擴大及變更高雄市大寮主要計畫
（第四次通盤檢討）案

計畫書

擬定機關：高雄市政府

中華民國 114 年 8 月

高雄市變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	擴大及變更高雄市大寮主要計畫（第四次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條及 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 及第 4 條規定	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
公開座談會	民國 112 年 6 月 27 日下午 6 點 30 分於大寮區公所大禮堂	
本案公告及公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	民國 112 年 6 月 13 日起至 112 年 7 月 14 日止，並刊登於民國 112 年 6 月 13、14 及 15 日之民眾日報、台灣新新聞報。
	公開展覽	
	公開說明會	
人民及機關團體對本案之反映意見		
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市級	
	部級	
備註		

目　　錄

第一章 緒論 ---------- 1-1
第一節　計畫緣起與目的 ---------- 1-1
第二節　法令依據 ---------- 1-1
第三節　計畫範圍 ---------- 1-2
第二章 上位及相關計畫 ---------- 2-1
第一節　上位計畫 ---------- 2-1
第二節　相關計畫 ---------- 2-2
第三節　鄰近都市計畫 ---------- 2-8
第三章 現行計畫概要 ---------- 3-1
第一節　第三次通盤檢討後實施歷程 ---------- 3-1
第二節　現行都市計畫內容 ---------- 3-3
第四章 發展現況分析 ---------- 4-1
第一節　自然環境調查 ---------- 4-1
第二節　社經發展現況 ---------- 4-8
第三節　土地使用現況 ---------- 4-19
第四節　公共設施現況 ---------- 4-25
第五節　交通運輸現況 ---------- 4-27
第六節　附帶條件地區辦理情形 ---------- 4-30
第七節　暫予保留另案辦理案件 ---------- 4-34
第八節　發展課題與對策 ---------- 4-36
第五章 發展預測與用地需求推估 ---------- 5-1
第一節　人口趨勢推估 ---------- 5-1
第二節　住宅區及商業區需求 ---------- 5-8
第三節　公共設施用地需求 ---------- 5-9
第六章 發展定位與計畫構想 ---------- 6-1
第一節　發展定位 ---------- 6-1
第二節　計畫構想 ---------- 6-2
第七章 主要計畫與細部計畫劃分原則及內容 ---------- 7-1

第一節　土地使用分區劃設原則 ---------- 7-1
第二節　公共設施用地劃設原則 ---------- 7-1
第三節　交通運輸系統劃設原則 ---------- 7-6
第四節　主細分離後大寮主要計畫現行計畫內容 ---------- 7-9
第八章 檢討變更內容 ---------- 8-1
第一節　檢討變更原則 ---------- 8-1
第二節　檢討變更內容 ---------- 8-6
第九章 實質計畫內容 ---------- 9-1
第一節　計畫範圍、面積及計畫人口、密度 ---------- 9-1
第二節　土地使用計畫 ---------- 9-1
第三節　公共設施計畫 ---------- 9-5
第四節　交通運輸計畫 ---------- 9-9
第五節　附帶條件地區 ----------9-12
第六節　都市防災計畫 ----------9-15
第十章 實施進度與經費 ----------10-1

附件一 「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」處理情形查核表
附件二 公告公開徵求意見座談會會議紀錄
附件三 公告公開徵求意見期間公民或團體建議意見綜理表
附件四 變更大寮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）案公共設施用地檢討原則

圖　目　錄

圖 1-1　計畫區位示意圖----------1-2
圖 2-1　高雄市國土計畫空間發展架構示意圖 ----------2-1
圖 2-2　國道 7 號路線規劃示意圖 ----------2-2
圖 2-3　國道 7 號鳳寮交流道設置方案示意圖 ----------2-3
圖 2-4　大寮林園線與大寮屏東線計畫示意圖 ----------2-4
圖 2-5　大寮機廠招商規劃示意圖 ----------2-5
圖 2-6　第 81 期市地重劃範圍示意圖----------2-6
圖 2-7　和發產業園區位置示意圖 ----------2-7
圖 2-8　鄰近都市計畫示意圖 ---------- 2-10
圖 3-1　第三次通盤檢討後歷次個變位置示意圖 ----------3-2
圖 3-2　現行土地使用計畫示意圖 ----------3-5
圖 3-3　現行公共設施計畫示意圖 ----------3-8
圖 3-4　現行道路系統示意圖 ---------- 3-11
圖 4-1　大寮區 113 年氣溫及雨量統計圖 ----------4-1
圖 4-2　計畫區地形地勢示意圖 ----------4-2
圖 4-3　計畫區地質土壤示意圖 ----------4-3
圖 4-4　計畫區水系示意圖----------4-4
圖 4-5　計畫區一級環境敏感地分布示意圖 ----------4-5
圖 4-6　計畫區二級環境敏感地分布示意圖 ----------4-6
圖 4-7　104~113 年大寮區人口變化示意圖 ----------4-8
圖 4-8　大寮區人口分布示意圖 ----------4-9
圖 4-9　104~113 年大寮區戶數變化示意圖 ---------- 4-11
圖 4-10　104~113 年大寮區戶量變化示意圖---------- 4-11
圖 4-11　納管工廠分布示意圖 ---------- 4-17
圖 4-12　土地使用現況示意圖 ---------- 4-22
圖 4-13　建物結構分布示意圖 ---------- 4-23
圖 4-14　建物樓層分布示意圖 ---------- 4-24
圖 4-15　道路層級分布示意圖 ---------- 4-28
圖 4-16　大眾運輸系統分布示意圖 ---------- 4-29
圖 4-17　附帶條件地區位置示意圖 ---------- 4-33
圖 4-18　大寮都市計畫三通後建議整體開發地區位置示意圖 ---------- 4-35
圖 4-19　主機廠西側之整體開發區區位示意圖 ---------- 4-37
圖 4-20　大寮區農會西側整體開發區區位示意圖 ---------- 4-38
圖 4-21　私立輔英科大校地北側校方應取得土地區位示意圖 ---------- 4-38
圖 4-22　大寮都市計畫三通後建議整體開發地區位置示意圖 ---------- 4-40
圖 4-23　大寮機廠西側地區變更後都市計畫(公展草案)示意圖 ---------- 4-41
圖 4-24　大寮機廠西側農業區整體開發原則適用範圍示意圖 ---------- 4-41
圖 4-25　高英工商西北側保護區變更範圍示意圖 ---------- 4-42

圖 4-26　大寮都市計畫區內鐵路用地及台糖土地分布示意圖 ---------- 4-44
圖 4-27　農業區內商業及倉儲使用分布示意圖 ---------- 4-47
圖 5-1　104~125 年大寮都市計畫區人口成長趨勢示意圖 ----------5-2
圖 5-2　現行計畫可居住空間基準容積率示意圖 ----------5-5
圖 6-1　大寮都市計畫發展定位示意圖 ----------6-1
圖 6-2　大寮都市計畫整體發展構想示意圖 ----------6-3
圖 6-3　主機廠西側農業區整體開發單元及規劃構想示意圖 ----------6-5
圖 7-1　主細分離後主要計畫土地使用計畫示意圖 ---------- 7-10
圖 7-2　主細分離後主要計畫公共設施計畫示意圖 ---------- 7-12
圖 7-3　主細分離後主要計畫道路系統示意圖 ---------- 7-14
圖 8-1　特定工廠專用區檢討原則示意圖 ----------8-3
圖 8-2　變更位置示意圖----------8-6
圖 8-3　變更案第一案變更內容示意圖 ---------- 8-11
圖 8-4　變更案第二-1 案變更內容示意圖 ---------- 8-11
圖 8-5　變更案第二-2 案變更內容示意圖 ---------- 8-12
圖 8-6　變更案第三-1 案變更內容示意圖 ---------- 8-12
圖 8-7　變更案第三-2 案變更內容示意圖 ---------- 8-13
圖 8-8　變更案第四-1 案變更內容示意圖 ---------- 8-13
圖 8-9　變更案第四-2 案變更內容示意圖 ---------- 8-14
圖 8-10　變更案第四-3 案變更內容示意圖---------- 8-14
圖 8-11　變更案第五案變更內容示意圖 ---------- 8-15
圖 8-12　變更案第六-1 案(北)變更內容示意圖---------- 8-15
圖 8-13　變更案第六-1 案(南)變更內容示意圖---------- 8-16
圖 8-14　變更案第六-2 案變更內容示意圖---------- 8-16
圖 8-15　變更案第六-3 案變更內容示意圖---------- 8-17
圖 8-16　變更案第七案變更內容示意圖 ---------- 8-17
圖 9-1　變更後主要計畫土地使用計畫示意圖 ----------9-4
圖 9-2　變更後主要計畫公共設施計畫示意圖 ----------9-8
圖 9-3　變更後主要計畫道路系統示意圖 ---------- 9-11
圖 9-4　變更後主要計畫附帶條件地區示意圖 ---------- 9-14
圖 9-5　變更後主要計畫防災規劃示意圖 ---------- 9-18

表　目　錄

表 3-1　大寮都市計畫第三次通盤檢討後實施歷程一覽表 ----------3-1
表 3-2　現行土地使用計畫面積表 ----------3-4
表 3-3　現行公共設施用地面積明細表 ----------3-6
表 3-4　計畫道路編號表----------3-9
表 4-1　113 年大寮測站各月份氣象概況統計表 ----------4-1
表 4-2　大寮區近年風水災害一覽表 ----------4-7
表 4-3　104~113 年大寮區人口統計表 ----------4-8
表 4-4　104~113 年大寮都市計畫人口統計表 ---------- 4-10
表 4-5　104~113 年大寮區戶數成長統計表 ---------- 4-10
表 4-6　104~113 年大寮區戶量成長統計表 ---------- 4-11
表 4-7　110 年高雄市各級產業產值統計表 ---------- 4-12
表 4-8　112 年高雄市各行政區水稻種植面積與產量統計表 ---------- 4-13
表 4-9　110 年南部地區製造業細分類全年生產總額統計表 ---------- 4-14
表 4-10　113 年南部地區各管理單位產業用地分布統計表---------- 4-14
表 4-11　109 年高雄市編定工業區就業人口與產值一覽表---------- 4-15
表 4-12　105 年高雄市及大寮區工商服務業普查場所單位數統計表---------- 4-16
表 4-13　105 年、110 年高雄市及大寮區製造業場所單位數統計表 ---------- 4-16
表 4-14　土地使用現況面積統計表 ---------- 4-19
表 4-15　土地使用分區使用現況面積統計表 ---------- 4-20
表 4-16　公共設施用地使用現況面積統計表 ---------- 4-21
表 4-17　計畫區建物結構面積綜理表 ---------- 4-23
表 4-18　計畫區建物樓層面積綜理表 ---------- 4-24
表 4-19　公共設施開闢情況統計表 ---------- 4-25
表 4-20　大寮都市計畫附帶條件地區一覽表 ---------- 4-30
表 4-21　前次通盤檢討後建議變更主要計畫內容---------- 4-34
表 4-22　大寮都市計畫三通後建議變更主要計畫內容---------- 4-39
表 4-23　農業區非農業使用數量及面積分布 ---------- 4-45
表 5-1　大寮都市計畫區之各類數學模式人口預測分析表 ----------5-1
表 5-2　大寮都市計畫區之世代生存法人口預測分析表 ----------5-2
表 5-3　大寮區世代生存法重要參數綜整表 ----------5-2
表 5-4　125 年大寮都市計畫未來居住人口數統計表 ----------5-3
表 5-5　現行計畫可居住空間容積管制下可容納人口一覽表 ----------5-4
表 5-6　得增加容積之相關規定 ----------5-6
表 5-7　現行計畫文小用地檢討表 ----------5-9
表 5-8　現行計畫文中用地檢討表 ---------- 5-10
表 5-9　計畫區內車輛預估數 20%之停車需求檢討表---------- 5-10
表 5-10　公共設施用地面積檢討分析表 ---------- 5-12
表 7-1　現行大寮都市計畫主、細計畫劃分處理原則 ----------7-2

表 7-2　現行大寮都市計畫公共設施用地主、細計畫劃分處理情形 ----------7-4
表 7-3　現行大寮都市計畫交通運輸系統主、細計畫劃分處理原則 ----------7-6
表 7-4　現行大寮都市計畫交通運輸系統主、細計畫劃分處理情形 ----------7-7
表 7-5　主細分離後主要計畫土地使用計畫面積表 ----------7-9
表 7-6　主細分離後主要計畫公共設施用地面積明細表 ---------- 7-11
表 7-7　計畫道路編號表---------- 7-13
表 8-1　變更內容明細表----------8-7
表 9-1　主要計畫變更前後土地使用面積對照表 ----------9-3
表 9-2　主要計畫變更前後公共設施用地面積對照表 ----------9-7
表 9-3　變更後主要計畫道路編號表 ---------- 9-10
表 9-4　變更後主要計畫附帶條件地區一覽表 ---------- 9-12
表 9-5　近鄰生活圈防災機能規劃表 ---------- 9-17
表 9-6　近鄰生活圈各防災據點可服務人口一覽表 ---------- 9-17
表 10-1　通盤檢討後實施進度及經費表 ---------- 10-1

第一章　緒論

第一節 計畫緣起與目的

一、 計畫緣起

變更大寮都市計畫第三次通盤檢討自 103 年 1 月 13 日公告實施，距今已屆滿 10 年，依都市計畫法第 26 條規定內容：「...擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，...」，已超過辦理通盤檢討法定時限，遂依法辦理變更大寮都市計畫第四次通盤檢討作業。

63 年大寮都市計畫擬定之初始，考量大寮地區發展型態屬農業聚落，且位於原高雄縣轄範圍，所擬定之都市計畫類型屬鄉街計畫，依法得將主要計畫與細部計畫合併擬定。時至今日，期間經歷周邊土地使用型態大幅轉變，如糖鐵停用後轉作道路使用、農業區工廠零星分布、捷運大寮機廠開闢，主細合併之都市計畫內容顯難以兼具空間發展引導與土地使用彈性調整之效用。

近年來大寮地區有多項重大建設計畫陸續執行或計畫中。在跨區域的半導體產業 S 廊帶相關產業園區布局中，大寮地區以大發工業區、和發產業園區為中心提供金屬製品加工的支援。即將興建的國道七號，起於仁武，行經大寮，最終進入小港、林園交界一帶，將成為 S 廊帶南端的聯外運輸走廊。位於計畫區內的第 81 期市地重劃計畫、大寮機廠開發計畫，也將提供周邊產業就業人口就近的居住空間與商業服務。

爰此，利用本次通盤檢討機會，依土地使用性質、公共設施服務層級、交通運輸系統服務功能重要性，分別訂定主要計畫與細部計畫劃設原則，據以區分主要計畫與細部計畫之現行計畫；並就相關建設計畫、生活圈整體發展型態、現況發展課題、人民或機關團體意見等，重新檢討現行都市計畫內容，以期符合都市長期整體規劃原則，促進全區土地有效利用，引導都市健全發展。

二、 計畫目的

(一) 確立主要計畫之指導性及兼顧未來發展之彈性，提升都市計畫審理效率，辦理主要及細部計畫分離作業。

(二) 考量計畫區由農業聚落邁向都市化發展之空間特性轉變，檢討發展課題並提出具前瞻性指導原則。

(三) 盤點計畫區內附帶條件地區，檢討附帶條件長期無法執行原因，作適當之調整。

(四) 針對公共設施用地專案通盤檢討未討論之連續性公共設施，進行適宜之檢討調整。

第二節 法令依據

一、 都市計畫法第 26 條。

二、 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條及第 4 條規定。

第三節 計畫範圍

大寮都市計畫區位於高雄市大寮區西北側與鳳山區交界一帶，其範圍東至鳳林公路東面約 500 公尺之高壓電線處，南至拷潭水廠南方之內坑排水，西至鳳林公路西方約 800 公尺處之山脊，北至鳳山區界；計畫區內包含山頂里、會社里、忠義里、中興里、光武里及永芳里、內坑里、大寮里、三隆里之一部分；計畫面積為 594.97 公頃，計畫範圍詳圖 1-1 所示。

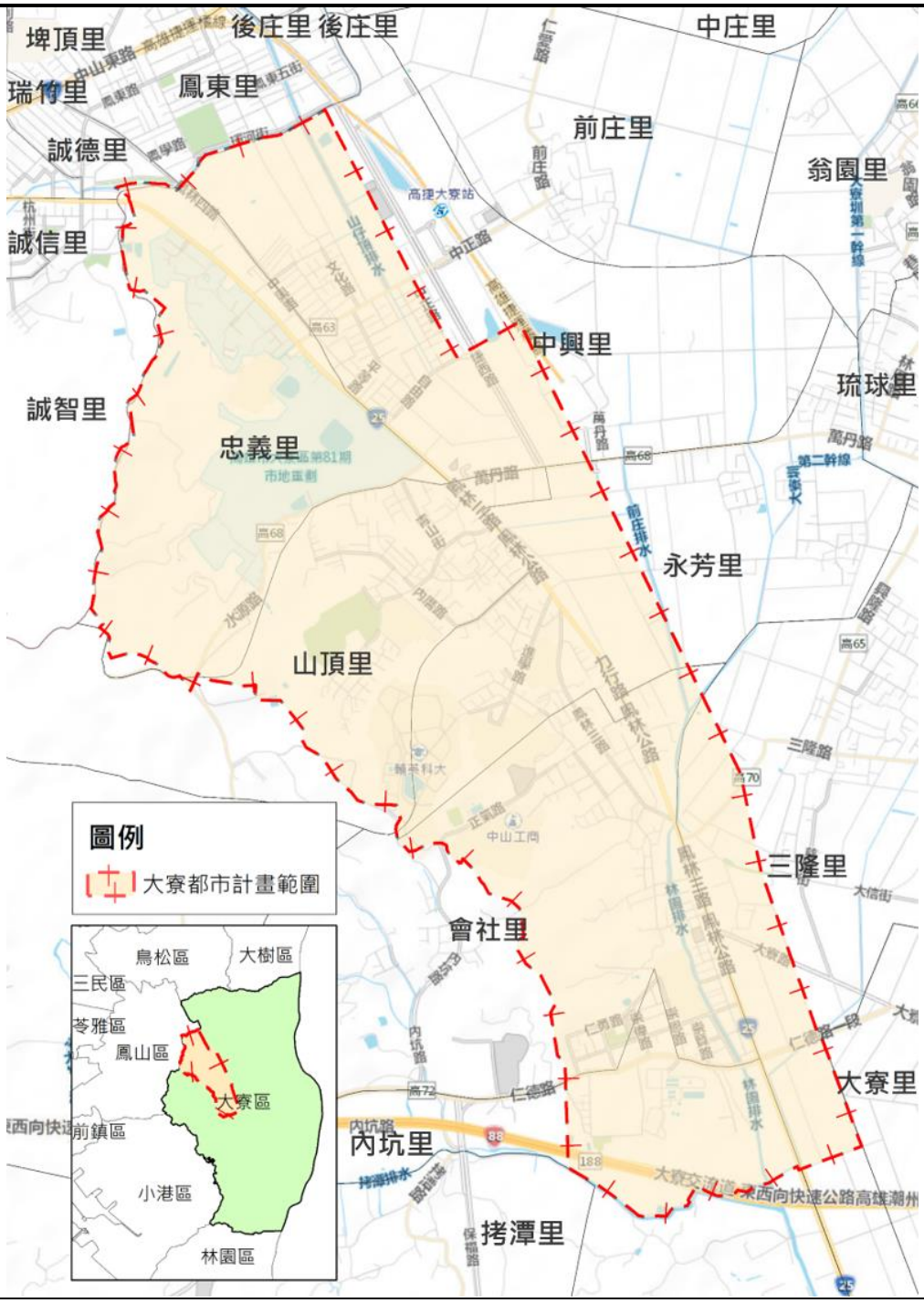


圖 1-1　計畫區位示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第二章　上位及相關計畫

第一節 上位計畫

一、 高雄市國土計畫

該計畫循「全國國土計畫」指導，因應全球化、氣候變遷、國土保育、糧食安全、產業發展等變化，評估高雄市環境敏感特性、地方發展需求等因素，提出因地制宜之空間發展構想，作為高雄市長期性、整體性的空間上位指導計畫，以有效管理土地發展方向，引導本市整體區域永續發展。計畫內容中除闡明高雄市發展定位外，亦對整體產業發展有相關說明如下：

(一) 發展定位：一核(經貿都會核心)·雙心(岡山、旗山)·三軸(產業升級軸、永續海洋軸、地景保育軸)，以大高雄 PLUS 引導產業轉型發展。

(二) 產業發展策略：產業發展以深化既有產業鏈結關係，發展智慧科技；輔導既有產業朝低污染、高值化發展；轉型石化產業聚落，發展節能環保材料技術等三大策略為發展主軸。

(三) 針對產業園區及輔導專用區擬規劃 1,354 公頃產業用地。

二、 對本計畫之影響

本計畫範圍位處上位計畫之產業創新廊帶，配合上位計畫指導之空間發展策略，應考量鄰近產業園區、公路系統、大眾運輸系統與本計畫之交互關係，亦須檢視本計畫區內可發展腹地設置產業輔導專區，收納周邊未登記工廠之可能性，或擬訂其他合適之產業發展策略。

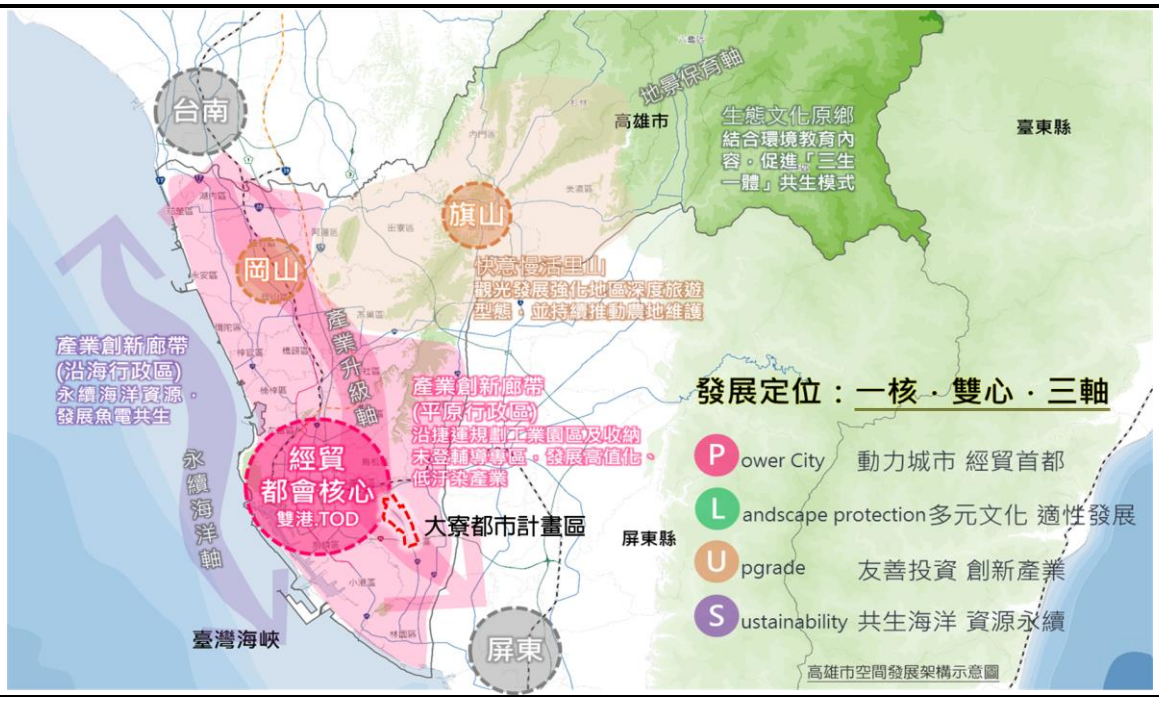


圖 2-1　高雄市國土計畫空間發展架構示意圖

資料來源：高雄市國土計畫（110 年 4 月），本計畫繪製。

第二節 相關計畫

一、 國道 7 號高雄段計畫

(一) 計畫內容

為分擔國道 1 號車流並與國道 3、10 號、台 88 線快速公路構成高雄都會區完整路網，及提供便捷客貨運輸服務，爰闢建國道 7 號。主線路廊由南而北，自小港區沿南星路起，沿 80 公尺寬南星路往南，跨越丹山路、台 17 線路口後，續沿台 17 線共線後往北經臨海工業區、大坪頂特定區、大寮、鳳山、鳥松，於仁武銜接國道 10 號止，主線長約 23 公里；終點設置仁武系統交流道匯入國 10 延長段約 3 公里，並規劃設置服務性交流道 5 處、系統交流道 2 處。該案已於 111 年 7 月通過二階環境影響評估，並於 112 年 3 月經行政院核定建設計畫，114 年 3 月完成相關都市計畫個案變更之公開展覽程序，預計 115 年發包，119 年底完工通車。

(二) 對本計畫之影響

國道 7 號之規劃將引導高雄港貨櫃重車分流，改善市區交通壅塞，預期將帶動高雄港周邊整體發展。該工程之高架路段將由本計畫區北側、西側及南側穿越，並於鳳林公路(台 25 線)交會處以西之公九(附)範圍內設置南入與北出匝道，該匝道將銜接高架路段興建之橋下側車道，可連結台 25 線、台 1 戊及台 1 等重要幹道；另計畫區南側國道 7 號與台 88 交會處亦設有系統交流道，將大幅提升本計畫區之聯外交通運輸效率。



圖 2-2 國道 7 號路線規劃示意圖

資料來源：國道 7 號高雄路段新建工程興辦事業計畫公聽會簡報(113 年 5 月)。

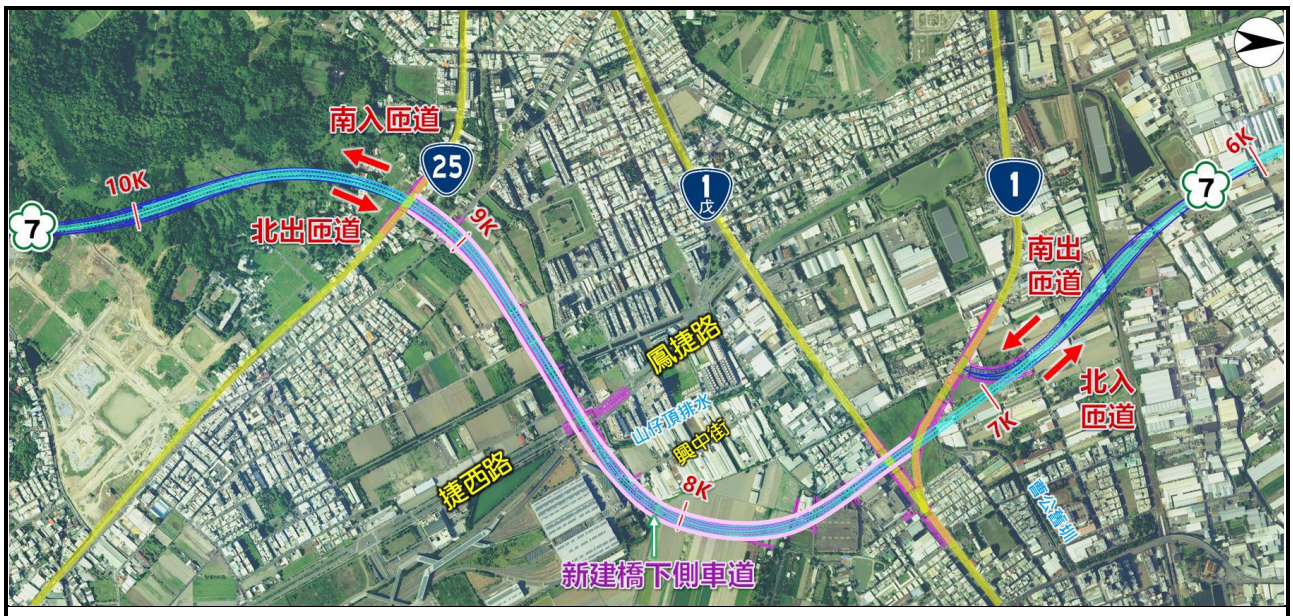


圖 2-3　國道 7 號鳳寮交流道設置方案示意圖

資料來源：國道 7 號高雄路段新建工程興辦事業計畫公聽會簡報(113 年 5 月)。

二、 高雄捷運大寮林園線與大寮屏東線計畫

(一) 計畫內容

高雄大眾捷運路網包含紅、橘、黃、輕軌，以及延伸至大寮、屏東、岡山等路線，其中紅、橘兩線已於 97 年完工通車，輕軌亦於 113 年初全線通車。另依據 104 年完成之 15 條長期路網規劃，鄰近本案範圍之路網為「大寮林園線」、「大寮屏東線」，分別說明如下：

1. 大寮林園線：為高雄捷運「南環圈」之一，路線起於 OT1 車站西側，沿大寮主機廠西緣 40 米計畫道路、省道台 25 鳳林公路、仁德路、大寮路、光明路二段及林園區鳳林路佈設，止於省道台 17 林園線 RL7 車站，與紅線接軌；全長 16.68 公里，共 13 座車站。目前以加開公車班次替代，視需求調整為公車捷運系統或輕軌運輸系統。
2. 大寮屏東線：路線西起橘線 O14 站東側以高架方式布設於台 1 線(鳳屏路)，以河川橋方式跨過高屏溪，沿屏東市六塊厝農場南端以高架方式興建；路線最後進入台糖屏東廠區。全長 14.04 公里，共 9 座車站。

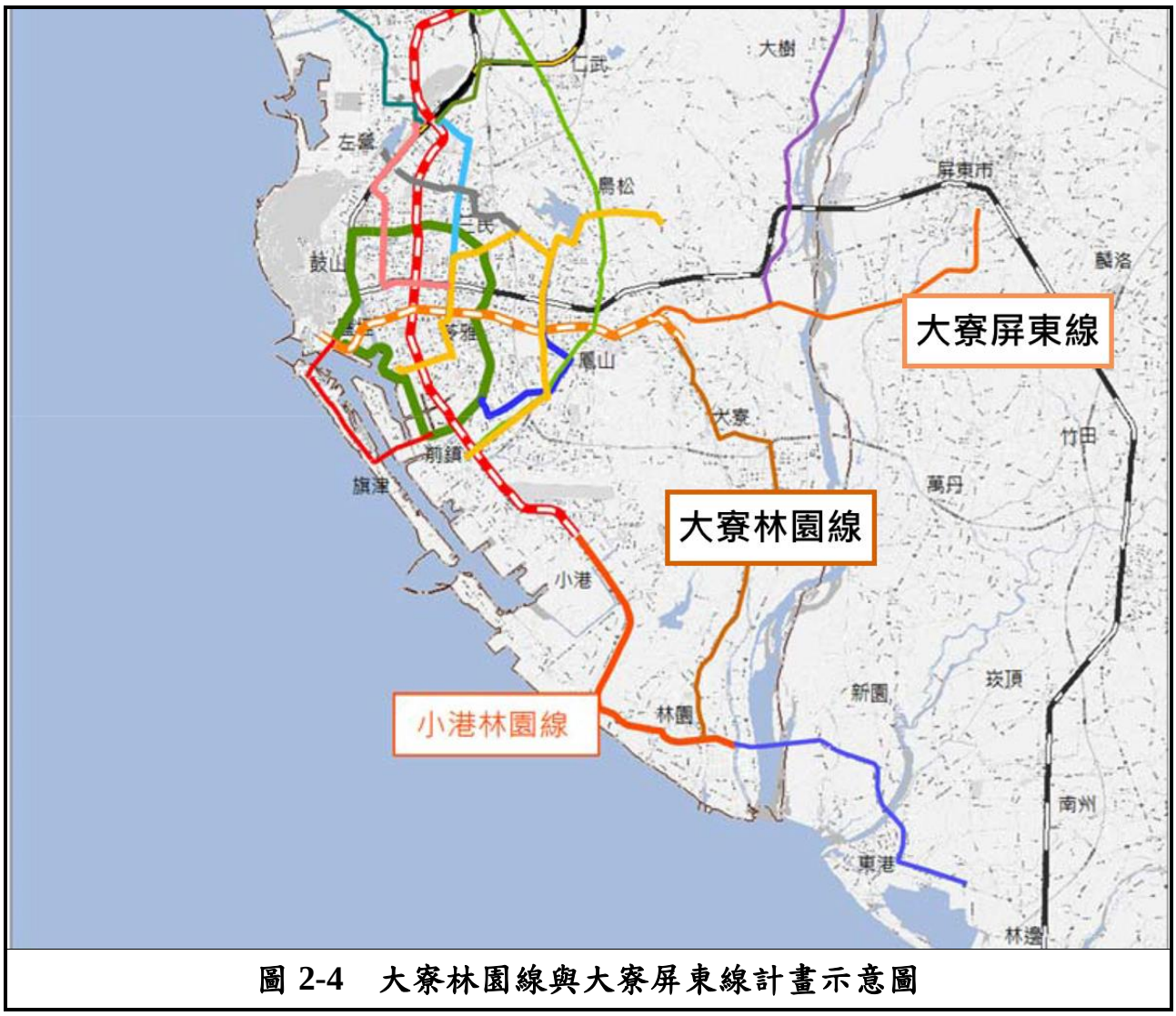


圖 2-4　大寮林園線與大寮屏東線計畫示意圖

資料來源：高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設及周邊土地開發計畫可行性研究報告書(核定版) (110 年 2 月)。

(二)　對本計畫之影響

透過計畫區內之捷運大寮站，大寮屏東線往東可通往屏東市區，提升南部區域生活圈之可及性，有利於地區生活圈串聯及觀光遊憩發展；往南通往東港地區，改善沿線產業聚落之大眾運輸服務，提升與東港地區觀光資源整合，朝向 TOD 導向發展並呼應低碳城市願景。

三、 大寮機廠開發計畫

(一)　計畫內容

大寮機廠位於捷運橘線東端，鄰近本案範圍，基地於鳳屏路(台 1 線)以南、鳳林路(台 25 線)以東、前庄路以西、萬丹路以北之區域，周圍聚落為大寮區之前庄里及中興里。

大寮機廠距離鳳屏路約 780 公尺、距離萬丹路僅約 75 公尺。此外，由大寮機廠南端經省道台 25 線(鳳林三路)至台 88 快速道路大寮交流道約為 4.2 公里，以此路線之車行 20 分鐘距離可涵蓋高雄市區及屏東萬丹、新園、潮州等鄉鎮。機廠範圍內設有 OT1 大寮站，可便利串連高雄縣市區域，區位交通條件良好。

大寮機廠用地總面積為 54 公頃，其中五級維修機廠佔地面積約為 34 公頃，其餘可供開發使用之商業服務區面積約為 17 公頃。

目前商業服務區已完成二個開發案簽約，分別為舊振南文創園區(佔地約 0.4 公頃，於 105 年 9 月開幕營運)、享溫馨囍宴會館及附設視聽歌唱場所(佔地約 0.9 公頃，於 106 年 10 月開幕營運)，提供大寮地區文創、餐飲、娛樂活動場所。此處亦規劃約 1.6 公頃基地提供社會住宅，分二期興建，第一期基地面積 8,340 平方公尺，戶數為 384 戶，預計 115 年 7 月完工。

(二) 對本計畫之影響

大寮機廠開發定位為「新生活樂園」，商業服務區有 15 公頃供進駐開發，可提升周邊區域生活機能並改善休憩環境。社會住宅之規劃，將進一步整合大眾運輸系統與相關休憩服務、周邊學區資源，活化公有土地利用效益，並提升大寮地區居住及環境品質。

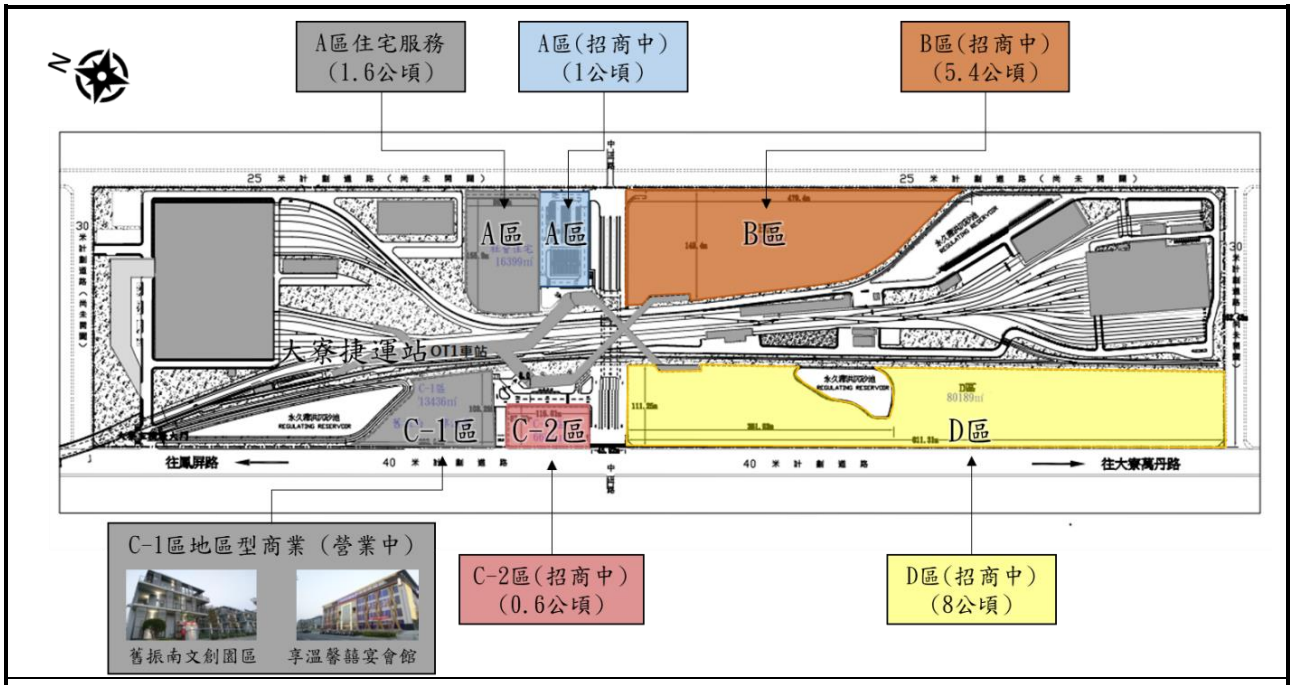


圖 2-5 大寮機廠招商規劃示意圖

資料來源：高雄捷運股份有限公司。

四、 高雄市第 81 期市地重劃區

(一) 計畫內容

高雄市第 81 期重劃區範圍土地大多為國有地，係國軍眷村原址，經國防部辦理遷建騰空眷村土地，原住戶大部分已搬遷，部分使用中，其閒置荒地形成治安衛生死角，常為鄰近居民詬病，不僅嚴重影響居住環境品質，也危及民眾生活安全。

因應大寮市中心日漸飽和，且高雄縣市合併後都市發展軸線日漸沿鳳屏路往東延伸，鳳山區及大寮區成為新興發展的潛力地區，因此本重劃區受地域條件之利，具舒緩都市成長壓力之功能，並提供良好及完善

的居住活動空間。

在財務平衡之原則下達成公共設施用地增加、維持土地合理價值以及整體環境提升之多贏局面。是以，主要計畫以附帶條件方式規定另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發本地區。此計畫面積約 48.78 公頃，於 108 年 10 月公告重劃計畫書、110 年 10 月公告土地分配成果、111 年 4 月辦竣土地登記，重劃工程分三期辦理，並已於 112 年 9 月完成第一、二期之重劃工程。

重劃區內另有 2 處土地擬辦理公辦都更案，位於臨接鳳林四路之忠義段 51 地號及 61 地號北側，其中 61 地號北側土地預計拆分為兩塊基地，合計三塊基地，面積分別為 8,310、6,997、7,806 平方公尺，預期將提供基準容積(200%)之 15%、捐贈約 165 戶作為社會住宅儲備。

(二)　對本計畫之影響

本市近年積極招商推動半導體產業 S 廊帶、智慧 5G 等相關產業園區建置，而大寮區內擁有和發產業園區、大發產業園區，屬供應鏈之一環；此重劃區鄰近東側捷運大寮站，且未來國道 7 號更將於重劃區北側公九處設置匝道。結合交通便捷與產業發展之優勢，此重劃區完成開發將可吸引就業人口移居，並帶動大寮地區人口及商業的成長。

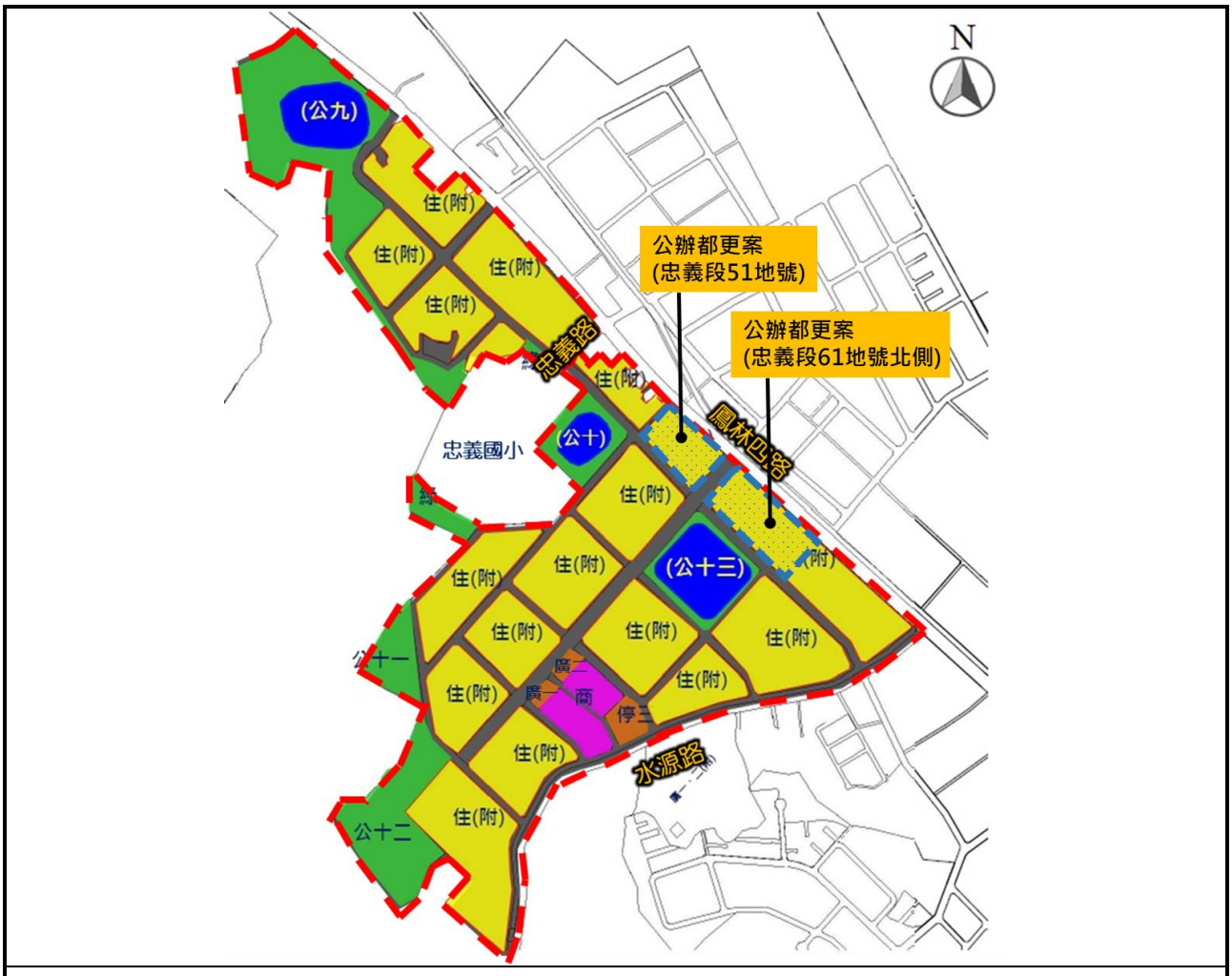


圖 2-6　第 81 期市地重劃範圍示意圖

資料來源：高雄市政府地政局。

五、 和發產業園區

(一) 計畫內容

和發產業園區於101年11月30日列為高雄市重大施政計畫，103年7月17日由經濟部核定編定。園區位於大寮區東側，總面積136.13公頃，分為北側的和春基地（81.81公頃）及南側的大發基地（54.32公頃）。園區之開發目的係為滿足區域性產業空間發展需求、引進低汙染及低排放產業、強化產業群聚效能、促進產學合作等，以協助產業邁向高值化轉型。截至112年底，和春基地與大發基地皆已開發並完成招商，總計有96家廠商進駐，其中79家廠商已開始營運，預估可引進就業人口10,000人以上。

(二) 對本計畫之影響

和發產業園區位屬「大坪頂以東地區都市計畫」範圍內，然其交通距離與本計畫僅約四公里，且依103年「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫部分農業區、文教區、學校用地及道路用地為產業專用區（配合和發產業園區）案」交通運輸規劃，預測和發產業園區設立後客運旅次平均每日22,000旅次。待81期重劃區開發完成後，可提供更多居住空間，預期未來將有部分園區就業人口遷入本計畫區內居住。本計畫於檢討交通系統時，應考量重劃區往和發產業園區方向之通勤動線。

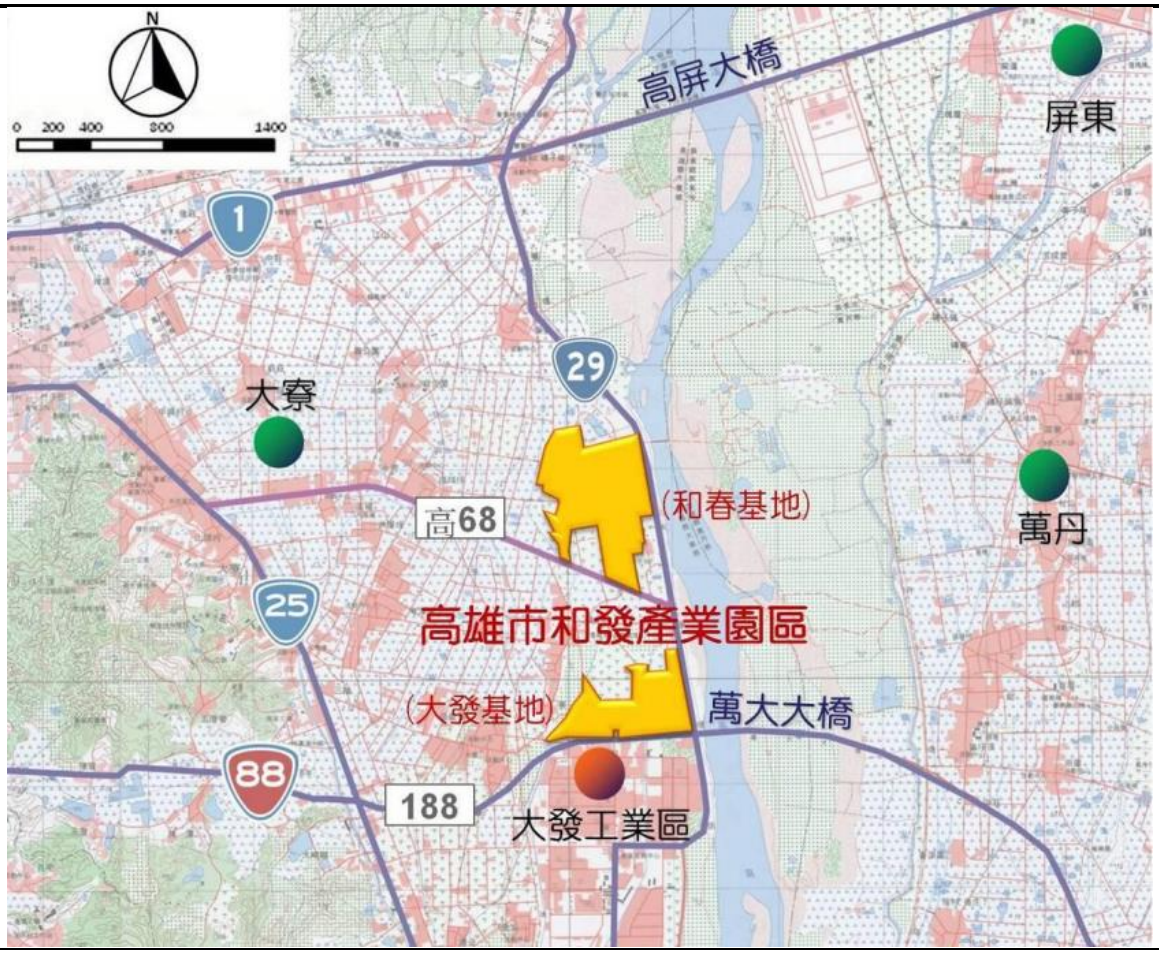


圖 2-7 和發產業園區位置示意圖

資料來源：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(和發產業園區)細部計畫(土地使用分區管制)案(112年7月)。

第三節 鄰近都市計畫

本計畫區毗鄰三個主要計畫區，北側臨鳳山都市計畫區、東側接大坪頂以東地區都市計畫區相接、西南側與大坪頂特定區相交，分別具有三級產業、二級產業與景觀服務功能。

一、 變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案(107 年 2 月)

(一) 計畫內容

1. 該計畫範圍包括鳳山區全區都市計畫範圍，西、南側與高雄市主要計畫為界，東側鄰接大寮、大坪頂以東地區都市計畫，北側與鳥松仁美地區、澄清湖特定區計畫為鄰，範圍內總計 78 里，總面積 2,475.79 公頃。
2. 計畫年期配合全國區域計畫訂為民國 115 年，計畫人口考量現況人口趨勢、細部計畫引進人口及前次通盤檢討計畫人口，訂為 404,000 人，居住密度約每公頃 164 人。
3. 該計畫區現況發展已趨於飽和，範圍內有 1 座火車站與捷運橘線的 4 座車站，且有多處軍營及眷村土地，故發展定位為「行政、商務、經貿、居住、轉運、文化資產再利用」，期將鳳山打造為優質機能的宜居都市外，更具歷史文化與潮流文化並存的魅力。
4. 刻正辦理第四次通盤檢討作業，114 年 6 月完成公開展覽程序。

(二) 影響分析

鳳山都市計畫區作為高雄市區邊界的銜接地區，經由台 25 線及捷運橘線與大寮都市計畫區緊密串聯，提供豐富的商業機能與中長途旅行的軌道運輸服務。未來該地區將開設 2 處以上的購物中心，進一步提升商業服務層級。

二、 變更大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案(106 年 10 月)

(一) 計畫內容

1. 該計畫範圍位於高雄市及屏東縣之間，東瀕高屏溪，西鄰鳳山、大寮都市計畫區、大坪頂特定區及高雄市臨海工業區，北與大樹區及鳥松區為界，南至台灣海峽，為一狹長地帶，包括大寮、林園區之大部份地區，計畫面積約為 5,982.26 公頃。
2. 計畫年期為民國 125 年，計畫人口為 180,000 人。
3. 大坪頂以東地區為高雄市工業重鎮之一，其東側臨計畫區界一帶設有三處產業園區，於大寮區部分有綜合型產業的和發產業園區、大發產業園區，林園區部分則有以石化產業為主的林園工業區。
4. 該計畫因計畫範圍廣大、案情複雜等因素分階段發布實施，刻正辦理第三階段公共設施保留地檢討作業，114 年 6 月完成該階段第二次公開展覽程序。

(二) 影響分析

大坪頂以東地區都市計畫區因產業園區提供大量就業機會，據 98 年「高雄都會區家戶旅次訪問調查與旅次特性分析報告書」調查，顯示大寮區（調查時為大寮鄉）家工作旅次以大寮區內部移動為最高（平均每日 35,340 旅次）；另依 103 年「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫部分農業區、文教區、學校用地及道路用地為產業專用區（配合和發產業園區）案」交通運輸規劃，預測和發產業園區設立後客運旅次平均每日 22,000 旅次。故大寮都市計畫區與大發、和發產業園區間之東西向通勤動線應納為本計畫檢討交通系統時之重要考量。

三、 變更大坪頂特定區主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案(109 年 2 月)

(一) 計畫內容

1. 該計畫範圍東至鳳林公路西側，南至清水巖風景區以南約 500 公尺處，西與鳳山、五甲交流道特定區、二苓地區都市計畫及臨海工業區為界，北至內坑里北側之山脊線及大寮都市計畫為界，計畫面積共 2,214.16 公頃。
2. 計畫年期為 115 年，計畫人口為 70,000 人。

(二) 影響分析

該計畫區三成以上面積由保護區組成，區內景觀遊憩資源豐富，包含清水巖風景區部分範圍、圓通寺風景區及鳳山水庫，為周邊地區提供假日休閒去處。

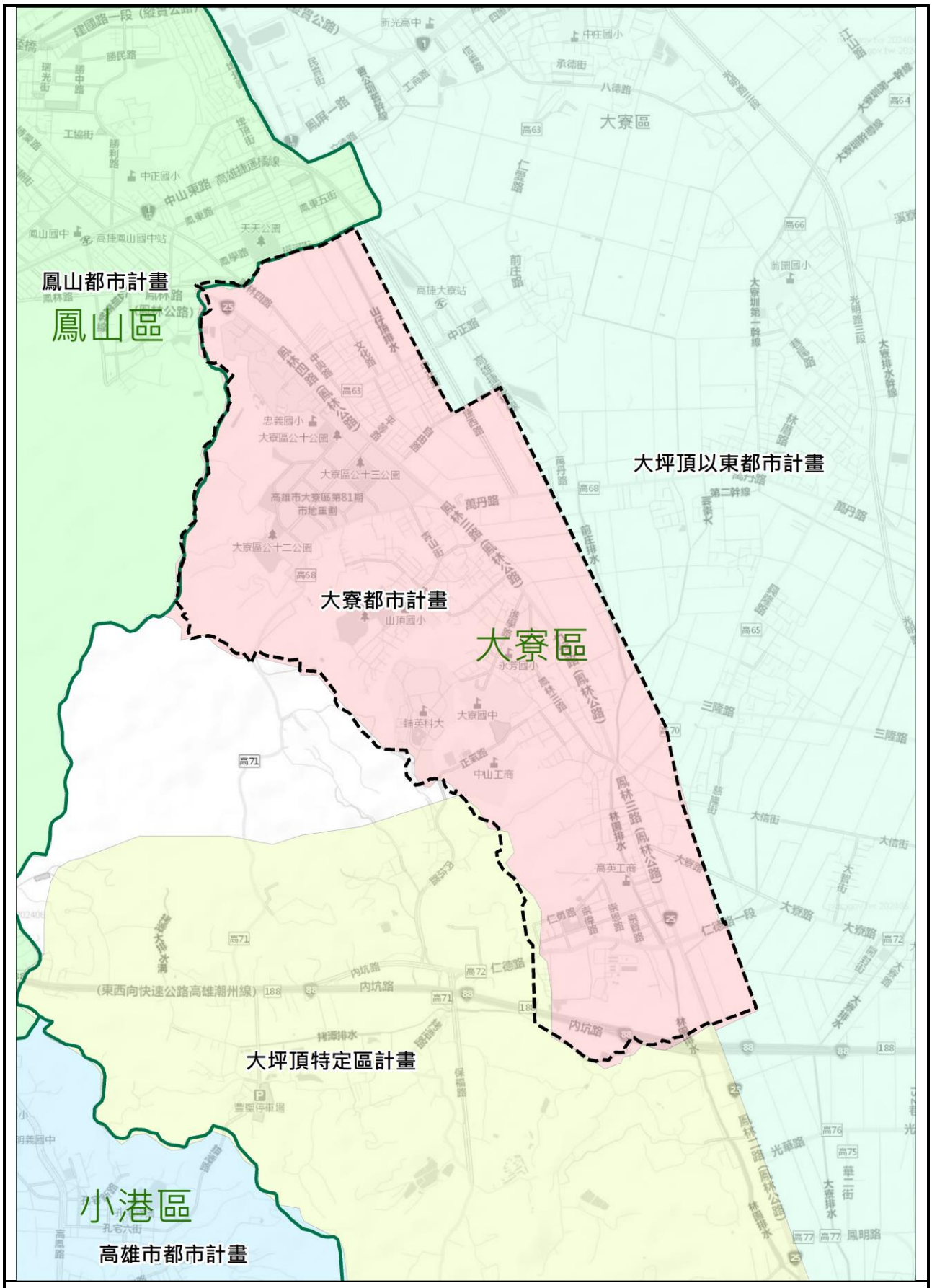


圖 2-8　鄰近都市計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第三章　現行計畫概要

第一節 第三次通盤檢討後實施歷程

大寮都市計畫於民國 63 年公告實施時屬鄉街計畫，其主要計畫與細部計畫合併擬定，其後分別於民國 73 年、86 及 103 年完成第一次、第二次及第三次通盤檢討，前次通盤檢討迄今已逾 10 年，期間辦理擬定細計及相關個案變更各 1 件、專案通盤檢討 4 件，以及主計個案變更 2 件，詳如表 3-1。本次則辦理第四次通盤檢討作業，並藉此機會一併辦理主要計畫與細部計畫分離作業。

表 3-1　大寮都市計畫第三次通盤檢討後實施歷程一覽表

類型	編號	計畫名稱	公告實施	公告字號	內容
主計		變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案	103.01.13	高市府都發規字第10330218401 號	
細計	1	擬定大寮都市計畫(鳳林四路以西國軍眷村土地)細部計畫案	103.05.14	高市府都發規字第10332325902 號	為妥善重新規劃老舊眷村基地，依都市計畫附帶條件內容另行擬定細部計畫。
主計	2	變更大寮都市計畫(配合林園排水上游改善工程)案	106.11.01	高市府都發規字第10634006601 號	此計畫以綜合治水觀念及集水整體永續發展為前提，期有效解決本區淹水問題，故為加速排水整治土地取得及治理工程施作，配合辦理個案變更。
主計	3	變更大寮都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	107.04.19	高市都發規字第10731260903 號	為促進中華郵政公司管有土地有效使用，使其資產能靈活應用，以符合未來郵政事業發展需求，辦理專案通盤檢討。
主計	4	變更大寮都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	107.05.04	高市府都發開字第10702261301 號	配合中央政府經費補助進行地形圖修補測及計畫圖重製作業，以重製都市計畫圖為數值圖、提升都市計畫圖精度，並解決都市計畫圖伸縮變形、圖資內容老舊難以對照現況發展等問題。
細計	5	變更大寮都市計畫(鳳林四路以西國軍眷村土地)(配合第 81 期公辦市地重劃)細部計畫案	108.04.17	高市府都發規字第10831247300 號	為避免原擬定計畫有關市地重劃負擔免計公共設施負擔之計列方式引起爭議，此計畫檢討變更事業及財務計畫；另為兼顧友善鄰地建築及便於重劃後領回小基地地主興建透天厝，亦檢討退縮樓層的區間規定。
主計	6	變更大寮都市計畫(配合拷潭排水中上游整治工程)案	108.12.24	高市府都發規字第10835236500 號	針對拷潭排水中上游段(0K+670~1K+000)進行整治工程計畫，為解決地區水患及避免重大災害之發生，並考量治理工程用地取得及後續工程進行之需要，依規定辦理本案都市計畫變更。
主計	7	變更大寮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案	111.08.03	高市府都發規字第11133601901 號	辦理都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以有效維護人民權益。 因本案有 3 件變更內容涉及市地重劃部分尚須擬具市地重劃計畫書審議、1 件變更內容尚未完成協議書簽訂，考量本

類型	編號	計畫名稱	公告實施	公告字號	內容
					案其他變更內容及民眾陳情意見已獲致具體共識者，影響民眾權益甚鉅，故以分階段核定方式辦理，本案為第一階段辦理核定部分。
主計	8	變更大寮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案	114.07.24	高市府都發規字第11433613301號	本案承接第一階段，因應報部編號第2案已擬具市地重劃計畫書審議，經內政部審核尚符相關規定，為第二階段辦理核定案件。

資料來源：高雄市歷年公告書圖建檔資料，本計畫整理。

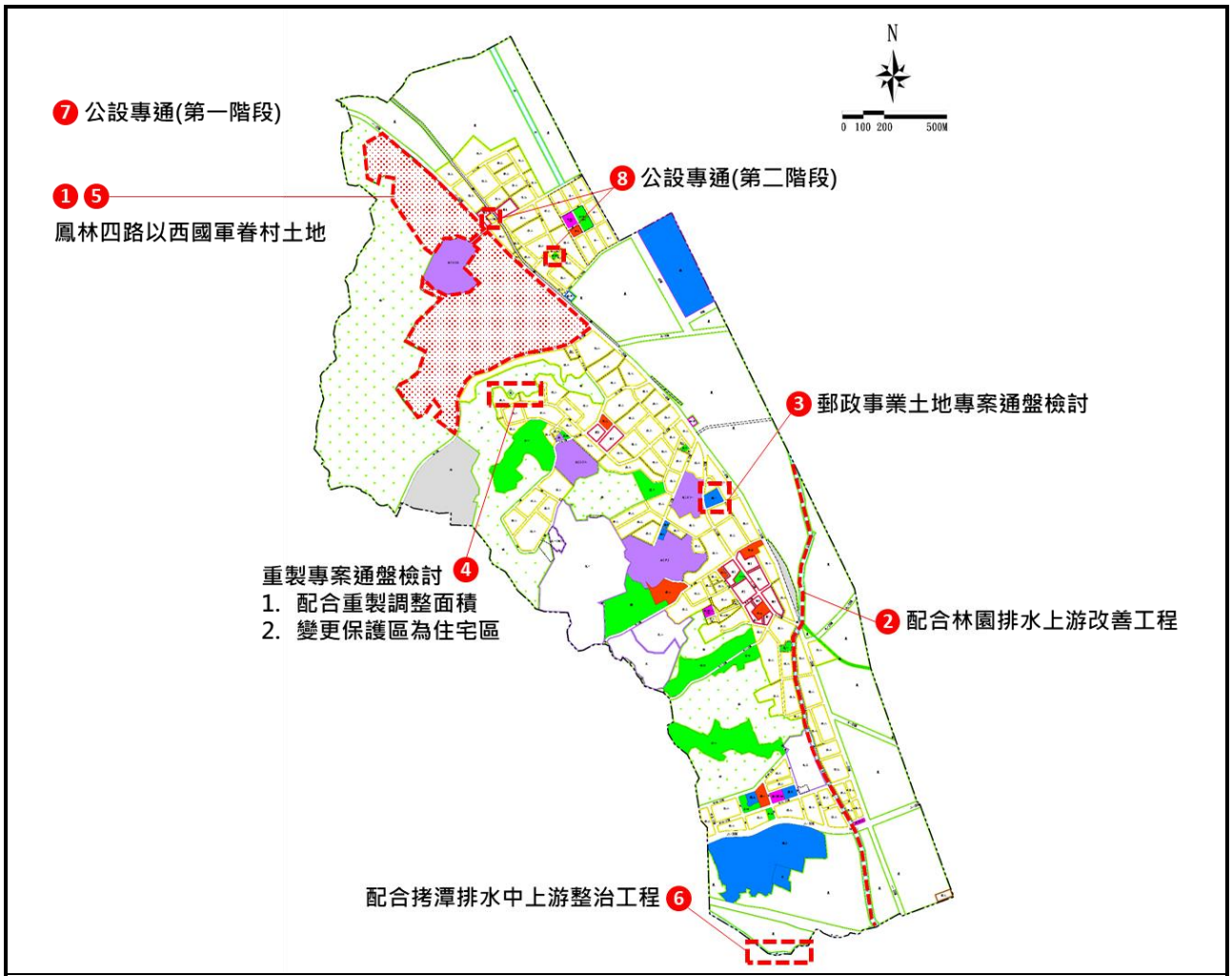


圖 3-1　第三次通盤檢討後歷次變更位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第二節 現行都市計畫內容

早期大寮都市計畫屬鄉街計畫，自民國 63 年發布實施至今(第三次通盤檢討)皆為主要及細部計畫合併擬定，故現行計畫內容未區分主要及細部計畫。

一、 計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、 計畫人口及居住密度

計畫人口為 48,000 人，居住密度每公頃約 300 人。

三、 計畫面積

594.97 公頃。

四、 土地使用計畫

大寮都市計畫地區之都市發展主要以大寮區公所為中心，沿鳳林路向外延伸發展，為帶狀型發展都市。

土地使用計畫以劃設住宅區、商業區、文教區為主，並配合劃設各種公共設施用地、零星工業區、加油站專用區、農業區、保護區、河川區(含河川區兼供道路使用)、電信專用區等，其中扣除公共設施用地後之面積共計 449.23 公頃，詳表 3-2 及圖 3-2 所示。

