

都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：舉辦本市都市計畫「變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）案」暨「變更高雄市大社都市計畫細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計）（配合主要計畫附帶條件地區專案通盤檢討）案」公開展覽說明會。

依據：依據都市計畫法第28條辦理。

說明：

一、本市都市計畫「變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）案」暨「變更高雄市大社都市計畫細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計）（配合主要計畫附帶條件地區專案通盤檢討）案」之公告公開展覽自民國108年12月16日起至109年1月22日止。

二、公開展覽地點：

（一）本府都市發展局都市計畫公告欄。

（二）本市大社區公所公告欄。

（三）本府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw/>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→選擇「公告公開展覽」→點選本計畫案名。

三、公告圖說：

（一）變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）案：都市計畫書及比例尺一千分之一計畫圖各1份。

（二）變更高雄市大社都市計畫細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計）（配合主要計畫附帶條件地區專案通盤檢討）案：都市計畫書1份。

四、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請依下列所附參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址，向高雄市政府提出，俾供都市計畫委員會審議本案參考。

五、意見書請透過說明會現場繳回或繳、郵寄至高雄市政府都市發展局，若有相關問題，本案聯絡人及電話如下：

陳佳琦小姐（07）336-8333 分機 2697

六、說明會日期與地點如下

都市計畫說明會日期	時間	地點
109年1月13日（星期一）	下午2時30分	本市大社區中山堂

「變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）案」 公告公開展覽期間公民或團體意見書	
主旨	
理由	
略圖及補充事項	

年 月 日

陳 情 人：

地 址：

電 話：

「變更高雄市大社都市計畫細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計）（配合主要計畫附帶條件地區專案通盤檢討）案」 公告公開展覽期間公民或團體意見書	
主旨	
理由	
略圖及補充事項	

年 月 日

陳 情 人：

地 址：

電 話：

都市計畫變更內容概要

一、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。

另「變更高雄市大社都市計畫細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計）（配合主要計畫附帶條件地區專案通盤檢討）」係配合「變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）」案變更案號第六案區段徵收區之都市計畫變更內容，調整土地使用分區管制要點及都市設計基準，以引導都市土地符合都市發展所需，並保障居民生命安全、維護土地所有權人權益。

二、主要計畫變更內容概要（本計畫實質計畫變更內容詳下表1及圖1）

表 1 變更內容綜理表

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。		
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	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	
		機關用地(附四) (0.1073 公頃)	機關用地(附) (0.1073 公頃)		
		附帶條件：	附帶條件：		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
	用地 (附四)	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。	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。	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。	
四-1	現都市發展區外部相鄰分區土地 (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。	
四-2	現都市發展區外部相鄰分區土地 (附五)	住宅區(附五) (0.0115 公頃) 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。	住宅區(附) (0.0115 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 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	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%)。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
			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） 綠帶（地）用地 （0.0198 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。	
六	現都市發展外部相鄰區地（附五）	第一種住宅區（附五） （57.1470 公頃） 文小用地（附五） （2.3875 公頃） 文中用地（附五） （1.3200 公頃） 鄰里公園兼兒童遊樂場用地（附五） （1.2909 公頃） 停車場用地（附五） （1.3444 公頃） 體育場用地（附五） （3.6750 公頃） 綠帶（地）用地（附五） （6.2376 公頃） 道路用地（附五） （22.7489 公頃） 水溝用地（附五） （0.0373 公頃） 工業區 （0.0965 公頃）	住宅區（附） （55.4798 公頃） 文中用地（附） （0.9953 公頃） 公園用地（附） （14.1653 公頃） 鄰里公園兼兒童遊樂場用地（附） （0.6555 公頃） 綠帶（地）用地（附） （0.4626 公頃） 綠帶（地）用地兼供道路使用（附） （2.9658 公頃） 道路用地（附） （21.6477 公頃） 水溝用地（附） （0.0373 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	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。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
		農業區 (0.0878 公頃) 鐵路用地 (0.0364 公頃)		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。	
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 (0.1610 公頃)	綠帶（地）用地 (0.1034 公頃)		
		綠帶（地）用地 (附七) (0.1610 公頃)	綠帶（地）用地 (0.1610 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。	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		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
			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）」案後，併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。

