「變更高雄市大社都市計畫(附帶條件地區專案通盤檢討）案」

公開徵詢意見書

辦理機關：高雄市政府

中華民國 108 年 4 月

目　　錄

壹、緒論

一、計畫緣起.....1
二、法令依據.....1
三、計畫區位、範圍與面積.....2

貳、現行都市計畫概述

一、計畫年期.....4
二、計畫人口與居住密度.....4
三、土地使用分區計畫.....4
四、公共設施用地計畫.....6
五、道路系統計畫.....8
六、都市防災計畫.....11
七、事業及財務計畫.....12
八、土地使用分區管制要點.....14
九、都市設計基準.....17

參、附帶條件整體開發區概述

一、整體開發區區位與範圍.....18
二、現行都市計畫說明.....18

圖 目 錄

圖 1　計畫區位示意圖.....2
圖 2　計畫範圍示意圖（含里界標示）.....3
圖 3　現行都市計畫示意圖.....5
圖 4　現行交通運輸系統示意圖.....10
圖 5　現行都市防災計畫示意圖.....11
圖 6　本計畫區段徵收範圍示意圖.....15
圖 7　建築角地擇一退縮位置說明圖.....16
圖 8　整體開發區位示意圖.....18

表 目 錄

表 1　現行都市計畫土地使用分區一覽表.....4
表 2　現行計畫公共設施用地一覽表.....6
表 3　現行計畫道路編號表.....9
表 4　現行計畫實施進度及經費表.....12
表 5　區段徵收區（附五）土地使用計畫面積表 19
表 6　擬定大社都市計畫（部分機關用地為商業區）細部計畫案土地使用計畫面積分配表 19
表 7　機 5 機關用地及其北側住宅區設之附帶條件整體開發區土地使用計畫面積分配表 20
表 8　擬定大社都市計畫（部分農業區為乙種工業區）細部計畫案土地使用計畫面積分配表 20

壹、緒論

一、計畫緣起

大社都市計畫於高雄縣市合併改制前原係屬都市計畫法第九條規定之鄉街計畫，依都市計畫法第16條規定得與細部計畫合併擬定之；大社都市計畫於民國62年9月發布實施，並於民國68年12月發布實施第一次通盤檢討、民國75年5月發布實施第二次通盤檢討、民國87年11月發布實施第三次通盤檢討、民國103年9月發布實施第四次通盤檢討及民國106年12月發布實施都市計畫圖重製專案通盤檢討。依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第2條規定：「都市計畫發布實施後，每5年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法第15條或第22條所規定之事項全部或部分辦理。

為加速「都市計畫整體開發地區處理方案」之推動，內政部近年來定期至各縣（市）政府辦理督導查核，解決公共設施保留地取得問題，並訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，針對早期第一期公共設施保留地專案通盤檢討之都市計畫附帶條件以整體開發方式辦理之案件，地方政府可併同上述作業原則一併辦理檢討。

高雄市各都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之土地目前統計主要計畫共62處，細部計畫共60處，多為原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地，本案擬配合內政部定期督導查核作業，針對全市都市計畫附帶條件規定以另擬細部計畫及區段徵收、市地重劃等整體開發方式以開發完成、檢討審議中及尚未辦理開發或遭遇困難之案件進行分類，針對開發困難、評估不可行之案件，研議可行方案，以符合都市計畫實施之公平原則及基本精神，並妥善解決建築執照核發爭議與公共設施保留地取得問題。

本市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、1次細部計畫通盤檢討及1次都市計畫圖重製專案通盤檢討。惟實施都市計畫過程中，因產業轉型及為積極落實都市計畫整體開發地區實施之公平原則，爰針對民國103年大社第四次通盤檢討案內5處附帶條件地區變更案尚未完成都計程序或開闢困難，擬於本次專案通盤檢討處理；其中特種工業區降編為乙種工業區案已於107年6月8日至7月9日辦理公告公開徵詢意見30天，故本次針對其餘4處辦理公告公開徵詢意見。

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三年內或五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」。然本計畫係為「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）」於民國103年12月公告發布實施後之附帶條件地區專案通盤檢討，本次依法進行通盤檢討。

三、計畫區位、範圍與面積

本計畫範圍東至澄清湖特定區計畫範圍線，南至仁武區界，西與楠梓區為界，北至高速公路楠梓交流道（鳳山厝部分）特定區計畫範圍線，行政區劃包括本區大社、翠屏、三奶、觀音、神農、中里、保安等七里，計畫面積568.3公頃。計畫範圍北側近高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)，西側鄰楠梓區，南側鄰仁武都市計畫，詳如圖1、圖2所示。

