建物結構分析

計畫區之建物結構現況如表 5-20 及圖 5-22。計畫區之建物結構以鋼筋混凝土為主，約佔 44.29%，主要多為住宅區內建築，其次以金屬造為主，約佔 21.18%，主要為工廠、臨時性之建築為主。

表 5-20：計畫區建物結構面積統計表

結構	面積(公頃)	比例(%)
磚造	10.6737	17.17
木造	0.1862	0.30
金屬造	13.1633	21.18
鋼筋水泥造	27.5283	44.29
臨時建物鐵皮屋	10.6049	17.06
小計	62.1564	100.00

資料來源：本計畫調查，99 年 10 月。

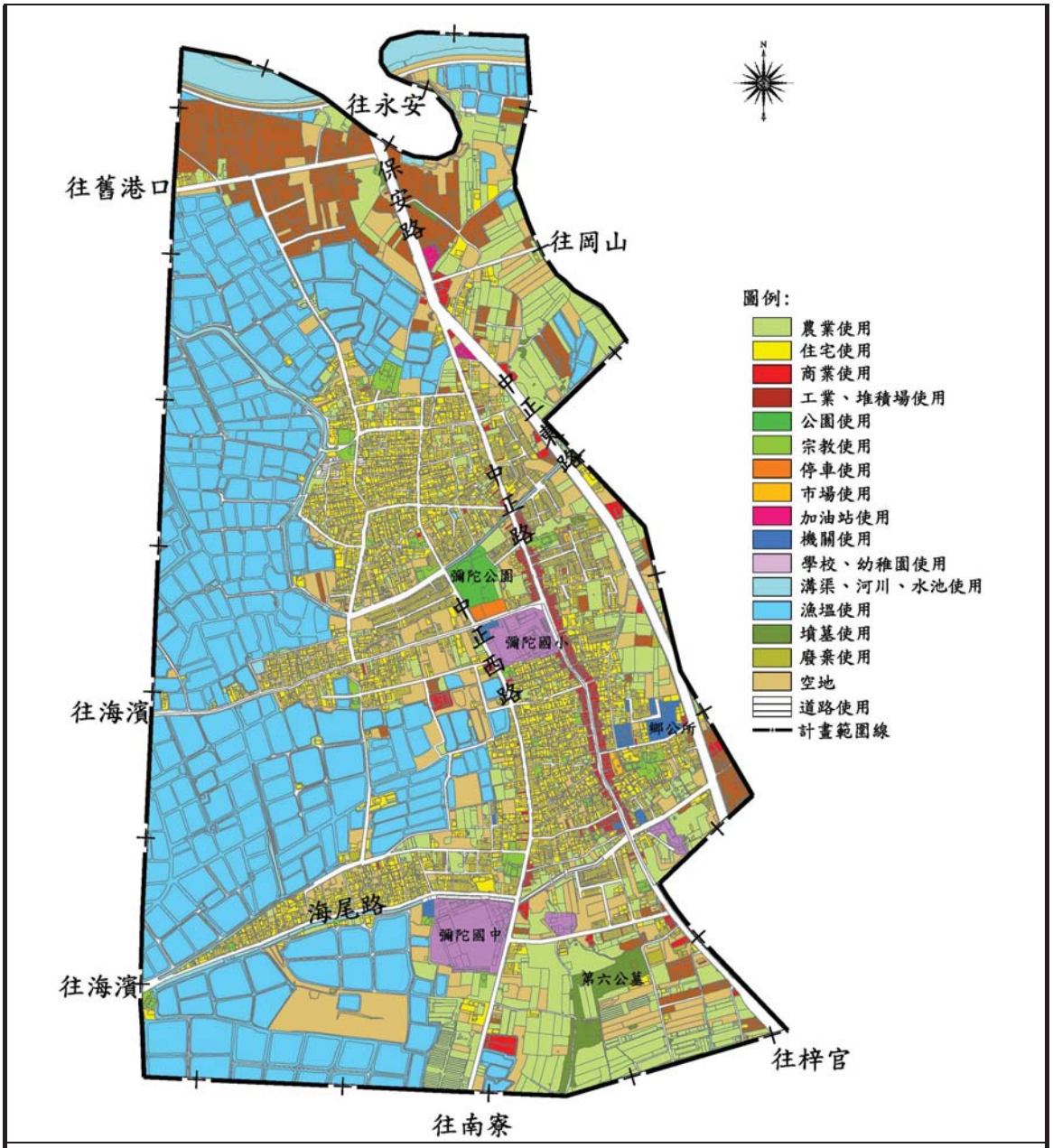


圖 5-20：土地使用現況示意圖

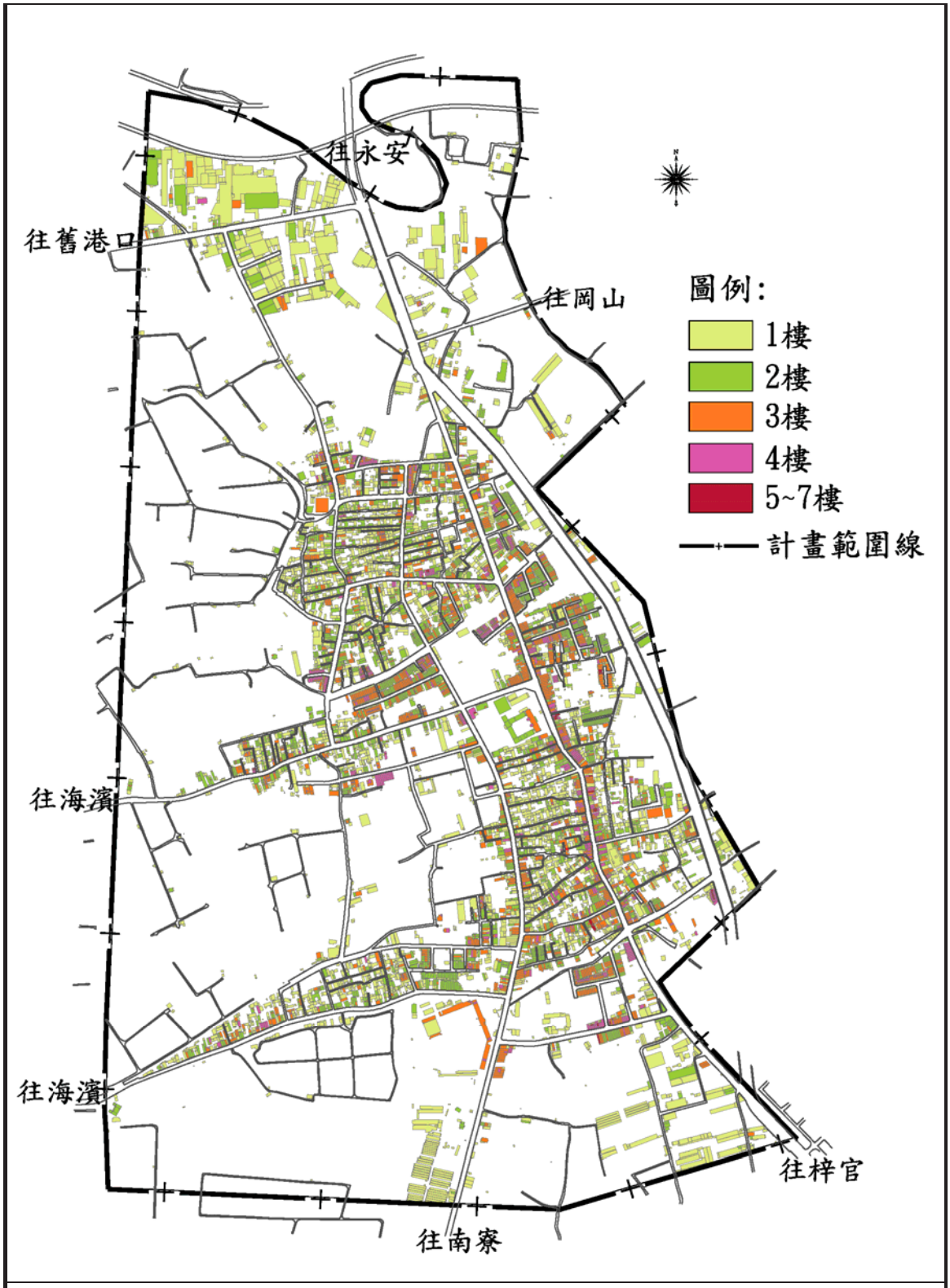


圖 5-21：建物樓層數分析示意圖

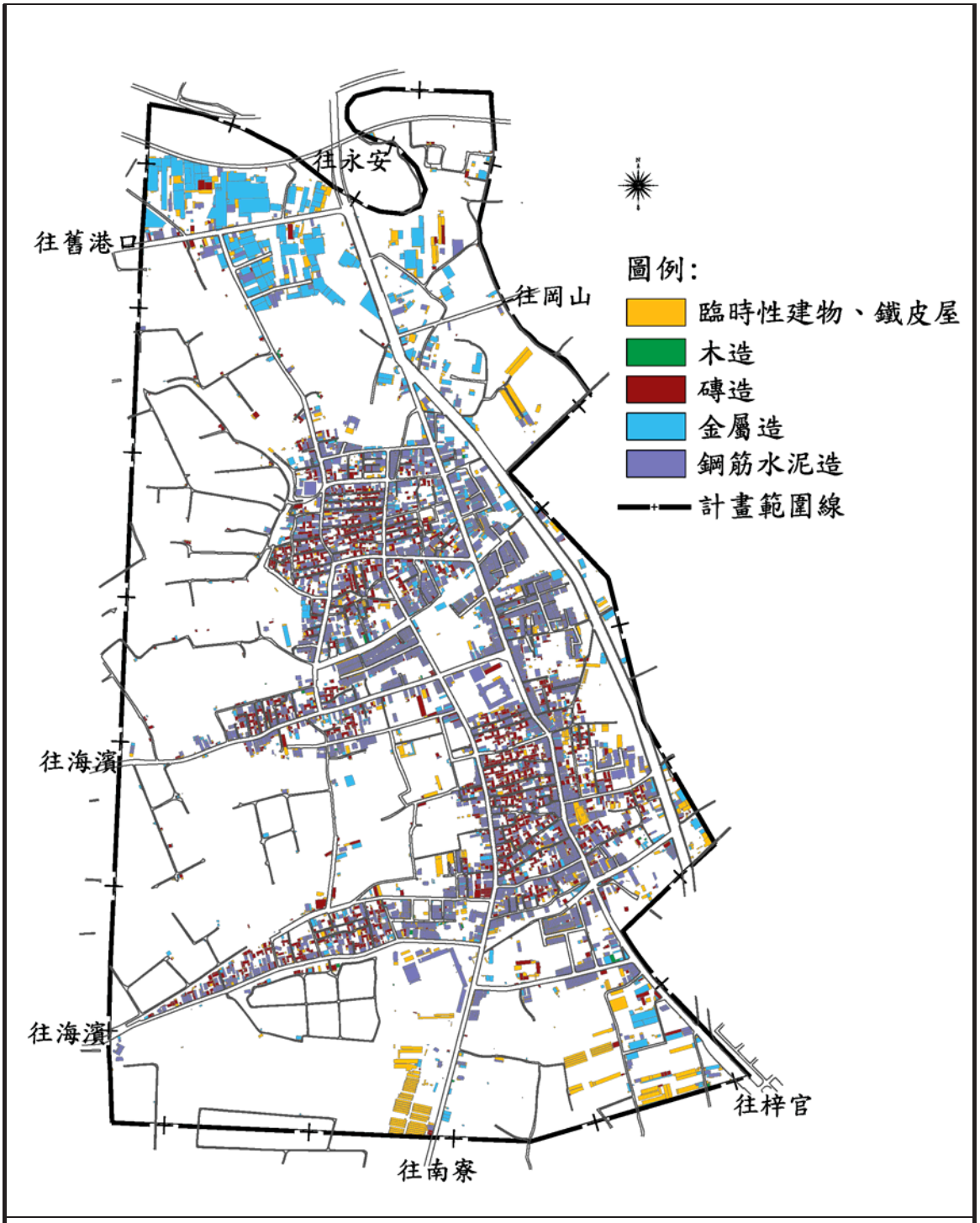


圖 5-22：建物結構分析示意圖

第五節　交通運輸現況分析

一、交通系統現況

本次通盤檢討作業以都市計畫區內土地為計畫範圍，惟道路系統之串連需考量區外，因此有關道路系統之分析以全區路網為原則，茲分為聯外道路、區內主要道路、其他出入道路分別說明。

（一）聯外道路

彌陀區位於岡山區西南側，北隔阿公店溪為永安區，南側臨接梓官區，目前對外聯絡道路以台 17 線(中正東路)為主，往北經維仁橋為永安區，往南可達市中心區及梓官區，因岡山空軍基地阻隔，故彌陀區往岡山區之交通需繞經梓官區或由往北沿阿公店溪至岡山區。有關各道路之實質條件及服務狀況詳表 5-21 所示。

（二）區內主要道路

彌陀區內主要道路以兩條東西向、四條南北向道路為主，茲分述如下：

1. 南北向主要道路：中正路為舊台 17 號省道，為彌陀區舊中心區主要道路，亦為彌陀區主要商店分佈位置；另高 23(中正西路、進學路)為串連彌陀區南北各社區之主要道路，沿路亦串連區內主要景點，例如彌陀公園、彌陀國小、彌壽宮、彌陀國中、漯底山等。

2. 東西向主要道路：彌陀區境內東西向主要道路由北而南分別為高21(文安路)為北側舊港地區主要道路；光和路為彌陀中心區與彌陀濱海遊樂區間主要道路；高24(海尾路)為中心區往海濱主要道路。

（三）其他出入道路

彌陀區內道路除上述連外道路、主要道路外，其他多屬出入道路，道路寬度多在 12 公尺以下，主要供社區內出入使用。

表 5-21：計畫區周邊道路網概況

路線	路段區間	路寬(M)	方向(往)	日交通量(pcu/日)	尖峰小時(pcu/時)	道路容量(pcu/時)	V/C	服務水準
台 17 線	永安～梓官	23.7	北	9,588	1,220	3,000	0.41	A
			南	9,211	1,101	3,000	0.37	A

資料來源：交通部公路總局 98 年度公路平均每日交通量調查統計表。

註：道路服務水準評估係依交通部運輸研究所「2001 台灣地區公路容量手冊」有關郊區多車道及雙車道公路標準進行推估。

圖 5-23：彌陀區交通路網示意圖

二、計畫道路開闢情形

本計畫區道路用地開闢情形如下圖 5-24 所示，區內多數未開闢道路多位於建成區。另以計畫道路及既成道路之比對情形來看(詳圖 5-**錯誤! 連結無效。**所示)，部分未開闢計畫道與既成巷道不符，本次通盤檢討宜納入檢討。

