

變更燕巢都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案
(第二次公開展覽)

【第二次公開展覽案件為變更案第二案及第八案】

辦理機關：高雄市政府
中華民國 112 年 5 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	變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案		
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款		
變更都市計畫機關	高雄市政府		
本案公開展覽之起迄日期	檢討前公告徵求意見	依高雄市政府民國 105 年 12 月 28 日高市府都發規字第 10534927101 號函公告，自民國 105 年 12 月 29 日起至民國 106 年 2 月 2 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 105 年 12 月 29 日聯合報及台灣導報周知。	
	公開展覽	依高雄市政府民國 108 年 4 月 9 日高市府都發規字第 10831219601 號函公告，自民國 108 年 4 月 10 日起至民國 108 年 5 月 17 日止，公告公開展覽三十天，並刊登於民國 108 年 4 月 10 日至 4 月 12 日臺灣導報及自由時報周知。	
	公開說明會	日期	民國 108 年 5 月 8 日下午 2 時 30 分
		地點	燕巢區民眾活動中心
人民或機關團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表		
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 109 年 3 月 17 日高雄市都市計畫委員會第 81 次會議審議通過	
	內政部	民國 111 年 11 月 8 日內政部都市計畫委員會第 1022 次會議審議通過	
備 註			

目錄

第一章	緒論	1
第一節	計畫緣起	1
第二節	法令依據	2
第三節	計畫位置與範圍	2
第二章	現行計畫概要	3
第一節	都市計畫變更歷程	3
第二節	計畫內容概要	4
第三章	發展現況分析	10
第一節	公共設施現況使用情形	10
第二節	產權與公共設施保留地調查分析	13
第三節	公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	16
第四章	發展預測與檢討分析	17
第一節	計畫年期與計畫人口檢討評估	17
第二節	公共設施用地需求	19
第三節	公共設施用地檢討原則	19
第五章	實質計畫檢討	25
第一節	公共設施用地檢討分析	25
第二節	實質變更內容	26
第六章	檢討後計畫	38
第一節	檢討後實質計畫	38
第二節	實施進度及經費	43
附件一	內政部都市計畫委員會 111 年 11 月 8 日第 1022 次會議紀錄	附一-1
附件二	高雄市都市計畫委員會 109 年 3 月 17 日第 81 次會議紀錄	附二-1
附件三	變更案第二案市地重劃可行性評估報告書	附三-1

圖目錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：燕巢都市計畫現行計畫示意圖	7
圖 2-2：燕巢都市計畫附帶條件分布示意圖	9
圖 3-1：燕巢都市計畫公共設施用地取得及權屬分布情形示意圖	15
圖 4-1：燕巢都市計畫人口成長情形趨勢圖	17
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖	21
圖 5-1：燕巢都市計畫區(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	32
圖 5-2：燕巢都市計畫變更案第二案變更內容示意圖(一)	33
圖 5-3：燕巢都市計畫變更案第二案變更內容示意圖(二)	33
圖 5-4：燕巢都市計畫變更案第三案變更內容示意圖	34
圖 5-5：燕巢都市計畫變更案第四案變更內容示意圖	34
圖 5-6：燕巢都市計畫變更案第五案變更內容示意圖	35
圖 5-7：燕巢都市計畫變更案第六案變更內容示意圖	35
圖 5-8：燕巢都市計畫變更案第七案變更內容示意圖	36
圖 5-9：燕巢都市計畫變更案第八案變更內容示意圖	36
圖 6-1：燕巢都市計畫區(公共設施用地專案通盤檢討)變更後計畫示意圖	41

表目錄

表 2-1：燕巢都市計畫辦理歷程一覽表	3
表 2-2：燕巢都市計畫現行計畫土地使用面積表	6
表 2-3：燕巢都市計畫區現行計畫附帶條件彙整表	8
表 3-1：燕巢都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表	10
表 3-2：燕巢主要計畫區公共設施保留地統計表	13
表 3-3：變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)規劃期間公民或團體陳情意見綜理表	16
表 4-1：燕巢區與本計畫區人口統計表(100 年-109 年)	17
表 4-2：燕巢都市計畫人口推估分析表	18
表 5-1：公共設施用地檢討分析表	25
表 5-2：燕巢都市計畫變更內容明細表	26
表 5-3：變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更面積增減統計表	37
表 6-1：變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施用地增減情形一覽表	39
表 6-2：變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後土地使用計畫面積表	40
表 6-3：變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表	42
表 6-4：變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)實施進度及經費表	44

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

自 53 年都市計畫法第一次修訂後，各縣市地區陸續辦理都市計畫擬定與檢討，其中針對公共設施用地，因部分未表明事業及財務計畫，衍生多處公共設施保留地未能依循取得。而 62 年修訂取得年限延長、77 年刪除取得年限之規定，使公共設施無法配合發揮應有之都市服務機能，更影響地主權益。

為解決公共設施保留地問題，本府於 70~80 年間辦理各都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討，除以附帶條件或另行擬定細部計畫方式釋出部分公共設施保留地外，並加入整體開發方式取得範圍內之公共設施用地。此外並於 99 年配合行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」修正以多元化、自償性方式處理，提供土地所有權人稅務優惠、可臨時使用等，或透過容積移轉、公有非公用土地交換等方式作為公共設施保留地的處理補償措施，以協助地方取得公共設施用地。惟 101 年修正土地徵收條例有關公共設施保留地以非毗鄰土地市價補償規定，地方政府仍無法整體解決龐大的公共設施保留地問題。

嗣經內政部積極協助本府辦理都市計畫公共設施用地之檢討變更事宜，爰配合行政院 102 年 11 月 11 日院臺建字第 1020065999 號函同意之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及高雄市都計畫委員會 103 年 5 月 15 日第 38 次會議提會報告之「本市公共設施用地檢討變更原則」等原則，推動本次公共設施用地專案通盤檢討。

爰此，依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等規定，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，以有效維護人民之權益。

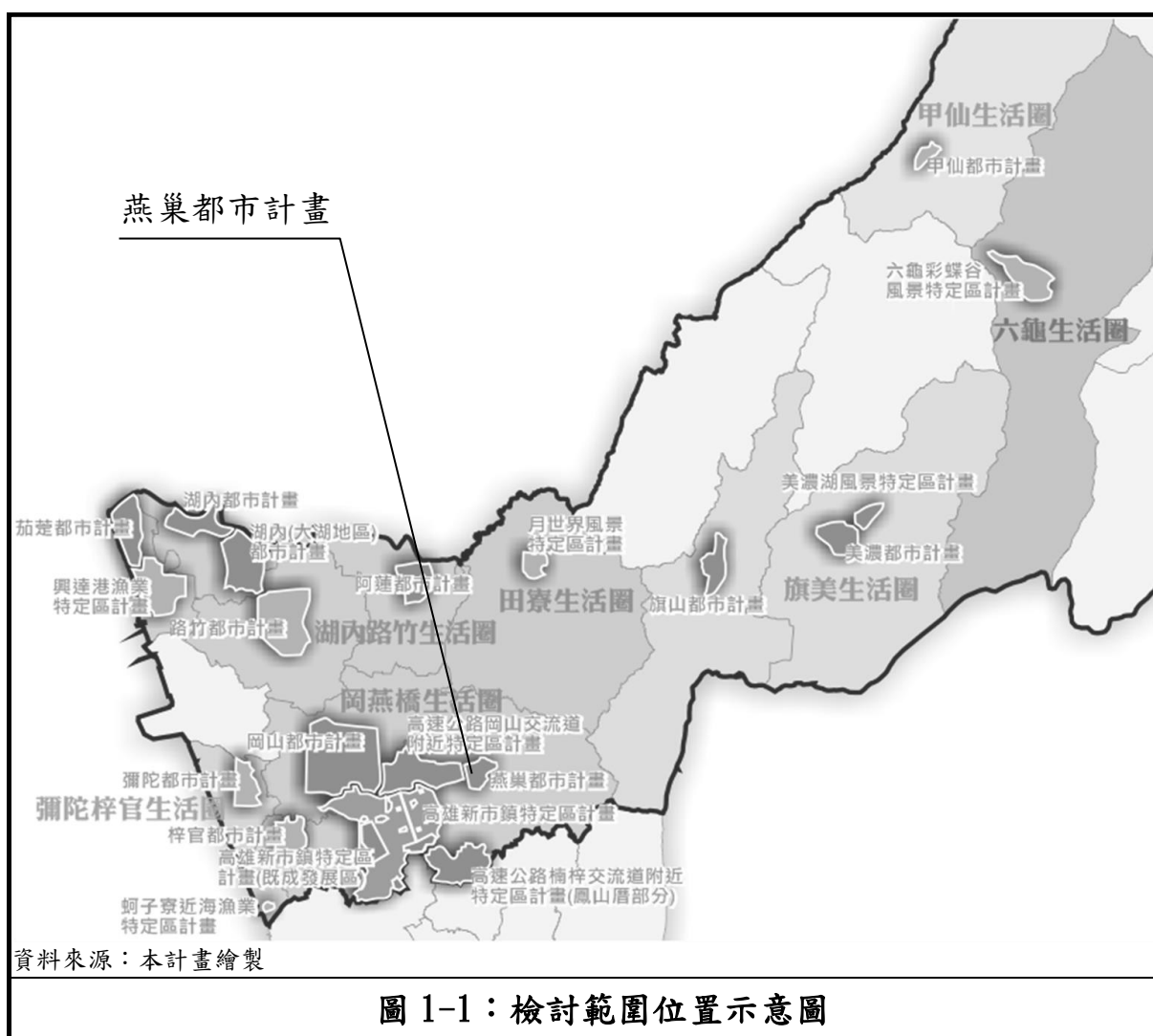
本案業經 111 年 11 月 8 日內政部都市計畫委員會第 1022 次會議決議五「本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」(詳如附件一所示)，爰辦理第二次公開展覽，本次公開展覽案件為變更案第 2 案及第 8 案。

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 14 條第 4 款。

第三節 計畫位置與範圍

本計畫區位於燕巢區公所所在地，其範圍東南至天然河溝，西迄高雄市立圖書館燕巢分館以西約 850 公尺處，南至岡山榮家以南約 200 公尺處，北至高雄市立圖書館燕巢分館以北約 500 公尺處，緊鄰岡山交流道特定區，面積約 225.56 公頃。



第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

燕巢都市計畫於民國 65 年 2 月 5 日發布實施，迄今分別於民國 76 年、84 年、94 年及 108 年辦理共四次通盤檢討作業，另於 106 年發布實施「變更燕巢都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。

表 2-1：燕巢都市計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
1	燕巢都市計畫	府建都字第 6461 號	65 年 2 月 5 日
2	變更燕巢都市計畫(部份農業區為機關用地)案	府建都字第 11877 號	71 年 2 月 27 日
3	延長公共設施保留地取得期限五年	府建都字第 51268 號	74 年 5 月 3 日
4	變更燕巢都市計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字第 93665 號	76 年 8 月 15 日
5	變更燕巢都市計畫(部份農業區為機關用地)案	府建都字第 43634 號	77 年 4 月 18 日
6	變更燕巢都市計畫(部份農業區為機關用地)案	府建都字第 22430 號	79 年 3 月 2 日
7	變更燕巢都市計畫(第二次通盤檢討)案	府建都字第 116849 號	84 年 6 月 30 日
8	擬定燕巢都市計畫(四號道路東側附一住宅區)細部計畫案	府建都字第 2029 號	88 年 1 月 5 日
9	變更燕巢都市計畫(第三次通盤檢討)案	府建都字第 0940103487 號	94 年 6 月 1 日
10	變更燕巢都市計畫(部分機關用地(供榮民之家使用)為機關用地(供消防隊使用)案	府建都字第 0980804175 號	98 年 6 月 5 日
11	變更燕巢都市計畫(中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	高市府都發規字第 10133062700 號	101 年 7 月 26 日
12	變更燕巢都市計畫(部分道路用地開發方式為區段徵收或一般徵收)(配合 1 號道路開闢工程)案	高市府都發規字第 10402998301 號	104 年 6 月 11 日
13	變更燕巢都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	高市府都發開字第 10603527400 號	106 年 7 月 11 日
14	變更燕巢都市計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)	高市府都發開字第 10831497401 號	108 年 5 月 13 日
15	變更燕巢都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計基準)通盤檢討案(第一階段)	高市府都發規字第 10831696802 號	108 年 5 月 14 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：110 年 11 月。

第二節 計畫內容概要

現行計畫以「變更燕巢都市計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)」之通盤檢討後內容為準，茲說明如下：

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫目標年之計畫人口為 13,000 人。

(一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，計畫面積為 61.58 公頃。

(二) 商業區

共劃設社區兼鄰里中心商業區一處，計畫面積為 4.47 公頃。

(三) 乙種工業區(含零星工業區)

共劃設乙種工業區(含零星工業區)三處，計畫面積為 12.16 公頃。

(四) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，農業區面積 80.60 公頃。

(五) 電信專用區

劃設電信專用區一處，原為中華電信公司使用之機關用地，計畫面積為 0.18 公頃。

三、公共設施用地

(一) 機關用地

劃設機關用地共 9 處，面積合計 21.80 公頃。

(二) 學校用地(文小用地)

劃設文小用地共 2 處，面積合計 3.20 公頃。

(三) 學校用地(文中用地)

劃設文中用地共 1 處，面積合計 3.99 公頃。

(四) 公園用地

劃設公園用地共 2 處，面積合計 3.59 公頃。

(五) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 7 處，面積合計 1.60 公頃。

(六) 市場用地

劃設市場用地 3 處，面積合計 0.60 公頃。

(七) 停車場用地

劃設停車場用地 3 處，面積合計 0.67 公頃。

(八) 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積合計 0.13 公頃。

(九) 加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積合計 0.12 公頃。

(十) 溝渠用地

劃設溝渠用地 5 處，面積合計 1.17 公頃。

(十一) 公用事業用地

劃設公用事業用地 1 處，面積合計 0.15 公頃。

(十二) 綠地用地

劃設綠地用地面積合計 0.01 公頃。

(十三) 道路用地

劃設道路用地面積合計 29.54 公頃。

表 2-2：燕巢都市計畫現行計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	估計計畫面積比例 (1)(%)	佔都市發展用地 比例(2)(%)	
土地 使用 分區	住宅區	61.58	27.30	42.48	
	商業區	4.47	1.98	3.08	
	乙種工業區(含零工)	12.16	5.39	8.39	
	電信專用區	0.18	0.08	0.12	
	農業區	80.60	35.73	--	
	小計	158.99	70.48	54.07	
公共 設施 用地	機關用地	21.80	9.67	15.04	
	學校 用地	文中用地	3.99	1.77	2.75
		文小用地	3.20	1.42	2.21
	市場用地	0.60	0.27	0.42	
	公園用地	3.59	1.59	2.48	
	綠地用地	0.01	0.00	0.01	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.60	0.71	1.10	
	加油站用地	0.12	0.05	0.08	
	道路用地	29.54	13.09	20.38	
	公用事業用地	0.15	0.07	0.10	
	停車場用地	0.67	0.30	0.46	
	廣場兼停車場用地	0.13	0.06	0.09	
	溝渠用地	1.17	0.52	0.81	
	小計	66.57	29.52	45.93	
總計畫面積(1)		225.56	100.00	--	
都市發展用地面積(2)		144.96	--	100.00	

註：1. 資料來源：變更燕巢都市計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)計畫書、本計畫整理。

2. 都市發展用地面積，不含農業區之面積。

3. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

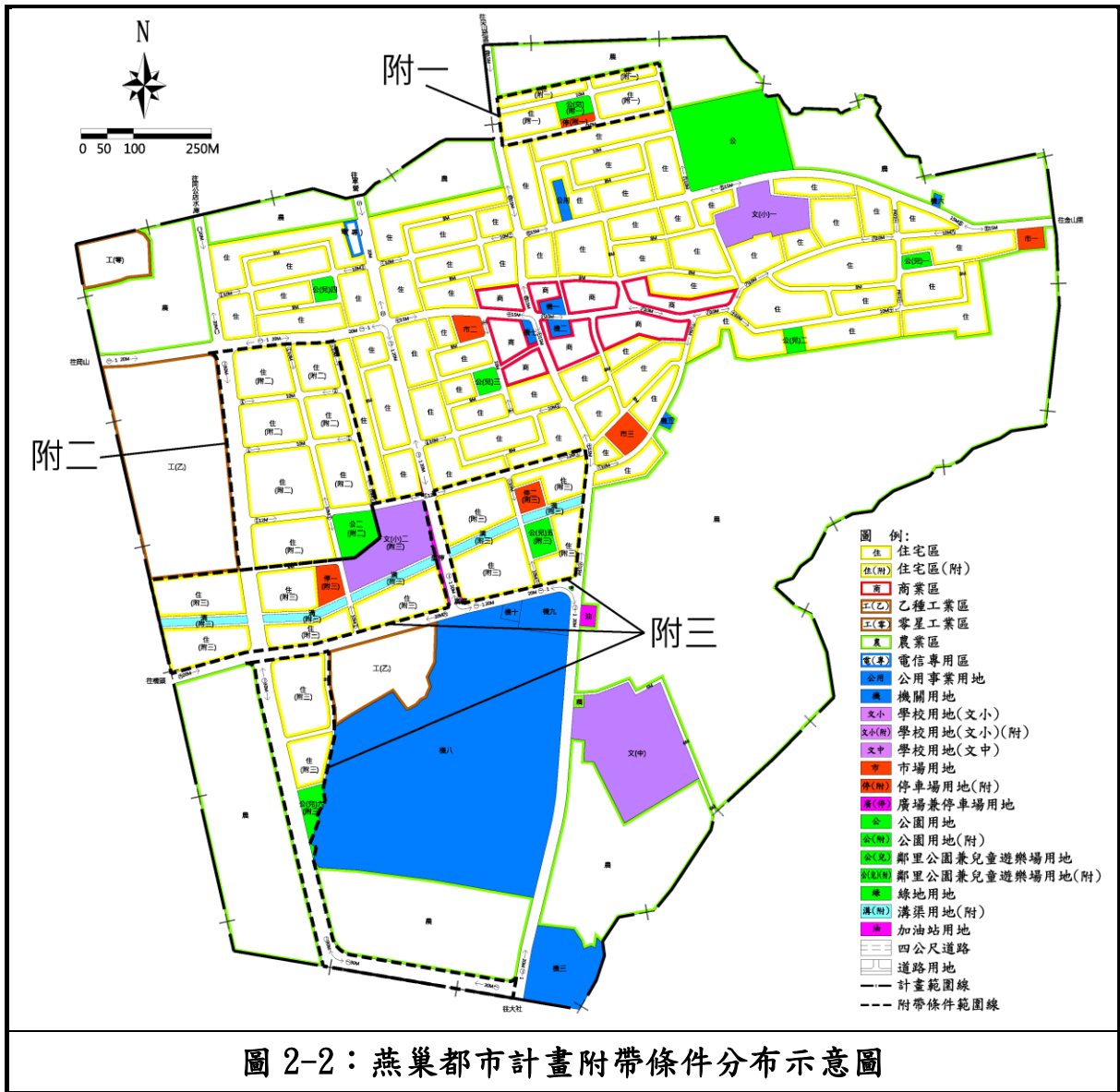


四、現行計畫附帶條件之規定

經查燕巢都市計畫歷次檢討變更案，燕巢都市計畫有 3 處劃設附帶條件，其內容詳如表 2-3 及圖 2-2 所示。

表 2-3：燕巢都市計畫區現行計畫附帶條件彙整表

編號	變更年期與案件	變更位置	變更內容		附帶條件內容	備註
			原計畫	新計畫		
附 1	民國 84 年第二次通盤檢討第 9 案	四號路東側附之住宅區	農業區 (3.28 公頃)	住宅區 (3.28 公頃)	土地所有權人應提供公共設施用地與工程費用合計所佔比例不得低於百分之四十五並應另行擬定細部計畫(含公平合理之事業及財務計畫),並俟細部計畫完成後始得發照建築。	1. 原為民國 76 年第一次通盤檢討第 1 案新增,因至二通前仍未開發,故於二通修改附帶條件酌予放寬負擔辦法。 2. 劃入第 57 期自辦市地重劃,目前刻正辦理重劃作業中。
附 2	民國 84 年第二次通盤檢討第 4 案	計畫區西側	(一)乙種工業區 (10.44 公頃)	住宅區 (7.44 公頃) 國(小)二 (0.41 公頃) 道路 (2.59 公頃)	變更(一)、(二)綠地及工業區部分,其變更範圍應以市地重劃方式辦理,並俟開發完成後始得發照建築。	全部開發完成。
			(二)綠地 (0.31 公頃)	道路 (0.31 公頃)		
附 3	民國 84 年第二次通盤檢討第 4 案	計畫區西側	(三)農業區 (20.96 公頃)	道路、停車場、國(小)二、溝渠、住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場等 (20.96 公頃)	變更(三)農業區部分,其變更範圍應以區段徵收方式辦理,並俟區段徵收開發完成後始得發照建築。	1. 原為民國 84 年第二次通盤檢討第 4 案新增,農業區面積為 20.20 公頃。 2. 後於民國 94 年第三次通盤檢討第 4 案剔除 0.25 公頃道路用地(部分六號計畫道路)於區段徵收範圍外,以徵收方式取得。整體開發範圍面積調整為 19.95 公頃。 3. 依據 106 年 7 月 12 日公告發布實施「變更燕巢都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」重製後計畫面積,整體開發範圍面積調整為 20.96 公頃。



