

變更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 110 年 5 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	民國 109 年 9 月 8 日內政部都市計畫委員會第 976 次會議審議修正 民國 110 年 4 月 13 日內政部都市計畫委員會第 988 次會議審議通過	
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	8
第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	9
第四章 發展預測與檢討分析	10
第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估	10
第二節 公共設施用地需求	13
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	26
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
附件三：內政部都市計畫委員會 109 年 9 月 8 日 第 976 次會議紀錄附三	1
附件四：內政部都市計畫委員會 110 年 4 月 13 日 第 988 次會議紀錄附四	1

圖目錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：美濃湖風景特定區現行計畫示意圖	6
圖 3-1：美濃湖風景特定區計畫區取得及公保地分布情形示意圖	9
圖 4-1：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	15
圖 5-1：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：美濃湖風景特定區計畫變更案第二案變更內容示意圖	22
圖 6-1：變更後都市計畫內容示意圖	24

表目錄

表 2-1：美濃湖風景特定區都市計畫辦理歷程一覽表	3
表 2-2：美濃湖風景特定區現行計畫土地使用面積表	5
表 3-1：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 3-2：美濃湖風景特定區計畫區公共設施保留地統計表	8
表 4-1：美濃區與本計畫區近 10 年人口統計表	10
表 4-2：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：美濃湖風景特定區計畫變更內容明細表	20
表 6-1：變更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	25
表 6-3：變更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	25
表 6-4：變更美濃湖風景特定區(公共設施用地專案通盤檢討)實施進度及經費表	26

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 110 年 5 月

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。

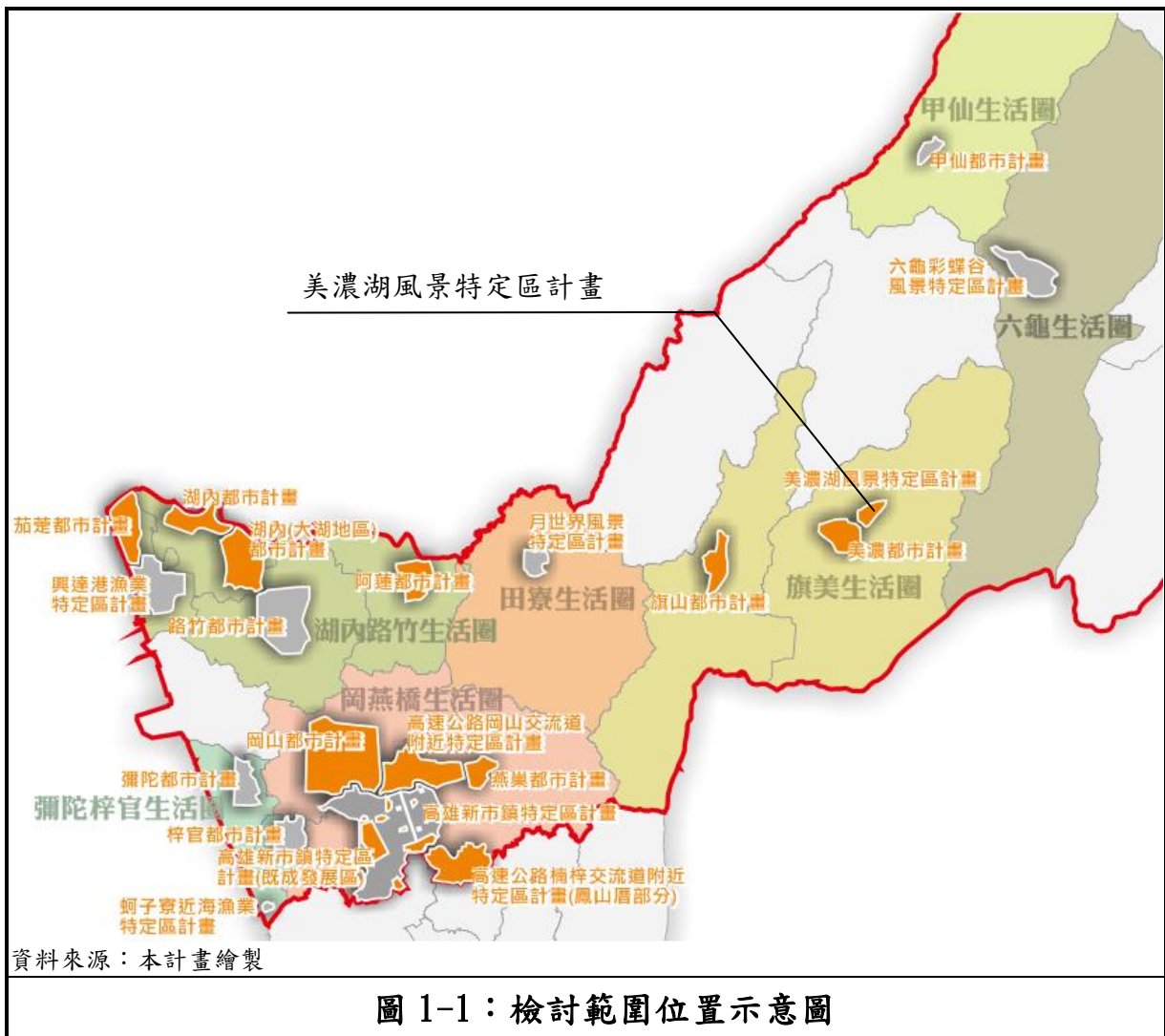
爰此，依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等規定，辦理都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以有效維護人民之權益。

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	高市府都發規字第號 10105599101 號	101 年 8 月 29 日
5	變更美濃湖風景特定區計畫(配合美濃湖排水渠道整建工程)案	高市府都發規字第號 10932130801 號	109 年 5 月 7 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：109 年 5 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

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。

(二) 河川區

羌子寮溪、大坑溪等河溪水溝流經路線，河川區面積計約 4.3150 公頃。

(三) 農業區

農業區面積計約 82.1264 公頃。

(四) 手工藝區

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，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。

(六) 宗教專用區

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。

(三) 公園用地

配合美濃湖周圍劃設公園用地，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。

(五) 水域用地

美濃湖面劃設為水域用地，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	4.3150	2.80	-
	農業區	82.1264	53.27	-
	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
	公園用地	8.1939	5.31	12.10
	停車場用地	0.1275	0.08	0.19
	抽水站用地	0.0179	0.01	0.03
	水域用地	21.3742	13.86	31.56
	道路用地	16.2315	10.53	23.97
	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

美濃湖風景特定區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

美濃湖風景特定區內共劃設7處公共設施用地，僅機二已開闢，其中機一、停一及抽水站用地等3處皆未開闢，公園用地、水域用地及道路用地則部分已開闢。計畫區各項公共設施現況開闢及取得情形如下表所示。

表 3-1：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	取得面積(公頃)及情形			開闢情形	
				已取得	未取得	情形		
機關用地	機一	0.1033	無	農業使用	0	0.1033	未取得	未開闢
	機二	0.9424	無	機關使用(客家 民俗文物館)	0.9353	0.0071	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)	2.2925	5.9014	部分取得	部分開闢
停車場用地	停	0.1275	無	農業使用	0	0.1275	未取得	未開闢
抽水站用地	抽	0.0179	無	渠道	0	0.0179	未取得	未開闢
水域用地	水	21.3742	無	美濃湖	20.9020	0.4722	部分取得	已開闢
道路用地	道	16.2315	無	—	3.7518	12.4797	部分取得	部分開闢
合計		46.9907			27.8816	19.1091		