五、 公共設施計畫

現行計畫劃設機關用地 7 處、學校用地 4 處、公園用地 10 處、鄰里公園兼兒童遊戲場用地 2 處、兒童遊戲場用地 4 處、廣場兼兒童遊戲場用地 1 處、廣場用地 2 處、市場用地 5 處、停車場用地 2 處、廣場兼停車場用地 4 處、體育場用地 1 處、垃圾處理場用地、電路鐵塔用地、鐵路用地、自來水事業用地、捷運系統用地、社教用地、河道用地、綠地用地、道路(含人行步道用地)、道路用地兼供河川使用等區內公共設施用地，面積共計 145.74 公頃，詳表 3-2、圖 3-2 所示。

表 3-2　現行土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	占計畫面積比例	占都市發展用地面積比例
土地使用分區	第一種住宅區	4.29	0.72%	1.36%
	第二種住宅區	97.46	16.38%	30.99%
	住宅區	28.34	4.76%	9.01%
	商業區	7.35	1.24%	2.34%
	文教區	31.02	5.21%	9.86%
	零星工業區	0.31	0.05%	0.10%
	加油站專用區	0.14	0.02%	0.05%
	農業區	157.91	26.54%	-
	保護區	115.54	19.42%	-
	河川區	6.89	1.16%	-
	河川區兼供道路使用	0.11	0.02%	-
	電信專用區	0.15	0.03%	0.05%
	小計	449.51	75.55%	53.75%
公共設施用地	機關用地	14.02	2.36%	4.46%
	學校用地	16.99	2.86%	5.40%
	公園用地	26.76	4.50%	8.51%
	鄰里公園兼兒童遊戲場用地	0.76	0.13%	0.24%
	兒童遊戲場用地	1.47	0.25%	0.47%
	廣場兼兒童遊戲場用地	0.17	0.03%	0.05%
	綠地用地	0.80	0.13%	0.25%
	廣場用地	0.21	0.04%	0.07%
	市場用地	1.50	0.25%	0.48%
	停車場用地	2.16	0.36%	0.69%
	廣場兼停車場用地	1.00	0.17%	0.32%
	體育場用地	4.40	0.74%	1.40%
	垃圾處理場用地	9.54	1.60%	3.03%
	電路鐵塔用地	0.05	0.01%	0.02%
	河道用地	0.01	0.00%	0.00%
	自來水事業用地	0.8	0.13%	0.25%
	捷運系統用地	8.17	1.37%	2.60%
	社教用地	0.11	0.02%	0.03%
	鐵路用地	2.39	0.40%	0.76%
	園道用地	1.58	0.27%	0.50%
	道路(含人行步道用地)	52.55	8.83%	16.71%
	道路用地兼供河川使用	0.05	0.01%	0.02%
	小計	145.46	24.45%	46.25%
合計		594.97	100.00%	-
都市發展用地面積		314.52	52.86%	100.00%

註：上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。

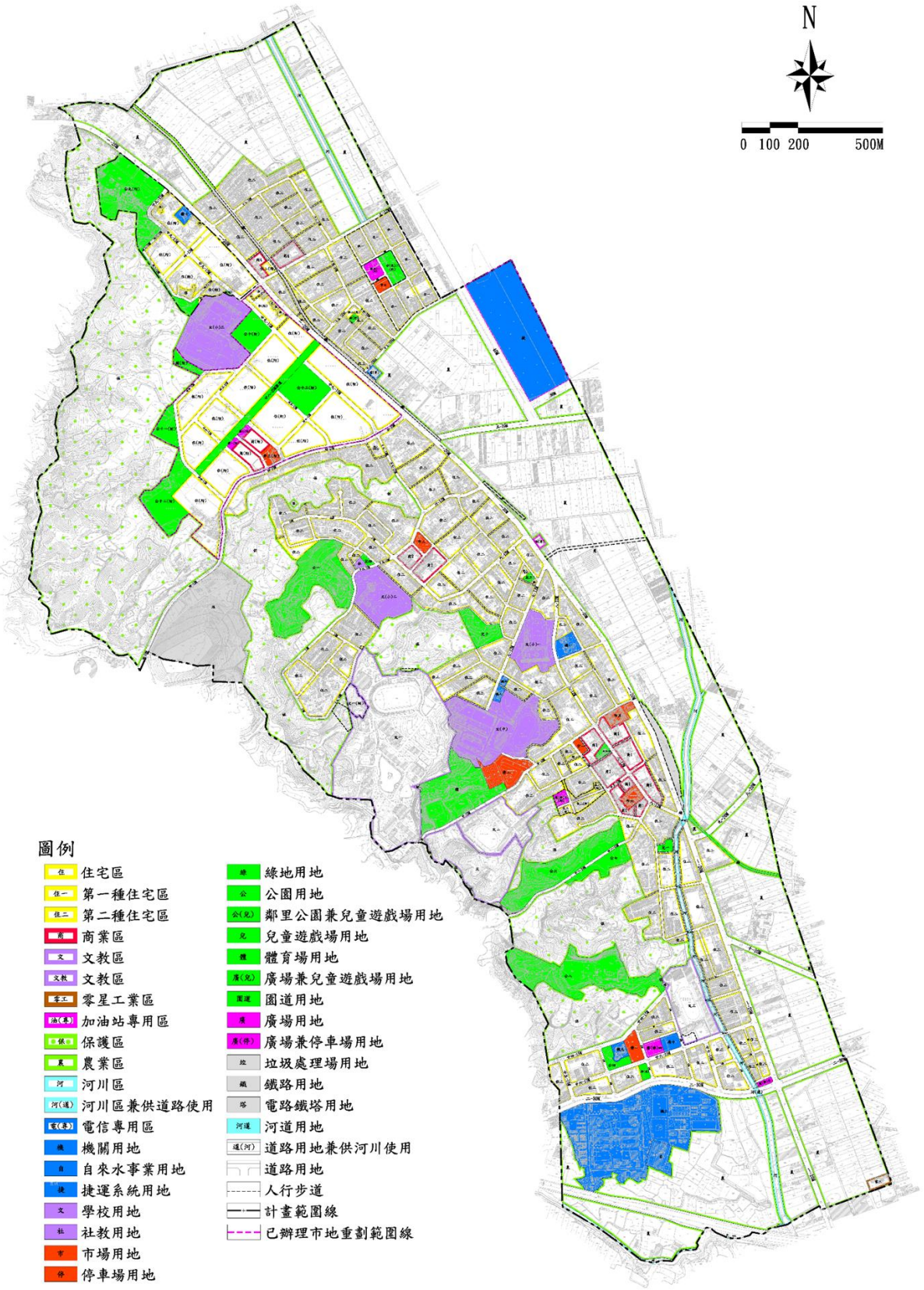


圖 3-2　現行土地使用計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

表 3-3　現行公共設施用地面積明細表

項目	編號	面積(公頃)	備註
機關用地	機一	0.55	大寮區公所
	機三	12.36	高雄監獄、拷潭自來水廠
	機六	0.08	衛生所
	機七	0.25	忠義派出所
	機八	0.15	圖書館
	機九	0.30	大寮地政事務所
	機十	0.33	大寮戶政事務所
	小計	14.02	
學校用地	文(小)一	2.41	永芳國小
	文(小)二	2.78	山頂國小
	文(小)三	5.02	忠義國小
	文(中)	6.78	大寮國中
	小計	16.99	
公園用地	公一	5.04	山頂公園
	公四	0.42	公園
	公六	3.82	墓地
	公七	1.01	墓地
	公八	5.54	公園、大寮靶場
	公九(附)	4.73	81 期重劃區；興建中
	公十(附)	1.16	81 期重劃區；果協公園
	公十一(附)	0.82	81 期重劃區；鳳凰公園
	公十二(附)	2.43	81 期重劃區；精忠公園
	公十三(附)	1.79	81 期重劃區；台貿公園
	小計	26.76	
鄰里公園兼兒童遊戲場用地	公(兒)二	0.60	
	公(兒)三	0.16	大寮戶政事務所
	小計	0.76	
兒童遊戲場用地	兒一	0.19	公園兼兒童遊樂園
	兒三	0.09	永芳公園、鐵皮屋
	兒四	0.10	公園兼兒童遊樂園
	兒十	1.08	空地
	小計	1.47	
廣場用地	廣一(附)	0.10	81 期重劃區
	廣二(附)	0.11	81 期重劃區
	小計	0.21	
廣場兼兒童遊戲場用地	廣(兒)	0.17	
體育場用地	體	4.40	大寮運動公園
市場用地	市一	0.14	停車場
	市二	0.26	停車場、空地

項目	編號	面積(公頃)	備註
	市五	0.51	市場
	市六	0.38	大寮大發公有市場
	市七	0.21	空地
	小計	1.50	
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.34	空地
	廣(停)三	0.22	空地
	廣(停)四	0.33	停車場、廣場
	廣(停)五	0.11	停車場、廣場
	小計	1.00	停車場
停車場用地	停一	0.48	大寮區仁德 116 停車場
	停二	1.37	大寮鄉停車場
	停三(附)	0.31	81 期重劃區
	小計	2.16	
綠地用地	綠	0.34	大寮自行車道
	綠(附)	0.39	81 期重劃區
垃圾處理場用地		9.54	大寮區垃圾衛生掩埋場
電路鐵塔用地		0.05	電塔
鐵路用地		2.39	道路、建築
自來水事業用地		0.80	自來水事業用地
捷運系統用地		8.17	大寮主機廠
社教用地		0.11	山頂社區活動中心
河道用地		0.01	河道
園道用地		1.58	81 期重劃區
道路用地(含人行步道用地)		52.54	
道路用地兼供河川使用		0.05	
合計		145.46	

資料來源：本計畫整理。

註：上列數據僅供參考，實際面積應依實地釘樁測量為準。

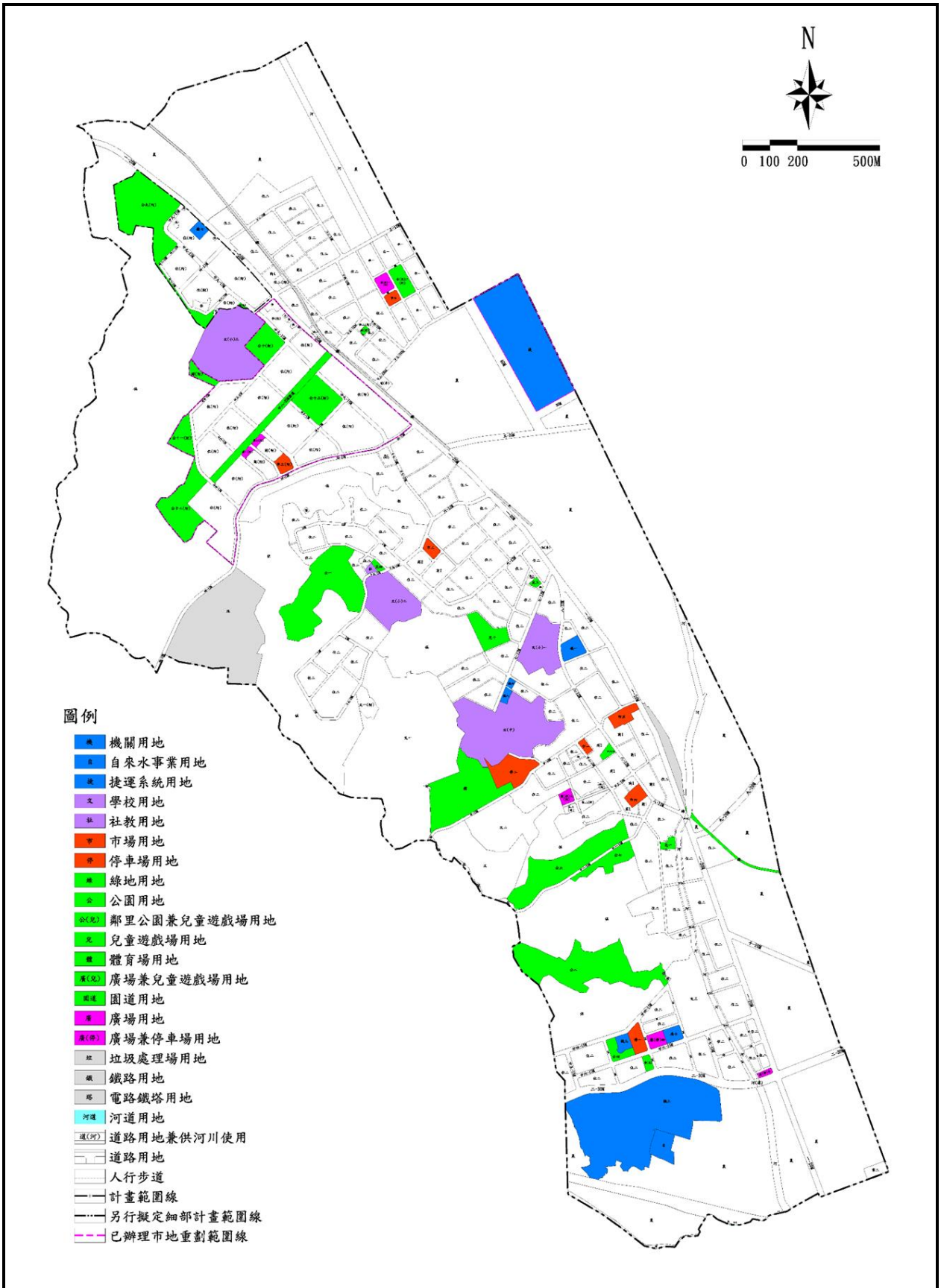


圖 3-3　現行公共設施計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

六、 交通運輸計畫

道路系統係依實際發展需要而檢討，並配合都市發展趨勢，以因應未來之需求。

(一) 道路系統

南北向台 25 省道(鳳林路)為計畫區主要聯外道路；往北可由鳳山市自由路接高雄市中正路與中正交流道，亦可藉由建國路接高雄市九如路與九如交流道；往南可接台 88，西接高雄市與中山高，東接屏東與南二高。以下分別以聯外道路、主要道路、次要道路及區內聯絡道進行說明，詳如表 3-4、圖 3-4 所示，分述如下：

1. 聯外主要幹道

(1) 一號道路(鳳林公路)為區內之主要聯外幹道，南往林園，北通鳳山、高雄市中心，計畫寬度 20 公尺。

(2) 二號道路(仁德路)為本計畫區東西間之幹道，向東通往大發工業區，向西通往大坪頂特定區及高雄臨海工業區，計畫寬度 30 公尺。

(3) 配合東西向快速道路之闢建完成，將可使大寮地區東西向交通之通連更加便捷。

2. 主要道路

其他主要道路計有 9 條，分別為通往鳳山區、林園區及大寮區東側其他聚落內主要幹道，寬度為 25、20、12 及 10 公尺不等。

3. 次要道路及區內連絡道

區內主要及出入道路，計畫寬度分別為 12 公尺、10 公尺、8 公尺及 5 公尺不等。

(二) 鐵道系統

原台灣糖業股份有限公司鐵路劃設為鐵路用地，惟目前已廢棄並無行駛。

(三) 捷運系統

計畫區東側緊鄰高雄捷運大寮站(OT1)，可接至高雄市與捷運紅線，另位於鳳山市之鳳山火車站往東銜接屏東，往西銜接高雄市地區，整體而言相當便利。

表 3-4 計畫道路編號表

編號	說明	寬度(M)	長度(M)	開闢情形	備註
一	自計畫區北端鳳山區界至計畫區南端範圍界	20	4,807	已開闢	1.聯外主要幹道 2.鳳林路
二	自一號道路至計畫區西端範圍界	30	1,065	已開闢	1.聯外主要幹道 2.仁德路
三	自一號道路至計畫區東端範圍界	12	526	已開闢	聯外道路
四	自一號道路至計畫區西端範圍界	12	1,431	部分開闢	1.聯外道路 2.水源路
五	自一號道路至計畫區東端範圍界	20	556	已開闢	1.聯外道路 2.萬丹路
六	自一號道路經鄰里中心至一號道	12	1,042	已開闢	區內道路

編號	說明	寬度(M)	長度(M)	開闢情形	備註
	路				
七	自一號道路至文中前	12	563	已開闢	區內道路
八	自一號道路經商業中心至一號道路	12	1,025	已開闢	區內道路
九	自一號道路至計畫區東端範圍界	20	339	已開闢	1.聯外道路 2.三隆路
十	自一號道路至計畫區東端範圍界	20	349	已開闢	1.聯外道路 2.大寮路
十二	自一號道路至三號道路	10	600	部分開闢	第四鄰里內道路
十三	自一號道路至計畫區東端範圍界	10	456	已開闢	聯外道路
十四	自一號道路至十三號道路	10	418	已開闢	第四鄰里內道路
十五	自一號道路至十四號道路	10	160	已開闢	第四鄰里內道路
十七	自四號道路至六號道路	10	322	已開闢	第二鄰里內道路
十八	自六號道路至住宅區邊界	10	443	已開闢	第二鄰里內道路
十九	自六號道路至私立輔英科大	10	1267	已開闢	第二鄰里內道路
廿	自八號道路至計畫區西端範圍界	10	757	已開闢	1.聯外道路 2.正氣路
廿一	自八號道路至計畫區西端範圍界	10	671	部分開闢	聯外道路
廿二	自廿號道路至廿一號道路	10	315	已開闢	商業中心外圍道
廿三	自八號道路至廿一號道路	10	100	已開闢	商業區內
廿四	自私立高英工商向西至計畫區西側範圍界	15	501	已開闢	區內道路
廿五	自二號道路道向北至廿四號道路	15	157	已開闢	區內道路
廿六	自廿五號道路向東至一號道路	15	695	已開闢	區內道路
廿七	自二號道路向北至廿六號道路	15	197	已開闢	區內道路
廿八	自一號道路向南至號卅四號道路	25	635	開闢中	81 期重劃區內園道
廿九	自一號道路至廿八號道路	15	1,228	開闢中	81 期重劃區內道路
卅	自一號道路至卅八號道路	15	245	開闢中	81 期重劃區內道路
卅一	自四號道路至卅三號道路	15	345	開闢中	81 期重劃區內道路
卅二	自一號道路至文(小)三	15	92	開闢中	81 期重劃區內道路
卅三	自廿九號道路至卅四號道路	12	513	開闢中	81 期重劃區內道路
卅四	自四號道路向北卅三號道路	12	690	開闢中	81 期重劃區內道路
卅五	自四號道路至三號道路	12	267	開闢中	81 期重劃區內道路
卅六	自四號道路至三號道路	12	303	開闢中	81 期重劃區內道路
卅七	自廿九號道路至一號道路	12	301	開闢中	81 期重劃區內道路
卅八	自廿九號道路向南至廿九號道路	10	478	開闢中	81 期重劃區內道路
卅九	自四號道路至廿九號道路	10	200	開闢中	81 期重劃區內道路
未編號道路	自捷運系統用地旁40m計畫道路至計畫區東端範圍界	30	159	已開闢	捷運系統用地聯外道路
	自五號道路向北至十三號道路	40	546	已開闢	
	東西向快速道路	30-50	689	已開闢	台 88 線
	其他未編號道路	10	12,845	部分開闢	區內道路
		8		部分開闢	
		6		已開闢	
		4	7,232	部分開闢	
囊底路迴車直徑皆為 18 公尺		-	-	已開闢	2 處

資料來源：本計畫整理。

註：1.表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準；2.十一號道路原位於 81 期重劃區內，重劃後取消；3.十六號道路於第三次通盤檢討後取消。

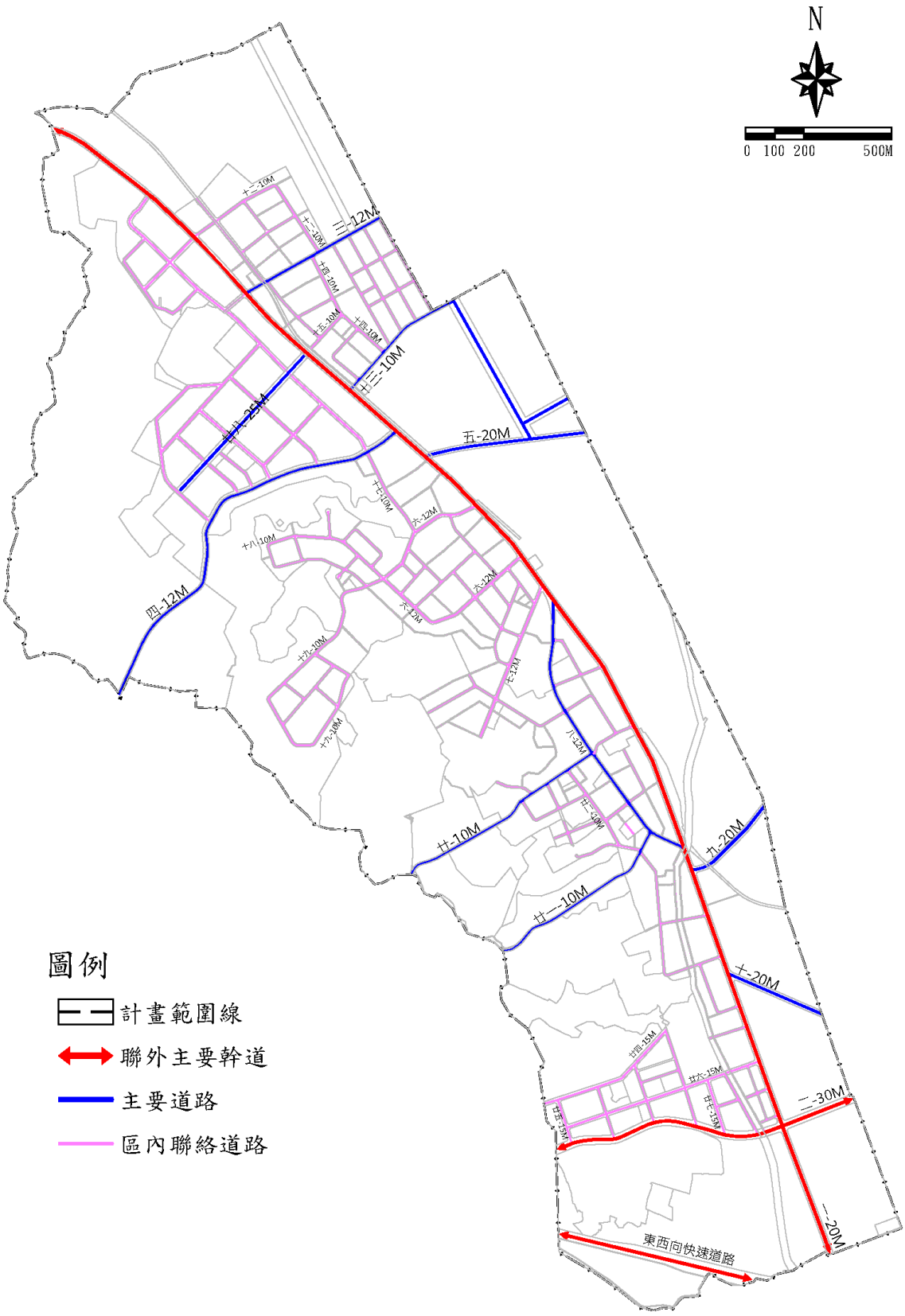


圖 3-4　現行道路系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第四章 發展現況分析

第一節 自然環境調查

一、 氣候

大寮區全年高溫、夏雨冬乾，反映熱帶季風氣候特徵。由 113 年大寮測站氣象資料觀察，除 1 月平均溫度低於 20℃外，餘 11 個月平均溫度皆高於 20℃，年均溫約 25.8℃，最熱月七月均溫約 29.9℃，最冷月一月均溫約 19.8℃。降雨方面呈夏雨冬乾，夏季西南風及夏秋兩季颱風是該區主要降雨來源，年雨量為 2,509 毫米，最大雨量為 705.5 毫米，最小雨量為 0 毫米。大寮氣象站 113 年氣溫降雨相關資料詳表 4-1 及圖 4-1。

表 4-1 113 年大寮測站各月份氣象概況統計表

月份	氣溫(℃)	降水量(毫米)	降水日數(日)	風速(m/s)
1	19.8	0.0	0	1.6
2	22.1	0.0	0	1.7
3	23.3	1.0	2	1.6
4	27.5	230.5	5	1.5
5	28.1	148.0	9	1.3
6	29.5	177.5	11	1.4
7	29.9	705.5	12	1.9
8	28.9	214.0	15	1.3
9	28.7	434.5	20	1.3
10	27.3	440.5	10	1.5
11	24.9	143.0	5	1.4
12	20.1	14.5	2	1.6
平均	**25.8**	**209.1**	**7.6**	**1.5**

資料來源：交通部中央氣象署，本計畫整理。

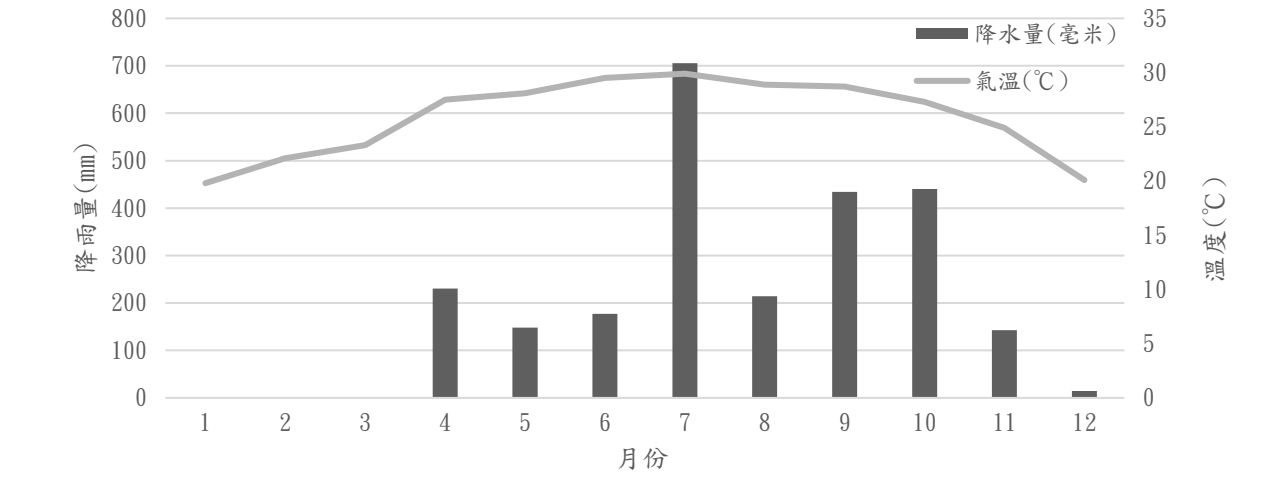


圖 4-1 大寮區 113 年氣溫及雨量統計圖

資料來源：交通部中央氣象署，本計畫整理。

二、 地形地勢

大寮區整體呈現西高東低的地勢，西側為丘陵地，中心以東地區為平原地形。本計畫區緊臨於鳳山丘陵北段之東側，位於鳳山丘陵與大寮平原之交界地帶，西側為丘陵地形，坡度多為二、三級坡，少部分為四級坡，地勢最高處約為 60~70 公尺，屬本計畫區民眾日常生活容易貼近之自然資源；計畫區東側則為平原地形，標高大約為 10~20 公尺，排水系統完整，適合作為農業使用(如圖 4-2)。

(一) 鳳山丘陵

鳳山丘陵位於鳳山區南側、大寮區及林園區和小港區的交界處一帶，是珊瑚礁堆積物因地殼變動擠壓隆起而形成，為一長狹形丘陵台地，坡度平緩，南北長約 13 公里，計畫區鄰接鳳山區的地勢標高約 60~70 公尺。

(二) 大寮平原

大寮平原屬於高屏溪沖積平原的範圍，為屏東平原的一部份，全境地勢低平。沿著鳳山丘陵的鳳林公路一帶由丘陵區轉為平原區，地勢稍高，標高約 10~20 公尺。自鳳林公路往東至高屏溪沿岸一帶，地勢逐漸緩降。

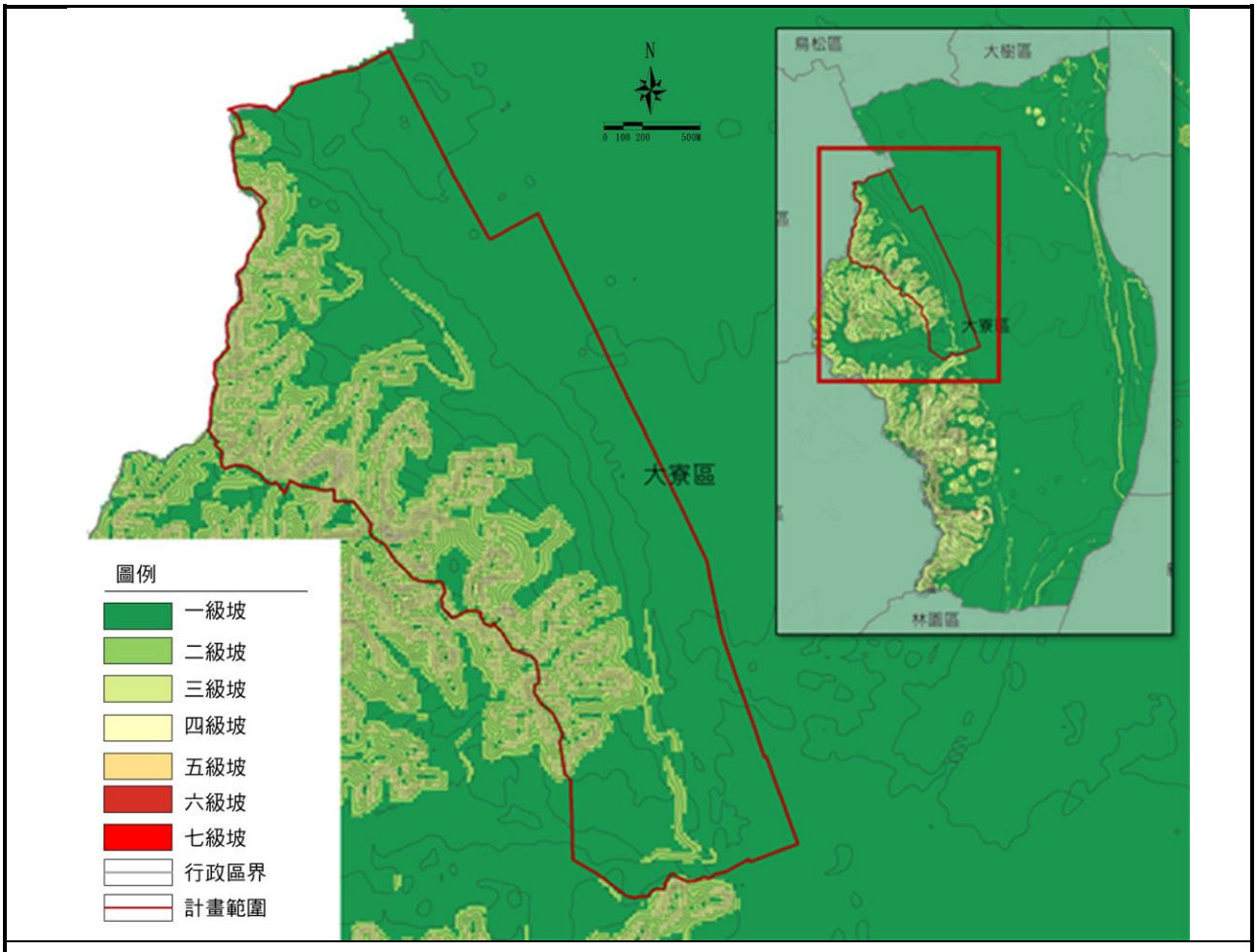


圖 4-2 計畫區地形地勢示意圖

資料來源：內政部國土測繪中心網站，本計畫整理。

三、 地質與土壤

本計畫區出露之地層由老至新為更新世大社層及全新世沖積層，更新世之大社層分佈於計畫區西側鳳山丘陵附近，岩性以厚層泥岩為主，間夾50公分至3公尺間之細至粗粒砂岩，及10公分至1公尺間礫岩，與砂頁岩互層。計畫區東側之大寮平原為全新世之沖積層，以砂、泥、礫石等砂質壤土組成，為海底沈積物及高屏溪洪川沖積形成，排水較佳，易於農耕(如圖4-3)。

計畫區附近區域之地質構造單純，主要為鳳山背斜，為板塊擠壓作用後內部岩層發生彈性變形所產生之褶皺現象，乃鳳山丘陵形成主因，軸部呈南北方向延伸，長度約13公里，於本區域西側大社層具有切蝕及充填構造。

另在計畫區東側有一北北西轉南南東走向之鳳山斷層，位於鳳山丘陵與大寮平原之間，由鳳山區竹子腳向南延伸至大寮區拷潭附近，全長約11公里，鳳山斷層有地形崖特徵，但尚未有地質證據顯示斷層存在。根據中央地質調查所資料顯示，鳳山斷層曾於89年被列入存疑性活動斷層，後於99年從活動斷層目錄中移除，顯示其目前並未有明顯活動，推測其對本計畫之影響較小。

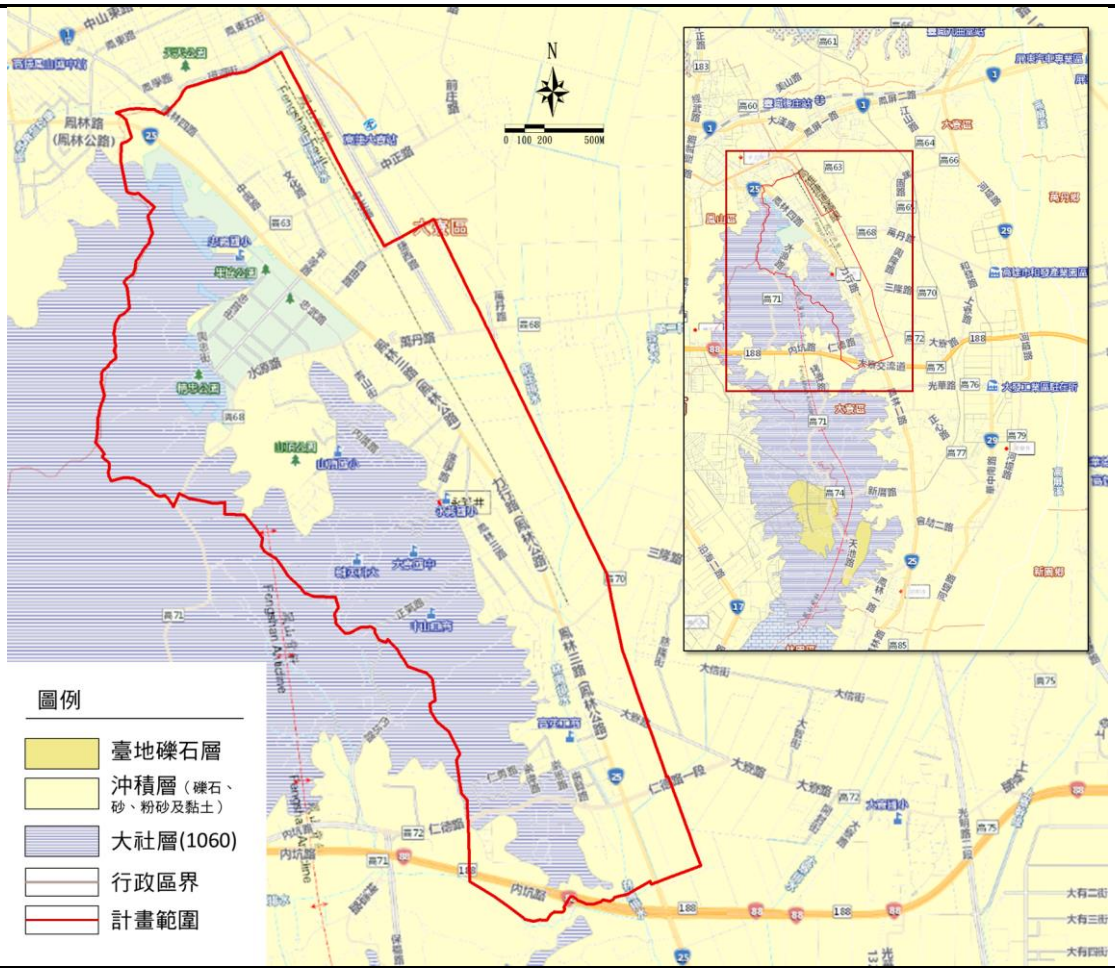


圖 4-3　計畫區地質土壤示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所，本計畫整理。

四、 水文

(一) 水系

大寮區主要水系為東側流經之高屏溪，又稱下淡水溪，作為高雄市與屏東縣之分界。高屏溪上游包括旗山溪(楠梓仙溪)、荖濃溪、濁口溪與隘寮溪，濁口溪與隘寮溪為荖濃溪的前兩大支流，其河長、流域面積雖均小於旗山溪，但因上游集水區屬多雨區，水量反較旗山溪豐富，均為高屏溪農業、民生用水之重要來源之一。隘寮溪與旗山溪合流後，始稱高屏溪，流經林園區出海注入臺灣海峽。

(二) 排水系統

計畫區內主要有 2 大直轄市管排水系統，分別為鳳山溪排水系統、林園排水系統。其中鳳山溪排水系統於本計畫區內為山仔頂排水支線，位於鳳山區與大寮區的交界上，由北向南流經本計畫區內北側，主要收集後庄、鳳東里一帶社區排水及大寮區部分農田的排水；另外計畫區內南側則有南北向之前庄排水，及東西向之拷潭排水，為大寮地區之農田排水系統，皆屬林園排水系統。前庄排水發源於捷運主機廠南側，於計畫區內與翁公園排水匯流為林園排水主流，往南流經會社、拷潭、新厝、義仁等里，最後穿越林園石化工業區於汕尾排入高屏溪(如圖 4-4)。

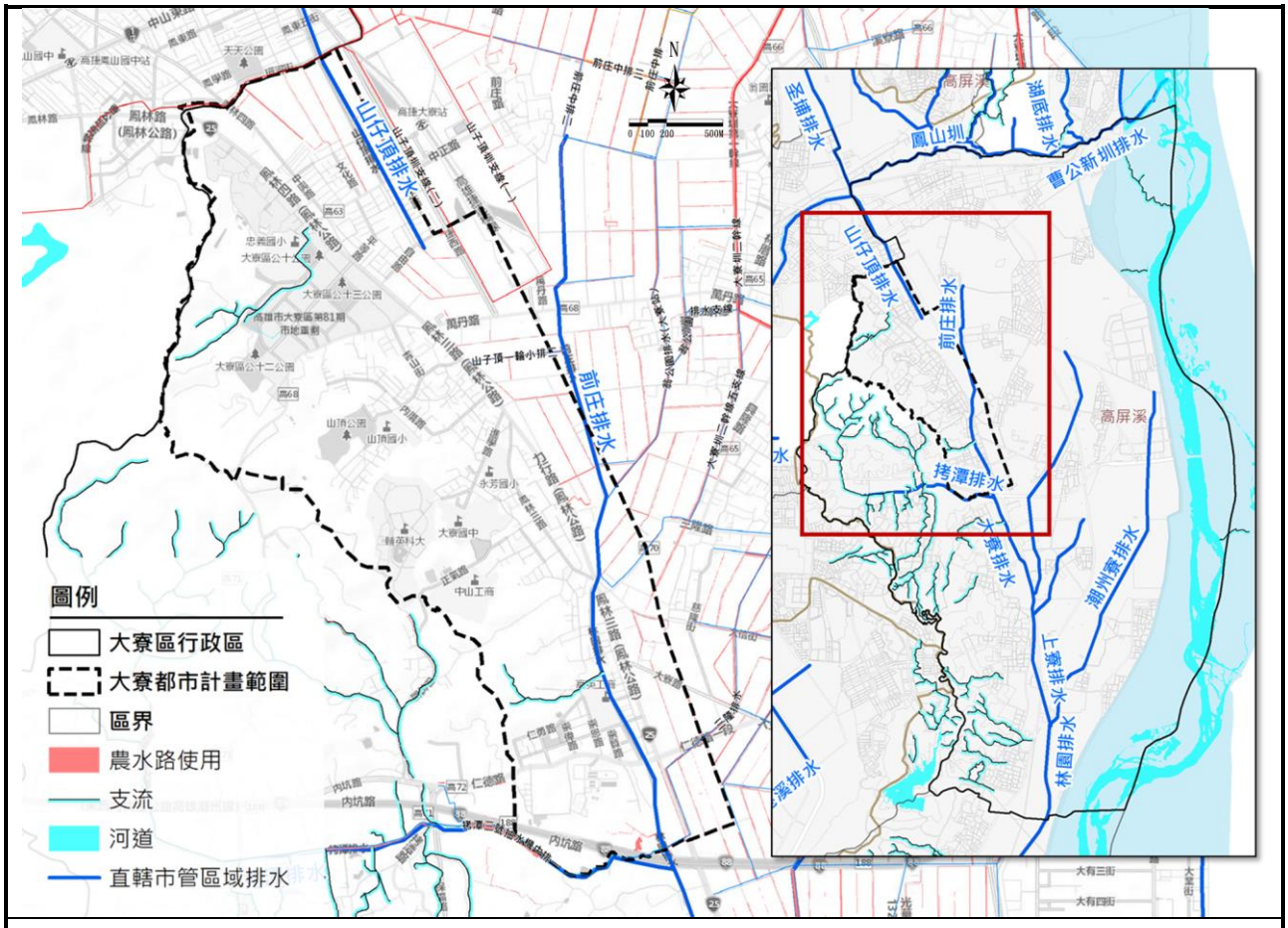


圖 4-4 計畫區水系示意圖

資料來源：水利地理資訊服務平台，本計畫整理。

五、 環境敏感地區

環境敏感地區類型按土地資源敏感特性，可區分為災害敏感、生態敏感、文化景觀敏感、資源利用敏感及其他等 5 類，而依其敏感程度又可區分為第一級環境敏感地區及第二級環境敏感地區。

(一) 第一級環境敏感分析

第一級環境敏感地區除配合原住民族發展需要或災害安置、公共設施或公用事業外，原則應避免作非保育目的之發展及任何開發行為，並透過各項目的事業法令管制，以達資源保育與環境保護目的。本計畫區經套疊後僅於輔英科大東北側有一處考古遺址：輔英護專遺址，面積約 0.12 公頃；其餘均無涉及第一級環境敏感地區。位置分佈情形詳圖 4-5。

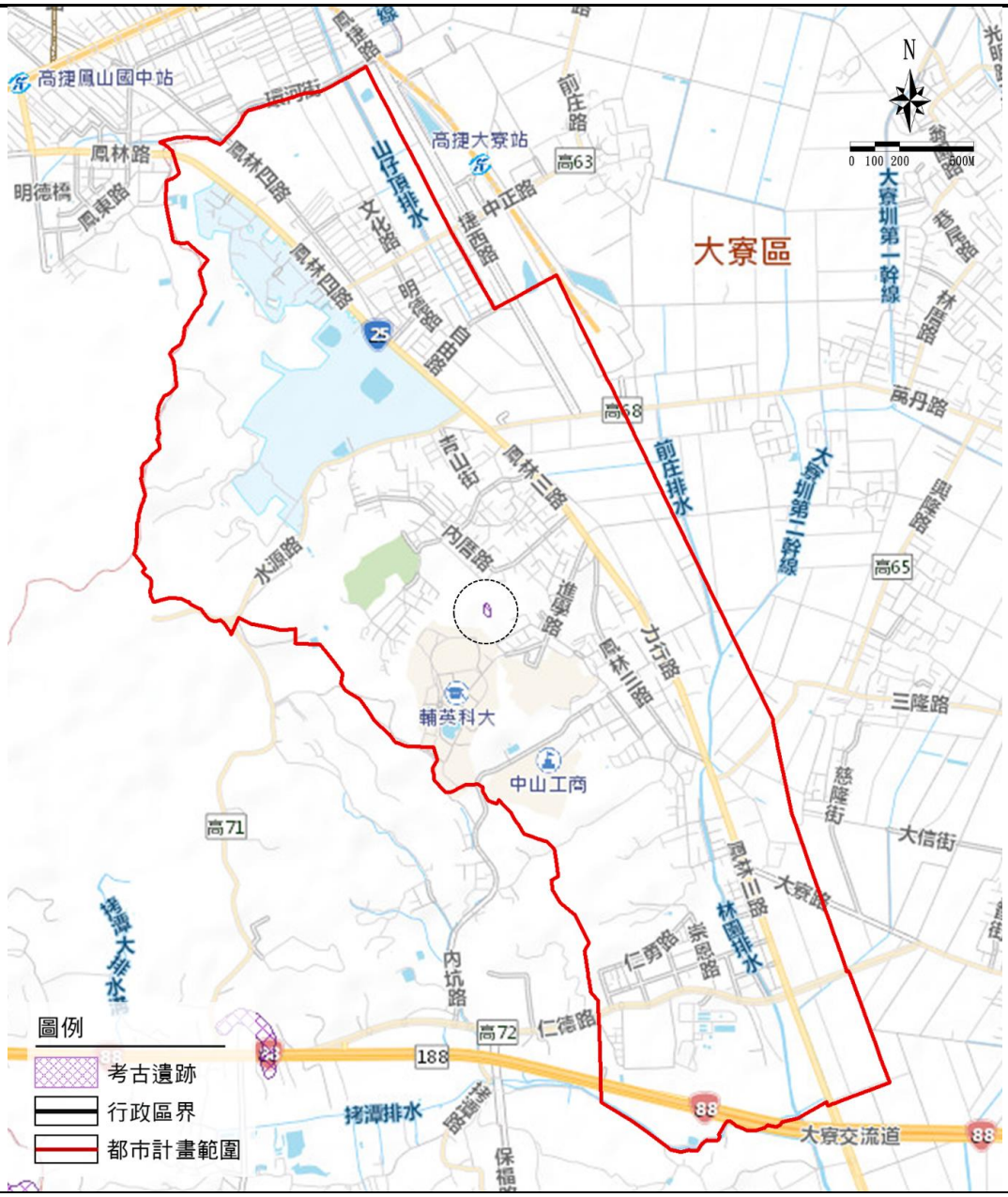


圖 4-5 計畫區一級環境敏感地分布示意圖

資料來源：國土規劃地理資訊圖台，本計畫整理。

(二)　第二級環境敏感分析

第二級環境敏感地區應兼顧保育與開發目的，提供有條件開發之彈性空間，以達國土有效利用並加強管制條件，規範該類地區之土地使用種類及強度。由套疊圖層分析後(圖 4-6)，本計畫區第二級環境敏感有四項：其一為淹水潛勢，分佈於北側山仔頂排水周邊，以及南側林園排水、拷潭排水周邊。其二則為山坡地，因計畫區內西側地形為鳳山丘陵。其三為民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍，因鄰近高雄小港機廠，計畫區南側部分區域屬轉接面，高距比 1:7，海拔限高約 166.96 至 247.16 公尺(約 47 至 71 層樓)，未來增建時應考量高度限制，避免影響航空起降等安全問題。其四為大眾運輸系統兩側禁建限建地區，因本計畫區東北側為高雄捷運橘線大寮站與大寮機廠所在地。

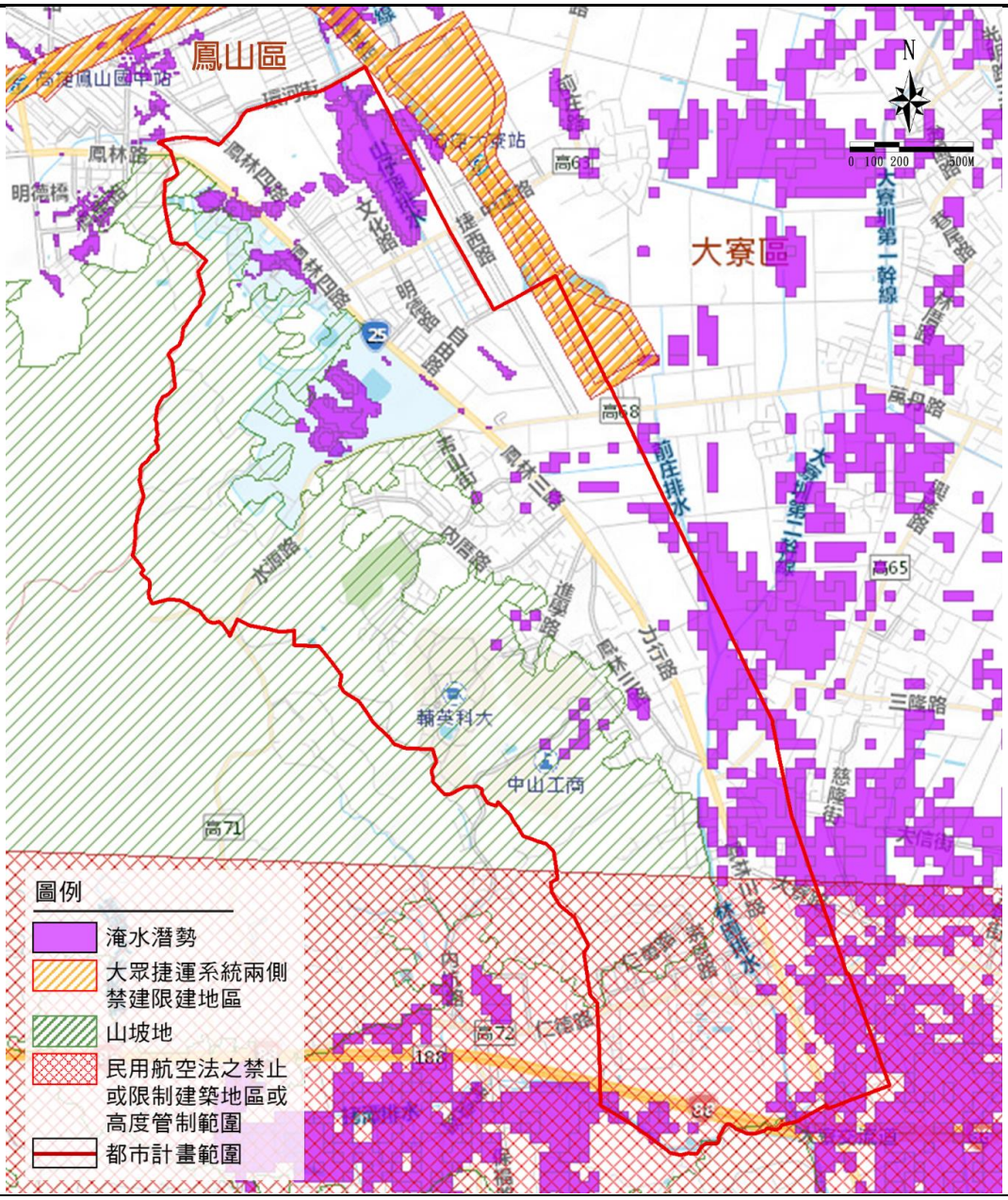


圖 4-6　計畫區二級環境敏感地分布示意圖

資料來源：國土規劃地理資訊圖台，本計畫整理。

六、 災害歷史及潛在災害

大寮區災害類型，參考「112 年大寮區地區災害防救計畫」所述，主要分為風水災害、震災災害、毒性及關注化學物質災害、工業管線災害及生物病原災害等，以下說明當中三項與空間規劃較密切相關之災害類型。

(一) 颱風災害

大寮區易淹水區域大部分集中於流域及排水設施附近，主要因地勢低窪，內水無法排出，部分則因河川溢堤造成。

表 4-2 大寮區近年風水災害一覽表

編號	時間	災害位置	致災原因
1	106 年 7 月	鳳屏二路 157 巷往大樹區瓦厝街方向台鐵涵洞路段，積淹水 30 公分以上。	106 年 0731 海棠颱風
2	107 年 8 月	內坑路、鳳林路與明德路口、仁愛拷潭等 15 處道路發生積淹水。	107 年 0822 豪雨事件
3	108 年 7 月	新厝里新厝分校至 7-11 超商前間道路、會社里鳳林三路 344 巷內及內坑里六和路 1 號(台 88 下)、內坑路 161-21 號(歡喜鎮大樓前)、陳厝、仁德路 105 號等處。	108 年丹娜絲颱風 108 年 0719 豪雨事件
4	109 年 5 月、8 月	江山路 45-73 號；大寮路、四維路與鳳林一路等路段積淹水。另外民貴街 191 號旁巷道內積淹水災情，造成人車受困。	109 年 0519 豪雨事件 109 年 0527 豪雨事件 109 年 0826 西南風豪雨事件
5	110 年 6 月	新厝路、光明路、鳳林二路三條道路會交路口處周邊；昭明國小側門馬路淹約水 20 公分無法通行；上寮路 40 之 5 至 41 號慈誠宮前；大寮里大寮路 665 巷、義仁里鳳林一路 329 巷 30 之 5 號前；內坑里內坑路 139-18 號前道路；內坑路 161-20 號歡喜鎮大樓周邊；會社里鳳林三路 344 巷 107-1 號周邊	110 年 0604 豪雨事件
6	113 年 7 月	山仔頂排水與中正路交會處東側有三處淹水通報，深度約 30~60 公分	113 年 0725 凱米颱風

資料來源：112 年大寮區地區災害防救計畫；社會經濟統計地理資訊網淹水資訊應用子系統。

(二) 地震(含土壤液化)災害

近二十年高雄市有 2 次規模 6.0 以上地震，分別為民國 99 年 3 月 4 日甲仙地震及 105 年 2 月 6 日美濃地震，此屬極淺層地震造成全島有感，導致臺南地區發生重大災害，部分道路、臺鐵、高鐵交通中斷，維生管線中斷，臺南及高雄兩地達百棟建築物經評估達紅、黃色等級以及近 2 億農林漁牧業產物及設施損失。

(三) 工業管線災害

高雄市工業管線主要分布於大社區、大寮區、大樹區、小港區、仁武區、左營區、林園區、前鎮區、苓雅區、鳥松區、新興區、楠梓區及鳳山區等 14 區。有關大寮區工業管線路徑主要位於本案範圍外東側(上寮里、琉球里、新厝里、過溪里、潮寮里、會結里、義和里、溪寮里等 8 里)，非屬本計畫範圍。

第二節 社經發展現況

一、 人口分析

(一) 人口成長趨勢

1. 大寮區人口

本計畫範圍位處大寮區，計畫區包括忠義里、中興里、山頂里、永芳里、會社里、內坑里及三隆里之一部份。截至民國 113 年 12 月，大寮區共有 112,213 人。

以大寮區現況人口分佈稠密情況而言(如表 4-3)，人口主要聚集於大寮區公所所在地之大寮都市計畫範圍內，沿台 25 線東西兩側分佈。就長期人口成長情形而言，民國 104 年至 113 年間現況人口由 111,663 人增加至 112,213 人，平均成長率為 0.10%，惟非各年度皆維持穩定成長，其中有三年人口略減，111 年後再度成長，詳細人口成長情形請參考表 4-3。

表 4-3 104~113 年大寮區人口統計表

年度	人口數	年成長率	年度	人口數	年成長率
104	111,663	0.42%	109	112,265	0.01%
105	112,258	0.53%	110	111,933	-0.30%
106	112,397	0.12%	111	111,514	-0.37%
107	112,421	0.02%	112	111,986	0.42%
108	112,259	-0.14%	113	112,213	0.20%
平均				112,091	0.10%

資料來源：高雄市政府民政局，本計畫整理。

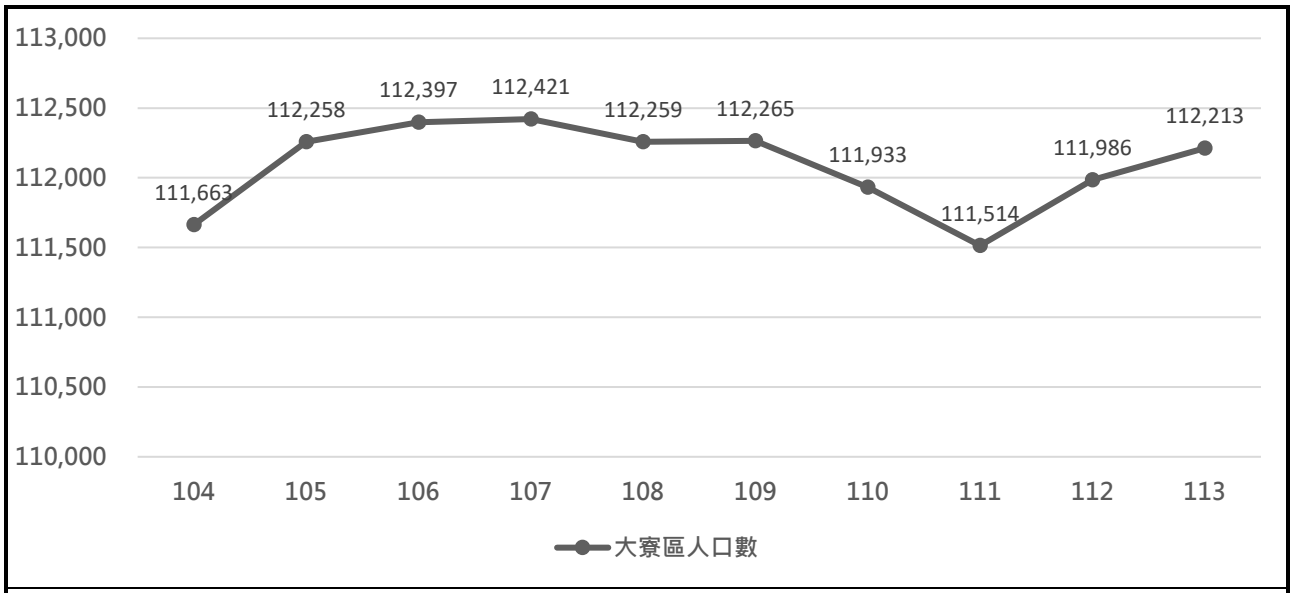


圖 4-7 104~113 年大寮區人口變化示意圖

資料來源：高雄市政府民政局，本計畫繪製。

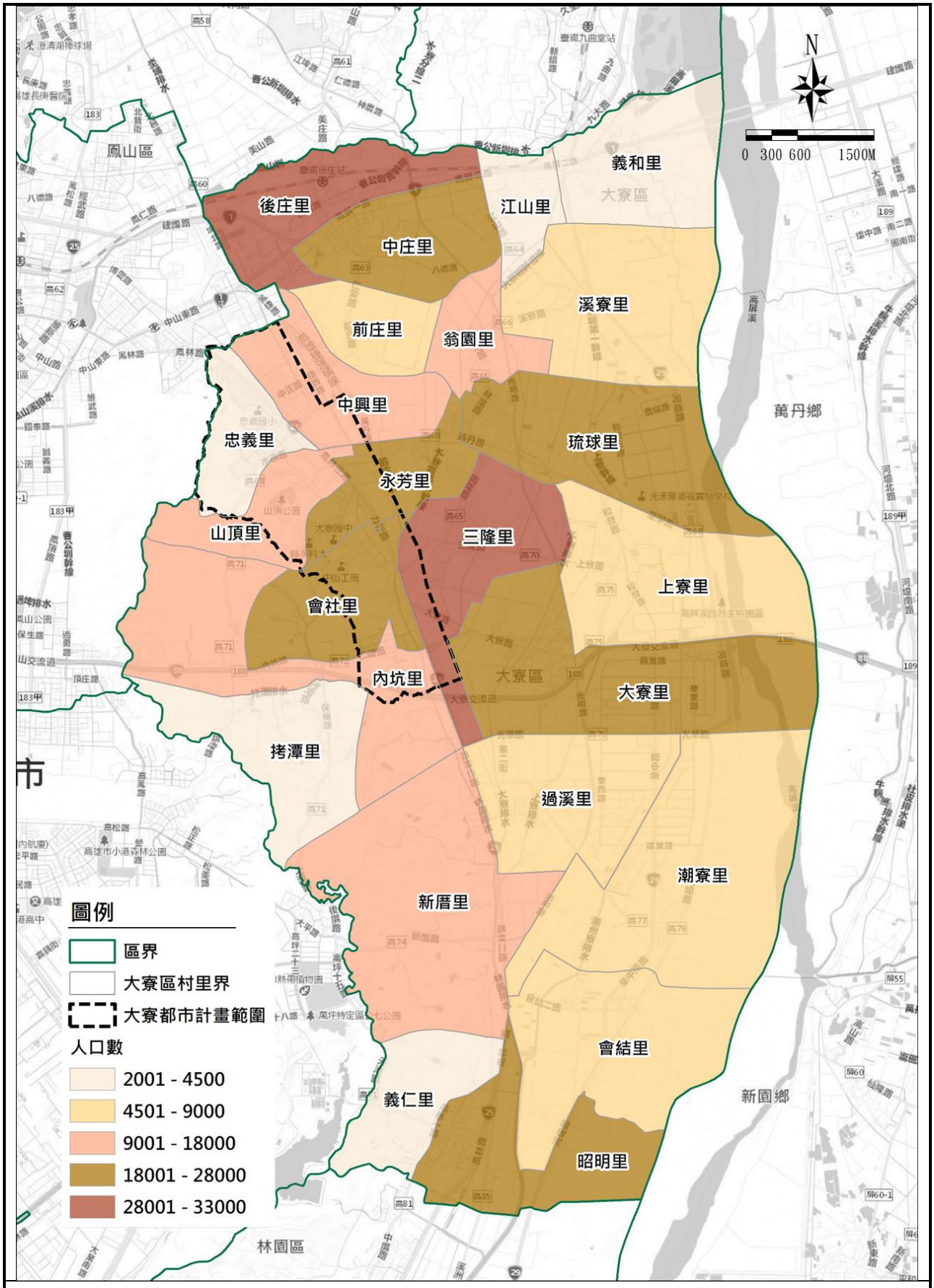


圖 4-8　大寮區人口分布示意圖

資料來源：高雄市政府民政局，本計畫繪製。

2. 都市計畫區人口

大寮都市計畫區現行計畫之計畫人口為 48,000 人，依內政部國土管理署國土管理統計年報及最小統計區人口資料，113 年底現況人口為 32,258 人，即占計畫人口 67.20%。另外以近 10 年資料而言，本計畫範圍內人口數呈微幅成長情形，由 103 年之 31,429 人成長至 113 年之 32,258 人，年平均成長率為 0.32%。

表 4-4　104~113 年大寮都市計畫人口統計表

年度	計畫人口	現況人口	現況人口成長率	現況人口占計畫人口比率	年度	計畫人口	現況人口	現況人口成長率	現況人口占計畫人口比率
104	48,000	31,429	0.61%	65.48%	109	48,000	31,898	0.01%	66.45%
105	48,000	31,596	0.53%	65.83%	110	48,000	31,804	-0.29%	66.26%
106	48,000	31,635	0.12%	65.91%	111	48,000	31,685	-0.38%	66.01%
107	48,000	31,942	0.97%	66.55%	112	48,000	31,819	0.42%	66.29%
108	48,000	31,896	-0.14%	66.45%	113	48,000	32,258	1.38%	67.20%
平均							31,796	0.32%	66.24%

資料來源：內政部國土管理署國土管理統計年報，本計畫整理。
註：113 年現況人口取自 113 年 12 月最小統計區人口。

二、 戶數戶量

(一) 戶數

經由戶數統計表 4-5 與圖 4-9 得知，大寮區之戶數近十年(104 年至 113 年)增加 4,683 戶，平均成長率為 1.20%。近五年(109 年至 113 年)增加 2,700 戶，成長率平均為 1.44%，顯示計畫區戶數呈現穩定成長趨勢。

表 4-5　104~113 年大寮區戶數成長統計表

年度	戶數	成長率	年度	戶數	成長率
104	41,360	1.12%	109	43,343	1.09%
105	41,897	1.30%	110	43,844	1.16%
106	42,214	0.76%	111	44,224	0.87%
107	42,534	0.76%	112	44,851	1.42%
108	42,876	0.80%	113	46,043	2.66%
平均				43,319	1.20%