圖 1　計畫區位示意圖

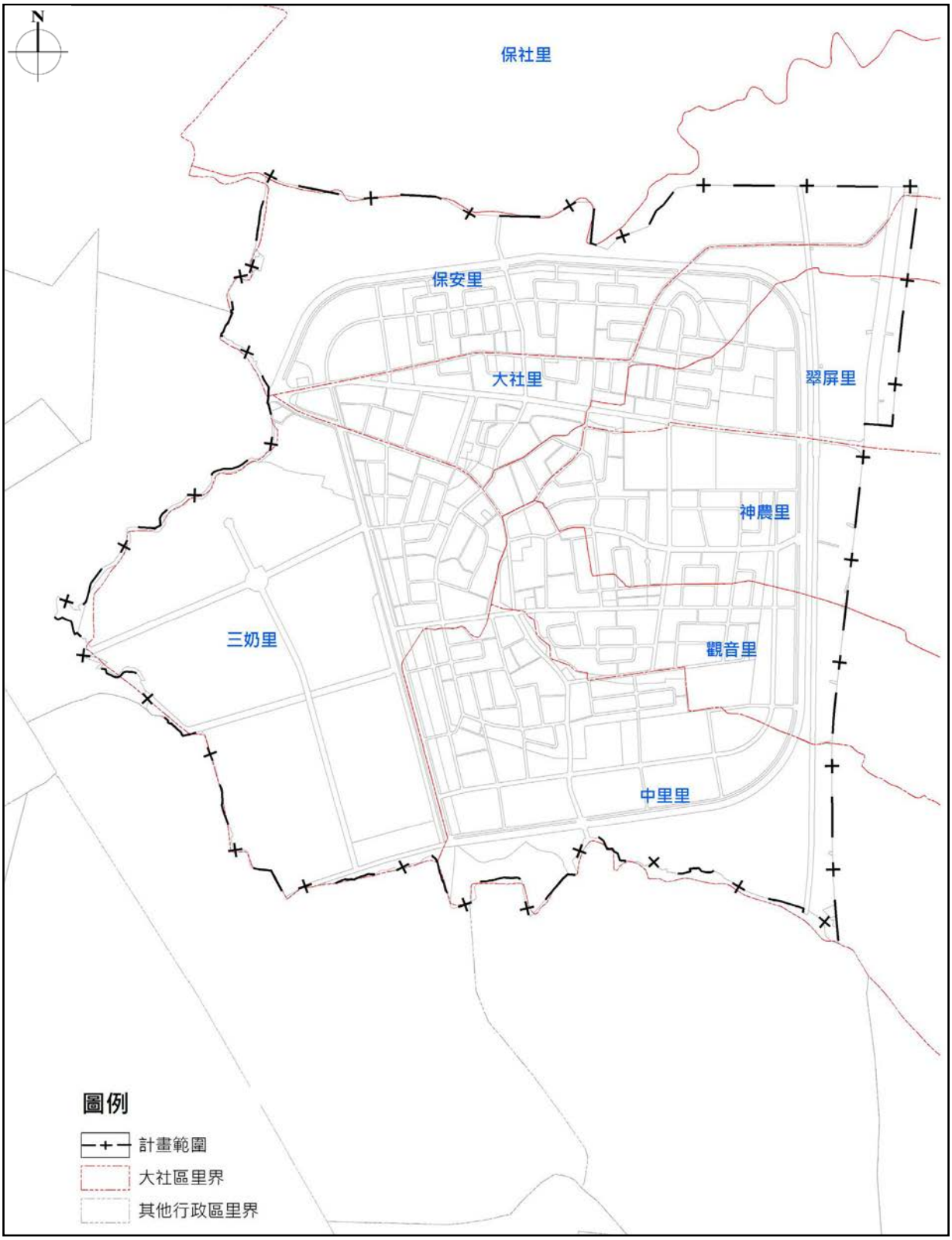


圖 2　計畫範圍示意圖（含里界標示）

貳、現行都市計畫概述

一、計畫年期：以民國 110 年為計畫目標年

二、計畫人口與居住密度

計畫目標年之計畫人口為44,000人，居住密度約為78人/公頃。

三、土地使用分區計畫

土地使用計畫以現有集居地區為基礎，依民國62年9月大社都市計劃說明書以二號、四號及五號道路劃分三處鄰里單元，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，詳如表1、圖3所示。

表 1　現行都市計畫土地使用分區一覽表

土地使用類別			面積（公頃）	佔計畫面積百分比（%）	佔都市發展用地面積百分比（%）
土地使用分區	住宅區		185.4712	33.50	42.14
	商業區		6.3847	1.15	1.45
	工業區		3.5976	0.65	0.82
	特種工業區		101.1386	18.27	22.98
	乙種工業區		7.6836	1.39	1.75
	行政區		3.9419	0.71	0.90
	加油站專用區		0.1181	0.02	0.03
	農會專用區		0.2673	0.05	0.06
	農業區		113.5481	20.51	-
	宗教專用區		0.148	0.03	0.03
	小計		422.2991	76.28	70.16
公共設施用地	機關用地		5.5423	1.00	1.26
	學校用地	文（小）	9.0619	1.64	2.06
		文（中）	7.5798	1.37	1.72
	市場用地		0.5073	0.09	0.12
	公園用地		5.3176	0.96	1.21
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		3.6319	0.66	0.83
	體育場用地		3.6750	0.66	0.84
	停車場用地		1.7163	0.31	0.39
	廣場用地（兼供停車場使用）		0.5939	0.11	0.13
	廣場用地（兼供道路使用）		0.1635	0.03	0.04
	電路鐵塔用地		0.0195	0.00	0.00

土地使用類別		面積（公頃）	佔計畫面積百分比（%）	佔都市發展用地面積百分比（%）
	綠帶（地）用地	10.5598	1.91	2.40
	水溝用地	4.1043	0.74	0.93
	鐵路用地	4.6874	0.85	1.07
	道路用地	74.1733	13.40	16.85
	小計	131.3338	23.72	29.84
都市發展用地面積（1）		-	-	100
計畫總面積（2）		553.6329	100	-

