

變更萬丹都市計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）主要計畫案

屏東縣萬丹鄉公所

中華民國 110 年 8 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	變更萬丹都市計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）主要計畫案	
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	屏東縣萬丹鄉公所	
本案公開展覽起訖日期	公開徵求意見	自民國 109 年 9 月 11 日起 30 日
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民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	鄉 級	109 年 12 月 10 日萬丹鄉都市計畫委員會審議通過
	縣 級	
	部 級	

# 目 錄

## 第一章 緒論

第一節 計畫緣起 .....	1-01
第二節 法令依據 .....	1-01
第三節 計畫範圍及面積 .....	1-01

## 第二章 現行計畫概要

第一節 實施經過 .....	2-01
第二節 計畫年期 .....	2-02
第三節 計畫人口及密度 .....	2-02
第四節 土地使用分區計畫 .....	2-02
第五節 公共設施用地計畫 .....	2-03

## 第三章 變更內容

附件一 109年12月10日萬丹鄉都市計畫委員會會議紀錄

## 圖目錄

圖 1-3-1	萬丹都市計畫區相關位置示意圖.....	1-02
圖 2-5-1	萬丹都市計畫現行土地使用計畫示意圖.....	2-05

## 表目錄

表 2-1-1	萬丹都市計畫歷次個案變更一覽表.....	2-01
表 2-5-1	現行萬丹都市計畫土地使用面積分配表.....	2-04
表 3-1-1	變更內容明細表.....	3-01

公開展覽版

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

目前屏東縣轄區內尚有多處都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，依據都市計畫法第 22 條之規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項，又因應民國 91 年 5 月 15 日總統華總一義字第 09100095630 號令公布修正之都市計畫法第 23 條，其授權由該管直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程。

爰透過本次主要計畫及細部計畫分離之專案通盤檢討，將主要計畫內原屬細部計畫之土地使用分區管制內容予以剔除，並配合另訂細部計畫，除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能，以達順利推展屏東縣都市建設之目標。

## 第二節 法令依據

依據都市計畫法第 26 條規定辦理。

## 第三節 計畫範圍及面積

萬丹鄉位於屏東縣西南端，北鄰屏東市、東臨竹田鄉、南接新園鄉及崁頂鄉，西隔高屏溪與高雄市為界。萬丹都市計畫區位於萬丹鄉東南側，全境由臺 27 線南北貫穿之，周邊尚有潮州、新園等二處都市計畫區，詳圖 1-3-1 所示。

本計畫區位於萬丹鄉公所所在地，其範圍東至臺 27 線省道東側約 150 公尺處，南迄水泉村，西至臺糖鐵路西側平均約 150 公尺處，北至萬丹國中以北約 480 公尺處，包括萬安村、萬惠村、萬後村、萬生村、萬全村、寶厝村、四維村、水泉村等 8 村，計畫面積 402.01 公頃。

