

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  
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	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			
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 17、22、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	1
第二章 上位計畫、鄰近都市計畫及現行計畫概要	6
第一節 上位計畫概要	6
第二節 鄰近地區都市計畫	17
第三節 本案與主要計畫關聯	18
第四節 檢討範圍細部計畫概要	21
第三章 發展現況分析	26
第一節 美濃都市計畫現況	26
第二節 土地使用現況	30
第三節 美濃都市計畫年期、人口及公共設施檢討分析預測	37
第四節 發展課題與對策	39
第四章 規劃構想與原則	45
第一節 規劃構想	45
第二節 擬定及變更原則	49
第五章 實質計畫擬定及變更	50
第六章 檢討後計畫	56
第一節 檢討後實質計畫	56
第二節 開發方式及經費	61
第三節 土地使用分區管制及都市設計基準	62
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)	63
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)	66
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)	68
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)	70
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)	72

## 圖 目 錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 1-2：原公三現行都市計畫示意圖(尚未擬定細部計畫)	2
圖 1-3：原公五現行都市計畫示意圖(尚未擬定細部計畫)	3
圖 1-4：原公六現行都市計畫示意圖	3
圖 1-5：原公八現行都市計畫示意圖(尚未擬定細部計畫)	4
圖 1-6：原市一現行都市計畫示意圖	4
圖 1-7：原市五現行都市計畫示意圖	5
圖 2-1：本計畫區自然人文景點與自行車道串聯示意圖	6
圖 2-2：美濃都市計畫現行計畫示意圖	13
圖 2-3：道路系統示意圖	14
圖 2-4：鄰近都市計畫示意圖	17
圖 2-5：美濃都市計畫區第一期公共設施通檢辦理情形示意圖	21
圖 2-6：現行都市計畫內容示意圖(原公三、公五、公八)	22
圖 2-7：現行都市計畫內容示意圖(原市一、市五、公六)	23
圖 3-1：周邊自然人文景點與休閒路線示意圖	27
圖 3-2：美濃都市計畫區周邊斷層位置分布示意圖	28
圖 3-3：美濃都市計畫區淹水潛勢示意圖(450MM)	28
圖 3-4：美濃都市計畫區淹水潛勢示意圖(600MM)	29
圖 3-5：原公三土地使用現況示意圖	30
圖 3-6：原公五土地使用現況示意圖	31
圖 3-7：原公六土地使用現況示意圖	32
圖 3-8：原公八土地使用現況示意圖	34
圖 3-9：原市一土地使用現況示意圖	35
圖 3-10：原市五土地使用現況示意圖	36
圖 3-11：美濃都市計畫人口成長情形趨勢圖	37
圖 3-12：道路開闢情形套航照示意圖-原公三	40
圖 3-13：道路開闢情形套航照示意圖-原公五	40
圖 3-14：道路開闢情形套航照示意圖-原公六	41
圖 3-15：道路開闢情形套航照示意圖-原公八	41
圖 3-16：道路開闢情形套航照示意圖-原市一	42
圖 3-17：道路開闢情形套航照示意圖-原市五	42
圖 3-18：現有排水溝位置示意圖-原公三	43
圖 3-19：原公八現行都計套排水線示意圖	44
圖 4-1：原公三構想示意圖	45
圖 4-2：原公五構想示意圖	46
圖 4-3：原公六構想示意圖	46
圖 4-4：原公八現行都計套排水線示意圖	47

圖 4-5：原市一構想示意圖	48
圖 4-6：原市五構想示意圖	48
圖 5-1：擬定及變更內容位置示意圖	50
圖 5-2：原公三配置示意圖	51
圖 5-3：原公五配置示意圖	52
圖 5-4：原市五變更內容示意圖	54
圖 5-5：原市一變更內容示意圖	54
圖 5-6：原公六變更內容示意圖	55
圖 6-1：原公三配置示意圖	56
圖 6-2：原公五配置示意圖	57
圖 6-3：原公六變更後內容示意圖	58
圖 6-4：原市一變更後內容示意圖	59
圖 6-5：原市五變更後內容示意圖	60

## 表 目 錄

表 2-1：美濃都市計畫現行計畫土地使用面積表	12
表 2-2：美濃都市計畫辦理歷程一覽表	15
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	19
表 2-4：原公三、公五、公八用地現行都市計畫概要表	22
表 2-5：原市一、市五、公六用地現行都市計畫概要表	22
表 3-1：美濃區與本計畫區人口統計表(98年-107年)	37
表 3-2：美濃都市計畫區人口推估分析表	38
表 5-1：原公三土地使用計畫面積表	51
表 5-2：原公五土地使用計畫面積表	52
表 5-3：變更內容明細表	53
表 6-1：原公三土地使用計畫面積表	56
表 6-2：原公五土地使用計畫面積表	57
表 6-3：原公六土地使用計畫面積表	58
表 6-4：原市一土地使用計畫面積表	59
表 6-5：原市五土地使用計畫面積表	60
表 6-6：原公三實施進度及經費表	61
表 6-7：原公五實施進度及經費表	61
表 6-8：原公六實施進度及經費表	61
表 6-9：原市一實施進度及經費表	62
表 6-10：原市五實施進度及經費表	62

# 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「原公三」、「原公五」、「原公八」、「原市一」、「原市五」、「原公六」等 6 處附帶條件地區尚待開發，爰擬進行本次附帶條件地區專案通盤檢討。

本計畫「原公三」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作業。

## 第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第 17、22、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

本案計檢討六處基地(詳圖 1-1)原公三位於美濃都市計畫區西側，面積 0.6 公頃(詳圖 1-2)；原公五基地位美濃都市計畫區西南側，面積 1.66 公頃(詳圖 1-3)；原公六位於美濃都市計畫區南側，面積 1.03 公頃(詳圖 1-4)；原公八基地位於美濃都市計畫區東北側，面積 2.14 公頃(詳圖 1-5)；原市一位於美濃都市計畫區東北側，面積 0.45 公頃(詳圖 1-6)；原市五位於美濃都市計畫區東側，面積 0.3 公頃(詳圖 1-7)。

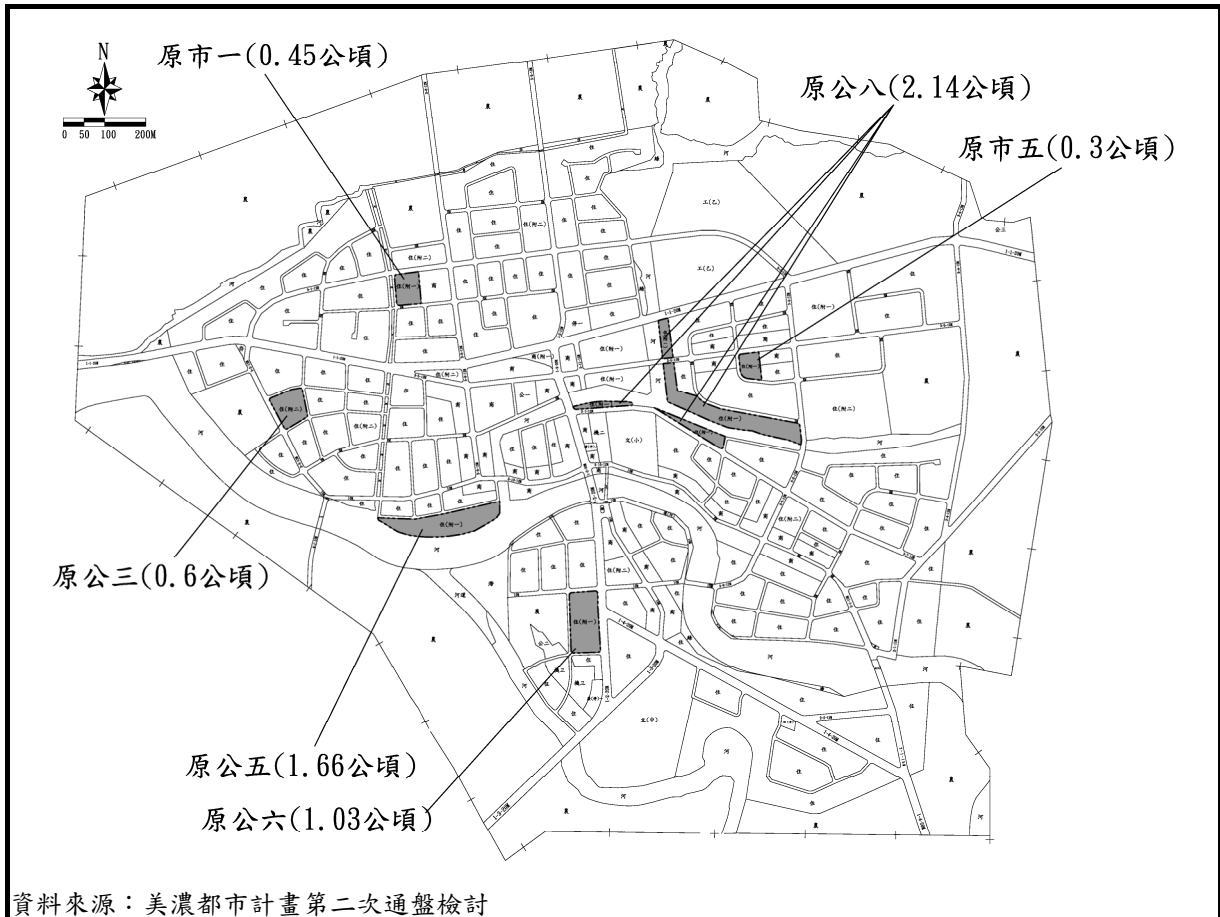


圖 1-1：檢討範圍位置示意圖

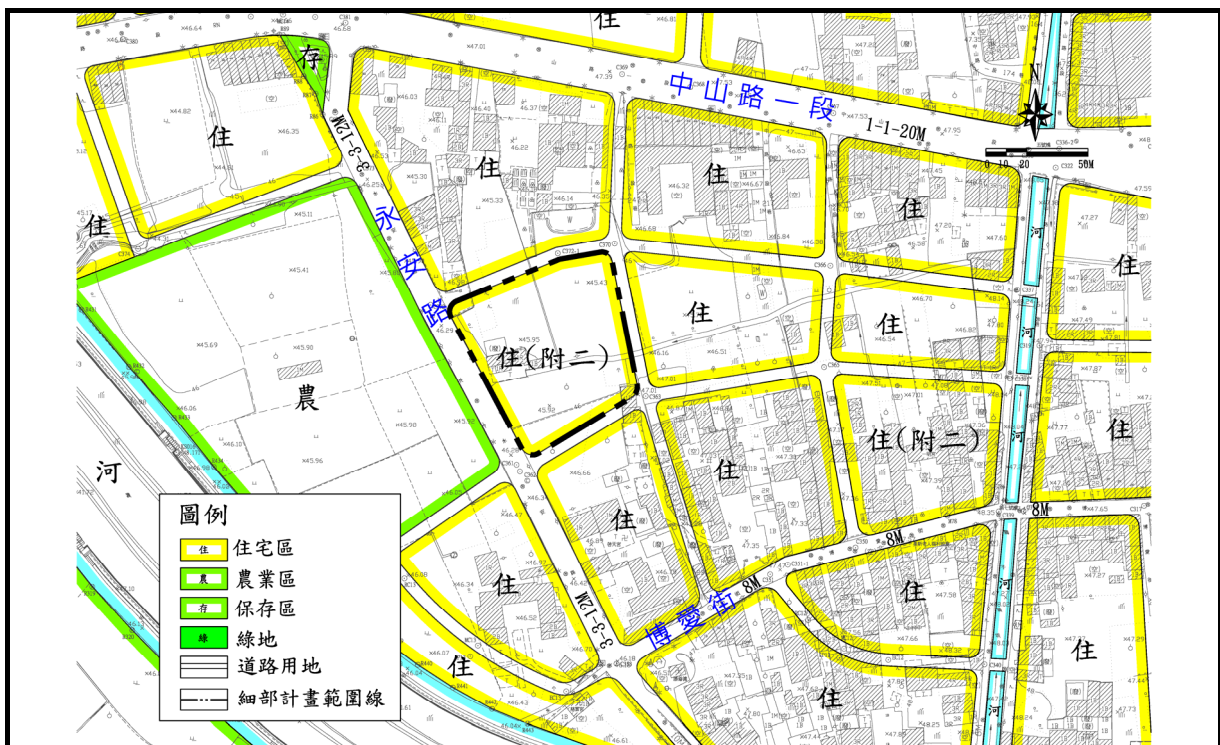


圖 1-2：原公三現行都市計畫示意圖(尚未擬定細部計畫)



