
目 錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起	1-01
第二節 法令依據	1-02
第三節 計畫位置與範圍	1-03

第二章 現行都市計畫概要

第一節 都市計畫發展歷程	2-01
第二節 現行都市計畫內容概要	2-02
第三節 附帶條件地區計畫內容概述	2-10

第三章 上位及相關計畫彙整分析

第一節 上位計畫	3-01
第二節 相關計畫	3-04

第四章 附帶條件整體開發地區發展現況

第一節 大社都市計畫區基本調查及分析	4-01
第二節 附帶條件整體開發地區開發利用情形	4-16
第三節 整體開發地區發展課題與對策	4-23
第四節 公開徵詢意見期間公民或團體陳情意見綜理	4-29

第五章 發展構想與檢討變更原則

第一節 都市機能定位與發展構想	5-01
第二節 檢討變更原則	5-03

第六章 變更內容

第一節 實質變更內容	6-01
------------------	------

第七章 檢討後計畫內容

第一節 計畫範圍、年期與計畫人口	7-01
第二節 土地使用計畫	7-02
第三節 公共設施計畫	7-07
第四節 交通運輸計畫	7-10
第五節 都市防災計畫	7-12

第八章 實施進度及經費

第一節 實施進度	8-01
第二節 經費來源	8-01

附件一 108年2月27日高市社區經字第10830203500號函

圖 目 錄

圖1-3-1	計畫區地理位置示意圖	1-03
圖1-3-2	計畫範圍內附帶條件地區位置示意圖	1-04
圖2-2-1	大社都市計畫區位置示意圖	2-02
圖2-2-2	本計畫土地使用分區示意圖	2-04
圖2-2-3	大社都市計畫區道路系統示意圖	2-08
圖2-2-4	大社都市計畫區都市防災計畫示意圖	2-09
圖2-3-1	區段徵收區（附帶條件五）土地使用計畫示意圖	2-12
圖2-3-2	變更機一用地為商業區案（附帶條件二）土地使用分區 示意圖	2-13
圖2-3-3	變更機五用地為住宅區案（附帶條件四）土地使用分區 示意圖	2-14
圖2-3-4	二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）土地使用 分區示意圖	2-15
圖3-1-1	高雄市城鄉發展優先順序區位示意圖	3-03
圖3-1-2	大社都市計畫區周邊重要交通建設發展計畫示意圖	3-04
圖3-1-3	仁武產業園區計畫區位示意圖	3-05
圖4-1-1	坡度分析示意圖	4-01
圖4-1-2	區域排水示意圖	4-02
圖4-1-3	民國107年高雄市月雨量暨月平均氣溫分布圖	4-03
圖4-1-4	大社都市計畫區人口成長趨勢圖	4-04
圖4-1-5	大社都市計畫區土地使用現況示意圖	4-06
圖4-1-6	交通系統現況示意圖	4-13
圖4-1-7	旗山斷層之斷層錯動區分布示意圖	4-15
圖4-2-1	區段徵收區（附帶條件五）土地使用現況	4-16
圖4-2-2	區段徵收區（附帶條件五）土地使用現況示意圖	4-17
圖4-2-3	區段徵收區（附帶條件五）土地權屬示意圖	4-17
圖4-2-4	變更機一用地為商業區案（附帶條件二）土地使用分區 使用現況示意圖	4-18
圖4-2-5	變更機一用地為商業區案（附帶條件二）土地權屬示意圖	4-19

圖4-2-6	變更機五用地為住宅區案（附帶條件四）土地使用分區 使用現況示意圖	4-20
圖4-2-7	變更機五用地為住宅區案（附帶條件四）土地權屬示意圖	4-20
圖4-2-8	二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）土地使用 分區使用現況示意圖	4-21
圖4-2-9	二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）土地權屬 示意圖	4-22
圖4-3-1	旗山斷層通過本區段徵收區示意圖	4-23
圖4-3-2	附帶條件（五）之部分街廓深度分析示意圖	4-25
圖5-1-1	本計畫區都市發展定位示意圖	5-01
圖6-1-1	本次通盤檢討變更位置示意圖	6-06
圖6-1-2	變更內容第2案檢討變更內容示意圖	6-07
圖6-1-3	變更內容第3案檢討變更內容示意圖	6-07
圖6-1-4	變更內容第4案檢討變更內容示意圖	6-08
圖6-1-5	變更內容第5案檢討變更內容示意圖	6-08
圖6-1-6	變更內容第6案檢討變更內容示意圖（1）	6-09
圖6-1-7	變更內容第6案檢討變更內容示意圖（2）	6-09
圖6-1-8	變更內容第8案檢討變更內容示意圖	6-10
圖7-2-1	變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討） 後土地使用計畫 示意圖	7-06
圖7-3-1	變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討） 公共設施用地 示意圖	7-09
圖7-4-1	變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討） 道路編號示意圖	7-11
圖7-5-1	變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討） 都市防災計畫 示意圖	7-12

表 目 錄

表1-3-1	附帶條件地區位置與面積綜整表	1-04
表2-1-1	大社都市計畫辦理歷程表	2-01
表2-2-1	現行大社都市計畫區土地使用分區一覽表	2-03
表2-2-2	現行大社都市計畫區公共設施用地一覽表	2-05
表2-2-3	大社都市計畫區計畫道路編號表	2-08
表2-3-1	大社都市計畫附帶條件地區彙整表	2-10
表2-3-2	區段徵收區（附帶條件五）土地使用計畫面積表	2-11
表2-3-3	變更機一用地為商業區案（附帶條件二）土地使用計畫 面積分配表	2-13
表2-3-4	變更機五用地為住宅區案（附帶條件四）土地使用計畫 面積分配表	2-14
表2-3-5	二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）土地使用 計畫面積分配表	2-15
表4-1-1	大社都市計畫區人口統計表	4-04
表4-1-2	本計畫區民國105年工業及服務業場所單位數	4-05
表4-1-3	大社計畫區現況土地使用面積一覽表	4-07
表4-1-4	大社都市計畫區土地使用分區現況使用面積表	4-09
表4-1-5	大社都市計畫區公共設施用地開闢情況	4-11
表4-1-6	影響區位、安全特性與應變對策一覽表	4-14
表4-2-1	區段徵收區（附五）土地使用分區現況一覽表	4-16
表4-2-2	區段徵收區（附帶條件五）土地權屬面積表	4-16
表4-2-3	變更機一用地為商業區案（附帶條件二）土地權屬面積表	4-19
表4-2-4	二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）土地權屬 面積表	4-22
表4-3-1	附帶條件（五）之都市計畫變更方案綜合比較表	4-23
表4-3-2	二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）土地權屬 綜整表	4-28
表4-4-1	座談會辦理照片綜整表	4-29
表4-4-2	公開徵詢意見期間公民或團體建議意見綜理表	4-30
表6-1-1	本計畫變更內容明細表	6-01

表7-2-1	變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討） 前後土地使用計畫面積統計表	7-05
表7-3-1	變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討） 公共設施用地綜理表.....	7-07
表7-4-1	變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討） 道路編號表	7-11
表8-2-1	本計畫實施進度及經費表.....	8-01

變更高雄市大社都市計畫
(附帶條件地區專案通盤檢討) 案
計畫書

高雄市政府
中華民國108年12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	變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條、第40條	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府	
本案公開展覽起訖日期	公告公開徵詢意見	自民國108年4月16日起至108年5月17日止，計公告30天，公告於高雄市政府都市發展局及大社區公所。
	公開展覽	
	說明會	
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	
	部 級	

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

本市大社都市計畫於民國62年9月27日公告發布實施，迄今共實施4次主要計畫通盤檢討、辦理8次個案變更、擬定2次細部計畫、1次公共設施通盤檢討、1次細部計畫通盤檢討及1次都市計畫圖重製專案通盤檢討。實施都市計畫過程中，為妥善解決處理公共設施保留地取得、開發社會成本內部化等課題，民國87年「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案之部分地區以附帶條件規定辦理整體開發，惟因各區課題複雜，尚有未能完成整體開發之地區。故為積極落實都市計畫整體開發地區實施之公平原則，爰針對尚未完成都市計畫程序或開闢困難之四處附帶條件地區變更案，於本次專案通盤檢討辦理。

依「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）」案內附帶條件第五案之區段徵收地區，受民國103年12月25日經濟部中央地質調查所公告之旗山斷層地質敏感地區影響，並經高雄市地政局辦理地質調查與安全性評估後，原區段徵收方案不具財務可行性，爰本案進行都市計畫調整；附帶條件第二、四、七案分別為變更機一用地為商業區案、變更機五用地為住宅區案與二號及三號道路交叉口農業區變更案，雖於民國92年先後擬定「大社都市計畫（部分機關用地為商業區）細部計畫」案、「擬定大社都市計畫（部分農業區為乙種工業區）細部計畫」案且「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）」案亦針對機五用地有指導原則，惟迄今皆因開發困難尚未執行。爰此，針對前開區段徵收地區、機一用地、機五用地及農業區變更等附帶條件地區，辦理本次專案通盤檢討，調整整體開發地區附帶條件內容，以引導都市土地符合都市發展所需、加速開發期程、維護土地所有權人權益。

第二節 法令依據

本專案通盤檢討案係依「都市計畫法」第26條、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第2條及第40條規定辦理。

一、都市計畫法第26條

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。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

（一）第2條

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。

（二）第40條

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百分之五十者，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。

第三節 計畫位置與範圍

本次專案通盤檢討計畫範圍係屬大社都市計畫區內之四處附帶條件地區（詳如圖1-3-2及表1-3-1所示）大社都市計畫區東至澄清湖特定區計畫區西界，南至仁武都市計畫北界，西與楠梓區為界，北至高速公路楠梓交流道（鳳山厝部分）特定區計畫南界，詳如圖1-3-1所示。

本計畫係針對民國87年「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）案」內之四處附帶條件地區變更案辦理專案通盤檢討，並依民國107年2月23日發佈實施「變更大社都市計畫（都市計畫書圖重製專案通盤檢討）」案重製後面積更新計畫範圍，包括位於機一用地東側之附帶條件二，計畫面積0.1359公頃；機五用地及其北側之附帶條件四，計畫面積0.2732公頃；現有都市發展區外圍部分相鄰分區土地之附帶條件五，計畫面積96.0045公頃；位於二號及三號道路交叉口農業區之附帶條件七，計畫面積0.4043公頃，總計畫面積共96.8179公頃，詳圖1-3-1所示。

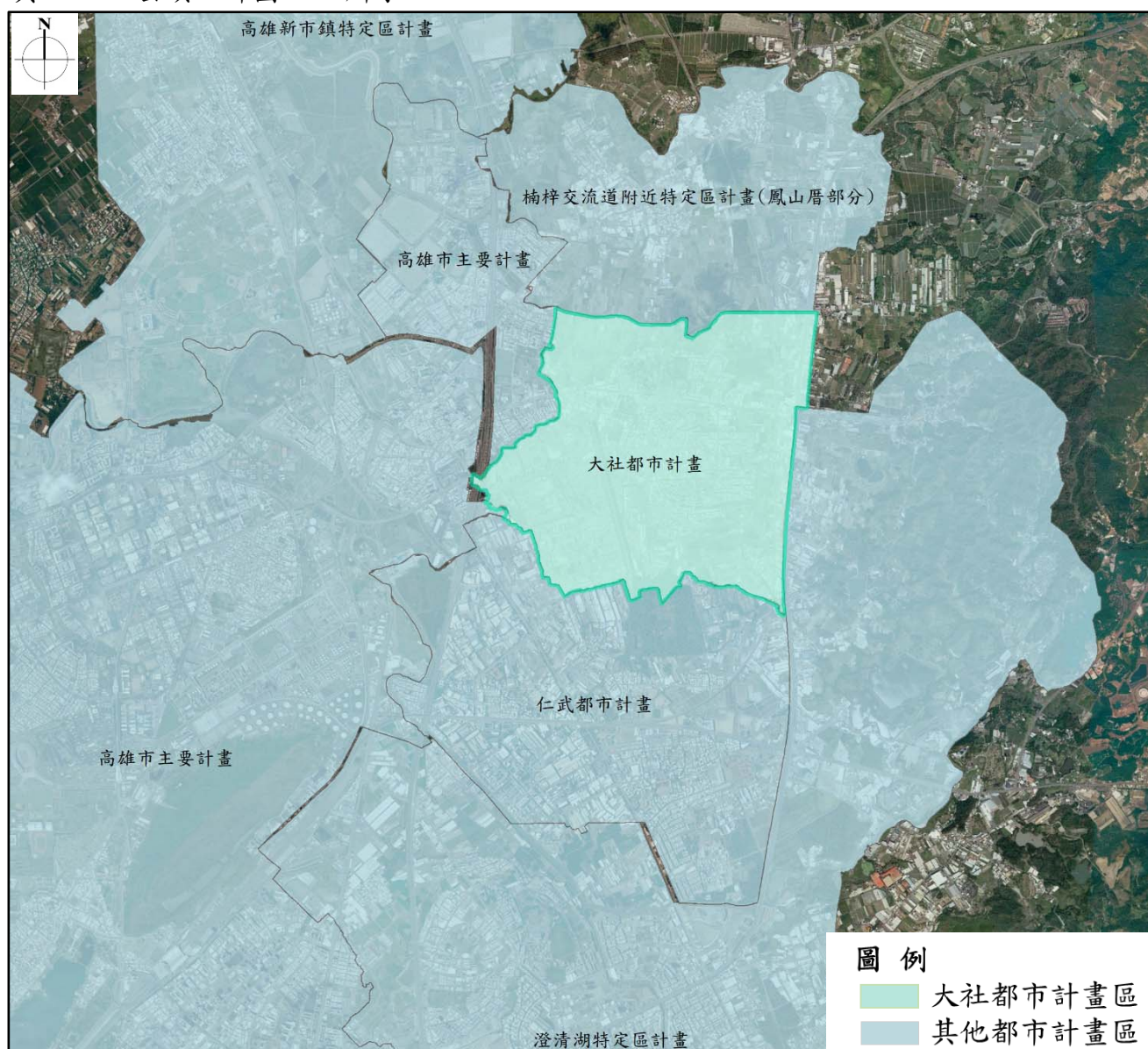


圖 1-3-1 計畫區地理位置示意圖

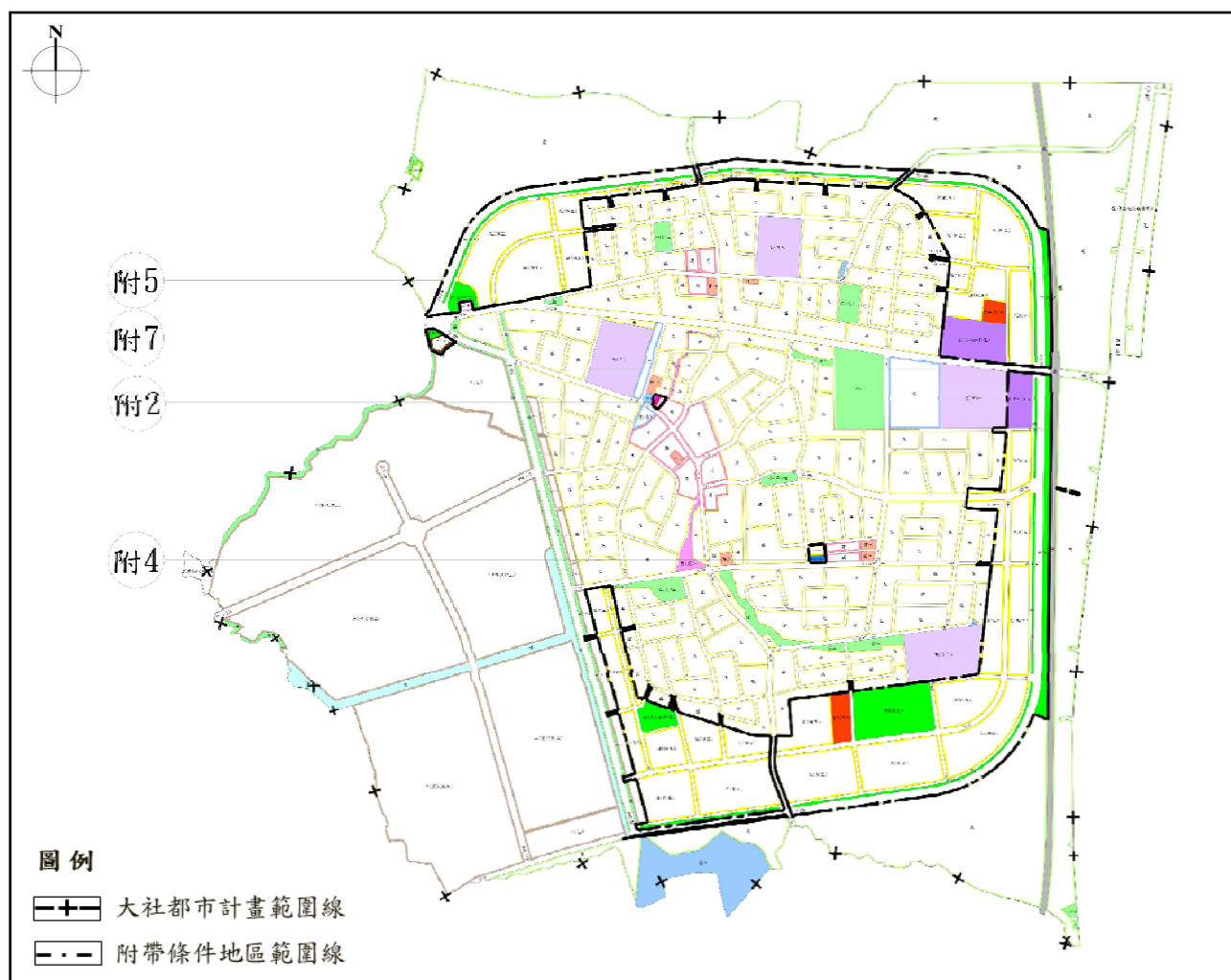


圖 1-3-2 計畫範圍內附帶條件地區位置示意圖

表 1-3-1 附帶條件地區位置與面積綜整表

附帶條件地區	位置	面積
附帶條件二	機一用地東側	0.1359
附帶條件四	機五用地及其北側	0.2730
附帶條件五	現有都市發展區外圍部分相鄰分區土地	96.0045
附帶條件七	二號及三號道路交叉口之農業區	0.4043

資料來源：1. 變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）；
 2. 變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）；
 3. 變更大社都市計畫（都市計畫書圖重製專案通盤檢討）。

第二章 現行都市計畫概要

第一節 都市計畫發展歷程

「大社都市計畫」於民國62年9月發布實施，迄今發布四次通盤檢討、三次專案通盤檢討及六次都市計畫個案變更等，辦理歷程詳如表2-1-1所示。

表 2-1-1 大社都市計畫辦理歷程表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號	備註
1	大社都市計畫	民國 62 年 9 月 28 日 府建都字 80211 號	新擬定
2	大社都市計畫（第一次通盤檢討）案	民國 68 年 12 月 3 日 府建都字 105730 號	通盤檢討
3	變更大社都市計畫（公共設施通盤檢討）案	民國 73 年 1 月 27 日 府建都字 1103 號	專案通盤檢討
4	變更大社都市計畫（第二次通盤檢討）案	民國 75 年 5 月 14 日 府建都字 44264 號	通盤檢討
5	變更大社都市計畫（部分綠帶為工業區）案	民國 78 年 1 月 12 日 府建都字 170233 號	個案變更
6	變更大社都市計畫（部分農業區、住宅區為工業區）案	民國 78 年 10 月 28 日 府建都字 125186 號	個案變更
7	變更大社都市計畫（部分農業區及綠帶為道路用地）（供高速公路使用）案	民國 82 年 10 月 28 日 府建都字 165916 號	個案變更
8	變更大社都市計畫（部分農業區及道路用地為鐵路用地）（供高速鐵路使用）案	民國 83 年 12 月 17 日 府建都字 207142 號	個案變更
9	變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）案	民國 87 年 11 月 7 日 府建都字 211694 號	通盤檢討（始劃設附帶條件整體開發地區）
10	變更大社都市計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案	民國 91 年 9 月 13 日 府建都字 0910162065 號	個案變更
11	擬定大社都市計畫（部分機關用地為商業區）細部計畫案	民國 92 年 7 月 18 日 府建都字 0920125475 號	變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）案變更內容明細表第四案
12	擬定大社都市計畫（部分農業區為乙種工業區）細部計畫案	民國 92 年 7 月 18 日 府建都字 0920125475 號	變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）案變更內容明細表第二十一案
13	變更大社都市計畫（部分農業區為鐵路用地）案	民國 96 年 11 月 12 日 府建都字 0960244980B 號	個案變更
14	變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）案	民國 103 年 12 月 3 日 高市府都發規字第 10335751901 號	通盤檢討
15	變更大社都市計畫細部計畫（土地使用管制暨都市設計）通盤檢討案	民國 103 年 12 月 3 日 高市府都發規字第 10335787402 號	變更土地使用管制暨都市設計細部計畫
16	變更大社都市計畫（都市計畫書圖重製專案通盤檢討）案	民國 107 年 2 月 23 日 高市都發開字第 10700748601 號	專案通盤檢討

第二節 現行都市計畫內容概要

本計畫之現行計畫為民國103年12月3日發佈實施之「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）」，惟民國107年2月23日發佈實施「變更大社都市計畫（都市計畫書圖重製專案通盤檢討）」案之同時，公告廢止原都市計畫圖，故有關計畫面積部分應以重製後面積為準。

一、計畫範圍

大社都市計畫區東至澄清湖特定區範圍線，南至仁武區界，西與楠梓區為界，北至高速公路楠梓交流道（鳳山厝）特定區範圍線，係儘可能以明顯易區分之自然地形、地物或人為構造物為界線，計畫範圍行政區劃包括本區大社、翠屏、三奶、觀音、神農、中里、保安等七里，計畫面積總計約為553.6329公頃，如圖2-2-1所示。

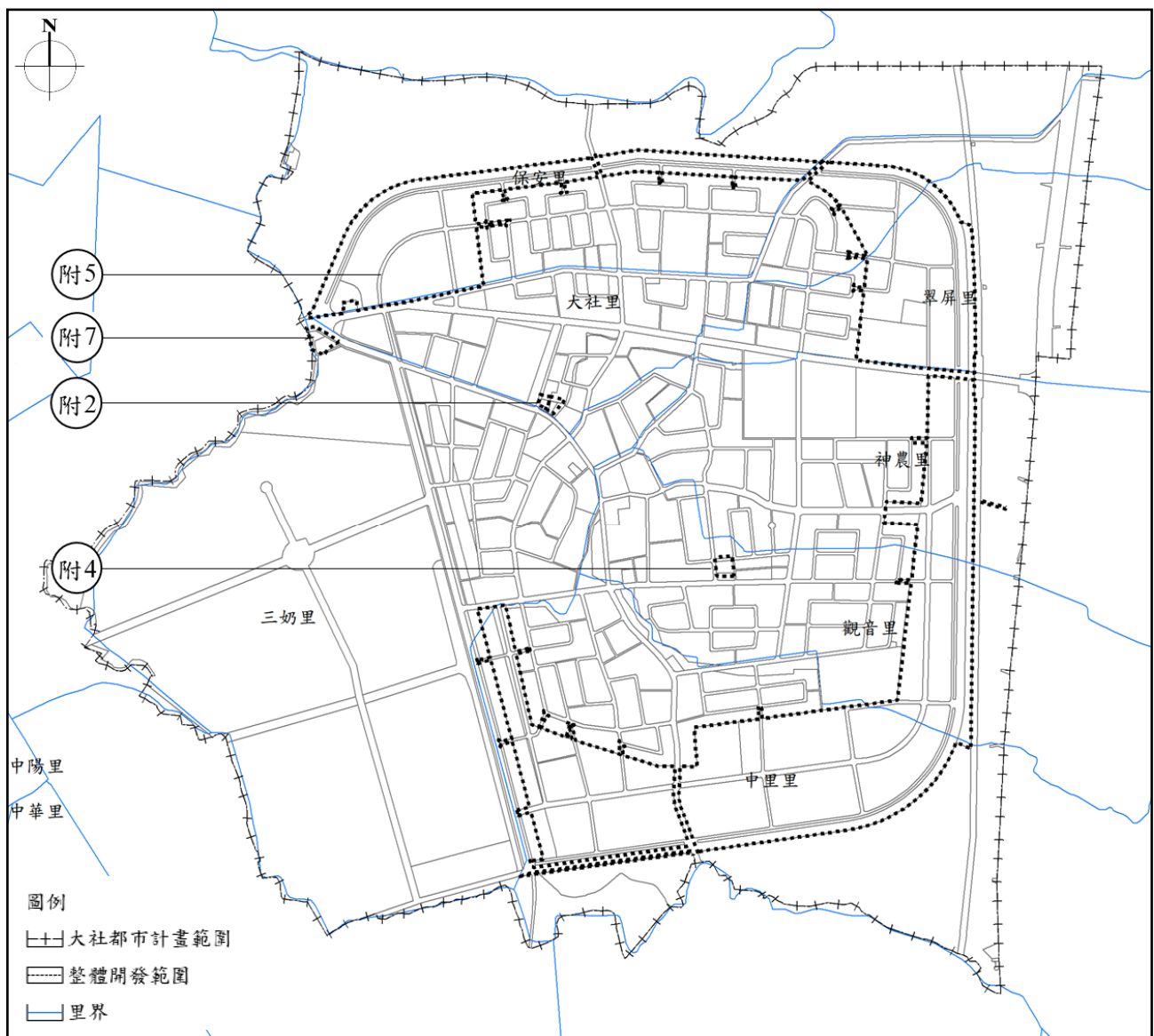


圖 2-2-1 大社都市計畫區位置示意圖

二、計畫人口

依據大社都市計畫區歷年來之人口成長趨勢推估，至民國110年計畫人口仍未超過44,000人，且近十年之計畫區人口平均維持於三萬餘人，計畫區內劃設之住宅區面積亦足以供計畫人口居住；故計畫人口計為44,000人。

三、計畫年期

配合「台灣南部區域計畫（第二次通盤檢討）（草案）」，計畫年期為民國110年。

四、土地使用計畫

土地使用計畫以現有集居地區為基礎，以二號、四號及五號道路劃分三處鄰里單元，並劃設商業區、工業區、行政區、加油站專用區、農會專用區、宗教專用區、農業區等土地使用分區，本計畫區之土地使用則以住宅區及工業區為主，詳如表2-2-1、圖2-2-2所示。

表 2-2-1 現行大社都市計畫區土地使用分區一覽表

土地使用類別		面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	185.4712	33.50	42.14
	商業區	6.3847	1.15	1.45
	工業區	3.5976	0.65	0.82
	特種工業區	101.1386	18.27	22.98
	乙種工業區	7.6836	1.39	1.75
	行政區	3.9419	0.71	0.90
	加油站專用區	0.1181	0.02	0.03
	農會專用區	0.2673	0.05	0.06
	農業區	113.5481	20.51	-
	宗教專用區	0.1480	0.03	0.03
	小計	422.2991	76.28	70.16
公共 設施 用地	機關用地	5.5423	1.00	1.26
	學校用地	文(小)	9.0619	2.06
		文(中)	7.5798	1.72
	市場用地	0.5073	0.09	0.12
	公園用地	5.3176	0.96	1.21
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.6319	0.66	0.83
	體育場用地	3.6750	0.66	0.84
	停車場用地	1.7163	0.31	0.39
	廣場用地(兼供停車場使用)	0.5939	0.11	0.13
	廣場用地(兼供道路使用)	0.1635	0.03	0.04

表 2-2-1 大社都市計畫區土地使用分區一覽表（續）

土地使用類別		面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地面積 百分比(%)
公共設施 用地	電路鐵塔用地	0.0195	0.00	0.00
	綠帶(地)用地	10.5598	1.91	2.40
	水溝用地	4.1043	0.74	0.93
	鐵路用地	4.6874	0.85	1.07
	道路用地	74.1733	13.40	16.85
	小計	131.3338	23.72	29.84
都市發展用地面積(1)		440.0848	-	100
計畫總面積(2)		553.6329	100	-

