

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

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

# 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..... 3-03
- 第三節 公民或團體陳情意見綜理..... 3-07

## 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..... 4-02
- 第三節 公共設施用地檢討原則..... 4-04

## 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..... 5-02

## 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..... 6-03

## 圖目錄

圖 1-3-1	現行都市計畫位置示意圖 .....	1-03
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 .....	2-05
圖 3-1-1	公共設施用地分布示意圖 .....	3-02
圖 3-2-1	公共設施用地土地權屬示意圖 .....	3-04
圖 3-2-2	公共設施用地取得情形示意圖 .....	3-05
圖 3-2-3	公共設施用地開闢情形示意圖 .....	3-06
圖 4-3-1	公共設施用地檢討原則示意圖 .....	4-05
圖 5-2-1	變更位置示意圖 .....	5-03
圖 5-2-2	變更編號 2 變更內容示意圖 (服務中心用地) .....	5-04

## 表目錄

表 2-1-1	歷次都市計畫變更綜理表 .....	2-01
表 2-2-1	澄清湖特定區計畫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 .....	3-03
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 .....	5-02
表 6-1-1	公共設施用地面積增減情形表 .....	6-01
表 6-1-2	通盤檢討後土地使用計畫面積表 .....	6-02
表 6-1-3	通盤檢討後公共設施明細表 .....	6-03

# 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

本計畫區位於高雄市大社、仁武兩區交界之處，北以大覺寺北側之旅館區為界，東緊鄰「澄清湖特定區」內之保護區，南側緊鄰變電所，西側與農業區及部分墳墓用地相鄰，計畫面積約 221.8252 公頃，位置詳圖 1-3-1 所示。

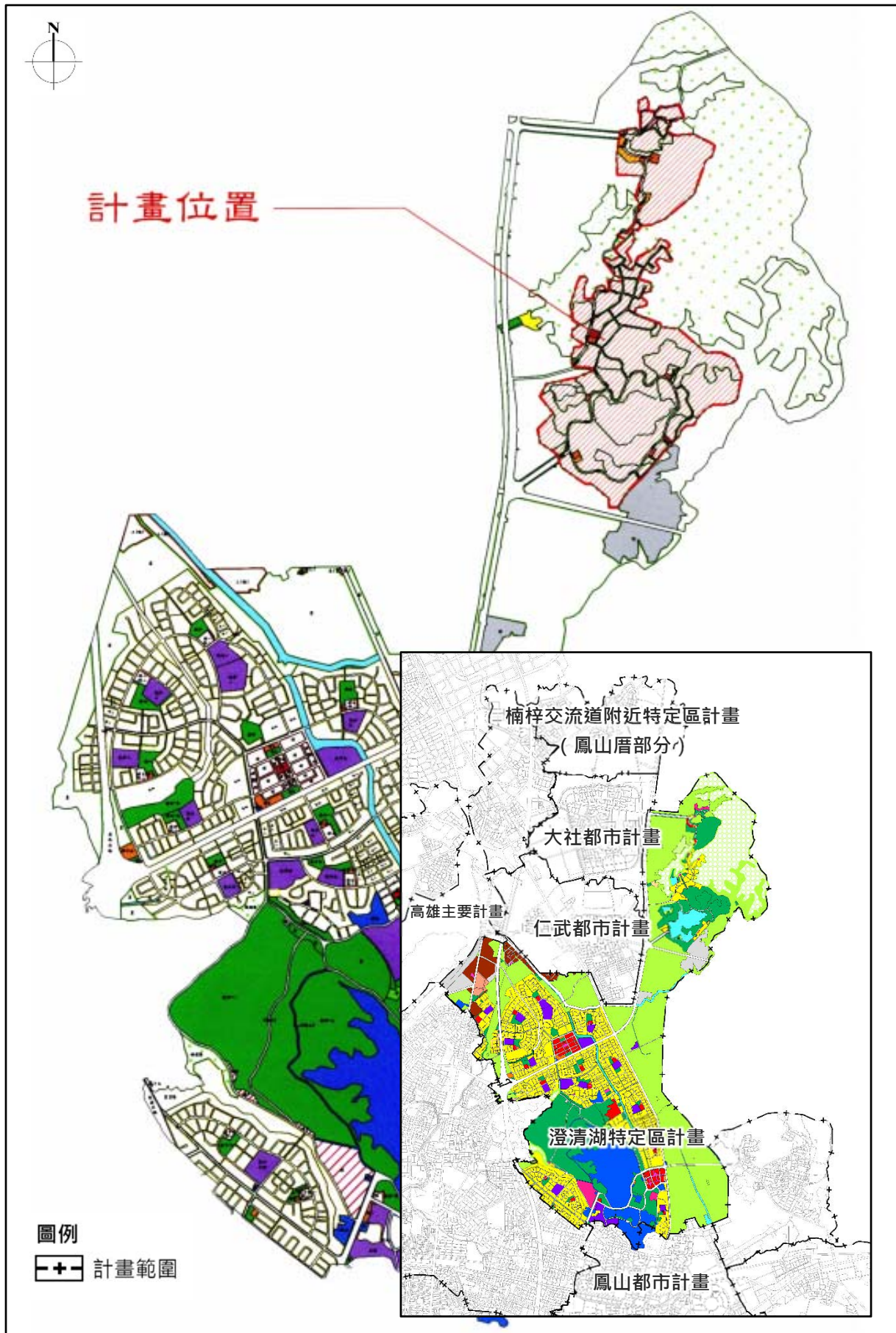


圖 1-3-1 現行都市計畫位置示意圖



## 第二章 現行都市計畫概要

### 第一節 都市計畫變更歷程

澄清湖特定區(觀音山地區)細部計畫於民國 80 年 11 月 5 日發布實施迄今，已歷經 20 年，其間曾於 89 年辦理乙次通盤檢討作業，其都市計畫歷程如表 2-1-1 所示。

表 2-1-1 歷次計畫變更綜理表

編號	案名	公告字號	公告實施日期
1	澄清湖特定區(觀音山地區)細部計畫並配合變更主要計畫案	府建都字 125560 號	72.12.21
2	擬定觀音山、觀音湖細部計畫案	府建都字 163516 號	80.11.05
3	變更觀音山細部計畫(部分道路、旅館區為農業區、道路用地)案	府建都字 187813 號	81.01.11
4	擬定澄清湖特定區計畫(原觀音山附近服務中心用地變更為風景區暨車站用地變更為車站專用區)細部計畫案	府建都字 004499 號	88.01.20
5	擬定澄清湖特定區計畫(原觀音湖北側服務中心用地變更為風景區)細部計畫案	府建都字 119922 號	88.07.09
6	擬定澄清湖特定區計畫(原觀音湖西南側服務中心用地變更為風景區)細部計畫案	府建都字 127915 號	88.07.21
7	變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字 171370 號	89.10.11
8	變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(部分風景區、景(三)風景區、旅館區為道路用地及部分道路用地為景(三)風景區)案	府建都字 0940049506 號	94.03.11
9	變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(部分風景區、景(三)風景區、旅館區為道路用地及部分道路用地為景(三)風景區)案	府建都字 0940049506 號	95.06.08
10	變更澄清湖特定區計畫(配合「變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案	府 都 發 規 字 第 10207112801 號	103.01.10
11	變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案	府 都 發 規 字 第 10330758602 號	103.02.18

