

變更枋寮都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：枋寮鄉公所
中華民國九十二年五月

屏東縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)	
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	枋寮鄉公所	
本 案 公 開 展 覽 期 起 迄 日	公 告 徵 求 意 見	80.07.11~80.08.10 公告 30 天 刊登 80.07.14 中華日報
	公 開 展 覽	83.04.22~83.05.21 公開展覽 30 天 刊登 83.04.22 民眾日報
	公 開 會 說 明 會	83.05.05 於枋寮鄉公所禮堂舉行
人 民 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 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級	82.03.11 第一次會審議通過
	縣 級	87.11.09 第 111 次會審議通過 89.06.19 第 124 次會審議通過 89.09.19 第 126 次會審議通過
	部 級	91.05.14 第 533 次會審議通過 92.03.18 第 555 次會審議通過

第一章 原有計畫概要

壹、實施經過

枋寮都市計畫於民國六十四年一月三日發佈實施，迄今已屆滿二十七年，其間曾辦理一次通盤檢討，於民國七十五年五月八日發佈實施。

貳、計畫範圍及計畫目標年

計畫範圍東至枋寮國小以東約七〇〇公尺處，南至林務局檢查站以南約五〇〇公尺處，西至海岸線，北至枋寮國中以北約四五〇公尺處，面積三七二·〇〇公頃。包括枋寮、安樂、保生、中寮、新龍、隆山等六個村。

計畫目標年至民國九十年。

參、計畫人口及密度

計畫人口二二、〇〇〇人，居住密度每公頃約二七〇人。

肆、土地使用分區計畫

以既有集居地區為基礎，劃設為二個住宅鄰里單元，構成一個社區，並劃設商業區、工業區、漁港區、農業區等土地使用分區。

伍、公共設施計畫

劃設機關四處、國小二所、國中一所、公園一處、兒童遊樂場四處、綠地(帶)、市場四處、加油站二處、廣場兼停車場四處及水溝等。

陸、交通系統計畫

一、道路

聯外道路四條分別通往水底寮、春日及恆春，另配設區內主、次要道路及出入道路，人行步道等。

二、鐵路

以現有枋寮火車站為中心，往北接縱貫鐵路屏東支線往屏東，往南接南迴鐵路往台東。

表一 原有枋寮都市計畫土地使用計畫面積表

圖一 原有枋寮都市計畫示意圖

表一 原有枋寮都市計畫土地使用計畫面積表

項	目	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備	註
土地 使用 分 區	住宅區	73.01	39.81	19.63		
	商業區	9.03	4.92	2.43		
	工業區	15.95	8.70	4.29		
	漁港區	5.14	2.80	1.38		
	農業區	188.59	—	50.70		
	小計	291.72	56.23	78.43		
公共 設施 用 地	機關用地	1.68	0.92	0.45		
	學校用地	11.34	6.18	3.05		
	公園用地	1.69	0.92	0.45		
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.87	0.47	0.23		
	綠地	9.24	5.04	2.49		
	市場用地	0.58	0.32	0.15		
	廣場兼停車場用地	0.43	0.23	0.11		
	加油站用地	0.25	0.14	0.07		
	水溝用地	13.46	7.34	3.62		
	鐵路用地	15.38	8.39	4.13		
	道路廣場用地	25.36	13.82	6.82		
	小計	80.28	43.77	21.57		
合	計(1)	183.41	100.00	—		
合	計(2)	372.00	—	100.00		

註1：資料來源：變更枋寮都市計畫(第一次通盤檢討)書。

2：百分比(1)係佔都市發展用地面積百分比,百分比(2)係佔計畫總面積百分比。

第二章 發展現況及檢討分析

壹、相關計畫

依台灣南部區域計畫，指定至民國九十年，本鄉都市化人口為三七、〇〇〇人，而本鄉都市化地區包括本計畫區及水底寮二處。

貳、人民及團體意見

本次通盤檢討人民團體於公告徵求意見期間共提出意見十四件其中有關土地使用分區者六件，公共設施者二件，交通系統者六件，均經整理分析後作為檢討之參考。

參、計畫範圍

原計畫範圍東至枋寮國小以東約七〇〇公尺處，南至林務局檢查站以南約五〇〇公尺處，西至海岸線，北至枋寮國中以北約四五〇公尺處，面積三七二·〇〇公頃，經檢討因尚無擴大範圍之需要，故宜維持原計畫。