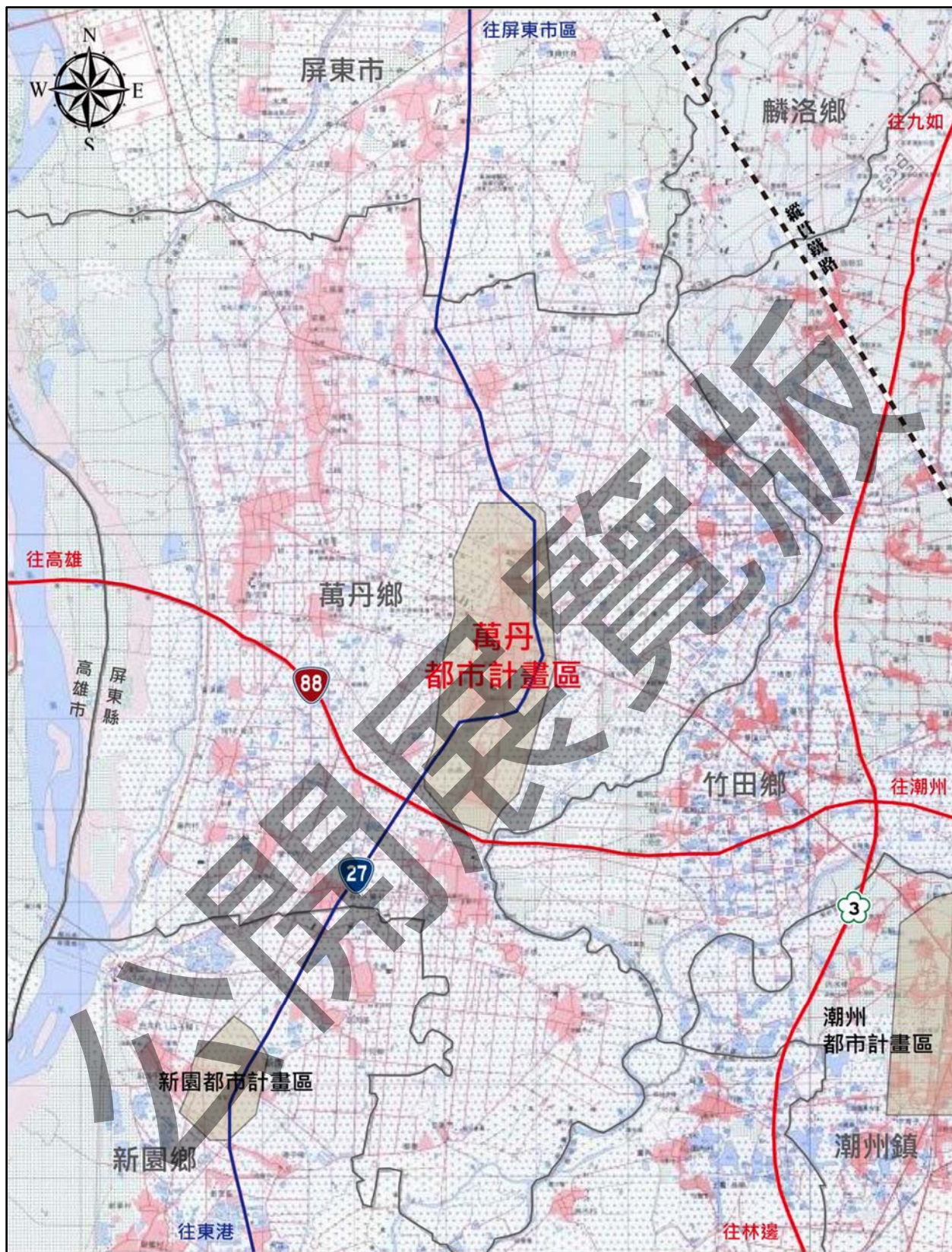


圖 1-3-1 萬丹都市計畫區相關位置示意圖

## 第二章 現行計畫概要

### 第一節 實施經過

萬丹都市計畫（以下簡稱本計畫）於民國 62 年 3 月 15 日發布實施，其後於民國 78 年 3 月 8 日發布實施第一次通盤檢討、民國 86 年 2 月 21 日發布實施第二次通盤檢討；本計畫自第二次通盤檢討後迄今，期間辦理過 1 次電信專案通盤檢討及 1 次個案變更，歷次變更及發布實施日期，詳表 2-1-1。

表 2-1-1 萬丹都市計畫歷次個案變更一覽表

編號	變更內容	發布日期文號
一	萬丹都市計畫	62 年 3 月 15 日 屏府建市字第 18245 號
二	變更萬丹都市計畫（部分農業區、住宅區及綠地為道路用地）	72 年 1 月 18 日 屏府建市字第 1623 號
三	變更萬丹都市計畫（部分農業區為機關用地）案	76 年 4 月 21 日 屏府建都字第 39961 號
四	變更萬丹都市計畫（第一次通盤檢討）	78 年 3 月 8 日 屏府建都字第 23328 號
五	變更萬丹都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	79 年 4 月 12 日 屏府建都字第 34320 號
六	訂定萬丹都市計畫（土地使用分區管制要點）	86 年 1 月 18 日 屏府建都字第 9717 號
七	變更萬丹都市計畫（第二次通盤檢討）	86 年 2 月 21 日 屏府建都字第 27086 號
八	變更萬丹都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）	100 年 12 月 28 日 屏府城都字第 10003329342 號
九	變更萬丹都市計畫（部分農業區為機關用地、部分機關用地為商業區）（配合屏東縣萬丹消防分隊及萬丹分駐所遷建）	107 年 1 月 16 日 屏府城都字第 10701492101 號
十	變更萬丹都市計畫（都市計畫圖重製專案檢討）	108 年 06 月 05 日 屏府城都字第 10820140301 號

