

變更滿州都市計畫（第二次通盤檢討）書

注意：本份掃描計畫書檔，係民國 102 年 5 月由內政部營建署城鄉發展分署資訊管理課圖書室之藏書掃描而成，歡迎研究參考，惟正確之計畫內容仍應以主管機關核定發布實施之計畫書為準。

滿州鄉公所

中華民國八十八年三月

變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)案審核摘要表

項	目說
都市計畫名稱	變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)案。
變更都市計畫法令依據	依都市計畫法第二十六條。
變更都市計畫機關	滿州鄉公所。
自擬細部計畫或申請變更	土地權利關係人姓名
都市計畫之機關名稱或	滿州鄉公所。
土地權利關係人姓名	公告：自民國八十四年五月十日起至民國八十四年六月十日止。並刊登八十四年五月十一日聯合報。
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽：自民國八十六年六月四日起至民國八十六年七月三日止，刊登八十六年六月五日臺灣新聞報。
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表
本案提交各級	鄉級 滿州鄉都市計畫委員會八十五年九月十六日會審議通過
都市計畫委員會	屏東縣都市計畫委員會八十七年四月七日第一〇六次會審議通過
審核結果	省級 台灣省都市計畫委員會八十七年十一月十八日第五六六次會審議通過

明

目錄

第一章 原有計畫概要	一
壹 地理位置	一
貳 發布實施經過	一
參 計畫範圍及計畫年期	一
肆 計畫人口及密度	一
伍 土地使用分區計畫	一
陸 公共設施用地計畫	一
柒 交通系統計畫	一
捌 分期分區發展計畫	三
第二章 發展現況與檢討分析	七
壹 相關計畫	七
貳 人民及團體意見	七
參 計畫範圍及計畫年期	七
肆 人口及密度	七
伍 土地使用	九
陸 公共設施	十
柒 交通系統	十四
捌 土地使用分區管制要點	十四
玖 事業及財務計畫	十七
壹拾 都市防災	十七
壹拾壹 原有計畫之變更	十七

第三章	檢討後之計畫	二十三
壹	計畫範圍及面積	二十三
貳	計畫年期	二十三
參	計畫人口及密度	二十三
肆	土地使用分區計畫	二十三
伍	公共設施用地計畫	二十四
陸	交通系統計畫	二十五
柒	都市防災計畫	二十七
捌	事業及財務計畫	二十七
玖	土地使用分區管制要點	二十七
壹拾	其他	二十七
附錄	變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點	三十五

圖目錄

圖一	滿州都市計畫區地理位置圖	二
圖二	原有滿州都市計畫示意圖	五
圖三	原有滿州都市計畫分期分區發展計畫示意圖	六
圖四	滿州都市計畫區土地使用現況示意圖	十一
圖五	變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分示意圖	十八
圖六	變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖	三十
圖七	變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)都市防災路線示意圖	三十一

表 目 錄

表一 原有滿州都市計畫土地使用面積分配表	四
表二 滿州鄉及滿州都市計畫區人口成長統計表	八
表三 滿州都市計畫區土地使用現況面積分析表	十二
表四 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表	十五
表五 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表	十九
表六 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表	二十六
表七 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表	二十八
表八 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用面積對照表	二十九
表九 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表	三十二
表十 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)經檢討後變更土地使用面積統計表	三十三

第一章 原有計畫概要

壹 地理位置

滿州鄉位處於屏東縣東南面，東臨太平洋，境內多山林，山水秀麗堪稱美麗之鄉；滿州都市計畫區位於屏東縣滿州鄉內，係屬鄉公所所在地之鄉街計畫。

圖一 滿州都市計畫區地理位置圖

貳 發布實施經過

一 民國七十年四月二十五日發布實施滿州都市計畫。

二 民國七十九年十二月二十七日發布實施滿州都市計畫(第一次通盤檢討)，其後未曾辦理過個案變更。

參 計畫範圍及計畫年期

計畫範圍東至港口溪，南以山稜線及港口溪為界，西至山脊連接線，北至港口溪，計畫面積一二二·二〇公頃。

本計畫之計畫年期以民國九十年為計畫目標年。

肆 計畫人口及密度

計畫人口四、〇〇〇人，居住密度每公頃約二三〇人。

伍 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、農會專用區、農業區、保護區、保存區、河川區及農倉區等土地使用分區。

陸 公共設施用地計畫

劃設國小一所，國中一所，兒童遊樂場二處，市場一處，機關七處，加油站一處，電信用地一處，停車場二處，綠地(帶)一處，屠宰場一處等。

圖一 滿州都市計畫區地理位置圖



台

太

灣

海

平

峽

洋

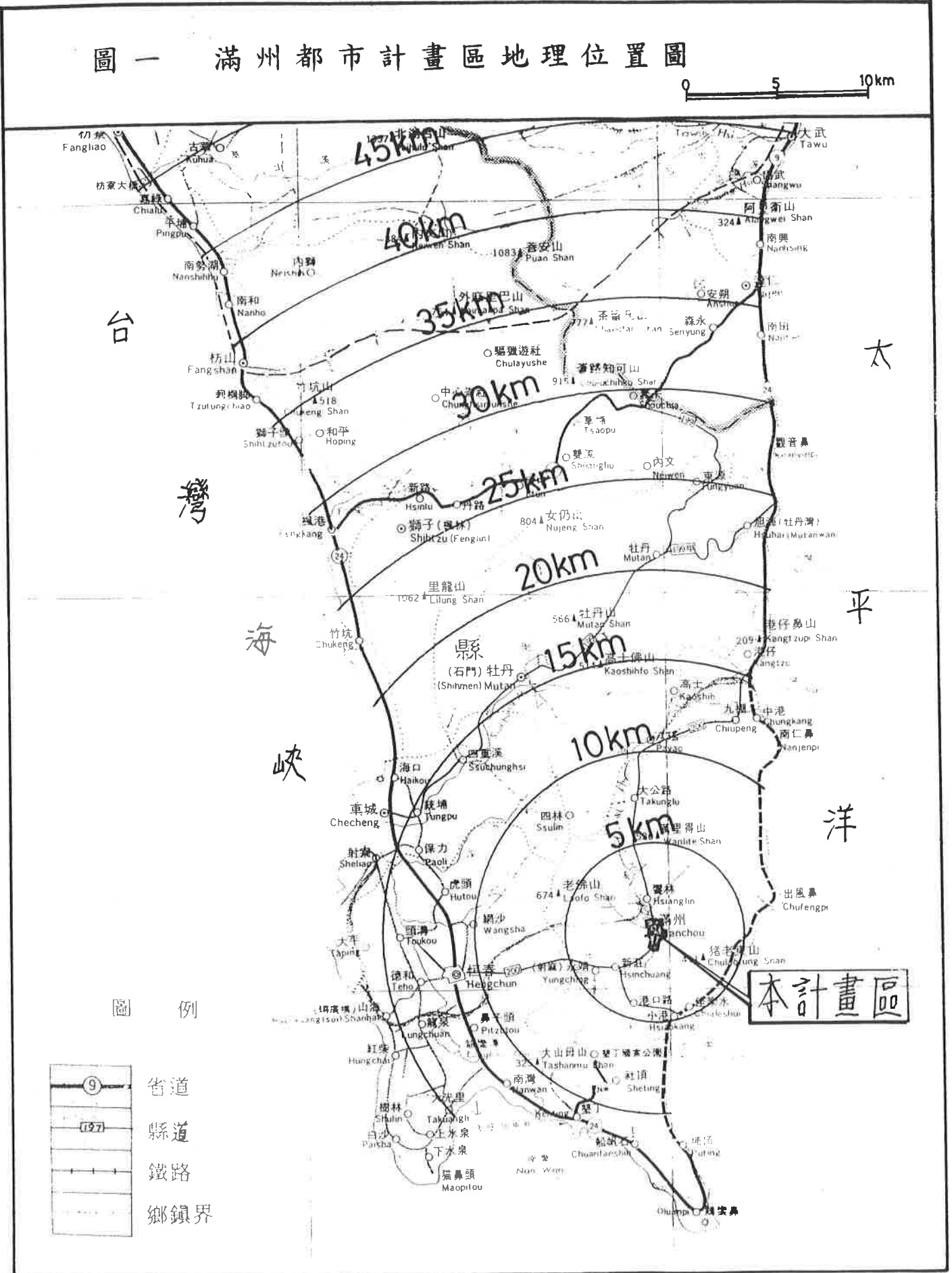
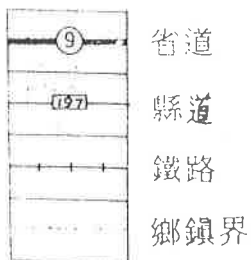
縣