肆、計畫目標年

原計畫目標年至民國九十年已屆滿，故宜配合國土綜合開發計畫之計畫年期調整為民國一〇〇年。

伍、人口及密度

枋寮鄉於民國七十年之人口數為三三、二〇二人，至九十年人口數減為二九、四七四人，二十年間共減少三、七二八人，年平均增加率為負六%，同一時期本計畫區人口數，自一三、〇〇五人減至一〇、六四二人，計減少二、三六三人，年平均增加率負十%，人口呈外流現象，其成長較原計畫推估者為低，而現有居住人口密度約為一三〇人亦比原計畫為低，故本次檢討計畫人口仍宜維持原計畫二二、〇〇〇人，居住密度亦宜維持原計畫每公頃約二七〇人。

陸、土地使用

一、住宅區

原計畫面積七三·〇一公頃，除三號道路以南、十六號道路以東地區因南迴鐵路穿越破壞本區交通系統而呈零星發展外，其餘大多已開闢使用，其實際發展面積為五四·〇八公頃，使用率七四·

○%。依檢討辦法規定，住宅區之檢討，應依據都市發展之特性，地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質與使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。經檢討本計畫區人口呈外流現象，且尚有住宅區未開發使用，因此除配合發展現況而調整變更部分漁港區及加油站用地為住宅區及配合台電公司之需求而調整變更部分住宅區為電力事業用地外，其餘仍宜維持原計畫。

二、商業區

原計畫面積九·〇三公頃，除沿街部分已發展作為商業使用外，其餘大部分仍作住宅使用，其實際發展面積七·一八公頃(包括非商業之都市發展使用面積)使用率為七九·五%。依檢討辦法規定，本計畫之商業區面積不得超出九·九〇公頃，原計畫商業區面積符合規定。故本次檢討除配合都市發展需要，而將機一部分用地以附帶條件調整變更為商業區，並依枋寮郵局現址調整變更部分商業區為郵政事業用地外，其餘則仍宜維持原計畫。

三、工業區

原計畫面積一五·九五公頃，目前實際發展面積僅二·三〇公頃，使用率為一四·四%。本次檢討除配合實際發展需要將高壓線下之綠地調整變更為乙種工業區外，其餘工業區因區位良好，交通便捷，為方便設廠並提供就業機會，故仍需保留，但為維護環境品質，宜指定為乙種工業區。

四、漁港區

原計畫面積五·一四公頃，現為枋寮漁港及擴建之用，依通盤檢討辦法規定，漁港區應視實際需要檢討，本次檢討除安樂橋西南側並未納入擴港工程用地之私有地部份宜配合現況使用酌予變更為住宅區，及原漁港區南側綠地現已開闢為漁港部分調整變更為漁港區外，其餘仍宜維持原計畫。

五、農業區

原計畫面積一八八·五九公頃，現多作農業使用。依檢討辦法規定，農業區應依據農業發展及未來都市發展之需要檢討，故本次檢討除配合消防隊之遷建需要，而調整變更部分農業區為機關用地外，其餘仍宜維持原計畫。

柒、公共設施

一、機關用地

原計畫機關用地四處，面積一·六八公頃，均已完全開闢使用，

依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討。本次檢討配合地方發展需要調整變更如下：

- (一)機一用地台汽公司已無須保留使用，宜配合都市發展需要，以附帶條件方式變更為商業區、停車場用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地。
- (二)為配合枋寮警察分局、戶政事務所之整體規劃，宜將機二與廣停三作調整變更。
- (三)現有海岸巡防指揮部北寮分隊現址位於綠地，故宜配合現況變更為機關用地。
- (四)為配合消防隊之遷建及海洋巡防總局第十四海巡隊之遷址宜分別調整變更部分農業區及綠地為機關用地，以供該二單位使用。

二、學校用地

(一)國小用地

原計畫國小用地二處，面積合計六·一二公頃，此二處國小用地均已部份開闢使用，其中文小一為枋寮國小，開闢率為五三·三%，文小二為僑德國小開闢率為六六·二%。依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積四·四〇公頃，原計畫面積超出一·七二公頃，因超出面積不多，同時為保持學校用地之完整，故仍宜維持原計畫。

(二)國中用地

原計畫國中用地一處，面積五·二二公頃，大部分已闢建供枋寮國中使用，其使用率為八七·二%。依檢討辦法規定，本計畫區需國中用地面積三·五二公頃，原計畫面積超出一·七〇公頃，但因枋寮國中尚提供計畫區外學童就學之需，故仍宜維持原計畫。

三、公園用地

原計畫公園用地一處，面積一·六九公頃尚未闢建。依檢討辦法規定，本計畫區需公園用地面積三·三〇公頃，原計畫面積不足一·六一公頃，因本計畫區西側海濱綠地可供闢建為海邊公園，以補公園面積之不足，故仍宜維持原計畫。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫鄰里公園兼兒童遊樂場用地四處，面積〇·八七公頃，均未闢建。依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積一·七六公頃，原計畫面積不足〇·八九公頃，因未增設住宅區，且無適當公有土地可供規劃，故本次檢討除配合機一之調整變更而增劃一處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，及公兒四之局部用地為改善交通系統

