變更仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

高雄市政府

中華民國 108 年 11 月

變更仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

高雄市政府

高雄市變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	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	
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	公開徵求意見	民國 105 年 12 月 29 日起至 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	民國 107 年 11 月 27 日起至 107 年 12 月 28 日止，公告公開展覽三十天，並刊登於民國 107 年 11 月 27 日至 11 月 29 日聯合報及中華日報周知。
	公開說明會	民國 107 年 12 月 17 日上午 10 時，本市仁武區公所 5 樓大禮堂
人民團體對本案之反映意見	詳如本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	本市都市計畫委員會 108 年 7 月 26 日第 76 次會議、108 年 9 月 6 日第 77 次會議決議：「修正通過」。
	部級	

目　錄

第一章　緒論

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

第二章　現行都市計畫概要

第一節　都市計畫變更歷程 2-01
第二節　現行都市計畫內容概要 2-03

第三章　發展現況分析

第一節　公共設施用地劃設情形 3-01
第二節　公共設施用地開闢使用情形 3-05
第三節　公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理 3-12

第四章　公共設施用地需求檢討

第一節　計畫年期與計畫人口檢討推估 4-01
第二節　公共設施用地需求分析 4-04
第三節　公共設施用地檢討原則 4-05

第五章　實質計畫檢討

第一節　公共設施用地檢討分析 5-01
第二節　實質變更內容 5-03

第六章　檢討後計畫

第一節　檢討後實質計畫 6-01
第二節　實施進度及經費 6-09

附錄一　高雄市都市計畫委員會第 76 次會議紀錄

附錄二　高雄市都市計畫委員會第 77 次會議紀錄

圖目錄

圖 1-3-1　現行都市計畫位置示意圖 1-02
圖 2-2-1　現行都市計畫土地使用分區示意圖 2-05
圖 2-2-2　附帶條件位置示意圖 2-08
圖 3-1-1　公共設施用地分布示意圖 3-04
圖 3-2-1　公共設施用地土地權屬示意圖 3-09
圖 3-2-2　公共設施用地取得情形示意圖 3-10
圖 3-2-3　公共設施用地開闢情形示意圖 3-11
圖 4-1-1　仁武都市計畫區人口成長情形趨勢圖 4-02
圖 4-3-1　公共設施用地檢討原則示意圖 4-06
圖 5-2-1　變更位置示意圖 5-08
圖 5-2-2　變更編號 2 變更內容示意圖（機 1 用地） 5-09
圖 5-2-3　變更編號 3 變更內容示意圖（市 3、公兒 5 及周邊道路用地） 5-09
圖 5-2-4　變更編號 4 變更內容示意圖（公兒 2 用地） 5-10
圖 5-2-5　變更編號 5 變更內容示意圖（公兒 9 用地） 5-10
圖 5-2-6　變更編號 6 變更內容示意圖（市 5 用地） 5-11
圖 5-2-7　變更編號 7 變更內容示意圖（市 6 用地） 5-11
圖 5-2-8　變更編號 8 變更內容示意圖（部分公兒 6 用地） 5-12
圖 5-2-9　變更編號 9 變更內容示意圖（部分公兒 7 用地） 5-12
圖 5-2-10 變更編號 10 變更內容示意圖（部分機 5 用地） 5-13
圖 5-2-11 變更編號 11 變更內容示意圖（公 4 用地） 5-13

表目錄

表 2-1-1　歷次都市計畫變更綜理表 2-01
表 2-2-1　土地使用分區面積綜理表 2-03
表 2-2-2　現行計畫附帶條件地區綜整表 2-06
表 3-1-1　現行計畫公共設施用地面積明細表 3-01
表 3-2-1　現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表 3-05
表 4-1-1　仁武區與本計畫區近 10 年人口統計表(97 年-106 年) 4-01
表 4-1-2　仁武都市計畫區人口推估分析表 4-02
表 5-1-1　公共設施用地檢討表 5-01
表 5-2-1　變更內容綜理表 5-03
表 6-1-1　公共設施用地面積增減情形表 6-02
表 6-1-2　檢討後土地使用計畫面積表 6-03
表 6-1-3　檢討後公共設施明細表 6-05
表 6-2-1　實施進度及經費表 6-09

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

仁武都市計畫區位於高雄市仁武區北側，與大社區、楠梓區相交接，計畫範圍為西至楠梓區後勁溪，北鄰大社區，東南接澄清湖特定區計畫界線；行政轄區包含仁武區後安里、竹後里、文武里及仁武里等四里，計畫面積共計 754.49 公頃，其位置詳圖 1-3-1 所示。

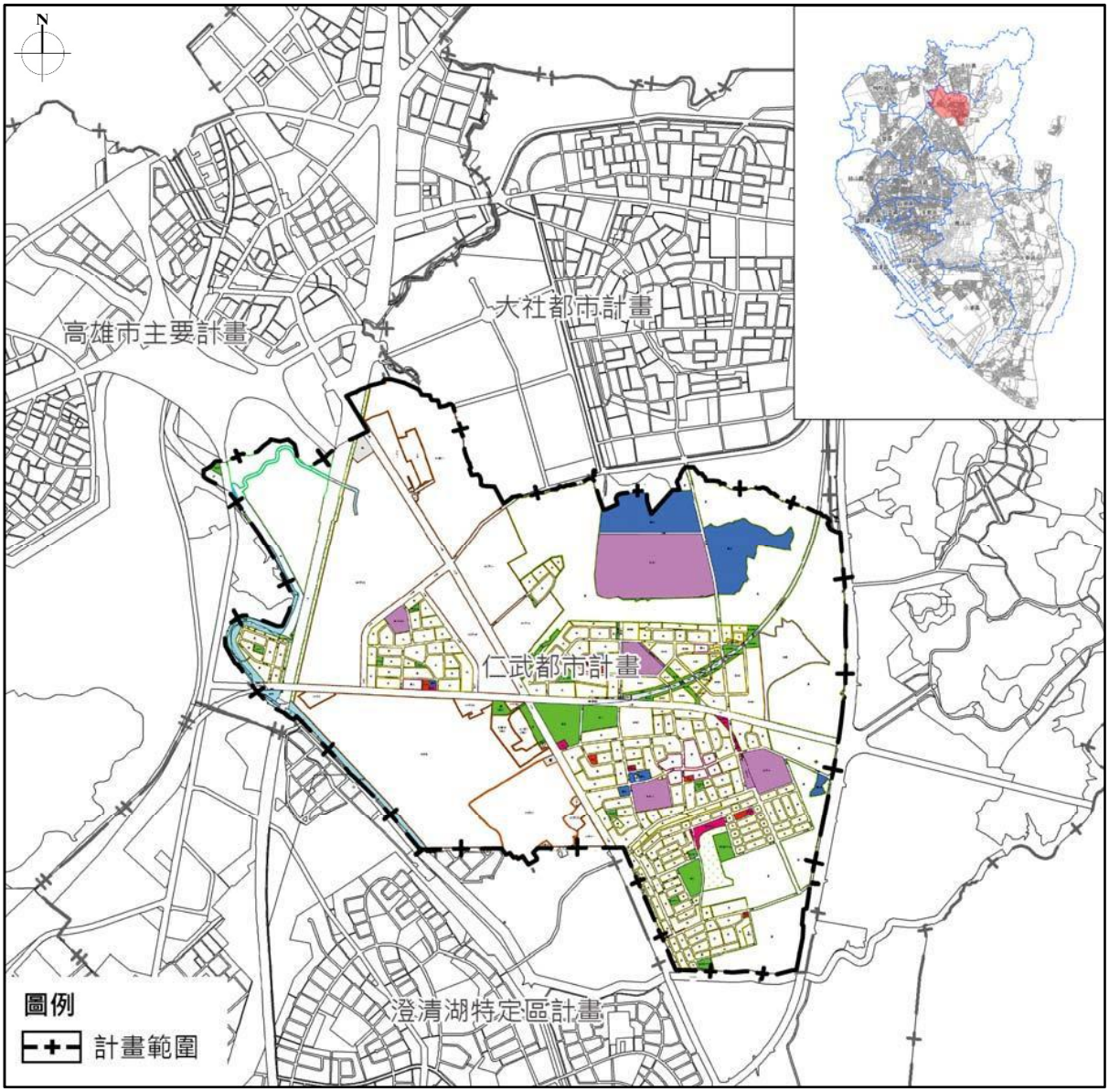


圖 1-3-1　現行都市計畫位置示意圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節　都市計畫變更歷程

仁武都市計畫於民國 62 年 3 月 28 日發布實施至今，期間辦理過 4 次通盤檢討，22 次個辦變更，並針對特定目的辦理公共設施用地、郵政用地與土地使用分區管制通盤檢討等，有關本地區都市計畫變更歷程，詳表 2-1-1。

表 2-1-1　歷次都市計畫變更綜理表

編號	案名	公告字號	公告實施日期
1	仁武都市計畫	府建都字 23593 號	62.03.28
2	農業區變更為工業區	府建都字 5093 號	64.03.25
3	變更仁武都市計畫第一次通盤檢討案	府建都字 73163 號	68.09.03
4	延長公共設施保留地取得期限五年	—	72.07.26
5	變更仁武都市計畫（部份勞工住宅、綠帶、道路用地為水利用地）案	府建都字 23807 號	74.03.27
6	變更仁武都市計畫（部份農業區為電路鐵用地）案	府建都字 126232 號	74.12.07
7	仁武都市計畫（第二次通盤檢討）案	府建都字 18574 號	75.02.27
8	變更仁武都市計畫（部份綠帶為工業區）案	府建都字第 170232 號	78.01.12
9	變更仁武都市計畫（部份工業區（甲種）為液化天然氣配氣站用地）案	府建都字 69122 號	78.06.10
10	變更仁武都市計畫（部份農業區為工業區）案	府建都字 125186 號	78.10.28
11	變更仁武都市計畫（第一期公共設施保留專案通盤檢討）案	府建都字 156202 號	78.12.07
12	變更仁武都市計畫（部份農業區為機關用地）案	府建都字 144278 號	80.10.08
13	變更仁武都市計畫（第三次通盤檢討）案	府建都字 75801 號	82.05.21
14	延長公共設施保留地取得期限五年	—	72.07.30
15	變更仁武都市計畫（部分農業區為機關用地、道路用地）	府建都字 107676 號	87.06.01
16	變更仁武都市計畫（部分住宅區、農業區、水利用地、綠地、鄰里公園兼兒童遊樂場、台糖鐵路為鐵路用地（供高速鐵路使用）；部分道路為鐵路用地（兼供道路使用）；部分道路、高速公路為道路用地（兼供鐵路使用）；部分人行步道為鐵路用地（兼供人行步道使用））案	府建都字 121321 號	87.07.07
17	變更仁武都市計畫（部分特種工業區為甲種工業區）案	府建都字 68918 號	89.05.02
18	變更仁武都市計畫（部分特種工業區為甲種工業區）（後安村部分）案	府建都字 162767 號	90.09.19

表 2-1-1　歷次都市計畫變更綜理表（續）

編號	案名	公告字號	公告實施日期
19	變更仁武都市計畫（部分鐵路用地（供高速鐵路使用）為住宅區、農業區、鄰里公園兼兒童遊樂場、台糖鐵路；部分鐵路用地（兼供道路使用）為道路用地；部分道路用地（兼供鐵路使用）為道路用地；部分鐵路用地（兼供人行步道使用）為人行步道）案	府建都字第 191817 號	90.11.12
20	變更仁武都市計畫（部分保護區為電路鐵塔用地）案	府建都字 0910059266 號	94.04.15
21	變更仁武都市計畫（部分鐵路用地（供高速鐵路使用）為住宅區、道路用地、保護區、水利用地、部分道路用地（兼供鐵路使用）為高速公路用地）案	府建都字 0920092623 號	92.06.03
22	變更仁武都市計畫（部分農業區為文教區）案	府建都字 0930234645 號	93.11.26
23	變更仁武都市計畫（部分農業區為河川區；部分人行步道用地為人行步道用地兼供排水使用）案	府建都字 0960076911 號	96.04.26
24	變更仁武都市計畫（部分特種工業區為甲種工業區）案	府建都字 0970045290 號	97.03.07
25	變更仁武都市計畫（部分農業區、機關用地、道路用地為文大用地；部分農業區為綠地用地；部分機關用地為道路用地)(配合中山大學第 2 校區）案	府建都字第 0980100484 號	98.04.28
26	變更仁武都市計畫（部分特種工業區為甲種工業區）案	府建都字第 0980309653 號	98.12.09
27	變更仁武都市計畫部分農業區為河川區、部分道路用地為道路用地兼供河川使用、部分道路用地（供鐵路使用）為道路用地（供鐵路使用兼供河川使用)、部分道路用地為道路用地（供高速公路兼供河川使用）及部分鐵路用地（供高速鐵路使用）為鐵路用地（供高速鐵路兼供河川使用)(配合後勁溪排水改善工程）案	高市府都發規字第 10107571601 號	101.12.06
28	變更高雄市仁武都市計畫（第四次通盤檢討)(第一階段）案	高市府都發規字第 10206853401 號	102.12.18
29	變更仁武都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）	高市府都發規字第 10207301001 號	103.01.09
30	變更高雄市仁武都市計畫（第四次通盤檢討)(第二階段）案	高市府都發規字第 10433344601 號	104.08.14
31	變更高雄市仁武都市計畫細部計畫（土地使用分區管制）通盤檢討案	高市府都發規字第 10433344702 號	104.08.14
32	變更高雄市仁武都市計畫（第四次通盤檢討)(第三階段）案	高市府都發規字第 10630208501 號	106.01.17
33	變更高雄市仁武都市計畫（配合後勁溪竹子門排水改善工程）案	高市府都發規字第 10632726601 號	106.08.02
34	變更高雄市仁武都市計畫（部分特種工業區為甲種工業區）案	高市府都發規字第 10832614601 號	108.07.10

資料來源：本計畫整理。統計時間：108 年 11 月。

第二節　現行都市計畫內容概要

一、計畫年期

計畫目標年為民國 110 年。

二、計畫人口

計畫人口為 29,000 人，居住密度每公頃約 206 人。

三、土地使用計畫

土地使用計畫劃設住宅區、商業區、工業區、保存區、保護區、農業區、文教區、河川區、郵政專用區等土地使用分區，面積共計 569.25 公頃，如表 2-2-1 所示。

四、公共設施計畫

劃設機關用地 7 處、國小用地 2 處、國中用地 1 處、文中小用地 1 處、文大用地 1 處、公園用地 7 處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 11 處、綠地（帶）用地 5 處、零售市場用地 6 處、廣場用地 1 處、廣場兼停車場用地 8 處、加油站用地 1 處、電路鐵塔用地 1 處、液化天然氣配氣站用地 1 處、變電所用地 1 處、水利用地 1 處、墓地用地 1 處等區內公共設施用地等，面積共計 185.24 公頃。

表 2-2-1　土地使用分區面積綜理表

項目		現行計畫面積（公頃）	佔計畫總面積比例（%）
土地使用分區	住宅區（含勞工住宅）	139.25	18.46
	商業區	6.19	0.82
	甲種工業區	139.03	18.43
	乙種工業區	5.11	0.68
	特種工業區	89.69	11.89
	保存區	0.21	0.03
	保護區	3.77	0.50
	農業區	169.79	22.50
	文教區	8.53	1.13
	河川區	7.54	1.00
	第一類型郵政專用區	0.14	0.02
	小計	569.25	75.45