第三章 發展現況分析

第一節 公共設施現況使用情形

一、使用現況及建築情形

燕巢都市計畫區內未開闢之公共設施，現況多為未開闢荒地或果園、農田部份整體開發區內公共設施，仍為建築使用，且皆無申請多目標使用及臨時建築使用。

二、開闢情形及調查分析

本計畫區共劃設 33 處公共設施用地，其中文小二、公一、公(兒)一、公(兒)五、公(兒)六、公(兒)、綠地、停車場用地未開闢、機三及道路用地部分開闢之外，其餘皆已開闢。有關計畫區各項公共設施現況開闢及取得情形如下表所示。

表 3-1：燕巢都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施用地 編號	計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得面積(公頃)及情形			開闢情形	
				已取得面積 (非公保地)	未取得面積 (公保地)	取得情形		
機關 用地	機一	0.12	無	高雄市立圖書館燕巢分館	0.1187	0.0013	部分取得	已開闢
	機二	0.12	無	燕巢分駐所、高雄市燕巢區戶政事務所	0.1185	0.0015	部分取得	已開闢
	機三	1.79	無	燕巢活動中心、燕巢老人日間照護中心、燕巢運動公園	1.4648	0.3252	部分取得	部分開闢
	機五	0.06	無	南燕里老人活動中心	0.0456	0.0144	部分取得	已開闢
	機六	0.04	無	東燕里老人活動中心	0.0386	0.0014	部分取得	已開闢
	機七	0.07	無	燕巢區衛生所	0.0700	0	已取得	已開闢
	機八	18.81	無	岡山榮譽國民之家	18.7843	0.0257	部分取得	已開闢
	機九	0.67	無	燕巢區公所	0.5550	0.1150	部分取得	已開闢
	機十	0.12	無	高雄市消防局燕巢分隊	0.1200	0	已取得	已開闢
	學校 用地	文中	3.99	無	燕巢國中	3.9586	0.0314	部分取得
文小一		1.38	無	燕巢國小	1.3777	0.0023	部分取得	已開闢
文小二 (附三)		1.82	附三： 本變更範圍應以區段徵收方式辦理，並應俟區段徵收開發完成後始得發照建築。	兒童遊戲場	0.1933	1.6267	未取得	未開闢
公園	公一	3.18	無	農業使用、農產	0	3.1800	未取得	未開闢

表 3-1：燕巢都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施用地 編號	計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得面積(公頃)及情形			開闢情形	
				已取得面積 (非公保地)	未取得面積 (公保地)	取得情形		
用地			品運銷合作社、 建築材料堆置 場、住宅、土地 公廟					
公二	0.41	無	籃球場、公園	0.4100	0	已取得	已開闢	
公園 兼 兒童 遊 樂 場 用 地	公(兒)一	0.15	無	荒地	0.0009	0.1491	未取得	未開闢
	公(兒)二	0.17	無	光與樹公園	0.1700	0	已取得	已開闢
	公(兒)三	0.20	無	兒童遊樂場	0.0619	0.1381	部分取得	已開闢
	公(兒)四	0.19	無	西燕公園	0.1842	0.0058	部分取得	已開闢
	公(兒)五 (附三)	0.32	附三： 本變更範圍應以區 段徵收方式辦理，並 應俟區段徵收開發 完成後始得發照建 築。	荒地	0.0022	0.3178	未取得	未開闢
	公(兒)六 (附三)	0.34	附三： 本變更範圍應以區 段徵收方式辦理，並 應俟區段徵收開發 完成後始得發照建 築。	荒地	0	0.3400	未取得	未開闢
	公(兒) (附一)	0.23	附一： 1. 土地所有權人應 提供公共設施用 地與工程費用，合 計所佔比例不得 低於 45%，並應另 行擬定細部計畫 (含公平合理之事 業及財務計畫)， 並俟細部計畫完 成法定程序發布 實施後，始得發照 建築。 2. 土地所有權人應 無償提供公共設 施用地或以市地 重劃方式辦理。	荒地	0.0013	0.2287	未取得	未開闢
綠地 用地	綠地	0.01	無	中興路及中安 路口	0.0100	0	已取得	未開闢
市場 用地	市二	0.24	無	燕巢第一公有 市場、住宅使用	0	0.2400	未取得	已開闢
	市三	0.36	無	住宅使用	0.1481	0.2119	部分取得	已開闢
停車 場 用 地	停一(附 三)	0.33	附三： 本變更範圍應以區 段徵收方式辦理，並 應俟區段徵收開發	荒地	0	0.3300	未取得	未開闢

表 3-1：燕巢都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施用地 編號	計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得面積(公頃)及情形			開闢情形
				已取得面積 (非公保地)	未取得面積 (公保地)	取得情形	
		完成後始得發照建築。					
停二(附三)	0.24	附三： 本變更範圍應以區段徵收方式辦理，並應俟區段徵收開發完成後始得發照建築。	農作	0.0029	0.2371	未取得	未開闢
停三(附一)	0.10	附一： 1. 土地所有權人應提供公共設施用地與工程費用，合計所佔比例不得低於45%，並應另行擬定細部計畫(含公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 2. 土地所有權人應無償提供公共設施用地或以市地重劃方式辦理。	荒地	0	0.1000	未取得	未開闢
加油站 用地	油 0.12	無	中油加油站	0.1200	0	已取得	已開闢
溝渠 用地	溝(附三) 1.17	附三： 本變更範圍應以區段徵收方式辦理，並應俟區段徵收開發完成後始得發照建築。	溝渠	0	1.1700	未取得	已開闢
公用 事業 用地	公用 0.15	無	台灣電力股份有限公司燕巢服務站	0.1500	0	已取得	已開闢
廣場 兼停 車場 用地	廣(停) 0.13	無	停車使用	0.0042	0.1258	部分取得	已開闢
道路 用地	道路用地 29.54	無	—	13.8080	15.7320	部分取得	部分開闢
合計	66.57			41.9188	24.6512		

資料來源：本計畫彙整。

第二節 產權與公共設施保留地調查分析

一、產權調查分析

計畫區內各公共設施劃設面積 66.57 公頃，其中已取得面積約 41.9188 公頃，有關公共設施之取得及公保地分布情形詳見圖 3-1。

二、公共設施保留地清查

燕巢都市計畫區公共設施保留地總面積為 24.6512 公頃，其中公有公保地面積 2.6835 公頃，私有公保地約 21.9677 公頃，有關公共設施保留地統計表詳見表 3-2。

表 3-2：燕巢主要計畫區公共設施保留地統計表

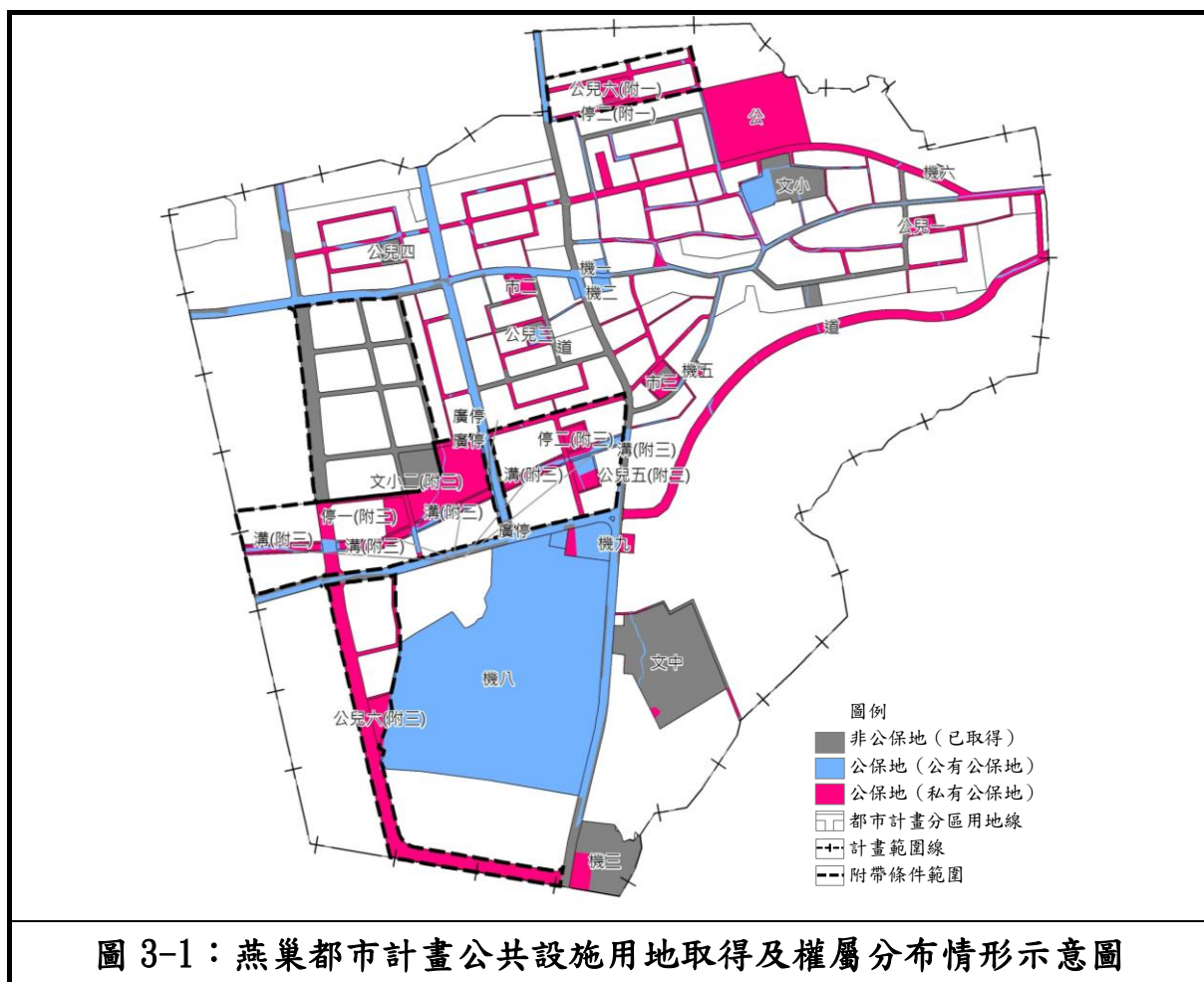
公共設施用地 編號	計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	非公保地(公頃)			公保地(公頃)			
			已取得 面積	非留待政府 取得面積	小計	公有 公保地	私有 公保地	公保地 小計	
機關 用地	機一	0.12	無	0.1187	0	0.1187	0.0005	0.0008	0.0013
	機二	0.12	無	0.1185	0	0.1185	0.0006	0.0009	0.0015
	機三	1.79	無	1.4648	0	1.4648	0	0.3252	0.3252
	機五	0.06	無	0.0456	0	0.0456	0	0.0144	0.0144
	機六	0.04	無	0.0386	0	0.0386	0	0.0014	0.0014
	機七	0.07	無	0.0700	0	0.0700	0	0	0
	機八	18.81	無	18.7843	0	18.7843	0	0.0257	0.0257
	機九	0.67	無	0.5550	0	0.5550	0	0.1150	0.1150
	機十	0.12	無	0.1200	0	0.1200	0	0	0
	學校 用地	文中	3.99	無	3.9586	0	3.9586	0	0.0314
文小一		1.38	無	1.3777	0	1.3777	0	0.0023	0.0023
文小二 (附三)		1.82	附三： 本變更範圍應以區 段徵收方式辦理，並 應俟區段徵收開發 完成後始得發照建 築。	0.1933	0	0.1933	0.0375	1.5892	1.6267
公園 用地	公一	3.18	無	0	0	0	0.0200	3.1600	3.1800
	公二	0.41	無	0.4100	0	0.4100	0	0	0
公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒) 一	0.15	無	0.0009	0	0.0009	0	0.1491	0.1491
	公(兒) 二	0.17	無	0.1700	0	0.1700	0	0	0
	公(兒) 三	0.20	無	0.0619	0	0.0619	0.1140	0.0241	0.1381
	公(兒) 四	0.19	無	0.1842	0	0.1842	0.0058	0	0.0058
	公(兒) 五 (附三)	0.32	附三： 本變更範圍應以區 段徵收方式辦理，並 應俟區段徵收開發 完成後始得發照建 築。	0.0022	0	0.0022	0.1388	0.1790	0.3178
	公(兒) 六 (附三)	0.34	附三： 本變更範圍應以區 段徵收方式辦理，並	0	0	0	0.0300	0.3100	0.3400

表 3-2：燕巢主要計畫區公共設施保留地統計表

公共設施用地 編號	計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	非公保地(公頃)			公保地(公頃)		
			已取得 面積	非留待政府 取得面積	小計	公有 公保地	私有 公保地	公保地 小計
		應俟區段徵收開發完成後始得發照建築。						
公(兒) (附一)	0.23	附一： 1. 土地所有權人應提供公共設施用地與工程費用，合計所佔比例不得低於45%，並應另行擬定細部計畫(含公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 2. 土地所有權人應無償提供公共設施用地或以市地重劃方式辦理。	0.0013	0	0.0013	0	0.2287	0.2287
綠地 用地	綠地	0.01	無	0.0100	0	0.0100	0	0
市場 用地	市二	0.24	無	0	0	0	0	0.2400
	市三	0.36	無	0.1481	0	0.1481	0	0.2119
停車 場 用地	停一 (附三)	0.33	附三： 本變更範圍應以區段徵收方式辦理，並應俟區段徵收開發完成後始得發照建築。	0	0	0	0	0.3300
	停二 (附三)	0.24	附三： 本變更範圍應以區段徵收方式辦理，並應俟區段徵收開發完成後始得發照建築。	0.0029	0	0.0029	0	0.2371
	停三 (附一)	0.10	附一： 1. 土地所有權人應提供公共設施用地與工程費用，合計所佔比例不得低於45%，並應另行擬定細部計畫(含公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 2. 土地所有權人應無償提供公共設施用地或以市地	0	0	0	0	0.1000

表 3-2：燕巢主要計畫區公共設施保留地統計表

公共設施用地 編號	計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	非公保地(公頃)			公保地(公頃)			
			已取得 面積	非留待政府 取得面積	小計	公有 公保地	私有 公保地	公保地 小計	
		重劃方式辦理。							
加油站 用地	油	0.12	無	0.1200	0	0.1200	0	0	0
溝渠 用地	溝(附 三)	1.17	附三： 本變更範圍應以區 段徵收方式辦理，並 應俟區段徵收開發 完成後始得發照建 築。	0	0	0	0.3900	0.7800	1.1700
公用 事業 用地	公用	0.15	無	0.1500	0	0.1500	0	0	0
廣場 兼停 車場 用地	廣(停)	0.13	無	0.0042	0	0.0042	0.1130	0.0128	0.1258
道路 用地	道路用 地	29.54	無	13.8080	0	13.8080	1.8333	13.8987	15.7320
合計		66.57		41.9188	0	41.9188	2.6835	21.9677	24.6512



第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 44 條規定，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公告於各該直轄市、縣(市)政府及鄉(鎮、市)公所公告 30 天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。本計畫區於民國 105 年 12 月 29 日起至 106 年 2 月 2 日止於燕巢區公所辦理公開徵詢意見之公告，期間接獲公民或團體陳情意見共一案。陳情意見及處理情形說明如下表：

表 3-3: 變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 建議位置	陳情內容	陳情理由	處理情形	備註
1	高雄市政府 教育局 旗山都市計畫文小 3、燕巢都市計畫文小 2、大湖地區都市計畫文小 2	一、有關旗山都市計畫文小 3、燕巢都市計畫文小 2 及大社都市計畫文小 4，本局無設校需求。 二、大湖地區都市計畫文小 2，本局業於 105 年 3 月 18 日高市教小字第 10531586000 號函建議保留 0.96 公頃。	一、有關旗山都市計畫文小 3、燕巢都市計畫文小 2 及大社都市計畫文小 4，本局無設校需求。 二、大湖地區都市計畫文小 2，本局業於 105 年 3 月 18 日高市教小字第 10531586000 號函建議保留 0.96 公頃。	文小二依現行計畫附帶條件為「附三：本變更範圍應以區段徵收方式辦理，並應俟區段徵收開發完成後始得發照建築。」。本次計畫列為公共設施處理態樣三，維持文小二用地未題列變更。	

第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估

一、計畫年期

本計畫依內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，以民國 125 年作為目標年，推估各都市計畫區之人口發展情況，作為後續檢討之參據。

