

變更高雄市大坪頂以東地區主要 計畫(第四次通盤檢討)(第二階 段)案計畫書

辦理機關：高雄市政府
中華民國 108 年 9 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	變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案		
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法		
變更都市計畫機關	高雄市政府		
本案公开展覽期 起訖日	公開徵求意見	自民國 97 年 7 月 15 日起公告徵求意見三十天，於原高雄縣政府建設處都市計畫科、原大寮鄉公所及原林園鄉公所公開閱覽。	
	第一次公开展覽	起迄日期	民國 103 年 1 月 2 日起至 103 年 2 月 6 日止，並刊登於 103 年 1 月 1、2 及 3 日之中國時報、臺灣導報。
	延長公开展覽	起迄日期	民國 103 年 1 月 2 日起至 103 年 2 月 21 日止，並刊登於 103 年 2 月 6、7 及 8 日之臺灣時報、臺灣導報。
		公開說明會	1. 民國 103 年 1 月 27 日假大寮區公所 3 樓會議室及林園區公所 2 樓會議室召開說明會。 2. 民國 103 年 2 月 18 日假大寮區公所 3 樓會議室及林園區公所 2 樓會議室召開說明會(延長公展)。
	第二次公开展覽	起迄日期	民國 107 年 11 月 7 日起至 107 年 12 月 7 日止，並刊登於 107 年 11 月 7、8 及 9 日之民眾日報、臺灣導報。
		公開說明會	1. 民國 107 年 11 月 29 日上午 10 時 00 分假林園區公所召開說明會。 2. 民國 107 年 11 月 29 日下午 3 時 00 分假大寮區公所召開說明會。
人民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	1. 民國 104 年 11 月 06 日高雄市都市計畫委員會第 50 次會議審議通過。 2. 民國 105 年 12 月 30 日高雄市都市計畫委員會第 59 次會議審議通過。	
	部級	1. 民國 107 年 9 月 11 日內政部都市計畫委員會第 930 次會議審議通過。 2. 民國 108 年 3 月 19 日內政部都市計畫委員會第 942 次會議審議通過。	
備註			

目 錄

第一章 緒論 -----	1-1
第一節 計畫緣起 -----	1-1
第二節 計畫區位及範圍 -----	1-1
第三節 法令依據 -----	1-3
第二章 上位計畫及相關重大建設計畫 -----	2-1
第一節 上位計畫 -----	2-1
第二節 鄰近都市計畫 -----	2-6
第三節 相關建設計畫 -----	2-14
第三章 現行都市計畫內容概述 -----	3-1
第一節 歷次都市計畫辦理情形 -----	3-1
第二節 現行都市計畫內容概述 -----	3-13
第四章 現況發展分析 -----	4-1
第一節 自然生態與環境 -----	4-1
第二節 災害發生歷史及特性 -----	4-4
第三節 土地使用現況概述 -----	4-10
第四節 人口與住宅供需 -----	4-14
第五節 產業發展現況 -----	4-17
第六節 交通運輸現況 -----	4-18
第七節 公共設施現況 -----	4-22
第八節 人文景觀資源 -----	4-29
第九節 整體開發地區現況 -----	4-30
第五章 發展定位及規劃構想 -----	5-1
第一節 發展定位與構想 -----	5-1
第二節 生態都市發展策略 -----	5-4
第六章 課題發展與對策 -----	6-1
第七章 變更原則及檢討分析 -----	7-1
第一節 變更原則 -----	7-1
第二節 檢討分析 -----	7-5

第八章 變更內容 -----	8-1
第九章 實質計畫內容 -----	9-1
第一節 計畫範圍、面積及計畫人口、密度 -----	9-1
第二節 土地使用分區計畫 -----	9-1
第三節 公共設施用地計畫 -----	9-6
第四節 交通運輸計畫 -----	9-17
第五節 都市防災計畫 -----	9-20
第六節 實施進度及經費 -----	9-24
第十章 後續辦理事項 -----	10-1

圖 目 錄

圖 1-1：計畫區位示意圖 -----	1-1
圖 1-2：計畫範圍內里界示意圖 -----	1-2
圖 2-1：空間計畫體系圖 -----	2-1
圖 2-2：南部區域生活圈體系圖 -----	2-2
圖 2-3：原高雄縣綜合發展計畫構想圖 -----	2-3
圖 2-4：大寮區發展構想圖 -----	2-5
圖 2-5：林園區發展構想圖 -----	2-5
圖 2-6：鄰近都市計畫分佈示意圖 -----	2-6
圖 2-7：鳳山都市計畫內容示意圖 -----	2-7
圖 2-8：變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案通盤檢討後計畫內容示意圖 -----	2-9
圖 2-9：大坪頂特定區都市計畫內容示意圖 -----	2-10
圖 2-10：高雄市都市計畫(小港區一帶)內容示意圖 -----	2-11
圖 2-11：鳥松(仁美地區)都市計畫內容示意圖 -----	2-12
圖 2-12：大樹(九曲堂地區)都市計畫內容示意圖 -----	2-13
圖 2-13：【高屏溪沿岸人文與生態】生態性願景示意圖 -----	2-15
圖 2-14：【南高雄工業地景】生態性願景示意圖 -----	2-16
圖 2-15：大寮、林園地區公園綠地系統規劃示意圖 -----	2-17
圖 2-16：國道七號(高雄港東側聯外高速公路)規劃示意圖 -----	2-19
圖 3-1：大坪頂以東地區(第三次通盤檢討)後歷次個案變更示意圖 -----	3-6
圖 3-2：現行計畫內容示意圖 -----	3-14
圖 3-3：道路系統示意圖 -----	3-27
圖 4-1：計畫區地形示意圖 -----	4-1
圖 4-2：計畫區地質示意圖 -----	4-2
圖 4-3：水系分布示意圖 -----	4-3
圖 4-4：易淹水範圍示意圖 -----	4-4
圖 4-5：暴潮溢淹區示意圖 -----	4-6
圖 4-6：歷年有關防洪治理之都市計畫變更案件區位示意圖 -----	4-7
圖 4-7：林園排水集水區示意圖 -----	4-9
圖 4-8：土地使用現況示意圖 -----	4-11
圖 4-9：建物結構分布示意圖 -----	4-12
圖 4-10：建物樓層分布示意圖 -----	4-13
圖 4-11：計畫區人口成長示意圖 -----	4-14
圖 4-12：計畫區戶數趨勢示意圖 -----	4-15
圖 4-13：計畫區戶量趨勢示意圖 -----	4-16
圖 4-14：工廠家數分布示意圖 -----	4-18
圖 4-15：道路層級分布示意圖 -----	4-20
圖 4-16：大眾運輸系統分布示意圖 -----	4-21
圖 4-17：公共設施分布示意圖 -----	4-22
圖 4-18：鳳鼻頭遺址地理位置示意圖 -----	4-29
圖 4-19：整體開發地區示意圖 -----	4-33
圖 5-1：發展構想示意圖 -----	5-3

圖 5-2：生態城市整體發展策略構想示意圖 -----	5-4
圖 6-1：整體開發地區開闢情形示意圖 -----	6-3
圖 6-2：現況工廠分布圖 -----	6-4
圖 6-3：林園區工業區閒置土地分布示意圖 -----	6-5
圖 6-4：計畫區鄰近景觀、遊憩分布示意圖 -----	6-7
圖 7-1：計畫區未開闢學校用地 1500 公尺服務圈範圍圖 -----	7-9
圖 8-1：變更內容示意圖 -----	8-23
圖 9-1：變更後計畫內容示意圖 -----	9-2
圖 9-2：防災避難空間及路線示意圖 -----	9-21
圖 9-3：火災延燒防止帶示意圖 -----	9-23

表 目 錄

表 3-1：大坪頂以東地區都市計畫第三次通盤檢討前實施歷程 -----	3-1
表 3-2：大坪頂以東地區都市計畫自第三次通盤檢討後都市計畫歷程一覽表 -----	3-3
表 3-3：大坪頂以東地區都市計畫自第三次通盤檢討後歷次異動面積增減統計表 -----	3-7
表 3-4：現行計畫公共設施用地明細表 -----	3-19
表 3-5：現行計畫道路編號表 -----	3-28
表 3-6：現行計畫各種使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率管制一覽表 -----	3-29
表 4-1：大坪頂以東地區近 3 年易淹水地區一覽表 -----	4-5
表 4-2：大坪頂以東地區淹水事件概況表 -----	4-5
表 4-3：歷年有關防洪治理之都市計畫變更案件彙整表 -----	4-8
表 4-4：土地使用現況面積統計表 -----	4-10
表 4-5：使用分區現況使用情形表 -----	4-11
表 4-6：計畫區建物結構面積綜理表 -----	4-12
表 4-7：計畫區建物樓層面積綜理表 -----	4-13
表 4-8：本計畫區近年人口數量統計表 -----	4-14
表 4-9：計畫區戶數成長統計表 -----	4-15
表 4-10：計畫區戶量成長統計表 -----	4-16
表 4-11：本計畫區趨勢預估 -----	4-16
表 4-12：計畫區預測人口數分析表 -----	4-17
表 4-13：計畫區道路服務水準一覽表 -----	4-19
表 4-14：公共設施開闢情況統計表 -----	4-23
表 4-15：整體開發地區變更歷程及辦理情形一覽表 -----	4-31
表 6-1：整體開發區面積概況 -----	6-2
表 6-2：學校用地開闢情形 -----	6-6
表 6-3：市場用地開闢情形 -----	6-6
表 6-4：公園等五項公共設施面積統計表 -----	6-6
表 6-5：公共設施開闢情形統計表 -----	6-8
表 7-1：計畫區可容納人口—依現行容積管制推估 -----	7-6
表 7-2：計畫區未開闢之文小及文中用地檢核表 -----	7-9
表 7-3：計畫區公共設施面積規模檢核一覽表 -----	7-10
表 8-1：變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段) —變更內容明細表 -----	8-1
表 8-2：本次通盤檢討變更前後增減面積統計表 -----	8-24
表 9-1：通盤檢討前後土地使用面積對照表 -----	9-3
表 9-2：檢討後公共設施用地明細表 -----	9-10
表 9-3：計畫道路編號表 -----	9-19
表 9-4：避難及救災動線道路路網一覽表 -----	9-20
表 9-5：實施進度及經費分析表 -----	9-25
表 10-1：本次通盤檢討第二階段後續應辦理事項變更內容綜理表 -----	10-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

大坪頂以東地區都市計畫自民國 67 年 06 月 27 日發布實施都市計畫迄今，已歷經 37 年，其間分別於 78 年 11 月辦理第一次通盤檢討、85 年 10 月辦理第二次通盤檢討作業，並於 93 年 02 月辦理第三次通盤檢討作業。

依都市計畫法第 26 條規定：「…擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，…」，故本計畫區自上次通盤檢討至今已逾法定年限，且依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條，本都市計畫之計畫年期已至，故應依法辦理全面通盤檢討作業，以配合實際發展需求，適時調整規劃方向，俾健全地區發展，引領都市朝向健康合宜的發展方向。

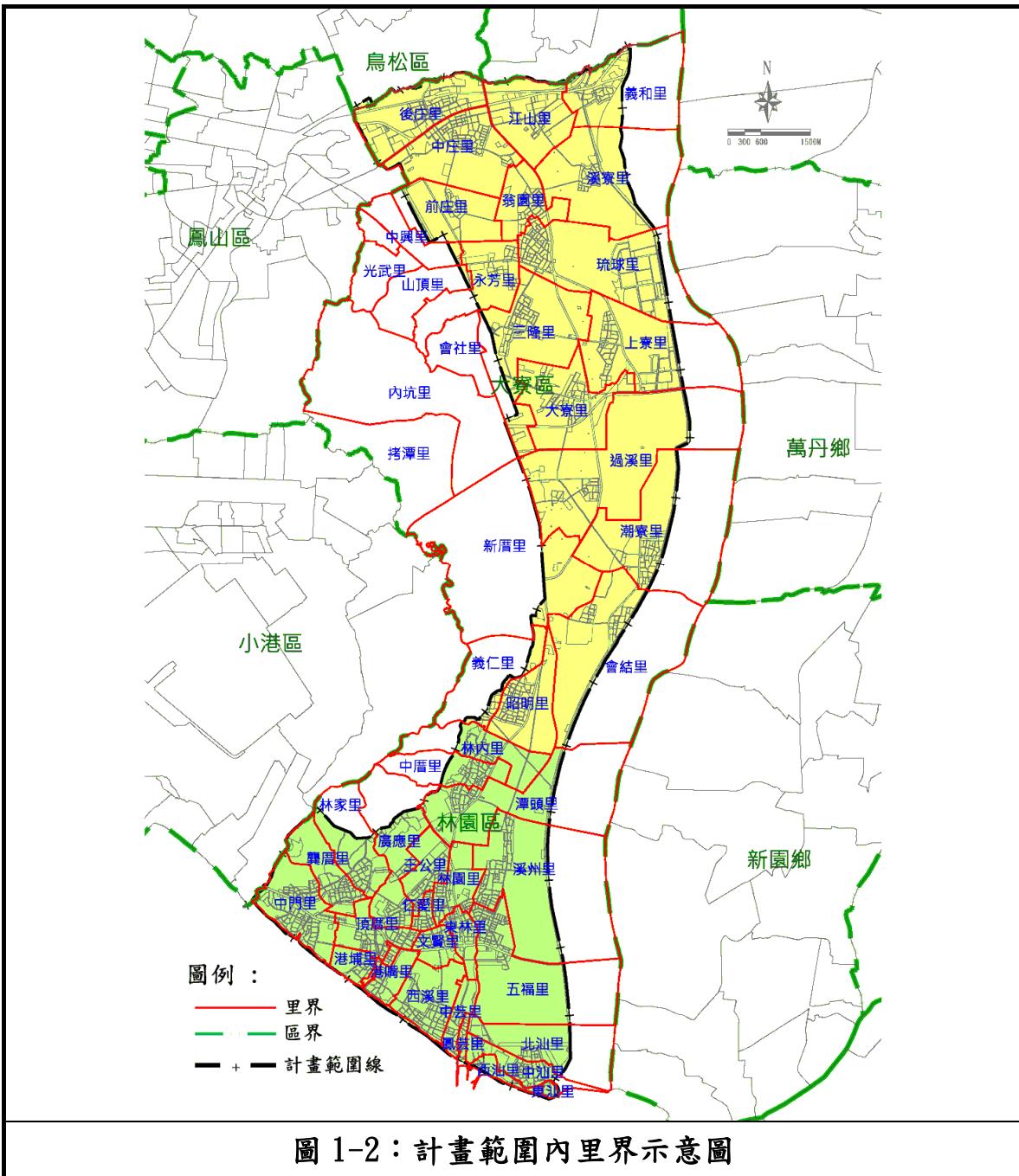
本案計畫範圍近 6,000 公頃，因案情複雜且部分案件具急迫性，故經內政部都委會第 892 次會議同意採分階段核定方式辦理，並於 106 年 10 月 24 日公告發布實施第一階段。本次公告發布實施屬第二階段核定案件，經內政部都委會第 930、942 次會議審竣案件總計 44 案(其中第十四案含 13 子案、第十五案含 6 子案)，部分未完成簽訂協議書案件，列入本階段後續辦理事項，分別為第七、九、十四(3 子案)及十五(3 子案)案。另涉及公共設施用地解編類型之案件，依內政部都市計畫委員會第 930 次會議決議納入本次通盤檢討後階段辦理。

第二節 計畫區位及範圍

本計畫區位於高雄市及屏東縣之間，東瀕高屏溪，西鄰鳳山、大寮都市計畫區、大坪頂特定區及高雄市臨海工業區，北與大樹區及鳥松區為界，南至台灣海峽，為一狹長地帶，包括大寮、林園區之大部份地區，計畫面積約為 5,982.2644 公頃。(詳圖 1-1)



在計畫範圍方面，在大寮區包含三隆里、上寮里、大寮里、中庄里、永芳里、江山里、前庄里、後庄里、昭明里、琉球里、翁園里、會結里、溪寮里、義仁里、義和里、過溪里、潮寮里、中興里、山頂里、新厝里、內坑里等 21 個行政區；在林園區包含中汕里、中芸里、中門里、中厝里、五福里、仁愛里、文賢里、王公里、北汕里、西汕里、西溪里、東汕里、東林里、林內里、林家里、林園里、頂厝里、港埔里、港嘴里、溪州里、鳳芸里、廣應里、潭頭里、龔厝里等 24 個行政區。(詳圖 1-2)



第三節 法令依據

依據都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2、42 條之規定，辦理通盤檢討規劃事宜。

一、 都市計畫法第 26 條

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。」

二、 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條之規定：「都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。」

三、 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條之規定：「都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得委辦直轄市、縣（市）政府辦理之。應由鄉（鎮、市）公所辦理者，得由縣政府辦理之。」

第二章 上位計畫及相關重大建設計畫

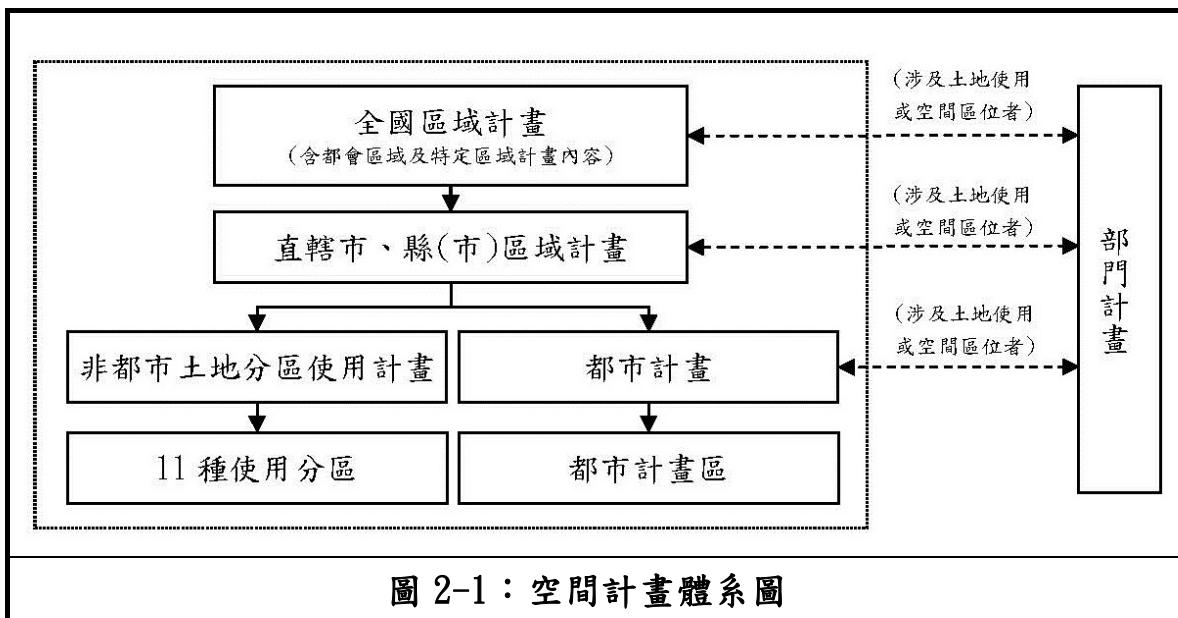
第一節 上位計畫

上位計畫為本計畫區通盤檢討之空間發展的指導與依循角色，空間尺度由上而下依序為全國區域計畫、南部區域計畫與原高雄縣綜合發展計畫。

一、全國區域計畫(102.10)

本計畫主要規範內容為土地利用基本原則，係屬政策計畫性質，直轄市、縣(市)區域計畫應依據本計畫之指導，進行實質土地規劃，係屬實質計畫性質，該二層級計畫具有上、下位指導關係。於國土計畫法通過前，本計畫係屬空間計畫體系中之最上位法定計畫，除直接指導直轄市、縣(市)區域計畫外，並兼具指導都市計畫及國家公園計畫，與協調各部門計畫等功能(詳如圖 2-1)；國土計畫法通過且直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後，區域計畫法及本計畫均停止適用。

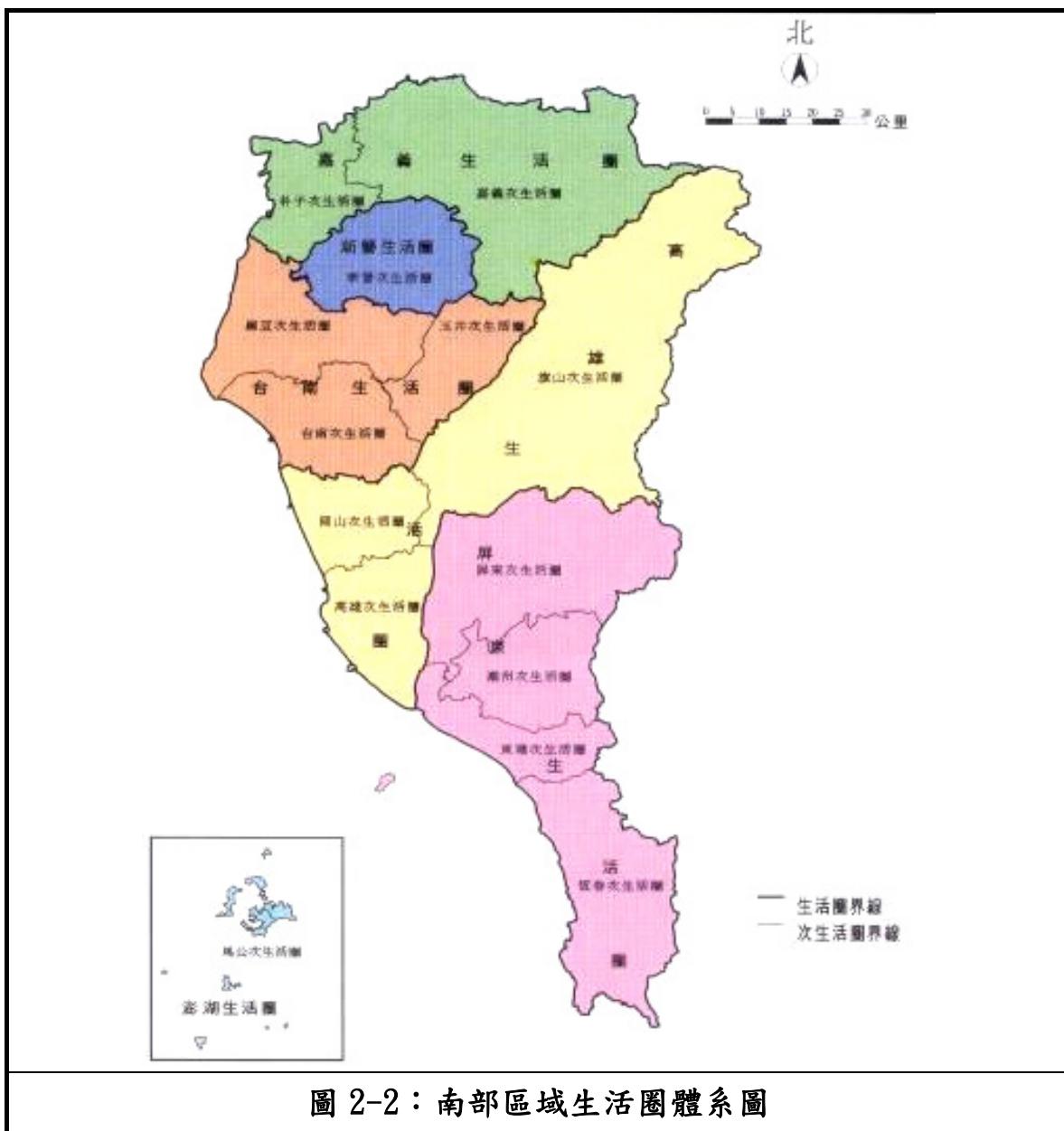
高雄都會區被定位為主要成長中心，並指出高雄市都市中心周邊的衛星市鎮成長尤為快速，卻也產生空間極化現象。試以透過區域範疇重點發展中心來帶動區域整體發展，使其具有多樣性的都市產業與服務功能，足以作為周邊區域之生活及就業活動核心。



二、南部區域計畫第二次通盤檢討(94.1)

生活圈建設構想係對日常之生活空間，藉由公共建設達到自足式的活動範圍，即生活圈係具有生產、居住、遊憩及自然保育的功能，而本計畫區位置位於高雄市大寮區及林園區境內，係屬於「高雄次生活圈」。

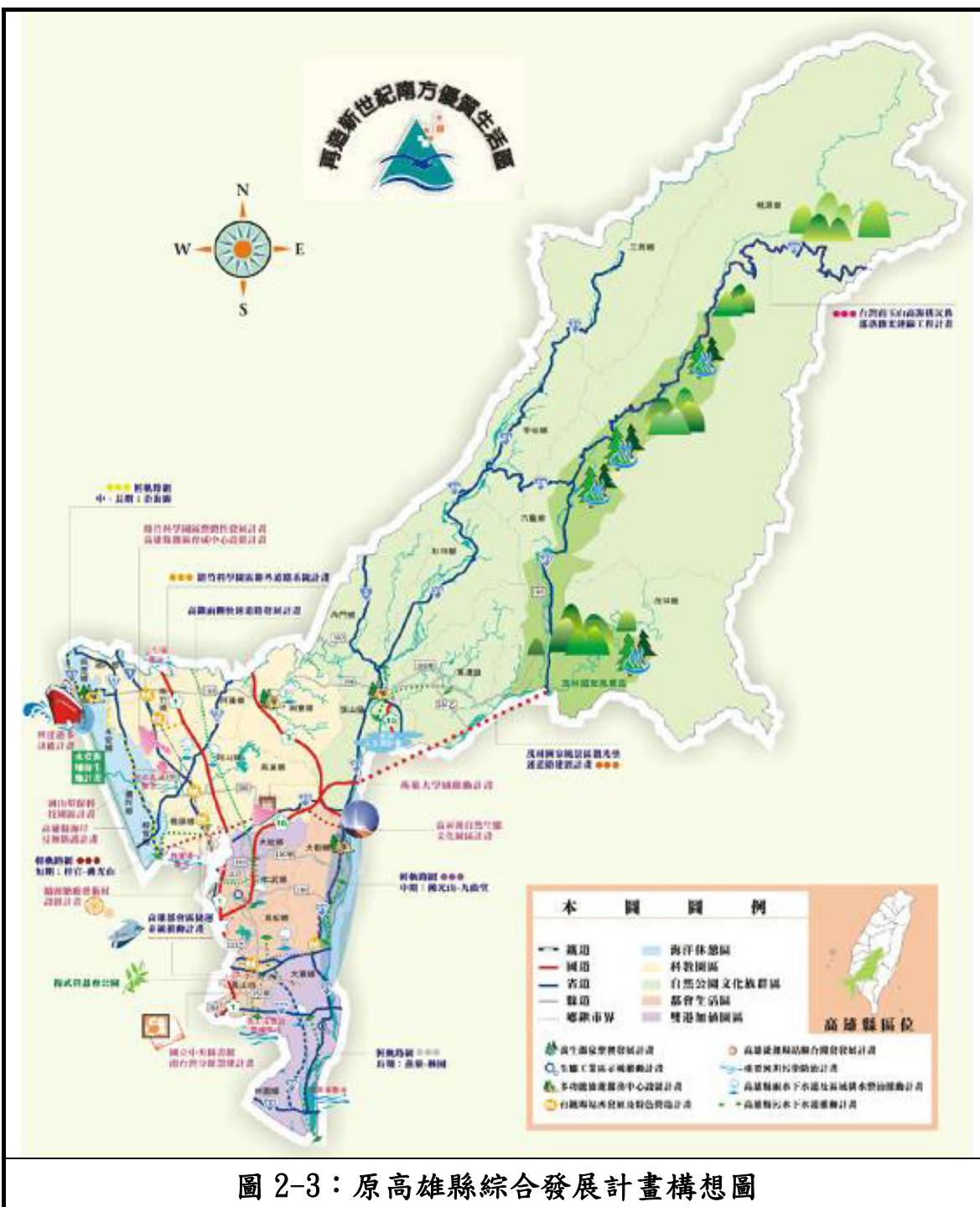
依南部區域計畫(第二次通盤檢討)之指導，本地區係以多核心都會區之發展型態為主，並可利用其鄰近高雄港之港埠機能及配合資訊埠之建設，可發展為海運中心，故本地區以發展商業、運輸倉儲、服務業、科技工業為發展方向，以發揮區域中心的角色功能，故本地區之定位即是以「生產」為主。



三、原高雄縣綜合發展計畫(第一次修訂)(85.1)

(一) 亞太營運中心的後勤基地

本計畫區緊鄰小港國際機場、高雄二港口、大坪頂新市鎮，交通區位優異，由於高雄港擬發展為境外轉運中心與亞太營運中心，此地緣關係將可發揮支援的後勤角色，以此提升其在都會區的發展新角色。

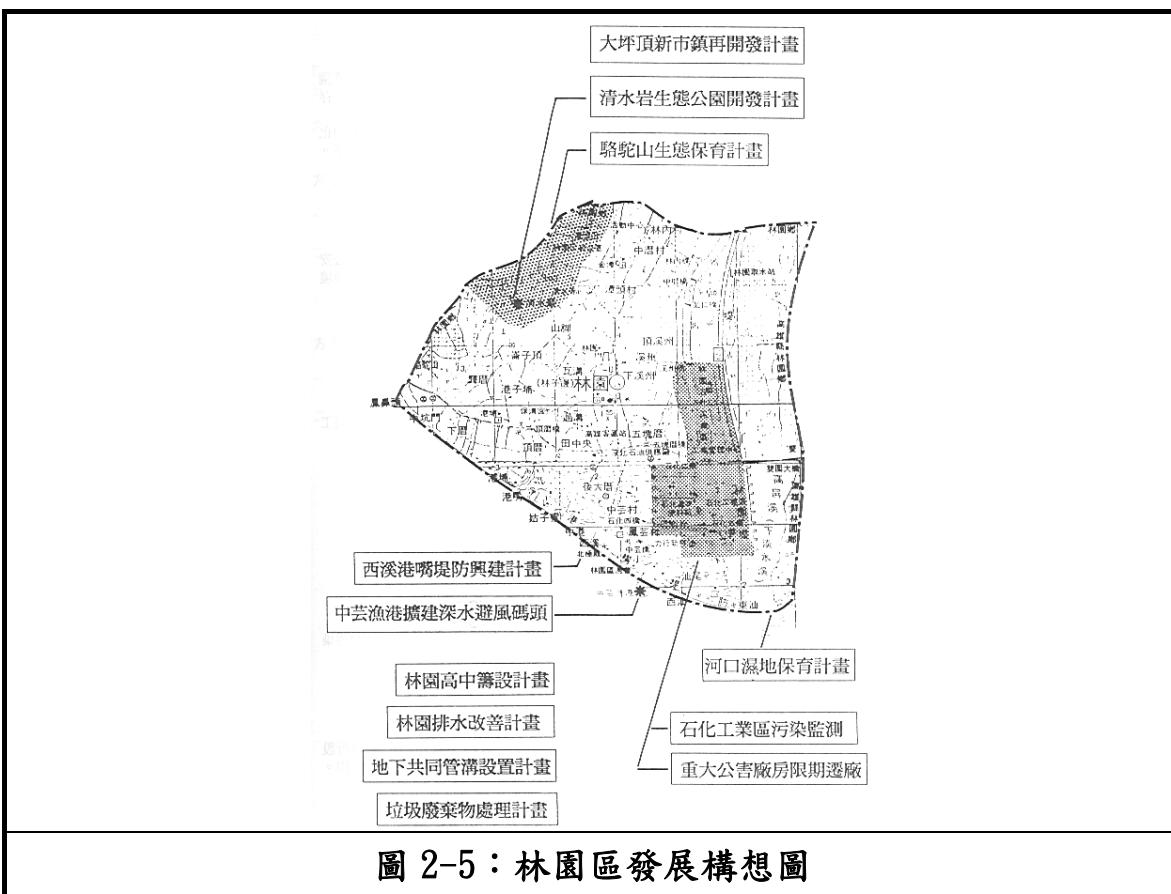
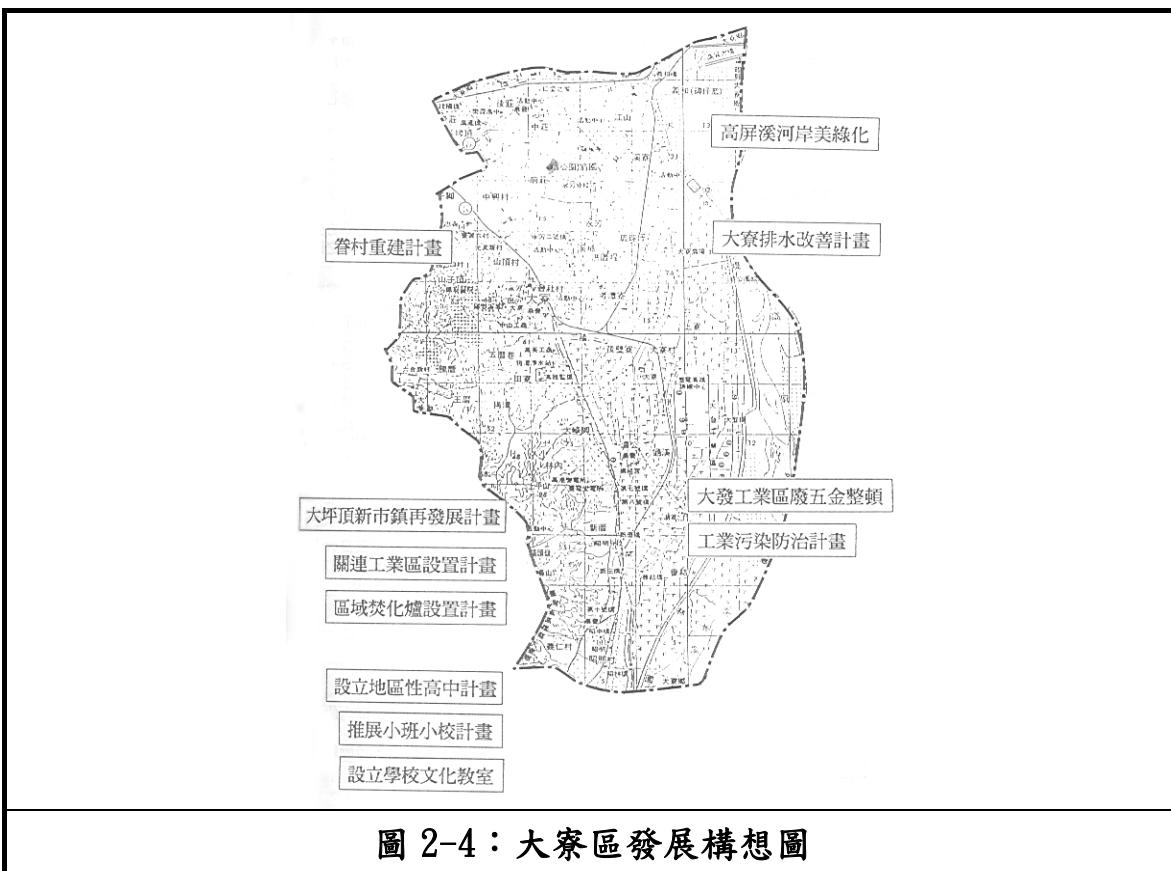


1. 現階段最有利的後勤角色之一，是發展具品質的住宅社區，提供營運中心基地內居民的再安置，以及營運中心就業員工的住宅社區，藉由社區巴士，提供與營運中心的日常通勤往來。
2. 亦可經營有潛力的進出口產品、高附加價值商品，以作為營運中心堅實的製造業後盾，並充分發揮高雄港轉運的特色，加強都會區的國際競爭實力。
3. 大寮區可提供營運中心所需的飲用水、船舶補給用水(鳳山水庫)與廢棄物處理的公共服務功能，為減輕民眾對新設廢棄物處理場可能的抗爭，建議將焚化爐週邊土地興建做倉儲、貨櫃專用區。
4. 爭取延伸捷運紅、橘線至本計畫區，以發揮良好的後勤功能。

(二) 成長管理的都會區住宅區

計畫區因鄰近高雄都會區核心，目前已成為都會區蔓延成長的新核心之一，且建築房地產呈欣榮發展景象，將成為都會區新興的住宅集居區。

1. 因應作為都會區住宅區的發展壓力，本區未來應致力調整環保、交通、與公共設施建設，以此提昇生活環境品質。
2. 未來興建的大型住宅社區、大廈高樓，應要求開發商事先提出社區公共設施的回饋計畫(如社區活動中心、老人文康中心、社區托兒所、日托中心、社區停車場、排水溝、公園等)，與施工開發衝擊評估，以此減少開發過程對原有社區環境品質的干擾。



第二節 鄰近都市計畫

本計畫區位於大寮區及林園區境內，北側緊鄰「烏松(仁美地區)都市計畫」及「大樹(九曲堂地區)都市計畫」，西北側緊鄰「鳳山市都市計畫」及「大寮都市計畫」、西側緊鄰「大坪頂特定區計畫」、西南側緊鄰「高雄市都市計畫」，而計畫區東側鄰非都市土地。

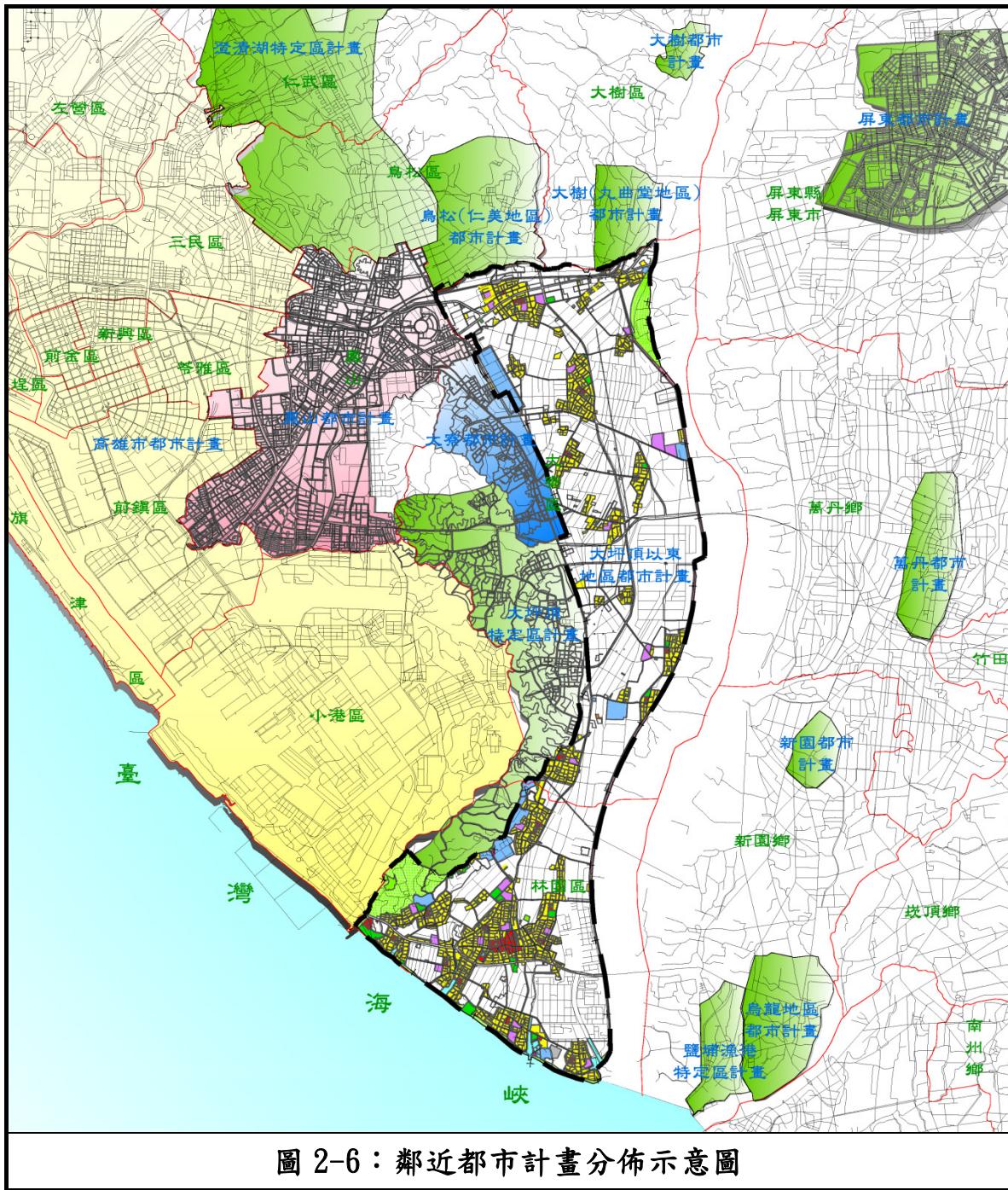


圖 2-6：鄰近都市計畫分佈示意圖

一、鳳山都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)(107.9)

(一) 計畫內容

1. 本計畫範圍包括鳳山區全區都市計畫範圍，西、南側與高雄市主要計畫為界，東側鄰接大寮、大坪頂以東地區都市計畫，北側與鳥松仁美地區、澄清湖特定區計畫為鄰，範圍內總計 78 里，本次檢討後將鳳山區與原高雄市計畫區界範圍部分改以道路、河川等天然界線做為區界，檢討後面積 2,475.7875 公頃。
 2. 劃設有住宅區、商業區、特定休閒商業區、工業區、文教區、保存區、古蹟保存區、農會專用區及加油站專用區等，而「特定休閒商業區」應加強休閒設施功能。



(二) 影響分析

目前鳳山都市計畫刻正辦理第三次通盤檢討，此外鳳山區內也正在辦理火車站周邊地區改造、五甲路東側新商業中心開發及工協新村改建等重大建設計畫，以及隨著捷運橘線、衛武營園區及大東文化園區的落成等，讓鳳山的都市發展有一番全新的樣貌，因此本計畫區捷運主機廠周邊地區因其毗鄰鳳山都市計畫區，其往後規劃發展的方向應與鳳山的發展結合彼此共構成長。

二、 大寮都市計畫(第三次通盤檢討)(103.1)

(一) 計畫內容

1. 本計畫區位於大寮區公所所在地，其範圍東至鳳林公路東面約 500 公尺之高壓電線處，南至拷潭水廠南方之溪流，西至鳳林公路西方約 800 公尺處之山脊，北至鳳山區界，包括山頂里、會社里、忠義里、中興里、光武里及永芳里、內坑里、大寮里、三隆里之一部分，計畫面積 595.1009 公頃。計畫人口 48,000 人。
2. 劃設有住宅區、商業區、文教區、行水區、加油站專用區、零星工業區、河川區、宗教專用區、農業區、保護區、電信專用區等使用分區。

(二) 影響分析

大寮都市計畫第三次通盤檢討後其鳳林路西側之眷村以另行擬訂細部計畫的方式將發展為大寮地區優質之住宅地區，預計將吸引一萬兩千人計畫人口，然捷運主機廠西側之大寮都市計畫範圍內之農業區後續可能也將變更為住宅區與商業區，因此綜上言之，捷運主機廠周邊往後活動強度將大幅加強，故本計畫區毗鄰捷運主機廠之周邊地區勢必得以宏觀的角度來看待此地區未來的發展性。

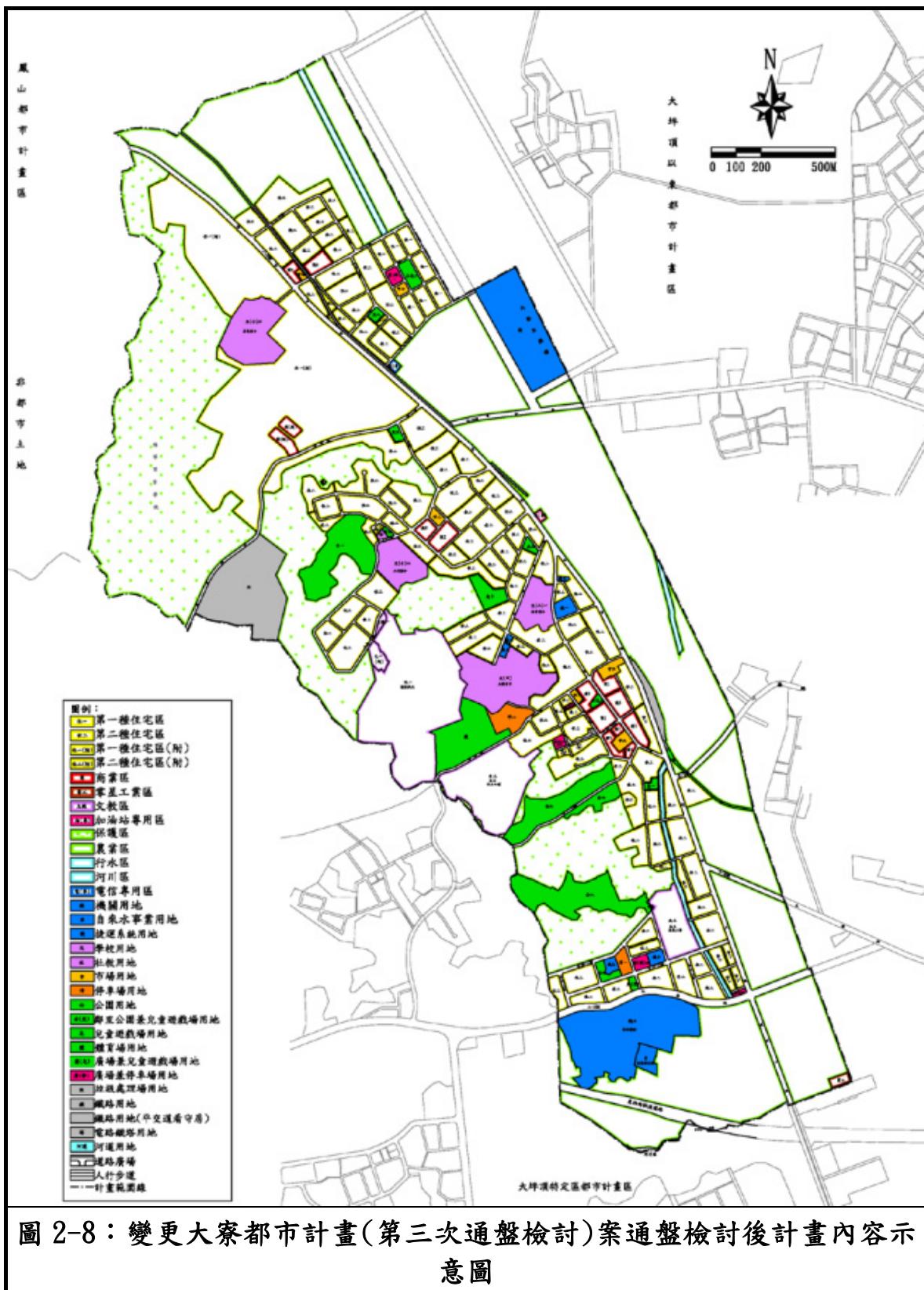
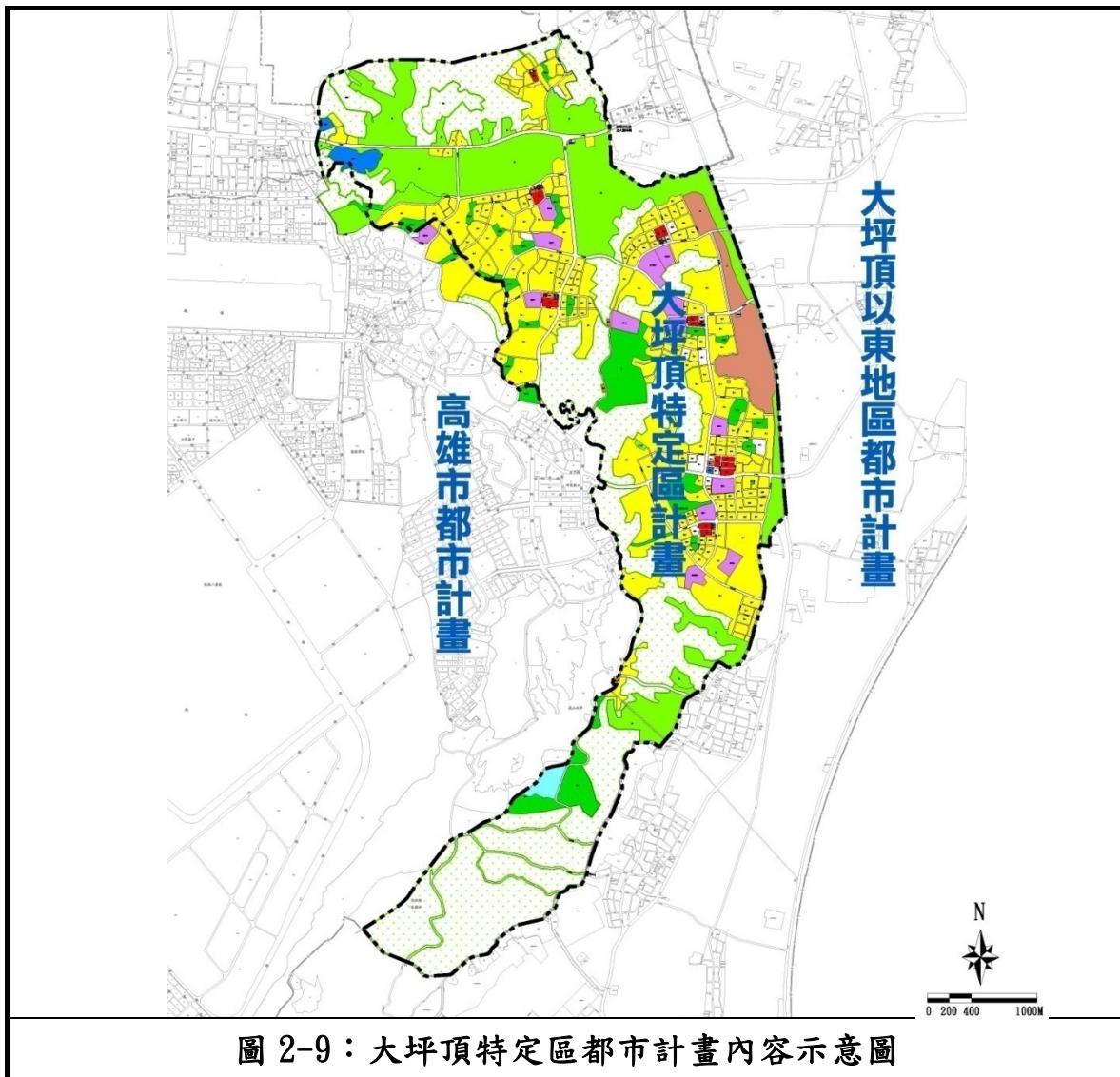


圖 2-8：變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案通盤檢討後計畫內容示意圖

三、大坪頂特定區計畫(第二次通盤檢討—台灣省部分)(92.10)

(一) 計畫內容

1. 大坪頂特定區計畫範圍東至鳳林公路西側，南至清水岩風景區以南約 500 公尺處，西至原高雄縣市界，北至大寮區內坑里北側之山脊線，東北與大寮都市計畫區鄰接。計畫面積 1,585.54 公頃，計畫人口為 110,000 人。另原高雄市轄區部分之原計畫人口為 40,000 人，合計計畫總人口為 150,000 人。
2. 大坪頂特定區計畫作為行政院重大之新市鎮開發地區，其劃設有住宅區、商業區、工業區、風景區、農業區、保護區等使用分區，但因計畫區內存在軍事管制區及飛航管制區，因此就土地使用管制內容上趨向嚴格。



(二) 影響分析

大坪頂特定區刻正辦理第三次通盤檢討，其將對本計畫區的人口、產業、土地使用、交通、公共設施造成波及效果。且鑑於大坪頂特定區長期的管制，造成地方發展與民眾權利的損失，未來本計畫區經檢討之新設都市地區，應詳加評估開發方式可行性。

四、 高雄市都市計畫

(一) 計畫內容

1. 發展原高雄市為高雄都會區工商港灣大都市以塑造都市風格。經由人口預測分析及考量全市之合理發展需求，訂定本市民國 100 年之計畫人口為 2,273,000 人。
2. 小港區因有占地面積廣大之臨海工業區的設置，因此本區內之主要土地使用型態為工業區，而與本計畫區毗鄰之高雄市(大林蒲地區)細部計畫，屬集居的傳統住宅聚落，主要土地使用型態為住宅區。而其他屬高雄市都市計畫邊緣之農業區則暫予保留，做為將來之「待發展區」，但得配合其他相關計畫予以變更。

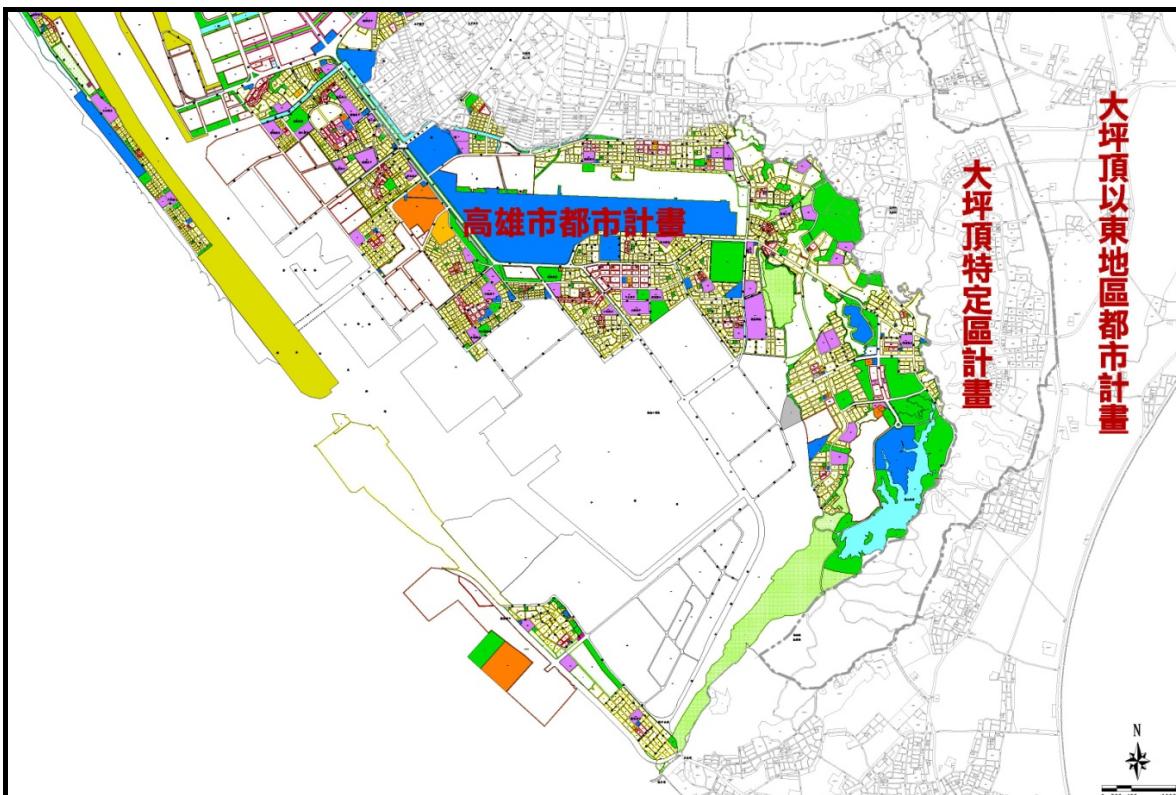


圖 2-10：高雄市都市計畫(小港區一帶)內容示意圖

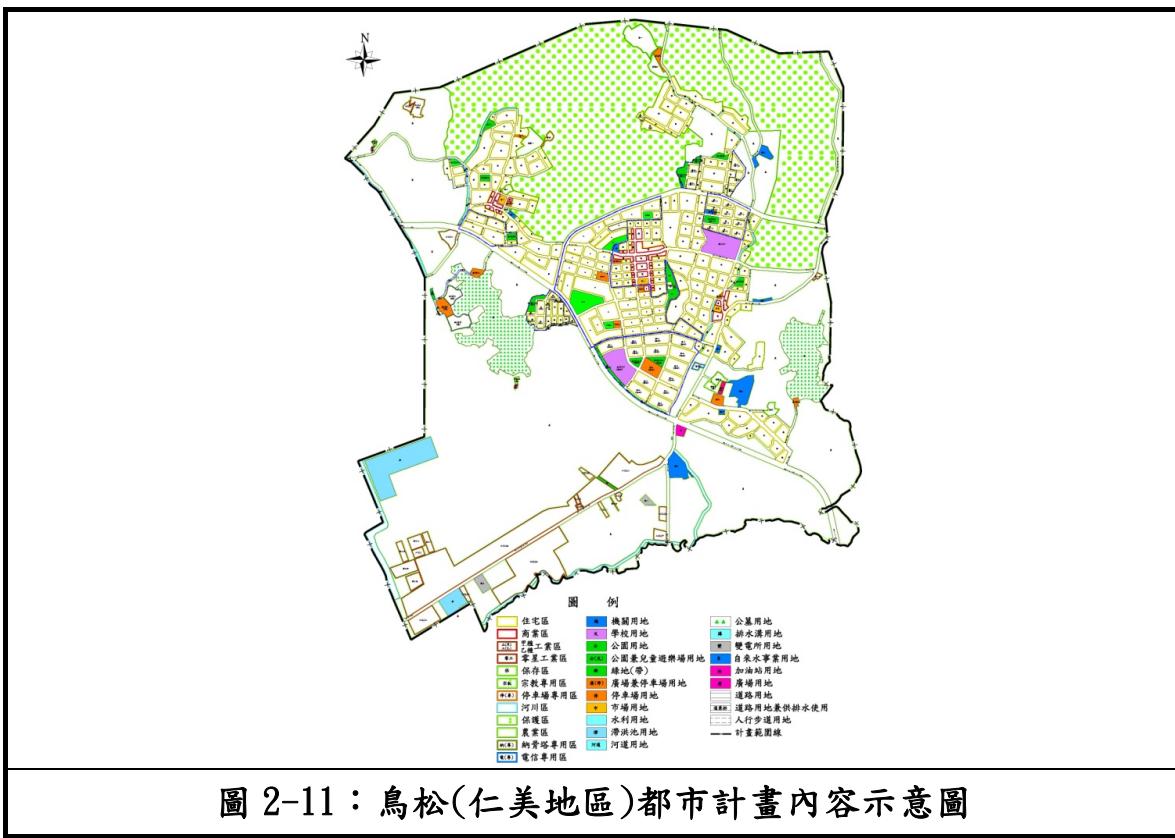
(二) 影響分析

本計畫區西南側鄰高雄市小港區，因此應考量小港國際機場、臨海工業區及南星計畫等重大建設計畫做適度規劃，且可結合小港區鳳鼻頭漁港以及本計畫區之鳳鼻頭遺址、旅館區及公園用地(公八)等，發展成為一個觀光且兼具体憩功能的新亮點。