## 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 2,300 人。

### 三、土地使用計畫

劃設有風景區、旅館區、湖泊區、宗教專用區、服務中心區、河川區、風景保育區、風景遊憩區、風景住宅區（一）、風景住宅區（二）等，面積共計 171.3087 公頃，詳表 2-2-1 所示。

### 四、公共設施計畫

劃設有停車場用地、服務中心用地、綠(帶)地、公園用地、溝渠用地、道路用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地等，面積共計 50.5175 公頃，詳表 2-2-1 所示。

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	旅館區	2.3471	1.06
	湖泊區	34.1684	15.40
	宗教專用區	4.2078	1.90
	服務中心區	0.8332	0.38
	河川區	1.0640	0.48
	風景保育區	43.3258	19.53
	風景遊憩區	50.4579	22.75
	風景住宅區 (一)	31.9913	14.42
	風景住宅區 (二)	2.9132	1.31
	小計	171.3087	77.23
公共 設施 用地	停車場用地	0.6122	0.28
	服務中心用地	0.8106	0.37
	綠(帶)地	1.3429	0.61
	公園用地	33.0662	14.91
	溝渠用地	0.0417	0.02
	道路用地	13.5485	6.11
	公園兼兒童遊樂場用地	0.2002	0.09
	廣場用地	0.2716	0.12
	廣場兼停車場用地	0.6236	0.28
	小計	50.5175	22.77
合計	221.8262	100.00	

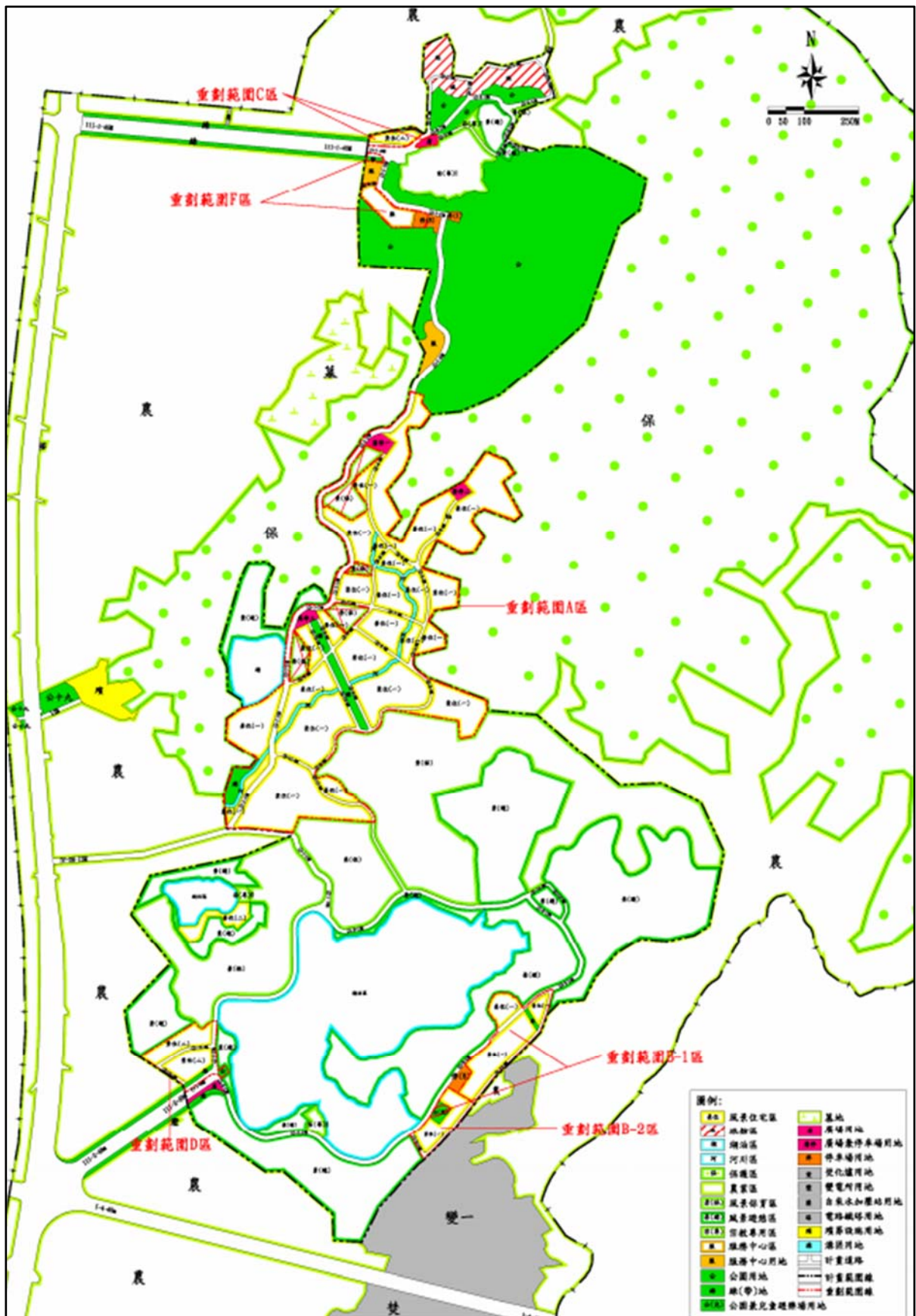


圖 2-2-1 現行都市計畫土地使用分區示意圖

## 五、現行計畫附帶條件之規定

經查澄清湖特定區計畫歷次檢討變更案，本計畫有 19 處整體開發地區，其內容詳如表 2-2-3 及圖 2-2-2 所示。

表 2-2-2 現行計畫附帶條件地區綜整表

訂定計畫	變更案	變更內容(公頃)		附帶條件或其他說明	辦理情形
		原計畫	新計畫		
變更澄清湖特定區計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案(80.11.02)	1 「變 11」	服務中心 (2.17)  車站用地 (0.15)	風景區 (2.17)  車站 專用區 (0.15)	附帶條件：應併鄰近風景區另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地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。	現正納入辦理中「變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案」檢討中。
變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第一次通盤檢討)案(89.10.11)	2	觀音山、觀音湖細部計畫區內觀音山與觀音湖間(四)風景區	1. 景(四)以整體規劃、一期或二期二區重劃方式開發以取得景(四)區內之必要公共設施。 2. 地主可依規定申請開發建築，並依都市計畫法台灣省施行細則第 24 條之規定，縣政府核准其使用前應會同有關單位審查。	景(四)以整體規劃、一期或二期二區重劃方式開發	現正納入辦理中「變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案」檢討中。(A 區 28.64 公頃，B 區 6.67 公頃)