註：1.都市發展用地面積為都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。

2.電路鐵塔用地面積為0.0195 公頃，佔計畫總面積0.0035%，佔都市發展用地0.0044%，均以0.00%表示。

3.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

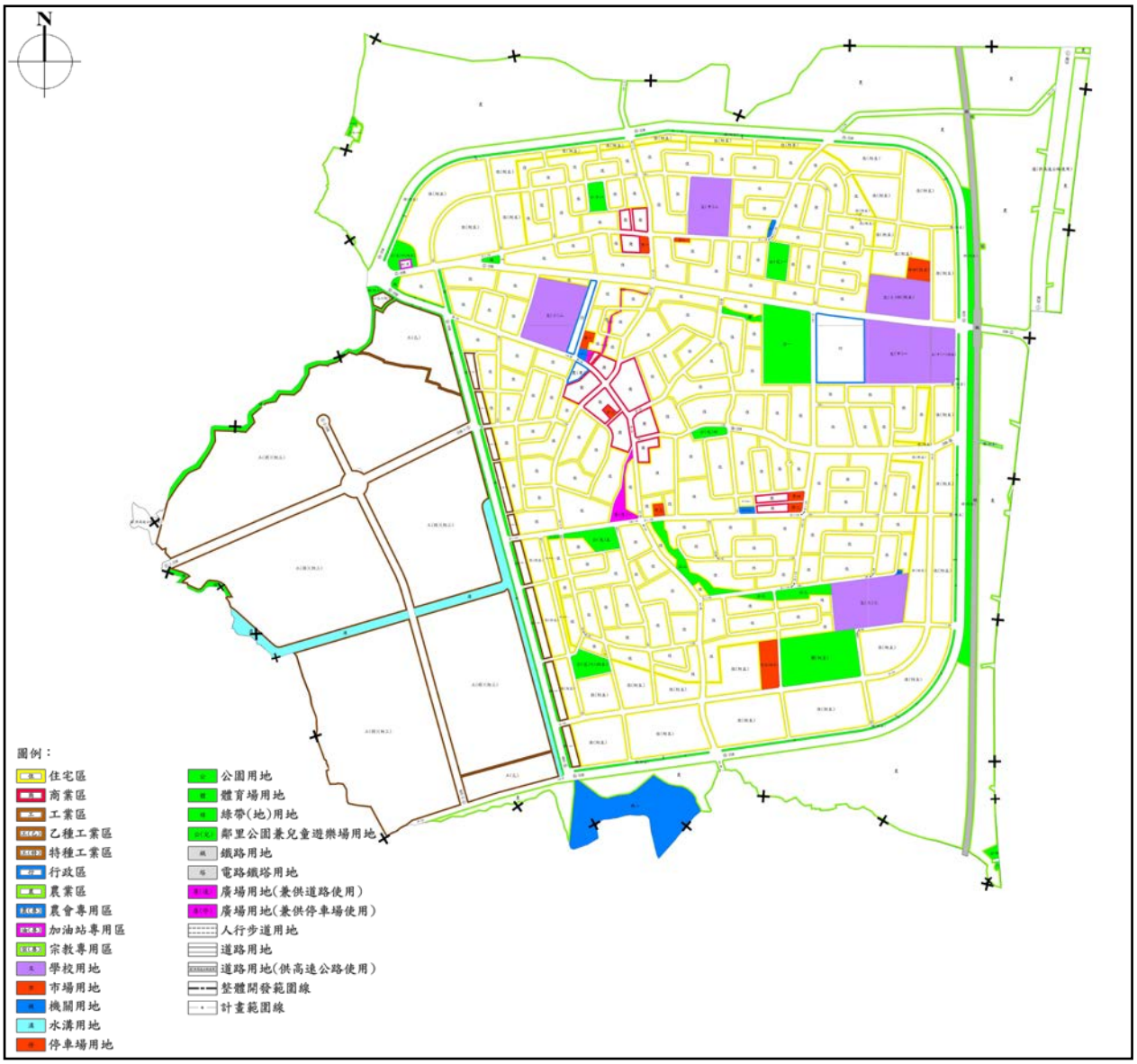


圖 3　現行都市計畫示意圖

四、公共設施用地計畫

計畫區內公共設施設有機關、學校、公園及市場等，各公共設施用地明細詳表2所示。

表 2　現行計畫公共設施用地一覽表

公共設施用地		設施編號	計畫面積（公頃）	位置或說明	備註
機關用地		機一	0.0978	供興建活動中心及其他公共建築使用	
		機五	0.1073		
		機六	0.0810		
		機七	0.0284		
		機八	5.2278	供陸軍營區使用	
		小計	5.5423		
學校用地	文（小）	文（小）二	3.1801	現有大社國小	
		文（小）三	3.4943	現有觀音國小	
		文（小）四	2.3875	國小預定地	以區段徵收方式取得
		小計	9.0619		
	文（中）	文（中）一	5.2183	現有大社國中	部分用地以區段徵收方式取得
		文（中）二	2.3615	國中預定地	
		小計	7.5798		
市場用地		市一	0.1469	零售市場預定地	
		市二	0.0766	現有零售市場	
		市三	0.1398	現有零售市場	
		市四	0.1440	零售市場預定地	
		小計	0.5073		
公園用地		公一	3.5458	社區公園	兼供運動場使用
		公二	0.8642	鄰里公園	
		公三	0.7555	鄰里公園	
		公四	0.1521	鄰里公園	
		小計	5.3176		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		公（兒）一	0.7322	供第一鄰里單位使用	
		公（兒）二	0.4697	供第一鄰里單位使用	

公共設施用地	設施編號	計畫面積（公頃）	位置或說明	備註
	公（兒）四	0.3202	供第三鄰里單位使用	
	公（兒）五	0.8189	供第三鄰里單位使用	
	公（兒）六	0.5223	二號及三號道路交叉處附近	以區段徵收方式取得
	公（兒）七	0.7686	機八北側	以區段徵收方式取得
	小計	3.6319		
廣場用地（兼供停車場使用）	廣（停）	0.5445	文（小）二東側	
	廣（停）一	0.0494	社區商業中心附近	
	小計	0.5939		
停車場用地	停一	0.1712	區公所東側	
	停二	0.1344	市四南側	
	停三	0.0663	文（中）二西南側	
	停四	0.4707	文（小）四北側	以區段徵收方式取得
	停五	0.8737	體育場西側	以區段徵收方式取得
	小計	1.7163		
廣場用地（兼供道路使用）		0.1635		
綠帶（地）用地		10.5598		部分用地以區段徵收方式取得
水溝		4.1043		部分用地以區段徵收方式取得
體育場		3.6750	文（小）三南側	以區段徵收方式取得
電路鐵塔		0.0195		
鐵路用地		4.6874		
道路		74.1733		部分用地以區段徵收方式取得
合計		131.3338		

註：計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

五、道路系統計畫

一、道路

計畫區內各道路層級、位置與內容詳表3、圖4所示。

（一）主要聯外道路

1. 二號道路為本計畫區東西間之聯外幹道為東至觀音山風景區，向西通往高雄市楠梓區，計畫寬度 20 公尺。
2. 四號道路為本計畫區向南通往仁武、鳳山之聯外道路，計畫寬度 12、15 公尺。

（二）次要聯外道路

1. 1-1 號道路為向東通往加納崎之次要聯外道路，計畫寬度 12 公尺。
2. 1-2 號道路為向北通往鳳山厝之次要聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