表 2-2-1　土地使用分區面積綜理表（續）

項目		現行計畫面積（公頃）	佔計畫總面積比例（%）
公共設施用地	機關用地	23.90	3.17
	國民小學用地	4.89	0.65
	國民中學用地	5.40	0.72
	文中小用地	3.41	0.45
	文大用地	24.02	3.18
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.78	0.50
	公園用地	10.73	1.42
	綠地（帶）用地	5.74	0.76
	廣場用地	0.04	0.01
	廣場兼停車場用地	2.08	0.28
	零售市場用地	1.18	0.16
	加油站用地	0.25	0.03
	鐵路用地（供高速鐵路使用）	3.34	0.44
	鐵路用地（供高速鐵路兼供河川使用）	0.04	0.01
	鐵路用地（兼供道路使用）	0.25	0.03
	鐵路用地（兼供人行步道使用）	0.06	0.01
	變電所用地	0.28	0.04
	液化天然氣配氣站用地	1.08	0.14
	電路鐵塔用地	0.02	0.00
	墓地用地	4.08	0.54
	水利用地	5.48	0.73
	河道用地	2.27	0.30
	道路用地	74.17	9.83
	道路用地（兼供鐵路使用）	7.95	1.05
	道路用地（供鐵路使用兼供河川使用）	0.21	0.03
	道路用地兼供河川使用	0.07	0.01
	道路用地（供高速公路兼供河川使用）	0.42	0.06
	人行廣場用地	0.10	0.01
	人行步道用地兼供排水使用	0.003	0.00
	小計	185.24	24.55
合計		754.49	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

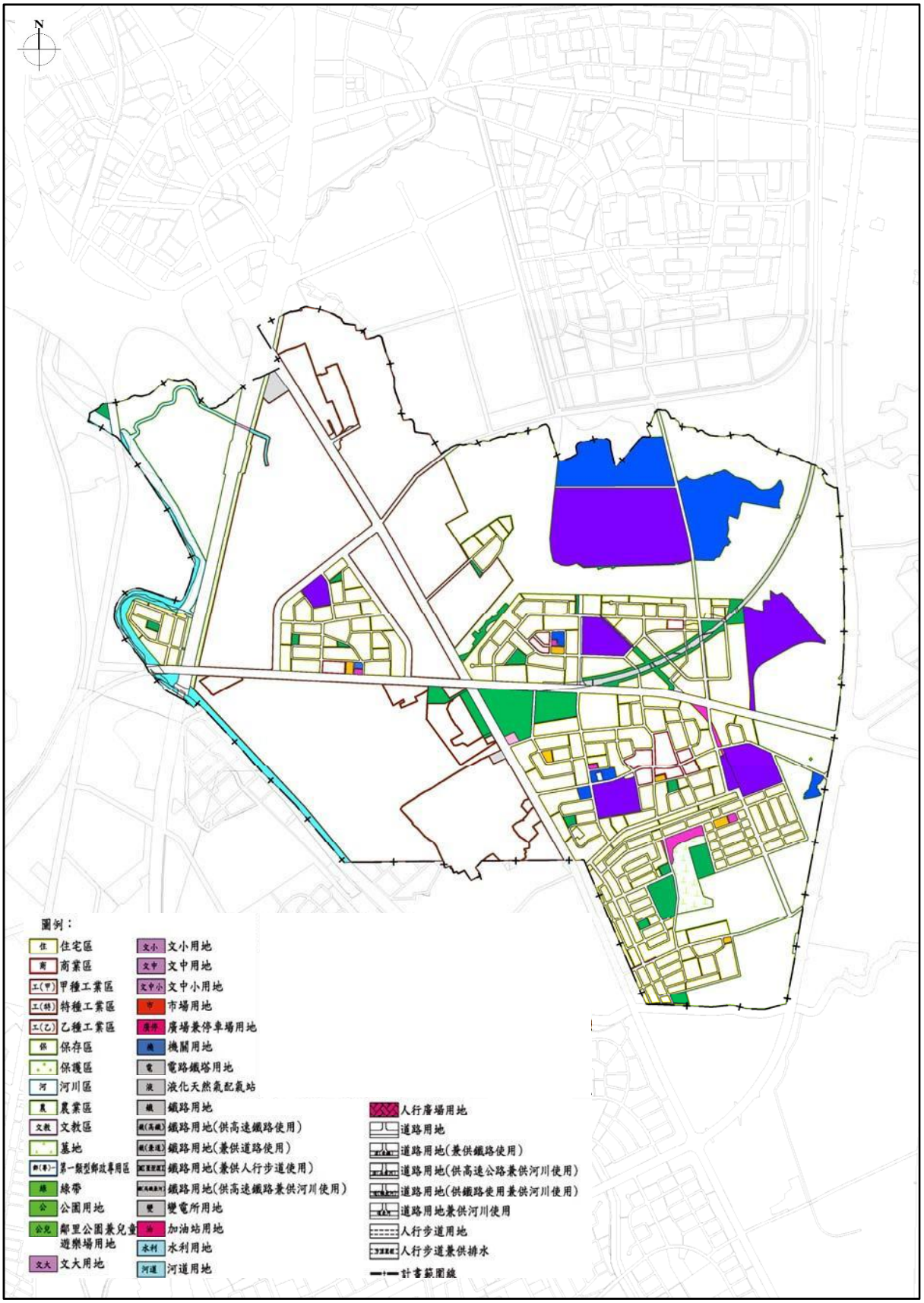


圖 2-2-1　現行都市計畫土地使用分區示意圖

五、現行計畫附帶條件之規定

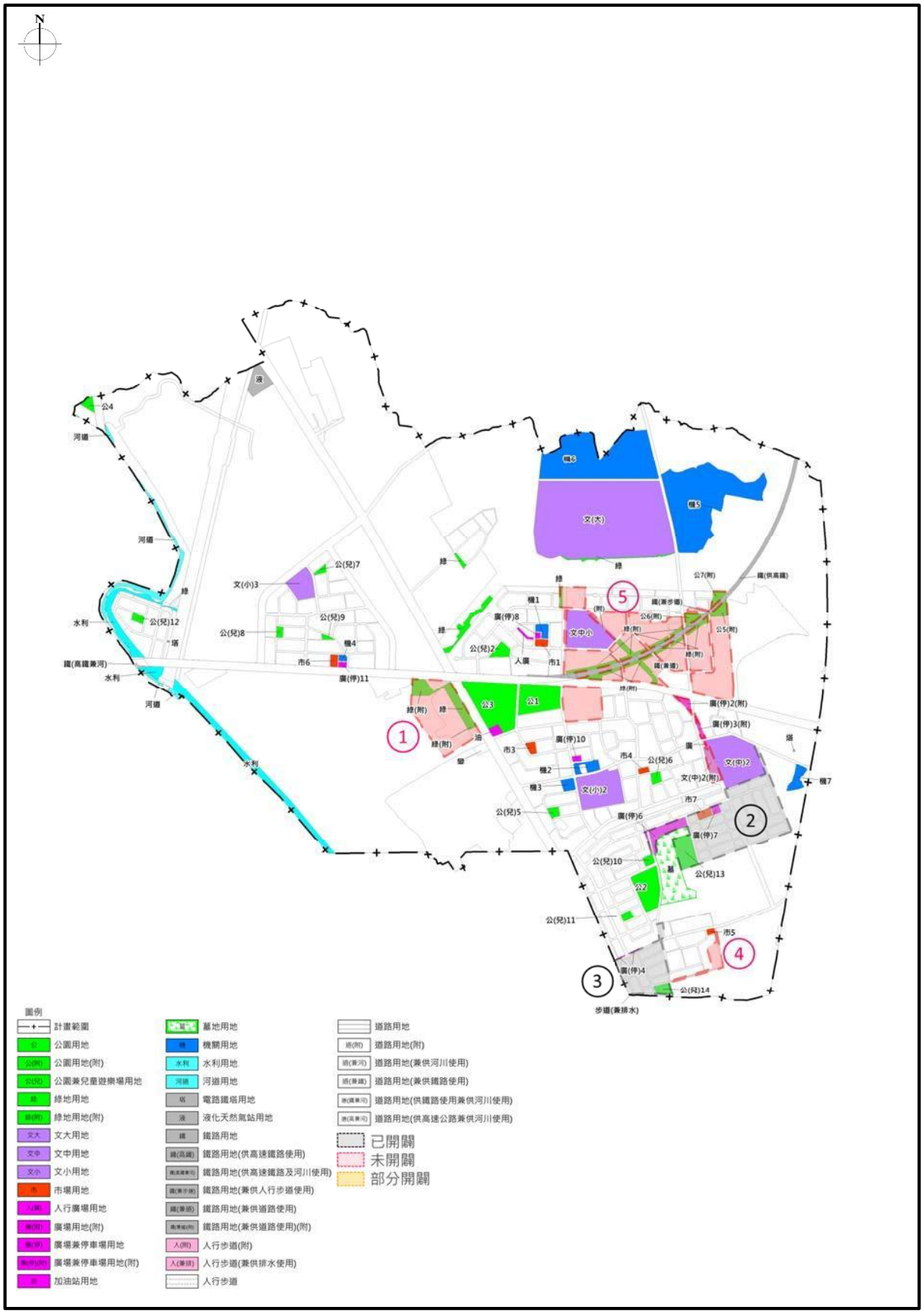
經查仁武都市計畫歷次檢討變更案，本計畫有五處整體開發地區，其整體開發辦理情形詳表 2-2-2 及圖 2-2-2 所示。

表 2-2-2　現行計畫附帶條件地區綜整表

編號	訂定計畫	原計畫	新計畫	附帶條件或其他說明	辦理情形
1	75 年變更仁武都市計畫(第二次通盤檢討)案	國中用地、綠地用地	特種工業區、公園用地	本案公有地及私有地均變更30%為鄰里公園餘 70%變更為特種工業區又私有地部分應以市地重劃方式開發	未開闢
	104 年變更高雄市仁武都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案	甲種工業區、特種工業區、公園用地	甲種工業區、特種工業區、公園用地	1.民國 75 年第二次通盤檢討中規定應以市地重劃方式辦理開發，惟現況之甲種工業區與特種工業區皆已開闢完成，且甲種工業區多數也皆領有使用執照，因此遂變更原附帶條件之規定，改以繳納代金之方式履行附帶義務。 2.附帶條件：應於申請建築物建造執照或變更使用執照時繳交代金，其代金繳納比例應依原計畫規定之 30%辦理，代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。	

表 2-2-2　現行計畫附帶條件地區綜整表（續）

編號	訂定計畫	原計畫	新計畫	附帶條件或其他說明	辦理情形
2	75 年變更市仁武都計畫（第二次通盤檢討)案	農業區	住宅區、道路用地、廣場兼停車場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場、市場用地、鐵路用地	本案應以市地重劃方式開發。	已開闢
3	75 年變更市仁武都計畫（第二次通盤檢討)案	工業區	住宅區、道路用地、鄰里公園用地兼兒童遊樂場	工業區、綠帶、農業區之變更應以市地重劃方式開發。	已開闢
	75 年變更市仁武都計畫（第二次通盤檢討)案	綠地	住宅區、廣場兼停車場用地		
	75 年變更市仁武都計畫（第二次通盤檢討)案	農業區	住宅區、廣場兼停車場用地		
4	75 年變更市仁武都計畫（第二次通盤檢討)案	農業區	住宅區、道路用地	本案以市地重方式辦理或由土地所有權人，無償提供公共設施用地。	未開闢
5	106 年變更高雄市市仁武都計畫（第四次通盤檢討）（第三階段）案	人行步道、公兒 1 用地、公兒 3 用地、公兒 4、文小用地、文中 1 用地、台糖鐵路用地、市場用地、住宅區、道路用地、廣停 1 用地、廣停 2、廣停 3、廣停 9 用地、鐵路用地（供高速鐵路使用）、鐵路用地（兼供道路使用）	人行步道、公 5、公 7 用地、文中小用地、文中用地、住宅區、道路用地、綠地、廣停 2、廣停 2 用地、廣停 3、廣停 3 用地、廣停 9、鐵路用地（兼供道路使用）	以市地重劃方式辦理開發，開發主體為「高雄市政府」。	未開闢



資料來源：變更高雄市仁武都市計畫（第四次通盤檢討）（第三階段）案，本計畫整理。

圖 2-2-2　附帶條件位置示意圖

第三章　發展現況分析

第一節　公共設施用地劃設情形

本計畫包括公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、文中小用地、文大用地、國民小學用地、國民中學用地、零售市場用地、廣場兼停車場用地、機關用地、廣場用地、鐵路用地（供高速鐵路使用）、鐵路用地（兼供道路使用）、鐵路用地（兼供人行步道使用）、鐵路用地（供高速鐵路兼供河川使用）、變電所用地、加油站用地、液化天然氣配氣站用地、墓地用地、綠地（帶）用地、電路鐵塔用地、水利用地、河道用地、道路用地、道路用地（供高速公路兼供河川使用）、道路用地（兼供鐵路使用）、道路用地（供鐵路使用兼供河川使用）、道路用地兼供河川使用、人行廣場用地及人行步道用地兼供排水使用等29種類型，合計共185.24公頃。

各項公共設施用地中以道路用地最多，共74.18公頃，約佔公共設施用地總面積之40.04%；其次為文大用地，面積24.02公頃，約佔公共設施用地總面積之12.97%。各項公共設施用地劃設情形詳如表3-1-1所示。

表3-1-1　現行計畫公共設施用地面積明細表

公共設施用地	編號	現行計畫面積（公頃）	佔計畫總面積比例（%）
機關用地	機1	0.34	0.18
	機2	0.54	0.29
	機3	0.35	0.19
	機4	0.12	0.06
	機5	11.26	6.08
	機6	10.67	5.76
	機7	0.62	0.33
小計		23.90	12.90
國民小學用地	文小2	3.47	1.87
	文小3	1.42	0.77
小計		4.89	2.64
國民中學用地	文中2	5.40	2.92
文中小用地		3.41	1.84
文大用地		24.02	12.97
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）2	0.47	0.25
	公（兒）5	0.24	0.13
	公（兒）6	0.25	0.13
	公（兒）7	0.15	0.08

表 3-1-1　現行計畫公共設施用地面積明細表（續）

公共設施用地	編號	現行計畫面積（公頃）	佔計畫總面積比例（%）
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）8	0.16	0.09
	公（兒）9	0.10	0.05
	公（兒）10	0.22	0.12
	公（兒）11	0.21	0.11
	公（兒）12	0.21	0.11
	公（兒）13	1.37	0.74
	公（兒）14	0.40	0.22
小計		3.78	2.04
公園用地	公 1	2.72	1.47
	公 2	2.04	1.10
	公 3	4.59	2.48
	公 4	0.30	0.16
	公 5	0.44	0.24
	公 6	0.33	0.18
	公 7	0.31	0.17
小計		10.73	5.79
廣場用地		0.04	0.02
廣場兼停車場用地	廣（停）2	0.26	0.14
	廣（停）3	0.18	0.10
	廣（停）4	0.06	0.03
	廣（停）6	1.12	0.60
	廣（停）7	0.17	0.09
	廣（停）8	0.07	0.04
	廣（停）10	0.11	0.06
	廣（停）11	0.11	0.06
小計		2.08	1.12
零售市場用地	市 1	0.23	0.12
	市 3	0.23	0.12
	市 4	0.13	0.07
	市 5	0.10	0.05
	市 6	0.21	0.11
	市 7	0.28	0.15
小計		1.18	0.64
加油站用地		0.25	0.13
鐵路用地（供高速鐵路使用）		3.34	1.80
鐵路用地（兼供道路使用）		0.25	0.13
鐵路用地（兼供人行步道使用）		0.06	0.03

