

# 變更里港都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：里港鄉公所  
中華民國九十一年七月

## 屏東縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說	明
都 市 計 畫 名 稱	變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)	
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	里港鄉公所	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	77.11.01~77.11.10 公告 並刊登於台灣新聞報
	公 開 展 覽	79.05.23~79.06.22 公告 30 天 刊登於中華日報
	說 明 會	79.06.06 里港鄉公所舉行
人民團體陳情意見	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	79.04.10 審查通過 85.08.27 審查通過
	縣 級	80.04.18 第 90 次會審查通過 87.05.26 第 107 次會審查通過
	部 級	90.02.13 第 503 次會審查通過

# 第一章 現行都市計畫概要

## 壹、實施經過

里港都市計畫於民國 62 年 3 月 15 日發布實施，其後曾於 73 年 1 月 10 日辦理第一次通盤檢討，迄今已將屆滿 17 年，其間曾辦理 2 次個案變更及「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」，本次係辦理第二次通盤檢討。

## 貳、計畫範圍及計畫年期

計畫範圍以現已發展之市街地為中心，東至鐵店村與茄荖村交界線，南迄春林村，西至玉田村，北至高屏溪，面積 397.89 公頃。

計畫年期自民國 58 年至 78 年，共計 20 年。

## 參、計畫人口及密度

計畫人口為 13,000 人，居住密度每公頃約 130 人。

## 肆、土地使用分區計畫

以南北向主要道路為界線，劃分成東、西兩個住宅鄰里單元，構成一個社區，並劃設商業區、工業區、農會專用區、保存區及農業區等土地使用分區。

## 伍、公共設施用地計畫

劃設機關用地 8 處，國小、鄰里公園兼兒童遊樂場及停車場等用地各 2 處，國中、公園、零售市場、批發市場、加油站、客運車站、社教用地、屠宰場各 1 處、綠地、人行廣場、堤防、排水溝及墓地等。

## 陸、交通系統計畫

聯外道路 3 條分別通往屏東、旗山、嶺口、高樹及東寧。另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

表一 里港都市計畫歷次個案變更一覽表

表二 原有里港都市計畫土地使用計畫面積分配表

圖一 原有里港都市計畫示意圖

表一 里港都市計畫歷次個案變更一覽表

編號	變更內容	內政部備案或核定日期文號	省府核准日期文號	發布日期文號
一	變更里港都市計畫(部分農業區、墓地、住宅區、客運車站用地、保存區、綠地、台糖鐵路用地、堤防用地為道路用地。部分道路用地為堤防用地 農業區)案		民國 77 年 10 月 8 日府建四字第 1159960 號函	民國 77 年 11 月 4 日屏府建都字第 115333 號函
二	變更里港都市計畫(部分保存區、住宅區、綠地、台糖鐵路用地、農業區為道路用地)案		民國 78 年 6 月 5 日府建四字第 54195 號函	民國 78 年 6 月 28 日屏府建都字第 63149 號函

註：都市計畫曾辦理通盤檢討者，本表以前次檢討核定發布實施之資料為彙整基準日，惟在本次通盤檢討中曾辦理個案變更經核定發布實施者，應一併納入本表。

表二 原有里港都市計畫土地使用計畫面積分配表

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	92.40	54.27	23.22		
	商業區	9.01	5.29	2.26		
	工業區	9.50	5.58	2.39		
	農會專用區	0.15	0.09	0.04		
	保存區	1.26	0.74	0.32		
	農業區	204.07		51.29	經重新丈量後更正	
公共 設施 用地	機關用地	2.10	1.23	0.53		
	國小用地	6.66	3.91	1.67		
	國中用地	4.81	2.83	1.21		
	公園用地	1.04	0.61	0.26		
	鄰里公園兼 兒童遊樂場用地	0.85	0.50	0.21		
	零售市場用地	0.10	0.06	0.03		
	批發市場用地	1.67	0.98	0.42		
	停車場用地	0.24	0.14	0.06		
	加油站用地	0.20	0.12	0.05		
	客運車站用地	0.17	0.10	0.04		
	社教用地	0.81	0.48	0.20		
	屠宰場用地	0.20	0.12	0.05		
	綠地	0.14	0.08	0.04	經重新丈量後更正	
	堤防用地	4.44		1.12		
	排水溝用地	1.19		0.30		
	墓地	17.94		4.51		
	人行廣場用地	0.84	0.49	0.21		
	道路用地	37.86	22.24	9.52		
	台糖鐵路用地	0.24	0.14	0.06		
	合計 ( 1 )	170.25	100.00		都市發展用地面積	
合計 ( 2 )	397.89		100.00	計畫總面積		