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

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

3. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更大社都市計畫（都市計畫書圖重製專案通盤檢討）案。

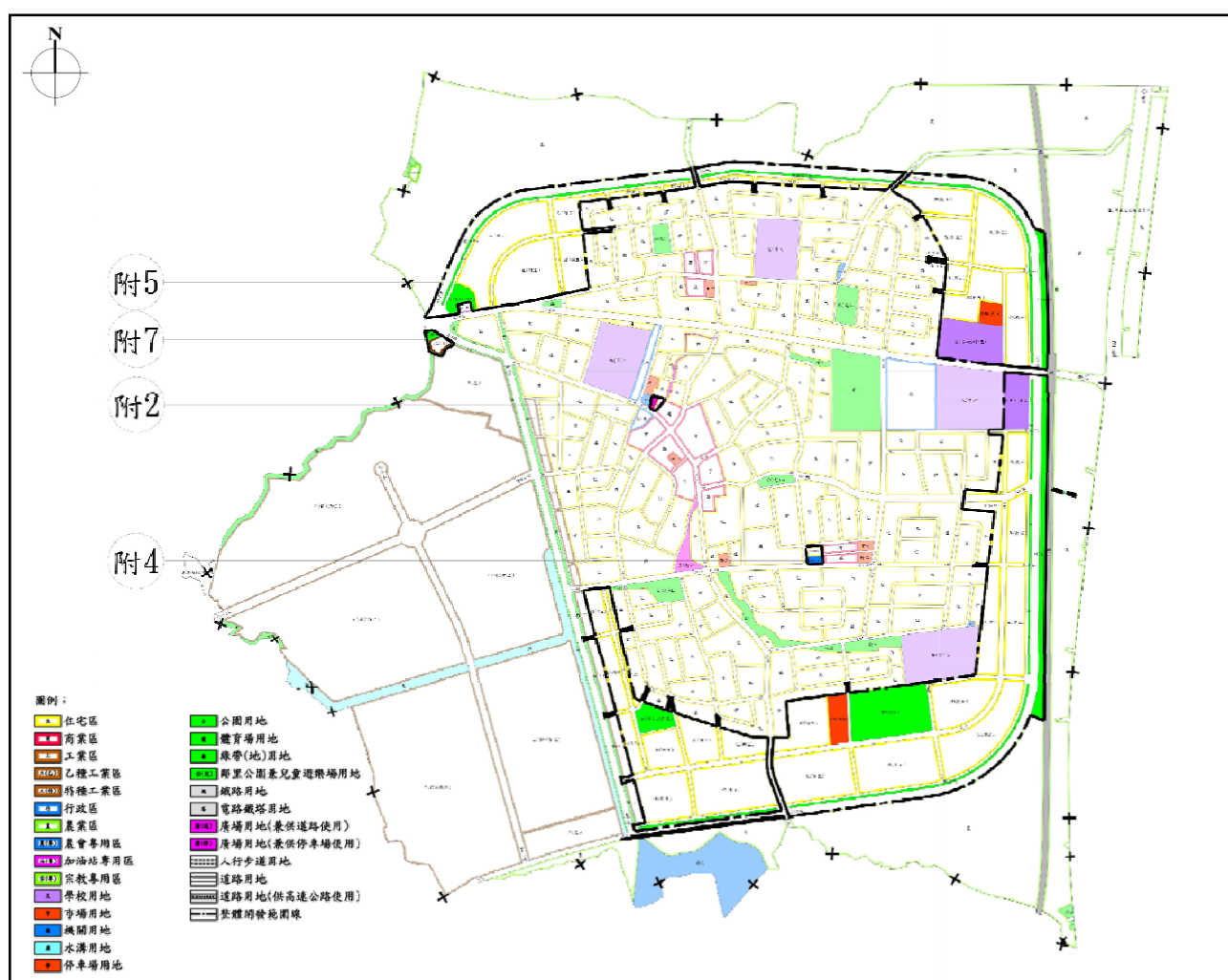


圖 2-2-2 本計畫土地使用分區示意圖

五、公共設施計畫

大社都市計畫區內之公共設施用地包括機關、學校、公園、市場、鄰里公園、廣場用地、停車場、綠帶（地）、水溝、體育場、電路鐵塔、鐵路及道路等，各公共設施用地明細詳表2-2-2所示。

表 2-2-2 現行大社都市計畫區公共設施用地一覽表

公共設施用地		設施編號	計畫面積 (公頃)	位置或說明	備註
機關用地		機一	0.0978	供興建活動中心及其他公共建築使用	
		機五	0.1073		
		機六	0.0810		
		機七	0.0284		
		機八	5.2278	供陸軍營區使用	
		小計	5.5423		
學校用地	文(小)	文(小)二	3.1801	現有大社國小	
		文(小)三	3.4943	現有觀音國小	
		文(小)四	2.3875	國小預定地	以區段徵收方式取得
		小計	9.0619		
	文(中)	文(中)一	5.2183	現有大社國中	部分用地以區段徵收方式取得
		文(中)二	2.3615	國中預定地	
		小計	7.5798		
市場用地		市一	0.1469	零售市場預定地	
		市二	0.0766	現有零售市場	
		市三	0.1398	現有零售市場	
		市四	0.1440	零售市場預定地	
		小計	0.5073		
公園用地		公一	3.5458	社區公園	兼供運動場使用
		公二	0.8642	鄰里公園	
		公三	0.7555	鄰里公園	
		公四	0.1521	鄰里公園	
		小計	5.3176		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		公(兒)一	0.7322	供第一鄰里單位使用	
		公(兒)二	0.4697	供第一鄰里單位使用	
		公(兒)四	0.3202	供第三鄰里單位使用	
		公(兒)五	0.8189	供第三鄰里單位使用	
		公(兒)六	0.5223	二號及三號道路交叉處附近	以區段徵收方式取得
		公(兒)七	0.7686	機八北側	以區段徵收方式取得
		小計	3.6319		

表 2-2-2 現行大社都市計畫區公共設施用地一覽表（續）

公共設施用地	設施編號	計畫面積 (公頃)	位置或說明	備註
廣場用地（兼供 停車場使用）	廣（停）	0.5445	文（小）二東側	
	廣（停）一	0.0494	社區商業中心附近	
	小計	0.5939		
停車場用地	停一	0.1712	區公所東側	
	停二	0.1344	市四南側	
	停三	0.0663	文（中）二西南側	
	停四	0.4707	文（小）四北側	以區段徵收方式取得
	停五	0.8737	體育場西側	以區段徵收方式取得
	小計	1.7163		
廣場用地（兼供道路使用）		0.1635		
綠帶（地）用地		10.5598		部分用地以區段徵收 方式取得
水溝		4.1043		部分用地以區段徵收 方式取得
體育場		3.6750	文（小）三南側	以區段徵收方式取得
電路鐵塔		0.0195		
鐵路用地		4.6874		
道路		74.1733		部分用地以區段徵收 方式取得
合計		131.3338		

註：計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

資料來源：變更大社都市計畫（都市計畫書圖重製專案通盤檢討）案。

六、交通運輸計畫

（一）道路

大社都市計畫區內各道路層級、位置與內容詳表2-2-3、圖2-2-3所示。

1. 主要聯外道路

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

2. 次要聯外道路

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

3. 工業區主要道路

- （1）三號道路：位於工業區之北側及東側，其北端連接二號道路，南端則與六號道路連結，計畫寬度20公尺，兩旁並劃設5公尺綠帶。
- （2）六號道路：位於工業區之南面，為自大社都市計畫區內向西通往仁武之工業區主要聯外道路，計畫寬度15公尺。

4. 區內道路配合區內主要、次要及出入道路

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

（二）高速公路

1. 中山高速公路穿越大社都市計畫區之西端，其用地劃設為道路用地，面積約為1.13公頃。
2. 第二高速公路穿越大社都市計畫區之東北端，為一號道路拓寬闢建而成，計畫道路寬度45公尺。

（三）鐵路用地

高速鐵路穿越大社都市計畫區之東側，用地劃設為鐵路用地，面積約為4.6874公頃。

表 2-2-3 大社都市計畫區計畫道路編號表

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

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

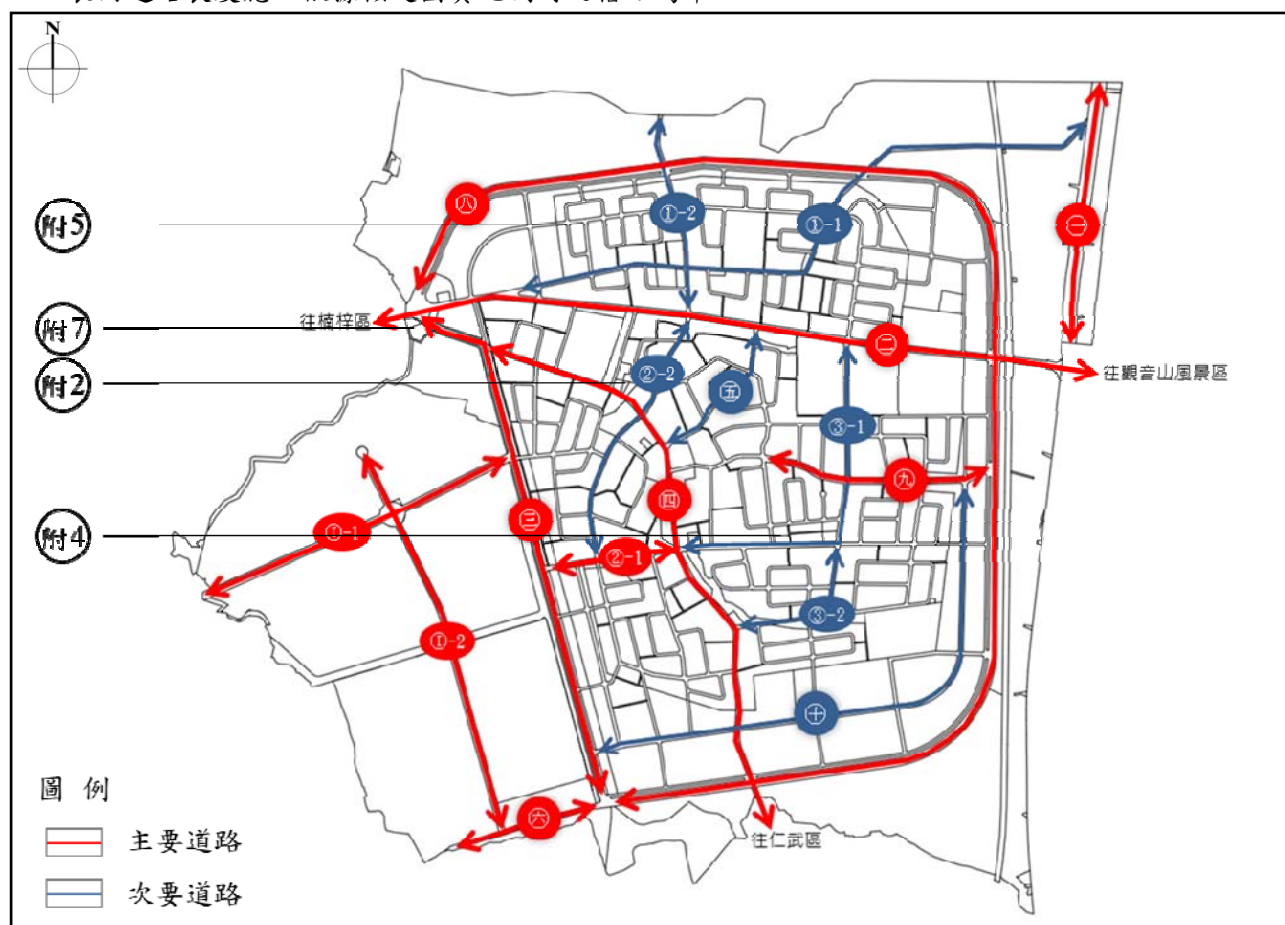


圖 2-2-3 大社都市計畫區道路系統示意圖

七、都市防災計畫

都市防災之主要目的係於防止都市廣域災害之發生及蔓延，並於重大災害發生時提供疏散、救助、避難、復舊之機能。依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定，進行都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討規定；同時考量潛在災害類型，針對土地使用情形，進行都市防災規劃。

土地使用情形直接影響地區安全，大社都市計畫區之土地使用現況，多為住商混合使用，容易提高災害發生的機率；計畫區內亦有多處發展老舊之社區，其房屋建設多已老舊不堪，對民眾的生活安全已然造成威脅。事先之災害防治規劃，能有效降低災害發生機率與災害造成之破壞；災害發生時，防災避難所可成為避免民眾受到二次傷害之安置場所，故大社都市計畫區內劃設之避難所地區，主要有公園、廣場、空地與各級學校等，如圖2-2-4所示。

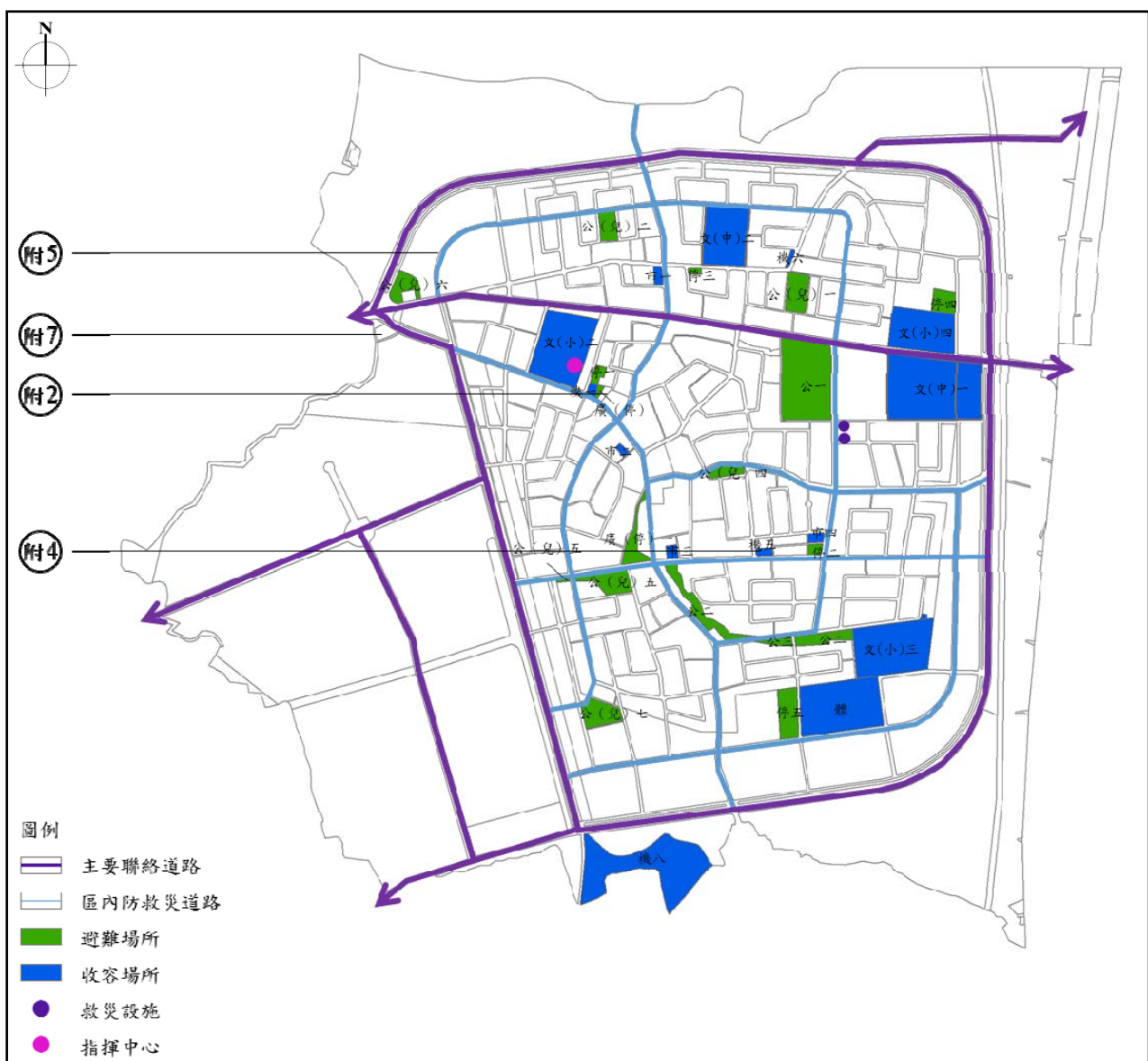


圖 2-2-4 大社都市計畫區都市防災計畫示意圖

第三節 附帶條件地區計畫內容概述

本計畫係針對「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案附帶條件規定之四處整體開發地區進行專案通盤檢討，迄今歷經「擬定大社都市計畫（部分機關用地為商業區）細部計畫」案、「擬定大社都市計畫（部分農業區為乙種工業區）細部計畫案」「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）」案及「變更大社都市計畫（都市計畫書圖重製專案通盤檢討）」案。

惟民國107年2月23日發佈實施「變更大社都市計畫（都市計畫書圖重製專案通盤檢討）」案之同時，公告廢止原都市計畫圖，故計畫面積應以重製後面積為準；本計畫之附帶條件案號係依循「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）」案之案號編列，大社都市計畫附帶條件地區之內容概要如表2-3-1所示。

表 2-3-1 大社都市計畫附帶條件地區彙整表

序號	第三次通盤檢討	第四次通盤檢討	面積（公頃）	附帶條件規定內容
1	變更編號 第十一案	附帶條件 五	96.0045	應以區段徵收方式辦理，並俟區段徵收完成後始得發照建築。
2	變更編號 第四案	附帶條件 二	0.1359	變更機關用地為商業區部分應另行擬定細部計畫（含配置 40%之公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。
3	變更編號 第十案	附帶條件 四	0.2730	保留為機關用地之土地由本案之所有地主無償提供，並俟產權登記給地方政府後，住宅區始得發照建築。
4	變更編號 第廿一案	附帶條件 七	0.4043	應另行擬定細部計畫劃設必要之公共設施用地，並俟區段徵收辦理完成後始得發照建築。

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

資料來源：1. 變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）；2. 變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）；3. 變更大社都市計畫（都市計畫書圖重製專案通盤檢討）。

一、區段徵收區（附帶條件五）

區段徵收區（附帶條件五）係於「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案變更案號第十一案中變更農業區、工業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、住宅區、道路用地、綠帶（地）用地、國中用地、人行步道用地等為道路用地、住宅區、水溝用地、停車場用地、國中用地、國小用地、體育場用地、綠帶（地）用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地。

（一）附帶條件規定內容

其附帶條件內容為應以區段徵收方式辦理，並俟區段徵收完成後始得發照建築。

（二）計畫範圍與面積

區段徵收區（附帶條件五）位於大社都市計畫現有都市發展區外圍部分相鄰分區土地，面積合計約96.0045公頃，如表2-3-2、圖2-3-1所示。

（三）土地使用計畫

區段徵收區（附帶條件五）內土地使用分區為住宅區，劃設面積約為57.1470公頃，占總面積59.53%，如表2-3-1、圖2-3-1所示。

表 2-3-2 區段徵收區（附帶條件五）土地使用計畫面積表

項目			面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	住宅區	住一	57.1470	59.53
	小計		57.1470	59.53
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）六	0.5223	0.54
		公（兒）七	0.7686	0.80
	國小用地	文（小）四	2.3875	2.49
	國中用地	文（中）一	1.3210	1.38
	停車場用地	停四	0.4707	0.49
		停五	0.8737	0.91
	體育場用地	體	3.6750	3.83
	綠帶（地）用地	綠	6.2376	6.50
	水溝用地	溝	0.0373	0.04
	道路用地	道	22.5638	23.50
	小計		38.8575	40.47
合計			96.0045	100.00

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

(四) 公共設施計畫

區段徵收區（附帶條件五）內公共設施用地包含鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、國中用地、國小用地、體育場用地、綠帶（地）用地、水溝用地及道路用地，劃設面積約為38.8575公頃，占總面積40.47%，如表2-3-1、圖2-3-1。

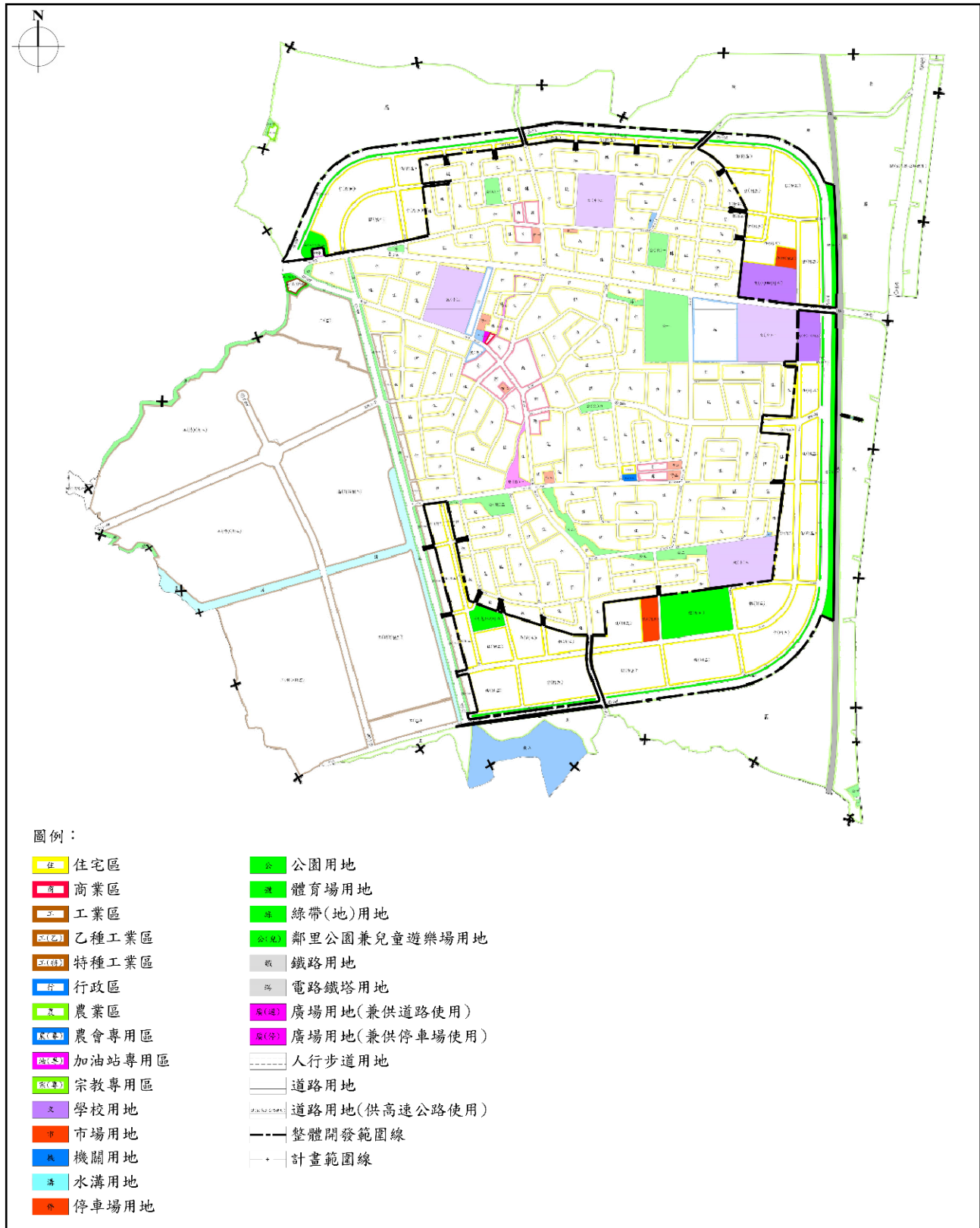


圖 2-3-1 區段徵收區（附帶條件五）土地使用計畫示意圖

二、變更機一用地為商業區案（附帶條件二）

變更機一用地為商業區案（附帶條件二）之範圍係依「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案變更案號第四案範圍，並於民國92年3月辦理「擬定大社都市計畫（部分機關用地為商業區）細部計畫」案，相關內容詳述如後。

（一）附帶條件規定內容

依「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案，變更機關用地為商業區部分應另行擬定細部計畫（含配置40%之公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

（二）土地使用計畫

變更機一用地為商業區案（附帶條件二）配合主要計畫規定，留設40%公共設施用地，其測量之計畫面積為0.1312公頃。故於基地西側配合機一用地之戶政事務所停車需求，規劃0.05248公頃廣場兼停車場用地（附），另有0.07872公頃商業區（附）；其於都市計畫書圖重製後之公共設施用地比例已低於40%，故後續規劃應審慎考量土地使用配置，詳如圖2-3-2、表2-3-3所示。



圖 2-3-2 變更機一用地為商業區案（附帶條件二）土地使用分區示意圖

表 2-3-3 變更機一用地為商業區案（附帶條件二）土地使用計畫面積分配表

土地使用分區	面積	規劃面積 (公頃)	重製後面積 (公頃)	規劃面積 百分比(%)	重製後面積 百分比(%)
商業區（附二）		0.07872	0.0865	60.00	63.65
廣場兼停車場用地（附二）		0.05248	0.0494	40.00	36.35
合計		0.13120	0.1359	100.00	100.00

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

四、二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）

二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）之範圍係依「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案之變更案號第廿一案範圍，以附帶條件規定變更農業區為工業區（附）及綠地（附），相關內容詳述如後。

（一）附帶條件規定內容

應另行擬定細部計畫劃設必要之公共設施用地，並俟區段徵收辦理完成後始得發照建築。

（二）土地使用計畫

「擬定大社都市計畫（部分農業區為乙種工業區）細部計畫」案之測量樁位展繪成果與土記登記謄本所載面積，且基地內亦包含未登錄土地，計畫面積為0.4041公頃，詳如圖2-3-4所示。

依「擬定大社都市計畫（部分農業區為乙種工業區）細部計畫」案變更內容之要求，並配合鄰近工業區及現有出入道路、綠帶系統，於興楠路南側原農業區變更為0.24246公頃乙種工業區（附）及0.16164公頃綠地（附），詳如表2-3-5所示。



圖 2-3-4 二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）土地使用分區示意圖

表 2-3-5 二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）土地使用計畫面積分配表

土地使用分區	面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	重製後面積 (公頃)	規劃面積 百分比 (%)	重製後面積 百分比 (%)
乙種工業區（附七）		0.24246	0.2433	65.34	60.18
綠地（附七）		0.16164	0.1610	34.36	39.82
合計		0.40410	0.4043	100.00	100.00

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

第三章 上位及相關計畫彙整分析

第一節 上位計畫

一、全國國土計畫

根據行政院於民國107年4月30日公告實施之「全國國土計畫」內容，本計畫於國土計畫之架構體系下屬城鄉發展地區，應考量成長現況與社會經濟需求，集約式發展都市地區，本計畫後續應加速辦理整體開發，以促進土地資源再利用，並應參酌地區性別、年齡結構、社經條件等因素，以公共設施轉型檢討，全國國土計畫與本市相關之發展目標、成長管理策略及執行工具順序建議等摘述如下：

（一）國土永續發展目標

為維持國土永續發展，國土計畫之目標為「安全、有序、和諧」，其中「有序」係為經濟永續，落實集約發展，有效率引導城鄉均衡，故依據當前人口、戶數、戶量之發展趨勢，及未來人口成長情況，目前既有都市發展用地尚得以滿足居住發展需要，未來城鄉發展應以城鄉發展區域範圍為主，以既有都市計畫地區及非都市已開發地區為優先區位。

城鄉發展地區應加速辦理都市更新、都市計畫整體開發地區，促進土地資源再利用，並應考量性別、年齡結構、社經條件等因素，以公共設施轉型檢討。

（二）國土空間發展與成長管理策略

1. 城鄉發展優先順序

直轄市、縣（市）國土計畫應具體指出各該城鄉發展空間之發展優先順序，針對既有都市計畫內之都市發展用地之發展優先順序原則為以區內低度發展、無效供給地區之再利用為優先，推動更新地區、整體開發地區次之。

2. 環境品質提升及公共設施提供策略

都市計畫地區應針對既有都市計畫地區評估合理之公共設施服務水準，明定應優先開發之公共設施之區位及開發期程，整合政策補助、整體開發、變更負擔等多元方式確保公共設施提供，並應配合住宅法相關規定，規劃適宜之住宅，以提升既有發展地區環境品質、創造宜居都市環境。

針對不符都市計畫發展所需之公共設施保留地，應予檢討及變更，並應會商各該公共設施指定使用或用地主管機關，根據當地城鄉發展願景，研擬變更構想，透過整體開發等方式，加速土地活化，俾土地有效利用。

（三）策略執行工具建議

1. 回饋機制

直轄市、縣（市）政府在興建地區公共設施時，應善用都市土地變更負擔、都市更新捐贈公益設施或整體開發捐贈用地等多元方式，取得相關用地。

2. 公有土地活化機制

公有土地、國營事業土地活化：直轄市、縣（市）政府得盤點城鄉發展地區內公有及國公營事業土地、設施資源，評估輔助社會弱勢、促進產業創新發展、落實社會公平正義等需求，協同土地及設施管理機關共同規劃，優先研擬公有土地及設施之活化策略，且相關公辦之整體開發、都市更新、促進民間參與公共建設、聯合開發等均應以創造社會公義為目標，進行公益性設施及公共設施規劃，以促使公共資源有效應用於社會。

二、高雄市國土計畫（草案）

依據國土計畫法及全國國土計畫之指導，直轄市、縣（市）國土計畫應於民國109年4月30日前公告實施，以下彙整本市國土計畫草案之相關內容如下：

■ 高雄市城鄉發展優先順序

依全國國土計畫指導，擬定轄內城鄉發展地區發展優先順序，高雄市以既有都市計畫內都市發展用地及原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區、發展型特專區及開發許可地區為優先發展地區，城鄉發展優先順序示意圖詳如圖3-1-1所示。

1. 既有發展地區

（1）既有都市計畫內都市發展用地

屬低度發展之都市發展用地應作為優先發展地區，包含橋頭新市鎮、高雄港洲際貨櫃中心二期、高雄港及興達港港區周邊土地。

（2）原依區域計畫法劃定鄉村區、工業區、發展型特專區及開發許可地區

原依區域計畫法劃定鄉村區、工業區、發展型特專區及開發許可地區，屬低度發展地區應作為優先發展地區，本市以路竹科學園區周邊土地為優先發展地區。

2. 既有都市計畫內農業區

屬本計畫城鄉發展地區第一類之都市計畫農業區，應於未來辦理都市計畫通盤檢討時，作為優先發展地區。

3. 5年內有具體需求且符合城鄉發展地區第二類之三劃設條件地區

指認為城鄉發展地區第二類之三地區（含本市新訂、擴大都市計畫區及5年內有具體發展需求地區），屬鄰近既有都市計畫、原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區、產業園區及開發許可地區周邊地區，得配合產業發展及政策推動需求列為優先發展地區。

