

變更阿蓮都市計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)案

辦理機關：高雄市政府

中華民國 108 年 11 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	變更阿蓮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案				
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款				
擬定都市計畫機關	高雄市政府				
申請變更都市計畫機關	高雄市政府				
本案公開展覽之起迄日期	檢討前公告徵求意見	依高雄市政府民國 105 年 12 月 28 日高市府都發規字第 10534927101 號函公告，自民國 105 年 12 月 29 日起至民國 106 年 2 月 2 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 105 年 12 月 29 日聯合報及台灣導報周知。			
	公開展覽				
	公開說明會	日期			
		地點			
人民或機關團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表				
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級				
	內政部				
備 註					



## 目錄

第一章	緒論	1
第一節	計畫緣起	1
第二節	法令依據	2
第三節	計畫位置與範圍	2
第二章	現行計畫概要	3
第一節	都市計畫變更歷程	3
第二節	計畫內容概要	3
第三章	發展現況分析	6
第一節	公共設施現況使用情形	6
第二節	產權與公共設施保留地調查分析	8
第三節	公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	10
第四章	發展預測與檢討分析	11
第一節	計畫年期與計畫人口檢討評估	11
第二節	公共設施用地需求	12
第三節	公共設施用地檢討原則	13
第五章	實質計畫檢討	19
第一節	公共設施用地檢討分析	19
第二節	實質變更內容	20
第六章	檢討後計畫	25
第一節	檢討後實質計畫	25
第二節	實施進度及經費	28

## 圖目錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：阿蓮都市計畫現行計畫示意圖	5
圖 3-1：阿蓮都市計畫區公共設施開闢情形示意圖	7
圖 3-2：阿蓮都市計畫區公共設施取得情形示意圖	8
圖 3-3：阿蓮都市計畫區公共設施開闢情形套權屬分布示意圖	9
圖 3-4：阿蓮都市計畫公共設施保留地分布示意圖	10
圖 4-1：阿蓮都市計畫人口成長情形趨勢圖	11
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖	15
圖 5-1：阿蓮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	22
圖 5-2：阿蓮都市計畫變更案第二案變更內容示意圖	23
圖 5-3：阿蓮都市計畫變更案第三案變更內容示意圖	23
圖 5-4：阿蓮都市計畫變更案第四案變更內容示意圖	24

## 表目錄

表 2-1：阿蓮都市計畫辦理歷程一覽表	3
表 2-2：阿蓮都市計畫現行計畫土地使用面積表	4
表 3-1：阿蓮都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表	6
表 4-1：阿蓮區與本計畫區近人口統計表	11
表 4-2：阿蓮都市計畫區人口推估分析表	12
表 5-1：公共設施用地檢討分析表	19
表 5-2：阿蓮都市計畫變更內容明細表	20
表 6-1：阿蓮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更公共設施用地增減情形一覽表	25
表 6-2：阿蓮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更後土地使用計畫面積表	26
表 6-3：阿蓮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更後公共設施明細表	27
表 6-4：阿蓮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更後實施進度及經費表	28

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

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

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

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

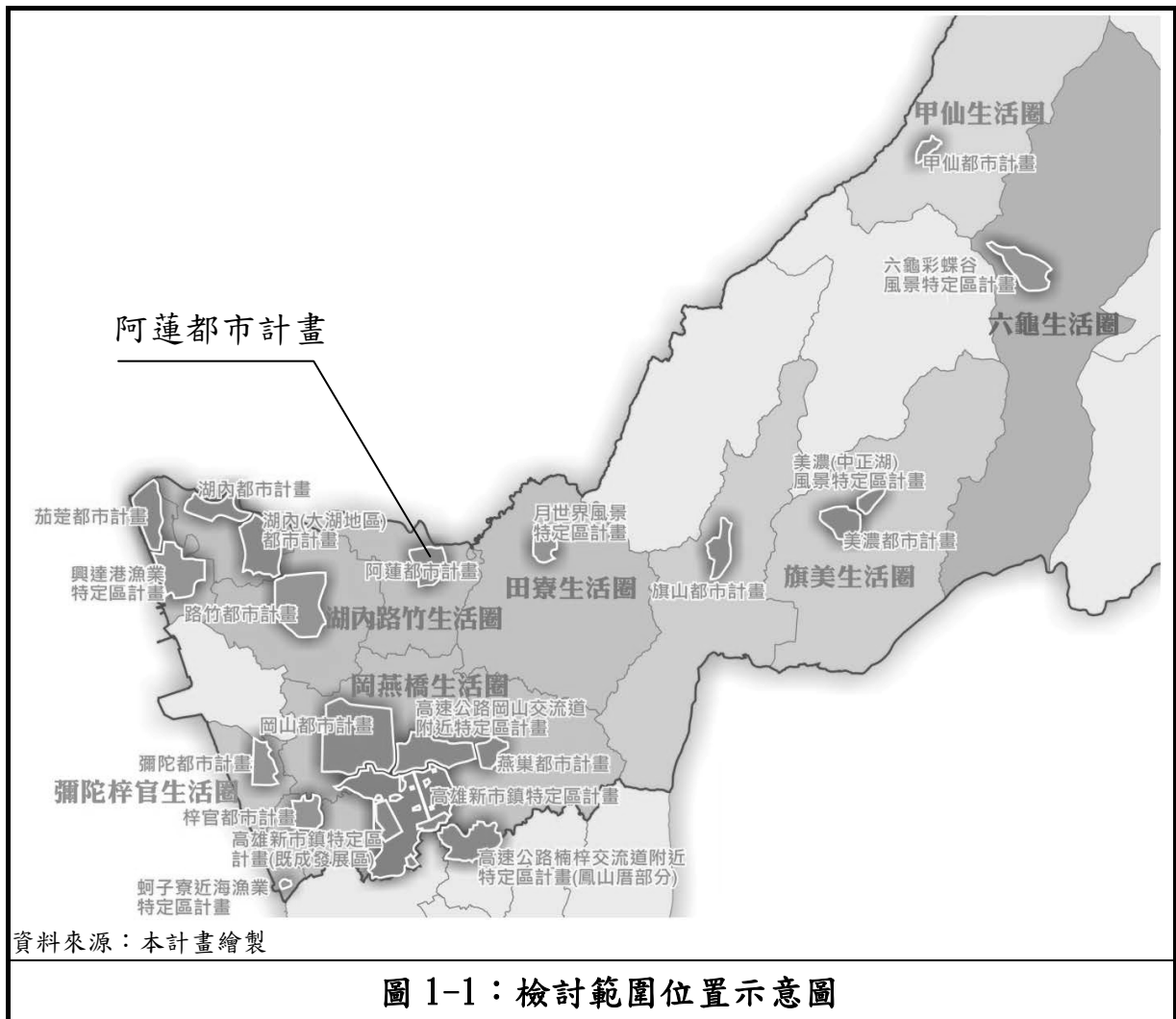
爰此，依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等規定，辦理都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以有效維護人民之權益。

## 第二節 法令依據

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

## 第三節 計畫位置與範圍

計畫範圍東至機五用地東方約 400 公尺處，南至淵仔寮溝，西至台糖舊鐵道，北沿二仁溪邊海拔 20 公尺之等高線及阿蓮國中北方之重劃道路，檢討面積為 364.771 公頃。





## 第二章 現行計畫概要

### 第一節 都市計畫變更歷程

阿蓮都市計畫於民國 64 年 09 月 01 日公告實施，其後曾辦理四次通盤檢討作業，分別於 74 年 06 月 12 日、82 年 07 月 24 日、93 年 10 月 19 日及 107 年 02 月 23 日發布實施。另曾辦理四次個案變更，分別於 86 年擬定辦理工業區邊更為住宅區細部計畫案，94 年變更機五附帶條件、100 年變更電信事業專用區為電信專用區及 102 年變更郵政事業用地為郵政專用區。

表 2-1：阿蓮都市計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
1	阿蓮都市計畫	64 府建都字第 70623 號	64 年 09 月 01 日
2	變更阿蓮都市計畫(第一次通盤檢討)案	74 府建都字第 51574 號	74 年 06 月 12 日
3	變更阿蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案	82 府建都字第 117483 號	82 年 07 月 24 日
4	擬定阿蓮都市計畫(工業區西側原農業區變更為住宅區)細部計畫案	86 府建都字第 246344 號	86 年 12 月 24 日
5	變更阿蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案	93 府建都字第 0930205064 號	93 年 10 月 19 日
6	變更阿蓮都市計畫(機關用地(機五)附帶條件)案	94 府建都字第 0940242810 號	94 年 11 月 07 日
7	變更阿蓮都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	高市府四維都發規字第 1000127737 號	100 年 11 月 18 日
8	變更阿蓮都市計畫(郵政事業土地專業通盤檢討)案	高市府都發規字第 10202299601 號	102 年 05 月 16 日
9	變更阿蓮主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案	高市府都發規字第 10730527701 號	107 年 02 月 23 日
10	變更阿蓮都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)通盤檢討案	高市都發規字第 10730622702 號	107 年 02 月 26 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：108 年 10 月。

