

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
計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國 109 年 6 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 2、4 條			
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	108 年 6 月 11 日高市府都發規字第 10832068601 號公告，自民國 108 年 6 月 12 日起至 108 年 7 月 12 日止公告徵求意見三十天，並刊登於 108 年 6 月 12-14 日民眾日報及台灣新生報周知。		
	公開展覽			
	公開說明會	日期		
		地點		
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			
	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.....	1
第三節 計畫位置與範圍.....	2
第二章 上位計畫、鄰近都市計畫及現行計畫概要.....	3
第一節 上位計畫.....	3
第二節 鄰近地區相關計畫.....	4
第三節 現行計畫概要.....	5
第四節 細部計畫內容概要.....	13
第三章 發展現況分析.....	19
第一節 公共設施現況使用情形.....	19
第二節 土地使用現況.....	23
第四章 檢討分析.....	30
第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估.....	30
第二節 公共設施用地需求.....	31
第三節 發展課題與對策.....	32
第四節 規劃構想.....	33
第五節 變更原則.....	37
第五章 實質計畫變更.....	38
第六章 檢討後計畫.....	43
附件一：變更高雄市美濃都市計畫(附帶條件地區專案通盤檢討) 案擬定及變更高雄市美濃都市計畫市地重劃可行性評估(原市一).....	45
附件二：變更高雄市美濃都市計畫(附帶條件地區專案通盤檢討) 案擬定及變更高雄市美濃都市計畫市地重劃可行性評估(原市五).....	48
附件三：變更高雄市美濃都市計畫(附帶條件地區專案通盤檢討) 案市地重劃可行性評估(原公六).....	50
附件四：變更高雄市美濃都市計畫(附帶條件地區專案通盤檢討) 案市地重劃可行性評估(原公三).....	52
附件五：變更高雄市美濃都市計畫(附帶條件地區專案通盤檢討) 案市地重劃可行性評估(原公五).....	54

圖 目 錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：美濃都市計畫現行計畫示意圖	9
圖 2-2：美濃都市計畫區第一期公共設施通檢辦理情形示意圖	11
圖 2-3：道路系統示意圖	13
圖 2-4：現行都市計畫內容示意圖(原公三、公五、公八)	14
圖 2-5：現行都市計畫內容示意圖(原市一、市五、公六)	15
圖 3-1：周邊自然人文景點與休閒路線示意圖	20
圖 3-2：美濃都市計畫區周邊斷層位置分布示意圖	21
圖 3-3：美濃都市計畫區淹水潛勢示意圖(450MM)	21
圖 3-4：美濃都市計畫區淹水潛勢示意圖(600MM)	22
圖 3-5：原公三土地使用現況示意圖	23
圖 3-6：原公五土地使用現況示意圖	24
圖 3-7：原公六土地使用現況示意圖	25
圖 3-8：原公八土地使用現況示意圖	27
圖 3-9：原市一土地使用現況示意圖	28
圖 3-10：原市五土地使用現況示意圖	29
圖 4-1：美濃都市計畫人口成長情形趨勢圖	30
圖 4-2：原市一構想示意圖	33
圖 4-3：原市五構想示意圖	34
圖 4-4：原公六構想示意圖	34
圖 4-5：原公三構想示意圖	35
圖 4-6：原公五構想示意圖	36
圖 4-7：原公八現行都計套排水線示意圖	36
圖 5-1：變更內容位置示意圖	38
圖 5-2：原市一變更內容示意圖	40
圖 5-3：原市五變更內容示意圖	40
圖 5-4：原公三變更內容示意圖	41
圖 5-5：原公五變更內容示意圖	41
圖 5-6：原公六變更內容示意圖	42
圖 5-7：變更後內容示意圖	43

表 目 錄

表 2-1：美濃都市計畫辦理歷程一覽表	5
表 2-2：美濃都市計畫現行計畫土地使用面積表	8
表 2-3：第一期公保地通盤檢討之公施以附帶條件變更為住宅區、商業區	9
表 2-4：原公三、公五、公八用地現行都市計畫概要表	14
表 2-5：原市一、市五、公六用地現行都市計畫概要表	14
表 2-6：擬定美濃細部計畫(原市一用地變更為住宅區)事業及財務計畫表	18
表 2-7：擬定美濃細部計畫(原市五用地變更為住宅區)事業及財務計畫表	18
表 2-8：擬定美濃細部計畫(原公六用地變更為住宅區)事業及財務計畫表	18
表 4-1：美濃區與本計畫區人口統計表(98 年-107 年)	30
表 4-2：美濃都市計畫區人口推估分析表	31
表 5-1：變更內容明細表	39
表 6-1：變更美濃都市計畫(原市一等六處附帶條件地區專案通盤檢討)案土地使用面積分配表	44

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

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。

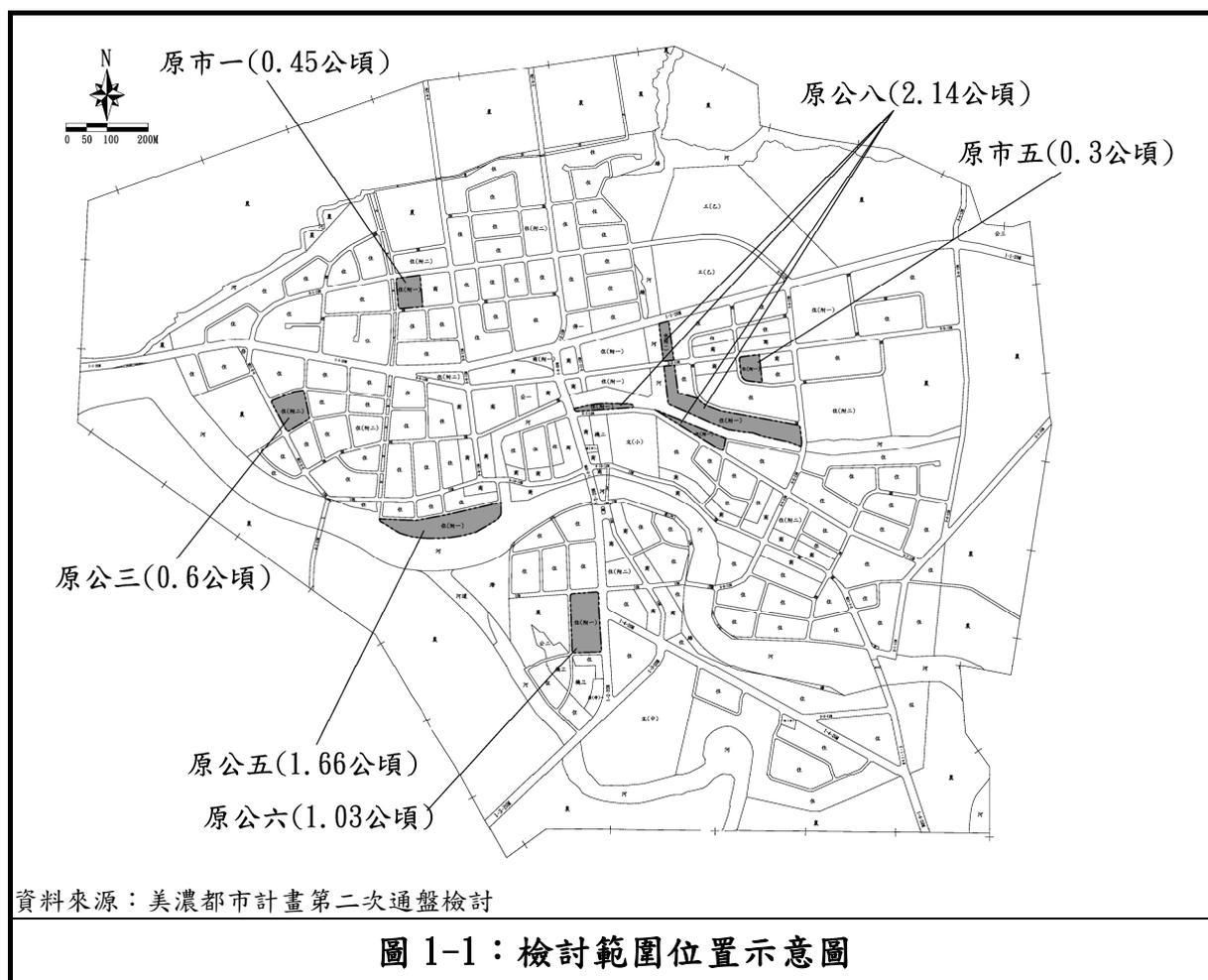
第二節 法令依據

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 2、4 條。

第三節 計畫位置與範圍

原公三位於美濃都市計畫區西側，面積 0.6 公頃；原公五基地位美濃都市計畫區西南側，面積 1.66 公頃；原公八基地位於美濃都市計畫區東北側，面積 2.14 公頃；原市一位於美濃都市計畫區東北側，面積 0.45 公頃；原市五位於美濃都市計畫區東側，面積 0.3 公頃；原公六位於美濃都市計畫區南側，面積 1.03 公頃。(詳圖 1-1)



第二章 上位計畫、鄰近都市計畫及現行計畫概要

第一節 上位計畫

一、全國國土計畫(內政部，民國 107 年 4 月)

依據國土計畫法第 45 條規定，中央主管機關應於本法施行後 2 年內，公告實施全國國土計畫。針對我國管轄之陸域及海域，訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，將土地功能分區劃分為國土保育地區、農業發展地區及城鄉發展地區。就美濃而言，未來分區將以城鄉發展地區及農業發展地區為主。

二、修正全國區域計畫(內政部，民國 106 年 5 月)

全國區域計畫(102 年 10 月 17 日公告實施)係配合國土計畫法之空間計畫架構，將現行台灣北、中、南、東等 4 個區域計畫整併為全國區域計畫，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，俾未來轉化為「全國國土計畫」。於 106 年 5 月 16 日公告實施修正全國區域計畫，修正內容如下：

- (一) 檢討修正全國農地需求總量、直轄市、縣(市)農地宜維護總量及農地使用管制指導原則等相關內容。
- (二) 訂定區域性部門計畫，包含產業發展、運輸系統、公共設施、觀光遊憩及環境保護設施等，分別研訂發展目標及願景、發展預測、課題分析、空間發展策略及空間發展構想。
- (三) 建立「計畫地區平均容積率」機制，納入既有都市計畫通盤檢討及新訂或擴大都市計畫作業，作為制定都市土地使用管制內容之依據。
- (四) 檢討環境敏感地區項目及其土地使用指導原則。第 1 級環境敏感地區新增「活動斷層兩側一定範圍」、「一級海岸保護區」、「國際級重要濕地、國家級重要濕地之核心保護區及生態保育區」、「重要聚落建築群」、「重要環境景觀」、「重要史蹟」、「水下文化資產」及「優良農地」；第 2 級環境敏感地區新增「淹水潛勢」、「土石流潛勢溪流」、「前依『莫拉克颱風災後重建特別條例』劃定公告之『特定區域』，尚未公告廢止之範圍」、「二級海岸保護區」、「國家級重要濕地之核心保育區及生態復育區以外分區、地方級重要濕地之核心保護區及生態復育區」、「聚落建築群」、「文化景觀」、「史蹟」及「優良農地以外之農業用地」。

三、 台灣南部區域計畫第一次通盤檢討(內政部，民國 85 年 6 月)

依據台灣南部區域計畫體系分類，本計畫區屬高屏山麓旅遊線，由高雄市經 10 號國道經旗山、美濃至茂林國家風景區為主軸。配合生活圈建設合理運用地方資源，健全產業發展。

四、 高雄縣綜合發展計畫

將美濃定位為地區性觀光市鎮及高雄都會區的糧食生產供應地、水資源涵養區，並朝向優質科技生活發展之願景發展。

五、 高雄市區域計畫草案

(一) 高雄市未來空間發展架構—以『一核雙心、三軸、八大功能分區』之空間架構發展。其中美濃地區隸屬高雄市四個生活圈之旗山圈，因結合多元文化與自然觀光資源，並為三軸中以山林資源與農業生產為主之「特色山城保育軸」，於八大發展區中屬慢活文化山城，其空間規劃重點包含：

1. 塑造特色山城及強化地方中心機能
2. 山林防災保育
3. 生態旅遊及原民文化、產業推廣
4. 優良農地保存

(二) 在高雄市都市階層體系中將都市發展分為四個階層，由大至小分別為區域中心、地方中心、市鎮中心、集居農村；其中階層越高之行政區，其規模越大、機能及服務範圍越大，且鄰近較小行政區將為較大都市階層之發展腹地，由此形成有秩序之都市發展體系，美濃區之都市階層係屬市鎮中心。

第二節 鄰近地區相關計畫

美濃區都市地區包括美濃都市計畫及中正湖風景特定區等二處，中正湖風景特定區位於本計畫區東北側，緊鄰本計畫區。

中正湖風景特定區之發展定位為「以發展自然生態與地方文化為主軸，提供民眾親近、欣賞自然風景為主，並結合美濃在地文化產業，帶動地區觀光發展。」計畫目標年為民國 110 年，於民國 101 年 8 月 29 日公告發布實施第二次通盤檢討案，計畫面積為 154.1713 公頃，計畫人口 3,000 人，居住密度每公頃約 225 人。

第三節 現行計畫概要

一、都市計畫變更歷程

美濃都市計畫於民國 57 年 7 月公布實施，民國 78 年 12 月辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，另擬 17 處細部計畫，並以市地重劃辦理為附帶條件開發。民國 84 年 12 月辦理第一次通盤檢討，之後陸續在民國 87 年 2 月與後陸續擬定 17 處中的 12 處美濃都市計畫細部計畫。於民國 95 年至 101 年期間辦理美濃溪、竹子門排水、劉庄排水截流工程等共五次河川治理案。民國 102 年 5 月辦理第二次通盤檢討(第一階段)，變更機二用途與周邊停車場用地為廣停用地。民國 103 年 7 月擬定商業區(原綠地用地及道路用地)細部計畫案。民國 104 年 5 月辦理第二次通盤檢討(第二階段)，檢討內容包含調整目標年、變更部分公設用地、增加兩塊公園用地，以及檢討第一期公設保留地專案通檢時所附帶條件的整體開發地區。