而變更為道路用地外，餘仍宜維持原計畫。

五、綠地(帶)

原計畫面積九·二四公頃，現尚未開闢，依檢討辦法規定，綠地應按自然地形或其設置目的檢討之，本次檢討配合實際發展需要調整如下：

- (一) 配合枋寮漁港之擴建工程變更部分綠地為漁港區。
- (二) 配合海岸巡防指揮部北寮分隊、海洋巡防總局第十四海巡隊用地之需，變更部分綠地為機關用地。
- (三) 配合實際發展需要變更高壓線下之綠地為乙種工業區。

六、市場用地

原計畫零售市場用地四處，面積〇·五八公頃，其中市一及市四已闢建，市二、市三尚未開闢。依檢討辦法規定，零售市場以每一閭鄰里單位設定一處為原則，但都市計畫書內述明無須設置者，得免設置。因原計畫零售市場係配合鄰里單元及住宅區之分布而劃設，故仍宜維持原計畫。

七、廣場兼停車場及停車場用地

原計畫廣場兼停車場用地四處，面積〇·四三公頃，尚未開闢使用，依檢討辦法規定本計畫區需停車場面積二·六四公頃，原計畫面積不足二·二一公頃。因本計畫區無適當公有土地可供劃設，故本次檢討除配合機一之變更而增加劃設一處停車場用地，及配合枋寮警察分局、戶政事務所之整體規劃需要，而局部調整廣停三用地區位外，餘仍宜維持原計畫。

八、加油站用地

原計畫加油站用地二處，面積〇·二五公頃，其中加一已大部份開闢使用，加二則尚未開闢，加一部份因中油公司表示已敷使用，故加一尚未取得之部份用地宜予以撤銷變更為住宅區，加二則宜維持原計畫。

九、水溝用地

原計畫水溝面積用地一三·四六公頃，依檢討辦法規定水溝用地應依實際需要檢討，原計畫水溝用地係為配合北勢溪整治工程而劃設，故仍宜維持原計畫。

十、電力事業用地

原計畫未劃設電力事業用地，本次檢討配合台電公司枋寮服務所及保線所之現址，調整變更住宅區為電力事業用地，以符實際。

十一、郵政事業用地

原計畫未劃設郵政事業用地，本次檢討配合枋寮郵局之現址，

調整變更商業區為郵政事業用地，以符實際。

捌、交通系統

一、鐵路用地

原計畫鐵路用地一五·三八公頃已完全開闢使用，除作為縱貫鐵路南迴鐵路路線用地外，其餘為枋寮車站用地，依檢討辦法規定，鐵路用地應依實際需要檢討。經檢討尚屬合理故本次檢討仍宜維持原計畫。

二、道路用地

原計畫聯外道路四條已完全開闢，惟多未達計畫寬度。區內道路，主要道路五條，次要道路八條，計畫面積二五·三六公頃，現已開闢使用面積一八·四〇公頃，其使用率為七二·六%。依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。因原計畫之道系統尚屬合理，故除配合發展現況指定牆面線，及變更部分兒四用地為道路用地，以改善道路系統外，餘仍宜維持原計畫。

玖、原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況及分析，其變更之項目、內容與變更之理由，詳見圖三及表五，凡未指明變更部份，均應以原有計畫為準。

- 表二 枋寮鄉及枋寮都市計畫區人口成長統計表
- 圖二 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖
- 表三 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況分析表
- 表四 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表
- 圖三 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖
- 表五 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表
- 表六 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)變更案面積統計表
- 表七 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表

表二 枋寮鄉及枋寮都市計畫區人口成長統計表

年別 (民國)	全鄉			本計畫區		
	人口總數 (人)	增加人數 (人)	增加率 (‰)	人口總數 (人)	增加人數 (人)	增加率 (‰)
70	33,202			13,005		
71	33,161	-41	-1	12,935	-70	-5
72	33,107	-54	-2	12,950	15	1
73	32,922	-185	-6	12,848	-102	-8
74	32,674	-248	-8	12,800	-48	-4
75	32,517	-157	-5	12,712	-88	-7
76	32,196	-321	-10	12,625	-87	-7
77	31,853	-343	-11	12,583	-42	-3
78	31,550	-303	-10	12,401	-182	-15
79	31,501	-49	-2	12,424	23	2
80	31,510	9	1	12,446	22	2
81	31,433	-77	-2	12,441	-5	-1
82	31,376	-57	-2	12,381	-60	-5
83	31,091	-285	-9	12,172	-209	-17
84	31,077	-14	-1	12,207	25	2
85	30,936	-141	-5	12,311	94	8
86	30,578	-358	-12	11,940	-371	-30
87	30,197	-381	-12	10,789	-1,151	-96
88	30,026	-171	-6	10,746	-43	-4
89	29,786	-240	-8	10,748	2	0
90	29,474	-312	-10	10,642	-106	-10
平均			-6			-10