本計畫區依高雄市國土計畫之原則屬既有發展地區，將依城鄉發展優先順序原則辦理。

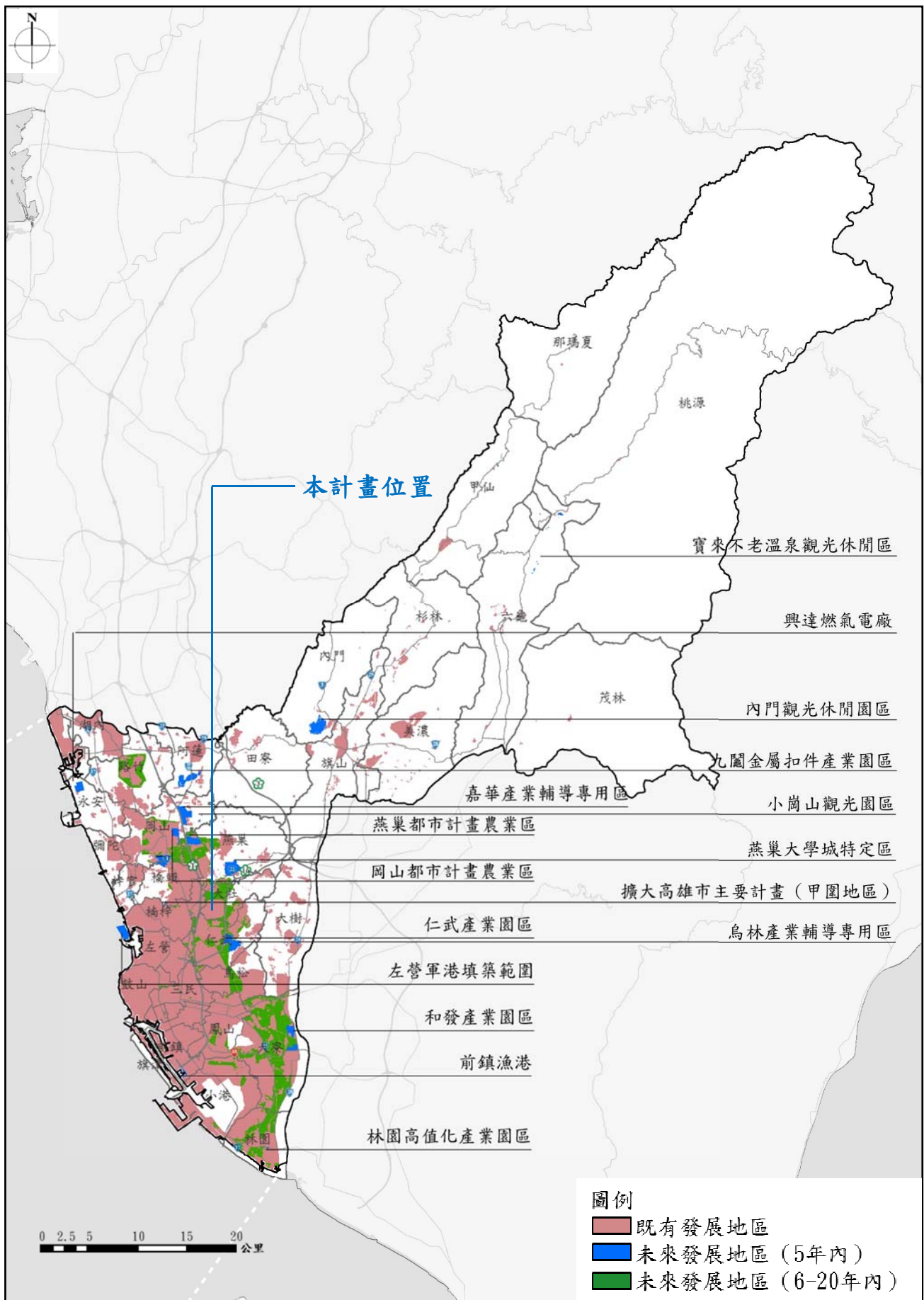


圖 3-1-1 高雄市城鄉發展優先順序區位示意圖

第二節 相關計畫

一、交通建設計畫

本計畫周邊相關交通建設計畫整理如圖3-1-2所示。鄰近之相關重要交通建設計畫包括岡山轉運站、高鐵左營轉運站及國道7號高速公路建設計畫。

(一) 岡山轉運站

岡山轉運站與南岡山轉運站分別位於台鐵岡山車站與捷運南岡山站前，兩處轉運站均採3席月台配置，可提供北高雄岡山地區利用台鐵及捷運紅線等軌道系統進出都會核心之轉運服務。

(二) 左營轉運站興建營運移轉案

此轉運專用區屬高雄市都市計畫細部計畫，規劃設置於高鐵左營站以西之轉運專用區，土地面積約1.33公頃。設置16席月台，可提供北高雄都會核心高鐵、台鐵、捷運、公路客運及市區公車等全方位轉運服務。

(三) 國道7號高速公路建設計畫

國道7號路線全長約23公里，沿線設置南星端、林園、臨海、大坪頂、小港、大寮系統、鳳寮、鳥松、仁武系統等9處匝道或系統交流道。主要因應高雄港洲際貨櫃中心二三期衍生之車流需求。



圖 3-1-2 大社都市計畫區周邊重要交通建設發展計畫示意圖

二、仁武產業園區建設計畫

(一) 以「智能園區，韌性仁武4.0」帶動整體產業轉型升級

檢視高雄市整體產業佈局，北高雄以南科高雄園區領軍，加上多所大專院校之研發動能與專業技術人才，使其成為科學研究與創新之育成重心；中高雄藉由財團法人金屬工業研究中心的輔佐，與大社、仁武、楠梓加工出口區等地方既有產業基礎，共同帶動整體產業走向轉型升級，詳如圖3-1-3所示。

(二) 預期引進產業

依據產業發展特性與市場潛力分析結果，中央政策引導重點產業走向高值化發展，其中以資訊電子業為主，又以基本金屬及其相關製造業最具發展潛力。大高雄基本金屬製造業占有支撐地區經濟發展之重要地位，而以金屬加工為主的產業園區集中在中高雄及高屏發展圈。在全球競逐製造業智慧化發展的趨勢下，帶動了金屬相關製造業的用地發展需求，但高雄地區產業園區用地已無多餘空間可供釋出使用。

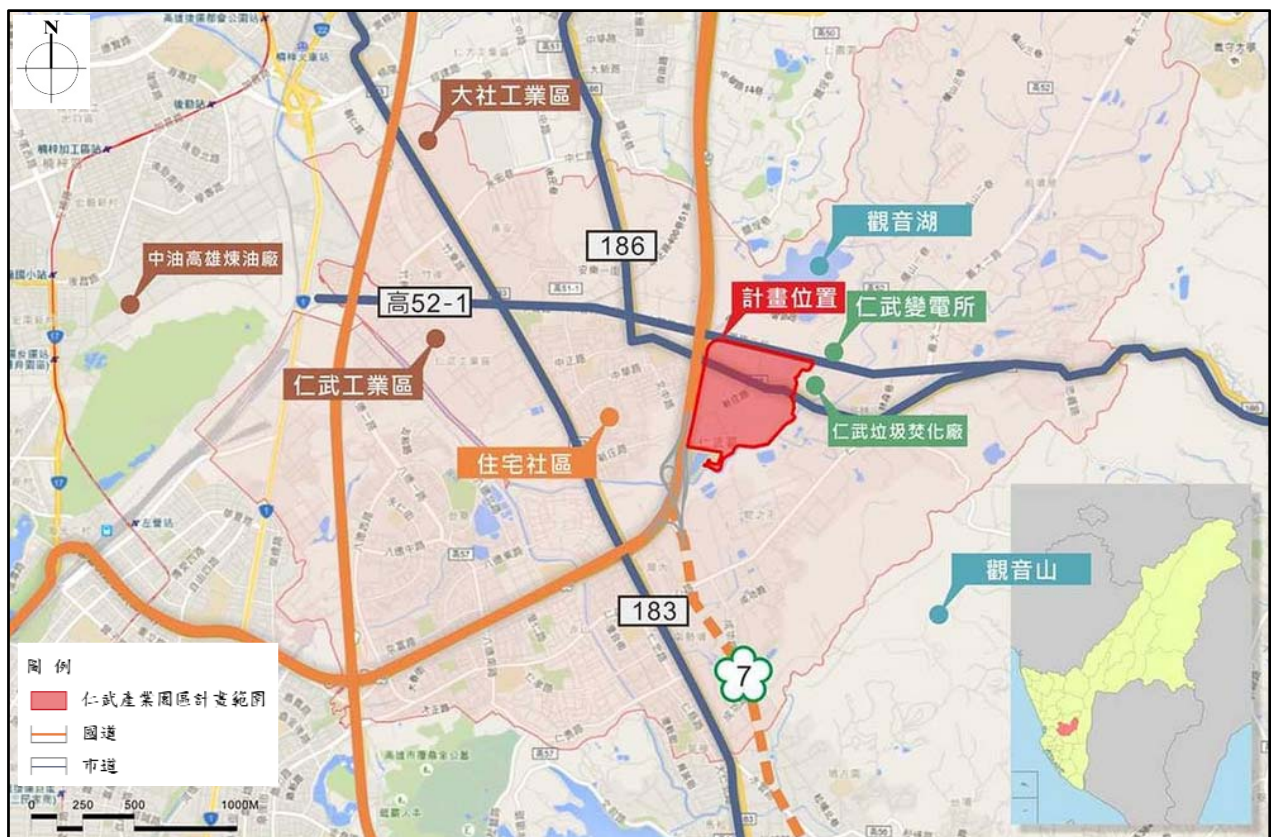


圖 3-1-3 仁武產業園區計畫區位示意圖

順應節能減碳與智慧化發展之目標，仁武產業園區之產業引進構想，將從產業面分析既有產業群聚與地方產業需求，整合產業發展政策以篩選潛力產業，輔以環境面之健康風險、空氣污染防制、水污染防治等指標考量，落實園區低污染、高值化及智慧化等發展目標之適宜產業進駐。

第四章 附帶條件整體開發地區發展現況

第一節 大社都市計畫區基本調查及分析

一、自然及人文環境

(一) 地形及坡度

大社都市計畫區位於高雄平原之中央，西接楠梓區，以北為岡山農業平原進入高雄都會核心區的緩衝帶與門面象徵，全區地勢平緩。地勢東高西平，平原帶除鄉街聚落外，均為農業區。東北角觀音山為內門丘陵之尾端，坡度約15-23度間，海拔50-100公尺，如圖4-1-1所示。

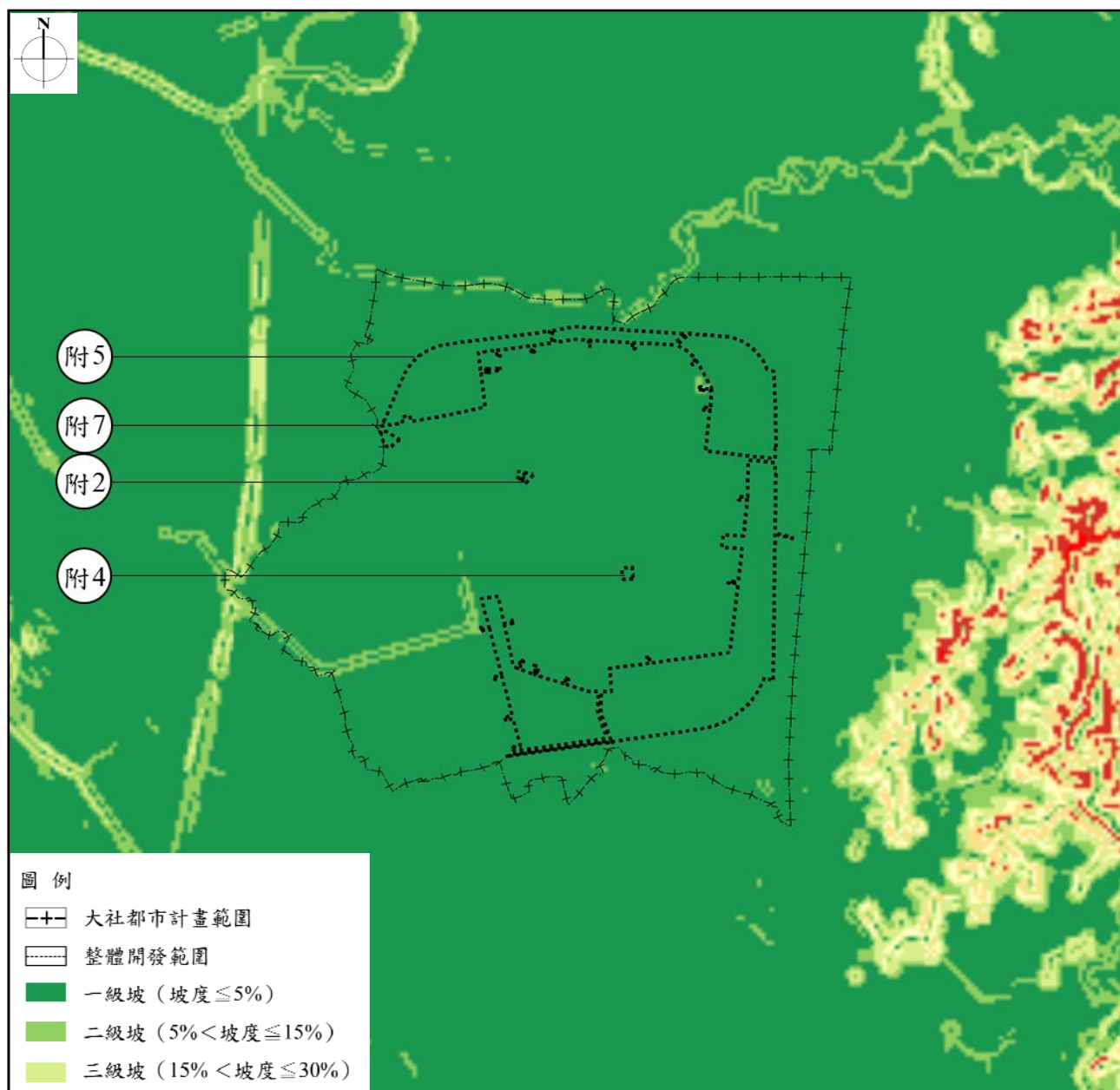


圖 4-1-1 坡度分析示意圖

(二) 水文

大社區內主要區域排水有大社排水、三奶壇排水、中里排水及林子邊排水往西匯入楠梓排水；而依「高雄市大社區中里排水整體改善計畫」，現已完成短期（三民路及鹽埕巷箱涵改善工程）及中期（金龍路至大新路箱涵改善工程）計畫，大幅改善大社區淹水情形；長期工程為沿都市計畫外環道路設置分洪道，以分流中里及三奶壇排水至市區外之林子邊溪，詳如圖4-1-2所示。



圖 4-1-2 區域排水示意圖

（三）氣候

大社區位於高雄市北側，高雄市位處北回歸線以南，全境屬熱帶季風氣候，冬季雖受東北季風吹拂，但其易被西太平洋之溫暖海洋氣流抵消，故高雄市之冬季氣溫較同緯度之大型城市明顯溫暖許多；全年溫差七月最高，一月最低，平均溫差 10°C 。

高雄市雨量主要受地形及季風影響，冬季為乾季，夏季西南季風盛行，對流作用旺盛，易生對流性雷雨，雨水豐沛，故全年有四至五個月為雨季，年平均雨量在2,000至3,000mm之間，雨量隨地形由西南向山區遞增，降雨集中於5至9月占全年降雨量90%以上，如圖4-1-3所示。

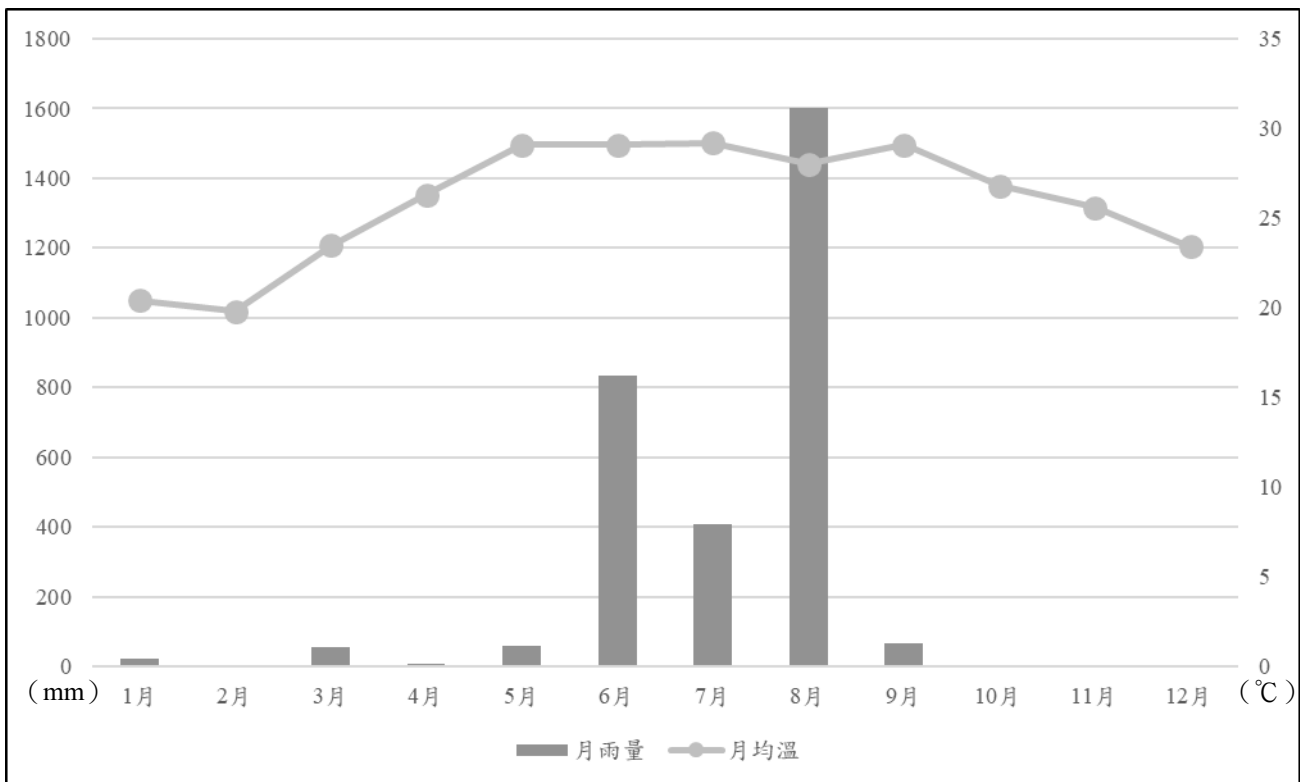


圖 4-1-3 民國 107 年高雄市月雨量暨月平均氣溫分布圖

（四）人文

大社區於明鄭時期即由仁武鎮開墾，屬觀音山屯墾區，昔稱「仁武庄」，農業定位直至1970年代為求經濟發展，開發仁武工業區、大社工業區後而改變為以石油化學工業為主的工業聚落，與鄰近的仁武、楠梓一帶，因石化產業形成特殊的產業地景，具有特殊的地標象徵。

觀音山綿亙於本區東側，自嘉誠里迄中里里，並有名聞遐邇的觀音山大覺寺，聚鍾靈毓秀之氣。另神農里翠屏岩寺，背倚觀音山，是南部馳名的古剎之一，而觀音山之「翠屏夕照」，更為鳳山八景之一，為高雄平原特有的文化地景。本區有全台最古老之皮影劇團，且皮影戲團為全台灣目前僅存五團之二：東華皮影劇團、合興皮影劇團。

二、人口成長分析

大社都市計畫區於民國97年全區人口為27,251人，至民國106年人口成長至28,904人，雖歷年來人口成長波動較大，而年平均增加率為0.67%，近5年人口成長趨勢呈現和緩上升，詳如表4-1-1、圖4-1-4所示。

歷年來大社都市計畫區內之現況人口佔全區總人口比例均達80%以上，顯見本都市計畫區為大社區主要發展地區，且近年來高雄核心都會區已實質向外擴展蔓延。本計畫參考前次通盤檢討之人口成長與預測，其推估所得之計畫區民國110年人口數介於24,000人～28,000人之間，待附帶條件整體開發區順利開發後將可提供之發展腹地，故本計畫仍維持計畫人口為44,000人。

表 4-1-1 大社都市計畫區人口統計表

年度	大社都市計畫區 計畫人口數 (人)	大社都市計畫區 現況人口 (人)	增加人口數 (人)	成長率 (%)
97	44,000	27,251	25	0.09
98	44,000	27,231	-20	-0.07
99	44,000	25,445	-1,786	-6.56
100	44,000	25,497	52	0.20
101	44,000	27,960	2,463	9.66
102	44,000	28,133	173	0.62
103	44,000	28,698	565	2.01
104	44,000	28,895	197	0.69
105	44,000	28,936	41	0.14
106	44,000	28,904	-32	-0.11
平均值	-	27,695	-	0.67

資料來源：直轄市縣（市）內政公務統計報表網際網路報送系統，查詢時間民國108年3月19日。

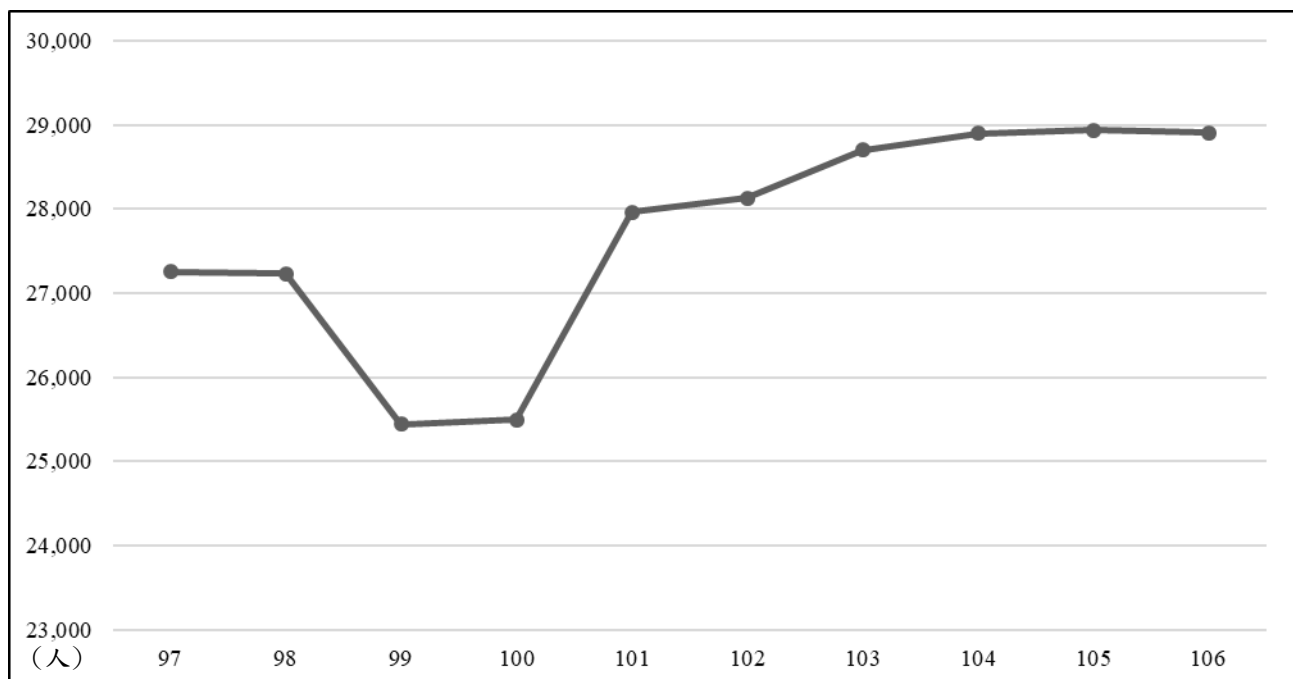


圖 4-1-4 大社都市計畫區人口成長趨勢圖

三、產業經濟分析

檢視最新發布之產業統計資料，民國104年之農林漁牧業普查，大社區內從事農牧業之農牧戶內人口數為5,414人、從事漁業為17人，第一級產業從業人口約佔大社區人口15.70%；而依據民國105年工業及服務業普查成果，大社區從事工業及服務業之人數中有52.84%為製造業；其次為批發零售業，佔17.47%，顯示製造業為大社區甚為重要之產業，如表4-1-2所示。

表 4-1-2 本計畫區民國 105 年工業及服務業場所單位數

產業別		工業及服務業從業人數		工業及服務業場所登記家數	
		大社區	高雄市	大社區	高雄市
二級產業	礦業及土石採取業	-	138	-	23
	製造業	8,798	298,579	508	14,586
	電力及燃氣供應業	(D)	4,236	3	102
	用水供應及污染整治業	254	6,432	27	912
	營建工程業	1,606	75,982	265	14,377
	小計	10,658	385,367	803	30,000
三級產業	批發及零售業	2,909	215,989	957	68,761
	運輸及倉儲業	732	52,846	80	6,251
	住宿及餐飲業	853	70,554	361	20,407
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	(D)	14,720	7	1,456
	金融及保險業、強制性社會安全	101	34,732	12	3,219
	不動產業	57	10,802	32	2,738
	專業、科學及技術服務業	121	26,218	38	5,475
	支援服務業	200	42,574	42	3,575
	教育業	154	17,369	33	3,101
	醫療保健及社會工作服務業	215	54,817	41	3,866
	藝術、娛樂及休閒服務業	91	8,497	42	2,180
	其他服務業	513	29,439	260	16,299
	小計	5,946	578,557	1,905	137,328
總計		33,208	16,651	963,924	2,708

註：—表示無數值；(D)表示不陳示數值，以保護個別資料。

資料來源：民國105年工業及服務業普查成果。

四、土地使用現況

(一) 計畫區土地使用現況

檢視大社都市計畫區整體土地使用現況，農業區主要位於計畫區北側及南側，三中路以東為大社工業區，現況以工業使用為主，其餘零星工業使用則分散於高速鐵路兩側；商業使用主要以中山路及三民路沿街兩側發展；住宅使用則分佈於三中路以東，高速鐵路以西地區，區公所及主要公共設施亦設置於此一區域，詳如圖4-1-5所示。

另就各項土地使用現況面積及比例而言，大社都市計畫區以農業使用及工業使用為最多，分別約佔計畫區面積比例約28.04%及23.85%，其次為道路使用及住宅使用，分別佔計畫區面積之20.50%及16.39%，詳如表4-1-3所示。

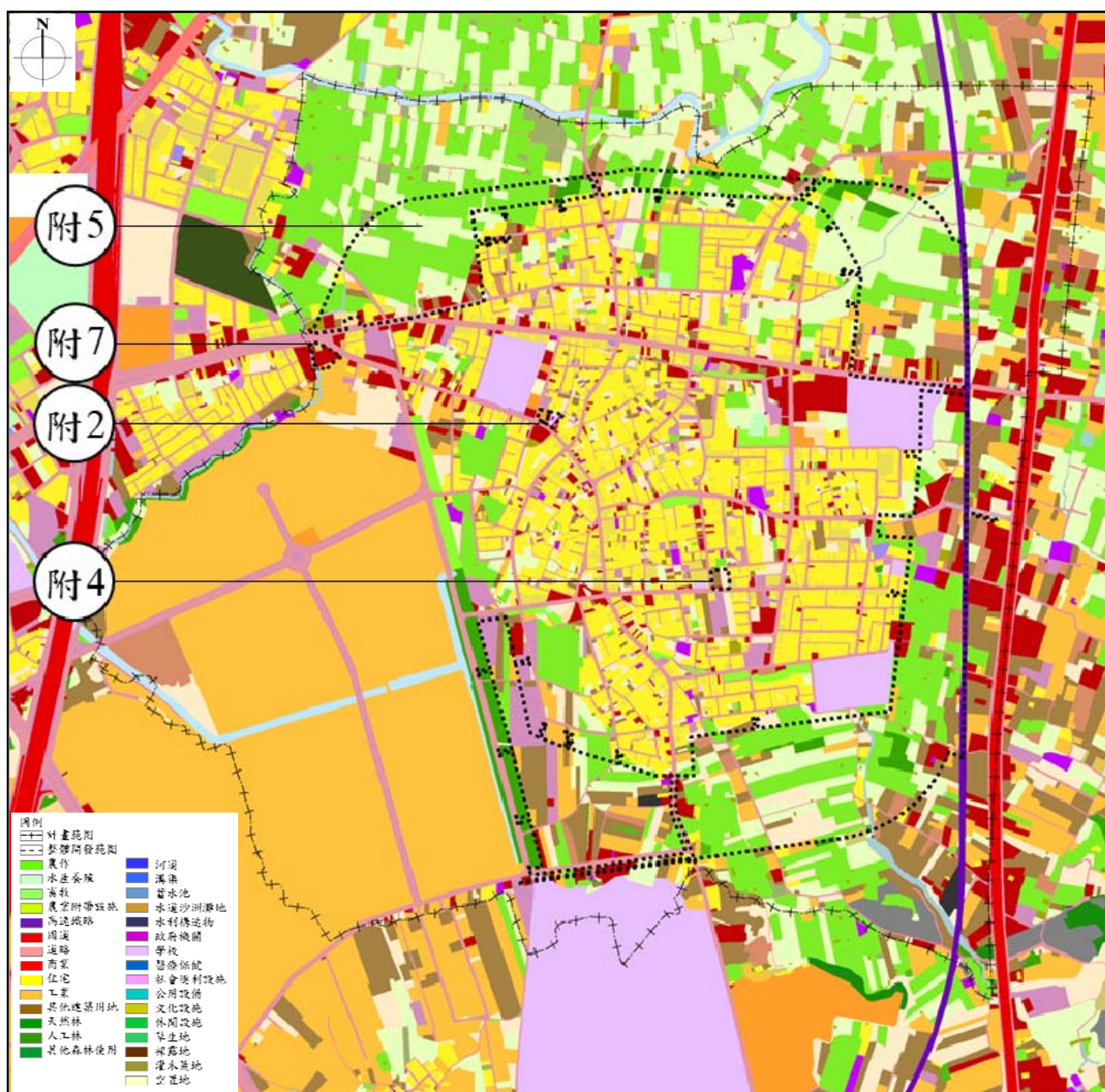


圖 4-1-5 大社都市計畫區土地使用現況示意圖

表 4-1-3 大社計畫區現況土地使用面積一覽表

使用項目	使用面積（公頃）	使用比例（%）
住宅使用	93.14	16.39
商業使用	13.00	2.29
工業使用	135.54	23.85
農業使用	159.34	28.04
加油站使用	0.12	0.02
幼稚園、托兒所使用	0.88	0.15
機關使用	6.46	1.14
學校使用	11.51	2.03
市場使用	0.72	0.13
公園使用	5.15	0.91
停車場使用	1.74	0.31
綠帶使用	5.85	1.03
廣場使用	0.03	0.01
水溝使用	3.01	0.53
鐵路使用	5.16	0.91
電塔使用	0.02	0.00
游泳池使用	0.17	0.03
宗教使用	0.87	0.15
建築中	0.58	0.10
倉庫使用	0.59	0.10
環境設備設施使用	0.11	0.02
空屋使用	0.05	0.01
空地使用	7.75	1.36
道路使用	116.50	20.50
總面積	568.30	100.00