資料來源：本計畫彙整。

第二節 產權與公共設施保留地調查分析

一、產權調查分析

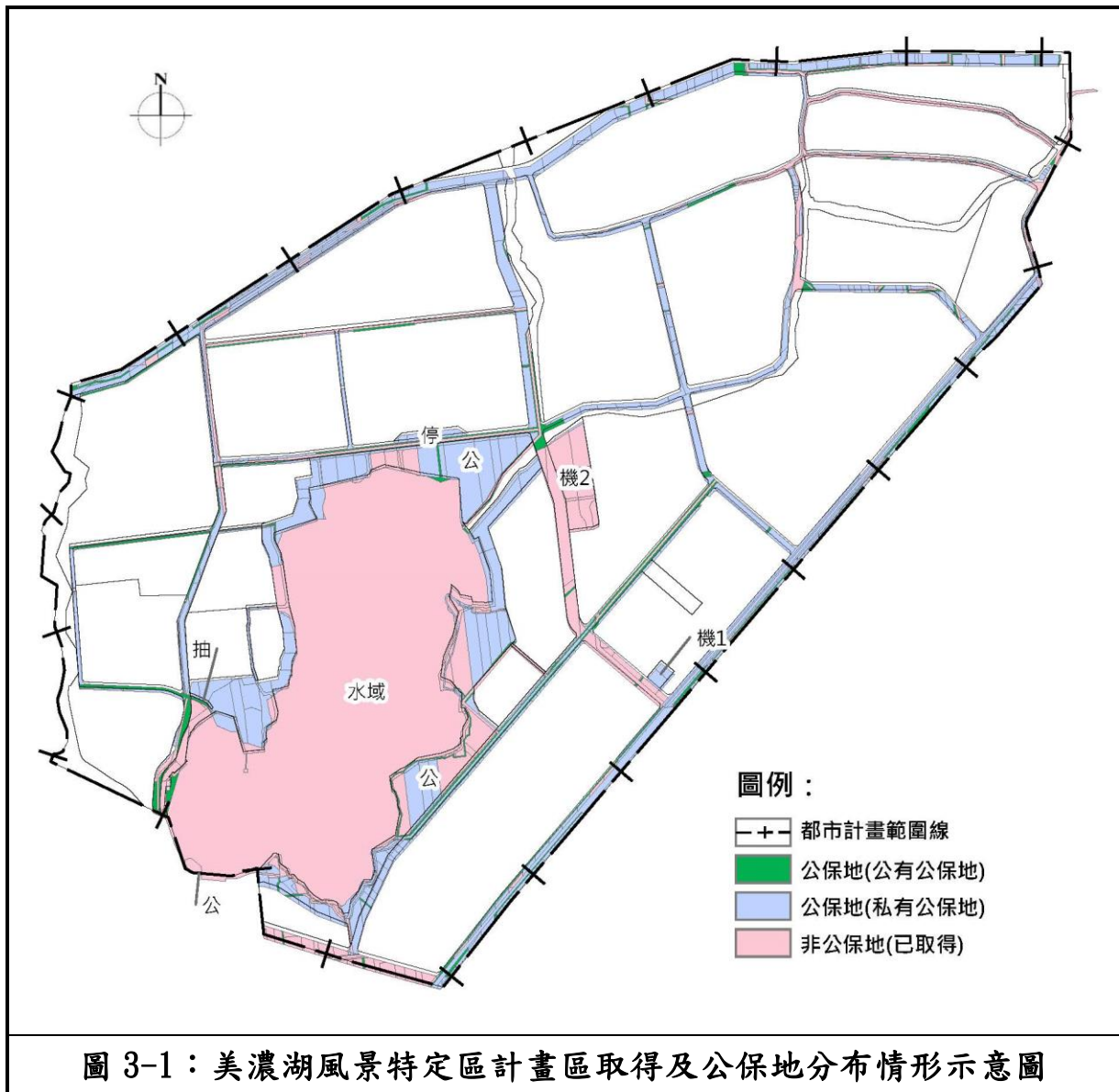
美濃湖風景特定區內公共設施用地面積劃設 46.9907 公頃，其中已取得約 27.8816 公頃，剩餘 19.1091 公頃尚未取得。以公共設施項目來看，機一、停一及抽水站用地等 3 處尚未取得，其餘公共設施則部分取得。有關計畫區內各公共設施產權分布如圖 3-1 所示。

二、公共設施保留地清查

美濃湖風景特定區內公共設施保留地總面積為 19.1091 公頃，其中公有公共設施保留地面積 2.2576 公頃，私有公共設施保留地面積 16.8515 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。

表 3-2：美濃湖風景特定區計畫區公共設施保留地統計表

公設	編號	計畫面積	非公保地(公頃)	公保地(公頃)		
			已取得面積	公有公保地	私有公保地	公保地合計
機關用地	機 1	0.1033	0	0.0000	0.1033	0.1033
	機 2	0.9424	0.9353	0.0000	0.0071	0.0071
公園用地	公	8.1939	2.2925	0.1748	5.7266	5.9014
停車場用地	停	0.1275	0	0.0034	0.1241	0.1275
抽水站用地	抽	0.0179	0	0.0155	0.0024	0.0179
水域用地	水	21.3742	20.9020	0.0827	0.3895	0.4722
道路用地	道	16.2315	3.7518	1.9812	10.4985	12.4797
合計		46.9907	27.8816	2.2576	16.8515	19.1091



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 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，以民國 125 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

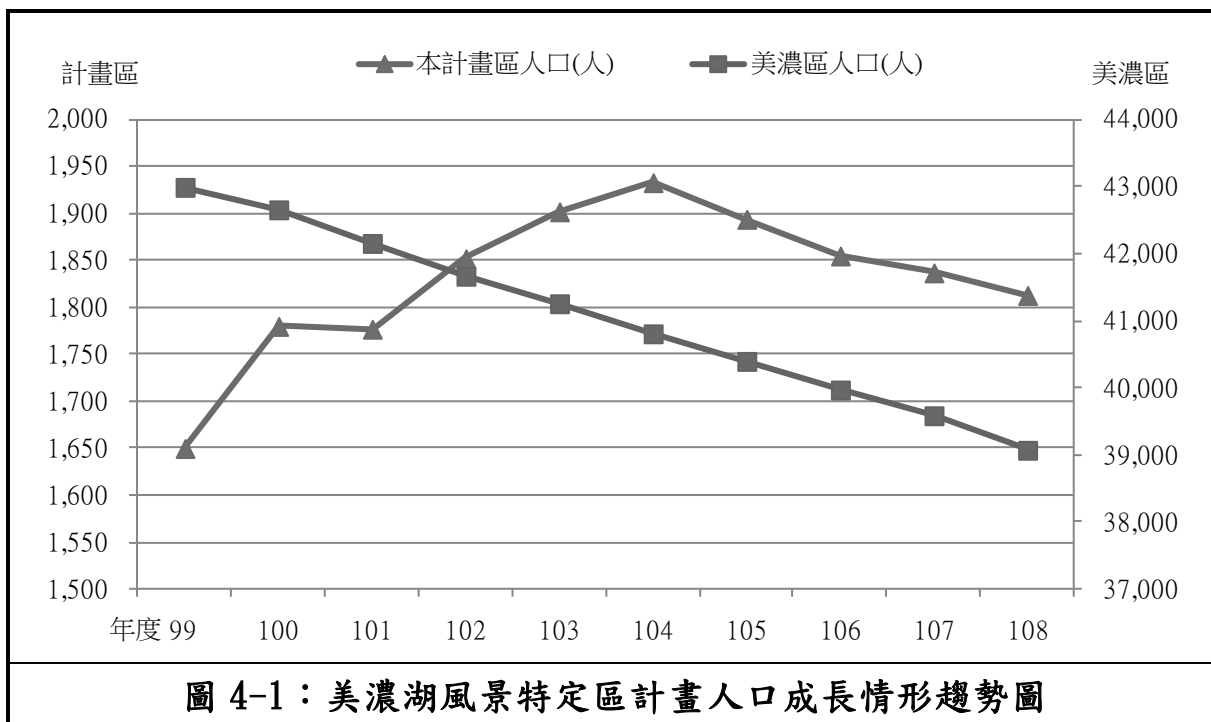
(一) 人口發展情形

依據高雄市美濃區戶政事務所民國 108 年 12 月資料，美濃區目前人口數為 39,074 人，區內人口逐年遞減；美濃湖風景特定區 108 年底人口數為 1,813 人，計畫區人口呈現平緩成長之趨勢，計畫區人口皆介於 1,650 至 1,950 人之間。

表 4-1：美濃區與本計畫區近 10 年人口統計表

年度	美濃區		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(%)	
99	42,993	-1.04	1,650	-5.71	3.84
100	42,658	-0.78	1,780	7.88	4.17
101	42,157	-1.17	1,777	-0.17	4.22
102	41,668	-1.16	1,852	4.22	4.44
103	41,258	-0.98	1,902	2.70	4.61
104	40,810	-1.09	1,933	1.63	4.74
105	40,399	-1.01	1,894	-2.02	4.69
106	39,973	-1.05	1,855	-2.06	4.64
107	39,589	-0.96	1,837	-0.97	4.64
108	39,074	-1.30	1,813	-1.31	4.64
平均	41,058	-1.05	1,829	0.42	4.46

資料來源：高雄市統計年報。



(二) 各項人口推估

美濃湖風景特定區計畫計畫人口為 3,000 人，108 年計畫區內現況人口為 1,813 人，計畫人口達成率約為 60.43%。本計畫估算國土計畫目標年 125 年之指派人口及由計畫區內可建築用地估算人口分述如下：

1. 國土計畫指派人口

依據 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，125 年全國人口計畫總量為 23,100,000 人。108 年高雄市戶籍人口佔全國戶籍人口之 12.63%，美濃區戶籍人口佔高雄市戶籍人口之 1.41%。則推導 125 年美濃區戶籍人口約為 40,933 人。假設計畫區人口與行政區維持固定比率（99-108 年，平均 4.42%），則目標年 125 年國土計畫指派人口數約為 1,810 人。

2. 依計畫區可建築用地推估

美濃湖風景特定區計畫區內現行住宅區劃設面積為 13.4502 公頃。過往推估係以 50 人/m² 居住空間作為推估基準，惟考量現行計畫區內係以低密度居住型態為主，則修正以 90 人/m² 居住空間作為推估基準。則推算計畫區內約可容納 1,121 人。

表 4-2：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. 人口推估分析小結

綜上，考量計畫人口數、125 年國土計畫指派人口數以及可建築用地推估人口數等，99~108 年計畫區現況人口數及行政區人口數仍呈現逐年下滑趨勢，又本計畫區屬風景特定區計畫，有關計畫人口部分，建議未來於通盤檢討時再視整體觀光發展及實際發展情況予以檢討，本次檢討維持原計畫人口 3,000 人。

第二節 公共設施用地需求

本計畫依據「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) 公園用地

本特定區公園用地係依美濃湖周邊劃設，面積約 8.1939 公頃，考量現況大多已開闢且成為美濃與旗山等地區面積最大的湖泊濕地，擁有豐富的生態資源，本次檢討建議維持原計畫。