表 2-1：美濃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	美濃都市計畫	府建土字 47935 號	57 年 7 月 1 日
2	延長公共設施保留地取得期限五年	府建都字 59906 號	72 年 6 月 9 日
3	變更美濃都市計畫(部分綠地、道路用地、住宅區為道路用地、綠地、住宅區)案	府建都字 116124 號	73 年 11 月 7 日
4	變更美濃都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	府建都字 164100 號	78 年 12 月 21 日
5	變更美濃都市計畫(部分住宅區為機關用地)案	府建都字 60757 號	80 年 5 月 28 日
6	變更美濃都市計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字 239392 號	84 年 12 月 27 日
7	擬定美濃都市計畫(原市四為住宅區)細部計畫案	府建都字 165957 號	87 年 2 月 1 日
8	擬定美濃都市計畫(原公六用地變更為住宅區)細部計畫案	府建都字 135881 號	87 年 7 月 29 日
9	擬定美濃都市計畫(原市五用地變更為住宅區)細部計畫案	府建都字 165956 號	87 年 9 月 2 日
10	擬定美濃都市計畫(原市六為住宅區)細部計畫案	府建都字 165958 號	87 年 9 月 2 日
11	擬定美濃都市計畫(原機一用地變更為住宅區)細部計畫案	府建都字 009715 號	90 年 1 月 20 日
12	擬訂美濃都市計畫(原市一變更為住宅區細部計畫)案	府建都字 009158 號	90 年 1 月 20 日
13	擬定美濃都市計畫(原公一用地住宅區)細部計畫案	府建都字 13280 號	90 年 2 月 7 日
14	擬定美濃都市計畫(原公九變更為用地宅區)細部計畫案	府建都字 13281 號	90 年 2 月 7 日
15	擬定美濃都市計畫(原市二地變更為住宅區)細部計畫案	府建都字 13282 號	90 年 2 月 7 日
16	擬定美濃都市計畫(原公二用地變更為住宅區)細部計畫案	府建都字 13283 號	90 年 2 月 7 日

表 2-1：美濃都市計畫辦理歷程一覽表(續)

項次	計畫名稱	公告字號	實施日期
17	擬定美濃都市計畫(原文四用地為住宅區)細部計畫案	府建都字 18072 號	90 年 2 月 8 日
18	擬定美濃都市計畫(原公四用地變更為住宅區)細部計畫案	府建都字 96855 號	90 年 6 月 15 日
19	變更美濃都市計畫(配合美濃溪治理計畫)案	府建都字第 0950291311 號	96 年 1 月 2 日
20	變更美濃都市計畫(部分農業區為河道用地)(配合竹子門排水)案	府建都字第 0980166638 號	98 年 7 月 23 日
21	變更美濃都市計畫(部分農業區、住宅區為河川區)(配合劉庄排水截流工程)案	高市府都發規字第 10130118200 號	101 年 1 月 6 日
22	變更美濃都市計畫(部分農業區為河川區、滯洪池用地及部分河川區為滯洪池用地)(配合竹子門排水改善第二期工程)案	高市府都發規字第 10132898701 號	101 年 7 月 17 日
23	變更美濃都市計畫(部分農業區及住宅區為河川區、部分道路用地為道路用地兼供河川使用)(配合劉庄排水截流工程)案	高市府都發規字第 10200160101 號	102 年 1 月 28 日
24	變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案	高市府都發規字第 10204013201 號	102 年 7 月 26 日
25	擬定美濃都市計畫商業區(原綠地用地及道路用地)細部計畫案	高市府都發規字第 10333174201 號	103 年 7 月 25 日
26	變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	高市府都發規字第 10432047401 號	104 年 5 月 21 日
27	變更美濃都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計基準)通盤檢討案	高市都發規字第 10533648200 號	105 年 9 月 26 日
28	變更美濃都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	高市都發開字第 10704844801 號	107 年 9 月 13 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：108 年 1 月。

二、主要計畫內容概要

現行計畫以「變更美濃都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案計畫書」之內容為準，茲說明如下：

(一) 計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(二) 計畫人口

計畫人口為 22,000 人，居住密度每公頃約 200 人。

(三) 土地使用計畫

1. 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為五個住宅

鄰里單元，面積合計為 111.0116 公頃。

2. 商業區

劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 4 處，面積合計 12.6407 公頃。

3. 乙種工業區

劃設乙種工業區 1 處，面積 9.8372 公頃。

4. 加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.0923 公頃。

5. 保存區

劃設東門樓、敬字亭 2 處為保存區，面積合計 0.0549 公頃。

6. 河川區

美濃溪及區域排水圳溝劃設為河川區，面積 36.9363 公頃。

7. 河川區兼供道路使用

劃設河川區兼供道路使用，面積 0.2837 公頃。

8. 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 119.8038 公頃。

三、公共設施計畫

(一) 機關用地

共劃設機關用地 2 處，其中機二為供市府各機關使用，機三為現有區公所、圖書館及地政事務所使用，面積合計 1.2377 公頃。

(二) 學校用地

1. 文(小)

劃設文(小)1 處，係現有之美濃國小，面積 1.6508 公頃。

2. 文(中)

劃設文(中)1 處，係現有之美濃國中，面積 5.7039 公頃。

(三) 公園用地

劃設公園用地 3 處，面積合計 1.9141 公頃。

(四) 停車場用地

共劃設停車場用地 1 處，面積 0.3686 公頃。

(五) 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 2 處，面積合計 0.3077 公頃。

(六) 綠地

劃設綠地 4 處，面積合計 0.7993 公頃。

(七) 河道用地

劃設河道用地 1 處，面積 0.8175 公頃。

(八) 滯洪池用地

劃設滯洪池用地 1 處，面積 1.4543 公頃。

(九) 道路用地

劃設道路用地面積共 34.2540 公頃。

(十) 道路用地兼供河川使用

劃設道路用地兼供河川使用面積共 0.6939 公頃。

表 2-2：美濃都市計畫現行計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	估計計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地比例 (%)	
土地使用分區	住宅區	111.0116	32.66	60.72	
	商業區	12.6407	3.72	6.91	
	乙種工業區	9.8372	2.89	5.38	
	加油站專用區	0.0923	0.03	0.05	
	保存區	0.0549	0.02	0.03	
	河川區	36.9363	10.87	--	
	河川區兼供道路使用	0.2837	0.08	--	
	農業區	119.8038	35.25	--	
	小計	290.6605	85.52	--	
	公共設施用地	機關用地	1.2377	0.36	0.68
學校用地		文(小)	1.6508	0.49	0.90
		文(中)	5.7039	1.68	3.12
		小計	7.3547	2.16	4.02
		公園用地	1.9141	0.56	1.05
停車場用地		0.3686	0.11	0.20	
廣場兼停車場用地		0.3077	0.09	0.17	
綠地用地		0.7993	0.24	0.44	
河道用地		0.8175	0.24	0.45	
滯洪池用地		1.4543	0.43	0.80	
道路用地		34.2540	10.08	18.73	
道路用地兼供河川使用		0.6939	0.20	0.38	
小計		49.2018	14.48	26.91	
都市計畫發展用地		182.8385	53.80	100.00	
計畫總面積		339.8623	100.00	--	

註：1. 合計(1)為都市發展用地面積，不含河川區、河川區兼供道路使用、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。

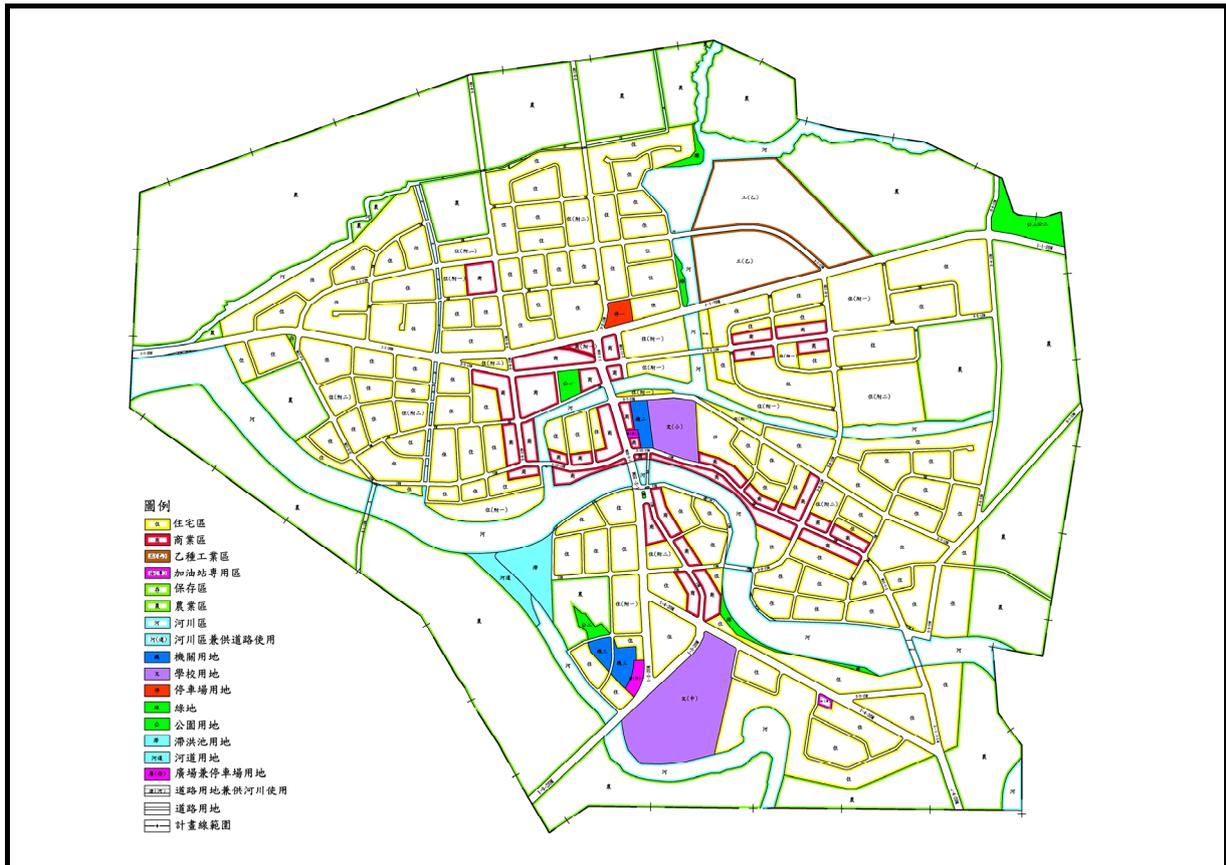


圖 2-1：美濃都市計畫現行計畫示意圖

四、第一期公共設施保留地附帶條件變更住宅區、商業區情形如下表

表 2-3：第一期公保地通盤檢討之公設以附帶條件變更為住宅區、商業區

編號	原公共設施項目(公頃)	細部計畫概要(公頃)		辦理情形	備註
		分區	公共設施		
1	「機一」機關用地(1.9800)	住宅區(1.2870)	公園用地(0.2955)	民國 90 年細部計畫發實施。已完成市地重劃。	78 年美濃都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)擬定附帶條件(註 2)
			停車場用地(0.2955)		
			道路(0.1020)		
2	「市一」市場用地(0.4541)	住宅區(0.3179)	停車場(0.1362)	民國 90 年細部計畫發實施。尚未辦理市地重劃。	78 年美濃都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)擬定附帶條件(註 2)
3	「市二」市場用地(0.5207)	住宅區(0.5207)	-	民國 90 年細部計畫發實施。因建物密集,市地重劃不可行。土地所有權人得自行提供一定比例之代金後,始得申請建築使用。	104 年於變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)變更附帶條件(註 1)

表 2-3：第一期公保地通盤檢討之公設以附帶條件變更為住宅區、商業區(續 1)

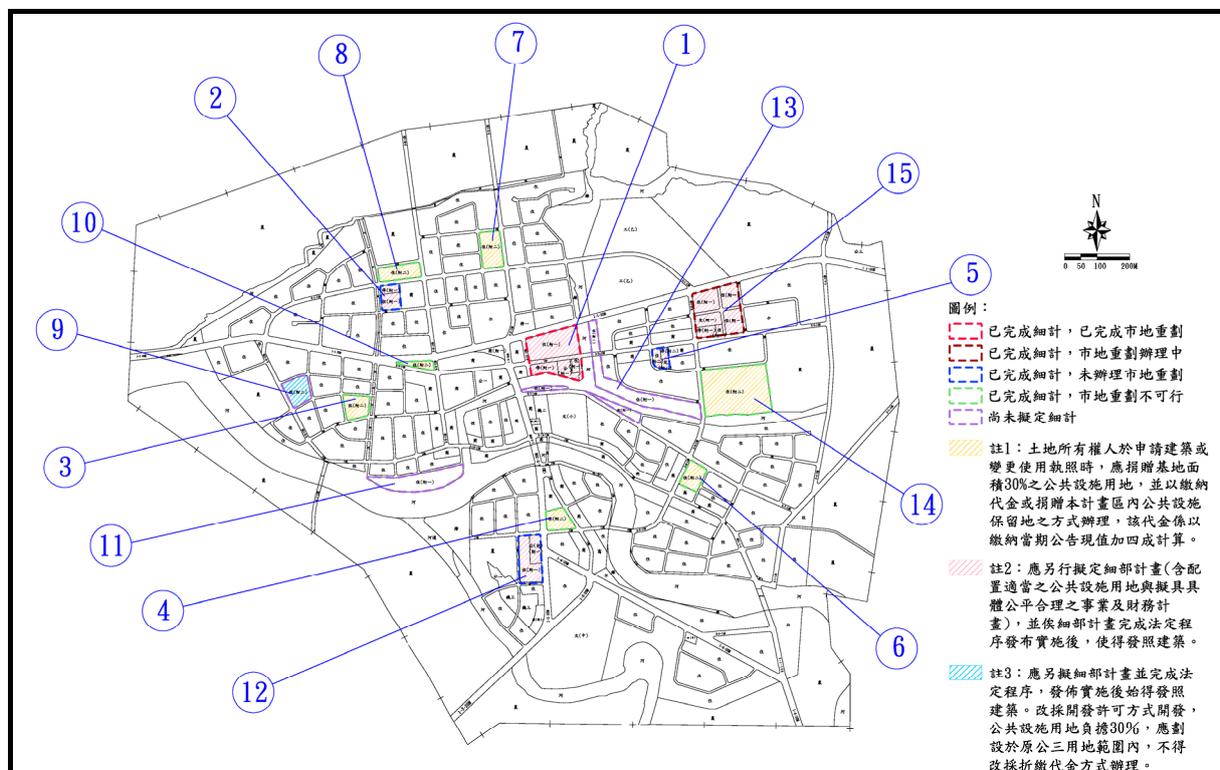
編號	原公共設施項目(公頃)	細部計畫概要(公頃)		辦理情形	備註
		分區	公共設施		
4	「市四」市場用地(0.4660)	住宅區(0.4660)	-	民國 87 年細部計畫發實施。因建物密集，市地重劃不可行。土地所有權人得自行提供一定比例之代金後，始得申請建築使用。	104 年於變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)變更附帶條件(註 1)
5	「市五」市場用地(0.3020)	住宅區(0.2114)	停車場(0.0453)	民國 87 年細部計畫發實施。尚未辦理市地重劃。	78 年美濃都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)擬定附帶條件(註 2)
			兒童遊樂場(0.0453)		
6	「市六」市場用地(0.4950)	住宅區(0.4950)	-	民國 87 年細部計畫發實施。因建物密集，市地重劃不可行。土地所有權人得自行提供一定比例之代金後，始得申請建築使用。	104 年於變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)變更附帶條件(註 1)
7	「公一」公園用地(0.7266)	住宅區(0.7266)	-	民國 90 年細部計畫發實施。因建物密集，市地重劃不可行。土地所有權人得自行提供一定比例之代金後，始得申請建築使用。	104 年於變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)變更附帶條件(註 1)
8	「公二」公園用地(0.6012)	住宅區(0.6012)	-	民國 90 年細部計畫發實施。因建物密集，市地重劃不可行。土地所有權人得自行提供一定比例之代金後，始得申請建築使用。	104 年於變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)變更附帶條件(註 1)
9	「公三」公園用地(0.5888)	住宅區(0.5888)	-	尚未擬定細部計畫。	104 年於變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)變更附帶條件附帶條件(註 3)
10	「公四」公園用地(0.2126)	住宅區(0.2126)	-	民國 90 年細部計畫發實施。因建物密集，市地重劃不可行。土地所有權人得自行提供一定比例之代金後，始得申請建築使用。	104 年於變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)變更附帶條件(註 1)
11	「公五」公園用地(1.6600)	住宅區(1.6600)	-	尚未擬定細部計畫。	(註 2)
12	「公六」公園用地(1.0289)	住宅區(0.6688)	公園兼兒童遊樂場(0.3026)	民國 87 年細部計畫發實施。尚未辦理市地重劃。	78 年美濃都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)擬定附帶條件(註 2)
			道路(0.0575)		