註：

1. 都市發展用地面積不含農業區面積。

2. 百分比（1）係占都市發展用地面積百分比，百分比（2）係占計畫總面積百分比

資料來源：變更萬丹都市計畫（部分農業區為機關用地、部分機關用地為商業區）（配合屏東縣萬丹消防分隊及萬丹分駐所遷建）書。

## 第二節 計畫年期

現行計畫目標年為民國 105 年。

## 第三節 計畫人口及密度

計畫人口 19,000 人，居住密度每公頃約 200 人。

## 第四節 土地分區使用計畫

### 一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為 2 個住宅鄰里單元，面積合計 90.66 公頃，占都市發展用地面積 54.85%，計畫總面積之 22.55%。

### 二、商業區

共劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 2 處，面積合計 6.29 公頃，占都市發展用地面積 3.81%，計畫總面積之 1.56%。

### 三、保存區

劃設保存區 2 處，面積 0.27 公頃，占都市發展用地面積 0.16%，計畫總面積之 0.07%。

### 四、文教區

劃設文教區 1 處，面積 0.19 公頃，供興建圖書館使用，占都市發展用地面積 0.11%，計畫總面積之 0.05%。

### 五、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.09 公頃，占都市發展用地面積 0.05%，計畫總面積之 0.02%。

### 六、電信專用區

共劃設電信專用區 2 處，面積合計 0.15 公頃，占都市發展用地面積 0.09%，計畫總面積之 0.04%。

### 七、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計 236.71 公頃，占計畫總面積之 58.88%。



## 第五節 公共設施用地計畫

劃設下列公共設施用地：

### 一、機關用地

共劃設機關用地 6 處，面積合計 2.20 公頃，占都市發展用地面積 1.33%，計畫總面積之 0.55%。

### 二、學校用地

共劃設學校用地 3 處，面積合計 10.41 公頃，占都市發展用地面積 6.30%，計畫總面積之 2.59%。

#### (一) 文小用地

共劃設文小用地 2 處，面積合計 4.98 公頃。

#### (二) 文中用地

劃設文中用地 1 處，面積 5.43 公頃。

### 三、公園用地

劃設鄰里公園用地 1 處，面積 2.88 公頃，占都市發展用地面積 1.74%，計畫總面積之 0.72%。

### 四、運動公園用地

劃設運動公園用地 1 處，面積 1.62 公頃，占都市發展用地面積 0.98%，計畫總面積之 0.40%。

### 五、綠地

共劃設綠地 3 處，面積合計 0.12 公頃，占都市發展用地面積 0.07%，計畫總面積之 0.03%。

### 六、市場用地

劃設零售市場用地 1 處，面積 0.38 公頃，占都市發展用地面積 0.23%，計畫總面積之 0.09%。

### 七、廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地 2 處，面積合計 0.03 公頃，占都市發展用地面積 0.02%，計畫總面積之 0.01%。

### 八、加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積 0.12 公頃，占都市發展用地面積 0.07%，計畫總面積之 0.03%。

表 2-5-1 現行萬丹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) (%)
土地使用分區	住宅區	90.66	54.85	22.50
	商業區	6.29	3.81	1.56
	保存區	0.27	0.16	0.07
	文教區	0.19	0.11	0.05
	加油站專用區	0.09	0.05	0.02
	電信專用區	0.15	0.09	0.04
	農業區	236.71	—	58.88
	小計	334.39	59.07	83.17
公共設施用地	機關用地	2.20	1.33	0.55
	學校用地	10.41	6.30	2.59
	公園用地	2.88	1.74	0.72
	運動公園用地	1.62	0.98	0.40
	綠地	0.12	0.07	0.03
	市場用地	0.38	0.23	0.09
	廣場兼停車場用地	0.03	0.02	0.01
	加油站用地	0.12	0.07	0.03
	道路用地	47.78	28.91	11.89
	鐵路用地	2.11	1.28	0.52
	小計	67.65	40.93	16.83
都市發展用地面積合計 (1)		165.30	100.00	—
計畫總面積合計 (2)		402.01	—	100.00

