

變更大社都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案

高雄市政府

中華民國 108 年 4 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更大社都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款	
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	公開徵求意見	民國 105 年 12 月 29 日起至 106 年 2 月 2 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 105 年 12 月 29 日聯合報及台灣導報周知。
	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	
	部 級	

目 錄

第一章 緒論

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

第二章 現行都市計畫概要

- 第一節 都市計畫變更歷程..... 2-01
- 第二節 現行都市計畫內容概要..... 2-02

第三章 發展現況分析

- 第一節 公共設施用地劃設情形..... 3-01
- 第二節 公共設施用地開闢利用情形..... 3-04
- 第三節 公民或團體陳情意見綜理..... 3-10

第四章 公共設施用地需求檢討

- 第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估..... 4-01
- 第二節 公共設施用地需求分析..... 4-04
- 第三節 公共設施用地檢討原則..... 4-05

第五章 實質計畫檢討

- 第一節 公共設施用地檢討分析..... 5-01
- 第二節 實質變更內容..... 5-03

第六章 檢討後計畫

- 第一節 檢討後實質計畫..... 6-01
- 第二節 實施進度及經費..... 6-06

圖目錄

圖 1-3-1	現行都市計畫位置示意圖	1-02
圖 2-2-1	現行都市計畫土地使用分區示意圖	2-03
圖 2-2-2	附帶條件位置示意圖	2-06
圖 3-1-1	公共設施用地分布示意圖	3-03
圖 3-2-1	公共設施用地土地權屬示意圖	3-07
圖 3-2-2	公共設施用地取得情形示意圖	3-08
圖 3-2-3	公共設施用地開闢情形示意圖	3-09
圖 4-1-1	大社都市計畫區人口成長情形趨勢圖	4-02
圖 4-3-1	公共設施用地檢討原則示意圖	4-06
圖 5-2-1	變更位置示意圖	5-08
圖 5-2-2	變更編號 2 變更內容示意圖 (公(兒)一用地)	5-09
圖 5-2-3	變更編號 2 變更內容示意圖 (公(兒)二用地)	5-09
圖 5-2-4	變更編號 2 變更內容示意圖 (停一用地)	5-10
圖 5-2-5	變更編號 2 變更內容示意圖 (市一用地)	5-10
圖 5-2-6	變更編號 3 變更內容示意圖 (市三用地)	5-11
圖 5-2-7	變更編號 3 變更內容示意圖 (市四用地)	5-11
圖 5-2-8	變更編號 4 變更內容示意圖 (公一用地)	5-12
圖 5-2-9	變更編號 5 變更內容示意圖 (廣(停)一用地)	5-12
圖 5-2-10	變更編號 6 變更內容示意圖 (廣(停)一用地)	5-13
圖 5-2-11	變更編號 7 變更內容示意圖 (市二用地)	5-13
圖 5-2-12	變更編號 8 變更內容示意圖 (公(兒)五用地)	5-14
圖 5-2-13	變更編號 9 變更內容示意圖 (人步用地)	5-14

表目錄

表 2-1-1	歷次都市計畫變更綜理表	2-01
表 2-2-1	土地使用分區面積綜理表	2-02
表 2-2-2	現行計畫附帶條件地區綜整表	2-04
表 3-1-1	現行計畫公共設施用地面積明細表	3-01
表 3-2-1	現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表	3-04
表 3-2-2	公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表	3-10
表 4-1-1	大社區與本計畫區近 10 年人口統計表(97 年-106 年)	4-01
表 4-1-2	大社都市計畫區人口推估分析表	4-03
表 5-1-1	公共設施用地檢討表	5-01
表 5-2-1	變更內容綜理表	5-03
表 6-1-1	公共設施用地面積增減情形表	6-02
表 6-1-2	檢討後土地使用計畫面積表	6-03
表 6-1-3	檢討後公共設施明細表	6-04
表 6-2-1	實施進度及經費表	6-06

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

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

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

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

爰此，依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等規定，辦理都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以有效維護人民之權益。

第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第 26 條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。

第三節 計畫位置與範圍

大社區位於高雄市南部區域，北鄰燕巢區，東鄰大樹區，西鄰楠梓區，南接仁武區。大社都市計畫區位於大社區西南側，東至澄清湖特定區範圍線，南至仁武區界，西與楠梓區為界，北至高速公路楠梓交流道（鳳山厝）特定區範圍線。計畫範圍內包括大社、翠屏、三奶、觀音、神農、中里、保安等七里，計畫面積總計約為 553.6329 公頃詳圖 1-3-1 所示。

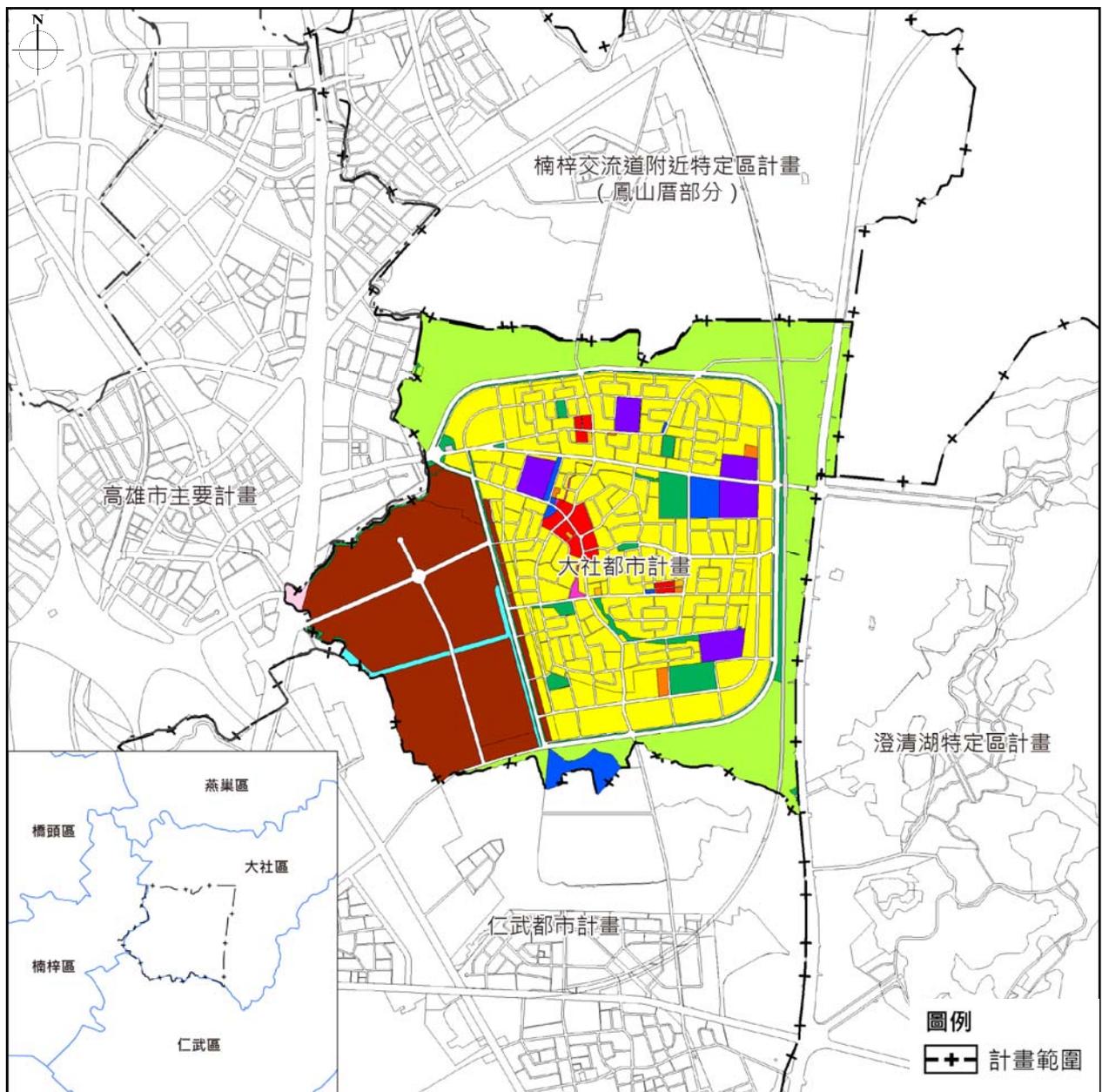


圖 1-3-1 現行都市計畫位置示意圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

大社都市計畫於民國 62 年 9 月 27 日公告發布實施，迄今共實施 4 次主要計畫通盤檢討、辦理 8 次個案變更、擬定 2 次細部計畫、1 次公共設施通盤檢討及 1 次細部計畫通盤檢討。有關都市計畫歷次變更詳如表 2-1-1 所示。

表 2-1-1 歷次都市計畫變更綜理表

編號	案名	公告字號	公告實施日期
1	大社都市計畫	府建都字第 80211 號	62.09.27
2	大社都市計畫修改案	府建都字第 109924 號	64.03.08
3	大社都市計畫變更案	府建都字第 26986 號	65.06.17
4	變更大社都市計畫（通盤檢討）案	府建都字第 105730 號	68.12.03
5	變更大社都市計畫（公共設施通盤檢討）案	府建都字第 1103 號	73.01.27
6	變更大社都市計畫（第二次通盤檢討）案	府建都字第 44264 號	75.05.14
7	變更大社都市計畫（部分綠帶為工業區）案	府建都字第 170233 號	78.01.12
8	變更大社都市計畫（部分住宅區、農業區為工業區）案	府建都字第 125186 號	78.10.28
9	變更大社都市計畫（部份農業區及綠帶道路用地）（供高速公路使用）案	府建都字第 165916 號	82.10.28
10	變更大社都市計畫（部分農業區、道路用地）（供高速鐵路使用）案	府建都字第 207142 號	83.12.17
11	變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）案	府建都字第 211694 號	87.11.07
12	變更大社都市計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案	府建都字第 0910162065 號	91.09.13
13	擬定大社都市計畫（部分機關用地為商業區）細部計畫案	府建都字第 0920125475 號	92.07.18
14	擬定大社都市計畫（部分農業區為乙種工業區）細部計畫案	府建都字第 0920125475 號	92.07.18
15	變更大社都市計畫（部分農業區為鐵路用地）案	府建都字第 0960244980B 號	96.11.12
16	變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）案	高市府都發規字第 10335751901 號	103.12.03
17	變更高雄市大社都市計畫細部計畫（土地使用管制暨都市設計）通盤檢討案	高市府都發規字第 10335751901 號	103.12.03
18	變更大社都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案	高市都發開字第 10700748601 號	107.12.03

資料來源：本計畫整理。統計時間：108 年 2 月。

第二節 現行都市計畫內容概要

一、計畫年期

民國 110 年。

二、計畫人口

計畫人口為 44,000 人。

三、土地使用計畫

以現有集居地區為基礎，劃設為三個住宅鄰里單元，構成一個住宅社區，並劃設商業區、工業區、行政區、加油站專用區、農會專用區、宗教專用區、農業區等土地使用分區，面積共計 553.6329 公頃，如表 2-2-1 所示。

四、公共設施計畫

劃設機關用地 5 處、國小用地 3 處、國中用地 2 處、市場用地 4 處、公園用地 4 處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 6 處、廣場用地（兼供停車場使用）2 處、停車場用地 5 處、廣場用地（兼供道路使用）1 處，以及綠帶（地）用地、水溝用地、體育場用地、電路鐵塔用地、鐵路用地、道路用地等區內公共設施用地，面積共計 131.3338 公頃。

表 2-2-1 土地使用分區面積綜理表

項目		現行計畫面積（公頃）	估計畫面積（%）
土地 使用 分區	住宅區	185.4712	33.50
	商業區	6.3847	1.15
	工業區	3.5976	0.65
	特種工業區	101.1386	18.27
	乙種工業區	7.6836	1.39
	行政區	3.9419	0.71
	加油站專用區	0.1181	0.02
	農會專用區	0.2673	0.05
	農業區	113.5481	20.51
	宗教專用區	0.148	0.03
	小計	422.2991	76.28
公共 設施 用地	機關用地	5.5423	1.00
	國小用地	9.0619	1.64
	國中用地	7.5798	1.37
	市場用地	0.5073	0.09
	公園用地	5.3176	0.96
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.6319	0.66
	體育場用地	3.6750	0.66
	停車場用地	1.7163	0.31
	廣場用地（兼供停車場使用）	0.5939	0.11
	廣場用地（兼供道路使用）	0.1635	0.03

表 2-2-1 土地使用分區面積綜理表 (續)

項目		現行計畫面積 (公頃)	估計畫面積 (%)
公共設施用地	電路鐵塔用地	0.0195	0.00
	綠帶(地)用地	10.5598	1.91
	水溝用地	4.1043	0.74
	鐵路用地	4.6874	0.85
	道路用地	74.1733	13.40
	小計	131.3338	23.72
合計		553.6329	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

