

變更美濃（美濃湖）風景特定區計畫 （公共設施用地專案通盤檢討）案

辦理機關：高雄市政府

中華民國 108 年 12 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表				
項 目		說 明		
都市計畫名稱		變更美濃（美濃湖）風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案		
變更都市計畫法令依據		1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款		
擬定都市計畫機關		高雄市政府		
申請變更都市計畫機關		高雄市政府		
本案公開展覽之起迄日期	檢討前公告徵求意見	依高雄市政府民國 105 年 12 月 28 日高市府都發規字第 10534927101 號函公告，自民國 105 年 12 月 29 日起至民國 106 年 2 月 2 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 105 年 12 月 29 日聯合報及台灣導報周知。		
	公開展覽	依高雄市政府民國 108 年 4 月 9 日高市府都發規字第 10831219601 號函公告，自民國 108 年 4 月 10 日起至民國 108 年 5 月 17 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 108 年 4 月 10 日自由時報及台灣導報周知。		
	公開說明會	日期	民國 108 年 4 月 23 日下午 2 時	
		地點	美濃區公所 3 樓簡報室	
人民或機關團體對本案之反映意見		詳人民團體陳情意見綜理表		
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 108 年 9 月 6 日高雄市都市計畫委員會第 77 次會議審議通過		
	內政部			
備 註				

目錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	2
第三節 計畫位置與範圍	2
第二章 現行計畫概要	3
第一節 都市計畫變更歷程	3
第二節 計畫內容概要	3
第三章 發展現況分析	7
第一節 公共設施現況使用情形	7
第二節 產權與公共設施保留地調查分析	9
第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	10
第四章 發展預測與檢討分析	11
第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估	11
第二節 公共設施用地需求	12
第三節 公共設施檢討原則	13
第五章 實質計畫檢討	19
第一節 公共設施用地檢討分析	19
第二節 實質變更內容	19
第六章 檢討後計畫	23
第一節 檢討後實質計畫	23
第二節 實施進度及經費	25
附件一：高雄市都市計畫委員會 108 年 7 月 26 日第 76 次會議 紀錄	附一-1
附件二：高雄市都市計畫委員會 108 年 9 月 6 日第 77 次會議 紀錄	附二-1

圖目錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：美濃（美濃湖）風景特定區現行計畫示意圖	6
圖 3-1：美濃（美濃湖）風景特定區計畫區公共設施開闢情形示意圖	8
圖 3-2：美濃（美濃湖）風景特定區計畫區公共設施取得情形示意圖	8
圖 3-3：美濃（美濃湖）風景特定區計畫區權屬分布示意圖	9
圖 3-4：美濃（美濃湖）風景特定區計畫公共設施保留地分布示意圖	10
圖 4-1：美濃（美濃湖）風景特定區計畫人口成長情形趨勢圖	11
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖	14
圖 5-1：美濃（美濃湖）風景特定區（公共設施用地專案通盤檢討）變更位置 示意圖	21
圖 5-2：美濃（美濃湖）風景特定區計畫變更案第二案變更內容示意圖	22
圖 5-3：美濃（美濃湖）風景特定區計畫變更案第三案變更內容示意圖	22

表目錄

表 2-1：美濃（美濃湖）風景特定區都市計畫辦理歷程一覽表	3
表 2-2：美濃（美濃湖）風景特定區現行計畫土地使用面積表	5
表 3-1：美濃（美濃湖）風景特定區計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表	7
表 4-1：美濃區與本計畫區近人口統計表	11
表 4-2：美濃（美濃湖）風景特定區人口推估分析表	12
表 5-1：公共設施用地檢討分析表	19
表 5-2：美濃（美濃湖）風景特定區計畫變更內容明細表	20
表 6-1：變更美濃（美濃湖）風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討） 公共設施用地增減情形一覽表	23
表 6-2：變更美濃（美濃湖）風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討） 後土地使用計畫面積表	24
表 6-3：變更美濃（美濃湖）風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討） 公共設施明細表	24
表 6-4：變更美濃（美濃湖）風景特定區（公共設施用地專案通盤檢討）實施 進度及經費表	25

變更(美濃)美濃湖(風景特定區計畫)公共設施用地專案通盤檢討(案) 月

辦理機關：高雄市政府

中華民國108年12

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

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

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

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

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

第二節 法令依據

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

第三節 計畫位置與範圍

計畫範圍東至民族路 109 巷，南至民族路，西至中圳里埤頭下水溝邊緣及美濃都市計畫區為界，北至福美路並連接竹頭角北面，包括中圳、興隆、廣德等三里之部分土地，計畫面積 154.1713 公頃。



第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

美濃（美濃湖）風景特定區計畫（原計畫名稱：美濃中正湖風景特定區計畫）於民國 73 年 1 月公布實施，民國 82 年 5 月辦理第一次通盤檢討，之後於民國 101 年 8 月辦理第二次通盤檢討，其檢討內容包含書圖重製、檢討及變更 30 年尚未開闢之公共設施用地，新劃設公園用地及宗教專用區。

表 2-1：美濃（美濃湖）風景特定區都市計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
1	美濃(中正湖)風景特定區計畫	府建都字 01551 號	73 年 1 月 10 日
2	擬定美濃(中正湖)風景特定區計畫案	府建都字 1551 號	73 年 1 月 30 日
3	美濃(中正湖)風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字 75021 號	82 年 5 月 8 日
4	擴大及變更美濃中正湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案	高市府都發規字第 10105599101 號	101 年 8 月 29 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：108 年 9 月。