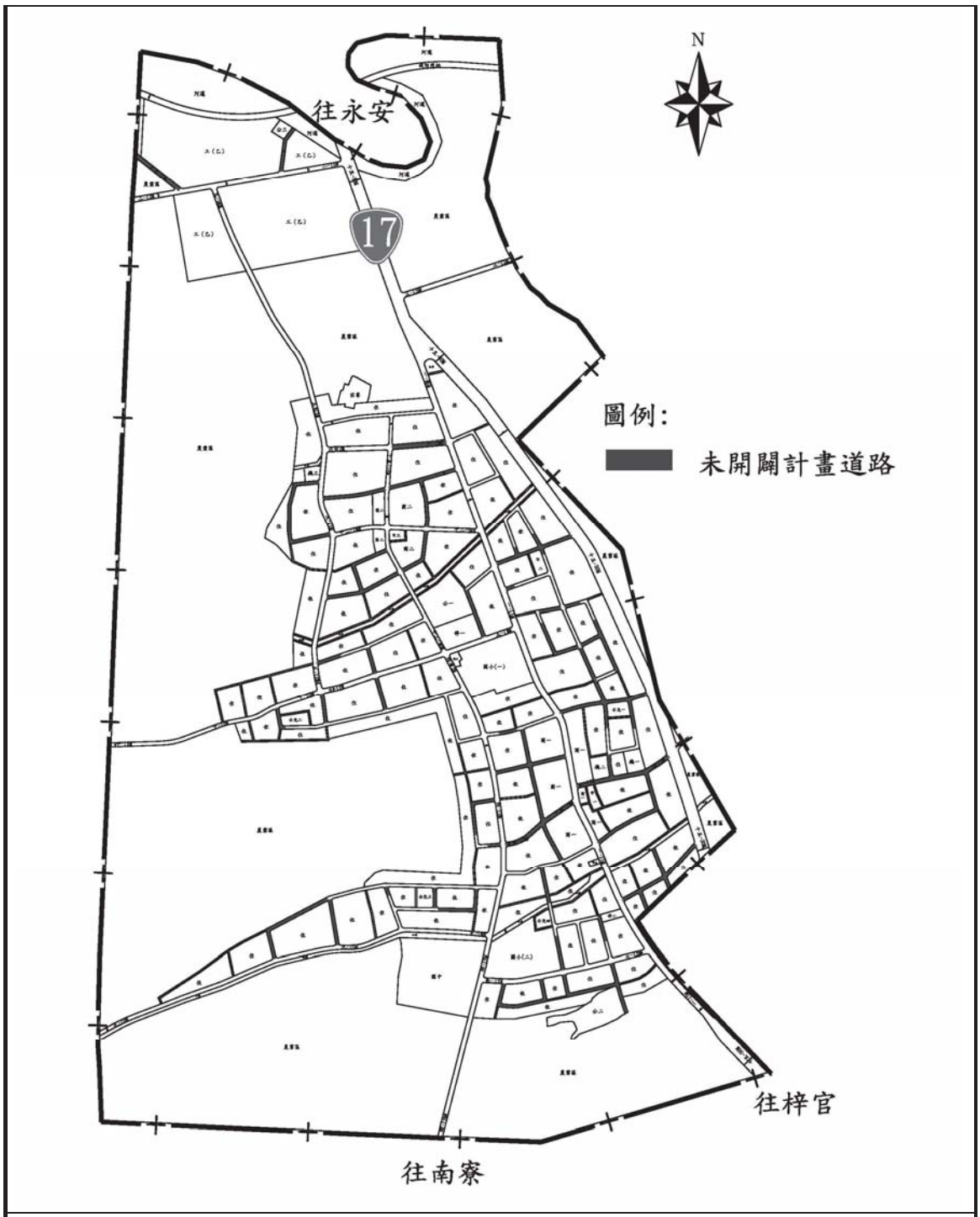


圖 5-24：計畫道路開闢情形示意圖

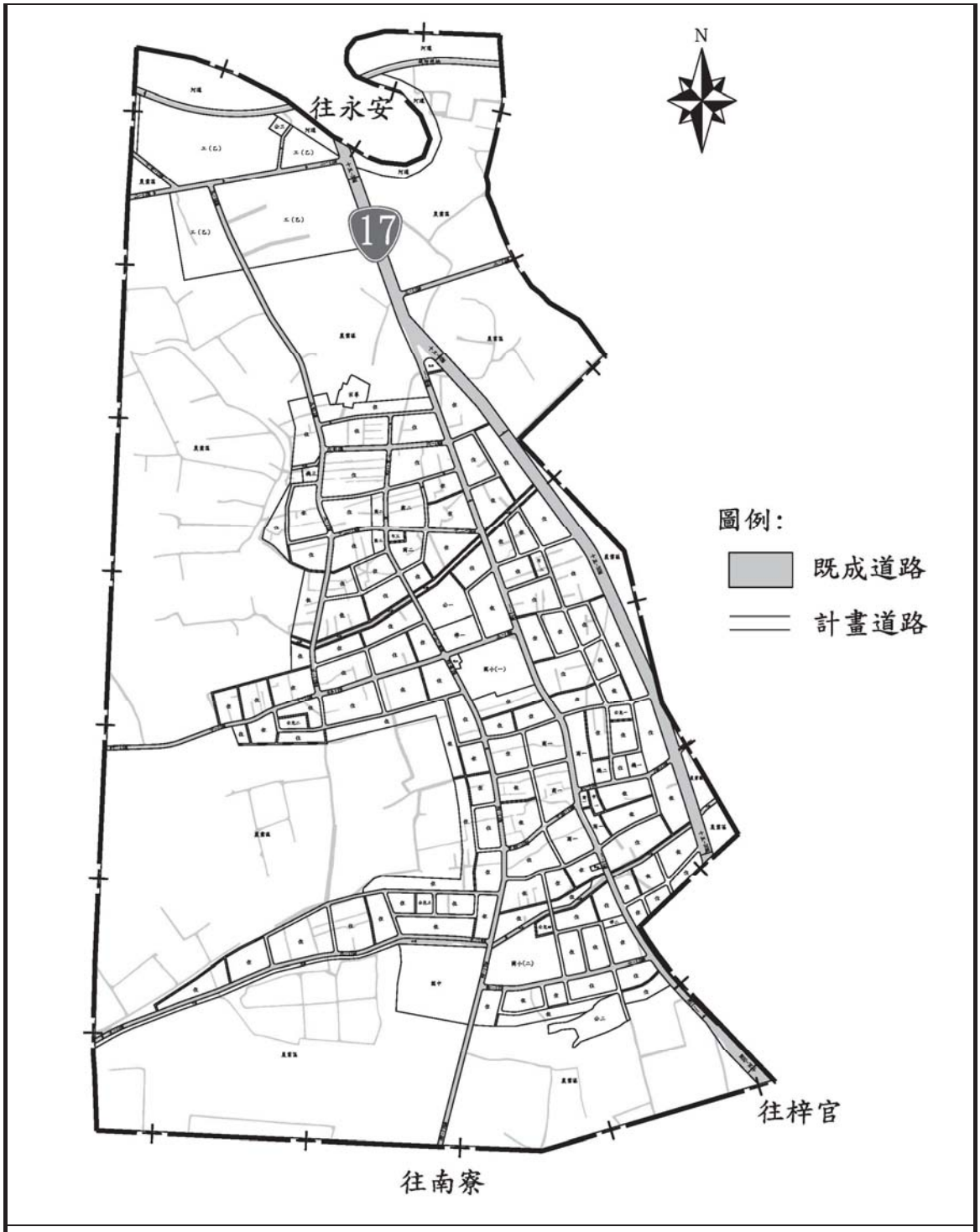


圖 5-25：既成道路與計畫道路套繪示意圖

三、大眾運輸情況

行經本計畫區的公車路線計有五條路線，分別為高雄客運8018、8021、8043、8045及紅72線，主要沿鹽埕大路、中正路與中正南路行經本計畫區，其可連通至岡山、鳳山、茄萣、永安與高雄市中心區等地區，並可於捷運紅線南岡山站轉乘捷運系統，因此本計畫區的大眾運輸系統尚屬便利。

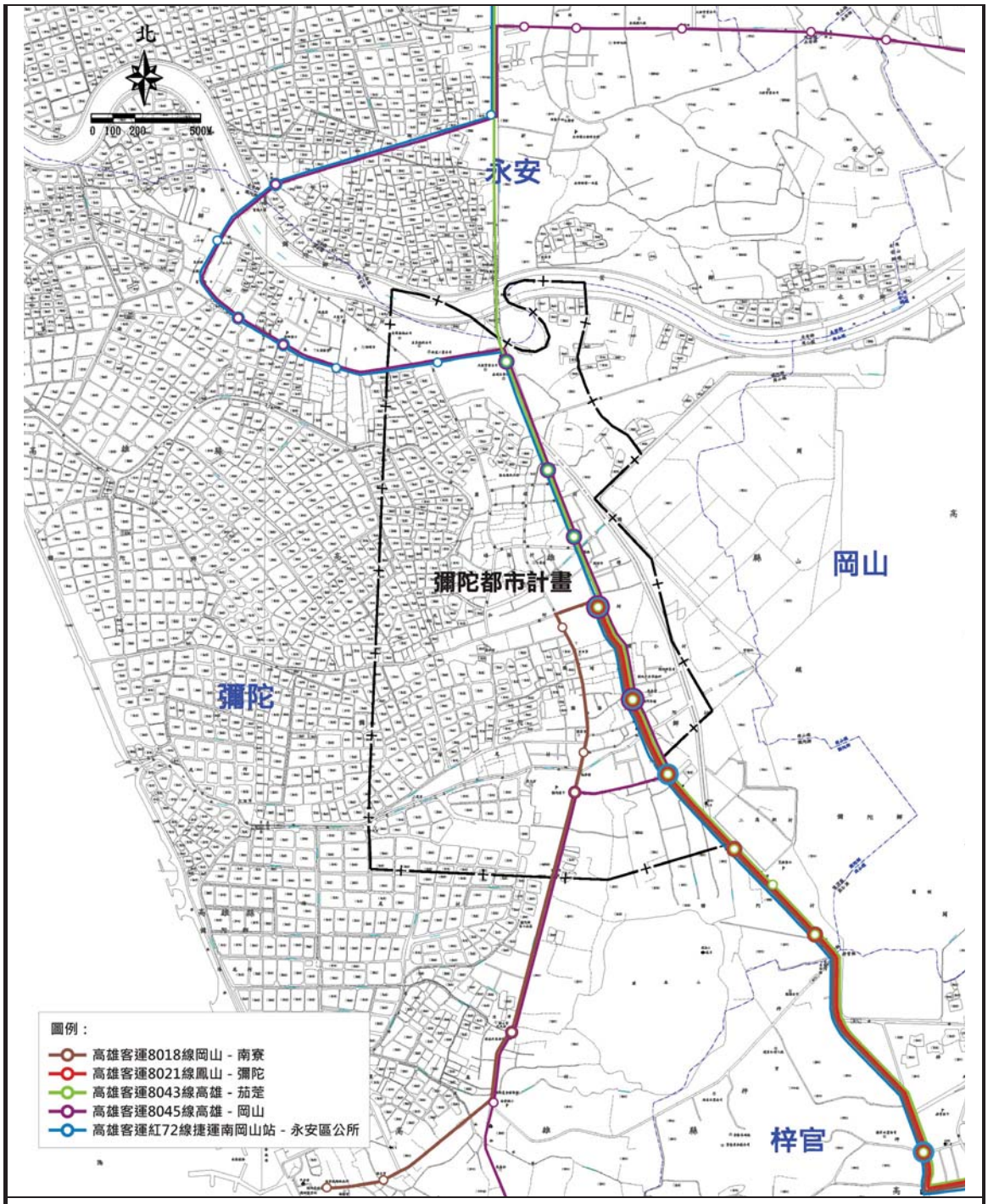


圖 5-26：公車路線示意圖

第六節　公共設施現況分析

計畫區各項公共設施現況開闢情形如圖 5-27 及表 5-22 所示，可知多數公共設施仍未開闢，僅開闢文中及文小各一處、一處公園、一處停車場、三處機關，而公兒均未開闢。

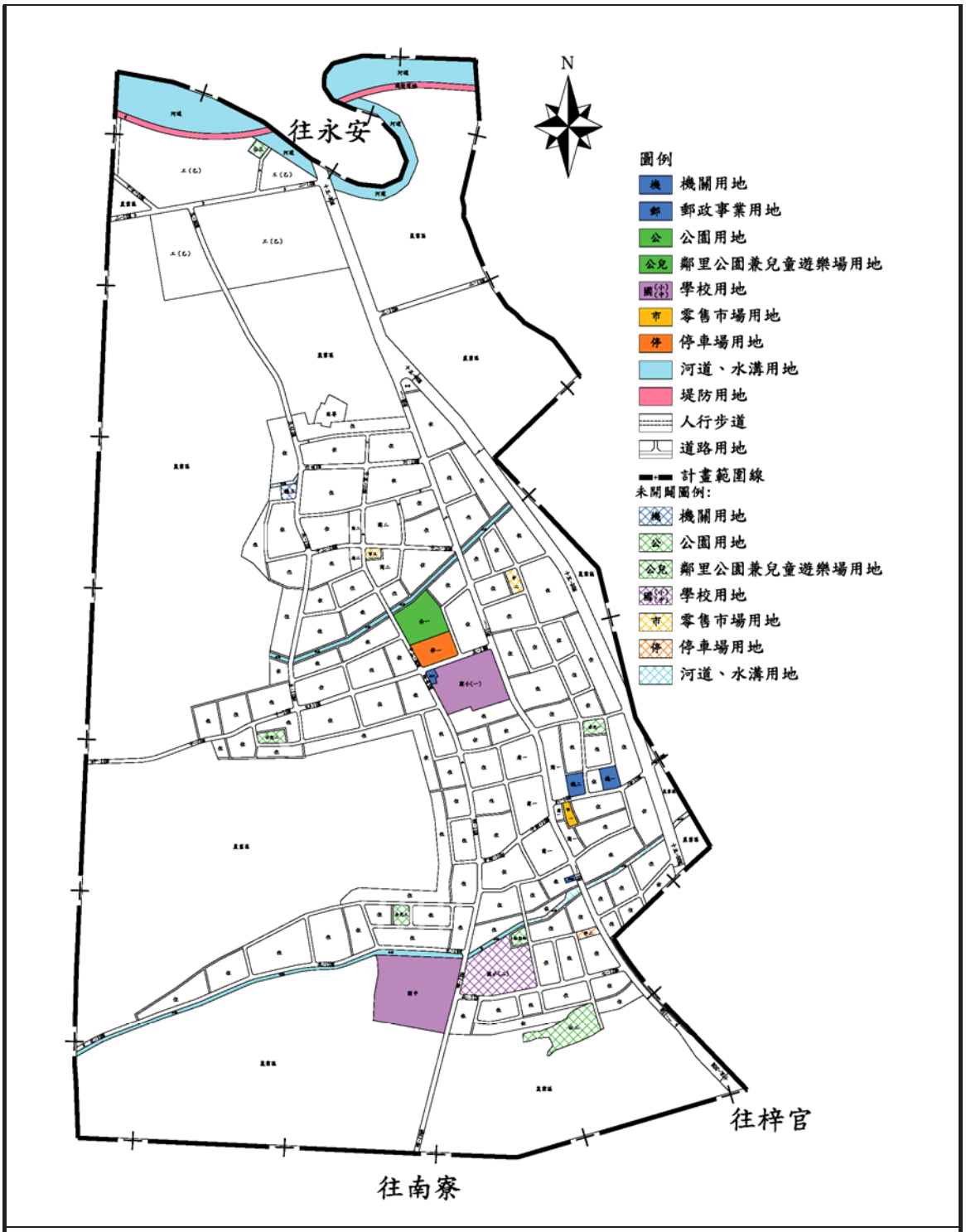


圖 5-27：公共設施開闢情形示意圖

表 5-22：公共設施用地使用情形一覽表

項目		編號	面積（公頃）	開闢面積（公頃）	現況說明
機關		機一	0.23	0.23	現為區公所使用
		機二	0.25	0.25	現為警察分駐所使用
		機三	0.14	0.00	未開闢
		機六	0.07	0.07	現為消防隊
		小計	**0.69**	**0.55**	
學校用地	國小	國小一	2.09	2.09	現為彌陀國小
		國小二	2.06	0.00	未開闢
		小計	**4.15**	**2.09**	
	國中	國中	3.55	3.55	現為彌陀國中。
	合計		**7.70**	**5.64**	
公園		公一	1.06	1.06	
		公二	1.00	0.00	未開闢
		公三	0.12	0.00	未開闢
		小計	**2.18**	**1.06**	
鄰里公園兼兒童遊樂場		公(兒)一	0.20	0.00	未開闢
		公(兒)二	0.20	0.00	未開闢
		公(兒)三	0.20	0.00	未開闢
		公(兒)四	0.14	0.00	未開闢
		小計	**0.74**	**0.00**	
市場		市一	0.14	0.14	現為公有零售市場
		市二	0.19	0.00	未開闢
		市三	0.10	0.00	未開闢
		小計	**0.43**	**0.14**	
停車場		停一	0.65	0.65	已開闢
		停二	0.11	0.00	未開闢(原機四變更為停二)
		小計	**0.76**	**0.65**	
郵政事業用地			0.03	0.03	現為郵局
河道、水溝用地			10.18	10.18	已開闢
堤防用地			1.13	1.13	
合計			**27.99**	**21.47**	

資料來源：本計畫整理。

第七節　計畫區周邊資源分析

彌陀區境內具豐富多元的地景，除濱海遊樂空間、都市計畫區內彌陀公園外，尚有漯底山、南寮漁港等遊憩資源，茲分述如下：

圖 5-28：彌陀區遊憩景點示意圖

一、生態休閒面

彌陀區主要生能休閒場所為計畫區內之彌陀公園及計畫區外圍之漯底山自然生態公園與北側景觀吊橋，詳表 5-23 所述。

二、濱海景觀面

彌陀區屬臨海，濱海景觀資源豐富，有原高雄縣第一處規劃開發之濱海遊樂區外，還有位於南寮之近海漁港及南寮海岸光廊。

三、人文景觀

彌陀區人文景觀資源豐富，除計畫區內皮影戲團及古厝等文化資產外，於計畫區南側為蔦松文化層遺址。

表 5-23：周邊景觀一覽表

類別	景點	現況
生態休閒	漯底山自然生態公園	為台灣最靠近海濱之惡地地形，因長期為軍事管制區而未對外開放，直到蔦松文化層被發現並在軍方撤哨後方成立生態公園，目前已完成了登山休閒步道、觀景台等設施。
	彌陀公園	位居彌陀市中心，是目前彌陀區最具規模的大型綜合公園，內設有老人、青少年及兒童的休閒娛樂設施，為地區主要開放空間。
	彌陀景觀景觀吊橋	103 年 1 月 28 日完工，耗時二年，總經費約 1800 萬，總長度為 80 公尺，高 21 公尺，兩塔座高差 10 公尺，寬 1.5，為一座平式及階梯混合式天梯塑木吊橋。
濱海景觀	彌陀濱海遊樂區	高雄市第一處規劃開發之濱海休閒遊憩區，屬陡降型海床，，並延海岸線配置近三公里之自行車道，串連至北側阿公店堤防景觀區，為彌陀推廣海洋觀光的重要資源及重要的休憩空間。
	南寮漁港	又稱彌陀港，泊地約 4.52 公頃，北邊以前為濕地沼澤，今日則已成為養殖魚塭區。南寮漁港北距興達港約 12 公里，距蚵子寮約 4.5 公哩，未來朝觀光業發展。
	南寮海岸光廊	佔地約 1.5 公頃，規劃船型景台、親水河道、木棧道、涼亭以及白沙嬉戲區，園區內配置各式造景燈，呈現夜間海岸光廊。
人文景觀	吳家燕尾古厝	1653 年吳氏開基祖吳壽從福建省渡台定居於此，為三進二院日字型的四合院建築，屋項的造型是燕尾型，當時為官衙象徵。
	彌壽宮	於 1756 年由鹽民在彌陀港邊興建並奉祀「紅面媽祖」為鹽場守護神，其後歷經鹽業荒廢，地點逐漸往彌陀內地遷移，現址則為 1975 年新建完工，為地區性主廟。
	復興閣皮影戲團	原名新興皮影戲團，於 1915 年由張命首創立，其後弟子許福能於 1959 年接手並改名，致力推廣皮影戲文化，多次至歐美巡迴演出，並獲頒薪傳獎。