五、鳥松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(104.10)

(一) 計畫內容

1. 鳥松(仁美地區)都市計畫範圍，東以鳥松區行政界線及安崎路東側約 50 公尺處為界，西與澄清湖特定區計畫及鳳山都市計畫區界線相接，南與大坪頂以東地區都市計畫區界線相接，北至觀音禪寺西北側山頭，包括仁美、華美二里之全部及塗埔、大竹二里之部份。計畫面積 720.3580 公頃，計畫人口為 22,000 人，居住密度為每公頃 225 人。
2. 劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、農業區、保護區、保存區、宗教專用區等使用分區，就其土地使用分區之比例大小而言，依序為農業區、保護區與住宅區。



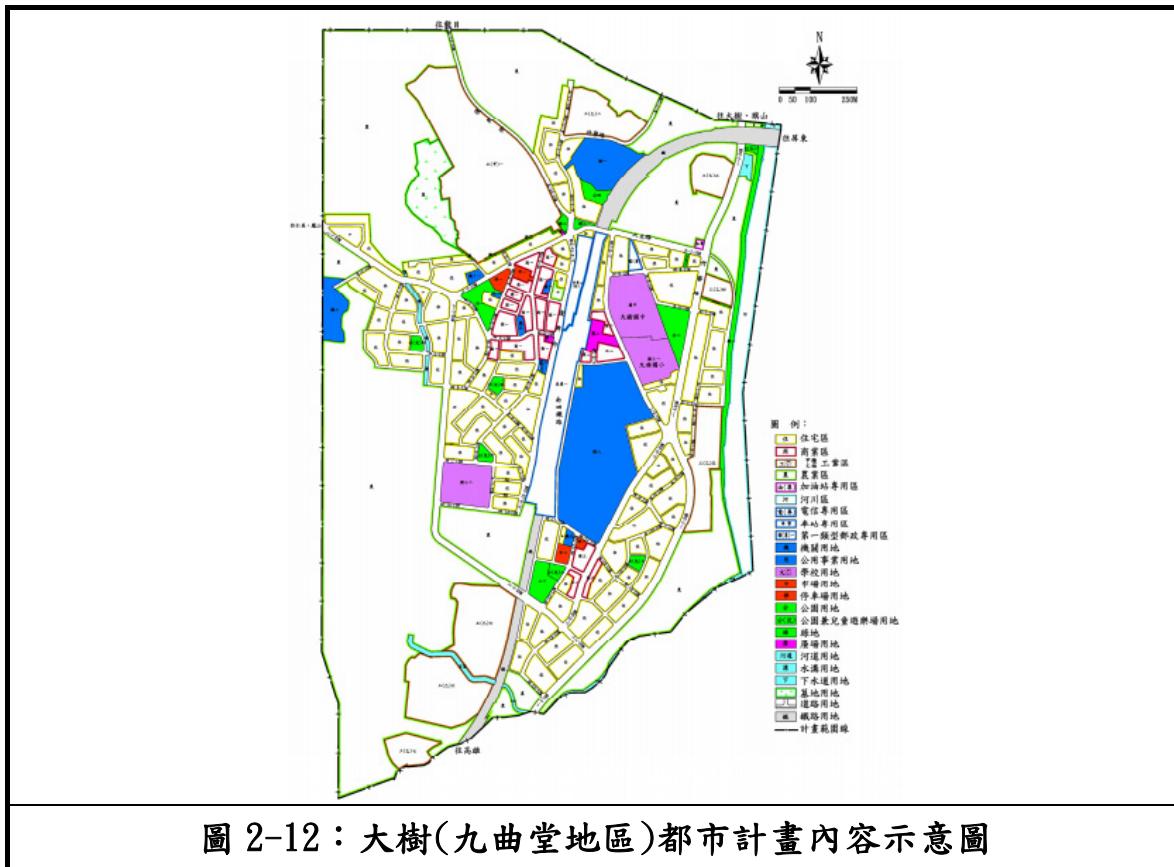
(二) 影響分析

本計畫區成功路以西，鐵路用地以北之農業區內現況存在高比例之工業使用，而鳥松(仁美地區)都市計畫之工業區恰與其毗鄰，為工業廠房群聚之地區，因此本計畫區之農業區是否依現況使用調整成適宜分區則實屬思考。

六、大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)(107.2)

(一) 計畫內容

- 位於大樹區南端與大寮區交界處，其範圍東至高屏溪；西至湖底溝西約 100 至 400 公尺處；南以大樹區界為界；北至永餘造紙廠以北約 400 公尺處，並向東南延伸，斜交縱貫鐵路屏東線為界。包括九曲、久堂二里及竹寮里、水寮里各一部份，計畫面積 291.33 公頃。計畫人口為 16,000 人，居住密度一般住宅區每公頃 326 人，住宅區(供作國宅使用)部分每公頃 800 人。
- 劃設有住宅區、商業區、工業區、車站專用區、加油站專用區、農業區、河川區等使用分區，就其土地使用分區之比例大小而言，依序為農業區、住宅區與工業區。



(二) 影響分析

本計畫區東北角，鳳屏路北側地區內存在數處工業區，且農業區內現況也散布著零星工廠於其中，而大樹(九曲堂地區)都市計畫之工業區也與其毗鄰，是故此區塊內為工業生產群聚之場域，因此本計畫區將可藉由此次通盤檢討來對於工業區管理議題研訂出一套管理方略。

第三節 相關建設計畫

一、 原高雄縣景觀綱要計畫

(一) 計畫內容

1. 高屏溪沿岸人文與生態型態作為具自明性的區域鄉村風貌
 - (1) 針對區內重要河川及排水渠道高灘地經評估適合開發河濱公園的地區等，規劃以親水、觀景、運動為主之相關設施，提供休閒親水之活動空間，落實水岸環境改善，復育接近自然的親水環境。
 - (2) 高屏溪出海口紅樹林生態復育一生態休閒區，配合紅樹林復育成功後帶來的綠色資源，可規劃賞鳥平台(賞鳥之用)及木棧道(遊客步行觀賞濕地區)等相關休憩設施，作為觀光遊憩地或戶外教室。
2. 南高雄工業地景與再利用轉型所構成具自明性的區域鄉村風貌
 - (1) 南高雄鳳山丘陵生態棲地網絡

以鳳山水庫為核心，向南北延伸。整個系統基本上具備環狀綠帶的雛形，包圍現存高雄臨海工業區、林園工業區、大發工業區，具備淨化南高雄工業綠肺的機會。

(2) 南高雄工業生態改造實驗場

在生態系統上應延續鳳山台地的生態系統，並發展成為自然生態保育以及「公園中就業」新工業區地景的新基礎。

- A. 配合當前工業區土地也應進行積極生態化的考量。
- B. 工業區土地應積極區分污染與非污染土地，進行必要的生態化實驗與土地利用新模式，也同時做為未來工業區土地轉型之必要準備。
- C. 未來的發展亟待轉型成為新的產業，也要著重在工

業污染的消極抵制與積極預防，除於工廠本身的初級淨化，更要積極預見未來所有可能產生的污染情形，並早期的在政策以及規劃(計畫)上作預防的動作。



圖 2-13：【高屏溪沿岸人文與生態】生態性願景示意圖

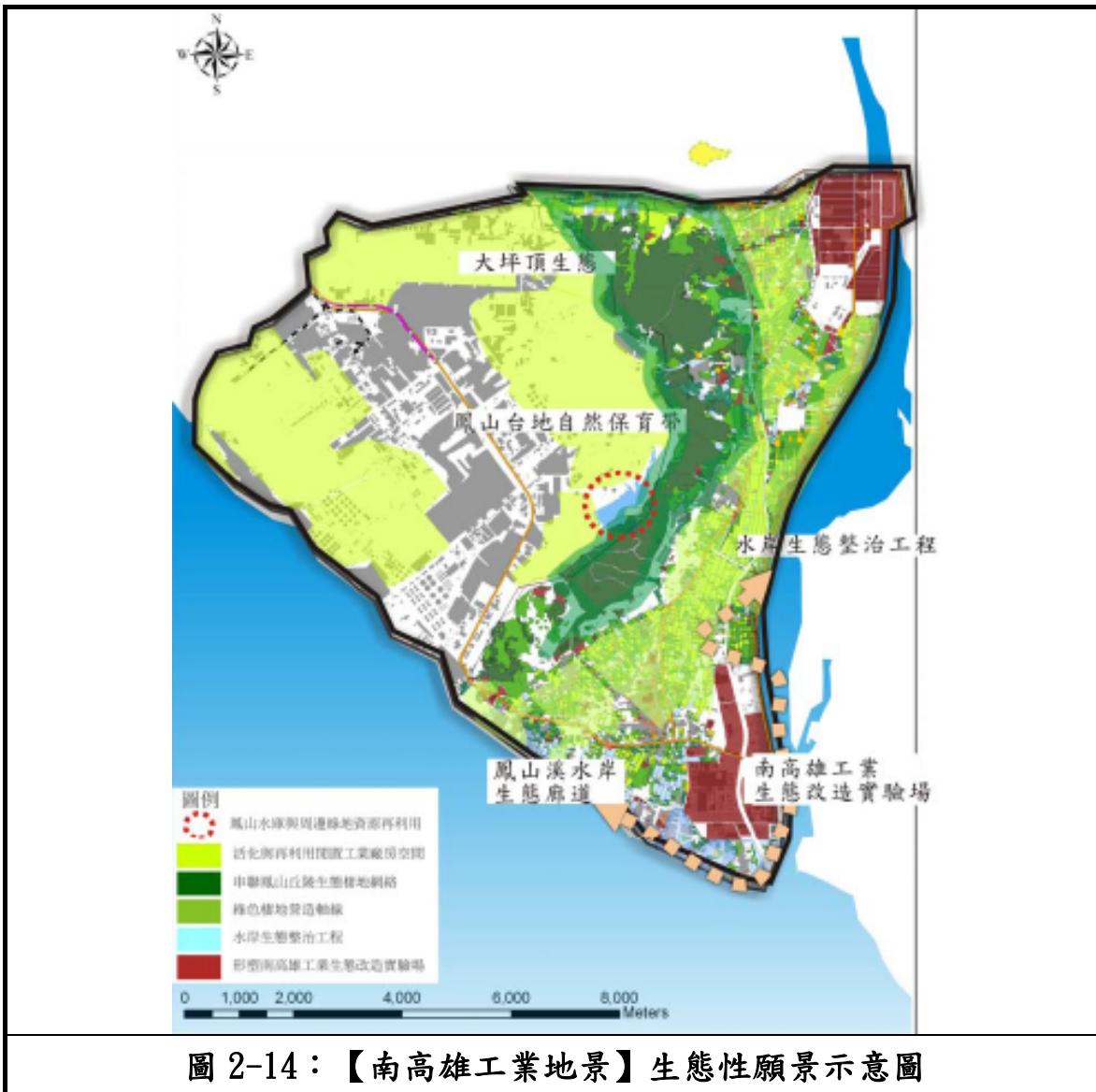


圖 2-14：【南高雄工業地景】生態性願景示意圖

(二) 影響分析

在都市計畫的層面上，參考景觀計畫對於地區未來發展願景及構想內容，盡可能的與之配合，讓景觀計畫所重視之自然生態環境的發展，能夠被落實於都市計畫之中。

二、大寮、林園地區公園綠地系統整合計畫

(一) 計畫內容

本計畫針對大寮、林園地區範圍內之綠地資源進行整合，擬定整體可行的土地利用及管理計畫，以發展健全綜合性的綠地遊憩服務系統。

計畫區內具有丘陵、平原、河川、海洋及工業文化地景特色，但由於缺乏串連及整合，使得區內地域系統結構鬆散並無法定位及提昇。

計畫將兩地區視為一體，結合綠色動脈、人文氣息、自然水系、生態平衡、歷史脈絡與紋理與聚落景觀，指認出屬於地區的獨特風貌，並以「健康」為主軸，推動地方產業特色，展現活躍的生命力及魅力風貌。

(二) 影響分析

本規劃針對大寮、林園地區提出五種綠色路網之串聯模式，包含「環狀路線」、「串連路線」、「通學道」、「產業通勤路網」、「生活通勤路網」，並建議於數個重要節點設置導覽指標，藉由綠色網路之系統強化整合大寮及林園之綠地系統，因此本次通盤檢討茲以納入規劃參考。

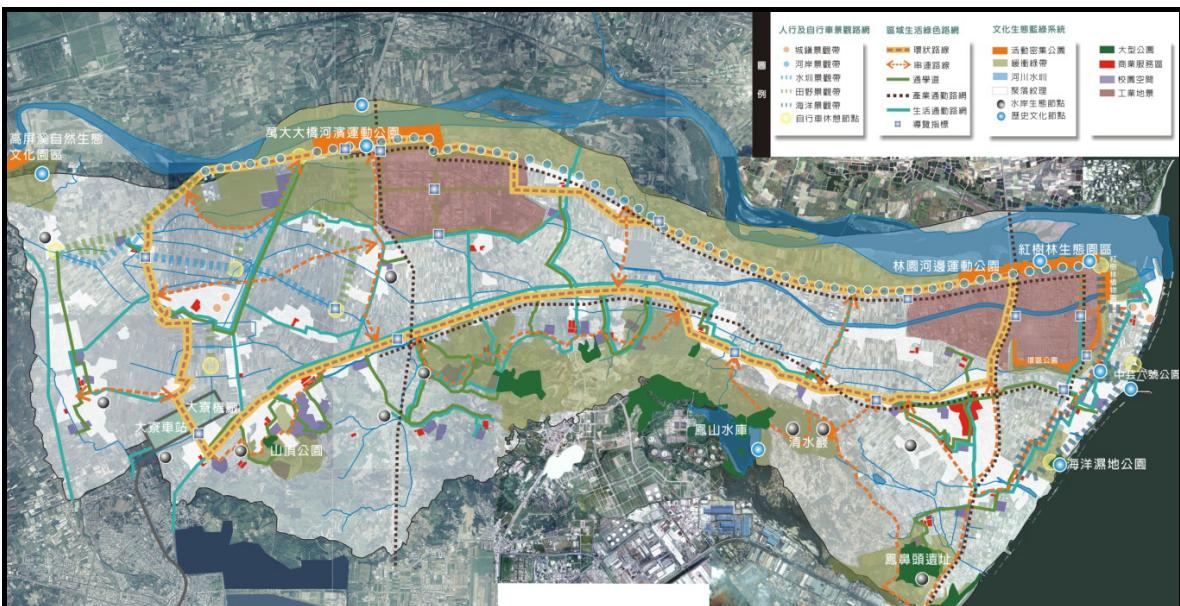


圖 2-15：大寮、林園地區公園綠地系統規劃示意圖

三、生態工業區示範推動計畫

(一) 計畫內容

本計畫選擇大發工業區及仁大工業區做為生態工業園區之示範地點期望達到下列目標：

1. 減輕環境衝擊並改善參與個體經濟效益模式下，使整體生產系統形成最佳物質流，獲取更佳集體利益的新世代環境規劃範型。

2. 配合推動科技產業的同時，也逐步推動建構「資源循環型」的新社會，以達到環境保護及產業振興並行不悖的發展統合。
3. 為工業發展找到一個轉型為較合乎永續發展的方向。
4. 配合新興科技產業發展形態，鼓勵傳統製造業者積極轉型，提升產業競爭力。
5. 成為工業發展上中下游合作體系，結合產業共榮共存的模範。
6. 營造科技工業發展與資源永續利用共存的雙贏形象。

(二) 影響分析

目前計畫區內部之大發工業區及林園工業區內部皆有水路或圳道流經，但於都市規劃上確被劃分為工業區，本次通盤檢討可研議變更為河川區之可行性，以讓生態工業區的計畫更能與藍帶系統相互結合，如此則更符合生態城市之宗旨。

四、屏東二代加工出口區

(一) 計畫內容

屏東二代加工出口區場址位於屏東市西南隅，高屏大橋附近，南接萬丹鄉，西臨大慶汽車專業區，總面積 124.0874 公頃，藉由便捷的交通網連接小港機場和高雄港，使成為亞太地區(東亞與中國)及歐、美間貨物往來接駁之製造中心，並引進高科技、高附加價值、低污染之先進製造產業(如電腦、資訊、半導體、通訊、光電、生物科技等)，透過封裝測試的技術，配合引進區域營運中心或跨國營運總部、倉儲物流等，形成貿易區機能。

(二) 影響分析

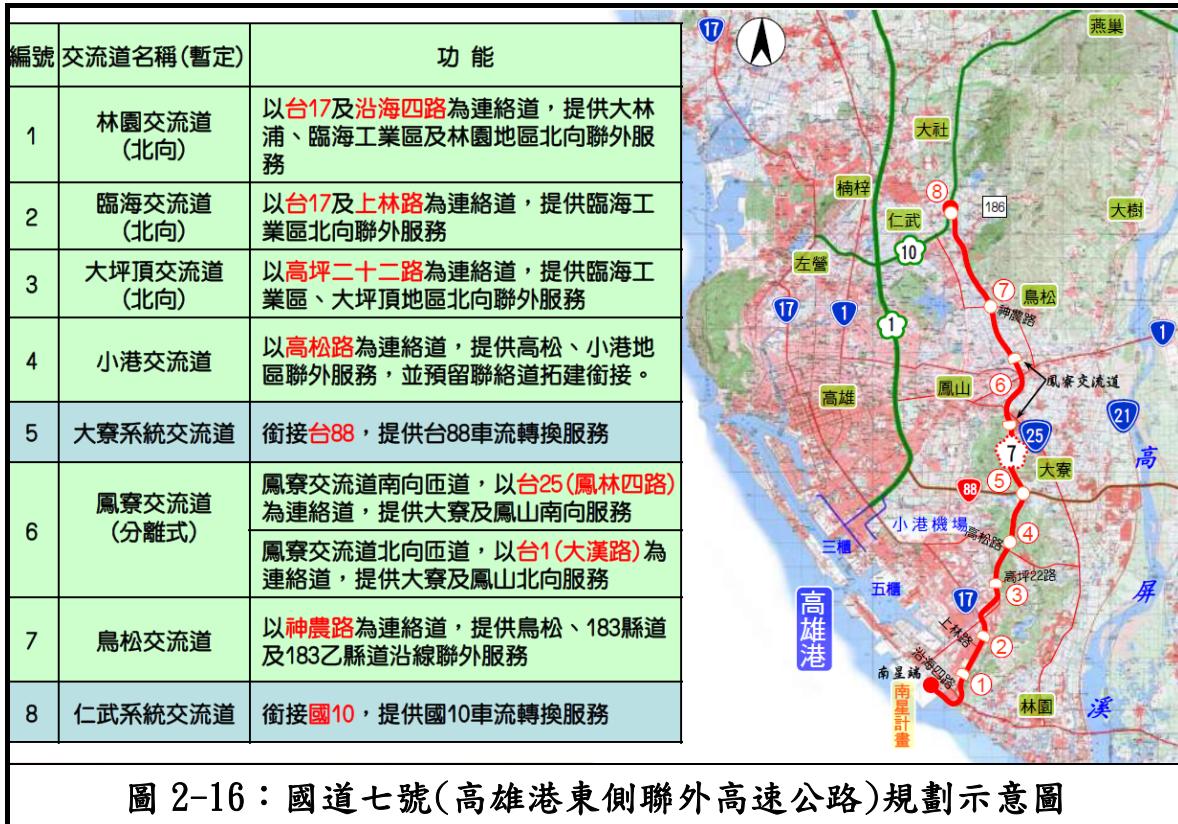
由屏東二代加工出口區至小港機場高雄港，必須經過本計畫區，因此需加以考量其交通衝擊，且本計畫區中之工業區可望配合二代加工出口區及高雄多功能經貿園區來加以轉型。

五、國道七號(高雄港東側聯外高速公路)

(一) 計畫內容

為南北向高速公路之一，於交通部於行政院經濟建設委員會第 1381 次委員會議中提出「高雄港東側高(快)速公路可行性研究」報告，經該次會議原則同意興建。其主線路廊起點為高雄港南星計畫的計畫道路，向北穿越大坪頂特定

區、大寮區，在高雄市仁武區銜接目前的東西向國道十號，長約 23 公里，沿線設置南星端、林園交流道、臨海交流道、大坪頂交流道、小港交流道、大寮系統交流道、鳳寮交流道、鳥松交流道、仁武系統交流道等 9 處匝道或交流道，總經費約 615.5 億元，環保署於 103 年 10 月至 105 年 8 月間已召開 9 次二階環評範疇界定會議，目前尚未定案。後續需俟環評審議通過，將建設計畫報奉行政院核定，始展開工程設計、用地取得及施工，刻正持續努力推動計畫。



第三章 現行都市計畫內容概述

第一節 歷次都市計畫辦理情形

一、原計畫至第三次通盤檢討前歷次異動彙整

原計畫於民國 67 年 6 月 27 日發布實施後，其後分別民國 78 年及 85 年發布實施第一次及第二次通盤檢討，其歷次異動彙整如下：

表 3-1：大坪頂以東地區都市計畫第三次通盤檢討前實施歷程

編號	計畫名稱	公告發布實施日期及文號
0	大坪頂以東地區都市計畫	67 年 6 月 27 日 (67)府建都字第 55113 號
0-1	變更高雄縣大坪頂以東地區都市計畫(三)號道路暨(四)-七號工業區內十米綠帶位置案	70 年 11 月 11 日 (70)府建都字第 106219 號
0-2	變更大坪頂以東地區都市計劃三號道路旁(部份農業區為道路用地)案	71 年 11 月 23 日 (71)府建都字第 112429 號
0-3	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區、保護區、污水處理廠、漁業區及道路用地為機關用地)案	72 年 1 月 28 日 (72)府建都字第 003382 號
0-4	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區為工業區)案	72 年 1 月 28 日 (72)府建都字第 4290 號
0-5	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區為工業區)案	72 年 6 月 10 日 (72)府建都字第 50524 號
0-6	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份道路用地為批發市場、工業區、農業區)案	72 年 6 月 10 日 (72)府建都字第 48781 號
0-7	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份漁港區、道路用地、加油站用地、廣場用地、保護區為加油站用地、漁港區、機關用地)案	73 年 8 月 8 日 (73)府建都字第 72573 號
0-8	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為機關用地)案	73 年 12 月 21 日 (73)府建都字第 124227 號
0-9	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區為零星工業區)案	74 年 5 月 13 日 (74)府建都字第 43469 號
0-10	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區為鐵路用地)案	75 年 2 月 18 日 (75)府建都字第 8683 號
0-11	變更大坪頂以東地區都市計劃(部份農業區、鐵路用地為道路用地)案	76 年 10 月 27 日 (76)府建都字第 124439 號
1	變更大坪頂以東地區都市計畫(第一次通檢-台灣省部分)案	78 年 11 月 27 日 (78)府建都字第 151615 號
1-1	變更大坪頂以東地區都市計劃(部份農業區為道路用地；部份道路用地為農業區)案	80 年 4 月 2 日 (80)府建都字第 30417 號
1-2	變更大坪頂以東地區都市計劃(部份停車場用地為機關用地)案	80 年 5 月 28 日 (80)府建都字第 60787 號

表 3-1：大坪頂以東地區都市計畫第三次通盤檢討前實施歷程(續 1)

編號	計畫名稱	公告發布實施日期及文號
1-3	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分工業區、住宅區、農業區為道路用地)(供快速公路使用)案	82 年 12 月 24 日 (82)府建都字第 217757 號
1-4	變更大坪頂以東地區都市計畫(台灣省部份)(「機卅三」機關用地用途及部份加油站用地、保護區為機關用地)案	83 年 4 月 22 日 (83)府建都字第 59155 號
1-5	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區為電路鐵塔用地)案	83 年 6 月 23 日 (83)府建都字第 97307 號
1-6	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區、住宅區、道路用地為工業區)案	83 年 10 月 26 日 (83)府建都字第 180770 號
1-7	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份學校用地為機關用地)案	84 年 3 月 22 日 (84)府建都字第 45806 號
1-8	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分乙種工業區為倉儲批發業專用區)案	84 年 11 月 9 日 (84)府建都字第 216542 號
2	變更大坪頂以東地區都市計畫(第二次通盤檢討)案	85 年 10 月 1 日 (85)府建都字第 182299 號
2-1	變更大坪頂以東地區都市計畫(第二次通盤檢討)再提會討論案	86 年 7 月 2 日 (86)府建都字第 120039 號
2-2	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	88 年 3 月 4 日 (88)府建都字第 32059 號
2-3	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份住宅區為機關用地)案	88 年 12 月 4 日 (88)府建都字第 194258 號
2-4	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區為電路鐵塔用地)案	89 年 1 月 17 日 (89)府建都字第 0007037 號
2-5	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份住宅區、農業區為特種工業區)案	89 年 7 月 11 日 (89)府建都字第 114003 號
2-6	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為自來水管線用地)案	90 年 1 月 12 日 (89)府建都字第 223097 號
2-7	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分國中用地、公園用地、農業區、甲種工業區為道路用地及鐵路用地為鐵路用地兼供道路用地使用)案	90 年 2 月 1 日 (90)府建都字第 10721 號
2-8	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分特種工業區為甲種工業區)案	90 年 2 月 15 日 (90)府建都字第 26213 號
2-9	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區、道路用地為捷運系統用地及道路用地)案	90 年 3 月 9 日 (90)府建都字第 31843 號
2-10	擬定大坪頂以東地區都市計畫(原保護區變更為住宅區)細部計畫案	90 年 6 月 8 日 (90)府建都字第 92219 號
2-11	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為文教區)案	90 年 7 月 3 日 (90)府建都字第 1147671 號
2-12	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區為電路鐵塔用地)案	90 年 9 月 10 日 (90)府建都字第 152657 號

表 3-1：大坪頂以東地區都市計畫第三次通盤檢討前實施歷程(續 2)

編號	計畫名稱	公告發布實施日期及文號
2-13	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為機關用地)案	90 年 12 月 31 日(90)府建都字第 222823 號
2-14	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區為電路鐵塔用地)案	91 年 2 月 26 日 (91)府建都字第 0910027269 號
2-15	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區為電路鐵塔用地)案	91 年 5 月 2 日 (91)府建都字第 0910072122 號
2-16	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區為電路鐵塔用地)案	91 年 5 月 2 日 (91)府建都字第 0910072123 號
2-17	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為自來水事業用地)案	91 年 6 月 25 日 (91)府建都字第 0910108654 號
2-18	擬定大坪頂以東地區都市計畫(原車站用地變更為商業區、車站專用區、綠帶)細部計畫案	92 年 2 月 10 日 (92)府建都字第 0920001005 號
2-19	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份道路用地為甲種工業區及部份堤防用地為堤防用地兼供道路使用)案	92 年 2 月 20 日 (92)府建都字第 0920026755 號

二、第三次通盤檢討后迄今歷次異動彙整

民國 93 年發布實施三次通盤檢討，並自第三次通盤檢討後迄今發布實施 29 處都市計畫個案變更作業，詳表 3-2 及圖 3-1 所示。

表 3-2：大坪頂以東地區都市計畫自第三次通盤檢討後都市計畫歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告發布實施日期及文號
3	變更大坪頂以東地區都市計畫(第三次通盤檢討)案	93 年 2 月 12 日 府建都字第 0930019723B 號
3-1	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	93 年 3 月 31 日 府建都字第 0930057720 號
3-2	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區、甲種工業區為河道用地)案	93 年 6 月 3 日 府建都字第 0930095804 號
3-3	擬定大坪頂以東地區都市計畫(原保護區變更為住宅區)細部計畫案	93 年 8 月 17 日 府建都字第 0930108059 號
3-4	變更大坪頂以東地區都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容明細表第四案	93 年 9 月 17 日 府建都字第 0930181956 號
3-5	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區為電路鐵塔用地)案	93 年 12 月 10 日 府建都字第 0930253447 號

表 3-2：大坪頂以東地區都市計畫自第三次通盤檢討後都市計畫歷程一覽表(續 1)

編號	計畫名稱	公告發布實施日期及文號
3-6	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區、鐵路用地為河道用地，部分道路用地為河道用地兼供道路使用)案	93 年 12 月 17 日 府建都字第 0930245180 號
3-7	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為機關用地)案	94 年 6 月 13 日 府建都字第 0940122652 號
3-8	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分排水溝用地及道路用地為河川區兼供道路使用；部分排水溝用地、道路用地、農業區、工業區及零星工業區為河川區)案	95 年 4 月 10 日 府建都字第 0950801062 號
3-9	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分甲種工業區為公園用地、道路用地、住宅區)案	95 年 11 月 21 日 府建都字第 0950256586 號
3-10	擬定大坪頂以東地區都市計畫(部分甲種工業區變更為公園用地、道路用地、住宅區)細部計畫案	95 年 12 月 6 日 府建都字第 0950283937 號
3-11	擬定大坪頂以東地區都市計畫(原車站用地變更為商業區、車站專用區、綠帶)細部計畫案都市設計準則	96 年 12 月 10 日 府建都字第 0960283515 號
3-12	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分河川區為工業區、零星工業區及農業區；部分農業區為河川區)(配合前庄排水整治工程)案	97 年 2 月 26 日 府建都字第 0970048325 號
3-13	變更大坪頂以東地區都市計畫(第三次通盤檢討)(內政部都市計畫委員會第 539 次會議決議-人民或團體陳情意見綜理表第 3 案)	97 年 5 月 13 日 府建都字第 0970099026 號
3-14	變更大坪頂以東地區都市計畫(配合鳳山圳排水系統改善工程)案計畫書	99 年 3 月 29 日 府建都字第 0990075664 號
3-15	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分道路用地為甲種工業區及部分堤防用地為堤防用地兼供道路使用)(配合高 79 線道路拓寬工程)案	99 年 5 月 1 日 府建都字第 0990094353 號
3-16	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為機關用地)案	99 年 6 月 9 日 府建都字第 0990134150 號
3-17	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為滯洪池用地)案	99 年 12 月 15 日 府建都字第 0990316360 號
3-18	變更大坪頂以東地區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	100 年 6 月 28 日高市府四維都發規字第 1000067837 號
3-19	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區、自來水管線用地為道路用地)(配合溪洲路拓寬工程)案	100 年 12 月 07 日高市府四維都發規字第 1000134658 號
3-20	變更大坪頂以東地區都市計畫(未依原工業區變更附帶條件規定開發完竣專案通盤檢討)案	101 年 4 月 20 日高市府都發規字第 10131627100 號

表 3-2：大坪頂以東地區都市計畫自第三次通盤檢討後都市計畫歷程一覽表(續 2)

編號	計畫名稱	公告發布實施日期及文號
3-21	變更大坪頂以東地區都市計畫土地使用分區管制要點(配合台鐵高雄工務段分駐所新建工程增訂鐵路用地建蔽率及容積率)案	101 年 5 月 15 日高市府都發規字第 10132010600 號
3-22	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為滯洪池用地)(配合鳳山圳滯洪池工程)案	101 年 5 月 21 日高市府都發規字第 10132095200 號
3-23	變更大坪頂以東地區都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	102 年 4 月 23 日高市府都發規字第 10231726401 號
3-24	變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫部分農業區、文教區、學校用地及道路用地為產業專用區(配合和發產業園區)案	103 年 6 月 18 日高市府都發規字第 10302805400 號
3-25	擬定高雄市大坪頂以東地區都市計畫(配合和發產業園區)細部計畫案	103 年 6 月 18 日高市府都發規字第 10332557301 號
3-26	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為道路用地)案	104 年 3 月 20 日高市府都發規字第 10401286700 號
3-27	變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(配合和發產業園區)細部計畫案	104 年 11 月 27 日高市府都發規字第 10434429301 號
3-28	變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(配合鳳鼻頭(中坑門)國定遺址保存及苦苓腳自辦市地重劃區計畫道路調整)案	105 年 3 月 2 日高市府都發規字第 10500837600 號
4-1	變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	106 年 10 月 24 日高市府都發規字第 10633863202 號
4-2	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為甲種工業區)(配合發蘭機械公司擴廠計畫)案	108 年 1 月 25 日高市府都發規字第 10800173000 號
4-3	擬定大坪頂以東地區都市計畫(配合發蘭機械公司擴廠計畫)細部計畫案	108 年 1 月 25 日高市府都發規字第 10830306300 號

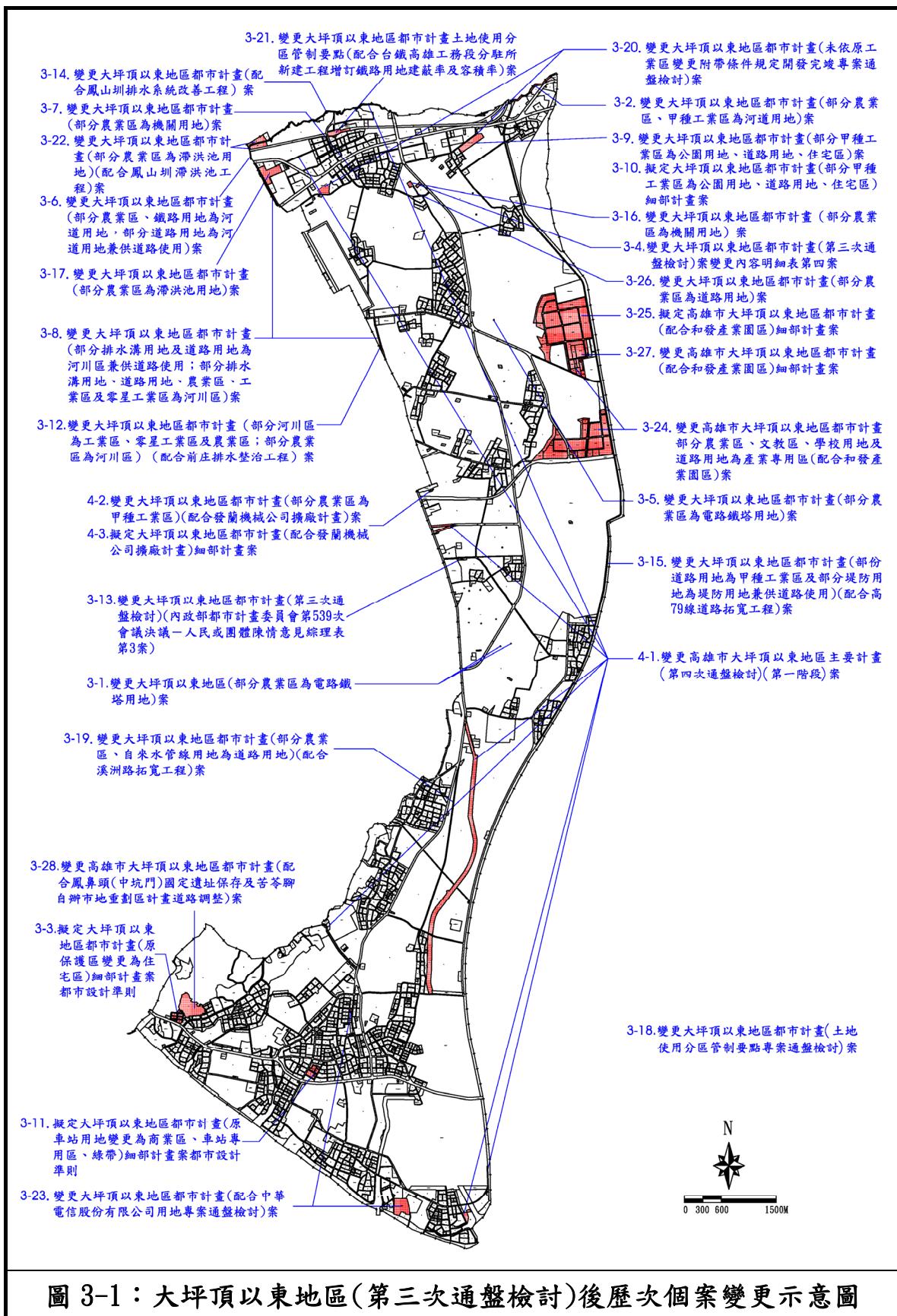


圖 3-1：大坪頂以東地區(第三次通盤檢討)後歷次個案變更示意圖

表 3-3：大坪頂以東地區都市計畫自第三次通盤檢討後歷次異動面積增減統計表

使用類別 土地使用分區	第三次通盤檢討面積 (公頃)	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區、甲種工業區為河道用地)案	擬定大坪頂以東地區都市計畫(原保護區變更為住宅、甲種工業區)細部計畫案	變更大坪頂以東地區都市計畫(第3次通盤檢討)案	變更大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區為電路鐵塔用地)明細表第四案
				設計準則	變更內容	
住宅區	794.5624					
商業區	43.4763					
工業區	962.6900		-0.0279			
零星工業區	12.7122				+0.3988	
旅館區	3.6600					
風景區	1.9300					
保存區	2.9300					
加油站專用區	3.4500					
漁港區	16.1421					
行水區	20.0516					
行政區	0.9900					
車站專用區	0.7202					
保護區	204.8328					
農業區	3043.3122	-0.0297	-1.8783		-0.3988	
文教區	9.9782					
私立學校	1.9300					
倉儲批發業專用區	2.2300					
宗教專用區	2.2997					
河川區兼供道路使用	0.0000					
河川區	0.0000					
電信專用區	0.0000					
產業專用區	0.0000					
小計	5127.8977	-0.0297	-1.9062	0.0000	0.0000	0.0000
機關用地	100.3034					
國小用地	31.7900					
國中小用地	3.5027					
國中用地	18.9950					
高中用地	10.7400					
零售市場用地	5.0200					
批發市場用地	1.3000					
公園用地	34.4750					
公(免)用地	15.4084					
綠地(帶)用地	3.9563					
運動場用地	5.2300					
停車場用地	4.7088					
廣場用地	1.1500					
廣場兼停車場用地	0.2728					
船站用地	0.0700					
污水處理廠用地	5.2200					
自來水管線用地	1.6283					
自來水事業用地	0.5512					
公共設施用地	0.0000					
天然氣配氣站用地	0.7400					
墓地用地	0.7200					
殯葬用地	6.4659					
用地	69.1702					
堤防用地兼供道路使用	0.9798					
排水溝用地	0.7424					
變電所用地	0.8030					
電路鐵塔用地	0.5090	+0.0297				
道路用地	465.6525					
道路用地兼供排水使用	0.0000					
道路用地兼供河川使用	0.0000					
鐵路用地	16.7940					
捷運系統用地	46.9300					
河道用地	0.0000		+1.9062			
河道用地兼供道路使用	0.0000					
滯洪池用地	0.0000					
公園(兼供滯洪池)用地	0.0000					
管理服務用地	0.0000					
電力事業用地	0.0000					
環保設施用地(污水)	0.0000					
溝渠用地	0.0000					
綠地(帶)兼沉砂池用地	0.0000					
小計	853.8287	+0.0297	+1.9062	0.0000	0.0000	0.0000
總計	5981.7264	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
都市發展用地	2711.5998	+0.0297	+1.8783	0.0000	+0.3988	0.0000

資料來源：本團隊彙整。

註：1. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積為積化面積扣除農業區、保護區、風景區、行水區、河川區及河川區兼供道路使用後之面積。

表 3-3：大坪頂以東地區都市計畫自第三次通盤檢討後歷次異動面積增減統計表（續 1）

使用類別	變更大坪頂以東地區 都市計畫(部分農業 區、鐵路用地為河道 用地，部分道路用地 為河道用地兼供道路 使用)案		變更大坪頂以東地區 都計畫(部分排水溝用地及道 市計畫(部分排水溝用地為河川區兼供道路 用地，部分農業區為使用；部分排水溝用地、道 路用地、農業區、工業區地 及零星工業區為河川區)案 及零星工業區為河川區)案、住宅區)案		變更大坪頂以 東地區都市計 畫(部分甲種工 分甲種工業區更 為公園用地、道 路用地、住宅 區、車站專用 區、綠帶)細部計畫 案		擬定大坪頂以東 都市計畫(原車站 用地變更為商業 用地、車站專用 區、綠帶)細部計畫 案	
	變更大坪頂 案	變更大坪頂 案	變更大坪頂以東 東地區都市計 畫(部分甲種工 分甲種工業區更 為公園用地、道 路用地、住宅 區、車站專用 區、綠帶)細部計畫 案	變更大坪頂以東 東地區都市計 畫(部分甲種工 分甲種工業區更 為公園用地、道 路用地、住宅 區、車站專用 區、綠帶)細部計畫 案	擬定大坪頂以 東 都市計畫(原車站 用地變更為商業 用地、車站專用 區、綠帶)細部計畫 案	擬定大坪頂以 東 都市計畫(原車站 用地變更為商業 用地、車站專用 區、綠帶)細部計畫 案	擬定大坪頂以 東 都市計畫(原車站 用地變更為商業 用地、車站專用 區、綠帶)細部計畫 案	擬定大坪頂以 東 都市計畫(原車站 用地變更為商業 用地、車站專用 區、綠帶)細部計畫 案
住宅區					+4.0842	-1.0917		
商業區								
工業區				-0.3392	-4.4267			
零星工業區				-0.0929				
旅館區								
風景區								
保存區								
加油站專用區								
漁港區								
行水區								
行政區								
車站專用區								
保護區								
農業區	-0.1500	-0.1199		-1.1910				
文教區								
私立學校								
倉儲批發業專用區								
宗教專用區								
河川區兼供道路使用				+0.5996				
河川區				+2.3993				
電信專用區								
產業專用區								
小計	-0.1500	-0.1199		+1.3758	-0.3425	-1.0917	0.0000	
機關用地		+0.1199						
國小用地								
國中小用地								
國中用地								
高中用地								
零售市場用地								
批發市場用地								
公園用地				+0.2315				
公(兒)用地						+0.1393		
綠地(帶)用地								
運動場用地								
停車場用地								
廣場用地						+0.1575		
廣場兼停車場用地								
船站用地								
污水處理廠用地								
自來水管線用地								
自來水事業用地								
自來水用地								
天然氣配氣站用地								
墓地用地								
殯葬用地								
堤防用地								
堤防用地兼供道路使用								
排水溝用地				-0.4852				
變電所用地								
電路鐵塔用地								
道路用地	-0.0300			-0.8906	+0.1110	+0.7949		
道路用地兼供排水使用								
道路用地兼供河川使用								
鐵路用地	-0.0110							
捷運系統用地								
河道用地	+0.1610							
河道用地兼供道路使用	+0.0300							
滯洪池用地								
公園(兼供滯洪池)用地								
管理服務用地								
電力事業用地								
環保設施用地(污水)								
溝渠用地								
綠地(帶)兼沉砂池用地								
小計	+0.1500	+0.1199		-1.3758	+0.3425	+1.0917	0.0000	
總計	0.0000	0.0000		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
都市發展用地	+0.1500	+0.1199		-1.8079	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

資料來源：本團隊彙整。

註：1. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積為淨化面積扣除河川水系、河川區及河川區兼供道路使用後之面積。

表 3-3：大坪頂以東地區都市計畫自第三次通盤檢討後歷次異動面積增減統計表(續 2)

使用類別	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分河川區為工業區、零星工業區及農業區；部分農業區為河川區)(配合前庄排水整治工程)案	變更大坪頂以東地區都市計畫(第三次通盤檢討)(內政部都市計畫委員會第539次會議決議-人民或團體陳情意見綜理表第3案)	變更大坪頂以東地區都市計畫(配合鳳山圳排水系統改善工程)案	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分道路用地為甲種工業區及部分堤防用地為堤防用地兼供道路使用)(配合高79線道路拓寬工程)案	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為機關用地)案
住宅區					
商業區					
工業區	+0.0503		+0.0858	+0.4714	
零星工業區	+0.0407	+0.4516			
旅館區					
風景區					
保存區					
加油站專用區					
漁港區					
行水區					
行政區					
車站專用區					
保護區					
農業區	-0.6090	-0.4516	-0.8408		-0.6000
文教區					
私立學校					
倉儲批發業專用區					
宗教專用區					
河川區兼供道路使用					
河川區	+0.5180		+1.2839		
電信專用區					
產業專用區					
小計	0.0000	0.0000	+0.5289	+0.4714	-0.6000
機關用地					+0.6000
國小用地					
國中小用地					
國中用地					
高中用地					
零售市場用地					
批發市場用地					
公園用地					
公(兒)用地					
綠地(帶)用地					
運動場用地					
停車場用地					
廣場用地					
廣場兼停車場用地					
船站用地					
污水處理廠用地					
自來水管線用地					
自來水事業用地					
自來水用地					
天然氣配氣站用地					
墓地用地					
殯葬用地					
堤防用地				-0.4741	
堤防用地兼供道路使用				+0.4741	
排水溝用地					
變電所用地					
電路鐵塔用地					
道路用地			-0.0107	-0.4714	
道路用地兼供排水使用			+0.0157		
道路用地兼供河川使用					
鐵路用地					
捷運系統用地					
河道用地					
河道用地兼供道路使用					
滯洪池用地					
公園(兼供滯洪池)用地					
管理服務用地					
電力事業用地					
環保設施用地(污水)					
溝渠用地					
綠地(帶)兼沉砂池用地					
小計	0.0000	0.0000	+0.0050	-0.4714	+0.6000
總計	0.0000	0.0000	+0.5339	0.0000	0.0000
都市發展用地	+0.0910	+0.4516	+0.0908	0.0000	+0.6000

資料來源：本團隊彙整。

註：1. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積為積化面積扣除農業區、保護區、風景區、行水區、河川區及河川區兼供道路使用後之面積。

表 3-3：大坪頂以東地區都市計畫自第三次通盤檢討後歷次異動面積增減統計表(續 3)

使用類別	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為滯洪池用地)案	變更大坪頂以東地區都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區、自來水管線用地為道附帶條件規定開闢高雄工務段分駐所新池用地)(配合鳳洲路拓寬工程)案	變更大坪頂以東地區都市計畫(未依原工業區變更區管制要點(配合台鐵分農業區為滯洪池用地)(配合鳳山圳滯洪池工程)建蔽率及容積率)案	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為滯洪池用地)(配合鳳山圳滯洪池工程)案
住宅區				-2.9925	
商業區					
工業區				+6.6958	
零星工業區					
旅館區					
風景區					
保存區					
加油站專用區					
漁港區					
行水區					
行政區					
車站專用區					
保護區					
農業區	-5.7050		-4.0826		0.0000 -3.7400
文教區					
私立學校					
倉儲批發業專用區				-2.23	
宗教專用區					
河川區兼供道路使用					
河川區					
電信專用區					
產業專用區					
小計	-5.7050	0.0000	-4.0826	+1.4692	0.0000 -3.7400
機關用地					
國小用地					
國中小用地					
國中用地					
高中用地					
零售市場用地					
批發市場用地					
公園用地				-0.2315	
公(免)用地				-0.1393	
綠地(帶)用地				-0.0350	
運動場用地					
停車場用地					
廣場用地				-0.1575	
廣場兼停車場用地					
船站用地					
污水處理廠用地					
自來水管線用地			-0.0225		
自來水事業用地					
自來水用地					
共天然氣配氣站用地					
設墓地用地					
施殯葬用地					
用堤防用地					
地堤防用地兼供道路使用					
排水溝用地					
變電所用地					
電路鐵塔用地					
道路用地			+4.1051	-0.9059	
道路用地兼供排水使用					
道路用地兼供河川使用					
鐵路用地					
捷運系統用地					
河道用地					
河道用地兼供道路使用					
滯洪池用地	+5.7050				+3.7400
公園(兼供滯洪池)用地					
管理服務用地					
電力事業用地					
環保設施用地(污水)					
溝渠用地					
綠地(帶)兼沉砂池用地					
小計	+5.7050	0.0000	+4.0826	-1.4692	0.0000 +3.7400
總計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000 0.0000
都市發展用地	+5.7050	0.0000	+4.0826	0.0000	0.0000 +3.7400

資料來源：本團隊彙整。

註：1. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積為積化面積扣除農業區、保護區、風景區、行水區、河川區及河川區兼供道路使用後之面積。

表 3-3：大坪頂以東地區都市計畫自第三次通盤檢討後歷次異動面積增減統計表(續 4)

使用類別	變更大坪頂以東地區都市計畫(配合中華農業區、文教區、學電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫部分(配合學校用地及道路用地為產業專用區(配合和發產業園區)案	擬定高雄市大坪頂以東地區都市計畫(配合和發產業園區)細部計畫案	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為道路用地)案	變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(配合和發產業園區)細部計畫案	變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(配合鳳鼻頭(中坑門)國定遺址保存及苦苓腳自行辦市地重劃區計畫道路調整)案
住宅區	+0.0330					-1.8769
商業區						
工業區						
零星工業區						
旅館區						
風景區						
保存區						9.7454
加油站專用區						
漁港區	+0.0700					
行水區						
行政區						
車站專用區						
保護區						-7.2311
農業區		-128.2300		-0.1359		
文教區		-0.9100				
私立學校						
倉儲批發業專用區						
宗教專用區						
河川區兼供道路使用						
河川區						
電信專用區	+6.5381					
產業專用區		135.0800	-42.5600			
小計	+6.6411	5.9400	-42.5600	-0.1359	0.0000	0.6374
機關用地	-6.6481					
國小用地						
國中小用地						
國中用地						
高中用地		-5.8500				
零售市場用地						
批發市場用地						
公園用地						
公(免)用地						-0.0034
綠地(帶)用地			13.7600			-0.2496
運動場用地						
停車場用地			2.8000			
廣場用地						
廣場兼停車場用地						
船站用地						
污水處理廠用地						
自來水管線用地						
自來水事業用地						
自來水用地			1.2100			
共天然氣配氣站用地						
設墓地用地						
施殯葬用地						
用堤防用地						
地堤防用地兼供道路使用						
排水溝用地						
變電所用地						
電路鐵塔用地						
道路用地	+0.0070	-0.0900	14.1500	0.1359		-0.4254
道路用地兼供排水使用						
道路用地兼供河川使用						
鐵路用地						
捷運系統用地						
河道用地						
河道用地兼供道路使用						
滯洪池用地						
公園(兼供滯洪池)用地			6.8700			
管理服務用地			0.6000			
電力事業用地			1.2500			
環保設施用地(污水)			1.4600			
溝渠用地			0.4600			
綠地(帶)兼沉砂池用地						0.0411
小計	-6.6411	-5.9400	42.5600	0.1359	0.0000	-0.6374
總計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
都市發展用地	0.0000	128.2300	0.0000	0.1359	0.0000	7.2311

資料來源：本團隊彙整。

註：1. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積為積化面積扣除農業區、保護區、風景區、行水區、河川區及河川區兼供道路使用後之面積。

表 3-3：大坪頂以東地區都市計畫自第三次通盤檢討後歷次異動面積增減統計表(續 5)

使用類別	變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(配合和發產業園區開發後土地處理方式)案	變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為甲種工業區)(配合發蘭機械公司擴廠計畫)案	擬定大坪頂以東地區都市計畫(配合發蘭機械公司擴廠計畫)細部計畫案	現行計畫面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區				792.7185	13.25
	商業區				43.4763	0.73
	工業區	-0.4617	0.2444		964.9822	16.13
	零星工業區	-0.0235			13.4869	0.23
	旅館區				3.6600	0.06
	風景區				1.9300	0.03
	保存區				12.6754	0.21
	加油站專用區				3.4500	0.06
	漁港區	-0.7266			15.4855	0.26
	行水區	-0.0959			19.9557	0.33
	行政區				0.9900	0.02
	車站專用區				0.7202	0.01
	保護區				197.6017	3.30
	農業區	-31.5400	-0.2444		2863.3652	47.86
	文教區				9.0682	0.15
	私立學校				1.9300	0.03
	倉儲批發業專用區				0.0000	0.00
	宗教專用區				2.2997	0.04
	河川區兼供道路使用				0.5996	0.01
	河川區	31.2696			35.4708	0.59
	電信專用區				6.5381	0.11
	產業專用區	0.0000			92.5200	1.55
	小計	0.0000	-1.5781	0.0000	5082.9240	84.97
公共設施用地	機關用地				94.3752	1.58
	國小用地				31.7900	0.53
	國中小用地				3.5027	0.06
	國中用地				18.9950	0.32
	高中用地				4.8900	0.08
	零售市場用地				5.0200	0.08
	批發市場用地				1.3000	0.02
	公園用地				34.4750	0.58
	公(兒)用地				15.4050	0.26
	綠地(帶)用地	-0.0383			17.3934	0.29
	運動場用地				5.2300	0.09
	停車場用地				7.5088	0.13
	廣場用地	-0.1444			1.0056	0.02
	廣場兼停車場用地				0.2728	0.00
	船站用地				0.0700	0.00
	污水處理廠用地				5.2200	0.09
	自來水管線用地	-0.0636			1.5422	0.03
	自來水事業用地				0.5512	0.01
	自來水用地				1.2100	0.02
	天然氣配氣站用地				0.7400	0.01
	墓地用地				0.7200	0.01
	殯葬用地				6.4659	0.11
	堤防用地				68.6961	1.15
	堤防用地兼供道路使用				1.4539	0.02
	排水溝用地				0.2572	0.00
	變電所用地				0.8030	0.01
	電路鐵塔用地				0.5387	0.01
	道路用地	1.1276			483.2600	8.08
	道路用地兼供排水使用	0.0959			0.1116	0.00
	道路用地兼供河川使用	0.6009			0.6009	0.01
	鐵路用地				16.7830	0.28
	捷運系統用地				46.9300	0.78
	河道用地				2.0672	0.03
	河道用地兼供道路使用				0.0300	0.00
	滯洪池用地				9.4450	0.16
	公園(兼供滯洪池)用地				6.8700	0.11
	管理服務用地				0.6000	0.01
	電力事業用地				1.2500	0.02
	環保設施用地(污水)				1.4600	0.02
	溝渠用地				0.4600	0.01
	綠地(帶)兼沉砂池用地				0.0411	0.00
	小計	0.0000	1.5781	0.0000	899.3405	15.03
	總計	0.0000	0.0000	0.0000	5982.2645	100.00
	都市發展用地	0.0000	0.3663	0.2444	2863.3415	-

資料來源：本團隊彙整。

註：1. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積為積化面積扣除農業區、保護區、風景區、行水區、河川區及河川區兼供道路使用後之面積。

第二節 現行都市計畫內容概述

一、 計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、 計畫人口及密度

計畫人口 18 萬人，居住密度每公頃 220 人。

三、 土地使用計畫

(一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，配合劃設 15 個住宅鄰里單元，住宅區面積合計為 792.7185 公頃。

(二) 商業區

計劃設社區中心商業區 1 處及鄰里中心商業區 24 處面積，商業區面積合計為 43.4763 公頃。

(三) 工業區

本區為高雄市三大石化重鎮，亦是全國重要石化原料產地，除「工(甲)八」(大發工業區)及「工(特)六」(林園石化工業區)為經濟部工業局整體開發外，其餘工業區由若干工業區所組成，面積合計為 964.9822 公頃。其中「工(六)」及「工(四)-八」為特種工業區；「工(一)-五」、「工二-十二」及「工(五)-五」為乙種工業區；「工(一)-二」為倉儲使用；「工(一)-三」為砂石專業使用；其餘均為甲種工業區。

(四) 零星工業區

配合合法工廠存在的事實及為促進產業發展、配合工廠擴廠之需要，變更部份農業區為零星工業區，共劃設 36 處零星工業區，面積合計為 13.4869 公頃。

(五) 旅館區

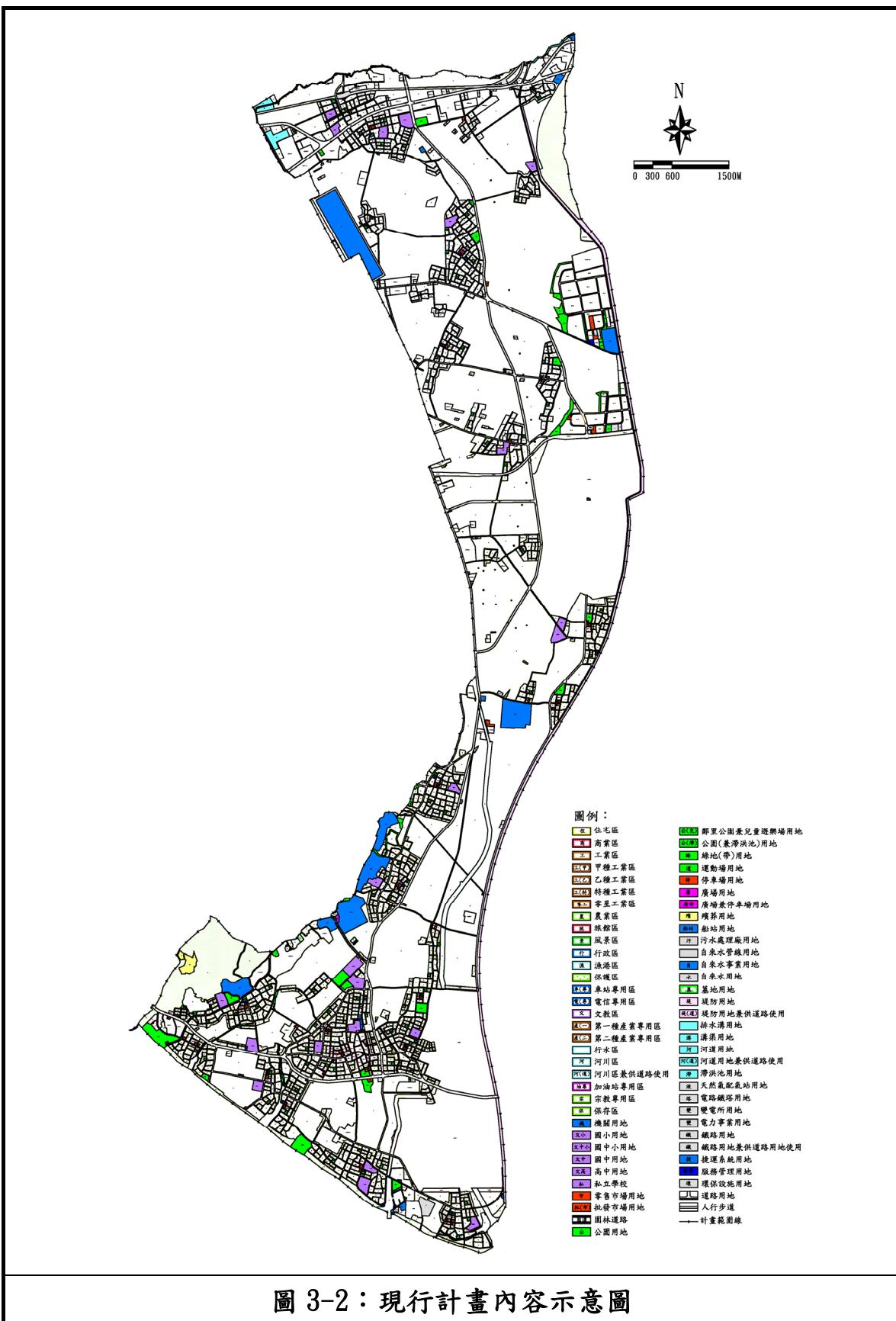
劃設旅館區 1 處，面積為 3.6600 公頃。

(六) 風景區

劃設風景區 1 處，面積為 1.9300 公頃。

(七) 宗教專用區

配合民眾信仰，針對領有寺廟登記證並已取得土地產權、檢具同意書者，劃設為宗教專用區，共劃設宗教專用區 5 處，面積合計為 2.2997 公頃。



(八) 加油站專用區

配合目前加油站設置，共劃設加油站專用區 15 處，面積合計為 3.4500 公頃。

(九) 漁港區

共劃設漁港區 2 處，面積合計為 15.4855 公頃。

(十) 行水區

大型或已整建之排水溝，其水域部份為行水區，區域性排水溝幹線於汕尾、中芸、港埔及中門四處出口部份，除規劃漁港區外，予以劃設為行水區，以維繫其原有排水功能。面積合計為 19.9557 公頃。