資料來源：1.變更里港都市計畫(通盤檢討)書。

2.里港都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)書。

3.里港大橋引道等二次個案變更計畫書。

## 第二章 發展現況及檢討分析

### 壹、相關計畫

依南部區域計畫，指定至民國 90 年，本鄉都市化人口為 15,000 人，而本鄉都市化地區僅本都市計畫區一處。

### 貳、人民及團體意見

本次通盤檢討人民及團體共提出意見 12 件，其中有關土地使用分區者 5 件、公共設施者 6 件、交通系統者 1 件，均經整理分析後作為檢討之參考。

### 參、計畫年期

原計畫目標年至民國 78 年，因為已屆滿，故本次檢討宜配合台灣南部區域計畫(第一次通盤檢討)之目標年予以調整延長至民國 94 年。

### 肆、人口及密度

里港鄉於民國 78 年之人口數為 26,264 人，至民國 88 年人口數為 27,295 人，10 年間共增加 1,031 人，年平均增加率為正千分之 3.8，同一時期本計畫區人口數，自 9,816 人增至 10,883 人，計增加 1,067 人，其年平均增加率為千分之 10.3，人口呈穩定成長現象，其成長較原計畫推估者為低，又現有居住密度每公頃約 107 人，亦比原計畫為低，故均仍宜維持原計畫。

### 伍、土地使用

#### 一、住宅區

原計畫面積 92.40 公頃，除沿 -1 及 -2 號道路兩側附近地區零星發展外，其餘大多尚未開闢使用，其實際發展面積為 56.69 公

頃，使用率僅 61.35%。依檢討辦法規定，住宅區面積標準應依據未來 25 年內計畫人口居住需求預估數計算，故本次檢討除配合機九因計畫書圖不符而略予調整外，餘均宜維持原計畫。

## 二、商業區

原計畫面積 9.01 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，其實際發展面積為 7.61 公頃(包括非商業之都市發展使用面積)使用率為 84.46%。依檢討辦法規定，本計畫之商業區面積不得超出 5.85 公頃，因原計畫面積已超過規定面積，故不宜再擴大。

## 三、工業區

原計畫面積 9.50 公頃，目前實際發展面積僅 0.10 公頃，其使用率 1.05%。依檢討辦法規定，工業區應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區。而本工業區區位良好，交通便捷，為方便設廠並提供就業機會，故宜維持原計畫。惟因原計畫未指定工業區類別，本次檢討為維護環境品質、防止公害及污染，限制工廠設置標準，予以指定為乙種工業區。

## 四、農會專用區

原計畫面積 0.15 公頃，現供鄉農會使用。依檢討辦法規定，農會專用區應依實際需要檢討。因仍有保留需要且足敷使用，故宜維持原計畫。

## 五、保存區

原計畫劃設保存區 7 處，面積 1.26 公頃，目前供雙慈宮、聖修禪寺、基督教會、天主堂等使用。依檢討辦法規定，保存區應按實際需要檢討之，因現有保存區皆依其使用範圍劃設且符合實際需要，故宜維持原計畫，惟為避免與文化資產保存法規定之性質相混淆，而予以變更名稱為宗教專用區。

## 六、農業區

原計畫面積 204.07 公頃，現多作農業使用。依檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討，故本次檢討除配合公路整體建設計畫之需要變更者外，餘仍宜維持原計畫。

## 陸、公共設施

### 一、機關用地

原計畫機關用地 8 處，面積 2.10 公頃，其中機二、三、四、七、八用地已完全開闢使用，機九則大部分闢建使用，依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討，故本次檢討除(一)機九因計畫書圖不符，而依計畫書酌予修正及(二)「機一、機五」機關用地現況尚未開闢，故變更為公園用地以補公園用地面積之不足並得以多目標方式興建里鄰活動中心使用等外，其餘機關用地均宜維持原計畫。

### 二、學校用地

#### (一)國小用地

原計畫國小用地 2 處，面積 6.66 公頃，其中國小二已闢建供里港國小使用。國小一則仍未開闢。依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積 2.60 公頃，原計畫面積超出 4.06 公頃。因為肆應未來發展需要，故仍宜維持原計畫。

#### (二)國中用地

原計畫國中用地 1 處，面積 4.81 公頃，大部分已闢建，其使用率為 91.48%。依檢討辦法規定，本計畫區需國中面積 2.50 公頃，原計畫面積超出 2.31 公頃。因該國中用地除供計畫區內之學童使用外尚兼供計畫區外學生就學之用，故仍宜維持原計畫。

### 三、公園用地

原計畫公園用地 1 處，面積 1.04 公頃，尚未闢建，依檢討辦法規定，本計畫區需公園用地面積 1.95 公頃，原計畫面積不足 0.91 公頃，本次檢討除為補公園用地之不足而變更「機一、機五」為公園用地外，餘均宜維持原計畫。

### 四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場 2 處，面積 0.85 公頃，其中公兒二已全部開闢使用，其使用率為 76.47%。依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積 1.04 公頃，原計畫面積不足 0.19 公頃，因本計畫區 3 所學校面積均超過檢討標準且週圍有空曠之農田，可提供兒童遊憩使用，故仍宜維持原計畫。