第六章　發展課題與對策

課題一、歷年風災造成計畫區嚴重損害。

彌陀地區於莫拉克風災期間造成嚴重損害，故期望本次通盤檢討擬配合都市防災計畫對土地使用重新檢討並合理規劃。

【對策】

1. 配合災害分析資料修訂定防災計畫。
2. 完整規劃防災據點、防災避難設施、防災路線、水災、海嘯及震災等相關動線與措施。
3. 配合生態都市發展策略，強化藍帶綠帶之聯結與維護。

課題二、計畫圖老舊，與現況不符，不堪使用。

現行計畫圖係於民國 67 年測製，至今已逾 30 年，然因年代久遠、圖紙伸縮老舊、破損、且地形地物多已改變、莫拉克風災造成損害等原因，致使計畫圖與現況有所差異，不堪使用。

【對策】

1. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條規定，以新測製精度高之數值地形圖，辦理計畫圖重製，原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。
2. 配合本計畫區都市計畫圖重製作業及數值地形重測成果量測修正計畫區各項土地使用面積。

課題三、計畫區內相關公共設施用地未開闢使用、閒置。

現況已劃設但尚未開闢之市場用地、國小用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地，而使土地未有效使用。

【對策】

1. 將尚未開闢之公共設施用地調整為可建築用地，並留設必要之公共設施用地，以促進土地有效合理利用。
2. 未開闢公共設施用地以市地重劃或區段徵收辦理開發後得發照建築。
3. 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十，通盤檢討後該 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之面積。

課題四、計畫區內四公尺人行步道不得建築問題。

因四公尺人行步道影響土地申請建築，衍生相關用地不得建築問題。

【對策】

1. 四公尺人行步道用地變更為道路用地，以利申請建築。
2. 於土地使用管制要點載明變更為道路用地後，應至道路境界線兩側各退縮一公尺建築，以維護交通安全。

課題五、計畫區北側及東南側計畫範圍線與現況不符，需配合實際情形調整範圍線。

計畫區北側因阿公店溪截彎取直，故現行計畫北側河道用地已無河川功能。

【對策】

計畫北側應配合實際情形調整範圍線及計畫內容。

第七章 規劃構想、變更原則與檢討分析

第一節 規劃構想

一、南部區域計畫發展定位

（一）高雄都會區發展定位

台灣南部區域計畫通盤檢討範圍，包括原高雄縣市、原台南縣市、嘉義縣市、屏東縣、澎湖縣等八個縣市之全部行政區域。高雄都會區以高雄市為中心，向東與鳳山區緊密結合，並延伸至林園區、大寮區、大樹區、大社區、仁武區、鳥松區、岡山區、橋頭區、燕巢區、彌陀區、梓官區、旗山區、美濃區、杉林區、永安區、田寮區、阿蓮區、路竹區、屏東市、里港鄉、九如鄉、萬丹鄉、新園鄉等鄉鎮，其草案內容揭示高雄都會區之三大發展定位為：

定位 1.與全球接軌的世界級轉運加值中心與製造服務基地。

定位 2.南部區域的經濟及產業服務中心與對外門戶。

定位 3.創造生態、生活、生產均衡的國際級海洋首都。

彌陀區區位靠近沿海，富有豐富海洋與休憩資源，係符合高雄都會區發展定位之生態、生活、生產均衡海洋城市，以沿海休憩、高生活品質以及生態保水為本區特色。

（二）高雄都會區發展模式

以空間功能圈的劃分，將高雄都會區分為四個不同的空間結構分佈：

1. 核心圈：包括高雄市的新興、苓雅、鹽埕、前金、三民、前鎮、鼓山、左營及鳳山區，為住宅與商業密集地區。
2. 邊緣圈：居核心圈外圍，包括楠梓、小港、旗津、鳥松、梓官、仁武、大寮、大社及橋頭，為住宅與工業集中分佈地區，其中住宅以中密度發展，工業則以高科技技術密集型與港埠倉儲工業為主。
3. 郊區圈：包括岡山、燕巢、大樹、屏東、萬丹、新園、林園等地區，主要以住宅使用為主，屬低密度住宅開發。
4. 影響區：包括湖內、茄萣、永安、彌陀、路竹、阿蓮、田寮、旗山、美濃、里港、九如等地區，主要以農漁業發展、

自然保育、觀光遊憩發展為主。

彌陀區位於高雄都會區的影響區，其空間功能圈以住宅中密度發展，並展漁業產業為主。

（三）岡山地區總體發展構想

彌陀區南部區域生活圈劃分中係屬於岡山次生活圈。岡山地區包含岡山鎮等 11 個鄉鎮，其中茄萣、永安、彌陀、梓官四區鄰海，並有興達遠洋漁港、蚵仔寮等漁港，海洋資源豐富；阿蓮、田寮二區具有特殊泥火山地形等自然資源，燕巢大學城、橋頭台糖糖廠，岡山阿公店水庫，再加上路竹科學園區、橋頭新市鎮、多功能興達港區、南部第二高速公路、高雄都會區大眾捷運系統與燕巢大學城等重大建設陸續推動後，勢必顯著影響岡山地區發展型態。應有效整合重大建設所帶來之發展契機，降低負面衝擊，並配合永續發展的理念，調整整體空間發展結構。岡山地區總體發展構想於整體發展定位與目標設定於：海洋生態保育、科技產業發展、生活休閒活化三大目標，建立以人為本的休閒、產業、科技並重之海洋都會帶，將岡山地區建構為一藍色永續生活之科技產業都會帶。

二、彌陀發展定位

依據 103 年高雄施政白皮書所述，大岡山地區為北高雄衛星城，透過便捷交通將就業、就學與休閒活動緊密連結，讓高雄都會發展向北延伸，成為高雄副都心。

而本計畫區位於大岡山副都心西南側，屬於區域中心邊緣地區，為成長緩慢且生活愜意的鄉街地區，提供高品質中低密度住宅，除了紓緩高雄區域中心居住人口，也提供人們體驗漁村生活，並配合鄰近漁業繁養殖，發展永續觀光遊憩漁業，故本次通盤檢討依循高雄市發展定位與實際發展情況，將其發展成為「生產、生活、生態的居住、永續漁業」之總體目標。

表 7-1：本計畫區發展定位分析表

大高雄都會區整體發展於本計畫區之定位 ＼ 本計畫區主要特色		1. 鄰近為漁業繁養殖重鎮，以虱目魚聞名全台。 2. 具鄉村生活條件、和緩的生活步調，以「緩慢」與「城市」並列之慢活城市。
高雄都會區發展定位	創造生態、生活、生產均衡的國際級海洋首都	1. 串聯漁業繁養殖區與彌陀都市計畫區之商業、在地文化等特色，形成以沿海休閒與觀光為主、提供商業服務為輔之旅遊休閒網。 2. 以高生活品質、住宅中密度發展，提供開放空間、人行步道、綠地等以人為本之發展模式。提供與鄰近高雄都會區高生活步調截然不同的鄉村生活。
高雄都會區發展模式	住宅以中密度發展，並以農漁業生產為主	
岡山地區總體發展構想	海洋生態保育、科技產業發展、生活休閒活化三大目標，建立以人為本的休閒、產業、科技並重之海洋都會帶	

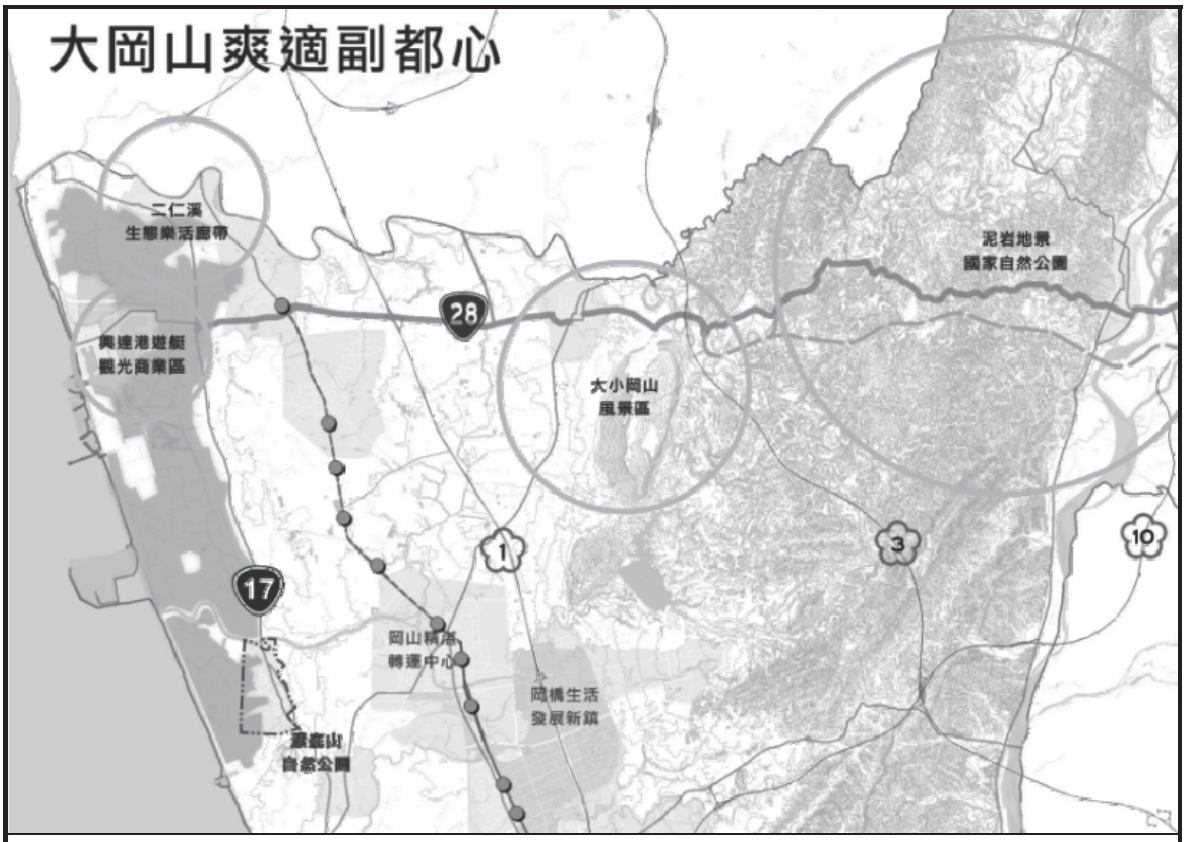


圖 7-1：大岡山副都心發展定位示意圖

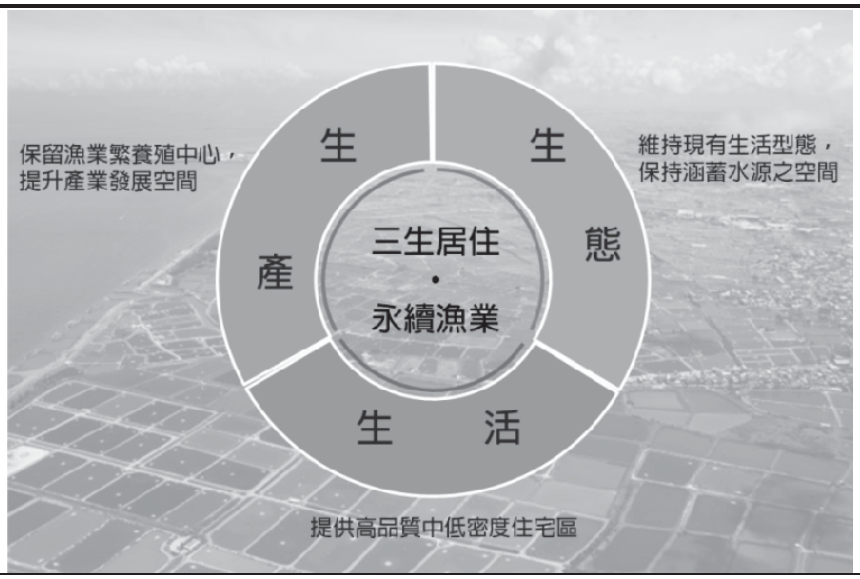


圖 7-2：發展定位示意圖

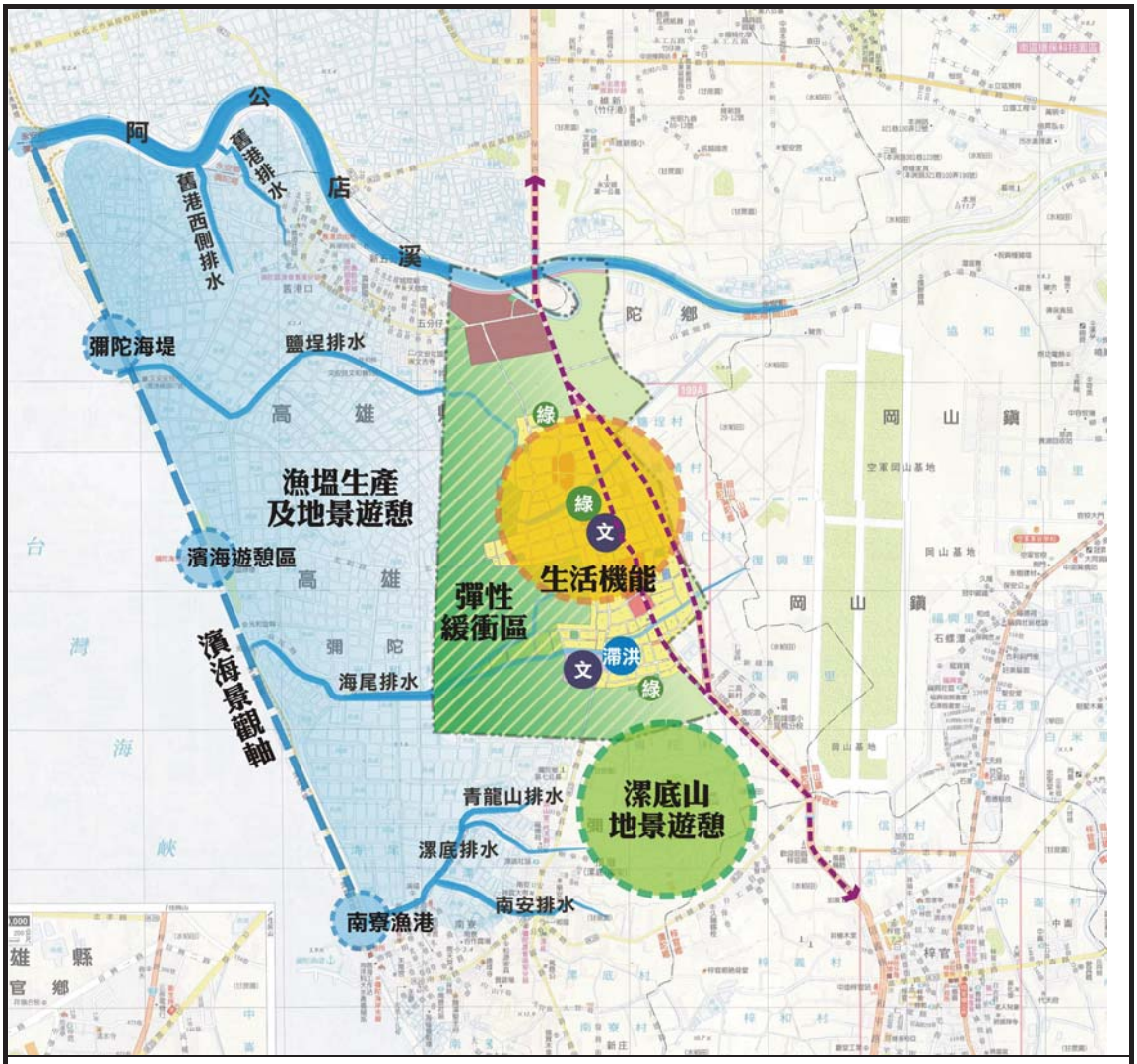


圖 7-3：空間定位示意圖

計畫區漁業繁養殖區主要分布於計畫西側，沿海濱海景觀軸自阿公店溪延伸至南寮漁港，並以十-10M 計畫道路(光和路)及海尾排水旁九-10M 計畫道路(海尾路)串聯至計畫區內之主、次要道路及 30M 聯外道路。

