

變更旗山都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案

辦理機關：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	變更旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案				
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款				
變更都市計畫機關	高雄市政府				
本案公開展覽之起迄日期	檢討前公告徵求意見	依高雄市政府民國 105 年 12 月 28 日高市府都發規字第 10534927101 號函公告，自民國 105 年 12 月 29 日起至民國 106 年 2 月 2 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 105 年 12 月 29 日聯合報及台灣導報周知。			
	公開展覽				
	公開說明會	日期			
		地點			
人民或機關團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表				
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級				
	內政部				
備 註					

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	2
第三節 計畫位置與範圍	2
第二章 現行計畫概要	3
第一節 都市計畫變更歷程	3
第二節 計畫內容概要	4
第三章 發展現況分析	7
第一節 公共設施現況使用情形	7
第二節 產權與公共設施保留地調查分析	12
第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	14
第四章 發展預測與檢討分析	15
第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估	15
第二節 公共設施用地需求	17
第三節 公共設施用地檢討原則	18
第五章 實質計畫檢討	24
第一節 公共設施用地檢討分析	24
第二節 實質變更內容	26
第六章 檢討後計畫	45
第一節 檢討後實質計畫	45
第二節 實施進度及經費	49

圖 目 錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：旗山都市計畫現行計畫示意圖	6
圖 3-1：旗山都市計畫公共設施開闢情形示意圖	10
圖 3-2：旗山都市計畫公共設施取得情形示意圖	11
圖 3-3：旗山都市計畫公共設施開闢情形套權屬分布示意圖	12
圖 3-4：旗山都市計畫公共設施保留地分布示意圖	13
圖 4-1：旗山都市計畫人口成長情形趨勢圖	16
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖	19
圖 5-1：旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	34
圖 5-2：旗山都市計畫變更案第二案變更內容示意圖	35
圖 5-3：旗山都市計畫變更案第三案變更內容示意圖(一)	35
圖 5-4：旗山都市計畫變更案第三案變更內容示意圖(二)	36
圖 5-5：旗山都市計畫變更案第三案變更內容示意圖(三)	36
圖 5-6：旗山都市計畫變更案第四案變更內容示意圖(一)	37
圖 5-7：旗山都市計畫變更案第四案變更內容示意圖(二)	37
圖 5-8：旗山都市計畫變更案第四案變更內容示意圖(三)	38
圖 5-9：旗山都市計畫變更案第五案變更內容示意圖(一)	38
圖 5-10：旗山都市計畫變更案第五案變更內容示意圖(二)	39
圖 5-11：旗山都市計畫變更案第五案變更內容示意圖(三)	39
圖 5-12：旗山都市計畫變更案第五案變更內容示意圖(四)	40
圖 5-13：旗山都市計畫變更案第六案變更內容示意圖	40
圖 5-14：旗山都市計畫變更案第七案變更內容示意圖	41
圖 5-15：旗山都市計畫變更案第八案變更內容示意圖	41
圖 5-16：旗山都市計畫變更案第九案變更內容示意圖	42
圖 5-17：旗山都市計畫變更案第十案變更內容示意圖	42
圖 5-18：旗山都市計畫變更案第十一案變更內容示意圖	43
圖 5-19：旗山都市計畫變更案第十二案變更內容示意圖	43
圖 5-20：旗山都市計畫變更案第十三案變更內容示意圖	44
圖 5-21：旗山都市計畫變更案第十四案變更內容示意圖	44

表 目 錄

表 2-1：旗山都市計畫辦理歷程一覽表 -----	3
表 2-2：旗山都市計畫現行計畫土地使用面積表 -----	5
表 3-1：旗山都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表 -----	7
表 3-2：變更旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)規劃期間公民或團體陳情意見綜理表 -----	14
表 4-1：旗山區與本計畫區近 10 年人口統計表(97 年-106 年) -----	15
表 4-2：旗山都市計畫人口推估分析表 -----	16
表 5-1：公共設施用地檢討分析表 -----	24
表 5-2：旗山都市計畫變更內容明細表 -----	27
表 6-1：變更旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施用地增減情形一覽表 -----	45
表 6-2：變更旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後土地使用計畫面積表 -----	46
表 6-3：變更旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表 ---	47
表 6-4：實施進度及經費表 -----	49

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

本計畫區位於旗山區公所所在地，以旗山市區為中心，其範圍東以楠梓仙溪為界，西以鼓山公園西側鼓山頂為界，南以三協聚落北側之水溝為界，北以國立旗山農工學校北側之農路為界，計畫面積 325.21 公頃。



圖 1-1：檢討範圍位置示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

旗山都市計畫於民國 44 年 5 月 7 日公告實施，其後於 68 年 11 月 22 日發布實施擴大都市計畫，另曾辦理一次通盤檢討作業，於 79 年 6 月 22 日發布實施。旗山都市計畫曾辦理一次公共設施保留地檢討案，於 65 年 6 月 17 日發布實施；另配合各需求，曾辦理 10 次個案變更：為配合機關用地變更用途使用案，於 80 年 3 月 26 日發布實施、配合道路拓寬工程案，於 82 年 2 月 27 日發布實施、配合變電所需求案，於 85 年 9 月 20 日發布實施、配合汙水排放案，於 90 年 10 月 26 日發布實施、配合社會福利需求案，於 91 年 3 月 13 日發布實施、配合行水區通檢案，於 97 年 3 月 18 日發布實施、配合車站需求案，於 101 年 3 月 16 日發布實施、配合當地開發案，於 101 年 8 月 22 日發布實施、配合郵政需求案，於 104 年 1 月 5 日發布實施及配合中華電信變更案，於 104 年 3 月 19 日發布實施。目前正辦理第二次通盤檢討中。

表 2-1：旗山都市計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
1	擬訂旗山都市計畫	44 高府建土字 29661 號	44 年 5 月 7 日
2	變更旗山都市計畫公共設施保留地檢討案	65 府建都字 44744 號	65 年 6 月 17 日
3	變更旗山擴大暨修訂都市計畫	68 府建都字 103266 號	68 年 11 月 22 日
4	變更旗山擴大暨修訂都市計畫(延長公共設施保留地取得期限五年)	72 府建都字 59906 號	72 年 7 月 30 日
5	變更旗山擴大暨修訂都市計畫(公共設施保留地通盤檢討案)	77 府建都字 104340 號	77 年 10 月 5 日
6	變更旗山擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討案)	79 府建都字 61116 號	79 年 6 月 22 日
7	變更旗山擴大暨修訂都市計畫(機二機關用地用途)	80 府建都字第 38227 號	80 年 3 月 26 日
8	變更旗山擴大暨修訂都市計畫(部分行水區為道路用地)	82 府建都字第 23017 號	82 年 2 月 27 日
9	變更旗山擴大暨修訂都市計畫(部分住宅區為變電所用地)	85 府建都字第 169943 號	85 年 9 月 20 日
10	變更旗山擴大暨修訂都市計畫(部分行水區為下水道用地)	90 府建都字第 183605 號	90 年 10 月 26 日
11	變更旗山擴大暨修訂都市計畫(部分住宅區為社教用地、機關用地)	80 府建都字第 0910026579 號	91 年 3 月 13 日
12	變更旗山都市計畫(行水區專案通盤檢討)	府建都字第 0970049599 號	97 年 3 月 18 日

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
13	變更高雄市旗山都市計畫車站用地(站2)為車站專用區案	高市府都發規字第10131079101號	101年3月16日
14	變更高雄市旗山都市計畫(原河濱專用區及廣場用地)開發案	高市府都發規字第10133347501號	101年8月22日
15	變更旗山都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案計畫書	高市府都發規字第10336041501號	104年1月5日
16	變更旗山都市計畫(中華電信公司土地專案通盤檢討)案計畫書	高市府都發規字第10401241801號	104年3月19日

資料來源：本計畫整理。統計時間：106年5月。

第二節 計畫內容概要

現行計畫以目前刻正報部審議中「變更高雄市旗山主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」之變更前現行計畫內容為準，茲說明如下：

一、計畫年期

現行計畫係以民國90年為計畫目標年。

二、計畫人口

現行計畫人口為25,000人，居住密度每公頃約250人。

三、土地使用分區計畫

以現有集居地區為基礎，配合集居規模，劃設2個住宅鄰里單元，並劃設商業區、倉儲區、車站專用區、河濱專用區、郵政專用區(第三種類型)、電信專用區、行水區、行水區(兼供道路使用)、保護區、農業區等土地使用分區。

四、公共設施用地計畫

劃設機關用地11處，文小用地4處、文中用地1處、高中職用地1處、社教用地1處、公園用地2處、運動場用地1處、兒童遊樂場用地8處、綠地8處、停車場用地8處、廣場兼供停車場用地1處、廣場用地2處、零售市場用地4處、批發市場用地2處、醫院用地1處、客運車站用地1處、加油站用地2處、變電所用地1處、下水道用地1處、堤防用地、水溝用地、道路廣場用地。

表 2-2：旗山都市計畫現行計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地面積 百分比(%)	備註
使用 分區	住宅區	90.94	27.96	39.38	
	商業區	11.52	3.54	4.99	
	倉儲區	0.58	0.18	0.25	
	車站專用區	0.21	0.06	0.09	
	河濱專用區	0.64	0.20	0.28	
	郵政專用區(第三種類型)	0.19	0.06	0.08	
	電信專用區	0.19	0.06	0.08	
	行水區	17.27	5.31	-	
	行水區(兼供道路使用)	0.96	0.30	-	
	保護區	21.71	6.68	-	
	農業區	54.35	16.71	-	
	小計	198.56	61.06	45.15	
	公共 設施 用地	機關用地	3.99	1.22	1.73
學校用地		21.06	6.48	9.12	
社教用地		0.49	0.15	0.21	
公園用地		39.75	12.22	17.21	
運動場用地		1.54	0.47	0.67	
兒童遊樂場用地		2.03	0.62	0.88	
綠地(帶)		0.99	0.30	0.43	
停車場用地		1.41	0.43	0.61	
廣場兼停車場用地		0.19	0.06	0.08	
廣場用地		0.16	0.05	0.07	
市場用地		1.80	0.55	0.78	
醫院用地		1.37	0.43	0.59	
客運車站用地		0.67	0.21	0.29	
加油站用地		0.24	0.07	0.10	
變電所用地		0.33	0.11	0.14	
下水道用地		0.13	0.04	0.06	
堤防用地		3.20	0.98	1.39	
水溝用地		5.81	1.79	2.52	
道路用地	41.49	12.76	17.97		
小計	126.65	38.94	54.85		
都市發展面積合計		230.92	-	100.00	
計畫總面積合計		325.21	100.00	-	

註：1. 都市發展用地面積，不含河川區、農業區之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

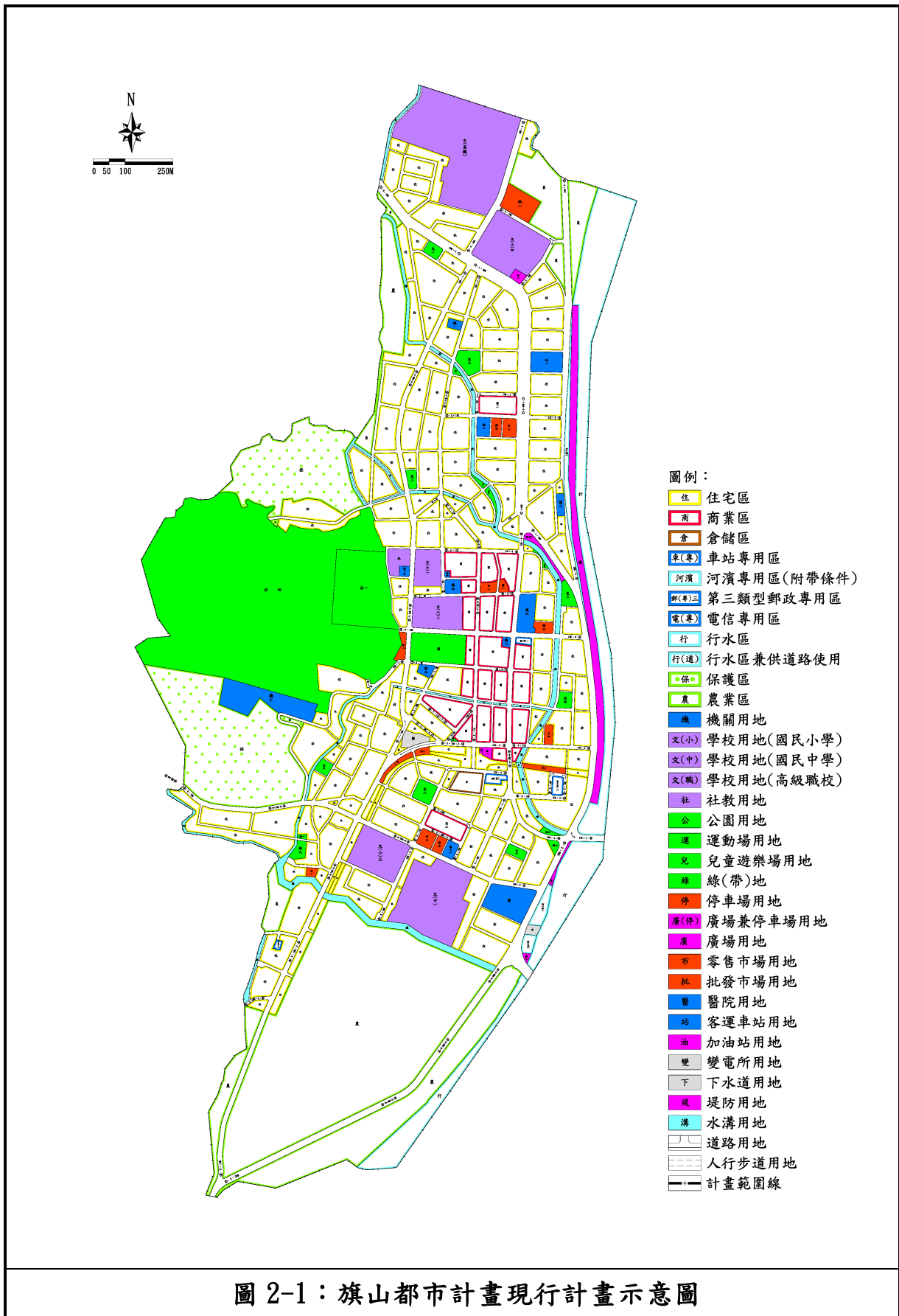


圖 2-1：旗山都市計畫現行計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 公共設施現況使用情形

一、使用現況及建築情形

旗山都市計畫區以住宅和農業使用為主，商業使用沿中正路及忠孝路兩側為主，計畫區內公共設施大部分已開闢使用，未開闢的公共設施現況為空地及住宅使用，且皆無申請多目標使用及臨時建築使用。