二、計畫人口推估

(一) 人口發展情形

依據高雄統計資訊服務網站資料，燕巢區 109 年人口數為 29,493 人，區內人口逐年減少；燕巢都市計畫區 109 年現況人口數為 10,586 人，近 10 年計畫區人口配合行政區人口呈現下滑趨勢之趨勢，計畫區 100 年至 109 年間，平均現況人口數為 10,908 人。

表 4-1：燕巢區與本計畫區人口統計表(100 年-109 年)

年度	燕巢區		燕巢都市計畫區		計畫區人口佔行政區人口比例(%)
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	
100	30,641	-0.48	11,200	0.35	36.55
101	30,758	0.38	11,090	-0.98	36.06
102	30,542	-0.70	10,990	-0.90	35.98
103	30,397	-0.47	10,952	-0.35	36.03
104	30,124	-0.90	11,014	0.57	36.56
105	29,960	-0.54	10,954	-0.54	36.56
106	29,922	-0.13	10,940	-0.13	36.56
107	29,820	-0.34	10,703	-2.17	35.89
108	29,686	-0.45	10,655	-0.45	35.89
109	29,493	-0.65	10,586	-0.65	35.89
平均值	30,134	-0.43	10,908	-0.53	36.20

資料來源：高雄統計資訊服務網站資料。

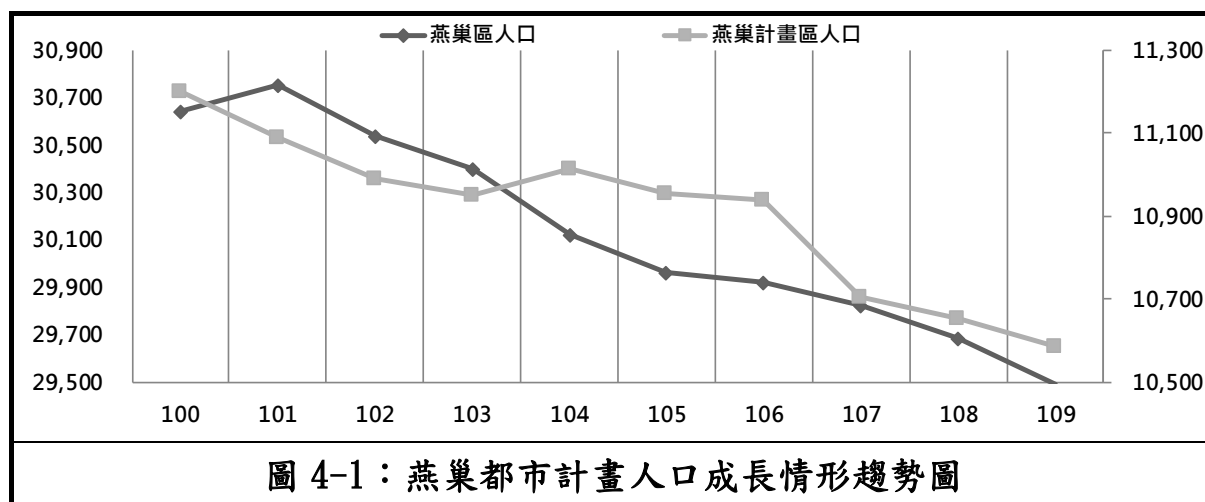


圖 4-1：燕巢都市計畫人口成長情形趨勢圖

(二) 人口預測

108 年燕巢都市計畫(第四次通盤檢討)計畫人口為 13,000 人，109 年現況人口為 10,586 人，計畫人口達成率約為 81.43%。

1. 國土計畫指派人口

依據國土計畫指派行政區人口，125 年燕巢區指派人口為 29,053 人，民國 100 年至 109 年燕巢都市計畫現況人口佔燕巢區人口平均比例為 36.20%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，燕巢都市計畫區人口數至 125 年分派人口數為 10,517 人。

因近年國內人口呈現少子化，致使各都市計畫目標年人口高於現況。縱觀本市地理環境，受地形及交通影響而集中於西半部之平原、丘陵地區，以現況人口來看，有九成人口皆集中於都市土地，各行政區之人口密度近 10 年來亦無顯著變動，城鄉人口分布情形相對穩定。因此在計畫人口之空間設定上，延續現況之都市及非都市之人口分派情形，並應於未來辦理各都市計畫區通盤檢討時，核實檢討計畫人口，並於鄉村地區整體規劃時，提出適宜之實質空間規劃內容。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

燕巢都市計畫區內住宅區為 61.5748 公頃，商業區面積為 4.4731 公頃，另過去以每人 50 平方公尺的居住空間劃設住宅區，因應人口老年及少子化現象，建議依每人居住樓地板面積 90 平方公尺計算，燕巢都市計畫約可容納 12,762 人。

表 4-2：燕巢都市計畫人口推估分析表

土地使用分區	面積 (公頃)	容積率 (%)	每人居住樓地板面積 (m ²)	供居住用比例 (%)	容納人口 (人)
住宅區	61.5748	200	90	100	12,315
商業區	4.4731	320	90	50	447

資料來源：本計畫彙整

3. 人口預測結果

根據計畫區內可建築用地面積推估，計畫目標年計畫區內共可容納 12,762 人，與國土計畫指派人口 10,525 人相比較，考量計畫區 100 年至 109 年間計畫區人口呈現下滑趨勢，則國土計畫指派人口較為接近計畫區人口趨勢，故建議依國土計畫指派之人口作為推估公共設施需求之標準。

第二節 公共設施用地需求

本計畫依據國土計畫指派人口數 10,517 人為基準，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及相關規定檢討，進行公共設施用地需求分析推估。

一、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討

(一) 學校用地

依教育部依國民教育法第 8 條之 1 規定訂定國民中小學設備基準進行推估，國小用地面積超過 1.8848 公頃(需求面積：1.3152 公頃)；國中用地面積超過 3.2504 公頃(需求面積：0.7396 公頃)。

(二) 停車場用地

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。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，不在此限。

(三) 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。已設立之市場足數需求者，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 處市場用地未取得或部份取得，可視實際需求檢討。

二、依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

依據都市計畫法第 45 條規定五項公共設施用地佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫之比例為 2.36%。另依據近年內政部都市計畫委員會審議趨勢，建議將學校用地之開放空間納入計算，並以都市發展用地為分母計算所占面積比例，則本計畫之五項公共設施用地、學校用地開放空間共占都市發展用地 8.64%。另依內政部營建署 105 年 11 月 30 日召開研訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定，本計畫區符合都市計畫定期通盤檢討特殊情形第 4 款，得不受通盤檢討後 5 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。

第三節 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：

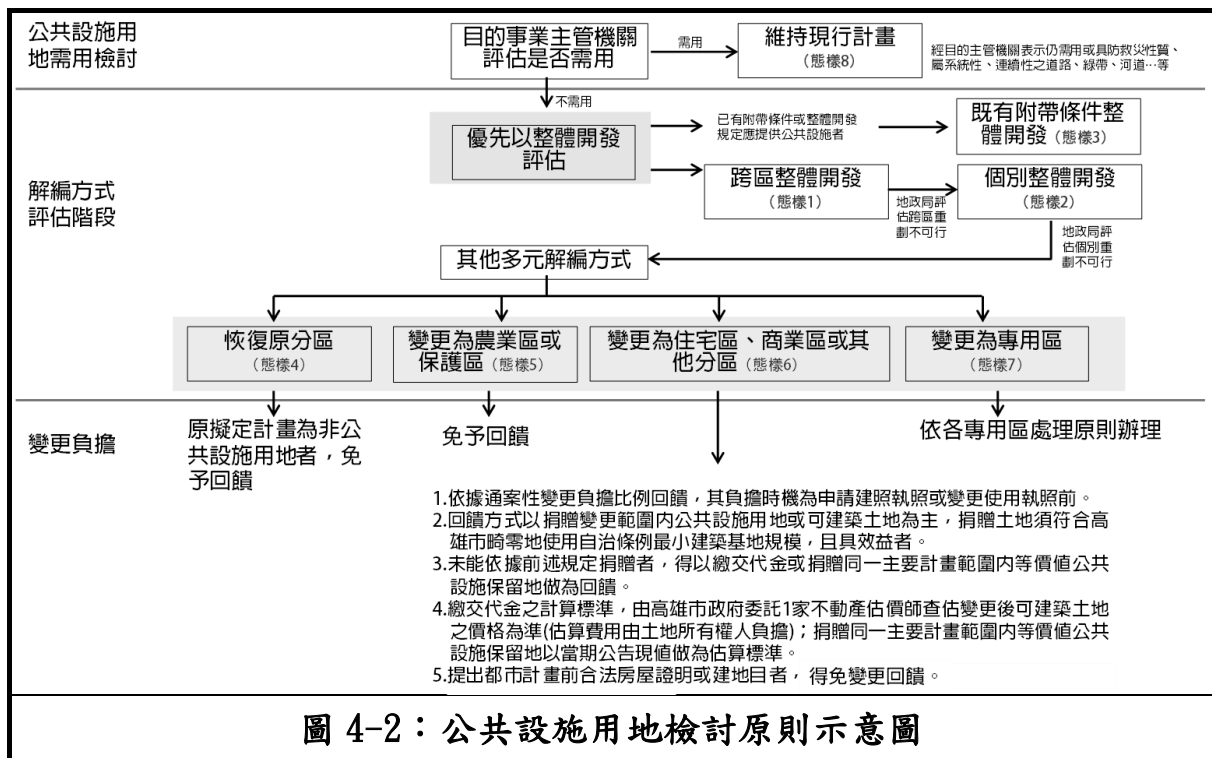
- (一) 經依都市計畫法第 30 條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。
- (二) 依都市計畫法第 61 條第 2 項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。
- (三) 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

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 4-2 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。



(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，其負擔時機為申請建照執照或變更使用執照前。
- (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) 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。

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依據本計畫前述界定之檢討範疇，針對納入本次通盤檢討公共設施用地，各檢討分析內容及建議處理方式說明如下：

表 5-1：公共設施用地檢討分析表

公共設施用地編號	計畫面積 (公頃)	非公保地(公頃)			公保地(公頃)			機關意見	變更態樣	變更案	
		已取得 面積	非留待政府 取得面積	小計	公有 公保地	私有 公保地	公保地 小計				
機關 用地	機一	0.12	0.1187	0	0.1187	0.0005	0.0008	0.0013	無意見	態樣 6	變 4 案
	機二	0.12	0.1185	0	0.1185	0.0006	0.0009	0.0015	保留	態樣 8	--
	機三	1.79	1.4648	0	1.4648	0	0.3252	0.3252	保留	態樣 8	--
	機五	0.06	0.0456	0	0.0456	0	0.0144	0.0144	保留	態樣 8	--
	機六	0.04	0.0386	0	0.0386	0	0.0014	0.0014	保留	態樣 8	--
	機七	0.07	0.0700	0	0.0700	0	0	0	無意見	--	--
	機八	18.81	18.7843	0	18.7843	0	0.0257	0.0257	保留	態樣 8	--
	機九	0.67	0.5550	0	0.5550	0	0.1150	0.1150	無意見	態樣 8	--
	機十	0.12	0.1200	0	0.1200	0	0	0	無意見	--	--
	學校 用地	文中	3.99	3.9586	0	3.9586	0	0.0314	0.0314	保留	私有地： 態樣 5
文小一		1.38	1.3777	0	1.3777	0	0.0023	0.0023	保留	私有地： 態樣 6	變 5 案
文小二(附三)		1.82	0.1933	0	0.1933	0.0375	1.5892	1.6267	不需保留	態樣 3	--
公園 用地	公一	3.18	0	0	0	0.0200	3.1600	3.1800	保留	態樣 1	變 2 案
	公二	0.41	0.4100	0	0.4100	0	0	0	--	--	--
公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒)一	0.15	0.0009	0	0.0009	0	0.1491	0.1491	保留	態樣 1	變 2 案
	公(兒)二	0.17	0.1700	0	0.1700	0	0	0	保留	--	--
	公(兒)三	0.20	0.0619	0	0.0619	0.1140	0.0241	0.1381	保留	態樣 8	--
	公(兒)四	0.19	0.1842	0	0.1842	0.0058	0	0.0058	保留	態樣 8	--
	公(兒)五 (附三)	0.32	0.0022	0	0.0022	0.1388	0.1790	0.3178	保留	態樣 3	--
	公(兒)六 (附三)	0.34	0	0	0	0.0300	0.3100	0.3400	保留	態樣 3	--
	公(兒)(附一)	0.23	0.0013	0	0.0013	0	0.2287	0.2287	保留	態樣 3	--
綠地 用地	綠地	0.01	0.0100	0	0.0100	0	0	0	保留	--	--
市場 用地	市二	0.24	0	0	0	0	0.2400	0.2400	不需保留	態樣 6	變 6 案
	市三	0.36	0.1481	0	0.1481	0	0.2119	0.2119	保留	態樣 6	變 7 案
停車 場 用地	停一(附三)	0.33	0	0	0	0	0.3300	0.3300	不需保留	態樣 3	--
	停二(附三)	0.24	0.0029	0	0.0029	0	0.2371	0.2371	不需保留	態樣 3	--
	停三(附一)	0.10	0	0	0	0	0.1000	0.1000	不需保留	態樣 3	--
加油 站 用地	油	0.12	0.1200	0	0.1200	0	0	0	--	--	--
溝渠 用地	溝(附三)	1.17	0	0	0	0.3900	0.7800	1.1700	保留	態樣 3	--
公用 事業 用地	公用	0.15	0.1500	0	0.1500	0	0	0	--	--	--
廣場 兼停 車場 用地	廣(停)	0.13	0.0042	0	0.0042	0.1130	0.0128	0.1258	無意見	態樣 8	--
道路 用地	道路用地	29.54	13.8080	0	13.8080	1.8333	13.8987	15.7320	--	態樣 8	--
										態樣 6	變 8 案
										態樣 1	變 2 案
合計	66.57	41.9188	0	41.9188	2.6835	21.9677	24.6512	--	--	--	

資料來源：本計畫彙整。

第二節 實質變更內容

綜合前述檢討分析，本計畫提列 9 案變更案。變更案編號係依據(計畫年期變更：編號一)、(整體開發：編號二)、(個案變更：編號三~八)及(實施進度及經費：編號九)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1~圖 5-9 所示。本次公開展覽案件為變更案第 2 案及第 8 案。

表 5-2：燕巢都市計畫變更內容明細表

新編號	報部編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
一	一	一	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	<p>1. 本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。</p> <p>2. 本計畫以 125 年作為實施進度及經費之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。</p>	
二	二	二	<p>高雄市燕巢區中民路 259 巷與 163 巷交匯處之公(兒)一用地</p> <p>高雄市燕巢區中華路與北一路 12 巷交匯處之公園用地</p>	<p>「公(兒)一」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.15 公頃)</p> <p>道路用地(0.05 公頃)</p> <p>「公一」公園用地(3.18 公頃)</p>	<p>「公(兒)一」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.15 公頃)</p> <p>道路用地(附)(0.05 公頃)</p> <p>住宅區(附)(2.36 公頃)</p> <p>「公(兒)」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.24 公頃)</p> <p>綠地兼供道路使用(附)(0.02 公頃)</p> <p>綠地(附)(0.02 公頃)</p> <p>道路用地(附)</p>	<p>公(兒)一現況部分為農業及車棚使用，公園用地現況為農業使用，部分作為工廠及農產品集散地，為解決私有公共設施保留地課題，本案採跨區市地重劃方式整體開發，並考量公兒(一)區位周邊皆為住宅區，透過整體開發取得該公兒用地供地方住宅使用，另公一則留設部分公兒提供周邊住宅休憩場所。</p>	<p>公共設施處理態樣 1 附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p>

表 5-2：燕巢都市計畫變更內容明細表

新 編 號	報 部 編 號	原 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
				原 計 畫	新 計 畫		
					(0.54 公頃)		
三	三	三	高雄市燕巢區燕巢國中	部份「文中」文中用地(0.0314公頃)	農業區(0.0314 公頃)	針對尚未取得開闢之部份文中用地，為保障私有土地所有權人權益，擬變更農業分區並免於回饋。	公共設施處理態樣 5。 變更範圍：燕南段 883-1 地號
四	四	四	高雄市燕巢區中民路燕巢圖書館	部份「機一」機關用地(0.0013 公頃)	商業區(附)(0.0013 公頃)	本案變更範圍現況為機一(高雄市立圖書館燕巢分館)西側零星未取得之私有地，為私有建物旁閒置空地，現況未作機一使用，考量機關無使用需求，且與毗鄰商業區同一地主，因基地狹小、整體開發不具效益，為維護土地所有權人權益，依態樣 6 方式辦理。	一、備註： 1. 公共設施處理態樣 6。 2. 本案變更回饋比例為 35%。 二、附帶條件： 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%之公共設施用地或可建築土地，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. 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者，得免變更回饋。
五	六	六	高雄市燕巢區燕巢國小	部份「文(小)一」文小用地	住宅區(附)(0.0023 公頃)	本案變更範圍現況為私人住宅附	一、備註： 1. 公共設施處理

表 5-2：燕巢都市計畫變更內容明細表

新 編 號	報 部 編 號	原 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
				原 計 畫	新 計 畫		
				(0.0023 公頃)		屬設施，經查與毗臨住宅區皆為同地主，考量學校無使用需求，且基地狹小無整體開發之條件，為維護土地所有權人權益，依態樣 6 方式辦理。	態樣 6。 2. 本案變更回饋比例為 30%。 二、附帶條件： 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 30% 之公共設施用地或可建築土地，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. 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者，得免變更回饋。
六	七	七	高雄市燕巢區中民路與中民路 623 巷交匯處之市二用地	「市二」市場用地 (0.24 公頃)	商業區(附) (0.24 公頃)	本案變更範圍現況已無作市場使用，考量鄰近已有生鮮超市取代市場機能，因地上物密集，整體開發不具可行性，為維護土地所有權人權益，依態樣 6 方式辦理。	一、備註： 1. 公共設施處理態樣 6。 2. 本案變更回饋比例為 35%。 二、附帶條件： 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

表 5-2：燕巢都市計畫變更內容明細表

新 編 號	報 部 編 號	原 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
				原 計 畫	新 計 畫		
							<p>35%之公共設施用地或可建築土地，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。</p> <p>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。</p> <p>3. 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者，得免變更回饋。</p>
七	八	八	<p>高雄市燕巢區市場路與中南路交匯處之市三用地</p>	<p>「市三」市場用地 (0.36 公頃)</p>	<p>商業區(附) (0.36 公頃)</p>	<p>本案變更範圍現況已無作市場使用，考量鄰近已有生鮮超市取代市場機能，因地上物密集，整體開發不具可行性，為維護土地所有權人權益，依態樣 6 方式辦理。</p>	<p>一、備註：</p> <p>1. 公共設施處理態樣 6。</p> <p>2. 本案變更回饋比例為 35%。</p> <p>二、附帶條件：</p> <p>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%之公共設施用地或可建築土地，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</p>