圖 7-4：交通路線串聯繁養殖地區示意圖

三、彌陀整體發展構想

本計畫區本次通盤檢討依循高雄市發展定位與實際發展情況，將其發展成為「居住、永續漁業」之總體目標。本計畫區位於岡山區西南側，位於高雄區域中心邊緣區，為成長緩慢且生活樞意的鄉街地區，提供高品質中低密度住宅，除了紓緩高雄區域中心居住人口，也提供人們體驗漁村生活，並配合鄰近漁業繁養殖，發展永續觀光遊憩漁業。以此為特色將彌陀都市計畫區打造自給自足低密度漁村生活型態。並依據總體目標分為五大策略：

（一）發展策略

1. 自然及景觀資源面

彌陀都市計畫區現階段並不適合眾多的投資開發與建設，而是以成長緩慢且生活柩意的郊區生活為主，現階段應保留此漁村特色，四周保留漁業繁養殖農業區，可成為提供涵蓄水源之空間，也為本地區漁村重要景觀特色。

2. 公共施設用地及其他開放空間之水與綠網絡發展面

藉由道路主要綠軸以中正路與海尾路為主軸、開放空間以及校園綠化等串聯，形成全市性與各活動區內綠帶、公園系統的放射起點，並連結各非都市發展用地之開放空間系統，進而架構出連續的全市性的開放空間主軸。並將綠網連接至海尾排水沿線，形成藍綠串聯網絡。

3. 都市發展之空間紋理面

彌陀都市計畫區為一典型鄰里計畫單元，應在以不破壞該都市生活為主的空間紋理下，提升休閒遊憩商業機能及塑造良好商業發展空間環境。

4. 大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用面

本計畫區內現已有的公車路線與站牌主要位於中正東路上，透過住宅區、商業區新建、改建、增建時應退縮留設開放空間、人行道以串聯公車系統，營造對人友善的步行與休閒購物空間以及搭乘大眾運輸的完整環境。

四、規劃構想

將彌陀都市計畫區打造自給自足低密度漁村生活型態，針對定位對應至本案構想(如下圖7-5及圖7-6)，並依據總體目標分為四大願景：

（一）產業發展空間

彌陀都市計畫區產業發展空間以北側現有乙種工業區為主，其區位鄰近岡山區、出入道路系統完整，且與住宅區之間有農業區作為隔離綠帶，為計畫區內主要產業發展空間。

（二）藍綠軸線串連網絡

藉由道路主要綠軸以中正路與海尾路為主軸、開放空間以及校園綠化等串聯，形成全市性與各活動區內綠帶、公園系統的放射起點，並連結各非都市發展用地之開放空間系

統，進而架構出連續的全市性的開放空間主軸，並將綠網連接至海尾排水沿線，形成藍綠串聯網絡。

（三）生活機能

彌陀都市計畫區為一典型鄰里計畫單元，以中正路等早期聚落為主，應在以不破壞該都市生活的空間紋理下，提升休閒遊憩商業機能及塑造良好生活發展空間環境。

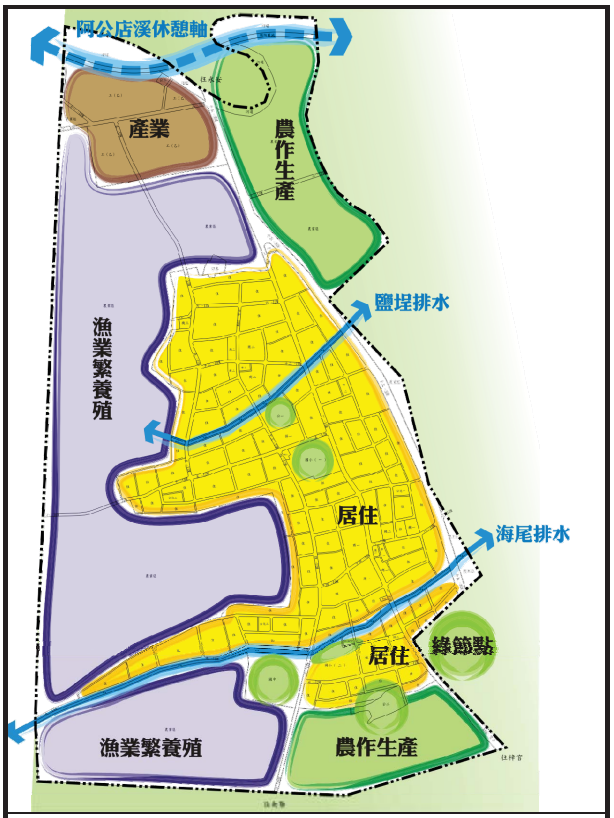


圖 7-5：規劃構想示意圖

（四）漁業繁養殖與農作生產

彌陀都市計畫區現階段並不適合過多的投資開發與建設，而是以成長緩慢且生活愜意的郊區生活為主，現階段應保留此漁村特色，四周保留漁業繁養殖與農作生產，可成為提供涵蓄水源之空間，也為本地區漁村重要景觀特色。

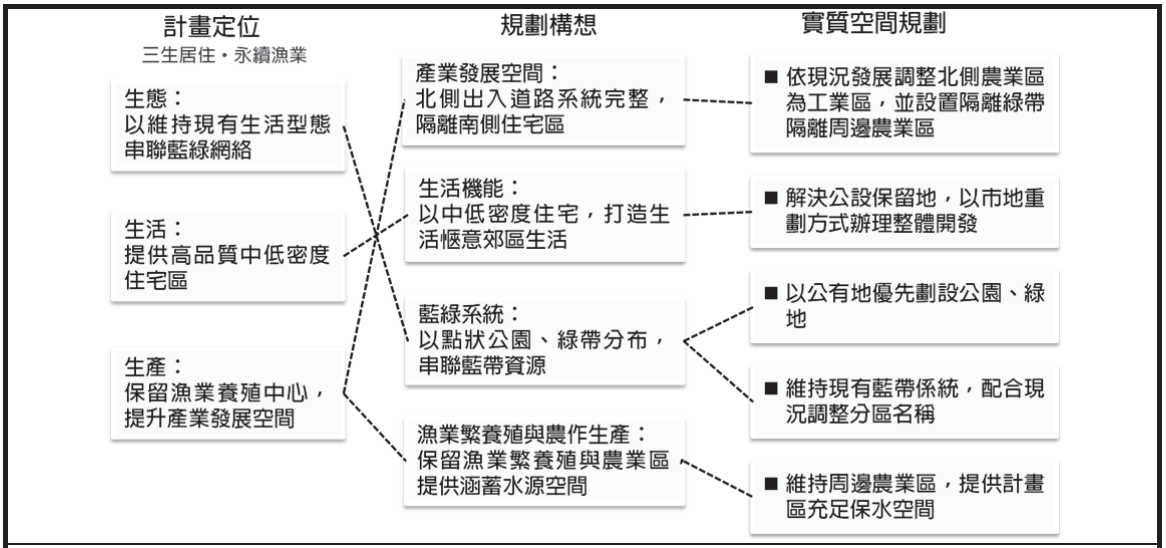


圖 7-6：交通路線串聯繁養殖地區示意圖

第二節　變更原則

根據上述構想內容，茲將本次通盤檢討作業之變更原則歸納彙整如下：

一、一般性原則

（一）應以大眾利益為考量，除不能妨害他人權益外，應對民眾損失減至最低為原則。

（二）變更後之土地使用不能妨礙相鄰土地之使用機能。

（三）公共設施之變更應符合公平原則。

二、土地使用檢討變更原則

（一）檢討變更之土地應詳細考量地形條件及土地權屬，兼顧地主權益及開發可行性。

（二）土地之檢討應考量其後續開發之可行性。

（三）與實際發展現況不符之土地使用分區應變更為較適宜分區或公共設施用地，例如原先配合阿公店溪劃設之河道用地，現因阿公店溪已截彎取直，規劃內容亦應一併配合修正。

（四）鄰近工業區土地，若現況已做工業使用，且不違反鄰近工業區使用性質者，配合現況予以調整，以促進產業發展。

三、申請變更為宗教專用區審議處理原則

（一）適用對象：符合下列條件之一者得申請檢討變更為宗教專用區，未符者則不予採納。另位於本市重大建設或整體開發地區者，應排除於適用對象。

1. 領有寺廟登記並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件之寺廟。

2. 未領有寺廟登記證，但於民國 91 年 9 月 30 日(內政部最後一次補辦寺廟登記截止日)以前既存違規事實者且經本府宗教主管單位認定確有必要檢討並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件之寺廟。

（二）回饋原則及附帶條件規定：

1. 宗教專用區之變更限以寺廟登記證所載地號為變更範圍，未領有寺廟登記證者其變更範圍得視個案由各級都市計畫委員會審議決定。

2. 由農業區、保護區或公共設施用地檢討變更者，應自願捐贈變更面積 30%之公共設施用地(包括基地內劃設公共設施用地或捐贈計畫區內之公共設施用地，且應考量區位合理性與供公眾使用之情況予以劃設，並以公園綠地、廣場等優先劃設與捐贈)，如確無適當土地可供劃設，方得以代金方式繳交，該代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。

3. 樁位測定費用及公共設施興闢、管理及維護費用，均應由廟方自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。

4. 同意變更者應於計畫發布實施一年內完成回饋附帶條件規定，未能於時限內完成者，於下次通盤檢討時依都市計畫法定程序變更恢復為原計畫分區，土地權利關係人不得再提異議。

四、 公共設施檢討變更原則

（一）通案性檢討變更原則

1. 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十，通盤檢討後該 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之面積。

2. 劃設超過 20 年以上之私有土地，屬鄰里性之公共設施，經主關機關評估確定未來毋需使用、開闢不符成本效益或周邊已有可替代之服務或設施者，得優先檢討變更為原分區、其他使用分區或其他不足公共設施。

3. 依通檢原則，情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

（二）市場用地

1. 未開闢或低度使用之市場用地，於周邊半徑 500 公尺內已具有市場機能(生鮮超市、量販店及零售市場等)，經主管機關評估不需用並同意變更者，得檢討變更。

2. 經主管機關確認現有市場已不需使用且辦理廢場作業者，優先調整變更。

3. 私有市場用地，得檢討恢復原分區，或檢討變更為其他分區並配置適當公共設施，以市地重劃或區段徵收方式辦理。

4. 公有市場用地，優先補足該計畫區不足之公共設施用地，或具財務效益者得檢討變更為其他分區。

5. 基於落實管用合一原則，對於現況已作為其他公共設施用地使用之市場用地，得檢討變更為該使用之公共設施用地。

（三）停車場用地

1. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%停車需求及不低於商業區面積10%~12%(10萬人以下地區10%，10萬人以上地區12%)，故停車場用地原則上應繼續保留。

2. 惟因應公共設施保留地徵收費用龐大，若符合以下原則者，可考量依地區需求，朝減額使用方式檢討變更：

(1) 優先檢討鄰里性停車場用地。

(2) 經主管機關調查及分析各計畫區之停車供給及需求情形（包括公營及民營停車場、路邊停車格及其使用率），並提出相關數據及論述。如經交通局分析後，符合以下情形者，則朝減額使用，以市地重劃辦理取得：

A. 各停車場用地500公尺服務範圍圈內之停車供給無虞，並確定未來毋需使用。

B. 開闢為停車場不符成本效益。

3. 於停車場用地檢討變更時，應納入促進民間參與機制，以增加引入附屬事業活化使用之可能性。

（四）學校用地

1. 未徵收、未開闢校地，經主管機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，檢討學童人數，確無未來使用需求者，得調整變更為其他分區，採優先補足當地不足公共設施，以市地重劃方式辦理。

2. 已徵收、已開闢校地，學區重疊或已合併設校、遷校騰空之學地，經主管機關檢討評估後確定不需用並同意變更者，得檢討變更。優先補足當地不足公共設施或調整變更為其他分區，以增加土地活化利用。已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。

（五）機關用地

1. 未指定機關使用之公有機關用地，應變更為不足之公共設施用地。

2. 原機關已遷移或閒置之營區得檢討變更為其他適當分區。

（六）公園、兒童遊樂場、綠地、體育場、廣場、道路

1. 公園、兒童遊樂場、綠地、體育場、廣場若符合以下原則者，可考量依地區需求，朝減額使用方式檢討變更：
   (1) 計畫區內鄰里單元內有公有地者，優先以公有地取代劃設公園、綠地、兒童遊樂場用地。
   (2) 依全市負擔回饋規定，變更後面積符合規定者，如公園達 0.5 公頃、兒童遊樂場達 0.1 公頃，則朝減額使用，以市地重劃辦理取得。
2. 道路檢討原則
   (1) 配合現況及樁位內容，檢討計畫道路用地之規劃內容。
   (2) 道路之變更不能妨礙既成道路通行之功能。
   (3) 配合土地使用分區之調整，修正或廢除不適宜之計畫道路。
   (4) 針對老舊之建成地區，建議以獎勵都市更新或市地重劃之方式進行開發，改善既有之狹窄且彎曲的道路系統，俾利都市整體發展及提昇居住環境品質。
   (5) 不影響現有住戶進出通行之權利。
   (6) 不影響相關土地將來之開發。
   (7) 重劃區內新增或拓寬道路後之變更原則：變更之道路兩端需串聯計畫道路或現況道路，且路型須連貫順暢。
   (8) 有破壞文化資產之虞者，得檢討變更。
3. 四公尺人行步道變更原則
   (1) 計畫區內四公尺人行步道，以變更為「道路用地」為原則。
   (2) 人行步道尚未開闢且附近有替代道路者，以不影響他人土地權益為原則併鄰近分區變更。
   (3) 重劃區內「人行步道」依重劃後實際使用地籍範圍(含拓寬部分)變更為「道路用地」。
   (4) 道路系統具合理性且不影響相鄰土地所有權人申請建築者，得取消四公尺人行步道，惟需配合訂定回饋方式。
   (5) 串連學校、公園之人行步道如不影響週邊基地建築以維持人行步道為原則。
   (6) 計畫區四公尺計畫道路兩側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。

五、交通運輸檢討變更原則

（一）參酌既成道路與計畫道路情形，若有需要適度配合現況調整計畫道路，應以不影響其他地主申請建築之權益為原則。

（二）配合土地使用分區之調整，修正或廢除不適宜之計畫道路。

（三）不影響現有住戶進出通行之權利且需符合公平原則。

第三節　檢討分析

一、計畫年期、人口、範圍之檢討分析

（一）計畫年期檢討分析

現行計畫訂定計畫年期為民國 100 年，計畫年期已屆滿，建議依「全國區域計畫」內容，調整計畫年期為民國 115 年為宜。

（二）計畫人口檢討分析

本計畫區現行計畫人口為 16,000 人，依人口成長趨勢推估 115 年人口最高可達 11,552 人，雖計畫區可容納人口可達 16,425 人，惟為達成計畫區愜意鄉街計畫之願景，故在不影響住宅區土地所有權人權益下，另依高雄市區域計畫規劃案總結報告將彌陀區空間定位為「北高雄生產與生活中心」，故配合本案「低密度之漁村生活型態」發展定位，故此次通盤檢討建議調整計畫人口為 12,000 人。

二、土地使用檢討分析

（一）住宅區

經檢討分析如下：

1. 本計畫區現行計畫劃設住宅區面積為 72.19 公頃，依據原「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」，住宅區平均容積率在 180%以下及每人至少享有 50 平方公尺樓地板面積之規定推估住宅需求面積，在建議調整計畫人口為 12,000 人之人口規模下，住宅區需劃設 60 公頃，惟以現行平均居住密度 176 人/公頃核算住宅區，約為 68.2 公頃，與現行計畫接近。依上述計畫人口檢討分析結果可知，本計畫區人口尚有約 200 人之成長空間，目前住宅區發展率約為 64.87%。

2. 公共設施用地內已有密集住宅使用或已閒置不用，經需地機關同意，且不影響該公共設施整體服務水準及未來使用計畫者，得調整為住宅區。

（二）商業區

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關商業區之檢討標準計算(人口在三萬以下者，以每千人不得超出 0.45 公頃)，本計畫商業區面積應在建議調整計畫人口為 12,000 人之人口規模下應劃設5.40公頃，接近現行計畫劃設的5.68公頃。惟以彌陀區之商業型態而言，多屬沿街、小規模之商業為主，且部分鄰里商業區均做住宅使用，故商業區建議維持原計畫。

