

變更阿蓮主要計畫
(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)
(第一階段) 案
計畫書

高雄市政府

中華民國 107 年 2 月

變更阿蓮主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）案計畫書

高雄市政府

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表				
項	目	說	明	
都市計畫名稱	變更阿蓮主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）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 3.都市計畫圖重製作業要點第 3、10 條			
變更都市計畫機關	高雄市政府			
申請變更都市計畫機關	高雄市政府			
本案公開展覽起訖日期	公開徵詢意見	1.民國 103 年 8 月 6 日起至 103 年 9 月 5 日止（通盤檢討）。 2.民國 105 年 7 月 23 日起至 105 年 8 月 22 日止（都市計畫圖重製）。		
	公開展覽	1.自民國 104 年 10 月 19 日起至民國 104 年 11 月 19 日止(刊登民國 104 年 10 月 20 日至民國 104 年 10 月 22 日自由時報、民國 104 年 10 月 20 日至民國 104 年 10 月 22 日聯合晚報)（通盤檢討）。 2.自民國 105 年 10 月 18 日起至民國 105 年 11 月 16 日止（民國 105 年 10 月 18 日至民國 105 年 10 月 20 日刊登於聯合報、台灣新生報）（都市計畫圖重製）。		
	公開展覽日期	日期	1.民國 104 年 11 月 4 日（通盤檢討） 2.民國 105 年 11 月 10 日（都市計畫圖重製）	
	公開展覽說明會地點	地點	本市阿蓮區公所	
人民團體對本案之反映意見	詳如本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表			
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	1.本市都市計畫委員會 104 年 12 月 25 日第 51 次會議審議通過（通盤檢討）。 2.本市都市計畫委員會 105 年 12 月 30 日第 59 次會議審議通過（都市計畫圖重製）。		
	部級	內政部都市計畫委員會 106 年 6 月 27 日第 902 次會議審議通過。		

目 錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起	1-01
第二節 計畫年期與法令依據	1-01
第三節 計畫位置與範圍	1-02

第二章 歷次及現行都市計畫概要

第一節 歷次都市計畫辦理情形	2-01
第二節 現行都市計畫內容概要	2-03

第三章 上位及相關計畫

第一節 上位計畫政策指導	3-01
第二節 相關重大建設計畫	3-07

第四章 地區環境發展特性分析與預測

第一節 自然環境現況分析	4-01
第二節 社會經濟環境調查	4-04
第三節 土地使用現況分析	4-14
第四節 公共設施現況分析	4-21
第五節 交通運輸現況分析	4-27
第六節 市地重劃區	4-31
第七節 公有土地清查與地價分析	4-32
第八節 人文景觀資源	4-37
第九節 都市防災分析	4-43

第五章 都市計畫圖重製作業

第一節 重製作業依據與方法	5-01
第二節 作業辦理過程	5-07
第三節 重製成果說明	5-09
第四節 都市計畫之執行	5-10

第六章 公民團體及其他陳情意見研析

第一節 區長及里長訪談內容彙整分析	6-01
第二節 公民或團體陳情意見綜理	6-05

第七章 發展願景與定位

- 第一節 發展定位與計畫構想7-01
- 第二節 發展課題與對策7-06

第八章 檢討及變更計畫

- 第一節 檢討變更原則8-01
- 第二節 檢討變更內容8-05

第九章 檢討後計畫

- 第一節 計畫範圍及面積9-01
- 第二節 計畫年期及人口9-01
- 第三節 土地使用計畫9-01
- 第四節 公共設施計畫9-04
- 第五節 交通系統計畫9-08
- 第六節 整體開發區9-10
- 第七節 都市防災計畫9-11
- 第八節 實施進度與經費9-15
- 第九節 細部計畫指導原則9-16

附錄一 本市都市計畫委員會 104 年 12 月 25 日第 51 次會議紀錄

附錄二 本市都市計畫委員會 105 年 12 月 30 日第 59 次會議紀錄

附錄三 都市計畫圖重製疑義處理原則及綜理表

附錄四 都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄

附錄五 本府水利局高市水利字第 10536326400 號函

附錄六 變更內容示意圖

附錄七 實質計畫變更內容第 8 案

附錄八 實質變更內容書圖不符對照說明

附錄九 實質變更內容第 5 案本府交通局函覆研析意見

附錄十 內政部都市計畫委員會 106 年 6 月 27 日第 902 次會議紀錄

附錄十一 人行步道變更為住宅區協議書（原人行步道編號 3、編號 10）

圖目錄

圖 1-3-1	計畫區位置示意圖	1-02
圖 2-2-1	現行阿蓮都市計畫示意圖	2-06
圖 3-1-1	高雄市區域計畫之空間發展架構示意圖	3-04
圖 3-1-2	近郊精緻農業區構想示意圖	3-05
圖 3-2-1	月世界地景公園三大遊憩系統示意圖	3-09
圖 4-1-1	阿蓮都市計畫區之地質土壤分布示意圖	4-01
圖 4-1-2	水系分布示意圖	4-03
圖 4-2-1	計畫區里界示意圖	4-04
圖 4-2-2	近 10 年人口趨勢示意圖	4-05
圖 4-2-3	世代生存法推計示意圖	4-06
圖 4-3-1	台灣堡圖（1898~1904）	4-15
圖 4-3-2	土地使用現況示意圖	4-19
圖 4-3-3	阿蓮都市計畫區建築物分布示意圖	4-20
圖 4-4-1	計畫區公共設施用地分布示意圖	4-23
圖 4-5-1	交通運輸系統示意圖	4-28
圖 4-5-2	阿蓮都市計畫省道系統示意圖	4-29
圖 4-5-3	計畫區公車行駛路線示意圖	4-30
圖 4-6-1	計畫區內市地重劃區分布示意圖	4-31
圖 4-7-1	公有土地（含國營事業）權屬分布示意圖	4-33
圖 4-7-2	公有土地（含國營事業）管理機關土地分布示意圖	4-35
圖 4-7-3	公有土地之公告現值分析示意圖	4-36
圖 4-8-1	阿蓮區人文景觀資源分布示意圖	4-37
圖 4-9-1	歷年台灣地區颱風路徑示意圖	4-44
圖 4-9-2	阿蓮區重現期距降雨狀況淹水潛勢一覽圖	4-45
圖 4-9-3	阿蓮區土石流潛勢溪流區位分佈示意圖	4-46
圖 4-9-4	計畫區防災路線及防災指揮據點分佈示意圖	4-48
圖 4-9-5	可作為流域型蓄洪及滯洪空間之農業區分布示意圖	4-49
圖 5-1-1	都市計畫圖重製作業流程圖	5-02
圖 5-1-2	疑義處理原則示意圖	5-03
圖 6-2-1	公告徵求意見期間陳情位置示意圖	6-18
圖 7-1-1	阿蓮都市計畫發展定位示意圖	7-02
圖 7-1-2	阿蓮都市計畫區發展構想示意圖	7-03
圖 7-1-3	恬園生態村之健康農業發展策略示意圖	7-05
圖 7-1-4	恬園生態村之樂活農業發展策略示意圖	7-05
圖 8-2-1	變更位置示意圖	8-13
圖 9-3-1	檢討後計畫示意圖	9-03
圖 9-4-1	檢討後公共設施用地分布示意圖	9-07
圖 9-5-1	道路系統功能分類及道路編號示意圖	9-09
圖 9-6-1	整體開發地區之區位分布示意圖	9-10

圖 9-7-1	都市防災系統示意圖	9-13
圖 9-7-2	火災延燒防止地帶示意圖	9-14

表目錄

表 2-1-1	阿蓮都市計畫檢討變更綜理表.....	2-01
表 2-2-1	阿蓮都市計畫現行土地使用分區面積表.....	2-05
表 2-2-2	阿蓮都市計畫道路編號表.....	2-07
表 3-1-1	八大發展區劃設原則與發展重點一覽表.....	3-03
表 3-2-1	農地資源分類分級定義及劃設原則一覽表.....	3-11
表 4-2-1	民國 95 年至 104 年計畫區人口統計表.....	4-05
表 4-2-2	民國 104 年計畫區人口結構統計表.....	4-06
表 4-2-3	數學模型人口預測彙整表.....	4-07
表 4-2-4	各項公共設施服務人口上限一覽表.....	4-08
表 4-2-5	剩餘住、商用地面積推估之人口一覽表.....	4-08
表 4-2-6	現行容積管制之可容納人口推估表.....	4-08
表 4-2-7	計畫人口預測綜理表.....	4-09
表 4-2-8	民國 103 年高雄市與阿蓮區耕地面積一覽表.....	4-10
表 4-2-9	高雄市各行政區毛豬在養頭數統計表.....	4-10
表 4-2-10	阿蓮區二、三級產業區位商數分析表.....	4-11
表 4-2-11	高雄市 95 年至 104 年建造執照件數統計表.....	4-12
表 4-2-12	高雄市 95 年至 104 年推案開工案量統計表.....	4-12
表 4-2-13	高雄市 103 年至 104 年住宅供給率綜合表.....	4-13
表 4-3-1	土地使用現況統計表.....	4-18
表 4-3-2	阿蓮都市計畫區住宅區建築使用強度現況一覽表.....	4-20
表 4-4-1	計畫區公共設施用地開闢情形一覽表.....	4-22
表 4-4-2	都市計畫區內國民中學與國民小學校地最低面積一覽表.....	4-24
表 4-4-3	阿蓮國小、阿蓮國中 100~109 年學生人數一覽表.....	4-24
表 4-4-4	公共設施現況服務水準分析表.....	4-25
表 4-5-1	計畫區現況道路系統一覽表.....	4-27
表 4-5-2	台 19 甲線及台 28 線省道交通量調查統計表.....	4-29
表 4-5-3	計畫區內公車路線綜整表.....	4-30
表 4-6-1	計畫區內辦理市地重劃地區一覽表.....	4-31
表 4-7-1	公有土地（含國營事業）所有權人一覽表.....	4-32
表 4-7-2	公有土地（含國營事業）管理機關一覽表.....	4-34
表 4-9-1	高雄台南地區歷年災害性地震列表.....	4-46
表 4-9-2	本計畫區防災空間現況分析表.....	4-47
表 5-1-1	都市計畫圖重製疑義處理分類處理原則表.....	5-04
表 5-1-2	歷年阿蓮都市計畫樁位釘樁案成果明細表.....	5-06
表 5-1-3	阿蓮都市計畫區地籍圖明細表.....	5-06
表 5-2-1	阿蓮都市計畫圖重製後現行土地使用計畫面積一覽表.....	5-08
表 5-3-1	阿蓮都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表.....	5-09

表 6-1-1	區、里長訪談內容彙整分析表	6-01
表 6-2-1	公告徵求意見期間陳情案件綜理表	6-05
表 8-2-1	實質計畫變更內容綜理表	8-05
表 9-3-1	檢討後土地使用面積綜理表	9-02
表 9-4-1	通盤檢討後公共設施用地配置表	9-05
表 9-4-2	通盤檢討後公共設施用地面積供需分析表	9-06
表 9-5-1	計畫道路功能分類參考表	9-08
表 9-7-1	近鄰生活圈防災機能規劃表	9-13
表 9-7-2	近鄰生活圈可容納避難人口一覽表	9-13
表 9-8-1	事業及財務計畫表	9-15

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

阿蓮都市計畫於民國64年9月1日公告發布實施，其間於民國74年曾辦理第一次通盤檢討，並於民國82年辦理第二次通盤檢討、93年辦理第三次通盤檢討，然至今已逾通盤檢討年限之規定，就本計畫區進行通盤檢討規劃作業，除解決人民及機關團體陳情事項、調整不合宜之土地使用外，檢討提供解決方案及策略，以維護民眾權益，並同時提升土地利用效益。

「阿蓮都市計畫」歷次通盤檢討作業皆以主要計畫與細部計畫合併方式辦理，依都市計畫法之規定，主要計畫係為細部計畫之準則，細部計畫係為實施都市計畫之依據，故本次檢討即將現行計畫分為主要計畫及細部計畫兩部分進行檢討，本計畫書所載係屬主要計畫範疇。

其都市計畫原圖於民國64年擬定製作迄今已逾40餘年，現行都市計畫圖比例尺為三千分之一，精度較差，且多已老舊不清，現況地形地貌變遷與實地不符。冀透過1/1,000數值地形圖測量、都市計畫樁位檢測、套圖分析來完成都市計畫圖重製作業，建立比例尺一千分之一之數值化都市計畫圖，提升都市計畫圖精確度，並建立良好圖籍資料基礎。

依據「都市計畫法」第26條、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「都市計畫圖重製作業要點」等規定，爰辦理例行性之通盤檢討及都市計畫圖重製作業。本案嗣經內政部都市計畫委員會第902次會議審竣，考量民眾權益，除仍需協商案件外，以分階段審議及核定辦理，本案係屬第一階段核定案件。

第二節 計畫年期與法令依據

一、計畫年期

阿蓮都市計畫之現行計畫目標年為民國100年，本次檢討將配合全國區域計畫及高雄市區域計畫（草案）之計畫目標年，修正為民國115年。

二、法令依據

依據「都市計畫法」第26條之規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每3年內或5年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」而現行阿蓮都市計畫於民國93年10月19日公告發布實施，已至法定通盤檢討年限，依法進行第四次通盤檢討；並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第46條及「都市計畫圖重製作業要點」規定，辦理本案之都市計畫圖重製作業，建立比例尺一千分之一之數值化都市計畫圖，提升都市計畫圖精確度。

第二章 歷次及現行都市計畫概要

第一節 歷次都市計畫辦理情形

「阿蓮都市計畫」自民國64年公告發布實施至今已辦理3次通盤檢討及4次個案變更。本計畫區歷次辦理都市計畫檢討變更及擬定之計畫名稱、公告日期、公告字號列述如表2-1-1所示。

表 2-1-1 阿蓮都市計畫檢討變更綜理表

項次	公告日期	公告字號	案名	內容摘要
1	64.09.01	(64)府建都字第70623號	阿蓮都市計畫	計畫目標年民國86年，計畫人口為13,000人，並規劃住宅區、商業區、工業區、農業區、機關、學校、兒童遊戲場、市場、加油站、屠宰場等土地使用分區及公共設施用地。
2	74.06.12	(74)府建都字第51574號	變更阿蓮都市計畫（第一次通盤檢討）案	1. 計畫目標年調整至民國90年，將原計畫人口13,000人調整至16,000人。 2. 配合台電公司興建變電所需要，變更0.28公頃之工業區為變電所用地。 3. 因應未來工業區設廠需要，變更部分工業區為道路用地，共劃設15、12、10及8公尺之計畫道路5線。 4. 變更計畫區內4處兒童遊樂場為鄰里公園兼兒童遊樂場使用。 5. 變更水溝用地之東側6公尺部分為住宅區，西側之4公尺則併相鄰4公尺人行步道，變更為8公尺計畫道路。 6. 現有中正路依既成道路路線略予調整，道路因而拓寬及縮減部分相鄰土地使用分區（住宅區、商業區）變更。 7. 市三東側住宅區內迴車道部分，除保留8公尺道路外，餘併相鄰土地使用分區變更為住宅區。 8. 變更停車場用地為廣場兼停車場用地。 9. 變更1.51公頃之農業區為水溝用地。 10. 配合阿蓮橋拓寬工程，變更一號道路南端部分道路為農業區，變更部分農業區為道路。
3	82.07.24	(82)府建都字第117483號	變更阿蓮都市計畫（第二次通盤檢討）案	1. 變更2.17公頃之農業區為住宅區，並附帶條件應另擬細部計畫。 2. 變更0.13公頃之屠宰場用地及0.08公頃之工業區為機關用地（0.21公頃）。附帶條件：應留設50%以上作停車場用地。 3. 變更0.01公頃之機關用地為道路用地，變更0.01公頃之道路用地為住宅區，以避免拆除現有合法建物。 4. 指定工業區為乙種工業區。

表 2-1-1 阿蓮都市計畫檢討變更綜理表（續）

項次	公告日期	公告字號	案名	內容摘要
				5. 變更0.22公頃之公（兒）為住宅區，變更0.22公頃之工業區為公兒（一）。附帶條件：土地所有權人應無償提供土地。 6. 訂定分期分區發展計畫。 7. 原機四用地指定為供自來水公司使用，考量自來水公司已於他處興建辦公室，故變更指定用途為供設置活動中心使用。
4	86.12.24	(86)府建都字第246344號	擬定阿蓮都市計畫（工業區西側綠農業區變更為住宅區）細部計畫案	1. 擬定住宅區14,330平方公尺。 2. 擬定公園兼兒童遊樂場用地2,030平方公尺。 3. 擬定停車場用地1,527平方公尺 4. 擬定道路用地4,159平方公尺。 5. 住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%
5	93.10.19	(93)府建都字第0930205064號	變更阿蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案	1. 計畫目標年調整至民國100年。 2. 將原計畫人口16,000人調整至19,000人。 3. 變更1.20公頃之住宅區（阿蓮鄉農會現址）為農會專用區。 4. 變更加油站用地為加油站專用區。 5. 變更0.56公頃之農業區為醫療專用區。 6. 變更0.04公頃之機二為郵政事業用地、0.08公頃之機二為電信事業專用區。 7. 增訂土地使用分區管制要點 8. 增訂都市防災計畫。 9. 修訂事業及財務計畫。 10. 修訂分期分區計畫。 11. 指定計畫區內符合多目標使用辦法之公共設施項目得作多目標使用。
6	94.11.07	(94)府建都字第0940242810號	變更阿蓮都市計畫（機關用地（機五）附帶條件）案	將原附帶條件「停車場用地」改為「停車空間且供公眾使用」。
7	100.11.18	高市府四維都發規字第1000127737號	變更阿蓮都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案	1. 變更0.08公頃電信事業專用區為電信專用區。 2. 增訂電信專用區之土地使用分區管制要點，其中電信專用區之建蔽率不得大於50%、容積率不得大於250%。
8	102.05.16	高市府都發規字第10202299601號	變更阿蓮都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案	1. 變更0.04公頃郵政事業用地為郵政專用區。 2. 刪除原郵政事業用地之規定，增列「郵政專用區」之相關規定，其中郵政專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

第二節 現行都市計畫內容概要

一、計畫目標年

計畫年期以民國100年為計畫目標年。

二、計畫人口與密度

計畫人口為19,000人，居住密度每公頃約230人。

三、土地使用計畫

(一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積為64.87公頃。

(二) 商業區

劃設鄰里中心商業區1處，面積4.85公頃。

(三) 乙種工業區

劃設乙種工業區1處，面積23.73公頃。

(四) 農會專用區

配合阿蓮區農會劃設農會專用區1處，面積1.20公頃。

(五) 醫療專用區

配合現有良仁醫院經原高雄縣政府核准擴建之設置規模，劃設醫療專用區1處，面積0.56公頃。

(六) 電信專用區

劃設電信專用區1處，面積0.08公頃。

(七) 加油站專用區

劃設加油站專用區1處，面積0.10公頃。

(八) 郵政專用區

劃設郵政專用區1處，面積0.04公頃。

(九) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積232.08公頃。

四、公共設施計畫

（一）機關用地

共劃設機關用地5處，其中機一用地供區公所、衛生所使用，機二供原鄉代表會使用，機三供警察分駐所、戶政事務所等使用，機四、五供設置活動中心使用，面積合計1.09公頃。

（二）學校用地

1. 國小用地

劃設國小用地1處，為現有阿蓮國小，面積2.70公頃。

2. 國中用地

劃設國中用地1處，為現有阿蓮國中，面積3.36公頃。

（三）公園兼兒童遊樂場用地

共劃設公園兼兒童遊樂場用地5處，面積1公頃。

（四）市場用地

共劃設零售市場用地2處，面積合計0.49公頃，批發市場用地1處，面積0.29公頃。

（五）停車場用地

劃設停車場用地1處，面積0.15公頃。

（六）廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地1處，面積0.10公頃。

（七）變電所用地

劃設變電所用地1處，面積0.28公頃。

（八）水溝用地

劃設水溝用地1處，面積1.56公頃。

（九）綠地用地

劃設綠地用地1處，面積0.36公頃。

（九）道路用地

劃設道路用地27.61公頃。

表 2-2-1 阿蓮都市計畫現行土地使用分區面積表

項目		計畫面積 (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	64.87	17.70	48.26
	商業區	4.85	1.32	3.61
	乙種工業區	23.73	6.47	17.65
	農會專用區	1.20	0.33	0.89
	醫療專用區	0.56	0.15	0.42
	電信專用區	0.08	0.02	0.06
	加油站專用區	0.10	0.03	0.07
	郵政專用區	0.04	0.01	0.03
	農業區	232.08	63.32	—
	小計	327.51	89.35	70.99
公共 設施 用地	機關用地	1.09	0.30	0.81
	學校用地	6.06	1.65	4.51
	公園兼兒童遊樂場用地	1.00	0.27	0.74
	市場用地	0.78	0.21	0.58
	停車場用地	0.15	0.04	0.11
	廣場兼停車場用地	0.10	0.03	0.07
	變電所用地	0.28	0.08	0.21
	水溝用地	1.56	0.43	1.16
	綠地用地	0.36	0.10	0.27
	道路用地	27.61	7.54	20.55
	小計	38.99	10.65	29.01
計畫面積合計 (1)		366.50	100.00	—
都市發展用地 (2)		134.42	—	100.00

註：1.都市發展用地不含農業區。

2.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

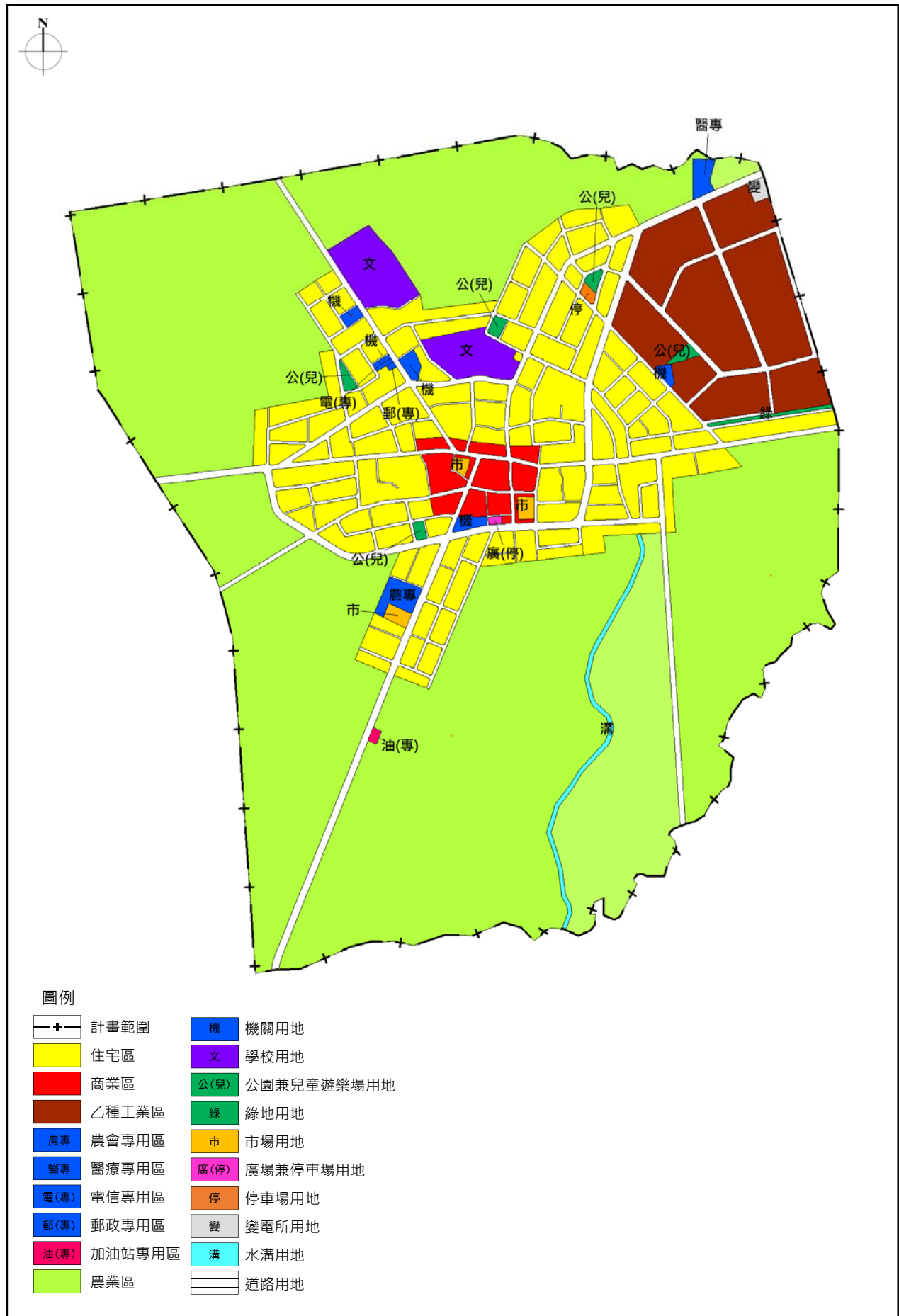


圖 2-2-1 現行阿蓮都市計畫示意圖

五、交通系統計畫

本計畫區之交通系統分為聯外道路及區內道路，其分述如下（如表2-2-2）。

（一）聯外道路

- 1.一號道路（台 19 甲線省道）為本計畫區之主要聯外幹道，南往岡山，東北通關廟，計畫寬度 20 公尺。
- 2.二號道路（台 28 線省道）為本計畫區向西通往路竹、大湖主要之聯外道路，計畫寬度亦為 20 公尺。
- 3.三號道路（台 28 線省道）為本計畫區向東通往田寮、旗山之主要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- 4.四號道路（區道高 12）為本計畫區向北通往大湖之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- 5.十五號道路為本計畫區向南通往大崗山之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

（二）區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為15、12、10及8公尺。另為方便行人，酌設4公尺寬之人行步道。

表 2-2-2 阿蓮都市計畫道路編號表

道路層級分類		編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
主要道路	聯外道路	一	自計畫區南端至東北端	20	2,925	台19甲線省道
		二	自一號道路至計畫區西端	20	951	台28線省道
		三	自一號道路至計畫區東端	15	506	台28線省道
	區內道路	五	自一號道路至二號道路	15	1,335	
次要道路	聯外道路	四	自五號道路至計畫區北端	15	696	區道高12
		十五	自三號道路至計畫區南端	15	1,085	
	區內道路	十六	自一號道路至十五號道路	15	220	
		工一	自一號道路至一號道路	15	980	
服務道路		六	自二號道路至計畫區西端	12	290	
		七	自一號道路至二號道路	12	864	
		八	自一號道路至七號道路	12	238	
		九	自五號道路至七號道路	12	212	
		十	自五號道路至一號道路	10	363	
		十一	自八號道路至二號道路	10	549	
		十二	自四號道路至五號道路	10	285	
		十三	自一號道路至五號道路	10	173	
		十四	自三號道路至住宅區北端	10	738	
		工二	自工一號道路至工一號道路	12	900	
		工三	自工一號道路至十四號道路	10	110	
		工四	自工一號道路至工業區南端	10	110	
		工五	自十四號道路至工業區東端	10	346	
		未編號	未註明寬度之道路	8	8,070	
人行步道		未編號	—	4	—	

六、分期分區發展計畫

本計畫區因都市規模不大，且住宅區、商業區、乙種工業區及公共設施等都市發展用地係以既有之聚落、商店、工廠加以整理規劃而成，故除已發展外，餘均規劃為優先發展區。

第一期已發展區自民國62年至民國92年，第二期優先發展區自民國93年至民國100年。

（一）實施發展分區之範圍

包括住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區、醫療專用區、電信專用區、加油站專用區及公共設施用地等都市發展用地。

（二）劃分種類與原則

1. 第一期（已發展區）

就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達80%以上之地區劃定之。

2. 第二期（優先發展區）

除已發展區外，餘均為優先發展區。

第三章 上位及相關計畫

第一節 上位計畫政策指導

一、國土空間發展策略計畫（行政院經建會，99 年）

（一）計畫內容

行政院99年2月22日提出之「國土空間發展策略計畫」，以「塑造創新環境、建構永續社會」為國土空間發展的核心發展目標，以一點多心網絡布局模式發展，建構中央山脈保育軸、西部創新發展軸、東部優質生活產業軸與離島生態觀光及海洋環帶。

1.城鄉規劃之指導

由於人口集中化造成都市擁擠及農村衰頹，產生交通、公用設施分配之不足或過剩問題，生活品質不均；經濟弱勢地區勞動人口持續外流，亦已危及城鄉的永續發展。同時農村缺乏整體規劃、失序發展、就業機會少，青壯人口外流，使得農業與農村日益凋敝，城鄉人口分布不均，仍導致公共建設難以兼顧公平與效率，故應從城鄉整體規劃之面向導入。其政策目標彙整如下：

- （1）推動區域國際接軌，提升城市區域國際競爭力
- （2）振興並活化農村，平衡城鄉發展
- （3）城市空間再生
- （4）依據城鄉階層體系，提供合宜公共設施及服務
- （5）協調城鄉景觀，推動國土美學

2.南部城市區域發展構想

台灣西部發展受高鐵行車時間及設站地點影響，未來國土已明顯朝北、中、南三大城市區域發展，強化以城市區域為範圍的整合治理工作，致力建立城鄉夥伴關係，各自發揮區域優勢，透過分工整合、優勢互補，提升國家整體競爭力。其中南部之區域發展構想說明如下：

- （1）範圍：由嘉義至屏東區域
- （2）定位：國際港都及文化與海洋雙核國際都會
- （3）核心都市：高雄與台南都會地區
- （4）南部城市區域具雙核都會特性

台南以行銷精緻歷史文化空間、高雄以營造經貿與物流網絡為強項。台南、高雄兩個都會核心距離不遠，且皆有擴張趨勢，有必要強化與引導雙核之間的城鄉成長軸帶，使南臺城市區域的發展更趨緊密。

區內製造產業發展成熟，工業發展歷史久遠，惟製造業外移嚴重，區內製造與物流產業頗受衝擊，亦使高雄去工業化程度加速，但近年高雄亟思轉型，以創意、數位軟體、水岸觀光及利用高雄港與大陸東南新崛起之港口，成為港群，既競爭又合作，為台海兩岸佈局形成產業鍊。

（二）對本計畫指導

阿蓮都市計畫區位處高雄與台南都會地區兩大會區之邊界，並鄰近高雄都會道路路網之2處交流道（國道1號路竹交流道、國道3號田寮交流道），而阿蓮都市計畫區之土地使用以農業使用為主，故依據「國土空間發展策略計畫」城鄉規劃之指導，本計畫政策目標為振興並活化農村，平衡城鄉發展，並依城鄉階層體系，提供合宜公共設施及服務。

二、全國區域計畫（內政部營建署，102 年）

（一）計畫內容

臺灣北、中、南、東部區域計畫（以下簡稱原計畫）於71年至73年間公告實施，各該區域計畫（第一次通盤檢討）（以下簡稱一通）嗣於84年至86年間分別公告實施；其後又因應莫拉克颱風災害發生，為針對土地使用加強管制，於99年6月15日公告實施「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第一次通盤檢討）—因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制」。

近年來國土面臨氣候變遷、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展等方面之重大變革，國土空間規劃及土地使用有配合檢討之必要性，因此內政部始辦理全國區域計畫，期將因應當前空間發展重要議題，研擬因應策略及措施，以符合未來保育及發展需求。

該計畫重點包含：1.計畫體系及性質調整；2.因應全球氣候變遷趨勢，研訂土地使用調整策略；3.依據全國糧食安全需求，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定；4.建立計畫指導使用機制及簡化審議流程；5.研訂專案輔導合法化原則，並依據行政院政策指示，協助未登記工廠土地合理及合法使用；6.刪除水庫集水區公有土地出租、讓售限制相關規定。

（二）對本計畫指導

阿蓮都市計畫區之土地使用以農業使用為主，屬典型田園農村，而為因應氣候變遷、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展等重大變革，本計畫應因應全球氣候變遷趨勢，研擬土地使用調整策略，並配合農地需求總量檢討計畫區內之農地資源，以確保全國糧食安全。

三、台灣南部區域計畫（第二次通盤檢討）（草案）（內政部營建署，101 年）

（一）計畫內容

高雄市中心區向為區域主要核心，近年重要公路、捷運建設帶動高雄凹子底、高鐵左營車站等之開發，將發展軸帶往北推移；而縣市合併升格後鳳山、大寮亦成為向東連結屏東、台東的重要節點，未來隨著台鐵捷運化與電氣化的推動與南二高南延等交通路網的改善，分布在高屏平原、丘陵山區的鄉鎮將次第納入產業活動與公共設施服務圈內，擴大高雄都會區影響範圍。整體都市發展將形成既有都市核心周圍分布數個次都心，藉公路、鐵路軌道運輸走廊北向、東向、南向串接外圍衛星市鎮的「運輸走廊—多核心」都市發展模式。

(二) 對本計畫指導

阿蓮都市計畫區位處高雄與台南都會地區兩大會區之邊界，並鄰近高雄都會道路路網之2處交流道（國道1號路竹交流道、國道3號田寮交流道），為配合「台灣南部區域計畫（第二次通盤檢討）（草案）」所提之「運輸走廊—多核心」都市發展模式，本計畫區應改善農業生產經營環境，提昇農村地區之基礎公共建設服務水準，並藉由公路運輸走廊與鄰近外圍衛星新市鎮串聯，落實城鄉階層體系，改善城鄉生活環境，提供田園式中低密度居住空間。

四、高雄市區域計畫（草案）

(一) 計畫內容

1. 空間發展架構

目前大高雄地區依空間結構及地區活動關聯性與聚集特性，大致已形成都會核心、鳳山、岡山及旗山四個生活圈，而依蒐集人口、產業、土地使用等現況發展資料結果顯示，同時考量自然資源特性，可進一步將全市劃分為八大發展區，透過生活圈與功能分區發展機能特性之整合，研擬未來重點建設方向及必要性公共設施配置構想，並以分區定位作為日後都市計畫規劃、產業用地檢討等之指導原則之一。

據此，在全球化競爭時代，擁有海空雙港及優勢地理區位的大高雄地區，雖已奠定國際城市競爭基礎與能量，然在國際城市競爭愈趨激烈與生態都市潮流的當下，大高雄地區將以「生態城鄉」理念為基礎，建構國際都市格局，朝「一核雙心、三軸、八大功能分區」之空間架構發展（如表 3-1-1 及圖 3-1-1 所示）。

表 3-1-1 八大發展區劃設原則與發展重點一覽表

空間發展架構		發展分區	涵蓋行政區	功能定位
一核	都會發展核	經貿都會生活區	左營、鼓山、三民、鳥松、鳳山、鹽埕、前金、新興、苓雅、前鎮、旗津	行政、商務、經貿、居住、轉運
三軸	特色山城保育軸	自然公園族群文化區	那瑪夏、桃源、茂林、甲仙、六龜	自然資源涵養、原民文化保存
		觀光文化山城	內門、旗山、美濃、杉林	山區轉運服務中心、山城聚落
	產業新鎮創新軸	近郊精緻農業區	阿蓮、田寮、燕巢、大樹	農業生產、地景保存
		科技創新航空城	路竹、岡山、橋頭、彌陀、梓官	北高雄生產與生活中心
		產業新鎮	楠梓、大社、仁武	基礎產業、居住
	濱海城區加值軸	海岸休憩廊帶	茄萣、永安、湖內	海洋觀光、漁村聚落
		智慧運籌加值區	小港、林園、大寮	臨港產業、生活新鎮

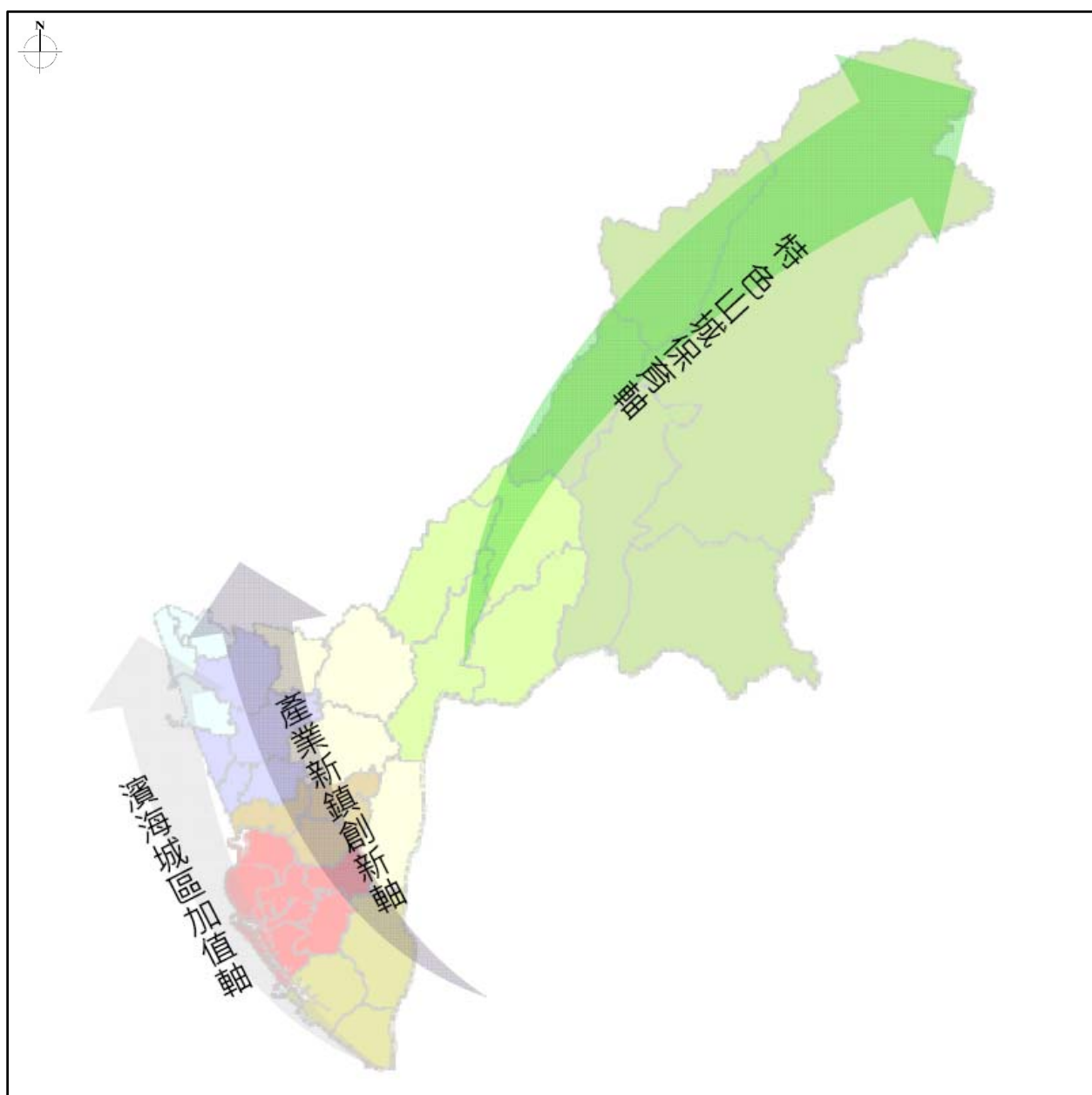


圖 3-1-1 高雄市區域計畫之空間發展架構示意圖

2. 近郊精緻農業區之規劃構想

阿蓮都市計畫區屬「產業新鎮創新軸」之「近郊精緻農業區」。「近郊精緻農業區」以原高雄縣北側與原台南縣交界各行政區為主，境內為南部區域主要農業生產用地之一，區內涵蓋大規模供農耕之土地。

(1) 發展方向

區內為大高雄地區主要農業生產帶，其中田寮龍眼及花蜜產量為全國之冠、大樹的鳳梨、荔枝栽種面積為全國第一，另金鑽鳳梨、玉荷包等行銷國外；而月世界之泥火山惡地形，則為本區塑造景觀特色。故本區將透過保留優良農地與特殊自然地景資源，發展精緻農業、提高農作經濟效益，同時藉由農村地景地貌特色塑造與集居農村生活機能強化，為本區未來主要發展方向。

(2) 發展構想與策略計畫

以燕巢大學城為本區發展中心，結合休閒農場、農村自然公園以及月世界、阿蓮及田寮泥火山、大崗山等觀光據點開發規劃，同時藉由「月世界國家風景區」、「燕巢大學城」、「高鐵橋下道路」、「高雄學園BRT」、「優良農地保存」、「岡山交流道產業園區：台糖都市計畫農業區變更開發」等策略計畫之推動，落實本區精緻農業區之機能定位。

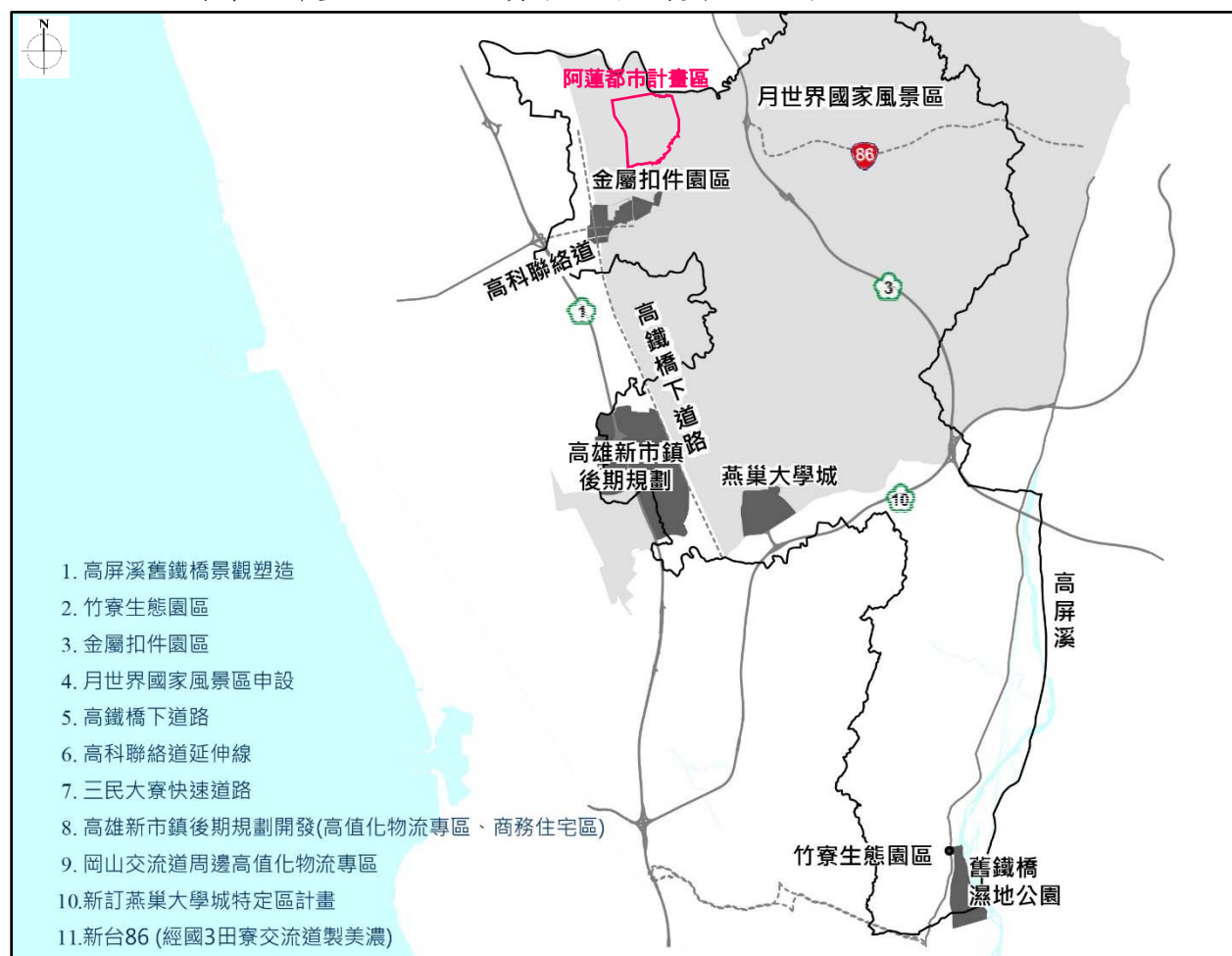


圖 3-1-2 近郊精緻農業區構想示意圖

(二) 對本計畫指導

阿蓮都市計畫屬「產業新鎮創新軸」之「近郊精緻農業區」，故本計畫區應將透過保留優良農地與特殊自然地景資源，發展精緻農業、提高農作經濟效益，同時藉由農村地景地貌特色塑造，強化集居農村生活機能。

五、原高雄縣綜合發展計畫（第一次修訂）（原高雄縣政府，92年）

(一) 計畫內容

整合原高雄縣整體發展之條件，因應區域及都會發展情勢的快速變遷，針對未來原高雄縣發展趨勢，提出以「再造新世紀南方優質生活區」作為原高雄縣未來整體發展願景，以優質生活為主軸，兼顧生產、生態、生存三生共存之南方新典範。原高雄縣綜合發展計畫針對各鄉鎮市，研擬其未來發展之行動策略與建設發展計畫，在空間尚劃分為鳳山地區、岡山地區、旗山地區。