註：1. 表內面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包含農業區。

3. 百分比(1)係占都市發展用地面積百分比，百分比(2)係占計畫總面積百分比。

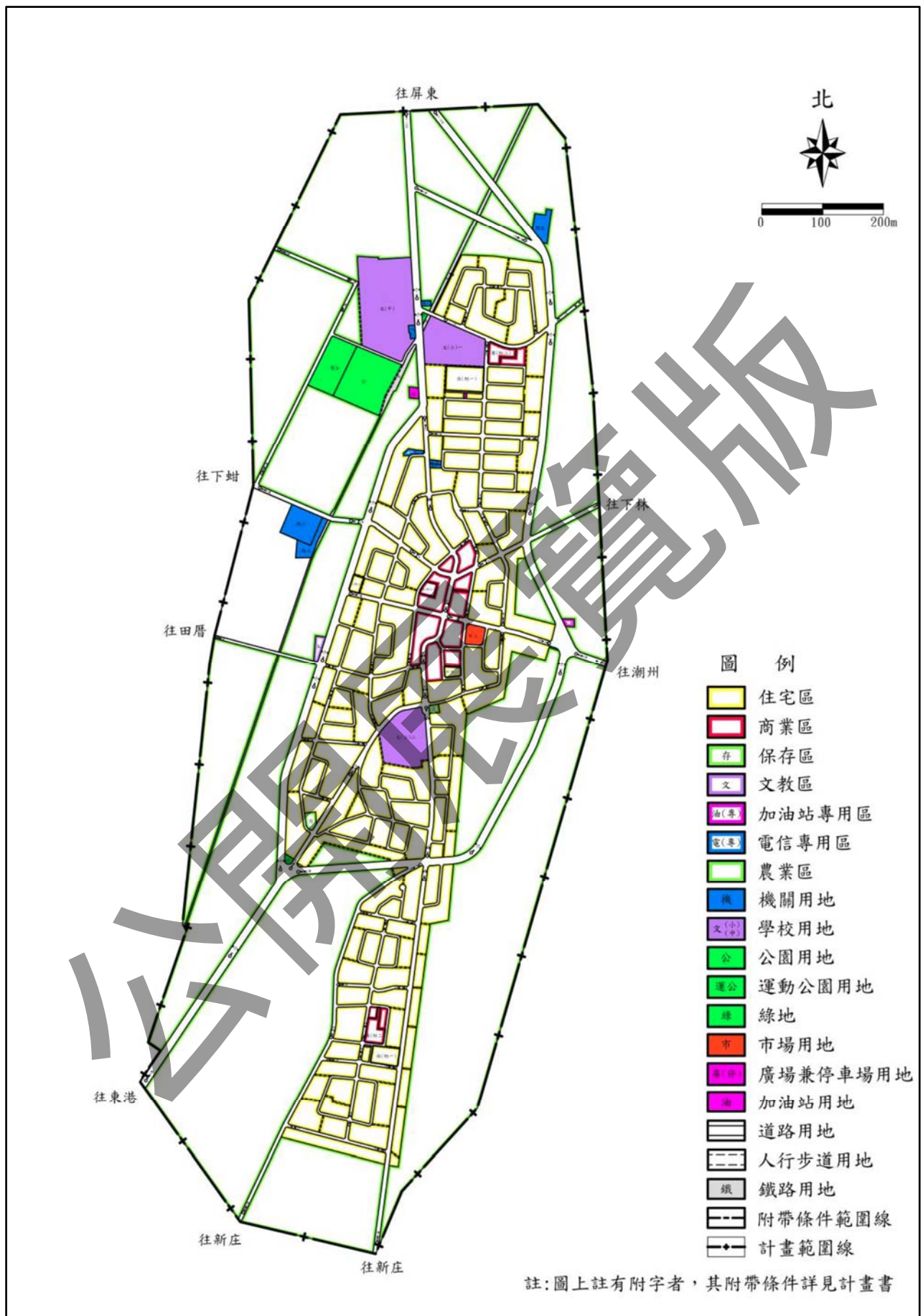


圖 2-5-1 萬丹都市計畫現行土地使用計畫示意圖

### 第三章 變更內容

依據都市計畫法第 22 條規定，土地使用分區管制係屬細部計畫應表明之事項，以及同法第 23 條：「細部計畫.....由該管直轄市、縣（市）政府核定實施」，現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣（市）政府，為配合相關法令建立計畫管制層級，爰透過本次專案通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫之土地使用分區管制內容予以刪除，並配合另行擬定細部計畫，以落實計畫分層管理，提升計畫執行效率，變更內容明細表詳表 3-1-1。

表 3-1-1 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	刪除主要計畫土地使用分區管制內容，並另行擬定細部計畫，訂定土地使用分區管制要點。	因現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣（市）政府，為配合相關法令建立計畫管制層級，爰透過本次專案通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫之土地使用分區管制內容予以刪除，並配合另行擬定細部計畫，以為執行依據。

附件一 109 年 12 月 10 日萬丹鄉都市計畫委員會會議紀錄

檔 號：

保存年限：

## 屏東縣萬丹鄉公所 函

地址：屏東縣萬丹鄉萬後村和平西路155號

承辦人：郭芷寧

電話：08-7772111分機84

傳真：08-7770120

受文者：本所建設課

發文日期：中華民國109年12月28日

發文字號：萬鄉建字第10932059800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢陳本所109年12月10日召開「擬定萬丹都市計畫(附帶條件變更部分兒童遊樂場用地『兒二』為住宅區)細部計畫案」及「變更萬丹都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」都市計畫委員會會議記錄1份，請鑒核。

