

變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)案

內政部

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		變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)案		
變更都市計畫法令依據		1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款		
變更都市計畫機關		內政部		
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		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	5
第三章	發展現況分析	9
第一節	公共設施現況使用情形	9
第二節	產權與公共設施保留地調查分析	11
第三節	公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	13
第四章	發展預測與檢討分析	15
第一節	計畫年期與計畫人口檢討評估	15
第二節	公共設施用地需求	17
第三節	公共設施用地檢討原則	18
第五章	實質計畫檢討	23
第一節	公共設施用地檢討分析	23
第二節	實質變更內容	24
第六章	檢討後計畫	39
第一節	檢討後實質計畫	39
第二節	實施進度及經費	43

圖目錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：高雄新市鎮特定區主要計畫現行計畫示意圖	7
圖 2-2：高雄新市鎮特定區主要計畫現行計畫(既成發展區)示意圖	8
圖 3-1：高雄新市鎮特定區(既成發展區)公共設施開闢取得情形示意圖	9
圖 3-2：高雄新市鎮特定區公共設施開闢情形套權屬分布示意圖	12
圖 3-3：高雄新市鎮特定區(既成發展區)公共設施保留地分布示意圖	13
圖 4-1：高雄新市鎮特定區主要計畫人口成長情形趨勢圖	16
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖	19
圖 5-1：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(既成發展區)變更位置示意圖	32
圖 5-2：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第二案變更內容示意圖(一)	33
圖 5-3：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第二案變更內容示意圖(二)	33
圖 5-4：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第三案變更內容示意圖	34
圖 5-5：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第四案變更內容示意圖	34
圖 5-6：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第五案變更內容示意圖	35
圖 5-7：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第六案變更內容示意圖	35
圖 5-8：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第七案變更內容示意圖	36
圖 5-9：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第八案變更內容示意圖	36
圖 5-10：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第九案變更內容示意圖	37
圖 5-11：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第十案變更內容示意圖	37
圖 5-12：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第十一案變更內容示意圖	38

表目錄

表 2-1：高雄新市鎮特定區主要計畫辦理歷程一覽表	3
表 2-2：高雄新市鎮特定區主要計畫現行計畫土地使用面積表	6
表 3-1：高雄新市鎮特定區(既成發展區)公共設施開闢及取得情形彙整表	10
表 3-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)規劃期間公民或團體陳情意見綜理表	14
表 4-1：橋頭區與本計畫區人口統計表	15
表 4-2：高雄新市鎮特定區人口推估分析表	16
表 5-1：公共設施用地(既成發展區)檢討分析表	23
表 5-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)變更內容明細表	25
表 6-1：變更高雄新市鎮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施用地增減情形一覽表	39
表 6-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後土地使用計畫面積表	40
表 6-3：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表	42
表 6-4：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)實施進度及經費表	43

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

一、計畫檢討範圍

高雄新市鎮特定區主要計畫範圍北起 186 市道，南至原高雄縣市界，西以橋頭都市計畫區為界，東至高速鐵路邊界，行政區域跨越高雄市岡山區、橋頭區、燕巢區及楠梓區，計畫面積為 2,158.22 公頃。



第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

高雄新市鎮特定區主要計畫自民國 83 年 2 月公告實施至今，於 89 年 1 月 5 日完成第一次通盤檢討、102 年 1 月 25 日及 103 年 3 月 10 日完成第二次通盤檢討第一階段及第二階段。

表 2-1：高雄新市鎮特定區主要計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
1	高雄新市鎮特定區主要計畫	府建都字第 19802 號	83 年 2 月 4 日
2	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區開發)	高市府工都字第 12424 號	86 年 6 月 18 日
3	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(配合第一期發展區開發)	府建都字第 117209 號	86 年 7 月 2 日
4	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(廣停五為都會公園及公五為廣停五案)	府建都字第 2223773 號	86 年 12 月 1 日
5	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案	高市府工都字第 41485 號	89 年 1 月 5 日
6	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部份道路用地為住宅區、廣場用地及增訂交八用地容許使用項目)案	府建都字第 183007 號	90 年 10 月 24 日
7	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)	府建都字第 0910092018 號	91 年 6 月 1 日
8	「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(文中三、文中四用地為機關用地、部分住宅區變更為文中小用地及文小十七用地變更為住宅區)案」	府建都字第 0920237446B 號	92 年 12 月 25 日
9	「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案」	府建都字第 0930107976 號	93 年 6 月 24 日
10	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區為機關用地、道路用地)案	府建都字第 0940023989 號	94 年 2 月 21 日
11	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區、公園用地及綠地用地為河川區)案	府建都字第 0940047431 號	94 年 3 月 8 日
12	「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分電路鐵塔用地書圖不符更正)案」	府建都字第 0940119165 號	94 年 6 月 20 日
13	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(河道用地為河川區)案	府建都字第 0940250430 號	94 年 12 月 6 日
14	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區為水溝用地)案	府建都字第 0950018891 號	95 年 2 月 16 日
15	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為河川區)案	府建都字第 0950131052 號	95 年 6 月 23 日
16	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分電信用地為住商混合區)案	府建都字第 0950171554 號	95 年 8 月 5 日
17	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(污二用	府建都字第 0950215104B 號	95 年 10 月 1 日

表 2-1：高雄新市鎮特定區主要計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
	地(北區污水處理廠)開發方式為一般徵收)案		
18	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為道路用地)(供鄉道高 34 線使用)案	府建都字第 0960154120B 號	96 年 8 月 10 日
19	變更高雄新市鎮特定區主要計畫〈部分住宅區、機關用地為道路用地〔配合捷運 R22A 及 R23 車站聯外道路拓寬工程〕〉案	府建都字第 0970055514 號	97 年 3 月 26 日
20	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區為公園用地及部分公園用地為住宅區、水溝用地)案	府建都字第 0970077319 號	97 年 4 月 22 日
21	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分污二用地開發方式為一般徵收)(配合北區污水處理廠)案	府建都字第 0980087027B 號	98 年 4 月 24 日
22	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合中華電信股份有限公司專案通盤檢討)案	府建都字第 0990219343A 號	99 年 1 月 10 日
23	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合典寶溪排水整治工程)案	高市府四維都發規字第 1000041285 號	100 年 4 月 26 日
24	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為滯洪池用地)案	高市府四維都發規字第 1000088296 號	100 年 8 月 24 日
25	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	高市府四維都發規字第 10230107201 號	102 年 1 月 25 日
26	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為河川區及部分道路用地為河川區兼供道路使用)(配合大遼排水上游段第一期改善工程)案	高市府四維都發規字第 10202870601 號	102 年 6 月 13 日
27	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區、住宅區為河川區及部分道路用地為河川區兼供道路使用)(配合典寶溪排水筆秀支線改善工程)案	高市府四維都發規字第 10204556301 號	102 年 8 月 28 日
28	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	高市府都發規字第 10330767801 號	103 年 3 月 10 日
29	變更高雄新市鎮特定區主要計畫道路用地開發方式為一般徵收(配合台線 362K+580 至 364K+005 道路拓寬暨橋仔頭橋改建工程)案	高市府四維都發規字第 10302166901 號	103 年 5 月 12 日
30	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分水溝用地為住宅區及部住宅區為水溝用地)案	高市府四維都發規字第 10302881401 號	103 年 7 月 3 日
31	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區為機關用地)案	高市府都發規字第 10503088600 號函	105 年 6 月 21 日
32	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分產業專用區為水溝用地)案	高市府都發規字第 10534193000 號函	105 年 11 月 16 日
33	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區為機關用地)案	高市府都發規字第 10503088600 號	105 年 6 月 20 日
34	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分產	高市府都發規字第	105 年 11 月 15 日

表 2-1：高雄新市鎮特定區主要計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
	業專用區為水溝用地)案	10534193000 號	
35	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分公園【都會公園】用地為機關用地)案	高 市 府 都 發 規 字 第 10705842500 號	107 年 10 月 18 日
36	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(都市計畫圖重製暨書圖不符專案通盤檢討)(第一階段)案	內政部 108 年 7 月 1 日台內營字第 1080810495 號	108 年 7 月 23 日
37	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(都市計畫圖重製暨書圖不符專案通盤檢討)(第一階段)案	內政部 108 年 7 月 1 日台內營字第 1080810496 號	108 年 7 月 24 日

資料來源：108 年 10 月，本計畫整理。

第二節 計畫內容概要

現行計畫以「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案」之內容為準，茲說明如下：

一、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口為 24 萬人。

三、土地使用計畫

高雄新市鎮特定區主要計畫劃設住宅區、商業區、產業專用區、工業區、零星工業區、交通中心區、行政區、安養中心區、醫療專用區、文化園區、辦公園區、經貿園區、環保設施專用區、自然景觀區、天然氣儲氣專用區、工商綜合專用區、河川區、河川區(供電力鐵塔用地)、河川區兼供道路使用、農業區、第二種電信專用區等使用分區。

四、公共設施用地

高雄新市鎮特定區主要計畫劃設機關用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、交通用地、公園用地及公園(都會公園)用地、公園兼自來水設施用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、鐵路用地、學校用地、市場用地、停車場用地、綠地用地、加油站用地、運動場用地、汙水處理場用地、道路用地等公共設施用地。