表 3-1-1　現行計畫公共設施用地面積明細表（續）

公共設施用地	編號	現行計畫面積（公頃）	佔計畫總面積比例（%）
鐵路用地（供高速鐵路兼供河川使用）		0.04	0.02
變電所用地		0.28	0.15
液化天然氣配氣站用地		1.08	0.58
電路鐵塔用地		0.02	0.01
墓地用地		4.08	2.20
水利用地		5.48	2.96
河道用地		2.27	1.23
道路用地		74.17	40.04
道路用地（兼供鐵路使用）		7.95	4.29
道路用地（供鐵路使用兼供河川使用）		0.21	0.11
道路用地兼供河川使用		0.07	0.04
道路用地（供高速公路兼供河川使用）		0.42	0.23
人行廣場用地		0.10	0.05
人行步道用地兼供排水使用		0.003	0.00
合計		185.24	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

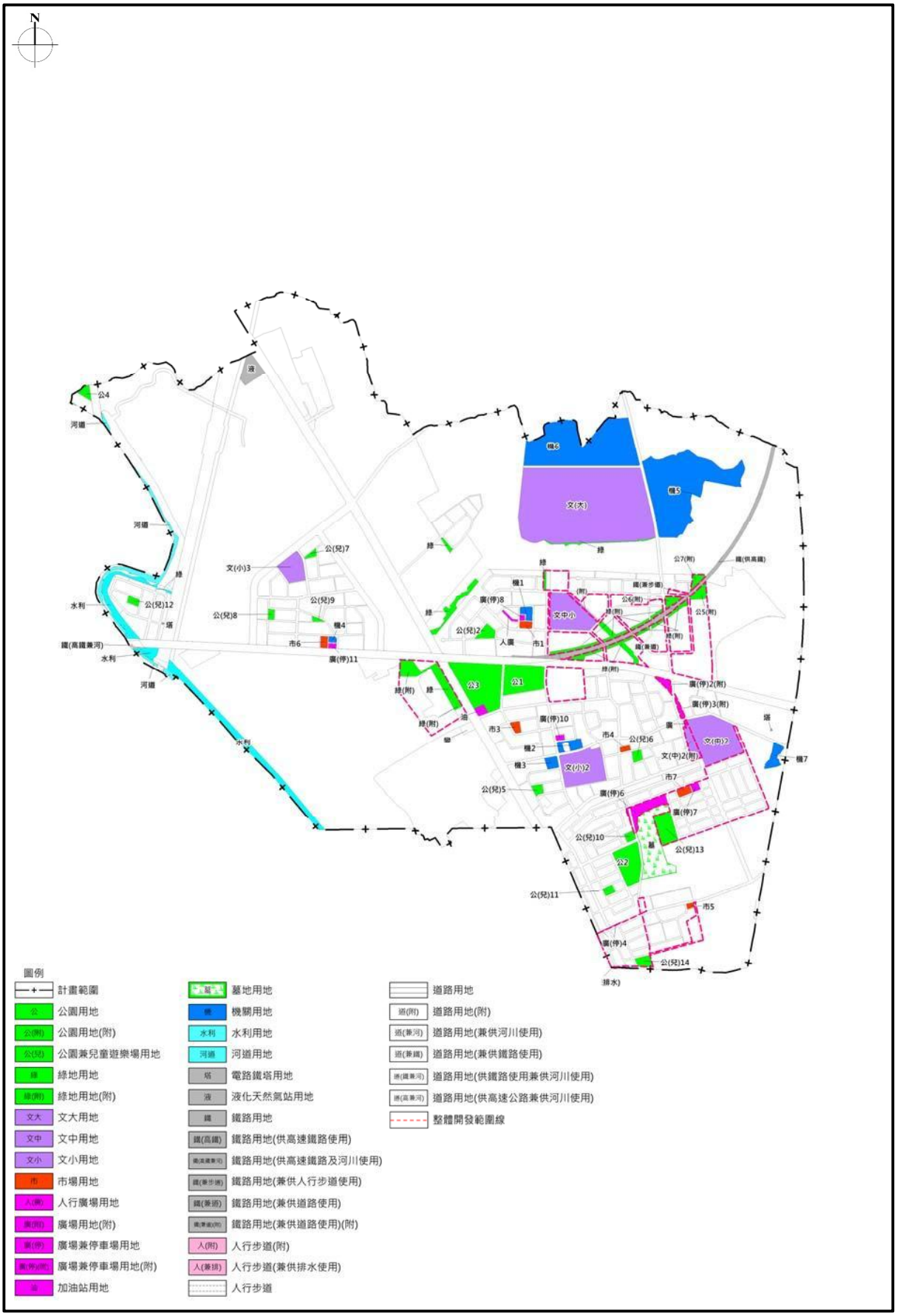


圖 3-1-1　公共設施用地分布示意圖

第二節　公共設施用地開闢使用情形

本計畫劃設公共設施用地面積共 185.24 公頃，其中國有土地為 87.02 公頃、市有土地 75.89 公頃、私有土地 22.33 公頃，未取得私有土地比例佔計 12.06%，未開闢用地佔計 18.78%，本計畫區之公共設施用地開闢、取得與使用情形詳如表 3-2-1、圖 3-2-1、圖 3-2-2 所示。

表 3-2-1　現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表

公共設施用地	編號名稱	劃設面積（公頃）	開闢情形	土地取得情形	是否為公設保留地	國有土地面積（公頃）	市有土地面積（公頃）	私有土地面積（公頃）	土地使用情形
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）2	0.47	未開闢	完全未取得	是	0.03	0.00	0.44	空地
	公（兒）5	0.24	未開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.24	空地
	公（兒）6	0.25	未開闢	部分未取得	是	0.00	0.07	0.18	空地
	公（兒）7	0.15	未開闢	完全未取得	是	0.08	0.00	0.07	工廠
	公（兒）8	0.16	已開闢	完全取得	否	0.00	0.16	0.00	公園
	公（兒）9	0.10	未開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.10	空地
	公（兒）10	0.22	已開闢	完全取得	否	0.00	0.22	0.00	公園兼兒童遊樂場
	公（兒）11	0.21	已開闢	完全取得	否	0.00	0.21	0.00	公園兼兒童遊樂場
	公（兒）12	0.21	已開闢	完全取得	否	0.00	0.21	0.00	勞工住宅內
	公（兒）13	1.37	未開闢	完全取得	否	0.00	1.37	0.00	空地、停車場
	公（兒）14	0.40	已開闢	完全取得	否	0.00	0.40	0.00	公園
公園用地	公 1	2.72	未開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	2.72	空地
	公 2	2.04	已開闢	完全取得	否	0.00	2.04	0.00	文武公園
	公 3	4.59	已開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	4.59	仁武區運動公園
	公 4	0.30	未開闢	完全未取得	是	0.02	0.00	0.28	工業使用
	公 5	0.44	未開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.44	農業使用
	公 6	0.33	未開闢	完全未取得	是	0.01	0.00	0.32	工業使用
	公 7	0.31	未開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.31	混合使用

表 3-2-1　現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表（續）

公共設施用地	編號名稱	劃設面積（公頃）	開闢情形	土地取得情形	是否為公設保留地	國有土地面積（公頃）	市有土地面積（公頃）	私有土地面積（公頃）	土地使用情形
國民小學用地	文小2	3.47	已開闢	部分未取得	是	0.01	3.29	0.17	仁武國小
	文小3	1.42	已開闢	完全取得	否	0.00	1.42	0.00	竹後國小
國民學中用地	文中2	5.40	已開闢	部分未取得	是	0.02	4.66	0.72	仁武高中、仁武國中
文中小用地		3.41	未開闢	部分未取得	是	0.0032	3.11	0.30	體育場
文大用地		24.02	未開闢	完全取得	否	24.02	0.00	0.00	空地、供中山大學使用
零售市場用地	市1	0.23	未開闢	完全未取得	否	0.00	0.00	0.23	大樓住宅
	市3	0.23	未開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.23	空地
	市4	0.13	已開闢	完全未取得	是	0.09	0.00	0.04	市場
	市5	0.10	未開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.10	住宅、廟宇
	市6	0.21	已開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.21	三號道路北側
	市7	0.28	未開闢	完全取得	否	0.00	0.28	0.00	墓地東北側
廣場兼停車場用地	廣（停）2	0.26	未開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.26	商業使用、鐵皮屋
	廣（停）3	0.18	未開闢	完全未取得	是	0.01	0.00	0.17	鐵皮屋
	廣（停）4	0.06	未開闢	完全取得	否	0.00	0.06	0.00	工廠
	廣（停）6	1.12	已開闢	完全取得	否	0.00	1.12	0.00	高雄市政府環境保護局仁武區清潔隊停車場
	廣（停）7	0.17	已開闢	完全取得	否	0.00	0.17	0.00	公園兼兒童遊樂場
	廣（停）8	0.07	已開闢	完全取得	否	0.00	0.07	0.00	停車場
	廣（停）10	0.11	已開闢	完全取得	否	0.00	0.11	0.00	停車場
	廣（停）11	0.11	已開闢	完全取得	否	0.00	0.11	0.00	廣場兼停車場

表 3-2-1　現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表（續）

公共設施用地	編號名稱	劃設面積（公頃）	開闢情形	土地取得情形	是否為公設保留地	國有土地面積（公頃）	市有土地面積（公頃）	私有土地面積（公頃）	土地使用情形
機關用地	機 1	0.34	部分開闢	部分未取得	是	0.00	0.10	0.24	住宅
	機 2	0.54	已開闢	部分未取得	是	0.02	0.24	0.28	仁武派出所、消防隊、郵局、農會
	機 3	0.35	已開闢	完全取得	否	0.01	0.34	0.00	仁武區公所、鄉代會
	機 4	0.12	已開闢	完全取得	否	0.00	0.12	0.00	市六東側，現有活動中心
	機 5	11.26	已開闢	部分未取得	是	11.09	0.00	0.17	保安第五總隊
	機 6	10.67	已開闢	完全取得	否	10.67	0.00	0.00	原為仁武營區，現已荒廢
	機 7	0.62	已開闢	完全取得	否	0.00	0.62	0.00	消防局
廣場用地		0.04	已開闢	完全未取得	是	0.01	0.00	0.03	空地、臨時建物
道路用地（兼供鐵路使用）		7.95	已開闢	完全取得	否	7.95	0.00	0.00	鐵路
鐵路用地（供高速鐵路使用）		3.34	已開闢	完全取得	否	3.31	0.03	0.00	
鐵路用地（兼供道路使用）		0.25	已開闢	完全取得	否	0.16	0.09	0.00	
鐵路用地（兼供人行步道使用）		0.06	已開闢	完全取得	否	0.06	0.00	0.00	
鐵路用地（供高速鐵路兼供河川使用）		0.04	已開闢	部分未取得	否	0.01	0.01	0.02	
變電所用地		0.28	已開闢	完全取得	否	0.00	0.00	0.28	變電所
加油站用地		0.25	已開闢	完全取得	否	0.00	0.00	0.25	加油站
液化天然氣配氣站用地		1.08	已開闢	完全取得	否	0.00	0.02	1.06	液化天然氣站
墓地用地		4.08	已開闢	完全取得	否	0.00	4.08	0.00	第一公墓納骨塔、第二殯儀館
綠地（帶）用地		5.74	部分開闢	部分未取得	是	0.01	2.13	3.60	混合使用

表 3-2-1　現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表（續）

公共設施用地	編號名稱	劃設面積（公頃）	開闢情形	土地取得情形	是否為公設保留地	國有土地面積（公頃）	市有土地面積（公頃）	私有土地面積（公頃）	土地使用情形
電路鐵塔用地		0.02	已開闢	完全取得	否	0.02	0.00	0.00	電路鐵塔(位於計畫區東側未取得、西側已取得)
水利用地		5.48	已開闢	完全取得	是	0.70	1.74	3.04	供後勁溪使用
河道用地		2.27	已開闢	完全取得	否	1.44	0.83	0.00	後勁溪
道路用地		74.17	部分開闢	部分未取得	是	27.26	45.48	1.43	道路
道路用地（供高速公路兼供河川使用）		0.42	已開闢	完全取得	否	0.42	0.00	0.00	高速公路
道路用地（供鐵路使用兼供河川使用）		0.21	已開闢	完全取得	否	0.20	0.01	0.00	道路
道路用地兼供河川使用		0.07	已開闢	完全取得	否	0.06	0.01	0.00	道路
人行廣場用地		0.10	未開闢	完全取得	否	0.00	0.10	0.00	道路
人行步道用地兼供排水使用		0.003	未開闢	完全取得	否	0.00	0.003	0.00	空地