(三) 乙種工業區

計畫區共劃設一處工業區，現況多已開發利用，另工業區外圍部分現有工廠建議一併調整為工業區，以利管理，惟需訂定合理可行之附帶條件。

(四) 農業區

農業區現況多為魚塭及零星工廠使用為主，除北側工業區附近已做工廠之農業區建議調整外，其他原則上建議維持原計畫。

三、 交通運輸計畫檢討分析

由於區內聚落之道路系統均為早期既成巷道，道路未全面開闢或拓寬完成。至於部分出入道路土地上已有合法建物，政府亦無法徵收，導致土地所有權人權益之損失，更造成該地區居民出入之不便。針對以上問題，本計畫擬配合土地使用分區調整，修正或廢除不適宜之計畫道路。

(一) 現行計畫路網雖大部分已開闢，惟未拓寬至計畫寬度。依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。原計畫之道路系統因沿線建物發展密集，且將影響原臨計畫道路地主權益，故需確認其變更後不致影響其他人權益，再行修正或廢除不適宜之計畫道路。

(二) 計畫區西側現況水路及其兩側道路配合濱海漁塭景觀，若規劃為自行車道，可供民眾休閒。

四、 公共設施檢討分析

依法令規定與現行計畫中檢討結果(詳表 7-2 所示)，可知目前區內各項公共設施用地多數仍然不足劃設標準，其中停車場用地面積不足近約0.99公頃，而計畫總面積之綠化面積比例亦不足近28.967公頃。

（一）依檢討後之計畫人口重新估算並配置適當之公共設施用地。

（二）依法新增公共設施之土地，應以公地公用為原則；同時要求區內新增設之住宅區基地進行開發申請時，均須配置適當之公共設施，以提昇地區生活品質。

（三）視實際需求及變更合理性調整分區

（四）考量私有土地所有權人權益，故本次通盤檢討參酌主管機關意見，部分以解編方式變更為其他分區，並藉由市地重劃方式併同其它公共設施保留地辦理整體開發，取得部分公共設施用地。

（五）現況已劃設但尚未開闢之市場用地，考量消費型態改變，檢討變更為區內其他分區，並訂定合理之回饋負擔內容，以符公平原則。

（六）配合部分國營事業民營化政策，將原屬於公共設施之用地調整為分區。

（七）學校用地：考量近年人口成長趨緩，且出生率逐年下降，因此未使用之文小用地，建議調整為其他分區或用地，以避免影響土地所有權人之權益。(表 7-2 說明)

（八）未取得但有保留必要之公共施用地之取得策略

本計畫區尚未取得之公共設施用地之取得策略說明如下表 7-4 所示。

五、前次通盤檢暫予保留案件之處理情形

前次通盤檢討暫予保留(詳前表 3-7 所示)案件，本次通盤檢討作業經分析後，配合前述土地使用分區及公共設施討用地調整後，前次通盤檢討原變更案編號第六案經地政局評估後尚無發展需求，故仍暫維持為農業區，而前次通盤檢討原變更案第十案因現況已建築使用且土地所有權人變更意願尚未整合，故仍維持市場用地。

表 7-2：現行計畫公共設施用地面積檢討分析表

<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="3">現行計畫面積</th><th rowspan="2">檢討標準</th><th rowspan="2">需要面積(公頃)</th><th rowspan="2">檢討分析不足或超過面積（公頃）</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th colspan="2">編號</th><th>面積（公頃）</th></tr>
<tr><td rowspan="5">機關</td><td colspan="2">機一</td><td>0.23</td><td rowspan="5">依實際需求檢討。</td><td rowspan="5">—</td><td rowspan="5">—</td><td rowspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="2">機二</td><td>0.25</td></tr>
<tr><td colspan="2">機三</td><td>0.14</td></tr>
<tr><td colspan="2">機六</td><td>0.07</td></tr>
<tr><td colspan="2">小計</td><td>0.69</td></tr>
<tr><td rowspan="7">學校</td><td rowspan="3">國小</td><td>國小一</td><td>1.09</td><td rowspan="7">應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。
檢討原則：
有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。
已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。
已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。</td><td rowspan="7">本計畫區經核算國小用地實際需求。暫無新增需要，建議予以調整。</td><td rowspan="3">—</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>國小二</td><td>2.06</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>4.15</td></tr>
<tr><td rowspan="2">國中</td><td>國中</td><td>3.55</td><td rowspan="2">—</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>小計</td><td>3.55</td></tr>
<tr><td colspan="2">小計</td><td>7.70</td><td>—</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">公園</td><td colspan="2">公一</td><td>1.06</td><td rowspan="4">包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。</td><td rowspan="4">—</td><td rowspan="4">現行計畫已分別計畫區中央及南側規劃乙處大於 0.5 公頃之公園用地，惟南側公二位於都市外圍，服務地區受限。</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">公二</td><td>1.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">公三</td><td>0.12</td></tr>
<tr><td colspan="2">小計</td><td>2.18</td></tr>
</table>

表 7-2：現行計畫公共設施用地面積檢討分析表(續)

項目	現行計畫面積		檢討標準	需要面積(公頃)	檢討分析不足或超過面積(公頃)	備註
	編號	面積(公頃)				
鄰里公園兼兒童遊樂場	公(兒)一	0.20	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。	—	現行計畫規劃四處公兒用地，面積均達 0.1 公頃以上，惟現況均未開闢。	
	公(兒)二	0.20				
	公(兒)三	0.20				
	公(兒)四	0.14				
	小計	0.74				
市場	市一	0.14	每一閭鄰單位設置一處為原則。	—	—	
	市二	0.19				
	市三	0.10				
	小計	0.43				
停車場	停一	0.65	1. 商業區：(二)超過一萬至十萬人者，以不低於商業區面積之 10%為準。 2. 不得低於區內車輛預估數 20%。	1. [12000(建議計畫人口)/1000]×242.8(原高雄縣輛/千人)=2913.6 輛 2. 3884.8 輛×20%×30 ㎡/輛=17481.6 ㎡=1.75 公頃	-0.99	
	停二	0.11				
	小計	0.76				
郵政事業用地		0.03				
河道、水溝用地		10.18				
堤防用地		1.13				
綠化面積 公園、兒童遊樂場用地、廣場、體育場、綠地		3.68	公園、兒童遊樂場用地、廣場、體育場用地及綠地面積合計不得低於計畫區面積之 10%。	1. 以現行全計畫區面積計算：326.47×10%=32.647 2. 以都市發展用地面積計算：146.22×10%=14.622	1. 以全計畫區面積計算：-28.967 2. 以都市發展用地面積計算：-10.942	

表 7-3：彌陀區國中及國小現況學生數及班級數統計暨需求推估一覽表

項目 學校用地	國小用地									國中用地		
	區內			區外						區內		
	彌陀國小			南安國小			壽齡國小			彌陀國中		
	學生數(人)		班級數(班)	學生數(人)		班級數(班)	學生數(人)		班級數(班)	學生數(人)		班級數(班)
	男	女		男	女		男	女		男	女	
幼稚園	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小一	40	43	4	15	20	2	3	10	1	—	—	—
小二	42	45	4	17	12	2	7	2	1	—	—	—
小三	60	47	4	16	15	2	15	6	1	—	—	—
小四	46	57	4	15	14	2	9	8	1	—	—	—
小五	56	58	4	19	15	2	13	14	1	—	—	—
小六	54	45	4	19	15	2	5	5	1	—	—	—
國一	—	—	—	—	—	—	—	—	—	84	75	7
國二	—	—	—	—	—	—	—	—	—	80	66	6
國三	—	—	—	—	—	—	—	—	—	82	66	6
總計	298	295	24	101	91	12	52	45	6	246	207	19
以計畫人口 12,000 人推估需求	學生數(人)			班級數(班)			面積(公頃)			學生數(人)	班級數(班)	面積(公頃)
	604			17			2.17			353	10	2.5
以彌陀區 106 年人口 19,410 人推估需求	977			28			2.13			571	16	3.25

註：106 年高雄市政府教育局統計數據；推估學生數之方式根據 105 年全國國小學齡人口佔全國人口 5.04%、國中學齡人口佔全國人口 2.94%為基礎；計畫目標年文中、文小面積之規模以國中及國小學齡學生數並參考教育部「國民中小學設備基準第六篇校園建築空間及附屬設備」推估。

表 7-4：未取得之公共設施用地取得策略一覽表

項目	編號	面積(公頃)	檢討分析	取得策略
機關用地	機三	0.14	可服務周邊住宅社區仍予以維持	暫無急迫性，仍維持以徵收方式取得，惟土地所有權人可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」申請土地交換或容積移轉，以加速土地取得。
學校用地	國小二	2.06	俟公共設施用地專案通盤檢討時納入考量	暫無急迫性，俟高雄市公共設施用地專案通盤檢討時，依其公共設施用地檢討原則辦理。
公園	公二	1.00	位於計畫區南側，土地為公有地，故土地取得無虞	–
	公三	0.12	原為屠宰場用地，後變更為公園用地，仍予以維持	暫無急迫性，仍維持以徵收方式取得，惟土地所有權人可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」申請土地交換或容積移轉，以加速土地取得。
	小計	1.12	—	—
鄰里公園兼兒童遊樂場	公(兒)一	0.20	可服務周邊住宅社區，仍予以維持	暫無急迫性，仍維持以徵收方式取得，惟土地所有權人可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」申請土地交換或容積移轉，以加速土地取得。
	公(兒)二	0.20	可服務周邊住宅社區，仍予以維持	
	公(兒)三	0.20	俟公共設施用地專案通盤檢討時納入考量	暫無急迫性，俟高雄市公共設施用地專案通盤檢討時，依其公共設施用地檢討原則辦理。
	公(兒)四	0.14	俟公共設施用地專案通盤檢討時納入考量	
	小計	0.74	—	—
市場	市二	0.19	俟公共設施用地專案通盤檢討時納入考量	暫無急迫性，俟高雄市公共設施用地專案通盤檢討時，依其公共設施用地檢討原則辦理。
	市三	0.10	俟公共設施用地專案通盤檢討時納入考量	
	小計	0.43	—	—
停車場	停二	0.11	可服務周邊住宅社區，仍予以維持	視政府財務狀況辦理徵收

第八章 變更內容

本次通盤檢討作業係依據計畫區實際發展需求、現況使用情形及配合人民或機關團體陳情意見等相關內容酌予納入本次變更內容。本次通盤檢討作業實質變更內容共計18案，變更位置示意圖詳圖8-1所示，變更內容明細表詳如表8-1所示，變更後增減面積詳表8-1所示。

表8-1：「擴大及變更高雄市彌陀主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)暨主要計畫圖重製案」變更內容明細表

核定編號	部編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
					原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
一	一	一	一	計畫年期	以民國100年為計畫目標年	以民國115年為計畫目標年	原計畫年期為民國100年，計畫年期將屆，故配合上位計畫「全國區域計畫」內容、計畫實施進度，調整本計畫年期以民國115年為計畫目標年。	
二	二	一	一	計畫人口	16,000人	12,000人	配合上位計畫人口指派與本計畫推估人口數，調降計畫人口。	
三	三	二	二	計畫面積調整及都市計畫圖置換	1.計畫區面積(326.47) 2.變更計畫圖，比例尺三千分之一圖解都市計畫圖	1.計畫區面積(314.89) 2.變更計畫圖，比例尺三千分之一數值都市計畫圖	1.由於原計畫圖係民國65年製作，至今其地形地貌已與原圖差異甚大，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第42條規定，以新測地形圖重新製作計畫圖，原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。 2.配合本計畫區都市計畫圖重製作業及數值地形圖重測成果量測，修正計畫區各項土地使用面積及計畫區總面積，重新測量後計畫面積為321.46公頃，詳表8-2。 3.另配合變更案四、五案將部分非都市土地納入或剔除計畫範圍，修正後計畫區總面積為314.89公頃。	
四	四	三	三	計畫區北側阿公店溪旁	河道用地(7.30)	農業區(1.74)	1.計畫區北側阿公店溪已截彎取直，現行計畫北側河道用地已無河川功能，故配合實際情形調整範圍線及計畫內容。 2.依據經濟部89年水利89888340號函公告之河川區域線調整計畫範圍線。 3.變更為乙種工業區因土地面積狹小，故免予回饋。	註：公開展覽期間人陳第6、26案
						公園用地(0.02)		
						道路用地(0.02)		
						範圍外(非都市土地)(5.52)		
					公園用地(0.02)	乙種工業區(略計29㎡)		
						道路用地(0.02)		
					道路用地(0.02)	乙種工業區(0.02)		
						農業區(略計4㎡)		

表 8-1：「擴大及變更高雄市彌陀都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)暨都市計畫圖重製案」變更內容明細表(續 1)

核定編號	部編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
					原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
					堤防用地(1.10)	範圍外(非都市土地)(1.10) 乙種工業區(約 41 ㎡)		
					乙種工業區(0.03)	範圍外(非都市土地)(0.03)		
五	五	四	四	計畫區東側	範圍外(非都市土地)(0.07)	道路用地(0.07)	1. 台十七省道為本計畫南北向主要道路，極小部分道路位於範圍外，故以現況道路為界，納入該等非都市土地。 2. 變更範圍內土地係為仁壽段 137(部分)、142(部分)、143(部分)、145(部分)、146(部分)及 165(部分)等 6 筆地號，權屬皆屬於國有土地(管理機關：交通部公路總局)，故納入都市土地為道路用地。	
六	七	八	十	國中用地西側	農業區(0.17) 國中用地(0.01)	宗教專用區(0.18)	考量現況朝天宮領有寺廟登記證，且土地產權為朝天宮，符合「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區審議處理原則」，故配合陳情人之訴求予以變更之。	備註： 1. 公開展覽期間人陳第 4 案。 2. 寺廟登記證詳附件四。 附帶條件： 1. 由農業區、保護區或公共設施用地檢討變更者，應自願捐贈變更面積 30%之公共設施用地(包括基地內劃設公共設施用地或捐贈計畫區內之公共設施用地，且應考量區位合理性與供公眾使用之情況予以劃設，並以公園綠地、廣場等優先

表 8-1：「擴大及變更高雄市彌陀都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)暨都市計畫圖重製案」變更內容明細表(續 2)

核定編號	部編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
					原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
								劃設與捐贈)，如確無適當土地可供劃設，方得以代金方式繳交，該代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。 2. 於都市計畫核定前應與本府簽訂協議書，並載明都市計畫發布實施後，自接獲地政事務所逕為分割土地權利書狀換發通知書所載之土地逕為分割登記日起一年內完成回饋附帶條件，未能於期限完成者，其即失效，於下次通盤檢討時依都市計畫法定程序變更恢復為原計畫分區。
七	八	九	十一	郵政事業用地	郵政事業用地(0.03) 住宅區(0.01)	第一類型郵政專用區(0.04)	配合中華郵政現況使用範圍及產權情況，調整為專用區，以符實際。	1. 配合計畫圖重製疑義案件 A2-3 案提列變更案件。 2. 公開展覽期間人陳第 1 案。
八	九	十一	十四	「國小(一)」國小用地南側	國小用地(0.02) 住宅區(略計 25 ㎡)	住宅區(0.02) 國小用地(略計 25 ㎡)	配合土地產權現況，將屬學校產權之住宅區變更為國小用地，現況國小用地內之私有地則變更為住宅區。	配合計畫圖重製疑義案件 A2-1 案提列變更案件。 註： 1. 變更為國小用地之地段地號：靖和段 1225 地號。 2. 變更為住宅區之地段地號：靖和段 1240-1、1241-1、1243 地號。
九	十	十二	十五	國中用地西側	農業區(略計 8 ㎡)	國中用地(略計 8 ㎡)	配合土地產權現況，將屬學校產權之農業區變更為國中用地。	備註： 配合計畫圖重製疑義案件 B1-1 案提列變更案件。
十	十一	十三	十六	國中用地南側	農業區(0.06) 國中用地(略計 18 ㎡)	國中用地(0.06) 農業區(略計 18 ㎡)	1. 本案問題內容:(1)樁位展繪線與都市計畫圖展繪線相符。(2)現況使用範圍與計畫不符。(3)地籍與樁位展繪線相符。(4)彌陀國中產權範圍與計畫圖不一致。 2. 協商決議:(1)依都市計畫圖展繪線展繪，	備註： 1. 彌海段 909-1、911-1、912-1、915、916、924、930 地號變更為國中用地。 2. 彌海段 925、931 地號變更為農業區。

表 8-1：「擴大及變更高雄市彌陀都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)暨都市計畫圖重製案」變更內容明細表(續 3)

核定編號	部編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
					原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
							並參照現況土地權屬，變更部分屬市有地之農業區為文中用地；部分屬私有地之文中用地為農業區。 3. 故本案除配合都市計畫圖重製疑義外，並修正文中用地校地範圍，以符實際現況。	
十一	十二	十四	十八	加油站專用區東南側	住宅區(約 12 ㎡)	道路用地(約 12 ㎡)	將住宅區內屬公路總局之土地變更為道路用地，以避免毗鄰之住宅區無法指定建築線之隱憂。	備註： 配合計畫圖重製疑義案件 B1-3 案提列變更案件。
十二	十三	十五	十九	計畫區內4M人行步道	人行步道用地(2.45)	住宅區(0.04) 道路用地(2.41)	人行步道影響土地申請建築，故予以依本案檢討原則調整為道路用地或併鄰近分區變更為住宅區。	備註： 1. 於土地使用管制要點中載明變更後之 4 米道路部分兩側私人土地於申請建築時，應自道路境界線兩側各退縮一公尺建築，以維護交通安全。 2. 公開展覽期間第 8 案。 3. A37、A64 變更為住宅區。 附帶條件： 於申請建築或變更使用執照時，應完成捐贈基地面積 30%之公共設施用地，得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，並應於主要計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書，否則變更為道路用地。
十三	十六	十八	二十一	都市防災計畫	已訂定	修訂	配合災害分析資料修訂防災計畫。	詳第九章第六節。