(石門) 牡丹

(Shihmen) Mutan

本計畫區

圖例



柒．交通系統計畫

本計畫區之聯外道路共三條，分別通往恆春、佳樂水、長樂、九棚及里德村等。另配設區內次要道路、服務道路及人行步道等。

捌．分期分區發展計畫

本計畫區屬鄉街計畫，為農村集居型態，因都市規模不大，且住宅區、商業區及公共設施等都市發展用地係以既有之聚落及商店加以整理劃設而成，並無新住宅社區之計畫型態，故除已發展區外，餘均規劃為優先發展區；第一期已發展區自民國七十年至民國八十年，第二期優先發展區自民國八十一年至民國九十年。

表一 原有滿州都市計畫土地使用面積分配表

圖二 原有滿州都市計畫示意圖

圖三 原有滿州都市計畫分期分區發展計畫示意圖

表一 原有滿州都市計畫土地使用面積分配表

項	目	原計畫面積 (公頃)	百分比 (1)	百分比 (2)	備註
土地 使用 分區	住宅區	16.99	13.90	50.48	
	商業區	1.06	0.87	3.15	
	工業區	1.15	0.94	3.42	乙種工業區
	保護區	22.26	18.22	—	
	農倉區	0.40	0.33	1.18	
	農業區	59.02	48.30	—	
	農會專用區	0.07	0.05	0.22	
	河川區	7.27	5.95	—	
	保存區	0.26	0.21	0.77	
公共 設施 用地	機關	0.87	0.71	2.58	
	國小	1.98	1.62	5.88	
	國中	3.33	2.73	9.90	
	兒童遊樂場	0.35	0.29	1.04	
	零售市場	0.09	0.07	0.27	
	停車場	0.16	0.13	0.48	
	電信用地	0.16	0.13	0.48	
	加油站	0.12	0.10	0.36	
	屠宰場	0.10	0.08	0.30	
	綠地、綠帶	0.11	0.09	0.32	
	道路廣場	6.45	5.27	19.17	
合計 (1)	33.65	100.00	—	都市發展用地面積	
合計 (2)	122.20	—	100.00	計畫總面積	

四

資料來源：變更滿州都市計畫第一次通盤檢討計畫書

圖二

原有滿州都市計畫示意圖



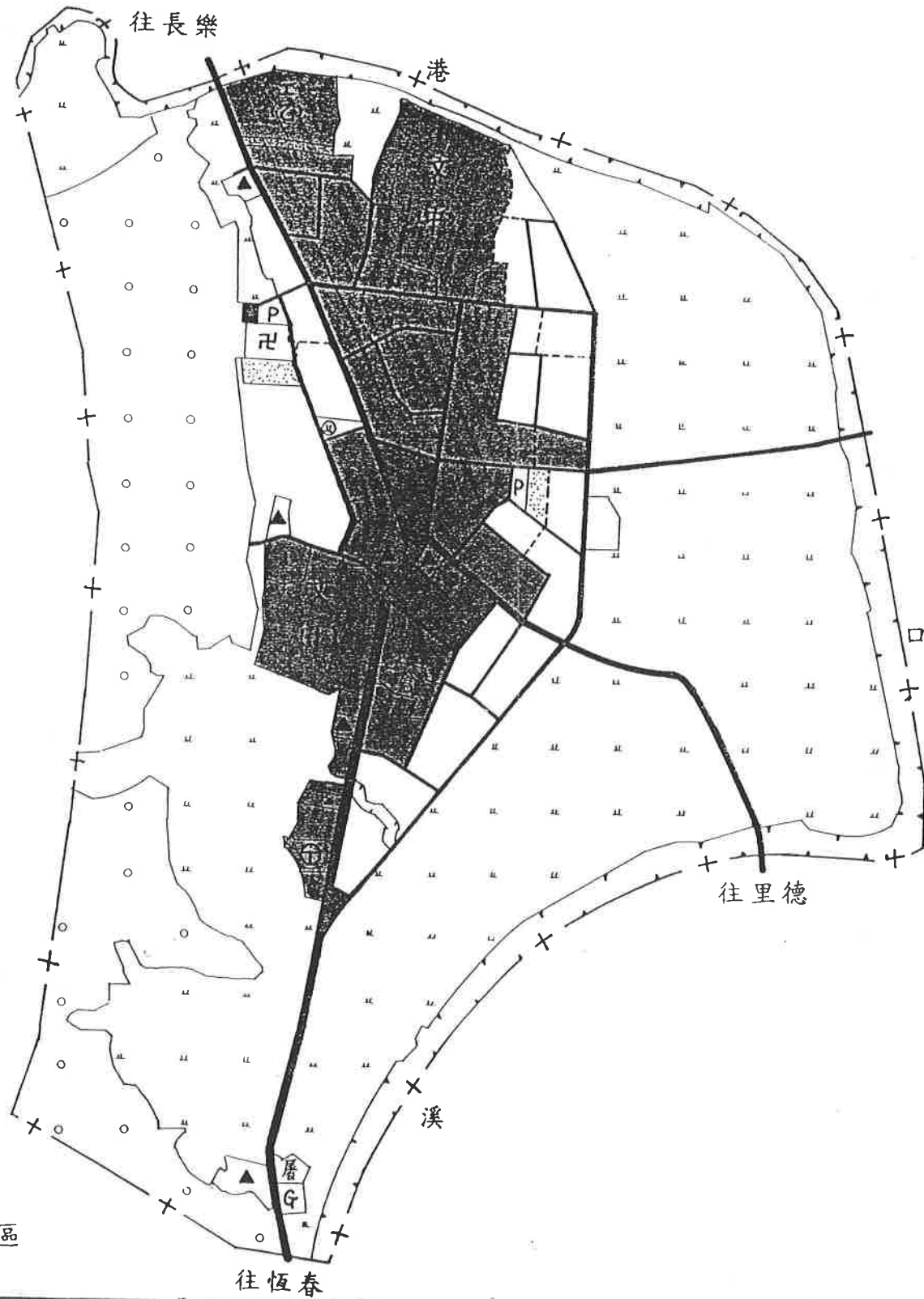
圖三

原有滿州都市計畫分期分區發展計畫示意圖

- 圖例
- 住宅區
 - 商業區
 - I(乙) 乙種工業區
 - 卍 保存區
 - 倉 農倉區
 - ▲ 機關
 - 文 學校
 - Ⓣ 電信用地
 - 市場
 - G 加油站
 - P 停車場
 - 屠 屠宰場
 - 兒童遊樂場、綠地
 - 道路廣場
 - 人行步道
 - 農業區
 - 河川區
 - 保護區
 - 計畫範圍線

