

變更竹田都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：竹田鄉公所
中華民國九十二年十一月

屏東縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更竹田都市計畫(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	竹田鄉公所
公告徵求意見	84.08.22 84.09.21 公告 30 天 刊登於 84.08.26 聯合報
本案公開展覽起迄日期	公開展覽 87.02.26 87.03.27 公告 30 天 刊登於 87.02.26 民眾日報
	說明會 87.03.11 於竹田鄉公所
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 86.08.15 第 1 次會審議通過
	縣 級 87.09.28 第 110 次會審議通過 92.03.03 第 135 次會審議通過
	部 級 92.09.02 第 567 次會審議通過

第一章 原有都市計畫概要

壹、實施經過

竹田都市計畫於民國 64 年 12 月 17 日發布實施迄今已屆滿 27 年，其間除 71 年 9 月 7 日發布實施零星工業區個案變更及 74 年 4 月 4 日發布實施第一次通盤檢討外，另於 79 年 7 月 20 日辦理水溝用地個案變更。

貳、計畫範圍及計畫目標年

計畫範圍東至台一號省道以東約 90 公尺處，西至鐵路以西約 70 公尺處，南至竹田國小以南約 300 公尺處，北至竹田木片廠邊緣為界，行政區域包括竹田村及履豐村，計畫面積 152.16 公頃。

計畫年期以民國 90 年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口 3,000 人，居住密度每公頃約 180 人。

肆、土地使用分區計畫

以既有集居地區為基礎，劃設為一個住宅鄰里單元，並劃設商業區、工業區(含零星工業區)、保存區、倉庫區、農業區等土地使用分區。

伍、公共設施用地計畫

共劃設機關用地 3 處、學校用地 1 所、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 1 處、零售市場用地 1 處、停車場用地 1 處，加油站用地 1 處、水溝用地等。

陸、交通系統計畫

主要聯外道路 1 條(台一號省道通往潮州、內埔)，次要聯外道路有 3 條分別通往新北勢、港尾、履豐、萬丹等，另配 2 條次要區內道路、服務性道路及人行步道等。

配合鐵路局雙線鐵路需要，沿鐵路線保留 15 公尺寬之鐵路用地，連同現有鐵路車站劃設為鐵路用地。

表一 竹田都市計畫歷次個案變更一覽表

表二 原有竹田都市計畫土地使用面積分配表

圖一 原有竹田都市計畫示意圖

表一 竹田都市計畫歷次個案變更一覽表

編號	變更內容	省府核准日期文號	發布日期文號
一	變更竹田都市計畫(部分農業區、住宅區、商業區、公兒用地、及人行步道為水溝用地)案	79.07.03 府建四字第151762號核定	79.07.20 屏府建都字第75321號
以下空白			

註：本表以前次檢討核定發布實施之資料為彙整基準日。

表二 原有竹田都市計畫土地使用面積分配表

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	15.09	9.92	31.70	
	商業區	1.13	0.74	2.37	
	工業區	6.50	4.27	13.65	含零星工業區
	保存區	0.03	0.02	0.06	
	倉庫區	1.01	0.66	2.12	
	農業區	104.55	68.71	-	
	小計	128.31	84.32	49.90	
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.48	0.32	1.01	
	學校用地	2.56	1.68	5.38	
	鄰里公園兼 兒童遊樂場用地	0.20	0.13	0.42	
	市場用地	0.21	0.14	0.44	
	停車場用地	0.12	0.08	0.25	
	加油站用地	0.11	0.07	0.23	
	水溝用地	2.66	1.75	5.59	
	鐵路用地	5.09	3.35	10.69	
	道路用地	12.42	8.16	26.09	
	小計	23.85	15.68	50.10	
合計	(1)	152.16	100.00	-	計畫總面積
合計	(2)	47.61	-	100.00	都市發展用 地面積

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.資料來源：變更竹田都市計畫(第一次通盤檢討)書、及變更竹田都市計畫(部分農業區、住宅區、商業區、公兒用地、及人行步道為水溝用地)書。