### 第二節 計畫內容概要

現行計畫以「變更阿蓮主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案」之內容為準，茲說明如下：

#### 一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

## 二、計畫人口

計畫人口為 17,000 人，居住密度每公頃約 230 人。

## 三、土地使用計畫

本計畫區劃設住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區、醫療專用區、電信專用區、加油站專用區、郵政專用區、農業區等使用分區。

## 四、公共設施用地

本計畫區劃設機關用地、學校用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、綠地用地、水溝用地、道路用地等公共設施用地。

表 2-2：阿蓮都市計畫現行計畫土地使用面積表

項目		計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例 (1)(%)	佔都市發展用地 比例(2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	61.0624	16.74	45.93
	商業區	4.8674	1.33	3.66
	乙種工業區	23.8182	6.53	17.91
	農會專用區	0.8603	0.24	0.65
	醫療專用區	0.5451	0.15	0.41
	電信專用區	0.0861	0.02	0.06
	加油站專用區	0.0947	0.03	0.07
	郵政專用區	0.0420	0.01	0.03
	農業區	231.8171	63.55	-
	小計	323.1933	88.60	68.73
公共 設施 用地	機關用地	1.0857	0.30	0.82
	學校用地	6.0931	1.67	4.58
	公園兼兒童遊樂場用地	0.9866	0.27	0.74
	市場用地	0.7587	0.21	0.57
	停車場用地	0.1569	0.04	0.12
	廣場兼停車場用地	0.0844	0.02	0.06
	水溝用地	1.5239	0.42	1.15
	綠地用地	0.3554	0.10	0.27
	人行步道用地	0.0244	0.01	0.02
	道路用地	30.5086	8.36	22.95
小計	41.5777	11.40	31.27	
計畫面積合計(1)		364.7710	100.00	-
都市發展用地面積合計(2)		132.9539	-	100.00

註：1. 都市發展用地面積不含農業區之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

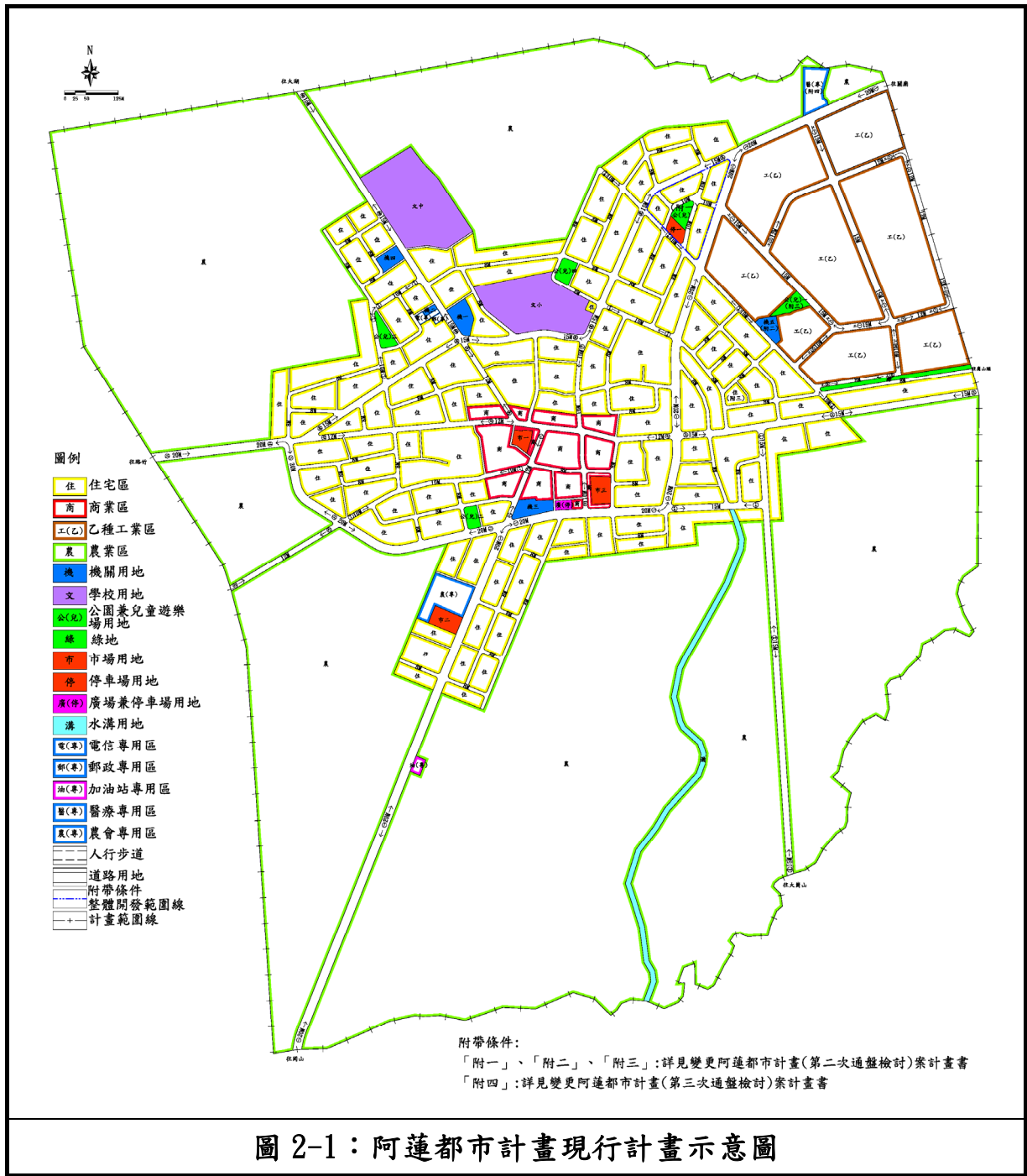


圖 2-1：阿蓮都市計畫現行計畫示意圖

## 第三章 發展現況分析

### 第一節 公共設施現況使用情形

#### 一、使用現況及建築情形

阿蓮都市計畫區內公共設施用地大部分已開闢使用，未開闢的公共設施有 4 處，現況為空地及住宅使用，且皆無申請多目標使用及臨時建築使用。

#### 二、開闢情形及調查分析

計畫區各項公共設施現況開闢及取得情形如下圖、表所示。

**表 3-1：阿蓮都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表**

公共設施用地編號	計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形	
機關用地	機一	0.3194	無	機關使用(區公所、衛生所)	部分取得	已開闢
	機二	0.0416	無	機關使用(民意代表會)	已取得	已開闢
	機三	0.3123	無	機關使用(警察分駐所、戶政事務所)	已取得	已開闢
	機四	0.2053	應負擔 35%之公共設施，並將南側 4 公尺計畫道路納入整體開發範圍，以市地重劃方式辦理。	農地	未取得	未開闢
	機五 (附一)	0.2071	部分應整體規劃，並應保留百分之五十以上作停車空間且供公眾使用。	多功能文化學習中心	部分取得	已開闢
文小用地	文小	2.7003	無	學校(阿蓮國小)	部分取得	已開闢
文中用地	文中	3.3928	無	學校(阿蓮國中)	部分取得	已開闢
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.1954	另擬細部計畫	兒童遊樂場	已取得	已開闢
	公(兒)二	0.1586	無	零星商業使用	未取得	未開闢
	公(兒)三	0.2093	無	兒童遊樂場	已取得	已開闢
	公(兒)四	0.2034	無	兒童遊樂場	已取得	已開闢
	公(兒)一 (附一)	0.2199	無償提供之土地為阿蓮鄉段 510-34、510-36 地號	兒童遊樂場	已取得	已開闢
市場用地	市一	0.1728	無	市場使用(公有零售市場)	部分取得	已開闢
	市二	0.3003	無	農會批發市場	未取得	已開闢
	市三	0.2856	無	忠孝市場	未取得	已開闢
停車場用地	停一	0.1569	另擬細部計畫	停車使用(停一公共停車場)	已取得	已開闢
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.0844	無	停車使用(南蓮段公有停車場)	已取得	已開闢
綠地用地	綠	0.3554	無	空地	部分取得	未開闢
水溝用地	溝	1.5239	無	溝渠使用	部分取得	已開闢
道路用地	道	30.5086	無	道路使用	部分取得	部分開闢