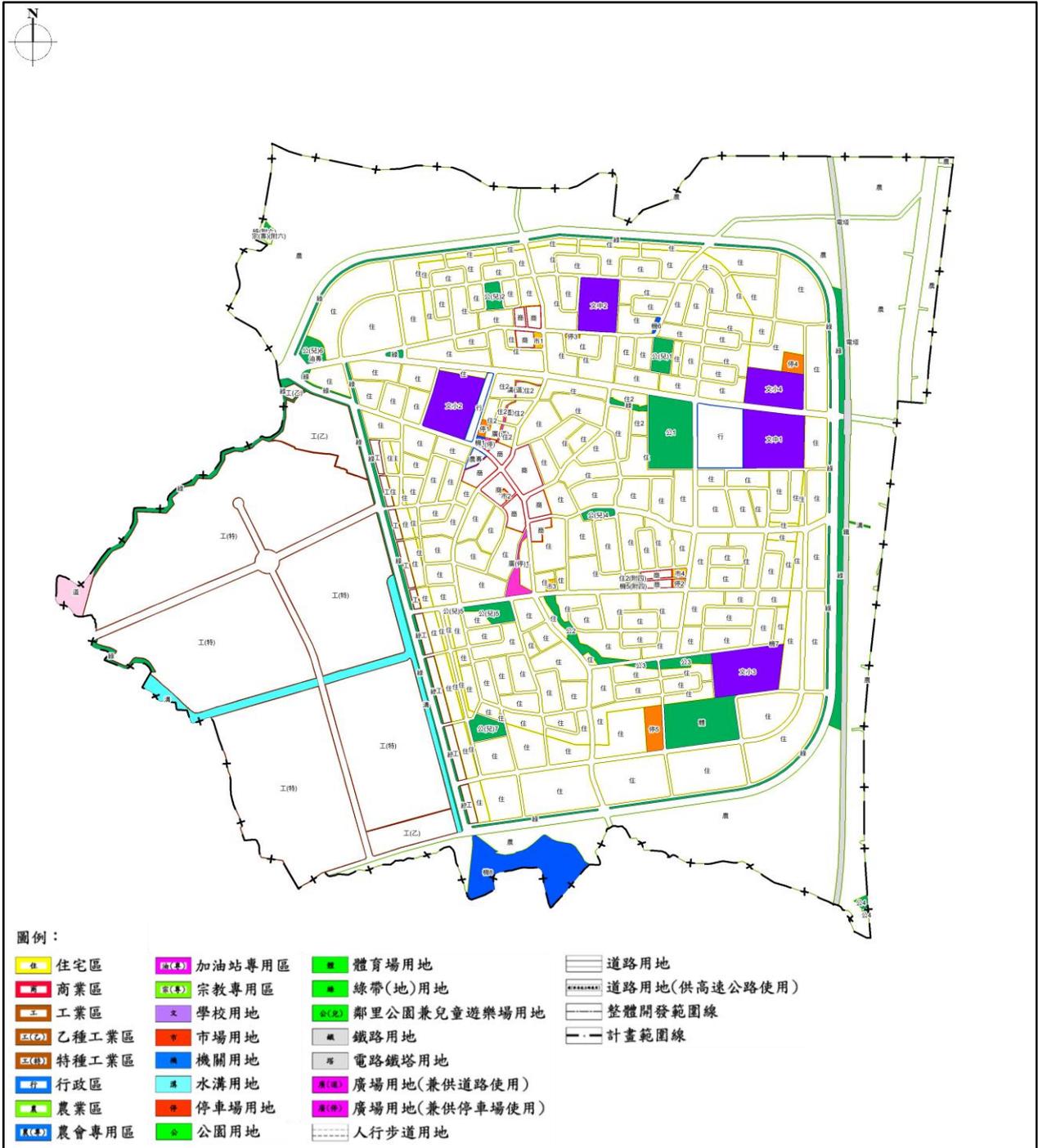


圖 2-2-1 現行都市計畫土地使用分區示意圖

五、現行計畫附帶條件之規定

經查大社都市計畫歷次檢討變更案，本計畫有 4 處整體開發地區，其內容詳如表 2-2-2 及圖 2-2-2 所示。

表 2-2-2 現行計畫附帶條件地區綜整表

編號	訂定計畫	變更案	原計畫	新計畫	附帶條件或其他說明	辦理情形
1	變更大社都市計畫（部分住宅區、農業區為工業區）案	--	住宅區、農業區	工業區	依獎勵投資有關規定編定為工業用地，限作隔離綠帶使用。	已開闢
2	變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）案	4	機關用地	商業區	1. 第三次通盤檢討由機關用地變更為商業區部分應另行擬定細部計畫（含配置 40% 之公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 應以市地重劃方式辦理。	未開闢
3	變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）案	7	工業區	特種工業區、乙種工業區	1. 特種工業區內之廠商應於民國 107 年以前完成遷廠，並由市政府依法定程序變更為乙種工業區。 2. 在民國 107 年以前特種工業區除為興建汽電共生，汰舊換新或為改善環境而增加之設施外，非經環保機關審核同意不得再行新建或擴建。	未開闢
4	變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）案	10	機關用地	住宅區、機關用地	1. 保留為機關用地之土地由本案之所有地主無償提供，並俟將產權登記給地方政府後，住宅區使得發照建築。 2. 第四次通盤檢討發布實施後 5 年內，保留之機關用地如未完成無償提供並將產權登記給地方政府，應下次通盤檢討將住宅區變更回復為機關用地。	未開闢

表 2-2-2 現行計畫附帶條件地區綜整表 (續)

編號	訂定計畫	變更案	原計畫	新計畫	附帶條件或其他說明	辦理情形
5	變更大社都市計畫(第三次通盤檢討)案	11	農業區、工業區、鄰里公園兼兒童樂場用地、住宅區、道路用地、綠帶(地)用地、國中用地、人行步用地	道路用地、住宅溝、區、水溝、停車場用地、國中用地、國小用地、體育場用地、綠帶(地)用地、鄰里兒童樂場用地	應以區段徵收方式辦理，並俟區段徵收完成後始得發照建築。	未開闢
6	變更大社都市計畫(第三次通盤檢討)案	21	農業區	乙種工業區	為應另行擬定細部計畫劃設必要之公共設施用地，並俟區段徵收辦理完成後始得發照建築。	未開闢
7	變更大社都市計畫(第四次通盤檢討)案	5	農業區	宗教專用帶(地)地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案(保社段 553 地號)土地所有權人應與本府簽訂協議書，自願捐贈變更後土地總面積 30% 公共設施用地。 2. 前述捐贈程序應於計畫發布實施後一年內完成，如未能於期限內完成，於下次通盤檢討時，應予以恢復原計畫。 3. 以變更後之 0.063 公頃綠帶(地)用地作為自願捐贈之公共設施用地。 	未開闢

第三章 發展現況分析

第一節 公共設施用地劃設情形

本計畫分別劃設機關用地、學校用地、市場用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地（兼供停車場使用）、停車場用地、廣場用地（兼供道路使用）、綠帶（地）用地、水溝用地、體育場用地、電路鐵塔用地、鐵路用地、道路用地等 14 項類型公共設施用地，面積合計為 131.3338 公頃。各類型公共設施用地以道路用地劃設面積 74.1733 公頃最高，約佔全部公共設施用地面積 56.48%；其次為綠帶（地）用地，約佔全部公共設施用地面積 8.04%。現行公共設施用地劃設情形詳如表 3-1-1。

表 3-1-1 現行計畫公共設施用地面積明細表

公共設施用地	編號	現行計畫面積（公頃）	佔計畫總面積比例（%）
機關用地	機一	0.0978	0.07
	機五	0.1073	0.08
	機六	0.0810	0.06
	機七	0.0284	0.02
	機八	5.2278	3.98
	小計	5.5423	4.22
學校用地	文（小）二	3.1801	2.42
	文（小）三	3.4943	2.66
	文（小）四	2.3875	1.82
	文（中）一	5.2183	3.97
	文（中）二	2.3615	1.80
	小計	16.6417	12.67
市場用地	市一	0.1469	0.11
	市二	0.0766	0.06
	市三	0.1398	0.11
	市四	0.1440	0.11
	小計	0.5073	0.39
公園用地	公一	3.5458	2.70
	公二	0.8642	0.66
	公三	0.7555	0.58
	公四	0.1521	0.12
	小計	5.3176	4.05
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）一	0.7322	0.56
	公（兒）二	0.4697	0.36
	公（兒）四	0.3202	0.24
	公（兒）五	0.8189	0.62
	公（兒）六	0.5223	0.40

表 3-1-1 現行計畫公共設施用地面積明細表 (續)

公共設施用地	編號	現行計畫面積 (公頃)	估計畫總面積比例 (%)
	公 (兒) 七	0.7686	0.59
	小計	3.6319	2.77
廣場用地 (兼供停車場使用)	廣 (停)	0.0494	0.04
	廣 (停) 一	0.5445	0.41
	小計	0.5939	0.45
停車場用地	停一	0.1712	0.13
	停二	0.1344	0.10
	停三	0.0663	0.05
	停四	0.4707	0.36
	停五	0.8737	0.67
	小計	1.7163	1.31
廣場用地 (兼供道路使用)		0.1635	0.12
綠帶 (地) 用地		10.5598	8.04
水溝用地		4.1043	3.13
體育場用地		3.6750	2.80
電路鐵塔用地		0.0195	0.01
鐵路用地		4.6874	3.57
道路用地		74.1733	56.48
合計		131.3338	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

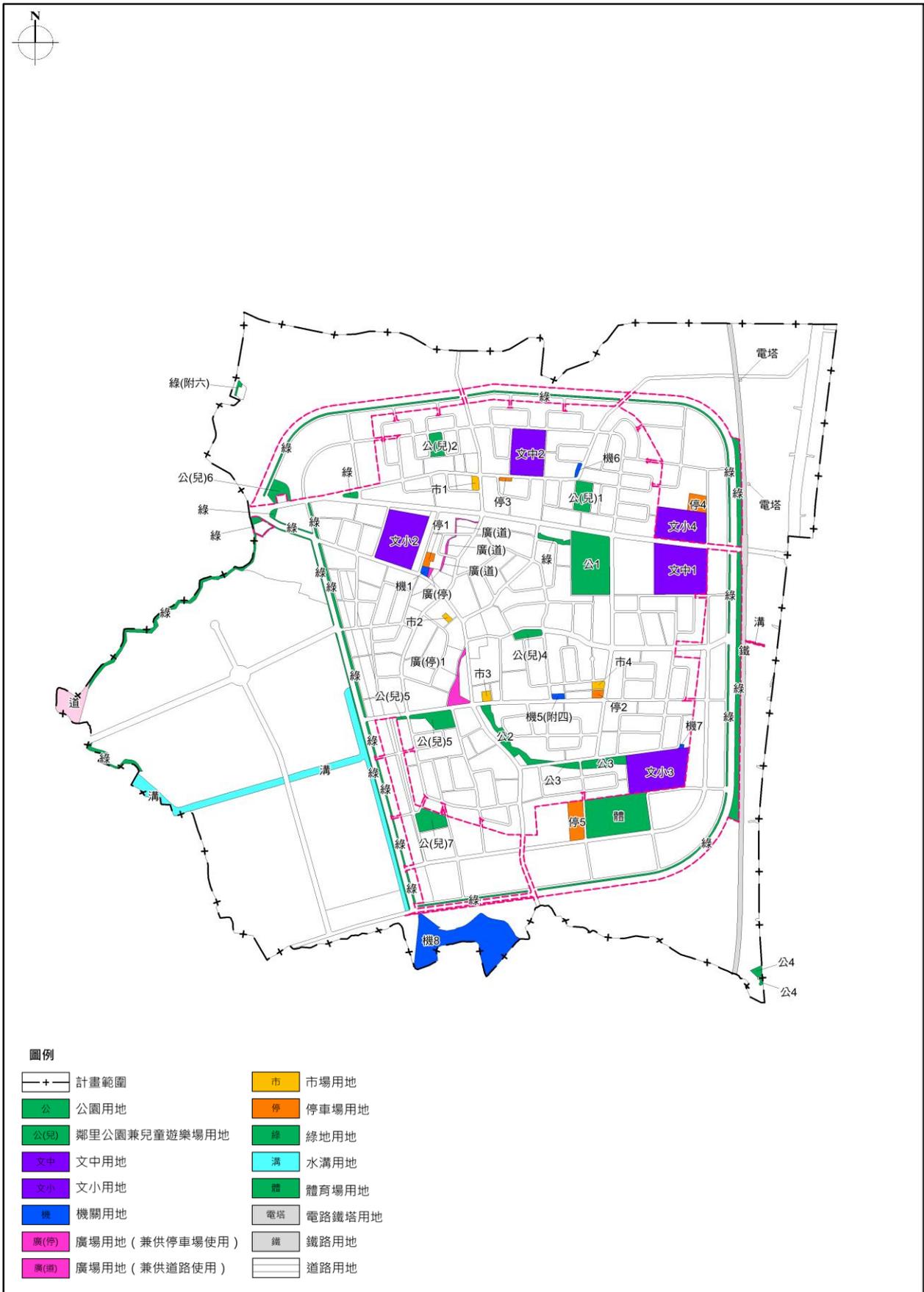


圖 3-1-1 公共設施用地分布示意圖

第二節 公共設施用地開闢情形

本計畫公共設施用地面積共劃設 131.33 公頃，其中國有土地為 26.18 公頃、市有土地 40.85 公頃、其他公有土地 0.03 公頃、私有土地 64.39 公頃，未取得私有土地比例占 49.03%，未開闢用地占 15.87%，本計畫區之公共設施用地開闢、取得與使用情形詳如表 3-2-1、圖 3-2-2、圖 3-2-3 所示。

表 3-2-1 現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表

公共設施用地	編號名稱	劃設面積(公頃)	開闢情形	土地取得情形	是否為公設保留地	土地面積(公頃)				土地使用情形
						國有	市有	其他公有	私有	
機關用地	機一	0.0978	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.0978	0.0000	0.0000	大社區戶政事務所
	機五	0.1073	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.1073	空地
	機六	0.0810	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.0810	0.0000	0.0000	保安里活動中心
	機七	0.0284	未開闢	部分未取得	否	0.0078	0.0206	0.0000	0.0000	鐵皮屋、道路
	機八	5.2278	已開闢	完全取得	否	5.2278	0.0000	0.0000	0.0000	仁武營區(荒廢)
學校用地	文(小)二	3.1801	已開闢	完全取得	否	0.0000	3.1801	0.0000	0.0000	大社國小
	文(小)三	3.4943	已開闢	完全取得	否	0.0000	3.4943	0.0000	0.0000	觀音國小
	文(小)四	2.3875	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	2.3875	鐵皮工廠、空地
	文(中)一	5.2183	部分開闢	部分未取得	是	0.1254	4.3926	0.0000	0.7003	大社國中
	文(中)二	2.3615	未開闢	部分未取得	否	0.0508	2.3107	0.0000	0.0000	公園
市場用地	市一	0.1469	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.1469	空地
	市二	0.0766	已開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.0766	零售市場

表 3-2-1 現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表 (續)

公共設施用地	編號名稱	劃設面積(公頃)	開闢情形	土地取得情形	是否為公設保留地	土地面積(公頃)				土地使用情形
						國有	市有	其他公有	私有	
	市三	0.1398	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.1398	空地
	市四	0.1440	未開闢	完全未取得	是	0.0114	0.0000	0.0000	0.1326	空地
公園用地	公一	3.5458	部分開闢	部分未取得	否	0.0580	1.4429	0.0000	2.0449	社區公園、零售市場
	公二	0.8642	部分開闢	部分未取得	否	0.0025	0.4889	0.0000	0.3728	鄰里公園、住宅
	公三	0.7555	部分開闢	部分未取得	否	0.0195	0.5658	0.0000	0.1702	鄰里公園、鐵皮屋
	公四	0.1521	未開闢	部分未取得	否	0.0054	0.1467	0.0000	0.0000	空地
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.7322	未開闢	部分未取得	是	0.1120	0.0145	0.0000	0.6057	停車場、空地、農地
	公(兒)二	0.4697	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.4697	停車場、農地
	公(兒)四	0.3202	未開闢	部分未取得	否	0.0725	0.2477	0.0000	0.0000	商業使用之鐵皮屋
	公(兒)五	0.8189	部分開闢	部分未取得	是	0.1663	0.4464	0.0000	0.2062	公園、綠地、鐵皮工廠、空地
	公(兒)六	0.5223	未開闢	完全未取得	是	0.1211	0.0000	0.0000	0.5223	鐵皮屋、空地