資料來源：本計畫整理。

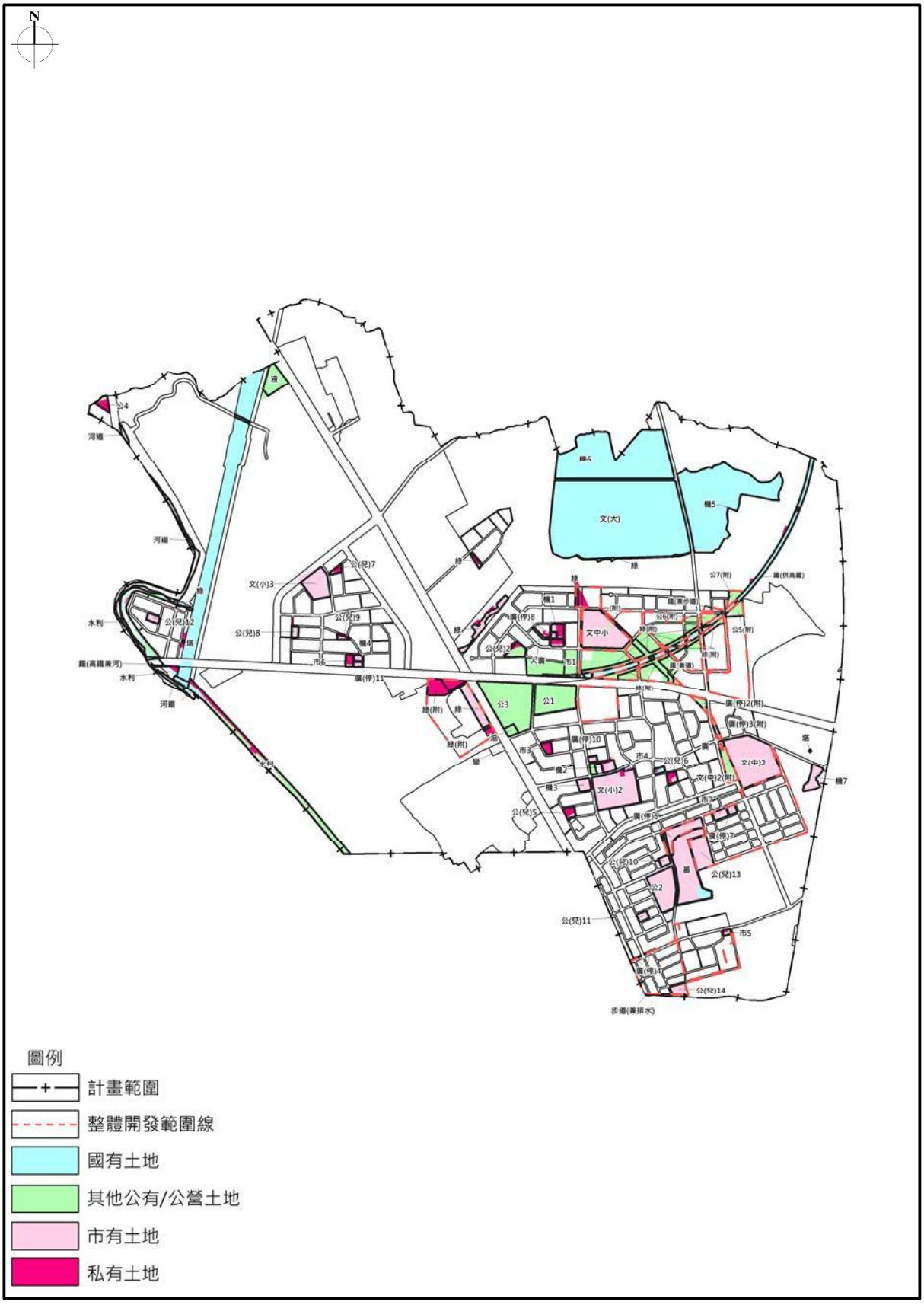


圖 3-2-1　公共設施用地土地權屬示意圖

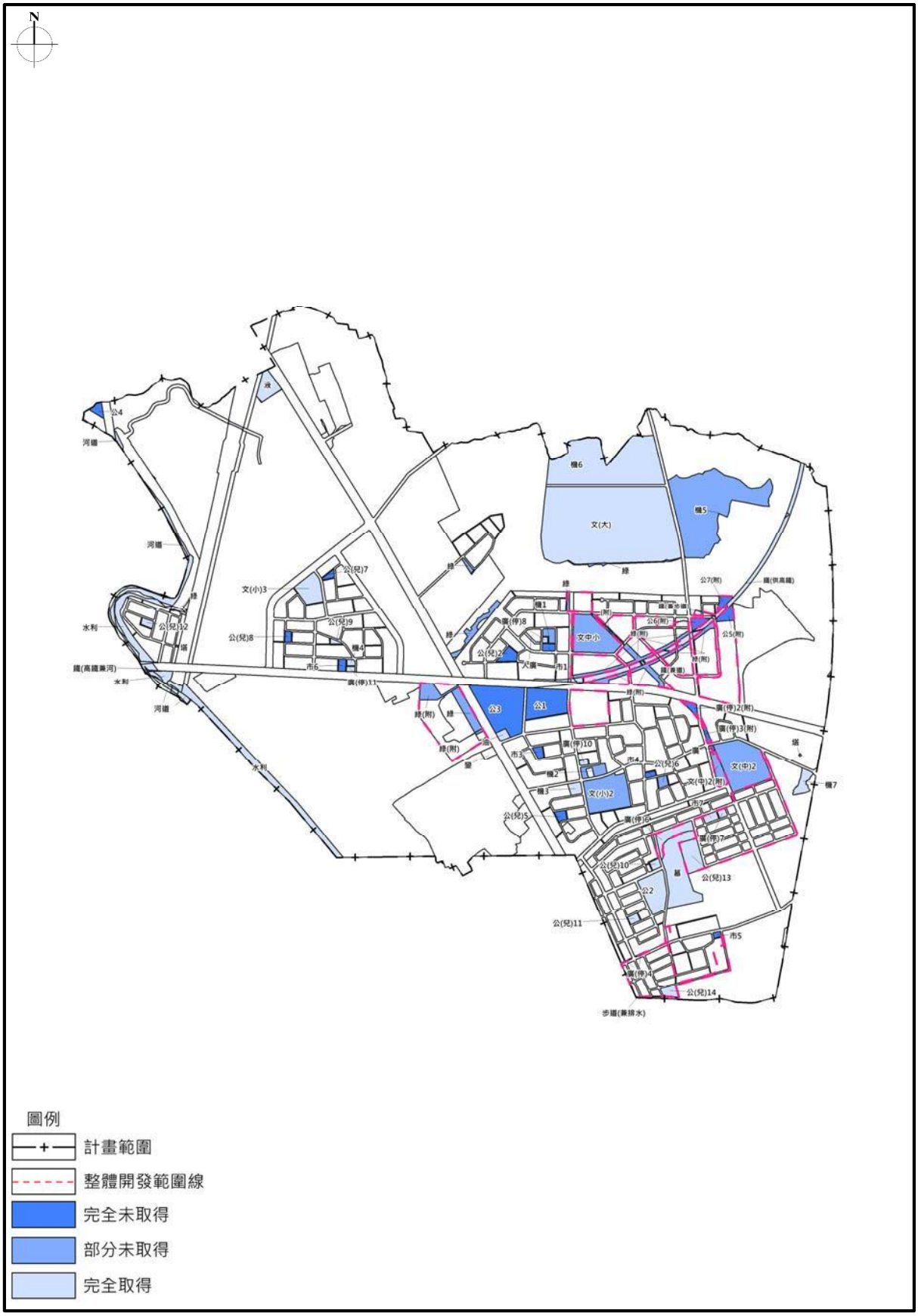


圖 3-2-2　公共設施用地取得情形示意圖

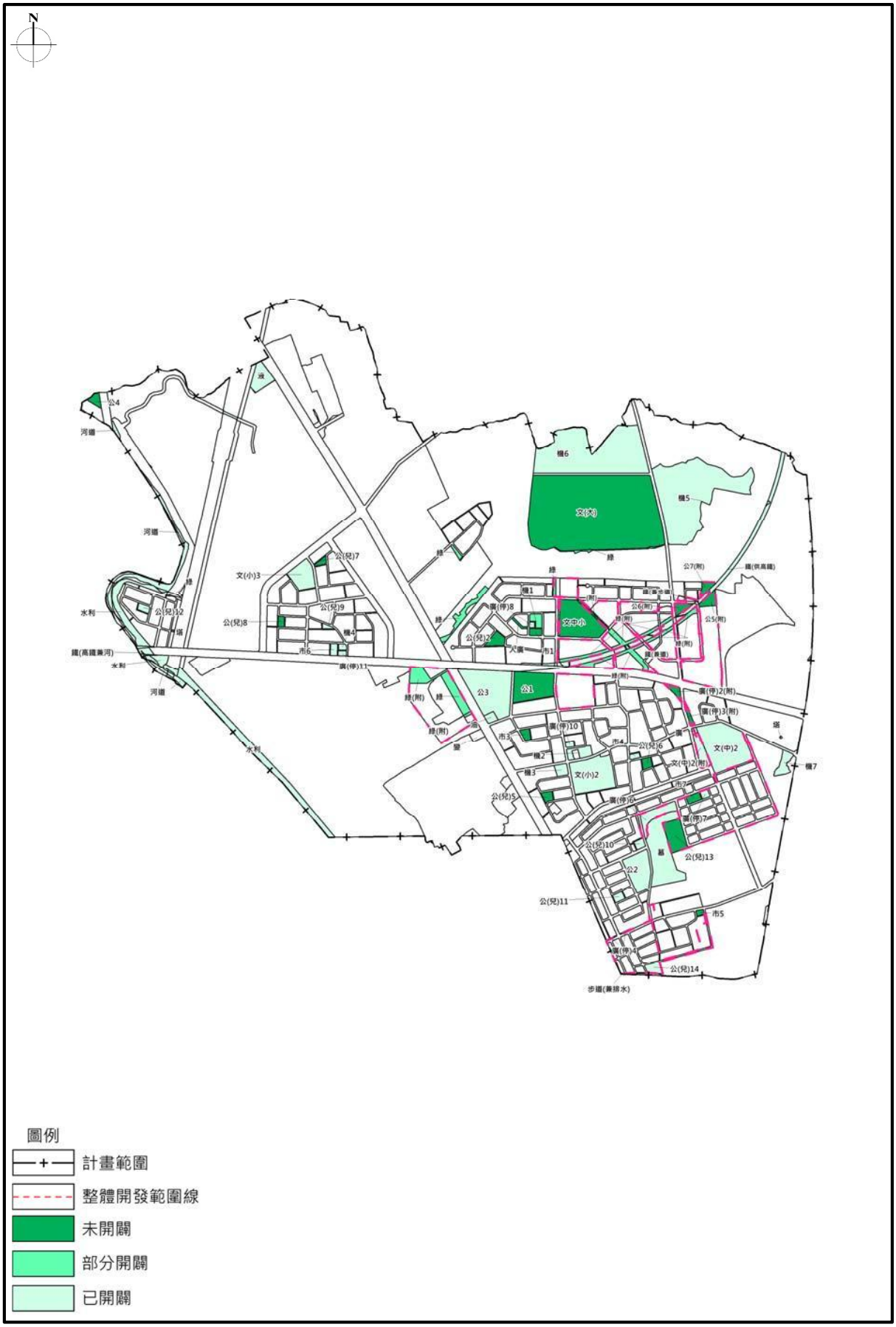


圖 3-2-3　公共設施用地開闢情形示意圖

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 日止於仁武區公所辦理公開徵詢意見之公告，共計 30 日期間無接獲公民或團體陳情意見。

第四章　公共設施用地需求檢討

第一節　計畫年期與計畫人口檢討推估

一、計畫年期

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、計畫人口推估

（一）仁武都市計畫人口成長情形

仁武區人口於民國 97 年為 68,995 人，至民國 106 年為 85,894 人，平均年成長率約為 2.47%，屬於人口穩定成長地區，而計畫區內人口，則於民國 97 年為 20,610 人，至民國 106 年為 22,445 人，平均年成長率約為 0.95%，亦為正成長。

表 4-1-1　仁武區與本計畫區近 10 年人口統計表(97 年-106 年)

年度	仁武區		仁武都市計畫區		計畫區人口佔行政區人口比例(%)
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	
97	68,995		20,610	--	
98	70,239	1.80	20,837	1.10	29.67
99	72,292	2.92	21,197	1.73	29.32
100	74,867	3.56	21,434	1.12	28.63
101	77,371	3.34	21,897	2.16	28.30
102	79,392	2.61	22,028	0.60	27.75
103	80,994	2.02	22,049	0.10	27.22
104	82,614	2.00	22,292	1.10	26.98
105	84,122	1.83	22,372	0.36	26.59
106	85,894	2.11	22,445	0.33	26.13
平均	—	2.47	—	0.95	—

資料來源：高雄縣統計要覽暨仁武戶政事所網頁人口統計；本計畫彙整。

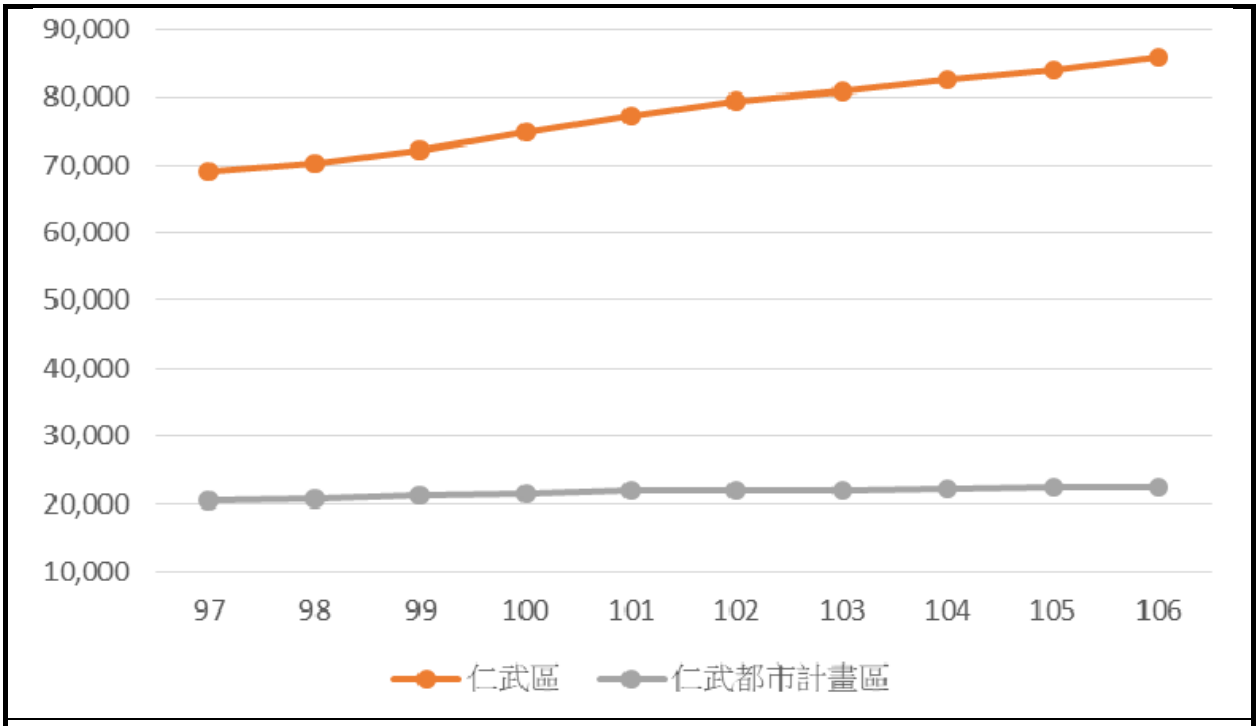


圖 4-1-1　仁武都市計畫區人口成長情形趨勢圖

（二）仁武都市計畫人口成長預估

1. 高雄市國土計畫規劃技術報告（草案）指派人口

依據高雄市國土計畫規劃技術報告（草案）指派行政區人口，125 年仁武區推估人口為 123,285 人，民國 97 年至 106 年仁武都市計畫區人口佔仁武行政區人口平均比例為 27.84%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，仁武都市計畫區人口至 125 年分派人口數為 34,323 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

依據現行計畫分析之現況居住服務水準表示：「...(略)以計畫區內部現況每人平均居住樓地板面積 83.86 平方公尺...(略)。」，故本計畫依據現行計畫之每人平均居住樓地板面積以及本計畫住宅區面積為 131.52 公頃，商業區面積為 6.30 公頃進行計算，目前容納人口數約為 29,357 人

表 4-1-2　仁武都市計畫區人口推估分析表

土地使用分區	面積（公頃）	容積率(%)	每人居住樓地板面積（㎡）	供居住用比例（%）	容納人口（人）
住宅區	131.52	180	83.86	100	28,230
商業區	6.30	300	83.86	50	1,127
合計	137.82	—	83.86	—	29,357

3. 人口預測結果

依據各項人口分析，本計畫區內現況人口為 22,245 人，現行計畫人口為29,000人。

本計畫以可建築用地面積推估可容納人口約為 29,357 人、區域計畫指派人口為 34,323 人，再與現況人口綜合考量後，因應現況人口已超過區域計畫推估人口，且本計畫區尚屬正成長地區，故依據總體發展趨勢，本計畫以計畫年期 125 年之 34,000 人作為本案推估公共設施需求之標準。