(十一) 行政區

劃設行政區 1 處，為現有農田水利會，面積為 0.9900 公頃。

(十二) 保護區

劃設保護區 3 處，面積合計為 197.6017 公頃。

(十三) 農業區

都市發展用地外圍除劃設為保護區、墓地及堤防用地等外，其餘地區劃設為農業區，面積合計為 2,863.3652 公頃。

(十四) 車站專用區

劃設車站專用區 1 處，面積為 0.7202 公頃。

(十五) 保存區

劃設保存區 8 處，面積合計為 12.6754 公頃。

(十六) 文教區

劃設文教區 1 處，為私立和春技術學院，面積為 9.0682 公頃。

(十七) 私立學校

劃設私立學校 1 處，面積為 1.9300 公頃。

(十八) 河川區

劃設河川區 35.4708 公頃，其中 0.5996 公頃為河川區兼供道路使用。

(十九) 電信專用區

配合中華電信公司之民營化，以活化資產及促進土地有效利用為目標，劃設電信專用區 2 處，分別供「林園機房兼服務中心」及「林園海岸電台基地」使用，面積合計為

6.5381 公頃。

(二十) 產業專用區

於大發工業區北側及和春技術學院北側之台糖農場用地規劃和發產業園區，分別為和春基地及大發基地，面積合計為 92.5200 公頃。

四、公共設施計畫

現行計畫中配合需求劃設相關公共設施，包含機關用地、學校用地、市場用地、公園用地、廣場用地等，以機關用地所佔面積最大。

(一) 機關用地

共劃設機關用地 42 處，面積合計為 94.3752 公頃。

(二) 學校用地

1. 國小

共劃設國小用地 14 處，面積合計為 31.7900 公頃。

2. 國中小

劃設國中小用地 1 處，面積為 3.5027 公頃。

3. 國中

共劃設國中用地 5 處，面積合計為 18.9950 公頃。

4. 高中

共劃設高中用地 1 處，面積為 4.8900 公頃。

(三) 市場用地

共劃設零售市場 27 處，面積合計為 5.0200 公頃；批發市場 6 處，面積合計為 1.3000 公頃，兩項面積合計為 6.3200 公頃。

(四) 公園用地

共劃設公園 14 處，面積合計為 34.4750 公頃。

(五) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場 75，面積合計為 15.4050 公頃。

(六) 綠地(帶)

於計畫區貫穿都市發展區之小型排水溝渠、工業區與住宅區之隔離處及發展區內不規則地等，劃設為綠地(帶)，面積合計為 17.3934 公頃。

(七) 運動場用地

共劃設運動場用地 1 處，面積為 5.2300 公頃。

(八) 停車場用地、廣場兼停車場用地

共劃設停車場 34 處，面積合計為 7.5088 公頃，廣場兼停車場 2 處，面積為 0.2728 公頃，兩者面積合計為 7.7816 公頃。

(九) 廣場用地

共劃設廣場 3 處分別位於後庄車站前(廣一)、清水岩(廣二)、港嘴漁港(廣三)，面積合計為 1.0056 公頃。

(十) 船站用地

共劃設船站用地 1 處，為中芸漁港，面積為 0.0700 公頃。

(十一) 污水處理廠

共劃設污水處理廠 1 處，面積為 5.2200 公頃。

(十二) 自來水管線用地

共劃設自來水管線用地 1 處，面積為 1.5422 公頃。

(十三) 墓地、殯葬用地

劃設墓地 1 處，面積為 0.7200 公頃，劃設殯葬用地 1 處，面積為 6.4659 公頃，面積合計為 7.1859 公頃。

(十四) 堤防用地

劃設堤防用地 1 處，位於高屏溪西側，面積為 68.6961 公頃。

(十五) 堤防用地兼供道路使用

大發工業區東側配合 22 號道路東移計畫，劃設堤防用地兼供道路使用，面積為 0.9798 公頃，及配合高 79 線道拓寬工程，劃設堤防用地兼供路使用，面積為 0.4714 公頃，面積合計為 1.4539 公頃。

(十六) 排水溝用地

劃設排水溝用地，面積為 0.2572 公頃。

(十七) 天然氣配氣站用地

配合天然氣長途輸氣管線配氣站設置，劃設天然氣配氣站用地 1 處，面積合計為 0.7400 公頃。

(十八) 電路鐵塔用地

配合台電輸配電路鐵塔用地使用，劃設電路鐵塔用地，面積合計為 0.5387 公頃。

(十九) 自來水事業用地

配合昭明加壓站，劃設自來水事業用地 1 處，面積為 0.5512 公頃。

(二十) 變電所用地

劃設變電所用地 2 處，面積合計為 0.8030 公頃。

(二十一) 捷運系統用地

劃設捷運系統用地 1 處，面積為 46.9300 公頃。

(二十二) 河道用地

配合鳳山溪整治，劃設河道用地 2 處，面積合計為 2.0672 公頃。

(二十三) 河道用地兼供道路使用

配合鳳山溪整治，劃設河道用地兼供道路使用 1 處，面積為 0.0300 公頃。

(二十四) 滯洪池用地

配合鳳山溪整治，劃設滯洪池用地 2 處，面積分別為 5.7050 公頃與 3.7400 公頃，面積合計為 9.4450 公頃。

(二十五) 綠地(帶)兼沉砂池用地

劃設綠地(帶)兼沉砂池用地 1 處，面積為 0.0411 公頃。

(二十六) 公園(兼供滯洪池)用地

配合和發產業園區收集並調節區內各集水分區之逕流量排水而設置，於和春基地劃設公園(兼供滯洪池)用地 2 處，大發基地劃設公園(兼供滯洪池)用地 2 處，面積合計為 6.8700 公頃。

(二十七) 管理服務用地

配合和發產業園區提供園區設置行政管理、工商服務等設施，於和春基地劃設管理服務用地 1 處，面積合計為 0.6000 公頃。

(二十八) 電力事業用地

配合和發產業園區提供電力事業、變電所及其附屬設施使用，於和春基地劃設電力事業用地 1 處，大發基地劃設電力事業用地 1 處，面積合計為 1.2500 公頃。

(二十九) 環保設施用地(污水)

配合和發產業園區提供污水前處理設施所需之用地，於和春基地劃設環保設施用地 1 處，大發基地劃設環保設施用

地 1 處，面積合計為 1.4600 公頃。

(三十) 溝渠用地

配合和發產業園區潮州寮排水流經區位，維持現況水路之需，於大發基地劃設為溝渠用地，面積合計為 0.4600 公頃。

(三十一) 自來水用地

配合和發產業園區配水規劃之需，提供園區自來水事業單位及其附屬設施使用，於和春基地劃設自來水用地 1 處，大發基地劃設自來水用地 1 處，面積合計為 1.2100 公頃。

表 3-4：現行計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置或說明	備註
文小用地	文小一	2.19	中庄國小	
	文小二	2.05	溪寮國小	
	文小三	2.64	翁園國小	
	文小四	2.36	大寮國小	
	文小五	1.98	潮寮國小	
	文小六	1.97	昭明國小	
	文小七	2.49	金潭國小	
	文小八	2.02	溪州里	
	文小九	2.73	林園國小	
	文小十	2.18	王公國小	
	文小十二	2.40	港嘴里西北側	
	文小十三	2.29	中芸國小	
	文小十四	2.44	汕尾國小	
	文小十五	2.05	後庄國小	
文中用地	文中一	4.08	中庄國中	
	文中二	3.72	潮寮國中	
	文中三	4.05	林園國中	
	文中五	3.85	中芸國中	
	文中六	3.13	龔厝里北側	
文中小用地	文中小	3.50	港埔國小	
文高用地	文高二	4.89	龔厝里北側	
機關用地	機一	0.22	中庄派出所	第一鄰里
	機三	0.17		第二鄰里
	機四-一	0.15		第三鄰里
	機四-二	0.13		第四鄰里
	機五	0.10		第五鄰里
	機六-一	0.25	昭明派出所	第六鄰里
	機六-二	0.18		第六鄰里
	機七	0.16		第七鄰里
	機八	0.13		第八鄰里
	機十	0.11		第十鄰里
	機十一	0.23		第十一鄰里
	機十二	0.18		第十二鄰里
	機十三	0.14		第十三鄰里
	機十三-一	0.18	中芸派出所	第十三鄰里

無指定使用機關(供區公所、警察分局、派出所、消防隊、衛生所、戶政事務所、代表會、中山堂、郵局、電信局、里辦公室等使用)

表 3-5：現行計畫公共設施用地明細表(續 1)

項目	編號	面積(公頃)	位置或說明	備註
機關用地	機十四	0.16	第十四鄰里	無指定使用機關 (供區公所、警察分局、派出所、消防隊、衛生所、戶政事務所、代表會、中山堂、郵局、電信局、里辦公室等使用)
	機十五	0.21	第十五鄰里	
	機十六-二	0.14	電力公司	
	機十六-三	0.02	電信局	
	機十六-四	0.31	林園社區中心	
	機十六-五	0.54	林園社區中心	
	機十八-二	1.62	高雄煉油廠大寮水源站	
	機十九	8.39	翁公園給水廠	
	機二十	18.29	國防使用	
	機二十一	10.12	國防使用	
	機二十二	13.87	國防使用	
	機二十三	19.65	國防使用	清水岩東側
	機二十四	4.44	國防使用	清水岩西側
	機二十五	9.77	國防使用	林家里
	機二十六	0.63	高雄工業給水站	
	機二十七	0.14	國防使用	中芸漁港出口西側
	機二十八	1.00	國防使用	海岸電台北側
	機三十	0.09	國防使用	高屏溪出口
	機三十一	0.19	漁一機關用地	中芸漁港北側
	機三十二	0.14	漁一機關用地	海岸電台北側
	機三十三	0.36	中芸漁港安檢所及漁港管理站	中芸漁港出口東側
	機三十四	0.09	自來水公司	
	機三十五	0.18	活動中心使用	機廿二與機廿三間
	機三十六	0.24	港埔派出所	港埔國小東側
	機	0.0815	海巡部哨所	88.11.05 部份住宅區為機關用地案
	機	0.2519	海巡部哨所	90.12.13 部分農業區為機關用地案
	機	0.1199	供中庄消防分隊辦公廳舍使用	8德路與仁愛路口 94.06.15 部分農業區為機關用地案
	機	0.60	老年文康活動中心	中庄里東南側 99.06.11 部分農業區為機關用地案
市場用地	市一	0.22	第一鄰里	
	市一一	0.14	第一鄰里	
	市一二	0.13	第一鄰里	
	市二一	0.11	第二鄰里	
	市二二	0.10	第二鄰里	
	市二三	0.23	第二鄰里	
	市三	0.29	第三鄰里	
	市四一	0.18	第四鄰里	
	市四二	0.14	第四鄰里	
	市四三	0.14	第四鄰里	
	市五一	0.13	第五鄰里	
	市五二	0.17	第五鄰里	
	市五三	0.15	第五鄰里	
	市六	0.22	第六鄰里	

表 3-4：現行計畫公共設施用地明細表(續 2)

項目	編號	面積(公頃)	位置或說明	備註
批發市場用地	市七	0.19	第七鄰里	
	市八	0.2	第八鄰里	
	市十	0.15	第十鄰里	
	市十一	0.24	第十一鄰里	
	市十二-一	0.16	第十二鄰里	
	市十二-二	0.21	第十二鄰里	
	市十二-三	0.18	第十二鄰里	
	市十三	0.27	第十三鄰里	
	市十四	0.21	第十四鄰里	
	市十五	0.26	第十五鄰里	
	市十六-一	0.09	第九鄰里	
	市十六-二	0.26	第九鄰里	
	市十六-三	0.25	第九鄰里	
	批一	0.25	琉球里	
公園用地	批二	0.14	過溪里	
	批三	0.13	潮寮里	
	批四	0.15	機二十北側	
	批五	0.22	溪州里	
	批六	0.41	公十一北側	
	公一	2.22	第一鄰里	
公(滯)用地	公二	1.76	第三鄰里	
	公三	1.24	第四鄰里(上寮里)	
	公四	1.06	第五鄰里(潮州里)	
	公五	1.65	第五鄰里(會結里)	
	公六	1.62	第十三鄰里(大陳新里南側)	
	公七	2.40	第十一鄰里	
	公八	8.91	位於軍事管制區內，解除限制後，依海濱公園執行。	
	公九	0.74	第十二鄰里(中門里)	
	公十	1.24	林園社區中心	
	公十一	2.38	林園社區中心(濱海公路南側)	
	公十二	6.20	海濱公園	
	公十三	2.58	林園石化工業區西側	
	公十四	0.50	公(一)-五北側	
公兒用地	公滯 1	3.39	和春基地	
	公滯 2	0.74	和春基地	
	公滯 1	1.69	大發基地	
	公滯 2	1.05	大發基地	
公兒用地	公兒一一一	0.20		
	公兒一一二	0.20		
	公兒一一三	0.20		
	公兒一一四	0.20		
	公兒一一五	0.20		
	公兒一一六	0.20		
	公兒一一七	0.29		
	公兒二一一	0.20		
	公兒二一二	0.20		
	公兒三一一	0.20		

表 3-4：現行計畫公共設施用地明細表(續 3)

項目	編號	面積(公頃)	位置或說明	備註
公兒用地	公兒三-二	0.20		
	公兒三-三	0.20		
	公兒三-四	0.20		
	公兒三-五	0.20		
	公兒四-一	0.20		
	公兒四-二	0.20		
	公兒四-三	0.20		
	公兒四-四	0.20		
	公兒四-五	0.20		
	公兒四-六	0.20		
	公兒四-七	0.20		
	公兒四-八	0.20		
	公兒四-九	0.20		
	公兒五-一	0.20		
	公兒五-二	0.20		
	公兒五-三	0.20		
	公兒五-四	0.20		
	公兒六-一	0.20		
	公兒六-二	0.20		
	公兒六-三	0.20		
	公兒六-四	0.20		
	公兒七-一	0.20		
	公兒七-二	0.20		
	公兒七-三	0.20		
	公兒七-四	0.20		
	公兒八-一	0.20		
	公兒八-二	0.20		
	公兒八-三	0.20		
	公兒八-四	0.20		
	公兒九-一	0.20		
	公兒九-二	0.20		
	公兒九-三	0.20		
	公兒九-四	0.20		
	公兒十一-一	0.20		
	公兒十一-二	0.20		
	公兒十一-三	0.20		
	公兒十一-四	0.20		
	公兒十一-五	0.20		
	公兒十一-六	0.1966		
	公兒十二-二	0.20		
	公兒十二-三	0.20		
	公兒十二-四	0.20		
	公兒十二-五	0.20		

表 3-4：現行計畫公共設施用地明細表(續 4)

項目	編號	面積(公頃)	位置或說明	備註
公兒用地	公兒十二-六	0.20		
	公兒十二-七	0.20		
	公兒十三-一	0.20		
	公兒十三-二	0.20		
	公兒十三-三	0.20		
	公兒十三-四	0.20		
	公兒十四-一	0.20		
	公兒十四-二	0.20		
	公兒十四-三	0.20		
	公兒十四-四	0.20		
	公兒十五-一	0.20		
	公兒十五-二	0.20		
	公兒十五-三	0.20		
	公兒十五-四	0.20		
	公兒十五-五	0.20		
綠帶(地)	公兒一	0.23		擬定大坪頂以東地區都市計畫(原車站用地變為商業區、車站專用區、綠帶)細部計畫案
	公兒一、二	0.47		擬定大坪頂以東地區(原保護區變更為住宅區)細部計畫案
運動場用地	綠	17.3934	小型排水溝渠，工業區與住宅區隔離及不規則地等	
停車場用地	停一	0.15	第一鄰里	
	停一一一	0.04	第一鄰里	
	停三	0.14	第三鄰里	
	停四-一	0.14	第四鄰里	
	停四-二	0.08	第四鄰里	
	停四-三	0.08	第四鄰里	
	停五-二	0.13	第五鄰里	
	停五-三	0.10	第五鄰里	
	停五-四	0.20	第五鄰里	
	停五-五	0.84	工(四)-九北側	
	停六	0.11	第六鄰里	
	停七	0.10	第七鄰里	
	停八	0.12	第八鄰里	
	停十	0.10	第十鄰里	

表 3-4：現行計畫公共設施用地明細表(續 5)

項目	編號	面積(公頃)	位置或說明	備註
停車場用地	停十六-一	0.19	林園社區中心	
	停十六-二	0.09	林園社區中心	
	停十六-三	0.16	林園社區中心	
	停十六-四	0.18	林園社區中心	
	停十六-五	0.11	林園社區中心	
	停十七	0.17	公八南側	
	停 1	1.33	和春基地	
	停 2	0.47	和春基地	
	停 1	0.35	大發基地	
	停 2	0.65	大發基地	
廣場用地	廣一	0.21	後庄車站前	
	廣二	0.72	清水岩	
	廣三	0.22	港嘴漁港	
廣停用地	廣停	0.13		
	廣停一	0.14		
污水處理廠	污	5.22	汕尾里西側	
船站用地	船	0.07	位於中芸漁港	
墓地		0.72	工(五)-二北側及風景區北側	
殯葬用地	殯	6.47		
堤防用地	堤	68.70	自義和里南側至汕尾	
堤防用地兼供道路使用	堤(道)	1.45		
排水溝用地		0.26		
自來水管線用地		1.5422	取水口至昭明里	
自來水事業用地	自	0.55	昭明加壓站	
自來水用地	水	0.49	大發基地	
	水	0.72	和春基地	
天然氣配氣站用地	液一	0.74	計畫區西北側與鳳山都市計畫交界處	
電路鐵塔	塔	0.54		
鐵路用地	鐵	16.7830		
捷運系統用地	捷	46.93	計畫區西北側與鳳山、大寮都市計畫交界處	
變電所用地	變	0.80		
河道用地	河	2.07		
河道用地兼供道路使用	河(道)	0.03		
滯洪池用地	滯	9.45		
綠地(帶)兼沉砂池用地	綠兼沉砂池	0.0411		
道路用地		483.26		
道路用地兼供排水使用	道(排)	0.11		
道路用地兼供河川使用	道兼河	0.6		
管理服務用地	服管	0.6		
電力事業用地	變	1.25		
環保設施用地(污水)	環	1.46		
溝渠用地	溝	0.46		

註：上列數據僅供參考，實際面積應依實地定樁測量為準。

五、交通系統計畫(詳圖 3-3)

(一) 道路

本計畫劃設 3 條聯外主要幹道、5 條聯外次要幹道、3 條區內幹線道路、23 條主要道路、2 條園林道路，以及配合鄰里單元規劃之鄰里出入道路及人行步道等。

1. 聯外主要幹道

計畫區聯外主要幹道有三條：

- (1) 編號(一)之台一線省道，東往屏東，西至鳳山、高雄市區。計畫寬度為 40 公尺。
- (2) 編號(二)之省道台十七線(沿海公路)，東往東港，西至高雄市區，計畫寬度 40 公尺。
- (3) 編號(卅二)之省道台八十八線東西向快速道路，東往潮州，西經五甲，可連繫中山高速公路，計畫寬度 32 至 52 公尺。

2. 聯外次要幹道

計畫區次要幹道有五條：

- (1) 編號(三)之鳳林公路，北經大寮通往鳳山、南接(二)號之省道台十七線(沿海公路)，計畫寬度分為 30 公尺及 25 公尺二種。
- (2) 編號(四)道路，北通烏松仁美地區、高雄市楠梓區，往南通至大發工業區外圍，計畫寬度為 30 公尺。
- (3) 編號(七)道路，為連繫大坪頂特定區之鳳山水庫，計畫寬度為 25 公尺。
- (4) 編號(十二)道路，為通往大樹、旗山之聯外道路，計畫寬度為 20 公尺。
- (5) 編號(廿一)道路，為通往大樹區仁美里之聯外道路，計畫寬度為 15 公尺。

3. 區內幹線道路

計畫區內幹線道路計有三條：

- (1) 編號(五)道路，為自(三)號道路北段向東至大發工業區西側，計畫寬度為 30 公尺。
- (2) 編號(六)道路，為自(四)號道路往南銜接三號道路，計畫寬度為 30 公尺。
- (3) 編號(八)道路，為自大發工業區南至林園工業區，計畫寬度為 24 公尺。

4. 主要道路

計畫區主要道路共計 23 條，主要道路為社區間、鄰里間或社區與中心商業區間之主要聯絡道路，其道路一端或兩端與幹線道路相接連，並分歧通達鄰里內主要、次要及出入道路。其計畫寬度分為 20 公尺與 15 公尺二種。

5. 園林道路

計畫區內園林道路有二條：

- (1) 園道一為自鳳林公路至清水巖廣場，計畫寬度為 30 公尺。
- (2) 園道二為自大坪頂特定區南端向西南至公八用地，計畫寬度為 25 公尺。

6. 鄰里出入道路及人行步道

計畫區內除上述主要及次要道路外，為配合鄰里單元規劃，並劃設未編號但註明寬度(10 公尺)之道路、未註明寬度(8 公尺)之道路及人行步道(4 公尺)等。

因此道路用地面積為 483.2600 公頃，此外，配合鳳山圳排水系統改善工程，劃設「道路用地兼供排水使用」面積約 0.1116 公頃，劃設「道路用地兼供河川使用」面積約 0.6009 公頃，計畫道路編號參見表 3-5。

(二) 鐵路用地

配合「台灣鐵路管理局」之需求，劃設鐵路用地，面積約 16.783 公頃。

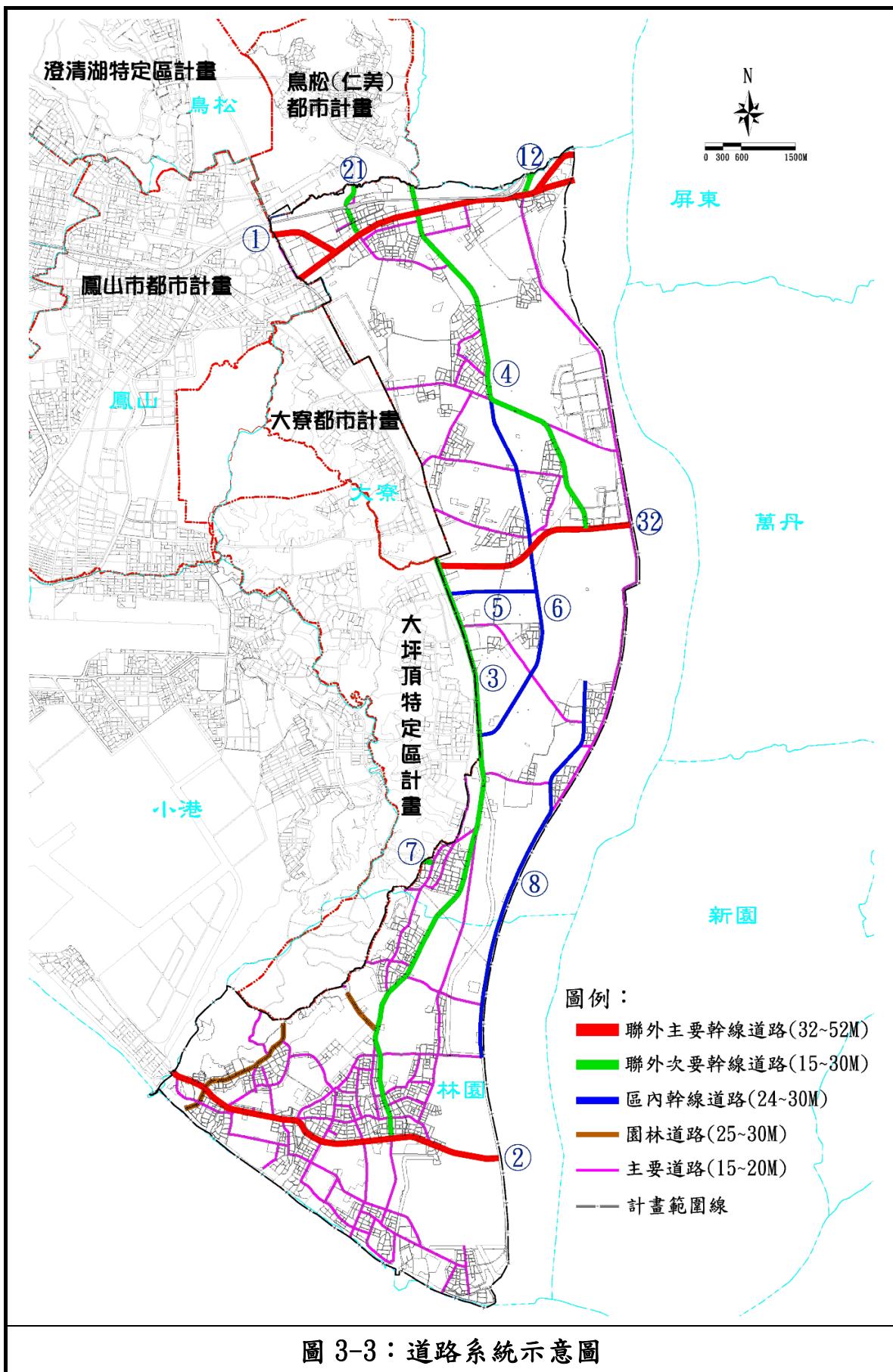


表 3-6：現行計畫道路編號表

編號	寬號(公尺)	長度(公尺)	說明	備註
一	40	5265	台一省道(鳳屏公路)	
一一	40	770	台一省道(往高雄市區)	
一二	40	900	台一省道(高屏高架橋)	
二	40	5640	沿海公路	
三	30 及 25	10335	鳳林路	
四	30	6825	光明路	
五	30	1470	光華路	
六	30	6010	光明路	
七	25	145	—	
八	24	720	堤防路	
九	20	1845	萬丹路	
十	20	2460	—	
十一	20	2640	大寮路	
十二	20	360	九和路	
十三	20	1170	—	
十四	20	3345	義仁路	
十五	20	1210	—	
十六	20	6120	港嘴路	
十七	20	1200	—	
十八	20	1250	—	
十九	20	1350	—	
二十	20	900	—	
廿一	15	2610	成功一路	
廿二	15	11070	—	
廿三	15	1000	—	
廿四	15	1025	—	
廿五	15	2790	—	
廿六	15	1125	—	
廿七	15	275	—	
廿八	15	1380	潭平路	
廿九	15	990	—	
三十	15	1680	—	
卅一	15	2955	溪州二路	
卅二	32-52	—	東西向快速道路	
卅三	15	810	—	
卅四	15	2780	溪州路	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區、自來水管線用地為道路用地)(配合溪洲路拓寬工程)案
園道一	30	780	—	
園道二	25	2486	—	

六、 土地使用分區管制要點

(一) 本要點依都市計畫法第二十二條暨同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。本要點未規定者，適用其他相關法令規定。

(二) 住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百

分之二〇〇。

- (三) 商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三五〇。
- (四) 工業區(包含各種工業區)之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。
- (五) 其他各種使用分區與公共設施用地之建蔽率，容積率不得大於表 3-6 之規定。
- (六) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份，依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定辦理。
- (七) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- (八) 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其總樓地板面積在一千五百平方公尺(含)以下部分，應依建築技術規則規定留設停車空間；總樓地板面積超過一千五百平方公尺者，於申請建築時，其樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下部分，應留設一部停車空間，超過二五〇平方公尺(含)部份，每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
- (九) 為加速公共設施之開闢，鼓勵民間投資興建公共設施，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。惟僅得作地下停車場使用，並應提供作公共停車場使用。

表 3-7：現行計畫各種使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率管制一覽表

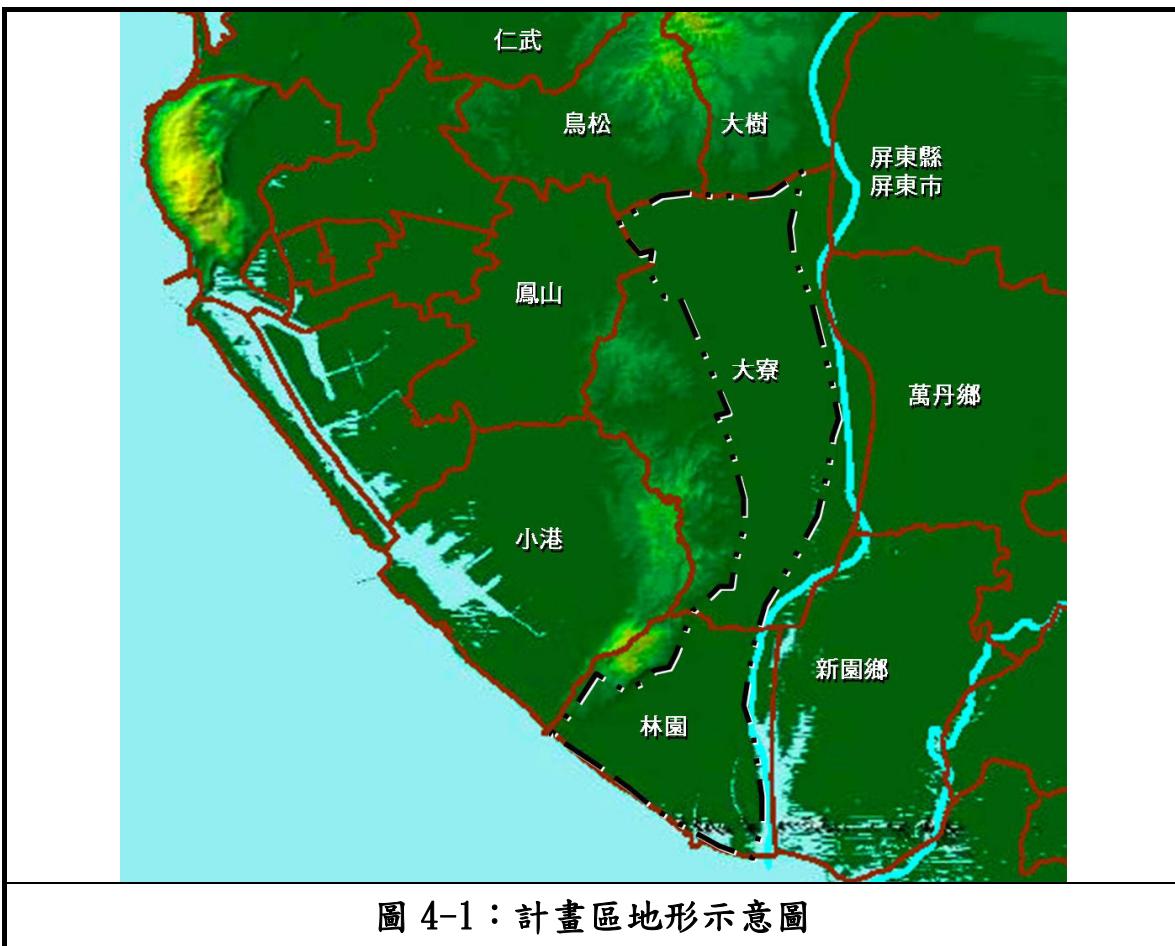
項目 使用分區或公共設施用地		建蔽率(%)	容積率(%)
學校用地	國中以下	40	150
	高(中)職	40	200
行政區及郵政、電信、醫療等機關用地		50	250
零售市場用地		50	240
批發市場用地		50	120
旅館區		40	240
風景區		20	40
車站專用區、船站用地		40	120
變電所用地		50	250
文教區		40	250
私立學校		40	200
加油站專用區		40	120
漁港區		50	120
農會專用區		50	250
保存區		50	160
殯葬用地		20	—
墓地		20	60
宗教專用區		50	160

第四章 現況發展分析

第一節 自然生態與環境

一、 地形與坡度(如圖 4-1 所示)

本計畫區東鄰高屏溪，區內地形乃是經由高屏溪沖積而成之一處地勢平坦地形。該計畫區西倚鳳山丘陵台地，台地北、中、南平均高度分別約為 70 公尺、98 公尺與 145 公尺，整體山勢呈南高北低，平均坡度平緩，成為鄰近本計畫區且為民眾日常生活容易貼近之自然休憩資源。



資料來源：本計畫整理。

二、 地質與土壤(如圖 4-2 所示)

本計畫區緊鄰高屏溪，區內地形土地乃高屏溪所沖積而成，因此本計畫區之地質多屬於現代沖積層，沖積層屬良好的砂礫含水層，地下水蘊藏豐富。計畫區北側倚鳳山丘陵地區地質則為更新世礫石、紅土、土、砂所組成，計畫區南側倚鳳山丘陵地區地質則大多為更新世石灰岩礁，以及上新世、更新世砂、頁岩及泥岩、砂等。

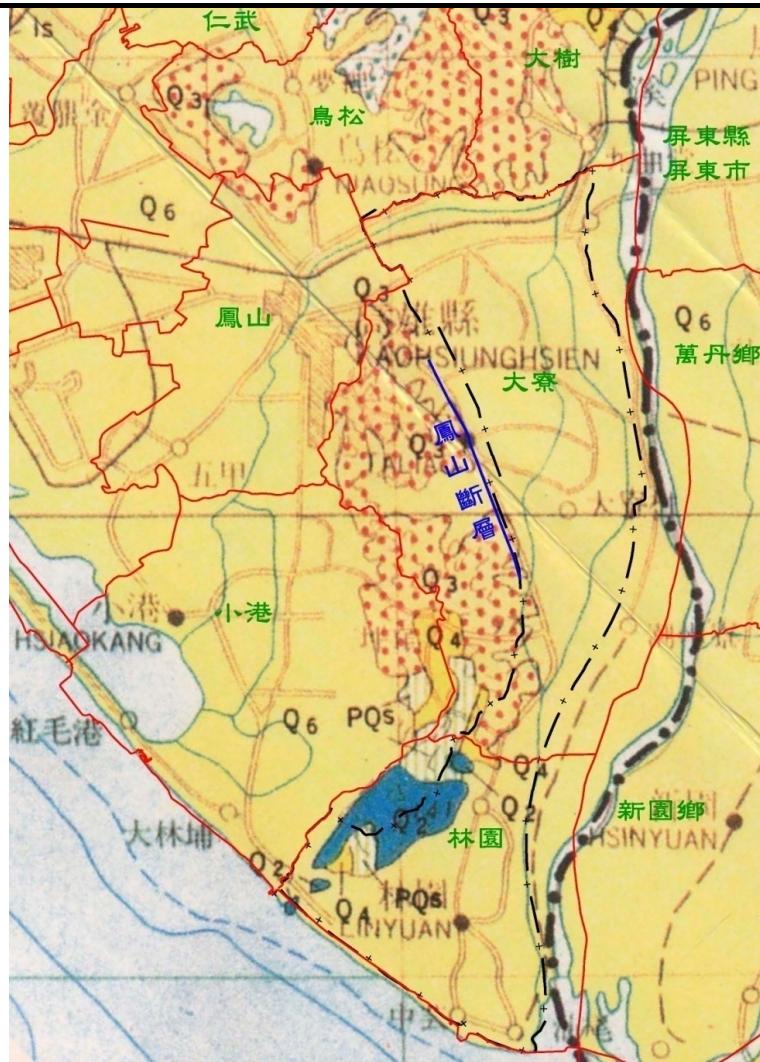


圖 4-2：計畫區地質示意圖

註：Q2 為更新世石灰岩礁，Q3 為更新世礫石、紅土、土、砂，Q4 為砂，Q6 為現代沖積層，PQS 為上新世、更新世砂、頁岩及泥岩。

三、氣候與風向

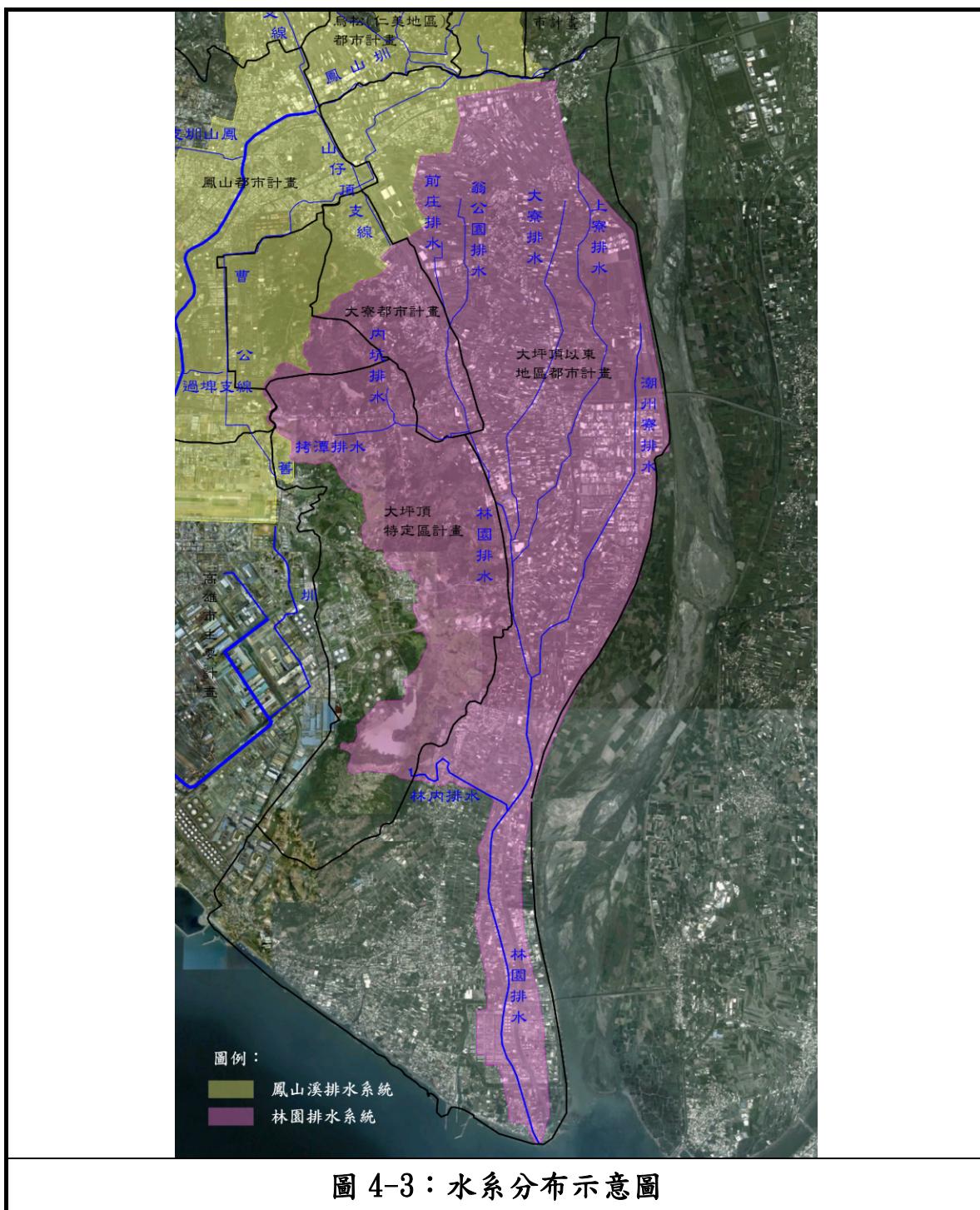
大坪頂以東地區位於台灣本島，地處亞熱帶，每年夏季長達二百多天，冬季則不甚顯著，每年十月至翌年四月天氣晴朗乾燥，降雨量約為全年之 11%，五月至九月雨量甚豐，其中以雷雨及颱風雨量為主，佔全年雨量約 89%，年平均氣溫約攝氏 24.3 度，四月至十月的平均氣溫為攝氏 25 度，一月為寒冷月份，平均氣溫為攝氏 17.5 度，全年以八月份最為炎熱，月平均氣溫達攝氏 30.4 度。

高雄地區最大月平均風速發生於二月，風速為 2.8m/s，每年冬季以北風為主，每年五月初至九月底為西南季風，夏季常有颱風，尤以七、八、九三個月為颱風期，每平均雨量為 1,779.8 公厘，最大雨量為 2,769.6 公厘，最小雨量為 722.2

公厘，相差懸殊甚大。

四、 河川與水文(如圖 4-3 所示)

本計畫區水系主要為林園排水系統，並包含部分之鳳山溪排水系統，就林園排水系統而言，主要的溝圳為林園排水、林內排水、拷潭排水、內坑排水、前庄排水、翁公園排水、大寮排水、上寮排水、潮州寮排水等，而鳳山溪排水系統於本計畫區範圍內則主要為鳳山圳及山仔頂支線。



第二節 災害發生歷史及特性

一、洪泛災害

本計畫區主要之都市災害為洪泛淹水，近年來相關淹水區域及受災程度詳圖 4-4、表 4-1、4-2 所示，因此可知淹水地區集中於山仔頂支線、前庄排水、拷潭排水與潮州寮排水等周邊地區，而計畫區南側林園排水出海口、中芸漁港與汕尾漁港，圖則為暴潮溢淹區（圖 4-5 所示）。

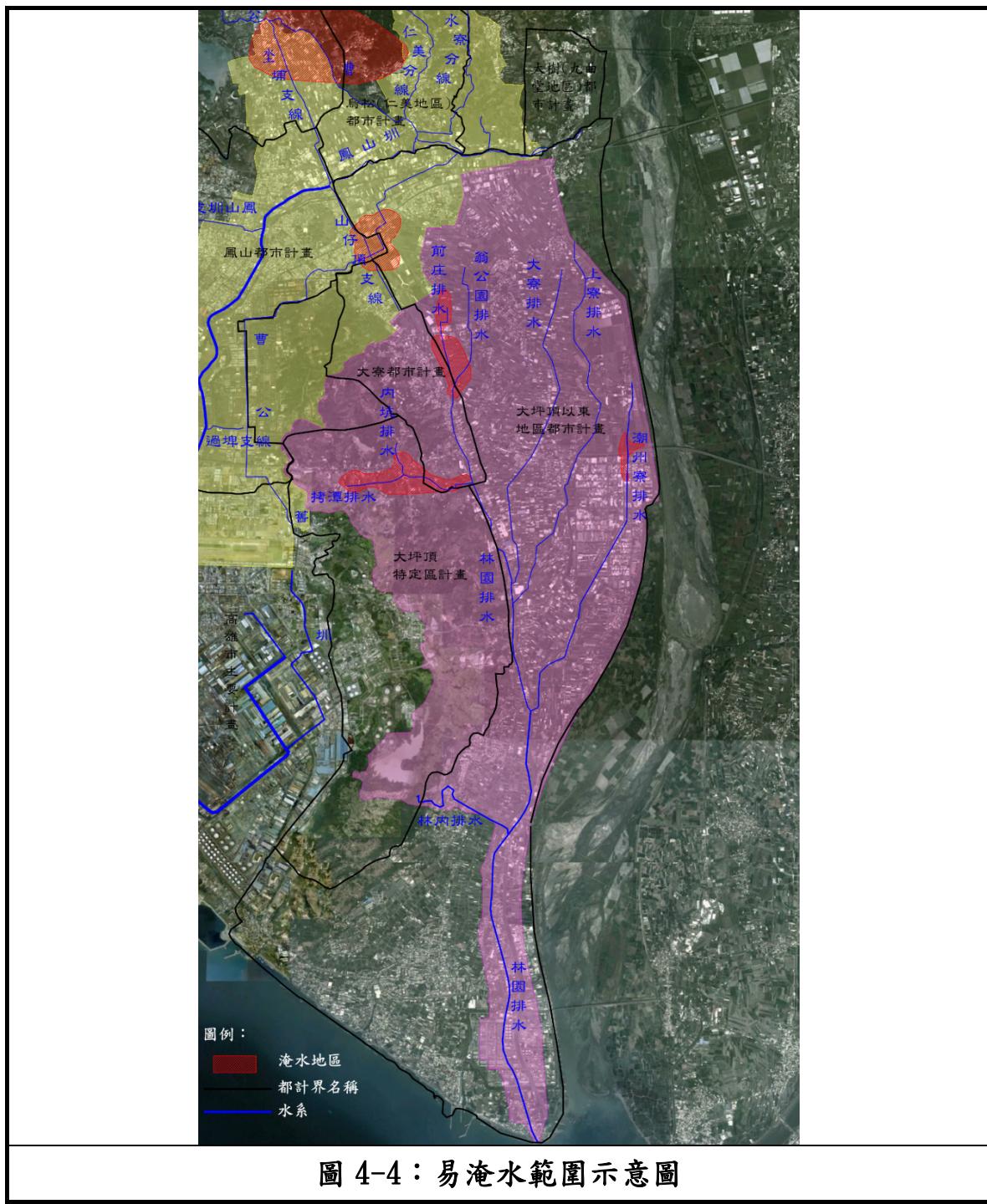


表 4-1：大坪頂以東地區近 3 年易淹水地區一覽表

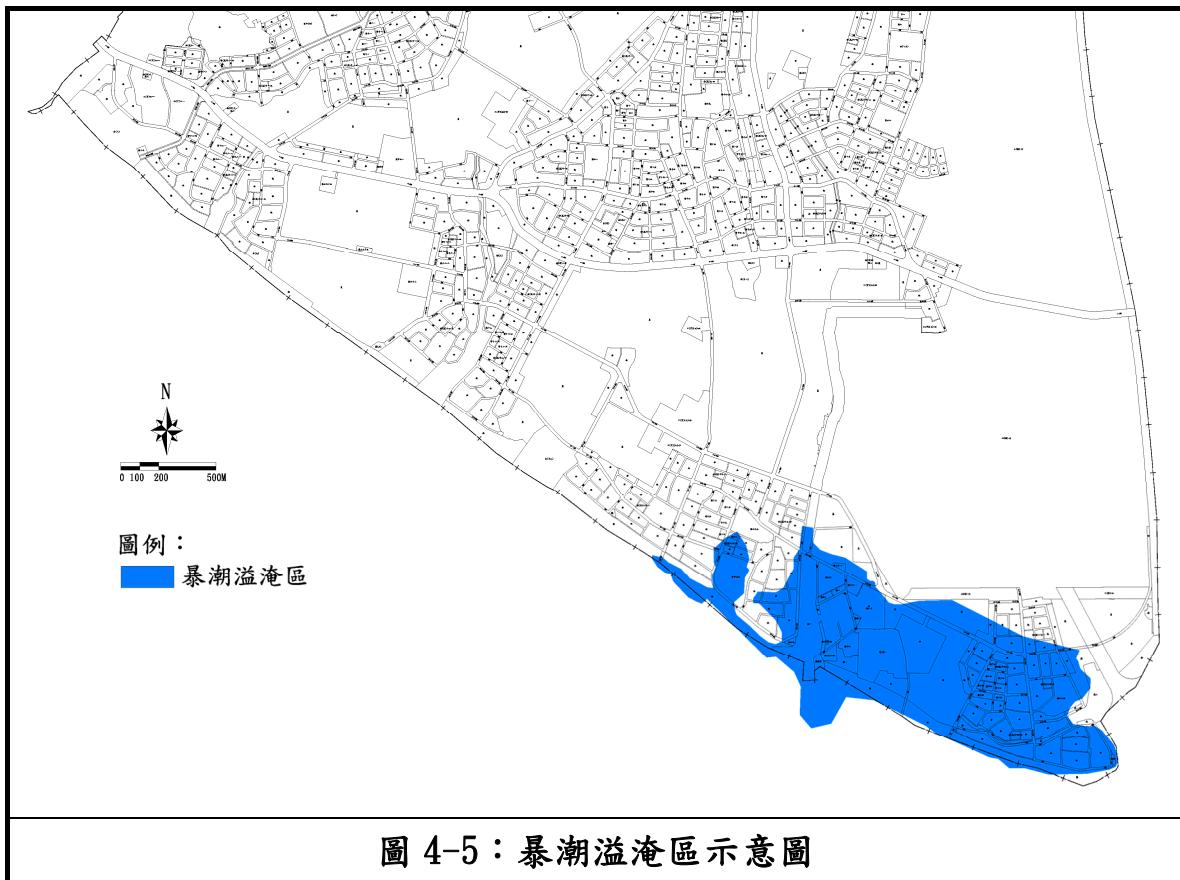
區	位置	原因
大寮區	四維路、八德路與仁愛路口	排水不良
大寮區	民義街與民族路口	排水不良
大寮區	成功路橋往仁美方向	排水不良
大寮區	自強路、信義路、四維路	排水不良
大寮區	新厝里高 74 鄉道	排水不良
大寮區	三隆里北興街	排水不良
大寮區	會社里 88 夜市	排水不良
大寮區	前庄里 82 巷、88 巷	排水不良
大寮區	鳳林二路 381 巷、453 巷	未確實清疏
林園區	汕尾地區	地勢低窪、宣洩不及
林園區	林家里周邊	山區集水宣洩不及

表 4-2：大坪頂以東地區淹水事件概況表

日期	主要淹水區域	平均淹水深度(M)	淹水面積(公頃)	所屬集水區/備註
95. 06. 09 ~13 (0609 豪雨)	1. 前庄里及永芳里：中正路山仔頂溝兩側、前庄排水源頭附近、萬丹路 189 巷附近、永芳路兩側農田、福源路	0.5	43	前庄排水
	2. 大發工業區：興業路及大有一~三街附近工廠	1.0 以上	18	潮州寮排水
	3. 拷潭里：拷潭里拷潭路、明山代天府前低窪地區及拷潭排水下游沿岸均漫淹成災	0.4	37	拷潭排水
	4. 內坑里：仁德路 105 號民宅前至陳厝加油站前道路	0.3		
	5. 中庄里：鳳屏一路、四維路	0.5 以上	24	山仔頂溝 (鳳山溪)
	6. 中興里：文化一巷、附近農田	1.55 以上	81	
95. 07. 12 ~15 (碧利斯颱風)	1. 前庄里：中正路山仔頂溝兩側及自由路山仔頂溝源頭附近、前庄排水源頭低窪地區、萬丹路前庄排水交會附近至福德祠	0.4	12	前庄排水
	2. 大發工業區：興業路及大有一~三街附近工廠	0.5	10	潮州寮排水
	3. 拷潭里：拷潭里拷潭路、拷潭排水下游台 88 箱涵回堵導致拷潭排水沿岸均漫淹成災	0.3	28	拷潭排水
	4. 內坑里：仁德路 105 號民宅前至陳厝加油站前道路、內坑排水下游匯入拷潭排水附近	0.3		
	5. 後庄里：民祥街、成功路	1.0 以上	5	山仔頂溝 (鳳山溪)
	6. 中興里：文化一巷、附近農田	1.0	55	
94. 07. 16 ~20 (海棠颱風)	1. 前庄里及永芳里：中正路山仔頂溝兩側、萬丹路南側永芳路北側農田、前庄路福德祠一帶	0.35	40	前庄排水
	2. 大發工業區：興業路及大有一~三街附近	0.5	15	潮州寮排水
	3. 拷潭里：拷潭里拷潭路、台 88 快速道路線下平面道路及拷潭排水沿岸均漫淹成災	0.5	35	拷潭排水
	4. 內坑里：仁德路 105 號民宅前至陳厝加油站前道路、內坑排水下游匯入拷潭排水附近	0.35	35	拷潭排水
	5. 中興里、中庄里：文化一巷、附近農田、鳳屏一路、四維路	1.5 以上	75	山仔頂溝 (鳳山溪)
83. 08. 11 ~15	1. 中興里：文化一巷、莊敬路	1.2	123.6	道格颱風
	2. 中庄里：鳳屏一路、四維路			

表 4-2：大坪頂以東地區淹水事件概況表(續)

日期	主要淹水區域	平均淹水深度(M)	淹水面積(公頃)	所屬集水區/備註
86.07.01 ~05 高雄市 大寮區	1. 中興里：文化一巷、莊敬路	0.7	136.6	豪雨
	2. 中庄里：鳳屏一路、四維路			
	3. 後庄里：民祥街、民權街及成功路			
87.06.01 ~11	1. 中興里：文化一巷、莊敬路	0.9	150.4	豪雨
	2. 中庄里：鳳屏一路			
	3. 後庄里：民祥街、民權街及成功路			
94.06.12 ~14	1. 中興里：文化一巷、莊敬路、山仔頂排水兩側低窪地區	0.85	175.1	0612 豪雨
	2. 中庄里：忠孝路、鳳屏一路 354 巷、四維路、信義路及鳳屏一路			
	3. 後庄里：民祥街、民權街及成功路			



二、 相關洪泛治理措施

然而因應洪泛災害的威脅，都市計畫層面上近年來已逐漸針對鳳山圳、山仔頂支線及前庄排水等進行河川整治工作，其歷年都市計畫個案變更案件示意與內容詳圖 4-6、表 4-3 所示：

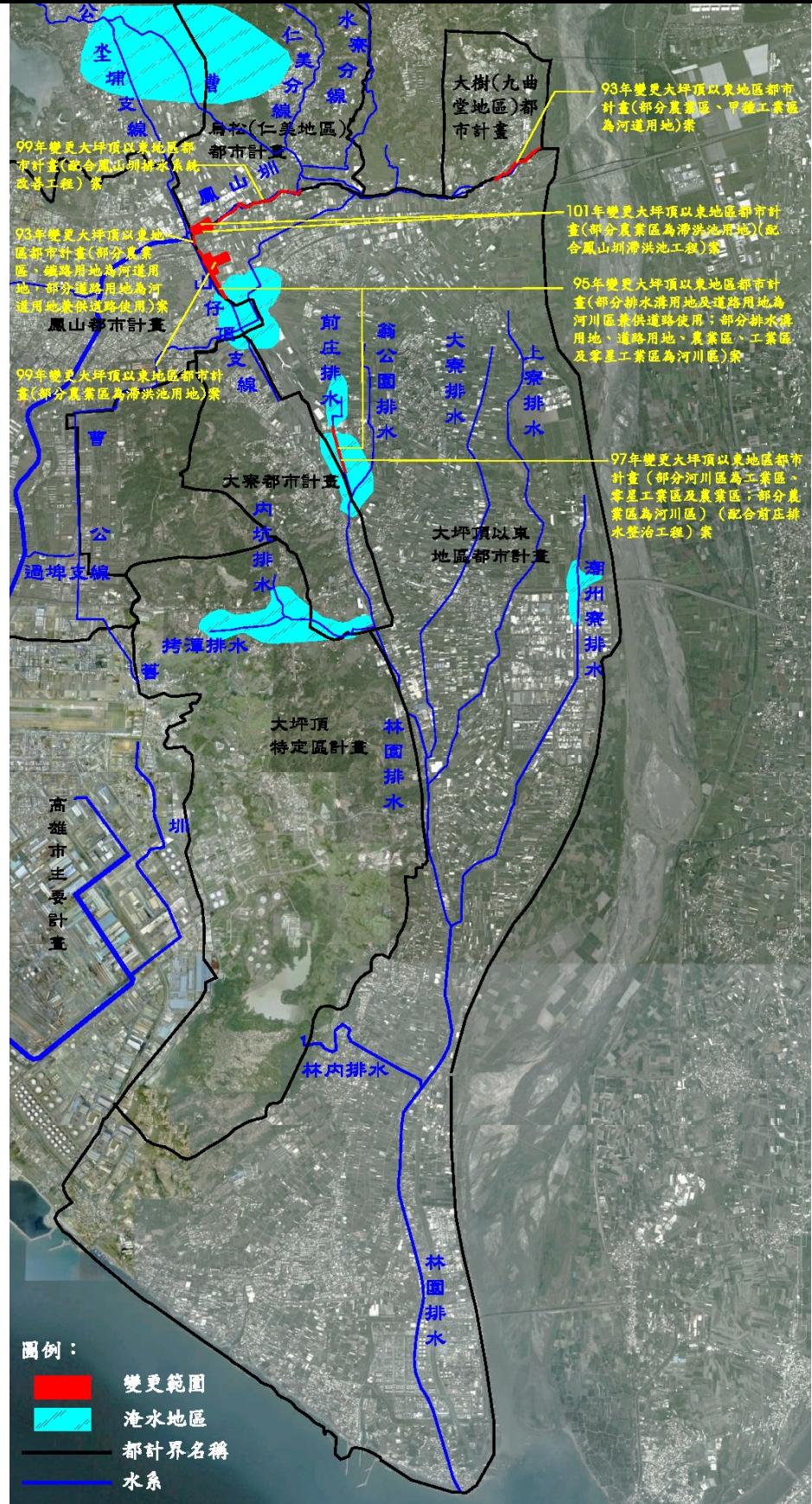


圖 4-6：歷年有關防洪治理之都市計畫變更案件區位示意圖

表 4-3：歷年有關防洪治理之都市計畫變更案件彙整表

計畫名稱	發布實施日期與文號
變更大坪頂以東地區都市計畫(農業區、甲種工業區為河道用地)案	93 年 6 月 3 日 (93)府建都字 0930095804 號公告實施
變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區、鐵路用地為河道用地，部分道路用地為河道用地兼供道路使用)案	93 年 12 月 17 日 (93)府建都字 0930245180A 號
變更大坪頂以東地區都市計畫(部分排水溝用地及道路用地為河川區兼供道路使用；部分排水溝用地、道路用地、農業區、工業區及零星工業區為河川區)案	95 年 4 月 10 日 (95)府建都字 0950801062 號
變更大坪頂以東地區都市計畫(部分河川區為工業區、零星工業區及農業區；部分農業區為河川區)(配合前庄排水整治工程)案	97 年 2 月 26 日府建都字第 0970048325 號
變更大坪頂以東地區都市計畫(配合鳳山圳排水系統改善工程)案	民國 99 年 3 月 29 日府建都字第 0990075664 號
變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為滯洪池用地)案	民國 99 年 12 月 17 日府建都字第 0990316360 號
變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為滯洪池用地)(配合鳳山圳滯洪池工程)案	民國 101 年 5 月 21 日高市府都發規字第 10132095200 號