第二章 發展現況與檢討分析

壹、相關計畫

- 一、依國土綜合開發計畫(草案)之規劃年期以民國 100 年為目標年。
- 二、依臺灣南部區域計畫之分派，本鄉都市化人口至民國 90 年為 4,000 人，而本鄉都市化地區僅有鄉公所所在地之竹田都市計畫區一處。

貳、公民及團體意見

本次通盤檢討公民團體及縣政府協調會共提出意見 12 件。其中有關土地使用分區者 5 件，公共設施者 2 件，交通系統者 4 件，要求徵收水溝用地者 1 件，均經整理分析後作為檢討之參考。

參、計畫範圍及計畫目標年

原計畫範圍經檢討後，因尚無擴大範圍之需要，故宜維持原計畫。

原計畫目標年為民國 90 年，本次檢討宜配合國土綜合開發計畫之計畫年期，調整至民國 100 年。

肆、人口及密度

竹田鄉於民國 78 年之人口數為 19,125 人，至 91 年人口數為 19,198 人，13 年間共增加 73 人，年平均增加率為 0.4‰，同一時期本計畫區人口數則自 1,883 人增至 2,006 人，計增加 123 人，其年平均增加率為 5.2‰，其成長較原計畫推估為低，故計畫人口宜維持原計畫，另現況人口密度為每公頃 124 人，亦較原計畫為低，故居住密度亦宜維持原計畫。

伍、土地使用

茲將各使用分區檢討分析如下：

一、住宅區

原計畫面積 15.09 公頃，其使用面積為 11.59 公頃，發展率為 77%。依檢討辦法規定，住宅區應依都市發展特色、地理環境、計畫目標及依據 25 年內計畫人口、居住需求預估數計算。故本次檢討除配合其他土地使用需要而需予變更者外，餘均宜維持原計畫。

二、商業區

原計畫面積 1.13 公頃，其使用面積為 1.13 公頃，發展率達 100 % (含非商業使用之都市發展使用面積)。依檢討辦法規定，本計畫區之商業區面積不得超過 1.35 公頃。惟依現況除沿街部分已做為商業使用外，其餘大部份仍作住宅使用，故無須再擴大，而宜維持原計畫。

三、工業區(含零星工業區)

原計畫工業區面積 5.98 公頃，目前實際使用面積 3.58 公頃，發展率為 60%。依檢討辦法規定，工業區應依實際需要檢討，因本工業區區位良好，為提供就業機會，本次檢討宜維持原計畫。

又因本工業區係小型工業區，為維持居住環境品質而宜指定為乙種工業區。

原計畫另劃設零星工業區 1 處，面積 0.52 公頃，為現有順億冷凍公司使用，故宜維持原計畫。

四、保存區

原計畫面積 0.03 公頃，係現有神農宮和福德亭，已全部開闢使用，故本次檢討為避免與文化資產保存法所訂之性質分區混淆，宜變更為宗教專用區。

五、倉庫區

原計畫面積 1.01 公頃，已全部使用作為鐵路局倉庫。故本次檢討宜維持原計畫。

六、農業區

原計畫面積 104.55 公頃，現多做農、漁業使用。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，故本次檢討除加油站用地因未有使用計畫而需予變更為農業區，及配合污水處理廠連絡道路闢建需要而變更部分農業區為道路外，其餘仍宜維持原計畫。

陸、公共設施

一、機關用地

原計畫機關用地 3 處，面積 0.48 公頃，現已全部開闢使用中。依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討，故本次檢討除因機二現為郵局，為統一名稱並符合實際，宜變更為郵政事業用地外，餘仍宜維持原計畫。

二、學校用地

(一)國小用地

原計畫國小用地 1 處，面積 2.56 公頃，已開闢使用中。依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積 2.00 公頃，原計畫超出 0.56 公頃，因係現有之竹田國小，故仍宜維持原計畫。