（三）工業區主要道路

1. 三號道路：位於工業區之北側及東側，其北端連接二號道路，南端則與六號道路連結，計畫寬度 20 公尺，兩旁並劃設 5 公尺綠帶。
2. 六號道路：位於工業區之南面，為自計畫區內向西通往武仁之工業區主要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

（四）區內道路配合區內主要、次要及出入道路

計畫寬度分別為25公尺、20公尺、15公尺、12公尺、10公尺、8公尺及7公尺，另為方便行人，酌設4公尺寬之人行步道。其中八號道路為本計畫區之25公尺外環道路。

二、高速公路

（一）中山高速公路穿越本計畫區之西端，其用地劃設為道路用地，面積約為 1.13 公頃。

（二）第二高速公路穿越本計畫區之東北端，為一號道路拓寬闢建而成，計畫寬度 45 公尺。

三、鐵路用地

高速鐵路穿越本計畫區之東側，其用地劃設為鐵路用地，面積約為4.6874公頃。

表 3　現行計畫道路編號表

編號	起訖點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
一	計畫區東側北端至南端	45	840	供高速公路使用
二	計畫區東端至西端	20	2,035	聯外道路
三	工業區之東側	20	880	主要道路
四	自楠梓貫穿本區至仁武	12,15	2,160	聯外道路
五	自四號道路至二號道路中段	12	510	主要道路
六	自三號道路至西端	15,25	600	工業區聯外道路
八	自二號道路至六號道路	25	4,890	主要道路
九	自公（兒）四東側至八號道路	20	740	
十	自三號道路至九號道路	15	2,814	
1-1	自二號道路分岐往加納崎	12	2,175	聯外道路
1-2	自二號道路往鳳山厝	12	660	
2-1	自四號道路至三號道路	15	430	主要道路
2-2	自四號道路至 2-1 號道路	12	870	次要道路
3-1	自四號道路至二號道路	15	1,120	主要道路
3-2	自四號道路至 3-1 號道路	12	495	次要道路
I-1	自三號道路至西端	25	1,030	工業區內主要道路
I-2	自 I-1 號道路至六號道路	20	1,220	工業區內次要道路
未編	-	10		出入道路
未編	-	8,7,4		出入道路、人行步道
未編	計畫區西端		（0.6344 公頃）	高速公路

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

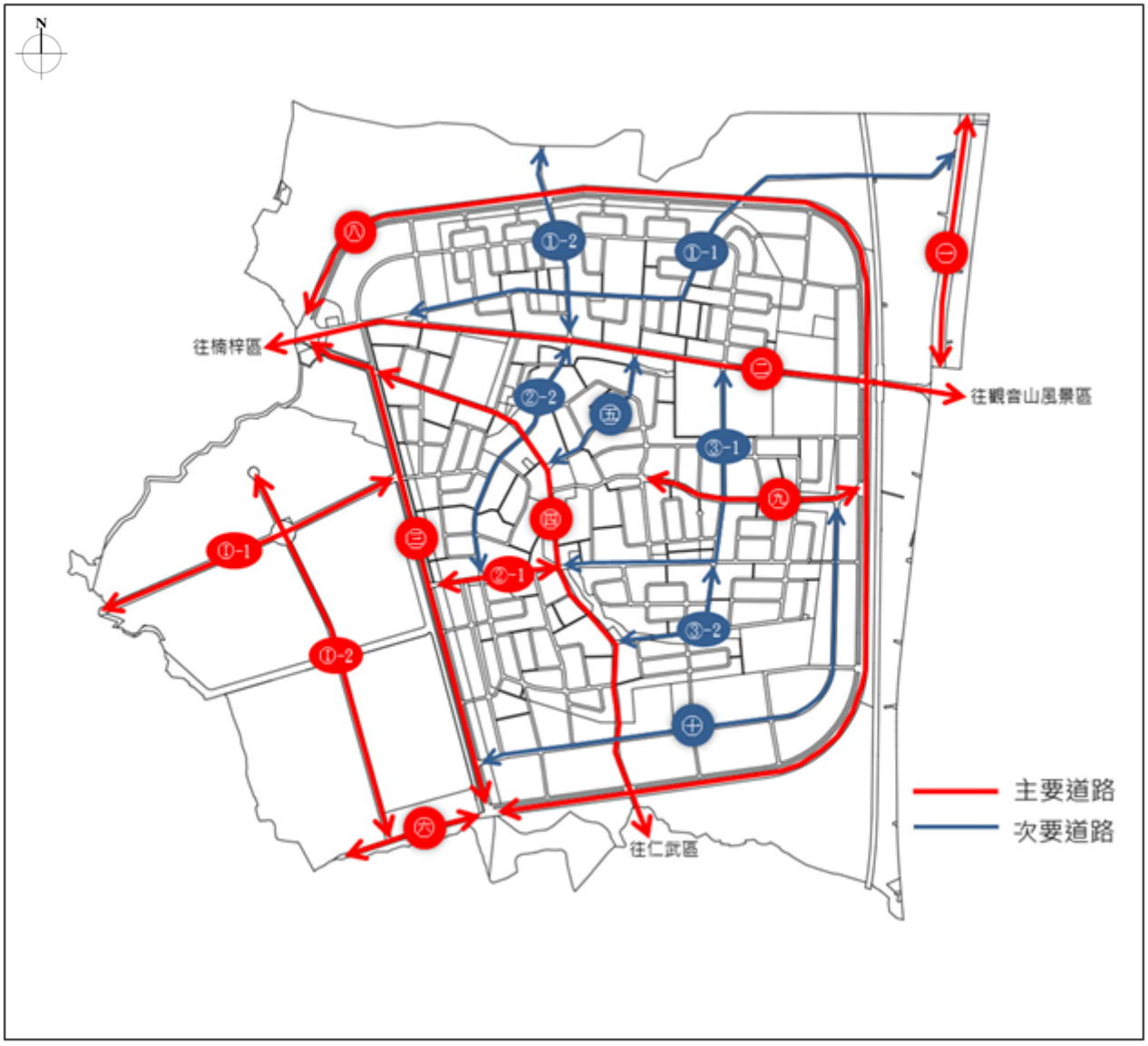


圖 4　現行交通運輸系統示意圖

六、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、復舊的機能。依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定，進行都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討規定；同時，考量潛在災害類型，針對土地使用情形，進行都市防災規劃。