## 五、零售市場用地

原計畫零售市場 1 處，面積 0.10 公頃，現況已做市場使用，惟尚未徵收。依檢討辦法規定，零售市場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。經檢討因本鄉係屬農村聚落，故仍宜維持原計畫。

## 六、批發市場用地

原計畫批發市場 1 處，面積 1.67 公頃，已大部分開闢供青果合作社使用，其使用率為 88.62%，依檢討辦法規定，批發市場應按實際需要檢討，故本次檢討除因台糖鐵路配合公路整體建設計畫變更為道路，而市六南側相鄰之原計畫道路因機能喪失，故併鄰近使用分區變更為批發市場外，其餘維持原計畫。

## 七、停車場用地

原計畫停車場 2 處，面積 0.24 公頃，現已開闢，依通盤檢討辦法規定，本計畫區需停車場面積 1.56 公頃，原計畫面積不足 1.32 公頃。因本計畫區汽車持有率低，尚未迫切需要，且社教用地及批發市場面積頗大，可提供停車場使用，故暫不予補足。

## 八、加油站用地

原計畫面積 0.20 公頃，因現已依計畫闢建，且尚敷需要，故仍宜維持原計畫。惟為配合公營事業民營化政策，本次檢討修正名稱為「加油站專用區」。

## 九、客運車站用地

原計畫面積 0.17 公頃，為現有里港屏東客運車站，因已依計畫闢建，且尚敷需要，故仍宜維持原計畫。

## 十、社教用地

原計畫面積 0.81 公頃，已部分開闢，其使用率為 32.10%。依檢討辦法規定，社教用地應按實際需要檢討，因目前已闢建有民眾服務社，社區活動中心及球場等使用，其餘尚未開闢之土地，因鄉公所已有闢建計畫有保留之必要，故仍宜維持原計畫。

## 十一、屠宰場用地

原計畫面積 0.20 公頃，因已依計畫闢建且尚敷需要，故宜維持原計畫。

## 十二、綠地

原計畫面積 0.14 公頃，現尚未闢建，依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目的檢討之。因為配合公路整體建設計畫之需要，故全部變更為道路用地。

## 十三、堤防用地

原計畫面積 4.44 公頃，為現有之高屏溪堤防。依檢討辦法規定，堤防用地應按實際需要檢討之，因原計畫係就現有堤防劃設，故宜維持原計畫。

## 十四、排水溝用地

原計畫劃設排水溝 2 處，面積 1.19 公頃，為貫穿都市發展區內之排水幹線，目前尚有部分未依計畫寬度整治。依檢討辦法規定，排水溝應按實際需要檢討之。因為配合排水系統計畫需要，故宜維持原計畫。

## 十五、墓地

原計畫面積 17.94 公頃，已全部開闢使用，依檢討辦法規定，墓地應按實際需要檢討之。為肆應需要，仍宜維持原計畫。

# 柒、交通系統

## 一、道路

原計畫聯外道路 3 條均已開闢，惟多未達計畫寬度。區內道路，新闢建者不多。計畫面積 37.86 公頃，現已使用面積 18.24 公頃，其使用率為 48.18%。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，故本次檢討除為配合公路整體建設計畫(188 縣道)之需要而作必要變更外，其餘尚屬合理，仍宜維持原計畫。

## 二、人行廣場

原計畫 0.84 公頃，目前尚未開闢使用。依通盤檢討辦法規定，人行廣場應按實際需要檢討之，因原計畫於市鎮中心及鄰里中心內劃設人行廣場係為使人車分離，便利居民購物之用，故宜維持原計畫。

## 三、台糖鐵路

原計畫面積 0.24 公頃，目前已廢棄不用。依通盤檢討辦法規

定，台糖鐵路應按實際需要檢討之。故本次檢討除大部分宜配合公路整體建設計畫(188 縣道)之需要變更為道路用地外，剩餘之土地宜併相鄰土地使用變更。

## 捌、土地使用分區管制要點

原計畫未訂定，本次檢討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，宜予以增訂。

## 玖、事業及財務計畫

原計畫未訂定，為健全本計畫區之開發，促進土地之經濟有效利用，本次檢討針對計畫區尚未開闢之公共設施，依據開發所需經費及本次檢討變更內容增訂事業及財務計畫，以提供地方政府於從事未來開發建設之參考依據。

## 拾、原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況分析，其所需變更之項目、內容與變更之理由，詳見圖三、表六及表七。凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