本計畫位於岡山地區，岡山地區包含11個行政區。茄萣、永安、彌陀、梓官等四區鄰海，有興達遠洋漁港、蚵子寮漁港等，海洋資源豐富；阿蓮、田寮等具有特殊泥火山地形等自然資源，燕巢大學城、橋頭台糖糖廠、岡山阿公店水庫，再加上路竹科學園區，均使岡山地區深具發展潛力。

本計畫所屬之阿蓮區位於生活休閒發展軸，並針對阿蓮區研擬之行動策略為「宗教文化渡假基地」，其建設發展計畫為大小崗山整體觀光發展計畫、阿蓮鄉縣民農園發展計畫及阿蓮都市計畫區外環道設置計畫。

（二）對本計畫指導

本計畫所屬之阿蓮區位於生活休閒發展軸，而針對阿蓮區研擬之行動策略為「宗教文化渡假基地」，故本計畫應運用大小崗山整體觀光發展計畫及農園發展計畫落實阿蓮田園都市之願景，以呼應生活休閒發展軸之發展，提供良好之居住環境。

第二節 相關重大建設計畫

一、原高雄縣景觀綱要計畫（原高雄縣政府，95 年）

（一）計畫內容

原高雄縣具備獨特山、河、海之地理天然資源，「原高雄縣景觀綱要計畫」將各種景觀元素與要件區分為九大人文生活地景區域，包含「高雄海岸及其沿海之生活型態」、「二仁溪沿岸及台28線之生活型態」、「北高雄準科技產業園區之生活型態」、「高雄學園產業與生活鏈結型態」、「大高雄都會之生活型態」、「北高雄工業地景與再利用轉型所構成之生活型態」、「南高雄工業地景與再利用轉型所構成之生活型態」、「高屏溪沿岸人文與生態之生活型態」、「百年山城之生活型態」。其中，阿蓮都市計畫區於景觀綱要計畫中係屬「二仁溪沿岸及台28線之生活型態」。其設定發展策略概述如下：

1. 二仁溪流域、台 28 線之土地最佳化分配模式

（1）魚塭、農業、生活獨特空間紋理之確保

大小不一的魚塭及農田網絡、以及新舊聚落生活空間的紋理，複雜的地景組合是二仁溪生活生產區整體地景上的特色，應透過機制建立以進一步被確認及保護。

（2）平原、丘陵地形的居住生活與活動空間的典型

未來主要的發展模式應以緊密聚落發展為主軸。二仁溪流域及沿台28線系統發展的活動場域，除強化既有聚落的生活機能，且保存平原聚落及丘陵地聚落所應有的風貌，必須將對環境造成嚴重損害的工業區進行修補及空間的生態性補償，使其回復原有的生活紋理，並以作為21世紀農、漁業及工業地景等生命力交雜的生活空間典範為其發展目標。

（3）修補斷裂的都市邊緣及失序的生活空間

由於不當的土地濫用及投機炒作，交雜在魚塭、田野與新舊聚落間大小不等的工業廠房，在未來的發展與使用行為上應加強管制及監控，如非必要者應限制其開發；若無法避免其開發，則應考慮到周邊重要地景的關係，進行平衡、補償、替代或促進發展。

2. 獨特主題地景塑造—生活、休閒與設施

（1）串聯台28線生活休閒發展之地景公園

未來可發展休閒農業等類型之產業，並營造特殊生態地景公園，使都會居民體驗此區域生活田園之美，活絡地區觀光。

（2）二仁溪沿岸生活環境與社區營造

以二仁溪流域為主的自然環境作為區域發展的「生活環境改造模範地點」，以居民的社會關係在此區域空間上的頭社作為區域發展的「社區自主性營造」條件，企圖透過二仁溪人文與生態發展的歷程，塑造二仁溪流域區域特性，並突顯全新二仁溪區域地景特性上的重要意義。

（二）對本計畫之影響

台28線省道行經本計畫區，而二仁溪流經本計畫區北側。依二仁溪流域、台28線之土地最佳化分配模式指導，本計畫區應確保農業與生活獨特空間紋理，運用交通路網之便利性，發展休閒農業，使都會居民體驗計畫區特有之生活田園之美。

於景觀資源方面，除區內之資源建構景觀系統外，另應考量本計畫區與鄰近地區發展之現況，整合二仁溪人文與生態景觀資源，塑造二仁溪流域區域特性。

二、100年度月世界地景公園整體規劃設計案（高雄市政府觀光局，100年）

（一）計畫內容

月世界地景公園除延續推廣既有觀光資源外，著實需從山林地景之復育修養、人與自然共生共存角度切入本計畫區未來之發展，以「打造國際級地景、生態、人文共生的泥岩惡地地質博物館」為發展目標。為落實惡地地質博物館，本計畫以復育、保育與體驗旅遊聚焦月世界及大崗山觀光發展，將整體觀光遊憩空間劃分為大小崗山山水、田寮惡地、燕巢泥火山等3個觀光遊憩系統，如圖3-2-1所示。

每個遊憩系統包含觀光目的之元素，「大小崗山山水」遊憩系統之主要活動核心為大崗山如意公園、大崗山生態園區、阿公店水庫；「田寮惡地」遊憩系統之主要活動核心為月世界風景特定區、五里坑溝地區、麗湖；「燕巢泥火山」遊憩系統之主要活動核心為燕巢鐵馬驛站、金山社區、中寮山半天池、烏山頂泥火山；另為考量日後發展彈性及保護遊憩環境品質並留設緩衝區。

（二）對本計畫之影響

本計畫區鄰近「大小崗山山水遊憩系統」，藉由計畫區內之仁愛路往南行駛即可進入大崗山生態園區，故本計畫應因應「大小崗山山水遊憩系統」規劃，提供相關之商業服務設施，亦可進一步於計畫區內規劃旅遊資源點，以擴大及支應「大小崗山山水遊憩系統」服務範圍。

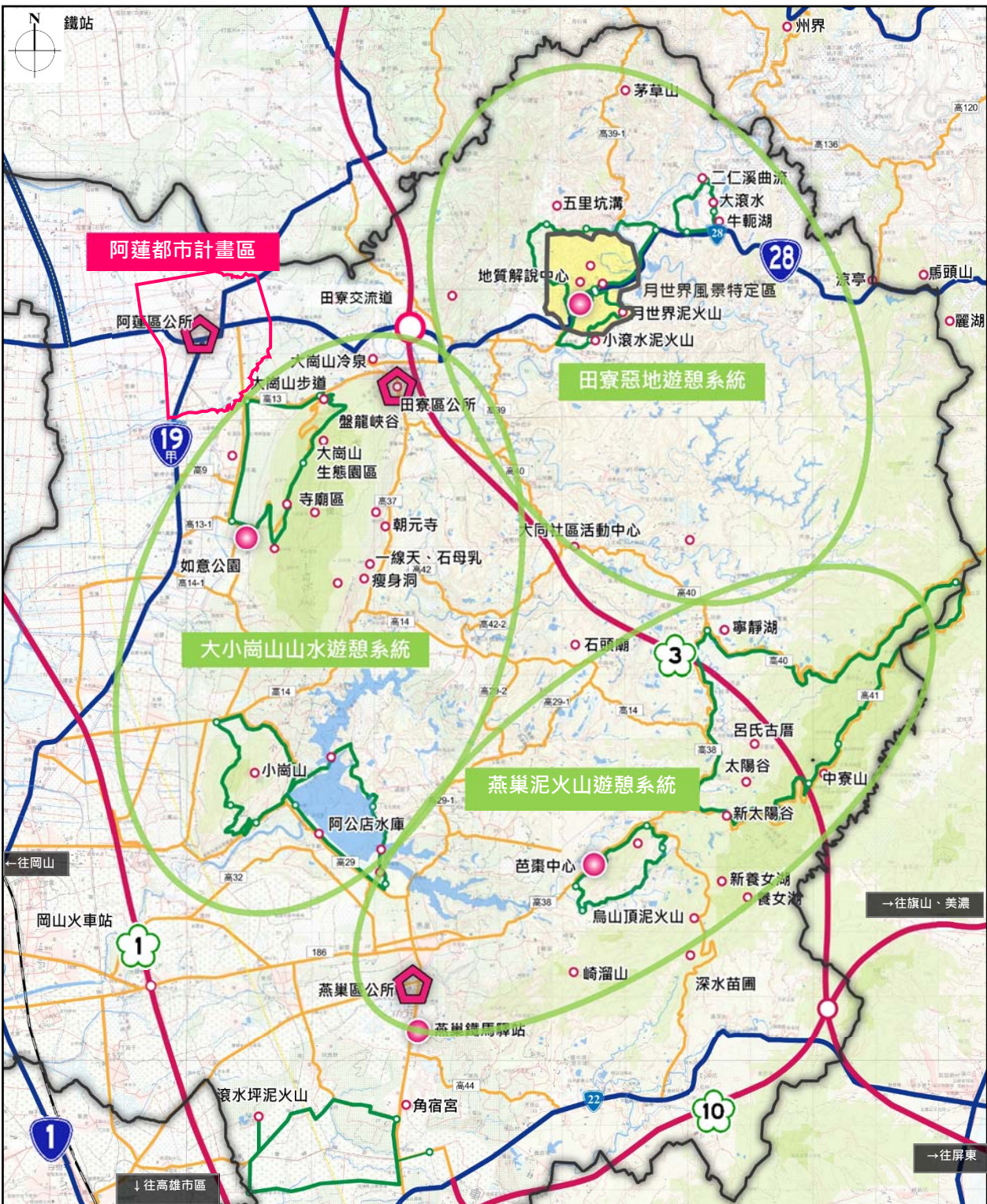


圖 3-2-1 月世界地景公園三大遊憩系統示意圖

三、高雄縣大崗山風景區整體規劃設計（原高雄縣政府，95 年）

(一) 計畫內容

大崗山風景區獨特的地景與宗教文化，造就大崗山風景區在南臺灣觀光遊憩旅遊線上不可或缺的地位，本計畫透過將區內休憩設施改善與更新，強化風景區的遊憩機能與服務品質，並將大崗山風景區的旅遊特色重塑，並藉以整合鄰近岡山、阿蓮、田寮、燕巢等地觀光資源，構成多樣的遊憩體驗網。

大崗山風景區空間發展規劃區分為六個使用分區，分三期工程執行完成，其包含如下。

- 1.第一期：大崗山前山入口意象景觀改造、多功能廣場闢建、體健公園開闢及簡易廁所設立等。工程項目包含木棧道與休憩木平台設置，解說導覽設施，休憩設施增設，步道景觀綠美化等。
- 2.第二期：後山石灰岩地質景觀區服務設施改善、前山宗教人文區服務設施改善、月世界風景區形象商街再造及稜線休憩空間改善。
- 3.第三期：前山宗教人文區服務設施後續改善、稜線區休憩空間後續改善、考古園區設立及小崗山解說導覽系統加強。

（二）對本計畫之影響

本計畫區鄰近大崗山風景區，藉由計畫區內之仁愛路往南行駛即可進入大崗山風景區，本計畫應因應「大崗山風景區」規劃，提供相關之商業服務設施。

四、102 年度農地資源空間規劃總顧問指導計畫（行政院農委會，102 年）

（一）計畫內容

農地資源分類分級劃設係以作物生產之角度進行，分析範圍為非都市土地使用分區及用地編定中之特定農業區、一般農業區或其他分區之農牧用地，或都市計畫農業區。農地資源分類分級劃設成果非為農地是否可以釋出之依據，而是旨在突顯農地資源環境特性，以達到適地適用之目的。包括第一種至第四種農業用地皆為重要農業資源，各有其所扮演之角色與功能。秉持農地農用、農業永續發展之精神，針對四種不同特性之農業用地提出土地使用管理原則如下，農地資源分類分級定義及劃設原則如表3-2-1所示。

1.第一種農業用地

建議第一種農業用地應積極予以保留，以維持糧食安全與農地農用之原則。第一種農業用地具備優良生產環境，且曾經投資建設重大農業改良設施，農地規模較大，農業主管機關應優先投入相關施政資源，強化農地農用。建議未來不開放申請變更使用，從嚴稽查違規，避免變更使用。

2.第二種農業用地

第二種農業用地以維持農用為原則，除配合國家重大建設或經濟發展所需外，應保留為第二種農業用地。第二種農業用地相較於第一種農業用地，農地規模較小，農業以外土地使用比例較高，若需配合國家重大建設或經濟發展所需而變更使用，必須考量該市農地總量管制之限制，並針對改變後的土地使用分區與類別及其對周邊農地生產的影響，提出不同程度的回饋設施計畫、緩衝區劃設計畫與周邊農業生產維護設施計畫。

3.第三種農業用地

第三種農業用地是以彈性保留為原則，由於其生產環境受外在因素干擾，如果將繼續作農業使用，未來將是農業改良設施、廢污水處理與污染防治資源等優先投入之重點地區。第三種農業用地可視為都市發展之預備用地，但土地使用變更應符合農地總量管制面積。

4.第四種農業用地

農業生產兼顧生態維護為第四種農業用地的土地使用原則，因此建議第四種農業用地應保留原土地使用或視需要納入國土保育地區。農作生產方式應優先考量國土保育，降低環境衝擊，並視需要調整土地利用方式，納入國土保育地區，農業主管機關將優先投入生態保育與水土保持等資源。

表 3-2-1 農地資源分類分級定義及劃設原則一覽表

分類分級	定義	劃設準則	劃設標準
第一種 農業用地	具備優良農業生產環境、維持糧食安全功能	重要農業發展區	根據行政院農委會（2008）農地重要性分級評估成果，屬於重要農業發展區之農地
		水稻適栽性	據台灣耕地土壤及作物適栽性評估成果，屬於水稻適栽性等級一或等級二之農地
		山坡地宜農牧地	根據山坡地土地可利用限度分類標準，屬於山坡地宜農牧地一級第或二級地之農地
	曾經投資建設重大農業改良設施	水利灌溉區	根據台灣農田水利會灌溉圖，位於水利灌溉區之農地
		農業經營專區	根據農委會計畫一推動農地改革策進農地活化利用，屬於農業經營專區之農地
	擁有良好生產環境	最小連續面積規模	根據內政部國土測繪中心第二次國土利用現況調查成果圖資，最小面積 ≥ 25 公頃之農地
		農業生產使用面積佔操作單元內土地百分比	根據內政部國土測繪中心第二次國土利用現況調查成果圖資，屬於操作單元內現況農業生產使用面積 $\geq 70\%$ 之農地
第二種 農業用地	具有良好農業生產環境	重要農業發展區	位於重要農業發展區之農地
		水稻適栽性	位於水稻適栽性等級一或二之農地
		山坡地宜農牧地	位於山坡地宜農牧地一級地或二級地之農地
		水利灌溉區	位於水利灌溉區之農地
		農業經營專區	位於農業經營專區之農地
	農業生產面積較小，但仍有糧食生產之維持功能	未達最小面積規模	最小面積未達25公頃之農地
		農業生產使用面積佔操作單元內土地百分比低	操作單元內現況農業生產使用面積未達70%之農地
	位於平地之農地，但非屬最良好農業生產環境	非位於重要農業發展區	非位於重要農業發展區之農地
		非位於水稻適栽性	非位於水稻適栽性等級一或二之農地
		非位於水利灌溉區	非位於水利灌溉區之農地
		非位於農業經營專區	非位於農業經營專區之農地

表 3-2-1 農地資源分類分級定義及劃設原則一覽表（續）

分類分級	定義	劃設準則	劃設標準
第三種 農業用地	生產環境受外在因素干擾	接鄰重大建設或交通設施	接鄰高鐵特定區之農地、接鄰國道交流道之農地、接鄰省道之農地
		接鄰工業區或都市發展用地	接鄰工業區之農地、接鄰都市發展用地之農地
		受污染地區	接鄰污染地區或已受到污染地區
		農業生產使用面積佔操作單元內土地百分比低	操作單元內現況農業生產使用面積 $\leq 30\%$ 之農地
第四種 農業用地	擁有糧食生產功能且位於坡地之農地	山坡地宜農牧地	根據山坡地土地可利用限度分類標準，屬於（1）山坡地宜農牧地一、二級，但不屬於第一種農業用地；（2）山坡地宜農牧地三級地以上（包括三級地、四級地、宜林地五級地及加強保育第六級地）

（二）對本計畫之影響

阿蓮區於高雄市第一種農業用地分類中，係屬水利灌溉單期作田及連續規模較大之農地主要分布地區，並依進階分析成果，高雄市第一種農業用地可分為平地灌溉生產型、平地旱作生產型、坡地生產型及農地加值型，其中阿蓮區涵括平地灌溉生產型農地、坡地生產型及農地加值型。故依農地資源分類分級劃設原則及農地資源土地使用管理原則，阿蓮都市計畫之農業區係屬第一種農業用地，未來應積極予以保留以維持糧食安全與農地農用為原則。

五、金屬扣件物流倉儲產業園區設置計畫

（一）計畫內容

全球金屬扣件產業近10年全球年成長率8.5%，未來5年仍呈成長趨勢，2010年我國出口值居全球第3。北高雄為國內三大扣件產業大本營之一，岡山「螺絲窟」為顯著扣件群落。

為配合台商回流及高雄產業發展，相關企業表明擴廠需地面積已達120公頃，故擇選位於高雄市阿蓮區玉庫里及復安里之台糖九闔農場設置金屬扣件物流倉儲產業園區，以高速鐵路兩側、台19甲省道兩側及產業道路為界之區域，開發面積初估約190公頃。

該計畫引進產業類型為金屬扣件產業，包括線材、鋼鐵軋延、螺絲、螺帽及鉚釘製造業、金屬模具製造業等。開發工程內容包括整地工程、道路工程、排水工程、污水工程、公共照明工程、一般交通工程、綠地工程、自來水、電力、電信等管線工程等。

（二）對本計畫之影響

金屬扣件物流倉儲產業園區位於本計畫南側約1公里處，本計畫為該計畫最為鄰近之都市計畫區，故本計畫應健全居住環境，提供基本商業機能，以因應鄰近地區產業所引入的居住需求。

第四章 地區環境發展特性分析與預測

第一節 自然環境現況分析

一、地形、地勢

阿蓮區地形上屬高雄平原與新化丘陵的交界地帶，除東側大、小崗山屬珊瑚礁地形，地勢較高外，均屬地表平坦的平原地帶，為嘉南平原的一部份。境內高度多位於海拔25公尺以下，包括大湖臺地及二仁溪、阿公店溪的沖積平原，地勢由東北向西南低降。本計畫區之地形大致平坦（如圖4-1-1所示）。

阿蓮區除大崗山外，以東北角后寮仔、大埤兩部落地勢較高，約海拔25公尺左右，而玉庫一帶為地勢較低之區域。大崗山位於本區東側，形成高雄平原北端的屏障。

二、地質與土壤

如圖4-1-1所示，阿蓮區地表主要由二仁溪和阿公店溪沖積而成，土壤多為砂頁岩玢質壤土，極細砂質壤土所組成，土質肥沃頗適宜農作。阿蓮區境內大部分為擬盤層土，由玢質壤土、玢質黏壤土組成。但因土質黏重，常夾雜石灰結核，表層耕土僅16公分左右，下有極微細的黏土膠結盤層，不僅透氣性差，滲透性亦不佳，排水不良。乾季時，底部結盤甚堅硬，表面容易龜裂，耕作不易，鋤犁難以著力。石灰岩黃壤分布於大、小崗山邊坡，是珊瑚礁石灰岩經風化侵蝕所形成的玢質壤土。



註：等高線高程差為10公尺。

資料來源：經濟部中央地質調查所。

圖 4-1-1 阿蓮都市計畫區之地質土壤分布示意圖

三、斷層

如圖4-1-1所示，依據「山崩與地滑地質敏感區劃定計畫書 - 經濟部中央地質調查所」資料指出，本計畫區東側有小崗山斷層行經，呈北北東走向，該斷層係由阿蓮區南蓮里向南延伸至燕巢區瓊林里，長約8公里。

小崗山斷層原列為存疑性活動斷層，雖然有地形崖特徵，但經由野外地質調查、地質鑽探以及地球物理探勘結果，均未發現地表有斷層存在證據，而由地表下的構造形態可能是由多組與層面略平行的斷層因為差異滑移而造成地表淺部全新世地層的撓曲，因此構造型態仍屬於盲斷層，由於寬廣的斷層帶中，較難確切地將巨視的斷層位置訂定在特定的滑動面上，地表的可能斷層跡也較難確認或繪出，但是由岩層截切年代分析，小崗山斷層仍具有活動的潛勢。小崗山斷層可能截切晚期更新世地層，暫列第二類活動斷層。

依據陳文山教授「地震地質與地變動潛勢分析計畫—斷層長期滑移速率與再現週期研究」指出，小崗山斷層跡位於大崗山與小崗山西側，由航照判識發現一呈北東走向的線型崖，而經估算小崗山斷層長期滑移速率（net slip rate）約 6.2 ± 0.8 mm/yr。由此可知，小崗山斷層仍具有活動之潛勢，計畫區東南側維持農業區之規劃，以作為地震斷層之防災緩衝區。

四、氣候

本計畫區位於北回歸線以南，屬熱帶海洋性氣候，依據中央氣象局高雄測站之氣象觀測資料說明如下。

（一）氣溫

本地區夏季長，春秋雨季短，無明顯之冬季，民國102年之年平均溫度約為攝氏25.6度，最低溫度極少低於攝氏11度，以月份而言，6月份平均氣溫最高，約攝氏29.8度左右，僅在大陸冷氣團與冷鋒面南下時，天氣始較冷。

（二）降雨量

雨量方面，民國102年之年降雨量約1,688.2公厘。雨量多集中於6月至8月，其中以雷雨及颱風雨為主，約佔民國102年全年雨量61.50%；若以月份而言，每年10月至翌年3月則為乾季，降雨量約為全年之6.58%。

（三）風向、風速

風向以西南季風與西北季風為主，西南季風始於每年5月至9月，為期約4個月，冬季以東北季風及西北季風為多，風速較夏季季風為強，夏季也常有颱風來襲，民國102年以8月份風速最大，平均2.4公尺/秒，最小為5月份，平均風速1.6公尺/秒。

（四）相對溼度

因受海島型氣候影響，空氣溼度甚高，但因區內溫度變化不大，故平均溼度變化亦小，民國102年平均相對溼度為74.17%。由於降雨期主要集中於夏季，因此夏季各月之相對溼度明顯高於冬季，其中以8月最高，3月最低。

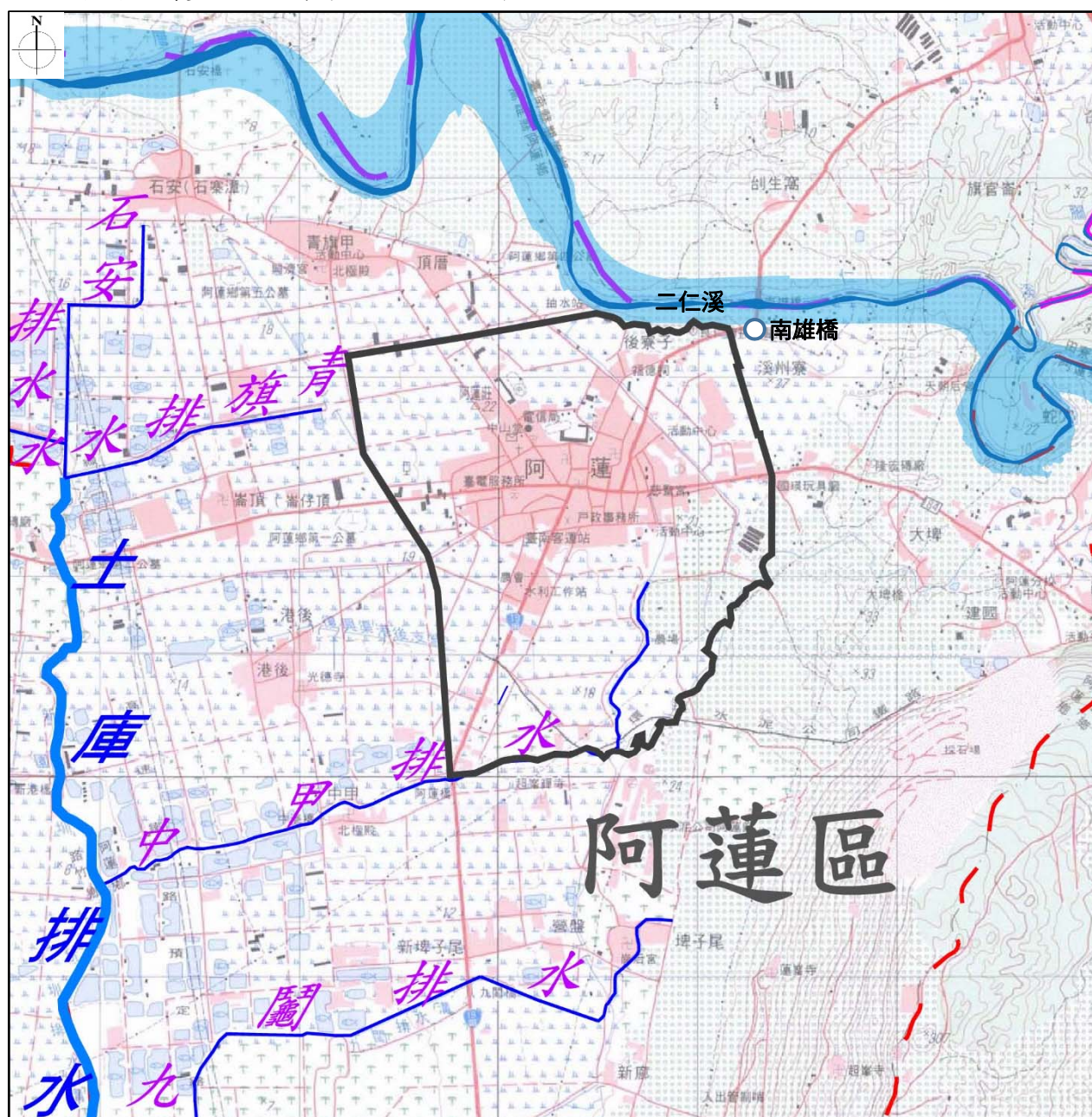
（五）日照時數

日照時數之量測以明亮時數為準，本區幾乎全年陽光普照，民國102年總日照時數為2,282.3小時，且全年各月之平均月日照時數均大於120小時，其中以7月248.1小時最高，11月128.3小時最低。

五、水資源

如圖4-1-2所示，本計畫區北側有二仁溪流經，南側為中甲排水溝渠，本計畫於大高雄排水系統中係屬土庫排水系統。

二仁溪流域面積約339.2平方公里，主流長度約65.2公里，涵蓋本市內門區、田寮區、阿蓮區、湖內區、茄萣區、路竹區，二仁溪感潮終點至縱貫鐵路橋下游農田水利攔河堰，距離出海口約10公里。



資料來源：高雄市政府水利局。

圖 4-1-2 水系分布示意圖

第二節 社會經濟環境調查

本計畫區範圍涵蓋阿蓮區之阿蓮里、南蓮里、清蓮里及和蓮里等4里（詳圖4-2-1所示），至民國104年底計畫區人口約15,552人，以下分別就本計畫區人口成長及經濟產業發展分別說明之。

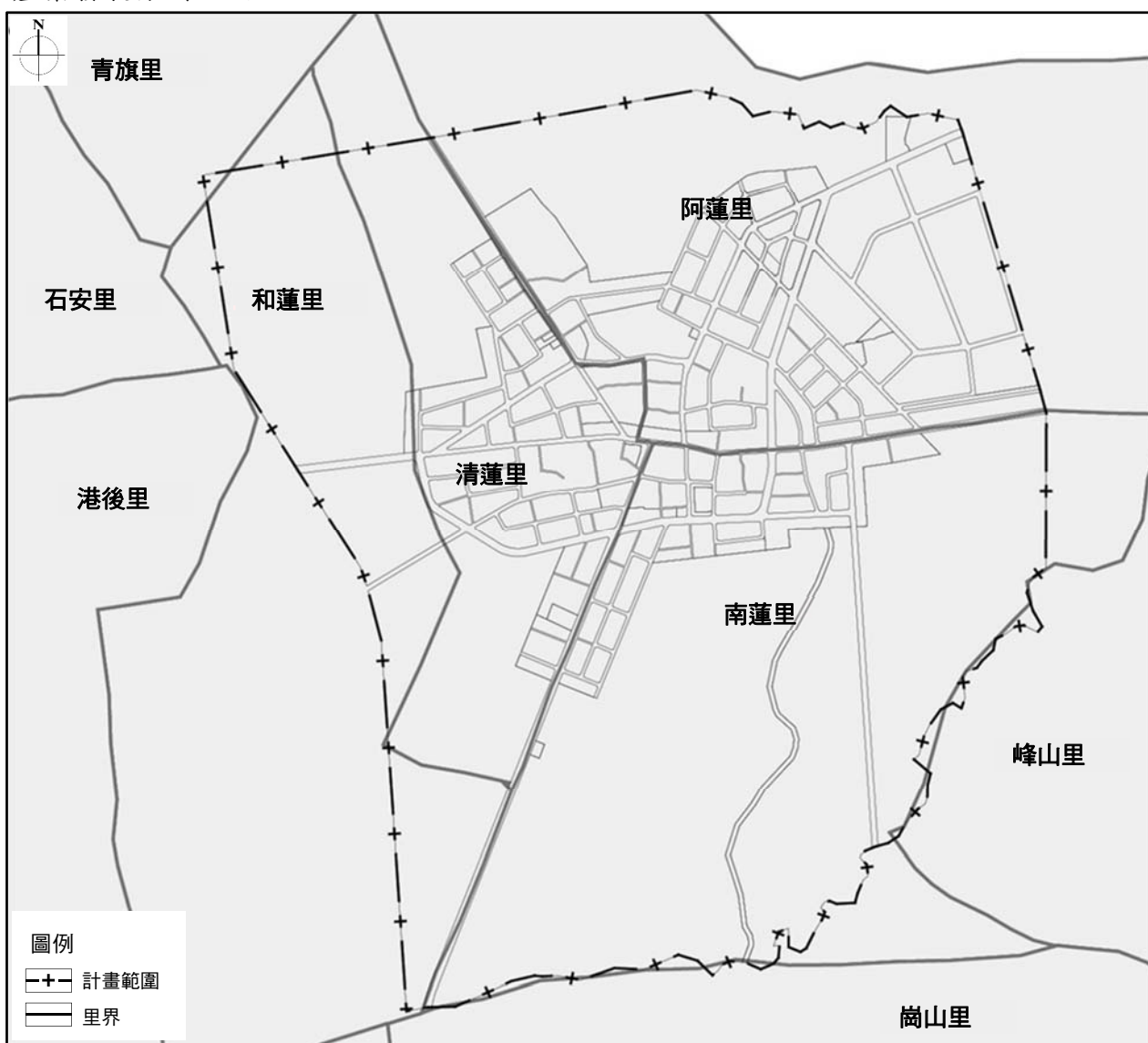


圖 4-2-1 計畫區里界示意圖

一、人口成長及預測

本項說明計畫區近10年人口成長概況及未來計畫人口預測之分析。

（一）歷年人口成長概況

如表4-2-1及圖4-2-2所示，近年阿蓮區人口呈負成長，由民國95年30,940人減少至民國104年29,319人，近10年平均年成長率約-0.60%；計畫區人口亦呈負成長之情形，由民國95年16,455人減少至民國104年15,522人，近10年平均年成長率約-0.63%。而阿蓮區及計畫區之戶數皆呈逐年增加之趨勢，戶量逐年減少，顯示家庭組成逐步由大家庭趨向小家庭模式發展。

表 4-2-1 民國 95 年至 104 年計畫區人口統計表

年	阿蓮區				計畫區			
	人口數 (人)	成長率 (%)	戶數 (戶)	戶量 (人/戶)	人口數 (人)	成長率 (%)	戶數 (戶)	戶量 (人/戶)
95	30,940	—	8,810	3.51	16,455	—	4,564	3.61
96	30,907	-0.11	8,868	3.49	16,373	-0.50	4,592	3.57
97	30,698	-0.68	8,984	3.42	16,228	-0.89	4,637	3.50
98	30,613	-0.28	9,075	3.37	16,149	-0.49	4,690	3.44
99	30,383	-0.75	9,133	3.33	16,029	-0.74	4,739	3.38
100	30,225	-0.52	9,233	3.27	15,966	-0.39	4,796	3.33
101	30,033	-0.64	9,318	3.22	15,844	-0.76	4,852	3.27
102	29,795	-0.79	9,365	3.18	15,672	-1.09	4,878	3.21
103	29,566	-0.77	9,386	3.15	15,611	-0.39	4,904	3.18
104	29,319	-0.84	9,361	3.13	15,552	-0.38	4,911	3.17

資料來源：高雄市政府民政局人口統計。

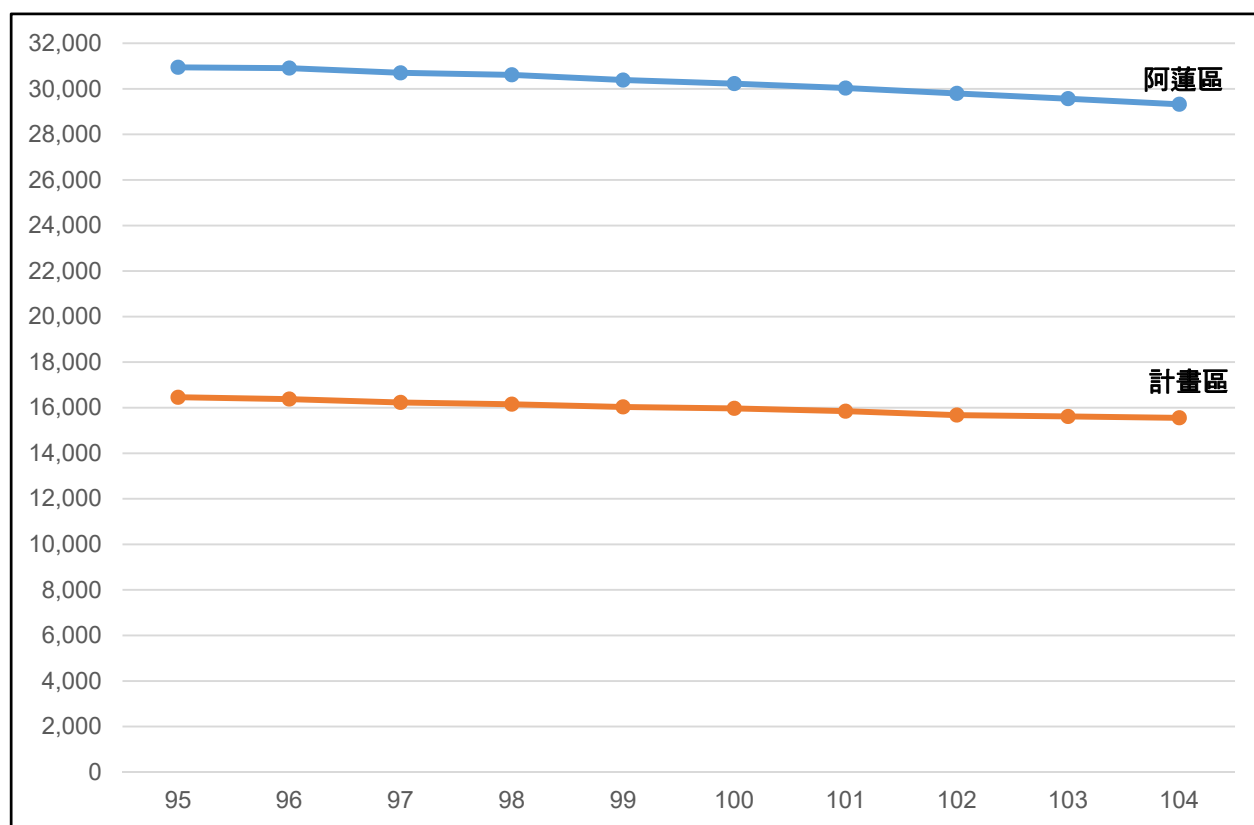


圖 4-2-2 近 10 年人口趨勢示意圖

如表 4-2-2 所示，本計畫區之人口結構以 23~34 歲人口比例最高 (8.35%)，45~49 歲人口次之 (8.22%)，50~54 歲人口位居第三 (8.21%)，計畫區青壯年人口比例約 75.17% (15~64 歲人口)，高於全市青壯年人口比例 74.81%。

表 4-2-2 民國 104 年計畫區人口結構統計表

年齡組	男 (人)	女 (人)	合計 (人)	比例 (%)	年齡組	男 (人)	女 (人)	合計 (人)	比例 (%)
0~4歲	267	284	551	3.54	55~59歲	511	514	1,025	6.59
5~9歲	343	333	676	4.35	60~64歲	432	462	894	5.75
10~14歲	494	441	935	6.01	65~69歲	257	276	533	3.43
15~19歲	610	553	1,163	7.48	70~74歲	220	245	465	2.99
20~24歲	657	602	1,259	8.10	75~79歲	161	211	372	2.39
25~29歲	593	609	1,202	7.73	80~84歲	80	120	200	1.29
30~34歲	661	638	1,299	8.35	85~89歲	41	54	95	0.61
35~39歲	603	572	1,175	7.56	90~94歲	11	20	31	0.20
40~44歲	545	571	1,116	7.18	95~99歲	1	3	4	0.03
45~49歲	631	647	1,278	8.22	100歲以上	1	1	2	0.01
50~54歲	650	627	1,277	8.21	合計	7,769	7,783	15,552	100.00

資料來源：高雄市政府民政局人口統計。

(二) 計畫人口預測分析

阿蓮都市計畫第三次通盤檢討時之計畫目標年為民國100年，本次通盤檢討配合全國區域計畫及高雄市區域計畫（草案）之計畫目標年調整為民國115年。本計畫將從以世代生存法預測、數學模型、公共設施規模之預測以及依據地區現況發展等各種分析方式，綜合考量推估計畫區未來人口，作為後續實質規劃之重要依據。以下分別說明之。

1. 世代生存法預測

為掌握計畫區人口成長趨勢，以及未來人口成長之影響，本計畫以表 4-2-2 之人口結構統計作世代生存法預測民國 115 年計畫區之人口數，其計算步驟說明詳如圖 4-2-3 所示，經由世代生存法之預測，本計畫區民國 115 年人口數為 15,836 人。

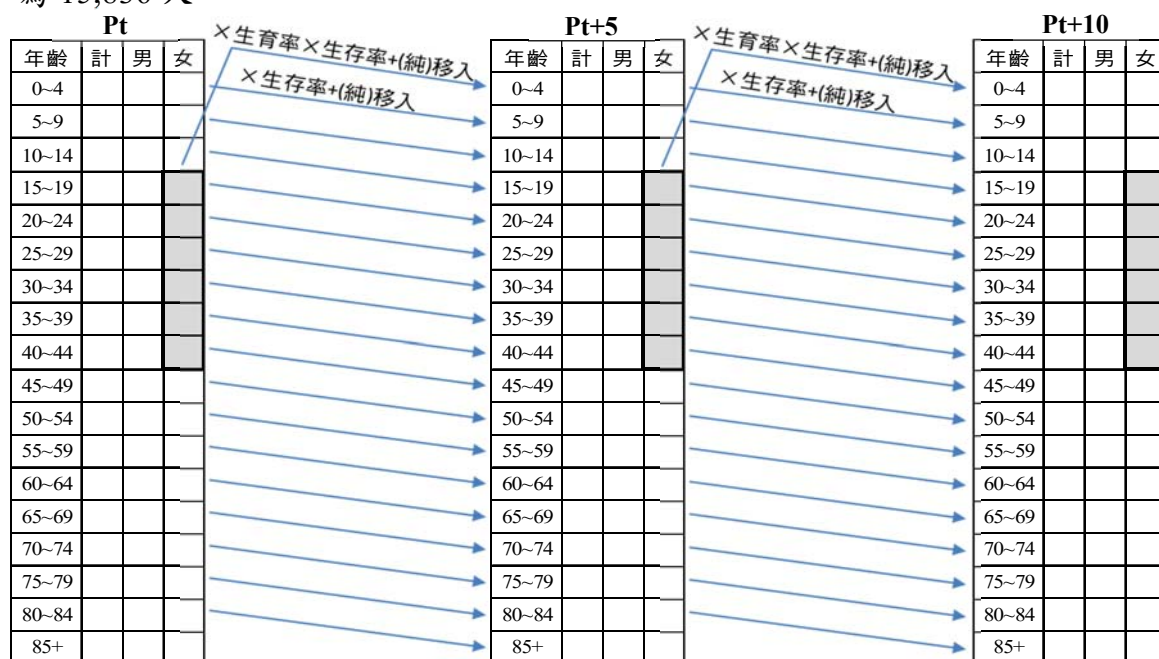


圖 4-2-3 世代生存法推計示意圖

2. 數學模型推估

為預測目標年 115 年計畫區人口數，本計畫以民國 95 年至 104 年之人口統計資料，運用算術級數法、幾何級數法、漸減增加率法、正比增加理論、等分平均法、直線最小二乘法、二次拋物線最小二乘法、對數直線最小二乘法、對數拋物線最小二乘法、修正冪數曲線、龔柏茲曲線、羅吉斯曲線等預測方式，推估本計畫區於民國 115 年人口數介於 14,020 至 14,766 人，其中以幾何級數法所預估之平均離差最小（22.19），其預估之人口值約 14,516 人，各類數學模型人口預測平均為 14,380 人，有關各數學模式之預測值詳見表 4-2-3 所示。

表 4-2-3 數學模型人口預測彙整表

預測方法	計算式	115年預測人口（人）	平均離差
1.算術級數法	$Y'=15552+(N-104)\times(-100.33)$	14,448	27.25
2.幾何級數法	$Y'=15552\times(1-0.006249)^{(N-104)}$	14,516	22.19
3.漸減增加率法	$Y'=16029\times[1-0.0062]\times[1-0.0062-0.0002]\times\dots\times[1-0.0062-(N-99.5-1)\times0.0002]$	14,766	46.52
4.正比增加理論	$Y'=16455\times[0.993748^{(N-95)}]$	14,515	24.91
5.等分平均法	$Y'=16246.8+103.56\times(N-97)$	14,383	25.23
6.直線最小二乘法	$Y'=15987.9+104.36\times(N-99.5)$	14,370	22.45
7.二次拋物線最小二乘法	$Y'=15983.18+104.36\times(N-99.5)-0.572\times(N-99.5)^2$	14,503	25.83
8.對數直線最小二乘法	$Y'=15985.07\times0.993494^{(N-99.5)}$	14,447	22.76
9.對數拋物線最小二乘法	$\text{Log}(Y')=9.679282-0.006527\times(N-99.5)-0.000016\times(N-99.5)$	14,499	25.87
10.修正冪數曲線	$Y'=20325.95-3879.26\times1.024589^{(N-95)}$	14,020	24.51
11.龔柏茲曲線	$Y'=19782.51\times0.831361^{(1.031437^{(N-95)})}$	14,038	24.55
12.羅吉斯曲線	$Y'=0.00005158+0.00000923\times1.038304^{(N-95)}$	14,056	24.58

3. 公共設施服務人口上限

為使計畫區內公共設施達到一定之服務水準，以維持區內生活環境品質，在訂定計畫人口前，將依現行計畫所劃設之學校、公園兼兒童遊樂場用地等公共設施之規模，配合通盤檢討實施辦法所訂定之相關公共設施設置標準，計算區內各項公共設施之最大服務人口，以檢核計畫區內公共設施之容受力，作為訂定計畫人口之參考。

目前計畫區內所劃設需檢討設置標準之公共設施包括國小（2.70 公頃）、國中（3.36 公頃）、公園兼兒童遊樂場用地（1 公頃），依據前述各項設施之規模所能服務人口之上限如表 4-2-4 所示。阿蓮都市計畫區公共設施服務人口上限最多之項目為公園兼兒童遊樂場用地，可服務 12,500 人。

表 4-2-4 各項公共設施服務人口上限一覽表

設施項目	設置標準	計畫面積（公頃）	服務人口（人）
國小	每位國小生使用校地面積12m ²	2.70	2,250
國中	每位國中生使用校地面積14.3m ²	3.36	2,350
公園兼兒童遊樂場用地	0.08公頃/千人	1.00	12,500

註：1. 含細部計畫公共設施用地面積。

2. 公園兼兒童遊樂場用地依原計畫擬訂時之規定標準所核算結果。

4. 依現況發展及現行計畫容積管制推估

依據內政部地政司房地產交易價格資料統計，阿蓮區近 5 年平均每筆不動產交易之房屋面積約 154.21 平方公尺，本計畫依 104 年戶量 3.17 人/戶，推估阿蓮區每人平均樓地板面積約 48.65 平方公尺（154.21 平方公尺÷每戶 3.17 人），並據此推算剩餘住、商用地面積推估之人口。

如表 4-2-5 所示，阿蓮都市計畫區之住宅區與商業區發展率分別為 80.70% 及 98.14%，若以剩餘未開發之住宅區與商業區配合阿蓮區每人平均樓地板面積推估，本計畫區尚可容納 3,925 人，以此計算未來本計畫區之人口可達 19,477 人，高於公設施服務人口上限值及各類數學模式之預測值。

