

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

公開展覽

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	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		
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條		
擬定都市計畫機關	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	無		
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	

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 現行主要計畫概要

第一節 計畫年期	2-01
第二節 計畫人口及密度	2-01
第三節 土地分區使用計畫	2-01
第四節 公共設施用地計畫	2-02
第五節 本案細部計畫與主要計畫之關係	2-05

第三章 土地使用分區管制要點

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 2-4-1	萬丹都市計畫現行土地使用計畫示意圖.....	2-04

表目錄

表 2-4-1	現行萬丹都市計畫土地使用面積分配表.....	2-03
---------	------------------------	------

公開展覽版

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

土地使用分區管制要點之訂定係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而創造優美都市景觀，維護良好生活環境；因此，於各都市計畫區內依其實際需要，應依法訂定土地使用管制規定，以利土地資源有效利用。

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。

本案依據「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」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範，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 22 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。

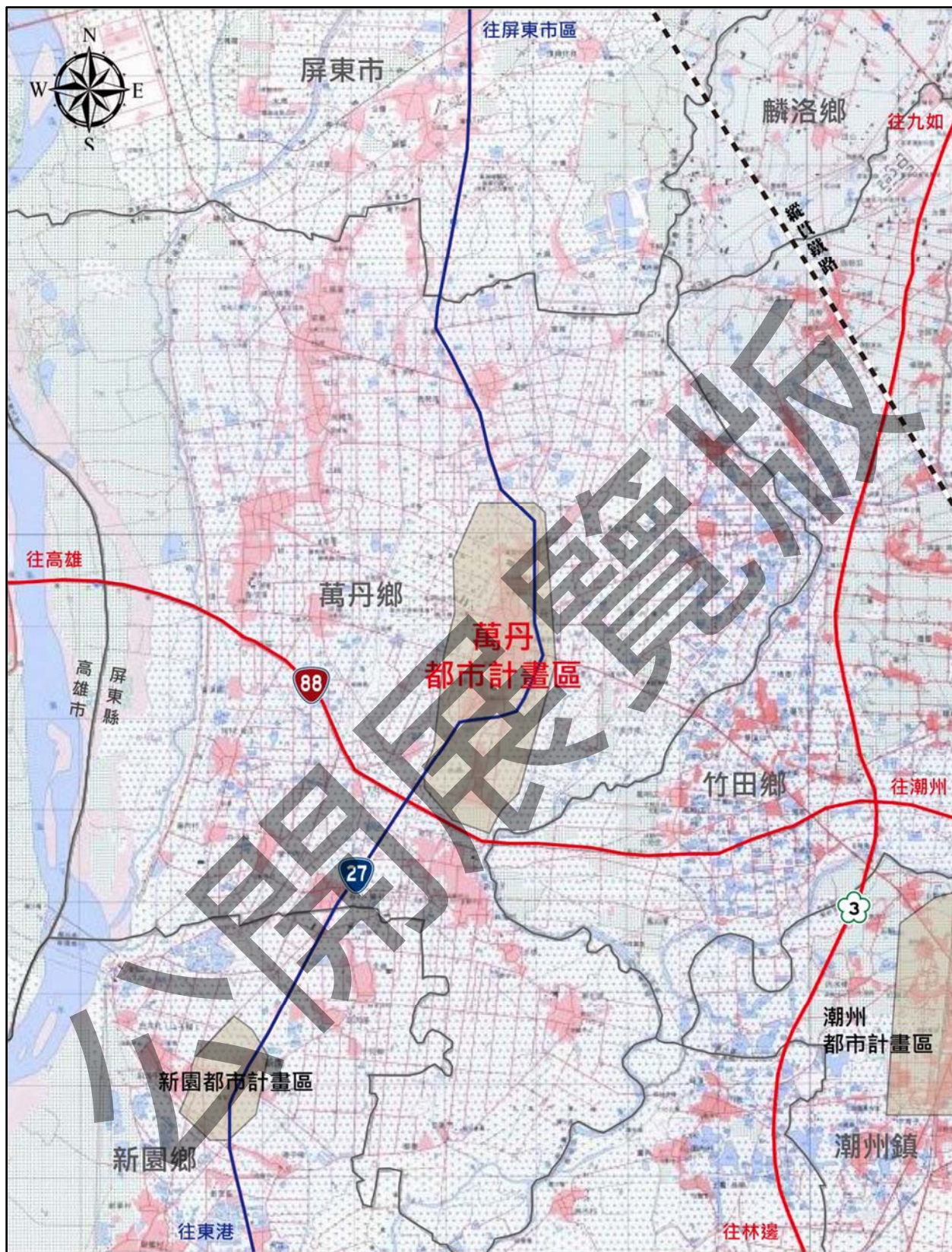


圖 1-3-1 萬丹都市計畫區相關位置示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 計畫年期

現行計畫目標年為民國 105 年。

第二節 計畫人口及密度

計畫人口 19,000 人，居住密度每公頃約 200 人。

第三節 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%。

第四節 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 2-4-1 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。