表 5-2：燕巢都市計畫變更內容明細表

新 編 號	報 部 編 號	原 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
				原 計 畫	新 計 畫		
							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. 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者，得免變更回饋。
八	--	--	燕巢國小東側道路用地	道路用地 (0.0106 公頃)	住宅區(附) (0.0106 公頃)	1. 本案於 65 年原計畫擬定為人行步道用地，於 94 年第三次通盤檢討變更為道路用地，迄今尚未徵收且未開闢。 2. 考量現況無作為地區通行使用，變更後非為畸零地，且經本府工務局表示且該路段目前暫無開闢、拓寬計畫，為維護土地所有權人權益，依態樣 6 方式辦理。	一、備註： 1. 公共設施處理態樣 6。 2. 本案變更回饋比例為 30%。 二、附帶條件： 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 30% 之公共設施用地或可建築土地，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. 申請建築前，提出都市計畫

表 5-2：燕巢都市計畫變更內容明細表

新 編 號	報 部 編 號	原 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
				原 計 畫	新 計 畫		
							實施前合法房屋證明者或建地目者，得免變更回饋。
九	九	十	實施進度及經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度及經費內容。	

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案編號；「報部編號」係依市都委會決議修正後之編號；「新編號」係依內政部審議後編號。

變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案計畫圖

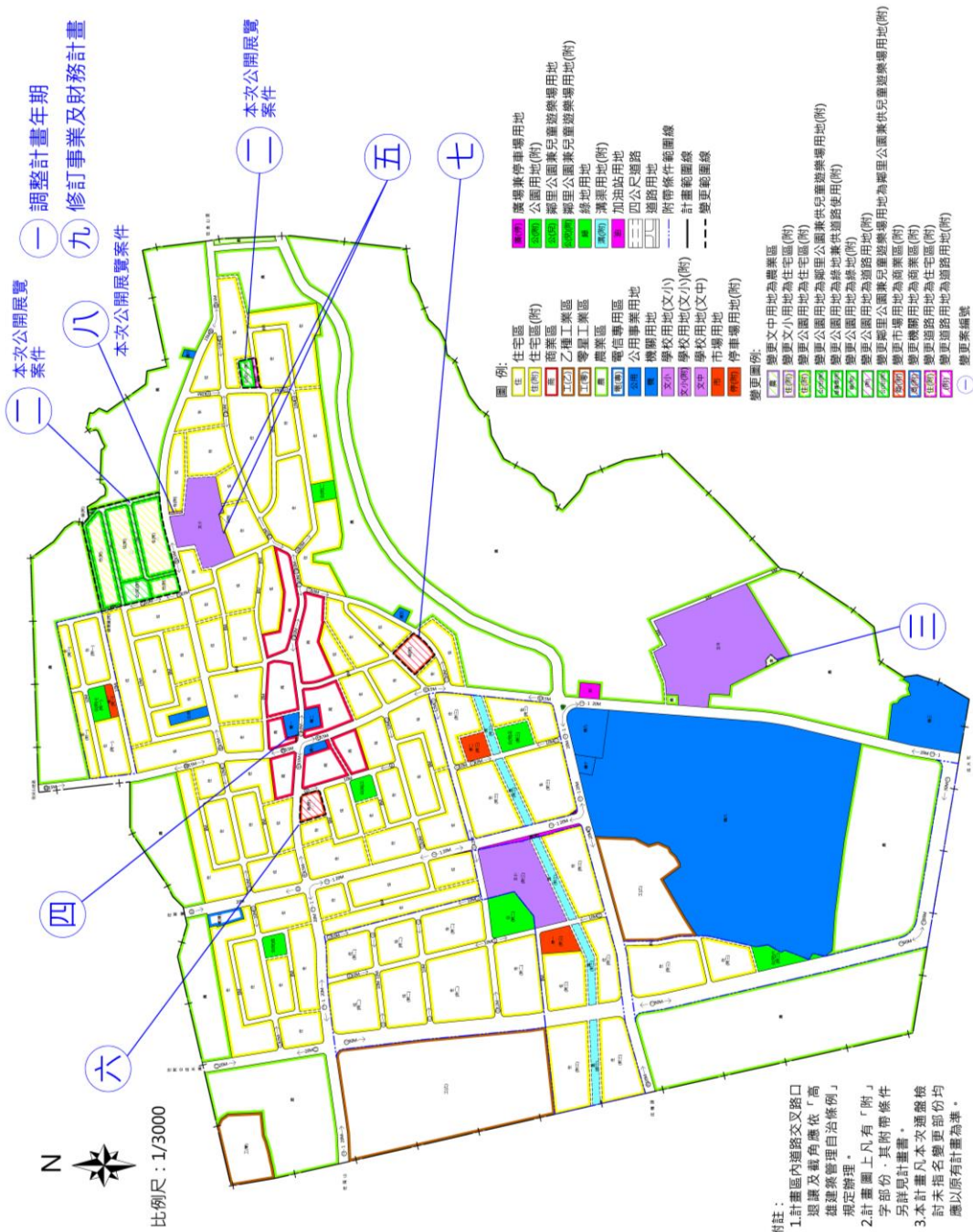


圖 5-1：燕巢都市計畫區(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

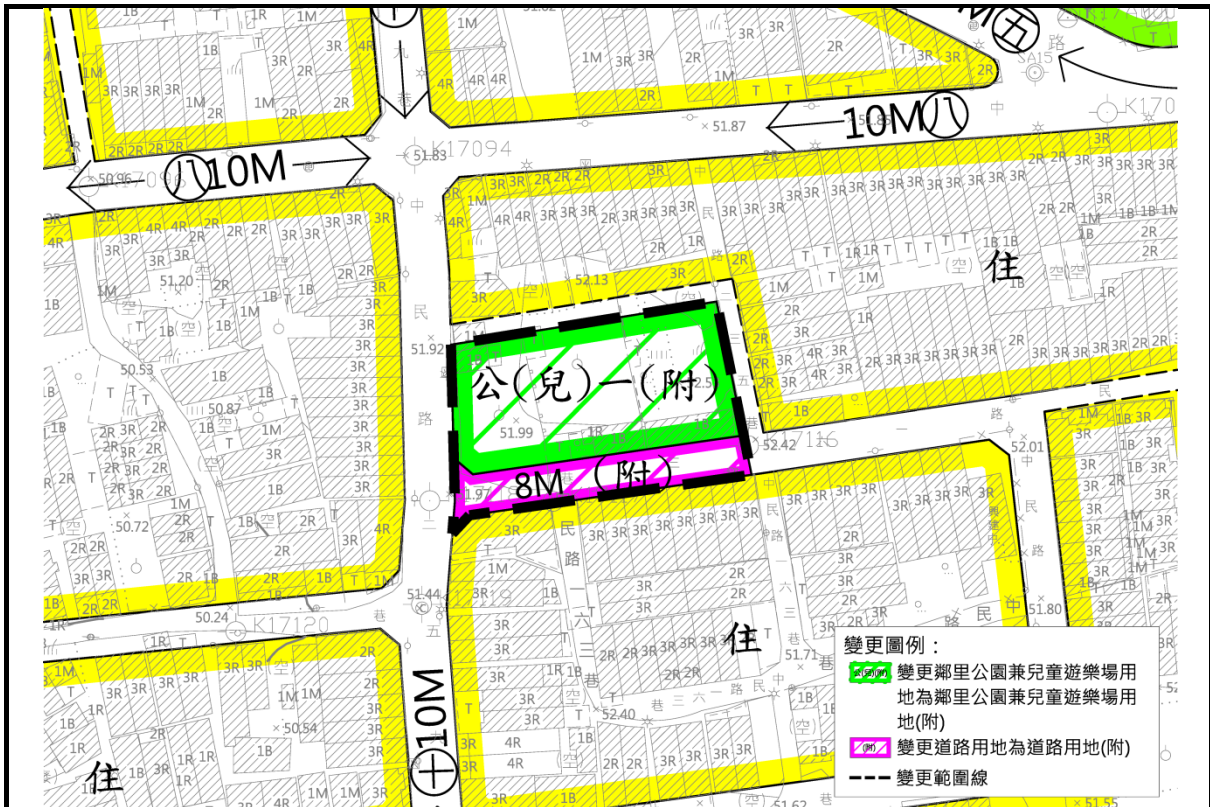


圖 5-2：燕巢都市計畫變更案第二案變更內容示意圖(一)

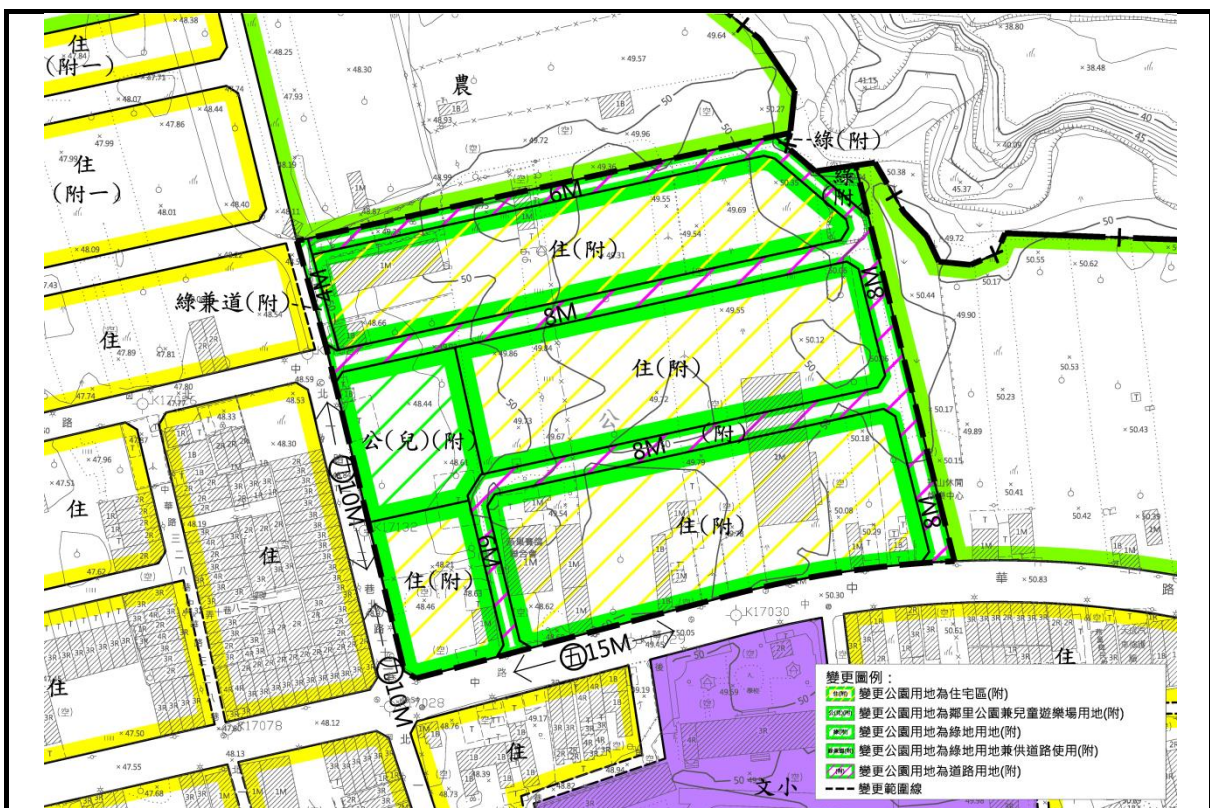


圖 5-3：燕巢都市計畫變更案第二案變更內容示意圖(二)