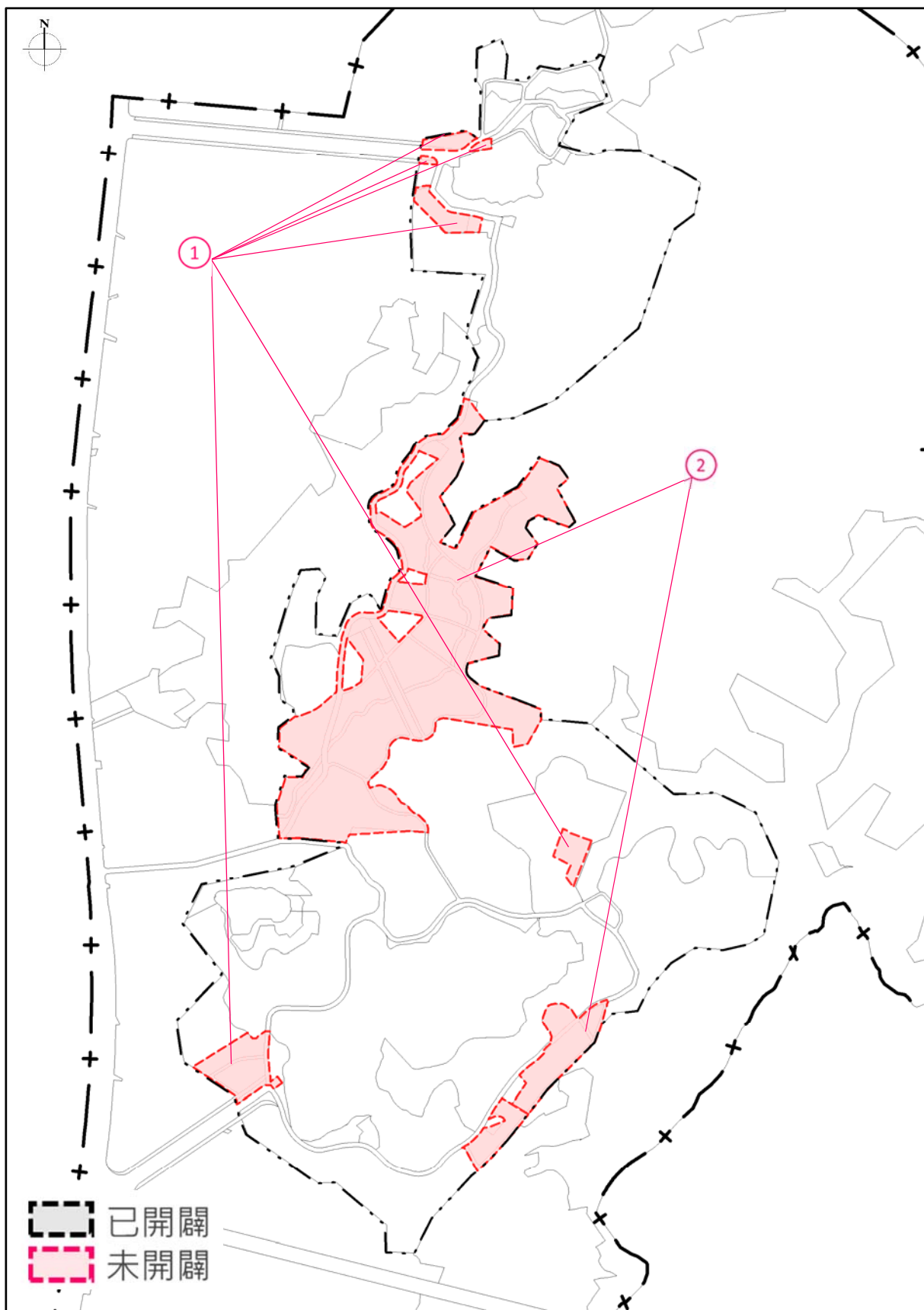


圖 2-2-2 附帶條件位置示意圖

## 第三章 發展現況分析

### 第一節 公共設施用地劃設情形

本計畫分別劃設停車場用地、服務中心用地、綠(帶)地、公園用地、溝渠用地、道路用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地，面積合計為50.5175公頃。各類型公共設施用地以公園用地劃設面積33.0662公頃最高，約佔全部公共設施用地面積65.45%；其次為道路用地，約佔全部公共設施用地面積26.82%。有關現行公共設施用地劃設情形詳表3-1-1所示。

表 3-1-1 現行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)	估計畫總面積比例(%)
停車場用地	停(1)	0.0914	0.18
	停(6)	0.2261	0.45
	停(8)	0.2947	0.58
	小計	0.6122	1.21
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.2607	0.52
	廣(停)二	0.1767	0.35
	廣(停)三	0.1862	0.37
	小計	0.6236	1.23
服務中心用地		0.8106	1.60
廣場用地		0.2716	0.54
綠(帶)地		1.3429	2.66
公園用地		33.0662	65.45
公園兼兒童遊樂場用地		0.2002	0.40
溝渠用地		0.0417	0.08
道路用地		13.5485	26.82
合計		50.5175	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。