表三 里港鄉及里港都市計畫區人口成長統計表

圖二 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖

表四 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積表

表五 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地面積檢討分析表

圖三 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分示意圖

表六 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

表七 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)變更案面積統計表

表三 里港鄉及里港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 (‰)
78	26,264	-	-	9,816	-	-
79	26,474	210	7.9	9,959	143	14.5
80	26,588	114	4.3	9,983	24	2.4
81	26,729	141	5.3	9,960	-23	-2.3
82	26,951	222	8.3	10,092	132	13.2
83	27,044	93	3.4	10,300	208	20.6
84	27,247	203	7.5	10,513	213	20.6
85	27,562	315	11.5	10,745	232	22.0
86	27,578	16	0.5	10,782	37	3.4
87	27,445	-133	-4.8	10,909	127	11.7
88	27,295	-150	-5.4	10,883	-26	-2.3
平均	-	-	3.8	-	-	10.3

資料來源：里港鄉戶政事務所。

圖二 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖



表四 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積表

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	92.40	56.69	61.35	
	商業區	9.01	7.61	84.46	含住宅使用
	工業區	9.50	0.10	1.05	
	農會專用區	0.15	0.15	100.00	
	保存區	1.26	1.26	100.00	
	農業區	204.07			
公共 設施 用地	機關用地	2.10	1.72	81.90	
	國小用地	6.66	3.45	51.80	
	國中用地	4.81	4.40	91.48	
	公園用地	1.04	0.00	0.00	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.85	0.65	76.47	
	零售市場用地	0.10	0.10	100.00	
	批發市場用地	1.67	1.48	88.62	
	停車場用地	0.24	0.24	100.00	
	加油站用地	0.20	0.20	100.00	
	客運車站用地	0.17	0.17	100.00	
	社教用地	0.81	0.26	32.10	
	屠宰場用地	0.20	0.20	100.00	
	綠地	0.14	0.00	0.00	
	堤防用地	4.44	4.44	100.00	
	排水溝用地	1.19	1.15	96.66	
	墓地	17.94	17.94	100.00	
	人行廣場用地	0.84	0.00	0.00	
	道路用地	37.86	18.24	48.18	
	台糖鐵路用地	0.24	0.00	0.00	
合	計	397.89	-	-	

註：1.土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積。

2.公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

3.調查日期：民國 78 年 1 月及 89 年 11 月。

表五 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地面積檢討分析表

項 目	本 次 檢 討 前				檢 討 標 準	(以 13,000 人計算)		備 註
	編 號	計 畫 面 積	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	0.18	0.00	0.00	按實際需要			
	機 二	0.27	0.27	100.00				
	機 三	0.63	0.63	100.00				
	機 四	0.11	0.11	100.00				
	機 五	0.11	0.00	0.00				
	機 七	0.33	0.33	100.00				
	機 八	0.28	0.28	100.00				
	機 九	0.19	0.10	52.63				
	小 計	2.10	1.72	81.90				
學 校 地 用 地	文 (小) 一	3.05	0.00	0.00	每千人0.20公 頃,每校最小 面積2公頃。	2.60	+4.06	
	文 (小) 二	3.61	3.45	95.57				
	小 計	6.66	3.45	51.80				
	文 (中)	4.81	4.40	91.40	每千人 0.16 公 頃,每校最小面 積25公頃	2.50	+2.31	
公 園 地 用 地	公 一	1.04	0.00	0.00	每千人 0.15 公 頃	1.95	-0.91	
鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	公 (兒) 一	0.20	0.00	0.00	每千人0.08公 頃,每處最小 面積0.10公 頃。	1.04	-0.19	
	公 (兒) 二	0.65	0.65	100.00				
	小 計	0.85	0.65	76.47				

表五 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地面積檢討分析表

項 目	本 次 檢 討 前				檢 討 標 準	(以 13,000 人計算)		備 註
	編 號	計 畫 面 積	開 闢 面 積	開 闢 率 (%)		需 要 面 積	不 足 或 超 過 面 積	
市 場 地	市 二	0.10	0.10	100.00	以每一閭鄰單元 設置一處為原 則。			零售 市場
	市 六	1.67	1.48	88.62	按實際需要			批發 市場
停 車 場 用 地	停 一	0.14	0.00	0.00	依車輛預估數 百分之二十之 停車需求。	1.56	-1.32	(13000 人/5)× 30 m <sup>2</sup> 0.2 = 1.56
	停 二	0.10	0.00	0.00				
	小 計	0.24	0.00	0.00				
加 油 站 用 地		0.20	0.20	100.00	按實際需要			
客 運 車 站 用 地		0.17	0.17	100.00	按實際需要			
社 教 用 地		0.81	0.26	32.10	按實際需要			
屠 宰 場 用 地		0.20	0.20	100.00	按實際需要			
綠 地		0.14	0.00	0.00	按自然地形或 其設置目的。			
堤 防 用 地		4.44	4.44	100.00	按實際需要			
排 水 溝 用 地		1.19	1.15	96.66	按實際需要			
墓 地		17.94	17.94	100.00	按實際需要			
人 行 廣 場 用 地		0.84	0.00	0.00	按實際需要			
台 糖 鐵 路 用 地		0.24	0.00	0.00	按實際需要			
道 路 用 地		37.86	18.24	48.18	按交通量及道 路設計標準。			