資料來源：本計畫彙整

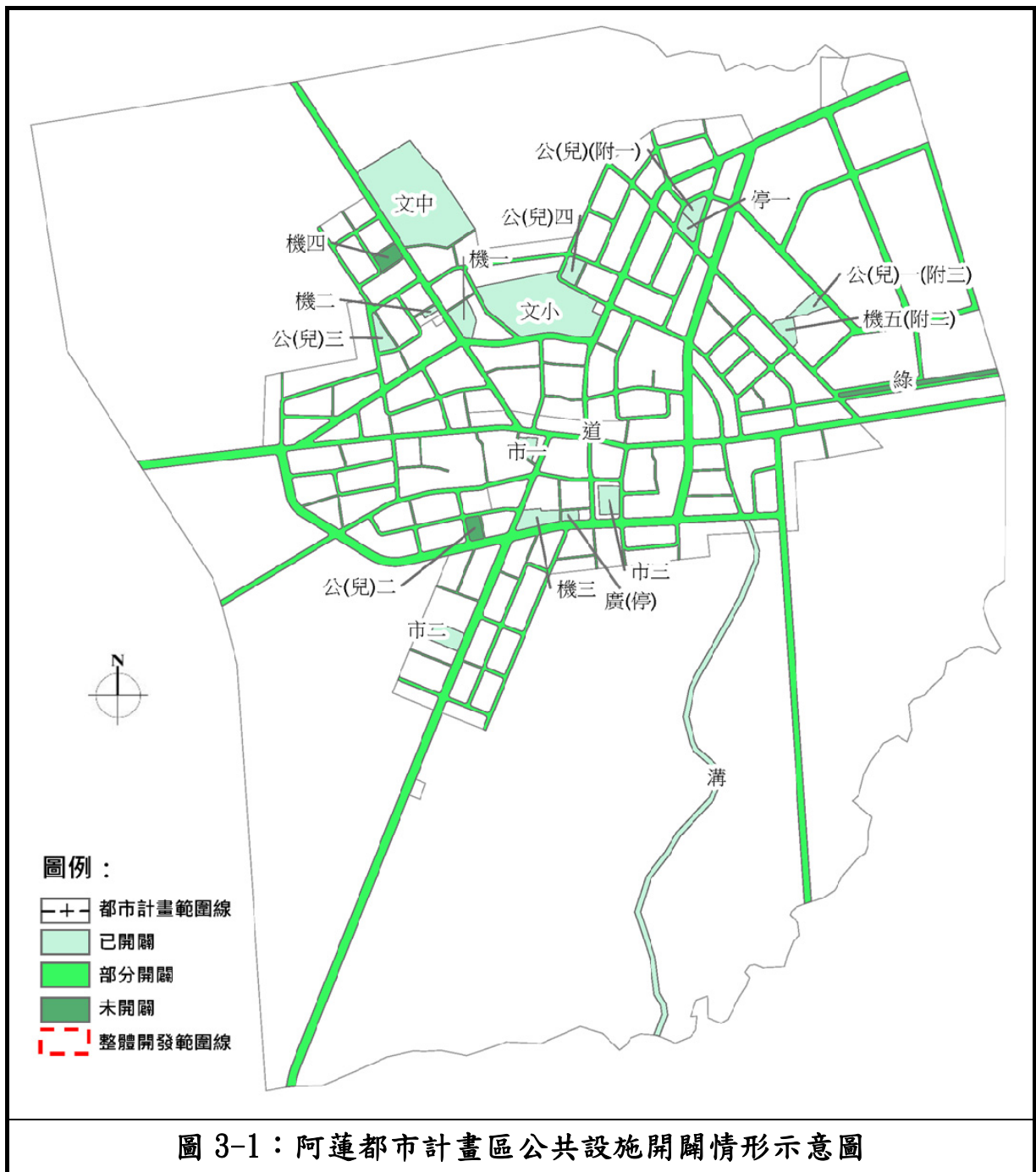
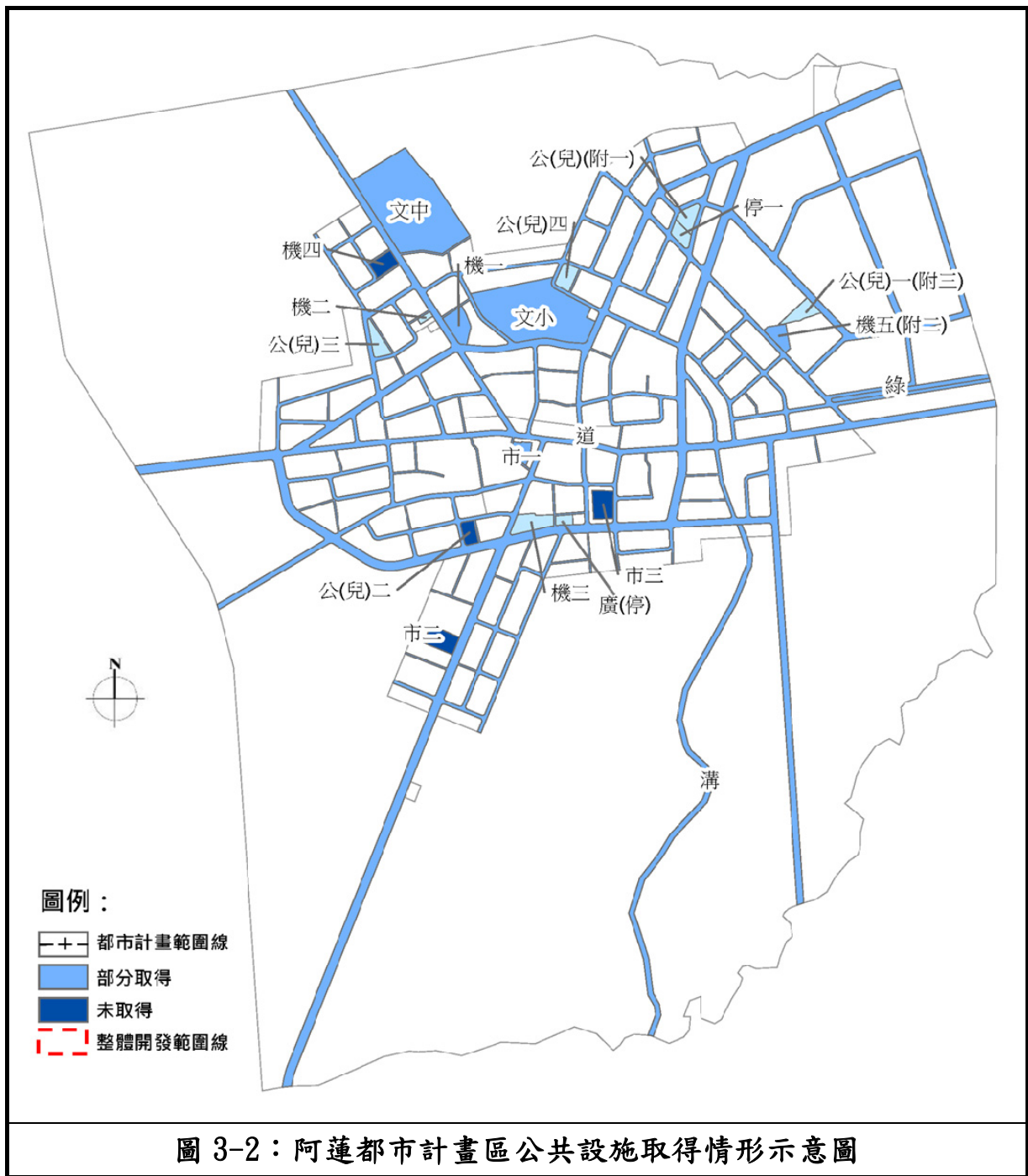