農會專用區

已發展區
優先發展區



第二章 發展現況與檢討分析

壹 相關計畫

依臺灣南部區域計畫，指定至民國九十四年，本鄉都市化人口為四、〇〇〇人，而本鄉都市化地區僅本計畫區一處。

貳 人民及團體意見

本次通盤檢討公告徵求意見期間公民及團體共提出意見二十一件。其中有關土地使用分區者九件，公共設施者六件，交通系統者六件，均經整理分析後作為檢討之參考。

參 計畫範圍及計畫年期

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。

原計畫年期的民國九十年，本次檢討宜配合南部區域計畫第一次通盤檢討之計畫年期，調整延長至民國九十四年。

肆 人口及密度

滿州鄉於民國七十四年之人口數為一〇、七七四人，至八十四年人口數為九、三七八人，十年間共減少一三九六人，年平均增加率為負一二·九六%，同一時期本計畫區人口數自二、三七四人減至一、九三六人，亦減少四三八人，其年平均增加率為負一八·四五%，人口呈大量外流現象，其成長較原計畫推估為低。又現在居住密度每公頃約一四〇人，亦比原計畫為低，故均仍維持原計畫。

表二 滿州鄉及滿州都市計畫區人口成長統計表

表二 滿州鄉及滿州都市計畫區人口成長統計表

年別 (民國)	滿 州 鄉			本 計 畫 區			備 註
	人口總數	增 加 人 口 數	增 加 率 (%)	人口總數	增 加 人 口 數	增 加 率 (%)	
74	10,774			2,374			
75	10,458	-316	-29.33	2,048	-326	-13.73	
76	10,219	-239	-22.85	1,981	-67	-32.71	
77	9,908	-311	-31.43	1,990	9	4.54	
78	9,788	-120	-12.11	1,982	-8	-4.02	
79	9,642	-146	-14.92	1,990	8	4.04	
80	9,451	-191	-19.81	1,995	5	2.51	
81	9,363	-88	-9.31	1,985	-10	-5.01	
82	9,370	7	0.75	1,954	-31	-15.62	
83	9,378	8	0.85	2,127	173	88.54	
84	9,378	0	0.00	1,936	-191	-89.80	
平均(73-84)		-1396	-12.96		-438	-18.45	

八

資料來源：滿州鄉戶政事務所

伍·土地使用

一·住宅區

原計畫面積一六·九九公頃，除二號道路東北側零星發展外，其餘大多為原有聚落，其實際發展面積為一〇·五二公頃，使用率為六一·九二%。依通盤檢討辦法規定，住宅區應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標年等，區分成不同發展特性與使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算，經檢討本計畫區現有住宅區尚符合發展需求，故除配合工業區及綠地依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」以附帶條件變更為住宅區外，餘均仍維持原計畫。

二·商業區

原計畫面積一·〇六公頃，除沿街部分已發展作為商業使用外，其餘多作住宅使用，其實際發展面積〇·七七公頃(含非商業之都市發展使用面積)，使用率為七二·六四%。依檢討辦法規定，本計畫區商業區面積上限為一·八公頃，經檢討本計畫區之商業區尚有部分未作商業使用且符合發展需求，故仍維持原計畫。

三·工業區

原計畫面積一·一五公頃，多屬豐祥糖廠用地，目前已停止生產。依檢討辦法規定，工業區應依據發展現況、鄰近土地使用、地方特性及區域計畫之指導予以檢討，因本工業區土地權利關係人業依內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請變更都市計畫，並經縣府審查符合變更條件，故本次檢討除部分工業區配合港口溪之整治變更為河川區外，餘以附帶條件變更為住宅區。

四·農業區

原計畫面積五九·〇二公頃，現多作農業使用。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，故本次檢討除配合都市發展需要將部分農業區變更為河川區、鄰里公園兼兒童遊樂場地及道路用地外，其餘仍維持原計畫。

五. 農倉區

原計畫劃設農倉區一處，面積〇·四〇公頃，依檢討辦法規定，農倉區應視實際需要檢討。因原計畫係依農會實際需要劃設，故本次檢討為統一名稱，變更為農會專用區。

六. 保護區

原計畫面積二二·二六公頃，依檢討辦法規定，保護區應視實際需要檢討。因大多屬陡坡山地，故本次檢討除配合交通上需要局部變更為道路用地外，其餘仍維持原計畫。

七. 河川區

原計畫面積七·二七公頃，依檢討辦法規定，河川區應視實際需要檢討。故本次檢討除原河川區仍需保留外，另因港口溪整治修建堤防需要宜配合劃設河川區及部分河川區兼供道路使用。