第二節 計畫內容概要

一、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口為 3,000 人，居住密度每公頃約 225 人。

三、旅遊人口

預計每年遊客數約為 17 萬人次/年，尖峰日遊客數約 1,467 人/天，平常日約 157 人次/天。

四、土地使用計畫

（一）住宅區

原計畫以竹頭角及埤頭下兩村庄舊有聚落為範圍，並配合集居規模，劃設二個住宅單元，住宅區面積合計約 13.4502 公頃，本次檢討作業考量未來發展之可能性，仍維持原計畫。

（二）河川區

原計畫規劃河川區 4.2589 公頃，係羌子寮溪、大坑溪等河溪水溝流經路線，本次檢討作業除配合部分道路調整為河川區外，其他不予變更，調整後河川區面積計約 4.3434 公頃。

（三）農業區

本次檢討作業配合美濃湖周圍整體發展，將部分農業區予以變更為公園用地，另北側原遊樂區、停車場及二條計畫道路廢除予以變更回農業區外，其餘仍維持原計畫，通盤檢討後農業區面積計約 82.0980 公頃。

（四）手工藝區

原計畫於美濃湖西側規劃手工藝區供設置斗笠、油紙傘等美濃手工藝品，本次通盤檢討作業除沿湖規劃 20M 做公園用地外，其他維持原計畫，通盤檢討後手工藝區面積計約 1.4437 公頃。

（五）遊樂區

於美濃湖北側規劃乙處遊樂區，面積計約 5.5599 公頃，本次檢討後除修訂使用項目外，其餘維持原計畫。

（六）宗教專用區

本次通盤檢討配合現況大同聖堂產權範圍，規劃為宗教專用區，面積計約 0.2853 公頃。

五、 公共設施用地

（一）機關

劃設機關用地二處，機一面積為 0.1033 公頃，供警衛、水電、水利等機關使用，機二面積為 0.9424 公頃，供客家民俗文物館使用，二處機關用地面積合計約 1.0457 公頃。

（二）抽水站

原計畫劃設抽水站用地一處，面積 0.0179 公頃，本次檢討作業考量該抽水站用地尚稱合宜，仍維持原計畫。

（三）公園用地

本次檢討作業將美濃湖周圍原湖濱遊樂區、手工藝區、人行步道及部分農業區變更為公園用地作為美濃湖旁休憩空間，面積

計約 8.1939 公頃。

(四) 停車場用地

於遊樂區南側規劃乙處停車場用地，面積計約 0.1275 公頃，
本次通盤檢討維持原計畫。

(五) 水域用地

本次檢討將美濃湖面原湖上遊樂區變更為水域用地，以維持
湖面寧靜，面積計約 21.3742 公頃。

表 2-2：美濃（美濃湖）風景特定區現行計畫土地使用面積表

項目		計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	佔都市發展用地比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	13.4502	8.72	19.86
	手工藝區	1.4437	0.94	2.13
	遊樂區	5.5599	3.61	8.21
	河川區	4.3434	2.82	—
	農業區	82.0980	53.25	—
	宗教專用區	0.2853	0.19	0.42
	小計	107.1805	69.52	30.62
公共 設施 用地	機關用地	1.0457	0.68	1.54
	停車場用地	0.1275	0.08	0.19
	抽水站用地	0.0179	0.01	0.03
	道路用地	16.2315	10.53	23.97
	水域用地	21.3742	13.86	31.56
	公園用地	8.1939	5.31	12.10
	小計	46.9907	30.48	69.38
都市發展用地		67.7298	—	100.00
計畫總面積		154.1712	100.00	—

註：1. 都市發展用地面積，不含河川區、農業區之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。



第三章 發展現況分析

第一節 公共設施現況使用情形

一、使用現況及建築情形

美濃（美濃湖）風景特定區計畫內未開闢公共設施用地多為空地及農業使用，且皆無申請多目標使用及臨時建築使用，亦未有臨時租用情形。

二、開闢情形及調查分析

計畫區各項公共設施現況開闢及取得情形如下圖、表所示。

表 3-1：美濃（美濃湖）風景特定區計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施 用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條 件內容	土地使用現況	取得 情形	開闢情形
機關用地	機一	0.1033	無	農業使用	未取得	未開闢
	機二	0.9424	無	機關使用(客家民俗文物館)	部分取得	已開闢
公園用地	公	8.1939	無	公園使用、農業使用(野蓮池、農地)	部分取得	部分開闢
停車場用地	停	0.1275	無	農業使用	未取得	未開闢
抽水站用地	抽	0.0179	無	渠道	未取得	未開闢
水域用地	水	21.3742	無	美濃湖	部分取得	已開闢
道路用地	道	16.2315	無	—	部分取得	部分開闢