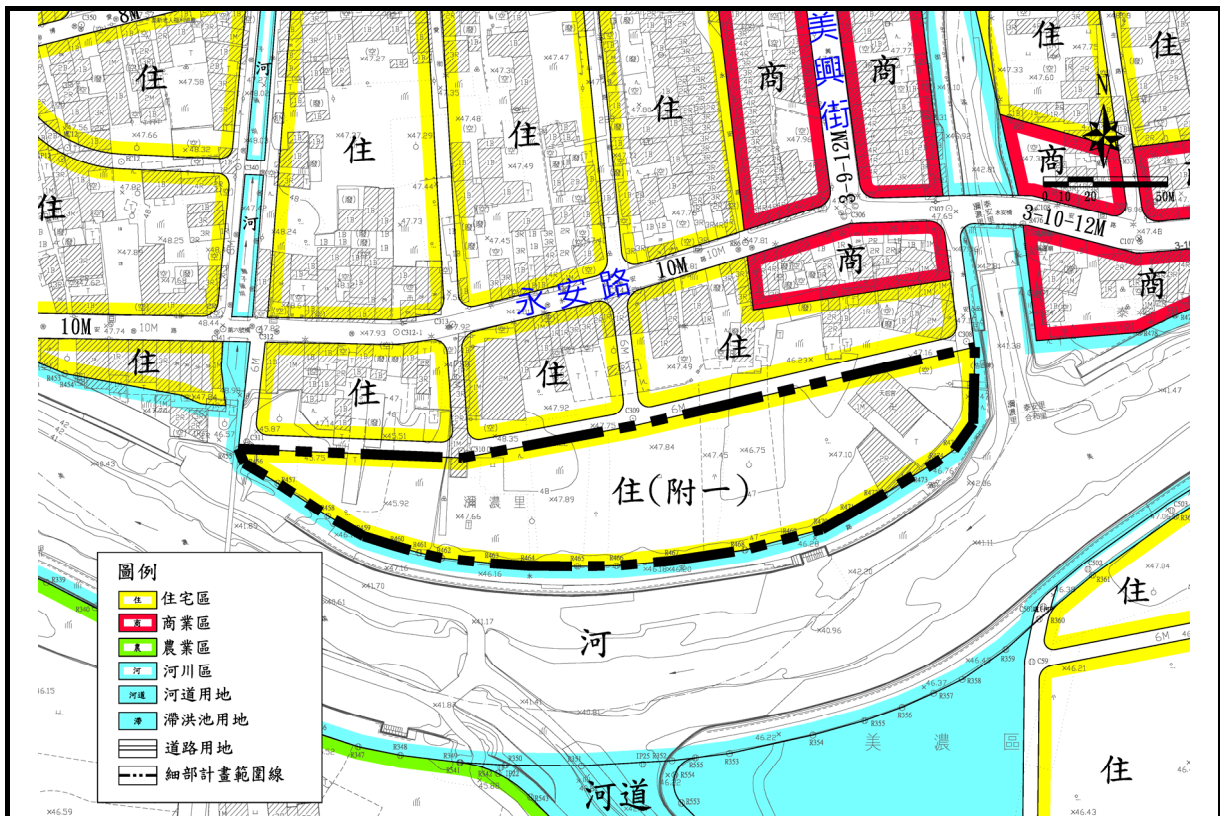
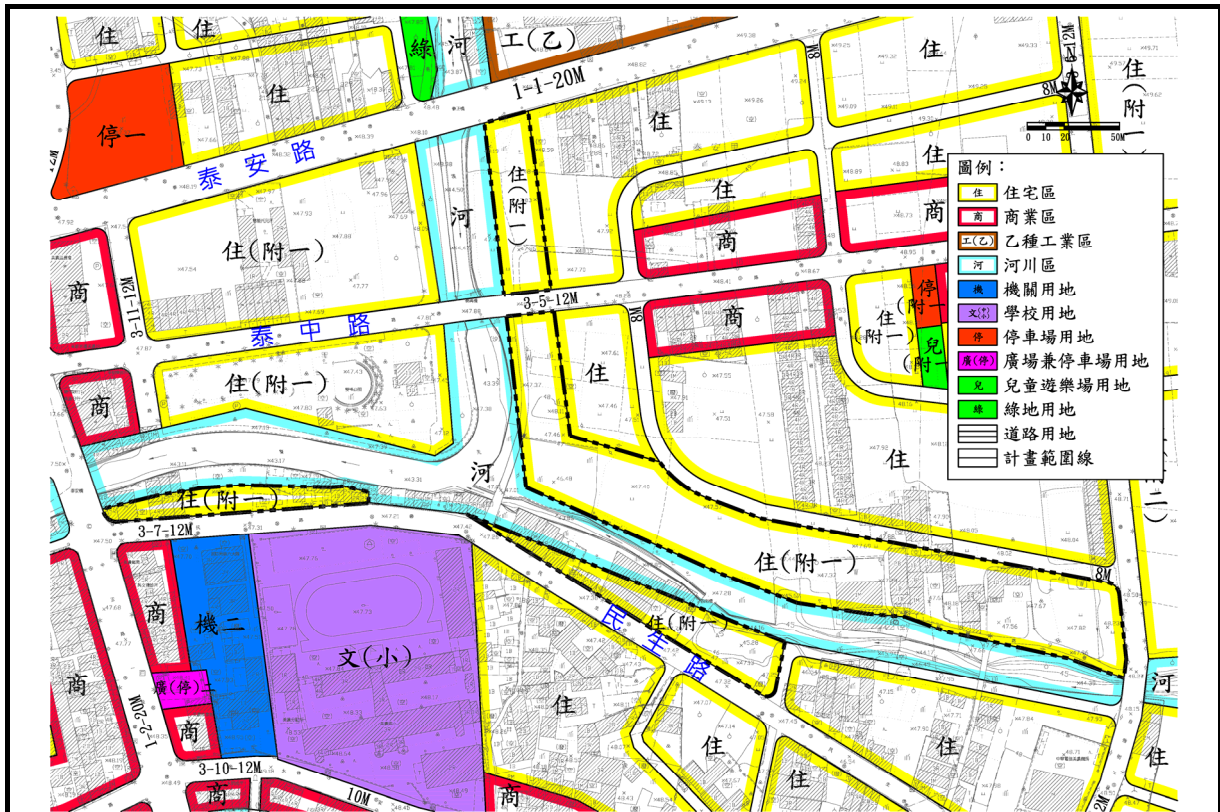


圖 1-3：原公五現行都市計畫示意圖(尚未擬定細部計畫)



圖 1-4：原公六現行都市計畫示意圖





資料來源：美濃都市計畫第二次通盤檢討

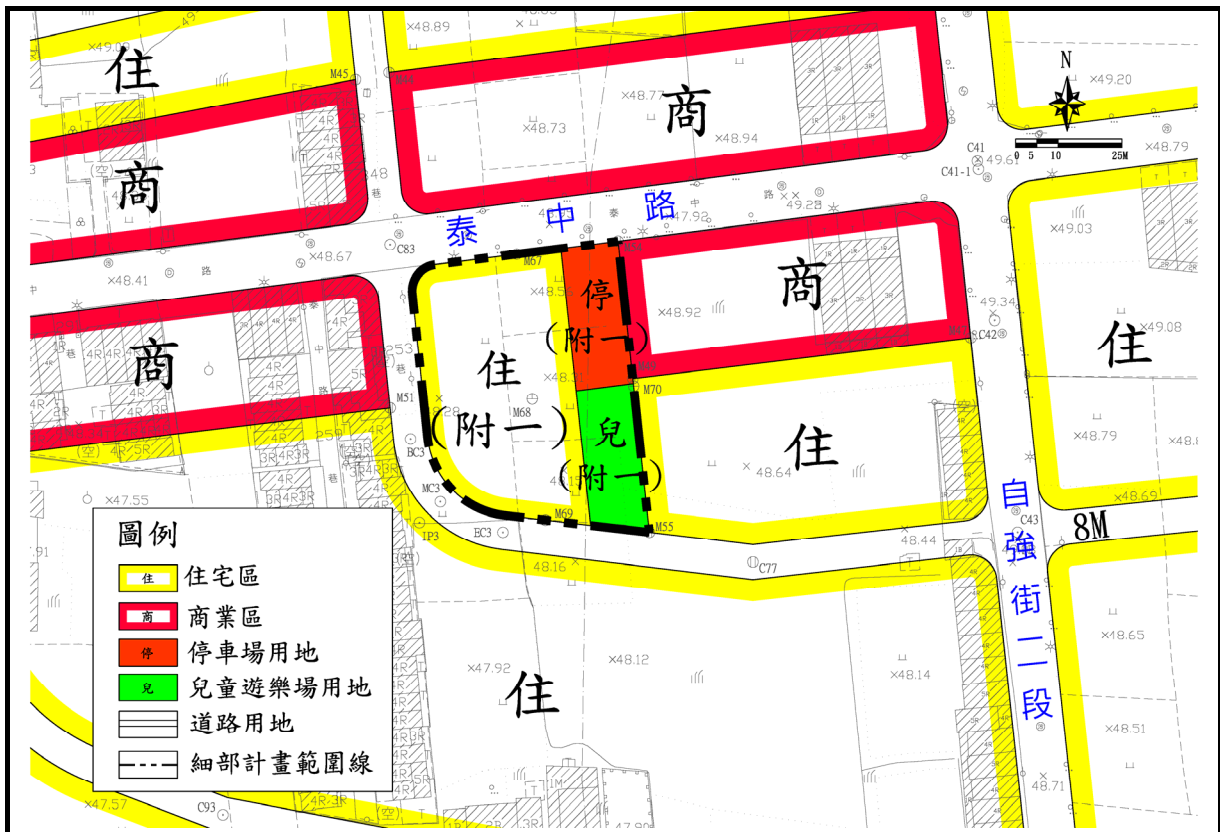
圖 1-5：原公八現行都市計畫示意圖(尚未擬定細部計畫)



資料來源：美濃都市計畫第二次通盤檢討

圖 1-6：原市一現行都市計畫示意圖





資料來源：美濃都市計畫第二次通盤檢討

圖 1-7：原市五現行都市計畫示意圖

## 第二章 上位計畫、鄰近都市計畫及現行計畫概要

### 第一節 上位計畫概要

本案上位計畫已有整體規劃構想及土地使用計畫，以「變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)計畫書」內容為準，茲說明如下：

#### 一、 整體規劃構想

##### (一) 空間發展策略

##### 1. 自行車道串聯

美濃地區已開闢7條自行車道，全長40公里，包括綠線「文學之旅」，紫線「鄉土之旅」、黃線「親水之旅」、靛線「宗教之旅」、藍線「水圳之旅」、紅線「古蹟之旅」、橘線「民俗之旅」，其中「水圳之旅」由南向北穿越美濃都市計畫區、「古蹟之旅」由東向西沿美濃傳統聚落菁華所在(歷史街區)穿美濃都市計畫區。

自行車道串聯主要以現行自行車道加上藍帶水系旁的防汛道路為基準，再藉由串聯區內開放空間、古蹟(東門樓、庄頭伯公、敬字亭等)、歷史街區(永安路)、傳統夥房(博愛街)、板條街等景點，建構美濃都市計畫自行車道網(詳圖2-1)



## 2. 藍帶水圳人行步道規劃設計原則

- (1) 藍帶水系旁宜綠美化(例如：種植喬木、屋頂綠化等)，適當區域劃設生態池，以強化減(滯)洪能力，水圳兩旁人行道生態綠化之透水率宜達 50%以上。
- (2) 藍帶水系兩側須以適當之退縮作為人行步道與自行車道之使用，宜從該藍帶之邊界線退縮 2 公尺以上建築。但道路邊之藍帶實際上已鋪設路面作人行步道使用，或在都市計畫書圖內載明係供人行步道使用者，免退縮，退縮後免設騎樓；退縮部份，計入法定空地面積，並不得設置圍籬。
- (3) 水圳兩旁的水利地，宜種植景觀植栽，強化休憩空間。
- (4) 人行步道宜保持與左右鄰地步道之延續性，鋪面宜採灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩。
- (5) 水岸區周圍宜避免醜陋建築或鐵皮屋等破壞當地水岸景觀。

## 3. 地區風貌發展及管制原則

- (1) 歷史街區及傳統夥房建築宜維持目前之空間尺度。
- (2) 既有街(巷)道，宜維持現有寬度及質感。
- (3) 藉由鋪面的改善及人行步道系統的設計，強化街(巷)道空間特色，並增設街道傢俱及景觀植栽。
- (4) 人行徒步空間及動線指引系統，宜加強其空間連續性及綠化環境，營造歷史人文之旅的徒步空間。
- (5) 規劃導覽路線為適宜步行的人行空間，並透過設計，如老照片鑲嵌、解說牌的設立等，讓區內特色於導覽路線中展現。
- (6) 板條街之招牌型式，宜以凸顯客家文化傳統風格為主，型式、風格一致，避免雜亂無章。
- (7) 夜間照明宜著重形塑巷道夜間整體氣氛。
- (8) 既有傳統夥房建築保存維護。配合市府推動的「高雄厝」計畫研擬相關獎勵補助規定。
- (9) 本區內任何地下基礎工程及地上設施物(如指示牌、消防栓等)，不得影響歷史街巷空間的品質。

## (二) 生態都市發展策略

### 1. 自然及景觀資源之管理維護計畫

#### (1) 綠色空間與生態棲地

- A. 本計畫規劃綠帶系統串聯，係將社區公園、綠地、農田等綠色資源串連，補償與促進棲地系統結的多樣性。
- B. 本計畫區三面環山並擁有多處水圳及溪流，生態資源豐富，建議未來建設及整治河川、水圳等，除考量安全及耐用性

外，宜考量維護既有生態環境，儘量實施生態工法，建構一具生物多樣性示範生態社區。

- C. 豐富綠地環境的結構與生物種類，強化綠色廊道的生態機能及地景資源的完整性，以營造具安全性的、穩定性的及多樣性的都市生物棲息環境。

## (2) 植栽與綠化

- A. 為塑造綠意親水之空間特色及串連其整體區域生態棲地之意象，以綠地與公園用地等綠帶系統，結合溪流、水圳及步道等開放空間進行整體規劃。
- B. 植栽計畫應先調查基地現有植物，選擇原生種予以保留或新增，並移除強勢入侵之外來種，以維護整體生態網路之平衡。
- C. 交通運輸停留點應增加環境綠美化及休憩空間，增加場所空間的舒適性，提高整體區域綠覆面積。
- D. 綠化空間應採多樣的植物種類及高綠化量等方式營造生物多樣性、安全及健全的棲地環境。

## (3) 水文循環與防治治理

- A. 就現有都市公園綠地、學校低地區設置滯洪池與草溝，以增加滯洪池功能，減少下游地區水患發生。
- B. 公共空間應以透水鋪面為主，並在適當的地區透過地景、景觀設計以藉由地表高低差營造滯洪蓄水空間。
- C. 住宅之開放空間鋪面應使用透水性高材質與工法。
- D. 道路透過生態植生的排水道設計，以及兩旁設置人工濕地淨化與蓄積道路雨水，並結合中水回收系統或自然排水系統，將雨水再利用，同時成為道路周邊綠景觀之一。

## 2. 公共設施用地及其他開放空間發展計畫

### (1) 公共設施用地

#### A. 公園及兒童遊樂場

計畫區除了現行劃設之公園及兒童遊樂場外，並於美濃溪畔、水圳兩側河川區域之預留緩衝帶予以綠美化，除作為民眾休閒遊憩之場所外，亦可作為區域治水、蓄洪等減災之功用。

#### B. 綠地

為促進整個區域生態廊道與流動通道之可及性，除了作為生物短暫棲息、流動外，鼓勵閒置土地再利用以創造更多的綠地面積，型塑健康永續之居住環境。

## (2) 開放空間與設施

- A. 鄰避性設施應有適當隔離與隱蔽處理，並配合於細部計畫土地使用分區管制要點中規定必要之退縮建築與綠化率。
- B. 以 10 分鐘的步行距離(約 800 公尺)可以到基本的服務設施。
- C. 開放空間設計以步行者為主，並減少不必要的障礙設施。
- D. 公園用地應可提供運動、休閒、停車使用，作為整體社區資源循環、低碳與健康生活發展。

## 3. 都市風貌發展計畫

(1) 文化資產本計畫為保存維護傳統夥房建築及歷史街區，研擬地區風貌發展及管制原則，並透過環境維護及改造，以綠帶及步道作結合及串連，讓遊客體驗本地文化獨特性，並增加居民對生態城市空間的認同感與歸屬感。

### (2) 鄰里關係

- A. 將公共開放空間視為人們溝通與交流的場所，透過設計來滿足社交上的需要。
- B. 公共開放空間與建築物設計型態應滿足不同年齡層使用的需要。
- C. 針對閒置之建築物，必須從未來使用者的角度來調整建築物的空間使用機能，或是提供給非營利或低營利團體來使用。

### (3) 都市自明性

於都市計畫區內加強綠帶的動線營造，放置藝術家設計之具代表性的地標物做為入口意象，並可將區內主要道路路燈採用當地風格之造型路燈，進而延伸視線至鄰近區域。

## 4. 綠色運輸之土地使用配置計畫

### (1) 大眾運輸發展

- A. 大眾運輸運具考量與自行車等綠色運具結合的可能，提供載運與銜接空間。
- B. 設計包含行人、自行車與大眾運輸多種層次的運具連結系統，並降低運具轉換間之阻礙，讓使用者感受到無接縫的運輸品質。

### (2) 道路路網結構

- A. 道路系統規劃配合都市發展狀態以人行優先。
- B. 以「人本」為精神的街廓開發模式，讓行人、自行車使用者、大眾運輸通勤者可以在「最短距離」的原則下使用各種綠色交通設施。

### (3) 街道空間

- A. 街道空間與廣場開放為步行區，可以降低汽車對空間的支配性，而且改善自行車使用者與行人的空間體驗。
  - B. 交通道路的斷面設計應盡可能達到最大綠覆率與最佳人行、自行車行之道路斷面設計。
- (4) 人行與自行車系統
- A. 本計畫區於藍帶水圳旁建構人行步道系統及與自行車道串聯系統，並已整合於街道路網中，避開主要汽車行駛道路，且能銜接到各主要景點設施的路徑。
  - B. 設置自行車道與人行步道至最近的客運車站，提供安全自行車室內或室外的停放空間，設置自行車維修、停放站。
  - C. 步行者與自行車使用者的安全性需要特別考量，保護的對象包括幼童、學生與老年人，以通往遊戲場、運動場、幼稚園與學校、社區中心與公園的路徑安全性尤其重要，可透過開放綠帶隔離。穿越道路可利用鋪面質材、顏色改變等作為設計依據。主要目的皆在使用路人能清楚瞭解步道與自行車的使用範圍，並與主要道路作一區隔。
  - D. 本計畫將人行步道與藍、綠帶等開放空間整合為一串聯系統，以型塑優良景觀環境強與低碳生活空間。
- (5) 行車與停車管理
- A. 汽機車及自行車停放空間，應避免造成人行步道的阻隔；且須配合周邊環境做適當的整體規劃。
  - B. 停車空間採用透水鋪面或植草磚方式進行設計，增加綠覆面積與基地保水。
  - C. 讓汽車無法進入特定區域，必須要與安全的停車空間政策結合，而該空間必須與住家分離，讓人得以透過步行等方式進入無車區域，與住宅區銜接。