(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。

考量本特定區停車場用地係因遊樂區而劃設提供停車需求，因此停車場之需求視未來遊樂區實際發展情形酌予檢討，故建議納入下次通檢辦理。

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%，本計畫公園用地之比例為 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：

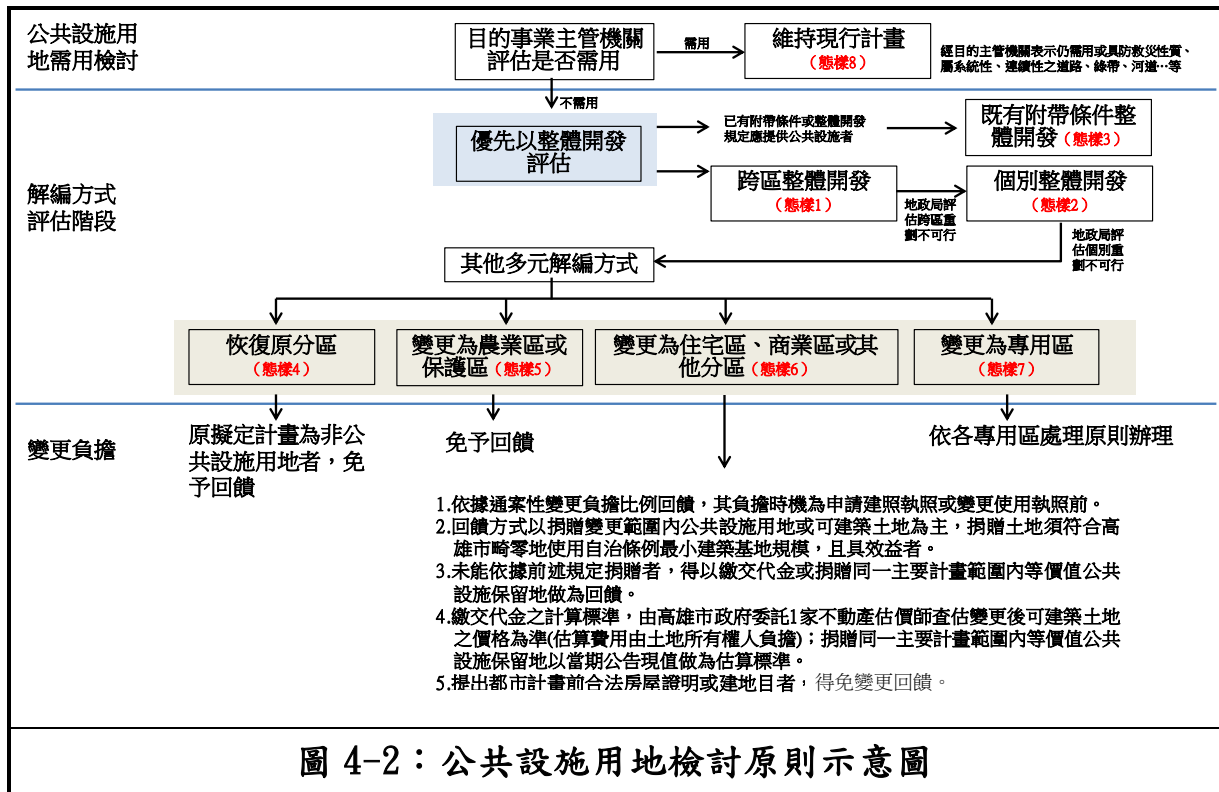
- (一) 經依都市計畫法第 30 條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。
- (二) 依都市計畫法第 61 條第 2 項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。
- (三) 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

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。



(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，其負擔時機為申請建照執照或變更使用執照前。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 申請建築前，提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免變更回饋。

(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

公設	編號	計畫面積 (公頃)	非公保地(公頃)		非公保地(公頃)		機關意見	變更態樣	變更案
			已取得面積	公有 公保地	私有 公保地	公保地 合計			
機關用地	機 1	0.1033	0	0	0.1033	0.1033	無意見	態樣 5	變 2 案
	機 2	0.9424	0.9353	0	0.0071	0.0071	保留	態樣 8	--
公園用地	公	8.1939	2.2925	0.1748	5.7266	5.9014	無意見	態樣 8	--
停車場用地	停	0.1275	0	0.0034	0.1241	0.1275	不需保留	態樣 8	--
抽水站用地	抽	0.0179	0	0.0155	0.0024	0.0179	保留	態樣 8	--
水域用地	水	21.3742	20.902	0.0827	0.3895	0.4722	保留	態樣 8	--
道路用地	道	16.2315	3.7518	1.9812	10.4985	12.4797	-	態樣 8	--
合計		46.9907	27.8816	2.2576	16.8515	19.1091			

資料來源：本計畫彙整。

第二節 實質變更內容

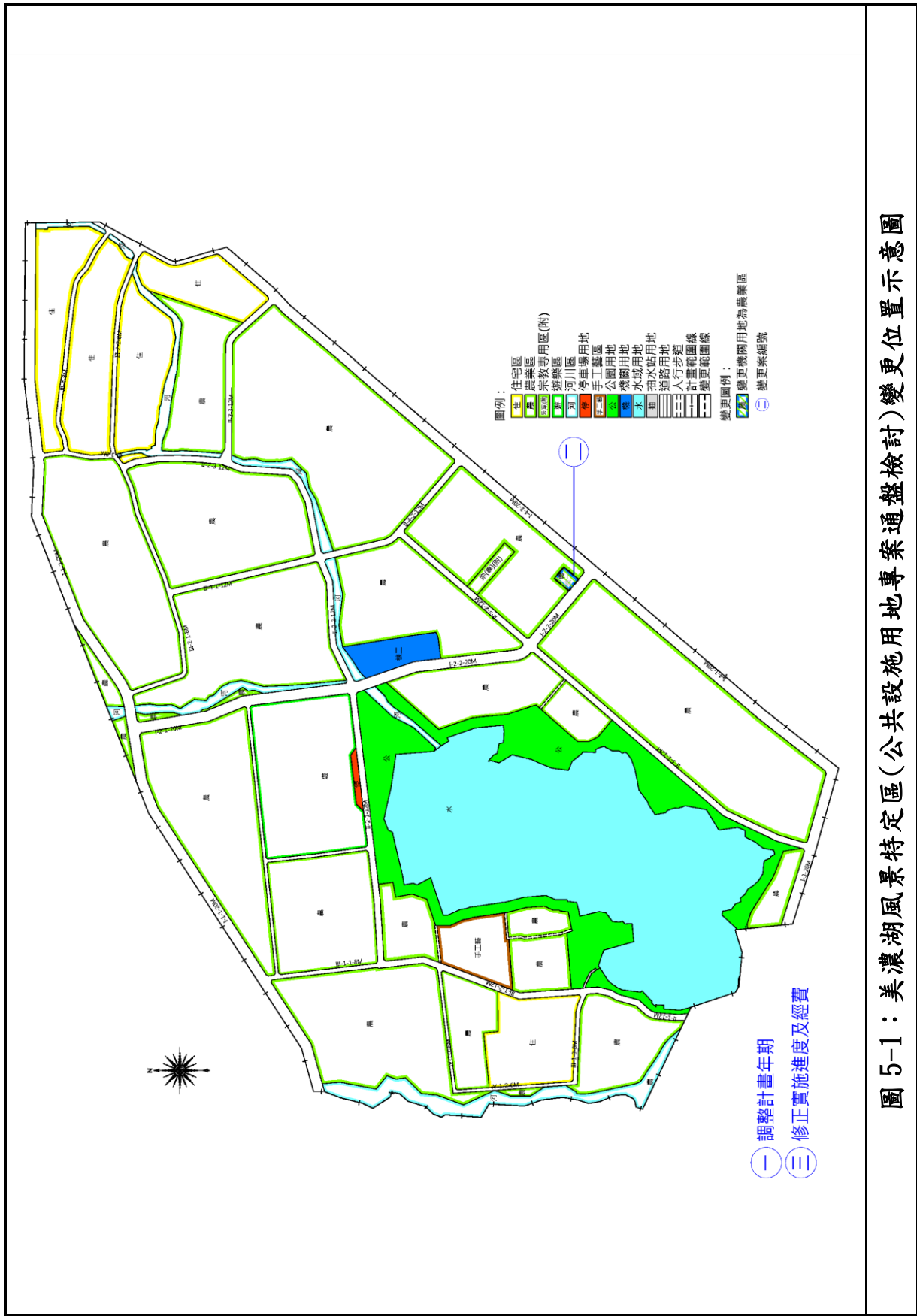
綜合前述檢討分析，本計畫提列 3 案變更案。變更案編號係依據（計畫年期變更：編號一）、（個案變更：編號二）及（實施進度及經費變更：編號三）順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1～圖 5-3 所示：

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	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。	
二	二	高雄市美濃區民族路以東機關用地	「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。
三	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，修訂實施進度及經費內容。	

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為提高雄市政府都市計畫委員會審議案件編號，「新編號」為內政部都市計畫委員會審議後編號。





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 125 年，目標年計畫人口數 3,000 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，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 0.1033 公頃，檢討後公共設施用地面積為 46.8874 公頃，約佔計畫區總面積 30.40%。

四、土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制依循「擴大及變更美濃中正湖風景特定區計畫(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