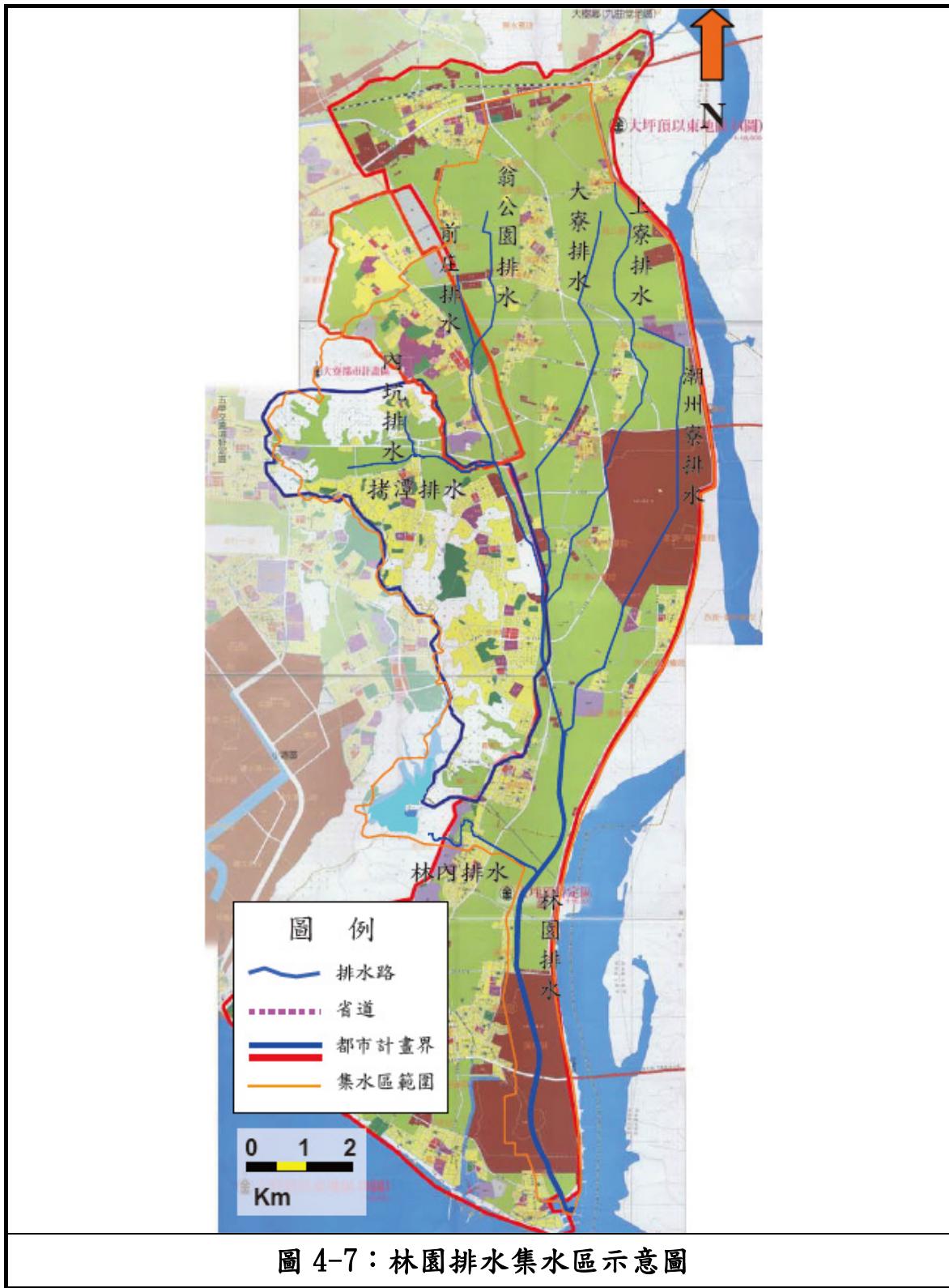
三、 河川整治計畫

林園排水位於本計畫區內，排水渠道流路長度約 17.74 公里(包含林園排水主流本身 14.59 公里及翁公園排水 3.15 公里)，集水區面積約 56.38 平方公里，大部分護岸老舊且通水斷面不足，其中以前庄地區排水系統容量不足造成周邊低窪地區淹水，台 88 快速道路箱涵設計不良造成拷潭排水拷潭里及潮州寮排水大發工業區淹水狀況等問題較為嚴重。

由於林園排水以往未有整體性之規劃，因此，經濟部水利署第六河川局於民國 97 年 12 月公告「易淹水地區水患治理計畫-高雄縣管區域排水林園排水系統規劃報告」，將計畫區內林園排水納入易淹水地區水患治理計畫實施辦理(圖 4-7 所示)。除以綜合治水觀念及集水區整體永續發展為前提，將保護標準提升至通過 10 年重現期洪峰流量，且 25 年重現期洪峰流量不溢堤之原則，以期有效解決本區淹水問題外，並導入區域人文、生態維護及環境營造等，以達成治水，利水、活水、保水之最高目標。

林園排水座落本計畫之渠段屬中、下游段，部分前經經濟部工業局報編開發林園工業區時，為避免園區及地區淹水，並依據「高雄縣管區域排水林園排水系統規劃報告」所載，應增加通水斷面，其餘渠段將既有堤岸加高，並就既有跨河構造物配合改建。

為符合土地使用分區管制，並配合現況既有渠道使用，除依據「高雄縣管區域排水林園排水系統規劃報告」中研提所需用地範圍外，且根據經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日會銜函示認定檢討變更為河川區，因此在本次通盤檢討中提列變案，以推動治水工程及防範地區淹水。



四、小結

近年來氣候變遷加劇，連帶引發地震與海嘯災害頻傳，本計畫區南側濱鄰台灣海峽，屬暴潮溢淹區之範圍，因此應當預先提防災害發生之潛勢，事先建構完善之防汛道路系統。考量淹水議題之解決需從整體水系統之宏觀角度提出因應的解決方案，依據水利署所研提之相關之研究與治理計畫，並已將其相關規劃設置納入本案辦理，因此建議本計畫區本次通盤檢討應無需提出相關因應措施。

第三節 土地使用現況概述

一、土地使用現況

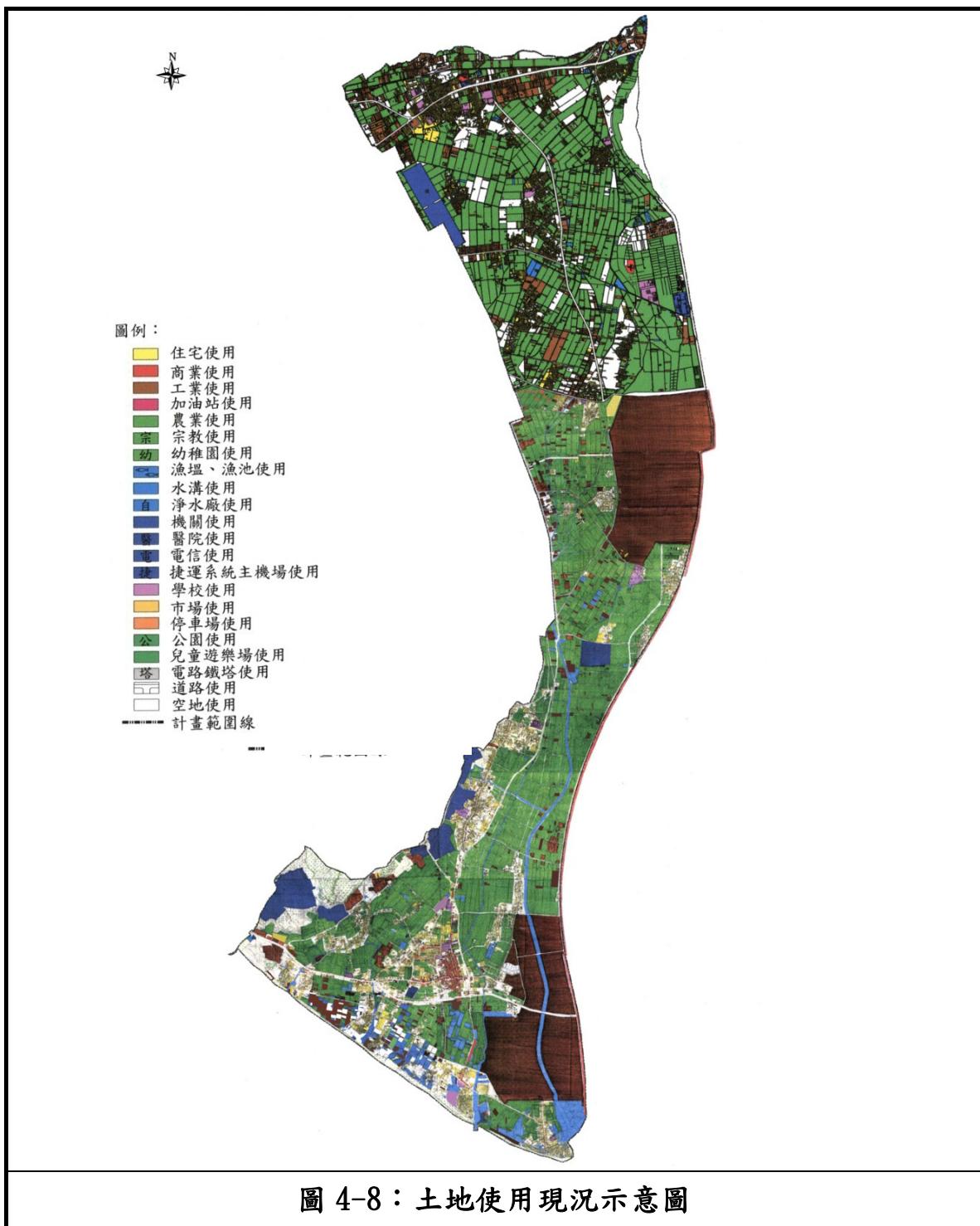
(一) 本計畫區以農業使用為主，佔計畫區面積之 43.48%，其次為工業使用，佔計畫區面積之 19.73%。各土地項目使用面積示意與所佔百分比詳圖 4-8 與表 4-4。

表 4-4：土地使用現況面積統計表

項目	面積(公頃)	百分比(%)
農業區	2,601.09	43.48
工業區	1,180.30	19.73
住宅區	512.08	8.56
道路用地	483.37	8.08
空地	359.53	6.01
行水區、排水溝用地、漁港區	306.89	5.13
其他	150.75	2.52
機關	101.10	1.69
墓地	65.80	1.10
學校用地	57.43	0.96
捷運主機場用地	45.47	0.76
魚塭、魚池	40.08	0.67
商業區	35.89	0.60
公園、綠地	24.53	0.41
鐵路用地	7.78	0.13
加油站專用區	4.19	0.07
市場用地	2.99	0.05
廣停、停車場	2.99	0.05
合計	5,982.26	100.00

表 4-5：使用分區現況使用情形表

現行都市計畫		已開發面積(公頃)	開闢率(%)
項目	面積(公頃)		
住宅區	792.7185	512.0400	64.59
商業區	43.4763	35.8900	82.55
工業區	978.7099	934.3723	95.47
合計	1,814.9047	1,482.3023	81.67



二、建物結構與樓層分析

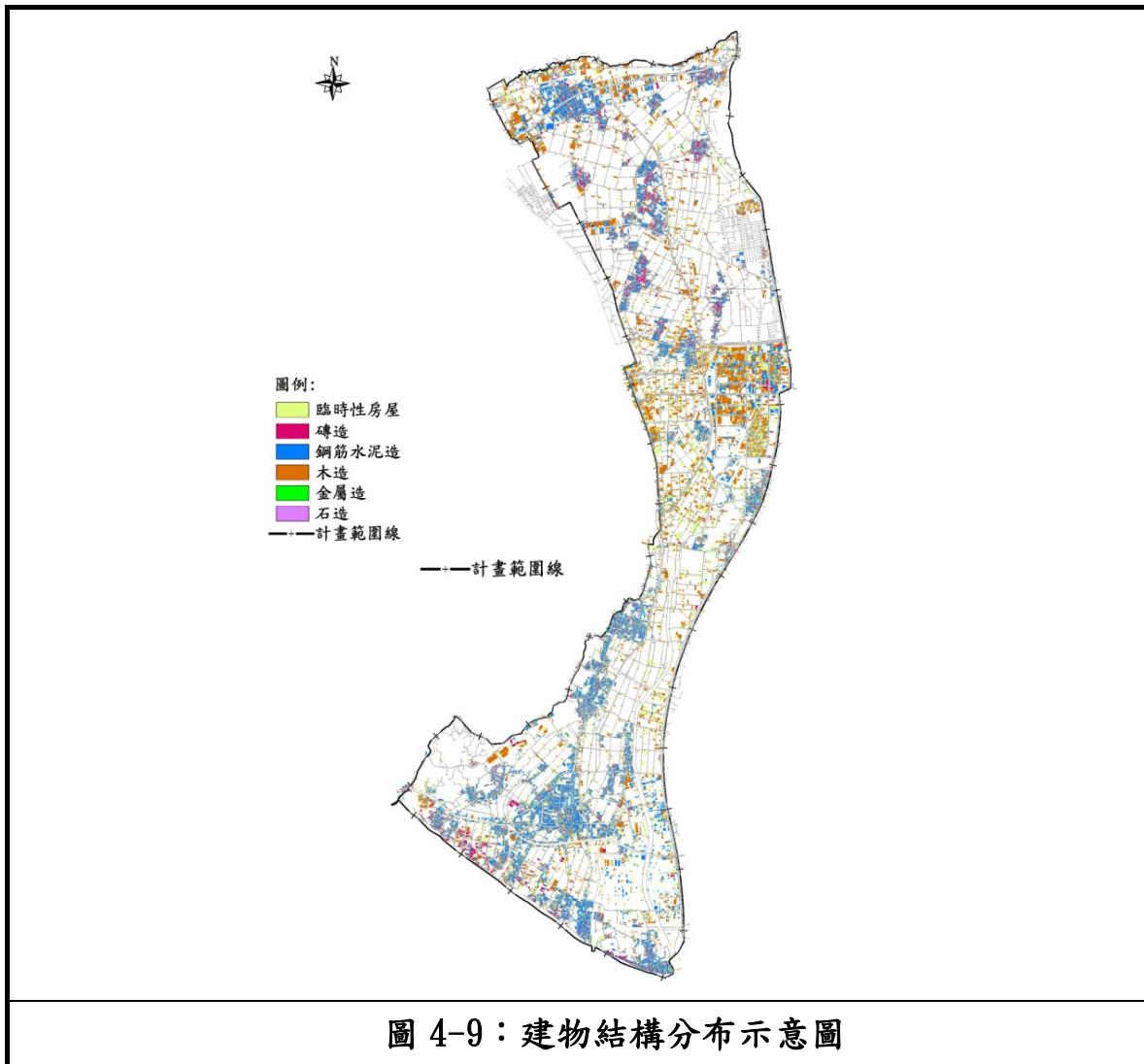
(一) 建物結構

計畫區內之既有都市發展區域多為鋼筋水泥造及金屬造建築物，其各佔整體比例為 39.78% 及 33.85%，另臨時性房屋亦佔了計畫區的 18.19%，且多分布於農業區之土地。計畫區內建物結構分布現況詳圖 4-9。

表 4-6：計畫區建物結構面積綜理表

結構	面積(公頃)	比例(%)
臨時性房屋	181.2341	18.19
磚造	79.0107	7.93
鋼筋水泥造	396.2530	39.78
木造	1.2494	0.13
金屬造	337.2271	33.85
石造	1.2261	0.12
總計	996.2004	100.00

資料來源：本計畫彙整。



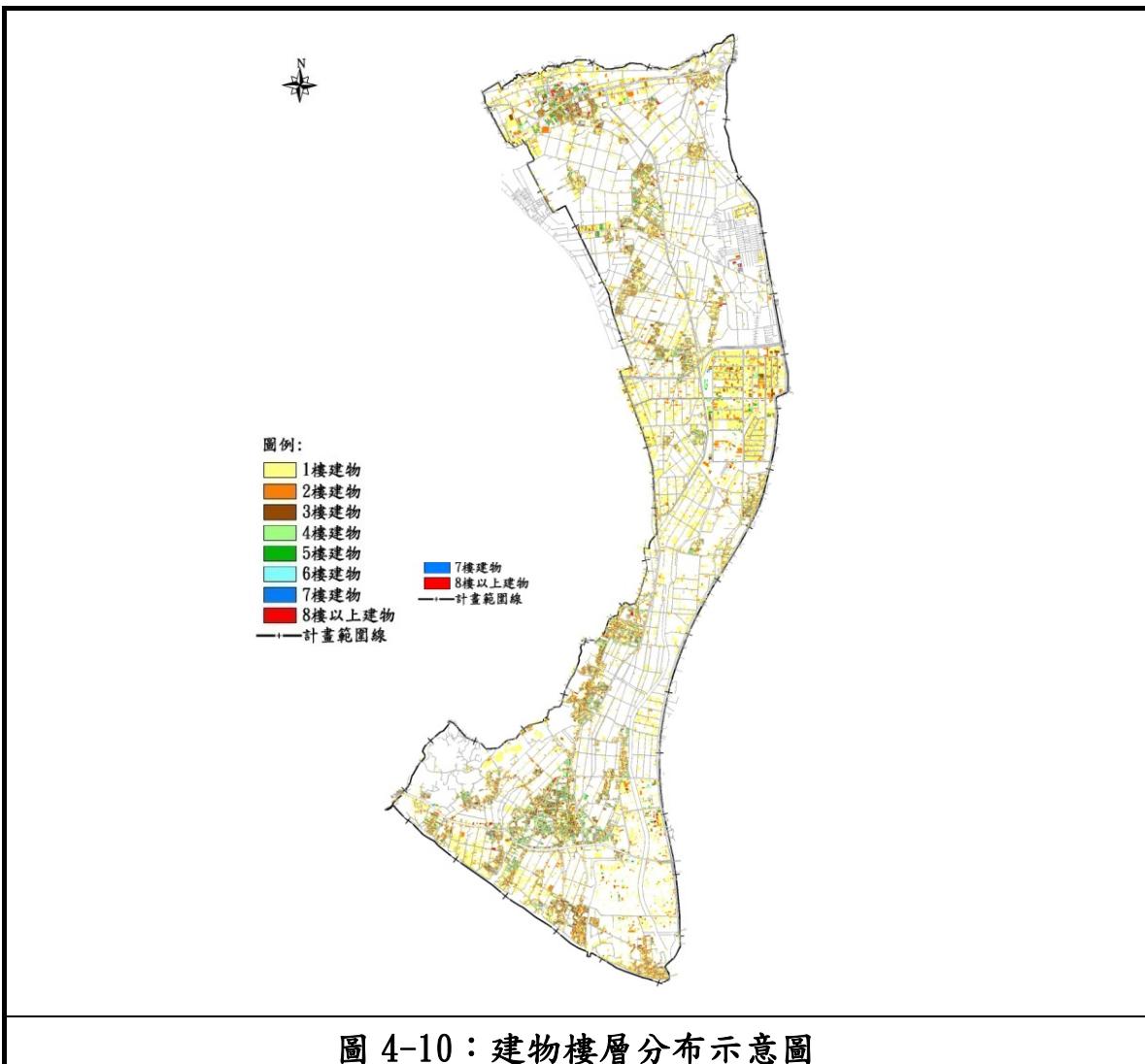
(二) 建物樓層

計畫區建築樓層以 4 樓以下之建物為最大宗使用，約佔整體比例 97.05%，其中又以 1 樓之建物佔整體比例 62.23% 最高，主要分布於住宅區之舊聚落及大發工業區。計畫區內建物樓層分布現況詳圖 4-10。

表 4-7：計畫區建物樓層面積綜理表

樓層	面積(公頃)	比例(%)
1 樓	619.9439	62.23
2 樓	169.7739	17.04
3 樓	119.0052	11.95
4 樓	58.0795	5.83
5 樓	15.3293	1.54
6 樓	3.5026	0.35
7 樓	2.9398	0.30
8 樓以上	7.6263	0.77
總計	996.2004	100.00

資料來源：本計畫彙整。



第四節 人口與住宅供需

人口為研究都市社會經濟的重要指標，人口成長與人口組成可說明都市成長與都市化的過程，而人口之遷移則顯示都市的擴展與人口流動的現象。茲針對計畫區人口各項資料分析如下：

一、人口成長與組成

(一) 人口成長

本計畫範圍橫跨大寮區及林園區二處行政區域，其中本計畫區含括大寮區 21 個里的全部或大部份土地。而林園區範圍內除西側些許鳳山丘陵屬於大坪頂特定區計畫範圍之內，其餘林園區土地皆屬本計畫區之計畫範圍。

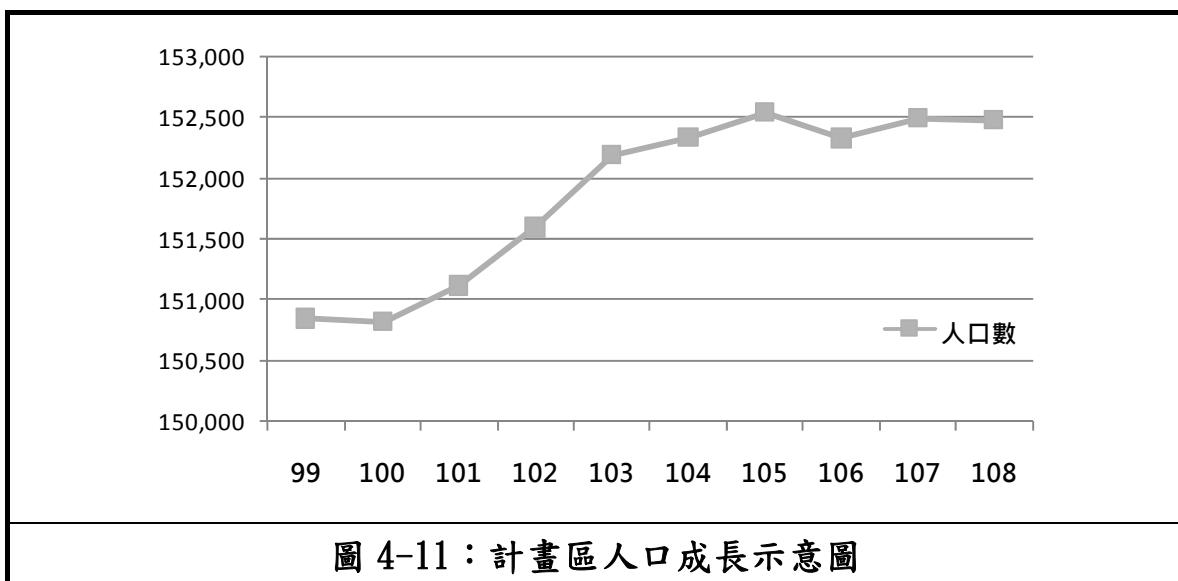
本計畫區截至民國 108 年 4 月底，計有現況人口數量 15 萬 2 千餘人，與計畫區之計畫人口 18 萬人尚存在約 2 萬餘人之差距。而針對現況人口的分佈稠密情況而言，人口主要集聚於計畫區南北兩端，北端則以後庄火車站附近地區為人口聚集核心，南端則以林園區公所附近地區為中心。

就長期人口成長狀況而言，從民國 99 至民國 108 年間呈成長趨緩的現象，平均成長率為 0.08%。

表 4-8：本計畫區近年人口數量統計表

年度	人口數	成長率(%)	年度	人口數	成長率(%)
99	150,839	-0.33	104	152,326	0.09
100	150,815	-0.02	105	152,539	0.14
101	151,112	0.20	106	152,325	-0.14
102	151,591	0.32	107	152,489	0.11
103	152,193	0.40	108	152,474	-0.01

資料來源：整理自高雄縣統計要覽、林園區公所、大寮區公所、都市及區域發展統計彙編。



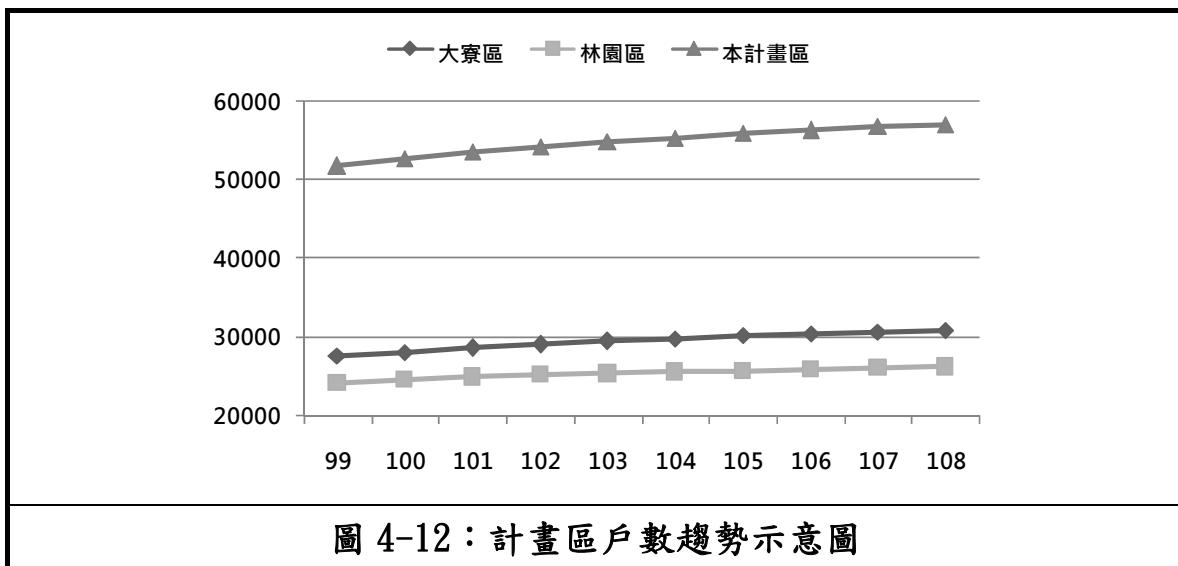
(二) 人口組成

1. 戶數

經由戶數統計表 4-9 與圖 4-12 得知，大坪頂以東地區都市計畫地區之戶數近十年(民國 99 年至 108 年)期間增加 6,794 戶，平均成長率為 1.07%。近五年(民國 104 年至 108 年)期間增加 1,722 戶，成長率平均為 0.76%，可看出大坪頂以東都市計畫地區戶數呈現穩定成長。

表 4-9：計畫區戶數成長統計表

年度	大寮區		林園區		本計畫區	
	戶數(戶)	成長率(%)	戶數(戶)	成長率(%)	戶數(戶)	成長率(%)
99	27672	-	24115	-	51787	-
100	28131	1.63	24616	2.04	52747	1.82
101	28624	1.72	24965	1.40	53589	1.57
102	29059	1.50	25218	1.00	54277	1.27
103	29509	1.52	25394	0.69	54903	1.14
104	29759	0.84	25559	0.65	55318	0.75
105	30208	1.48	25738	0.70	55946	1.12
106	30449	0.79	25876	0.53	56325	0.67
107	30735	0.94	26147	1.05	56882	0.99
108	30826	0.30	26214	0.26	57040	0.28
平均	29497	1.19	25384	0.92	54881	1.07



2. 戶量

經由戶量統計表 4-10 與圖 4-13 得知，大坪頂以東地區都市計畫區之戶量近十年(民國 99 年至 108 年)期間減少 0.24，平均為 2.77。近五年(民國 104 年至 108 年)期間減少 0.08，平均為 2.71，可看出大坪頂以東地區都市計畫區家庭型態已呈小家庭的型態。

表 4-10：計畫區戶量成長統計表

地區 年度	大寮區		林園區		本計畫區	
	戶量(戶)	成長率(%)	戶量(戶)	成長率(%)	戶量(戶)	成長率(%)
99	2.90	-	2.92	-	2.91	-
100	2.86	-1.39	2.86	-2.05	2.86	-1.84
101	2.82	-1.40	2.82	-1.40	2.82	-1.38
102	2.79	-1.06	2.79	-1.06	2.79	-0.95
103	2.77	-0.72	2.78	-0.36	2.77	-0.75
104	2.75	-0.72	2.75	-1.08	2.75	-0.66
105	2.73	-0.68	2.73	-0.65	2.73	-1.04
106	2.71	-1.00	2.70	-1.01	2.71	-0.67
107	2.69	-0.52	2.67	-1.20	2.68	-0.95
108	2.69	-0.37	2.70	0.99	2.67	-0.29
平均	2.77	-0.87	2.77	-0.87	2.77	-0.95

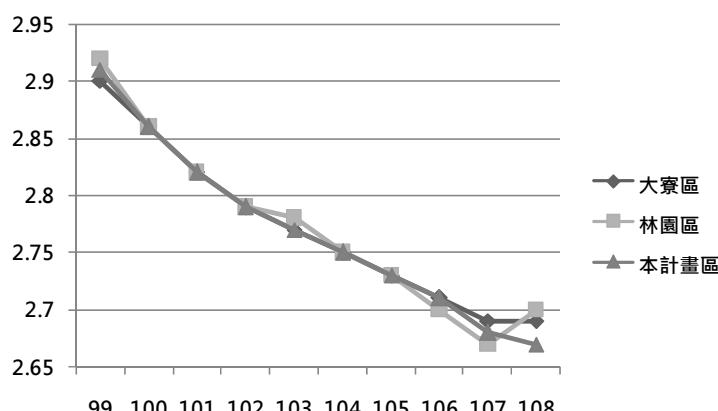


圖 4-13：計畫區戶量趨勢示意圖

二、住宅供需分析

綜合上述，本計畫區人口有逐年下滑之趨勢，依近年來之現況人口，利用數學模式預測推估目標年人口數，各推估方法及結果詳表 4-12 所示，其中以對數拋物線最小二乘法最高，推估之預測人口至民國 115 年將為最高峰，至計畫目標年(民國 115 年)人口為 163,750 人。

表 4-11：本計畫區趨勢預估

預測方法 現況人口(108 年)	115 年人口(人)
—	—
1. 算術級數法	153,004
2. 幾何級數法	153,010
3. 正比增加理論	153,006
4. 增減增加率法	156,867
5. 直線最小二乘法	152,814
6. 二次拋物線最小二乘法	163,292
7. 對數直線最小二乘法	152,815
8. 對數拋物線最小二乘法	163,750

表 4-12：計畫區預測人口數分析表

預測方法	現況人口(106年10月)	1. 算術級數法	2. 幾何級數法	3. 正比增加理論	4. 增減增加率法	5. 直線最小二乘法	6. 二次拋物線最小二乘法	7. 對數直線最小二乘法	8. 對數拋物線最小二乘法
108 年	152,474	152,617	152,618	152,617	152,630	152,244	154,876	152,243	154,909
109 年	—	152,672	152,674	152,673	153,080	152,326	155,786	152,325	155,841
110 年	—	152,728	152,730	152,728	153,581	152,407	156,793	152,406	156,880
111 年	—	152,783	152,786	152,784	154,133	152,488	157,898	152,488	158,027
112 年	—	152,838	152,842	152,839	154,738	152,570	159,100	152,570	159,285
113 年	—	152,893	152,898	152,895	155,394	152,651	160,400	152,651	160,657
114 年	—	152,949	152,954	152,950	156,104	152,732	161,797	152,733	162,144
115 年	—	153,004	153,010	153,006	156,867	152,814	163,292	152,815	163,750

計畫區人口近 10 年呈現成長趨緩，平均每年成長 0.82%，現況人口為 152,474 人(民國 108 年)，而本計畫通盤檢討所訂定的目標年為民國 115 年，計畫人口維持現行計畫之 180,000 人，因此現況人口尚仍有 27,526 人的成長空間。計畫區以現行計畫居住密度推估，計畫人口推計約為 184,376 人，略高於現行計畫人口；若以現行容積管制推估，則可容納人口約為 336,098 人，遠高於現行計畫人口。

另計畫區於 103 年依程序辦理都市計畫個案變更，將部分農業區、文教區、學校用地及道路用地變更為產業專用區(即和發產業園區)，預計將引進 10,000 人就業人口，依據 103 年都市及區域發展統計彙編調查結果，計算出每一就業機會可扶養的人口〔高雄市總人口數/就業人口數(人)〕為 2.1499，則和發產業園區之設置，預計引進人口約為 21,500 人。

總此，本計畫區未來若順利引進和發產業園區之 21,500 人口，仍尚可增加約 6,026 人，則本計畫區之人口仍建議維持原計畫人口訂為 180,000 人。

第五節 產業發展現況

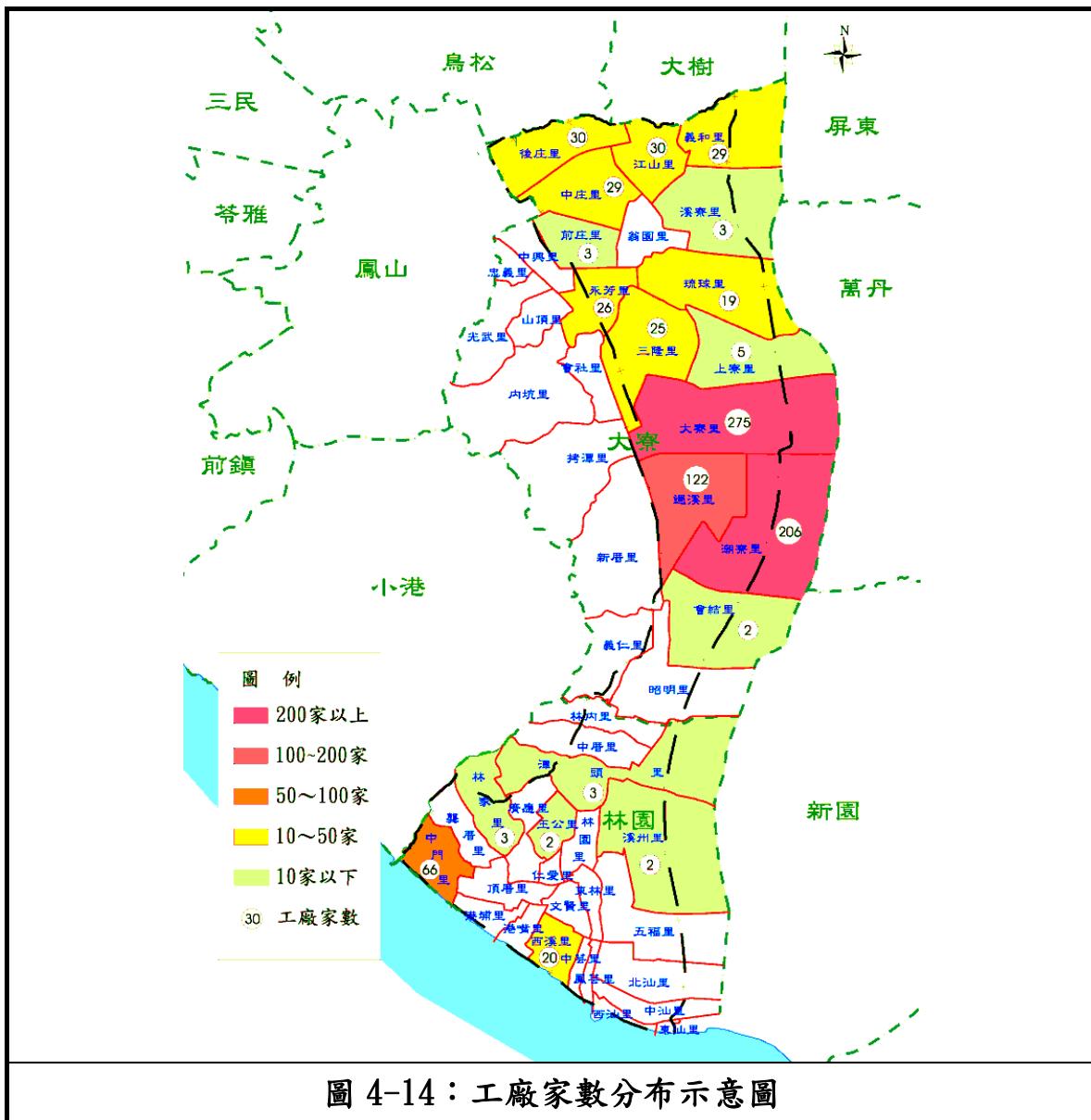
計畫區原以務農為主，爾後隨著民國 64 年都市計畫的發布實施與工業區的設立，農業人口已逐漸減少，取而代之的是以金屬機械、化學工業為主，本計畫區儼然成為高雄市工業重鎮之一。

一、 工業區分布情況

工業區位分布現況在北大寮東側之大發工業區與南林園東側之林園工業區佔計畫區內工業使用土地之最大面積，除大發、林園工業區外，其餘工業主要集中於省道一號兩側，而大寮區工業土地使用情況較林園區密集，且大量零星工業散佈於農業區內。

二、 工業區產業現況

本計畫區內合法登記工廠計有 981 家，多集中於大發工業區(約 500 家)及林園工業區(約 30 家)，產業類別以金屬製品製造業、基本金屬製造業及機械設備製作業為最多；未登記工廠大多集中於寮區(計有 86 家)，林園區則計有 8 家，以金屬製品製造業最多。



第六節 交通運輸現況

一、道路系統

(一) 道路功能結構

本計畫區內道路系統依功能性區分可分為聯外道路、主要道路及次要道路等三種層級：

1. 聯外道路

聯外道路計有六條，省道台 1 線及台 1 戊線為連通至鳳山與屏東市間的幹道，松寮路則連接至烏松，台 21 線則通往大樹，省道台 88 線快速道路則為連絡高雄市中心區與屏東縣潮州鎮，省道台 17 線乃為通往小港及屏東縣新園鄉之要道路。

2. 主要道路

主要道路計有六條，分別為省道台 25 線、台 29 線、光明路、萬丹路、大寮路、光華路，兼負起與聯外道路串接並做為本區內各聚落間重要的往返連繫路徑。

3. 次要道路

除聯外道路與主要道路者外，其餘道路皆屬次要道路，係作為社區之出入道路或社區與鄰近社區之聯絡道路。

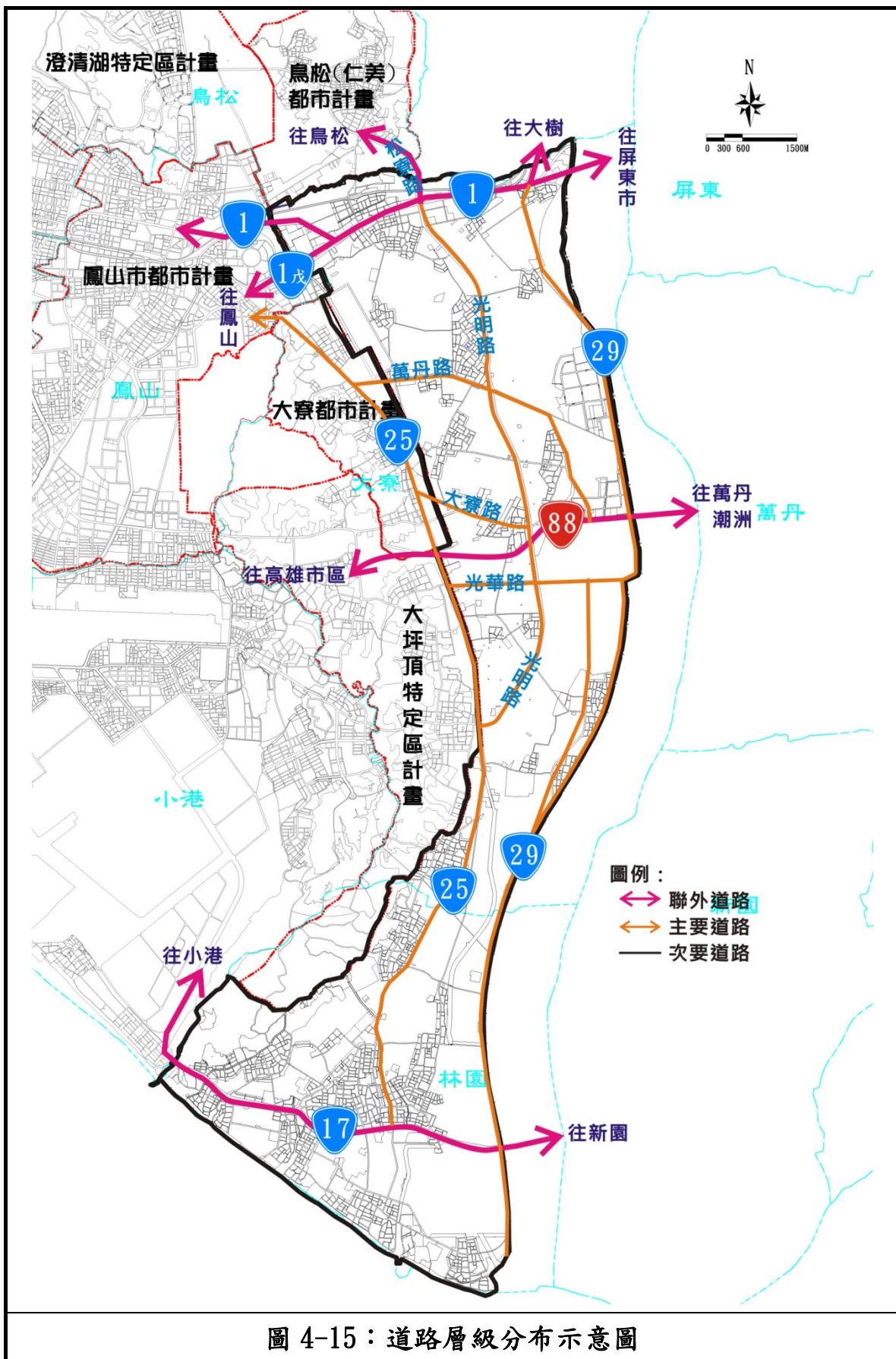
(二) 路段交通量

本計畫區內主要的交通幹道為省道，因此路段交通量的探討上遂聚焦於省道上，本區內之省道計有台 1 線、台 17 線、台 29 線、台 25 線及台 88 線快速道路等五條路線，除台 88 線快速道路為高架化道路外，其餘皆為平面道路。省道台 1 線為連通高雄市中心、鳳山及屏東市間的重要幹道，因此交通量占此五條省道之首位，故交通服務水準偏低，而省道台 29 線為從計畫區北側沿高屏溪河堤往南通至台 17 線，雖因位處偏僻交通量較少，但因其延線設置有大發及林園兩大工業區，因此大貨車及砂石車出入頻繁，造成交通服務水準亦偏低。

表 4-13：計畫區道路服務水準一覽表

道路		路段	路面寬度(公尺)	容量	尖峰小時		V/C	服務水準
					交通量(PCU)	時段		
台 1	往北	後庄~高屏大橋	34.5	7050	4654	07-08	0.66	C
	往南			7050	4231	17-18	0.66	C
台 17	往北	林園~雙園大橋	18.6	2800	1612	07-08	0.58	B
	往南			2800	1227	17-18	0.44	A
台 29	往北	磚仔窯~潮寮	13.8	2180	2005	07-08	0.91	D
	往南			2180	2005	07-08	0.91	D
台 25	往北	潮寮~林園	14	1400	1293	07-08	0.92	D
	往南			1400	1293	07-08	0.92	D
台 88	往北	鳳山~大寮	16.6	3200	1786	17-18	0.56	B
	往南			3200	1509	17-18	0.47	A
	往北	大寮~林園	28.8	3200	1429	17-18	0.45	A
	往南			3200	1506	17-18	0.47	A
	往東	大發交流道~萬丹交流道	20.8	3650	3295	17-18	0.90	D
	往西			3650	3178	07-08	0.87	D

資料來源：高雄市政府交通局



二、 大眾運輸系統

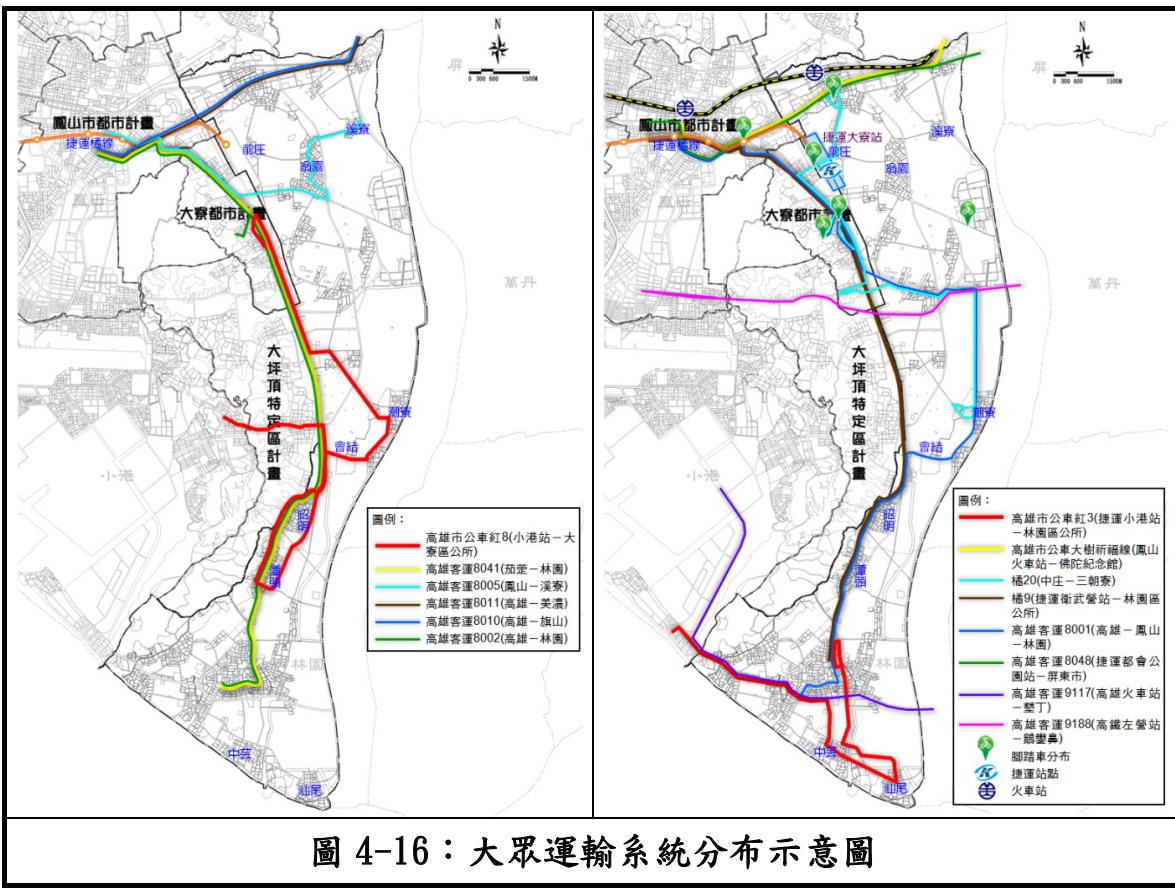
本計畫區內之大眾運輸計有捷運橘線及公車兩種：

(一) 捷運橘線

本計畫區內之大寮捷運主機廠為捷運橘線之終點站，因此計畫內毗鄰主機廠周邊之居民則可藉由搭轉乘捷運來往返本市其他之地區。

(二) 公車

本計畫區內所行經之公車路線計有 14 條，其中以台 1 線及台 25 線為行駛主幹，並往外連伸至前庄、溪寮、翁園、潮寮、會結、昭明、潭頭、中芸、汕尾等地，因此本區內公車系統尚屬完善，不僅區內公車搭乘便利，也可與毗鄰之鳳山、大坪頂、小港、大樹及屏東市、潮州、新園等相互連結。



第七節 公共設施現況

本計畫區公共設施計規劃有學校、機關、市場、批發市場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、停車場、廣場、廣場兼停車場等用地，除學校、機關、廣場、廣場兼停車場用地外，其餘公共設施用地之開闢情況皆不盡理想，又以批發市場、鄰里公園兼兒童遊樂場及停車場用地開闢率最低，分別僅 0%、10.44% 及 3.20%。

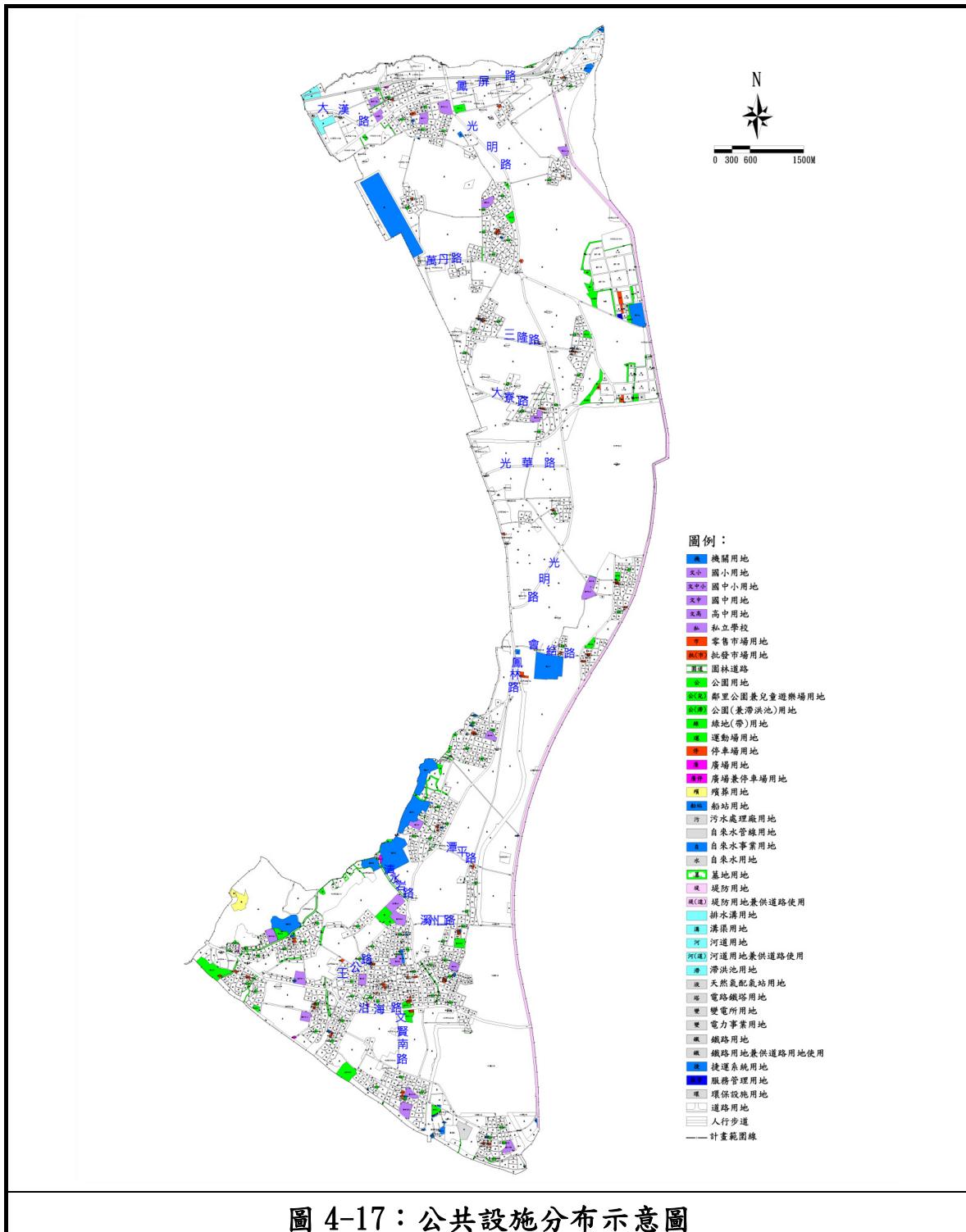


表 4-14：公共設施開闢情況統計表

項目	編號	面積 (公頃)	開闢情形			開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	待取得土地(公頃)	
			完全	部分	尚未			公有地	私有地
國小用地	文小一	2.19	✓			2.19	100		
	文小二	2.05	✓			2.05	100		
	文小三	2.64	✓			2.64	100		
	文小四	2.36	✓			2.36	100		
	文小五	1.98	✓			1.98	100		
	文小六	1.97	✓			1.97	100		
	文小七	2.49	✓			2.49	100		
	文小八	2.02			✓	0	0	0	2.02
	文小九	2.73	✓			2.73	100		
	文小十	2.18	✓			2.18	100		
	文小十二	2.40			✓	0	0	0	2.40
	文小十三	2.29	✓			2.29	100		
	文小十四	2.44		✓		0.82	33.61	0	1.62
	文小十五	2.05	✓			2.05	100		
國中用地	文中一	4.08	✓			4.08	100		
	文中二	3.72	✓			3.72	100		
	文中三	4.05	✓			4.05	100		
	文中五	3.85	✓			3.85	100		
	文中六	3.13			✓	0	0	0.79	2.34
國中小用地	文中小	3.50	✓			3.50	100	3.50	0
國高用地	文高二	4.89			✓	0	0	0.65	4.24
機關用地	機一	0.22	✓			0.22	100		
	機三	0.17			✓	0	0	0.01	0.16
	機四-一	0.15			✓	0	0	0	0.15
	機四-二	0.13			✓	0	0	0.01	0.12
	機五	0.10	✓			0.1	100		
	機六-一	0.25	✓			0.25	100		
	機六-二	0.18			✓	0	0	0.03	0.15
	機七	0.16			✓	0	0	0	0.16
	機八	0.13			✓	0	0	0	0.13
	機十	0.11			✓	0	0	0.01	0.10
	機十一	0.23			✓	0	0	0	0.23
	機十二	0.18			✓	0	0	0.09	0.09
	機十三	0.14	✓			0.14	100		
	機十三-一	0.18	✓			0.18	100		
	機十四	0.16	✓			0.16	100		
	機十五	0.21			✓	0	0	0.04	0.17
	機十六-二	0.14	✓			0.14	100		
	機十六-三	0.02			✓	0	0	0	0.02
	機十六-四	0.31	✓			0.31	100		
	機十六-五	0.54	✓			0.54	100		
	機十八-二	1.62	✓			1.62	100		
	機十九	8.39	✓			8.39	100		
	機二十	18.29	✓			18.29	100		
	機二十一	10.12	✓			10.12	100		
	機二十二	13.87	✓			13.87	100		
	機二十三	19.65	✓			19.65	100		

表 4-14：公共設施開闢情況統計表(續 1)

項目	編號	面積 (公頃)	開闢情形			開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	待取得土地(公頃)	
			完全	部分	尚未			公有地	私有地
機關用地	機二十四	4.44	✓			4.44	100		
	機二十五	9.77	✓			9.77	100		
	機二十六	0.63	✓			0.63	100		
	機二十七	0.14			✓	0	0	0.14	0
	機二十八	1.00	✓			1.00	100		
	機三十	0.09			✓	0	0	0	0
	機三十一	0.19			✓	0	0	0.17	0.02
	機三十二	0.14			✓	0	0	0.14	0
	機三十三	0.36	✓			0.36	100		
	機三十四	0.25	✓			0.25	100		
	機三十五	0.18			✓	0	0	0.18	0
	機三十六	0.24	✓			0.24	100		
	機	0.08			✓	0	0	0.08	0
	機	0.25	✓			0.25	100		
	機	0.12	✓			0.12	100		
	機	0.60	✓			0.60	100		
市場用地	市一	0.22			✓	0.22	100	0	0.22
	市一一	0.14	✓			0.14	100	0	0.14
	市一二	0.13			✓	0	0	0	0.13
	市二一	0.11			✓	0	0	0	0.11
	市二二	0.10			✓	0	0	0.02	0.08
	市二三	0.23			✓	0	0	0.01	0.22
	市三	0.29			✓	0	0	0	0.29
	市四一	0.18	✓			0.18	100	0	0.18
	市四二	0.14			✓	0	0	0	0.14
	市四三	0.14			✓	0	0	0	0.14
	市五一	0.13			✓	0	0	0	0.13
	市五二	0.17			✓	0	0	0	0.17
	市五三	0.15			✓	0	0	0	0.15
	市六	0.22			✓	0	0	0.01	0.21
	市七	0.19			✓	0	0	0	0.19
	市八	0.20			✓	0	0	0	0.20
	市十	0.15			✓	0	0	0	0.15
	市十一	0.24			✓	0	0	0	0.24
	市十二一	0.16			✓	0	0	0.01	0.15
	市十二二	0.21			✓	0	0	0	0.21
	市十二三	0.18	✓			0.18	100	0	0.18
	市十三	0.27			✓	0	0	0	0.27
	市十四	0.21			✓	0	0	0	0.21
	市十五	0.26			✓	0	0	0.01	0.25
	市十六一	0.09	✓			0.09	100	0	0.09
	市十六二	0.26	✓			0.26	100	0	0.26
	市十六三	0.25	✓			0.25	100	0.03	0.22
批發市場用地	批一	0.25			✓	0	0	0	0.25
	批二	0.14			✓	0	0	0	0.14
	批三	0.13			✓	0	0	0	0.13
	批四	0.15			✓	0	0	0	0.15

表 4-14：公共設施開闢情況統計表(續 2)