表 4-2-5 剩餘住、商用地面積推估之人口一覽表

項目	計畫面積（公頃）	發展率（%）	未發展面積（公頃）	容積率（%）	每人平均樓地板面積（m ² ）	居住比例（%）	未發展之土地可容納人口（人）
住宅區	65.64	80.70	12.67	150	48.65	100	3,906
商業區	4.85	98.14	0.09	210		50	19
小計	70.49	—	12.76	—	—	—	3,925
現況人口	15,552人						
合計	19,477人						

註：發展率係以土地使用現況作為基礎，核算住宅使用、商業使用等之開闢面積。

如表 4-2-6 所示，若以原計畫之容積管制計算計畫區未來可容納之人口數，當計畫區之土地發展率達 100%，且完全依照法定可建容積建築時，則區內實際容納人口可達 17,028 人（考量部分基地本身限制條件並扣除合理之空屋率 20%後，約為總容納人口之 80%），高於各類數學模式及各項公共設施可服務人口上限，低於原計畫人口（19,000 人）、以剩餘住、商用地面積推估之推估值（19,477 人）。

表 4-2-6 現行容積管制之可容納人口推估表

項目	計畫面積（公頃）	容積率（%）	每人平均樓地板面積（m ² ）	居住比例（%）	可容納人口（人）
住宅區	65.64	150	48.65	100	20,238
商業區	4.85	210		50	1,047
合計	70.49	—	—	—	21,285
扣除合理空屋率20%，可容納人口約80%之人口					17,028

(三) 計畫人口預測結論

由上述不同方式推估顯示，計畫區民國115年人口數：

- 1.以數學模式推估計畫區人口，預測值介於 14,020 至 14,766 人，其中以幾何級數法所預估之平均離差最小（22.19），其預估之人口值約 14,516 人；以世代生存法推估，預測民國 115 年本計畫區人口為 15,836 人。
- 2.依計畫區內現行計畫劃設之公共設施服務人口介於 2,250 至 12,500 人。
- 3.依現況發展及原計畫容積管制推估本計畫區人口數為 19,477 人，高於公共設施服務人口上限最大值及各項數學模式預測值。
- 4.依現行容積管制推估之本計畫區可容納約 21,285 人，扣除合理空屋率，可容納人口約 80%後人口為 17,028 人，高於數學模式推估計畫區人口。

綜合上述各點，由於本計畫區大部分可建築用地多已開闢，現況發展與剩餘住、商用地面積所推估之預測人口預估值偏高；以各式數學模式預測人口其預測值皆偏低。

本計畫區內現行劃設之公共設施用地仍不足，以公共設施服務人口推估人口其預測值偏低。加上本計畫區可建築用地多已開闢，且現況人口近年呈負成長之趨勢，而以現行容積管制可容納人口推估人口之預測值尚符合推論（17,028人），故本計畫建議調降計畫人口，以17,000人作為本計畫區民國115年之計畫人口數。

表 4-2-7 計畫人口預測綜理表

預測方法		預測人口（人）	評估
世代生存法		15,836	可能低估
數學模型推估	1.算術級數法	14,448	可能低估
	2.幾何級數法	14,516	可能低估
	3.漸減增加率法	14,766	可能低估
	4.正比增加理論	14,515	可能低估
	5.等分平均法	14,383	可能低估
	6.直線最小二乘法	14,370	可能低估
	7.二次拋物線最小二乘法	14,503	可能低估
	8.對數直線最小二乘法	14,447	可能低估
	9.對數拋物線最小二乘法	14,499	可能低估
	10.修正冪數曲線	14,020	可能低估
	11.龔柏茲曲線	14,038	可能低估
	12.羅吉斯曲線	14,056	可能低估
公共設施服務人口上限		12,750	可能低估
剩餘住、商用地面積推估		19,477	可能高估
現行容積管制推估		17,028	符合推論

二、產業及經濟活動

為了解計畫區周邊產業情況，以下茲就阿蓮區之一級、二級、三級產業進行說明。

（一）一級產業

如表4-2-8所示，依據本府農業局103年高雄市農業統計年報之耕地面積統計，民國103年底阿蓮區耕地面積約1,835公頃。阿蓮區以長期耕作地所佔比例最高，其面積約920公頃，佔耕地面積50.14%；短期耕地面積約897公頃，佔耕地面積約48.88%；長期休閒地面積約18公頃，佔耕地面積約0.98%。而阿蓮區耕地面積佔高雄市耕地面積約3.90%，顯示阿蓮區非屬高雄市之主要農作地區。

表 4-2-8 民國 103 年高雄市與阿蓮區耕地面積一覽表

項目		高雄市		阿蓮區		阿蓮區佔高雄市比例（%）
		耕地面積（公頃）	比例（%）	耕地面積（公頃）	比例（%）	
耕作地	短期耕作地	24,716	52.49	897	48.88	3.63
	長期耕作地	21,412	45.48	920	50.14	4.30
	小計	46,128	97.97	1,817	99.02	3.94
長期休閒地		955	2.03	18	0.98	1.88
合計		47,083	100.00	1,835	100.00	3.90

資料來源：103年高雄市農業統計年報。

如表4-2-9所示，依據本府農業局103年高雄市農業統計年報之畜牧業統計，高雄市以阿蓮區、路竹區、內門區、田寮區、大寮區及岡山區等6行政區為毛豬主產區域，其在養頭數佔總頭數之80.72%，其中以阿蓮區在養頭數70,558頭為最多，路竹區63,359頭次之，內門區51,379頭再次之。與102年相較，除路竹區、田寮區外，其餘行政區之毛豬在養頭數均較102年底減少，而阿蓮區仍為毛豬在養頭數最多之行政區。

表 4-2-9 高雄市各行政區毛豬在養頭數統計表

規模別	在養頭數（頭）			頭數增減比較			
	103年	102年	101年	與102年比較		與101年比較	
				（頭）	（%）	（頭）	（%）
阿蓮區	70,558	72,592	76,040	-2,034	-2.80	-5,482	-7.21
路竹區	63,359	61,385	67,328	1,974	3.22	-3,969	-5.90
內門區	51,379	54,047	59,086	-2,668	-4.94	-7,707	-13.04
田寮區	32,287	32,028	32,802	259	0.81	-515	-1.57
大寮區	25,273	26,905	29,234	-1,632	-6.07	-3,961	-13.55
岡山區	16,937	18,946	20,636	-2,009	-10.60	-3,699	-17.92
其它行政區	62,059	68,816	76,482	-6,757	-9.82	-14,423	-18.86
高雄市	321,852	334,719	361,608	-12,867	-3.84	-39,756	-10.99

資料來源：103年高雄市農業統計年報。

(二) 二、三級產業

區位商數代表之意義為某一分區其產業專業化程度，區位商數大於1之產業，代表該產業在該分區為基礎產業，專業化程度高，在空間分布上較為集中，以下茲就本計畫所處之阿蓮區二、三級產業分析說明（如表4-2-10所示）。

1. 二級產業

依據行政院主計處 100 年工商及服務業普查結果，阿蓮區二級產業家數共計 402 家，其中以製造業 282 家最多，而區位商數最高者為電力及燃氣供應業（2.42）。整體而言，二級產業為阿蓮區之基礎產業，其製造業、電力及燃氣供應業、用水供應及污染整治業等產業之區位商數皆大於 1，空間分布上較為集中之產業。

2. 三級產業

依據行政院主計處 100 年工商及服務業普查結果，阿蓮區三級產業以批發及零售業之家數最多，共計 594 家，而就區位商數而言，區位商數大於 1 者包含住宿及餐飲業及其他服務業，而批發及零售業、教育服務業之區位商數皆達 0.9 以上。

表 4-2-10 阿蓮區二、三級產業區位商數分析表

產業別		高雄市（家）	阿蓮區（家）	區位商數
二級產業	礦業及土石採取業	33	—	—
	製造業	13,827	282	2.12
	電力及燃氣供應業	43	1	2.42
	用水供應及污染整治業	756	12	1.65
	營造業	11,805	107	0.94
	小計	26,464	402	1.58
三級產業	批發及零售業	64,899	594	0.95
	運輸及倉儲業	6,300	24	0.40
	住宿及餐飲業	16,657	177	1.10
	資訊及通訊傳播業	1,136	2	0.18
	金融及保險業、強制性社會安全	2,631	10	0.40
	不動產業	1,986	1	0.05
	專業、科學及技術服務業	5,226	24	0.48
	支援服務業	2,949	13	0.46
	教育服務業	2,566	24	0.97
	醫療保健及社會工作服務業	3,938	28	0.74
	藝術、娛樂及休閒服務業	2,088	15	0.75
	其他服務業	14,640	143	1.02
	小計	125,016	1,055	0.88
總計		151,480	1,457	1.00

資料來源：行政院主計處100年工商及服務業普查。

三、住宅供需分析

本計畫由高雄市住宅調查資料彙整，從各面向探討本計畫位處之阿蓮區住宅市場供給量趨勢及需求問題，俾供後續規劃之參據，以下茲就資料詳敘之：

(一) 住宅供給情形

依據近10年高雄市建造執照件數統計資料（詳表4-2-11所示），阿蓮區住宅類年平均成長率約5.27%，高於高雄市-8.79%，主要係因阿蓮區申請建照件數較少。

根據近10年高雄市推案開工案量統計資料（詳表4-2-12所示），阿蓮區推案開工案量平均成長率-7.41%，平均每年推案開工案約1案，開工案件相較於路竹區、岡山區、湖內區較低，其主要為阿蓮都市計畫區都市發展用地多已興闢，可新建住宅之土地較少，使其住宅供給量較低。

表 4-2-11 高雄市 95 年至 104 年建造執照件數統計表

年度	高雄市		阿蓮區		路竹區		岡山區		湖內區	
	住宅類 (件)	增減量 (件)	住宅類 (件)	增減量 (件)	住宅類 (件)	增減量 (件)	住宅類 (件)	增減量 (件)	住宅類 (件)	增減量 (件)
95	4,305	-1,359	17	-5	39	25	182	-400	224	189
96	4,225	-80	12	-5	115	76	143	-39	94	-130
97	1,636	-2,589	15	3	57	-58	100	-43	101	7
98	2,119	483	10	-5	47	-10	119	19	88	-13
99	2,980	861	19	9	182	135	158	39	149	61
100	2,787	-193	31	12	242	60	179	21	123	-26
101	2,521	-266	25	-6	74	-168	219	40	94	-29
102	3,054	533	18	-7	222	148	156	-63	153	59
103	2,786	-268	32	14	206	-16	169	13	129	-24
104	1,880	-906	27	-5	115	-91	119	-50	58	-71
平均增減率	-8.79%		5.27%		12.77%		-4.61%		-13.94%	

資料來源：高雄住宅網-住宅統計資料。

表 4-2-12 高雄市 95 年至 104 年推案開工案量統計表

年度	高雄市		阿蓮區		路竹區		岡山區		湖內區	
	案數 (案)	增減量 (案)	案數 (案)	增減量 (案)	案數 (案)	增減量 (案)	案數 (案)	增減量 (案)	案數 (案)	增減量 (案)
95	506	-100	2	-	4	4	19	-13	19	13
96	457	-49	1	-1	6	2	21	2	8	-11
97	249	-208	1	-	2	-4	12	-9	5	-3
98	227	-22	1	-	3	1	9	-3	7	2
99	372	145	1	-	5	2	9	-	12	5
100	450	78	1	-	12	7	14	5	11	-1
101	394	-56	0	-1	7	-5	22	8	8	-3
102	393	-1	0	-	13	6	12	-10	7	-1
103	256	-137	0	-	11	-2	15	3	9	2
104	264	8	1	1	7	-4	11	-4	6	-3
平均增減率	-6.97%		-7.41%		6.42%		-5.89%		-12.02%	

資料來源：高雄住宅網-住宅統計資料。

（二）住宅需求情形

住宅供給率係指住宅存量對家戶數之比率，為國內營建署作為住宅供需動態判斷方式之一。本計畫根據高雄市住宅存量及家戶數統計資料（詳表4-2-13所示），104年阿蓮區住宅存量為9,221宅，家戶數為9,361戶，需求缺口約140戶，平均住宅供給率為98.50%，與高雄市整體之住宅供給率相當。

表 4-2-13 高雄市 103 年至 104 年住宅供給率綜合表

地區	分析項目	年度	
		103年	104年
高雄市	住宅存量（宅）	1,056,463	1,056,463
	家戶數（戶）	1,064,667	1,072,939
	住宅存量/家戶數（%）	99.23	98.46
阿蓮區	住宅存量（宅）	9,221	9,221
	家戶數（戶）	9,386	9,361
	住宅存量/家戶數（%）	98.24	98.50
路竹區	住宅存量（宅）	15,900	15,900
	家戶數（戶）	16,686	16,818
	住宅存量/家戶數（%）	95.29	94.54
岡山區	住宅存量（宅）	35,042	35,042
	家戶數（戶）	34,443	34,654
	住宅存量/家戶數（%）	101.74	101.12
湖內區	住宅存量（宅）	9,968	9,968
	家戶數（戶）	10,346	10,571
	住宅存量/家戶數（%）	96.35	94.30

資料來源：高雄住宅網-住宅統計資料，經本計畫彙整。

（三）綜合分析

根據近10年高雄市推案開工案量統計資料，阿蓮區推案開工案量相較於周邊地區少，住宅供需趨近平衡，主要為阿蓮區可建築用地多已開發完成，可新建之土地面積較小，缺乏大面積之住宅供給腹地。

第三節 土地使用現況分析

一、阿蓮區聚落發展歷史

阿蓮區開闢前多芒果樹，舊名為「阿噠庄」，於民國35年為配合行政區域調整改為「阿蓮」。據史籍記載有關阿蓮區之發展，大致可分為荷蘭人入台以前、荷、鄭時期、清領時期、日治時期、國民政府時期等五個時期。

（一）荷蘭人入台以前（~1624）

阿蓮區在荷蘭人入台前為平埔族聚居地。而在更早以前，東側大崗山已有史前人類「大崗山人」遺跡，根據化石收藏家王良傑所發現的人頭蓋骨及牙齒化石顯示，在距今5萬至20萬年前，阿蓮地區已有人類活動之足跡。

在漢人未來台開墾前，大崗山以西平原地區（內含阿蓮）為平埔族生活空間。平埔族人當時在不受外力干擾下，在大崗山山腳下平原以竹木搭建房屋，過著遊耕遊獵的生活，只少量播種米穀和小米，由於是粗放式的農耕，所以其所收穫者，大多為自然之產物，此時大崗山只是原住民的獵場，尚無人為的農墾痕跡，故呈現比較原始的風貌。

臺灣通史又載：「鳳山有三寶薑，居民食之疾療，云為鄭和所遺。則和入臺且至內地，或謂在大岡山也。」若此傳說屬實，則阿蓮的開發可能從明代荷蘭人入台前就已開始。

（二）荷、鄭時期（1624~1683）

西元1624年，荷蘭人佔領南臺灣後，因其經濟利益考量，即引入漢人來臺開墾。1630年代，大批漢人湧入南臺灣，漢人所開墾的地方被劃為12個墾區。1654~1656年間，荷蘭人增加4個墾區，其中Vaersche R.以南的墾區即位於阿蓮境內。

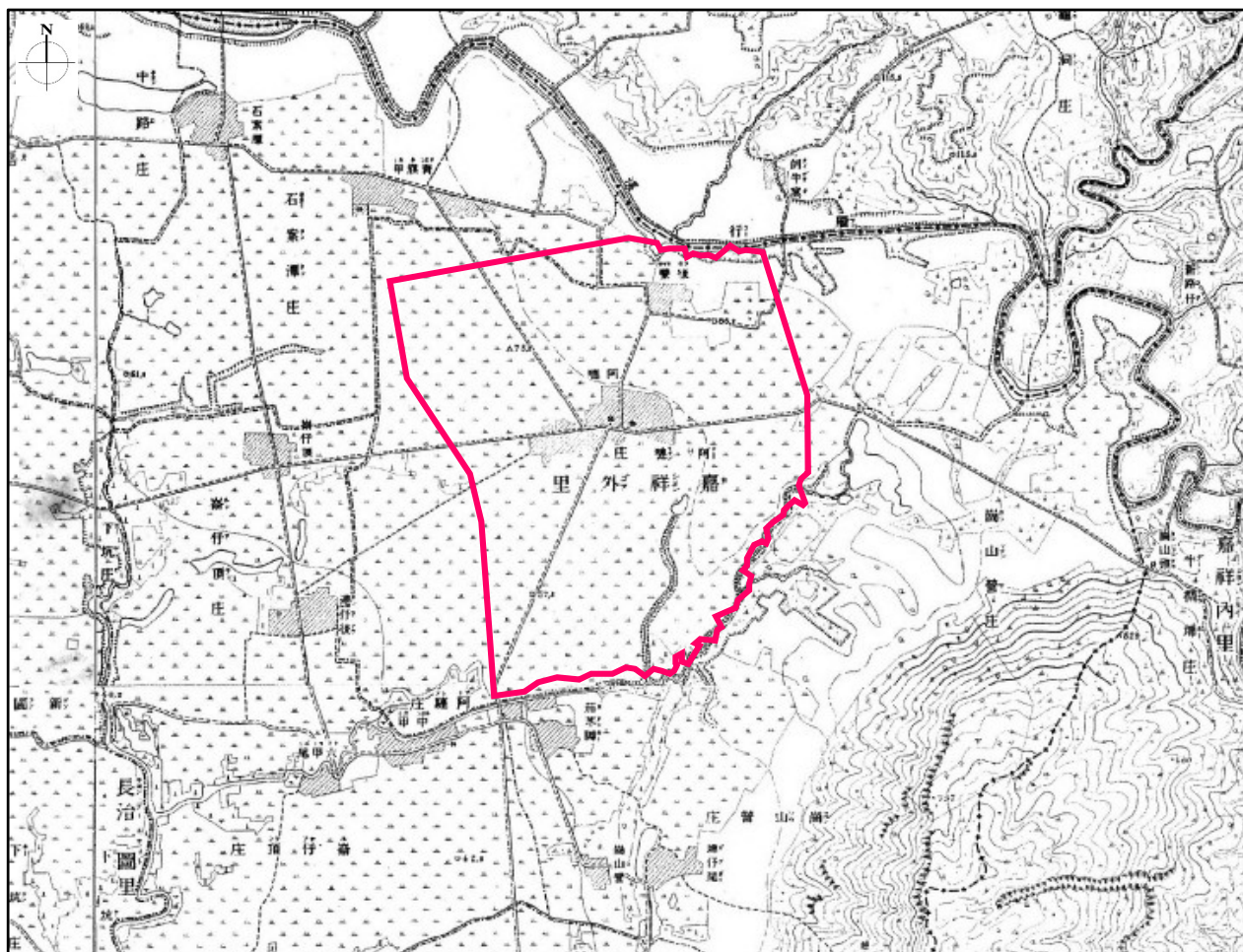
荷據時期已有漢人聚居在阿蓮，由於漢人入侵，原平埔族人便沿著大崗山經由大小崗山進入燕巢，在尖山形成「尖山社」，再往深水、嶺口方面行進，最後退入旗山、內門一帶。

西元1683年鄭成功繼荷蘭人來到臺灣，在台灣設一府二縣，阿蓮則屬於萬年縣。在臺灣建立反清復明的鄭成功，為求軍備實力的發展，在臺灣積極的拓墾，因此大批的漢移民紛紛移入臺灣，這時漢人的開墾已來到了崗山頭。

現今阿蓮區的中路（中路庄）、石安（石案潭庄）、港後（崙仔頂庄）、阿蓮（阿噠庄）、復安（九鬮庄）、崗山（岡山營庄）等，在明鄭時皆已陸續開墾完成，成為漢人聚居的部落。

（三）清領時期（1683~1895）

康熙22年（1683）臺灣被納入清朝的版圖，設一府三縣，阿蓮屬於鳳山縣嘉祥外里。康熙24年（1685）後，鳳山縣土地開墾快速增加，此時連大崗山以東丘陵惡地區之河谷平原，亦有漢人開墾。到了清末，阿蓮地區已是多數漢人聚居之已開發地。



資料來源：中央研究院數位典藏資源網。

圖 4-3-1 台灣堡圖（1898~1904）

（四）日治時期（1895~1945）

日治時期是大崗山寺廟發展的一個很重要時期。在最初20年間，統治者與被統治者存在著相當程度的緊張性，為消除雙方的對立狀態，除使用武力鎮壓外，在內政上也善用懷柔政策，而佛教信仰在此時也被當作統治工具。儘管日本佛教大舉來台發展，但最後都感教務拓展困難，道場維持不易，紛紛撤回日本。反而是臺灣本土的佛教在日據時期興盛發展，形成所謂的「四大門派」，以超峰寺為首之大崗山派也是在這段時期發展完成。

在日據時期，齋教勢力龐大，日本佛教在台灣建立新佛教據點時，不得不以彼等為交涉對象，大崗山之靜修寺、福全堂即為日據時期齋教道場。

（五）國民政府時期（1945~）

臺灣光復以後，隨著軍隊來臺的大陸人士來台居住，新住民少數與本地人混居，但有不少人是集結聚居，形成一種隔離居住的形態，甚至引起嚴重的省籍衝突。在阿蓮復安里「大陳新村」即是大陳義胞所居聚落，目前此聚落人口凋零，多數年輕人都搬遷，居住在外地。

民國99年12月25日因應國土與行政架構改革使得高雄縣與高雄市正式合併為高雄市，而將鄉改為區；村改為里。

二、土地使用發展現況

本計畫區目前之土地使用現況以農業使用、住宅使用及道路使用為主。商業活動主要以阿蓮第一公有市場為中心向外發展，計畫區內之公共設施用地多已開闢，惟道路用地開闢率較低。有關計畫區內土地使用現況詳如表4-3-1及圖4-3-2所示。

（一）住宅使用

住宅使用面積約63.09公頃，佔計畫區約17.21%。住宅使用主要為阿蓮既有之住宅聚落，新興建築則分布於聚落外圍（如德宜重劃區），部分住宅使用零星分布於農業區。

（二）商業使用

商業使用主要以阿蓮第一公有市場為中心向外發展，主要為零售、餐飲，其面積約14.28公頃，佔計畫區約3.90%。

（三）工業使用

工業使用面積約23.11公頃，佔計畫區約6.31%。本計畫區內工業使用主要集中於西北側之工業區內，其餘工業使用零星分布於農業區。

（四）農業使用

農業使用主要分布於阿蓮市區外圍，其面積約204.92公頃，佔計畫區約55.91%。

（五）學校使用

學校使用計有2處，分別為阿蓮國中及阿蓮國小，學校使用面積約6.06公頃，佔計畫區約1.65%。

（六）機關、社會福利、活動中心使用

機關、社會福利、活動中心使用主要為阿蓮行政中心、老人活動中心、阿蓮區終生教育協會、民眾服務社等，其使用面積約1.47公頃，佔計畫區約0.40%。

（七）醫療使用

醫療使用面積約0.62公頃，佔計畫區約0.17%。

（八）公園、綠地使用

公園、綠地使用除分布於公共設施用地外，亦有南蓮社區美化公園、永豐餘壘球場等，公園、綠地使用面積約2.66公頃，佔計畫區約0.73%。

（九）停車場使用

停車場使用計有3處，使用面積約0.41公頃，佔計畫區約0.11%。

(十) 公用設備、環保設施使用

公用設備、環保設施使用主要為資源回收廠、電力設備等，使用面積約1.24公頃，佔計畫區約0.34%。

(十一) 加油站使用

加油站計有3處，使用面積約0.34公頃，佔計畫區約0.09%。

(十二) 宗教使用

宗教使用包含薦善堂、清和宮、胤科祠堂、宗聖堂等，使用面積約2.41公頃，佔計畫區約0.66%。

(十三) 河道使用

河道使用主要為南側之中甲排水系統，使用面積約2.11公頃，佔計畫區約0.58%。

(十四) 林地使用

林地使用主要集中於二仁溪南側、中甲排水系統兩側，面積約4.87公頃，佔計畫區約1.33%。

(十五) 空地

空地零星分布於計畫區內，面積約5.11公頃，佔計畫區約1.39%。

(十六) 道路使用

道路使用面積約33.80公頃，佔計畫區約9.22%。

表 4-3-1 土地使用現況統計表

項目		計畫面積 (公頃)	使用現況 (公頃)																發展率 (%)
			住宅 使用	商業 使用	工業 使用	農業 使用	學校 使用	機關、 社會福 利、活動 中心使用	醫療 使用	公園、 綠地使用	停車場 使用	公用設備 、環保設 施使用	加油站 使用	宗教 使用	河道 使用	林地 使用	空地	道路 使用	
土地 使用 分區	住宅區	64.87	44.47	5.92	1.35	7.09	—	0.24	—	0.29	0.13	0.05	—	1.77	—	0.19	2.00	1.37	80.78
	商業區	4.85	2.34	2.36	—	—	—	0.05	—	—	0.01	—	—	—	—	—	—	0.09	97.94
	乙種工業區	23.73	1.27	0.34	9.64	10.97	—	—	—	0.86	—	—	0.12	—	—	—	0.05	0.48	40.62
	農會專用區	1.20	—	1.20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.00
	醫療專用區	0.56	—	—	—	—	—	—	0.56	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.00
	電信專用區	0.08	—	—	—	—	—	0.08	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.00
	加油站專用區	0.10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.10	—	—	—	—	—	100.00
	郵政專用區	0.04	—	—	—	—	—	0.04	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.00
	農業區	232.08	12.16	3.31	11.05	184.11		0.18	0.06	0.30		1.18	0.11	0.61	1.39	4.60	2.87	10.15	79.33
	小計	327.51	60.24	13.13	22.04	202.17	—	0.59	0.62	1.45	0.14	1.23	0.33	2.38	1.39	4.79	4.92	12.09	77.21
公共 設施 用地	機關用地	1.09	—	0.03	—	0.18	—	0.88	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	80.73
	學校用地	6.06	—	—	—	—	6.06	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.00
	公園兼兒童遊樂場用地	1.00	0.02	0.02	0.01	0.06	—	—	—	0.84	—	—	—	—	—	0.05	—	—	84.00
	市場用地	0.78	0.25	0.53	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.00
	停車場用地	0.15	—	—	—	—	—	—	—	—	0.15	—	—	—	—	—	—	—	100.00
	廣場兼停車場用地	0.10	—	—	—	—	—	—	—	—	0.10	—	—	—	—	—	—	—	100.00
	變電所用地	0.28	—	—	—	0.18	—	—	—	0.10	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00
	水溝用地	1.56	—	—	—	0.44	—	—	—	0.07	—	—	—	—	0.72	0.01	—	0.32	46.15
	綠地用地	0.36	—	0.01	0.09	0.04	—	—	—	0.06	—	—	—	—	—	—	0.04	0.12	0.00
	道路用地	27.61	2.58	0.56	0.97	1.85	—	—	—	0.14	0.02	0.01	0.01	0.03	—	0.02	0.15	21.27	77.04
	小計	38.99	2.85	1.15	1.07	2.75	6.06	0.88	—	1.21	0.27	0.01	0.01	0.03	0.72	0.08	0.19	21.71	78.99
合計		366.50	63.09	14.28	23.11	204.92	6.06	1.47	0.62	2.66	0.41	1.24	0.34	2.41	2.11	4.87	5.11	33.80	—
比例 (%)		100.00	17.21	3.90	6.31	55.91	1.65	0.40	0.17	0.73	0.11	0.34	0.09	0.66	0.58	1.33	1.39	9.22	—

註：1.調查時間為民國103年9月。
2.有關住宅區及商業區之發展率計算，係以符合「都市計畫法高雄市施行細則」高雄市都市計畫土地使用分區管制項目一覽表之容許使用項目內容計算，計入住宅使用、商業使用、機關、社會福利、活動中心使用及宗教使用面積，住宅區之發展面積約52.40公頃，商業區之發展面積約4.75公頃。

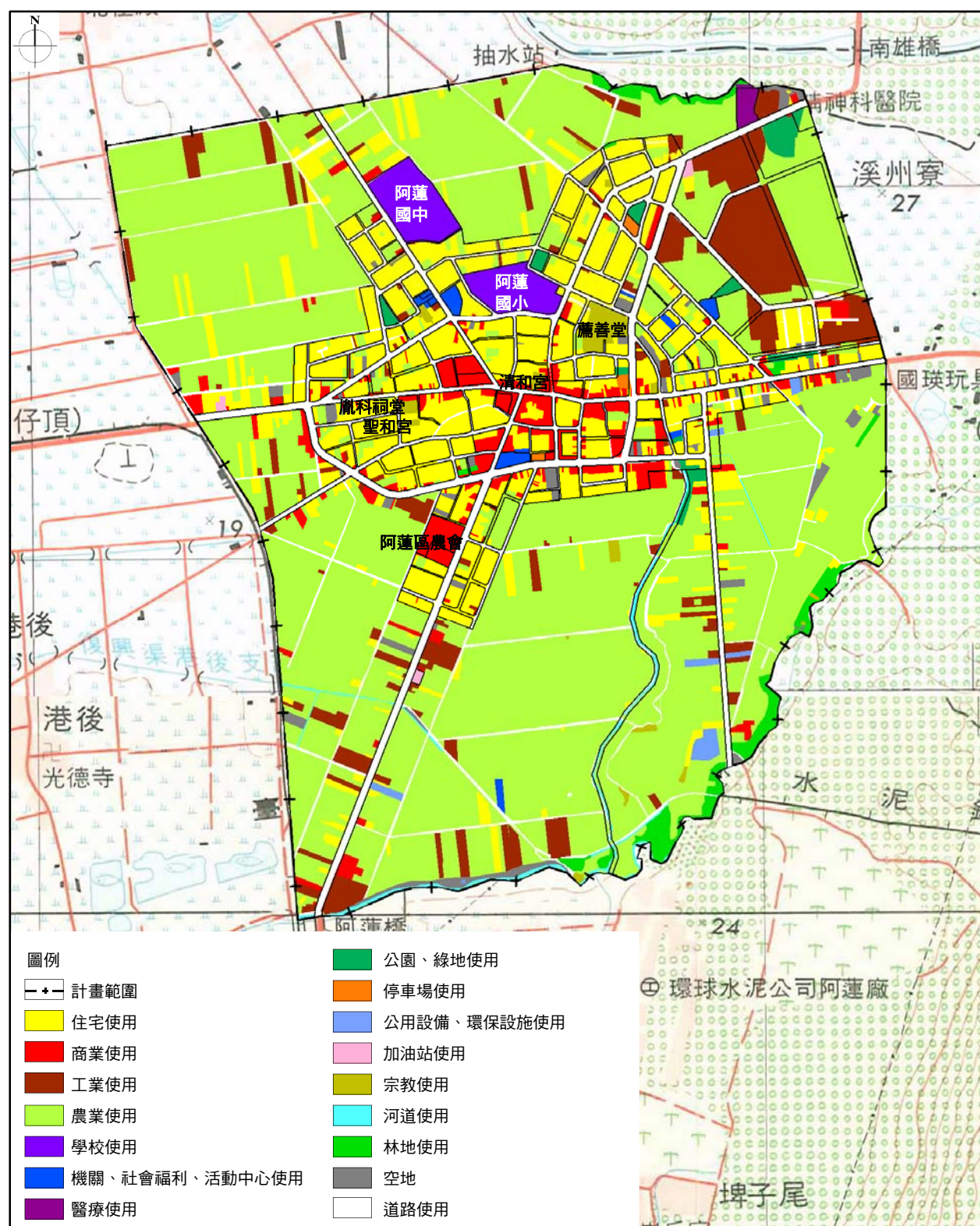


圖 4-3-2 土地使用現況示意圖

三、建築使用情形

(一) 容積率使用情形

如表4-3-2所示，阿蓮都市計畫區之住宅區現況設計容積率以容積率150%以下者最多，計有63筆，佔99~104年總申請建築執照筆數67.02%；其次為容積率介於150~180%，佔99~104年總申請建築執照筆數25.53%。

(二) 建築密度與建物樓層高度分析

如圖4-3-3所示，阿蓮都市計畫區建築物主要集中於阿蓮第一公有零售市場周邊地區，而外圍農業區臨道路兩側分布零星建築。

如表4-3-2，阿蓮都市計畫區之住宅區建築高度以3層樓高者最多，計有68筆，佔99~104年總申請建築執照筆數72.34%；其次為4層樓高者，佔99~104年總申請建築執照筆數11.70%。其中3層樓以上者，其容積率大於150%者計有31筆，佔99~104年總申請建築執照筆數32.98%，顯示本計畫住宅區法定容積率150%略有不敷使用之情形。

表 4-3-2 阿蓮都市計畫區住宅區建築使用強度現況一覽表

樓層數 \ 容積率 (%)	150以下	150~180	180以上	合計	比例 (%)
1	8	—	—	8	8.51
2	7	—	—	7	7.45
3	44	24	—	68	72.34
4	4	—	7	11	11.70
合計	63	24	7	94	100.00
比例 (%)	67.02	25.53	7.45	100.00	—

註：1.表內數字單位為筆；2.調查時間為99年~104年8月。

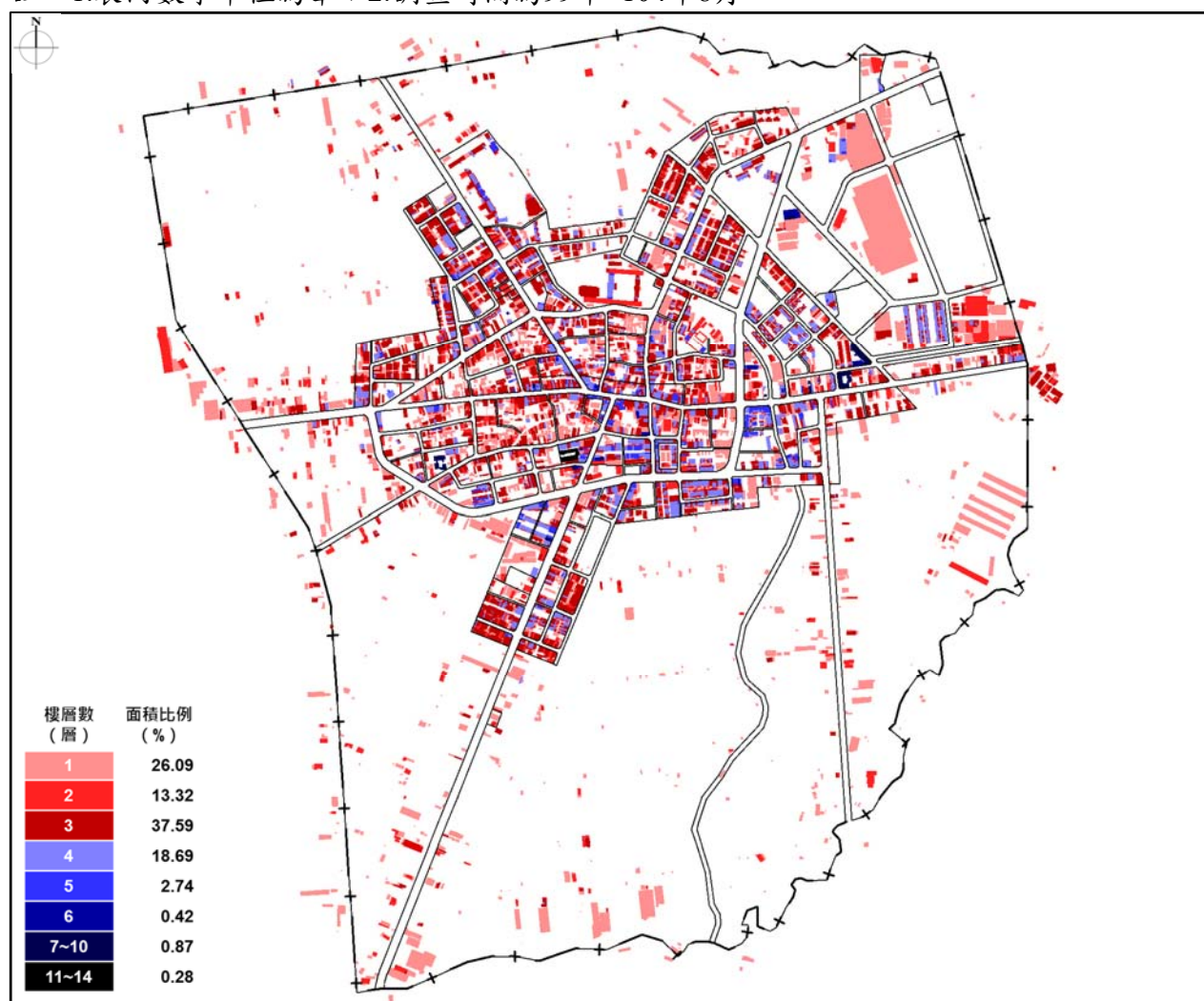


圖 4-3-3 阿蓮都市計畫區建築物分布示意圖

第四節 公共設施現況分析

本節擬針對公共設施用地開闢現況與公共設施現況服務水準分析進行分析，說明如后。

一、公共設施用地開闢現況

本計畫區主要計畫公共設施項目包括機關用地、學校用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、市場用地、廣場兼停車場用地、變電所用地、水溝用地、道路用地等公共設施用地，未開闢之公共設施用地包含機4用地、公（兒）2用地、綠地用地、變電所用地，道路用地部分開闢，其餘之公共設施用地皆已開闢。目前計畫區內主要計畫公共設施開闢情形詳如表4-4-1所示，其分布詳如圖4-4-1所示，以下分別就各主要計畫公共設施用地之開闢情形進行說明。

（一）機關用地

計畫區內共劃設機關用地5處，面積約1.09公頃，目前除機4用地未開闢使用，其他皆已開闢使用，開闢率約80.73%。

（二）學校用地

計畫區內共劃設學校用地2處，面積約6.06公頃，目前已開闢作為阿蓮國中及阿蓮國小使用。

（三）公園兼兒童遊樂場用地

計畫區內共劃設公園兼兒童遊樂場用地5處，面積約1公頃，目前除公（兒）2用地尚未開闢使用外，其他皆已開闢使用，開闢率為84%。

（四）綠地用地

計畫區內劃設綠地用地1處，面積約0.36公頃，目前尚未開闢使用。

（五）市場用地

本計畫區內共劃設市場用地3處，包含零售市場2處（市1、市3）、批發市場1處（市2），面積約0.78公頃。目前零售市場已開闢作為阿蓮公有零售市場（市1）、忠孝市場（市3），其中忠孝市場現況呈低度使用，其使用率未達三分之二；批發市場（市2）已開闢作為農會批發市場，目前用於農特產品內、外銷收購、集貨及分類包裝，土地權屬為高雄市阿蓮區農會所有之私有土地。

（六）停車場用地

計畫區內劃設停車場用地1處，面積約0.15公頃，目前已開闢作為停車場使用。

（七）廣場兼停車場用地

計畫區內劃設廣場兼停車場用地1處，面積約0.10公頃，目前已開闢作為南蓮段公有停車場使用。

（八）變電所用地

計畫區內劃設變電所用地1處，面積約0.28公頃，目前尚未開闢。

(九) 水溝用地

計畫區內劃設水溝用地1處，面積約1.56公頃，開闢面積約0.72公頃，開闢率為46.15%，主要為阿蓮區中甲排水系統。

(十) 道路用地

計畫區劃設道路用地面積約27.61公頃，開闢率約77.04%。

表 4-4-1 計畫區公共設施用地開闢情形一覽表

公共設施用地		使用現況	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	權屬分布情形(公頃)		
名稱	編號				國有	市有	私有
機關 用地	機 1 用地	阿蓮區公所、衛生所	0.28	0.28	—	0.28	—
	機 2 用地	阿蓮區民意代表會	0.05	0.05	—	0.05	—
	機 3 用地	阿蓮戶政事務所、 阿蓮警察分駐所	0.34	0.34	—	0.34	—
	機 4 用地	農地	0.21	0.00	—	—	0.21
	機 5 用地	阿蓮區多功能文化 學習中心、老人活 動中心	0.21	0.21	0.07	0.14	—
	小計	—	1.09	0.88	0.07	0.81	0.21
學校 用地	文小用地	阿蓮國小	2.70	2.70	—	2.70	—
	文中用地	阿蓮國中	3.36	3.36	—	3.36	—
	小計		6.06	6.06	—	6.06	—
公園兼兒 童遊樂場 用地	公(兒)1用地	松年兒童遊樂場	0.22	0.22	—	0.22	—
	公(兒)2用地	零星商業、空地	0.16	0.00	—	—	0.16
	公(兒)3用地	兒童遊樂場	0.20	0.20	—	0.20	—
	公(兒)4用地	兒童遊樂場	0.22	0.22	—	0.22	—
	公(兒)用地	兒童遊樂場	0.20	0.20		0.20	
	小計		1.00	0.84	—	0.84	0.16
綠地用地		綠地、空地	0.36	0.00	0.0106	0.0011	0.3483
市場 用地	市 1 用地	阿蓮公有零售市場	0.20	0.20	0.02	0.15	0.03
	市 2 用地	農會批發市場	0.29	0.29	—	—	0.29
	市 3 用地	忠孝市場(市場低 度使用)	0.29	0.29	—	—	0.29
	小計		0.78	0.78	0.02	0.15	0.61
停車 場用 地	停 1 用地	停車場	0.15	0.15	—	0.15	—
廣場兼停車場用地		南蓮段公有停車場	0.10	0.10	—	0.10	—
變電所用地		農地	0.28	0.00	—	—	0.28
水溝用地		溝渠	1.56	0.72	—	0.41	1.15
道路用地			27.61	21.27	4.83	12.95	9.83
總計			38.99	27.31	4.9306	21.4711	12.5883

註：1.調查時間為民國103年，本表實際開闢情形及面積仍應以各目的事業主管機關實際辦理情形為準。

2.表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

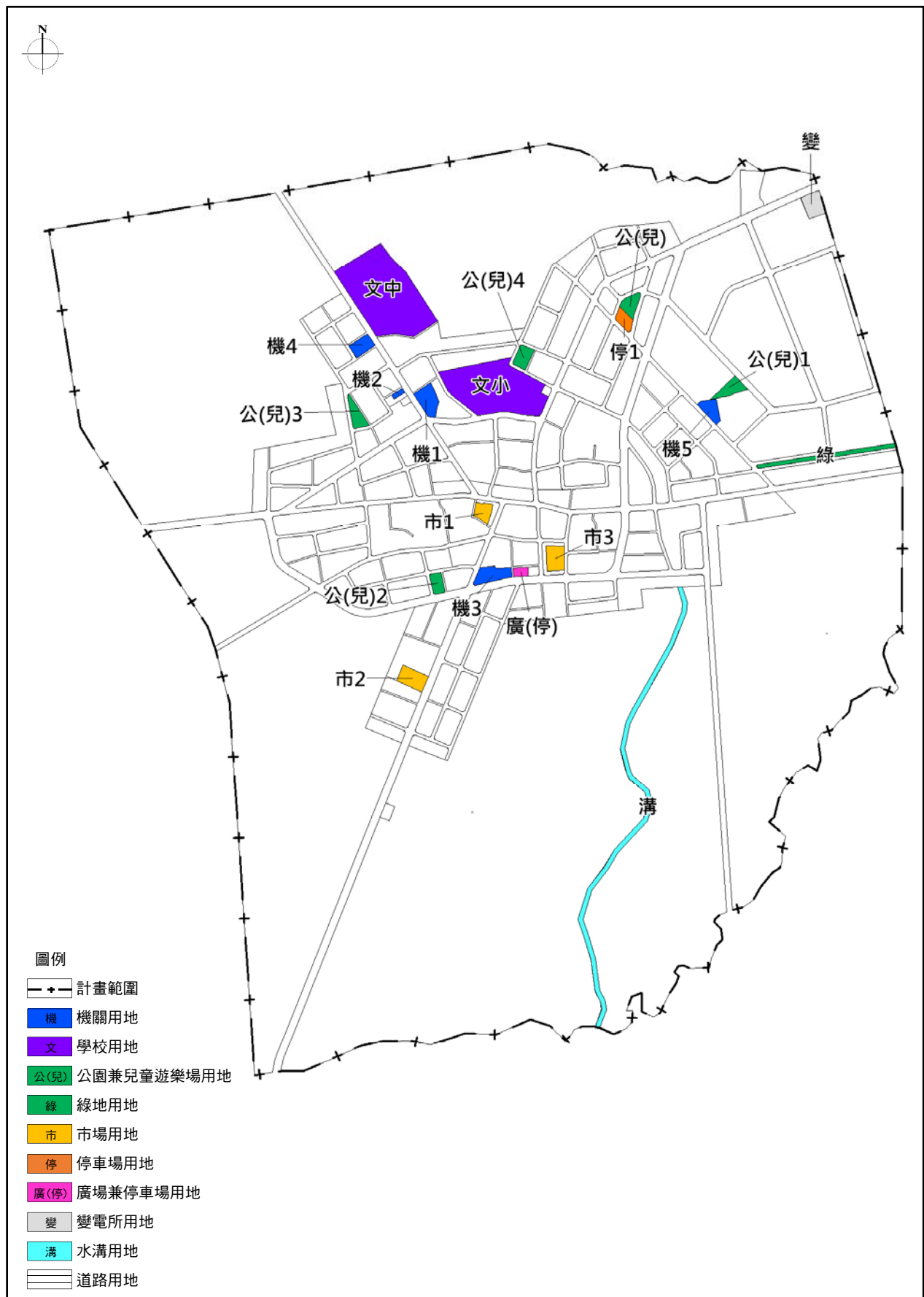


圖 4-4-1 計畫區公共設施用地分布示意圖

二、公共設施現況服務水準分析

本項將以現行計畫內容及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所規定之各項公共設施用地劃設標準，推估計畫區未來各項公共設施用地之需求。

