

變更高雄市美濃都市計畫
(配合附帶條件地區專案通盤檢討)案

辦理機關：高雄市政府

中華民國 113 年 4 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(配合附帶條件地區專案通盤檢討)案			
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 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		依 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 日 至 14 日 民 眾 日 報 及 台 灣 新 生 報 周 知 。	
	第 一 次	公 開 展 覽	依 109 年 6 月 10 日 高 市 府 都 發 規 字 第 10932726201 號 公 告 ， 自 民 國 109 年 6 月 17 日 起 至 109 年 7 月 20 日 止 辦 理 公 開 展 覽 ， 並 刊 登 於 109 年 6 月 12 日 至 14 日 台 灣 新 生 報 、 臺 灣 時 報 周 知 。	
		公 開 說 明 會	日 期	109 年 7 月 8 日 (星 期 三) 上 午 10 時 30 分
	地 點		美 濃 區 公 所 3 樓 大 禮 堂	
	第 二 次	公 開 展 覽	依 112 年 12 月 20 日 高 市 府 都 發 規 字 第 11235580900 號 公 告 ， 自 民 國 112 年 12 月 21 日 起 至 113 年 1 月 23 日 止 辦 理 公 開 展 覽 ， 並 刊 登 於 112 年 12 月 21 日 至 23 日 台 灣 新 生 報 、 臺 灣 時 報 周 知 。	
		公 開 說 明 會	日 期	113 年 1 月 10 日 (星 期 三) 下 午 3 時 00 分
地 點	美 濃 區 公 所 2 樓 簡 報 室			
人 民 或 機 關 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無			
本 案 提 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	高 雄 市 都 市 計 畫 委 員 會 110 年 4 月 30 日 第 90 次 會 議 審 議 通 過		
	內 政 部	內 政 部 都 市 計 畫 委 員 會 112 年 2 月 21 日 第 1028 次 會 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	3
第二章 上位計畫、鄰近都市計畫及現行計畫概要	4
第一節 上位計畫	4
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	14
第三章 發展現況分析	20
第一節 美濃都市計畫現況	20
第二節 土地權屬	25
第三節 土地使用現況	31
第四節 周邊現有道路通行情形	38
第四章 檢討分析	42
第一節 計畫年期與計畫人口	42
第二節 公共設施用地需求	42
第三節 開發方式檢討	43
第四節 開發課題與對策	45
第五節 變更原則	50
第五章 實質計畫變更	51
第六章 檢討後計畫內容	58
第一節 檢討後計畫	58
第二節 實施進度及經費	60
附件一：內政部都市計畫委員會 112 年 2 月 21 日第 1028 次會議紀錄	
附件二：高雄市都市計畫委員會 110 年 4 月 30 日第 90 次會議紀錄	

圖 目 錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	3
圖 2-1：美濃都市計畫現行計畫示意圖	9
圖 2-2：美濃都市計畫附帶條件分布示意圖	13
圖 2-3：道路系統示意圖	14
圖 2-4：現行都市計畫內容示意圖(D 區、E 區、F 區)	15
圖 2-5：現行都市計畫內容示意圖(A 區、B 區、C 區)	16
圖 3-1：周邊自然人文景點與休閒路線示意圖	21
圖 3-2：美濃都市計畫區周邊斷層位置分布示意圖	22
圖 3-3：坡地災害潛勢示意圖	22
圖 3-4：美濃都市計畫區淹水潛勢示意圖(600MM)	23
圖 3-5：鄰近地區排水示意圖	24
圖 3-6：A 區及周邊道路權屬分布示意圖	25
圖 3-7：B 區及周邊道路權屬分布示意圖	26
圖 3-8：C 區及周邊道路權屬分布示意圖	27
圖 3-9：D 區及周邊道路權屬分布示意圖	28
圖 3-10：E 區及周邊道路權屬分布示意圖	29
圖 3-11：F 區及周邊道路權屬分布示意圖	30
圖 3-12：A 區土地使用現況示意圖	31
圖 3-13：B 區土地使用現況示意圖	32
圖 3-14：C 區土地使用現況示意圖	33
圖 3-15：D 區土地使用現況示意圖	34
圖 3-16：民國 57 年發布之美濃都市計畫-E 區示意圖	35
圖 3-17：E 區土地使用現況示意圖	36
圖 3-18：F 區土地使用現況示意圖	37
圖 3-19：A 區現有道路通行情形示意圖	38
圖 3-20：B 區現有道路通行情形示意圖	39
圖 3-21：C 區現有道路通行情形示意圖	39
圖 3-22：D 區現有道路通行情形示意圖	40
圖 3-23：E 區現有道路通行情形示意圖	40
圖 3-24：F 區現有道路通行情形示意圖	41
圖 4-1：E 區現行都計套排水線示意圖	45
圖 4-2：美濃天后宮土地使用範圍示意圖	46

圖 4-3：A 區現行計畫街廓深度示意圖(已擬訂細部計畫)-----	47
圖 4-4：B 區現行計畫街廓深度示意圖(已擬訂細部計畫)-----	48
圖 4-5：C 區現行計畫街廓深度示意圖(已擬訂細部計畫)-----	48
圖 4-6：D 區現行計畫街廓深度示意圖(尚未擬定細部計畫)-----	49
圖 4-7：F 區現行計畫街廓深度示意圖(尚未擬定細部計畫)-----	49
圖 5-1：變更內容位置示意圖 -----	51
圖 5-2：變更編號第 1 案(A 區)檢討變更內容示意圖 -----	55
圖 5-3：變更編號第 2 案(B 區)檢討變更內容示意圖 -----	55
圖 5-4：變更編號第 3 案(C 區)檢討變更內容示意圖 -----	56
圖 5-5：變更編號第 4-1、4-2 案(D 區)檢討變更內容示意圖 -----	56
圖 5-6：變更編號第 5 案(F 區)檢討變更內容示意圖 -----	57
圖 6-1：變更後內容示意圖 -----	58

表 目 錄

表 1-1：本計畫六處附帶條件地區彙整表	1
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：美濃都市計畫附帶條件彙整表	10
表 2-4：D 區、E 區及 F 區現行都市計畫概要表	15
表 2-5：A 區、B 區及 C 區現行都市計畫概要表	15
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	19
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	19
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	19
表 3-1：A 區土地權屬一覽表	25
表 3-2：B 區土地權屬一覽表	26
表 3-3：C 區土地權屬一覽表	27
表 3-4：D 區土地權屬一覽表	28
表 3-5：E 區土地權屬一覽表	29
表 3-6：F 區土地權屬一覽表	30
表 4-1：開發方式檢討分析表	43
表 5-1：變更內容明細表	52
表 6-1：變更高雄市美濃都市計畫(配合附帶條件地區專案通盤檢討)案土地使用面積分配表	59
表 6-2：實施進度及經費表	60

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。本計畫六處附帶條件地區係民國 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」變更案第二案中兩處(市一、市五)變更市場用地為住宅區，及變更案第三案中四處(公三、公五、公六、公八)變更公園用地為住宅區，附帶條件規定應另行擬定細部計畫之整體開發區，惟因各基地所面臨之課題，長期以來均未能完成整體開發，茲分述如下：

表 1-1：本計畫六處附帶條件地區彙整表

附帶條件地區	變更年期及編號	變更內容		附帶條件規定內容	備註
		原計畫	新計畫		
A 區	78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討(變更編號第二案)	「市一」市場用地(0.45 公頃)	住宅區(0.32 公頃) 停車場用地(0.13 公頃)	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。	民國 90 年細部計畫發實施。(以市地重劃方式開發)
B 區	78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討(變更編號第二案)	「市五」市場用地(0.30 公頃)	住宅區(0.21 公頃) 停車場用地(0.045 公頃) 兒童遊樂場用地(0.045 公頃)		民國 87 年細部計畫發實施。(以市地重劃方式開發)
C 區	78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討(變更編號第三案)	「公六」公園用地(1.03 公頃)	住宅區(0.67 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地(0.30 公頃) 道路用地(0.06 公頃)		民國 87 年細部計畫發實施。(以市地重劃方式開發)
D 區	78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討(變更編號第三案)	「公五」公園用地(1.66 公頃)	住宅區(1.66 公頃)		尚未完成細計。
E 區	78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討(變更編號第三案)	「公八」公園用地(2.14 公頃)	住宅區(2.14 公頃)		尚未完成細計。
F 區	104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案(變更編號第十五案)	「公三」公園用地(0.60 公頃)	住宅區(0.60 公頃)		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。

一、 A 區、B 區、C 區：

該三案分別於民國 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，並附帶條件規定以市地重劃方式開發，惟經本府地政局評估，因基地周邊道路未開闢，影響道路通行及民生管線埋設及土地分配，整體開發作業困難，迄今尚未執行。

二、 D 區、E 區：

該二案自民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討變更為住宅區，迄今尚未擬定細部計畫，且基地周邊道路未開闢，通行困難，另 D 區整體開發區範圍內設有寺廟，E 區則尚需配合周邊排水規劃，導致整體開發作業無法進行。

三、 F 區：

本案於民國 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，因土地所有權人數眾多，土地所有權人意見無法整合，導致既使改採開發許可方式仍無法順利進行，迄今亦尚未擬定細部計畫。

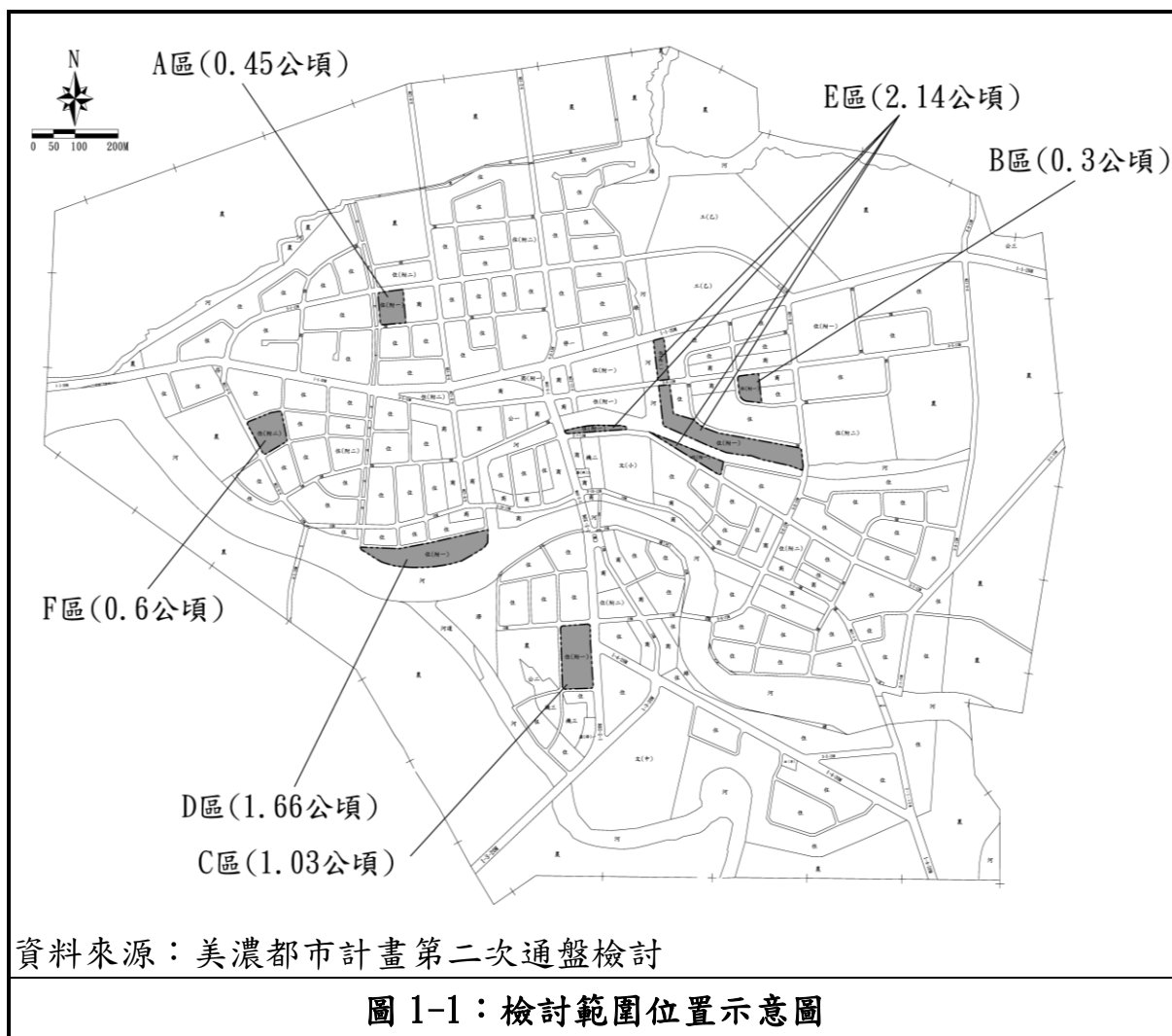
本計畫六處基地皆有周邊道路未完全開闢情況，無法架構交通系統及建築使用影響開發可行性。爰此，透過配合變更主要計畫，擴大附帶條件範圍，將周邊主要計畫道路納入整體開發範圍，並依循部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」調整附帶條件內容，以引導都市土地符合都市發展所需、加速開發期程、維護土地所有權人權益。

第二節 法令依據

都市計畫法第 26 條。

第三節 計畫位置與範圍

本計畫六處附帶條件住宅區位置及範圍如下：A區位於美濃都市計畫區東北側，面積 0.45 公頃；B 區位於美濃都市計畫區東側，面積 0.3 公頃；C 區位於美濃都市計畫區南側，面積 1.03 公頃；D 區基地位於美濃都市計畫區西南側，面積 1.66 公頃；E 區基地位於美濃都市計畫區東北側，面積 2.14 公頃；F 區位於美濃都市計畫區西側，面積 0.6 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、高雄市國土計畫(高雄市政府，民國 110 年 4 月)

高雄市國土計畫以「大高雄 PLUS」作為高雄市整體發展願景，透過動力城市核、岡山次核心、旗山次核心、地景保育軸、產業升級軸及永續海洋軸等「一核·雙心·三軸」，利用港埠轉運優勢朝多元化轉型，並向台南及屏東連結。另依據地區地理位置及其發展優勢，將高雄市分為四大策略分區，包括生態文化原鄉、快意慢活里山、產業創新廊帶及經貿都會核心等策略分區。

美濃區位屬四大策略分區中之快意慢活里山，本分區以旗山為核心，向周邊之美濃、田寮、阿蓮、燕巢、內門、六龜、杉林、甲仙及大樹等行政區串連而成，以維護農地生產條件、維持里山發展所必要之環境資源及維持良好居住環境並重，除持續推動農地維護，亦以鄉村地區整體規劃角度考量居住、公共設施及觀光支援用地需求總量，以避免開發活動失序蔓延。

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美濃湖風景特定區計畫等二處，美濃湖風景特定區位於本計畫區東北側，緊鄰本計畫區。

美濃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 10 月辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，附帶條件規定應另擬 17 處細部計畫。民國 84 年 12 月辦理第一次通盤檢討，後於民國 87 年 2 月陸續擬定 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 6 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 2 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，以及檢討第一期公保地專案通檢時所附帶條件的整體開發地區，並調整其中八處公保地的附帶條件。

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

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
29	變更美濃都市計畫(部分河川區為農業區及學校用地)(配合竹子門排水改善工程(第二工區)計畫)案	高市府都發規字第 10834645301 號	108 年 11 月 16 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：108 年 11 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 36.6535 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 119.9410 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 5.8495 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。

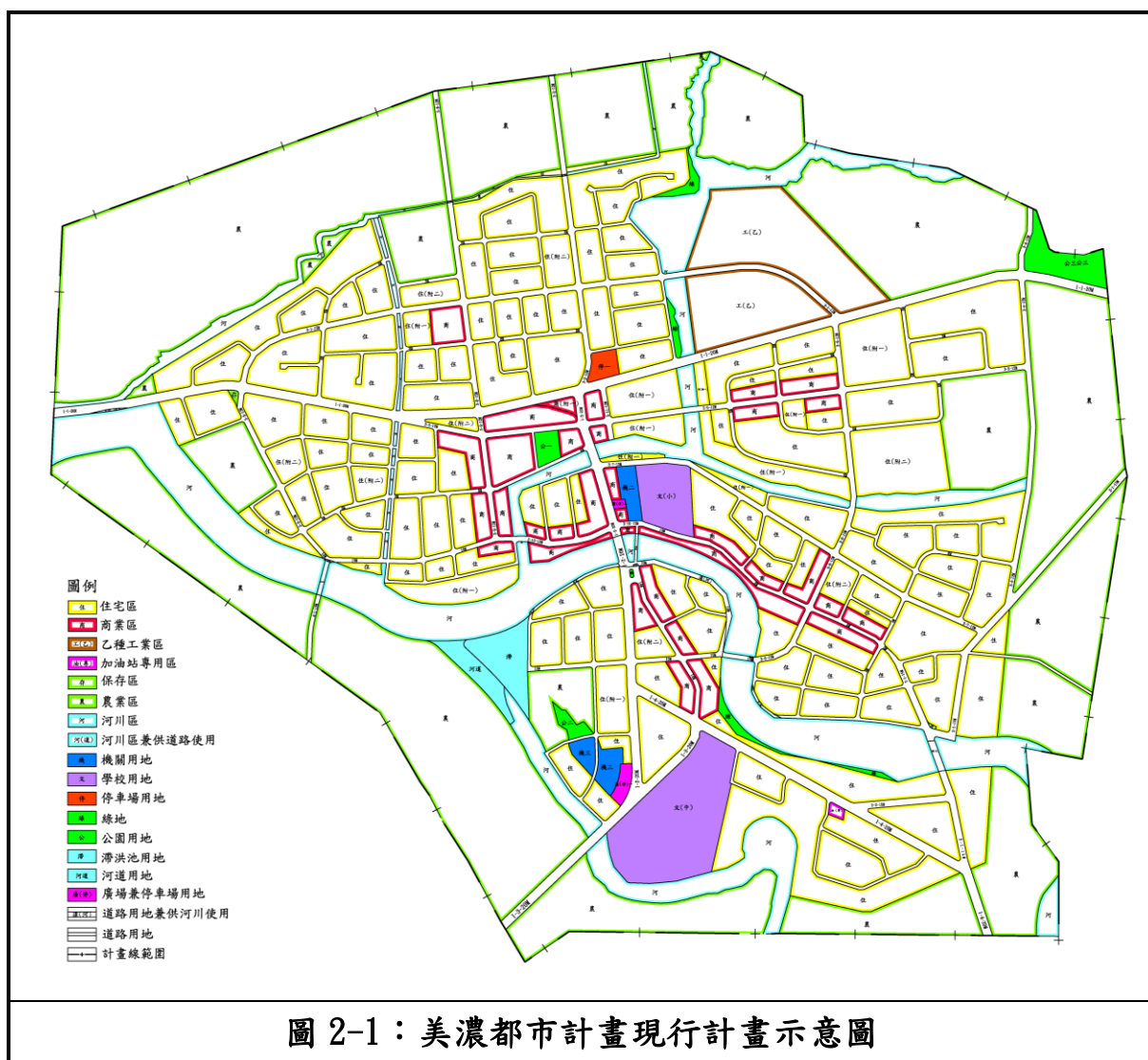
表 2-2：美濃都市計畫現行計畫土地使用面積表

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	60.67	
	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	36.6535	10.78	--	
	河川區兼供道路使用	0.2837	0.08	--	
	農業區	119.9410	35.29	--	
	小計	290.5149	85.48	73.03	
	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)	5.8495	1.72	3.20
		小計	7.5003	2.21	4.10
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		

項目	計畫面積 (公頃)	估計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地比例 (%)
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	49.3474	14.52	26.97
都市計畫發展用地	182.9841	--	100.00
計畫總面積	339.8623	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之面積為準。