資料來源：變更大社都市計畫（都市計畫書圖重製專案通盤檢討）案。

(二) 土地使用分區現況

有關大社都市計畫區各分區之使用現況，依各土地使用分區內使用狀況說明如後，相關資料詳表4-1-4。

1. 住宅區

大社都市計畫區之住宅區計畫面積約為185.4712公頃，主要住宅聚落集中於翠屏里、觀音里、神農里、三奶里及大社里，區內實際發展面積為約為92.0201公頃，使用率約為49.61%。現行計畫之住宅區面積中，尚有約57.3032公頃為附帶條件地區內之住宅區，若現況住宅區內之使用如扣除附帶條件住宅區後，其使用率約為71.80%。

大社都市計畫區長期發展因應縣市合併升格，並配合鄰近中山大學第二校區、高雄學園先進智慧型產業園區等重大建設開發後，引進之就業人口居住於大社區內時，則區內應有相當之住宅需求。

2. 商業區

大社都市計畫區之商業區現行計畫面積約為6.3847公頃，除沿街部分已發展作為商業使用外，其餘大部分仍作住宅使用，其實際發展面積約為6.0868公頃使用率約為95.33%。

3. 工業區

大社都市計畫區之工業區計畫面積約為112.3923公頃，主要係工業局開發管理之大社石化工業區，並有部分工業區係限定作隔離綠帶使用，目前實際發展面積約為108.9211公頃，使用率約為96.91%。

4. 行政區

大社都市計畫區劃設行政區二處，面積約為3.9419公頃，目前部分供農會、果菜批發市場及其他使用，使用率約為為22.50%。

5. 加油站專用區

係配合使用現況劃設，面積約為0.1181公頃，已全部開闢使用。

6. 農會專用區

為現有農會供銷部及農產品集貨場，已全部開闢使用。

7. 宗教專用區

計畫面積約為0.1480公頃，現況為光鹽基督長老教會，已全部開闢使用。

8. 農業區

計畫面積約為113.5481公頃，現多作農業使用。

表 4-1-4 大社都市計畫區土地使用分區現況使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)
土地 使用 分區	住宅區	185.4712	92.0201	49.61
	商業區	6.3847	6.0868	95.33
	工業區	112.3923	108.9211	96.91
	行政區	3.9419	0.8868	22.50
	加油站專用區	0.1181	0.1181	100.00
	農會專用區	0.2673	0.2673	100.00
	農業區	113.5481	60.1546	52.98
	宗教專用區	0.1480	0.1480	100.00
	小計	422.2716	-	-
公共 設施 用地	機關用地	5.5423	5.4066	97.55
	學校用地	16.6417	11.8927	71.46
	市場用地	0.5073	0.2235	44.06
	公園用地	5.3176	2.0661	38.85
	公(兒)用地	3.6319	0.3976	10.95
	體育場用地	3.6750	0.0000	0.00
	停車場用地	1.7163	0.1712	9.97
	廣(停)用地	0.5939	0.3531	59.45
	廣(道)用地	0.1635	0.1635	100.00
	電路鐵塔用地	0.0195	0.0195	100.00
	綠帶(地)用地	10.5598	1.8517	17.54
	水溝用地	4.1043	4.1043	100.00
	鐵路用地	4.6874	4.6874	100.00
	道路用地	74.2008	-	-
	小計	131.3613	-	-
合計		553.6329	-	-

註：公共設施用地使用面積僅計算符合該計畫使用者。

資料來源：變更大社都市計畫（都市計畫書圖重製專案通盤檢討）案。

五、公共設施現況

整體而言，大社都市計畫區內公園、兒童遊樂場、市場、停車場等公共設施用地開闢率多低於50%，開發比率偏低，影響居民生活品質，有關公共設施使用現況，依公共設施項目說明如後，並綜整如表4-1-5所示。

（一）機關

劃設機關用地5處，面積約為5.5423公頃，機一、機六已開闢，機八供陸軍營區使用，使用面積共約為5.4066公頃，開闢率約為97.55%。

（二）學校

劃設國中（小）用地5處，面積約為16.6417公頃，文（小）二現為大社國小，文（小）三現為觀音國小，文中（一）現為大社國中，已開闢使用面積約為11.51公頃，開闢率約為69.16%。

（三）市場

劃設零售市場4處，面積約為0.5073公頃，市二及市三已開闢，已開闢使用面積約為0.2164公頃，開闢率約為42.66%。

（四）公園

劃設公園用地3處，面積約為5.3176公頃，已開闢使用面積約為1.84公頃，開闢率約為36.01%。

（五）兒童遊樂場

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地6處，面積約為3.6319公頃，僅公（兒）五部分已開闢，其餘皆尚未闢建，已開闢使用面積約為0.39公頃，開闢率約為11.08%。

（六）體育場

劃設體育場用地1處，面積約為3.6750公頃，尚未闢建。

（七）停車場

劃設停車場用地5處，面積約為1.7163公頃，僅停（一）已開闢，其餘皆尚未闢建，已開闢使用面積約為0.14公頃，開闢率約為8.43%。

（八）廣場兼停車場

劃設廣（停）用地2處，面積約為0.5939公頃，目前僅部分開闢使用（約0.37公頃），開闢率約為63.52%。

（九）綠帶（地）

現行計畫面積約為10.5598公頃，部分已開闢完成（約1.78公頃），開闢率約為16.86%。

(十) 水溝

現行計畫水溝面積約為4.1043公頃，開闢率約為25.37%。

(十一) 電路鐵塔

劃設電路鐵塔用地2處，面積約為0.0195公頃，為現有電路鐵塔使用，開闢率100.00%。

表 4-1-5 大社都市計畫區公共設施用地開闢情況

公共設施用地		設施編號	計畫面積 (公頃)	位置或說明	開闢情況
機關用地		機一	0.0978	供興建活動中心及其他公共建築使用	已開闢
		機五	0.1073		未開闢
		機六	0.0810		已開闢
		機七	0.0284		未開闢
		機八	5.2278	供陸軍營區使用	已開闢
		小計	5.5423		
學校用地	文(小)	文(小)二	3.1801	現有大社國小	已開闢
		文(小)三	3.4943	現有觀音國小	已開闢
		文(小)四	2.3875	國小預定地	現況開闢為公園、運動設施及兒童遊憩設施使用
		小計	9.0619		
	文(中)	文(中)一	5.2183	現有大社國中	部分已開闢
		文(中)二	2.3615	國中預定地	未開闢
		小計	7.5798		
市場用地		市一	0.1469	零售市場預定地	未開闢
		市二	0.0766	現有零售市場	已開闢
		市三	0.1398	現有零售市場	已開闢
		市四	0.1440	零售市場預定地	未開闢
		小計	0.5073		
公園用地		公一	3.5458	社區公園	部分已開闢
		公二	0.8642	鄰里公園	部分已開闢
		公三	0.7555	鄰里公園	部分已開闢
		公四	0.1521	鄰里公園	未開闢
		小計	5.3176		

表 4-1-5 大社都市計畫區公共設施用地開闢情況（續）

公共設施用地	設施編號	計畫面積 (公頃)	位置或說明	開闢情況
鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	公(兒)一	0.7322	供第一鄰里單位使用	未開闢
	公(兒)二	0.4697	供第一鄰里單位使用	未開闢
	公(兒)四	0.3202	供第三鄰里單位使用	未開闢
	公(兒)五	0.8189	供第三鄰里單位使用	部分已開闢
	公(兒)六	0.5223	二號及三號道路交叉處附近	未開闢
	公(兒)七	0.7686	機八北側	未開闢
	小計	3.6319		
廣場用地(兼供 停車場使用)	廣(停)	0.5445	文(小)二東側	未開闢
	廣(停)一	0.0494	社區商業中心附近	未開闢
	小計	0.5939		
停車場用地	停一	0.1712	區公所東側	已開闢
	停二	0.1344	市西南側	未開闢
	停三	0.0663	文(中)二西南側	未開闢
	停四	0.4707	文(小)四北側	未開闢
	停五	0.8737	體育場西側	未開闢
	小計	1.7163		
廣場用地(兼供道路使用)		0.1635		未開闢
綠帶(地)用地		10.5598		部分已開闢
水溝		4.1043		部分已開闢
體育場		3.6750	文(小)三南側	未開闢
電路鐵塔		0.0195		已開闢
鐵路用地		4.6874		已開闢
道路		74.1733		部分已開闢
合計		131.3338		

資料來源：變更大社都市計畫（都市計畫書圖重製專案通盤檢討）案。

六、交通運輸發展現況分析

(一) 道路

大社都市計畫之主要聯外道路二條尚未完全開闢，現況之東西向聯外道路以中山路（興楠路）為主、南北向道路則為三民路為主；大社工業區之主要聯外道路為經建路與中仁路，主要供工業區內車輛通行。

區內主要道路配合住宅建設發展大部分已開闢使用，出入道路及人行步道則多數尚未開闢，計畫面積約為69.90公頃，現已使用面積約為28.52公頃，其使用率約為40.80%，詳如圖4-1-6所示。

(二) 高速公路

現有中山高速公路（國道一號）通過計畫區西端之小部份路段，及一號道路供國道十號使用。

(三) 鐵路

高速鐵路為高架陸橋，穿越本計畫區之東側路段。

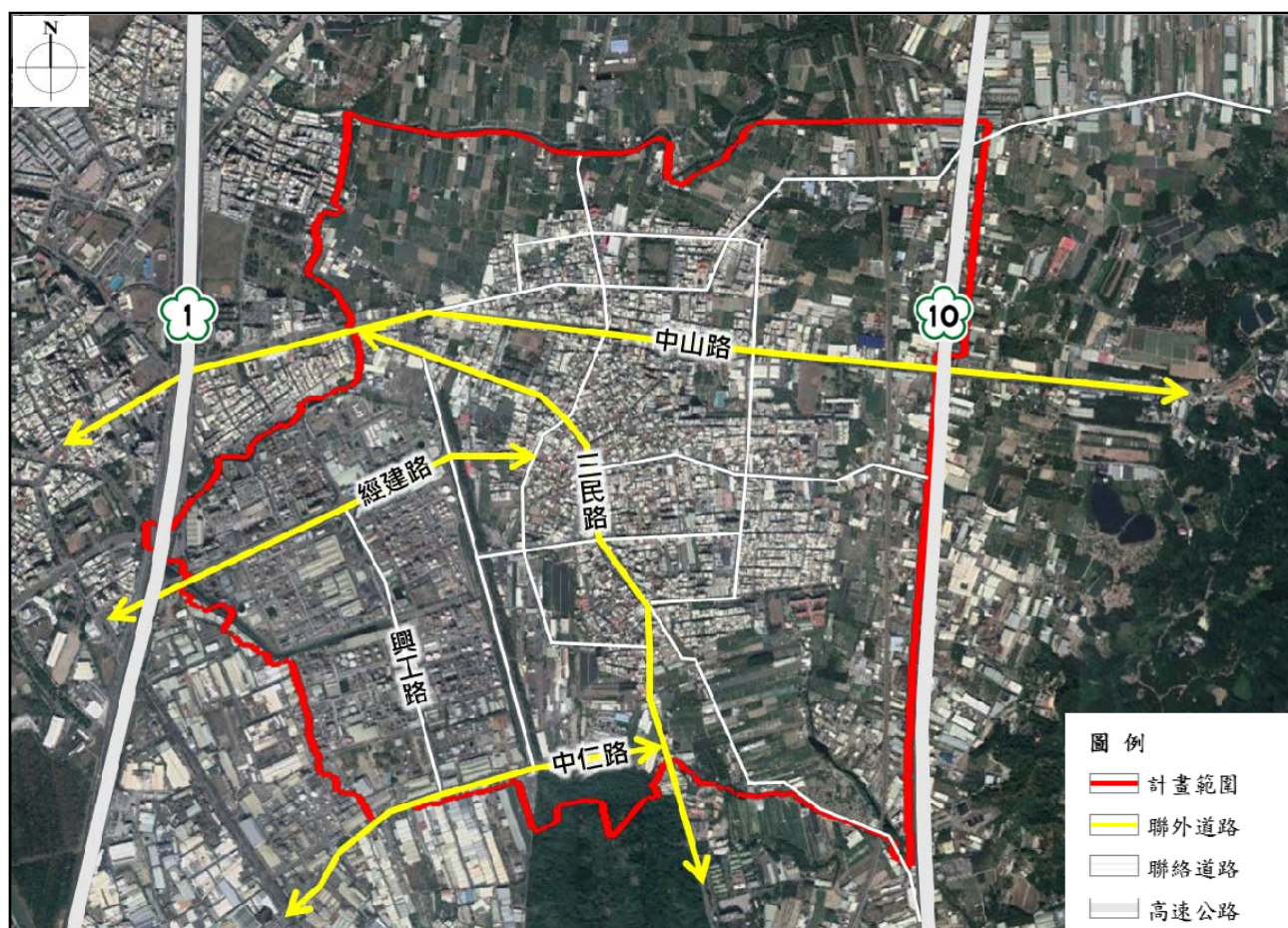


圖 4-1-6 交通系統現況示意圖

七、地質災害發生潛勢分析

（一）斷層帶位置

經濟部中央地質調查所於民國103年12月25日公告旗山斷層地質敏感區，經套圖比對結果，大社都市計畫區之部分土地位於該斷層帶，其可能為台灣西南部位置東側最先形成之逆衝斷層，於7,000多年之內曾經活動，為中央地質調查所列第一類活動斷層，由一個主斷層以及多個分支斷層組成的斷層變形帶。旗山斷層與龍船斷層相當接近，兩斷層帶合併寬度約500公尺。

依據民國106年3月本市地政局之「大社區段徵收活動斷層地質敏感基地地質調查及地質安全評估報告」本計畫區內有斷層錯動帶，應考量土地開發行為之適當性，並調整土地利用之強度與密度，進而降低發生地質變動之災害風險，惟後續規劃仍應於都市防災計畫內考量斷層錯動帶之區位，避免斷層活動時造成災損。

依前述評估報告之鑽探結果，斷層帶可分為A區（斷層下盤）、B區（斷層錯動區）、C區（斷層上盤）三區，而為減少災害造成基地建設之損失，評估報告建議土地建築開發利用盡可能規劃於斷層下盤之A區，而斷層錯動帶之B區則應避免開發或降低開發密度，斷層上盤之C區則應降低開發密度及加強結構物對地表變形之緩衝應變處理。

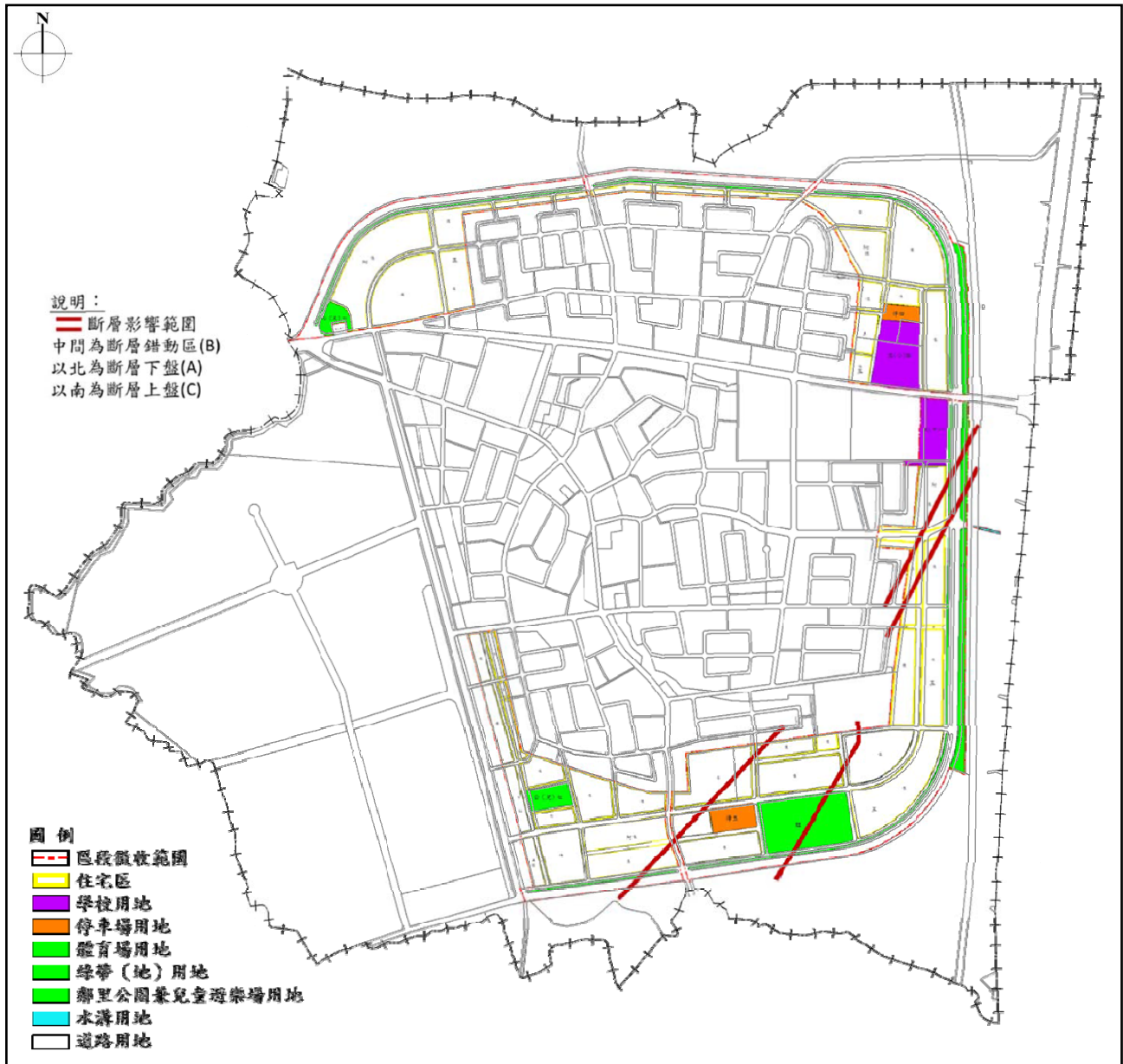
表 4-1-6 影響區位、安全特性與應變對策一覽表

區位	判定依據	安全特性	對策
A 區（斷層下盤）	上覆蓋未膠結地層較厚，較無裂帶及破碎帶特徵。	不易受到斷層直接裁切破壞與地表隆起影響。	可進行土地利用與規劃。
B 區（斷層錯動區）	斷層活動時斷層面直接切穿之位置，具備地表破裂或地形隆起特徵。	易受斷層裁切破壞之影響。	應避免開發或降低開發密度。
C 區（斷層上盤）	上覆蓋膠結地層較薄，接近斷層錯動位置有破碎帶或剪裂特徵。	易受地表隆起變形作用而造成建物傾毀之影響。	應降低開發密度且加強結構物對地表變形緩衝應變處理。

資料來源：大社區段徵收活動斷層地質敏感基地地質調查及地質安全評估期初報告書。

(二) 都市計畫因應對策

依據民國106年3月本市地政局之「大社區段徵收活動斷層地質敏感基地地質調查及地質安全評估」，推測斷層之位置與基地之空間關係，推估斷層活動時之影響程度，顯示地質災害發生時，易受斷層裁切破壞影響之區位為B區（斷層錯動區）於土地使用規劃時應避免開發或降低開發密度，如圖4-1-7所示。



資料來源：大社區段徵收活動斷層地質敏感基地地質調查及地質安全評估期初報告書。

圖 4-1-7 旗山斷層之斷層錯動區分布示意圖

第二節 附帶條件整體開發地區開發利用情形

一、區段徵收區（附帶條件五）

（一）土地使用分區發展現況

區段徵收區（附帶條件五）之西南側及東側有大宗建物密集地區，建物主要包括鐵皮屋、工廠、臨時建物及舊農舍住家等；東南側及北側則多作農地使用，而區內建物多作工業使用。計畫範圍尚未依附帶條件內容辦理，依國土利用調查成果，計畫區內現況以農業使用為主（占62.68%），如表4-2-1、圖4-2-1所示。

表 4-2-1 區段徵收區（附五）土地使用分區現況一覽表

項目	面積（公頃）	百分比（%）
農業使用土地	60.18	62.68
森林使用土地	1.73	1.80
交通使用土地	5.42	5.65
水利使用土地	0.41	0.43
建築使用土地	20.99	21.86
公共使用土地	4.00	4.17
遊憩使用土地	0.46	0.48
其他使用土地	2.81	2.93
合計	96.00	100.00

註：表內數據係以數值圖檔估算。



圖 4-2-1 區段徵收區（附帶條件五）土地使用現況

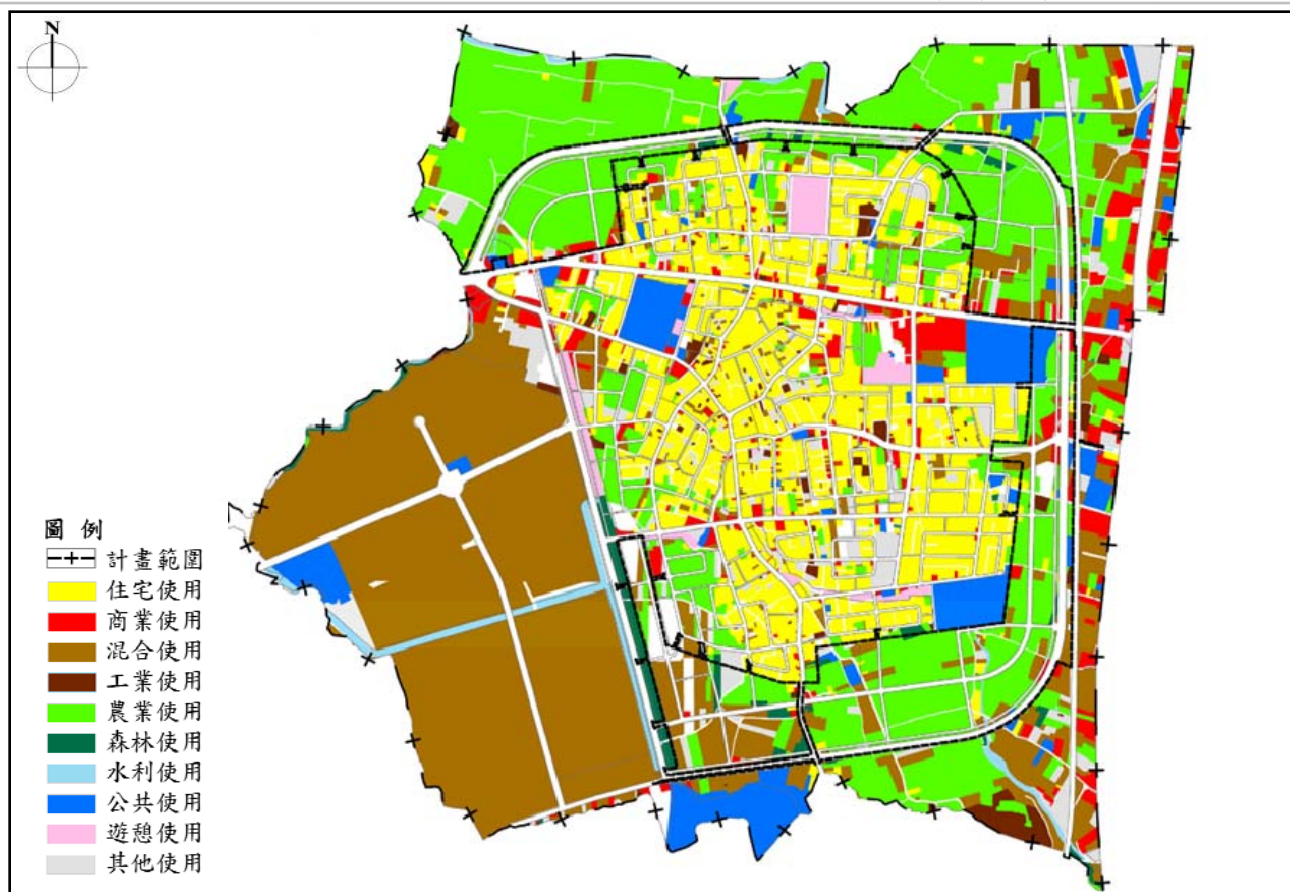
（二）土地權屬

計畫範圍內之土地所有權人約有920人，土地權屬及地上物組成較複雜，以私人土地為主，約占總面積91.03%；其次為國有土地，約占總面積4.07%，其餘為市有土地及公營土地（台糖、中油），如表4-2-2、圖4-2-2所示。

表 4-2-2 區段徵收區（附帶條件五）土地權屬面積表

所有權人	面積（公頃）	百分比（%）
中華民國	3.91	4.07
高雄市	1.29	1.35
台灣糖業股份有限公司	0.32	0.33
台灣中油股份有限公司	0.34	0.36
私人	87.39	91.03
未登記土地	2.75	2.86
合計	96.00	100.00

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。



資料來源：變更大社都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案。

圖 4-2-2 區段徵收區（附帶條件五）土地使用現況示意圖

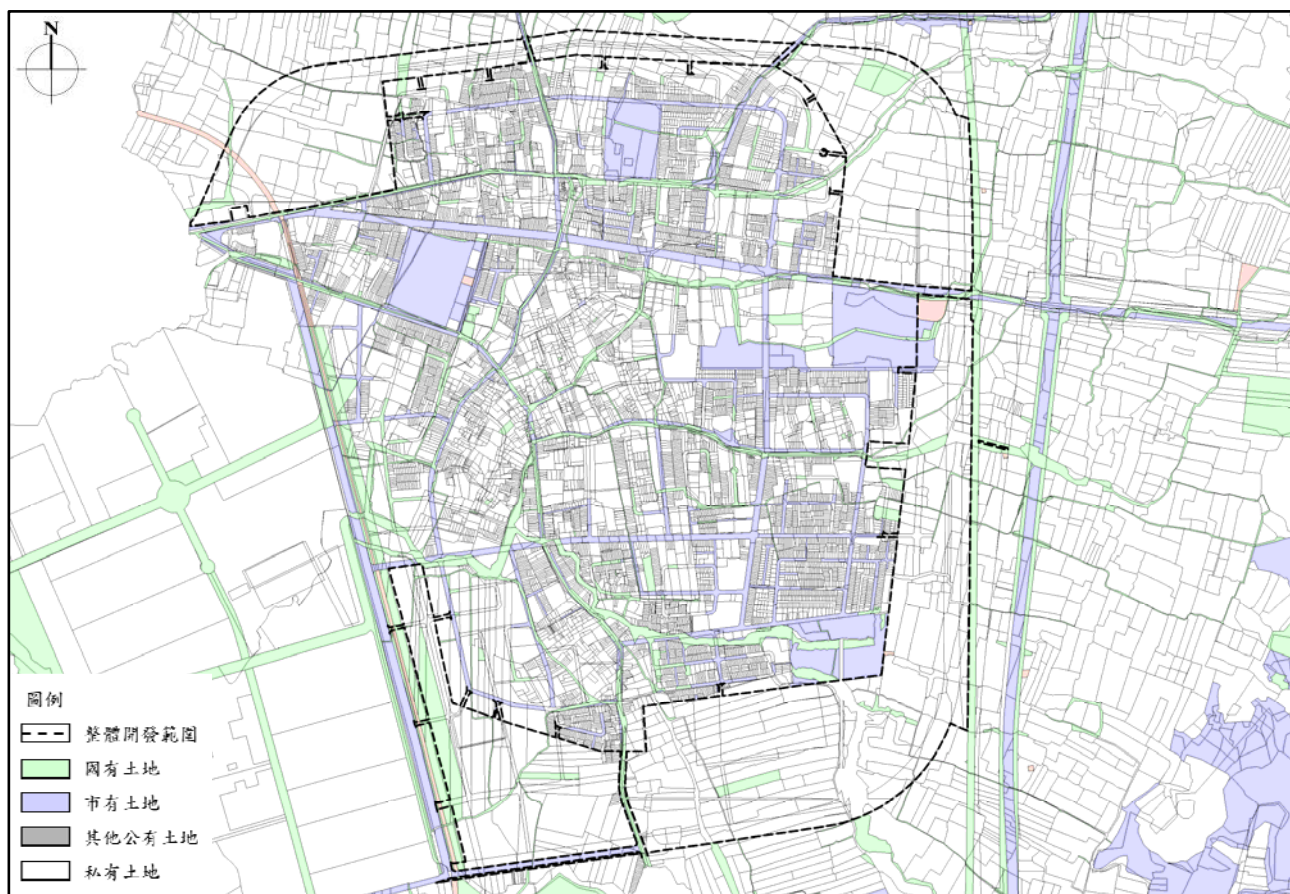


圖 4-2-3 區段徵收區（附帶條件五）土地權屬示意圖

二、變更機一用地為商業區案（附帶條件二）

（一）土地使用分區發展現況

變更機一用地為商業區案（附帶條件二）臨三民路（12m），其西側為機關用地，現為大社區戶政事務所；計畫區內現有臨時建物、空地及二層建築，尚未依附帶條件內容辦理廣場兼停車場用地開闢，如圖4-2-4所示。