表 3-2-1 現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表 (續)

公共設施用地	編號名稱	劃設面積(公頃)	開闢情形	土地取得情形	是否為公設保留地	土地面積(公頃)				土地使用情形
						國有	市有	其他公有	私有	
	公(兒)七	0.7686	未開闢	完全未取得	是	0.0294	0.0000	0.0000	0.7392	工廠、空地
廣場用地(兼供停車場使用)	廣(停)	0.0494	未開闢	部分未取得	是	0.0000	0.0053	0.0000	0.0441	空地
	廣(停)一	0.5445	未開闢	完全未取得	是	0.3693	0.0000	0.0000	0.1752	住宅、空地、工廠
停車場用地	停一	0.1712	已開闢	部分未取得	是	0.0000	0.1132	0.0000	0.0580	停車場
	停二	0.1344	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.1344	大樓
	停三	0.0663	未開闢	完全未取得	否	0.0663	0.0000	0.0000	0.0000	空地
	停四	0.4707	未開闢	完全未取得	是	0.0156	0.0000	0.0000	0.4551	鐵皮工廠、空地
	停五	0.8737	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.8737	空地、農地、鐵皮工廠
廣場用地(兼供道路使用)		0.1635	已開闢	完全未取得	否	0.1635	0.0000	0.0000	0.0000	道路
綠帶(地)用地		10.5598	未開闢	部分未取得	是	1.1945	0.4984	0.0000	8.8669	綠地
水溝用地		4.1043	部分開闢	完全未取得	否	1.8048	0.0000	0.0000	2.2995	水溝
體育場用地		3.6750	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	3.6750	空地、農地
電路鐵塔用地		0.0195	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.0000	0.0000	0.0195	電路鐵塔
鐵路用地		4.6874	已開闢	部分未取得	是	4.2638	0.0000	0.0000	0.4236	鐵路
道路用地		74.1733	部分開闢	部分未取得	否	12.2896	23.3064	0.0341	38.5432	-
合計		131.3338	-	-	-	26.1773	40.8533	0.0341	64.3902	-

資料來源：本計畫整理。

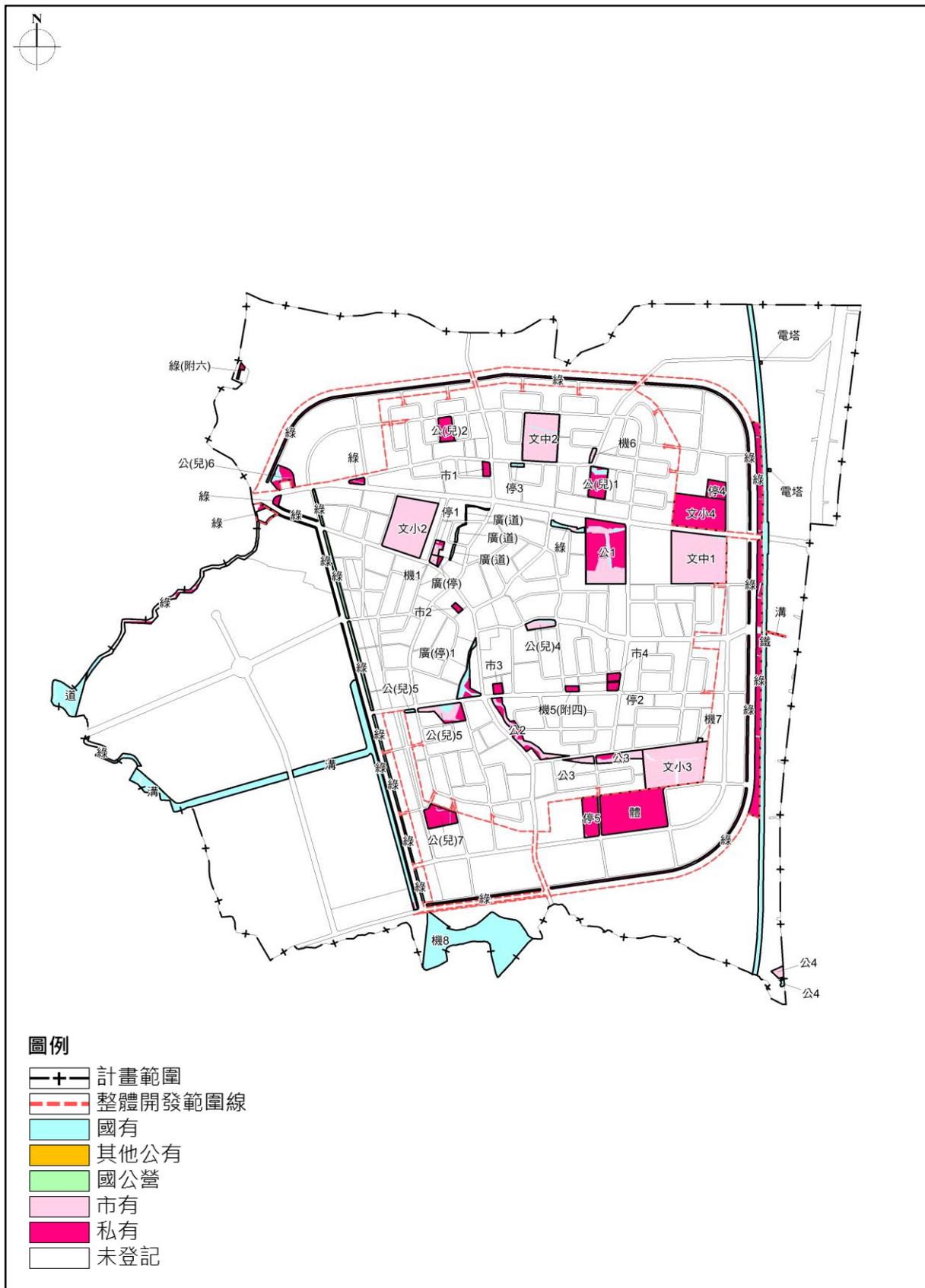


圖 3-2-1 公共設施用地土地權屬示意圖



圖 3-2-2 公共設施用地取得情形示意圖

第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 44 條規定，都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告 30 天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。本計畫區於民國 105 年 12 月 29 日起至 106 年 2 月 2 日止於大社區公所辦理公開徵詢意見之公告，共計 30 日期間接獲 3 件公民或團體陳情意見。

表 3-2-2 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表

編號	陳情人/建議位置	陳情內容	陳情理由	處理情形	備註
1	洪紹宗	為本市大社區文中 2 既已無設校需求，懇請於本次通盤檢討，能因應大環境少子化趨勢，變更為其他使用區並返還土地，且重採市地重劃方式開發，請查照。	1. 依據 105.12.28 日公告辦理，高雄市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討計 17 案公開徵求意見陳情。 2. 本案土地之計畫使用期限於 79 年 8 月至 94 年 7 月。市府於民國 79 年依法完成徵收作業，至今並未有符合徵收計畫之意圖及行動，如興建校舍有關之設施，卻變更徵計畫用途闢建成公園，供社區居民休閒遊憩使用，顯未依徵收計畫使用，依民國 79 年核准徵收來推算，顯已逾 26 年，需地機關顯已違反都市計畫之前瞻規定及徵收之必要性，希望政府負起行政責任並顧及政府形象，體察民意，於本次通盤檢討審議本案，逕予撤銷徵還土地，不勝感禱。	未便採納，說明： 考量文中 2 用地均為公有土地，且經本府召開之機關協調會議中，教育局未表示解編之意願，故依據公地公用原則，維持現行計畫。	
2	-	-	大社區金龍路與中山路口，反映該處預計要規劃公園，惟陳情人之土地被歸納為公告設施保留地，其欲了解單位是否有意願進行徵收，倘若沒經費望盡速歸還給地，建請查處並電覆陳情人	部分採納，說明： 1. 經查陳情位置為公 1 用地，現況係屬公有土地部分，開闢作為公園使用，私有土地部分則作為市場使用。 2. 依據本次變更原則，主管機關未表示需用，故本計畫建議將	

表 3-2-2 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表（續）

編號	陳情人/建議位置	陳情內容	陳情理由	處理情形	備註
				未取得部分變更為住宅區，並透過市地重劃整體開發辦理。	
3	吳金松（受委託人吳美玲）	請主管機關解編陳情人和其相關之地主所擁有的公設地。陳情位置為大設區大安段186地號鄰里公園兼兒童遊樂場用地、大設區大安段188地號道路用地	<p>1. 年邁地主的心願：（高雄市政府以下簡稱高市府）：日前得知高市府的債務已達三千多億台幣，看來想完成公設地的徵收是一件遙遙無期的希望了，然而公設地地主有的已經進入第三個世代了，目前陳情人等多名地主年歲已高，有的已經邁入八十歲了，所以希望高市府主管機關能體恤地主過去默默無言的配合，現在能解編陳情人的公設地以解決他們多年來的心願問題。</p> <p>2. 高市府應盡的責任：公設地因為多種原因遲遲未徵收，等待時間已經近五十年了，在這期間高市府對於地主的損失不聞不問，而地主們卻依然努力工作，負起配合納稅等應盡的責任，希望新市府新團隊也能負起責任解決地主的問題。</p> <p>3. 韓市長的德政：韓市長雖然才剛上任不到三個月，但是他能體恤公設地地主所苦，願意解編公設地，一方面可以滿足地主的心願，另一方面也可以成為紓解高市府財務困難的方法之一，所以本陳情人等地主非常願意配合韓市長的解編公設地政策。</p> <p>以上三點理由如有不清楚，我方願意電話或會面溝通。</p>	<p>同意採納，說明：</p> <p>1. 經查陳情位置為公（兒）二用地及其周邊道路路用地，現況尚未開闢使用。</p> <p>2. 依據本次變更原則，主管機關未表示需用，故本計畫建議將未取得之公（兒）二用地、及其周邊供通行及指定建築線所需之道路用地變更為住宅區及公共設施用地，並透過市地重劃整體開發辦理。</p>	

第四章 公共設施用地需求檢討

第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估

一、計畫年期

本計畫依內政部106年5月16日公告實施之全國區域計畫，將計畫年期訂為民國115年，並依此推估本計畫區目標年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。

二、計畫人口推估

(一) 大社都市計畫人口成長情形

大社區人口於民國97年為32,843人，至民國106年為34,577人，平均年成長率約為0.57%，屬於人口穩定成長地區，而計畫區內人口，則於民國97年為27,271人，至民國106年為28,904人，平均年成長率約為0.65%，現況人口尚未超過計畫人口。

表 4-1-1 大社區與本計畫區近 10 年人口統計表(97 年-106 年)

年度	大社區		大社都市計畫區		計畫區人口佔行政區人口比例(%)
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	
97	32,843	-	27,271	-	83.03
98	32,808	-0.11	27,231	-0.15	83.00
99	32,941	0.41	25,445	-6.56	77.24
100	33,296	1.08	25,497	0.20	76.58
101	33,766	1.41	27,960	9.66	82.81
102	34,097	0.98	28,133	0.62	82.51
103	34,455	1.05	28,698	2.01	83.29
104	34,566	0.32	28,895	0.69	83.59
105	34,615	0.14	28,936	0.14	83.59
106	34,577	-0.11	28,904	-0.11	83.59
平均	-	0.57	-	0.65	81.92

資料來源：1. 高雄市統計要覽；2. 大社戶政事務所網頁人口統計；3. 本計畫彙整。

註：因原里界範圍與計畫範圍並不一致，故實際人口依計畫範圍內各里所佔面積比例予以調整。

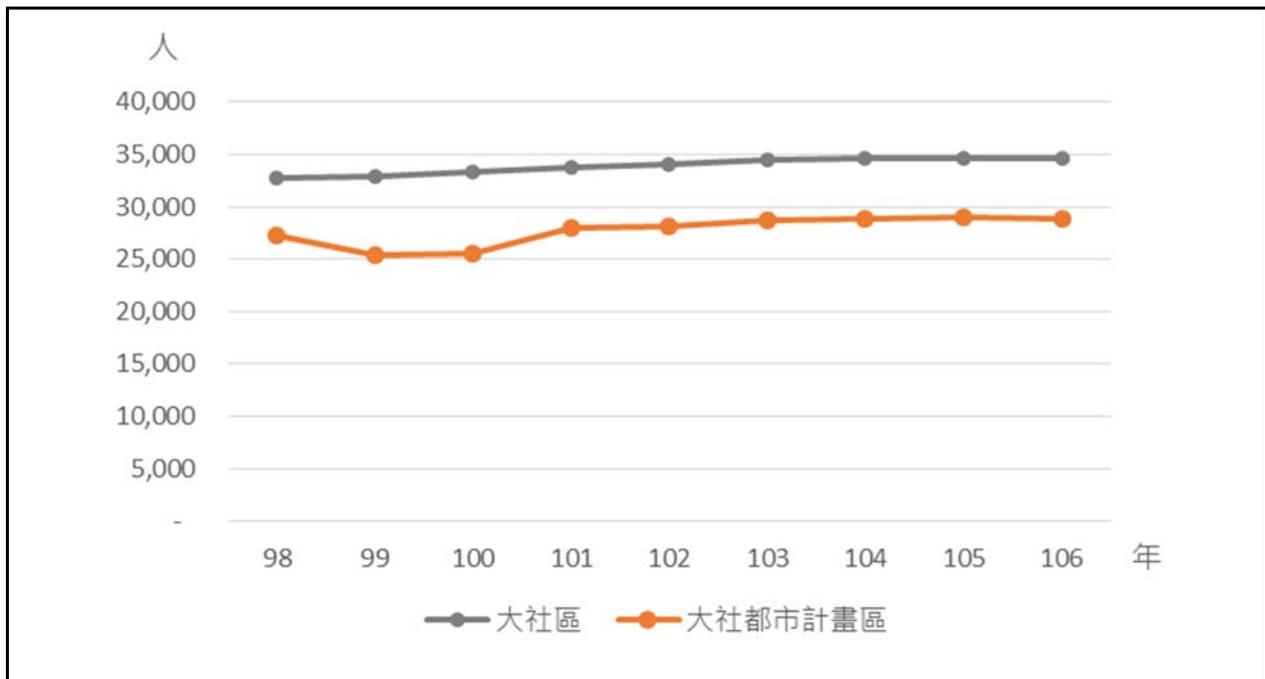


圖 4-1-1 大社都市計畫區人口成長情形趨勢圖

(二) 大社都市計畫人口成長預估

1. 區域計畫指派人口

依據修正全國區域計畫指派都市計畫區人口，115 年大社都市計畫區推估人口為 10,498 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