表 2-2：高雄新市鎮特定區主要計畫現行計畫土地使用面積表

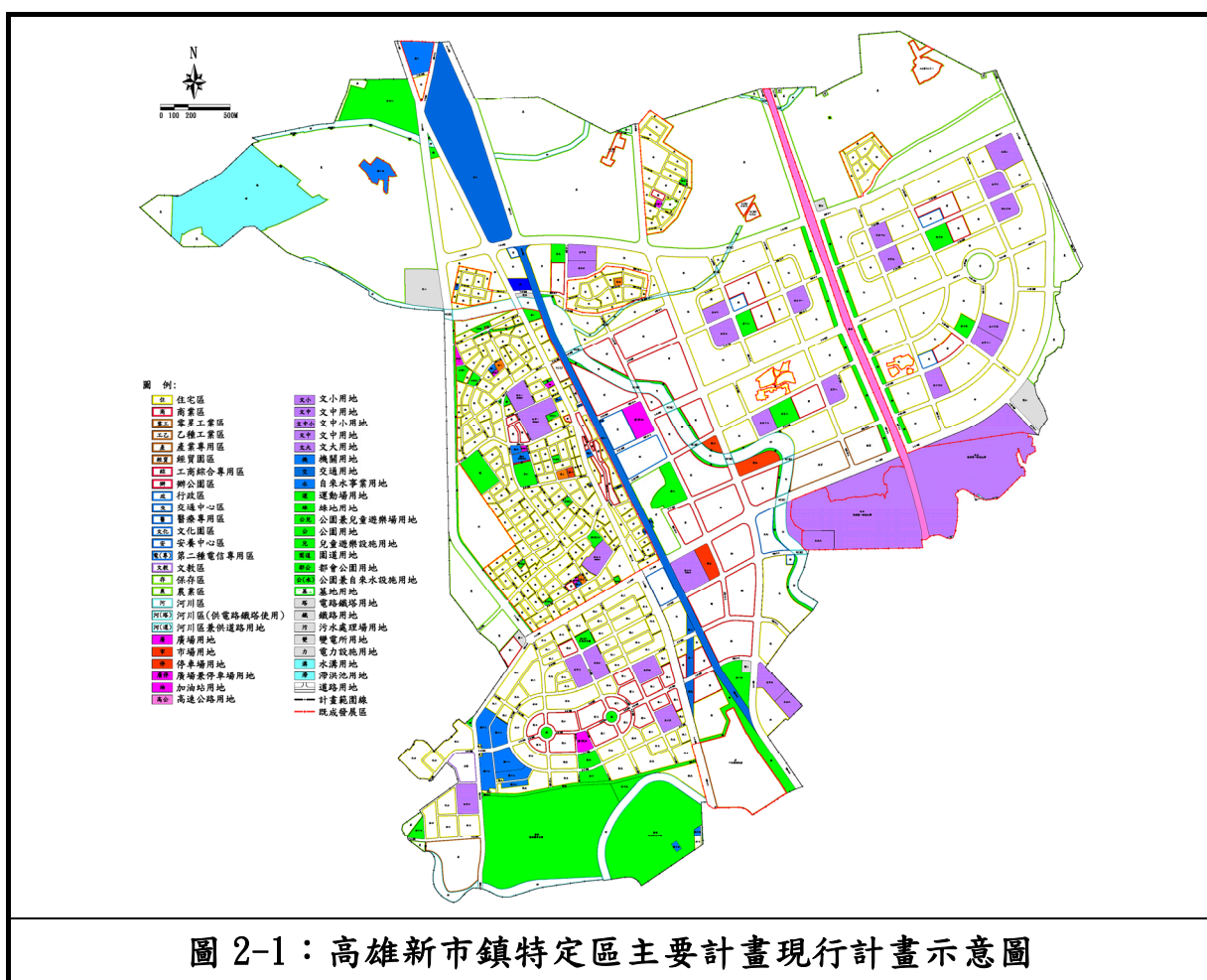
項目		計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(1)(%)	佔都市發展用地比例(2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	590.76	27.37	33.68
	商業區	123.47	5.72	7.04
	產業專用區	34.93	1.62	1.99
	工業區	1.16	0.05	0.07
	零星工業區	6.57	0.30	0.37
	交通中心區	4.85	0.22	0.28
	行政區	9.82	0.46	0.56
	安養中心區	0.42	0.02	0.02
	醫療專用區	3.60	0.17	0.21
	文化園區	4.00	0.19	0.23
	辦公園區	19.52	0.90	1.11
	保存區	8.91	0.41	0.51
	經貿園區	13.76	0.64	0.78
	自然景觀區	2.96	0.14	0.17
	工商綜合專用區	7.83	0.36	0.45
	河川區	60.81	2.82	3.47
	河川區(供電路鐵塔用地)	0.03	0.00	0.00
	河川區兼供道路使用	4.36	0.20	0.25
	農業區	403.94	18.72	--
	文教區	3.27	0.15	0.19
	第二種電信專用區	0.07	0.00	0.00
	小計	1,305.04	60.47	74.39
公共 設施 用地	機關用地	21.60	1.00	1.23
	廣場兼停車場用地	5.75	0.27	0.33
	廣場用地	0.13	0.01	0.01
	交通用地	55.99	2.59	3.19
	公園用地	41.98	1.95	2.39
	公園(都會公園)用地	91.02	4.22	5.19
	公園兼自來水設施用地	1.14	0.05	0.06
	公園兼兒童遊樂場用地	3.87	0.18	0.22
	兒童遊樂場用地	0.20	0.01	0.01
	鐵路用地	0.37	0.02	0.02
	文小用地	37.88	1.76	2.16
	文中用地	27.43	1.27	1.56
	文中小用地	3.15	0.15	0.18
	文高用地	4.27	0.20	0.24
	文大用地	88.28	4.09	5.03
	市場用地	1.35	0.06	0.08
	停車場用地	6.53	0.30	0.37
	綠地用地	25.05	1.16	1.43
	加油站用地	0.21	0.01	0.01
	運動場用地	4.29	0.20	0.24

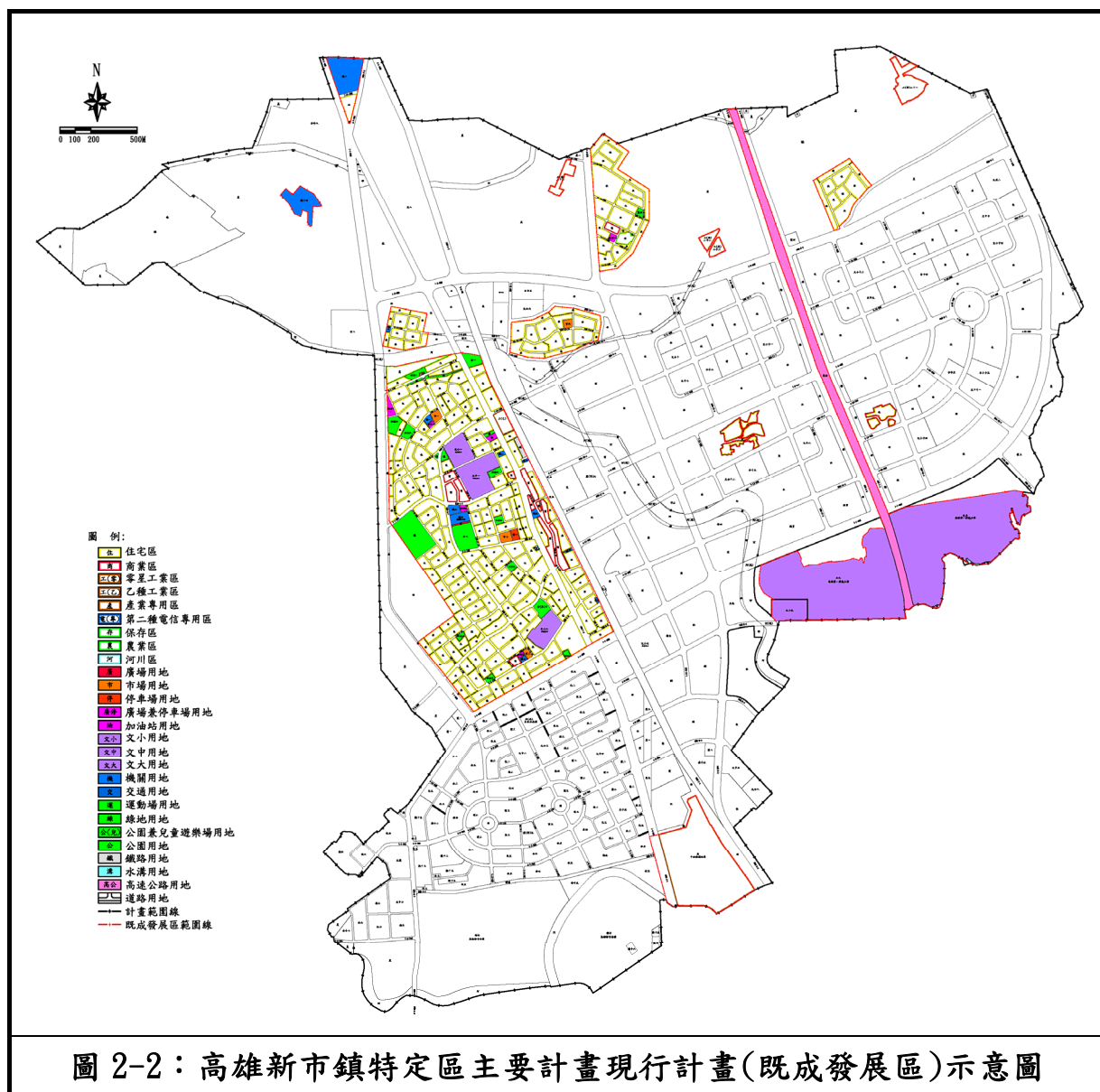
表 2-2：高雄新市鎮特定區主要計畫現行計畫土地使用面積表

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)(%)
污水處理場用地	6.64	0.31	0.38
道路用地	355.75	16.48	20.28
高速公路用地	17.45	0.81	0.99
園道用地	3.14	0.15	0.18
墓地用地	0.33	0.02	0.02
自來水事業用地	1.16	0.05	0.07
水溝用地	0.19	0.01	0.01
滯洪池用地	40.74	1.89	2.32
變電所用地	6.91	0.32	0.39
電力設施用地	0.27	0.01	0.02
電力鐵塔用地	0.11	0.01	0.01
小計	848.18	39.53	48.63
合計(1)	2,158.22	100.00	--
合計(2)	1,754.28	--	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。





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

高雄新市鎮既成發展區包括橋頭舊市區、林子頭社區、筆秀社區、大遼社區、滾水社區、海峰社區及中綺社區，以住宅使用為主，橋頭舊市區西側運動場用地周圍之地區則以農業使用為主，商業使用主要沿成功路(台 1 省道)、橋頭路及隆豐路兩側發展，屬地區性商業。