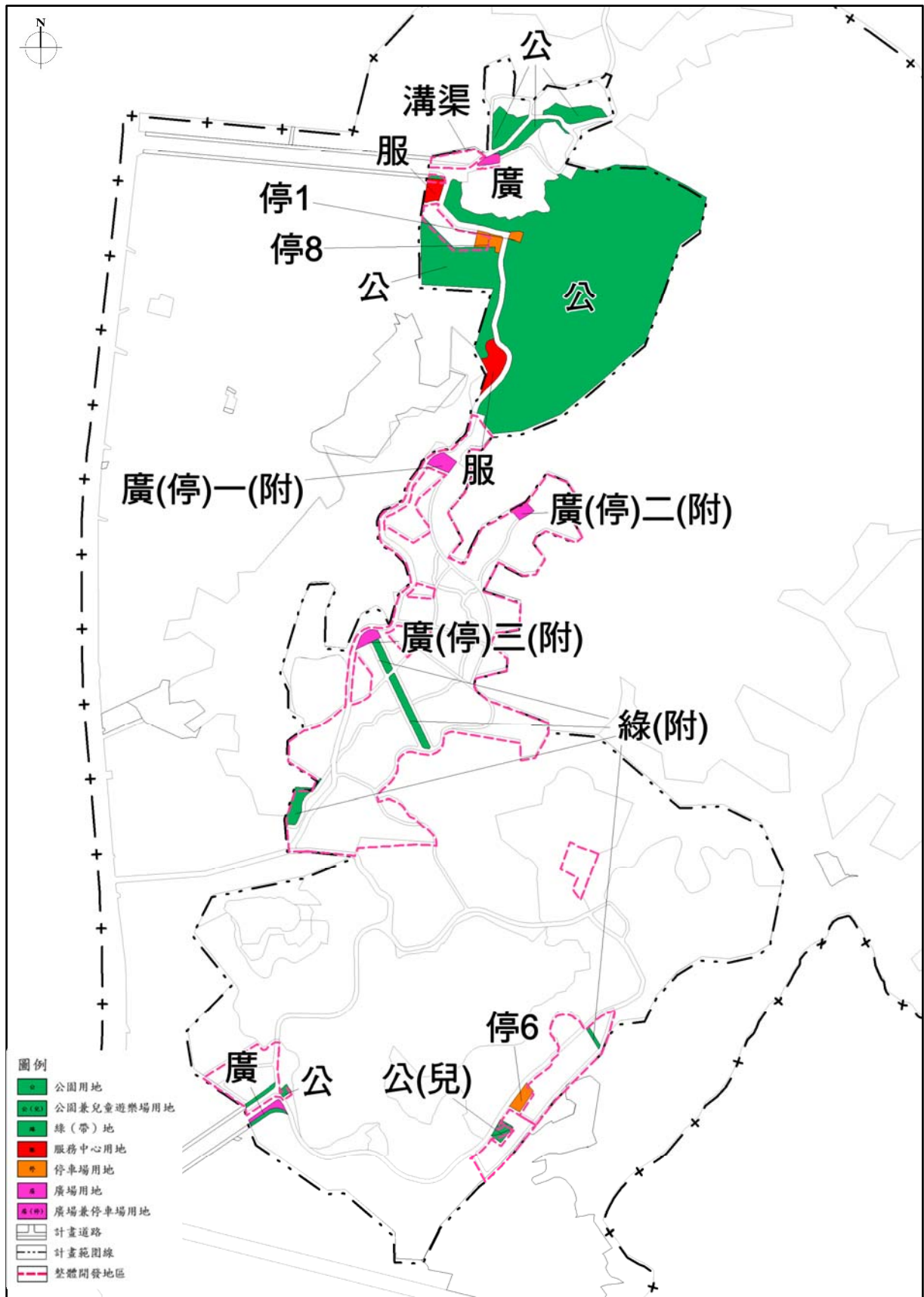


圖 3-1-1 公共設施用地分布示意圖

## 第二節 公共設施用地開闢利用情形

本計畫公共設施用地面積共劃設50.52公頃，其中國有土地為21.36公頃、市有土地10.25公頃、私有土地5.44公頃，未取得私有土地比例估計10.77%，未開闢用地估計0.40%，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	國有土地面積(公頃)	市有土地面積(公頃)	私有土地面積(公頃)	土地使用情形
停車場用地	停(1)	0.09	已開闢	完全取得	否	0.01	0.08	0.00	停車場
	停(6)	0.23	已開闢	完全取得	否	0.00	0.23	0.00	空地
	停(8)	0.29	部分開闢	部分未取得	是	0.00	0.19	0.20	停車場、空地
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.26	部分開闢	部分未取得	是	0.00	0.02	0.24	空地
	廣(停)二	0.18	部分開闢	部分未取得	是	0.00	0.09	0.09	空地
	廣(停)三	0.19	部分開闢	部分未取得	是	0.00	0.01	0.18	空地
服務中心用地		0.81	部分開闢	部分未取得	是	0.13	0.42	0.26	空地、商店街
廣場用地		0.27	部分開闢	部分未取得	是	0.02	0.02	0.23	大覺寺停車場、工廠
綠(帶)地		1.34	部分開闢	部分未取得	是	0.21	0.34	0.79	商店、綠地
公園用地		33.07	部分開闢	部分未取得	是	20.96	8.87	3.24	公園、大社鳳儀宮、住宅、大覺寺停車場
公園兼兒童遊樂場用地		0.20	未開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.20	空地
溝渠用地		0.04	部分開闢	部分未取得	是	0.03	0.00	0.01	溝渠