資料來源：本計畫彙整。

註：道路(含園道)用地面積 162,315 平方公尺，已闢建面積 82,634 平方公尺；未闢建面積 79,681 平方公尺；開闢率 50.91%。

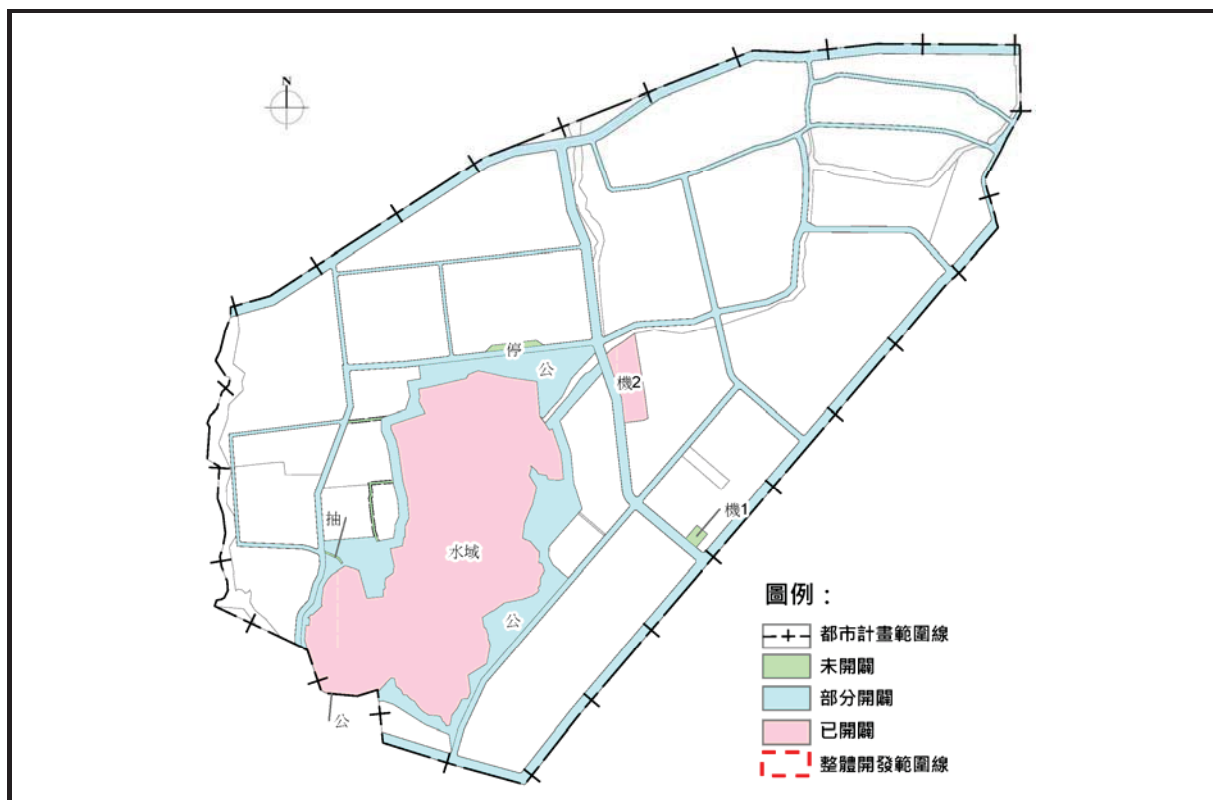


圖 3-1：美濃（美濃湖）風景特定區計畫區公共設施開闢情形示意圖

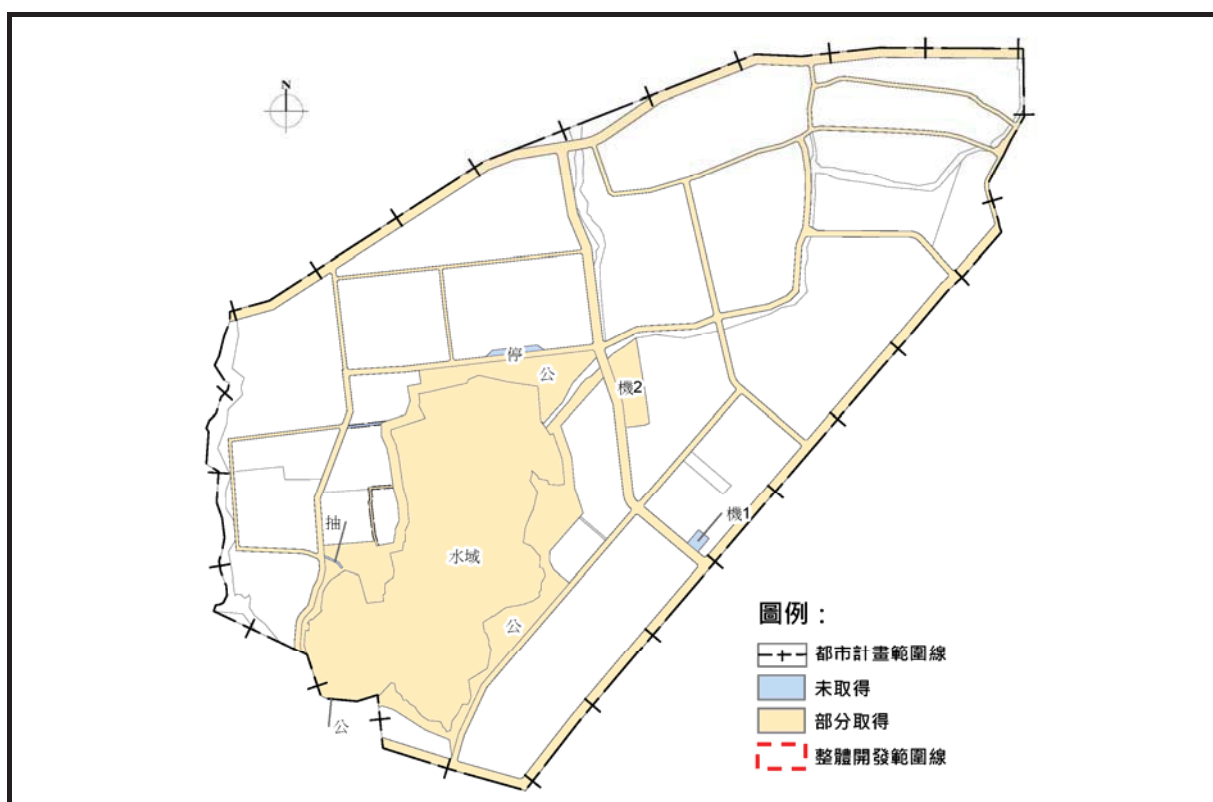
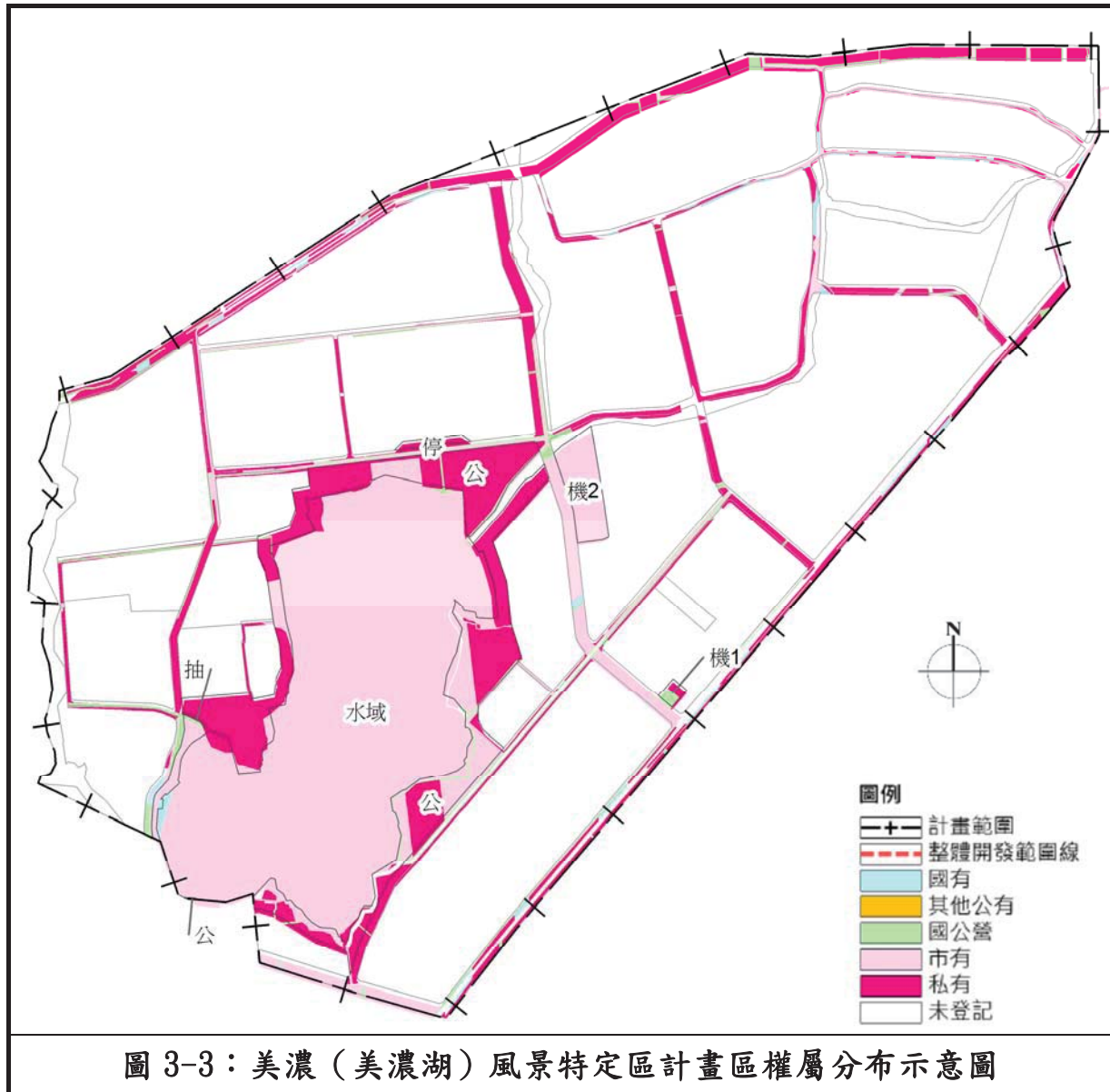


圖 3-2：美濃（美濃湖）風景特定區計畫區公共設施取得情形示意圖

第二節 產權與公共設施保留地調查分析

一、產權調查分析

計畫區內各公共設施開闢情形套產權分布如下圖所示。



二、公共設施保留地清查

美濃（美濃湖）風景特定區內公共設施保留地總面積為 18.8173 公頃，其中公有公共設施保留地面積 0.2345 公頃，私有公共設施保留地面積 18.5828 公頃，包含公園用地、水域用地、抽水站用地、停車場用地、道路用地、機關用地等。



第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

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

第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估

一、計畫年期

本計畫依內政部 106 年 5 月 16 日公告實施之全國區域計畫，以民國 115 年作為目標年，推估各都市計畫區之人口發展情況，作為後續檢討之參據。

二、計畫人口推估

（一）人口發展情形

依據高雄市美濃區戶政事務所民國 107 年 12 月資料，美濃區目前人口數為 39,589 人，區內人口逐年遞減；美濃（美濃湖）風景特定區 107 年底人口數為 1,837 人，計畫區人口呈現平緩之趨勢，計畫區人口皆介於 1,700 至 1,900 人之間。