項目	編號	面積 (公頃)	開闢情形			開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	待取得土地(公頃)	
			完全	部分	尚未			公有地	私有地
批發市場用地	批五	0.22			✓	0	0	0	0.22
	批六	0.41			✓	0	0	0.02	0.39
停車場用地	停一	0.15			✓	0	0	0	0.15
	停一一	0.04			✓	0	0	0	0.04
	停三	0.14			✓	0	0	0	0.14
	停四一	0.14			✓	0	0	0	0.14
	停四二	0.08			✓	0	0	0	0.08
	停四三	0.08			✓	0	0	0.08	0
	停五二	0.13			✓	0	0	0	0.13
	停五三	0.10			✓	0	0	0	0.10
	停五四	0.20			✓	0	0	0	0.20
	停五五	0.84			✓	0	0	0	0
	停六	0.11			✓	0	0	0.01	0.10
	停七	0.10			✓	0	0	0	0.10
	停八	0.12			✓	0	0	0	0.12
	停十	0.10			✓	0	0	0	0.10
	停十一	0.26			✓	0	0	0	0
	停十二一	0.14			✓	0	0	0	0.14
	停十二二	0.26			✓	0	0	0.01	0.25
	停十二三	0.11			✓	0	0	0	0.11
	停十二四	0.11			✓	0	0	0	0.11
	停十二五	0.20			✓	0	0	0	0.20
	停十三	0.16			✓	0	0	0	0.16
	停十四	0.12			✓	0	0	0	0.12
	停十五	0.13			✓	0	0	0.01	0.12
	停十六一	0.19			✓	0	0	0	0.19
	停十六二	0.09			✓	0	0	0	0.09
	停十六三	0.16	✓			0.16	100		
	停十六四	0.18			✓	0	0	0	0
	停十六五	0.11	✓			0.11	100	0	0
	停十七	0.17				0	0	0.16	0.01
公園用地	停 1	1.33			✓			0	1.33
	停 2	0.47			✓			0	0.47
	停 1	0.35			✓			0	0.35
	停 2	0.65			✓			0	0.65
	公一	2.22			✓	0	0	0.04	2.18
	公二	1.76			✓	0	0	0.03	1.73
	公三	1.24			✓	0	0	0	1.24
	公四	1.06			✓	0	0	0.01	1.05
	公五	1.65			✓	0	0	0	1.65
	公六	1.62	✓			1.62	100		
	公七	2.40			✓	0	0	0.55	1.85
	公八	8.91			✓	0	0	6.18	2.73
	公九	0.74			✓	0	0	0.04	0.70
	公十	1.22	✓			1.22	100		
	公十一	2.38		✓		0.94	39.50	0	1.44
	公十二	6.20	✓			6.20	100	0.95	0

表 4-14：公共設施開闢情況統計表(續 3)

項目	編號	面積 (公頃)	開闢情形			開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	待取得土地(公頃)	
			完全	部分	尚未			公有地	私有地
公園用地	公十三	2.58			✓	0	0	0	2.58
	公十四	0.50			✓	0	0	0.5	0
公(滯)用地	公滯 1	0.39			✓	0	0	0	0.39
	公滯 2	0.74			✓	0	0	0	0.74
	公滯 1	1.69			✓	0	0	0	1.69
	公滯 2	1.05			✓	0	0	0	1.05
公園兼兒童遊樂場用地	公兒一一一	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒一一二	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒一一三	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒一一四	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒一一五	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒一一六	0.20			✓	0	0	0.02	0.18
	公兒一一七	0.29	✓			0.29	100		
	公兒二一一	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒二一二	0.20			✓	0	0	0.20	0
	公兒三一一	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒三一二	0.20	✓			0.20	100	0	0
	公兒三三三	0.20			✓	0	0	0.02	0.18
	公兒三四四	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒三五五	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒四一一	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒四一二	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒四三三	0.20	✓			0.20	100	0	0
	公兒四四四	0.20	✓			0.20	100		
	公兒四五五	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒四六六	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒四七七	0.20	✓			0.20	100		
	公兒四八八	0.20			✓	0	0	0.01	0.19
	公兒四九九	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒五一一	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒五一二	0.20			✓	0	0	0.05	0.15
	公兒五三三	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒五四四	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒六一一	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒六一二	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒六三三	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒六四四	0.20			✓	0	0	0.01	0.19
	公兒七一一	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒七一二	0.20			✓	0	0	0.01	0.19
	公兒七三三	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒七四四	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒八一一	0.20			✓	0	0	0.01	0.19
	公兒八一二	0.20			✓	0	0	0.01	0.19
	公兒八三三	0.20			✓	0	0	0.01	0.19
	公兒八四四	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒九一一	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒九一二	0.20			✓	0	0	0.01	0.19

表 4-14：公共設施開闢情況統計表(續 4)

項目	編號	面積 (公頃)	開闢情形			開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	待取得土地(公頃)	
			完全	部分	尚未			公有地	私有地
公園兼兒童遊樂場用地	公兒九-三	0.20			✓	0	0	0.01	0.19
	公兒九-四	0.20	✓			0.20	100		
	公兒十一-	0.20			✓	0	0	0.03	0.17
	公兒十二-	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十三-	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十四-	0.20			✓	0	0	0.03	0.17
	公兒十五-	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十一-一	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十一-二	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十一-三	0.20			✓	0	0	0.11	0.09
	公兒十一-四	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十一-五	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十一-六	0.1966			✓	0	0	0	0.1966
	公兒十二-二	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十二-三	0.20			✓	0	0	0.02	0.18
	公兒十二-四	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十二-五	0.20			✓	0	0	0.03	0.17
	公兒十二-六	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十二-七	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十三-一	0.20			✓	0	0	0.17	0.03
	公兒十三-二	0.20			✓	0	0	0.01	0.19
	公兒十三-三	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十三-四	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十四-一	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十四-二	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十四-三	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十四-四	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十五-一	0.20			✓	0	0	0.02	0.18
	公兒十五-二	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十五-三	0.20			✓	0	0	0.10	0.10
	公兒十五-四	0.20			✓	0	0	0	0.20
	公兒十五-五	0.20			✓	0	0	0.02	0.18
	公兒一	0.23	✓			0.23	100		
	公兒一、二	0.47	✓			0.47	100		

一、 學校用地

(一) 文小用地

現行計畫共劃設 14 處文小用地，除文小八、文小十二未開闢及文小十四部分開闢外，均已興闢完成，開闢率約為 81.00%。

(二) 文中用地

現行計畫共劃設 5 處文中用地，除文中六未開闢外，均已開闢完成，開闢率約為 82.65%。

(三) 文中小用地

現行計畫劃設 1 處文中小用地，僅部分開闢作港埔國小使用，開闢率為 33.43%。

(四) 文高用地

現行計畫劃設文高用地 1 處，尚未完成開闢。

二、 機關用地

現行計畫共劃設 42 處機關用地，已開闢 25 處，尚有 17 處未開闢，開闢率為 97.52%。

三、 市場用地

現行計畫共劃設 27 處市場用地，除市一一、四一、十二-三、十六-一、十六-二及十六-三已開闢外，均尚未完成興闢，開闢率為 21.91%。

四、 批發市場用地

現行計畫共劃設 6 處批發市場用地，均未完成興闢。

五、 停車場用地

現行計畫共劃設 34 處停車場用地，除停十六-三及十六-五已開闢外，均尚未完成興闢，開闢率為 3.20%。

六、 公園用地

現行計畫共劃設 14 處公園用地，除公六、公十、公十二已開闢及公十一部分開闢外，均尚未完成興闢，開闢率為 28.93%。

七、 公園兼滯洪池用地

現行計畫共劃設 4 處公園兼滯洪池用地，均尚未完成興闢。

八、 公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫共劃設 74 處公園兼兒童遊樂場用地，除公兒一-七、三-二、四-三、四-七、九-四及公兒一、公兒一、二已開闢外，均尚未完成興闢，開闢率為 11.63%。

第八節 人文景觀資源

一、鳳鼻頭(中坑門遺址)

鳳鼻頭遺址位林園區西側，距沿海路以北之中門里中坑門聚落北方約 1 公里，遺址所在為海底隆起之珊瑚礁地形之鳳山丘陵(台地)南端鳳山(潭頭山)東南側延伸的支脈。遺址所在之海岸地帶最寬處大約是 1.5 公里，是長期洋流與高屏溪長期沖積之沖積平原。而因此地為鹹淡水的交接所沖積而成之沖積扇平原，土壤養分肥沃，非常適合農業的發展，鹹淡水交界又為魚產豐富之處，因此早期人們選擇合適的居住生活地點時，相對於其他高屏地區，當然就選擇以此地為主要的聚落生活區。於 1904 年，鳳鼻頭遺址所在地區，已沒有聚落在此區，取代的是做為農作物耕作的地區、聚落反而出現在中坑門以及苦苓腳；到了 1960 年代，大部分地區仍是做為農作用，但相對地勢較高之處已開始有不少地區轉變為墓地的功能；1994 年，原本做為水田之土地使用因為地下水的超抽、地下水層的降低，遺址範圍內大多土地轉變為栽種經濟價值較高之作物，芒果、洋蔥、木瓜等，遺址周邊土地也轉變為工業使用(鋼鐵廠、噴砂廠、回收廠等)；現今 2011 年，遺跡保護範圍被指定，周邊土地使用與聚落的發展並無太大的轉變，土地依然是以栽種芒果、水田等為主要用途。

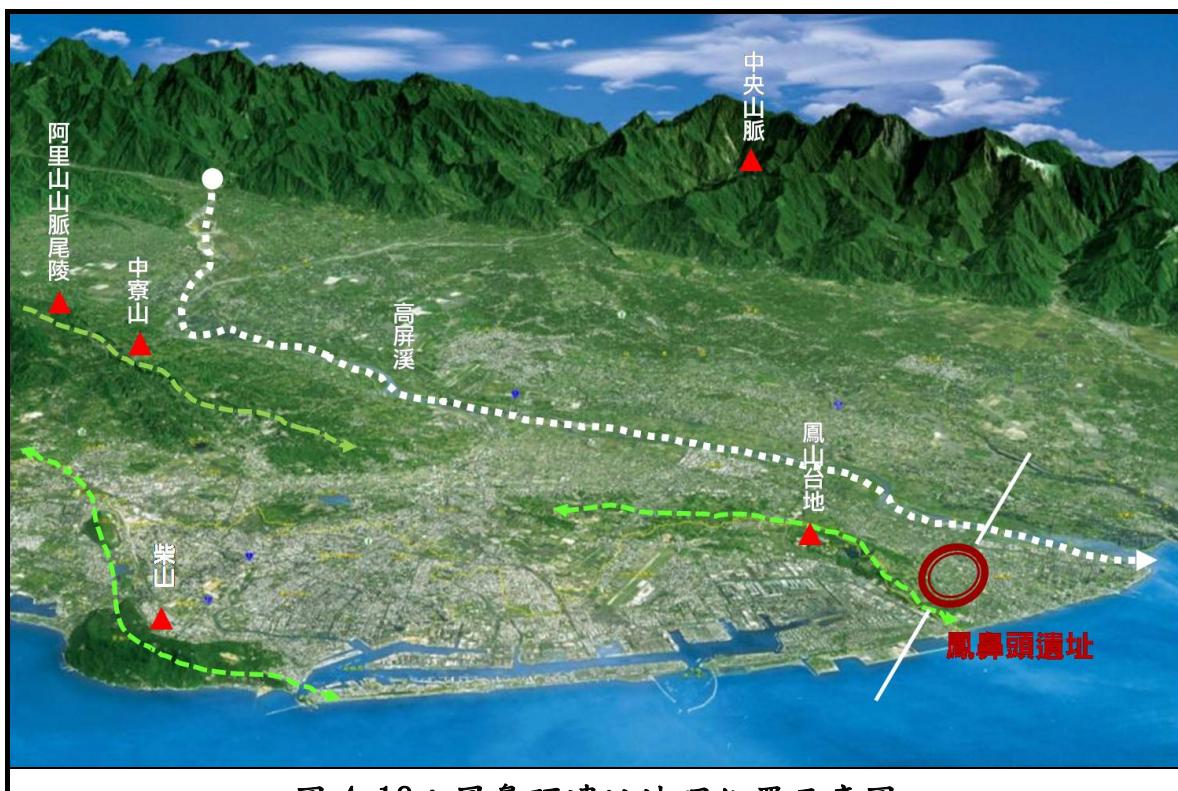


圖 4-18：鳳鼻頭遺址地理位置示意圖

二、林園區港埔里黃家(江夏派)古厝

林園區港埔里黃家(江夏派)古厝，位於港埔里港埔一路 78 號，即頂厝灣下方港仔埔港出海口右岸處，坐西望東。興建於清道光 14 年(1834)，是屬於燕尾式屋脊的傳統建築，歷經一百六十餘年的發展，形成一規模龐大的建築組群，為標準的漳州合院成長模式，堪稱全台第二大的「大埕」。

黃家古厝是林園江夏黃氏最重要的宅第，整體是一座規模龐大的傳統閩式建築群，共有五進十二護龍。但是，其創建的具體年代難以考察，從建材與形式明顯差異來判斷，整體建築群是不同時期因應階段性需求而建造的作品。黃家祖厝見證林園區港埔里的歷史發展，具有極高的保存價值。

三、原頂林仔邊警察官吏派出所

「林園」的原名為林仔邊，但為與屏東溪溪南的林仔邊區隔，而稱作「頂林仔邊」，林邊則叫「下林仔邊」。日治初期稱為「頂林仔邊庄」，1907 年時改稱為「林仔邊庄」。1920 年(大正 9 年)街庄改正，林仔邊庄稱為「林園庄」，取「樹林邊緣」之意。頂林仔邊派出所除了是林園地區公告最早成立的派出所外，也是第一個在頂林仔邊街設立的官署。促使頂林仔邊街除了既有的交通中心與宗教中心外，也逐漸成為林園庄的政治中心。透過林仔邊警察官吏派出所掌控林園庄地區的社會狀況，並達到維護社會秩序的目的。

第九節 整體開發地區現況

現行都市計畫中，整體開發區計有 6 處，已完成及未完成附帶條件者各計有 3 處，其附條條件內容及區位圖詳下列圖表所示。

表 4-15：整體開發地區變更歷程及辦理情形一覽表

整體 開發 地區 編號	年 度	專案 名稱	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	後續辦理 情形	開發作 業辦理 情形
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
1	85 年	變更大 坪頂以 東地區 都市計 畫（第 二次通 盤檢 討）案 第2案	機十 八-一	機關用 地(1.35)	住 宅 區 (1.35)	軍方自行占用民有土 地(即義和里義堂段 244 地號等十九筆土 地)，於民國 74 年底 才通知土地所有權人 不再使用，因前列土 地已做過砲陣地、碉 堡、營房等軍事設施 ，無法回復為農耕， 軍方同意協助變更為 鄉村住宅區。	附帶條件： 自行擬定細部計畫 (含配置適當之公 共設施用地，不得 少於變更面積之 42%)，並以無償提 供公共設施用地或 市地重劃方式辦理 開發，並應完成法 定程序後始得發照 建築。	尚未擬定 細部計畫 。	現況未 開闢。
2	85 年	變更大 坪頂以 東地區 都市計 畫（第 二次通 盤檢 討）案 第16案	工四 一-一 內	工業區 (2.94)	住 宅 區 (2.94)	據縣政府列席人員表 示：原有工廠因有重 金屬汙染，鄰近居民 群起抗爭，經余陳前 縣長多次調解請其停 工拆除，當時調解時 曾承諾拆遷後將配合 都市計畫通盤檢討時 予以變更為住宅區， 基於廠商關係，配合 政府政策，且政府已 承諾在先，故同意變 更。	附帶條件： 應自行擬定細部計 畫(含配置適當之 公共設施用地，不 得少於變更面積之 32%)，並以無償提 供公共設施用地或 市地重劃方式辦理 開發，並應完成法 定程序後始得發照 建築。	尚未擬定 細部計畫 。	現況仍 為工業 使用。
3	85 年	變更大 坪頂以 東地區 都市計 畫（第 二次通 盤檢 討）案 第24案	臨海 公路 (二 北 面 工 (七 一 東側	保 護 區 (3.24)	住 宅 區 (3.24)	此處原規劃為住宅區 ，後因軍方設施需求 ，在國防至上原則下 變更為保護區，。如 今軍方已行文證明不 再需求，目前已不在 軍事禁限建範圍內， 為保障業者權益下， 准予恢復原規劃使用 。	附帶條件： 1. 應另行擬定細部 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 法定程序發佈實 施後始得發照建 築。 2. 應以區段徵收方 式辦理。	90 年發 布實 施「擬 定大坪 頂以東地 區保護 (原保 區變更為 住宅區) 細部計 畫案」。	公 共 設 施 於 93 年 1 月 29 日 29 過 徵 式 高 政 府 (公 共 設 施 已 開 闢)

表 4-15：整體開發地區變更歷程及辦理情形一覽表(續 1)

整體 開發 地區 編號	年 度	專案 名稱	位 置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	後續辦 理情形	開發作 業辦理 情形	
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
4	85 年	變更大 坪頂以 東地區 都市計 畫(第 二次通 盤檢討) 案第 30 案	高雄客運 股份有限 公司園林 站車用地	商業區 (2.16) 車站專用 區(0.70)	車站用地 (2.94)	綠帶 (0.08)	1. 經現場勘查，原計畫之車站用地確實過大。 2. 位於住宅區中為提供附近居民購物需求，變更為商業區有其必要。 3. 變更係可提供部份土地以彌補部份不足之公共設施用地。	附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫，(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佈實施後始得發照建築。 2. 將來擬定細部計畫時，商業區與車站專用區間應劃設 6 公尺寬之綠帶。 3. 該綠帶需植喬木以資隔離。	92 年發 布「擬定 大東都 計原用 變商、專 部計畫 案」。	公共設 施已於 95年1月 透重地 方高政 (公共設 施已開 闢)
5	86 年	變更大 坪頂以 東地區 都市計 畫(第 二次通 盤檢討) 再提會 論案第 1案	本計 畫區 北側	國小用地 (2.05) 住宅區 (6.00) 公園兼兒 童遊樂場 (0.29) 道路 (2.26) 綠地 (0.53) 排水溝用 地(0.18)	農業區 (11.31)	後庄村現有國小學童就讀於中庄國小，現已飽和，為避免學童上下學穿越鳳屏公路之危險，於鳳屏公路以北劃設國小用地有其必要性。	以區段徵收方式辦理。	-	公共設 施已於 90年4月 透過區 段徵收 方式予 高政府。 (公共設 施已開 闢)	
6	93 年	變更大 坪頂以 東地區 (第三 次通盤 檢討) 案第 18案	十六 20M(力行 路)南側	漁港區 (2.7873)	住宅區 (3.2596)	農委會公告之中芸漁港範圍與都市計畫劃設之漁港區範圍不符，本區並未位於中芸漁港範圍內。依高縣府八八府農漁字第 8800197204 號函會議記錄，應通盤檢討時依農委會公告範圍修正，故配合辦理。為土地有效開發利用，帶動中芸漁港區繁榮，特予以變為住宅區。	附帶條件： 應於本通盤檢討案發布實施日起兩年內擬定細部計畫(含配置至少百分之三十之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫)，否則下次通盤檢討時，恢復為原計畫。	尚未擬定 細部計畫。	尚未開 發。	

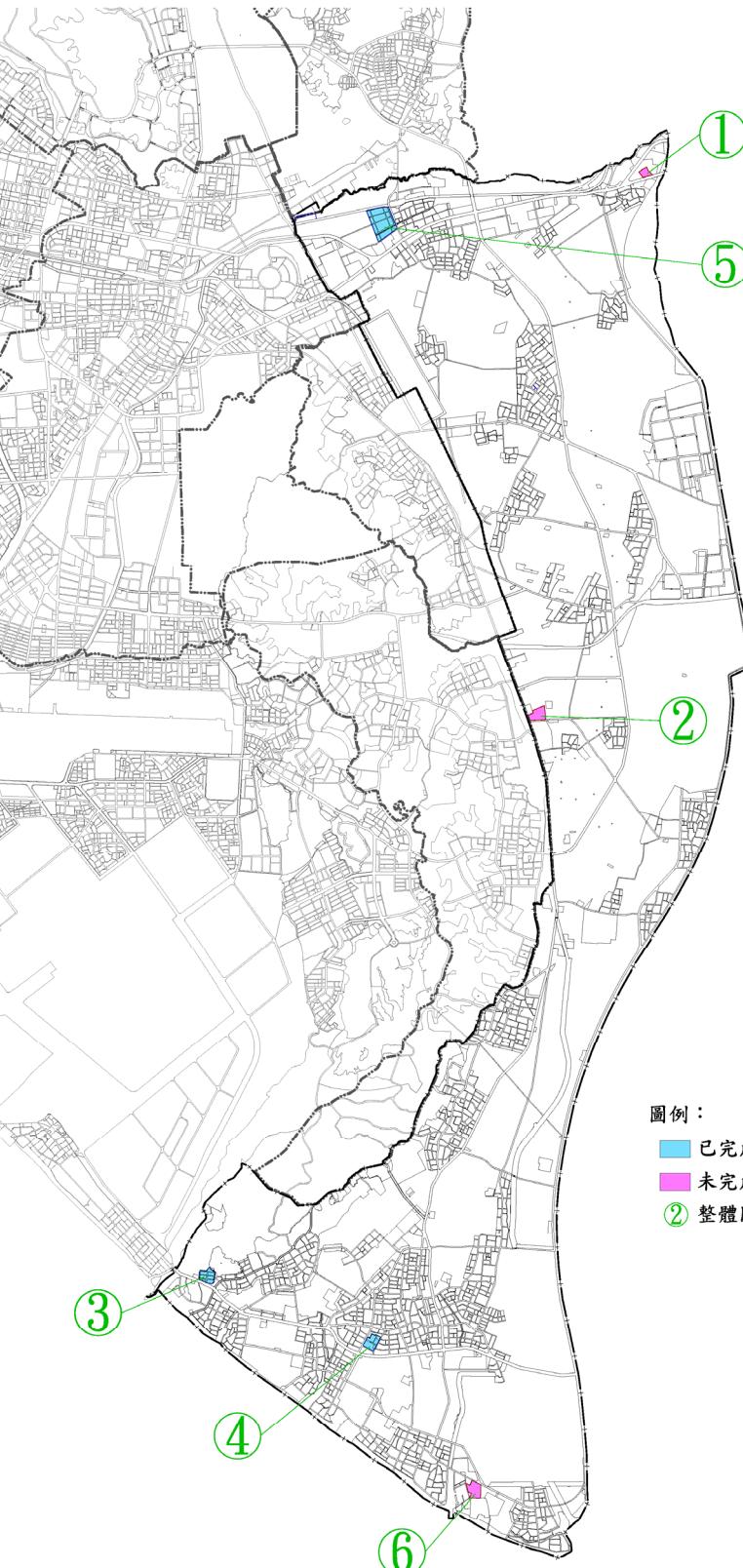


圖 4-19：整體開發地區示意圖

第五章 發展定位及規劃構想

第一節 發展定位與構想

一、發展定位-自給生產自足樂活

本計畫區近高雄市區，西北側鄰鳳山都市計畫，西側為大寮都市計畫區及大坪頂特定區，西南側則為高雄市臨海工業區，其輔助高雄市中心區之金融及港區功能並不似上述之鄰近都市計畫區重要。反觀其本計畫區東側鄰高屏溪具有良好的自然環境條件，區內擁有新石器時代鳳鼻頭國定遺址、大發及林園二大工業區、和發產業園區及各種不同形態鄉村生活景觀，因此在生產上包含了農、漁、工等一、二級產業，故未來本區將朝向以強化既有中心聚落機能、集中工業生產土地，整合零星工業發展，提昇整體觀光休閒機能之方向發展，並提供鄰近地區另一個休息踏青的去處，故本計畫區將以綠色生態文化休閒為方向，以回應全球化發展變異並回歸在地的文化特色。

二、發展構想(詳圖 5-1 所示)

本計畫區幅員廣大，各種自然條件與社會經濟發展現況具有多元性，因此因地制宜的研擬各分區之發展構想，以求將本計畫區打造成具有多元魅力之城鄉環境。

(一) 農業生產環境維護

現況主要作為農業生產為主，考量其田野景觀特色優美深具地區自明性，因此應持續強化其農業生產環境維護，但臨沿海路、鳳林路等主要幹道兩側部分爾後如有實際發展之需要，得變更為住宅區以促進地方繁榮發展。

(二) 後庄及林園市中心

後庄及林園市中心為本計畫區內人口聚集稠密地區，提供了區內主要消費與娛樂機能的滿足，因此應持續強化其發展以增進其繁榮，且其毗鄰鳳屏路與沿海路兩側之住宅區爾後如有實際發展需要，得予以強化其發展強度。

(三) 城鄉聚落發展

本計畫區內城鄉聚落散布於田野間，營造出獨特之鄉野田間風貌住宅，因此應當維持此特色景觀風貌，除毗鄰主要幹道兩側之住宅強度爾後可視實際需要酌予提升外，其餘應當保持現有之發展密度。

(四) 綜合性工業生產中心

大發工業區及和發產業園區之產業型態主要為機械金屬，然機械金屬產業屬本計畫區內重要之基礎性產業，故應重視其工業區內廠商之土地使用需求，落實產業在地深耕茁壯。

(五) 石化產業生產中心

林園工業區為特種工業區從事石化相關產業生產，其各種廠房設備也成為本區內獨特之地景風貌，故本計畫區內之攸關特種工業之生產應當皆集中於林園工業區內，以收特種工業區集中管理之效。

(六) 文化遺址暨濱海遊憩發展

本計畫區內之鳳鼻頭文化遺址及其毗鄰之旅館區、公八（濱海公園），並結合鄰近之鳳鼻頭漁港等，足以彼此共構發展為具觀光潛能之發展區，除可飽覽文化遺址又可兼具濱海遊憩之體驗，大大提升觀光之深度。

(七) 漁鄉風情維護

本計畫區內之鳳鼻頭文化遺址結合鄰近之鳳鼻頭漁港，將可發展為具觀光潛能之發展區，除可飽覽文化遺址又可兼具濱海遊憩之體驗，大大提升觀光之深度。

(八) 中芸漁港觀光發展

中芸漁港為林園區最大及具觀光特色之漁港，除擁有豐富之漁產資源外(以「現撈仔」的早市聞名)，與中芸漁港比鄰的漁港公園亦是欣賞中芸漁港最佳的眺望點，而中芸漁港的海岸線可以眺望絕美的日落及每年定期舉辦之龍舟賽事等皆形塑出中芸漁港觀光發展的魅力。

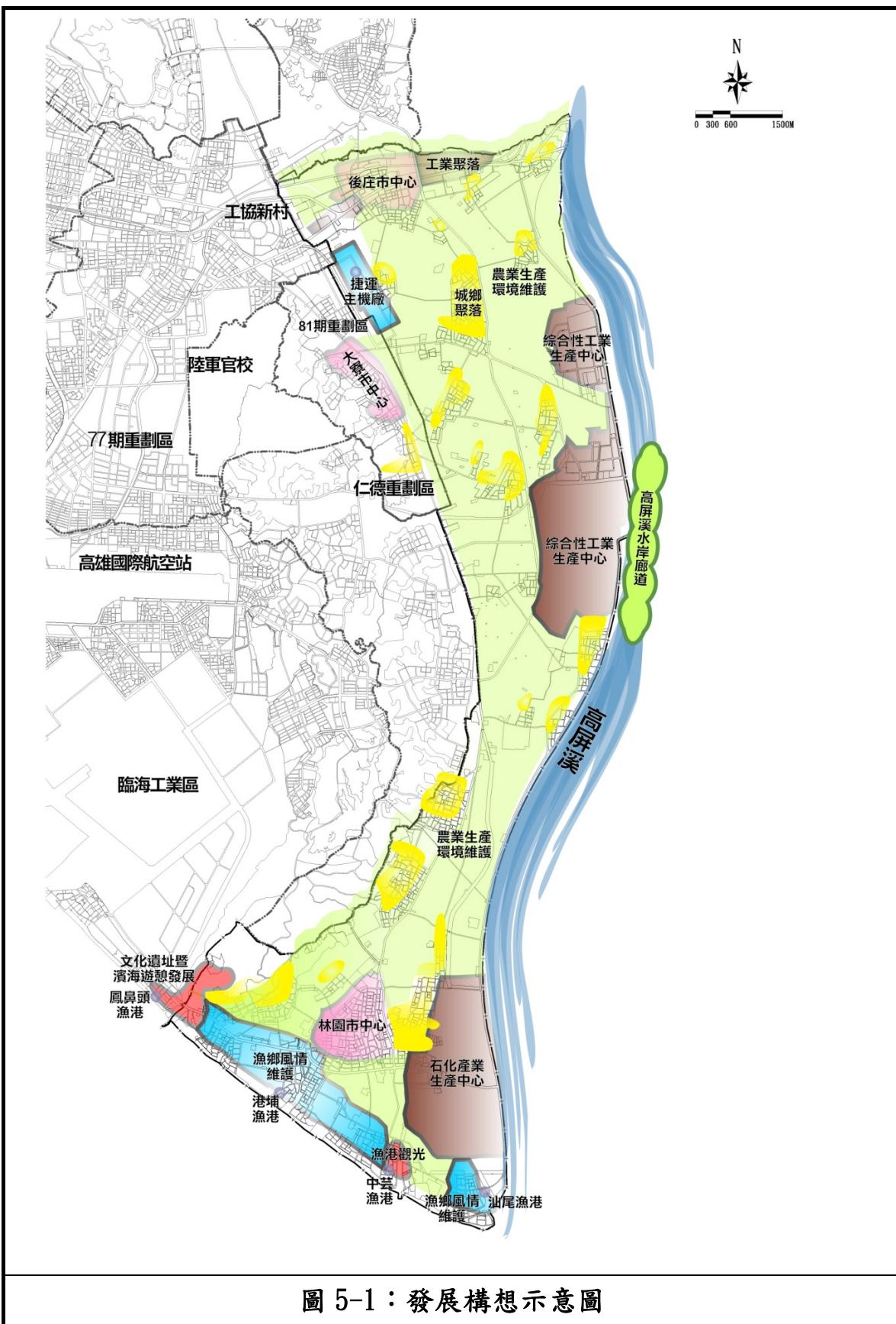


圖 5-1：發展構想示意圖

第二節 生態都市發展策略

本計畫區空間架構發展構想係順應融入區內既有環境紋理，及周邊灌溉水路與綠地開放空間，構築一條串聯、穿流的藍綠生態廊道，除提供生物棲息、人文休憩的多樣環境空間外，採鄰里單元模式規劃，營造為親水的生態城鎮風貌，塑造具永續發展概念之生態城市。

計畫區內鄰里單元發展以住宅社區為主，配合環境及水路紋理，塑造親水且宜居之城市風格。鄰里單元中心主要由學校及公園綠地所組成，利用開放空間作為媒介，以大量的綠地、開放空間，建構活力與生機盎然的都市空間。

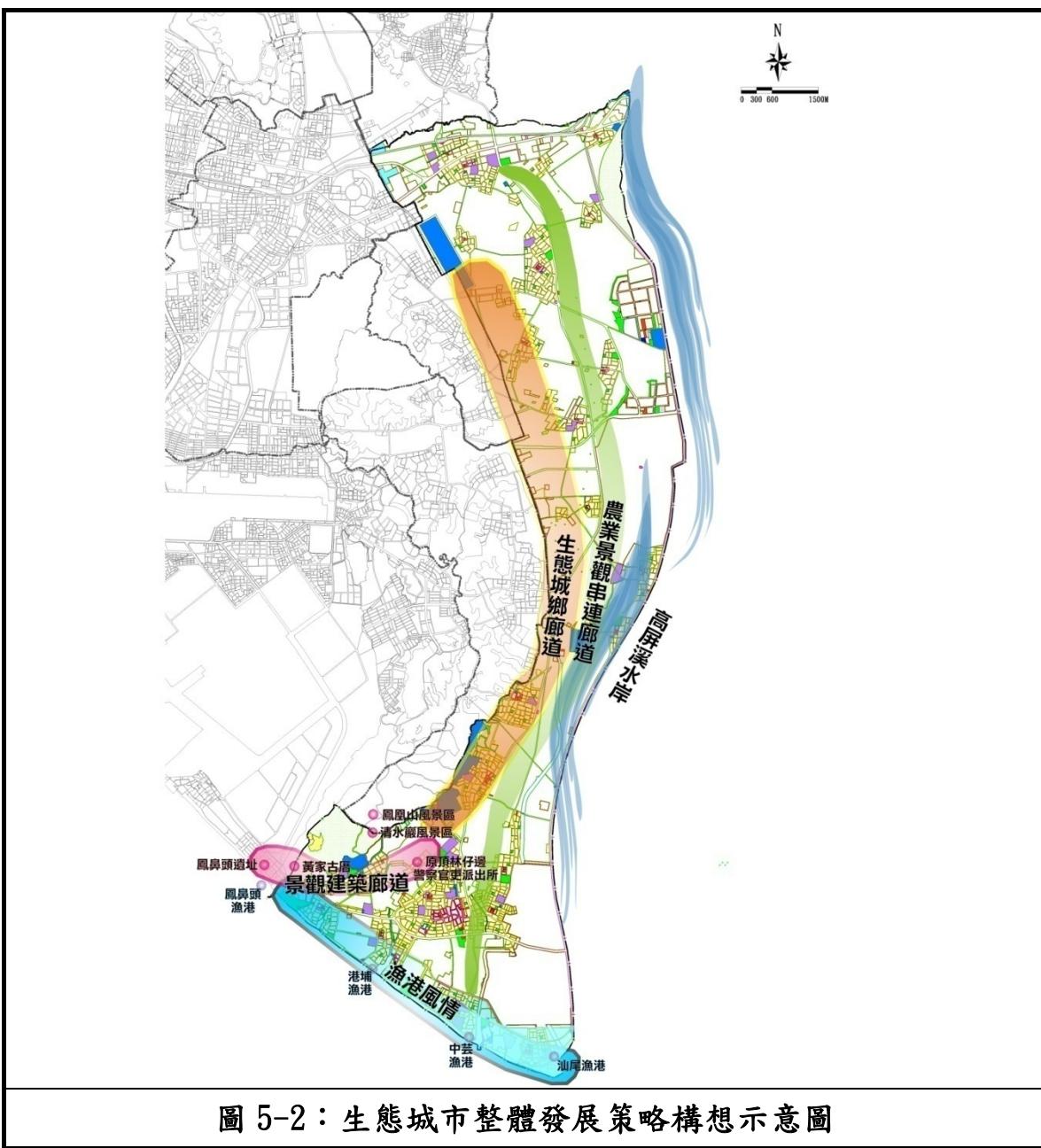


圖 5-2：生態城市整體發展策略構想示意圖

一、自然及景觀資源之管理維護策略

本計畫區周邊仍保留大面積之農業區，且計畫區南端有鳳鼻頭漁港、港埔漁港、中芸漁港與汕尾漁港，串連成一條漁港風情資源線。在其兩大自然及景觀資源鄰近區域可透過低密度之生態設計概念進行發展。

二、公共施設用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略

(一) 藍帶系統

本計畫區內計有港埔、中芸、汕尾及鳳鼻頭等四處漁港，在加上林園海濱地區漁業景觀交織成豐富之海濱意象。其中芸漁港為林園區具觀光特色之漁港，除擁有豐富之漁產資源外、每年定期舉辦之龍舟賽事等皆形塑出中芸漁港觀光發展的魅力。

(二) 綠帶系統

1. 公園綠地

本計畫區各單元均劃設社區型公園用地，且沿鳳林路劃設大面積集中之公園(如公八)；此外可延工業路往北端規劃綠(帶)地之綠廊接續公園或大型開放空間處，可規劃為生物棲息環境之回復場所。

2. 景觀綠廊

計畫區內住宅區之建築基地進行妥善規劃設計，進而塑造較佳之景觀綠廊。

三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略

本計畫區內部除存在眾多傳統廟宇，深具人文風貌之塑造外，在林園區擁有兩座歷史建築，其一為「港埔村黃家(江夏派)古厝」，具有一百六十餘年歷史，為一座規模龐大的傳統閩式建築群，整體建築群是不同時期因應階段性需求而建造的作品；黃家祖厝見證林園區港埔里的歷史發展，具有極高的保存價值；其二為「原頂林仔邊警察官吏派出所」日治初期設立，不僅是林園地區最早成立的派出所，更是極具歷史性建物，見證了林園區的社會脈絡。

第六章 課題發展與對策

回應發展定位與構想，因此本計畫區所面臨之發展課題有下，分別說明之：

課題一、都市計畫附帶條件地區之檢討分析

【說明】

1. 通檢實施辦法第 40 條之規定

都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。

前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積 50%者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

2. 「整體開發」之定義

依本地區之發展情形，有關整體開發之定義係指以市地重劃、區段徵收或另擬細部計畫之地區。

3. 本計畫區附帶地區之統計

本計畫區共有 6 處有整體開發附帶條件規定之地區，其分佈及辦理歷程統計詳前第四章所示。

4. 整體開發比例之計算

以目前而言，整體開發區完成比例現況約為 69.85%，已逾 50%，因此本次通盤檢討仍有足夠之空間新增整體開發地區，以解決現況公共設施長期未開闢及工業區閒置土地等議題。

【對策】

1. 編號 1：當時變更時，因考量原軍方自行佔用之民有土地已作過砲陣地、碉堡、營房等軍事設施，無法回復為耕地，予以附帶條件方式變更為住宅區，惟當時附帶條件並未載明履行期限，因此，於本次通盤檢討內加註之，期限內若未依附帶條件辦理，應依法定程序檢討變更為適宜之分區。

2. 編號 2：當時變更時為整體開發區並未載明履行期限，且目前現況仍作為工業使用，因此，建議於本次通盤檢討內加註之，期限內若未依附帶條件辦理，應依法定程序檢討變更恢復為原分區(工業區)。

3. 編號 6：於第三次通盤檢討變更發布實施時，便已載明需於發布實施日起兩年內擬定細部計畫，否則下次通盤檢討時恢復原計畫。因此本次通盤檢討予以恢復為漁港區與道路用地。

表 6-1：整體開發區面積概況

編號	附帶條件	是否完成 附帶條件	面積 (公頃)	合計	比例(%)
3	1. 應另行擬定細部計畫(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佈實施後始得發照建築。 2. 應以區段徵收方式辦理。	是	3.24		
4	1. 應另行擬定細部計畫，(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佈實施後始得發照建築。 2. 將來擬定細部計畫時，商業區與車站專用區間應劃設 6 公尺寬之綠帶。 3. 該綠帶需植喬木以資隔離。	是	2.94	17.49	69.85
5	以區段徵收方式辦理。	是	11.31		
1	自行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地，不得少於變更面積之 42%)，並以無償提供公共設施用地或市地重劃方式辦理開發，並應完成法定程序後始得發照建築。	否	1.35		
2	應自行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地，不得少於變更面積之 32%)，並以無償提供公共設施用地或市地重劃方式辦理開發，並應完成法定程序後始得發照建築。	否	2.94	7.55	30.15
6	應於本通盤檢討案發布實施日起兩年內擬定細部計畫(含配置至少百分之三十之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫)，否則下次通盤檢討時，恢復為原計畫。	否	3.26		
合計		—	25.04	25.04	100.00

課題二、檢討不合時宜之使用分區以促進土地有效利用，以讓土地使用分區與現況使用相符。

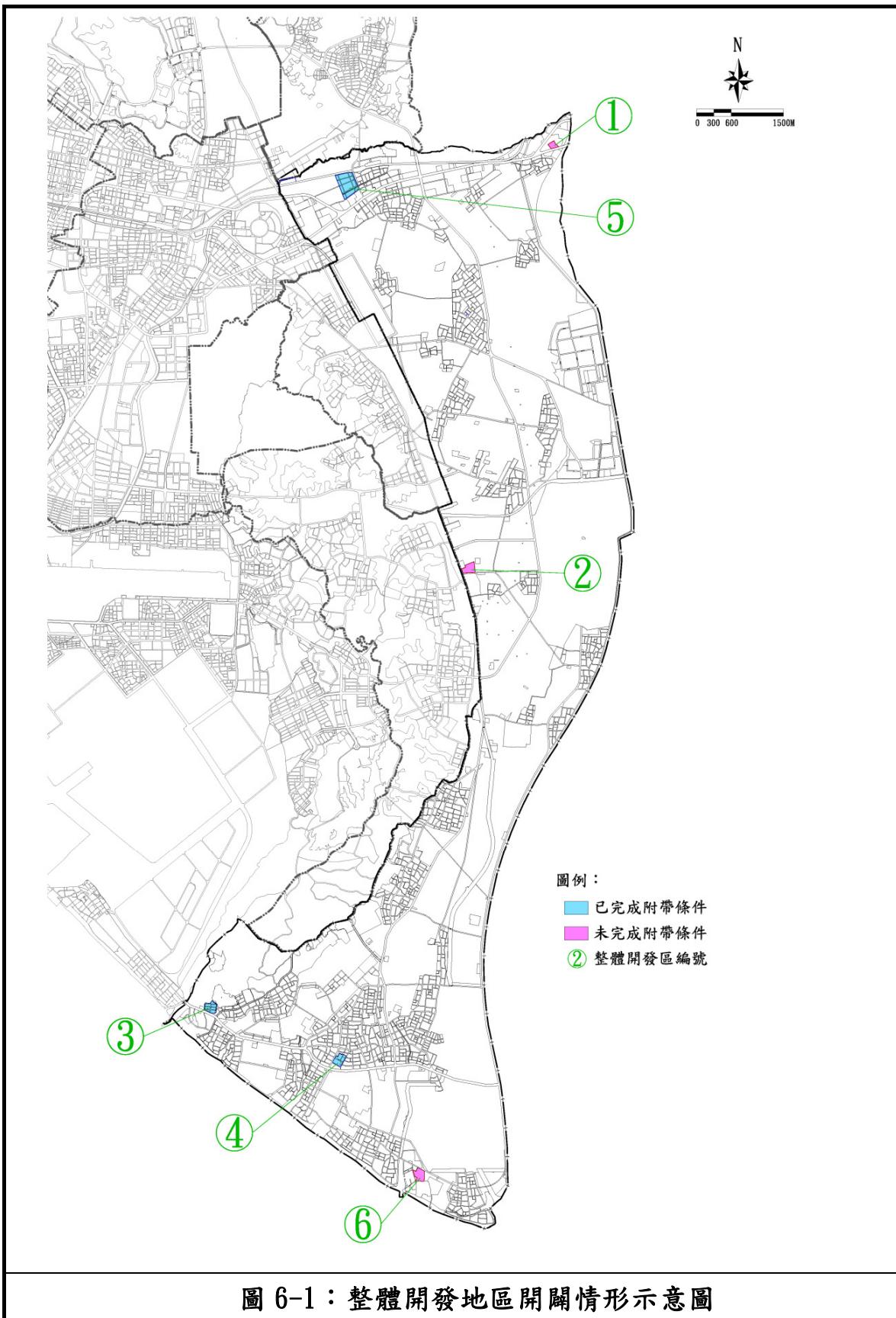
【說明】

計畫區內目前仍存有部分土地使用分區無法因應目前都市之發展狀態，為求其符合發展現況，並賦予其確切分區名稱，故宜檢討之。

【對策】

- 現況供寺廟使用之保存區依目前都市計畫之名稱予以調整，另由於本計畫區內之現況寺廟眾多，無法於本次通盤檢討作業全部予以檢討，故依已陳情申請變更之寺廟為檢討依據以擬定變更原則，俟後若再有寺廟陳情者，則依本變更原則予以檢討變更。
- 現況加油站諸多位於農業區中，因此宜針對已陳情者予以變更為適當之分區，另現行計畫之部分加油站專用區現況已非加油站使用，故參酌地主意願調整為其他適合之分區。
- 因應大寮主機廠發展以 TOD 為主的成長管理模式，並為強化捷運站週邊土地使用機能，未來計畫區可優先朝將主機廠東側農業區依實際需求調

整為住宅區或商業區。



課題三、工業使用之土地未能有良好的整合，且農業區內違建工廠情形嚴重。

【說明】

計畫區內作為工業使用之土地散佈於各處，包含編定工業區、都市計畫工業區以及農業區內之違章工廠，因此作為工業使用之土地在本區佔了相當大的比例，雖工業發展為本區重要的就業機會來源，但在生活環境上亦衍生許多諸如環境污染、住工混合、公共安全等外部性，應確實檢討。

【對策】

1. 配合中央輔導未登記工廠合法經營方案辦理。
2. 本計畫訂定變更工業區處理原則，依(1)合法工廠；(2)屬經濟部公告為特定地區者，及(3)未登記工廠或取得臨時工廠登記證者，進行檢討。
3. 訂定農業區(供工業使用)之開發原則(包括：基地面積最小規模限制、基地聯外道路條件、自願捐贈公共設施比例及捐贈方式…等規定)，使農業區之土地能有效利用與管理。

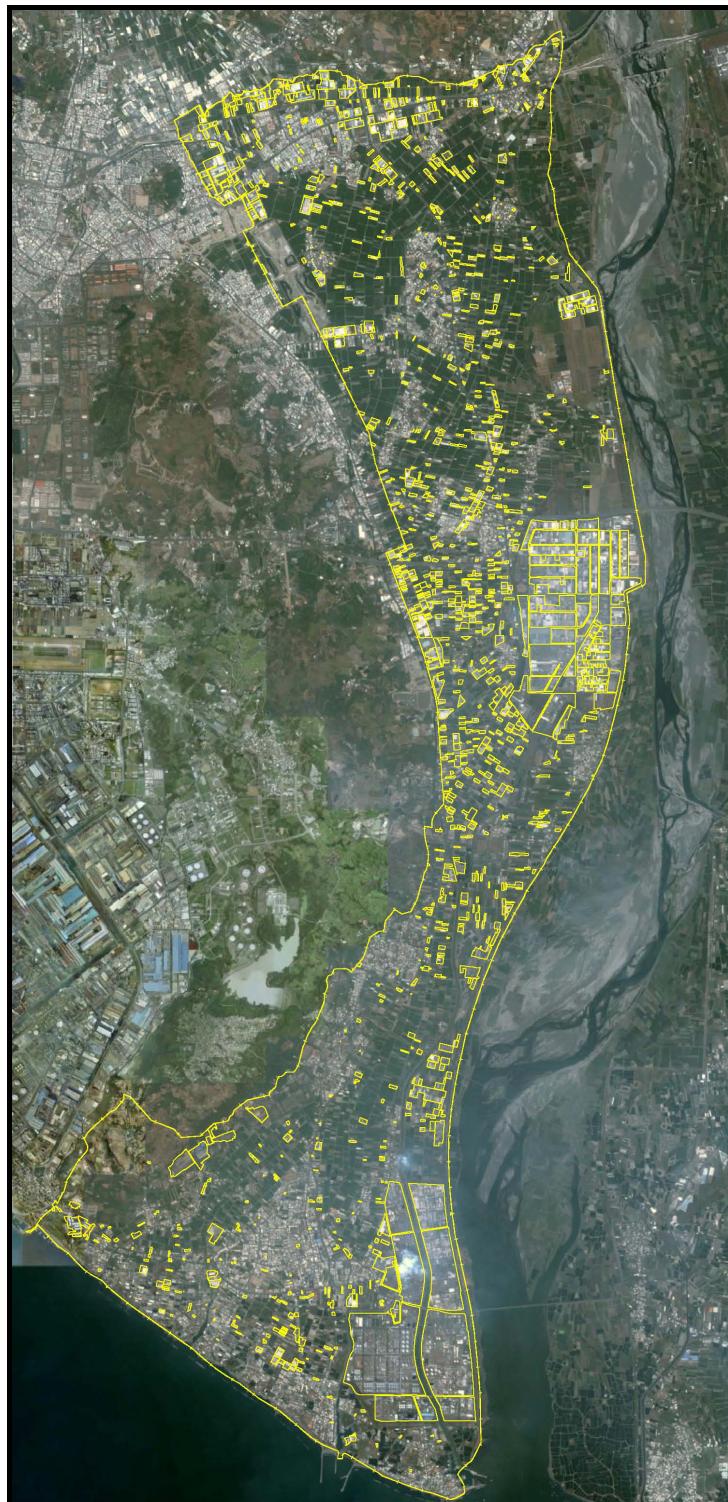
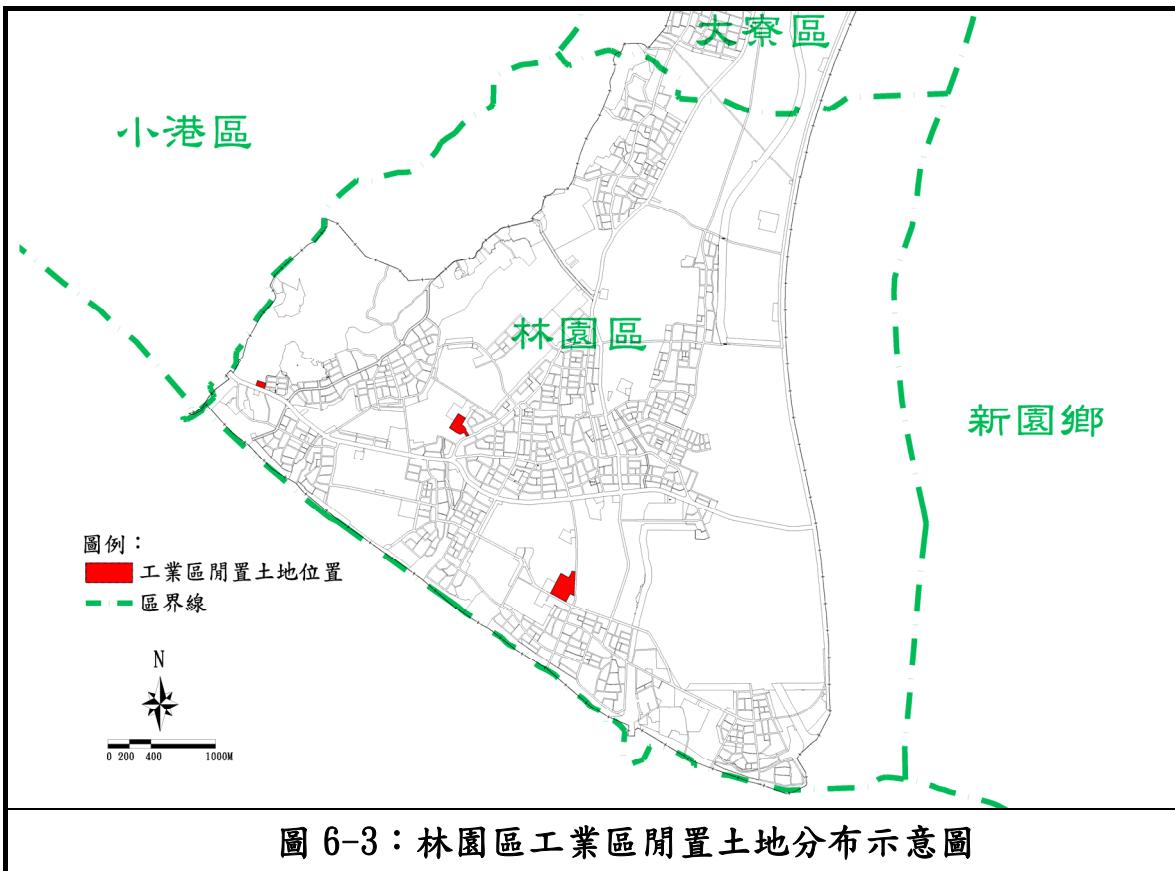


圖 6-2：現況工廠分布圖

課題四、林園區內部分工業區土地閒置低度利用

【說明】

目前計畫區內之工業區，大部分皆已開闢使用，開闢率約為 95%，惟林園區尚有部分甲種工業區內之土地為閒置狀態，針對已無工業使用需求之工業區土地應予以變更其使用分區，以促進土地有效使用。



【對策】

本計畫區違規工廠眾多，將積極輔導違規工廠移入工業區，以使使用用途與分區相符。

課題五、不符合時代使用需求之公共設施調整為合宜之分區/用地

【說明】

計畫區內市場用地計有 27 處，已開闢者為 6 處，未開闢者多達 21 處，因此市場用地開闢情形不佳，然因時代與社會變遷，傳統市場之功能多被現今住宅區及商業區內之超商或大型量販店所取代，因此市場用地遂無開闢之需求。

學校用地部分，直至現今仍有國小 2 處、國中 1 處及文高 1 處未開闢，然現今老年化社會逐漸明顯，新生兒出生率下降，本計畫區人口總量成長遲緩，因此未開闢之學校用地應當適當的檢討以合乎時代脈動。

表 6-2：學校用地開闢情形

學校用地	已開闢	部分開闢	未開闢	合計
文小	11	1	2	14
文中	4	0	1	5
文中小	0	1	0	1
文高	0	0	1	1
小計	15	2	4	21

表 6-3：市場用地開闢情形

項目	已開闢	部分開闢	未開闢	合計
市場	6	0	21	27
批發市場	0	0	6	6
小計	5	0	28	33

【對策】

鑑於消費型態改變，傳統市場服務機能日漸式微，無法因應時代的潮流及市場的實際需求，經檢討市場用地並無實際使用情形而長期未開闢，以變更為適當之分區同時要求其附帶條件開闢，以增加土地之使用及公眾之利益。針對未開闢之市場用地，考量其土地權屬及半徑 1000 公尺內有市場或能提供市場機能者，得依服務圈需求，優先變更為不足公共設施用地，或予以變更為適當之使用分區(變更成住宅區或商業區者分別採繳納代金或以整體開發方式回饋 30% 或 35% 之公共設施，以解決市場長期未開闢造成土地所有權人之損失)。

針對未開闢之學校用地，如經市府教育局針對用地需求評估後，無使用需求者，優先變更為不足公共設施用地，或予以變更為適當之使用分區(變更為住宅區採繳納代金或以整體開發方式回饋 35% 之公共設施，以解決學校用地長期未開闢造成土地所有權人之損失)。

課題六、計畫區內之公園、公(兒)等五項公共設施仍有不足部分，應妥為因應設置。

【說明】

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，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」，本計畫區現行計畫約占 1.24%，遠低於法令之規範。

表 6-4：公園等五項公共設施面積統計表

項目	面積(公頃)	百分比(%)
公園	34.4750	0.58
公(兒)	15.4084	0.26
綠地(帶)	17.6813	0.30
運動場	5.2300	0.09
廣場	1.1500	0.02
廣場兼停車場(以 1/2 計入)	0.1364	0.00
公園等五項公共設施用地小計	74.0811	1.24
計畫區總面積	5,982.2644	100.0000



圖 6-4：計畫區鄰近景觀、遊憩分布示意圖

【對策】

1. 本次通盤檢討之公共設施解編後，其採整體開發回饋公共設施者，公共設施用地除道路等必要之通行外，其餘優先劃設為公園及兒童遊樂場，以盡量補充不足之面積。
2. 經查本計畫區都市發展用地面積共計 2862.7307 公頃，原現行五項公共設施面積共計 73.8281 公頃，雖未達定期通盤檢討之檢討標準，惟以本計畫區之現況條件，得以維持計畫區內之良好生活品質，以下就計畫區之東、南、西、北分述如下：
 - (1) 計畫區以東為高屏溪，沿線北至大寮區、南至林園區林園出海口，全長 50 公里，已建置完成高屏溪沿線帶狀的自行車道，由南而北沿線行經景點包括：林園區出海口紅樹林生態教育區、高屏溪自然生態園區、高屏大橋的古蹟舊鐵橋... 等休憩景點，提供當地民眾日常生活休閒、活動的空間場域。
 - (2) 計畫區南側林園區鄰近台灣海峽海域，除了擁有 4 處休閒漁港外，也

陸續開闢完成了幾處大型公園，包括林園新地標之海洋濕地公園等，均提供了休憩活動空間。

- (3)除了在計畫區內 15 處的鄰里單元均劃設了公共設施用地外，在計畫區西側之鳳山水庫，現行使用分區為保護區，是林園地區主要休閒活動空間。
- (4)計畫區北側位於大寮區前庄、捷運主機廠一帶緊鄰大寮都市計畫區一帶已開闢部分零星簡易性空間，提供當地民眾從事休閒運動場域。除此之外，緊鄰計畫區西北側之鳳山都市計畫的海風公園、原日本海軍鳳山無線電信所之文化資產以及大東文化藝術中心、大東濕地公園等，是居住在大寮地區人口主要休閒活動之空間場所。

課題七、公共設施用地開闢率不佳

【說明】

本計畫區內之公園、公(兒)及停車場用地開闢率低，分別為 28.94%、11.65%與 3.66%，長期未開闢除造成開闢率不佳外，也造成土地所有權人處分該土地時之困擾。

表 6-5：公共設施開闢情形統計表

用地	已開闢(處)	部分開闢(處)	未開闢(處)	合計(處)	開闢率(%)
公園	3	1	10	14	28.94
公(兒)	7	0	67	74	11.65
停車場	2	0	31	33	3.66

【對策】

1. 停車場用地因現行計畫之劃設未達法定規模因而欠缺調整彈性外，公園、公兒若經檢討其周邊 500 公尺內是否具有可供替代劃設之公有地，如有則視其該公園或公(兒)用地變更之合理性予以變更為其他分區。
2. 以鄰里單元為檢討原則，訂定公共設施解編機制，以期透過民間自行整合及興闢，提升公共設施開闢率並避免影響土地所有權人之權益及阻礙都市健全發展。

課題八、四公尺人行步道之規劃與現行土地使用分區管制條文「建築基地於申請建築時應留設停車空間」之規定矛盾，並造成所有權人無法建築或申請建照之核照疑義

【說明】

計畫區內計約有 424 條 4 公尺人行步道，因人行步道已不合時宜，且增設土地使用管制規定後，將造成部分建築基地受限於停車空間無法以人行步道作為車輛進出口及通行使用，申請建照窒礙難行，故應予以調整。

【對策】

將計畫區內 4 公尺人行步道變更為道路用地或併鄰近分區予以變更，惟公共設施用地變更為可建築用地者，於申請建築或變更使用執照時，仍應捐贈公共設施用地(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，該代金係以市價計算)。

第七章 變更原則及檢討分析

第一節 變更原則

根據上述檢討分析結果及地區發展構想內容，茲將本次通盤檢討作業之變更原則歸納彙整如下：

一、一般性原則

- (一) 應以大眾利益為考量，除不能妨害他人權益外，應對民眾損失減至最低為原則。
- (二) 變更後之土地使用不能妨礙相鄰土地之使用機能。
- (三) 公共設施之變更應符合公平原則。

二、土地使用變更檢討原則

(一) 變更為住宅區處理原則

1. 市場用地已無需求且周鄰為住宅區者，得配合鄰近土地使用分區變更為住宅區，並依規定回饋負擔 30%。
2. 工業區變更為住宅區，依都市計畫工業區變更審議規範辦理。
3. 農業區變更為住宅區，依都市計畫農業區變更審議規範辦理。
4. 其他分區或用地變更為住宅區，則視情況另案討論之。