四、現行計畫附帶條件之規定

經查美濃都市計畫歷次檢討變更案，美濃都市計畫有 16 處劃設附帶條件，其內容詳如表 2-3 及圖 2-2 所示。

表 2-3：美濃都市計畫附帶條件彙整表

編號	變更年期與案件	變更位置	變更內容		附帶條件內容	備註
			原計畫	新計畫		
附一-1	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	文四	國小用地 (2.13 公頃)	住宅區 (1.39 公頃) 兒童遊樂場用地 (0.30 公頃) 停車場用地 (0.21 公頃) 道路用地 (0.24 公頃)	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。	土所有權人辦理重劃作業中。 民國 90 年細部計畫發實施。
附一-2	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	市五	市場用地 (0.30 公頃)	住宅區 (0.21 公頃) 停車場用地 (0.045 公頃) 兒童遊樂場用地 (0.045 公頃)	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。	尚未開發 民國 87 年細部計畫發實施。
附一-3	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	公八	公園用地 (2.14 公頃)	住宅區 (1.38 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.46 公頃) 道路用地 (0.30 公頃)	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。	尚未開發 尚未完成細計。
附一-4	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	機 1	機關用地 (1.98 公頃)	住宅區 (1.29 公頃) 公園用地 (0.29 公頃) 停車場用地 (0.30 公頃) 道路用地 (0.10 公頃)	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。	已完成開發。 民國 90 年細部計畫發實施。
附一-5	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	公六	公園用地 (1.03 公頃)	住宅區 (0.67 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.30 公頃) 道路用地 (0.06 公頃)	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。	尚未開發 民國 87 年細部計畫發實施。
附一-6	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	市一	市場用地 (0.45 公頃)	住宅區 (0.32 公頃) 停車場用地 (0.13 公頃)	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	尚未開發 民國 90 年細部計畫發實施。

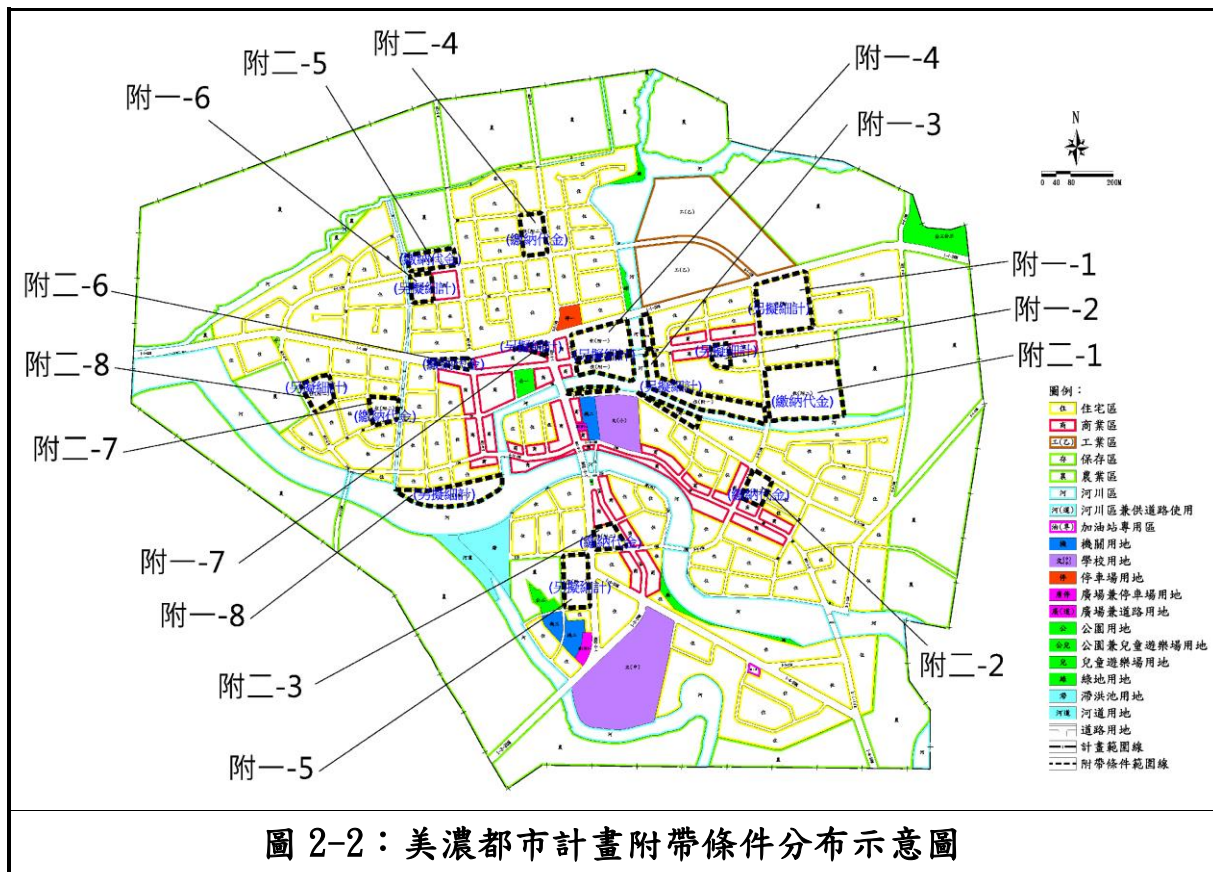
表 2-3：美濃都市計畫附帶條件彙整表

編號	變更年期與案件	變更位置	變更內容		附帶條件內容	備註
			原計畫	新計畫		
					畫完成法定程序發布實施後，使得發照建築。	
附一-7	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	「一-一」與「一-二」號道路交叉處	綠地 (0.02 公頃) 道路 (0.17 公頃)	商業區 (0.12 公頃) 道路 (0.07 公頃)	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。	尚未開發 尚未完成 細計。
附一-8	民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討	公五	公園用地 (1.66 公頃)	住宅區 (1.66 公頃)	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。	尚未開發 尚未完成 細計。
附二-1	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	公九	公園用地 (3.03 公頃)	住宅區 (3.03 公頃)	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。	尚未開發 民國 90 年 細部計畫 發實施。
附二-2	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	市六	市場用地 (0.50 公頃)	住宅區 (0.50 公頃)	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。	尚未開發 民國 87 年 細部計畫 發實施。
附二-3	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	市四	市場用地 (0.47 公頃)	住宅區 (0.47 公頃)	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。	尚未開發 民國 87 年 細部計畫 發實施。
附二-4	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	公一	公園用地 (0.72 公頃)	住宅區 (0.72 公頃)	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	尚未開發 民國 90 年 細部計畫 發實施。

表 2-3：美濃都市計畫附帶條件彙整表

編號	變更年期與案件	變更位置	變更內容		附帶條件內容	備註
			原計畫	新計畫		
					繳納當期公告現值加四成計算。	
附二-5	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	公二	公園用地 (0.60 公頃)	住宅區 (0.60 公頃)	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。	尚未開發 民國 90 年細部計畫發實施。
附二-6	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	公四	公園用地 (0.21 公頃)	住宅區 (0.21 公頃)	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。	尚未開發 民國 90 年細部計畫發實施。
附二-7	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	市二	市場用地 (0.52 公頃)	住宅區 (0.52 公頃)	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。	尚未開發 民國 90 年細部計畫發實施。
附二-8	民國 104 年變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	公三	公園用地 (0.60 公頃)	住宅區 (0.60 公頃)	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。	尚未開發 尚未完成細計。

資料來源：本計畫彙整。



五、交通系統計畫

道路系統，茲分項說明如下：

(一) 聯外道路

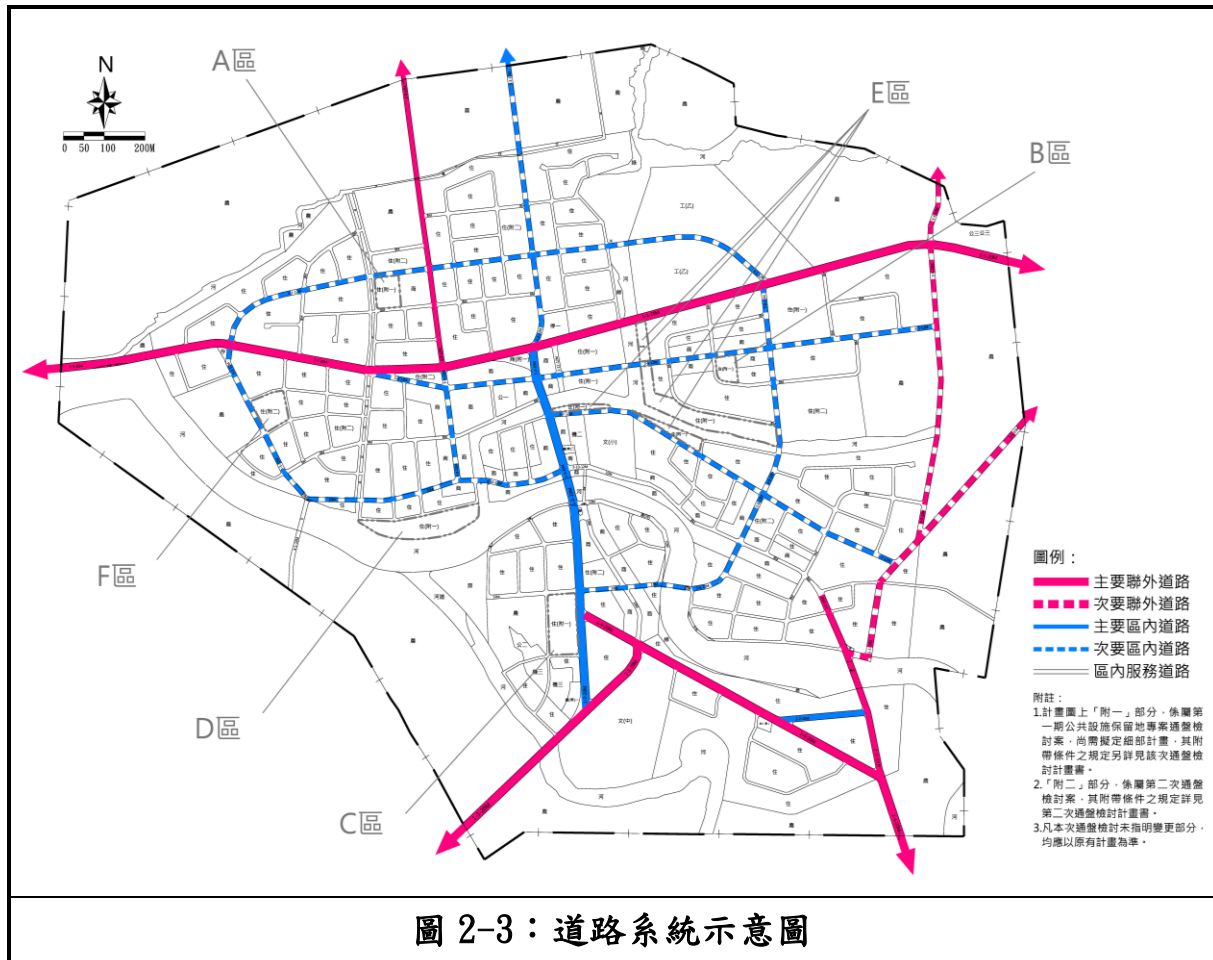
1. 1-1 號道路為本計畫區之主要聯外幹道，西往旗山、東通中正湖，計畫寬度 20 公尺。
2. 1-3 號道路為本計畫區南北向之幹道，自 1-4 號道路，向南通往中壇之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
3. 1-4 號道路為本計畫區向南通往六龜之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
4. 3-8 號道路為本計畫區南北向幹道，南起 1-1 號道路，向北經月光山隧道通往杉林，計畫寬度 12 公尺。
5. 2-1 號道路，南起自美濃溪，向北通往竹頭角，計畫寬度 15 公尺。
6. 3-4 號道路為本計畫區東側主要之南北向幹道，向北通往中正湖，計畫寬度 12 公尺。
7. 4-1 號道路為本計畫區西南側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

本案三處計畫區均未完成細部計畫其中D區面積 1.66 公頃、E區面積 2.14 公頃、F區面積 0.6 公頃。現行計畫概要詳表 2-4 及圖 2-4。

(二) 已擬定細部計畫三處(A區、B區及C區)

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：D 區、E 區及 F 區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)	
D 區	公五(1.66)	住宅區(附)(1.66)	—	尚未完成細計
E 區	公八(2.14)	住宅區(附)(2.14)	—	尚未完成細計
F 區	公三(0.60)	住宅區(附)(0.60)	—	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)。

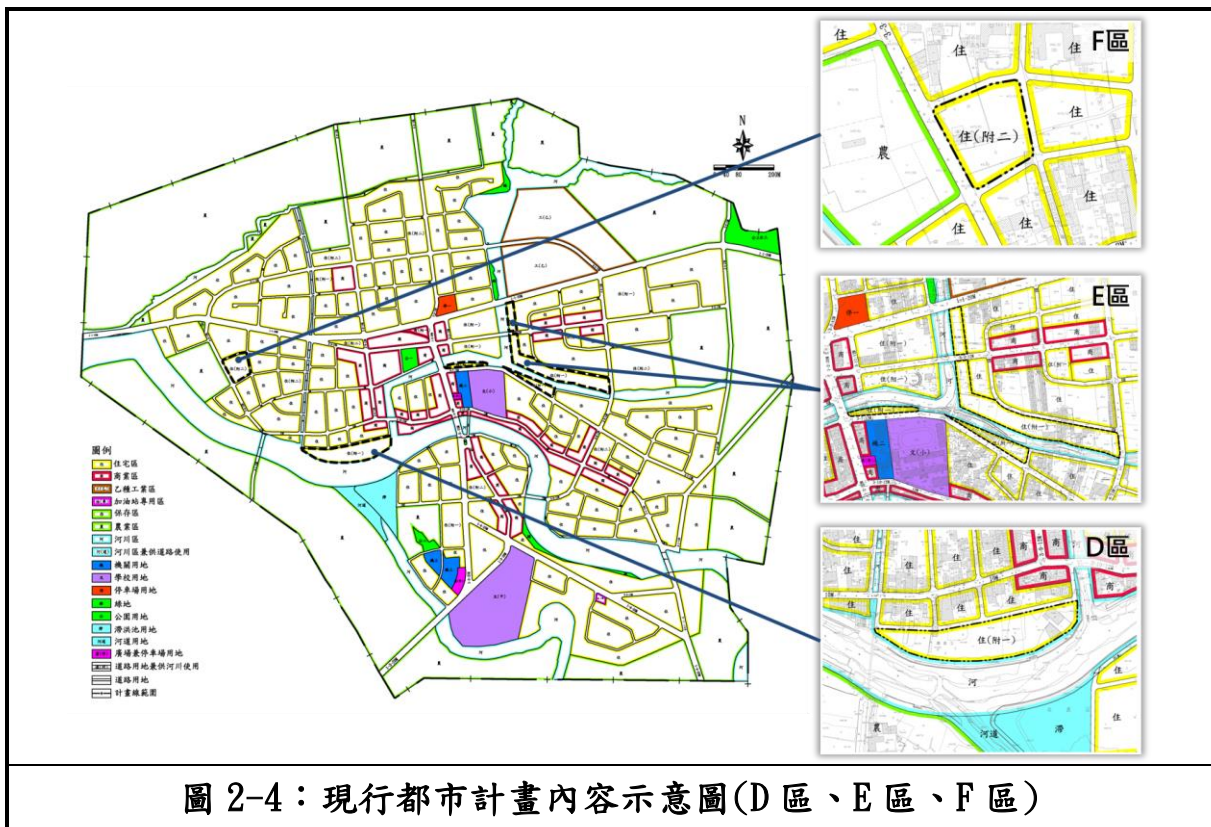
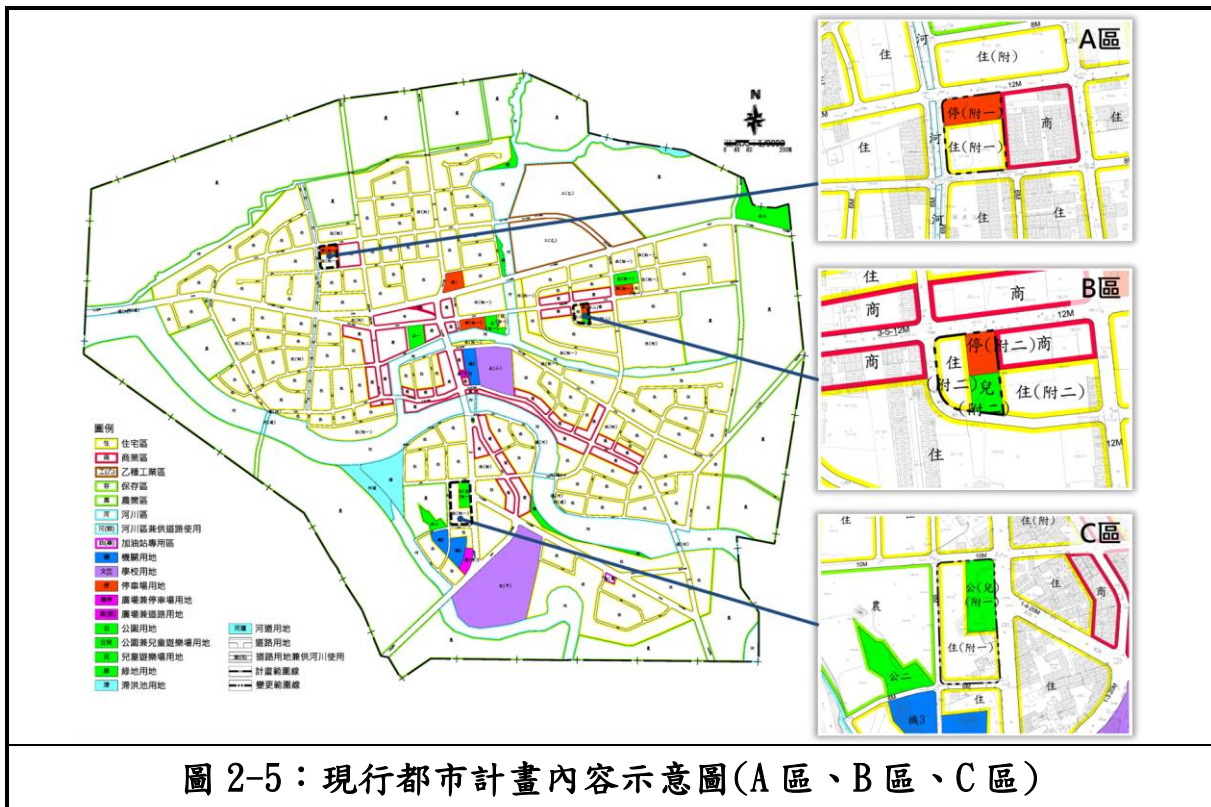


表 2-5：A 區、B 區及 C 區現行都市計畫概要表

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)
A 區	市一(0.45)	住宅區(0.32)	停車場用地(0.13)
B 區	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)
C 區	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)。



二、 土地使用分區管制要點

本案 D 區、E 區及 F 區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) A 區

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) B 區

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) C 區

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，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、事業及財務計畫

本案 D 區、E 區及 F 區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) A 區

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	高雄縣政府或土地所有權人自行辦理市地重劃	由辦位措 主單籌	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) B 區

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	由縣政府依有關規定籌措或市地重劃委員會籌措	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	由縣政府依有關規定籌措或市地重劃委員會籌措	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) C 區

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 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(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。



圖 3-2：美濃都市計畫區周邊斷層位置分布示意圖

(二) 坡地災害潛勢

就高雄市坡地災害發生之類型而言，主要包括地滑、地層下陷、土石崩落與坡面沖蝕等，而美濃都市計畫區全區非位於公告山坡地範圍內，整體地勢平坦，計畫區外北側山坡地為山崩地滑敏感地質地區及土石流影響範圍，惟對計畫區無直接影響，因此較不受山崩地滑等坡地災害之威脅。