資料來源：枋寮鄉戶政事務所。

表三 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況分析表

項	目	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備	註	
土地 使用 分 區	住宅區	73.01	54.08	74.0			
	商業區	9.03	7.18	79.5			
	工業區	15.95	2.30	14.4			
	漁港區	5.14	5.14	100.0			
	農業區	188.59	—	—			
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.68	1.68	100.0			
	學校 用地	文小	6.12	3.70	60.5		
		文中	5.22	4.55	87.2		
	公園用地	1.69	0.00	0.0			
	公園兼兒童 遊樂場用地	0.87	0.00	0.0			
	綠地	9.24	0.00	0.0			
	市場用地	0.58	0.27	46.6			
	廣場兼停車場 用地	0.43	0.00	0.0			
	加油站用地	0.25	0.12	48.0			
	水溝用地	13.46	13.46	100.0			
	鐵路用地	15.38	15.38	100.0			
	道路廣場用地	25.36	18.40	72.6			
	合	計	372.00	—	—		

- 註：1. 土地使用分區欄之使用面積含不符合該土地使用分區使用者。
 2. 公共設施用地欄之使用面積僅計算符合該計畫使用者。
 3. 調查日期：80年9月。

表四 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項 目	本次檢討前				檢 討 標 準	計畫人口：22,000 人		備 註
	編 號	計畫面積	已開闢面積	開闢率 (%)		需要面積	不足或超過面積	
機 關 地 用 地	機 一	0.90	0.90	100.0	按實際需要檢討			公路局第四運輸處 枋寮鄉公所、中山堂等 枋寮警察分局 電信局機房
	機 二	0.57	0.57	100.0				
	機 三	0.12	0.12	100.0				
	機 四	0.09	0.09	100.0				
	合 計	1.68	1.68	100.0				
學 校 地 用 地	文小一	2.72	1.45	53.3	1.0.2 公頃/千人 2. 每校不得小於 2 公頃	4.4	+1.72	枋寮國小 僑德國小
	文小二	3.40	2.25	66.2				
	文 中	5.22	4.55	87.2	1.0.16 公頃/千人 2. 每校不得小於 2.5 公頃	3.52	+1.70	枋寮國中
	合 計	11.34	8.25	72.6				
公 園 地 用 地	公	1.69	0	0	1.0.15 公頃/千人 2. 每處不得小於 0.5 公頃	3.30	-1.61	
鄰里公 園兼兒 童遊樂 場用地	公兒一	0.15	0	0	1.0.08 公/頃千人 2. 每處最小 0.1 公頃	1.76	-0.89	
	公兒二	0.20	0	0				
	公兒三	0.24	0	0				
	公兒四	0.28	0	0				
	合 計	0.87	0	0				
綠 地		9.24	0	0	按自然地形或其設置目的檢討			
零 售 市 場 用 地	市 一	0.14	0.14	100.0	以每一間鄰單位設置一處為原則。但都市計畫書內述明無須設置者，得免設置			
	市 二	0.13	0	0				
	市 三	0.18	0	0				
	市 四	0.13	0.13	100.0				
	合 計	0.58	0.27	46.6				
廣 場 兼 停 車 場 用 地	廣停一	0.04	0	0	以計畫區內車輛預估數之 20% 計算	2.64	-2.21	以停車場面積檢討
	廣停二	0.04	0	0				
	廣停三	0.19	0	0				
	廣停四	0.16	0	0				
	合 計	0.43	0	0				
加 油 站 用 地	油 一	0.13	0.12	84.6	按實際需要檢討			
	油 二	0.12	0	0				
	合 計	0.25	0.12	44.0				
水 溝 用 地		13.46	13.46	100.0	按實際需要檢討			北勢溪