## 二、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

## 三、計畫人口

計畫人口為 22,000 人，居住密度每公頃約 200 人。

## 四、土地使用計畫

### (一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為五個住宅鄰里單元，面積合計為 111.0116 公頃。

### (二) 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。

(三) 乙種工業區

劃設乙種工業區 1 處，面積 9.8372 公頃。

(四) 加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.0923 公頃。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 119.8038 公頃。

**五、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 2-1：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)	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	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。





## 六、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、東通美濃湖，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。

尺。

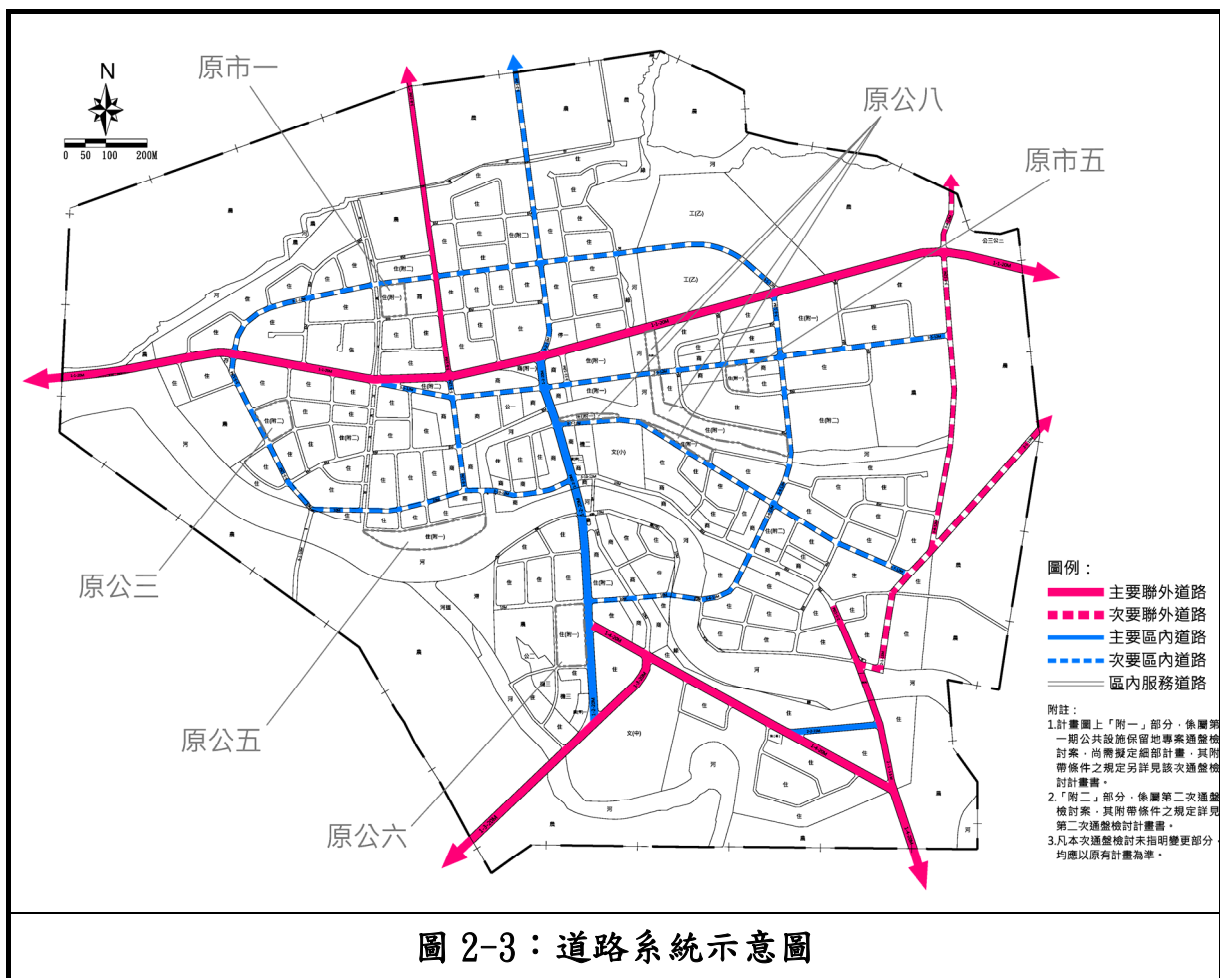
6. 3-4 號道路為本計畫區東側主要之南北向幹道，向北通往美濃湖，計畫寬度 12 公尺。

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。



## 七、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 2-2：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(原公九變更為住宅區)細部計畫案	府建都字 13281 號	90 年 2 月 7 日

表 2-2：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
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
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。



### 第三節 本案與主要計畫關聯

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」共計解編 15 處公共設施保留地，並附帶條件另行擬定細部計畫變更為住宅區、商業區，詳表 2-3、圖 2-5，其中在現行計畫中，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。



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

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)
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)

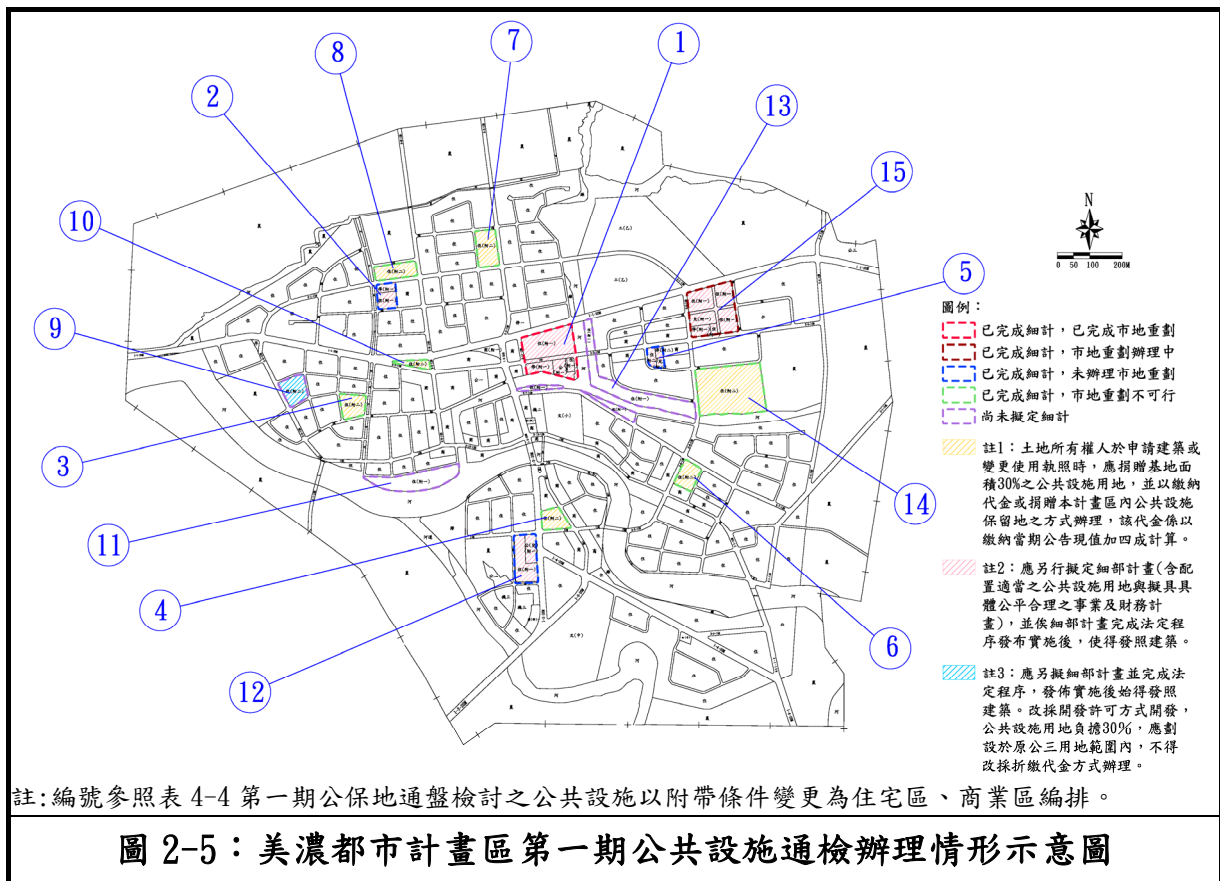
表 2-3：第一期公保地通盤檢討之公施以附帶條件變更為住宅區、商業區(續)

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		
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)		
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：

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，發佈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。





## 第四節 檢討範圍細部計畫概要

### 一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

### 二、計畫人口、密度

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 1 及圖 2。

#### (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 及圖 3。

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)。

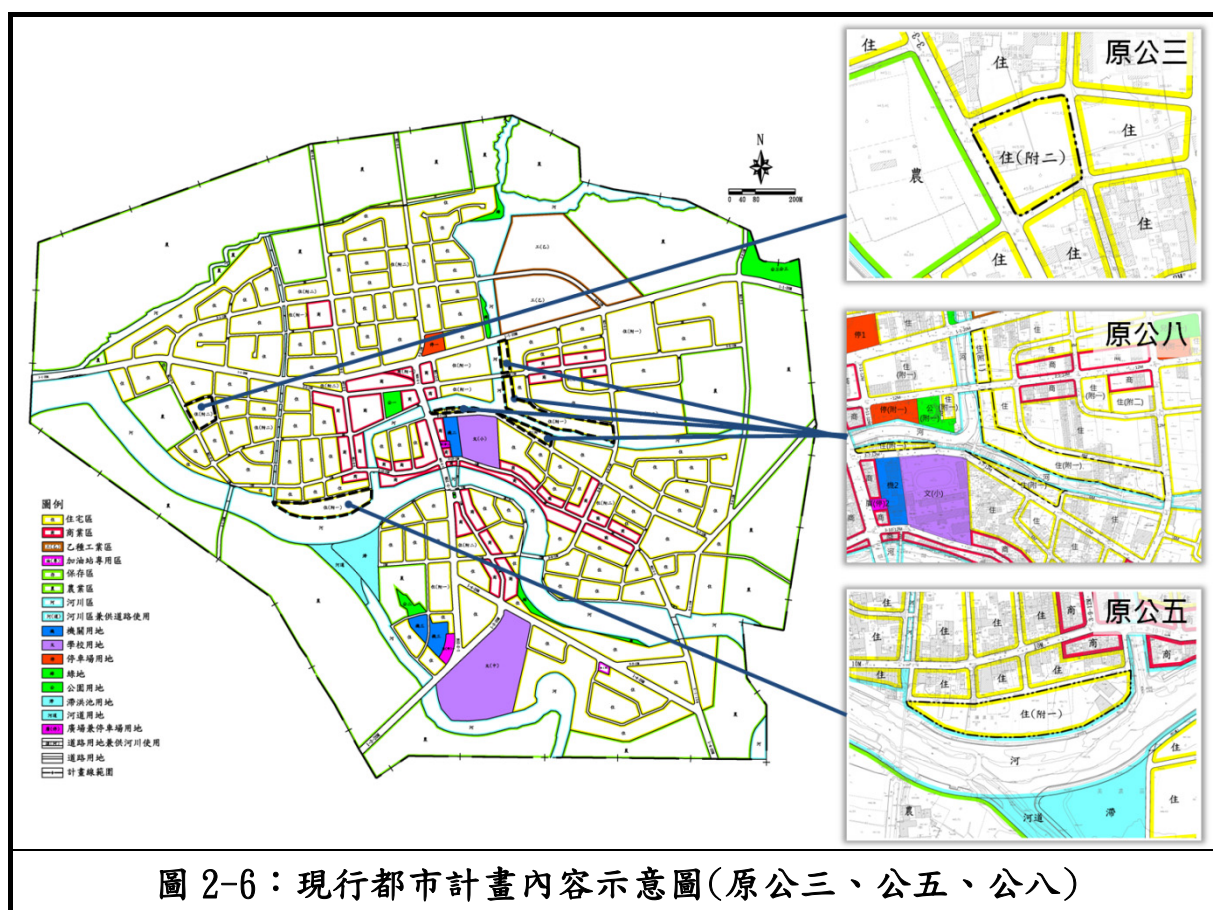
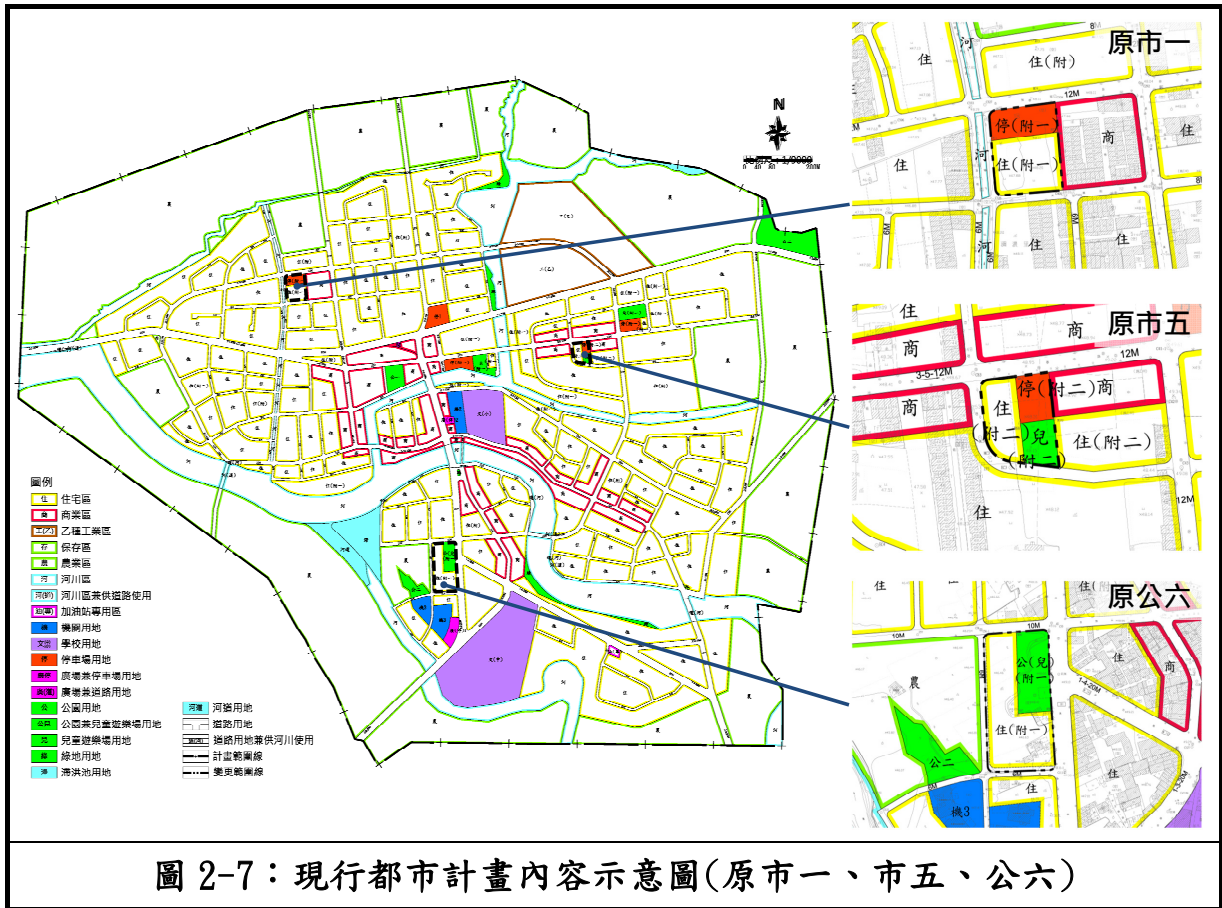