(二) 變更為商業區處理原則

1. 市場用地已無需求且周鄰為商業區者，得配合鄰近土地使用分區變更為商業區，並依規定回饋負擔 35%。
2. 原為道路用地變更為商業區者申請開發之土地所有權人應於產權移轉或建照核發前，繳交其開發土地面積 35%價值之回饋金。
3. 工業區變更為商業區，依都市計畫工業區變更審議規範辦理。
4. 農業區變更為商業區，依都市計畫農業區變更審議規範辦理。
5. 其他分區或用地變更為商業區，則視情況另案討論之。

(三) 變更為工業區處理原則

1. 合法工廠

- (1) 於本案都市計畫發布實施前，係編定為非都市土地丁種建築用地者，得依地區發展情形變更為適當工業區。

- (2) 於本案都市計畫發布實施前，已領有原縣府核發之工廠登記證、營利事業登記證者，得依其原有之合法使用項目，變更為適當工業區。
- (3) 屬於原工業區合法廠商申請擴大毗鄰農業區變更者，得依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定辦理，惟特殊情形之個案經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。
- (4) 位處工業區夾雜之農業區，有繼續作為農業使用之困難，變更後得為工業區整體有效利用發展者，經考量實際發展需要得變更為適當工業區，並應提供或捐贈相關回饋設施。

2. 屬經濟部公告為特定地區者

為配合工業主管機關輔導未登記工廠之政策作法，基於公平原則及降低工業使用之外部性，得由特定地區內之廠商提出興辦事業計畫，參照都市計畫農業區變更使用審議規範相關規定，說明基地條件、土地使用與公共設施計畫、變更負擔條件等，並經工業主管機關審核同意者，再行配合檢討都市計畫，惟特殊情形之個案經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

3. 未登記工廠或取得臨時工廠登記證者

基於適法性及公平原則，針對未登記工廠或取得臨時工廠登記證者，應循經濟部所訂「輔導未登記工廠合法經營方案」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。

(四) 變更為宗教專用區處理原則

- 1. 依據「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」，其中有關代金繳交方式另依本市都市計畫委員會第 59 次會議審議決議辦理。
- 2. 適用對象：符合下列兩種宗教建築物類型之一者，得申請檢討變更為宗教專用區，未符合者則不予採納。另位於本市重大建設或整體開發地區者，不在此限。

(1) 現存之宗教建築物申請人具備下列條件之一者：

- A. 領有合法宗教團體登記，並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件之宗教團體。
- B. 未領有寺廟登記證，但於民國 91 年 9 月 30 日(內政部最後一次補辦寺廟登記證截止日)以前既存違規事實者且取得本府宗教目的事業主管機關同意變更函

件之寺廟。

(2) 新設或擴大設立之宗教建築物申請人應具備下列條件。
。但不得於保護區或公共設施用地申請變更：

A. 領有合法宗教團體登記，並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件者。

B. 興辦事業計畫經宗教目的事業主管機關同意者。

3. 回饋原則及附帶條件規定：

(1) 屬現存之宗教建築物，由農業區、保護區或公共設施用地檢討變更者，應自願捐贈變更面積之 30% 之公共設施用地(包括基地內劃設公共設施用地或捐贈計畫區內等值之公共設施用地，該用地應考量區位合理性與供公眾使用之情況予以劃設，並以公園、綠地、廣場為優先)；如確無適當土地可供劃設(變更範圍內因受限現況建物面積，需符合建蔽率及捐贈回饋公共設施用地面積過於狹小)，方得以代金方式繳交，該代金以市價計算。

(2) 屬新設或擴大設立之宗教建築物，由農業區申請變更者，應自願捐贈變更面積 30% 作為公共設施用地，(包括基地內劃設公共設施用地或捐贈計畫區內等值之公共設施用地，該用地應考量區位合理性與供公眾使用之情況予以劃設，並以公園、綠地、廣場為優先)，如確無適當土地可供劃設(變更範圍內因受限現況建物面積，需符合建蔽率及捐贈回饋公共設施用地面積過於狹小)，方得以代金方式繳交，該代金以市價計算。

(3) 屬新設或擴大設立宗教建築物，陳情人依「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」規定，取得土地所有權人同意變更文件，並提送興辦事業計畫予民政局審核，倘未能於本市都委會大會審議前取得宗教目的事業主管機關同意，則維持現行計畫。

(4) 變更範圍內之樁位測定費用及公共設施興闢、管理及維護費用，均應由申請人自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。

(5) 經都委會審議同意變更者，應與本府簽訂協議書，並載明都市計畫發布實施一年內完成回饋附帶條件，未能於時限內完成者，其即失效，並於下次通盤檢討時依都市計畫法定程序變更恢復為原計畫分區。

(五) 農業區變更為工業區或加油站專用區

1. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，倘變更範圍內劃設公設用地面積過小、效益不高或影響未來建築利用，確無適當土地可供劃設，得改以捐贈本計畫區內等公告現值之公共設施保留地或繳納代金方式辦理；其負擔回饋應於申請建築執照或變更使用執照前完成。
2. 有下列情形之一者，其應捐贈土地得以繳納代金或捐贈大坪頂以東地區都市計畫區內等值公共設施保留地方式辦理。
 - (1) 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人於變更範圍內別無其他土地可提供負擔，且全區土地足夠分配者。
 - (2) 變更後全區土地面積足夠分配，其部分土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後，無法達可建築之最小面積者。
 - (3) 其他特殊情況，經都市計畫委員會審議通過者。

(六) 變更為保存區處理原則

1. 依文化資產保存法所公告之古蹟或歷史建物得依其公告指定的範圍來檢討變更為保存區。
2. 文化資產如為點狀物體其公告範圍土地坵塊不整，不利分區之整體性，因文資法令已有保存措施，因此原則不變更分區。

三、 減免回饋條件

- (一) 若原都市計畫(第一次)發布實施之住宅區或商業區或其他分區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，今再恢復變更為第一次發布都市計畫之土地使用分區者，則免負擔。
- (二) 都市計畫使用分區變更者，其土地屬高雄市市有土地者，則免負擔。
- (三) 都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合、及畸零土地併鄰近分區，而需調整變更等特殊情況，經都市計畫委員會審議通過者得免回饋。

四、 變更回饋代金及捐贈等值公共設施保留地之計算方式

- (一) 捐贈代金計算=應捐贈之土地面積×土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。

- (二) 捐贈大坪頂以東地區都市計畫區內公共設施保留地，其等值部分參酌「都市計畫容積移轉實施辦法」第9條辦理。

五、 整體開發區變更處理原則

當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區或變更為農業區，俟當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫。

六、 人民及機關團體意見採納原則

- (一) 符合本計畫檢討變更原則及規劃之完整性。
- (二) 符合現有法規及行政命令之規定。
- (三) 符合未來發展之需求。
- (四) 影響他人權益之考量。
- (五) 符合整體都市發展之經濟性與效益性。

第二節 檢討分析

一、 人口檢討分析

本計畫區之計畫人口數截至民國 101 年 12 月底，計有現況人口數量 14 萬 4 千餘人，與計畫區之計畫人口 18 萬人尚存在約 3 萬餘人之差距。若以近 20 年來平均人口常成長率 1.52% 的成長幅度，因此在短中期而言人口尚無往上修正調整的需求，故針對本計畫之計畫人口建議維持原計畫，相關居住服務水準分析如下：

(一) 居住淨密度

$$180,000(\text{計畫人口}) / 794.5954(\text{現行住宅區規劃面積}) = 226.5(\text{人/公頃})$$

(二) 每人平均居住樓地板面積

$$(794.5954 \times 1.8 / 180,000) \times 10,000 = 79.45 \text{ m}^2$$

經由以上居住服務水準的分析可發現，目前大坪頂以東都市計畫地區之居住淨密度每公頃約可容納 226.5 人，屬中低密度之居住型態；而經由容積的計算，目前每人平均居住之樓地板面約為 79.45 平方公尺，超過一般規定之每人居住樓地板面積 50 平方公尺。

二、 土地使用分區檢討分析

(一) 住宅區

1. 現行計畫居住密度

依計畫區內可供居住用地（住宅區 + 商業區）830.0717(公頃)*現行計畫居住密度 220 人/公頃推估，計畫區內可容納 182,616 人。

2. 現行容積管制

依現行容積管制，計畫區內可容納 336,098 人。

表 7-1：計畫區可容納人口—依現行容積管制推估

分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	每人平均樓地板面積(m ²)	供居住用比率(%)	可容納人口(人)
住宅區	7,945,954	60	200	50	100	317,838
商業區	434,763	80	350	50	60	18,260
總計	8,300,717	—	—	50	—	336098

3. 計畫區於 103 年依程序辦理都市計畫個案變更，將部分農業區、文教區、學校用地及道路用地變更為產業專用區（即和發產業園區），預計將引進 10,000 人就業人口，另依據 103 年都市及區域發展統計彙編調查結果，計算出每一就業機會可扶養的人口〔高雄市總人口數/就業人口數（人）〕為 2.1499，則和發產業園區之設置，預計引進人口約為 21,500 人。

由於本計畫住宅區及商業區開闢率分別為為 64.44% 及 82.55%，而現況人口僅 152,474 人，未來若順利引進和發產業園區之 21,500 人口，仍尚可增加約 6,026 人；另計畫區內可容納之人口遠高於依現行計畫居住密度推估之人口，故未來住宅區除配合整體開發之必要外，將不再增加，以避免供過於求的情形發生。

(二) 商業區

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關商業區之檢討標準計算如下：

1. 計畫人口規模檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」計畫人口規模檢討，應劃設 92.50 公頃，而現行計畫僅劃設 43.4763 公頃，尚不足 49.0237 公頃。

2. 商業區總面積占都市發展用地總面積之比例

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，應劃設 285.5500 公頃，而現行計畫僅劃設 43.4763 公頃，尚不足 242.0737 公頃。

本計畫商業區檢討原則如下：

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關商業區檢討標準，訂定本計畫商業發展總量之上限。

3. 三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。
4. 逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。
5. 逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.55 公頃為準。
6. 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過都市發展用地總面積百分之十。

(三) 工業區

本計畫區內工業使用土地之最大面積為北大寮東側之大發工業區與南林園東側之林園工業區，其餘工業主要集中於省道一號兩側，而大量零星工業散佈於農業區內且違建工廠情形嚴重。

工業使用之土地未能有良好的整合，且農業區內違建工廠情形嚴重。基於促進產業發展之考量，本計畫擬依下列原則進行工業區之調整。

1. 特種工業區：

(1) 已做特種使用之工業區土地：

- A. 長期朝轉變為低度污染的產業用地規劃。
- B. 為維護現有設廠廠商之權益，先維持其現況使用。
- C. 應加強污染防治措施。

(2) 未做特種使用之特種工業區土地：

調整為較低污染之甲種或乙種工業區，以兼顧產業發展與土地合理使用。

2. 農業區內違章工廠：

(1) 都市計畫發布實施前，係編定為非都市土地丁種建築用地者，且已領有原縣府核發之工廠登記證、營利事業登記證者，得依其原有之合法使用項目，變更為適當工業區。

(2) 針對現況農業區內未登記工廠或取得臨時工廠登記證者，基於適法性及公平原則，應循經濟部所訂「輔導未登記工廠合法經營方案」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。

3. 併毗鄰工業區土地變更：

除考量周邊都市發展情形外，仍應依照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理，藉以逐案作詳細之評估。

(四) 農業區

1. 原則上本計畫區內之農業區應保留為都市發展之緩衝空間，不宜變更為其它土地使用分區；須待住宅區發展至一定比例時，才調整農業區作其他使用；若農業區內地主因個別需求欲變更農業區為建築用地者，則另依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。
2. 惟若經公務機關表示基於使用或管理之需求必須變更農業區為機關用地者，則考量變更之合理性後，予以變更農業區為機關用地。
3. 配合重大交通建設或公共設施的興建，其毗鄰之農業區則可考量未來整體都市發展的需要，適度酌以調整土地使用分區型態。

三、 交通運輸計畫檢討分析

針對部分出入道路土地上已有合法建物，政府無力徵收，造成土地所有權人權益之損失，且影響地區居民出入。本計畫擬依下列原則進行計畫道路路線之調整與變更：

1. 配合土地使用分區調整，修正或廢除不適之計畫道路。
2. 配合道路實際開闢現況檢討道路用地與毗鄰分區之道路境界線範圍。
3. 道路之變更以不妨礙現有計畫道路之功能為原則。
4. 不影響現有住戶進出通行之權利。

四、 公共設施計畫檢討分析

若依現行計畫人口估算公共設施用地需求，鄰里公園不足 4.5 公頃，停車場用地不足 21.2408 公頃，綠化面積不足 533.2916 公頃，唯國中小學校用地均符合現行法令之規定，未來針對公共設施之變更原則彙整如下：

1. 依法新增公共設施之土地，應以公地公用為原則，並要求區內新增設之住宅區及商業區等基地進行開發申請時，均須配置適當之公共設施，以提昇地區生活品質。
2. 未徵收開闢之公共設施用地內已有密集住宅使用或已閒置不用，經需地機關同意，且不影響該公共設施整體服務機

能及未來使用計畫者，則酌予變更為其他使用分區。

3. 機關用地之檢討需視各需地單位之需求而定，若各單位已達設置規模而仍有閒置土地者，經需地機關同意後，應予以變更為其他適當的土地使用分區。而位於其他分區的公務機關，亦應配合現況變更為機關用地。
4. 學校用地部分，直至現今仍有文小 2 處、文中 1 處及文高 1 處未開闢，然現今老年化社會逐漸明顯，新生兒出生率下降，本計畫區人口總量成長遲緩，因此未開闢之學校用地應當適當的檢討以合乎時代脈動。

表 7-2：計畫區未開闢之文小及文中用地檢核表

文小/文中用地	1500 公尺內文小及文中用地檢核		
	學校名稱	校地面積(公頃)/不足或超過面積(公頃)	每生校地(不足或足夠)
文小八	文小九(林園國小)	2.73/-1.37	足夠
	文小十(王公國小)	2.18/-0.58	足夠
文小十二	文中小(港埔國小)	3.50/+1.33	足夠
	文小十(王公國小)	2.18/-0.58	足夠
文中六	—		

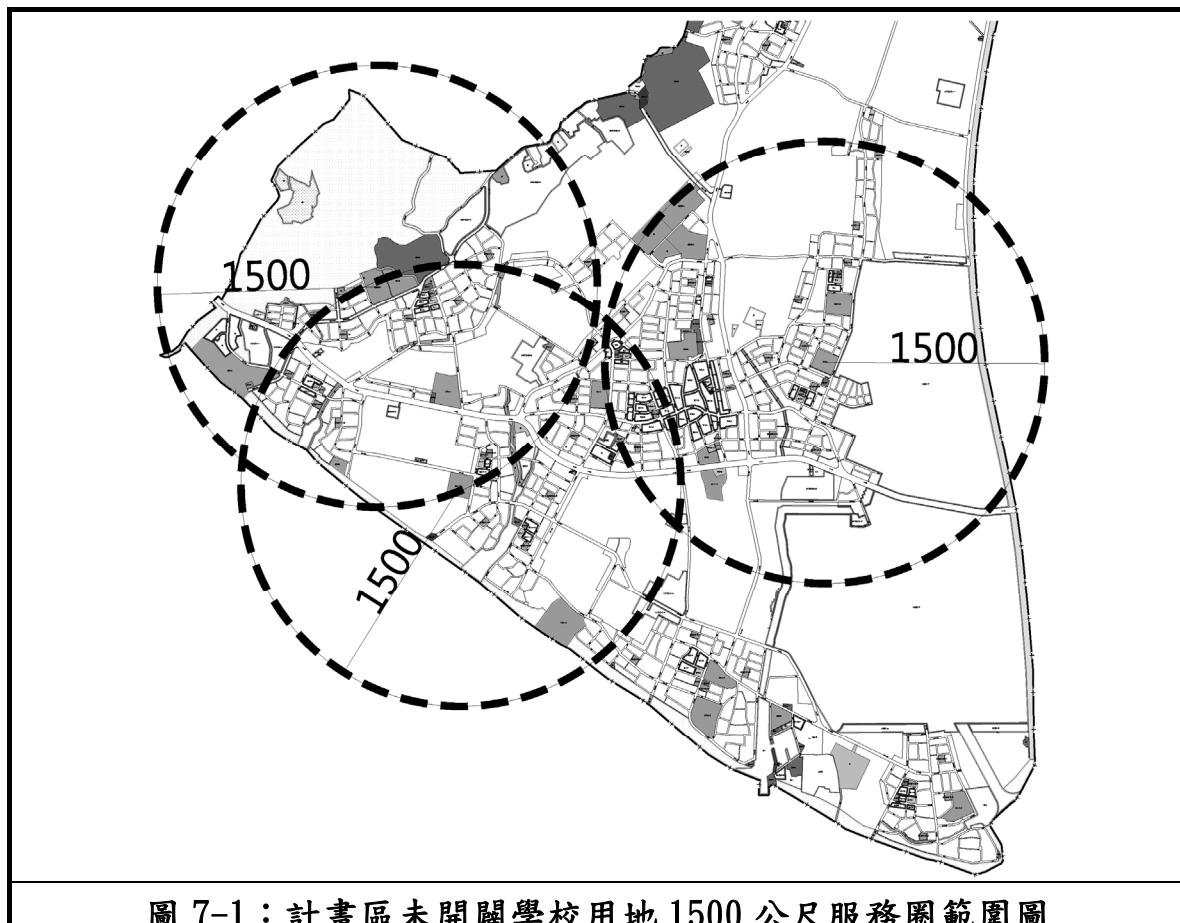


表 7-3：計畫區公共設施面積規模檢核一覽表

項目 面積百分比 類別	法令規定		現行計畫 面積(公頃)	不足或超過面積 (公頃)/處
	檢討標準	需要面積(公頃)/ 處		
公園用地	每處閭鄰公園面積不得小於零點五公頃；社區公園每一計畫處所最少設置一處。	7.5/15	34.4750/14	+26.9750/-1
停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。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。 市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。	180,000/1000*256.53*30*20%/10000=27.7053	7.6452	-20.0601
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項面積	不得少於計畫面積百分之十。	598.2264	73.8281	-524.3983
國小用地	依據學齡人口占總人口數之比例或出生率之趨勢， $180,000*5.22\%*12/10000=11.28$	180,000*5.22\%*12/10000=11.28	31.7900	+20.5100
國中用地	推計目標年學童人數，參照國民教育法之規定檢討。 $180,000*3.39\%*14.37/10000=8.73$	180,000*3.39\%*14.37/10000=8.73	18.9950	+10.2650
計畫面積	5,982.2644 公頃			
計畫人口數	180,000 人			

註：1. 停車場面積規模計算如下：(依內政部都委會審議標準計算)

$$180,000(\text{人}) \times 256.53(\text{輛}/\text{千人}) \times 30(\text{m}^2/\text{輛}) \times 20\% = 27.7053(\text{公頃})$$

2. 廣場兼停車場用地之 2 分之 1 面積計入停車場用地面積。

3. 廣場兼停車場用地之 2 分之 1 面積計入公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項面積內。

4. 文小用地以估計畫人口 5.22% 及每人 12 m² 計算；文中用地以估計畫人口 3.39% 及每人 14.3 m² 計算。

第八章 變更內容

本案計畫範圍近 6,000 公頃，因案情複雜且部分案件具急迫性，故經內政部都委會第 892 次會議同意採分階段核定方式辦理，並於 106 年 10 月 24 日公告發布實施第一階段。本次公告發布實施屬第二階段核定案件，經內政部都委會第 930、942 次會議審竣案件總計 44 案(其中第十四案含 13 子案、第十五案含 6 子案)，部分未完成簽訂協議書案件，列入本階段後續辦理事項，分別為第七、九、十四(3 子案)及十五(3 子案)案。另涉及公共設施用地解編類型之案件，依內政部都市計畫委員會第 930 次會議決議納入本次通盤檢討後階段辦理。

綜整第二階段實質變更內容類型分為：1. 總體性變更、2. 土地使用分區、3. 漁港範圍調整、4. 公共設施用地、5. 道路用地調整及 6. 恢復原分區等類型等案件。本次變更位置示意圖詳圖 8-1 所示，變更內容明細表詳表如 8-1 所示，變更後增減面積詳表 8-2 所示。

表 8-1：變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)一變更內容明細表

變更類型	核定編號	依部都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
總體變更類型	一	一	廿七	一	都市防災計畫	已訂定	修正詳第九章第五節	依實際發展情況擬定，以預防都市災害。	
	二	二	廿八	二	實施進度及經費	已訂定	修正詳第九章第六節	依變更後各公共設施面積調整內容修正實施進度及經費。	
	三	三	廿九	三	土地使用分區管制要點	已訂定	刪除	依都市計畫法第 22 條及第 23 條規定，有關「土地使用分區管制」規定事項，屬於細部計畫之範疇，得由該管直轄市、縣(市)政府核定實施，爰依前開規定，配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，土地使用分區管制要點規定事項及檢討變更內容納入本府另案擬定之細部計畫。	
	四	四	卅	五十	整體計畫區內之國小、國中、國中小及高中用地	國小、國中、國中小及高中用地	學校用地	基於名稱之一致，故統一變更用地名稱為學校用地。	

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 1)

變更類型	核定編號	依部都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
土地使用分區	五	五	卅一	九	工 (特) (四) -八	農業區 (0.2369)	「工 (特)(四)- 八」特 種工業區 (0.6451)	1. 民國 78 年辦理第一次 通盤檢討時，工 (特)(四)-八之其變 更理由為「變更地點 位處本計畫邊緣地區 ，不影響鄰近居民之 安全，符合都市計畫 法第四十七條之規定 而予以變更，供興建 煤氣廠使用」，附帶 條件：「興建時，除 東面臨接道路部分外 ，其餘三面應自基地 境界線退縮十二公尺 ，並加以綠化。」	備註： 1. 參酌公開見 徵求意人案件 期間情陳第 151 、172 案辦理 。 2. 依 103 年 重測地籍果變 更地號：大寮區 會明段 186 、182 、 181 、184 、183 、 207 、206 、185 等 8 筆地號。
						農業區 (0.2472)	「工 (甲)(四)- 十」甲種工 業區 (0.2472)	2. 陳情人表述現況已非 特種工業之使用，基 於鼓勵特種工業區轉 型為較低汙染之工業 符合變更原則，故予 以變更為甲種工業區 。 3. 因一通計畫書所載之 變更地號與計畫圖所 繪區位不符，故本次 通盤檢討依第一次通 盤檢討計畫書所載之 地號重新訂正本案工 業區之範圍。 4. 部分工(特)(四)-八訂 正為農業區後臨路沿 線權屬為高雄市政府 農業局所有，具合理 性。	
	六	六	卅二	十	零工 三十	農業區 (0.1082)	「零工 三十」零星 工業區 (0.1082)	民國 85 年第二次通盤檢 討變更農業區大寮段 2032 至 2035 等四筆土 地為零星工業區，惟其 當時公布之法定藍晒圖 誤植變更範圍為大寮段 2031 至 2035 等五筆土 地，遂發生書圖不符之 情事，故本次通盤檢討 遂將 2031 地號回復原農 業區。	備註： 1. 參酌公開見 徵求意人案件 期間情陳第 156 辦理。 2. 變更地號：大寮 大寮段 2031 地號 。

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 2)

變更類型	核定編號	依都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
土地使用分區	八	八	卅四	十三	「工(甲)(二)一七」北側	農業區(0.4351)	「(甲)(二七)」工業區(0.4351)	大寮區大寮段 1931、1932 地號於民國 61 年 7 月 11 日由前台灣省政府建設廳核發工業用地證明書，由於 67 年都市計畫發布實施前，其土地登記簿即載明為工業用地，因此基於公平正義原則予以變更為甲種工業區。	備註： 1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 14、89 案辦理。 2. 變更地號為大寮區大寮段 1931、1932 等共 2 筆地號。 3. 工業用地證明書為省建商新字第 15972 號。 附帶條件： 1. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，自願捐贈變更面積 30%作為公共設施用地，因範圍內無適當土地可供劃設，改以捐贈本計畫區內等公告現值之公共設施保留地或繳納代金方式辦理。 2. 代金計算 = 應捐贈之土地面積 × 土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。 3. 捐贈回饋應於申請建築執照或變更使用執照前完成。 4. 變更後基地對於周邊農業區土地影響，應提出具體改善措施，如經市府認定違反環保相關規定且限期無法完全改善，將於下次實施通盤檢討時回復原土地使用分區。 5. 本案協議書請詳附件七。
	十	十	卅六	十五	「工(倉)(一)一二」北側	農業區(0.2025)	「零三八零星」工業區(0.2025)	於民國 67 年都市計畫發布實施前，其土地登記簿即載明為工業用地，且領有合法工廠登記證，因此基於公平正義原則予以變更為原零星工業區。	備註： 1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 161 案辦理。 2. 變更地號為大寮區磚子磘段 3188 地號。 附帶條件： 1. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，自願捐贈變更面積 30%作為公共設施用地，因範圍內無適當土地可供劃設，改以捐贈本計畫區內等公告現值之公共設施保留地或繳納代金方式辦理。 2. 代金計算 = 應捐贈之土地面積 × 土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。 3. 捐贈回饋應於申請建築執照或變更使用執照前完成。 4. 本案協議書請詳附件七。

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 3)

變更類型	核定編號	依部都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
土地使用分區	十一	卅七	十七	「零工九」西側	農業區 (0.1763)	「零工三十九」零星工業區 (0.1763)	於民國 67 年都市計畫發布實施前，其記即本登地簿載明為工業用地，且領有合法工廠登記證，因此基於公平正義原則，予以為零星工業區。	備註： 1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 35 案辦理。 2. 變更地號為大寮區山子頂段 2222 地號。 附帶條件： 1. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，自願捐贈變更面積 30%作為公共設施用地，因範圍內無適當土地可供劃設，改以捐贈本計畫區內等公告現值之公共設施保留地或繳納代金方式辦理。 2. 代金計算 = 應捐贈之土地面積 × 土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。 3. 捐贈回饋應於申請建築執照或變更使用執照前完成。 4. 本案協議書請詳附件七。	
	十二	卅八	廿	「國小十二」北側	農業區 (0.4063)	「零工四十一」零星工業區 (0.4063)	於民國 67 年都市計畫發布實施前，其記即本登地簿載明為工業用地，且領有合法工廠登記證，因此基於公平正義原則，予以為零星工業區。	備註： 1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 50 案辦理。 2. 變更地號為林園區港子埔段 1942、1943 等共 2 筆地號。 附帶條件： 1. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，自願捐贈變更面積 30%作為公共設施用地，因範圍內無適當土地可供劃設，改以捐贈本計畫區內等公告現值之公共設施保留地或繳納代金方式辦理。 2. 代金計算 = 應捐贈之土地面積 × 土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。 3. 捐贈回饋應於申請建築執照或變更使用執照前完成。 4. 本案協議書請詳附件七。	

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 4)

變更類型	核定編號	依部都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
土地使用分區	十三	十三	卅九	-	零工十二東北側	農業區(0.5638)	「零工十」工業區(0.5638)	於民國 67 年都市計畫發布實施前，其騰地登記簿即載明為合法用地，且廠基正義變更為零星工業區。	備註： 參酌公開展覽期間人民陳情案件第 3 案辦理。 變更地號：大寮區大寮段芭蕉腳小段 1750、1750-1~1750-13 等 14 筆地號 附帶條件： 1. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，自願捐贈變更面積 30%作為公共設施用地，因範圍內無適當土地可供劃設，改以捐贈本計畫區內等公告現值之公共設施保留地或繳納代金方式辦理。 2. 代金計算 = 應捐贈之土地面積 × 土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。 3. 捐贈回饋應於申請建築執照或變更使用執照前完成。 4. 本案協議書請詳附件七。
	十四-1	十四-1	四十一	廿一-1	「公兒」一-七」西北側	農業區(0.3246)	「宗教專用區」(0.3246)	1. 依「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區審議處理原則」辦理。 2. 變更範圍外北側現為曹公舊圳，供鄰近農業區灌溉使用，曹公南即變更範圍(九華山本願寺)，該變更位置為領有寺廟登記並為土地所有權人之寺廟，符合本次通盤檢討之宗教專用區檢討變更原則，故變更為宗教專用區。 備註： 1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 4 案(九華山本願寺)辦理。 2. 變更地號為大寮區磚子磘段 3264、3265 等共 2 筆地號。 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更面積 30%之公共設施用地，考量變更基地過小，無適當土地可供劃設，改以捐贈本計畫區內等公告現值之公共設施保留地或繳納代金方式辦理，代金以市價計算。 2. 代金計算 = 應捐贈之土地面積 × 土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。 3. 已同意變更通過者，應於計畫發布實施一年內完成公共設施興闢及捐贈，如未能於一年內完成者，於下次通盤檢討時，變更恢復為原計畫。 4. 有關機關函文證明文件詳附件四所示。 5. 本案協議書請詳附件七。	

表 8-1：變更新竹市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 5)

變更類型	核定編號	依都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
土地使用分區	十四-2	十四-2	廿一-2	四十一-2	「廣(一)」北側	農業區 (0.3345)	宗宗教 「二」專用區 (0.3345)	1. 依申請用區審理專則，該廟有合乎本宗教原則，為宗教專用區。 2. 高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區，並申請變更登權人次專用，為宗教專用區。	備註： 1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第52、192案(靈霄寶殿慈心堂)辦理。 2. 變更地號為大寮區磚子磘段3303地號。 附帶條件： 1. 應自願捐贈共設施，無贈本設施，捐公金計地價產主之方式，以之方式代X土管查依關變更，其規範需設改意實及者，已發興完成變更恢復為原計畫。 2. 共設施，無贈共設施，捐公金計地價產主之方式，以之方式代X土管查依關變更，其規範需設改意實及者，已發興完成變更恢復為原計畫。 3. 應自願捐贈共設施，無贈本設施，捐公金計地價產主之方式，以之方式代X土管查依關變更，其規範需設改意實及者，已發興完成變更恢復為原計畫。 4. 本案協議書請詳附件七。
	十四-3	十四-3	廿一-3	四十一-3	「工(甲)(二)-四」西側	農業區 (0.1396)	宗宗教 「三」專用區 (0.1396)	1. 依申請用區審理專則，該廟有合乎本宗教原則，為宗教專用區。 2. 高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區，並申請變更登權人次專用，為宗教專用區。 3. 依申請用區審理專則，該廟有合乎本宗教原則，為宗教專用區。	備註： 1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第198案(聖賢宮)辦理。 2. 變更地號為大寮區翁公園段4618地號。 附帶條件： 1. 應自願捐贈共設施，無贈本設施，捐公金計地價產主之方式，以之方式代X土管查依關變更，其規範需設改意實及者，已發興完成變更恢復為原計畫。 2. 共設施，無贈共設施，捐公金計地價產主之方式，以之方式代X土管查依關變更，其規範需設改意實及者，已發興完成變更恢復為原計畫。 3. 應自願捐贈共設施，無贈本設施，捐公金計地價產主之方式，以之方式代X土管查依關變更，其規範需設改意實及者，已發興完成變更恢復為原計畫。 4. 依申請用區審理專則，該廟有合乎本宗教原則，為宗教專用區。 5. 依申請用區審理專則，該廟有合乎本宗教原則，為宗教專用區。

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 6)

變更類型	核定編號	依部都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
	十四 -4	十四 -4	四十 -4	廿一 -4	保(七)	「保(七)」保存區 (0.5714)	「宗教專用區 (0.5714)	1. 依「高雄市都市計畫申請變更為宗敎專用區審議處理原則」辦理。 2. 該變更位置為領有寺廟土人登記並為權，符合本次之寺廟通盤教專檢討之原則，故變更為宗敎專用區。	備註： 1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 190 案(大發開封包公廟)辦理。 2. 變更地號為大寮區大寮段 2517、2523、2524-4、等共 3 筆地號。 3. 本案第二階段公告發布實施，另子案農業區變更為宗敎專區及廣場用地部分，請詳第十章後續辦理事項。
土地使用分區	十四 -5	十四 -5	四十 -5	廿一 -5	保(六)東北側	農業區 (0.1328)	「宗教專用區 (0.1328)	1. 依「高雄市都市計畫申請變更為宗敎專用區審議處理原則」辦理。 2. 該變更位置為領有寺廟土人登記並為權，符合本次之寺廟通盤教專檢討之原則，故變更為宗敎專用區。 3. 因建需符合捐贈率及公共地狹小，故改以捐贈回饋代金。 4. 已同意變更通過者，應於計畫發布實施一年內完成，如未能於一年內變更恢復為原計畫。 5. 本案附帶條件以繳納代金方式辦理，協議書請詳附件七。	備註： 1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 24 案(無極大羅金仙府星漢殿百善堂)辦理。 2. 變更地號為林園區潭頭段 3495 地號。 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更面積 30% 之公共設施用地，考量地點過小，無適當可供劃設，改以捐贈本計畫區內之現值之公共設施辦理，代金或繳納代金方式辦理，代金以市價計算。 2. 代金計算 = 應捐贈之土地面積 × 土地價格，其中土地價格由主管機關估價，其執行方式由估價者依相關規定辦理。 3. 主變更範圍內因受限縮，需符合建地面積過於狹小等，故改以捐贈回饋代金。 4. 已同意變更通過者，應於計畫發布實施一年內完成，如未能於一年內變更恢復為原計畫。 5. 本案附帶條件以繳納代金方式辦理，協議書請詳附件七。

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)一變更內容明細表(續 7)

變更類型	核定編號	依部都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
土地使用分區	十四 -6	十四 -6	四十一 -6	廿一 -6	「零工十八」西北側	農業區 (0.1624) 「宗教宗區 (0.1624)		1. 依「高雄市都市計畫申請變更為宗廟專用區審理專則」辦理。 2. 該變更位置為登記並為廟宇人之合廟，通盤檢討之原則，宗廟專用區原為宗廟專用區。內因受限現況，建物符合建地面積過於狹小等，故改以捐贈回饋代金。 3. 因受限現況，建物符合建地面積，蔽蓋率及公共設施過於狹小等，故改以捐贈回饋代金。 4. 已同意實施一年內完成公共設施興闢及捐贈，如未能於一年內完成者，於下次通盤檢討時，變更恢復為原計畫。 5. 本案附帶條件以繳納代金方式辦理，協議書請詳附件七。	備註： 1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 199 案辦理(南天宮)辦理。 2. 變更地號為林園區潭頭段 3209 地號。 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更面積 30% 之公地，考量變更基地過量，改以捐贈共設施保留地或繳納代金。 2. 代金由土地機管委託主辦機關，其執行方式由主管機關依規定辦理。 3. 現況建物面積過於狹小等，故改以捐贈回饋代金。 4. 已同意變更通過者，應於計畫發布實施一年內完成公共設施興闢及捐贈，如未能於一年內完成者，於下次通盤檢討時，變更恢復為原計畫。 5. 本案附帶條件以繳納代金方式辦理，協議書請詳附件七。
	十四 -8	十四 -8	四十一 -8	-	潭頭路南側	住宅區 (0.0296) 「宗教宗區 (0.0296)		1. 依「高雄市都市計畫變更專理辦法」辦理。 2. 該變更位置為登記地人，次討專討則更專用原理。變領登土權廟本檢教檢原變教。	1. 參酌公開展覽期間人民陳情案件第 110 案(北隆宮)辦理。 2. 变更地號為林園區潭頭段 3101-2 地號 1 筆地號。 3. 依專用區，並考慮為即能允許寺廟合盤宗區更故宗區，故免捐贈回饋。

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 8)

變更類型	核定編號	依部都會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
土地使用分區	十四-9	十四-9	四十一-9	-	保(一)西側	「保(一)」保存區 (0.0794)	保護區 (0.0521)	經查大寮區義勇段612、615、618地號均非屬保存區範圍，且 615 地號土地地勢陡峻，地目為林，建議配合毗鄰分區變更為保護區。	備註： 1. 參酌公開展覽期間人民陳情案件第 112 案辦理。 2. 變更地號為大寮區義勇段 612 及 615 等共 2 筆地號。
						農業區 (0.0273)		618 地號土地平坦，屬建地目，考量毗鄰土地同段地號 620 土地，同屬建地目，建議 618 地號土地配合毗鄰分區檢討為住宅區(附)。考量 615 地號檢討為保護區後，原保存區則形成不連續區域，經檢討 612 地號未涉及保安宮使用範圍，建議變更此鄰分區為農業區。	3. 本案第二階段公告實施保存區及農業區部分，另子案保存區變更為住宅區部分，請詳為第 10 章後續辦理事項。
	十四-10	十四-10	四十一-10	-	會結路西側	農業區 (0.2080)	「宗九」宗教專用區 (0.1575)	1. 依「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」辦理。 2. 所陳地號會明段 28 地號為寺廟使用(仁心德善堂)，且民政局表示為領有合法宗教團體登記在案。 3. 陳情補充意見將會明段 28 地號土地變更為宗教專用區，並以赤崁段潮州寮小段 6526 地號作為回饋標的。依宗教專用區變更處理原則，基於輔導宗教團體政策，變更為宗教專用區。	備註： 1. 參酌公開展覽期間人民陳情案件第 126 案(仁心德善堂)辦理。 2. 變更地號為大寮區會明段 28 地號與大寮區赤崁段潮州寮小段 6526 地號等共 2 筆地號。 3. 自願捐贈變更面積之 30% 之公共設施用地以赤崁段潮州寮小段 6526 地號作為回饋標的，並變更為廣場用地。 4. 本案協議書請詳附件七。
						「廣六」廣場用地 (0.0505)			

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 9)

變更類型	核定編號	依部都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
土地使用分區	十四-11	十四-11	-	-	零工五東側	農業區 (0.3413)	「宗七」宗教專用區 (0.2389) 「廣五」廣場用地 (0.1024)	1. 依「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」辦理。 2. 該變更位置為領有寺廟登記並為土地所有權人之寺廟，符合本次通盤檢討之宗教變更原則，故變更為宗教專用區。	備註： 1. 參酌逕向內政部人民陳情案件第 16 案辦理(天君殿)。 2. 變更地號為高雄市大寮區江山段 239、239-2 及 338 等三筆地號。 3. 自願捐贈變更面積之 30% 之公共設施用地以江山段 338、部分 239、部分 239-2 地號做為回饋標的，並變更為廣場用地。 4. 本案協議書請詳附件七。
	十四-12	十四-12	-	-	捷運系統用地東側	農業區 (0.0490)	「宗十」宗教專用區 (0.0490)	1. 依「高雄市都市計畫為宗教專用區處理原則」辦理。 2. 該變更位置為領有寺廟登記並為土地所有權人之寺廟，符合本次通盤檢討之宗教變更原則，故變更為宗教專用區。	備註： 1. 參酌逕向內政部人民陳情案件第 19 案辦理(福德祠)。 2. 變更地號為山子頂段 3078、3079 等共 2 筆地號。 附帶條件： 1. 由公共設施用地變更為住宅區部分，應自願捐贈設施用地，考量地點可供劃設為公共設施用地，改以捐贈本計畫共用地，等公告現值之公價計算，並繳納代金以市價計算。 2. 代金計算 = 應捐贈之土地面積 × 土地價格，其中土地價格由主管機關估價，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。 3. 已同意變更通過者，應於計畫發佈實施一年內完成，如未能於一年內完成者，於下次通盤檢討時，變更恢復為原計畫。 4. 本案協議書請詳附件七。

表 8-1：變更新竹市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 10)

表 8-1：變更新竹市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 11)

變更類型	核定編號	依部都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
土地使用分區	十五-4	十五-4	四十五	廿六	油專十	「油專十」加油站專用區(0.2002)	「工(甲)七一一」甲種工業區(0.2002)	本盤檢討為由用工業區，現需求陳情人(地主)意願恢復使用分區(甲種工業區)。85年區段為無採納為由用工業區，現需求陳情人(地主)意願恢復使用分區(甲種工業區)。	備註：1. 參酌意見為申請徵求人件。2. 變後為段門255、258-1、254筆地號。3. 本案為都更布土地，故饋。
	十五-6	十五-6	四十七	-	機十六二	「機十六二」加油站專用區(0.0045)	「油(專十四)」加油站專用區(0.0045)	1. 林園區林子邊段1135-7、1166-3等2筆土地屬機關用地(機中油公司於都計發佈得，於北側加油站專用區(0.0045))，迄今未曾變更，現況供屬部分加油公司所有，且故將部分加油機十六二用用地區。2. 本案係屬釐正原公告椿位，故免於回饋。	備註：1. 參酌意見為申請徵求人件。2. 變園區地林1135-7、1166-3號。符變分饋規則之件，本原則分析條件，免捐贈回饋。
	十六	十六	四十八	廿八	工(甲)(四)-一北側	住宅區(附)(2.94)	「工(甲)(四一)」甲種工業區(2.94)	1. 本處住宅區追溯至通變更案由變更為表雄(甲)(四)-一屬金起多，遷盤宅區變更方案為：「應自其附擬定細部計畫(含配備本一畫區用變」。2. 其高工鄰余其時都以廠且故經請解合予於基於當後檢討。政府在先，有民縣拆諾畫為係已變商政府同意附帶條件為：「應自行擬定細部計畫(含配備本一畫區用變」。	備註：為市用高無復都使提故。恢布地未並度負擔。

表 8-1：變更新竹市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 12)

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 13)

變更類型	核定編號	依部都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
漁港範圍調整	十八	十八	二	五	機廿八北側(中芸漁港)	道路用地 (0.0170) 「漁一」漁港區 (0.0155)	船站用地 (0.0015) 「漁一」漁港區 (2.2738)	1. 配合中芸漁港實際使用範圍調整，檢討變更土地使用分區，考量漁港範圍外之毗鄰土地使用彈性及現況使用，變更「漁一」漁港區為「漁(專)」漁業專用區。 2. 另依 104 年 3 月 6 日日本府海洋局高市海四字第 10430414800 號函，中芸漁港鄰占岸路之漁港範圍線係沿道路臨港側劃設，爰併同配合調整占岸路計畫路型。 3. 變更後因使用強度調降及放寬部分使用項目(如：批發零售、觀光休憩等)，故免予回饋。	104 年 3 月 6 日高市府海洋局高市海四字第 10430414800 號函(詳附件四)。
漁港範圍調整	十九	十九	一	四	林園出海口西側	「漁二」漁港區 (0.4806)	河川區 (0.4806)	配合汕尾漁港法定範圍調整，檢討變更土地使用分區，漁港範圍外之土地依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會議函送之「河川區及區域排水水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，檢討變更為河川區。	
公共設施用地	廿	廿	五十	-	中坑門排水東側	綠地(帶)用地 (0.0146) 行水區 (0.0006)	住宅區 (0.0146) 住宅區 (0.0006)	參考公開展覽期間人民陳情案件第 111 案辦理。附帶條件： 1. 本案變更公共設施用地為住宅區者，捐贈回饋比例為變更範圍面積之 30%，應於申請建築執照或變更使用執照前完成捐贈。	
						行水區 (0.0100)	綠地(帶)用地 (0.0100)		

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 14)

變更類型	核定期	依都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
公共設施用地									2. 因本案範圍內劃設過，面積高，不納計，現保，該捐積中土地管動，估由主管機關依規定辦理。
	廿一	廿一	五	卅四-3	停四-三	「停四-三」停車場用地 (0.08)	「機三四」機關地用 (0.08)	經調查周邊停車供比為 0.33，停空間尚稱裕，並評求盤地，經交通徵收開闢需，且符合停車場原則，現量為大察社區活動中心使用，故配合變更為機關用地。	
	廿二	廿二	六	卅四-5	停十六-四	「停十六-四」停車場用地 (0.18)	「廣(二)」停廣車地停用 (0.18)	經調查周邊停車供比為 0.6，停空間尚稱裕，並評求盤地，經交通徵收開闢需，且符合停車場原則，現量為大察社區活動中心使用，故配合變更為機關用地。	

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 15)

變更類型	核定編號	依部都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
公共設施用地	廿三	廿三	七	卅四-9	停十七	「停十七」停車場用地 (0.17)	「公(八)」公園用地 (0.17)	經調查周邊停車需供比為 0.12，停車空間尚稱餘裕，並經交通主管機關評估無徵收開闢需求，符合本次通盤檢討之停車場用地變更原則且大部分為國有土地，故配合鄰近土地使用分區變更為公園用地。	未來公園開闢應將停車需求納入公園整體規劃設計。
	廿四	廿四	九	四十	機卅」西南側	保護區 (0.5584)	「公(十五)」公園用地 (0.5584)	變更位置於 93 年 9 月以「浮覆地」登記為「國有土地」。爾後經原林園鄉公所向原高雄縣政府爭取建設為公園使用，為符合現況為供公眾使用之綠化空間且土地為公有地，故變更為公園用地。	1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 95 案及公開展覽期間人民陳情案件 117 案辦理。 2. 變更地號為林園區中汕段 869-2(部分)地號。
	廿五	廿五	十	四十一	零工二南側	鐵路用地 (0.5344)	農業區 (0.5344)	1. 該變更位置於「變更大坪頂以東都市計畫(部分農業區為鐵路用地)」乙案中為改善後庄至九曲堂站間彎道及新設變電站，由農業區變更為鐵路用地。 2. 102 年 11 月 11 日交通部臺灣鐵路管理局高雄工務段函文表達該地段已無使用需求，為維護土地所有權人權益，予以恢復原分區(農業區)。	參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 105、213 案及公開展覽期間人民陳情案件第 65 案辦理。
	廿六	廿六	十一	四十二	國小七	「機廿二」機關用地 (0.0145)	「文小七」學校用地 (0.0145)	現況土地為金潭國小使用，並經國防部表示變更為文小用地「不影響戰備訓練及後續規劃運用」，故變更為文小用地。	1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 177 案辦理。 2. 變更地號為林園區中厝段 1148 地號。

表 8-1：變更新竹市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 16)

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 17)

變更類型	核定編號	依部都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
公共設施用地	卅	卅十三	四十四	機廿六	「機廿六」機關用地(原高雄工業給水廠)(0.63)	「機廿六」機關用地(0.63)	現況機廿六機關用地之指定用途為自來水公司使用，為保有機關使用之彈性，故將原指定用途「原高雄工業給水廠」予以刪除。	1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 111 案辦理。 2. 97 年 11 月 13 日台灣自來水股份有限公司台水七總字第 09700218530 號函。	
	卅一	卅一	十四	機廿八、機卅一、機卅三	「機廿八」機關用地(供國防使用)(1.00) 「機卅一」機關用地(漁一機關用地)(0.19) 「機卅三」機關用地(中芸漁港安檢所及漁港管理站)(0.36)	「機廿八」機關用地(1.00) 「機卅一」機關用地(0.19) 「機卅三」機關用地(0.36)	機廿八機關用地原指定用途「供國防使用」，「機卅一」原指定用途供「漁一機關用地」，「機卅三」原指定用途供「中芸漁港安檢所及漁港管理站」	參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 86 案辦理。	
	卅二	卅二	廿三	五十七	「國小十五」南側	綠地(帶)用地(0.1059)	道路用地(0.1059)	現況為道路使用且土地屬農田水利會，為確保其綠地用地南側住宅區之建築線指定，故變更為道路用地。	參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 73 案辦理。
道路用地調整	卅三	卅三	廿四	五十九	「零工十二」南側	道路用地(0.0194)	農業區(0.0194)	該處路口截角為特殊截角，考量地主權益及實際狀況，改依高雄市建築管理自治條例道路截角標準予以修正。	參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 144、145 案辦理。

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 18)

變更類型 核定編號	依部都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
					原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
	卅四	卅四	六十一	五十六	「零工十八」西側	「園道一-30M」園林道路 (0.0167)	住宅區 (0.0167)	備註： 1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 117 案辦理。 2. 變更地號為林園區潭頭段 3595(部分)等地號。 3. 本案符合本計畫變更原則及檢討分析之減免回饋條件(二)之規定，免捐贈回饋。
道路用地調整	卅五	卅五	六十二	-	「甲工八」南側	道路用地 (0.0179)	農業區 (0.0009) 住宅區 (0.0170)	備註： 1. 所陳土地為道路用地，係 67.6.27 公告實施之囊底路型，惟該道路始於 95.9.6 公告都市計畫樁位，並於 103.2.5 遷為分割地籍。 2. 次查案地之上物係於 69.8.29 興建完成之合法建物。 3. 現況道路已開通，囊底路無迴車功能之必要，綜上，故予以調整。 4. 有關各機關函文證明文件詳附件四所示。
卅六	卅六	六十三	-	「國小九」南側	道路用地 (0.0072)	住宅區 (0.0072)	因早期逕為分割及道路中心樁認定有所出入，經交通主管機關意見，為確保行車安全，該道路規劃以路幅寬度一致及順接為宜，基於建物現況、土地權屬、民眾權益及本府刻辦理該道路拓寬工程，故予以調整。	備註： 1. 參酌公開展覽期間人民陳情案件第 105 案辦理。 2. 本案符合本計畫變更原則及檢討分析之減免回饋條件(三)之規定，免捐贈回饋。

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 19)

變更類型	核定編號	依都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
	卅七	卅七	六十四	-	台一省與省交界道舊道	道路用地 (0.1387)	農業區 (0.1387)	基於一-2 號道路聯外機能改變，並綜合道路交通主管機關意見，建議依本市建築管理自治條例規定檢討為標準截角，並配合毗鄰分區變更道路用地為農業區。	備註： 1. 參酌公開展覽期間人民陳情案件第 107 案辦理。 2. 有關各機關函文證明文件詳附件四所示。
	卅八	卅八	六十五	-	「二三」西側市南	農業區 (0.3013)	道路用地 (0.3013)	光明路三段 1078 巷係通往中庄里八德路主要道路，基於整體交通系統及公共利益考量，將現有 4 米產業道路拓寬變更為 8 米都市計畫道路，以符實用。	備註： 1. 參酌公開展覽期間人民陳情案件第 116 案辦理。 2. 有關機關函文證明文件詳附件四所示。
道路用地調整	卅九	卅九	六十六	-	「卅」機西側	道路用地 (0.0144)	住宅區 (0.0144)	1. 原 8 米計畫道路係 67 年 6 月 27 日規劃，自發布實施迄今未變更。本計畫道路中心樁(編號 C392)埋設座標與計畫圖之路型不符，經 104 年 12 月 15 日修正公告(X 座標西移 3.4 公尺、Y 座標北移約 4.2 公尺)，致使本案 958 地號部分土地之分區核判為道路用地。 2. 依本府交通局 105 年 1 月 19 日高市交運規字第 10530336800 號函意見，現況道路路型，尚可滿足當地交通需求。 3. 考量本案之道路兩側建物密集，為避免上開樁位座標修正，影響道路兩側土地所有權人權益，綜合交通主管機關意見，建議依原道路中心樁檢討計畫路型。	備註： 1. 參酌公開展覽期間人民陳情案件第 128 案辦理。 2. 本案係早期地籍、樁位、都計圖精度造成誤差，符合本計畫減免回饋條件(二)之規定，免捐贈回饋。

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 20)

變更類型	核定編號	依都委會審竣編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
道路用地調整	四十	-	-	零工三十四北側	人行步道 (0.0104)	住 宅 區 (0.0104)	道 路 用 地 (0.0104)	1. 所陳 1728、1728-1、1728-2 等三筆地號之土地，均為同原人，且將往西移，道路中心點建有故步平移為更為道路用地。2. 參酌逕向內政部都市計畫委員會審議期間，人民陳情案件第 15 案辦理。	參酌逕向內政部都市計畫委員會審議期間，人民陳情案件第 15 案辦理。
						住 宅 區 (0.0104)	道 路 用 地 (0.0104)		
道路用地調整	四十一	-	-	商二南側	人行步道用 地(0.0116)	住 宅 區 (0.0116)	道亦原不權區，鄰道止行鄰，巷廢通行毗，現開既步居故民依量未有人影益，變更為住宅區。	1. 參酌逕向內政部都市計畫委員會審議期間，人民陳情案件第 17 案辦理。2. 變更地號為大寮區義和段 887-1 地號共 1 筆地號。	備註： 1. 參酌逕向內政部都市計畫委員會審議期間，人民陳情案件第 17 案辦理。 2. 变更地號為大寮區義和段 887-1 地號共 1 筆地號。 附帶條件： 1. 由公共設施用地變更為住宅區部分，應自願捐贈變更面積 30% 之公共設施用地，並以捐贈計畫區內公共設施保留地或繳交代金方式辦理，如確無適當土地可供捐贈，方得以代金方式繳交。 2. 土地所建有建築物，申請使用贈地或共用，應於變更完成後為使用者，其代金價格，應依前設人照前設採留畫共交以金價算 = 土地面積 × 土地價格。
						住 宅 區 (0.0116)	道亦原不權區，鄰道止行鄰，巷廢通行毗，現開既步居故民依量未有人影益，變更為住宅區。		

表 8-1：變更新高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)—變更內容明細表(續 21)

變更類型	核定編號	依委會審定編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)		
道路用地調整									，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，執行方式由主管機關依相關規定辦理。 3. 變更範圍內全數土地所有權人應於收到通知日起 1 年內與市府簽訂協議書後，始能公告發布實施；如未能簽訂協議書者，則維持現行計畫。 4. 本案協議書請詳附件七。
四十二	四十二	-	-	清水岩路	「園道一 30M」園林道路 (0.0165)	綠地(帶) 用地 (0.0165)	為維持 30 公尺園林道路用地之完整性，將部份園林道路用地變更為綠地(帶)用地。		
					計畫區內人行步道 (13.5065)	道路用地 (13.5065)	計畫區內人行步道除併毗鄰變更其他使用者外，因或以整體開發者外，因已不合時宜，且造成週邊建築基地之限制，故予調整。		
四十四	四十三	六十七	六十	計畫區內人行步道	人行步道 (13.5065)	道路用地 (13.5065)	計畫區內人行步道除併毗鄰變更其他使用者外，因或以整體開發者外，因已不合時宜，且造成週邊建築基地之限制，故予調整。		
					16-20M 力行路南側	住宅區 (附一) (3.2596)	農業區 (3.2596)	1. 原自民國 94 年第三次通盤檢討案第 18 案配合中芸漁港計畫範圍不符配合修正，且為帶動中芸漁港區繁榮，將部分漁港區、道路用地變更為住宅區，擬定細部計畫整體開發地區，惟核定至今達 10 年之久尚未擬定。 2. 附帶條件：發布實施日起兩年內擬定細部計畫(含配置至少 30% 公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫)，否則下次通盤檢討時，恢復為原計畫。 3. 考量本案已劃出漁港範圍，故原計畫漁港區及道路用地併毗鄰分區變更為農業區，如有變更之需要，另循都市計畫法定程序辦理。	備註： 1. 參酌專案小組會議後逕向內政部陳情意見再 3 案辦理。 2. 變更地號為林園區中山段 2326、2326-1、2326-2、2343、2305、2735-5、2301、2346、2347、2348、2349、2735-4、2298、2299、2300、2302、2303、2304、2306、2307、2308、2309、2310、2311、2312、2313、2314、2318、2319、2320、2345、2735-16 等 32 筆地號。

註：上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

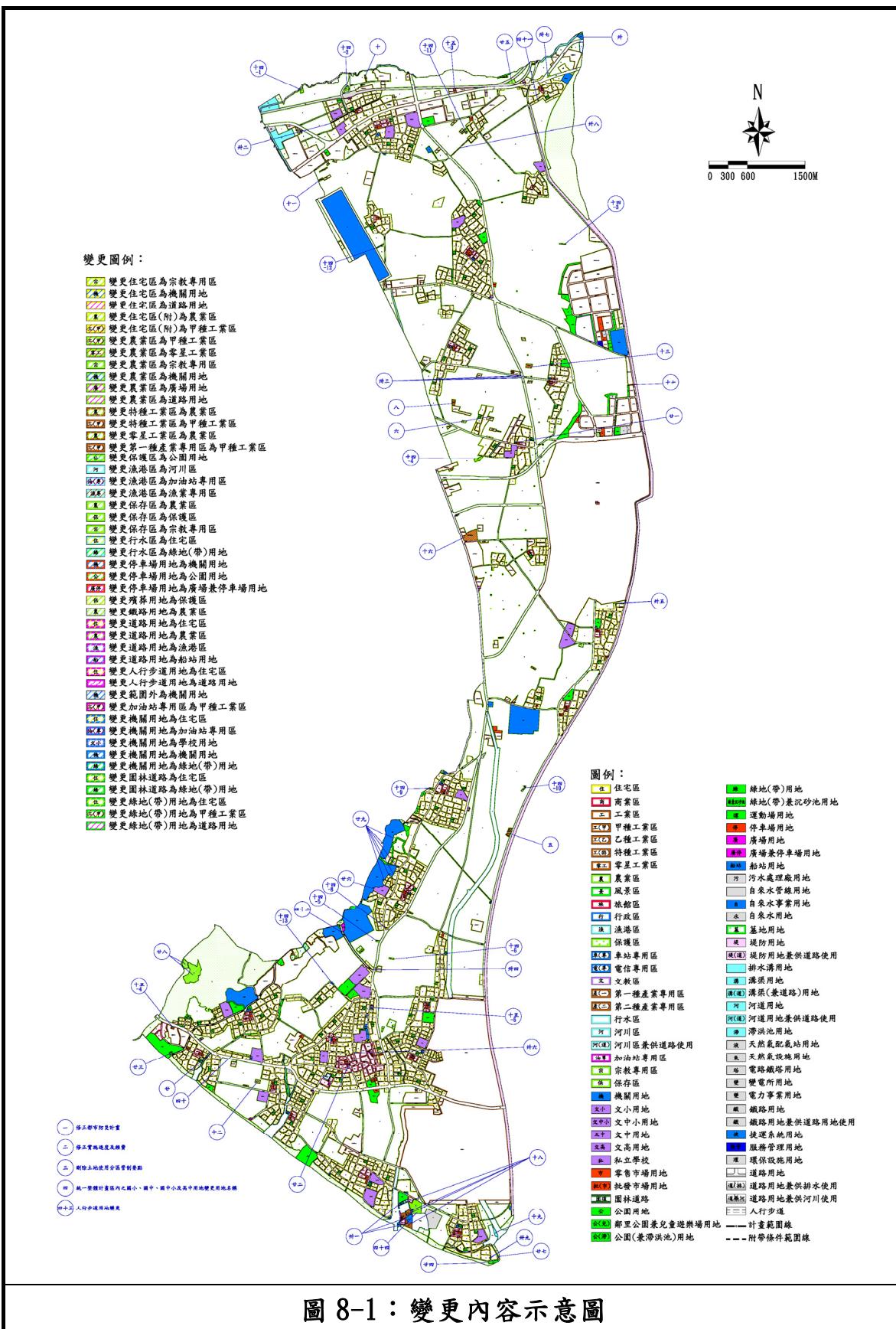


表 8-2：本次通盤檢討變更前後增減面積統計表

使用類別	現行計畫面積(公頃)	一	二	三	四	五	六	八
住宅區	792.7185							
商業區	43.4763							
工業區	964.9822					0.0103		0.4351
零星工業區	13.4869						-0.1082	
產業專用區	92.5200							
旅館區	3.6600							
風景區	1.9300							
保存區	12.6754							
加油站專用區	3.4500							
漁港區	15.4855							
行水區	19.9557							
行政區	0.9900							
車站專用區	0.7202							
保護區	197.6017							
農業區	2863.3652					-0.0103	0.1082	-0.4351
文教區	9.0682							
私立學校	1.9300							
宗教專用區	2.2997							
河川區兼供道路使用	0.5996							
河川區	35.4708							
電信專用區	6.5381							
漁業專用區	0.0000							
小計	5082.9240	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
機關用地	94.3752							
文小用地	31.7900							
文中小用地	3.5027							
文中用地	18.9950							
文高用地	4.8900							
零售市場用地	5.0200							
批發市場用地	1.3000							
公園用地	34.4750							
公(兒)用地	15.4050							
綠地(帶)用地	17.3934							
運動場用地	5.2300							
停車場用地	7.5088							
廣場用地	1.0056							
廣場兼停車場用地	0.2728							
船站用地	0.0700							
污水處理廠用地	5.2200							
自來水管線用地	1.5422							
自來水事業用地	0.5512							
自來水用地	1.2100							
天然氣配氣站用地	0.7400							
墓地用地	0.7200							
殯葬用地	6.4659							
堤防用地	68.6961							
堤防用地兼供道路使用	1.4539							
排水溝用地	0.2572							
變電所用地	0.8030							
電路鐵塔用地	0.5387							
道路用地	483.2600							
道路用地兼供排水使用	0.1116							
道路用地兼供河川使用	0.6009							
鐵路用地	16.7830							
捷運系統用地	46.9300							
河道用地	2.0672							
河道用地兼供道路使用	0.0300							
滯洪池用地	9.4450							
公園(兼供滯洪池)用地	6.8700							
管理服務用地	0.6000							
電力事業用地	1.2500							
環保設施用地(污水)	1.4600							
溝渠用地	0.4600							
綠地(帶)兼沉砂池用地	0.0411							
小計	899.3405	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
總計	5982.2645	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
都市發展用地	2863.3415	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0103	-0.1082	0.4351
範圍外								