（一）學校用地

經查教育部已依國民教育法第 8 條之 1 規定訂定國民中小學設備基準（91 年 6 月 10 日台國字第 091076418 號函發布），其中對於國中、小校地面積係依目前需要及未來發展規模訂定之。有關國中、小校地之最低面積如表 4-4-2 所示。

表 4-4-2 都市計畫區內國民中學與國民小學校地最低面積一覽表

規模 \ 區別	國民小學（每生12m ² ）	國民中學（每生14.3m ² ）
12班以下	20,000	25,000
24班	25,040	31,000
36班	30,080	37,000
48班	35,120	43,000

註：1.都市計畫區內國民中學每校面積不得少於2.5公頃，13班以上學校每增一班，得增加500平方公尺。49班以上之學校，其校地面積應依上述比例伸算。每班學生以35人計算。

2.都市計畫區內國民小學每校面積不得少於2公頃，13班以上學校每增一班，得增加420平方公尺。49班以上之學校，其校地面積應依上述比例伸算。每班學生以35人計算。

資料來源：教育部，國民中小學設備基準，91年6月。

1.國民小學－阿蓮國小

如表 4-4-3 所示，阿蓮國小 104 學年度學生人數約 1,143 人，學校用地面積約 2.70 公頃，平均每生使用校地面積約 23.62 平方公尺，超過「國民中小學設備基準」訂定之每生 12 平方公尺。依本府教育局推估 105～109 學年度之學生人數將逐年減少，故本府教育局表示，阿蓮國小之校地尚無增編需求。

2.國民中學－阿蓮國中

如表 4-4-3 所示，阿蓮國中 104 學年度學生人數約 941 人，學校用地面積約 3.36 公頃，平均每生使用校地面積約 35.71 平方公尺，超過「國民中小學設備基準」訂定之每生 14.3 平方公尺。依本府教育局推估 105～109 學年度之學生人數將逐年減少，故本府教育局表示，阿蓮國中之校地尚無增編需求。

表 4-4-3 阿蓮國小、阿蓮國中 100~109 年學生人數一覽表

學年度	阿蓮國小學生人數 (人)	阿蓮國中學生人數 (人)	學年度	阿蓮國小學生人數 (人)	阿蓮國中學生人數 (人)
100	1,353	1,259	105	1,003	856
101	1,202	1,173	106	1,006	749
102	1,129	1,099	107	1,018	727
103	1,023	1,079	108	994	708
104	1,143	941	109	971	711

註：阿蓮國小105～109學年度係依本府民政局年齡分組統計資料推估；阿蓮國中105～109學年度係以阿蓮區3所國小104學年度1~6年級學生人數預估。

資料來源：高雄市政府教育局。

（二）公園兼兒童遊樂場用地

計畫區內規劃公園兼兒童遊樂場用地5處，現行計畫面積為1公頃。依據法規之檢討基準，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則，經檢討後，計畫區內兒童遊樂場用地面積符合檢討基準。

（三）市場用地

計畫區內規劃市場用地3處，目前3處市場用地皆已開闢，惟市3用地（忠孝市場）低度使用，依據法規之檢討基準，市場用地應依地區之發展情形，予以檢討。

（四）停車場用地

計畫區內規劃廣場兼停車場用地1處，現行計畫面積為0.10公頃；停車場用地1處，現行計畫面積為0.15公頃。以下分別就以車輛持有率預估數及商業區面積推估本計畫區之停車場用地需求。

1.以車輛持有率預估數推估

本計畫以調整後計畫人口數為 17,000 人、民國 103 年計畫區戶量 3.18 人/戶為推算基礎，可推估計畫區戶數 5,346 戶。依據民國 103 年高雄市統計年報，高雄市阿蓮區家庭之車輛持有率 73.48%，可推估本計畫區汽車車輛數約 3,928 輛，預估停車場用地需求面積約 2.36 公頃。

依據法規之檢討標準，以不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求規定，停車場用地之需求面積為 2.36 公頃，本計畫不足 2.11 公頃。

(1) 車輛預估數 = $(17,000 \text{ 人} \div 3.18 \text{ 人/戶}) \times 73.48\% = 3,928 \text{ 輛}$

(2) 停車場用地需求 = $3,928 \text{ 輛} \times 20\% \times \text{每車位} 30 \text{ m}^2 = 23,568 \text{ m}^2$

2.以商業區面積推估

依據法規之檢討基準，超過 1 萬至 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 10%為準，則本計畫停車場用地之需求面積為 0.49 公頃，本計畫不足 0.24 公頃。

表 4-4-4 公共設施現況服務水準分析表

項目	現行計畫說明	檢討基準	檢討後說明
國小用地	劃設2.70公頃	1. 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2. 檢討原則： (1) 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 (2) 已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設	平均每生使用校地面積約23.62平方公尺，超過「國民中小學設備基準」訂定之每生12平方公尺

表 4-4-4 公共設施現況服務水準分析表（續）

項目	現行計畫說明	檢討基準	檢討後說明
國中用地	劃設3.36公頃	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，應考量多目標使用。 3. 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 4. 依教育部訂定「國民中小學設備基準」規定，都市計畫區內每位國小生使用校地面積12m ² 、每位國中生使用校地面積14.3m ² 。	平均每生使用校地面積約35.71平方公尺，超過「國民中小學設備基準」訂定之每生14.3平方公尺
公園兼兒童遊樂場用地	共劃設5處，面積共計1公頃	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。	經檢討後，每處用地皆符合檢討基準
市場用地	共劃設3處	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。	1處市場用地低度使用
停車場用地	劃設廣場兼停車場用地0.10公頃、停車場用地0.15公頃	停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定： 1. 不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。 2. 商業區： (1) 1萬人口以下者，以不低於商業區面積之8%為準。 (2) 超過1萬至10萬人口者，以不低於商業區面積之10%為準。	依車輛預估數需求推估應劃設2.36公頃，檢討後不足2.11公頃
			依商業區需求推估應劃設0.49公頃，檢討後不足0.24公頃

註：1. 計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

2. 學校用地檢討面積依104年班級數推估；其餘公共設施檢討面積依修正後計畫人口17,000人推估。

三、垃圾及污水處理計畫

(一) 垃圾處理計畫

本計畫區之垃圾處理方式係由阿蓮區清潔隊於每週一至週六定點定時清運，其可燃之垃圾將轉運至岡山區域性垃圾掩埋場；不可燃之垃圾則轉運至大寮區域性垃圾掩埋場。

(二) 污水處理計畫

依據「高雄市污水下水道系統第四階段檢討報告」指出，由於本計畫區鄰近區域無已規劃或建設中之污水區，無納入鄰近污水區污水下水道系統之條件，且計畫區人口多集中於中正路、中山路、民生路附近區域，建議未來可採設置小型污水收集處理系統方式辦理。

第五節 交通運輸現況分析

一、道路系統

本計畫區可藉台28線省道往西經由路竹交流道銜接中山高速公路通達高雄及台南其他地區，亦可往東經由田寮交流道銜接國道3號道路、國道10號道路通達旗山、台南等，聯外交通便利，計畫區內道路系統概分為聯外道路、區內道路等，說明如後，計畫區內道路系統開闢情形詳如表4-5-1及圖4-5-1所示。

(一) 聯外道路

1. 一號道路（台 19 甲線省道）為本計畫區之主要聯外幹道，南往岡山，東北通關廟，計畫寬度 20 公尺。
2. 二號道路（台 28 線省道）為本計畫區向西通往路竹、大湖主要之聯外道路，計畫寬度亦為 20 公尺。
3. 三號道路（台 28 線省道）為本計畫區向東通往田寮、旗山之主要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
4. 四號道路（區道高 12）為本計畫區向北通往大湖之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
5. 十五號道路為本計畫區向南通往大崗山之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

(二) 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為15、12、10及8公尺。另為方便行人，酌設4公尺寬之人行步道。

表 4-5-1 計畫區現況道路系統一覽表

道路層級分類		編號	起訖點	寬度 (公尺)	開闢情形	路名
主要道路	聯外道路	一	自計畫區南端至東北端	20	完全開闢	台19甲線省道
		二	自一號道路至計畫區西端	20	完全開闢	台28線省道
		三	自一號道路至計畫區東端	15	完全開闢	台28線省道
	區內道路	五	自一號道路至二號道路	15	完全開闢	民權路、民族路
次要道路	聯外道路	四	自五號道路至計畫區北端	15	完全開闢	區道高12
		十五	自三號道路至計畫區南端	15	完全開闢	仁愛路
	區內道路	十六	自一號道路至十五號道路	15	完全開闢	忠孝路
		工一	自一號道路至一號道路	15	部份開闢	永豐路
服務道路		六	自二號道路至計畫區西端	12	完全開闢	信義路
		七	自一號道路至二號道路	12	完全開闢	中正路
		八	自一號道路至七號道路	12	完全開闢	中山路
		九	自五號道路至七號道路	12	完全開闢	民生路
		十	自五號道路至一號道路	10	完全開闢	民族路
		十一	自八號道路至二號道路	10	部份開闢	信義路
		十二	自四號道路至五號道路	10	完全開闢	民生路135巷、民權路120巷

表 4-5-1 計畫區現況道路系統一覽表（續）

道路層級分類	編號	起訖點	寬度 (公尺)	開闢情形	路名
服務道路	十三	自一號道路至五號道路	10	完全開闢	民族路212巷
	十四	自三號道路至住宅區北端	10	完全開闢	成功街
	工二	自工一號道路至工一號道路	12	部份開闢	—
	工三	自工一號道路至十四號道路	10	部份開闢	—
	工四	自工一號道路至工業區南端	10	部份開闢	—
	工五	自十四號道路至工業區東端	10	部份開闢	—
	未編號	未註明寬度之道路	8	部份開闢	—
人行步道	未編號	—	4	部份開闢	—

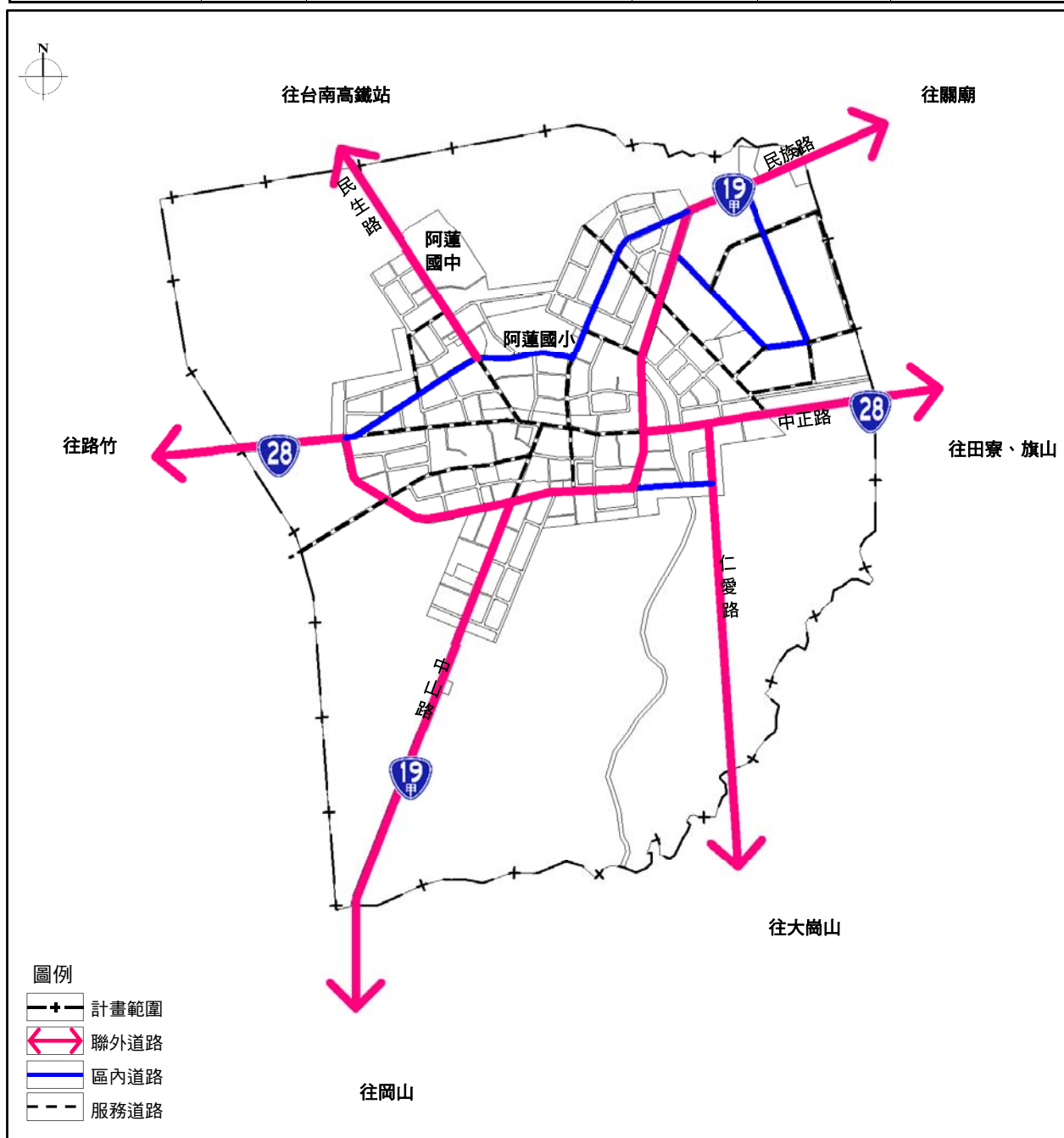


圖 4-5-1 交通運輸系統示意圖

二、道路服務水準

本計畫區主要交通幹道為聯外道路，包含計畫區西南-東北向貫穿計畫區之台19甲線省道，以及東西向貫穿計畫區之台28線省道。

如表4-5-2及圖4-5-2所示，由於台19甲線為計畫區與岡山區、關廟區往來之重要道路，車流量略高於台28線省道。依交通部公路總局102年度公路平均每日交通量調查資料顯示，計畫區內兩線省道之服務水準為B、D級，車流仍屬暢通，仍為可接受之範圍。

表 4-5-2 台 19 甲線及台 28 線省道交通量調查統計表

路線編號	起迄地名	方向 (往)	道路容量 (PCU)	尖峰小時		V/C	服務 水準
				交通量 (PCU)	時段		
台19甲線	南高市界~岡山	北	2,100	1,896	07-08	0.90	D
		南	2,060	1,515	17-18	0.74	D
台28線	路竹交流道~阿蓮	東	2,200	877	17-18	0.40	B
		西	2,200	1,057	07-08	0.48	B
	阿蓮~田寮交流道	東	1,400	743	17-18	0.53	B
		西	1,400	713		0.51	B

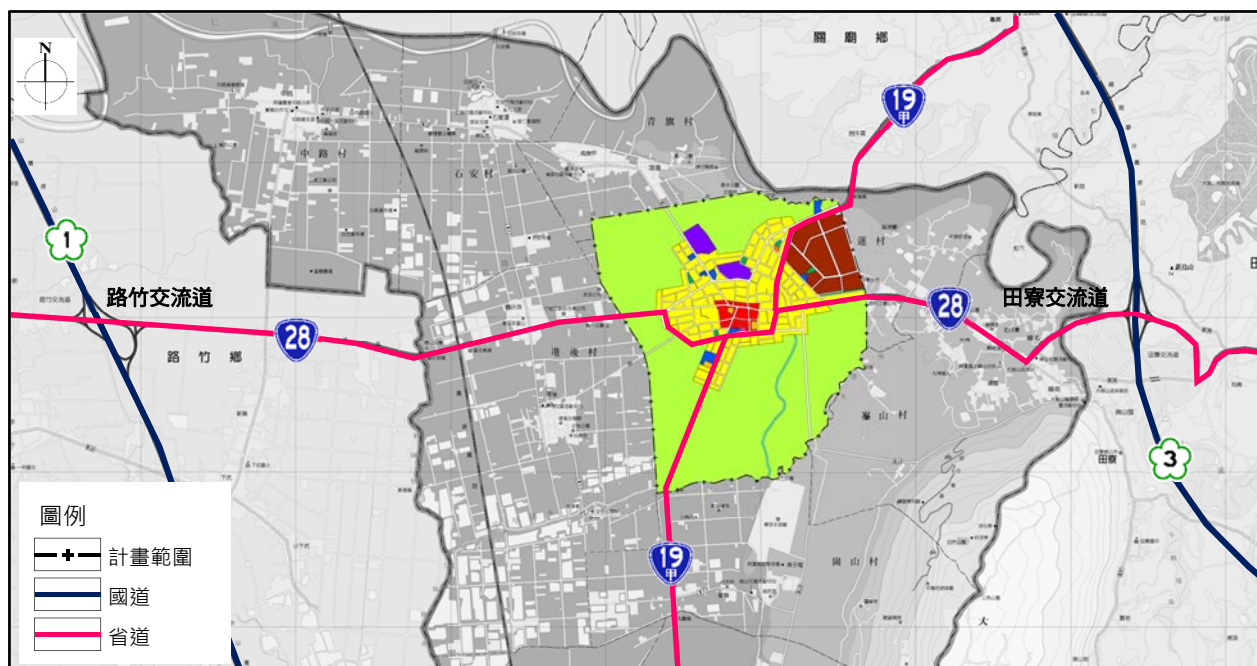


圖 4-5-2 阿蓮都市計畫省道系統示意圖

三、大眾運輸系統

本計畫區行經之公車路線計有6線，其中8012、8040、8042、8049及紅70等5線行經本計畫區之中甲路口、光德寺、南蓮、中山路、阿蓮分駐所、阿蓮、中正路、工業區、源勝社區，紅73線則行經阿蓮區公所。有關計畫區之公車路線詳如表4-5-3及圖4-5-3所示。

表 4-5-3 計畫區內公車路線綜整表

路線	起訖站	計畫區停靠站
8012	岡山站↔旗山北站	中甲路口、光德寺、南蓮、中山路、阿蓮分駐所、阿蓮、中正路、工業區、源勝社區
8040	高雄火車站↔崗山頭	
8042	高雄火車站↔旗山北站	
8049	鳳山站↔崗安路	
紅70	南岡山↔田寮	
紅73	岡山火車站↔阿蓮區公所	阿蓮區公所

資料來源：高雄市政府交通局公車路線總覽。

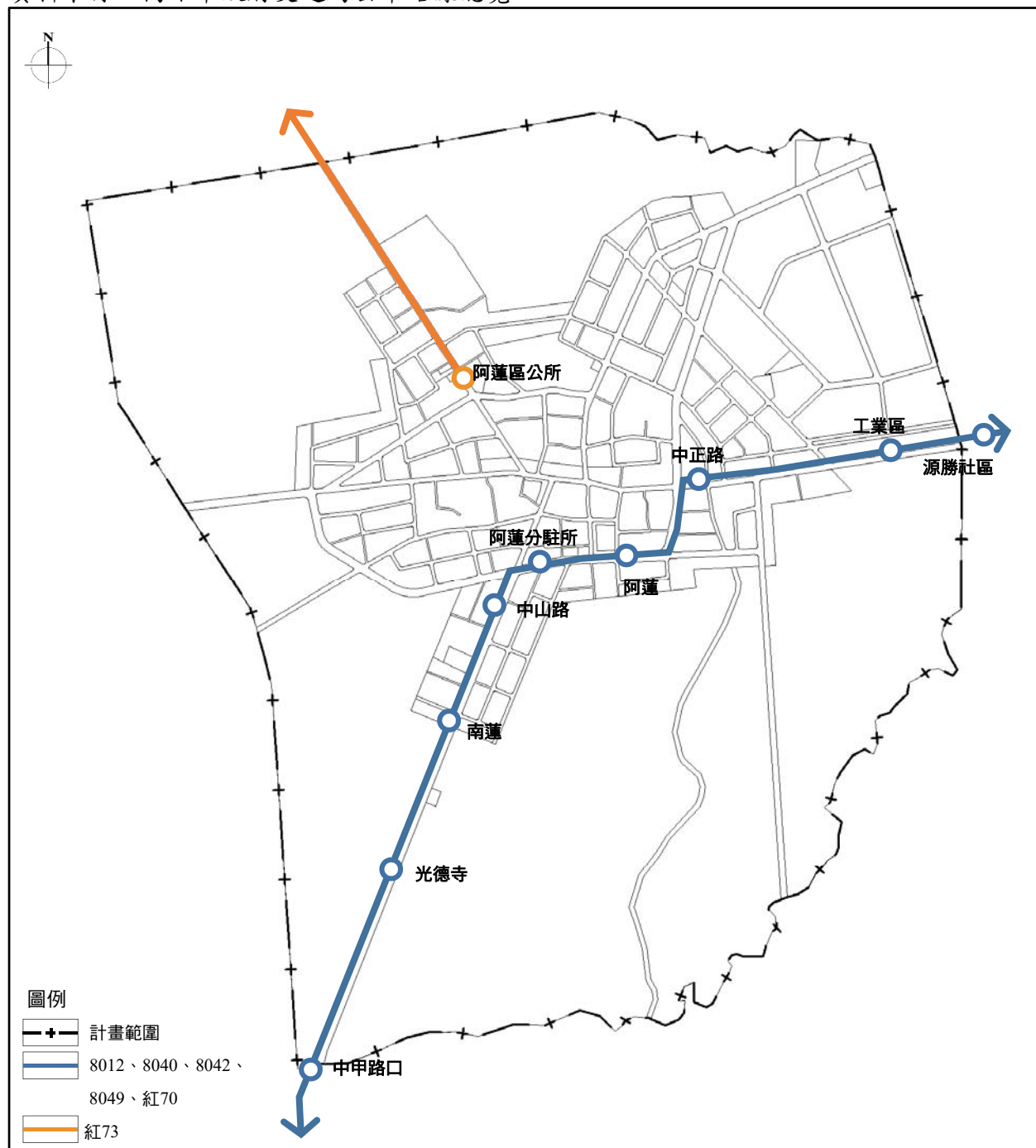


圖 4-5-3 計畫區公車行駛路線示意圖

第六節 市地重劃區

本計畫區內包含德宜市地重劃區，該重劃區係於82年7月24日公告發布實施之「變更阿蓮都市計畫（第二次通盤檢討）案」由農業區變更為住宅區，並於民國94年完成地籍重測分割，目前市地重劃作業已完竣（詳表4-6-1及圖4-6-1所示）。

表 4-6-1 計畫區內辦理市地重劃地區一覽表

辦理者	期別	位置	重劃區面積 (公頃)	重劃區公共設施 用地面積(公頃)	公共設施用地 比例(%)
自辦	德宜市地重劃	德宜段	2.2046	0.7716	35

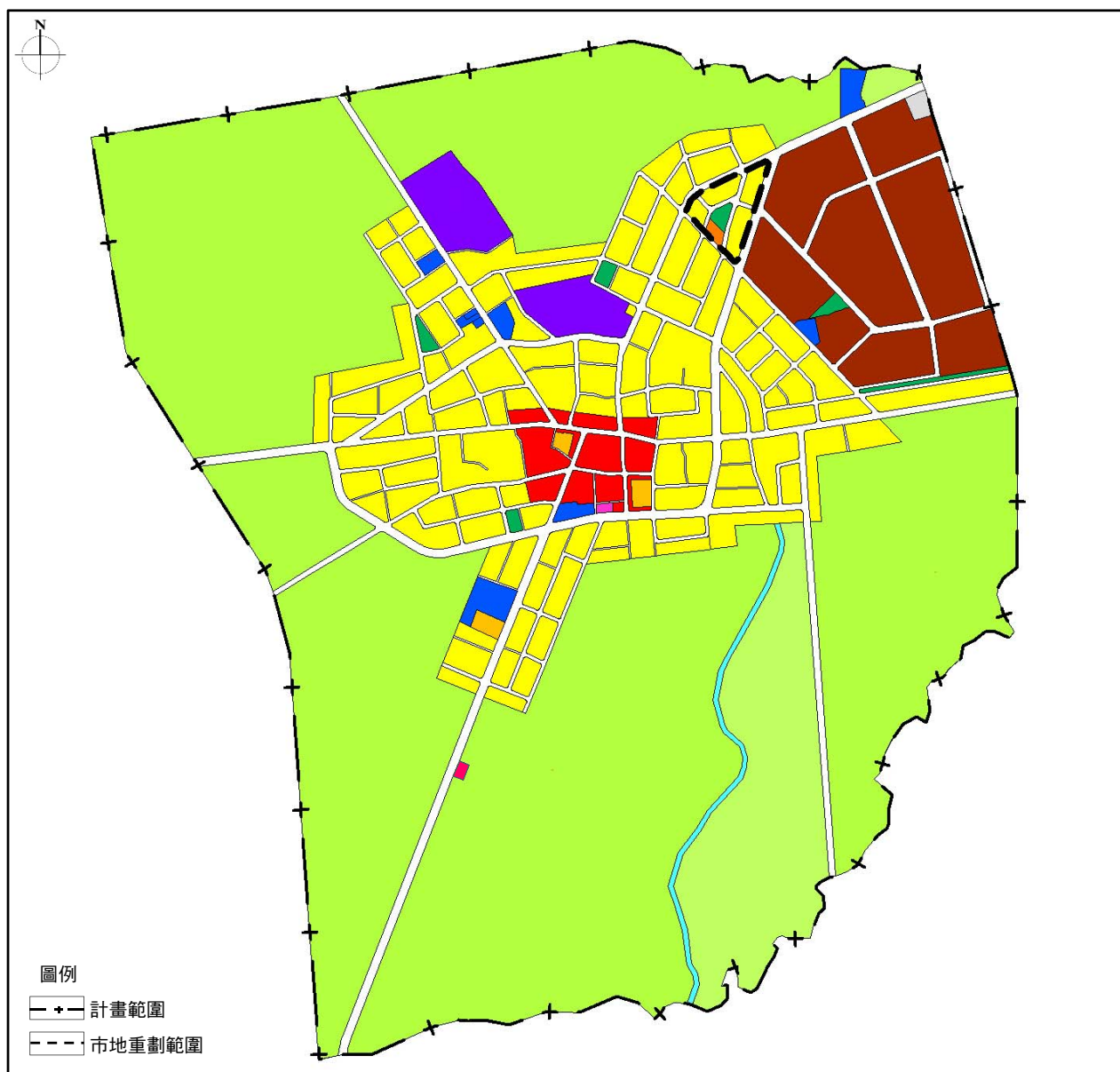


圖 4-6-1 計畫區內市地重劃區分布示意圖

第七節 公有土地清查與地價分析

一、公有土地清查

為掌握計畫區內公有土地分布區位及土地性質，以因應區內公共設施與公用事業用地之需，達到公地公用之原則，同時避免使用私人土地所造成之不公平，或因徵收、價購而產生經費籌措等問題，因此有必要就計畫區內之公有土地進行清查。

本次土地清查對象包括計畫區內每筆國有、市有之公有土地以及國營事業土地，其中以高雄市土地佔最大宗，約佔公有土地之56.74%，其次為中華民國，約佔公有土地之23.12%，本計畫區多數公有土地分布於公共設施用地及農地重劃後之農路，其使用多以公共設施使用為主。部分零星公有土地分散於住宅區、農業區、工業區。有關計畫區內公有土地權屬詳如表4-7-1及圖4-7-1所示，其管理機關如表4-7-2及圖4-7-2所示。

表 4-7-1 公有土地（含國營事業）所有權人一覽表

土地權屬	面積（公頃）	比例（%）
中華民國	10.22	23.12
台北市	0.02	0.05
高雄市	25.08	56.74
高雄市阿蓮區	8.56	19.37
彰化縣員林鎮	0.03	0.07
屏東縣獅子鄉	0.03	0.07
澎湖縣望安鄉	0.12	0.27
中華郵政股份有限公司	0.04	0.09
台灣中油股份有限公司	0.10	0.22
總計	44.20	100.00

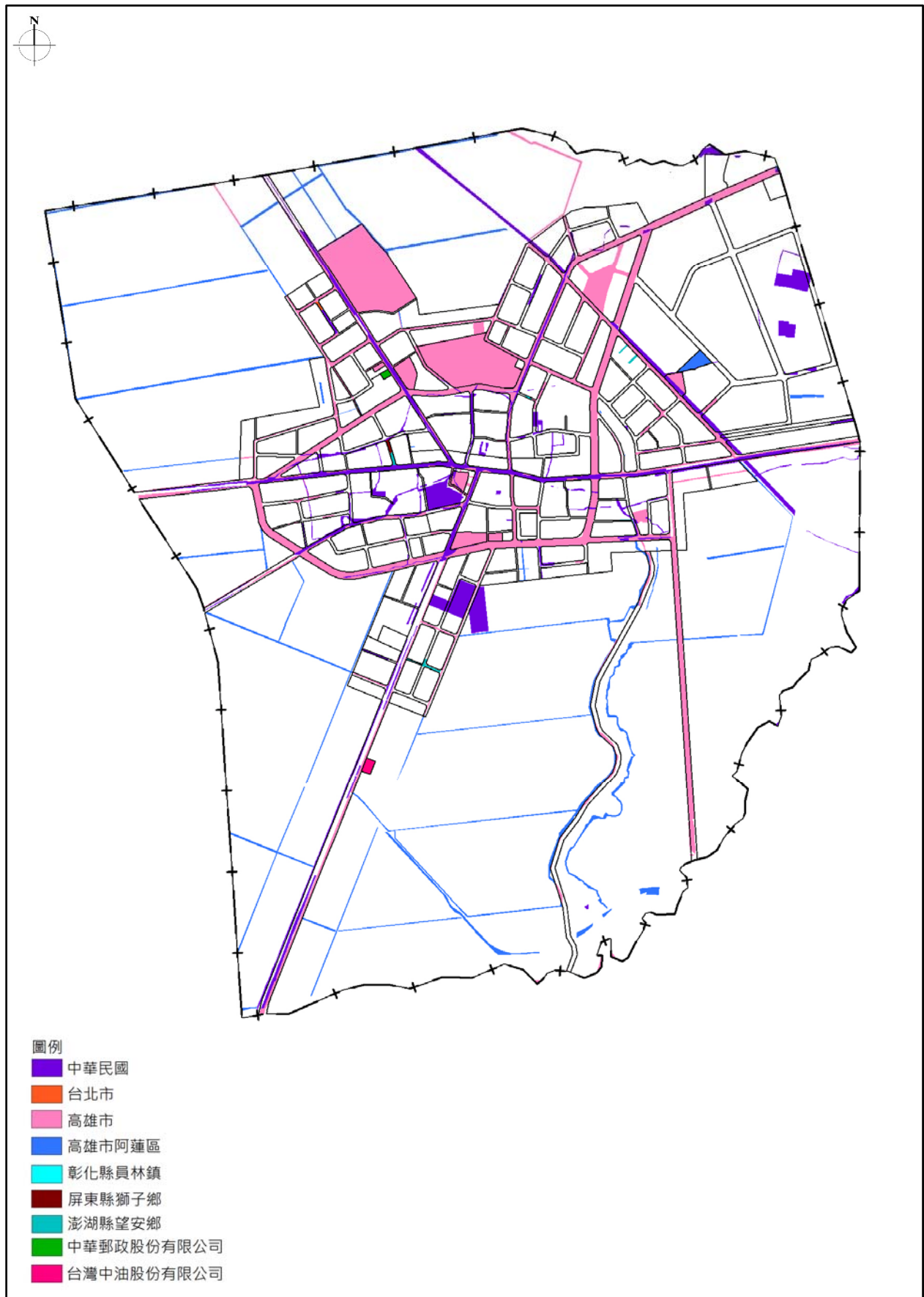


圖 4-7-1 公有土地（含國營事業）權屬分布示意圖

表 4-7-2 公有土地（含國營事業）管理機關一覽表

管理機關	面積（公頃）	比例（%）
教育部	1.08	2.44
交通部公路總局	1.31	2.96
財政部國有財產署	3.25	7.35
經濟部水利署	0.17	0.38
台北市政府財政局	0.02	0.05
彰化縣員林鎮公所	0.03	0.07
澎湖縣望安鄉公所	0.12	0.27
屏東縣獅子鄉公所	0.03	0.07
高雄市政府	0.49	1.11
高雄市政府工務局	13.32	30.14
高雄市政府交通局	0.24	0.54
高雄市政府消防局	0.07	0.16
高雄市政府財政局	0.29	0.66
高雄市長立圖書館	0.12	0.27
高雄市政府教育局	3.08	6.97
高雄市政府水利局	0.41	0.93
高雄市政府經濟發展局	0.19	0.43
高雄市政府農業局	0.53	1.20
高雄市政府警察局	0.21	0.48
高雄市政府殯葬管理處	2.43	5.49
高雄市長阿蓮區公所	13.34	30.18
高雄市長阿蓮區衛生所	0.07	0.16
高雄市長立阿蓮國民中學	0.52	1.18
高雄市長阿蓮區阿蓮國民小學	2.69	6.09
高雄市長阿蓮區戶政事務所	0.05	0.11
中華郵政股份有限公司	0.04	0.09
台灣中油股份有限公司	0.10	0.22
總計	44.20	100.00

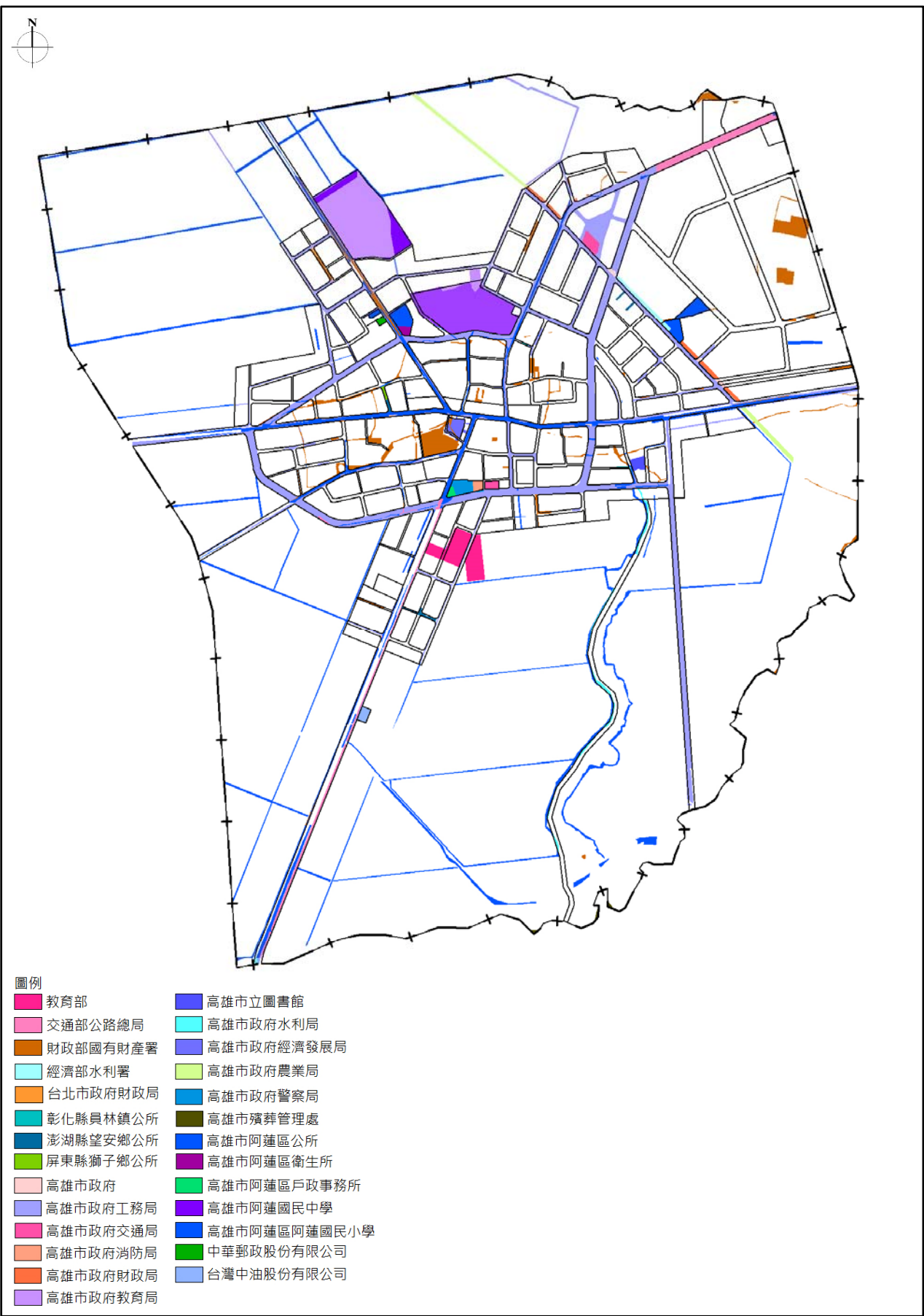


圖 4-7-2 公有土地（含國營事業）管理機關土地分布示意圖

二、公有土地地價分析

依據都市計畫法第49條之規定：「依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過40%為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準。」因此計畫區內土地公告現值相關資訊，對於未來公共設施事業計畫以及土地開發方式之研擬影響頗大，故有必要對計畫區內地價高低及其分布狀況作了解及分析。

目前計畫區內之公有土地公告現值介於每平方公尺800元至35,700元間，其間距差異甚大。公有土地之公告現值以位於聯外道路及阿蓮第一公有零售市場周邊者較高，位於住宅區外圍者較低（如農路、工業區等）。有關計畫區內之公有土地公告現值分布情形如圖4-7-3所示。

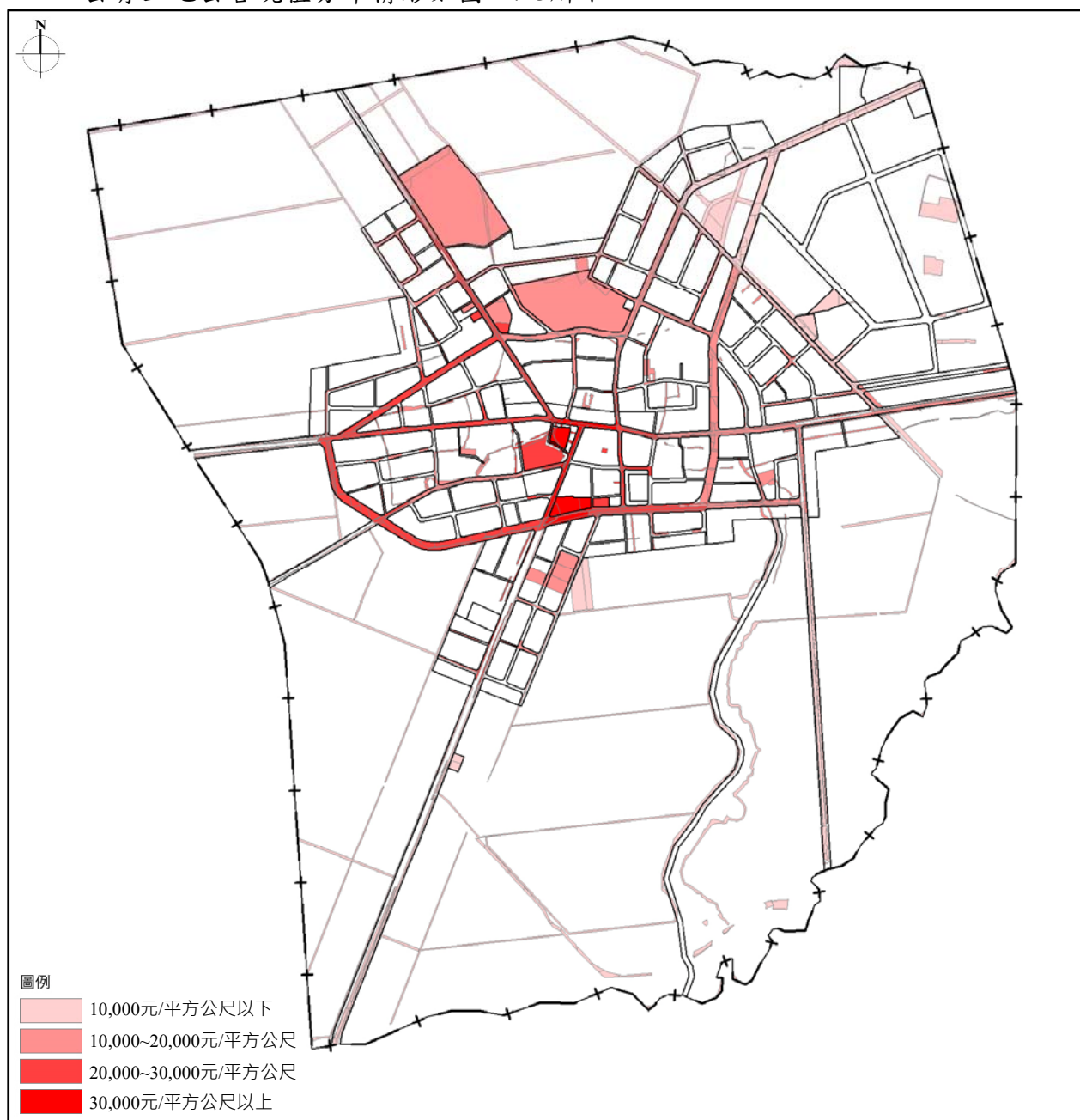


圖 4-7-3 公有土地之公告現值分析示意圖

第八節 人文景觀資源

本計畫區內地形平坦，主要人口集居於阿蓮市區，而阿蓮區發展歷史悠久，區內涵養豐富之人文景觀資源（如宗祠、寺廟、古厝等），除人文資源外，阿蓮區東南側為大崗山風景區、北側為二仁溪自然生態，為阿蓮區重要之自然景觀資源。以下茲就概述阿蓮區人文與景觀資源，其分布詳如圖4-8-1所示。

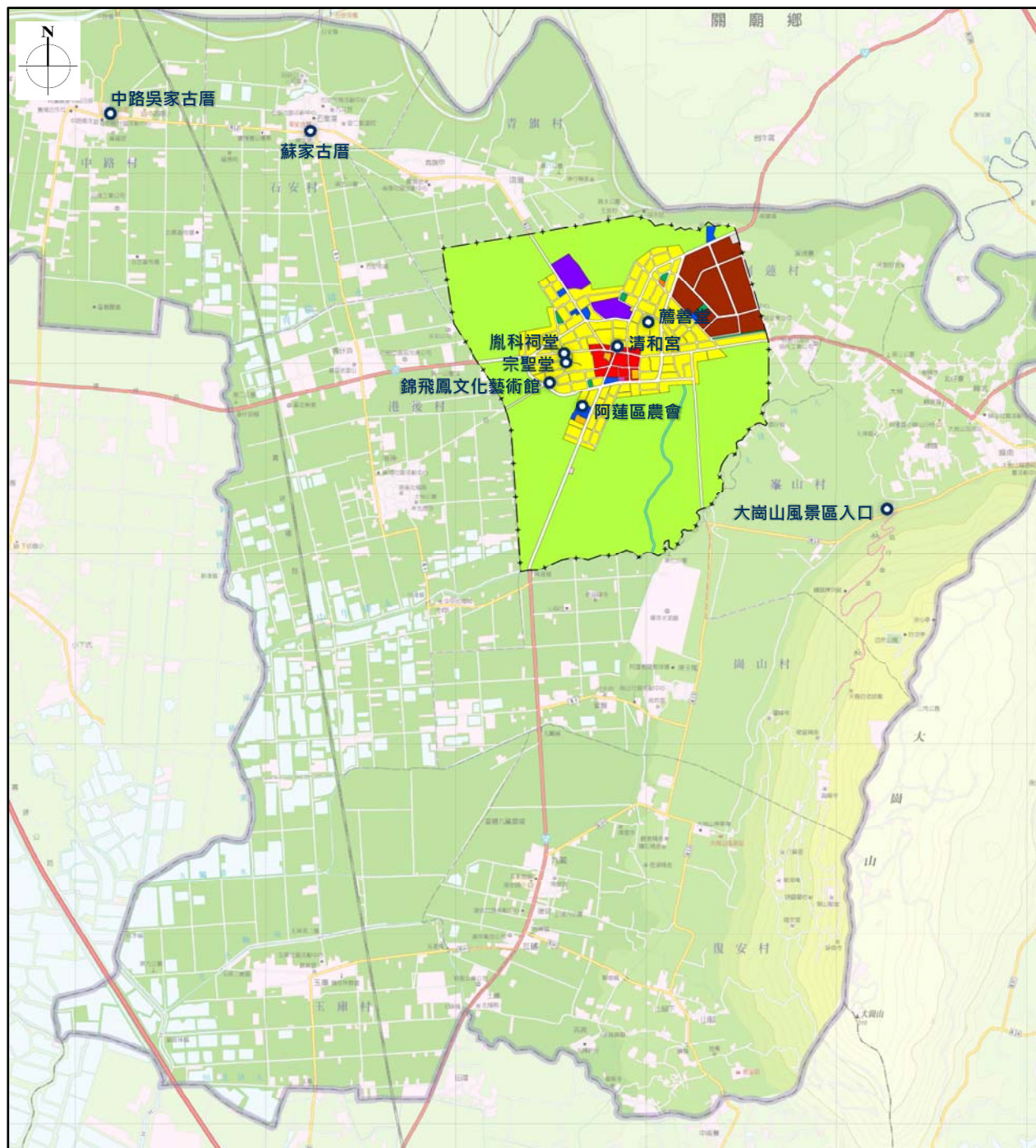


圖 4-8-1 阿蓮區人文景觀資源分布示意圖

一、人文資源

（一）清和宮

位於阿蓮區中正路，相傳清朝康熙年間，有一中國大陸來台過客途經此地，遺下護身香火，常顯神蹟。偶爾有人登山迷路，夜裡即出現兩盞明燈照耀林間，使人平安返回；遇有盜賊入侵村莊，常顯神威退敵。村人事後發現此香火袋書有「辛府元帥」字樣，村民有感於神恩，於康熙4年（西元1665年）合力於「倉官」（今南蓮里中正路廟後埤），以茅草搭屋為廟，供奉「辛元帥」，供村人膜拜。