土地使用情形直接影響地區的安全，本計畫地區的土地使用現況，多為住商混合使用，容易提高災害發生的機率；計畫區內也有多處發展老舊的社區，其房屋建設多已老舊不堪，對民眾的生活安全已造成威脅。事先的災害防治規劃，能夠有效地降低災害發生機率與災害造成的破壞，災害發生時，防災避難所可避免民眾受到二次傷害的安置場所，供應劃設為避難所地區，主要有公園、廣場、空地與各級學校等，如圖5所示。

圖 5　現行都市防災計畫示意圖

七、事業及財務計畫

本計畫各項公共設施之開發方式及經費來源說明如下：

（一）開發方式

本計畫區為農村集居型態，為期都市有系統之健全發展，尚未取得及開闢之公共設施，擬由本府配合地方實際發展情形及財政狀況，逐年編列預算辦理用地徵收及設施開闢，或依都市計畫法第30條及促進民間參與公共建設法鼓勵私人投資興闢。

（二）實施進度

實施進度將依分期分區發展計畫、當地實際發展需要及地方政府財政狀況，於本計畫所訂定之計畫目標年以前，逐年編列預算進行開發建設。

（三）經費來源

依不同公共設施之開發主體，其經費來源包括市府逐年編列預算、上級補助、中央政府逐年編列預算、事業單位自行逐年編列預算、私人自行籌措等方式，主要以編列預算為經費來源。計畫區內公共設施開發經費概算編列如表4所示，總經費為6,428,86千元。

表 4　現行計畫實施進度及經費表

公共設施種類	面積 (m^2)	土地取得方式					開闢經費（千元）				主辦單位	預定完成期限（會計年度）	備註經費來源
		徵購	市地重劃	撥用/無償取得	獎勵投資	區段徵收	土地徵購費及地上物補償	整地費	工程費	合計			
機五	1,100			✓				55	11,000	11,055	高雄市政府	110	編列預算
機七	300			✓				15	3,000	3,015	高雄市政府	110	編列預算
機八	1,382			✓				69	13,820	13,889	高雄市政府	110	編列預算
文(小)四	24,300					✓	243,000	1,215	243,000	487,215	高雄市政府	110	編列預算
文(中)二	23,000			✓				1,150	230,000	461,150	高雄市政府	110	編列預算
市一	1,600	✓					148,000	740	148,000	296,740	高雄市政府	110	編列預算
市四	1,500	✓					15,000	75	15,000	30,075	高雄市政府	110	編列預算
公三	8,800	✓					88,000	440	88,000	176,440	高雄市政府	110	編列預算

公共設施種類	面積 (m^2)	土地取得方式					開闢經費（千元）				主辦單位	預定完成期限（會計年度）	備註經費來源
		徵購	市地重劃	撥用/無償取得	獎勵投資	區段徵收	土地徵購及地上物補償	整地費	工程費	合計			
公四	1,600	✓					16,000	80	16,000	32,080	高雄市政府	110	編列預算
公(兒)一	7,000	✓					70,000	350	70,000	140,350	高雄市政府	110	編列預算
公(兒)二	4,800	✓					48,000	240	48,000	96,240	高雄市政府	110	編列預算
公(兒)四	3,200	✓					32,000	160	32,000	64,160	高雄市政府	110	編列預算
公(兒)六	5,300					✓	53,000	265	53,000	106,265	高雄市政府	110	編列預算
公(兒)七	6,900					✓	69,000	345	69,000	138,345	高雄市政府	110	編列預算
停二	1,500			✓				75	15,000	15,075	高雄市政府	110	編列預算
停三	700			✓				35	7,000	7,035	高雄市政府	110	編列預算
停四	4,600					✓	46,000	230	46,000	92,230	高雄市政府	110	編列預算
停五	8,400					✓	84,000	420	84,000	168,420	高雄市政府	110	編列預算
廣(道)	1,637			✓				81	16,370	16,451	高雄市政府	110	編列預算
綠帶(地)	75,300	✓				✓	584,000	3,765	753,000	1,340,765	高雄市政府	110	編列預算
道路	203,800	✓				✓	2,038,000	10,190	2,038,000	4,086,190	高雄市政府	110	編列預算
體育場	36,000					✓	360,000	1,800	360,000	721,800	高雄市政府	110	編列預算
總計	421,119						3,112,000	16,486	3,297	6,425,856	-	-	-

註：上列數據僅供參考，實際開發經費得視財務狀況酌予調整。

八、土地使用分區管制要點

為建設本計畫區為區域性都會商業服務核心，配合地區發展及商業機能，以促進大社區都市發展，特訂定本地使用分區管制要點。

第一條 本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。本要點未規定者依其他相關法令辦理。

第二條 本計畫區各使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率，不得大於下表之規定，其餘未規定者及土地使用項目，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

<table>
<tr><th colspan="2">分區及用地項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>容許使用項目</th></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>住一（配合區段徵收地區）</td><td>50%</td><td>120%</td><td rowspan="6">依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</td></tr>
<tr><td>住二</td><td>60%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">商業區</td><td>80%</td><td>320%</td></tr>
<tr><td colspan="2">乙種工業區</td><td>70%</td><td>210%</td></tr>
<tr><td colspan="2">特種工業區</td><td>70%</td><td>210%</td></tr>
<tr><td colspan="2">行政區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td><td>1.加油站業、加氣站業。
2.依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」使用。
3.加油站專用區之使用管理依「加油站設量管理規則」管理。</td></tr>
<tr><td colspan="2">農會專用區</td><td>50%</td><td>250%</td><td>以供農會供銷部及農產品集貨場使用為限。</td></tr>
<tr><td colspan="2">宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td><td>以興建宗教寺廟及其附屬使用之建築為限。</td></tr>
<tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td rowspan="3">依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</td></tr>
<tr><td colspan="2">國中小用地</td><td>40%</td><td>150%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr>
</table>