註：1. 原一階核定第 7 案變更前使用分區，原變更前綠地(帶)用地實應為園道用地，故綠地(帶)用地現行計畫面積應增加 0.0469 公頃，予以訂正。

2. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 8-2：本次通盤檢討變更前後增減面積統計表(續 1)

使用類別	十	十一	十二	十三	十四-1	十四-2	十四-3	十四-4
土地使用分區	住宅區							
	商業區							
	工業區							
	零星工業區	0.2025	0.1763	0.4063	0.5638			
	產業專用區							
	旅館區							
	風景區							
	保存區						-0.5714	
	加油站專用區							
	漁港區							
	行水區							
	行政區							
	車站專用區							
	保護區							
	農業區	-0.2025	-0.1763	-0.4063	-0.5638	-0.3246	-0.3345	-0.1396
	文教區							
	私立學校							
	宗教專用區					0.3246	0.3345	0.1396
	河川區兼供道路使用							0.5714
	河川區							
	電信專用區							
	漁業專用區							
	小計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
公共設施用地	機關用地							
	文小用地							
	文中小用地							
	文中用地							
	文高用地							
	零售市場用地							
	批發市場用地							
	公園用地							
	公(兒)用地							
	綠地(帶)用地							
	運動場用地							
	停車場用地							
	廣場用地							
	廣場兼停車場用地							
	船站用地							
	污水處理廠用地							
	自來水管線用地							
	自來水事業用地							
	自來水用地							
	天然氣配氣站用地							
	墓地用地							
	殯葬用地							
	堤防用地							
	堤防用地兼供道路使用							
	排水溝用地							
	變電所用地							
	電路鐵塔用地							
	道路用地							
	道路用地兼供排水使用							
	道路用地兼供河川使用							
	鐵路用地							
	捷運系統用地							
	河道用地							
	河道用地兼供道路使用							
	滯洪池用地							
	公園(兼供滯洪池)用地							
	管理服務用地							
	電力事業用地							
	環保設施用地(污水)							
	溝渠用地							
	綠地(帶)兼沉砂池用地							
	小計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	總計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	都市發展用地	0.2025	0.1763	0.4063	0.5638	0.3246	0.3345	0.1396
	範圍外							0.0000

註：1. 原一階核定第 7 案變更前使用分區，原變更前綠地(帶)用地實應為園道用地，故綠地(帶)用地現行計畫面積應增加 0.0469 公頃，予以訂正。

2. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 8-2：本次通盤檢討變更前後增減面積統計表(續 2)

使用類別	十四-5	十四-6	十四-8	十四-9	十四-10	十四-11	十四-12	十四-13
土地使用分區	住宅區		-0.0296					
	商業區							
	工業區							
	零星工業區							
	產業專用區							
	旅館區							
	風景區							
	保存區		-0.0794					
	加油站專用區							
	漁港區							
	行水區							
	行政區							
	車站專用區							
	保護區		0.0521					
	農業區	-0.1328	-0.1624	0.0273	-0.2080	-0.3413	-0.0490	-0.0987
	文教區							
	私立學校							
	宗教專用區	0.1328	0.1624	0.0296	0.1575	0.2389	0.0490	0.0987
	河川區兼供道路使用							
	河川區							
	電信專用區							
	漁業專用區							
	小計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	-0.0505	-0.1024	0.0000
公共設施用地	機關用地							
	文小用地							
	文中小用地							
	文中用地							
	文高用地							
	零售市場用地							
	批發市場用地							
	公園用地							
	公(兒)用地							
	綠地(帶)用地							
	運動場用地							
	停車場用地							
	廣場用地				0.0505	0.1024		
	廣場兼停車場用地							
	船站用地							
	污水處理廠用地							
	自來水管線用地							
	自來水事業用地							
	自來水用地							
	天然氣配氣站用地							
	墓地用地							
	殯葬用地							
	堤防用地							
	堤防用地兼供道路使用							
	排水溝用地							
	變電所用地							
	電路鐵塔用地							
	道路用地							
	道路用地兼供排水使用							
	道路用地兼供河川使用							
	鐵路用地							
	捷運系統用地							
	河道用地							
	河道用地兼供道路使用							
	滯洪池用地							
	公園(兼供滯洪池)用地							
	管理服務用地							
	電力事業用地							
	環保設施用地(污水)							
	溝渠用地							
	綠地(帶)兼沉砂池用地							
	小計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0505	0.1024	0.0000
	總計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	都市發展用地	0.1328	0.1624	0.0000	-0.0794	0.2080	0.3413	0.0490
	範圍外							

註：1. 原一階核定第 7 案變更前使用分區，原變更前綠地(帶)用地實應為園道用地，故綠地(帶)用地現行計畫面積應增加 0.0469 公頃，予以訂正。

2. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 8-2：本次通盤檢討變更前後增減面積統計表(續 3)

使用類別	十五-3	十五-4	十五-6	十六	十七	十八	十九	廿
住宅區				-2.9400				0.0152
商業區								
工業區	0.2592	0.2002		2.9400	0.0553			
零星工業區								
產業專用區					-0.0480			
旅館區								
風景區								
保存區								
加油站專用區	-0.2592	-0.2002	0.0045		0.0677			
漁港區						-2.3260	-0.4806	
行水區								-0.0106
行政區								
車站專用區								
保護區								
農業區								
文教區								
私立學校								
宗教專用區								
河川區兼供道路使用								
河川區							0.4806	
電信專用區								
漁業專用區						2.2738		
小計	0.0000	0.0000	0.0045	0.0000	0.0073	0.0155	0.0000	0.0046
機關用地			-0.0045					
文小用地								
文中小用地								
文中用地								
文高用地								
零售市場用地								
批發市場用地								
公園用地								
公(兒)用地								
綠地(帶)用地					-0.0073			-0.0046
運動場用地								
停車場用地								
廣場用地								
廣場兼停車場用地								
船站用地						0.0015		
污水處理廠用地								
自來水管線用地								
自來水事業用地								
自來水用地								
天然氣配氣站用地								
墓地用地								
殯葬用地								
堤防用地								
堤防用地兼供道路使用								
排水溝用地								
變電所用地								
電路鐵塔用地								
道路用地						-0.0170		
道路用地兼供排水使用								
道路用地兼供河川使用								
鐵路用地								
捷運系統用地								
河道用地								
河道用地兼供道路使用								
滯洪池用地								
公園(兼供滯洪池)用地								
管理服務用地								
電力事業用地								
環保設施用地(污水)								
溝渠用地								
綠地(帶)兼沉砂池用地								
小計	0.0000	0.0000	-0.0045	0.0000	-0.0073	-0.0155	0.0000	-0.0046
總計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
都市發展用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	-0.4806	0.0106
範圍外								

註：1. 原一階核定第 7 案變更前使用分區，原變更前綠地(帶)用地實應為園道用地，故綠地(帶)用地現行計畫面積應增加 0.0469 公頃，予以訂正。

2. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 8-2：本次通盤檢討變更前後增減面積統計表(續 4)

使用類別	廿一	廿二	廿三	廿四	廿五	廿六	廿七
住宅區							
商業區							
工業區							
零星工業區							
產業專用區							
旅館區							
風景區							
保存區							
加油站專用區							
漁港區							
行水區							
行政區							
車站專用區							
保護區				-0.5584			
農業區					0.5344		
文教區							
私立學校							
宗教專用區							
河川區兼供道路使用							
河川區							
電信專用區							
漁業專用區							
小計	0.0000	0.0000	0.0000	-0.5584	0.5344	0.0000	0.0000
機關用地	0.0800					-0.0145	-0.0900
文小用地						0.0145	
文中小用地							
文中用地							
文高用地							
零售市場用地							
批發市場用地							
公園用地			0.1700	0.5584			
公(兒)用地							
綠地(帶)用地							0.0900
運動場用地							
停車場用地	-0.0800	-0.1800	-0.1700				
廣場用地							
廣場兼停車場用地		0.1800					
船站用地							
污水處理廠用地							
自來水管線用地							
自來水事業用地							
自來水用地							
天然氣配氣站用地							
墓地用地							
殯葬用地							
堤防用地							
堤防用地兼供道路使用							
排水溝用地							
變電所用地							
電路鐵塔用地							
道路用地							
道路用地兼供排水使用							
道路用地兼供河川使用							
鐵路用地					-0.5344		
捷運系統用地							
河道用地							
河道用地兼供道路使用							
滯洪池用地							
公園(兼供滯洪池)用地							
管理服務用地							
電力事業用地							
環保設施用地(污水)							
溝渠用地							
綠地(帶)兼沉砂池用地							
小計	0.0000	0.0000	0.0000	0.5584	-0.5344	0.0000	0.0000
總計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
都市發展用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.5584	-0.5344	0.0000	0.0000
範圍外							

註：1. 原一階核定第 7 案變更前使用分區，原變更前綠地(帶)用地實應為園道用地，故綠地(帶)用地現行計畫面積應增加 0.0469 公頃，予以訂正。

2. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 8-2：本次通盤檢討變更前後增減面積統計表(續 5)

使用類別	廿八	廿九	卅	卅一	卅二	卅三	卅四	
住宅區		0.0294					0.0167	
商業區								
工業區								
零星工業區								
產業專用區								
旅館區								
風景區								
保存區								
加油站專用區								
漁港區								
行水區								
行政區								
車站專用區								
保護區	6.4659							
農業區		-0.0017				0.0194		
文教區								
私立學校								
宗教專用區								
河川區兼供道路使用								
河川區								
電信專用區								
漁業專用區								
小計	6.4659	0.0277	0.0000	0.0000	0.0000	0.0194	0.0167	
機關用地		-0.0277	0.0000	0.0000				
文小用地								
文中小用地								
文中用地								
文高用地								
零售市場用地								
批發市場用地								
公園用地								
公(兒)用地								
綠地(帶)用地						-0.1059		
運動場用地								
停車場用地								
廣場用地								
廣場兼停車場用地								
船站用地								
污水處理廠用地								
自來水管線用地								
自來水事業用地								
自來水用地								
天然氣配氣站用地								
墓地用地								
殯葬用地	-6.4659							
堤防用地								
堤防用地兼供道路使用								
排水溝用地								
變電所用地								
電路鐵塔用地								
道路用地						0.1059	-0.0194	-0.0167
道路用地兼供排水使用								
道路用地兼供河川使用								
鐵路用地								
捷運系統用地								
河道用地								
河道用地兼供道路使用								
滯洪池用地								
公園(兼供滯洪池)用地								
管理服務用地								
電力事業用地								
環保設施用地(污水)								
溝渠用地								
綠地(帶)兼沉砂池用地								
小計	-6.4659	-0.0277	0.0000	0.0000	0.0000	-0.0194	-0.0167	
總計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
都市發展用地	-6.4659	0.0017	0.0000	0.0000	0.0000	-0.0194	0.0000	
範圍外		0.0000						

註：1. 原一階核定第 7 案變更前使用分區，原變更前綠地(帶)用地實應為園道用地，故綠地(帶)用地現行計畫面積應增加 0.0469 公頃，予以訂正。

2. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 8-2：本次通盤檢討變更前後增減面積統計表(續 6)

使用類別	卅五	卅六	卅七	卅八	卅九	四十	四十一
土地使用分區	0.0170	0.0072			0.0002	0.0000	0.0116
住宅區							
商業區							
工業區							
零星工業區							
產業專用區							
旅館區							
風景區							
保存區							
加油站專用區							
漁港區							
行水區							
行政區							
車站專用區							
保護區							
農業區	0.0009		0.1387	-0.3013			
文教區							
私立學校							
宗教專用區							
河川區兼供道路使用							
河川區							
電信專用區							
漁業專用區							
小計	0.0179	0.0072	0.1387	-0.3013	0.0002	0.0000	0.0116
公共設施用地							
機關用地							
文小用地							
文中小用地							
文中用地							
文高用地							
零售市場用地							
批發市場用地							
公園用地							
公(兒)用地							
綠地(帶)用地							
運動場用地							
停車場用地							
廣場用地							
廣場兼停車場用地							
船站用地							
污水處理廠用地							
自來水管線用地							
自來水事業用地							
自來水用地							
天然氣配氣站用地							
墓地用地							
殯葬用地							
堤防用地							
堤防用地兼供道路使用							
排水溝用地							
變電所用地							
電路鐵塔用地							
道路用地	-0.0179	-0.0072	-0.1387	0.3013	-0.0002	0.0000	-0.0116
道路用地兼供排水使用							
道路用地兼供河川使用							
鐵路用地							
捷運系統用地							
河道用地							
河道用地兼供道路使用							
滯洪池用地							
公園(兼供滯洪池)用地							
管理服務用地							
電力事業用地							
環保設施用地(污水)							
溝渠用地							
綠地(帶)兼沉砂池用地							
小計	-0.0179	-0.0072	-0.1387	0.3013	-0.0002	0.0000	-0.0116
總計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
都市發展用地	-0.0009	0.0000	-0.1387	0.3013	0.0000	0.0000	0.0000
範圍外							

註：1. 原一階核定第 7 案變更前使用分區，原變更前綠地(帶)用地實應為園道用地，故綠地(帶)用地現行計畫面積應增加 0.0469 公頃，予以訂正。

2. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 8-2：本次通盤檢討變更前後增減面積統計表(續 7)

使用類別	四十二	四十三	四十四	增減面積	合計
土地 使用 分區	住宅區		-3.2596	-6.1319	786.5866
	商業區			0.0000	43.4763
	工業區			3.9001	968.8823
	零星工業區			1.2407	14.7276
	產業專用區			-0.0480	92.4720
	旅館區			0.0000	3.6600
	風景區			0.0000	1.9300
	保存區			-0.6508	12.0246
	加油站專用區			-0.3872	3.0628
	漁港區			-2.8066	12.6789
	行水區			-0.0106	19.9451
	行政區			0.0000	0.9900
	車站專用區			0.0000	0.7202
	保護區			5.9596	203.5613
	農業區	3.2596		0.2003	2863.5655
	文教區			0.0000	9.0682
	私立學校			0.0000	1.9300
	宗教專用區			2.2390	4.5387
	河川區兼供道路使用			0.0000	0.5996
	河川區			0.4806	35.9514
	電信專用區			0.0000	6.5381
	漁業專用區			2.2738	2.2738
	小計	0.0000	0.0000	6.2590	5089.1830
公共 設施 用地	機關用地			-0.0567	94.3185
	文小用地			0.0145	31.8045
	文中小用地			0.0000	3.5027
	文中用地			0.0000	18.9950
	文高用地			0.0000	4.8900
	零售市場用地			0.0000	5.0200
	批發市場用地			0.0000	1.3000
	公園用地			0.7284	35.2034
	公(兒)用地			0.0000	15.4050
	綠地(帶)用地	0.0165		-0.0113	17.3821
	運動場用地			0.0000	5.2300
	停車場用地			-0.4300	7.0788
	廣場用地			0.1529	1.1585
	廣場兼停車場用地			0.1800	0.4528
	船站用地			0.0015	0.0715
	污水處理廠用地			0.0000	5.2200
	自來水管線用地			0.0000	1.5422
	自來水事業用地			0.0000	0.5512
	自來水用地			0.0000	1.2100
	天然氣配氣站用地			0.0000	0.7400
	墓地用地			0.0000	0.7200
	殯葬用地			-6.4659	0.0000
	堤防用地			0.0000	68.6961
	堤防用地兼供道路使用			0.0000	1.4539
	排水溝用地			0.0000	0.2572
	變電所用地			0.0000	0.8030
	電路鐵塔用地			0.0000	0.5387
	道路用地	-0.0165	0.0000	0.1620	483.4220
	道路用地兼供排水使用			0.0000	0.1116
	道路用地兼供河川使用			0.0000	0.6009
	鐵路用地			-0.5344	16.2486
	捷運系統用地			0.0000	46.9300
	河道用地			0.0000	2.0672
	河道用地兼供道路使用			0.0000	0.0300
	滯洪池用地			0.0000	9.4450
	公園(兼供滯洪池)用地			0.0000	6.8700
	管理服務用地			0.0000	0.6000
	電力事業用地			0.0000	1.2500
	環保設施用地(污水)			0.0000	1.4600
	溝渠用地			0.0000	0.4600
	綠地(帶)兼沉砂池用地			0.0000	0.0411
	小計	0.0000	0.0000	-6.2590	893.0815
	總計	0.0000	0.0000	0.0000	5982.2645
	都市發展用地	0.0000	0.0000	-3.2596	-6.6299
	範圍外				2856.7116
				0.0000	0.0000

註：1. 原一階核定第 7 案變更前使用分區，原變更前綠地(帶)用地實應為園道用地，故綠地(帶)用地現行計畫面積應增加 0.0469 公頃，予以訂正。

2. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第九章 實質計畫內容

第一節 計畫範圍、面積及計畫人口、密度

一、 計畫範圍及面積

本次檢討之範圍：東瀕高屏溪；西鄰鳳山、大寮都市計畫區、大坪頂特定區、臨海工業區；北與大樹區及鳥松區為界；南至台灣海峽，為一狹長地帶。包括大寮區、林園區之大部分地區，本次通盤檢討計畫面積為 5,982.2645 公頃。

二、 計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

三、 計畫人口及密度

計畫人口為 18 萬人，居住密度每公頃約 220 人。

第二節 土地使用分區計畫

本次通盤檢討後土地使用計畫設住宅區、商業區、工業區、零星工業區、產業專用區、旅館區、風景區、保存區、加油站專用區、漁港區、行水區、行政區、車站專用區、保護區、農業區、文教區、私立學校、宗教專用區、河川區兼供道路使用、河川區、電信專用區、漁業專用區等土地使用分區，詳細規劃內容及面積資料詳圖 9-1 與表 9-1，茲分述如下。

一、 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為 15 處住宅鄰里單元，且本次通盤檢討中將長期未開闢且無需求之停車場用地與市場用地予以併毗鄰分區變更為住宅區，因此住宅區面積合計為 786.5866 公頃。

二、 商業區

商業區維持現行計畫劃設之社區中心商業區類型 1 處、鄰里中心商業區類型 24 處，本次通盤檢討將長期未開闢且無需求之停車場用地及市場用地予以變更為商業區，因此商業區面積合計為 43.4763 公頃。

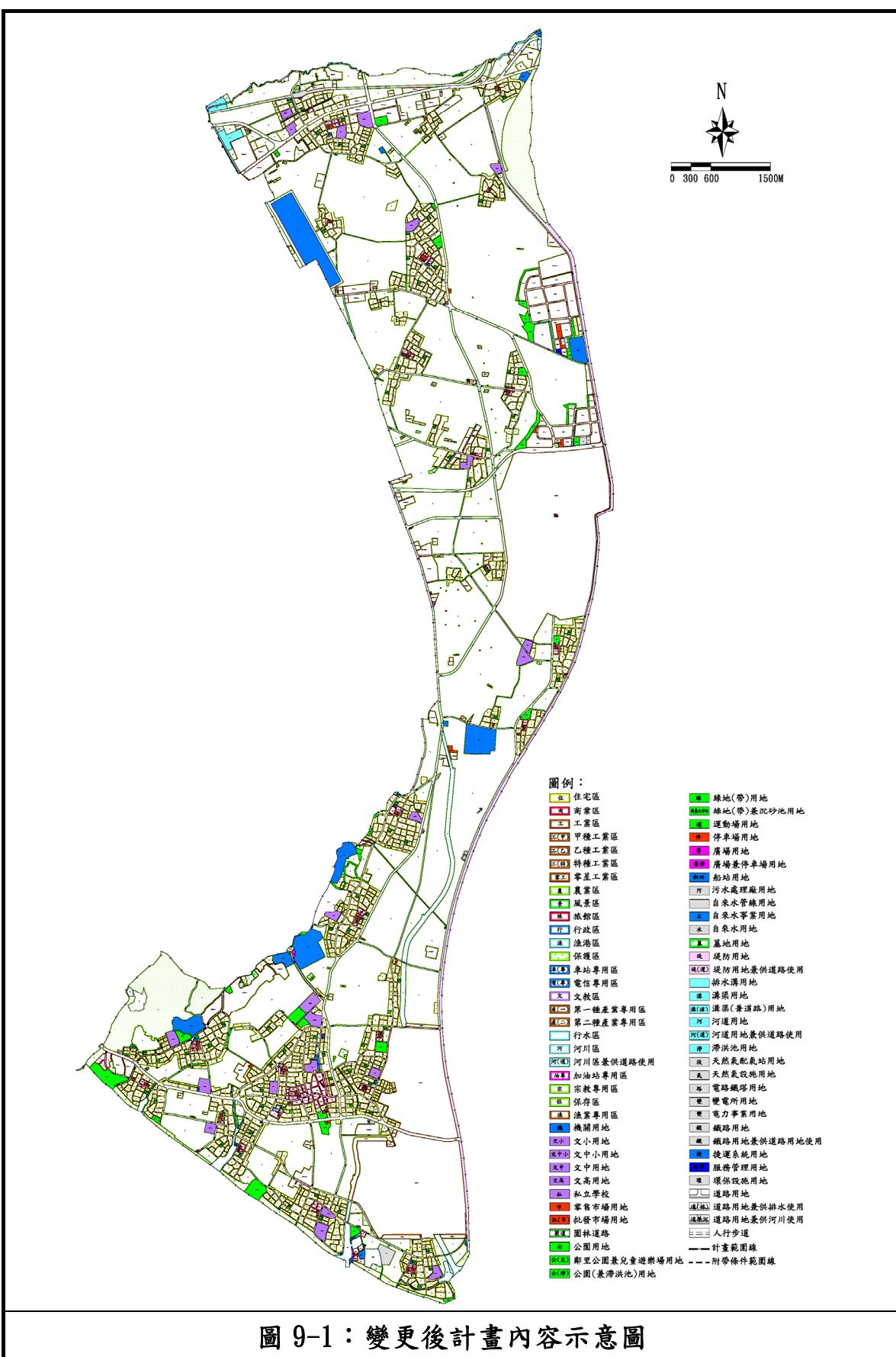


表 9-1：通盤檢討前後土地使用面積對照表

使用類別	現行都市計畫內 容面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後			
			面積(公頃)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市用地面積 百分比(%)	
土地 使 用 分 區	住宅區	792.7185	-6.1319	786.5866	13.15	27.53
	商業區	43.4763	0.0000	43.4763	0.73	1.52
	工業區	964.9822	3.9001	968.8823	16.20	33.92
	零星工業區	13.4869	1.2407	14.7276	0.25	0.52
	產業專用區	92.5200	-0.0480	92.4720	1.55	3.24
	旅館區	3.6600	0.0000	3.6600	0.06	0.13
	風景區	1.9300	0.0000	1.9300	0.03	-
	保存區	12.6754	-0.6508	12.0246	0.20	0.42
	加油站專用區	3.4500	-0.3872	3.0628	0.05	0.11
	漁港區	15.4855	-2.8066	12.6789	0.21	0.44
	行水區	19.9557	-0.0106	19.9451	0.33	-
	行政區	0.9900	0.0000	0.9900	0.02	0.03
	車站專用區	0.7202	0.0000	0.7202	0.01	0.03
	保護區	197.6017	5.9596	203.5613	3.40	-
	農業區	2863.3652	0.2003	2863.5655	47.87	-
	文教區	9.0682	0.0000	9.0682	0.15	0.32
	私立學校	1.9300	0.0000	1.9300	0.03	0.07
	宗教專用區	2.2997	2.2390	4.5387	0.08	0.16
	河川區兼供道路使用	0.5996	0.0000	0.5996	0.01	-
	河川區	35.4708	0.4806	35.9514	0.60	-
	電信專用區	6.5381	0.0000	6.5381	0.11	0.23
	漁業專用區	0.0000	2.2738	2.2738	0.04	0.08
	小計	5082.9240	6.2590	5089.1830	85.07	68.74
公共 設 施 用 地	機關用地	94.3752	-0.0567	94.3185	1.58	3.30
	文小用地	31.7900	0.0145	31.8045	0.53	1.11
	文中小用地	3.5027	0.0000	3.5027	0.06	0.12
	文中用地	18.9950	0.0000	18.9950	0.32	0.66
	文中用地	4.8900	0.0000	4.8900	0.08	0.17
	零售市場用地	5.0200	0.0000	5.0200	0.08	0.18
	批發市場用地	1.3000	0.0000	1.3000	0.02	0.05
	公園用地	34.4750	0.7284	35.2034	0.59	1.23
	公(兒)用地	15.4050	0.0000	15.4050	0.26	0.54
	綠地(帶)用地	17.3934	-0.0113	17.3821	0.29	0.61
	運動場用地	5.2300	0.0000	5.2300	0.09	0.18
	停車場用地	7.5088	-0.4300	7.0788	0.12	0.25
	廣場用地	1.0056	0.1529	1.1585	0.02	0.04
	廣場兼停車場用地	0.2728	0.1800	0.4528	0.01	0.02
	船站用地	0.0700	0.0015	0.0715	0.00	0.00
	污水處理廠用地	5.2200	0.0000	5.2200	0.09	0.18
	自來水管線用地	1.5422	0.0000	1.5422	0.03	0.05
	自來水事業用地	0.5512	0.0000	0.5512	0.01	0.02

註：1. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 本計畫先於第一階段共計 26 案報部在案，其中有 7 案業經內政部都委會審議通過。

表 9-1：通盤檢討前後土地使用面積對照表(續)

使用類別	現行都市計畫 內容面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後			
			面積(公頃)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市用地面積 百分比(%)	
公共設施用地	自來水用地	1.2100	0.0000	1.2100	0.02	0.04
	天然氣配氣站用地	0.7400	0.0000	0.7400	0.01	0.03
	墓地用地	0.7200	0.0000	0.7200	0.01	0.03
	殯葬用地	6.4659	-6.4659	0.0000	0.00	0.00
	堤防用地	68.6961	0.0000	68.6961	1.15	2.40
	堤防用地兼供道路使用	1.4539	0.0000	1.4539	0.02	0.05
	排水溝用地	0.2572	0.0000	0.2572	0.00	0.01
	變電所用地	0.8030	0.0000	0.8030	0.01	0.03
	電路鐵塔用地	0.5387	0.0000	0.5387	0.01	0.02
	道路用地	483.2600	0.1620	483.4220	8.08	16.92
	道路用地兼供排水使用	0.1116	0.0000	0.1116	0.00	0.00
	道路用地兼供河川使用	0.6009	0.0000	0.6009	0.01	0.02
	鐵路用地	16.7830	-0.5344	16.2486	0.27	0.57
	捷運系統用地	46.9300	0.0000	46.9300	0.78	1.64
	河道用地	2.0672	0.0000	2.0672	0.03	0.07
	河道用地兼供道路使用	0.0300	0.0000	0.0300	0.00	0.00
	滯洪池用地	9.4450	0.0000	9.4450	0.16	0.33
	公園(兼供滯洪池)用地	6.8700	0.0000	6.8700	0.11	0.24
	管理服務用地	0.6000	0.0000	0.6000	0.01	0.02
	電力事業用地	1.2500	0.0000	1.2500	0.02	0.04
	環保設施用地(污水)	1.4600	0.0000	1.4600	0.02	0.05
	溝渠用地	0.4600	0.0000	0.4600	0.01	0.02
	綠地(帶)兼沉砂池用地	0.0411	0.0000	0.0411	0.00	0.00
	小計	899.3405	-6.2590	893.0815	14.93	31.26
	總計	5982.2645	0.0000	5982.2645	100.00	-
	都市發展用地	2863.3415	-6.6299	2856.7116	-	100.00
	範圍外	0.0000	0.0000	0.0000		

註：1. 上述各面積數據僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 本計畫先於第一階段共計 26 案報部在案，其中有 7 案業經內政部都委會審議通過。

三、 工業區

本計畫區內之工業區性質可區分為特種工業區、甲種工業區、乙種工業區及零星工業區，本次通盤檢討除將部分長期未開闢且無使用需求之工業區予以調整為其他適宜之分區外，並參酌公開徵求意見期間之陳情案件將符合變更原則之陳情案予以變更為特種工業區、甲種工業區、乙種工業區及零星工業區，因此通盤檢討後之工業區面積總計為 968.8823 公頃。

四、 旅館區

檢討後維持原計畫，面積為 3.6600 公頃。

五、 產業專用區

檢討後維持原計畫，面積為 92.4720 公頃。

六、風景區

檢討後維持原計畫，風景區面積為 1.9300 公頃。

七、保存區

本次通盤檢討將現行計畫屬保存區之合法寺廟範圍土地變更為宗教專用區，部分非屬寺廟範圍配合毗鄰分區予以檢討，故通盤檢討後合計 12.0246 公頃。

八、加油站專用區

本次通盤檢討除將現行計畫已無使用需求之加油站專用區予以調整為其他適宜之分區外，另配合目前加油站之現況使用及土地所有權人意願將其予以變更為加油站專用區，故檢討後之加油站專用區總計為 3.0628 公頃。

九、漁港區

本次通盤檢討配合中芸漁港法定範圍調整，故檢討後漁港區面積合計 12.6789 公頃。

十、行水區

本次通盤檢討因中坑門排水堤線預定線已取直，故行水區及兩側綠地配合延伸調整使用分區，故本次通盤檢討後行水區面積合計 19.9451 公頃。

十一、行政區

檢討後維持原計畫，行政區面積合計 0.9900 公頃。

十二、車站專用區

檢討後維持原計畫，車站專用區面積合計為 0.7202 公頃。

十三、保護區

本次通盤檢討配合現況使用調整為保護區，檢討後保護區面積為 203.5613 公頃。

十四、農業區

本次通盤檢討將部分農業區配合現況使用調整，檢討後農業區面積為 2863.5655 公頃。

十五、文教區

檢討後維持原計畫，文教區面積合計為 9.0682 公頃。

十六、私立學校

檢討後維持原計畫，私立學校面積合計為 1.9300 公頃。

十七、河川區、河川區兼供道路使用

本次通盤檢討配合汕尾漁港法定範圍調整，檢討後河川區面積為 35.9514 公頃、河川區兼供道路使用面積為 0.5996 公頃。

十八、電信專用區

檢討後維持原計畫，電信專用區面積為 6.5381 公頃。

十九、宗教專用區

本次通檢經提案檢討符合「宗教專用區變更處理原則」者予以變更，檢討後宗教專用區面積合計為 4.5387 公頃。

二十、漁業專用區

配合中芸漁港法定範圍調整，檢討變更土地使用分區，考量漁港範圍外之毗鄰土地使用彈性及現況使用，劃設漁業專用區，面積合計為 2.2738 公頃。

第三節 公共設施用地計畫

本次通盤檢討涉及公共設施用地解編類型之變更案件，因本府同步刻正辦理「高雄市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」，是以，涉及公共設施用地解編類型案件則暫予保留，俟內政部營建署就上揭變更處理原則審議通過後再行續辦。各項公共設施用地項目及面積檢討統計詳表 9-2。

一、機關用地

本次通盤檢討計畫劃設機關用地 41 處，並配合使用現況長期間置且目地事業主管機關亦無使用需求者予以解編，故通盤檢討後機關用地面積合計為 94.3185 公頃。

二、學校用地

(一) 文小

現行計畫共劃設文小用地 14 處，其中部分機廿二機關用地為金潭國小使用，經國防部表示變更後「不影響戰備訓練及後續規劃運用」，故予以變更為文小用地，檢討後文小用地面積為 31.8045 公頃。

(二) 文中小

現行計畫共劃設文中小用地 1 處，檢討後維持原計畫，

文中小用地面積為 3.5027 公頃。

(三) 文中

檢討後維持原計畫，共劃設文中用地 5 處，面積合計為 18.9950 公頃。

(四) 文高

檢討後維持原計畫，共劃設文高用地 1 處，面積合計為 4.8900 公頃。

三、 市場用地

零售市場維持原計畫共計 27 處，面積為 5.0200 公頃；批發市場維持原計畫共計 6 處，面積為 1.3000 公頃，兩項面積合計為 6.3200 公頃。

四、 公園用地

現行計畫共劃設公園用地 14 處，配合整體開發地區劃設 1 處公園用地，及停十七停車場用地併公八公園用地，檢討後共劃設 16 處公園用地，公園用地面積為 35.2034 公頃。

五、 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

鄰里公園兼兒童遊樂場用地維持原計畫共計 74 處，面積為 15.4050 公頃。

六、 綠地(帶)

本次檢討配合油專六配合現況已無作加油站使用，毗鄰變更為甲種工業區，並捐贈 30%面積做綠地(帶)使用；整體開發地區劃設綠地(帶)用地；中坑門排水堤線預定線已取直，故行水區及兩側綠地配合延伸調整使用分區；機卅機關用地因已無使用計畫配合毗鄰分區檢討變更為綠地(帶)用地；部分配合現況使用分區之完整性予以調整，檢討後綠地(帶)面積合計 17.3821 公頃。

七、 運動場用地

運動場用地維持原計畫，運動場用地面積為 5.2300 公頃。

八、 停車場用地、廣場兼停車場用地

現行計畫停車場用地共劃設 33 處，本次通盤檢討後將長期未徵收且停車需供比偏低之停車場用地部分進行解編，故檢討後停車場用地合計為 30 處，面積合計為 7.0788 公頃。現行計畫廣場兼停車場用地共劃設 2 處，本次檢討將停十六-四停車場用地檢討變更為廣場兼停車場用地，合計為 3 處，面積合

計為 0.4528 公頃。

九、廣場用地

現行計畫廣場用地共劃設 3 處，本次通盤檢討配合部分農業區變更為宗教專用區，自願捐贈廣場用地(廣四)(廣五)(廣六)(廣七)做為回饋標的，檢討後廣場用地共計 7 處，廣場用地面積合計為 1.1585 公頃。

十、船站用地

配合中芸漁港占岸路路型使用之調整，檢討後面積為 0.0715 公頃。

十一、污水處理廠

檢討後維持原計畫，劃設污水處理廠 1 處，面積為 5.2200 公頃。

十二、自來水管線用地

檢討後維持原計畫，劃設自來水管線用地 1 處，面積為 1.5422 公頃。

十三、墓地用地

檢討後維持原計畫，劃設墓地 1 處，面積 0.7200 公頃。

十四、堤防用地

檢討後維持原計畫，劃設堤防用地 1 處，位於高屏溪西側，面積合計 68.6961 公頃。

十五、堤防用地兼供路使用

檢討後維持原計畫，面積為 1.4539 公頃。

十六、排水溝用地

檢討後維持原計畫，面積為 0.2572 公頃。

十七、天然氣配氣站用地

檢討後維持原計畫，配合天然氣長途輸氣管線配氣站設置，劃設天然氣配氣站用地 1 處，面積合計 0.7400 公頃。

十八、電路鐵塔用地

檢討後維持原計畫，配合台電輸配電路鐵塔用地使用，劃設電路鐵塔用地，面積合計 0.5387 公頃。

十九、自來水事業用地

檢討後維持原計畫，配合昭明加壓站劃設，面積為 0.5512

公頃。

二十、自來水用地

檢討後維持原計畫，配合和發產業園區劃設 2 處自來水用地，面積合計為 1.2100 公頃。

二十一、變電所用地

檢討後維持原計畫，劃設變電所用地 2 處，面積 0.8030 公頃。

二十二、捷運系統用地

檢討後維持原計畫，劃設捷運系統用地 1 處，面積 46.9300 公頃。

二十三、河道用地

檢討後維持原計畫，配合鳳山溪整治，劃設河道用地 2 處，面積合計為 2.0672 公頃。

二十四、河道用地兼供道路使用

檢討後維持原計畫，配合鳳山溪整治，劃設「河道用地兼供道路使用」1 處，面積為 0.0300 公頃。

二十五、滯洪池用地

檢討後維持原計畫，配合鳳山溪整治，劃設滯洪池用地 2 處，面積合計為 9.4450 公頃。

二十六、鐵路用地

配合部分地段已無使用需求，予以恢復原分區，檢討後面積為 16.2486 公頃。

二十七、公園(兼供滯洪池)用地

檢討後維持原計畫，於和發產業園區劃設 4 處公園(兼供滯洪池)用地，面積合計為 6.8700 公頃。

二十八、管理服務用地

檢討後維持原計畫，於和發產業園區劃設 1 處管理服務用地，面積為 0.6000 公頃。

二十九、電力事業用地

檢討後維持原計畫，於和發產業園區劃設 2 處電力事業用地，面積為 1.2500 公頃。

三十、環保設施用地

檢討後維持原計畫，於和發產業園區劃設 2 處環保設施用地，面積為 1.4600 公頃。

三十一、溝渠用地

檢討後維持原計畫，面積為 0.4600 公頃。

三十二、道路用地、道路用地兼供排水使用

檢討後本計畫區道路用地面積為 483.4220 公頃，道路用地兼供排水使用面積為 0.1116 公頃，道路用地兼供河川使用面積為 0.6009 公頃。

三十三、綠地(帶)兼沉砂池用地

檢討後維持原計畫，劃設 1 處綠地(帶)兼沉砂池用地，面積為 0.0411 公頃。

表 9-2：檢討後公共設施用地明細表

項目	編號	檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	變更案 編號	說明	備註
文小用地	文小一	2.1900	0.0000	2.1900		中庄國小	
	文小二	2.0500	0.0000	2.0500		溪察國小	
	文小三	2.6400	0.0000	2.6400		翁園國小	
	文小四	2.3600	0.0000	2.3600		大察國小	
	文小五	1.9800	0.0000	1.9800		潮察國小	
	文小六	1.9700	0.0000	1.9700		昭明國小	
	文小七	2.4900	0.0145	2.5045	變廿六	金潭國小	
	文小八	2.0200	0.0000	2.0200		溪州里	
	文小九	2.7300	0.0000	2.7300		林園國小	
	文小十	2.1800	0.0000	2.1800		王公國小	
	文小十二	2.400	0.0000	2.4000		港嘴里西北側	
	文小十三	2.2900	0.0000	2.2900		中芸國小	
	文小十四	2.4400	0.0000	2.4400		汕尾國小	
	文小十五	2.0500	0.0000	2.0500		後庄國小	
文中小用地	文中小一	3.5000	0.0000	3.5000		港埔國小	
文中用地	文中一	4.0800	0.0000	4.0800		中庄里	
	文中二	3.7200	0.0000	3.7200		潮察國中	
	文中三	4.0500	0.0000	4.0500		林園國中	
	文中五	3.8500	0.0000	3.8500		中芸國中	
	文中六	3.1300	0.0000	3.1300		龔厝里北側	
文高用地	文高二	4.8900	0.0000	4.8900		龔厝里北側	
機關用地	機一	0.2200	0.0000	0.2200		中庄派出所； 第一鄰里	
	機三	0.1700	0.0000	0.1700		第二鄰里	
	機四-一	0.1500	0.0000	0.1500		第三鄰里	
	機四-二	0.1300	0.0000	0.1300		第四鄰里	
	機四-三	0.0000	0.0800	0.0800	變廿一		

註：上列數據僅供參考，實際面積應依實地釘樁測量為準。

表 9-2：檢討後公共設施用地明細表(續 1)

項目	編號	檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	變更案 編號	說明	備註
機關用地	機五	0.1000	0.0000	0.1000		第五鄰里	
	機六-一	0.2500	0.0000	0.2500		昭明派出所；第六鄰里	機關用地除供指定使用外，得供其他公務機關使用
	機六-二	0.1800	0.0000	0.1800		第六鄰里	
	機七	0.1600	0.0000	0.1600		第七鄰里	
	機八	0.1300	0.0000	0.1300		第八鄰里	
	機十	0.1100	0.0000	0.1100		第十鄰里	
	機十一	0.2300	0.0000	0.2300		第十一鄰里	
	機十二	0.1800	0.0000	0.1800		第十二鄰里	
	機十三	0.1400	0.0000	0.1400		第十三鄰里	
	機十三-一	0.1800	0.0000	0.1800		中芸派出所；第十三鄰里	機關用地除供指定使用外，得供其他公務機關使用
	機十四	0.1600	0.0000	0.1600		第十四鄰里	
	機十五	0.2100	0.0000	0.2100		第十五鄰里	
	機十六-二	0.1400	-0.0045	0.1355	變十五-6	台灣電力公司林園服務所	機關用地除供指定使用外，得供其他公務機關使用
	機十六-三	0.0200	0.0000	0.0200		林園社區中心	
	機十六-四	0.3100	0.0000	0.3100		林園社區中心	
	機十六-五	0.5400	0.0000	0.5400		林園社區中心	
	機十八-二	1.6200	0.0000	1.6200		高雄煉油廠大寮水源站	
	機十九	8.3900	0.0000	8.3900		翁公園給水廠	
	機二十	18.2900	0.0000	18.2900		國防使用；會結里	
	機二十一	10.1200	0.0017	10.1217	變廿九	國防使用；昭明里	
	機二十二	13.8700	-0.0439	13.8261	變廿六、變廿九	國防使用；中厝里	
	機二十三	19.6500	0.0000	19.6500		國防使用；清水岩東側	
	機二十四	4.4400	0.0000	4.4400		國防使用；清水岩西側	
	機二十五	9.7700	0.0000	9.7700		國防使用；林家里	
	機二十六	0.6300	0.0000	0.6300	變卅	台灣自來水公司使用	
	機二十七	0.1400	0.0000	0.1400		國防使用；中芸漁港出口西側	
	機二十八	1.0000	0.0000	1.0000	變卅一	海岸電台北側	
	機三十	0.0900	-0.0900	0.0000	變廿七	國防使用；高屏溪出口	機關用地除供指定使用外，得供其他公務機關使用
	機三十一	0.1900	0.0000	0.1900	變卅一	供一般公務機關及公營事業機構使用；中芸漁港北側	

註：上列數據僅供參考，實際面積應依實地釘樁測量為準。

表 9-2：檢討後公共設施用地明細表(續 2)

項目	編號	檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	變更案 編號	說明	備註
機關用地	機三十二	0.1400	0.0000	0.1400		漁一機關用地；海岸電台北側	機關用地除供指定使用外，得供其他公務機關使用
	機三十三	0.3600	0.0000	0.3600	變卅一	中芸漁港出口東側	
	機三十四	0.0900	0.0000	0.0900		自來水公司	
	機三十五	0.1800	0.0000	0.1800		活動中心使用；機廿二與機廿三間	
	機三十六	0.2400	0.0000	0.2400		港埔派出所；港埔國小東側	
	機	0.0815	0.0000	0.0815		海巡部哨所	88.11.05 部份住宅區為機關用地案
	機	0.2519	0.0000	0.2519		海巡部哨所；工特六東南側	90.12.13 部分農業區為機關用地案
	機	0.1199	0.0000	0.1199		供中庄消防分隊辦公廳舍使用；八德路與仁愛路口	94.06.15 部分農業區為機關用地案
市場用地	機	0.6000	0.0000	0.6000		老年文康活動中心；中庄里東南側	99.06.11 部分農業區為機關用地案
	市一	0.2200	0.0000	0.2200		第一鄰里	
	市一一	0.1400	0.0000	0.1400		第一鄰里	
	市一二	0.1300	0.0000	0.1300		第一鄰里	
	市二一	0.1100	0.0000	0.1100		第二鄰里	
	市二二	0.1000	0.0000	0.1000		第二鄰里	
	市二三	0.2300	0.0000	0.2300		第二鄰里	
	市三	0.2900	0.0000	0.2900		第三鄰里	
	市四一	0.1800	0.0000	0.1800		第四鄰里	
	市四二	0.1400	0.0000	0.1400		第四鄰里	
	市四三	0.1400	0.0000	0.1400		第四鄰里	
	市五一	0.1300	0.0000	0.1300		第五鄰里	
	市五二	0.1700	0.0000	0.1700		第五鄰里	
	市五三	0.1500	0.0000	0.1500		第五鄰里	
	市六	0.2200	0.0000	0.2200		第六鄰里	
	市七	0.1900	0.0000	0.1900		第七鄰里	
	市八	0.2000	0.0000	0.2000		第八鄰里	
	市十	0.1500	0.0000	0.1500		第十鄰里	
	市十一	0.2400	0.0000	0.2400		第十一鄰里	
	市十二一	0.1600	0.0000	0.1600		第十二鄰里	
	市十二二	0.2100	0.0000	0.2100		第十二鄰里	
	市十二三	0.1800	0.0000	0.1800		第十二鄰里	

註：上列數據僅供參考，實際面積應依實地釘樁測量為準。

表 9-2：檢討後公共設施用地明細表(續 3)

項目	編號	檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	變更案 編號	說明	備註
市場用地	市十三	0.2700	0.0000	0.2700		第十三鄰里	
	市十四	0.2100	0.0000	0.2100		第十四鄰里	
	市十五	0.2600	0.0000	0.2600		第十五鄰里	
	市十六-一	0.0900	0.0000	0.0900		第九鄰里	
	市十六-二	0.2600	0.0000	0.2600		第九鄰里	
	市十六-三	0.2500	0.0000	0.2500		第九鄰里	
批發市場用地	批一	0.2500	0.0000	0.2500		琉球里	
	批二	0.1400	0.0000	0.1400		過溪里	
	批三	0.1300	0.0000	0.1300		潮寮里	
	批四	0.1500	0.0000	0.1500		機二十北側	
	批五	0.2200	0.0000	0.2200		溪州里	
	批六	0.4100	0.0000	0.4100		公十一北側	
公園用地	公一	2.2200	0.0000	2.2200		第一鄰里	
	公二	1.7600	0.0000	1.7600		第三鄰里	
	公三	1.2400	0.0000	1.2400		第四鄰里(上寮里)	
	公四	1.0600	0.0000	1.0600		第五鄰里(潮州里)	
	公五	1.6500	0.0000	1.6500		第五鄰里(會結里)	
	公六	1.6200	0.0000	1.6200		第十三鄰里(大陳新里南側)	
	公七	2.4000	0.0000	2.4000		第十一鄰里	
	公八	8.9100	0.1700	9.0800	變廿三	位於軍事管制區內，解除限制後，依海濱公園執行。	
	公九	0.7400	0.0000	0.7400		第十二鄰里(中門里)	
	公十	1.2400	0.0000	1.2400		林園社區中心	
	公十一	2.3800	0.0000	2.3800		林園社區中心(濱海公路南側)	
	公十二	6.2000	0.0000	6.2000		海濱公園	
	公十三	2.5800	0.0000	2.5800		林園石化工業區西側	
	公十四	0.5000	0.0000	0.5000		公(一)-五北側	
	公十五	0.0000	0.5584	0.5584	變廿四		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒一一	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒一二	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒一-三	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒一-四	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒一-五	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒一-六	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒一-七	0.2900	0.0000	0.2900			
	公兒二-一	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒二-二	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒三-一	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒三-二	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒三-三	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒三-四	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒三-五	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒四-一	0.2000	0.0000	0.2000			

註：上列數據僅供參考，實際面積應依實地釘樁測量為準。

表 9-2：檢討後公共設施用地明細表(續 4)

項目	編號	檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	變更案 編號	說明	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒四-二	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒四-三	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒四-四	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒四-五	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒四-六	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒四-七	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒四-八	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒四-九	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒五-一	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒五-二	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒五-三	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒五-四	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒六-一	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒六-二	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒六-三	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒六-四	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒七-一	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒七-二	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒七-三	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒七-四	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒八-一	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒八-二	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒八-三	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒八-四	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒九-一	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒九-二	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒九-三	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒九-四	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十一-一	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十一-二	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十一-三	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十一-四	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十一-五	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十一-六	0.1966	0.0000	0.1966			
	公兒十二-二	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十二-三	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十二-四	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十二-五	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十二-六	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十二-七	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十三-一	0.2000	0.0000	0.2000			

註：上列數據僅供參考，實際面積應依實地釘樁測量為準。

表 9-2：檢討後公共設施用地明細表(續 5)

項目	編號	檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	變更案編號	說明	備註
	公兒十三-二	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十三-三	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十三-四	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十四-一	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十四-二	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十四-三	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十四-四	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十五-一	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十五-二	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十五-三	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十五-四	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒十五-五	0.2000	0.0000	0.2000			
	公兒一	0.2300	0.0000	0.2300			
	公兒一、二	0.4700	0.0000	0.4700			
綠帶 (地)	綠	17.3934	0.0541	17.4475	變十五-5、十七 、廿、廿七、卅 二、四十二		
運動場 用地	運	5.23	0.00	5.2300		林園國中西側	
停車場 用地	停一	0.1500	0.0000	0.1500		第一鄰里	
	停一一	0.0400	0.0000	0.0400		第一鄰里	
	停三	0.1400	0.0000	0.1400		第三鄰里	
	停四-一	0.1400	0.0000	0.1400		第四鄰里	
	停四-二	0.0800	0.0000	0.0800		第四鄰里	
	停四-三	0.0800	-0.0800	0.0000	變廿一	第四鄰里	
	停五-二	0.1300	0.0000	0.1300		第五鄰里	
	停五-三	0.1000	0.0000	0.1000		第五鄰里	
	停五-四	0.2000	0.0000	0.2000		第五鄰里	
	停五-五	0.8400	0.0000	0.8400		工(四)-九北側	
	停六	0.1100	0.0000	0.1100		第六鄰里	
	停七	0.1000	0.0000	0.1000		第七鄰里	
	停八	0.1200	0.0000	0.1200		第八鄰里	
	停十	0.1000	0.0000	0.1000		第十鄰里	
	停十一	0.2600	0.0000	0.2600		第十鄰里	
	停十一	0.1400	0.0000	0.1400		第十一鄰里	
	停十二-一	0.1200	0.0000	0.1200		第十二鄰里	
	停十二-二	0.1100	0.0000	0.1100		第十二鄰里	
	停十二-三	0.1100	0.0000	0.1100		第十二鄰里	
	停十二-四	0.2000	0.0000	0.2000		第十二鄰里	
	停十三	0.1600	0.0000	0.1600		第十三鄰里	
	停十四	0.1200	0.0000	0.1200		第十四鄰里	
	停十五	0.1300	0.0000	0.1300		第十五鄰里	
	停十六-一	0.1900	0.0000	0.1900		林園社區中心	
	停十六-二	0.0900	0.0000	0.0900		林園社區中心	
	停十六-三	0.1600	0.0000	0.1600		林園社區中心	

註：上列數據僅供參考，實際面積應依實地釘樁測量為準。

表 9-2：檢討後公共設施用地明細表(續 6)

項目	編號	檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	變更案 編號	說明	備註
停車場用地	停十六-四	0.1800	-0.1800	0.0000	變廿二	林園社區中心	
	停十六-五	0.1100	0.0000	0.1100		林園社區中心	
	停十七	0.1700	-0.1700	0.0000	變廿三	公八南側	
	停 1	1.3300	0.0000	1.3300		和發產業園區 (和春基地)	
	停 2	0.4700	0.0000	0.4700		和發產業園區 (和春基地)	
	停 1	0.3500	0.0000	0.3500		和發產業園區 (大發基地)	
	停 2	0.6500	0.0000	0.6500		和發產業園區 (大發基地)	
廣場用地	廣一	0.2100	0.0000	0.2100		後庄車站前	
	廣二	0.7200	0.0000	0.7200		清水岩	
	廣三	0.2200	0.0000	0.2200		港嘴漁港	
	廣四	0.0000	0.1232	0.1232	變十四-4	昭明國小東側	
	廣五	0.0000	0.1024	0.1024	變十四-11	黃家古厝旁	
	廣六	0.0000	0.0505	0.0505	變十四-10		
	廣七	0.0.00	0.0521	0.0521	變十四-7		
廣場兼停 車場用地	廣停	0.1300	0.0000	0.1300			
	廣停一	0.1400	0.0000	0.1400			
	廣停二	0.0000	0.1800	0.1800	變廿二		
污水處理廠	污	5.2200	0.0000	5.2200		汕尾里西側	
船站用地	船	0.0700	0.0015	0.0715	變十八	位於中芸漁港	
墓地		0.7200	0.0000	0.7200		工(五)-二北側 及風景區北側	
殯葬用地	殯	6.4700	-6.4700	0.0000	變廿八		
堤防用地	堤	68.6961	0.0000	68.6961		自義和里南側 至汕尾	
堤防用地 兼供道路 使用	堤(道)	1.4539	0.0000	1.4539			
排水溝用地		0.2572	0.0000	0.2572			
變電所用地	變	0.8030	0.0000	0.8030			
自來水管線用地		1.5422	0.0000	1.5422		取水口至昭明里	
自來水事業用地	自	0.5512	0.0000	0.5512		昭明加壓站	
自來水用地	水	0.4900	0.0000	0.4900		大發基地	
	水	0.7200	0.0000	0.7200		和春基地	
天然氣配氣站用地	液一	0.7400	0.0000	0.7400		計畫區西北側 與鳳山都市計畫交界處	
電路鐵塔	塔	0.5387	0.0000	0.5387			
鐵路用地	鐵	16.7830	-0.5344	16.2486	變廿五		

註：上列數據僅供參考，實際面積應依實地釘樁測量為準。

表 9-2：檢討後公共設施用地明細表(續 7)

項目	編號	檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	變更案編號	說明	備註
道路用地		483.2600	0.5840	483.8440	變十四-7、十七、十八、卅二、卅三、卅四、卅五、卅六、卅七、卅八、卅九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四		
道路用地兼供排水使用	道(排)	0.1116	0.0000	0.1116			
道路用地兼供河川使用	道兼河	0.6009	0.0000	0.6009			
捷運系統用地	捷	46.9300	0.0000	46.9300		計畫區西北側與鳳山、大寮都市計畫交界處	
河道用地	河	2.0672	0.0000	2.0672			
河道用地兼供道路使用	河(道)	0.0300	0.0000	0.0300			
滯洪池用地	滯	9.4450	0.0000	9.4450			
公園(兼供滯洪池)用地	公滯 1	3.3900	0.0000	3.3900		和春基地	
	公滯 2	0.7400	0.0000	0.7400		和春基地	
	公滯 1	1.6900	0.0000	1.6900		大發基地	
	公滯 2	1.0500	0.0000	1.0500		大發基地	
管理服務用地	服管	0.6000	0.0000	0.6000			
電力事業用地	變	1.2500	0.0000	1.2500			
環保設施用地(污水)	環	1.4600	0.0000	1.4600			
溝渠用地	溝	0.4600	0.0000	0.4600			
綠地(帶)兼沉砂池用地	綠兼沉砂池	0.0411	0.0000	0.0411			

註：上列數據僅供參考，實際面積應依實地釘樁測量為準。

第四節 交通運輸計畫

道路系統係依實際發展需要而檢討，並配合都市發展趨勢，以因應未來之需求。

一、 道路

本計畫劃設 3 條聯外主要幹道、5 條聯外次要幹道、3 條區內幹線道路、23 條主要道路、2 條園林道路，以及配合鄰里單元規劃之鄰里出入道路及人行步道等。

(一) 聯外主要幹道

計畫區聯外主要幹道有三條：

1. 編號(一)之台一線省道，東往屏東，西至鳳山、高雄市區。
。計畫寬度為 40 公尺。

2. 編號(二)之省道台十七線(沿海公路)，東往東港，西至高雄市區，計畫寬度 40 公尺。
3. 編號(卅二)之台八十八線東西向快速道路，東往潮州，西經五甲，可連繫中山高速公路，計畫寬度 32 至 52 公尺。

(二) 聯外次要幹道

計畫區次要幹道有五條：

1. 編號(三)之鳳林公路，北經大寮通往鳳山、南接(二)號之省道台十七線(沿海公路)，計畫寬度分為 30 公尺及 25 公尺二種。
2. 編號(四)道路，北通烏松仁美地區、高雄市楠梓區，往南通至大發工業區外圍，計畫寬度為 30 公尺。
3. 編號(七)道路，為連繫大坪頂特定區之鳳山水庫，計畫寬度為 25 公尺。
4. 編號(十二)道路，為通往大樹、旗山之聯外道路，計畫寬度為 20 公尺。
5. 編號(廿一)道路，為通往烏松區仁美里之聯外道路，計畫寬度為 15 公尺。