(二)國中用地

原計畫未劃設國中用地，依檢討辦法規定本計畫區需國中面積 2.50 公頃，但因計畫區外之竹田國中之學區範圍包含本計畫區，故本次檢討不再劃設。

三、公園用地

原計畫未劃設公園用地，依檢討辦法規定計畫人口在 1 萬人以下，且外圍為空曠之農地，得免設公園用地，故本次檢討不需劃設。

四、鄰里公園及兒童遊樂場用地

原計畫鄰里公園兼兒童遊樂場用地 1 處，面積 0.20 公頃，現已開闢。依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積 0.24 公頃，原計畫不足 0.04 公頃。故本次檢討為補公(兒)面積之不足，宜將位於鄉公所北側之部分土地變更為公(兒)用地。

五、市場用地

原計畫劃設零售市場用地 1 處，面積 0.21 公頃，已部份開闢使用中。依檢討辦法規定，零售市場以每一閭鄰單位設置一處為原則。因本計畫區劃設為一閭鄰單位同時正開闢中，故本次檢討宜維持原計畫。

另位於鄉公所北側之原市一，於第一次通盤檢討時已變更為住宅區及公(兒)並規定採市地重劃方式開發，但因公(兒)用地已於民國 79.07.20 為配合龍頸溪整治而變更為水溝用地，並由地主同意先行使用而整治完成，且因變更範圍內之私有地產權同屬一地主，面積亦狹小，故取消原採市地重劃方式開發之規定。

六、停車場用地

原計畫停車場用地 1 處，面積 0.12 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 0.45 公頃，原計畫面積不足 0.33 公頃，因無適當公地可劃設，故暫維持原計畫。

七、加油站用地

原計畫劃設加油站用地 1 處，面積 0.11 公頃，因中油公司無開闢計畫，故本次檢討宜併鄰近使用分區予以變更。

八、水溝用地

原計畫面積 2.66 公頃，已完全開闢使用，為本計畫區主要排水幹線(龍頸溪)，故本次檢討宜維持原計畫。

柒、交通系統

一、鐵路用地

原計畫 5.09 公頃，大部份已開闢使用，係枋寮線鐵路之一部分，故宜維持原計畫。

二、道路用地

原計畫劃設主要聯外道路(台 1 號省道)1 條通往潮州、內埔；次要道路 5 條，其中聯外道路有 3 條，分別通往新北勢、港尾及履豐，另 2 條為區內道路。主要、次要道路大部份開闢使用，惟多未達計畫寬度，其餘服務道路及人行步道亦多未開闢，使用率為 65 %。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。經檢討除配合內埔污水處理廠對外連絡道路闢建之需要，變更部分農業區為道路用地外，餘均宜維持原計畫。

捌、土地使用分區管制要點

原計畫土地使用分區管制要點，於民國 88.06.17 公告實施，故除配合本次檢討內容及現行法令規定予以修正外，餘宜維持原計畫。

玖、都市防災計畫

依據行政院研考會選定為 85 年度重點項目之「災害防救方案」執行計畫中第十項，有關都市計畫規劃時需納入防災考量，本次檢討予以增訂，將本計畫區內之避難場所、路線予以明確指出，以提昇居民之災害應變能力，減輕災害損失，保障居民生命財產安全。

拾、事業及財務計畫

原計畫未訂定事業及財務計畫，本次檢討為提供地方政府於從事都市建設時之參考依據而予以增訂。

拾壹、公共設施用地多目標使用

原計畫未訂定公共設施用地多目標使用，本次檢討為加速公共設施保留地之開闢，並鼓勵民間投資興建公共設施，以發展都市建設之需要，宜指定為多目標使用以加速發展。

拾貳、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、增訂之項目、內容與理由，詳見圖四及表六。凡未指明變更部分均應以原計畫為準。

- 表三 竹田鄉及竹田都市計畫區人口成長統計表
- 表四 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積表
- 圖二 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖
- 表五 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地面積檢討分析表
- 表六 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表
- 表七 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)變更案面積統計表
- 圖三 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分示意圖
- 圖四 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)變二案變更詳圖