第三節　公共設施用地檢討原則

一、檢討標的

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

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

（一）經依都市計畫法第 30 條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。

（二）依都市計畫法第 61 條第 2 項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。

（三）配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

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

二、檢討方式與原則

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

如圖 4-3-1 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。

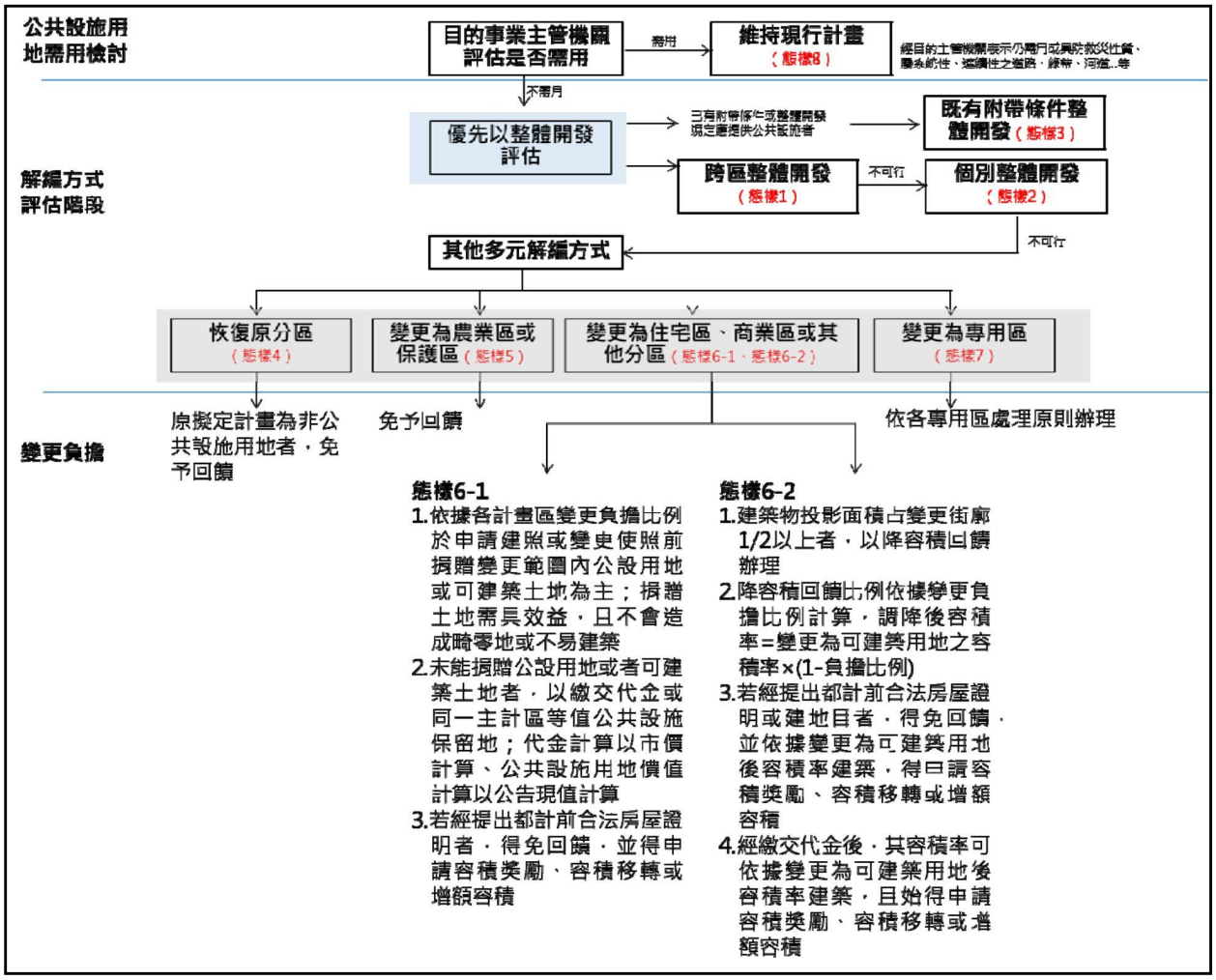


圖 4-3-1　公共設施用地檢討原則示意圖

（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，需併鄰近分區變更者。

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. 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。

D. 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。

（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×（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

依本計畫第一章界定之檢討範疇，針對納入本次通盤檢討公共設施用地，其檢討分析內容及建議處理方式詳表 5-1-1 所示。

表 5-1-1　公共設施用地檢討表

公共設施用地	編號名稱	劃設面積（公頃）	土地取得情形	開闢情形	需求情形	處理態樣
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）2	0.47	完全未取得	未開闢	有需求	6-1
	公（兒）5	0.24	完全未取得	未開闢	有需求	1
	公（兒）6	0.25	部分未取得	未開闢	有需求	6-2
	公（兒）7	0.15	完全未取得	未開闢	有需求	6-2
	公（兒）8	0.16	完全取得	已開闢	有需求	—
	公（兒）9	0.10	完全未取得	未開闢	有需求	6-2
	公（兒）10	0.22	完全取得	已開闢	有需求	—
	公（兒）11	0.21	完全取得	已開闢	有需求	—
	公（兒）12	0.21	完全取得	已開闢	有需求	—
	公（兒）13	1.37	完全取得	未開闢	有需求	—
	公（兒）14	0.40	完全取得	已開闢	有需求	—
公園用地	公 1	2.72	完全未取得	未開闢	有需求	8
	公 2	2.04	完全取得	已開闢	有需求	—
	公 3	4.59	完全未取得	已開闢	有需求	8
	公 4	0.30	完全未取得	未開闢	部分需求	5
	公 5	0.44	完全未取得	部分開闢	有需求	3
	公 6	0.33	完全未取得	已開闢	有需求	3
	公 7	0.31	完全未取得	已開闢	有需求	3
國民小學用地	文小 2	3.47	部分未取得	已開闢	有需求	8
	文小 3	1.42	完全取得	已開闢	有需求	—
國民中學用地	文中 2	5.40	部分未取得	已開闢	有需求	3
文中小用地		3.41	部分未取得	未開闢	有需求	3
文大用地		24.02	完全取得	未開闢	有需求	—
零售市場用地	市 1	0.23	完全未取得	已開闢	無需求	—
	市 3	0.23	完全未取得	未開闢	無需求	1
	市 4	0.13	完全未取得	已開闢	有需求	8
	市 5	0.10	完全未取得	未開闢	無需求	6-2
	市 6	0.21	完全未取得	已開闢	無需求	6-2
	市 7	0.28	完全取得	未開闢	無需求	—
廣場兼停車場用地	廣（停）2	0.26	完全未取得	未開闢	無需求	3
	廣（停）3	0.18	完全未取得	未開闢	無需求	3
	廣（停）4	0.06	完全取得	未開闢	有需求	—
	廣（停）6	1.12	完全取得	已開闢	有需求	—
	廣（停）7	0.17	完全取得	已開闢	有需求	—
	廣（停）8	0.07	完全取得	已開闢	有需求	—

表 5-1-1　公共設施用地檢討表（續）

公共設施用地	編號名稱	劃設面積（公頃）	土地取得情形	開闢情形	需求情形	處理態樣
廣場兼停車場用地	廣（停）10	0.11	完全取得	已開闢	有需求	—
	廣（停）11	0.11	完全取得	已開闢	有需求	—
機關用地	機 1	0.34	部分未取得	部分開闢	部分有需求	2
	機 2	0.54	部分未取得	已開闢	部分有需求	8
	機 3	0.35	完全取得	已開闢	有需求	—
	機 4	0.12	完全取得	已開闢	有需求	—
	機 5	11.26	部分未取得	已開闢	有需求	5
	機 6	10.67	完全取得	已開闢	有需求	—
	機 7	0.62	完全取得	未開闢	有需求	—
廣場用地		0.04	完全未取得	已開闢	有需求	3
道路用地（兼供鐵路使用）		7.95	完全取得	已開闢	有需求	—
鐵路用地（供高速鐵路使用）		3.34	完全取得	已開闢	有需求	—
鐵路用地（兼供道路使用）		0.25	完全取得	已開闢	有需求	—
鐵路用地（兼供人行步道使用）		0.06	完全取得	已開闢	有需求	—
鐵路用地（供高速鐵路兼供河川使用）		0.04	部分未取得	已開闢	有需求	8
變電所用地		0.28	完全取得	已開闢	有需求	—
加油站用地		0.25	完全取得	已開闢	有需求	—
液化天然氣配氣站用地		1.08	完全取得	已開闢	有需求	—
墓地用地		4.08	完全取得	已開闢	有需求	—
綠地（帶）用地		5.74	部分未取得	部分開闢	有需求	8
電路鐵塔用地		0.02	完全取得	已開闢	有需求	—
水利用地		5.48	完全取得	已開闢	有需求	—
河道用地		2.27	完全取得	已開闢	有需求	—
道路用地		74.18	部分未取得	部分開闢	有需求	8
道路用地（供高速公路兼供河川使用）		0.42	完全取得	已開闢	有需求	—
道路用地（供鐵路使用兼供河川使用）		0.21	完全取得	已開闢	有需求	—
道路用地兼供河川使用		0.07	完全取得	已開闢	無需求	—
人行廣場用地		0.10	完全取得	未開闢	無需求	—
人行步道用地兼供排水使用		0.003	完全取得	未開闢	有需求	—

註 1：“-”表示該公共設施用地為公共設施保留地中屬於系統性、連續性公共設施用地、非公共設施保留地或主管機關有需求須保留，不在八種態樣分類中。

註 2：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第二節　實質變更內容

本次檢討共計 12 處變更案，其中編號 2 係屬個別整體開發，編號 3 屬跨區整體開發，編號 4 係以附帶條件負擔回饋捐地或繳納代金，編號 5 至編號 9 係以附帶條件調降容積率變更住宅區或商業區，編號 10、11 係變更併鄰近土地使用分區，有關變更內容詳如表 5-2-1。

表 5-2-1　變更內容綜理表

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
			變更前分區	面積（公頃）	變更後分區	面積（公頃）		
1	1	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。	
2	2	安樂三街西側	機關用地（機 1）（部分）	0.2409	住宅區（附）	0.20	機 1 西側現況使用為里活動中心，為使道路開闢後土地方整易於分割利用，建議將畸零土地納入機關用地，並指定仁武區公所使用。並於南側劃設綠地用地，提供鄰里社區活動使用。	1. 公共設施處理態樣 2。 2. 附帶條件：應以個別市地重劃方式辦理整體開發。
					綠地用地（附）	0.04		
					機關用地（附）	0.0009		
		「機 1」北側及東側計畫道路	道路用地	0.06	道路用地（附）	0.06		
		「機 1」南側計畫道路	人行步道用地	0.0002	人行步道用地（附）	0.0002		

表 5-2-1　變更內容綜理表（續）

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
			變更前分區	面積（公頃）	變更後分區	面積（公頃）		
3	4	高市 53 以北、高 51-1 以西、中正路以南、鳳仁路以東	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公(兒)5）	0.24	住宅區（附）	0.16	1.考量為使公（兒）5 西側與銜接道路路寬一致，變更部分用地為道路用地；為保留區域型公設用地功能，南側變更為綠地用地；其餘土地配合鄰近使用分區分別劃設為住宅區（附）。 2.市 3 用地依態樣 1 納入本處整體開發範圍，配合鄰近使用分區，建議變更為住宅區（附）。	1.公共設施處理態樣 1。 2.附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
					綠地用地（附）	0.05		
					道路用地（附）	0.03		
		仁祥街及仁信巷 137 弄交叉口	市場用地（市 3）	0.23	住宅區（附）	0.23		
		「公(兒)5」周圍計畫道路	道路用地	0.10	道路用地（附）	0.10		
			人行步道用地	0.03	道路用地（附）	0.03		
4	2	安樂四街及水管路 465 巷交叉口之西南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公(兒)2）	0. 47	住宅區（附）	0.47	本基地納入跨區市地重劃財務評估不可行，依 108 年 7 月 26 日本市都委會決議採公共設施處理態樣 6-1 變更為住宅區（附）。	1.公共設施處理態樣 6-1。 2.本案變更回饋比例為 35%。 3.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，並以金額繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之

表 5-2-1　變更內容綜理表（續）

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
			變更前分區	面積（公頃）	變更後分區	面積（公頃）		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書核定前簽訂協議並納入，持原計畫維持計畫。 (3)申請建築前，提出都市計畫合法房屋或目前實施變更以住宅區申請建築容積率證明書。
5	2	竹門巷及仁智街交叉口	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公(兒)9）	0.10	住宅區（特）	0.10	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。	1. 公共設施處理態樣6-2。 2. 本基地周邊使用分區為住宅區（容積率180%）。 3. 本案變更回饋比例為35%。 4. 容積計算方式：調降後容積率(%)=變更後分區容積率(180%)╳(1-變更負擔比例（35%））。故本基地住宅區之容積

表 5-2-1　變更內容綜理表（續）

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
			變更前分區	面積（公頃）	變更後分區	面積（公頃）		
								率由180%調降為117%；建蔽率60%。 5.附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫合法房屋證明或前施目，得後以變更宅區申請住積率容建築。 (2)以回饋申請基建築之容積地申請不容積移轉、獎勵或增額容積，惟以經代金抵負擔後，始得申請。其代金之照通算案性規辦理。 (3)核定前應取得全部土地所有人同意文件，並納入計畫書，否則計畫維持原計畫。

表 5-2-1　變更內容綜理表（續）

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
			變更前分區	面積（公頃）	變更後分區	面積（公頃）		
6	6	新庄路及新元街交叉口	市場用地（市5）	0.10	住宅區（特）	0.10	同編號5。	同編號5備註。
7	7	水管路及市場巷交叉口	市場用地（市6）	0.21	住宅區（特）	0.21	同編號5。	同編號5備註。
8	8	仁新巷及地政街27巷交叉口	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公(兒)6）（部分）	0.18	住宅區（特）	0.18	同編號5。	同編號5備註。
9	9	南亞街以東、竹楠路以南、竹東路以西、竹門路以北	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公(兒)7）	0.15	住宅區（特）	0.15	同編號5。	同編號5備註。
10	10	警政署保安第五總隊	機關用地（機5）（部分）	0.18	農業區	0.18	該用地部分現已開闢供警政署保安第五總隊使用，未開闢取得土地部分，經查主管機關無用地需求，配合周邊使用分區變更為農業區。	公共設施處理態樣5。
11	—	高楠公路西側、後勁溪北側	公園用地（公4）（部分）	0.22	農業區	0.22	參酌陳情編號1陳情意見，並查該地號納入本都市計畫區前屬非都市土地一般農業區農牧使用，爰配合周邊使用分區變更為農業區。	1.公共設施處理態樣5。 2.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。
12	11	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。	