圖 3-3：坡地災害潛勢示意圖

(三) 淹水潛勢

當降雨達 600mm 時，美濃溪及美濃湖排水周邊有淹水 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。

此外，本計畫 D 區附帶條件住宅區緊鄰美濃溪，為避免因極端氣候所帶來之影響，而造成潰堤或淹水之情形，美濃溪經高雄市政府水利局規劃美濃湖排水及竹子門排水整治工程，配合三洽水滯洪池的設置，業已符合區域排水 10 年重現期距洪水量且 25 年重現期洪水位不溢堤為原則。

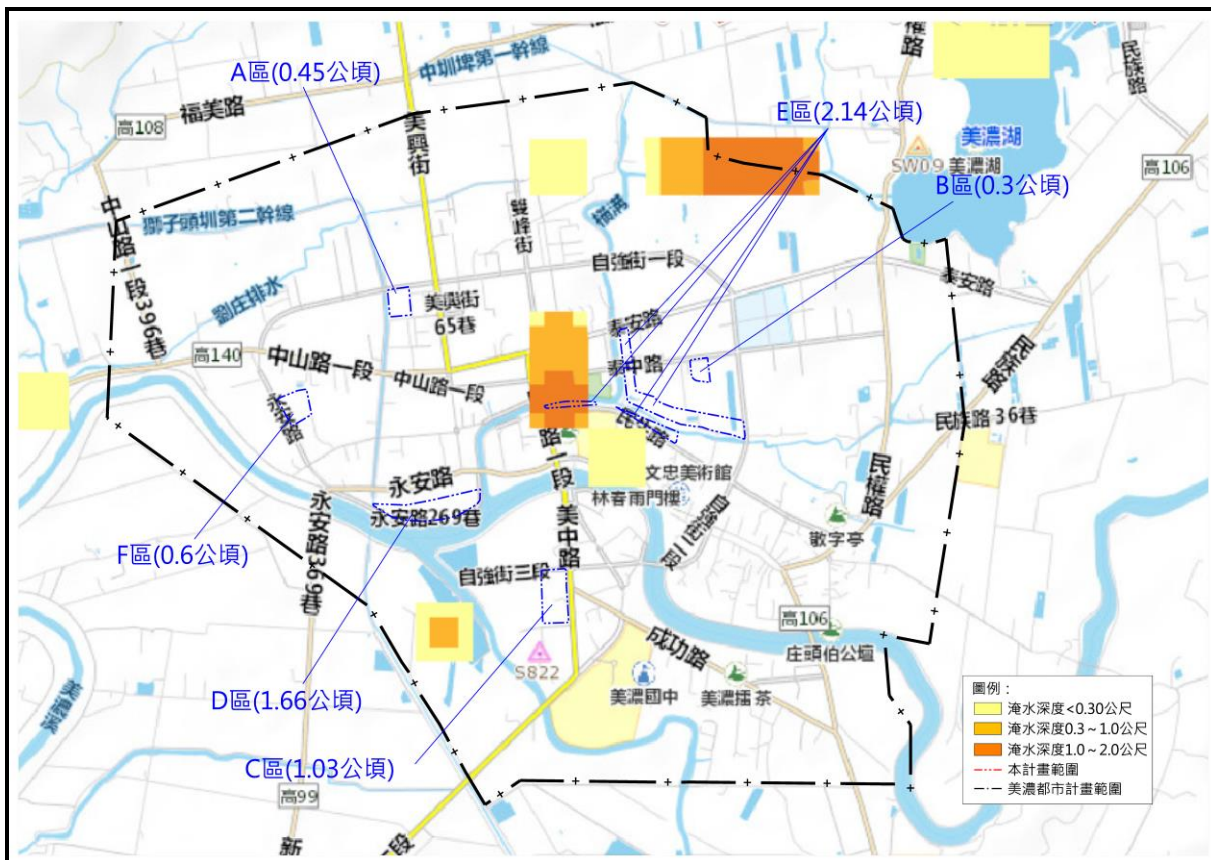


圖 3-4：美濃都市計畫區淹水潛勢示意圖(600MM)

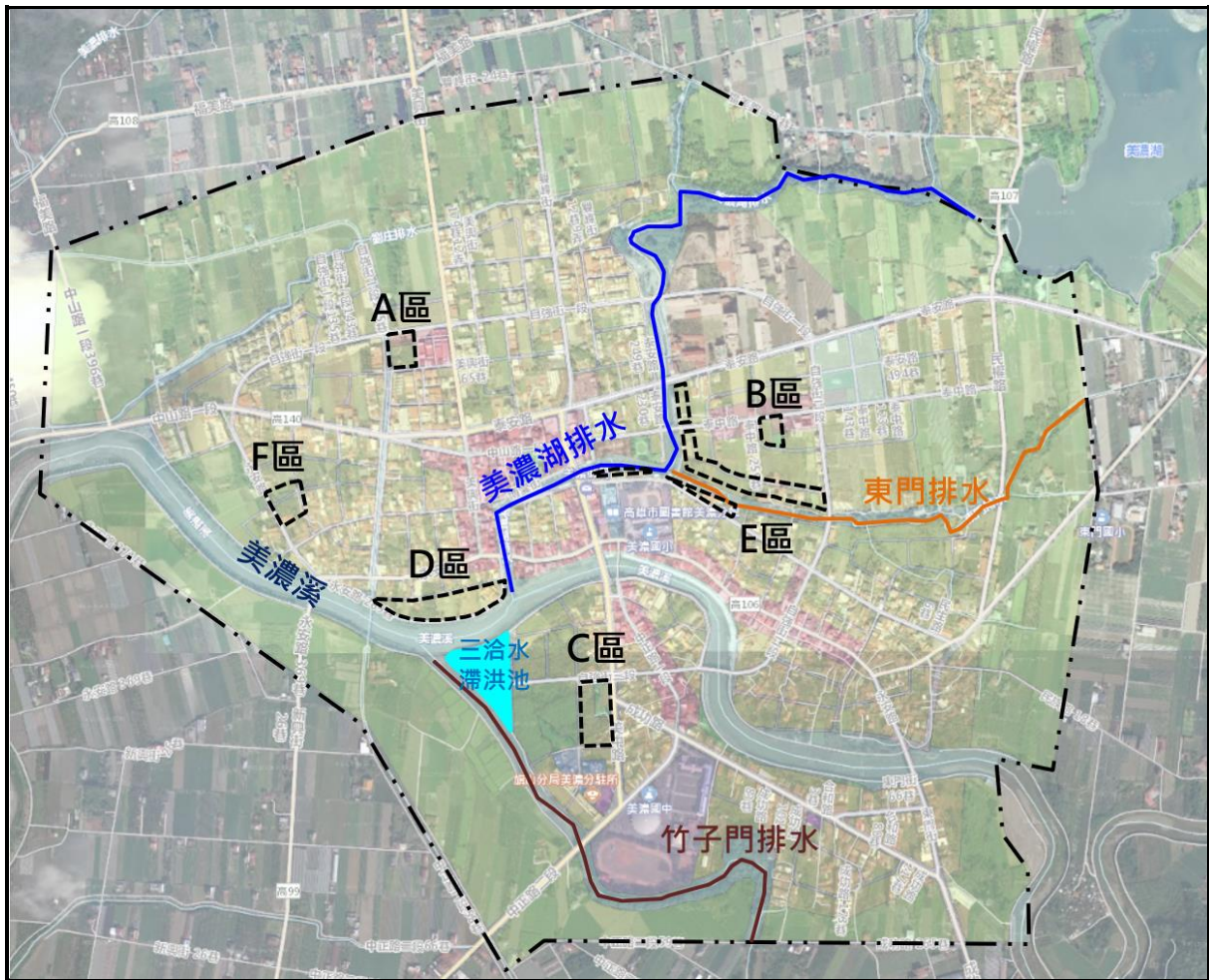


圖 3-5：鄰近地區排水示意圖

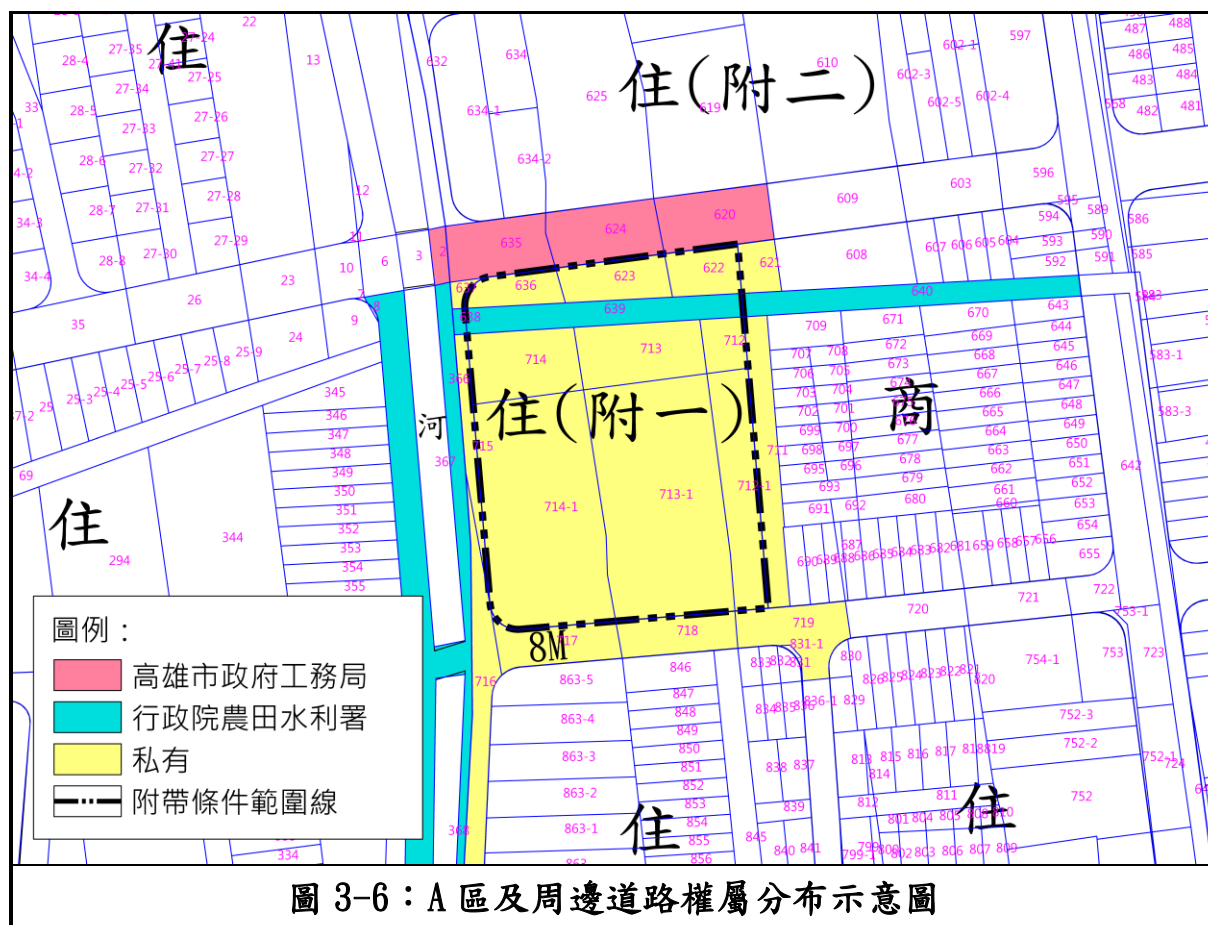
第二節 土地權屬

一、A區土地權屬情形

A區現行附帶條件範圍總面積約4,541.05 m²，權屬以私有土地為主，約4,227.95 m²(占93.11%)，公有土地面積約313.10 m²(佔6.89%)，統計表詳如表3-1，分布情形詳如圖3-6。

表3-1：A區土地權屬一覽表

權屬(管理機關)		人數	人數比例(%)	面積(m ²)	面積比例(%)
公有地	行政院農田水利署	1	14.29	313.10	6.89
	私有地	7	85.71	4,227.95	93.11
	合計	8	100.00	4,541.05	100.00

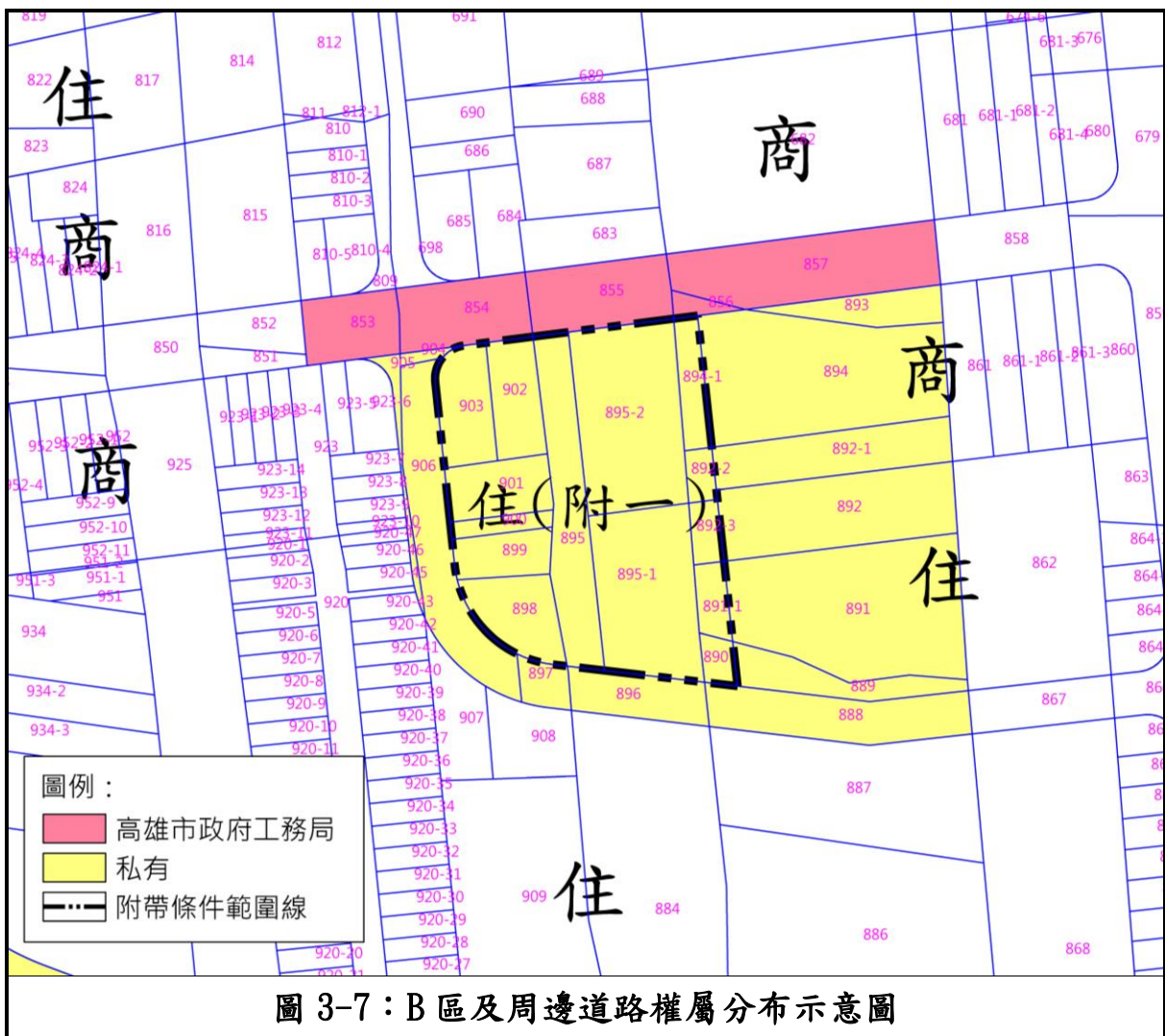


二、B 區土地權屬情形

B 區現行附帶條件範圍總面積約 3,024.87 m²，權屬均為私有土地，統計表詳如表 3-2，分布情形詳如圖 3-7。

表 3-2：B 區土地權屬一覽表

權屬(管理機關)	人數	人數比例(%)	面積(m ²)	面積比例(%)
公有地	0	0.00	0	0.00
私有地	21	100.00	3,024.87	100.00
合計	21	100.00	3,024.87	100.00

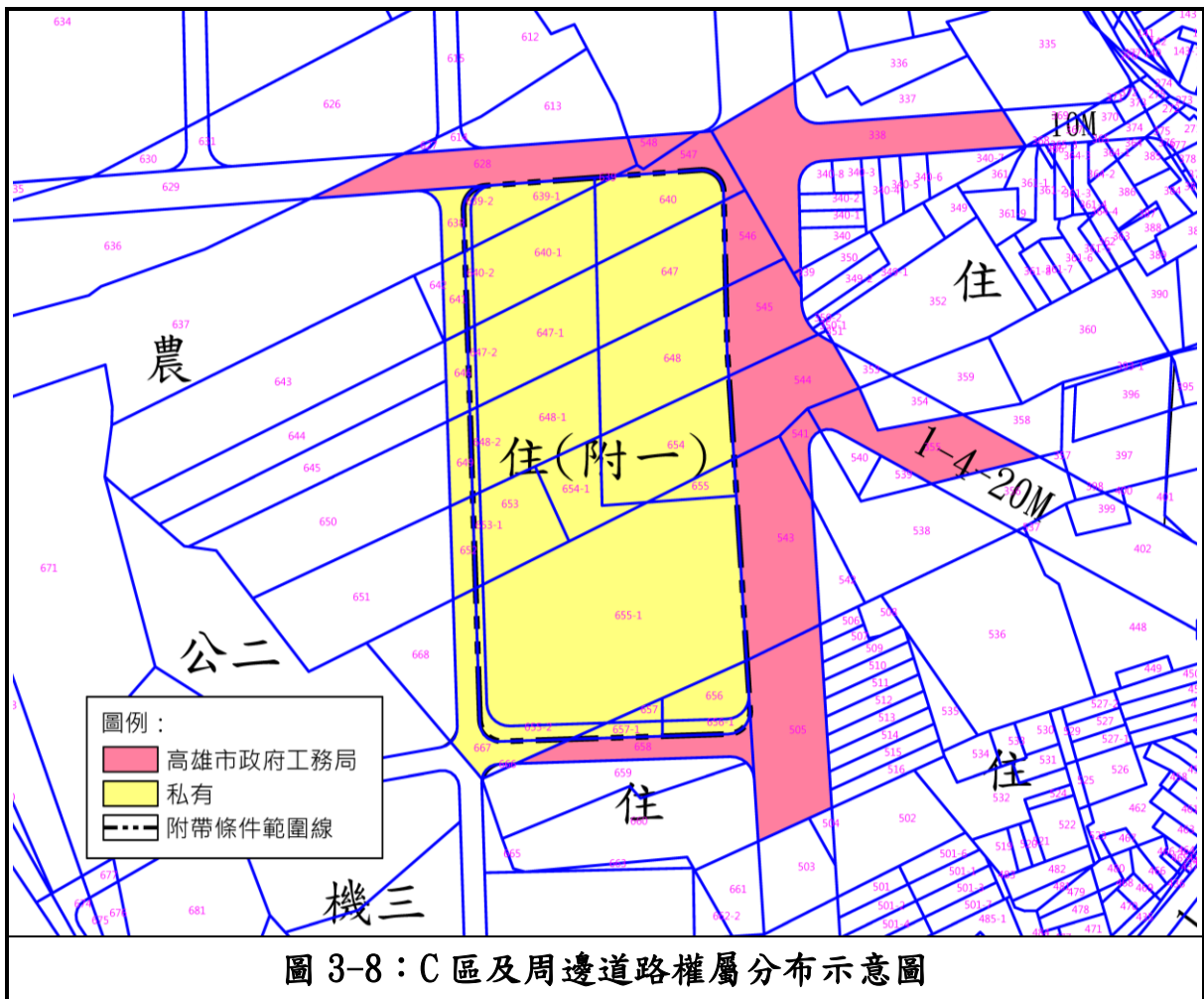


三、C區土地權屬情形

C區現行附帶條件範圍總面積約 10,289.34 m²，權屬均為私有土地，統計表詳如表 3-3，分布情形詳如圖 3-8。

表 3-3：C區土地權屬一覽表

權屬(管理機關)	人數	人數比例(%)	面積(m ²)	面積比例(%)
公有地	0	0.00	0	0.00
私有地	44	100.00	10,289.34	100.00
合計	44	100.00	10,289.34	100.00