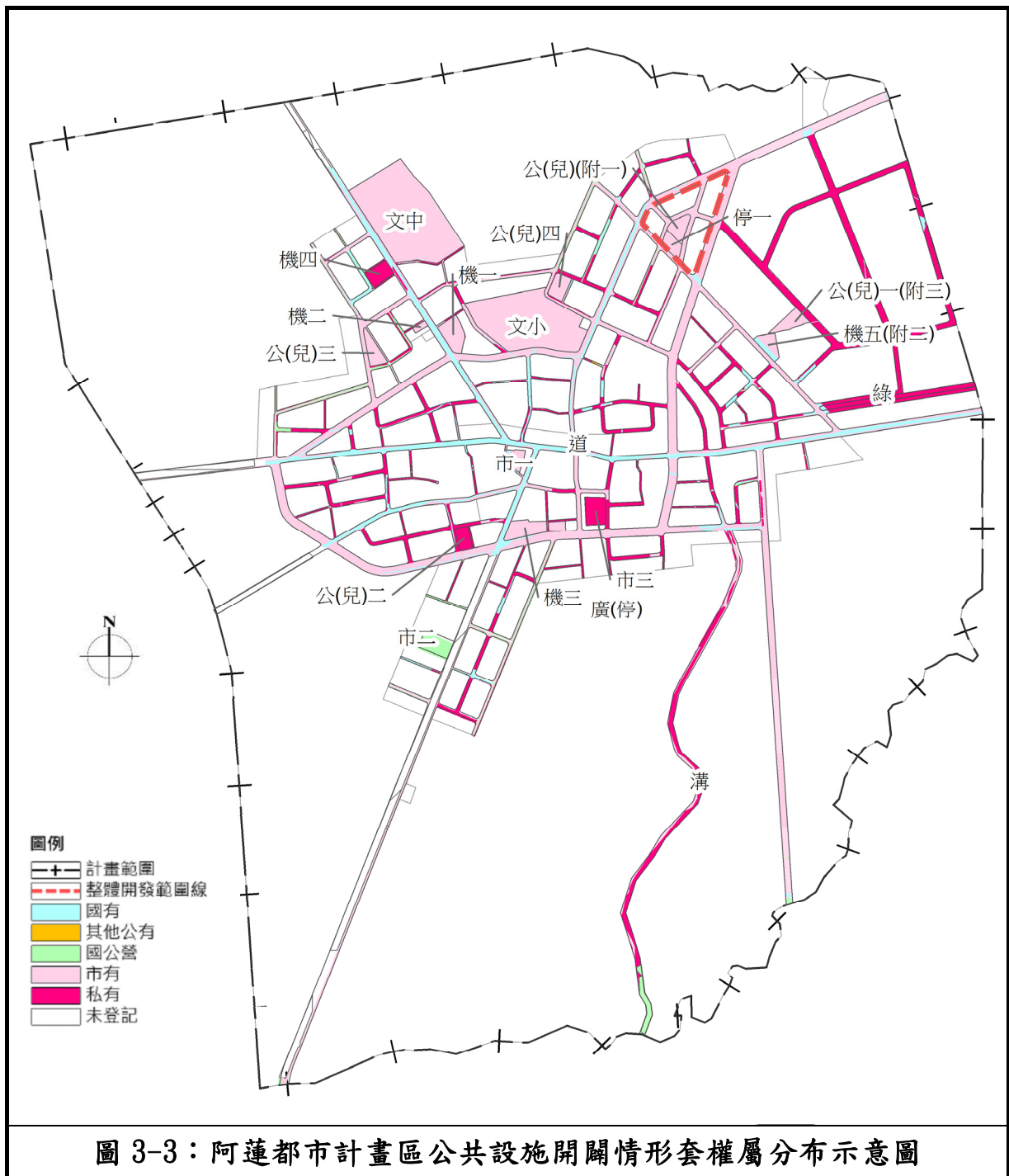
圖 3-1：阿蓮都市計畫區公共設施開闢情形示意圖



## 第二節 產權與公共設施保留地調查分析

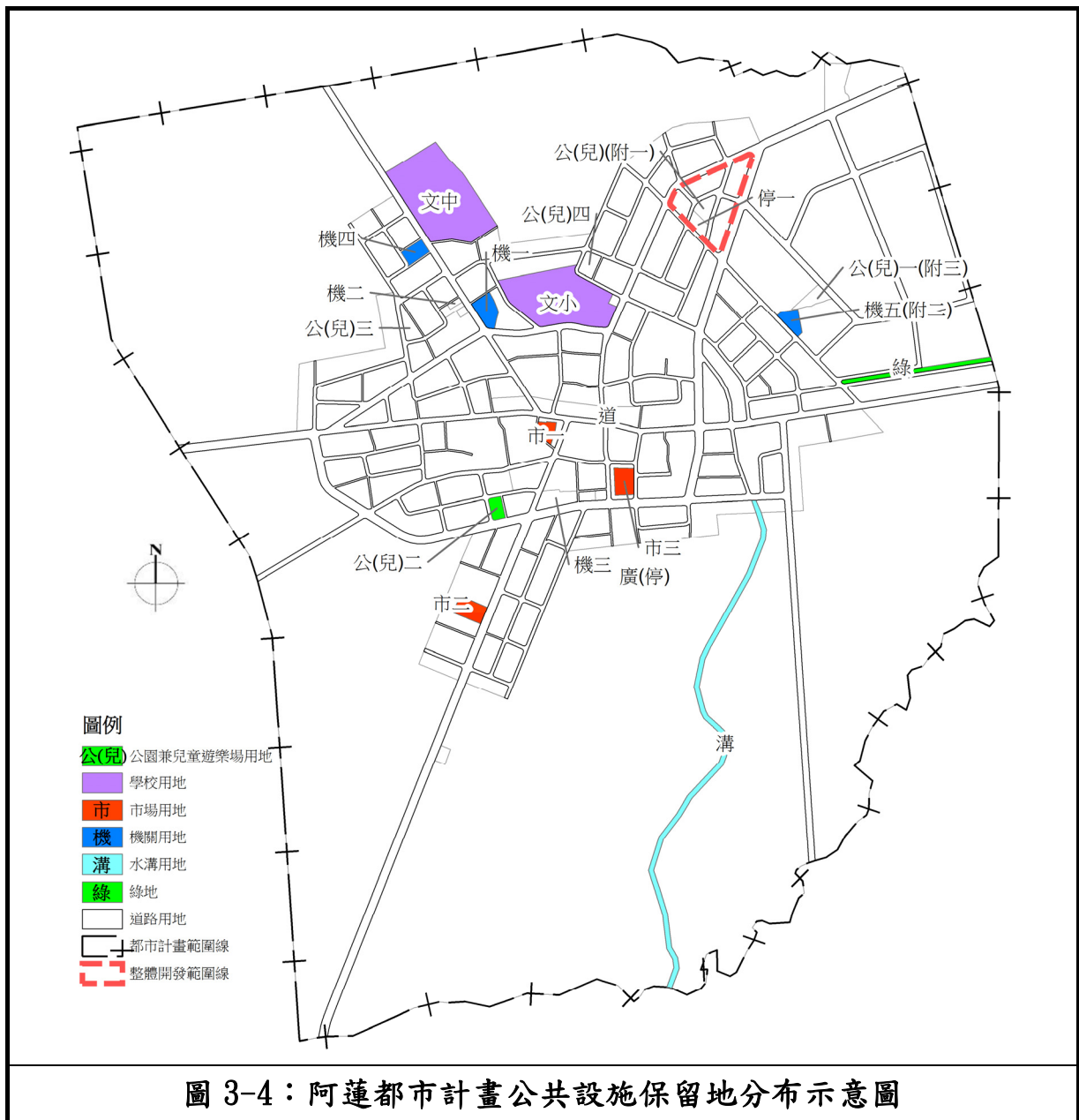
### 一、產權調查分析

計畫區內各公共設施開闢情形套產權分布如下圖所示。



## 二、公共設施保留地清查

阿蓮都市計畫區內公共設施保留地總面積為 15.6233 公頃，其中公有公共設施保留地面積 0.892 公頃，私有公共設施保留地面積 14.7313 公頃，包含公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、水溝用地、道路用地、綠地綠帶、學校用地、機關用地等。



### 第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

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



## 第四章 發展預測與檢討分析

### 第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估

#### 一、計畫年期

本計畫依內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，以民國 125 年作為目標年，推估各都市計畫區之人口發展情況，作為後續檢討之參據。

#### 二、計畫人口推估

##### (一) 人口發展情形

依據高雄市阿蓮區戶政事務所民國 107 年 12 月資料，阿蓮區目前人口數為 28,658 人，區內人口逐年遞減；阿蓮都市計畫區 107 年底人口數為 14,662 人，計畫區人口亦呈現平緩趨減，計畫區人口皆介於 14,800 至 16,500 人之間。

表 4-1：阿蓮區與本計畫區近人口統計表

年度	阿蓮區		阿蓮都市計畫區		計畫區人口佔行政區人口比例(%)
	現況人口(數)	成長率(%)	現況人口(數)	成長率(%)	
98	30,613	-	16,570	-	54.13
99	30,383	-0.76	16,045	-3.27	52.81
100	30,225	-0.52	16,040	-0.03	53.07
101	30,033	-0.64	15,003	-6.91	49.96
102	29,795	-0.80	14,867	-0.91	49.90
103	29,566	-0.77	15,099	1.54	51.07
104	29,319	-0.84	15,000	-0.66	51.16
105	29,093	-0.78	14,884	-0.78	51.16
106	28,844	-0.86	14,757	-0.86	51.16
107	28,658	-0.65	14,662	-0.65	51.16
平均	29,748	-0.75	15,399	-1.49	51.74