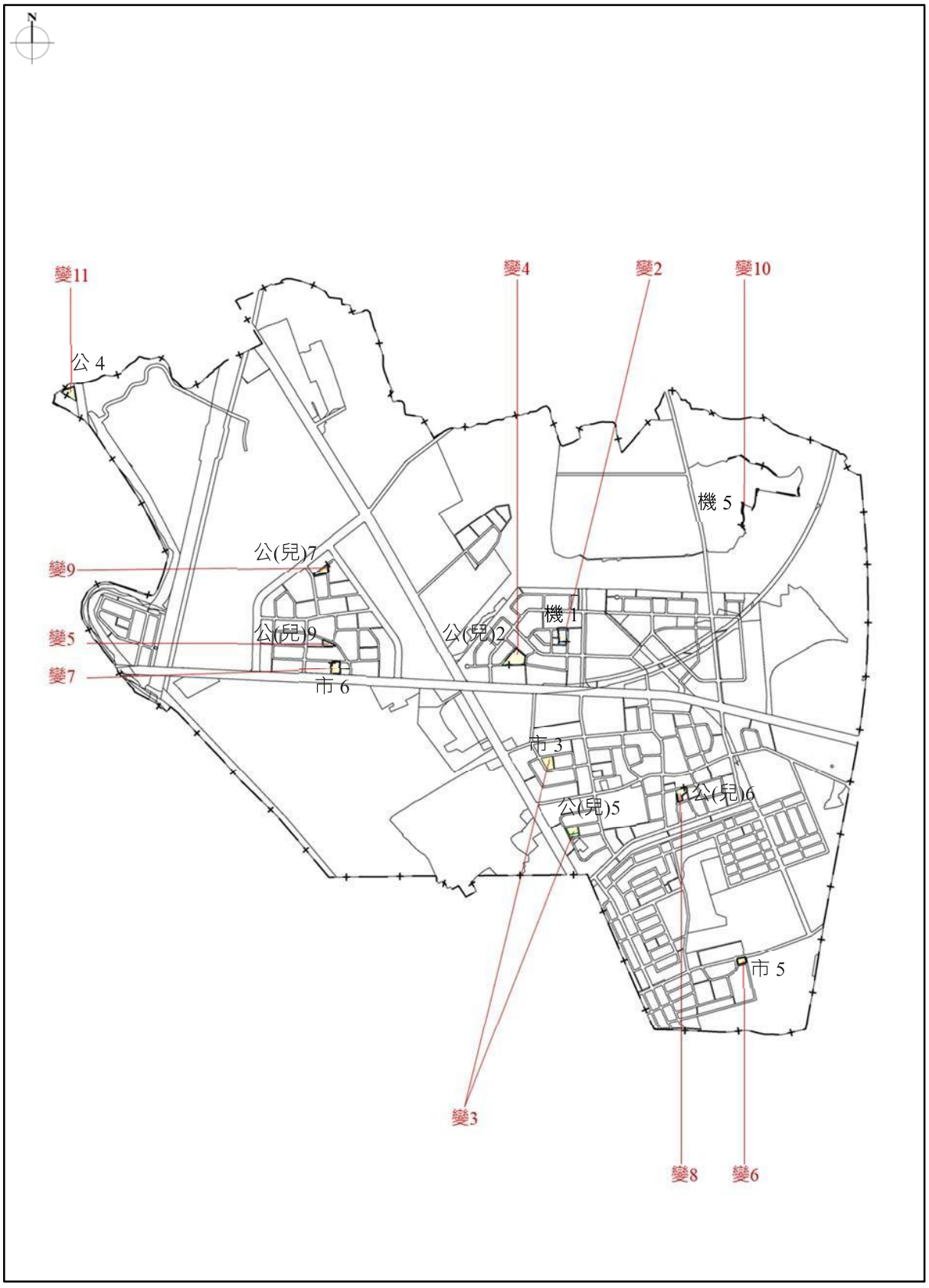


圖 5-2-1　變更位置示意圖



圖 5-2-2　變更編號 2 變更內容示意圖（機 1 用地）

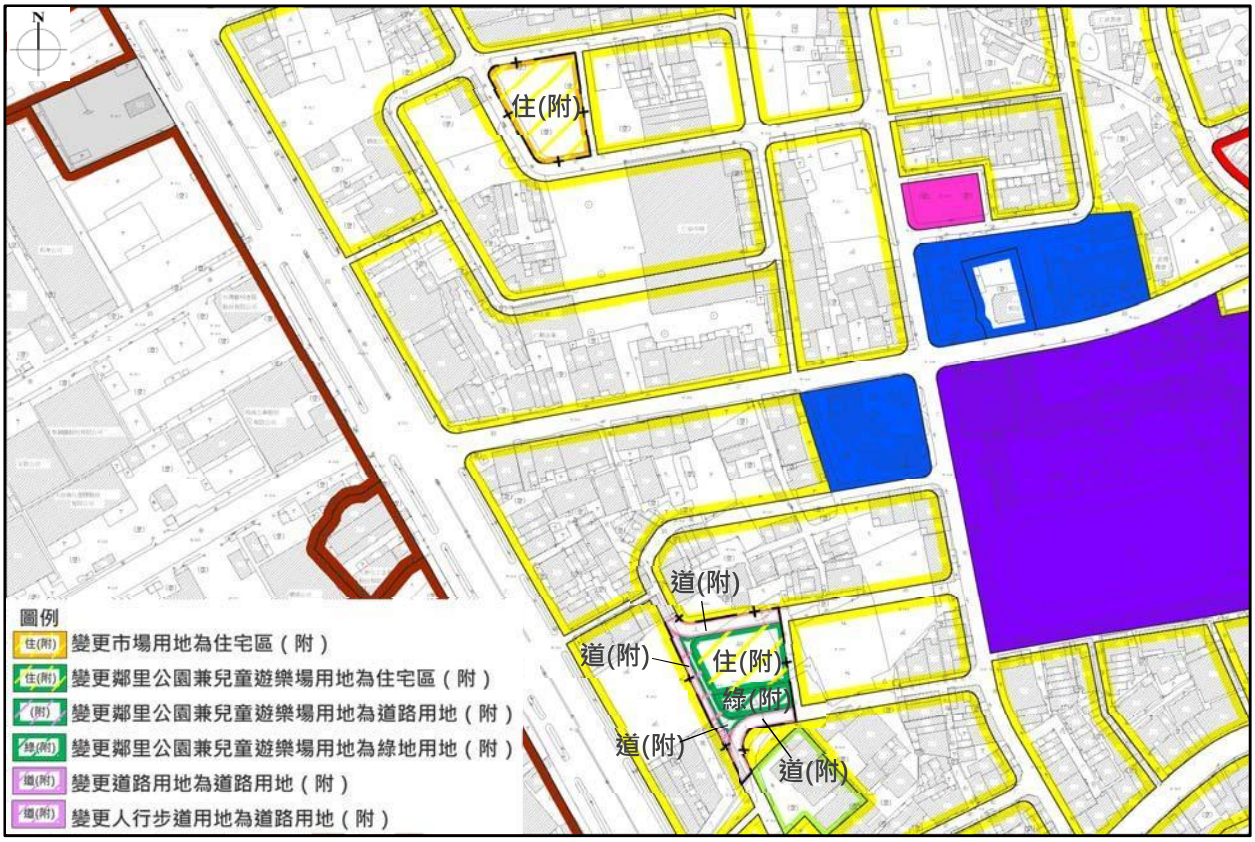


圖 5-2-3　變更編號 3 變更內容示意圖（市 3、公兒 5 及周邊道路用地）



圖 5-2-4　變更編號 4 變更內容示意圖（公兒 2 用地）



圖 5-2-5　變更編號 5 變更內容示意圖（公兒 9 用地）

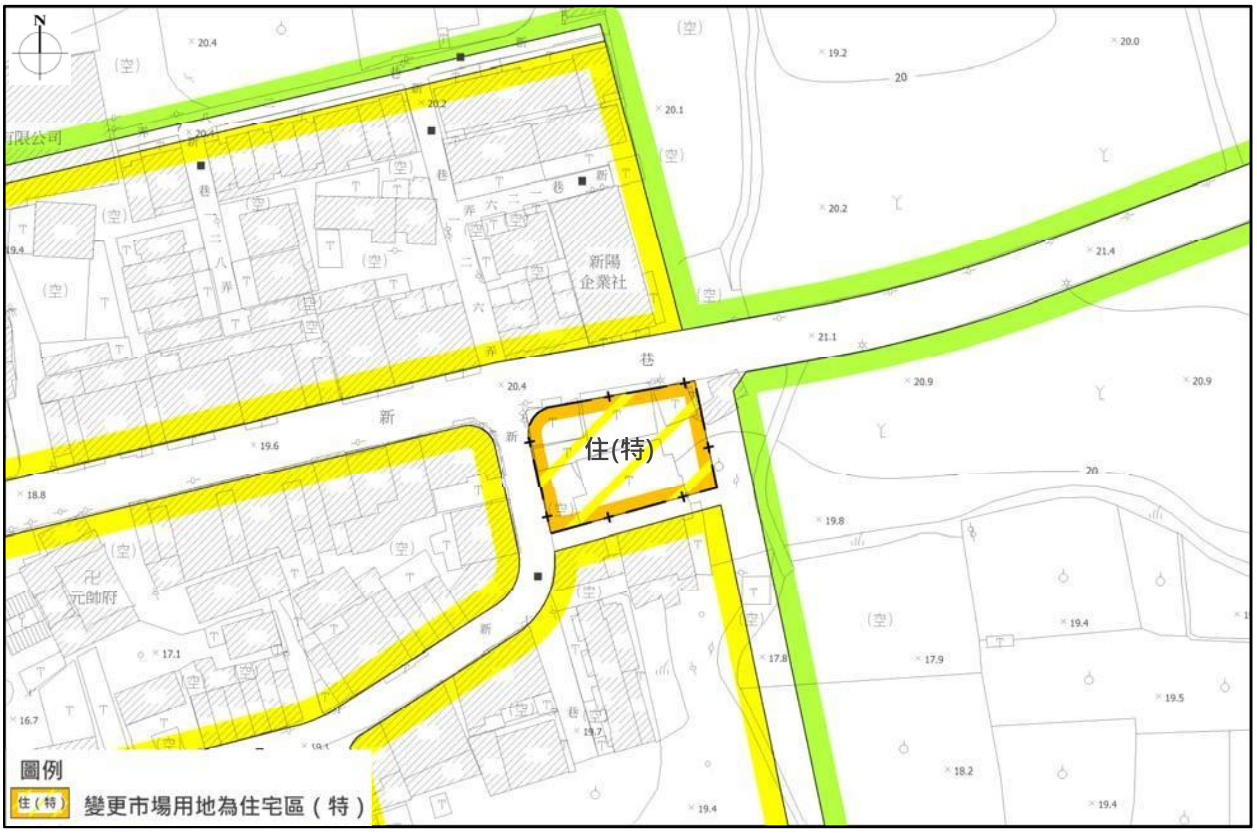


圖 5-2-6　變更編號 6 變更內容示意圖（市 5 用地）

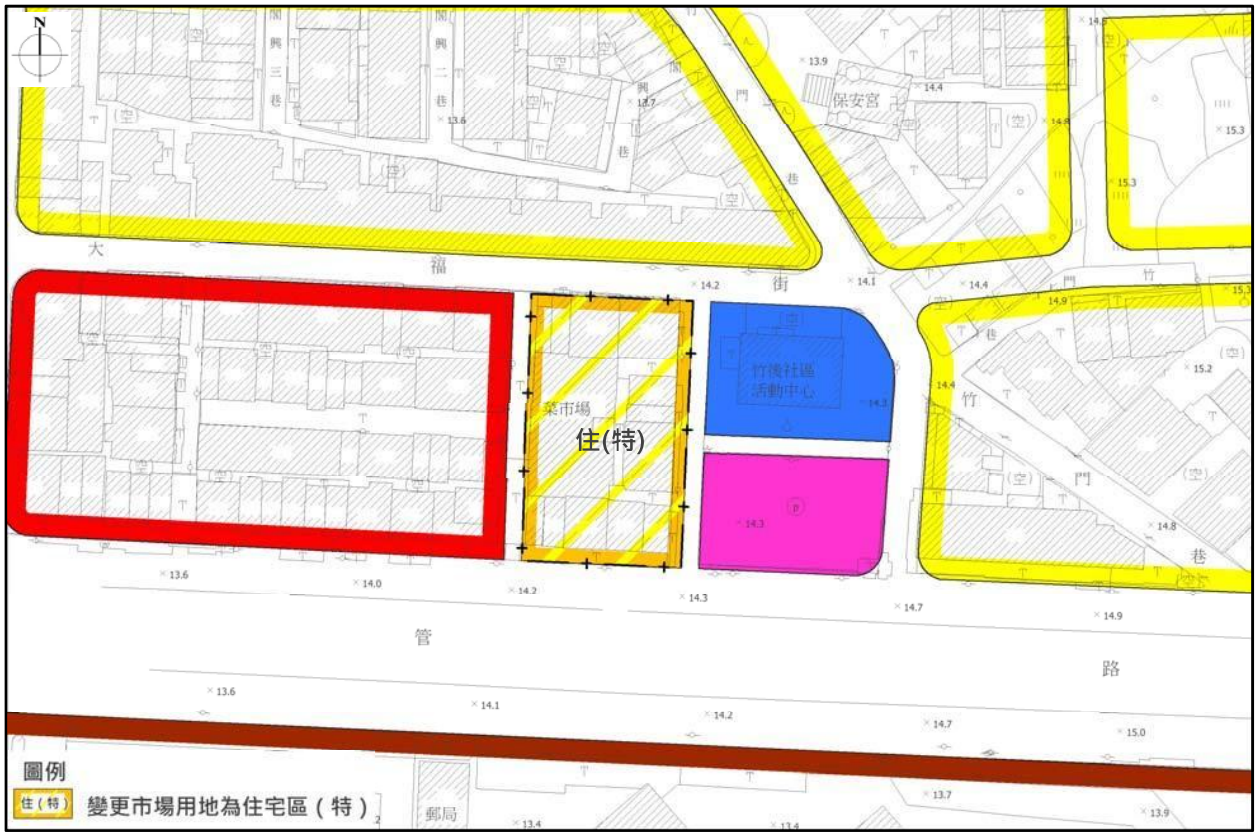


圖 5-2-7　變更編號 7 變更內容示意圖（市 6 用地）

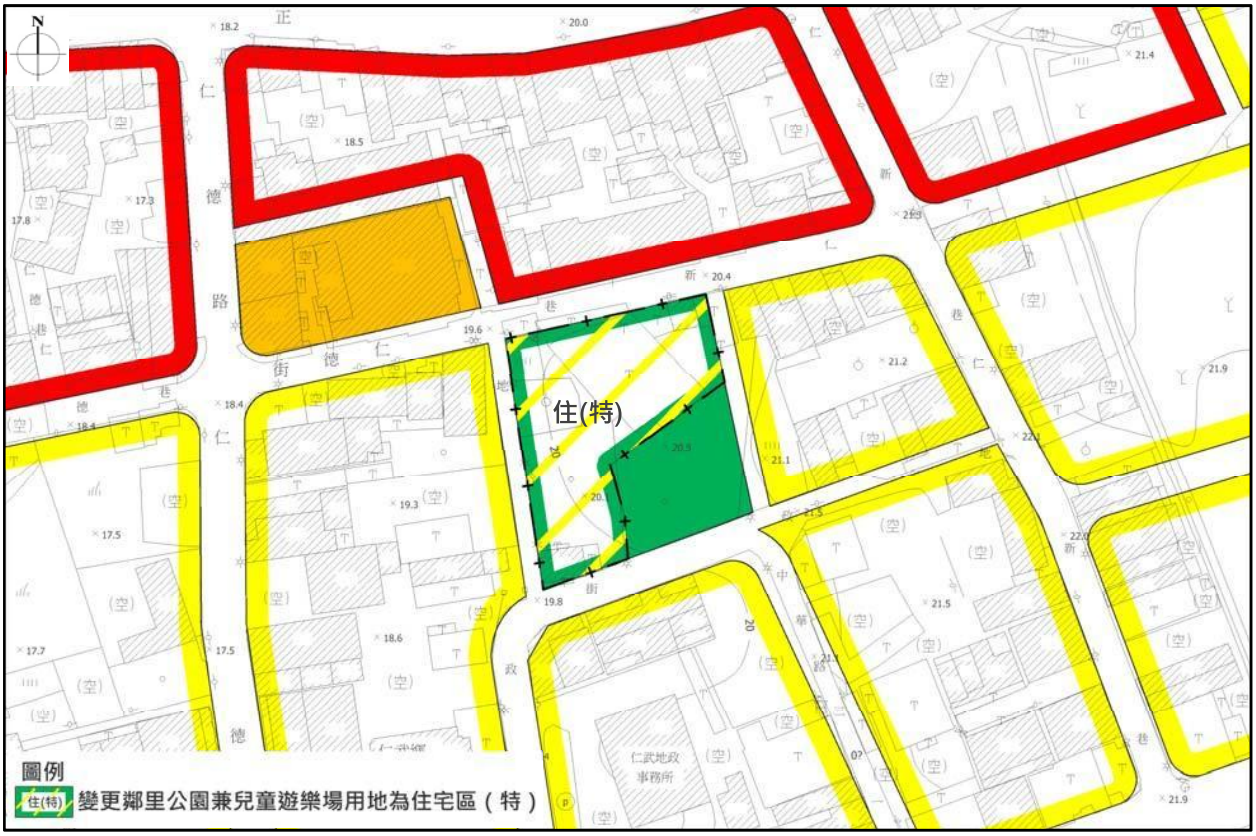


圖 5-2-8　變更編號 8 變更內容示意圖（部分公兒 6 用地）



圖 5-2-9　變更編號 9 變更內容示意圖（公兒 7 用地）

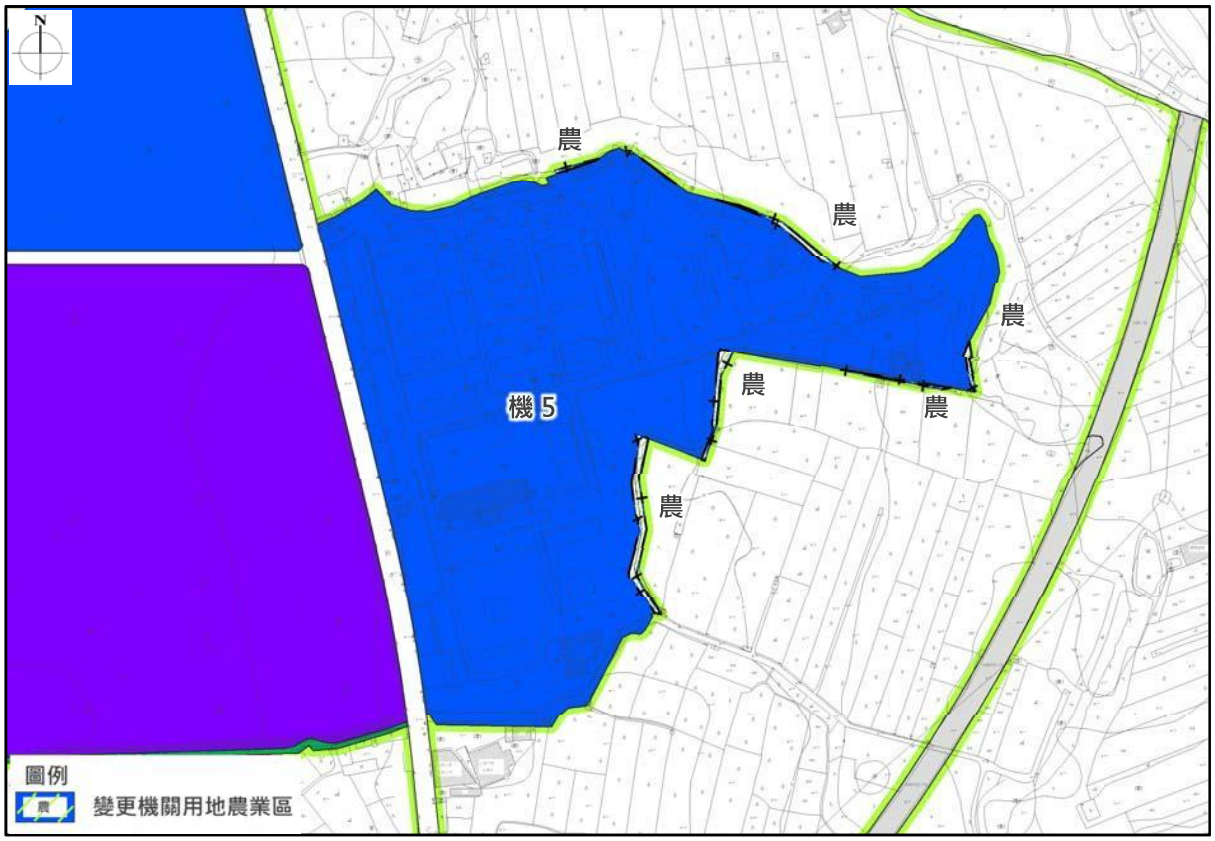


圖 5-2-10　變更編號 10 變更內容示意圖（部分機 5 用地）

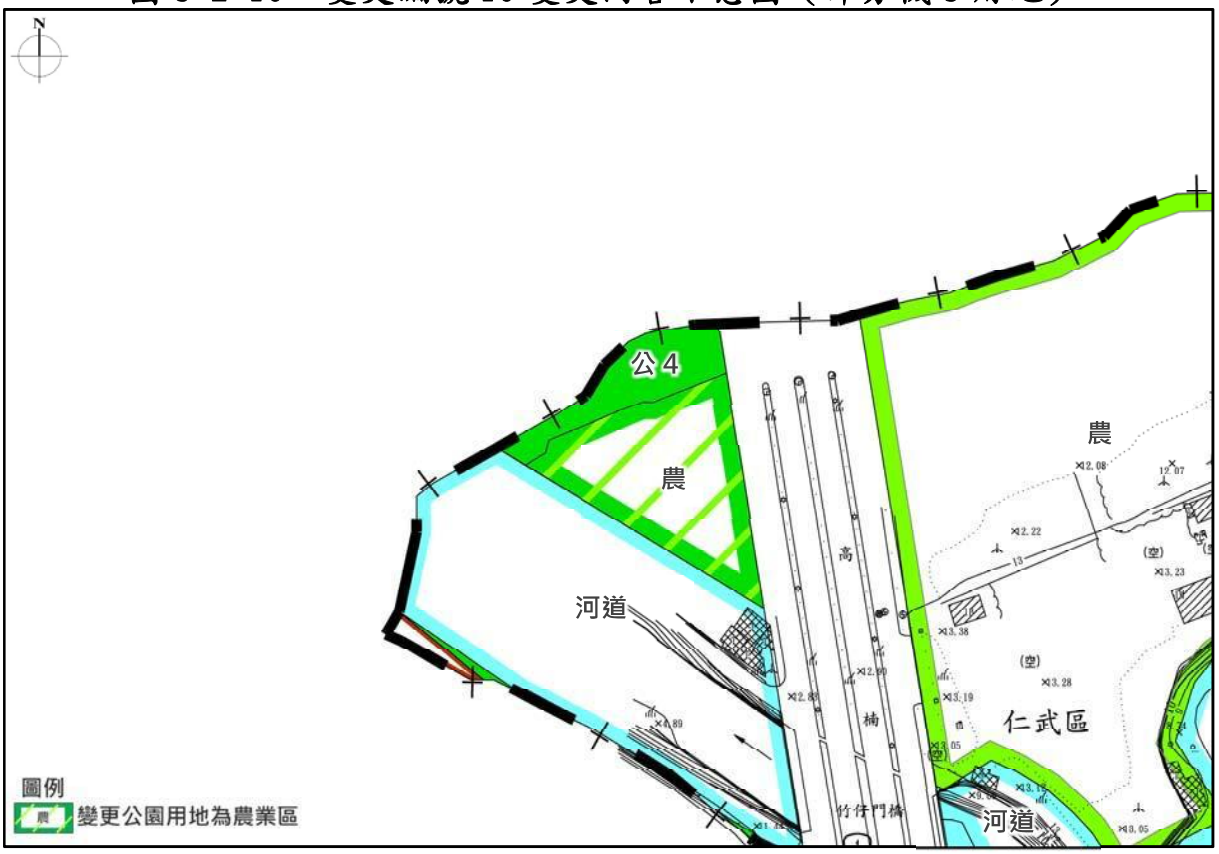


圖 5-2-11　變更編號 11 變更內容示意圖（部分公 4 用地）

第六章　檢討後計畫

第一節　檢討後實質計畫

一、土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 1.80 公頃、農業區面積增加 0.40 公頃，其餘分區面積皆未增減。

二、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少 2.20 公頃，其中以鄰里公園兼兒童遊樂場用地減少 1.14 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 183.04 公頃，約佔計畫區總面積 24.26%。

檢討後國小用地面積為 4.89 公頃、國中用地面積為 5.40 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 21.10 公頃，雖較通盤檢討前減少 1.27 公頃，惟可藉由跨區市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。

表 6-1-1　公共設施用地面積增減情形表

項目	檢討變更情形		檢討增設	本次增減面積（公頃）
	完整變更	部份變更		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒 2、公兒 5、公兒 7、公兒 9	公兒 6		-1.14
公園用地		公 4		-0.22
國民小學用地				
國民中學用地				
文中小用地				
文大用地				
零售市場用地	市 3、市 5、市 6			-0.54
廣場兼停車場用地				
機關用地		機 1、機 5		-0.42
廣場用地				
道路用地（兼供鐵路使用）				
鐵路用地（供高速鐵路使用）				
鐵路用地（兼供道路使用）				
鐵路用地（兼供人行步道使用）				
鐵路用地（供高速鐵路兼供河川使用）				
變電所用地				
加油站用地				
液化天然氣配氣站用地				
墓地用地				
綠地（帶）用地			新增「綠地用地」2 處	+0.09
電路鐵塔用地				
水利用地				
河道用地				
道路用地				+0.03
道路用地（供高速公路兼供河川使用）				
道路用地（供鐵路使用兼供河川使用）				
道路用地兼供河川使用				
人行廣場用地				
人行步道用地兼供排水使用				

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-1-2　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（%）	占都市發展用地面積（%）
土地使用分區	住宅區（含勞工住宅）	139.25	1.80	141.05	18.69	24.62
	商業區	6.19		6.19	0.82	1.08
	甲種工業區	126.71		126.71	16.79	22.11
	乙種工業區	5.11		5.11	0.68	0.89
	特種工業區	102.01		102.01	13.52	17.80
	保存區	0.21		0.21	0.03	0.04
	保護區	3.77		3.77	0.50	0.66
	農業區	169.79	0.40	170.19	22.56	29.70
	文教區	8.53		8.53	1.13	1.49
	河川區	7.55		7.55	1.00	1.32
	第一類型郵政專用區	0.14		0.14	0.02	0.02
	小計	569.25	2.20	571.45	75.74	99.73
公共設施用地	機關用地	23.90	-0.42	23.48	3.11	4.10
	國民小學	4.89		4.89	0.65	0.85
	國民中學	5.40		5.40	0.72	0.94
	文中小用地	3.41		3.41	0.45	0.60
	文大用地	24.02		24.02	3.18	4.19
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.78	-1.14	2.64	0.35	0.46
	公園用地	10.73	-0.22	10.51	1.39	1.83
	綠地（帶）用地	5.74	0.09	5.83	0.77	1.02
	道路人行廣場用地	74.28	0.03	74.31	9.85	12.97
	道路用地（兼供鐵路使用）	7.95		7.95	1.05	1.39
	道路用地（供鐵路使用兼供河川使用）	0.21		0.21	0.03	0.04