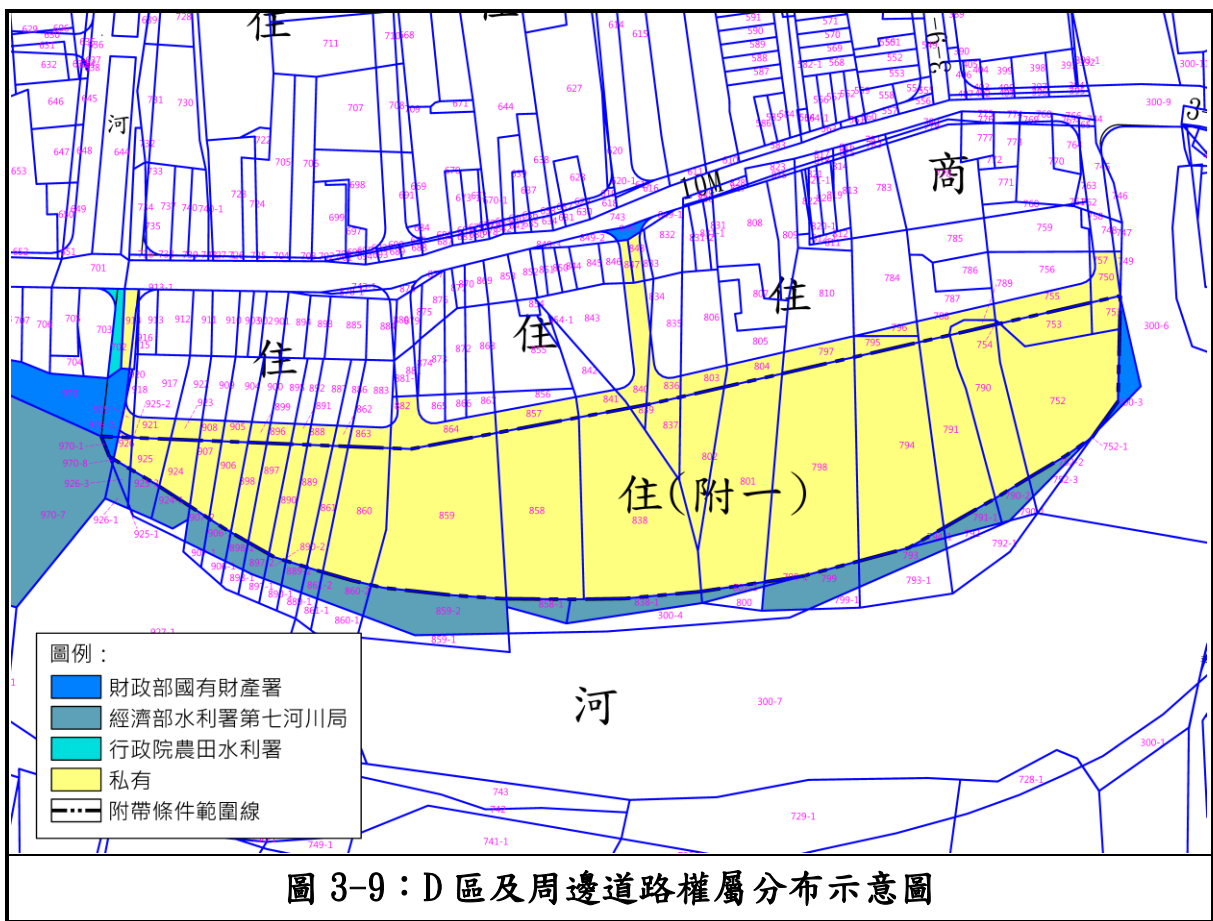


四、D 區土地權屬情形

D 區現行附帶條件範圍總面積約 13,281.72 m²，權屬以私有土地為主，約 13,262.87 m²(占 99.86%)，公有土地面積約 18.85 m²(佔 0.14%)，統計表詳如表 3-4，分布情形詳如圖 3-9。

表 3-4：D 區土地權屬一覽表

權屬(管理機關)		人數	人數比例(%)	面積(m ²)	面積比例(%)
公有地	中華民國(財政部國有財產署)	1	0.90	18.85	0.14
私有地		110	99.10	13,262.87	99.86
合計		111	100.00	13,281.72	100.00

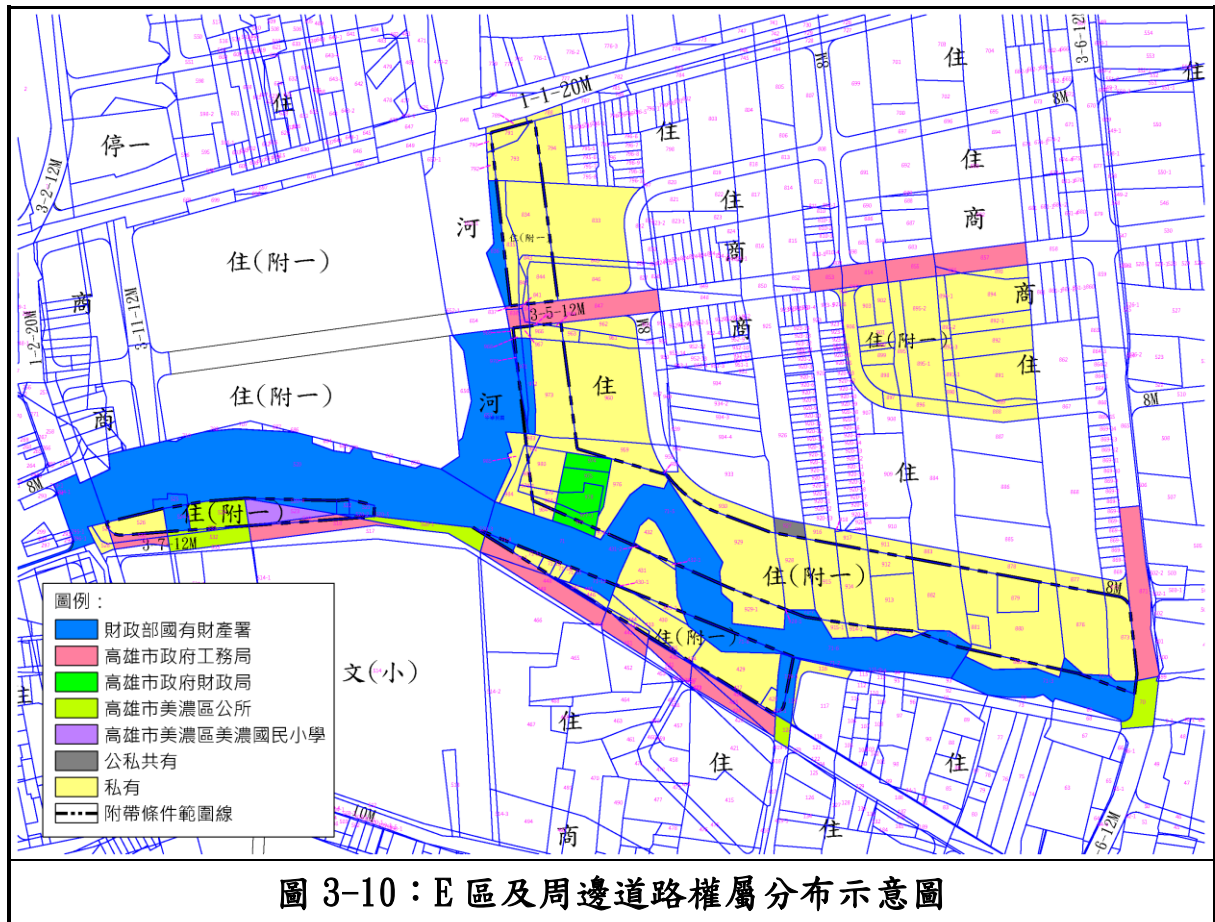


五、E區土地權屬情形

E區現行附帶條件範圍總面積約 22,345.31 m²，權屬以私有土地為主，約 17,135.02 m²(占 76.72%)，公有土地面積約 5,200.23 m²(占 23.28%)，統計表詳如表 3-5，分布情形詳如圖 3-10。

表 3-5：E區土地權屬一覽表

權屬(管理機關)		人數	人數比例(%)	面積(m ²)	面積比例(%)
公有地	中華民國(財政部國有財產署)	1	0.63	3436.60	15.38
	中華民國(高雄市美濃區公所)			462.35	2.07
	高雄市(高雄市政府財政局)	1	0.63	864.56	3.87
	高雄市(高雄市政府工務局)			81.42	0.36
	高雄市(高雄市美濃國小)			355.30	1.59
私有地		156	98.73	17,145.08	76.73
合計		158	100.00	22,345.31	100.00



六、F 區土地權屬情形

F 區現行附帶條件範圍總面積約 5,881.80 m²，權屬以私有土地為主，約 5,856.53 m²(占 99.57%)，公有土地面積約 25.27 m²(佔 0.43%)，統計表詳如表 3-6，分布情形詳如圖 3-11。

表 3-6：F 區土地權屬一覽表

權屬(管理機關)		人數	人數比例(%)	面積(m ²)	面積比例(%)
公有地	中華民國(財政部國有財產署)	1	1.05	25.27	0.43
私有地		94	98.95	5,856.53	99.57
合計		95	100.00	5,881.80	100.00



第三節 土地使用現況

一、A 區土地使用現況

A 區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)。

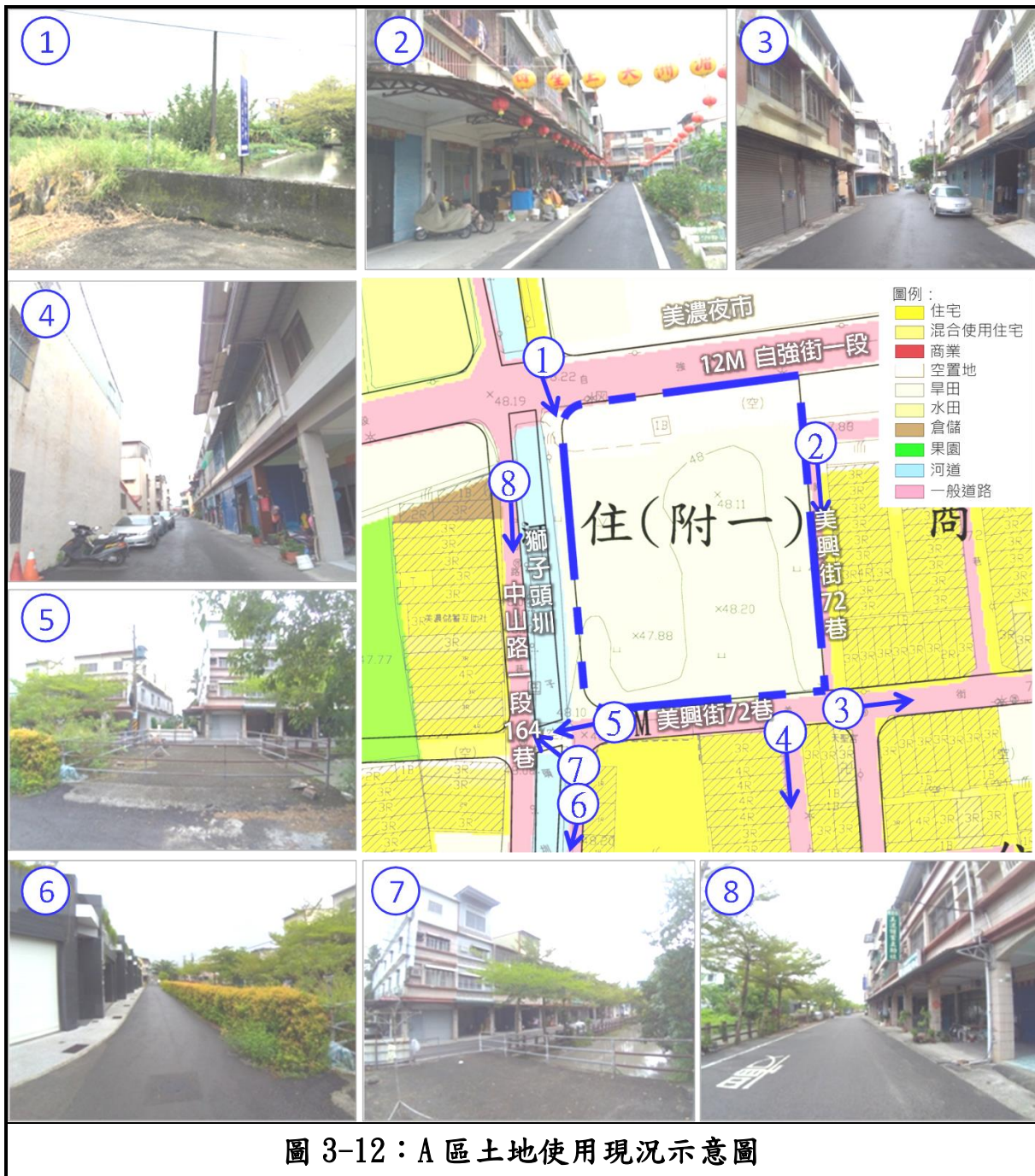
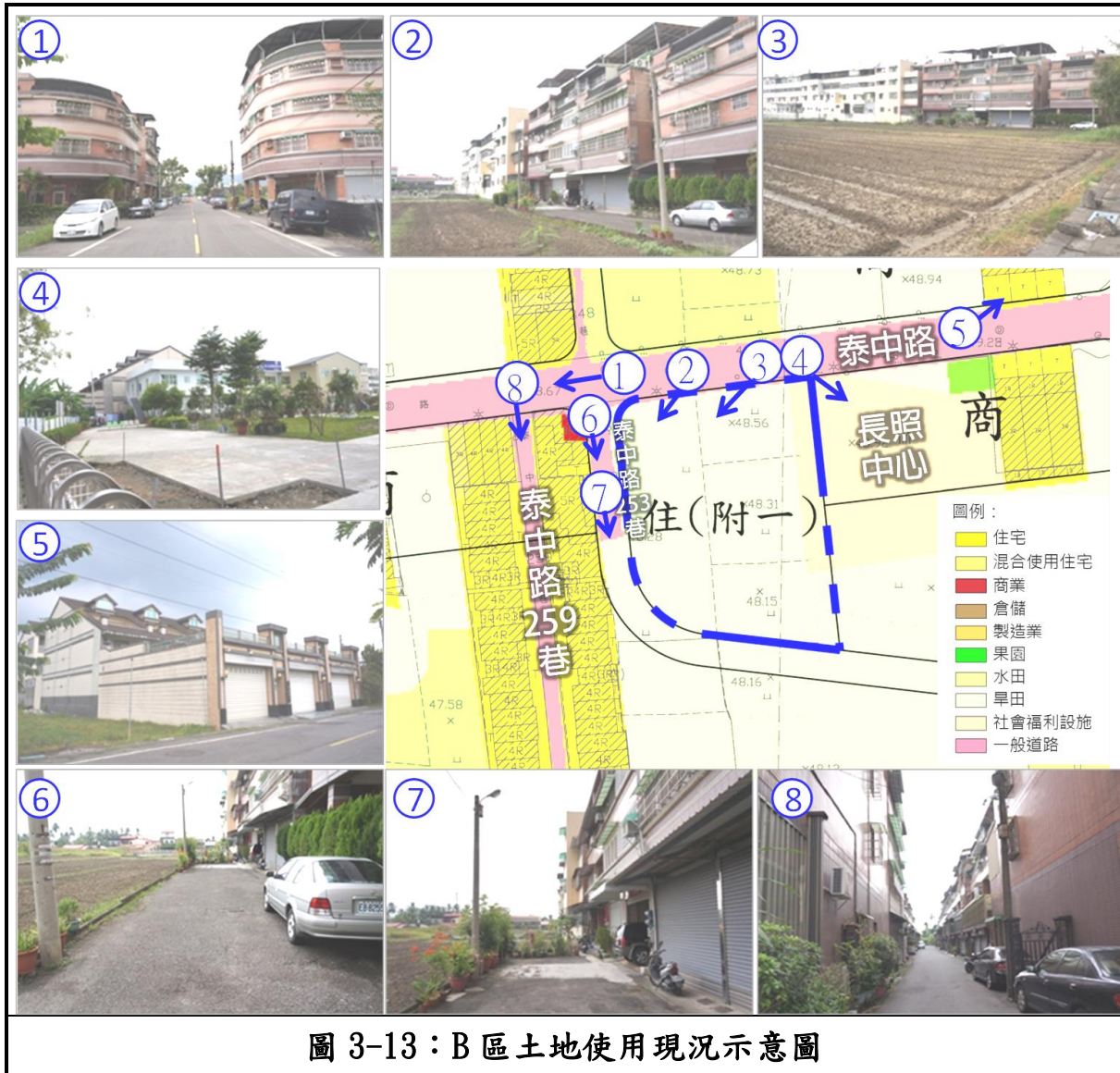


圖 3-12：A 區土地使用現況示意圖

二、B 區土地使用現況

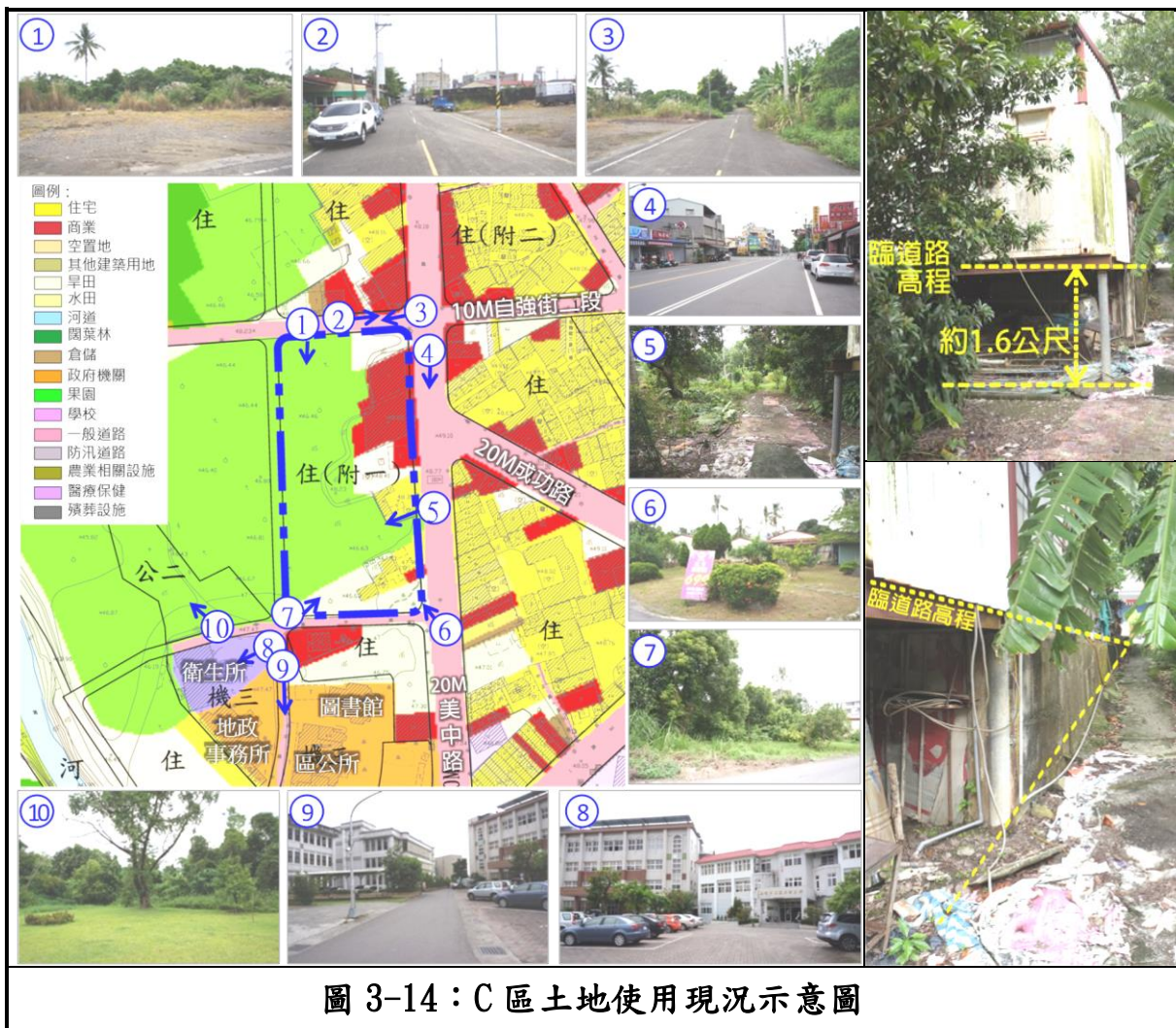
B 區位於美濃都市計畫區東側。有關基地周邊環境，臨基地北側為 12 公尺計畫道路(泰中路)；東側現況為老人長期照顧中心(如圖④)，除了北側道路外，基地西側、南側 8 公尺計畫道路皆尚未開闢。基地內多為旱田使用。