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。

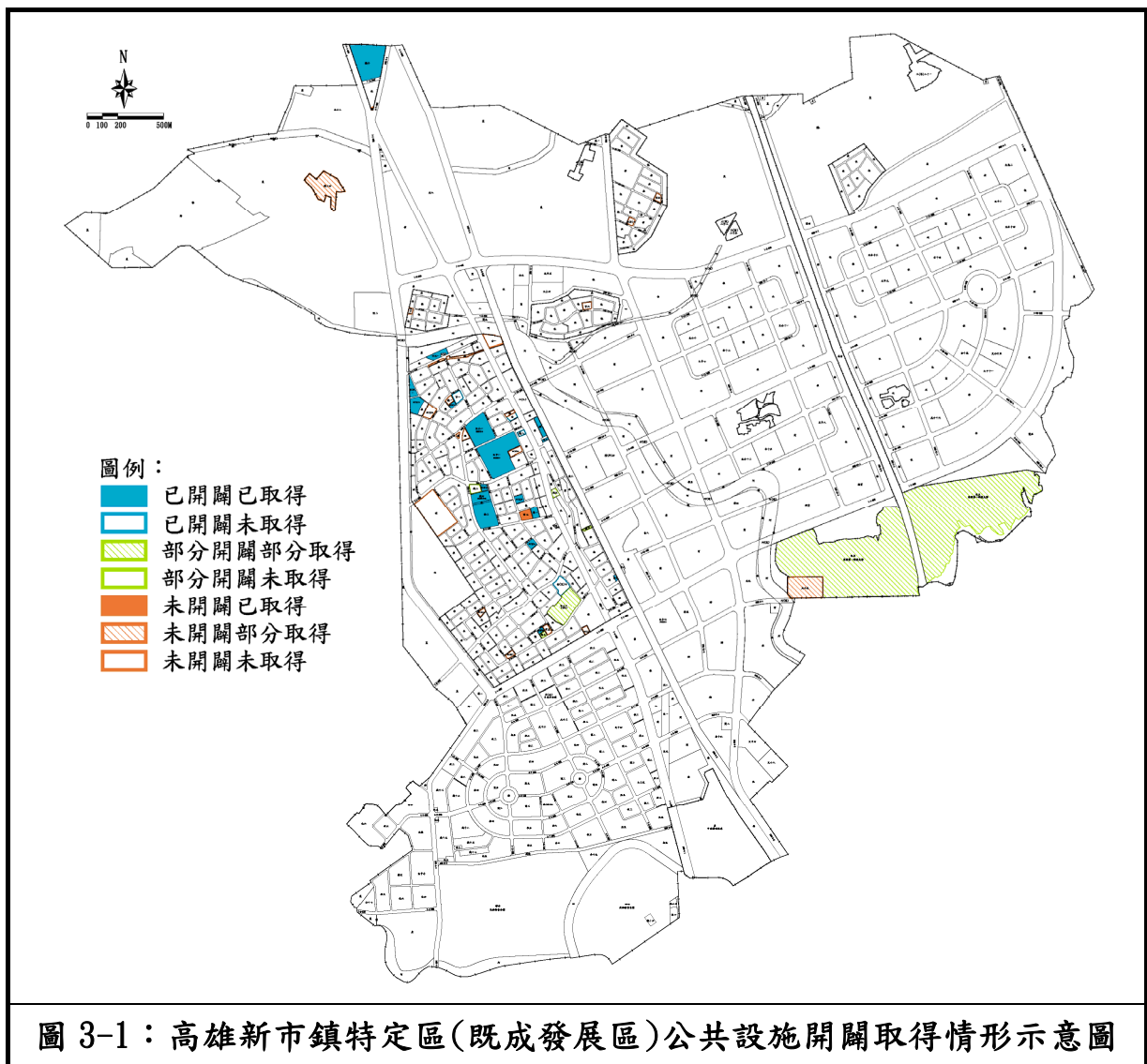


表 3-1：高雄新市鎮特定區(既成發展區)公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施編號		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 1	0.19	無	工廠使用(橋輝)	未取得	未開闢
	機 2	0.14	無	台灣電力公司	已取得	已開闢
	機 3	0.39	無	商業使用、停車場	部分取得	未開闢
	機 4	0.74	無	區公所、戶政、衛生所	已取得	已開闢
	機 5	0.22	無	警察局岡山分局橋頭分駐所	部分取得	已開闢
	機 6	0.08	無	橋南社區活動中心	未取得	已開闢
	機 7	0.12	無	仕豐社區活動中心、長春亭	部分取得	已開闢
	機 10	4.12	無	岡山文化中心	已取得	已開闢
	機 11	0.12	無	空地	未取得	未開闢
文小用地	文小 1	2.51	無	橋頭國小	已取得	已開闢
	文小 2	2.76	無	仕隆國小	部分取得	已開闢
	文小 9	3.12	無	空地	部分取得	未開闢
文中用地	文中 1	4.76	無	橋頭國中	已取得	已開闢
文大用地	文大	88.28	無	高雄第一科技大學使用	部分取得	部分開闢
公園用地	公 1	0.79	無	空地	未取得	未開闢
	公 2	2.16	無	竹林公園	已取得	已開闢
公園兼兒童遊樂場用地	公兒 1	0.46	無	一號兒童公園	已取得	已開闢
	公兒 2	0.78	無	二號兒童公園	已取得	已開闢
	公兒 3	0.50	無	菜園	未取得	未開闢
	公兒 4	0.33	無	空地	未取得	未開闢
	公兒 5	0.26	無	公園	已取得	已開闢
	公兒 6	0.25	無	兒童樂園	已取得	已開闢
	公兒 7	0.77	無	仕隆社區活動中心、兒童遊樂場、網球場	未取得	已開闢
	公兒 8	0.16	無	吉的堡托兒所(拆除中)	部分取得	未開闢
	公兒 9	0.17	無	保進幼兒園、道路	未取得	未開闢
	公兒 10	0.19	無	空地	部分取得	未開闢
兒童遊樂場	兒 4	0.20	無	空地	未取得	未開闢
綠地用地	綠(北側)	0.03	無	代天府廟	未取得	未開闢
	綠帶	0.39	無	水溝	未取得	未開闢
	綠(文小一西北側槽化)	0.06	無	鐵皮地上物	未取得	未開闢
	綠(文小一西側)	0.23	無	鐵皮地上物、空地	未取得	未開闢
	綠(油北側)	0.13	無	空地	未取得	未開闢
運動場用地	運	4.29	無	空地	未取得	未開闢

表 3-1：高雄新市鎮特定區(既成發展區)公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施編號		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
市場用地	市 1	0.37	無	住宅使用、工廠	未取得	已開闢
	市 2	0.47	無	空地	已取得	未開闢
	市 3	0.22	無	空地	未取得	未開闢
	市 6	0.29	無	住宅使用	未取得	未開闢
停車場用地	停 1	0.30	無	拖吊場	已取得	已開闢
廣場用地	廣	0.13	無	廣場使用	已取得	已開闢
廣場兼停車場用地	廣停 1	0.41	無	停車場使用	已取得	已開闢
	廣停 2	0.11	無	廣停使用	已取得	已開闢
	廣停 3	0.16	無	廣停使用	已取得	已開闢
	廣停 4	0.10	無	環保局停車場	已取得	已開闢
	廣停 7	0.19	無	資源回收場、果園	未取得	未開闢
交通用地	交 4	0.06	無	捷運出口	已取得	已開闢
	交 7	0.07	無	捷運出口	已取得	已開闢
鐵路用地	鐵	0.37	無		已取得	已開闢
加油站用地	油	0.21	無	中油加油站	已取得	已開闢
水溝用地	溝	0.19	無	空地	未取得	未開闢
道路用地	道	69.39	無		部分取得	部分開闢

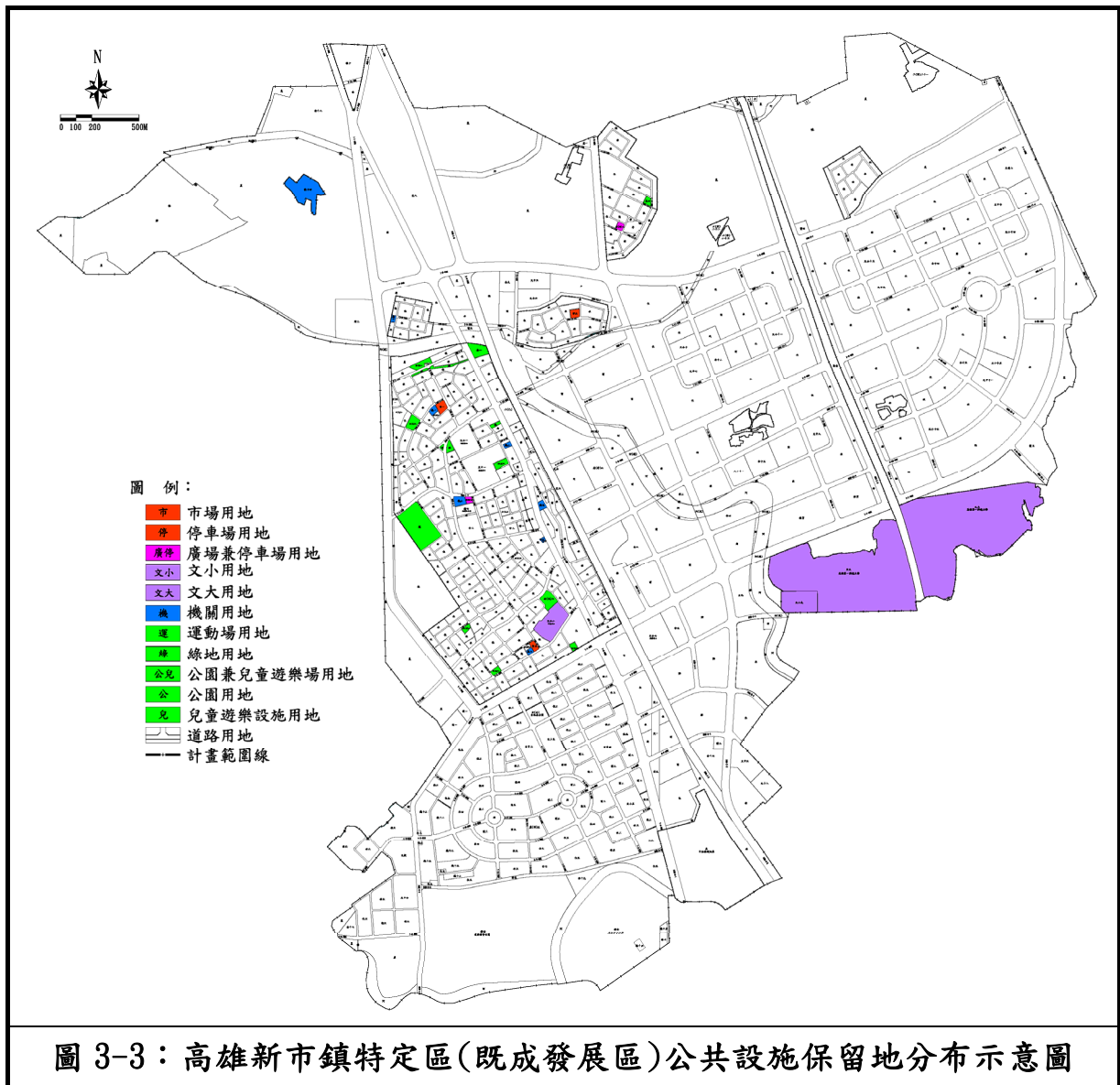
資料來源：本計畫彙整。

註：道路(不含人行步道)用地面積 490,090 平方公尺，已闢建面積 254,820 平方公尺；未闢建面積 235,270 平方公尺；開闢率 51.99%。

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。



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 日止於橋頭區公所辦理公開徵詢意見之公告，期間接獲公民或團體陳情意見共一案。陳情意見及處理情形說明如下表：

表 3-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 建議位置	陳情內容	陳情理由	處理情形	備註
1	陳 0 雄君 橋頭區建樹段 290、293、294、295、285、286、287、302、314 及德松段 953 等 10 筆土地	陳情申請對陳情人所有橋頭區建樹段 290、293、294、295、285、286、287、302、314 及德松段 953 等地號，撤銷公共設施保留地之劃設，變更地目，按原狀還地於民。	一、依據內政部營建署函頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更處理原則」規定，對於非必要之公共設施用地，應予以變更使用；經查高雄市政府依據該規定，變更用途、地目之公共設施保留地，目前已達 20 公頃。 二、茲查橋頭區旨揭建樹段 285、286、287、290、293、294、295 及 302 等地號，自從被劃設為公共設施保留地市場用地至今，已經達 30 餘年；查「市場用地」早已被超商超市及大賣場所取代，已經不符社會及時代之需求，已不具存在之實際必要性，應請予以變更地目，撤銷市場公共設施保留地支劃設，還地於民。 三、另查橋頭區德松段 953 地號，被劃設為兒童遊樂場公園用地，至今已經超過 30 年之久，仍未徵收使用，顯然已經不具備保留為公共設施用地之「必要性」及「正當性」及「合理性」，更何況台灣少子化，眾所週知，兒童樂園保留地，已不符合實際需求，自應撤銷保留地，按原狀還地於民。 四、復查橋頭區建樹段 314 號，自被劃設為「機關用地」至今，也已經超過 30 年，但未見有任何機關使用該公共設施保留地，該保留地既無實際需求，應無繼續保留之必要，應請撤銷該保留地之劃設，還地於民。 五、依據都市計畫法第五條規定：「都市計畫與發展之設計」以「25 年」年為法定期限；茲查陳情人被劃設之 10 筆公共設施保留地，已逾 30 年之久，早已逾越都市計畫發展之法定年限(25 年)，顯不符合「時限上必要原則」，且更違背憲法第 23 條規定，限制人民權利不得逾越「必要」程度之意旨，從而本案 10 筆公設保留地，應請解除劃設，還地於民。	建議酌予採納。 理由： 所陳事項納入高雄市公共設施用地專案通盤檢討辦理。	