表 4-1：美濃區與本計畫區近人口統計表

年度	美濃區		美濃（美濃湖）風景特定區		計畫區人口佔行政區人口比例(%)
	現況人口(人)	成長率(%)	現況人口(人)	成長率(%)	
98	43,444	-	1,750	-	3.84
99	42,993	-1.04	1,650	7.88	4.17
100	42,658	-0.78	1,780	-0.17	4.22
101	42,157	-1.17	1,777	4.22	4.44
102	41,668	-1.16	1,852	2.70	4.61
103	41,258	-0.98	1,902	1.63	4.74
104	40,810	-1.09	1,933	-2.02	4.69
105	40,399	-1.01	1,894	-2.06	4.64
106	39,973	-1.05	1,855	-0.97	4.64
107	39,589	-0.96	1,837	-5.71	3.84
平均	41,495	-1.03	1,823	0.61	4.40

資料來源：原高雄縣統計要覽及高雄市統計要覽，民國 98 年～107 年高雄市美濃區戶政事務所。

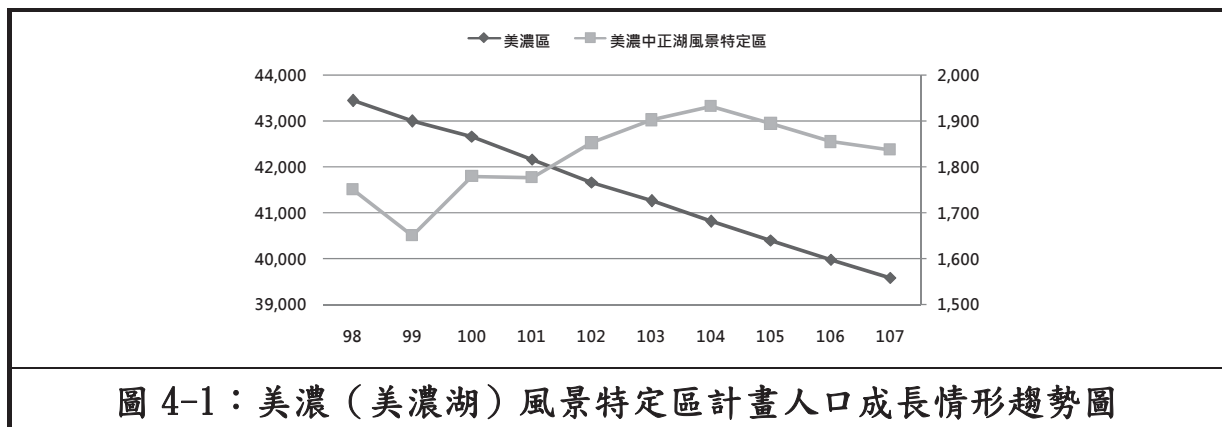


圖 4-1：美濃（美濃湖）風景特定區計畫人口成長情形趨勢圖

(二) 人口預測

美濃（美濃湖）風景特定區計畫人口為 3,000 人，107 年計畫區內現況人口為 1,837 人，計畫人口達成率約為 61.23%，故建議依人口成長趨勢及區域計畫指派之作為公共設施用地檢討之標準。

1. 區域計畫指派人口

依據修正全國區域計畫指派行政區人口，115 年美濃區推估人口為 39,967 人，民國 97 年至 107 年美濃（美濃湖）風景特定區現況人口佔行政區人口平均比例為 4.38%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，美濃（美濃湖）風景特定區計畫區之計畫人口至 115 年分派人口數為 1,751 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

美濃（美濃湖）風景特定區計畫區內住宅區為 13.4502 公頃，另過去以每人 50 平方公尺的居住空間劃設住宅區，惟考量美濃（美濃湖）風景特定區計畫區居住型態及人口情形，建議依每人居住樓地板面積 90 平方公尺計算，115 年美濃（美濃湖）風景特定區約可容納 1,121 人。

表 4-2：美濃（美濃湖）風景特定區人口推估分析表

土地使用分區	面積(公頃)	建蔽率(%)	容積率(%)	每人居住樓地板面積(m ²)	供居住用比例(%)	容納人口(人)
住宅區	13.4502	50	150	90	100	1,121

3. 人口預測結果

根據計畫區內可建築用地面積推估，計畫目標年計畫區內共可容納 1,121 人，與區域計畫指派人口 1,751 人相當，故建議依區域計畫指派之人口作為推估公共設施需求之標準。

第二節 公共設施用地需求

本計畫依據區域計畫指派人口數 1,751 人為基準，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及相關規定檢討，進行公共設施用地需求分析推估。

一、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討

(一) 停車場用地

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

二、依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

依據都市計畫法第 45 條規定五項公共設施用地佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫之比例為 5.31%。另依內政部營建署 105 年 11 月 30 日召開研訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定，本計畫區符合都市計畫定期通盤檢討特殊情形第 4 款，得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積之限制。

第三節 公共設施檢討原則

一、檢討標的

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

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

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

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

二、 檢討方式與原則

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

如圖 4-2 所示，本計畫依循內政部指導原則，公共設施用地優先以整體開發辦理解編，若經評估不可行，則採用其他多元解編方式辦理；本計畫將各類型之解編條件分為態樣 1 至態樣 8 說明如後。