三、C區土地使用現況

C區位於美濃都市計畫區南側。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、D區土地使用現況

D區基地位於美濃都市計畫區西南側。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)。



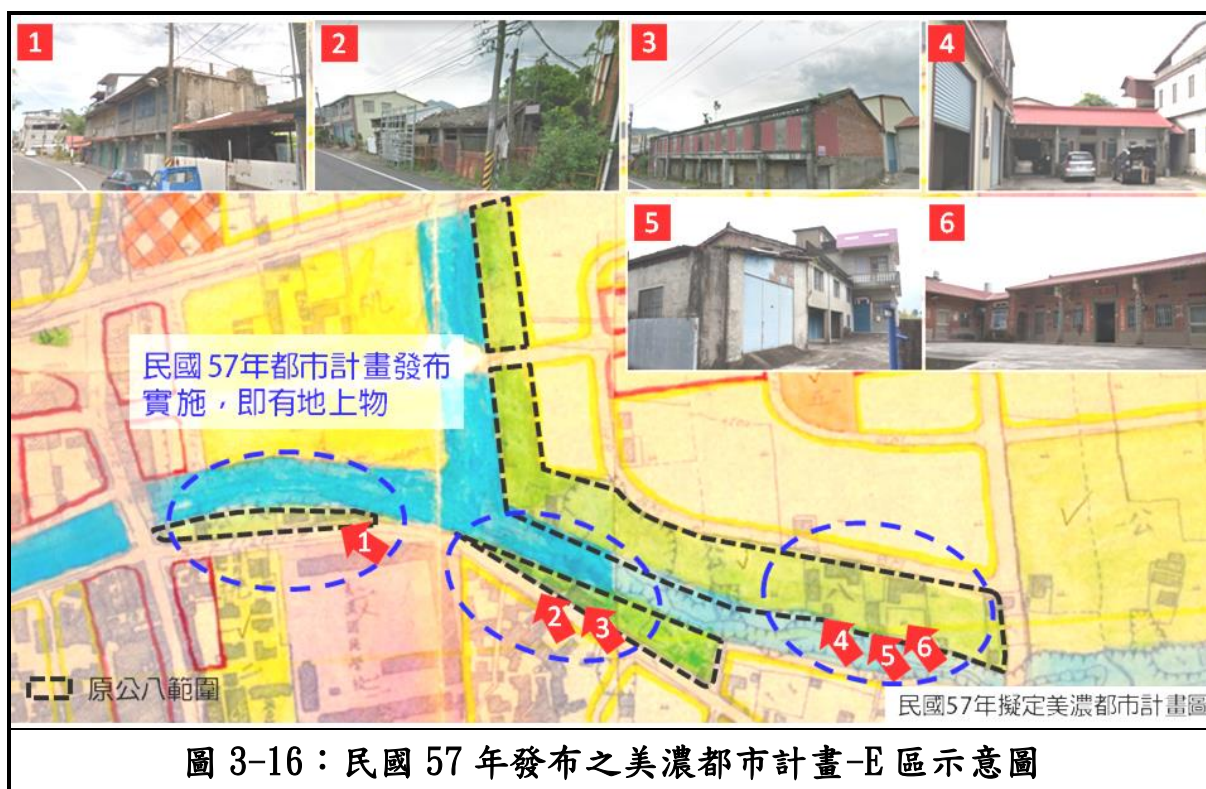
圖 3-15：D區土地使用現況示意圖

五、E區土地使用現況

E區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)。



六、F區土地使用現況

F區位於美濃都市計畫區西側。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。



第四節 周邊現有道路通行情形

本計畫六處附帶條件住宅區周邊道路均有未完整開闢之情形，整體通行條件不佳，茲分述如下：

一、A區周邊現有道路通行情形

A區北側自強街一段現況已開闢，南側8M計畫道路(美興街72巷)目前雖可通行，惟土地權屬仍屬私有，西側道路則尚未開闢無法通行，另東側商業區內有約4M現況道路做通行使用。



二、B區周邊現有道路通行情形

B區北側泰中路口現況已開闢，西側臨泰中路口僅部分道路可供通行(約20公尺)，惟土地權屬仍屬私有，其餘西側及南側道路均未開闢，無法通行。

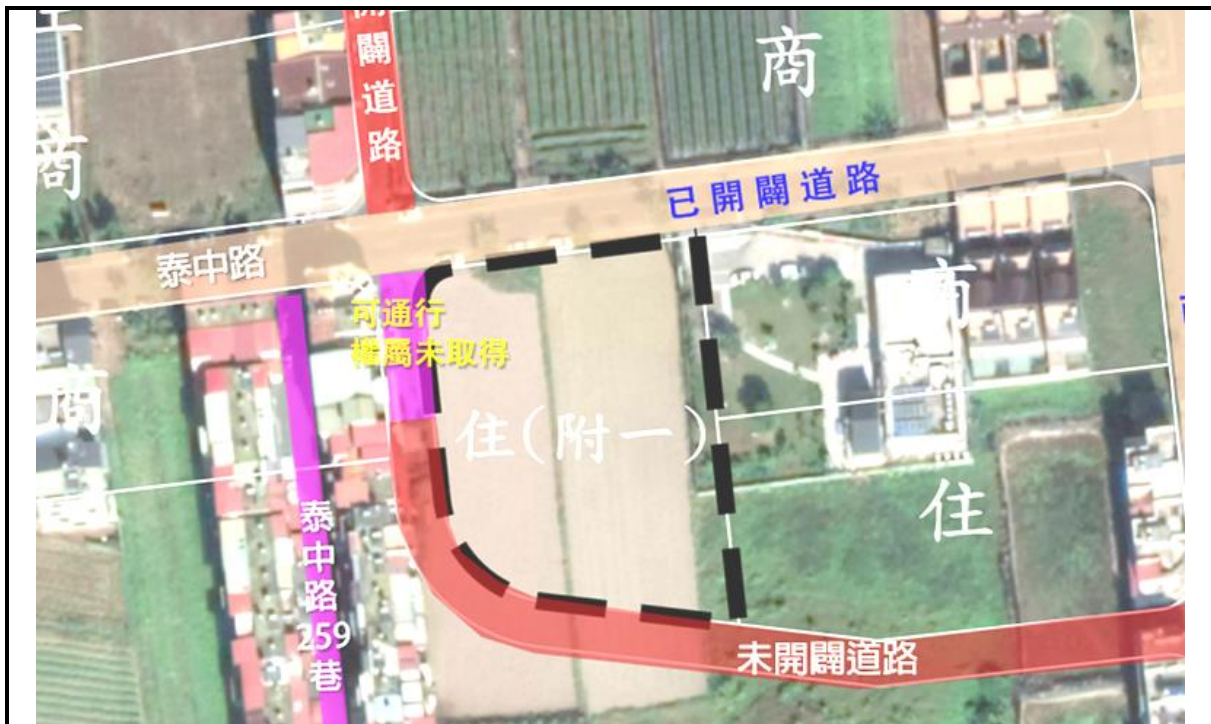


圖 3-20：B 區現有道路通行情形示意圖

三、C 區周邊現有道路通行情形

C 區北側自強街三段、東側美中路及南側道路現況均已開闢可供通行，西側計畫道路則尚未徵收開闢。



圖 3-21：C 區現有道路通行情形示意圖

四、D區周邊現有道路通行情形

D區現況周邊道路均未開闢，僅能依靠永安路 269 巷防汛道路進出，通往主要聯外道路永安路。



圖 3-22：D 區現有道路通行情形示意圖

五、E區周邊現有道路通行情形

E區現況除臨北側泰安路、泰中路、東側臨自強街二段及臨民生路兩處街廓可進出外，東北側主要聯外道路未開闢，難以通行。



圖 3-23：E 區現有道路通行情形示意圖

六、F 區周邊現有道路通行情形

F 區周邊道路僅西側永安路現況已開闢可供通行，其餘北側、南側及東側計畫道路均尚未開闢。

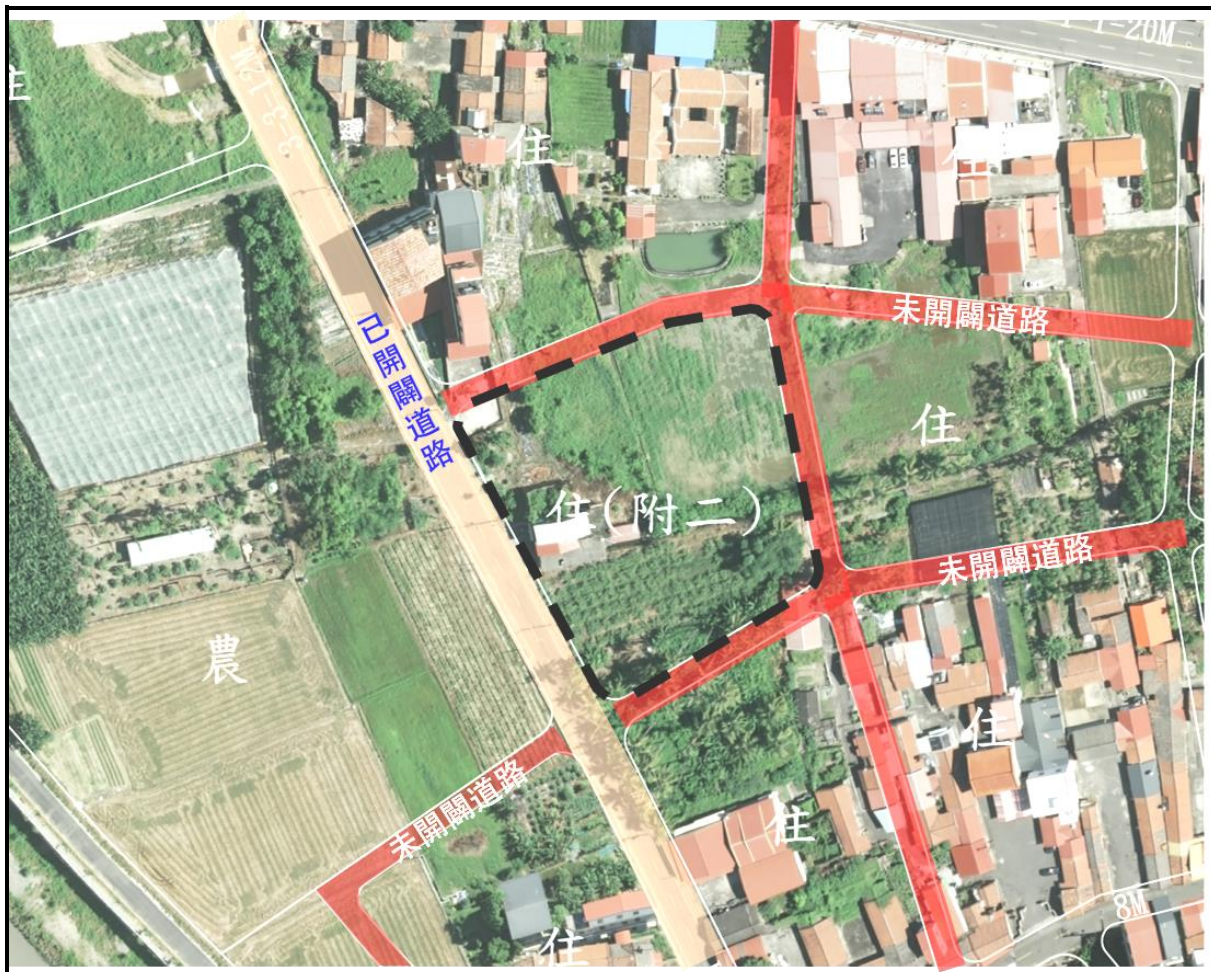


圖 3-24：F 區現有道路通行情形示意圖

第四章 檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

本計畫年期配合「變更美濃都市計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)案」目標年，訂定為民國 115；另因「變更美濃都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」刻正審議中，後續擬配合調整計畫年期。

二、計畫人口

美濃都市計畫區現行計畫人口為 22,000 人，居住密度為每公頃 200 人，本案六處附帶條件地區係於民國 78 年經第一期公共設施保留地專案通盤檢討變更為住宅區，本計畫主要係就附帶條件範圍進行調整，並無新增美濃都市計畫區住宅區面積，現行計畫人口業已將本計畫六處附帶條件地區預期人口納入，而美濃都市計畫區與美濃湖風景特定區相鄰，且目前刻正辦理公設專通檢討作業，有關計畫人口部分應以生活圈發展及公共設施服務供給酌予檢討，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，故計畫人口及居住密度均宜維持原計畫。

第二節 公共設施用地需求

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 規定訂定國民小學及國民中學設施設備基準進行推估，國小用地面積超過 1.3508 公頃；國中用地面積超過 5.4839 公頃。

(二) 停車場用地

現行美濃都市計畫區劃設停車場用地 1 處，面積 0.37 公頃，已開闢使用，依美濃都市計畫第二次通盤檢討內容，本計畫區需停車場面積 2.64 公頃，現行計畫仍不足 2.27 公頃。第一期公共設施保留地專案通盤檢討，以附帶條件另擬細部計畫，劃設停車場面積 1.06 公頃，惟尚不足 1.21 公頃(廣場兼停車場用地併入計算後尚不足 0.90 公頃)。

本計畫係依循部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」，針對長期未開發之整體開發區，透過都市計畫檢討程序，調整附帶條件內容並研擬可行之方案，考量近年美濃地區發展觀光之需求，後續於擬訂及變更細部計畫時，於開發可行之前提下，評估劃設停車場

用地或廣場兼停車場用地，並以立體化使用為原則，以提升停車空間服務容量，彌補美濃都市計畫區停車空間不足之情形。

(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 開發方式檢討

依民國 98 年 5 月 8 日內政部台內營字第 0980804103 號函修正頒佈之「都市計畫整體開發地區處理方案」，針對「都市計畫書附帶規定辦理整體發展地區未能依規定辦理整體開發」所列之各項解決對策，其困於本計畫案所面臨之問題，分析整理如下表，做為擬定或變更細部計畫之參考。

表 4-1：開發方式檢討分析表

解決對策		說明	評估結果
一	積極辦理市地重劃	本案六處附帶條件地區之共通課題係整體開發地區周邊道路未開闢，導致無法建構完整交通系統，且不利整體開發後建築使用，故透過本次配合變更主要計畫調整附帶條件範圍，於擬定或變更細部計畫時，評估市地重劃之可行性，並積極辦理整體開發。	適用
二	改以都市更新方式辦理整體開發	都市更新係於建築物密集之舊市區，以重建、整建、維護方式，實施再開發，本案六處基地地上物均以農作物為主，故不適用。	不適用
三	降低容積率後解除整體開發限制	降低容積率將使區內土地所有權人應負擔之公共設施用地及開闢費用內部成本外部	不適用

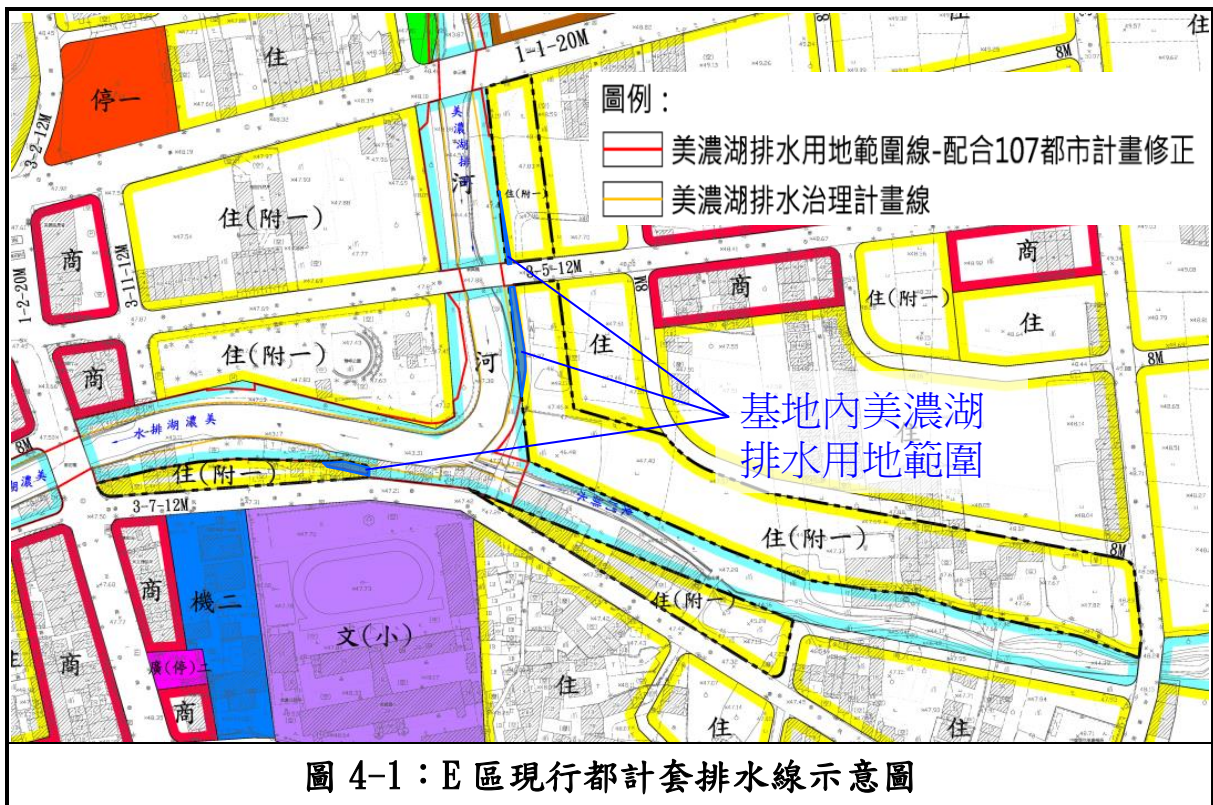
解決對策		說明	評估結果
		化，不符合公平原則，且現行政府財政困難，故不適用。	
四	提高財務計畫之自償性	本案 A、B 及 C 區整體開發地區，現行細部計畫規定以市地重劃方式開發，D、E 及 F 區則尚未擬定細部計畫，整體開發困難之原因均非因共同負擔偏高，故不適用。	不適用
五	改採開發許可或使用許可方式	採開發許可方式或使用許可方式除土地權屬較為單純外，容易因土地所有權人意見整合困難導致無法執行，本案六處附帶條件地區如經評估重劃不可行，改採開發許可或使用許可方式辦理，應先徵詢地主意見或簽訂切結書。	適用
六	簡易重劃	本案六處附帶條件地區公共設施均尚未開闢，若視都市發展情況另行辦理，日後工程費用依徵收工程受益費之規定辦理，或由土地所有權人集資自行籌設，將引起爭議，更為窒礙難行。	不適用
七	恢復原來使用分區	本案六處附帶條件地區係於民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討，變更公共設施用地為住宅區，如經評估重劃不可行，且土地所有權人配合開發意願較低，則恢復原來使用分區。	適用