(三) 區內幹線道路

計畫區內幹線道路計有三條：

1. 編號(五)道路，為自(三)號道路北段向東至大發工業區西側，計畫寬度為 30 公尺。
2. 編號(六)道路，為自(四)號道路往南銜接三號道路，計畫寬度為 30 公尺。
3. 編號(八)道路，為自大發工業區南至林園工業區，計畫寬度為 24 公尺。

(四) 主要道路

計畫區主要道路共計 23 條，主要道路為社區間、鄰里間或社區與中心商業區間之主要聯絡道路，其道路一端或兩端與幹線道路相接連，並分歧通達鄰里內主要、次要及出入道路。其計畫寬度分為 20 公尺與 15 公尺二種。

(五) 園林道路

計畫區內園林道路有二條：

1. 園道一為自鳳林公路至清水巖廣場，計畫寬度為 30 公尺。
2. 園道二為自大坪頂特定區南端向西南至公八用地，計畫寬度為 25 公尺。

(六) 鄰里出入道路

計畫區內除上述主要及次要道路外，為配合鄰里單元規劃，並劃設未編號但註明寬度(10 公尺、12 公尺)之道路、未註明寬度(8 公尺)之道路及人行步道(4 公尺)等。

因此道路用地面積為 484.4003 公頃，此外，配合計畫區內人行步道除併毗鄰變更其他使用分區或以整體開發者外，因已不合時宜，一併調整變更道路用地，面積共計 13.5056 公頃，計畫道路編號參見表 9-3。

二、鐵路用地

配合交通部臺灣鐵路管理局之營運需求，劃設鐵路用地，面積約 16.2486 公頃。

表 9-3：計畫道路編號表

編號	寬號(公尺)	長度(公尺)	說明	備註
一	40	5265	台一省道(鳳屏公路)	
一一	40	770	台一省道(往高雄市區)	
一二	40	900	台一省道(高屏大橋)	
二	40	5640	沿海公路	
三	30 及 25	10335	鳳林路	
四	30	6825	光明路	
五	30	1470	光華路	
六	30	6010	光明路	
七	25	145	—	
八	24	720	堤防路	
九	20	1845	萬丹路	
十	20	2460	—	
十一	20	2640	大寮路	
十二	20	360	九和路	
十三	20	1170	—	
十四	20	3345	義仁路	
十五	20	1210	—	
十六	20	6120	港嘴路	
十七	20	1200	—	
十八	20	1250	—	
十九	20	1350	—	
二十	20	900	—	
廿一	15	2610	成功一路	
廿二	15	11070	—	
廿三	15	1000	—	
廿四	15	1025	—	
廿五	15	2790	—	
廿六	15	1125	—	
廿七	15	275	—	
廿八	15	1380	潭平路	
廿九	15	990	—	
三十	15	1680	—	
卅一	15	2955	溪州二路	
卅二	32-52	—	東西向快速道路	
卅三	15	810	—	
卅四	15	2780	溪州路	變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區、自來水管線用地為道路用地)(配合溪洲路拓寬工程)案
園道一	30	780	—	
園道二	25	2640	—	

第五節 都市防災計畫

都市地區人口匯聚，潛藏性的災害極多，一旦發生災害所造成的損失亦較鄉村為甚。都市災害可分為自然災害及社會災害，其中自災害為自然環境產生，人力所不能預期與抗拒災害(如颱風所引起的風災與水災、地震所引起的震災與相關地質災害等)；而社會災害為人為因素所造成對民眾健康與安全之危害(如失火、爆炸引起的火災，各項污染造成的都市公害等)。

計畫區內老舊社區巷道狹窄細長，嚴重影響消防安全與救災效率，加上這些地區人口稠密，公共性開放空間不足，致使都市防災基礎較為薄弱，一旦有災害發生，勢必造成嚴重後果。

因此，本檢討擬針對計畫區之實際發展情況擬定都市防災計畫，以預防都市災害，期能有效防止災害擴大，降低災害造成的損失。以下本計畫針對計畫區救災避難系統規劃如下：

一、鄰里防災圈：

以主要道路(里界)作為分區界線，提供居民消防救災、避難疏散之主要連通道；規劃為十五個鄰里防災圈(詳圖 9-2)。

二、救災及避難動線

避難及救災動線皆是用以連接災區、救災中心、醫療系統及避難空間等地點之交通動線，由於災害發生時會產生相互干擾情形，因此需適當地區隔此二種動線。

故規劃 20 公尺以上道路為緊急避難路線，救援輸送道路為 15 公尺以上或地區重要連絡道路(詳表 9-4)。

表 9-4：避難及救災動線道路路網一覽表

道路系統	選定準則	道路名稱	機能
緊急避難動線	計畫區現有路寬 20 公尺以上道路	鳳屏公路、鳳林公路、萬丹路、大漢路、三隆路、大寮路、光華路、光明路、工業二路、工業三路、沿海公路、堤防路、石化二路、石化五路	可通達各重要聯外道路，為災害發生時，首先必需保持暢通之道路。
救援輸送道路	計畫區現有路寬 15 公尺以上道路	成功路、潭平路、廿五-15 公尺道路、廿六-15 公尺道路、卅-15 公尺道路	主要做為消防及便利各型車輛運送物資至各防災據點。
避難輔助動線	計畫區現有路寬 15 公尺以上道路	-	作為各指定避難場所、救災指揮中心與防災據點設施無法直接連通前兩個層級動線網時所劃設。



圖 9-2：防災避難空間及路線示意圖

三、避難空間

將本市所有的開放空間，包括公園、運動場、學校、公兒、農業區、空地及法定開放空間與區內十五公尺以上的現行道路，規劃為避難空間，作為災害發生時避難的場所。

四、救災指揮中心

以現有的醫療院所、機關用地、派出所作為救災指揮中心，或於學校、公園等大型開放空間成立臨時性救災指揮中心。

除了利用公園綠地、兒童遊樂場、廣場、運動場、道路、學校等開放空間，連結成避難系統外，並應劃設為延燒防止及遮斷地帶，為達到防止火災延燒，降低災害損失，避難動線網應鼓勵種植耐火樹種，同時沿線建物建材需為防火性較佳建材，並強化其防震能力，以形成不燃性建築群做為大火發生時之延燒防止帶(參見圖 9-3)。

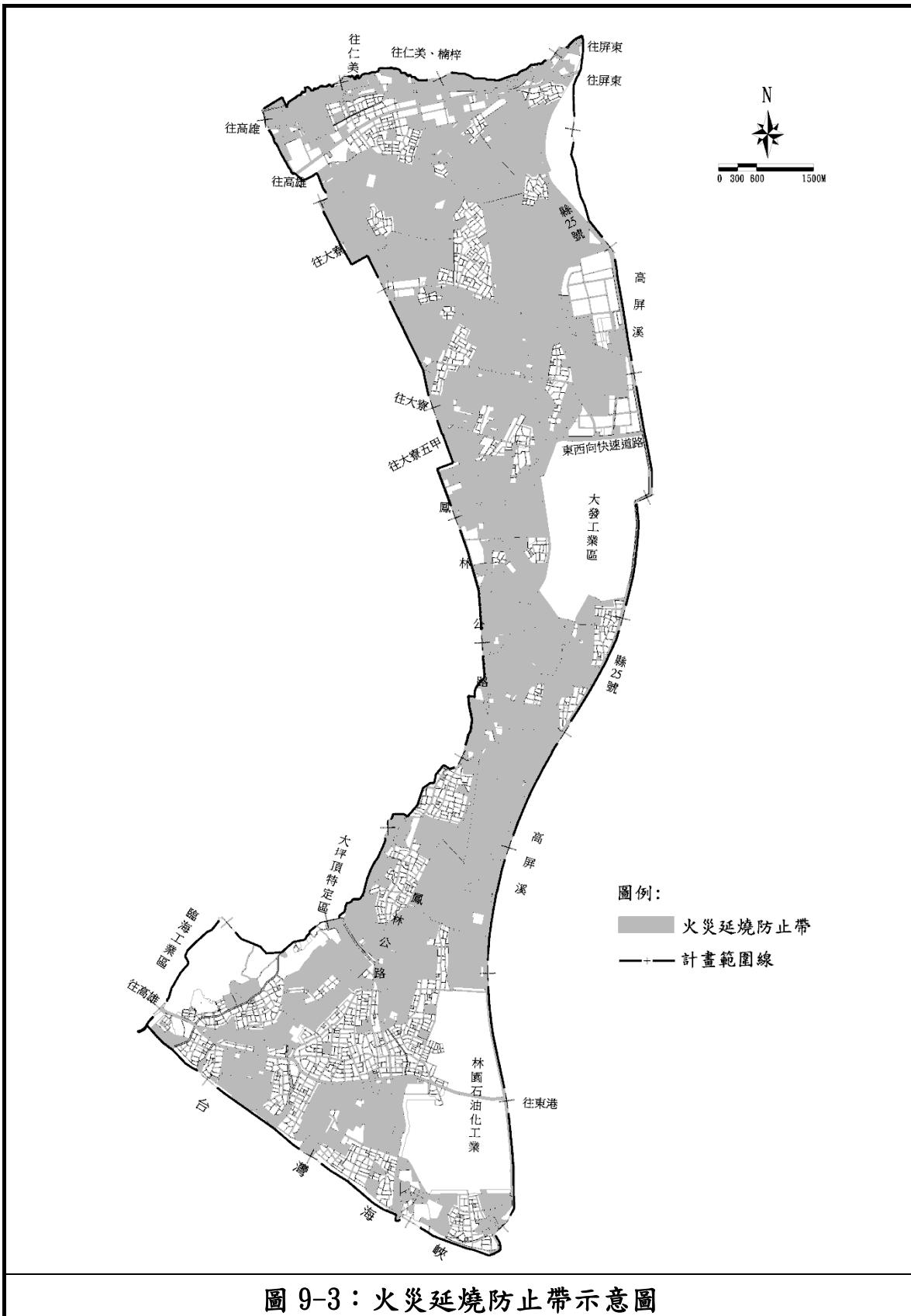


圖 9-3：火災延燒防止帶示意圖

第六節 實施進度及經費

一、 開發方式

本計畫之開發方式包含一般徵收、撥用及市地重劃，詳表9-5。

二、 財務計畫

區內公共設施用地開闢作業除部份公共設施得以公地撥用方式取得外，其餘開發之經費來源主要由市政府逐年編列預算或申請上級補助之方式，分年分期辦理各項公共設施之開發作業。

三、 分期分區發展計畫

為期都市有系統之健全發展，宜擬訂分期分區發展計畫，而本計畫區都市規模不大，除台糖公司所有土地外，大多屬已建成之地區，而南側部份未發展之住宅區，亦係由原有聚落加以擴大並無新社區之發展型態，故本次檢討乃依人口密度及發展現況分為已發展區及優先發展區其劃分原則如下：

- (一) 已發展區：住宅區內現有聚落，以街廓為單元，其使用率達80%以上者，或符合「平均地權條例施行細則」有關公共設施完竣地區者。
- (二) 優先發展區：選擇未來都市發展潛力較高而發展阻力較小之地區或要實施市地重劃或區段徵收地區劃定之。

表 9-5：實施進度及經費分析表

公共設施種類細目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	公地撥用	整地費	工程費	合計			
文小用地	文小七	2.5043	✓			68.64	1.43	15.73	87高雄市政府	105-115	1.部分土地已取得(0.0145公頃未取得) 2.高雄市政府逐年編列預算支應
	文小八	2.02	✓			9696	202	2222	12120高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	文小十二	2.4	✓			11520	240	2640	14400高雄市政府	105-115	
	文小十四	2.44	✓			7776	162	1782	9720高雄市政府	105-115	1.部分土地已開闢(1.62公頃未開闢) 2.高雄市政府逐年編列預算支應
文中用地	文中六	3.13	✓		✓	11232	234	2574	14040高雄市政府	105-115	1.0.79公頃土地以撥用方式取得 2.高雄市政府逐年編列預算支應
	文高二	4.89	✓		✓	20352	424	4664	25440高雄市政府	105-115	1.0.65公頃土地以撥用方式取得 2.高雄市政府逐年編列預算支應
	機三	0.17	✓		✓	1280	16	176	1472高雄市政府	105-115	1.0.01公頃土地以撥用方式取得 2.高雄市政府逐年編列預算支應
	機四-一	0.15	✓			720	15	165	900高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
機關用地	機四-二	0.13	✓		✓	576	12	132	720高雄市政府	105-115	1.部分土地已開闢(0.15公頃未取得) 2.高雄市政府逐年編列預算支應
	機四-三	0.08		✓		0	8	88	96高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	機六-二	0.18	✓		✓	720	15	165	900高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	機七	0.16	✓			768	16	176	960高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
機關用地	機八	0.13	✓			1950	13	143	2106高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	機十	0.11				2500	11	121	2632高雄市政府	105-115	1.部分土地已開闢(0.10公頃未取得) 2.高雄市政府逐年編列預算支應
	機十一	0.23				2530	23	253	2806高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	機十二	0.18				720	9	99	828高雄市政府	105-115	1.0.09公頃土地以撥用方式取得 2.高雄市政府逐年編列預算支應

表 9-5：實施進度及經費分析表(續 1)

公共設施種類細目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	公地撥用	其他	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計	
機關用地	機十五	0.21					2176	17	187	2380	高雄市政府
	機十六-三	0.02					2	22	24	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	機三十一	0.19					96	2	22	120	高雄市政府
	機三十二	0.14					0	14	154	168	高雄市政府
	機三十五	0.18					576	18	198	792	高雄市政府
	機	0.08					480	8	88	576	高雄市政府
	市一	0.22					4400	22	242	4664	高雄市政府
市一二	市一一	0.14					1820	0	0	1820	高雄市政府
	市一二-二	0.13					1690	13	143	1846	高雄市政府
	市二--一	0.11					2970	11	121	3102	高雄市政府
	市二--二	0.1					2200	8	88	2296	高雄市政府
	市二-三	0.23					3300	22	242	3564	高雄市政府
	市三	0.29					4350	29	319	4698	高雄市政府
	市四-一	0.18					2340	0	0	2340	高雄市政府
市場用地	市四-二	0.14					2800	14	154	2968	高雄市政府
	市四-三	0.14					12600	14	154	12768	高雄市政府
	市五-一	0.13					1560	13	143	1716	高雄市政府
	市五-二	0.17					2295	17	187	2499	高雄市政府
	市五-三	0.15					2250	15	165	2430	高雄市政府
	市六	0.22					1470	21	231	1722	高雄市政府
											1.0.01 公頃土地以撥用方式取得 2. 高雄市政府逐年編列預算支應

表 9-5：實施進度及經費分析表（續 2）

公共設施種類細目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	公地撥用	其他	整地費	工程費			
市場用地	市七	0.19				1900	19	209	2128 高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	市八	0.2				3000	20	220	3240 高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	市十	0.15				3750	15	165	3930 高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	市十一	0.24				2640	24	264	2928 高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	市十二-一	0.16				1050	15	165	1230 高雄市政府	105-115	1. 0.01 公頃土地以撥用方式取得 2. 高雄市政府逐年編列預算支應
	市十二-二	0.21				840	21	231	1092 高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	市十二-三	0.18				900	0	0	900 高雄市政府	已開闢完成	高雄市政府逐年編列預算支應
	市十三	0.27				4320	27	297	4644 高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	市十四	0.21				840	21	231	1092 高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	市十五	0.26				3250	25	275	3550 高雄市政府	105-115	1. 0.01 公頃土地以撥用方式取得 2. 高雄市政府逐年編列預算支應
批發市場用地	市十六-一	0.09				3060	0	0	3060 高雄市政府	已開闢完成	高雄市政府逐年編列預算支應
	市十六-二	0.26				6110	0	0	6110 高雄市政府	已開闢完成	高雄市政府逐年編列預算支應
	市十六-三	0.25				3190	0	0	3190 高雄市政府	已開闢完成	1. 0.03 公頃土地以撥用方式取得 2. 高雄市政府逐年編列預算支應
	批一	0.25				3000	25	275	3300 高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	批二	0.14				1120	14	154	1288 高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	批三	0.13				1235	13	143	1391 高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
批四	批四	0.15				1215	15	165	1395 高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	批五	0.22				1056	22	242	1320 高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應
	批六	0.41				1968	41	451	2460 高雄市政府	105-115	高雄市政府逐年編列預算支應

表 9-5：實施進度及經費分析表（續 3）

公共設施種類細目	土地取得方式						開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
	面積 (公頃)	徵購	市地重劃	區段徵收	公地撥用	其他	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費			
公一	2.22						18400	230	2530	21160	高雄市政府	105-115
公二	1.76						14080	176	1936	16192	高雄市政府	105-115
公三	1.24						5952	124	1364	7440	高雄市政府	105-115
公四	1.06						5088	106	1166	6360	高雄市政府	105-115
公五	1.65						7920	165	1815	9900	高雄市政府	105-115
公園用地	公七	2.4					15120	240	2640	18000	高雄市政府	105-115
							39952	908	9988	50848	高雄市政府	105-115
公八	9.08						3552	74	814	4440	高雄市政府	105-115
公九	0.74											1.0.04 公頃土地以撥用方式取得 2. 高雄市政府逐年編列預算支應
公十	2.38	✓					5896	123	1351	7370	高雄市政府	105-115
公十三	2.58	✓					12384	258	2838	15480	高雄市政府	105-115
公十四	0.5		✓				0	50	550	600	高雄市政府	105-115
公園用地	公兒一一一	0.2	✓				1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
							1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
							1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
							1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
							1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
							1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公園用地	公兒一一五	0.2	✓				1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
							1440	20	220	1680	高雄市政府	105-115
公園用地	公兒一一六	0.2	✓									1.0.02 公頃土地以撥用方式取得 2. 高雄市政府逐年編列預算支應

表 9-5：實施進度及經費分析表（續 4）

公共設施種類細目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源	
		徵購	市地重劃	區段徵收	公地撥用	其他	土地徵購費	整地費	工程費	合計		
公兒二-一	0.2	✓					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒二-二	0.2			✓			0	20	220	240	高雄市政府	105-115
公兒三-一	0.2	✓					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒三-三	0.2	✓		✓			1440	20	220	1680	高雄市政府	105-115
公兒三-四	0.2	✓					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒三-五	0.2	✓					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒四-一	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒四-二	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒四-五	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒四-六	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒用地	公兒四-八	0.2					1520	20	220	1760	高雄市政府	105-115
	公兒四-九	0.2					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
	公兒五-一	0.2					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
	公兒五-二	0.2					1200	20	220	1440	高雄市政府	105-115
	公兒五-三	0.2					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
	公兒五-四	0.2					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
	公兒六-一	0.2					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
	公兒六-二	0.2					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
	公兒六-三	0.2					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
	公兒六-四	0.2					1520	20	220	1760	高雄市政府	105-115

表 9-5：實施進度及經費分析表（續 5）

公共設施種類細目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	公地撥用	整地費	工程費	合計			
公兒七-一	0.2					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒七-二	0.2					1520	20	220	1760	高雄市政府	105-115
公兒七-三	0.2					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒七-四	0.2					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒八-一	0.2					1520	20	220	1760	高雄市政府	105-115
公兒八-二	0.2					1520	20	220	1760	高雄市政府	105-115
公兒八-三	0.2					1520	20	220	1760	高雄市政府	105-115
公兒八-四	0.2					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒九-一	0.2					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒九-二	0.2					1520	19	209	1748	高雄市政府	105-115
公兒九-三	0.2					1520	20	220	1760	高雄市政府	105-115
公兒十一	0.2					1360	20	220	1600	高雄市政府	105-115
公兒十二	0.2					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒十三	0.2					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒十四	0.2					1360	20	220	1600	高雄市政府	105-115
公兒十五	0.2					1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115

表 9-5：實施進度及經費分析表（續 6）

公共設施種類細目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源	
		徵購	市地重劃	區段徵收	公地撥用	其他	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計		
公兒十一-一	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒十一-二	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒十一-三	0.2						720	20	220	960	高雄市政府	105-115
公兒十一-四	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒十一-五	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒十一-六	0.1966						1573	20	216	1809	高雄市政府	105-115
公兒十二-二	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒十二-三	0.2						1440	20	220	1680	高雄市政府	105-115
公兒十二-四	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒十二-五	0.2						1360	20	220	1600	高雄市政府	105-115
公兒十二-六	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒十二-七	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒十三-一	0.2						240	20	220	480	高雄市政府	105-115
公兒十三-二	0.2						720	20	220	960	高雄市政府	105-115
公兒十三-三	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒十三-四	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒十四-一	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒十四-二	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒十四-三	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
公兒十四-四	0.2						1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115

表 9-5：實施進度及經費分析表（續 7）

公共設施種類細目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	公地撥用	整地費	工程費	合計			
公兒用地	公兒十五-一	0.2				1440	20	220	1680	高雄市政府	105-115
	公兒十五-二	0.2				1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
	公兒十五-三	0.2				1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
	公兒十五-四	0.2				1600	20	220	1840	高雄市政府	105-115
	公兒十五-五	0.2				1440	20	220	1680	高雄市政府	105-115
綠帶(地)	綠	17.5706				84339	1757	19328	105424	高雄市政府	105-115
運動場用地	停一	0.15				17516	151	1661	19328	高雄市政府	105-115
	停一一一	0.04				2250	15	165	2430	高雄市政府	105-115
	停三	0.14				908	4	44	956	高雄市政府	105-115
	停四-一	0.14				3080	14	154	3248	高雄市政府	105-115
	停四-二	0.08				630	14	154	798	高雄市政府	105-115
	停五-二	0.13				1600	8	88	1696	高雄市政府	105-115
	停五-三	0.1				1755	13	143	1911	高雄市政府	105-115
	停五-四	0.2				1500	10	110	1620	高雄市政府	105-115
	停五-五	0.84				2000	20	220	2240	高雄市政府	105-115
	停六	0.11				0	84	924	1008	高雄市政府	105-115
停車場用地	停七	0.1				726	11	121	858	高雄市政府	105-115
	停八	0.12				1000	10	110	1120	高雄市政府	105-115
	停十	0.1				1800	12	132	1944	高雄市政府	105-115
	停十一	0.26				2500	10	110	2620	高雄市政府	105-115
						0	26	286	312	高雄市政府	105-115

表 9-5：實施進度及經費分析表(續 8)

公共設施種類細目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	公地撥用	其他	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計	
停十一	0.14						1540	14	154	1708	高雄市政府
停十二-一	0.12						876	12	132	1020	高雄市政府
停十二-二	0.11						594	11	121	726	高雄市政府
停十二-三	0.11						440	11	121	572	高雄市政府
停十二-四	0.2						800	20	220	1040	高雄市政府
停十三	0.16						2560	16	176	2752	高雄市政府
停十四	0.12						540	12	132	684	高雄市政府
停十五	0.13						585	13	143	741	高雄市政府
停十六-一	0.19						5510	19	209	5738	高雄市政府
停1	1.33						6384	133	1463	7980	高雄市政府
停2	0.47						2256	47	517	2820	高雄市政府
停1	0.35	✓					1680	35	385	2100	高雄市政府
停2	0.65	✓					3120	65	715	3900	高雄市政府
廣一	0.21	✓					1008	21	231	1260	高雄市政府
廣二	0.72	✓					3456	72	792	4320	高雄市政府
廣三	0.22	✓					1056	22	242	1320	高雄市政府
廣四	0.1232	✓					591	12	136	739	高雄市政府
廣五	0.1024	✓					492	10	113	615	高雄市政府
廣場兼停車場用地						✓					
廣停二	0.18						0	18	198	216	高雄市政府
污水處理廠	5.22	✓					25056	522	5742	31320	高雄市政府
總計	101.57						574,292	9,015	99,557	682,864	—

註：本表之經費概估僅供參考，預定完成期限得視地方政府財政狀況與實際發展需要酌予調整。

第十章 後續辦理事項

以下變更案第二階段已經內政部都市計畫委員會第 942 次會議通過，惟因案情涉與土地所有權人簽訂協議書，故俟相關作業辦理完成後，納入下階段發布實施。

表 10-1：本次通盤檢討第二階段後續應辦理事項變更內容綜理表

變更類型	依部都委會審竣編號	依專案小組意見修正後編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)		
土地使用分區	七	七	卅三	十二	「工(甲)(一)-農業區-十一」東側	「工(甲)(一)-十一」甲種工業區(0.1684)		大寮區磚子磘段 2509 地號於民國 61 年 11 月 14 日已由前台灣省政府建設廳核發工業用地證明書，因於 67 年都市計畫發布實施前，其即領有合法工廠登記證，因此基於公平正義原則予以變更為甲種工業區。	備註： 1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 142 案辦理。 2. 變更地號為大寮區磚子磘段 2509 地號。 3. 經濟部工廠登記證編號為 9968563800。 附帶條件： 1. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，自願捐贈變更面積 30% 作為公共設施用地，因範圍內無適當土地可供劃設，改以捐贈本計畫區內等公告現值之公共設施保留地或繳納代金方式辦理。 2. 代金計算 = 應捐贈之土地面積 × 土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。 3. 捐贈回饋應於申請建築執照或變更使用執照前完成。 4. 變更後基地對於周邊農業區土地影響應提出具體改善措施，如經市府認定違反環保相關規定且限期無法完全改善，將於下次實施通盤檢討時回復原土地使用分區。

表 10-1：本次通盤檢討第二階段後續應辦理事項變更內容綜理表(續 1)

變更類型	依部都委會審竣編號	依專案小組意見修正後編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
土地使用分區	九	九	卅五	十四	油專六北側	農業區 (0.0177)	「工(甲) (四)-四」 甲種工業區 (0.0177)	現況農業區夾處於甲種工業區及加油站專用區(油專六)之間，且現況該農業區為其毗鄰之甲種工業區廠商所使用，故基於現況及為維護工業區之完整性，因此變更為甲種工業區。	備註： 變更地號為大寮區赤崁段潮州寮小段 5182-3、5182-4、5183-4 等共 3 筆地號。 附帶條件： 1. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，自願捐贈變更面積 30%作為公共設施用地，因範圍內無適當土地可供劃設，改以捐贈本計畫區內等公告現值之公共設施保留地或繳納代金方式辦理。 2. 代金計算 = 應捐贈之土地面積 × 土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。 3. 捐贈回饋應於申請建築執照或變更使用執照前完成。 4. 變更後基地對於周邊農業區土地影響應提出具體改善措施，如經市府認定違反環保相關規定且限期無法完全改善，將於下次實施通盤檢討時回復原土地使用分區。

表 10-1：本次通盤檢討第二階段後續應辦理事項變更內容綜理表(續 2)

變更類型	依都委會審竣編號	依專小組意見修正後編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
土地使用分區	十四-4	十四-4	四十一-4	廿一-4	保(七)	農業區 (0.4076)	「宗(專)四」宗教專用區 (0.2844)	1. 依市畫更專議則。該置寺並所之符通之用變，為用。	備註： 1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 190 案(大發開封包公廟)辦理。 2. 變更地號為大寮區大寮段 2484、2485、2524、2524-4 等共 4 筆地號。 附帶條件： 1. 自願捐贈變更面積 30%之公共設施用地以大寮區大寮段 2524-3、2524 地號做為回饋標的，並變更為廣場用地。 2. 已同意變更通過者，應於計畫發布實施一年內完成公共設施興闢及捐贈，如未能於一年內完成者，於下次通盤檢討時，變更恢復為原計畫。
							「(四)」場用地 (0.1232)	2. 變為廟為有寺合盤宗區更故宗區。	
土地使用分區	十四-7	十四-7	四十一-7	廿一-7	「國小十」西北側	住宅區 (0.0521)	「(七)」場用地 (0.0521)	為保全空間之完整性，故予以廢除並調整及增設廣場用地作為通行之用。	備註： 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 84、185 案(廣應廟)辦理。 附帶條件： 1. 由公共設施用地變更為住宅區部分，應自願捐贈變更面積 30%之公共設施用地，考量本案基地無適當土地可供劃設，改以捐贈本計畫區內等公告現值之公共設施保留地或繳納代金方式辦理，代金以市價計算。 2. 代金計算 = 應捐贈之土地面積 × 土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。 3. 已同意變更通過者，應於計畫發布實施一年內完成公共設施興闢及捐贈，如未能於一年內完成者，於下次通盤檢討時，變更恢復為原計畫。
							道路用地 (0.0503)		
備註或附帶條件									

表 10-1：本次通盤檢討第二階段後續應辦理事項變更內容綜理表(續 3)

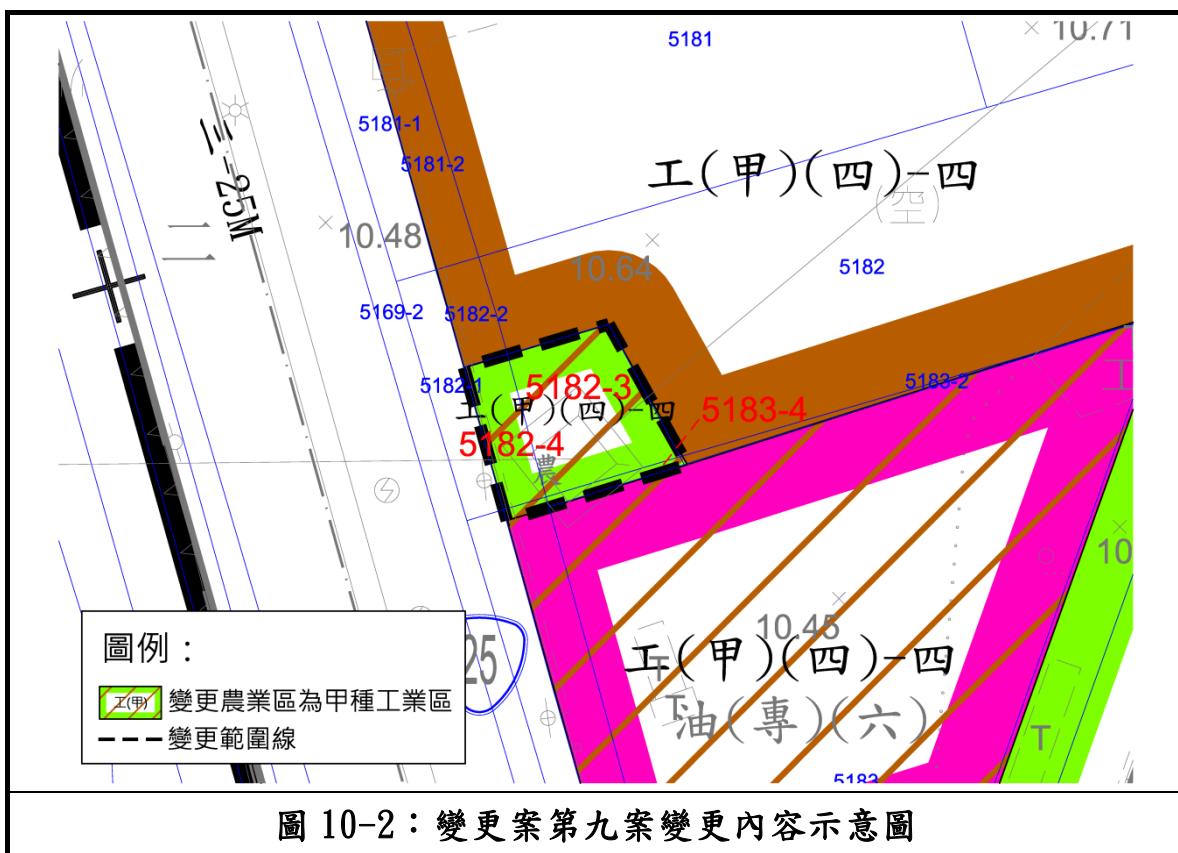
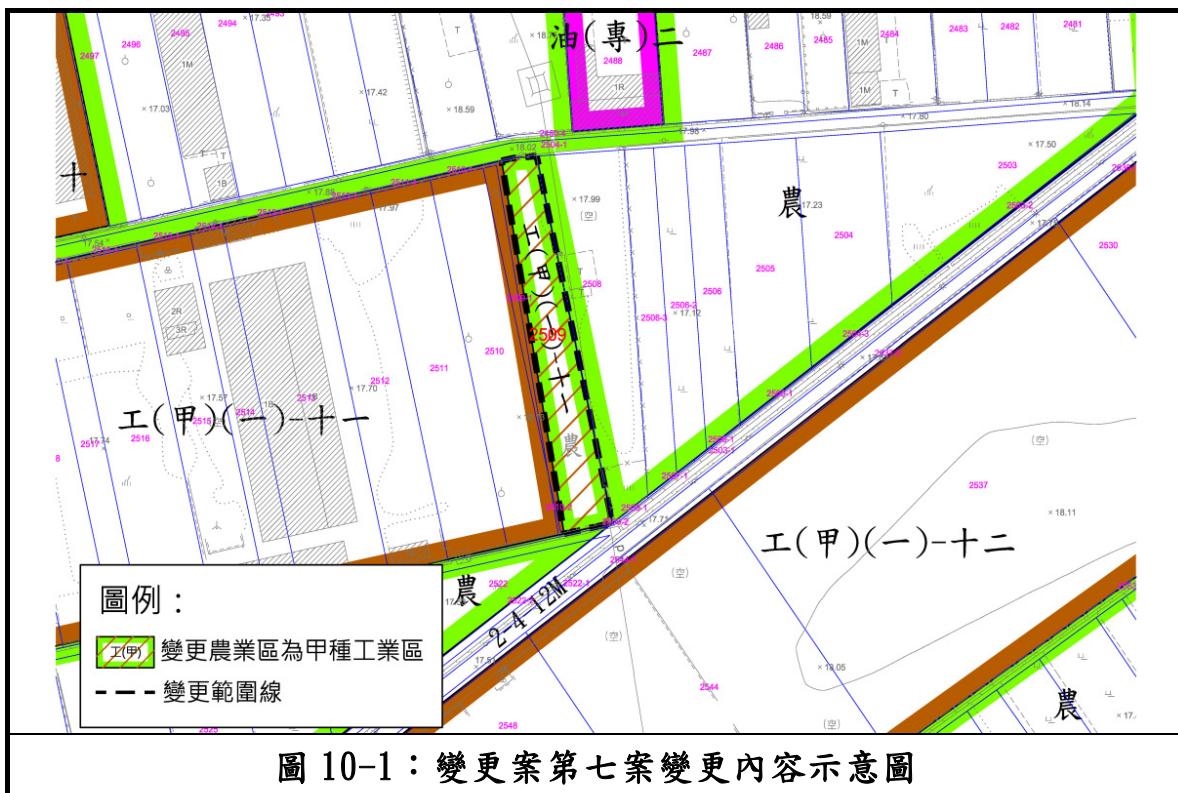
變更類型	依部都委會審竣編號	依專案小組意見修正後編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
土地使用分區	十四-9	十四-9	四十一-9	-	保(一)西側	「(一)」保存區 (0.0022)	住宅區 (0.0022)	經查大寮區義勇段612、615、618 地號均非屬保存區範圍，且 615 地號土地地勢陡峻，地目為林，建議配合毗鄰分區變更為保護區。 618 地號土地平坦，屬建地目，考量毗鄰土地同段地號 620 土地，同屬建地目，建議 618 地號土地配合毗鄰分區檢討為住宅區(附)。考量 615 地號檢討為保護區後，原保存區則形成不連續區域，經檢討 612 地號未涉及保安宮使用範圍，建議變更毗鄰分區為農業區。	備註： 1. 參酌公開展覽期間人民陳情案件第 112 案辦理。 2. 變更地號為大寮區義勇段 618 地號。 附帶條件： 1. 本案變更範圍義勇段地號 618 因劃設公設用地面積過小、效益不高，爰改以繳納代金或捐贈本計畫區內相等公告現值之公共設施保留地方式辦理。 2. 該代金計算 = 應捐贈之土地面積 × 土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。

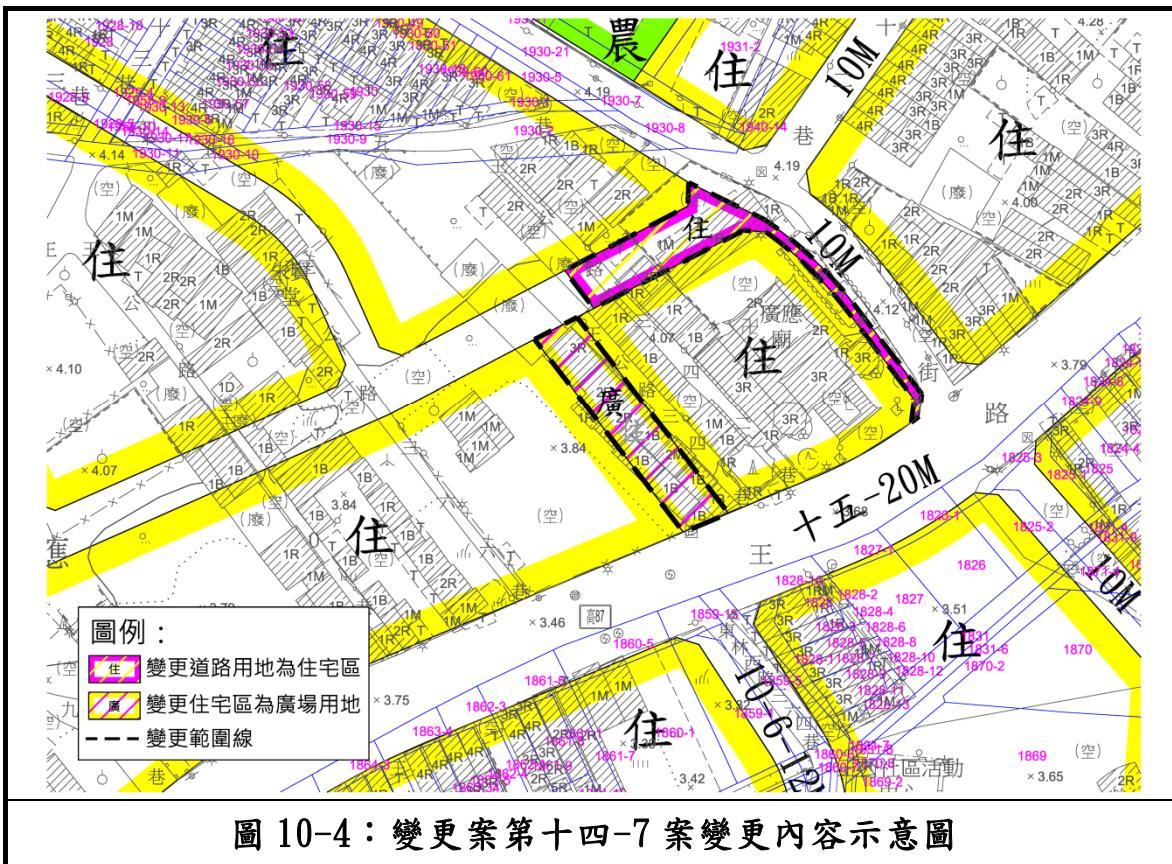
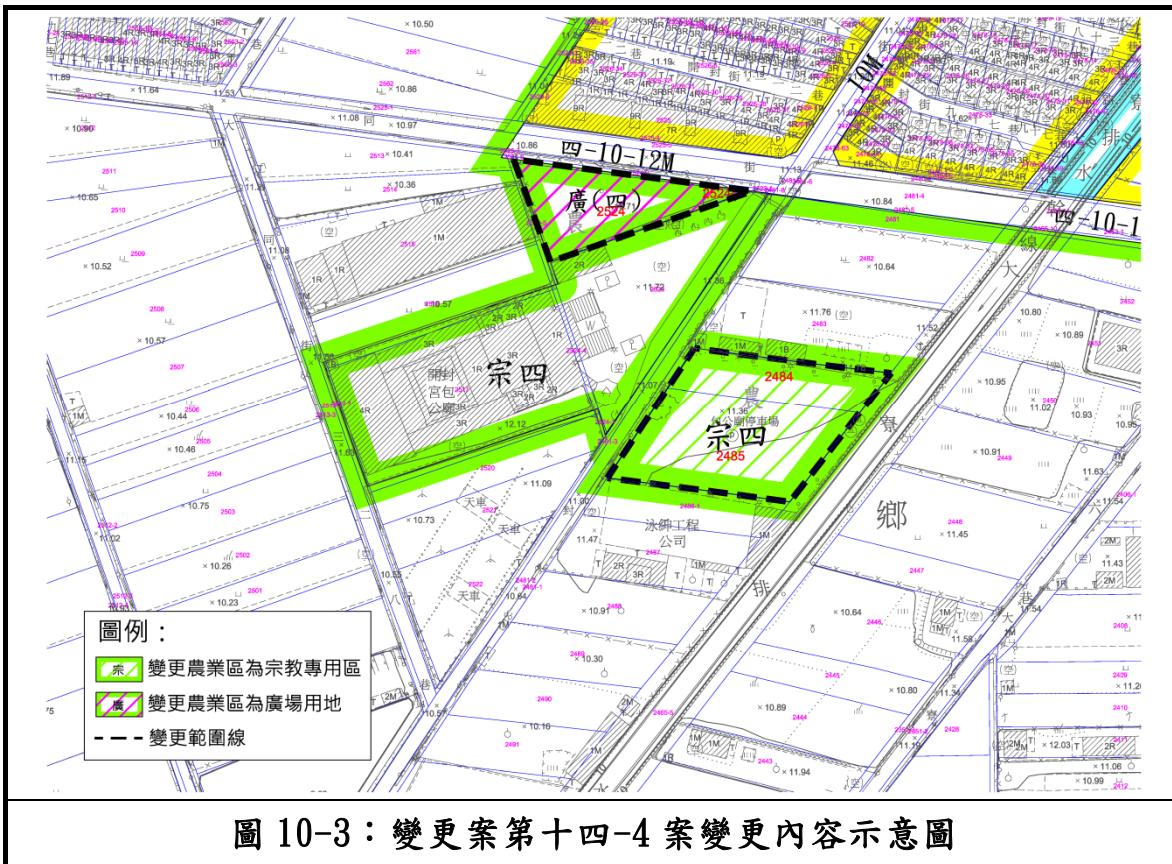
表 10-1：本次通盤檢討第二階段後續應辦理事項變更內容綜理表(續 4)

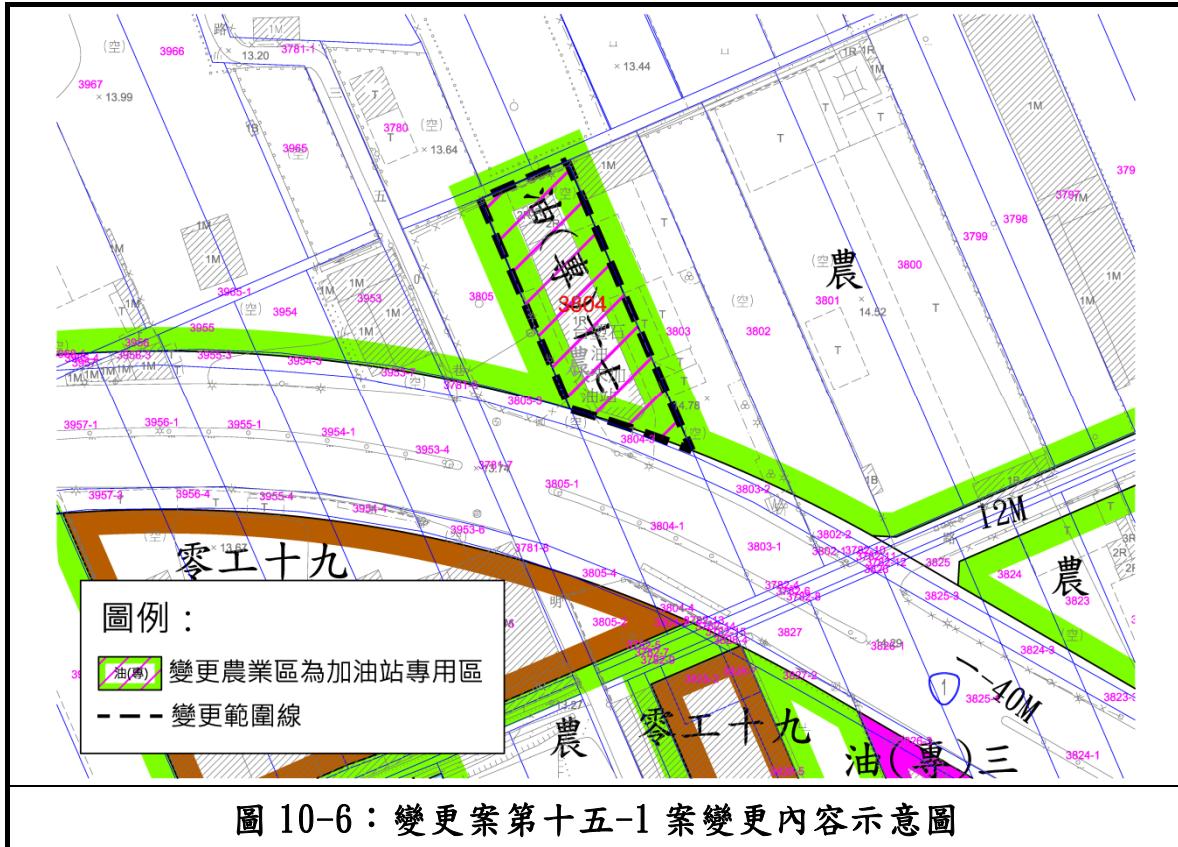
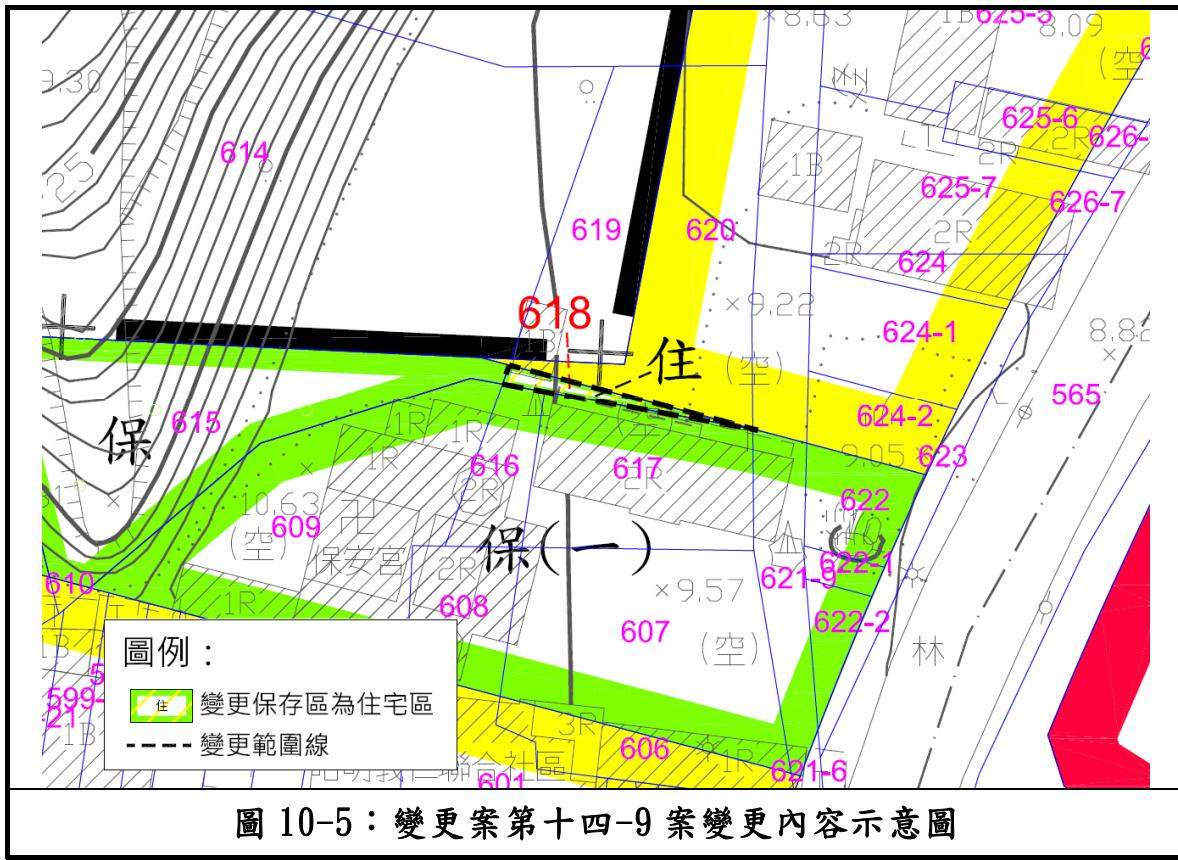
變更類型	依部都委會審竣編號	依專案小組意見修正後編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
土地使用分區	十五-1	十五-1	四十二	廿三	「零十」工九北側	農業區 (0.1631)	「油(專)十七」加油站專用區 (0.1631)	1. 配合現況及土地所有權人之意願，變更為加油專用區。圍內因受建物需蔽建，符合建蔽率及捐贈回饋公用設施面積過於狹小等，故改以捐贈回饋代金。 2. 變更範圍內因受建物需蔽建，符合建蔽率及捐贈回饋公用設施面積過於狹小等，故改以捐贈回饋代金。	備註： 1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第135案辦理。 2. 變更地號為大寮區磚子磘段3804地號。 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更面積30%作為公共設施用地，考量本變更基地過小，無適當土地可供劃設，改以捐贈本計畫區內等公告現值之公共設施保留地或繳納代金方式辦理。 2. 代金計算=應捐贈之土地面積×土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。 3. 捐贈回饋應於申請建築執照或變更使用執照前完成。 4. 使用項目參酌加油站設置管理規則規定可使用項目(含兼營項目)。
	十五-2	十五-2	四十三	廿四	「零十」三六東側	農業區 (0.2602)	「油(專)十八」加油站專用區 (0.2602)	1. 配合現況及土地所有權人之意願，變更為加油專用區。圍內因受建物需蔽建，符合建蔽率及捐贈回饋公用設施面積過於狹小等，故改以捐贈回饋代金。 2. 變更範圍內因受建物需蔽建，符合建蔽率及捐贈回饋公用設施面積過於狹小等，故改以捐贈回饋代金。	備註： 1. 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第103案辦理。 2. 變更地號為大寮區磚子磘段2888地號。 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更面積30%作為公共設施用地，考量變更基地過小，無適當土地可供劃設，改以捐贈本計畫區內等公告現值之公共設施保留地或繳納代金方式辦理。 2. 代金計算=應捐贈之土地面積×土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。 3. 捐贈回饋應於申請建築執照或變更使用執照前完成。 4. 使用項目參酌加油站設置管理規則規定可使用項目(含兼營項目)。

表 10-1：本次通盤檢討第二階段後續應辦理事項變更內容綜理表(續 5)

變更類型	依部都委會審竣編號	依專案小組意見修正後編號	新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
						原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)		
土地使用分區	十五-5	十五-5	四十六	廿七	油專六	「工(甲)(四)-四」甲種工業區(0.1526) 「油專六」加油站專用區(0.2180) 綠地(帶)用地(0.0654)		1. 本案係為民國 85 年第二次通盤檢時，變更理由為「本基地面臨二十五公尺幹線道路，往來鳳山、林園車輛頻繁、附近工廠林立、且四公里內均無加油站」，故由農業區變更為加油站專用區。 2. 陳情人因表述現況已無作為加油站使用之需求，故採納陳情人(地主)意願併毗鄰分區變更為甲種工業區。 3. 原變更內容(第二次通盤檢討由農業區變更為加油站專用區)未規定回饋，故本次參酌都市計畫農業區變更審議規範之規定，訂定捐贈回饋內容與項目。	備註： 參酌公開徵求意見期間人民陳情案件第 30 案辦理。 附帶條件： 1. 本案土地所有權人應自願捐贈變更面積之 30% 為綠地(帶)用地，並應於申請建築執照或變更使用執照前完成綠地用地興闢及捐贈予高雄市管理及維護相關費用併由土地所有人捐贈回饋，以符「社會成本內部化」原則。







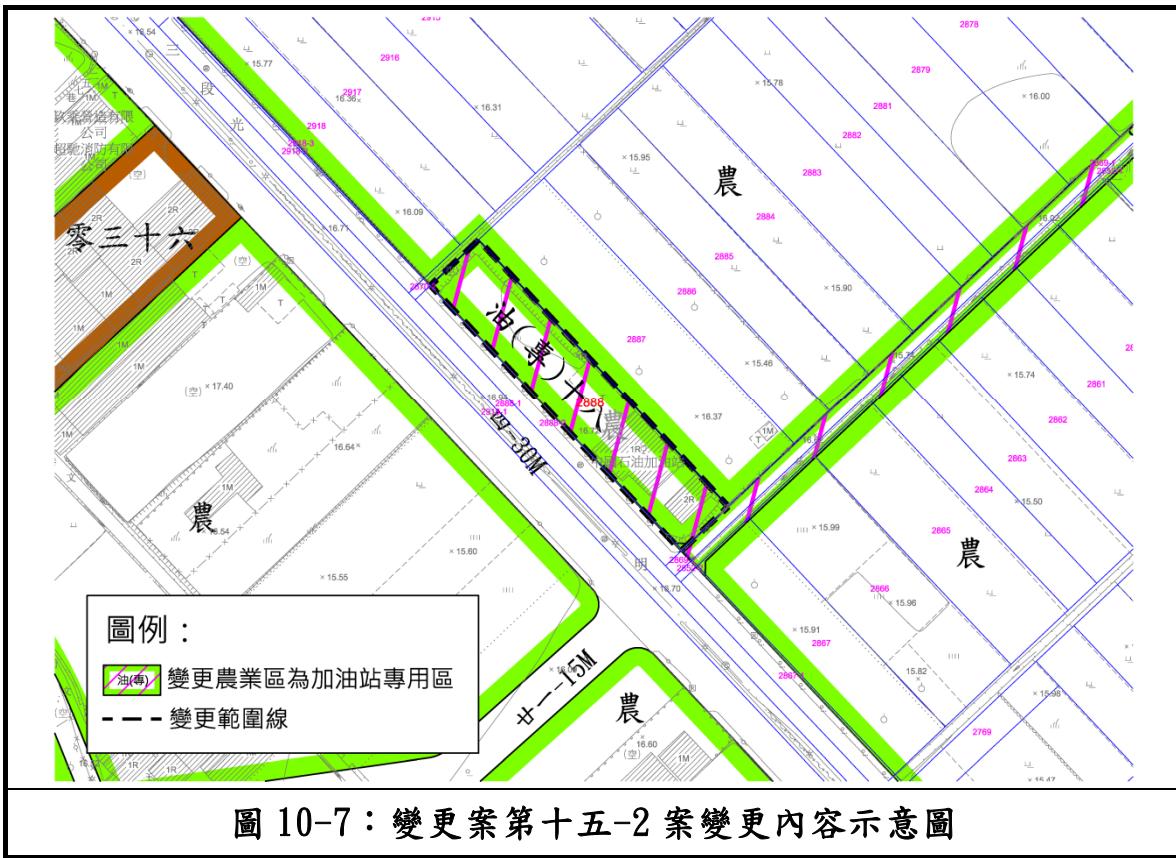


圖 10-7：變更案第十五-2 案變更內容示意圖

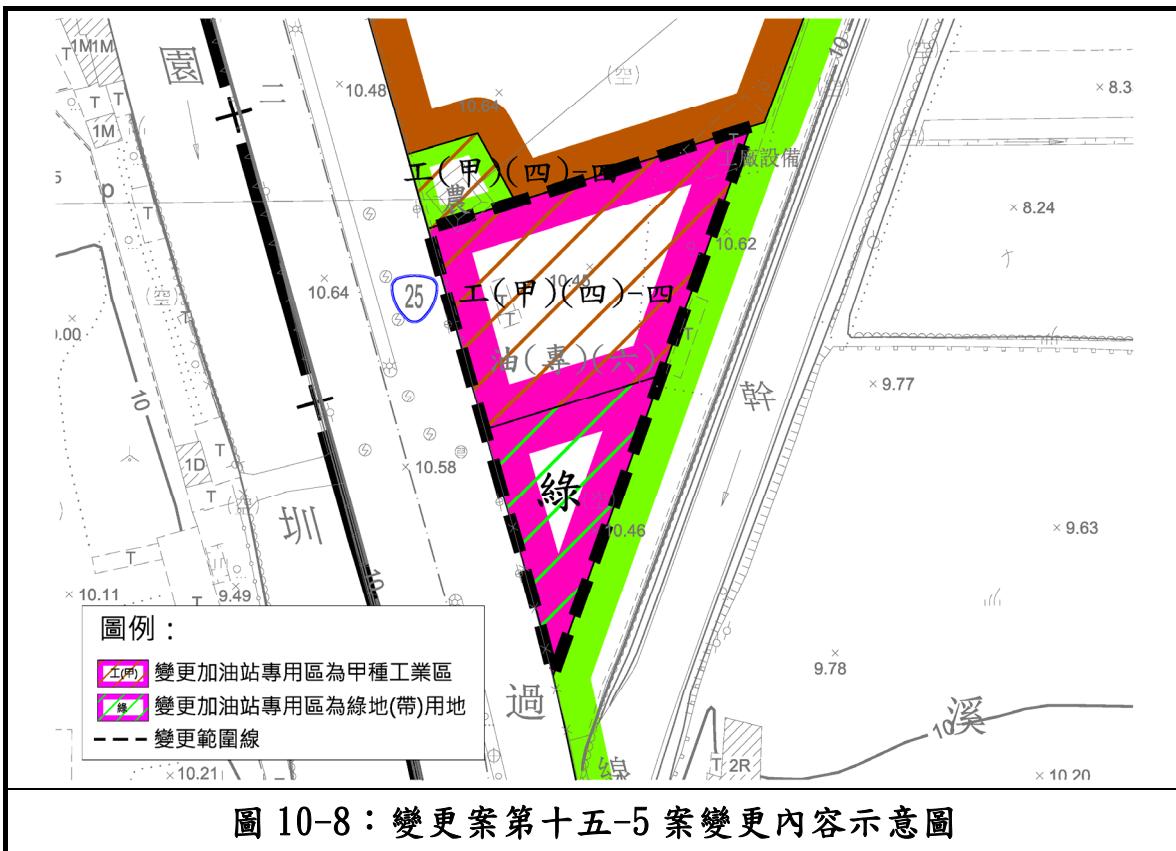


圖 10-8：變更案第十五-5 案變更內容示意圖