根據「變更高雄市大社都市計畫(第四次通盤檢討)案」住宅需求分析：「目前大社都市計畫區內可容納人口依本計畫劃設之住宅區面積及容積率、每人平均居住使用樓地板面積(50 平方公尺)核算，約可容納 63,200 人，高於計畫人口 44,000 人。」

本計畫依據 103 年第四次通盤檢討之每人平均居住樓地板面積(50 平方公尺/人)，103 年細部計畫土地使用管制暨都市設計通盤檢討之容積率，以及 107 年「變更大社都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」之住宅區面積(185.4712 公頃，可供居住比例假設為 100%)，商業區面積(6.3847 公頃，可供居住比例假設為 50%)進行計算，目前可容納人口數約為 66,756 人。

表 4-1-2 大社都市計畫區人口推估分析表

土地使用分區	面積 (公頃)	容積率 (%)	每人居住 樓地板面積 (m ²)	供居住用比例 (%)	可容納人口 (人)
第一種住宅區 (配合區段徵收地區)	59.22	120	50	100	14,213
第二種住宅區	126.25	200	50	100	50,500
商業區	6.39	320	50	50	2,043
總計	191.86	-	-	-	66,756

資料來源：本計畫整理。

3. 人口預測結果

本計畫綜合檢視全國區域計畫、現況人口及大社都市計畫住宅區、商業區可提供居住面積，全國區域計畫分派之人口（10,498人）低於現行計畫人口（44,000人），然考量現況人口（28,904人）係高於區域計畫人口，且大社都市計畫北、東、南側之區段徵收整體開發區刻正辦理可行性評估，尚有開發契機。考量總體發展趨勢，故建議維持 103 年第四次通盤檢討公告之 44,000 人作為本案推估公共設施需求之標準。

第二節 公共設施用地需求分析

本計畫以區域計畫指派人口數 44,000 人為基準，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及相關規定檢討，進行公共設施用地需求分析推估。

一、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討

(一) 學校用地

依教育部依國民教育法第 8 條之 1 規定訂定國民中小學設備基準進行推估，國小用地面積超過 2.58 公頃；國中用地面積超過 1.74 公頃。

(二) 停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

依據高雄市政府交通局「高雄市都市計畫停車場用地（含保留地）清查檢討暨改善策略規劃結案報告書」，大社都市計畫範圍之平均需供比為 0.35，尖峰需供比均為 0.36，顯示本地區之停車供給大於需求。

(三) 市場用地

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

二、依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

依據都市計畫法第 45 條規定五項公共設施用地佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫之比例為 3.67%。

另依據近年內政部都市計畫委員會審議趨勢，建議將學校用地之開放空間納入計算，並以都市發展用地為分母計算所占面積比例，則本計畫之五項公共設施用地、學校用地開放空間共占都市發展用地 8.40%。

另依內政部營建署 105 年 11 月 30 日召開研訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定，本計畫區符合都市計畫定期通盤檢討特殊情形第 4 款，得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積之限制。

第三節 公共設施用地檢討原則

一、檢討標的

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

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

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

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

二、檢討方式與原則

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

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

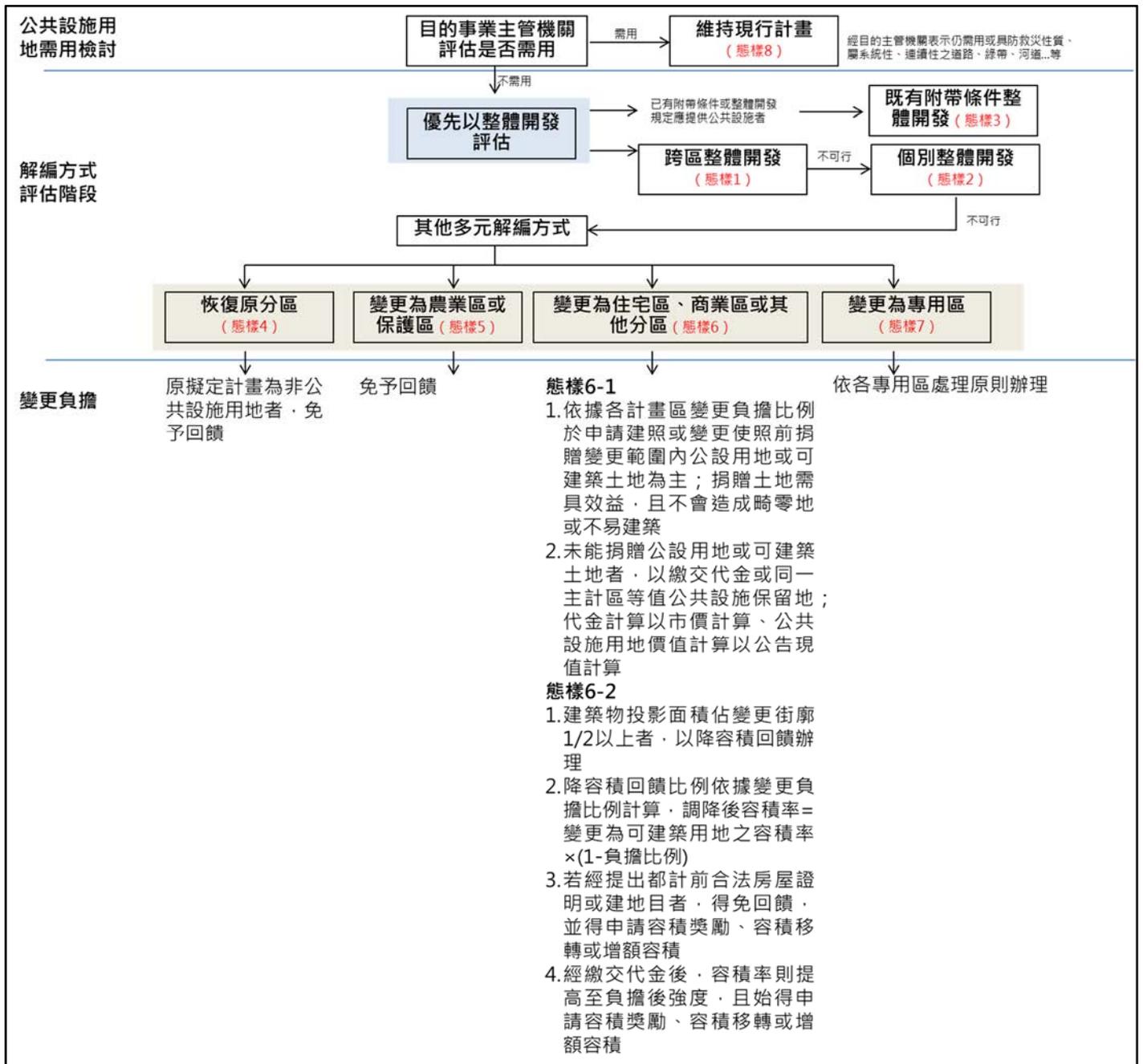


圖 4-3-1 公共設施用地檢討原則示意圖

(一) 態樣 1：跨區整體開發

1. 辦理原則

- (1) 透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，以增加整體開發可行性。
- (2) 市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於 45% 為原則。
- (3) 跨區市地重劃之土地應屬同一主要計畫範圍，並以地價相近、土地現況情形相符為原則。
- (4) 跨區整體開發之各處公共設施保留地分布距離以 1.5 公里為原則，並考量整體開發後劃設之公共設施用地能有效服務範圍，以同一鄰里單元（生活圈），以及地理界限（如高速公路、主要幹道、河流等）進行分區劃設，以利後續重劃執行作業的推動。
- (5) 以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則，變更後之土地使用強度及容許使用項目，依都市計畫法高雄市施行細則及現行計畫規定辦理。
- (6) 整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

2. 回饋原則

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

(二) 態樣 2：個別整體開發

1. 辦理原則

- (1) 透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，跨區整體開發不可行者，則評估以個別整體開發辦理。
- (2) 市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於 45% 為原則。
- (3) 以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則，變更後之土地使用強度及容許使用項目，依都市計畫法高雄市施行細則及其相關規定辦理。
- (4) 整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

2. 回饋原則

(1) 依據市地重劃及其相關辦法辦理。

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

(三) 態樣 3：既有附帶條件整體開發

1. 辦理原則

現行計畫已有附帶條件者，依據原有附帶條件辦理。

2. 回饋原則

依據現行計畫附帶條件規定辦理。

(四) 態樣 4：恢復原分區

1. 辦理原則

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

2. 回饋原則

依據高雄市變更負擔通案性規定免變更回饋。

(五) 態樣 5：變更為農業區或保護區

1. 辦理原則

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

2. 回饋原則

免變更回饋。

(六) 態樣 6：變更為住宅區、商業區或其他分區

1. 辦理原則

(1) 尚未取得之土地未達最小建築基地規模，納入整體開發不具開發效益。

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

(3) 其他經評估納入整體開發不可行，需並鄰近分區變更者。

2. 回饋原則

(1) 依據通案性變更負擔比例回饋，並依據發展現況分為態樣 6-1 及態樣 6-2，其負擔時機為申請建照執造或變更使用執造前。

(2) 態樣 6-1

- A. 回饋方式以捐贈變更範圍內公共設施用地或可建築土地為主，捐贈土地須符合高雄市畸零地使用自治條例最小建築基地規模，且具效益者。
- B. 未能依據前述規定捐贈者，得以繳交代金或捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地做為回饋。
- C. 繳交代金之計算標準，由高雄市政府委託 1 家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準（估算費用由土地所有權人負擔）；捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地以當期公告現值做為估算標準。

(3) 態樣 6-2

- A. 變更範圍內建築物投影面積占變更範圍 1/2 以上者，以降容積回饋。
- B. 降容積回饋比例依據變更負擔比例計算，調降後容積率=變更為可建築用地後容積率×(1-負擔比例)。
- C. 經提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋，並依據變更為可建築用地後容積率建築，且得依規定申請容積獎勵、容積移轉或增額容積。
- D. 經繳交代金後，其容積率可依據變更為可建築用地後容積率建築，且得依規定申請容積獎勵、容積移轉或增額容積。
- E. 代金之計算同態樣 6-1 辦理。

(七) 態樣 7：變更為專用區

1. 辦理原則

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

2. 回饋原則

(1) 依現況變更為相同性質之使用分區者，得免變更回饋。

(2) 非前述者，依據專用區之相關辦法變更回饋。

(八) 態樣 8：維持原計畫

1. 經主管機關表示有保留需求，提出事業及財務計畫者，建議維持原計畫。
2. 公共設施用地尚有零星或畸零土地未取得，為維持公共設施用地使用完整性，建議主管機關編列預算取得開闢，維持原計畫。
3. 具有串聯性、系統性之公設用地，為都市防災或交通運輸或公共維生系統所必要留設之公設用地，且經檢討整體開發不可行者，建議維持原計畫。
4. 其他公有地公共設施保留地，考量公地公用原則，建議以撥用方式取得，維持原計畫。

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依本計畫第一章界定之檢討範疇，針對納入本次通盤檢討公共設施用地，其檢討分析內容及建議處理方式詳表 5-1-1 所示。

表 5-1-1 公共設施用地檢討表

公共設施用地	編號名稱	劃設面積 (公頃)	土地取得 情形	開闢 情形	需求 情形	處理 態樣
機關用地	機一	0.0978	完全取得	已開闢	-	-
	機五	0.1073	完全未取得	未開闢	-	3
	機六	0.0810	完全取得	已開闢	-	-
	機七	0.0284	部分未取得	未開闢	無需求	-
	機八	5.2278	完全取得	已開闢	-	-
學校用地	文(小)二	3.1801	完全取得	已開闢	-	-
	文(小)三	3.4943	完全取得	已開闢	-	-
	文(小)四	2.3875	完全未取得	未開闢	無需求	3
	文(中)一	5.2183	部分未取得	部分開闢	-	3
	文(中)二	2.3615	部分未取得	未開闢	-	-
市場用地	市一	0.1469	完全未取得	未開闢	-	1
	市二	0.0766	完全未取得	已開闢	-	6-2
	市三	0.1398	完全未取得	未開闢	-	1
	市四	0.1440	完全未取得	未開闢	-	1
公園用地	公一	3.5458	部分未取得	部分開闢	-	2
	公二	0.8642	部分未取得	部分開闢	-	-
	公三	0.7555	部分未取得	部分開闢	-	-
	公四	0.1521	部分未取得	未開闢	-	-
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.7322	部分未取得	未開闢	-	1
	公(兒)二	0.4697	完全未取得	未開闢	-	1
	公(兒)四	0.3202	部分未取得	未開闢	-	-
	公(兒)五	0.8189	部分未取得	部分開闢	-	6-2
	公(兒)六	0.5223	完全未取得	未開闢	-	3
	公(兒)七	0.7686	完全未取得	未開闢	-	3
廣場用地(兼供停車場使用)	廣(停)	0.0494	部分未取得	未開闢	無需求	3
	廣(停)一	0.5445	完全未取得	未開闢	無需求	2及6-1
停車場用地	停一	0.1712	部分未取得	已開闢	部分有需求	1
	停二	0.1344	完全未取得	未開闢	無需求	-
	停三	0.0663	完全未取得	未開闢	無需求	-
	停四	0.4707	完全未取得	未開闢	-	3
	停五	0.8737	完全未取得	未開闢	-	3

表 5-1-1 公共設施用地檢討表 (續)

公共設施用地	劃設面積 (公頃)	土地取得 情形	開闢 情形	需求 情形	處理 態樣
廣場用地 (兼供道路使用)	0.1635	完全未取得	已開闢	-	-
綠帶(地)用地	10.5598	部分未取得	未開闢	-	3
水溝用地	4.1043	完全未取得	部分開闢	-	-
體育場用地	3.6750	完全未取得	部分開闢	有需求	8
電路鐵塔用地	0.0195	完全取得	已開闢	-	-
鐵路用地	4.6874	部分未取得	已開闢	有需求	-
道路用地	74.1733	部分未取得	部分開闢	有需求	-