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

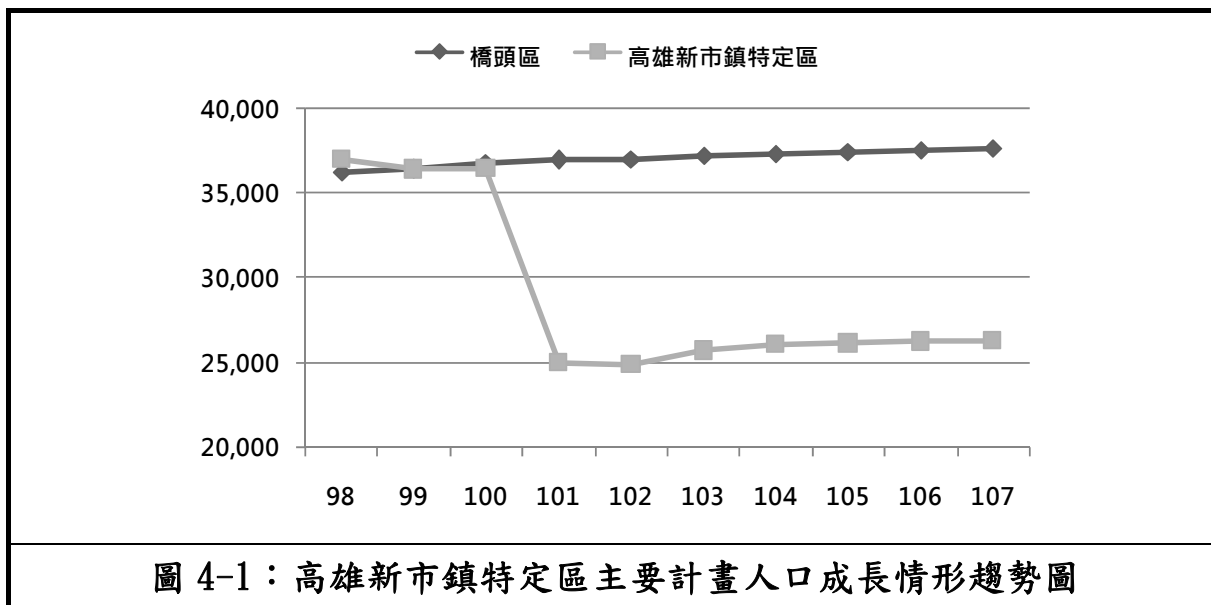
(一) 人口發展情形

依據高雄市橋頭區戶政事務所民國 107 年 12 月資料，橋頭區目前人口數為 37,650 人，區內人口逐年增加；高雄新市鎮都市計畫區 107 年底人口數為 26,288 人，計畫區人口呈現持平之趨勢，計畫區人口皆介於 25,000 至 36,000 人之間。

表 4-1：橋頭區與本計畫區人口統計表

年度	橋頭區		高雄新市鎮特定區		計畫區人口佔行政區人口比例(%)
	現況人口(人)	成長率(%)	現況人口(人)	成長率(%)	
98	36,284	--	36,991	--	101.95
99	36,415	0.36	36,415	-1.56	100.00
100	36,809	1.08	36,473	0.16	99.09
101	36,962	0.42	25,024	-31.39	67.70
102	37,010	0.13	24,887	-0.55	67.24
103	37,198	0.51	25,718	3.34	69.14
104	37,317	0.32	26,056	1.31	69.82
105	37,448	0.35	26,147	0.35	69.82
106	37,579	0.35	26,238	0.35	69.82
107	37,650	0.19	26,288	0.19	69.82
平均	36,067	0.41	29,024	-3.09	78.44

資料來源：原高雄縣統計要覽及高雄市統計要覽，民國 98 年～107 年、高雄市政府民政局。



(二) 人口預測

高雄新市鎮特定區主要計畫計畫人口為 240,000 人，107 年現況人口為 26,288 人，計畫人口達成率約為 10.95%，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 年橋頭區推估人口為 37,015 人，民國 98 年至 107 年高雄新市鎮計畫區人口佔行政區人口平均比例為 78.44%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，高雄新市鎮特定區主要計畫人口至 125 年分派人口數為 29,035 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

高雄新市鎮特定區內住宅區為 590.76 公頃，商業區面積為 123.47 公頃，另過去以每人 50 平方公尺的居住空間劃設住宅區，因應人口老年及少子化現象，建議依每人居住樓地板面積 100 平方公尺計算，高雄新市鎮特定區主要計畫約可容納 42,916 人。

表 4-2：高雄新市鎮特定區人口推估分析表

土地使用分區	面積(公頃)	建蔽率(%)	容積率(%)	每人居住樓地板面積(m ²)	供居住用比例(%)	容納人口(人)
住宅區	590.76	60	200	100	100	70,891
商業區	123.47	80	280	50	50	27,657

3. 人口預測結果

根據計畫區內可建築用地面積推估，計畫目標年計畫區內共可容納 98,548 人，與國土計畫指派人口 29,035 人相比較，以指派人口較為接近人口趨勢。

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 29,035 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 6.91 公頃；國中用地面積超過 3.86 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 3 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 7.83%。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 13.30%。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 8772176 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：

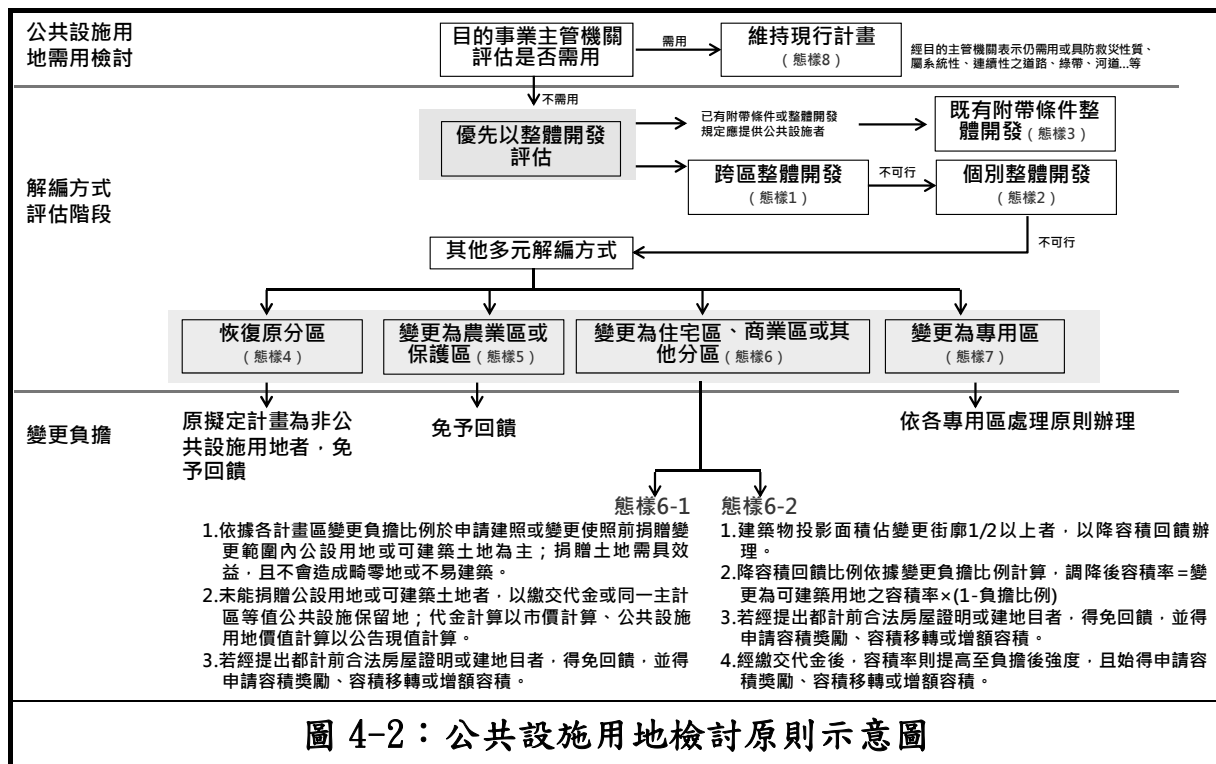
- (一) 經依都市計畫法第 30 條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。
- (二) 依都市計畫法第 61 條第 2 項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。
- (三) 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

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造或變更使用執造前。

(2) 態樣 6-1

- A. 回饋方式以捐贈變更範圍內公共設施用地或可建築土地為主，捐贈土地須符合高雄市畸零地使用自治條例最小建築基地規模，且具效益者。
- B. 未能依據前述規定捐贈者，得以繳交代金或捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地做為回饋。
- C. 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。
- E. 代金之計算同態樣 6-1 辦理。

(七) 態樣 7：變更為專用區

1. 辦理原則

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

2. 回饋原則

- (1) 依現況變更為相同性質之使用分區者，得免變更回饋。
- (2) 非前述者，依據專用區之相關辦法變更回饋。

(八) 態樣 8：維持原計畫

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

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依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(既成發展區)檢討分析表

公共設施編號		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 1	0.19	無	未取得	未開闢	保留	態樣 8
	機 2	0.14	無	已取得	已開闢	保留	--
	機 3	0.39	無	部分取得	未開闢	不需保留	態樣 8
	機 4	0.74	無	已取得	已開闢	保留	--
	機 5	0.22	無	部分取得	已開闢	保留	態樣 6-1
							態樣 8
	機 6	0.08	無	未取得	已開闢	保留	態樣 8
	機 7	0.12	無	部分取得	已開闢	保留	態樣 8
	機 10	4.12	無	部分取得	已開闢	保留	--
	機 11	0.12	無	未取得	未開闢	保留	態樣 8
文小用地	文小 1	2.51	無	已取得	已開闢	保留	--
	文小 2	2.76	無	部分取得	已開闢	保留	態樣 6-1
							態樣 8
	文小 9	3.12	無	部分取得	未開闢	保留	態樣 8
文中用地	文中 1	4.76	無	已取得	已開闢	保留	--
部分文大用地	文大	88.28	無	部分取得	已開闢	保留	態樣 8
公園用地	公 1	0.79	無	未取得	未開闢	保留	態樣 4
	公 2	2.16	無	已取得	已開闢	保留	--
公園兼兒童遊樂場用地	公兒 1	0.46	無	已取得	已開闢	保留	--
	公兒 2	0.78	無	已取得	已開闢	保留	--
	公兒 3	0.50	無	未取得	未開闢	保留	態樣 2
	公兒 4	0.33	無	未取得	未開闢	保留	態樣 6-1
	公兒 5	0.26	無	已取得	已開闢	保留	--
	公兒 6	0.25	無	已取得	已開闢	保留	--
	公兒 7	0.77	無	部分取得	已開闢	保留	態樣 8
	公兒 8	0.16	無	部分取得	未開闢	保留	態樣 1
	公兒 9	0.17	無	未取得	未開闢	保留	態樣 6-1
	公兒 10	0.19	無	未取得	未開闢	保留	態樣 8
兒童遊樂場用地	兒 4	0.20	無	未取得	未開闢	無意見	態樣 6-1

表 5-1：公共設施用地(既成發展區)檢討分析表

公共設施編號		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
部分綠地用地	綠	0.78	無	未取得	未開闢	保留	態樣 6-1
							--
運動場用地	運	4.29	無	未取得	未開闢	保留	態樣 8
市場用地	市 1	0.37	無	未取得	已開闢	保留	態樣 6-2
	市 2	0.47	無	已取得	未開闢	保留	--
	市 3	0.22	無	未取得	未開闢	保留	態樣 1
	市 6	0.29	無	未取得	未開闢	保留	態樣 6-1
停車場用地	停 1	0.30	無	已取得	已開闢	保留	--
廣場用地	廣	0.13	無	已取得	已開闢	無意見	--
廣場兼停車場用地	廣停 1	0.41	無	已取得	已開闢	無意見	--
	廣停 2	0.11	無	已取得	已開闢	無意見	--
	廣停 3	0.16	無	已取得	已開闢	無意見	--
	廣停 4	0.10	無	已取得	已開闢	無意見	--
	廣停 7	0.19	無	未取得	未開闢	無意見	態樣 6-1
交通用地	交 4	0.06	無	已取得	已開闢	無意見	--
	交 7	0.07	無	已取得	已開闢	無意見	--
鐵路用地	鐵	0.37	無	已取得	已開闢	無意見	--
加油站用地	油	0.21	無	已取得	已開闢	保留	--
部分水溝用地	溝	0.19	無	未取得	已開闢	--	--
部分道路用地	道	69.39	無	部分取得	部分開闢	--	--
							態樣 1
							態樣 2
高速公路用地	高公	17.45		部分取得	已開闢	--	--