八. 農會專用區

原計畫劃設農會專用區一處，面積〇·〇七公頃，係配合農會業務需要劃設。因現為農會使用，故仍維持原計畫。

九. 保存區

原計畫面積〇·二六公頃，為現有照靈宮實際使用範圍，本次檢討仍維持原計畫。

圖四 滿州都市計畫區土地使用現況示意圖

表三 滿州都市計畫區土地使用現況面積分析表

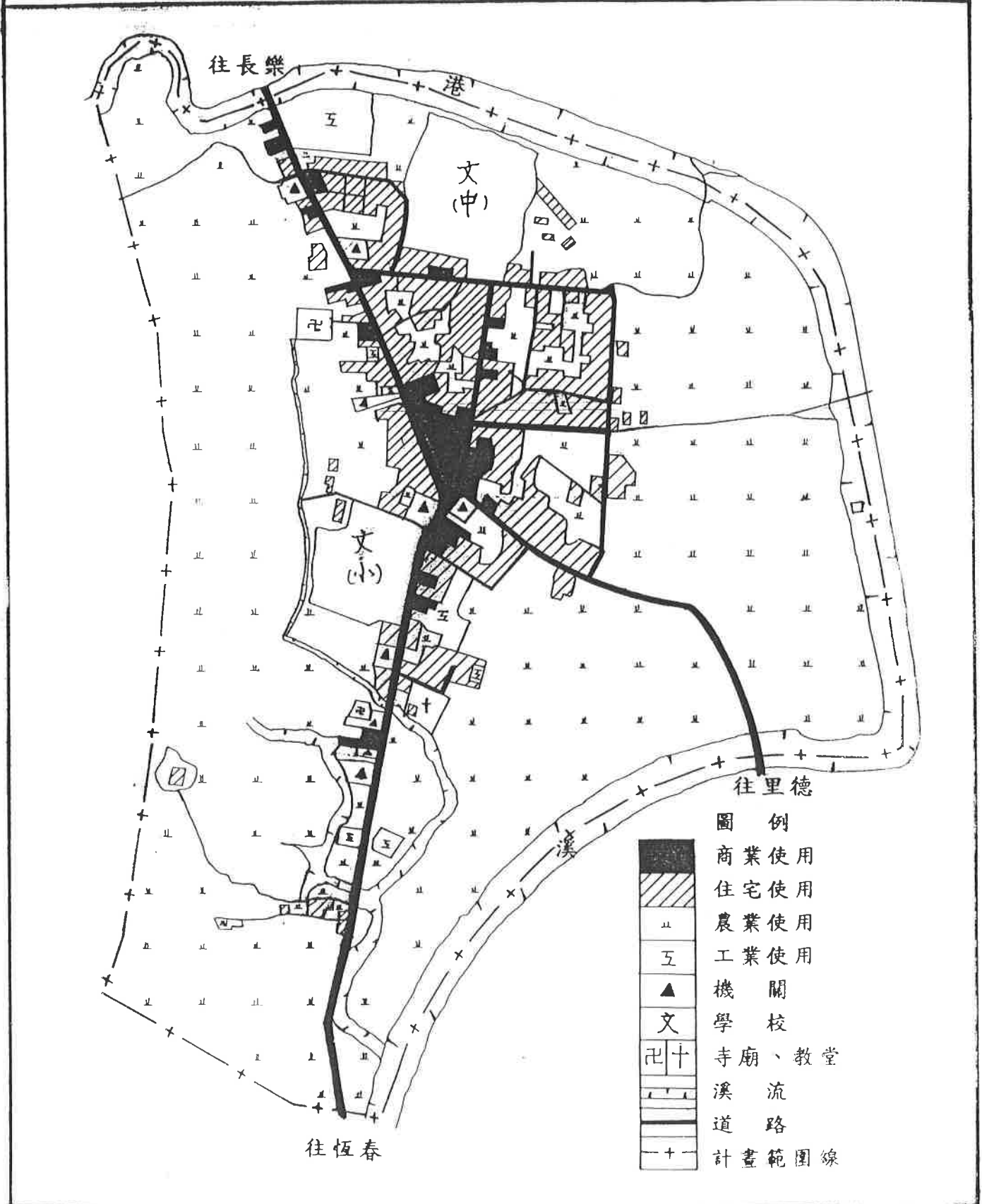
陸. 公共設施

一. 機關用地

原計畫機關用地七處，面積〇·八七公頃，其中除機三用地尚未依計畫開闢使用外，其餘均已闢建完成，依檢討辦法規定，機關用地應按實際需要檢討，本次檢討除屬事業性質之機關變更為郵政事業用地及電力事業用地、機三指定為供戶政事務所使用、機六指定供消防隊使用及部分機六變更為道路用地外，其餘之機關用地仍維持原計畫。

圖四

滿州都市計畫區土地使用現況示意圖



表三 滿州都市計畫區土地使用現況面積分析表

項	目	原計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (占計畫面積%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	16.99	10.52	61.92	
	商業區	1.06	0.77	72.64	
	工業區	1.15	1.15	100.00	
	保護區	22.26	—	—	
	農倉區	0.40	0.40	100.00	
	農業區	59.02	—	—	
	農會專用區	0.07	0.07	100.00	
	河川區	7.27	—	—	
	保存區	0.26	0.26	100.00	
公共 設施 用地	機關	0.87	0.77	88.51	
	國小	1.98	1.98	100.00	
	國中	3.33	3.32	99.70	
	兒童遊樂場	0.35	0.00	0.00	
	零售市場	0.09	0.00	0.00	
	停車場	0.16	0.00	0.00	
	電信用地	0.16	0.16	100.00	
	加油站	0.12	0.00	0.00	
	屠宰場	0.10	0.00	0.00	
	綠地、綠帶	0.11	0.00	0.00	
	道路廣場	6.45	4.64	71.94	
合	計	122.20			

註：1. 土地使用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。

二、學校用地

(一) 國小用地

原計畫國小用地一處，面積一·九八公頃，為現有滿州國小使用。依檢討辦法規定，本計畫區需國小用地面積二公頃，原計畫國小面積不足〇·〇二公頃，因不足面積很小，故仍維持原計畫。

(二) 國中用地

原計畫國中用地一處，面積三·三三公頃，已全部開闢為現有滿州國中使用。依檢討辦法規定，本計畫區需國中用地面積二·五公頃，原計畫國中用地面積超過〇·八三公頃，本次檢討為配合港口溪堤防整治，故除變更部分國中用地為河川區外，其餘仍維持原計畫。

(三) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫未劃設公園用地，依通盤檢討辦法之規定，一萬人以下，都市發展區外圍為空曠之山林或農地者，得免設置。但為配合照靈宮後山公園整體規劃之需要，宜調整變更部分農業區及兒童遊樂場(兒二)為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。

(四) 兒童遊樂場用地

原計畫兒童遊樂場用地二處，面積〇·三五公頃，均尚未開闢使用，依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積〇·三二公頃，原計畫超出〇·〇三公頃，本次檢討為配合照靈宮後山公園計畫之規劃需要，兒二用地宜配合變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，兒一用地則仍維持原計畫。

(五) 零售市場用地

原計畫零售市場用地一處，面積〇·〇九公頃，尚未開闢，依檢討辦法規定，零售市場以每一閭鄰設置一處為原則，因該零售市場區位適當，故本次檢討仍維持原計畫。

(六) 加油站用地

原計畫面積〇·一二公頃，尚未開闢，依檢討辦法規定，加油站應按實際需要檢討，故本次檢討除配合道路拓寬變更部分加油站用地為道路用地外，其餘仍維持原計畫。

(七) 停車場用地

原計畫面積○·一六公頃，尚未闢建，依檢討辦法規定，本計畫區需停車場用地面積○·四八公頃，原計畫面積不足○·三二公頃，但由於新增設公(兒)用地內已規劃約○·二公頃之停車空間且本計畫區內無適當之公有地可劃設，將來增加住宅區時當依規定劃設，故本次檢討仍維持原計畫。

(八) 屠宰場用地

原計畫面積○·一○公頃尚未闢建，依檢討辦法規定，屠宰場應按實際需要檢討，故本次檢討除配合道路拓寬變更部分加油站用地為道路外，其餘仍維持原計畫。

(九) 電信用地

原計畫面積○·一六公頃，已闢建完成，故仍維持原計畫。

(十) 綠地

原計畫面積○·一一公頃，現尚未闢建，依檢討辦法規定，綠地應按自然地形或其設置目的檢討。因該綠地原係供住宅區與工業區隔離之用，本次檢討業將工業區變更為住宅區，該綠地已失去原設置之功能，故併工業區一併附帶條件變更為住宅區。

表四 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

柒. 交通系統

原計畫聯外之主要道路有三條，除③號道路外，另二條已闢建完成；區內道路新闢建者不多，計畫面積六·四五公頃，現已使用面積四·六四公頃，其使用率為七一·九四%。依通盤檢討辦法規定，道路應按交通量及道路設計標準檢討。因原計畫之道路系統尚屬合理，故本次檢討除增設聯外道路一條及預留聯絡台二十四號道路之外環道路一條以及部分①號道路拓寬外，餘均維持原計畫。

捌. 土地使用分區管制要點

原計畫未訂定土地使用分區管制要點，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，故本次檢討宜依據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之規定予以增訂。

表四 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項 目	現 行 都 市 計 畫 面 積 (公 頃)					檢 討 標 準	需 要 面 積	超 過 面 積	不 足 面 積	備 註
	編 號	面 積	已開闢 面 積 (%)	開 闢 率 (%)						
機 關	機 一	0.16	0.16	100.00	按實際需要檢討	---	---	---		
	機 二	0.08	0.08	100.00						
	機 三	0.10	0.00	0.00						
	機 四	0.06	0.06	100.00						
	機 五	0.08	0.08	100.00						
	機 六	0.29	0.29	100.00						
	機 七	0.10	0.10	100.00						
	小 計	0.87	0.77	88.50						
學 校 用 地	國 小	1.98	1.98	100.00	以每千人 0.2 公頃計，每校面積不得 小於 2 公頃	2.0	---	0.02		
	國 中	3.33	3.32	99.7	以每千人 0.16 公頃計，每校面積不 得小於 2.5 公頃	2.5	0.83	---		
	合 計	5.31	5.30	99.80						

續表四 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項 目	現 行 都 市 計 畫 面 積 (公 頃)									備 註
	編 號	面 積	已開闢 面 積	開 闢 率 (%)	檢 討 標 準	需 要 面 積	超 過 面 積	不 足 面 積		
兒童遊樂 場 用 地	兒 一	0.13	0.00	0.00	以每千人 0.08 公頃計，每處最小面 積 0.10 公頃	0.32	0.03	— —		
	兒 二	0.22	0.00	0.00						
	小 計	0.35	0.00	0.00						
停車場用地	停 一	0.09	0.00	0.00	以車輛預估數之百分之二十計算	0.48	— —	0.32		
	停 二	0.07	0.00	0.00						
	小 計	0.16	0.00	0.00						
零 售 市 場		0.09	0.00	0.00	以每一閭鄰單位設一處為原則，亦可免設	— —	— —	— —		
加 油 站		0.12	0.00	0.00	按實際需要檢討	— —	— —	— —		
屠 宰 場		0.10	0.00	0.00	按實際需要檢討	— —	— —	— —		
電 信 用 地		0.16	0.16	100.00	按實際需要檢討	— —	— —	— —		
綠 地		0.11	0.00	0.00	按實際需要檢討	— —	— —	— —		
道 路 廣 場 用 地		6.45	4.64	71.90	按實際需要檢討	— —	— —	— —		

