

變更烏松（仁美地區）都市計畫（部分農業區及乙種工業區為河川區，部分道路用地為道路用地兼供排水使用）說明書

高 雄 縣 政 府

中 華 民 國 九 十 六 年 五 月

高雄縣變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更烏松（仁美地區）都市計畫（部分農業區及乙種工業區為河川區，部分道路用地為道路用地兼供排水使用）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款暨第2項（為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施）、高雄縣政府96年5月2日府建都字第0960103401號函	
變更都市計畫機關	高雄縣政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	高雄縣政府	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，計 天。 刊登 報，自民國 年 月 日至 月 日（星期 至星期 ），計 天。
	公 開 說 明 會	時間：民國 年 月 日（星期 ） 午 時。 地點：
人民或團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	高雄縣都市計畫委員會 年 月 日第 次會審查通過。
	內政 部 級	內政部都市計畫委員會 年 月 日第 次會審查通過。

## 壹、緣起

依據行政院95年5月3日核定之「易淹水地區水患治理計畫」之第1階段（95-96年度）實施計畫（核定相關文件詳附件一），為有效改善淹水問題，提出以系統性治理縣（市）管河川、區域排水及事業海堤之構想，配合水患治理特別條例之訂定，針對淹水情形嚴重且治理進度落後之縣（市）管河川、區域排水及事業海堤等，分8年編列800億元特別預算以加速治理速度。

鳳山圳與其上游仁美支線皆屬於鳳山溪排水中游地區之排水支線，目前鳳山溪排水系統已列入「易淹水地區水患治理計畫第1階段（95-96年度）實施計畫」中，鳳山圳計畫改善長度1865公尺，而仁美排水計畫改善長度700公尺，共提列總工程經費約150,000千元（含用地費，用地費補助比例中央負擔50%）。

鳳山圳昔日為高雄農田水利會之灌溉渠道，因鳳山市農地農地的高度開發，往日的農田已成為高樓大廈，由曾為灌溉用途轉變為都市排水；鳳山圳之排水路受兩岸工廠佔用，原有灌溉渠道設計斷面，無法容納上游仁美及水寮地區之雨水逕流，豪雨時常洪水溢堤而造成美山路兩旁工廠及後庄車站一帶積水成災，使得附近居民生命財產安全堪虞。仁美排水位於鳳山圳上游，功能屬於山區排水，常常夾帶山區之泥沙淤積河道之中，使下游鳳山圳之河床高程不斷上升，不僅容易溢淹產生災害，也使仁美排水本身受到下游水位之影響，排洪不易。因此唯有進行鳳山圳與仁美大排之整治改善，才能防止洪水倒灌，甚至溢堤所造成的災害。

為期順利進行鳳山圳與仁美大排之用地取得作業與其工程計畫，需先行辦理都市計畫變更工作，由於需地範圍跨越大坪頂以東地區都市計畫區與烏松（仁美地區）都市計畫區，其中仁美大排排水用地範圍屬烏松（仁美地區）都市計畫區部分已由本府辦理都市計畫變更工作在案，另鳳山圳排水用地範圍屬大坪頂以東地區都市計畫區亦由本府辦理都市計畫變更工作在案，因此本府就屬鳳山圳排水用地範圍位於烏松（仁美地區）都市計畫區部分配合辦理都市計畫專案變更工作（以下簡稱本案）。準此，為配合行政院核定之「易淹水地區水患

治理計畫第1階段（95-96年度）實施計畫」之重大設施工程之推動，儘速完成鳳山圳排水用地變更及土地徵收作業以利工程進行，爰依規定辦理逕為變更烏松（仁美地區）都市計畫。

## 貳、變更法令依據

依「都市計畫法」第27條第1項規定略以：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：……四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。」，同條第2項規定：「前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)(局)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。」