資料來源：原高雄縣統計要覽及高雄市統計要覽，民國 96 年~106 年、高雄市政府民政局。

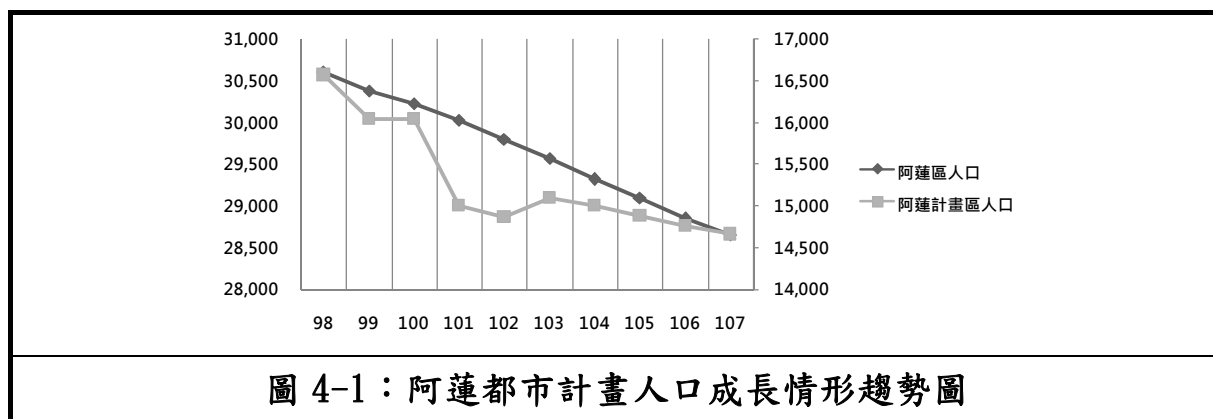


圖 4-1：阿蓮都市計畫人口成長情形趨勢圖

## (二) 人口預測

阿蓮計畫人口為 17,000 人，107 年計畫區現況人口為 14,662 人，計畫人口達成率約為 86.24%，故建議依人口成長趨勢及國土計畫指派之作為公共設施用地檢討之標準。

### 1. 國土計畫指派人口

依據國土計畫指派行政區人口，125 年阿蓮區推估人口為 28,175 人，民國 97 年至 107 年阿蓮都市計畫區現況人口佔行政區人口平均比例為 51.74%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，阿蓮都市計畫區之計畫人口至 125 年分派人口數為 14,578 人。

### 2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

阿蓮都市計畫區內住宅區為 61.06 公頃，商業區面積為 4.87 公頃，另過去以每人 50 平方公尺的居住空間劃設住宅區，惟考量阿蓮都市計畫區居住型態及人口情形，建議依每人居住樓地板面積 90 平方公尺計算，阿蓮都市計畫區約可容納 10,745 人。

表 4-2：阿蓮都市計畫區人口推估分析表

土地使用分區	面積(公頃)	容積率(%)	每人居住樓地板面積(m <sup>2</sup> )	供居住用比例(%)	容納人口(人)
住宅區	61.06	150	90	100	10,177
商業區	4.87	210	90	50	568

### 3. 人口預測結果

根據計畫區內可建築用地面積推估，計畫區內共可容納 10,745 人，與國土計畫指派人口 14,578 人相比較以指派人口較接近人口趨勢，故建議依國土計畫指派之人口作為推估公共設施需求之標準。

## 第二節 公共設施用地需求

本計畫依據國土計畫指派人口數 14,578 人為基準，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及相關規定檢討，進行公共設施用地需求分析推估。

### 一、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討

#### (一) 學校用地

依教育部依國民教育法第 8 條之 1 規定訂定國民中小學設備

基準進行推估，國小用地面積超過 1.89 公頃；國中用地面積超過 2.87 公頃。

## (二) 停車場用地

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

## (三) 市場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定，零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本計畫區內尚有 2 處市場用地未取得，可視實際需求檢討。

## 二、依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

依據都市計畫法第 45 條規定五項公共設施用地佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫之比例為 0.38%。另依據近年內政部都市計畫委員會審議趨勢，建議將學校用地之開放空間納入計算，並以都市發展用地為分母計算所占面積比例，則本計畫之五項公共設施用地、學校用地開放空間共占都市發展用地 5.62%。另依內政部營建署 105 年 11 月 30 日召開研訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定，本計畫區符合都市計畫定期通盤檢討特殊情形第 4 款，得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積之限制。

## 第三節 公共設施用地檢討原則

### 一、檢討標的

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

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

所取得之公共設施用地，非屬「公共設施保留地」。如有以下之情形者，應非公共設施保留地：

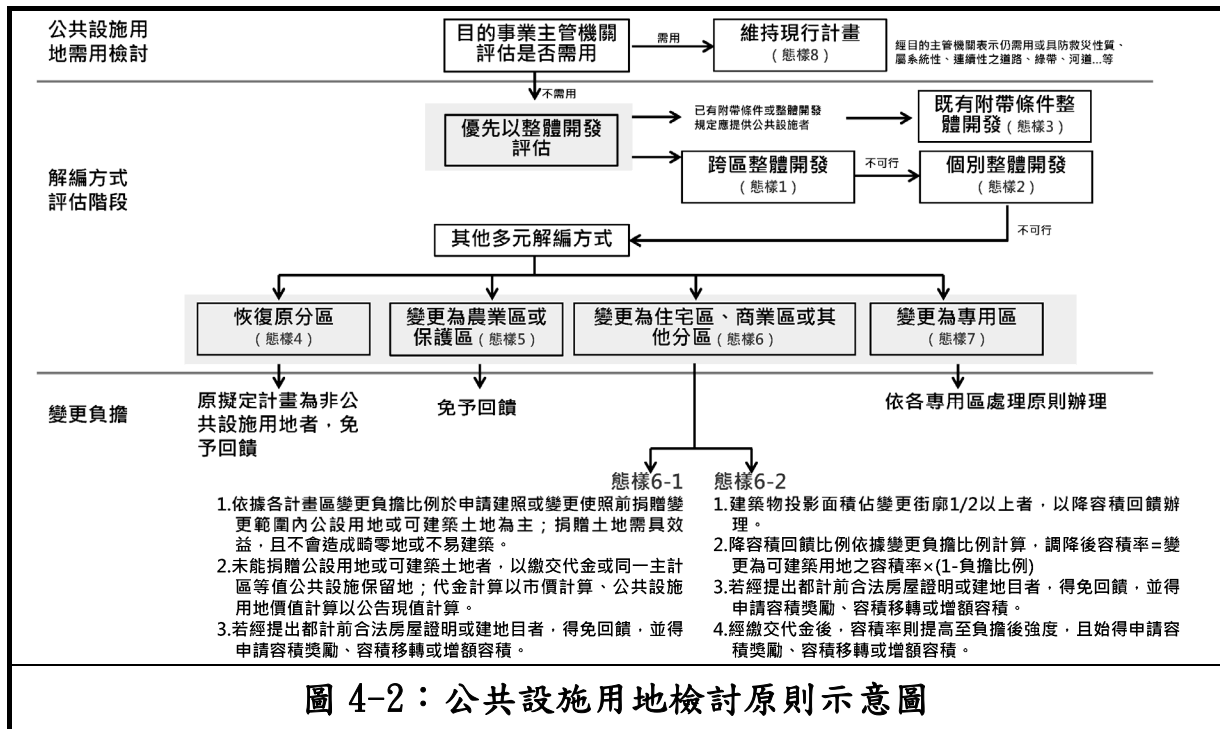
- (一) 經依都市計畫法第 30 條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。
- (二) 依都市計畫法第 61 條第 2 項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。
- (三) 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

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

## 二、 檢討方式與原則

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

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



## (一) 態樣 1：跨區整體開發

### 1. 辦理原則

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

### 2. 回饋原則

- (1) 依據市地重劃及其相關辦法辦理。

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

## (二) 態樣 2：個別整體開發

### 1. 辦理原則

(1) 透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，跨區整體開發不可行者，則評估以個別整體開發辦理。

(2) 市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於 45%為原則。

(3) 以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則，變更後之土地使用強度及容許使用項目，依都市計畫法高雄市施行細則及其相關規定辦理。