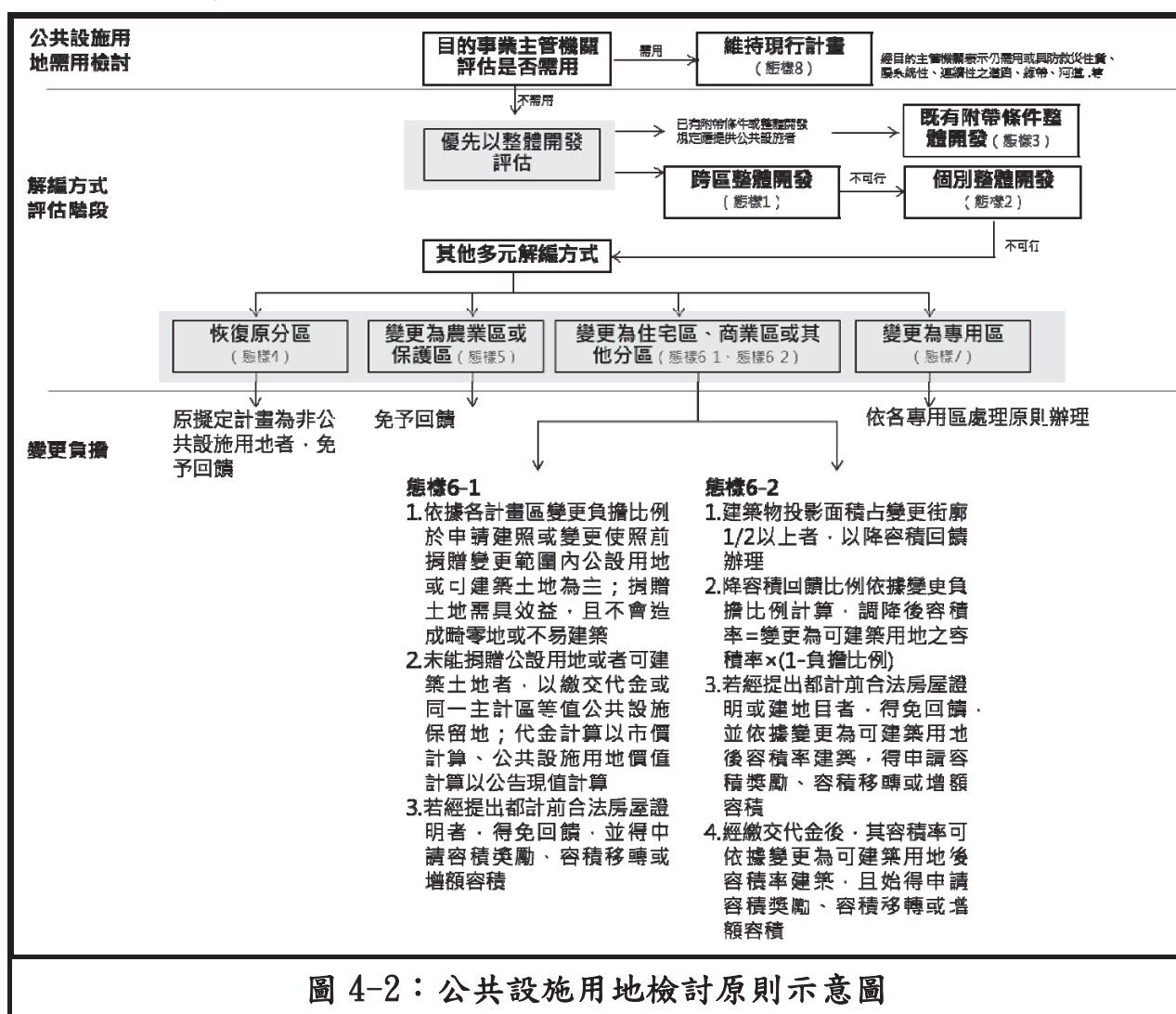


圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖

（一）態樣 1：跨區整體開發

1. 辦理原則

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

2. 回饋原則

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

(二) 態樣 2：個別整體開發

1. 辦理原則

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

2. 回饋原則

(1) 依據市地重劃及其相關辦法辦理。

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

(三) 態樣 3：既有附帶條件整體開發

1. 辦理原則

現行計畫已有附帶條件者，依據原有附帶條件辦理。

2. 回饋原則

依據現行計畫附帶條件規定辦理。

(四) 態樣 4：恢復原分區

1. 辦理原則

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

2. 回饋原則：依據高雄市變更負擔通案性規定免變更回饋。

(五) 態樣 5：變更為農業區或保護區

1. 辦理原則

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

2. 回饋原則：免變更回饋。

(六) 態樣 6：變更為住宅區、商業區或其他分區

1. 辦理原則

(1) 尚未取得之土地未達最小建築基地規模，納入整體開發不具開發效益。

(2) 尚未取得之土地與相鄰分區之土地所有權人一致，變更後可與周邊土地合併使用。

(3) 其他經評估納入整體開發不可行，需併鄰近分區變更者。

2. 回饋原則

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

(2) 態樣 6-1

- A. 回饋方式以捐贈變更範圍內公共設施用地或可建築土地為主，捐贈土地須符合高雄市畸零地使用自治條例最小建築基地規模，且具效益者。
- B. 未能依據前述規定捐贈者，得以繳交代金或捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地做為回饋。
- C. 經提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋，並依據變更為可建築用地後容積率建築，且得依規定申請容積獎勵、容積移轉或增額容積。
- D. 繳交代金之計算標準，由高雄市政府委託 1 家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準(估算費用由土地所有權人負擔)；捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地以當期公告現值做為估算標準。