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.面積單位：公頃。



圖三 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分示意圖



- 變更圖例
- 一、調整計畫年期至民國 94 年
  - 二、機一住
  - 三、道一社(市)
    - 道一區
    - 台鐵一區、農
    - 機一區
    - 農一區
  - 四、工一指定為乙種工業區
  - 五、機一→公二
    - 機五→公二
  - 六、油一油(專)
  - 七、存一宗(專)
  - 八、增訂土地使用分區管制要點
  - 九、本計畫區內有多處公共設施用地於上次通盤檢討時，以附帶條件變更為住宅區或商業區部分，於該附帶條件增列：「應於本通盤檢討案發布實施日起兩年內依法擬定細詳計畫，否則另依法定程序變更公共設施用地，並優先劃設為停車場用地，以補停車場用地之不足」。
- 註：「機一住」係表示變更機關用地為住宅區，其餘類推。

圖例

	住宅區		零售市場用地		人行廣場用地
	商業區		批發市場用地		道路用地
	工業區		停車場用地		台糖鐵路用地
	農會專用區		加油站用地		人行步道用地
	保存區		客運車站用地		計畫範圍線
	農園用地		社教用地		
	機關用地		市場用地		
	學校用地		堆棧用地		
	公園用地		堤防用地		
	兒童遊樂場用地		排水溝用地		

表六 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(面積)	新計畫(面積)		
一	變一	計畫年期	民國 78 年	民國 94 年	原計畫目標年已屆滿，故配合台灣南部區域計畫(第一次通盤檢討)目標年，予以調整。	
二	變二	機九	機關用地(0.04)	住宅區(0.04)	機九係於第一次通盤檢討時，就現有電信局使用範圍變更劃設，因書圖不符，故依計畫書酌予修正計畫圖。	
			住宅區(0.01)	機關用地(0.01)		
三	變三	市六南側	道路用地(0.10)	批發市場用地(0.10)	1.台糖鐵路已廢棄不用，為配合縣 188 號道路整體建設計畫，連同沿線之綠地及部分農業區一併變更為道路。 2.台糖鐵路配合該公路整體建設計畫所剩餘之零星土地及北側部份道路則併鄰近土地使用分區變更。	
			綠地(0.14)	道路用地(0.14)		
			台糖鐵路用地(0.19)	道路用地(0.19)		
			台糖鐵路用地(0.05)	農業區(0.05)		
			機關用地(--)	道路用地(--)		
農業區(1.78)	道路用地(1.78)					
四	變五	工業區	無指定類別	指定為乙種工業區	為防止公害及污染，限制工廠設置標準。	
五	專二	機一、機五	機關用地(機一)(0.18)	公園用地(公二)(0.18)	本計畫區公共設施用地之面積不足，考量「機一、機五」機關用地現況尚未開闢，故變更為公園用地以補公園用地面積之不足並得以多目標方式興建里鄰活動中心使用。	
			機關用地(機五)(0.11)	公園用地(公三)(0.11)		
六	專三-(三)	機八西南側	加油站用地(0.20)	加油站專用區(0.20)	為配合公營事業民營化政策，故予以變更名稱。	

表六 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(面積)	新計畫(面積)		
七	專三 -(三)	雙慈宮、聖修禪寺、基督教會、天主堂等七處	保存區(1.26)	宗教專用區(1.26)	係現有雙慈宮、聖修禪寺、基督教會、天主堂等7處寺廟及教堂，為避免與文化資產保存法規定之性質相混淆，故予以變更名稱。	
八	專三	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。	
九	專二			本計畫區內有多處公共設施用地於上次通盤檢討時，以附帶條件變更為住宅區或商業區部分，於該附帶條件增列：「應於本通盤檢討案發布實施日起兩年內依法擬定細部計畫，否則另依法定程序變更為公共設施用地，並優先劃設為停車場用地，以補停車場用地之不足」。	因本計畫區公共設施用地不足，且為避免影響都市計畫整體發展而予以增列。	

註：1.本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2.(變一)代表變更內容明細表第一案。

3.(專二)代表專案小組意見第二點。

4.面積單位：公頃。

表七 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)變更案面積統計表

新編號	一	二		三			
原編號	變一	變二		變三			
項目							
住宅區	調整計畫年期至民國九十四年	+0.04	-0.01				
宗教專用區							
加油站專用區							
保存區							
農業區						+0.05	-1.78
機關用地		-0.04	+0.01				
公園用地							
批發市場用地				+0.10			
加油站用地							
綠地					-0.14		
道路用地				-0.10	+0.14	+0.19	+1.78
台糖鐵路用地						-0.19	-0.05