第四節 開發課題與對策

課題一：E區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：有關E區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(詳圖4-1)。

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，應於排水規劃完成後，再於都市計畫配合整體規劃。

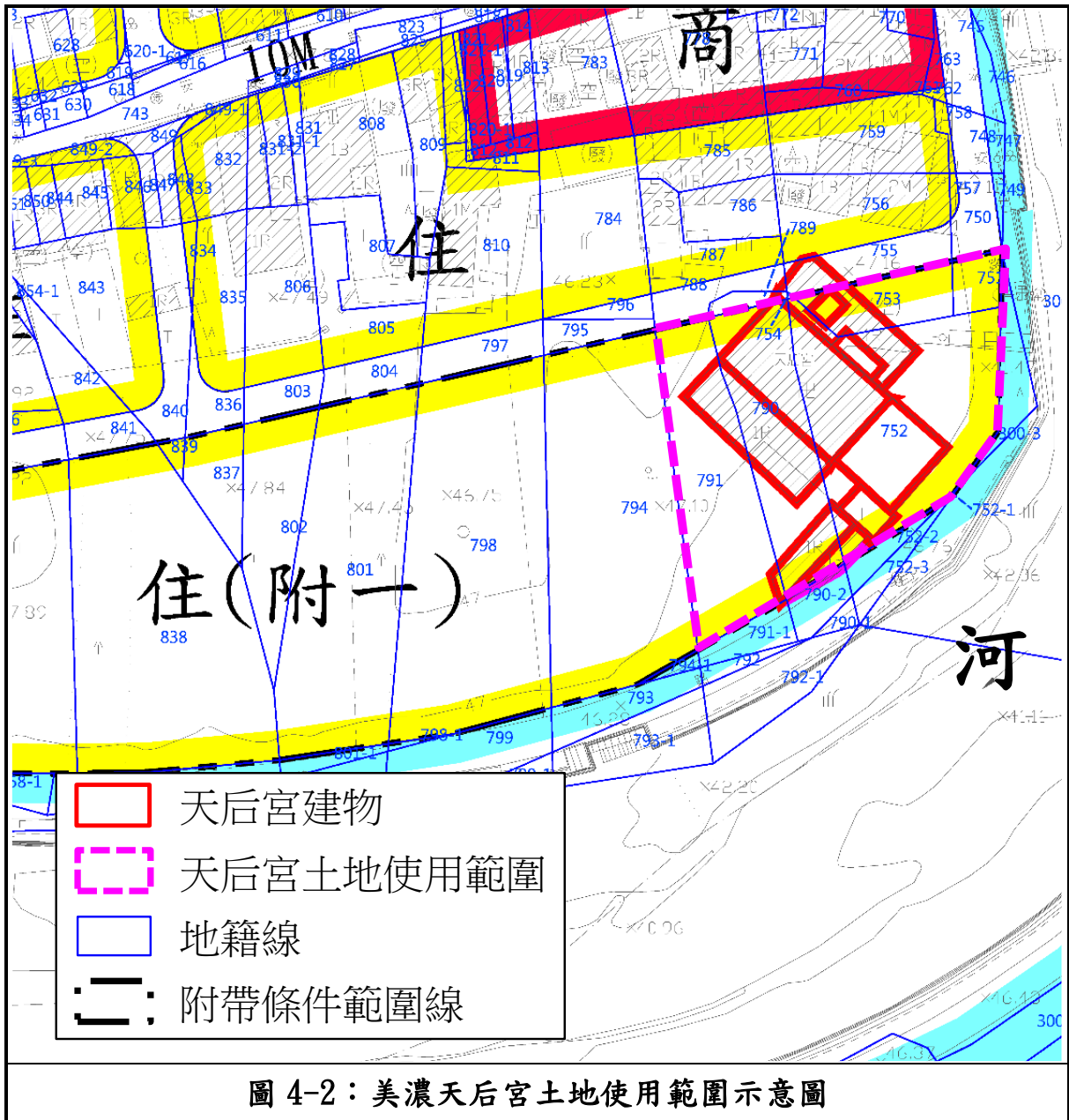


課題二：D區範圍內東側查有合法登記寺廟，影響開發可行性

說明：美濃天后宮座落於D區基地東側，為美濃地區信仰中心，並領有合法寺廟登記證明，不適宜納入同一整體開發區。

對策：天后宮於整體開發範圍內土地面積約 2543.72 m²，現況建物面積約 1088.43 m²，建蔽率約 42.79%，尚符法定建蔽。另因天后宮部分廟體位處D區北側範圍外8M計畫道路上，故涉及道路路型及宗教專用區檢討原則部分，待下次通盤檢討時再一併整體考量檢討變更，因此本計畫將美濃天后宮依地籍權屬及使用範圍，另設

為一附帶條件區，並於細部計畫個別檢討合理可行之方案，以提高D區整體開發可性及加速開發時程。



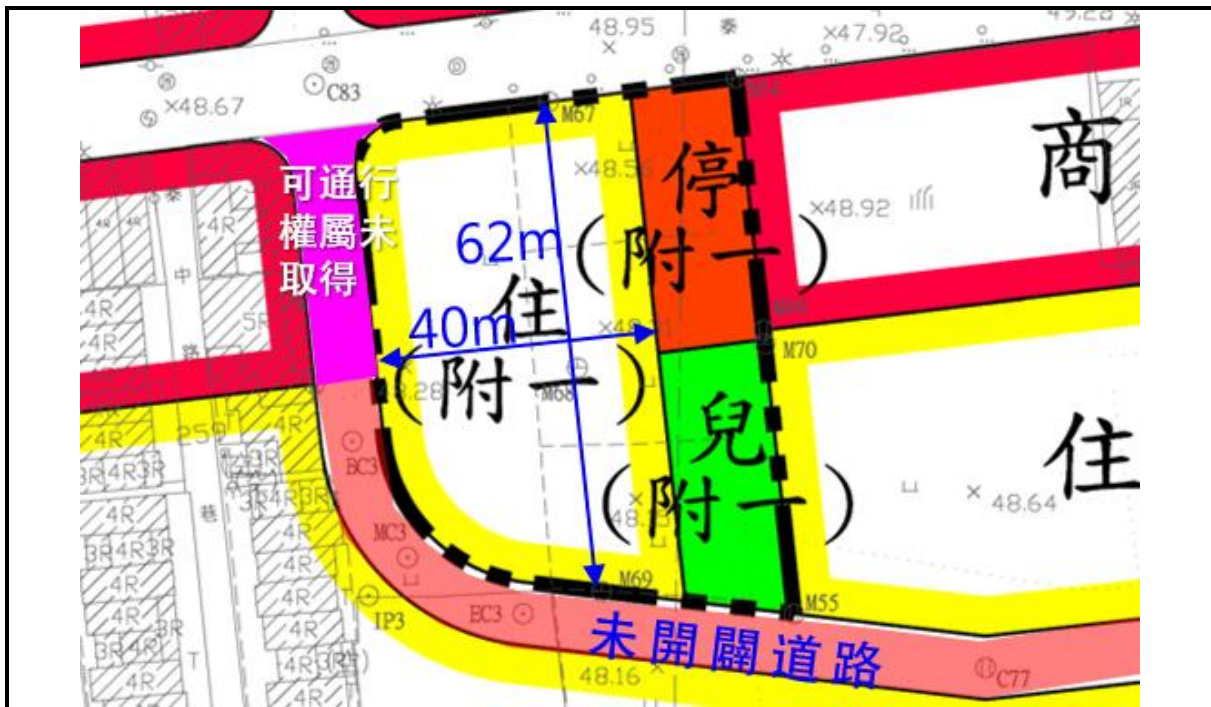


圖 4-4：B 區現行計畫街廓深度示意圖(已擬訂細部計畫)

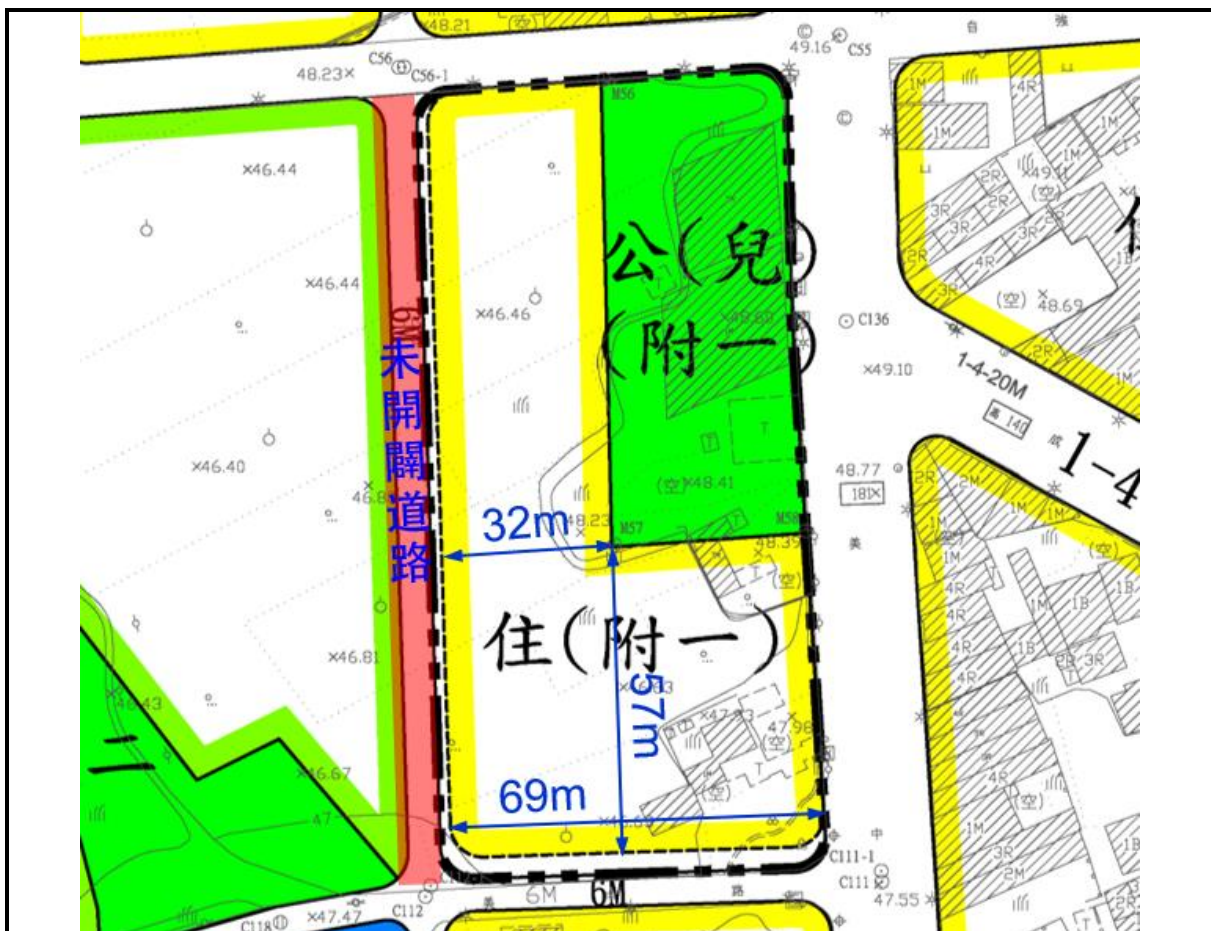


圖 4-5：C 區現行計畫街廓深度示意圖(已擬訂細部計畫)



圖 4-6：D 區現行計畫街廓深度示意圖(尚未擬定細部計畫)

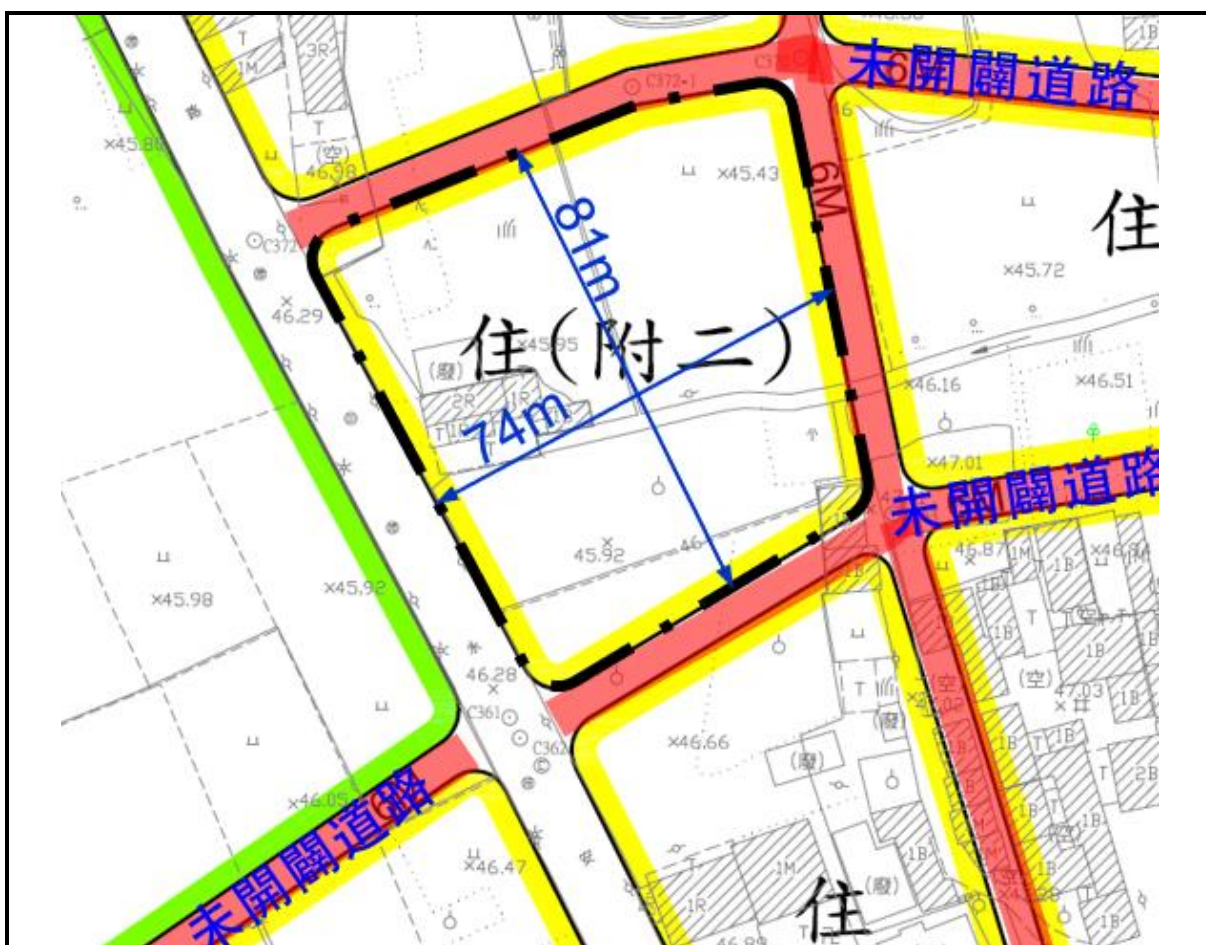


圖 4-7：F 區現行計畫街廓深度示意圖(尚未擬定細部計畫)

第五節 變更原則

- 一、 將各基地周邊未開闢道路，為整體開發所必需者，納入整體開發範圍。
- 二、 D區範圍內東側天后宮不宜納入同一整體開發區內，於原整體開發範圍剔除，並另劃設附帶條件範圍，於細部計畫檢討合理可行之方案。
- 三、 F區現行計畫開發方式為開發許可，需全數地主同意始可開發，礙難執行，為增加開發彈性，調整附帶條件規定，依據「都市計畫整體開發地區處理方案」，重新檢討評估。
- 四、 調整附帶條件規定，於變更及擬定細部計畫時，應依循內政部頒布之「都市計畫整體開發地區處理方案」分析評估並依七項解決對策處理。
- 五、 訂定各變更案應提供之合理公共設施比例。

第五章 實質計畫變更

綜合前述分析及本計畫變更原則，針對尚未完成附帶條件整體開發地區，研提 6 件變更案，以期透過附帶條件規定及範圍之調整，得以加速上述地區之開發期程，有關本計畫實質變更內容彙整如表 5-1、圖 5-1 至圖 5-6 所示。

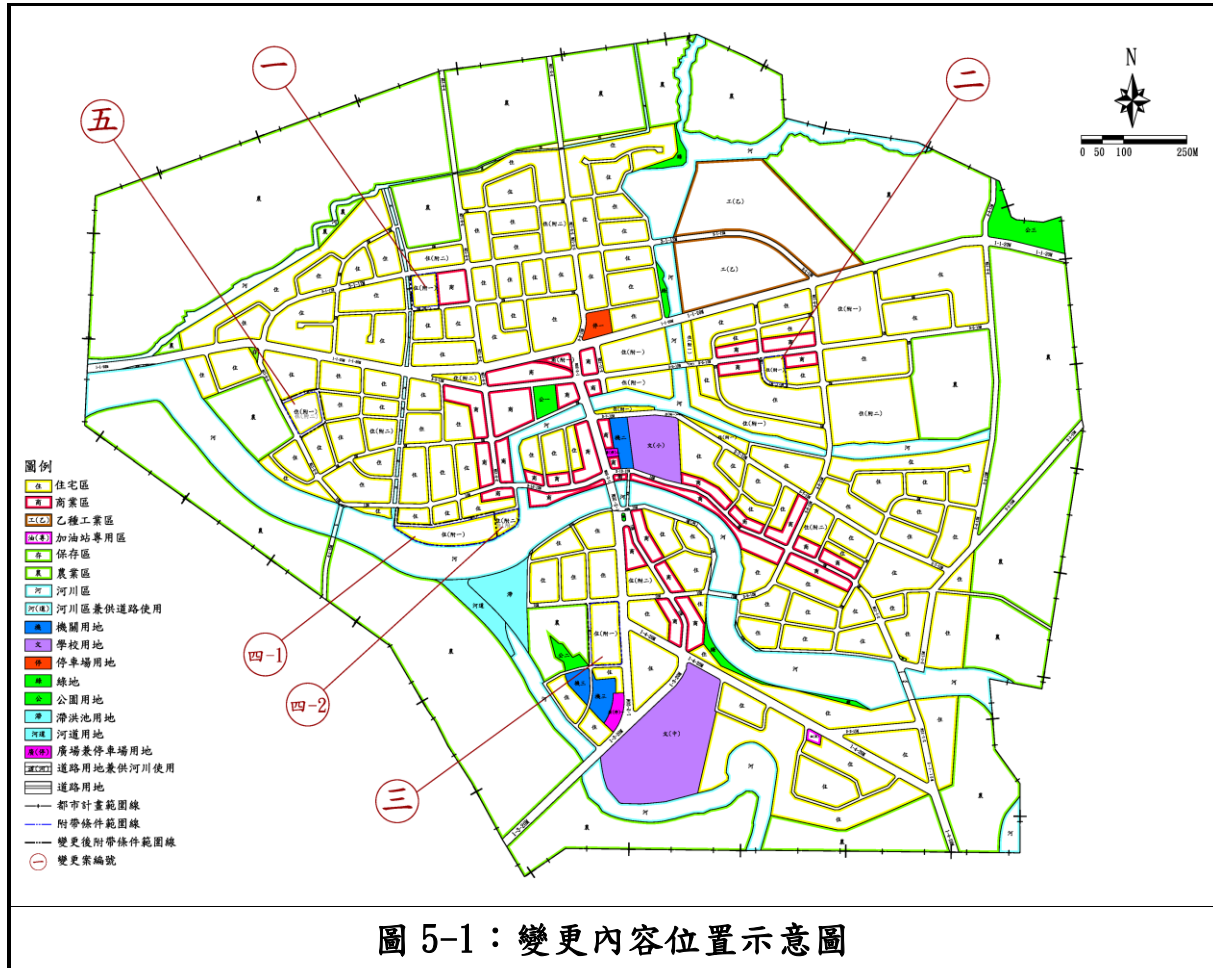


表 5-1：變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)	
一	A 區及部分周邊道路	住宅區(附一) (0.4541) 附帶條件：應另擬細部計畫(含配置適當公共設施與擬具公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序，發布實施後始得發照建築。	住宅區(附一) (0.4541)	1. 原計畫西側及南側道路未開闢，無法有效通行。 2. 為增加開發可行性，擴大附帶條件範圍，納入部分周邊道路。 3. 調整附帶條件規定，於變更及擬定細部計畫時應配合「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理。
		道路用地 (0.0756)	道路用地(附一) (0.0756)	
		—	附帶條件： 應另擬細部計畫，含提供不低於 30% 之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫，並配合「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理。	
二	B 區及部分周邊道路	住宅區(附一) (0.3025) 附帶條件：應另擬細部計畫(含配置適當公共設施與擬具公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序，發布實施後始得發照建築。	住宅區(附一) (0.3025)	1. 原計畫西側及南側道路未開闢，無法有效通行。 2. 為增加開發可行性，擴大附帶條件範圍，納入部分周邊道路。 3. 調整附帶條件規定，於變更及擬定細部計畫時應配合「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理。
		道路用地 (0.0880)	道路用地(附一) (0.0880)	
		—	附帶條件： 應另擬細部計畫，含提供不低於 30% 之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫，並配合「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理。	
三	C 區及部分周邊道路	住宅區(附一) (1.0287) 附帶條件：應另擬細部計畫(含配置適當公共設施與擬具公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫	住宅區(附一) (1.0287)	1. 原計畫西側道路未開闢，無法有效通行。 2. 為增加開發可行性，擴大附帶條件範圍，納入