二、開闢情形及調查分析

計畫區各項公共設施現況開闢及取得情形如表 3-1、圖 3-1、圖 3-2 所示。

表 3-1：旗山都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施用地 編號	計畫面積 (公頃)	附帶條件 內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形	
機關用地	機一	0.14	無	公路局監工站	部分取得	已開闢
	機二	0.22	無	高雄地方法院旗山簡易庭	已取得	已開闢
	機三	0.15	無	自來水公司旗山營運所	部分取得	已開闢
	機四	0.04	無	湄州里活動中心	部分取得	已開闢
	機五	0.23	無	地政事務所	已取得	已開闢
	機六	0.66	無	區公所、圖書館、消防隊、 戶政事務所、民眾服務站、 地方稅務局	部分取得	已開闢
	機八	0.07	無	警察分局建國派出所	已取得	已開闢
	機九	0.15	無	行政院農委會林務局工作站	已取得	已開闢
	機十	2.03	無	現有地方法院、旗山檢察官 辦事處	部分取得	已開闢
	機十二	0.20	無	空地	未取得	未開闢
機十四	0.10	無	衛生所	已取得	已開闢	
文小用地	文小一	0.99	無	旗山生活文化園區	已取得	已開闢
	文小二	1.59	無	旗山國小	已取得	已開闢
	文小三	2.32	無	旗山黃昏市場	部分取得	未開闢
	文小四	3.11	無	鼓山國小	部分取得	已開闢
文中用地	文(中)	4.59	無	旗山國中	部分取得	已開闢
文高用地	文(高職)	8.46	無	旗山農工	部分取得	已開闢
社教用地	社	0.49	無	旗山區社會福利服務館用地		
公園用地	公一	3.75	無	公園	部分取得	已開闢
	公四	36.00	無	公園	部分取得	已開闢
運動場用地	運	1.54	無	現有運動場及警察局柔道館		
兒童遊樂場	兒一	0.20	無	修車廠	未取得	未開闢
	兒二	0.20	無	檳榔樹	未取得	未開闢
	兒三	0.20	無	開闢中	已取得	已開闢

公共設施用地 編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件 內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形
	兒四	0.20	無	荒地	未取得	未開闢
	兒五	0.20	無	農業使用	未取得	未開闢
	兒六	0.20	無	商業使用	未取得	未開闢
	兒七	0.43	無	荒地	未取得	未開闢
	兒八	0.40	無	加水站、住宅及荒地	未取得	未開闢
批發市場 用地	市(批一)	0.80	無	已開闢	部分取得	已開闢
	市(批二)	0.10	無	已開闢(現況已拆除)	部分取得	已開闢
零售市場	市一	0.18	無	零售市場	部分取得	已開闢
	市二	0.28	無	住宅	未取得	已開闢
	市三	0.26	無	空地及商業使用	未取得	已開闢
	市四	0.18	無	商業使用	未取得	未開闢
停車場用地	停一	0.09	無	零售市場	部分取得	未開闢
	停二	0.17	無	公園	部分取得	未開闢
	停三	0.21	無	私營停車場	未取得	已開闢
	停四	0.18	無	住宅	未取得	未開闢
	停五	0.16	無	商業使用(汽車美容廠)	未取得	未開闢
	停六	0.27	無	停車場	部分取得	已開闢
	停七	0.11	自願捐贈	空地	部分取得	未開闢
	停八	0.22	自願捐贈	空地	未取得	未開闢
廣場用地	廣	0.16	應以市地 重劃方式 開發	廣場	已取得	已開闢
廣場兼停車 場用地	廣停	0.19	無	開闢中	已取得	已開闢
綠地(帶)	綠一	0.06	無	空地、綠美化	未取得	部分開闢
	綠二	0.08	無	住宅	未取得	未開闢
	綠三	0.12	無	住宅	未取得	未開闢
	綠四	0.12	無	商業使用	未取得	未開闢
	綠五	0.03	無	住宅	未取得	未開闢
	綠六	0.11	無	空地、綠地	部分取得	部分開闢
	綠七	0.14	無	鐵皮地上物、綠地、住宅、 道路使用	部分取得	部分開闢
	綠八	0.05	無	荒地	未取得	未開闢
	綠九	0.28	無	荒地	未取得	未開闢
水溝用地	溝	5.81	無	水溝使用	部分取得	已開闢
堤防用地	堤	3.20	無	堤防	部分取得	已開闢
加油站用地	油一	0.12	無	台灣中油股份有限公司 股份有限公司加油站	部分取得	已開闢
	油二	0.12	無	中油加油站	未取得	已開闢
客運車站 用地	站一	0.67	無	高雄客運車站	已取得	已開闢
社教用地	社	0.48	無	社會福利服務心	已取得	已開闢
運動場用地	運	1.57	無	運動場、武德殿	已取得	已開闢
醫院用地	醫	1.37	無	署立旗山醫院	已取得	已開闢
變電所用地	變	0.33	無	台灣電力股份有限公司變電 所及台灣電力股份有限公司 服務所	已取得	已開闢
下水道用地	下	0.13	無	旗山揚水站	已取得	已開闢
道路用地	道	41.49	無	-	部分取得	部分開闢

資料來源：本計畫彙整。

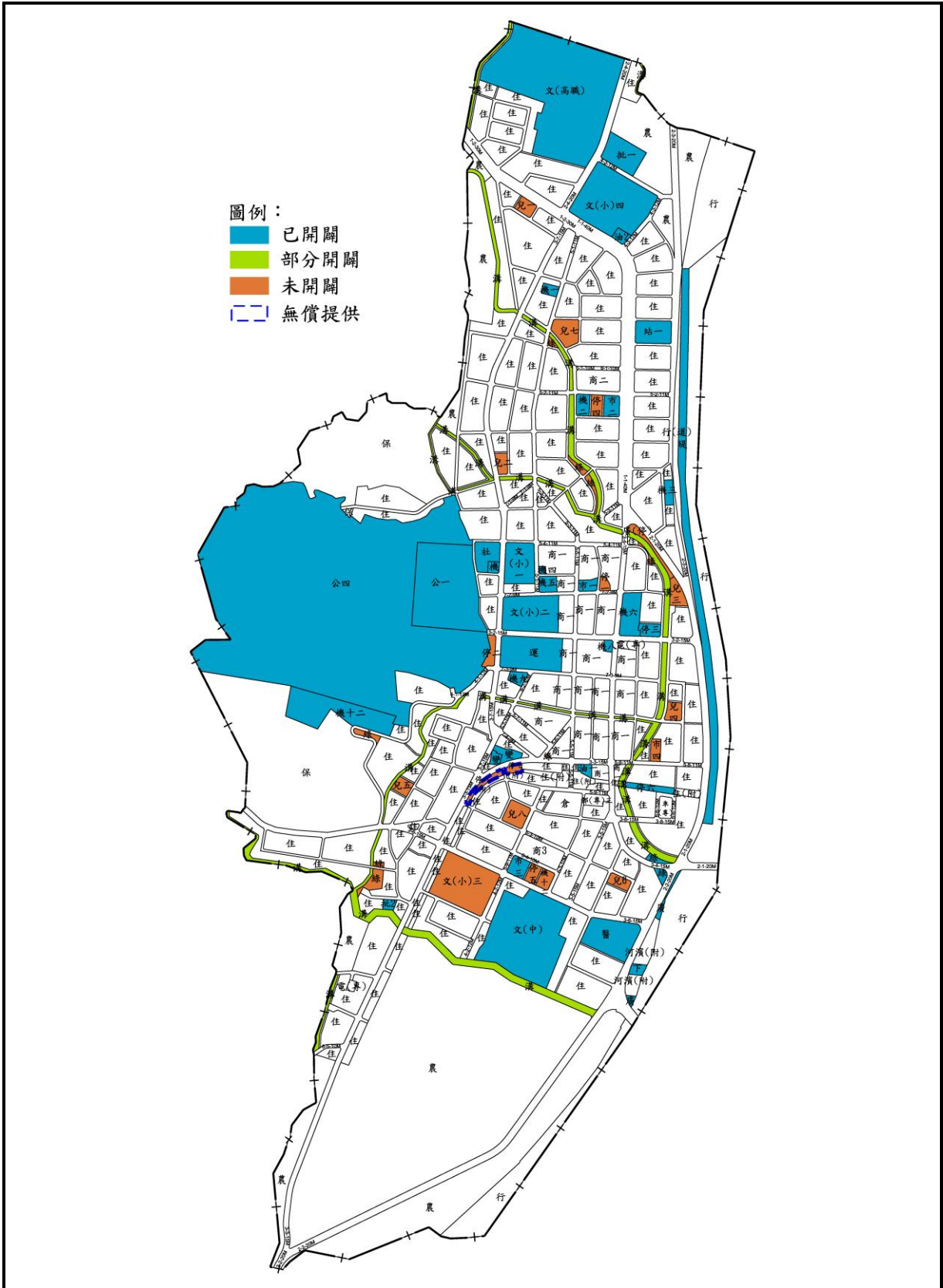


圖 3-1：旗山都市計畫公共設施開闢情形示意圖

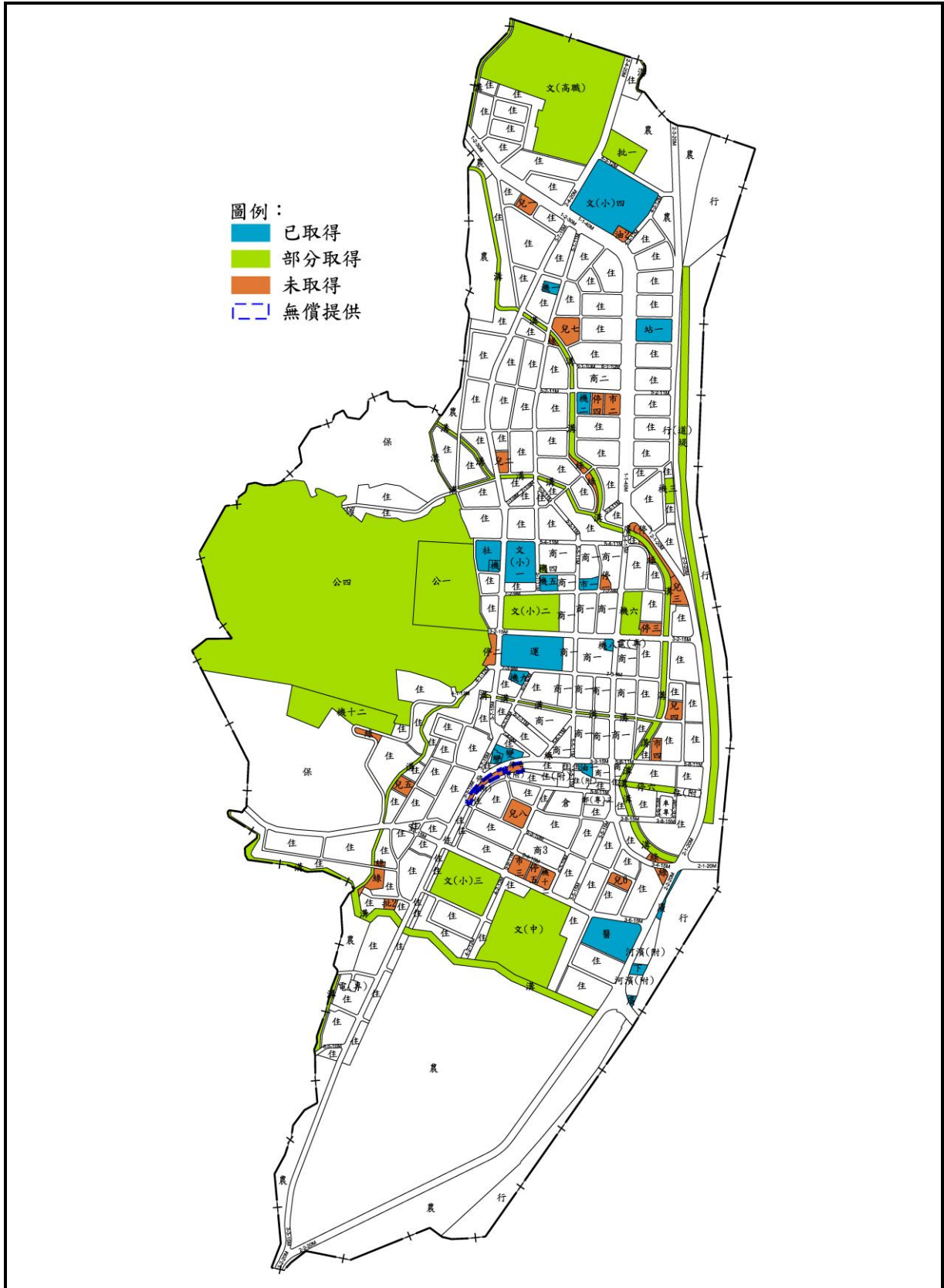
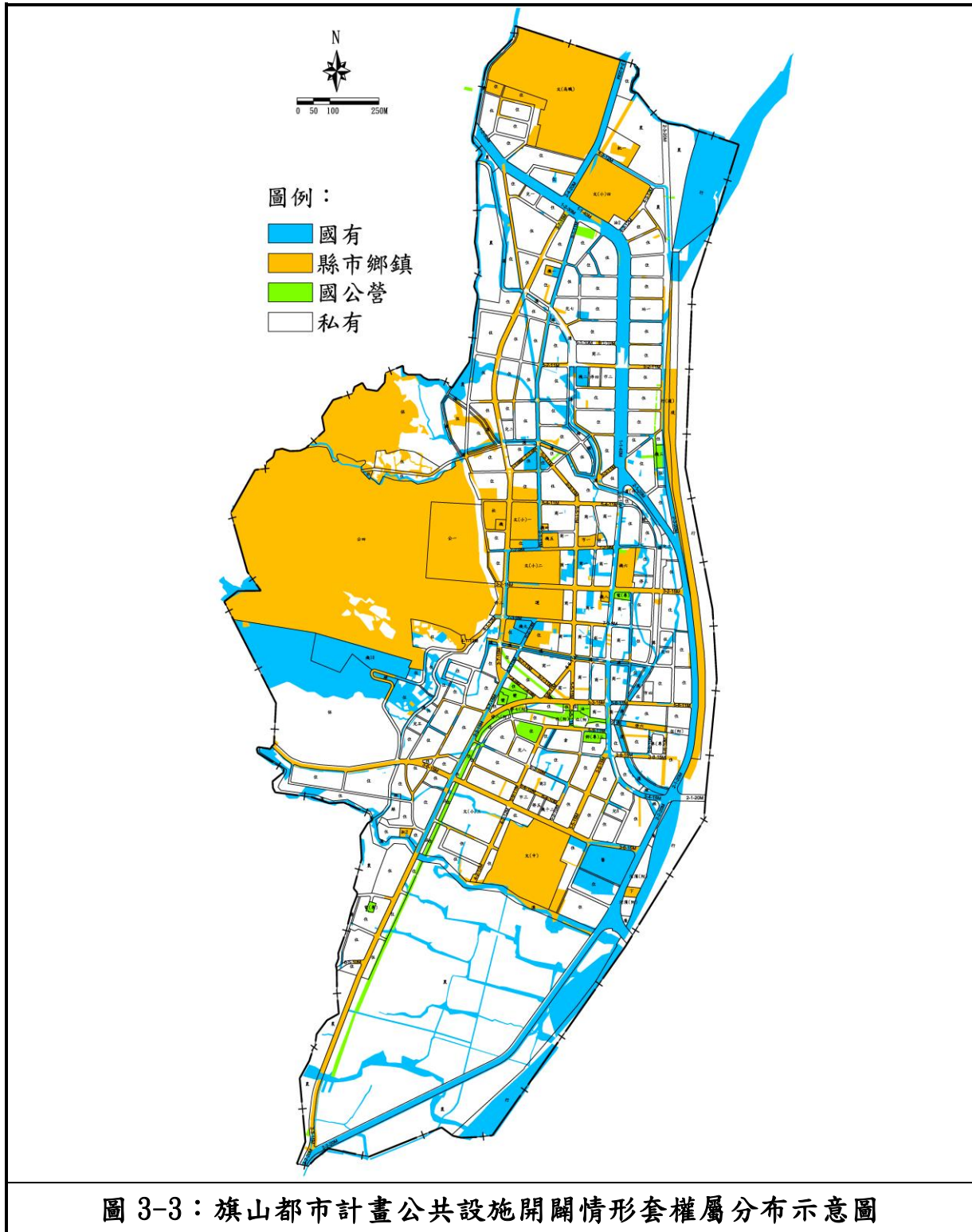