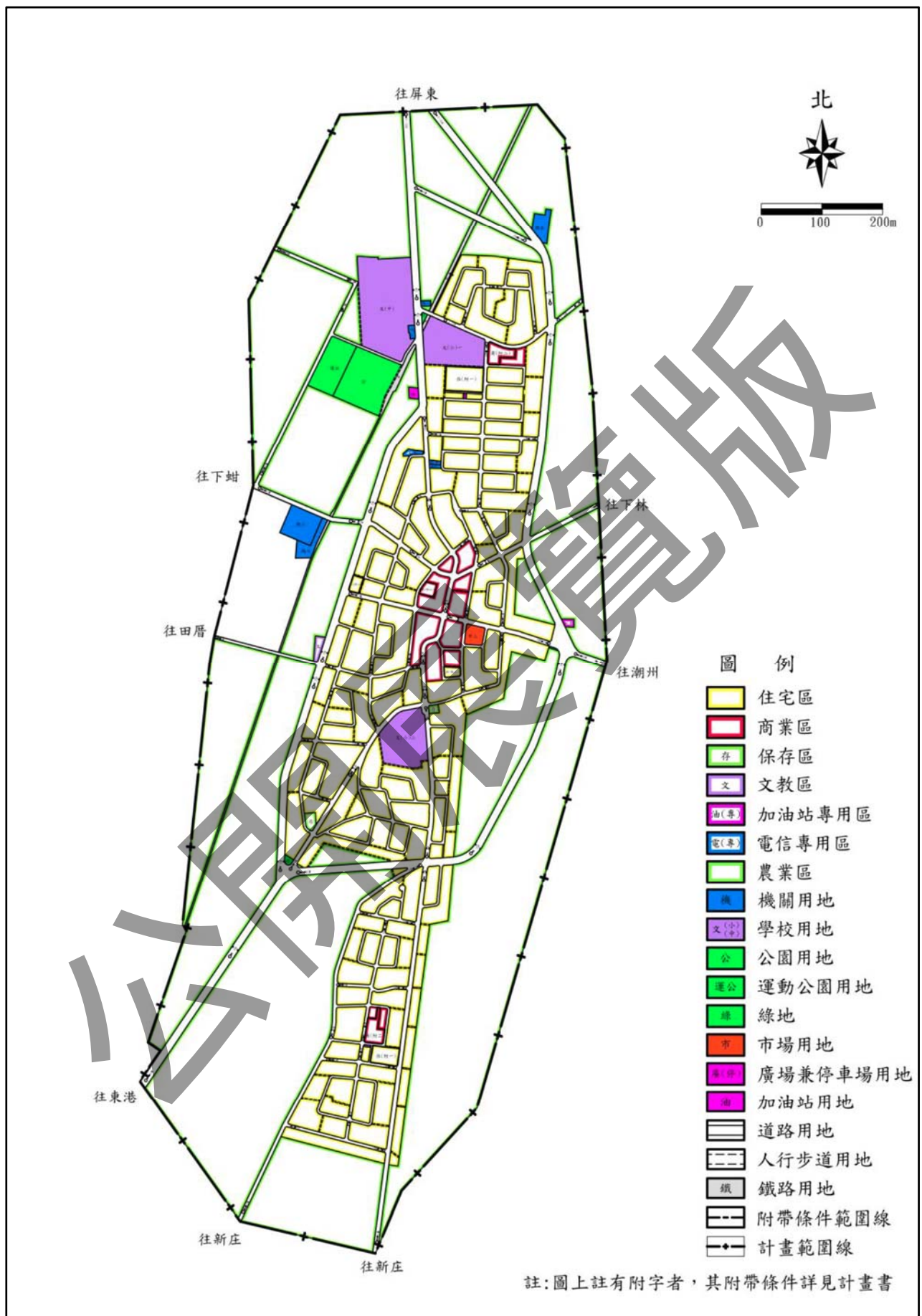


圖 2-4-1 萬丹都市計畫現行土地使用計畫示意圖

第五節 本案細部計畫與主要計畫之關係

本案係依據「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）主要計畫書」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點納入細部計畫規範，以落實計畫分層管理，強化地方自治彈性及效能。

公開展覽版

第三章 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三十一條規定訂之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。
- 四、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 五、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 六、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，國中（小）之容積率不得大於百分之一百六十。
- 七、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。
- 九、文教區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
- 十、電信專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 十一、電信專用區其土地及建築物得為下列規定之使用，但供第五目使用之樓地板面積應不得超過總樓地板面積之二分之一：
 - (一) 經營電信事業所需之設施
機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。
 - (二) 電信必要附屬設施
 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
 2. 教學、訓練、實習房舍（場所）及學園宿舍等。
 3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
 4. 其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。

(三) 與電信運用發展有關之設施

1. 網路增值服務業。
2. 有線、無線及電腦資訊業。
3. 資料處理服務。

(四) 與電信業務經營有關之設施

1. 電子資訊供應服務業。
2. 電信器材零售業。
3. 電信工程業。
4. 金融業派駐機構。

(五) 金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：

(一) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十三點歸定增加興建樓地板面積。

1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。
2. 基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區及機關用地為一千五百平方公尺以上者。

(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成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。

十三、依第十二點第一款規定所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）按左列方式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta FA = S \cdot I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依下列規定計算：

1. 商業區： $I=2.89\sqrt{S/A}-1.0$

2. 住宅區、機關用地： $I=2.04\sqrt{S/A}-1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

十四、依第十二點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）得依第十三點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

十五、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。

十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

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