表 2-3：第一期公保地通盤檢討之公設以附帶條件變更為住宅區、商業區(續 2)

編號	原公共設施項目(公頃)	細部計畫概要(公頃)		辦理情形	備註
		分區	公共設施		
13	「公八」公園用地(2.1400)	住宅區(2.1400)	-	尚未擬定細部計畫。	(註 2)
14	「公九」公園用地(3.0250)	住宅區(3.0250)	-	民國 90 年細部計畫發實施。因建物密集，市地重劃不可行。土地所有權人得自行提供一定比例之代金後，始得申請建築使用。	104 年於變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)變更附帶條件(註 1)
15	「文四」文小用地(2.1341)	住宅區(1.3869)	兒童遊樂場(0.3044)	民國 90 年細部計畫發實施。105 年地主自辦重劃作業中。	78 年美濃都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)擬定附帶條件(註 2)
			停車場(0.2070)		
			道路(0.2358)		

附帶條件：

- 註:1. 土地所有權人於申請建築或變更使用執照時，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。
2. 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，使得發照建築。
3. 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。採開發許可方式開發，公共設施用地負擔比為 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。



註：編號參照表 4-4 第一期公保地通盤檢討之公共設施以附帶條件變更為住宅區、商業區編排。

圖 2-2：美濃都市計畫區第一期公共設施通檢辦理情形示意圖

五、交通系統計畫

道路系統，茲分項說明如下：

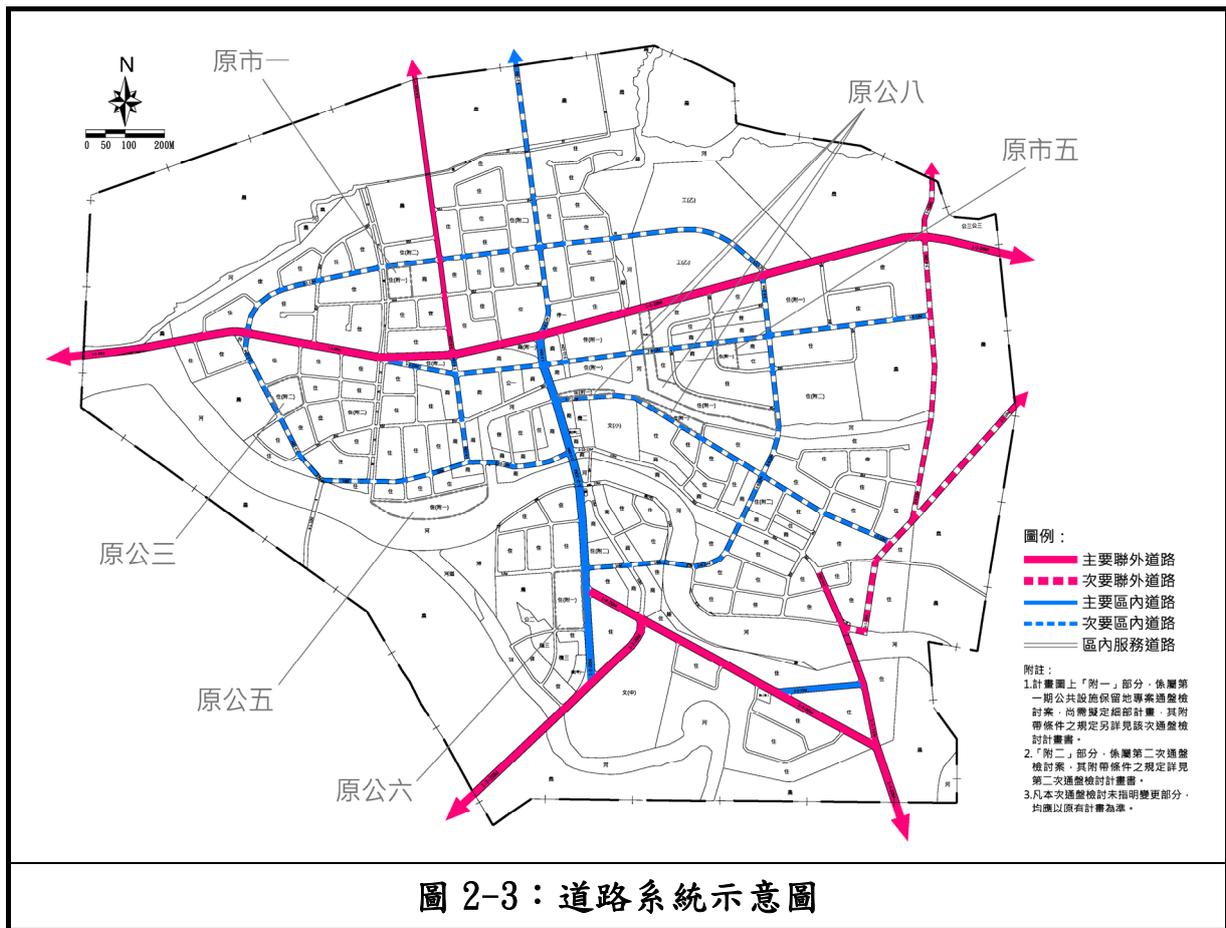
(一) 聯外道路

1. 1-1 號道路為本計畫區之主要聯外幹道，西往旗山、東通中正湖，計畫寬度 20 公尺。
2. 1-3 號道路為本計畫區南北向之幹道，自 1-4 號道路，向南通往中壇之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
3. 1-4 號道路為本計畫區向南通往六龜之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
4. 3-8 號道路為本計畫區南北向幹道，南起 1-1 號道路，向北經月光山隧道通往杉林，計畫寬度 12 公尺。
5. 2-1 號道路，南起自美濃溪，向北通往竹頭角，計畫寬度 15 公尺。
6. 3-4 號道路為本計畫區東側主要之南北向幹道，向北通往中正湖，計畫寬度 12 公尺。
7. 4-1 號道路為本計畫區西南側聯外幹道，向南接縣 184 乙，通往國道 10 號及六龜，計畫寬度 10 公尺。

(二) 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 12、10、8 及 6 公尺。

另部分區內道路兼供防汛道路功能，配合劃設為道路用地兼供河川使用。



第四節 細部計畫內容概要

一、 土地使用計畫及公共設施計畫

(一) 未擬定細部計畫三處(原公三、原公五及原公八)

本案三處計畫區均未完成細部計畫其中原公三面積 0.6 公頃、原公五面積 1.66 公頃、原公八面積 2.14 公頃，爰透過本案完成細部計畫擬定。現行計畫概要詳表 2-4 及圖 2-4。

(二) 已擬定細部計畫三處(原市一、原市五及原公六)

本案三處計畫區為第一期公共設施保留地專案通盤檢討時之公共設施，以附帶條件市地重劃變更為住宅區，其細部計畫概要詳表 2-5 及圖 2-5。

表 2-4：原公三、公五、公八用地現行都市計畫概要表

編號	原公共設施項目 (公頃)	細部計畫概要		備註
		分區(公頃)	公共設施(公頃)	
九	公三(0.60)	住宅區(附)(0.60)	—	尚未完成細計
十一	公五(1.66)	住宅區(附)(1.66)	—	尚未完成細計
十三	公八(2.14)	住宅區(附)(2.14)	—	尚未完成細計

註：細部計畫概要係參考各細部計畫書(含草案)。

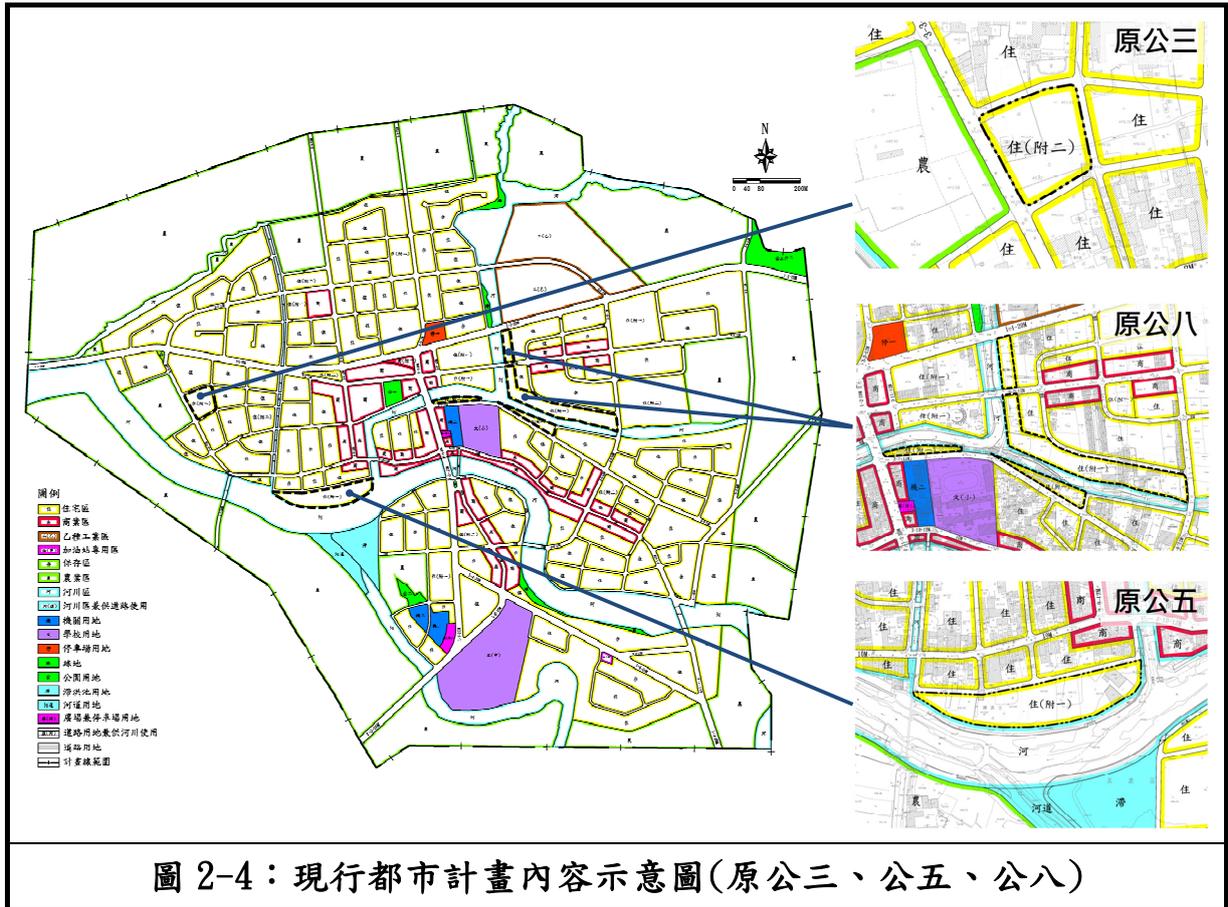


圖 2-4：現行都市計畫內容示意圖(原公三、公五、公八)

表 2-5：原市一、市五、公六用地現行都市計畫概要表

編號	原公共設施項目 (公頃)	細部計畫概要	
		分區(公頃)	公共設施(公頃)
二	市一(0.45)	住宅區(0.32)	停車場用地(0.13)
五	市五(0.30)	住宅區(0.21)	兒童遊樂場用地(0.05) 停車場用地(0.04)
十二	公六(1.03)	住宅區(0.67)	公園兼兒童遊樂場用地(0.30) 道路用地(0.06)

註：細部計畫概要係參考各細部計畫書(含草案)。



圖 2-5：現行都市計畫內容示意圖(原市一、市五、公六)

二、 土地使用分區管制要點

本案原公三、原公五及原公八尚未完成細部計畫擬定，未有土地使用分區管制要點，餘已擬定細部計畫之計畫區分述如下：

(一) 原市一

本計畫係屬市鎮計畫之細部計畫，依都市計畫法第 22 條、32 條及都市計畫法台灣省施行細則第 31 條規定，得訂定土地使用分區管制，以促使土地做合理之使用，其要點如下：

1. 本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。
2. 建蔽容積規定：
 - (1) 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不大於 200%。
 - (2) 建築基地將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且二面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而二面道路寬度相同者，則擇一退縮)，退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺或其零數應增設一部停車空間。
3. 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

- (1) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
- (2) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。
 - A. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以內，上並經目的主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 - B. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
4. 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
5. 本要點未規定者，適用其他法令規定。

(二) 原市五

本計畫係屬市鎮計畫之細部計畫，依都市計畫法第 22 條、32 條及都市計畫法台灣省施行細則第 31 條規定，得訂定土地使用分區管制，以促使土地做合理之使用，其要點如下：

1. 本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。
2. 建蔽容積規定：
 - (1) 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不大於 200%。
 - (2) 本細部計畫區之建築基地，將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 6 公尺以上指定牆面線(如屬角地且二面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而二面道路寬度相同者，則擇一退縮)，退縮部分得計入法定空地。
3. 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：
 - (1) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
 - (2) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。
 - A. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以內，上並經目的主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

B. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(3) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

4. 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

5. 本要點未規定者，適用其他法令規定。

(三) 原公六

本計畫係屬市鎮計畫之細部計畫，依都市計畫法第 22 條、32 條及都市計畫法台灣省施行細則第 31 條規定，得訂定土地使用分區管制，以促使土地做合理之使用，其要點如下：

1. 本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。

2. 建蔽容積規定：

(1) 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不大於 200%。

(2) 建築基地將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 6 公尺以上指定牆面線(如屬角地且二面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而二面道路寬度相同者，則擇一退縮)，退縮部分得計入法定空地。

3. 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(1) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(2) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

A. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以內，並經目的主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

B. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(3) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