- 註：1.(變一)代表變更內容明細表第一案。  
 2.(專二)代表專案小組意見第二點。  
 3.面積單位：公頃。

表七 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)變更案面積統計表

新編號	四	五	六	七	八	九							
原編號	變 五	專 二	專 三 - (三)	專 三 - (三)	專 三	專 二	合 計						
項目	指定工業區為乙種工業區  增訂土地使用分區管制要點  程序變更為公共設施用地，並優先劃設為停車場用地，以補停車場用地之不足。 於該附帶條件增列：「應於本通盤檢討案發布實施日起兩年內依法擬定細部計畫，否則另依法定 本計畫區內有多處公共設施用地於上次通盤檢討時，以附帶條件變更為住宅區或商業區部分，												
住宅區													+0.03
宗教專用區										+1.26			+1.26
加油站專用區									+0.20				+0.20
保存區										-1.26			-1.26
農業區													-1.73
機關用地								-0.29					-0.32
公園用地								+0.29					+0.29
批發市場用地													+0.10
加油站用地									-0.20				-0.20
綠地													-0.14
道路用地													+2.01
台糖鐵路用地							-0.24						

註：1.(變一)代表變更內容明細表第一案。

2.(專二)代表專案小組意見第二點。

3.面積單位：公頃。

## 第三章 檢討後之計畫

### 壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於里港鄉公所所在地，其範圍東至鐵店村與茄荖村交界處，南至春林村，西至玉田村，北至高屏溪，包括過江、永春、太平村之全部及鐵店、春林、玉田、潮厝塔樓村之部分，計畫面積 397.89 公頃。

### 貳、計畫年期

以民國 94 年為計畫目標年。

### 參、計畫人口及密度

計畫人口為 13,000 人，居住密度每公頃約 140 人。

### 肆、土地使用分區計畫

#### 一、住宅區

以南北向主要道路為界線，並配合集居規模，劃分成東、西兩個住宅鄰里單元，住宅區面積為 92.43 公頃。

#### 二、商業區

共劃設市鎮中心商業區 1 處及鄰里中心商業區 2 處，合計面積 9.01 公頃

#### 三、工業區

劃設工業區(乙種)1 處，面積 9.50 公頃。

#### 四、農會專用區

劃設農會專用區 1 處，面積 0.15 公頃。

#### 五、宗教專用區

共劃設宗教專用區 7 處，為現有寺廟及教堂等，面積合計 1.26 公頃。

#### 六、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.20 公頃。

#### 七、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 202.34 公頃。

## 伍、公共設施用地計畫

### 一、機關用地

共劃設機關用地 6 處，其中機二為現有派出所、消防隊及戶政事務所，機三為現有警察分局及地政事務所，機四為現有鄉公所使用，機七為現有變電所，機八為現有郵局，機九為現有電信局，面積合計 1.78 公頃。

### 二、學校用地

#### (一)國小用地

共劃設國小用地 2 處，其中國小二為現有之里港國小，國小一為新設之國小用地，面積合計 6.66 公頃。

#### (二)國中用地

劃設國中用地 1 處，係以現有之里港國中用地調整劃設，面積 4.81 公頃。

### 三、公園用地

共劃設公園用地 3 處，面積 1.33 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用地 2 處，面積 0.85 公頃。

### 五、市場用地

劃設零售市場用地 1 處，面積 0.10 公頃。批發市場 1 處，面積 1.77 公頃。

### 六、停車場用地

共劃設停車場用地 2 處，面積 0.24 公頃。

### 七、客運車站用地

劃設客運車站用地 1 處，面積 0.17 公頃。

### 八、社教用地

劃設社教用地 1 處，面積 0.81 公頃。

### 九、屠宰場用地

劃設屠宰場用地 1 處，面積 0.20 公頃。

### 十、堤防用地

劃設堤防用地 1 處，面積 4.44 公頃。

## 十一、排水溝用地

都市發展用地內之現有水溝，劃設為排水溝用地，面積合計 1.19 公頃。

## 十二、墓地

劃設墓地 1 處，面積 17.94 公頃。

# 陸、道路系統計畫

## 一、聯外道路

- (一)I-1 號道路(台 3 號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往屏東，北通旗山，計畫寬度 30 公尺。
- (二)I-2 號道路為本計畫區東西間之幹道為東接 I-1 號道路，向西通往嶺口之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- (三)II-2、II-3 號道路為本計畫區向東通往高樹之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (四)III-6 號道路為本計畫區向南經東寧至屏東之聯外道路，計畫寬度 12 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 20 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺及為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。另為使人車分離，便利居民購物於市鎮中心及鄰里中心內劃設人行廣場。

# 柒、土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定，並參照「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」，配合本次檢討內容訂定土地使用分區管制要點，以促進土地之合理利用及維護都市環境品質，其要點詳附錄。