圖 4-2-4 變更機一用地為商業區案（附帶條件二）土地使用分區使用現況示意圖

(二) 土地權屬

計畫範圍內以私人土地為主，約占總面積97.48%，其次為國有土地，約占總面積2.52%，如表4-2-3及圖4-2-5所示。

表 4-2-3 變更機一用地為商業區案（附帶條件二）土地權屬面積表

所有權人	面積（公頃）	百分比（%）
中華民國	0.0033	2.52
私人	0.1279	97.48
合計	0.1312	100.00

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。



圖 4-2-5 變更機一用地為商業區案（附帶條件二）土地權屬示意圖

三、變更機五用地為住宅區案（附帶條件四）

（一）土地使用分區發展現況

計畫區臨大新路及神農路，其北側經第四次通盤檢討已變更為住宅區，惟本計畫區北側道路尚未開闢，而計畫區內現有臨時建物、空地及私人停車場，且北側道路用地尚未開闢，如圖4-2-6所示；計畫範圍尚未依附帶條件內容辦理。

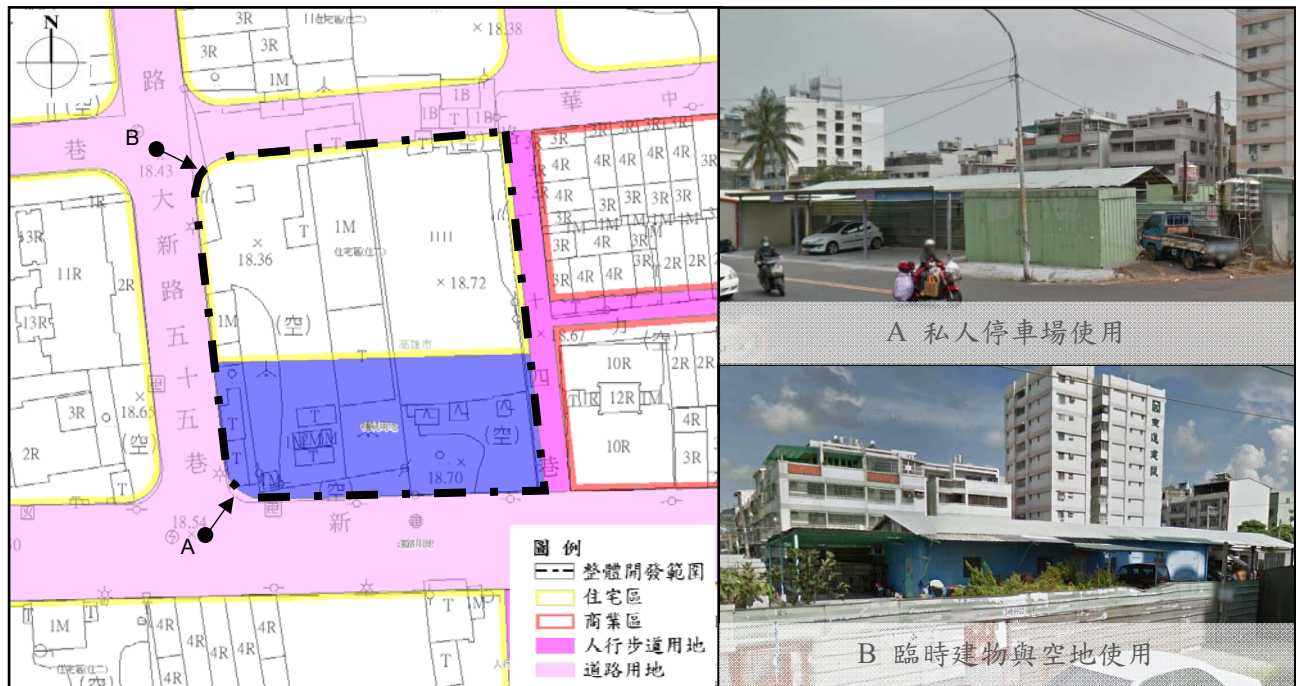


圖 4-2-6 變更機五用地為住宅區案（附帶條件四）土地使用分區使用現況示意圖

（二）土地權屬

計畫範圍內全數為私人土地，共0.2730公頃，詳如圖4-2-7所示。

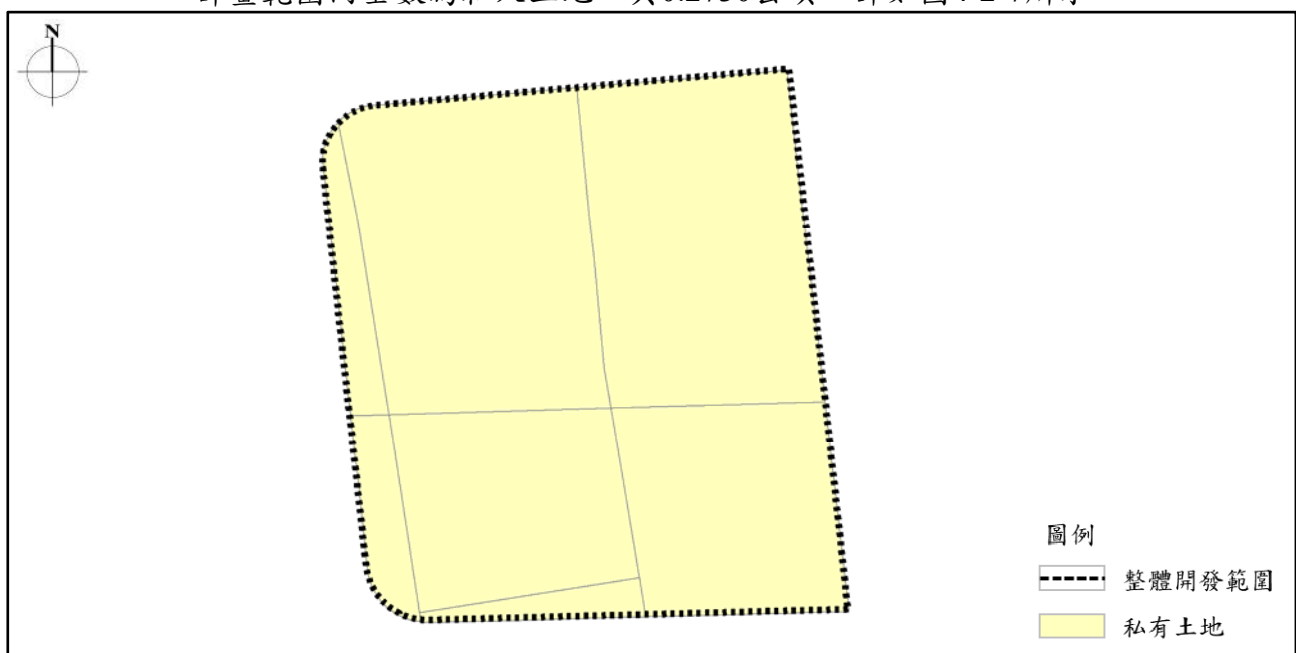


圖 4-2-7 變更機五用地為住宅區案（附帶條件四）土地權屬示意圖

四、二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）

（一）土地使用分區發展現況

二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）為位於二號道路（大社路）及三號道路（三民路）之農業區，其已於民國92年擬定細部計畫，將其變更為乙種工業區及綠地。計畫區內現為工廠及工廠出入道路使用，尚未依附帶條件內容辦理區段徵收，詳如圖4-2-8所示。

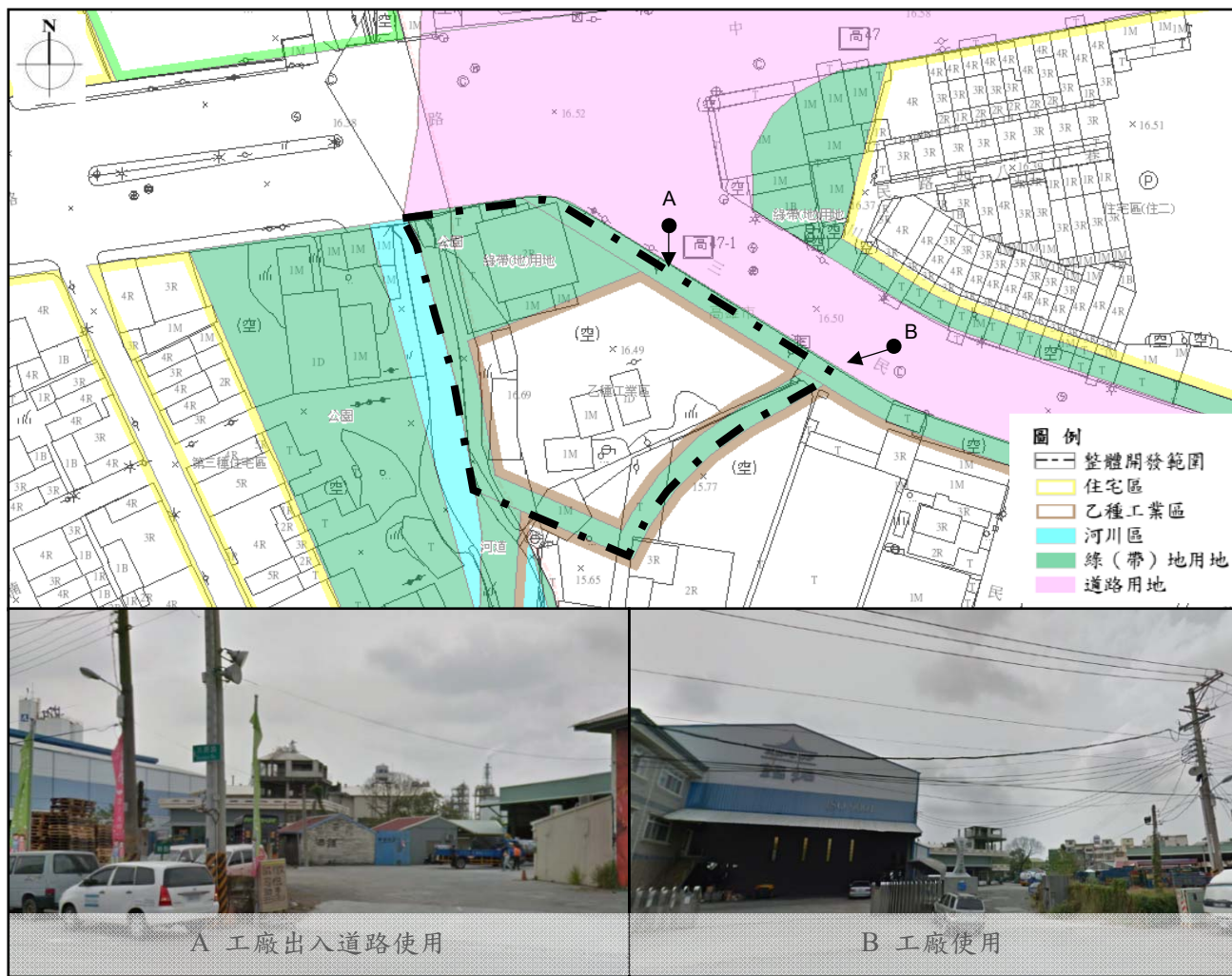


圖 4-2-8 二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）土地使用分區使用現況示意圖

(二) 土地權屬

計畫範圍內私人土地與未登記土地相當，私人土地約占總面積57.04%；國有土地及未登記土地約占總面積42.96%，如表4-2-4及圖4-2-9所示。

表 4-2-4 二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）土地權屬面積表

所有權人	面積（公頃）	百分比（%）
私人土地	0.2306	57.04
中華民國	0.0705	17.44
未登記土地	0.1032	25.53
合計	0.4043	100

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

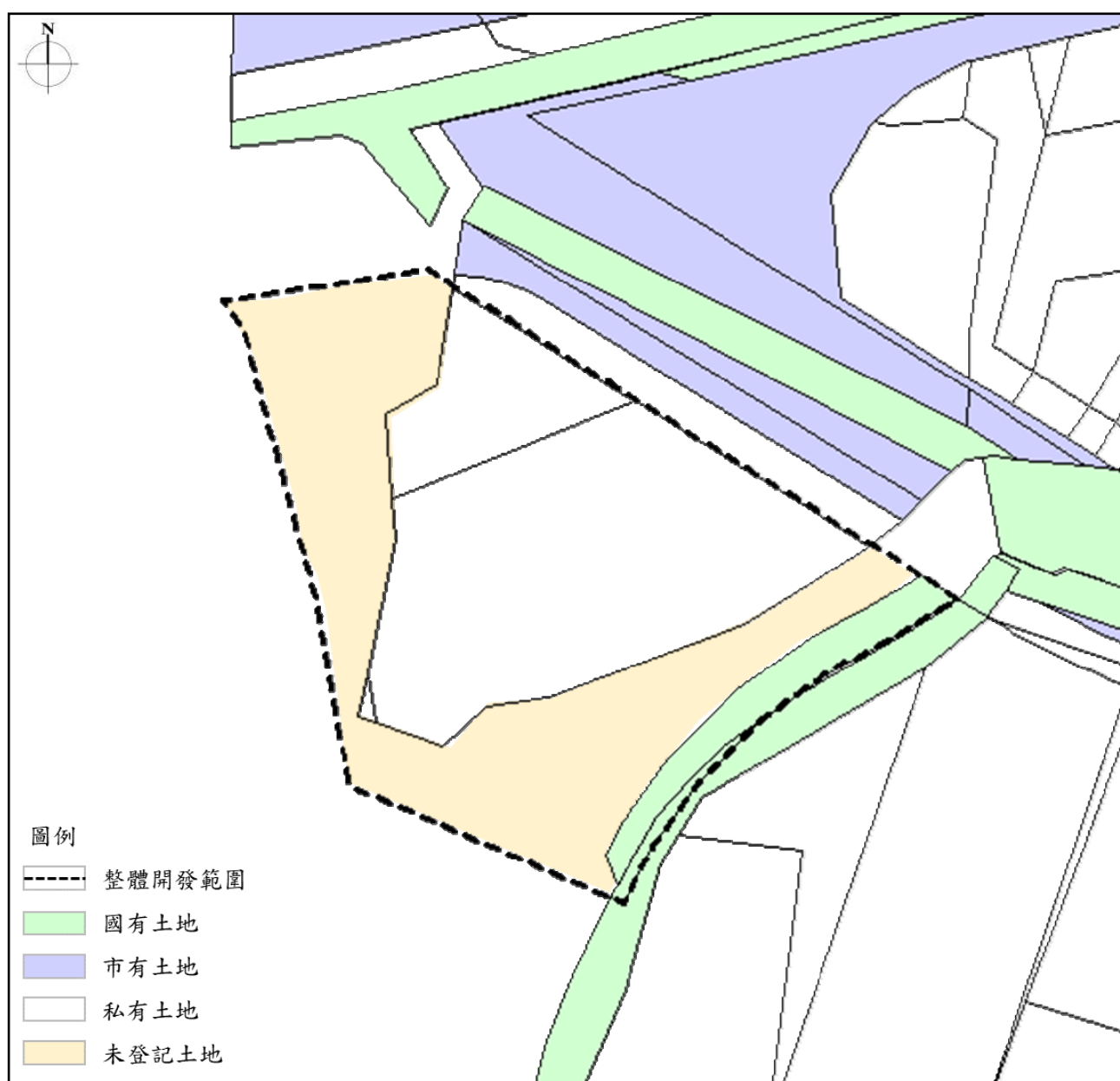


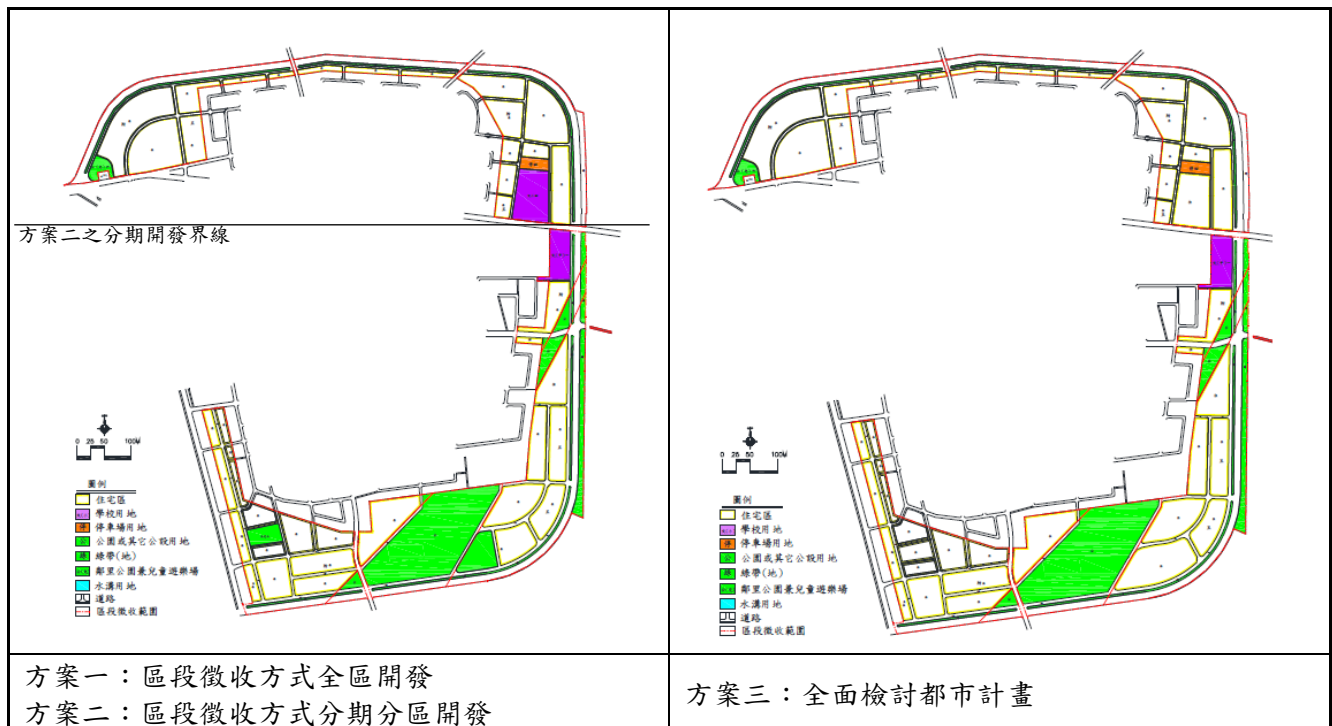
圖 4-2-9 二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）土地權屬示意圖

第三節 整體開發地區發展課題與對策

一、區段徵收區（附帶條件五）

課題一：本區段徵收區部分土地位於旗山斷層地質敏感區，土地使用配置如何因應說明：

經濟部於民國103年12月25日公告旗山斷層地質敏感區，經套圖比對結果，本區段徵收區部分土地位於該斷層帶，因現況有地質敏感情形，將影響區段徵收後未來土地所有權人選擇配地意願；而本市地政局土地開發處於民國106年已辦理活動斷層地質敏感區基地地質調查及地質安全評估，其針對鑽探結果於都市計畫內容亦有建議之變更方案如圖4-3-1、表4-3-1所示，惟其方案將產生銳角之土地使用分區，造成畸零地而不利規劃使用，故須再行檢討其方案妥適性。



資料來源：高雄市政府地政局土地開發處。

圖 4-3-1 旗山斷層通過本區段徵收區示意圖

表 4-3-1 附帶條件（五）之都市計畫變更方案綜合比較表

項目	方案一	方案二	方案三
說明	斷層錯動區變更為公園等開放性公設用地	1. 斷層錯動區變更為公園等開放性公設用地 2. 以中山路為界分為南北二區分期開發	1. 斷層錯動區變更為公園等開放性公設用地 2. 進行公設檢討，變更部分公設為住宅
範圍及面積	全區：97.16ha	北區：37.42ha 南區：建議應併同鄰近儲備用地（農業區）一併檢討	全區：97.16ha

表 4-3-1 附帶條件（五）之都市計畫變更方案綜合比較表（續）

項目	方案一	方案二	方案三
	是	是	是
公共設施佔都市發展用地比例是否高於原計畫（40.2%）	（45.6%>40.2%）	中山路以北 （42.9%>40.2%） 中山路以南 建議應併同鄰近儲備用地 （農業區）一併檢討	（40.5%>40.2%）
	是	否	是
是否為全區整體開發	全區整體開發	分期分區開發，北區優先開發，南區視未來發展需求	全區整體開發
財務可行性	不具可行	-	較具可行性

資料來源：大社區段徵收活動斷層地質敏感基地地質調查及地質安全評估期初報告書。

對策：

1. 集中配置公共設施於斷層錯動帶，降低災害風險，並提高財務可行性

依據民國106年3月本市地政局之「大社區段徵收活動斷層地質敏感基地地質調查及地質安全評估」，考量斷層錯動帶為易受斷層裁切破壞影響之區位，故應於土地使用規劃時應避免開發或降低開發密度，而斷層錯動帶以外之地區應可考量其地質條件以適度發展。儘管目前尚無相關法規規範都市計畫區之活動斷層線通過地區之禁限建，惟參酌「實施區域計畫地區建築管理辦法」第4-1條，活動斷層線通過地區不得興建公有建築物，其他建物高度亦不得超過2層樓、簷高不得超過7公尺，並限自用住宅使用；且斷層錯動帶可能移動，除原臨路退縮之規定，建築物應考量適當退縮，然而本計畫考量未來土地標售與人民生命財產安全，將集中配置公共設施於活動斷層地質敏感區，降低相關疑慮。

2. 地質敏感區之開發行為，必要時應檢附基地地質調查及地質安全評估結果報告

（1）相關法令規範

位於地質敏感區之基地，如有地質法第三條第七款及第八條所稱之土地開發行為者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估，考量其使用需求，依環境影響評估法、水土保持法或建築法等相關規定辦理，分別實施環境影響評估、擬具水土保持計畫或基地地下探勘等，以確保基地開發安全無虞。

（2）都市計畫變更方案評估

參酌「大社區段徵收活動斷層地質敏感基地地質調查及地質安全評估期初報告書」之方案比較結果，其惟考量斷層地區、周邊土地使用配置及財務可行性，應充分考量未來土地使用效益及配地問題，盡可能減少畸零地。故本計畫後續為確保民眾居住安全，將參酌前述之建議方案，並檢討現況都市計畫土地使用與防災計畫之合理性，以居民生命安全為優先考量，審慎調整土地使用，以賡續辦理區段徵收開發作業，保障所有權人權益。

課題二：本區段徵收區有部分街廓平均深度過大或過小，致後續難以規劃使用

說明：

依據「變更大社都市計畫（配合區段徵收計畫）案（草案）」所載，（原）高雄縣政府地政處於先期評估作業階段指出，本區段徵收區有三處形狀不整之住宅區街廓，平均深度約10公尺，無法建築使用；九號計畫道路東端北側住宅區，街廓平均深度僅約12公尺（最小深度僅約4公尺），無法依本計畫區土地使用分區管制要點規定退縮四公尺建築使用；第一種住宅區每居住單元最小面寬不得小於7.5~8.5公尺，亦可能造成多數土地所有權人無法領回抵價地；另於區段徵收區南側之街廓深度平均達約150公尺，亦不利於抵價地分配或可建築土地標售作業，詳圖4-3-2所示。

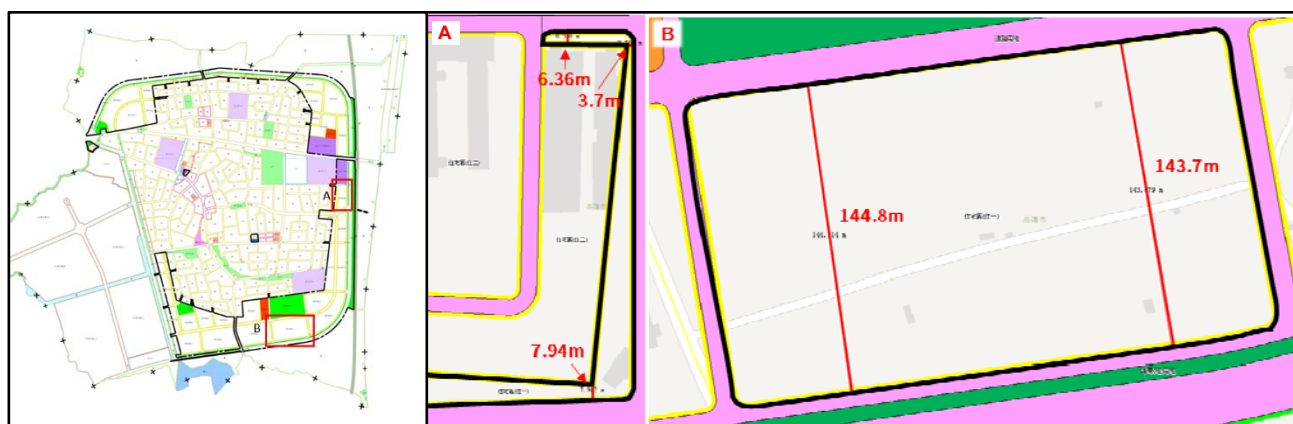


圖 4-3-2 附帶條件（五）之部分街廓深度分析示意圖

對策：

1. 依計畫道路及既成巷道規劃不同街廓，創造多元建築型態，保障所有權人權益

本計畫綜合考量旗山斷層地質敏感區、土地使用分區管制、都市設計及整體土地使用配置，將原計畫之路線酌作調整修正，檢討土地使用分區管制之適用性與可行性，並考量土地所有權人持有土地面積之歸戶分析，規劃北側為小型街廓、南側為中大型街廓之多元住宅街廓，使土地使用配置順應既有建成區之發展紋理外，亦滿足未來不同建築規模需求，保障所有權人權益。

2. 考量道路實用性及城鄉發展，規劃內環道路，重新調整土地使用配置

本區段徵收區係為配合外環道路規劃，惟考量本計畫道路外環道路外側皆為農業區，依過往經驗，外環道路開闢後，因交通便利性改善，恐造成農業區違章建築林立，不利都市計畫緊密發展；因此，為落實原計畫目的，以環狀道路系統改善在地交通，降低市區交通壅塞可能，本計畫綜合考量土地使用配置與道路使用習慣，建議將原外環道路調整為寬度20公尺之內環道路，使道路兩側臨接可建築用地，避免都市蔓延。

二、變更機一用地為商業區案（附帶條件二）

課題：機一用地附帶條件規定市地重劃應配置40%公共設施，致使開發困難

說明：

依據「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案，機一用地應以市地重劃方式辦理，且已依附帶條件規定完成細部計畫擬定，惟應配置40%公共設施，致使財務計畫不可行，至今仍未完成市地重劃作業，故應予以檢討。

另經查本計畫範圍內之機一用地土地權屬約有98.37%為私有土地，其餘為國有土地，且地上合法建築物為私人所有，亦已向高雄市都市發展局提出陳情，表示不願意遷離或參與市地重劃。

對策：

1. 參照本市公共設施專案通盤檢討案，調整整體開發總負擔比例至45%以下

市地重劃實際執行時因受基地條件限制，若依據公共設施用地配回情形劃設公共設施用地，剩餘土地恐無法滿足最小規模或負擔過重，影響財務可行性，故在已無其他可供劃設之塊狀公共設施用地情況下，參照刻正辦理之「高雄市公共設施保留地通盤檢討」案之公共設施用地負擔比例彈性調整原則：

- （1）費用負擔及用地負擔之加總應以不超過45%為原則
- （2）原高雄縣：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%。

2. 排除無意願之所有權人，適當調整土地使用配置

後續確認土地所有權人意願，適當調整土地使用配置，以廣（道）用地得以連通計畫道路、商業區土地得指定建築線為規劃原則，確保土地所有權人權利，整體開發公共設施用地及商業區土地。

3. 重新調整機一用地土地使用配置，使廣（道）用地及商業區皆能發揮最大效益

民國92年7月18日公告發布實施「擬定大社都市計畫（部分機關用地為商業區）細部計畫」，惟因開發困難，至今仍未完成市地重劃作業應予以檢討，本計畫將依循前述「高雄市公共設施保留地通盤檢討」案之公共設施用地負擔比例彈性調整原則，調整公共設施用地面積，並調整廣（停）用地為廣（道）用地，參酌既成道路之連結性予以合理配置，盡可能將既有建物配置於商業區，降低既有建物拆除可能，並將商業區集中配置臨路側，提高土地使用效益。

三、變更機五用地為住宅區案（附帶條件四）

課題：機五用地附帶條件規定土地所有權人應無償提供公共設施，致使開發困難

說明：

依據「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案，因考量觀音村（現為觀音里）人口穩定增加，地方應設置社區活動中心供居民使用，變更機五用地為機關用地（附）及住宅區（附），以附帶條件規定應以市地重劃方式辦理，惟保留為機關用地之土地則需由地主無償提供，其餘土地則變更為住宅區，至今因未能完成產權登記移轉，地方政府仍無法取得所需公共設施用地，致使計畫停滯不前，建議應予以檢討。

對策：

1. 辦理座談會以了解居民公共設施需求

依大社區公所民國108年2月27日高市社區經字第10830203500號函（詳如附件一所示），經大社區公所針對機五用地之會議結論，其建議維持機關用地，以配合地方里活動中心、托嬰中心及長照中心等公共設施需求。故維持「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案之變更機五用地為機關用地（附）及住宅區（附），並邀請里長、居民參加說明會或座談會，了解地方居民實際需求，以配合劃設公共設施。

2. 參照本市公共設施專案通盤檢討案，調整整體開發總負擔比例至45%以下

市地重劃實際執行時因受基地條件限制，若依據公共設施用地配回情形劃設公共設施用地，剩餘土地恐無法滿足最小規模或負擔過重，影響財務可行性，故在已無其他可供劃設之塊狀公共設施用地情況下，參照刻正辦理之「高雄市公共設施保留地通盤檢討」案之公設負擔比例彈性調整原則：