公共設施用地 編號		計畫面積 (公頃)	本次檢討 面積增減 (公頃)	檢討後 面積 (公頃)	檢討後公保地面積(公頃)		
					公有 公保地	私有 公保地	合計
機關用地	機 1	0.1033	-0.1033	0	0	0	0
	機 2	0.9424		0.9424	0.0000	0.0071	0.0071
公園用地	公	8.1939		8.1939	0.1748	5.7266	5.9014
停車場用地	停	0.1275		0.1275	0.0034	0.1241	0.1275
抽水站用地	抽	0.0179		0.0179	0.0155	0.0024	0.0179
水域用地	水	21.3742		21.3742	0.0827	0.3895	0.4722
道路用地	道	16.2315		16.2315	1.9812	10.4985	12.4797
合計		46.9907		46.8874	2.2576	16.7482	19.0058

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

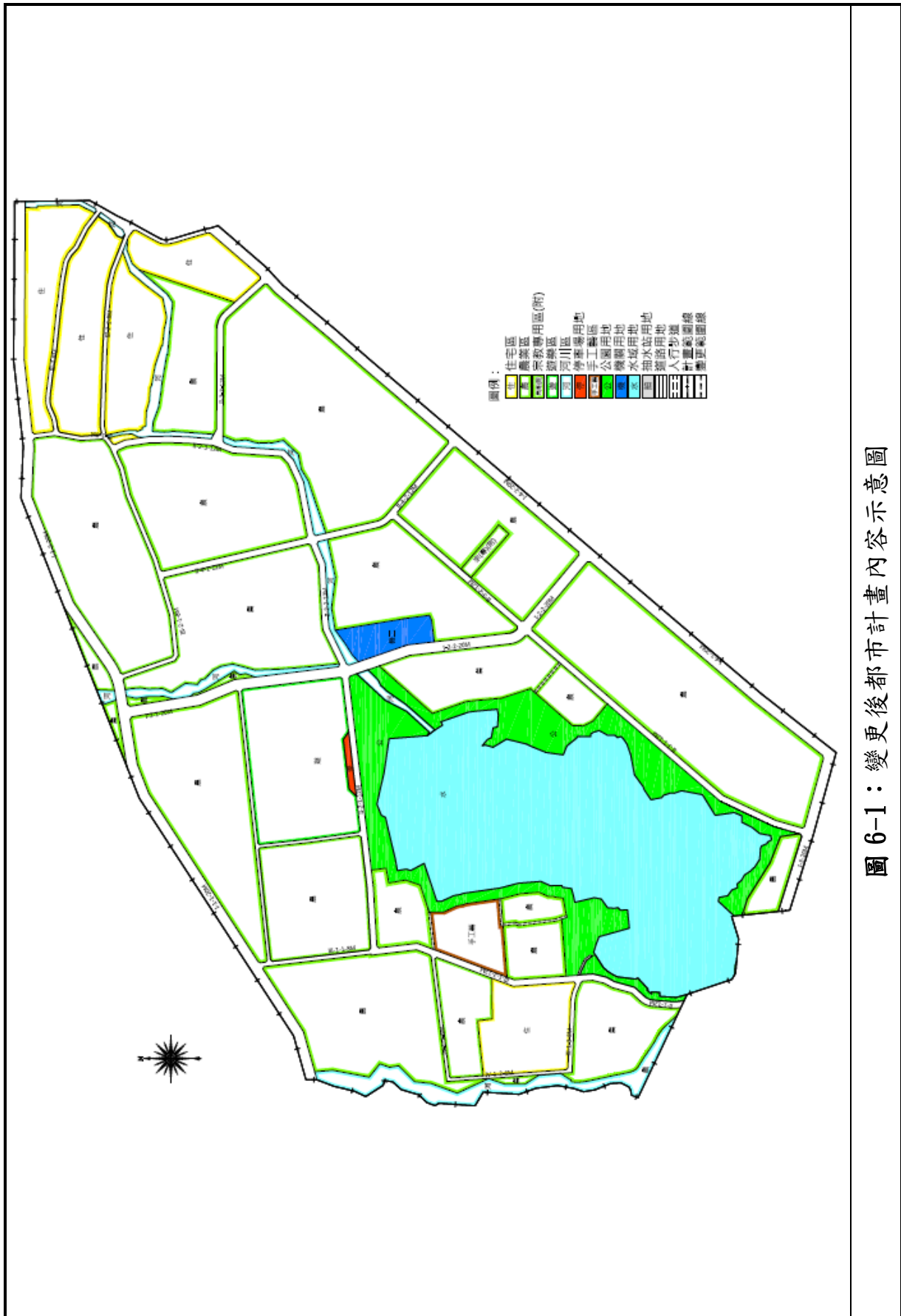


圖 6-1：變更後都市計畫內容示意圖

表 6-2：變更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		5.5599	3.61	8.22
	河川區	4.3150		4.3150	2.82	--
	農業區	82.1264	+0.1033	82.2297	53.32	--
	宗教專用區	0.2853		0.2853	0.19	0.42
	小計	107.1805	+0.1033	107.2838	69.60	30.67
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	0.08	0.19
	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	-0.1033	46.8874	30.40	69.33
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)
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)
停車場用地	停	0.1275	遊樂場南側	
抽水站用地	抽	0.0179	美濃湖西側	渠道
水域用地	水	21.3742	美濃湖	美濃湖
道路用地	道	16.2315		
合計		46.8874		

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	檢討後公保地面積 (公頃)			土地取得方式					土地徵購費用 (萬元)	主辦單位	經費來源	實施進度
	公有公保地	私有公保地	合計	徵收	市地重劃	區段徵收	撥用	其它				
機關用地	0	0.0071	0.0071	V					0	高雄市政府、需地機關	編列年度預算	至125年
公園用地	0.1748	5.7266	5.9014	V			V	5,900.40				
停車場用地	0.0034	0.1241	0.1275	V			V	127.50				
抽水站用地	0.0155	0.0024	0.0179	V			V	17.90				
水域用地	0.0827	0.3895	0.4722	V			V	419.70				
道路用地	1.9812	10.4985	12.4797	V			V	12,200.30				
合計	2.2576	16.7482	19.0058					18,665.80				

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. 表內土地徵購費暫以 1000 萬/公頃粗估計算，實際取得開闢經費仍應以目的事業主管機關依有關規定編列核定經費為準。

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。

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

高雄市都市計畫委員會 108 年 7 月 26 日第 76 次會議紀錄

一、時間：民國108年7月26日（星期五）下午2時0分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：李主任委員四川

紀錄：陳秀凌

四、出席委員：

李主任委員四川、林副主任委員裕益、徐委員中強、詹委員達穎、陳委員彥仲、陳委員志宏、汪委員碧芬、蔡委員厚男、石委員豐宇、賴委員文泰、陳委員冠位、陳委員世雷、許委員玲齡、王委員璽仲、吳委員明昌(黃志明代)、黃委員進雄(陳冠福代)、李委員戎威(蔡易勳代)、伏委員和中(高鎮遠代)、鄭委員永祥(洪嘉亨代)、黃委員名義(請假)、馬委員瑜嬪(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、林志鴻、
陳惠美、陳秀凌

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府交通局

吳崧琦、鄭雅楓

高雄市政府地政局

吳宗明、林川田、
陳志宏

高雄市政府經濟發展局

李晉宇

高雄市政府水利局

薛運隆

高雄市政府運動發展局

李杰樺

高雄市政府教育局

吳文靜、林美伶、
劉全貴

高雄市政府工務局養護工程處

李正穎

高雄市政府工務局新建工程處

陳聖杰

高雄市大寮區公所	鄭守仁
高雄市茄萣區公所	黃同戊
高雄市政府都市發展局	王屯電、張文欽、 唐一凡、王智聖、 李偉誠、翁薇謹

(二) 高雄市議會：【列席議員】

高雄市議員吳利成服務處	郭榮郎
高雄市議員陳若翠服務處	陳其棟

(三) 公民或團體列席人員：

李旺庭等 13 人	李旺庭、李佩玲
林侯阿瑾等 2 人	李友澤代
藍慶明	藍慶明

七、審議案件：

第一案：撤銷訂定高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫停車場用地(停 26)土地使用管制案

決議：本案經交通局表示因辦理 2 次公開徵求申請人參與投資皆無廠商遞件申請，已無辦理都市計畫變更之急迫性與必要性，爰同意撤案。

第二案：變更仁武都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案

決議：本案除下列意見外，餘照專案小組建議意見(詳附錄一)修正通過。

(一) 本次所提通案性原則照附表一內容通過，並納入計畫書載明，爾後公共設施用地專案通盤檢討案件比照辦理。

(二) 變更案第 4 案，陳情人建議以個別市地重劃辦理解編市場用地(市 3)，惟依公共設施用地檢討原則，本案辦理跨區市地重劃尚屬可行，仍依公展草案內容採跨區市地重劃

辦理。

【附錄一】專案小組建議意見：

- (一)本案變更內容與公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表二及附表三專案小組建議意見欄。
- (二)公共設施檢討原則樣態 1 第 6 點及公展計畫書誤繕內容授權規劃單位釐整更正。

第三案：變更大寮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案
決議：本案除下列意見外，餘照專案小組建議意見（詳附錄二）修正通過。