## 捌、事業及財務計畫

本事業及財務計畫包括市場、道路等公共設施之土地徵收及開闢經費之估算，僅供地方政府參考，實際之開發年期等視地方政府財力而定。

## 玖、其他

本計畫區內有多處公共設施用地於上次通盤檢討時，以附帶條件變更為住宅區或商業區，迄今仍未辦理擬定細部計畫；因本計畫區公共設施用地不足，且為避免影響都市計畫整體發展，故將該附帶條件增列：應於本通盤檢討案發布實施日起兩年內依法擬定細部計畫，否則另依法定程序變更為公共設施用地，並優先劃設為停車場用地，以補停車場用地之不足。

表八 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

表九 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

表十 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表

圖四 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖

表十一 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

附錄 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點

表八 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

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			備 註
				面 積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	92.40	+0.03	92.43	23.23	53.75	
	商 業 區	9.01	0.00	9.01	2.26	5.24	
	工 業 區	9.50	-9.50	0.00	-	-	
	工業區(乙種)	0.00	+9.50	9.50	2.39	5.52	
	農會專用區	0.15	0.00	0.15	0.04	0.09	
	保 存 區	1.26	-1.26	0.00	-	-	
	宗教專用區	0.00	+1.26	1.26	0.32	0.73	
	加油站專用區	0.00	+0.20	0.20	0.05	0.12	
	農 業 區	204.07	-1.73	202.34	50.85		
公 共 設 施 用 地	機關用地	2.10	-0.32	1.78	0.52	1.20	
	國小用地	6.66	0.00	6.66	1.67	3.87	
	國中用地	4.81	0.00	4.81	1.21	2.80	
	公園用地	1.04	+0.29	1.33	0.26	0.60	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.85	0.00	0.85	0.21	0.49	
	零售市場用地	0.10	0.00	0.10	0.03	0.06	
	批發市場用地	1.67	+0.10	1.77	0.45	1.03	
	停車場用地	0.24	0.00	0.24	0.06	0.14	
	加油站用地	0.20	-0.20	0.00	-	-	
	客運車站用地	0.17	0.00	0.17	0.04	0.10	
	社教用地	0.81	0.00	0.81	0.20	0.47	
	屠宰場用地	0.20	0.00	0.20	0.05	0.12	
	綠 地	0.14	-0.14	0.00			
	堤防用地	4.44	0.00	4.44	1.12		
	排水溝用地	1.19	0.00	1.19	0.30		
	墓 地	17.94	0.00	17.94	4.51		
	人行廣場用地	0.84	0.00	0.84	0.21	0.49	
道路用地	37.86	+2.01	39.87	10.02	23.18		
台糖鐵路用地	0.24	-0.24	0.00				
合 計	397.89	0.00	397.89	100.00			
都市發展用地	170.25	+1.73	171.98		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)係指佔都市計畫總面積之百分比。

3.百分比(2)係指佔都市發展用地總面積之百分比。

表九 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

項 目	編 號	計畫面積 (公頃)	位 置 或 說 明	備 註
機關用地	機 二	0.27	里港派出所、消防隊及戶政事務所	
	機 三	0.63	里港警察分局、地政事務所	
	機 四	0.11	里港鄉公所	
	機 七	0.33	變電所	
	機 八	0.28	現有郵局	
	機 九	0.16	現有電信局	
	小 計	1.78		
學校用地	文(小)一	3.05	公一西南側	
	文(小)二	3.61	里港國小	
	小 計	6.66		
	文(中)	4.81	里港國中	
公園用地	公 一	1.04	文(小)一東北側	
	公 二	0.18	商一東側	得興建里鄰活動中心使用
	公 三	0.11	商三東側	得興建里鄰活動中心使用
	小 計	1.33		
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公(兒)一	0.20	計畫區西側	
	公(兒)二	0.65	機三西側	
	小 計	0.85		
市場用地	市 二	0.10	現有市場	零售市場
	市 六	1.77	現有青果合作社	批發市場
停 車 場 用 地	停 一	0.14	文(小)一西北側	
	停 二	0.10	機五東側	
	小 計	0.24		
客運車站 用 地		0.17	屏東客運里港站	
社教用地		0.81	機二北側	
屠 宰 場 用 地		0.20	現有屠宰場	
堤防用地		4.44	計畫區北側	
排 水 溝 用 地		1.19	計畫區西側	
墓 地		17.94	文(小)二東側	
人行廣場 用 地		0.84	市鎮中心及各鄰里中心內	
道路用地		39.87		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表十 變更里港都市計畫(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
I-1	東北邊界至西南邊界	30	2,850	主要聯外道路 (台三線)
I-2	I-1 號道路至西側邊界	20	1,065	聯外道路 (188 線)
II-1	I-1 號道路至 I-1 號道路	15	2,250	主要道路
II-1-1	II-1 號道路至 I-1 號道路	20	320	主要道路
II-2	西側邊界至東側邊界	15	2,580	聯外道路
II-3	I-1 號道路至東側邊界	15	1,410	聯外道路 (新劃設 188 線)
III-1	II-1 號道路至 III-2 號道路	12	450	次要道路
III-2	II-1 號道路至 II-2 號道路	12	600	次要道路
III-3	II-2 號道路至 II-2 號道路	12	1,410	次要道路
III-4	II-1 號道路至 III-5 號道路	12	510	次要道路
III-5	II-1 號道路至 III-6 號道路	12	940	次要道路
III-6	I-1 號道路至南側邊界	12	910	聯外道路
IV-1	III-2 號道路至 II-2 號道路	10	675	次要道路
IV-2	II-1 號道路至 III-3 號道路	10	270	次要道路
IV-3	II-2 號道路至市一西側	10	150	次要道路
IV-4	II-3 號道路至 III-3 號道路	10	210	次要道路
IV-5	II-1 號道路至 III-4 號道路	10	300	次要道路
IV-6	II-2 號道路至 III-5 號道路	10	210	次要道路
未編號		8		出入道路
未編號註 明寬度		6		
未編號		4		人行步道
未編號				人行廣場