圖 3-2：旗山都市計畫公共設施取得情形示意圖

第二節 產權與公共設施保留地調查分析

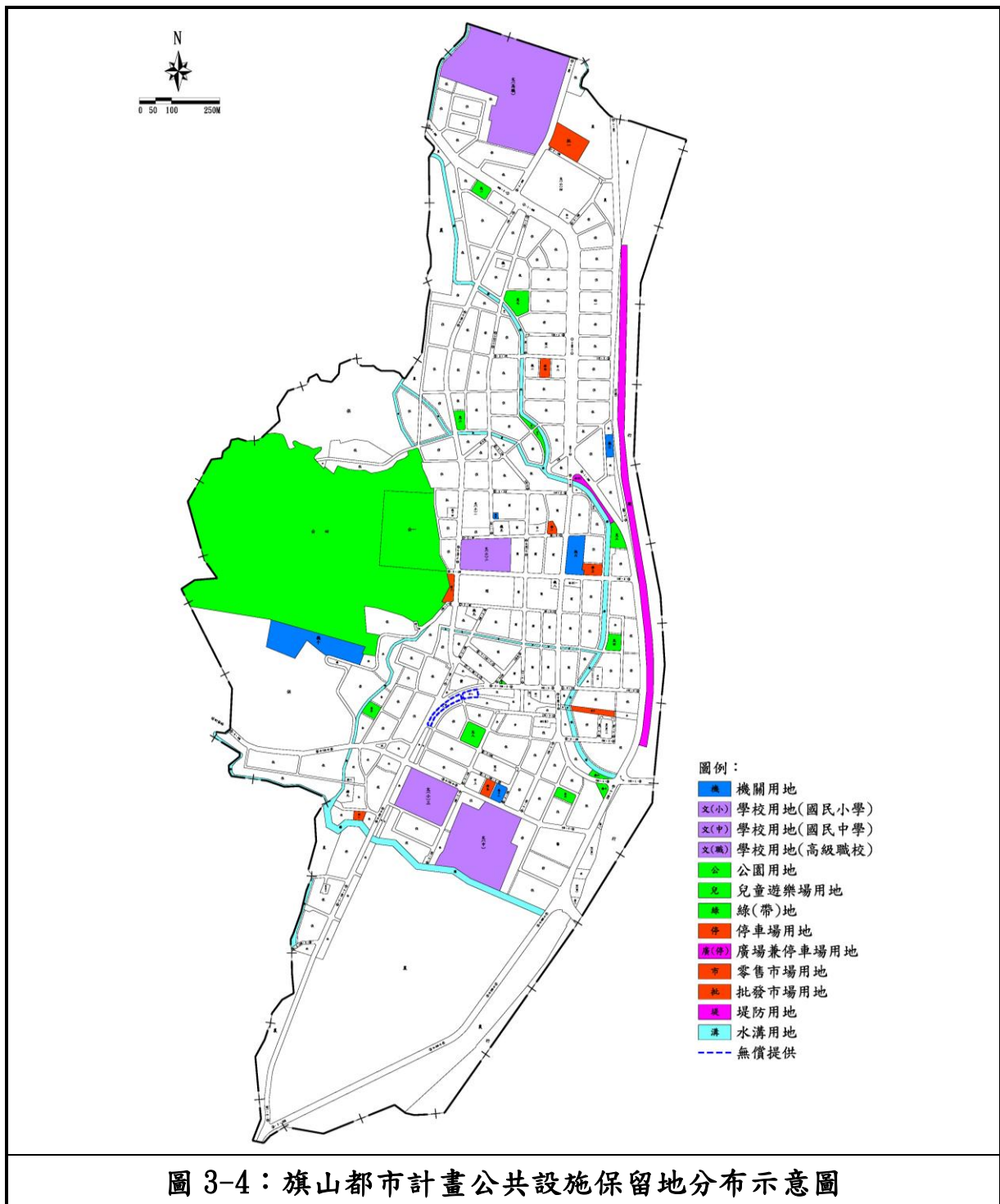
一、產權調查分析

計畫區內各公共設施開闢情形套產權分布如下圖所示。



二、 公共設施保留地清查

旗山都市計畫區內公共設施保留地總面積為 22.46 公頃，其中公有公共設施保留地面積 4.21 公頃，私有公共設施保留地面積 18.25 公頃，包含公園用地、市場用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、堤防用地、溝渠河道用地、道路用地、綠地(帶)、廣場兼停車場用地、學校用地、機關用地等。



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 日止於旗山區公所辦理公開徵詢意見之公告，期間接獲公民或團體陳情意見共三案。陳情意見及處理情形說明如下表：

表 3-2：變更旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 建議位置	陳情內容	陳情理由	處理情形	備註
1	高雄市政府教育局旗山都市計畫「文小 3」、旗山都市計畫「文小 2」、大湖地區都市計畫「文小 2」	1. 有關旗山都市計畫文小 3、燕巢都市計畫文小 2 及大社都市計畫文小 4，本局無設校需求。 2. 大湖地區都市計畫文小 2，本局業於 105 年 3 月 18 日高市教小字第 10531586000 號函建議保留 0.96 公頃。	1. 有關旗山都市計畫文小 3、燕巢都市計畫文小 2 及大社都市計畫文小 4，本局無設校需求。 2. 大湖地區都市計畫文小 2，本局業於 105 年 3 月 18 日高市教小字第 10531586000 號函建議保留 0.96 公頃。	建議酌予採納 理由： 攸關旗山都市計畫文小 3 用地部份。本次公共設施通盤檢討擬採整體開發市地重劃方式，納入本計畫變更案第五案辦理。	
2	陳淑麗 旗山都市計畫「兒四」	針對高雄市旗山區兒童遊樂場第四預定地，歷經數十幾年編定卻未徵收，去年配合旗山大溝頂水利整治徵收隔壁兒童遊樂場第三預定地，卻忽略附近兒童遊樂場第四預定地及市場用地徵收，對於附近兒童遊樂場第四預定地及市場用地未徵收，極為不公平！土地被管制數十年，加上旗山人口流失嚴重，旗山市場也已經飽和，有必要還要繼續開闢嗎？懇請 高雄市政府能審慎評估，加以把旗山兒童遊樂場第四預定及市場用地能加以解編為住宅用地(附近都是住宅用地)，以解決民眾數十年被編定卻未徵收問題，讓民眾能正常使用自己土地，不便之處，請見諒！	同左。	建議酌予採納 理由： 攸關旗山都市計畫「兒四」用地與「市四」部份。本次公共設施通盤檢討分別以態樣 6-1 變更回饋以及態樣 1 跨區整開納入變十四案與變四案辦理。	
3	林志鴻 旗山都市計畫「兒四」	敝人家在旗山擁有土地，被規劃為旗山第四兒童遊樂場預定地，歷經市十年未徵收，旗山人口已經不斷減少，下跌幅度在高雄市屬前幾名，人數已經不到四萬人口，只剩下三萬七千多人，試問高雄市政府有必要在旗山要設立那麼多兒童遊樂場嗎？政府徵收需要花費多少經費去徵收興建？旗山已經有旗山公園，面積是兒童遊樂場面積好幾十倍，足夠支應旗山所有個年齡層休憩場所。現在時空背景跟之前完全不一樣，政府不需要再花那麼多經費徵收興建。希望高雄市政府能適當解編兒童遊樂場預定地，還我們地主財產權利。	同左。	建議酌予採納 理由： 同人陳第 2 案	

第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估

一、計畫年期

本計畫依內政部 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，並依此推估各都市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

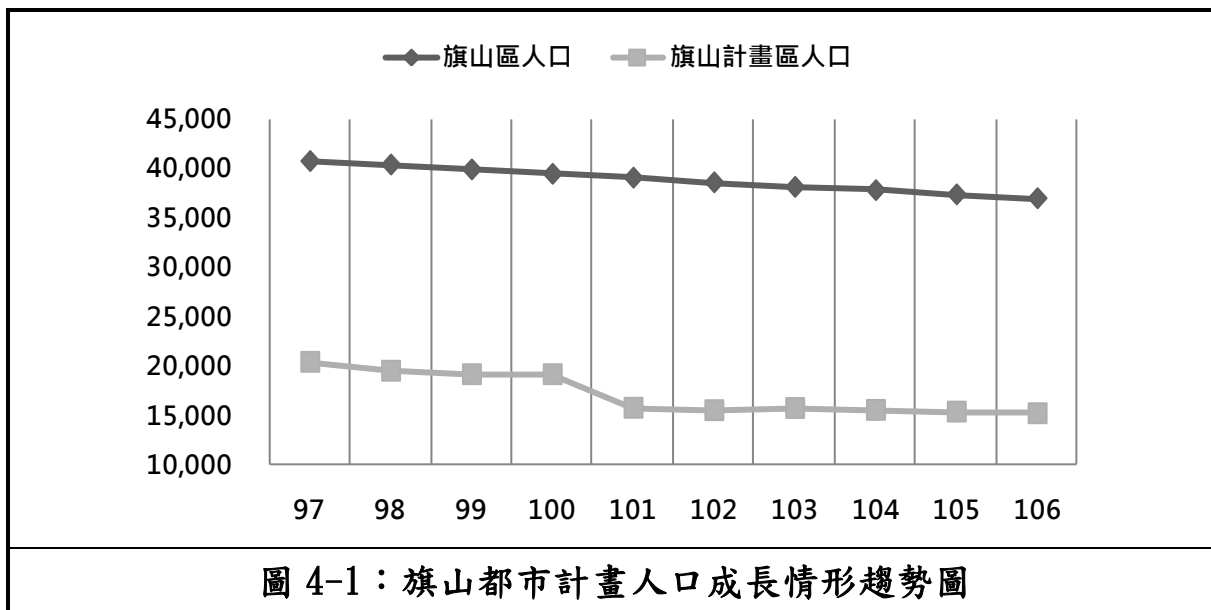
(一) 人口發展情形

依據高雄市旗山區戶政事務所民國 106 年 12 月資料，旗山區目前人口數為 36,946 人，區內人口逐年遞減；至旗山都市計畫區 106 年底人口數為 15,128 人，近 10 年計畫區人口亦呈現平緩之趨勢，計畫區人口介於 15,000 至 20,500 人之間，人口變化詳表 4-1 及圖 4-1 所示。

表 4-1：旗山區與本計畫區近 10 年人口統計表(97 年-106 年)

年度	旗山區		旗山都市計畫區		計畫區人口佔行政區人口比例(%)
	現況人口(數)	成長率(%)	現況人口(數)	成長率(%)	
97	40,720	-	20,346	-	49.97%
98	40,368	-0.86%	19,441	-4.45%	48.16%
99	39,873	-1.23%	19,091	-1.80%	47.88%
100	39,423	-1.13%	19,092	0.01%	48.43%
101	39,038	-0.98%	15,682	-17.86%	40.17%
102	38,563	-1.22%	15,439	-1.55%	40.04%
103	38,100	-1.20%	15,660	1.43%	41.10%
104	37,770	-0.87%	15,468	-1.23%	40.95%
105	37,342	-1.13%	15,293	-1.13%	40.95%
106	36,946	-1.06%	15,128	-1.08%	40.95%
平均	38,814	-0.97%	17,064	-2.77%	43.86%

資料來源：原高雄縣統計要覽及高雄市統計要覽，民國 97 年~106 年高雄市政府民政局。



(二) 人口預測

旗山計畫人口為 25,000 人，106 年現況人口為 15,128 人，計畫人口達成率約為 60.51%，故建議依人口成長趨勢及區域計畫指派之作為公共設施用地檢討之標準。

1. 區域計畫指派人口

依據修正全國區域計畫指派行政區人口，115 年旗山區推估人口為 38,882 人，民國 96 年至 105 年旗山都市計畫區現況人口佔行政區人口平均比例為 44.75%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，旗山都市計畫區之計畫人口至 115 年分派人口數為 17,400 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

旗山都市計畫區內住宅區為 88.65 公頃，商業區面積為 11.38 公頃，另過去以每人 50 平方公尺的居住空間劃設住宅區，因應人口老化、少子化及居住型態等因素，建議依每人居住樓地板面積 90 平方公尺計算，旗山都市計畫區約可容納 19,627 人，詳表 4-2 所示。

表 4-2：旗山都市計畫人口推估分析表

土地使用分區	面積(公頃)	容積率(%)	每人居住樓地板面積(m ²)	供居住用比例(%)	容納人口(人)
住宅區	88.65	180	90	100	17,730
商業區	11.38	300	90	50	1,897

3. 人口預測結果

根據計畫區內可建築用地面積推估，計畫目標年計畫區內共可容納 20,108 人，與區域計畫指派人口 17,400 人相當，故建議依區域計畫指派之人口作為推估公共設施需求之標準。

第二節 公共設施用地需求

本計畫依據區域計畫指派人口數 17,400 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 7.17 公頃；國中用地面積超過 3.92 公頃。

(二) 停車場用地

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

(三) 市場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定，零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本計畫區內尚有 6 處市場用地未取得或部份取得，可視實際需求檢討。

二、依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

依據都市計畫法第 45 條規定五項公共設施用地佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫之比例為 13.54%，已滿足檢討規定之比例。

第三節 公共設施用地檢討原則

一、 檢討標的

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

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

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

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

二、 檢討方式與原則

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

如圖 4-2 所示，本計畫依循內政部指導原則，公共設施用地優先以整體開發辦理解編，若經評估不可行，則採用其他多元解編方式辦理；本計畫將各類型之解編條件分為態樣 1 至態樣 8 說明如後。