資料來源：本計畫整理。



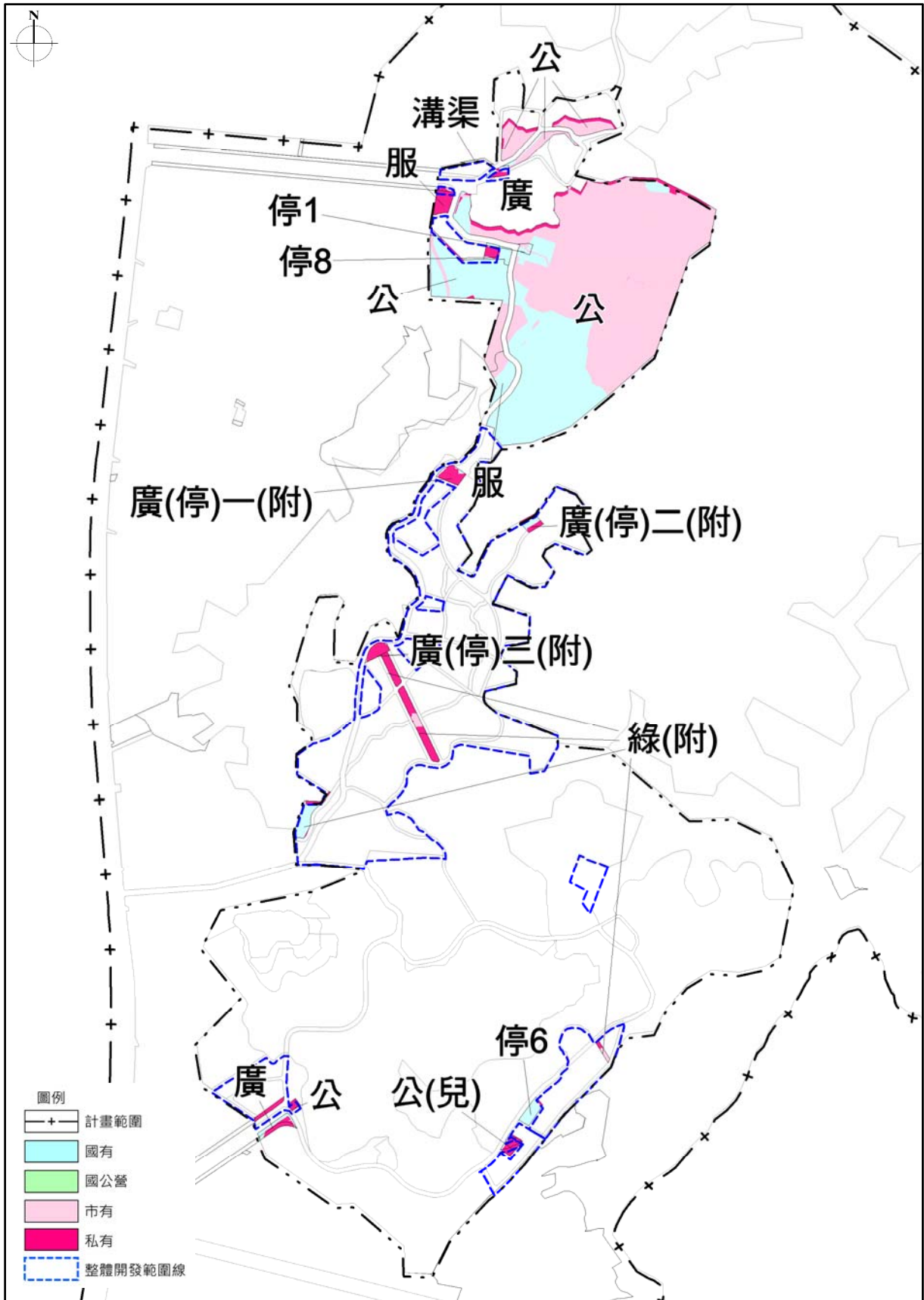


圖 3-2-1 公共設施用地土地權屬示意圖

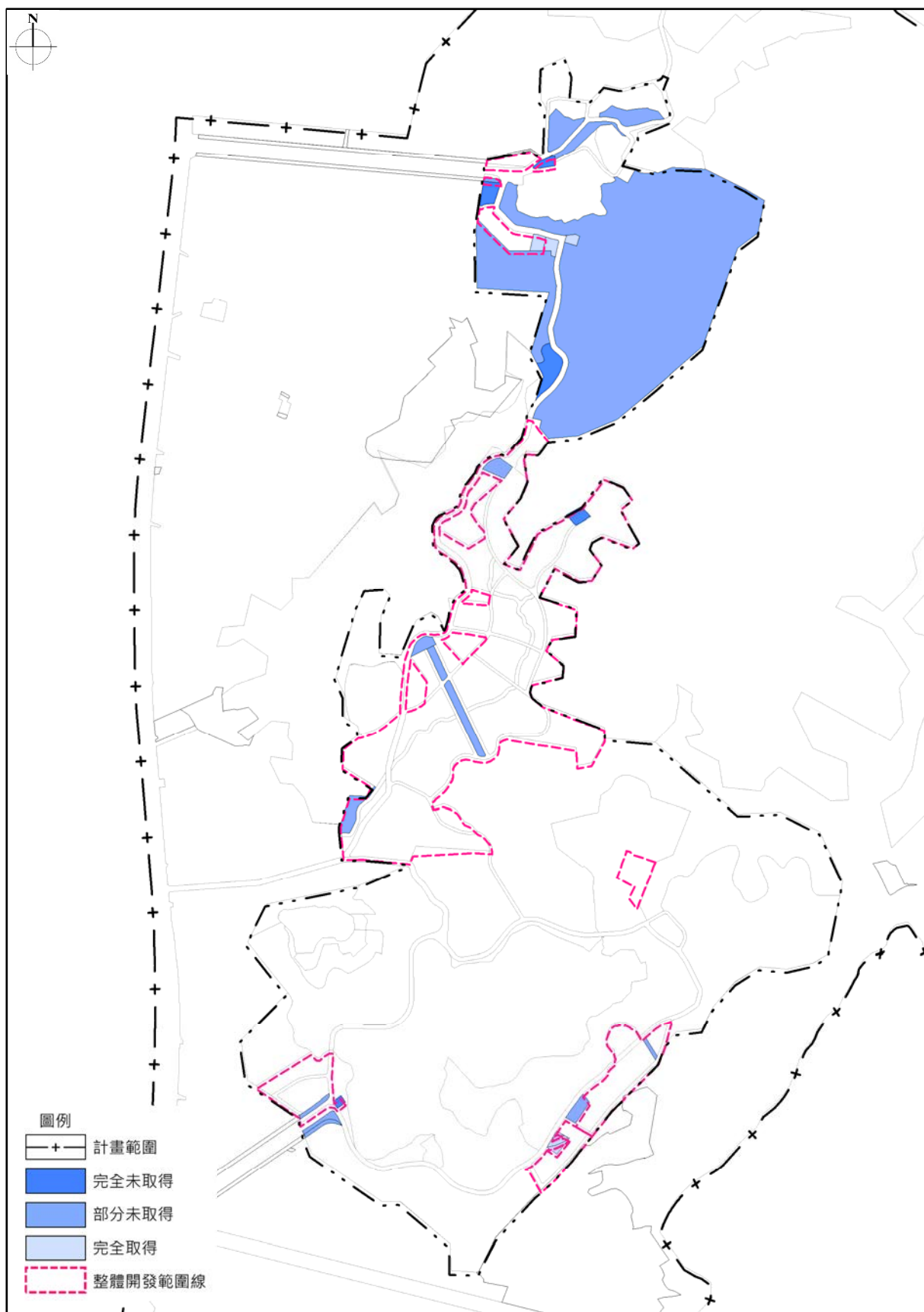


圖 3-2-2 公共設施用地取得情形示意圖

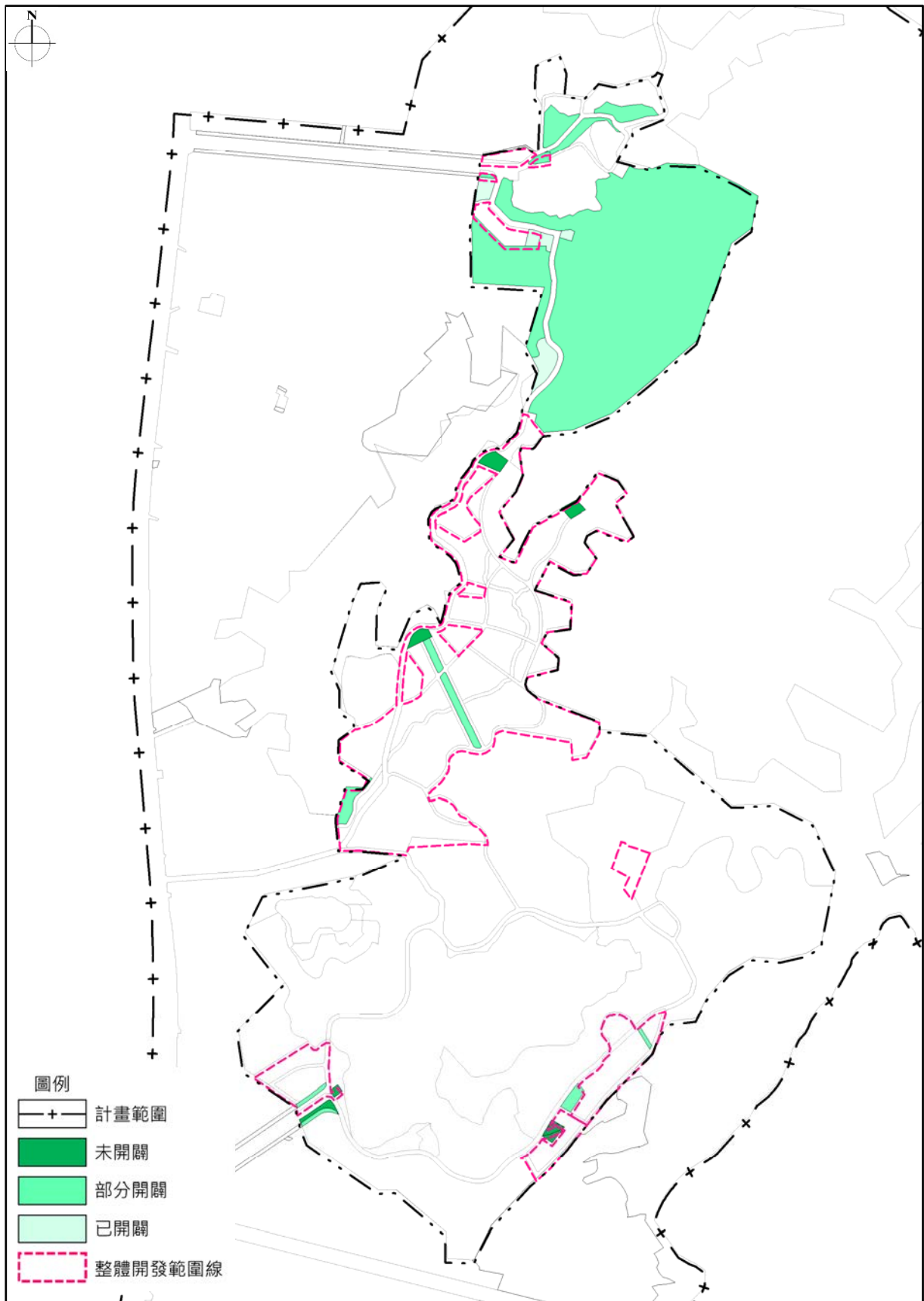


圖 3-2-3 公共設施用地開闢情形示意圖

### 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。本計畫區截至目前為止，本次通盤檢討規劃前公開徵求意見期間並無接獲公民或團體陳情意見。

## 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

本計畫區涉及之行政區為大社區、仁武區，因應本地區主要計畫為風景區，故現行計畫人口數依據風景住宅區之最大容積率及粗估之每人使用樓地板面積推算，計畫人口訂為 2,300 人，其已為本計畫區最大容納人口數，故建議維持現行計畫人口數。

表 4-1-1 大社區、仁武區近 10 年人口統計表(98 年-107 年)

年度	仁武區		大社區	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
98	70,242	-	32,808	-
99	72,202	2.79	32,941	0.41
100	74,867	3.69	33,296	1.08
101	77,371	3.34	33,766	1.41
102	79,392	2.61	34,097	0.98
103	80,994	2.02	34,455	1.05
104	82,614	2.00	34,566	0.32
105	84,122	1.83	34,615	0.14
106	85,894	2.11	34,577	-0.11
107	87,694	2.10	34,604	0.08
平均	79,539	2.18	33,973	0.55

資料來源：高雄縣統計要覽暨各區戶政事務所網頁人口統計；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。

## 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 2,300 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

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」，本計畫區為澄清湖特定區之細部計畫，就澄清湖特定區檢視，平均需供比為 0.33、尖峰需供比為 0.34，顯示本地區之停車供給大於需求。

### 二、依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

#### （一）劃設情形

依據都市計畫法第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，而本計畫比例為 16.01%，已滿足法規規定。