註 1：“-”表示該公共設施用地為公共設施保留地中屬於系統性、連續性公共設施用地、非公共設施保留地或主管機關有需求須保留，不在八種態樣分類中。

註 2：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第二節 實質變更內容

本次檢討共計 9 處變更案，其中編號 1 係變更計畫年期，編號 2 至 4 係以整體開發辦理，編號 5 係變更為鄰近分區，編號 6 至 7 係以附帶條件調降容積率變更為住宅區或商業區，編號 8 係變更用地變更，編號 9 係變更事業及財務計畫，有關變更內容詳表 5-2-1 及圖 5-2-1 至圖 5-2-12。

表 5-2-1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)		
1	計畫年期	民國 110 年		民國 115 年		1. 依內政部 106 年 5 月 16 日公告實施之修正全國區域計畫，將計畫年期訂為民國 115 年，並依此推估本計畫區 115 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 以 115 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。	
2	大社路及明園巷交叉口	公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)一)	0.73	第二種住宅區(附) 道路用地(附)	0.55 0.18	1. 經查公(兒)一之私有地約占 83%，現況作停車場、農地及空地使用，四周人行步道用地皆未開闢；公(兒)二均為私有地，現況作停車場及農地使用，東側道	1. 第 1 處跨區整體開發。 2. 公共設施處理態樣 2。 3. 附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
	公(兒)一周圍未開闢計畫道路	人行步道用地	0.15	道路用地(附)	0.15		
	大社路 25 巷及大吉路交叉口	公園用地 (公(兒)二)	0.48	第二種住宅區(附) 道路用地(附)	0.46 0.02		

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)		
	公(兒)二周圍未開闢人行步道	人行步道用地	0.03	道路用地(附)	0.03	路用地及南側人行步道用地未開闢；此一方案變更部分均為私有地，現況作停車場使用；市一均為私有地，現況為空地。 2. 考量此一變更部分現況為停車場，故保留原使用分區。公(兒)一、公(兒)二、市一配合鄰近使用分區劃設為第二種住宅區，並集中配置綠地於市一南側。另考量道路性統完整性，拓寬道路為8米計畫道路，並未開闢之道路用地。	
	公(兒)二周圍未開闢計畫道路	道路用地	0.08	道路用地(附)	0.08		
	三民路及新興路交叉口北側、戶政事務所北側	停車場用地(停一)	0.07	停車場用地(附)	0.07		
	大社路及中正路交叉口	市場用地(市一)	0.16	第二種住宅區(附)	0.10		
			綠地用地(附)	0.06			
3	三民路182巷及大新路交叉口	市場用地(市三)	0.14	第二種住宅區(附)	0.09	1. 經查市三均為私有地，現況為空地，東側人行步道用地未開闢，部分既成道路位於市三範圍內；市四之私有地約占92%，現況為空地。	1. 第2處跨區整體開發。 2. 公共設施處理態樣2。 3. 附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
				綠地用地(附)	0.04		
				道路用地(附)	0.01		

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)		
	力行巷及金龍路交叉口	市場用地 (市四)	0.15	第二種住宅區 (附) 廣場用地 (附)	0.10 0.05	2. 考量市四西側劃設部分廣場用地以建築線，並避開北側路衝，其餘土地配合鄰近使用分區劃設為第二種住宅區。市三位於既成道路部分變更為道路用地，其餘劃設綠地並配合鄰近使用分區劃設為第二種住宅區。	
4	中山路及金龍路交叉口	公園用地 (公一)	2.57	第二種住宅區 (附) 公園用地 (附) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) 道路用地 (附)	1.63 0.38 0.24 0.32	1. 經查公一之私有地約占 58%，南側現況為已開闢之社區公園，北側作零售市場使用，西側及南側人行步道用地均未開闢。 2. 考量已開闢公園之完整性，劃設部分公園用地，其餘土地考量既有建物及道路系統變更為住宅區及道路用地，並劃設一處鄰里公園兼兒童遊樂場用地。	1. 第 1 處個別整體開發。 2. 公共設施處理態樣 2。 3. 附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。
		人行步道用地	0.16	道路用地 (附)	0.16		

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)		
5	復興路 以東， 民生路 以北， 三民路 以西	廣場用地廣 場用地(兼 供停車場使 用)(廣 (停)一)	0.30	第二種住宅 區(附)	0.20	1. 經 查 廣 (停) 一 此 案 變 更 部 分 之 私 有 地 約 占 55%，南側 現 況 為 鐵 皮 工 廠，西側 為 零 星 住 宅，其餘為 空地。 2. 範 圍 內 與 相 鄰 土 地 相 同 地 主 之 私 有 地 變 更 為 住 宅 區 將 形 成 路 衝 或 畸 零 土 地 故 納 入 整 體 開 發 方 案。南側配 合 鄰 近 使 用 分 區 劃 設 為 第 二 種 住 宅 區。其餘土 地 留 設 為 廣 場 用 地。	1. 第 2 處 個 別 整 體 開 發。 2. 公 共 設 施 處 理 態 樣 2。 3. 附 帶 條 件： 應 以 市 地 重 劃 方 式 辦 理 整 體 開 發。
				廣場用地 (附)	0.10		
6	復興路 以東， 民生路 以北， 三民路 以西	廣場用地廣 場用地(兼 供停車場使 用) (廣(停) 一)	0.001	第二種住宅 區(附)	0.001	1. 經 查 廣 (停) 一 此 案 變 更 部 分 均 為 私 有 地 ， 且 地 主 與 相 鄰 分 區 之 土 地 所 有 權 人 一 致， 現 況 為 住 宅 使 用。 2. 考 量 未 取 得 之 土 地 與 相 鄰 分 區 之 土 地 所 有 權 人 一 致，變 更 後 可 與 周 邊 土 地 合 併 使 用，配 合 鄰 近 使 用 分 區 劃 設 為 第 二 種 住 宅 區。	1. 公 共 設 施 處 理 態 樣 6- 1。 2. 本 案 回 饋 比 例 為 30%。 3. 附 帶 條 件： (1) 土 地 所 有 權 人 於 申 請 建 築 執 照 或 變 更 執 照 前 ， 應 捐 贈 基 地 面 積 30% 之 公 共 設 施 用 地，並 代 繳 納 金 或 捐 贈 區 內 公 共 設 施 保 留 地。

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)		
							之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 (2) 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。
7	民生路 31 巷及光明街交叉口	市場用地 (市二)	0.10	商業區 (特)	0.10	1. 經查市二均為私有地，現況為零售市場使用。 2. 考量該地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50% 以上，且現況仍為市場使用，故配合鄰近使用分區劃設為商業區，並調降容積率。 3. 容積計算方式： 容積率 (%) = 變更後分區容積率 (320%) × (1 - 變更負擔比例 (35%))。 故本基地容積率由 320% 調降為 208%； 建蔽率 80%。 5. 附帶條件： (1) 申請建築前，提出計畫房屋或更區申請，並經市地目變更後容積率申請。	1. 公共設施處理態樣 6-2。 2. 本基地周邊為商業區 (容積率 320%)。 3. 變更負擔比例規定辦理。 4. 容積計算方式： 容積率 (%) = 變更後分區容積率 (320%) × (1 - 變更負擔比例 (35%))。 故本基地容積率由 320% 調降為 208%； 建蔽率 80%。 5. 附帶條件： (1) 申請建築前，提出計畫房屋或更區申請，並經市地目變更後容積率申請。

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)		
							(2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。
8	民生路及大新路交叉口	公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)五)	0.13	第二種住宅區(特)	0.13	<p>1. 經查公(兒)五此案變更部分均為私有地，現況為鐵皮工廠及住宅使用。</p> <p>2. 考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積50%以上，故配合鄰近使用分區劃設為第二種住宅區，並以調降容積率方式回饋。</p>	<p>1. 公共設施處理態樣6-2。</p> <p>2. 本基地周邊使用分區為第二種住宅區(容積率200%)。</p> <p>3. 變更負擔比照通案性規定辦理。</p> <p>4. 容積計算方式：調降容積率(%) = 變更後分區容積率(200%) × (1 - 變更負擔比例(30%))。故本基地商業區之容積率由200%調降為140%；建蔽率60%。</p> <p>5. 附帶條件： (1) 申請建築前，提出都市計畫實施房屋證明地目，以變更後住宅區容</p>

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)		
							積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之地，不得申請移轉、積獎勵增積，惟經代金折抵地負後，始得申請代算案性辦理。
9	三民路182巷及大新路交叉口	人行步道用地	0.03	道路用地	0.03	1. 經查市三東側人行步道用地未開闢，而部分既成道路位於市三範圍內。 2. 變更人行步道用地為道路用地，以利指定建築線與設置車道出入口。	
10	事業及財務計畫	已訂定		修訂		配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂事業及財務計畫內容。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



圖 5-2-1 變更位置示意圖

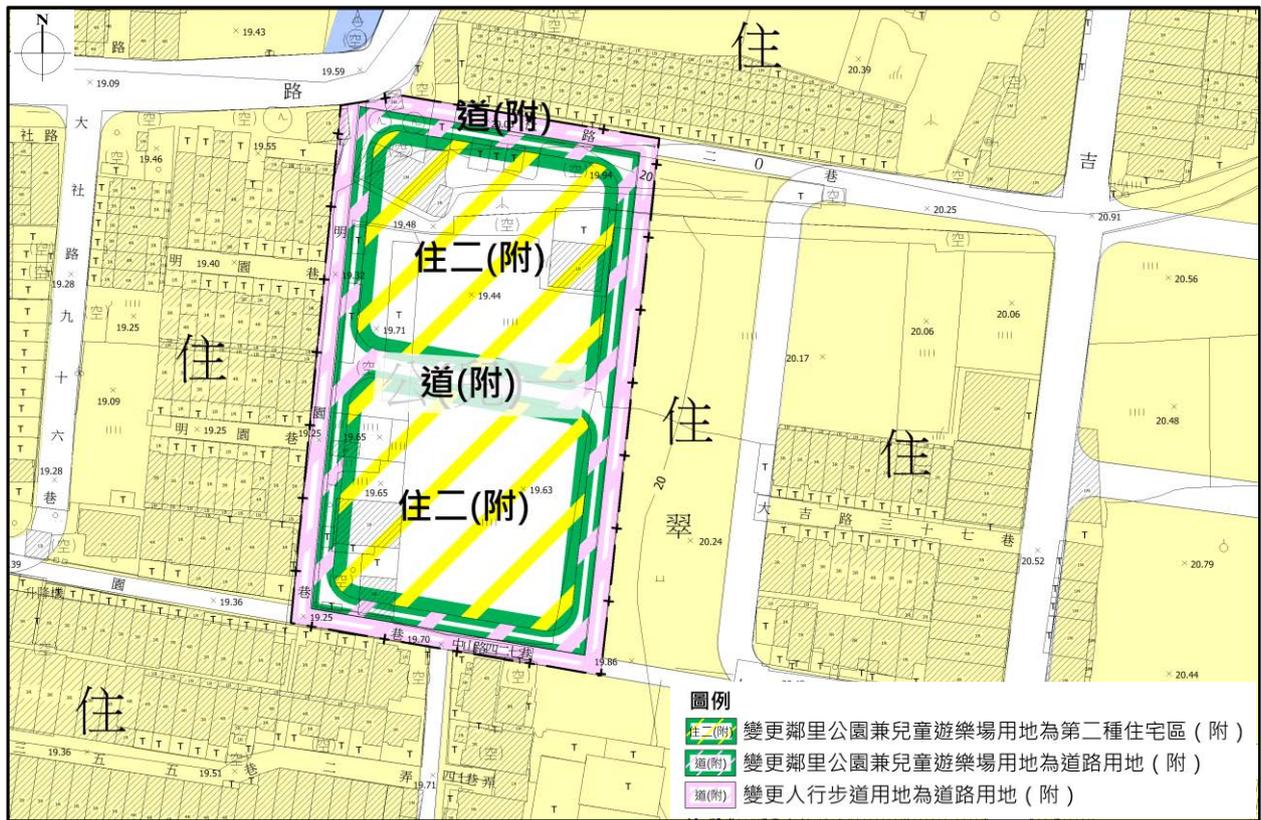


圖 5-2-2 變更編號 2 變更內容示意圖 (公 (兒) 一用地)

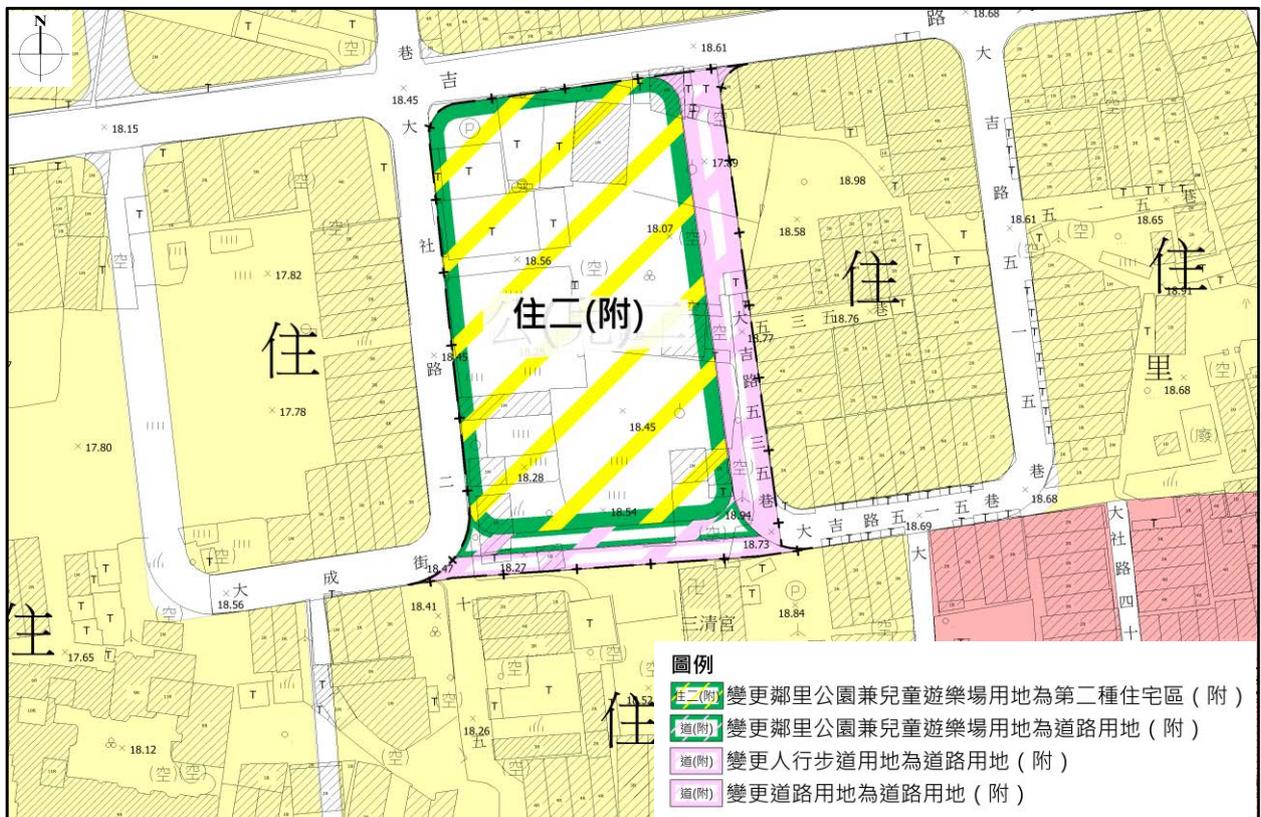


圖 5-2-3 變更編號 2 變更內容示意圖 (公 (兒) 二用地)