註：面積單位：公頃。

表五 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	變二	加油站	加油站用地(0.02)	住宅區(0.02)	1. 中油表示現有枋寮加油站用地範圍已敷使用，尚未徵購之土地已不再徵購。 2. 將中油未取得之加油站用地併鄰近分區使用，變更為住宅區。	變更地號為新龍段 55 地號。
二	變三	「加一」南側	住宅區(0.12)	電力事業用地(0.12)	為統一名稱並配合臺灣電力公司枋寮服務所之現址變更。	變更地號為新龍段 76、77、100、101 地號
三	變四	枋寮郵局	商業區(0.14)	郵政事業用地(0.14)	為統一名稱並配合枋寮郵局之現址變更。	變更地號為中山段 905 地號
四	變五	一號道路與四號道路交叉口(安樂橋西南側)	漁港區(0.06)	住宅區(0.06)	變更土地為私有土地並建有合法建物，且枋寮漁港之擴建工程亦未將該土地列入漁港區範圍內，變更後不影響漁港區之營運。	附帶條件(附一)： 變更範圍全部地主應繳納回饋代金(以當期公告現值百分之十核計)，並於本次通盤檢討案發布實施日起兩年內將回饋代金繳交與地方政府，否則於下次通盤檢討時變更恢復為原計畫。 (回饋事宜協調會會議紀錄詳附件)

表五 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
五	變六	三號道路與十三號道路交叉口	住宅區 (0.13)	電力事業用地 (0.13)	為統一名稱並配合臺灣電力公司枋寮保線所之現址變更。	變更地號為隆山段 37 地號
六	變八	公兒四西北側人行步道	未指定牆面線	指定牆面線	1. 南迴鐵路改線後破壞本區街廓內道路系統，依前省都委會二八五次會決議，應於本次檢討時妥為檢討計畫區之交通系統。 2. 面臨公兒四西北側人行步道興建之房屋均已退縮至八公尺建築，宜指定牆面線，並將公兒四北側之四公尺人行步道擴寬為八公尺，以建立完整之交通路網。	
		公兒四北側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.02)	道路用地 (0.02)		
七	變十二	工業區	工業區(未指定類別) (15.95)	指定為乙種工業區 (15.95)	本計畫區屬於小型工業區，同時為維護環境品質，故指定為乙種工業區。	
八	變十四	土地使用分區管制要點	未訂定	增訂	為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，而予以增訂。	
九	變十五	分期分區發展計畫	未訂定	增訂	為使本計畫區能循序發展故予增訂。	

表五 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十	變十六	廣停三、機二	廣場兼停車場用地 (0.19) 機關用地 (0.19)	機關用地 (0.19) 廣場兼停車場用地 (0.19)	配合枋寮警察分局、戶政事務所整體規劃，將廣停三與機二用地作局部調整，以促進土地有效利用。	
十一	人20	機一	機關用地 (0.90)	商業區 (0.49) 停車場用地 (0.19) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.10) 道路用地 (0.12)	機一用地原規劃為供臺灣汽車客運公司使用，現已無保留使用之需要，復因該用地緊鄰商業區，區位良好，為配合都市發展需求，故以附帶條件方式併鄰近分區使用變更。	附帶條件(附二)： 於變更範圍西側劃設百分之四十五之土地作為鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及十公尺計畫道路，並於本通盤檢討發布實施日起兩年內將上述之公共設施用地登記為地方政府所有，否則於下次通盤檢討時變更恢復為原計畫。
十二	逾1	漁港區南側綠地	綠地 (0.72)	漁港區 (0.72)	枋寮漁港原港區泊地狹小，為配合漁港擴建工程，及提供陸上漁業相關設施之用，故調整變更漁港區南側之綠地為漁港區，以應實際發展之需。	附帶條件(附三)： 應確實作好漁港區綠美化工作。

表五 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十三	逾2	漁港區南側綠地	綠地 (0.14)	機關用地 (0.14)	基於軍事安全考量，依南部地區海岸巡防司令部第六海岸巡防指揮部北勢寮分隊現址，調整變更為機關用地。	變更地號為保生段 1318 地號。
十四	逾5	計畫區南側農業區	農業區 (0.17)	機關用地 (供消防隊使用)(0.17)	1. 現有枋寮消防隊屋齡已逾 33 年，且廳舍狹窄，必須儘速遷建。 2. 鄉公所願無償撥用部分鄉有土地，作為消防隊遷建計畫之用地。	變更地號為中寮段 266、266 之 1 地號。
十五	逾6	漁港區南側綠地	綠地 (0.92)	機關用地 (供海巡署使用)(0.92)	配合行政院海岸巡防署海洋巡防總局第十四海巡隊遷建需要，宜調整變更漁港區南側部分綠地(公有土地)為機關用地，供該隊興建辦公廳舍使用。	附帶條件(附四)： 應自基地境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