- (一)有關通案性原則比照本次會議第二案決議辦理。
- (二)變更案第2案修正方案(如附圖一)經地政局評估跨區市地重劃尚屬可行，依修正方案通過。
- (三)變更案第3案經地政局評估市地重劃負擔超過法定門檻(45%)，須先徵詢土地所有權人意願部分，倘於報內政部審議前，取得私有土地所有權人人數及面積過半數之同意，則照公展草案通過；否則改以公共設施檢討原則樣態6-1辦理。
- (四)變更案第4案前以公展方案徵詢土地所有權人辦理個別市地重劃意願，考量因其市地重劃負擔未超過法定門檻(45%)，且已取得私有土地所有權人面積過半數之同意，照公展草案通過。

【附錄二】專案小組建議意見：

- (一)本案變更內容與公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表四及附表五專案小組建議意見欄。
- (二)公展計畫書誤繕內容授權規劃單位釐整更正。

第四案：變更茄苳都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案
決議：本案除下列意見外，餘照專案小組建議意見（詳附錄三）

修正通過。

- (一)有關通案性原則比照本次會議第二案決議辦理。
- (二)變更案第三-1案配合陳情案件修正變更內容，將土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書乙節納入計畫書載明。
- (三)變更案第七案依公共設施用地專案通盤檢討通案規定，同意免再徵詢土地所有人意見，照公展草案通過。

【附錄三】專案小組建議意見：

- (一)變更內容明細表編號二、編號三、編號十、編號十一、編號十二等案件之附帶條件規定，應納入事業及財務計畫。
- (二)考量變更高雄市茄苳主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案與細部計畫通盤檢討（第一階段）案已分別於民國107年12月19日及108年1月17日發布實施，請規劃單位依所提公共設施拆分原則將本案拆分為主要計畫及細部計畫。
- (三)實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議意見，詳如附表六及附表七市都委會專案小組建議意見欄。

八、臨時動議：無。

九、散會：下午3時40分。

附表一、公共設施用地專案通盤檢討通案處理原則表

議題	建議說明	處理方式
計畫年期修正	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。	納入公設專通變更案，修正人口預測資料、實施進度及經費或事業及財務計畫
變更五項公設保留地為農業區或保護區案	經公展草案變更為農業區或保護區之五項公設，經民眾反應影響財產損失，若未經全部地主同意者，則維持原計畫，但情形特殊經都委會決議免徵詢地主同意者不在此限。	列入附帶條件
態樣 6-2 (降容積變更) 新增附帶條件	<ul style="list-style-type: none"> • 態樣 6-2 以調降容積回饋，為避免地主權益受損，變更後無法使用，建議未於核定前取得全部地主同意者，維持公設用地。 • 另為提供地主整合及公設解編機會，於實施進度與經費增列後續可依都市計畫法第 24 條自行擬定或變更細部計畫。 	列入附帶條件
計畫書誤繕	<ul style="list-style-type: none"> • 公開展覽草案事業及財務計畫係屬細部計畫範疇，應修正為實施進度與經費。 	授權由規劃單位釐整更正

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

高雄市都市計畫委員會 108 年 9 月 6 日 第 77 次 會議 紀錄

一、時間：民國108年9月6日（星期五）下午2時0分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：賴委員文泰代

紀錄：陳惠美

（本次會議主任委員及副主任委員因故不克出席會議，依高雄市都市計畫委員會設置要點第四點由出席委員互推一人代理之。）

四、出席委員：

李主任委員四川(請假)、林副主任委員裕益(張文欽代)、徐委員中強、詹委員達穎、黃委員名義、汪委員碧芬、石委員豐宇、陳委員冠位、陳委員世雷、許委員玲齡、王委員璽仲、吳委員明昌(吳瑞川代)、黃委員進雄(陳冠福代)、鄭委員永祥(洪嘉亨代)、李委員戎威(許竣源代)、伏委員和中(陳怡良代)、陳委員彥仲(請假)、陳委員志宏(請假)、蔡委員厚男(請假)、馬委員瑜嬪(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、曾思凱、
林志鴻、陳惠美、
陳秀凌

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府水利局

陳建良、張蘊銓、
吳彥興、黃琮裕

高雄市政府農業局

林蘭欣

高雄市政府工務局(建管處)

高雄市政府工務局新建工程處

柯如倩

高雄市政府工務局養護工程處

李政穎、洪瑋澤

高雄市政府教育局	吳文靜、劉全貴
高雄市政府地政局	李昭諒
高雄市政府地政局美濃地政事務所	黃伊荷
高雄市政府交通局	蘇傳翔
高雄市政府觀光局	黃湘涵、譚凱薇
高雄市政府都市發展局	唐一凡、劉建良、 李季持

(二)高雄市政府：【列席議員】

高雄市政府議員陳若翠服務處	李世祥
---------------	-----

七、審議案件：

第一案：變更澄清湖特定區計畫（滯洪池用地為農業區）案

決議：本案經水利局表示已無滯洪池用地需求，照公展草案通過。

第二案：變更烏松(仁美地區)都市計畫（滯洪池用地為農業區）案

決議：本案經水利局表示已無滯洪池用地需求，照公展草案通過。

第三案：變更美濃都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：本案除下列意見外，餘照專案小組建議意見修正通過。

- 一、有關通案性原則比照108年7月26日本市都委會第76次會議審議案第二案決議內容修正通案原則辦理。
- 二、同意通則性處理態樣6-1繳納回饋變更部份，加註「提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋，並得申請容積獎勵、容積移轉或增額容積」；另前第76次會議審竣之大寮、仁武、茄萣等3處都市計畫區及爾後都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案件均比照辦理。

【附錄一】專案小組建議意見：

本案變更內容與公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表一及附表二專案小組建議意見欄。

第四案：變更美濃中正湖都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：本案除下列意見外，餘照專案小組建議意見修正通過。

- 一、有關通案性原則比照108年7月26日本市都委會第76次會議審議案第二案決議內容修正通案原則辦理。
- 二、通則性處理態樣6-1繳納回饋變更部份，加註「提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋，並得申請容積獎勵、容積移轉或增額容積」。

【附錄二】專案小組建議意見：

本案變更內容與公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表三及附表四專案小組建議意見欄。

八、臨時動議：無。

九、散會：下午2時30分。

附表一、變更美濃都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
一	計畫年期	民國 110 年	民國 115 年	<p>1. 本計畫依內政部 106 年 5 月 16 日公告實施之修正全國區域計畫，將計畫年期訂為民國 115 年，並依此推估本計畫區 115 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。</p> <p>2. 本計畫以 115 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。</p>		原則同意配合國土計畫調整本案計畫年期為 125 年，惟因涉及全市都市計畫區一致性，請併提大會報告。	配合國土計畫調整本案計畫年期為 125 年。
二	高雄市美濃區美濃國中東側	部份「文中」學校用地 (0.0066 公頃)	住宅區 (附) (0.0066 公頃)	<p>為保障私有土地所有權人權益，故將部份「文中」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。</p>	<p>公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，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，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 變更範圍：美濃區合和段 427 地號。</p>	<p>考量美濃區合和段 427 地號，教育局表示學校無使用需求，且現況有供通行使用之事實，本案同意依公展草案內容變更為住宅區(附)，並修正附帶條件：本基地得計入法定空地，惟因變更後僅得供通行使用，故免變更回饋。</p>	照專案小組建議意見通過。
三	高雄市美濃區中山路以南公園園地	部份「公一」公園用地 (0.0816 公頃)	商業區 (附) (0.0677 公頃)	<p>為保障私有土地所有權人權益，故將部份「公一」依毗鄰分區</p>	<p>公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 35%。 附帶條件：</p>	<p>1. 本案經規劃單位檢核，變更範圍商業區地上物密度已超過基地面</p>	照專案小組建議意見通過。

		項)		附帶條件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 35%之公共設施用地，並以美濃區永平段 302 地號作為優先指定捐贈，剩餘部份得採繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理。其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。	積 1/2 以上，同意依公共設施檢討方式態樣 6-2 辦理變更，以符合本次檢討原則。 2. 容積計算方式：調降後容積率(%)=變更後分區容積率(320%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地商業區之容積率由 320%調降為 208%；建蔽率 80%。 3. 本案核定前應取得變更範圍內全數土地所有權人同意文件並納入計畫書，否則維持原計畫。	
			「公一」公園用地(附)(0.0139 公頃)			維持原計畫。	照專案小組建議意見通過。
四	事業及財務計畫	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。		請規劃單位配合討論內容修正。	除事業及財務計畫修正為實施進度及經費外，餘照專案小組建議意見修正通過。
新增	文(中)用地北側綠地	綠地 (0.3708 公頃)	住宅區 (附) (0.3708 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「綠地」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案變更回饋比例為 30%。 附帶條件： 1. 查美中段 199-3、201-1、208-1、209-1、211-1、218-3、218-4、232-1、233-1、236-1 等 10 筆地號已取得合法使用執照者，基於信賴保護原則並為避免損及土地所有權人權益，免予變更負擔。	本案原則同意依「變更美濃都市計畫(都市計畫重製專案通盤檢討)案」106.12.21 報內政部審議計畫書原則辦理，說明如下： 查美中段 199-3、201-1、208-1、209-1、211-1、218-3、218-4、232-1、233-1、236-1 等 10 筆已取得合法	照專案小組建議意見通過。