	道路用地兼供河川使用	0.07		0.07	0.01	0.01
	道路用地（供高速公路兼供河川使用）	0.42		0.42	0.06	0.07
	人行步道用地兼供排水使用	0.00		0.00	0.00	0.00
	廣場兼停車場用地	2.08		2.08	0.28	0.36
	廣場用地	0.04		0.04	0.01	0.01
	零售市場用地	1.18	-0.54	0.64	0.08	0.11

表 6-1-2　檢討後土地使用計畫面積表（續）

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（%）	占都市發展用地面積（%）
公共設施用地	加油站用地	0.25		0.25	0.03	0.04
	鐵路用地（供高速鐵路使用）	3.34		3.34	0.44	0.58
	鐵路用地（供高速鐵路兼供河川使用）	0.04		0.04	0.01	0.01
	鐵路用地（兼供道路使用）	0.25		0.25	0.03	0.04
	鐵路用地（兼供人行步道使用）	0.06		0.06	0.01	0.01
	電路鐵塔用地	0.02		0.02	0.00	0.00
	水利用地	5.48		5.48	0.73	0.96
	河道用地	2.27		2.27	0.30	0.40
	墓地用地	4.08		4.08	0.54	0.71
	液化天然氣配氣站用地	1.08		1.08	0.14	0.19
	變電所用地	0.28		0.28	0.04	0.05
	小計	185.24	-2.20	183.04	24.26	31.95
合計		754.49		754.49	100.00	—
都市發展用地		573.38		572.98	—	100.00

註：都市發展用地面積，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、河川區等非都市發展用地之面積。

表 6-1-3　檢討後公共設施明細表

公共設施用地	編號	通盤檢討前面積（公頃）	增減面積（公頃）	通盤檢討後面積（公頃）	位置與說明	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）2	0.47	-0.47	0.00	水管路以北、安樂一街以東、安樂四街以南、水管路 465 巷以西	空地
	公（兒）5	0.24	-0.24	0.00	高市 53 以北、高 51-1 以西、中正路以南、鳳仁路以東	空地
	公（兒）6	0.25	-0.18	0.07	仁新巷及地政街 27 巷交叉口	空地
	公（兒）7	0.15	-0.15	0.00	南亞街以東、竹楠路以南、竹東路以西、竹門路以北	工廠
	公（兒）8	0.16		0.16	大禮街及旭成街交叉口	公園
	公（兒）9	0.10	-0.10	0.00	竹門巷及仁智街交叉口	空地
	公（兒）10	0.22		0.22	文學三街及文館路交叉口	公園兼兒童遊樂場
	公（兒）11	0.21		0.21	文南四街及文學一街交叉口	公園兼兒童遊樂場
	公（兒）12	0.21		0.21	華中街及華園接交叉口	勞工住宅內
	公（兒）13	1.37		1.37	文東路一段及文學四街交叉口	空地、停車場
	公（兒）14	0.40		0.40	新中街及新祥街交叉口	公園
	小計	3.78	-1.14	2.64		
公園用地	公 1	2.72		2.72	水管路及仁祥街交界處	空地
	公 2	2.04		2.04	文館路及文南街交叉口	仁武公園
	公 3	4.59		4.59	水管路以南、鳳仁路以東	仁武運動公園
	公 4	0.30	-0.22	0.08		
	公 5	0.44		0.44		
	公 6	0.33		0.33		
	公 7	0.31		0.31		
	小計	10.73	-0.22	10.51		
國民小學用地	文小 2	3.47		3.47	仁武區中正路 94 號	仁武國小
	文小 3	1.42		1.42	仁武區竹後里竹楠路 250 號	竹後國小
	小計	4.89		4.89		
國民中學用地	文中 2	5.40		5.40	仁武區仁林路 20 號	仁武國中、高中
文中小用地		3.41		3.41	仁武區後安里安樂東街 123 號	羽球館、壘球場

表 6-1-3　檢討後公共設施明細表（續）

公共設施用地	編號	通盤檢討前面積（公頃）	增減面積（公頃）	通盤檢討後面積（公頃）	位置與說明	備註
文大用地		24.02		24.02	中仁路以南、後庄巷以東、中正路以西、安樂一街以北	空地、供中山大學使用
零售市場用地	市 1	0.23		0.23	安樂四街及安樂三街交界處	大樓住宅
	市 3	0.23	-0.23	0.00	仁祥街及仁信巷 137 弄交叉口	空地
	市 4	0.13		0.13	仁新巷及仁德巷交叉口	市場
	市 5	0.10	-0.10	0.00	新庄路及新元街交叉口	鐵皮屋
	市 6	0.21	-0.21	0.00	水管路及市場巷交叉口	三號道路北側
	市 7	0.28		0.28	文學五街及文中四街交叉口	墓地東北側
	小計	1.18	-0.54	0.64		
廣場兼停車場用地	廣（停）2	0.26		0.26	水管路及中正路交叉口	商業使用、鐵皮屋
	廣（停）3	0.18		0.18	中正路及仁林路交界處	鐵皮屋
	廣（停）4	0.06		0.06	新瑞街及新庄路交叉口兩側	工廠
	廣（停）6	1.12		1.12	文學路二段及文學三街交界處	高雄市政府環境保護局
	廣（停）7	0.17		0.17	文學六街及文中四街交叉口	公園兼兒童遊樂場
	廣（停）8	0.07		0.07	安樂三街及安樂三街 40 巷交叉口	停車場
	廣（停）10	0.11		0.11	仁信巷及仁和街交叉口	停車場
	廣（停）11	0.11		0.11	水管路及竹門巷交叉口	廣場兼停車場
	小計	2.08		2.08		
機關用地	機 1	0.34	-0.24	0.10	安樂一街以南、安樂四街以北、市 1 北側	空地
	機 2	0.54		0.54	仁武區中正路 137 號	仁武派出所、消防隊、郵局、農會
	機 3	0.35		0.35	仁武區中正路 80 號	仁武區公所、鄉代會