#### （二）特殊情形審議原則

依據內政部營建署 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 項規定但書「情形特殊」審議原則會議紀錄，符合情形特殊之計畫區，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，說明如下。

原則	說明
1. 為都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，以加速審議時程，特訂定本審議原則。	揭示本審議原則之訂定目的。
2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」，指下列各款之情形：	為提供都市計畫委員會審議時通案性原則加速審議，予以列舉並說明都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」。
（1）依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。	為保持優美風景或工業、產業發展所擬定之特定區計畫，以及水源保護之水源特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，爰予明列。
（2）都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。	多處都市計畫之風景區及河川區等使用分區，以及國家公園地區，已由地方政府投入公共建設，佈設登山步道、各類球場、河濱公園，營造親山親水環境，提供地區居民休閒遊憩之空間，爰列為特殊情形之一。

原則	說明
(3) 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。	為避免重複投入資源作相同公共建設之浪費，毗鄰都市計畫區之非都市土地，闢建有運動公園、體育場，功能相近於都市計畫劃設之公園用地及體育場所用地，爰列為特殊情形之一。
(4) 都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。	目前國中、國小之田徑場、各類運動場、球場，在不影響學生就學及教學情形下，增進學校與社區互動，多已開放供社區居民使用，且部分直轄市、縣（市）政府於機關用地等公共設施用地設立公立運動中心，此類公共設施用地已兼具體育場所提供運動遊憩活動空間之功能。
(5) 計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。	考量都市發展用地面積未達 50%及計畫人口未達一萬人之都市計畫特性，不同於以居住商業發展型態之都市計畫，爰予以列為特殊情形之一。
(6) 通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。	公共設施保留地長達 30、40 年久未徵收開闢，僅止於劃設保留而遲未實質開闢，似無助益實質環境之提升，倘通盤檢討後評估有需要保留之 5 項公共設施用地，且財務可行採跨區整體開發，未來檢討後可實質取得之面積應有增加，有助於提升居民生活環境品質生活。是以，通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加，列為特殊情形之一。
(7) 其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。	明列其他情形提經都市計畫委員會審議通過後依照辦理，以避免無列舉到之特殊情形適用規定疑義。