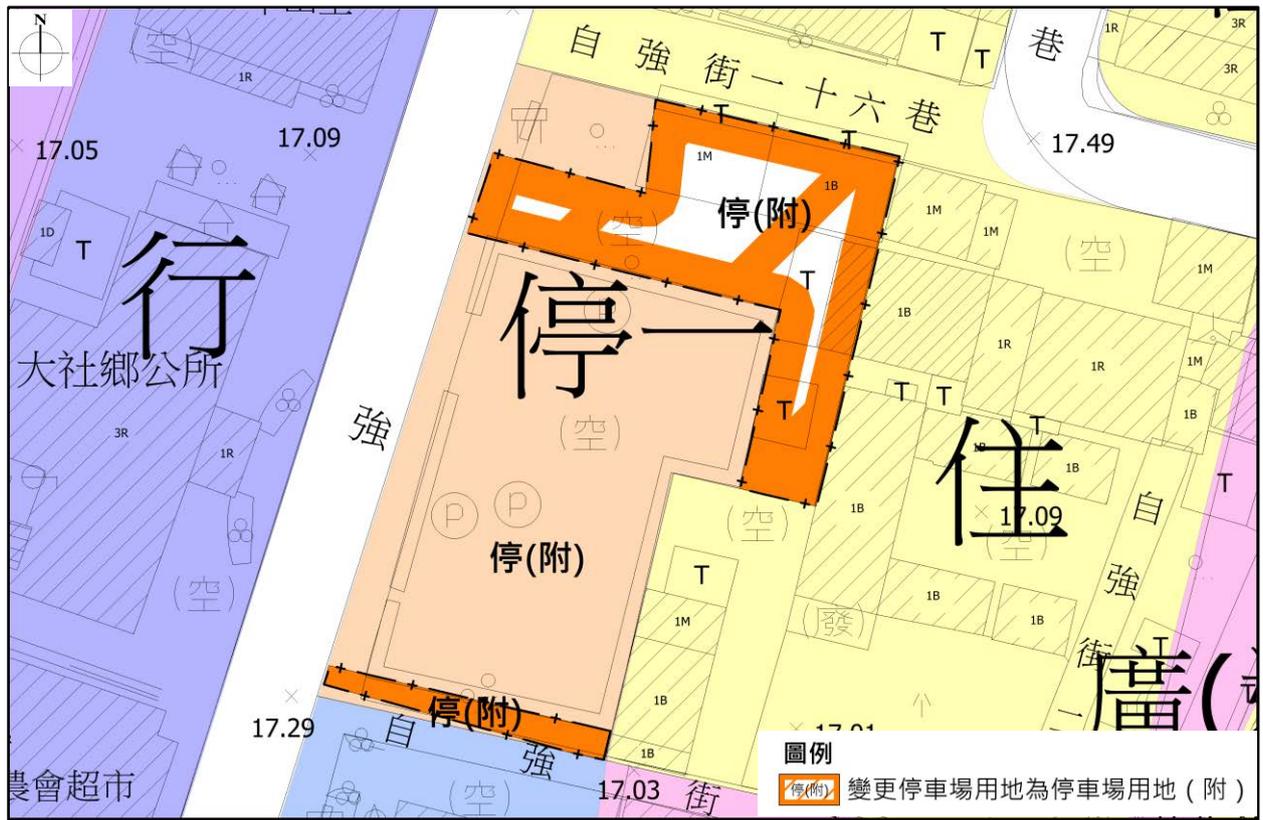


圖 5-2-4 變更編號 2 變更內容示意圖 (停一用地)

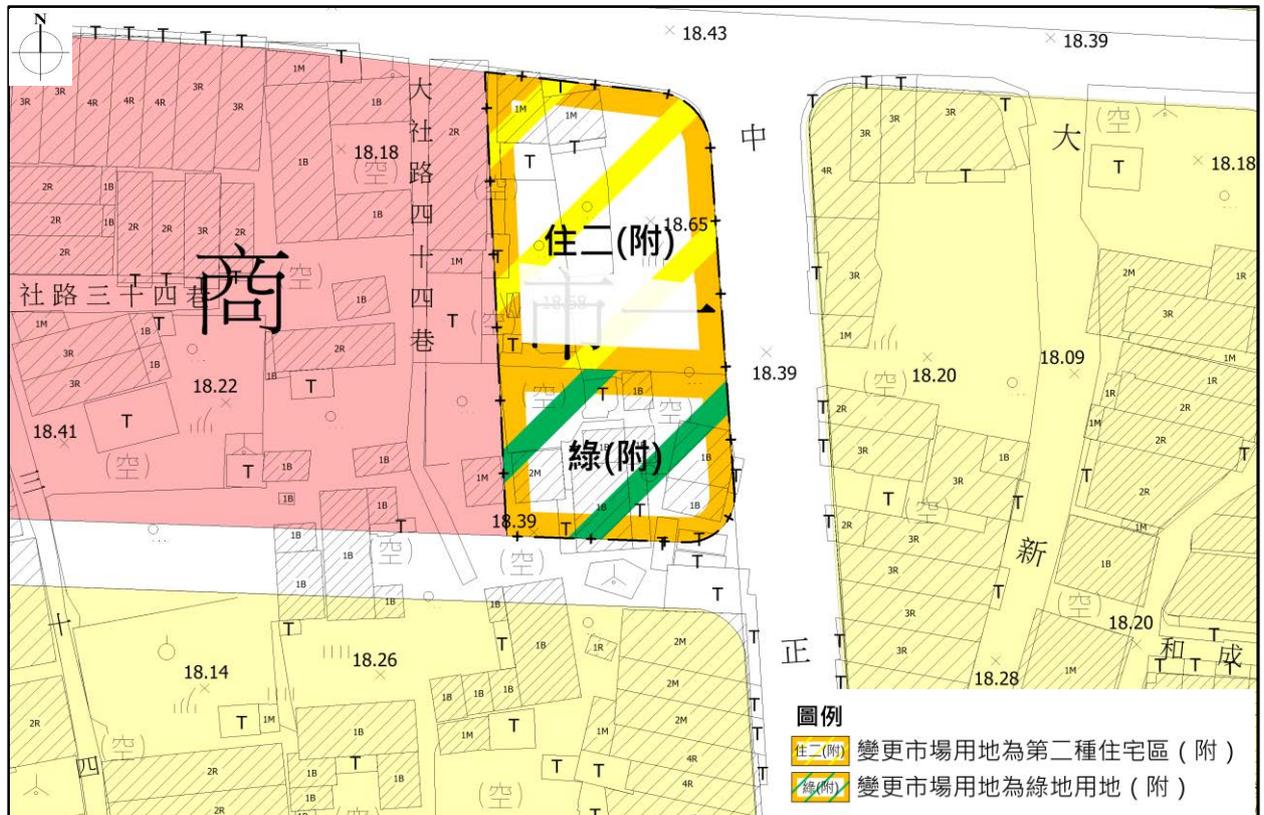


圖 5-2-5 變更編號 2 變更內容示意圖 (市一用地)

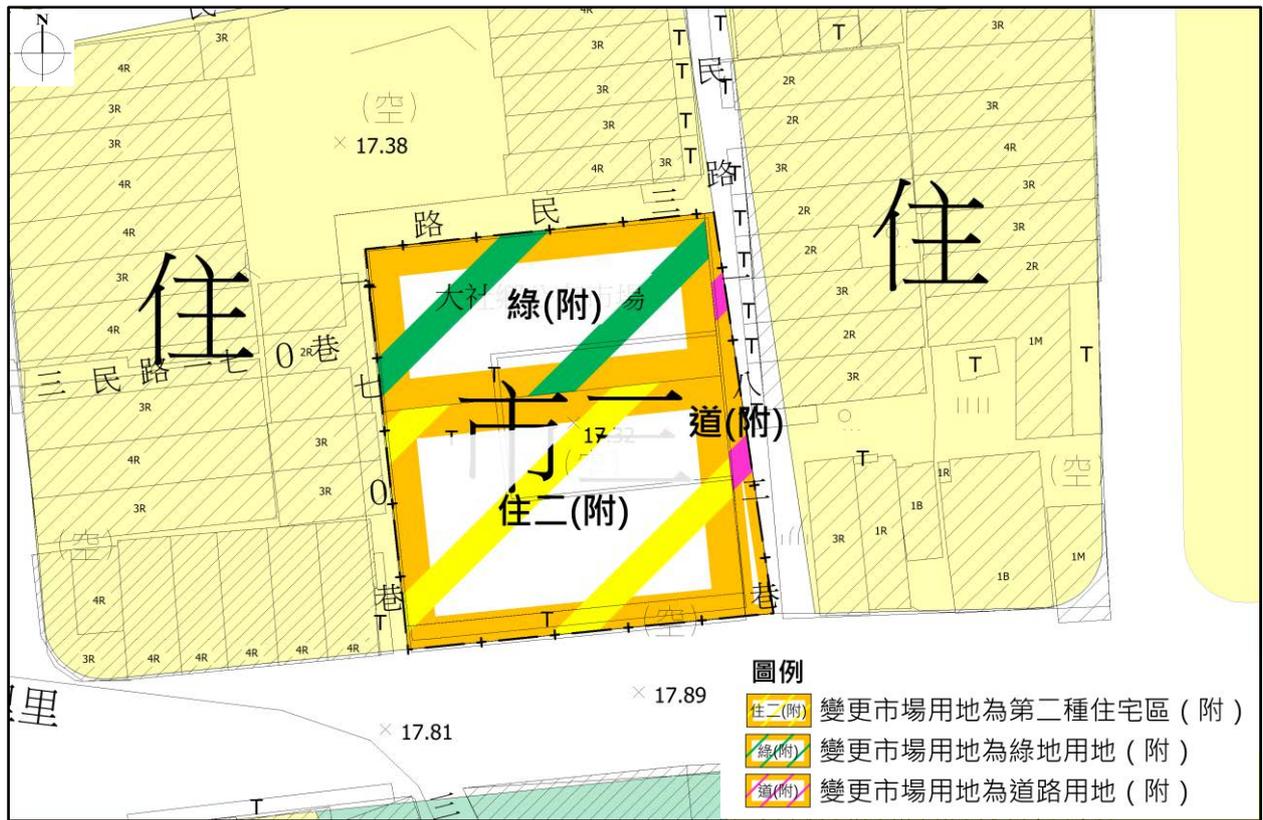


圖 5-2-6 變更編號 3 變更內容示意圖 (市三用地)

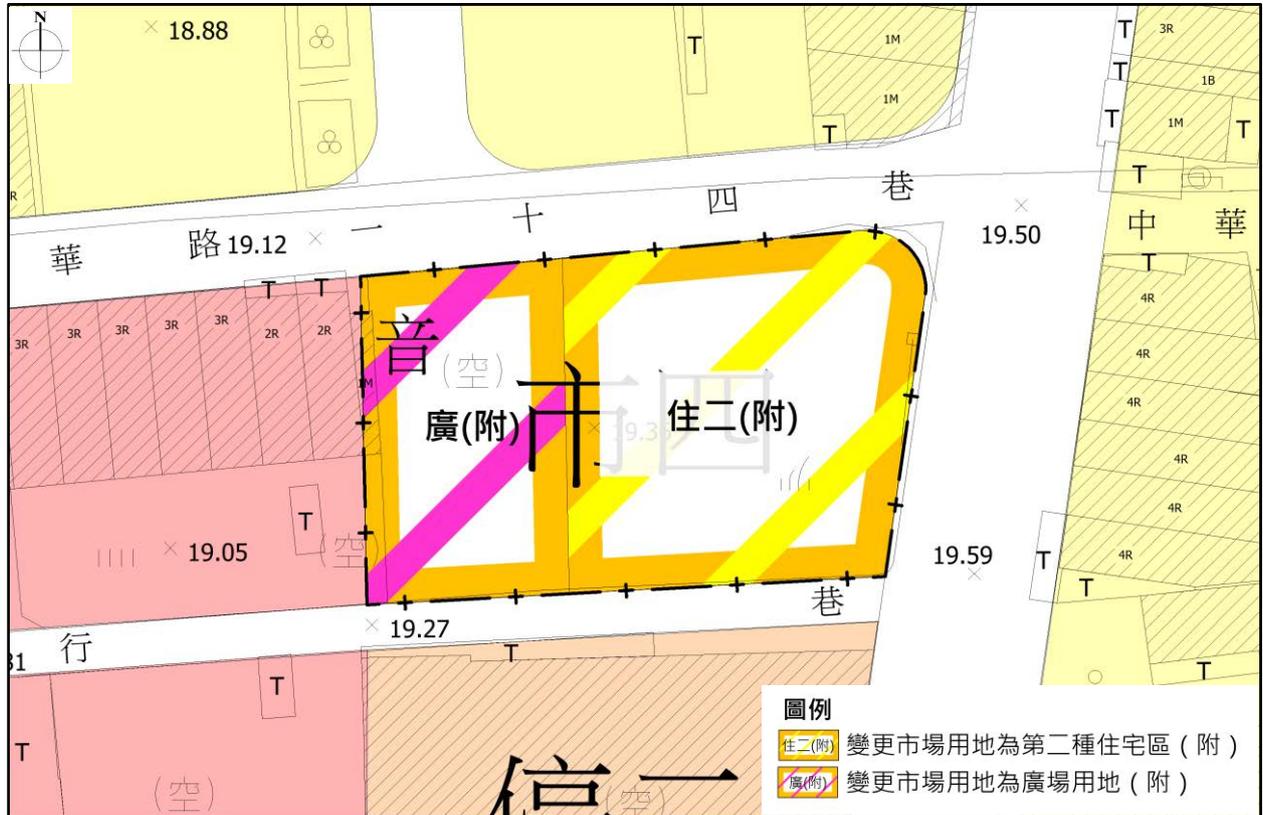


圖 5-2-7 變更編號 3 變更內容示意圖 (市四用地)