表 5-1：變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)	
		完成法定程序，發布實施後始得發照建築。		3. 調整附帶條件規定，於變更細部計畫時應配合「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理。
		道路用地 (0.0907)	道路用地(附一) (0.0907)	
		—	附帶條件： 應另擬細部計畫，含提供不低於 30% 之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫，並配合「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理。	
四-1	D 區部分住宅區及部分周邊道路	住宅區(附一) (1.0739) 附帶條件：應另擬細部計畫(含配置適當公共設施與擬具公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序，發布實施後始得發照建築。	住宅區(附一) (1.0739)	1. 原計畫北側道路未開闢，無法銜接區外主要道路。 2. 為增加開發可行性，擴大附帶條件範圍，納入北側部分道路。 3. 調整附帶條件規定，於擬定細部計畫時應配合「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理。
		道路用地 (0.1673)	道路用地(附一) (0.1673)	
		—	附帶條件： 應另擬細部計畫，含提供不低於 30% 之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫，並配合「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理。	
四-2	D 區範圍內東側天后宮	住宅區(附一) (0.2543)	住宅區(附二) (0.2543)	天后宮為美濃地區信仰中心，並領有合法寺廟登記證明，不宜與周邊使用現況較單純地區整體開發，故將天后宮使用範圍部分由原整體開發區剔除，另設為一附帶條件區，於細部計畫評估合理可行之方案。
		附帶條件： 應另擬細部計畫(含配置適當公共設施與擬具公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序，發布實施後始得發照建築。	附帶條件： 應另擬細部計畫，含負擔比例不得低於 30% 與規定土地權利關係人提供或捐贈之項目及辦理程序，並配合「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理。	

表 5-1：變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)	
五	F 區及部分周邊道路	住宅區(附二) (0.5888) 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。	住宅區(附一) (0.5888)	1. 原計畫採開發許可制，惟因地主人數眾多，意見難以整合，且北側、南側及東側道路未開闢，無法有效通行，迄今因開發困難仍未施行。 2. 為增加開發可行性及開發彈性，擴大附帶條件範圍，納入部分周邊道路，並調整附帶條件規定，於擬定細部計畫時應配合「都市計畫整體開發地區處理方案」所列解決對策重新評估開發方式。
		道路用地 (0.1431)	道路用地(附一) (0.1431)	
		—	附帶條件： 應另擬細部計畫，含提供不低於 30% 之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫，並配合「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理。	

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。

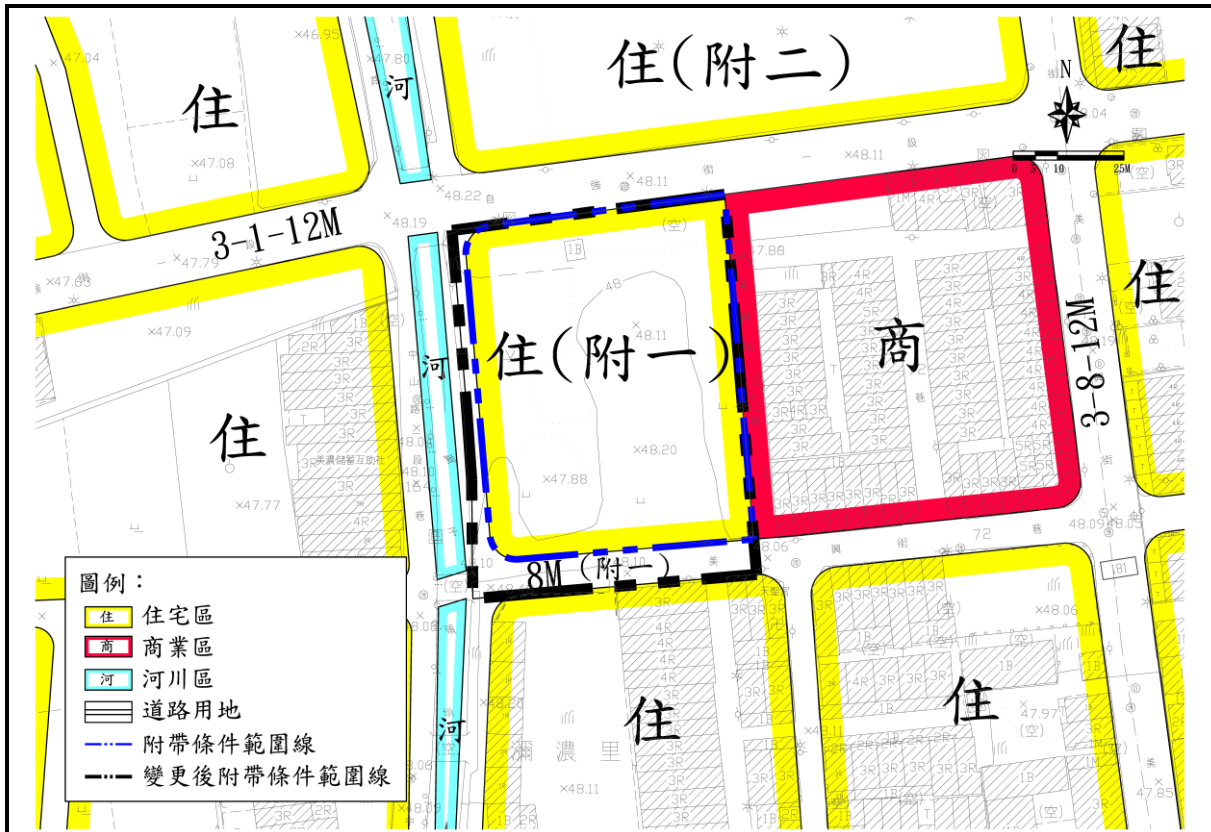


圖 5-2：變更編號第 1 案(A 區)檢討變更內容示意圖

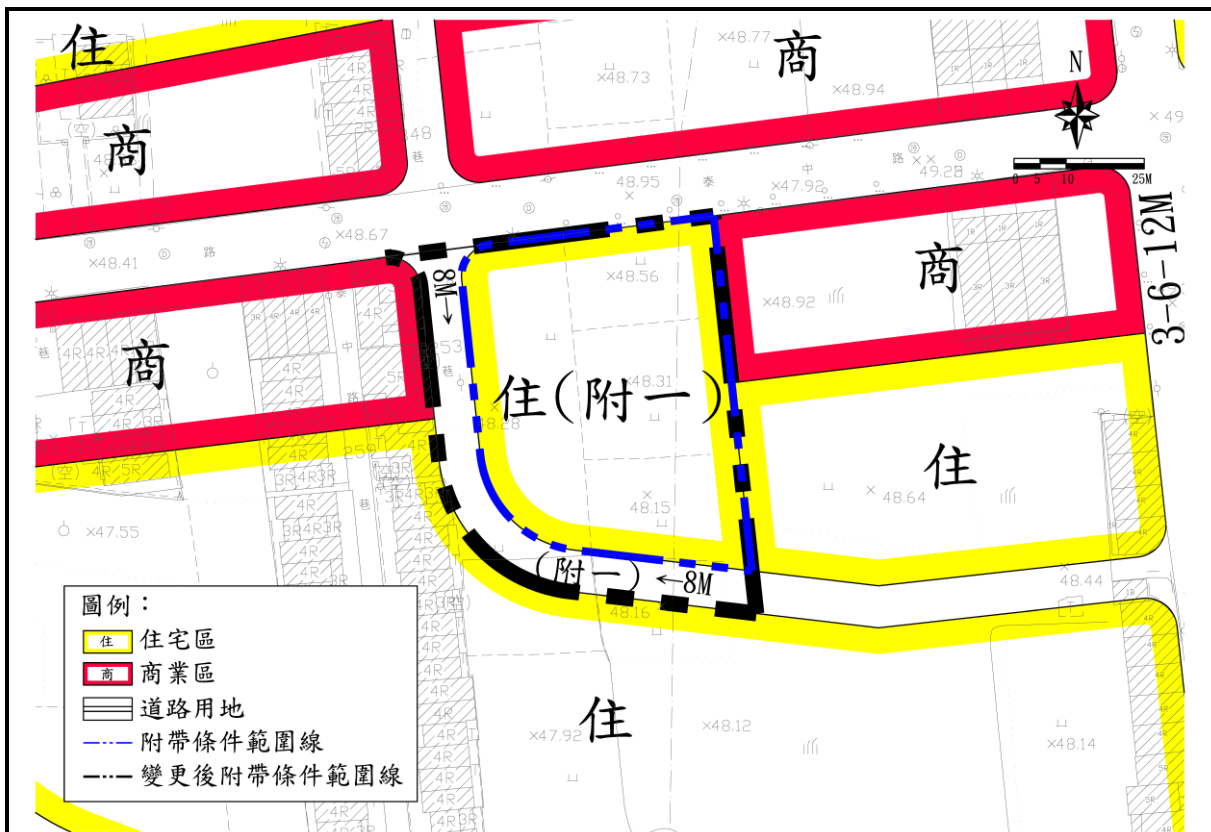


圖 5-3：變更編號第 2 案(B 區)檢討變更內容示意圖



圖 5-4：變更編號第 3 案(C 區)檢討變更內容示意圖

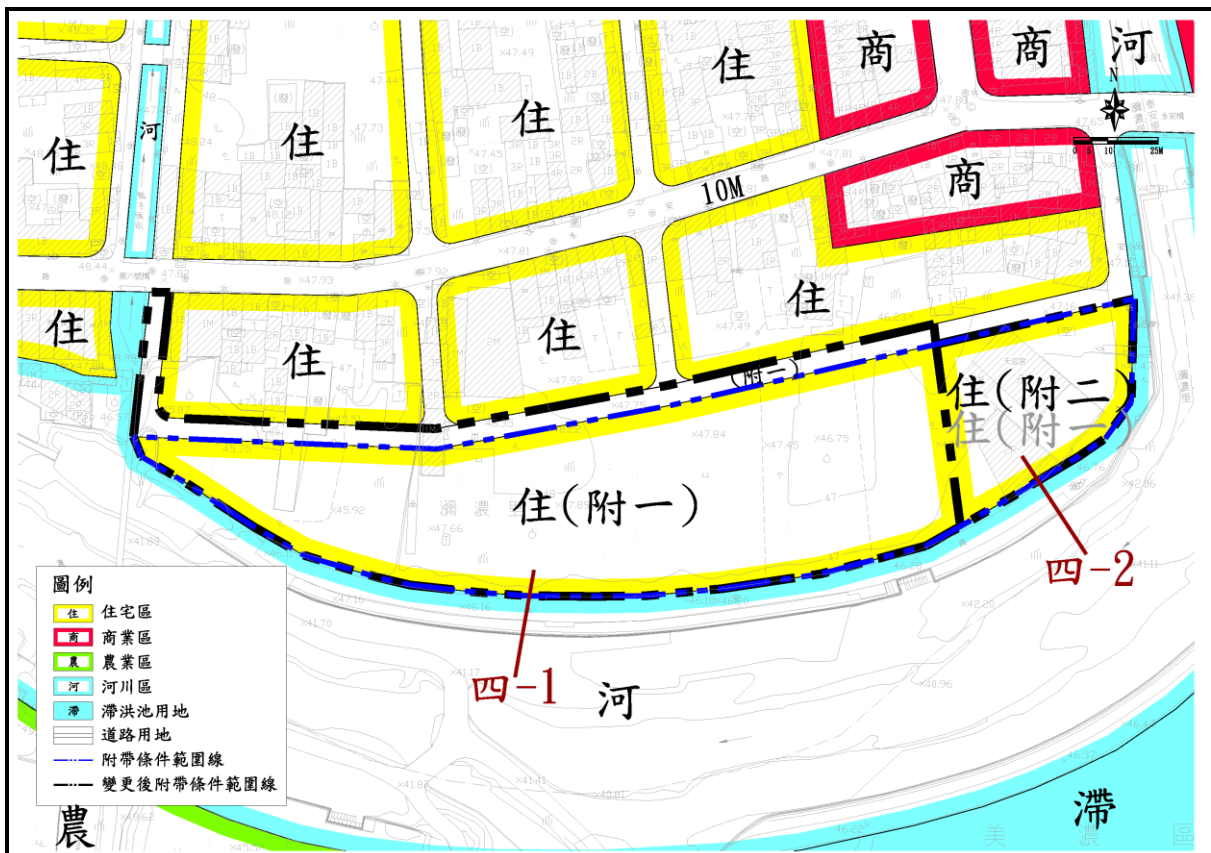


圖 5-5：變更編號第 4-1、4-2 案(D 區)檢討變更內容示意圖

第六章 檢討後計畫內容

第一節 檢討後計畫

本案配合細部計畫變更及擬定，納入細部計畫基地周邊道路，僅變更附帶條件範圍，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。

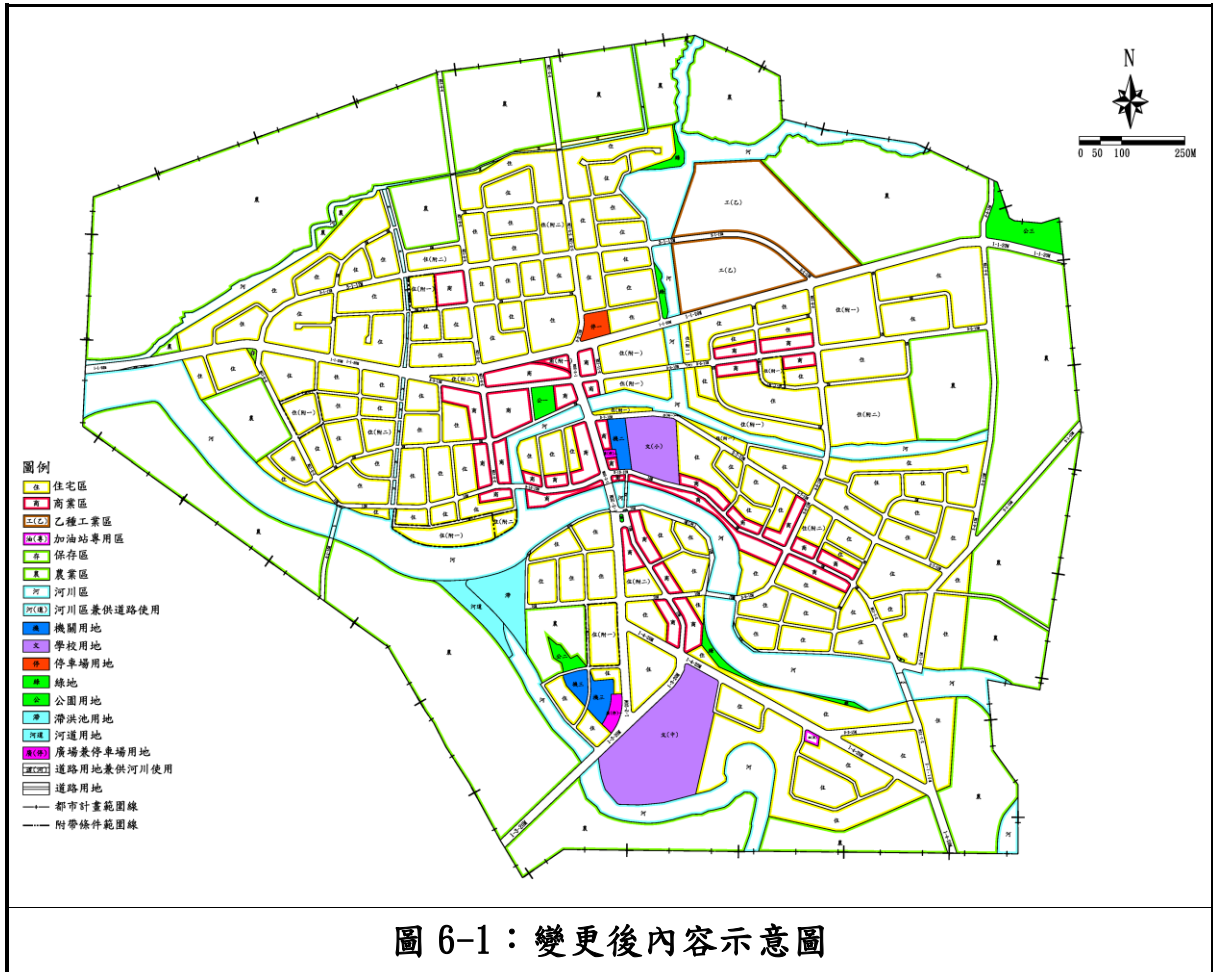


表 6-1：變更高雄市美濃都市計畫(配合附帶條件地區專案通盤檢討)案土地
使用面積分配表

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)	估計畫 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	
	乙種工業區	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	36.6535	—	36.9363	10.87	—	
	河川區兼供道路使用	0.2837	—	0.2837	0.08	—	
	農業區	119.941	—	119.8038	35.25	—	
	小計	290.5149	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)	5.8495	—	5.7039	1.68	3.12
		小計	7.5003	—	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	
	綠地用地	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	34.2540	10.08	18.73	
	道路用地兼供河川使用	0.6939	—	0.6939	0.20	0.38	
小計	49.3474	0.0000	49.2018	14.48	26.91		
都市計畫發展用地	182.9841	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。

第二節 實施進度及經費

本計畫變更內容係配合細部計畫擴大附帶條件範圍，應另行擬定細部計畫配置適當公共設施並擬具具體事業及財務計畫，並配合「都市計畫整體開發地區處理方案」所列解決對策辦理。公共設施之開發方式及經費來源如下：

- 一、開發方式：包括市地重劃、開發許可、捐贈土地及捐獻代金等方式。
- 二、經費來源：依不同開發方式及開發主體，其經費來源包括市府逐年編列預算、上級補助、私人自行籌措。