表 6-1-3　檢討後公共設施明細表（續）

公共設施用地	編號	通盤檢討前面積（公頃）	增減面積（公頃）	通盤檢討後面積（公頃）	位置與說明	備註
機關用地	機 4	0.12		0.12	大福街及竹門巷交叉口	東六市側，現有活動中心
	機 5	11.26	-0.18	11.08	仁武區中正路 451 號	保安第五總隊
	機 6	10.67		10.67	中仁路以南、後庄巷以東、中正路以西、安樂一街以北	原為仁武營區，現已荒廢
	機 7	0.62		0.62	仁林路及澄觀路路口西南側	空地
	小計	23.90	-0.42	23.48		
廣場用地		0.04		0.04		
道路用地（兼供鐵路使用）		7.95		7.95		
鐵路用地（供高速鐵路使用）		3.34		3.34	水管路北側，鳳仁路東側	鐵路
鐵路用地（兼供道路使用）		0.25		0.25	鐵路沿線與道路交叉處	道路
鐵路用地（兼供人行步道使用）		0.06		0.06	水管路北側，鳳仁路東側	鐵路
鐵路用地（供高速鐵路兼供河川使用）		0.04		0.04		
變電所用地		0.28		0.28		
加油站用地		0.25		0.25	仁武區鳳仁路 282 號	加油站
液化天然氣配氣站用地		1.08		1.08	仁武區鳳仁路 397 號	液化天然氣站
墓地用地		4.08		4.08	仁武區文學三街 167 號	第一公墓納骨塔、第二殯儀館
綠地（帶）用地		5.74	0.09	5.83		
電路鐵塔用地		0.02		0.02	機 7 北側及公(兒)12 東南側	電路鐵塔
水利用地		5.48		5.48	計畫區西側後勁溪流域	後勁溪
河道用地		2.27		2.27	計畫區西側後勁溪流域	後勁溪
道路用地		74.18	0.03	74.21		
道路用地（供高速公路兼供河川使用）		0.42		0.42	計畫區西側	道路
道路用地（供鐵路使用兼供河川使用）		0.21		0.21	計畫區西側	道路
道路用地兼供河川使用		0.07		0.07	計畫區西側	道路

表 6-1-3　檢討後公共設施明細表（續）

公共設施用地	編號	通盤檢討前面積（公頃）	增減面積（公頃）	通盤檢討後面積（公頃）	位置與說明	備註
人行廣場用地		0.10		0.10	安樂一街 40 巷	道路
人行步道用地兼供排水使用		0.00		0.00	新瑞街底靠近獅龍溪處	空地
合計		185.24	-2.20	183.04		

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、市地重劃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 6-2-1。

表 6-2-1　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			
綠地用地(附)	0.05		V								高雄市政府、需地機關或重劃會	編列年度預算	107－125年
綠地	0.04		V										
公(兒)9(附)	0.05		V										
公 1	2.72					V							
公 3	4.59					V							
公 4	0.08	V					1,240	644	200	2,084			
公 5(附)	0.44		V										
公 6(附)	0.33		V										
公 7(附)	0.31		V										
文小 2	3.47	V					106,747	349	8,675	115,771			
文中 2(附)	5.40		V										
文中小(附)	3.41		V										
市 4	0.13					V							
廣(停)2(附)	0.26		V										
廣(停)3(附)	0.18		V										
廣場用地(附)	0.04		V										
機 1(附)	0.0009		V										
機 2	0.54	V					14,070	535	1,350	15,955			

註：1.表列土地徵購費，概以 106 年度土地公告現值加 4 成計算，實際費用應以徵收當年之市價為準。
2.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。
3.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。
4.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。
5.以市地重劃辦理者未列開發經費，其開發經費以市地重劃計畫書為準。
6.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

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。

第六章　檢討後計畫

第一節　檢討後實質計畫

一、土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 1.80 公頃、農業區面積增加 0.40 公頃，其餘分區面積皆未增減。

二、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少 2.20 公頃，其中以鄰里公園兼兒童遊樂場用地減少 1.14 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 183.04 公頃，約佔計畫區總面積 24.26%。

檢討後國小用地面積為 4.89 公頃、國中用地面積為 5.40 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 21.10 公頃，雖較通盤檢討前減少 1.27 公頃，惟可藉由跨區市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。

表 6-1-1　公共設施用地面積增減情形表

項目	檢討變更情形		檢討增設	本次增減面積（公頃）
	完整變更	部份變更		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒 2、公兒 5、公兒 7、公兒 9	公兒 6		-1.14
公園用地		公 4		-0.22
國民小學用地				
國民中學用地				
文中小用地				
文大用地				
零售市場用地	市 3、市 5、市 6			-0.54
廣場兼停車場用地				
機關用地		機 1、機 5		-0.42
廣場用地				
道路用地（兼供鐵路使用）				
鐵路用地（供高速鐵路使用）				
鐵路用地（兼供道路使用）				
鐵路用地（兼供人行步道使用）				
鐵路用地（供高速鐵路兼供河川使用）				
變電所用地				
加油站用地				
液化天然氣配氣站用地				
墓地用地				
綠地（帶）用地			新增「綠地用地」2 處	+0.09
電路鐵塔用地				
水利用地				
河道用地				
道路用地				+0.03
道路用地（供高速公路兼供河川使用）				
道路用地（供鐵路使用兼供河川使用）				
道路用地兼供河川使用				
人行廣場用地				
人行步道用地兼供排水使用				

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-1-2　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（%）	占都市發展用地面積（%）
土地使用分區	住宅區（含勞工住宅）	139.25	1.80	141.05	18.69	24.62
	商業區	6.19		6.19	0.82	1.08
	甲種工業區	126.71		126.71	16.79	22.11
	乙種工業區	5.11		5.11	0.68	0.89
	特種工業區	102.01		102.01	13.52	17.80
	保存區	0.21		0.21	0.03	0.04
	保護區	3.77		3.77	0.50	0.66
	農業區	169.79	0.40	170.19	22.56	29.70
	文教區	8.53		8.53	1.13	1.49
	河川區	7.55		7.55	1.00	1.32
	第一類型郵政專用區	0.14		0.14	0.02	0.02
	小計	569.25	2.20	571.45	75.74	99.73
公共設施用地	機關用地	23.90	-0.42	23.48	3.11	4.10
	國民小學	4.89		4.89	0.65	0.85
	國民中學	5.40		5.40	0.72	0.94
	文中小用地	3.41		3.41	0.45	0.60
	文大用地	24.02		24.02	3.18	4.19
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.78	-1.14	2.64	0.35	0.46
	公園用地	10.73	-0.22	10.51	1.39	1.83
	綠地（帶）用地	5.74	0.09	5.83	0.77	1.02
	道路人行廣場用地	74.28	0.03	74.31	9.85	12.97
	道路用地（兼供鐵路使用）	7.95		7.95	1.05	1.39
	道路用地（供鐵路使用兼供河川使用）	0.21		0.21	0.03	0.04
	道路用地兼供河川使用	0.07		0.07	0.01	0.01
	道路用地（供高速公路兼供河川使用）	0.42		0.42	0.06	0.07
	人行步道用地兼供排水使用	0.00		0.00	0.00	0.00
	廣場兼停車場用地	2.08		2.08	0.28	0.36
	廣場用地	0.04		0.04	0.01	0.01
	零售市場用地	1.18	-0.54	0.64	0.08	0.11

表 6-1-2　檢討後土地使用計畫面積表（續）

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（%）	占都市發展用地面積（%）
公共設施用地	加油站用地	0.25		0.25	0.03	0.04
	鐵路用地（供高速鐵路使用）	3.34		3.34	0.44	0.58
	鐵路用地（供高速鐵路兼供河川使用）	0.04		0.04	0.01	0.01
	鐵路用地（兼供道路使用）	0.25		0.25	0.03	0.04
	鐵路用地（兼供人行步道使用）	0.06		0.06	0.01	0.01
	電路鐵塔用地	0.02		0.02	0.00	0.00
	水利用地	5.48		5.48	0.73	0.96
	河道用地	2.27		2.27	0.30	0.40
	墓地用地	4.08		4.08	0.54	0.71
	液化天然氣配氣站用地	1.08		1.08	0.14	0.19
	變電所用地	0.28		0.28	0.04	0.05
	小計	185.24	-2.20	183.04	24.26	31.95
合計		754.49		754.49	100.00	—
都市發展用地		573.38		572.98	—	100.00

註：都市發展用地面積，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、河川區等非都市發展用地之面積。

表 6-1-3　檢討後公共設施明細表

公共設施用地	編號	通盤檢討前面積（公頃）	增減面積（公頃）	通盤檢討後面積（公頃）	位置與說明	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）2	0.47	-0.47	0.00	水管路以北、安樂一街以東、安樂四街以南、水管路 465 巷以西	空地
	公（兒）5	0.24	-0.24	0.00	高市 53 以北、高 51-1 以西、中正路以南、鳳仁路以東	空地
	公（兒）6	0.25	-0.18	0.07	仁新巷及地政街 27 巷交叉口	空地
	公（兒）7	0.15	-0.15	0.00	南亞街以東、竹楠路以南、竹東路以西、竹門路以北	工廠
	公（兒）8	0.16		0.16	大禮街及旭成街交叉口	公園
	公（兒）9	0.10	-0.10	0.00	竹門巷及仁智街交叉口	空地
	公（兒）10	0.22		0.22	文學三街及文館路交叉口	公園兼兒童遊樂場
	公（兒）11	0.21		0.21	文南四街及文學一街交叉口	公園兼兒童遊樂場
	公（兒）12	0.21		0.21	華中街及華園接交叉口	勞工住宅內
	公（兒）13	1.37		1.37	文東路一段及文學四街交叉口	空地、停車場
	公（兒）14	0.40		0.40	新中街及新祥街交叉口	公園
	小計	3.78	-1.14	2.64		
公園用地	公 1	2.72		2.72	水管路及仁祥街交界處	空地
	公 2	2.04		2.04	文館路及文南街交叉口	仁武公園
	公 3	4.59		4.59	水管路以南、鳳仁路以東	仁武運動公園
	公 4	0.30	-0.22	0.08		
	公 5	0.44		0.44		
	公 6	0.33		0.33		
	公 7	0.31		0.31		
	小計	10.73	-0.22	10.51		
國民小學用地	文小 2	3.47		3.47	仁武區中正路 94 號	仁武國小
	文小 3	1.42		1.42	仁武區竹後里竹楠路 250 號	竹後國小
	小計	4.89		4.89		
國民中學用地	文中 2	5.40		5.40	仁武區仁林路 20 號	仁武國中、高中
文中小用地		3.41		3.41	仁武區後安里安樂東街 123 號	羽球館、壘球場

表 6-1-3　檢討後公共設施明細表（續）

公共設施用地	編號	通盤檢討前面積（公頃）	增減面積（公頃）	通盤檢討後面積（公頃）	位置與說明	備註
文大用地		24.02		24.02	中仁路以南、後庄巷以東、中正路以西、安樂一街以北	空地、供中山大學使用
零售市場用地	市 1	0.23		0.23	安樂四街及安樂三街交界處	大樓住宅
	市 3	0.23	-0.23	0.00	仁祥街及仁信巷 137 弄交叉口	空地
	市 4	0.13		0.13	仁新巷及仁德巷交叉口	市場
	市 5	0.10	-0.10	0.00	新庄路及新元街交叉口	鐵皮屋
	市 6	0.21	-0.21	0.00	水管路及市場巷交叉口	三號道路北側
	市 7	0.28		0.28	文學五街及文中四街交叉口	墓地東北側
	小計	1.18	-0.54	0.64		
廣場兼停車場用地	廣（停）2	0.26		0.26	水管路及中正路交叉口	商業使用、鐵皮屋
	廣（停）3	0.18		0.18	中正路及仁林路交界處	鐵皮屋
	廣（停）4	0.06		0.06	新瑞街及新庄路交叉口兩側	工廠
	廣（停）6	1.12		1.12	文學路二段及文學三街交界處	高雄市政府環境保護局
	廣（停）7	0.17		0.17	文學六街及文中四街交叉口	公園兼兒童遊樂場
	廣（停）8	0.07		0.07	安樂三街及安樂三街 40 巷交叉口	停車場
	廣（停）10	0.11		0.11	仁信巷及仁和街交叉口	停車場
	廣（停）11	0.11		0.11	水管路及竹門巷交叉口	廣場兼停車場
	小計	2.08		2.08		
機關用地	機 1	0.34	-0.24	0.10	安樂一街以南、安樂四街以北、市 1 北側	空地
	機 2	0.54		0.54	仁武區中正路 137 號	仁武派出所、消防隊、郵局、農會
	機 3	0.35		0.35	仁武區中正路 80 號	仁武區公所、鄉代會

表 6-1-3　檢討後公共設施明細表（續）

公共設施用地	編號	通盤檢討前面積（公頃）	增減面積（公頃）	通盤檢討後面積（公頃）	位置與說明	備註
機關用地	機 4	0.12		0.12	大福街及竹門巷交叉口	東六市側，現有活動中心
	機 5	11.26	-0.18	11.08	仁武區中正路 451 號	保安第五總隊
	機 6	10.67		10.67	中仁路以南、後庄巷以東、中正路以西、安樂一街以北	原為仁武營區，現已荒廢
	機 7	0.62		0.62	仁林路及澄觀路路口西南側	空地
	小計	23.90	-0.42	23.48		
廣場用地		0.04		0.04		
道路用地（兼供鐵路使用）		7.95		7.95		
鐵路用地（供高速鐵路使用）		3.34		3.34	水管路北側，鳳仁路東側	鐵路
鐵路用地（兼供道路使用）		0.25		0.25	鐵路沿線與道路交叉處	道路
鐵路用地（兼供人行步道使用）		0.06		0.06	水管路北側，鳳仁路東側	鐵路
鐵路用地（供高速鐵路兼供河川使用）		0.04		0.04		
變電所用地		0.28		0.28		
加油站用地		0.25		0.25	仁武區鳳仁路 282 號	加油站
液化天然氣配氣站用地		1.08		1.08	仁武區鳳仁路 397 號	液化天然氣站
墓地用地		4.08		4.08	仁武區文學三街 167 號	第一公墓納骨塔、第二殯儀館
綠地（帶）用地		5.74	0.09	5.83		
電路鐵塔用地		0.02		0.02	機 7 北側及公(兒)12 東南側	電路鐵塔
水利用地		5.48		5.48	計畫區西側後勁溪流域	後勁溪
河道用地		2.27		2.27	計畫區西側後勁溪流域	後勁溪
道路用地		74.18	0.03	74.21		
道路用地（供高速公路兼供河川使用）		0.42		0.42	計畫區西側	道路
道路用地（供鐵路使用兼供河川使用）		0.21		0.21	計畫區西側	道路
道路用地兼供河川使用		0.07		0.07	計畫區西側	道路

表 6-1-3　檢討後公共設施明細表（續）

公共設施用地	編號	通盤檢討前面積（公頃）	增減面積（公頃）	通盤檢討後面積（公頃）	位置與說明	備註
人行廣場用地		0.10		0.10	安樂一街 40 巷	道路
人行步道用地兼供排水使用		0.00		0.00	新瑞街底靠近獅龍溪處	空地
合計		185.24	-2.20	183.04		

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、市地重劃、區段徵收、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 6-2-1。

表 6-2-1　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			
綠地用地(附)	0.05		V								高雄市政府、需地機關或重劃會	編列年度預算	107－125年
綠地	0.04		V										
公(兒)9(附)	0.05		V										
公 1	2.72					V							
公 3	4.59					V							
公 4	0.08	V					1,240	644	200	2,084			
公 5(附)	0.44		V										
公 6(附)	0.33		V										
公 7(附)	0.31		V										
文小 2	3.47	V					106,747	349	8,675	115,771			
文中 2(附)	5.40		V										
文中小(附)	3.41		V										
市 4	0.13					V							
廣(停)2(附)	0.26		V										
廣(停)3(附)	0.18		V										
廣場用地(附)	0.04		V										
機 1(附)	0.0009		V										
機 2	0.54	V					14,070	535	1,350	15,955			

註：1.表列土地徵購費，概以 106 年度土地公告現值加 4 成計算，實際費用應以徵收當年之市價為準。
2.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。
3.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。
4.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。
5.以市地重劃辦理者未列開發經費，其開發經費以市地重劃計畫書為準。
6.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

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。