

都市計畫變更內容概要

一、緣起

本市美濃都市計畫於民國 57 年 7 月 1 日公告發布實施，迄今共實施 2 次主要計畫通盤檢討。在現行計畫中，尚有 6 處附帶條件地區面臨開發困難，爰擬進行本次附帶條件地區專案通盤檢討分別說明如下。

(一) 原公三(0.6 公頃)：

該案係於民國 78 年 12 月 21 日公告發布實施「美濃都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」檢討變更為住宅區，續於民國 104 年 5 月 21 日「變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案」變更原附帶條件規定為採開發許可方式開發，公設比 30%且需劃設於公三內，不得改採折繳代金方式辦理。爰擬透過本案完成細部計畫擬定。

(二) 原公五(1.66 公頃)、原公八(2.14 公頃)：

該二案係於民國 78 年 12 月 21 日公告發布實施「美濃都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」檢討變更為住宅區，惟迄今尚未擬定細部計畫，爰擬透過本案完成細部計畫擬定。

(三) 原市一(0.45 公頃)、原市五(0.3 公頃)、原公六(1.03 公頃)：

該三案係於民國 78 年 12 月 21 日公告發布實施「美濃都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」檢討變更為住宅區，分別續於民國 90 年 1 月 20 日、87 年 9 月 2 日及 87 年 7 月 29 日擬定細部計畫在案，惟經本府地政局評估，因市地重劃區周邊道路未開闢，影響重劃土地分配，爰擬予以檢討都市計畫方案。

本計畫各處基地皆有週邊道路未完全開闢情況，無法架構交通系統及建築使用影響開發可行性。故透過配合變更主要計畫將週邊主要計畫道路納入整體開發區併同檢討。

二、變更內容概要

本計畫實質計畫變更內容計有主計畫 5 案、細計畫 3 案、擬定案 2 案。變更位置如後示意圖。

(一) 變更內容綜理表(主要計畫)

| 編號 | 項目 | 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 | 原市一 | 3-1-12M 與 3-8-12M 路口西側 | 道路用地(0.0988) | 道路用地(附)(0.0988) | 配合細部計畫擬定變更，將主要計畫道路納入細計整體開發區並將開發方式由一般徵收變更為市地重劃。 | |
| 二 | 原市五 | 3-5-12M 與 3-6-12M 到路口西側 | 道路用地(0.0880) | 道路用地(附)(0.0880) | 配合細部計畫擬定變更，將主要計畫道路納入細計整體開發區並將開發方式由一般徵收變更為市地重劃。 | |
| 三 | 原公三 | 3-3-12M 道路農業區東側 | 住宅區(附二)(0.5888) | 住宅區(附)(0.5888) | 配合細部計畫擬定變更，將主要計畫道路納入細計整體開發區並將開發方式由一般徵收變更為市地重劃。 1. 原計畫開發許可制須全數地主同意，開發困難。 2. 納週邊道路，重新評估市地重劃應屬可行。 3. 故修正開發方式，改採市地重劃。 | 以市地重劃整體開發。 |
| | | | 道路用地(0.1018) | 道路用地(附)(0.1018) | | |
| | | | 附帶條件： 1. 應另擬細部計畫並完成法定程序，發布實施後始得發照建築。 2. 改採開發許可方式開發，公共設施用地負擔比例由 35%調降為 30%，並應劃設於原公三用地範圍內，不得改採折繳代金方式辦理。 | 市地重劃開發 | | |
| 四 | 原公五 | 3-9-12M 與 3-10-12M 路口南側 | 道路用地(0.1673) | 道路用地(附)(0.1673) | 配合細部計畫擬定變更，將主要計畫道路納入細計整體開發區並將開發方式由一般徵收變更為市地重劃。 | |
| 五 | 原公六 | 1-2-20M 與 1-4-20M 路口西側 | 道路用地(0.0907) | 道路用地(附)(0.0907) | 配合細部計畫擬定變更，將主要計畫道路納入細計整體開發區並將開發方式由一般徵收變更為市地重劃。 | |

註：面積以變更美濃都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案，重製後圖量測，實際應以樁位測量為準。

(二) 變更內容綜理表(細部計畫)

| 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 | 原市五 3-5-12M 與 3-6-12M 到路口西側 | 停車場用地(附一)(0.0454) | 住宅區(附一)(0.0245) | 原計畫週邊道路未開闢，未能架構完整道路系統，致無法建築使用且土地分配困難，影響整體開發可行性，遂納入週邊道路併為一整開區，並調整使用計畫，以利整體開發。 | 以市地重劃辦理整體開發。 |
| | | 兒童遊樂場用地(附一)(0.0454) | 道路用地(附一)(0.0209) | | |
| | | 住宅區(附一)(0.0238) | 道路用地(附一)(0.0216) | | |
| 二 | 原市一 3-1-12M 與 3-8-12M 路口西側 | 住宅區(附一)(0.0472) | 廣場用地兼供道路使用(附一)(0.0472) | 住宅區(附一)(0.1164) | 廣場用地兼供道路使用(附一)(0.0198) |
| | | 停車場用地(附一)(0.1362) | | | |