表 2-5：原市一、市五、公六用地現行都市計畫概要表

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)。



#### 四、 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，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。

## 第三章 發展現況分析

### 第一節 美濃都市計畫現況

#### 一、現況使用

##### (一) 住商使用

以永安聚落與美興街(叛條街)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。

- (五) 基地(原公六、原市五)位於主要道路旁，便於連接各地方景點，未來可配合地區需求規劃休憩空間。
- (六) 基地(原市一)緊鄰水圳，未來可配合周邊開放空間整體規劃，增加駐足空間。



### 三、 潛勢災害

計畫區 10km 內有斷層，且當降雨達 600mm 時，美濃溪及中正排水周邊有淹水 1~2 公尺的可能。

未來本案基地將配合現況排水系統與周邊環境規劃排水設施，以降低基地開發後之衝擊。



圖 3-2：美濃都市計畫區周邊斷層位置分布示意圖

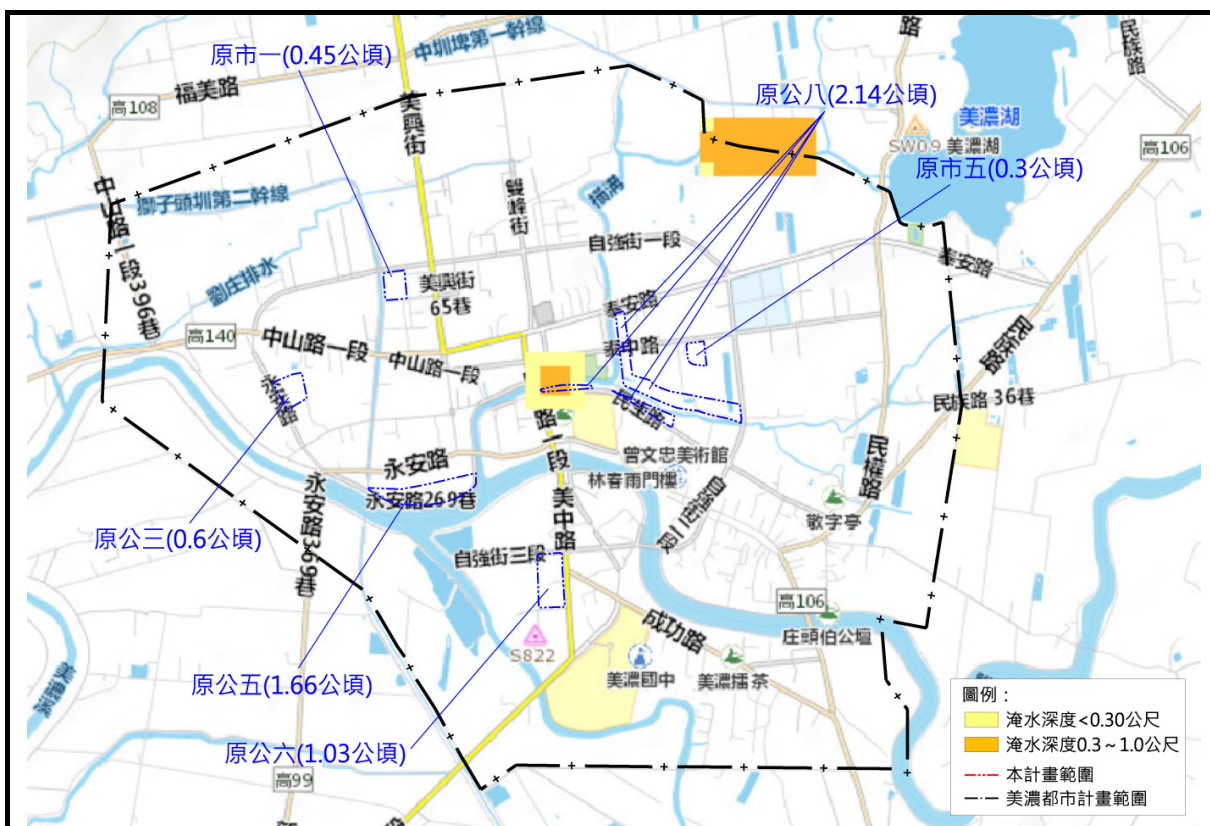


圖 3-3：美濃都市計畫區淹水潛勢示意圖(450MM)



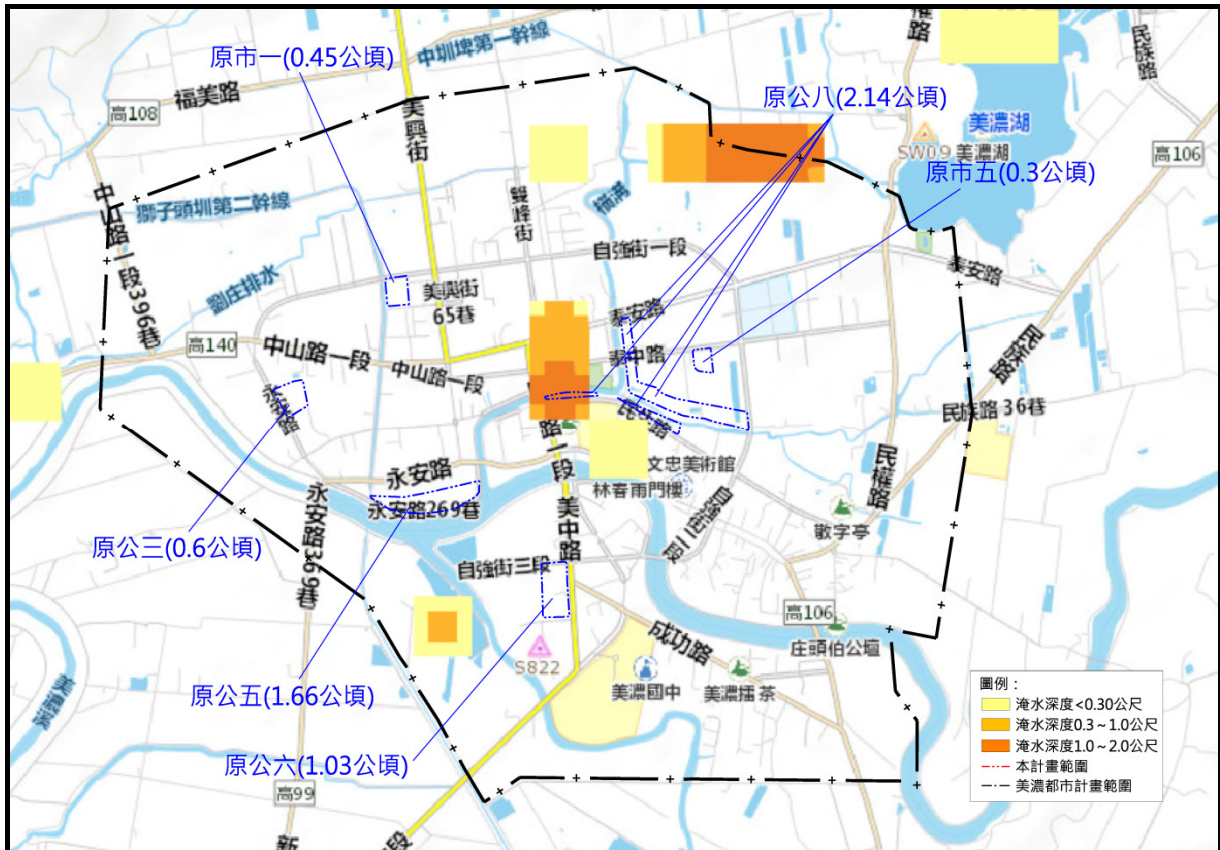


圖 3-4：美濃都市計畫區淹水潛勢示意圖(600MM)

## 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。

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)。

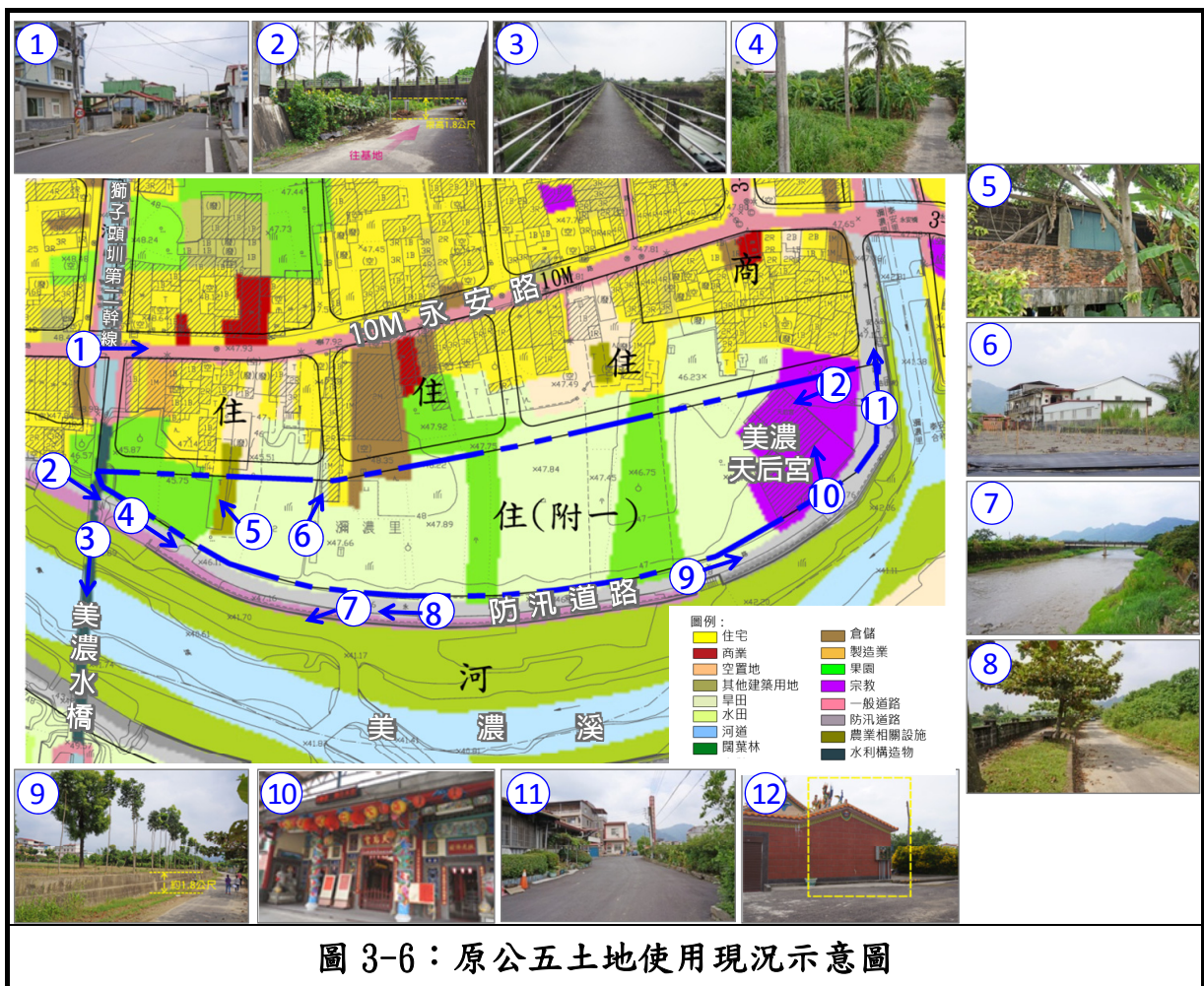


圖 3-6：原公五土地使用現況示意圖

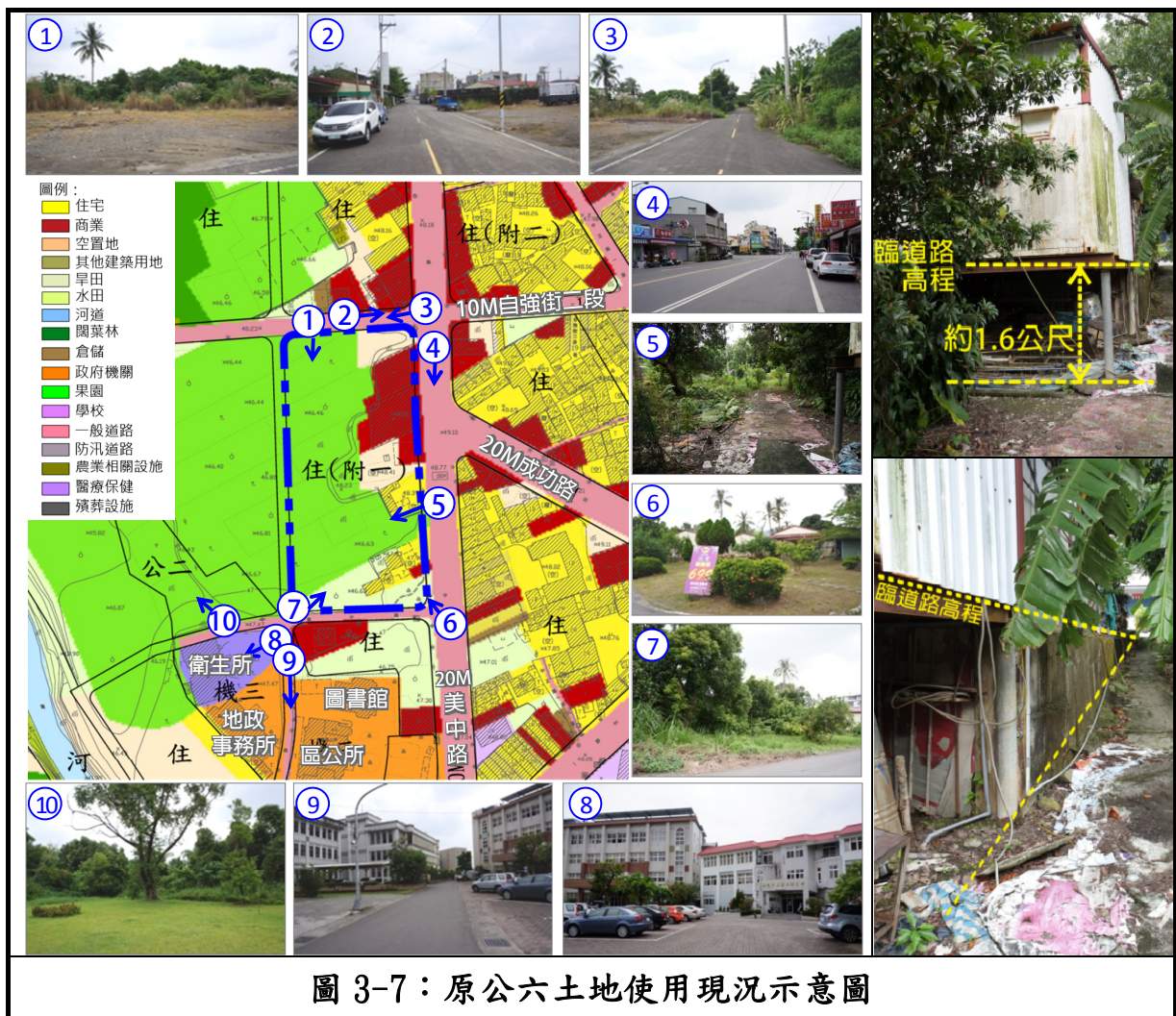


### 三、原公六

「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「美濃湖排水(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)。