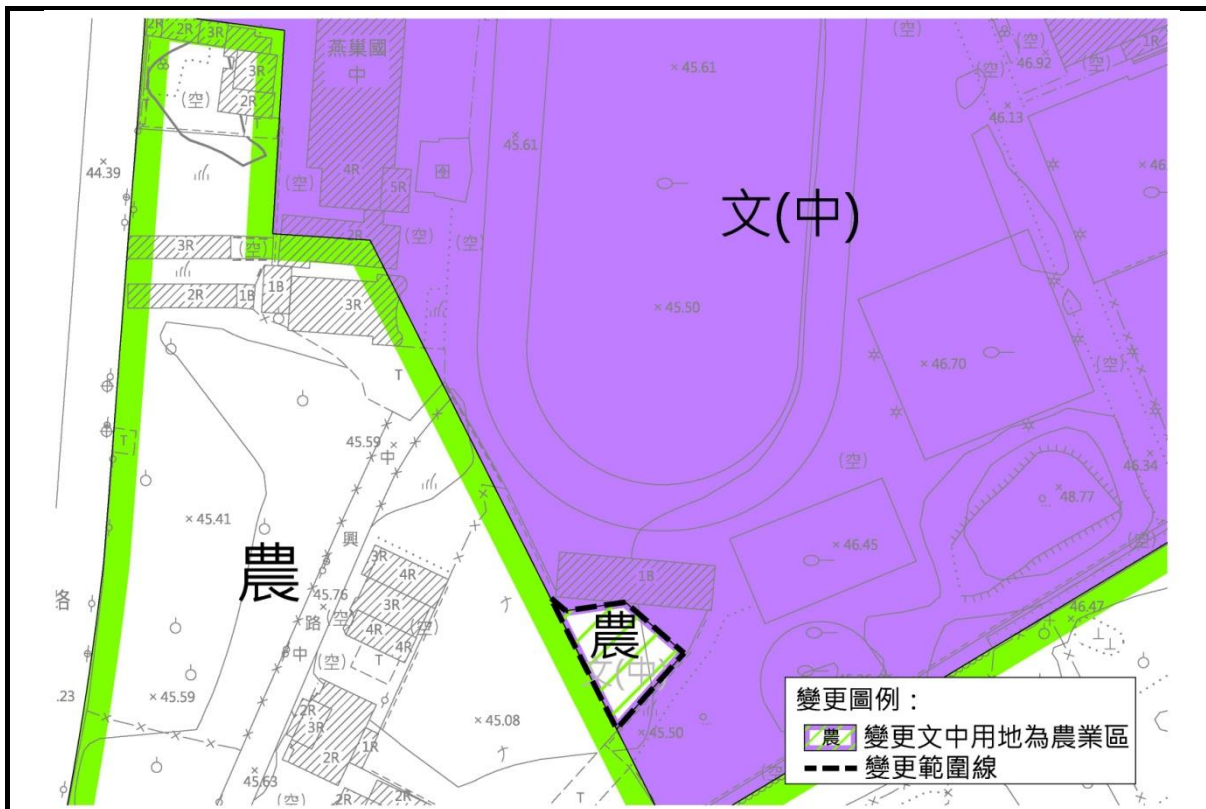


圖 5-4：燕巢都市計畫變更案第三案變更內容示意圖

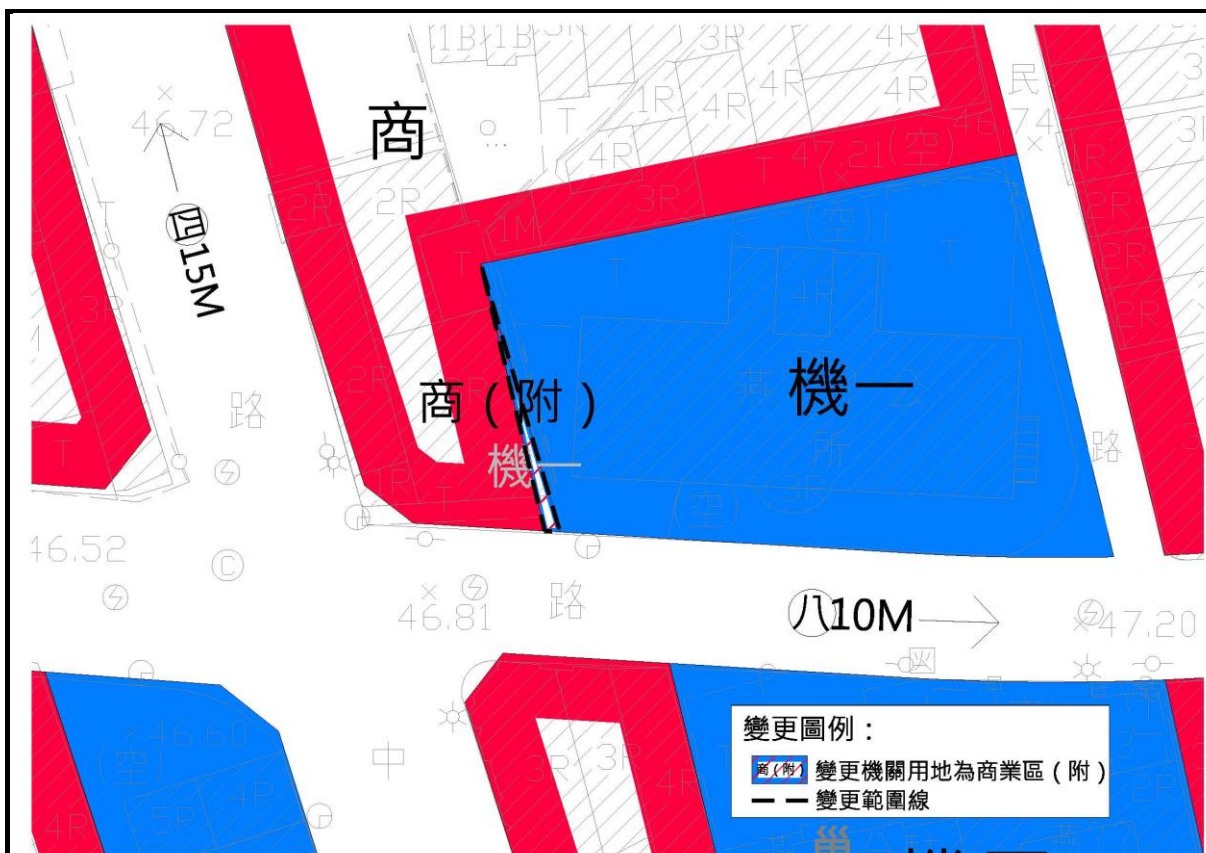


圖 5-5：燕巢都市計畫變更案第四案變更內容示意圖

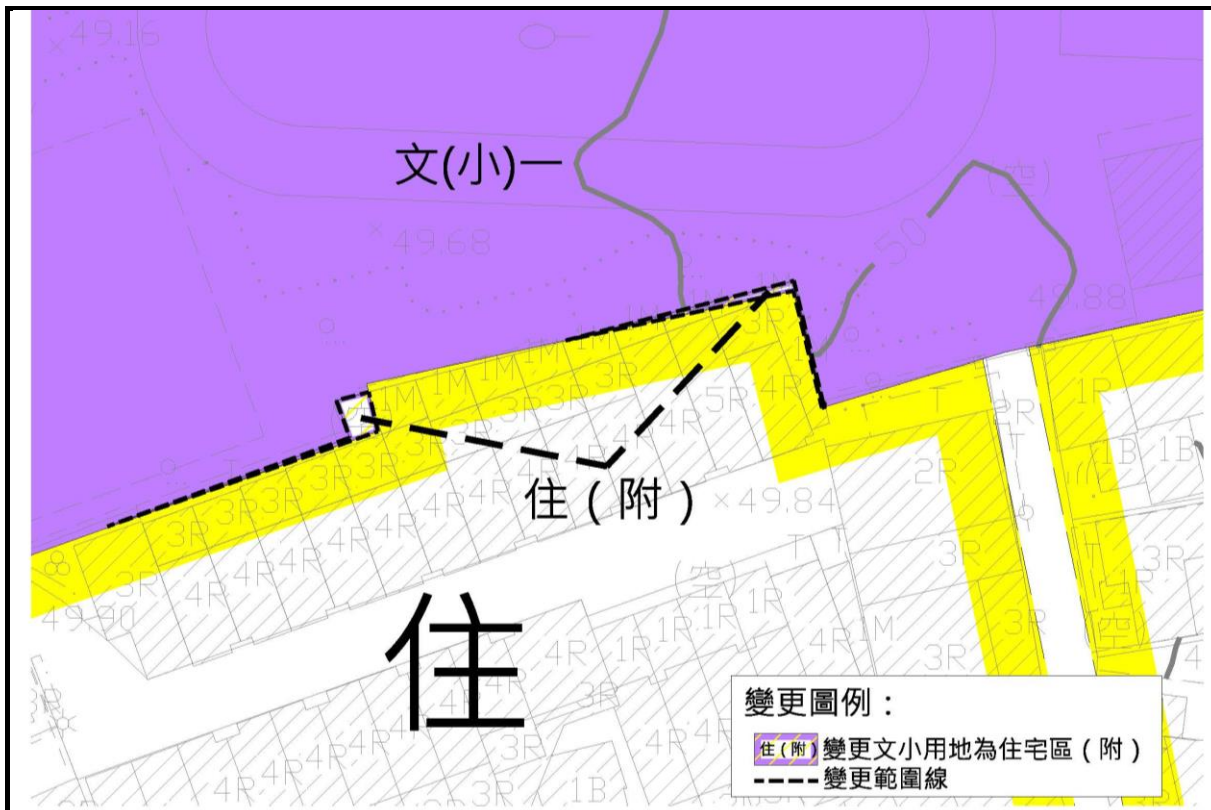


圖 5-6：燕巢都市計畫變更案第五案變更內容示意圖

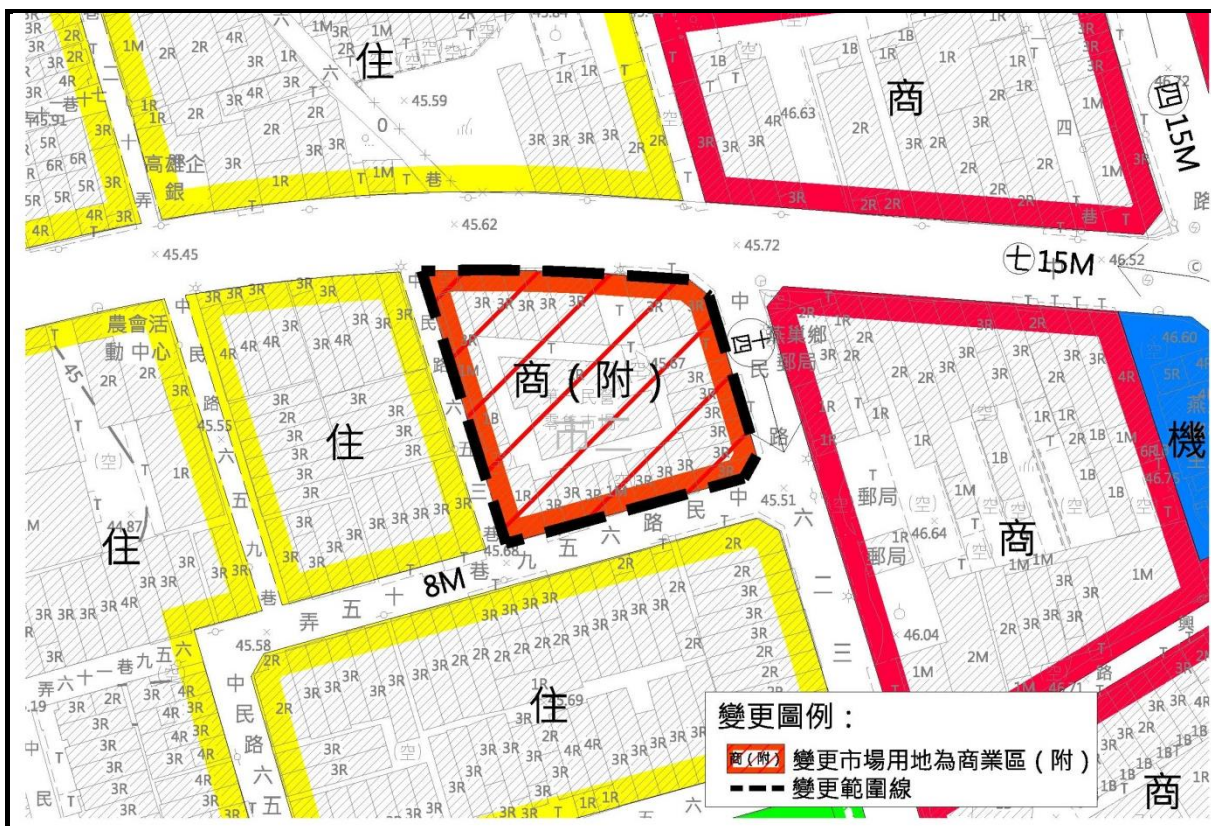


圖 5-7：燕巢都市計畫變更案第六案變更內容示意圖

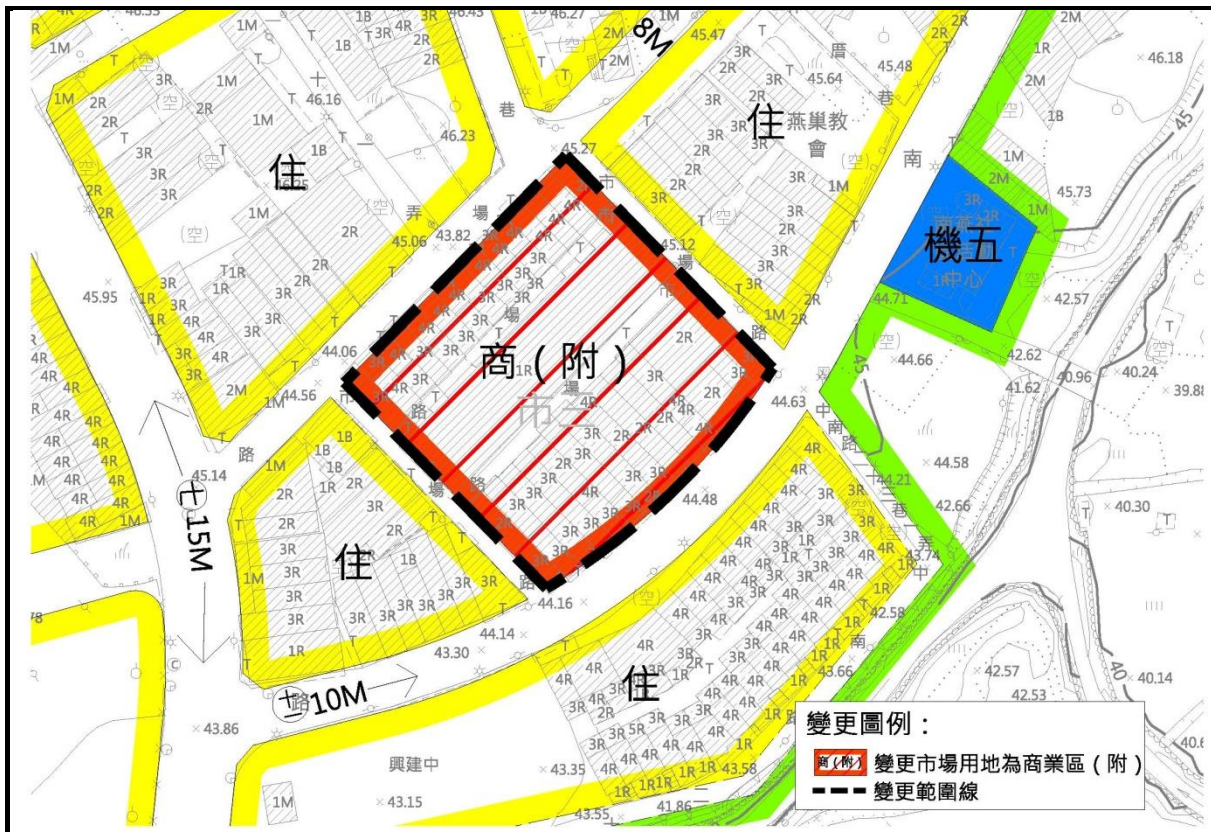


圖 5-8：燕巢都市計畫變更案第七案變更內容示意圖

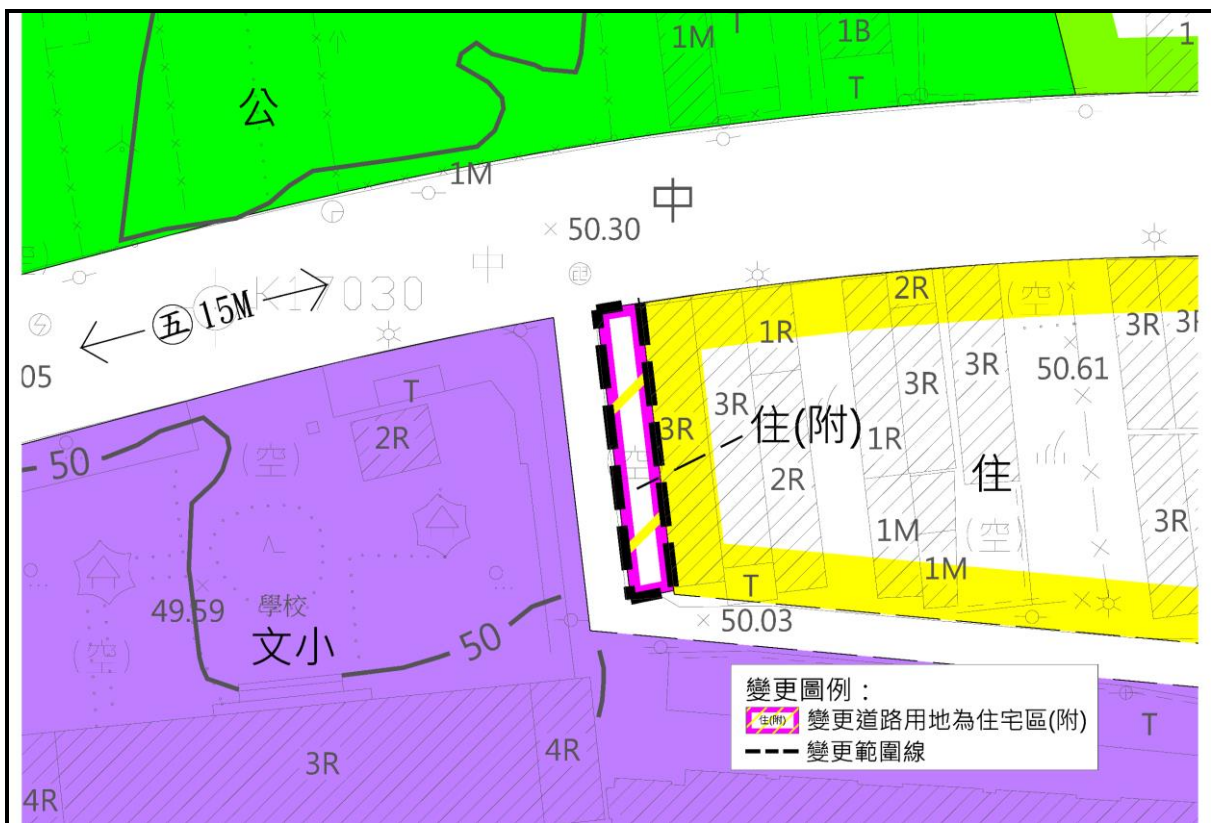


圖 5-9：燕巢都市計畫變更案第八案變更內容示意圖

表 5-3：變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更面積增減統計表

項目		計畫面積 (公頃)	一	二	三	四	五	六	七	八	九	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)			
土地使 用分區	住宅區	61.58	計 畫 年 期	2.3600			0.0023			0.0106	實 施 進 度 與 經 費	2.3729	63.9529			
	商業區	4.47				0.0013			0.2400	0.3600			0.6013	5.0713		
	乙種工業區(含零工)	12.16											0.0000	12.1600		
	電信專用區	0.18											0.0000	0.1800		
	農業區	80.60				0.0314							0.0314	80.6314		
	小計	158.99			2.3600	0.0314	0.0013	0.0023	0.2400	0.3600				3.0056	161.9956	
公共設 施用地	機關用地	21.80					-0.0013							-0.0013	21.7987	
	學校用 地	文中用地		3.99			-0.0314								-0.0314	3.9586
		文小用地		3.20					-0.0023						-0.0023	3.1977
	市場用地	0.60							-0.2400	-0.3600				-0.60	0.0000	
	公園用地	3.59			-3.1800									-3.18	0.4100	
	綠地用地	0.01			0.0200									0.02	0.0300	
	綠地兼供道路使用	0.00			0.0200									0.02	0.0200	
	鄰里公園兼兒童遊樂 場用地	1.60		0.2400								0.24	1.8400			
	加油站用地	0.12										0.0000	0.1200			
	道路用地	29.54		0.5400							-0.0106	0.5294	30.0694			
	公用事業用地	0.15										0.0000	0.1500			
	停車場用地	0.67										0.0000	0.6700			
	廣場兼停車場用地	0.13										0.0000	0.1300			
	溝渠用地	1.17										0.0000	1.1700			
小計	66.57		-2.3600	-0.0314	-0.0013	-0.0023	-0.2400	-0.3600				-3.0056	63.5644			
總計畫面積(1)		225.56		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000			0.0000	225.5600			
都市發展用地面積(2)		144.96		0.0000	-0.0314	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000			-0.0314	144.9286			

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、計畫年期與人口

計畫年期為民國 125 年，目標年計畫人口數 13,000 人。

二、土地使用分區

本次檢討住宅區面積增加 2.3729 公頃、商業區面積增加 0.6013 公頃、農業區面積增加 0.0314 公頃，其餘分區面積皆未增減。變更後土地使用計畫面積詳表 6-2 所示。

三、公共設施用地

本次檢討公共設施共減少 3.0056 公頃，其中以公園用地減少 3.18 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 63.5644 公頃，約佔計畫區總面積 28.18%。變更後公共設施明細詳表 6-3 所示。

通盤檢討後文小面積為 3.1977 公頃、文中用地面積為 3.9586 公頃，均能符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民中小學設備基準」之檢討標準；此外，檢討後五項開放公共設施用地面積 2.30 公頃，雖較通盤檢討前減少 2.9 公頃，惟可藉由跨區市地重劃增加實際取得面積，且計畫區內國民中學、高中等校園空間已兼具體育場用地之運動遊憩功能，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書情況特殊審議原則」第 4 款及第 6 款規定。

四、土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制依循「變更燕巢都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計基準)通盤檢討案(第一階段)」計畫書列要點管制。

表 6-1：變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施用地增減情形一覽表

公共設施用地編號	計畫面積 (公頃)	本次檢討 面積增減 (公頃)	檢討後 面積 (公頃)	檢討後公保地面積(公頃)			
				公有 公保地	私有 公保地	公保地 小計	
機關用地	機一	0.12	-0.0013	0.1187	--	--	--
	機二	0.12	--	0.12	0.0006	0.0009	0.0015
	機三	1.79	--	1.79	0.0000	0.3252	0.3252
	機五	0.06	--	0.06	0.0000	0.0144	0.0144
	機六	0.04	--	0.04	0.0000	0.0014	0.0014
	機七	0.07	--	0.07	--	--	--
	機八	18.81	--	18.81	0.0000	0.0257	0.0257
	機九	0.67	--	0.67	0.0000	0.1150	0.1150
	機十	0.12	--	0.12	--	--	--
	學校用地	文中	3.99	-0.0314	3.9586	--	--
文小一		1.38	-0.0023	1.3777	--	--	--
文小二(附三)		1.82	--	1.82	0.0375	1.5892	1.6267
公園用地	公一	3.18	-3.18	0.0000	--	--	--
	公二	0.41	--	0.41	--	--	--
公園兼兒童遊樂場 用地	公(兒)一	0.15	-0.15	0.0000	--	--	--
	公(兒)一*(附)	--	+0.15	0.15	--	--	--
	公(兒)二	0.17	--	0.17	--	--	--
	公(兒)三	0.20	--	0.20	0.1140	0.0241	0.1381
	公(兒)四	0.19	--	0.19	0.0058	0.0000	0.0058
	公(兒)五 (附三)	0.32	--	0.32	0.1388	0.1790	0.3178
	公(兒)六(附三)	0.34	--	0.34	0.0300	0.3100	0.3400
	公(兒)(附一)	0.23	--	0.23	0.0000	0.2287	0.2287
公(兒)*(附)	--	+0.24	0.24	--	--	--	
綠地用地	綠地	0.01	--	0.01	--	--	--
	綠地*(附)	--	+0.02	0.02	--	--	--
綠地兼供道路使用	綠兼道*	--	+0.02	0.02	--	--	--
市場用地	市二	0.24	-0.24	0.0000	--	--	--
	市三	0.36	-0.36	0.0000	--	--	--
停車場用地	停一	0.33	--	0.33	0.0000	0.3300	0.3300
	停二	0.24	--	0.24	0.0000	0.2371	0.2371
	停	0.10	--	0.10	0.0000	0.1000	0.1000
加油站用地	油	0.12	--	0.12	--	--	--
溝渠用地	溝渠	1.17	--	1.17	0.3900	0.7800	1.1700
公用事業用地	公用	0.15	--	0.15	--	--	--
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.13	--	0.13	0.1130	0.0128	0.1258
道路用地	道路用地	29.54	-0.0106	29.53	1.8333	13.2981	15.1314
	道路用地*(附)	--	+0.54	0.54	0.0000	0.0054	0.0054
合計		66.57	-3.0056	63.5644	2.8630	18.1316	20.9946