表 6-2：實施進度及經費表

公共設施用地	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	經費來源	預定完成 期限
		市地 重劃	開發 許可	捐贈	其他	整地	工程	合計			
道路用地	0.5647	✓	✓	✓	✓	113	1,016	1,129	高雄市政府、重劃會、土地所有權人	市府逐年編列續算、上級補助、私人自行自籌	至 118 年
合計	0.5647					113	1,016	1,129			

註：1. 表列開發經費及預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

2. 表內面積應以實地分割測量面積為準。

附件一：內政部都市計畫委員會 112 年 2 月 21
日第 1028 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1028 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 2 月 21 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：林兼主任委員右昌 吳委員兼執行秘書欣修代

（本次會議由兼主任委員召集主持，進行核定案件第 1 案時，因有要公先行離席，兼副主任委員亦有要公不克出席會議，依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，由出席委員互推吳委員兼執行秘書欣修代理主席；核定案件第 5 案與王委員翠雲有利害關係，第 7、8 案與陳委員玉雯有利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：王靜雯

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、林兼主任委員右昌提示事項：（詳內文）

七、確認本會第 1027 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

八、核定案件

第 1 案：雲林縣政府函為「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫（部分農業區為河川區兼供道路使用）（配合北港溪虎尾堤段（一期）改善工程）案」。

第 2 案：南投縣政府函為「變更八卦山脈風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）（南投縣部分）【第四階段】案」。

第 3 案：高雄市政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（鳳山厝部分）主要計畫（部分農業區為零星工業區）（配合鉸隆企業股份有限公司擴廠計畫）案」。

第 4 案：高雄市政府函為「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」再提會討論案。

- 第 5 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（住宅區為商業區檢討變更機制）案」。
- 第 6 案：內政部為「變更林口特定區計畫（工五工業區西側部分農業區為住宅區）案」及「擬定林口特定區計畫（工五工業區西側部分農業區為住宅區、公園兼兒童遊戲場用地、綠地用地、停車場用地及道路用地）細部計畫案」。
- 第 7 案：桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫）（第二階段）案」。
- 第 8 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮主要計畫（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫）（第二階段）案」。
- 第 9 案：嘉義縣政府函為「變更大林都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）變更內容新編號第六、八案申請展延開發期程」再提會討論案。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留報部編號部人 8）案」再提會討論案。

九、報告案件

- 第 1 案：為推動國家地理資訊系統之都市計畫書圖更新，請各地方政府於都市計畫案件報請本部核定时，預先上傳計畫書圖數值圖檔至該系統之報告案。

十、散會：下午 12 時 37 分

第 4 案：高雄市政府函為「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」再提會討論案。

說 明：

- 一、本案前提本會110年11月23日第1002次會議決議：本案涉及市地重劃納入道路範圍之合理性、公益性、必要性與增加劃設公共設施用地（如公園綠地）之可行性，以及本案實施後對計畫範圍災害潛勢之影響效果等課題，案情複雜，有待進一步釐清，故由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。
- 二、本案經簽奉核可，由本會張前委員梅英（召集人）、邵委員珮君、張前委員桂鳳、古委員宜靈、王委員成機組成專案小組，於111年4月7日及111年6月10日召開2次會議，獲致具體建議意見，並經高雄市政府111年12月13日高市府都發規字第11135979200號函送修正計畫書、圖到部，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 111 年 12 月 13 日高市府都發規字第 11135979200 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，免再提會討論。

- 一、本案檢討後應另行擬定細部計畫，為免致生主要計畫發布實施 2 年後有都市計畫法第 17 條第 2 項規定是否核發建築執照之情形，請市府儘速依權責積極完成細部計畫之擬定或變更，以確保土地所有權人之權益。

- 二、有關變更編號 4-1 檢討後配合天后宮坐落土地未能依計畫開闢全段計畫道路，衍生囊底路型之交通問題，請市府於擬定細部計畫時妥適研提因應措施，確保地區交通路網順暢無虞。
- 三、有關停車場用地檢討後不足之因應策略，請納入公共設施用地立體化使用，以有效利用有限之土地資源。
- 四、其他計畫書應修正事項：
 - (一) 計畫書審核摘要表法令依據請刪除都市計畫定期通盤檢討實施辦法；市級都市計畫委員會審核結果請修正為「審議通過」，以符實際。
 - (二) 變更編號 4-2 檢討後之附帶條件規定與其他變更案有異，請另行編號為「住宅區（附二）」，以資明確。
 - (三) 案名請修正為「變更高雄市美濃都市計畫（配合附帶條件地區專案通盤檢討）案」。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整111年4月7日、111年6月10日2次會議)

本案經高雄市政府依本會110年12月8日第1002次會議決議及第1次專案小組會議建議意見，以111年5月23日高市府都發規字第11132405600號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表(詳附錄)，建議除下列各點外，其餘准照該府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書35份(修正內容請劃線)、計畫圖2份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署後，再提委員會議討論。

- (一) 本案係高雄市政府依本部98年5月8日台內營字第0980804103號函修正頒布「都市計畫整體開發地區處理方案」，辦理本計畫區6處住宅區附帶條件應辦理整體開發之專案通盤檢討，建議市府補充前揭6處附帶條件住宅區自78年變更迄今未能依規定辦理之問題分析，並依都市計畫整體開發地區處理方案所列7項解決對策，補充說明本案可能採行之開發方式，納入附帶條件規定敘明。
- (二) 計畫年期及人口非屬本計畫檢討範疇，有關第四章之計畫人口檢討內容建議簡化，並補充至主要計畫內容概要之節次，加強說明本計畫係依原計畫人口與住宅區之土地使用計畫辦理，並非新劃設可建築用地等相關論述。
- (三) 開發課題與對策：
 1. 為利瞭解本次調整附帶條件範圍能否具體呼應原附帶條件無法執行之理由，請於現況分析詳予補充各處附帶條件地區周邊計畫道路之開闢情形及土地權屬分布，並說明其無法指定建築線及影響重劃配地之情形。
 2. 有關編號D區受限於合法登記寺廟天后宮坐落範圍，致整

體開發無法執行部分，請說明 D 區變更編號第 4-2 範圍劃設之考量原因，並說明檢討後天后宮能否依計畫合理使用；如天后宮坐落土地範圍涉及地區性道路路型檢討或宗教專用區檢討原則部分，建議納入下次通盤檢討妥予處理。

3. 配合美濃地區近年發展觀光之需要，建議補充本計畫停車需求之檢討情形，並評估以適當開發方式提供停車場用地之可行性，以作為細部計畫擬定之參考。

(四) 變更內容明細表：請依下列各點修正。

1. 有關變更編號第 1 至 5 案，建議修正以完整之整體開發範圍作為變更內容。
2. 本主要計畫之原附帶條件規定「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）」，並未明定開發方式，故本案變更理由及附帶條件建議修正為應另行擬定細部計畫並指定應劃設之公共設施比例。實質開發方式則由市府於細部計畫本於權責核處。
3. 變更編號第 4 案涉及已辦理寺廟登記之天后宮範圍，經市府說明將另依細部計畫規定辦理回饋，已非屬整體開發地區之範圍，建議另為編號敘明該處之變更理由及其附帶條件規定，並調整計畫書、圖變更圖示之呈現方式，以資明確。

(五) 其他計畫書圖建議修正內容：

1. 有關本次簡報補充災害潛勢分析及區域排水治理計畫等相關內容，建議適度補充納入計畫書。
2. 請依高雄市國土計畫內容更新上位及相關計畫。
3. 本案現行計畫即為住宅區，建議修正案名並綜整計畫書中

街廓編號相關用語之一致性，以資明確。

4. 請補充整體開發範圍之實施進度及經費，並依「都市計畫整體開發地區處理方案」檢討後所提之解決對策，核實檢討土地取得方式。
5. 相關法規名稱請釐正為「國民小學及國民中學設施設備基準」。

附件二：高雄市都市計畫委員會 110 年 4 月 30
日第 90 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 110 年 4 月 30 日第 90 次會議紀錄

一、時間：民國110年4月30日（星期五）上午9時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

楊副主任委員明州(請假)、王委員啓川、劉委員玉山、胡委員太山、賴委員碧瑩、趙委員子元、劉委員曜華、盧委員圓華、吳委員文彥、賴委員文泰、汪委員碧芬、蔡委員厚男、鄭委員純茂、楊委員欽富、蘇委員志勳、廖委員泰翔(高鎮遠代)、蔡委員長展(張世傑代)、陳委員冠位(請假)、史委員茂樟(請假)、陳委員彥仲(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、薛政洋、
陳秀凌、陳惠美

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

經濟部水利署第七河川局

陳添榮

高雄市政府地政局

吳玉蓮、陳啓城

高雄市政府運動發展局

請假

高雄市政府交通局

劉力銘

高雄市政府水利局

吳彥興

高雄市政府工務局新建工程處

郭彥彰

高雄市政府工務局養護工程處

林意翔

高雄市美濃區公所

謝永能、邱玥宸

高雄市政府都市發展局

王屯電、唐一凡、
王智聖、李季持

七、審議案件：

第一案：變更高雄市都市計畫(原高雄市地區)(公共設施用地專案通盤檢討)並配合變更主要計畫案—細計變更編號 9-2 案公 1 用地及體育場用地

決 議：

- (一)考量基地區位鄰近小港機場與高速公路交流道，可就近提供貨物轉運、倉儲、製造加工等產業發展使用，本案變更為特定倉儲轉運專用區(如附表一)，並訂定特定倉儲轉運專用區土地使用分區管制要點(如附件一)。
- (二)經評估特定倉儲轉運專用區容許使用項目偏向工業區，本案同意比照本市公共設施用地變更為工業區負擔比例 32%辦理，另有關特倉區重劃費用負擔請地政局再詳予精算。
- (三) 陳情編號 58 案(如附表二)：併變更編號 9-2 案辦理。

第二案：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、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

決 議：

- (一)美濃地區自 78 年辦理第一期公共設施用地專案通盤檢討案迄今，尚有 6 處以附帶條件變更為住宅區，因周邊道路未完全開闢無法完成開發及建築使用。本次專案通盤檢討，將周邊道路納入變更範圍及擬定細部計畫，增加開發可行性，案經 2 次專案小組討論做成建議意見，本案除原公五考量土地所有權人權益及市地重劃可行性，依修正方案一(如附圖)辦理外，餘照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。
- (二)原公八範圍請水利局於美濃湖排水及東門排水河川治理

線公告確定後函知都發局，俾續依程序辦理都市計畫檢討作業事宜。

【附錄一】專案小組建議意見：

- (一)「原公八」請水利局儘速依程序確認美濃湖排水及東門排水河川區治理範圍，本案列為通盤檢討延續案件，得於河川治理線公告後續提會審議。
- (二)本案主要計畫及細部計畫實質變更案審議建議如附表三~四。
- (三)有關土地使用分區管制要點及都市設計基準，依規劃單位提案，修正如下：
 - 1.本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法高雄市施行細則第十八條之規定訂定之，本要點未規定者依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)案及相關法令辦理。
 - 2.本案退縮建築應依下表規定辦理，但基地情形特殊，經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意者，不在此限。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	1. 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理： (1) 五層樓以上(不含)：如屬角地兩面均應退縮。 (2) 五層樓以下(含)：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。 2. 建築基地如非屬角地，其兩側臨計畫道路境界線者，應退縮 2.5 公尺建築。 3. 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起 1.5 公尺範圍內不得設置圍牆及側牆，僅供作出入通道及綠美化使用。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

公共設施用地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，兩面均應退縮。 2. 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 2 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。 3. 如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺，圍牆高度以不超過 2.5 公尺為限，圍牆應採透視性設計或設置綠籬。 	
--------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

(四) 計畫書誤繕及細部計畫變更內容缺漏部分，授權規劃單位依本次審議建議意見修正。

(五) 為充分告知變更範圍內土地所有權人，有關計畫內容調整部分於報部核定時，請一併通知土地所有權人知悉，並就所有可能通知之地址寄送(如稅籍、戶籍、公示送達等)。

八、散會：上午10時40分。

附表三 變更高雄市美濃都市計畫（配合原市一等六處附帶條件地區專案通盤檢討）案變更內容明細表

編號	項目	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組建議意見	市都委會決議
			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 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。	依第1次專案小 組意見，考量西 則農委會農田水 利署管有渠道業 依其地籍施作完 成，故依地籍範 圍修正主要計畫 變更圖如附，並 以市地重劃方式 辦理開發。	照專案小 組建議意 見通過。
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)		以市地重 劃整體開 發。	照公展草案通 過。	照專案小 組建議意 見通過。
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。	考量市地重劃配 地需要，將南側 計畫道路一併納 入市地重劃範 圍，修正主要計 畫變更圖如附， 並以市地重劃方 式辦理開發。	照專案小 組建議意 見通過。
			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	1. 原計畫開發許可 制須全數地主同 意，開發困難。 2. 納週邊道路，重 新評估市地重劃 應屬可行。 3. 故修正開發方 式，改採市地重 劃。			
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 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。	照公展草案通 過。	照專案小 組建議意 見通過。
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。	以市地重 劃整體開 發。	照公展草案通 過。	照專案小 組建議意 見通過。

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。

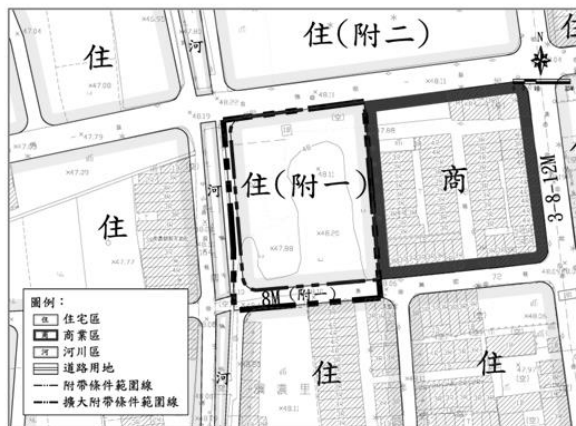
附表四 擬定及變更高雄市美濃都市計畫（原市一等六處附帶條件地區專案通盤檢討）細部計畫案擬定及變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組建議意見	市都委會決議
	原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)				
原市五 3-5-12M 與 3-6-12M 到 路口西側	停車場用地(附一) (0.0454)	住宅區(附一) (0.0245)	原計畫週邊道路未開闢，未能架構完整道路系統，致無法建築使用且土地分配困難，影響整體開發可行性，遂納入週邊道路併為一整開區，並調整使用計畫，以利整體開發。	以市地重劃辦理整體開發。	照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。
		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)				
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。	依本案 109.12.18 工作會議紀錄及 110.3.10 第 2 次專案小組會議農委會農田水利署於會中皆表示，市地重劃後無須保留灌排功能，故依第 1 次專案小組意見，將東側廣場用地兼供道路使用調整為道路用地，細部計畫修正如附圖，並以市地重劃方式辦理開發。	照專案小組建議意見通過。
	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)				
原公六 1-2-20M 與 1-4-20M 路 口西側	住宅區(附一) (0.2103)	公園用地(附一) (0.2103)	原計畫週邊道路未開闢，未能架構完整道路系統，致無法建築使用且土地分配困難，影響整體開發可行性，遂納入週邊道路併為一整開區，並調整使用計畫，以利整體開發。	以市地重劃辦理整體開發。	照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。
	公園兼兒童遊樂場用地(附一) (0.3028)	住宅區(附一) (0.3028)				
		住宅區(附一) (0.0224)				
	道路用地(附一) (0.0572)	公園用地(附一) (0.0348)				
原公三	未擬定	住宅區(附一) (0.4835)	擬定細部計畫	以市地重劃辦理整體開發。	1. 基地內現有排水功能，未來辦理市地重劃時配合排水改道銜接至都市計畫道路側溝。 2. 經都發局及地政局就市地重劃負擔及配地之需要建議方案3(如附圖)，且經地政局評估市地重劃可行，照該修正方案通過。	照專案小組建議意見通過。
		綠地(附一) (0.0590)				
		道路用地(附一) (0.1482)				

原公五	未擬定	住宅區(附一-1) (0.8687)	擬定細部計畫	以市地重劃辦理整體開發	<p>1. 基地內天后宮(附一-2)為地方信仰中心且領有合法寺廟登記證，同意依公展草案通過，將其剔除整體開發範圍，改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，並修正附帶條件代金繳納之計算方式，改由高雄市政府委託1家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準(估價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。</p> <p>2. 本案住宅區(附一-1)依第1次專案小組建議方案(如附圖)，為利交通及消防救災需要，就公展草案於街廓內劃設一條南北向6公尺計畫道路，另考量地政局市地重劃可行性評估結果重劃負擔高於45%，故將南側計畫道路寬度酌減2公尺改為4公尺，並請地政局協調水利署於未來辦理市地重劃時與防汛道路整體規劃開關，提供道路及防汛道路使用；惟為避免市地重劃負擔過高，原綠地得視重劃評估結果，合理調整為可分配土地，修正方案後送地政局進行市地重劃可行性評估，並就評估結果提大會說明。</p>	本案住宅區(附一-1)考量土地所有權人權益及市地重劃可行性，依修正方案(如附圖)辦理外，餘照專案小組建議意見通過。
		綠地(附一-1) (0.0192)				
		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。		

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。

附圖：
原市一修正方案示意圖
主要計畫



細部計畫



項目	位置	變更內容	
		原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)
原市一	3-1-12M與3-8-12M路口西側	道路用地(0.0756)	道路用地(附一)(0.0756)

項目	面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區 住宅區(附一)	0.3676	69.40
公共設施用地 道路用地(附一)	0.1621	30.60
小計	0.1621	30.60
合計	0.5297	100.0

原公三修正方案示意圖
主要計畫



細部計畫

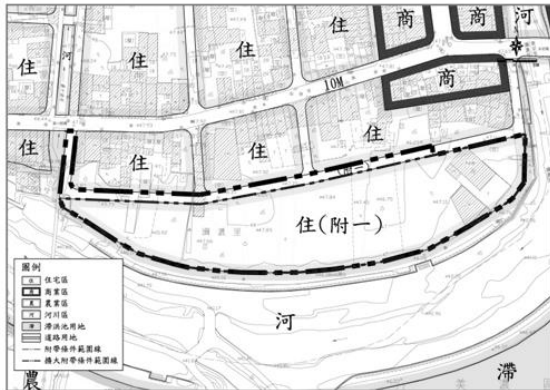


項目	位置	變更內容	
		原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)
原公三	3-3-12M 道路農業區東側	住宅區(附二)(0.5888)	住宅區(附一)(0.5888)
		道路用地(0.1431)	道路用地(附一)(0.1431)

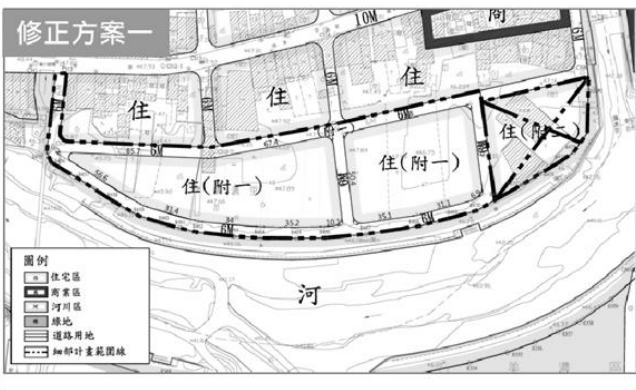
項目	面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區 住宅區(附一)	0.5123	70.00%
綠地(附一)	0.0273	3.73%
公共設施用地 道路用地(附一)	0.1923	26.27%
小計	0.2196	30.00%
合計	0.7319	100.00%

原公五修正方案示意圖

主要計畫



細部計畫



項目	位置	變更內容	
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)
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)

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區(附一-1)	0.8563	68.99%
公共設施用地	道路用地(附一-1)	0.3849	31.01%
	小計	0.3849	31.01%
合計		1.2412	100.00%
土地使用分區	住宅區(附一-2)	0.2543	—
總計		1.4955	—

變更高雄市美濃都市計畫(配合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113年4月