(3) 態樣 6-2

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

(七) 態樣 7：變更為專用區

1. 辦理原則

如加油站用地、變電所用地、電信用地等公共設施用地，非屬政府應取得土地之公共設施用地，或其性質係屬專用區者，如殯葬專用區等，建議變更為專用區。

2. 回饋原則

(1) 依現況變更為相同性質之使用分區者，得免變更回饋。

(2) 非前述者，依據專用區之相關辦法變更回饋。

(八) 態樣 8：維持原計畫

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

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

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

表 5-1：公共設施用地檢討分析表

公共設施 用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件 內容	土地使用 現況	取得情形	開闢情形	主管機關 意見	處理 態樣
機 關 用 地	機一	0.1033	無	農業使用	未取得	未開闢	無意見	態樣 5
	機二	0.9424	無	機關使用(客 家民俗文物 館)	部分取得	已開闢	保留	態樣 8
公 園 用 地	公	8.1939	無	公園使用、農 業使用(野蓮 池、農地)	部分取得	部分開闢	無意見	態樣 8
停 車 場 用地	停	0.1275	無	農業使用	未取得	未開闢	不需保留	態樣 6-1
抽 水 站 用地	抽	0.0179	無	渠道	未取得	未開闢	保留	--
水 域 用 地	水	21.3742	無	(美濃湖)	部分取得	已開闢	保留	--
道 路 用 地	道	16.2315	無	—	部分取得	部分開闢		—

資料來源：本計畫彙整。

註：道路(含園道)用地面積 162,315 平方公尺，已闢建面積 82,634 平方公尺；未闢建面積 79,681 平方公尺；開闢率 50.91%。

第二節 實質變更內容

綜合前述檢討分析，本計畫提列 5 案變更案。變更案編號係依據(計畫案名變更：編號一)、(計畫年期變更：編號二)、(個案變更：編號三～四)及(事業及財務計畫變更：編號五)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1～圖 5-3 所示：

表 5-2：美濃（美濃湖）風景特定區計畫變更內容明細表

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
一	--	計畫案名	美濃中正湖風景特定區計畫	美濃(美濃湖)風景特定區計畫	美濃區中正湖業已 105 年 8 月 8 日高市府觀維字第 10531418400 號公告更名為美濃湖，故變更計畫案名。	
二	一	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	1. 本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 125 年作為實施進度及經費之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。	
三	二	高雄市美濃區民族路以東機 1 用地	「機一」機關用地 (0.1033 公頃)	農業區 (0.1033 公頃)	「機一」機關用地現況為農業使用，為維護土地所有權人權益，擬變更為農業區使用並免予回饋。	公共設施處理態樣 5。
四	三	高雄市美濃區環湖路以北停車場用地	停車場用地 (0.1275 公頃)	遊樂區 (0.1275 公頃)	為保障土地所有權人權益及考量停車場用地變更為遊樂區，實質使用強度並未增加，將停車場用地依毗鄰分區變更為遊樂區並免予回饋。	公共設施處理態樣 6-1。
五	四	實施進度及經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂事業及財務計畫內容。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