註：1. 「*」表示本次檢討後新增公共設施項目。

2. 表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-2: 變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	佔計畫面積 比例(1)(%)	佔都市發展用 地比例(2)(%)	
土地 使用 分區	住宅區	61.58	+2.3729	63.9529	28.35	44.13	
	商業區	4.47	+0.6013	5.0713	2.25	3.50	
	乙種工業區(含零工)	12.16		12.1600	5.39	8.39	
	電信專用區	0.18		0.1800	0.08	0.12	
	農業區	80.60	+0.0314	80.6314	35.75	-	
	小計	158.99	+3.0056	161.9956	71.82	56.14	
公共 設施 用地	機關用地	21.80	-0.0013	21.7987	9.66	15.04	
	學校 用地	文中用地	3.99	-0.0314	3.9586	1.76	2.73
		文小用地	3.20	-0.0023	3.1977	1.42	2.21
	市場用地	0.60	-0.6000	0.0000	0.00	0.00	
	公園用地	3.59	-3.1800	0.4100	0.18	0.28	
	綠地用地	0.01	+0.0200	0.0300	0.01	0.02	
	綠地兼供道路使用	0.00	+0.0200	0.0200	0.01	0.01	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.60	+0.2400	1.8400	0.82	1.27	
	加油站用地	0.12		0.1200	0.05	0.08	
	道路用地	29.54	+0.5294	30.0694	13.33	20.75	
	公用事業用地	0.15		0.1500	0.07	0.10	
	停車場用地	0.67		0.6700	0.30	0.46	
	廣場兼停車場用地	0.13		0.1300	0.06	0.09	
	溝渠用地	1.17		1.1700	0.52	0.81	
	小計	66.57	-3.0056	63.5644	28.18	43.86	
總計畫面積(1)		225.56	0.0000	225.5600	100.00	-	
都市發展用地面積(2)		144.96	-0.0314	144.9286	-	100.00	

註：合計(2)為都市發展用地面積，不含農業區之面積。

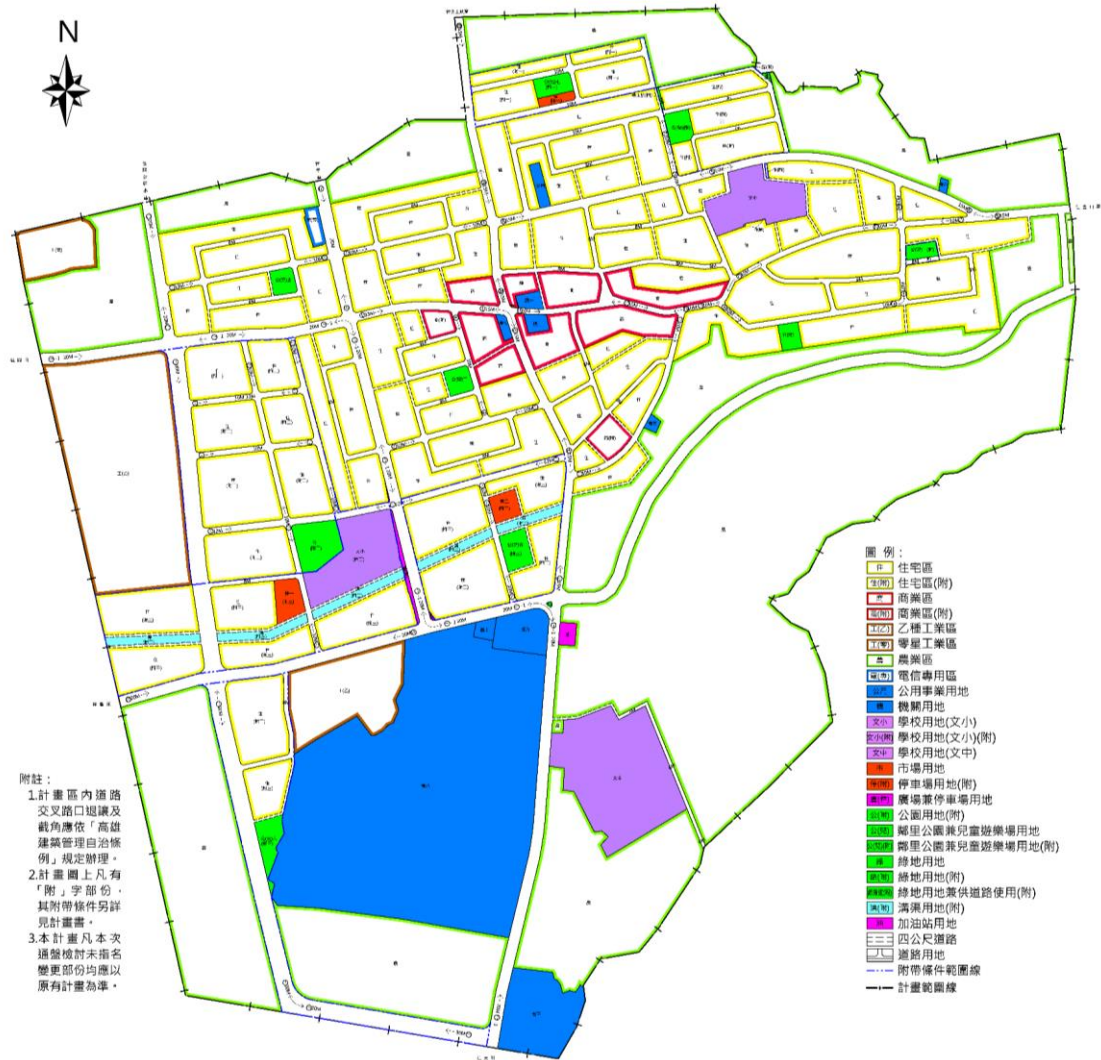


圖 6-1：燕巢都市計畫區(公共設施用地專案通盤檢討)變更後計畫示意圖

表 6-3：變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置與說明
機關用地	機一	0.1187	高雄市立圖書館燕巢分館
	機二	0.12	燕巢分駐所、高雄市燕巢區戶政事務所
	機三	1.79	燕巢活動中心、燕巢老人日間照護中心、燕巢運動公園
	機五	0.06	南燕里老人活動中心
	機六	0.04	東燕里老人活動中心
	機七	0.07	燕巢區衛生所
	機八	18.81	岡山榮譽國民之家
	機九	0.67	燕巢區公所
	機十	0.12	高雄市政府消防局燕巢分隊
	小計	21.7987	
學校用地	文中	3.9586	燕巢國中
	文小一	1.3777	燕巢國小
	文小二(附三)	1.82	
	小計	7.1563	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一(附)	0.15	本次計畫新增(原公兒一)
	公(兒)二	0.17	光與樹公園
	公(兒)三	0.20	兒童遊樂場
	公(兒)四	0.19	西燕公園
	公兒五(附三)	0.32	
	公兒六(附三)	0.34	
	公兒七(附一)	0.23	
	公(兒)(附)	0.24	本次計畫新增
	小計	1.84	
綠地用地	綠	0.01	
	綠(附)	0.02	本次計畫新增
	小計	0.03	
綠地兼供道路使用	綠兼道(附)	0.02	本次計畫新增
加油站用地		0.12	加油站
公用事業用地		0.15	台電燕巢服務站
停車場用地	停一(附三)	0.33	
	停二(附三)	0.24	
	停三(附一)	0.10	
	小計	0.67	
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.13	
溝渠用地	溝(附三)	1.17	
道路用地		30.0694	本次計畫新增 0.5294 公頃

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

第二節 實施進度及經費

- 一、 本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵購、市地重劃、區段徵收、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 6-4 所示。
- 二、 經本次檢討無法取得全部土地所有權人協議書或同意變更文件之公共設施用地，為提供地主整合及公設解編機會，可依都計法第 24 條自行擬定或變更細部計畫。

表 6-4：變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)實施進度及經費表

公共設施用地編號	未取得面積 (公頃)	土地取得方式					土地徵購費用 (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	其它				
機關用地	機二	0.0015	V			V	0.9	高雄市政府	逐年編列預算辦理	至 125 年
	機三	0.3252	V				325.20	高雄市政府	逐年編列預算辦理	
	機五	0.0144	V				14.40	高雄市政府	逐年編列預算辦理	
	機六	0.0014	V				1.40	高雄市政府	逐年編列預算辦理	
	機八	0.0257	V				25.70	高雄市政府	逐年編列預算辦理	
	機九	0.115	V				115.00	高雄市政府	逐年編列預算辦理	
學校用地	文小二(附三)	1.6267		V			--	依平均地權條例相關規定辦理		
公園兼兒童 遊樂場用地	公(兒)一(附)	0.15		V			--	依平均地權條例相關規定辦理		
	公(兒)三	0.1381	V			V	24.10	高雄市政府	逐年編列預算辦理	
	公(兒)四	0.0058				V	--	高雄市政府	逐年編列預算辦理	
	公(兒)五(附三)	0.3178			V		--	依平均地權條例相關規定辦理		
	公(兒)六(附三)	0.34			V		--	依平均地權條例相關規定辦理		
	公(兒)七(附一)	0.2287		V			--	依平均地權條例相關規定辦理		
	公(兒)(附)	0.24		V			--	依平均地權條例相關規定辦理		
綠地用地	綠地(附)	0.02		V			--	依平均地權條例相關規定辦理		
綠地兼供道路使用		0.02		V			--	依平均地權條例相關規定辦理		
停車場用地	停一(附三)	0.33			V		--	依平均地權條例相關規定辦理		
	停二(附三)	0.2371			V		--	依平均地權條例相關規定辦理		
	停三(附一)	0.1		V			--	依平均地權條例相關規定辦理		
溝渠用地	溝(附三)	1.17			V		--	依平均地權條例相關規定辦理		
廣場兼停車場用地		0.1258	V			V	12.80	高雄市政府	逐年編列預算辦理	
道路用地	道路用地	15.1314	V	V	V	V	13,308.70	高雄市政府、依平均地權條例相關規定辦理、其它		
	道路用地(附)	0.54		V			--	依平均地權條例相關規定辦理		
合計		21.2046					13,827.30	--		

註：1. 實際開發年期仍視各主管機關而定，土地徵購費暫以 1000 萬/公頃粗估計算，實際取得開闢經費仍應以目的事業主管機關依有關規定編列核定經費為準。

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. 表內取得方式為其他(租用)者，主辦單位亦得視實際需要改以一般徵收方式辦理。

4. 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。

5. 以市地重劃辦理者未列開發經費，其開發經費以市地重劃計畫書為準。

6. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

附件一：內政部都市計畫委員會 111 年 11 月 8 日第
1022 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1022 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 11 月 8 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

吳委員堂安代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推吳委員堂安代理主席。）

紀錄彙整：王靜雯

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 1021 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更羅東都市計畫（部分商業區為廣場用地）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更萬里都市計畫（部分保護區及公園用地為機關用地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（桃園市部分）（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

第 4 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（「文小 82」國小學校用地為「社福 2」社福用地、「文中 76」國中學校用地為「文中小 8」國中小學校用地）（配合內政部社會住宅興辦計畫）案」。

第 5 案：花蓮縣政府函為「變更吉安（鄉公所附近）都市計畫（部分農業區為機關用地）案」。

- 第 6 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫(部分農業區為文教區)(供財團法人一貫道崇正基金會使用)案」。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 8 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 10 案：屏東縣政府函為「變更鹽埔漁港特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

八、散會：下午 12 時 28 分

第 7 案：高雄市政府函為「變更燕巢都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

- 一、本案業經高雄市都委會 109 年 3 月 17 日第 81 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 109 年 8 月 21 日高市府都發規字第 10934059200 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會邵委員珮君（召集人）、彭委員光輝、洪前委員啟東、蘇委員振維、王前委員靚琇組成專案小組，於 109 年 9 月 18 日召開第 1 次會議。案經高雄市政府 110 年 4 月 28 日高市府都發規字第 11031929100 號函依第 1 次專案小組建議意見補充相關資料，因部分委員任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由本會邵委員珮君（召集人）、彭委員光輝、蘇前委員瑛敏、蘇委員振維、王委員成機組成專案小組，於 110 年 8 月 30 日召開第 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經高雄市政府 111 年 7 月 6 日高市府都發規字第 11133099600 號函送計畫書及 111 年 7 月 28 日高市府都發規字第 11133520300 號函送計畫圖到部，故提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府 111 年 7 月 6 日高市府都發規字第 11133099600 號函送計畫書及

111年7月28日高市府都發規字第11133520300號函送計畫圖通過，並退請高雄市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、有關國土計畫人口分派之相關內容，請於計畫書補充敘明。
- 二、變更內容明細表新編號 2，擬以市地重劃方式開發，請依下列各點辦理：
 - (一)本案仍應加強溝通協調，並於重新公開展覽及說明會時，調查地主意願，以及評估分配合理性，以減少重劃開發之阻力。
 - (二)為確保都市計畫具體可行，請於審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。
- 三、變更內容明細表新編號 4、新編號 5、新編號 6、新編號 7 及新編號 8 等案，涉及變更回饋部分，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
- 四、逕向內政部陳情意見：詳附表。
- 五、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

六、本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

七、建議事項：有關本計畫區之計畫人口應否適當調降，以及地區性公共設施用地應積極開闢等議題，請納入本計畫區全面性通盤檢討案內辦理。

附表：逕向內政部陳情意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	高雄市政府研析意見	本會決議
逕 1	陳○玲	<p>1. 高雄市燕巢區燕中段 58 及 59 地號，民國 65 年被編定為道路用地，懇請還地於民。</p> <p>2. 高雄市燕巢區燕北段 316 地號，已開發為燕巢區中華路，懇請辦理徵收補償。</p>	<p>一、本人陳瑤玲及其他家人等 9 人，繼承父親生前擁有的高雄市燕巢區數筆土地，其中燕中段 58 及 59 地號等 2 筆土地，自民國 65 年即被列為燕巢區都市計畫道路用地(詳附件一)。</p> <p>二、父親生前原擁有完整大片土地，但其中 316 地號在 65 年亦被劃為道路用地，且該地號土地已被開發為燕巢區中華路，供大眾使用多年，市府卻遲遲不辦理徵收補償，損害百姓權益。且因 316 地號開發為新道路後，父親原擁有的 317 地號(民國 76 年被劃為公園用地)及 58、59 地號(民國 65 年被劃為道路用地)即被迫分割為不相連的南北兩塊土地，父親臨終前對此耿耿於懷，始終忿忿不平(詳附件二)。</p> <p>三、高雄市政府今辦理變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案，終於計畫將原編定為公園用地 30 餘年卻未徵收開發的 317 地號解編，惟卻遺漏檢討已被編入道路用地 40 餘年的燕中段 58 及 59 地號，且該地號旁原已有中民路 278 巷供車輛行人通行多年(有附件三圖片為證)，平常通行人車不</p>	<p>建議部分酌予採納。</p> <p>1. 所陳燕中段 58 及 59 地號土地，建議酌予採納陳情人意見變更為住宅區，理由如下：</p> <p>(1) 案地 65 年原計畫擬定為人行步道用地，於 94 年第三次通盤檢討變更為道路用地，迄今尚未徵收且未開闢，非供地方通行之土地。</p> <p>(2) 依本府工務局回函表示(詳附件-工務局函)，該 2 筆地號土地變更為住宅區後非為畸零地，且該路段目前暫無開闢、拓寬計畫；本府交通局回函表示，案地現況雖未開闢，現有巷道符合地方通行使用，倘經評估需變更，燕中段 59 地號鄰巷道轉角處仍請保留轉彎截角之設計。</p> <p>(3) 惟查燕中段 58 及 59 等 2 筆地號土地與其毗鄰住宅區-燕中段 56、57 地號土地非為同一所有權人，變更後將使 56、57 地號等 2 筆住宅區土地僅單面臨路，恐損及該地所有權人相關權</p>	<p>同意依高雄市政府研析意見辦理。</p>

編號	公民或團體	建議內容	理由	高雄市政府研析意見	本會決議
			<p>多，足敷使用；卻令人不解地將相鄰的 58 及 59 地號編定為道路用地，且 40 餘年來也不徵收開發，嚴重損及百姓權益。這次市府的公共設施用地專案通盤檢討案，既是通盤檢討案，自應將所有公共設施用地納入做通盤檢討，然卻又遺漏未將燕中段 58 及 59 地號納入檢討，懇請 貴部協助人民取回政府不需用之土地，將燕中段 58 及 59 地號從道路用地予以解編，俾利人民有效利用土地。</p> <p>四、簡要說明表如附件四。</p> <p>1. 此兩土地被編定為道路用地已逾 40 年，土地旁早有道路(中民路 278 巷)供人車通行，人流及車流少，足敷使用，該 2 筆土地遺漏未納入本次通盤檢討案，懇請納入檢討，予以解編，還地於民。</p> <p>2. 該土地已開發為燕巢區中華路，供大眾使用多年，卻遲遲不辦理徵收補償，損害百姓權益，請儘速辦理徵收補償。</p>	<p>益。爰建議於後續本案補辦公開展覽期間應一併通知燕中段 56、57 地號土地所有權人。</p> <p>(4)依本案公共設施處理態樣 6 新增變更案件(第八案)，本案變更回饋比例為 30%。</p> <p>2. 所陳燕北段 317 地號土地為公一公園用地，已於本案變 2 案採跨區整體開發方式納入檢討變更。</p> <p>3. 所陳燕北段 316 地號土地地位屬 15 米計畫道路，現況已作為中華路使用，為本區聯外道路，屬本次專案通檢原則「態樣 8」(具有串聯性、系統之公設用地且為交通運輸所必要)，故建議維持原計畫，並請目的事業主管機關應循預算編列辦理徵收開闢。</p>	

附錄：本會專案小組出席委員初步建議意見

案經高雄市政府依第 1 次專案小組會議建議意見，以 110 年 4 月 28 日高市府都發規字第 11031929100 號函送計畫書、圖及處理情形（如附件），建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 35 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署，再提委員會會議討論。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

（一）變更內容明細表：詳附表一。

（二）逕向內政部陳情意見：詳附表二。

（三）後續辦理事項：

1、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

2、本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

（四）建議事項：本案各變更內容已訂有適當之回饋比例，請市府因地制宜，於細部計畫適切檢討其土地使用強度。

附表一：變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
一	一	計畫年	民國 115 年	民國 125 年	1. 本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 125 年作為實施進度及經費之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。		建議照案通過。
二	二	高雄市燕巢區中民路 259 巷與 163 巷交匯處之「公(兒)一」用地 高雄市燕巢區中華路與北 12 路交匯處之「公」公園用地	「公(兒)一」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.15 公頃) 道路用地(0.05 公頃)	「公(兒)一」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.15 公頃) 道路用地(附)(0.05 公頃) 住宅區(附)(2.36 公頃) 「公(兒)」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.24 公頃) 綠地兼供道路使用(附)(0.02 公頃) 綠地(附)(0.02 公頃) 道路用地(附)(0.54 公頃)	採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	公共設施處理態樣 1 附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	本案除下列各點外，其餘准照市府 110 年 4 月 28 日函送計畫內容通過。 一、本案仍應加強溝通協調，並於重新補辦公開展覽及說明會時，調查地主意願，及評估分配合理性，以減少重劃開發之阻力。 二、請檢附高雄市政府地政處認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。 三、為確保都