表五 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十六	逕二	工業區間 綠地	綠地 (0.32)	乙種工業 區 (0.32)	該綠地上方之高壓線經地主與台電公司協調已同意遷移，為考量公益上之需求及維護人民權益，故將其併鄰近使用分區變更為乙種工業區。	附帶條件(附五)： 1. 高壓線遷移前如申請建築時，僅得作為法定空地(俟高壓線遷移後始得作為建築使用) 2. 變更範圍內全部土地相關權利關係人應繳納回饋代金(以繳交當期公告現值百分之二十核計)，並於下次通盤檢討前，將回饋代金繳交屏東縣政府，並俟全部土地相關權利關係人繳交完成始得作為建築使用，否則於下次通盤檢討時變更恢復為原計畫。 3. 請枋寮鄉公

表五 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
						所於下次通盤檢討前三個月，函文變更範圍全部土地相關權利關係人繳納回饋代金，以求確定。
十七	決一	計畫目標年	民國九十年	民國一〇〇年	原計畫目標年已屆，故配合國土綜合開發計畫之計畫年期調整為民國一〇〇年	

註：凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

表六 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)變更案面積統計表

項 目	新編號	一	二	三	四	五	六	七	八	九	
	原編號	變二	變三	變四	變五	變六	變八	變十二	變十四	變十五	
住宅區		+0.02	-0.12		+0.06	-0.13		指定牆面線	增訂土地使用分區管制要點	增訂分期分區發展計畫	
商業區				-0.14							
工業區											-15.95
乙種工業區											+15.95
漁港區					-0.06						
農業區											
機關用地											
鄰里公園兼兒童遊樂場用地							-0.02				
綠地											
廣場兼停車場用地											
停車場用地											
加油站用地		-0.02									
電力事業用地			+0.12			+0.13					
郵政事業用地				+0.14							
道路廣場用地							+0.02				

註：欄內數字為變更面積，單位：公頃

表六 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)變更案面積統計表

項 目	新編號	十	十一	十二	十三	十四	十五	十六	十七	合計
	原編號	變 十六	人 20	逾 1	逾 2	逾 5	逾 6	逕 二	決 一	
住 宅 區									延長計畫目標年至民國一〇〇年	-0.17
商 業 區			+0.49							+0.35
工 業 區										-15.95
乙種工業區								+0.32		+16.27
漁 港 區				+0.72						+0.66
農 業 區						-0.17				-0.17
機關用地	+0.19 -0.19	-0.90			+0.14	+0.17	+0.92			+0.33
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用 地		+0.10								+0.08
綠 地				-0.72	-0.14		-0.92	-0.32		-2.10
廣場兼停車 場 用 地	-0.19 +0.19									-
停車場用地		+0.19								+0.19
加油站用地										-0.02
電力事業 用 地										+0.25
郵政事業 用 地										+0.14
道路廣場 用 地		+0.12								+0.14

註：欄內數字為變更面積，單位：公頃

表七 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項 目	本次檢討 前計畫面 積(公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本 次 檢 討 後			
			計 畫 面 積 (公 頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	73.01	-0.17	72.84	39.68	19.58
	商 業 區	9.03	+0.35	9.38	5.11	2.52
	工 業 區	15.95	-15.95	0	0	0
	乙種工業區	0	+16.27	16.27	8.86	4.37
	漁 港 區	5.14	+0.66	5.80	3.16	1.56
	農 業 區	188.59	-0.17	188.42	-	50.65
	小 計	291.72	+0.99	292.71	56.81	78.68
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.68	+0.33	2.01	1.09	0.54
	學 校 用 地	11.34	0	11.34	6.18	3.05
	公 園 用 地	1.69	0	1.69	0.92	0.46
	鄰里公園兼兒 童遊樂場用地	0.87	+0.08	0.95	0.52	0.26
	綠 地	9.24	-2.10	7.14	3.89	1.92
	市 場 用 地	0.58	0	0.58	0.32	0.16
	停 車 場 用 地	0	+0.19	0.19	0.10	0.05
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.43	0	0.43	0.23	0.11
	加 油 站 用 地	0.25	-0.02	0.23	0.12	0.06
	水 溝 用 地	13.46	0	13.46	7.33	3.62
	電 力 事 業 用 地	0	+0.25	0.25	0.14	0.07
	郵 政 事 業 用 地	0	+0.14	0.14	0.08	0.04
	鐵 路 用 地	15.38	0	15.38	8.38	4.13
	道 路 廣 場 用 地	25.36	+0.14	25.50	13.89	6.85
	小 計	80.28	-0.99	79.29	43.19	21.32
合 計 (1)	183.41	+0.58	183.58	100.00	-	
合 計 (2)	372.00	0	372.00	-	100.00	

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 百分比(1)係佔都市發展用地面積百分比, 百分比(2)係佔計畫總面積百分比。