玖. 事業及財務計畫

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

壹拾. 都市防災

依據行政院八十三年八月四日台八三內字第三〇二五二號函暨台灣省政府八十四年度災害防救方案執行計畫中第九項，有關都市計畫規劃時需納入防災考量，故本次檢討將本計畫區內之避難場所、路線予以明確指出，以提昇災害應變能力，減輕災害損失，保障居民生命財產安全。

壹拾壹. 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，詳見圖五及表五。凡未指明變更部分均應以原計畫為準。

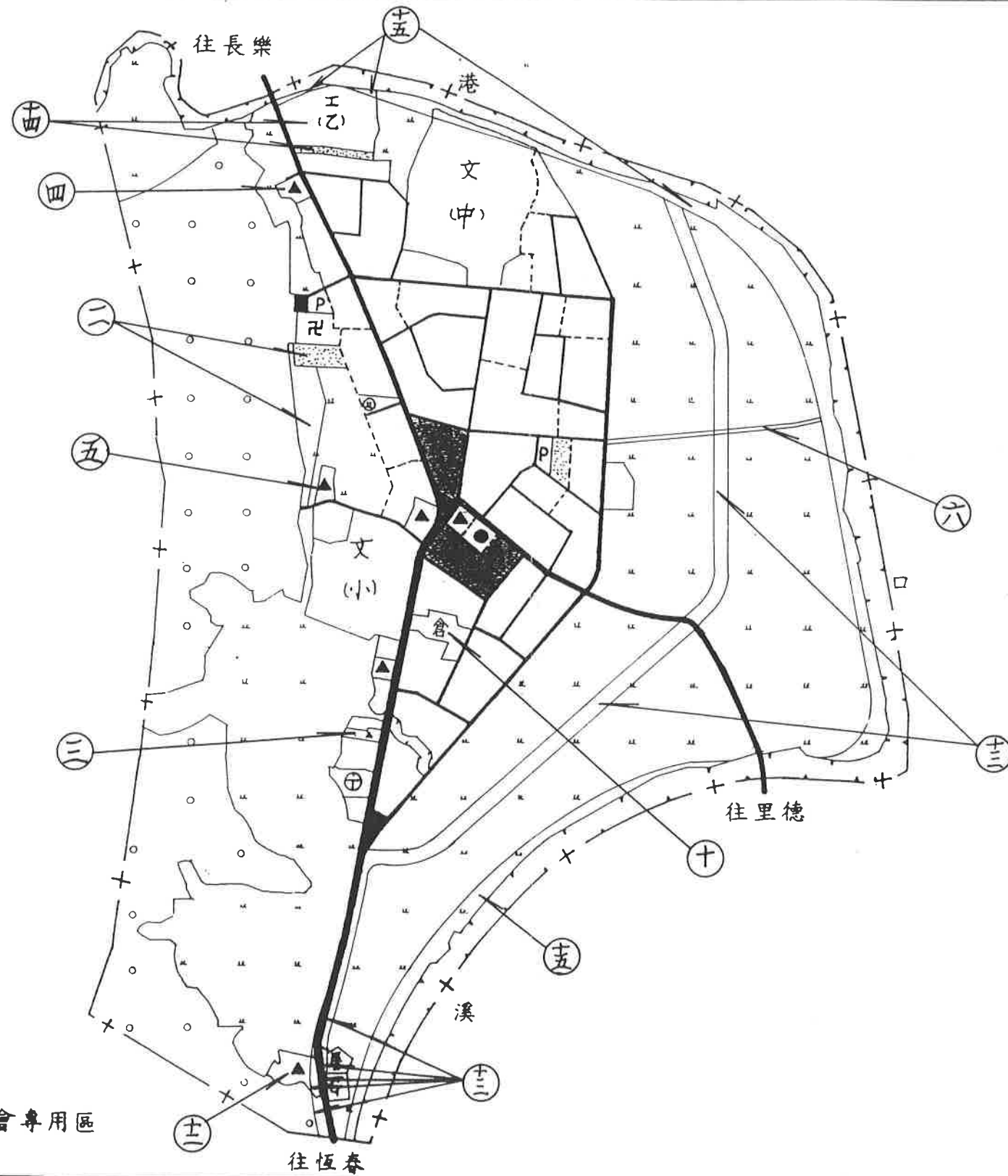
圖五 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分示意圖

表五 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

圖五

變更滿州都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分示意圖

- 圖例
- 住宅區
 - 商業區
 - 工(乙) 乙種工業區
 - 卍 保存區
 - 倉 農倉區
 - ▲ 機關
 - 文 學校
 - ⊕ 電信用地
 - 市場
 - G 加油站
 - P 停車場
 - 屠 屠宰場
 - 兒童遊樂場、綠地
 - 道路廣場
 - 人行步道
 - 農業區
 - 河川區
 - 保護區
 - 計畫範圍線
 - 農會專用區



- 變更圖例
- 一、調整計畫年期
 - 二、農、兒→公(兒)
 - 三、機→郵政用地
 - 四、機→電力事業用地
 - 五、機→指定作為戶政事務所用地
 - 六、農→道
 - 七、增訂土地使用分區管制要點
 - 八、增訂適用多目標使用方案
 - 九、增訂都市防災計畫
 - 十、農倉→農專
 - 十一、增訂事業及財務計畫
 - 十二、機→指定作為消防隊使用
 - 十三、農、機、保、屠、油→道
 - 十四、工、綠→住(附)
 - 十五、農、國中、工→河、河川區兼供道路使用
 - 十六、刪除分期分區發展計畫
- 註：「農、兒→公(兒)」係表示變更農業區、兒童遊樂場為鄰里公園兼兒童遊樂場，其餘類推。

表五 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
一	變一 (綜一)	調整計畫年期	民國九十年	民國九十四年	配合南部區域計畫之計畫年期延長為民國九十四年。	
二	變三	照靈宮南側配合後山公園計畫	農業區 兒童遊樂場 ○·四八 ○·二二	鄰里公園兼兒童遊樂場 ○·七〇	1 配合台灣省均衡地方經濟發展計畫之滿州鄉照靈宮後山公園規劃予以變更。 2 該土地係公有地。 3 原兒二之兒童遊樂場一併變更為鄰里公園兼兒童遊樂場以利於整體開發使用。	
三	變四	機五	機關	郵政事業用地 ○·〇八	配合現況變更為郵政事業用地以符實際。	
四	變五	機七	機關	電力事業用地 ○·一〇	配合現況變更為電力事業用地以符實際。	
五	變六	機三	機關(供其他機關或事業單位使用)	機關(指定作為戶政事務所用地)	配合地方實際發展需要指定為供作戶政事務所使用。	
六	變十	計畫區東側通往山頂路之產業道路	農業區 ○·三〇	道路 ○·三〇	該產業道路交通量日增，為聯絡相鄰聚落，故增設聯絡道路一條。	
七	變十一 (綜九)	土地使用分區管制要點	未訂定	增訂(詳附錄)	依據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之規定訂定之。	