				<p>2. 本案除上述 10 筆地號外之變更範圍內土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，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，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。</p> <p>3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得免回饋。</p> <p>4. 本案除上述 10 筆地號外之變更範圍內土地所有權人應於計畫核定前依土地權屬分別與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。</p>	<p>使用執照者，基於信賴保護原則並為避免損及土地所有權人權益，變更綠地用地為住宅區並免予變更負擔。</p>	
--	--	--	--	--	--	--

附表二、變更美濃都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	黃○秀(聯絡人：邱○志)	本人所有之高雄市美濃雙峰段 471、650-1、656、659、469-4、469-5 號土地共 6 筆，懇請變更為可建築之一般土地，以利使用。	旨案土地在民國 57 年間規劃為公共設施保留地，請貴府基於遷地予民的政策，儘速辦理該批土地之都市計畫通盤檢討。	建議未便採納理由 1. 經查雙峰段 650-1、656、659、469-4 等 4 筆土地為河川區(非公共設施用地)，依水利局 108.5.2 高市水利字第 10832953400 號函表示，雙峰段 469-4 及 659 等 2 筆土地位於美濃湖排水用地範圍內，仍需保留河川區使用外，餘無意見，且本計畫主要針對私有公共設施保留地檢討變更，河川區非屬本案檢討範疇。 2. 另所陳雙峰段 469-5、471 等 2 筆土地為綠地用地，依工務局養工處 108.4.23 高市工養處園字第 10872529600 號函表示尚無開闢計畫。經查綠地現況為通行道路及空地使用，且毗鄰河川區，寬度約 1-15m 寬，現仍有通行等功能，依據本計畫變更處理原則，屬連續性、系統性公共設施基於防災或隔離區劃等目的劃設者應予以保留，故建議維持為綠地使用。	1. 本案屬帶狀線地用地，為系統性、連續性公共設施保留地，依本市公共設施用地檢討原則，經檢討後仍宜維持原計畫。 2. 另因西側計畫道路目前尚未開闢，本案線地用地尚有供通行之需求，建議未來俟西側計畫道路開闢後，再行檢討評估變更之可行性。 3. 另河川區非屬本案檢討範疇。	照專案小組建議意見通過。
	邱○文(聯絡人：邱○群)	本人：位於高雄市美濃區雙峰段 0469-0000、0469-0001、0469-0002、0469-0003 等 4 筆土地，建請更改為一般建築用地以利使用。	1. 旨述 4 筆土地被規劃為河川區及綠地，鄰近土地已大興土木興建住宅，敬請同意該批土地更改為一般建築地。 2. 檢附土地使用分證明書、地	建議未便採納理由 1. 經查雙峰段 469、469-1、469-2 等 3 筆土地為河川區，依水利局 108.3.12 高市水利字第 10831720700 號函表示，依美濃湖排水治理計畫有水利及安全性使用用途，目前編定為河川區(非公共設施用	本計畫主要針對私有公共設施保留地檢討變更，河川區非屬本案檢討範疇。	照專案小組建議意見通過。

			籍圖謄本、土地登記謄本等各乙份。	地)，需保留供公共排水使用，且本計畫主要針對私有公共設施保留地檢討變更，河川區非屬本案檢討範疇。 2. 所陳雙峰段 469-3 地號土地為綠地用地，依工務局養工處 108.3.11 高市工養處園字第 10871501400 號函表示尚無開闢計畫。經查綠地現況為通行道路及空地使用，且毗鄰河川區，寬度約 1-15m 寬，現仍有通行等功能，依據本計畫變更處理原則，屬連續性、系統性公共設施基於防災或隔離區劃等目的劃設者應予以保留，故建議維持為綠地使用。		
2	張○美	<p>1. 本人：張惠美民國 96 年 9 月向林姓地主購買兩筆土地分別為高雄市美濃區美中段地號 0231、0232 兩筆建地，0232 上有建物二層磚造，一切合法買賣。</p> <p>2. 但是民國 105 年 3 月收到地政事務所函，將兩筆土地分割為四筆，其中兩筆無故變更為綠地公園用地，真是莫名其妙。</p> <p>3. 不管你們政府作業如何疏失，我只要一個值得我們百姓「信任」的政府，站在小老百姓的立場還給我們公道，每年颱風來就害怕，有地不能蓋</p>		<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 查所陳土地(綠地用地)係屬 107.9.3「變更美濃都市計畫(都市計畫重製專案通盤檢討)案」報內政部審議之變 5 案(經本市都委會 106.11.24 第 65 次會議審議通過)，依內政部都委會 107.4.17 第 920 次會議結論，建議納本計畫區下次通盤檢討或公共設施通盤檢討再行考量。</p> <p>2. 建議依上開重製案 106.12.21 報內政部審議計畫書原則辦理，說明如下：</p> <p>(1) 查美中段 199-3、201-1、208-1、209-1、211-1、218-3、218-4、232-1、233-1、236-1 等 10 筆地號土地屬綠地，現況尚未開闢。</p> <p>(2) 上開地號之建物使用</p>	<p>1. 本案原則同意依「變更美濃都市計畫(都市計畫重製專案通盤檢討)案」106.12.21 報內政部審議計畫書原則辦理，說明如下：</p> <p>查美中段 199-3、201-1、208-1、209-1、211-1、218-3、218-4、232-1、233-1、236-1 等 10 筆已取得合法使用執照者，基於信賴保護原則並為避免損及土地所有權人權益，變更綠地用地為住宅區並免予變更負擔。</p> <p>2. 考量土地所有權人權益，綠地用地範圍內其餘未領有使用執照者</p>	照專案小組建議意見通過。

	<p>房子，到時候損失又該找誰賠償。</p> <p>4. 民國 105 年 3 月，我們一群受害民眾有請鍾盛有議員代為陳情，也請了高雄市政府都發局、水利局、工務局、地政局、區公所、高雄市政府地政局美濃地政事務所等機關一同研商開過會，它們也都同意還我們建地，有案可查。</p>		<p>執照於 72 年至 81 年核發，當時認定為住宅區，為避免損及土地所有權人權益，爰將已取得合法執照之土地，依地籍展繪線提列變更為住宅區。其餘未有使用執照者，維持原計畫。</p> <p>3. 查所陳土地美中段 231-1 地號經查無合法執照，故依據本計畫變更處理原則，考量河川區側緩衝綠地屬連續性、系統性公共設施基於防災或隔離區劃等目的劃設者應予以保留，則建議維持綠地使用。而美中段 232-1 酌予採納變更為住宅區。</p>	<p>變更為住宅區，惟其須依態樣 6-1 辦理，於土地所有權人申請建築執照或變更使用執照前，依變更回饋比例 30% 計算繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地。</p> <p>3. 本案除上述 10 筆地號外之變更範圍內土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，以利執行。考量該綠地實際使用現況，本案得依土地權屬分別簽訂協議書，惟發布實施前未能簽定協議書之地號土地，仍維持原計畫綠地用地。</p>	
鍾○能	<p>1. 本人：鍾賢能民國 85 年購買土地為高雄市美濃區美中段地號 212 建地，一切合法買賣。</p> <p>2. 但是民國 105 年 3 月收到地政事務所函，將這筆土地分割為兩筆，其中一筆無故變更為綠地公園用地，真是莫名其妙。</p> <p>3. 不管你們政府作業如何疏失，我只要一個值得我們百姓「信任」的政府，站在小老百姓的立場還給我們公道，每年颱風來就害怕，有地不能蓋房子，到時候損失又該找誰賠償。</p> <p>4. 民國 105 年 3 月，我們一群受</p>		<p>建議未便採納。</p> <p>理由</p> <p>1. 依查美中段 212-1 地號土地為綠地用地且無合法執照建物。</p> <p>2. 依據本計畫變更處理原則，考量河川區側緩衝綠地屬連續性、系統性公共設施基於防災或隔離區劃等目的劃設者應予以保留，故建議維持綠地使用。</p>		

	害民眾有請鍾盛有議員代為陳情，也請了高雄市政府都發局、水利局、工務局、地政局、區公所、高雄市政府地政局美濃地政事務所等機關一同研商開過會，它們也都同意還我們建地，有案可查。				
陳○宏	綠地無實質用途，百姓空繳稅金。	地號美中段 182、186-1、184-1、205-1 目前為綠地，以前為河堤預留地，現今河堤已完成，無此綠地必要。	建議未便採納。 理由 查所陳美中段 182、186-1、184-1 及 205-1 地號土地為綠地用地且無合法執照建物，同人 2-2 案理由第 2 點辦理。		
何○運	美濃區美中段 228、229、230 土地，買時都是建地，105 年政府才說是綠地，當時沒錢蓋房子，現在想要蓋時又不能蓋了。		建議未便採納。 理由 所陳美中段 228、229、230 等 3 筆地號為住宅區，非屬本次計畫公共設施檢討範疇；另查何君所有該綠地地號為美中段 215-1 地號(無合法執照建物)，同人 2-2 案理由第 2 點辦理。		
吳○勤	美中段 211 土地，民國 74 年買的地，81-82 年申請執照蓋好房子，住了 23 年來一張文，一塊地切成兩半，那有人去法院公證(跟政府申請權狀、執照)，人家孩子生了 23 年，你來說婚姻非法，只能讓你有實無名(就是房子照住，但地改成水利地)，你說民國 57 年成案，但地政沒改，我用建地跟人		建議酌予採納。 理由： 所陳美中段 211 地號土地為住宅區，本市美濃地政事務所 103 年 5 月逕為分割美中段 211-1 地號(查為綠地用地且具合法執照建物)，同人 2-1 案理由第 2 點辦理。		