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
							市計畫具體可行，請於審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。
三	三	高雄市中區國	部份「文中」文中用地(0.0314公頃)	農業區(0.0314公頃)	針對尚未取得開闢之部份文中用地，為保障私有土地所有權人權益，擬變更農業分區並免於回饋。	公共設施處理態樣 5。變更範圍：燕南段 883-1 地號	建議照案通過。
四	四	高雄市中區國	部份「機一」機關用地(0.0013公頃)	商業區(特)(0.0013公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣 6-2。 1.容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(320%)×(1-變更負擔率(35%))。故本基地商業區之容積率由 320%調降為 208%；建蔽率：80%。 2.附帶條件：	本案除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議依市府 110 年 4 月 28 日函送計畫內容通過；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
						(1) 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，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2) 以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (3) 核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。	
五	五	高雄市警察局岡山分區駐所	部份「機二」機關用地(0.0009公頃)	商業區(特)(0.0009公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(320%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地商業區之容積率由 320%調降為 208%；建蔽	案經市府補充說明機關用地仍有使用需求，建議維持原計畫。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
						率：80%。 2.附帶條件： (1)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，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得代申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (3)核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。	
六	六	高雄巢巢小	部份「文(小)一」文小用地(0.0023公頃)	住宅區(特)(0.0023公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣 6-2。 1.容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(200%)×(1-變更負擔比例(30%))。故本基地住宅區之容積率由	本案除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議依市府 110 年 4 月 28 日函送計畫內容通過；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
						200%調降為140%；建蔽率：60%。 2.附帶條件： (1)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，得以變更後住宅區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (3)核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。	
七	七	高雄市中區路民巷二 燕巢中興路623 與匯交之市 用地	「市二」市 場用地 (0.24公頃)	商業區(特) (0.24公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣6-2之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣6-2。 1.容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(320%)×(1-變更負擔比(35%))。故本	本案除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議依市府110年4月28日函送計畫內容通過；如未能簽訂協議

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
						基地商業區之容積率由320%調降為208%；建蔽率：80%。 2.附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或地目，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (3)核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。	書者，則維持原計畫。
八	八	高雄巔市場與路交處之市區路中匯市三南場用地(0.36公頃)	「市三」市商業區(特)(0.36公頃)	商業區(特)(0.36公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔地面積50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣6-2之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣6-2。 1.容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(320%)×(1-變更負擔	本案除請市府與土地所權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議依市府110年4月28日函送計畫內

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
						<p>比例容通過;如未能簽訂協議書者,則維持原計畫。</p> <p>基地商業區之容積率由320%調降為208%;建蔽率:80%。</p> <p>2.附帶條件:</p> <p>(1)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,得以變更後商業區容積率申請建築。</p> <p>(2)以降容積回饋申請建築之基地,不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積,惟經完成以代金折抵用地負擔後,始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。</p> <p>(3)核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件,並納入計畫書,否則維持原計畫。</p>	
九十		實施進度及經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整,修訂實施進度及經費內容。		本案除請依實際辦理情形修正外,其餘建議准予通過。

附表二：逕向內政部陳情意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	高雄市政府研析意見	出席委員初步建議意見
逕1	陳○玲	<p>1. 高雄市燕巢區燕中段58及59地號，民國65年被編定為道路用地，懇請遷地於民。</p> <p>2. 高雄市燕巢區燕北段316地號，已開發為燕巢區中華路，懇請辦理徵收補償。</p>	<p>一、本人陳瑤玲及其他家人等9人，繼承父親生前擁有的高雄市燕巢區數筆土地，其中燕中段58及59地號等2筆土地，自民國65年即被列為燕巢區都市計畫道路用地（詳附件一）。</p> <p>二、父親生前原擁有完整大片土地，但其中316地號在65年亦被劃為道路用地，且該地號土地已被開發為燕巢區中華路，供大眾使用多年，市府卻遲遲不辦理徵收補償，損害百姓權益。且因316地號開發為新道路後，父親原擁有的317地號(民國76年被劃為公園用地)及58、59地號(民國65年被劃為道路用地)即被迫分割為不相連的南北兩塊土地，父親臨終前對此耿耿於懷，始終忿忿不平(詳附件二)。</p> <p>三、高雄市政府今辦理變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案，終於計畫將原編定為公園用地30餘年卻未徵收開發的317地號解編，惟卻遺漏檢討已被編入道路用地40餘年的燕中段58及59地</p>	<p>1. 所陳燕中段58及59地號土地，建議酌予採納陳情人意見變更為住宅區，理由如下：</p> <p>(1) 案地65年原計畫擬定為人行步道用地，於94年第三次通盤檢討變更為道路用地，迄今尚未徵收且未開闢。</p> <p>(2) 依本府工務局回函表示(詳附件-工務局函)，該2筆地號土地變更為住宅區後非為畸零地，且該路段目前暫無開闢、拓寬計畫；本府交通局回函表示(詳附件-交通局函)，案地現況雖未開闢，現有巷道符合地方通行使用，倘經評估需變更，燕中段59地號鄰巷道轉角處仍請保留轉彎截角之設計。</p> <p>(3) 惟查燕中段58及59等2筆地號土地與其毗鄰住宅區-燕中段56、57地號土地非為同一所有權人，變更後將使此2筆住宅區土地僅單面臨路，恐損及該地所有權人相關權益，爰建議該變更</p>	<p>一、本案燕中段58及59地號土地，原則同意變更為住宅區，惟請市府重新修正研析意見後，提請委員會議報告。另外，涉及變更回饋部分，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p> <p>二、其餘陳情意見建議依高雄市政府研析意見辦</p>

編號	公民或團體	建議內容	理由	高雄市政府研析意見	出席委員初步建議意見
			<p>號，且該地號旁原已有中民路 278 巷供車輛行人通行多年(有附件三圖片為證)，平常通行車不多，足敷使用；卻令人不解地將相鄰的 58 及 59 地號編定為道路用地，且 40 餘年來也不徵收開發，嚴重損及百姓權益。這次市府的公共設施用地專案通盤檢討案，既是通盤檢討案，自應將所有公共設施用地納入做通盤檢討，然卻又遺漏未將燕中段 58 及 59 地號納入檢討，懇請 貴部協助人民取回政府不需用之土地，將燕中段 58 及 59 地號從道路用地予以解編，俾利人民有效利用土地。</p> <p>四、簡要說明表如附件四。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 此兩土地被編定為道路用地已逾 40 年，土地旁早有道路(中民路 278 巷)供人車通行，人流及車流少，足敷使用，該 2 筆土地遺漏未納入本次通盤檢討案，懇請納入檢討，予以解編，還地於民。 2. 該土地已開發為燕巢區中華路，供大眾使用多年，卻遲遲不辦理徵收補償，損害百姓權益，請儘速辦理徵收補償。 	<p>需經燕中段 56 及 57 地號土地所有人同意，若無法取得同意則維持原計畫。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 所陳燕北段 317 地號土地為公一公園用地，已於本案變 2 案採跨區整體開發方式納入檢討變更。 3. 所陳燕北段 316 地號土地位屬 15 米計畫道路，現況已作為中華路使用，為本區聯外道路，屬本次專案通檢原則「態樣 8」（具有串聯性、系統之公設用地且為交通運輸所必要），故建議維持原計畫，並請目的事業主管機關應循預算編列辦理徵收開闢。 	理。

附件：本會專案小組第1次會議建議意見處理情形對照表

專案小組委員意見	高雄市政府處理情形
<p>本案建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，並請該府依照修正，檢核修正計畫書 10 份(修正內容請劃線)、計畫圖 2 份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署後，再召開專案小組會議。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。</p>	<p>—</p>
<p>(一) 綜合性意見 1、本案公共設施用地檢討原則態樣 6-2，係屬同意變更但免回饋之態樣，考量態樣 6-1 已有相關規定，且不宜以調降容積率取代變更回饋，建議予以刪除。</p>	<p>遵照辦理，修正後變更態樣詳見計畫書 P23。</p>
<p>2、本案個別變更內容採回饋方式處理者，其負擔比例如與以市地重劃方式開發不同者，請補充說明二者之負擔差異，以及是否具有公平性與合理性。</p>	<p>1、有關本計畫採態樣 1、態樣 2 整體開發方式及態樣 6 個別檢討變更之負擔回饋差異說明如下： (1) 採態樣 1、態樣 2 重劃總負擔 A. 依據「市地重劃實施辦法」及其相關規定辦理，公共設施負擔加計市地重劃工程費用負擔，以不超過 45% 為原則。 B. 經重劃後得受減稅之利益，參酌「市地重劃實施辦法」第五條規定，重劃期間之地價稅得免徵，完成後則減半；重劃後第一次移轉時，可抵銷土地漲價總數額後再計徵土地增值稅，並依計算之稅額再減徵 40% 之土地增值稅。 (2) 態樣 6 負擔回饋 A. 公共設施負擔依據通案性變更負擔比例回饋，本案公共設施用地變更為住宅區之變更回饋比例為 30%，變更為商業區回饋比例為 35%。 B. 土地所有權人需加計稅額負擔，土地變更為可建築之使用分區後，土地價值上漲，應徵土地增值稅。 (3) 經試算總負擔包含公共設施負擔、工程費用負擔、地價稅及土地增值稅，本計畫區採市地重劃案件之總負擔約 50%~59.43%；採繳納回饋案件免工程費用負擔，其總負擔約 38.78%~59.49%，兩者方案之地主負擔比例已相當。(詳見附件說明)</p>

專案小組委員意見	高雄市政府處理情形
	2、態樣 6 變更回饋方式得以捐贈公共設施用地或可建築土地或折繳代金執行。
3、本案實施進度與經費表內主辦單位為重劃會部分，是否正確，請再查明修正。	原實施進度與經費表內主辦單位為重劃會部分，係為原計畫附帶條件區(附1)及本次通檢採整體開發之公共設施用地，前開兩者係採市地重劃方式辦理，為符合相關法令之規定，本次修正為「依平均地權條例相關規定辦理」以符實際行政作業之程序。詳見計畫書 P44。
4、本案請確實依都市計畫書圖製作要點有關規定，檢核計畫書相關內容。	遵照辦理。
(二)變更內容明細表：如附表，其中如擬以市地重劃方式開發之變更內容，請依下列各點辦理： 1、請檢附高雄市政府地政處認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明；如經評估市地重劃不可行者，請重新調整變更都市計畫內容或改以其他方式開發，下次會議繼續聽取簡報。	遵照辦理。 1.有關修正後變更內容明細表請參見計畫書 P27-P31。 2.有關本案變 2 案採整體開發方式辦理之本府地政局可行性評估相關證明文件請參見計畫書附件二。
2、為確保都市計畫具體可行，請於審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。	遵照辦理。
(三)後續辦理事項： 1、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間供民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。	遵照辦理。
2、本案經本會審決後，得視實際發展需要，簡聚變更都市計畫書，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。	遵照辦理。

附件二：高雄市都市計畫委員會 109 年 3 月 17 日第
81 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 109 年 3 月 17 日第 81 次會議紀錄

一、時間：民國109年3月17日（星期二）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：李主任委員四川

紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

林副主任委員裕益(王屯電代)、徐委員中強、黃委員名義、陳委員彥仲、陳委員冠位、胡委員太山、盧委員圓華、宋委員立文、賴委員文泰、史委員茂樟、汪委員碧芬、蔡委員厚男、許委員玲齡、王委員璽仲、陳委員嘉晉、吳委員明昌、黃委員進雄(李文聖代)、鄭委員永祥(陳志鶴代)、李委員戎威(黃柏茶代)、伏委員和中(高鎮遠代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、曾思凱、
林志鴻、陳惠美、
陳秀凌

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

經濟部

楊伯耕、林瑋浩、
黃尊威
許源舜
吳彥興
謝政華
黃柔穎
林蘭欣
蔡維倫、吳玉蓮
劉靜文

高雄市政府交通局

高雄市政府水利局

高雄市政府觀光局

高雄市政府經濟發展局

高雄市政府農業局

高雄市政府地政局

高雄市政府教育局

高雄市政府工務局(建管處)	邱炤維
高雄市政府工務局新建工程處	柯如倩代、施家城
高雄市政府工務局養護工程處	李政穎
高雄市殯葬管理處	楊明融、林景皓、 張榮祥
高雄市鳥松區公所	盧雪紅、蔡宗霖
高雄市燕巢區公所	許雅霜
高雄市立燕巢國民中學	請假
高雄市政府都市發展局	唐一凡、王智聖、 劉建良、李偉誠、 陳佳琦
台灣中油股份有限公司	陳國棟、趙順景、 陳介政
柯錦德君	柯錦德
王傳慶、王年成、王笠宏君等 3 人	王年成、王傳慶
(二)高雄市議會：【列席議員】	
高雄市議員高閔琳服務處	吳國靖、柯懿捷
(三)旁聽登記發言人員：(無)	

七、審議案件：

第一案：擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案配合
環潭路路型調整(實質變更編號 9)案

決 議：本案照內政部都委會 108 年 6 月 18 日第 948 次會議審
議決議之路型通過。

第二案：變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(配合林園高值化
產業園區)案、擬定高雄市大坪頂以東地區細部計畫(配
合林園高值化產業園區)案

決 議：本會同意為解決住宅區毗鄰工業區之環境問題所提之變

更，惟因經濟部公展草案規劃之使用分區及用地畸零破碎，不符都市計畫變更緣由；為兼顧變更目的與土地規劃整體性及合理性，請經濟部提出整體規劃及完整都市計畫內容後，續提專案小組審議。

第三案：變更澄清湖特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案、變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：本案除實質變更內容第 2 案依下列意見辦理外，餘照專案小組建議意見通過。

（一）實質變更內容第 2 案經地政局評估跨區市地重劃財務不可行，故修正重劃範圍與方案（如附圖一）。

（二）修正範圍與方案經地政局重新評估財務已屬可行，按公共設施用地檢討原則應優先採跨區重劃整體開發，同意依修正方案通過並以跨區重劃辦理開發。

【附錄一】專案小組建議意見：

本案主要計畫及細部計畫變更內容、公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表一~四專案小組建議意見欄。

第四案：變更燕巢都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：本案除下列意見外，餘照專案小組建議意見通過。

（一）專案小組建議修正變更內容編號 2 之方案（如附圖二），經地政局評估跨區重劃可行，同意依修正方案通過並俟內政部都委會審竣後，再行補辦公展。

（二）變更內容編號 3 依教育局建議，將尚有使用需求之燕南段 977 地號維持原計畫文中用地。

（三）新增人民陳情編號 4，照市府研析意見通過維持道路用地。

【附錄二】專案小組建議意見：

(一)本次會議實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議意見，審議建議詳如附表五~六專案小組建議意見欄。

(二)有關通案性原則比照108年7月26日本市都委會第76次會議審議案第二案決議內容修正辦理。

第五案：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：本案照專案小組建議意見通過。

【附錄三】專案小組建議意見：

本案變更內容審議建議詳如附表七專案小組建議意見欄。

八、臨時動議：無。

九、散會：下午4時10分。

附表五、變更燕巢都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
一	計畫年期	民國 110 年	民國 115 年	1. 本計畫依內政部 106 年 5 月 16 日公告實施之修正全國區域計畫，將計畫年期訂為民國 115 年，並依此推估本計畫區 115 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 115 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。		同意配合國土計畫調整本案計畫年期為 125 年。	照專案小組建議意見通過。
二	高雄市燕巢區中民路 259 巷與 163 巷交匯處之公(兒)一用地	「公(兒)一」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.1490 公頃) 道路用地(0.0859 公頃)	住宅區(附)(0.1490 公頃) 道路用地(附)(0.0859 公頃)	採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	公共設施處理態樣 2 附帶條件：應以個別市地重劃方式辦理整體開發	1. 本案改採公共設施檢討原則態樣 1，併案採跨區市地重劃辦理開發，納入公兒一南側道路，依該方案通過並維持整體公共設施用地負擔比為 30%，修正方案如附圖二。 2. 請規劃單位將修正方案送地政局評估重劃可行性，逕提大會審議。	本案併變 9 案採跨區市地重劃辦理開發之修正方案(附圖二)，經地政局評估跨區重劃可行，同意俟內政部都委會審竣後，再行補辦發展。
三	高雄市燕巢區燕巢國中	「文中」文中用地(0.0329 公頃)	農業區(0.0329 公頃)	針對尚未取得開闢之部份文中用地，為保障私有土地所有權人權益，擬變更農業分區並免於回饋。	公共設施處理態樣 5。	照案通過。	本案除依教育局建議，將尚有使用需求之燕南段 977 地號維持原計畫文中用地外，餘照案通過。
四	高雄市燕巢區中民路燕巢圖書館	「機一」部份機關用地(0.0013 公頃)	商業區(特)(0.0013 公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態	公共設施處理態樣 6 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

				<p>樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。</p>	<p>(320%)×(1-變更負擔比例(35%)。故本基地商業區之容積率由 320%調降為 208%；建蔽率：80%。</p> <p>2. 附帶條件： (1) 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，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2) 以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。</p>		
五	高雄市燕巢區戶政事務所	「機二」部份機關用地 (0.0009 公頃)	商業區(特) (0.0009 公頃)	<p>考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。</p>	<p>公共設施處理態樣 6-1。</p> <p>1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(320%)×(1-變更負擔比例(35%)。故本基地商業區之容積率由 320%調降為 208%；建蔽率：80%。</p> <p>2. 附帶條件： (1) 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，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2) 以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

					案性規定辦理。		
六	高雄市燕巢區燕巢國小	「文(小)一」文小用地(0.0023公頃)	住宅區(特)(0.0023公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣6-2之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(200%)×(1-變更負擔比例(30%))。故本基地住宅區之容積率由200%調降為140%；建蔽率：60%。 2. 附帶條件： (1)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，得以變更後住宅區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
七	高雄市燕巢區中民路雨中民路623巷交匯處之市二用地	「市二」市場用地(0.2387公頃)	商業區(特)(0.2387公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣6-2之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(320%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地商業區之容積率由320%調降為208%；建蔽率：80%。 2. 附帶條件： (1)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，得以變更後商業區容積率申請建築。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

					(2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。		
八	高雄市燕巢區中音路與中南路交匯處之市三用地	「市三」市場用地(0.3596公頃)	商業區(特)(0.3596公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣6-2之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣6-2。 1.容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(320%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地商業區之容積率由320%調降為208%；建蔽率：80%。 2.附帶條件： (1)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，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
九	高雄市燕巢區中華路與北一路12巷交匯處之公園用地	「公」公園用地(3.1826公頃)	農業區(3.1826公頃)	為保障私有土地所有權人權益，擬變更農業分區並免於回饋。	公共設施處理態樣5。	1.本案改採公共設施檢討原則態樣1，併變2案採跨區市地重劃開發，道路系統配置以東西向為主，西側劃設公園、綠帶兼供道路使	本案併變2案採跨區市地重劃辦理開發之修正方案(附圖二)，經地政局評估跨區重劃可行，同意依該方案通過並俟內政部都委會審竣後，再行補辦公展。