續表五 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位 置	變 更		容 容
			項 目	積 積	
八	變十二	計畫區內得作多目標使用之公共設施用地	未規定	積	1 為加速都市計畫公共設施保留地之開闢，並鼓勵民間投資興建公共設施，以促進都市建設。 2 依內政部台(八三)內營字第八三七二〇八〇號函辦理。
九	變十三	都市防災計畫	未訂定	積	
十	變十四	農會倉儲區 滿州國小東南側	農倉區	積	依據「行政院八三年八月四日台八十三內字第三〇二五二號函」暨「臺灣省政府八十四年度災害防救方案」執行計畫中之第九項有關都市防災規劃，於都市計畫規劃時納入防災考量。
十一	變十六 (綜八)	事業及財務計畫 未訂定	農會專用區	積	
			○·四〇	積	原計畫農會倉儲區與農會專用區均屬農會事業性質，故本次檢討將其統一名稱為農會專用區，供農會使用。
			○·四〇	積	
			增訂(詳表九)	積	依據都市計畫法第十五條及第二十二條之規定訂之，以提供地方政府於從事都市計畫建設事業時之參考。

續表五 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容	
			變更	理由
十二	變十七 (人4)	機六	項 軍事用地	項 機關(現有) 為消防隊使用
十三	變十八	計畫區東側農業區增設二十五公尺外環道	農業區 機關 保護區 屠宰場 加油站	道路
十四	變二十 (人1)	計畫區北側工業區及綠地	工業區 綠地	住宅區
			面積 ○·二六	面積 ○·二六
			面積 ○·〇三	面積 ○·二六
			面積 ○·〇五	面積 ○·二六
			面積 ○·〇二	面積 ○·二六
			面積 ○·〇一	面積 ○·二六
			面積 一·〇四	面積 一·一五
			面積 ○·一一	面積 一·一五
				<p>1 工業區原有工廠已廢棄不用，不適宜繼續作為工業使用，且變更為住宅區後不妨礙鄰近土地分區之使用。</p> <p>2 本案經縣政府審查符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定之變更條件。</p> <p>3 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應另行擬定細部計畫。</p>
				<p>附帶條件： 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地及擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並應於兩年內完成細部計畫，否則下次通盤檢討恢復為原計畫。)</p>

續表五 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		
			項	目	積
十五	人2	計畫區內鄰港口溪之土地	農業區	三·三〇	〇·〇八
十六	綜七	分期分區發展計畫	工業區	〇·一一	三·四七
			國中	〇·一四	〇·〇八
			河川區	河川區兼供道路使用	〇·〇八
		刪除			
1 原計畫住宅區使用率已達百分之六十以上。 2 縣政府所訂之分期分區發展計畫欠缺管制措施未儘妥適。					
					其中道路跨越河川部分為河川區兼供道路使用

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 變更內容數字係變更面積，單位：公頃。

第三章 檢討後之計畫

壹 計畫範圍及面積

本計畫位於滿州鄉公所所在地，其範圍東至港口溪，南以山稜線及港口溪為界，西至山脊線，北至港口溪，計畫面積一二二·二〇公頃。

貳 計畫年期

以民國九十四年為計畫目標年。

參 計畫人口及密度

計畫人口四、〇〇〇人，居住密度每公頃約二三〇人。

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，劃設為一個住宅鄰里單元，面積合計為一八·一四公頃。其中本次檢討變更部分工業區及綠地為住宅區部分，其附帶條件詳變更內容明細表第十四案。

二 商業區

劃設鄰里中心商業區一處，面積一·〇六公頃。

三 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積五一·六六公頃。

四 保存區

劃設保存區一處，為現有合法登記有案之照靈宮，面積〇·二六公頃。

五 保護區

計畫區內地形陡峭地區劃設為保護區，面積二二·二一公頃。

六·河川區

現有港口溪及配合河川整治修建堤防需用之土地劃設為河川區，其中道路跨越河川部分為河川區兼供道路使用，面積合計一〇·八二公頃。

七·農會專用區

劃設農會專用區二處，面積合計〇·四七公頃。

伍·公共設施用地計畫

一·機關用地

共劃設機關用地五處其中機一為現有鄉公所，機二為警察分駐所，機三指定供作戶政事務所使用，機四為現有衛生所，以及機六指定供消防隊使用，面積合計〇·六六公頃。

二·學校用地

(一) 國小用地

劃設國小用地一處，為現有滿州國小，面積一·九八公頃。

(二) 國中用地

劃設國中用地一處，為現有滿州國中，面積三·一九公頃。

(三) 兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地一處，面積〇·一三公頃。

(四) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地一處，面積〇·七〇公頃。

(五) 電信用地

劃設電信用地一處，面積〇·一六公頃。

(六) 郵政事業用地

劃設郵政事業用地一處，面積〇·〇八公頃。

(七) 電力事業用地

劃設電力事業用地一處，面積○·一〇公頃。

(八) 停車場用地

共劃設停車場用地二處，面積○·一六公頃。

(九) 零售市場用地

劃設零售市場用地一處，面積○·〇九公頃。

(十) 加油站用地

劃設加油站用地一處，面積○·一一公頃。

(十一) 屠宰場用地

劃設屠宰場用地一處，面積○·〇八公頃。

表六 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

陸·交通系統計畫

茲將本計畫區之道路系統依其功能層級予以區分為：

一·聯外道路

(一) ①號道路向南通往恆春，計畫寬度自④號道路以南為二十五公尺，其餘路段為十五公尺。

(二) ③號道路向東通往里德，計畫寬度十二公尺。

(三) ②號道路為本計畫區向北通往長樂之聯外道路，計畫寬度十二公尺。

(四) ⑥—1號道路為本次檢討新劃設之聯外道路，向東通往山頂路，計畫寬度十公尺。

(五) ⑫號道路為本次檢討新劃設之外環道路，係預留之台二十四線之計畫路線，計畫寬度二十五公尺。

二·區內道路

配設區內集散道路及服務道路等，其計畫寬度分別為十公尺、八公尺、六公尺，另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

表六 變更滿州都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	位 置 及 說 明
學 校 用 地	國 小	1.98	現有滿州國小
	國 中	3.19	現有滿州國中
	小 計	5.17	
機 關 用 地	機 一	0.16	現有鄉公所
	機 二	0.08	現有警察分駐所
	機 三	0.10	指定供戶政事務所使用
	機 四	0.06	現有衛生所
	機 六	0.26	指定供消防隊使用
	小 計	0.66	
零 售 市 場 用 地	市	0.09	機二東側
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 一	0.13	⑨號道路南側
鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	公 (兒)	0.70	照靈宮南側
停 車 場 用 地	停 一	0.09	照靈宮北側
	停 二	0.07	⑨號道路南側
	小 計	0.16	
郵 政 事 業 用 地	郵	0.08	滿州國小南側①號道路旁
電 力 事 業 用 地	電 力	0.10	計畫區北側②號道路旁
電 信 用 地	電	0.16	現有電信局
加 油 站 用 地	油	0.11	計畫區南側①號道路旁
屠 宰 場 用 地	屠	0.08	計畫區南側①號道路旁
道 路 廣 場 用 地		10.14	
合 計		17.58	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表七 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表

表八 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用面積對照表

圖六 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖

柒. 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。

圖七 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)都市防災路線示意圖

捌. 事業及財務計畫

本事業及財務計畫包括機關、綠地及鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、停車場、零售市場，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，開發年期及開闢經費得視地方政府財務狀況酌予調整。

表九 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

玖. 土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定，並參照「臺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」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生活環境品質，其要點詳附錄。