4. 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

5. 本要點未規定者，適用其他法令規定。

三、事業及財務計畫

本案原公三、原公五及原公八尚未完成細部計畫擬定，未有事業及財務計畫，餘已完成擬定細部計畫之計畫區如下表列。

(一)原市一

表 2-6：擬定美濃細部計畫(原市一用地變更為住宅區)事業及財務計畫表

項目	計畫面積(m ²)	開發方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	經費來源	開發期限
		徵購	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	地上物補償	整地費	工程費	小計			
停車場	1362		✓			10.00	15.89	103.29	129.18	高雄縣政府或土地權人自行起辦	由主辦單位籌措	87-90年完成
合計	1362					10.00	15.89	103.29	129.18			

註：表內所列開發經費得視主辦單位財務狀況及實際開發經費調整之。

(二)原市五

表 2-7：擬定美濃細部計畫(原市五用地變更為住宅區)事業及財務計畫表

項目	計畫面積(m ²)	開發方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	經費來源	開發期限
		徵購	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	地上物補償	整地費	工程費	小計			
停車場	453		✓			5.00	4.53	54.36	63.89	高雄縣政府或市地重劃委員會	由縣政府或市地重劃委員會籌措	依規定籌籌87-88年完成
兒童遊樂場	453		✓			5.00	4.53	45.30	54.83	高雄縣政府或市地重劃委員會	由縣政府或市地重劃委員會籌措	依規定籌籌87-88年完成
合計	906					10.00	9.06	99.66	118.72			

註：表內所列開發經費得視主辦單位財務狀況及實際開發經費調整之。

(三)原公六

表 2-8：擬定美濃細部計畫(原公六用地變更為住宅區)事業及財務計畫表

項目	計畫面積(m ²)	開發方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	地上物補償	整地費	工程費	小計		
園兼兒童遊樂場用地	3026		✓			30.00	17.05	110.83	157.88	高雄縣政府	市地重劃委員會或高雄縣政府
道路用地	575		✓			100.00	8.67	56.36	75.03	高雄縣政府	市地重劃委員會或高雄縣政府
合計	3601					130.00	25.72	167.19	232.91		

第三章 發展現況分析

第一節 公共設施現況使用情形

一、現況使用

(一) 住商使用

以永安聚落與美興街(板條街)為商業密度最高地區，沿主要道路向外擴張至南向美濃國中，主要道路兩側則多為垂直(住商)混合使用，係以餐飲零售與服務業為主之小規模商業，主要新興住宅區域為美濃都市計畫區西北邊近年發展出歐式風格別墅型住宅。

(二) 工業使用

美濃都市計畫東北邊為二級產業工業發展，主要集中在自強街一段，為預拌混凝土、包裝材料與製造批發、電腦及周邊設備製造以及生物科技結合觀光工廠促進地方觀光。

(三) 行政使用

主要位於美中路西側，美濃國中對面，集結美濃區內主要行政單位，包含區公所、衛生所、戶政事務所、分駐所、地政事務所等。其次位於美濃國小西側的圖書館及消防局。

(四) 農業使用

主要環繞美濃都市計畫區，作為高雄地區的糧倉。

(五) 開放空間

除學校外主要以美濃溪及四路排水連接全區。

二、人文景點與休閒路線

(一) 區內遊憩資源主要以道路、自行車路線及水路人行步道串聯自然人文景觀景點，包含敬字亭、東門樓、竹子門水力發電廠被列入三級古蹟，其餘如永安街與里社真官、菸樓等。

(二) 而美濃區內有名的朱瓦菸樓、夥房(三合院)等為其特色建築，與四周環山、圳溝蜿蜒之自然景觀更形獨具之美麗山城。

(三) 基地(原公三、原公八)位於自行車規劃路線旁，未來可配合路線設置休憩空間。

(四) 基地(原公五)鄰近自行車規劃路線，未來可連接周邊路線，串聯與增加遊憩空間，豐富路線內容。



圖 3-4：美濃都市計畫區淹水潛勢示意圖(600MM)

第二節 土地使用現況

一、原公三

「原公三」位於美濃都市計畫區西側。

有關基地周邊環境，西側緊臨 12 公尺已開闢計畫道路(永安路)，其餘北側、南側及東側計畫道路皆未開闢。基地內土地多為旱田、果樹林等。基地西側及東南側兩處有地上物，如下圖②、④所示。



二、原公五

「原公五」基地位於美濃都市計畫區西南側。

「原公五」基地南側緊臨美濃溪(含「防汛道路(永安路269巷)」及「水利署福安護岸」)，其中「防汛道路(永安路269巷)」為進出本基地內唯一巷道；基地北側計畫道路則尚未開闢。基地內土地使用現況主要為旱田、果園、宗教等使用；基地東側為「美濃天后宮」(如圖⑩)，於1951年創立，經高雄市政府民政局《寺廟教會名冊登記資料》查有寺廟登記。

「原公五」美濃天后宮寺廟登記資料表	
寺廟名稱	天后宮
主祀神佛像	天上聖母
場所區域、地址	美濃區瀾濃里永安路二六九巷一號
組織型態	管理人(住持)制
宗教別	道
建別	募
新登記證字號/正式登記	美 014

經現場勘察，臨西側出入防汛道路上方有「美濃水橋」經過，故有1.8公尺之高程限制(如圖②)；此外，部分基地範圍內土地與防汛道路高差達約1.8公尺(如圖⑨)；以及有部分天后宮建築物位於未開闢6公尺計畫道路上(如圖⑥所示)。

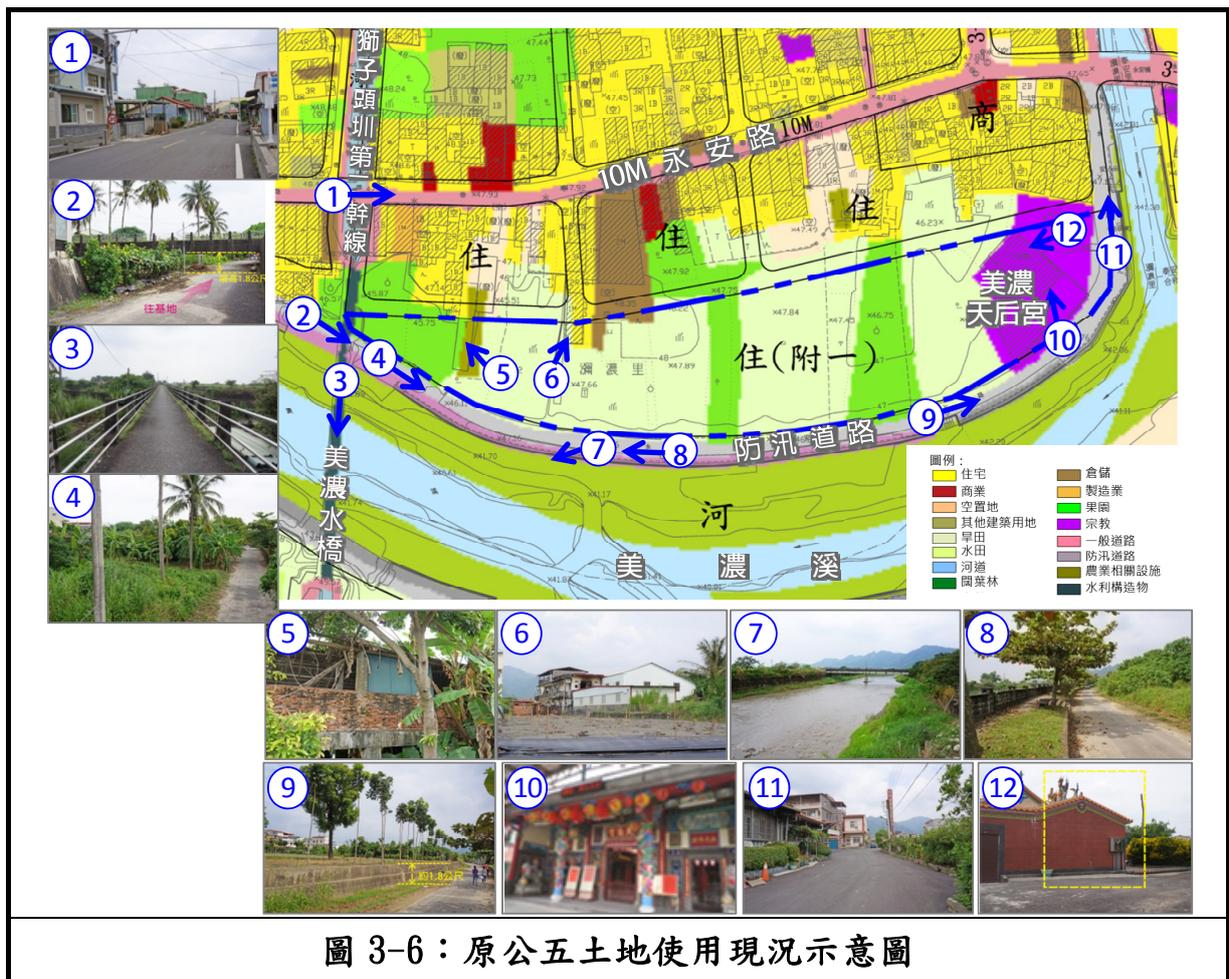


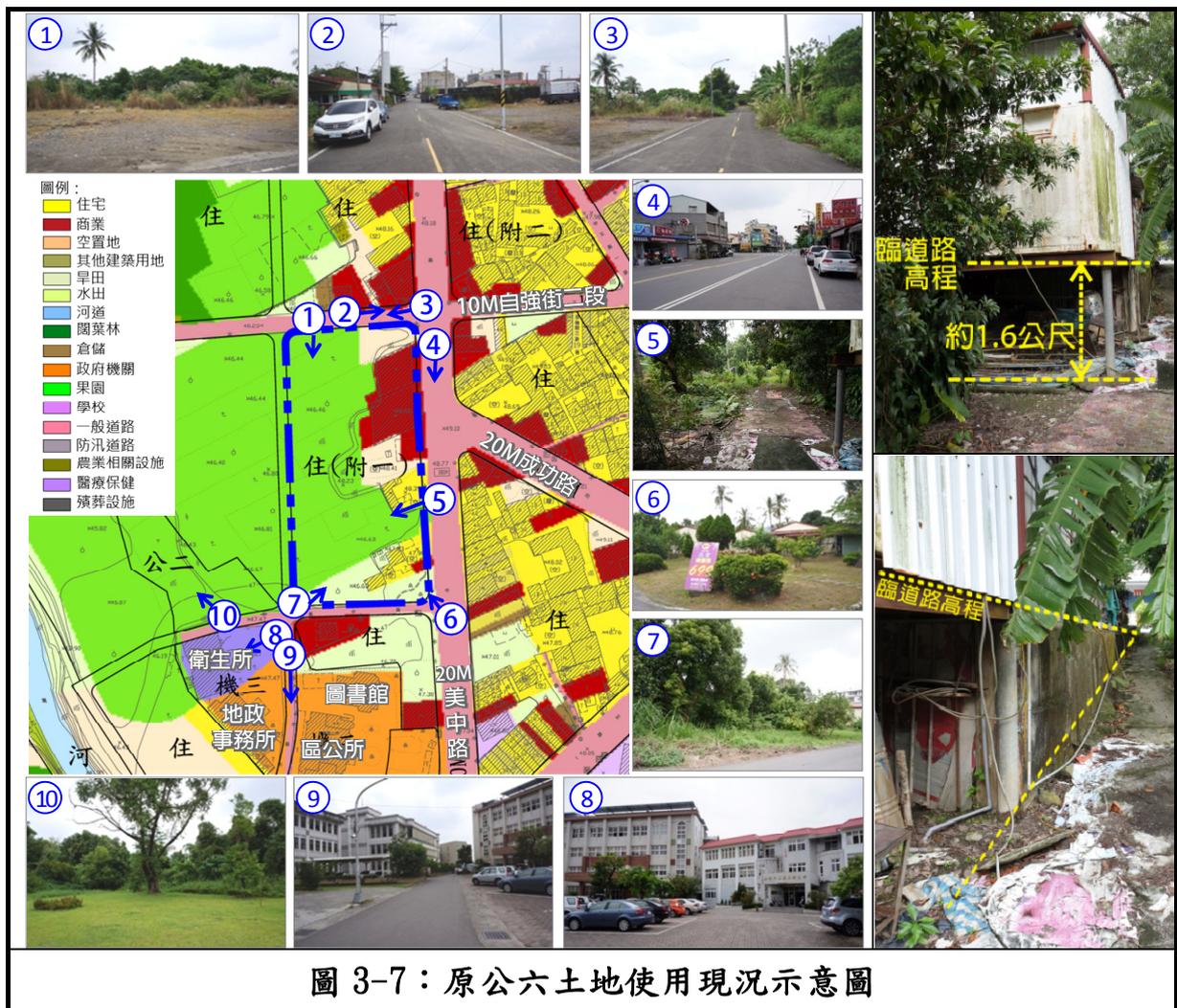
圖 3-6：原公五土地使用現況示意圖

三、原公六

「原公六」位於美濃都市計畫區南側。

有關基地周邊環境，基地東側臨 20M 計畫道路(美中路、市道 181 號)；北側為自強街三段；南側為 6M 美中路；西側 6M 巷道尚未開闢。南側為美濃區行政中心，有區公所、圖書館、衛生所、地政事務所等機關。沿美中路側與成功路交叉路口處有許多地上物，多為零售、餐飲店、園藝店等等商業使用。

此外，經實際勘查，部分臨美中路道路側建築，於基地內有約 1.6 公尺高程落差情形。



四、原公八

「原公八」位於美濃都市計畫區東北側。基地共分為四處街廓，包含臨民生路兩處街廓及以泰中路為分界以南及以北兩處街廓。

基地北側以 20 公尺已開闢計畫道路(泰安路)為界；西北側臨南北流向「中正湖排水(又稱橫溝)」；西側以 20 公尺已開闢計畫道路(中正路)為界；東北側緊鄰未開闢 8 公尺計畫道路；東側為 12 公尺已開闢計畫道路(自強路二段)；南側以 20 公尺已開闢計畫道路(泰安路)為界。除臨民生路二處街廓外，其餘街廓臨外進出僅能依部分現有巷道出入。