第三條 實施區段徵收地區，應依下列規定辦理。

（一）住一住宅區每居住單元面寬不得小於下列規定：

住宅形式	最小面寬（公尺）
獨立住宅	8.5
雙併住宅	8
連棟住宅	7.5

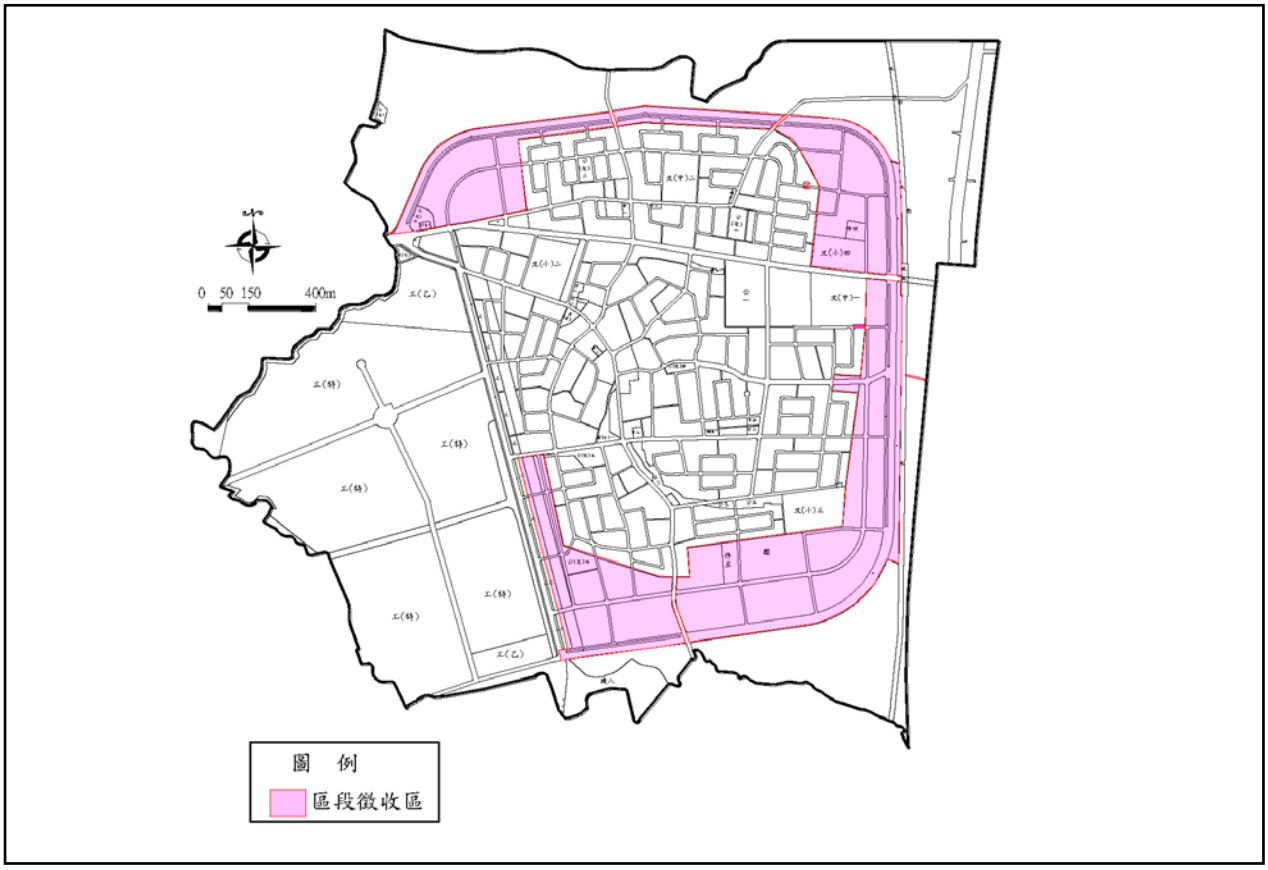
（二）退縮建築應依下表規定辦理

分區及用地別	退縮建築規定
住一	1.面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，兩面均應退縮。但住宅區建築基地如附圖 7 所示之角地則擇一退　。該退縮建築空地得計入法定空地。 2.面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設寬淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路及公用事業用境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但計入法定空地。