烏松鄉鳳山圳排水改善工程已列入行政院95年5月3日核定之「易淹水地區水患治理計畫第1階段(95-96年度)實施計畫」之子項，為經濟部列管之國家重大建設計畫，案經本府以96年5月2日府建都字第0960103401號函(詳附件二)，准依都市計畫法第27條第1項第4款暨第2項規定，視為「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」，辦理逕為變更烏松(仁美地區)都市計畫在案，故本案辦理逕為變更都市計畫之法令依據為：

- 1.都市計畫法第27條第1項第4款暨第2項。
- 2.高雄縣政府96年5月2日府建都字第0960103401號函。

## 參、變更位置與範圍

本案變更位置位於烏松（仁美地區）都市計畫區西南側（詳圖一），即烏松鄉鳳山圳北半部，鳳山圳處於高雄縣烏松鄉與大寮鄉交界處，分別位於烏松（仁美）都市計畫區與大坪頂以東地區都市計畫區，屬於東西橫向排水系統，位於美山路南側，縱貫鐵路北側，計畫範圍西起與埤埔支線匯流處，東至仁美支線，計畫改善長度約為1865公尺，用地寬度約15公尺。

本案變更範圍包括烏松鄉大腳腿段1699-10地號等120筆土地、美德段528地號等8筆土地、大寮鄉磚子瑤段3083-1地號等38筆土地及2筆未登記土地，共計168筆土地，變更面積計約14358.53平方公尺。土地權屬方面，本案申請變更分為國有土地（共5筆）、私有土地（共84筆）、高雄農田水利會所有土地（共77筆）與未登記土地（共2筆），國有土地面積計約241.04平方公尺，分別由高雄縣政府、高雄縣烏松鄉公所、高雄縣大寮鄉公所管理；未登記土地面積計約2629.60平方公尺，未來將依規定向財政部國有財產局申請登記為國有土地；高雄農田水利會所有土地面積計約6521.99平方公尺；私有土地面積計約4965.89平方公尺。其土地屬性資料詳表一及附件三。

本案變更土地之現有土地使用分區為擬變更為河川區之農業區（面積計約9959.76平方公尺）、乙種工業區（面積計約4270.90平方公尺）及擬變更為道路用地兼供排水使用之道路用地（面積計約127.87平方公尺）。

表一 變更範圍土地屬性資料表

地段	烏松鄉大腳腿段	烏松鄉美德段	大寮鄉磚子瑤段	合計面積(M <sup>2</sup> )
公私有土地				
公有地(M <sup>2</sup> )	87.28	—	153.76	241.04
水利會地(M <sup>2</sup> )	4321.00	31.91	2169.08	6521.99
私有地(M <sup>2</sup> )	3947.47	800.96	217.45	4965.89
合計面積(M <sup>2</sup> )	8355.75	832.88	2540.30	11728.92
未登記土地(M <sup>2</sup> )	2629.60			
總面積(M <sup>2</sup> )	14358.53			

註：表列面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

## 肆、變更理由

- 一、烏松鄉鳳山圳現況因排水斷面不足經常溢堤，為有效改善淹水問題，唯有儘速進行整治改善，才能防止洪水倒灌乃至於溢堤所造成的災害，查烏松鄉仁美大排及鳳山圳排水改善工程已列入行政院核定之「易淹水地區水患治理計畫第1階段（95-96年度）實施計畫」之子項，為優先進行辦理先期作業，滿足實際發展需要，本案之變更確有其必要性及迫切性。
- 二、本案變更範圍所需用地包括國有土地、高雄農田水利會土地、未登記土地與私有土地，未來執行上為避免產生糾紛，應先期展開土地變更與取得作業；本案之排水改善工程計畫為「易淹水地區水患治理計畫第1階段（95-96年度）實施計畫」之一，工程總經費約為新台幣約150,000千元整，已編入行政院經濟部95-96年度預算執行，具有具體可行之事業及財務計畫，故本案之變更具可行性。
- 三、本案之申請變更前經本府以96年5月2日府建都字第0960103401號函，准依都市計畫法第27條第1項第4款暨第2項規定，視為「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」，辦理逕為變更烏松（仁美地區）都市計畫。