表三 竹田鄉及竹田都市計畫區人口成長統計表

年 別	竹 田 鄉			竹 田 都 市 畫 區			備 註
	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	19,125	-	-	1,883	-	-	
79	19,076	-49	-3	1,835	-48	-25	
80	19,404	328	17	1,921	86	47	
81	19,493	89	5	1,970	49	26	
82	19,667	174	9	2,054	84	43	
83	19,801	134	7	2,068	14	7	
84	19,663	-138	-7	2,052	-16	-8	
85	19,698	35	2	2,074	22	11	
86	19,655	-43	-2	2,100	26	13	
87	19,471	-184	-9	2,085	-15	-7	
88	19,467	-4	0	2,057	-28	-13	
89	19,382	-85	-4	2,058	1	0	
90	19,314	-68	-4	2,046	-12	-6	
91	19,198	-116	-6	2,006	-40	-20	
平均(78 91)		-	0.4	-	-	5.2	

資料來源：竹田戶政事務所。

表四 變更竹田都市計畫(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	15.09	11.59	77	
	商 業 區	1.13	1.13	100	
	工 業 區	6.50	3.58	55	含零星工業區
	保 存 區	0.03	0.03	100	
	倉 庫 區	1.01	1.01	100	
	農 業 區	104.55	-	-	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.48	0.48	100	
	學 校 用 地	2.56	2.56	100	竹田國小
	鄰里公園兼 兒童遊樂場用地	0.20	0.20	100	
	市 場 用 地	0.21	0.06	29	
	停 車 場 用 地	0.12	0.00	0	
	加 油 站 用 地	0.11	0.00	0	
	水 溝 用 地	2.66	2.66	100	
	鐵 路 用 地	5.09	4.35	85	
	道 路 用 地	12.42	8.06	65	
合 計	152.16	-	-		

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計算(不包含非都市發展用地面積)。

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：84年12月。

表五 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地面積檢討分析表

項目編號		通盤檢討計畫面積			檢討標準 (計畫人口 3,000 人)	需要面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)	備註
		面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)				
機用	關地	機一	0.42	0.42	100	按實際需要檢討。	-	-
		機二	0.03	0.03	100			
		機三	0.03	0.03	100			
		小計	0.48	0.48	100			
學校用地	國小用地	文小	2.56	2.56	100	以每千人0.2公頃計，每校面積不得小於2公頃。	2.0	+0.56
	國中用地	-	0	-	-	以每千人0.16公頃計，每校面積不得小於2.5公頃。	2.5	-2.5
公用	園地	-	0	-	-	計畫人口在一萬人以下，且外圍為空曠之農地，得免設。	0	0
鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒遊樂場	公(兒)一	0.20	0.20	100	以每千人0.08公頃計，每處最小面積不得小於0.1公頃。	0.24	-0.04
市用	場地	市	0.21	0.06	29	以每一間鄰單位設置一處為原則，亦可免設。	-	-
停車場用	場地	停	0.12	0	0	不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。	0.45	-0.33
加油站用	站地	油	0.11	0	0	按實際需要檢討。	-	-
水溝用地			2.66	2.66	100	按實際需要檢討。	-	-
鐵路用地			5.09	4.35	85	按實際需要檢討。	-	-
道路用地			12.42	8.06	65	按交通量、道路設計標準檢討。	-	-

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表六 變更竹田都市計畫(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 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一	一	調整目標年	民國90年	民國100年	配合國土綜合開發計畫 年期予以延長。	
二	三	原計畫市場與 市場南北兩側 四公尺寬人行 步道。	取消採市地 開發之規定 住宅區 (0.01) 人行步道 (0.01) 人行步道 (0.01)	重劃方式 鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (0.02) 住宅區 (0.01)	1.原市一於一通時已變更 為住宅區及公(兒)並規 定採市地重劃方式開 發，但因公(兒)用地已 於79.07.20為配合龍頸 溪整治而變更為水溝用 地，並由地主同意先行 使用而整治完成，且因 變更範圍內之私有地產 權同屬一地主，面積亦 狹小，故取消原採市地 重劃方式開發之規定。 2.該兩段四公尺人行步道 原係配合市場用地所劃 設之南、北二條隔離步 道，惟該市場於民國74 年一通時廢除，已失規 劃之原意。故為配合前 項規定之取消，但需顧 及原市地重劃負擔公設 比例精神而連同部分住 宅區以附帶條件方式予 以調整變更。 3.變更後不影響他人權益 及道路系統之完整。	附帶條件 1.被劃設為 水溝用地 之私有土 地(地號: 462-1 4;462-15)及公 (兒)用地 之私有土 地(地號: 462-4;46 2-3部分 土地),應 無償提供 (占私有 地面積 30%)。 2.應於本通 盤檢討案 發布實施 日起兩年 內,將無 償提供之 土地登記 為鄉公所 後,始可 發照建 築,否則 另依法定 程序變更 恢復為原 計畫。 3.另詳見圖 四。