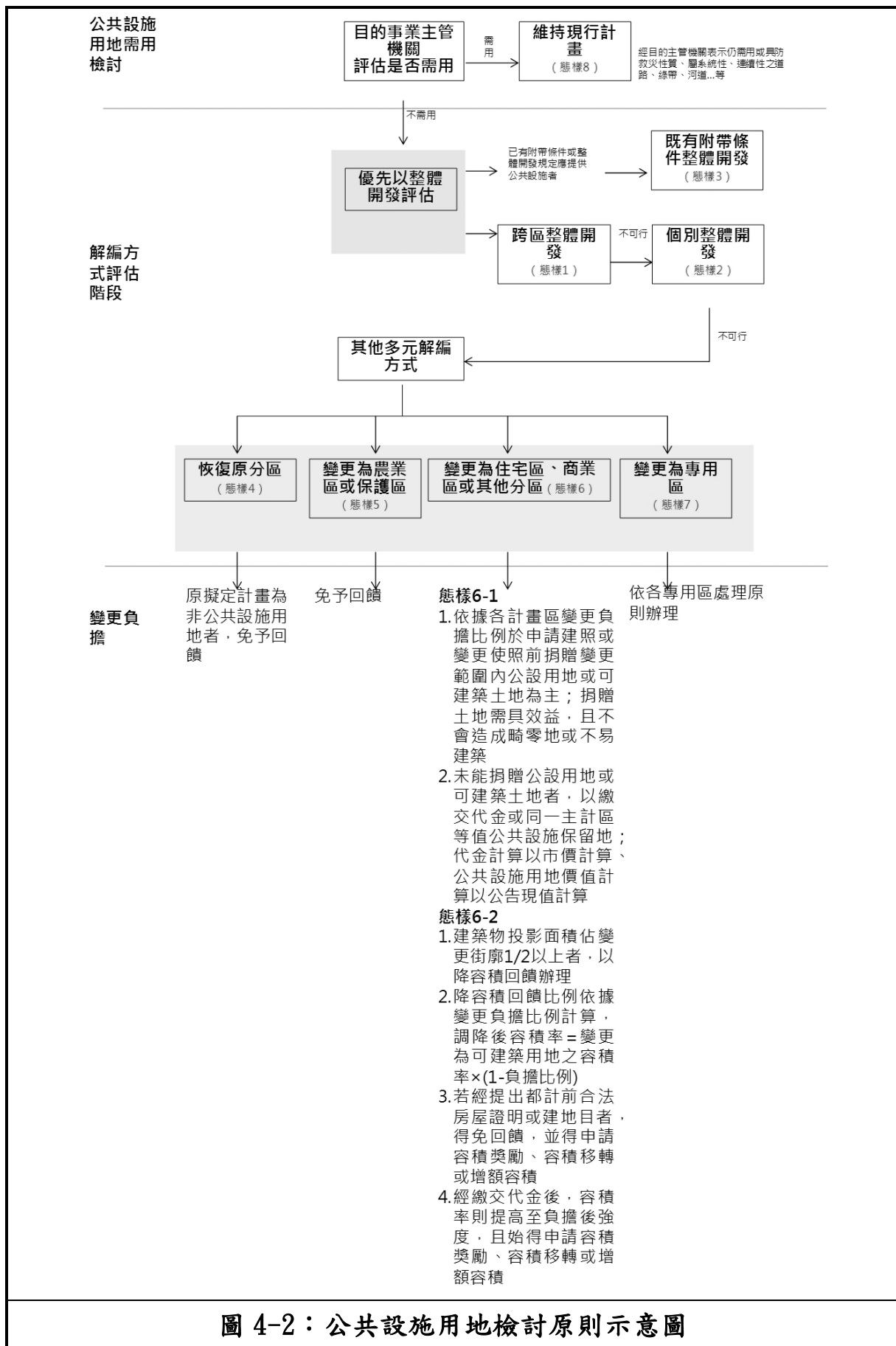


圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖

(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。

(一) 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。

(二) 態樣 8：維持原計畫

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

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

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

表 5-1：公共設施用地檢討分析表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件 內容	取得情形	開闢情形	有無需求	處理態樣
機關用地	機一	0.14	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 6-2
	機二	0.22	無	已取得	已開闢	有需求	-
	機三	0.15	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8 (公地撥用)
	機四	0.04	無	部分取得	部分開闢	有需求	態樣 2 態樣 6-1
	機五	0.23	無	已取得	已開闢	有需求	-
	機六	0.66	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
	機八	0.07	無	已取得	已開闢	有需求	-
	機九	0.15	無	已取得	已開闢	有需求	-
	機十	2.03	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8 (公地撥用)
	機十二	0.20	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 2
	機十四	0.10	無	已取得	已開闢	有需求	-
	學校用地	文小一	0.99	無	已取得	已開闢	有需求
文小二		1.59	無	已取得	已開闢	有需求	-
文小三		2.32	無	部分取得	未開闢	無需求	態樣 2
文小四		3.11	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8 (公地撥用)
文中一		4.59	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 6-1
文高一		8.46	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 2
公園用地	公一	3.75	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
	公四	36.00	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
兒童遊樂場 用地	兒一	0.20	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 2
	兒二	0.20	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 2
	兒三	0.20	無	已取得	已開闢	有需求	-
	兒四	0.20	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 6-1
	兒五	0.20	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 6-1

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件 內容	取得情形	開闢情形	有無需求	處理態樣
	兒六	0.20	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 2
	兒七	0.43	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 2
	兒八	0.40	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 2
批發市場用地	市(批一)	0.80	無	部分取得	已開闢	無需求	態樣 2
	市(批二)	0.10	無	部分取得	已開闢	無需求	態樣 8 (公地撥用)
市場用地	市一	0.18	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 6-1
	市二	0.28	無	未取得	已開闢	無需求	態樣 6-2
	市三	0.26	無	未取得	已開闢	無需求	態樣 6-2
	市四	0.18	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 2
停車場用地	停一	0.09	無	部分取得	未開闢	無需求	態樣 2
	停二	0.17	無	部分取得	未開闢	無需求	態樣 8 (公地撥用)
	停三	0.21	無	未取得	已開闢	有需求	態樣 8
	停四	0.18	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 6-2
	停五	0.16	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 2
	停六	0.27	台糖土地應依比例提供公共設施用地。	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8 (公地撥用)
	停七	0.11	台糖土地應依比例提供公共設施用地。	部分取得	未開闢	有需求	態樣 3
	停八	0.22	台糖土地應依比例提供公共設施用地。	未取得	未開闢	有需求	態樣 3
廣場用地	廣	0.16	應以市地重劃方式開發	已取得	已開闢	無意見	-
廣場兼停車場用地	廣停	0.19	無	已取得	已開闢	另做評估	-
綠地(帶)	綠一	0.06	無	未取得	部分開闢	有需求	態樣 1
	綠二	0.08	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 8

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件 內容	取得情形	開闢情形	有無需求	處理態樣	
	綠三	0.12	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 8	
	綠四	0.12	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 8	
	綠五	0.03	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 8	
	綠六	0.11	無	部分取得	部分開闢	有需求	態樣 8 (公地撥用)	
	綠七	0.14	無	部分取得	部分開闢	有需求	態樣 8 (公地撥用)	
	綠八	0.05	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 8	
	綠九	0.28	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 8	
	水溝用地	溝	5.81	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
	堤防用地	堤	3.20	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
加油站用地	油一	0.12	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8 (二通已入案)	
	油二	0.12	無	未取得	已開闢	有需求	態樣 8 (二通已入案)	
客運車站用地	站一	0.67	無	已取得	已開闢	無意見	-	
社教用地	社	0.48	無	已取得	已開闢	有需求	-	
運動場用地	運	1.57	無	已取得	已開闢	有需求	-	
醫院用地	醫	1.37	無	已取得	已開闢	有需求	-	
變電所用地	變	0.33	無	已取得	已開闢	有需求	-	
下水道用地	下	0.13	無	已取得	已開闢	有需求	-	
道路用地	道	41.49	無	部分取得	部分開闢	有需求	態樣 9	

資料來源：本計畫彙整。

註：道路(含園道)用地面積 414,900 平方公尺，已闢建面積 385,000 平方公尺；未闢建面積 39,700 平方公尺；開闢率 90.65%。

第二節 實質變更內容

綜合前述檢討分析，本計畫提列 15 案變更案。變更案編號係依據(計畫年期變更：編號一)、(整體開發：編號二~五)、(個案變更：編號八~十四)及(事業及財務計畫變更：編號十五)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1~圖 5-21 所示：

表 5-2：旗山都市計畫變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	計畫年期	民國 110 年	民國 115 年	1. 本計畫依內政部 106 年 5 月 16 日公告實施之修正全國區域計畫，將計畫年期訂為民國 115 年，並依此推估本計畫區 115 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 115 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。	
二	文(高職)旗山農工東側	「批一」批發市場用地(0.80 公頃)	住宅區(附)(0.57 公頃) 「綠十」綠地(帶)(附)(0.13 公頃) 道路用地(附)(0.10 公頃)	採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	旗山跨區整開區一。公共設施處理態樣 2。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發
	文(高職)旗山農工	部份「文(高職)」學校用地(0.01 公頃)	「綠十一」綠地(帶)(附)(0.01 公頃)		
三	文(小)四鼓山國小東側	「兒一」兒童遊樂場用地(0.20 公頃)	住宅區(附)(0.20 公頃)	採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	旗山跨區整開區二。公共設施處理態樣 2。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發
		道路用地(0.10 公頃)	道路用地(附)(0.10 公頃)		
	旗甲路機一東南側	「兒七」兒童遊樂場用地(0.43 公頃)	住宅區(附)(0.30 公頃) 「兒七」兒童遊樂場用地(附)(0.13 公頃)		
		道路用地(0.04 公頃)	道路用地(附)(0.04 公頃)		
3-7-15M 中正路與	「兒二」兒童遊樂場用	住宅區(附)(0.18 公頃)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
	7-1-9M文(中)旗山國中路口北側	地(0.20公頃)	道路用地(附)(0.02公頃)		
		人行步道用地(0.01公頃)	道路用地(附)(0.01公頃)		
四	旗山湄州里活動中心	部份「機四」機關用地(0.01公頃)	廣場用地(附)(0.01公頃)	採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	旗山跨區整開區二。公共設施處理態樣2。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發
	「市一」第一公有零售市場東側	「停一」停車場用地(0.09公頃)	商業區(附)(0.06公頃)		
			道路用地(附)(0.03公頃)		
	停六北側	「市四」市場用地(0.18公頃)	住宅區(附)(0.13公頃)		
道路用地(附)(0.05公頃)					
	人行步道用地(0.03公頃)	人行步道用地(附)(0.03公頃)			
五	5-9-11M(中山南街)與6-3-10M(旗新街)路口	「兒八」兒童遊樂場用地(0.40公頃)	「兒八」兒童遊樂場用地(附)(0.15公頃)	採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	旗山跨區整開區三。公共設施處理態樣2。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發
			住宅區(附)(0.25公頃)		
		道路用地(0.09公頃)	道路用地(附)(0.09公頃)		
	「醫」旗山醫院北側	「兒六」兒童遊樂場用地(0.20公頃)	住宅區(附)(0.20公頃)		
			人行步道用地(附)(0.03公頃)		
		道路用地(0.09公頃)	道路用地(附)(0.09公頃)		
	文(中)旗山國中北側	「機十二」機關用地(0.20公頃)	住宅區(附)(0.38公頃)		
		「停五」停車場用地(0.16公頃)			
道路用地(0.11公頃)		道路用地(附)(0.11公頃)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
	文(中)旗 山國中 西側	「文(小)三」 學校用地 (2.32 公頃)	住宅區(附) (1.80 公頃) 「公五」 公園用地(附) (0.41 公頃) 道路用地(附) (0.11 公頃)		
		道路用地 (0.15 公頃)	道路用地(附) (0.15 公頃)		
六	旗甲路與 志航街口 西北側	部份 「機一」 機關用地 (0.01 公頃)	住宅區(特) (0.01 公頃)	考量該用地地上物 建築密集，建築物 投影面積佔用地面 積 50%以上，已無 空間回饋公共設施 用地，符合態樣 6-2 之處理原則， 故以調降容積率方 式辦理。	公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式：調降 後容積率(%)=變更 後分區容積率 (180%)×(1-變更負 擔比例(35%))。故本 基地住宅區之容積 率由 180%調降為 117%；建蔽率：60%。 2. 附帶條件： (1)申請建築前，提出 都市計畫實施前合 法房屋證明者或建 地目，得以變更後 住宅區容積率申請 建築。 (2)以降容積回饋申請 建築之基地，不得 申請容積移轉、容 積獎勵或增額容 積，惟經完成以代 金折抵用地負擔 後，始得申請。其 代金之計算比照通 案性規定辦理。
七	延平路與 民生二街 口西側	「停四」 停車場用地 (0.18 公頃)	商業區(特) (0.18 公頃)	考量該用地地上物 建築密集，建築物 投影面積佔用地面 積 50%以上，已無 空間回饋公共設施 用地，符合態樣 6-2 之處理原則， 故以調降容積率方 式辦理。	公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式：調降 後容積率(%)=變更 後分區容積率 (300%)×(1-變更負 擔比例(40%))。故本 基地商業區之容積 率由 300%調降為

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					<p>180%;建蔽率:80%。</p> <p>2. 附帶條件:</p> <p>(1)申請建築前,提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目,得以變更後商業區容積率申請建築。</p> <p>(2)以降容積回饋申請建築之基地,不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積,惟經完成以代金折抵用地負擔後,始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。</p>
八	延平路與民生二街口西側	「市二」市場用地(0.28公頃)	商業區(特)(0.28公頃)	<p>考量該用地地上物建築密集,建築物投影面積佔用地面積50%以上,已無空間回饋公共設施用地,符合態樣6-2之處理原則,故以調降容積率方式辦理。</p>	<p>公共設施處理態樣6-2。</p> <p>1. 容積計算方式: $\text{調降後容積率}(\%) = \text{變更後分區容積率}(300\%) \times (1 - \text{變更負擔比例}(35\%))$。 故本基地商業區之容積率由300%調降為195%;建蔽率:80%。</p> <p>2. 附帶條件:</p> <p>(1)申請建築前,提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目,得以變更後商業區容積率申請建築。</p> <p>(2)以降容積回饋申請建築之基地,不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積,惟經完成以代金折抵用地負擔後,始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。</p>

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
九	文小(二) 旗山國小 北側	部份 「機四」 機關用地 (0.01 公頃)	商業區(附) (0.01 公頃)	部份私人土地現況為建築使用，為保障私有土地所有權人權益，故將私有土地依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 40%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 40%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 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。
十	機五旗山 地政事務 所東側	部份 「市一」 市場用地 (0.01 公頃)	商業區(附) (0.01 公頃)	部份私人土地現況為建築使用，為保障私有土地所有權人權益，故將私有土地依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 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。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十一	機十東南側	「兒五」 兒童遊樂場用地(0.20公頃)	住宅區(附) (0.20公頃)	部份私人土地現況為建築使用，為保障私有土地所有權人權益，故將私有土地依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣6-1。 本案回饋比例為35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣6-1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。
		人行步道用地 (0.02公頃)	住宅區(附) (0.02公頃)		
十二	文(中)旗 山國中 西側	「市三」 市場用地 (0.26公頃)	商業區(特) (0.26公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣6-2之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(300%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地商業區之容積率由300%調降為195%；建蔽率：80%。 2. 附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					代金之計算比照通 案性規定辦理。
十三	旗山醫院 西側	部份 「文(中)」 學校用地 (0.01 公頃)	住宅區(附) (0.01 公頃)	部份私人土地現況 為建築使用，為保 障私有土地所有權 人權益，故將私有 土地依毗鄰分區附 帶條件變更為住宅 區，以捐地或繳納 代金方式辦理回 饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申 請建築執照或變更 使用執照前，應捐贈 基地面積 35%之公 共設施用地，並以繳 納代金或捐贈本計 畫區內公共設施保 留地之方式辦理，其 計算基準應依態樣 6-1 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。
十四	市四東北 側	「兒四」 兒童遊樂場用 地(0.20 公頃)	住宅區(附) (0.20 公頃)	為保障私有土地所 有權人權益，故將 「兒 4」用地依毗 鄰分區附帶條件變 更為住宅區，以捐 地或繳納代金方式 辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申 請建築執照或變更 使用執照前，應捐贈 基地面積 35%之公 共設施用地，並以繳 納代金或捐贈本計 畫區內公共設施保 留地之方式辦理，其 計算基準應依態樣 6-1 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。
十五	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。	