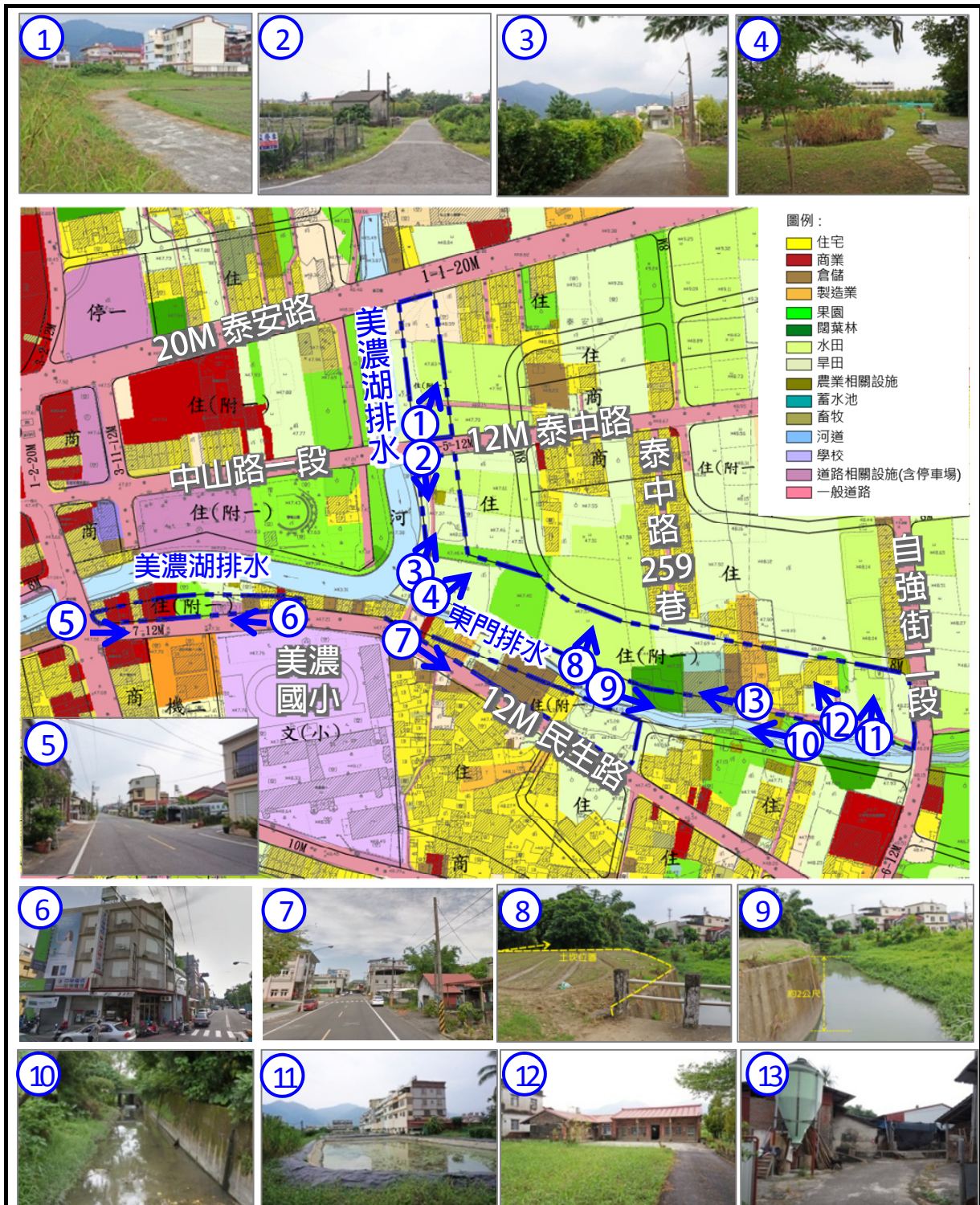


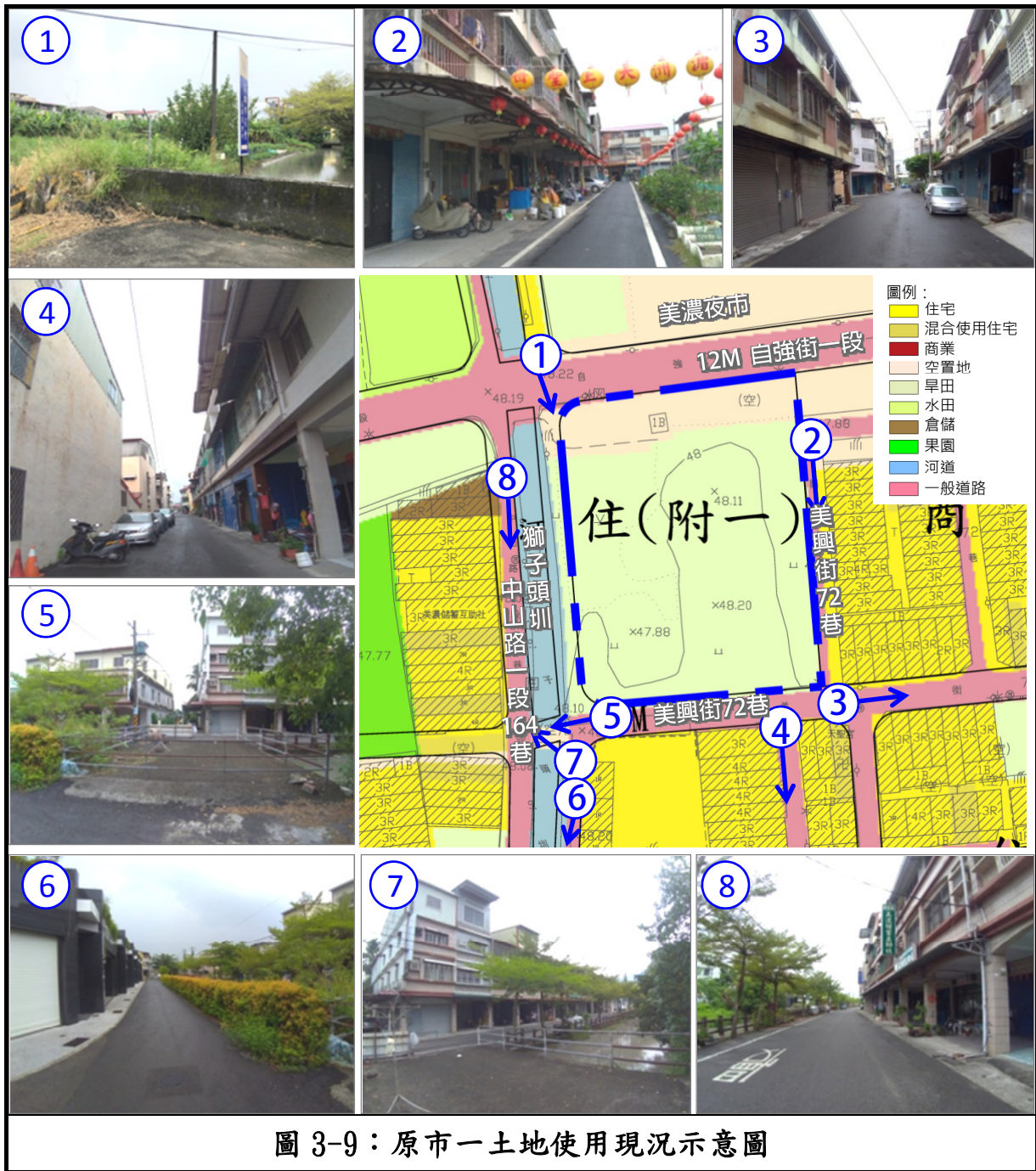
圖 3-8：原公八土地使用現況示意圖



## 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。





### 第三節 美濃都市計畫年期、人口及公共設施檢討分析預測

#### 一、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

##### 1. 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 3-1：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。

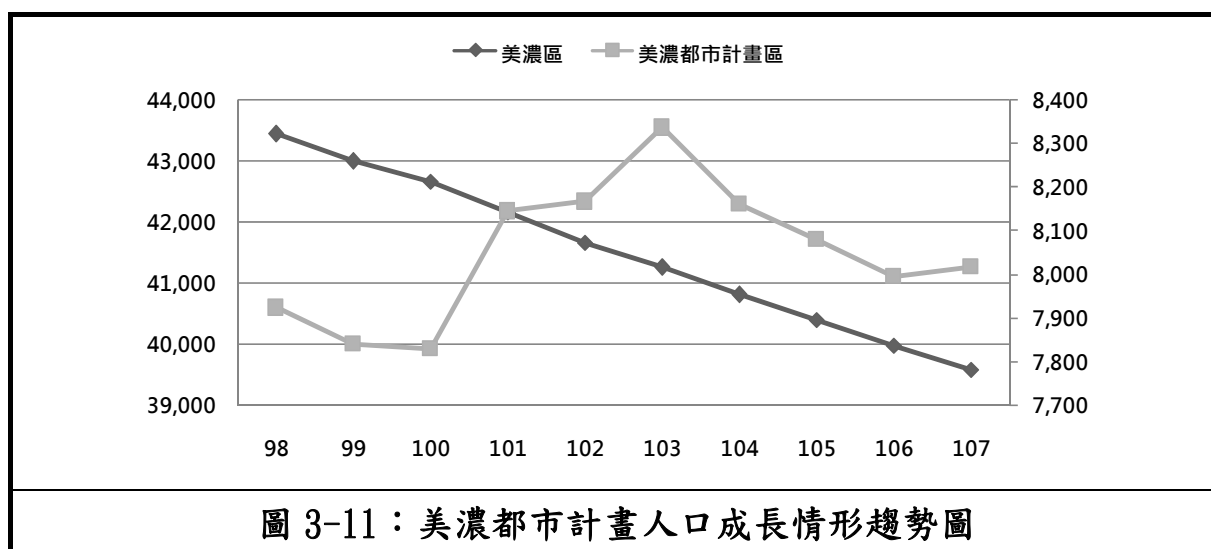


圖 3-11：美濃都市計畫人口成長情形趨勢圖

## 2. 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 3-2：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 <sup>2</sup> )	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。

## 二、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

#### 1. 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。

## 2. 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。

## 3. 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。已設立之市場足數需求者，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。

## 第四節 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。





圖 3-12：道路開闢情形套航照示意圖-原公三



圖 3-13：道路開闢情形套航照示意圖-原公五





圖 3-14：道路開闢情形套航照示意圖-原公六



圖 3-15：道路開闢情形套航照示意圖-原公八





圖 3-16：道路開闢情形套航照示意圖-原市一



圖 3-17：道路開闢情形套航照示意圖-原市五



**課題二：原公三基地內現有社區排水溝，須保留其功能**

說明：基地內現有排水溝，負有社區排水功能，不宜廢除。

對策：規劃宜劃設道路，藉道路側溝維持排水功能。



圖 3-18：現有排水溝位置示意圖-原公三

**課題三：原公五查有合法寺廟登記天后宮，座落基地東側**

說明：合法寺廟不宜納入整開範圍，採其他附帶條件辦理開發。

對策：現行住宅區亦容許寺廟使用，就使用範圍排除整體開發，使用分區維持住宅區(附)。

**課題四：原公八緊臨美濃湖排水及東門排水**

說明：美濃湖排水用地範圍部分與現況河川分區不符，惟尚未完成都市計畫變更；另東門排水目前辦理排水規劃，尚無公告用地範圍。

對策：在河川區用地範圍尚無法確認的情況下，目前暫不宜辦理河川區兩側之都市計畫變更。

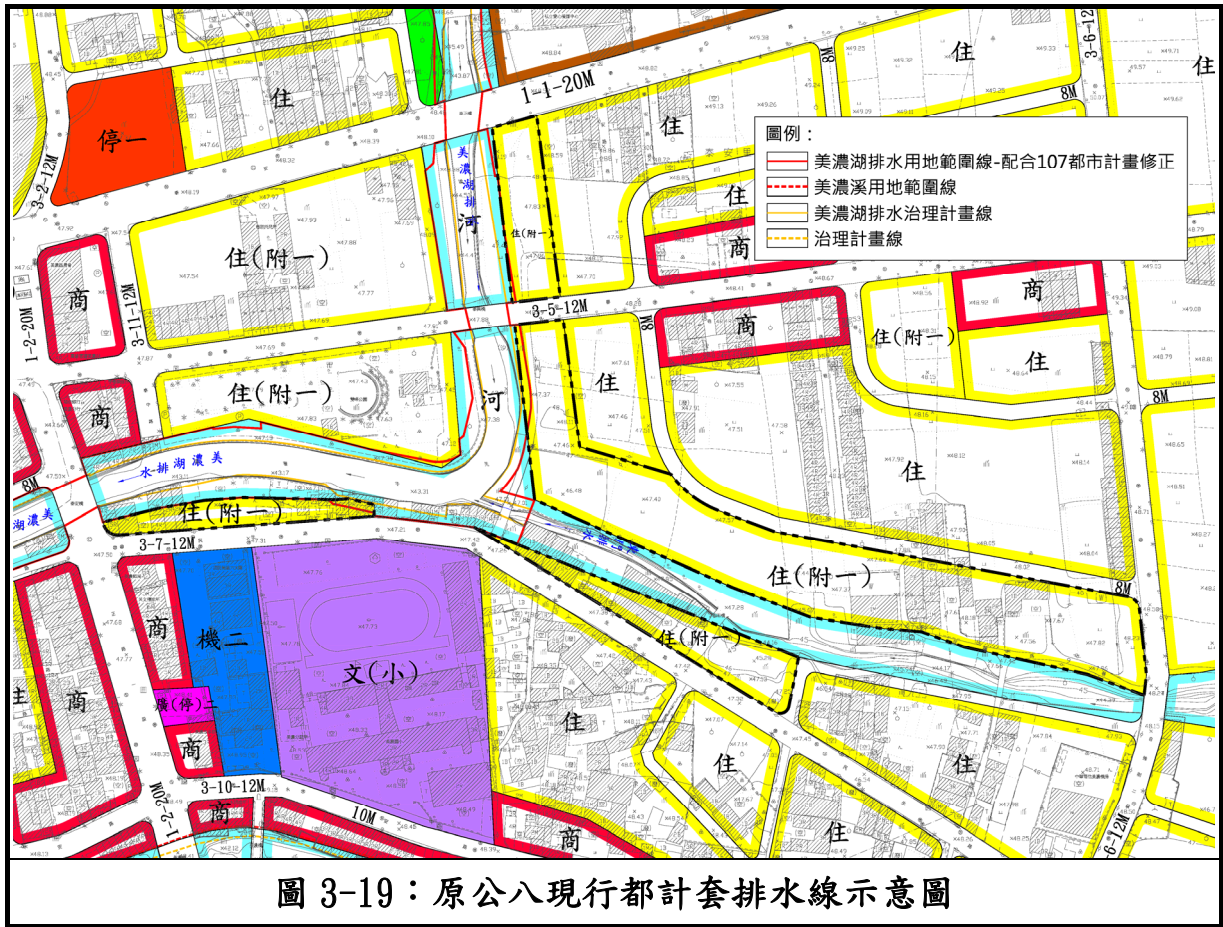


圖 3-19：原公八現行都計套排水線示意圖



## 第四章 規劃構想與原則

### 第一節 規劃構想

#### 一、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。

本基地建議涵括周邊道路一同整體規劃，以利於闢建與延續城區風貌。



#### 二、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，納入部分周邊道路。並於基地南側劃設道路，架構完整道路系統，除供通行，有利土地分配作業，提供適宜之建築基地，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。