表六 變更竹田都市計畫(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 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
三	四	一號道路南 端之東側	農業區 (0.08)	道路用地 (0.08)	配合內埔污水處理廠連 絡道路闢建之需要。	
四	五	竹田車站東 北方之工業 區	工業區 (5.98)	乙種工業區 (5.98)	1. 屬小型工業區。 2. 配合使用現況與未來 發展需要而予以指定。	
五	人 4	一號與二號 道路交叉 口之西側	加油站用地 (0.11)	農業區 (0.11)	1. 中油公司無開關計畫。 2. 併鄰近使用分區變更。	
六	部 決 議 二	五號道路北 側	機二用地 (0.03)	郵政事業 用地 (0.03)	1. 係現有郵局。 2. 為統一名稱，並符合實 際而予以變更。	
七	部 決 議 二	竹田國小西 北側	保 存 區 (0.03)	宗教專用 區(0.03)	為避免與文化資產保存 法所訂之性質分區混 淆，而予以統一名稱。	
八	部 決 議 四	土地使用分 區管制要點	已訂定	修訂	配合本次檢討內容及現 行法令規定予以修訂。	
九	六	都市防災計 畫	未訂定	增訂 (另詳見圖 六)	依據「災害防救方案」由 行政院研考會選定為八 十五年度重點項目，執行 計畫中之第十項有關都 市計畫規劃時需納入防 災考量。	
十	七	事業及財務 計畫	未訂定	增訂 (另詳見表 十一)	為提供地方政府從事都 市計畫建設時之參考依 據，增訂事業及財務計畫	
十 一	八	計畫區內符 合多目標使 用辦法之公 共設施項目	未指定	指 定 多 目 標 使 用	為加速都市計畫公共設施 保留地之開闢、鼓勵民間 投資興建公共設施，促進 公共設施用地作多目標使 用，以加速都市建設。	

註：本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表七 變更竹田都市計畫(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	十	十一	合計						
		原編號	一	三	四	五	人4	部決 議二	部決 議二	部決 議四	六	七	八							
土地 使用 分區	住宅區	調整計畫目標年至民國一 一年	+0.01							修訂土地 使用分區 管制要點	增訂都市 防災計畫	增訂事業 及財務計 畫	計畫區符 合多目標 使用辦法 之公共設 施得指定 多目標使 用	0.00						
	工業區		-0.01																-5.98	
	乙種工業區						-5.98													+5.98
	保存區																			-0.03
	宗教專用區																			+0.03
	農業區																			+0.03
	機關用地																			-0.03
公共 設施 用地	鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地														+0.02					
	加油站用地														-0.11					
	郵政事業 用地														+0.03					
	道路用地														+0.06					

註：1. “+”表示增加面積，“-”表示減少面積。
 2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。
 3. 欄內面積係變更面積，單位：公頃。

第三章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於竹田鄉公所所在地，計畫範圍東至台一號省道以東約 90 公尺處，西至鐵路以西約 70 公尺處，南至竹田國小以南約 300 公尺處，北至竹田木片廠邊緣為界，包括竹田村及履豐村第一鄰。計畫面積 152.16 公頃。

貳、計畫目標年

以民國 100 年為計畫目標年。

參、計畫人口及居住密度

計畫人口 3,000 人，居住密度每公頃約 180 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 1 個住宅鄰里單元，面積合計為 15.09 公頃。

二、商業區

劃設鄰里中心商業區 1 處，面積 1.13 公頃。

三、乙種工業區(含零星工業區)