(4) 整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

### 2. 回饋原則

(1) 依據市地重劃及其相關辦法辦理。

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

## (三) 態樣 3：既有附帶條件整體開發

### 1. 辦理原則

現行計畫已有附帶條件者，依據原有附帶條件辦理。

### 2. 回饋原則

依據現行計畫附帶條件規定辦理。

## (四) 態樣 4：恢復原分區

### 1. 辦理原則

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

### 2. 回饋原則

依據高雄市變更負擔通案性規定免變更回饋。

## (五) 態樣 5：變更為農業區或保護區

### 1. 辦理原則

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

護區。

## 2. 回饋原則

免變更回饋。

### (六) 態樣 6：變更為住宅區、商業區或其他分區

#### 1. 辦理原則

- (1) 尚未取得之土地未達最小建築基地規模，納入整體開發不具開發效益。
- (2) 尚未取得之土地與相鄰分區之土地所有權人一致，變更後可與周邊土地合併使用。
- (3) 其他經評估納入整體開發不可行，需並鄰近分區變更者。

#### 2. 回饋原則

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

##### (2) 態樣 6-1

- A. 回饋方式以捐贈變更範圍內公共設施用地或可建築土地為主，捐贈土地須符合高雄市畸零地使用自治條例最小建築基地規模，且具效益者。
- B. 未能依據前述規定捐贈者，得以繳交代金或捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地做為回饋。
- C. 經提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋，並依據變更為可建築用地後容積率建築，且得依規定申請容積獎勵、容積移轉或增額容積。
- D. 繳交代金之計算標準，由高雄市政府委託 1 家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準(估算費用由土地所有權人負擔)；捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地以當期公告現值做為估算標準。

##### (3) 態樣 6-2

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

(七) 態樣 7：變更為專用區

1. 辦理原則

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

2. 回饋原則

(1) 依現況變更為相同性質之使用分區者，得免變更回饋。

(2) 非前述者，依據專用區之相關辦法變更回饋。

(八) 態樣 8：維持原計畫

1. 經主管機關表示有保留需求，提出事業及財務計畫者，建議維持原計畫。

2. 公共設施用地尚有零星或畸零土地未取得，為維持公共設施用地使用完整性，建議主管機關編列預算取得開闢，維持原計畫。

3. 具有串聯性、系統性之公設用地，為都市防災或交通運輸或公共維生系統所必要留設之公設用地，且經檢討整體開發不可行者，建議維持原計畫。

4. 其他公有地公共設施保留地，考量公地公用原則，建議以撥用方式取得，維持原計畫。



## 第五章 實質計畫檢討

### 第一節 公共設施用地檢討分析

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

表 5-1：公共設施用地檢討分析表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	取得情形	開闢情形	主管機關 意見	處理態樣
機關 用地	機一	0.3194	無	部分取得	已開闢	無意見	態樣 6-1
	機二	0.0416	無	已取得	已開闢	無意見	--
	機三	0.3123	無	已取得	已開闢	無意見	--
	機四	0.2053	應負擔 35%之公共設施，並將南側 4 公尺計畫道路納入整體開發範圍，以市地重劃方式辦理。	未取得	未開闢	不須保留	態樣 3
	機五(附一)	0.2071	部分應整體規劃，並應保留百分之五十以上作停車空間且供公眾使用	部分取得	已開闢	無意見	態樣 8
文小用地		2.7003	無	部分取得	已開闢	保留	態樣 8
文中用地		3.3928	無	部分取得	已開闢	保留	態樣 8
公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒)一	0.1954	另擬細部計畫	已取得	已開闢	保留	--
	公(兒)二	0.1586	無	未取得	未開闢	保留	態樣 2
	公(兒)三	0.2093	無	已取得	已開闢	保留	--
	公(兒)四	0.2034	無	已取得	已開闢	保留	--
	公(兒)一 (附一)	0.2199	無償提供之土地為阿蓮鄉段 510-34、510-36 地號	已取得	已開闢	保留	--
市一		0.1728	無	部分取得	已開闢	保留	態樣 8
市二		0.3003	無	未取得	已開闢	不須保留	態樣 8
市三		0.2856	無	未取得	已開闢	不須保留	態樣 6-2
停車場用地		0.1569	另擬細部計畫	已取得	已開闢	保留	--
廣場兼停車場用地		0.0844	無	已取得	已開闢	無意見	--
綠地用地		0.3554	無	部分取得	未開闢	保留	態樣 8
水溝用地		1.5239	無	部分取得	已開闢	保留	態樣 8
道路用地(含步道)		30.5086	無	部分取得	部分開闢	保留	態樣 2 態樣 8

資料來源：本計畫彙整

## 第二節 實質變更內容

綜合前述檢討分析，本計畫提列 5 案變更案。變更案編號係依據(計畫年期變更：編號一)、(整體開發：編號二)、(個案變更：編號三~四)及(實施進度與經費變更：編號五)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1~圖 5-4 所示：

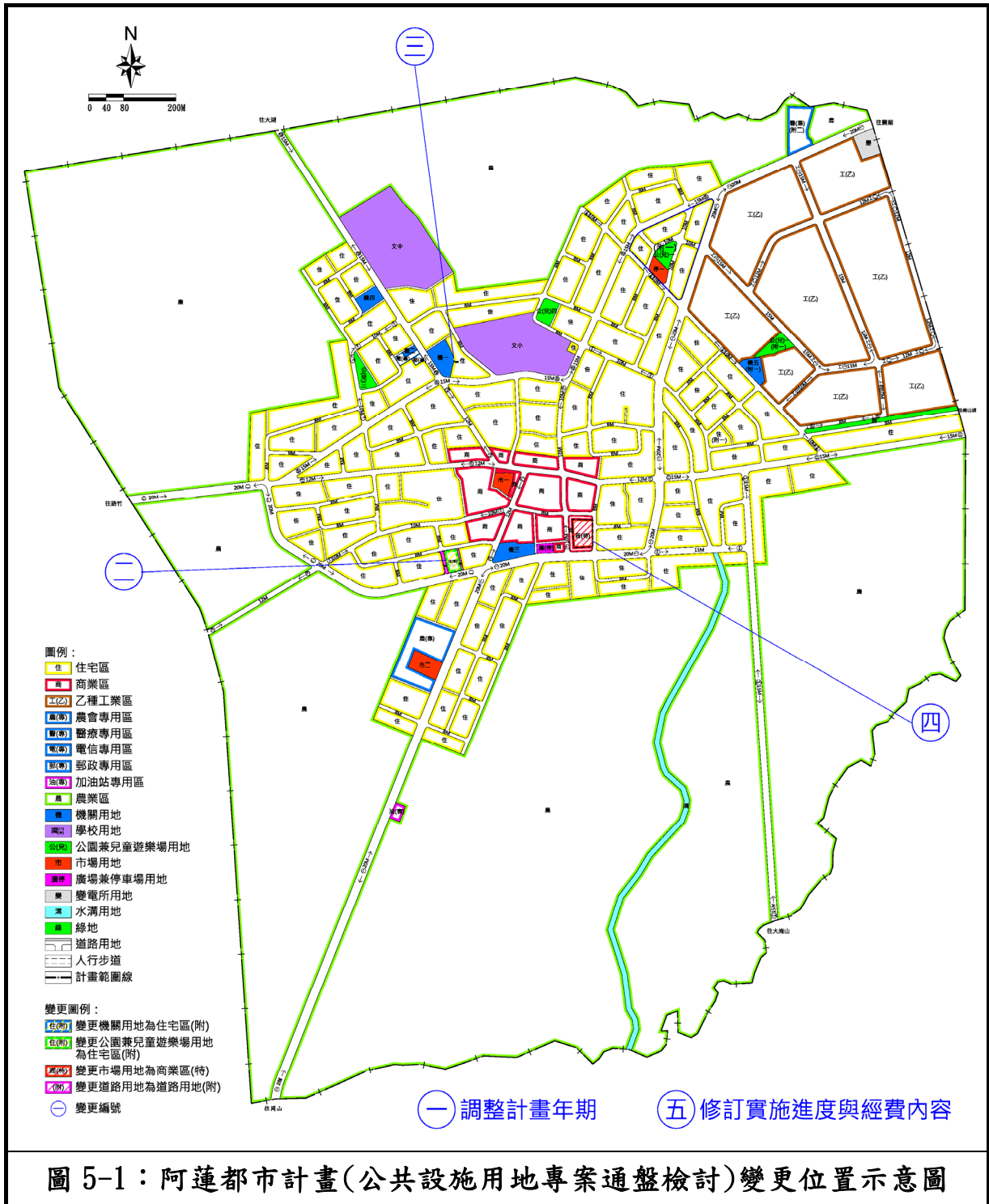
表 5-2：阿蓮都市計畫變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	1. 本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 125 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。	
二	高雄市阿蓮區忠孝路與忠孝路 300 巷口之公(兒)二用地	「公(兒)二」公園兼兒童遊樂場用地 (0.1586 公頃) 道路用地 (0.0657 公頃)	住宅區(附) (0.1586 公頃) 道路用地(附) (0.0657 公頃)	採個別市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	阿蓮個別整開區一。公共設施處理態樣 2。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。
三	高雄市阿蓮區民生路與民權路交匯處之機一用地	部份「機一」機關用地 (0.0009 公頃)	住宅區(附) (0.0009 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「機一」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府