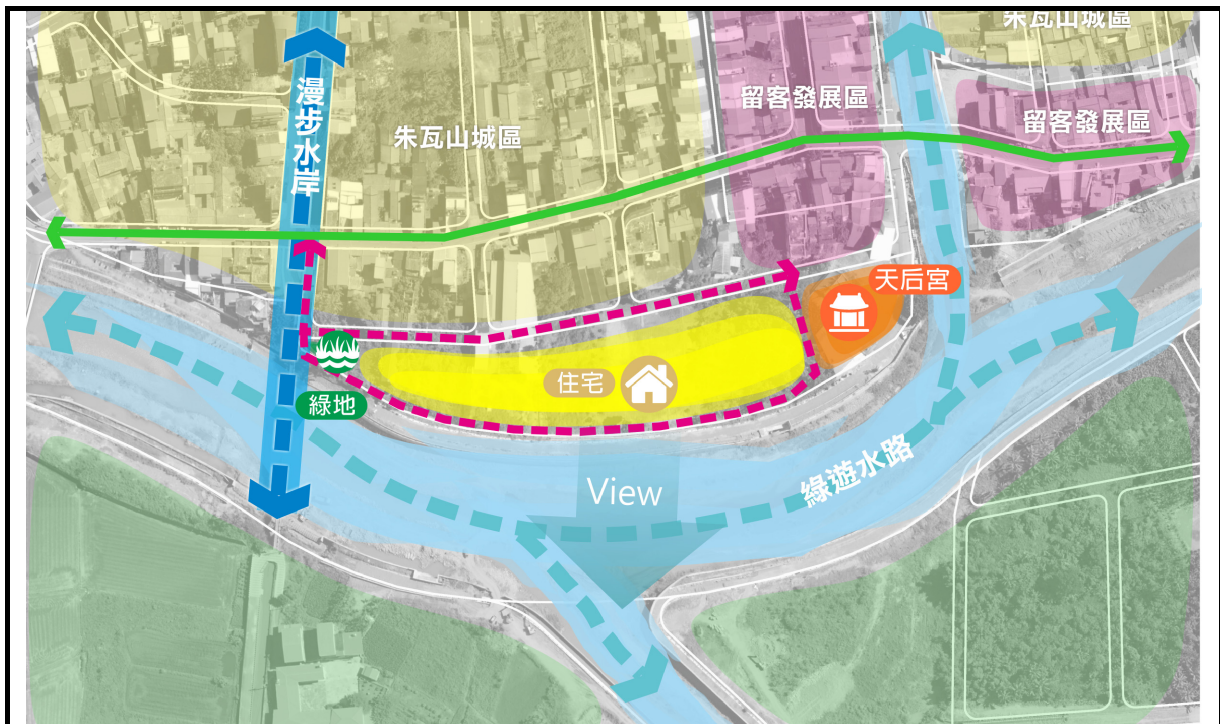


圖 4-2：原公五構想示意圖

### 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，同時為營造優質鄰里環境，於南側配置公園提供鄰里居住駐足、休憩、活動空間。

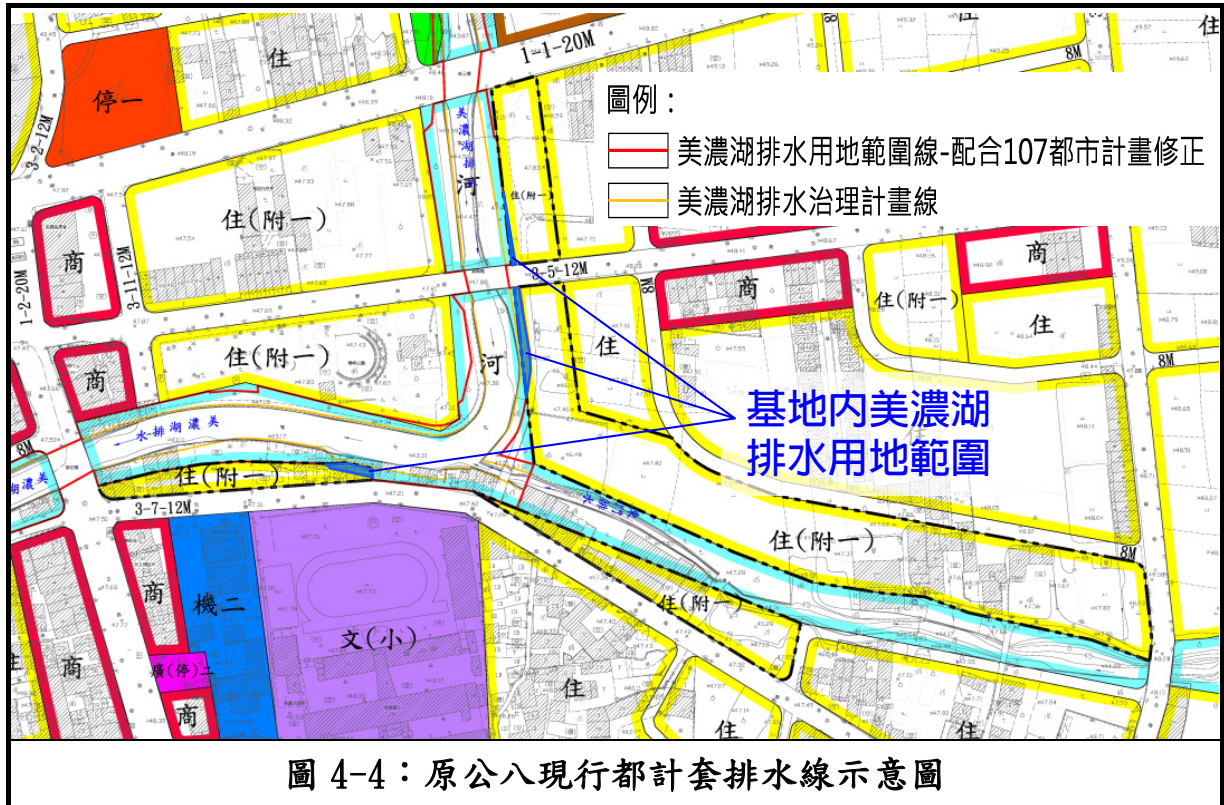


圖 4-3：原公六構想示意圖



#### 四、原公八

本處基地位處美濃湖排水及東門排水(詳圖 4-4)，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。



#### 五、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。

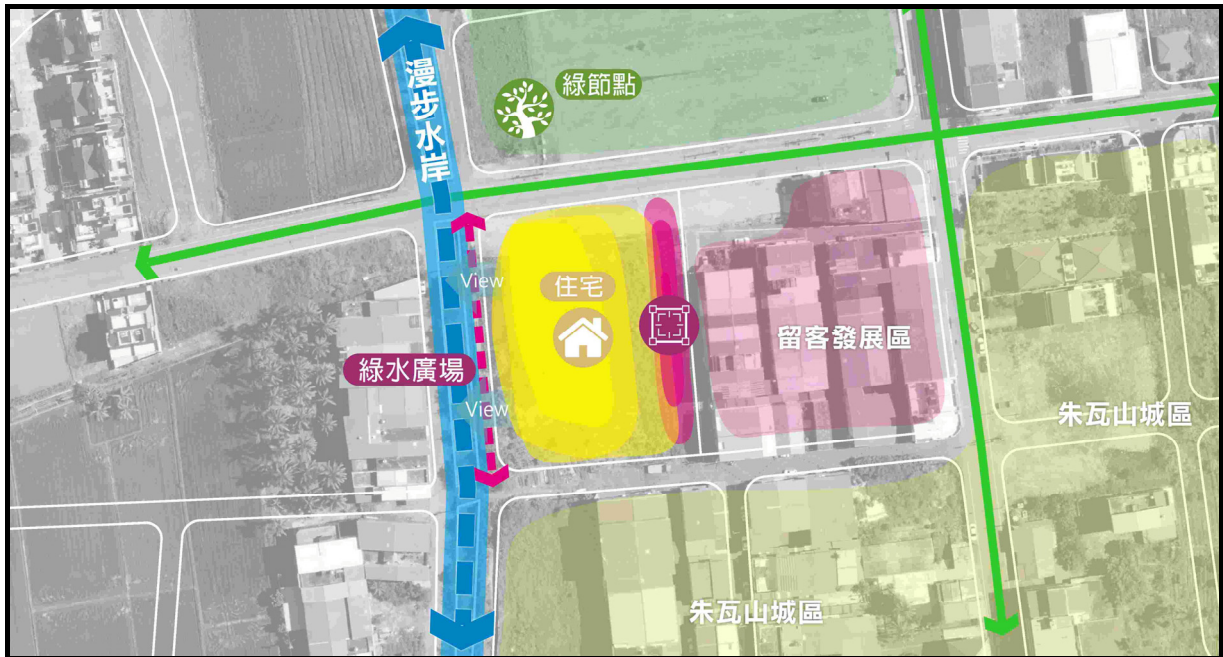


圖 4-5：原市一構想示意圖

#### 六、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 4-6：原市五構想示意圖

## 第二節 擬定及變更原則

- 一、 配置合理公共設施，公共設施比例不低於整體開發範圍 30%。
- 二、 配合市地重劃，土地分配提供適宜建築基地及交通系統完整性，納入周邊必須道路，併同整體開發。
- 三、 原公五信仰中心不納入整體開發範圍，另循其他附帶條件辦理變更。
- 四、 原公八緊臨美濃湖及東門兩線排水，俟兩線排水都市計畫變更時，再行通盤考量檢討。



## 第五章 實質計畫擬定及變更

綜合前述分析，本計畫計原公三、原公五、等二處擬定細部計畫，擬定及變更位置詳下圖 5-1，擬定情形詳下表 5-1、5-2，詳圖 5-2、5-3，原市五、原市一、原公六等三處提列變更案，詳下表 5-3 圖 5-4、5-5 及 5-6：原公八因緊鄰美濃湖及東門兩線排水川，美濃湖排水用地範圍部分與現況河川分區不符，惟尚未完成都市計畫變更；另東門排水目前辦理排水規劃，尚無公告用地範圍，在河川區用地範圍尚無法確認的情況下，本次暫不檢討。

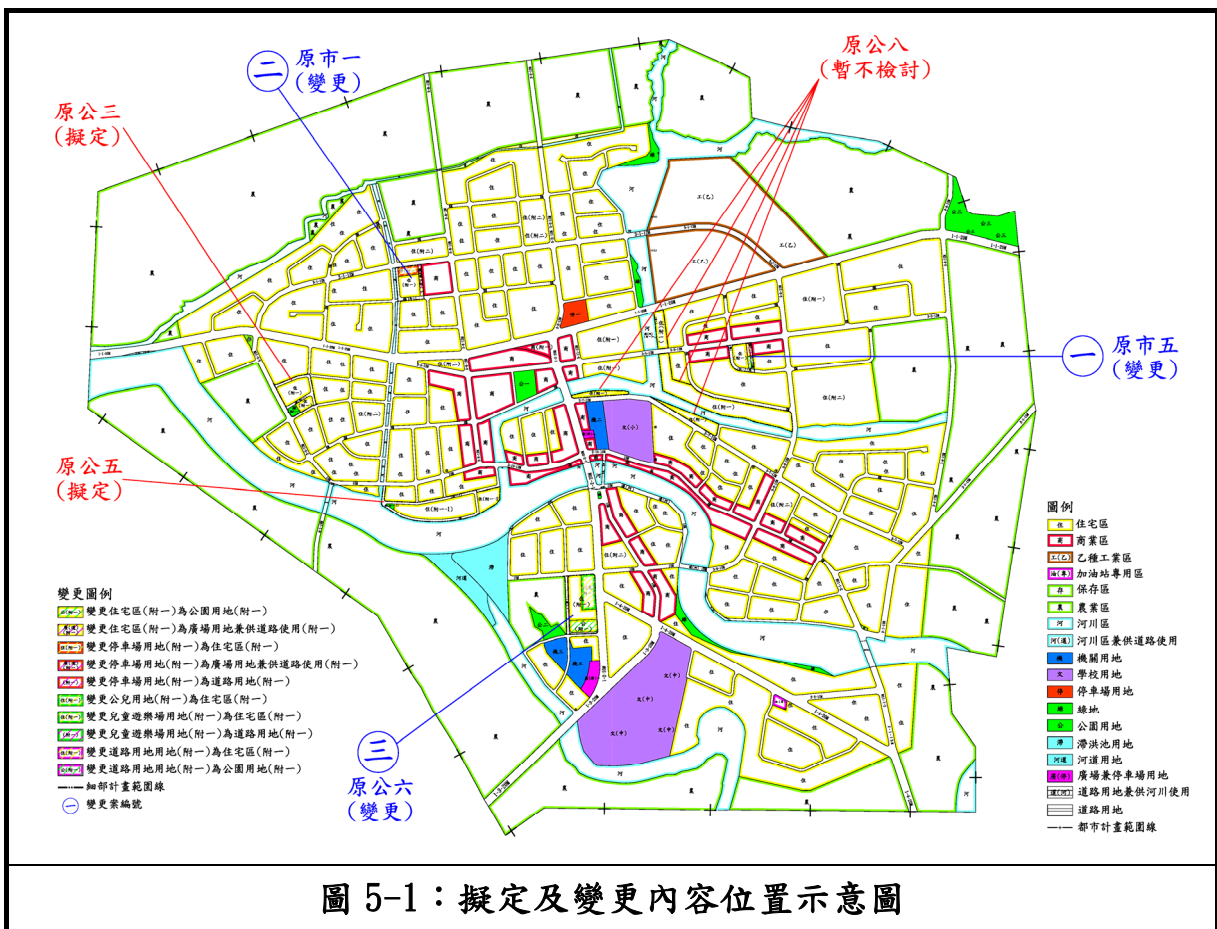


表 5-1：原公三土地使用計畫面積表

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	以市地重劃方式辦理
	綠地(附一)	0.0590	8.54	
公共設施用地	道路用地(附一)	0.1482	21.46	
	小計	0.2072	30.00	
合計		0.6907	100.00	