基地部分臨接美濃湖及東門兩線排水，其中美濃湖排水已完成河川範圍公告，惟尚未完成都市計畫變更，東門排水尚處規劃階段，尚未公告用地範圍。



本基地南側地上物較為密集，部分地上物於民國 57 年美濃都市計畫發布實施時就已經存在(如上圖)。

此外，南側有部分美濃溪土坎位於基地內，高程差約 2 公尺情形(如圖⑧、⑨所示)。

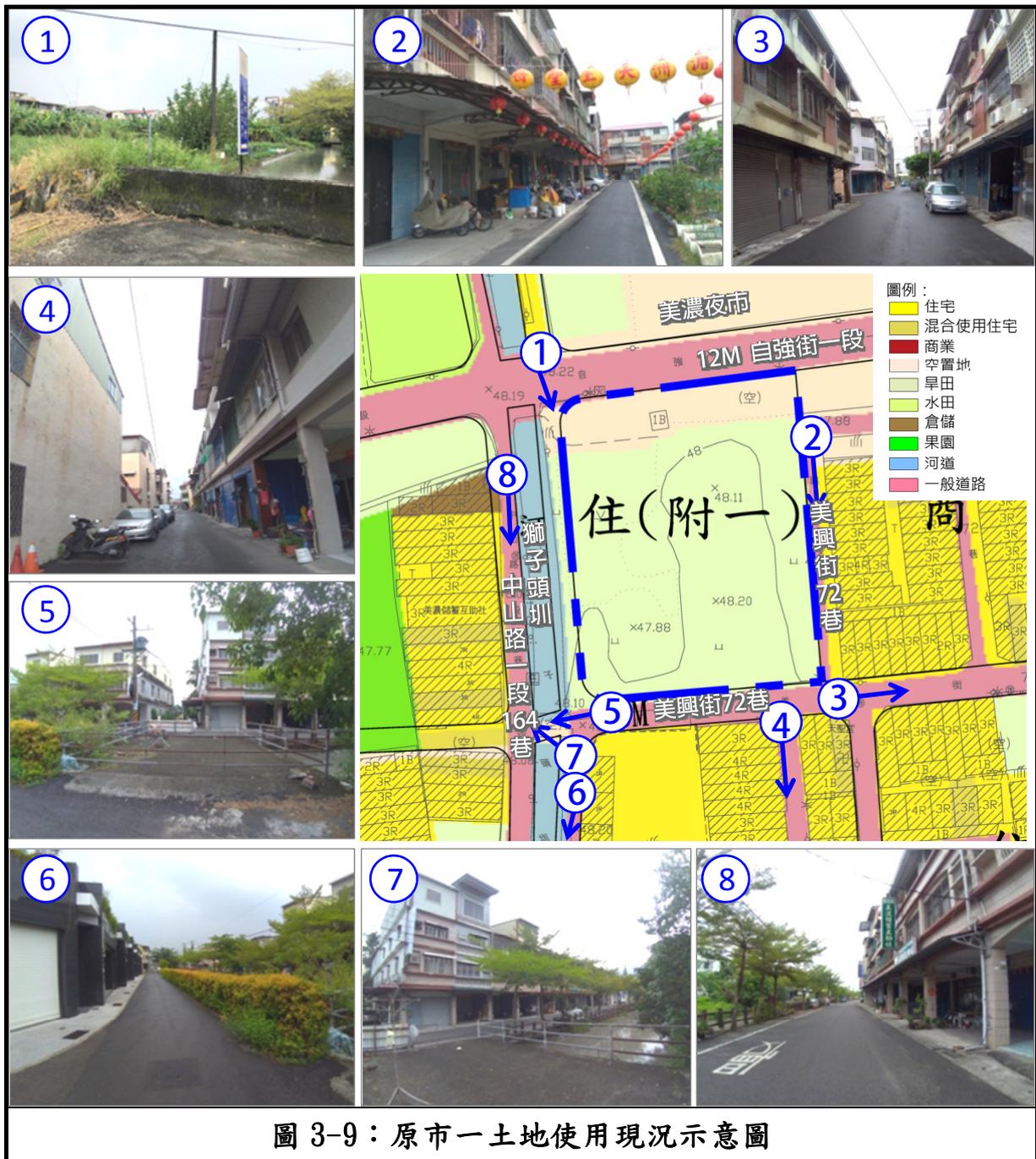


圖 3-8：原公八土地使用現況示意圖

五、原市一

「原市一」位於美濃都市計畫區西北側。

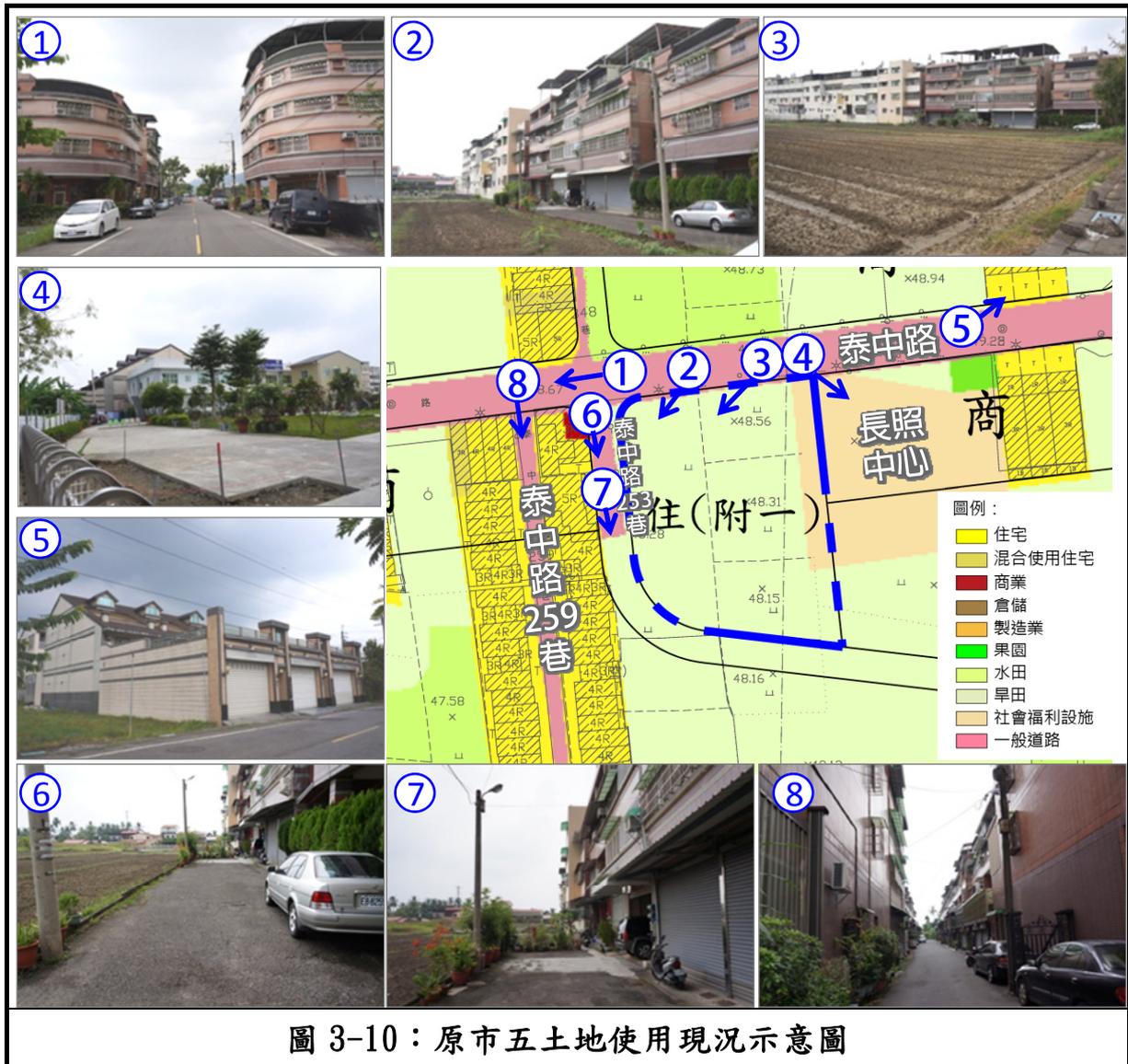
臨基地北側為已開闢 12 公尺計畫道路(自強街一段)及美濃夜市；東側為商業區私設巷道(美興街 72 巷)；南側為 8 公尺已開闢計畫道路(亦為美興街 72 巷)；西側臨 6 公尺未開闢計畫道路、獅子頭圳及已開闢 6 公尺計畫道路(中山路一段 164 巷)。



六、原市五

「原市五」位於美濃都市計畫區東側。

有關基地周邊環境，臨基地北側為 12 公尺計畫道路(泰中路)；東側現況為老人長期照顧中心(如圖④)，除了北側道路外，基地西側、南側 8 公尺計畫道路皆尚未開闢。基地內多為旱田使用。



第四章 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

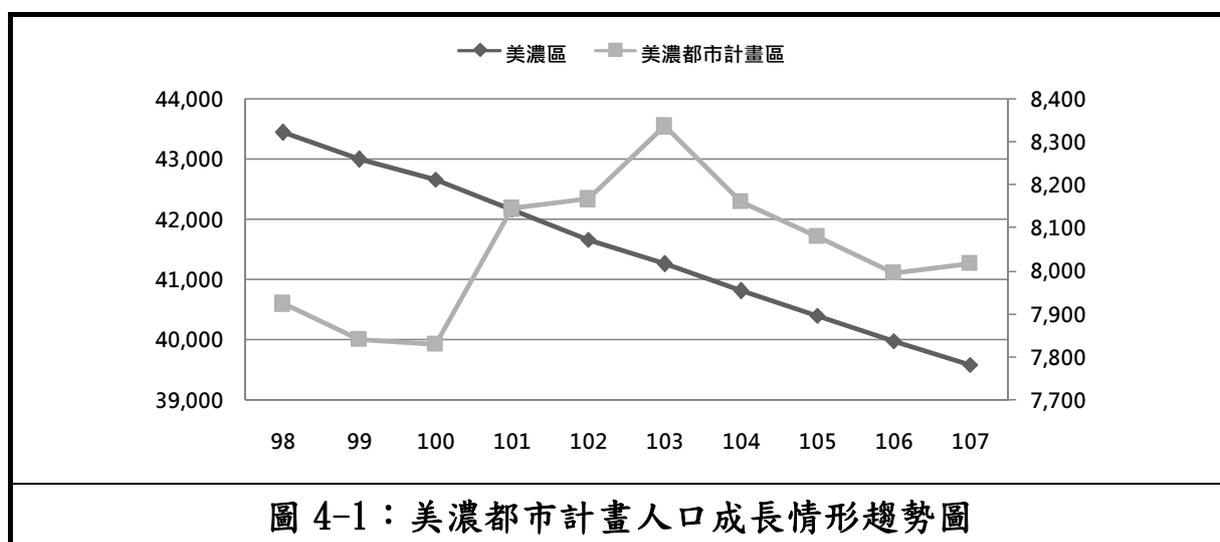
(一) 人口發展情形

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，區內人口成長平緩下滑；美濃都市計畫區 106 年底人口數為 7,995 人，至 107 年間計畫區人口呈現平緩成長之趨勢，計畫區人口皆介於 7,500 至 8,500 人之間。

表 4-1：美濃區與本計畫區人口統計表(98 年-107 年)

年度	美濃區		美濃都市計畫區		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	-	7,924	-	18.24
99	42,993	-1.04	7,842	-1.03	18.24
100	42,658	-0.78	7,831	-0.14	18.36
101	42,157	-1.17	8,145	4.01	19.32
102	41,668	-1.16	8,167	0.27	19.60
103	41,258	-0.98	8,336	2.07	20.20
104	40,810	-1.09	8,162	-2.09	20.00
105	40,399	-1.01	8,080	-1.00	20.00
106	39,973	-1.05	7,995	-1.05	20.00
107	39,589	-0.96	8,018	0.29	20.25
平均	41,495	-1.92	8,050	0.15	19.42

資料來源：原高雄縣統計要覽及高雄市統計要覽，民國 97 年~107 年、高雄市政府民政局。



(二) 人口預測

美濃計畫人口為 22,000 人，107 年現況人口為 8,018 人，計畫人口達成率約為 36.44%，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 年美濃都市計畫區現況人口佔行政區人口平均比例為 19.31%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，美濃都市計畫區之計畫人口至 115 年分派人口數為 7,717 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

美濃都市計畫區內住宅區為 111.0437 公頃，商業區面積為 12.6407 公頃，以每人 90 平方公尺的居住空間劃設住宅區計算，115 年美濃都市計畫區約可容納 16,604 人。

表 4-2：美濃都市計畫區人口推估分析表

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	111.0437	60	200	90	100	14,806
商業區	12.6407	80	320	90	50	1,798

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尚可容納 16,604 人，區域計畫指派人口 7,717 人未超出可容納人口，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 7,717 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) 學校用地

依教育部依國民教育法第 8 條之 1 規定訂定國民中小學設備基準進行推估，國小用地面積超過 1.3508 公頃；國中用地面積超

過 5.48390 公頃。

(二) 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。

(三) 市場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定，零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本計畫區內現行無劃設市場用地。

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 1.11%。另依據近年內政部都市計畫委員會審議趨勢，建議將學校用地之開放空間納入計算，並以都市發展用地為分母計算所占面積比例，則本計畫之五項公共設施用地、學校用地開放空間共占都市發展用地 6.09%。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 發展課題與對策

課題一：基地週邊道路部分未開闢，影響開發可行性

說明：基地週邊計畫道路未開闢，無法架構完整交通路線且不利日後建築使用，影響開發可行性。

對策：納入週邊主要計畫道路，併同檢討，增加開發可行性。

課題二：原公八臨美濃湖排水及東門排水，須考量治水計畫作整體規劃

說明：本處基地臨美濃湖排水及東門排水等兩線排水，其中美濃湖排水已公告確定使用範圍，但未辦理都市計畫變更，東門排水尚處規劃階段，未確定河川使用範圍。

對策：排水規劃應優先檢討，避免本次檢討與排水規劃產生衝突，致開發不可行，故原公八基地，應於排水規劃完成後，再於都市計畫配合整體規劃。

課題三：原公五東側，查有合法登記寺廟，影響開發可行性

說明：查有美濃天后宮為合法登記寺廟，座落於基地東側，不適宜納入整體開發區。

對策：剔除整體開發區，於細部計畫個別檢討合理可行之方案。

第四節 規劃構想

一、原市一：規劃居住、遊憩機能，配合周邊道路提供方案

沿著獅子頭水圳慢步在側，水岸旁的住所適合民居，也適合民營輕食，透過美濃傳統茶點，喚起獅子頭水圳早期浣衣的熱鬧。東側考量現有巷道寬度不足，劃設廣場用地兼供道路使用，架構良好出入動線及步行空間。