說明：依據本所109年12月7日萬鄉建字第10931935600號開會通知單續辦。

正本：屏東縣政府、簡委員天屏、毛委員民欽、潘委員成章、黃委員偉評、陳委員客名、劉委員家進、曾委員光駿、陳委員旭、許委員登賢、李委員忠武、黃委員國祥、劉鄉長昭相、鄭主任秘書光輝、簡課長鴻文、洪課長新富、劉課長子田、陳主任建同

副本：弘邦工程顧問有限公司(含附件)、城都國際開發規劃管理顧問有限公司(含附件)、本所建設課

鄉長 劉昭相



「擬定萬丹都市計畫(附帶條件變更部分兒童遊樂場用地『兒二』  
為住宅區)細部計畫案」、「變更萬丹都市計畫(主要計畫及細部計  
畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」及「變更萬丹都市計畫(主要  
計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細  
部計畫案」都市計畫委員會會議記錄

一、開會時間：109年12月10日上午10時0分

二、開會地點：本所二樓會議室

三、主持人：鄭主任秘書光輝

紀錄：郭芷寧

四、出席單位及人員：如簽到單影本

五、細部計畫案規劃單位報告

六、會議內容與結論：

1. 「擬定萬丹都市計畫(附帶條件變更部分兒童遊樂場用地『兒二』  
為住宅區)細部計畫案」准照案通過。

①黃委員提問有關兒童遊樂場用地是否能作為停車場用地：根  
據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條規定，兒  
童遊樂場用地僅能地下作停車場及電信設施使用，並要符合其  
准許條件。故經審議後，若有變更需要，將於本鄉第三次通盤  
檢討再行討論。

②計畫書第16頁、21頁補漏字，請修正後函送本所轉請屏東  
縣政府辦理公開展覽及審議。

2. 「擬定萬丹都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢  
討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」及「變更萬丹都市  
計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」  
准照案通過。

七、會議結束：中午12時