劃設乙種工業區及零星工業區各 1 處，面積合計 6.50 公頃。

四、宗教專用區

劃設宗教專用區 1 處，面積 0.03 公頃。

五、倉庫區

劃設倉庫區 1 處，面積 1.01 公頃。

六、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 104.58 公頃。

伍、公共設施用地計畫

一、機關用地

共劃設機關用地 2 處，其中機一為現有鄉公所，機三供衛生所使用，面積合計 0.45 公頃。

二、學校用地

劃設國小用地 1 處，係現有竹田國小，面積 2.56 公頃

三、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，面積合計 0.22 公頃。

四、市場用地

劃設零售市場 1 處，面積 0.21 公頃。

五、停車場用地

劃設停車場 1 處，面積 0.12 公頃。

六、郵政事業用地

劃設郵政事業用地 1 處，面積 0.03 公頃。

七、水溝用地

劃設水溝用地 1 處，係現有龍頸溪排水溝用地面積合計 2.66 公頃。

陸、交通系統計畫

一、鐵路用地

劃設鐵路用地一線，面積 5.09 公頃。

二、道路

茲將本計畫區之道路系統依其功能層級予以區分為：

(一)主要道路(聯外道路)

一號道路(台 1 號省道)為本計畫區主要聯外幹道，南往潮州，北通內埔，計畫寬度 40 公尺。

(二)次要道路

1. 聯外道路：

(1) 二號道路為本計畫區南、北向次要聯外道路兼次要區內道路，向北通往新北勢，向南連接一號道路，計畫寬度 12 公尺。

(2) 八號道路為起自一號聯外道路向東通往內埔污水處理廠之次要聯外道路，其計畫寬度為 10 公尺。

2. 區內道路：

三號道路為本計畫區之次要聯外道路兼次要區內道路，向西南通往港尾。計畫寬度 12 公尺。

(三)服務道路

區內配設 10 公尺及 8 公尺寬之服務道路。

(四)人行步道

另為方便行人，劃設有 4 公尺寬之人行步道。

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」，並配合本次檢討內容，修訂土地使用分區管制要點，以促進土地使用之合理利用及維護都市生活環境品質，其要點詳附錄。

捌、都市防災計畫

為加強都市防災，本次通盤檢討將本計畫區內之避難場所、路線予以明確指出，以提昇居民之災害應變能力，減輕災害損失，保障居民生命財產安全。

玖、事業及財務計畫

本事業及財務計畫包括鄰里公園兼兒童遊樂場、市場、停車場以及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。

拾、公共設施用地多目標使用

本計畫區內適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之公共設施項目，均指定為可適用該辦法辦理。

圖五 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖

表七 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

表八 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

表九 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表

表十 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

圖六 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)都市防災計畫示意圖

附錄 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點

表八 變更竹田都市計畫(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			
			計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	15.09	-	15.09	31.72	9.92
	商 業 區	1.13	-	1.13	2.38	0.74
	乙種工業區 (含零星工業區)	6.50	-	6.50	13.66	4.27
	保 存 區	0.03	-0.03	0.00		
	宗 教 專 用 區	0.00	+0.03	0.03	0.06	0.02
	倉 庫 區	1.01	-	1.01	2.12	0.66
	農 業 區	104.55	+0.03	104.58		68.73
	小 計	128.31	+0.03	128.34	49.94	84.34
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.48	-0.03	0.45	0.95	0.30
	學 校 用 地	2.56	-	2.56	5.38	1.68
	鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	0.20	+0.02	0.22	0.46	0.14
	市 場 用 地	0.21	-	0.21	0.44	0.14
	停 車 場 用 地	0.12	-	0.12	0.25	0.08
	加 油 站 用 地	0.11	-0.11	0.00		
	郵 政 事 業 用 地	0.00	+0.03	0.03	0.06	0.02
	水 溝 用 地	2.66	-	2.66	5.59	1.75
	鐵 路 用 地	5.09	-	5.09	10.70	3.35
	道 路 用 地	12.42	+0.06	12.48	26.23	8.20
	小 計	23.85	-0.03	23.82	50.06	15.66
合計(1) 都市發展用地面積	47.61	-0.03	47.58	100.00	-	
合計(2) 計畫總面積	152.16	-	152.16	-	100.00	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表九 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