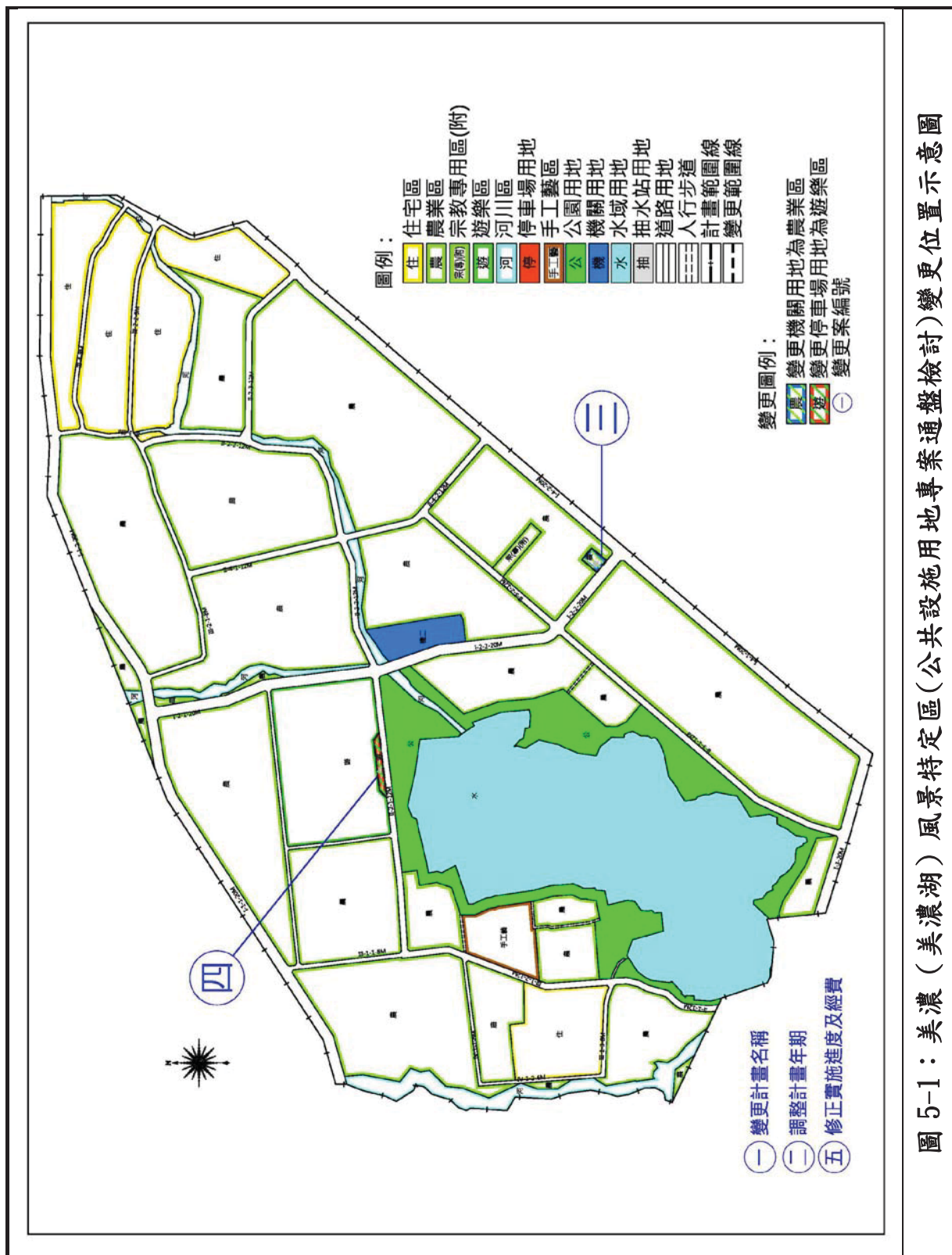


圖 5-1：美濃（美濃湖）風景特定區（公共設施用地專案通盤檢討）變更位置示意圖



圖 5-2：美濃（美濃湖）風景特定區計畫變更案第三案變更內容示意圖



圖 5-3：美濃（美濃湖）風景特定區計畫變更案第四案變更內容示意圖

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、計畫人口

目標年計畫人口數 30,000 人。

二、土地使用分區

本次通盤檢討農業區面積增加 0.1033 公頃、遊樂區增加 0.1275 公頃，其餘分區面積皆未增減。

三、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少 0.2308 公頃，其中以停車場用地減少 0.1275 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 46.7599 公頃，約佔計畫區總面積 30.33%。

四、土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制依循「擴大及變更美濃（美濃湖）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」計畫書列要點管制。

表 6-1：變更美濃（美濃湖）風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）
公共設施用地增減情形一覽表

用地類別	檢討變更情形		檢討增設	面積增減 (公頃)
	完整變更	部份變更		
機關用地	機 1			-0.1033
停車場用地	停			-0.1275
合計				-0.2308

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-2：變更美濃(美濃湖)風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)
後土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	佔計畫面積 比例(%)	佔都市發展用地 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	13.4502		13.4502	8.72	19.89
	手工藝區	1.4437		1.4437	0.94	2.13
	遊樂區	5.5599	+0.1275	5.6874	3.69	8.41
	河川區	4.3434		4.3434	2.82	--
	農業區	82.0980	+0.1033	82.2013	53.32	--
	宗教專用區	0.2853		0.2853	0.19	0.42
	小計	107.1805	+0.2308	107.4113	69.68	30.85
公共 設施 用地	機關用地	1.0457	-0.1033	0.9424	0.61	1.39
	停車場用地	0.1275	-0.1275	0.0000	0.00	0.00
	抽水站用地	0.0179		0.0179	0.01	0.03
	道路用地	16.2315		16.2315	10.53	24.00
	水域用地	21.3742		21.3742	13.86	31.61
	公園用地	8.1939		8.1939	5.31	12.12
	小計	46.9907	-0.2308	46.7599	30.32	69.15
都市發展用地		67.7298		67.6265	--	100.00
計畫總面積		154.1712		154.1712	100.00	--

註：1. 都市發展用地面積，不含河川區、農業區之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

表 6-3：變更美濃(美濃湖)風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)
公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機二	0.9424	(美濃湖)東側	機關使用(客家民俗文物館)
抽水站用地	抽	0.0179	(美濃湖)西側	渠道
道路用地	道	16.2315		
水域用地	水	21.3742	(美濃湖)	(美濃湖)
公園用地	公	8.1939	(美濃湖)環湖公園	公園使用、農業使用(野蓮池、農地)
合計		46.7599		

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

第二節 實施進度及經費

本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵購、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 6-4 所示。

表 6-4：變更美濃（美濃湖）風景特定區(公共設施用地專案通盤檢討)實施進度及經費表

公共設施用地	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦 單位	經費 來源	實施 進度
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其他	土地補償費	地上物補償費	工程費	合計			
公園用地	8.1939	✓	-	-	✓	-	16.051	28.03	5.026	49.11	高雄市政府、 需地機關	編列 年度 預算	至 125 年
抽水站用地	0.0179	✓	-	-	-	-	49.11	0.06	46.25	95.42			
水域用地	21.3742	✓	-	-	-	-	1,006.29	73.14	962.5	2,041.93			
道路用地	5.7761	✓	-	-	-	-	11,552	10.36	17,328	28,890			
人行步道	0.1362	✓	-	-	-	-	27	0.04	109	136			

註：1. 表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。

2. 表內取得方式為其他(租用)者，主辦單位亦得視實際需要改以一般徵收方式辦理。

3. 表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

4. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。