圖 4-2：原市一構想示意圖

二、 原市五：規劃配合周邊道路方案

基地稍遠離商業中心區域，除泰中路帶來路過的尋訪者外，所處位置寧靜閒適，提供多元複合使用，或是利用周邊道路鄰棟而建，皆使社區住宅增添便利、親近與溫馨感。



圖 4-3：原市五構想示意圖

三、 原公六：規劃居住、商業機能

基地位於沿街商業行為的主要幹道旁，居住之餘亦能興起經營店鋪的樂趣，接續幹道兩側的熱鬧風情。配合南側公園優化鄰里環境。

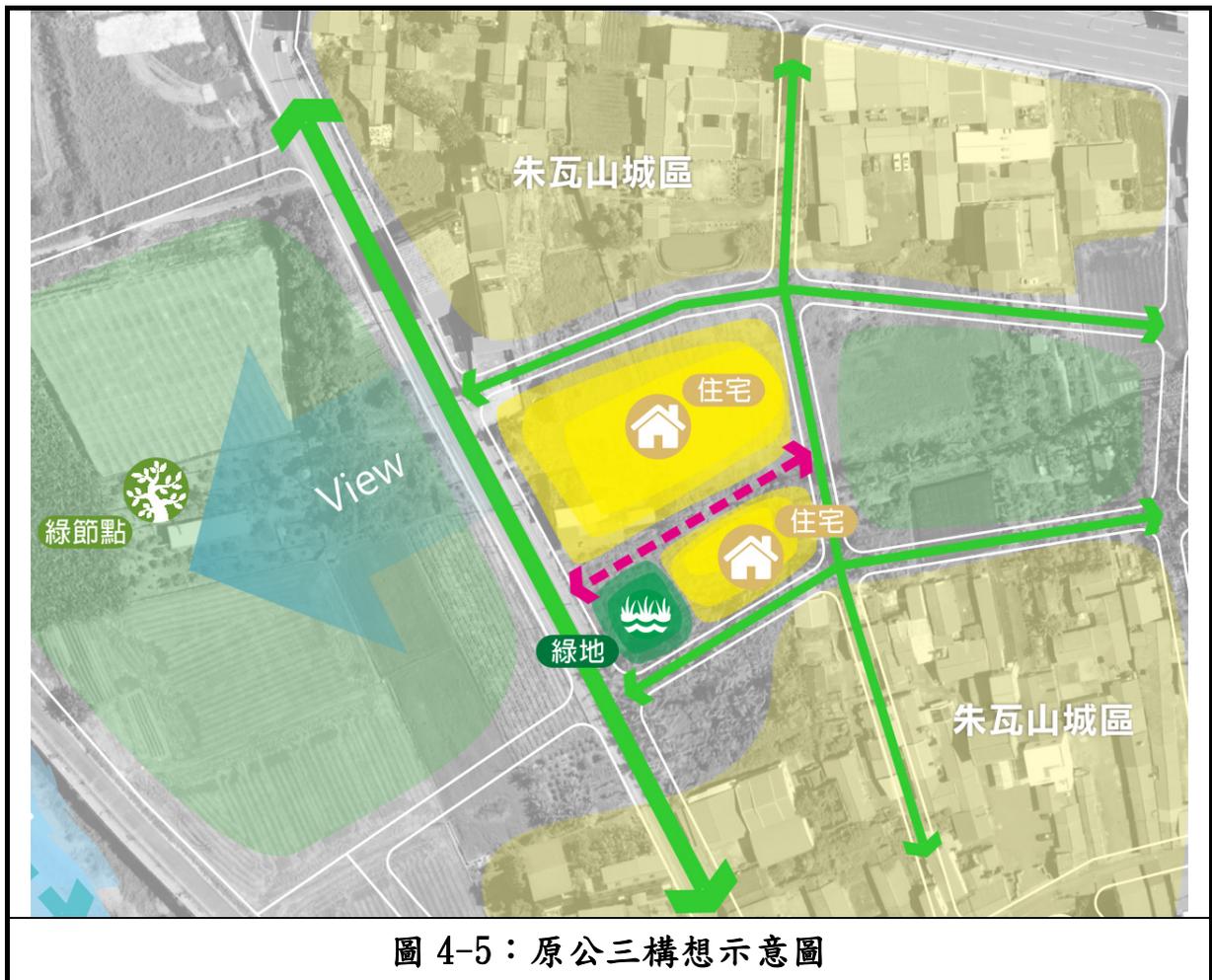


圖 4-4：原公六構想示意圖

四、原公三：規劃居住、休憩機能

位於自行車動線上的基地，未來配置的綠地除宜作為周邊居民的開放空間，亦能成為自行車道上小型休憩站，停下腳步的同時，也是眺望遠方山景的開始。

本基地建議含括周邊道路一同整體規劃，以利於闢建與延續城區風貌。



五、原公五：規劃居住、遊憩機能，保存人文風貌

為保存地方人文風貌及便於開闢基地，建議保留中心信仰區域，以及納入部分周邊道路一同開發。其中規劃帶狀公園用地，可與周邊沿河步道、自行車道相互結合，增廣遊憩區域範圍與機能，串聯周邊自然與人文景點外，同時在自家後方便能欣賞美濃溪與美濃水橋的宜人風光。

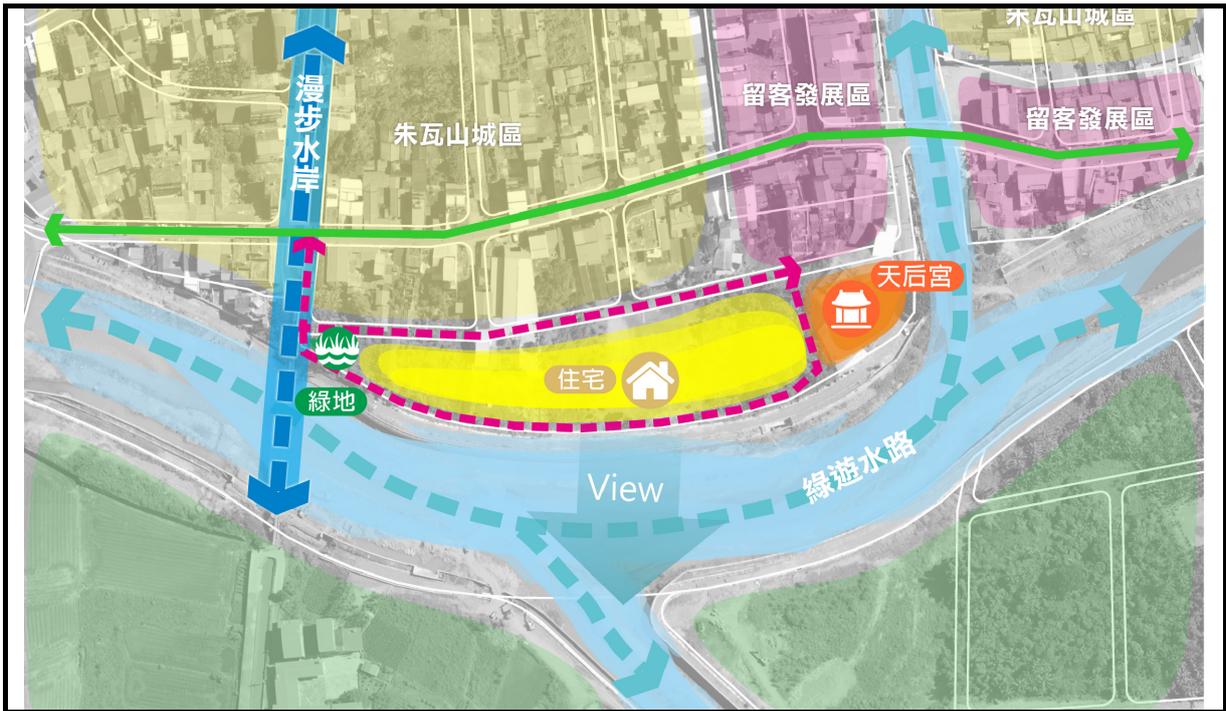


圖 4-6：原公五構想示意圖

六、原公八：

本處基地位處美濃湖排水及東門排水，美濃湖排水用地範圍與現況河川不符，惟未完成都市計畫變更，另東門排水目前現處規劃階段，尚無公告範圍，故本基地目前暫不宜辦理都市計畫變更，待日後河川範圍確認後，再行檢討變更。



圖 4-7：原公八現行都計套排水線示意圖

第五節 變更原則

- 一、 將各基地周邊未開闢道路，為整體開發所需者，納入整體開發範圍。
- 二、 原公三現行計畫為開發許可制，因需全數地主同意始可開發，礙難執行，變更開發方式為市地重劃，重新檢討評估。

第五章 實質計畫變更

綜合前述分析，將各基地未開闢道路，納入整體開發區，配合變更道路開發方式，本計畫提列變更案，詳下表：

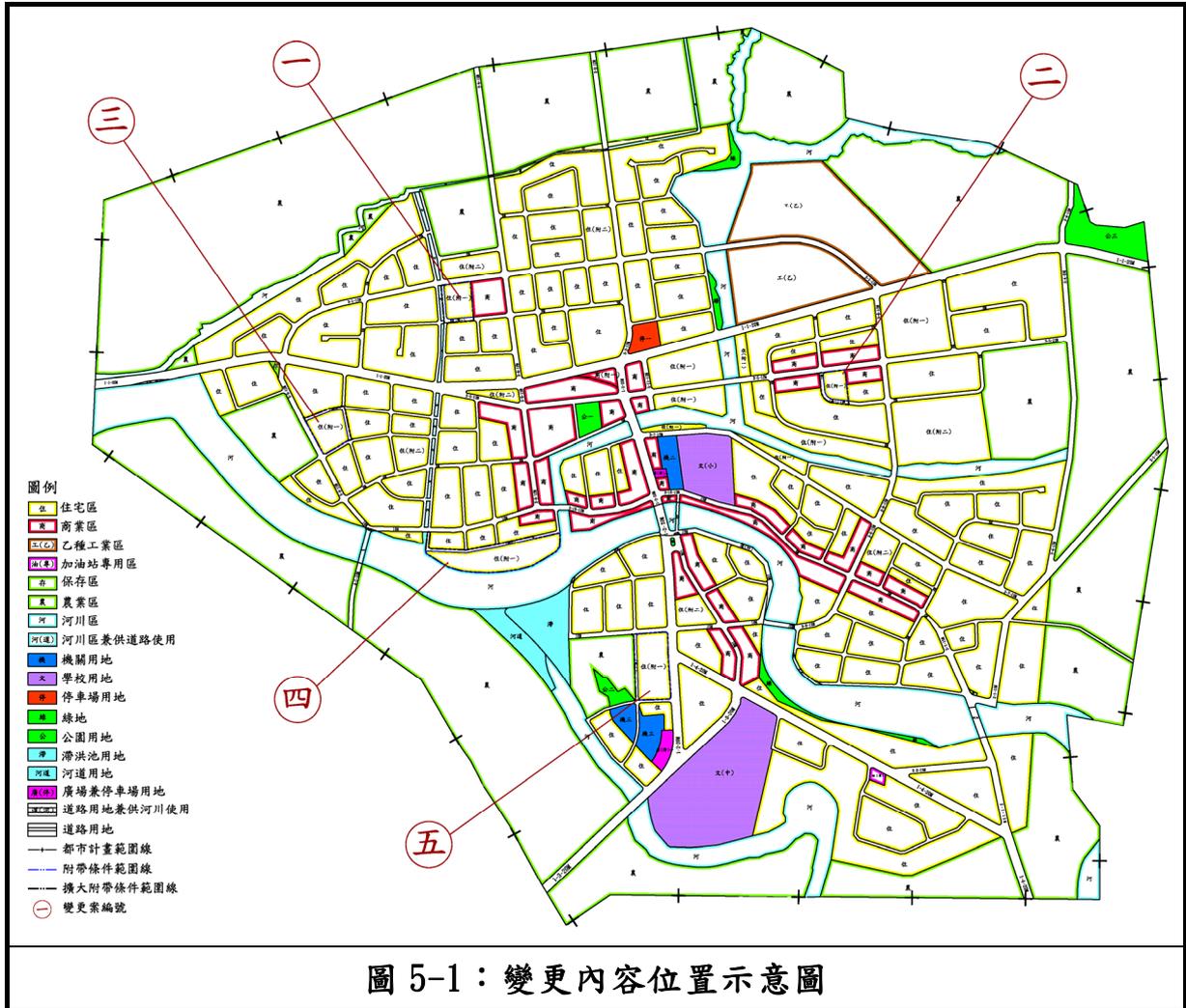


表 5-1：變更內容明細表

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(附一) (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	
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(附一) (0.0880)	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(附一) (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。	以市地重 劃整體開 發。
			道路用地 (0.1018)	道路用地(附一) (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 一)(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	
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 一)(0.0907)	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，重製後圖資量測，實際應以樁位測量為準。