第三章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於枋寮鄉公所所在地，其範圍東至枋寮國小以東約七〇〇公尺處，南至林務局檢查站以南約五〇〇公尺處，西至海岸線，北至枋寮國中以北約四五〇公尺處，包括枋寮、安樂、保生、中寮、新龍、隆山等六個村。計畫面積三七二·〇〇公頃。

貳、計畫目標年

以民國一〇〇年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為二二、〇〇〇人，居住密度每公頃約二七〇人。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為二個住宅鄰里單元，住宅區面積為七二·八四公頃。

二、商業區

共劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區二處，合計面積九·三八公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區二處，面積共計一六·二七公頃。

四、漁港區

劃設漁港區五·八〇公頃，供枋寮漁港使用。

五、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積一八八·四二公頃。

伍、公共設施用地計畫

一、機關用地

共劃設機關用地五處，其中機二為鄉公所、中山堂等用地，機三為警察分局，機六、機七、機八分別為海岸巡防指揮部北勢寮分隊、消防隊及海洋巡防總局第十四海巡隊等單位使用，面積合計

二·〇一公頃。

二、學校用地

(一)國小

共劃設國小用地二處，其中文小一為現有之枋寮國小，文小二為僑德國小，面積合計六·一二公頃。

(二)國中

劃設國中用地一處，係為現有之枋寮國中，面積五·二二公頃。

三、公園用地

劃設鄰里公園一處，面積一·六九公頃。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場五處用地，面積合計〇·九五公頃。

五、綠地(帶)

劃設海濱綠地、水溝綠帶、工業區外圍綠帶、鐵路邊綠帶等四類綠地(帶)面積合計七·一四公頃。

六、市場用地

共劃設零售市場用地四處，面積合計〇·五八公頃。

七、廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地四處，面積合計〇·四三公頃。

八、停車場用地

劃設停車場用地一處，面積〇·一九公頃。

九、加油站用地

劃設加油站用地二處，面積合計〇·二三公頃。

十、電力事業用地

共劃設電力事業用地二處，電一供台電服務所使用，電二供台電保線所使用，面積合計〇·二五公頃。

十一、郵政事業用地

劃設郵政事業用地一處，供枋寮郵局使用，面積〇·一四公頃。

十二、水溝用地

共劃設水溝用地面積一三·四六公頃，供整治北勢溪計畫之用。

陸、交通系統計畫

一、鐵路用地

共劃設鐵路用地一五·三八公頃供縱貫鐵路、南迴鐵路及枋寮車站場等使用。

二、道路、廣場用地

(一)聯外道路

1. 一號道路(原台一號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往楓港，北通水底寮，計畫寬度二十公尺。
2. 三號道路為東接台一號道路往春日，向西至四號道路之聯外道路，計畫寬度十五公尺。
3. 六號道路為本計畫區向東通往春日之聯外道路，計畫寬十二公尺。
4. 七號道路為本計畫區向東通往春日之聯外道路，計畫寬度十二公尺。

(二)區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為二十公尺、十五公尺、十二公尺、十公尺、八公尺，另為方便行人使用，酌設四公尺寬之人行步道。

(三)廣場用地

於車站前劃設廣場一處，係現有前車站廣場，面積○·二六公頃。

柒、分期分區發展計畫

本計畫係屬鄉街計畫，為使計畫區能循序發展，乃配合實際發展趨勢及地方財力負擔訂定分期分區發展計畫如下：

一、實施發展分區之範圍：包括住宅區、商業區、工業區、漁港區及公共設施用地等都市發展用地。

二、劃分種類與原則：

- (一)已發展地區：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達百分之八十以上之地區劃定之。
- (二)優先發展地區：除已發展地區外，其餘地區皆劃設為優先發展地區。

捌、土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定，訂定土地使用分區管制，以促進土地之合理使用，其要點如附錄。

玖、其他

- 一、本次通盤檢討變更內容第四、十一、十二、十五、十六案係以附帶條件變更，其附帶條件內容，另詳表五變更內容明細表備註欄。
- 二、逕向內政部陳情意見第三案，係「枋寮鄉生活文化促進會」建議將枋寮火車站前之部分鐵路用地變更為特定目的事業用地或車站特區之陳情案，內政部都委會決議為：「本案暫予保留另案辦理，請屏東縣政府詳予查明陳情變更內容及補辦公開展覽，並提經該縣都市計畫委員會審議通過後備函報部，再提會討論。」