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 12 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：編號二～三)、(個案變更：編號四～十一)及(實施進度與經費變更：編號十二)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1～圖 5-12 所示：

表 5-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)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 110 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	高雄市橋頭區南溝路與神農巷交匯處之公兒 8 用地	「公兒 8」公園兼兒童遊樂場用地(0.16 公頃)	住宅區(附)(0.06 公頃)	採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	新市鎮跨區整開區一。公共設施處理態樣 1。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發
			兒童遊樂場用地(附)(0.10 公頃)		
			住宅區(附)(0.22 公頃)		
			人行步道用地(附)(0.02 公頃)		
三	高雄市橋頭區美德街與美德街 115 巷交匯處之公兒 3 用地	「公兒 3」公園兼兒童遊樂場用地(0.50 公頃)	住宅區(附)(0.42 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。	新市鎮個別整開區一。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。
			綠地(附)(0.08 公頃)		
			道路用地(附)(0.06 公頃)		
			人行步道用地(附)(0.04 公頃)		
四	高雄市橋頭區樹德路與合興街交匯處之槽化綠地	綠地用地(0.06 公頃)	住宅區(附)(0.06 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「綠地」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。本案回饋比例為 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

表 5-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)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		
					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簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 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。
五	高雄市橋頭區橋頭國小西側綠地	綠地用地 (0.23 公頃)	住宅區(附) (0.23 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「綠地」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 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簽訂協議書並納入

表 5-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)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		
					計畫書，否則維持原計畫。 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。
六	高雄市橋頭區筆秀路與秀正路新興巷交匯處之市 6 用地	「市 6」市場用地 (0.29 公頃)	住宅區(附) (0.29 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「市 6」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簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 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。
七	高雄市橋頭區成功路旁機 5 用地	部分「機 5」機關用地 (0.0019 公頃)	商業區(附) (0.0019 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將部份「機 5」依毗鄰分區附帶條	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 35%。

表 5-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)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		
				件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 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，得以變更後商業區容積率申請建築。
八	高雄市燕巢區海成路與海成南路交匯處之廣停 7 用地	「廣停 7」廣場兼停車場用地(0.19 公頃)	住宅區(附)(0.19 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「廣停 7」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

表 5-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)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		
					應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 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。
九	高雄市岡山區大寮三路與海成北街交匯處之兒四用地	「兒 4」兒童遊樂場用地 (0.20 公頃)	住宅區(附) (0.20 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「兒 4」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簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 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

表 5-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)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		
					後住宅區容積率申請建築。
十	高雄市橋頭區橋新六路與忠孝巷交匯處之公兒 9 用地	「公兒 9」公園兼兒童遊樂場用地(0.17 公頃)	住宅區(附)(0.17 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「公兒 9」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簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 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。
十一	高雄市橋頭區中正路與中正路 48 巷交匯處之市 1 用地	「市 1」市場用地(0.37 公頃)	住宅區(特)(0.37 公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50% 以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式：調降後容積率(%)=變更後分區容積率(200%)×(1-變更負擔比例(30%))。故本基地住宅區之容積率由 200%調

表 5-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)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		
					降為 140%；建蔽率 60%。 2. 附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (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。
十二	實施進度與經費	已訂定	修訂	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。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

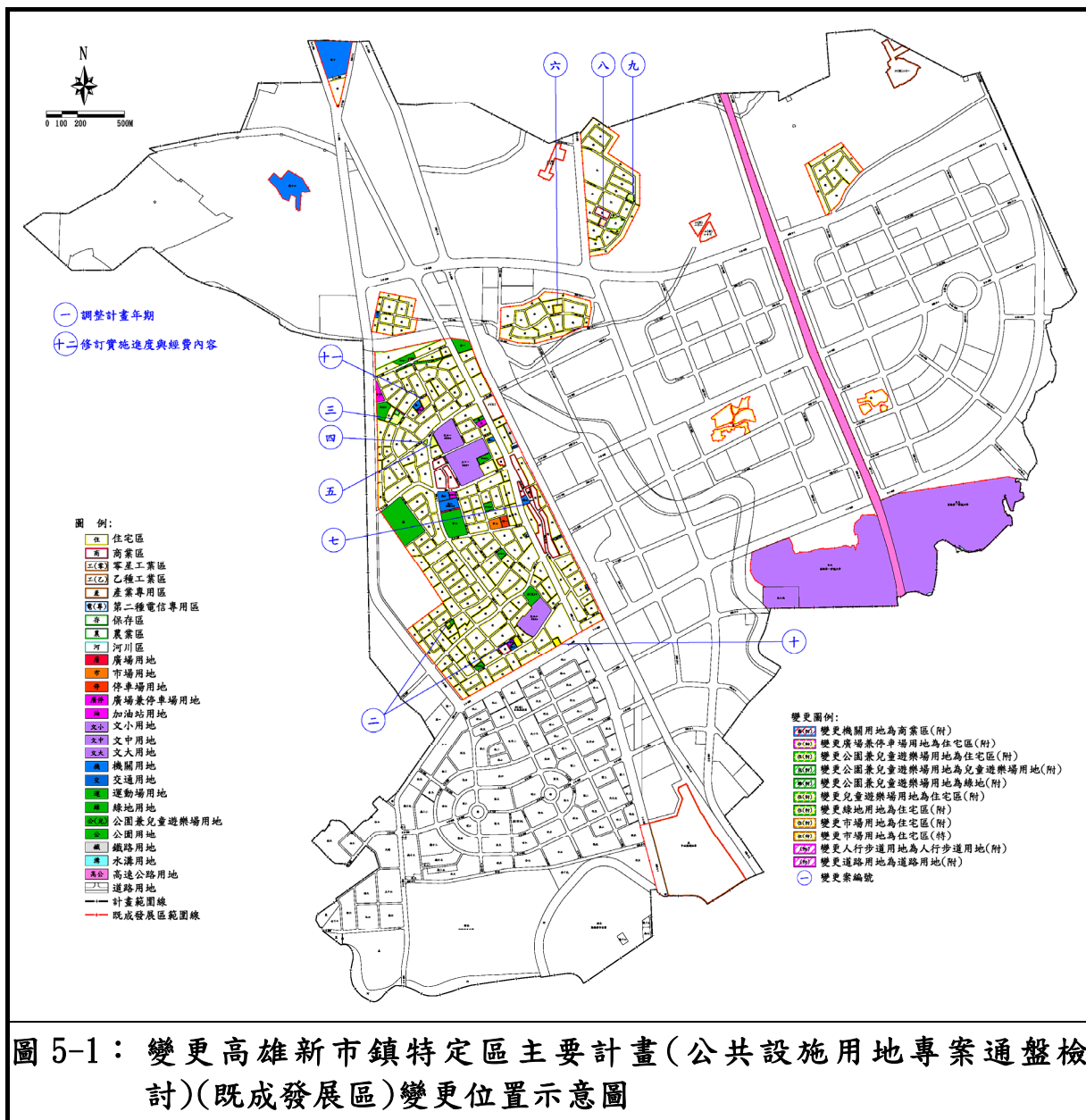


圖 5-1：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(既成發展區)變更位置示意圖



圖 5-2：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第二案變更內容示意圖(一)

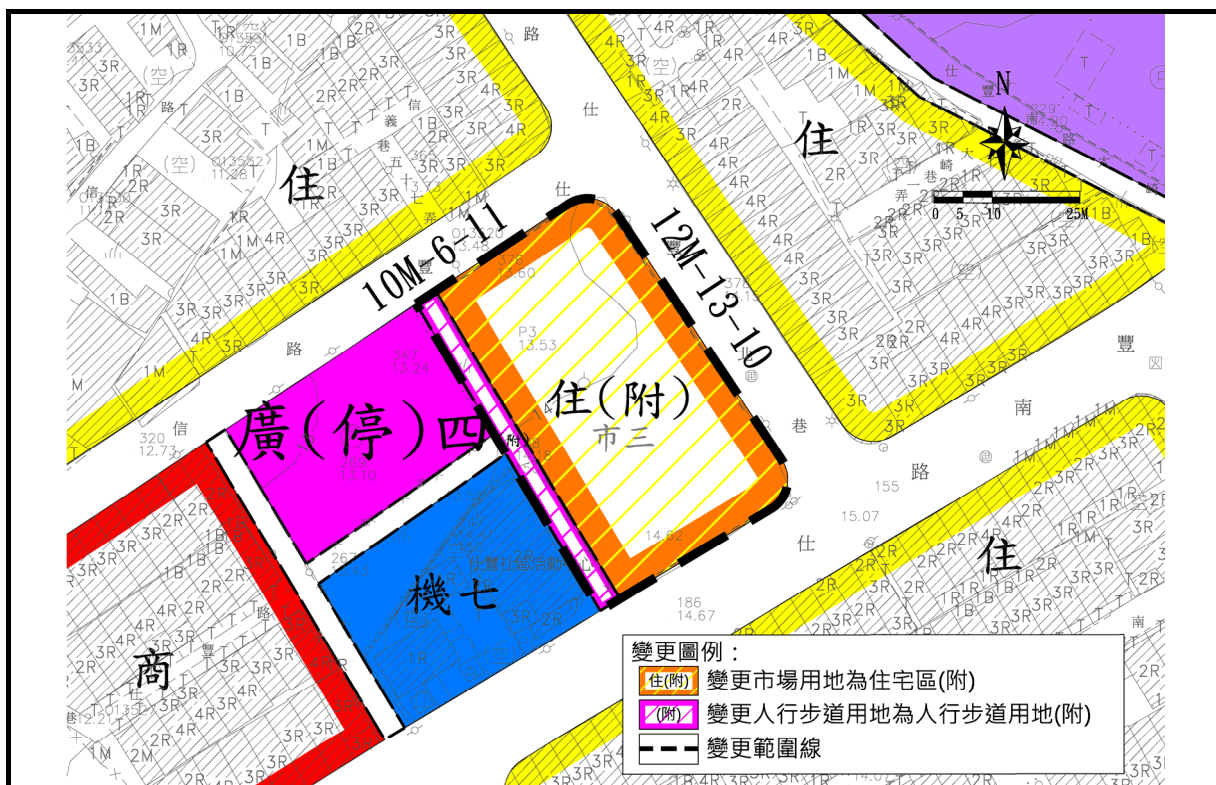


圖 5-3：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第二案變更內容示意圖(二)