資料來源：高雄市政府民政局，本計畫整理。

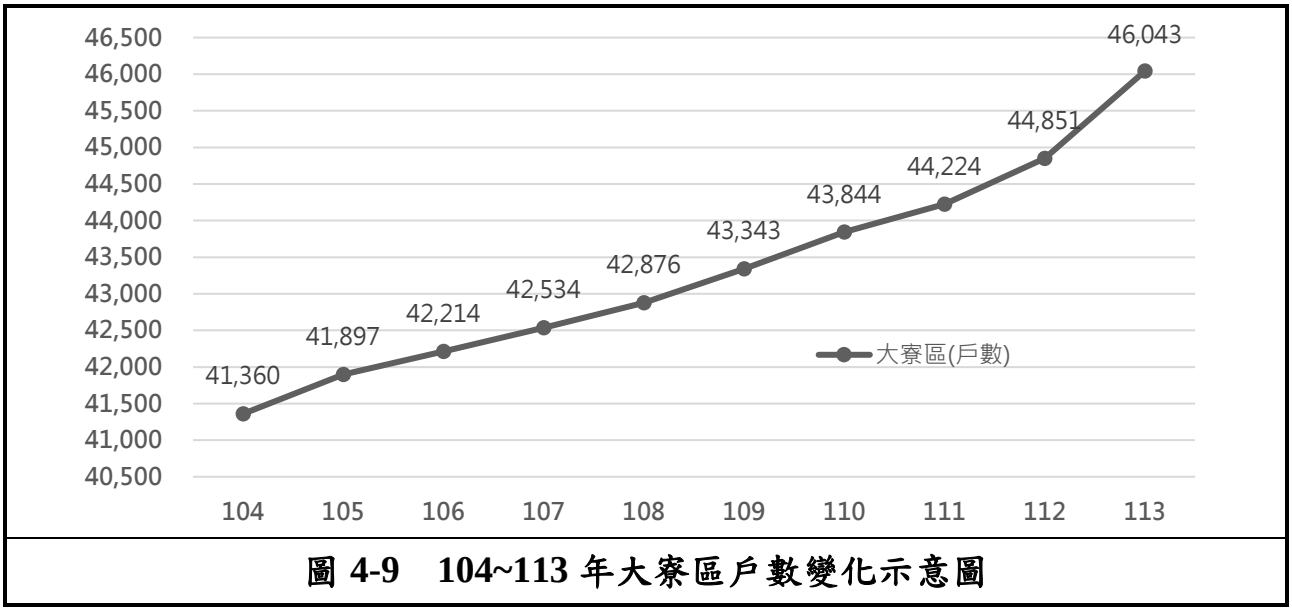


圖 4-9　104~113 年大寮區戶數變化示意圖

資料來源：高雄市大寮戶政事務所，本計畫繪製。

(二)　戶量

經由戶量統計表 4-6 與圖 4-10 得知，大寮區戶量近十年(104 年至 113 年)減少 0.26，平均為 2.59。近五年(109 年至 113 年)減少 0.15，平均為 2.52，顯示大寮區家庭型態已呈小家庭型態。

表 4-6　104~113 年大寮區戶量成長統計表

年度	戶量(人/戶)	成長率	年度	戶量(人/戶)	成長率
104	2.70	-0.69%	109	2.59	-1.07%
105	2.68	-0.76%	110	2.55	-1.44%
106	2.66	-0.63%	111	2.52	-1.23%
107	2.64	-0.73%	112	2.50	-0.98%
108	2.62	-0.94%	113	2.44	-2.39%
平均				2.59	-1.13%

資料來源：　高雄市政府民政局，本計畫整理。

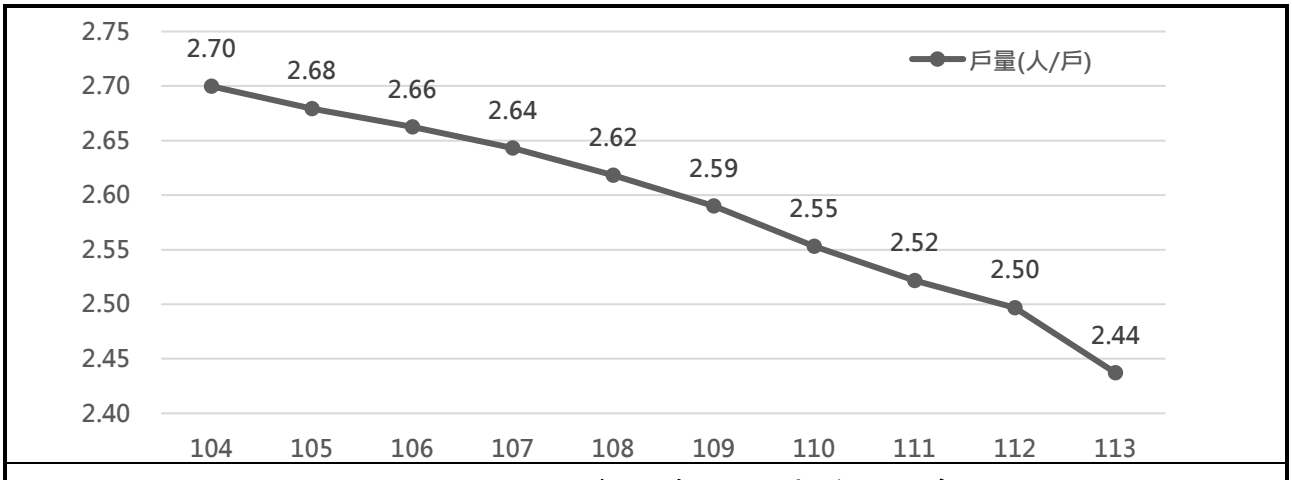


圖 4-10　104~113 年大寮區戶量變化示意圖

資料來源：高雄市大寮戶政事務所，本計畫繪製。

三、 產業發展

(一) 高雄市產業發展概況

依據 110 年行政院主計處工業及服務業普查之結果顯示，高雄市產業結構由二級產業主導，其年度生產總額占各產業加總之 70.30%，是高雄市經濟的主要支柱。其中，製造業貢獻最大，生產總額達 2.44 兆元。三級產業占各產業生產總額之 28.40%，顯示服務業在高雄市經濟中也扮演重要角色。批發及零售業是三級產業中的最大貢獻者，生產總額為 2,893.22 億元。一級產業比重較低，占各產業生產總額之 1.30%（詳表 4-7）。以下針對各產業之經濟、用地相關統計數據及發展情形對大寮區影響進一步說明。

表 4-7 110 年高雄市各級產業產值統計表

產業別		全年生產總額(億元)	合計(億元)	百分比
一級產業	農林漁牧	451.46	451.46	1.30%
二級產業	礦業及土石採取業	8.73	24,371.16	70.30%
	製造業	21,049.06		
	電力及燃氣供應業	156.28		
	用水供應及污染整治業	403.89		
	營建工程業	2,753.20		
三級產業	批發及零售業	2,893.22	9,845.45	28.40%
	運輸及倉儲業	1,407.62		
	住宿及餐飲業	812.50		
	出版影音及資通訊業	216.67		
	金融及保險業、強制性社會安全	1,081.68		
	不動產業	821.12		
	專業、科學及技術服務業	402.18		
	支援服務業	375.20		
	教育業	129.40		
	醫療保健及社會工作服務業	1,300.15		
	藝術、娛樂及休閒服務業	118.91		
	其他服務業	286.79		
合計			34,668.07	100.00%

資料來源:1.農業部，農業統計資料查詢 https://agrstat.moa.gov.tw/sdweb/public/inquiry/InquireAdvance.aspx
2.行政院主計總處，110 年工商普查成果。

(二) 經濟活動

1. 一級產業

根據高雄市政府農業局 112 年高雄市農業統計年報所示，112 年高雄市水稻種植面積 5202.11 公頃、產量 35,304,66 公斤，其中大寮區為重要的稻米產區之一。在種植面積上，大寮區占比超過四分之一（1,301.72 公頃），僅次於美濃區（1,547.65 公頃）；在產量上，大寮區同樣占比超過四分之一（9,385,11 公頃），甚至微幅超越美濃區（9,229,004 公頃）(詳表 4-8)。

表 4-8 112 年高雄市各行政區水稻種植面積與產量統計表

行政區	水稻種植面積(公頃)	水稻種植面積占比(%)	稻米總產量(公斤)	稻米總產量占比(%)
林園區	326.11	6.27	2,396,07	6.79
大寮區	**1,301.72**	**25.02**	**9,385,11**	**26.58**
岡山區	199.82	3.84	1,587,77	4.50
橋頭區	389.88	7.49	2,309,29	6.54
阿蓮區	301.00	5.79	2,449,71	6.94
路竹區	342.04	6.58	2,687,26	7.61
梓官區	198.78	3.82	1,379,45	3.91
旗山區	123.58	2.38	729,94	2.07
美濃區	1,547.65	29.75	9,229,00	26.14
其他	471.53	9.06	315,106	8.93
合計	5,202.11	100.00	35,304,66	100.00

資料來源：高雄市政府農業局，112 年高雄市農業統計年報。

2. 二、三級產業

(1) 南部地區產業發展重點

依行政院主計處 110 年工業及服務業普查報告，南部地區製造業生產總額以基本金屬製造業 8,969 億元為最高，占該業全國生產總額之一半以上，另食品及飼品製造業、飲料、菸草製造業、木竹製品製造業及金屬製品製造業等占該業全國生產總額超過三成，顯示南部區域製造業之重要地位，尤其高雄市貢獻之製造業生產總額占南部區域一半以上（詳表 4-9）。

南部地區各縣市產業用地面積分布情形詳表 4-10，南部地區產業用地主要集中於台南市及高雄市，土地面積分別為 3,608.19 及 2,215.65 公頃。其中高雄市產業用地主要為國家科學及技術委員會主管之科學園區，其次為經濟部產業發展署主管之產業園區及科技產業園區，二者面積均達 1,000 公頃以上。

整體而言，南部地區具備國際機場、港口及多元在地文化等基礎條件，並隨著大眾運輸系統持續精進，搭配各類型產業用地之規劃開發，以及區域內大專院校所培育之優質人力，形成良好發展環境。在中央與地方政府資源整合下，透過相關配套措施及工業區土地供給，有效促進產業群聚，帶動南部區域產業持續蓬勃發展。

表 4-9　110 年南部地區製造業細分類全年生產總額統計表

產業別	全國 (億元)	高雄市 (億元)	南部地區合計 (億元)	南部地區佔全國百分比
食品及飼品製造業	7,633.80	603.52	2,913.22	38.16%
飲料、菸草製造業	1,616.27	11.28	495.70	30.67%
紡織業	3,309.32	84.82	434.68	13.13%
成衣及服飾品製造業	1,735.59	17.48	117.31	6.76%
皮革、毛皮及其製品製造業	509.93	10.54	65.30	12.81%
木竹製品製造業	554.08	96.93	179.54	32.40%
紙漿、紙及紙製品製造業	2,616.75	135.60	377.42	14.42%
印刷及資料儲存媒體複製業	1,244.25	67.76	172.33	13.85%
石油及煤製品製造業	13,910.31	101.45	122.60	0.88%
化學原材料、肥料、氮化合物	19,466.30	2,013.65	3,577.66	18.38%
其他化學製品製造業	3,434.78	332.88	687.71	20.02%
藥品及醫用化學製品製造業	1,394.69	37.16	200.71	14.39%
橡膠製品製造業	1,332.70	53.60	109.52	8.22%
塑膠製品製造業	5,313.39	423.89	1,141.73	21.49%
非金屬礦物製品製造業	3,934.66	358.39	675.63	17.17%
基本金屬製造業	16,330.10	6,765.70	8,969.34	54.93%
金屬製品製造業	15,813.65	3,199.54	5,199.31	32.88%
電子零組件製造業	68,545.82	3,968.52	5,303.16	7.74%
電腦、電子產品及光學製品製造業	20,096.51	161.61	341.66	1.70%
電力設備及配備製造業	8,223.80	316.46	963.96	11.72%
機械設備製造業	11,678.29	809.49	1,696.16	14.52%
汽車及其零件製造業	5,307.02	144.46	1,303.84	24.57%
其他運輸工具及其零件製造業	5,049.45	784.34	1,086.39	21.52%
家具製造業	1,048.67	95.47	272.60	25.99%
其他製造業	3,157.96	157.18	753.08	23.85%
產業用機械設備維修及安裝業	2,609.02	297.35	479.70	18.39%
總計	225,867.12	21,049.06	37,640.24	16.66%

資料來源：行政院主計總處，110 年工業及服務業普查報告。

註：南部地區含嘉義縣、嘉義市、臺南市、高雄市及屏東縣等。

表 4-10　113 年南部地區各管理單位產業用地分布統計表

工業區	產業園區/科技產業園區[1]		科學園區[2]		其他單位管轄工業區[3]		合計	
縣市別	數量(處)	土地面積(公頃)	數量(處)	土地面積(公頃)	數量(處)	土地面積(公頃)	數量(處)	土地面積(公頃)
臺南市	13	2748.99	3	859.20	3	787.43	16	3,608.19
高雄市	5	1087.99	1	1,127.66	6	761.16	6	2,215.65
嘉義縣	5	427.92	1	88.06	4	1,054.52	6	515.98
屏東縣	4	619.17	1	73.51	2	496.00	5	692.68
合計	27	4884.07	6	2148.43	15	3099.11	33	7,032.50

註：土地面積係包含園區內公共設施之總面積。

資料來源：1.經濟部產業園區管理局，113 年工業區開發管理年報；

2.國家科學及技術委員會，

https://wsts.nstc.gov.tw/stsweb/sciencepark/ScienceParkReport.aspx?language=C&quyid=tqland02；

3.經濟部產業園區管理局，https://idbpark.bip.gov.tw/Environ/。

(2) 高雄市工業區概述

根據 110 年高雄市國土計畫規劃技術報告所示，本市由中央及地方政府開發主導之編定工業區總面積約 2,888.14 公頃，其中大寮區內設有兩座產業園區，分別為經濟部產業發展署管轄之大發工業區及高雄市經濟發展局管轄之和發產業園區。

大發工業區於 64 年底開始動工，67 年開發完成，面積 378.8 公頃，主要發展產業為基本金屬製造業、金屬製品製造，廠商家數約 616 家，年產值約達 2,926 億元。

和發產業園區由高雄市政府推動開發，於 104 年底開始動工，108 年開發完成，面積 136.23 公頃，分和春基地與大發基地。園區內截至 113 年總廠商數 96 家，引進電子及光學製品、金屬製品、電子零組件、機械設備、電子設備、運輸工具等 6 大產業，年產值約 980 億元。

表 4-11 109 年高雄市編定工業區就業人口與產值一覽表

園區名稱	行政區	面積(公頃)	引進產業	員工數(人)	年產值(億)
永安工業區	永安區	64.37	金屬、化學材料	3,702	773
大社工業區	大社區	109.95	石化、機械	2,667	900
仁武工業區	仁武區	21.00	金屬、機械、化學	2,385	156
鳳山工業區	鳳山區	11.03	汽車修配與零件	966	23
林園工業區	林園區	403.24	石化、塑膠	5,354	1,895
大發工業區	**大寮區**	**374.19**	**金屬、化學材料、廢五金**	**24,954**	**2,926**
岡山本洲工業區	岡山區	208.13	金屬製品、加工	8,367	851.3
臨海工業區	前鎮區	1,560	金屬製品	39,437	9,416
和發產業園區	**大寮區**	**136.23**	**金屬、運輸工具、電子零組件**	**10,816**	**980**
總計		2,888.14		98,648	17,920.3

資料來源：1.高雄市政府都市發展局，110 年高雄國土計畫規劃技術報告。
2.經濟部產業發展署，工業區港服務資訊 109 年度工業區簡介。

(3) 大寮區產業發展概況

依 110 年行政院主計處工商服務業普查結果（表 4-12），綜合比較大寮區各行業場所單位家數與高雄市內占比，可得知大寮區以二級產業為重，整體家數於高雄市占比呈現二級大於三級的分布。製造業為大寮區的重要產業，其家數 1,548 家，占高雄市製造業的 10.25%。大寮區批發零售業則是家數最多產業，場所單位數 2,839 家。

比較 105、110 年大寮區製造業家數變化（表 4-13），5 年間從 1,322 家增加到 1,548 家，增長率約 17.10%，同時占高雄市比例也有所提升，顯示大寮區製造業以高於高雄市水準的速度成長。在製造業細分類中，以金屬製品製造業、機械設備製造業較為突出，分別為 344 家與 180 家。而部分產業在大寮區占高雄市比例較高，如皮革、毛皮及其製品製造業（16.28%）、石油及煤製品製造業（17.24%），顯示出大寮區在這些領域的競爭優勢。整體而言，110 年製造業的 27 種行業別中有 21 種在大寮區占高雄市比例高於 105 年，反映出大寮區位居高雄市生產製造之優勢區位。

表 4-12　105 年高雄市及大寮區工商服務業普查場所單位數統計表

行業分類	行業別	高雄市(家)	大寮區(家)	大寮區占高雄市比例
二級	礦業及土石採取業	29	1	3.45%
	製造業	15,099	1,548	10.25%
	電力及燃氣供應業	189	13	6.88%
	用水供應及污染整治業	992	115	11.59%
	營建工程業	18,680	1,113	5.96%
三級	批發及零售業	74,639	2,839	3.80%
	運輸及倉儲業	6,522	218	3.34%
	住宿及餐飲業	22,973	573	2.49%
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	1,852	29	1.57%
	金融及保險業、強制性社會安全	4,264	66	1.55%
	不動產業	3,802	82	2.16%
	專業、科學及技術服務業	6,836	112	1.64%
	支援服務業	3,979	127	3.19%
	教育業	3,252	96	2.95%
	醫療保健及社會工作服務業	4,319	101	2.34%
	藝術、娛樂及休閒服務業	3,126	117	3.74%
	其它服務業	16,557	520	3.14%
總計		187,110	7,670	-

資料來源：行政院主計總處，110 年工業及商業普查報告。

表 4-13　105 年、110 年高雄市及大寮區製造業場所單位數統計表

產業別	105 年			110 年		
	高雄市(家數)	大寮區(家數)	大寮區占高雄市比例	高雄市(家數)	大寮區(家數)	大寮區占高雄市比例
食品及飼品製造業	807	70	8.67%	900	82	9.11%
飲料、菸草製造業	67	8	11.94%	66	4	6.06%
紡織業	176	12	6.81%	167	15	8.98%
成衣及服飾品製造業	228	4	1.75%	177	3	1.69%
皮革、毛皮及其製品製造業	58	9	15.51%	43	7	16.28%
木竹製品製造業	280	30	10.71%	303	34	11.22%
紙漿、紙及紙製品製造業	230	25	10.87%	249	32	12.85%
印刷及資料儲存媒體複製業	742	21	2.83%	761	25	3.29%
石油及煤製品製造業	31	3	9.68%	29	5	17.24%
化學原材料、肥料、氮化合物	219	28	12.79%	229	32	13.97%
其他化學製品製造業	287	28	9.76%	312	38	12.18%
藥品及醫用化學製品製造業	48	6	12.50%	37	6	16.22%
橡膠製品製造業	180	23	12.78%	184	29	15.76%
塑膠製品製造業	732	83	11.34%	696	85	12.21%
非金屬礦物製品製造業	325	45	13.85%	315	47	14.92%
基本金屬製造業	494	66	13.36%	507	64	12.62%
金屬製品製造業	4,156	344	8.28%	4401	461	10.47%
電子零組件製造業	369	34	9.21%	373	37	9.92%
電腦、電子產品及光學製品製造業	182	14	7.69%	197	24	12.18%
電力設備及配備製造業	501	63	12.57%	508	71	13.98%
機械設備製造業	1,550	180	11.61%	1539	210	13.65%
汽車及其零件製造業	217	20	9.21%	201	21	10.45%
其他運輸工具及其零件製造業	300	22	7.33%	305	28	9.18%
家具製造業	221	27	12.22%	233	27	11.59%
其他製造業	321	38	11.84%	330	34	10.30%
產業用機械設備維修及安裝業	1,858	119	6.40%	2037	127	6.23%
總計	14,579	1,322	9.07%	15,099	1,548	10.25%

資料來源：行政院主計總處，105 年工業及服務業普查報告、110 年工業及服務業普查報告。

(4) 大寮都市計畫區納管工廠分布情形

本計畫區內納管工廠共22家，除東南側兩處有約三、四家緊鄰排列，整體分布較為分散，難界定群聚區位（圖4-11）。使用分區上，除1家位於保護區，其餘均分布於農業區內。依登記面積區分，少於1,000平方公尺者3家、1,000~3,000平方公尺者15家、大於3,000平方公尺者4家。依臨路情形區分，臨20公尺計畫道路者14家，臨15公尺計畫道路者1家，其餘臨接路寬約4~5.5公尺既有道路。

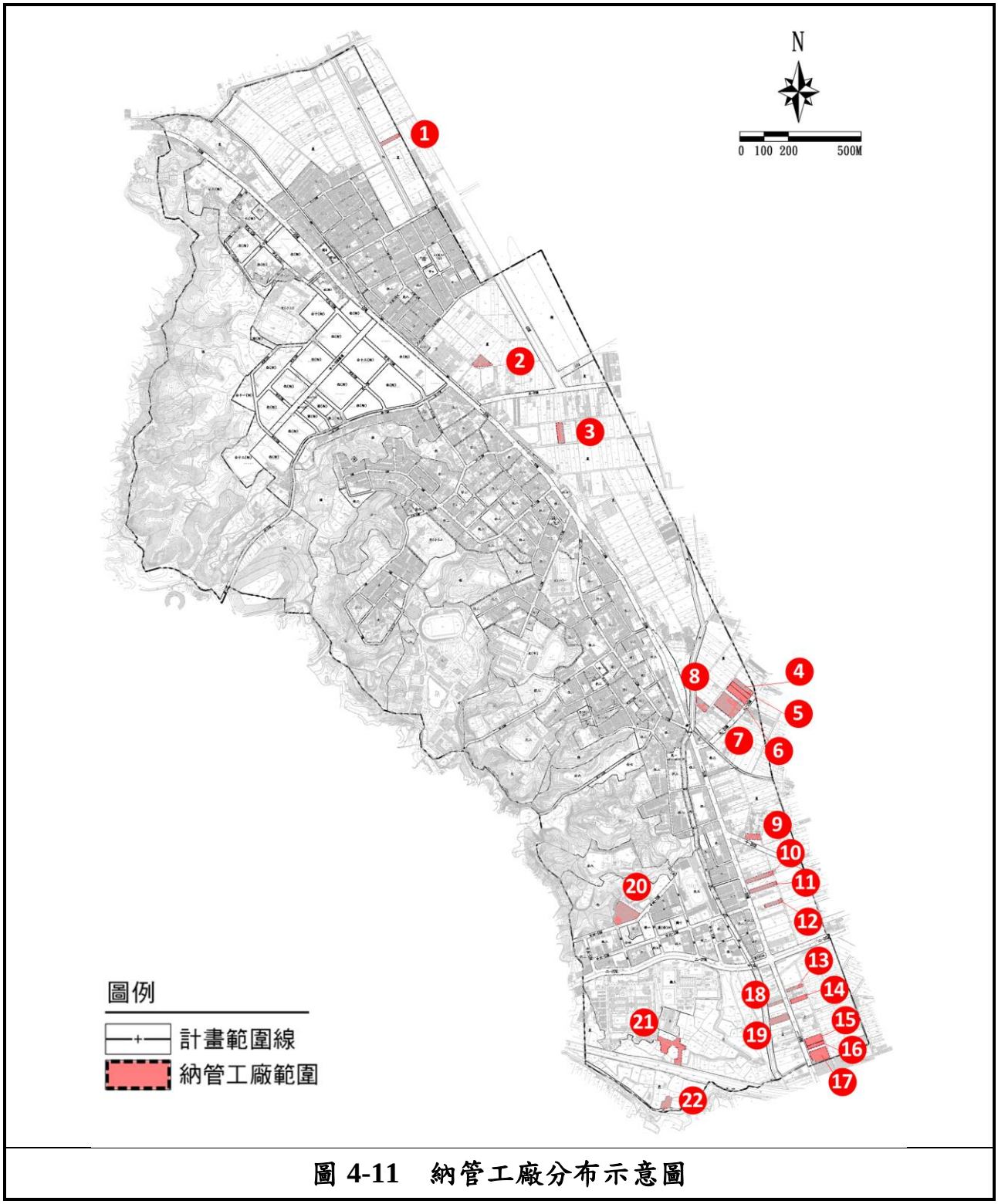


圖 4-11　納管工廠分布示意圖

資料來源：本計畫整理。

(三) 對本計畫之影響

依「臺灣 2050 淨零排放路徑及策略總說明」，期望以 2050 年為目標年，從能源、產業、生活、社會轉型達到淨零排放目標。目前高雄產業用地發展率高及相關產業面臨轉型之窘境，除透過在地大型產業引導轉型，更需引入產業轉型龍頭帶領與推動企業跟進，期望以大企業帶動小企業、公企業帶動私企業方式逐步實施，並結合供應鏈驅動上中游廠商形成綠色供應鏈。本計畫區內縱使除一處零星工業區外，未劃設其他產業用地，依土地使用現況已有部分製造業及倉儲使用坐落於農業區內部(詳下節)，並有 22 家已申請納管工廠，顯示產業發展需求已由鄰近之產業園區向外擴散，應及早應對此發展趨勢，以計畫引導土地有序使用。

第三節 土地使用現況

一、 土地使用現況分析

大寮都市計畫地區之都市發展主要以大寮區公所為中心，沿鳳林路兩側擴散蔓延，為一典型的帶狀型發展都市。交通要道以南北向的鳳林路為主，夾雜部分東西向主要道路向外連通，而人口則沿主要幹道向兩側蔓延集居。

現況土地使用情形以農業使用占比最高 (包含水田、旱田、果園、水產養殖、畜牧、農業相關設施等)，合計為總面積之 21.17%，其餘為學校使用約佔 16.79%、純住宅使用約占 12.32%、商業使用約占 3.06%，其他多為空地及道路相關使用。就個別分區及用地而言，住宅區及商業區開闢率均達七成以上，農業區作非農業使用達三成以上，開放空間（五項公設）開闢率僅約五成。就空間分布而言，大寮都市計畫整體之都市發展，主要可以鳳林路分隔為東西兩區，其中鳳林路東側除北側中興里內部分之新興住宅使用外，其他現況多為農業使用及工業使用；鳳林路西側則為主要集居聚落以及相關文教設施與公共設施使用。計畫區西側緊鄰非都市土地，除了作保護區使用外，另部分現況為陸軍營區與垃圾處理場使用。相關統計資訊詳表 4-14~4-16 及圖 4-12 所示。

表 4-14　土地使用現況面積統計表

項目	面積(公頃)	占比	項目	面積(公頃)	占比
水田	51.69	8.69%	純住宅	73.33	12.32%
旱田	39.10	6.57%	混合使用住宅	12.97	2.18%
果園	31.21	5.25%	製造業	12.08	2.03%
水產養殖	0.55	0.09%	倉儲	10.82	1.82%
畜牧	1.69	0.28%	宗教	4.35	0.73%
農業相關設施	1.74	0.29%	殯葬設施	10.58	1.78%
闊葉林	26.37	4.43%	其他建築用地	2.4	0.40%
竹林	7.69	1.29%	政府機關	6.51	1.09%
混淆林	6.33	1.06%	學校	99.92	16.79%
捷運及相關設施	3.08	0.52%	醫療保健	0.41	0.07%
省道	9.86	1.66%	社會福利設施	1.32	0.22%
快速公路	1.93	0.32%	公用設備	6.46	1.09%
一般道路	46.03	7.74%	環保設施	10.97	1.84%
道路相關設施	10.18	1.71%	文化設施	0.12	0.02%
河道	0.39	0.07%	公園綠地廣場	6.09	1.02%
溝渠	5.6	0.94%	休閒設施	4.91	0.83%
蓄水池	1.50	0.25%	空置地	68.56	11.52%
商業	18.23	3.06%	**合計**	**594.97**	**100.00%**

資料來源：112 年國土利用現況調查成果。

表 4-15　土地使用分區使用現況面積統計表

使用項目	住宅區	商業區	工業區	農業區	保護區	河川區	河川區兼供道路使用	文教區	加油站專用區	電信專用區
水田	0.34		0.01	54.19		0.34				
旱田	2.99	0.11		27.39	5.47	0.43		0.07		
果園	2.70	0.03		14.55	9.88	0.14		0.32		
水產養殖				0.13	0.38					
畜禽舍	0.01			0.56	0.96	0.01				
農業生產設施				0.81	0.12					
農業產銷及加工設施	0.13			0.58	0.19					
闊葉林	1.18			0.48	12.56			3.61		
竹林	0.32			0.09	5.49			0.17		
竹闊葉混淆林	0.45				4.94			0.33		
捷運路線										
捷運相關設施										
省道	0.03			0.06			0.04			
快速道路										
一般道路	8.03	0.24		5.11	1.11	1.00	0.04	0.08		
道路相關設施	2.18	0.83		2.31	0.42	0.01	0.01	0.09		
溝渠	0.17			1.30		4.21				
蓄水池				0.54	0.12	0.01				
抽水站				0.00						
零售批發	1.59	0.06		4.38	0.03	0.04				
服務業	2.43	0.59		6.15	0.11	0.03				0.15
純住宅	58.00	1.54		6.46	2.06	0.09		0.01		
兼商業使用住宅	10.48	1.38		0.71	0.11					
兼工業使用住宅	0.02	0.02								
兼其他使用住宅	1.01	0.08		0.02	0.03					
製造業	0.21	0.06	0.30	10.74	0.98	0.04				
倉儲	1.69	0.22		7.95	1.22	0.10				
宗教	1.98			1.02	1.07	0.01		0.01		
殯葬設施	0.55			0.05	4.72			0.56		
興建中	0.32	0.03		0.66		0.12				
其他	0.96	0.08		0.34	0.26	0.02				
政府機關	0.26	0.05								
幼兒園	0.56			1.43						
小學					0.03					
中學	0.04				0.23	0.07	0.01	9.99		
大專校院					54.46			15.51		
醫療保健	0.34	0.05								
社會福利設施	0.50			0.33		0.01				
電力	0.03			0.03		0.02		0.01		
自來水				0.21						
加油(氣)站				0.74		0.02			0.14	
環保設施	0.06			0.40	0.56					
一般文化設施										
公園綠地廣場	0.04			0.30	0.30	0.04				
遊樂場所	0.05	0.17		0.24		0.03				
體育場所	0.04				0.02					
未使用地	9.31	0.80		7.42	6.45	0.10		0.24		
人工改變中土地	20.35	1.00		0.23	1.13					
總計	129.35	7.34	0.31	157.91	115.41	6.89	0.10	31.00	0.14	0.15
開闢率	70.79%	73.57%	96.77%	32.60%	58.78%	85.20%	100.00%	84.71%	100.00%	100.00%

資料來源：112 年國土利用現況調查成果。

註：單位為公頃。

表 4-16　公共設施用地使用現況面積統計表

使用項目	機關	學校	開放空間*	市場	停車場*	社教	公用事業*	河道	鐵路	道路*
水田							0.02		0.01	0.17
旱田	0.01		0.90	0.02	0.28		0.12		0.02	0.49
果園			0.19	0.02			0.02			0.49
水產養殖										
畜禽舍			0.02							
農業生產設施										
農業產銷及加工設施			0.01							0.01
闊葉林	0.24	0.22	4.09		0.13		0.40			0.39
竹林			1.84							0.20
竹闊葉混淆林		0.05	1.25				0.03			0.24
捷運路線							0.14			
捷運相關設施							2.94			
省道									0.41	9.31
快速道路										1.93
一般道路	0.63	0.16	0.76	0.12	0.03	0.01	0.08		0.77	26.66
道路相關設施	0.15	0.21	0.47	0.34	1.87		0.04		0.20	1.69
溝渠			0.04					0.01		0.05
蓄水池			0.03				0.10			0.01
抽水站										
零售批發				0.09					0.28	0.18
服務業			0.10	0.04			0.01		0.13	0.35
純住宅	0.63	0.10	1.10	0.24	0.03				0.09	1.85
兼商業使用住宅	0.01			0.35					0.08	0.45
兼工業使用住宅										0.00
兼其他使用住宅			0.00						0.01	0.05
製造業	0.00		0.07							0.14
倉儲	0.27	0.01	0.09	0.03	0.05					0.16
宗教			0.01						0.01	0.13
殯葬設施			4.53							0.34
興建中									0.02	0.01
其他	0.07		0.08	0.08					0.05	0.03
政府機關	6.19		0.13							0.05
幼兒園		0.32			0.01				0.00	0.03
小學		9.45	0.05							0.01
中學	0.01	5.88	0.10		0.03		0.02			0.03
大專校院		0.32	1.23							0.17
醫療保健										0.01
社會福利設施			0.11			0.10				0.01
電力			0.00		0.01		0.02			
自來水	4.58						0.65			
加油(氣)站										
環保設施	0.24						9.10		0.00	0.05
一般文化設施	0.14									
公園綠地廣場	0.52		4.52		0.08					0.03
遊樂場所									0.08	0.01
體育場所	0.04		4.00		0.14					0.03
未使用地	0.29		4.03	0.20	0.26		4.93		0.22	1.70
人工改變中土地		0.03	5.65	0.06	0.31					6.70
總計	14.02	16.75	35.40	1.59	3.23	0.11	18.62	0.01	2.38	54.16
開闢率	96.15%	98.21%	49.21%	81.13%	69.66%	100.00%	70.35%	100.00%	89.50%	80.82%

資料來源：112 年國土利用現況調查成果。

註：1.單位為公頃。2.表內整併部分性質相近之公共設施用地，開放空間含公園用地、兒童遊戲場用地、鄰里公園兼兒童遊戲場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼兒童遊戲場用地、體育場用地等；停車場含停車場用地、廣場兼停車場用地等；公用事業含捷運系統用地、電路鐵塔用地、自來水事業用地、垃圾處理場用地等；道路含園道用地、人行步道、道路用地、道路用地兼供河川使用等。

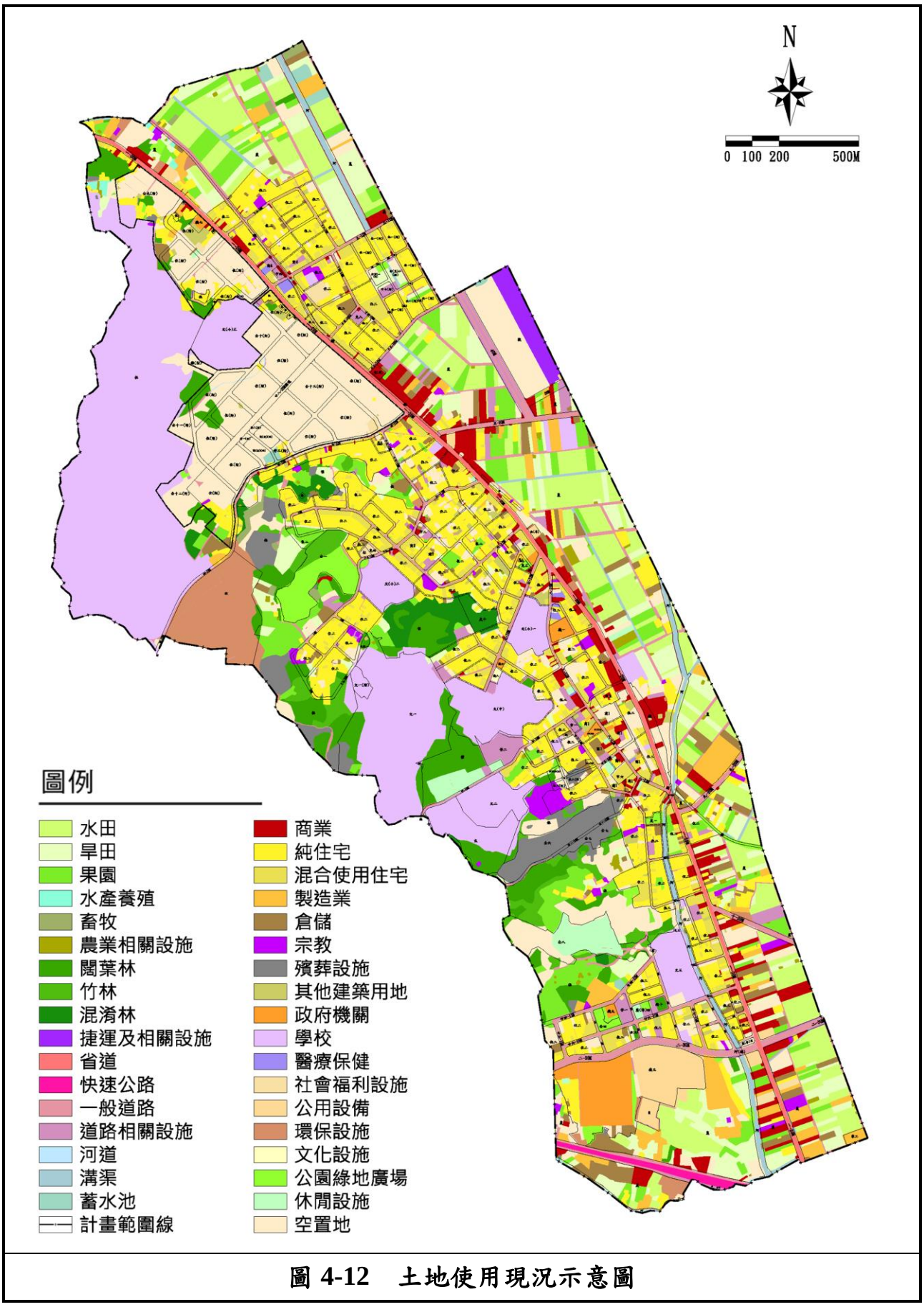


圖 4-12　土地使用現況示意圖

資料來源：112 年國土利用現況調查成果。

二、 建物結構與樓層分析

(一) 建物結構

由表 4-17 與圖 4-13 可知，除計畫區中心部分住宅之建物結構較為老舊，多為磚造式建築，另外沿鳳林路農業區部份為鐵皮造之大型工業廠房外，其餘皆為鋼筋混凝土之建築，約占建物面積之 59.4%。

表 4-17 計畫區建物結構面積綜理表

結構	面積(平方公尺)	佔比
木造	1,587.39	0.14%
金屬造	171,120.04	15.30%
磚造	110,908.74	9.92%
鋼筋混凝土	664,298.14	59.40%
臨時性房屋	170,451.85	15.24%
總計	1,118,366.15	100.00%

資料來源：本計畫整理。

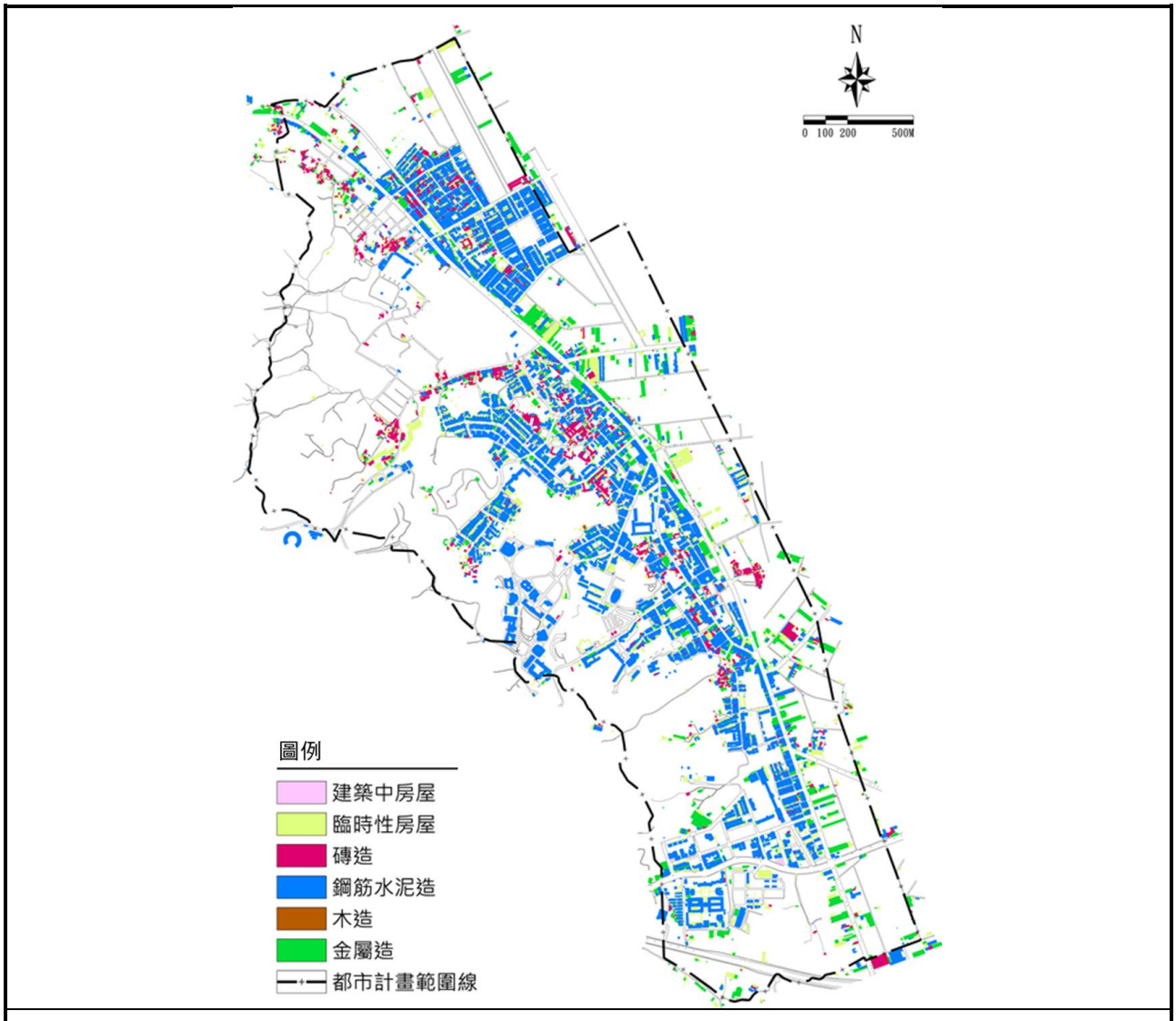


圖 4-13 建物結構分布示意圖

資料來源：本計畫整理。

(二)　建物樓層

由表 4-18 與圖 4-14 可知，計畫區內 1～2 層之建築主要分佈在舊社區內，其餘則分佈在沿鳳林路東側之工業廠房，約佔建物面積之 58.22%；而高層建築則主要分佈在中興里、山頂里以及南側鄰拷潭里之新市區內，其餘則為 3～4 層之鋼筋混凝土式住宅社區，約佔建物面積之 33.67%。

表 4-18　計畫區建物樓層面積綜理表

樓層	面積(平方公尺)	佔比
1	479,862.87	42.91%
2	171,254.74	15.31%
3	235,775.57	21.08%
4	140,763.98	12.59%
5	41,281.09	3.69%
6	9,092.83	0.81%
7	9,590.09	0.86%
8 樓以上面積	30,744.98	2.75%
總計	1,118,366.15	100.00%

資料來源：本計畫整理。

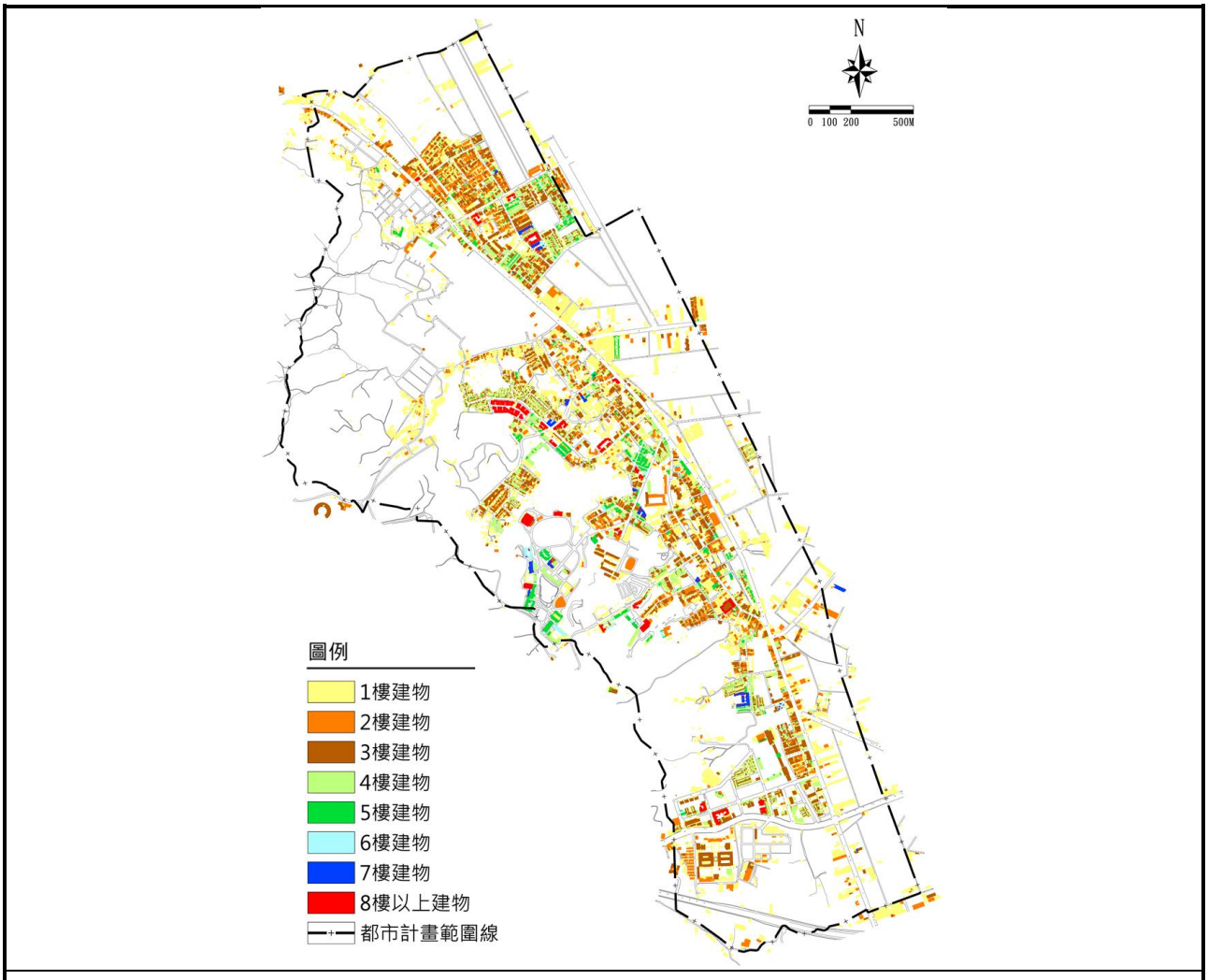


圖 4-14　建物樓層分布示意圖

資料來源：本計畫整理。

第四節 公共設施現況

本計畫公共設施用地面積共劃設 145.46 公頃，其中國有土地 25.72 公頃、市有土地 77.55 公頃、其他公有及公營土地 7.82 公頃、私有土地 14.77 公頃；其中尚未取得私有土地比例占計 11.77%，本計畫區之公共設施用地開闢、取得與使用情形詳表 4-19 所示。

表 4-19 公共設施開闢情況統計表

項目	編號	劃設面積(公頃)	開闢情形	取得情形	是否為公設保留地	土地面積(公頃)				土地使用情形
						國有	市有	其他公有/公營	私有	
機關用地	機一	0.55	已開闢	部分未取得	是	-	0.55	-	0.00	區公所
	機三	12.36	部分開闢	部分未取得	否	7.67	0.06	4.63	-	拷潭高雄監獄、自來水廠
	機六	0.08	已開闢	完全取得	否	-	0.08	-	-	衛生所
	機七	0.25	已開闢	完全取得	否	0.25	-	-	-	忠義派出所
	機八	0.15	已開闢	完全取得	否	-	0.15	-	-	圖書館
	機九	0.30	已開闢	完全取得	否	-	0.30	-	-	大寮地政事務所
	機十	0.33	已開闢	完全取得	否	-	0.33	-	-	大寮戶政事務所
學校用地	文(小)一	2.41	已開闢	部分未取得	否	0.02	2.39	-	-	永芳國小
	文(小)二	2.78	已開闢	完全取得	否	-	2.78	-	-	山頂國小
	文(小)三	5.02	已開闢	部分未取得	否	0.00	5.02	-	-	忠義國小
	文(中)	6.78	已開闢	完全取得	否	-	6.78	-	-	大寮國中
公園用地	公一	5.04	部分開闢	部分未取得	是	-	4.01	-	1.03	山頂公園
	公四	0.42	已開闢	完全取得	否	-	0.42	-	-	公園
	公六	3.82	未開闢	部分未取得	是	3.08	0.78	-	0.02	墓地
	公七	1.01	未開闢	完全取得	否	-	1.01	-	-	墓地
	公八	5.54	已開闢	完全取得	否	-	5.54	-	-	公園、大寮靶場
	公九	4.73	開闢中	完全取得	否		4.73			
	公十	1.16	已開闢	完全取得	否		1.16			果協公園
	公十一	0.82	已開闢	完全取得	否		0.82			鳳凰公園
	公十二	2.43	已開闢	完全取得	否		2.43			精忠公園
	公十三	1.79	已開闢	完全取得	否		1.79			台貿公園
鄰里公園兼兒童遊戲場用地	公(兒)二	0.60	未開闢	部分未取得	是	-	0.08	-	0.52	
	公(兒)三	0.16	未開闢	部分未取得	否	0.01	0.15	-	-	大寮戶政事務所
兒童遊	兒一	0.19	部分開闢	部分未取得	是	-	0.18	-	0.02	公園兼兒童遊戲場
	兒三	0.09	部分開闢	部分未取得	是	-	0.09	-	0.13	永芳公園、鐵皮屋

項目	編號	劃設面積(公頃)	開闢情形	取得情形	是否為公設保留地	土地面積(公頃)				土地使用情形
						國有	市有	其他公有/公營	私有	
戲場用地	兒四	0.10	已開闢	完全取得	否	-	0.10	-	-	公園兼兒童遊戲場
	兒十	1.08	未開闢	完全未取得	是	0.00	-	-	1.08	空地
廣場兼兒童遊戲場用地		0.17	未開闢	完全取得	否	-	0.17	-	-	
體育場用地		4.41	部分開闢	部分未取得	是	0.01	3.00	-	1.39	大寮運動公園
市場用地	市一	0.14	未開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.14	停車場
	市二	0.26	未開闢	部分未取得	是	0.07	-	-	0.19	停車場、空地
	市五	0.51	已開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.51	零售商店
	市六	0.37	已開闢	完全取得	否	-	0.37	-	-	-
	市七	0.21	未開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.21	多目標使用之住宅大樓
廣場用地	廣一	0.10	未開闢	完全取得	否		0.10			空地
	廣二	0.11	未開闢	完全取得	否		0.11			空地
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.34	未開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.34	空地
	廣(停)三	0.22	未開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.22	空地
	廣(停)四	0.33	已開闢	完全取得	否	-	0.33	-	-	停車場、廣場
	廣(停)五	0.11	已開闢	完全取得	否	-	0.11	-	-	停車場、廣場
停車場用地	停一	0.48	已開闢	完全取得	否	-	0.48	-	-	大寮區仁德116停車場
	停二	1.37	已開闢	部分未取得	是	-	1.32	-	0.04	大寮鄉停車場
	停三	0.31	未開闢	完全取得	否		0.31			空地
垃圾處理場用地		9.54	部分開闢	部分未取得	是	0.78	8.80	-	0.04	大寮區垃圾衛生掩埋場
電路鐵塔用地		0.05	部分開闢	部分未取得	是	0.02	-	0.01	0.02	電塔
鐵路用地		2.39	部分開闢	部分未取得	是	0.03	0.12	2.06	0.18	鐵路
自來水事業用地		0.80	已開闢	完全取得	否	-	-	0.80	-	自來水事業用地
捷運系統用地		8.17	已開闢	完全取得	否	-	8.17	-	-	大寮主機廠
社教用地		0.11	已開闢	完全取得	否	-	0.11	-	-	山頂社區活動中心
河道用地		0.01	已開闢	完全未取得	否	0.01	-	-	-	河道
綠地用地		0.73	部分開闢	完全未取得	是	0.00	0.39	0.29	0.04	自行車道、81期重劃區
道路用地(含人行步道用地)		52.54	部分開闢	部分未取得	是	14.01	23.69	0.03	8.25	
道路用地兼供河川使用		0.05	已開闢	完全取得	否	-	0.05	-	-	

資料來源：變更大寮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)；本計畫整理。

第五節 交通運輸現況

一、 道路系統

本計畫區內道路系統依功能性區分可分為聯外道路、主要道路及次要及區內聯絡道路等三種層級，以下依序說明。

(一) 聯外道路

1. 一號道路(台 25 線鳳林公路)為區內之主要南北向聯外幹道，往北可由鳳山區自由路接高雄市中正路與中正交流道，亦可藉由建國路接高雄市九如路與九如交流道；往南可接台 88 線東西向快速道路，西接高雄市區與國道一號，東接屏東與國道三號。計畫寬度 20 公尺。
2. 二號道路(仁德路)為本計畫區東西間之幹道，向東通往大發工業區，向西通往大坪頂特定區及高雄臨海工業區，計畫寬度 30 公尺。
3. 配合台 88 線(東西向快速公路高雄潮州線)之闢建完成，使大寮地區東西向與高雄市區及屏東間交通之通連更加便捷。

(二) 主要道路

其他主要道路計有 8 條，分別為通往鳳山區、小港區及大寮區其他主要聚落之東西向主要幹道，兼負起與聯外道路串接並做為本區內各聚落間重要的往返聯繫路徑，寬度為 20、12 及 10 公尺不等。

(三) 次要及區內連絡道路

除聯外道路與主要道路者外，其餘道路皆屬次要道路，係作為社區之出入道路或社區與鄰近社區之聯絡道路。區內次要及出入道路，計畫寬度分別為 12 公尺、10 公尺、8 公尺及 5 公尺不等。

二、 大眾運輸系統

(一) 鐵道系統

原台灣糖業股份有限公司鐵路劃設為鐵路用地，目前已廢棄並無行駛，部分作為道路使用，後續將整體考量現況使用需求及沿線鄰近分區，變更鐵路用地為適當分區。

(二) 捷運系統

計畫區東側緊鄰高雄捷運大寮站(OT1)，為捷運橘線起訖站，可連接至高雄市區與轉乘捷運紅線，112 年日均進出站人次為 5,652 人，為捷運橘線除轉乘站外第二多進出站人次之站點。另可於捷運鳳山站轉乘鳳山區之鳳山火車站往東銜接屏東，往西銜接高雄市區，整體而言相當便利。

(三) 客運系統

計畫區範圍內有多條公路客運及市公車行經路線，如橘 20、21 線可往返捷運橘線大寮站及本計畫區內大寮農會與輔英科大，高雄客運 8001、8041 及橘 11 線等路線沿台 25 線行駛，可通往林園、鳳山等方向。

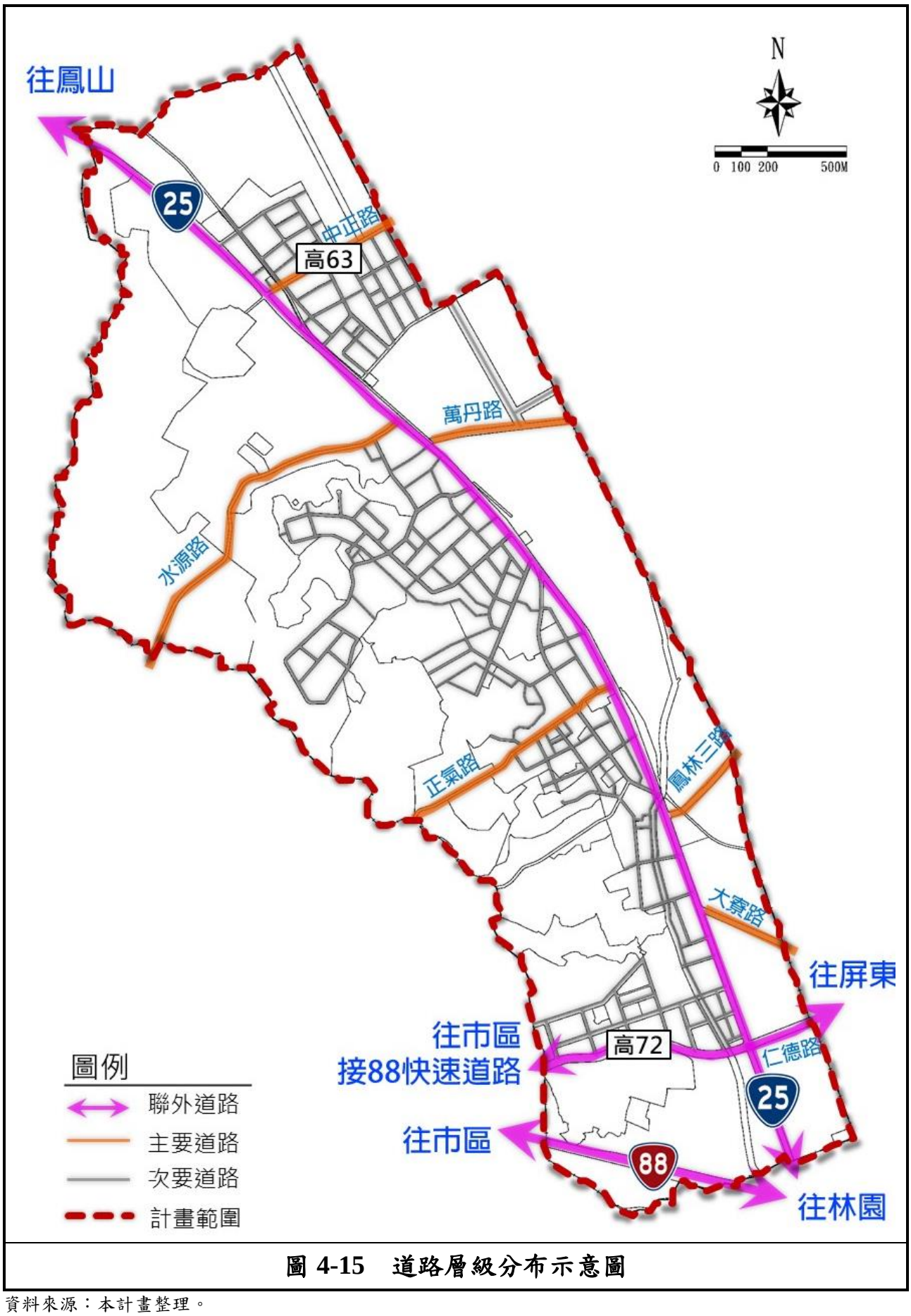


圖 4-15　道路層級分布示意圖

資料來源：本計畫整理。

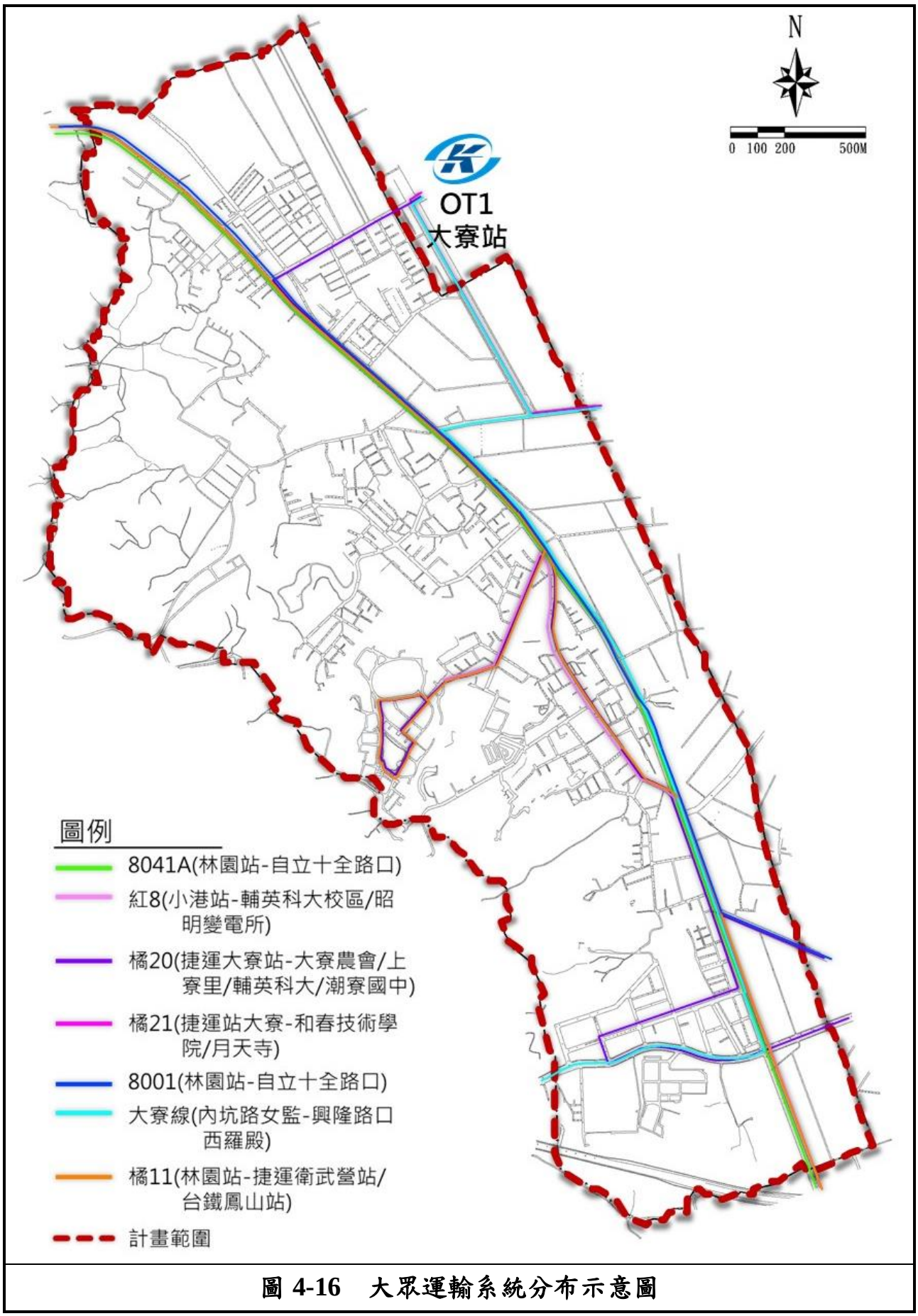


圖 4-16　大眾運輸系統分布示意圖

資料來源：本計畫整理。

第六節 附帶條件地區辦理情形

本計畫區附帶條件地區係指計畫書訂有附帶條件開發事項，或依計畫書應擬定細部計畫地區，詳下表 4-20 及圖 4-17 所列：

表 4-20 大寮都市計畫附帶條件地區一覽表

項目	編號	位置	變更內容	附帶條件	辦理情形
第一次通盤檢討(73)	變四	1. 計畫區東北側	農業區(6.98公頃)→住宅區、停車場(一)兼廣場、市場(七)、兒童遊戲場(十一)、道路	以市地重劃方式開闢新社區	多已建築，惟未依規定辦理市地重劃。
	變十八	2. 社區產業中心西側	保護區(0.93公頃)→住宅區、停車場兼廣場(停四)、道路；住宅區(0.06公頃)→道路	以市地重劃方式開闢新社區	現況未辦理開發。
	變廿五	3. 於一、二號道路交叉處	保護區(3.59公頃)→住宅區、道路、市場(市八)、停車場兼廣場(停五)；農業區(11.23公頃)→住宅區、道路、市場(市八)、停車場兼廣場(停六)、兒童遊戲場(兒十二)、行水區	市地重劃	已遵照附帶條件辦理完成。
中山工商(94)	變一	4. 中山工商西南側	保護區(4.8公頃)→文教區	本變更範圍開發完成後，私立中山工商除教學大樓、特種教室、一般教育行政大樓、資訊大樓外，其餘校區全部開放，開放區域包括體育場、活動中心、球場、圖書館、以及其他相關之公共開放空間設施如廣場、綠地、林蔭景館在不影響學校教學之前提下，皆供附近居民使用。 並另訂立中山工商學校體育場暨球場開放社區民眾使用管理辦法，和圖書館開放社區民眾借書管理辦法。	已遵照附帶條件辦理完成。