## 伍、變更計畫內容

### 一、變更烏松（仁美地區）都市計畫（第一次通盤檢討）之後歷次個案變更彙整

為求變更計畫內容與用地面積之正確性，茲將烏松（仁美地區）都市計畫最近一次通盤檢討（即第一次通盤檢討）以後迄今之歷次個案變更內容與面積予以彙整統計，以利本案變更內容與面積之規劃作業。

「烏松（仁美地區）都市計畫」於民國90年5月21日發布實施「變更烏松（仁美地區）都市計畫第一次通盤檢討」，之後迄今計辦理過一次個案變更，且未涉及都市計畫面積之增減，因此本案仍以第一次通盤檢討的實施內容為依據。有關第一次通盤檢討之後歷次個案變更內容如表二。

表二 烏松（仁美地區）都市計畫（第一次通盤檢討）之後歷次個案變更一覽表

編號	計畫名稱	核定日期及文號	發布實施日期及文號	備註
1	變更烏松（仁美地區）都市計畫【機二】機關用地用途（指定供活動中心使用）	內政部 94.4.20內中營 0940082770號	高雄縣 94.5.12府建都 0940083965B號	使用機關由原國防設施變更為供活動中心使用

## 二、變更計畫內容

本變更案係為配合「易淹水地區水患治理計畫第1階段（95-96年度）實施計畫」之實際需要，將部分農業區（面積計約9959.76平方公尺）、乙種工業區（面積計約4270.90平方公尺）變更為河川區，及部分道路用地（面積計約127.87平方公尺）變更為道路用地兼供排水使用，供排水疏洪使用（表三、圖八）。本案變更導致之土地使用類別面積分配變動情形詳表四。

表三 變更內容明細表

變更位置 及範圍	變更計畫內容		變更計畫理由	備註
	原計畫	新計畫		
計畫區西南側，即烏松鄉鳳山圳北半部。	農業區 (9959.76 M <sup>2</sup> )	河川區 (14230.66M <sup>2</sup> )	<p>一、烏松鄉鳳山圳現況因排水斷面不足經常溢堤，為有效改善淹水問題，唯有儘速進行整治改善，才能防止洪水倒灌乃至於溢堤所造成的災害，查烏松鄉仁美大排及鳳山圳排水改善工程已列入行政院核定之「易淹水地區水患治理計畫第1階段（95-96年度）實施計畫」之子項，為優先進行辦理先期作業，滿足實際發展需要，本案之變更確有其必要性及迫切性。</p> <p>二、本案變更範圍所需用地包括國有土地、高雄農田水利會土地、未登記土地與私有土地，未來執行上為避免產生糾紛，應先期展開土地變更與取得作業；本案之排水改善工程計畫為「易淹水地區水患治理計畫第1階段（95-96年度）實施計畫」之一，工程總經費約為新台幣約150,000千元整，已編入行政院經濟部95-96年度預算執行，具有具體可行之事業及財務計畫，故本案之變更具可行性。</p> <p>三、本案之申請變更前經本府以96年5月2日府建都字第0960103401號函，准依都市計畫法第27條第1項第4款暨第2項規定，視為「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」，辦理逕為變更烏松（仁美地區）都市計畫。</p>	<p>1. 申請變更範圍包括烏松鄉大腳腿段1699-10地號等120筆土地、美德段528地號等8筆土地、大寮鄉磚子瑤段3083-1地號等38筆土地及2筆未登記土地，共計168筆土地。</p> <p>2. 實際變更面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。</p>
	乙種工業區 (4270.90 M <sup>2</sup> )			
	道路用地 (127.87 M <sup>2</sup> )	道路用地兼供排水使用 (127.87 M <sup>2</sup> )		