都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：舉辦本市都市計畫「變更高雄市美濃都市計畫(配合原市一等六處附帶條件地區專案通盤檢討)案」暨「擬定及變更高雄市美濃都市計畫(原市一等六處附帶條件地區專案通盤檢討)細部計畫案」公開展覽說明會。

依據：依據「都市計畫法」第 17、22、26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 2、4 條辦理。

說明：

一、本市都市計畫「變更高雄市美濃都市計畫(配合原市一等六處附帶條件地區專案通盤檢討)案」暨「擬定及變更高雄市美濃都市計畫(原市一等六處附帶條件地區專案通盤檢討)細部計畫案」之公告公開展覽自民國 109 年 6 月 17 日起至 109 年 7 月 20 日止。

二、展覽地點：

(一) 本府都市發展局都市計畫公告欄。

(二) 本市美濃區公所公告欄。

(三) 本府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw/>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→選擇「公告公開展覽」→搜尋及點選本計畫案名。

三、展覽內容：都市計畫書及比例尺一千分之一計畫圖冊各 1 份。

四、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請依下列所附參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址，向高雄市政府提出，公開展覽期滿後，由高雄市政府彙整函轉本部，俾供都市計畫委員會審議本案參考。

| 都市計畫說明會日期 | 時間 | 地點 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 109 年 7 月 8 日(星期三) | 上午 10 時 30 分 | 美濃區公所 3 樓大禮堂 |

| | |
|--|--|
| 「變更高雄市美濃都市計畫(配合原市一等六處附帶條件地區專案通盤檢討)案」暨「擬定及變更高雄市美濃都市計畫(原市一等六處附帶條件地區專案通盤檢討)細部計畫案」公告公開展覽期間公民或團體意見書 | |
| 主旨 | |
| 理由 | |
| 略圖及補充事項 | |

年 月 日

陳 情 人：
地 址：
電 話：

| 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) | | |
| 三 | 原公六 1-2-20M 與 1-4-20M 路口西側 | 住宅區(附一)(0.2103) | 公園用地(附一)(0.2103) | 原計畫週邊道路未開闢,未能架構完整道路系統,致無法建築使用且土地分配困難,影響整體開發可行性,遂納入週邊道路併為一整開區,並調整使用計畫,以利整體開發。 | 以市地重劃辦理整體開發。 |
| | | 公園兼兒童遊樂場用地(附一)(0.3028) | 住宅區(附一)(0.3028) | | |
| | | 道路用地(附一)(0.0572) | 住宅區(附一)(0.0224) 公園用地(附一)(0.0348) | | |

註：面積以變更美濃都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案，重製後圖資量測，實際應以樁位測量為準。

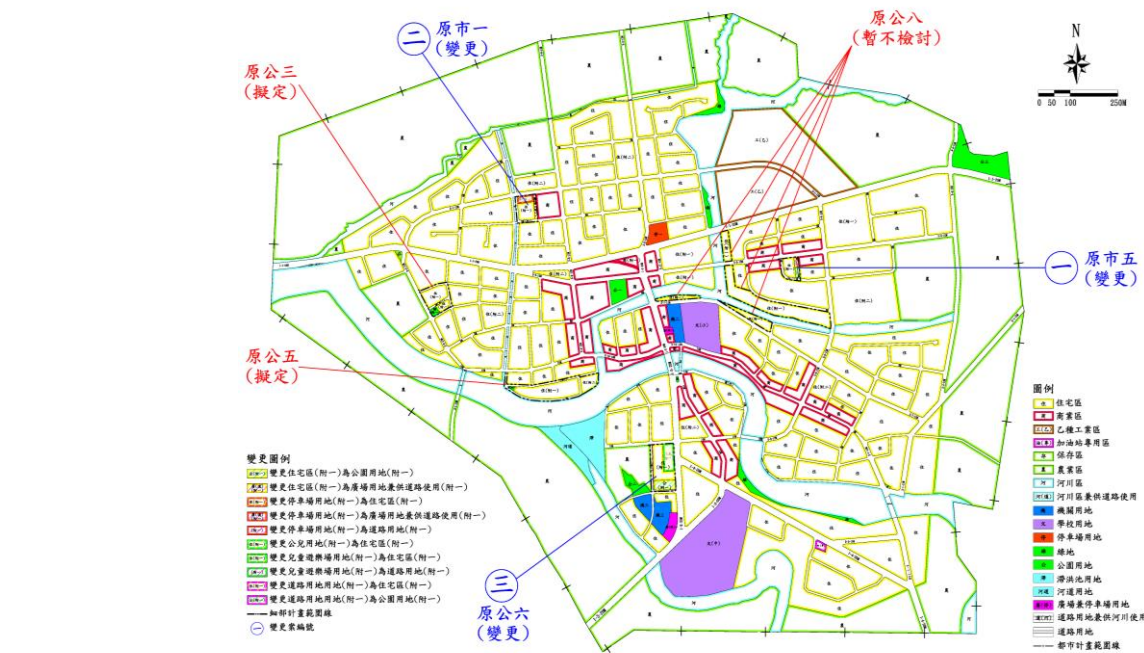
(三) 細部計畫擬定

1. 原公三土地使用計畫面積

| 項目 | 面積(公頃) | 比例(%) | 備註或附帶條件 |
|--------|----------|--------|------------|
| 土地使用分區 | 住宅區(附一) | 0.4835 | 70.00 |
| 公共設施用地 | 綠地(附一) | 0.0590 | 8.54 |
| | 道路用地(附一) | 0.1482 | 21.46 |
| | 小計 | 0.2072 | 30.00 |
| 合計 | 0.6907 | 100.00 | 以市地重劃方式辦理。 |