乾隆58年（西元1793年）由陳江發起在原址重建，道光9年（西元1829年）再由陳允重修，於光緒3年（西元1877年）由廩生陳月三、武生陳月壁兩兄弟拆除原廟，並遷於現址重建。

民國7年由地方人士楊邦等人發起重建，民國15年在東廂設塾，授漢文，民國42年再由楊邦、陳豹倡議重建。民國76年11月26日啟建清和宮慶成祈安五朝清醮，答謝天地鴻恩。

清和宮重建工程歷時5年，耗資2,700餘萬元。除原供奉之「辛府元帥」外，並於上方供奉三寶尊佛（釋迦牟尼佛、藥師佛、阿彌陀佛）、文殊菩薩、普賢菩薩、觀音菩薩，辛府元帥兩旁並供奉徐府元帥、中壇元帥、註生夫人、福德正神。



（二）薦善堂

位於阿蓮區民族路，環境清幽，主要建築有三座殿堂。東廡設有廣德堂、地藏堂、閻羅殿、功德堂及辦公室。二樓設有藏經堂、講堂、齋堂等，西面樓下為附設托兒所，上為禪房。中殿為「金華寶殿」，後殿為「霄明宮」。正前方水池中興建有二座七層樓閣，左名「玉龍閣」，右名「金鳳閣」，合稱「龍鳳閣」，畫棟雕樑、巧奪天工別具風格，堪稱全台首冠。



薦善堂乃儒、道、釋三教合一挽化道場，創建於民國19年，於民國51年修建，73年增建山門及三寶塔，每年農曆6月24日為主要祭典日期。三座殿堂名稱如下。

1. 第一殿「薦善堂」—供奉關聖帝君為主席，孚佑帝君（俗稱呂仙祖）為副主席，清水祖師為主壇，另有盧府元帥、普庵祖師等。
2. 第二殿「金華寶殿」—供奉九天瑤池金極天母、觀世音菩薩、九天玄女娘娘、四大天王。

- 3.第三殿「霄明宮」—三樓供奉玉皇上帝、南北斗星君、孔聖先師、太上道祖、西方三聖、閻羅殿。二樓大雄寶殿供奉三寶尊佛、文殊、普賢菩薩、達摩祖師、地藏王菩薩、太歲殿，全銜合稱「金華寶殿挽化霄明宮薦善堂」。

（三）胤科祠堂

清朝康熙年間，福建省漳州府龍溪縣人陳香（字「胤科」）渡海來台，屯居大崗山之麓阿蓮庄，並於光緒23年（西元1897年）草建茅舍供奉隨身奉祀的觀音菩薩，乃為開基祖。

每年農曆6月19日觀音菩薩得道日，各地信徒湧至香火旺盛，乃有籌建祠堂之議。胤科祠堂原係土壁建築，雖戮力維護，乃因年雨浸風蝕，傾頽日蔽。民國61年地方人士陳讓捐地贈與陳媽湖遷建，將開基祖發祥地為建祠之基，復徵得陳明魯同意拆除前座厝宅為備祭之用，並推舉陳讓等十三人為建設委員，捐資募款興建，並以開基祖陳香之字號「胤科」名「胤科祠堂」。後因族親人丁旺盛，未能容納眾多裔孫聚會，因此於民國83年再行召開信徒大會，決議拆除重建，並購置鄰近房地合併擴建，歷時三年完竣。



（四）宗聖堂

宗聖堂為阿蓮區和蓮里朱姓家族祠堂，主祭神為「朱姓聖王」。朱姓聖王原居福建泉州，誕生於明朝年間。自幼聰穎，及長健碩，舉中武科之殊榮，後經勤學修道，得成證果。清嘉慶年間朱家弟子恭請金像渡海來台，於現阿蓮區和蓮里定居，立族迄今200餘年。據朱姓長輩云：朱家與陳家以往以「前厝」、「後厝」相互稱呼，可見朱、陳兩家關係密切。



於民國69年，在公厝前召開親族會議，共商興建祠堂大事，民國69年10月18日薦善堂清水祖師同朱聖王上天奏旨，高天玉皇上帝喜准，並賜「宗聖堂」號。同年11月21日恭請薦善堂九天玄女娘娘親駕點地，擇吉動土，民國71年2月18日慶華堂之落成，鎮殿祖佛開光安座，典禮莊嚴，光耀永昭。

（五）中路吳家古厝

中路吳家古厝於92年12月15日以府文資字第0920216617A 號函登錄為歷史建築。阿蓮中路吳氏原籍福建省泉州府安溪縣，開台祖名諱不祥，約於康熙年間來台，在台灣縣崇德西里林墘莊開基。其中，第三代吳朝再（1753~1822年）一房約於道光2年（1822年）前，移居中路，開啟中路吳氏家族的發展。



中路吳家，人文薈萃，擁有科舉功名者有五人。第二代吳貴（1725~1788年）是太學生；第四代吳竹圃（1778~1807年）和第六代吳三時（1816~1835）皆是秀才；第五代吳燦亭（1798~1851年）是明經進士；第七代吳應機（1850~1891年）是待贈邑庠生。家族成員擁有清政府封贈者14名，乃是典型的地方名望家族。

中路吳厝創建的具體年代，難以考察。不過，燕尾大厝說明建築物興建和科舉功名有關。而遷居中路後擁有功名者，第四代吳竹圃最早，第六代吳三時較晚，據此可推測吳厝興建年代應該是在嘉慶初至道光末（1800~1840年），迄今至少有150年以上的歷史，乃高雄地區現存傳統民宅中年代較為久遠者。整體建築是傳統三進雙護龍合院式宅第，規模、形式與裝飾皆相當考究而精美。

（六）蘇家古厝

蘇家古厝為單進四護龍三合院，磚木結構建築，位向座東朝西偏南，院埕寬廣，主體厝身並未加改建，為阿蓮區與鄰近鄉鎮中形制保持最完整的民居古宅。古厝緊鄰路面，前有山門，右側建洗石子大門。

正廳為五開間格局，門額上有「華堂瑞彩」匾額，左右內外雙護龍，內護龍形成祭祀內埕，外埕則為曝曬農作物的場地，護龍水形曲與木形直的馬背山牆造型堅實，簷廊均為出挑斗拱構造，正廳左右設置過水廊連接，棟距十分寬敞，產生良好通風採光效果。

古厝建於明治末期（1905~1910年），傳說由蘇黑番與其子蘇德成（偏名雞屎）所建，日治時期蘇德成曾任當地保正，以農墾與種植果樹為主業，是石安聚落的大墾戶，蘇德成共有五兄弟，分住各房，後來在右埕外加建二樓一幢，據說破壞了古厝的風水，影響身體健康。



「蘇家古厝」沒有精美的雕飾書畫，也沒有細緻的木雕石刻，但紮實的磚砌，長年經歷風霜仍然屹立不搖。惟周邊道路路面不斷加高，古厝呈現低窪的形勢，每逢大雨常遭淹水之苦，失去居家生活機能。

（七）高雄市阿蓮區農會倉庫

高雄市阿蓮區農會成立於民國8年9月15日，民國60年9月遷址於現址，並擴建辦公大樓，而高雄市阿蓮區農會北側之農會倉庫興建於民國40年間，其建築形態仍保存原有建築風貌，現作為農藥快速檢驗站，以掌握農產品之農藥殘留情形。



（八）錦飛鳳文化藝術館

錦飛鳳傀儡戲劇團原為布袋戲團，由創始人薛朴拜師學藝於大陸唐山的傀儡戲大師蔡因，習藝有成後，於1920年代自組「錦鳳飛傀儡戲團」，以演布袋戲為主，傀儡戲為輔，由於薛朴掌中技藝不凡，加上傀儡戲的宗教儀式性濃厚，各處競相邀約，因而名噪一時，當時人稱「朴師」。

現任團長薛榮源為第三任傳人，以泉州傀儡戲文化技藝為標的，多方揣摩學藝，使「錦飛鳳」成為文建會徵選為網路劇院表演團隊，以現代劇場理念將傀儡戲從宗教演出擴展至文化藝術層面。

「錦飛鳳」於民國101年12月22日成立「錦飛鳳文化藝術館」，於館內佈置各式傀儡戲文物、道具及珍藏的百年戲偶，並在館內架設表演舞台，且另設美食區域，使遊客可一邊享用美食，一邊欣賞傀儡戲表演。

二、景觀遊憩資源

（一）大崗山風景區

1.如意公園

主要設施為入口廣場、休憩草坪、景觀生態池（自然生態工法造景）、兒童遊戲區、人行步道、涼亭及植栽林地等綠地空間，園區北臨大崗山停車場，東接龍湖庵、靜修寺及超峰寺等民間信仰宗教區。

園區面積廣大，區內常有大型活動表演，尤以每年所舉辦之「大崗山龍眼蜂蜜文化節」最為知名。

2.宗教區

大崗山為台灣有名的佛教聖地，享有「台灣佛山」美譽，如超峰寺、蓮峰寺、龍湖庵、福全堂、靜修寺、華山聖堂等。

3.自然生態區

大崗山自然生態區面積八十公頃，園區山泉水豐沛，竹抱林茂，曲徑通幽，為高雄市西部平原獨特的生態資源。大崗山自然生態園區登山步道沿途設有 20 餘處景點，如礦區陳列館、綠園及相思步道、自然公園、心涼亭、好涼亭、休憩木平台、觀景平台、瞭望台、木棧道、休憩廣場等，為北高雄重要之遊憩資源。

（二）二仁溪自然生態

二仁溪行經田寮進入阿蓮區，大崗山溫泉至引道橋建設河濱公園，植生綠草、設觀月台、觀星台、烤肉區、野生小植物觀察區、露營區、並設清水大閘門，成為人工湖泊，更可以引水至大崗山水土保持示範區水塘供示範區 80 餘公頃灌溉之用。

三、節慶活動

（一）大崗山龍眼蜂蜜文化節

大崗山龍眼蜂蜜產業盛極一時，由於缺乏品質行銷觀念，蜂產業逐漸沒落。原高雄縣政府為重振大崗山龍眼蜂蜜產業，民國91年首次委由原岡山鎮農會承辦第一屆「蜂中奇緣~大崗山龍眼蜂蜜文化節」，成功地將龍眼蜂蜜文化節打響知名度。

由於這項產業文化節活動有效地活絡地方經濟，帶動地方繁榮發展，高雄市政府因此決定每年舉辦「大崗山龍眼蜂蜜文化節」，並由岡山、阿蓮、田寮等三區農會輪流承辦，大崗山人文協會協辦，每年於3月龍眼花開舉辦導覽活動，8月初舉辦龍眼蜂蜜文化節兩階段進行。

（二）大崗山宗教文化藝術節

大崗山寺廟道場林立，各廟宇或分布於前山，或隱築於山後，各有千秋，大崗山不僅是大崗山法派的大本山，前、後山並各有一座「華山聖堂」、「法華聖堂」一貫道道場，和福全堂等齋教道場，堪稱是南台灣的宗教勝地。阿蓮區公所於民國93年開始每年舉辦「大崗山宗教文化藝術節」，向外界行銷大崗山宗教文化特色。

第九節 都市防災分析

依據「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，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。

根據「災害防救法」對災害類別的定義，進一步界定本次通盤檢討防災計畫的任務。自然現象或人為因素中有許多結果是可預期的，可經由適當的措施以預防、避免或減輕災害造成損失，或是以消極作為避免或減輕無法預期之災害發生。符合前述者皆為本次通盤檢討應因應之對象，若為無論可預期與否皆無法避免之災害，則非本次檢討分析及因應之事項。

一、防災範圍之劃定

本次都市防災分析以本都市計畫地區為範圍，鄰近地區之可供避難使用之設施、防災重點與可能波及本計畫區之災害地區亦應一併考慮，納入勘查範圍。

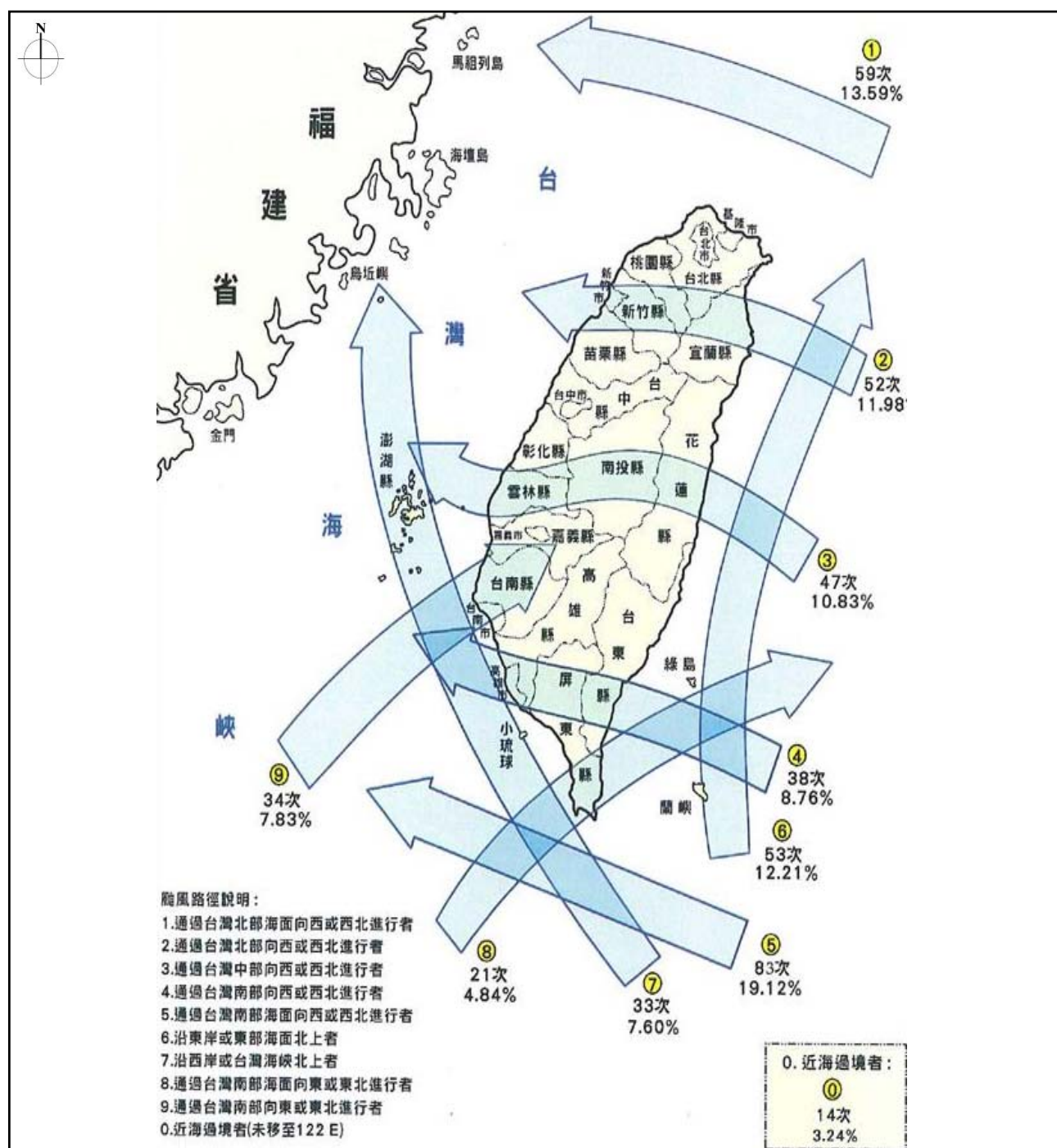
二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形

（一）颱風及豪大雨災害發生歷史

依據中央氣象局資料，歷年來發生台灣地區之颱風路徑有九種（詳如圖4-9-1所示），過去112年來對於南部地區較具威脅之颱風總計發生約114次，每年平均發生次數約為1.02次。由於颱風侵襲時，常帶來旺盛之西南氣流，造成豪雨，近年發生之潭美、莫拉克、凡那比、莫蘭蒂、梅姬颱風造成本市淹水地區數處，淹水原因係颱風暴潮海水倒灌、河川迴水湧高及累計降雨量過高，且淹水地區不分新開發地區及舊部落地區，亦不分地勢高低，惟阿蓮區並無明顯災害發生紀錄。有關高雄市近年颱風及豪大雨災害情形說明如下。

1. 民國 90 年輕度颱風潭美，引進西南氣流帶來嚴重的豪雨重創高雄市，12 小時累計總降雨量達 500 公厘，打破高雄市 200 年來暴雨頻率的紀錄。
2. 民國 93 年七二水災，高雄市累積雨量高達 2,142.5 公厘，相當於臺灣地區年平均雨量 2,510 公厘的 90%，並於民國 94 年開始，岡山區、鳥松區、大寮區、仁武區皆為易淹水地區。
3. 民國 97 年卡玫基颱風，造成甲仙區嚴重土砂災害。
4. 民國 98 年莫拉克颱風，造成那瑪夏區、甲仙區、桃源區、六龜區、旗山區、茂林區、美濃區、內湖區、林園區、梓官區等地區嚴重災情。
5. 民國 99 年凡那比颱風，造成岡山區、大社區、楠梓區、橋頭區、永安區、彌陀區、梓官區等地區嚴重淹水災情。
6. 民國 104 年蘇迪勒颱風，高雄市茂林和桃源區累積雨量近 600 毫米，路樹傾倒 1.3 萬棵，停電超過 12 萬戶，撤離 1,700 餘人。

- 7.民國 105 年尼伯特颱風，雨勢集中在山區與南高雄市區，山區主要在桃源、那瑪夏，桃源南天池累積雨量破兩百毫米、高市最高；南高雄降雨集中鳳山、苓雅、小港、前鎮、大寮等區，造成多處積水，最深達 50 公分。
- 8.民國 105 年莫蘭蒂颱風重創高雄，颱風過境後高雄市總計約有 1 萬多棵路樹受損倒塌，停電戶數逾 45 萬戶，停水戶數逾 70 萬戶，農畜產業損失逾 4 億 5000 萬台幣。
- 9.民國 105 年梅姬颱風，造成六龜區、茂林區、桃園區、燕巢區、美濃區及旗山區等地區之淹水情形。

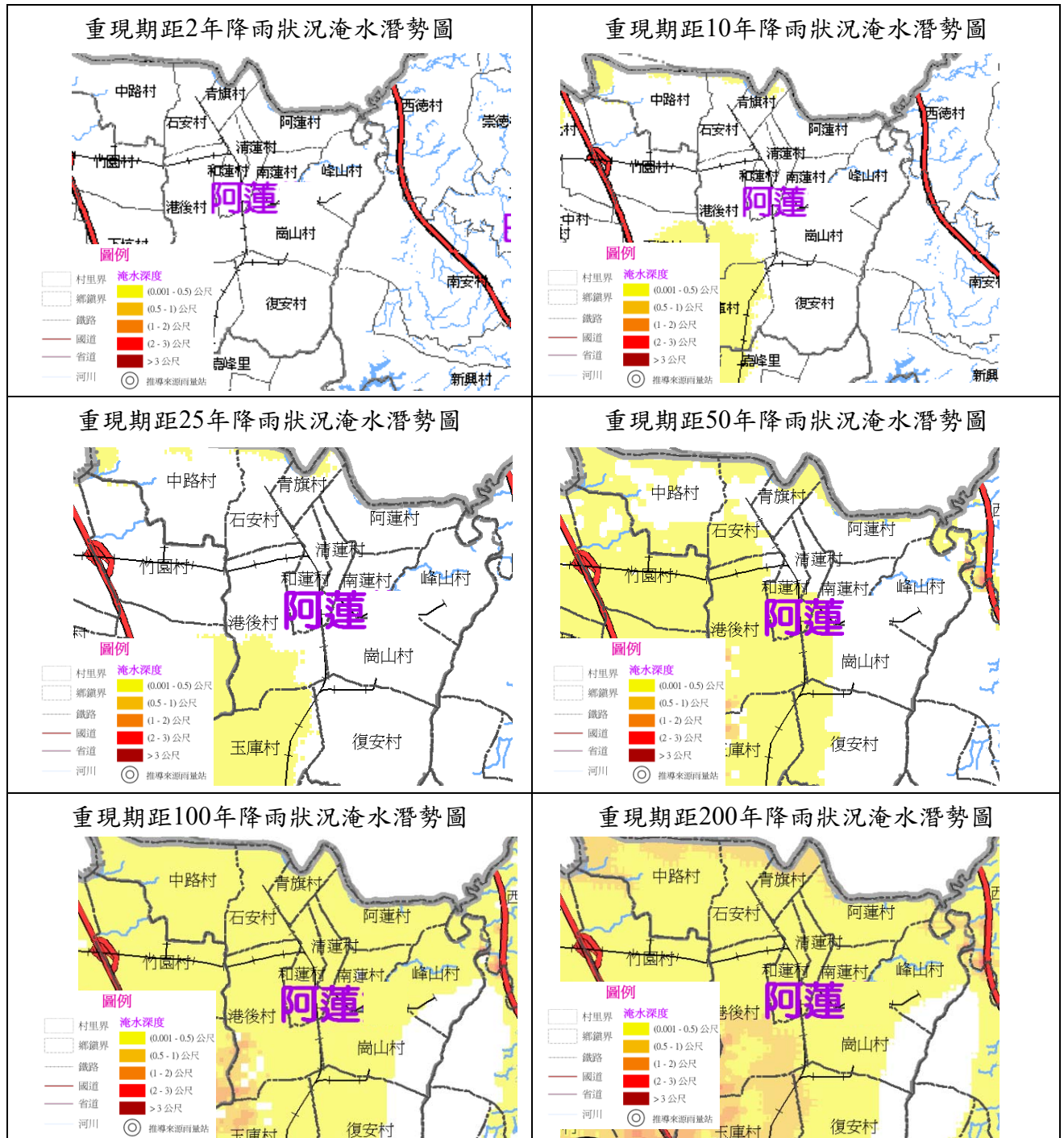


資料來源：中央氣象局。

圖 4-9-1 歷年台灣地區颱風路徑示意圖

(二) 淹水潛勢地區

依經濟部水利署防災資訊網之原高雄縣重現期距2、10、25、50、100及200年降雨狀況淹水潛勢圖做為淹水潛勢分析，阿蓮地區在重現期距10年降雨狀況出現淹水情形，範圍始分佈於西南側，至重現期距25年時，淹水情形亦位於西南側，且淹水深度同為0.001~0.5公尺，隨著重現期距2年至200年推演，大部分為淹水0.001~0.5公尺區域，惟西南側及北側鄰近二仁溪部分淹水深度逐漸加劇。本計畫建議都市發展用地外圍仍維持農業區，以作為計畫區淹水時之滯洪區域。



資料來源：經濟部水利署防災資訊網。

圖 4-9-2 阿蓮區重現期距降雨狀況淹水潛勢一覽圖

（三）地震

本計畫位於高雄市與臺南市之交界處，依據中央氣象局之台灣災害性地震資料顯示（如表4-9-1），近年高雄發生災害地震為2010年甲仙地震及2016年美濃地震，其規模皆為芮氏6級以上。

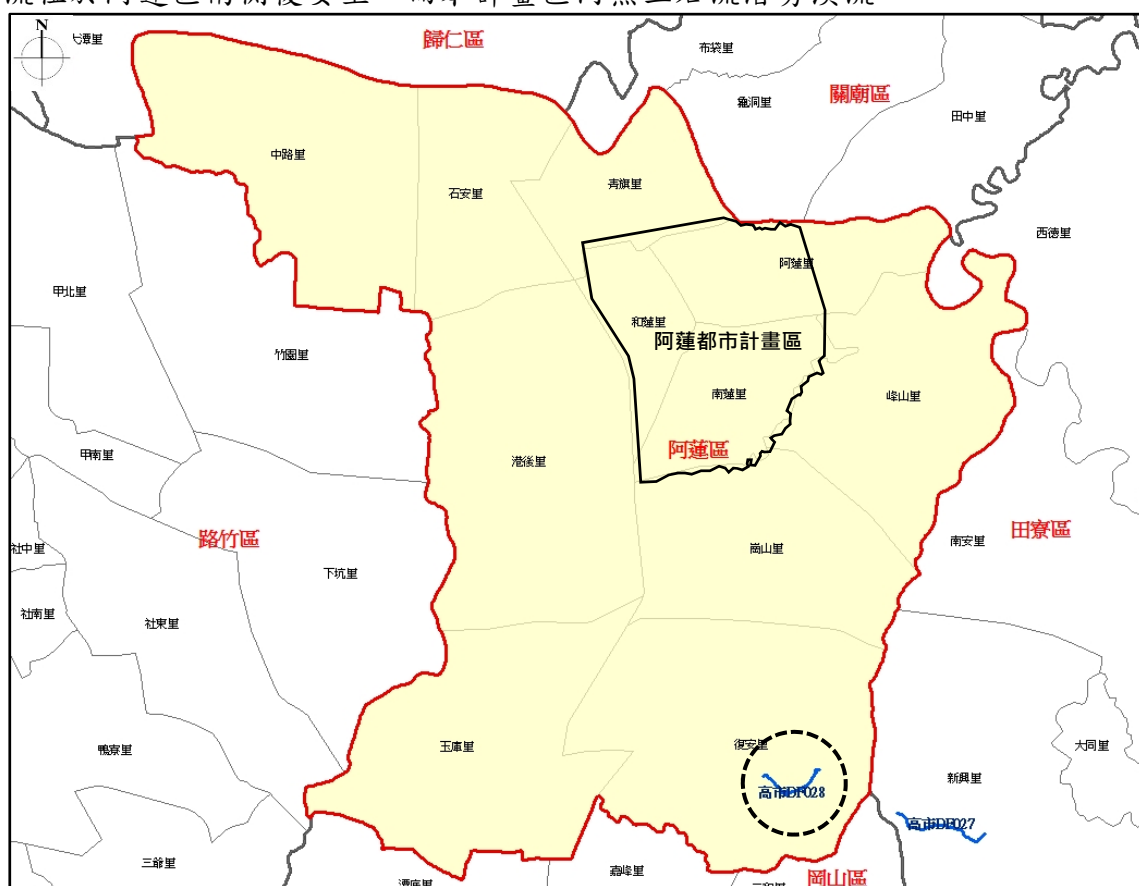
表 4-9-1 高雄台南地區歷年災害性地震列表

日期	時間	震央	深度（公里）	規模（M _L ）
1720年10月31日	—	臺南	—	~ 6.0
1736年1月30日	—	臺南-嘉義	—	~ 7.0
1862年6月7日	—	臺南-嘉義-彰化	—	~ 6.5
1927年8月25日	02:09	臺南新營	—	6.5
1930年12月8日	16:01	臺南新營	—	6.1
1946年12月5日	06:47	臺南新化	5	6.1
1964年1月18日	20:04	嘉義-臺南（白河地震）	18	6.3
2010年3月4日	08:18	高雄茂林（甲仙地震）	22.6	6.4
2016年2月6日	03:57	高雄美濃	14.6	6.6

資料來源：1.內政部消防署；2.中央氣象局－台灣之災害性地震；3.本計畫整理。

（四）土石流潛勢溪流區位

如圖4-9-3行政院農業委員會水土保持局資料，顯示阿蓮區土石流潛勢溪流位於阿蓮區南側復安里，而本計畫區內無土石流潛勢溪流。



資料來源：行政院農業委員會水土保持局。

圖 4-9-3 阿蓮區土石流潛勢溪流區位分佈示意圖

三、防災空間分析

(一) 防災區劃與防災空間分析

在緊急避難空間方面，本次通盤檢討可供臨時避難的公共設施面積，若以現行計畫人口19,000人計算，平均每人緊急避難空間約為4.04平方公尺；若以修正後計畫人口17,000人計算，平均每人緊急避難空間約為4.51平方公尺（如表4-9-2所示）。另本計畫於都市發展用地外圍計有232.08公頃之農業區，亦可作為緊急避難防災空間。

表 4-9-2 本計畫區防災空間現況分析表

防災空間項目	都市計畫空間項目	面積（公頃）
緊急避難空間	學校用地	6.06
	公園兼兒童遊樂場用地	1.00
	停車場用地	0.15
	廣場兼停車場用地	0.10
	綠地用地	0.36
合計		7.67
平均每人避難空間	現行計畫人口19,000人計算	$7.67\text{公頃} \times 10,000 \div 19,000\text{人} = 4.04\text{平方公尺/人}$
	修正後計畫人口17,000人計算	$7.67\text{公頃} \times 10,000 \div 17,000\text{人} = 4.51\text{平方公尺/人}$

(二) 防災路線與交通設施

本計畫區建築物分布主要以阿蓮第一公有零售市場為中心，沿民生路、中正路、忠孝路、民族路等主要道路向外延伸，住宅聚落外圍為農業區所包圍，故本計畫之防災路線將以寬度15公尺以上之主要聯外道路及區內道路為主，包含民族路、民生路、仁愛路、中山路、中正路、忠孝路及永豐路等計畫道路（如圖4-9-4所示）。

(三) 防災指揮據點

如圖4-9-4所示，為便於災害發生時救援工作之有效進行，本計畫區擬以阿蓮區公所及高雄市警察局阿蓮分駐所為防災指揮據點。

(四) 救災支援站

如圖4-9-4所示，考量阿蓮地區廟埕廣場及宗祠堂具備較大之開放空間，且為地方信仰中心，本計畫區擬以薦善堂、清和宮、宗聖堂、胤科祠堂作為救災支援站。

(五) 颱風豪雨期間車輛臨時停放處

如表4-9-3所示，依據高雄市政府交通局規劃之民國104年颱風豪雨期間開放車輛臨時停放處所資料，位於本計畫區計2處，包含阿蓮國小、阿蓮區公所，預計可提供56輛小型車停車位。

表4-9-3 104年颱風豪雨期間開放車輛臨時停放處所一覽表

臨時停放處所	可提供小型車停車位（輛）	地址
阿蓮國小	30	民族路163號
阿蓮區公所	26	民生路94號
合計	56	—

資料來源：高雄市政府交通局。

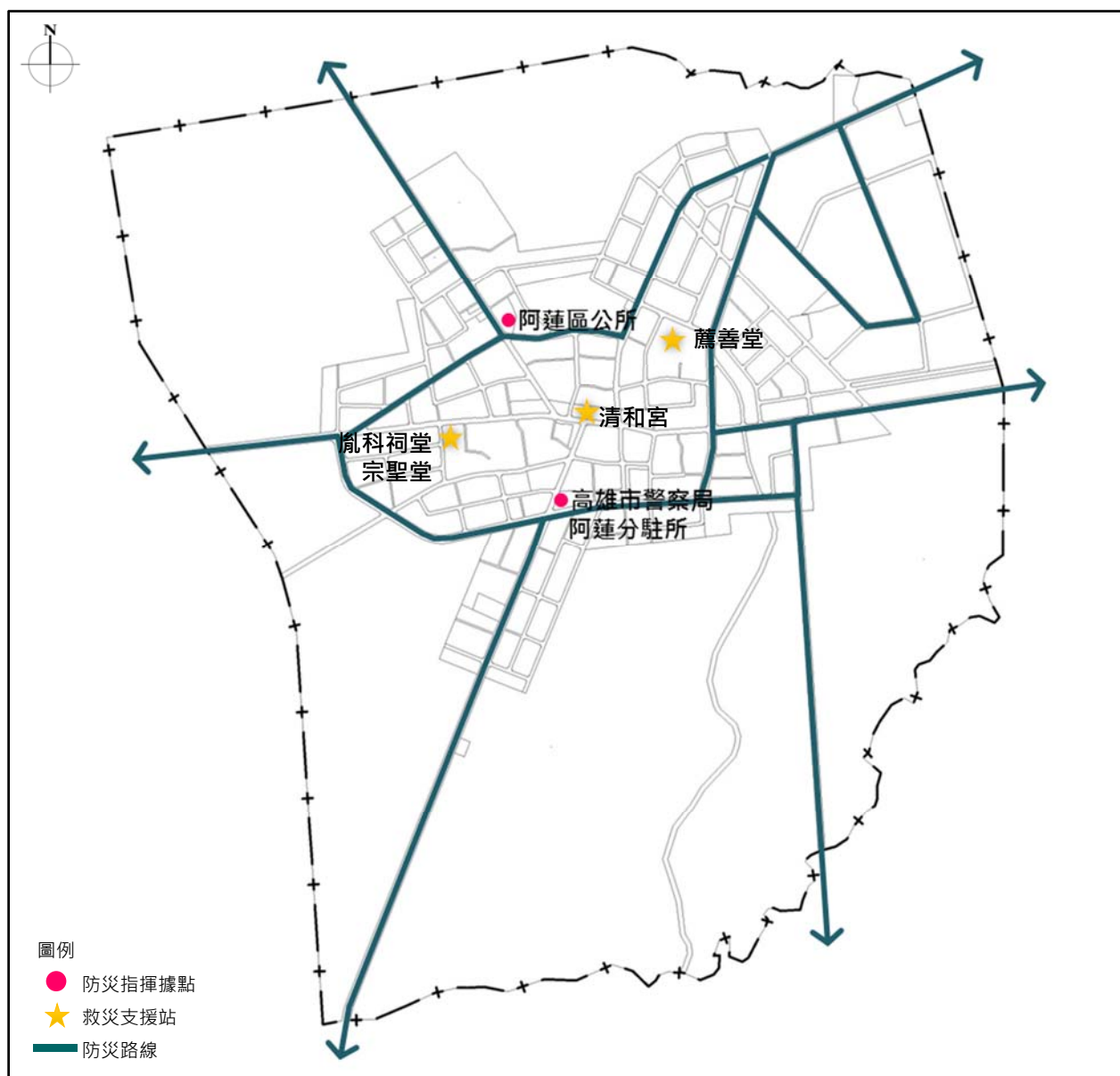


圖 4-9-4 計畫區防災路線及防災指揮據點分佈示意圖

(六) 流域型蓄洪及滯洪空間

本計畫區地勢平坦，且非為淹水潛勢地區，惟考量近年颱風發生頻率頻繁，需及早因應與規劃流域型蓄洪及滯洪空間。如前述依經濟部水利署防災資訊網之淹水潛勢分析，隨著重現期距2年至200年推演，大部分為淹水0.001~0.5公尺區域，惟西南側地區部分淹水深度逐漸加劇，故本計畫建議配合地區排水系統東北往西南流之流向，將計畫區西北側及西南側之農業區納為流域型蓄洪及滯洪空間（詳如圖4-9-5所示）。

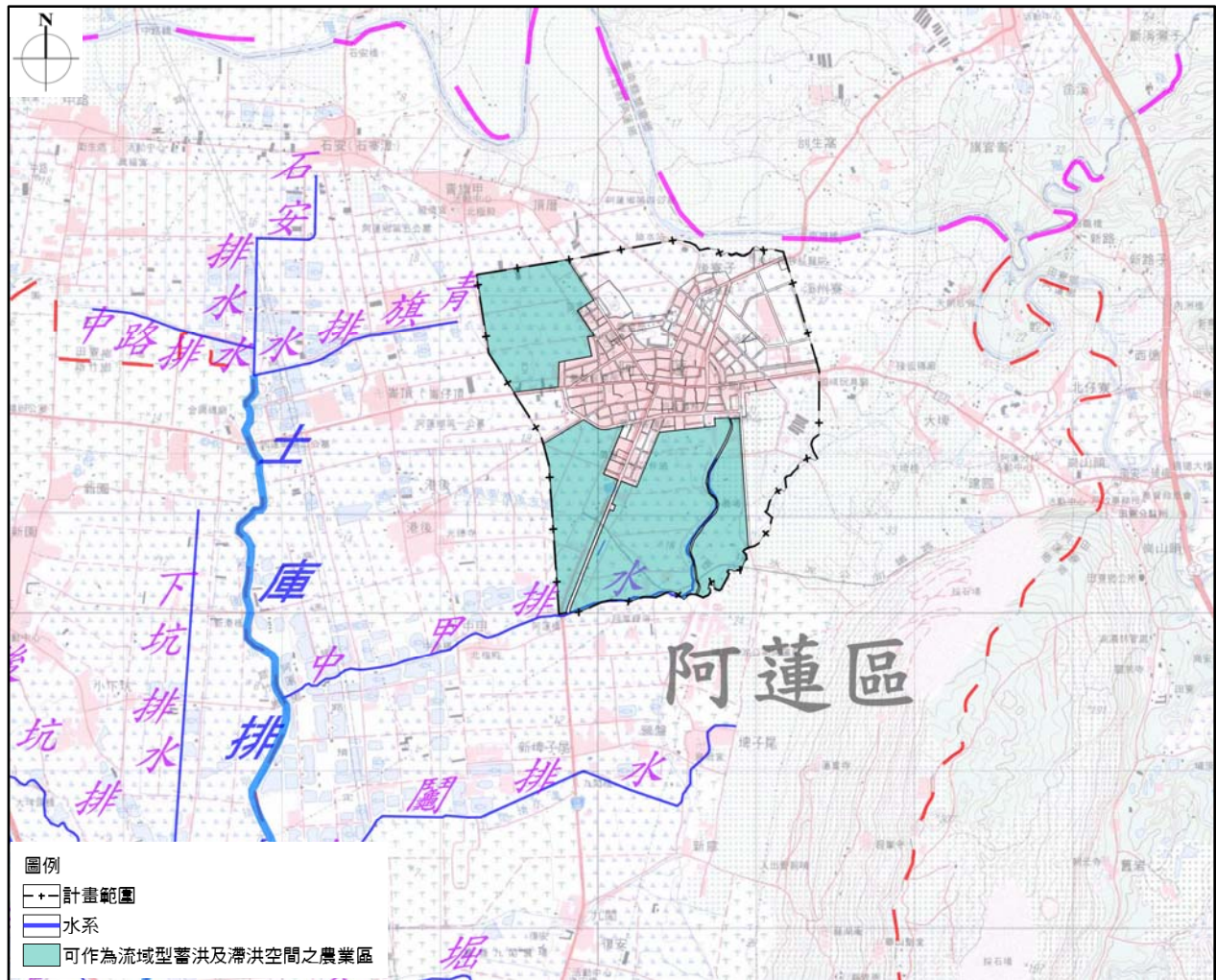


圖 4-9-5 可作為流域型蓄洪及滯洪空間之農業區分布示意圖

第五章 都市計畫圖重製作業

第一節 重製作業依據與方法

一、重製展繪依據

（一）現行計畫圖

阿蓮都市計畫現行都市計畫圖比例尺為三千分之一，圖資為平面手繪紙圖，地形測繪時間為民國61年以前，迄今已逾40年；其後歷次異動詳前表2-1-1之內容。

（二）地形圖

於民國93年測繪完成，平面控制點為TWD97坐標系統，比例尺為一千分之一。

（三）樁位圖

原有都市計畫樁位圖為台灣地籍坐標系統，其後多採TWD67坐標系統測釘樁位，故本案將歷年來個案變更及通盤檢討之成果修正後，加以整理轉換成TWD97系統之成果圖。

（四）地籍圖

本案地籍圖除部分地區為圖解法地籍圖，其餘均已完成數值地籍重測。

二、展繪作業方法

- （一）依「都市計畫圖重製作業要點」第七點規定，根據原都市計圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，並參酌歷次通盤檢討及個案變書圖、地籍圖，配合實地現況情形，將現行都市計畫展繪於比例尺一千分之一之新測地形圖。
- （二）列印依樁位成果資料展繪之樁位展繪線圖（比例尺三千分之一），與原計畫圖（比例尺三千分之一）進行比對，作為重製疑義之輔助判讀辨識。
- （三）重製疑義依「都市計畫圖重製作業要點」規定，將現行都市計畫圖展繪線、涉及重製疑義部分之樁位展繪線與地籍展繪線展繪於新測地形圖，製作重製計畫草圖，彙整成重製疑義說明資料，並經本府召開重製疑義研商會議研議（重製流程詳圖 5-1-1）。展繪校核作業處理原則如下（詳圖 5-1-2 及表 5-1-1 所示）：
 - 1.核對現行計畫：將地形樁位套合圖與現行計畫圖套疊進行逐區、逐街廓比對，將差異明顯不符之現行計畫線轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
 - 2.核對地籍圖：將地形樁位套合圖與地籍圖套疊比對，若有不符之處將地籍圖分割情形轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
 - 3.現場勘查：展繪之計畫線，若發現與地形圖上所測繪之現況不符，應至現場勘查瞭解，製作圖表研提疑義案供研商討論。