	家買，81 年要蓋房子，政府還發給執照，你現在不解決，我們百姓為什麼要承擔你們的作業疏失。				
溫○營等 2 人	美中段地號 208、209、210 土地強制分割，變更綠地陳情書。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 美中段(成功路)各住戶皆不曾接獲土地分割通知書，完全不知道該區段自己擁有之建地土地被強制分割。 2. 承辦單位早知有綠地預定地，地政相關單位為何未將土地清楚分割，還繼續在綠地土地上通過申請建造房屋，有否失職之嫌。且 104 年美中段河川整治、護岸維護、排水道、綠美化皆已完竣使用，至今再將土地分割變更綠地無實質價值。(第七河川局現場勘查) 3. 陳情多次，請內政部、都發局承辦人能體恤百姓，請至現場勘查詳情後再定奪。 4. 若承辦單位強制分割該區段土地變更為綠地使用，全體住戶將聯合控告失職人員。 	<p>建議部份採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 所陳美中段 208、209、210 等三筆地號土地為住宅區，本市美濃地政事務所 103 年 5 月逕為分割美中段 208-1、209-1 地號(查為綠地用地且具合法執照建物)，同人 2-1 案理由第 2 點辦理。 2. 另查 103 年逕為分割美中段 210-1 地號土地為綠地用地且無合法執照建物，同人 2-2 案理由第 2 點辦理。 		
吳○輝	基於信賴保護原則並為避免損及土地	本筆土地 74 年購買，75 年登	建議酌予採納。		
			理由：		

		所有人權益。	<p>記，當年是以建地買賣。105 年來函原即 236-1 為非法建地，而要求拆屋歸還，開什麼玩笑，有憑有據購買此地，今天政府一張紙却要否定一切，好比一個人結婚 34 年，兒子及女兒都已長大及成人今天却補了一槍，說你們沒有合法結婚，這場婚姻不算，子女也是非法下的產物，只准州官放火，不許百姓點燈，無恥作為，受害是老百姓。</p> <p>PS：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 如果有再次協調本人不會去，只會讓人失望。 2. 附上高雄市政府函文。 3. 如果市府蠻幹，我們也會對幹。 	查所陳美中段 236-1 地號土地為綠地用地且具合法執照建物，則同人 2-1 案理由第 2 點辦理。		
3	吳○堂	建議市政府將永平段 302、292 號土地變更為商業用地。	<p>居然公一 303 地號政府欲改變為商業用地，而私人土地 302、292 地號也請一併變更為商業用地，以便公共開發，以利土地之整體開發，不要只有政府得到，不顧百姓艱困。政府應服務人民才是正道。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議內容涉及公展計畫變三案，係針對公一用地私人部份，以變更態樣 6-1 變更為商業區。因 302 地號為公一（美濃菸葉輔導站）臨博愛街之出入土地，故指定為變三案優先提供回饋之土地，以供通行使用。 2. 查永平段 302 地號為狹長型土地，臨 8 米計畫道路部分，基地深度僅 3 米，如變更為商業 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 所陳 292 地號同實質變更案第三案辦理。 2. 另考量永平段 302 地號為狹長型土地，臨 8 米計畫道路部分，基地深度僅 3 米，如變更為商業區，則成畸零地，故維持原計畫。 	照專案小組建議意見通過。

				<p>區，則成畸零地(依高雄市畸零地使用自治條例規定，最小建築基地深度最少為5公尺)，故未便採納。</p> <p>3. 陳請人等如無法達成協議優先捐贈永平段 302 地號土地，則建議調整變更內容，即永平段 302 地號等 1 筆土地依變更處理態樣 8 方式維持公園用地，其他私有地部份則依變更處理態樣 6-1 繳納回饋變更。</p>	
--	--	--	--	--	--

附表三、變更美濃中正湖風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
一	計畫年期	民國 110 年	民國 115 年	<p>1. 本計畫依內政部 106 年 5 月 16 日公告實施之修正全國區域計畫，將計畫年期訂為民國 115 年，並依此推估本計畫區 115 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。</p> <p>2. 本計畫以 115 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。</p>		原則同意配合國土計畫調整本案計畫年期為 125 年，惟因涉及全市都市計畫區一致性，請併提大會報告。	配合國土計畫調整本案計畫年期為 125 年。
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於回饋。	公共設施處理態樣 5。	照展草案通過。	照專案小組建議意見通過。
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 (附) (0.1275 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將停車場用地依毗鄰分區附帶條件變更為遊樂區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。本案回饋比例為 35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 35% 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，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。	為保障土地所有權人權益及考量停車場用地變更更為遊樂區，實質使用強度並未增加，同意將停車場用地依毗鄰分區變更更為遊樂區並免予回饋。	照專案小組建議意見通過。
四	事業及財務計畫	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。		修正通過。	除事業及財務計畫修正為實施進度及經費外，餘照專案小組建議意見修正通過。

附表四、變更美濃中正湖風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案公開展覽期間
公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	本府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	觀光局	修正「變更美濃中正湖風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」名稱。	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，請協助修正都市計畫案名。	建議採納 依觀光局意見調整本計畫名稱：「美濃（美濃湖）風景特定區」	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
2	曾○言	<p>回復「美濃段二小段 6131 號地-良田原貌」，請即刻塗銷廢棄美濃段二小段 6131-2 號公園預定地由。</p> <p>108.6.4 補充意見： 為本戶直系親屬(孫女)曾培芸已參加農民保險一事，再次呼請鈞局解除美濃區美濃段二小段 6114 及 6131-2 地號兩筆土地，由公園預定地、道路</p>	<p>1. 本人所屬美濃段二小段 6114、6131-2 以及 6298 號地被貴方列為美濃中正湖環湖改善工程預定為價買用地。</p> <p>2. 查美濃段二小段 6131 號原是灌溉系統完整的良田，貴方為觀光用途，挖出一部分列為 6131 之 2 號地並列定為公園預定地。</p> <p>3. 割裂 6131 號地，挖走 6131 之 2 號地，那 6131 號良田地，即變為有灌溉進水口，卻沒了排水口，形同人體中只有吃喝的嘴巴卻沒有排泄糞尿的肛門和尿道，令人看過真的吃驚!</p> <p>4. 請貴方即刻塗銷廢棄美濃段二小段 6131-2 號地，否則本人所屬 6114 號地以及中正南側連步道用地 6298 號地將永遠拒絕出賣給貴方，敬請勿誤!</p> <p>1. 查本戶直系親屬曾培芸(孫女)係長子曾稼志之長女，已在 106.01.06 參加農民健康保險，手續已完成。</p> <p>2. 又查農民保險中規定，保戶必須有農地 1 公畝以上的素地(合保險條件)為投保基本。經詳查本戶所屬三筆農地，它包括美濃段二小段 6566 號地(面積 0.1769 公頃)以及被鈞局設定為公園預定地的美濃段二小段的 6114 號地和同段被設定為道路預定地的 6131-2 號地(均來自上代遺產繼承)。</p> <p>3. 曾培芸申請變為農友，他永久擺脫不了，投保農戶必須擁有 1 公畝以上農地的條件。將來他要跳越難度甚高的父親有四姊妹(包括長女雪麗、長子稼志、次女明麗、次子育志)對祖父三筆農地的民事繼承問題，更糟糕的是都市發展局對 6114 及 6131-2 號地，在頭上帶上的金箍環，是個魔咒</p>	<p>1. 本計畫公園用地為 101 年「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」，考量中正湖沿岸可供觀光遊憩之腹地不足，沿湖再利</p> <p>2. 所陳意見經觀光局 108 年 5 月 15 日高市觀維字第 10830239500 號函表示美濃段二小段 6111、6112 及 6131-2 等地號土地未在美濃湖環湖步道範圍內，旨揭建議宜由公園用地主管機關(工務局)評估之；而工務局</p>	<p>1. 依 108.6.25 工務局回函有關美濃湖周邊公園係考量沿岸可供觀光遊憩之腹地不足，為提供完整遊憩空間而劃設。</p> <p>2. 考量維持原計畫公園用地有助於遊憩發展及自然環境保護，故本案維持原計畫，請目的事業主管機關，依程序辦理用地取得及後續開發事宜，以促進觀光發展。</p>	照專案小組建議意見通過。