壹拾. 其他

為加速公共設施用地取得及獎勵民間投資興辦公設施，本次檢討增列公共設施用地得作多目標使用。

表十 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)經檢討後變更土地使用面積統計表

表七 變更滿州都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表

道路層級 分類	編號	路寬 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點或說明	備註
聯外道路	①	15-25	920	自機①至計畫區南端	
	②	12	640	自機①向北至北面計畫範圍線	
	③	12	610	自機②向東南至東面計畫範圍線	
	⑥-1	10	290	自⑤號道路往東至港口溪	
	⑫	25	1210	自①號道路與四號道路交叉口 向北至北面港口溪	
集散道路	④	10	470	自①號道路中段向東北至③號 道路中段	
	⑤	10	860	自③號道路中段向北再折至西 面公園	
	⑥	10	300	自機②向北至滿州國中	
服務道路	⑦	8	290	自③號道路向南再向東折至④ 號道路	
	⑧	8	100	自①號道路北段向東至⑦號道路	
	⑨	8	290	自②號道路南段向東至⑤號道路	
	⑩	8	260	自⑤號道路北段向南再向東折 回⑤號道路	
	⑪	8	340	自⑤號道路北段向南接滿州國 小北側	
	未編號	6	---		
人行步道	未編號	4	---		

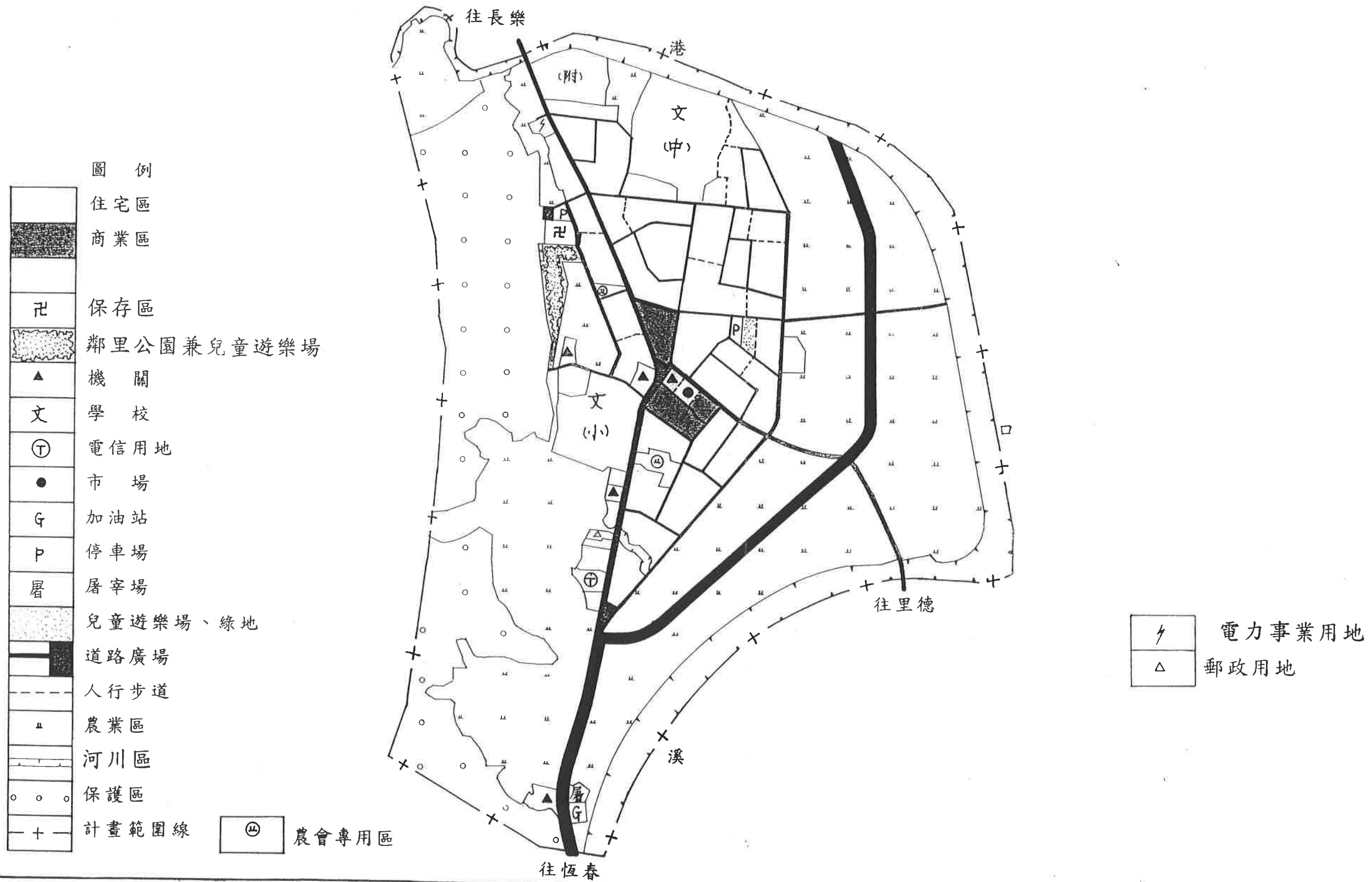
註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表八 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用面積對照表

項 目	通盤檢討前都市計畫面積	通盤檢討增減面積	通 盤 檢 討 後			備 註
			面 積 (公頃)	佔 計 畫 總面積%	佔都市發展 用地面積%	
住 宅 區	16.99	+1.15	18.14	14.84	48.36	
商 業 區	1.06		1.06	0.87	2.83	
工 業 區	1.15	-1.15	0.00	0.00	0.00	
保 護 區	22.26	-0.05	22.21	18.18	---	
農 倉 區	0.40	-0.40	0.00	0.00	0.00	
農 業 區	59.02	-7.36	51.66	42.27	---	
農會專用區	0.07	+0.40	0.47	0.38	1.25	
河 川 區	7.27	+3.55	10.82	8.85	---	含河川區兼供道路使用0.08公頃
保 存 區	0.26		0.26	0.21	0.69	
機 關	0.87	-0.21	0.66	0.54	1.76	
國 小	1.98		1.98	1.62	5.28	
國 中	3.33	-0.14	3.19	2.61	8.50	
兒童遊樂場	0.35	-0.22	0.13	0.11	0.35	
鄰里公園兼兒童遊樂場	0.00	+0.70	0.70	0.57	1.87	
零售市場	0.09		0.09	0.07	0.24	
停 車 場	0.16		0.16	0.13	0.43	
電信用地	0.16		0.16	0.13	0.43	
加 油 站	0.12	-0.01	0.11	0.09	0.29	
屠 宰 場	0.10	-0.02	0.08	0.07	0.21	
綠地、綠帶	0.11	-0.11	0.00	0.00	0.00	
道路廣場	6.45	+3.69	10.14	8.30	27.03	
郵政事業用地	0.00	+0.08	0.08	0.07	0.21	
電力事業用地	0.00	+0.10	0.10	0.08	0.27	
合 計	122.20	0.00	122.20	100.00	----	
都市發展用地	33.65	+3.86	37.51	----	100.00	



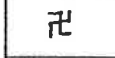



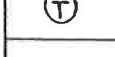

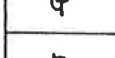



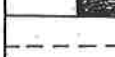


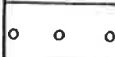
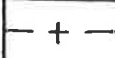