表 8-1：「擴大及變更高雄市彌陀都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)暨都市計畫圖重製案」變更內容明細表(續 4)

核定編號	部編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
					原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
十四	十七	十九	二十二	土地使用分區管制要點	已訂定	刪除	依都市計畫法第 22 條及第 23 條規定，有關「土地使用分區管制」規定事項，屬於細部計畫之範疇，得由該管直轄市、縣(市)政府核定實施，爰依前開規定，配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階 ，土地使用分區管制要點規定事項及檢討變更內容納入本府另案擬定之細部計畫。	詳本案細部計畫書。
十五	十八	二十	二十三	實施進度及經費	已訂定	修訂	依變更後各公共設施面積調整內容修正實施進度及經費。	詳第十章。
十六	十九	-	-	鹽埕排水、海尾排水	水溝用地(2.26)	住宅區(0.02)	1. 鹽埕排水及海尾排水屬市管區域排水範圍，依經濟部水利署 101 年 4 月 16 日經授水字第 101 20203460 號函公告之堤防預定線作為變更依據。 2. 依高雄市水利局高市水利字第 10534 331800 號函會勘紀錄，本次通檢配合檢討變更水溝用地為河道用地。 3. 與都市計畫重疊者且道路已開闢者，做道路用地兼供河道使用，未全寬開闢者，做河道用地兼供道路使用。 非屬堤防預定線範圍則併鄰近分區調整。	備住: 1. 依經濟部水利署 101 年 4 月 16 日經授水字第 10120203460 號函公告之堤防預定線作為變更依據。 2. 水溝用地變更為住宅區因土地所有權人持有之土地面積狹小(168 ㎡)，且本案係配合經濟部堤防預定線調整計畫範圍，故免予回饋。
						農業區(約 8 ㎡)		
						國中用地(0.07)		
						河道用地(0.67)		
						道路用地(0.02)		
						道路用地兼供河道使用(1.48)		
					農業區(1.71)	河道用地(1.69)		
						綠地(0.02)		
					國中用地(約 12 ㎡)	河道用地(約 12 ㎡)		
					道路用地(0.12)	道路用地兼供河道使用(0.12)		
					4 公尺人行步道用地(0.01)	河道用地兼供道路使用(0.01)		

表 8-1：「擴大及變更高雄市彌陀都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)暨都市計畫圖重製案」變更內容明細表(續 5)

核定編號	部編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
					原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
十七	二十	-	-	計畫區西側住宅區及農業區	農業區(0.10) 住宅區(0.03)	宗教專用區(0.13)	考量現況二樂堂屬 91 年 9 月 30 以前既存違規事實，並取得土地所有權人同意；於 101 年 11 月 18 日取得高雄市政府民政局高市民政宗字第 10132668400 號函同意變更文件；另業取得民政局 104 年 10 月 7 日高市民政宗字第 10432700400 號函興辦事業計畫同意。	備註： 1. 逕向內政部部陳情第 3 案。 2. 鹽港段 537-1 變更為宗教專用區(附)、鹽港段 549 地號變更為宗教專用區。 附帶條件： 1. 由農業區申請變更者，應自願捐贈變更面積 30%作為公共設施用地(包括基地內劃設公共設施用地，或捐贈計畫區內等值之公共設施用地，該用地應考量區位合理性與供公眾使用之情況予以劃設，並以公園、綠地、廣場為優先)，如確無適當土地可供劃設，方得以代金方式繳交，該代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。 2. 變更範圍內之樁位測定費用及公共設施興闢、管理及維護費用，均應由申請人自行負擔，以符「社會成本內部化」。 3. 應作好保護鄰近農業環境相關措施及工作，避免影響鄰近農業生產、農路通行及不得妨礙農田灌排水系統，且開發時應符合相關消防救災法令規定，並維持周邊交通動線順暢。 4. 於都市計畫核定前應與本府簽訂協議書，並載明都市計畫發布實施後，自接獲地政事務所逕為分割土地權利書狀換發通知書所載之土地逕為分割登記日起一年內完成回饋附帶條件，未能於期限完成者，其即失效，於下次通盤檢討時依都市計畫法定程序變更恢復為原計畫分區。
十八	二十一	-	-	油專南側四公尺人行道	四公尺人行步道(148 ㎡) 住宅區(203 ㎡) 四公尺人行步道(12 ㎡)	住宅區(148 ㎡) 道路用地(203 ㎡) 道路用地(12 ㎡)	現行計畫四公尺人行步道尚未開闢，惟其南側現況已有可供通行之道路且權屬為公有地，故廢除現行之四公尺人行步道，並將現況已供通行之道路變更為道路用地。	備註： 逕向內政部部陳情第 5 案。 附帶條件： 土地所有權人應捐贈變更範圍內道路用地作為負擔標的，並應於主要計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書，否則四公尺人行步道調整為道路用地，餘維持原計畫。

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

2. 本表所列各項面積數據僅供參考，實際面積依實地定樁測量成果為準。

3. 「原編號」欄係公開展覽之編號；「新編號」欄係依市都委會決議修正後變更編號；「部編號」欄係內政部都市計畫專案小組建議內容修正後重新整理之編號；「核定編號」欄係內政部都委會第 926 次會議審議簽定協議書後重新整理之編號。

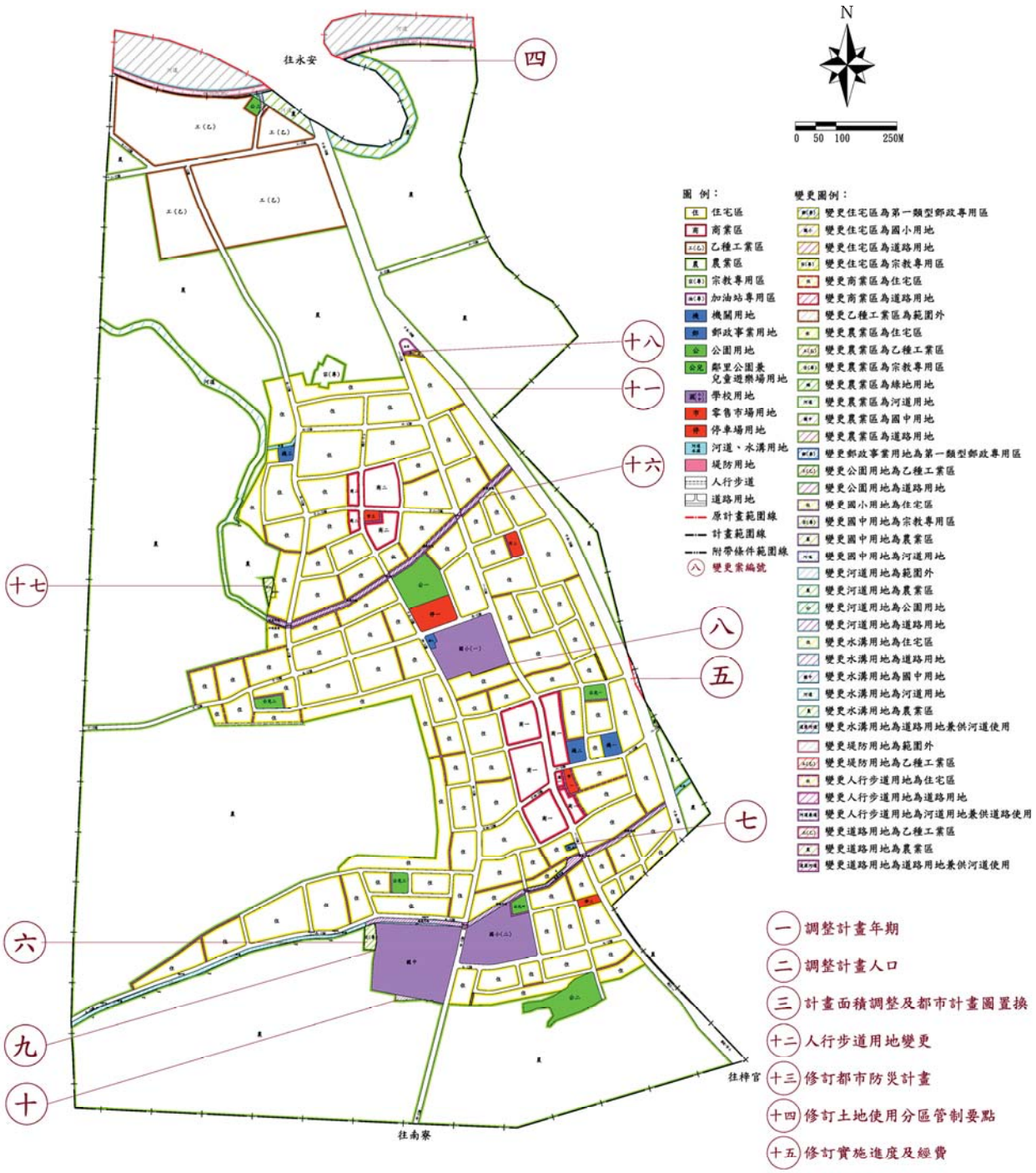

往永安
往南寮
往梓官
四
十八
十一
十六
十七
八
五
七
六
九
十
N
0 50 100 250M
圖例：
住宅區
商業區
乙種工業區
農業區
宗教專用區
加油站專用區
機關用地
郵政事業用地
公園用地
鄰里公園兼兒童遊樂場用地
學校用地
零售市場用地
停車場用地
河道、水溝用地
堤防用地
人行步道
道路用地
原計畫範圍線
計畫範圍線
附帶條件範圍線
變更案編號
變更圖例：
變更住宅區為第一類型郵政專用區
變更住宅區為國小用地
變更住宅區為道路用地
變更住宅區為宗教專用區
變更商業區為住宅區
變更商業區為道路用地
變更乙種工業區為範圍外
變更農業區為住宅區
變更農業區為乙種工業區
變更農業區為宗教專用區
變更農業區為綠地用地
變更農業區為河道用地
變更農業區為國中用地
變更農業區為道路用地
變更郵政事業用地為第一類型郵政專用區
變更公園用地為乙種工業區
變更公園用地為道路用地
變更國小用地為住宅區
變更國中用地為宗教專用區
變更國中用地為農業區
變更國中用地為河道用地
變更河道用地為範圍外
變更河道用地為農業區
變更河道用地為公園用地
變更河道用地為道路用地
變更水溝用地為住宅區
變更水溝用地為道路用地
變更水溝用地為國中用地
變更水溝用地為河道用地
變更水溝用地為農業區
變更水溝用地為道路用地兼供河道使用
變更堤防用地為範圍外
變更堤防用地為乙種工業區
變更人行步道用地為住宅區
變更人行步道用地為道路用地
變更人行步道用地為河道用地兼供道路使用
變更道路用地為乙種工業區
變更道路用地為農業區
變更道路用地為道路用地兼供河道使用
一 調整計畫年期
二 調整計畫人口
三 計畫面積調整及都市計畫圖置換
十二 人行步道用地變更
十三 修訂都市防災計畫
十四 修訂土地使用分區管制要點
十五 修訂實施進度及經費

圖 8-1：變更內容示意圖

表 8-2：都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表

項目			現行計畫面積（公頃）	計畫圖重製後量測面積(公頃)	差異面積(公頃)
土地使用分區	住宅區		85.15	72.19	-12.96
	商業區		5.70	5.68	-0.02
	乙種工業區		15.51	15.69	0.18
	加油站專用區		0.10	0.10	0.00
	宗教專用區		0.41	0.42	0.01
	農業區		170.07	175.65	5.58
	小計		**276.94**	**269.72**	**-7.22**
公共設施用地	機關用地		0.69	0.68	-0.01
	學校用地	國小	4.15	4.05	-0.10
		國中	3.55	3.49	-0.06
		小計	**7.70**	**7.54**	**-0.16**
	公園用地		2.18	2.25	0.07
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.74	0.74	0.00
	零售市場用地		0.43	0.40	-0.03
	停車場用地		0.76	0.75	-0.01
	郵政事業用地		0.03	0.03	0.00
	河道、水溝用地		10.18	9.66	-0.52
	堤防用地		1.13	1.10	-0.03
	道路用地(含人行步道)		25.69	28.59	2.90
	小計		**49.53**	**51.74**	**2.21**
合計			**326.47**	**321.46**	**-5.01**

資料來源：本計畫彙整。

註：1.凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

2.本表所列各項面積數據僅供參考，實際面積依實地定樁測量成果為準。

表 8-3：本次通盤檢討土地使用增減面積統計表

項目			現行計畫面積(公頃)	一	二	三	四	五	六	七
土地使用分區	住宅區		85.15	以民國115年為計畫目標年	修正計畫人口為12,000人	-12.96				-0.01
	商業區		5.70			-0.02				
	乙種工業區		15.51			0.18	0.00			
	加油站專用區		0.10			0.00				
	宗教專用區		0.41			0.01			0.18	
	農業區		170.07			5.58	1.74		-0.17	
	第一類型郵政專用區		0.00							0.04
	小計		276.94			-7.22	1.74	0.00	0.01	0.03
公共設施用地	機關用地		0.69			-0.01				
	學校用地	國小	4.15			-0.10				
		國中	3.55			-0.06			-0.01	
		小計	7.70			-0.16	0.00	0.00	-0.01	0.00
	公園用地		2.18			0.07	0.00			
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.74			0.00				
	綠地用地		0.00							
	零售市場用地		0.43			-0.03				
	停車場用地		0.76			-0.01				
	郵政事業用地		0.03			0.00				-0.03
	河道、水溝用地		10.18			-0.52	-7.30			
	堤防用地		1.13			-0.03	-1.10			
	道路用地(含人行步道)		25.69			2.90	0.02	0.07		
	道路用地兼供河道使用		0.00							
	河道用地兼供道路使用		0.00							
	小計		49.53			2.21	-8.39	0.07	-0.01	-0.03
合計			326.47			-5.01	-6.65	0.07	0.00	0.00
都市發展用地			146.22			-10.06	-1.09	0.07	0.17	0.00
範圍外(非都市土地)			0.00				6.65	-0.07		

表 8-3：本次通盤檢討土地使用增減面積統計表(續 1)

項目			八	九	十	十一	十二	十三	十四	十五
土地使用分區	住宅區		0.02			0.00	0.04	修訂都市防災計畫	刪除土地使用分區管制要點	修訂實施進度及經費
	商業區									
	乙種工業區									
	加油站專用區									
	宗教專用區									
	農業區			0.00	-0.06					
	第一類型郵政專用區									
	小計		0.02	0.00	-0.06	0.00	0.04			
公共設施用地	機關用地									
	學校用地	國小	-0.02							
		國中		0.00	0.06					
		小計	-0.02	0.00	0.06	0.00	0.00			
	公園用地									
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地									
	綠地用地									
	零售市場用地									
	停車場用地									
	郵政事業用地									
	河道、水溝用地									
	堤防用地									
	道路用地(含人行步道)					0.00	-0.04			
	道路用地兼供河道使用									
	河道用地兼供道路使用									
	小計		-0.02	0.00	0.06	0.00	-0.04			
合計			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
都市發展用地			0.00	0.00	0.06	0.00	0.00			
範圍外(非都市土地)										

表 8-3：本次通盤檢討土地使用增減面積統計表(續 2)

項目			十六	十七	十八	增減合計（公頃）	通盤檢討後面積(公頃)
土地使用分區	住宅區		0.02	-0.03	0.01	-12.93	72.23
	商業區					-0.02	5.68
	乙種工業區					0.18	15.69
	加油站專用區					0.00	0.10
	宗教專用區			0.13		0.32	0.73
	農業區		-1.71	-0.10		5.28	175.35
	第一類型郵政專用區					0.04	0.04
	小計		-1.69	0.00	0.01	-7.14	269.80
公共設施用地	機關用地					-0.01	0.68
	學校用地	國小				-0.12	4.03
		國中	0.07			0.05	3.60
		小計	0.07	0.00	0.00	-0.06	7.64
	公園用地					0.07	2.25
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地					0.00	0.74
	綠地用地		0.02			0.02	0.02
	零售市場用地					-0.03	0.40
	停車場用地					-0.01	0.75
	郵政事業用地					-0.03	0.00
	河道、水溝用地		0.10			-7.72	2.46
	堤防用地					-1.13	0.00
	道路用地（含人行步道）		-0.11		0.01	2.84	28.53
	道路用地兼供河道使用		1.60			1.60	1.60
	河道用地兼供道路使用		0.01			0.01	0.01
	小計		1.69	0.00	0.01	-4.44	45.09
合計			0.00	0.00	0.01	-11.58	314.89
都市發展用地			1.61	0.10	0.01	-9.14	137.08
範圍外（非都市土地）						6.58	6.58