項目	編號	位置	變更內容	附帶條件	辦理情形
第三次通盤檢討(103)	變四	5. 鳳林四路西側、水源路北側之國軍眷村	商業區、住宅區、公兒、機關、公園、市場、道路、步道(49.64 公頃)→商業區、住宅區、住宅區(住一)；住宅區、公園、步道(5.38 公頃)→保護區	1. 應另行擬定細部計畫，含擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並劃設不低於35%之公共設施用地比例。 2. 未來全區應予以整體規劃，但得以都市更新、眷村改建、重建等方式辦理分期分區開發事宜。 3. 該地區未完成細部計畫擬定作業前，其範圍內住宅區基準容積率訂為120%，將來得配合另行擬定細部計畫內容，予以重新修訂差別容積。	1.已遵照附帶條件辦理完成，該案細部計畫於103年5月14日發布實施。 2.刻正辦理第81期市地重劃區開發作業，本府110年9月27日公告土地分配結果。
	變六	6. 私立輔英科大學校北側	私立學校(文專)用地(0.57 公頃)→「文一」文教區(供私立輔英科技大學使用)(附)	有關內厝段 1077、1078、1080 及1080-1 等地號土地，校方應於本次通盤檢討發布實施之日起兩年內取得土地，如未依限辦理者，應於下次通盤檢討時併鄰近分區為保護區使用。	尚未依附帶條件規定取得土地。
	變十九	7. 中山工商東側、廣停三南側	住宅區(附)(0.03 公頃)→住宅區、道路	1. 本路段原劃設為住宅區，於第一次通盤檢討作業係考量配合北側重劃區住宅區之規劃作業，變更劃設為新增設之計畫道路用地，且納入市地重劃開發範圍。 2. 由於目前該道路用地上諸多合法建物，且查該段八公尺計畫道路已於上次通盤檢討作業予以廢除計畫道路用地在案。本次通盤檢討作業為確保現有巷道出入無虞，故除將現況為道路使用部分之住宅區(附)變更為道路用地外，並將上述土地剔除於市地重劃開發範圍，以符合現況及實際發展需求。	刪除附帶條件。
公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)(111)	變二	8. 正氣路 29 巷西側	廣場兼停車場用地(廣(停)2)(0.0698 公頃)→第二種住宅區(附 2)	附帶條件 2： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 本案已與本府簽訂協議書並已納入計畫書，詳附件四所示。 4. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得免變更回饋。	1. 土地所有權人已與本府簽訂協議書。 2. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應依附帶條件辦理變更回饋。

項目	編號	位置	變更內容	附帶條件	辦理情形
	變三	9. 水源路以南，青山街西側	兒童遊戲場用地（兒5）(0.2541公頃)→第二種住宅區(附2)	附帶條件2： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣6之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 本案已與本府簽訂協議書並已納入計畫書，詳附件四所示。 4. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得免變更回饋。	1. 土地所有權人已與本府簽訂協議書。 2. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應依附帶條件辦理變更回饋。
	變四	10. 進學路以西，進學路二巷及及進學路六巷之間	兒童遊戲場用地（兒3）（部分）(0.1301公頃)→第二種住宅區(附2)	附帶條件2： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣6之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 本案已與本府簽訂協議書並已納入計畫書，詳附件四所示。 4. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得免變更回饋。	1. 土地所有權人已與本府簽訂協議書。 2. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應依附帶條件辦理變更回饋。
	變七	11. 大寮區黃厝段1、98地號、內厝段1116地號	體育場用地（部分）(0.0228公頃)→文教區(附3)	附帶條件3： 本案考量變更屬文教設施使用且現況未有建築使用，其僅得作開放空間使用，予以免負擔回饋。	已遵照附帶條件辦理完成。
公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)(114)	變一	12. 鳳林四路東側、中正路以北；平等路與明德路交叉口之西南側	市場用地(市4)、人行步道用地、道路用地、兒童遊戲場用地(兒8)(0.4205公頃)→第二種住宅區(附)、道路用地(附)、綠地用地(附)、人行步道用地(附)	附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。	重劃計畫書初審通過。

資料來源：本計畫整理。

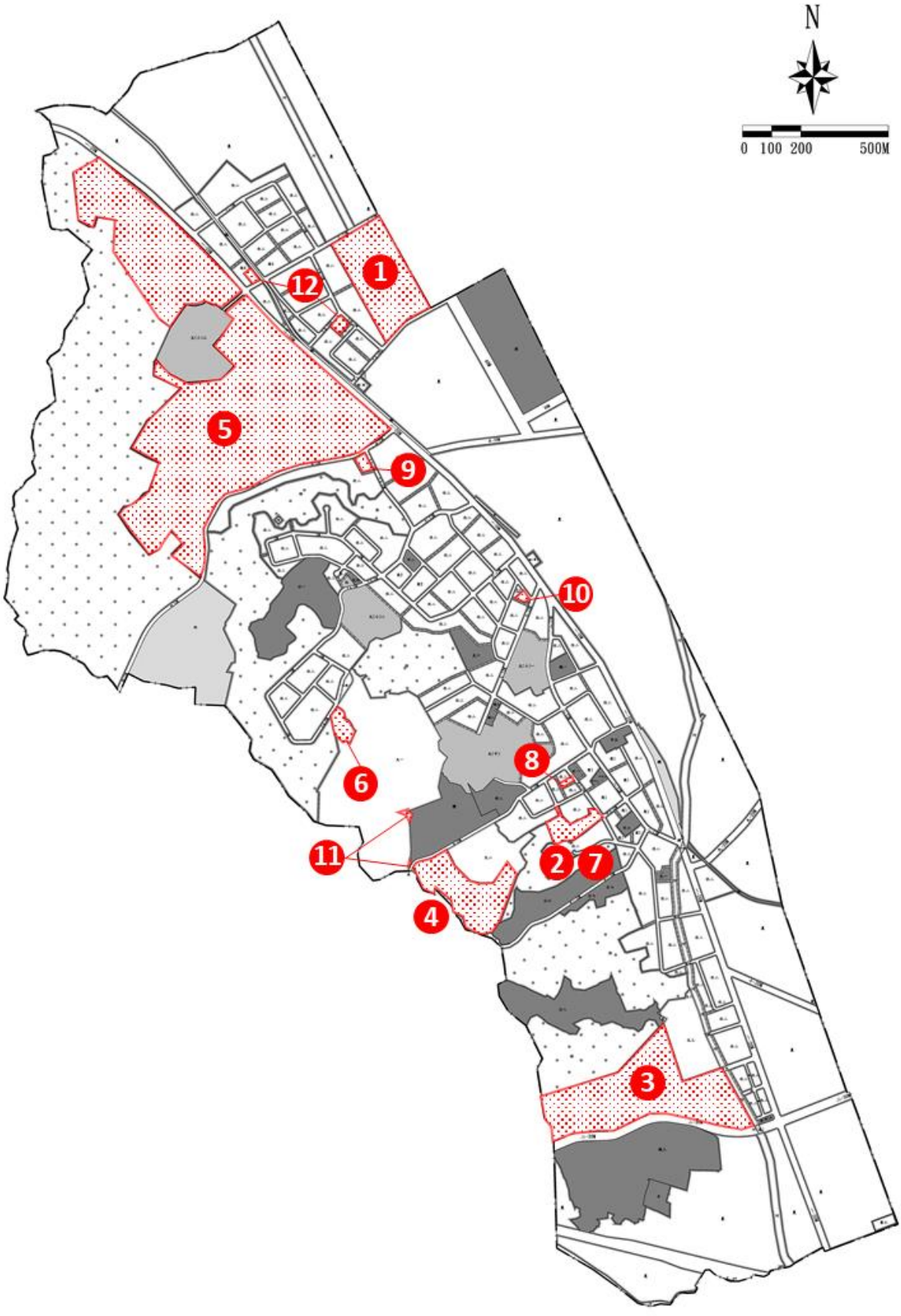


圖 4-17　附帶條件地區位置示意圖

資料來源：本計畫整理。

第七節 暫予保留另案辦理案件

變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)於 103 年 1 月 13 日發布實施，其暫予保留案建議辦理整體開發地區，包含大寮主機廠西側地區增列案，以及大寮區會社里高英工商西北側保護區等地區，其變更理由及附帶條件內容，詳表 4-21 及圖 4-18 所示。本次通盤檢討針對此二案之處理方式另於第八節課題三說明。

表 4-21 前次通盤檢討後建議變更主要計畫內容

位置	變更內容		變更理由	說明或附帶條件
	原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
大寮主機廠西側	農業區(56.23)	住宅區(附)(35.76)	1.計畫區北側大寮主機廠位於地區重要交通節點，基於T.O.D之規劃理念，適度調整周邊地區之規劃內容，以強化北大寮之發展。 2.大寮地區商業多為沿街性小規模商業型態，配合主機廠設立後，於適合節點規劃商業區，以滿足地區發展需求。 3.後續透過車站與周邊開放空間、道路系統、接駁系統之妥善規劃，構建大寮地區完整都市生活、休閒與商業機能。	1.應另行擬定細部計畫，並擬具具體可行之事業及財務計畫。 2.建議於擬定細部計畫時應考量下列事項： (1)審慎考量友善之人行空間系統。 (2)應規劃相關接駁轉運設施及停車空間。 (3)規定商業區內得做住宅使用之樓地板面積比例。
		商業區(附)(17.14)		
		道路用地(附)(3.33)		
	範圍外(大坪頂以東地區都市計畫農業區)(3.34)	住宅區(附)(3.24)		
		道路用地(附)(0.10)		
大寮區會社村高英工商西北側保護區	保護區(3.58)	住宅區(附)(3.58)	1.本區係於民國61年擬訂大寮都市計畫時劃設為之保護區，當年劃設該保護區係依據「鳳林公路以西，不適宜都市發展之陡山坡地區劃設為保護區」，惟早期因地理資訊系統尚未健全，無法精確認定本區地形，現今經過坡度分析後可得知本區多為平緩地形地貌，加上大寮地區30年來發展已日趨成熟，本陳情區緊鄰行政機關用地、住宅區及學校，南側更為仁德重劃區，儼然已成為一集居聚落之生活圈，故配合通盤檢討提出保護區檢討變更。 2.陳情區周邊為已開發住宅聚落，巷弄狹小、公共設施缺乏，現況周邊住戶多利用陳情區土地作為臨時停車空間，此外，亦多利用本陳情區土地進出，作為聯繫鳳林三路105巷兩側住宅社區與南側仁德重劃區之替代道路。	1.本案擬定細部計畫時應配置35%以上適當之公共設施用地。 2.變更範圍內平均坡度在30％以上未逾40％之地區，以作為開放性之公共設施設施使用為限。平均坡度在40％以上之地區，其面積之80％以上土地應以維持原有地形為原則，並規劃為開放空間且不得計入應劃設之公共設施比例，其餘20％土地得規劃作道路、公園、及綠地等設施使用。

資料來源：變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)。



圖 4-18　大寮都市計畫三通後建議整體開發地區位置示意圖

資料來源：本計畫整理。

第八節 發展課題與對策

課題一：大寮都市計畫如何因應縣市合併升格，辦理主要及細部計畫分離作業？

說明：高雄市屬於直轄市，其都市計畫位階係屬市鎮計畫，依都市計畫法第 15 條規定：「市鎮計畫應先擬定主要計畫書...」並依都市計畫第 22 條辦理細部計畫。另細部計畫之核定屬地方縣市政府權責，可有效縮短細部計畫之審議時程，有助地方建設開發之推動。

對策：配合地區實際需求，縮短審議時程，節省政府行政資源浪費，應辦理主要及細部計畫分離，研擬主要計畫與細部計畫分離原則，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。

課題二：如何針對長期無法開發之附帶條件規定於本次通檢重新檢討？

說明：本計畫區內附帶條件開發地區計五處，其中僅一處完成整體開發，一處刻正辦理中，另二處未依附帶條件規定辦理市地重劃、一處尚未依規定時間內取得土地。未依附帶條件辦理開發之地區說明如下：

1. 主機廠西側之整體開發區：

   第一次通盤檢討時針對本計畫東北側緊鄰計畫界線邊之農業區，規定以市地重劃方式開發，惟其範圍內住宅區陸續皆已興建完成，而範圍內之公共設施用地因受附帶條件之規定限制，遲無法有效利用開發，本次應予以納入檢討。

2. 大寮區農會西側整體開發區：

   原保護區變更為住宅區之整體開發區，面積約 0.99 公頃，除部分八公尺道路用地考量具諸多合法建物，已於第二次通盤檢討作業予以廢除計畫道路用地，並將上述土地剔除於市地重劃開發範圍外，其餘現況仍未辦理開發，本次應予以納入檢討。

3. 私立輔英科大學校北側：

   有關內厝段 1077、1078、1080 及 1080-1 等地號土地，於前次通盤檢討作業校方應於第三次通盤檢討發布實施之日起兩年內取得土地，如未依限辦理者，應於下次通盤檢討時併鄰近分區為保護區使用。經查目前尚未依附帶條件規定取得土地，本次應予以納入檢討。

對策：屬附帶條件整體開發之二處，依內政部 98 年 5 月 8 日台內營字第 0980804103 號函之都市計畫整體開發地區處理方案，就執行困難部分以降低容積率後解除整體開發限制方式辦理，另屬期限內未取得土地之一處，依毗臨分區變更為保護區。

1. 主機廠西側之整體開發區：

   考量其區位位於已發展之市中心地區，且現有合法建築物密集，市七用地業經市府經濟發展局 110 年 4 月 27 日高市經發市字第 11032216900 號函審核通過「高雄市大寮區山子頂段市場用地(市七)新建，營運(BOO)案，刻正辦理興建中。

故依計畫書規定實施整體開發確有困難，建議依實際開發現況情形解除整體開發限制，將部分剔除於整體開發之限制；其未能整體開發取得之公共設施用地，則建議依變更大寮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案之公共設施用地檢討原則透過市地重劃整體開發方式取得之。

2. 大寮區農會西側整體開發區：

考量坡度因素且地主意願尚未整合，現況未辦理開發，經現況調查此整體開發範圍內主要為私有墓園使用，且東側部分土地已作為代天府之設施用地，考量此區後續整體開發整合具有一定之困難，建議於此次通盤檢討解除其整體開發之限制。

3. 私立輔英科大校地北側：

有關內厝段 1077、1078、1080 及 1080-1 等地號土地，因校方未於時間內取得土地，故建議於本次通盤檢討時併鄰近分區為保護區使用。

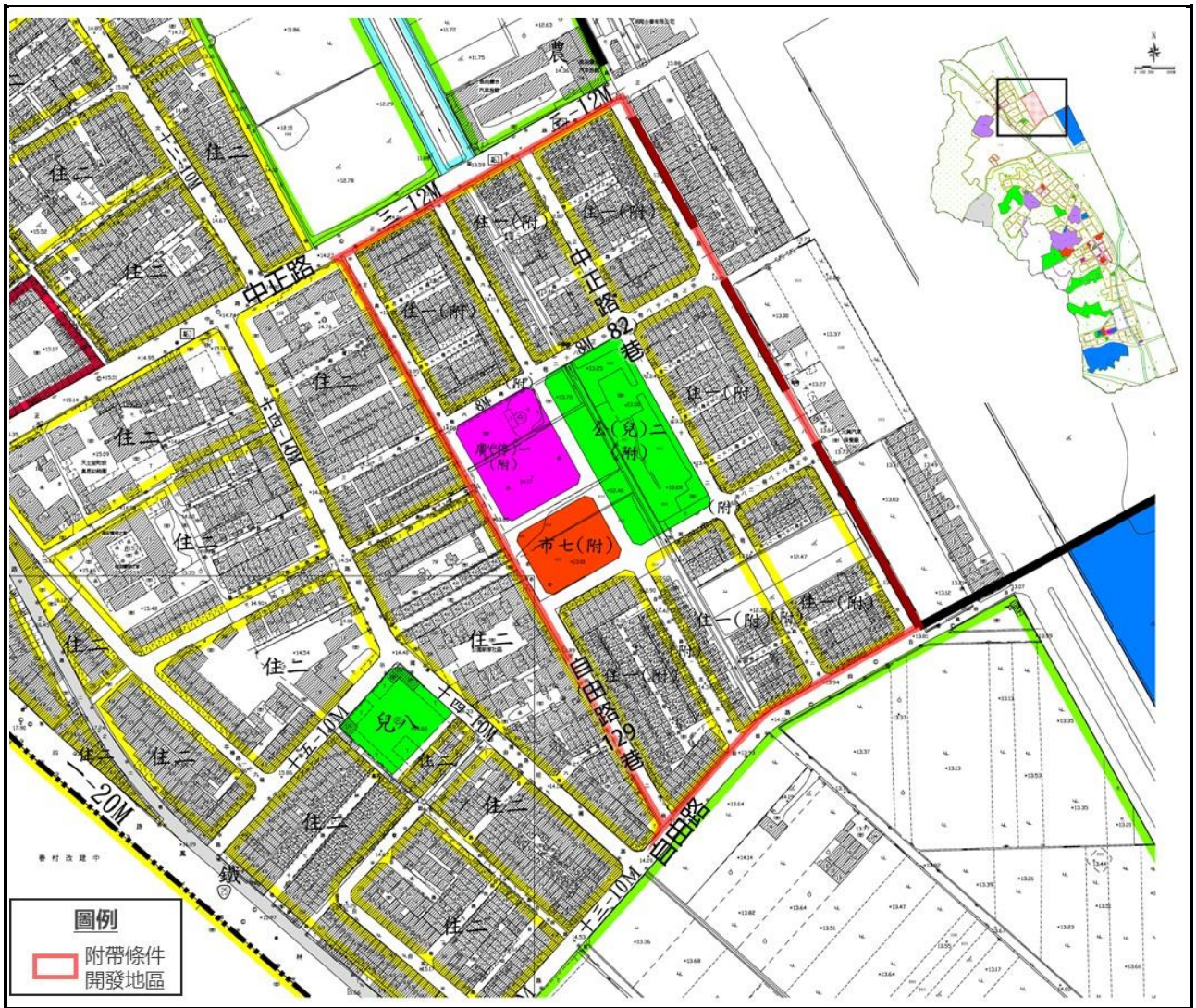


圖 4-19　主機廠西側之整體開發區區位示意圖

資料來源：本計畫整理。

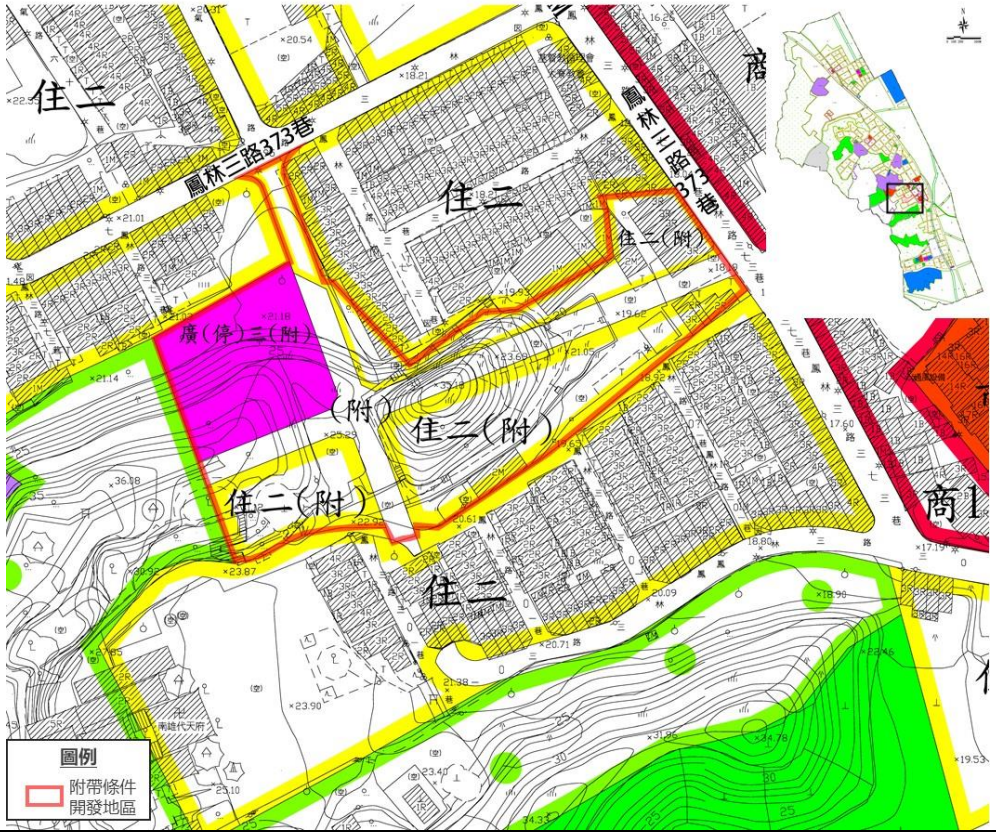


圖 4-20　大寮區農會西側整體開發區區位示意圖

資料來源：本計畫整理。

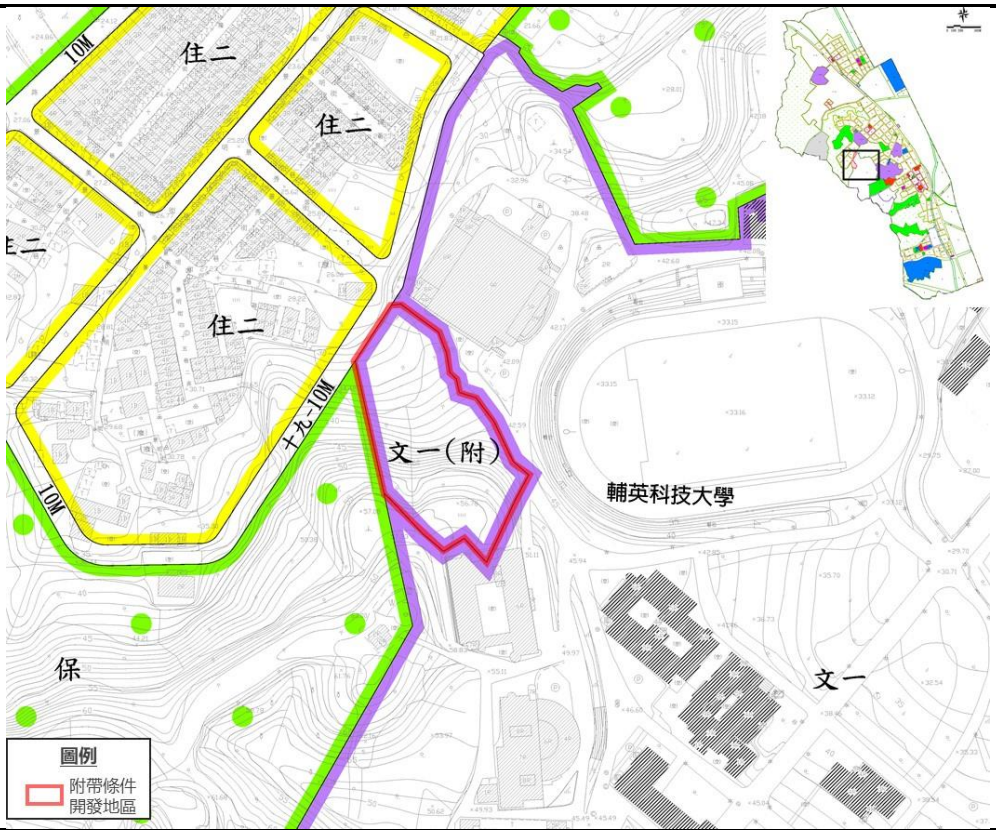


圖 4-21　私立輔英科大校地北側校方應取得土地區位示意圖

資料來源：本計畫整理。

課題三：針對前次通檢部都委會建議補充資料再行辦理案件，是否應於本案進行檢討？

說明：

變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)於 103 年 1 月 13 日發布實施，其建議辦理整體開發地區，包含大寮機廠西側地區增列案，以及大寮區會社里高英工商西北側保護區等地區，透過本計畫進行檢討。

表 4-22　大寮都市計畫三通後建議變更主要計畫內容

位置	變更內容		變更理由	說明或附帶條件
	原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
大寮主機廠西側	農業區(56.23)	住宅區(附)(35.76)	1.計畫區北側大寮主機廠位於地區重要交通節點，基於T.O.D之規劃理念，適度調整周邊地區之規劃內容，以強化北大寮之發展。 2.大寮地區商業多為沿街性小規模商業型態，配合主機廠設立後，於適合節點規劃商業區，以滿足地區發展需求。 3.後續透過車站與周邊開放空間、道路系統、接駁系統之妥善規劃，構建大寮地區完整都市生活、休閒與商業機能。	1. 應另行擬定細部計畫，並擬具具體可行之事業及財務計畫。 2. 建議於擬定細部計畫時應考量下列事項： (1) 審慎考量友善之人行空間系統。 (2) 應規劃相關接駁轉運設施及停車空間。 (3) 規定商業區內得做住宅使用之樓地板面積比例。
		商業區(附)(17.14)		
		道路用地(附)(3.33)		
	範圍外(大坪頂以東地區都市計畫農業區)(3.34)	住宅區(附)(3.24)		
		道路用地(附)(0.10)		
大寮區會社里高英工商西北側保護區	保護區(3.58)	住宅區(附)(3.58)	1.本區係於民國61年擬訂大寮都市計畫時劃設為之保護區，當年劃設該保護區係依據「鳳林公路以西，不適宜都市發展之陡山坡地區劃設為保護區」，惟早期因地理資訊系統尚未健全，無法精確認定本區地形，現今經過坡度分析後可得知本區多為平緩地形地貌，加上大寮地區30 年來發展已日趨成熟，本陳情區緊鄰行政機關用地、住宅區及學校，南側更為仁德重劃區，儼然已成為一集居聚落之生活圈，故配合通盤檢討提出保護區檢討變更。 2.陳情區周邊為已開發住宅聚落，巷弄狹小、公共設施缺乏，現況周邊住戶多利用陳情區土地作為臨時停車空間，此外，亦多利用本陳情區土地進出，作為聯繫鳳林三路105巷兩側住宅社區與南側仁德重劃區之替代道路。	1.本案擬定細部計畫時應配置35%以上適當之公共設施用地。 2.變更範圍內平均坡度在30％以上未逾40％之地區，以作為開放性之公共設施設施使用為限。平均坡度在40％以上之地區，其面積之80％以上土地應以維持原有地形為原則，並規劃為開放空間且不得計入應劃設之公共設施比例，其餘20％土地得規劃作道路、公園、及綠地等設施使用。

資料來源：變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)。



圖 4-22　大寮都市計畫三通後建議整體開發地區位置示意圖

資料來源：本計畫整理。

對策：

1. 大寮機廠西側地區增列案：

該計畫範圍部分位於大坪頂以東地區都市計畫農業區，係為配合高雄捷運大寮機廠設置，土地使用現況以農作使用為主，另位於鳳林路、萬丹路側多為住宅、商業使用，部分作為土地作停車場、綠地、加油站、宗教等使用。

此案先行研擬細部計畫內容已於 103 年 1 月 24 日至 103 年 3 月 3 日辦理公開展覽作業，擬透過整體規劃及開發塑造大寮地區新商業核心，加速捷運站周邊土地利用開發，並帶動大寮地區發展(如圖 4-23)。然此案於 104 年高雄市都市計畫委員會第 50 次會議紀錄決議：「依地政局所做區段徵收公益性、必要性之調查結果，本區 62%土地所有權人反對參與區段徵收，且其所持有之土地區位分散，不易整體規劃；復因國道七號路線尚未定案、基地西側刻正辦理第 81 期重劃開發將釋出 30 公頃住宅區及大寮機廠捷運站周邊發展尚未成熟等因素，本案短期尚無變更急迫性，故依第 6 次專案小組建議意見，維持原計畫。後續俟地區發展條件成熟、地主凝聚開發共識及國道七號路線定案後，如有需要再依相關規定檢討變更。」

本次通盤檢討為落實捷運場站周邊落實大眾運輸導向發展(TOD)理念，並配合未來國道七號興建及本市捷運長期路網之大寮林園線等地方發展動能，提出大寮機廠西側地區之開發原則，其適用範圍涵蓋大寮機廠西側農業區(部分為大坪頂以東地區都市計畫農業區)，並排除山仔頂排水及本次通盤檢討之鐵路用地相關變更範圍(如圖 4-24)。

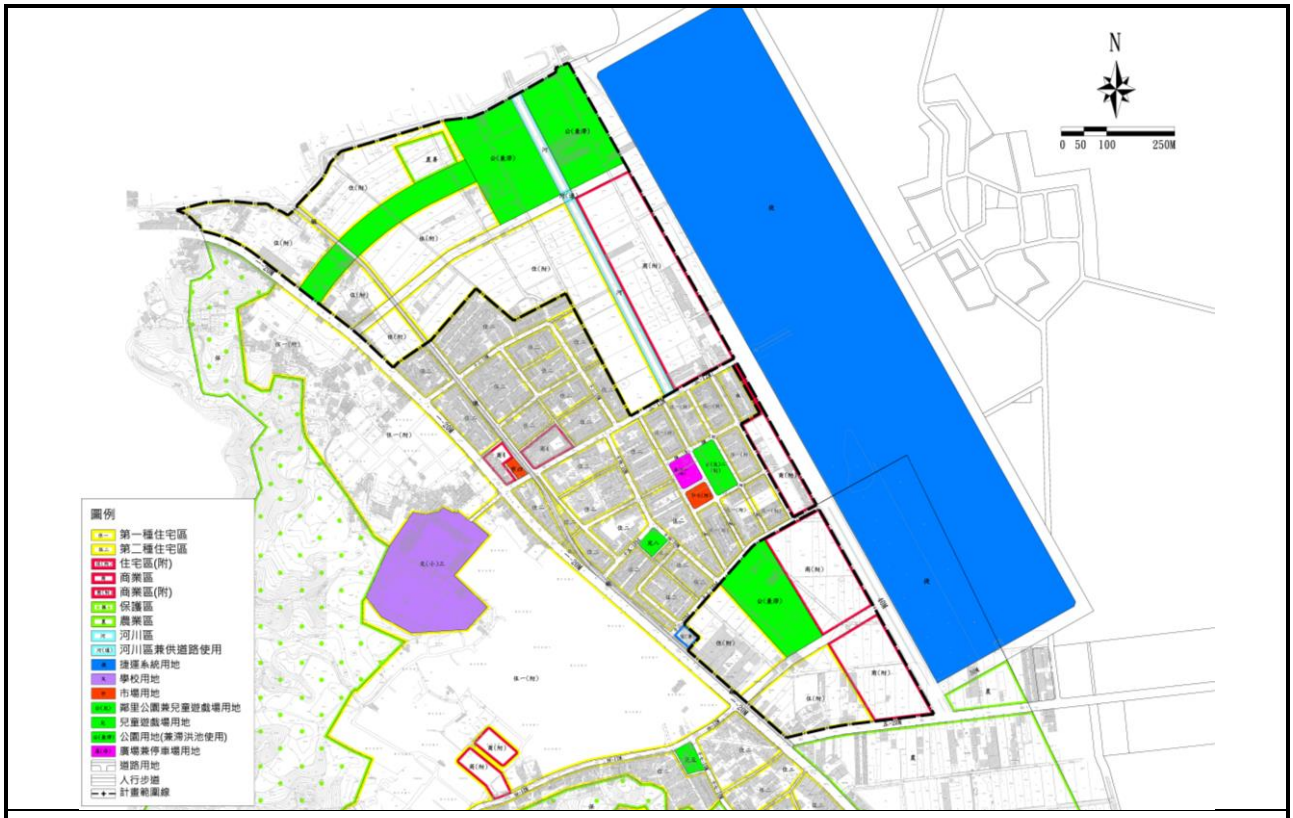


圖 4-23　大寮機廠西側地區變更後都市計畫(公展草案)示意圖

資料來源：變更大寮都市計畫(捷運機廠西側農業區)主要計畫案(公展草案) (103 年)，本計畫整理。

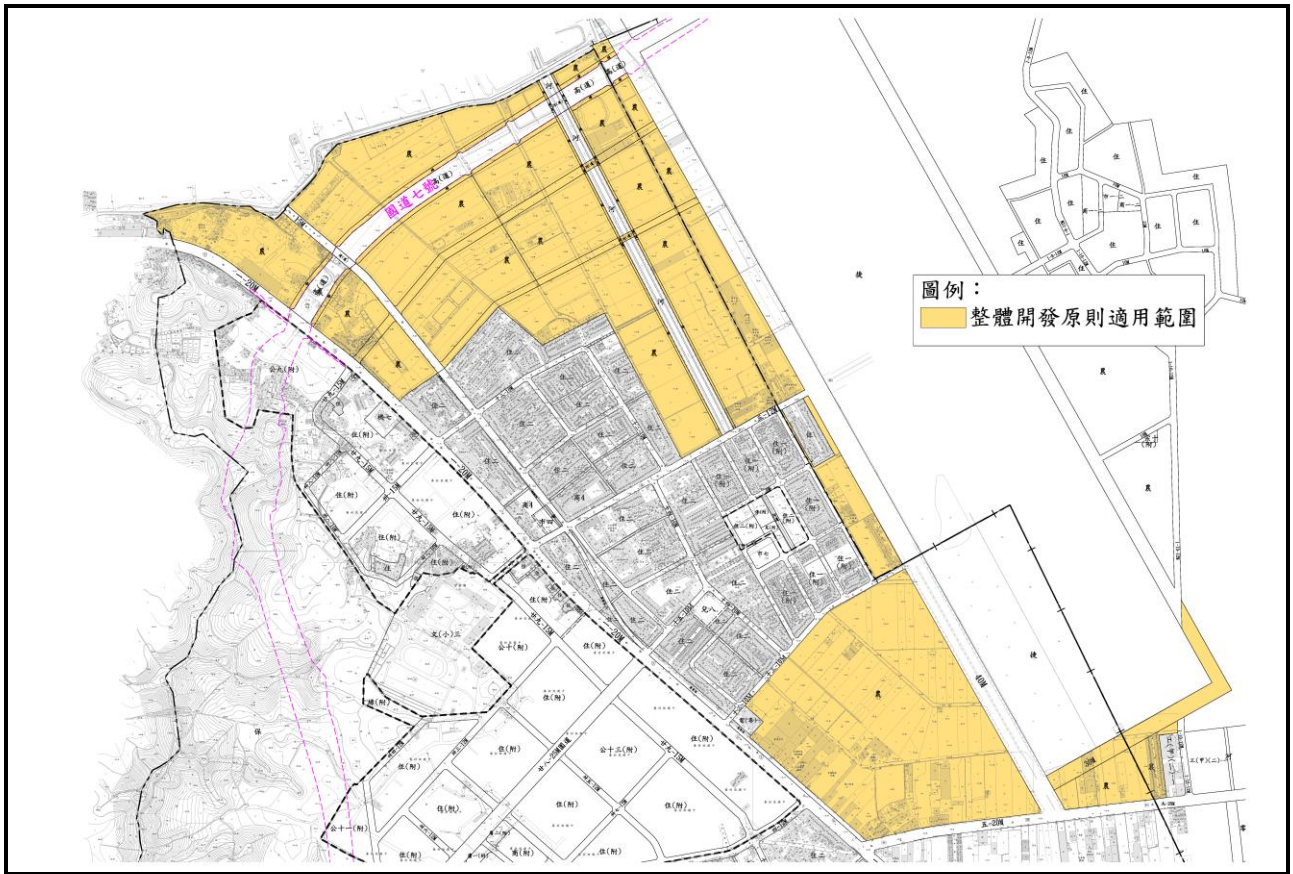


圖 4-24　大寮機廠西側農業區整體開發原則適用範圍示意圖

資料來源：本計畫整理。

2. 大寮區會社里高英工商西北側保護區：

變更範圍內土地使用現況多為荒地使用；鄰近北側鳳林三路 105 巷既成社區部分做住宅使用；鳳林三路 105 巷兩側住宅社區與南側仁德重劃區有一既成道路聯繫；既成道路兩側成住戶停車使用，其餘為零星農作之農業使用。

內政部都市計畫委員會 100 年 10 月 4 日第 765 次會議決議，本案應以區段徵收方式辦理，需由本府就商業中心定位、供給及住宅區需求層面分析在地市場之特性，據以推動。高雄市都市發展局於 104 年 9 月 21 日邀集相關機關召開研商會議考量大寮地區尚有大寮眷村重劃開發作業進行中，認此等案件現階段之公益性及必要性不足，尚未有整體開發之急迫性，爰建議後續視地方整體發展需求再行檢討辦理。

今考量本計畫區 81 期重劃區開發作業尚未完成，且鄰近之大寮機廠西側土地為次一優先發展地區，應待大寮都市計畫區北側環境發展更趨成熟後，再行檢討大寮地區整體之居住需求，以充實整體開發之公益性及必要性，故本次通盤檢討仍暫緩辦理此地區之整體開發。

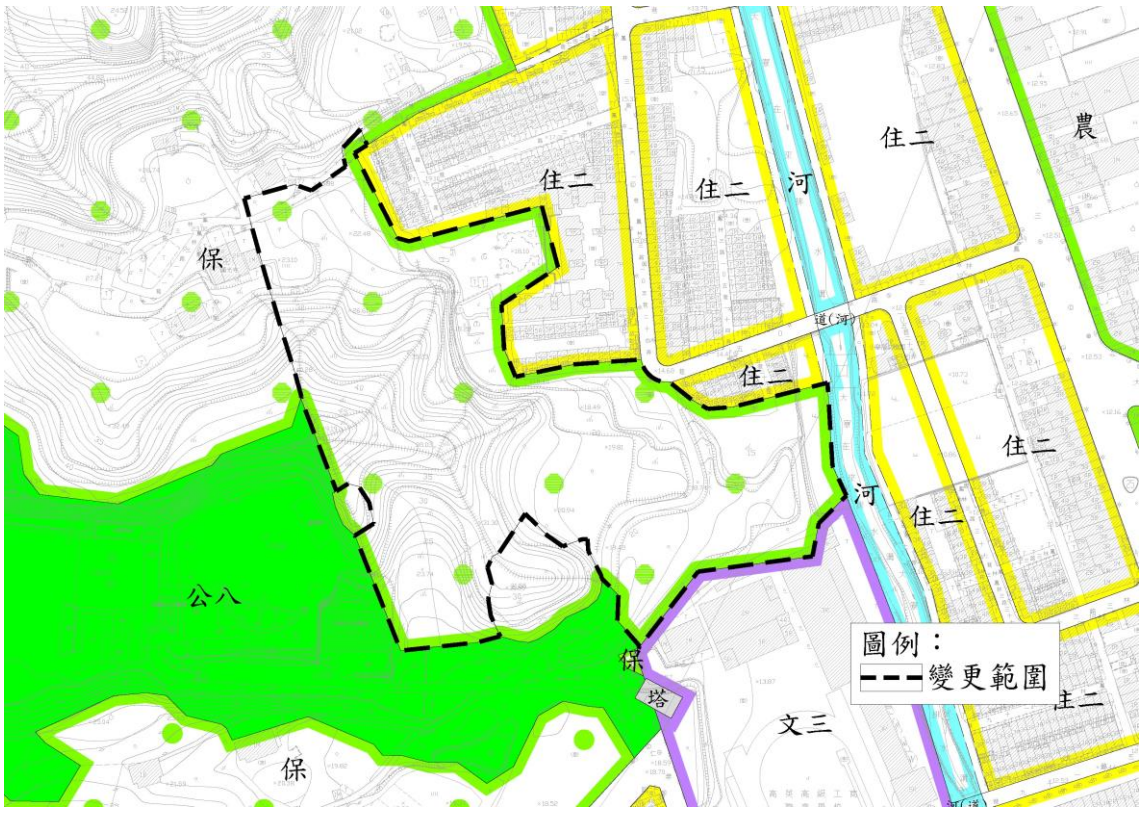


圖 4-25　高英工商西北側保護區變更範圍示意圖

資料來源：高英工商西北側保護區陳情意見範圍，本計畫整理。

課題四：如何針對公設專通未討論之連續性公共設施保留地予以檢討？

說明：

高雄市都市計畫地區之公共設施用地專案通盤檢討主要針對塊狀公設用地進行檢討，未針對鐵路、道路等連續型公設用地進行討論與檢視，本次通盤檢討應檢視區域內線型及連續性公設保留地，進行適宜之檢討調整。

另經檢視計畫區範圍內之鐵路用地(如圖 4-26)，原為台糖鐵路使用，目前已無使用需求，現開闢作為道路使用，建議於本次通檢一併檢視台糖公保地並研擬適宜方案，解決台糖長年土地徵收問題及線型公設用地取得問題。

對策：

1. 檢討連續性公共設施保留地：

經主管機關確認已無使用需求且未有徵收開闢計畫之公共設施保留地，參考本市都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討方式，優先以市地重劃方式辦理解編。

針對道路用地、鐵路用地及道路旁帶狀性綠帶系統，若經通盤檢討後，已無維持原計畫之系統性、連續性公共設施需求，建議予以檢討變更。

2. 解決台糖長年土地徵收問題及線型公設用地取得問題：

台糖鐵路用地目前作為鳳林四路、中正路 4 巷等道路使用，建議依使用現況變更為道路用地並適度拓寬，以銜接北側鳳山都市計畫區計畫道路；住宅區內部及臨接台 25 線之路段，則以調整至路型平順為原則。

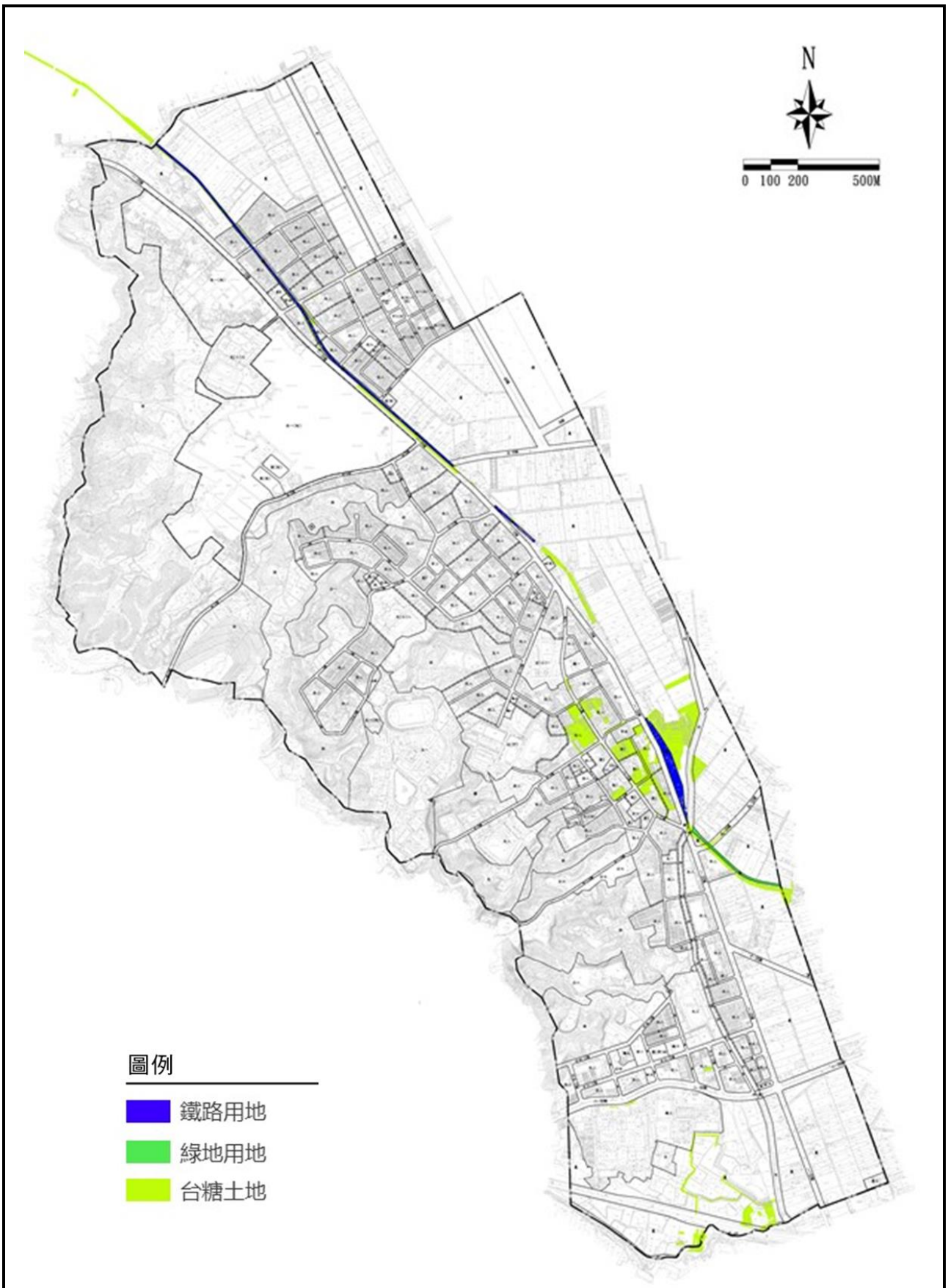


圖 4-26　大寮都市計畫區內鐵路用地及台糖土地分布示意圖

資料來源：本計畫整理。

課題五：如何處理農業區非農業使用情形？

說明：

本計畫區農業區面積廣達 157.9119 公頃，於計畫面積占比超過四分之一，雖主要用於農業生產，台 25 線沿線土地及農業區內部零星土地已部分轉為非農業用途。為深入探究使用樣態，本計畫將部分營業性質土地使用參考主計總處行業統計分類定義作分類轉換。依調整後分類方式，非農業使用土地共 403 筆，其中數量前三名為住宅、運輸及倉儲業(倉儲使用)、餐飲業，對應之面積中位數則是 268m^2、505m^2、103m^2，顯示出不同使用類別之土地面積需求差異，詳表 4-23。

表 4-23　農業區非農業使用數量及面積分布

使用類別	數量	數量占比	總面積(m^2)	P10 (m^2)	中位數(m^2)	P90 (m^2)
製造業	47	11.66%	107,099	349	1,404	4,387
批發及零售業	45	11.17%	43,295	80	448	1,877
餐飲業	53	13.15%	14,637	36	103	448
專業、科學及技術服務業	2	0.50%	1,711	-	856	-
社會工作服務業	3	0.74%	4,564	-	1,385	-
娛樂及休閒服務業	6	1.49%	1,231	-	92	-
倉儲業(倉儲使用)	77	19.11%	89,065	73	505	2,519
其他服務業	44	10.92%	13,288	39	105	750
資源物回收處理業	6	1.49%	4,033	-	867	-
宗教設施	14	3.47%	10,160	12	557	1,639
住宅	106	26.30%	63,615	47	268	1,362
總計	403	100.00%	352,886	-	-	-

註：使用類別數量少於 10 統計意義較低，不予計算第 10、90 百分位數。

就法制面而言，農業區並未完全禁止作非農業使用，部分使用類別於都市計畫法高雄市施行細則即有條件容許使用，如社會福利設施面積符合 0.3 公頃以下及其他建築、臨路條件，或住宅在都市計畫發布實施前已建築供居住使用。另有以特別法將農業區使用限制部分放寬供特定類型之非農業使用，如工廠管理輔導法，藉由輔導納管工廠落實改善措施降低外部性，並朝向合法化轉型，在一定期間內得免受都市計畫法第 79 條裁罰。然而部分使用類別縱使外部性較輕微，仍非現行管理方式所容許之農業區合法使用項目，或無適當之分區變更方式，如個別面積小且具集聚性的餐飲業。各使用類別之納管情形如表 4-24。

現行法令規定僅就製造業訂有工廠管理輔導法之納管途徑。製造業使用如原屬低污染之未登記工廠，應依工廠管理輔導法之規定取得特定工廠登記，經取得登記後得免受都市計畫法有關違反土地使用罰則之裁罰；針對商業及倉儲使用之管理方式，目前僅有都市計畫法裁罰手段，由現況觀察可知其難收成效。應就非農業使用所反映之生活服務及產業支援需求，導入適當管理機制或引導發展方向。

表 4-24　農業區非農業使用納管途徑

使用類別	納管途徑	備註
製造業	V	依循「工廠管理輔導法」及「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」
批發及零售業		
餐飲業		
專業、科學及技術服務業		
社會工作服務業	V	「都市計畫法高雄市施行細則」農業區容許使用項目(社會福利設施、長期照顧服務機構)
娛樂及休閒服務業		
陸上運輸業	V	「都市計畫法高雄市施行細則」農業區容許使用項目(汽車運輸業停車場(站)、貨運站與其附屬設施)
倉儲業(倉儲使用)		
其他服務業		
資源物回收處理業	V	「都市計畫法高雄市施行細則」農業區容許使用項目(廢棄物資源回收貯存場)
宗教設施	V	依循「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」
住宅	V	應確認是否於都市計畫發布實施前已存在

資料來源：本計畫整理。

對策：

1. 導入多元管理工具：

(1) 特定工廠

本計畫區特定工廠及臨時登記工廠共計 22 處（相關說明詳見第二節之產業發展）。取得特定工廠登記之業者，後續應依都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則，就其特定工廠登記廠地範圍申請變更為特定工廠專用區，並自行擬定細部計畫。

(2) 商業及倉儲使用

農業區內商業及倉儲使用分布情形如圖 4-27 所示，就本計畫區而言，以小規模商業使用為多數，主要沿台 25 線群聚分布，倉儲使用則於農業區內部零星分布。考量單以裁罰方式處理難以有效解決非農業使用問題，建議依農業區使用現況清查結果，歸納其使用樣態，依需求面積、使用性質分類或分級提出處理機制。

2. 建立農業區開發原則：

同課題三之對策 1，本次通盤檢討因應地區發展需求建立主機廠西側農業區之開發原則，未來辦理整體開發完成後，將可同時收納農業區外緣與內部之商業使用，改善土地使用協調性。

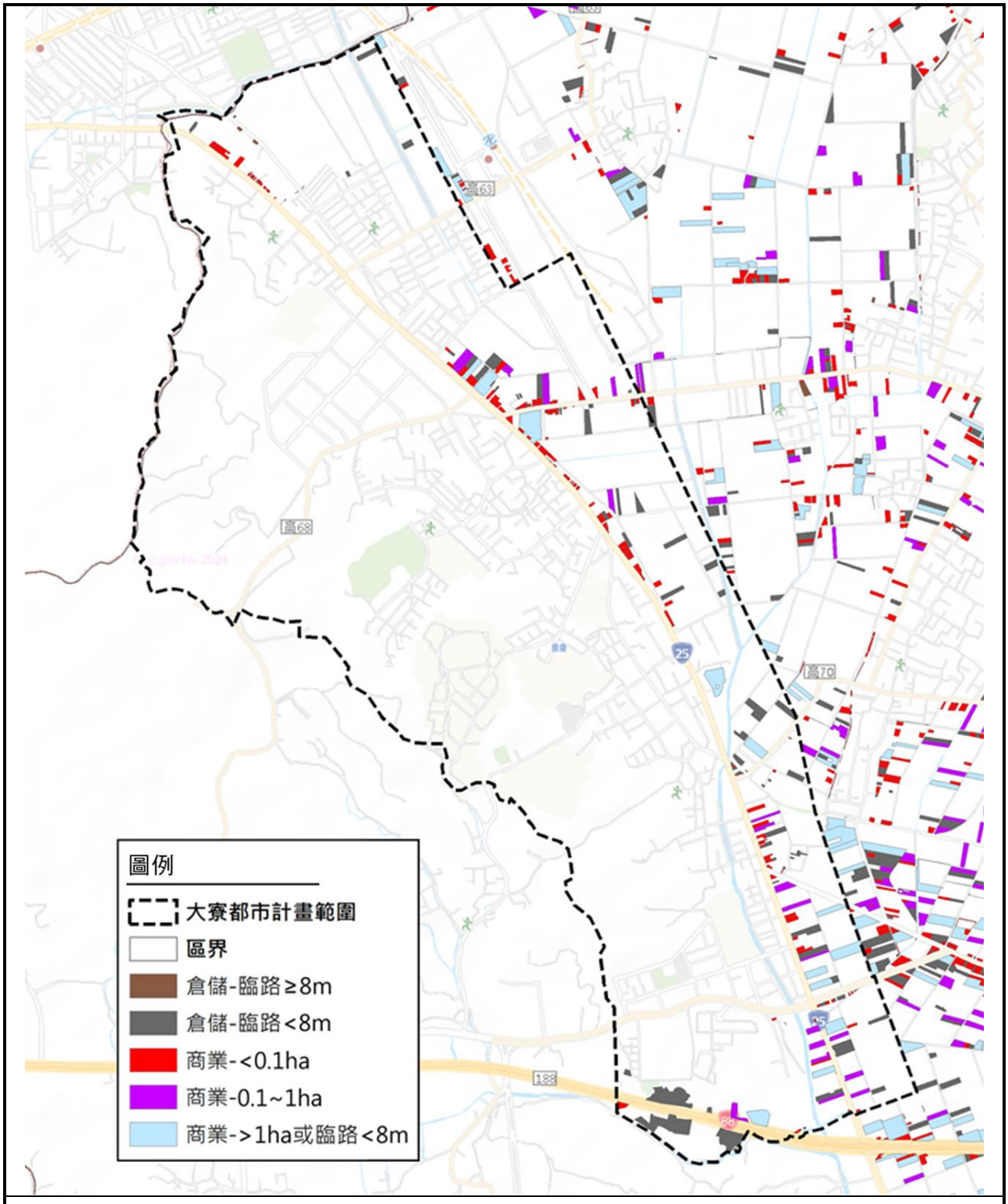


圖 4-27　農業區內商業及倉儲使用分布示意圖

資料來源：本計畫整理。

第五章　發展預測與用地需求推估

本案經人口趨勢推估，建議計畫人口維持現行計畫之 48,000 人。本案現行計畫所劃設之住宅區及商業區面積經評估尚符目標年 125 年所需面積，故除必要之變更外，原則維持原計畫；公共設施部分，五項開放性公共設施用地之面積占都市發展用地面積 7.69%，如加計學校用地面積後則可達 13.09%，故開放空間面積尚可滿足地方需求，惟停車空間面積尚不足約 10.8647 公頃，應考量於建成區內部或鄰近處增加停車場供給。

第一節 人口趨勢推估

一、 數學模式人口推估

本計畫以民國 104 年至 113 年人口，作為各類數學模式推導之數據，以預測民國 125 年大寮都市計畫區人口數。運用之數學模式包括指數預測法、線性預測法、對數預測法、多項式預測法、乘冪預測法等，各模式之預測分析人口數約介於 31,901 人至 32,702 人之間，其中以對數預測法及乘冪預測法推估結果與近 10 年人口差異最小（詳表 5-1）。

表 5-1　大寮都市計畫區之各類數學模式人口預測分析表

預測方法	公式	125年人口	平均離差
指數預測法	$y=31502e^{0.0017x}$	32702	130
線性預測法	$y=53.697x+31501$	32682	130
對數預測法	$y=232.98\ln(x)+31444$	32164	113
多項式預測法	$y=--2.9621x^2+86.28+31436$	31901	124
乘冪預測法	$y=31445x^{0.0073}$	32163	113

資料來源：本計畫整理。

二、 世代生存法人口推估

人口變化主要受到自然增加與社會增加影響，藉由世代生存法可將相關影響因素納入人口推估考量。本計畫以 113 年大寮區人口為基期人口，推估 125 年本計畫區人口約為 31,000 人（詳表 5-2、圖 5-1）。推估過程重要參數包含高雄市生育率及存活率、大寮區人口遷徙率，另假設未來本計畫區與大寮區人口呈固定比例關係，據此將大寮區人口推估結果轉換為本計畫區人口（詳表 5-3）。觀察人口變化過程，在環境因素無明顯變化情形下，未來人口總數受少子化影響呈緩降趨勢，並於 10 年後加速減少，同時高齡化趨勢亦使 125 年老年人口達到總人口近 30%。

表 5-2　大寮都市計畫區之世代生存法人口預測分析表

項目	113 年		118 年		123 年		125 年	
	人口數	比例	人口數	比例	人口數	比例	人口數	比例
0~14 歲	3,065	9.63%	3,134	9.81%	2,948	9.30%	2,855	9.10%
15~64 歲	22,906	71.96%	21,202	66.36%	19,829	62.58%	19,267	61.42%
65 歲以上	5,861	18.41%	7,614	23.83%	8,906	28.11%	9,248	29.48%
總計	31,831	100.00%	31,950	100.00%	31,683	100.00%	31,369	100.00%
扶幼比		13.38%		14.78%		14.87%		14.82%
扶老比		25.59%		35.91%		44.92%		48.00%

資料來源：本計畫整理。

註：104~113 年大寮都市計畫區占大寮區人口比例平均為 28.37%。

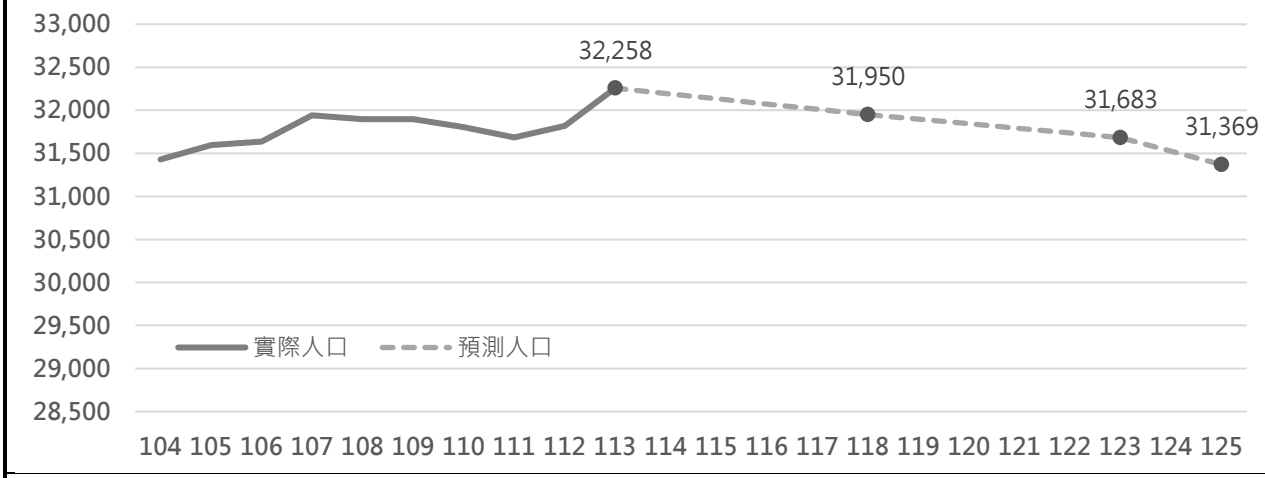


圖 5-1　104~125 年大寮都市計畫區人口成長趨勢示意圖

資料來源：本計畫繪製。

表 5-3　大寮區世代生存法重要參數綜整表

年齡	113 年人口數			比例		生育率	存活率(‰/年)	
	合計	男	女	男	女	(‰/年)	男	女
0-4 歲	3,540	1,822	1,718	51.47%	48.53%	-	999.70	999.77
5-9 歲	3,929	2,054	1,875	52.28%	47.72%	-	999.91	999.91
10-14 歲	3,335	1,713	1,622	51.36%	48.64%	-	999.91	999.89
15-19 歲	4,570	2,348	2,222	51.38%	48.62%	2.92	999.52	999.73
20-24 歲	6,138	3,257	2,881	53.06%	46.94%	17.30	999.33	999.68
25-29 歲	7,952	4,204	3,748	52.87%	47.13%	44.19	999.34	999.62
30-34 歲	8,662	4,586	4,076	52.94%	47.06%	68.92	999.07	999.52
35-39 歲	7,616	4,092	3,524	53.73%	46.27%	43.09	998.43	999.28
40-44 歲	9,075	4,790	4,285	52.78%	47.22%	9.51	997.12	998.89
45-49 歲	9,711	5,121	4,590	52.73%	47.27%	-	995.08	998.23
50-54 歲	8,763	4,450	4,313	50.78%	49.22%	-	992.96	997.28
55-59 歲	8,947	4,510	4,437	50.41%	49.59%	-	990.07	996.27

年齡	113 年人口數			比例		生育率	存活率(‰/年)	
	合計	男	女	男	女	(‰/年)	男	女
60-64 歲	9,315	4,553	4,762	48.88%	51.12%	-	986.68	994.35
65-69 歲	7861	3787	4074	48.17%	51.83%	-	981.20	991.44
70-74 歲	6211	2800	3411	45.08%	54.92%	-	972.30	984.85
75-79 歲	3125	1349	1776	43.17%	56.83%	-	953.11	972.12
80-84 歲	1943	757	1186	38.96%	61.04%	-	920.54	946.46
85-89 歲	983	341	642	34.69%	65.31%	-	864.92	898.17
90-94 歲	410	181	229	44.15%	55.85%	-	791.38	817.94
95-99 歲	111	60	51	54.05%	45.95%	-	700.98	718.06
100 歲以上	16	9	7	56.25%	43.75%	-	634.55	600.93
總計	3,540	1,822	1,718	51.47%	48.53%	-	-	-

資料來源：行政院性別平等會重要性別統計資料庫、高雄市民政局人口統計；本計畫整理。

註：1.生育率為 109~113 年高雄市平均值；2.男女存活率為 1-(108~112 年高雄市死亡率平均值)；3.109~113 年大寮區遷徙率平均為 0.22%。

三、 國土計畫人口分派

依照高雄市國土計畫規劃技術報告人口預測，因高雄市近年重大建設及招商引資等之推動，人口數較為樂觀，故以高推估情境結果進行人口分派，各行政區發展趨勢考量以簡單迴歸推估，125 年大寮區人口預估值為 118,568 人。考量 104~113 年本計畫區人口占大寮區人口之比例維持在 28.09%至 28.75%之間，假設未來亦維持相近比例，依近 10 年大寮都市計畫區人口數於同期大寮區行政區人口數占比平均為 28.37%，乘以人口推估增加數 6,355 人，預期 125 年大寮都市計畫區將分派約 1,803 人之人口增加數，若將該人口增加數加上計畫區現況人口 32,258 人計算，預估 125 年大寮都市計畫區將增加至 34,061 人，詳表 5-4 所示。

表 5-4 125 年大寮都市計畫未來居住人口數統計表

項目	人口數(人)	備註
104~113年大寮區平均人口數	112,091	
104~113年大寮都市計畫區平均人口數	31,796	大寮區人口之28.29%
125高雄市國土計畫大寮區人口分派增加數	6,355	相較於113年人口
大寮都市計畫區人口分派增加數	1,803	依大寮都市計畫區於大寮區人口占比換算
大寮都市計畫區現況人口+人口分派增加數	34,061	-

資料來源：109 年高雄國土計畫(草案)規劃技術報告，本計畫整理。

四、 依現行計畫可居住空間容積管制推估

本計畫區內可居住空間包含各類型住宅區、商業區及依多目標使用辦法提供部分作居住使用之市場用地。依據大寮都市計畫現行計畫土地使用管制要點之規範，本計畫區住宅區基準容積率分二種，第一種住宅區120%，第二種住宅區及 81 期住宅區 200%；商業區(含 81 期)基準容積率 330%；市場用地依多目標使用辦法亦得以其中最多 50%樓地板面積作住宅使用，基準容積率240%（詳圖 5-2）。假設所有建築基地均依基準容積率上限完全開闢，本計畫區居住空間可容納人口約為 54,034 人。若將容積移轉及容積獎勵對於容積總量之影響因素納入考量，依增加後容積率推算可容納人口約為 72,946 人，相當於依基準容積率推算之 1.35 倍。居住空間容納人口推估過程詳表 5-5，得增加容積之相關規定詳表 5-6。

表 5-5　現行計畫可居住空間容積管制下可容納人口一覽表

土地使用分區/公共設施用地			計畫面積(ha)	基準容積率(%)	人均樓地板面積(㎡)	居住使用比率(%)	可容納人口(人)	容移上限(%)	容獎上限(%)	增加後容積率(%)	增加後容積率可容納人口(人)
項目	地區	臨路寬度	A	B	C	D	E=A×10,000×B/C×D	F	G	H=B×(1+F+G)	I=A×10,000×H/C×D
第一種住宅區	以大眾捷運場站半徑400公尺範圍	8~12M	4.29	120	50	100	1,029	20	20	168	1,441
	小計		4.29	—	—	—	1,029	—	—	—	1,441
第二種住宅區	以大眾捷運場站 半徑400公尺範圍	12~15M	0.69	200	50	100	276	25	20	290	400
		8~12M	5.98	200			2,392	20	20	280	3,348
	以大眾捷運場站 半徑800公尺範圍	12~15M	0.88	200			352	12	20	264	464
		8~12M	43.25	200			17,300	10	20	260	22,490
	其他第二種住宅區	—	46.38	200			18,552	10	20	260	24,117
	小計		97.18	—	—	—	38,872	—	—	—	50,819
住宅區(81期)	一般地區	>15M	8.76	200	50	100	3,504	30	20	300	5,256
		12~15M	12.89	200			5,156	25	20	290	7,476
		8~12M	2.84	200			1,136	20	20	280	1,590
	都市更新地區	12~15M	3.85	200			1,539	25	50	350	2,694
	小計		28.34	—	—	—	11,335	—	—	—	17,016
商業區	以大眾捷運場站半徑800公尺s範圍	12~15M	0.96	330	50	50	316	12	20	436	418
		8~12M	1.19	330			392	10	20	429	510
	其他商業區	—	4.21	330			1,389	10	20	429	1,806
	小計		6.36	—	—	—	2,097	—	—	—	2,734
商業區(81期)	—	12~15M	0.99	330	50	50	326	25	20	479	473
	小計		0.99	—	—	—	326	—	—	—	473
市場用地	—		1.61	240	50	50	386	—	20	288	463
	小計		1.61	—	—	—	386	—	—	—	463
合計			138.74	—	—	—	54,034	—	—	—	72,946