### 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。

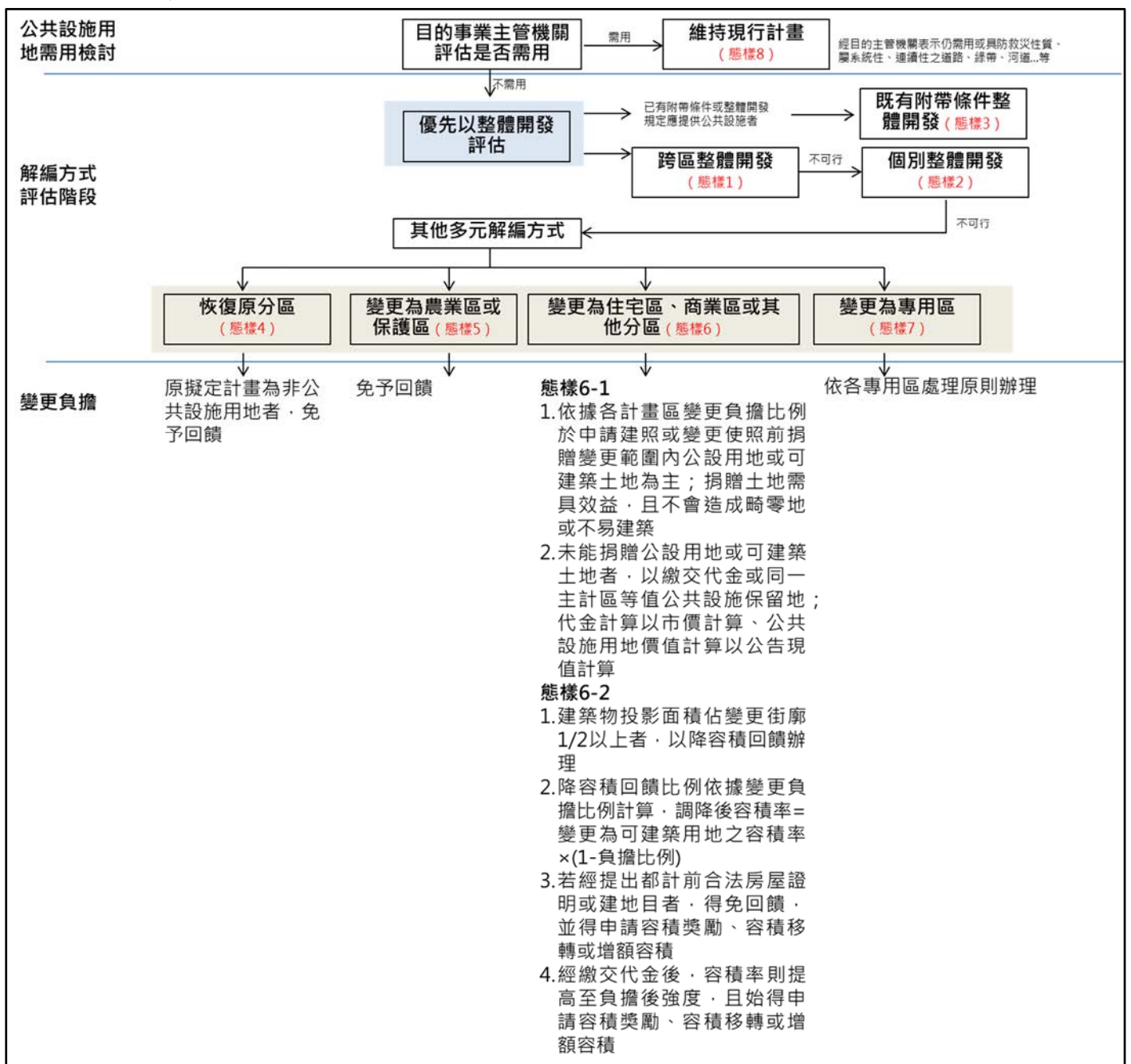


圖 4-3-1 公共設施用地檢討原則示意圖

## (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 $\times$ (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	現行計畫面積 (公頃)	開闢情形	土地取得情形	需求情形	處理態樣
停車場用地	停(1)	0.09	已開闢	完全取得	-	-
	停(6)	0.23	已開闢	完全取得	-	-
	停(8)	0.29	部分開闢	部分未取得	有需求	-
廣場兼停車場 用地	廣(停)一	0.26	部分開闢	部分未取得	有需求	-
	廣(停)二	0.18	部分開闢	部分未取得	有需求	-
	廣(停)三	0.19	部分開闢	部分未取得	有需求	-
服務中心用地		0.81	部分開闢	部分未取得	無需求 (部分)	5
廣場用地		0.27	部分開闢	部分未取得	有需求	-
綠(帶)地		1.34	部分開闢	部分未取得	有需求	-
公園用地		33.07	部分開闢	部分未取得	有需求	-
公園兼兒童遊樂場用地		0.20	未開闢	完全未取得	有需求	-
溝渠用地		0.04	部分開闢	部分未取得	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 1 處公共設施保留地，為服務中心用地變更為農業區，有關變更內容如下說明，詳表 5-2-1、圖 5-2-1 及圖 5-2-2 所示。

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
		變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)		
1	計畫年期	民國 102 年		民國 115 年		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫依內政部 106 年 5 月 16 日公告實施之修正全國區域計畫，將計畫年期訂為民國 115 年，並依此推估本計畫區 115 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。</li> <li>2. 本計畫以 115 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。</li> </ol>	
2	「宗專 1」西南側	服務中心用地(部分)	0.27	農業區	0.27	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查服務中心用地面積約為 0.27 公頃，私有土地約佔 32.10%，現況未開闢並為商業使用，主管機關未表示有徵收計畫。</li> <li>2. 建議依公共設施處理態樣 5，變更為農業區。</li> <li>3. 另本服務中心用地屬澄清湖特定區之風景區，故一併變更主要計畫之風景區為農業區。</li> </ol>	公共設施處理態樣 5。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