註：：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表十一 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

項 目	面 積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主 辦 單 位	預 定 完 成 期 限 (民國)	經 費 來 源
		徵 購	市 地 重 劃	獎 勵 投 資	其 他	土地徵 購費及 地上物 補 償	工程費 (含整 地費)	合 計			
零 售 市 場 用 地	0.10	✓		✓		1,050	852	1,902	鄉公所	91-94	編列預算
批 發 市 場 用 地	0.29	✓		✓		3,045	2,471	5,516	鄉公所	91-94	編列預算
公 一	1.04	✓		✓		1,601	1,441	3,042	鄉公所	91-94	編列預算
公 二	0.18	✓		✓		277	249	526	鄉公所	91-94	編列預算
公 三	0.11	✓		✓		169	152	321	鄉公所	91-94	編列預算
公(兒) 一	0.20	✓		✓		1,400	1,260	2,660	鄉公所	91-94	編列預算
社 教 用 地	0.55	✓				100	34	134	鄉公所	91-94	編列預算
排 水 溝 地	0.04	✓				340	340	760	鄉公所	91-94	編列預算
道 路 用 地	21.63	✓				145,650	37,853	183,503	鄉公所	91-94	編列預算

註：1.表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

2.本表所列為尚未開闢之公共設施，已開發或現況作該項用地使用者，不予列入。

3.開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

## 附錄 變更里港都市計畫(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 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六<sub>〇</sub>，容積率不得大於百分之一八<sub>〇</sub>；惟若建蔽率不大於百分之五<sub>〇</sub>時，則容積率得調整為不得大於百分之二<sub>〇</sub>。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八<sub>〇</sub>，容積率不得大於百分之三<sub>〇</sub>；惟若建蔽率不大於百分之七<sub>〇</sub>時，則容積率得調整為不得大於百分之三二<sub>〇</sub>。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六<sub>〇</sub>，容積率不得大於百分之二一<sub>〇</sub>。
- 五、農會專用區之建蔽率不得大於百分之四<sub>〇</sub>，容積率不得大於百分之二四<sub>〇</sub>。
- 六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之四<sub>〇</sub>，容積率不得大於百分之一六<sub>〇</sub>。
- 七、文教區、社教用地之建蔽率不得大於百分之四<sub>〇</sub>，容積率不得大於百分之二五<sub>〇</sub>。
- 八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四<sub>〇</sub>，容積率不得大於百分之一二<sub>〇</sub>。
- 九、機關用地之建蔽率不得大於百分之四<sub>〇</sub>，容積率不得大於百分之二五<sub>〇</sub>。
- 十、文小用地、文中用地之建蔽率不得大於百分之五<sub>〇</sub>，容積率不得大於百分之一五<sub>〇</sub>。
- 十一、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五<sub>〇</sub>，容積率不得大於百分之一五<sub>〇</sub>。
- 十二、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之五<sub>〇</sub>，容積率不得大於百分之二四<sub>〇</sub>。

十三、客運車站用地之建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之二。

十四、屠宰場用地之建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之二。

十五、退縮建築部分：

(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。
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 用事業設 施	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	申請建築基地面積達一、五 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，則擇一面臨路退縮建築。
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，則擇一面臨路退縮建築。
公共設施用地及公用事業設施	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。

#### 十六、停車空間設置規定部分：

(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
二五 平方公尺以下	設置一部
超過二五 至四 平方公尺	設置二部
超過四 至五五 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，則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。



十七、(一)有關設置開放空間獎勵部分，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。

(二)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百分之三 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。

十八、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。

十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

# 變更里港都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：里港鄉公所

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂日期：中華民國 80 年 9 月

修訂日期：中華民國 91 年 6 月