	<p>用地恢復為原先的農地。</p>	<p>(每 5 年有一次的專案檢討會，今年是 108 年 6 月 6 日)。</p> <p>4. 視上述為維護曾培芸農友的權益，有待鈞局幫忙，為訴之標的。</p> <p>檢附證明文件：</p> <p>1. 曾培芸參加農民健康保險正本 1 份。</p> <p>2. 曾宗言全戶謄本正本 1 份。</p> <p>3. 曾宗言婚生子女正本 1 份。</p> <p>4. 美濃段二小段的 6114 號地，第 1 類謄本、地籍圖謄本各 1 份及 6566 號地第 1 類謄本 1 份。</p>	<p>108 年 5 月 7 日高市工養處園字第 10872476400 號函及 108 年 5 月 20 日高市工養處園字第 10873171500 號函表示，案涉風景區觀光整體規劃，建請由觀光局評估，涉及土地使用檢討部分請本局依權責評估。</p>	
鍾○明等 2 人	<p>反對市府將美濃區美濃段二小段 6111、6112 農地規劃為公園用地，有違土地正義並未符合公益性及必要性，本地主嚴厲抗議。</p>	<p>1. 貴局於 4 月 23 日召開美濃湖公園用地規劃檢討案，將美濃區美濃段二小段 6111、6112 農地規劃為公園用地，嚴重損及農民權益。</p> <p>2. 該案應事先徵得地主之同意，並考量農地農用之原則，市府有違公平、公益及必要性，農地為農民的養家活口的根本生財來源，有損及農民的權益。</p>	<p>4. 所陳土地是否涉及觀光局與工務局目前施作工程範圍或未來規劃之需求範圍，請兩局表示意見後提請委員會裁示。</p>	

附件三：內政部都市計畫委員會 109 年 9 月 8 日
第 976 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 976 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 9 月 8 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 107 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 975 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

- | |
|---|
| 第 1 案：臺中市政府函為「擴大后里主要計畫（森林園區）案」。 |
| 第 2 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（另案報請核定變更計畫編號第 2 案）（訂正書圖不符部分）案」。 |
| 第 3 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（部分廣場用地為港埠用地、停車場用地）案」。 |
| 第 4 案：澎湖縣政府函為「變更二崁傳統聚落特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。 |
| 第 5 案：花蓮縣政府函為「變更鯉魚潭風景特定區計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。 |
| 第 6 案：高雄市政府函為「變更阿蓮主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案」變更編號 7（機四用地及人行步道用地變更）申請延長開發期程案。 |
| 第 7 案：高雄市政府函為「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」。 |

- 第 8 案：臺東縣政府函為「變更紅葉溫泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。
- 第 9 案：桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09車站及相關設施設置）案」再提會討論案。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更白河都市計畫（部分農業區、部分公園用地為河川區）（配合急水溪白河橋下游右岸堤防防災減災工程）案」。

八、散會：上午 11 時 31 分

第 7 案：高雄市政府函為「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」。

說明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會108年9月6日第77次會議審議通過，並准高雄市政府108年12月26日高市府都發規字第10835190100號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：

（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討辦法第14條第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪委員啟東（召集人）、林前委員旺根、王前委員秀娟、蘇委員振維、王委員靚琇組成專案小組，於109年2月4日召開1次專案小組會議，研獲具體建議意見，並經高雄市政府109年7月13日高市府都發規字第10933444100號函送依專案小組建議意見處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，故提會討論。

決議：

一、本案請高雄市政府依下列各點修正計畫書報部後，再行提會討論。

（一）計畫書第7頁表3-1請查明補充或修正關於未取得公共設施用地之面積或百分比等相關資料。

- (二)有關高雄市政府列席代表說明本案計畫人口之推估分析與檢討，擬納入定期通盤檢討再行處理1節，原則同意，請於計畫書中敘明，以利查考。
 - (三)計畫書第26頁表6-4請查明補充或修正關於未取得公共設施用地之面積、取得方式及開發經費，以符實際。
 - (四)計畫書部分表格有關公共設施用地之相關數據資料，查有前後不一致之情形，請高雄市政府查明修正，以資妥適。
- 二、附帶決議事項：爾後各直轄市、縣(市)政府報部審議及核定案件，請確實依部頒「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理，並請本會幕僚單位(內政部營建署)詳予查核，必要時得先行退請修正計畫書、圖後，再行提會審議。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

建議本計畫案請高雄市政府依下列各點以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書（修正部分請劃線）30份、計畫圖1份到署後，逕提委員會審議。

- (一)查美濃區中正湖業經高雄市政府公告更名為美濃湖，故建議本計畫案名配合修正為「變更美濃湖風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」，並修正計畫書內相關文字，以符實際。
- (二)本計畫檢討變更方式與原則部分，其中態樣6-2擬以降容積作為回饋條件1節，考量本次所檢討之公共設施用地並非整體開發案件，且該公共設施用地檢討前並無容積率，又涉及其他類似案件檢討變更之公平性與合理性事宜，故建議予以刪除，以態樣6-1之內容辦理，以資妥適。
- (三)計畫書草案應予修正部分：
 1. 計畫書第23頁補充計畫年期，以資完備。
 2. 計畫書第23頁「計畫人口數30,000人」係誤繕，請修正為「計畫人口數3,000人」，以資妥適。
- (四)有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，建請高雄市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公

開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。

(五)因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，建議本計畫案經委員會審議通過後，高雄市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後依法公告發布實施。

(六)變更內容明細表部分：

編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
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。	建議依初步建議意見(一)辦理。
二	一	計畫年期	民國110年	民國125年	1.本計畫依內政部106年5月16日公告實施之修正全國區域計畫，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。	建議照案通過。
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於回饋。	建議照案通過。
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。	考量檢討變更涉及回饋事宜，又該遊樂區未來是否仍有開發之需求，故建議俟本計畫定期通盤檢討時，再整體

編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
						考量，本次維持原計畫。
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。	建議照案通過。

附件四：內政部都市計畫委員會 110 年 4 月 13 日
第 988 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 988 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 4 月 13 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 987 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區都市計畫(配合淡水河北側沿河平面道路工程)住宅區、保護區、公園用地為道路用地、公園用地(兼供道路使用)主要計畫案」。

第 2 案：彰化縣政府函為「變更高速公路員林交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討暨計畫圖重製）案」。

第 3 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分商業區為道路用地、部分道路用地為商業區、部分人行廣場用地為道路用地、部分廣場用地為廣場兼停車場、道路用地、部分社教用地為公園、停車場、道路用地、部分綠地為公園、道路用地）案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（配合林園清水岩(清水寺旁)路段改善開闢工程)案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（內惟埤文化園區）部分住宅區為機關用地（配合市立聯合醫院擴建計畫）案」。

- 第 6 案：高雄市政府函為「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」再提會討論案。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。
- 第 8 案：內政部為「變更林口特定區計畫(部分農業區為道路用地)配合林口區105市道(中華路至北79區道)道路拓寬工程案」再提會討論案。
- 第 9 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫(部分河川區為道路用地兼供河川使用)案」。
- 第 10 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區)(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為河川區兼供道路及高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)案」。
- 第 11 案：新北市政府函為「變更泰山都市計畫(部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)案」。
- 第 12 案：臺南市政府函為「擬定北門都市計畫再提會討論案」。

八、散會：上午 11 時 17 分

第 6 案：高雄市政府函為「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」再提會討論案。

說明：

一、本案前經本會109年9月8日第976次會議審決略以：

「一、本案請高雄市政府依下列各點修正計畫書報部後，再行提會討論。(一)計畫書第7頁表3-1請查明補充或修正關於未取得公共設施用地之面積或百分比等相關資料。(二)有關高雄市政府列席代表說明本案計畫人口之推估分析與檢討，擬納入定期通盤檢討再行處理1節，原則同意，請於計畫書中敘明，以利查考。(三)計畫書第26頁表6-4請查明補充或修正關於未取得公共設施用地之面積、取得方式及開發經費，以符實際。(四)計畫書部分表格有關公共設施用地之相關數據資料，查有前後不一致之情形，請高雄市政府查明修正，以資妥適。」在案。

二、案准高雄市政府109年12月28日高市府都發規字第10906908200號函送修正計畫書、圖資料到部，故再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府109年12月28日高市府都發規字第10906908200號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後，如有新增或超出原公開展覽範圍者，請高雄市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及

說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。

- 二、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案經委員會審議通過後，高雄市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後依法公告發布實施。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

建議本計畫案請高雄市政府依下列各點以對照表方式補充處理情形資料(註明修正頁次及摘要說明)及修正計畫書(修正部分請劃線) 30份、計畫圖1份到署後，逕提委員會審議。

- (一)查美濃區中正湖業經高雄市政府公告更名為美濃湖，故建議本計畫案名配合修正為「變更美濃湖風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，並修正計畫書內相關文字，以符實際。
- (二)本計畫檢討變更方式與原則部分，其中態樣6-2擬以降容積作為回饋條件1節，考量本次所檢討之公共設施用地並非整體開發案件，且該公共設施用地檢討前並無容積率，又涉及其他類似案件檢討變更之公平性與合理性事宜，故建議予以刪除，以態樣6-1之內容辦理，以資妥適。
- (三)計畫書草案應予修正部分：
 1. 計畫書第23頁補充計畫年期，以資完備。
 2. 計畫書第23頁「計畫人口數30,000人」係誤繕，請修正為「計畫人口數3,000人」，以資妥適。
- (四)有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，建請高雄市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。
- (五)因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事

宜，為避免影響地方發展，建議本計畫案經委員會審議通過後，高雄市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後依法公告發布實施。

(六)變更內容明細表部分：

編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
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。	建議依初步建議意見(一)辦理。
二	一	計畫年期	民國110年	民國125年	1. 本計畫依內政部106年5月16日公告實施之修正全國區域計畫，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。	建議照案通過。
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於回饋。	建議照案通過。
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。	考量檢討變更涉及回饋事宜，又該遊樂區未來是否仍有開發之需求，故建議俟本計畫定期通盤檢討時，再整體考量，本次維持原計畫。
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。	建議照案通過。