表 5-2：阿蓮都市計畫變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
					<p>簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。</p> <p>3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。</p>
四	<p>高雄市阿蓮區忠孝路與忠正路 467 巷口之市三用地</p>	<p>「市三」市場用地 (0.2856 公頃)</p>	<p>商業區(特) (0.2856 公頃)</p>	<p>考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50% 以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。</p>	<p>公共設施處理態樣 6-2。</p> <p>1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(210%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地商業區之容積率由 210% 調降為 137%；建蔽率 60%。</p> <p>2. 附帶條件： (1) 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2) 以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (3) 核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。</p>
五	<p>實施進度與經費</p>	<p>已訂定</p>	<p>修訂</p>	<p>配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度與經費內容。</p>	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



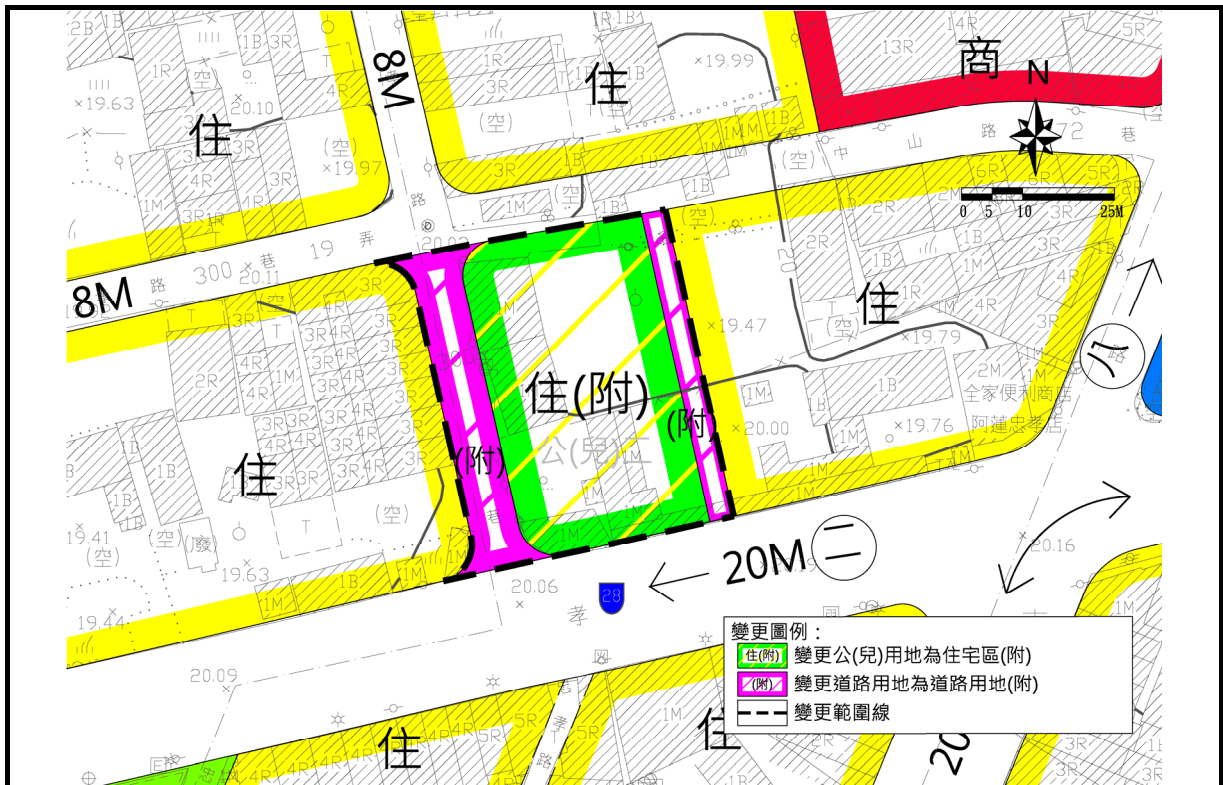


圖 5-2：阿蓮都市計畫變更案第二案變更內容示意圖

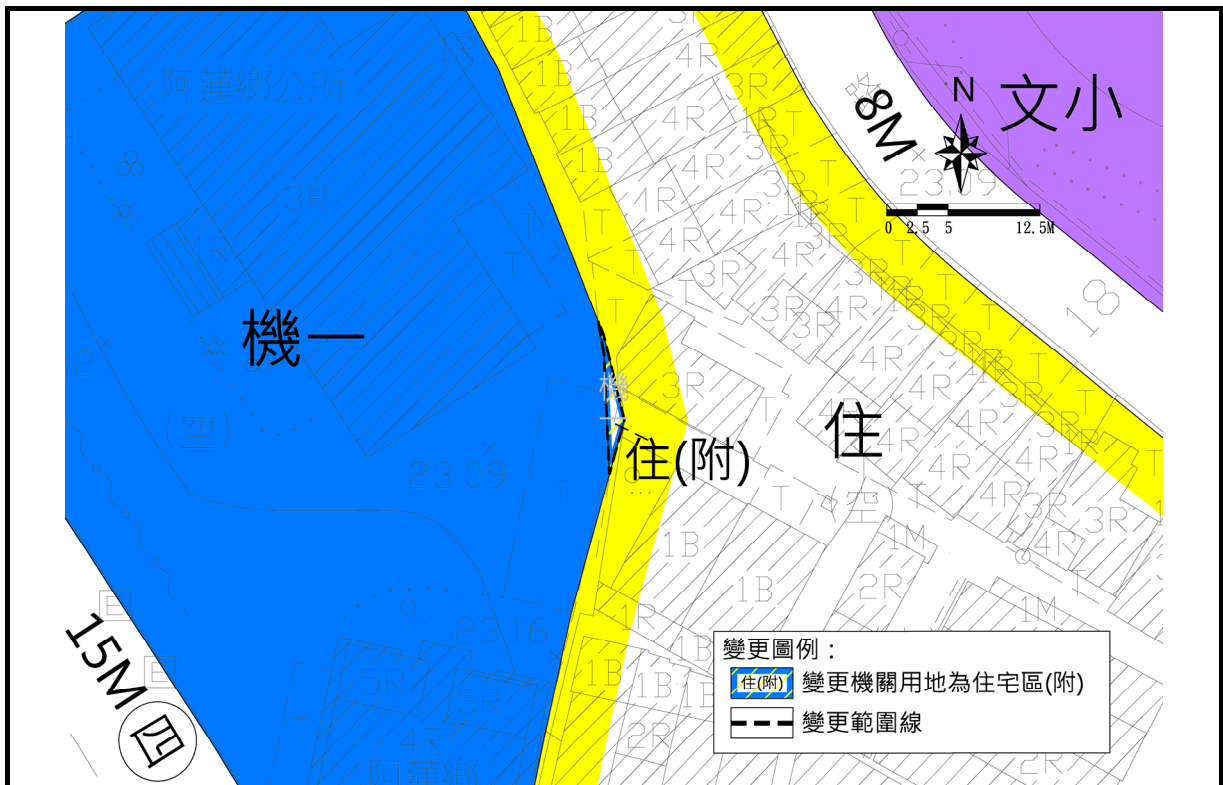
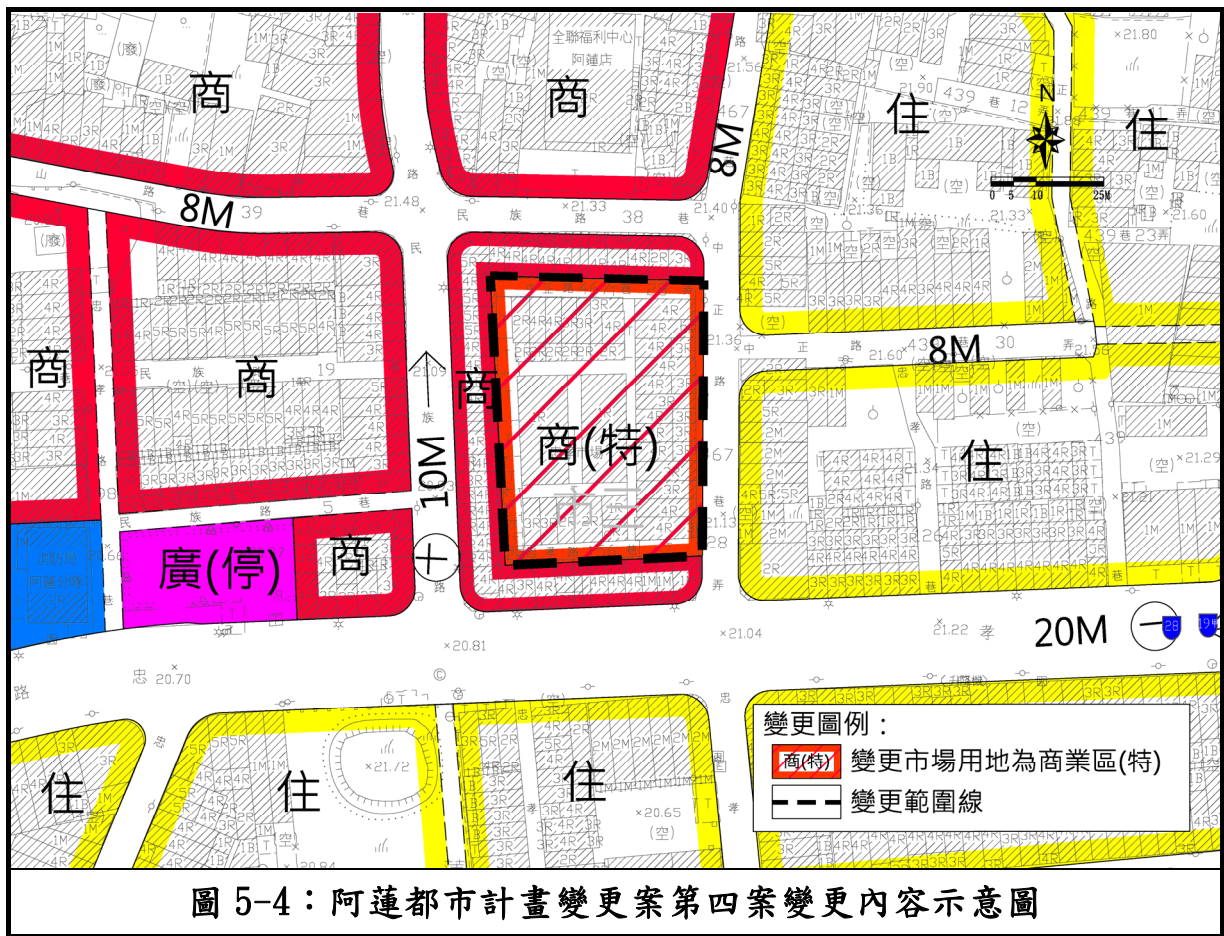