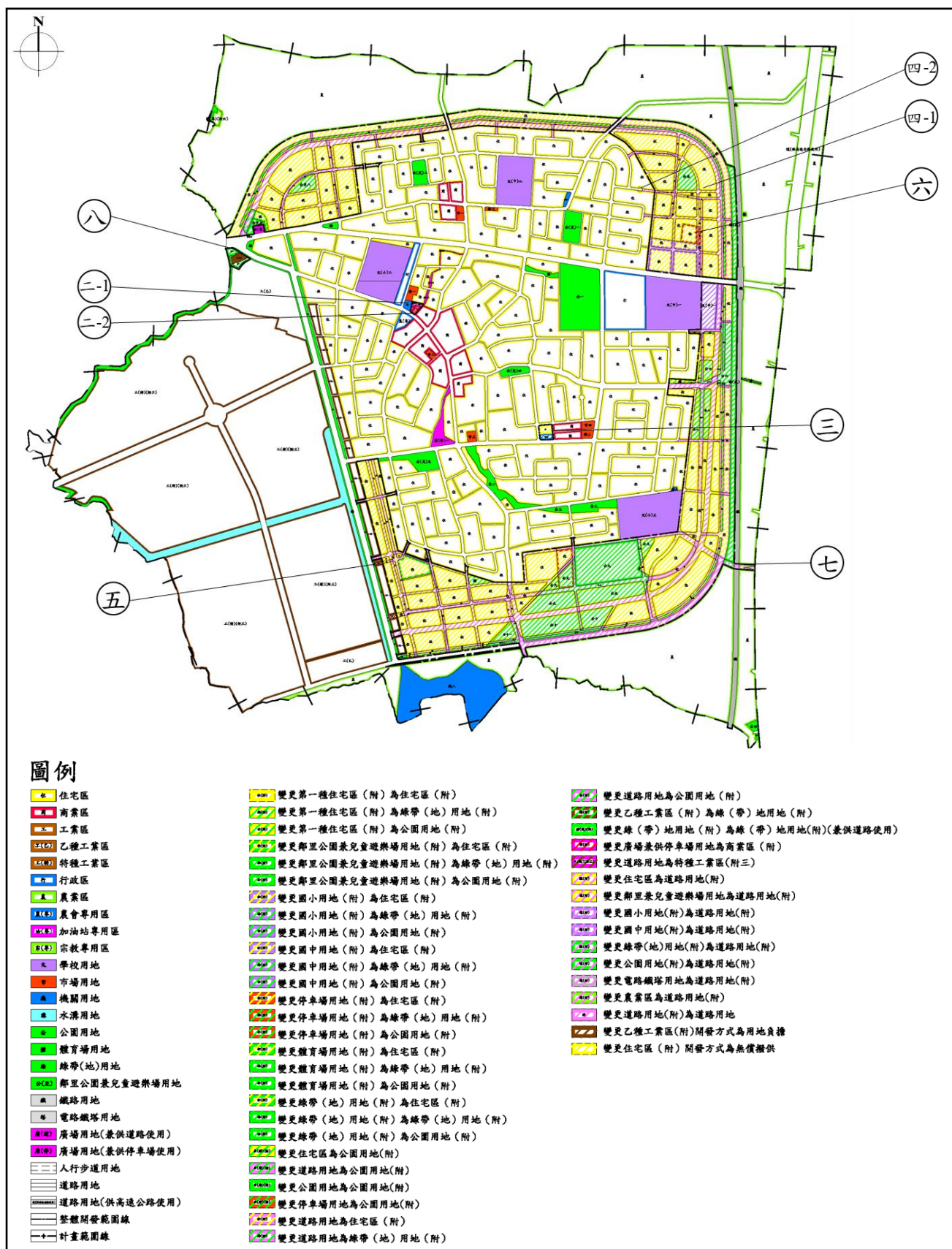


圖 1 本次通盤檢討變更位置示意圖

三、細部計畫變更內容概要（本計畫實質計畫變更內容詳下表 2）

表 2 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		變更前	變更後	
一	土地使用分區 管制要點	已訂定	修訂 (詳修正前後對照表)	1. 考量住宅區臨路條件改善，住宅區臨計畫道路寬度為 12 公尺至 20 公尺，並參酌本市建築與居住需求，將其調整與大社都市計畫區共同一致之標準容積率及建蔽率（60% / 200%），以維持本計畫區內土地使用分區管制一致，故刪除第一種及第二種住宅區之分類，依大社都市計畫並修正相關規範內容。 2. 為保障多數民眾能配得土地與建築，面臨計畫道路境界線之建築基地退縮寬度調整為 4 公尺；如屬角地，應擇路寬較寬面退縮。 3. 考量居住單元面寬規定之住宅形式，缺乏明確之法令定義，執行時易產生爭議，且為增加土地分配及建築面積設計之彈性，爰刪除居住單元面寬規定。 4. 配合主要計畫檢討變更，修正相關圖說。
二	都市設計基準	已訂定	修訂 (詳修正前後對照表)	配合主要計畫檢討變更，已無體育場用地，故刪除其相關規定。
三	事業及財務計畫	已訂定	修訂	配合主要計畫檢討變更，公共設施用地，修正原事業及財務計畫。

註：凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。