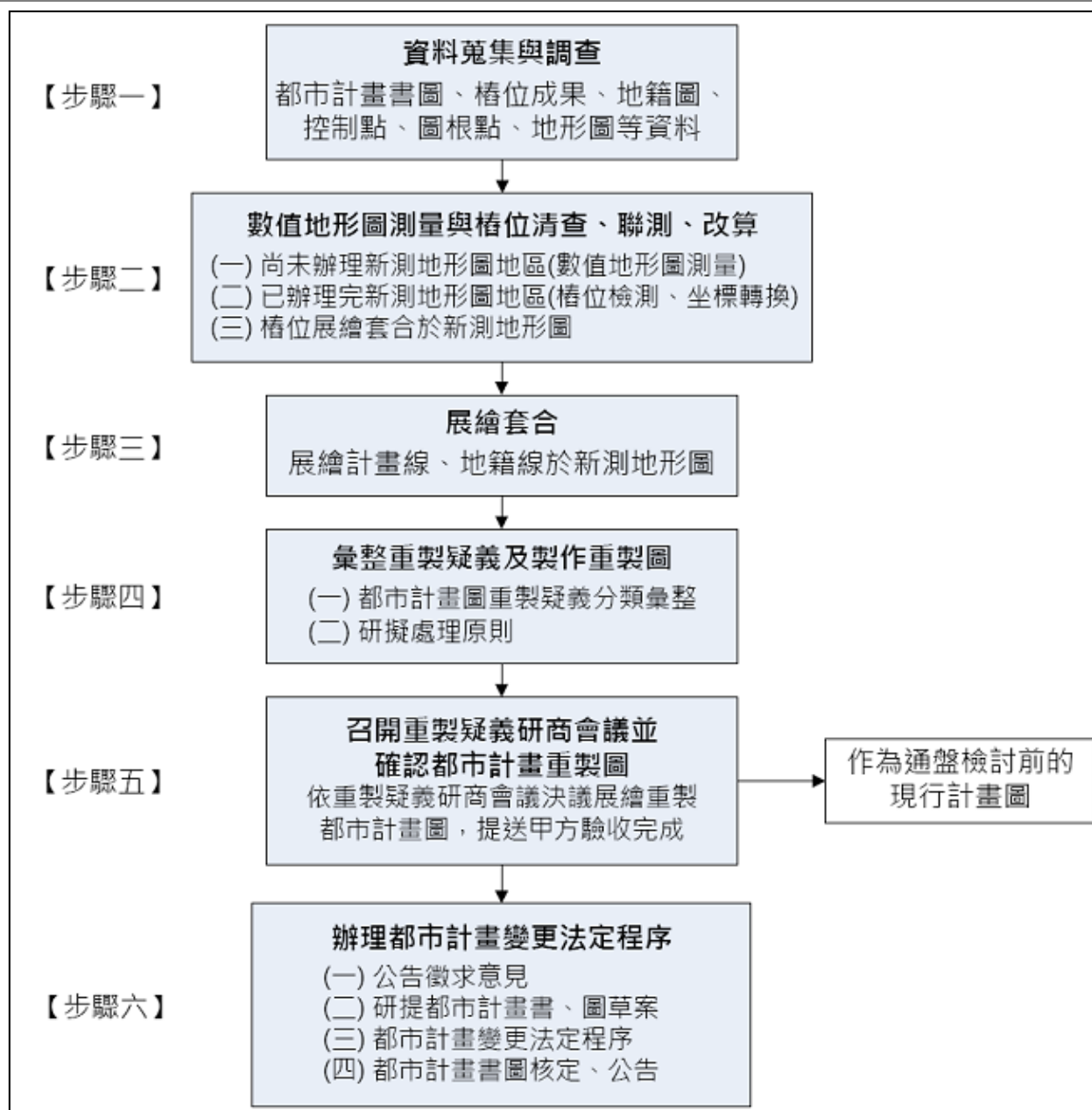


圖 5-1-1 都市計畫圖重製作業流程圖

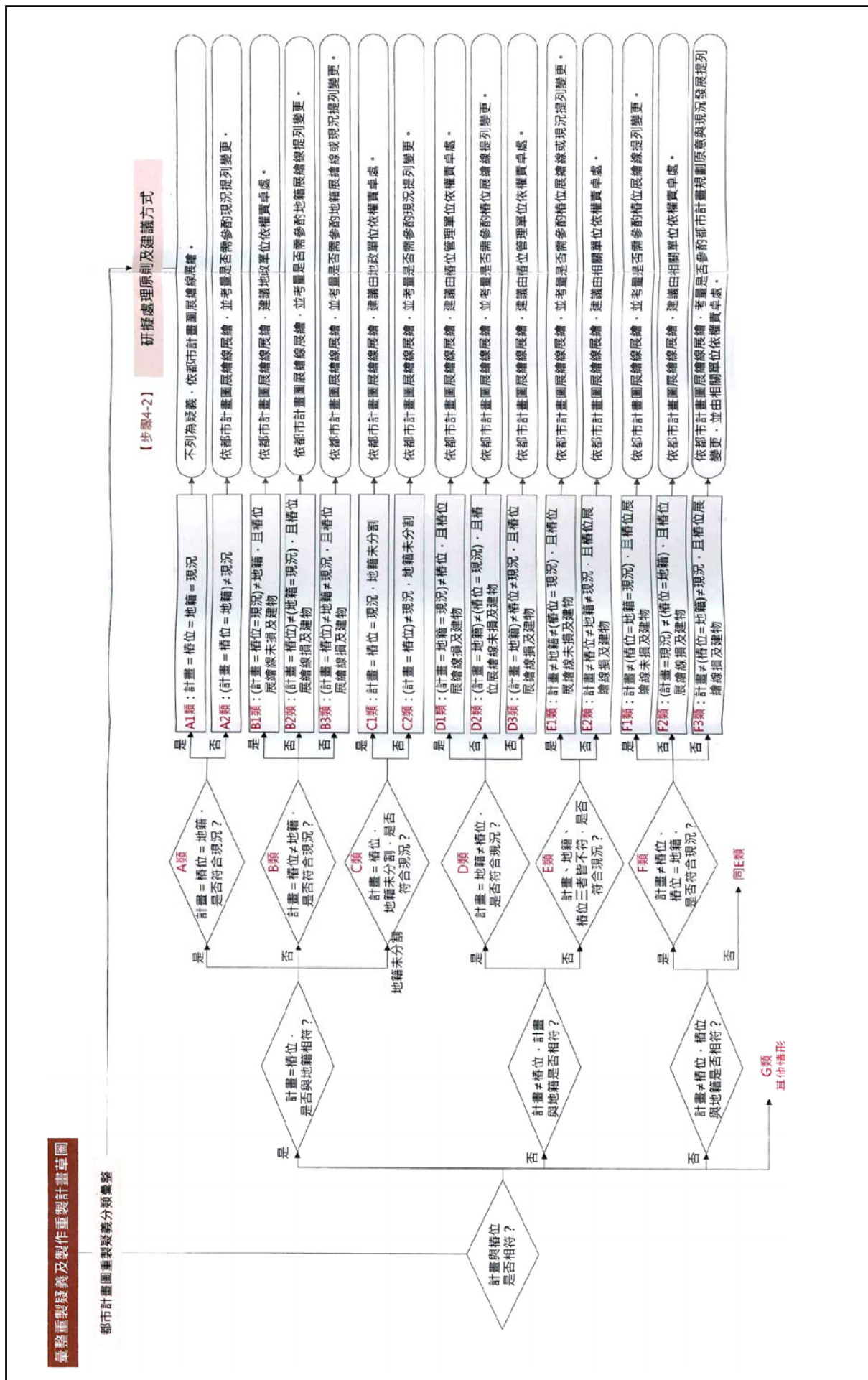


圖 5-1-2 疑義處理原則示意圖

表 5-1-1 都市計畫圖重製疑義處理分類處理原則表

類別	分類	處理原則	
		展繪依據	配合處理事項
A類	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線		
A1類	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況	都市計畫圖展繪線	製作重製計畫草圖
A2類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線)≠現況	都市計畫圖展繪線	考量是否須參酌現況提列變更
B類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線)≠地籍展繪線		
B1類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝現況)≠地籍展繪線，且樁位展繪線未損及建物	都市計畫圖展繪線	建議由地政單位依權責卓處
B2類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線)≠(地籍展繪線＝現況)，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線	考量是否須參酌地籍展繪線提列變更
B3類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線)≠地籍展繪線≠現況，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線	考量是否須參酌地籍展繪線或現況提列變更
C類	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線，地籍未分割		
C1類	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝現況，地籍未分割	都市計畫圖展繪線	建議由地政單位依權責卓處
C2類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線)≠現況，地籍未分割	都市計畫圖展繪線	考量是否需參酌現況提列變更
D類	(都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線)≠樁位展繪線		
D1類	(都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線＝現況)≠樁位展繪線，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線	建議由樁位管理單位依權責卓處
D2類	(都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線)≠(樁位展繪線＝現況)，且樁位展繪線未損及建物	都市計畫圖展繪線	考量是否需參酌樁位展繪線提列變更
D3類	(都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線)≠樁位展繪線≠現況，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線	建議由樁位管理單位依權責卓處

表 5-1-1 都市計畫圖重製疑義處理分類處理原則表（續）

類別	分類	處理原則	
		展繪依據	配合處理事項
E類	都市計畫圖展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線		
E1類	都市計畫圖展繪線≠地籍展繪線≠（樁位展繪線=現況），且樁位展繪線未損及建物	都市計畫圖展繪線	考量是否需參酌樁位展繪線或現況提列變更
E2類	都市計畫圖展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線≠現況，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線	建議由樁位管理單位依權責卓處
F類	都市計畫圖展繪線≠（樁位展繪線=地籍展繪線）		
F1類	都市計畫圖展繪線≠（樁位展繪線=地籍展繪線=現況），且樁位展繪線未損及建物	都市計畫圖展繪線	考量是否需參酌樁位展繪線提列變更
F2類	（都市計畫圖展繪線=現況）≠（樁位展繪線=地籍展繪線），且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線	建議由樁位管理單位依權責卓處
F3類	都市計畫圖展繪線≠（樁位展繪線=地籍展繪線）≠現況，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線	考量是否參酌都市計畫規劃原意與現況發展提列變更，並由相關單位依權責卓處
G類	其他情形	依個案不同狀況判斷	

表 5-1-2 歷年阿蓮都市計畫樁位釘樁案成果明細表

編號	都市計畫樁位或其他圖資	發布實施日期	比例尺	座標系統
1	阿蓮都市計畫成果表	65.05.13		地籍坐標
2	高雄縣阿蓮鄉都市計畫（通盤檢討） 釘樁測量成果圖表	75.01.28	1/3000	地籍坐標
3	七十六年度阿蓮重測區都市計畫樁新 舊坐標對照表	76.02	1/3000	TWD67
4	變更阿蓮都市計畫（第二次通盤檢 討）案（85年重測）	85.03.11	1/3000	TWD67
5	阿蓮都市計畫（工業區西側原農業區 變更為住宅區）細部計畫樁位坐標表	87.12.31	1/1000	TWD67
6	高雄縣阿蓮鄉阿蓮自辦市地重劃區樁 位坐標表	93.06	1/1000	TWD97

表 5-1-3 阿蓮都市計畫區地籍圖明細表

編號	地籍圖資	測量時間	比例尺	座標系統
1	【阿蓮段】	民國65年	1/1200	地籍坐標
2	76年地籍圖重測成果 【北蓮段、南蓮段、和蓮段、青蓮段】	民國76年	1/500	TWD67
3	90年地籍重測成果 【德宜段】	民國93年	1/500	TWD97

第二節 作業辦理過程

阿蓮都市計畫係於民國61前測繪（比例尺為三千分之一之藍晒圖），至今已近40年，原計畫圖因圖紙伸縮、老舊已不堪使用，且計畫圖地形亦與發展後之現況實際地形差異甚大，為提高計畫圖之精準度，乃使用於民國93年重新測繪阿蓮區（比例尺一千分之一）之地形圖，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第46、47條之規定，進行計畫圖之重製通盤檢討作業。

一、1/1000 航測數值地形圖修補測與都市計畫樁位坐標轉換

（一）控制點清查補建

控制點之建置應均勻分布，並以每10公頃1點為原則，優先採用原1/1000地形圖測設之精密導線控制點或地政單位佈設之地籍重測精密導線點以共點方式聯測，其不足者應擇穩固不易遺失處佈設加密控制點。

（二）1/1000 航測地形圖修補測

地形圖修補測區域為鄰接計畫道路邊線兩側各5公尺（含道路）及分區界線外擴5公尺之範圍，並應依據原地形圖繪製修補測範圍界線以計算概略修補測面積。範圍內地形地物均應就原地形圖測製項目施測，如經修補測範圍界線穿越之地物，應外擴施測以維持地物完整性。修補測內容應依原地形圖分類置放對應圖層，並獨立建置電子檔；另須製作包含原圖資及新修測之整合地形圖，以作為符合現況發展之都市計畫重製底圖。建物測量應以建物永久性結構之外緣滴水線為施測原則。

（三）都市計畫樁位圖清查聯測、樁位坐標轉換

清查現存之都市計畫樁，依據佈設之導線點聯測相鄰之都市計畫樁位，求取都市計畫樁位新坐標。經驗收無誤之樁位作為共同基準點以4參數坐標轉換計算轉換參數，必要時應考量樁位成果之坐標轉換殘差分佈情形，劃設不同分區分別辦理坐標轉換，並將原有樁位依其樁位坐標轉換成果，製作都市計畫樁位圖。

（四）製作 1/1000 都市計畫草圖

經檢核無誤之新測地形圖與樁位圖應同時與原都市計畫圖、數值地籍圖互相套合於數值圖資。另原都市計畫圖應以掃描方式並經校正轉換為電子圖檔，並得依數值套圖或紙圖疊合方式分析相關疑義部分；依套疊樁位成果製作數值化1/1000都市計畫草圖以作為後續重製疑義檢討之依據。

二、初步完成都市計畫樁位圖與都市計畫圖及地籍展繪套合作業後，並提出28案疑義。經本府於105年3月30日召開重製疑義研商會議進行討論並作成決議（如附錄四）。

二、依據各項資料及研商會議決議，完成阿蓮都市計畫草圖（比例尺一千分之一），納入重製專案通盤檢討辦理行政程序（重製後計畫面積詳見表5-2-1所示）。

表 5-2-1 阿蓮都市計畫圖重製後現行土地使用計畫面積一覽表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	重製後面積 (公頃)	估計畫面積 百分比 (%)	佔都市發展 用地面積百 分比(%)
土地使用分區	住宅區	65.6400	-4.6302	61.0098	16.73	45.89
	商業區	4.8500	+0.0063	4.8563	1.33	3.65
	乙種工業區	23.7300	-0.1926	23.5374	6.45	17.70
	農會專用區	1.2000	-0.3397	0.8603	0.24	0.65
	醫療專用區	0.5600	-0.0149	0.5451	0.15	0.41
	電信專用區	0.0800	+0.0061	0.0861	0.02	0.07
	加油站專用區	0.1000	-0.0053	0.0947	0.03	0.07
	郵政專用區	0.0400	+0.0020	0.0420	0.01	0.03
	農業區	232.0800	-0.2629	231.8171	63.55	-
	小計	328.2800	-5.4312	322.8488	88.51	68.47
公共設施用地	機關用地	1.0900	-0.0043	1.0857	0.30	0.82
	學校用地	6.0600	+0.0331	6.0931	1.67	4.58
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.8000	+0.1866	0.9866	0.27	0.74
	市場用地	0.7800	-0.0213	0.7587	0.21	0.57
	廣場兼停車場用地	0.1000	-0.0045	0.0955	0.03	0.07
	停車場用地	0.0000	+0.1569	0.1569	0.04	0.12
	變電所用地	0.2800	+0.0008	0.2808	0.08	0.21
	水溝用地	1.5600	-0.0361	1.5239	0.41	1.15
	綠地	0.3600	-0.0046	0.3554	0.10	0.27
	道路用地	27.1900	+3.3956	30.5856	8.38	23.00
	小計	38.2200	+3.7022	41.9222	11.49	31.53
都市發展用地		134.4200	-1.4661	132.9539	-	100.00
計畫面積合計		366.5000	-1.7290	364.7710	100.00	-

註:1.實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不包括農業區面積。

3.表中百分比欄位之數字因尾數採四捨五入關係，累計或有出入。

4.重製後道路用地內含1.4101公頃之人行步道用地。

第三節 重製成果說明

一、計畫圖比例尺

都市計畫圖比例尺，將原比例尺 1/3000 都市計畫圖變更為比例尺 1/1000 都市計畫圖。

二、計畫面積重新丈量

根據作業完成之比例尺1/1000都市計畫重製圖，重新丈量各土地使用分區及公共設施用地面積，並與現行計畫面積比較，詳表5-3-1所示。

就面積增減差異較大者經重新套疊比對後，究其原因為本次都市計畫圖通盤檢討前，其法定計畫圖係為93年擬定之1/3000紙圖，歷經圖紙伸縮及面積量測儀器精度不足，故造成前開面積顯著之差異，基於不影響民眾權益考量，本次通盤檢討將以重製圖所得面積計算結果為依據。

表 5-3-1 阿蓮都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表

項目		重製前		重製後		增減差異	
		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	住宅區	65.6400	17.91	61.0098	16.73	-4.6302	-1.18
	商業區	4.8500	1.32	4.8563	1.33	0.0063	0.0
	乙種工業區	23.7300	6.47	23.5374	6.45	-0.1926	-0.02
	農會專用區	1.2000	0.33	0.8603	0.24	-0.3397	-0.09
	醫療專用區	0.5600	0.15	0.5451	0.15	-0.0149	0.00
	電信專用區	0.0800	0.02	0.0861	0.02	0.0061	0.00
	加油站專用區	0.1000	0.03	0.0947	0.03	-0.0053	0.00
	郵政專用區	0.0400	0.01	0.0420	0.01	0.0020	0.00
	農業區	232.0800	63.32	231.8171	63.55	-0.2629	0.23
	小計	328.2800	89.56	322.8488	88.51	-5.4312	-1.05
公共設施用地	機關用地	1.0900	0.30	1.0857	0.30	-0.0043	0.00
	學校用地	6.0600	1.65	6.0931	1.67	0.0331	0.02
	公園兼兒童遊樂場用地	0.8000	0.22	0.9866	0.27	0.1866	0.05
	市場用地	0.7800	0.21	0.7587	0.21	-0.0213	0.00
	廣場兼停車場用地	0.1000	0.03	0.0955	0.03	-0.0045	0.00
	停車場用地	0.0000	0.00	0.1569	0.04	0.1569	0.04
	變電所用地	0.2800	0.08	0.2808	0.08	0.0008	0.00
	水溝用地	1.5600	0.43	1.5239	0.41	-0.0361	-0.02
	綠地	0.3600	0.10	0.3554	0.10	-0.0046	0.00
	道路用地	27.1900	7.42	30.5856	8.38	3.3956	0.96
	小計	38.2200	10.44	41.9222	11.49	+3.7022	+1.05
都市發展用地		134.4200	36.67	132.9539	36.45	-1.4661	-0.22
計畫面積合計		366.5000	100.00	364.7710	100.00	-1.7290	-

註1：比例差係重製前後各使用分區及用地占計畫總面積比例之差值。

註2：重製後道路用地內含1.3682公頃之人行步道用地。

第四節 都市計畫之執行

- 一、本計畫經都市計畫圖重製作業完成，於發布實施時，將依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 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，公告廢除。」規定辦理。
- 二、本次都市計畫圖重製作業，有關疑義研商決議者，納入本次通盤檢討變更考量。（詳附錄四所示）

第六章 公民團體及其他陳情意見研析

第一節 區長及里長訪談內容彙整分析

阿蓮都市計畫區屬阿蓮區，本次通盤檢討作業期間曾對區、里長進行訪談，主要建議內容為本計畫區內住宅區比例提升、住宅區容積率提升、交通運輸問題及公共設施計畫等，詳表6-1-1所示。

表 6-1-1 區、里長訪談內容彙整分析表

編號	受訪者	日期	受訪者意見	研析結論
1	阿蓮區 鄭美華區長	103/10/1	1. 目前阿蓮都市計畫區之住宅區容積率為150%，土地所有權人需要有較大面積之土地才足以興建2~3層樓之房屋，故建議本計畫住宅區之容積率可酌予提升。	1. 經查阿蓮都市計畫之土地使用分區管制要點係於民國93年10月19日辦理第三次通盤檢討時訂定，並依82年4月29日八二府建四字第一六一四九七號函修訂之「臺灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」規定予以增訂「土地使用分區管制要點」，住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%；商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於210%。 2. 依「建築技術規則」有關未實施容積管制地區之建築高度管制內容，阿蓮都市計畫區於未實施容積管制前，預估可建築樓層高度介於3~12樓，依建蔽率60%換算其容積率介於180%~720%，而現況多為3~5層樓之建築物。 3. 阿蓮都市計畫區實施容積管制後，住宅區建蔽率60%、容積率150%，若建蔽率全數使用則住宅僅能興建至2層樓，低於現況多數住宅之樓層（3層樓）。有關住宅區容積率提升之課題，建議以容積獎勵方式予以提升容積率，以兼顧計畫區內住宅生活品質，並納入細部計畫通盤檢討辦理。
			2. 阿蓮都市計畫區西北側劃設為工業區，為工業區劃設至今開發率及使用率較低，建議應積極進行相關產業招商，以活絡地區產業發展，進階帶動阿蓮地區人口成長。	有關工業區興闢及使用無涉都市計畫變更事宜，建請相關主管機關積極進行相關產業招商作業，以活絡阿蓮地區產業發展。

表 6-1-1 區、里長訪談內容彙整分析表（續）

編號	受訪者	日期	受訪者意見	研析結論
			3. 阿蓮都市計畫區現有住宅多已發展，建議可增加計畫區內之住宅區比例。	1. 依據現況調查結果，本計畫區之住宅區發展率約80.70%，計畫區近10年平均人口成長率為負1.09%，呈負成長之趨勢，且102年現況人口15,672人，低於計畫人口19,000人。 2. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，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，其面積標準應依據未來25年內計畫人口居住需求預估數計算。 3. 考量本計畫區近年人口呈負成長，計畫區近年無其他重大投資計畫，且現況人口仍低於計畫人口，故本次通盤檢討不另新增住宅區。
			4. 位於忠孝路之民有忠孝市場，其使用率偏低，平日現況僅剩約3座攤位使用，建議可一併納入檢討變更，以改善環境窳陋之情形。	1. 經查建議位置為市三用地，現況已興闢為民有忠孝市場，現況呈低度使用。 2. 依「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。 3. 市三用地北側已有生鮮超市，且距離市一用地（阿蓮第一公有零售市場）僅約200公尺，該地區市場機能已滿足，惟市場用地變更涉及土地所有權人之權益，建議整合土地所有權人變更意願後，再辦理都市計畫變更。
			5. 台28線省道為本計畫區東西向主要聯外道路，貫穿市街中心兩側房屋密集，且其東至仁愛路形成丁字路口，易造成交通阻塞，為疏導過境車輛避免穿越市區，確有劃設外環道路之需要，請予以慎重考量。	依102年本計畫區內省道道路服務水準調查，台28線省道道路服務水準為B級，仍屬可接受範圍，故本次通盤檢討不另增設外環道路。

表 6-1-1 區、里長訪談內容彙整分析表（續）

編號	受訪者	日期	受訪者意見	研析結論
			6. 目前計畫區之公兒二用地尚未開闢，建議應儘速開闢以健全計畫區之休憩環境。	本建議範圍為公兒二用地，其建議內容係屬實質開闢事宜，無涉都市計畫變更事宜，建請管理機關逐年編列預算開闢。
2	阿蓮里 潘朝雄里長	103/9/22	1. 民國64年阿蓮里內即已劃設一工業區使用分區，然而至今工業區內道路用地尚未開闢完成，以致工業區無法發展、工廠進駐意願不高，建議工業區內道路用地儘快開闢。	本建議範圍為道路用地，其建議內容係屬實質開闢事宜，無涉都市計畫變更事宜，建請管理機關逐年編列預算開闢。
			2. 工業區東側之農業用地，屬非都市計畫範圍，建議擴大都市計畫範圍，將之納入於工業區面積，擴大工業區用地範圍。	考量阿蓮都市計畫區內工業區現況發展率低（實際工業使用僅佔工業區44.17%），建議待未來工業區發展成熟後，視實際使用需求再辦理擴大都市計畫範圍。
3	和蓮里 朱建祐里長	103/9/19	1. 中正路以南、忠孝路以西之農業區，其道路寬度達20米，且鄰近阿蓮市中心，希望能妥善規劃。	經查建議位置土地皆屬私人所有，且土地所有權人非建議人，如依建議變更，將影響第三者權益，應維持原計畫。
			2. 建議第一公墓用地可以變更為停車場，以利民眾停車方便。	經查阿蓮第一公墓（阿蓮段765地號土地）為高雄市殯葬管理處管有之市有地，該土地為特定農業區之殯葬用地，係為非都市土地，非屬本次通盤檢討辦理範疇。
			3. 建議變更部分農業區為其他使用分區，以改善計畫區內畸零地之使用情形，考量阿蓮地區之發展，增設市場用地。	1. 農業區變更為其他使用分區部分： （1）依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第34點規定，農業區申請變更使用者應提供40%之土地作為公共設施用地。 （2）申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第40點規定，應提供都市計畫變更後第一次土地公告現值與該規劃作為商業使用土地面積乘積之5%金額，作為中央農業主管機關進行農業建設以及直轄市或縣（市）政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。 （3）經查建議位置土地皆屬私人

表 6-1-1 區、里長訪談內容彙整分析表（續）

編號	受訪者	日期	受訪者意見	研析結論
				所有，且土地所有權人非建議人，如依建議變更，將影響第三者權益，應維持原計畫。 2. 增設市場用地部分，依「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。另依市府經發局對於市場用地發展方向，目前並無新闢計畫，故本次通盤檢討不再新增市場用地。
4	南蓮里 林首相里長	103/9/22	1. 建議中山路以東、中正路以南之農業區變更為住宅區。該區域於民國64年曾擬解編為住宅區，迄今已逾30年尚未變更，建議將阿蓮區部分農業區變更為住宅區。 2. 建議將中山路與忠孝路口之阿蓮戶政事務所與警察局、消防局等機關單位遷移至他處，將該機關用地變更為停車場用地，因該基地位於市區，變更為停車場後可望改善民眾市區停車問題。	1. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第34點規定，農業區申請變更使用者應提供40%之土地作為公共設施用地。 2. 經查建議位置土地皆屬私人所有，且土地所有權人非建議人，如依建議變更，將影響第三者權益，應維持原計畫。 1. 經查建議位置為機三用地，現況已開闢為警察分駐所、阿蓮區戶政事務所及高雄市政府消防局阿蓮分隊，其土地權屬為高雄市政府警察局、高雄市阿蓮區戶政事務所及高雄市政府消防局管有之市有地。 2. 已開闢之公共設施用地以維持現況使用為原則，如使用機關有相關遷建計畫，再循都市計畫程序辦理變更，故建議本次通盤檢討維持機關用地。 3. 經查機三用地東側為廣場兼停車場用地，可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理，提供更多停車空間，改善停車問題。

第二節 公民或團體陳情意見綜理

本計畫區通盤檢討作業於民國103年8月6日至103年9月5日，共計30天於阿蓮區公所辦理公開徵詢意見之公告，截至目前為止，本次通盤檢討規劃前公告徵求意見期間共接獲6件公民或團體陳情意見，詳見表6-2-1所示，其陳情位置分布詳如圖6-2-1所示。另都市計畫圖重製專案通盤檢討作業於民國105年7月23日至105年8月22日，共計30天於阿蓮區公所辦理公開徵詢意見之公告，期間並未接獲公民或團體陳情意見。

表 6-2-1 公告徵求意見期間陳情案件綜理表

編號	陳情人	建議位置	陳情理由	研析意見
1-1	阿蓮區公所	水溝用地北側南蓮段104、105、106等鄰近地號土地書圖不符，請予以釋疑。	水溝用地北側（南蓮段104、105、106等鄰近地號）現行計畫為「住宅區」，但現況為排水用途，北接道路箱涵南接水溝用地，且查原始樁位圖及第一次通盤檢討圖與現行計畫不符，請予以釋疑。	1. 經查民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」，於計畫書內將現行水溝用地北側（南蓮社區美化公園現址）劃設為水溝用地，計畫圖為住宅區。 2. 民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討及民國82年7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將本案劃設為水溝用地，計畫圖為住宅區。 3. 民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將本案劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第一次、第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區修正為水溝用地。
1-2	阿蓮區公所	和蓮段519地號土地書圖不符，請予以更正。	宗聖堂北側（和蓮段519地號）貴局於100年8月22日高市四維都發開字第1000034668號函復為「人行步道用地」，但現行第三次通盤檢討圖尚未更正，故請予以更正。	1. 經查阿蓮區和蓮段519地號土地現況為宗聖堂北側通道，道路寬約4公尺，土地權屬為私人所有。 2. 經查民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」及民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討將本案土地劃設為人行步

表 6-2-1 公告徵求意見期間陳情案件綜理表（續）

編號	陳情人	建議位置	陳情理由	研析意見
				道用地；民國82年7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將本案劃設為人行步道用地，計畫圖為住宅區。 3. 民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將本案劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區修正為人行步道用地。 4. 為解決4公尺人行步道之建築基地依法仍需留設停車空間，而內政部92年11月28日內授營建管字第0920090475號函釋，人行步道卻不得供車輛通行，致影響土地建築權益之問題，故本次通盤檢討將4公尺人行步道用地納入檢討。
1-3	阿蓮區公所	和蓮段372-1地號土地書圖不符，請予以更正。	宗聖堂西側（和蓮段372-1地號）貴局於102年3月19日高市都發開字第10231191800號函復為「人行步道用地」，但現行第三次通盤檢討圖尚未更正，故請予以更正。	1. 經查阿蓮區和蓮段372-1地號土地現況為中正路761巷，道路寬約4公尺，土地權屬為財政部國有財產署管有之國有地、本府工務局管有之市有地及私人土地。 2. 經查民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」及民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討將本案土地劃設為人行步道用地；民國82年7月24日公告發布實施之第

表 6-2-1 公告徵求意見期間陳情案件綜理表（續）

編號	陳情人	建議位置	陳情理由	研析意見
				二次通盤檢討，於計畫書內將本案劃設為人行步道用地，計畫圖為住宅區。 3. 民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將本案劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區修正為人行步道用地。 4. 為解決4公尺人行步道之建築基地依法仍需留設停車空間，而內政部92年11月28日內授營建管字第0920090475號函釋，人行步道卻不得供車輛通行，致影響土地建築權益之問題，故本次通盤檢討依地區將4公尺人行步道用地納入檢討。
1-4	阿蓮區公所	阿蓮都市計畫區土管要點請納入修正。	現行都市計畫內容摘要六、土地使用分區管制要點已於100年6月增訂第20點。	有關土地使用分區管制要點之檢討非屬主要計畫通盤檢討辦理範疇，建議納入細部計畫通盤檢討辦理。
1-5	阿蓮區公所	阿蓮段3243-4部分、3243-7、3243-9等地號土地請予以重新考量。	成功街西北端住農交接處（阿蓮段3243-4部分、3243-7、3243-9等地號）現行計畫為「住宅區」，但實際為道路用途，橫跨農路與計畫道路用地之間十字路口，為求合理及實際用途請予以重新考量。	經查阿蓮段3243-7、3243-9地號土地為道路用地，3243-4地號土地為住宅區及道路用地，應屬3243-4地號土地未依都市計畫逕為分割，無涉都市計畫變更事宜，故建議維持原計畫。

表 6-2-1 公告徵求意見期間陳情案件綜理表（續）

編號	陳情人	建議位置	陳情理由	研析意見
1-6	阿蓮區公所	阿蓮都市計畫區之住宅區使用強度請重新考量。	96年6月4日原高雄縣阿蓮鄉民代表會建議放寬住宅區容積率為240%案、100年1月26日市政顧問林飛龍先生建議住宅區容積率開放至「不得大於200%」案等提案，請一併參酌。	1. 經查阿蓮都市計畫之土地使用分區管制要點係於民國93年10月19日辦理第三次通盤檢討時訂定，並依82年4月29日八二府建四字第1六一四九七號函修訂之「臺灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」規定予以增訂「土地使用分區管制要點」，住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%；商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於210%。 2. 依「建築技術規則」有關未實施容積管制地區之建築高度管制內容，阿蓮都市計畫區於未實施容積管制前，預估可建築樓層高度介於3~12樓，依建蔽率60%換算其容積率介於180%~720%，而現況多為3~5層樓之建築物。 3. 阿蓮都市計畫區實施容積管制後，住宅區建蔽率60%、容積率150%，若建蔽率全數使用則住宅僅能興建至2層樓，低於現況多數住宅之樓層（3層樓）。有關住宅區容積率提升之課題，建議以容積獎勵方式予以提升容積率，以兼顧計畫區內住宅生活品質，並納入細部計畫通盤檢討辦理。

表 6-2-1 公告徵求意見期間陳情案件綜理表（續）

編號	陳情人	建議位置	陳情理由	研析意見
1-7	阿蓮區公所	建議阿蓮段2103地號土地納入檢討變更，建議撤銷機四用地（青蓮段1001地號土地）。	98年3月19日李茹芳女士陳情變更阿蓮段2103地號人民提案及100年11月29日高雄市『市長與民有約』民眾黃秋榮陳情阿蓮區青蓮段1001地號土地至今未徵收請予撤銷機關用地案，請一併參酌。	1. 98年3月19日李茹芳女士陳情變更阿蓮段2103地號人民提案部分： （1）經查阿蓮區阿蓮段2013地號土地為阿蓮都市計畫區之農業區，現況為玉湖淨苑使用。 （2）該土地為私人土地，若由農業區變更宗教專用區，依「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」規定，應取得宗教目的事業主管機關同意，並取得土地所有權人變更負擔之同意文件後，納入規劃考量。 2. 阿蓮區青蓮段1001地號土地撤銷機關用地案部分： （1）經查阿蓮區青蓮段1001地號土地為機四用地，於第三次通盤檢討時，該用地係指定為設置活動中心使用。 （2）機四用地自民國64年9月1日擬定阿蓮都市計畫迄今尚未開闢徵收，且阿蓮區公所表示目前尚無經費以興闢活動中心，故為維護土地所有權人使用權益，本次通盤檢討將納入規劃考量，將機四用地檢討變更為其他使用分區。

表 6-2-1 公告徵求意見期間陳情案件綜理表（續）

編號	陳情人	建議位置	陳情理由	研析意見
1-8	阿蓮區公所	阿蓮區之聯外道路系統請予以慎重考量。	有關交通運輸系統計畫聯外道路方面，台28線省道為本計畫區東西向主要聯外道路，貫穿市街中心兩側房屋密集，連接東側之國道3號田寮交流道及西側之台39線高鐵橋下道路車流量大，尤以過境之砂石車及大型車輛甚多，現本區納入月世界及大小崗山遊憩系統，位於交通轉運樞紐，為疏導過境車輛避免穿越市區，確有劃設外環道路之需要，請予以慎重考量。	依102年本計畫區內省道道路服務水準調查，台28線省道道路服務水準為B級，仍屬可接受範圍，故本次通盤檢討不另增設外環道路。
1-9	阿蓮區公所	建議提高阿蓮都市計畫區之住宅區面積比例。	地方輿情期待縮短城鄉差距，建請評估提高計畫土地使用分區內之住宅區面積比率。	1. 依據現況調查結果，本計畫區之住宅區發展率約80.70%，計畫區近10年平均人口成長率為負1.09%，呈負成長之趨勢，且102年現況人口15,672人，低於計畫人口19,000人。 2. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，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，其面積標準應依據未來25年內計畫人口居住需求預估數計算。 3. 考量本計畫區近年人口呈負成長，計畫區近年無其他重大投資計畫，且現況人口仍低於計畫人口，故本次通盤檢討不另新增住宅區。

表 6-2-1 公告徵求意見期間陳情案件綜理表（續）

編號	陳情人	建議位置	陳情理由	研析意見
2-1	阿蓮區 和蓮里 朱建佑里長	建議計畫區阿蓮段3735-1地號至阿蓮段3753地號之農業區土地變更為住宅區。	依人口成長趨勢，以原有聚落集居之住宅區，配合都市更新規劃，弭除舊聚落窘境，提升居民生活品質；阿蓮段3735-1地號至3753地號等37筆土地之農業區內含合法建築聚落（農舍佔50%以上），建議調整為住宅區，方能促進都市土地利用。	1. 依據阿蓮都市計畫區之人口統計，由民國93年16,531人減少至民國102年15,672人，近10年平均年成長率約-0.59%，而阿蓮區近10年平均年成長率約-0.53%，阿蓮區及都市計畫區人口皆呈負成長之趨勢。 2. 經查阿蓮區阿蓮段3735-1地號至3753地號等37筆土地皆屬私人所有，若由農業區變更為住宅區，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定提供40%之土地作為公共設施用地，且土地所有權人非建議人，如依建議變更，將影響第三者權益，應維持原計畫。 3. 另依行政院81年7月28日台81內字第262774號函釋，因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，應辦理區段徵收，故農業區變更後可建築用地應以區段徵收整體開發，不適用都市更新整體開發。
2-2	阿蓮區 和蓮里 朱建佑里長	建議忠孝路西側及中正路北側之農業區變更為商業區。	位於和蓮里計畫區內忠孝路兩側及中正路北側（阿蓮段3767-1~3818地號土地）配合休閒觀光發展及在地居民需求，以城鄉風貌設計及都市更新改造，塑造形象商圈、消費場所，創造地區新商業服務中心。	1. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第34點規定，農業區申請變更使用者應提供40%之土地作為公共設施用地。 2. 申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第40點規定

表 6-2-1 公告徵求意見期間陳情案件綜理表（續）

編號	陳情人	建議位置	陳情理由	研析意見
				，應提供都市計畫變更後第一次土地公告現值與該規劃作為商業使用土地面積乘積之5%金額，作為中央農業主管機關進行農業建設以及直轄市或縣（市）政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。 3. 經查阿蓮區阿蓮段3767-1~3818地號土地皆屬私人所有，且土地所有權人非建議人，如依建議變更，將影響第三者權益，應維持原計畫。
2-3	阿蓮區 和蓮里 朱建佑里長	建議阿蓮段3816至3818號土地（約0.5974公頃）變更為市場用地，市二用地變更為農會專用區。	原都市計畫市場用地共劃設3處，其中市一、市三已完全開闢使用，但因地方狹窄，已不敷使用；且中正路塞車嚴重，影響營運功能的正常發揮。依據現況已無法符合實際發展，市二所有權人屬阿蓮區農會，目前供農會集貨場使用，且緊鄰原都市計畫農會專用區，建議變更為農會專用區擴大農會功能以期造福本區農民，另闢阿蓮段3816至3818號土地（約0.5974公頃）其位置為中正路交通樞紐上，且為阿蓮區行政中心，故應朝多目標使用，一樓保存攤商以塑造觀光市場，並將市場二樓規劃地方產業行銷與展示中心、地方特色風味餐廳及里活動中心，以提供民眾多功能使用，塑造觀光市場。	1. 建議阿蓮段3816至3818號土地變更為市場用地部分： （1）依「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。另依市府經發局對於市場用地發展方向，目前並無新聞計畫。 （2）經查阿蓮區阿蓮段3816至3818號地號土地之使用分區屬農業區，土地權屬為私有土地，且土地所有權人非建議人，如依建議變更，將影響第三者權益，應維持原計畫。 2. 市二用地變更為農會專用區部分： （1）經查市二用地係屬批發市場用地，現

表 6-2-1 公告徵求意見期間陳情案件綜理表（續）

編號	陳情人	建議位置	陳情理由	研析意見
				況為阿蓮區農會果菜批發市場，其土地權屬為高雄市阿蓮區農會所有。 (2) 依「農產品批發市場管理辦法」規定，批發、零售市場與一般市場經營型態不同，為維持果菜批發市場供銷制度，無法由其他使用分區取代，故市二用地於本次通盤檢討建議維持批發市場用地。
2-4	阿蓮區和蓮里朱建佑里長	建議將阿蓮第一公墓變更為公園兼停車場用地。	阿蓮第一公墓處於路竹、阿蓮主要連接道路旁，鄰近高鐵路橋，車輛行人來往相當頻繁，又緊鄰變更後市場用地，嚴重影響市容景觀及生活品質，建議變更為公園兼停車場用地，可紓解購物停車問題，另一方面可提供民眾一處公園休憩場所，有效推動區域性整體都市發展與改善市容觀瞻。	經查阿蓮第一公墓（阿蓮段765地號土地）為高雄市殯葬管理處管有之市有地，該土地為特定農業區之殯葬用地，係為非都市土地，非屬本次通盤檢討辦理範疇。
2-5	阿蓮區和蓮里朱建佑里長	建議阿蓮段805-2地號設置一座蔗埕文化園區。	原阿蓮段805-2地號為台糖甘蔗採收期轉運輸站（變更後位於市場用地及停車場、公園用地間），製糖產業雖已式微，但建議設置一座蔗埕文化園區，將原本載運甘蔗之五分車及牛車景觀重現，讓蔗埕文化的舊風華，再度成為矚目焦點。	經查阿蓮段805-2地號土地為台灣糖業股份有限公司管有，該土地為特定農業區之交通用地，係為非都市土地，且有關設置蔗埕文化園區非屬本次通盤檢討辦理範疇。
2-6	阿蓮區和蓮里朱建佑里長	建議將原環球水泥公司載運礦石舊鐵道闢為外環道路及自行車道。	假日往大崗山生態園區、宗教園區交通量暴增，易造成阿蓮區車流阻塞，導致嚴重的交通問題，故建議將原環球水泥公司載運礦石舊鐵道闢為外環道路及自行車道（原鐵道所有權人已贈與阿蓮區公所），該路線原本穿越都市計畫區南側至變更後商業區、市場用地、停車場、公園用地、文化園區抵達台28線省道。	經查原環球水泥公司載運礦石舊鐵道現況為道路使用，道路使用寬度介於6~8公尺，其行經之土地部分為私人土地，且土地所有權人非建議人，如依建議變更，將影響第三者權益，應維持原計畫。

表 6-2-1 公告徵求意見期間陳情案件綜理表（續）

編號	陳情人	建議位置	陳情理由	研析意見
3	朱順治、朱陳花	建議調整工1號道路之道路中心線（東蓮段78-1、79-1、80-1、94-1、96-1、111-1、161、177-1、178-1、82、159、163地號土地）。	1. 東蓮段89號土地（原阿蓮段516號）、81號土地（原阿蓮段516-11號）、79號土地（原阿蓮段516-13號）原為本人所有，於77年依76年地籍分割成果，將81號土地及79號土地售予永豐餘工業用紙股份有限公司，先予敘明。 2. 依76年地籍分割成果，東蓮段89號土地與81號土地係相連接（臨接都市計畫工1號道路），於85年間地籍重測後仍相連接，皆臨接都市計畫工1號道路。惟路竹地政事務所於民國92年12月，依地籍重測後都市計畫樁，辦理都市計畫道路地籍重新分割，將本案都市計畫向西南偏移約3公尺，76年與92年地籍分割（道路界線二者相差約3公尺），當初本人係依據76年地籍分割成果，東蓮段89號土地臨接都市計畫工1號道路，才將東蓮段81、79號土地售出，現因76年地籍分割錯誤，92年地籍重新分割造成東蓮段89號土地為裡地，未連接都市計畫工1號道路，無路可通無辜受害。建請將都市計畫工1號道路部分路段之中心線向東北偏移約3米，以解76年地籍分割錯誤造成89號土地位連接都市計畫工1號道路。 3. 因道路兩側東蓮段78-1、79-1、80-1、94-1、96-1、111-1、161、177-1、178-1、82（由28-1、81-1、90、91-1、92、93-1合併）、159、163土地皆為永豐餘工業用紙股份有限	1. 經查陳情範圍土地之歷年都市計畫樁位無異動，且其間並無相關都市計畫變更事宜。 2. 考量因地籍重測後造成之都市計畫分區偏移乙事屬計畫區全面性之情形，建議於未來本計畫區辦理之都市計畫重製時一併檢討。 3. 有關本案建築興建問題，可依「高雄市畸零地使用自治條例」辦理，本次通盤檢討建議維持原計畫。

表 6-2-1 公告徵求意見期間陳情案件綜理表（續）

編號	陳情人	建議位置	陳情理由	研析意見
			公司所有且東側無建築物，將本都市計畫工1號道路部分路段之中心線向東北偏移約3公尺，將不會影響永豐餘工業用紙股份有限公司之權益，同時亦可解除永豐餘公司所有東蓮段82號部分土地，因92年地籍重新分割造成畸零地。	
4	陳寶明	建議中正路以南、成功街以東至中正路141巷以西範圍之農業區變更為住宅區（都市計畫界）。	1. 陳情位置臨台28省道，且其北側、西側皆為住宅區，為使市容發展整齊、對稱、完整，改善現況雜種或廢耕之情形。 2. 陳情位置變更範圍不大，對農業影響甚小，建議將中正路以南、成功街以東至中正路141巷以西範圍之農業區變更為住宅區，使其與北側住宅區切齊規劃。	1. 陳情位置為中正路以南、成功街以東至中正路141巷以西範圍之農業區，現況為資源回收場、零星住宅與商業、汽車保養廠及空地等，陳情土地多為私有土地。 2. 該土地多為私人土地，若由農業區變更為住宅區，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定提供40%之土地作為公共設施用地，且土地所有權人非建議人，如依建議變更，將影響第三者權益，應維持原計畫。
5	王進丁	建議東蓮段1、2、3、4、地號等四筆土地（變電所用地）變更為工業區。	1. 民為共有高雄市阿蓮區東蓮段1、2、3、4地號等四筆土地。都市計畫內變電所用地經 貴局於民國101年3月15日函文於都市計畫辦理通盤檢討時納入檢討。 2. 上開土地鄰地為都市計畫內工業區，配合整體土地開發使用、經濟效益，應變更為工業區，以符實際，以達到地盡其利之目的。	1. 經查阿蓮區東蓮段1、2、3、4地號等四筆土地為變電所用地，現況為空地。 2. 經查該變電所用地係於民國74年6月12日「阿蓮都市計畫（第一次通盤檢討）」，變更0.28公頃之工業區為變電所用地，為配合台灣電力公司興建變電所需要予以變更。 3. 民國101年3月7日台灣電力股份有限公司以電業字第10012066

表 6-2-1 公告徵求意見期間陳情案件綜理表（續）

編號	陳情人	建議位置	陳情理由	研析意見
				141號函表示，該土地已無使用興建變電所之需求。 4. 經使用單位確認無使用需求，建議恢復為原分區。
6	李茹芳	建議阿蓮段2013地號土地變更為一般農業區、農牧用地。	陳情土地座落於高雄市阿蓮區阿蓮段2103地號土地，位於都市計畫內的農業區。目前有多位修行師父居住在此已20多年，希望能申請合法寺廟登記，請都市計畫單位在通盤檢討時，應納入考量請同意變更為一般農業區、農牧用地，方能辦理特定目的事業用地、宗教專用區，實感德便。	1. 經查阿蓮區阿蓮段2013地號土地為阿蓮都市計畫區之農業區，現況為玉湖淨苑使用。 2. 依據「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」，符合下列兩種宗教建築物類型之一者，得申請檢討變更為宗教專用區，由農業區、保護區或公共設施用地檢討變更者，應自願捐贈變更面積之30%之公共設施用地。 (1) 現存之宗教建築物申請人具備下列條件之一者： A. 領有合法宗教團體登記，並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件之宗教團體。 B. 未領有寺廟登記證，但於民國91年9月30日以前既存違規事實者且取得本府宗教目的事業主管機關同意變更函件之寺廟。

表 6-2-1 公告徵求意見期間陳情案件綜理表（續）

編號	陳情人	建議位置	陳情理由	研析意見
				(2) 新設或擴大設立之宗教建築物申請人應具備下列條件。但不得於保護區或公共設施用地申請變更： A. 領有合法宗教團體登記，並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件者。 B. 興辦事業計畫經宗教目的事業主管機關同意者。 3. 該土地為私人土地，若由農業區變更宗教專用區，應取得宗教目的事業主管機關同意，並取得土地所有權人變更負擔之同意文件後，納入規劃考量。