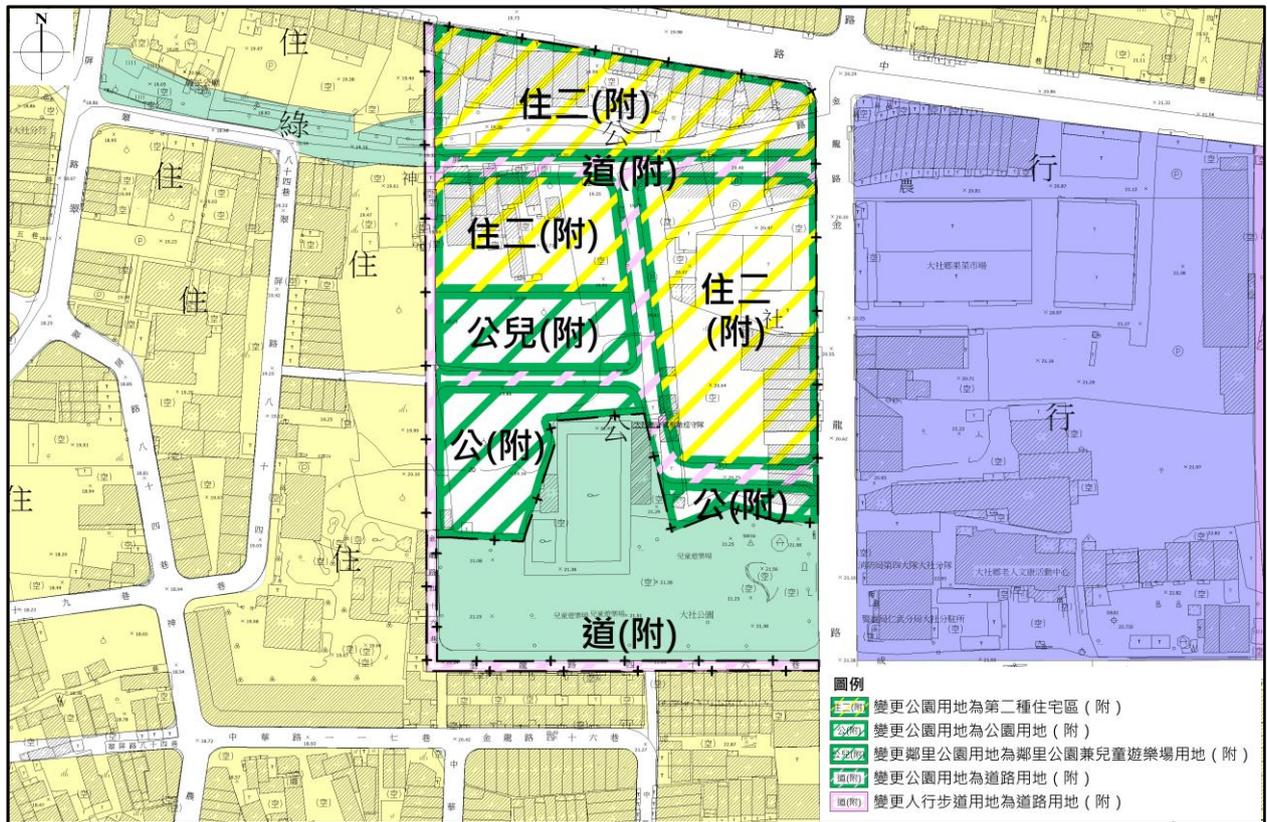


圖 5-2-8 變更編號 4 變更內容示意圖 (公一用地)

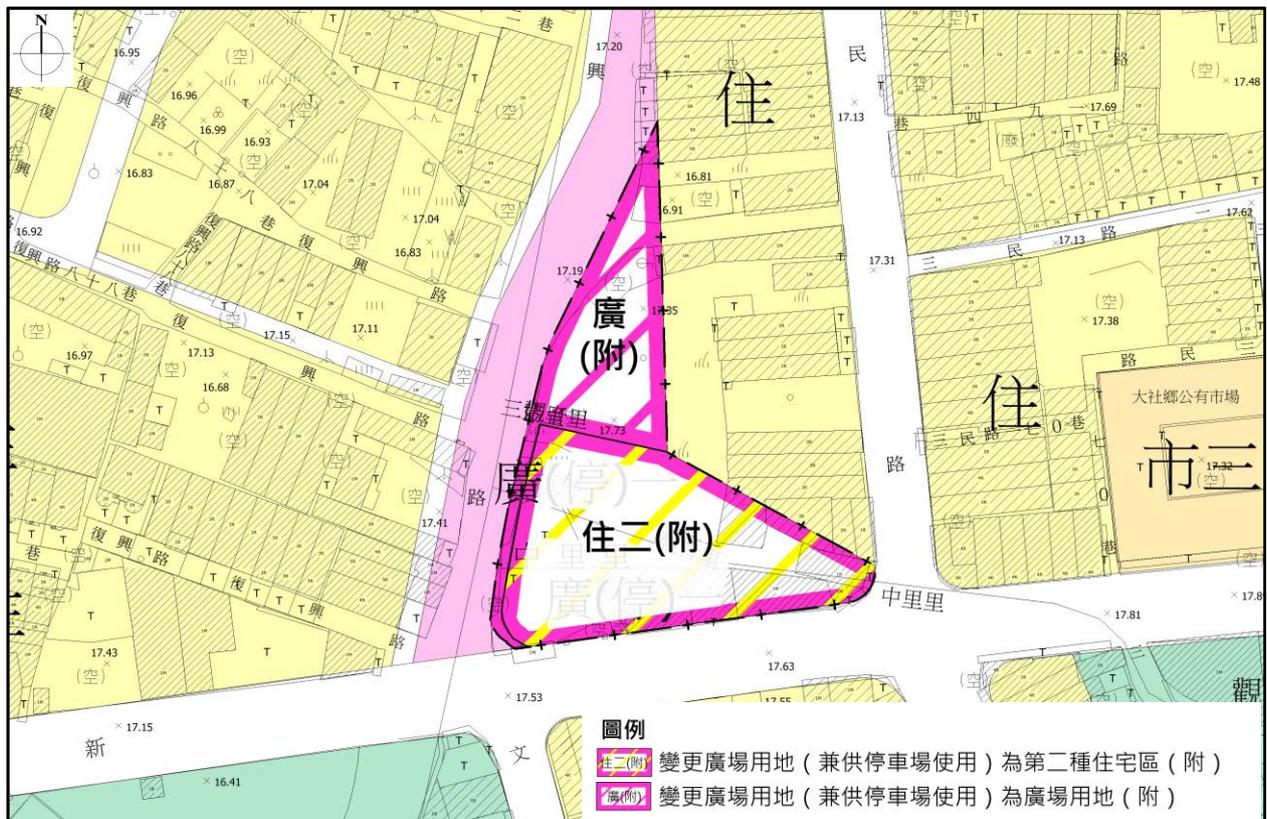


圖 5-2-9 變更編號 5 變更內容示意圖 (廣(停)一用地)

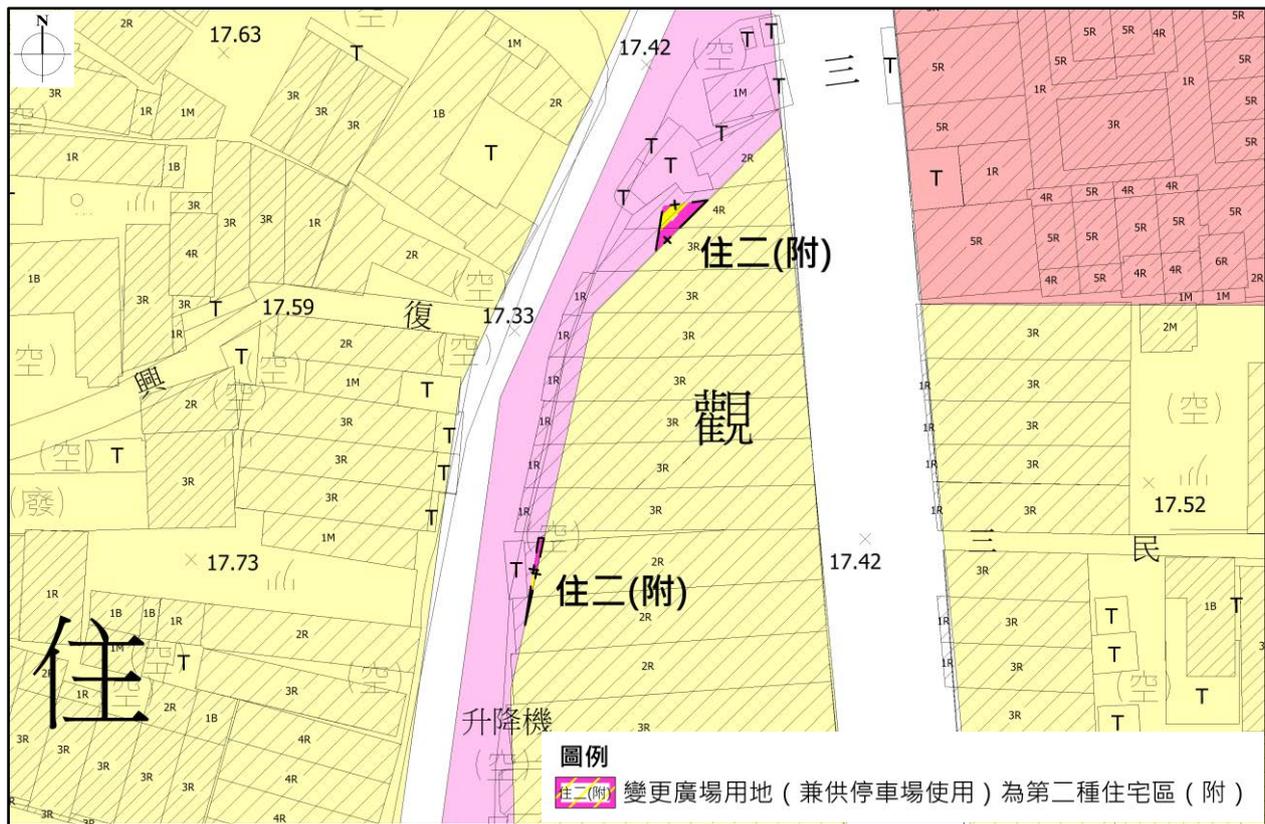


圖 5-2-10 變更編號 6 變更內容示意圖 (廣 (停) 一用地)

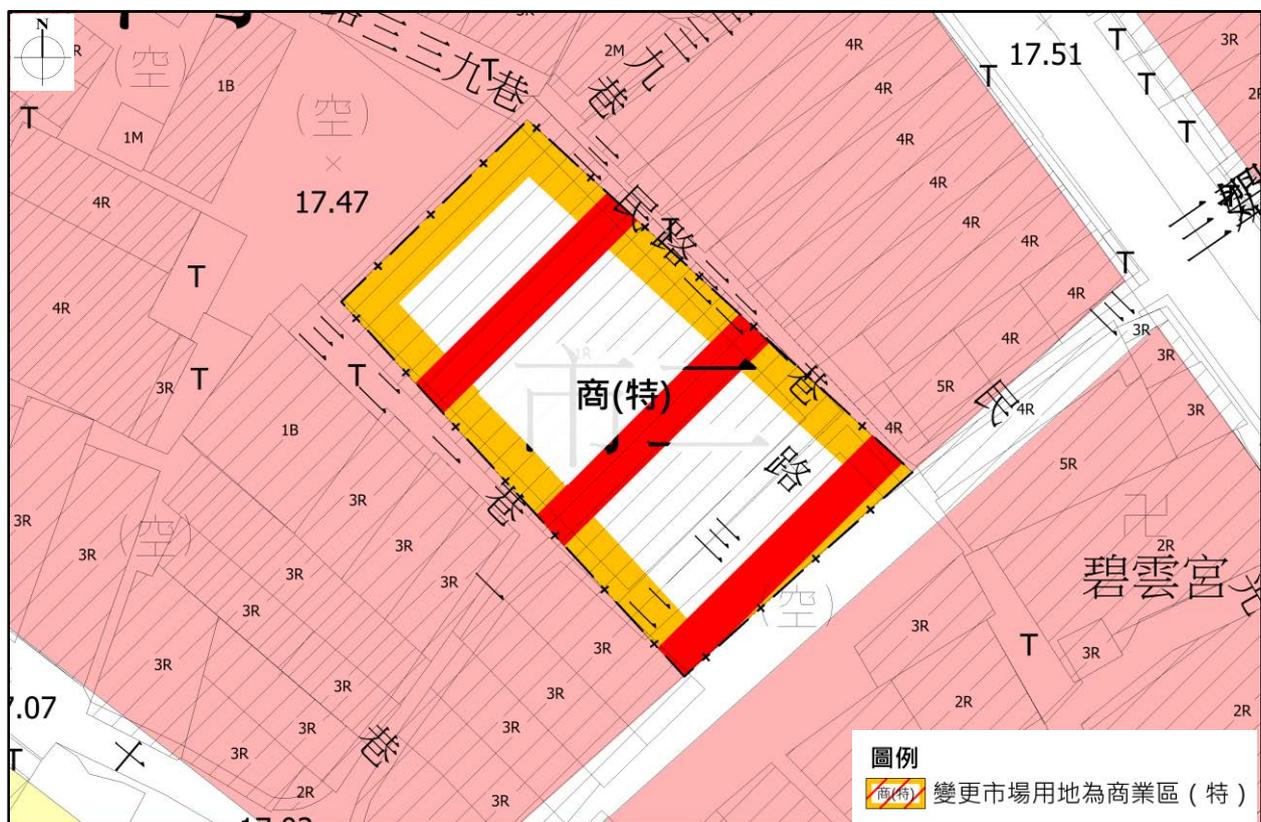


圖 5-2-11 變更編號 7 變更內容示意圖 (市二用地)