資料來源：本計畫整理。

備註：1.表內容積移轉上限僅列各分區普遍適用之上限值，實際上限值應依高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點所列條件，依個別基地條件分別檢視。

2.藉由容積移轉部分所增加之容積量，尚需經由送出基地與接受基地之公告現值換算，實際可移轉之容積量應較表內依容積移轉上限估算增加之容積量更低。

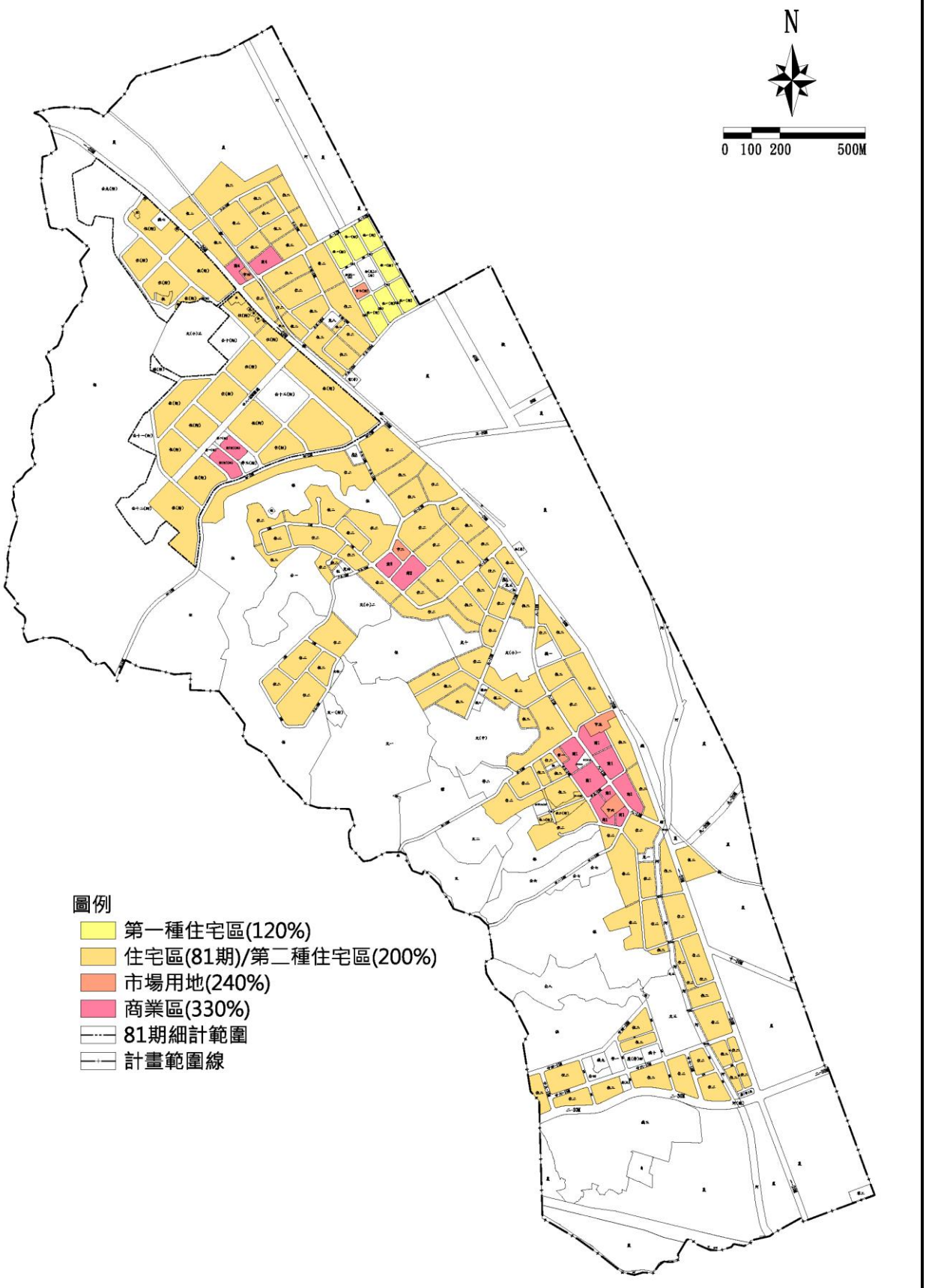


圖 5-2　現行計畫可居住空間基準容積率示意圖

表 5-6　得增加容積之相關規定

容積來源	適用條件/地區	增加容積上限	備註	依據
容積獎勵	實施都更事業地區	50%	增額容積及容積移轉移入容積，不在此限。	都市計畫法高雄市施行細則第24條
	都更事業以外地區	20%	1.增額容積及容積移轉移入容積，不在此限。 2.本案住宅區、商業區及市場用地適用。	
容積移轉	81期住宅區及商業區	≥15M：30% 12~15M：25% 8~12M：20%	需考量依臨接計畫道路寬度可取得之容積上限。	變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合第81期公辦市地重劃）細部計畫案(108年4月)
	(一)以大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑四百公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。	≥15M：30% 12~15M：25% 8~12M：20%	區內部分住一街廓適用，需考量依臨接計畫道路寬度可取得之容積上限。	高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第6~8點
	(二)前款以外，以前款大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑八百公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。	≥15M：15% 12~15M：12% 8~12M：10%	本案主機廠西側住二街廓，需考量依臨接計畫道路寬度可取得之容積上限。	
	(三)依都市計畫書或其他法規規定得為接受基地之土地。	依都市計畫書規定辦理。	81期重劃區。	
	(四)面臨十公頃以上已開闢公園用地之住宅區、商業區或特定專用區土地，且連續面臨公園長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上。	≥15M：30% 12~15M：25% 8~12M：20%	1.需考量依臨接計畫道路寬度可取得之容積上限。 2.區內無10公頃以上公園用地。	
	(五)前四款以外之住宅區、商業區或特定專用區土地。	10%	依第二款適用範圍以外之住二街廓。	
	接受基地應優先適用容積移轉並達可移入容積之80%後，始得申請容積獎勵。 前項容積獎勵累計不得超過基準容積之20%。 前二項規定，於依都市更新條例或於中華民國116年5月31日前依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不適用之。	-		高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第9點

資料來源：本計畫整理。

五、 綜合分析

經由上述不同方式所得之 125 年大寮都市計畫區計畫人口數可知：

(一) 各類數學模式所估算之人口數，取平均離差較小的對數預測法為 32,164 人。

(二) 以世代生存法推估之人口數為 31,369 人。

(三) 依高雄市國土計畫人口分派之大寮區人口，估算大寮都市計畫區人口數為 34,061 人。

(四) 依現行計畫可居住空間之基準容積率容積管制下可容納之人口計算，本計畫區可容納之總人口數為 54,034 人。

綜合以上各點之 125 年推估人口，對比 113 年現況人口 32,258 人，依數學模式大致持平、世代生存法略微減少、高雄市國土計畫分派人口些微增加。而現行計畫之計畫人口為 48,000 人，依現行計畫可居住空間推估可容納人口為 54,046 人，顯示可居住空間已足敷使用。

惟考量本計畫區內刻正辦理第 81 期公辦市地重劃，預計新增約 12,000 名居住人口移入本計畫區；另高雄市近年來加速產業轉型，半導體及關聯供應鏈等科技產業進駐，高科技 S 廊道逐步成形。輔以國道七號高雄段、捷運大寮屏東線及大寮林園線、大寮機廠開發案等重大建設積極投入，預期將吸引移居人口，具備成長動力。故本次通盤檢討建議計畫年期 125 年之計畫人口維持原訂之 48,000 人，並以此作為各項實質規劃之基礎。

第二節 住宅區及商業區需求

一、 住宅區

本計畫區目標年計畫人口 48,000 人，以每人享有樓地板面積 50 ㎡估算，配合本計畫區現行之住宅區容積率多為 200%，可推估目標年本計畫所需之住宅區面積約 120 公頃。

$$\text{目標年本計畫所需住宅區面積} = \frac{\text{目標年計畫人口} \times \text{每人享有樓地板面積}}{\text{平均容積率}}$$

$$= \frac{48{,}000(\text{人}) \times 50\ (\text{㎡})}{200\%}$$

$$= 1{,}200{,}000\ (\text{㎡})$$

$$= 120.00(\text{公頃})$$

本計畫現行計畫所劃設之住宅區面積約 129.80 公頃，現況使用率約 69.4%，相較於目標年需求面積約高出 9.80 公頃，無增加住宅區之急迫性。爰此，本計畫之住宅區除為配合附帶條件地區檢討及參採公民或團體陳情意見予以變更外，其餘建議維持原計畫。

二、 商業區

本計畫區內現行劃設之商業區約 7.35 公頃，以下依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條進行推估。

(一) 依人口進行推估

商業區面積應依計畫人口規模檢討之，以本計畫區之計畫人口數 48,000 人計算如下：

1. 三萬人口以下，商業區面積以 0.45 公頃/千人為準

$$0.45\ \text{公頃} \times (30{,}000/1{,}000) = 13.50\ \text{公頃}$$

2. 三萬至十萬人口，超出三萬人部分，商業區面積以 0.50 公頃/千人為準

$$0.50\ \text{公頃} \times 【(48{,}000 - 30{,}000)/1{,}000】 = 9.00\ \text{公頃}$$

故依本方案檢核商業區劃設面積上限為 22.50 公頃。

(二) 依都市發展面積進行推估

本計畫區位依都市發展規模及層級而言屬一般市鎮，商業區劃設面積不得超過都市發展用地面積之 10%，商業區可劃設面積為：

$$314.5185\ \text{公頃} \times 10\% = 31.45\ \text{公頃}$$

(三) 小結

依據前述檢核結果，現行計畫商業區共 7.35 公頃，少於目標年本計畫可劃設商業區面積上限 31.45 公頃，亦少於現況商業使用面積 18.23 公頃。惟考量住宅區尚可容許部分商業使用且地區商業型態屬沿街分布之商業帶，建議維持原劃設商業區面積即可滿足鄰里商業需求。

第三節 公共設施用地需求

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區預測之計畫人口數 48,000 人及實際發展現況與需求等，進行本計畫區公共設施用地之檢討。

一、 機關用地

現行計畫劃設機關用地六處，計畫面積 14.02 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，機關用地按實際需要檢討，故本次檢討配合公民或團體陳情意見予以檢討。

二、 學校用地

(一) 文小用地

依據現況大寮區國小學齡人口數佔大寮區總人口數之 3.88%，以計畫人口 48,000 人計算，推估本計畫區目標年國小學齡人口約 1,862 人，以教育部「國民小學與國民中學班級編制及教職員員額編制準則」107 年度起國小每班班級人數為 29 人，推估 125 年應提供班級數約 64 班。另依據教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」之標準，計畫區所需之文小用地面積為 5.90 公頃，而現行計畫劃設文小用地三處，計畫面積 10.21 公頃，可容納班級數總計約 91 班，因此文小用地面積足夠。

表 5-7 現行計畫文小用地檢討表

項目	需求量分析			供給量分析					檢討結果
	目標年學生數(人) 依113年學齡人口占比估算	預估班級數 國小每班29人	所需用地面積(公頃)	用地名稱	現況	計畫面積(公頃)	可設班級數(班)	可容納班級數總計(班)	
文小用地	1,862	64	5.9000	文小一	永芳國小	2.4083	17	91	足夠
				文小二	山頂國小	2.7855	22		
				文小三	忠義國小	5.0161	52		

資料來源：本計畫推估。

註：預估需求班級數依教育部「國民小學與國民中學班級編制及教職員員額編制準則」107 年度起國小每班班級人數為 29 人計算。

(二) 文中用地

依據現況大寮區國中學齡人口數佔大寮區總人口數之 2.00%，以計畫人口 48,000 人計算，推估本計畫區目標年國中學齡人口約 960 人，以教育部「國民小學與國民中學班級編制及教職員員額編制準則」107 年度起國中每班班級人數為 30 人，推估 125 年應提供班級數約 32 班。另依據教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」之標準，計畫區所需之文中用地面積為 4.10 公頃，而現行計畫劃設文中用地一處，計畫面積 6.78 公頃，可容納班級數總計約 65 班，因此文中用地面積足夠。

表 5-8　現行計畫文中用地檢討表

項目	需求量分析			供給量分析					檢討結果
	目標年學生數(人)	預估班級數	所需用地面積(公頃)	用地名稱	現況	計畫面積(公頃)	可設班級數(班)	可容納班級數總計(班)	
	依113年學齡人口占比估算	國中每班30人							
文中用地	960	32	4.1000	文中	大寮國中	6.7759	65	65	足夠

資料來源：本計畫推估。

註：預估需求班級數依教育部「國民小學與國民中學班級編制及教職員員額編制準則」107 年度起國中每班班級人數為 30 人計算。

三、 停車場用地及廣場兼停車場用地

現行計畫劃設停車場用地三處，計畫面積為 2.16 公頃，廣場兼停車場用地四處，計畫面積為 0.10 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，「…停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求」標準檢討之，其檢討結果如下所示。

依本計畫區之計畫區目標人口及大寮區每千人 365 輛自用小客車及小貨車之數據推估，停車需求為 48,000×(365/1,000)×20%=3,504 輛，以建築技術規則建築設計施工編第 60 條「七、實施容積管制地區，每輛停車空間(不含機械式停車空間)換算容積之樓地板面積，最大不得超過四十平方公尺」之規定計算，本計畫所需之停車場用地面積為 14.02 公頃，停車場空間不足 10.86 公頃。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條第一項規定所限。

另依內政部內授營都字第 1110802607 號函所示，辦理都市計畫通盤檢討時應依規定核實檢討停車場用地之劃設、訂定各種土地使用分區留設停車空間基準；如無適當土地可供劃設者，亦得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，考量該地區其他公共設施用地採立體或平面多目標規劃設置停車場，多元提供市區停車空間。

表 5-9　計畫區內車輛預估數 20%之停車需求檢討表

需求量分析			供給量分析		檢討結果
113年大寮區每千人持有車輛數(輛)	計畫區目標人口	計畫區目標年車輛數(輛)	用地	面積(公頃)	不足10.86公頃
365	48,000	17,520	停車場用地	2.16	
公共停車需求比例		20%	廣場兼停車場用地	0.10	
公共停車需求(輛)		3,504			
計畫所需停車空間面積(公頃)		14.02	合計	3.15	

資料來源：本計畫整理。

四、 市場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第21條規定，零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本計畫區內尚有 3 處市場用地未取得未開闢，2處未取得已開闢，可視實際需求檢討。

五、 五項公共設施用地(公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地)

都市計畫法第 45 條：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊戲場，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」即應劃設面積為59.50公頃。

都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項：「通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊戲場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。」，依內政部106年5月22日函之審議原則，「情形特殊」係指下列各款情形之一：

(一) 依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。

(二) 都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。

(三) 毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。

(四) 都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。

(五) 計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。

(六) 通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。

(七) 其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。

本計畫區內五項公共設施用地面積共 35.56 公頃，僅占計畫總面積5.98%，占都市發展用地面積 11.31%，考量本計畫區內農業區及保護區合計達計畫區總面積四成以上，建議以都市發展用地為分母評估開放空間設置需求較為妥適；另本計畫區五項公共設施用地及已開闢學校用地面積合併計算，共占都市發展用地 16.71%。因此本計畫區五項公共設施用地檢討面積符合上開「情形特殊」之條件第四款，得不受通盤檢討後五項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積之限制。

表 5-10　公共設施用地面積檢討分析表

項目		檢討標準	現行計畫面積(公頃)	計畫人口48,000人		備註
				需求面積(公頃)	不足/超過面積(公頃)	
機關用地		依實際需要檢討之。	14.02	-	-	
學校用地	文小用地	詳表5-6	10.21	5.90	+4.31	足夠
	文中用地	詳表5-7	6.7778	4.10	+2.68	足夠
遊憩設施用地	五項公設(公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地)	公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積10%。	35.56	59.50	-23.94	如依都市發展用地評估開放空間設置需求則面積足夠。
停車場用地(含廣場兼停車場用地)		不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。	2.16	14.02	-10.86	
垃圾處理場用地		依實際需要檢討之。	9.54	-	-	
電路鐵塔用地		依實際需要檢討之。	0.05	-	-	
河道用地		依實際需要檢討之。	0.01	-	-	
自來水事業用地		依實際需要檢討之。	0.80	-	-	
捷運系統用地		依實際需要檢討之。	8.17	-	-	
社教用地		依實際需要檢討之。	0.11	-	-	
鐵路用地		依實際需要檢討之。	2.39	-	-	
道路(含人行步道用地)		依實際需要檢討之。	52.54	-	-	
道路用地兼供河川使用		依實際需要檢討之。	0.05	-	-	

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法；本計畫整理。

第六章　發展定位與計畫構想

第一節 發展定位

依高雄市國土計畫指導，本計畫所屬策略分區為產業創新廊帶，對於廊帶周邊群聚未登記工廠將輔導其邁向產業高值化、低污染轉型。同時，本計畫位於大寮區北側，可延續鳳山生活區發展軸線，並承接計畫區東側大發工業區及和發產業園區之就業人口，將作為衛星市鎮角色，配合調整未開發土地供作適當之使用，以確保土地資源有效之利用。本計畫將在既有的都市分工角色與條件下，運用本次通盤檢討的契機，引入空間規劃的新觀念、新思維以及完整配套的新措施，在財務可行的策略前提下促使本計畫區發展機能提升，依循生活化、永續化、休閒化等未來發展趨勢，建構人文、產業、便利、安全的永續發展都市，以具體實踐「延續鳳山優質生活圈·打造大寮便捷樂活城」之發展定位。

一、 區域鏈鎖及共榮發展

本計畫除針對計畫區之發展需求需滿足外，亦引入都市鏈鎖之概念，結合鳳山、大坪頂特定區生活圈範圍內既有之生活機能、計畫中的相關建設，就整體區域周邊機能予以整合，除提供滿足當地居民優質都市生活環境品質外，亦能成為地區產業發展、商業活動之次重心。

二、 因應大寮機廠開發之周邊配套機能

大寮機廠開發定位以「新生活樂園」為發展目標，規劃引進樂齡租賃住宅、地區型商業、生活服務及醫療服務等，提供良好的生活機能與環境。因應大寮機廠之開發，本計畫將強化捷運站區周邊土地使用的機能，提升大寮機廠西側土地整體開發彈性。

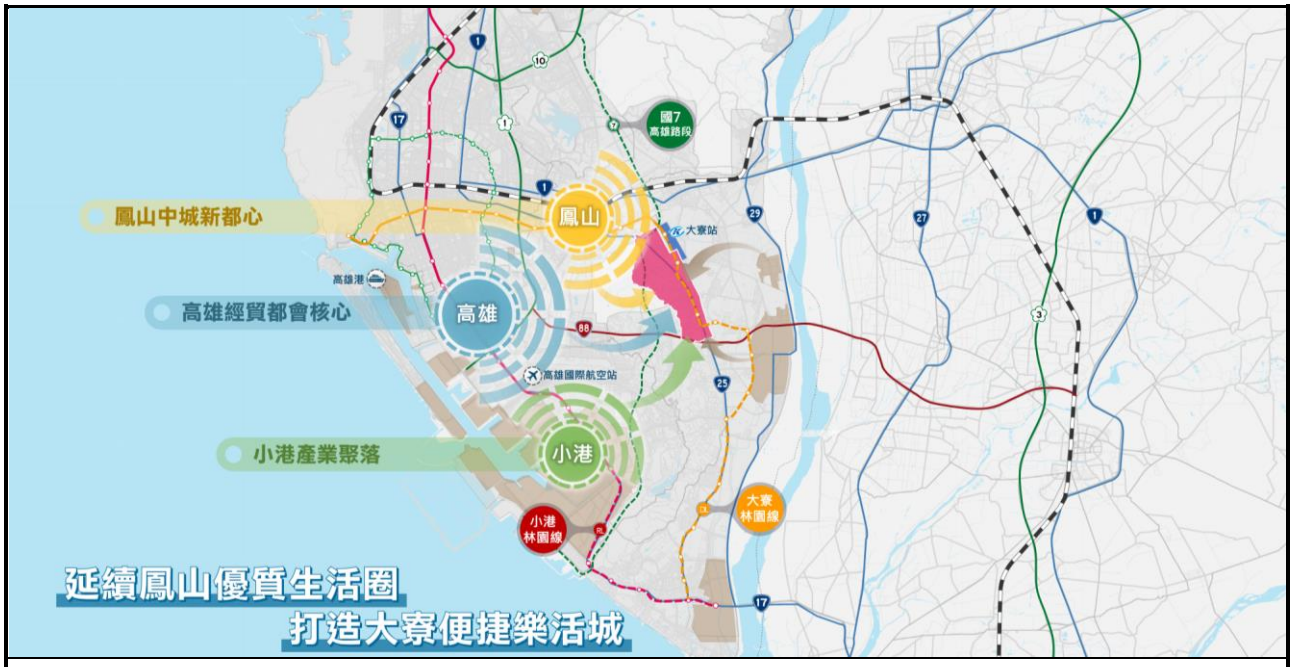


圖 6-1　大寮都市計畫發展定位示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第二節 計畫構想

為實踐大寮「延續鳳山優質生活圈·打造大寮便捷樂活城」發展定位，本計畫將延續現有空間發展架構，妥適運用現有地區資源，並提供周邊地區之生活、商業與行政等機能服務，提出「一心、二軸、五區」的空間發展架構，以及大寮主機廠西側農業區整體開發原則，相關內容分述如下：

一、 空間發展架構

(一) 一心：大寮捷運商業核心

本計畫以大寮機廠為主要發展核心，藉由大寮機廠之「新生活樂園」主要發展目標，於場站周邊建立新型態的生活空間，以「15 分鐘城市」規劃理念提供良好的生活機能與環境，引入住宅、地區型商業、生活服務及醫療服務等機能，提供大寮地區整體產業的發展動能，進而提升大寮地區周邊生活品質。

(二) 二軸

1. 主要發展軸

計畫區發展以省道台 25 線貫穿全區，結合區內高雄捷運大寮機廠站，並加上目前規劃中之「國道七號」建設計畫及捷運長期路網「大寮林園線」的規劃，逐步建構更完備的交通網絡。

藉由推動綠色運輸政策，可朝向整合交通建設的目標邁進，並透過站區周邊健全的商務與消費機能、大眾運輸轉乘系統，落實綠色運輸的永續發展理念，進一步強化本計畫區的整體競爭優勢。

2. 東西向聯絡軸

以萬丹路銜接水源路為本計畫區主要的東西向聯絡道路，往東可連接至至學路到達和發產業園區及大發工業區，往西可通往新興發展 81 期重劃區及接往台 88 線，除有效增加地區間之易達性外，進而帶動沿線之商業活絡性。

(三) 五區

1. 既有生活區

以大寮區公所為核心及仁德路北側之重劃區為既存發展區，期以提供完善生活機能與公共設施，打造優質的居住空間。

2. 站前發展區

捷運大寮站為民眾搭乘大眾運輸工具進入大寮之重要途徑，其站前捷西路至鳳林四路範圍屬於站前發展區，目前以住宅社區為主，後續得視實際情況塑造健全的人本徒步系統，串聯大寮捷運商業中心，營造高品質且便利的生活環境。

3. 新興發展區

延續鳳山生活圈之生活機能，由 81 期重劃區發展為地區之新興發展區，除滿足地方居住空間需求外，並規劃公園、停車場等公共設施用地，提供更完善且多元的休憩空間，型塑舒適安靜的意象。

4. 產學文教區

因應全球半導體人才需求，結合計畫區內既有之高英工商、中山工商、輔英科大，以人才養成培育與科技發展，有效建立優質文教生活城，攜手產業界為前瞻科研培育優秀專業人才。

5. 潛力發展區

考量大寮機廠西側尚有廣大腹地可供落實 TOD 理念，且台 25 線北向具有銜接鳳山都市計畫區交通優勢，顯示其高度發展潛力，故本計畫將針對大寮機廠西側農業區，建立具靈活調整彈性的開發機制，逐步帶動地區之產業發展。

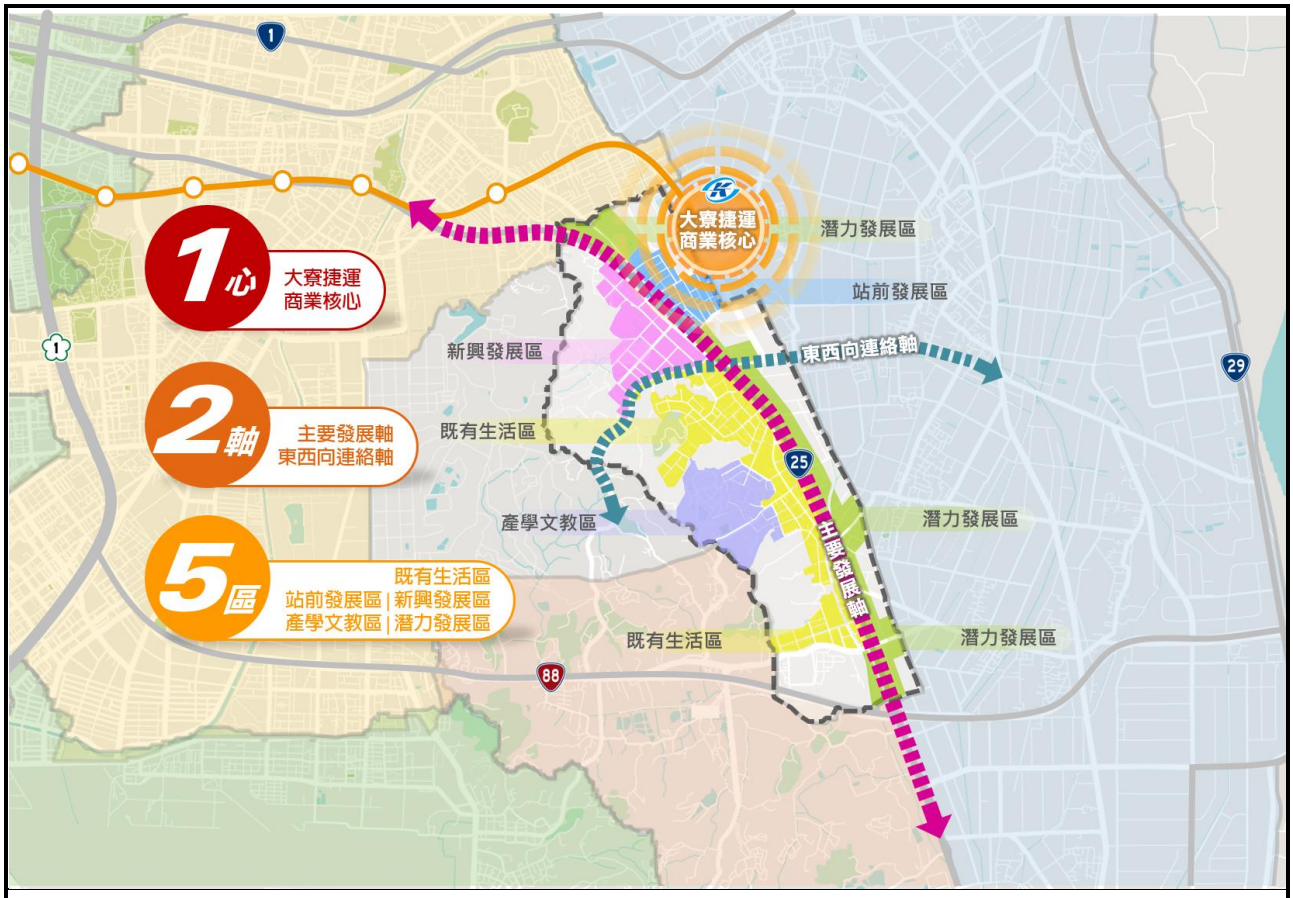


圖 6-2　大寮都市計畫整體發展構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

二、 大寮主機廠西側農業區整體開發原則

(一) 開發緣起及適用範圍

大寮都市計畫區北側農業區（大寮主機廠西側農業區）範圍，依高雄市都市計畫委員會第 50 次會議決議，考量大寮區長期人口移入及居住需求，以及國道 7 號及本市第 81 期市地重劃建設期程，訂定本範圍整體開發規劃構想。

(二) 開發方式

1. 依據行政院 78 年 9 月 19 日台(七八)內字第 24460 號函、內政部 80 年 4 月 22 日台(八○)內營字第 914437 號函規定，原則以區段徵收方式開發。
2. 另依都市計畫農業區變更使用審議規範規定，倘範圍內土地所有權人依本開發原則全數自行整合完成，得採市地重劃方式開發。

(三) 開發條件

1. 為配合地區發展條件作彈性且有序之土地使用調整，本原則開發條件應符合下列條件之一：
   (1) 國道 7 號涉及本計畫範圍內路段工程開工。
   (2) 本計畫區內第 81 期市地重劃區開闢率（公共設施用地、已興闢建築物土地及其法定空地合計占重劃區全區面積比例）達 60%以上。
2. 倘依本原則開發方式第 2 項申請以市地重劃方式開發之土地，另應符合下列條件始得申請變更都市計畫：
   (1) 其最小申請範圍應以單一單元（詳圖 6-3）為原則。如申請範圍大於單一開發單元，其超出部分土地應與原開發單元完整連接，連接部分最小寬度不得少於 30 公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。
   (2) 依都市計畫農業區變更使用審議規範及都市計畫法相關規定，申請範圍內土地所有權人需整合且同意比例達 100%。
   (3) 申請人應檢具相關文件自提變更主要計畫並另擬細部計畫。

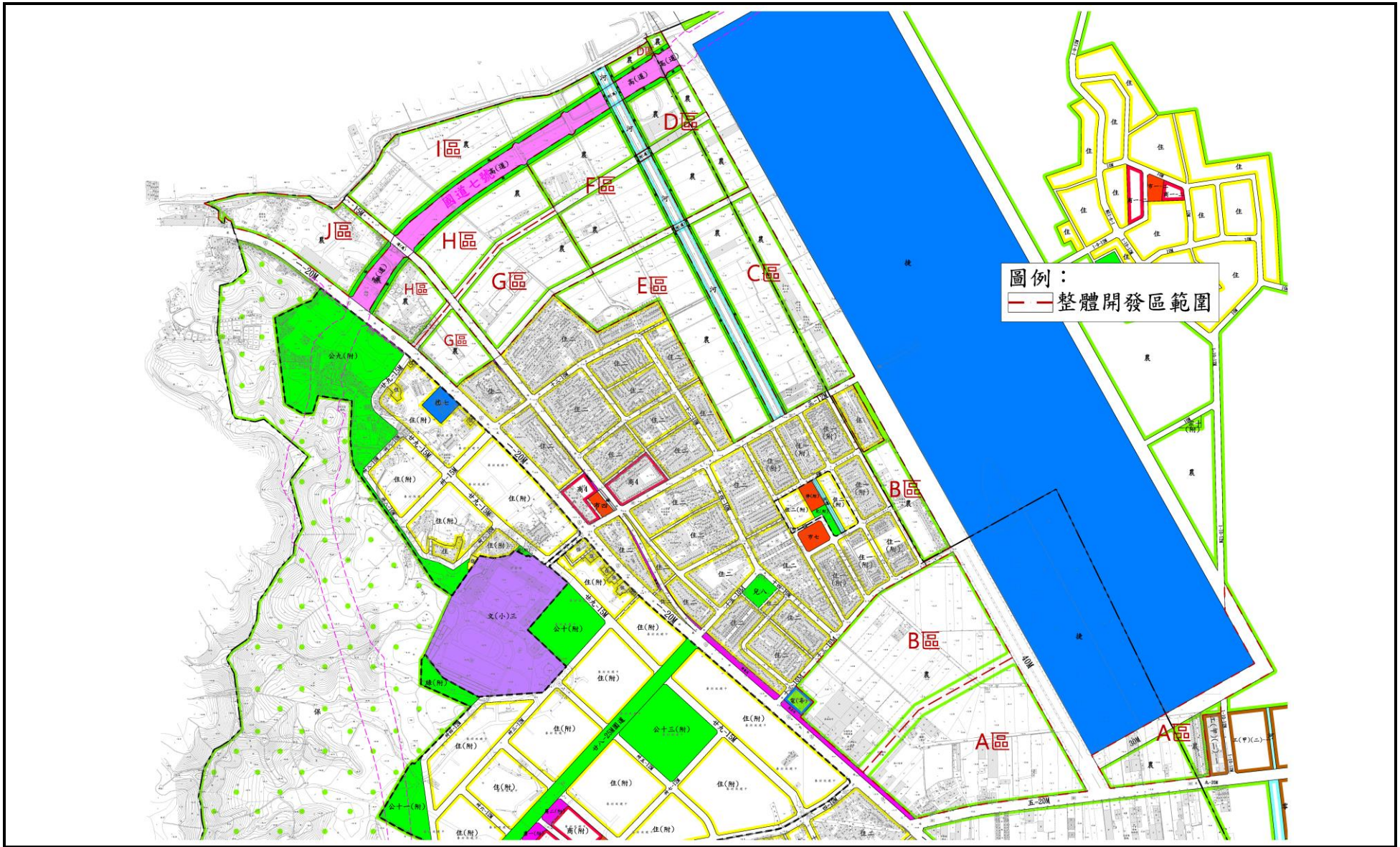


圖 6-3　主機廠西側農業區整體開發單元及規劃構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(四) 土地使用計畫與公共設施計畫

1. 15 分鐘城市指導原則

(1) 考量居民日常生活需求，規劃日常生活服務設施應位於住宅區 15 分鐘步行範圍內。

(2) 鼓勵合適的混合使用，創造短距離與高機能的鄰里生活圈。

(3) 檢討五項公共設施分布，確保住宅區適當距離內皆可享有開放空間。

(4) 檢討藍帶、綠帶資源，打造串聯性之整體生態空間系統。

(5) 落實建築基地與公共設施綠化，打造舒適生活空間。

(6) 強化步行空間與自行車道等基礎設施，建構行人與自行車友善的使用環境。

2. 劃設原則

各開發單元依都市計畫農業區變更使用審議規範劃設達單元面積 40％以上之必要性公共設施用地（例如：道路、公園綠地、出流管制設施）做為共同負擔，並劃設開發單元面積 5%以上之土地供社會住宅等社會福利設施使用。

第七章　主要計畫與細部計畫劃分原則及內容

本案依都市計畫法劃分主要計畫與細部計畫層級。依都市計畫法第 7 條規定，主要計畫內容包括主要計畫書及主要計畫圖，為擬定細部計畫之準則；細部計畫係依據主要計畫之精神與限制而擬定，由細部計畫書與細部計畫圖兩部分組成，為實施都市計畫之依據。

大寮都市計畫屬市鎮計畫，惟計畫發布迄今均以主細合併方式辦理，為確立主要計畫之指導性及兼顧未來發展之彈性，本次通盤檢討爰辦理主要計畫與細部計畫分離作業，並依土地使用分區、公共設施用地及交通運輸系統等劃設原則區分大寮都市計畫之主要計畫與細部計畫。

第一節 土地使用分區劃設原則

一、 主要計畫內容

主要計畫層級之道路系統所圍街廓劃定之土地使用分區。

二、 細部計畫內容

參照主要計畫所劃設之分區及細部計畫道路層級系統所圍之街廓，劃設土地使用分區，劃分後各街廓均以適合開發建築為原則。

第二節 公共設施用地劃設原則

一、 主要計畫內容

供全部計畫地區範圍使用之公共設施，屬於都市必要性或全計畫區之服務設施及公用設施，或對都市運作、管理有重要功能者，應納入主要計畫內容。

(一) 機關用地：區公所、戶政事務所、地政事務所、衛生所、圖書館、自來水廠。

(二) 學校用地：文小用地、文中用地。

(三) 體育場所。

(四) 垃圾處理場。

(五) 電路鐵塔、自來水事業。

(六) 河道。

(七) 車站及鐵路事業(含鐵路)、捷運系統用地。

(八) 下列設施屬全部計畫地區範圍使用者，為利於整體規劃，得因地制宜酌予調整。

1. 公園：大型公園、社區公園(以 1 公頃以上為參考值)。
2. 大型兒童遊戲場用地(以 1 公頃以上為參考值)。
3. 其他供全部計畫地區範圍使用之公共設施用地。

二、 細部計畫內容

供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地，屬於地區性公共服務設施或開放空間者，應納入細部計畫內容。

(一) 機關用地：派出所。

(二) 公園：社區公園(以小於 1 公頃為參考值)、地區性鄰里公園、鄰里公園兼兒童遊戲場用地。

(三) 兒童遊戲場、廣場兼兒童遊戲場。

(四) 廣場兼停車場：地區性鄰里廣場兼停車場。

(五) 停車場：配合鄰里性設施周邊劃設之停車場。

(六) 市場：零售市場、鄰里市場。

(七) 其他供地區、鄰里範圍使用及配合附帶條件整體開發之公共設施用地。

表 7-1 現行大寮都市計畫主、細計畫劃分處理原則

項目			劃設原則	分類	
				主要計畫內容	細部計畫內容
土地使用分區	住宅區		1. 主要計畫住宅區、商業區以主要計畫層級之道路系統所圍街廓為範圍。 2. 細部計畫住宅區、商業區以細部計畫層級之道路系統所圍之街廓為範圍，劃分後各街廓均以適合開發建築為原則。	V	V
	商業區			V	V
	文教區		文教區為輔英科大、中山工商及高英工商之使用，依都市計畫法第 15 條規定，主要計畫書應表明教育使用之配置，故現行計畫之文教區均劃設為主要計畫文教區。	V	
	工業區	零星工業區	1. 工業區為促進工業發展而劃定，依都市計畫法第 15 條規定，主要計畫書應表明工業使用之配置，應將現行之零星工業區劃設為主要計畫工業區。 2. 另因現行計畫之「零星工業區」主要係以容許使用項目之差異作為拆分依據，故現行計畫之零星工業區納入細部計畫劃設。	V	V
	農業區		農業區屬於具緩衝、供應糧食功能之區域，應納入主要計畫內容，並以主要計畫層級之道路系統所圍街廓為範圍。	V	
	保護區		屬於全計畫區之服務設施，應納入主要計畫內容。	V	
	河川區			V	
	河川區兼供道路使用			V	
	加油站專用區			V	
	電信專用區			V	
公共設施用地	機關用地		1. 屬於都市運作、管理之重要服務設施，應納入主要計畫。 2. 供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地應於細部計畫內載明。	V	V

項目		劃設原則	分類	
			主要計畫內容	細部計畫內容
學校用地	文小用地	供全區性或計畫區範圍使用之公共設施用地應於主要計畫內載明。	V	
	文中用地		V	
公園用地		1. 面積 1 公頃以上，供全部計畫地區範圍使用者，應於主要計畫內載明。 2. 供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地應於細部計畫內載明。	V	V
鄰里公園兼兒童遊戲場用地		供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地應於細部計畫內載明。		V
兒童遊戲場用地		1. 面積 1 公頃以上，供全部計畫地區範圍使用者，應於主要計畫內載明。 2. 供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地應於細部計畫內載明。	V	V
停車場用地		1. 面積 1 公頃以上，供全部計畫地區範圍使用者，應於主要計畫內載明。 2. 配合鄰里性設施周邊劃設之停車場用地應於細部計畫內載明。	V	V
綠地用地		綠地用地應依其功能劃分，除下列情形應納入主要計畫內容，其餘應納入細部計畫內容。 1. 鄰接主要計畫道路，可及性高，屬連續性帶狀分布者。 2. 具有重要隔離、保護功能。	V	V
廣場兼兒童遊戲場用地		供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地應於細部計畫內載明。		V
市場用地				V
廣場兼停車場用地				V
體育場用地		供全區性或計畫區範圍使用之公共設施用地應於主要計畫內載明	V	
垃圾處理場用地			V	
電路鐵塔用地			V	
河道用地			V	
自來水事業用地			V	
鐵路用地			V	
捷運系統用地			V	
社教用地		供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地應於細部計畫內載明。		V
道路用地兼供河川使用		供全區性或計畫區範圍使用之公共設施用地應於主要計畫內載明	V	

三、 劃分處理情形

大寮都市計畫依前述主要計畫及細部計畫內容劃分原則有關各公共設施用地之劃分處理情形，詳下表 7-2 所示。

表 7-2 現行大寮都市計畫公共設施用地主、細計畫劃分處理情形

項目	編號	面積(公頃)	主要計畫	細部計畫	劃分理由或原因
機關用地	機一	0.55	V		屬於全計畫區之服務設施(區公所)
	機三	12.36	V		屬於全計畫區之服務設施(拷潭高雄監獄、自來水廠)
	機六	0.08	V		屬於全計畫區之服務設施(衛生所)
	機七	0.25		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫(忠義派出所)
	機八	0.15	V		屬於全計畫區之服務設施(圖書館)
	機九	0.30	V		屬於全計畫區之服務設施(大寮地政事務所)
	機十	0.33	V		屬於全計畫區之服務設施(大寮戶政事務所)
學校用地	文(小)一	2.41	V		學校用地應載明於主要計畫內(永芳國小)
	文(小)二	2.79	V		學校用地應載明於主要計畫內(山頂國小)
	文(小)三	5.02	V		學校用地應載明於主要計畫內(忠義國小)
	文(中)	6.78	V		學校用地應載明於主要計畫內(大寮國中)
公園用地	公一	5.04	V		大型公園面積 1 公頃以上者應載明於主要計畫(山頂公園)
	公四	0.42		V	鄰里公園面積小於 1 公頃者屬細部計畫
	公六	3.82	V		大型公園面積 1 公頃以上者應載明於主要計畫(墓地)
	公七	1.01	V		大型公園面積 1 公頃以上者應載明於主要計畫(墓地)
	公八	5.54	V		大型公園面積 1 公頃以上者應載明於主要計畫(公園、大寮靶場)
	公九(附)	4.73	V		大型公園面積 1 公頃以上者應載明於主要計畫
	公十(附)	1.17	V		大型公園面積 1 公頃以上者應載明於主要計畫
	公十一(附)	0.82		V	鄰里公園面積小於 1 公頃者屬細部計畫
	公十二(附)	2.43	V		大型公園面積 1 公頃以上者應載明於主要計畫
	公十三(附)	1.79	V		大型公園面積 1 公頃以上者應載明於主要計畫
鄰里公園兼兒童遊戲場用地	公(兒)二	0.60		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫
	公(兒)三	0.16		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫(大寮戶政事務所)
兒童遊戲場用地	兒一	0.19		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫(公園兼兒童遊樂園)
	兒三	0.09		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫(永芳公園)
	兒四	0.10		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫(公園兼兒童遊樂園)
	兒十	1.08	V		大型兒童遊戲場用地用地面積 1 公頃以上者應載明於主要計畫
廣場用地	廣一(附)	0.10		V	其他供地區、鄰里範圍使用及配合附帶條件整體開發之公共設施用地

項目	編號	面積(公頃)	主要計畫	細部計畫	劃分理由或原因
	廣二(附)	0.11		V	其他供地區、鄰里範圍使用及配合附帶條件整體開發之公共設施用地
廣場兼兒童遊戲場用地	廣(兒)	0.17		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫
體育場用地	體	4.41	V		供全區性或計畫區範圍使用之公共設施用地應載明於主要計畫(大寮運動公園)
市場用地	市一	0.14		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫(停車場)
	市二	0.26		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫(停車場、空地)
	市五	0.51		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫(市場)
	市六	0.37		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫(大寮大發公有市場)
	市七	0.21		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫(空地)
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.33		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫(空地)
	廣(停)三	0.22		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫(空地)
	廣(停)四	0.33		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫(停車場、廣場)
	廣(停)五	0.11		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫(停車場、廣場)
停車場用地	停一	0.48		V	配合鄰里性設施周邊劃設之停車場用地應於細部計畫內載明
	停二	1.37	V		大型停車場用地面積 1 公頃以上者應載明於主要計畫
	停三(附)	0.31		V	配合鄰里性設施周邊劃設之停車場用地應於細部計畫內載明
綠地用地	綠	0.34	V		鄰接主要計畫道路，可及性高，屬連續性帶狀分布者應載明於主要計畫。
	綠(附)	0.39		V	其他供地區、鄰里範圍使用及配合附帶條件整體開發之公共設施用地
垃圾處理場用地		9.54	V		供全區性或計畫區範圍使用之公共設施用地應載明於主要計畫(大寮區垃圾衛生掩埋場)
電路鐵塔用地		0.05	V		供全區性或計畫區範圍使用之公共設施用地應載明於主要計畫(電塔)
自來水事業用地		0.80	V		供全區性或計畫區範圍使用之公共設施用地應載明於主要計畫(自來水事業用地)
鐵路用地		2.39	V		供全區性或計畫區範圍使用之公共設施用地應載明於主要計畫(鐵路)
捷運系統用地		8.17	V		供全區性或計畫區範圍使用之公共設施用地應載明於主要計畫(大寮主機廠)
社教用地		0.11		V	供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地屬細部計畫(山頂社區活動中心)
河道用地		0.01	V		供全區性或計畫區範圍使用之公共設施用地應載明於主要計畫(河道)
道路用地兼供河川使用		0.05	V		供全區性或計畫區範圍使用之公共設施用地應載明於主要計畫

第三節 交通運輸系統劃設原則

一、 主要計畫內容

(一) 道路寬度為 20 公尺以上之計畫道路。

(二) 系統性、連續性交通運輸系統。

二、 細部計畫內容

(一) 細部計畫道路系統應依循主要計畫道路層級系統再予以劃分，其以服務該地區鄰里單元使用者為主。

(二) 道路寬度小於 20 公尺，且非屬聯絡性或區域性服務功能之計畫道路。

表 7-3 現行大寮都市計畫交通運輸系統主、細計畫劃分處理原則

項目		劃設原則	分類	
			主要計畫內容	細部計畫內容
鐵路用地		屬聯絡性或區域性交通運輸系統。	V	
捷運系統用地		屬聯絡性或區域性交通運輸系統。	V	
園道用地		計畫道路 20 公尺以上，應納入主要計畫內容。	V	
道路用地(含人行步道用地)	一般道路	道路系統應視其服務功能及重要性予以劃分： 1. 計畫道路 20 公尺以上，應納入主要計畫內容。 2. 與其他主要道路構成系統性、連續性之交通運輸系統，屬於區內重要連絡道路、聯外道路，應納入主要計畫內容。 3. 其餘應納入細部計畫內容。	V	V
	人行步道	現行公共設施明細表未區分道路用地與人行步道用地，本次將人行步道用地拆離，並納入細部計畫內容。		V

三、 劃分處理情形

大寮都市計畫依前述主要計畫及細部計畫內容劃分原則有關各交通運輸系統之劃分處理情形，詳下表 7-4 所示。

表 7-4 現行大寮都市計畫交通運輸系統主、細計畫劃分處理情形

編號	說明	寬度 (M)	長度 (M)	主要計畫	細部計畫	劃分理由或原因
一	自計畫區北端鳳山區界至計畫區南端範圍界	20	4,807	V		聯外主要幹道(鳳林路)；道路寬度 20 公尺以上
二	自一號道路至計畫區西端範圍界	30	1,065	V		聯外主要幹道(仁德路)；道路寬度 20 公尺以上
三	自一號道路至計畫區東端範圍界	12	526	V		聯外道路；道路寬度 20 公尺以下，屬聯絡性交通運輸系統
四	自一號道路至計畫區西端範圍界	12	1,431	V		聯外道路(水源路)；道路寬度 20 公尺以下，屬聯絡性及區域性交通運輸系統
五	自一號道路至計畫區東端範圍界	20	556	V		聯外道路(萬丹路)；道路寬度 20 公尺以上
六	自一號道路經鄰里中心至一號道路	12	1,042		V	區內道路
七	自一號道路至文中前	12	563		V	區內道路
八	自一號道路經商業中心至一號道路	12	1,025	V		區內道路(鳳林三路)；道路寬度 20 公尺以下但與一號道路形成系統性串聯之區內重要聯絡道路
九	自一號道路至計畫區東端範圍界	20	339	V		聯外道路(三隆路)；道路寬度 20 公尺以上
十	自一號道路至計畫區東端範圍界	20	349	V		聯外道路(大寮路)；道路寬度 20 公尺以上
十二	自一號道路至三號道路	10	600		V	第四鄰里內道路
十三	自一號道路至計畫區東端範圍界	10	456	V		區內道路(自由路)；道路寬度 20 公尺以下，但與一號道路形成系統性串聯之區內重要聯絡道路
十四	自一號道路至十三號道路	10	418		V	第四鄰里內道路
十五	自一號道路至十四號道路	10	160		V	第四鄰里內道路
十七	自四號道路至六號道路	10	322		V	第二鄰里內道路
十八	自六號道路至住宅區邊界	10	443		V	第二鄰里內道路
十九	自六號道路至私立輔英科大	10	1,267		V	第二鄰里內道路
廿	自八號道路至計畫區西端範圍界	10	757	V		聯外道路(正氣路)；道路寬度 20 公尺以下，但與八號道路形成系統性串聯之聯外道路
廿一	自八號道路至計畫區西端範圍界	10	671	V		聯外道路(內坑路)；道路寬度 20 公尺以下，但與八號道路形成系統性串聯之聯外道路
廿二	自廿號道路至廿一號道路	10	315		V	商業中心外圍道

編號	說明	寬度(M)	長度(M)	主要計畫	細部計畫	劃分理由或原因
廿三	自八號道路至廿一號道路	10	100		V	商業區內
廿四	自私立高英工商向西至計畫區西側範圍界	15	501		V	區內道路
廿五	自二號道路道向北至廿四號道路	15	157		V	區內道路
廿六	自廿五號道路向東至一號道路	15	695		V	區內道路
廿七	自二號道路向北至廿六號道路	15	197		V	區內道路
廿八	自一號道路向南至號卅四號道路	25	635	V		園道；道路寬度 20 公尺以上
廿九	自一號道路至廿八號道路	15	1228		V	區內道路
卅	自一號道路至卅八號道路	15	245		V	區內道路
卅一	自四號道路至卅三號道路	15	345		V	區內道路
卅二	自一號道路至文(小)三	15	92		V	區內道路
卅三	自廿九號道路至卅四號道路	12	513		V	區內道路
卅四	自四號道路向北卅三號道路	12	690		V	區內道路
卅五	自四號道路至三號道路	12	267		V	區內道路
卅六	自四號道路至三號道路	12	303		V	區內道路
卅七	自廿九號道路至一號道路	12	301		V	區內道路
卅八	自廿九號道路向南至廿九號道路	10	478		V	區內道路
卅九	自四號道路至廿九號道路	10	200		V	區內道路
未編號道路	自捷運系統用地內南北向40m計畫道路至計畫區東端範圍界(30m)	30	159	V		捷運系統用地周邊道路；道路寬度 20 公尺以上
	自五號道路向北至十三號道路(40m)	40	525	V		
	東西向快速道路	30-50	689	V		聯外主要幹道(台 88 線)；道路寬度 20 公尺以上
	其他未編號道路	10	13,977		V	出入道路
		8			V	
		4	7,232		V	人行步道

第四節 主細分離後大寮主要計畫現行計畫內容

一、 土地使用計畫

依據前述主要計畫分類原則與內容，大寮主要計畫內容及面積詳如表 7-5 及圖 6-1 所示，其中土地使用分區面積為 482.75 公頃，占計畫面積 81.14%，公共設施用地面積為 112.21 公頃，占計畫面積 18.86%，都市發展用地為 314.50 公頃，占計畫面積 52.86%。

表 7-5 主細分離後主要計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積(公頃)	主細計分離增減面積(公頃)	整併後主要計畫面積(公頃)	佔計畫面積百分比(%)	占都市發展用地百分比(%)
土地使用分區	住宅區	130.08	32.17	162.25	27.27%	51.59%
	商業區	7.35	1.06	8.41	1.41%	2.67%
	文教區	31.02	-	31.02	5.21%	9.86%
	工業區	0.31	-	0.31	0.05%	0.10%
	加油站專用區	0.14	-	0.14	0.02%	0.05%
	農業區	157.93	-	157.93	26.54%	-
	保護區	115.54	-	115.54	19.42%	-
	河川區	6.89	-	6.89	1.16%	-
	河川區兼供道路使用	0.11	-	0.11	0.02%	-
	電信專用區	0.15	-	0.15	0.03%	0.05%
	小計	449.51	33.25	482.75	81.14%	64.32%
公共設施用地	機關用地	14.02	-0.25	13.77	2.31%	4.38%
	學校用地	16.99		16.99	2.86%	5.40%
	公園用地	26.76	-1.24	25.52	4.29%	8.12%
	鄰里公園兼兒童遊戲場用地	0.76	-0.76	-	-	-
	兒童遊戲場用地	1.47	-0.38	1.08	0.18%	0.34%
	廣場兼兒童遊戲場用地	0.17	-0.17	-	-	-
	綠地用地	0.80	-0.46	0.34	0.06%	0.11%
	廣場用地	0.21	-0.21	-	-	-
	市場用地	1.50	-1.50	-	-	-
	停車場用地	2.16	-0.79	1.37	0.23%	0.43%
	廣場兼停車場用地	1.00	-1.00	-	-	-
	體育場用地	4.41	-	4.41	0.74%	1.40%
	垃圾處理場用地	9.54	-	9.54	1.60%	3.03%
	電路鐵塔用地	0.05	-	0.05	0.01%	0.02%
	河道用地	0.01	-	0.01	0.00%	0.00%
	自來水事業用地	0.80	-	0.80	0.13%	0.25%
	捷運系統用地	8.17	-	8.17	1.37%	2.60%
	社教用地	0.11	-0.11	-	-	-
	鐵路用地	2.37	-	2.37	0.40%	0.75%
	園道用地	1.58	-	1.58	0.27%	0.50%
	道路用地	52.55	-26.39	26.16	4.40%	8.32%
	道路用地兼供河川使用	0.05	-	0.05	0.01%	0.02%
	小計	145.46	-33.25	112.21	18.86%	35.68%
合計		594.97	-	594.97	100.00%	-
都市發展用地面積		314.52	-	314.50	52.86%	100.00%

資料來源：本計畫整理。

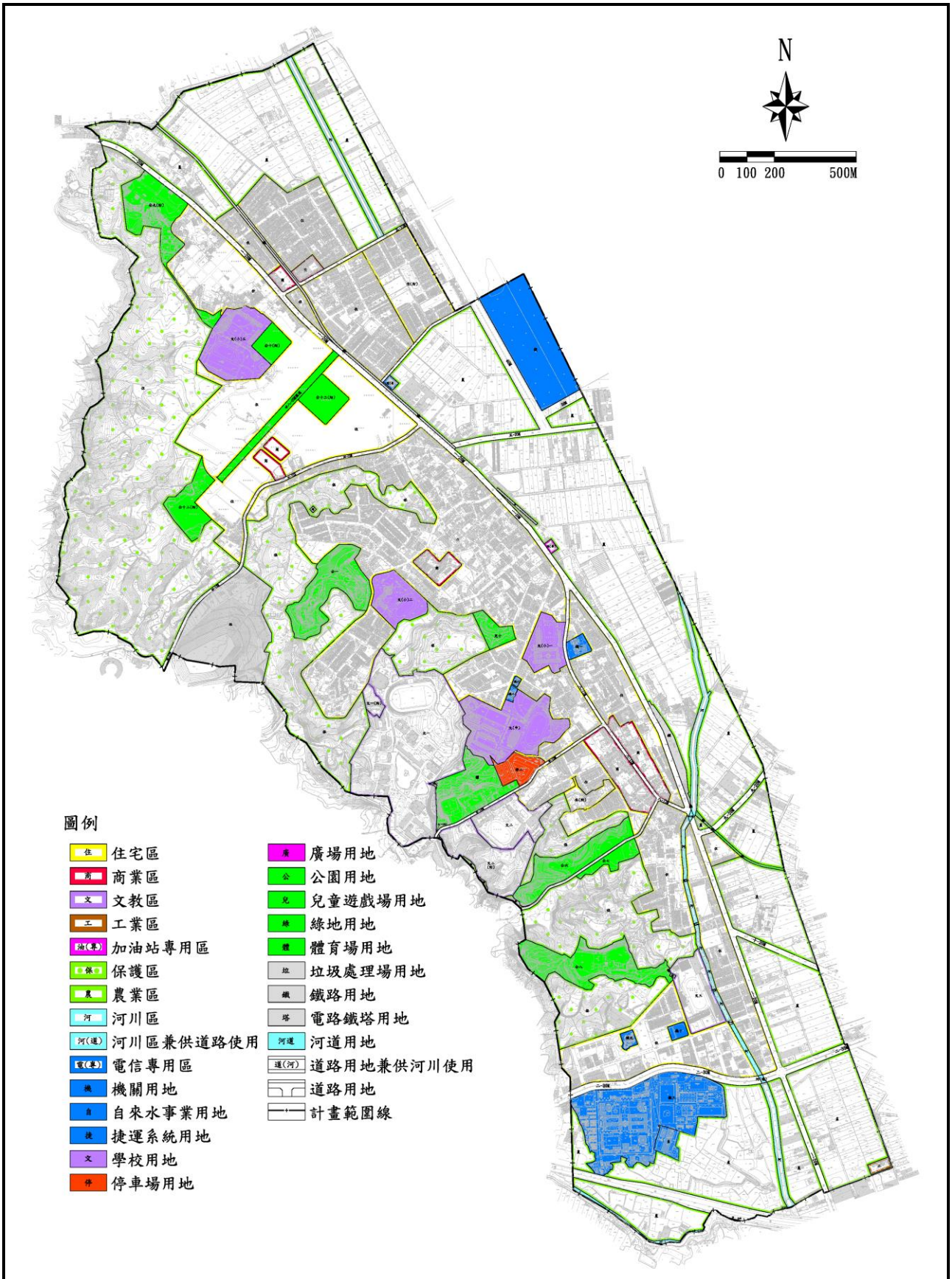


圖 7-1　主細分離後主要計畫土地使用計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

二、 公共設施計畫

經主細分離後，大寮主要計畫之公共設施用地計畫詳表 7-6 及圖 7-2 所示，包含機關用地 6 處、學校用地 4 處、公園用地 8 處、兒童遊戲場用地 1 處、體育場用地 1 處、停車場用地 1 處、綠地用地、垃圾處理場用地、電路鐵塔用地、自來水事業用地、河道用地、道路用地兼供河川使用等公共設施用地。

表 7-6 主細分離後主要計畫公共設施用地面積明細表

項目	編號	面積(公頃)	備註
機關用地	機一	0.55	大寮區公所
	機三	12.36	高雄監獄、拷潭自來水廠
	機六	0.08	衛生所
	機八	0.15	圖書館
	機九	0.30	大寮地政事務所
	機十	0.33	大寮戶政事務所
	小計	13.77	
學校用地	文(小)一	2.41	永芳國小
	文(小)二	2.79	山頂國小
	文(小)三	5.02	忠義國小
	文(中)	6.78	大寮國中
	小計	16.99	
公園用地	公一	5.04	山頂公園
	公六	3.82	墓地
	公七	1.01	墓地
	公八	5.54	公園、大寮靶場
	公九(附)	4.73	81 期重劃區；興建中
	公十(附)	1.17	81 期重劃區；果協公園
	公十二(附)	2.43	81 期重劃區；精忠公園
	公十三(附)	1.79	81 期重劃區；台貿公園
	小計	25.52	
兒童遊戲場用地	兒十	1.08	空地
體育場用地	體	4.41	大寮運動公園
停車場用地	停二	1.37	大寮鄉停車場
綠地用地		0.34	大寮自行車道
垃圾處理場用地		9.54	大寮區垃圾衛生掩埋場
電路鐵塔用地		0.05	電塔
自來水事業用地		0.80	自來水事業用地
捷運系統用地		8.17	大寮主機廠
河道用地		0.01	河道
鐵路用地		2.39	鐵路
園道用地		1.58	81 期重劃區
道路用地		26.14	
道路用地兼供河川使用		0.05	
合計		112.21	

資料來源：本計畫整理。

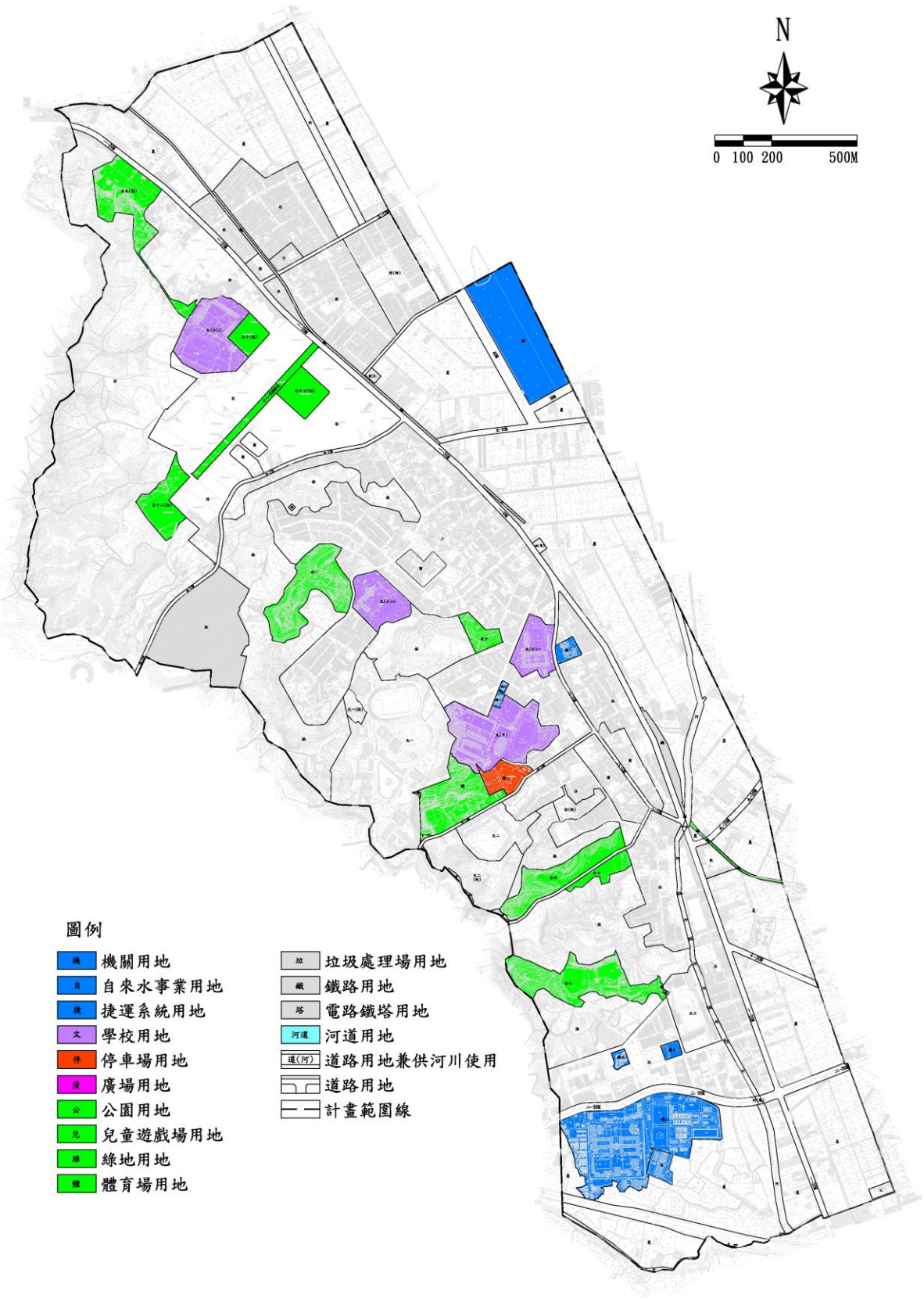


圖 7-2　主細分離後主要計畫公共設施計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

三、 交通運輸計畫

依主細劃分原則，大寮主要計畫之道路系統詳表 7-7 及圖 7-3 所示，共計有 12 條主要道路，其中 3 條為聯外主要幹道。

(一) 道路系統

南北向台 25 省道(鳳林路)為計畫區主要聯外道路；往北可由鳳山市自由路接高雄市中正路與中正交流道，亦可藉由建國路接高雄市九如路與九如交流道；往南可接台 88，西接高雄市與中山高，東接屏東與南二高。以下分別以聯外主要幹道及主要道路進行說明，詳如表 7-7、圖 7-3 所示，分述如下：