註：1.凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。
2.本表所列各項面積數據僅供參考，實際面積依實地定樁測量成果為準。

第九章 實質計畫內容

第一節　計畫範圍及面積

本次通盤檢討後計畫範圍依天然界線及道路範圍調整，並納入部分非都市土地，計畫面積並經數值圖量測後約 314.88 公頃。

第二節　計畫年期、人口及密度

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 12,000 人，以住宅區及商業區面積計算，居住密度每公頃約 154 人。

第三節　土地使用分區計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為住宅鄰里單元，住宅區面積合計為 72.22 公頃。

二、商業區

共劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 1 處，面積合計 5.68 公頃。

三、乙種工業區

現行計畫規劃乙種工業區 1 處，面積合計為 15.69 公頃。

四、加油站專用區

維持加油站專用區 1 處，面積 0.10 公頃。

五、宗教專用區

本次通盤檢討變更2處宗教專用區，共劃設宗教專用區3處，面積合計為0.73公頃。

六、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計175.35公頃。

七、第一類型郵政專用區

配合現況郵局使用規劃為第一類型郵政專用區，面積計約 0.04 公頃。

表 9-1：通盤檢討後土地使用分區面積對照表

項目			現行計畫面積(公頃)	本次通盤檢討後增減面積(公頃)	通盤檢討後		
					計畫面積(公頃)	佔計畫總面積百分比(%)	佔都市發展用地面積百分比(%)
土地使用分區	住宅區		85.15	-12.93	72.22	22.93	52.68
	商業區		5.70	-0.02	5.68	1.80	4.14
	乙種工業區		15.51	0.18	15.69	4.98	11.44
	加油站專用區		0.10	0.00	0.10	0.03	0.07
	宗教專用區		0.41	0.32	0.73	0.23	0.53
	農業區		170.07	5.28	175.35	55.69	-
	第一類型郵政專用區		0.00	0.04	0.04	0.01	0.03
	合計		276.94	-7.14	269.80	85.67	68.89
公共設施用地	機關用地		0.69	-0.01	0.68	0.22	0.50
	學校用地	國小	-0.12	4.03	4.03	1.28	2.94
		國中	0.05	3.60	3.60	1.14	2.63
		小計	-0.06	7.64	7.64	2.42	5.57
	公園用地		2.18	0.07	2.25	0.71	1.64
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.74	0.00	0.74	0.24	0.54
	綠地用地		0.00	0.02	0.02	0.01	0.01
	零售市場用地		0.43	-0.03	0.40	0.13	0.29
	停車場用地		0.76	-0.01	0.75	0.24	0.55
	郵政事業用地		0.03	-0.03	0.00	0.00	0.00
	河道、水溝用地		10.18	-7.72	2.46	0.78	-
	堤防用地		1.13	-1.13	0.00	0.00	0.00
	道路用地(含人行步道)		25.69	2.84	28.53	9.07	20.81
	道路用地兼供河道使用		0.00	1.60	1.60	0.51	1.17
	河道用地兼供道路使用		0.00	0.01	0.01	0.00	0.01
	合計		49.53	-4.44	45.09	14.34	31.09
總計			326.47	-11.58	314.89	100.00	-
都市發展用地			146.22	-9.14	137.08	-	100.00
範圍外(非都市土地)			0.00	6.58	6.58		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。都市發展土地不包含農業區及河道、水溝用地。

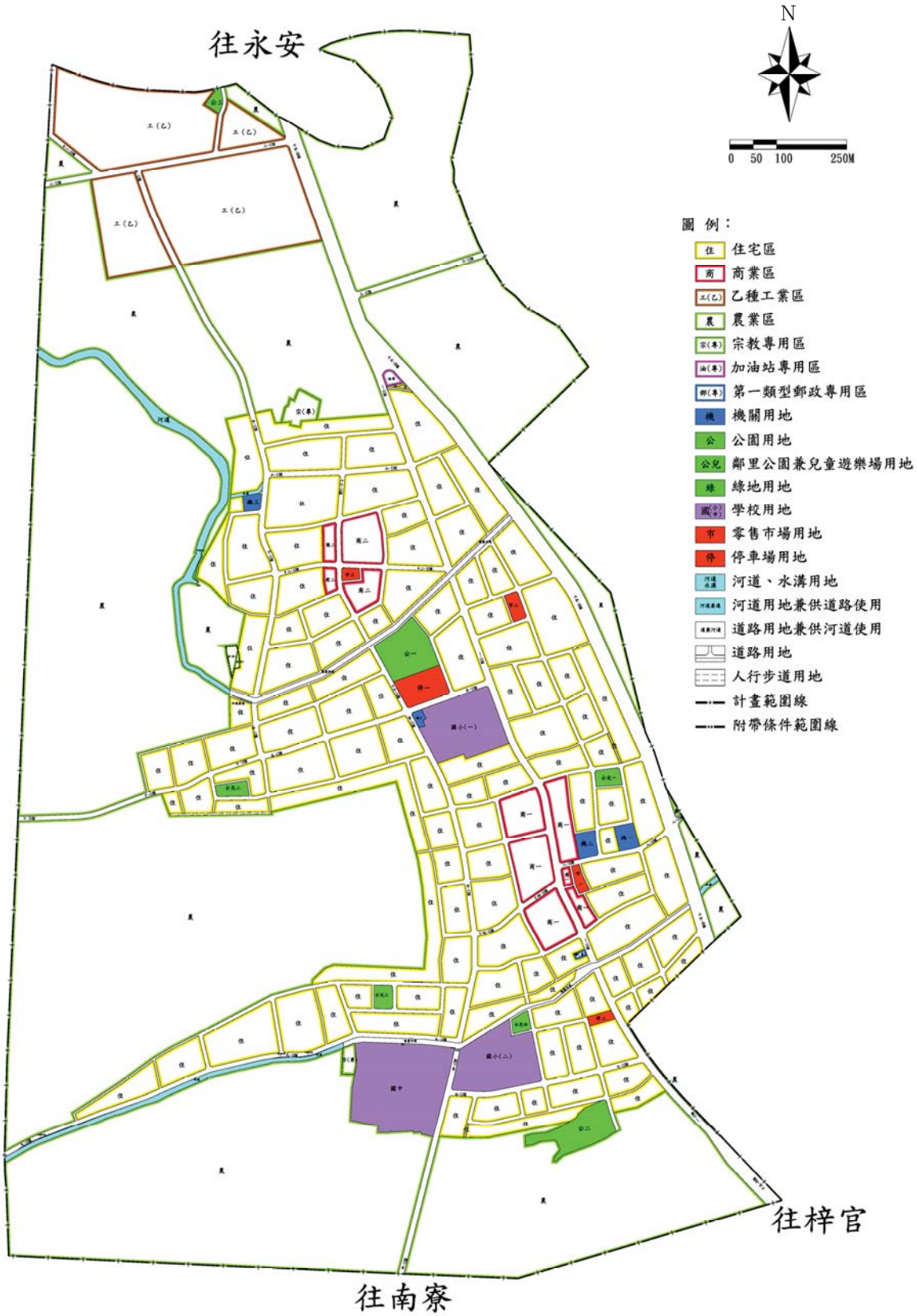


圖 9-1：通盤檢討後計畫內容示意圖

第四節　公共設施用地計畫

計畫區內公共設施包含機關用地、學校用地、公園用地等，概述如下：

一、機關用地

維持機關用地 4 處，其中機一供現有區公所(原鄉公所)使用，機二供現有警察分駐所使用，機三現為空地，機六供現有消防隊使用，面積合計 0.68 公頃。

二、學校用地

(一) 國小用地

維持國小用地 2 處，國小一供現有之彌陀國小使用，面積合計 4.03 公頃。

(二) 國中用地

國中用地 1 處，供現有彌陀國中使用，面積 3.60 公頃。

三、公園用地

共劃設公園用地 3 處，面積合計 2.25 公頃。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 4 處，面積合計 0.74 公頃。

五、綠地用地

增設綠地用地 1 處，面積計約 0.02 公頃。

六、零售市場用地

共劃設零售市場用地 3 處，面積合計 0.40 公頃。

七、停車場用地

共劃設停車場用地 2 處，面積合計 0.75 公頃。

八、河道用地、水溝用地

計畫區內之鹽埕排水及海尾排水依堤防預定線劃設為河道用地，面積合計 2.46 公頃。

九、道路用地兼供河道使用

計畫區內之鹽埕排水及海尾排水堤防預定線內，且供道路使用者，劃定為道路用地兼供河道使用，面積合計 1.60 公頃。

十、河道用地兼供道路使用

計畫區內之鹽埕排水及海尾排水堤防預定線內，且供道路使用但未全寬開闢者，劃定為河道用地兼供道路使用，面積合計 0.01 公頃。

表 9-2：通盤檢討後公共設施用地明細表

項目	編號	通盤檢討前面積（公頃）	本次檢討增減面積（公頃）	檢討後面積（公頃）	位置	備註
機關用地	機一	0.23	0.01	0.24	「公(兒)一」南側	現有區公所(原彌陀鄉公所)，變三案
	機二	0.25	-0.01	0.24	「機一」西側	現有警察分駐所，變三案
	機三	0.14	0.00	0.14	五號及六號道路交口西南側	
	機六	0.07	0.00	0.07	「停一」南側	現有消防隊
	小計	**0.69**	**-0.01**	**0.68**		
學校用地	國小一	2.09	-0.06	2.03	「停一」南側	現有彌陀國小，變三、八案
	國小二	2.06	-0.06	2.00	「公(兒)四」西側	變三案
	國中	3.55	0.05	3.60	「公(兒)三」南側	現有彌陀國中，變三、六、九、十、十六案
	小計	**7.70**	**-0.06**	**7.64**		
公園用地	公一	1.06	0.03	1.09	彌陀國小北側約 80 公尺	彌陀公園，變三案
	公二	1.00	0.03	1.03	計畫區南側，漯底山山麓	變三案
	公三	0.12	0.01	0.13	工業區北側，阿公店溪邊	變三、四案
	小計	**2.18**	**0.07**	**2.25**		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.20	0.00	0.20	「機一」北側約 100 公尺	
	公(兒)二	0.20	0.00	0.20	五號及十號道路交口西南側約 50 公尺	
	公(兒)三	0.20	0.00	0.20	彌陀國中北側約 70 公尺	
	公(兒)四	0.14	0.00	0.14	國小二東北角	
	小計	**0.74**	**0.00**	**0.74**		

表 9-2：通盤檢討後公共設施用地明細表(續)

項目	編號	通盤檢討前面積（公頃）	本次檢討增減面積（公頃）	檢討後面積（公頃）	位置	備註
零售市場用地	市一	0.14	-0.02	0.12	機二南側	現有公有零售市場，變三案
	市二	0.19	-0.01	0.18	一號道路東側	變三案
	市三	0.10	0.00	0.10	位於計畫區北部商業區中心	
	小計	**0.43**	**-0.03**	**0.40**		
停車場用地	停一	0.65	-0.01	0.64	彌陀國小北側	變三案
	停二	0.11	0.00	0.11	原「機四」，位於國小東側	
	小計	**0.76**	**-0.01**	**0.75**		
綠地用地		0.00	0.02	0.02	鹽埕排水西側	十六案
郵政事業用地		0.03	-0.03	0.00		變七案
河道用地、水溝用地		10.18	-7.72	2.46	阿公店溪、鹽埕排水及海尾排水	變三、四、十六案
堤防用地		1.13	-1.13	0.00	計畫區北側阿公店溪堤防	變三、四案
道路用地		25.69	2.84	28.53		變三、四、五、十一、十二、十六、十八案
道路用地兼供河道使用		0.00	1.60	1.60	鹽埕排水及海尾排水	變十六案
河道用地兼供道路使用		0.00	0.01	0.01	鹽埕排水及海尾排水	變十六案
合計		**49.53**	**-4.44**	**45.09**		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

第五節　交通系統計畫

茲將本計畫區之道路系統依其功能層級予以區分為：

一、 主要道路

（一）聯外道路

十五號道路(台十七號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往梓官，北通永安，計畫寬度 30 公尺。

二、 次要道路

（一）聯外道路

1. 二號道路為本計畫區北端向西通往舊港口之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。
2. 三號道路為本計畫區北側向東通往岡山之聯外道路，計畫寬度12公尺。
3. 八號道路為本計畫區向東通往機場之聯外道路，計畫寬度10公尺。
4. 十一號道路為本計畫區向北端向西北通往新文安之聯外道路，計畫寬度 10 公尺。

（二）區內道路

配設區內次要道路，其計畫寬度分別為 15 公尺、12 公尺及 10 公尺。

（三）服務道路

區內配設 12 公尺、10 公尺、8 公尺及 4 公尺寬之服務道路。

表 9-3：計畫道路層級分類及編號明細表

道路層級分類		編號	寬度(M)	長度(M)	起迄點	備註
主要道路	聯外道路	十五	30	2000	自計畫範圍北面至計畫範圍東南面	台十七，往永安
次要道路	聯外道路	二	12	540	自計畫範圍西北面至十五號道路	往舊港口
		三	12	300	自計畫範圍東北面至十五號道路	往岡山
		八	10	270	自計畫範圍東面經十五號道路至一號道路	往機陽
		十一	10	150	自計畫範圍西北面至二號道路	往新文安
	區內道路	一	15	1800	自十五號道路至十五號道路	
		四	12	1290	自計畫範圍南面至五號道路	
		五	12	1860	自一號道路至二號道路	
		七	12	420	自一號道路至四號道路	
		九	10	1050	自計畫範圍西面至四號道路	
		十	12	540	自計畫範圍西面至五號道路	
服務道路		六	12	270	自一號道路至五號道路	
		十二	10	360	自一號道路至五號道路	
		十三	10	540	自六號道路至五號道路	
		十四	10	190	自一號道路至四號道路	
			8	9480	未註明編號之道路	
			4		未註明編號之道路	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測定之樁距為準。

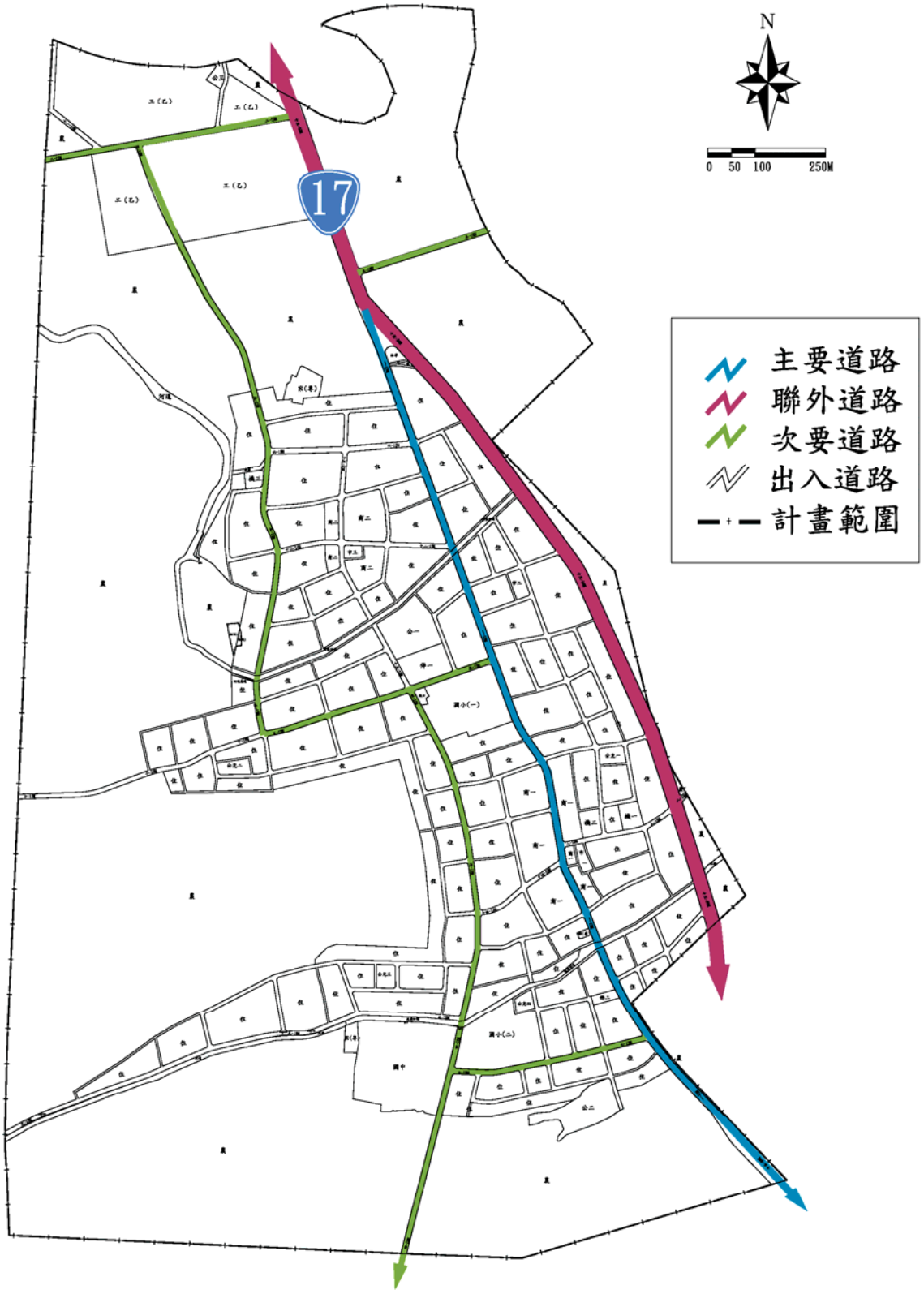


圖 9-2：通盤檢討後交通系統示意圖

第六節　都市防災計畫

一、防(救)災據點

所謂防(救)災避難場所，除可提供居民正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來也應朝向兼具防災教育，指導民眾基本防災措施之機能。