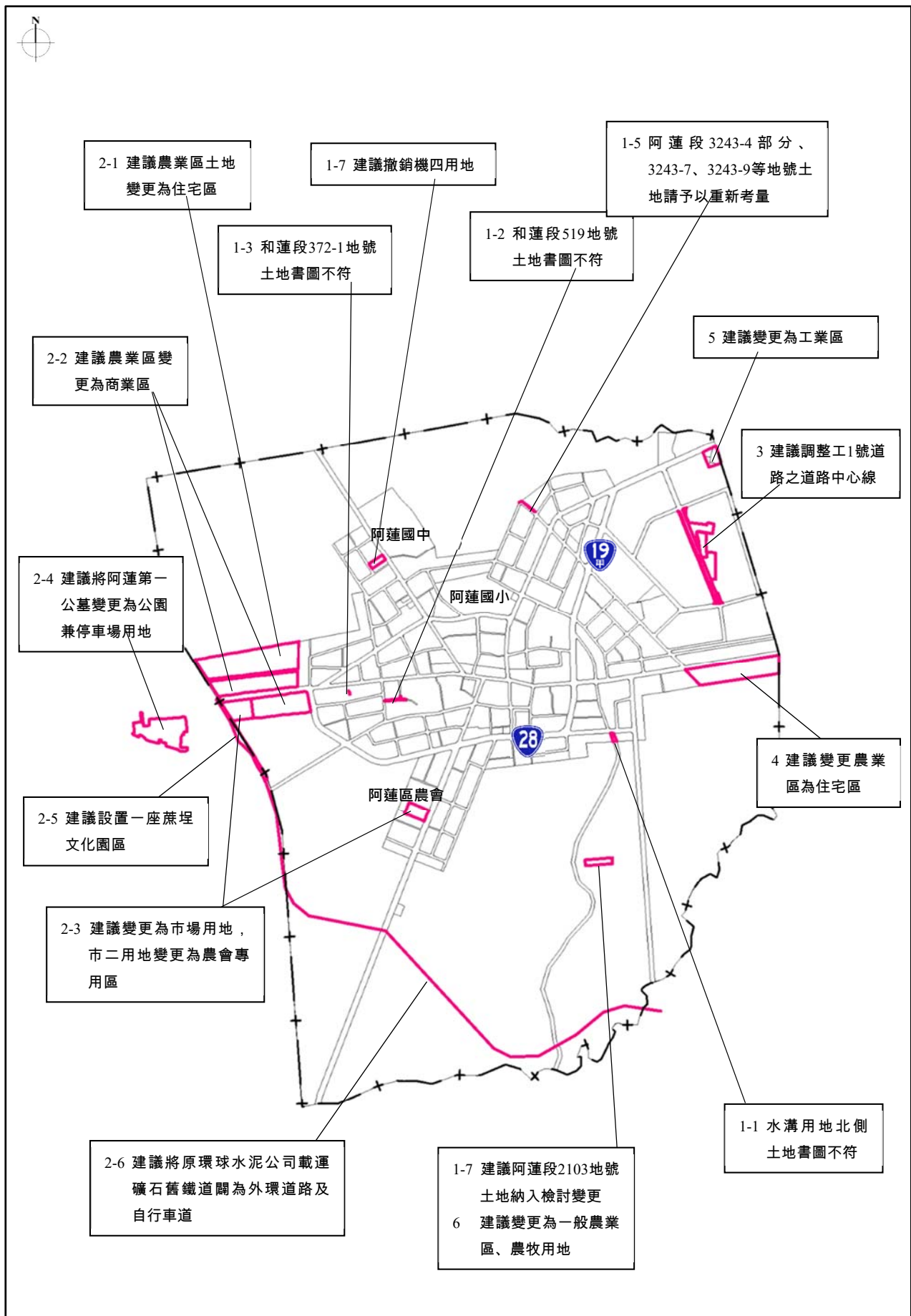


圖 6-2-1 公告徵求意見期間陳情位置示意圖

第七章 發展願景與定位

第一節 發展定位與計畫構想

因應民國100年縣市合併後之高雄市，轄內山、海、河、平原多元土地樣態，擁有國內第一大港、國際機場，以及高鐵通車、捷運紅線完工營運等重大建設計畫執行，對於大高雄地區未來都市發展將有深遠之影響。因此，本計畫首先瞭解大高雄城鄉治理新思維，依循高雄市宏觀之都市發展空間架構，配合相關重大建設計畫之投入契機與現況環境資源，進一步研擬阿蓮都市計畫區之發展定位與發展策略。

一、大高雄城鄉治理新思維

縣市整併後之高雄市，轄內山、海、河、平原多元土地樣態，擁有國內第一大港以及國際機場，過去循著行政區劃之城鄉行政治理慣性須順應調整，而全球性極端氣候不斷示警，也促使地方對於土地資源使用形成新的挑戰，無論是來自於外部的壓力或是內部需求，驅使新的地方政府對於已然浮現的都會空間城鄉區域治理政策必須變革。

都市土地資源的運用及樣貌，深受市民活動、環境生態、經濟生產等三項因素影響，其中又以經濟活動為最，為形成有利於產經競爭優勢的經營環境，須以永續生存發展為綱本。因應全球氣候變遷所揭櫫的「調適（adaptation）」與「減緩（mitigation）」通識概念，同樣可借用於土地資源規劃。

大高雄區域空間治理層次順位，應是首重水系生態治理，近年的嚴重水患印證全流域保土治水及跨域治理，是縣市合併後最優位的城鄉空間治理任務之一，次為生活圈之再經營，促成土地使用集約效率，以既有三大生活圈，即高雄暨鳳山核心區生活圈、岡山路竹生活圈及旗山生活圈，藉由區域生活圈的再發展，重新組構朝向「緊緻且較高密度」的土地使用盤整模式，透過合理的資源再分配，便利的交通網絡運具，以及基礎公共服務設施的再投入，賦予產業經濟活化與地方永續發展的積極任務。城鄉環境均建立合理緊湊配置架構，方得為交通運輸導向的都會區再發展，以及工業生產專區及腹地的配置。

以生態營造應用於大高雄環境空間治理策略，包括高效率土地使用減少土地移轉、高密度複合、綠色運輸系統、內部縫合、綠建築、水資源合作區，引導能資源利用結構的改變、大面積生態綠地、水系、滯洪、進一步以生態城市的理念來撰寫大高雄的產業，如發展低碳提供經濟轉型，引導能資源運用。

高雄未來生存法則，除掌握既存的基礎經濟與地理優勢外，藉由以創新為內涵的都市治理策略，來自於內部重現在地傳統經驗，鼓勵文化創意與外部智識的結合，讓創意轉變成為屬於地方特有的經濟價值，才能鬆脫國家資源派用的制約，進一步取得高雄區域自主發展成長的動力。

二、生態城市概念

生態城市是一個理想的發展模式，係指具高自然度與資源自足性並且遵循循環都市代謝作用機制的城市，希望建構科技與自然充分融合，在尊重生態原則條件下使人的創造力與生產力得到最大限度的發揮，而居民的身心健康與環境品質得到最大限度的保護。即遵循生態學原理建立起來的一類社會、經濟、自然協調發展，物質、能量、訊息高效率的利用，生態系統良性循環的人類集居地。（Yanitsky O., 1984）

三、發展定位—以「近郊精緻農業區」打造「恬園生態村」

阿蓮都市計畫區近一半土地面積現況仍屬農業使用，且於「102年度農地資源空間規劃總顧問指導計畫」中指出，本計畫之農業區屬第一種農業用地，建議第一種農業用地應積極予以保留，以維持糧食安全與農地農用之原則。又本計畫區有台28線東西貫穿，往東銜接國道3號田寮交流道不到5分鐘車程，往西銜接國道1號路竹交流道不到10分鐘車程，本計畫區運用交通便利性與東側觀光資源連結（月世界風景區及大崗山生態園區），將有助於農業轉型及觀光加值之競爭力。

本計畫區地勢平坦農地資源豐富，周邊擁有2處國道系統交流道及台南高鐵站等交通機能，故配合「高雄市區域計畫（草案）」之指導，阿蓮都市計畫以「近郊精緻農業區」打造「恬園生態村」環境為其發展定位。

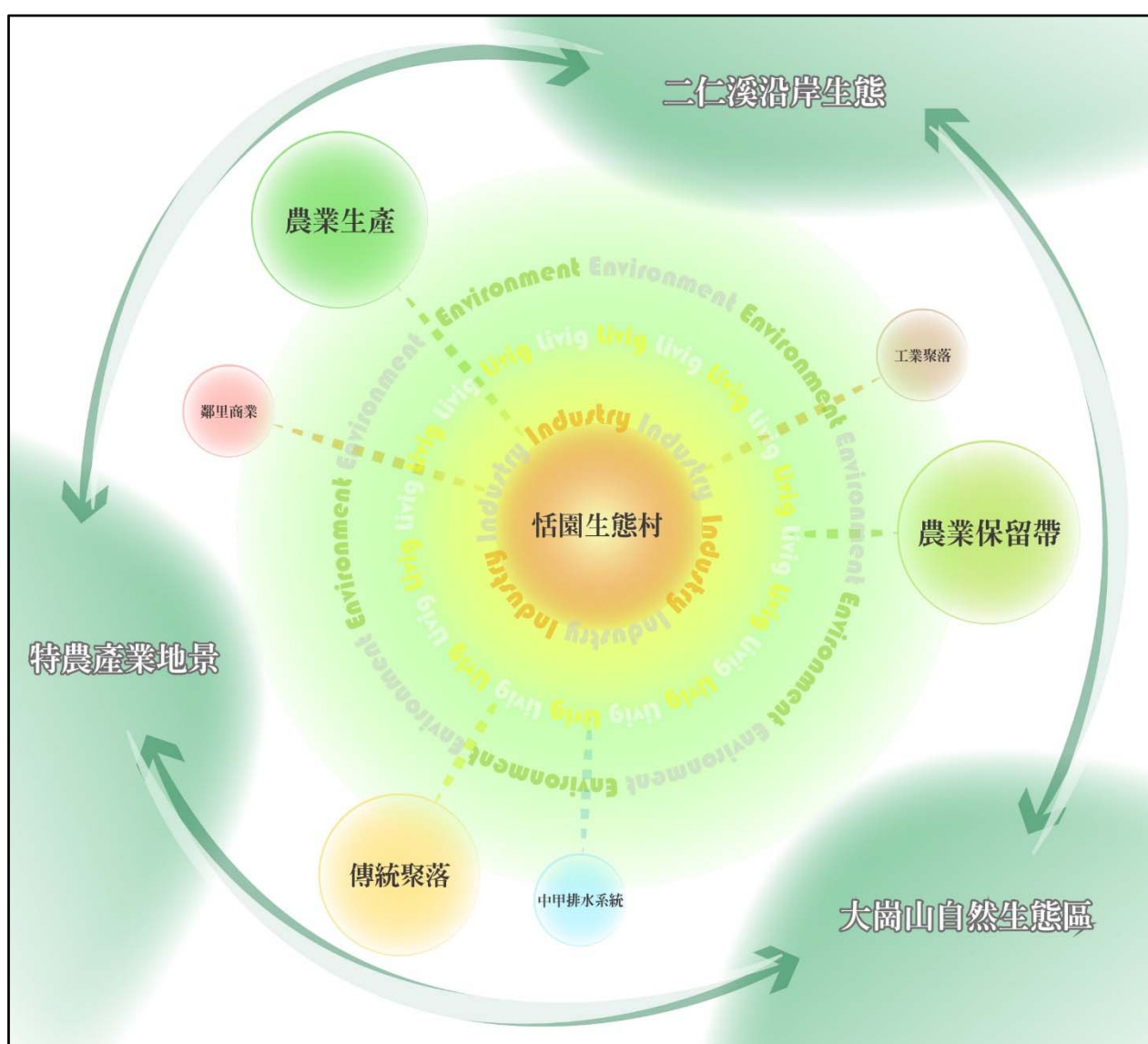


圖 7-1-1 阿蓮都市計畫發展定位示意圖

四、整體發展構想

以阿蓮國中、阿蓮國小、公園兼兒童遊樂場用地、二仁溪、中甲排水系統以及仁愛路、成功街之林蔭大道等藍綠端點資源所形塑藍綠帶，串連阿蓮地區開放空間。

在鄰里商業中心區，建構生活街道系統；在生活聚落以保存阿蓮地區人文歷史，延續紋理並留下回憶原則形塑；以創新與保留取得平衡方式規劃產業聚落核心區；在農業地景保留帶則以改善農地資源環境，並導入農產品產銷中心，藉由農特產銷活動，帶動阿蓮地區農業轉型。阿蓮地區新舊平衡將新活力及文化融合於舊有歷史街區之中，再顯特色。

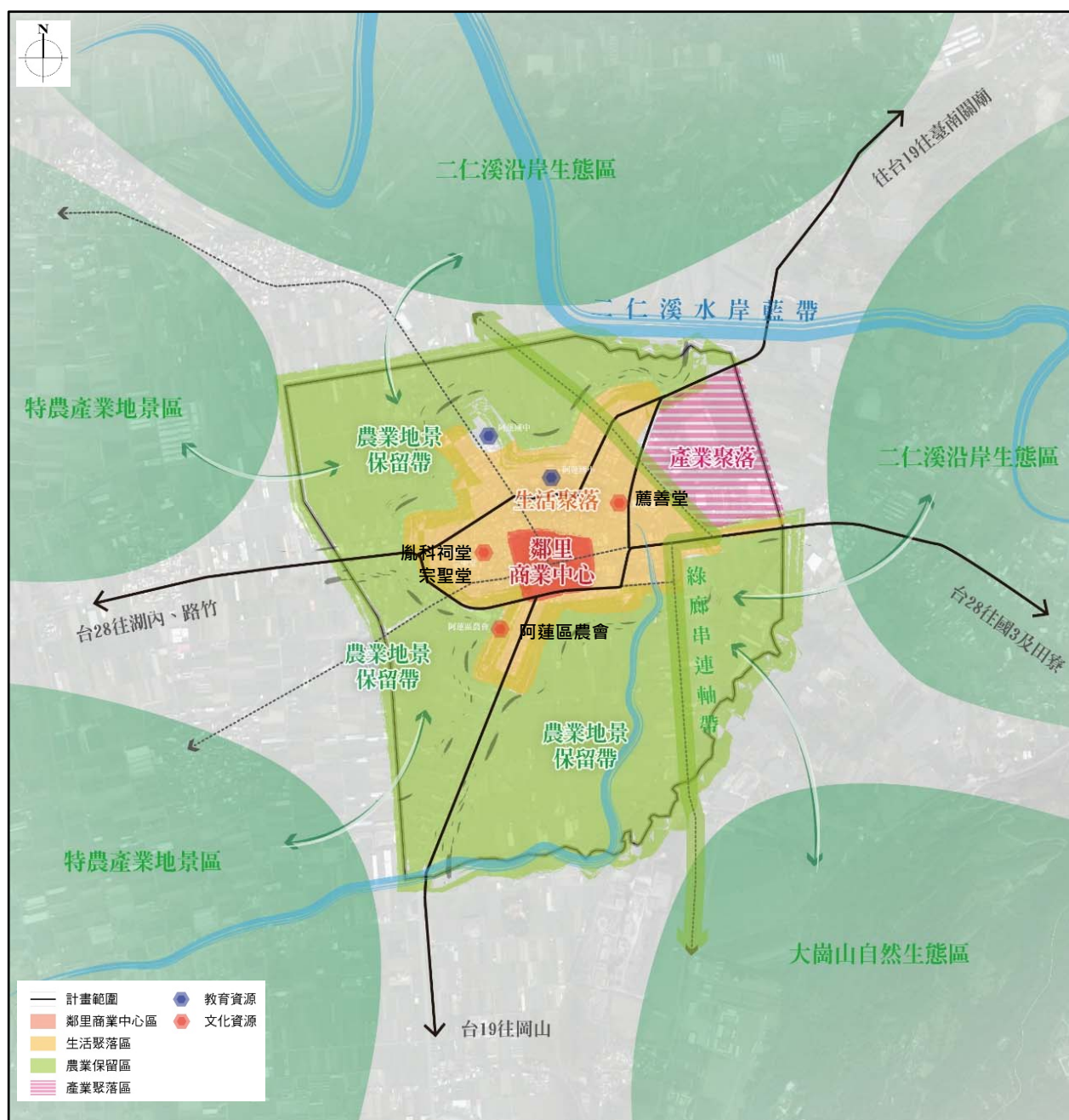


圖 7-1-2 阿蓮都市計畫區發展構想示意圖

（一）生活聚落單元區：以阿蓮第一公有零售市場為核心，保留既有住宅紋理

生活聚落單元區係以鄰里商業中心區（阿蓮第一公有零售市場）向外擴展之住宅社區，其中包含薦善堂、胤科祠堂、宗聖堂等宗教文化節點以及阿蓮區農會倉庫具發展潛力資源。

阿蓮生活聚落單元區應於「生態都市」概念下，以生態社區方式整建發展，並保留阿蓮既有之住宅生活紋理，維護與結合區內宗教文化節點，提供居民一個適宜的居住環境。

（二）產業聚落核心區：工業區為本地區之產業發展核心，發展多元化科技產業

本計畫區鄰近國道三號田寮交流道、國道一號路竹交流道，具備交通便利之區位優勢，並鄰近高雄科學園區，有利於科技產業群聚帶動周邊地區發展。本計畫東北側之工業區為本地區之產業發展核心，配合阿蓮區周邊重點產業群聚計畫（如金屬扣件元區），發展多元化科技產業，增強工業區產業競爭力，擴增就業機會，帶動本地區經濟發展。

（三）農業地景保留帶：維持農業生產，提供阿蓮避難場所

為維持一定比例的農業生產面積，以及遵循「102年度農地資源空間規劃總顧問指導計畫」對阿蓮區農地資源之指導原則，為維持阿蓮地區農地單元之完整性，及農水路之橫向與縱向的可穿越性。

本計畫建議結合月世界地景公園三大遊憩系統，並延續月世界地景公園之生態系統，將生活聚落外圍之農地資源劃為農業地景保留帶，以避免生物棲息地過度碎裂，並可進一步促進計畫區農業轉型及觀光加值，以呼應本計畫「恬園生態村」之發展定位。於災害發生時，農業地景保留帶可提供較大面積之避難場所，以兼具良好生態環境與防災避難功能。

（四）精緻農業推動策略

精緻農業是一種運用科技，結合現代化的經營管理方式，也包括生產高經濟價值的農產品，舉凡農產品之選擇、栽培方法之改進、衛生安全之考慮，以及產品行銷等，均涵蓋在內。

依據行政院推動之主要旗艦計畫中指出，精緻農業應發展有機農業計畫、休閒農業加值發展計畫等，而精緻農業之政策中包含健康農業、卓越農業及樂活農業等三大願景。

目前阿蓮區盛產芭樂、釋迦、龍眼、蕃茄、芒果、蜜棗、哈密瓜、小玉西瓜等水果，其中芭樂種植面積超過300公頃、年產量達到9千多公噸，是阿蓮區第一大農產品，本計畫建議透過下列發展策略以達本計畫精緻農業之「恬園生態村」之構想。

1.健康農業—推動有機農業、產銷履歷、吉園圃

本計畫區保留都市發展用地外圍之農業區，以擴展農業群聚效益，目前阿蓮區農特產中已有芭樂、蜜棗、番茄、美濃瓜通過吉園圃安全蔬果標章認證。具體空間使用部分，本計畫建議後續由阿蓮區農會推廣有機農業，於農會專用區或區內開放空間公共設施用地不定期舉辦在地農特產品展銷活動及觀光節慶推廣活動，以在地消費、在地生活、在地經營之理念輔導農民取得產銷履歷並推廣健康農業發展，以達精緻農業中之健康農業之願景（如圖 7-1-3 所示）。

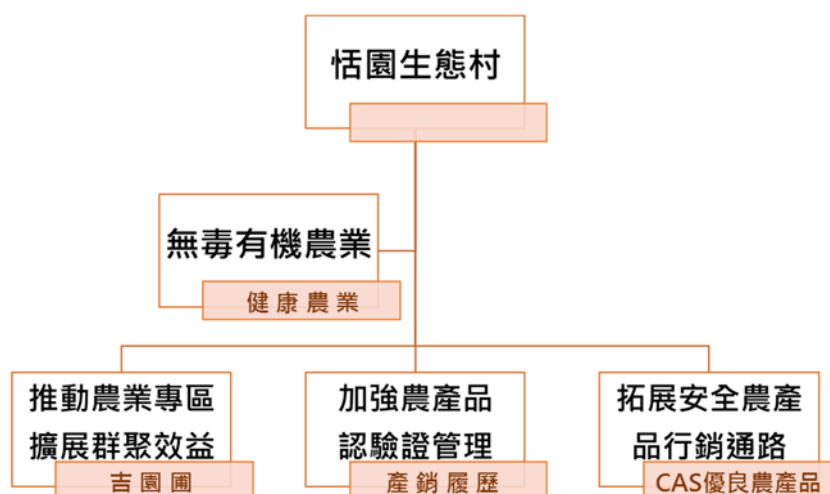


圖 7-1-3 恬園生態村之健康農業發展策略示意圖

2. 樂活農業—依據不同客層，開發多元農業主題遊程

大崗山龍眼種植面積約 400 公頃，其中 100 公頃種植於阿蓮區，每年 8 月大崗山龍眼開始進入生產旺季，高雄市政府農業局、阿蓮區農會配合舉辦「大崗山龍眼蜂蜜文化節」，以進一步推廣阿蓮區之農業主題遊程。本計畫建議後續可持續由阿蓮區農會主導，並輔導農民舉辦農特產之產銷節慶，結合阿蓮區薦善堂、胤科祠堂、宗聖堂等宗教文化節點以及阿蓮區農會倉庫等人文景觀資源，以開發阿蓮區多元農業主題遊程。

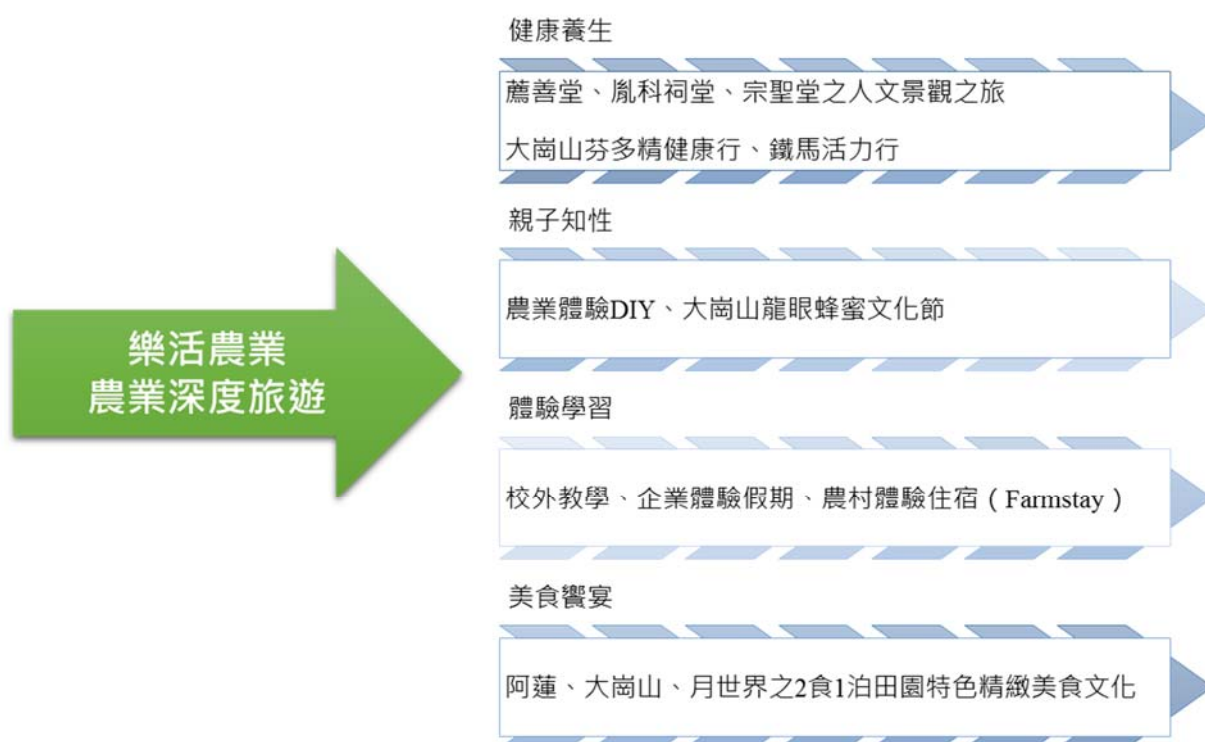


圖 7-1-4 恬園生態村之樂活農業發展策略示意圖

第二節 發展課題與對策

本節依據前述社會、經濟及實質發展現況與未來發展預測分析、發展定位與計畫構想、計畫人口與居住密度檢討，落實至本計畫區實質計畫規劃之課題、對策與建議，說明如后。

一、實質計畫課題與對策

(一) 課題一：阿蓮都市計畫之計畫年期與人口已屆滿計畫年限，應予以重新檢討說明：

阿蓮都市計畫自民國93年第三次通盤檢討發布實施迄今已屆法定檢討年限，為整體規劃本計畫區及提升地區發展與生活環境品質，應重新檢討計畫年期、計畫人口及公共設施。

對 策：

1. 本次通盤檢討宜配合上位計畫全國區域計畫及高雄市區域計畫（草案）之計畫年期，將計畫目標年調整至 115 年。
2. 因應本計畫現況人口呈負成長之趨勢，並為維持生活環境品質，宜以 115 年為計畫目標年，以計畫人口 17,000 人作為預測未來公共設施之需求。

(二) 課題二：公共設施用地未達都市計畫定期通盤檢討實施辦法、都市計畫法第 45 條規定，應設法補充

說 明：

1. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法各項公共設施檢討

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討基準檢視本計畫區國小用地、國中用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及停車場用地之服務水準分析結果，本計畫區之公園兼兒童遊樂場用地皆符合通盤檢討公園用地最小面積劃設標準（不得小於 0.1 公頃）；停車場用地依車輛預估數推估不足 2.31 公頃，依商業區面積推估則不足 0.39 公頃；國小、國中用地計畫面積尚符合實際使用需求。

2. 都市計畫法第 45 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條規定

依「都市計畫法」第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場總面積不得少於全部計畫面積 10%；「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 18 條規定，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 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。

本計畫該 5 項公共設施用地面積約 1.4375 公頃，佔全部計畫面積約 0.39%，未達 10% 之劃設標準。另考量本計畫區計有 231.8171 公頃之農業區，約佔總計畫面積 63.55%，而公共設施用地係為維持鄰里生活品質，故改以本計畫都市發展用地 132.9539 公頃核算，5 項公共設施佔都市發展用地約 1.08%，仍不足前述法令 10% 之規定。

對 策：

- 1.經查本計畫區東南側為大崗山自然生態園區，其面積約 80 公頃，是高雄市西部平原獨特的生態資源，亦為阿蓮區重要之鄰里休憩據點。依「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 項規定但書『情形特殊』審議原則會議紀錄」，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，不受都市計畫法第 45 條規定之限制。
- 2.目前計畫區內公有土地多已為公共設施用地，區內已無較大面積之公有土地劃設公共設施用地，而本計畫區鄰近大崗山風景區，可提供較大面積之休憩空間，且計畫區之薦善堂、胤科祠堂、宗聖堂等人文景觀資源，有較大面積之廣場，仍可維持計畫區鄰里生活品質，以補充計畫區 5 項公共設施用地。
- 3.建議未來公共設施用地於新建或改建時，應朝多目標使用，以提供周邊地區停車場空間。
- 4.依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，經檢討後仍無法留設足夠停車場空間者，應依同法第 34 條規定，於細部計畫書訂定各種土地使用分區留設停車空間基準規定。

(三) 課題三：本計畫區尚有公共設施保留地取得問題，應予以檢討，避免影響私有土地所有權人權益

說 明：

本計畫區目前尚未完全取得之公共設施用地包括機四用地、市二用地（阿蓮農會使用）、市三用地、公（兒）二用地、綠地用地、變電所用地，未來應考量多元化取得方式或檢討不必要之公共設施用地，以減少市府財政負擔。

對 策：

1.機關用地、變電所用地

- (1) 依據機關用地劃設目的、需用機關之實際使用需求檢討機關用地存廢。
- (2) 台電公司表示變電所用地已無使用需求，建議恢復為原分區（工業區）。
- (3) 經區公所表示，機四用地已無興闢需求，建議變更為其他使用分區或用地。

2.市場用地

- (1) 低度使用之市3用地，於周邊半徑500公尺內已具有市場機能（全聯生鮮超市），建議短期由主管機關輔導改善市場用地環境品質；長期則由土地所有權人整合變更意願，並得依都市計畫法第24條規定申請都市計畫變更。
- (2) 經主管機關確認現有市場已不需使用且辦理退場作業，優先調整變更。
- (3) 私有市場用地，得檢討變更為其他分區，並應提供一定比例之公共設施用地以做為用地負擔，如土地所有權人於市場用地範圍內無其他土地可供劃設為公共設施用地，則改以繳交代金方式辦理。

3.公（兒）二用地、綠地用地

- (1) 考量本計畫之都市計畫法第45條公共設施用地比例為達10%，公（兒）二用地、綠地用地以不變更為原則，並由目的事業主管機關逐年編列預算開闢。
- (2) 計畫區內鄰里單元內有公有地者，優先以公有地取代劃設公園、綠地、兒童遊樂場用地。

（四）課題四：計畫書圖不符之情形，應於本次通盤檢討切實修正

說明：

經檢核歷年變更計畫書圖，其書圖不符部分，如下說明：

1.水溝用地標示不符部分

經查民國 64 年 9 月 1 日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」，於計畫書內將現行水溝用地北側（阿蓮區南蓮段 104、106（部分）地號土地及阿蓮段 291-17 地號土地）劃設為水溝用地，計畫圖為住宅區；民國 74 年 6 月 12 日公告發布實施之第一次通盤檢討及民國 82 年 7 月 24 日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將本案劃設為水溝用地，計畫圖為住宅區；民國 93 年 10 月 19 日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將本案劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第一次、第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區修正為水溝用地。

2.人行步道用地標示不符部分

（1）宗聖堂北側通道之住宅區（阿蓮區和蓮段519地號土地）

經查民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」及民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討將宗聖堂北側通道之住宅區（阿蓮區和蓮段519地號土地）土地劃設為人行步道用地；民國82年7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將宗聖堂北側通道之住宅區劃設為人行步道用地，計畫圖為住宅區。

民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將宗聖堂北側通道之住宅區劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區修正為人行步道用地。

（2）中正路761巷之住宅區（和蓮段372-1、377、378、380、420、431地號土地）

經查民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」及民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討將中正路761巷（和蓮段372-1、377、378、380、420、431地號土地）劃設為人行步道用地；民國82年7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將中正路761巷劃設為人行步道用地，計畫圖為住宅區。

民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將中正路761巷劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區修正為人行步道用地。

(3) 民生路138巷25弄之住宅區（阿蓮段3313-5地號土地、清蓮段776、779地號土地）

經查民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」及民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討將民生路138巷25弄（阿蓮段3313-5地號土地、清蓮段776、779地號土地）土地劃設為人行步道用地；民國82年7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將民生路138巷25弄劃設為人行步道用地，計畫圖為住宅區。

民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將民生路138巷25弄劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區修正為人行步道用地。

對 策：

- 1.應查明原規劃意旨後予以調整修正，以符實際。
- 2.應查明是否為繪轉過程之疏失或漏列、誤繕等其它原因予以調整修正，以符實際。
- 3.應查明各土地使用分區及公共設施用地之面積，重新調整修正，以符實際。

(五) 課題五：配合都市計畫定期通盤檢討實施辦法修訂，檢討都市防災系統

說 明：

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，都市計畫通盤檢討時，應就都市災害發生歷史、特性及災害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。因此，本次通盤檢討就現有都市防災系統，如學校、公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場或機關用地等公共設施作為其避難場所或收容場所作一通盤檢討。

對 策：

針對本計畫區之都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形等進行檢討分析，以作為後續規劃之參考依據。

二、實質計畫分析建議

本次通盤檢討應進行之實質計畫檢討分析項目包括計畫範圍、計畫年期、計畫人口、土地使用計畫、公共設施計畫、交通運輸計畫等，本次通盤檢討之實質計畫分析建議如下所述：

（一）計畫範圍

阿蓮都市計畫本計畫區位於阿蓮區中心地區，東至機五用地東方約400公尺處，南至淵仔寮溝，西至台糖舊鐵道，北沿二仁溪邊海拔20公尺之等高線及阿蓮國中北方之重劃道路，配合重製成果，計畫面積修正為364.7710公頃。

（二）計畫年期

阿蓮都市計畫之原計畫目標年為民國100年，本次檢討將配合全國區域計畫及高雄市區域計畫（草案）之計畫年期，修正本計畫目標年為民國115年。

（三）計畫人口

阿蓮都市計畫第三次通盤檢討之計畫目標年為民國100年，計畫人口為19,000人。而本次檢討則配合全國區域計畫及高雄市區域計畫（草案）將目標年修正為民國115年，阿蓮都市計畫區現況人口為15,552人、推估人口均與現行計畫人口尚有約4,000人之差距，考量預測之計畫人口與現況人口之差異，且現況人口近年呈負成長之趨勢，阿蓮都市計畫區民國115年之計畫人口修正為17,000人。

（四）土地使用計畫

計畫區整體土地使用計畫規劃完善，本次通盤檢討維持原計畫。

（五）公共設施計畫

- 1.為配合解決公共設施保留地政策及還地於民，並配合公共設施保留地周邊土地發展情形，將變電所用地建議變更為乙種工業區。
- 2.為解決 4 公尺人行步道之建築基地依「建築技術規則」規定需留設停車空間，而內政部 92 年 11 月 28 日內授營建管字第 0920090475 號函釋，人行步道卻不得供車輛通行，致影響土地所有權人建築權益之問題；再加上為兼顧人行步道供人通行之功能，本次通盤檢討將比照本市「澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）案」之 4 公尺人行步道用地變更原則辦理。

（六）交通運輸計畫

計畫區整體道路系統規劃完善，且多已開闢使用，本次通盤檢討維持原計畫。

（七）校核書圖不符

配合計畫書圖校核作業，修正計畫書書圖不符部分。

第八章 檢討及變更計畫

第一節 檢討變更原則

主要依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所規範之標準，對於本計畫區內作必要之調整，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，茲將本次通盤檢討作業之變更原則歸納彙整如下：

一、通案性原則

- (一)「都市計畫法」第45條規定未徵收未開闢公園、兒童遊樂場、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)已依徵收計畫使用取得之公共設施用地，不得隨意變更，但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。
- (三)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。
- (四)公共設施用地變更為住宅區或商業區，應以低密度發展為原則。

二、都市計畫圖重製疑義檢討變更原則

都市計畫圖重製疑義檢討依據本府於民國105年3月30日召開重製疑義研商會議之決議，將2處重製疑義案納入檢討變更，並依據「都市計畫圖重製作業要點」第九條第一項規定辦理，其原則如下：

- (一)為維護民眾合法權益，得參考樁位展繪線或地籍展繪線或開闢完成之道路境界線認定為都市計畫圖展繪線。
- (二)曾於釘樁、地籍分割或工程施作階段，發現計畫圖之地形與實地不符，且已議決執行完成者，得依執行成果認定為都市計畫圖展繪線。
- (三)在尊重現行都市計畫之規劃原意下，如都市計畫圖展繪線與已開闢公共設施或形成已久之現況不符者，得依都市計畫程序，建議為適當之變更，以符實際。

三、各土地使用分區及公共設施用地檢討變更原則

(一)住宅區

- 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.除為解決部分公共設施保留地問題而調整變更住宅區外，原則上不另增設住宅區。
- 3.變更為住宅區之土地應提供適當之回饋，以符合社會公平正義原則。

（二）商業區

- 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.除為解決部分公共設施保留地問題而調整變更商業區外，原則上不另增設商業區。
- 3.變更為商業區之土地應提供適當之回饋，以符合社會公平正義原則。

（三）乙種工業區

本計畫乙種工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。

（四）農業區

- 1.依據「102 年度農地資源空間規劃總顧問指導計畫」之指導，阿蓮都市計畫之農業區係屬第一種農業用地，應積極予以保留以維持糧食安全與農地農用為原則。
- 2.為因應地方建設發展及公共設施需求而需用農業區土地時，得檢討變更為其他使用分區。

（五）公共設施用地

1.機關用地

未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。

2.學校用地

- （1）應會同主管教育行政機關，依據學齡人口數占總人口數之比例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8條之1授權訂定之規定檢討學校用地之需求。
- （2）依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。
- （3）服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。
- （4）配合高齡少子化趨勢及 12 年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討（如國中小用地、國高中用地）。

3.鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場用地

- （1）應儘先利用公有非公用土地補充劃設公園等 5 項公共設施用地，再行檢討尚未徵收之公共設施保留地。
- （2）檢討未徵收之鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地用地變更為其他適當分區，應依全市負擔回饋規定，無償提供一定比例之土地劃設為鄰里公園兼兒

童遊樂場或綠地用地，並以市地重劃方式取得。但變更後劃設之公園用地面積不得小於 0.5 公頃、兒童遊樂場用地面積不得小於 0.1 公頃。

- (3) 檢討後之鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於檢討前計畫劃設之面積。

4.市場用地

- (1) 低度使用之市場用地，其周邊半徑 500 公尺內已有其他替代機能（如生鮮超市、量販店或零售市場等），且經主管機關評估不需用，且已整合土地所有權人之變更意願者，得檢討變更為其他適當分區或用地。其屬公有市場用地者，得優先補足該計畫區不足之公共設施用地，或具財務效益者得檢討變更為其他分區；屬私有市場用地者，得檢討恢復原分區，或檢討變更為其他分區並配置適當公共設施，以整體開發方式辦理。
- (2) 已開闢之私有市場用地，得配合舊市區再發展政策優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。但經主管機關確認已不需使用且辦理廢場作業者，優先調整變更為其他適當分區或用地。
- (3) 現況已作為其他公共設施使用之市場用地，得檢討變更為該使用之公共設施用地，以符合管合原則。

5.停車場用地、廣場兼停車場用地

- (1) 停車需求較高區位，應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過土地使用分區使用管制規定開發時應配合留設足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。
- (2) 已開闢之停車場用地、廣場兼停車場用地，如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。

6.變電所用地

未開闢之變電所用地，經目的事業主管單位確認已無使用需求者，得檢討變更為其他適當分區或用地。

7.水溝用地

- (1) 水溝用地已開闢作為水溝使用者維持原計畫，如經主管機關評估不需用者，得檢討變更為其他適當分區或用地。
- (2) 依據本府水利局 105 年 10 月 17 日高市水利字第 10536326400 號函表示，現行都市計畫水溝用地非屬公告之區域排水，不屬於中甲排水堤線核定範圍，僅屬中、小排水，故無需依「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」檢討變更為河川區或河道用地之必要，建議維持原計畫水溝用地（詳附錄五）。

8.道路用地

- (1) 道路系統之檢討調整，應配合主管機關之開闢計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性，且不妨礙現有通行之功能。
- (2) 計畫道路之縮減或撤銷，應以無具體事業及財務計畫，且不影響建築線之指定及不妨礙現有通行功能者優先處理。
- (3) 老舊建成地區既有狹窄、彎曲之道路系統，建議透過獎勵都市更新或市地重劃之開發方式，重新劃設完善之道路系統，俾利都市整體發展及提昇居住環境品質。

9.人行步道

- (1) 串連學校、公園之人行步道以維持人行步道為原則。
- (2) 人行步道符合下列原則之一者，得檢討變更為適當之土地使用分區或公共設施用地：
 - A.經各該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。
 - B.人行步道尚未開闢且附近有替代道路者，以不影響相鄰土地所有權人權益為原則下，得併鄰近分區變更。
- (3) 下列人行步道符合下列原則之一者，以變更為道路用地為原則：
 - A.重劃區內「人行步道」依重劃後實際使用地籍範圍（含拓寬部分）變更為「道路用地」。
 - B.前述第（1）、（2）、（3）-A 項以外之人行步道用地。
- (4) 人行步道用地變更為可建築用地者，於申請建築或變更使用執照時，應捐贈公共設施用地，並以捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理為原則，如無法取得公共設施保留地辦理捐贈者，方得以代金方式繳交。

第二節 檢討變更內容

由前述有關本計畫區實質發展分析與預測，考量計畫區土地使用及開發現況，本次通盤檢討後阿蓮都市計畫區變更內容彙整如表8-2-1所示，變更位置詳圖8-2-1所示。

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
				變更前		變更後			
				分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
1	1	1	計畫目標年調整	100年		115年		配合全國區域計畫及高雄市區域計畫（草案）之計畫目標年修正。	
2	2	-	計畫人口	19,000人		17,000人		本計畫115年人口預測，若以現行容積管制可容納人口推估人口之預測值尚符合推論（17,028人），故以此人口數作為本計畫區民國115年之計畫人口數，建議本次通盤檢討將計畫人口由19,000人調整至17,000人。	
3	3	-	計畫圖	比例尺 1/3000 計畫圖		比例尺 1/1000 計畫圖		為提高計畫圖之精確性及避免都市計畫執行疑義。	原計畫圖於本次檢討發布實施同時公告廢除。
4	4	-	計畫面積	366.50		364.7710		配合本次都市計畫圖重製作業，修正各項土地使用分區及公共設施用地面積，併同調整本計畫面積。	
5	5	-	市（三）東側住宅區二十公尺計畫道路截角	道路用地	0.0121	住宅區	0.0121	1.依據重製疑義研商會議決議辦理，以樁位展繪線為準檢討變更。 2.符合「都市計畫圖重製作業要點」第九條第一項第一款原則。	1.重製疑義作業編號：09-F1-01（詳附錄三）。 2.本府交通局函覆內政部都委會專案小組研析意見詳附錄九所示。
6	6	-	廣（停）與商業區北側四公尺人行步道處。	人行步道用地	0.0175	商業區	0.0175	1.依據重製疑義研商會議決議辦理，以樁位展繪線為準檢討變更。 2.符合「都市計畫圖重製作業要點」第九條第一項第一款原則。	重製疑義作業編號：10-F1-02（詳附錄三）。
				商業區	0.0064	道路用地	0.0064		
				廣場兼停車場用地	0.0111	道路用地	0.0111		

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表（續）

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
				變更前		變更後			
				分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)		
7	8	3	工業區東北側之變電所用地（阿蓮區東蓮段3、4地號土地，以及同段1、2地號部分土地）	變電所用地	0.2808	乙種工業區	0.2808	1.經查阿蓮區東蓮段3、4地號土地及同段1、2地號部分土地為變電所用地，現況為空地。 2.經查該變電所用地係於民國74年6月12日「阿蓮都市計畫（第一次通盤檢討）」，變更0.2808公頃之工業區為變電所用地，為配合台灣電力公司興建變電所需要予以變更。 3.依據台灣電力股份有限公司於101年3月7日以電業字第10012066141號函表示，目前電力公司已無變電所用地之使用需求。 4.經使用單位確認無使用需求，故變電所用地恢復為乙種工業區，並免予變更回饋，以維護地主權益（詳見附錄六）。	公告徵求意見期間陳情案編號5。
8	9	4	計畫區內人行步道用地	人行步道用地	1.3682	道路用地	1.3277	1.依據高雄市公共設施用地檢討原則之人行步道用地檢討原則辦理（本市都市計畫委員會103年5月15日第38次大會通過報告案）。 2.現行規劃之四公尺人行步道，雖可據以指定建築線，卻由於人行步道不得作為車輛出入通行	1.計畫區4公尺計畫道路兩側建築基地應各退縮1公尺供道路使用，得計入法定空地。如基地因退縮建築使用或4公尺計畫道路無法與毗鄰道路順接，經市府核認者不在此限。
						住宅區	0.0405		

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表（續）

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
				變更前		變更後			
				分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)		
								使用，且內政部92年11月28日內授營建管字第0920090475號函釋人行步道不得供車輛通行，以致於面臨人行步道之建築基地若須依規定留設停車空間者，均因停車空間無法通連出入道路而無法建築使用，影響民眾權益甚鉅，故將計畫區47處人行步道用地變更為道路用地（1.3277公頃），以資妥適（詳見附錄七）。 3.依據前述人行步道用地檢討變更原則規定，經檢討本計畫計有2處人行步道用地尚未開闢且附近已有替代道路，故在不影響相鄰土地所有權人權益為原則下，將該2處人行步道用地變更為住宅區（0.0405公頃）（詳見附錄七）；變更人行步道用地為住宅區者，本府已與土地所有權人簽訂協議書（詳見附錄十一）。	2.人行步道用地變更為住宅區者，於申請建築或變更使用執照時，應捐贈35%公共設施用地，並以捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理為原則，如無法取得公共設施保留地辦理捐贈者，方得以代金方式繳交。
9	10	5	南蓮社區美化公園之住宅區 （阿蓮區阿蓮段291-8等地號土地）	阿蓮區阿蓮段291-8等地號土地計畫書、圖標示為住宅區	依據64年9月1日「阿蓮都市計畫」計畫書內容，訂正阿蓮區阿蓮段291-8等地號土地計畫書、圖標示為水溝用地	1.經查阿蓮區阿蓮段291-8等地號土地於民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」，於計畫書內將現行水溝用地北側（南蓮社區美化公園現址）劃設為水溝用地，計畫圖為住宅區。 2.民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討及民國82年	1.書圖不符。 2.公告徵求意見期間陳情案編號1-1。 3.計畫書圖誤繕之歷程及訂正內容明細表詳如附錄八。		

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表（續）

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
				變更前		變更後			
				分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
								7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將本案劃設為水溝用地，計畫圖為住宅區。 3.民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將本案劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第一次、第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區訂正為水溝用地。	
10	11	6	宗聖堂北側通道之住宅區（阿蓮區和蓮段519地號土地）	阿蓮區和蓮段519地號土地計畫書、圖標示為住宅區	依據64年9月1日「阿蓮都市計畫」計畫書內容，訂正阿蓮區和蓮段519地號土地計畫書、圖標示為人行步道用地，並變更為道路用地	1.經查阿蓮區和蓮段519地號土地現況為宗聖堂北側通道，道路寬約4公尺，土地權屬為私人所有。 2.經查前述土地於民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」及民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討將本案土地劃設為人行步道用地；民國82年7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將本案劃設為人行步道用地，計畫圖為住宅區。 3.民國93年10月19日公告發布實施之第三次	1.書圖不符。 2.公告徵求意見期間陳情案編號1-2。 3.計畫書圖誤繕之歷程及訂正內容明細表詳如附錄八。		