1. 聯外主要幹道

(1) 一號道路(鳳林公路)為區內之主要聯外幹道，南往林園，北通鳳山、高雄市中心，計畫寬度 20 公尺。

(2) 二號道路(仁德路)為本計畫區東西間之幹道，向東通往大發工業區，向西通往大坪頂特定區及高雄臨海工業區，計畫寬度 30 公尺。

(3) 配合東西向快速道路之闢建完成，將可使大寮地區東西向交通之通連更加便捷。

2. 主要道路

其他主要道路計有 12 條，分別為通往鳳山區、林園區及大寮區東側其他聚落及區內主要道路，寬度為 25、20、12 及 10 公尺不等。

(二) 鐵道系統

原台灣糖業股份有限公司鐵路劃設為鐵路用地，惟目前已廢棄並無行駛。

(三) 捷運系統

計畫區東側緊鄰高雄捷運大寮站(OT1)，可接至高雄市與捷運紅線，另位於鳳山市之鳳山火車站往東銜接屏東，往西銜接高雄市地區，整體而言相當便利。

表 7-7 計畫道路編號表

編號	說明	寬度(M)	長度(M)	開闢情形	備註
一	自計畫區北端鳳山區界至計畫區南端範圍界	20	4807	已開闢	1.聯外主要幹道 2.鳳林路
二	自一號道路至計畫區西端範圍界	30	1065	已開闢	1.聯外主要幹道 2.仁德路
三	自一號道路至計畫區東端範圍界	12	526	已開闢	聯外道路
四	自一號道路至計畫區西端範圍界	12	1431	部分開闢	1.聯外道路 2.水源路
五	自一號道路至計畫區東端範圍界	20	556	已開闢	1.聯外道路 2.萬丹路
八	自一號道路經商業中心至一號道路	12	1025	已開闢	區內道路
九	自一號道路至計畫區東端範圍界	20	339	已開闢	1.聯外道路 2.三隆路
十	自一號道路至計畫區東端範圍界	20	349	已開闢	1.聯外道路

編號	說明	寬度(M)	長度(M)	開闢情形	備註
					2.大寮路
十三	自一號道路至計畫區東端範圍界	10	456	已開闢	1.聯外道路 2.自由路
廿	自八號道路至計畫區西端範圍界	10	757	已開闢	1.聯外道路 2.正氣路
廿一	自八號道路至計畫區西端範圍界	10	671	部分開闢	聯外道路
廿八	自一號道路向南至號卅四號道路	25	635	開闢中	81 期重劃區內園道
未編號道路	自捷運系統用地旁 40m 計畫道路至計畫區東端範圍界	30	159	已開闢	捷運系統用地聯外道路
	自五號道路向北至十三號道路	40	546	已開闢	
	東西向快速道路	30-50	689	已開闢	台 88 線

註：1.表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準；2.十一號道路原位於 81 期重劃區內，重劃後取消；3.十六號道路於第三次通盤檢討後取消。

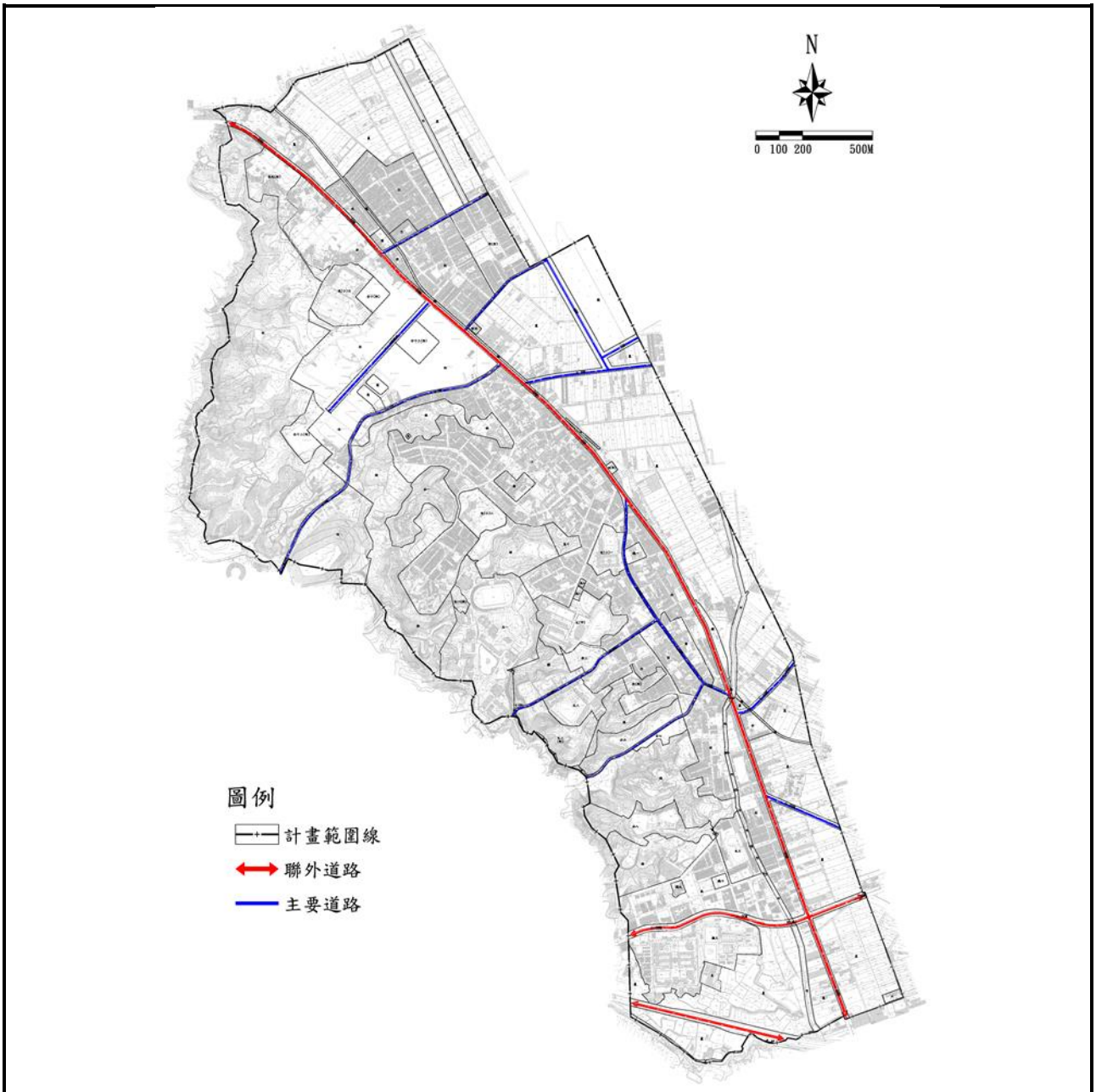


圖 7-3　主細分離後主要計畫道路系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第八章 檢討變更內容

第一節 檢討變更原則

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所規範之標準，對於本計畫區計畫內容作必要之調整，綜合歸納相關重要發展課題及參酌機關人民團體之陳情意見，擬定檢討變更原則如下：

一、 通案性原則

(一) 都市計畫法第 50-2 條規定未徵收未開闢公園、兒童遊戲場、綠地、體育場、廣場用地與計畫區適當公有土地得優先辦理交換，並應符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條，通盤檢討後公園等計畫面積不得低於通盤檢討前劃設之面積。

(二) 配合都市發展現況或實際需求，檢討變更適宜之土地使用分區或公共設施用地，並應減少計畫分區與使用現況不符狀況，以落實分區管制精神。

(三) 變更時應以大眾利益為考量，除不能妨害他人權益外，應對民眾損失減至最低為原則，以減少未來計畫執行之阻力並提高計畫可行性。

(四) 已依徵收計畫使用取得之公共設施用地，不得隨意變更，除已依徵收計畫使用完竣之公共設施用地且達使用年限、以及經主管機關評估不需用者，得檢討變更為其他使用分區或其他不足公共設施。

(五) 行政機關或公營事業機構變更公共設施用地為其他使用分區時，應提出可行性分析報告，徵詢變更前後目的事業主管機關意見。

(六) 公共設施變更為其他用途使用時，應符合公平原則。

(七) 土地之檢討變更應考量其開發可行性。

二、 計畫範圍調整處理原則

依本計畫北側以大寮區作為計畫範圍邊界之規劃原意，本計畫與所鄰都市計畫區間所夾雜之非都市土地，屬大寮區之土地納入本計畫範圍，其土地使用分區之劃設，如現況已為公共設施使用之土地，依其使用現況劃設為公共設施用地；非為供公共設施使用之土地，依毗鄰之使用分區劃設為原則。

三、 土地使用分區檢討變更原則

(一) 通則

1. 檢討變更之土地應詳細考量地形條件及土地權屬，避免自然資源遭破壞或損及大眾權益。
2. 適當檢討執行困難、阻礙現地發展之附帶條件規定，並訂定適宜之開發方式，俾利都市整體發展及提升居住環境品質。

(二) 住宅區

本計畫區現有法定容積可供給居住之樓地板面積，已滿足計畫年期民國 125 年人口所需，故住宅區土地以不大量增加為原則，本次通盤檢討之住宅區檢討變更原則如下：

1. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關住宅區檢核標準規定辦理。
2. 經人民及團體建議變更其他使用分區為住宅區，並確認原使用分區無使用需求或不影響其完整性，且變更範圍位於大眾捷運場站半徑 800 公尺範圍以內，得檢討變更為住宅區。
3. 原使用分區無使用需求，且變更為住宅區有利於提升居住品質。
4. 變更為住宅區之土地，其發展強度因而提高者，應提供適當之回饋，以符合社會公平正義原則。

(三) 商業區

經檢討商業使用現況大於現行計畫商業區劃設面積，惟本計畫區住宅區尚可容許部分商業使用，故本次通盤檢討原則不主動變更其他使用分區為商業區。本次通盤檢討之商業區檢討變更原則如下：

1. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關商業區檢核標準規定辦理。
2. 經人民及團體建議變更其他使用分區為商業區，並確認原使用分區無使用需求或不影響其完整性，且變更範圍位於大眾捷運場站半徑 500 公尺範圍以內，得檢討變更為商業區。
3. 原使用分區無使用需求，且變更為商業區有利於改善空間破碎發展情形。
4. 變更為商業區之土地，其發展強度因而提高者，應提供適當之回饋，以符合社會公平正義原則。

(四) 農業區及保護區

農業區除了具備都市生態及農業生產的功能外，可視為未來配合產業發展及轉型時可運用之儲備資源，為都市整體發展預留緩衝空間；保護區以供國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能為主。故本次通盤檢討之農業區及保護區檢討變更原則如下：

1. 具備隔離不相容、保護環境需求、國防需求等土地使用機能之農業區或保護區，不宜變更。
2. 變更範圍內現有聚落建築密集者；因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者；經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者；配合整體開發而變更者，得依都市計畫農業區變更使用審議規範等相關規定變更農業區為其他土地使用分區或公共設施用地。
3. 針對農業區內現況作非農業使用土地，得考量其使用性質、面積規模、臨路條件及其他土地使用影響因素，分類或分級提出納管及輔導原則。

(五)　文教區

考量本計畫區文教區零星變更需求，其檢討變更原則如下：

1. 依管用合一原則，依學校所有土地調整文教區範圍。
2. 文教區土地尚未由學校取得，且無校務需求者，得檢討變更為其他土地使用分區，其辦理原則及回饋原則應比照本案公共設施用地檢討變更原則第一至二項辦理。

(六)　特定工廠專用區

1. 依「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」規定，變更範圍土地為依「工廠管理輔導法」取得特定工廠登記證，以特定工廠登記廠地範圍為原則，必要時得經都市計畫委員會同意，使用範圍外毗鄰土地作為隔離綠帶或公共設施，詳圖 8-1 所示。

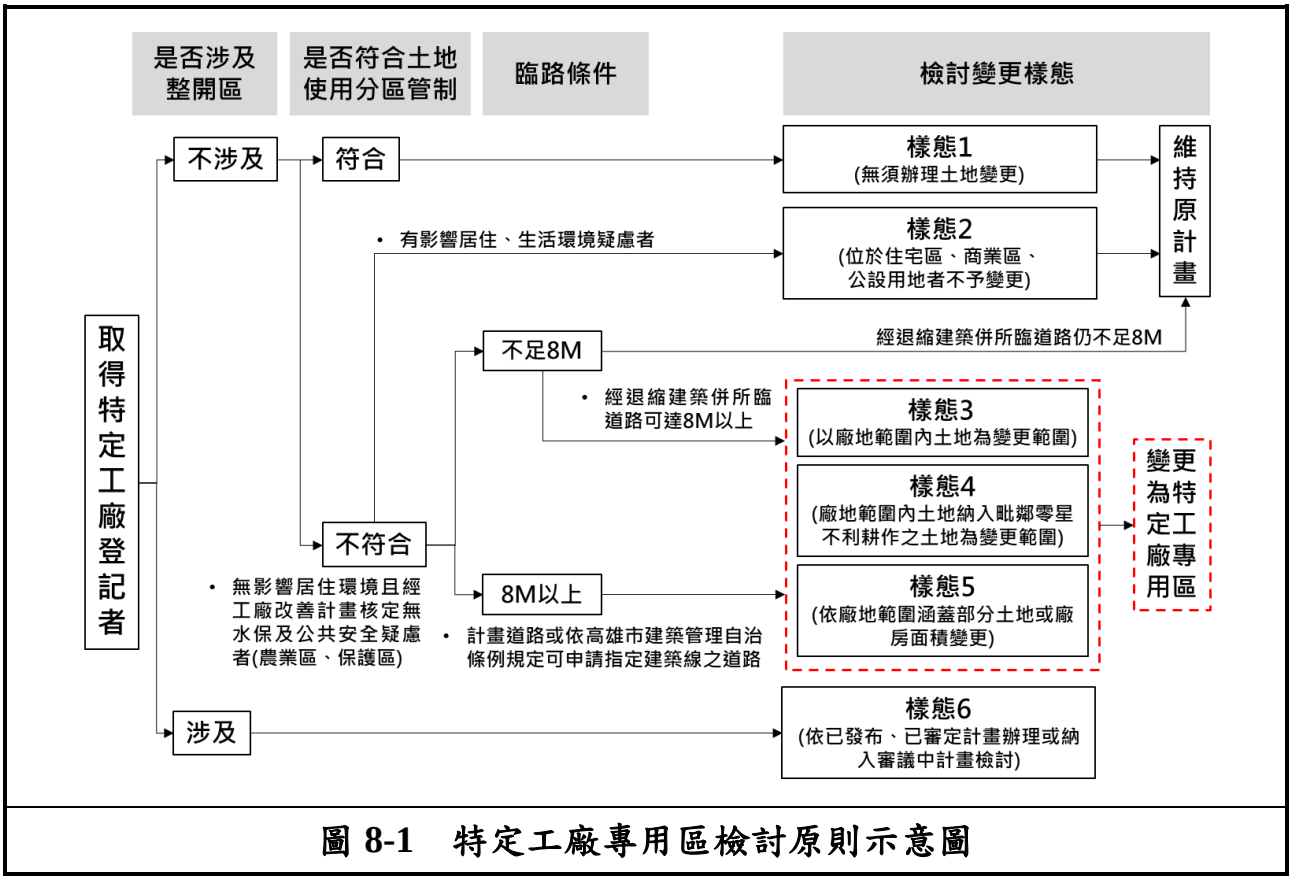


圖 8-1　特定工廠專用區檢討原則示意圖

2. 取得特定工廠登記位於住宅區、商業區、公共設施用地或其他非相容使用之土地，且影響居住及生活環境品質者，不予變更。
3. 申請變更範圍應符合下列規定：
   (1) 取得特定工廠登記位於農業區或其他非相容使用且無影響居住及生活環境者，並符合第 3-(3)項規定。
   (2) 取得特定工廠登記位於保護區，但非屬重要水庫集水區、自來水水質水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地者，以及位於山坡地，符合都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則第三點有關山坡地之規定者，並符合第 3-(3)項規定。

(3) 變更範圍應臨接寬度至少達8公尺以上之計畫道路或依高雄市建築管理自治條例規定可申請指定建築線之既有巷道，倘所臨道路寬度不足8公尺者，應退縮建築，併所臨之道路寬度可達8公尺以上，方得依本原則變更為特定工廠專用區。

4. 申請人須依「都市計畫取特定工廠登記土地變更處理原則」第三、四、六、八點涉及實質變更內容規劃之規定先行檢核，於申請變更時檢附前開規定檢核表及相關興辦事業計畫文件。

四、 公共設施用地檢討變更原則

(一) 私有公共設施保留地檢討比照本計畫區公共設施用地專案通盤檢討原則（詳附件四）辦理。

(二) 前項公共設施保留地解編如採市地重劃方式辦理，於擬定或變更細部計畫時，應劃設35%之公共設施用地；在整體開發財務不可行之情況下得酌予調降，惟不得低於30%。

(三) 考量整體開發區開發後指定建築線或道路通行需求，周邊已取得未開闢、或未取得未開闢之道路用地得一併納入整體開發區變更。

(四) 無使用需求之鐵路用地，應依使用現況或毗鄰分區檢討變更為道路用地或適當分區。

五、 整體開發區檢討變更原則

(一) 都市計畫指定之整體開發地區未依規定辦理整體開發者，依「都市計畫整體開發地區處理方案」調整計畫內容。

(二) 當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區或變更為農業區、保護區，俟當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫。

(三) 都市計畫指定之整體開發地區未依規定辦理整體開發，部分範圍之現況建物密集或地形不利開發，影響土地所有權人發展權利者，檢討解除整體開發規定或以其他方式辦理。

六、 交通運輸檢討原則

(一) 配合整體交通路網以及地區發展需要，規劃區內交通系統，新增、拓寬或延伸計畫道路。

(二) 配合周邊道路系統調整路網，以健全道路系統。

(三) 配合土地使用分區之調整，規劃適宜之計畫道路。

(四) 計畫道路或人行步道符合下列各項條件者，得檢討變更為適當之土地使用分區或公共設施用地：

1. 經計畫道路範圍土地所有權人表達變更意願。
2. 經都市計畫通盤檢討後確無出入通行需要，且不影響防災避難功能。
3. 未經指定建築線，且解編後不影響相鄰土地所有權人權益。

七、 都市防災檢討原則

(一) 依循計畫區內人口分布與道路系統現況劃分防災單元，以求災害發生時可迅速避災。

(二) 防災單元應提供充足之避難空間，得由公園用地、停車場用地等開放空間建構公共開放空間避難系統。

(三) 應針對防災道路系統、防災據點及火災防止延燒地帶等妥善規劃。

(四) 計畫區道路用地均應屬防災道路系統，應納入防災計畫檢討。

八、 人民及機關團體意見採納原則

(一) 符合本計畫檢討變更原則及規劃之完整性。

(二) 符合現有法規及行政命令之規劃。

(三) 符合未來發展之需求或具整體都市發展之經濟性與效益性。

(四) 影響他人權益之考量。

九、 土地使用分區管制要點指導原則

(一) 建蔽率及容積率的訂定需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法高雄市施行細則予以制定之。

(二) 各種土地使用分區或公共設施用地之容許使用項目需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法高雄市施行細則予以制定之。

(三) 建築基地應予以綠化，以落實生態城市發展。

第二節 檢討變更內容

本次檢討作業共計 11 件變更案，其中實質變更案件含計畫範圍調整 1 件、整體開發附帶條件檢討 2 件、文教區檢討 2 件及帶狀公設檢討 2 件，係參酌人民及團體陳情意見、依據計畫區實際發展需求及現況使用情形等相關內容納入本次變更內容。變更位置詳圖 8-1，變更內容詳表 8-2 及圖 8-3~8-16 所示。

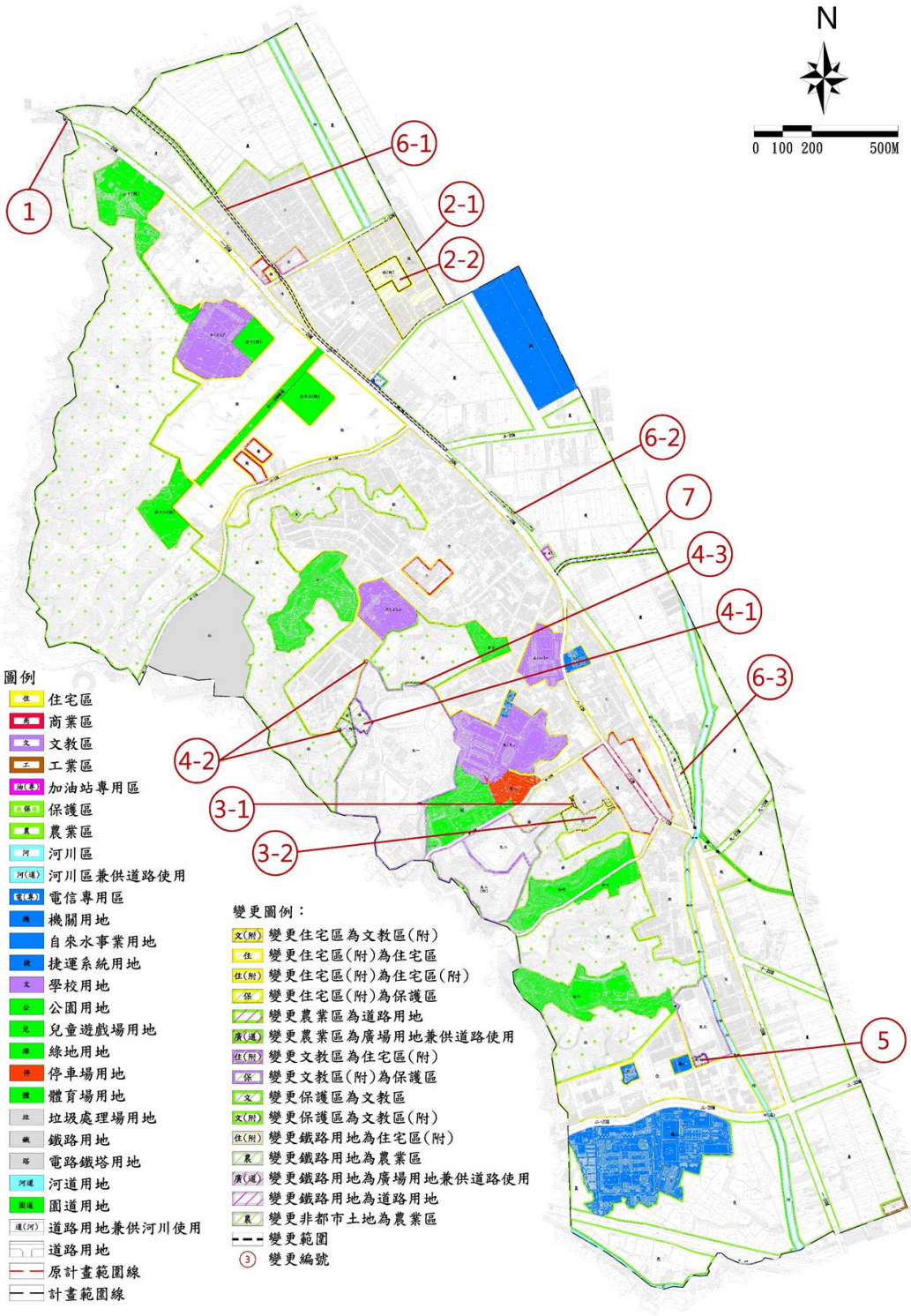


圖 8-2　變更位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

表 8-1　變更內容明細表

變更類型	編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
計畫範圍調整	一	計畫區北側	非都市土地(0.02 公頃)	農業區(0.02 公頃)	1. 查 63 年 8 月 22 日「大寮都市計畫」規劃原意，其計畫範圍說明：北至鳳山市界.....。 2. 依前述本計畫以行政區作為計畫範圍之規劃原意，參考大寮區地籍線納入都市計畫範圍，納入之土地依使用現況及毗臨分區劃設為農業區。	-
整體開發附帶條件檢討	二-1	計畫區東北側（外側）	住宅區(附)(6.92 公頃)	住宅區(5.86 公頃)	1. 本範圍為 73 年第一次通盤檢討變更農業區為第二種住宅區（附）、廣場兼停車場用地（附）、市場用地（附）、鄰里公園兼兒童遊戲場用地（附）及道路用地（附），並規定以市地重劃方式開發。 2. 77 年始本範圍住宅區（附）陸續開始建築，110 年市七（附）依公共設施多目標使用辦法申請建築，未依市地重劃方式辦理，經本府地政局 109 年 7 月 29 日高市地發企字 10971174900 號函表示實有整體開發困難。 3. 依檢討變更原則，本次通盤檢討將已建築部分範圍變更其附帶條件整體開發之限制，以利地區公共設施用地之取得。	解除原附帶條件規定應以市地重劃開發之限制，範圍內公共設施用地以一般徵收或其它方式辦理。
	二-2	計畫區東北側(內側)		住宅區(附)(1.07 公頃)	1. 本範圍為 73 年第一次通盤檢討變更農業區為第二種住宅區（附）、廣場兼停車場用地（附）、市場用地（附）、鄰里公園兼兒童遊戲場用地（附）及道路用地（附），並規定以市地重劃方式開發。 2. 77 年始本範圍住宅區（附）陸續開始建築，110 年市七（附）依公共設施多目標使用辦法申請建築，未依市地重劃方式辦理，經本府地政局 109 年 7 月 29 日高市地發企字 10971174900 號函表示實有整體開發困難。 3. 公（兒）2（附）、廣（停）1（附）及其周邊道路用地（附）均無法以市地重劃方式取得，致影響土地所有權人權益。本次通盤檢討依檢討變更原則，變更附帶條件	參酌公開徵求意見期間人民陳情意見第 11 案。 附帶條件： 應另行擬定或變更細部計畫，依檢討變更原則，劃設不低於 35%之公共設施用地，並以市地重劃方式整體開發。

變更類型	編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
					整體開發範圍，並規定應另行擬定或變更細部計畫，以利地區公共設施用地取得並維護土地所有權人權益。	
整體開發附帶條件檢討	三-1	大寮區農會西側	住宅區(附) (1.09 公頃)	住宅區(附) (0.10 公頃)	1. 本範圍為 73 年第一次通盤檢討變更保護區為第二種住宅區（附）、廣（停）（附）及道路用地（附）並規定以市地重劃方式開發。 2. 86 年第二次通盤檢討考量會社段844-1、845-1、846、937、939、942、1157 地號等道路用地（0.0334 公頃）已取得合法建築執照（937 地號於 66 年 1 月 20 日、942 地號於 67 年 1 月 10 日領有地上 2 層使用執照），爰變更道路用地（附）為第二種住宅區（附）。 3. 考量該處現況部分已建築使用、山坡地部分為私人墓園及寺廟使用，尚未辦理開發、整體開發困難，爰依檢討原則解除整體開發規定並恢復為保護區及住宅區。	1.參酌公開徵求意見期間人民陳情意見第 29 案。 2.解除原附帶條件規定應以市地重劃開發之限制。 附帶條件： 考量本範圍內現況部分已合法建築使用，爰該部分以調降容積率方式處理。
	三-2			保護區 (0.99 公頃)		
文教區檢討	四-1	輔英科大西北側	文教區(文 1) (附) (0.58 公頃)	保護區 (0.58 公頃)	1. 本範圍為103年第三次通盤檢討，參酌輔英科大意見，變更私立學校（文專）用地為「文一」文教區（供私立輔英科技大學使用）（附），附帶條件規定校方應於前次通盤檢討發布實施之日起兩年內取得土地，目前仍未依限辦理。 2. 依輔英科大 112 年 12 月 7 日輔營字第 1120016240 號函表示校方尚未取得土地，並已無土地使用需求。 3. 本次通盤檢討依毗鄰分區變更為保護區。	
	四-2	輔英科大北側及西側	住宅區 (0.01 公頃)	文教區(文 1) (附) (0.39 公頃)	依輔英科大 108 年 1 月 29 日輔營字第 1080001266 號函，為落實教育部校地管用合一政策，檢討非屬文教區之校方所有土地變更為文教區。	參酌公開徵求意見期間人民陳情意見第 2 案。 附帶條件： 依檢討變更原則

變更類型	編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
			保護區 (0.38 公頃)			，考量本範圍變更屬文教設施使用且現況未有建築使用，其僅得作開放空間使用，且不得計入未來申請建築基地面積，予以免變更回饋。
	四-3	輔英科大北側	保護區 (0.05 公頃)	文教區(文 1) (0.05 公頃)	1. 本範圍之內厝段 476 地號於 63 年都市計畫發布實施時為私立學校用地，73 年第一次通盤檢討變更為保護區。 2. 103 年第三次通盤檢討，基於都市計畫統一名稱考量，變更輔英科大所有之私立學校（文專）用地為「文一」文教區。 3. 查本地號土地屬輔英科大所有，並有合法建築物，依輔英科大 108 年 1 月 29 日輔營字第 1080001266 號函，為落實教育部校地管用合一政策，予以恢復原分區，免變更回饋。	1.參酌公開徵求意見期間人民陳情意見第 2 案。 2.本範圍變更屬恢復原分區，免變更回饋。
文教區檢討	五	高英工商南側	文教區(文 3) (0.16 公頃)	住宅區(附) (0.16 公頃)	1. 依高英工商 110 年 1 月 26 日高英字第 11070045900 號函表示，該處位於校地圍牆外，尚無校務需求。 2. 依檢討變更原則，依毗鄰分區變更為住宅區，除活化利用現有閒置土地，並維護土地所有權人之使用權益。	參酌公開徵求意見期間人民陳情意見第 3 案。 附帶條件： 應另行擬定或變更細部計畫，依檢討變更原則，劃設不低於 35%之公共設施用地，並以市地重劃方式整體開發。
帶狀公設檢討	六-1	計畫區東側鐵路用地(北段)	農業區 (0.31 公頃)	道路用地 (0.30 公頃)	1. 本府 111 年 10 月 28 日邀台糖公司召開研商會議，經台糖公司表示已無鐵路用地之使用需求。 2 .配合土地使用現況及周邊土地指定建築線之權利，依檢討變更原則，將鐵路用地及毗鄰土地併同考量做適當調整。 3. 為銜接北側鳳山都市計畫區之 15 公尺計畫道路，將鐵路用地併毗鄰之部分農業區變更為同等寬度之道路用地。	參酌公開徵求意見期間人民陳情意見第 9 案。 附帶條件： 本範圍變更為住宅區部分，於細部計畫應依公地公用原則劃設為公共設施用地。
				廣場用地兼供道路使用(0.02 公頃)		
			鐵路用地 (1.28 公頃)	道路用地 (0.64 公頃)		

變更類型	編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
				住宅區(附)(0.37 公頃) 廣場用地兼供道路使用(0.27 公頃)	4. 為維持道路系統寬度之一致性，中正路以北之建成區內路幅不足 15 公尺部分以漸變縮減處理。 5. 中正路以南至台 25 線東側之鐵路用地因路幅狹窄，與主要計畫道路功能不符，除與主要道路交會部分變更為道路用地，餘依毗鄰分區變更為住宅區。 6. 台 25 線東側與電信專用區及農業區間所夾鐵路用地及零碎農業區，因臨接主要計畫道路，可及性高，且具農業區周邊之緩衝隔離功能，並考量用地管理權責，變更為廣場用地兼供道路使用。	
	六-2	計畫區東側鐵路用地(中段)	鐵路用地(0.16 公頃)	農業區(0.16 公頃)	1. 本府 111 年 10 月 28 日邀台糖公司召開研商會議，經台糖公司表示已無鐵路用地之使用需求。 2. 依檢討變更原則，依毗鄰分區變更為農業區。	1.參酌公開徵求意見期間人民陳情意見第 9 案。 2.依檢討變更原則，變更為農業區者，免變更回饋。
	六-3	計畫區東側鐵路用地(南段)	鐵路用地(0.93 公頃)	農業區(0.93 公頃)		
帶狀公設檢討	七	計畫區東側(鳳林三路 596 巷)	農業區(0.45 公頃)	道路用地(0.45 公頃)	1. 配合土地使用現況及考量道路通行安全，依地方建議意見及本府工務局新工處 109 年 11 月 16 日會勘紀錄結論，並依本府交通局 113 年 7 月 17 日意見，路口處向南偏移以順接進學路。 2. 另考量該道路屬跨區聯絡性道路，現況已開闢路寬僅約 5~8 公尺，易形成交通瓶頸，將全段劃設為 12 公尺道路用地，以符地區通行及長期交通改善需求。	參酌公開徵求意見期間人民陳情意見第 10 案。
其他	八	附帶條件地區	已訂定	修訂	配合本次主要計畫與細部計畫分離，以及相關變更內容，修訂附帶條件地區。	
其他	九	都市防災計畫	已訂定	修訂	配合本次主要計畫與細部計畫分離，以及相關變更內容，修訂都市防災計畫。	
其他	十	實施進度與經費	已訂定	修訂	配合本次主要計畫與細部計畫分離，以及相關變更內容，修訂實施進度與經費。	
其他	十一	土地使用分區管制要點	已訂定	刪除	配合本次主要計畫與細部計畫分離，屬地方自治事項納入細部計畫。	

註：1.表內面積應以核定圖分割測量面積為準。2.本計畫未指明變更者，均應以現行計畫為準。



圖 8-3　變更案第一案變更內容示意圖



圖 8-4　變更案第二-1 案變更內容示意圖



圖 8-5　變更案第二-2 案變更內容示意圖

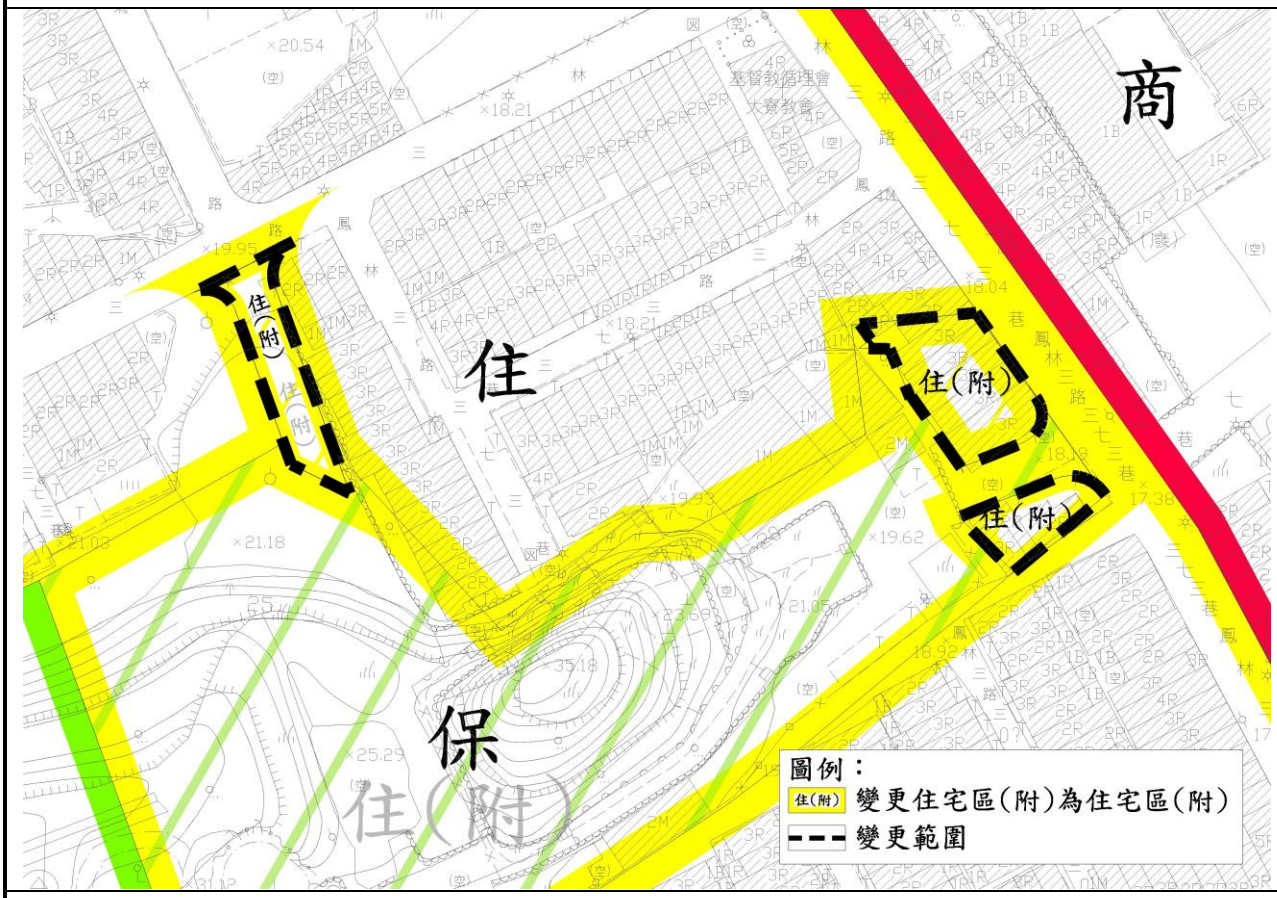


圖 8-6　變更案第三-1 案變更內容示意圖



圖 8-7　變更案第三-2 案變更內容示意圖

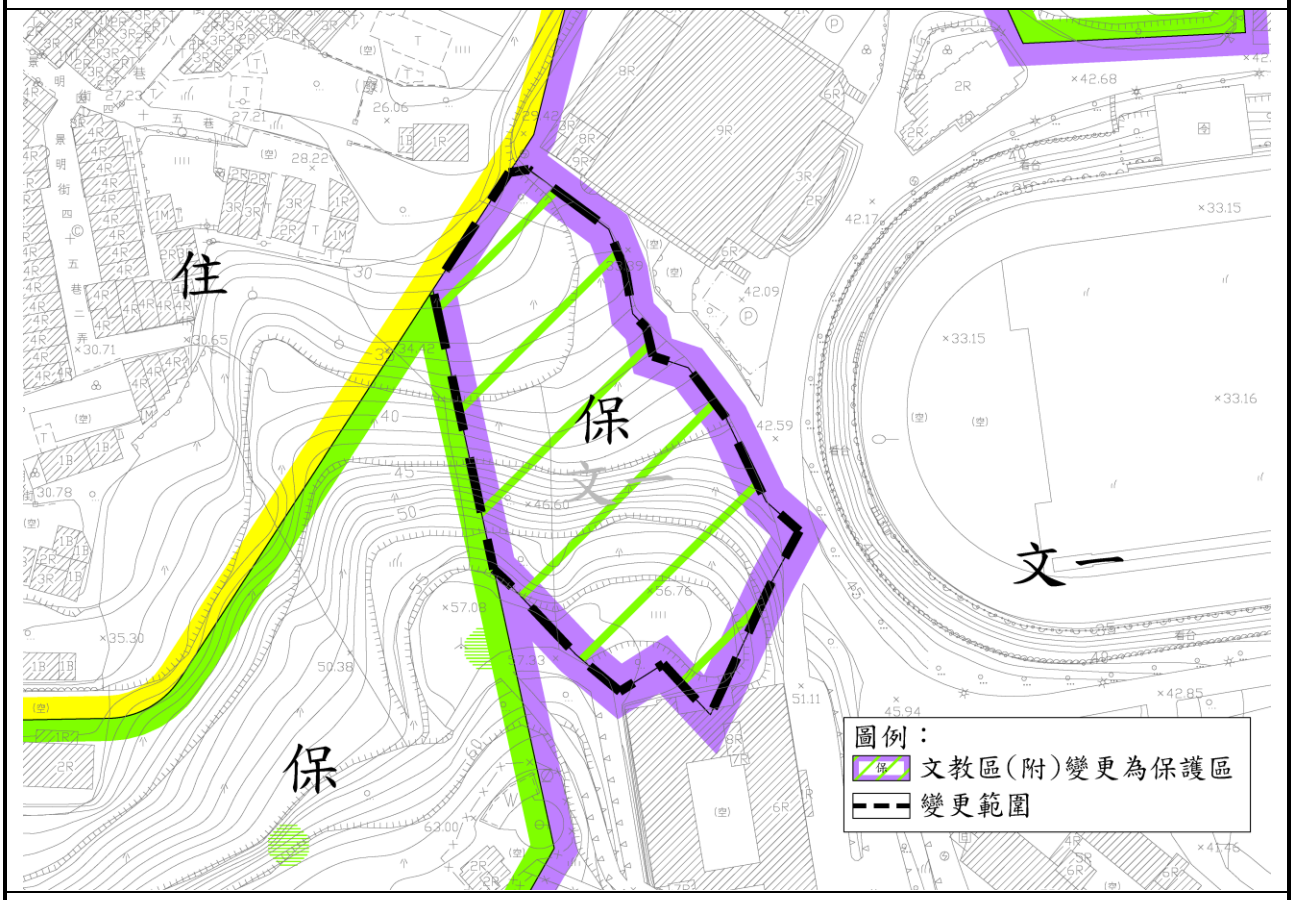


圖 8-8　變更案第四-1 案變更內容示意圖

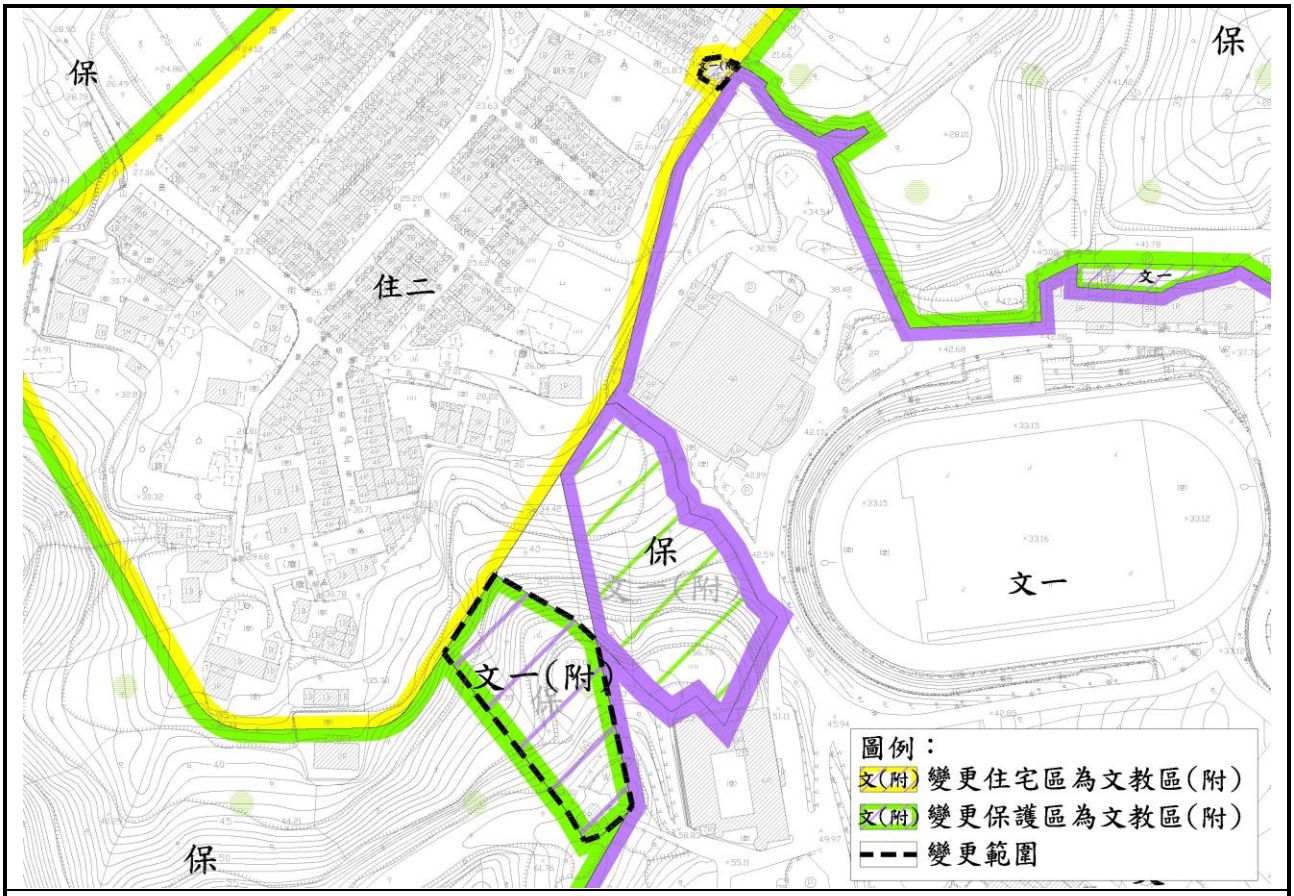


圖 8-9　變更案第四-2 案變更內容示意圖

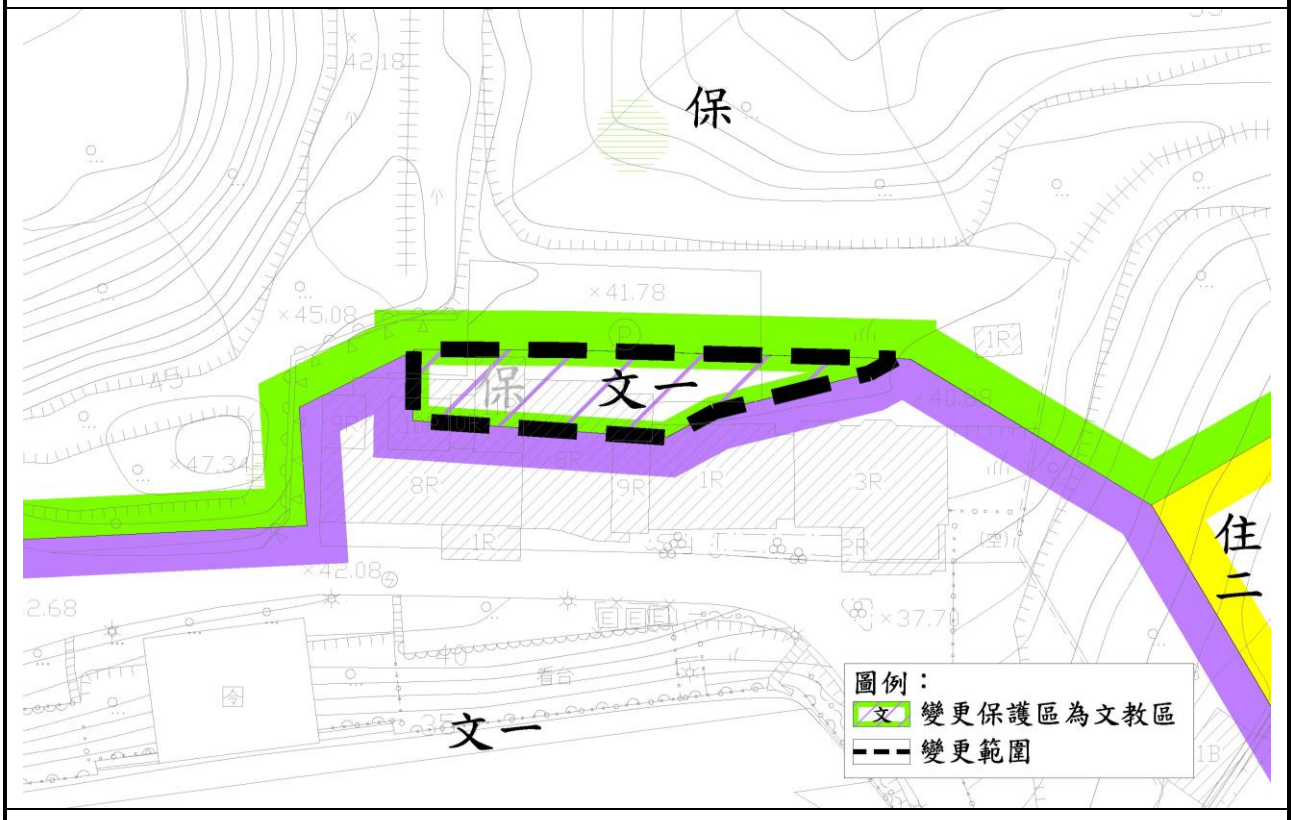


圖 8-10　變更案第四-3 案變更內容示意圖

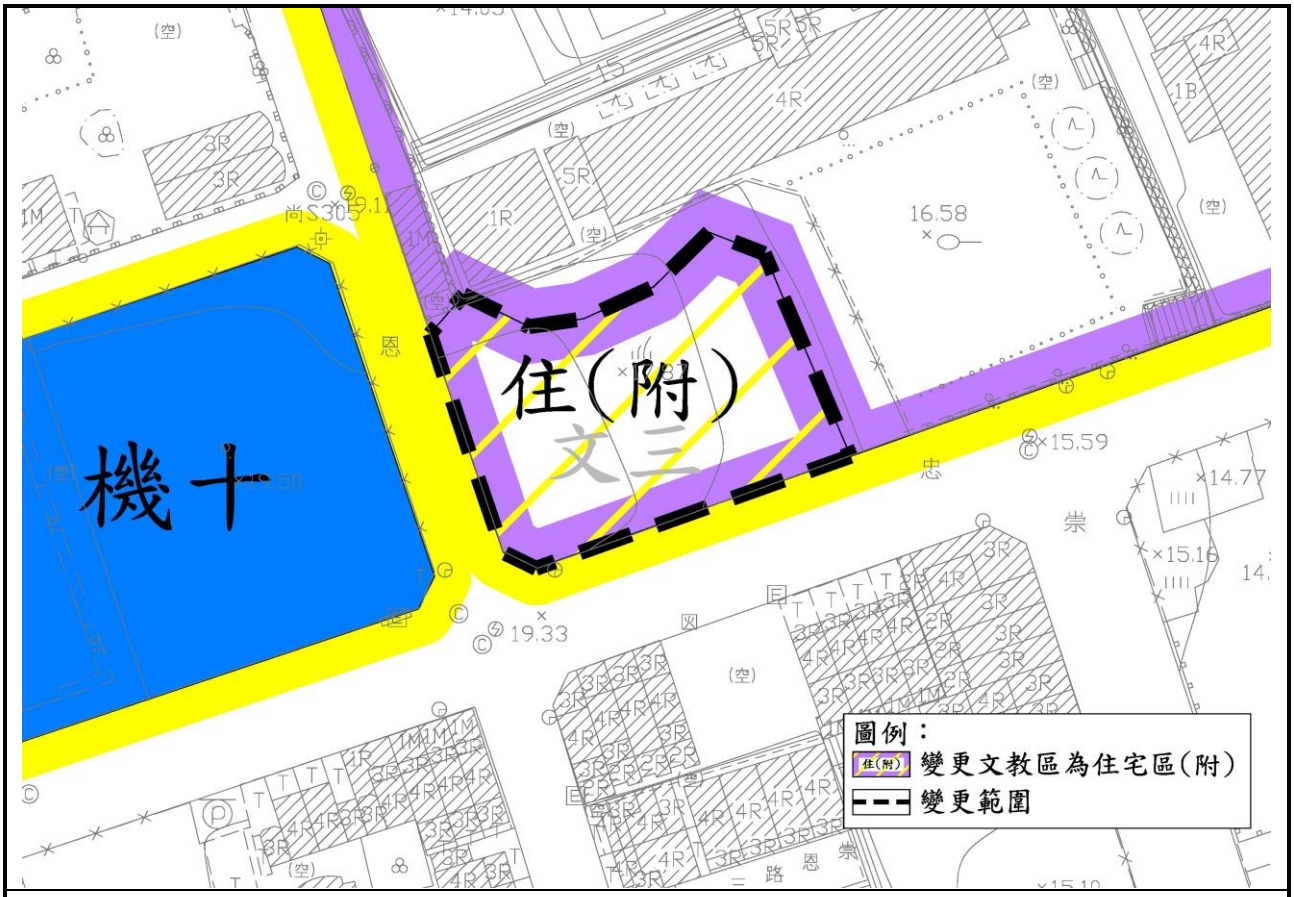


圖 8-11　變更案第五案變更內容示意圖



圖 8-12　變更案第六-1 案(北)變更內容示意圖



圖 8-13　變更案第六-1 案(南)變更內容示意圖

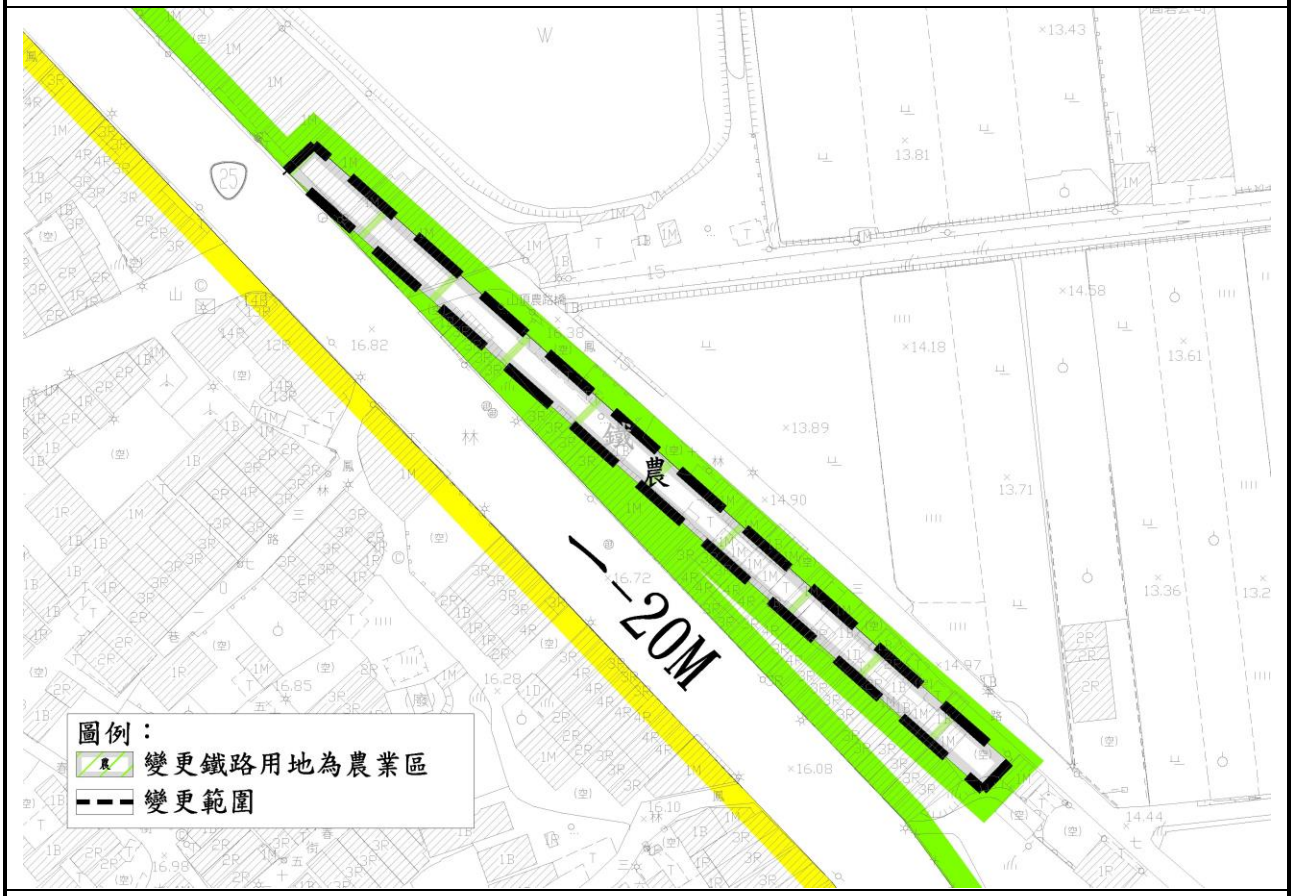


圖 8-14　變更案第六-2 案變更內容示意圖

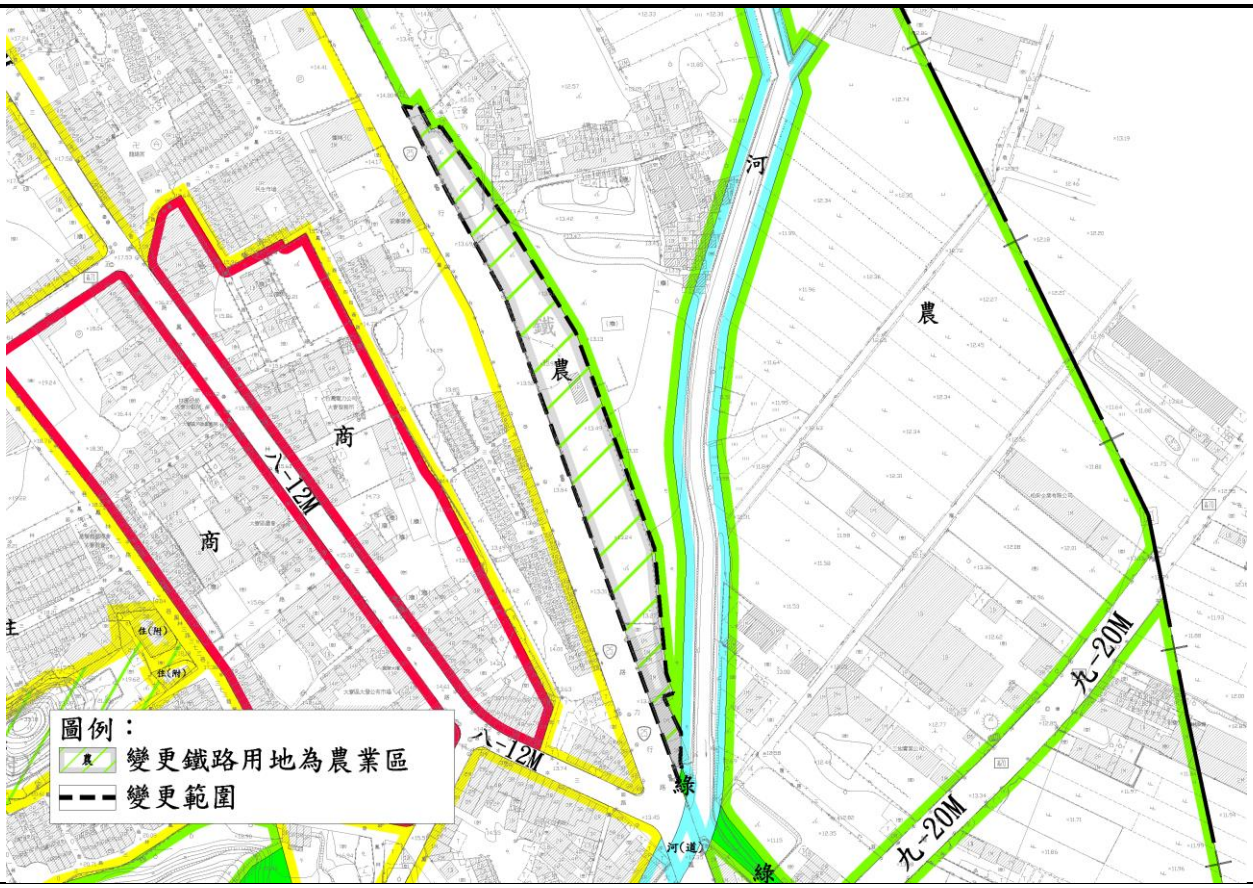


圖 8-15　變更案第六-3 案變更內容示意圖

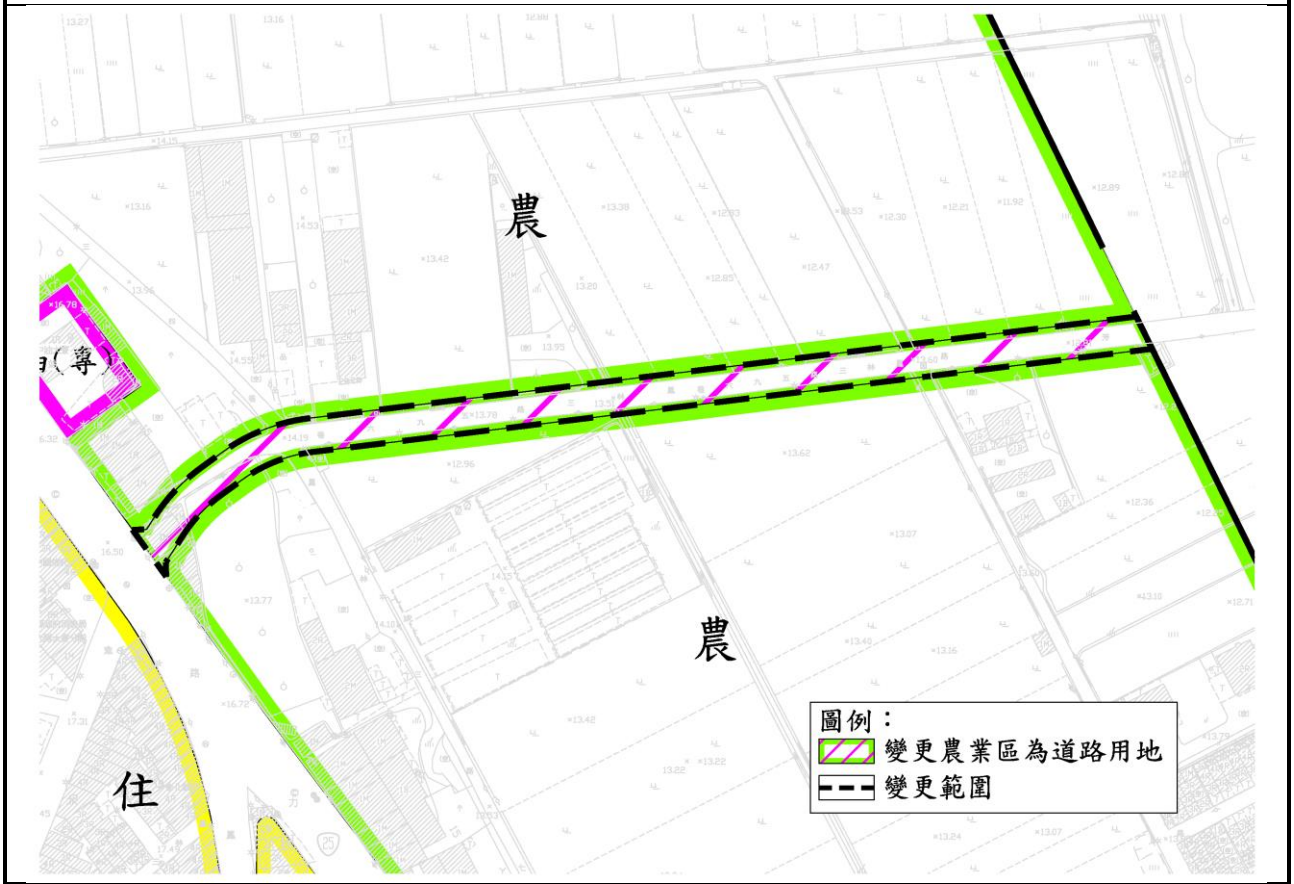


圖 8-16　變更案第七案變更內容示意圖

第九章 實質計畫內容

第一節 計畫範圍、面積及計畫人口、密度

一、 計畫範圍、面積

大寮區位於高雄市南部區域，東側以高屏溪為界與屏東縣相鄰，西為小港區、鳳山區，北接鳥松區、大樹區，南側為林園區。大寮都市計畫區位於大寮區西北側與鳳山區交界一帶，為大寮區公所所在地，其範圍東至鳳林公路東面約 500 公尺之高壓電線處，南至拷潭水廠南方之內坑排水，西至鳳林公路西方約 800 公尺處之山脊，北至鳳山區界；計畫區內包含山頂里、會社里、忠義里、中興里、光武里及永芳里、內坑里、大寮里、三隆里之一部分；本次通盤檢討後計畫面積為 594.98 公頃。

二、 計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

三、 計畫人口及居住密度

計畫人口為 48,000 人，居住密度每公頃約 300 人。

第二節 土地使用計畫

土地使用計畫劃設住宅區、商業區、文教區、工業區、加油站專用區、農業區、保護區、河川區、河川區兼供道路使用、電信專用區等土地使用分區。

一、 住宅區

住宅區以現有集居地區為基礎，本次通盤檢討後主要計畫住宅區面積為 161.78 公頃，相較原計畫減少約 0.47 公頃，減少部分係因附帶條件整體開發地區開發有困難，經解除其附帶條件後，變更部分尚未建築使用之住宅區為保護區。