						用，維持整體公共設施用地負擔比為30%，修正方案如附圖二。 2. 請規劃單位將修正方案送地政局評估重劃可行性，還提大會審議。	
十	事業及財務計畫	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂事業及財務計畫內容。		授權規劃單位依各公共設施用地主辦單位、經費來源及實施進度逐項填列，並請配合本次專案小組決議內容修正。	照專案小組建議意見通過。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

附表六、變更燕巢都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

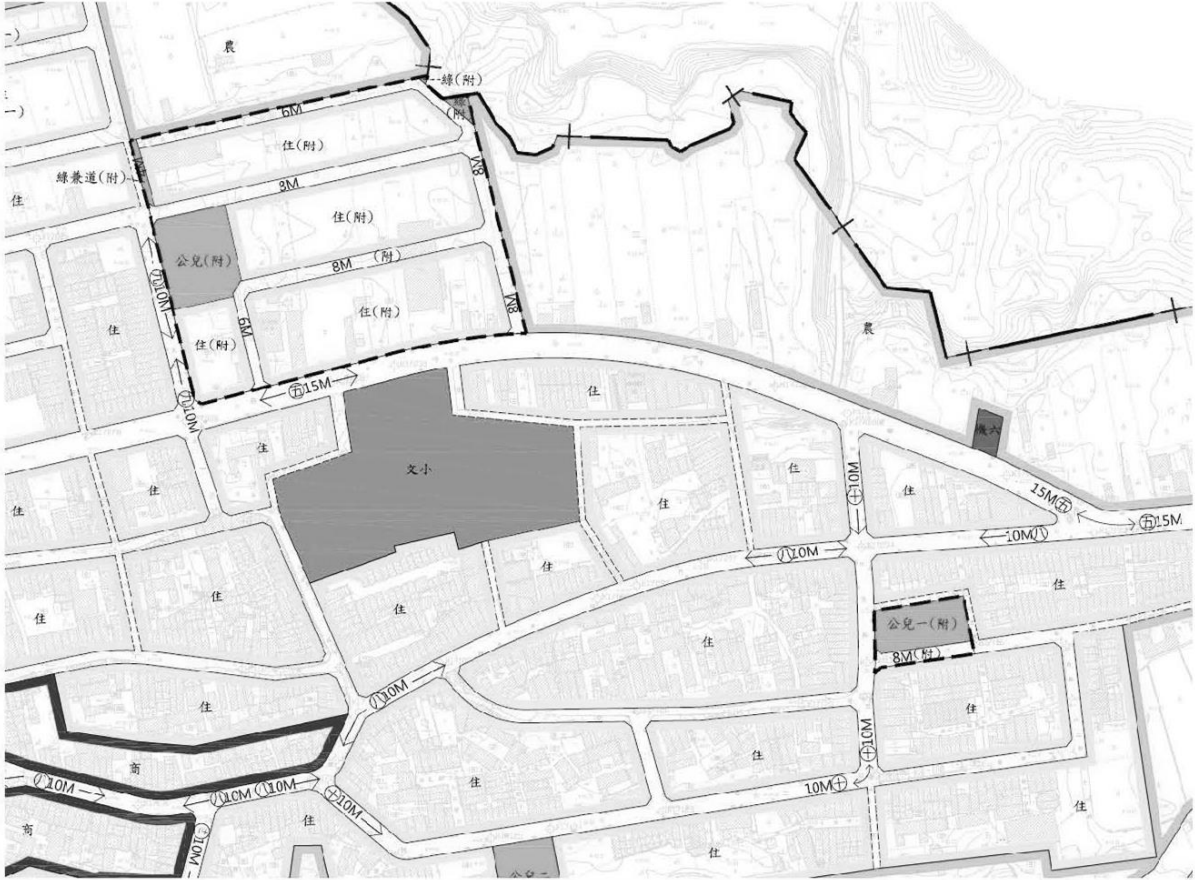
編號	公民或團體	建議內容	理由	本府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	謝○○	變更第八案 (燕巢市三市場用地)	1. 變更後地價稅和房屋稅，如何調整，變多？ 2. 變更後，對地主的利益是？	1. 所陳非屬本次都市計畫討論範疇。 2. 有關地價稅和房屋稅變動，本局已函復陳情人並檢附高雄市稅捐稽徵處岡山分處 108 年 5 月 16 日高市稽岡地字第 1088559377 號函之「地價稅」、「房屋稅」說明。 3. 都計變更後，地主得以繳交代金方式適用現行土地使用分區規定之建蔽率、容積率及使用項目。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
2	陳○○	(變更第九案) 改編具體時間 (公園用地)	計畫變更農業區的具體時間，須給地主明確回覆。因為都是政府在編訂延長年限，取得年限刪除等變更，中央/地方不可推卸，影響地主權益。	本計畫依循都市計畫法規定，辦理都市計畫變更作業，相關作業流程依規定辦理。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
3	王吳○○	建議由燕巢區燕西段 525-1 地號旁的 517 地號，闢一條路進來沿 521-1 路終至 21、20 至 32 地號，取代原 19、21 地號計畫道路，解決區域內袋地無法通行的問題。	該土地是我公公王明宗先生於民國 69 年間向王先生購買坐落於燕巢鄉燕西段 521 路。當時的時空環境只有巷弄，隨著市場路與中南路的開闢，我們的部分就被關在裡面成袋地。 我們的前方是 522 號，他們和 18、19 地號為共有而沒有分割土地，而 19 地號正是有關單位後知後覺才劃的一條都市計畫道路，但規劃那時他們已經蓋起房子，且當中 522 (兩戶) 因地形不佳，越界蓋房至我方土地(破壞我地型)， 我方於民國 100 年間發現，在未向法院提告前與其協商，其只搭建平房的畸零地，希望能與超蓋至我方土地易地讓我有路，奈何他們就是獅子	建議未便採納理由： 1. 依交通局 108 年 9 月 19 日高市交運規字第 10842138400 號函示，依陳情建議燕西段 517 地號旁規劃南北向道路取代燕西段 19、21 地號東西向計畫道路部分，將影響燕西段 502 地號北側計畫道路，無法直接連絡既有中南路與林厝巷，行車動線將較為彎繞。 2. 考量交通局意見，本案道路屬整體系統性之路網，為本次專案通檢原則「態樣 8」(具有串聯性、系統之公設用地且為交通運輸所必要)，故建	未便採納理由： 1. 依交通局 108 年 9 月 19 日高市交運規字第 10842138400 號函示，依陳情建議燕西段 517 地號旁規劃南北向道路取代燕西段 19、21 地號東西向計畫道路部分，將影響燕西段 502 地號北側計畫道路，無法直接連絡既有中南路與林	照專案小組建議意見通過。

編號	公民或團體	建議內容	理由	本府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>大開口。</p> <p>前 20 幾年前原本有建商來洽，就是因為他們獅子大開口，當今的瞭解更是開關無望。</p> <p>協調不成下，我方向法院提起其故意侵占，拆屋還地之訴訟，希望法院能幫忙，奈何傲慢不講理的對方，即不願易地，也只願以公告地價來購買我方土地，打至高院，始願以中南路市價 8 萬元來購買，而據畸零地的一方，更囂張的認為我們沒能力拆他房子而置之不理，最後以悲劇收場。</p> <p>8 萬元是對方屋內的最低價，且她們占地使用 40 幾年，並破壞我地型，對我方來說是非常委屈的，光土增稅就 1 萬元，賣的那一小塊地扣除 3 年訴訟太多花費了，很不值得。</p> <p>不曉得稅徵單位，不明就裡的就要來課稅，照稅單所列，除 501 元是 32 地號照原自有自宅課千分之二，那塊地也是袋地，也快五十年沒住人，今房子也塌了，而 22 地號屬割入都市計畫路部分，課以一般土地稅不對，而 521 課以公共設施保留地千分之六都以一半來繳，但也都不合理。</p> <p>先前就有告知，我占的土地是袋地，是零價值的，但仍強行於金融機構扣款多年，因忙於官司無暇檢視，今更變本加厲，來函表示要課以一般土地稅率，真是荒謬至極。</p> <p>經強烈抗議，始要我們逕向貴單位提出證明，不解文中土地法第 19 條規定的意涵，應是退稅而不是來加稅，而其對我徵稅，應是從民國 103 年或 104 年(存摺還在)年開始，而來函竟稱是自 107 年</p>	<p>議維持原計畫，並請目的事業主管機關循預算編列辦理徵收開關。</p> <p>3. 至袋地通行乙節，得依民法第 787 條規定取得袋地通行權。</p>	<p>厝巷，行車動線將較為彎繞。</p> <p>2. 本次專案通盤檢討係針對公共設施保留地解編標的，陳情人所提建議意見非屬本次檢討範疇，建議於下次定期通盤檢討提出。</p>	

編號	公民或團體	建議內容	理由	本府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>始徵，連這也能亂辦嗎？</p> <p>我們沒有路是當時政府對我們不公，如此對待是對我們不義，倘若將來不得不屈服於這些路霸，那以天價買來路的人跟政府為其闢路的人繳一樣的稅，合理嗎？更何況...</p> <p>曾向有關單位建言，路不開乾脆就廢掉算了，都發局說，這樣沒解決問題啊。</p> <p>「深入了解，真正被困的應是 521、20、21、32 地號。</p> <p>而最簡單、最經濟，且對大家都好的解決方式，就是由 525-1 旁那 517 地闢一條路進來沿 521-1 終至 21、20 至 32 地號就解決那區域的問題了，但前提是 521 跟 521-1 先前橫式的分割，應改為縱式的分割，希望有關單位能協助，配合解決。</p> <p>當中相關人的協調，但總得等有關單位允諾許可再做，因為沒有公權力的介入，我們是沒有辦法去跟有路但都當起路霸的人談的。</p> <p>衷心的希望有關單位能以人溺己溺的胸懷幫助這些被困 40、近 50 年落難者視為最大社會責任。政府談德政縮短城鄉，這是最基本的：「需要路的人，能以合理價購路」。</p>			
新 3 增 4	王 00 等 3 人	建請貴府減額使用市地重劃還地於民。	<p>本人位於燕巢區「燕西段 574 地號」之土地經政府編訂為公共設施用地；然該筆土地業經 40 年並未進行開發使用，市民亦因土地為公設保留地而無法充分運用，此外更須繳納地價稅，實侵害本人權益亦違反土地正義。</p> <p>請高雄市政府都市發展局積極推動「減額市地重劃」，通盤檢討都市計畫與公共設施保留地之編訂範圍，並盡速進行解編、還地於民。</p>	<p>建議未便採納理由：</p> <p>1. 所陳燕巢區燕西段 574 地號為「道路用地」。依交通局 109 年 3 月 11 日高市交運規字第 10932726900 號函述，現況該土地部份已為道路(林厝巷)使用並供車輛通行；另依工務局 109 年 3 月 13 日高市工務建字第 10931825500 號</p>	—	照市府研析意見通過。

編號	公民或團體	建議內容	理由	本府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
				<p>函述，案地所屬計畫道路(林厝巷)已有建築線指定案件。</p> <p>2. 依本計畫跨區整體開發區劃設原則：案地1.5公里範圍內，僅1處跨區整體開發區(公園及公兒一用地)，公設比已達30%，且本案非屬整開區毗鄰道路應納入之原則範疇，爰無法納入市地重劃配回比例。</p> <p>3. 本案道路屬整體系統性之路網，為本次專案通檢原則「態樣8」（具有串聯性、系統之公設用地且為交通運輸所必要），故建議維持原計畫，並請目的事業主管機關循預算編列辦理徵收開闢。</p>		

附圖二、變更燕巢都市計畫變更內容編號 2(公(兒)一)、編號 9(公)修正方案



附件三：變更案第二案市地重劃可行性評估報告書

高雄市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案

燕巢都市計畫整體開發區 1 市地重劃可行性評估報告書

一、重劃範圍及面積

本區位於燕巢都市計畫東北側，重劃範圍包含公、公兒一道路用地等 3 處公共設施用地，面積共 3.3801 公頃。

二、評估依據

高雄市政府都市發展局 109 年 2 月 26 日高市都發規字第 10930670600 號函辦理。

三、辦理重劃預期效益

預計取得公共設施用地(鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、綠地兼供道路使用及道路用地)約 1.0140 公頃，提供約 2.3661 公頃之建築用地(住宅區)。

四、重劃區公、私有土地面積及其土地所有權人總數

項 目	土地所有權人數	面 積 (公 頃)
公 有	1	0.0187
私 有	53	3.3614
總 計	54	3.3801

註：實際面積以重劃範圍邊界分割後之面積為準。

五、重劃區原有道路、溝渠、河川及未登記土地

無。

六、預估公共設施用地負擔

本重劃區列為土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及面積：鄰里公園兼兒童遊樂場 0.3881 公頃、綠地 0.0152 公頃、綠地兼供道路使用 0.0162 公頃及道路用地 0.5945 公頃，合計 1.0140 公頃，公共設施用地平均負擔比率 30%。

七、預估費用負擔

本重劃區開發總費用概估約 124,271,697 元，預估費用平均負擔比率約 9.68%。

八、土地所有權人重劃總平均負擔比率概算

平均重劃負擔比率=公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率=30%+9.68%=39.68%。

九、評估結果

(一)依據內政部 108 年 11 月 15 日「研商如何推動都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討採市地重劃開發案件」會議結論一略以，公設專通重劃案依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，採公辦重劃方式辦理；結論二略以，辦理重劃可行性評估時，應特別考量各區土地重劃前後地價之差異性、土地分配之公平性及合理性，及土地所有權人之意願。

(二)本替代方案與公開展覽版本完全不同：

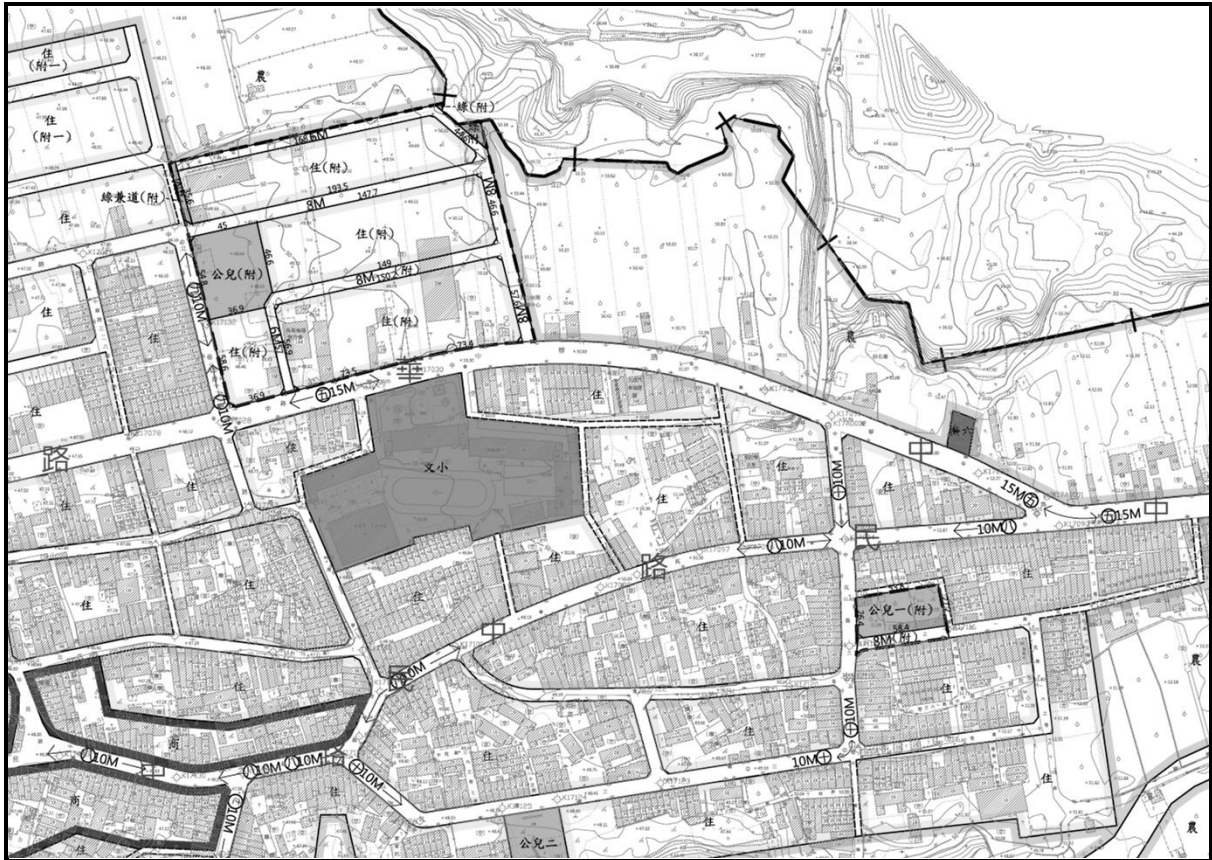
1. 本替代方案範圍為公展版本變 2 號併變 9 案(但比公展版本變 2 案少公兒一東側及北側兩條 4 公尺道路)，辦理跨區重劃，其中變 2 案公展版本為單一市地重劃區，變 9 案公展版本為變更為免回饋的農業區。今如辦理跨區重劃，由於變 2 案「公兒一、道路用地」維持作公共設施，未變動用途，致使該等用地之地上物須全數拆除，其中加強磚造及輕型鋼造等建築改良物經現勘並比對不同時期圖資顯示為近期重建且有居住事實，地上物拆除恐生阻礙；「公兒一」土地分配

由原位次分配變為無位次分配，土地須全數調配至變 9 案「公」位置。依上述內政部 108 年 11 月 15 日會議結論初步衡酌兩區土地重劃前後地價之差異性、土地分配之公平性及合理性等技術層面，惟「土地所有權人之意願」方為重劃計畫送審及實施成敗主因，本替代方案與變 2 案公開展覽版本完全不同，故尚未知土地所有權人及地區民眾意見。

2. 本替代方案之「公」範圍為公展版本變 9 案，由免回饋的農業區改為併變 2 案市地重劃整體開發，地區風貌將完全不同，範圍內土地由無須開發變為部分地上物須拆除，包括本側一廟宇因位於廣場用地，恐有拆遷難度，建請考量是否保留；土地從免回饋變為平均重劃負擔約 4 成，同上述尚缺乏調查「土地所有權人之意願」。

(三)綜上，建請規劃單位召開說明會，向土地所有權人及已知利害關係人(如地上物所有權人、承租人等)說明本替代方案規劃內容，本局則協助說明重劃相關事項包括兩區土地重劃前後地價之差異性、土地分配及地上物拆遷補償等，調查渠等意願，及重行公展。

十、整體開發配置內容示意圖



附圖：燕巢都計整體開發區1 整體開發配置內容示意圖

變更燕巢都市計畫(公共設施專案通盤檢討)案計畫書(第一次公開展覽)

辦理機關：高雄市政府

中華民國 112 年 5 月