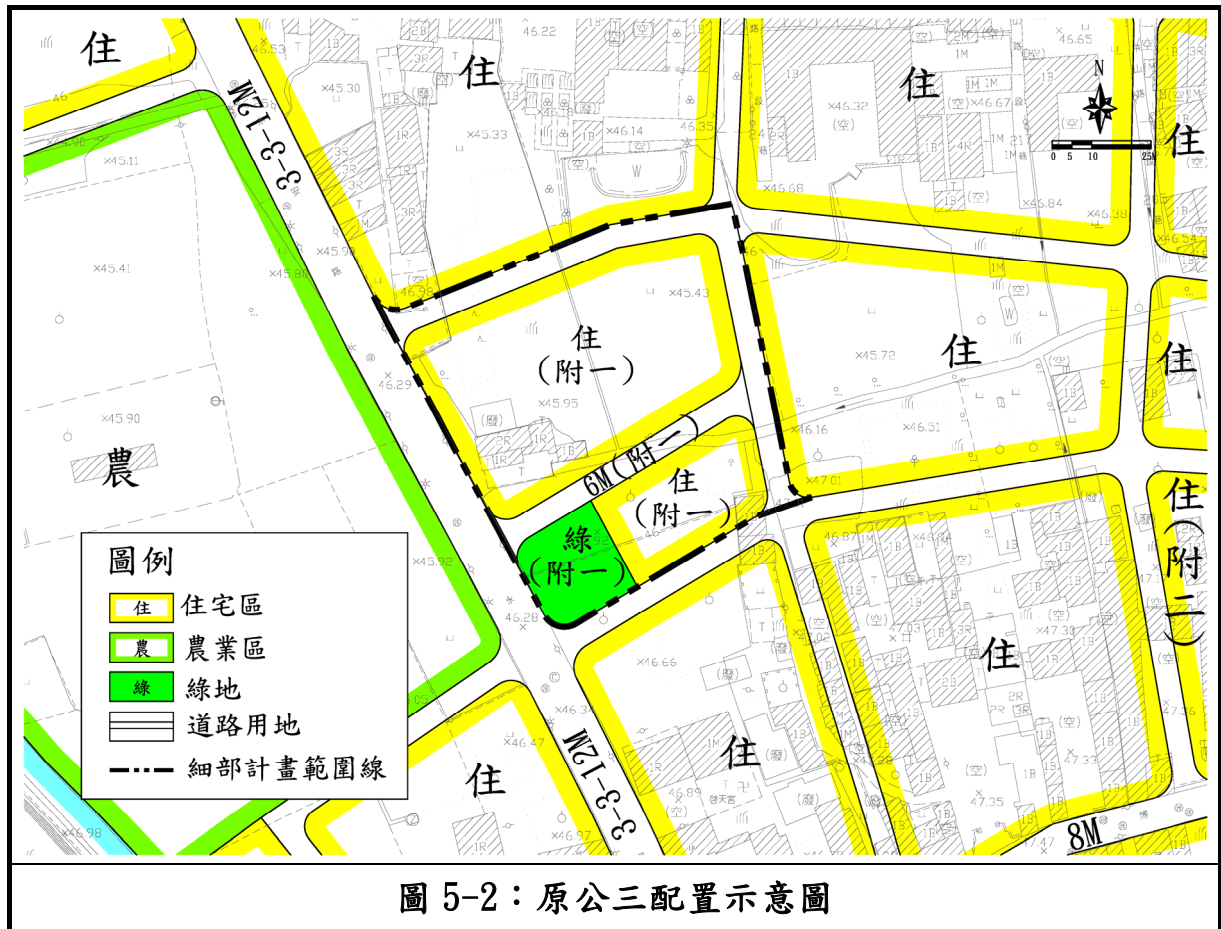




表 5-2：原公五土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)	備註或附帶條件
土地使用分區	住宅區(附一-1)	0.8687	70.00	以市地重劃方式辦理
	綠地(附一-1)	0.0192	1.55	
公共設施用地	道路用地(附一-1)	0.3531	28.45	
	小計	0.3723	35.00	
合計		1.2411	100.00	
住宅區(附一-2)		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	—	



表 5-3：變更內容明細表

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)		
			道路用地(附一) (0.0209)		
		兒童遊樂場用地 (附一) (0.0454)	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)	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。
		停車場用地 (附一) (0.1362)	住宅區(附一) (0.1164)		
			廣場用地兼供道路 使用(附一) (0.0198)		
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)		
		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。

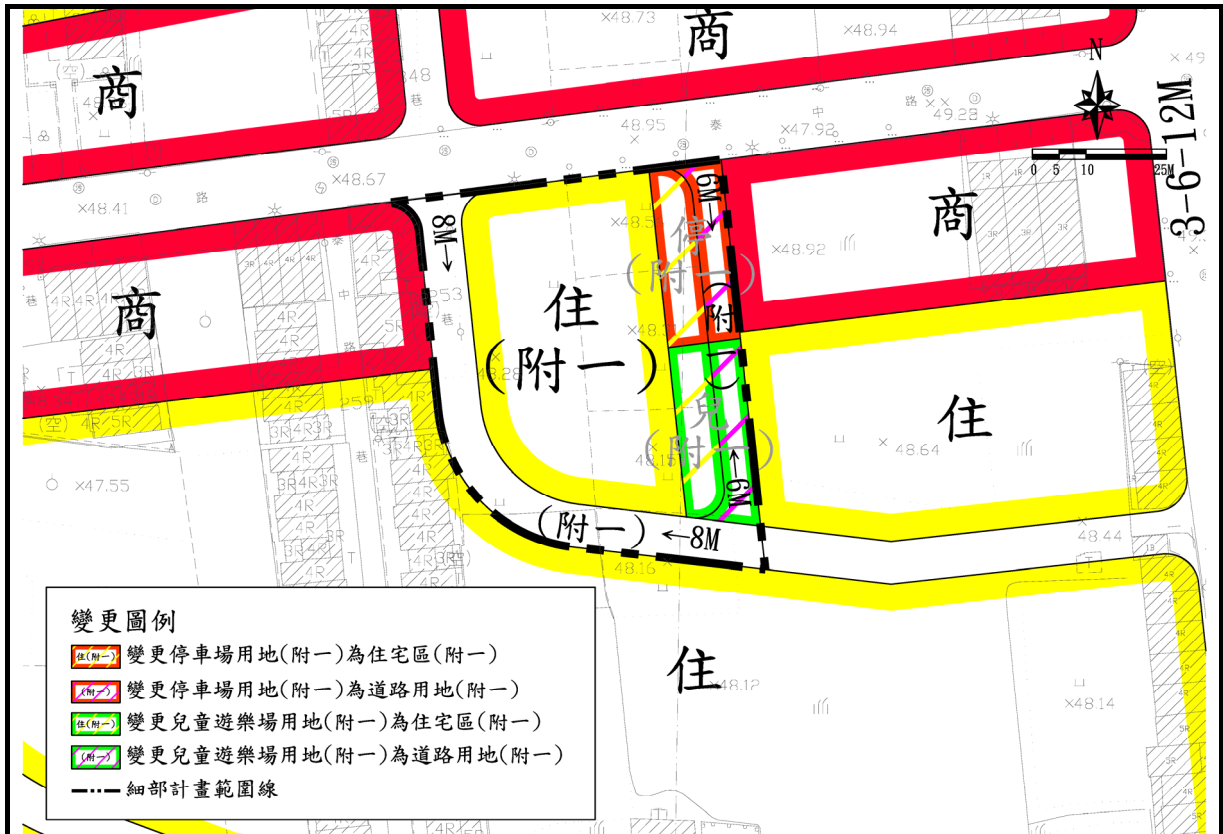


圖 5-4：原市五變更內容示意圖

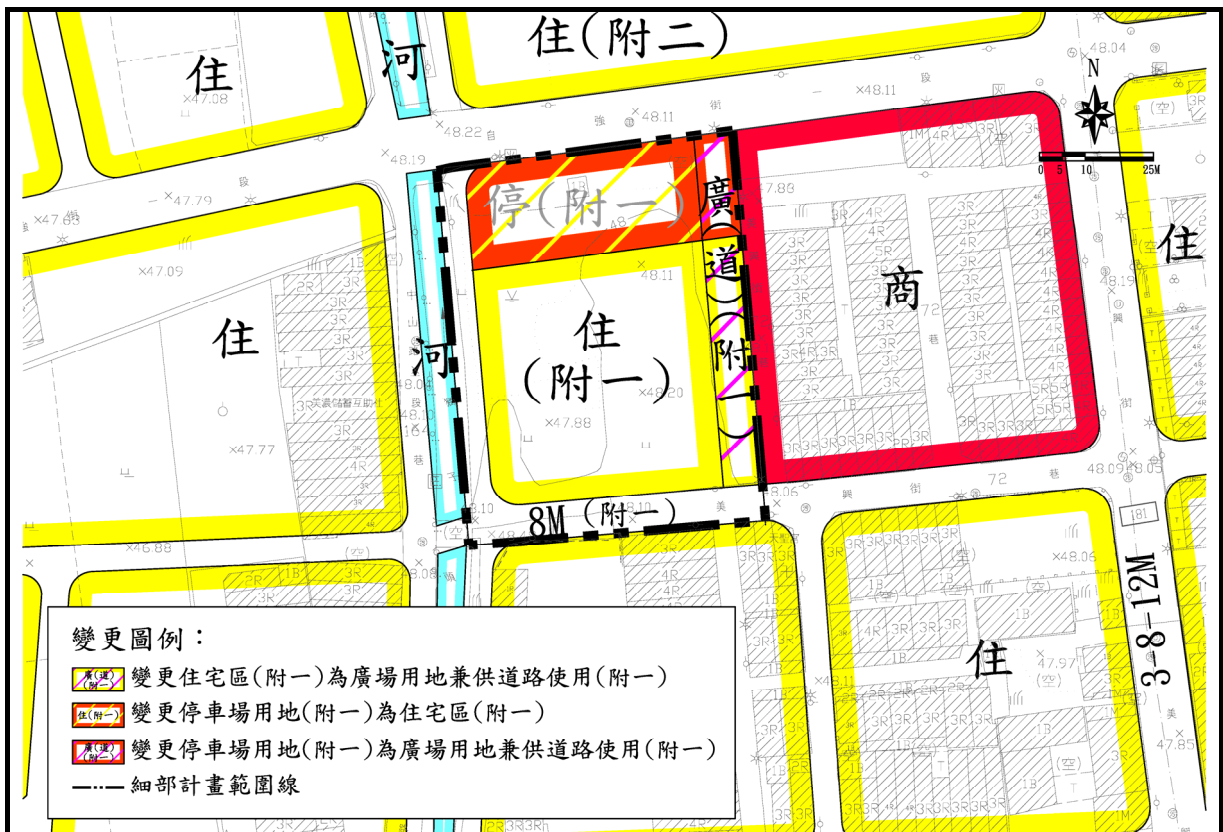


圖 5-5：原市一變更內容示意圖





## 第六章 檢討後計畫

### 第一節 檢討後實質計畫

#### 一、計畫年期與人口

計畫年期為民國 115 年，目標年計畫人口數 22,000 人。

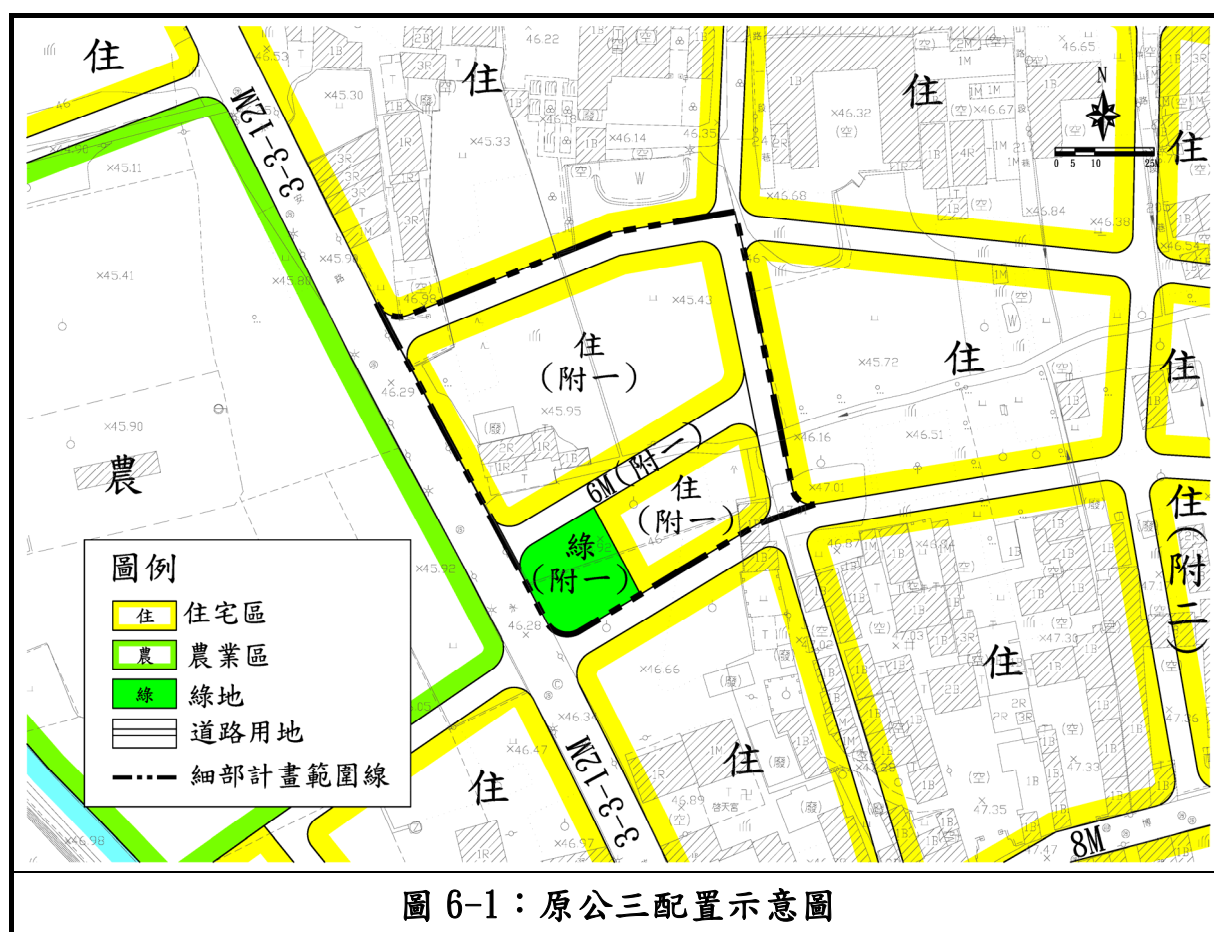
#### 二、土地使用分區

##### (一) 原公三

檢討後住宅區面積為 0.4835 公頃、綠地為 0.0590 公頃、道路用地為 0.1482 公頃，土地使用計畫詳下表圖 6-1。

表 6-1：原公三土地使用計畫面積表

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	以市地重劃方式辦理
	綠地(附一)	0.0590	8.54	
公共設施用地	道路用地(附一)	0.1482	21.46	
	小計	0.2072	30.00	
合計		0.6907	100.00	



(二) 原公五

檢討後住宅區面積為 1.1231 公頃、綠地為 0.0192 公頃、道路用地為 0.3531 公頃，土地使用計畫詳下表圖 6-2。

表 6-2：原公五土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)	備註或附帶條件
土地使用分區	住宅區(附一-1)	0.8687	70.00	以市地重劃方式辦理
	綠地(附一-1)	0.0192	1.55	
公共設施用地	道路用地(附一-1)	0.3531	28.45	
	小計	0.3723	35.00	
合計		1.2411	100.00	
住宅區(附一-2)		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	—	