二、 商業區

範圍內劃設地區型商業區四處，檢討後維持原計畫，商業區面積共計為 8.41 公頃。

三、 文教區

範圍內劃設文教區三處，面積合計為 30.73 公頃。其中，本次通盤檢討作業將部分未依前次通盤檢討附帶條件於期限內取得之文教區範圍併鄰近分區變更為保護區，以及依文教區實際用地需求將部分住宅區及保護區變更為文教區，合計面積減少約 0.13 公頃，及部分文教區變更為住宅區，面積減少約 0.16 公頃。

四、 工業區

於計畫區東南側配合現況劃設 1 處工業區，檢討後維持原計畫，面積計為 0.31 公頃。

五、 加油站專用區

係為配合現況劃設加油站專用區 1 處，檢討後維持原計畫，面積計為 0.14 公頃。

六、 農業區

針對都市發展用地外圍適宜農耕地區劃設為農業區，其中，本次通盤檢討作業為配合大寮區行政區範圍，將部份原屬非都市土地納入計畫區內農業區，面積增加約 0.02 公頃，並針對部分已無使用需求之鐵路用地併毗鄰分區變更為農業區，以及部分農業區因道路拓寬需求變更為道路用地，合計面積增加約 0.61 公頃，故通盤檢討後農業區面積合計為 158.27 公頃。

七、 保護區

針對都市發展用地外圍坡度較大之地區劃設為保護區，本次通盤檢討配合現況使用調整保護區，面積合計為 116.68 公頃。

八、 河川區

係配合現況劃設河川區，檢討後維持原計畫，面積為 6.89 公頃。

九、 河川區兼供道路使用

依經濟部 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函示原則，將林園排水與現有道路重疊範圍，變更為河川區兼供道路使用，檢討後維持原計畫，面積為 0.11 公頃。

十、 電信專用區

係配合現況劃設電信專用區 1 處，檢討後維持原計畫，面積計為 0.15 公頃。

表 9-1　主要計畫變更前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫面積(公頃)	變更案							本次通檢變更增減面積(公頃)	通盤檢討變更後		
			一	二	三	四	五	六	七		計畫面積(公頃)	占計畫面積比例	占都市發展用地面積比例
土地使用分區	住宅區	162.25		-	-0.99	-0.01	0.16	0.37		-0.47	161.78	27.19%	51.68%
	商業區	8.41								-	8.41	1.41%	2.69%
	文教區	31.02				-0.13	-0.16			-0.29	30.73	5.16%	9.82%
	工業區	0.31								-	0.31	0.05%	0.10%
	加油站專用區	0.14								-	0.14	0.02%	0.05%
	農業區	157.93	0.02					0.77	-0.45	0.34	158.27	26.60%	-
	保護區	115.54			0.99	0.15				1.13	116.68	19.61%	-
	河川區	6.89								-	6.89	1.16%	-
	河川區兼供道路使用	0.11								-	0.11	0.02%	-
	電信專用區	0.15								-	0.15	0.03%	0.05%
	小計	482.75	0.02	-	-	-	-	1.14	-0.45	0.71	483.47	81.26%	64.38%
公共設施用地	機關用地	13.77								-	13.77	2.31%	4.40%
	學校用地	16.99								-	16.99	2.86%	5.43%
	公園用地	25.52								-	25.52	4.29%	8.15%
	兒童遊戲場用地	1.08								-	1.08	0.18%	0.35%
	綠地用地	0.34								-	0.34	0.06%	0.11%
	廣場用地兼供道路使用							0.28		0.28	0.28	0.05%	0.09%
	停車場用地	1.37								-	1.37	0.23%	0.44%
	體育場用地	4.41								-	4.41	0.74%	1.41%
	垃圾處理場用地	9.54								-	9.54	1.60%	3.05%
	電路鐵塔用地	0.05								-	0.05	0.01%	0.02%
	河道用地	0.01								-	0.01	0.00%	0.00%
	自來水事業用地	0.80								-	0.80	0.13%	0.26%
	捷運系統用地	8.17								-	8.17	1.37%	2.61%
	鐵路用地	2.37						-2.37		-2.37	-	-	-
	園道用地	1.58								-	1.58	0.27%	0.51%
	道路用地	26.16						0.94	0.45	1.39	27.55	4.63%	8.80%
	道路用地兼供河川使用	0.05								-	0.05	0.01%	0.02%
	小計	112.21	-	-	-	-	-	-1.14	0.45	-0.70	111.52	18.74%	35.62%
合計		594.97	0.02		-	-	-	-	-	0.02	594.98	100.00%	-
都市發展用地面積		314.52	-		-0.99	-0.15	-	-0.77	0.45	-1.46	313.04	52.61%	100.00%

註：1.增減面積及變更後計畫面積為數值圖量測結果。

2.表內所列數據僅供參考，實際面積應依實地釘樁測量分割為準。

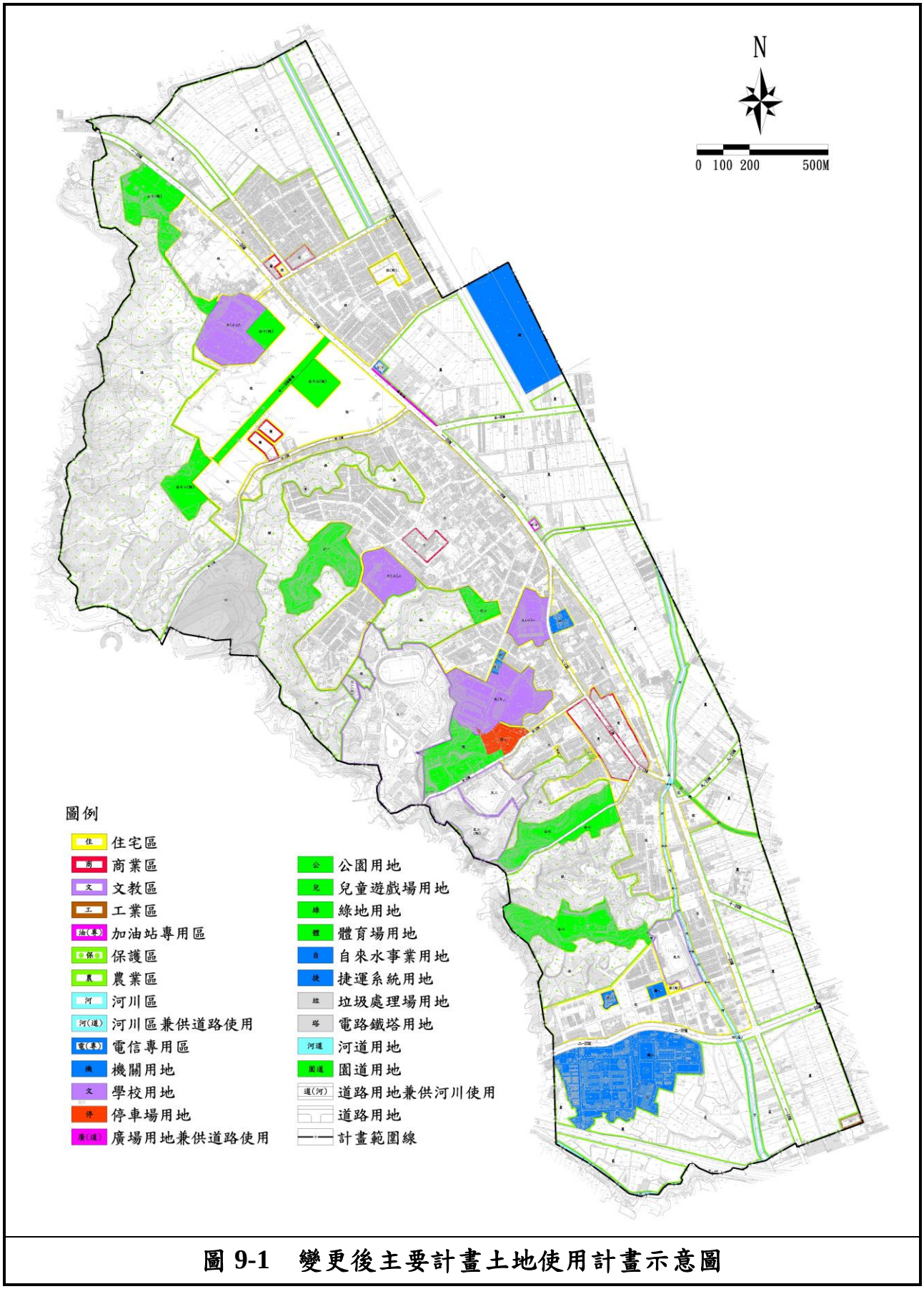


圖 9-1　變更後主要計畫土地使用計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第三節 公共設施計畫

公共設施計畫劃設機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊戲場用地、體育場用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用、停車場用地、垃圾處理場用地、電路鐵塔用地、自來水事業用地、捷運系統用地、河道用地、園道用地、道路用地、道路用地兼供河川使用等公共設施用地，茲分述如下：

一、 機關用地

範圍內共劃設機關用地 6 處，其中機一為大寮區公所，機三為高雄監獄，機六為現有衛生所，機八為現有圖書館，機九、機十分別提供做為地政事務所及戶政事務所使用，檢討後維持原計畫，機關用地面積合計為 13.77 公頃。

二、 學校用地

(一) 文小用地

範圍內共劃設文小用地 3 處，其中文(小)一為永芳國小，文(小)二為山頂國小，文(小)三為忠義國小，檢討後維持原計畫，劃設文(小)用地面積合計為 10.21 公頃。

(二) 文中用地

範圍內劃設國中用地 1 處，係為現有大寮國中，檢討後維持原計畫，面積為 6.78 公頃。

三、 公園用地

範圍內共劃設公園用地 8 處，檢討後維持原計畫，面積合計為 25.52 公頃。

四、 兒童遊戲場用地

範圍內劃設兒童遊戲場 1 處，檢討後維持原計畫，面積為 1.08 公頃。

五、 體育場用地

範圍內劃設體育場用地 1 處，係為現有大寮運動公園，檢討後維持原計畫，面積為 4.41 公頃。

六、 綠地用地

範圍內劃設綠地用地，現部分為大寮自行車道，檢討後維持原計畫，面積為 0.34 公頃。

七、 廣場用地兼供道路使用

配合鐵路用地檢討，本次新增劃設廣場用地兼供道路使用，面積為 0.28 公頃。

八、 停車場用地

範圍內劃設停車場用地 1 處，檢討後維持原計畫，面積為 1.37 公頃。

九、 垃圾處理場用地

範圍內劃設垃圾處理場用地 1 處，係為現有大寮區垃圾衛生掩埋場，檢討後維持原計畫，面積為 9.54 公頃。

十、 電路鐵塔用地

範圍內劃設電路鐵塔用地 2 處，檢討後維持原計畫，面積合計為 0.05 公頃。

十一、鐵路用地

原有台灣糖業股份有限公司鐵路劃設為鐵路用地，惟目前已廢棄並無行駛，故將範圍內鐵路用地配合土地使用現況變更為道路用地、住宅區及農業區，經檢討變更後已無鐵路用地。

十二、自來水事業用地

範圍內劃設自來水事業用地 1 處，檢討後維持原計畫，面積為 0.80 公頃。

十三、捷運系統用地

因應高雄都會區大眾捷運系統紅、橘兩線路線之設置，劃設大寮主機廠捷運用地，以提供做為捷運紅橘兩線之訓練中心、車輛修護廠及提供各種必要設施，劃設面積為 8.17 公頃。

十四、河道用地

配合拷潭排水分洪渠道用地範圍之人工開鑿部分劃設河道用地，檢討後維持原計畫，面積為 0.01 公頃。

十五、園道用地

81 期重劃區之主要聯外道路，檢討後維持原計畫，面積為 1.58 公頃。

十六、道路用地

本次通盤檢討配合現況使用調整道路用地，計畫區內道路用地劃設面積合計為 27.55 公頃，相較原計畫增加 1.39 公頃，係配合鐵路用地檢討及農業區道路拓寬需求劃設。

十七、道路用地兼供河川使用

依經濟部 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函示原則，將林園排水與高雄市持有之已開闢計畫道路重疊範圍，變更為道路用地兼供河川使用，變更後道路用地兼供河川使用面積為 0.05 公頃。

表 9-2　主要計畫變更前後公共設施用地面積對照表

項目	編號	檢討前面積(公頃)	增減面積(公頃)	檢討後面積(公頃)	變更編號	備註
機關用地	機一	0.55		0.55		大寮區公所
	機三	12.36		12.36		高雄監獄、拷潭自來水廠
	機六	0.08		0.08		衛生所
	機八	0.15		0.15		圖書館
	機九	0.30		0.30		大寮地政事務所
	機十	0.33		0.33		大寮戶政事務所
	小計	13.77		13.77		
學校用地	文(小)一	2.41		2.41		永芳國小
	文(小)二	2.79		2.79		山頂國小
	文(小)三	5.02		5.02		忠義國小
	文(中)	6.78		6.78		大寮國中
	小計	16.99		16.99		
公園用地	公一	5.04		5.04		山頂公園
	公六	3.82		3.82		墓地
	公七	1.01		1.01		墓地
	公八	5.54		5.54		公園、大寮靶場
	公九(附)	4.73		4.73		81 期重劃區；興建中
	公十(附)	1.17		1.17		81 期重劃區；果協公園
	公十二(附)	2.43		2.43		81 期重劃區；精忠公園
	公十三(附)	1.79		1.79		81 期重劃區；台貿公園
	小計	25.52		25.52		
兒童遊戲場用地	兒十	1.08		1.08		空地
體育場用地	體	4.41		4.41		大寮運動公園
停車場用地	停二	1.37		1.37		大寮鄉停車場
綠地用地		0.34		0.34		大寮自行車道
廣場用地兼供道路使用		-	0.28	0.28	變六-1	
垃圾處理場用地		9.54		9.54		大寮區垃圾衛生掩埋場
電路鐵塔用地		0.05		0.05		電塔
自來水事業用地		0.80		0.80		自來水事業用地
捷運系統用地		8.17		8.17		大寮主機廠
河道用地		0.01		0.01		河道
鐵路用地		2.37	-2.37	-	變六	市四東側
園道用地		1.58		1.58		
道路用地		26.14	1.39	27.53	變六-1、變七	
道路用地兼供河川使用		0.05	0.00	0.05		
合計		112.21	-0.70	111.52		

註：1.增減面積及變更後計畫面積為數值圖量測結果。

2.表內所列數據僅供參考，實際面積應依實地釘樁測量分割為準。

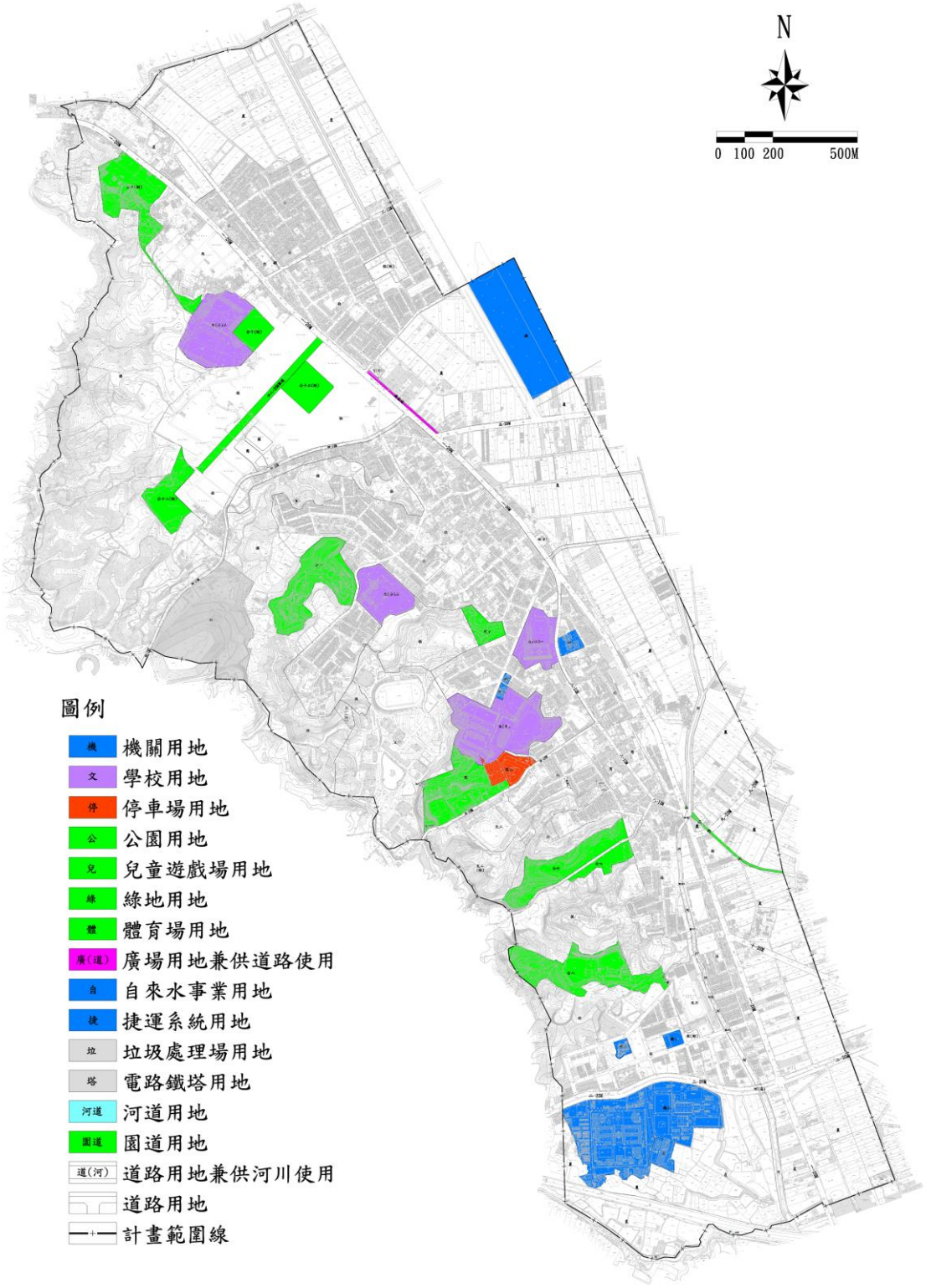


圖 9-2　變更後主要計畫公共設施計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第四節 交通運輸計畫

一、 道路系統

道路系統係依實際發展需要檢討，本次通盤檢討後除將原捷運系統用地周邊未編號道路予以編號外，另於道路系統內新增一條南北向道路。以下分別以聯外道路及主要道路進行說明，相關內容彙整於表 9-3，整體道路系統分布請詳圖 9-3。

(一) 聯外道路

1. 一號道路(台 25 線鳳林公路)

為區內之主要南北向聯外幹道，往北可由鳳山區自由路接高雄市中正路與中正交流道，亦可藉由建國路接高雄市九如路與九如交流道；往南可接台 88 線東西向快速道路，西接高雄市區與國道一號，東接屏東與國道三號。計畫寬度 20 公尺。

2. 二號道路(仁德路)

為本計畫區東西間之幹道，向東通往大發工業區，向西通往大坪頂特定區及高雄臨海工業區。計畫寬度 30 公尺。

3. 東西向快速公路高雄潮州線(台 88 線)

提供大寮地區便捷之東西向城際串聯，向西通往高雄市區，向東通往屏東潮州地區。計畫寬度 30~50 公尺。

(二) 主要道路

主要道路共計 12 條，分別為通往鳳山區及大寮區其他聚落之東西向主要幹道，以及與聯外道路串接並作為本計畫區內聚落間進出、往返之重要聯繫路徑，寬度主要為 25、20、15、12 及 10 公尺不等。

1. 三號道路(中正路)

西接一號道路，東至計畫區範圍界，為通往捷運大寮站交通要道之一，計畫寬度 12 公尺。

2. 四號道路(水源路、復興南路)

東接一號道路，西至計畫區範圍界，計畫寬度 12 公尺。

3. 五號道路(萬丹路)

西接一號道路，東至計畫區範圍界，為通往和發產業園區交通要道之一，計畫寬度 20 公尺。

4. 九號道路(三隆路)

西接一號道路，東至計畫區範圍界，計畫寬度 20 公尺。

5. 十號道路(大寮路)

西接一號道路，東至計畫區範圍界，與二號道路相連接，為通往大發工業區交通要道之一，計畫寬度 20 公尺。

6. 十三號道路(自由路)

西接一號道路，東至計畫區範圍界，計畫寬度 10 公尺。

7. 廿號道路(正氣路)

東接八號道路，西至計畫區範圍界，計畫寬度 10 公尺。

8. 廿一號道路(內坑路)

東接八號道路，西至計畫區範圍界，計畫寬度 10 公尺。

9. 廿八號道路(園道)

北接一號道路，南至公十二，為 81 期重劃區之聯外道路，計畫寬度 25 公尺。

10. 卅號道路(捷西路)

南接五號道路，北至計畫區範圍界，為捷運系統用地之聯外道路，計畫寬度 40 公尺。

11. 卅二號道路(中興路、興中巷)

南接三號道路，北至計畫區範圍界，為本次通盤檢討鐵路用地及農業區依現況變更為道路用地後新增之道路。

12. 卅三號道路(鳳林三路 596 巷)

西接一號道路，東至計畫區範圍界，為本次通盤檢討調整針對既有道路調整路型及拓寬新增之道路。

(三) 次要道路

依功能性劃設次要道路，和上述聯外道路與主要道路構成計畫區的道路系統，次要道路包括八號道路(鳳林三路)及卅一號道路(捷運系統用地內未開闢道路)等，為其他主要計畫道路之平行路段替代道路。

二、 捷運系統

配合高雄捷運橘線行經本計畫區東側並設置維修機廠，用地範圍予以劃設為捷運系統用地，面積約 8.1717 公頃。

表 9-3 變更後主要計畫道路編號表

編號	說明	寬度(M)	長度(M)	道路層級	備註
-	東西向快速道路	32-52	-	聯外道路	聯外道路
一	自計畫區北端鳳山區界至計畫區南端範圍界	20	4,807	聯外道路	鳳林公路(台 25 線)
二	自一號道路至計畫區西端範圍界	30	1,065	聯外道路	仁德路
三	自一號道路至計畫區東端範圍界	12	526	主要道路	中正路
四	自一號道路至計畫區西端範圍界	12	1,431	主要道路	水源路
五	自一號道路至計畫區東端範圍界	20	556	主要道路	萬丹路
八	自一號道路經商業中心至一號道路	12	1,025	主要道路	鳳林三路
九	自一號道路至計畫區東端範圍界	20	339	主要道路	三隆路
十	自一號道路至計畫區東端範圍界	20	349	主要道路	大寮路
十三	自一號道路至計畫區東端範圍界	10	456	主要道路	自由路
廿	自八號道路至計畫區西端範圍界	10	443	主要道路	正氣路
廿一	自八號道路至計畫區西端範圍界	10	1,267	主要道路	內坑路
廿八	自一號道路向南至 81 期重劃區內	25	635	主要道路	81 期重劃區內園道
卅	自五號道路向北至十三號道路	40	546	主要道路	捷西路
卅一	自卅號道路至計畫區東端範圍界	30	159	主要道路	捷運系統用地未開闢道路
卅二	自三號道路至計畫區北端範圍界	13-15	793	主要道路	1.中興路、興中巷

編號	說明	寬度(M)	長度(M)	道路層級	備註
					2.變六-1 案新增 3.建成區內漸縮為13M
卅三	自一號道路至計畫區東端範圍界	12	370	主要道路	1.鳳林三路 596 巷 2.變七案新增

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之椿距為準。

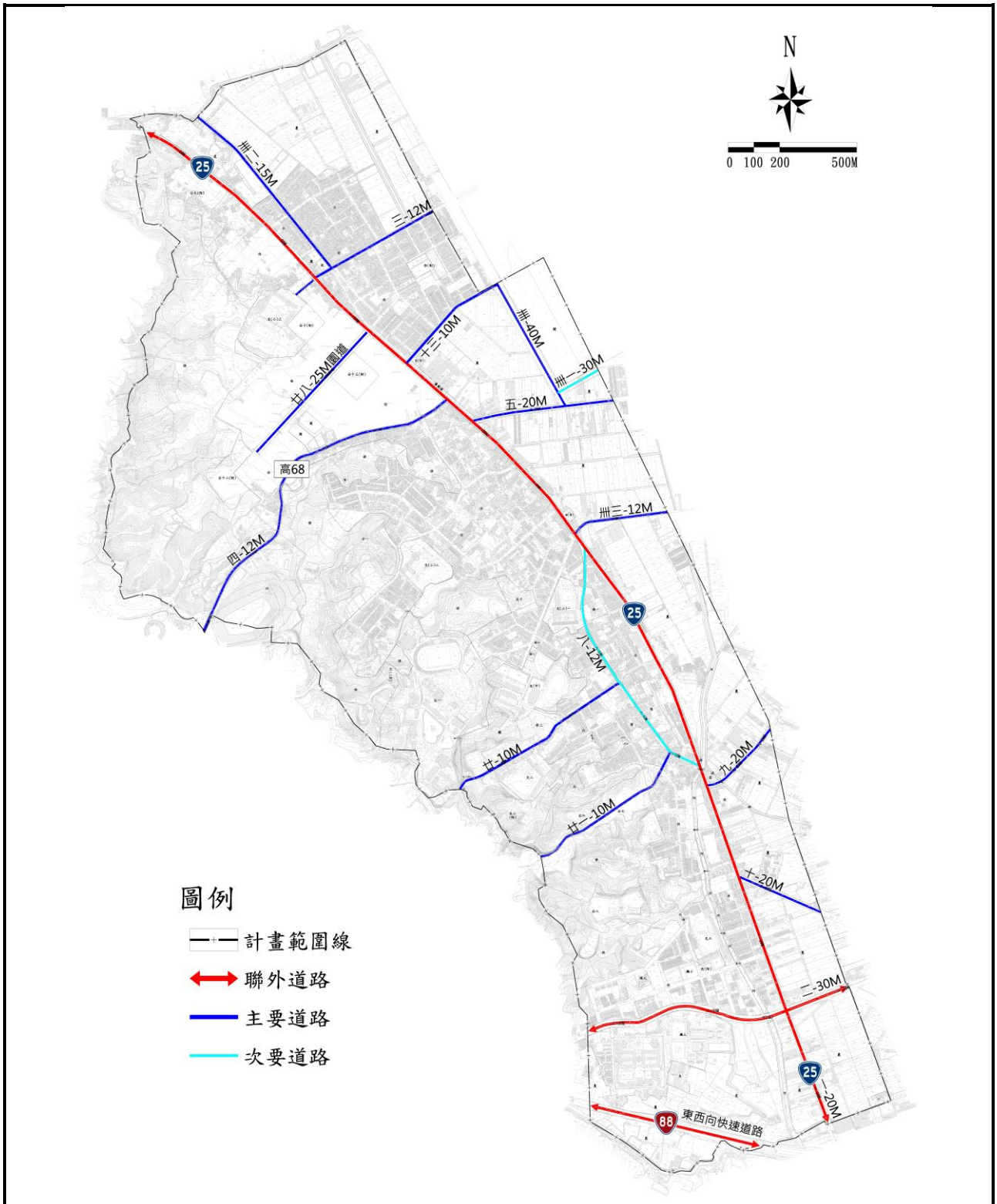


圖 9-3　變更後主要計畫道路系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第五節 附帶條件地區

主要計畫附帶條件地區共計9處，其中4處已遵照附帶條件辦理完成，另5處為本次通盤檢討後新增。

表 9-4 變更後主要計畫附帶條件地區一覽表

項目	編號	位置	變更內容	附帶條件	辦理情形
第一次通盤檢討(73)	變廿五	1. 於一、二號道路交叉處	保護區(3.59 公頃)→住宅區、道路、市場(市八)、停車場兼廣場(停五)；農業區(11.23 公頃)→住宅區、道路、市場(市八)、停車場兼廣場(停六)、兒童遊戲場(兒十二)、行水區	市地重劃	已遵照附帶條件辦理完成。
中山工商(94)	變一	2. 中山工商西南側	保護區(4.8 公頃)→文教區	本變更範圍開發完成後，私立中山工商除教學大樓、特種教室、一般教育行政大樓、資訊大樓外，其餘校區全部開放，開放區域包括體育場、活動中心、球場、圖書館、以及其他相關之公共開放空間設施如廣場、綠地、林蔭景館在不影響學校教學之前提下，皆供附近居民使用。 並另訂立中山工商學校體育場暨球場開放社區民眾使用管理辦法，和圖書館開放社區民眾借書管理辦法。	已遵照附帶條件辦理完成。
第三次通盤檢討(103)	變四	3. 鳳林四路西側、水源路北側之國軍眷村	商業區、住宅區、公兒、機關、公園、市場、道路、步道(49.64 公頃)→商業區、住宅區、住宅區(住一)；住宅區、公園、步道(5.38公頃)→保護區	1. 應另行擬定細部計畫，含擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並劃設不低於35%之公共設施用地比例。 2. 未來全區應予以整體規劃，但得以都市更新、眷村改建、重建等方式辦理分期分區開發事宜。 3. 該地區未完成細部計畫擬定作業前，其範圍內住宅區基準容積率訂為120%，將來得配合另行擬定細部計畫內容，予以重新修訂差別容積。	1. 已遵照附帶條件辦理完成，該案細部計畫於103年5月14日發布實施。 2. 刻正辦理第81期市地重劃區開發作業，本府110年9月27日公告土地分配結果。

項目	編號	位置	變更內容	附帶條件	辦理情形
公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)(111)	變七	4. 大寮區黃厝段1、98地號、內厝段1116地號	體育場用地（部分）(0.0228公頃)→文教區(附3)	附帶條件3： 本案考量變更屬文教設施使用且現況未有建築使用，其僅得作開放空間使用，予以免負擔回饋。	已遵照附帶條件辦理完成。
第四次通盤檢討	變二-2	5. 計畫區東北側	住宅區(附)(1.07公頃)→住宅區(附)	應另行擬定或變更細部計畫，依檢討變更原則，劃設不低於35%之公共設施用地，並以市地重劃方式整體開發。	-
	變三-1	6. 大寮區農會西側	住宅區(附)(0.10公頃)→住宅區(附)	考量本範圍內現況部分已合法建築使用，爰該部分以調降容積率方式處理。	-
	變四-2	7. 輔英科大北側及西側	住宅區、保護區(0.44公頃)→文教區(文1)(附)	依檢討變更原則，考量本範圍變更屬文教設施使用且現況未有建築使用，其僅得作開放空間使用，且不得計入未來申請建築基地面積，予以免變更回饋。	-
	變五	8. 高英工商南側	文教區(文3)(0.16公頃)→住宅區(附)	應另行擬定或變更細部計畫，依檢討變更原則，劃設不低於35%之公共設施用地，並以市地重劃方式整體開發。	-
	變六-1	9. 計畫區東側鐵路用地(北段)	鐵路用地(0.37公頃)→住宅區(附)	本範圍變更為住宅區部分，於細部計畫應依公地公用原則劃設為公共設施用地。	-

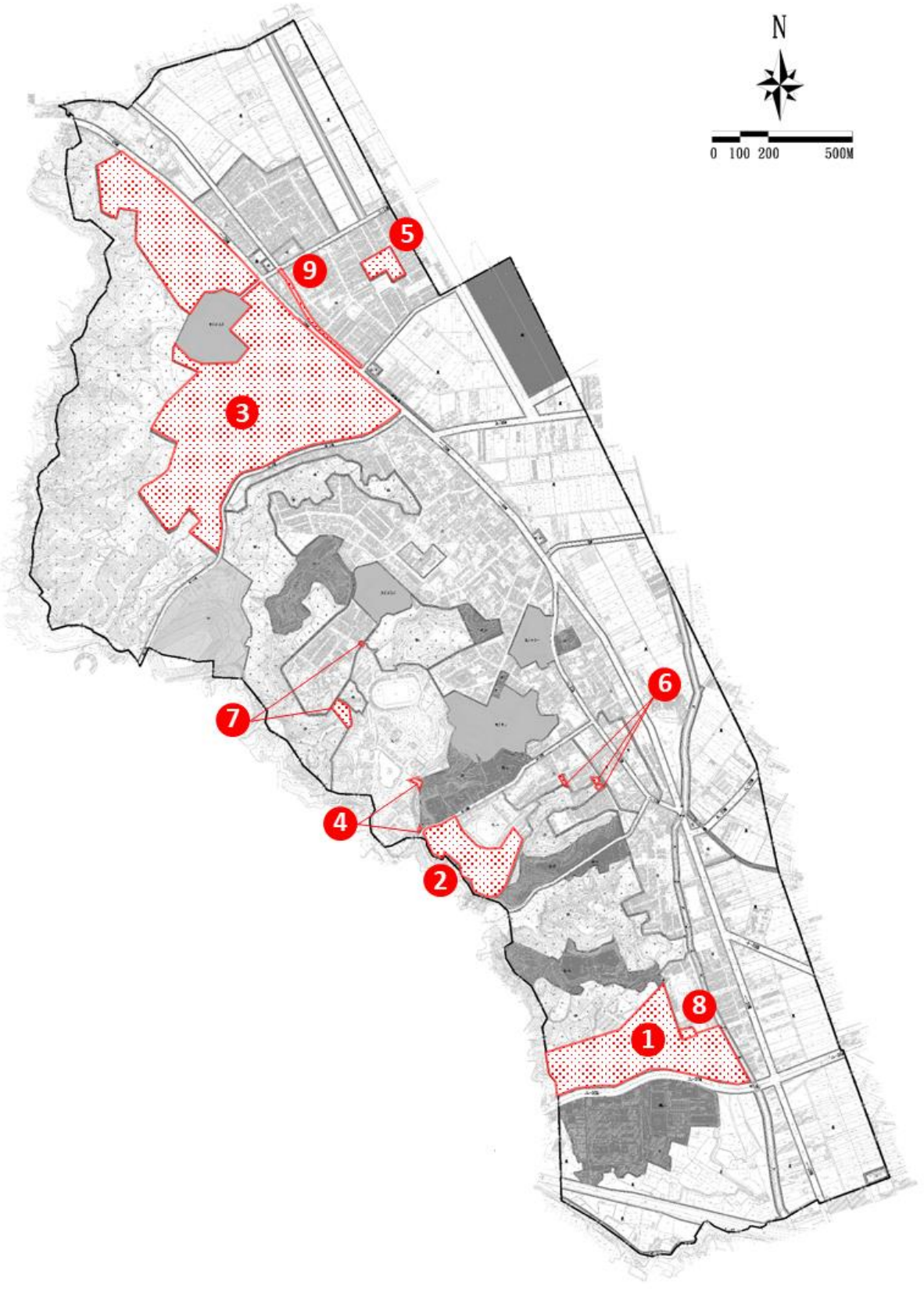


圖 9-4　變更後主要計畫附帶條件地區示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第六節 都市防災計畫

為健全災害防救體系，強化災害預防相關措施，有效執行災害搶救及善後處理，並加強災害教育宣導，提昇全民災害應變能力，減輕災害損失，保障人民生命財產安全，以生活圈理念依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定將都市防災規劃納入考量。

「都市防災」旨在防治都市區域可能發生之重大災害為目標，防治程序包括災害預防、災害救援、災後復原三項；防救災工作內容則包括消防、衛生醫療、營建及社會救助等等。本次通盤檢討參考相關研究及計畫，配合本計畫區使用分區或管制型態，規劃檢討計畫區內都市防災系統，其內容說明如下：

一、 近鄰生活圈系統與防災據點

為便於災害發生時救援工作之進行，以確保居民生命財產安全，在考量計畫區救災資源分布狀況後，本計畫區防災設施、收容場所設置，以整合區內現有資源及開放空間系統為原則。

(一) 防救災指揮應變中心

緊急災害發生時，應立即在區公所成立臨時防(救)災指揮中心，就地利之便立即投入救災。區公所應依「高雄市災害應變中心作業要點」於大寮區公所成立「應變中心」，由區長任指揮官用以整合、指揮事業單位或軍方投入救災援助工作並進行相關災情通報、搶救等應變事項，本計畫以大寮區公所為救災指揮應變中心。

(二) 臨時收容場所

臨時收容場所之規劃原則為：指定對象面積大於 10,000 平方公尺之區域公園、全市性公園、體育場所、兒童遊戲場等，除平時可做為地區居民活動空間外，因其空曠及綠覆率高之特性，具備緊急避難與防救災之機能，藉由防災道路之導引，串連計畫區內公園、綠地等設施用地，形成都市防救災系統之一部分，每人平均擁有 1 至 2 平方公尺之避難空間為原則。

依據上述原則，並考量本計畫區面積大於 10,000 平方公尺之區域公園、體育場所、兒童遊戲場等之分佈狀況後，本計畫擬規劃以公一、公六、公七，公八用地、體育場用地、兒十用地等為計畫區內臨時收容場所。

(三) 中長期收容場所

中長期收容場所以中、小學為主要規劃對象，社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構等，為配合指定對象，並以每人 1 至 2 平方公尺、可收容 100 人以上之場所為原則。

依據上述原則，並考量本計畫區中、小學、社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構等之分佈狀況後，本計畫規劃以文小一(永芳國小)、文小二(山頂國小)、文小三(忠義國小)等學校用地為中長期收容場所。

二、 公共開放空間避難系統

社區內之公園、兒童遊戲場等公共開放空間，除平時可做為地區居民之活動場所外，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，亦具備緊急避難場所與防災據點之功能，故可藉由整備道路之導引，使公園、兒童遊戲場等設施用地串連，形成都市防災系統之一部分。以下分別就公園、學校等公共開放空間之規模、區位等，簡要說明並評估其作為防災據點之條件。

(一) 公園、體育場及兒童遊戲場

本計畫區劃設之公園、體育場及兒童遊戲場總面積約 31.01 公頃，以內政部建築研究所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為 4 平方公尺，故計畫區內公園、體育場及兒童遊戲場等永久性法定空地可容納之避難人口約為 77,531 人。

(二) 學校用地

本計畫區劃設之學校總面積約 16.99 公頃，以內政部建築研究所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為 4 平方公尺，而學校用地之空地比率以 60%計算，則計畫區內學校用地可容納之避難人口約為 25,482 人。

綜合以上分析，計畫區公共開放空間所能容納避難人口約為 103,016 人，超過本計畫人口 48,000 人，因此計畫區公共開放空間之劃設規模，可符合區內防災避難需求。此外，若以學校作為避難收容所，以計畫區內學校之容積率為 250%計算，依據內政部建研所有關避難場所每人之樓地板面積 2 平方公尺之規劃標準推估，則可容納之避難人口約為 212,346 人，可滿足本計畫區內居住人口避難需求，詳如表 9-5 所示。

三、 防災道路系統

(一) 緊急聯絡道路

緊急聯絡道路為本計畫區聯外之主要道路以及計畫區內之重要幹道，此道路為災害發生時，需保持暢通，以利消防車輛及輸送物資至災害地點或避難場所使用之路徑，因此本計畫規劃將以 15 公尺以上主要聯外道路為主，並考慮可延續通達全區之主要道路為第一層級之緊急聯絡道路，本計畫規劃主要計畫之「一-20M 鳳林路」、「二-30M 仁德路」、「五-20M 萬丹路」、「卅-40M 捷西路」為緊急連絡道路。

其相關配合措施如下：

1. 此層級道路為震災發生後首先必須保持暢通之路徑，同時在救災必要時得進行交通管制，以利救災行為。
2. 道路兩旁種植耐燃、防火植栽，作為火災隔絕之屏障、排除墜落物對道路使用之影響及維持道路之有效寬度。
3. 建立統一之導引設施，以利居民於緊急災害發生時能有效緊急避難。

(二) 救援輸送道路

本計畫將以 15 公尺以下道路作為救援輸送道路為主，其機能為配合緊急聯絡道路架構成為完整之路網，此層級道路以作為消防及負擔便利車輛運送物資至各防災避難場所及收容場所為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用。

四、 火災延燒防止地帶

計畫區內之公園、鄰里公園兼兒童遊戲場、計畫道路等公共開放空間，平時可作為社區居民休憩及通行之用外，因由於其空曠、綠覆率高及具有阻絕災害的功能，可延緩並阻絕災害之蔓延，因此可藉由防災道路系統將計畫區計畫道路、綠地、河川、公共開放空間(如公園用地、兒童遊戲場用地、公(兒)用地、平面式停車場與廣(停)用地、廣場用地)及都市發展用地周邊農業區、保護區予以串連，規劃為火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒至其他範圍內，降低災害損失。

五、 支援據點

除上述之避難空間系統、防災道路系統及火災延燒防止帶外，尚可利用本計畫區內之警察治安據點-派出所(包含忠義派出所、大寮分駐所)、消防據點-大寮消防隊、醫療院所作為防災支援據點，於發生重大災害時，提供救災物資集中、分配及救災人員任務分派之前進站。

表 9-5 近鄰生活圈防災機能規劃表

近鄰生活圈	防災據點		救災支援站	防救災道路
	臨時收容場所	中長期收容場所		
大寮都市計畫	1.公園(公一、公六、公七，公八) 2.體育場 3.兒童遊戲場(兒十)	學校用地(文小一、文小二、文小三、文中)	學校、活動中心、派出所、消防分隊	一-20M(力行路、鳳林路)、二-30M(仁德路)、五-20M(萬丹路)、卅-40M(捷西路)

表 9-6 近鄰生活圈各防災據點可服務人口一覽表

計畫人口(人)	公共開放空間可容納避難人口(人)			公共建築可容納避難人口(人)
	公園用地、兒童遊戲場用地、體育場用地	學校用地	小計	學校
48,000	77,531	25,482	103,016	212,346

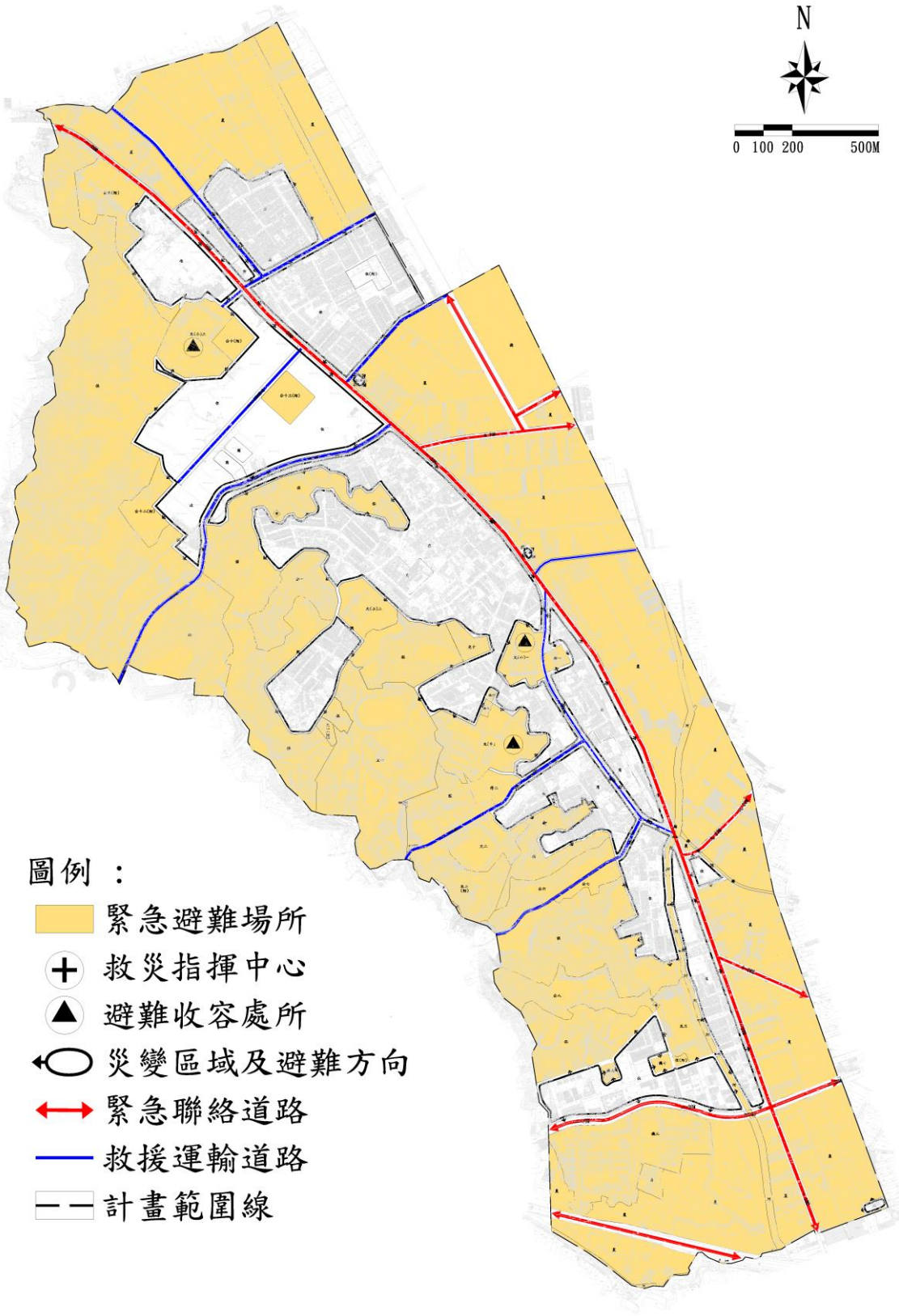


圖 9-5　變更後主要計畫防災規劃示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第十章　實施進度與經費

為使計畫區內之各項公共設施用地得以逐年依序開闢，彙整尚未開闢完成之公共設施用地實施進度及經費概估分析表，詳如表 10-1 所示。

表 10-1　通盤檢討後實施進度及經費表

公共設施用地	未取得面積(公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	經費來源	實施進度
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其他	土地補償費	地上物補償費	工程費	合計			
機一	0.00	V					206	-	-	207	高雄市政府、需地機關	編列年度預算	114-125年
機三	12.30	V			V		280,633	417	2,460	283,509			
文(小)一	0.02				V		-	-	-	4			
文(小)三	0.00				V		-	-	-	0			
公一	1.03	V					62,248	92	205	62,546			
公六	3.11	V			V		1,436	2	621	2,059			
體	1.40	V			V		84,198	125	280	84,602			
兒十	1.08	V					65,351	97	216	65,665			
綠地	0.34	V			V		20,325	30	68	20,423			
停二	0.04	V					2,685	4	9	2,697			
垃圾處理場	0.82	V			V		2,594	4	164	2,761			
電路鐵塔	0.05	V			V		1,818	3	11	1,831			
道路	5.10	V			V		102,056	152	169	102,377			

註：1.表列土地補償費，概以 113 年周邊住宅區土地平均交易市價 6.06 萬／平方公尺計算，實際費用應以徵收當年之市價為準；地上物補償費以實際查估狀況計算為準，現以每公頃 90 萬元概估；工程費以每公頃 200 萬元概估。本表為概算之結果，實際費用仍須以開發時之施工費用、利率及物價指數計算為準。

2.表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。

3.表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

4.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

附件一、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」處理情形查核表

「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」處理情形查核表

現行條文	處理情形	對照頁數
第一條　本辦法依都市計畫法（以下簡稱本法）第二十六條第二項規定訂定之。	—	—
第二條　都市計畫每三年內或五年內通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。	遵照辦理。	—
第三條　都市計畫通盤檢討時，相鄰接之都市計畫，得合併辦理之。	本計畫相鄰接之都市計畫包含鳳山都市計畫、大坪頂以東地區都市計畫、大坪頂特定區等三處都市計畫區，其中鳳山都市計畫刻辦理第四次通盤檢討、大坪頂以東地區都市計畫刻辦理第四次通盤檢討第三階段，故本計畫通盤檢討區未採合併鄰接都市計畫方式辦理。	—
第四條　辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時，應分別依據本法第十五條或第二十二條規定之全部事項及考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正。 依前項規定辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討之。	1. 本計畫已依規定辦理本次通盤檢討，並採納相關機關、團體或人民建議意見作必要之修正。 2. 本次通盤檢討係同步辦理主要計畫及細部計畫通盤檢討。	—
第五條　都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款： 一、全國國土計畫、直轄市、縣（市）國土計畫（以下簡稱各級國土計畫）及區域計畫之指導事項。 二、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。 三、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。 四、人口規模、成長及組成、人口密度分布。 五、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。 六、公共設施容受力。 七、交通運輸。 都市計畫通盤檢討時，應依據前項	本案依左列辦法所規定應進行之各款基本調查及分析推計內容係納於主要計畫書第四章「發展現況分析」及第五章「發展預測與用地需求推估」，說明如下： 1. 自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源：納於第四章第一節自然環境調查。 2. 災害發生歷史及特性、災害潛勢情形：納於主要計畫書第四章第一節自然環境調查。 3. 人口規模、成長及組成、人口密度分布：納於第四章第二節社經發展現況。 4. 建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需：納於第四章	主頁 4-1 主頁 4-1 主頁 4-8 主頁 4-12~4-24

現行條文	處理情形	對照頁數
基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。	第二節社經發展現況及計畫書第四章第三節土地使用現況。 5. 公共設施容受力：納於第四章第四節公共設施現況及第五章第三節公共設施用地需求。 6. 交通運輸：納於第四章第五節交通運輸現況。	主頁 4-25~4-27、5-9~5-12 主頁 4-27~4-29
第六條　都市計畫通盤檢討時，應依據國土功能分區、國土復育促進地區之劃設情形，與都市災害發生歷史、特性、災害潛勢情形及地區災害防救計畫之土地使用應配合事項，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制，提升防災韌性。	本計畫已依規定研擬都市防災計畫，詳如主要計畫書第九章第六節都市防災計畫及細部計畫書第六章第六節都市防災計畫。。	主頁 9-15~9-18 細頁 6-18~6-22
第七條　辦理主要計畫通盤檢討時，應視地方發展特性及實際需要擬定下列各款都市永續發展策略： 一、自然及景觀資源之管理維護策略。 二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略。 三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略。 四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略。 五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略。	本計畫區現有捷運大寮站，為引導大眾運輸導向發展模式之土地使用，本案於主要計畫第八章第一節檢討變更原則訂定相關規定，適度放寬捷運場站周邊一定範圍內變更為住宅區及商業區之檢討變更條件；另於第六章第二節訂定大寮主機廠西側農業區整體開發原則，將 15 分鐘城市指導原則納入，使未來該地區開闢時落實人本交通環境。	主頁 6-6、8-1~8-2
第八條　辦理細部計畫通盤檢討時，應視地方發展特性及實際需要擬定下列各款都市永續發展規劃原則： 一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。 二、雨水下滲及貯留之規劃設計原則。 三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。 四、地區風貌發展及管制原則。 五、地區人行步道及自行車道之建置原則。	本案依左列辦法所規定，訂定人行步道用地檢討變更原則，依使用需求保留學校及公園周邊之人行步道，及與其形成系統性連結之人行步道，詳細部計畫書第五章第一節檢討變更原則。	細頁 5-3。

現行條文	處理情形	對照頁數
第九條　都市計畫通盤檢討時，應於主要計畫視實際需要指定下列地區辦理都市設計： 一、新市鎮。 二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。 三、舊市區更新地區。 四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。 五、位於重要公共設施之周圍地區。 六、其他經指定應辦理都市設計之地區。 都市設計之內容視實際需要，表明下列事項，納入細部計畫： 一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。 二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。 三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。 四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。 五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項。 六、景觀計畫。 七、其他應加表明事項。 本辦法中華民國一百十四年七月二十二日修正施行前，細部計畫已發布實施指定辦理都市設計地區，應於主要計畫辦理通盤檢討時，將指定辦理都市設計地區納入主要計畫。	本案應辦理都市設計地區及相關規定詳細部計畫第六章第九節都市設計基準。	細頁 6-27~6-30
第十條　非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。 前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠地等項	1. 主計變更案第六-1 案、細計變五-1 案變更計畫區東側鐵路用地(北段)農業區 0.29 公頃範圍皆劃設為公共設施用地，符合左列規定。 2. 主計變更案第七案、細計變更案第六案計畫區東側農業區 0.45 公頃範圍皆劃設為公共設施用地，符合左列規定。	主頁 8-9~8-10、8-15 細頁 5-10、5-16 主頁 8-10、8-17 細頁 5-10、5-18

現行條文	處理情形	對照頁數
目為優先。		
第十一條　都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。	本案應辦理都市設計地區及相關規定詳細部計畫第六章第九節都市設計基準。	細頁 6-27~6-30
第十二條　都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊、有礙觀瞻或影響公共安全，必須拆除重建、就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書。	1. 依本案建物分析結果，老舊磚造建物主要分布於計畫區中心處，考量多屬平房，尚無更新之急迫性，故未新增劃定都市更新地區範圍。 2. 本計畫區內 81 期重劃區另有 2 處土地擬辦理公辦都更案，位於臨接鳳林四路之忠義段 51 地號及 61 地號北側，未來並規劃提供基準容積(200%)之 15%、捐贈約 165 戶作為社會住宅儲備。	主頁 2-6
第十三條　都市計畫經通盤檢討必須變更者，應即依照本法所定程序辦理變更；無須變更者，應將檢討結果連同團體或人民建議於提經該管都市計畫委員會審議通過，層報核定機關提該管都市計畫委員會審議及核定後，公告周知。	本計畫公開徵求意見期間公民或團體建議意見詳主要計畫書附件三所示。	主要計畫書附件三
第十四條　都市計畫發布實施後有下列情形之一者，應即辦理通盤檢討： 一、都市計畫依本法第二十七條規定辦理變更致原計畫無法配合者。 二、各級國土計畫或區域計畫公告實施後，原已發布實施之都市計畫不能配合者。 三、都市計畫實施地區之行政界線重新調整，而原計畫無法配合者。 四、經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要應即辦理通盤檢討者。 五、依第三條規定，合併辦理通盤檢討者。 六、依第四條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，涉及主要計畫部分需一併檢討者。	本計畫前次通盤檢討於 103 年發布實施迄今已逾都市計畫法第 26 條規定都市計畫每 3 年或 5 年應辦理通盤檢討之年限，故本次依法辦理第四次通盤檢討作業。	—
第十五條　都市計畫發布實施未滿二年，除有前條規定之情事外，不得藉故通盤檢討，辦理變更。	本計畫區前次通盤檢討（變更大寮都市計畫（第三次通盤檢討）案）發布實施時間為 103 年 1 月 13 日，本次通	—

現行條文	處理情形	對照頁數
	盤檢討於 112 年 6 月 13 日辦理公告公開徵求意見程序，符合規定。	
第十六條　都市計畫發布實施後，團體或人民申請變更都市計畫或建議，除有本法第二十四條規定之情事外，應彙集作為通盤檢討之參考，不得個案辦理，零星變更。	本案部分公展草案變更案件係參酌公開徵求意見期間公民或團體建議意見所提列，詳見主要計畫及細部計畫變更內容，相關公開徵求意見期間人民陳情意見編號並於備註欄說明。	主 頁　8-7~8-10 細 頁　5-6~5-10
第十七條　道路用地按交通量及道路設計相關規定檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。	本次檢討後，配合使用現況及地方需求，於主計變更案第六-1 及第七案新增主要道路，於細計變更案第七案新增細部計畫道路；另於細計變更案第八案依檢討人行步道劃設。	主 頁　8-9~8-10、8-15、8-17 細頁 5-11、5-18~5-21
第十八條　整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。計畫道路以外之既成道路，應衡酌計畫道路之規劃情形、開闢可行性、空間紋理、通行及周圍建築情形等，按實際需求檢討之。	主計變更案第六-1 案、細計變更案第五-1 案為鐵路用地檢討，因現況已無使用需求，並已作道路使用，變更為道路用地。	主 頁　8-9~8-10、8-15~8-16 細頁 5-10、5-16
第十九條　停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、城鄉發展特性、交通運輸狀況、大眾運輸建設、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況、多元方式提供停車空間及土地使用種類，檢討規劃之。 市場、機關、醫療、公園、體育場所，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。 前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車、自行車之預估數及貨物停車裝卸需求，規劃留設所需之停車空間。	本計畫之停車場用地檢討分析結果，詳計畫書第五章第三節公共設施用地需求。	主頁 5-10
第二十條　公共汽車及長途客運場站除依第三十七條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。 遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。	1. 本案無公共汽車及長途客運場站轉乘需求，未劃設相關設施用地。 2. 經評估本計畫區內遊覽車停放需求較高之遊憩相關區域性公共設施為體育場用地，其相鄰處已劃設大型停車場用地（停二），可滿足相關需求。	—
第二十一條　公園、體育場所、兒童遊樂場用地之檢討，依下列規定辦理： 一、公園：包括閭鄰公園及社區公園。 閭鄰公園按計畫書規定之閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不	1. 本計畫區之遊憩設施用地檢討分析已於第五章第三節公共設施用地需求分析說明。 2. 本次細部計畫通盤檢討後公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場	主頁 5-11 細頁 6-3

現行條文	處理情形	對照頁數
得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地者，得免設置。 二、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。 三、兒童遊樂場：按計畫書規定之閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。 綠地及廣場用地按自然地形或其設置目的，依實際需要檢討之。 通盤檢討後之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	用地面積合計為 35.08 公頃，略少於通盤檢討前面積 35.72 公頃，係因長期無法執行整體開發附帶條件地區，於本次檢討變更。	
第二十二條　都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。	本案無涉變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區。	—
第二十三條　學校用地之檢討，依下列規定辦理： 一、國民中小學： (一)應依據教育主管機關以學齡人口數占總人口數之比率或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第四十二條授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 (二)檢討原則： 1. 有增設學校用地之必要時，應儘先利用適當之公有土地，並訂定建設進度及經費來源。 2. 已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。3. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應	本計畫之學校用地檢討分析結果，詳如計畫書第五章第三節公共設施用地需求。	主頁 5-9

現行條文	處理情形	對照頁數
考量多目標使用。 (三)國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 二、高級中等學校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。 三、大專校院：依教育興辦事業計畫核准內容檢討學校用地之需求面積。		
第二十四條　社會福利設施用地之檢討，應依據社會福利設施之主管機關推計社會福利需求人口及整體配置計畫需求面積，檢討規劃之。 有增設社會福利設施用地之必要時，應儘先利用適當之公有土地，並訂定建設進度及經費來源。 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達五公頃以上之整體開發地區，除依第二十二條規定辦理外，應再劃設不低於該等地區整體開發面積百分之五之社會福利設施用地。但因整體開發財務負擔、配合政策及地區需求等特殊情形，經社會福利設施之主管機關檢討需求得予以調整劃設面積。	1. 本計畫區內 81 期重劃區有 2 處土地擬辦理公辦都更案，預期將提供基準容積(200%)之 15%、捐贈約 165 戶作為社會住宅儲備。 2. 緊鄰本計畫區東北側之大寮主機廠範圍內亦有規劃約 1.6 公頃基地提供社會住宅，分二期興建，其中第一期戶數為 384 戶，預計 115 年 7 月完工。 3. 本案變更案件無規模達五公頃以上之整體開發地區，且周邊已有規劃或興建中社會住宅，故本案無新增社會福利設施用地供給。 4. 本案另於大寮主機廠西側農業區整體開發原則內訂有規劃原則，各開發單元應提供面積 5%以上之土地供社會住宅等社會福利設施使用。	主頁 2-5 主頁 2-6 主頁 6-6
第二十五條　零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之零售市場用地檢討變更。	本計畫之市場用地檢討分析結果，詳計畫書第五章第三節公共設施用地需求。	主頁 5-11
第二十六條　公用事業機構設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。	本計畫區內以民營化之公用事業機構有加油站及中華電信，其設施用地於現行計畫已分別劃設為加油站專用區及電信專用區。	—
第二十七條　污水處理廠用地或垃圾處理場(廠)用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。	本案現行計畫已依實際需求劃設垃圾處理場用地約 9.54 公頃。	—
第二十八條　滯洪設施所需之用地，應依據災害潛勢資料、出流管制、逕流分擔、河川區域、區域排水、雨水下水道系統規劃及興建計畫，於適當地點檢討劃設之。	1. 本計畫區淹水潛勢區位主要分布於北側農業區及 81 期重劃區範圍，其中 81 期重劃區內公 10、公 13 公園用地皆有設置滯洪池。 2. 如未來有依本案大寮主機廠西側農業區整體開發原則辦理整體開	

現行條文	處理情形	對照頁數
	發之土地，且依水利法相關規定應辦理出流管制規劃者，應於適當地點檢討劃設滯洪設施。	
第二十九條　其他公共設施用地按實際需要檢討之。	經檢討本案無其他公共設施用地增設需求。	
第三十條　已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。	本計畫區前於 111 年公共設施專案通盤檢討已評估公共設施保留地保留需求，本次通檢就長期無法執行整體開發附帶條件地區進行檢討，經評估開發不可行者予以解除整體開發限制，範圍內如有未取得公共設施用地以一般徵收或其他方式辦理，詳主計變更案第二、三案及細計變更案第一、二案。	主頁 8-7~8、8-11~8-13 細頁 5-7~5-8、5-12~5-13
第三十一條　公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。	1. 經依都市計畫通盤檢討實施辦法之檢討標準評估各項公共設施用地需求與供給情形，本計畫區內五項開放性公共設施不足約 23.99 公頃、停車場用地不足約 10.86 公頃。 2. 本次通盤檢討已配合地方實際需求，於應辦理整體開發之變更範圍內依當地需求劃設屬前述二類之公共設施用地，詳細計變更案第一-2 及第四案。 3. 本計畫區內停車空間亦可透過公共設施多目標規劃設置。	主頁 5-9~5-12 細頁 5-7、5-9、5-12、5-15
第三十二條　住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積基準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。 原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十三條之規定。	1. 住宅區面積需求推估詳主要計畫第五章第二節。 2. 住宅區檢討變更原則詳主要計畫第八章第一節。	主頁 5-8、8-1
第三十三條　商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積基準應符合下列規定： 一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：	1. 商業區面積需求推估詳主要計畫第五章第二節。 2. 商業區檢討變更原則詳主要計畫第八章第一節。	主頁 5-8、8-2

現行條文	處理情形	對照頁數
(一)三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。 (二)逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。 (三)逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。 (四)逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。 (五)逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。 (六)逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。 二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比率，依下列規定： (一)區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。 (二)次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。 (三)都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。 前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。 原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得變更為其他使用分區。		

現行條文	處理情形	對照頁數
第三十四條　工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之： 一、工業區面積之增減，應訂定工業區發展及檢討原則，納入計畫書。 二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。 三、閒置或低度利用之工業區，應依實際發展需要，會同工業主管機關訂定工業區活化再發展策略。 四、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨礙者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。	1. 現行計畫依合法工廠所在土地劃設一處零星工業區。 2. 本案配合都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則訂定特定工廠專用區檢討原則，提供後續已取得特定工廠登記之土地據此申請變更為特定專用區。	主頁 8-3~8-4
第三十五條　農業區之檢討，應依據農地資源條件、農業發展、生態服務功能及未來都市發展需要檢討之。 前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。	本計畫於第八章第一節檢討變更原則中訂定農業區檢討變更原則。	主頁 8-2
第三十六條　其他土地使用分區得視實際需要情形檢討之。	詳第八章第一節檢討變更原則。	主頁 8-1~8-4
第三十七條　都市計畫通盤檢討時，應就特殊或新興行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。	依土地使用現況統計資料，本計畫區內倉儲使用約 10.82 公頃，非位於專用區內，未來如經業者提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫，將納入通盤檢討妥予規劃。	主頁 4-19~4-22 細頁 3-19~3-22
第三十八條　各土地使用分區之檢討，應以自然地形或人為地形為界線予以調整。	主計變更案第三-2、四-1 及細計變更案二-2、三-1 案係依山坡地公告範圍將部分無實際需要之土地檢討變更為保護區。	主頁 8-8、8-13 細頁 5-7、5-12、5-13
第三十九條　大眾捷運及鐵路之場站、長途客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書。	為導入大眾運輸導向之都市發展模式，本案配合捷運大寮站訂定相關檢討變更原則，如位於大眾捷運場站周邊一定範圍內並符合相關條件之土地，得檢討變更為住宅區或商業區，其發展強度因而提高者，應提供適當之回饋。	主頁 8-1~8-2