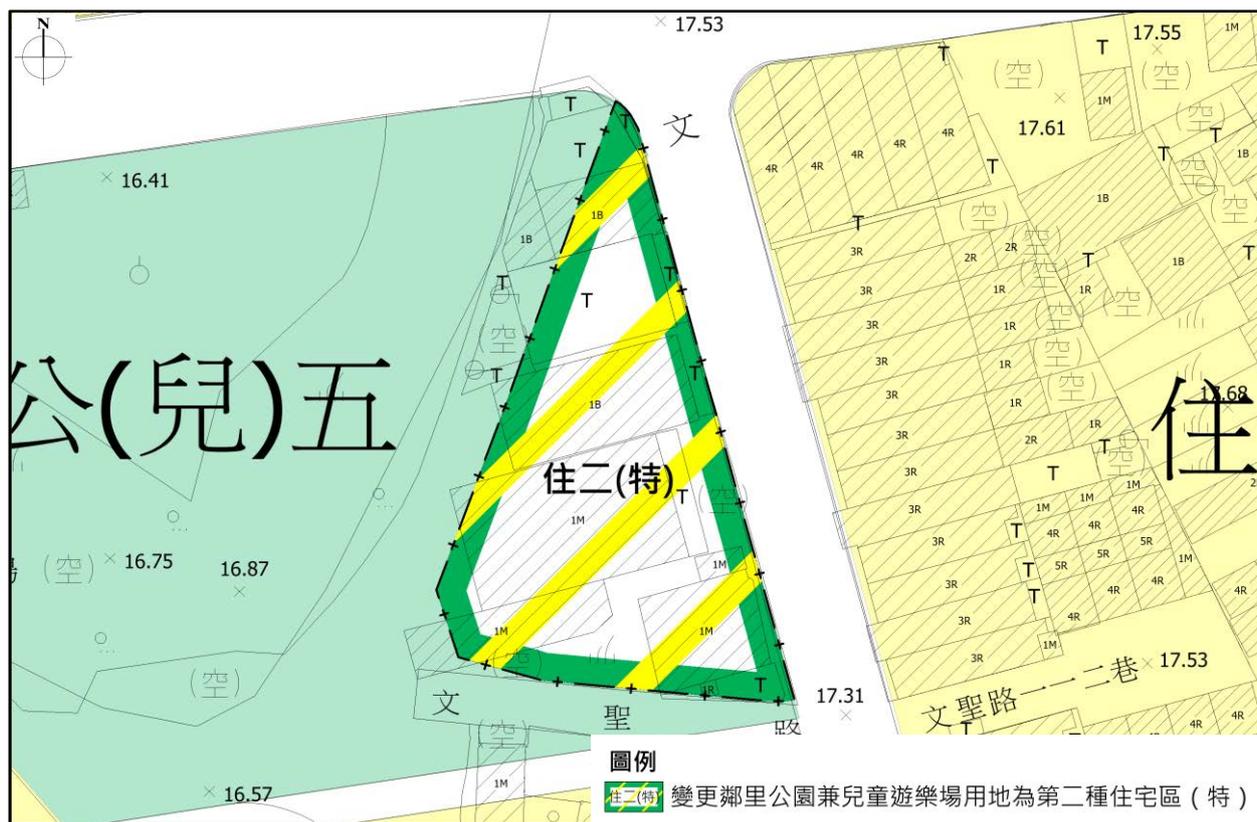


圖 5-2-12 變更編號 8 變更內容示意圖 (公(兒)五用地)

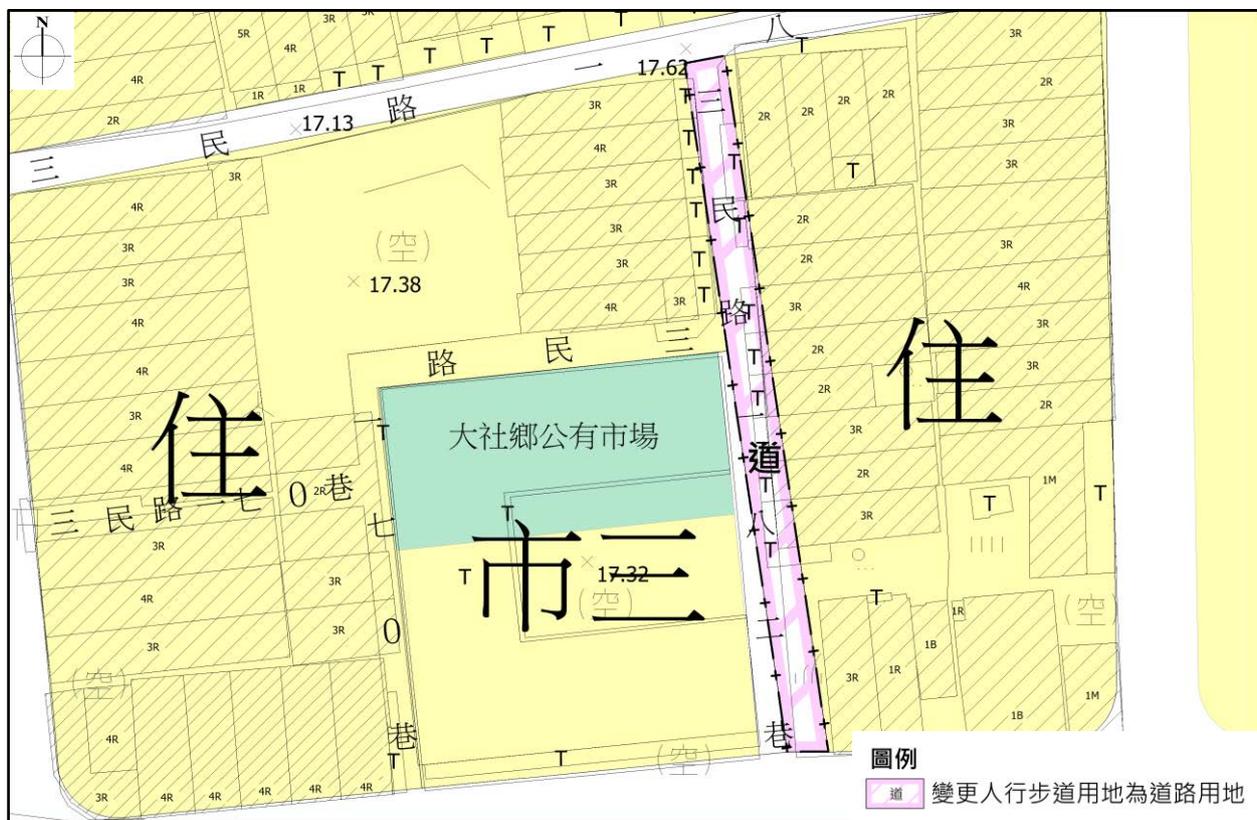


圖 5-2-13 變更編號 9 變更內容示意圖 (人步用地)

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、 土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 3.23 公頃、商業區面積增加 0.08 公頃，其餘分區面積皆未增減。

二、 公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少 3.30 公頃，其中以公園用地減少 2.19 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 128.03 公頃，約佔計畫區總面積 23.13%。

檢討後國小用地面積為 9.06 公頃、國中用地面積為 7.58 公頃，均能符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民中小學設備基準」之檢討標準；此外，檢討後五項開放公共設施用地面積 20.62 公頃，雖較通盤檢討前減少 3.32 公頃，惟可藉由跨區市地重劃增加實際取得面積，且計畫區內國民中學、高中等校園空間已兼具體育場用地之運動遊憩功能，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書情況特殊審議原則」第 4 款及第 6 款規定。

表 6-1-1 公共設施用地面積增減情形表

項目	檢討變更情形		檢討增設	本次增減面積 (公頃)
	完整變更	部份變更		
機關用地				
國小用地				
國中用地				
市場用地	市一、市二、 市三、市四			-0.51
公園用地		公一	新增「公」一處	-2.19
鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	公(兒)一、 公(兒)二	公(兒)五		-1.09
體育場用地				
停車場用地		停一		+0.00
廣場用地			新增「廣場」二處	+0.16
廣場用地(兼供 停車場使用)		廣(停)一		-0.31
廣場用地(兼供 道路使用)				
電路鐵塔用地				
綠帶(地)用地			新增「綠地」二處	+0.11
水溝用地				
鐵路用地				
道路用地			新增「道路」三處	+0.53

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-1-1 檢討後土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	占計畫面積 (%)	占都市發展用 地面積 (%)
土地 使用 分區	住宅區	185.47	+3.23	188.70	34.08	42.88
	商業區	6.38	+0.08	6.46	1.17	1.47
	工業區	3.60	--	3.60	0.65	0.82
	特種工業區	101.14	--	101.14	18.27	22.98
	乙種工業區	7.68	--	7.68	1.39	1.75
	行政區	3.94	--	3.94	0.71	0.90
	加油站專用區	0.12	--	0.12	0.02	0.03
	農會專用區	0.27	--	0.27	0.05	0.06
	農業區	113.55	--	113.55	20.51	25.80
	宗教專用區	0.15	--	0.15	0.03	0.03
	小計	422.30	+3.30	425.60	76.87	96.71
公共 設施 用地	機關用地	5.54	--	5.54	1.00	1.26
	國小用地	9.06	--	9.06	1.64	2.06
	國中用地	7.58	--	7.58	1.37	1.72
	市場用地	0.51	-0.51	--	--	--
	公園用地	5.32	-2.19	3.13	0.56	0.71
	鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	3.63	-1.09	2.54	0.46	0.58
	體育場用地	3.68	--	3.68	0.66	0.84
	停車場用地	1.72	--	1.72	0.31	0.39
	廣場用地	--	+0.16	0.16	0.03	0.04
	廣場用地(兼供 停車場使用)	0.59	-0.31	0.29	0.05	0.07
	廣場用地(兼供 道路使用)	0.16	--	0.16	0.03	0.04
	電路鐵塔用地	0.02	--	0.02	0.004	0.004
	綠帶(地)用地	10.56	+0.11	10.67	1.93	2.42
	水溝用地	4.10	--	4.10	0.74	0.93
	鐵路用地	4.69	--	4.69	0.85	1.07
	道路用地	74.17	+0.53	74.70	13.49	16.97
小計	131.33	-3.30	128.03	23.13	29.09	
合計	553.63	--	553.63	100.00	--	
都市發展面積	440.08	--	440.08	--	100.00	

註：都市發展用地面積，不含農業區、保護區、河川區、河川區兼供道路使用之面積。

表 6-1-3 檢討後公共設施明細表

公共設施用地	編號	通盤檢討 前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討 後面積 (公頃)	備註
機關用地	機一	0.0978	--	0.0978	大社區戶政事務所
	機五	0.1073	--	0.1073	空地
	機六	0.0810	--	0.0810	保安里活動中心
	機七	0.0284	--	0.0284	鐵皮屋、道路
	機八	5.2278	--	5.2278	仁武營區(荒廢)
	小計	5.5423	--	5.5423	
學校用地	文(小)二	3.1801	--	3.1801	大社國小
	文(小)三	3.4943	--	3.4943	觀音國小
	文(小)四	2.3875	--	2.3875	鐵皮工廠、空地
	文(中)一	5.2183	--	5.2183	大社國中
	文(中)二	2.3615	--	2.3615	公園、籃球場
	小計	16.6417	--	16.6417	
市場用地	市一	0.1469	-0.1469	--	空地
	市二	0.0766	-0.0766	--	零售市場
	市三	0.1398	-0.1398	--	零售市場
	市四	0.1440	-0.1440	--	空地
	小計	0.5073	-0.5073	--	
公園用地	公一	3.5458	-2.5671	0.9787	社區公園、觀音山市場
	公二	0.8642	--	0.8642	鄰里公園、住宅
	公三	0.7555	--	0.7555	鄰里公園、鐵皮屋
	公四	0.1521	--	0.1521	空地
	公	0.0000	0.3768	0.3768	社區公園、空地
	小計	5.3176	-2.1903	2.7505	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.7322	-0.7322	--	停車場、空地、農地
	公(兒)二	0.4697	-0.4697	--	停車場、農地
	公(兒)四	0.3202	--	0.3202	做商業使用之鐵皮屋
	公(兒)五	0.8189	-0.1301	0.6888	綠地、鐵皮工廠、空地
	公(兒)六	0.5223	--	0.5223	鐵皮屋、空地
	公(兒)七	0.7686	--	0.7686	工廠、空地
	公(兒)	--	0.2387	0.2387	空地
	小計	3.6319	-1.3320	2.2999	
廣場用地	廣	0.0000	+0.1567	0.1567	空地
廣場用地(兼供停車場使用)	廣(停)	0.0494	--	0.0494	空地
	廣(停)一	0.5445	-0.3051	0.2394	住宅、空地、工廠
	小計	0.5939	-0.1484	0.4455	

表 6-1-3 檢討後公共設施明細表 (續)

公共設施用地		通盤檢討 前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討 後面積 (公頃)	備註
停車場用地	停一	0.1712	--	0.1712	停車場
	停二	0.1344	--	0.1344	大樓
	停三	0.0663	--	0.0663	空地
	停四	0.4707	--	0.4707	鐵皮工廠、空地
	停五	0.8737	--	0.8737	空地、農地、鐵皮工廠
	小計	1.7163	--	1.7163	
廣場用地 (兼供道路使用)		0.1635	--	0.1635	道路
綠帶 (地) 用地		10.5598	+0.1091	10.6689	綠地
水溝用地		4.1043	--	4.1043	水溝
體育場用地		3.6750	--	3.6750	空地、農地
電路鐵塔用地		0.0195	--	0.0195	電路鐵塔
鐵路用地		4.6874	--	4.6874	鐵路
道路用地		74.1733	+0.5259	74.6992	-
合計		131.3338	-1.5128	129.8210	-

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

第二節 實施進度及經費

本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵購、市地重劃、區段徵收、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等，詳如表 6-2-1。

表 6-2-1 實施進度及經費表

公共設施用地	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦 單位	經費 來源	實施 進度
		徵 購	市地 重劃	區段 徵收	撥 用	其 他	土 地 補 償 費	地 上 物 補 償 費	工 程 費	合 計			
市一	0.1469		V				-	-	-	-	高雄市政府、需地機關或重劃會	編列年度預算	107 - 115 年
市三	0.1398		V				-	-	-	-			
市四	0.1440		V				-	-	-	-			
公一	2.5671		V										
公 (兒) 一	0.7322		V				-	-	-	-			
公 (兒) 二	0.4697		V				-	-	-	-			
廣 (停) 一	0.3039		V				-	-	-	-			
停一	0.0578		V				-	-	-	-			
體育場 用地	3.6750	V					16,538	-	9,188	25,725			
總計							16,538	-	9,188	25,725			

註：1. 表列土地徵購費，概以 106 年度土地公告現值加 4 成計算，實際費用應以徵收當年之市價為準。

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

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

4. 表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

5. 以市地重劃辦理者未列開發經費，其開發經費以市地重劃計畫書為準。

6. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。