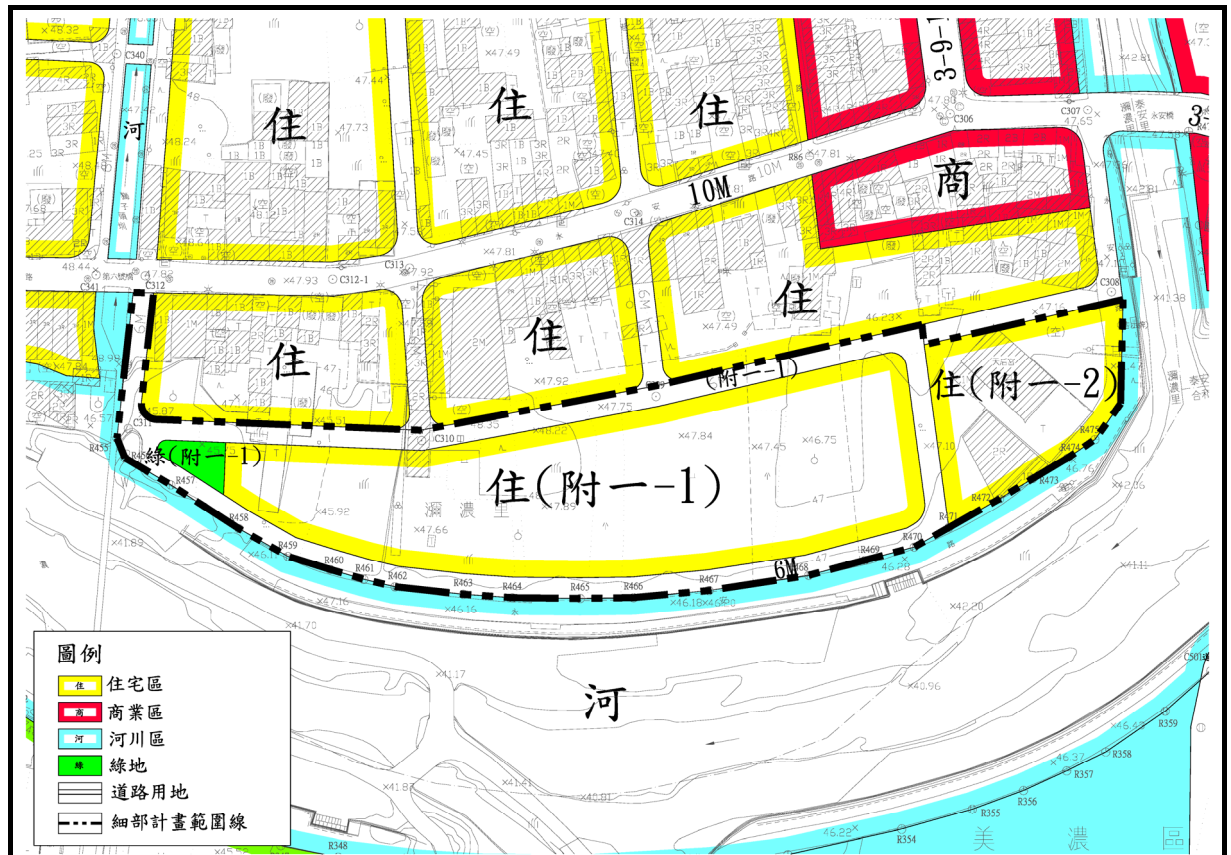


圖 6-2：原公五配置示意圖



(三) 原公六

檢討後住宅區面積為 0.7836 公頃、公園用地為 0.2451 公頃、  
道路用地為 0.0907 公頃，土地使用計畫詳下表圖 6-3。

表 6-3：原公六土地使用計畫面積表

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)	0.7836	70.00	以市地重劃方式辦理
	公園用地(附一)	0.2451	21.90	
公共設施用地	道路用地(附一)	0.0907	8.10	
	小計	0.3358	30.00	
合計		1.1194	100.00	

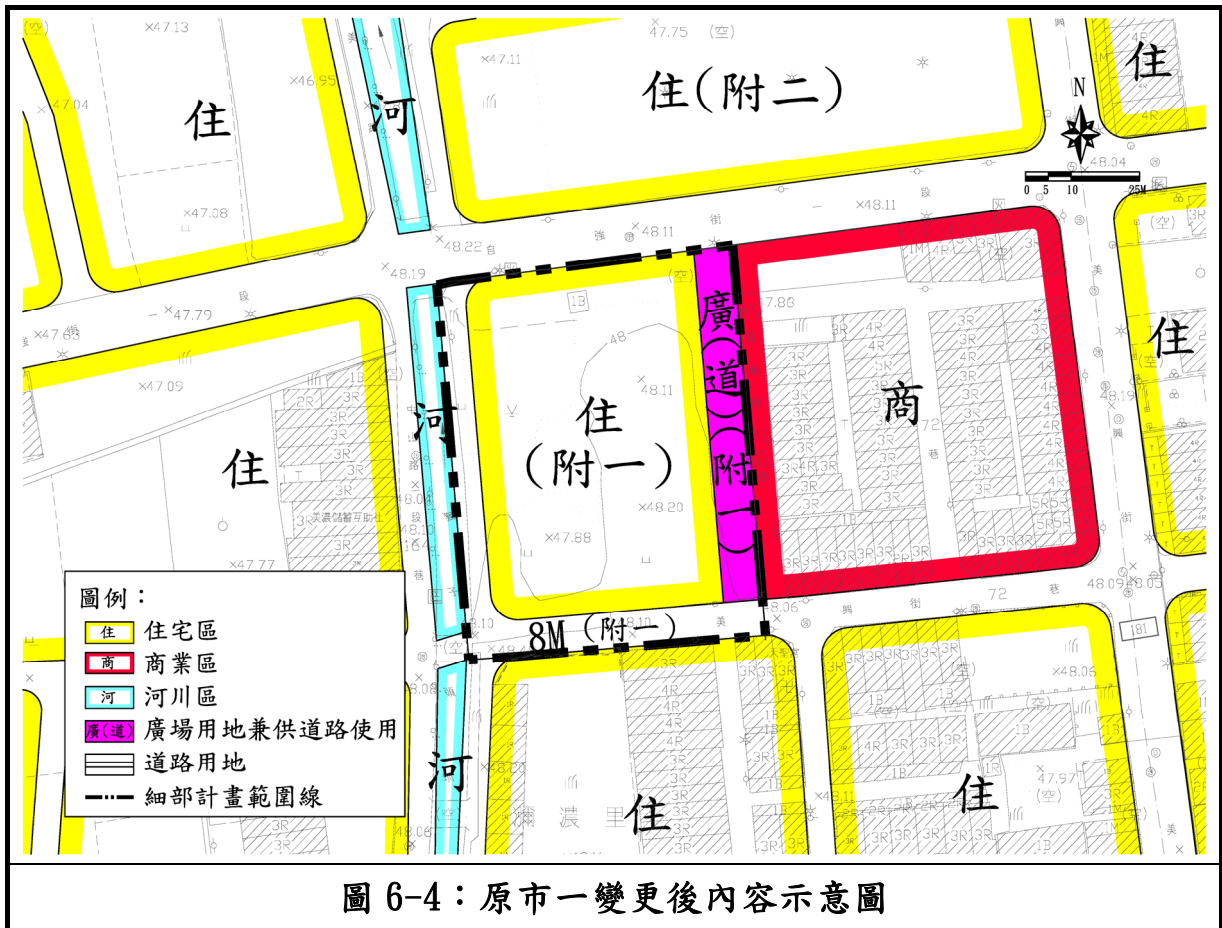


(四) 原市一

檢討後住宅區面積為 0.3871 公頃、廣場用地兼供道路使用為 0.0670 公頃、道路用地為 0.0988 公頃，土地使用計畫詳下表圖 6-4。

表 6-4：原市一土地使用計畫面積表

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)	0.3871	70.0	以市地重劃方式辦理
	廣場用地兼供道路使用(附一)	0.0670	12.1	
公共設施用地	道路用地(附一)	0.0988	17.9	
	小計	0.1658	30.0	
合計		0.5529	100.0	

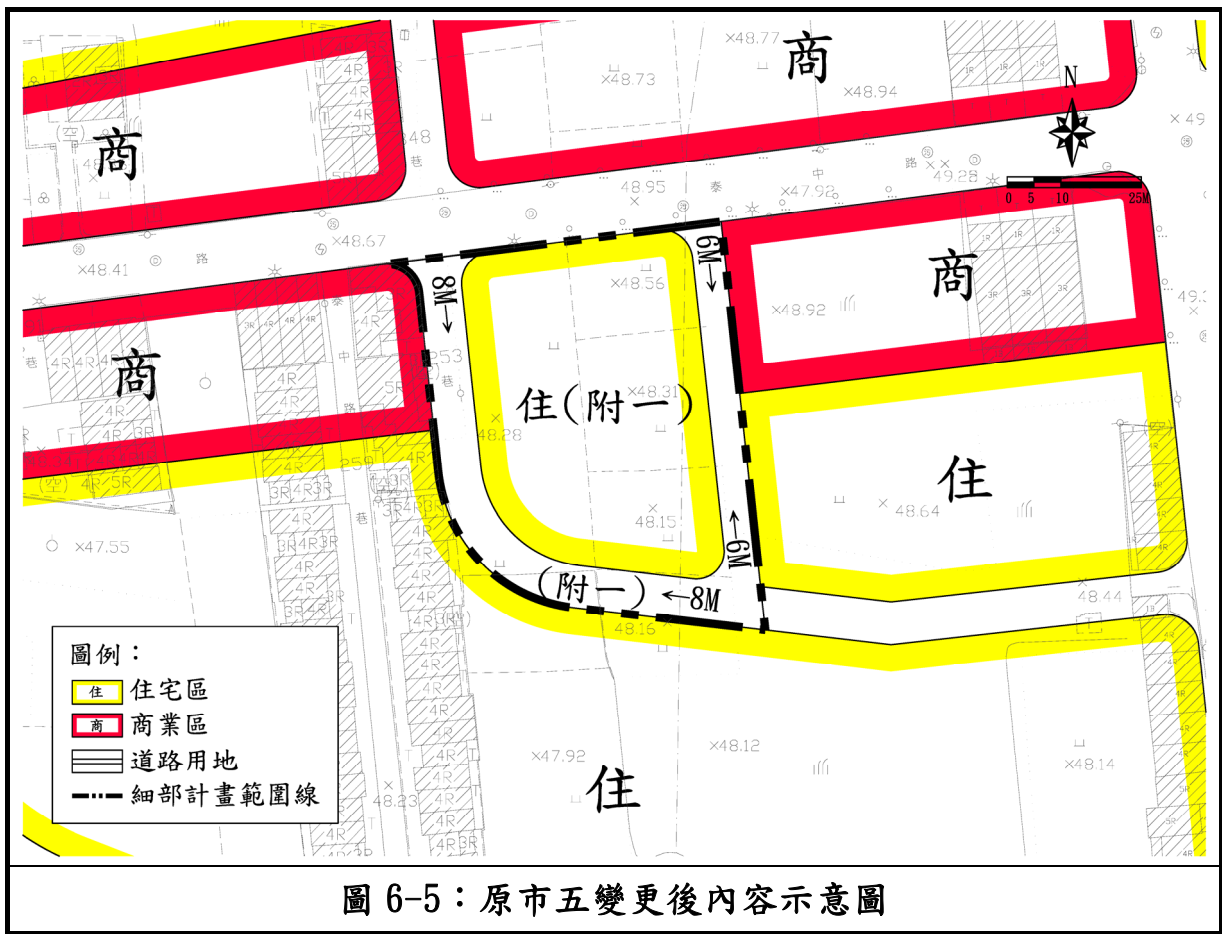


(五) 原市五

檢討後住宅區面積為 0.2600 公頃、道路用地為 0.1305 公頃，  
土地使用計畫詳下表圖 6-5。

表 6-5：原市五土地使用計畫面積表

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)	0.2600	66.58	以市地重劃方式辦理
公共設施用地	道路用地(附一)	0.1305	33.42	
	小計	0.1305	33.42	
合計		0.3905	100.00	



## 第二節 開發方式及經費

### 一、開發方式

六處計畫區公共設施以市地重劃方式取得，主辦單位得視發展情形及財務狀況採個別開發或合併開發。

### 二、財務計畫

本次通盤檢討後以市地重劃方式開闢之公共設施用地，用地取得方式、預估經費及開闢期程等詳如下說明：

表 6-6：原公三實施進度及經費表

公共設施 編號	計畫 面積 (公頃)	待取得土地			經費 (萬元)	主辦單位	預定 完成期限	經費來源
		取得方式						
		一般 徵收	撥用	其他 (市地重劃)				
綠地	0.0590			✓	1361	高雄市政府 或重劃會	民國 115 年	由主辦單位 籌資因應
道路用地	0.1482			✓				

註：1. 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  
2. 所需經費為概估，實際係核定金額為準

表 6-7：原公五實施進度及經費表

公共設施 編號	計畫 面積 (公頃)	待取得土地			經費 (萬元)	主辦單位	預定 完成期限	經費來源
		取得方式						
		一般 徵收	撥用	其他 (市地重劃)				
綠地	0.0192			✓	2574	高雄市政府 或重劃會	民國 115 年	由主辦單位 籌資因應
道路用地	0.3531			✓				

註：1. 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  
2. 所需經費為概估，實際係核定金額為準

表 6-8：原公六實施進度及經費表

公共設施 編號	計畫 面積 (公頃)	待取得土地			經費 (萬元)	主辦單位	預定 完成期限	經費來源
		取得方式						
		一般 徵收	撥用	其他 (市地重劃)				
公園用地	0.2451			✓	3329	高雄市政府 或重劃會	民國 115 年	由主辦單位 籌資因應
道路用地	0.0907			✓				

註：1. 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  
2. 所需經費為概估，實際係核定金額為準



表 6-9：原市一實施進度及經費表

公共設施 編號	計畫 面積 (公頃)	待取得土地			經費 (萬元)	主辦單位	預定 完成期限	經費來源
		取得方式						
		一般 徵收	撥用	其他 (市地重劃)				
廣場用地兼 供道路使用	0.0670			✓	1104	高雄市政府 或重劃會	民國 115 年	由主辦單位 籌資因應
道路用地	0.0988			✓				

註：1. 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

2. 所需經費為概估，實際係核定金額為準

表 6-10：原市五實施進度及經費表

公共設施 編號	計畫 面積 (公頃)	待取得土地			經費 (萬元)	主辦單位	預定 完成期限	經費來源
		取得方式						
		一般 徵收	撥用	其他 (市地重劃)				
道路用地	0.1305			✓	1226	高雄市政府 或重劃會	民國 115 年	由主辦單位 籌資因應

註：1. 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

2. 所需經費為概估，實際係核定金額為準

### 第三節 土地使用分區管制及都市設計基準

本計畫之土地使用分區管制要點及都市設計基準適用「美濃都市計畫細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)案」，如未規定者依其他相關法令辦理。

# 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。

~1~

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%

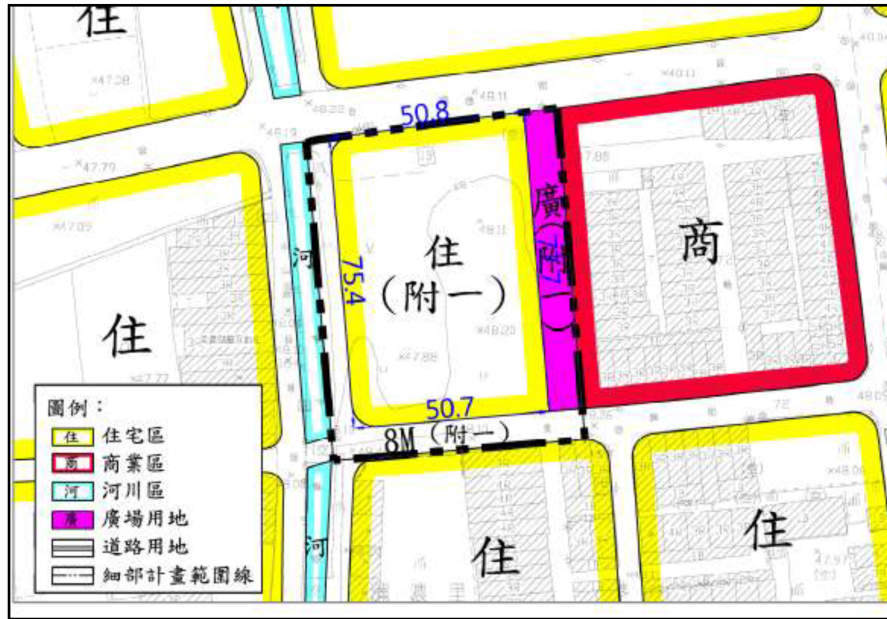
(公共設施用地負擔比率+費用負擔平均比=  
30.00%+17.03%=47.03%)

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 區	0.8687	70.00%
綠 地 用 地	0.0192	1.55%
道 路 用 地	0.3531	28.45%
共同負擔公共設施用地小計	0.3723	30.00%
合 計	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：





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)細部計畫案計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國109年6月