現行條文	處理情形	對照頁數
第四十條　都市計畫通盤檢討時，應就各種土地使用分區內停車空間予以檢討，並於計畫書訂定停車空間設置基準。	1. 經檢討現行計畫停車場用地不足約 10.86 公頃，本案於細計變更案第一-2 案變更範圍內依當地需求劃設停車場用地。 2. 本案各土地使用分區留設停車空間相關規定，除鳳林四路以西國軍眷村土地依其特殊規定辦理外，餘依建築技術規則辦理。	細頁 5-7、5-12 細頁 6-31
第四十一條　主要計畫通盤檢討時，應清查各細部計畫之容積率、容積獎勵、其他法令得增加容積規定，檢討都市計畫容積總量。 細部計畫通盤檢討時，應依據主要計畫容積總量，檢討有關之容積規定。	本計畫於第五章第一節依基準容積率推算容積總量，及加計容積移轉及容積獎勵後之容積總量，據此推估居住空間可容納人口。	主頁 5-4
第四十二條　都市計畫通盤檢討時，應就計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。 前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	1. 本計畫已於第八章第一節檢討變更原則中訂定整體開發區進行檢討變更原則，本次通盤檢討亦就尚未完成規定之整體開發區檢討其辦理情形或變更其附帶條件規定內容。 2. 主計變更案第二、三案為都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發地區中，尚未辦理之案件，除第二-2 案仍有整體開發必要，並已於細計變更案第一-2 案檢討評估其可行性，其餘部分解除其整體開發限制。	主頁 8-4 主頁 8-7~8-8、8-11~8-13 細頁 5-7、5-12 細部計畫書附件六
第四十三條　都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。	考量大寮區長期人口移入及居住需求，國道 7 號及本市第 81 期市地重劃建設期程，本次通盤檢討訂定捷運大寮主機廠周邊之整體開發規劃構想，詳主要計畫第六章第二節。	主頁 6-4~6-6。
第四十四條　都市計畫之通盤檢討由原計畫擬定機關辦理。	遵照辦理。	—
第四十五條　聯合都市計畫或經合併通盤檢討相鄰接之都市計畫，非經原核定機關核准，不得個別辦理主要計畫通盤檢討。	遵照辦理。	—
第四十六條　都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天及舉行座談會，並將公告徵求意見之期間及舉辦座談會	本案辦理公開徵求意見及座談會資訊詳審核摘要表、附件二及附件三說明。	—

現行條文	處理情形	對照頁數
之日期及地點刊登於政府公報、網際網路及新聞紙或新聞電子報，團體或人民得於公告徵求意見期間，以書面載明姓名及地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。		
第四十七條　土地使用分區及公共設施用地之檢討，應由辦理機關分別協調各目的事業主管機關、使用機關或管理機關。	遵照辦理。	—
第四十八條　都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖： 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。	遵照辦理。	—
第四十九條　都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。	遵照辦理。	—
第五十條　都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得委辦直轄市、縣（市）政府辦理之。應由鄉（鎮、市）公所辦理者，得由縣政府辦理之。	遵照辦理。	—
第五十一條　本辦法自發布日施行。	—	—

附件二、公告公開徵求意見座談會會議紀錄

「變更大寮都市計畫(第四次通盤檢討)案」
公告公開徵求意見座談會會議紀錄

壹、會議時間：112 年 6 月 27 日（星期二）下午 6 時 30 分

貳、會議地點：大寮區公所 3 樓大禮堂

參、主持人：郭進宗副局長　　紀錄：李偉誠

肆、與會人員：詳簽到表

伍、發言要點：

一、 邱于軒議員

（一）有關大寮地區農地工廠問題，應透過此次通盤檢討辦理，視地方實際需求進行農業區的檢討變更。

二、 李雨庭議員

（一）原縣之建設及道路規劃，以及公共設施檢討問題，若民眾有相關建議及意見，在這次通盤檢討皆需納入考量，以保障民眾之權益。

（二）有關大寮行政中心現正爭取將鳳林三路上的區公所、戶政事務所及消防局等機關，遷移至大寮捷運站空地。

三、 現場民眾 1

（一）希望有關會議資訊內容，可以再廣泛通知，以利更多人獲得資訊可以參加與會。

（二）有關光武里 81 期市地重劃之開發內容，相關資訊應該要再更清楚讓地方居民可以知道。

（三）有關國道七號建設開通，是否已有最新的路線方案及預計之變更內容。

四、 現場民眾 2

（一）有關大坪頂以東地區都市計畫區內之公共設施保留

地問題，政府應積極辦理。

（二）有關三隆路 20 米計畫道路開闢，道路拓寬計畫進度為何，工程應盡速進行。

五、 現場民眾 3

（一）有關大寮區內現況公園多為兒童遊樂場，希望能爭取 10 甲以上大面積公園綠地。

（二）有關捷運機廠兩側土地發展，希望能變更為商業區，讓大寮捷運站周邊發展繁榮。當初捷運站周邊土地重劃整合失敗是因為採用區段徵收方式，地主希望能領回五成或五成五土地。

六、 現場民眾 4

土地屬於農業區建地目，於 68 年大寮都市計畫發布前即為建地，都市計畫發布後劃設為農業區，103 年第三次通盤檢討時曾計畫被徵收，後因抗議而作罷。訴求為若可行請將農業區建地目變更為住宅區，避免再次被納入農業區徵收範圍；若維持現狀則須保障不會再次面臨被徵收。

七、 現場民眾 5

有關捷西路以西農業區開發，都市計畫都已完成，市長也曾經承諾過要發展，區段徵收程序何時才要啟動。

八、 現場民眾 6

有關捷西路以西農業區開發市府已經編列經費，為何不將不同意參與地主剔除，盡速啟動區段徵收程序。

九、 現場民眾 7

有關大坪頂以東地區都市計畫區內之公共設施保留地請盡速推動解編。

十、 現場民眾 8

有關大寮運動園區開發問題，建議與輔英科技大學內大寮國民運動中心串聯完全開發，大寮區即可擁有十甲以上大面積公園。

十一、　現場民眾 9

有關文教區預定地若無使用需求，希望能解編變更為與周遭相同的住宅區。

十二、　現場民眾 10

（一）有關台糖鐵路用地位於住家前方，出入皆須通過，現況若欲使用需與台糖承租土地，是否能與台糖購地或是將鐵路用地變更為道路用地方便出入。

（二）有關國道七號具體路線資訊何時才能知曉，攸關居民權益應盡快公布。

陸、會議結論

本次公開徵求意見期間自 112 年 6 月 13 日起至 112 年 7 月 14 日止，民眾均可透過書面方式提出建議，後續會辦理都市計畫書、圖草案公開展覽及說明會，公展結束後提送至本市及內政部都市計畫委員會審議，辦理都市計畫程序期間，皆可提出陳情，供各級都委會審議參考。

柒、散會（下午 8 時 30 分）

附件 1　簽到表

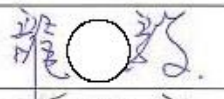
變更大寮都市計畫（第四次通盤檢討）案
公開徵求意見座談會簽到表

一、 時間：民國 112 年 6 月 27 日（二）下午 6 時 30 分

二、 地點：本市大寮區公所

三、 出席單位及人員名冊：

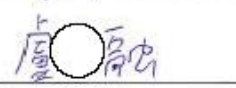
高雄市政府	
單位	簽到
大寮區公所	
高雄市政府都市發展局	 

民意代表		
稱謂	姓名	簽到
立法委員	林岱樺	
市議員	王耀裕	
市議員	李雨庭	
市議員	邱于軒	
市議員	黃天煌	

與會民眾	
姓名	姓名
洪○杰	楊○萍
黃○弘	張陳○蓮
周○男	張○志
林○子	張簡○泉
李○廿	林○娥
葉○坤	黃○義
陳○欽	黃○崎
胡○信	林○慧
朱○榮	黃○閔
盧○豪	孫○熙
徐○明	曾○心
蔣○模	李○英
廖○佑	張○發
林○福	黃○雯

與會民眾	
姓名	姓名
黃○正	盧○詳
葉○宏	蘇○真
何○凡	潘○璋
吳○女	
李○豐	
黃○頤	
詹○綾	
施○A	
陳○汎	
賴○茹	
郭○波	
高○信	
林○華	
陳○仁	

8

與會民眾	
姓名	姓名
	
	
	
	
	
	
	
	
	

附件 2　座談會照片



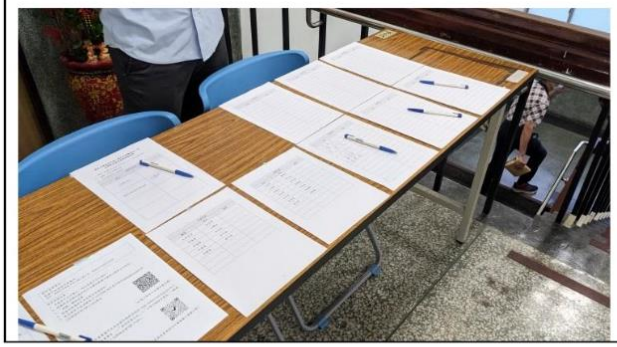














「擴大及變更高雄市大寮主要計畫(第四次通盤檢討)案」暨「變更高雄市大寮細部計畫通盤檢討案」公告公開徵求意見座談會意見處理情形

編號	發言人	發言要點	處理情形
1	邱于軒議員	有關大寮地區農地工廠問題，應透過此次通盤檢討辦理，視地方實際需求進行農業區的檢討變更。	本府經發局刻依工輔法辦理特定工廠納管輔導，有關都市計畫變更，原則將循中央訂頒都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則辦理，本次通檢將訂定變更檢討原則。
2	李雨庭議員	1. 原縣之建設及道路規劃，以及公共設施檢討問題，若民眾有相關建議及意見，在這次通盤檢討皆需納入考量，以保障民眾之權益。 2. 有關大寮行政中心現正爭取將鳳林三路上的區公所、戶政事務所及消防局等機關，遷移至大寮捷運站旁空地。	1. 遵照辦理。 2. 大寮行政中心設置將由民政局及區公所就興闢需求、區位、經費等綜合各進駐單位需求評估，再循府內程序確認後辦理。
3	現場民眾 1	1. 希望會議資訊內容可以再廣泛通知，以利更多人參與。 2. 光武里 81 期市地重劃開發內容資訊應更清楚。 3. 國道七號是否已有最新路線方案及預計變更內容。	1. 本案公開展覽將辦理說明會，除公告於本府、區公所及新聞紙外，將個別以掛號通知涉及變更案件之土地所有權人知悉。 2. 倘本案都市計畫變更涉及 81 期市地重劃，除公告於本府、區公所及新聞紙外，將個別以掛號通知涉及變更案件之土地所有權人知悉。 3. 「國道七號高雄路段新建工程」都市計畫變更案業經 114 年 6 月 18 日本市都市計畫委員會第 132 次會議審議通過，應依核定公告發布實施為準。
4	現場民眾 2	1. 大坪頂以東地區都市計畫區內公共設施保留地問題，政府應積極辦理。 2. 三隆路 20 米計畫道路開闢進度為何，工程應盡速進行。	1. 本府刻辦理「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（第四次通盤檢討）（第三階段）案」有關公共設施保留地檢討範疇，刻於內政部都市計畫委員會審議程序中。 2. 有關計畫道路開闢將由本府道路主管機關循預算程序辦理。
5	現場民眾 3	1. 大寮區現況公園多為兒童遊樂場，應爭取 10 甲以上大面積公園綠地。 2. 捷運機廠兩側土地發展應變更為商業	1. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法，社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，本計畫區 113 年現況人口約 32,000 人，區內已劃設公一公園用地(山頂公園)約五公頃，符合檢討基準。

編號	發言人	發言要點	處理情形
		區，當初因區段徵收失敗，地主希望能領回五成或五成五土地。	2. 考量大寮區長期人口移入及居住需求，國道 7 號及本市第 81 期市地重劃建設期程，本次通盤檢討將訂定捷運大寮主機廠周邊之整體開發規劃構想，以銜接本案整體空間發展架構。
6	現場民眾 4	土地屬於農業區建地目，原為建地後劃為農業區，103 年通盤檢討曾計畫徵收後作罷。訴求若可行請變更為住宅區；若維持現狀須保障不再徵收。	考量大寮區長期人口移入及居住需求，國道 7 號及本市第 81 期市地重劃建設期程，本次通盤檢討將訂定捷運大寮主機廠周邊之整體開發規劃構想，以銜接本案整體空間發展架構。
7	現場民眾 5	捷西路以西農業區都市計畫已完成，市長曾承諾發展，區段徵收程序何時啟動？	考量大寮區長期人口移入及居住需求，國道 7 號及本市第 81 期市地重劃建設期程，本次通盤檢討將訂定捷運大寮主機廠周邊之整體開發規劃構想，以銜接本案整體空間發展架構。
8	現場民眾 6	捷西路以西農業區市府已編列經費，建議剔除不同意地主，盡速啟動區段徵收程序。	考量大寮區長期人口移入及居住需求，國道 7 號及本市第 81 期市地重劃建設期程，本次通盤檢討將訂定捷運大寮主機廠周邊之整體開發規劃構想，以銜接本案整體空間發展架構。
9	現場民眾 7	大坪頂以東都市計畫區內公共設施保留地延宕多年未處理，何時才能有結果？	本府刻辦理「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（第四次通盤檢討）（第三階段）案」有關公共設施保留地檢討範疇，刻於內政部都市計畫委員會審議程序中。
10	現場民眾 8	大寮運動園區開發建議與輔英科大內大寮國民運動中心串聯開發，使大寮區可擁有十甲以上大面積公園。	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法，社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，本計畫區 113 年現況人口約 32,000 人，區內已劃設公一公園用地(山頂公園)約 5 公頃，符合檢討基準。
11	現場民眾 9	學校預定地若無使用需求，希望能解編變更為住宅區。	本次通盤檢討將就計畫區內文教區進行檢討，以活化利用現有閒置土地，並維護地主權益。
12	現場民眾 10	1. 台糖鐵路用地在住家前方，出入需承租，能否購地或變更為道路用地？ 2. 國道七號具體路線資訊何時可知？攸關居民權益應盡快公布。	1. 本次通盤檢討將就計畫區內台糖鐵路用地進行檢討，以利管用合一，並符地區通行需求。 2. 「國道七號高雄路段新建工程」都市計畫變更案業經 114 年 6 月 18 日本市都市計畫委員會第 132 次會議審議通過，應依核定公告發布實施為準。

附件三、公告公開徵求意見期間公民或團體建議意見綜理表

「擴大及變更高雄市大寮主要計畫(第四次通盤檢討)案」暨「變更高雄市大寮細部計畫通盤檢討案」公告公開徵求意見期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
1	洪◯錦	內湖段1196地號	大寮區內湖段1196地號為公有土地，請變更為公園用地	大寮區內湖段1196地號為公有土地變更為公園用地，可增加地方休閒場所，土地也可有效利用。	未便採納，理由： 依本府工務局公園處112年8月22日高市公園處園字第11270578400號函表示，所陳地號土地為保護區，面積4.2570公頃，緊鄰大寮區「公1」山頂公園，現況為密林山坡地，為維持水土保持，保護自然生態資源及天然環境，減少人為破壞，建議採現況用地使用，以促進本市之淨零碳排之政策推動，爰維持原計畫。
2	輔英科技大學	黃厝段1、96-1、98地號 內厝段476、1032、1109及1116地號	變更體育場用地、第二種住宅區、保護區為文教區	為落實教育部校地管用合一政策，全面檢討本校所有土地。	酌予採納，理由： 1. 黃厝段96-1地號土地位於大坪頂特定區計畫，非屬本計畫範圍，故該陳情意見將納入該地區下次通盤檢討辦理。 2. 黃厝段1、98、內厝段1116地號土地業於111年8月發布實施大寮都市計畫公共設施專案通盤檢討變更為文教區。 3. 餘內厝段476、1032、1109地號土地依教育部校地管用合一政策變更為文教區，變更內容詳主要計畫公展草案變更案件編號4-2、4-3及細部計畫公展草案變更案件編號3-2、3-3。
3	潘◯璋 110.04.22	內坑段1007、1008、1079地號	變更文教區為住宅區	本人與高雄市政府教育局及國有財產署共同持有該筆土地，多年前被都市計	同意採納，理由： 1. 依高英工商110年1月26日高英字第11070045900號函表

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
				畫劃分為文教用地，至今已閒置三十餘年。 經高英工商函覆校方目前尚無校務之需求。	示，所陳地號土地位於校地圍牆外，目前尚無校務需求。 2. 所陳土地依毗鄰分區變更為住宅區，除活化利用現有閒置土地，並維護地主之土地使用權益，變更內容詳主要計畫公展草案變更案件編號 5 及細部計畫公展草案變更案件編號 4。
	潘◯璋 112.06.29 補充意見	內坑段 1007、1008、1079 地號	敬請貴局於此次大寮都市計畫第四次通盤檢討時能將陳情書所述土地解編，變更文教區為住宅區	經高英工商函覆校方目前尚無校務之需求。	
4	劉◯	水源段 56 地號	廢除 4 米計畫道路	該筆土地前面臨鳳林公路，後有既成道路，相隔十公尺又有已開闢完成 8 米計畫道路，在這區段三條道路相隔又密集，易形成交通瓶頸衍生不必要之交通問題，況且廢除後不會影響任何人的權益，顯然失去都市計畫旨意。	未便採納，理由： 1. 本計畫道路解編之要件，除經計畫道路範圍土地所有權人表達變更意願外，尚需確認無出入通行需要，且不影響防災避難功能，以及道路解編不影響相鄰土地所有權人權益。 2. 依本府工務局建築管理處 110 年 6 月 1 日函表示，周邊同段 57、61 地號土地領有建築執照，所陳地號西、南兩側經指定建築線在案。 3. 另依本府交通局 110 年 6 月 15 日函表示，該人行步道串連南北側人行動線，西側 81 期市地重劃亦有人設計行人專用號誌，與周邊既有發展中之計畫應整體考量。 4. 綜上，所陳人行步道經指定建築線在案，依檢變更原則，考量其與西側 81 期重劃區行人道路系統具系統性串連功能，爰維持原計畫。
5	李郭◯枝	山子頂段	道路用地解編	既有建物於民國六	未便採納，理由：

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
		3238-17 地號		十一年五月間建築完成，建物已屆五十年，不堪居住已是危樓，3238-17 號土地於民國六十三年八月二十二日編訂道路用地，已年久並未開發，鄰地房屋老舊，不能翻修。	1. 本計畫道路解編之要件，除經計畫道路範圍土地所有權人表達變更意願外，尚需確認無出入通行需要，且不影響防災避難功能，以及道路解編不影響相鄰土地所有權人權益。 2. 經查陳情位置之計畫道路兩側建築物領有建築執照。 3. 經本府工務局 110 年 9 月 24 日高市工務建字第 11039062500 號函表示所陳土地經指定建築線在案，為維周邊土地所有權人建築權利，爰維持原計畫。
6	張○立、張○欣、張○志、洪○杰	內厝段 1115、1117、174、175、176、176-1、176-2 地號	1. 懇請市政府市地重劃內厝段 1115、1117、174、175、176、176-1、176-2 地號。重新規劃公共設施用地，明年變停車場用地，後年變學校用地，永無休止變更使用分區，朝夕令改阻礙大寮運動公園之發展。 2.「變更大寮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」(第二次公開展覽)計畫書第 6-5 頁、6-6 頁、6-7 頁，(體)體育場用地及(停二)停車場用地的土地取得方式，除徵購外，應增加市地重劃選項。	市政府開發大寮運動公園、大寮停二停車場、游泳池，是分批、分段開發，並非一次整體規劃開發，導致園內之公私有土地，形狀大小不一，畸零地居多。市政府在此次計畫書也計畫要徵收私有土地。而私有土地所有權人，表示除徵收土地，也可以市地重劃。市地重劃減輕市府的財政負擔，藉由市地重劃順利取得私有土地，開發大寮運動公園。 目前園區私有土地，只有張姓、洪姓所有權人，只要高雄市政府與張姓、洪姓所有權人同意，就可以直接市地重劃了。張姓、洪姓所有權人同	未便採納，理由： 1. 查內厝段 176、176-1、1115 及 1117 地號土地所處為公告山坡地範圍，且周邊已為公共設施範圍（體育場用地及停車場用地）圍繞，無法整體規劃。 2. 另所陳同段 176-2 地號現已作停車場設施使用，而 174、175 地號屬公有土地並已完成公共設施之開闢，爰維持原計畫。

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
			3.在市政府尚未徵收或尚未市地重劃以前，請維持原計畫，維持內厝段1115地號為文教區，維持內厝段1117、176、176-1地號為體育場用地，維持內厝段176-2地號為停車場用地	意，只等市政府同意。 市地重劃有三個好處： 一、市政府不用付出徵收費用。 二、市政府還可以賺取抵費地。 三、市地重劃的人數少，只有市政府與張姓、洪姓所有權人。張姓、洪姓所有權人要徵收或市地重劃，二個選項。	
7	蔡◯珍	內厝段1115、1117、176、176-1、176-2地號	這五筆土地位於大寮運動園區內，市政府卻遲遲未徵收開發，如果不徵收開闢公園，請立即市地重劃或跨區市地重劃方式辦理整體開發	同左	
8	簡◯順、陳蘇◯檢、洪◯圓、蔡◯娜、陳◯龍、陳黃◯春、簡◯林、簡◯貿、簡◯珊、張◯榮、張◯玲、簡◯清、簡◯珍、簡◯玲等14人	永芳段2-1、2-2、2-3、2-5、2-6、2-7、2-8、2-13、2-16、2-17、4-4、4-5、4-6、4-8、4-9、4-11、4-12、4-16、4-20、4-21、5-4、5-5、5-7、5-8、5-10、5-11、5-15、5-18、5-19、12、13、14、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、41、42、43、44、53、54、61、	變更農業區為住宅區或商業區	高雄市大寮區鳳林三路710號及周邊多筆土地，因地方經濟發展迅速，已無農業耕種需求。	部分採納，理由： 1. 查所陳土地坐落於農業區、鐵路用地及道路用地。有關鐵路用地部分，經本府111年10月28日邀台糖公司召開研商會議，經台糖公司表示已無鐵路用地之使用需求，爰配合土地使用現況及周邊土地指定建築線之權利，依毗鄰分區變更為農業區。 2. 另查所陳土地範圍零碎且不完整具未達3公頃，難以整體規劃，依行政院78/9/19台(七八)內字第24460號函及內政部80/4/22台(八○)內營字第914437號函示，都市計畫擴大、新訂或農

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
		62、63、64地號			業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發。本案俟整合 3 公頃以上地主同意並檢具變更同意文件後，依內政部頒訂「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，檢具相關書件，循程序提出申請，再予協助辦理都市計畫變更程序。
9	台灣糖業股份有限公司高雄區處/高雄市政府工務局養護工程處	山子頂段3264-27地號等土地(鳳林四路東側鐵路用地，大寮區平等路至萬丹路間)	變更鐵路用地為道路用地外，連同旁 3~5 米未開闢道路用地一併辦理解編。		酌予採納，理由： 1. 本府 111 年 10 月 28 日邀台糖公司召開研商會議，經台糖公司表示已無鐵路用地之使用需求。 2. 所陳位置現況已作為道路使用，為利管用合一，依現況使用變更鐵路用地為道路用地，變更內容詳主要計畫公展草案變更案件編號 6-1～6-3 及細部計畫公展草案變更案件編號 5-1～5-3。
10	王○裕議員、邱○軒議員	大寮區鳳林三路 596 巷	變更農業區為 10 米寬道路	大寮區鳳林三路596巷為農路，因車流量大增，導致路面寬度不敷使用、車禍頻傳，建請市府辦理都市計畫變更為 10 米寬道路，解決道路通行安全，提升地方發展。	同意採納，理由： 經本府工務局新工處 109 年 11 月 16 日會勘紀錄結論，並依本府交通局 113 年 7 月 17 日意見，路口處向南偏移以順接進學路。另考量該道路屬跨區聯絡性道路，將全段路寬劃設為 12 公尺道路用地，以符地區通行及長期交通改善需求，變更內容詳主要計畫公展草案變更案件編號 7 及細部計畫公展草案變更案件編號 6。
11	洪○東 112.01.31	大寮區山子頂段3198-103、	1.上述土地貴府是否有徵收之需求、並開闢使用	自民國 80 年都市計畫發布至今已逾 30 年，土地使用分區為	建議採納，理由： 1. 所陳位置屬第一次通盤檢討規劃之附帶條

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
		3198-104 地號	計畫。 2.依「變更大寮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公(兒)二、廣(停)一、市七已規定以整體開發方式辦理。但目前市七已核發建築執照開挖地下室。 3.經洽詢相關單位，若欲以土地解編、重劃方式還地於民，須捐區內土地至少35%為用地負擔，貴府其他重劃費用另計。	停車場，主管機關為交通局。	件開發地區，惟至今尚未依相關規定辦理。 2. 本次通盤檢討將依該地區現況發展情形辦理檢討變更，變更內容詳主要計畫公展草案變更案件編號 2-2 及細部計畫公展草案變更案件編號 1-2。
	洪○東 112.05.22 補充意見		1.依「變更大寮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公(兒)二、廣(停)一、市七已規定以整體開發方式辦理。但目前市七已核發建築執照興建大樓。 2.經洽詢相關單位，若欲以土地解編、重劃方式還地於民，須捐區內土地至少35%為用地負擔，貴府其他重劃費用另計。建請貴府檢討捐地比例及位置，亦為民所祈。	中央政府政策解編公共設施保留地，貴府對上述土地是否有徵收使用計畫，以保障人民權益，請查照。	
12	江○世、王○蓮、簡○興	內湖段 1063、1064 地號 高雄市大寮區山頂	1.重劃後，將造成我家房子變路沖，與民間建築習俗不符，又且恐將造成	原有土地及房子本無路沖，是店面住宅，未來房子和土地值可期，但 109 年動工闢建高雄市第 81	酌予採納，理由： 1. 所陳道路為「擬定大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）細部計畫」卅六

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
		里 20 鄰水源路 247、249 號	住宅基地進出危險，增加路口車輛轉向衝突，嚴重危害居家安危，懇求貴局單獨「取消卅六-12M 計畫道路」。 2.卅六-12M 計畫道路不要銜接水源路，單獨取消卅六-12M 轉彎處道路，並種植大樹擋路沖。 3.卅六-12M 計畫道路不要銜接水源路，拉直卅七-12M 計畫道路(避開 251、253 號門牌)，取消卅六-12M 轉彎處道路。	期市地重劃區等公共設施，區內一條 12 米寬(36-12M)計畫道路開闢後，造成我家變”路沖”，並形成 T 字型路口，區內道路不走現有舊路拓寬，不僅正對我家民宅造成”路沖”，影響風水(風水上路沖會有血光之災，而且會衰一輩子)，並且嚴重危害居家安危且衝擊房地產價格，房屋和土地整體價值將喪失殆盡，老住戶的我天天寢食難安。都市重劃對地方發展是好的，我固然贊同，但此計劃已嚴重影響我家權益，未蒙其利先受其害，依內政部函釋規定，都市計劃變更若有影響土地所有權人權利時，蒙受於都市計劃公開展覽期間需依信通知土地所有權人，但我家是園區外圍，並沒有收到任何通知開會信件，且在實務上，在尚未開發時，我家不會發覺到都市計劃變更之情形，直到道路兩旁水溝架設後，我才發現”路沖”之情況，園區外的老住戶(已住 50 年)身受重劃後之苦，寢食難安直到老死。	-12M 道路，有關陳情人住宅所鄰水源路係為本案主要計畫四-12M 計畫道路，因該道路南側半寬非屬前開細計重劃範圍，為利道路設計之一致性氛圍並考量以道路設計短期改善路沖問題，本次通檢細計畫土地使用分區管制要點新增第一、(七)規定：四-12M 計畫道道審將中央分隔島或人行步道納入道路設計考量，以期與北側…細部計畫營造共同氛圍。 2. 另所陳取消卅六-12M 計畫道路 1，本市第 81 期市地重劃區刻辦理重劃工程中，倘重劃作業實有造成民眾生活不便之處，並經地政局評估有變更都市計畫需求，擬另依都市計畫法第 27 條規定辦理個案變更，再予協助辦理變更程序。
13	簡○隆 112.06.13	請開闢小港區中安路向東至大寮區光	開闢小港區中安路向東至大寮區光明路，應該可以紓解交	1.上下班時間，不論橋上八八快速道路，或橋下平面道路，都擁塞	未便採納，理由： 1. 所陳事項之道路開闢所需土地非屬本

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
		明路	通，並可促進大寮區域發展。	不堪。 2.車禍頻傳，大車多致死率高。	計畫檢討範疇。 2. 另本府道路主管機關表示無相關道路開闢計畫。
	簡○隆 112.06.27 補充意見	請開闢小港區中安路向東至大寮區光明路	開闢小港區中安路向東至大寮區光明路，應該可以紓解此段擁塞交通，並可促進大寮區域發展。	1.上下班時間，不論橋上八八快速道路，或橋下平面道路，都擁塞不堪。 2.車禍頻傳，大車多致死率高。	
14	鄭○文	請開闢小港區中安路向東至大寮區光明路	開闢小港區中安路向東至大寮區光明路，可以紓解八八快速道路(橋下)平面道路交通，並可促進大寮區域發展。	1.上下班時間，不論橋上八八快速道路，或橋下平面道路，都擁塞不堪。 2.車禍頻傳，大車多致死率高。	未便採納，理由： 1. 所陳事項之道路開闢所需土地非屬本計畫檢討範疇。 2. 另本府道路主管機關表示無相關道路開闢計畫。
15	張簡○世、張簡○偉、張簡○偉、張簡○偉、楊○妮、林○生、戴○瑜、黃○桂、黃○亮、鄭○仁、鄭○月、簡○榆等12人 112.06.19	水廠段109、109-1、110、112、113、113-1、114、114-1、115、115-1、116、116-1、117、117-1、118、118-1、119、119-1、121、122、122-1、123、124、125、126、127、127-1、128、129、130、130-1、131、131-1、132、132-1、133、133-1、134、135、136、	本人名下農業區土地，本階段願意納入「變更大寮都市計畫(第四次通盤檢討)案」中，將農業區變更為住宅區的規劃，並請於規劃完成後告知規劃內容、開發方式、再行確認下一階段是否參與。	同左	未便採納，理由： 1. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之農業區變更要件，直轄市計畫地區內農業區申請變更面積不得小於3公頃，且申請變更之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於30公尺。 2. 查所陳土地範圍面積共4.23公頃，範圍內土地包含部分私有土地、國有及公法人所有土地，尚未整合同意意見，範圍零碎且周界不完整，除北側鄰仁德路外、東側機關用地為拷潭給水廠及大寮監獄使用、西側為大寮排水、南側為台88大寮交流道引道段，依檢討變更原則屬具備隔離不相容土地使用機能之農業

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
		137、143、144、144-1、146、147、148、149、150、151、152、153、154、155、157、157-1、157-2、157-3、158、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、168-1、169、170、171、171-1、171-2、172、174、190、190-1、191、197、197-1、198、198-1、198-2、198-3、198-4、199、200、200-1、201、202、204、206、221、311地號			區，無法整體規劃，爰維持原計畫。
	張簡○世112.10.31補充意見	水廠段109、109-1、110、112、113、113-1、114、114-1、115、115-1、116、116-1、117、	依據貴局112年7月20日高市都發規字第11232974200號函如說三、請求變更納入通盤檢討之範圍-如更新後之清冊（詳附件）。	民等其他陳情人前(112年6月19日)建議本市「大寮區水廠段121地號等96筆農業區土地變更住宅區」1案中，因前所陳情之範圍有部分土地為國有及公法人所有之土地，礙	

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
		117-1、118、118-1、119、119-1、121、122、122-1、123、124、125、126、127、127-1、128、129、132、132-1、133、133-1、135、137、144、144-1、146、147、148、149、151、152、153、157、157-1、157-2、157-3、159、160、161、162、163、164、167、168、168-1、169、170、171、171-1、171-2、190、190-1、191、197、197-1、198、198-1、198-2、198-3、198-4、199、200、200-1、201、202、204、206、311 地號		於陳情人難以取得其同意，而為免影響貴局之作業，爰民將其國有及公法人之土地予以剔除，今重新檢附更正後之清冊供予貴局更換，懇請貴局准予變更所請，至感德便。	
16	高雄市政府地政局	忠義段 33 地號	本市大寮區忠義段 33 地號土	1.依據市地重劃實施辦法第 28 條	同意採納，理由： 本案係本市市地重劃

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
	土地開發處		地為本市第 81 期市地重劃區增設巷道，請錄案辦理都市計畫通盤檢討變更。	規定辦理。 2.該土地業於 110 年 11 月 2 日重劃分配結果確定，並於 111 年 4 月 19 日辦竣土地登記。	後增設巷道，變更內容詳細部計畫公展草案變更案件編號 7-1。
17	蔡○雪	水源段 679、680、683 地號	以上地號為中興里鳳林四路興中巷 1 號，有農業區建地，現也有座落都市計畫前建物，但全部私人土地因馬路旁都有以前鐵路用地，無法申請建築線，請協助向台糖購買。		酌予採納，理由： 1. 本府 111 年 10 月 28 日邀台糖公司召開研商會議，經台糖公司表示已無鐵路用地之使用需求。 2. 所陳位置鄰近之鐵路用地現況已作為道路使用，為利管用合一，依現況使用變更鐵路用地為道路用地，變更內容詳主要計畫公展草案變更案件編號 6-1 及細部計畫公展草案變更案件編號 5-1。 3. 至有關協助購買土地意見，非屬本案通盤檢討範疇。若有指定建築線需求，建議另洽台糖公司取得土地通行權後，依都市計畫法本市施行細則於農業區開闢私設通路以連接建築線。
18	高雄市中山高級工商職業學校	正氣路	建議正氣路比照內坑路拓寬至 15 公尺。	本校前正氣路雖為 8 公尺寬道路，惟學生數係全國之冠，若含教職員達 8 千餘人，通學期間人車爭道，險象環生，期間業經市府專業單位實施現勘，交通標線與號誌改善有限，且此道路為大寮區與小港區民間	未便採納，理由： 1. 正氣路現況 8-10 公尺，尚未完全依計畫寬度(10 公尺)開闢，東段兩側合法建物密集。 2. 依本府運動發展局 112 年 8 月 1 日高市運設字第 1121042600 號函表示，正氣路拓寬計畫將影響大寮運動園

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
				交通要道，亦為大寮都市計畫之「防救災道路」(市府102年11月公告)，故建議比照內坑路擴寬至15公尺，始能完成人車分流，以增加學生通學安全空間。	區（運動場用地）南側既有設施使用及動線。 3. 另本府交通局113年6月7日高市交運規字第11339277200號函表示，短期為提升用路安全，該路段已劃設禁止臨時停車線（禁停紅線）管制路邊停車；長期倘有拓寬計畫需變更停車場用地原則無意見，惟拓寬路段前、後型應順接，並確保停車格位數不變，避免影響停車場功能。 4. 綜上，考量道路西段周邊運動場用地及停車場用地功能之維持；東段兩側住宅區業為建成區，亦無整體道路拓寬之可行性，且本府已就該道面標標誌改善，爰維持原計畫。
19	趙◯傑	山子頂段2025地號	1.開發大寮捷運站(OT1)站後的農業區變更都市計畫為住宅、商業區，引進周邊人口移居，帶動區域發展。 2.交通建設連結鳳屏路、光明路三段、萬丹路與捷運站及將興建國道七號周邊生活圈更為完善。		酌予採納，理由： 1. 依「變更大寮都市計畫(捷運機廠西側農業區)主要計畫案」於104年之高雄市都市計畫委員會第50次會議紀錄決議，考量區內62%土地所有權人反對參與區段徵收、國道七號路線尚未定案、第81期重劃區將釋出30公頃住宅區、大寮機廠捷運站周邊發展尚未成熟等因素，故依前開案件第6次專案小組意見，維持原計畫。

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
					2. 現考量大寮區長期人口移入及居住需求，國道7號及本市第81期市地重劃建設期程，本次通盤檢討訂定所陳範圍之整體開發規劃構想，以銜接本案整體空間發展架構，內容詳主要計畫公展草案第六章第二節之大寮主機廠西側農業區整體開發原則。
20	陳○富、陳○田、陳○成	捷運站捷西路至鳳林路之區塊	建請捷運站捷西路至鳳林路之區塊速辦區段徵收，以帶動地方繁榮。	1.查上次通盤檢討已將捷西路至鳳林路之區塊納入整體開發，並委請學術單位做開發之各項徵詢策略等各種評估，至今已過了九年仍石沉大海。 2.大寮區要起飛了，因有公辦第81期市地重劃，預計於今年將完工，潛力無窮，然對面的區段徵收計畫案停頓不前，往後兩邊對比差別很大，令人感到遺憾，請市府拿出魄力排除障礙予以完成開發。 3.該區之區段徵收無法進行其原因「在於鳳林路邊之違章建築地主只顧收取大筆租金，反對政府整體開發，希望政府出魄力，對鳳林路及萬丹路旁之地主喊話，將違章建築拆除辦	酌予採納，理由： 1. 依「變更大寮都市計畫(捷運機廠西側農業區)主要計畫案」於104年之高雄市都市計畫委員會第50次會議紀錄決議，考量區內62%土地所有權人反對參與區段徵收、國道七號路線尚未定案、第81期重劃區將釋出30公頃住宅區、大寮機廠捷運站周邊發展尚未成熟等因素，故依前開案件第6次專案小組意見，維持原計畫。 2. 現考量大寮區長期人口移入及居住需求，國道7號及本市第81期市地重劃建設期程，本次通盤檢討訂定所陳範圍之整體開發規劃構想，以銜接本案整體空間發展架構，內容詳主要計畫公展草案第六章第二節之大寮主機廠西側農業區整體開發原則。

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
				理區段徵收」(其實大馬路旁土地公告現值較裡面的土地公告現值高，所分得土地可能會較多)。 4.據民得知所有土地之地主大多數均同意區段徵收，僅少數鳳林路旁興建違章建築出租收取租金之地主反對，建請主辦單位清查範圍內之地主名冊，以郵寄雙掛號徵詢書，請其是同意辦理或不同意辦理並簽名蓋章後回郵主辦單位，以多數決為依據，以資施行區段徵收，方能執行整體開發，以展現政府施政之魄力。	
21	王○農 112.06.27	水源段599~667地號	建請變更本區農業區建地目為建築用地。	大寮都市計畫於民國63年8月發布實施，而本區之建築於民國61年竣工，係於都市計畫發布前合法領有建物登記(有大寮鄉公所給與之證明文件，大寮建字1537號)。102年2月25日變更大寮都市計畫(捷運機場西側農業區)欲對本區進行區段徵收，雖於住民陳情抗爭後落幕，然大寮都市計畫法對依法取得建物及土地所有權狀之區域，先以劃歸	酌予採納，理由： 1. 依「變更大寮都市計畫(捷運機廠西側農業區)主要計畫案」於104年之高雄市都市計畫委員會第50次會議紀錄決議，考量區內62%土地所有權人反對參與區段徵收、國道七號路線尚未定案、第81期重劃區將釋出30公頃住宅區、大寮機廠捷運站周邊發展尚未成熟等因素，故依前開案件第6次專案小組意見，維持原計畫。 2. 現考量大寮區長期

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
				農業區建地目，再以農業區區段徵收之方式，已違背土地合理利用、保障私人財產之原則。	人口移入及居住需求，國道7號及本市第81期市地重劃建設期程，本次通盤檢討訂定所陳範圍之整體開發規劃構想，以銜接本案整體空間發展架構，內容詳主要計畫公展草案第六章第二節之大寮主機廠西側農業區整體開發原則。 3. 另所陳土地倘於都市計畫發布前已建築供居住使用之合法建築物，得依都市計畫法高雄市施行細則容許使用規定辦理。
	王○農 112.07.05 補充意見	水源段 599~667 地號	建請正視本區合法居住及商業用途現狀，於爾後變更的都市計畫案中，若僅能將本區透過區段徵收方式，由農業區變更為住宅區或商業區，則本區實無納入都市計畫案中變更用途之需要，依區段徵收必要性及公益性的原則，請將本區剔除於都市計畫外。		
22	蔡○惠	水源段 658地號	建請變更本區農業區建地目為建築用地。	大寮都市計畫於民國63年8月發布實施，而本區之建築於民國61年6月竣工，係於都市計畫發布前合法領有建物登記(有大寮鄉公所給與之證明文件，大寮建字270號)。102年2月25日變更大寮都市計畫(捷運機場西側農業區)欲對本區進行區段徵收，雖於住民陳情抗爭後落幕，然大寮都市計畫法對依法取得建物及土地所有權狀之區域，先以劃歸農業區建地目，再以農業區區	酌予採納，理由： 1. 依「變更大寮都市計畫(捷運機廠西側農業區)主要計畫案」於104年之高雄市都市計畫委員會第50次會議紀錄決議，考量區內62%土地所有權人反對參與區段徵收、國道七號路線尚未定案、第81期重劃區將釋出30公頃住宅區、大寮機廠捷運站周邊發展尚未成熟等因素，故依前開案件第6次專案小組意見，維持原計畫。 2. 現考量大寮區長期人口移入及居住需求，國道7號及本市第81期市地重劃建

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
				段徵收之方式，巧取豪奪、蠶食鯨吞，已違背土地合理利用、保障私人財產之原則。	設期程，本次通盤檢討訂定所陳範圍之整體開發規劃構想，以銜接本案整體空間發展架構，內容詳主要計畫公展草案第六章第二節之大寮主機廠西側農業區整體開發原則。 3. 另所陳土地倘於都市計畫發布前已建築供居住使用之合法建築物，得依都市計畫法高雄市施行細則容許使用規定辦理。
23	吳○勳、吳○如、李○和、吳○和、李○霖、吳○儒等六人	山子頂段2359、2360、2361、2363、2393、2396、2509地號水源段554、680、686地號	變更大寮都市計畫(捷運機廠西側農業區)主要計畫及擬定細部計畫案，原始於二十年前，擬定之章規，至今不符合時代潮流，對原定區段徵收內之住宅區，商業區建築樣態，偏向集體高群聚之透天建物模式，今為配合都市發展，改善店、住環境安全及市容美觀，及土地資源利用，重劃區之建築用地，應適當提高容積率到400%，使該重劃區能如陳其邁市長競選時所言要成為高雄市第二美術館繁榮地區。 建請政府積極從速採納辦理。	1.該區段徵收重劃區，範圍內土地經多次主要計畫，及細部計畫公布後與區域內土地權人檢討，並送內政部審定，市府行政人員十餘年來，對該區段徵收案，置之不處理，大寮捷運站功能無法發揮。 2.請政府守徵收農地建造捷運站，並弘揚捷運效益，站址周邊農地在建設大寮捷運站時，對周邊農地會一併辦理區段徵收之承諾，然十年來未辦理，失信於民。	酌予採納，理由： 1. 依「變更大寮都市計畫(捷運機廠西側農業區)主要計畫案」於104年之高雄市都市計畫委員會第50次會議紀錄決議，考量區內62%土地所有權人反對參與區段徵收、國道七號路線尚未定案、第81期重劃區將釋出30公頃住宅區、大寮機廠捷運站周邊發展尚未成熟等因素，故依前開案件第6次專案小組意見，維持原計畫。 2. 現考量大寮區長期人口移入及居住需求，國道7號及本市第81期市地重劃建設期程，本次通盤檢討訂定所陳範圍之整體開發規劃構想，以銜接本案整體空間發展架構，內容詳主要計畫公展草案第六章第二節之大寮主機廠西側農業

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
					區整體開發原則。 3. 另所陳土地倘於都市計畫發布前已建築供居住使用之合法建築物，得依都市計畫法高雄市施行細則容許使用規定辦理。
24	黃○弘		1.應該在大寮捷運主機廠周邊規劃商業區(容積率420%)讓大寮區更快繁榮。 2.國7道路開闢，所徵收之土地可否比照市地重劃，可享有抵費地使用。		酌予採納，理由： 1. 依「變更大寮都市計畫(捷運機廠西側農業區)主要計畫案」於104年之高雄市都市計畫委員會第50次會議紀錄決議，考量區內62%土地所有權人反對參與區段徵收、國道七號路線尚未定案、第81期重劃區將釋出30公頃住宅區、大寮機廠捷運站周邊發展尚未成熟等因素，故依前開案件第6次專案小組意見，維持原計畫。 2. 現考量大寮區長期人口移入及居住需求，國道7號及本市第81期市地重劃建設期程，本次通盤檢討訂定所陳範圍之整體開發規劃構想，以銜接本案整體空間發展架構，內容詳主要計畫公展草案第六章第二節之大寮主機廠西側農業區整體開發原則。
25	李○英 112.07.03	山子頂段2416-1、2435地號	1.高雄市政府這幾年團隊的努力，勇於建設是有目共睹。為繁榮大寮區都市景觀，改善百姓	1.112年6月27日座談會主持人針對市民/(地主)所提「捷運機場西側農業區，變更區段徵收案」,答覆:「認為不符公	酌予採納，理由： 1. 依「變更大寮都市計畫(捷運機廠西側農業區)主要計畫案」於104年之高雄市都市計畫委員會第

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
			居住環境，建議市府納察民意，盡速將捷運機場西側農地，納入本第4次通盤檢討，恢復繼續執行高雄市103年度「大寮都市計畫捷運機場西側農業區細部計畫」之區段徵收工作。 2.為增公益性，也建議市府是否一併考量將大寮區公所遷建此區，將整個地區的道路放寬，容積率提高，讓市容更美化、更繁榮。	益性，不可行，建議或採3公頃地主同意自辦重劃，較為可行。」惟經查捷運機場西側農業區變更案，高雄市政府係依據內政部92年1月14日台內營字第0920084077號函放寬行政院88年2月8日台八八內○五八三號處理原則，本案農業區變更後(商業區、住宅區、公園用地)(兼供滯洪池使用)、園道用及道路用地等公共設施用地)整體開發方式，原則以區段徵收方式辦理。高雄市政府依據前述規定「擬訂大寮都市計劃(捷運機場西側農業區細部計畫案」以市府103年1月23日高市府都發規字第10330416501號、10330416601號公開展覽30天。112年6月27日座談會主持人之說明「區段徵收不可行」顯與事實不符。 2. 高雄市長陳市長，曾於競選市長時向大寮民眾表達，捷運站周圍農地變更可期，甚至要媲美凹子底的建設開	50次會議紀錄決議，考量區內62%土地所有權人反對參與區段徵收、國道七號路線尚未定案、第81期重劃區將釋出30公頃住宅區、大寮機廠捷運站周邊發展尚未成熟等因素，故依前開案件第6次專案小組意見，維持原計畫。 2. 現考量大寮區長期人口移入及居住需求，國道7號及本市第81期市地重劃建設期程，本次通盤檢討訂定所陳範圍之整體開發規劃構想，以銜接本案整體空間發展架構，內容詳主要計畫公展草案第六章第二節之大寮主機廠西側農業區整體開發原則。

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
				發繁榮，言猶在耳，都發局卻在今日說不可行，令人難解。 3.大寮捷運站西側農地目前四周為都市各項建設及住宅環繞，已成孤島農地，然此區農地經常無水可耕種，如何稱之農地。還好無水耕種，若是全區農耕種植、施肥、灑藥，勢必汙染周遭環境，這種狀況使政府豈可漠視。 4.捷運站設置在農地中心，這是在全台灣以至全世界絕無僅有。市政府若致力變更整體開發，這就是繁榮地區市容解決環境汙染的公益事項，何懼之有? 5.都發局建議三公頃農地自辦重劃，若是重劃在整個農業區的中心，勢必農地支離破碎，環境更加凌亂。	
	李○英 112.07.14 補充意見		1.高雄市政府對都市計畫檢討，少則四年，多則十餘年。試想一個無水可耕種的農地，要任其荒蕪十餘年，對當地農民而言是何其殘酷，何其		

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
			不公平。又一個交通樞紐的捷運站，建在農地中，而周遭的農地卻長達二十年三十年未開發，這對市府而言，絕不是一件光彩的事，難道這中間是有什麼難以啟齒的原因嗎? 2.大寮捷運西側農地目前四周圍都是各項建設及住宅環繞，已呈孤島農地。此地若及早規劃開發，對大寮區都市繁榮及環境美化改善，絕對百利無一害，小市民都有此認識，市府、都計專家會有不同意見嗎?陳市長在競選期間，也有此感觸，所以才會有「大寮機場西側農地開發將媲美凹子底建設」的豪語。好的市政建設，流傳百世，人民永遠感戴，相對的虛應故事亦將如影隨形，徒留話柄。 3.民國 104 年人		

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
			民對區段徵收以及市地重劃規定不甚瞭解，或許有人因分回之土地成數較少而反對區段徵收，事隔8年餘，時空背景已大不相同，相信在政府有力說明下，大部分市民會欣然接受，因此也建議貴局利用此次都市計畫變更說明程序，順勢主動做一次民意調查，市府調查結果就是施政民意基礎，大家一起為市政建設努力，加油吧!		
26	黃○問	山子頂段3335地號	由衷懇求我們大有為的政府，能傾聽民之心聲並恤諒民之困境。 祈能將世居於此之地主排除範圍內，勿造成民怨，至感德便。	1.請求將103年大寮捷運機廠西側農業區，地主陳情書納入第四次通盤檢討。 2.土地開發應該顧及居住正義及世居於此之地主，另在此時地價攀升之階段，叫民何以微薄的地價及地上物補償金，購置高價的抵價地或房產安置，叫民情何以堪。	陳情意見非屬都市計畫規劃範疇，說明： 1. 依本市都市計畫委員會104年審議「變更大寮都市計畫(捷運機廠西側農業區)主要計畫案」第50次會議決議，考量區內62%土地所有權人反對參與區段徵收、國道7號路線尚未定案、第81期重劃區將釋出30公頃住宅區、大寮機廠捷運站周邊發展尚未成熟等因素，故依前開案件第6次專案小組意見，維持原計畫。 2. 現考量大寮區長期

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
					人口移入及居住需求，國道7號及本市第81期市地重劃建設期程，本次通盤檢討訂定所陳範圍之整體開發規劃構想，以銜接本案整體空間發展架構，內容詳主要計畫公展草案第六章第二節之大寮主機廠西側農業區整體開發原則。
27	中華電信股份有限公司	山子頂段3284-2、3285-2、3286-1地號	有關本公司所有高雄市大寮區山子頂段3284-2、3285-2及3286-1地號土地（電信專用區），敬請貴府協助納入「變更大寮都市計畫（第四次通盤檢討）案」，更正容積率為不得大於250%，請查照。	1.查旨揭土地業經貴府100年11月18日公告發布實施「變更大寮都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」，由原機關用地變更為電信專用區，並於計畫書第15頁載明容積率不得大於250%（如附件1）。 2.復經貴府103年1月13日公告發布實施「變更大寮都市計畫（第三次通盤檢討）案」，其中計畫書第9-1頁表格載明電信專用區容積率不得大於150%，惟計畫書第9-3頁卻載明容積率不得大於250%（如附件2)。 3.因上開電信專用區容積率未列於「變更大寮都市計畫（第三次通盤檢討）案」計	酌予採納，理由： 1.所陳土地於100年「變更大寮都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」由機關用地檢討變更為電信專用區，容積率不得大於250%。 2.103年第三次通盤檢討彙整部分現行計畫使用強度規定至第九章土地使用分區管制要點第2條，其中所載電信專用區容積率不得大於150%，惟其表6-3土地使用分區管制要點修正內容對照表未載明電新專用區容積率變更相關事項，應屬誤植所致。 3.本次通盤檢討更正電信專用區容積率為不得大於250%，詳細部計畫公展草案表5-13土地使用分區管制要點修正內容對照表及土地使用分區管制要點。

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
				畫書表 6-3 修正土地使用分區管制要點，爰應以「變更大寮都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」之容積率不得大於250%為準，敬請貴府協助依都市計畫程序辦理更正作業。	
28	陳◯珠	大寮區內湖段 979 地號	有關大寮區內湖段979地號長期作為水溝排水使用建議變更為都市計畫道路使用並兼地下排水功能使用，詳如說明，懇請委員會同意變更。	1.前因：早期大寮區掩埋場排水透過大寮區內湖段 979 地號排放廢水，於民國 81 年間興建寬 2 米高 2.5 米改善居民長之水溝做為大寮區掩埋場排水使用。圖片祥如(附件二)。 2.後因：經過 1 次淹水之情事並於新中街做一道擋水牆，後於 2018 年 8 月受豪雨影響導致大寮區陽明山莊大樓受大寮區內湖段 980-995 地號累積水壓到達臨界點時衝破圍牆造成災情。 3.建議：為改善相鄰居民長期飽受不定期災情影響現今大寮區內湖段 958 地號將新闢都市計畫道路並做區域排水工程銜接工程至大寮區山頂里新強街，為保護居住	未便採納，理由： 1. 依本府交通局 113 年 11 月 12 日函表示，本府工務局新工處刻正辦理新強街計畫道路(10M)開闢工程(內湖段 983 地號)，倘將內湖段 979 地號由住宅區變更為道路用地，除將破壞該區域整體街廓及住宅區坵塊完整性，未來亦將於新中路/新強街口形成不規則路口，進而影響道路交通安全。爰原則不建議將旨揭地號變更為道路用地，宜請本府水利局及新工處就案址區域排水進行整體規劃為宜。 2. 另依本府水利局 113 年 11 月 13 日函表示，大寮區新中街末端截流溝部分，本局業已委託本府工務局新建工程處辦理大寮區新強街雨水下水道建置工程，工程內容主要為將截流溝內雨水透過新強街雨水下水道排至山頂路雨水下水

編號	公民或團體	位置	建議內容	理由	處理情形
				正義與地區發展建議將大寮區內湖段 979 地號地主:國有財產署變更為都市計畫道路兼做為區域排水使用，讓都市計畫更為合理。圖片詳如(附件一)。	道內，預期可加強周邊排水功能。 3. 綜上，所陳經本府交通及水利主管機關評估無涉都市計畫變更，本府亦業就案址區域排水進行整體規劃並採工程手段可加強周邊排水功能，爰維持原計畫。
29	許〇甫	大寮區會社段 829、835、941、666 地號	高雄市大寮區會社段土地，地號 841、835、829、666 皆同 881，列為以無市地重劃之必要。 懇請市政府幫忙完成，以利小民在土地出售後尚有餘款，以獲餘生。	1.繼承土地 8 筆在同一區塊，何以有的已經重劃完成，有的是「必須以市地重劃方式開發」。 2.影響土地價格甚巨。 3.土地面積頗大，繼承人年紀皆大。	酌予採納，理由： 1. 所陳大寮區會社段 666、835、829、841 地號土地屬第一次通盤檢討規劃之附帶條件開發地區，惟至今尚未依相關規定辦理。 2. 本次通盤檢討將依該地區現況發展情形辦理檢討變更，變更內容詳主要計畫公展草案變更案件編號 3-2 及細部計畫公展草案變更案件編號 2-2。 3. 至同段 881 地號土地現行計畫為第二種住宅區，無附帶條件規定，非屬本次檢討範疇。

附件四、變更大寮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）案公共設施用地檢討原則

一、檢討標的

將公共設施保留地分為公有土地與私有土地，屬公有土地者，考量公地公用原則，儘量維持現行計畫；屬私有土地者，考量民眾權益，納入檢討標的辦理。

本案公共設施用地專案通盤檢討係配合中央政策之指導，屬於公共設施保留地應檢討變更為適當分區或用地，以促使有限之土地資源合理利用，發揮效能。依據內政部87.6.30 台內營字第八七七二一七六號函解釋：為非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得之公共設施用地，非屬「公共設施保留地」。如有以下之情形者，應非公共設施保留地：

（一）經依都市計畫法第 30 條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。

（二）依都市計畫法第 61 條第 2 項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。

（三）配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

排除上述三者情形，其餘均為本次檢討範疇。參酌計畫區人口結構及發展方向，檢討公共設施保留地需求分析，針對無使用需求之公共設施保留地予以解編，並劃設所需要的公共設施用地，採整體開發方式開闢及取得公共設施用地。

二、檢討方式與原則

本計畫經盤點公共設施用地劃設與取得情形後，考量道路用地、鐵路用地及沿河岸旁或鐵路旁帶狀性綠帶系統等屬於系統性、連續性公共設施保留地，經通盤檢討後，仍須維持原計畫之系統性、連續性公共設施保留地，故建議維持原計畫；另都市計畫已有附帶條件或整體開發規定應提供公共設施者，包括區段徵收、市地重劃等方式，則維持原附帶條件或整體開發規定。其餘公共設施保留地則依下列原則逐一檢討。

如圖 4-3-1 所示，本計畫依循內政部指導原則，公共設施用地優先以整體開發辦理解編，若經評估不可行，則採用其他多元解編方式辦理；本計畫將各類型之解編條件分為態樣 1 至態樣 8 說明如後。

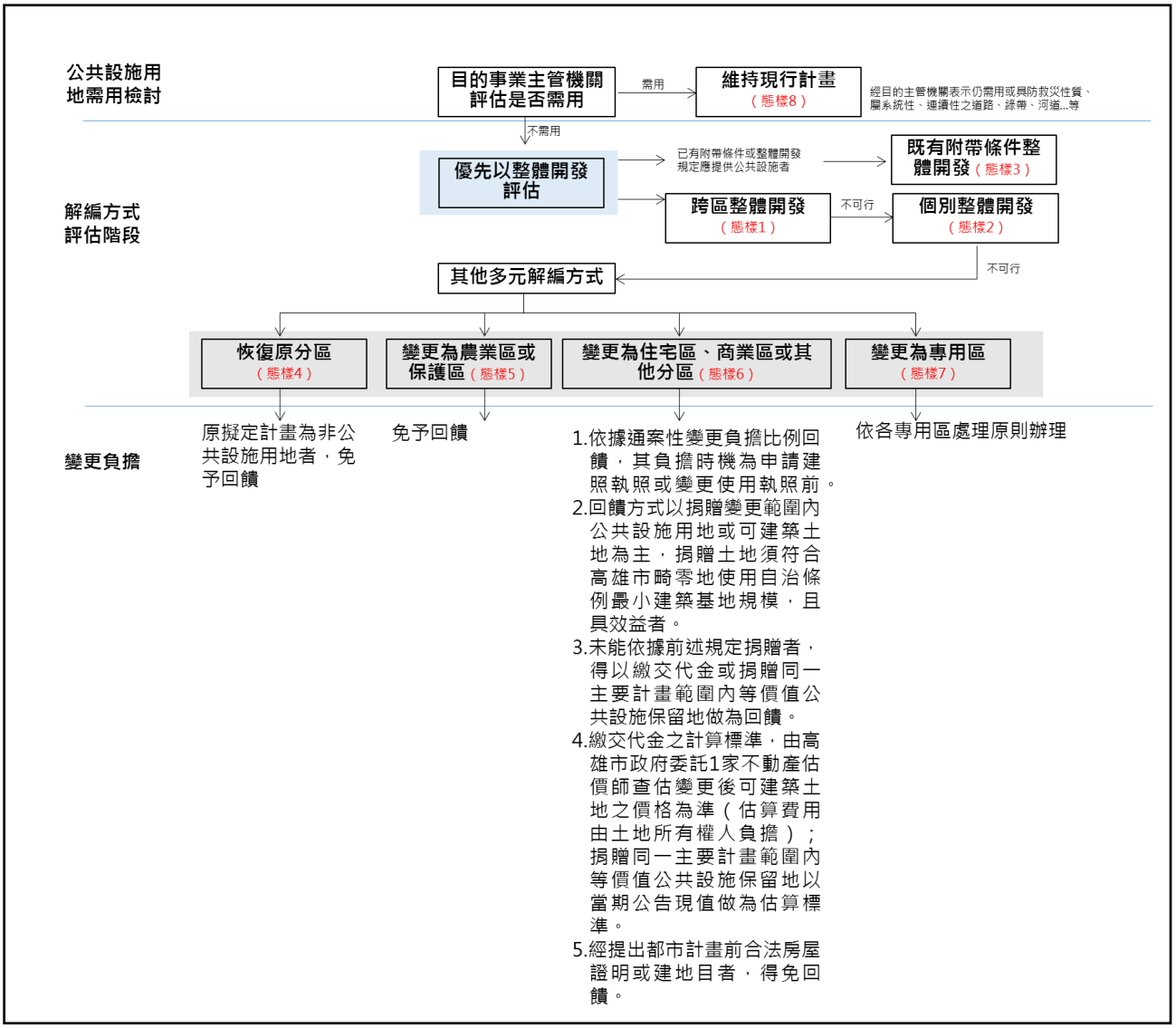


圖4-3-1　公共設施用地檢討原則示意圖

（一）態樣 1：跨區整體開發

1. 辦理原則

（1）透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，以增加整體開發可行性。

（2）市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於45%為原則。

（3）跨區市地重劃之土地應屬同一主要計畫範圍，並以地價相近、土地現況情形相符為原則。

（4）跨區整體開發之各處公共設施保留地分布距離以1.5 公里為原則，並考量整體開發後劃設之公共設施用地能有效服務範圍，以同一鄰里單元（生活圈），以及地理界限（如高速公路、主要幹道、河流等）進行分區劃設，以利後續重劃執行作業的推動。

（5）以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則，變更後之土地使用強度及容許使用項目，依都市計畫法高雄市施行細則及現行計畫規定辦理。

（6）整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

2. 回饋原則

（1）依據市地重劃及其相關辦法辦理。

（2）本案之變更應劃設 35%之公共設施用地，並以市地重劃整體開發方式辦理；在整體開發財務不可行之情況下得酌予調降，惟不得低於 30%。

（二）態樣 2：個別整體開發

1. 辦理原則

（1）透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，跨區整體開發不可行者，則評估以個別整體開發辦理。

（2）市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於45%為原則。

（3）以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則，變更後之土地使用強度及容許使用項目，依都市計畫法高雄市施行細則及其相關規定辦理。

（4）整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

2. 回饋原則

（1）依據市地重劃及其相關辦法辦理。

（2）本案之變更應劃設 35%之公共設施用地，並以市地重劃整體開發方式辦理；在整體開發財務不可行之情況下得酌予調降，惟不得低於 30%。

（三）態樣 3：既有附帶條件整體開發

1. 辦理原則

現行計畫已有附帶條件者，依據原有附帶條件辦理。

2. 回饋原則

依據現行計畫附帶條件規定辦理。

（四）態樣 4：恢復原分區

1. 辦理原則

經清查土地於都市計畫第一次公告發布實施時為可建築使用分區，後經歷次通盤檢討、個案變更等程序變更為公共設施用地，現況尚未徵收、開闢使用，主管機關表示已無使用需求者，且無涉另擬細部計畫者，建議恢復為原分區。

2. 回饋原則

依據高雄市變更負擔通案性規定免變更回饋。

（五）態樣 5：變更為農業區或保護區

1. 辦理原則

檢討後不適合作為居住之建築使用者，如位於災害潛勢地區、山坡地陡峭地區、毗鄰鄰避設施周邊等，變更為農業區或保護區。

2. 回饋原則

免變更回饋。

（六）態樣 6：變更為住宅區、商業區或其他分區

1. 辦理原則

（1）尚未取得之土地未達最小建築基地規模，納入整體開發不具開發效益。

（2）尚未取得之土地與相鄰分區之土地所有權人一致，變更後可與周邊土地合併使用。

（3）其他經評估納入整體開發不可行，需併鄰近分區變更者。

2. 回饋原則

（1）依據通案性變更負擔比例回饋，變更為住宅區應負擔35%之公共設施用地；變更為商業區應負擔 40%公共設施用地，其負擔時機為申請建照執造或變更使用執造前。

（2）回饋方式以捐贈變更範圍內公共設施用地或可建築土地為主，捐贈土地須符合高雄市畸零地使用自治條例最小建築基地規模，且具效益者。

（3）未能依據前述規定捐贈者，得以繳交代金或捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地做為回饋。

（4）繳交代金之計算標準，由高雄市政府委託 1 家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準（估算費用由土地所有權人負擔）；捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地以當期公告現值做為估算標準。

（5）經提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免變更回饋。

（七）態樣 7：變更為專用區

1. 辦理原則

如加油站用地、變電所用地、電信用地等公共設施用地，非屬政府應取得土地之公共設施用地，或其性質係屬專用區者，如殯葬專用區等，建議變更為專用區。

2. 回饋原則

（1）依現況變更為相同性質之使用分區者，得免變更回饋。

（2）非前述者，依據專用區之相關辦法變更回饋。

（八）態樣 8：維持原計畫

1. 經主管機關表示有保留需求，提出事業及財務計畫者，建議維持原計畫。

2. 公共設施用地尚有零星或畸零土地未取得，為維持公共設施用地使用完整性，建議主管機關編列預算取得開闢，維持原計畫。

3. 具有串聯性、系統性之公設用地，為都市防災或交通運輸或公共維生系統所必要留設之公設用地，且經檢討整體開發不可行者，建議維持原計畫。

4. 其他公有地公共設施保留地，考量公地公用原則，建議以撥用方式取得，維持原計畫。