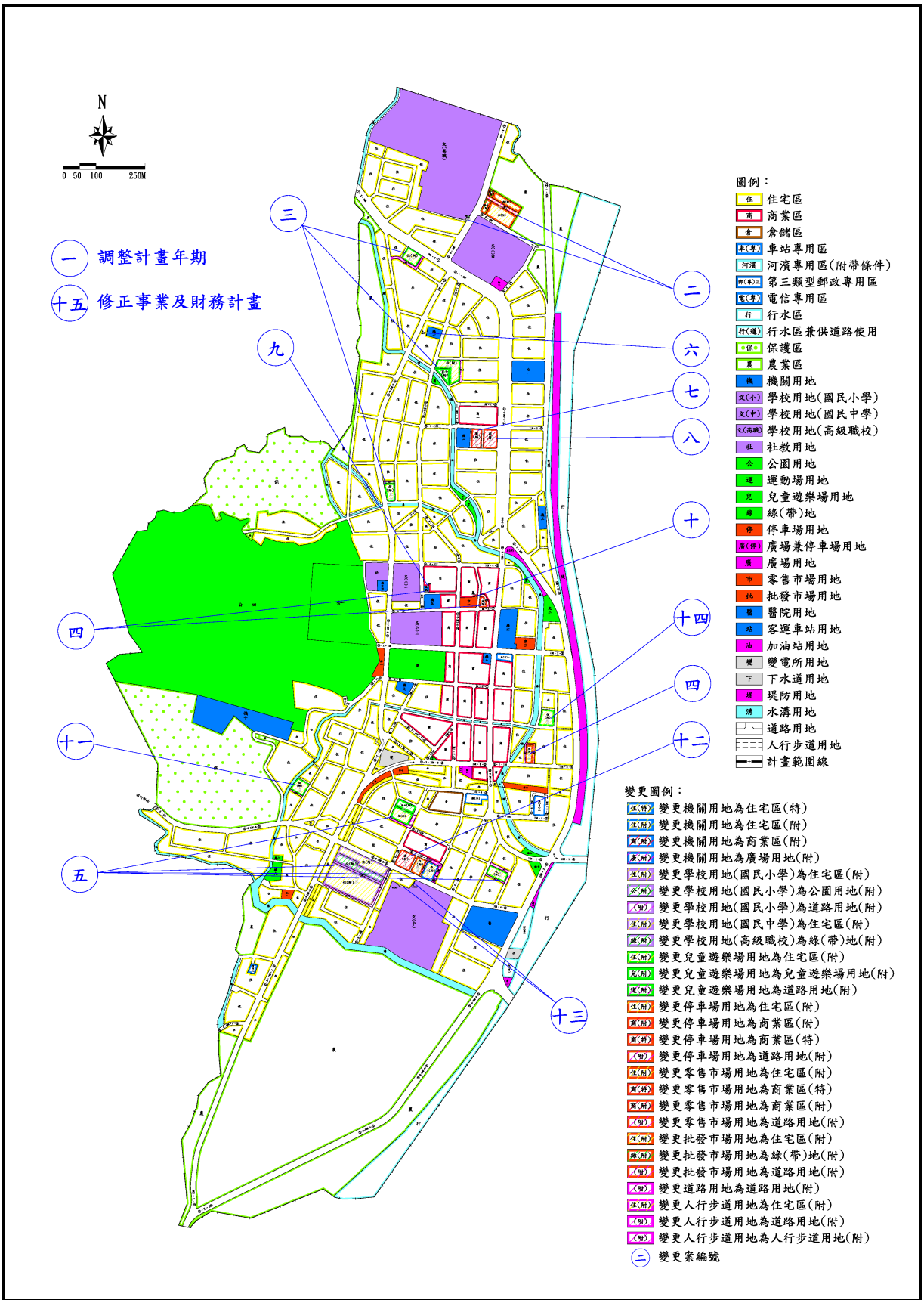


圖 5-1：旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

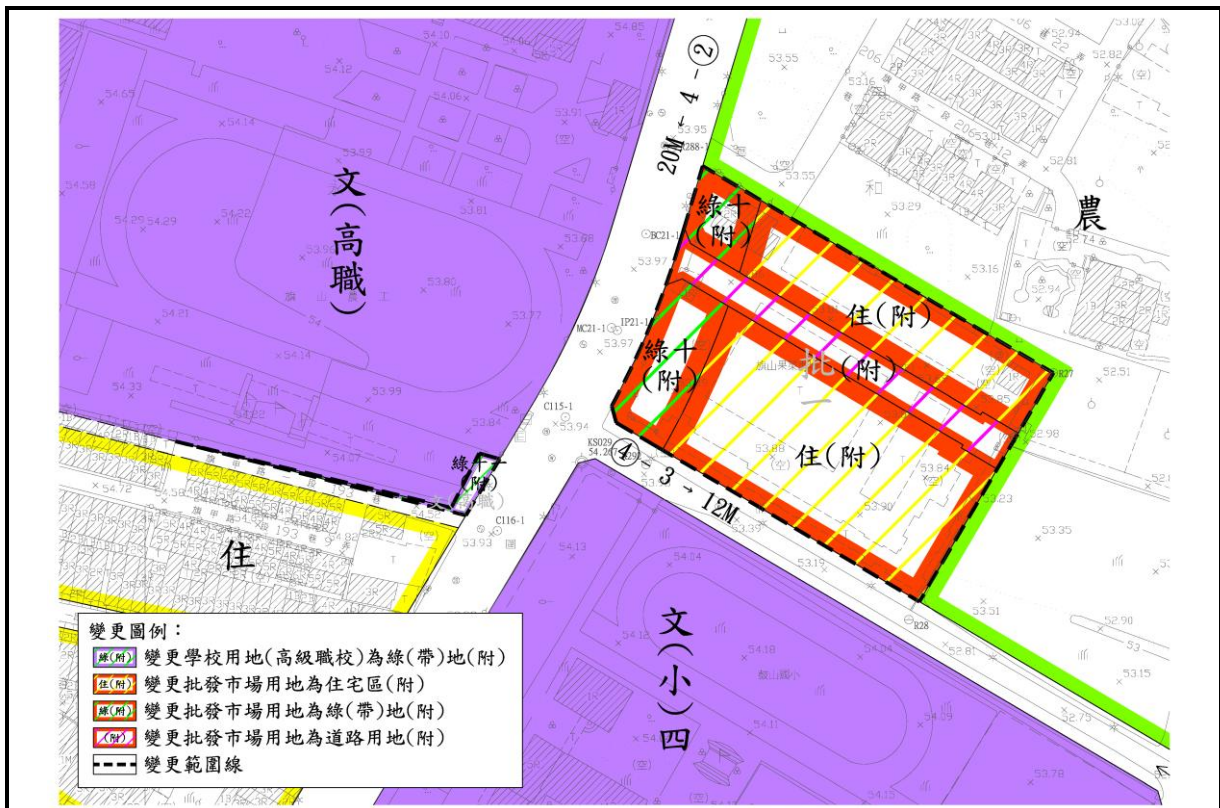


圖 5-2：旗山都市計畫變更案第二案變更內容示意圖



圖 5-3：旗山都市計畫變更案第三案變更內容示意圖(一)



圖 5-4：旗山都市計畫變更案第三案變更內容示意圖(二)



圖 5-5：旗山都市計畫變更案第三案變更內容示意圖(三)

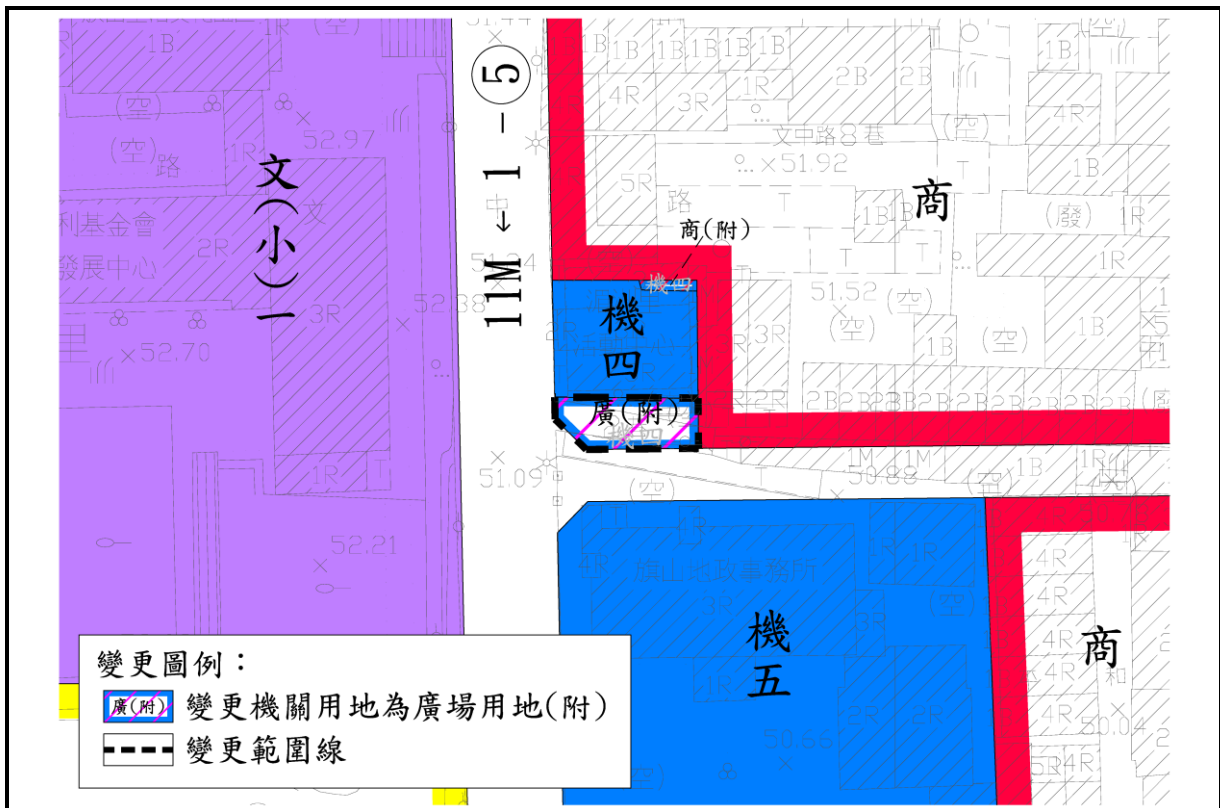


圖 5-6：旗山都市計畫變更案第四案變更內容示意圖(一)

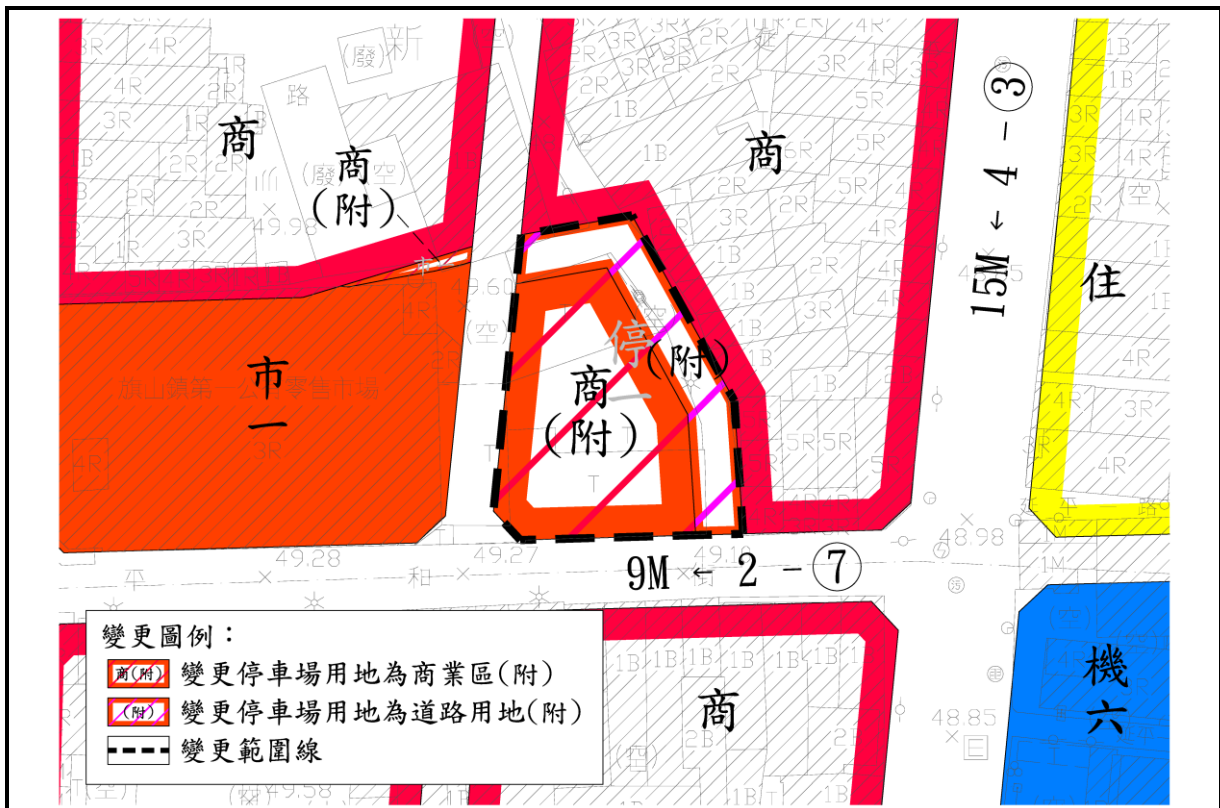


圖 5-7：旗山都市計畫變更案第四案變更內容示意圖(二)