表四 變更前後土地使用計畫面積對照表

面積單位：公頃

土地使用類別	計畫面積 (公頃)	變更增減面 積(公頃)	變 更 後			
			計畫面積 (公頃)	估計畫總面積 百分比(%)	佔都市發展 用地面積百 分比(%)	
土地 使用 分 區	住宅區	92.8465	—	92.8465	12.84	39.31
	商業區	4.0300	—	4.0300	0.56	1.71
	乙種工業區 (含零星工業區)	33.4500	-0.4271	33.0229	4.57	13.98
	保存區	2.9626	—	2.9626	0.41	1.26
	宗教專用區	1.3298	—	1.3298	0.18	0.56
	保護區	162.6657	—	162.6657	22.49	—
	農業區	323.7356	-0.9960	322.7396	44.62	—
	河川區	0.0000	+1.4231	1.4231	0.19	0.60
	土地使用分區小計	621.0202	—	621.0202	85.86	—
公 共 設 施 用 地	機關用地	3.8853	—	3.8853	0.54	1.65
	國小用地	4.4000	—	4.4000	0.61	1.86
	公園用地 (含兒童遊樂場)	6.3000	—	6.3000	0.87	2.67
	綠地用地(綠帶)	0.6730	—	0.6730	0.09	0.29
	廣場兼停車場用地	1.2700	—	1.2700	0.18	0.54
	停車場用地	1.2577	—	1.2577	0.17	0.53
	停車場專用區	0.2165	—	0.2165	0.03	0.09
	零售市場用地	0.5000	—	0.5000	0.07	0.21
	加油站用地	0.2900	—	0.2900	0.04	0.12
	公墓用地	22.7700	—	22.7700	3.15	9.64
	道路用地	57.9980	-0.0128	57.9852	8.01	24.55
	道路兼供排水用地	0.0000	+0.0128	0.0128	0.01	0.01
	排水溝用地	1.7000	—	1.7000	0.24	—
	變電所用地	0.7293	—	0.7293	0.10	0.31
	電信用地	0.1983	—	0.1983	0.03	0.08
	自來水事業用地	0.0617	—	0.0617	0.01	0.03
公共設施用地小計	102.2498	—	102.2498	14.14	—	
都市發展用地	235.1687	+0.9960	236.1647	32.68	100.00	
計畫總面積	723.2700	—	723.2700	100.00	—	

資料來源：1. 變更烏松(仁美地區)都市計畫(第一次通盤檢討)書。

註：1. 都市發展用地面積不包括保護區、農業區、排水溝。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 陸、事業及財務計畫

配合「鳳山溪排水系統排水改善工程」工程計畫，本案事業計畫及財務計畫如后：

### 一、事業計畫

(一)「鳳山溪排水系統排水改善工程」工程計畫已編列為95-96年度「易淹水地區水患治理綱要計畫第1階段(95-96年度)實施計畫」重要執行計畫之一，其中用地補償費、工程費於95-96年度已編列預算。

(二)開發主體：行政院經濟部。

(三)用地取得方式：變更範圍內土地屬於高雄縣烏松鄉公所、大寮鄉公所與高雄縣政府管理之國有土地取得方式採無償撥用方式辦理，而屬於台灣省高雄農田水利會所有土地及私有土地取得方式採徵收方式辦理。

### 二、財務計畫

「鳳山溪排水系統排水改善工程」工程計畫係屬「易淹水地區水患治理綱要計畫第1階段(95-96年度)實施計畫」之子項，總開發經費約計新台幣壹億伍仟萬元整，已編入行政院經濟部95-96年度預算執行。

表五 事業及財務計畫分析表

公共設施 用地類別	面積(m <sup>2</sup> )	用地取得方式					開發經費	95年度 總經費	96年度 總經費	主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		撥 用	徵 購	區 段 徵 收	市 地 重 劃	捐 贈						
河川區	14230.66	√	√				屬「易淹水地區水患治理綱要計畫第1階段(95-96年度)實施計畫」之子項，總開發經費約計新台幣壹億伍仟萬元整	陸仟萬元整	肆仟萬元整	行政院 經濟部	分期完成，95年度執行第一期工程	工程總經費已編入行政院經濟部95-96年度預算執行
道路兼供排水用地	127.87	√	√									

註：本表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。