（1）費用負擔及用地負擔之加總應以不超過45%為原則

（2）原高雄縣：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%。

四、二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）

課題：二號及三號道路交叉口農業區規模過小不具開發效益

說明：

依據「擬定大社都市計畫（部分農業區為乙種工業區）細部計畫」案，本計畫基地面積僅為0.4043公頃，若以區段徵收方式進行，依據「土地徵收條例」第39條規定，抵價地總面積以徵收總面積50%為原則、不得少於40%，故考量基地面積過小，對地主負擔相對較大，致使迄今仍開發困難，建議調整開發方式，以利計畫執行。

對策：

1. 私有土地權屬單純，建議調整開發方式改採土地使用變更回饋負擔

經查計畫基地約有57.07%為私有土地，且辦理繼承登記後為同一宗族所有，其意願整合可行性較高，詳如表5-2-2所示。考量區段徵收目的之一係為解決開發基地權屬複雜情形，依內政部88年3月8日台（88）內營字第8803091號函：「因農業區變更為建築用地面積過於狹小（0.5公頃以下），難以區段徵收方式辦理，准予授權由原都市計畫核定都市計畫委員會審定其適當之開發方式，免再個案層層請示」本計畫基地之情形應無需透過區段徵收方式開闢。

經前述評估後，應可改採土地使用變更回饋負擔方式，並考量土地使用現況、區位及鄰近土地使用分區，參酌農業區變更審議規範，私有地之回饋30%公共設施用地建議配合周邊綠帶規劃後，即得變更農業區為工業區使用。

表 4-3-2 二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）土地權屬綜整表

所有權人	面積（公頃）	百分比（%）
私人土地	0.2306	57.04
中華民國	0.0705	17.44
未登記土地	0.1032	25.53
合計	0.4043	100.00

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

2. 計畫基地有42.96%土地為國有地及未登記地，建議劃設綠帶以提升環境品質

本計畫基地有42.96%土地為國有土地及未登記土地，權屬單純，建議保持現況藍綠帶之延續性以劃設綠地，提升工業區與道路環境品質。

第四節 公開徵詢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108年4月16日起至民國108年5月17日止於大社區公所辦理公告公開徵詢意見，期間共接獲3件公民或團體建議意見。

一、座談會辦理情形

本計畫係於民國108年4月25日（星期四）下午2時30分整於本市大社區公所中山堂舉辦「變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）案」公告公開徵詢意見座談會，廣邀本計畫區內土地權利關係人及其他具代表性之個人或團體參與，說明本計畫區之計畫背景及實施進度等有關事宜，土地權利關係人及團體則提供本計畫區未來發展之構想與意見，供後續規劃作業參考。有關座談會現況照片列如表4-4-1所示。

表 4-4-1 座談會辦理照片綜整表

座談會辦理照片 1	座談會辦理照片 2
	
座談會辦理照片 3	座談會辦理照片 4
	

二、公民或團體意見彙整

本次公告公開徵詢意見，共有3件公民或團體建議意見，茲綜整如表4-4-2所示。

表 4-4-2 公開徵詢意見期間公民或團體建議意見綜理表

編號	陳情人/建議位置	陳情內容	陳情理由	處理情形
2	陳更生/大社區大安段 1268 地號等	建議解除大社區大安段 1268、1268-1 地號土地之附帶條件限制及保留現有建物且願變更負擔繳納代金。	1. 本人所有位於大社區大安段 1268、1268-1 之土地，已有合法地上建物，且本人及兄弟姊妹已決議保留。父母來台，白手起家、篳路藍縷，打拼所留下，很重要唯一紀念之建物，且屋況佳，不裂、不漏。近日兄弟姊妹已集資完全將作內外整新，為不影響周邊其他土地之開發使用，均請同意解除本二筆土地之使用分區之（附二）限制（不為開發目的）。 2. 因本宗土地面積不大，且全部有建物（原有），為建物之完整使用，請准變更負擔以代金方式繳納。	同意修正配置部分採納，說明： 1. 附帶條件第 2 案範圍於第四次通盤檢討時，地主曾陳情建議調整配置，將商業區調整至臨路位置，並經內政部第 810 次都委會審議通過，惟未取得所有地主同意而維持原計畫，合先敘明。 2. 考量原土地使用配置難以使用，故將重新檢討附 2 範圍之土地使用配置，降低對既有合法建物之影響。
3	高雄市政府水利局/中里排水	已於民國 100 年辦理中里排水分洪規劃檢討，建議都市計畫審慎評估改道方案。	1. 本局於 100 年針對中里排水辦理規劃檢討，在旨揭區域內規劃分洪道，合先敘明。 2. 上開規劃在大社區都市計畫外環道路（計畫寬度 25m）開闢分洪道，以分流中里排水及三奶壇排水保護大社區免於淹水災害。 3. 貴局建議中里排水改道乙節，倘依貴局之建議，中里排水在此區段之流況已違背其自然河性，河道流路加長、坡度減緩、流速降低、減少通洪排水能力及增加淤積情勢，且易產生迴水現象，請審慎評估。	考量土地使用整體規劃配置之合理性及效益，並避免因中里排水改道而造成淤積情形，業於 108 年 5 月 3 日及 5 月 30 日分別召開機關協調會議，針對中里排水改道與土地使用配置研議可行方案。

表 4-4-2 公開徵詢意見期間公民或團體建議意見綜理表（續）

編號	陳情人/建議位置	陳情內容	陳情理由	處理情形
3	祭祀公業李萬益（李憲章）/大社區大安段1264地號等	1. 附 2 範圍原主要計畫規定應配置 40% 之公共設施用地應取消，變更為整區規劃成商業區另以繳交適當代金方式回饋公共使用。 2. 若主要及細部計畫皆無法變更，則廣停用地與商業區配置應修正如附 2 範圍變更示意圖。（即原東西兩區塊變更為南北兩區塊） 3. 承前項，屆時重劃費用若超過 45%，申請人亦願意辦理重劃。 4. 本次建議申請人係本標的所有權人（祭祀公業李萬益）之管理人，係經多數派下選任，並由公所備查完成，為公業多數意見之合法代表人	1. 本標的土地位於本次變更高雄市大社都市計畫（附帶條件整體開發地區專案通盤檢討）案（下稱本案）檢討範圍示意圖之附 2 範圍。 2. 附 2 範圍經民國 87 年第三次通盤檢討由機關用地附帶條件解編為商業區，及 92 年擬定大社都市計畫（部分機關用地為商業區）細部計畫案敘明應以市地重劃方式取得廣停用地。 3. 按前述細部計畫案規劃，由市地重劃會應於民國 94 年前完成市地重劃，該案重劃費用亦由重劃會負擔。 4. 民國 94 年迄今已逾 14 年，且 103 年 9 月亦曾有第四次通盤檢討，惟礙於政府財政拮据，且附 2 範圍總面積僅 0.1312 公頃，面積太小造成重劃後費用負擔比例過高，遲遲未完成市地重劃，致附 2 範圍無法開發，嚴重影響土地利用及該範圍所有權人之權益。 5. 有鑑於大社地區商業區目前劃設僅約 6.38 公頃，尚可劃設約 0.62 公頃，附 2 範圍面積僅 0.1312 公頃，若將此範圍 40% 面積再劃設廣停用地，商業區面積勢必更小，將使得可規劃商業區面積不敷使用。 6. 本區土地北側有已開闢面積 0.14 公頃之停一用地，亦有 7. 今陳情人盼了 14 年終於等到附帶條件專案通盤檢討，遂提出以下解決建議方案，盼望貴局能體察民意，維護人民財產權益。	同意修正配置部分採納，說明： 1. 附帶條件第 2 案範圍於第四次通盤檢討時，地主曾陳情建議調整配置，將商業區調整至臨路位置，並經內政部第 810 次都委會審議通過，惟未取得所有地主同意而維持原計畫，合先敘明。 2. 考量原土地使用配置難以使用，故將重新檢討附 2 範圍之土地使用配置。 3. 惟有關附 2 範圍之配置情形，考量鄰近之大社戶政事務所、大社區公所道路順接需求，以及商業區需指定建築線，擬調整配置並變更廣場兼停車場用地為廣場用地（兼供道路使用）。

第五章 發展構想與檢討變更原則

第一節 都市機能定位與發展構想

本計畫係依據高雄市國土計畫（草案）及變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）之內容，研擬都市機能定位與發展構想，其說明如下。

一、都市機能定位：產業升級軸

高雄市及高雄縣已於民國99年底合併改制，其有助於都市空間合理連結配置與產業升級；大社區位於（原）高雄縣市交界處，長期發展勢將因應行政位階之調整而重新架構與規劃，在縣市合併後將打破行政界線之區隔，須從合併後之都市整體角度進行通盤考量及規劃。

重大建設與產業園區將逐漸投入大社區及其鄰近地區所在之產業廊帶，未來隨著大社工業區產業升級轉型，南部科學園區橋頭第二園區、仁武產業園區設置等相關重大政策及建設開發，將引進大量就業人口，加速大社都市計畫區及周邊地區整體發展，詳圖5-1-1所示。

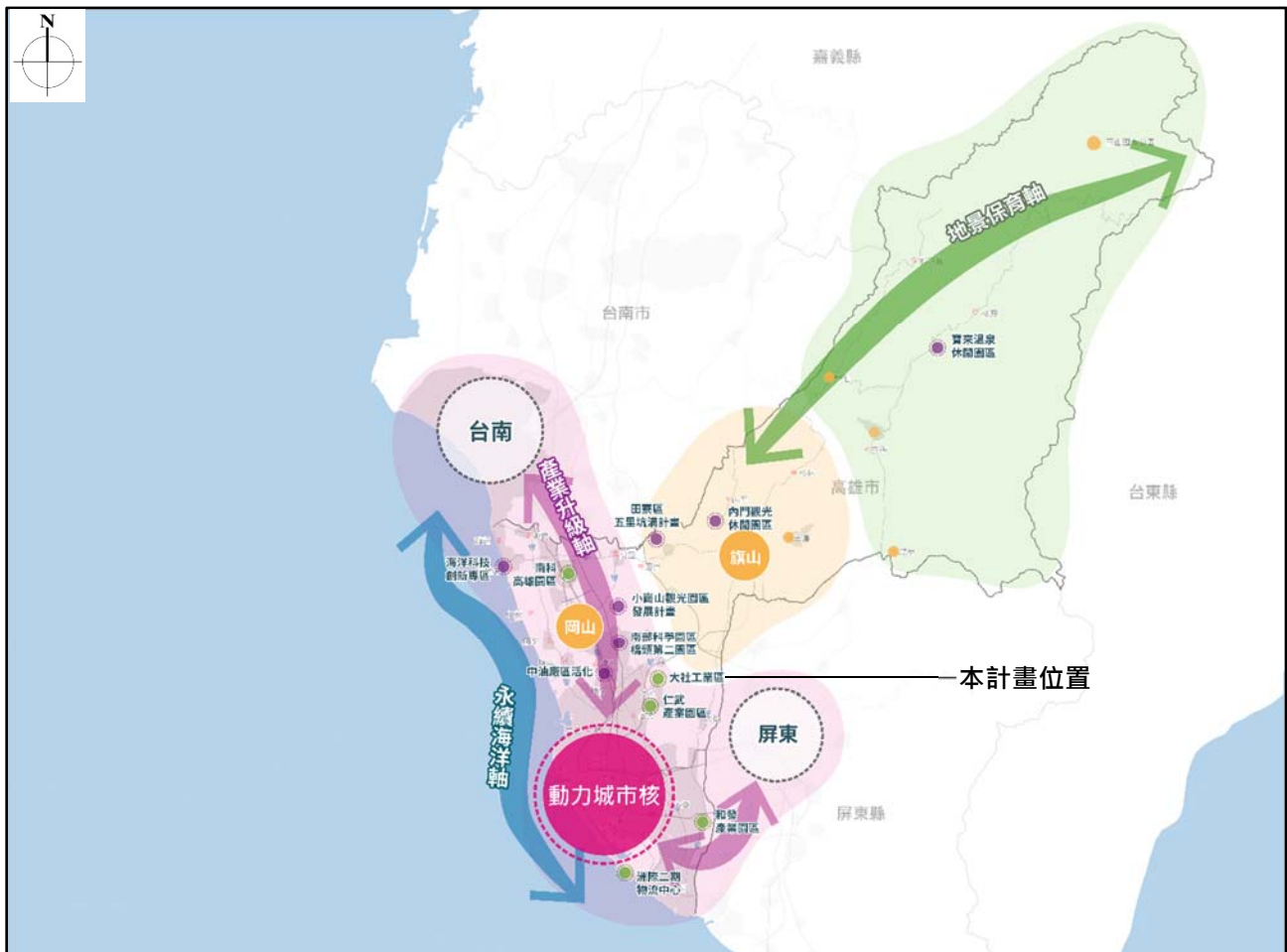


圖 5-1-1 本計畫區都市發展定位示意圖

二、整體發展構想

（一）構築安全生活社區

1. 藉由基地地質調查與地質安全評估土地利用之合理性與安全性，避免未來斷層活動時造成重大災害與損失。
2. 以安全生活社區為主要規劃目標與構想，研擬後續發展對策。

（二）健全土地使用機能

1. 促進都市發展與各項公共設施建設，進而強化計畫區之生活機能。
2. 配置健全之土地使用及使用管制內容，並整合土地資源，促進都市整體發展。
3. 改善都市基層建設及醫療設施，建構都市防災體系，保障人民生命財產安全。
4. 與鄰接土地使用、高速公路及高速鐵路之機能應相容與配合，共同構成整體都市發展系統。

（三）建構區域交通路網

1. 整合現有聯外交通資源（國道10號、國道1號、省道台22號、縣道186號等），提供完善路網。
2. 改善區內道路、完善規劃交通設施，以紓解都會交通成長壓力。

（四）活化公共設施用地

1. 配合公有土地之清理與蒐整，利用區位、規模等條件適當之土地優先劃設為公共設施用地，以儘速提供不足之公共設施。
2. 計畫區內公共設施用地開闢率偏低之情況下，應配合政府財政擬訂分期分區建設計畫，將優先迫切需要、配合經濟或發展上之政策，先行規劃實施。並透過計畫手段，配合政治協調，選擇適當區位予以優先建設，以達土地資源最有效率之運用並滿足民眾需求。
3. 研擬公共設施以民間參與之可行性，並利用整體開發及現行審議法令機制對環境品質之管制及公共設施興建區位，引導都市發展方向。

第二節 檢討變更原則

為有效提昇整體開發效益，本計畫基於原整體開發區之劃設意旨，研擬下列檢討變更原則，以作為本計畫實質變更內容之依據。

一、通案性檢討變更原則

- (一) 整體開發地區以土地相連為原則。經評估區位、地價相近且土地使用性質相容者得採跨區整體開發辦理。
- (二) 為確保整體開發後都市發展空間適宜發展並兼顧環境品質，檢討後之公共設施用地比例以不低於現行計畫之公共設施用地比例為原則。
- (三) 考量現行計畫劃設意旨，本計畫以優先配置外環道路為原則。
- (四) 為構築安全生活社區並提供地區防災功能，旗山斷層錯動帶範圍以劃設防災型開放空間為原則。
- (五) 為減輕整體開發財務負擔，銜接周邊既有發展區未開闢道路之路段，考量其不影響現況通行功能，以不納入整體開發範圍、另採徵收方式辦理為原則。

二、區段徵收整體開發地區（附帶條件五）檢討變更原則

（一）土地使用分區檢討變更原則

1. 為塑造整體開發多元建築型態，規劃小型街廓（深度約30至50公尺）及中大型（深度約50至100公尺）街廓，以提高整體開發後土地分配可行性為原則。
2. 整體開發區住宅區容積率應與既有發展區之土地使用分區管制一致為原則。

（二）公共設施用地檢討變更原則

1. 為保持區域排水功能，中里排水流域範圍以劃設為公園用地為原則。
2. 考量住宅區之環境品質與都市防災需求，各鄰里單元以至少留設一處鄰里公園為原則。
3. 考量住宅區指定建築線之彈性，區段徵收範圍東側綠地以兼供道路使用為原則。

（三）道路系統檢討變更原則

1. 外環道路系統應避免直接臨接農業區，以降低外圍農業區蔓延發展之可能。
2. 道路系統應考量與周邊既有道路順接，以維持現有通行功能為原則。
3. 為避免周邊工業區大型車輛進入住宅區之穿越性交通，以優先規劃大型車專用道路為原則。
4. 考量市民居住與道路交通安全，道路系統應以盡量避免路衝之規劃為原則。
5. 為提高主要道路服務水準，臨主要道路之街廓應以儘量減少路口之規劃為原則。

三、機一用地為商業區案（附帶條件二）檢討變更原則

- （一）為符合都市計畫實施之公平原則，公共設施用地負擔應比照本市公共設施專案通盤檢討原則，以負擔比例不低於30%為原則，且為提高開發可行性，市地重劃總負擔以不超過45%為原則。
- （二）為確保土地所有權人權益及開發執行，檢討變更後之分配土地應以可指定建築線為原則。
- （三）為提高土地利用效益，以廣場兼停車場用地得與周邊停車場用地鄰近利用為原則，適當調整土地使用配置。

四、機五用地為住宅區案（附帶條件四）檢討變更原則

依大社區公所民國108年2月27日高市社區經字第10830203500號函，表示該位址所在觀音里尚有興建活動中心之需，故維持原計畫之機關用地，惟仍需由權利關係人與本府簽訂協議書辦理。

五、二號及三號道路交叉口農業區案（附帶條件七）檢討變更原則

本案面積未達0.5公頃，經檢討評估不具區段徵收整體開發效益，以調整為變更負擔公共設施用地為原則，變更負擔比例以不低於30%為原則。

第六章 變更內容

第一節 實質變更內容

依據本計畫整體開發地區檢討變更原則，有關本計畫實質變更內容彙整如表6-1-1、圖6-1-1至圖6-1-8所示。

表 6-1-1 本計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
一	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	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。	
二 -1	機一東側（附二）	商業區（附二） （0.0865 公頃）	商業區（附） （0.0547 公頃）	1. 原計畫附帶條件規定應配置 40%之公共設施、以市地重劃方式辦理，惟迄今因開發困難仍未施行。 2. 本基地於第四次通盤檢討時，地主曾陳情建議調整配置，將商業區調整至臨路位置，並經內政部第 810 次都委會審議通過，惟未取得所有地主同意而維持原計畫。 3. 本案參照內政部第 810 次都委會審議決議，以劃設不低於 40%公設用地為原則、調整公設用地配置與形狀，並將變更開發方式為土地所有權人應完成本案公共設施用地開發並無償捐贈予市政府，提升開發可行性。 4. 考量鄰近之大社戶政事務所、大社區公所道路順接需求，以及商業區需指定建築線，故變更廣場兼停車場用地為廣場用地（兼供道路使用）。	
			廣場用地（兼供道路使用）（附） （0.0318 公頃）		
		廣場兼停車場用地（附二） （0.0494 公頃）	商業區（附） （0.0269 公頃）		
			廣場用地（兼供道路使用）（附） （0.0225 公頃）		
		附帶條件： 1. 第三次通盤檢討由機關用地變更為商業區部分應另行擬定細部計畫（含配置 40%之公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 應以市地重劃方式辦理。	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，應完成本案公共設施用地之開發與捐贈。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審竣後一年內與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 土地所有權人如未完成協議書或依協議書內容履行義務者，應於下次通盤檢討變更為適當分區及用地。		

表 6-1-1 本計畫變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
二-2	機一北側	機關用地 (0.0139公頃)	道路用地 (0.0139公頃)	本案參照內政部第 810 次都委會審議決議，因本案廣（停）用地區位調整後無面臨計畫道路，故本案廣（停）用地西側毗鄰機關用地「機一」北側劃設 6M 計畫道路，供公眾通行。	
三	大新路及神農路口機五用地（附四）	住宅區（附四） (0.1659 公頃)	住宅區（附） (0.1659 公頃)	1. 原計畫機關屬第一期公共設施保留地，惟依規定並未列入徵收項目，且地方亦乏經費辦理徵收。 2. 第三次通盤檢討劃定附帶條件地區時，建議興建活動中心或其他公共建築，惟未明確指定使用機關；第四次通盤檢討亦考量周邊快速發展，建議維持原計畫。 3. 自第四次通盤檢討發布實施迄今尚未完成附帶條件，為尊重並了解土地所有權人意願，大社區公所特召開研商會議，依據 108 年 2 月 27 日高市社區經字第 10830203500 號函會議紀錄，本基地仍有興建里活動中心、托嬰中心及長照中心需求，故建議維持原機關用地使用，僅配合調整附帶條件時限。	
		機關用地（附四） (0.1073 公頃)	機關用地（附） (0.1073 公頃)		
		附帶條件： 1. 保留為機關用地之土地由本案之所有地主無償提供，並俟產權登記給地方政府後，住宅區始得發照建築。 2. 第四次通盤檢討發布實施後 5 年內，保留之機關用地如未完成無償提供並將產權登記給地方政府，應於下次通盤檢討將住宅區變更回復為機關用地。	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，應完成本案公共設施用地之捐贈。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審竣後一年內與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 土地所有權人如未完成協議書或依協議書內容履行義務者，應於下次通盤檢討變更為適當分區及用地。		
四-1	現有都市發展區外圍部分相鄰分區土地（附五）	道路用地（附五） (0.2060 公頃)	道路用地 (0.2060 公頃)	考量區段徵收範圍內銜接周邊既有發展區之未開闢道路，其不影響現況通行功能，故劃出區段徵收整體開發範圍，另採徵收方式辦理。	

表 6-1-1 本計畫變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
四-2	現有都市發展區外圍部分鄰區土地（附五）	住宅區（附五） （0.0115 公頃）	住宅區（附） （0.0115 公頃）	1. 區段徵收範圍內銜接周邊既有發展區之未開闢道路，其不影響現況通行功能，故劃出區段徵收整體開發範圍，另採徵收方式辦理；部分住宅區亦劃出區段徵收整體開發範圍。 2. 因本案於第三次通盤檢討時係由道路用地變更為住宅區，故本次變更附帶條件改採負擔回饋方式辦理，回饋比例參照原區段徵收範圍之公設比（40%）。	
		附帶條件：應以區段徵收方式辦理，並俟區段徵收完成後始得發照建築。	附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 40% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理。 2. 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. 土地所有權人應於內政部都委會審竣後一年內與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書，否則恢復為道路用地。 4. 土地所有權人如未完成協議書或依協議書內容履行義務者，應於下次通盤檢討變更為適當分區及用地。		
五	原公（兒）七西側	道路用地（附五） （0.0891 公頃）	工業區 （0.0693 公頃）	考量整體道路系統規劃，將已無需求之道路用地劃出區段徵收範圍，並變更為工業區及綠帶（地）用地。	
			綠帶（地）用地 （0.0198 公頃）		

表 6-1-1 本計畫變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
六	現都市發展區外圍部分相鄰區土地（附五）	第一種住宅區（附五） （57.1470 公頃）	住宅區（附） （55.4798 公頃）	1. 區段徵收範圍內部分住宅區街廓深度過大或過小，不利於抵價地或可建築土地標售作業。 2. 本區段徵收區部分可建築用地位於民國 103 年 12 月 25 日經濟部地質調查所公告之旗山斷層，將影響土地所有權人配地意願，不利於抵價地或可建築土地標售作業，造成財務不可行。 3. 故本次專案通盤檢討係依據民國 106 年地質調查及地質安全評估報告，將位於斷層帶錯動層之土地，規劃為防災型公共設施使用，並重新調整區段徵收區土地使用配置，以確保居住安全及財務可行。 4. 基於本計畫檢討原則，且因土地所有權人業於整體開發階段負擔，若再限制低強度開發，將造成土地所有權人重複負擔，使其權益受損；原第一種住宅區之容積率未符合內政部營建署民國 78 年 10 月 21 日台內營字第 745506 號函之本市住宅區最小容積率，故建議應比照現行計畫住宅區之土地使用管制規定，變更第一種住宅區為住宅區。 5. 為配合道路系統規劃及土地使用配置合理性，以及配合未來高鐵橋下道路規劃與地區整體道路系統規劃，順接既有道路系統，故於計畫區東南側新增部分道路用地、工業區及鐵路用地及農業區為區段徵收區。 6. 考量整體道路連通性與安全性，變更計畫範圍南側部分道路用地以將道路截彎取直，保障居民安全。 7. 納入部分工業區及綠帶（地）用地於區段徵收範圍，並變更為道路用地，以利土地完整利用。 8. 考量整體道路系統規劃，納入計畫範圍西側部分工業區及綠帶（地）用地於區段徵收範圍，並變更為道路用地，以利土地完整利用。	附帶條件：應以區段徵收方式辦理，並俟區段徵收完成後始得發照建築。
		文中用地（附五） （2.3875 公頃）	文中用地（附） （0.9953 公頃）		
		公園用地（附五） （1.3200 公頃）	公園用地（附） （14.1653 公頃）		
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地（附五） （1.2909 公頃）	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（附） （0.6555 公頃）		
		停車場用地（附五） （1.3444 公頃）	綠帶（地）用地（附） （0.4626 公頃）		
		體育場用地（附五） （3.6750 公頃）	綠帶（地）用地兼供道路使用（附） （2.9658 公頃）		
		綠帶（地）用地（附五） （6.2376 公頃）	道路用地（附） （21.6477 公頃）		
		道路用地（附五） （22.7489 公頃）	水溝用地（附） （0.0373 公頃）		
		水溝用地（附五） （0.0373 公頃）			
		工業區 （0.0965 公頃）			
		農業區 （0.0878 公頃）			
		鐵路用地 （0.0364 公頃）			

表 6-1-1 本計畫變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
七	現有都市發展區外圍部分相鄰分區土地（附五）	（無道路編號）	道路編號十一	為便於道路管理，增設東南側道路編號十一。	
八	大社工業區北側、二號及三號道路交叉處（附七）	乙種工業區（附七） （0.2433 公頃）	乙種工業區（附） （0.1399 公頃）	1. 原計畫因規定以區段徵收方式開發，惟因規模過小不具開發效益，致使開發困難，依據內政部民國 88 年 3 月 8 日台（88）內營字第 8803091 號函示，本變更範圍符合面積 0.5 公頃以下，難以區段徵收方式辦理，故准予授權由原都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式，免再個案層層請示。 2. 經查土地權屬為同一宗族所有，其意願整合可行性較高，故本計畫參酌都市計畫農業區變更使用審議規範之回饋方式，以劃設不低於 30% 公共設施用地為原則，並將變更開發方式為土地使用變更回饋負擔，提升開發可行性，並依據鄰近分區及用地劃設為綠地用地及乙種工業區。	
		綠帶（地）用地（附七） （0.1610 公頃）	綠帶（地）用地 （0.1034 公頃）		
		附帶條件：應另行擬定細部計畫劃設必要之公共設施用地，並俟區段徵收辦理完成後始得發照建築。	綠帶（地）用地 （0.1610 公頃）		
			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。 2. 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. 土地所有權人應於內政部都委會審竣後一年內與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 4. 土地所有權人如未完成協議書或依協議書內容履行義務者，應於下次通盤檢討變更為適當分區及用地。		

註：1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2. 變更前面積因民國 107 年 2 月 23 日發布實施「變更大社都市計畫（都市計畫書圖重製專案通盤檢討）」案之同時，公告廢止原都市計畫圖，故變更前之面積皆已依重製後數值圖資計算。

3. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

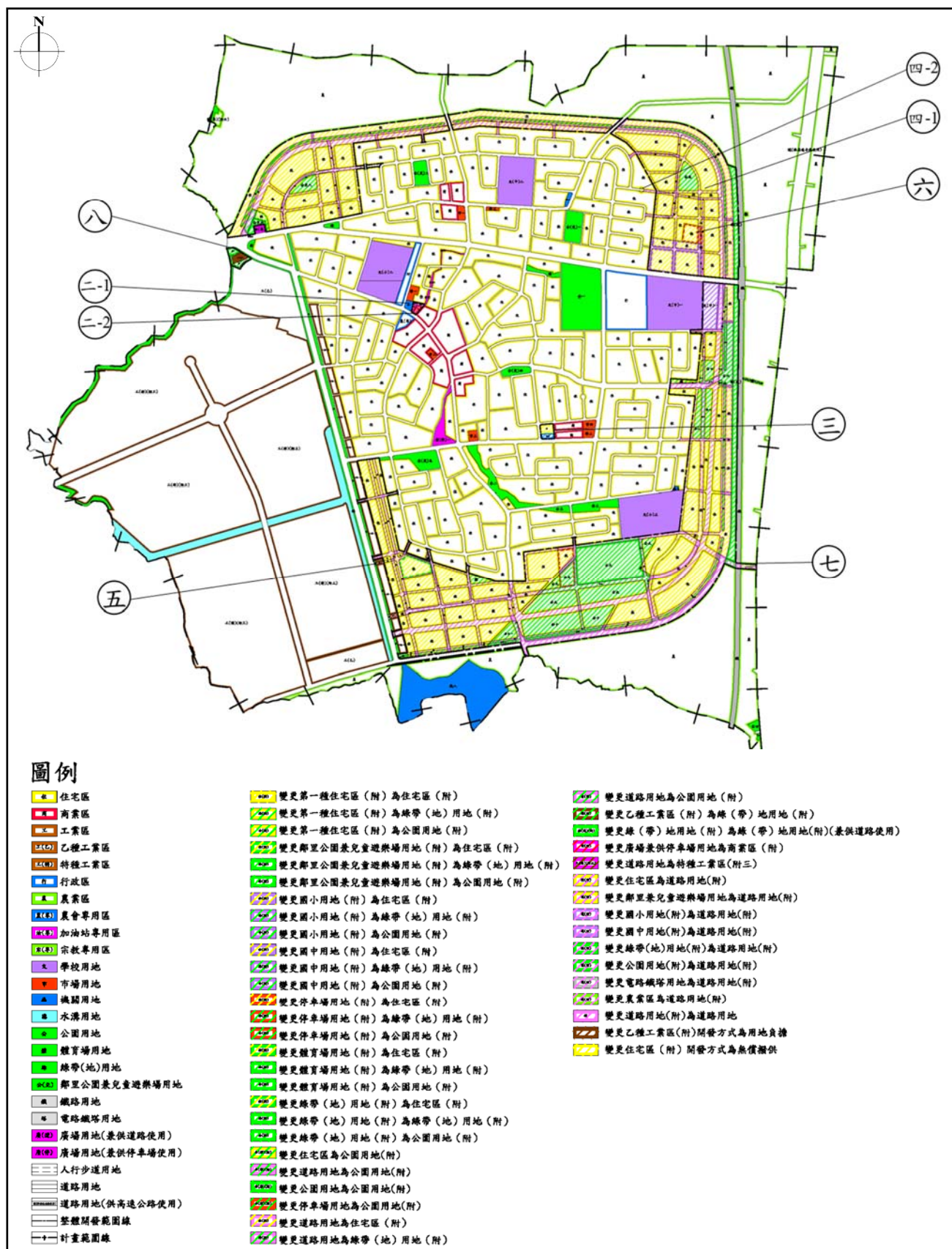


圖 6-1-1 本次通盤檢討變更位置示意圖

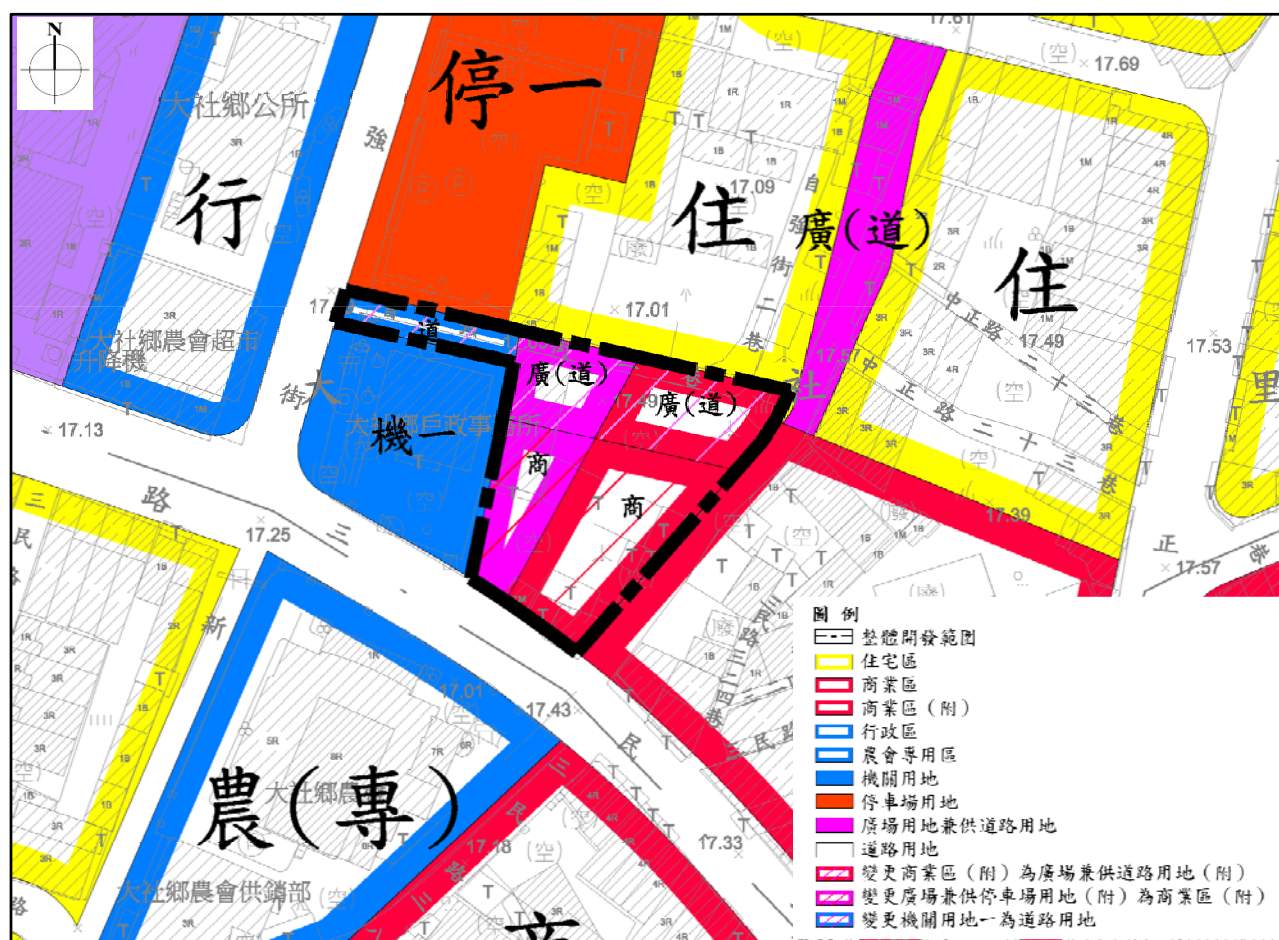


圖 6-1-2 變更內容第 2 案檢討變更內容示意圖

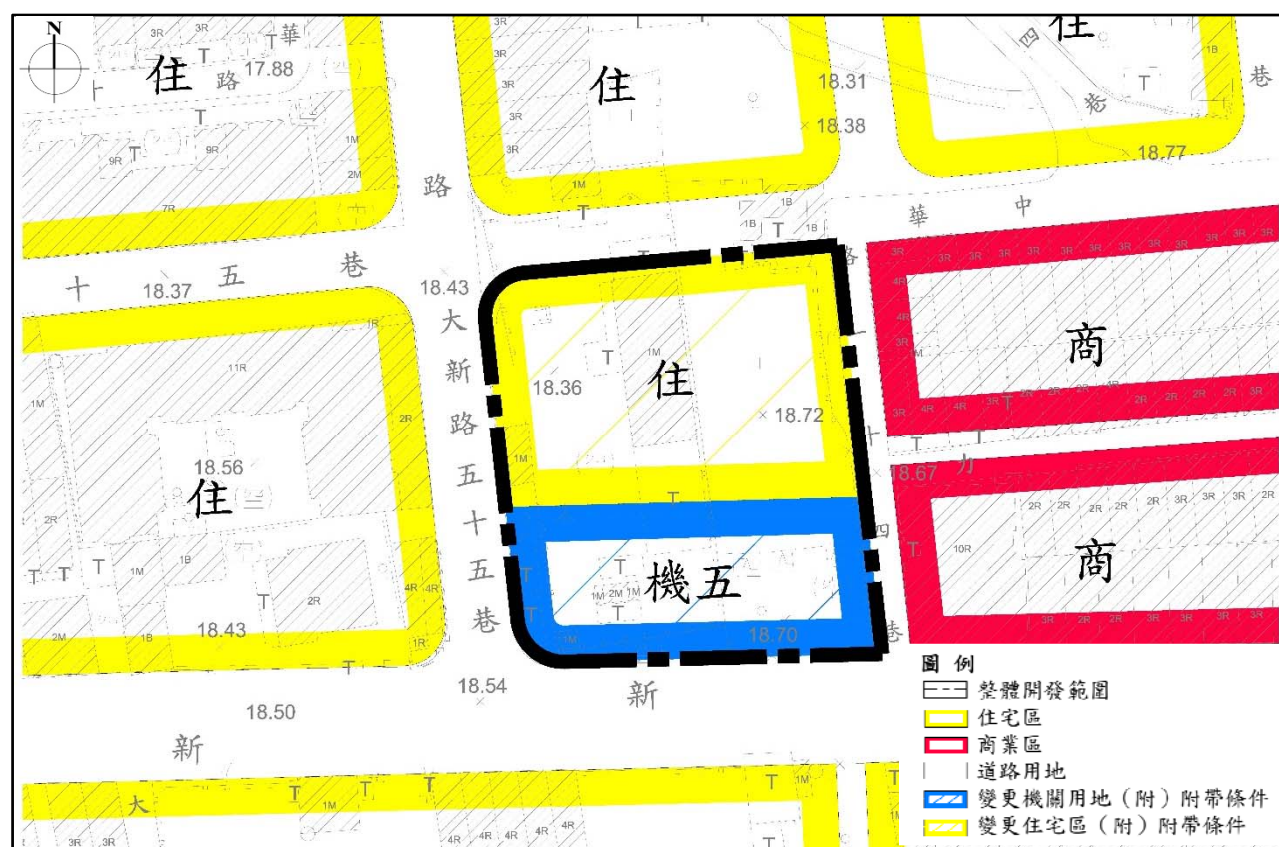


圖 6-1-3 變更內容第 3 案檢討變更內容示意圖

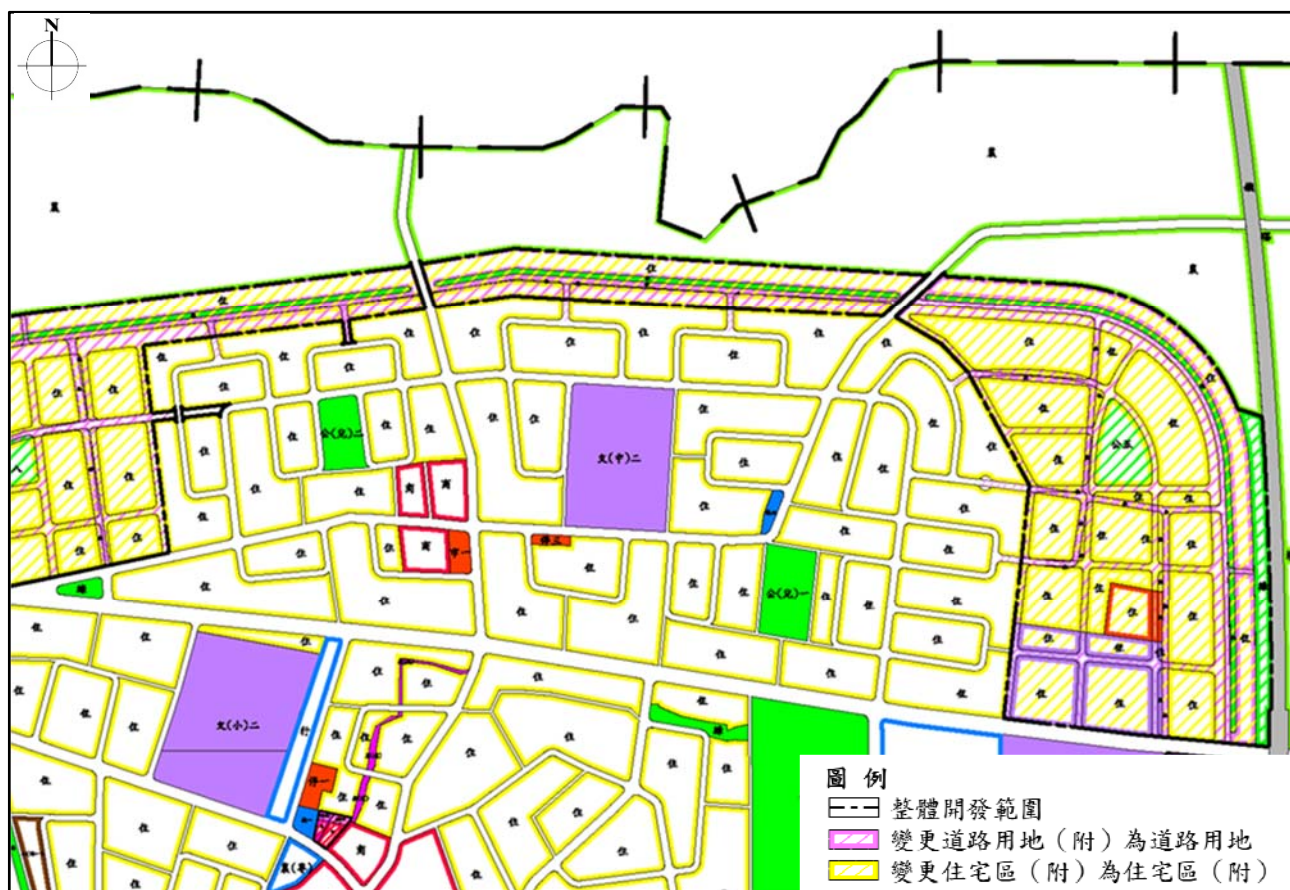


圖 6-1-4 變更內容第 4 案檢討變更內容示意圖

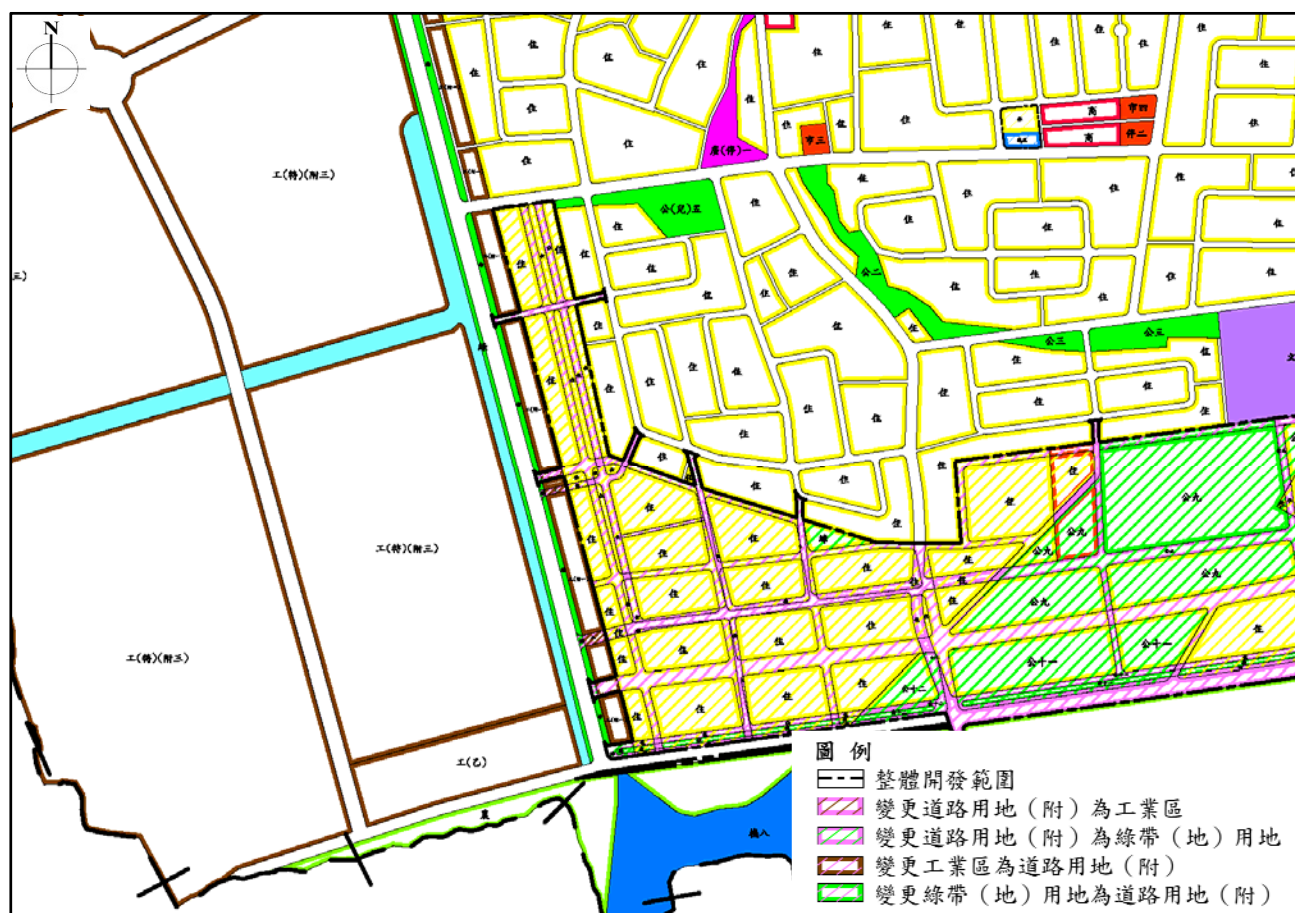


圖 6-1-5 變更內容第 5 案檢討變更內容示意圖

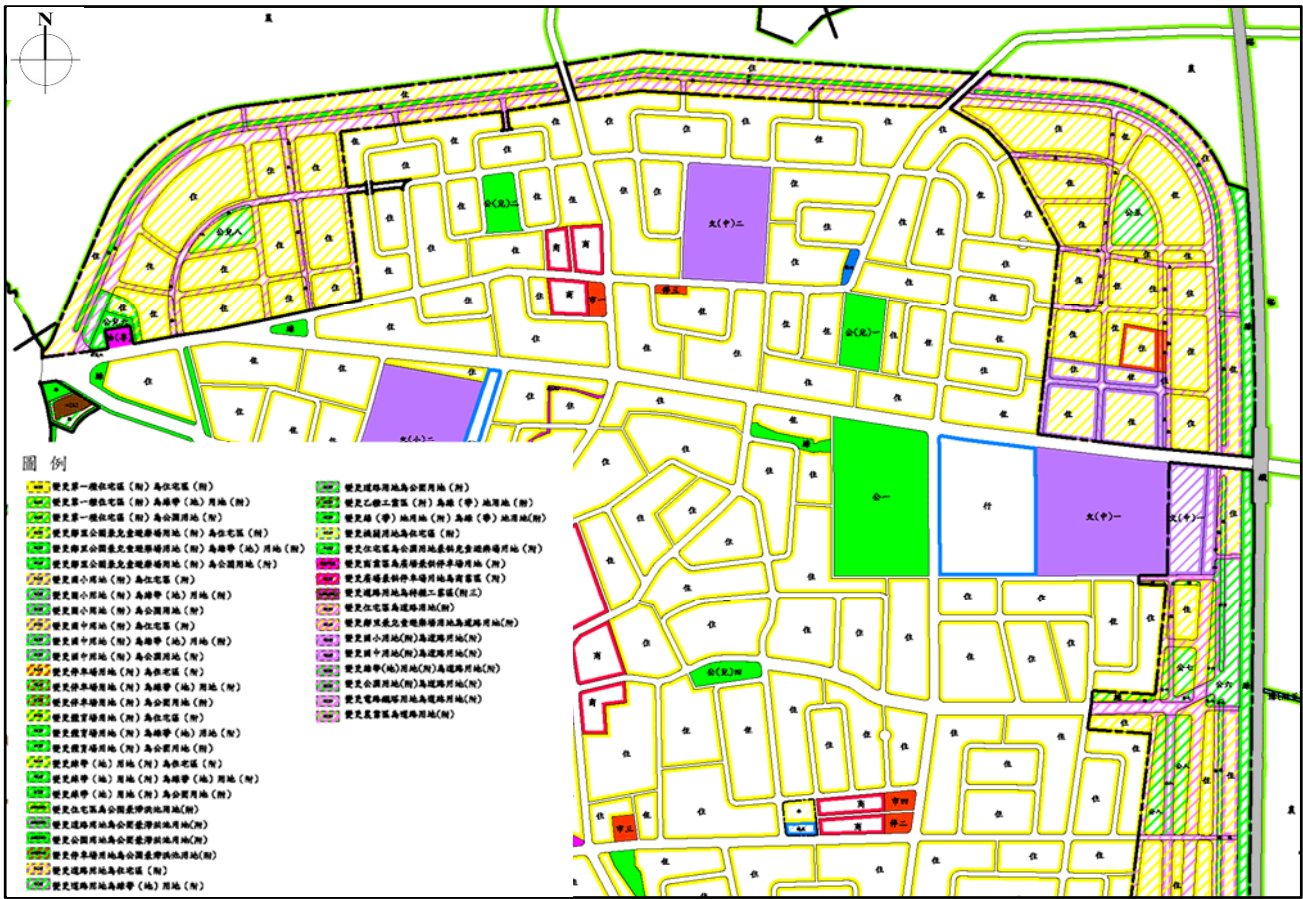


圖 6-1-6 變更內容第 6 案檢討變更內容示意圖 (1)

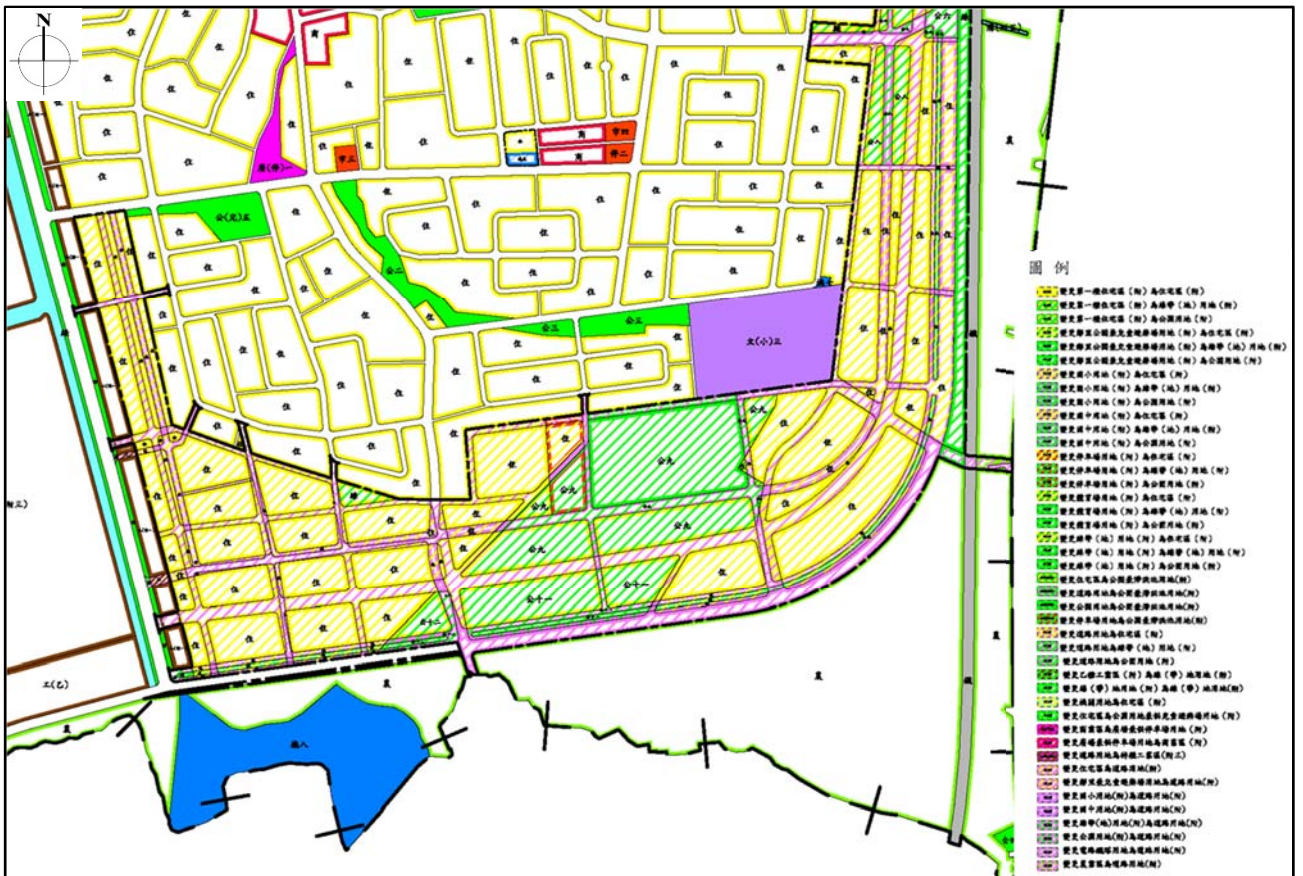


圖 6-1-7 變更內容第 6 案檢討變更內容示意圖 (2)

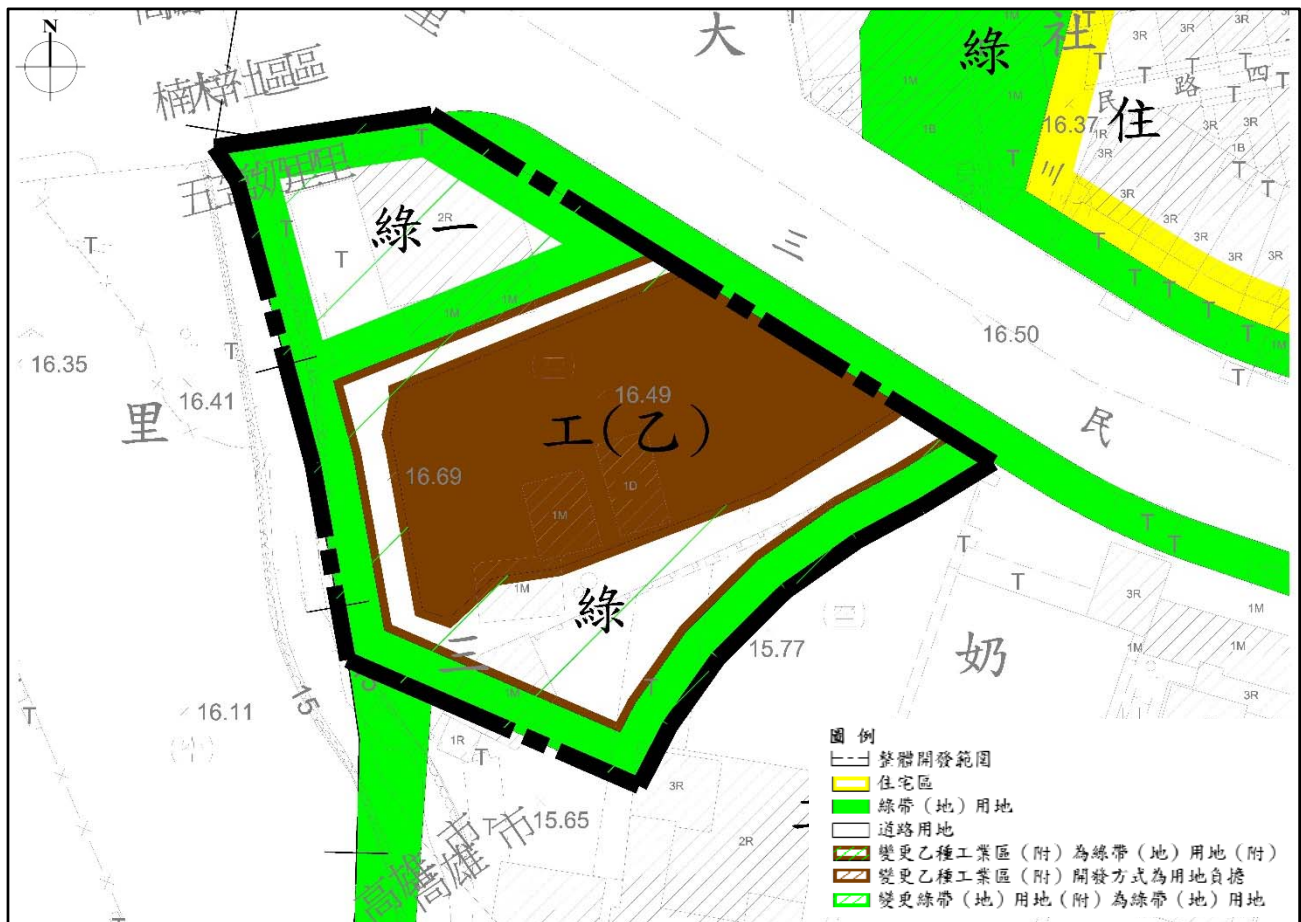


圖 6-1-8 變更內容第 8 案檢討變更內容示意圖

第七章 檢討後計畫內容

第一節 計畫範圍、年期與計畫人口

一、計畫範圍

本次專案通盤檢討未更動計畫範圍，與前次通盤檢討之計畫範圍相等，面積為553.6329公頃；惟調整區段徵收範圍為96.4093公頃。

二、計畫年期

配合高雄市國土計畫（草案）之計畫年期，本計畫調整計畫年期為民國125年。

三、計畫人口

依據大社都市計畫區歷年來之人口成長趨勢推估，至民國110年計畫人口仍未超過44,000人，且近十年之計畫區人口平均維持於三萬餘人，計畫區內劃設之住宅區面積亦足以供計畫人口居住；故計畫人口仍維持為44,000人。

第二節 土地使用計畫

根據前述附帶條件地區之綜合分析結果與計畫變更內容，以下綜述本計畫變更前後各項土地使用分區面積，並彙整如表7-2-1所示，土地使用計畫示意圖詳圖7-2-1所示。

一、住宅區

本計畫檢討變更區段徵收地區之第一種住宅區（附）為住宅區（附），並變更部分學校用地、機關用地及人行步道用地為住宅區；考量旗山斷層之錯動帶區位，亦變更部分住宅區為公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地；檢討後住宅區減少1.6672公頃，計183.8040公頃。

二、商業區

本計畫檢討變更部分廣場兼停車場用地為商業區，並變更部分商業區為廣場兼道路用地，檢討後商業區減少0.0049公頃，計6.3798公頃。

三、工業區

本計畫檢討變更部分工業區為道路用地，檢討後工業區減少0.0965公頃，計3.5011公頃。

四、特種工業區

本計畫未檢討變更特種工業區，維持原計畫共計101.1386公頃。

五、乙種工業區

本計畫檢討變更部分乙種工業區為綠帶（地）用地，檢討後乙種工業區減少0.1034公頃，計7.5802公頃。

六、行政區

本計畫未檢討變更行政區，維持原計畫共計3.9419公頃。

七、加油站專用區

本計畫未檢討變更加油站專用區，維持原計畫共計0.1181公頃。

八、農會專用區

本計畫未檢討變更農會專用區，維持原計畫共計0.2673公頃。

九、農業區

本計畫為配合未來高鐵橋下道路規劃及地區整體道路系統規劃，故變更部分農業區為道路用地，並納入區段徵收範圍，檢討後農業區減少-0.0878公頃，計113.4603公頃。