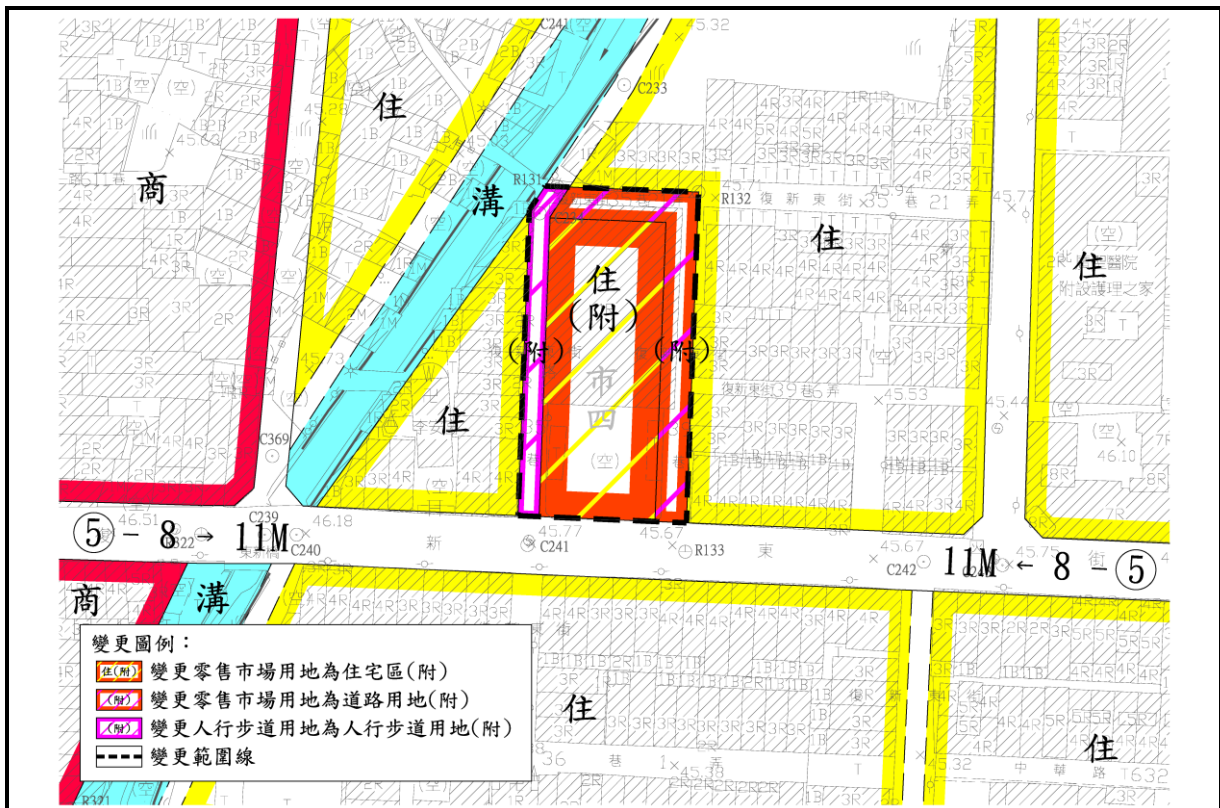


圖 5-8：旗山都市計畫變更案第四案變更內容示意圖(三)

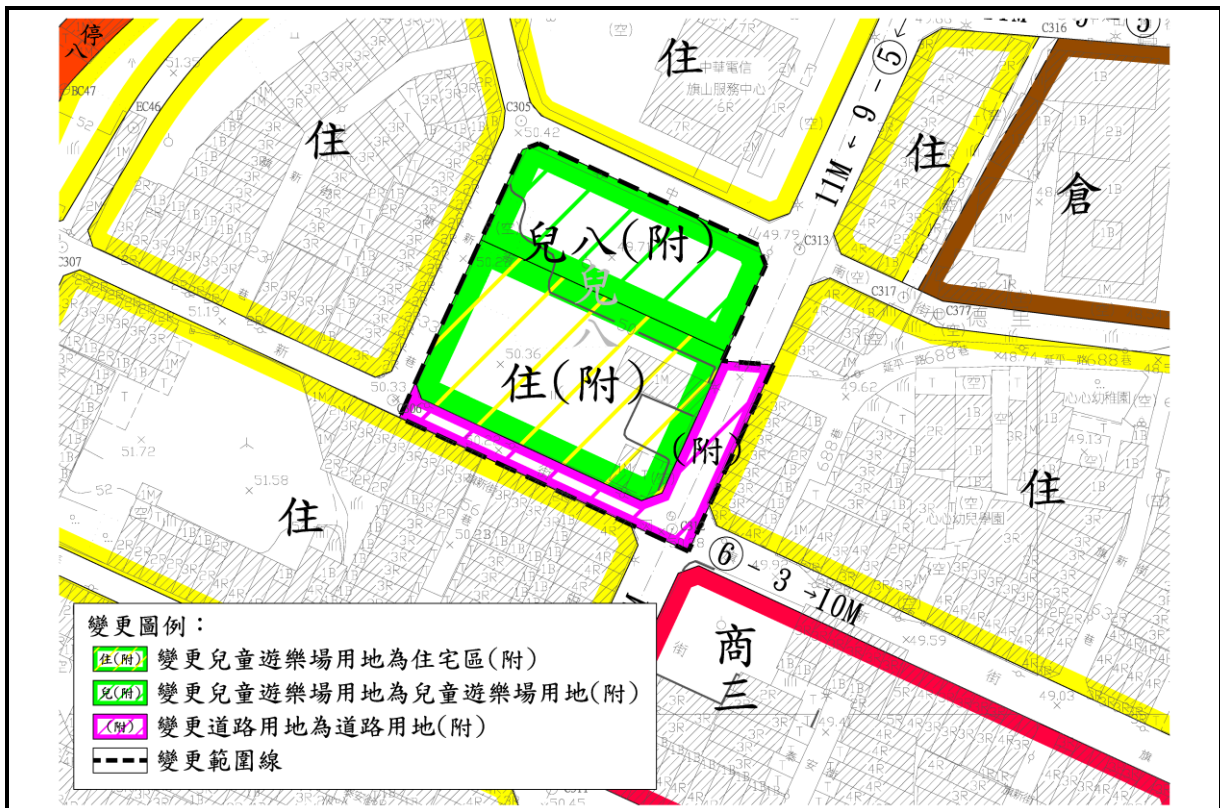


圖 5-9：旗山都市計畫變更案第五案變更內容示意圖(一)



圖 5-10：旗山都市計畫變更案第五案變更內容示意圖(二)

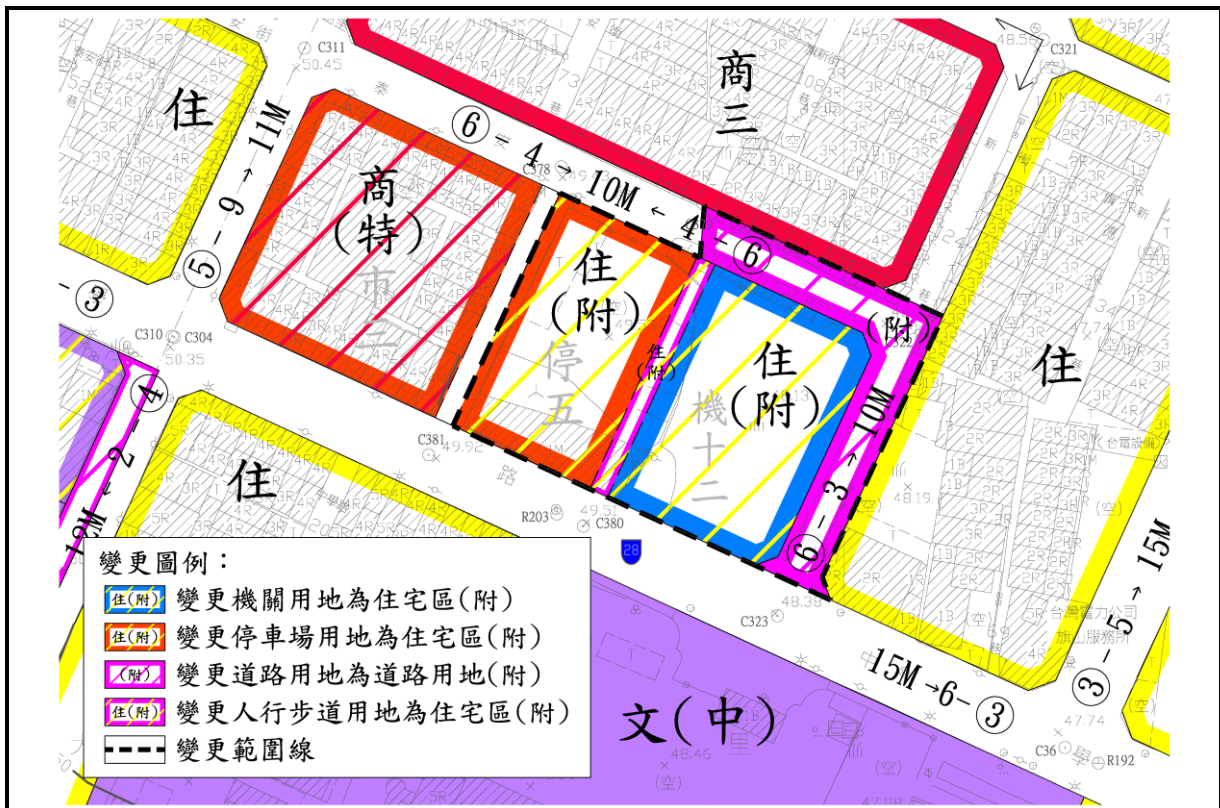


圖 5-11：旗山都市計畫變更案第五案變更內容示意圖(三)

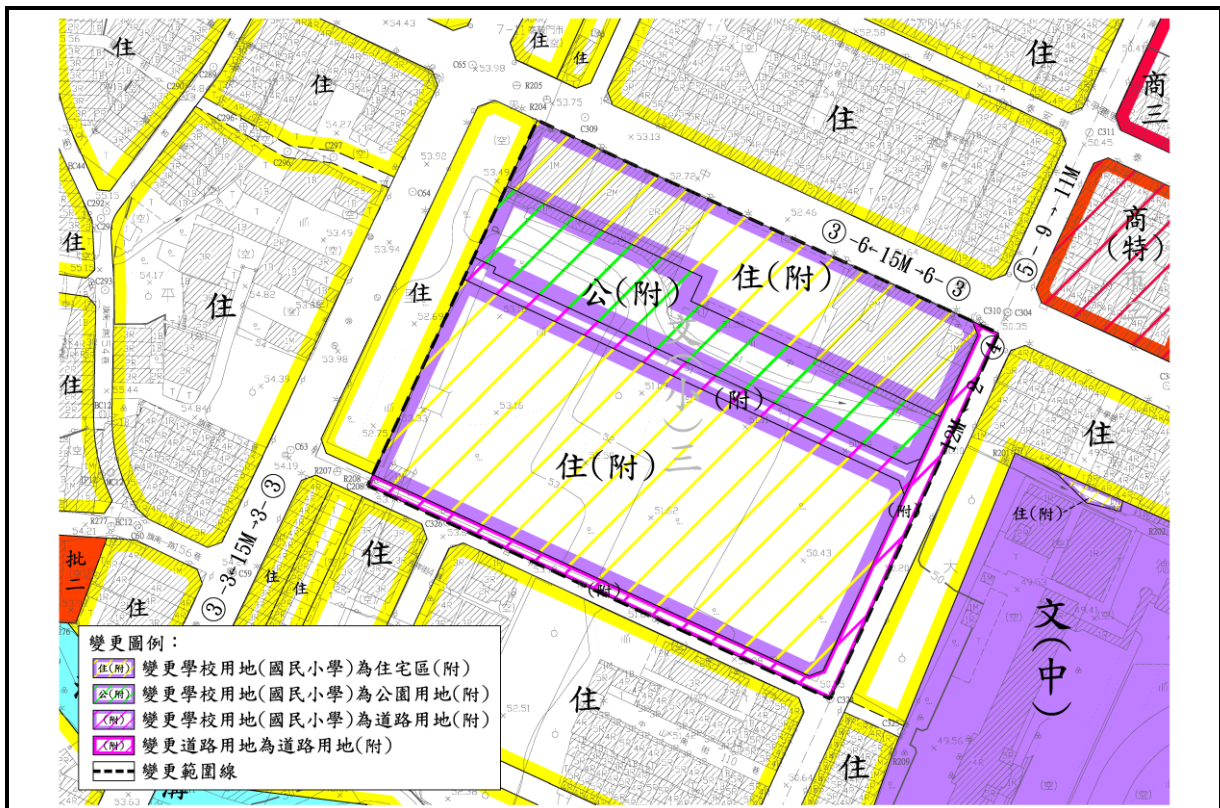


圖 5-12：旗山都市計畫變更案第五案變更內容示意圖(四)