項 目	編 號	面積 (公頃)	說 明	備 註
機 關 用 地	機 一	0.42	竹田鄉公所、警察分駐所等	
	機 三	0.03	竹田衛生所	
	小 計	0.45		
學 校 用 地	文(小)	2.56	竹田國小	
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用 地	公兒一	0.20	零售市場西側約10尺處	
	公兒二	0.02	鄉公所北側	
	小 計	0.22		
市 場 用 地		0.21	公(兒)一東側	
停 車 場 用 地	停 一	0.12	衛生所西側	
郵 政 事 業 用 地		0.03	竹田郵局	
水 溝 用 地		2.66	龍頸溪排水幹線	
鐵 路 用 地		5.09	計畫區西側	
道 路 用 地		12.48		
合 計		23.82		

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表十 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表

道 級	路 分 類	編 號	寬 度 (公尺)	長 度 (公尺)	起 迄 點	備 註
主 要 道 路 次 要 道 路	聯外道路	一	40	1,470	自計畫範圍南端至計畫範圍北端。	台一號省道往潮州、內埔
	聯外道路	二	12	1,350	自一號道路至計畫區北面。	兼次要區內道路
		三	12	570	自二號道路至計畫區西南面。	兼次要區內道路
		八	10	80	自一號道路至計畫區東南面。	往內埔污水處理場
	區內道路	四	12	990	自二號道路至一號道路。	
		五	12	450	自二號道路至火車站。	
		六	12	285	自五號道路至鐵路平交道。	
		七	10	645	自二號道路至二號道路。	
	服務道路	未編號	8		- -	- -
	人行步道	-	4		- -	- -

註：表內道路長度僅供參考應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表十一 變更竹田都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施項目	面積(m ²)	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	無償提供	公地撥用	獎勵投資	區段徵收	土地徵購費及補償費	整地費	工程費	合計			
市場	2,100			✓	✓		195	-	1,050	1,245	竹田鄉公所	100	編列預算
公(兒)一	2,000			✓	✓		143	-	800	943	竹田鄉公所	100	編列預算
公(兒)二	200	✓					200	-	80	280	屏東縣政府	100	編列預算
停一	1,200	✓			✓		1,100	-	360	1460	竹田鄉公所	100	編列預算
道路用地	八號道路						560	-	90	650	屏東縣政府	100	編列預算
	8公尺						13,200	-	5280	18,480	屏東縣政府	100	編列預算
	4公尺						2,400	-	960	3,360	屏東縣政府	100	編列預算

註：本表之經費概估僅供參考，實際之開發年期視地方政府財力而定。

附錄 變更竹田都市計畫(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，容積率不得大於百分之一八；惟若建蔽率不大於百分之五時，則容積率得調整為不得大於百分之二。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八，容積率不得大於百分之二四；惟若建蔽率不大於百分之七時，則容積率得調整為不得大於百分之二八。
- 四、市場用地之建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之二四。
- 五、機關用地之建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之二五。
- 六、學校用地之建蔽率不得大於百分之三，容積率不得大於百分之一五。
- 七、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六，容積率不得大於百分之二一。
- 八、保存區之建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之一六。
- 九、倉庫區之建蔽率不得大於百分之六，容積率不得大於百分之二一。
- 十、(一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依建築技術規則規定辦理。
(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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。

十一退縮建築及停車空間設置規定如下：

(一)退縮建築部分：

於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1000 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 5 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 3 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 5 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 2 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(或專用區)	自道路境界線至少退縮 5 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 3 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)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及 用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築面積達 1500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」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。
商業區	申請建築面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」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。
公共設施用地及公用事業用地(或專用區)	自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二)停車空間設置規定部分：

於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1000 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 至 400 平方公尺	設置二部
超過 400 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，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第五十九條規定辦理。

十二、本計畫區內公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定作多目標使用。

十三、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，以美化環境。

十四、本計畫區內之土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者適用其他法令規定。

變更竹田都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：竹田鄉公所

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十五年九月

修訂時間：中華民國九十二年十一月