（三）停車空間之設置，住一建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

第四條　建築基地部分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

第五條　本要點未規定之事項，適用其他法令規定。



附註：區段徵收範圍應配合變更大社都市計畫（配合區段徵收計畫）案實際計畫範圍

圖 6　本計畫區段徵收範圍示意圖

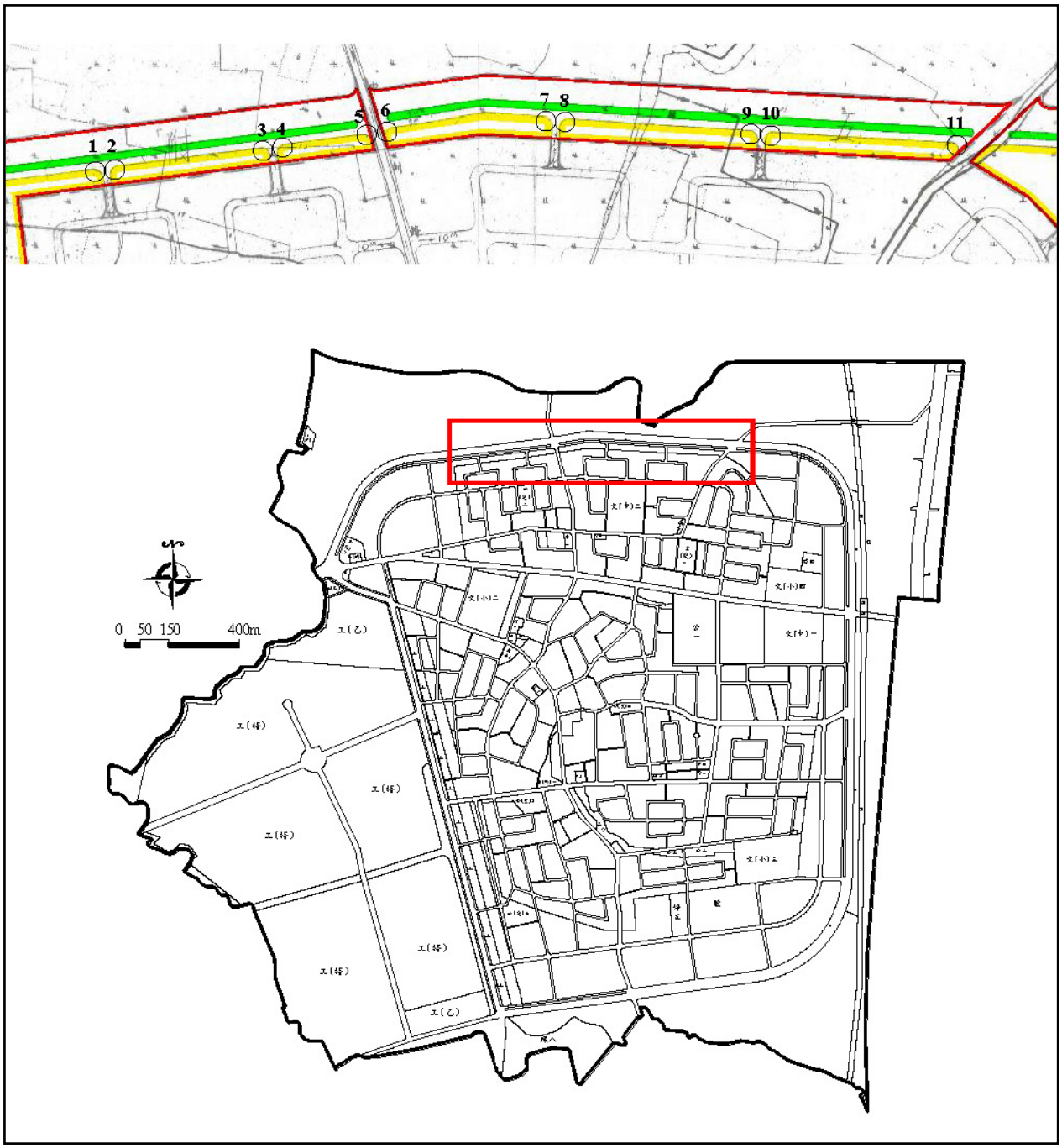


圖 7　建築角地擇一退縮位置說明圖

九、都市設計基準

（一）本基準係依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 9 條及第 11 條之規定訂定之。

（二）為使本計畫整體開發區未來之建設能配合日趨提高之生活水準，創造舒適宜人的都市環境，因此除土地使用分區管制要點之規定外，特制定本基準，使在本區內進行建築及土地使用之設計者能確切掌握整體開發區之規劃精神，並據以執行都市設計管制作業。

（三）本計畫整體開發區（圖 6）範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之中請案，除應符合該都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定。

（四）本計畫整體開發區範圍內建築開發中請除建築基地有下列情形之一者須送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議，或依本基準第八條規定者須送都設會審議外；其餘申請案件依本基準檢討後逕依建管程序辦理。

1. 體育場用地。
2. 引用容積移轉規定之申請案件。
3. 住宅區基地面積達 2,000 平方公尺以上，且樓層數 6 層以上者。

（五）依本基準第四條規定須送都設會審議者，有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更設計及相關申請流程等事項時，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。

（六）退縮人行步道應保持完整淨寬與左右鄰地步道之延續性，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。

（七）建築物附設之空調、視訊、機械、水塔、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施物，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市景觀。上述設施物應於送審團件中詳細標示設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。

（八）建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部份之規定。

（九）為地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

參、附帶條件整體開發區概述

一、整體開發區區位與範圍

本次公開徵求意見係針對民國103年大社第四次通盤檢討案內4處附帶條件地區變更案尚未完成都計程序或開闢困難，擬於本次專案通盤檢討處理，附帶條件整體開發區之開發區位與範圍詳如圖8所示。