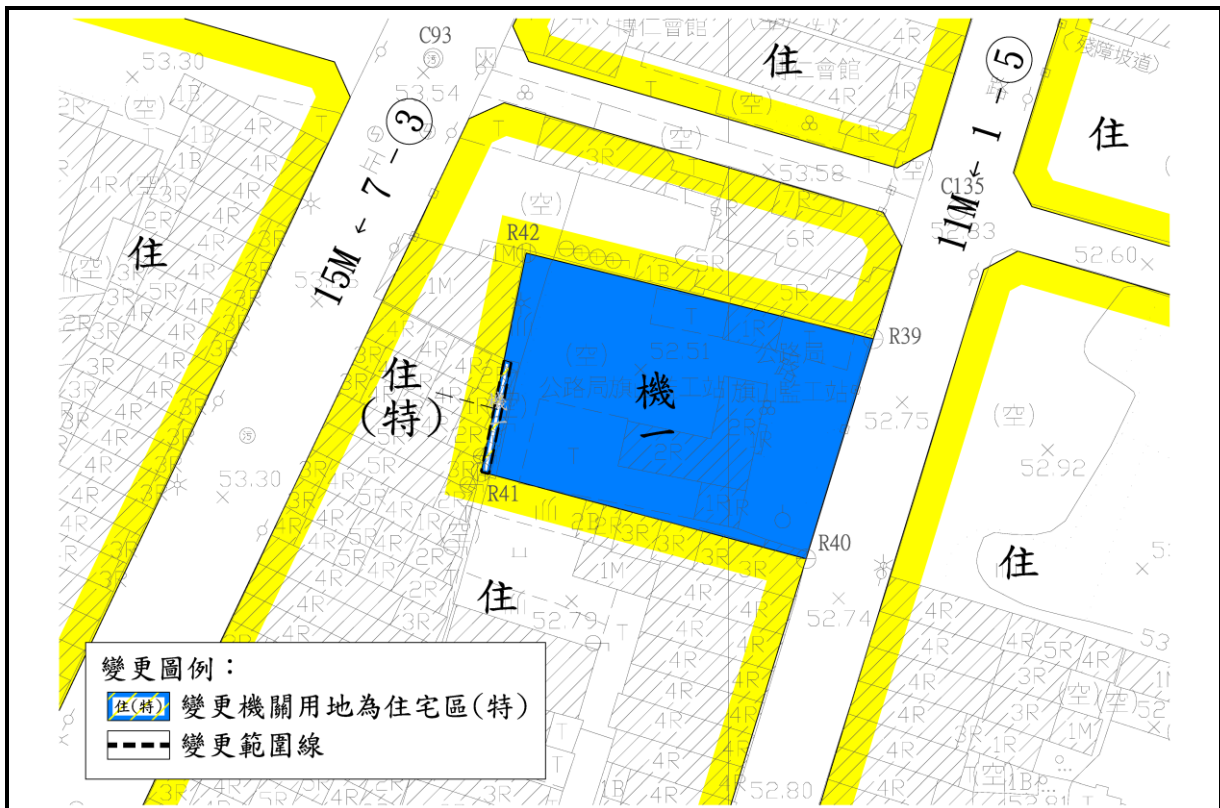


圖 5-13：旗山都市計畫變更案第六案變更內容示意圖

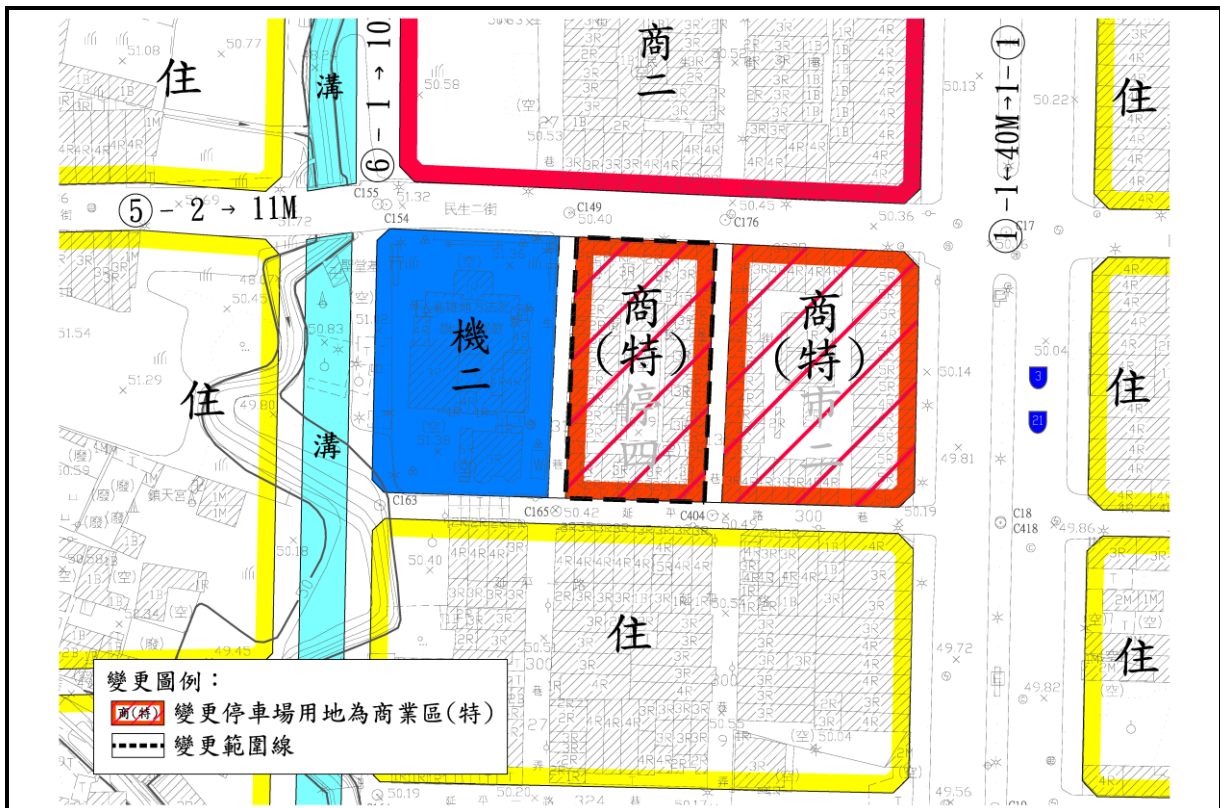


圖 5-14：旗山都市計畫變更案第七案變更內容示意圖

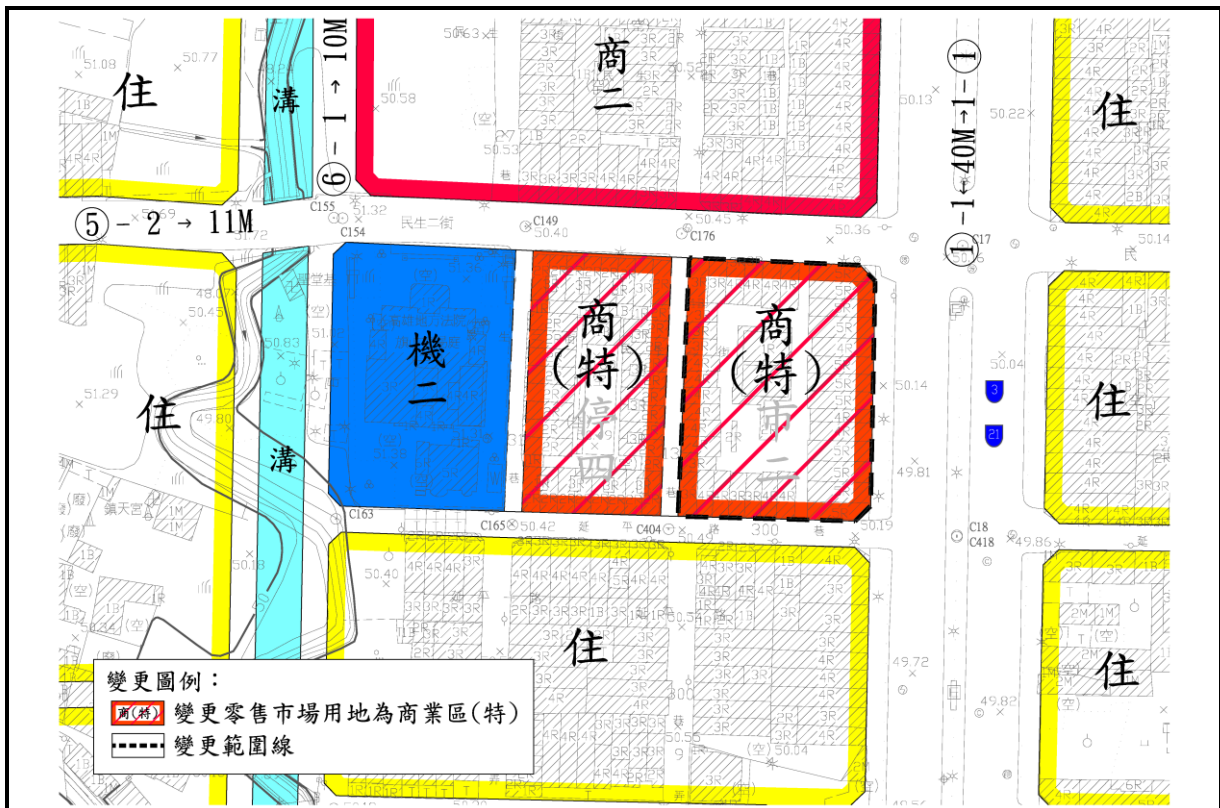


圖 5-15：旗山都市計畫變更案第八案變更內容示意圖

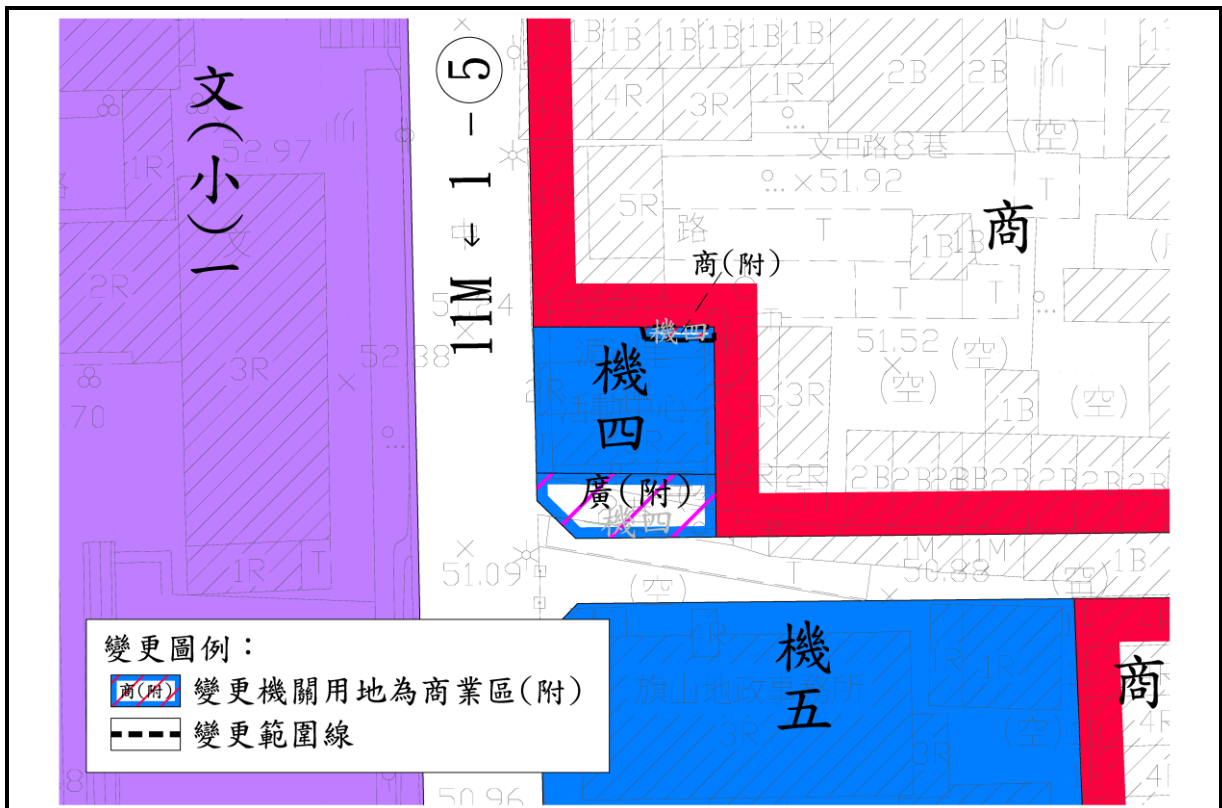


圖 5-16：旗山都市計畫變更案第九案變更內容示意圖

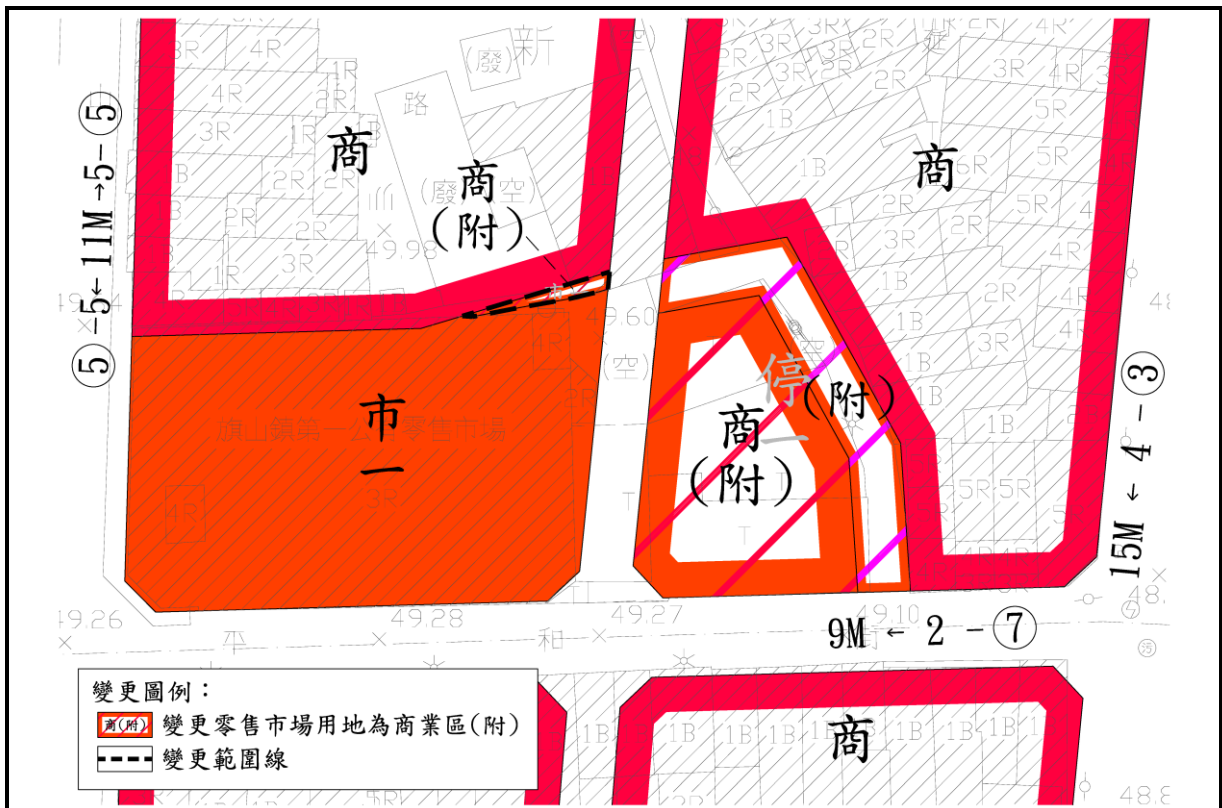


圖 5-17：旗山都市計畫變更案第十案變更內容示意圖



圖 5-18：旗山都市計畫變更案第十一案變更內容示意圖

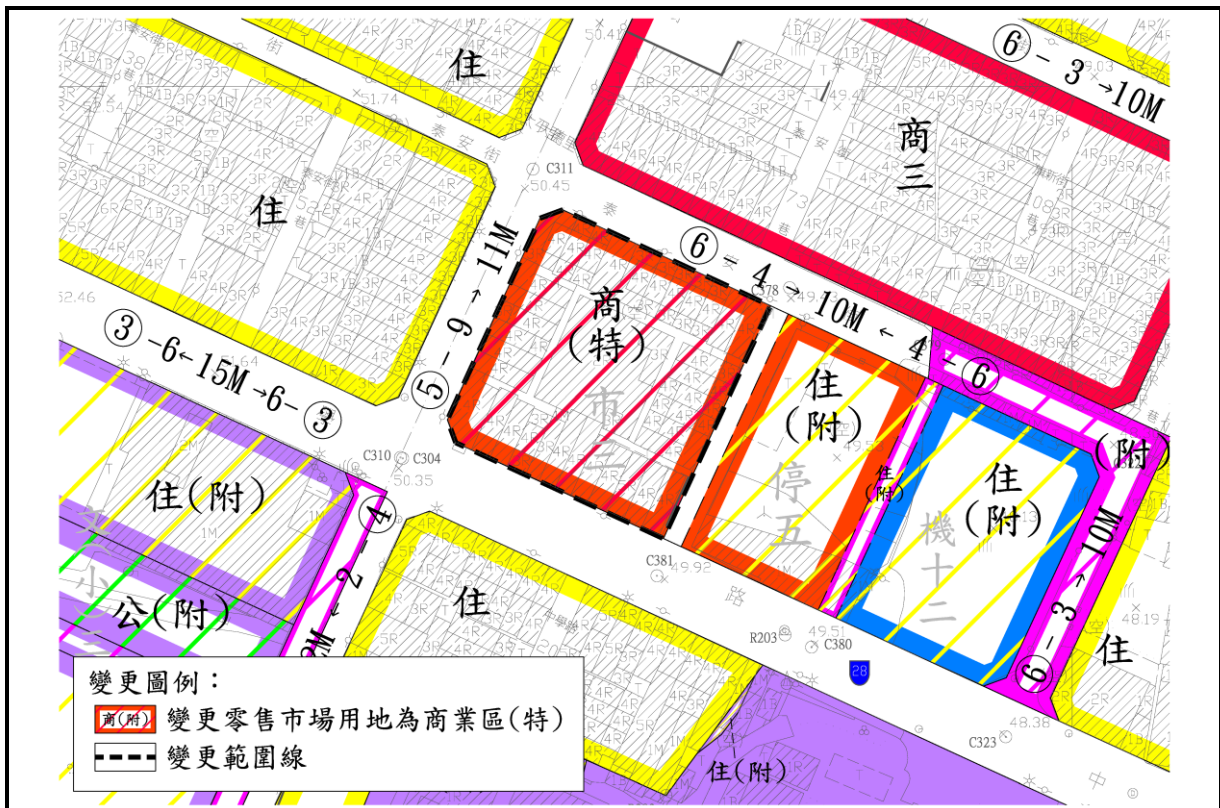


圖 5-19：旗山都市計畫變更案第十二案變更內容示意圖

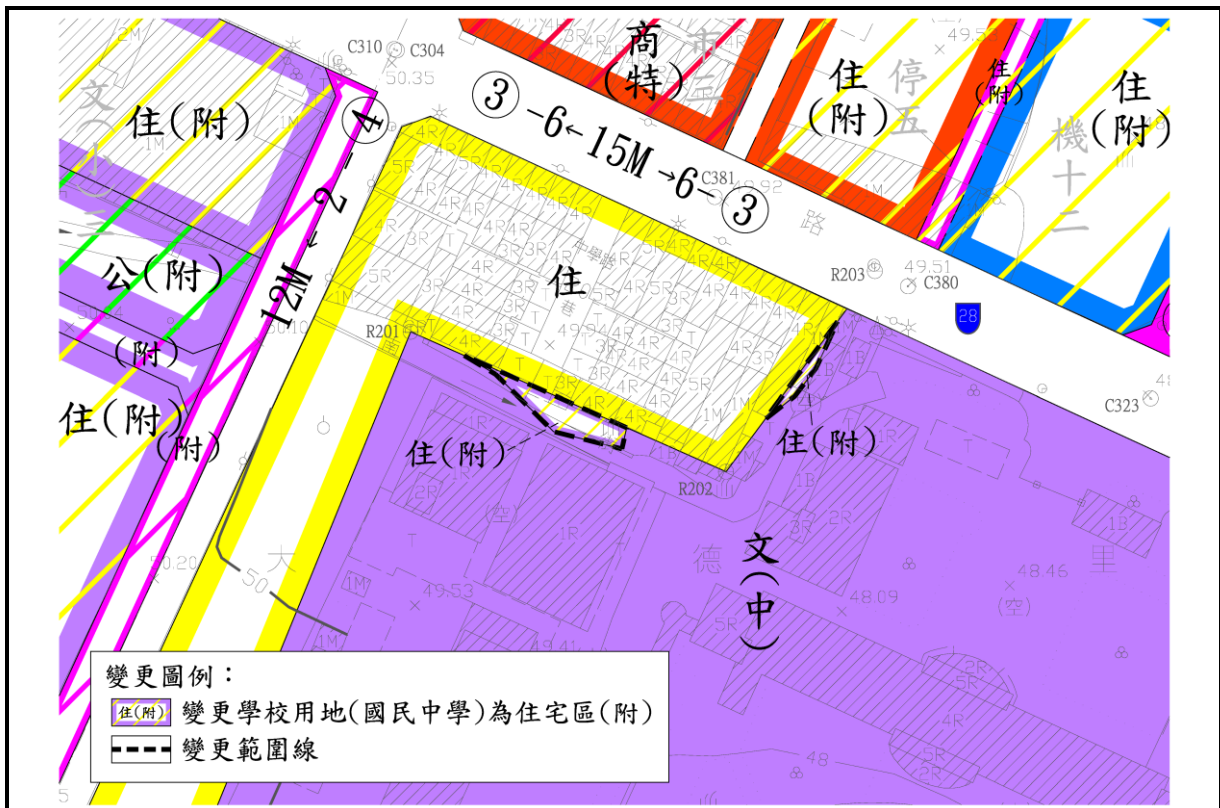


圖 5-20：旗山都市計畫變更案第十三案變更內容示意圖

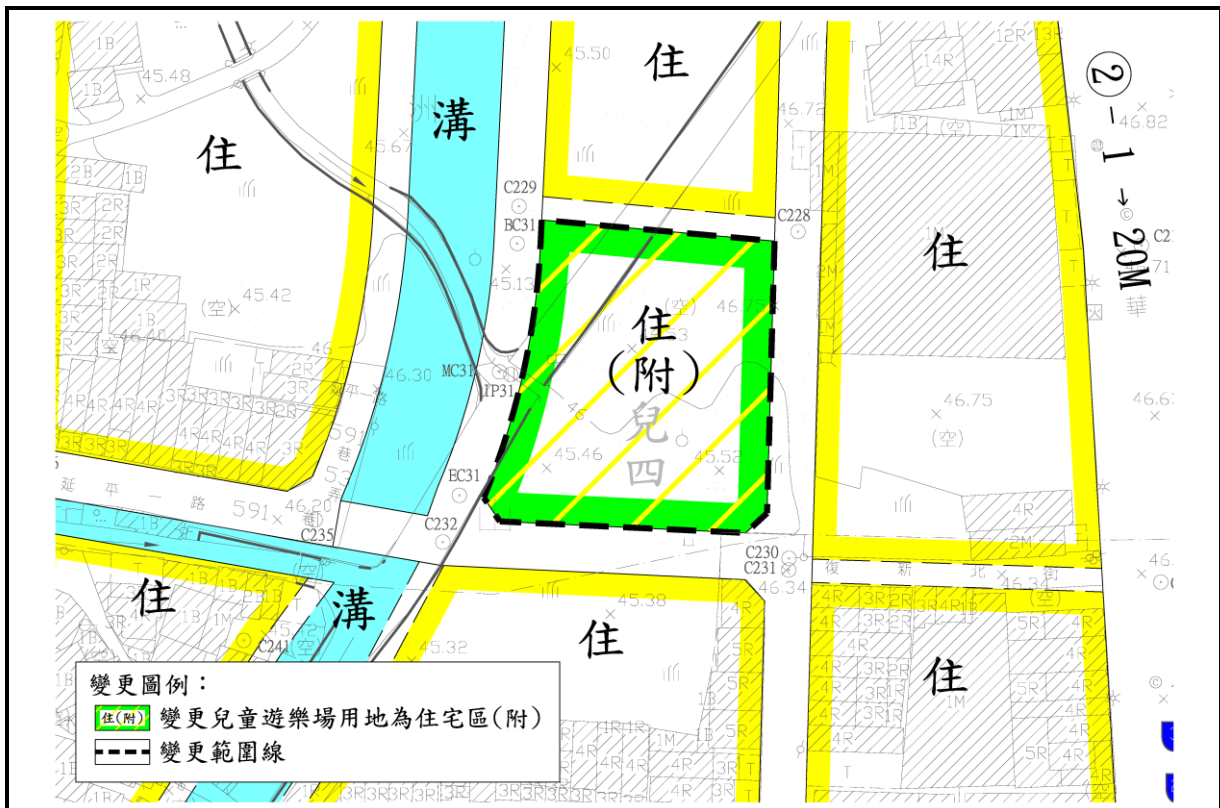


圖 5-21：旗山都市計畫變更案第十四案變更內容示意圖

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、計畫年期與人口

計畫年期為民國 115 年，目標年計畫人口數 21,000 人。

二、土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 4.43 公頃、商業區面積增加 0.80 公頃，其餘分區面積皆未增減。變更後土地使用計畫面積詳表 6-2 所示。

三、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少 5.23 公頃，其中以學校用地減少 2.34 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 121.42 公頃，約佔計畫區總面積 37.34%。變更後公共設施明細詳表 6-3 所示。

檢討後文小面積為 5.69 公頃、文中用地面積為 4.58 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 43.00 公頃，雖較通盤檢討前減少 1.05 公頃，仍可滿足都市計畫法第 45 條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%之規定。

四、土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制依循「變更旗山都市計畫(第一次通檢討)案」書列要點管制。

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

用地類別	檢討變更情形		檢討增設	面積增減 (公頃)
	完整變更	部份變更		
批發市場用地	批一			-0.80
綠地(帶)			新增「綠地(帶)」二處	+0.14
學校用地	文小三	文(高職)、文(中)		-2.34
兒童遊戲場用地	兒一、兒二、兒四、兒五、兒六	兒七、兒八		-1.55
公園用地			新增「公園」一處	+0.41
機關用地	機十二	機一、機四		-0.23
廣場用地			新增「廣場」一處	+0.01
停車場用地	停一、停四、停五			-0.43

用地類別	檢討變更情形		檢討增設	面積增減 (公頃)
	完整變更	部份變更		
市場用地	市二、市三、市四	市一		-0.73
道路用地				+0.29
合計				-5.23

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

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

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市發 展用地面 積百分比 (%)
使用 分區	住宅區	90.94	4.43	95.37	29.33	41.30
	商業區	11.52	0.80	12.32	3.79	5.34
	倉儲區	0.58	0.00	0.58	0.18	0.25
	車站專用區	0.21	0.00	0.21	0.06	0.09
	河濱專用區	0.64	0.00	0.64	0.20	0.28
	郵政專用區(第三種類型)	0.19	0.00	0.19	0.06	0.08
	電信專用區	0.19	0.00	0.19	0.06	0.08
	行水區	17.27	0.00	17.27	5.31	-
	行水區(兼供道路使用)	0.96	0.00	0.96	0.30	-
	保護區	21.71	0.00	21.71	6.68	-
	農業區	54.35	0.00	54.35	16.71	-
	小計	198.56	5.23	203.79	62.66	47.42
公共 設施 用地	機關用地	3.99	-0.23	3.76	1.16	1.63
	學校用地	21.06	-2.34	18.72	5.76	8.11
	社教用地	0.49	0.00	0.49	0.15	0.21
	公園用地	39.75	0.41	40.16	12.35	17.39
	運動場用地	1.54	0.00	1.54	0.47	0.67
	兒童遊樂場用地	2.03	-1.55	0.48	0.15	0.21
	綠地(帶)	0.99	0.14	1.13	0.35	0.49
	停車場用地	1.41	-0.43	0.98	0.30	0.42
	廣場兼停車場用地	0.19	0.00	0.19	0.06	0.08