十、宗教專用區

本計畫未檢討變更宗教專用區，維持原計畫共計0.1480公頃。

十一、機關用地

本計畫檢討變更部分機關用地為道路用地，檢討後機關用地減少0.0139公頃，計5.5284公頃。

十二、文小用地

本計畫檢討變更部分文小用地為住宅區、綠帶（地）用地及公園用地，檢討後文小用地減少2.3875公頃，計6.6744公頃。

十三、文中用地

本計畫檢討變更部分文中用地為住宅區、道路用地、綠帶（地）用地及公園用地；並變更部分道路用地為文中用地，檢討後文中用地減少0.3247公頃，計7.2551公頃。

十四、市場用地

本計畫未檢討變更市場用地，維持原計畫共計0.5073公頃。

十五、公園用地

本計畫配合旗山斷層錯動帶檢討變更部分住宅區、綠帶（地）用地、道路用地為公園用地，檢討後公園用地增加14.1653公頃，計19.4829公頃。

十六、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本計畫檢討變更部分機關用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地、變更部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地為住宅區，檢討後鄰里公園兼兒童遊樂場用地減少0.6354公頃，計2.9965公頃。

十七、體育場用地

本計畫檢討變更體育場用地為公園用地、住宅區及道路用地等，檢討後體育場用地減少3.6750公頃，計畫區內無體育場用地。

十八、停車場用地

本計畫檢討變更部分停車場用地為住宅區，檢討後停車場用地減少1.3444公頃，計0.3719公頃。

十九、廣場用地（兼供停車場使用）

本計畫檢討變更部分廣場用地（兼供停車場使用）為商業區及廣場用地（兼供道路使用），檢討後廣場用地（兼供停車場使用）減少0.0494公頃，計0.5445公頃。

二十、廣場用地（兼供道路使用）

本計畫檢討變更部分商業區及廣場用地（兼供停車場使用）為廣場用地（兼供道路使用），檢討後廣場用地（兼供道路使用）增加0.0543公頃，計0.2178公頃。

二十一、電路鐵塔用地

本計畫未檢討變更電路鐵塔用地，維持原計畫共計0.0195公頃。

二十二、綠帶（地）用地

本計畫檢討變更部分第一種住宅區、文小用地、文中用地、停車場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地為綠帶（地）用地，並變更部分綠帶（地）用地為公園用地、住宅區及綠帶（地）用地兼供道路使用等，檢討後綠帶（地）用地減少5.6716公頃，計5.6716公頃。

二十三、綠帶（地）用地（兼供道路使用）

本計畫檢討變更部分綠帶（地）用地為綠帶（地）用地（兼供道路使用），檢討後綠帶（地）用地（兼供道路使用）增加2.9658公頃，計2.9658公頃。

二十四、水溝用地

本次未檢討變更水溝用地，維持原計畫共計4.103公頃。

二十五、鐵路用地

本計畫為配合未來高鐵橋下道路規劃及地區整體道路系統規劃，故變更部分鐵路用地為道路用地，並納入區段徵收範圍，檢討後鐵路用地減少0.0364公頃，計4.6510公頃。

二十六、道路用地

本計畫檢討變更部分道路用地為住宅區、公園用地，檢討後道路用地減少1.1012公頃，計73.0721公頃。

表 7-2-1 變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）前後土地使用計畫面積統計表

土地使用類別			檢討前 計畫面積 （公頃）	增減 面積 （公頃）	通盤 檢討後 計畫面積 （公頃）	估計畫 面積 百分比 （%）	佔都市發 展用地 面積 百分比 （%）
土地 使用 分區	住宅區		185.4712	-1.6672	183.8040	33.20	41.76
	商業區		6.3847	-0.0049	6.3798	1.15	1.45
	工業區		3.5976	-0.0965	3.5011	0.63	0.80
	特種工業區		101.1386	-	101.1386	18.27	22.97
	乙種工業區		7.6836	-0.1034	7.5802	1.37	1.72
	行政區		3.9419	-	3.9419	0.71	0.90
	加油站專用區		0.1181	-	0.1181	0.02	0.03
	農會專用區		0.2673	-	0.2673	0.05	0.06
	農業區		113.5481	-0.0878	113.4603	20.49	-
	宗教專用區		0.1480	-	0.1480	0.03	0.03
	小計		422.2991	-1.9598	420.3393	75.92	69.72
公共 設施 用地	機關用地		5.5423	-0.0139	5.5284	1.00	1.26
	學校用地	文（小）	9.0619	-2.3875	6.6744	1.21	1.52
		文（中）	7.5798	-0.3247	7.2551	1.31	1.65
	市場用地		0.5073	-	0.5073	0.09	0.12
	公園用地		5.3176	14.1653	19.4829	3.52	4.43
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		3.6319	-0.6354	2.9965	0.54	0.68
	體育場用地		3.6750	-3.6750	-	-	-
	停車場用地		1.7163	-1.3444	0.3719	0.07	0.08
	廣場用地（兼供停車場使用）		0.5939	-0.0494	0.5445	0.10	0.12
	廣場用地（兼供道路使用）		0.1635	0.0543	0.2178	0.04	0.05
	電路鐵塔用地		0.0195	-	0.0195	0.00	0.00
	綠帶（地）用地		10.5598	-5.6716	4.8882	0.88	1.11
	綠帶（地）用地（兼供道路使用）		-	2.9658	2.9658	0.54	0.67
	水溝用地		4.1043	-	4.1043	0.74	0.93
	鐵路用地		4.6874	-0.0364	4.6510	0.84	1.06
	道路用地		74.1733	-1.1012	73.0721	13.20	16.60
	小計		131.3338	1.9598	133.2936	24.08	30.28
都市發展用地面積（1）			440.0848	0.0878	440.1726	-	100.00
計畫總面積（2）			553.6329	-	553.6329	100.00	-

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

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

3. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

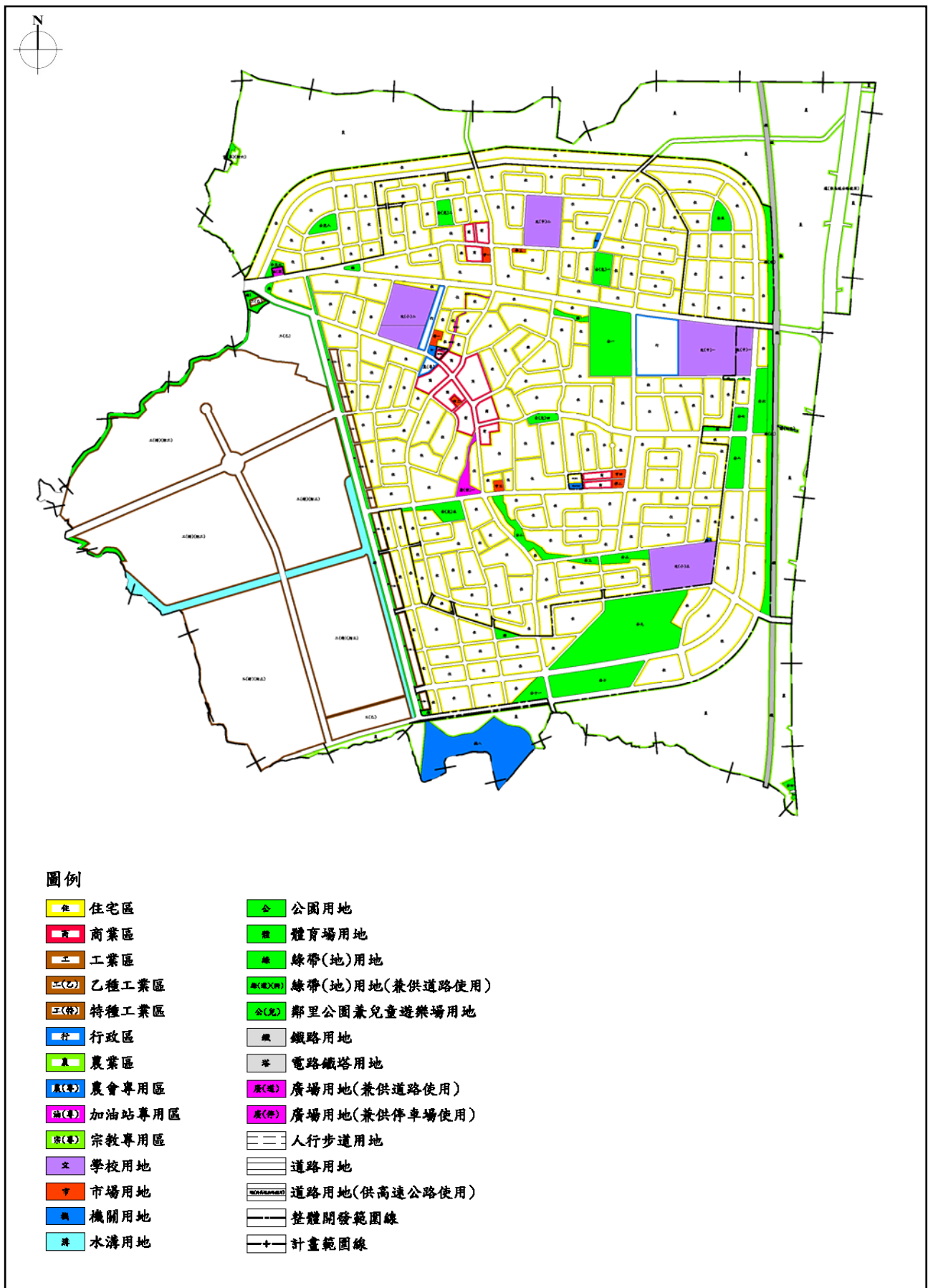


圖 7-2-1 變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）後土地使用計畫示意圖

第三節 公共設施計畫

本計畫係配合附帶條件地區之專案通盤檢討，並依中央地質調查所公告之旗山斷層地質敏感地區以居住安全為考量調整公共設施用地位置，計畫區內各公共設施用地詳表 7-3-1 及圖 7-3-1 所示。

表 7-3-1 變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）公共設施用地綜理表

公共設施用地		設施編號	面積	位置或說明	備註
機關用地		機一	0.0839	供興建活動中心及其他公共建築使用	
		機五	0.1073		
		機六	0.0810		
		機七	0.0284		
		機八	5.2278	供陸軍營區使用	
		小計	5.5284		
學校用地	文（小）	文（小）二	3.1801	現有大社國小	
		文（小）三	3.4943	現有觀音國小	
		小計	6.6744		
	文（中）	文（中）一	4.8936	現有大社國中	部分用地以區段徵收方式取得
		文（中）二	2.3615	國中預定地	
		小計	7.2551		
市場用地		市一	0.1469	零售市場預定地	
		市二	0.0766	現有零售市場	
		市三	0.1398	現有零售市場	
		市四	0.1440	零售市場預定地	
		小計	0.5073		
公園用地		公一	3.5458	社區公園	兼供運動場使用
		公二	0.8642	鄰里公園	
		公三	0.7555	鄰里公園	
		公四	0.1521	計畫區東南側	
		公五	0.5946	計畫區東北側	以區段徵收方式取得
		公六	1.0998	文中一東南側	以區段徵收方式取得
		公七	0.4360	九號道路北側	以區段徵收方式取得
		公八	1.1123	九號道路南側	以區段徵收方式取得
		公九	7.6186	計畫區東南側	以區段徵收方式取得
		公十	2.6568	四號道路東側	以區段徵收方式取得
		公十一	0.6472	四號道路西側	以區段徵收方式取得
		小計	19.4829		

表 7-3-1 變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）公共設施用地
綜理表（續）

公共設施用地	設施編號	面積	位置或說明	備註
鄰里公園兼 兒童遊樂場用地	公（兒）一	0.7322	供第一鄰里單位使用	
	公（兒）二	0.4697	供第一鄰里單位使用	
	公（兒）四	0.3202	供第三鄰里單位使用	
	公（兒）五	0.8189	供第三鄰里單位使用	
	公（兒）六	0.1925	二號及三號道路交叉處	以區段徵收方式取得
	公（兒）八	0.4630	二號及三號道路交叉處	以區段徵收方式取得
	小計	2.9965		
停車場用地	停一	0.1712	區公所東側	
	停二	0.1344	市四南側	
	停三	0.0663	文（中）二西南側	
	小計	0.3719		
廣場用地（兼供停車場使用）		0.5445	文（小）二東側	
廣場用地（兼供道路使用）		0.2078		
綠帶（地）用地		4.8882		部分用地以區段徵收方式取得
綠帶（地）用地（兼供道路使用）		2.9658		以區段徵收方式取得
水溝用地		4.1043		部分用地以區段徵收方式取得
電路鐵塔用地		0.0195		
鐵路用地		4.6510		
道路用地		73.0721		部分用地以區段徵收方式取得
合計		133.2797		

註：實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

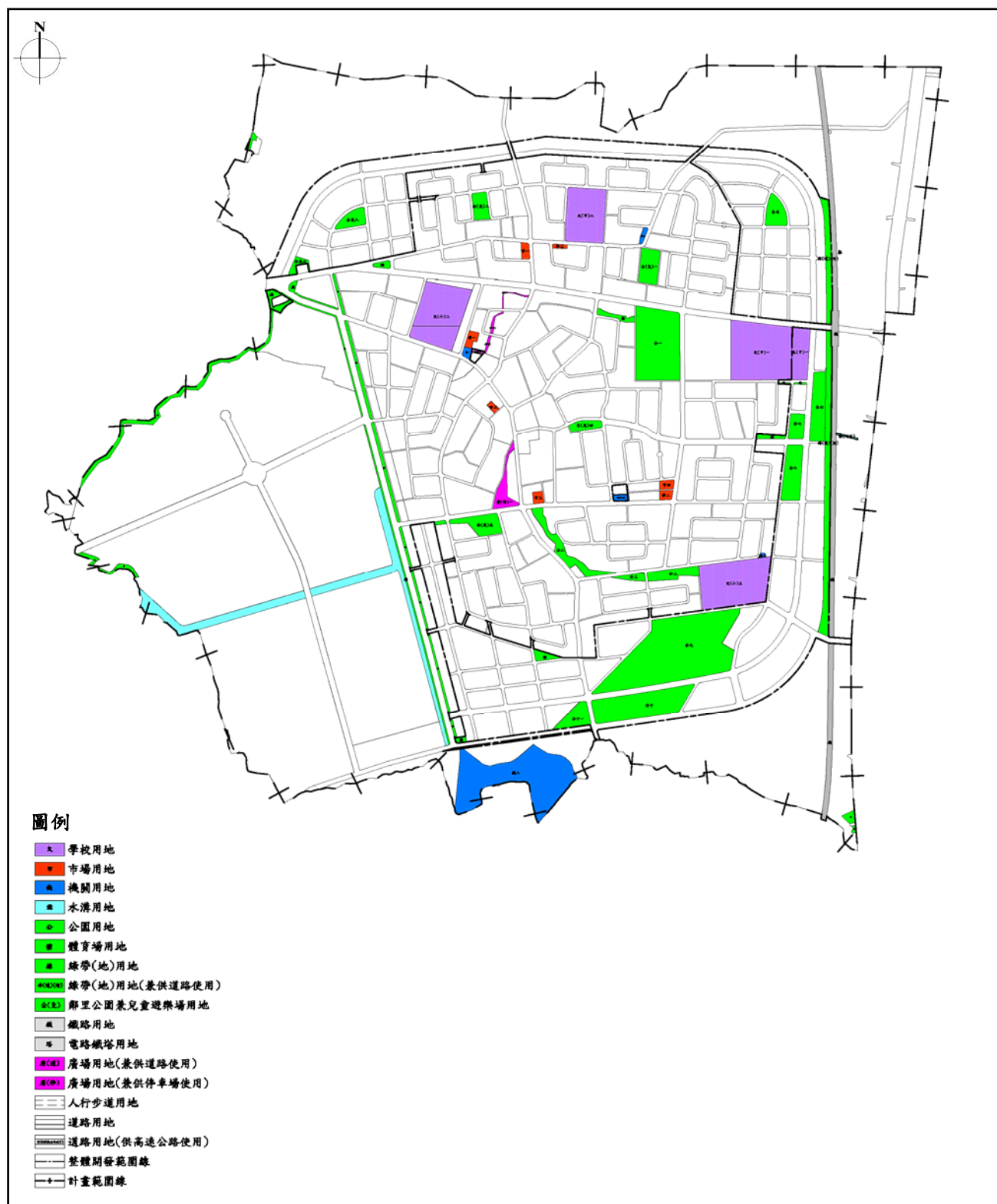


圖 7-3-1 變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）公共設施用地示意圖

第四節 交通運輸計畫

本計畫係配合附帶條件地區之專案通盤檢討，並依中央地質調查所公告之旗山斷層地質敏感地區調整土地使用計畫，以下綜述配合調整後之交通運輸計畫。

一、道路

計畫區內各道路層級、位置與內容詳表7-4-1、圖7-4-1所示。

（一）主要聯外道路

1. 八號道路為本計畫區之內環道路，連接二號道路至三號、六號道路。
2. 二號道路為本計畫區東西間之聯外幹道，東至觀音山風景區，向西通往高雄市楠梓區，計畫寬度20公尺。
3. 四號道路為本計畫區向南通往仁武、鳳山之聯外道路，計畫寬度12、15公尺。

（二）次要聯外道路

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

（三）工業區主要道路

1. 三號道路：位於工業區東側，其北端連接二號道路，南端則與六號道路連結，計畫寬度20公尺，兩旁並劃設5公尺綠帶。
2. 六號道路：位於工業區之南面，為自計畫區內向西通往仁武之工業區主要聯外道路，計畫寬度15公尺。
3. 十一號道路：位於計畫區東南側，連接十號道路往東至觀音山，計畫寬度20公尺。

（四）區內道路配合區內主要、次要及出入道路

計畫寬度分別為25公尺、20公尺、15公尺、12公尺、10公尺、8公尺及7公尺，另為方便行人，酌設4公尺寬之人行步道。

二、高速公路

- （一）中山高速公路穿越本計畫區之西端，其用地劃設為道路用地，面積約為1.13公頃。
- （二）第二高速公路穿越本計畫區之東北端，為一號道路拓寬闢建而成，計畫寬度45公尺。

三、鐵路用地

高速鐵路穿越本計畫區之東側，其用地劃設為鐵路用地，面積約為4.6509公頃。

表 7-4-1 變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
一	計畫區東側北端至南端	45	840	供高速公路使用
二	計畫區東端至西端	20	2,035	主要聯外道路
三	工業區之東側	20	880	工業區主要道路
四	自楠梓貫穿本區至仁武	12,15	2,160	主要聯外道路
五	自四號道路至二號道路中段	12	510	主要道路
六	自三號道路至西端	15	600	工業區主要道路
八	自二號道路至三號道路	20	4,620	主要聯外道路
九	自公（兒）四東側至八號道路	20	740	
十	自三號道路往東側至觀音山	20	2,814	主要道路
十一	自文小（三）東南側往東至觀音山	20	324	工業區主要道路
1-1	自二號道路分歧往加納崎	12	2,175	次要聯外道路
1-2	自二號道路往鳳山厝	12	660	次要聯外道路
2-1	自四號道路至三號道路	15	430	主要道路
2-2	自四號道路至 2-1 號道路	12	870	次要道路
3-1	自四號道路至二號道路	15	1,120	主要道路
3-2	自四號道路至 3-1 號道路	12	495	次要道路
I-1	自三號道路至西端	25	1,030	工業區內主要道路
I-2	自 I-1 號道路至六號道路	20	1,220	工業區內次要道路
未編		10		出入道路
未編		8,7,4		出入道路、人行步道
未編	計畫區西端		(0.6344 公頃)	高速公路

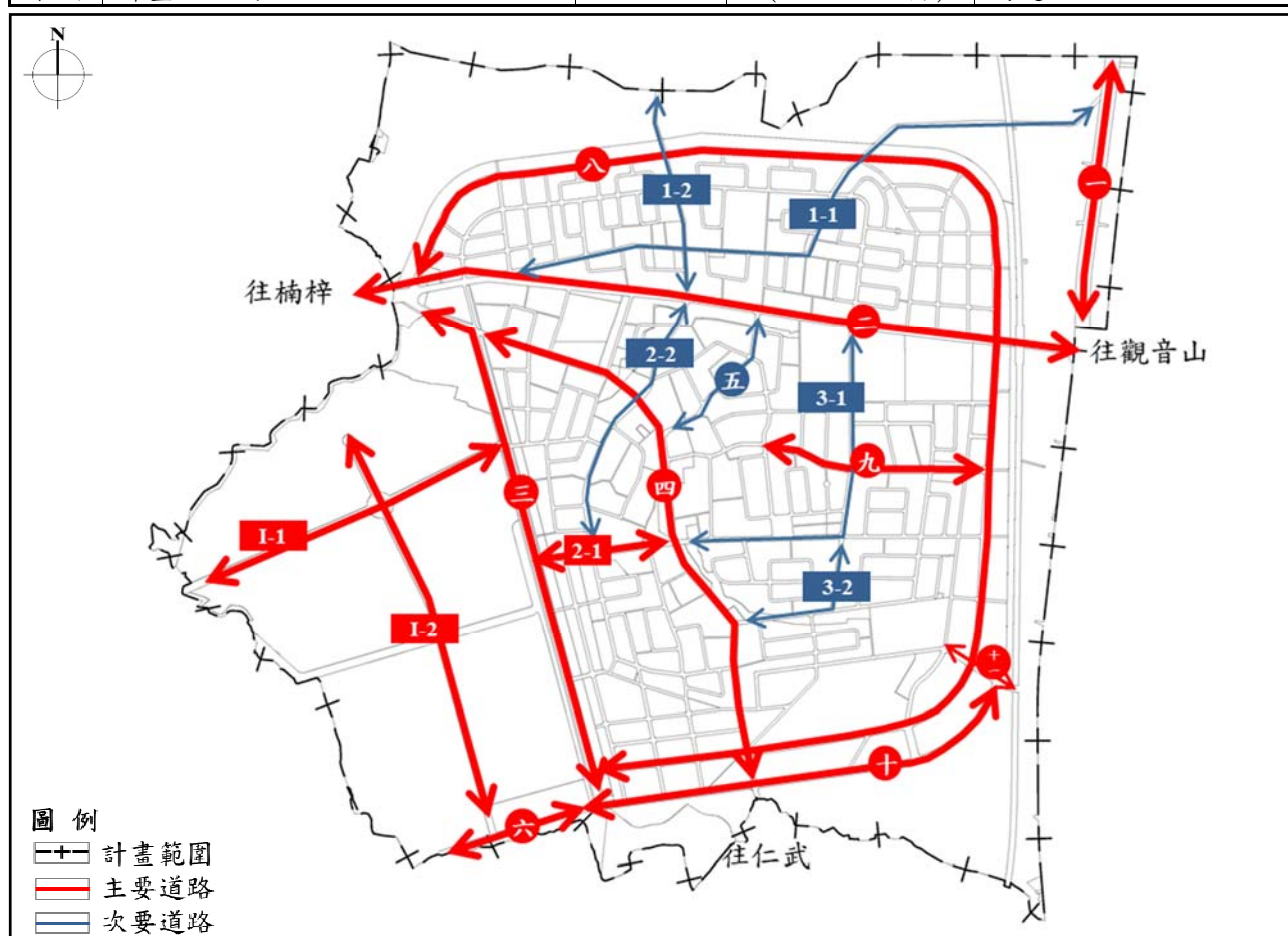


圖 7-4-1 變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）道路編號示意圖

第五節 都市防災計畫

土地使用情形直接影響地區安全，本計畫首要考量旗山斷層經過地區，並調整土地使用計畫以保障居民安全。而災害發生時，安全之防災避難所可避免民眾受到二次傷害的安置場所，故本計畫劃設之避難所地區，主要有公園、廣場、空地與各級學校等，如圖7-5-1所示。

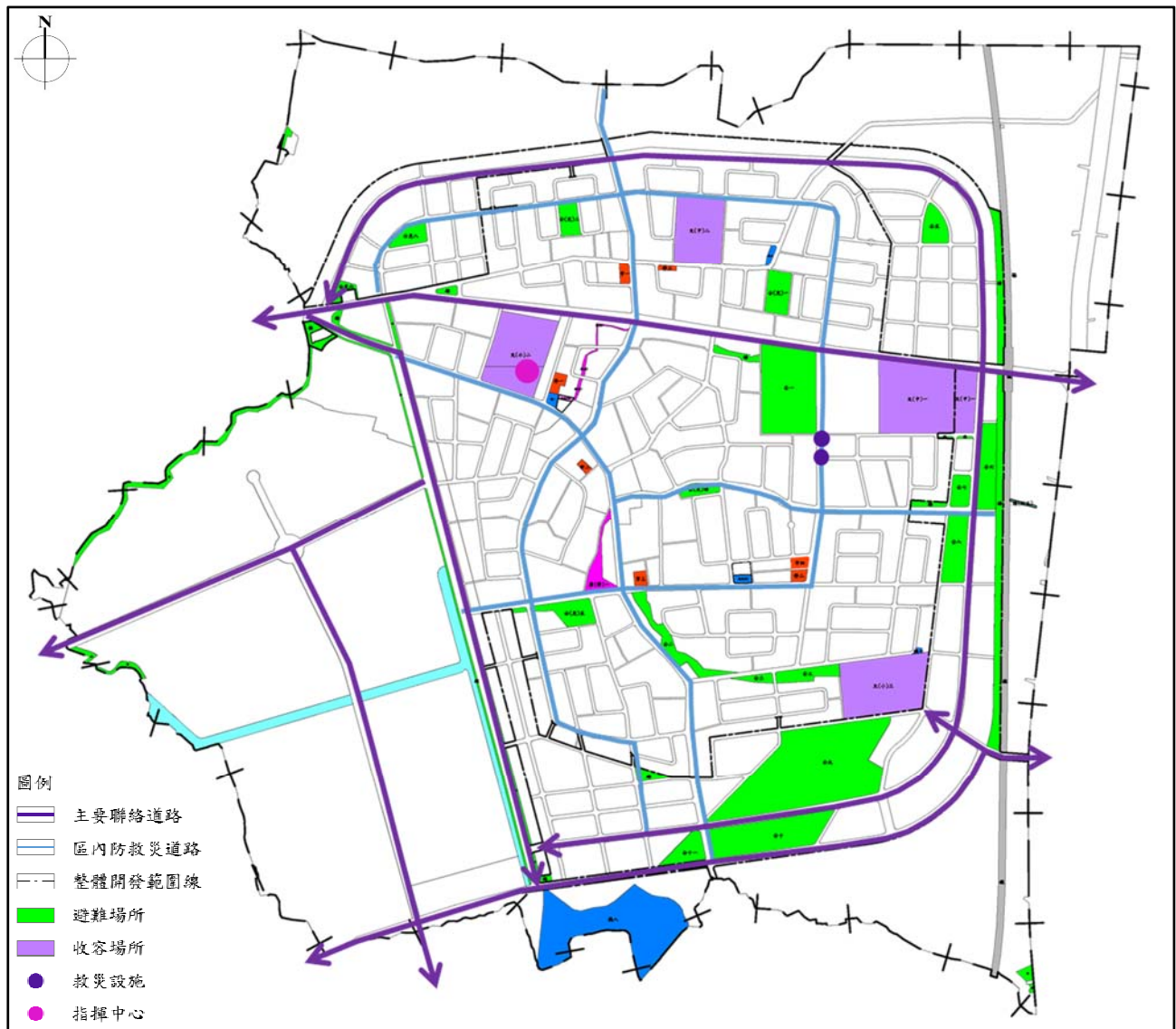


圖 7-5-1 變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）都市防災計畫示意圖

第八章 實施進度及經費

第一節 實施進度

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

第二節 經費來源

依不同公共設施之開發主體，其經費來源包括市府逐年編列預算、上級補助、中央政府逐年編列預算、事業單位自行逐年編列預算、私人自行籌措等方式，本次專案檢討主要以編列預算為經費來源。計畫區內公共設施開發經費概算編列詳如表8-2-1所示，總經費為9,580,143千元。

表 8-2-1 本計畫實施進度及經費表

公共設施用地	面積 (m ²)	土地取得方式					開闢經費(千元)			小計	主辦 單位	預定 完成 期限 (會 計年 度)	備註 經費 來源
		徵 購	市 地 重 劃	撥 用/ 無 償 取 得	獎 勵 投 資	區 段 徵 收	土地徵購 費及地上 物補償	整地費	工程費				
變二 廣場用地(兼供道路使用)(附)	543		✓				11,675	27	815	12,516	高雄 市政 府	125	編列 預算
變二 道路用地	139			✓			-	7	209	216			
變三 機關用地(附)	1,073			✓			23,070	54	1,610	24,733			
變四 道路用地	2,060	✓					44,290	103	3,090	47,483			
文中用地(附)	9,953					✓	213,990	498	14,930	229,417			
公園用地(附)	141,653					✓	3,045,540	7,083	212,480	3,265,102			
鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)	6,555					✓	140,933	328	9,833	151,093			
變六 綠帶(地)用地(附)	4,626					✓	99,459	231	6,939	106,629			
綠帶(地)用地兼供道路使用(附)	29,658					✓	637,647	1,483	44,487	683,617			
水溝用地(附)	373					✓	8,020	19	560	8,598			
道路用地(附)	216,477					✓	4,654,256	10,824	324,716	4,989,795			
變八 綠帶(地)用地	2,644			✓			56,846	132	3,966	60,944			

- 註：1. 表內經費四捨五入至整數位；
 2. 公共設施用地徵收費係依據民國106年1月至108年2月年鄰近土地交易價格約1.15萬元/m²為單價估算；
 3. 綠帶(地)用地一變更負擔之範圍內部分土地為公有土地，故仍將開闢經費編列於表中；
 4. 考量區段徵收整體財務與開發效率，區段徵收範圍剔除部分未連接既成道路之道路用地，土地取得以徵購為原則
 5. 公共設施用地之工程費用以0.15萬元/m²計算；
 6. 本表為概算之結果，實際之地上物補償費、整地費、工程費仍需以實際施工費用、利率及物價指數核實計算為準；
 7. 本表所列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。