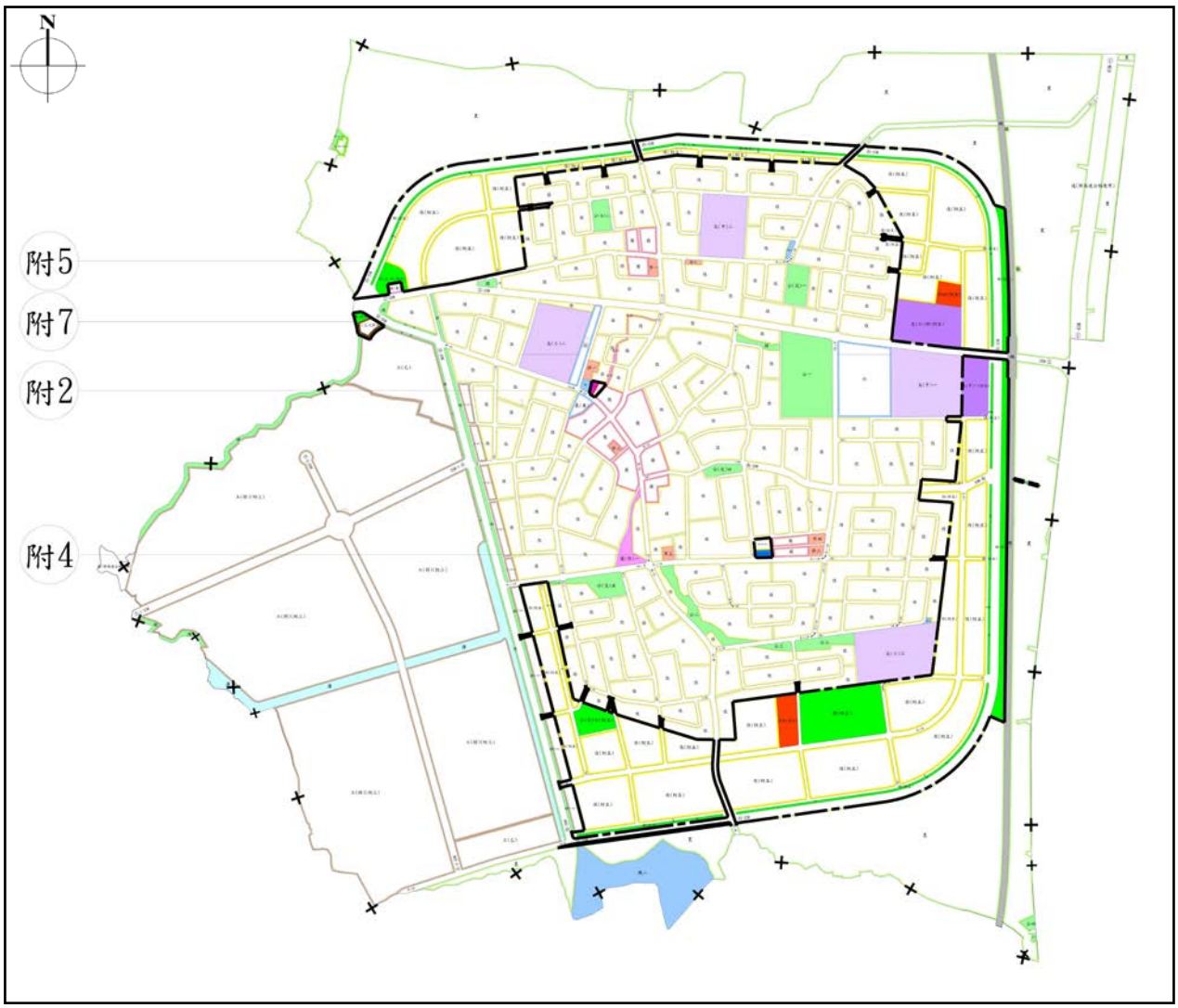


圖 8　整體開發區位示意圖

二、現行都市計畫說明

（一）區段徵收區（附五）

計畫區於「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）案」變十一案中變更農業區、工業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、住宅區、道路用地、綠帶（地）用地、國中用地、人行步道用地為道路用地、住宅區、水溝用地、停車場用地、國中用地、國小用地、體育場用地、綠帶（地）用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地，其附帶條件規定：「應以區段徵收方式辦理，並俟區段徵收完成後

使得發照建築」。本計畫依第四次通盤檢討案及後續變更案件彙整區段徵收區（附五）範圍內現行都市計畫，土地使用計畫面積如表5所示。

表5　區段徵收區（附五）土地使用計畫面積表

項目			面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	住宅區	住一	57.3032	58.59
		小計	57.3032	58.59
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）六	0.5223	0.53
		公（兒）七	0.7686	0.79
	國小用地	文（小）四	2.3875	2.44
	國中用地	文（中）一	1.3210	1.35
	停車場用地	停四	0.4707	0.48
		停五	0.8737	0.89
	體育場用地	體	3.6750	3.76
	綠帶（地）用地	綠	6.2619	6.40
	水溝用地	溝	0.0385	0.04
	道路用地	道	24.1876	24.73
		小計	40.5068	41.41
		合計	97.8100	100.00

（二）機一用地（附二）

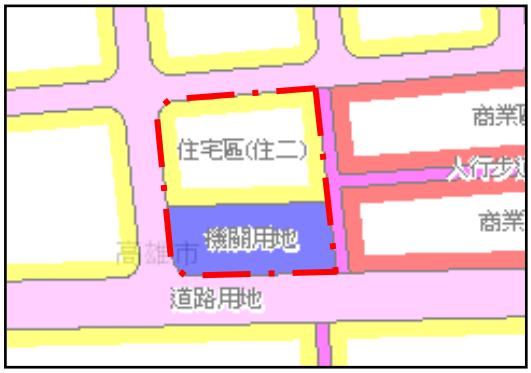
計畫區於「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）案」變更部分機關用地為商業區，其附帶條件為：「應另行擬定細部計畫（含配置40%之公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築」。遂於民國92年7月18日公告發布實施「擬定大社都市計畫（部分機關用地為商業區）細部計畫」案，規定以市地重劃方式開闢本計畫區。

本計畫範圍包括「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」變更案號第四案全部範圍，經民國92年3月辦理「擬定大社都市計畫（部分機關用地為商業區）細部計畫案」測量之計畫面積為0.1312公頃，如右圖及表6所示。

表6　擬定大社都市計畫（部分機關用地為商業區）細部計畫案土地使用計畫面積分配表

面積 / 土地使用分區	規劃面積（公頃）	百分比（%）
商業區（附）	0.07872	60.00
廣場兼停車場用地（附）	0.05248	40.00
合計	0.13120	100.00

（三）機五用地（附四）



機五用地於「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案中，變更部分機關用地為機關用地（附）及住宅區（附），且保留為機關用地之土地由本案之所有地主無償提供，並俟產權登記給地方政府後，住宅區始得發照建築。後於103年12月3日公告發布「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）案」規定發布實施後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，應於下次通盤檢討將住宅區變更回復為機關用地。本計畫範圍為「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」變更案號第十案全部範圍，其計畫面積為0.28公頃，詳如右圖及表7所示。

表 7　機 5 機關用地及其北側住宅區設之附帶條件整體開發區土地使用計畫面積分配表

面積 土地使用分區	規劃面積（公頃）	百分比（%）
機關用地（附）	0.112	40.00
住宅區（附）	0.168	60.00
合計	0.280	100.00

（四）二號及三號道路交叉口農業區（附七）

依「擬定大社都市計畫（部分農業區為乙種工業區）細部計畫」案，並配合鄰近工業區及現有出入道路、綠帶系統，於興楠路南側原農業區變更為0.24246公頃乙種工業區（附）及0.16164公頃綠地（附），附帶條件內容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。本計畫範圍依「擬定大社都市計畫（部分農業區為乙種工業區）細部計畫」案之測量樁位展繪成果與土記登記謄本所載面積，且基地內亦包含未登錄土地，計畫面積為0.4041公頃，詳如右圖及表8所示。

表 8　擬定大社都市計畫（部分農業區為乙種工業區）細部計畫案土地使用計畫面積分配表

面積 土地使用分區	規劃面積（公頃）	百分比（%）
乙種工業區（附）	0.24246	65.34
綠地（附）	0.16164	34.36
合計	0.40410	100.00