	廣場用地	0.16	0.01	0.17	0.05	0.07
	市場用地	1.80	-1.53	0.27	0.08	0.12
	醫院用地	1.37	0.00	1.37	0.42	0.59
	客運車站用地	0.67	0.00	0.67	0.21	0.29
	加油站用地	0.24	0.00	0.24	0.07	0.10
	變電所用地	0.33	0.00	0.33	0.10	0.14
	下水道用地	0.13	0.00	0.13	0.04	0.06
	堤防用地	3.20	0.00	3.20	0.98	1.39
	水溝用地	5.81	0.00	5.81	1.79	2.52
道路用地	41.49	0.29	41.78	12.85	18.09	
小計	126.65	-5.23	121.42	37.34	52.58	
都市發展面積合計		230.92	-	230.92	-	100.00
計畫總面積合計		325.21	-	325.21	100.00	-

表 6-3：變更旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表

公共設施用地	編號	計畫面積(公頃)	位置及說明
機關用地	機一	0.13	公路局監工站
	機二	0.22	高雄地方法院旗山簡易庭
	機三	0.15	自來水公司旗山營運所
	機四	0.02	湄州里活動中心
	機五	0.23	地政事務所
	機六	0.66	區公所、圖書館、消防隊、戶政事務所、民眾服務站、地方稅務局
	機八	0.07	警察分局建國派出所
	機九	0.15	行政院農委會林務局工作站
	機十	2.03	現有地方法院、旗山檢察官辦事處
	機十四	0.10	衛生所
	小計	3.76	
學校用地	文小一	0.99	旗山生活文化園區
	文小二	1.59	旗山國小
	文小四	3.11	鼓山國小
	文中一	4.58	旗山國中
	文高一	8.45	旗山農工
	小計	24.76	
社教用地	社	0.49	旗山區社會福利服務館用地
公園用地	公一	3.75	社區兼鄰里公園
	公四	36.00	市鎮公園(現有鼓山公園)
	公五(新)	0.41	新增公園一處
	小計	40.16	
運動場用地	運	1.54	運動場、武德殿
兒童遊樂場	兒三	0.20	開闢中
	兒七	0.13	荒地
	兒八	0.15	加水站、住宅及荒地
	小計	0.48	
綠地(帶)	綠一	0.06	空地、綠美化
	綠二	0.08	住宅
	綠三	0.12	住宅
	綠四	0.12	商業使用
	綠五	0.03	住宅
	綠六	0.11	空地、綠地
	綠七	0.14	鐵皮地上物、綠地、住宅、道路使用
	綠八	0.05	荒地
	綠九	0.28	荒地
	綠十(新)	0.13	新增綠地(帶)二處
	綠十一(新)	0.01	新增綠地(帶)二處
小計	1.13		

公共設施用地	編號	計畫面積(公頃)	位置及說明
廣場兼停車場用地	廣停	0.19	開闢中
廣場用地	廣	0.16	廣場
	廣(新)	0.01	新增廣場1處
	小計	0.17	
市場用地	市一	0.17	零售市場
批發市場用地	市(批2)	0.10	已開闢(現況已拆除)
停車場用地	停二	0.17	
	停三	0.21	
	停六	0.27	
	停七	0.11	
	停八	0.22	
	小計	0.98	
加油站用地	油一	0.12	台灣台灣中油股份有限公司股份有限公司加油站
	油二	0.12	中油加油站
	小計	0.24	
客運車站用地	站一	0.67	高雄客運車站
醫院用地	醫	1.37	署立旗山醫院
變電所用地	變	0.33	台灣電力股份有限公司變電所及台灣電力股份有限公司服務所
下水道用地	下	0.13	旗山揚水站
堤防用地	堤	3.20	堤防
水溝用地	溝	5.81	水溝使用
道路用地	道	41.78	—

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 6-4 所示。

表 6-4：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			
機三	0.15	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	高雄 市政 府、 需地 機關 或重 劃會	編列 年度 預算	107-1 15 年
機六	0.66	✓	-	-	-	-	750	0.65	75	826			
機十	2.03	-	-	-	✓	-	-	-	-				
文小四	3.11	-	-	-	✓	-	-	-	-				
公一	3.75	✓	-	-	-	-	2,380	6.03	700	3,086			
公四	36.00	✓	-	-	-	-	5,100	12.93	1,500	6,613			
市 (批二)	0.10	-	-	-	✓	-	-	-	-	-			
停二	0.17	-	-	-	✓	-	-	-	-	-			
停三	0.21	-	-	-	-	✓	-	-	-	-			
停六	0.27	-	-	-	✓	-	-	-	-	-			
停七	0.11	-	-	-	-	✓	-	-	-	-			
停八	0.22	-	-	-	-	✓	-	-	-	-			
綠二	0.08	✓	-	-	-	-	600	0.86	100	701			
綠三	0.13	✓	-	-	-	-	450	0.65	75	526			
綠四	0.13	✓	-	-	-	-	450	0.65	75	526			
綠六	0.11	-	-	-	✓	-	-	-	-	-			
溝	5.81	✓	-	-	-	-	42,300	60.77	7,050	49,411			
堤	3.20	✓	-	-	-	-	0.12	0.02	3	3			
道	41.78	✓	-	-	-	-	188,850	271.30	31,475	220,596			

註：1. 表列土地補償費，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。