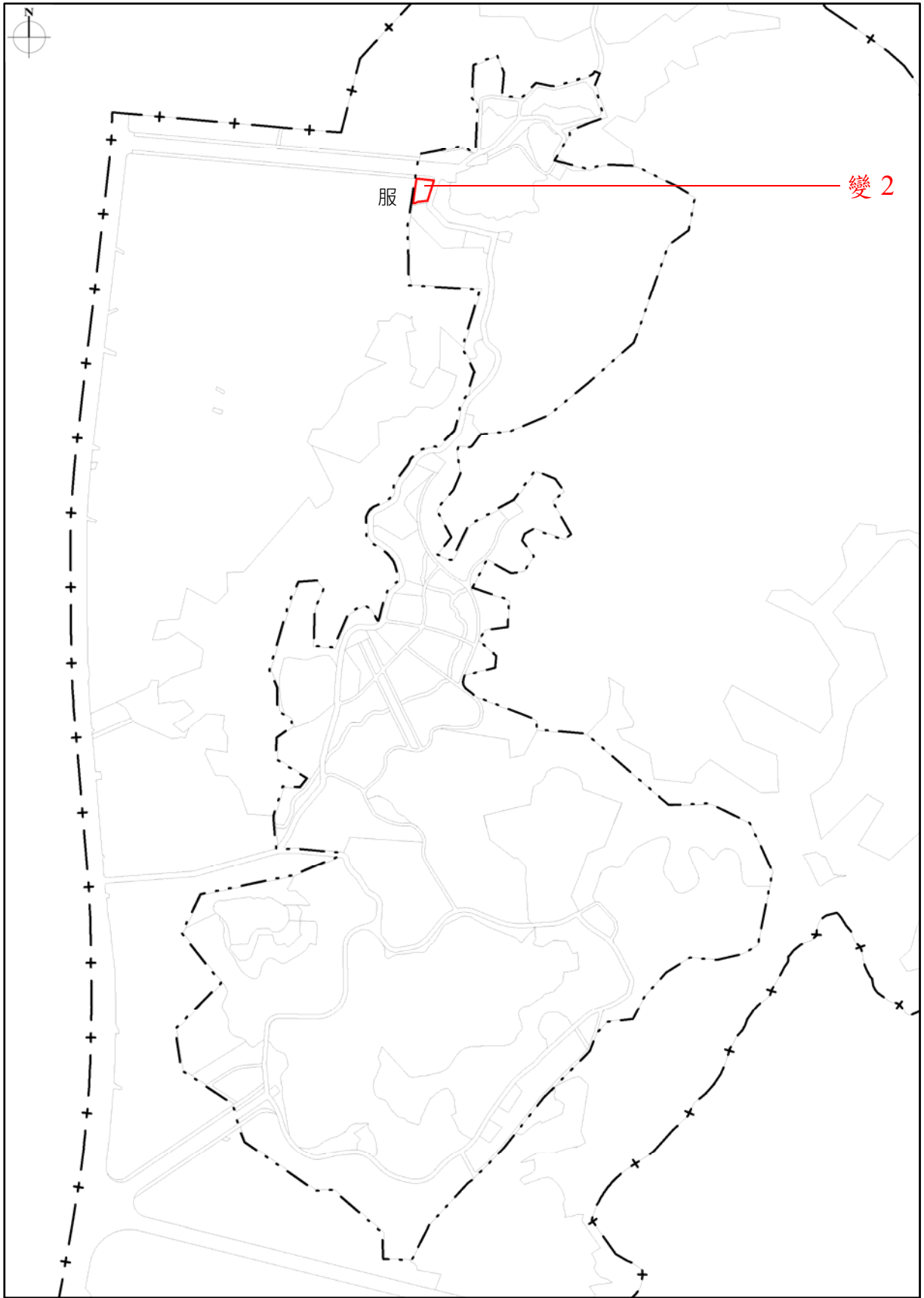


圖 5-2-1 變更位置示意圖





圖 5-2-2 變更編號 2 變更內容示意圖 (服務中心用地)

## 第六章 檢討後計畫

### 第一節 檢討後實質計畫

#### 一、 土地使用分區澄清湖特定區計畫

本次通盤檢討農業區面積增加0.27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0.27公頃。檢討後公共設施用地面積為50.25公頃，約佔計畫區總面積22.65%。

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		
停車場用地				
廣場兼停車場用地				
服務中心用地		服		-0.27
廣場用地				
綠(帶)地				
公園用地				
公園兼兒童遊樂場用地				
溝渠用地				
道路用地				

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-1-2 通盤檢討後土地使用計畫面積表

項目		計畫 面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	檢討後 面積 (公頃)	估計畫 面積 (%)	占都市發 展用地面 積 (%)
土地 使用 分區	農業區	0.00	+0.27	0.27	0.12	--
	旅館區	2.35		2.35	1.06	1.07
	湖泊區	34.17		34.17	15.40	15.50
	宗教專用區	4.21		4.21	1.90	1.91
	服務中心區	0.83		0.83	0.37	0.38
	河川區	1.06		1.06	0.48	--
	風景保育區	43.33		43.33	19.53	19.65
	風景遊憩區	50.46		50.46	22.75	22.88
	風景住宅區(一)	31.99		31.99	14.42	14.51
	風景住宅區(二)	2.91		2.91	1.31	1.32
	小計	171.31	+0.27	171.58	77.35	--
公共 設施 用地	停車場用地	0.61		0.61	0.27	0.28
	服務中心用地	0.81	-0.27	0.54	0.24	0.24
	綠(帶)地	1.34		1.34	0.60	0.61
	公園用地	33.07		33.07	14.91	15.00
	溝渠用地	0.04		0.04	0.02	0.02
	道路用地	13.55		13.55	6.11	6.15
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.20		0.20	0.09	0.09
	廣場用地	0.27		0.27	0.12	0.12
	廣場兼停車場用地	0.62		0.62	0.28	0.28
小計	50.52	-0.27	50.25	22.65	--	
合計	221.83		221.83	100.00	--	
都市發展用地面積	220.77	-0.27	220.50	--	100.00	

註：都市發展用地面積，不含農業區、保護區、河川區及河道用地之面積。

表 6-1-3 通盤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
停車場用地	停(1)	0.09		0.09	停車場
	停(6)	0.23		0.23	空地
	停(8)	0.29		0.29	停車場、空地
	小計	0.61		0.61	-
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.26		0.26	空地
	廣(停)二	0.18		0.18	空地
	廣(停)三	0.19		0.19	空地
	小計	0.62		0.62	-
服務中心用地		0.81	-0.27	0.54	空地、商店街
廣場用地		0.27		0.27	大覺寺停車場、工廠
綠(帶)地		1.34		1.34	商店、綠地
公園用地		33.07		33.07	公園、大社鳳儀宮、住宅、大覺寺停車場
公園兼兒童遊樂場用地		0.20		0.20	空地
溝渠用地		0.04		0.04	溝渠
道路用地		13.55		13.55	道路
合計		50.52		50.25	-

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

本次通盤檢討後無其他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。