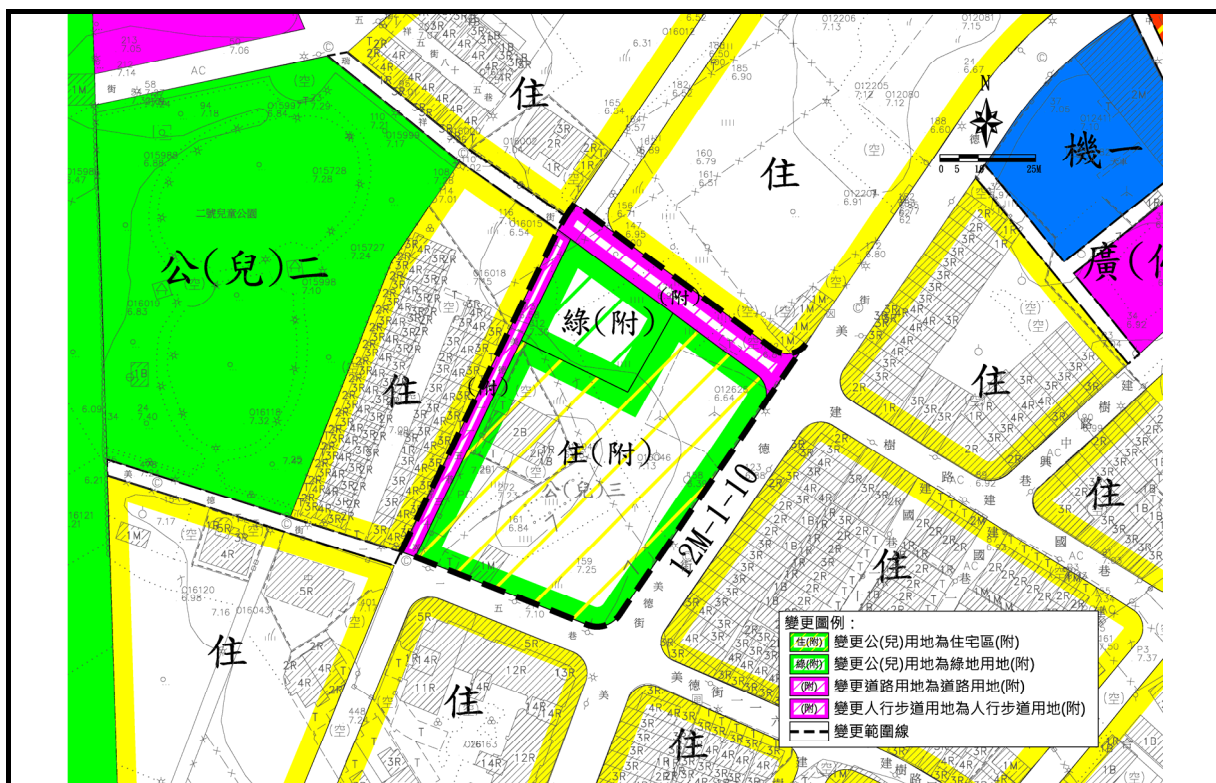


圖 5-4：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第三案變更內容示意圖

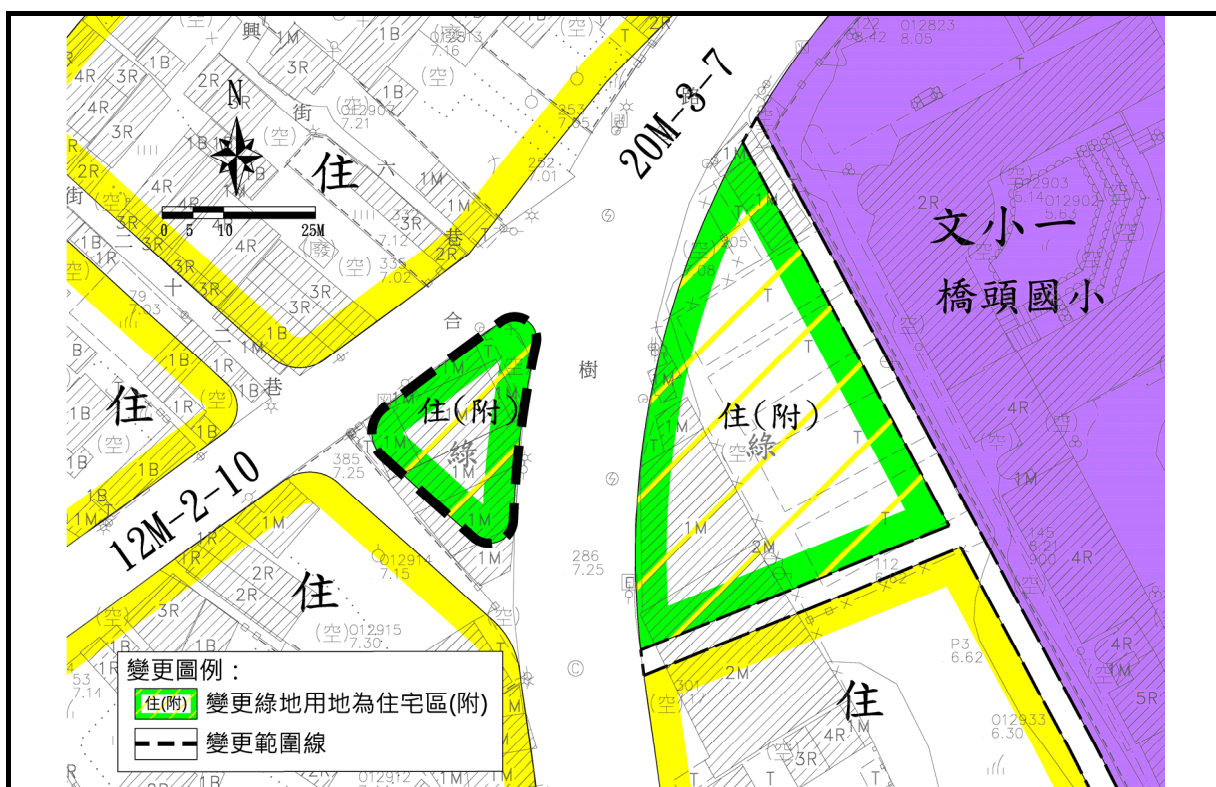