表八 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

表九 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表

圖四 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖

圖五 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖

表八 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置 或 說 明	備 註
機 用 關 地	機 二	0.57	枋寮鄉公所、中山堂等	
	機 三	0.12	枋寮警察分局	
	機 四	0.09	電信局機房	
	機 六	0.14	海岸巡防指揮部北勢寮分隊	
	機 七	0.17	消防隊	
	機 八	0.92	海洋巡防總局第十四海防隊	
	合 計	2.01		
學 用 校 地	文 小 一	2.72	枋寮國小	
	文 小 二	3.40	僑德國小	
	文 中	5.22	枋寮國中	
	合 計	11.34		
公 用 園 地		1.69	枋寮國中南側	
鄰 里 公 兒 兼 遊 樂 場 用 地	公 兒 一	0.15	市二東側	
	公 兒 二	0.20	文小二東南方	
	公 兒 三	0.24	文小二北方	
	公 兒 四	0.26	商四北側	
	公 兒 五	0.10	機三北側	
	合 計	0.95		
綠(帶)地		7.14	海濱綠地、水溝綠地、工業區外圍綠帶、鐵路邊綠帶	
零 售 市 場 用 地	市 一	0.14	二號道路南側機三東側	
	市 二	0.13	公兒一西側	
	市 三	0.18	僑德國小東南側	
	市 四	0.13	機四北方	
	合 計	0.58		

表八 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置 或 說 明	備 註
廣 場 兼 停 車 場 用 地	廣 停 一	0.04	北勢溪南側一號道路旁	
	廣 停 二	0.04	北勢溪南側枋寮國小旁	
	廣 停 三	0.19	機二-1 北側	
	廣 停 四	0.16	機二東南側、漁港區旁	
	合 計	0.43		
停 車 場 用 地	停 一	0.19	公兒五北側	
加 油 站 用 地	加 一	0.11	中油公司枋寮加油站	
	加 二	0.12	計畫區南端一號道路東側	
	合 計	0.23		
水 溝 用 地		13.46	北勢溪及車站南側地區排水幹線	
電 力 事 業 用 地	電 一	0.12	台電枋寮服務所	
	電 二	0.13	台電保線所	
	合 計	0.25		
郵 政 事 業 用 地	郵	0.14	枋寮郵局	
鐵 路 用 地		15.15	縱貫鐵路、南迴鐵路、枋寮車站	
道 路		25.50		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表九 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
一	自計畫區北邊至南邊	20	3,270	聯外道路
二	自鐵路車站廣場至四號道路	20	210	主要道路
三	自計畫區東邊至四號道路	15	1,425	聯外道路
四	自縱貫發展區南端接一號道路	15	1,815	主要道路
五	自鐵路車站向南至住宅區邊迴車道	10	170	次要道路
六	自計畫區東邊至一號道	12	870	聯外道路
七	自計畫區東南邊至四號道路	12	855	聯外道路
八	自二號道路延伸至西側海邊綠帶	12	105	主要道路
九	自六號道路至僑德國小北端	12	225	主要道路
十	自四號道路西北延伸至農業區旁	10	225	次要道路
十一	自一號道路至四號道路	10	270	次要道路
十二	自三號道路至四號道路	10	750	次要道路
十三	自六號道路向北至住宅區邊	10	640	次要道路
十四	自三號道路至十三號道	10	525	次要道路
十五	北起六號道往南至兒二東側住宅區，後轉東北沿鐵路至六號道路	10	630	次要道路
十六	北起鐵路場站南至七號道路	20、15	820	次要道路
未編號	未註明寬度之道路	8	8,926	
	專供行人之人行步道	4		人行道路
廣一	鐵路前站廣場			面積 0.26 公頃

註：表內道路長度應以依據核定圖實地釘樁之樁距為準。

附錄 變更枋寮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇時，則容積率得調整為不得大於百分之一八〇。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇；惟若建蔽率不大於百分之七〇時，則容積率得調整為不得大於百分之二八〇。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、漁港區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 六、機關用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 七、學校用地(文中、文小)之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 八、市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，零售市場之容積率不得大於百分之二四〇。
- 九、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十、電力事業用地、郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：
 - (一)得依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
 - (二)建築物提供部份樓地面積供下列使用者，得增加所提供之樓地面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。
 1. 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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 2. 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。

十二、本計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下：

- (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一,○○○○平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮。
乙種工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

- (二)前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	申請建築基地面積達一,○○○平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
公共設施用地及公用事業用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

十三、停車空間設置規定如下：

- (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一，○○平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
250 平方公尺以下	設置一部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部
以下類推	

(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂定之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

- (二)前項以外地區，則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

十四、建築基地內之法定空地商業區應留設三分之一以上，住宅區應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更枋寮都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：枋寮鄉公所
規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局
編訂時間：中華民國八十一年十一月
修訂時間：中華民國九十年七月
再修訂時間：中華民國九十二年五月