圖六

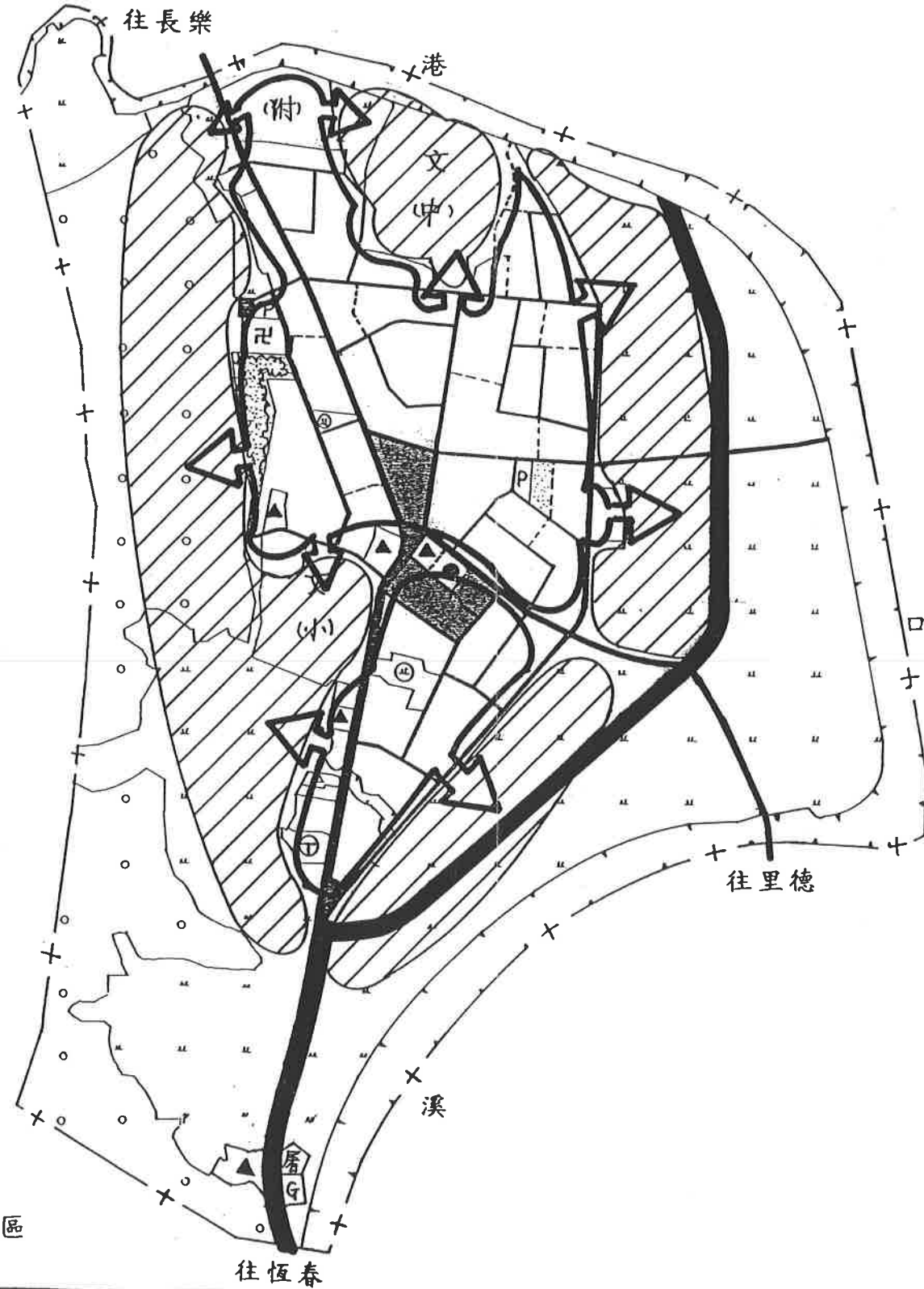
變更滿州都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖





圖七

變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)都市防災路線示意圖

- 圖例
-  住宅區
 -  商業區
 -  保存區
 -  鄰里公園兼兒童遊樂場
 -  機關
 -  學校
 -  電信用地
 -  市場
 -  加油站
 -  停車場
 -  屠宰場
 -  兒童遊樂場、綠地
 -  道路廣場
 -  人行步道
 -  農業區
 -  河川區
 -  保護區
 -  計畫範圍線
 -  農會專用區



-  災變區域
-  防災路線
-  開放空間

-  電力事業用地
-  郵政用地

表九 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施種類	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 (會計年度)		備註
		徵購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	區段徵收	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計		徵購 測設	勘 設計 施 工	
機關	1000	✓					1000	15	3000	4015	滿州鄉公所	88~94		
停車場	1600	✓			✓		1600	24	1920	3544	滿州鄉公所	88~94		
鄰里公園兼兒童遊樂場	7000	✓					4900	105	3500	8505	滿州鄉公所	88~94		
兒童遊樂場	1300	✓					1300	19	780	2099	滿州鄉公所	88~94		
道路	55000	✓					330000	825	55000	385825	滿州鄉公所	88~94		

註：本表之經費概估僅供參考，實際之開發年期得視地方政府財力及實際發展需要酌予調整。

表十 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)經檢討後變更土地使用面積統計表

調整編號	一	二	三	四	五	六	七	八	九	
原編號	變一	變三	變四	變五	變六	變十	變十一	變十二	變十三	
項目	綜一	三	四	五	六	十	綜九	十二	十三	
住宅區	調整計畫目標年至民國九十四年。				機關變更指定用途供戶政事務所使用。		增訂土地使用分區管制要點。	規定公共設施用地得作多目標使用。	增訂都市防災計畫。	
商業區										
工業區										
保護區										
農倉區										
農業區		-0.48								-0.30
農會專用區										
河川區										
河川區兼供道路使用										
保存區										
機關				-0.08		-0.10				
國小										
國中										
兒童遊樂場		-0.22								
鄰里公園兼兒童遊樂場		+0.70								
零售市場										
停車場										
電信用地										
加油站										
屠宰場										
綠地、綠帶										
道路廣場					+0.30					
郵政事業用地			+0.08							
電力事業用地				+0.10						

註：(1)[變一]代表變更內容綜理表第一案。

(2)[人1]代表人民陳情意見綜理表第一案。

(3)[綜一]代表綜合意見第一案。

(4)+為增加面積，-為減少面積(公頃)。

(5)項目只記載省都委會准予變更部分。

續表十 變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討)經檢討後變更土地使用面積統計表

調整編號	十	十一	十二	十三	十四	十五	十六	合計		
原編號	變十四	變十六綜八	變十七人4	變十八	變二十人1	人2	綜七			
項目										
住宅區		增訂事業及財務計畫。	機關變更指定用途供消防隊使用。		+1.15		刪除分期分區發展計畫。	+1.15		
商業區										
工業區								-1.04	-0.11	-1.15
保護區						-0.05				-0.05
農倉區	-0.40									-0.40
農業區						-3.28			-3.30	-7.36
農會專用區	+0.40									+0.40
河川區									+3.47	+3.47
河川區兼供道路使用									+0.08	+0.08
保存區										
機關						-0.03				-0.21
國小										
國中									-0.14	-0.14
兒童遊樂場										-0.22
鄰里公園兼兒童遊樂場										+0.70
零售市場										
停車場										
電信用地										
加油站						-0.01				-0.01
屠宰場						-0.02				-0.02
綠地、綠帶					-0.11		-0.11			
道路廣場				+3.39			+3.69			
郵政事業用地							+0.08			
電力事業用地							+0.10			

- 註：(1)[變一]代表變更內容綜理表第一案。
 (2)[人1]代表人民陳情意見綜理表第一案。
 (3)[綜一]代表綜合意見第一案。
 (4)+為增加面積，-為減少面積(公頃)。
 (5)項目只記載省都委會准予變更部分。

附錄：變更滿州都市計畫(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臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

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。

建築物新建或改建時，其建築樓地板面積未達一〇〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇〇平方公尺，則每超過一〇〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。

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二百八十。

建築物新建或改建時，其建築樓地板面積未達一〇〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇〇平方公尺，則每超過一〇〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。

四. 農會專用區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。

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，國中以下之建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之一百五十。

七. 市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。

八. (一) 有關設置公共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。

(三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

九. 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. 本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更滿州都市計畫（第二次通盤檢討）書

00019

擬定機關：滿州鄉公所
規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展處
編訂時間：中華民國八十五年八月編訂
修訂時間：中華民國八十八年三月修訂