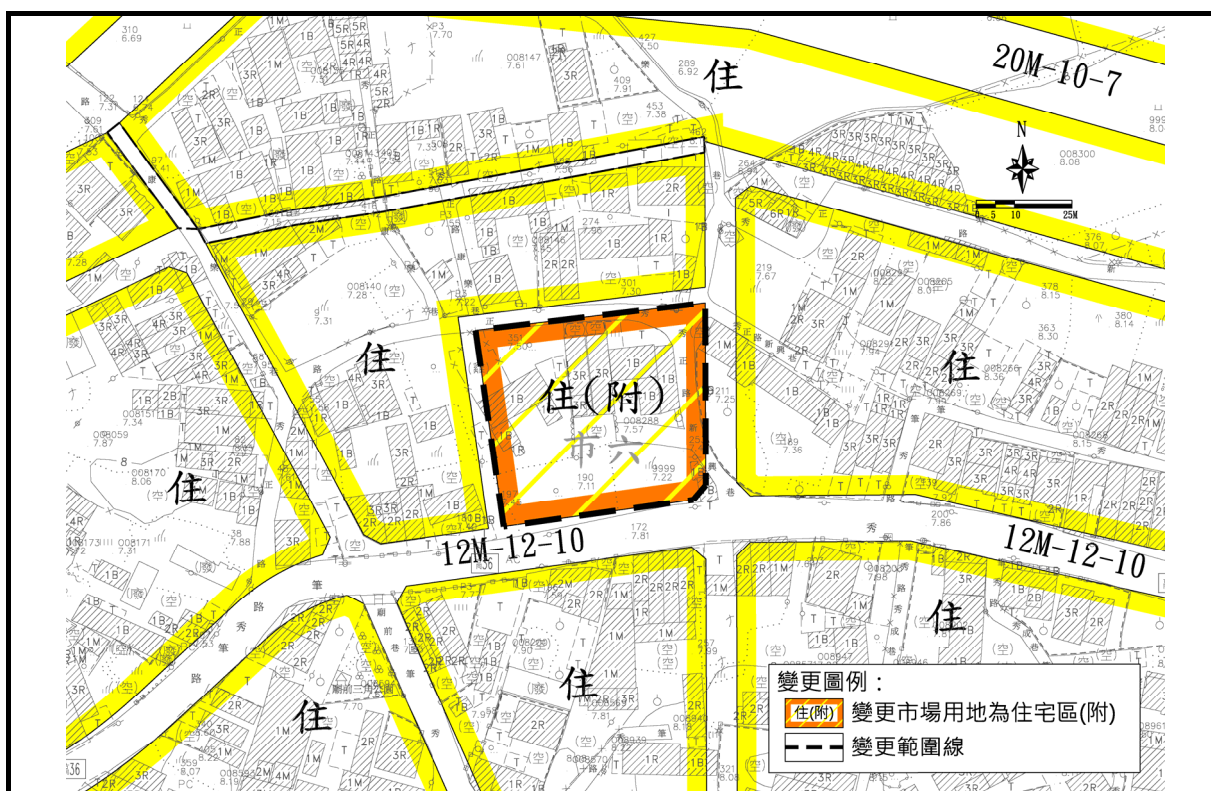
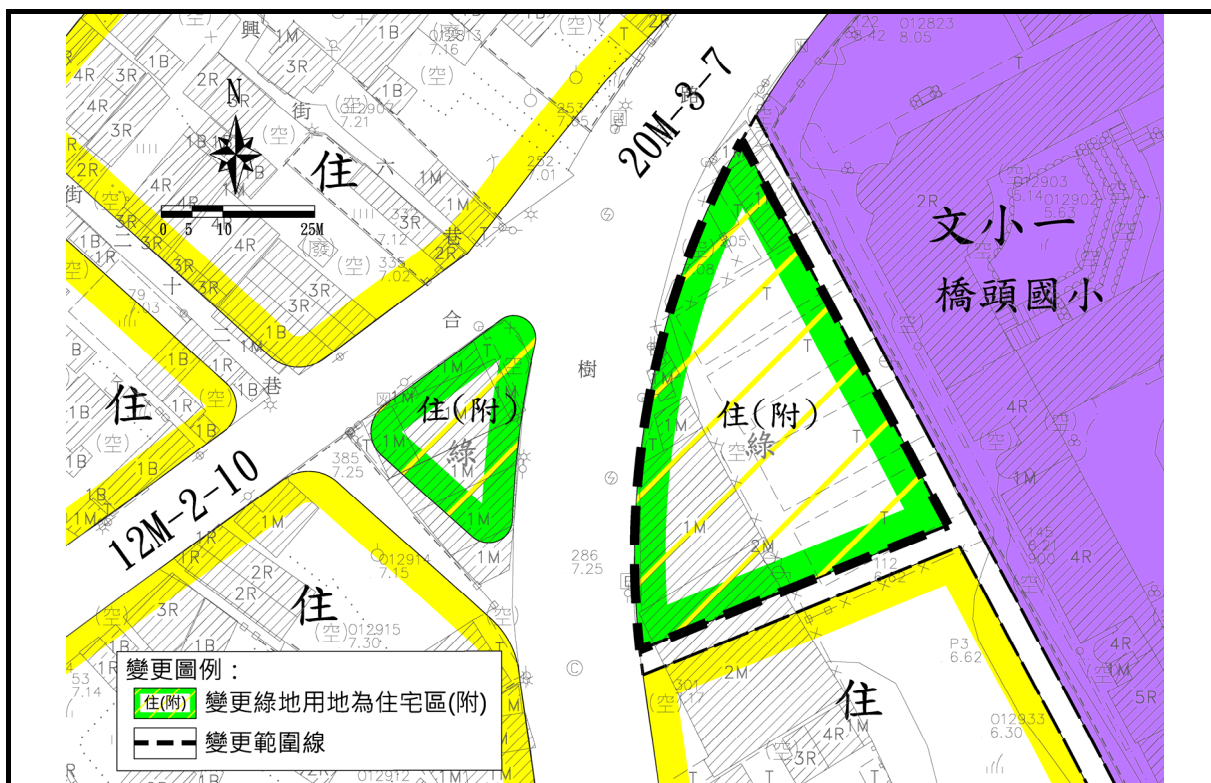
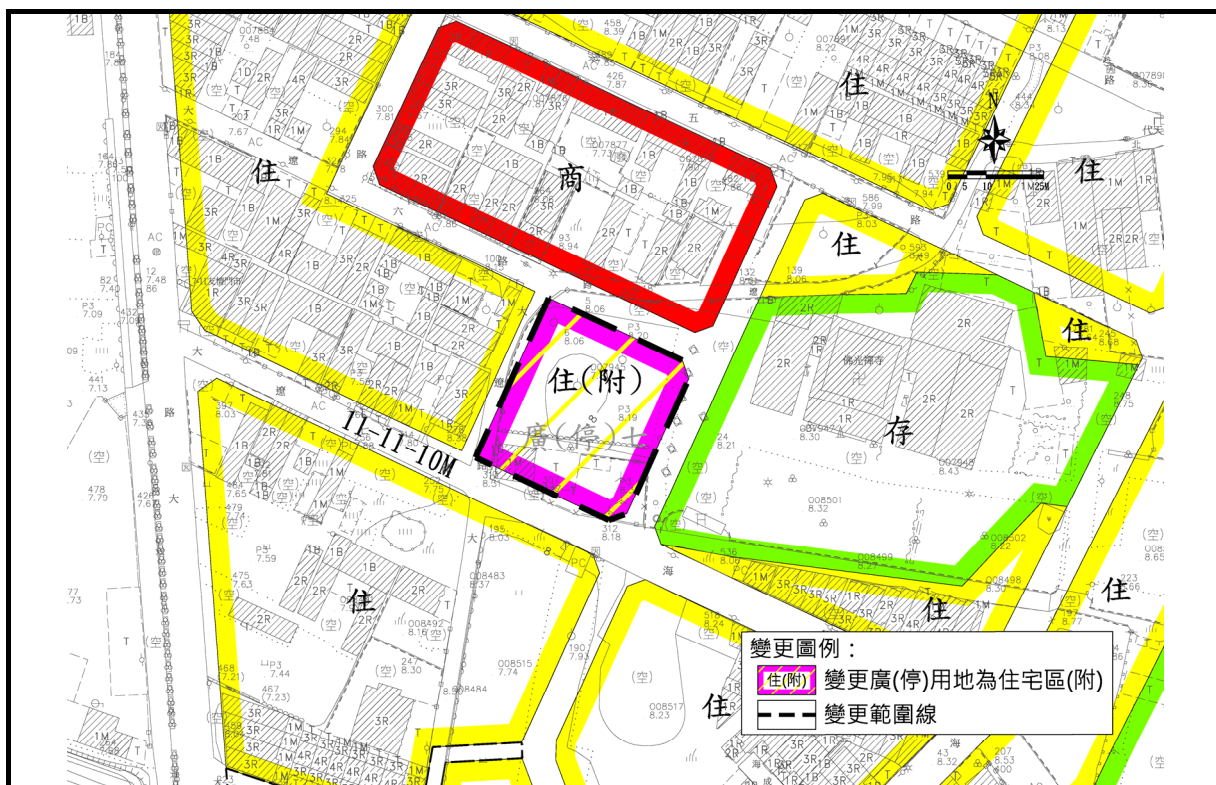
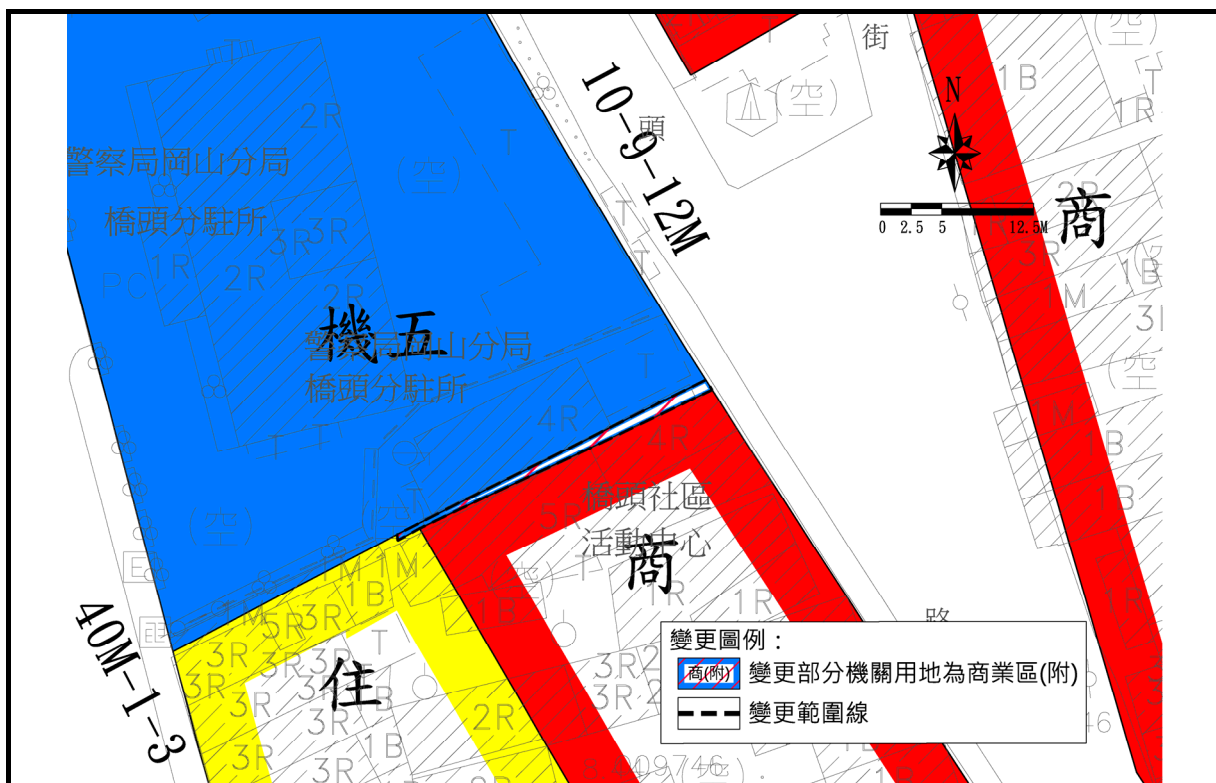