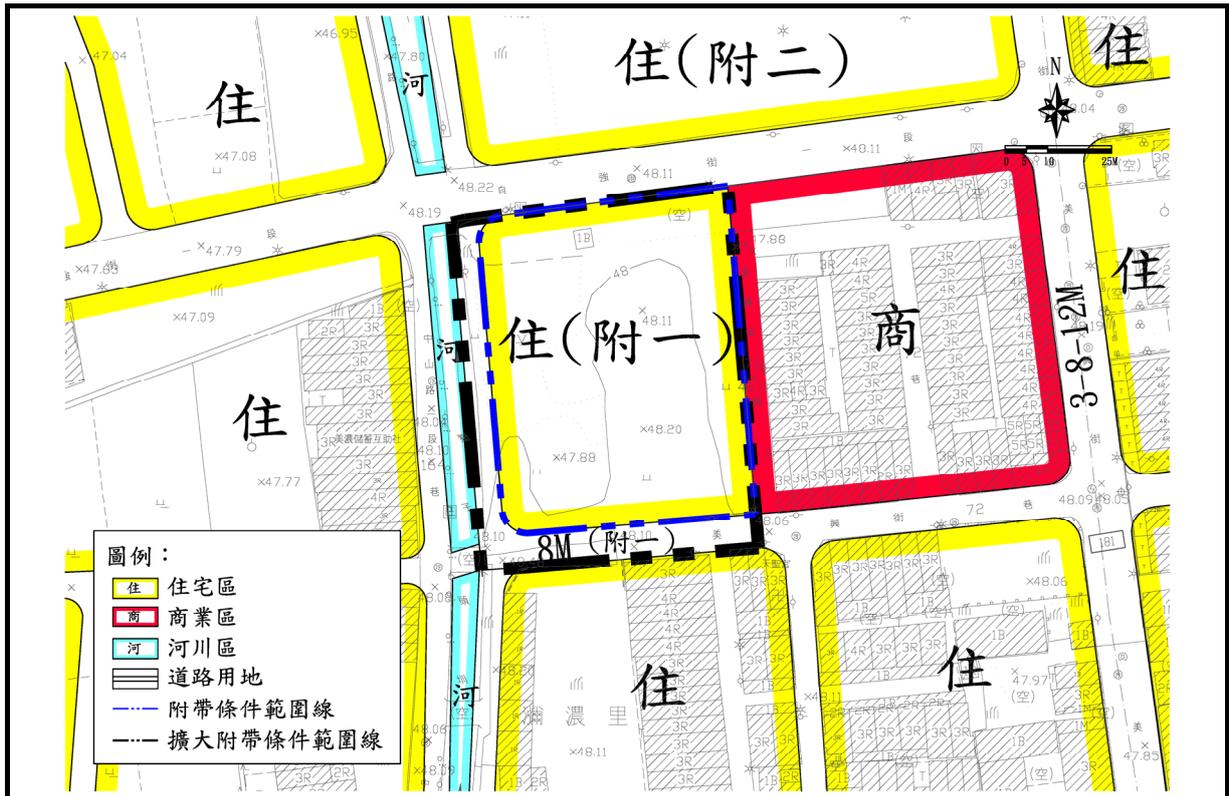


圖 5-2：原市一變更內容示意圖

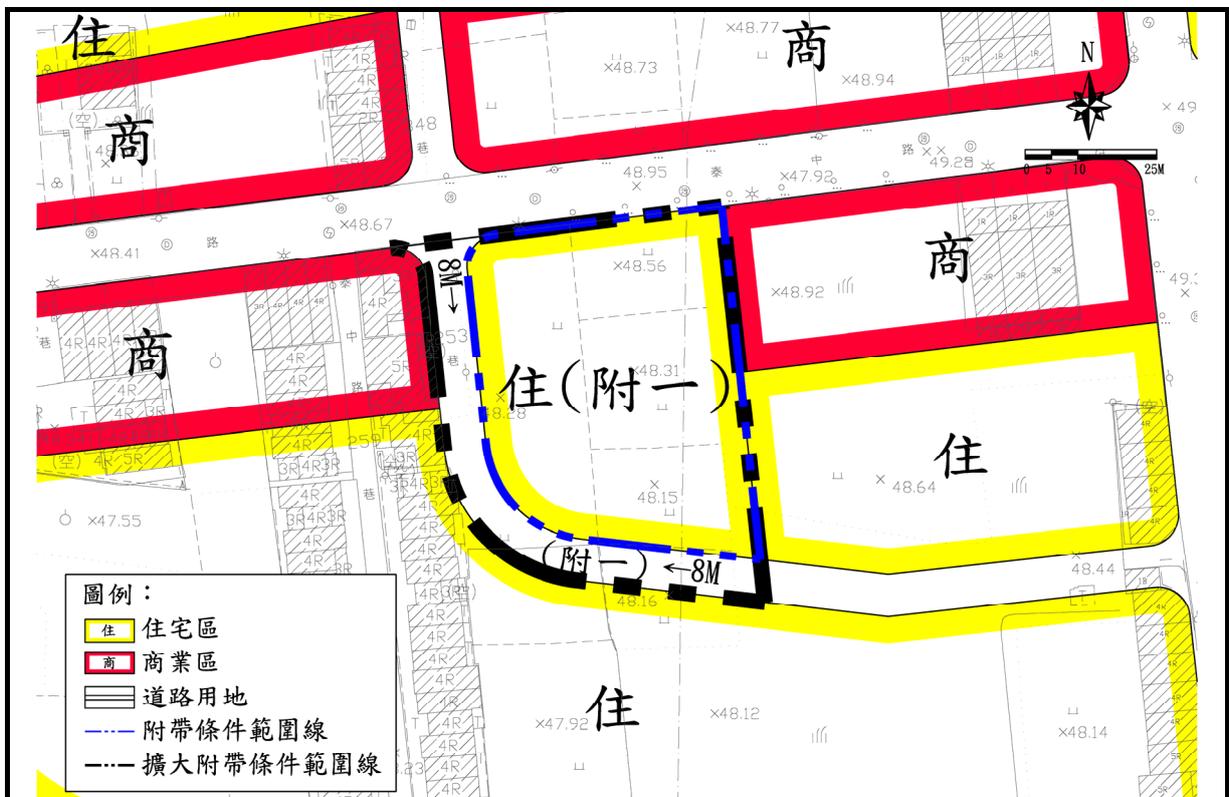


圖 5-3：原市五變更內容示意圖

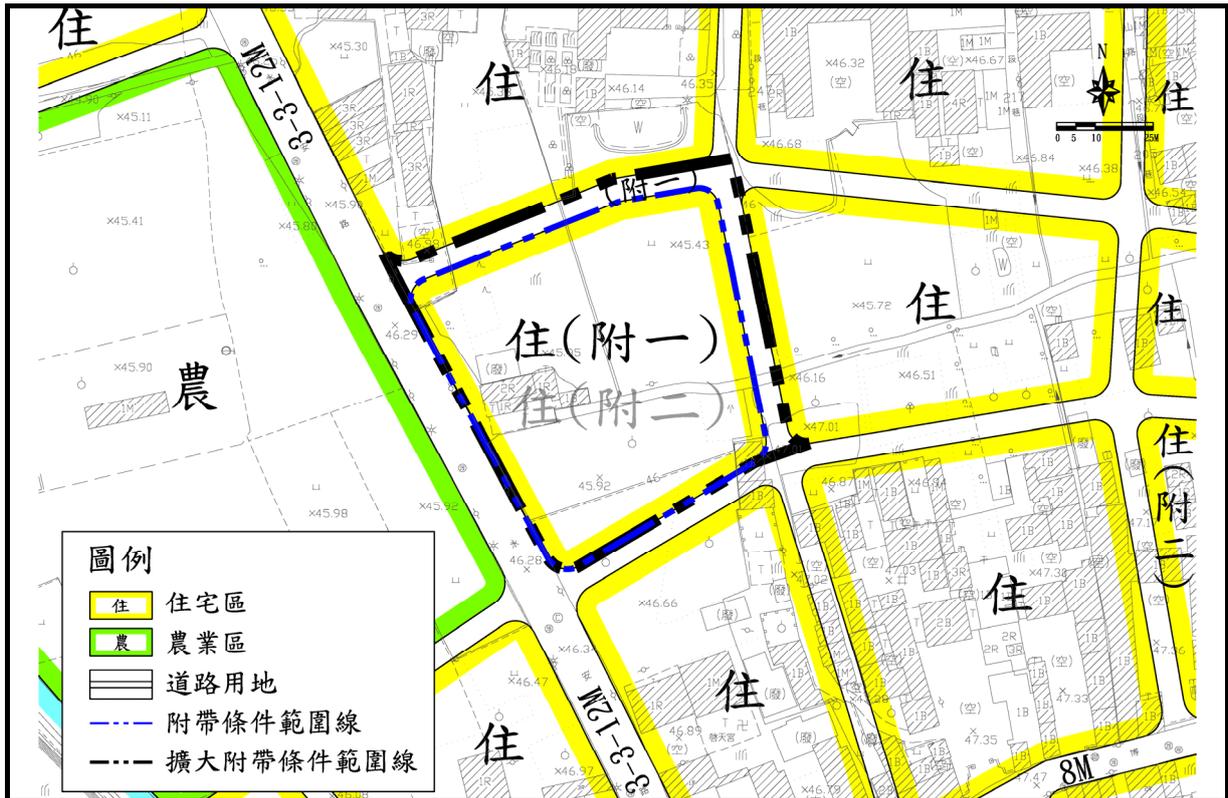


圖 5-4：原公三變更內容示意圖

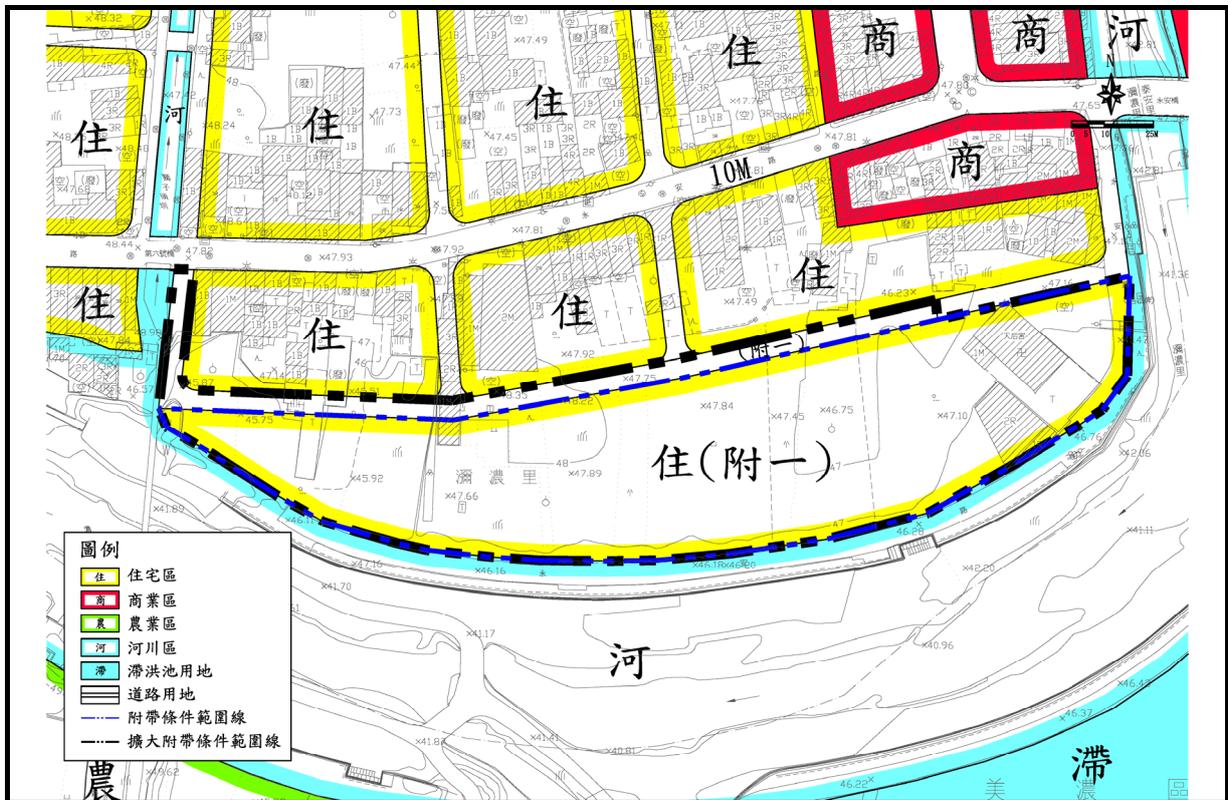


圖 5-5：原公五變更內容示意圖



圖 5-6：原公六變更內容示意圖

第六章 檢討後計畫

本案配合細部計畫變更及擬定，納入細部計畫週邊道路，僅變更道路開發方式，不影響現行主要計畫之土地使用計畫。土地使用計畫詳下表列。

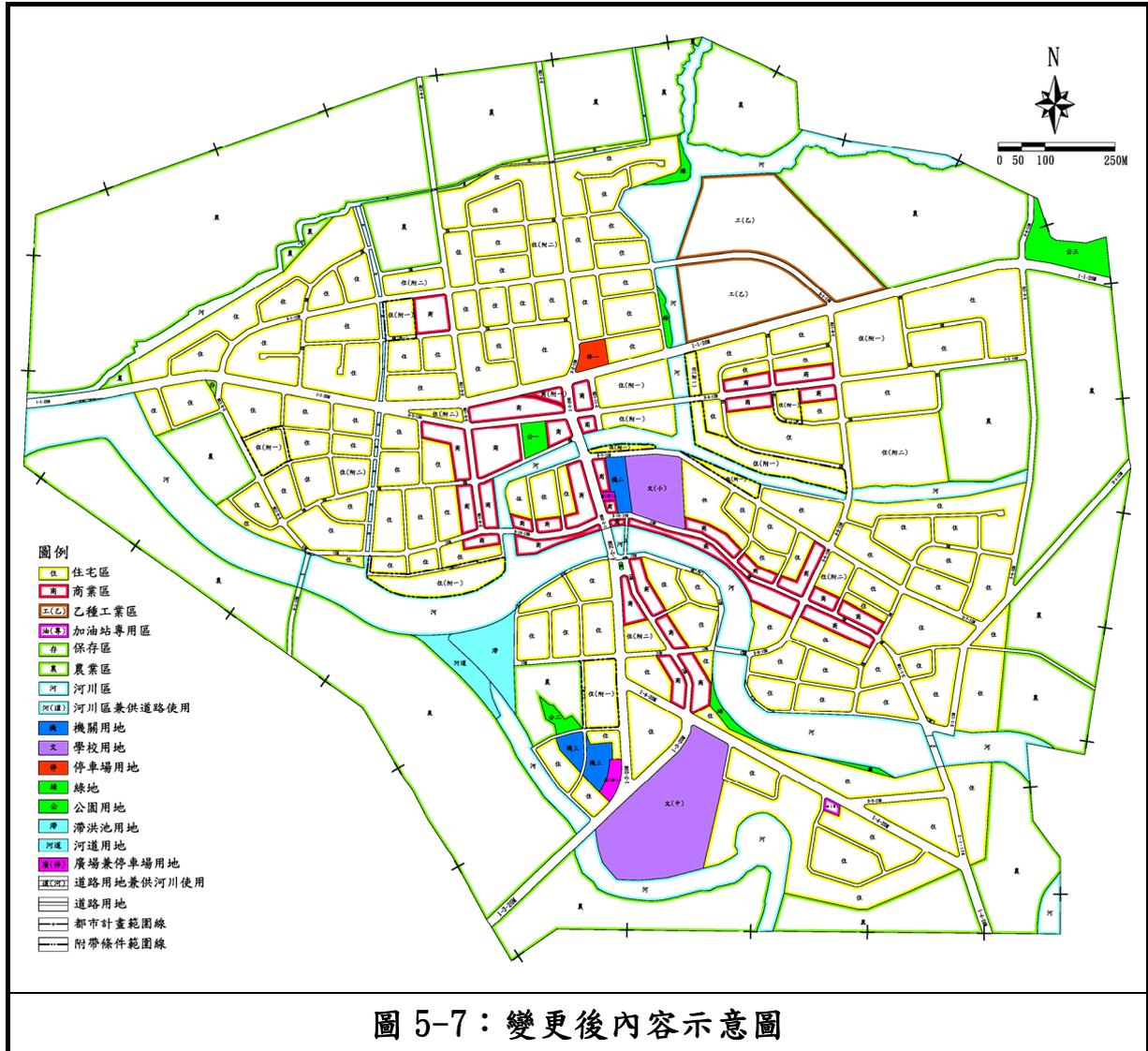


表 6-1：變更美濃都市計畫(原市一等六處附帶條件地區專案通盤檢討)案
土地使用面積分配表

項目	現行計畫 面積 (公頃)	本次增減 面積 (公頃)	變更後				
			計畫面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市發展 用地面積 百分比(%)		
土地 使用 分區	住宅區	111.0116	0.0000	111.0116	32.66	60.72	
	商業區	12.6407	—	12.6407	3.72	6.91	
	工業區	9.8372	—	9.8372	2.89	5.38	
	加油站專用區	0.0923	—	0.0923	0.03	0.05	
	保存區	0.0549	—	0.0549	0.02	0.03	
	河川區	36.9363	—	36.9363	10.87	—	
	河川區兼供道路使 用	0.2837	—	0.2837	0.08	—	
	農業區	119.8038	—	119.8038	35.25	—	
	小計	290.6605	0.0000	290.6605	85.52	73.09	
公共 設施 用地	機關用地	1.2377	—	1.2377	0.36	0.68	
	學校用 地	文(小)	1.6508	—	1.6508	0.49	0.90
		文(中)	5.7039	—	5.7039	1.68	3.12
		小計	7.3547	—	7.3547	2.16	4.02
	公園用地	1.9141	—	1.9141	0.56	1.05	
	停車場用地	0.3686	—	0.3686	0.11	0.20	
	廣場兼停車場用地	0.3077	—	0.3077	0.09	0.17	
	綠地	0.7993	—	0.7993	0.24	0.44	
	河道用地	0.8175	—	0.8175	0.24	0.45	
	滯洪池用地	1.4543	—	1.4543	0.43	0.80	
道路用地	34.254	0.0000	34.254	10.08	18.73		
道路用地兼供河川 使用	0.6939	—	0.6939	0.20	0.38		
小計	49.2018	0.0000	49.2018	14.48	26.91		
都市計畫發展用地	182.8385	0.0000	182.8385	53.80	—		
計畫總面積	339.8623	0.0000	339.8623	100.00	100.00		