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表（續）

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
				變更前		變更後			
				分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
								通盤檢討，計畫書圖皆將本案劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區訂正為人行步道用地。 4.另本計畫之四公尺人行步道，雖可據以指定建築線，卻由於人行步道不得作為車輛出入通行使用，且內政部92年11月28日內授營建管字第0920090475號函釋人行步道不得供車輛通行，以致於面臨人行步道之建築基地若須依規定留設停車空間者，均因停車空間無法通連出入道路而無法建築使用，影響民眾權益甚鉅，故予以變更為道路用地，以資妥適。 5.依據高雄市公共設施用地檢討原則之人行步道用地檢討原則辦理（本市都市計畫委員會103年5月15日第38次大會通過報告案）。	
11	12	7	中正路761巷之住宅區（阿蓮區和蓮段372-1地號土地及同段377、378、380	阿蓮區和蓮段372-1地號土地及同段377、378、380、420、431地號部分土地計畫書、圖標示為住宅區	依據64年9月1日「阿蓮都市計畫」計畫書內容，訂正阿蓮區和蓮段372-1地號土地及同段377、378、380、420、431	1.經查阿蓮區和蓮段372-1地號土地及同段377、378、380、420、431地號部分土地現況為中正路761巷，道路寬約4公尺，土地權屬為財政	1.書圖不符。 2.公告徵求意見期間陳情案編號1-3。 3.計畫書圖誤繕之歷程及訂正內容明		

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表（續）

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
				變更前		變更後			
				分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
			、420、431地號部分土地)			地號部分土地計畫書、圖標示為人行步道用地，並變更為道路用地		部國有財產署管有之國有地、本府工務局管有之市有地及私人土地。 2.經查民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」及民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討將本案土地劃設為人行步道用地；民國82年7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將本案劃設為人行步道用地，計畫圖為住宅區3。民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將本案劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區訂正為人行步道用地。 4.另本計畫之四公尺人行步道，雖可據以指定建築線，卻由於人行步道不得作為車輛出入通行使用，且內政部92年11月28日內授營建管字第0920090475號函釋人行步道不得供車輛通行，以致於面臨人行	細表詳如附錄八。

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表（續）

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
				變更前		變更後			
				分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
								步道之建築基地若須依規定留設停車空間者，均因停車空間無法通連出入道路而無法建築使用，影響民眾權益甚鉅，故予以變更為道路用地，以資妥適。 5. 依據高雄市公共設施用地檢討原則之人行步道用地檢討原則辦理（本市都市計畫委員會103年5月15日第38次大會通過報告案）。	
12	13	8	民生路138巷25弄之住宅區（阿蓮區阿蓮段3313-5地號部分土地，以及阿蓮區清蓮段776、779地號部分土地）	阿蓮區阿蓮段3313-5地號部分土地，以及阿蓮區清蓮段776、779地號部分土地計畫書、圖標示為住宅區	依據64年9月1日「阿蓮都市計畫」計畫書內容，訂正阿蓮區阿蓮段3313-5地號部分土地，以及阿蓮區清蓮段776、779地號部分土地計畫書、圖標示為人行步道用地，並變更為道路用地	1.阿蓮區阿蓮段3313-5地號部分土地及阿蓮區清蓮段776、779地號部分土地現況為民生路138巷25弄，道路寬約4公尺，土地權屬為本府工務局管有之市有地及私人土地。 2.經查民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」及民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討將本案土地劃設為人行步道用地；民國82年7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將本案劃設為人行步道用地，計畫圖為住宅區。3. 民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將本案劃設為住宅	1.書圖不符。 2.計畫書圖誤繕之歷程及訂正內容明細表詳如附錄八。		

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表（續）

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
				變更前		變更後			
				分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
								區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區訂正為人行步道用地。 4.另本計畫之四公尺人行步道，雖可據以指定建築線，卻由於人行步道不得作為車輛出入通行使用，且內政部92年11月28日內授營建管字第0920090475號函釋人行步道不得供車輛通行，以致於面臨人行步道之建築基地若須依規定留設停車空間者，均因停車空間無法通連出入道路而無法建築使用，影響民眾權益甚鉅，故予以變更為道路用地，以資妥適。 5.依據高雄市公共設施用地檢討原則之人行步道用地檢討原則辦理（本市都市計畫委員會103年5月15日第38次大會通過報告案）。	

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表（續）

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容				變更理由	備註或 附帶條件
				變更前		變更後			
				分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
13	14	-	土地 使用 分區 管制 要點	已訂		刪除（納入細部計畫）		阿蓮都市計畫係屬主要計畫與細部計畫合併擬定之都市計畫，依「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）案」102年8月27日內政部都市計畫委員會第810次會議決議一：「...依本會專案小組初步建議意見將主要計畫及細部計畫分開擬定...」，及102年6月6日專案小組聽取該案第4次會議初步建議三：「...將土地使用分區管制要點、都市設計管制及都市防災等納入細部計畫，主要計畫僅作指導性原則」，故本案依上述內政部都市計畫委員會決議事項辦理。	

註：1.表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

2.凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

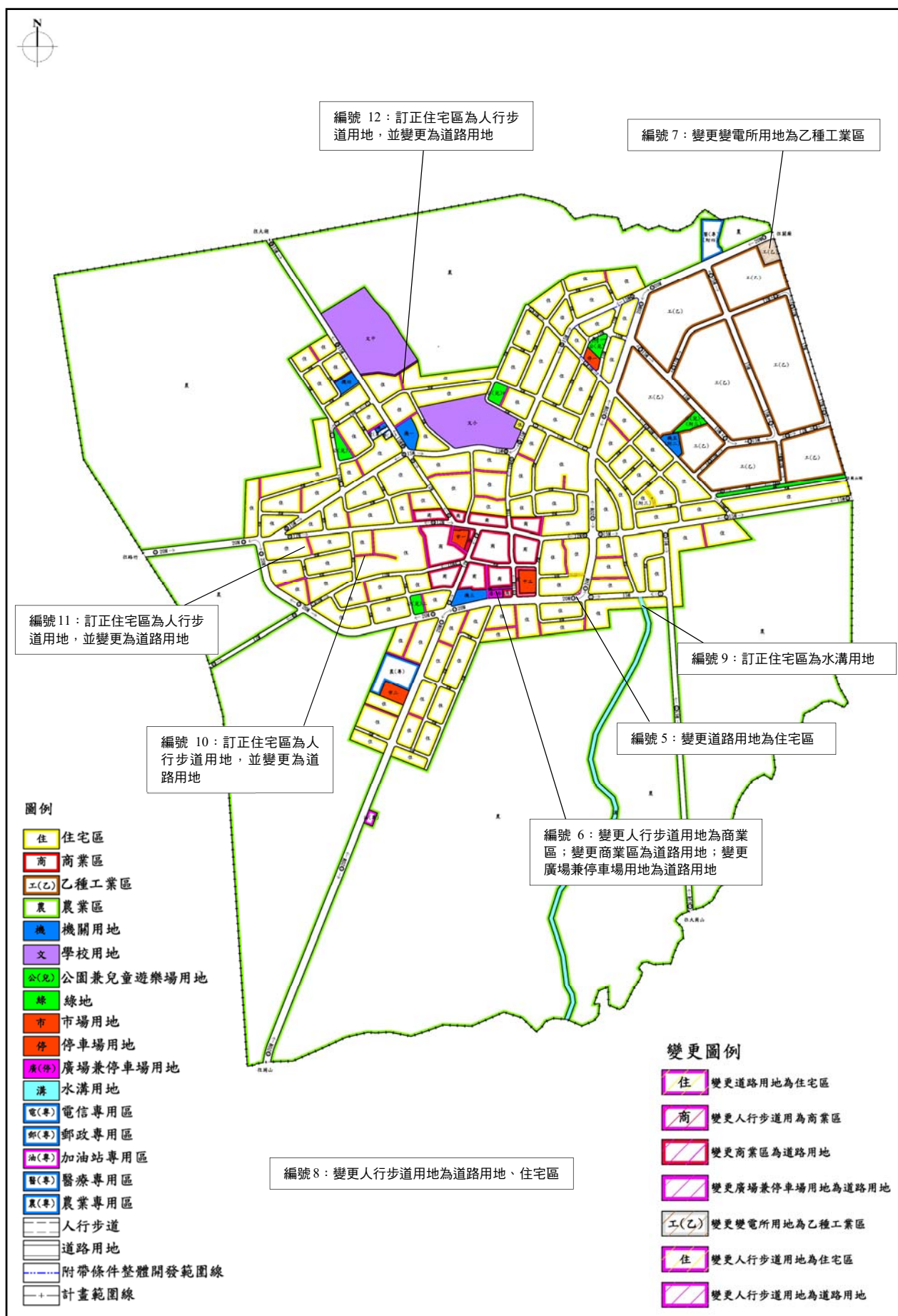


圖 8-2-1 變更位置示意圖

第九章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

本計畫區位於阿蓮區公所所在地，其範圍東至機五東方約400公尺處，南至淵仔寮溝，西至台糖鐵路，北沿二仁溪邊海拔20公尺之等高線及阿蓮國中北方之重劃道路，包括阿蓮里、南蓮里、清蓮里及和蓮里等4里，計畫區總面積364.7710公頃（詳表9-3-1、圖9-3-1所示）。

第二節 計畫年期及人口

一、計畫年期

以民國115年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口由原計畫19,000人修正為17,000人。

第三節 土地使用計畫

本次通盤檢討為解決公共設施保留地問題，調整部分公共設施用地為住宅區及工業區，並配合都市計畫圖重製作業，修正各項土地使用分區及公共設施用地面積，亦因應重製疑義會議決議提出2案變更內容，調整後各項土地使用面積詳後說明，變更前後土地使用面積增減詳如表9-3-1所示，而本次通盤檢討後都市計畫圖則如圖9-3-1所示。

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。配合都市計畫圖重製疑義研商會議決議，變更0.0121公頃之道路用地為住宅區；另依據高雄市人行步道用地檢討變更原則規定，變更0.0405公頃之人行步道用地為住宅區，故通盤檢討後住宅區面積為61.0624公頃。

二、商業區

配合都市計畫圖重製疑義研商會議決議，變更0.0175公頃之人行步道用地為商業區、變更0.0064公頃之商業區為道路用地，故通盤檢討後商業區面積為4.8674公頃。

三、乙種工業區

為解決計畫區公共設施保留地，變更0.2808公頃之變電所用地為乙種工業區，故通盤檢討後乙種工業區面積為23.8182公頃。

四、農會專用區

本計畫農會專用區檢討後維持原計畫，通盤檢討後面積為0.8603公頃。

五、醫療專用區

本計畫醫療專用區檢討後維持原計畫，通盤檢討後面積為0.5451公頃。

六、電信專用區

本計畫電信專用區檢討後維持原計畫，通盤檢討後面積為0.0861公頃。

七、加油站專用區

本計畫加油站專用區檢討後維持原計畫，通盤檢討後面積為0.0947公頃。

八、郵政專用區

本計畫郵政專用區檢討後維持原計畫，通盤檢討後面積為0.0420公頃。

九、農業區

本計畫農業區檢討後維持原計畫，通盤檢討後面積為231.8171公頃。

表 9-3-1 檢討後土地使用面積綜理表

項目		重製後 面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	檢討後計畫		
				面積 (公頃)	比例(1) (%)	比例(2) (%)
土地 使用 分區	住宅區	61.0098	+0.0526	61.0624	16.74	45.93
	商業區	4.8563	+0.0111	4.8674	1.33	3.66
	乙種工業區	23.5374	+0.2808	23.8182	6.53	17.91
	農會專用區	0.8603	—	0.8603	0.24	0.65
	醫療專用區	0.5451	—	0.5451	0.15	0.41
	電信專用區	0.0861	—	0.0861	0.02	0.06
	加油站專用區	0.0947	—	0.0947	0.03	0.07
	郵政專用區	0.0420	—	0.0420	0.01	0.03
	農業區	231.8171	—	231.8171	63.55	—
	小計	322.8488	+0.3445	323.1933	88.60	68.72
公共 設施 用地	機關用地	1.0857	—	1.0857	0.30	0.82
	學校用地	6.0931	—	6.0931	1.67	4.58
	公園兼兒童遊樂場用地	0.9866	—	0.9866	0.27	0.74
	市場用地	0.7587	—	0.7587	0.21	0.57
	停車場用地	0.1569	—	0.1569	0.04	0.12
	廣場兼停車場用地	0.0955	-0.0111	0.0844	0.02	0.06
	變電所用地	0.2808	-0.2808	0.0000	0.00	0.00
	水溝用地	1.5239	—	1.5239	0.42	1.15
	綠地用地	0.3554	—	0.3554	0.10	0.27
	人行步道用地	1.4101	-1.3857	0.0244	0.01	0.02
	道路用地	29.1755	+1.3331	30.5086	8.36	22.95
	小計	41.9222	-0.3445	41.5777	11.40	31.27
計畫面積合計(1)		364.7710	0.00	364.7710	100.00	—
都市發展用地(2)		132.9539	0.00	132.9539	—	100.00

註：1.表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

2.比例(1)係指佔計畫總面積百分比；比例(2)係指佔都市發展用地總面積百分比。

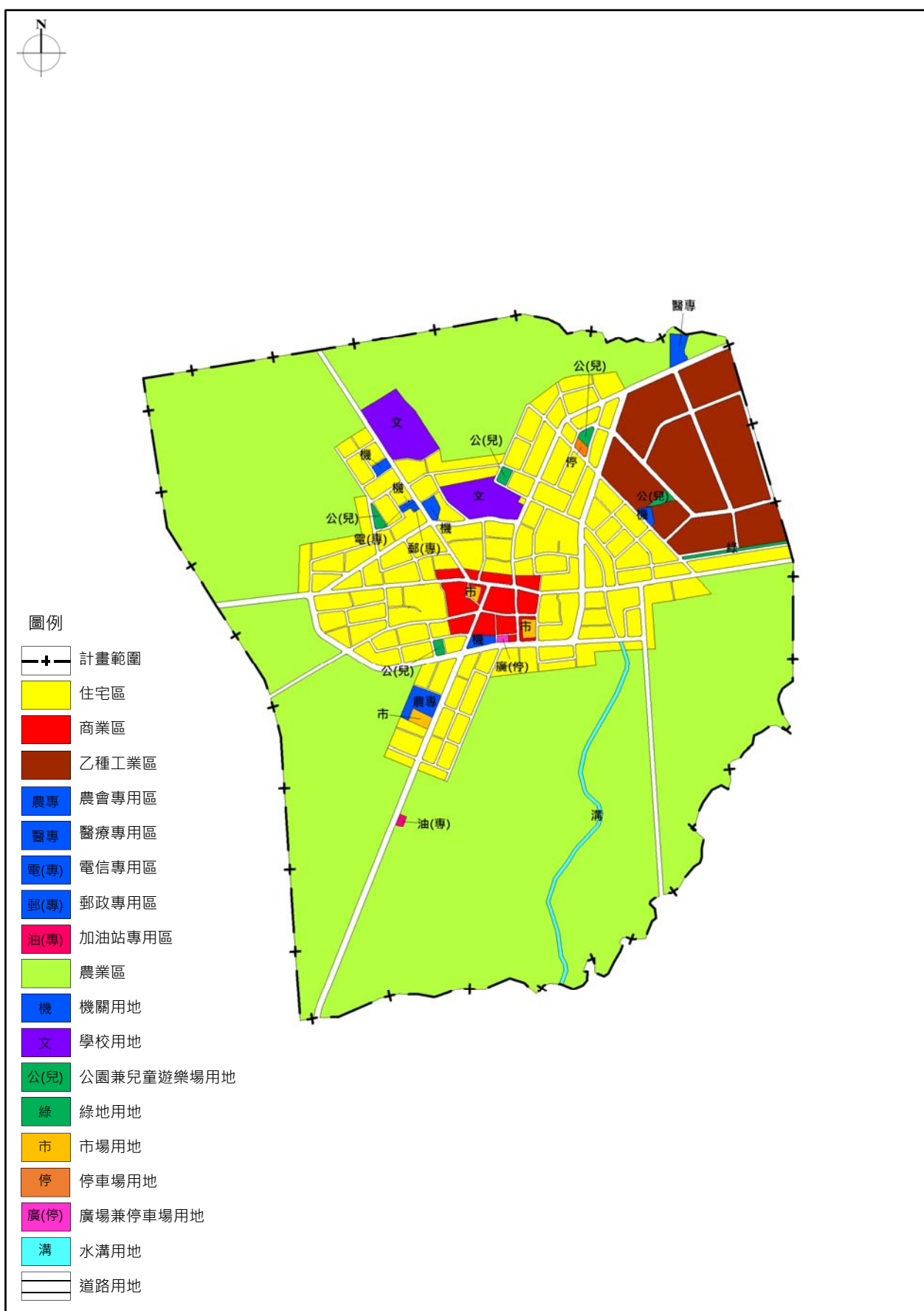


圖 9-3-1 檢討後計畫示意圖

第四節 公共設施計畫

本次通盤檢討將道路用地變更為住宅區；人行步道用地變更為商業區、商業區變更為道路用地、廣場兼停車場用地變更為道路用地；變電所用地變更為乙種工業區；人行步道用地變更為住宅區、道路用地等。各項公共設施用地內容說明如下，各項公共設施用地分布詳如表9-4-1所示，通盤檢討後公共設施用地面積供需分析詳表9-4-2所示，檢討後公共設施用地分布詳如圖9-4-1所示。

一、機關用地

通盤檢討後機關用地面積不變，維持現行計畫1.0857公頃。

二、學校用地

通盤檢討後學校用地面積不變，維持現行計畫6.0931公頃。

三、公園兼兒童遊樂場用地

通盤檢討後公園兼兒童遊樂場用地面積不變，維持現行計畫0.9866公頃。

四、市場用地

通盤檢討後市場用地面積不變，維持現行計畫0.7587公頃。

五、停車場用地

通盤檢討後停車場用地面積不變，維持現行計畫0.1569公頃。

六、廣場兼停車場用地

因將0.0111公頃廣場兼停車場用地變更為道路用地，故通盤檢討後廣場兼停車場用地面積為0.0844公頃。

七、變電所用地

因將0.2808公頃變電所用地變更為乙種工業區，通盤檢討後已無變電所用地之劃設。

八、水溝用地

通盤檢討後水溝用地面積不變，維持現行計畫1.5239公頃。

九、綠地用地

通盤檢討後綠地用地面積不變，維持現行計畫0.3554公頃。

十、道路用地（含人行步道用地）

本次通盤檢討配合重製疑義研商會議決議，將0.0121公頃之道路用地變更為住宅區、0.0175公頃之人行步道用地變更為商業區、0.0064公頃之商業區變更為道路用地、0.0111之廣場兼停車場用地變更為道路用地；又依據高雄市人行步道用地檢討變更原則規定，變更0.0405公頃之人行步道用地為住宅區，其餘人行步道用地皆變更為道路用地，故通盤檢討後道路用地計30.5086公頃、人行步道用地計0.0244公頃。

表 9-4-1 通盤檢討後公共設施用地配置表

公共設施用地		通盤檢討前 面積（公頃）	通盤檢討後 面積（公頃）	位置與說明
名稱	編號			
機關用地	機1用地	0.3194	0.3194	阿蓮區公所、衛生所
	機2用地	0.0416	0.0416	阿蓮區民意代表會
	機3用地	0.3123	0.3123	阿蓮戶政事務所、阿蓮警察分駐所
	機4用地	0.2053	0.2053	本案嗣經內政部都市計畫委員會第902次會議審竣，考量民眾權益，因涉及市地重劃可行性評估，故列為第二階段案件辦理
	機5用地	0.2071	0.2071	阿蓮區多功能文化學習中心、老人活動中心
	小計	1.0857	1.0857	—
學校用地	文小用地	2.7003	2.7003	阿蓮國小
	文中用地	3.3928	3.3928	阿蓮國中
	小計	6.0931	6.0931	—
公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）1用地	0.1954	0.1954	松年兒童遊樂場
	公（兒）2用地	0.1586	0.1586	零星商業、空地
	公（兒）3用地	0.2093	0.2093	兒童遊樂場
	公（兒）4用地	0.2034	0.2034	兒童遊樂場
	公（兒）用地	0.2199	0.2199	兒童遊樂場
	小計	0.9866	0.9866	—
市場用地	市1用地	0.1728	0.1728	阿蓮公有零售市場
	市2用地	0.3003	0.3003	農會批發市場
	市3用地	0.2856	0.2856	—
	小計	0.7587	0.7587	—
停車場用地	停1用地	0.1569	0.1569	停車場
廣場兼停車場用地		0.0955	0.0844	南蓮段公有停車場，本次通檢部分廣兼停用地配合重製疑義決議，變更為道路用地
變電所用地		0.2808	0.0000	於本次通盤檢討變更為乙種工業區
水溝用地		1.5239	1.5239	溝渠
綠地用地		0.3554	0.3554	綠地、空地
人行步道用地		1.4101	0.0244	—
道路用地		29.1755	30.5086	—
總計		41.9222	41.5777	—

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

表 9-4-2 通盤檢討後公共設施用地面積供需分析表

設施種類	檢討前面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)
國小用地	2.7003	2.7003	3.55	-0.8497
國中用地	3.3928	3.3928	3.85	-0.4572
公園兼兒童遊樂場用地	0.9866	0.9866	—	—
市場用地	0.7587	0.7587	—	—
停車場用地	0.2524	0.2413	2.36	-2.1187

註：1.表內面積應以實際測量地籍分割面積為準；

2.停車場用地面積包含廣場兼停車場用地。

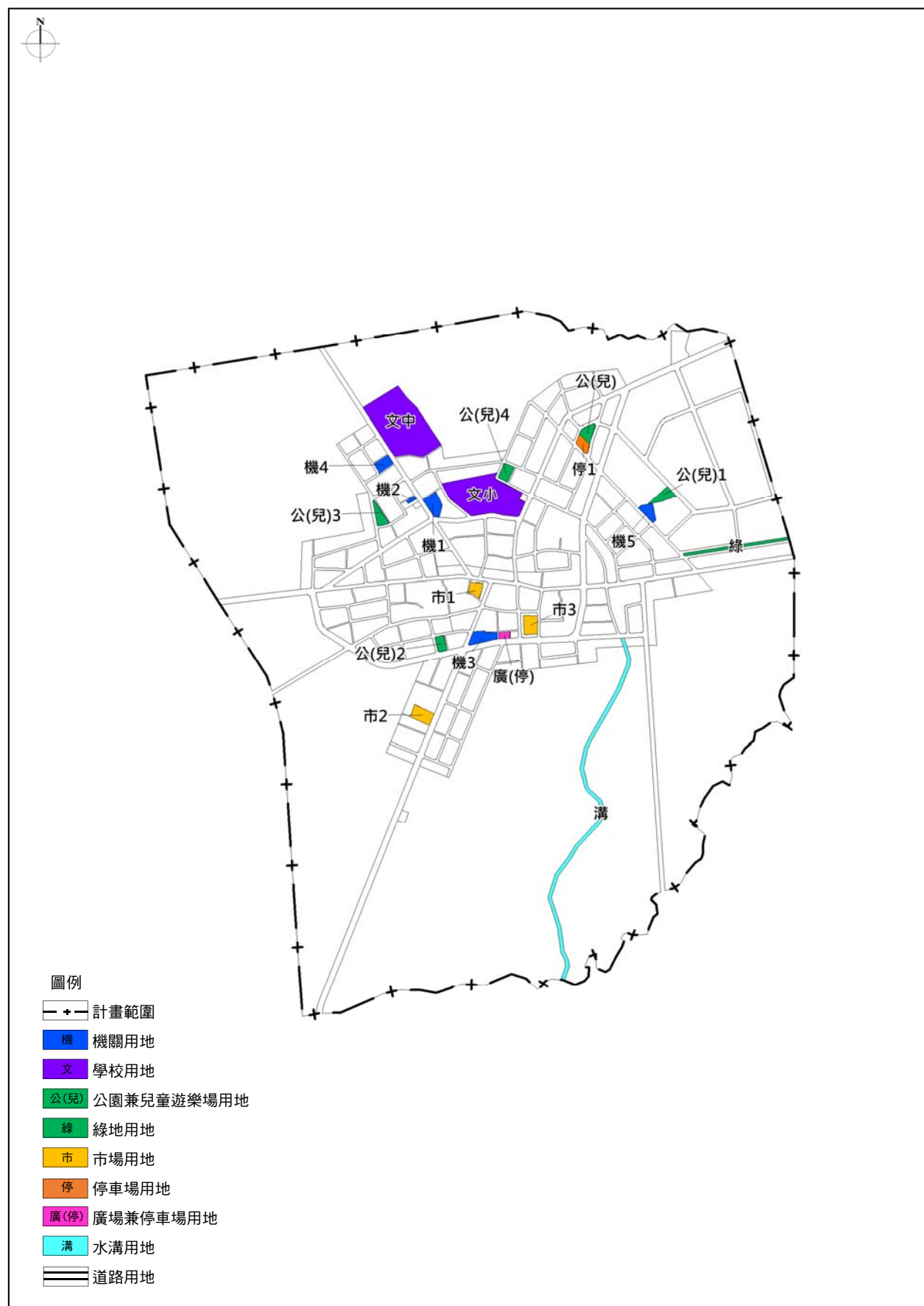


圖 9-4-1 檢討後公共設施用地分布示意圖

第五節 交通系統計畫

為改善計畫區內現存之道路系統及考慮未來發展需求，依各道路不同之功能、特性及土地使用發展形態，將道路系統分為聯外道路及區內道路等2類，詳如表9-5-1及圖9-5-1所示，其功能分述如下：

一、聯外道路

- (一) 一號道路（台 19 甲線省道）為本計畫區之主要聯外幹道，南往岡山，東北通關廟，計畫寬度 20 公尺。
- (二) 二號道路（台 28 線省道）為本計畫區向西通往路竹、大湖主要之聯外道路，計畫寬度亦為 20 公尺。
- (三) 三號道路（台 28 線省道）為本計畫區向東通往田寮、旗山之主要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (四) 四號道路為本計畫區向北通往大湖之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (五) 十五號道路為本計畫區向南通往大崗山之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

二、區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 15、12、10、8 及 4 公尺。

表 9-5-1 計畫道路功能分類參考表

類別		編號	起訖點	計畫寬度（公尺）	備註
主要道路	聯外道路	一	自計畫區南端至東北端	20	台19甲線省道
		二	自一號道路至計畫區西端	20	台28線省道
		三	自一號道路至計畫區東端	15	台28線省道
	區內道路	五	自一號道路至二號道路	15	民權路、民族路
次要道路	聯外道路	四	自五號道路至計畫區北端	15	民生路
		十五	自三號道路至計畫區南端	15	仁愛路
	區內道路	十六	自一號道路至十五號道路	15	忠孝路
		工一	自一號道路至一號道路	15	永豐路
服務道路		六	自二號道路至計畫區西端	12	信義路
		七	自一號道路至二號道路	12	中正路
		八	自一號道路至七號道路	12	中山路
		九	自五號道路至七號道路	12	民生路
		十	自五號道路至一號道路	10	民族路
		十一	自八號道路至二號道路	10	信義路
		十二	自四號道路至五號道路	10	民生路135巷、民權路120巷
		十三	自一號道路至五號道路	10	民族路212巷
		十四	自三號道路至住宅區北端	10	成功街
		工二	自工一號道路至工一號道路	12	—
		工三	自工一號道路至十四號道路	10	—

表 9-5-1 計畫道路功能分類參考表（續）

類別	編號	起訖點	計畫寬度（公尺）	備註
服務道路	工四	自工一號道路至工業區南端	10	—
	工五	自十四號道路至工業區東端	8	—
	未編號	未註明寬度之道路	4~8	—

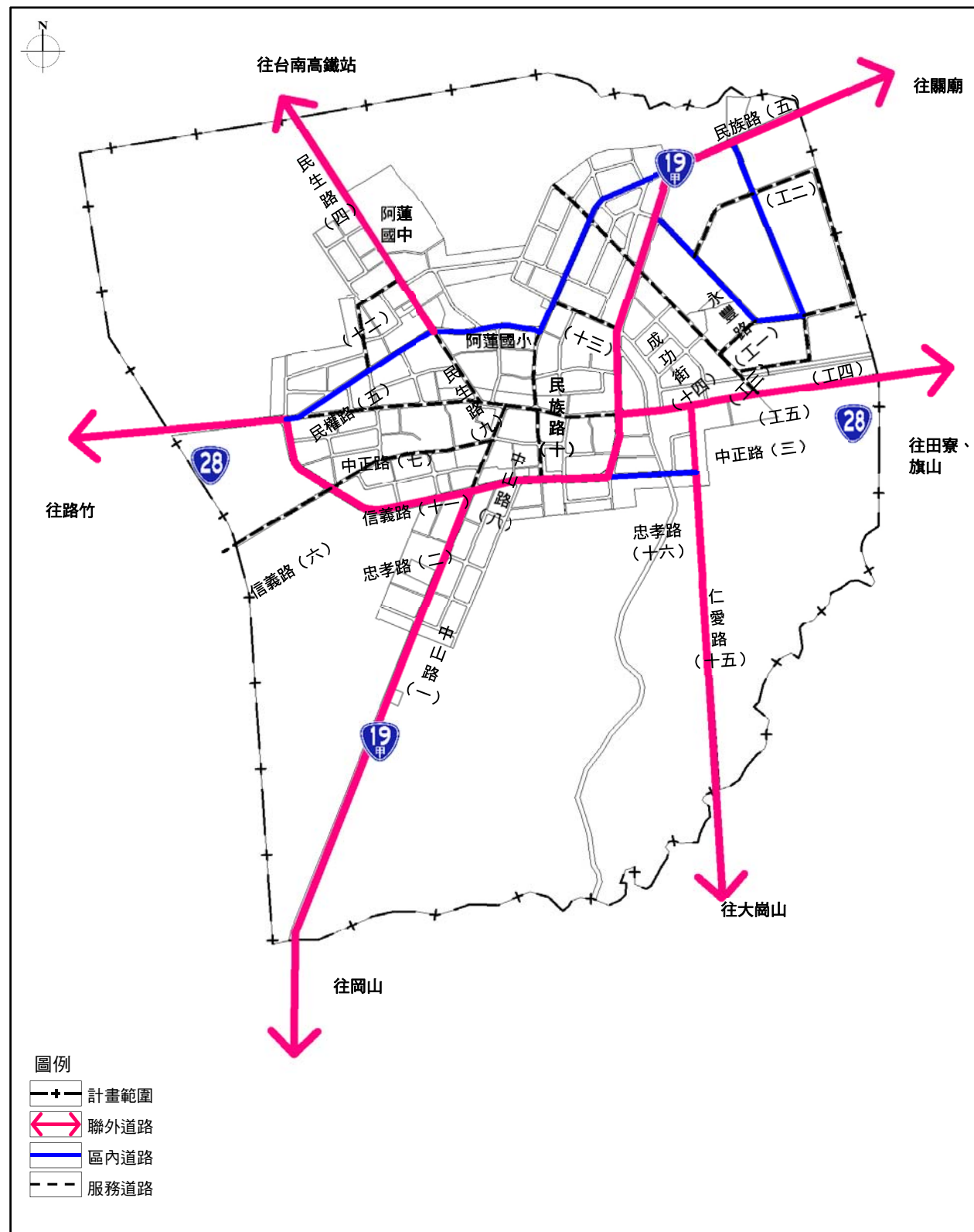


圖 9-5-1 道路系統功能分類及道路編號示意圖

第六節 整體開發區

德宜市地重劃區係於82年7月24日公告發布實施之「變更阿蓮都市計畫（第二次通盤檢討）案」由農業區變更為住宅區，並於民國94年完成地籍重測分割，目前市地重劃作業已完竣（詳圖9-6-1所示）。

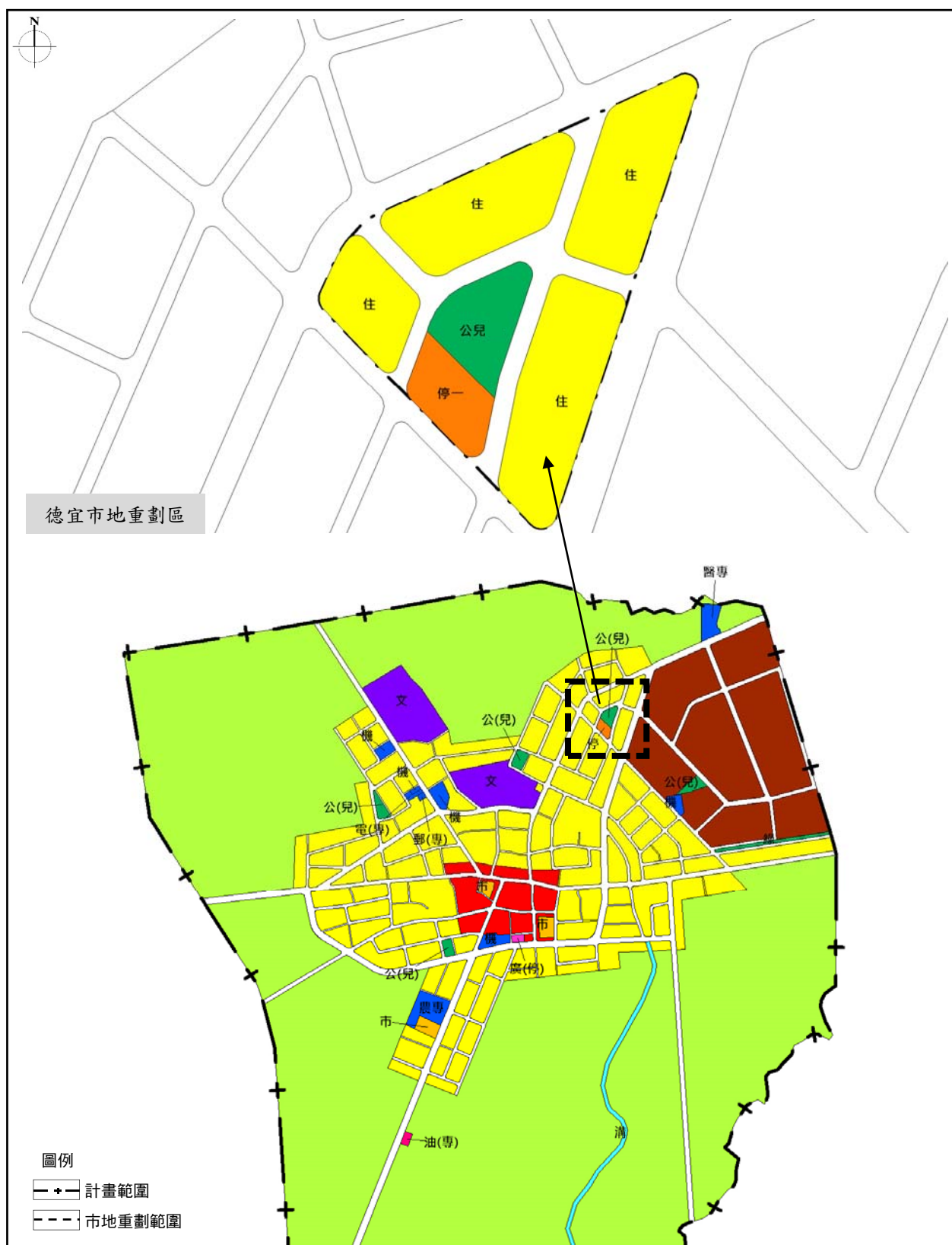


圖 9-6-1 整體開發地區之區位分布示意圖

第七節 都市防災計畫

都市防災的主要目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難及復舊的機能。依據「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」第6條之規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，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。」故本次通盤檢討參考相關研究及計畫，配合本計畫區內土地使用型態，規劃檢討計畫區都市防災系統如表9-7-1、表9-7-2、圖9-7-1及圖9-7-2所示，其內容茲說明如下：

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，將本計畫區納入同一近鄰生活圈系統，並就近以各區域之學校、公園兼兒童遊樂場、警察局、消防站等單位為區內之緊急避難場所、救援與防災指揮中心。

（一）臨時收容場所

臨時收容場所除平時可作為地區居民活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，具備緊急避難與防救災之機能，藉由防災道路系統之導引，使計畫區內之公園、綠地等設施用地串連，形成都市防救災系統之一，每人平均擁有1至2平方公尺的避難面積為原則。

依據上述每人平均擁有2平方公尺的避難面積為原則，本計畫擬規劃公兒1用地、公兒2用地、公兒3用地、公兒4用地、公兒用地、廣場兼停車場用地及綠地用地等為計畫區內之臨時收容場所。

（二）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，又以社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構及醫療衛生機構為配合指定對象，並以每人平均擁有2平方公尺的避難面積、可收容100人以上之場所為原則。本計畫擬規劃文小用地（阿蓮國小）、文中用地（阿蓮國中）、機一（阿蓮區公所）、機二（代表會）、機三（警察分駐所、戶政事務所）等為中長期收容場所。

二、公共空間開放避難系統

社區內之公園兼兒童遊樂場等公共開放空間，除平時可作為社區居民之活動場所，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，使計畫區內之公園兼兒童遊樂場等設施用地串連，形成都市防災系統之一部分。

此外，計畫區內之學校用地及機關用地，其操場、球場、校舍、活動中心等亦具備防災據點之功能，以下分別就計畫區內之公園、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）公園兼兒童遊樂場、綠地、停車場及廣場兼停車場

計畫區內公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地及綠地用地總面積約1.5833公頃，以內政部建研所「都市計畫通盤檢討有關防災規劃作業程序及設計準則之研究」之研究成果建議，避難開放空間每人所需之土地面積約為4平方公尺，計畫區內公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地及綠地用地等永久性空地可容納之避難人口約3,958人。

（二）學校用地

計畫區內之學校用地總面積約6.0931公頃，以內政部建研所之研究成果，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50%計算，則計畫區學校用地可容納之避難人口約7,616人。

此外，若以學校作為避難收容所，假設計畫區內學校之容積率為150%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，則計畫區內公共建築可容納之避難人口約為45,698人，可滿足計畫區內居住人口避難需求。

綜合以上分析，計畫區公共開放空間所能容納避難人口已超過本計畫人口17,000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。

三、防災道路系統

（一）緊急道路

緊急道路將以寬度15公尺以上之主要聯外道路及區內道路為主，並考慮可延續通達全市各區域之主要輔助道路（路寬亦需在15公尺以上）為第一層級之緊急道路，此道路為災害發生時，首先必須保持暢通之路徑。本計畫規劃民族路、民生路、仁愛路、中山路、中正路、忠孝路及永豐路等為計畫區內之緊急道路。

（二）救援輸送道路

救援輸送道路將以寬15公尺以下之道路為主，其機能為配合緊急道路架構成為完整之救援路網，此層級道路以作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點功能為主，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

公園、綠地及園道等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，具備緊急避難與防救災之機能，而寬度15公尺以上之道路亦具延緩災害之蔓延功能，因此藉由防救災道路系統串連計畫區內之公園、綠地及園道等用地形成火災防止地帶，避免火災快速延燒，使災害損失降至最低。

本計畫規劃民族路、民生路、仁愛路、中山路、中正路、忠孝路、永豐路及河道用地等為防火綠軸，以及火災延燒防止區域一公兒1用地、公兒2用地、公兒3用地、公兒4用地與公兒用地等。

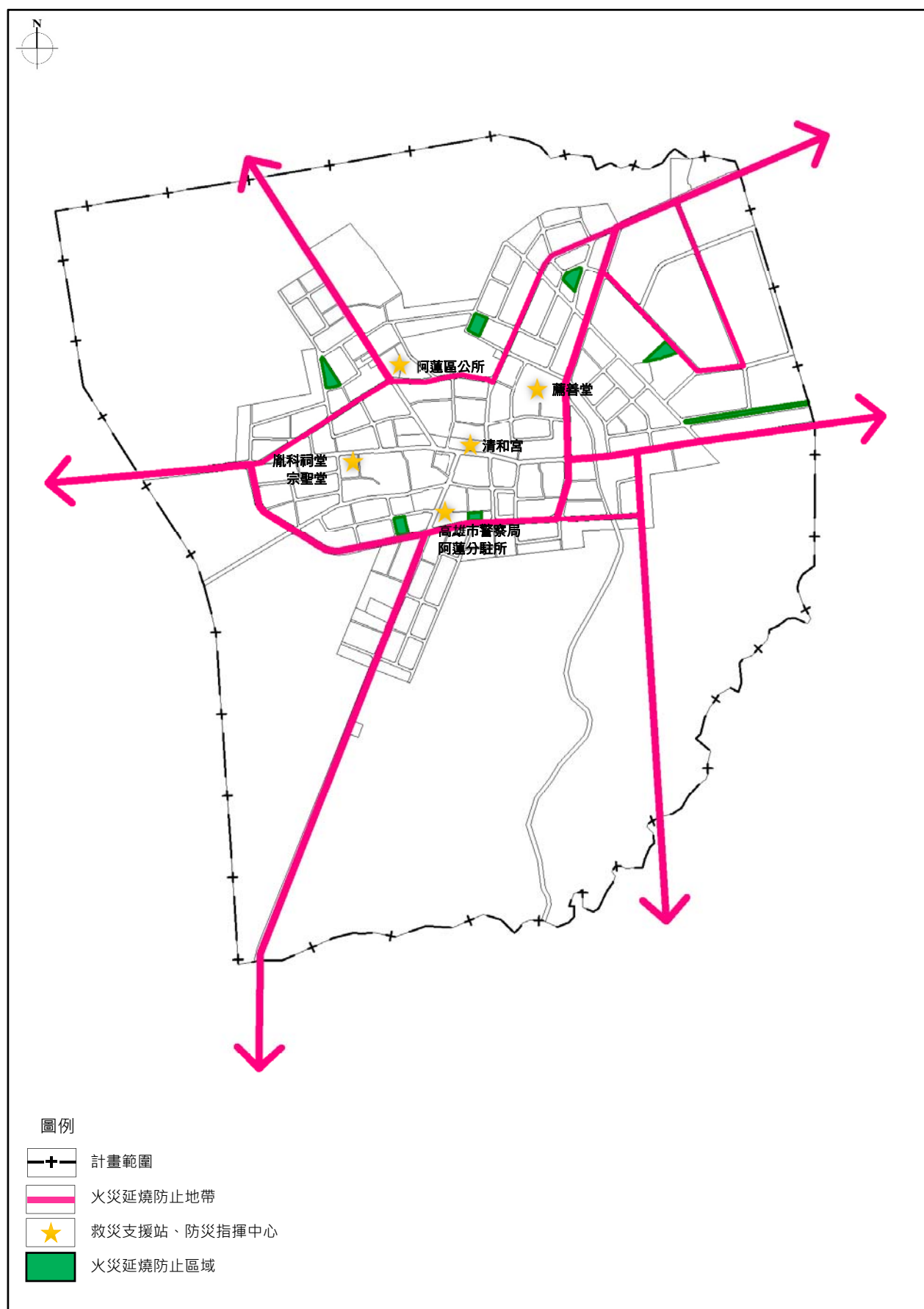


圖 9-7-2 火災延燒防止地帶示意圖

第八節 實施進度與經費

一、公共設施保留地取得方式

依現行都市計畫法及相關法令之規定，公共設施保留地之取得方式以下列取得方式辦理：

- (一) 都市計畫法第 48 條之規定。(協議價購、徵收、區段徵收與市地重劃)
- (二) 都市計畫容積移轉實施辦法之規定。
- (三) 都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法。
- (四) 私人捐贈。

以上所述各類公共設施用地取得方式，除徵收及公有土地撥用外，其餘方式均存在不可預測之因素，因此本計畫僅就由市府徵收及公有土地撥用兩種方式進行公共設施用地取得經費之估算。

二、公共設施保留地取得項目

本計畫區內需取得之公共設施保留地有公(兒)2用地、綠地用地、水溝用地、道路用地等，其面積合計約為11.4937公頃，至於目前未取得市場用地但已作為市場使用者，本次不予編列預算取得；合計取得及開闢經費約為247,594萬元，有關計畫區各項公共設施保留地取得所需經費詳見表9-8-1所示。

表 9-8-1 事業及財務計畫表

公共設施 種類	未取得 計畫面積 (公頃)	土地取得方式			取得及 開闢經費 (千元)	主辦單位	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收			
公(兒)2 用地	0.1586	V			82,000	高雄市政府工務局	逐年編列 預算辦理
綠地用地	0.3483	V			66,981	高雄市政府工務局	
水溝用地	1.1547	V			39,029	高雄市政府水利局	
道路用地	9.8321	V			2,287,930	高雄市政府工務局	
合計	11.4937	—	—	—	2,475,940		

註：1.實際開發年期仍視各主管機關而定，土地徵購費暫以公告現值估算，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.計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

第九節 細部計畫指導原則

本案依都市計畫法規定，主要計畫與細部計畫應分別擬定，請將土地使用管制要點納入細部計畫書內容，並依都市計畫法第23條規定，有關細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依都市計畫法第17條第1項、第18條、第19條及第21條規定辦理；故為利後續細部計畫擬定作業，本案針對細部計畫土地使用分區管制要點之指導原則如下：

- 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、各種分區或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。