圖 5-5：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第四案變更內容示意圖





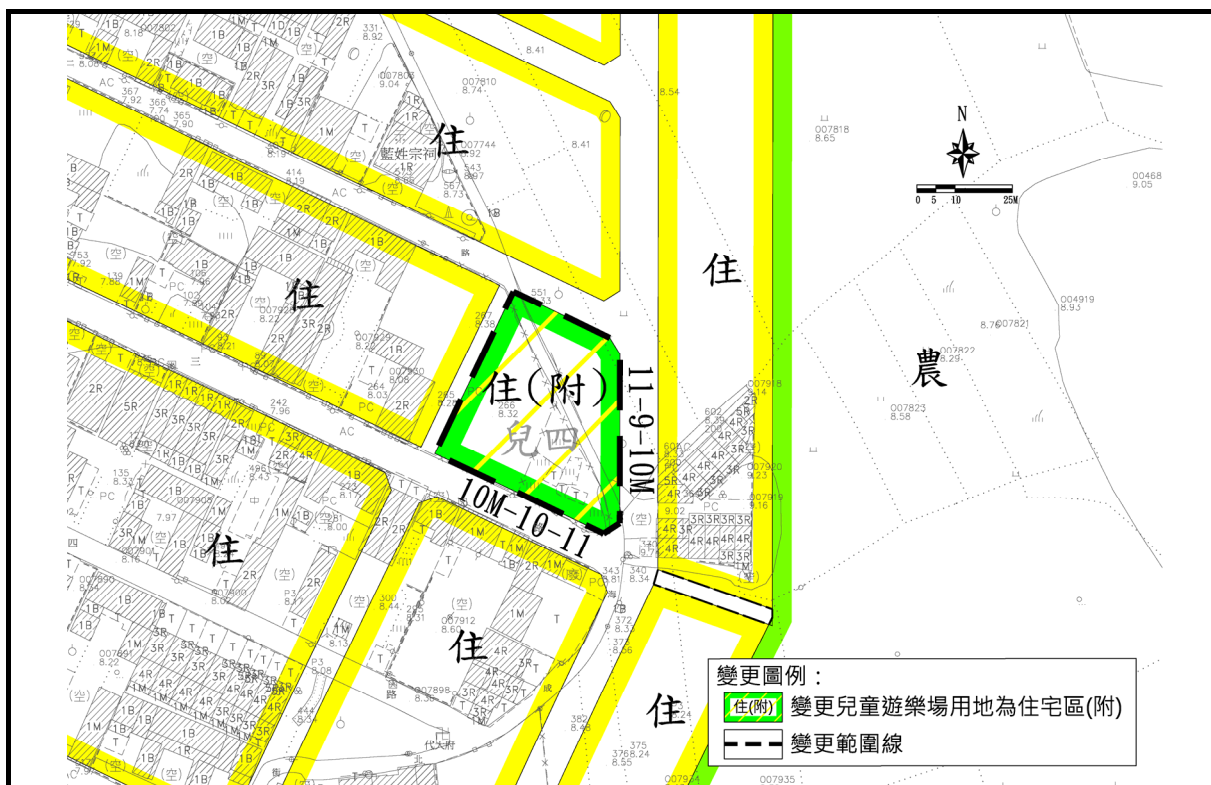


圖 5-10：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第九案變更內容示意圖

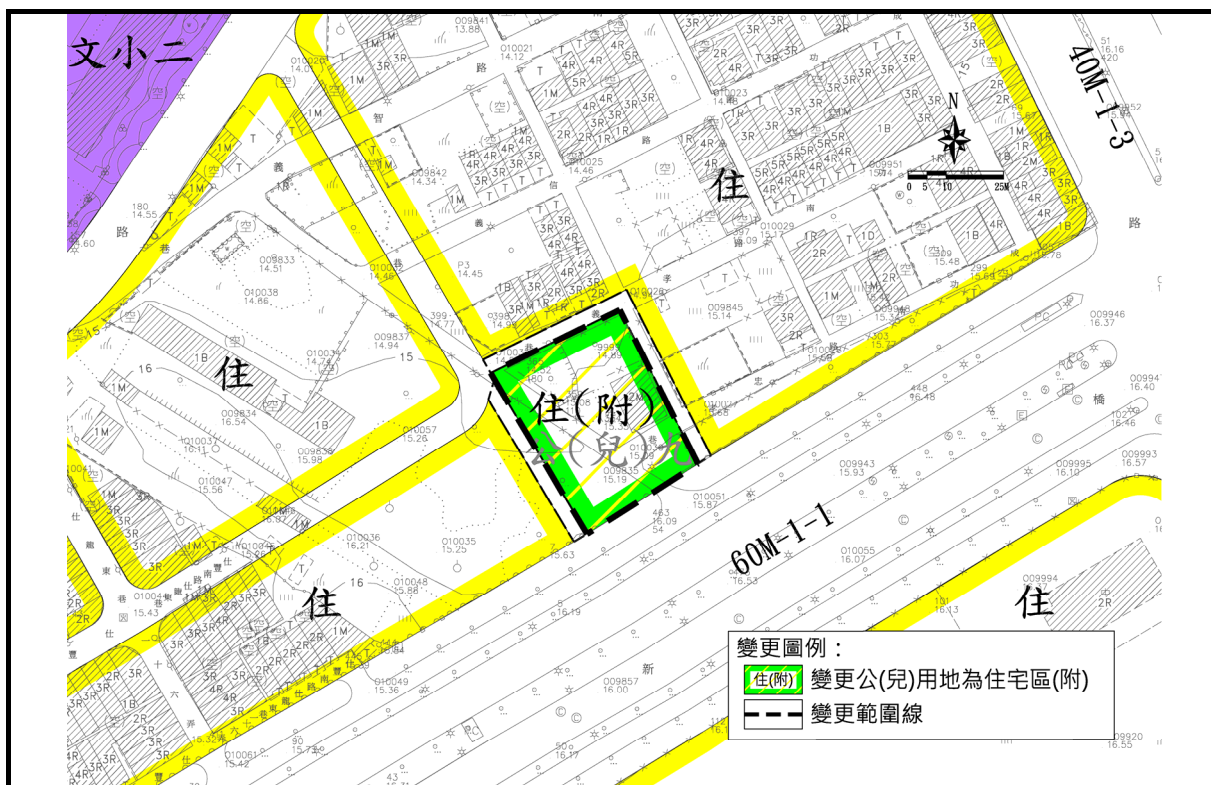
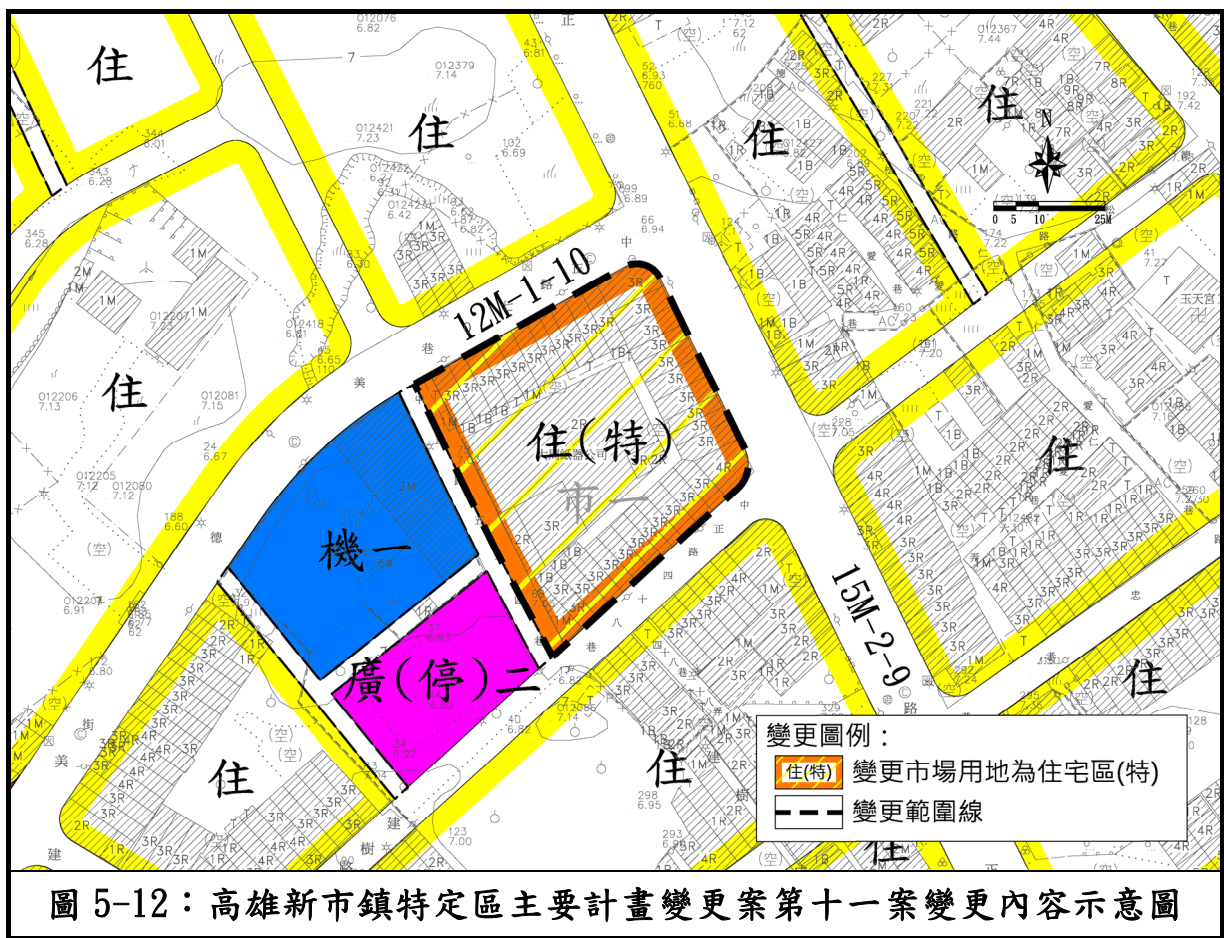


圖 5-11：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第十案變更內容示意圖



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 24 萬人。

二、土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 2.21 公頃、商業區面積增加 0.0019 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 2.39 公頃，其中以公兒用地減少 0.83 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 849.67 公頃，約佔計畫區總面積 39.35%。

通盤檢討後文小面積為 37.87 公頃、文中用地面積為 27.43 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 166.54 公頃，雖較通盤檢討前減少 1.14 公頃，惟可藉由跨趨勢地重劃增加實際取得面積，且計畫區內國民中學、高中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「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」書列要點管制。

表 6-1：變更高雄新市鎮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施用地增減情形一覽表

用地類別	檢討變更情形		檢討增設	面積增減 (公頃)
	完整變更	部份變更		
機關用地		機 5		-0.0019
市場用地	市 1、市 3、市 6			-0.88
公園兼兒童遊樂場用地	公兒 3、公兒 8、公兒 9			-0.83
綠地用地	綠(油北側)、綠(北側)		新增一處	-0.21
兒童遊樂場用地	兒 4		新增一處	-0.10
廣場兼停車場用地	廣停 7			-0.19
合計				-2.2119

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後
土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	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	590.76	+2.21	592.97	27.47	33.80
	商業區	123.47	+0.0019	123.47	5.72	7.04
	產業專用區	34.93		34.93	1.62	1.99
	工業區	1.16		1.16	0.05	0.07
	零星工業區	6.57		6.57	0.30	0.37
	交通中心區	4.85		4.85	0.22	0.28
	行政區	9.82		9.82	0.46	0.56
	安養中心區	0.42		0.42	0.02	0.02
	醫療專用區	3.60		3.60	0.17	0.21
	文化園區	4.00		4.00	0.19	0.23
	辦公園區	19.52		19.52	0.90	1.11
	保存區	8.91		8.91	0.41	0.51
	經貿園區	13.76		13.76	0.64	0.78
	自然景觀區	2.96		2.96	0.14	0.17
	工商綜合專用區	7.83		7.83	0.36	0.45
	河川區	60.81		60.81	2.82	3.47
	河川區(供電路鐵塔 用地)	0.03		0.03	0.00	0.00
	河川區兼供道路使用	4.36		4.36	0.20	0.25
	農業區	403.94		403.94	18.72	-
	文教區	3.27		3.27	0.15	0.19
	第二種電信專用區	0.07		0.07	0.00	0.00
	小計	1305.04	+2.21	1307.25	60.57	51.49
公 共 設 施 用 地	機關用地	21.60	+0.0019	21.60	1.00	1.23
	廣場兼停車場用地	5.75	-0.19	5.56	0.26	0.32
	廣場用地	0.13		0.13	0.01	0.01
	交通用地	55.99		55.99	2.59	3.19
	公園用地	41.98		41.98	1.95	2.39
	公園(都會公園)用地	91.02		91.02	4.22	5.19
	公園兼自來水設施用 地	1.14		1.14	0.05	0.06
	公園兼兒童遊樂場用 地	3.87	-0.83	3.04	0.14	0.17
	兒童遊樂場用地	0.20	-0.10	0.10	0.00	0.01
	鐵路用地	0.37		0.37	0.02	0.02
	文小用地	37.88		37.88	1.76	2.16
	文中用地	27.43		27.43	1.27	1.56

表 6-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後
土地使用計畫面積表

項目	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	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)(%)
文中小用地	3.15		3.15	0.15	0.18
文高用地	4.27		4.27	0.20	0.24
文大用地	88.28		88.28	4.09	5.03
市場用地	1.35	-0.88	0.47	0.02	0.03
停車場用地	6.53		6.53	0.30	0.37
綠地用地	25.05	-0.21	24.84	1.15	1.42
加油站用地	0.21		0.21	0.01	0.01
運動場用地	4.29		4.29	0.20	0.24
污水處理場用地	6.64		6.64	0.31	0.38
道路用地	355.75	0.00	355.75	16.48	20.28
高速公路用地	17.45		17.45	0.81	0.99
園道用地	3.14		3.14	0.15	0.18
基地用地	0.33		0.33	0.02	0.02
自來水事業用地	1.16		1.16	0.05	0.07
水溝用地	0.19		0.19	0.01	0.01
滯洪池用地	40.74		40.74	1.89	2.32
變電所用地	6.91		6.91	0.32	0.39
電力設施用地	0.27		0.27	0.01	0.02
電力鐵塔用地	0.11		0.11	0.01	0.01
小計	853.18	-2.21	850.97	39.43	48.51
合計(1)	2,158.22	0.00	2,158.22	100.00	-
合計(2)	1,754.28	0.00	1,754.28	-	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：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表

公共設施編號		計畫面積(公頃)	指定用途	位置
機關用地	機 1	0.19		橋頭舊聚落北側
	機 2	0.14		橋頭舊聚落東側之電力公司
	機 3	0.39		橋頭區公所北側
	機 4	0.74		橋頭區公所
	機 5	0.22	橋頭里里民活動中心	橋頭派出所
	機 6	0.08	橋南里活動中心	橋頭舊聚落東側
	機 7	0.12		橋頭舊聚落南側
	機 10	4.12	岡山文化中心	計畫區北側
	機 11	0.12	供社區活動中心使用	林子頭社區
文小用地	文小 1	2.51		橋頭國小
	文小 2	2.76		仕隆國小
	文小 9	3.12		文大西南側
文中用地	文中 1	4.76		橋頭國中
文大用地	文大	88.28		高雄第一科技大學
公園用地	公 2	2.16		竹林公園
公園兼兒童遊樂場用地	公兒 1	0.46		鐵道北路北側
	公兒 2	0.78	橋頭區2號兒童公園	橋頭舊聚落西側
	公兒 5	0.26		區公所東南側
	公兒 6	0.25		區公所南側
	公兒 7	0.77		仕隆國小北側
綠地用地	綠帶	0.49		
	綠(文小一西北側槽化)	0.06		橋頭國小西北側槽化
	綠(文小一西側)	0.23		橋頭國小西側
	綠(附)	0.08	本次檢討新增	公(兒)二東側
運動場用地	運	4.29		區公所西側
市場用地	市 2	0.47		橋頭區公所南側
停車場用地	停 1	0.30		橋頭區公所東側
廣場用地	廣	0.13		橋頭區公所南側
廣場兼停車場用地	廣停 1	0.41		橋頭舊聚落西側
	廣停 2	0.11		橋頭舊聚落北側
	廣停 3	0.16		橋頭區公所北側
	廣停 4	0.10		橋頭舊聚落南側
	廣停 7	0.19		大遼社區
交通用地	交 4	0.06	供捷運車站出入口使用	台一省道及保存區西側
	交 7	0.07	供捷運車站出入口使用	橋頭火車站前
鐵路用地	鐵	0.37		橋頭火車站
加油站用地	油	0.21		中油橋頭站
水溝用地	溝	0.19		橋頭舊市區、第一期細部計畫區
道路用地	道	69.39		
高速公路用地	高公	17.45		

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：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)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 1	0.19	✓					6,731	4.09	475	7,210	高雄市政府、需地機關	編列年度預算	至 125 年
機 6	0.08	✓					3,435	1.72	200	3,637			
機 7	0.12	✓					1,092	2.59	300	1,395			
機 11	0.12	✓					2,047	2.59	300	2,350			
文小 2	2.76				✓		-	-	-	-			
文小 9	3.12	✓					353	67.24	7,800	8,220			
文大	88.28	✓					11,476	1,902.43	220,700	234,079			
公兒 7	0.77				✓		-	-	-	-			
運動場用地	4.29	✓					150,197	92.45	10,725	161,015			

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。