註：1. 都市發展用地為都市計畫總面積扣除農業區、河川區、河川區兼供道路使用等非都市發展用地之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

附件一：變更高雄市美濃都市計畫(附帶條件地區專案通盤檢討)案擬定及變更高雄市美濃都市計畫市地重劃可行性評估(原市一)

一、重劃範圍：

本重劃區坐落於高雄市美濃都市計畫西北側，為原市一及部分計畫道路用地(美光段之部分土地)，東邊及南邊臨路美興街 72 巷；西臨獅子頭圳；北臨自強街一段，面積約為 0.5529 公頃。

二、評估依據：

依據市府都市發展局 108 年 11 月 29 日及 109 年 1 月 31 日高市都發規 10834872400 及 10930086000 號函辦理。

三、辦理重劃預期效益：

(一)開發建築用地及無償取得公共設施用地：預計開發約 0.3871 公頃住宅區建築用地，無償取得公共設施用地約 0.1658 公頃（道路用地，面積約 0.0988 公頃；廣場兼道路用地，面積約 0.0670 公頃）。

(二)配合本區都市計畫變更，改善公共安全與交通，促進土地合理使用，提高土地利用價值，消除土地畸零或不整現象，以達地盡其利之目的。

依上述計畫書（建議方案）之土地使用分區配置如下：

項 目	面積（公頃）	百分比
住 宅 區	0.3871	70.00%
道路用地	0.0988	
廣場兼道路用地	0.0670	
公共設施小計	0.1658	30.00%
合 計	0.5529	100.00%

四、重劃區公、私有土地面積及其土地所有權人總數：

公有土地總面積：0 公頃，私有土地總面積：0.5529 公頃。公有土地所有權人：0 人，私有土地所有權人：12 人。

項目	土地所有權人人數	面積(公頃)	面積(百分比)
公有	0	0	0.00%
私有	12	0.5529	100.00%
總計	12	0.5529	100.00%

五、預估公共設施用地負擔：約 30.00%

六、預估費用負擔：本重劃區開發總費用概估約新台幣 18,831,749 元，費用負擔約 17.03%

七、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：約 47.03%

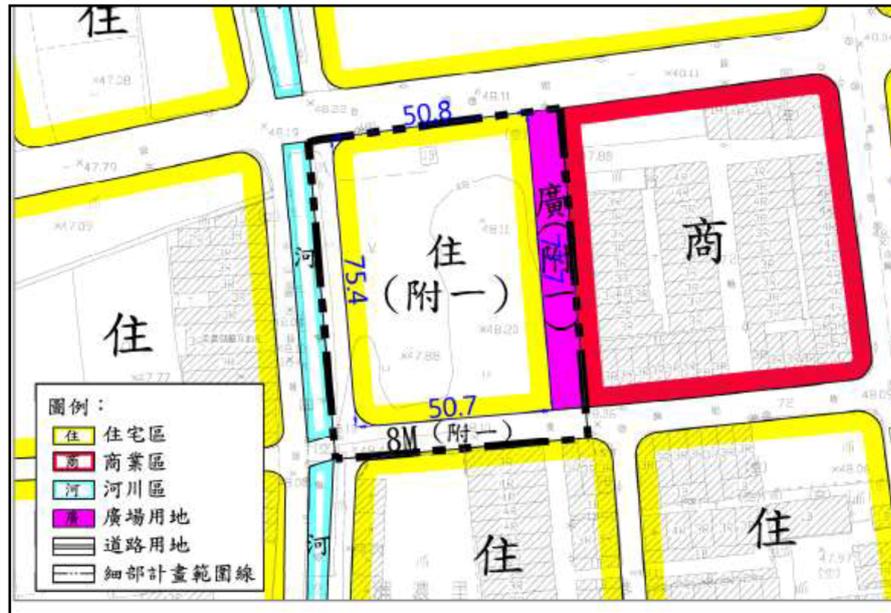
(公共設施用地負擔比率+費用負擔平均比=
30.00%+17.03%=47.03%)

八、評估分析：

- (一) 本區平均重劃負擔比例約 47.03%，需徵求重劃範圍內私有土地所有權人人數及面積過半之同意，始得辦理重劃。
- (二) 本區廣場兼道路用地(附 1)現況部分已係道路使用(美興街 72 巷)，建議調整為道路用地。
- (三) 規劃草案區內住宅區內尚有台灣高雄農田水利會溝渠(美光段 639 地號)，建議於市府都市發局於都市計畫階段先行邀集相關單位(市府水利局、台灣高雄農田水利會等)釐清該溝渠改道或存廢問道。另本區規劃草案西側邊界獅子頭圳似有部分位於區內，請確認獅子頭圳已完整剔除重劃區外，俾利日後重劃作業。
- (四) 綜上，本案除擬建議該廣場兼道路用地調整為道路用地，並應請先釐清區內住宅區土地溝渠使用狀況及西側獅子頭圳位於區內或區外疑義，嗣后本區如仍採重劃開發，則平均重劃負擔比率將超過 45%，建議於都市計畫變更階段即先瞭解本區地

主參與重劃意願，徵得人數及面積過半數同意，以避免日後無法啟動重劃又再次檢討都市計畫。

九、本案變更後土地使用計畫示意圖



附件二：變更高雄市美濃都市計畫(附帶條件地區專案通盤檢討)案擬定及變更高雄市美濃都市計畫市地重劃可行性評估(原市五)

一、重劃範圍：

本重劃區坐落於高雄市美濃都市計畫東側，為原市五及部分計畫道路用地(中圳段之部分土地)，東臨老人長期照顧中心；西臨泰中路253巷；南臨住宅區；北臨泰中路，面積約為0.3905公頃。

二、評估依據：依據市府都市發展局108年11月29日及109年1月31日高市都發規10834872400及10930086000號函辦理。

三、辦理重劃預期效益：

(一)開發建築用地及無償取得公共設施用地：預計開發約0.2600公頃住宅區建築用地，無償取得公共設施用地(道路用地)約0.1305公頃。

(二)配合本區都市計畫變更，改善公共安全與交通，促進土地合理使用，提高土地利用價值，消除土地畸零或不整現象，以達地盡其利之目的。

依上述計畫書(建議方案)之土地使用分區配置如下：

項 目	面積(公頃)	百 分 比
住 宅 區	0.2600	66.58%
道路用地	0.1305	
公共設施小計	0.1305	33.42%
合 計	0.3905	100.00%

四、重劃區公、私有土地面積及其土地所有權人總數：

公有土地總面積：0公頃，私有土地總面積：0.3905公頃。

公有土地所有權人：0人，私有土地所有權人：22人。

項目	土地所有權人人數	面積(公頃)	面積(百分比)
公有	0	0	0.00%
私有	22	0.3905	100.00%
總計	22	0.3905	100.00%

五、預估公共設施用地負擔：約 33.42%

六、預估費用負擔：本重劃區開發總費用概估約新台幣 13,833,545 元，費用負擔約 14.76%

七、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：約 48.18%

(公共設施用地負擔比率+費用負擔平均比=
33.42%+14.76%=48.18%)

八、評估分析：

(一) 本區平均重劃負擔比例約 48.18%，需徵求重劃範圍內私有土地所有權人人數及面積過半之同意，始得辦理重劃。

(二) 本區現行都市計畫規定之公設用地比例為 30%，本次規劃草案規定之公設用地比例提高為 33.42%，影響區內土地所有權人財產權益，易生民怨，建議該公設用地比例宜不高於都市計畫原定之 30%。

(三) 綜上，本區公設用地比例宜不高於都市計畫原定之 30%，如採重劃開發，則平均重劃負擔比率將超過 45%，建議於都市計畫變更階段即先瞭解本區地主參與重劃意願，徵得人數及面積過半數同意，以避免日後無法啟動重劃又再次檢討都市計畫。

九、本案變更後土地使用計畫示意圖



~2~

附件三：變更高雄市美濃都市計畫(附帶條件地區專案通盤檢討)案市地重劃可行性評估(原公六)

一、重劃範圍：

東至 20 米美中路，西鄰農業區、南鄰 6 米道路、北至 10 米自強街，面積約 1.1194 公頃。

二、評估依據：

本府都市發展局 108 年 11 月 29 日高市都發規字第 10834872400 號及 109 年 1 月 31 日高市都發規字第 10930086000 號函辦理。

三、辦理重劃預期效益：

預計取得約 0.3358 公頃公共設施用地(公園用地約 0.2451 公頃；道路用地面積約 0.0907 公頃)，提供約 0.7836 公頃住宅區用地。

土地使用分區		面積 (公頃)	百分比
住宅區		0.7836	70.00%
公共設施用地	公園用地	0.2451	21.90%
	道路用地	0.0907	8.10%
	小計	0.3358	30.00%
合計		1.1194	100.00%

四、重劃區公、私有土地面積及其土地所有權人總數：

公有土地總面積約 0 公頃，私有土地總面積約 1.1194 公頃。公有土地所有權人 0 人，私有土地所有權人 47 人。

項目	土地所有權人人數	面積 (公頃)
公有	0	0
私有	47	1.1194
總計	47	1.1194

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：原公有

道路 0 公頃。(實際面積應以會勘後為準)

六、預估公共設施用地負擔：

(一) 本重劃區列為土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及面積：約 0.3358 公頃 (公園地用地約 0.2451 公頃；道路用地面積約 0.0907 公頃)

(二) 公共設施用地平均負擔比率：約 30.00%

七、預估費用負擔：

本重劃區開發總費用概估約新台幣約 38,272,981 元，費用負擔比率約 14.87%

八、預估土地所有權人平均重劃負擔比例概計：44.87%

(公共設施用地平均負擔比率+預估費用負擔比率
=30.00%+14.87%=44.87%)

九、評估分析：

本案評估結果重劃總平均負擔比率為 44.87%，重劃尚屬可行。

十、本案變更後土地使用計畫示意圖：

變更後



附件四：變更高雄市美濃都市計畫(附帶條件地區專案通盤檢討)案市地重劃可行性評估(原公三)

一、重劃範圍：

東至 12 米永安路，東、南、北皆鄰未開闢 6 米道路，面積約 0.6907 公頃。

二、評估依據：

本府都市發展局 108 年 11 月 29 日高市都發規字第 10834872400 號及 109 年 1 月 31 日高市都發規字第 10930086000 號函辦理。

三、辦理重劃預期效益：

預計取得約 0.6907 公頃公共設施用地(綠地用地約 0.0590 公頃；道路用地面積約 0.1482 公頃)，提供約 0.4835 公頃住宅區用地。

土地使用分區		面積(公頃)	百分比
第四種住宅區		0.4835	70.00%
公共設施用地	綠地用地	0.0590	8.54%
	道路用地	0.1482	21.46%
	小計	0.2072	30.00%
合計		0.6907	100.00%

四、重劃區公、私有土地面積及其土地所有權人總數：

公有土地總面積約 0.0025 公頃，私有土地總面積約 0.6882 公頃。

公有土地所有權人 1 人，私有土地所有權人 103 人。

項目	土地所有權人人數	面積(公頃)
公有	1	0.0025
私有	103	0.6882
總計	104	0.6907

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：原公有

道路 0 公頃。(實際面積應以會勘後為準)

六、預估公共設施用地負擔：

(一) 本重劃區列為土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及面積：約 0.2072 公頃(綠地用地約 0.0590 公頃；道路用地面積約 0.1482 公頃)

(二) 公共設施用地平均負擔比率：約 30.00%

七、預估費用負擔：

本重劃區開發總費用概估約新台幣約 21,682,961 元，費用負擔比率約 17.44%

八、預估土地所有權人平均重劃負擔比例概計：47.44%

(公共設施用地平均負擔比率+預估費用負擔比率
=30.00%+17.44%=47.44%)

九、評估分析：

(一) 本案評估結果重劃總平均負擔比率為 47.44%，需徵求重劃範圍內私有土地所有權人人數及面積過半之同意，始得辦理重劃，建議於都市計畫變更階段調查意願，取得人數及面積過半數同意，以避免日後無法啟動重劃又重新檢討都市計畫。

(二) 建議在公設比不變，將南側道路納入範圍內，另中間 6 米道路往北移。

十、本案變更後土地使用計畫示意圖：

變更後



附件五：變更高雄市美濃都市計畫(附帶條件地區專案通盤檢討)案市地重劃可行性評估(原公五)

一、重劃範圍：本重劃區坐落於高雄市美濃區永平段及瀾濃段公五用地，總面積約為 1.2411 公頃。

二、評估依據：依據本府都市發展局 108 年 11 月 29 日高市都發規字第 10834872400 號函送之「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)案」之市地重劃可行性評估草案(原公五方案一)之範圍辦理市地重劃可行性評估。

三、辦理重劃預期效益：

(一)開發建築用地及無償取得公共設施用地：預計開發約 0.8687 公頃住宅區建築用地，無償取得公共設施用地約 0.3723 公頃(綠地用地約 0.0192 公頃、道路用地約 0.3531 公頃)。

(二)配合本區都市計畫變更，改善公共安全與交通，促進土地合理使用，提高土地利用價值，消除土地畸零或不整現象，以達地盡其利之目的。

依上述計畫書(草案)之土地使用分區配置如下：

項	目	面積(公頃)	百分比
住	宅	0.8687	70.00%
綠	地	0.0192	1.55%
道	路	0.3531	28.45%
共同負擔公共設施用地小計		0.3723	30.00%
合		1.2411	100%

四、重劃區公、私有土地面積及其土地所有權人總數：

公有土地總面積：0.0127 公頃，私有土地總面積：1.2284 公頃。公有土地所有權人：1 人，私有土地所有權人：34 人。

項目	土地所有權人人數	面積(公頃)	面積(百分比)
公有	1	0.0127	1.03%
私有	34	1.2284	98.97%
總計	35	1.2411	100.00%

五、預估公共設施用地負擔：為 30.00%

六、預估費用負擔：本重劃區開發總費用概估約新台幣 32,744,197 元，費用負擔約 16.49%。

七、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

包括公共設施用地負擔及費用負擔，土地所有權人平均重劃負擔比率約 46.49%。

土地所有權人平均重劃負擔比率

= 公共設施用地負擔比率 + 費用負擔平均比率

= 30.00% + 16.49% = 46.49%

八、評估分析：

本評估範圍重劃負擔比例約 46.49%，本區面積約 1.2 公頃，全區東西向街廓距離總長長達 260m，卻無規劃南北向計畫道路，不利交通安全便利性，本區建議應配合北側南北向道路增加規劃計畫道路。

九、附圖：



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)案計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國 109 年 6 月