2. 原公五土地使用計畫面積

| 項目 | 面積(公頃) | 比例(%) | 備註或附帶條件 |
|---------|----------|--------|---|
| 土地使用分區 | 住宅區(附一) | 0.8687 | 70.00 |
| 公共設施用地 | 綠地(附一) | 0.0192 | 1.55 |
| | 道路用地(附一) | 0.3531 | 28.45 |
| | 小計 | 0.3723 | 35.00 |
| 合計 | 1.2411 | 100.00 | 以市地重劃方式辦理。 |
| 住宅區(附二) | 0.2544 | - | 土地所有權人於申請建築或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。 |
| 總計 | 1.4955 | - | |



「擬定及變更高雄市美濃都市計畫(原市一等六處附帶條件地區專案通盤檢討)細部計畫案」
擬定及變更內容位置示意圖



原市五變更內容示意圖



原市一變更內容示意圖



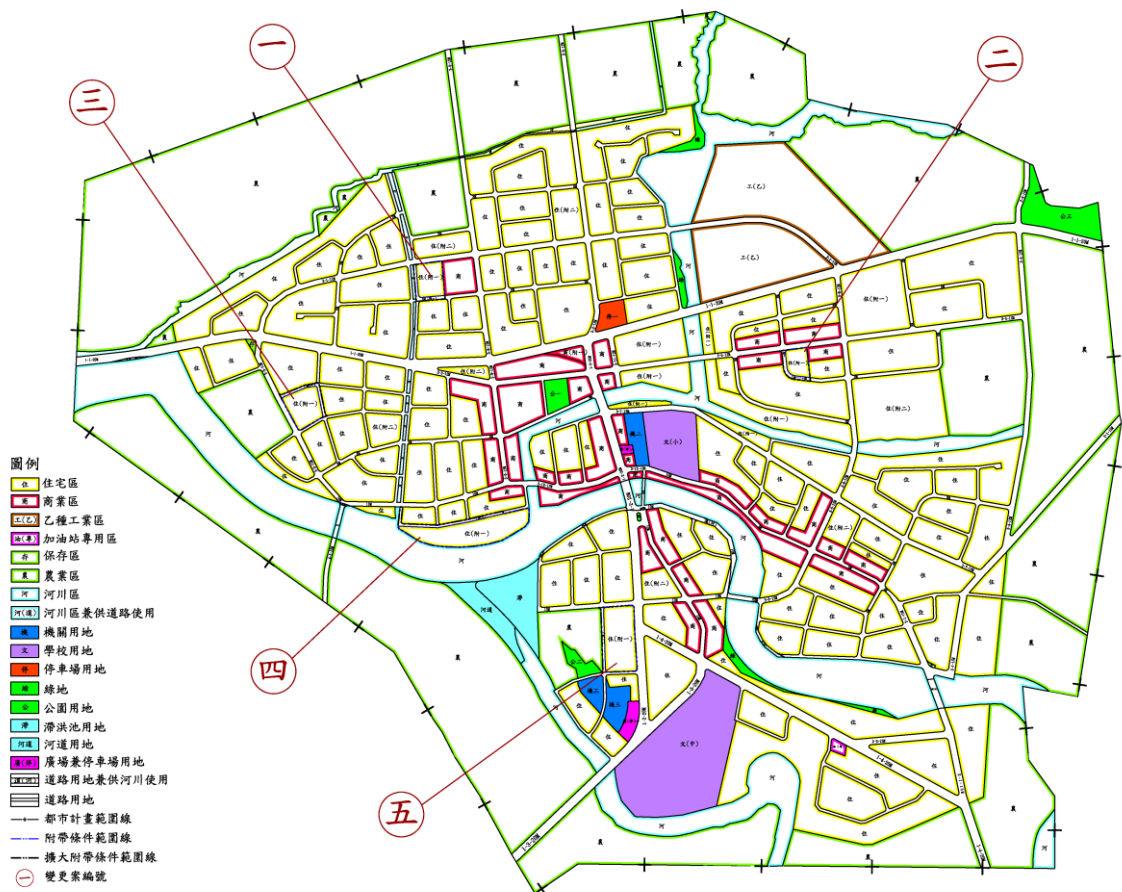
原公六變更內容示意圖



原公三配置示意圖



原公五配置示意圖



變更高雄市美濃都市計畫(配合原市一等六處附帶條件地區專案通盤檢討)案」變更內容位置示意圖