圖 5-3：阿蓮都市計畫變更案第三案變更內容示意圖



## 第六章 檢討後計畫

### 第一節 檢討後實質計畫

#### 一、計畫人口

目標年計畫人口數 17,000 人。

#### 二、土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 0.1595 公頃、商業區面積增加 0.2856 公頃，其餘分區面積皆未增減。

#### 三、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少 0.4451 公頃，其中以市場用地減少 0.2856 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 41.1326 公頃，約佔計畫區總面積 11.28%。

通盤檢討後文小面積為 2.70 公頃、文中用地面積為 3.39 公頃，均能符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民中小學設備基準」之檢討標準；此外，檢討後五項開放公共設施用地面積 1.1834 公頃，雖較通盤檢討前減少 0.1586 公頃，惟可藉由辦理市地重劃方式取得五項公共設施面積，且計畫區內國民小學、國民中學等校園空間已兼具體育場用地之運動遊憩功能，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書情況特殊審議原則」第 4 款及第 6 款規定。

#### 四、土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制依循「變更阿蓮都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)通盤檢討案」計畫書列要點管制。

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

用地類別	檢討變更情形		檢討增設	面積增減 (公頃)
	完整變更	部份變更		
機關用地		機一		-0.0009
市場用地	市三			-0.2856
公(兒)用地	公(兒)2			-0.1586
道路用地				0.0000
合計				-0.4451

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

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

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	佔計畫面積 比例(1)(%)	佔都市發展用地 比例(2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	61.0624	+0.1595	61.2219	16.788	46.05
	商業區	4.8674	+0.2856	5.1530	1.41	3.88
	乙種工業區	23.8182		23.8182	6.53	17.91
	農會專用區	0.8603		0.8603	0.24	0.65
	醫療專用區	0.5451		0.5451	0.41	0.41
	電信專用區	0.0861		0.0861	0.02	0.06
	加油站專用區	0.0947		0.0947	0.03	0.07
	郵政專用區	0.0420		0.0420	0.01	0.03
	農業區	231.8171		231.8171	63.55	-
	小計	323.1933	+0.4451	323.6384	88.72	69.06
公共 設施 用地	機關用地	1.0857	-0.0009	1.0848	0.30	0.82
	文小用地	2.7003		2.7003	0.74	2.03
	文中用地	3.3928		3.3928	0.93	2.55
	公園兼兒童遊 樂場用地	0.9866	-0.1586	0.8280	0.23	0.62
	市場用地	0.7587	-0.2856	0.4731	0.13	0.36
	停車場用地	0.1569		0.1569	0.04	0.12
	廣場兼停車場 用地	0.0844		0.0844	0.02	0.06
	水溝用地	1.5239		1.5239	0.42	1.15
	綠地用地	0.3554		0.3554	0.10	0.27
	人行步道用地	0.0244		0.0244	0.01	0.02
	道路用地	30.5086	0.0000	30.5086	8.36	22.95
小計	41.5777	-0.4451	41.1326	11.28	30.94	
合計(1)	364.7710	0.0000	364.7710	100.00	-	
合計(2)	132.9539	0.0000	132.9539	-	100.00	

註：1. 都市發展用地面積，不含農業區之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。



表 6-3：阿蓮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更後公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一用地	0.3185	民生路與民權路口	阿蓮區公所、衛生所
	機二用地	0.0416	機一西側	阿蓮區民意代表會
	機三用地	0.3123	忠孝路與中山路口	阿蓮戶政事務所使用、警察分駐所
	機四用地	0.2053	文中西南側	經內政部都市計畫委員會第902次會議審竣，考量民眾權益，因涉及市地重劃可行性評估，故列為第二階段案件辦理
	機五用地	0.2071	成功街上	阿蓮區多功能文化學習中心、老人活動中心
	小計	1.0848	-	-
學校用地	文小用地	2.7003	民族路與民權路口	供阿蓮國小使用
	文中用地	3.3928	民生路上	供阿蓮國中使用
	小計	6.0931	-	-
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一用地	0.1954	機五東側	松年兒童遊樂場
	公(兒)三用地	0.2093	民權路120巷	和蓮公園
	公(兒)四用地	0.2034	阿蓮國小東北側	青年公園
	公(兒)一(附)用地	0.2199	停一北側	兒童遊樂場
	小計	0.8280	-	-
市場用地	市1用地	0.1728	中山路與中正路口	阿蓮公有零售市場
	市2用地	0.3003	農會專用區南側	農會批發市場
	小計	0.4731	-	-
停車場用地	停一用地	0.1569	成功街口	停一公共停車場
廣場兼停車場用地		0.0844	機三東側	南蓮段公有停車場
綠地用地		0.3554	工業區與住宅區間	空地
水溝用地		1.5239	都市計畫區內東南側	溝渠
人行步道用地		0.0244	-	-
道路用地		30.5086	-	-
合計		41.1326	-	-

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

## 第二節 實施進度及經費

- 一、 本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵購、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 6-4 所示。
- 二、 經本次檢討無法取得全部土地所有權人協議書或同意變更文件之公共設施用地，為提供地主整合及公設解編機會，可依都計法第 24 條自行擬定或變更細部計畫。

表 6-4：阿蓮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更後實施進度及經費表

公共設施用地	面積(公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦單位	經費來源	實施進度	
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其他	土地補償費	地上物補償費	工程費	合計				
機四用地	0.2053	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	高雄市政府、需地機關或重劃會	編列年度預算	至 125 年
機五用地	0.2071	-	-	✓	-	-	36	4.46	518	558				
文小用地	2.7003	-	-	-	✓	-	-	-	-	-				
文中用地	3.3928	✓	-	-	-	-	14.70	73.11	8,482	8,570				
市一用地	0.1728	-	-	-	✓	-	-	3.72	432	436				
綠地用地	0.3554	✓	-	-	✓	-	3,439	7.66	889	4,335				
水溝用地	1.5239	✓	-	-	✓	-	4,598	32.84	3,810	8,441				

註：1. 表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。

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

3. 表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

4. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

變更阿蓮都市計畫(公共設施專案通盤檢討)案

辦理機關：高雄市政府

中華民國108年11月