(一) 防(救)災避難場所

1. 臨時避難場所

此一層級主要為收容因空間阻隔或其他因素暫時無法進入高層級避難空間的人員，其設施及設備較缺乏並無法提供中長期之生活保障，指定對象為本計畫區內之兒童遊樂場、停車場及中、小學的外部空間等。

2. 長期避難場所

此層級必須擁有完善的設施及可供庇護的場所，以本計畫區而言，學校用地因分布平均，是較為理想的對象；此外各政府機關因對外連繫及獲得各種情報資訊較為便利，也可作為一般收容場所。

本計畫區內包括政府機關共計四處，其中具特殊機能之救災據點如消防單位、派出所等。消防資源的運用，主要係以消防隊為指揮所，儲備消防器材、水源，以因應緊急用途。警察據點設置主要目的是為進行情報資訊的蒐集及災後秩序之維持，進行情報蒐集與發布。

二、防(救)災避難設施

主要以空曠之公共設施用地做為防(救)災避難設施，並區分為臨時避難場所及長期避難場所，作為防災基地使用之地點。

表 9-4：防救災避難設施一覽表

種類	防災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
臨時避難場所	區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備。居民進行災害因應活動所須之器材與廣場。	兒童遊樂場、停車場、中小學外部空間。
長期避難場所	除以上必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，若發生都市大火時，可安全收容居民的廣場，提供避難者所需之水、糧食及生活必需品。	中小學外部空間、政府機關、消防隊、派出所等。

三、防(救)災路線

(一)消防救災路線

本計畫區消防救災路線系統之規劃主要依據火災及震災來設定，在道路寬度方面，必須考量在進行救災活動時，因建築物倒塌，崩塌物的阻隔與原道路寬度不足等因素，使消防車及救難車不能通行，除此之外，更應視彌陀區現有道路的地理位置及實質空間條件等，分別賦予其不同之機能，本計畫區內之道路系統將劃分為緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等。

1. 緊急道路

指定本計畫區十五號道路(寬度30公尺)為緊急道路，此道路為本計畫區內之主要聯外道路。除寬度考量外，並因其貫穿本計畫區東側之外環道路，故為重要的防災道路。

2. 救援、輸送道路

以本計畫區內之次要聯外道路為救援、輸送道路，作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

3. 避難輔助道路

以本計畫區內之主要區內及次要區內道路為對象，主要作為連接各避難場所、並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點、或連通前兩層級之道路，主要擔負連結之重要功能。

(二)火災防止延燒地帶

以開放空間及道路系統作為火災防止延燒地帶。

圖 9-3：防災避難空間示意圖

四、水災、海嘯及震災

由於本計畫區濱臨台灣海峽，且地勢平坦，近來由於氣候變遷加劇，因此誘發各種諸如水災、海嘯及震災的發生，且災害頻率越趨頻繁且強度有逐年增強之態勢，因此本次通盤檢討中，特針對水災、海嘯及震災之部分，並針對里民防災卡之規劃內容整併進都市防災計畫之中，以求防災計畫能更趨於完備。

（一）水災及震災

水災及震災發生時，應當以區公所為避難疏散地點及災害應變中心，而彌陀國小因腹地相對廣大因此除作為避難疏散地點外，也兼供直升機起降點。

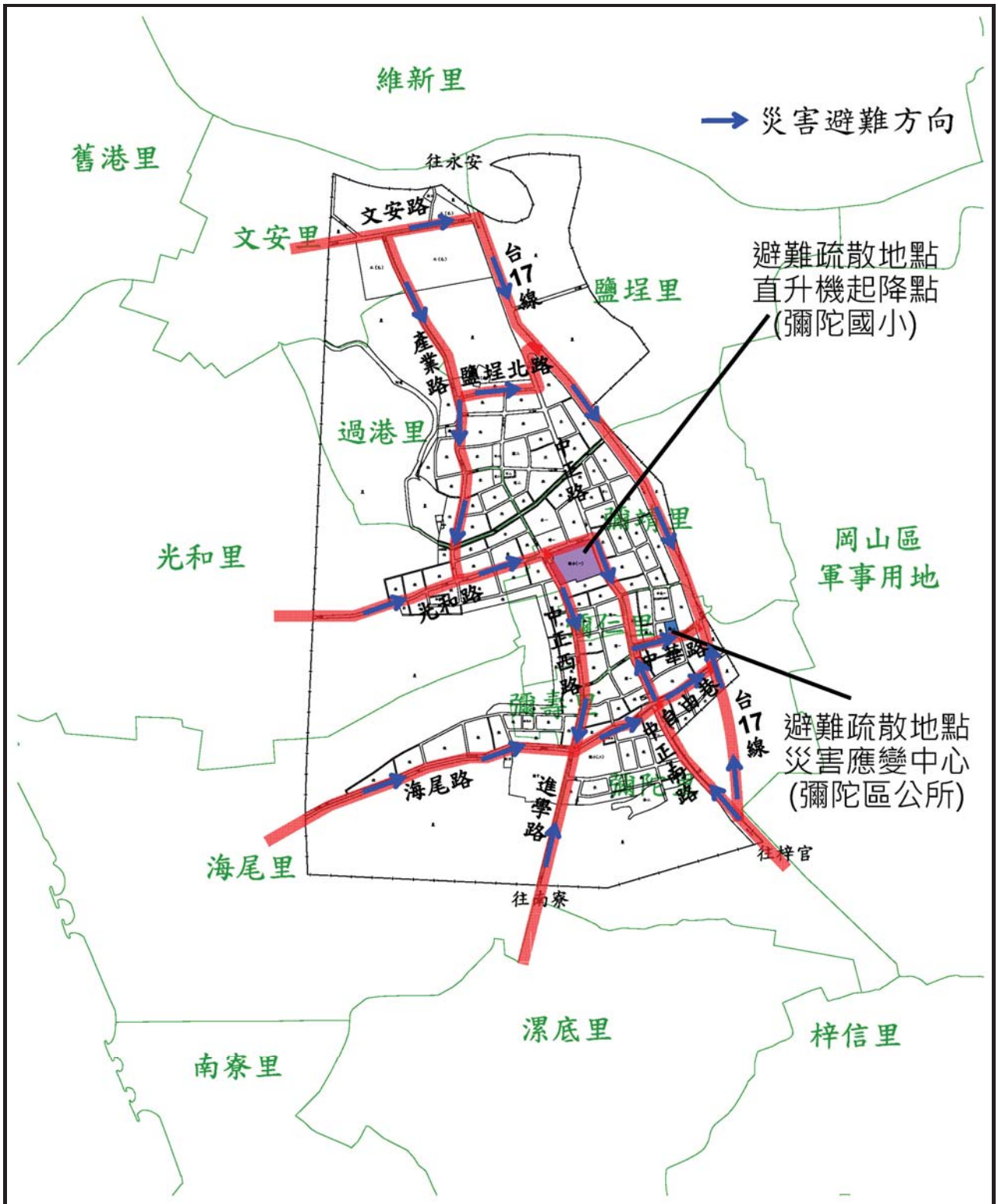


圖 9-4：水災、震災避難路線及避難地點示意圖

（二）海嘯

海嘯發生時，因儘量往地勢較高處避難，因此以漯底山為避難疏散地點，然仍以區公所為災害應變中心，彌陀國小為供直升機起降點。

圖 9-5：海嘯避難路線及避難地點示意圖

第十章 實施進度及經費

針對計畫區尚未開闢之公共建設，依據開發方式，編定實施進度及經費，以引導全計畫區作有秩序之發展(詳表 10-1)。

表 10-1：實施進度及經費表

公共設施項目及編號		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	經費來源
			徵購	市地重劃	區段徵收	無償撥用	其他	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計			
公園	公二	1.00				✓		—	40	2,000	2,040	高雄市政府	115	高雄市政府編列預算或爭取上級機關補助
		0.03	✓					163	1.2	60	224.2			
	公三	0.13	✓					718	5.2	260	983.2	高雄市政府	115	高雄市政府編列預算或爭取上級機關補助
	小計	**1.16**						**881.0**	**46.4**	**2,320.0**	**3,247.4**			
鄰里公園兼兒童遊樂場	公(兒)一	0.20	✓					1,053	8.0	400	1,461	高雄市政府	115	高雄市政府編列預算或爭取上級機關補助
	公(兒)二	0.20	✓					1,088	8.0	400	1,496	高雄市政府	115	高雄市政府編列預算或爭取上級機關補助
	公(兒)三	0.20	✓					1,060	8.0	400	1,468	高雄市政府或重劃會	115	高雄市政府編列預算或爭取上級機關補助
	公(兒)四	0.14	✓					742	5.6	280	1,027.6	高雄市政府或重劃會	115	高雄市政府編列預算或爭取上級機關補助
	小計	**0.74**						**3,943**	**29.6**	**1,480**	**5,452.6**			
綠地用地		0.02	✓					534	4.0	200	738	高雄市政府	115	高雄市政府編列預算或爭取上級機關補助
道路用地		5.18	✓					27,972.0	207.2	10,360.0	38,539.2	高雄市政府	115	高雄市政府編列預算或爭取上級機關補助

註：1. 本表所列開闢經費及完成期限得由主辦單位視財務及預算編列情況酌予調整。
2. 土地徵購費單價以市價辦理，地上物補償費視實際地上物清查結果估算，整地費以每公頃 40 萬元預估，工程費以每公頃 2,000 萬元預估
3. 上列面積僅供參考，實際面積依實際釘樁測量為準。

第十一章　細部計畫指導原則

本次通盤檢討依都市計畫法第 22 條拆分主要計畫及細部計畫，本計畫屬主要計畫內容，針對後續擬定細部計畫土地使用分區管制要點之指導原則如下：

一、建蔽率及容積率的訂定需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法高雄市施行細則予以制定之。

二、公共設施用地皆應予以退縮建築，且盡量朝向多目標使用，以提升公共服務效能。

三、建築退縮所留設之人行步道，其設計與營造需考量民眾之使用需求。

四、建築基地應強化保水設計，以落實生態城市發展。

五、為落實都市防災，因此四公尺道路兩側應當予以退縮建築。

第十二章　後續辦理案件

依內政部都市計畫委員會第 926 次會議決議變，提會審議變更內容明細表編號第 6 案(文小 2 用地)及逕向內政部陳情意見第 4 案(市 3 用地)，納入本通盤檢討案第 2 階段辦理；另變更編號(二次公展)第 6、13、14、15 及 22 案，因尚需整合民眾意見，俟其完成簽訂協議書後再行報核。

表 12-1：後續辦理案件變更綜理表

二次公展編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
				原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
-	六	六	文小二及其東側人行步道、公兒(四)、8M 計畫道路與其西側之公兒(三)	國小用地(2.00)	國小用地(2.00)	1. 文小二劃設至今尚未辦理開發，且地區已無增設文小用地之需要。 2. 彌陀市中心區住宅密集，故予以調整為可建築用地，並留設必要之公共設施用地，以促進土地有效合理利用。 3. 為提高開發可行性，納文小二及其東側之人行步道、公兒四、8M 道路與其西側之公兒三併同辦理。	註： 1. 考量道路交通之通視性與安全性，緊臨變更範圍北側道路與四-12M 道路交角處住宅區於土地使用管制要點中載明相關建築退縮規定。 2. 公開展覽期間人陳第 7、10、11、28、31 案 附帶條件： 於申請建築或變更使用執照時，應完成捐贈基地面積 30%之公共設施用地，得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，並應於主要計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。
				「公兒三」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.20)	「公兒三」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.20)		
				「公兒四」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.14)	「公兒四」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.14)		
				道路用地(0.13)	道路用地(0.13)		
-	逕 4	-	「市三」市場用地	市場用地(0.05)	商業區(0.05)	原計畫 65 年劃設以來未徵收未開闢，鑒於傳統市場服務機能無法因應市場實際的需求，故建議配合周圍地區發展現況予以檢討變更為商業區。	註: 1. 逕向內政部部陳情第 4 案。 2. 市場主管機關高雄市經濟發展局於 105 年 1 月 18 日高市經發市第 10530296000 號函，同意配合周邊使用予以變更。 附帶條件： 於申請建築或變更使用執照時，應完成捐贈基地面積 30%之公共設施用地，得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，並應於主要計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。

表 12-1：後續辦理案件變更綜理表(續 1)

二次公展編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
				原計畫（公頃）	變更後計畫（公頃）		
六	七	七	計畫區西側工乙旁農業區	農業區(0.23)	乙種工業區(0.16) 綠地用地(0.07)	計畫區北側工業區現況工廠密佈，已擴展至周邊農業區，故配合現況及地主意願調整分區。	備註: 1.農地違規情形已於106年11月28日依都市計畫法第79條第1項規定辦理違規查處。 2.農業主管機關高雄市政府農業局於106年11月28日高市農務字第10633403300號函，同意配合都市計畫審議通過變更。 附帶條件： 1.於申請建築或變更使用執照時，應完成捐贈該綠地用地，並應於主要計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。 2.變更範圍內之樁位測定費用及公共設施興闢、管理及維護費用，均應由申請人自行負擔。
十三	十五	十九	計畫區內4M人行步道	人行步道用地(0.09)	農業區(0.09)	人行步道影響土地申請建築，故予以依本案檢討原則調整為道路用地或併鄰近分區變更為農業區。	備註： 1.於土地使用管制要點中載明變更後之4米道路部分兩側私人土地於申請建築時，應自道路境界線兩側各退縮一公尺建築，以維護交通安全。 2.公開展覽期間第8案。 3.A32變更為農業區。 附帶條件： 於申請建築或變更使用執照時，應完成捐贈基地面積30%之公共設施用地，得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，並應於主要計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書，否則變更為道路用地。

表 12-1：後續辦理案件變更綜理表(續 2)

二次公展編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
				原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
十四	十六	-	十二道-10M 西側住宅及農業區	農業區(0.07)	住宅區(0.01)	現況已開闢道路供通行使用(鹽港二路和平一巷)，及參據高雄市交通局主管機關意見，並考量地區道路系統之完整性，以及西側農業區之通行需求，故予以調整道路用地。	備註： 1.公開展覽期間人陳第 17 案。 2.同意函詳附件五。 3.交通局函覆文件詳附件六。 附帶條件： 於申請建築或變更使用執照時，土地所有權人應無償捐贈變更範圍內道路用地(含河道兼道路用地)作為負擔標的，並應於主要計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。
					道路用地(0.06)		
					河道用地兼供道路使用(8 ㎡)		
				住宅區(約 51 ㎡)	道路用地(約 51 ㎡)		
十五	十七	-	「一」市場南側人行道用地	商業區(0.1)	住宅區(約 21 ㎡)	為避免造成周邊土地產生畸零地，且已取得多數土地所有權人同意，為利土地有效利用，故予以調整 4M 人行步道用地。	備註： 1.公開展覽期間人陳第 24 案。 2.同意函詳附件七。 附帶條件： 於申請建築或變更使用執照時，土地所有權人應捐贈商業區變更為道路用地部分作為負擔標的，並應於主要計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。
					道路用地(0.1)		
				4M 人行步道用地(0.2)	住宅區(0.1)		
					道路用地(0.1)		
二十二	逕向內政部人陳第6案	-	計畫區西側四公尺人行步道	農業區(0.04)	住宅區(0.02)	現行計畫四公尺人行步道部分開闢，惟其西側現況已有可供通行之道路，故廢除現行之四公尺人行步道，並將現況已供通行之道路變更為道路用地。	備註： 逕向內政部部陳情第 6 案。 附帶條件： 本案由人行步道及農業區變更為住宅區(附)部分，土地所有權人應捐贈變更面積 30%之公共設施用地，並應以變更範圍內道路用地作為負擔標的。為避免影響其他土地所有權人權益，應取得全部土地所有權人同意，並應於主要計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。
					道路用地(0.02)		
				四公尺人行步道(0.03)	住宅區(0.02)		
					道路用地(0.01)		

註：1.凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。
2.本表所列各項面積數據僅供參考，實際面積依實地定樁測量成果為準。
3.「原編號」欄係公開展覽之編號；「新編號」欄係依市都委會決議修正後變更編號；「二次公展編號」欄係第二次公開展覽之編號。