變更大寮都市計畫
（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

變更大寮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

高雄市政府

<table>
<tr><td colspan="3">高雄市變更都市計畫審核摘要表</td></tr>
<tr><td>項目</td><td colspan="2">說明</td></tr>
<tr><td>都市計畫名稱</td><td colspan="2">變更大寮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫法令依據</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫機關</td><td colspan="2">高雄市政府</td></tr>
<tr><td>申請變更都市計畫機關</td><td colspan="2">高雄市政府</td></tr>
<tr><td rowspan="3">本案公開展覽起訖日期</td><td>公開徵求意見</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>公開展覽</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>公開展覽說明會</td><td>民國 107 年 12 月 13 日上午 10 時，本市大寮區公所 3 樓大禮堂</td></tr>
<tr><td>人民團體對本案之反映意見</td><td colspan="2">詳如本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表</td></tr>
<tr><td rowspan="2">本案提交各級都市計畫委員會審核結果</td><td>市級</td><td>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」。</td></tr>
<tr><td>部級</td><td></td></tr>
</table>

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 1-02

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 2-02

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　公共設施用地開闢利用情形 3-04
第三節　公民或團體陳情意見綜理 3-11

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評估 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 4-06

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 6-06

圖目錄

圖 1-3-1　現行都市計畫位置示意圖 1-03
圖 2-2-1　現行都市計畫土地使用分區示意圖 2-04
圖 2-2-2　附帶條件位置示意圖 2-06
圖 3-1-1　公共設施用地分布示意圖 3-03
圖 3-2-1　公共設施用地土地權屬示意圖 3-08
圖 3-2-2　公共設施用地取得情形示意圖 3-09
圖 3-2-3　公共設施用地開闢情形示意圖 3-10
圖 4-1-1　大寮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 4-07
圖 5-2-1　變更位置示意圖 5-09
圖 5-2-2　變更編號 2 變更內容示意圖（市 4、兒 8 用地）..... 5-10
圖 5-2-3　變更編號 3 變更內容示意圖（市 1 用地）..... 5-10
圖 5-2-4　變更編號 4 變更內容示意圖（市 2 用地）..... 5-11
圖 5-2-5　變更編號 5 變更內容示意圖（廣停 2 用地）..... 5-11
圖 5-2-6　變更編號 6 變更內容示意圖（兒 5 用地）..... 5-12
圖 5-2-7　變更編號 7 變更內容示意圖（部分兒 3 用地）..... 5-12
圖 5-2-8　變更編號 8 變更內容示意圖（市 5 用地）..... 5-13
圖 5-2-9　變更編號 9 變更內容示意圖（垃圾處理場用地）..... 5-13
圖 5-2-10　變更編號 10 變更內容示意圖（部分體育場用地）..... 5-14
圖 5-2-11　變更編號 11 變更內容示意圖（部分體育場用地）..... 5-14

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 2-02
表 2-2-2　現行計畫附帶條件地區綜整表 2-05
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 3-04
表 4-1-1　大寮區與本計畫區近 10 年人口統計表(97 年-106 年) 4-01
表 4-1-2　大寮都市計畫區人口推估分析表 4-03
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 6-04
表 6-2-1　實施進度及經費表 6-06

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

大寮都市計畫區位於大寮區公所所在地，其範圍東至鳳林公路東面約五百公尺之高壓電線處，南至拷潭水廠南方之溪流，西至鳳林公路西方約 800 公尺處之山脊，北至鳳山區界，包括山頂里、會社里、忠義里、中興里、光武里及永芳里、內坑里、大寮里、三隆里之一部分，計畫面積為 594.9660 公頃，其位置詳圖 1-3-1 所示。

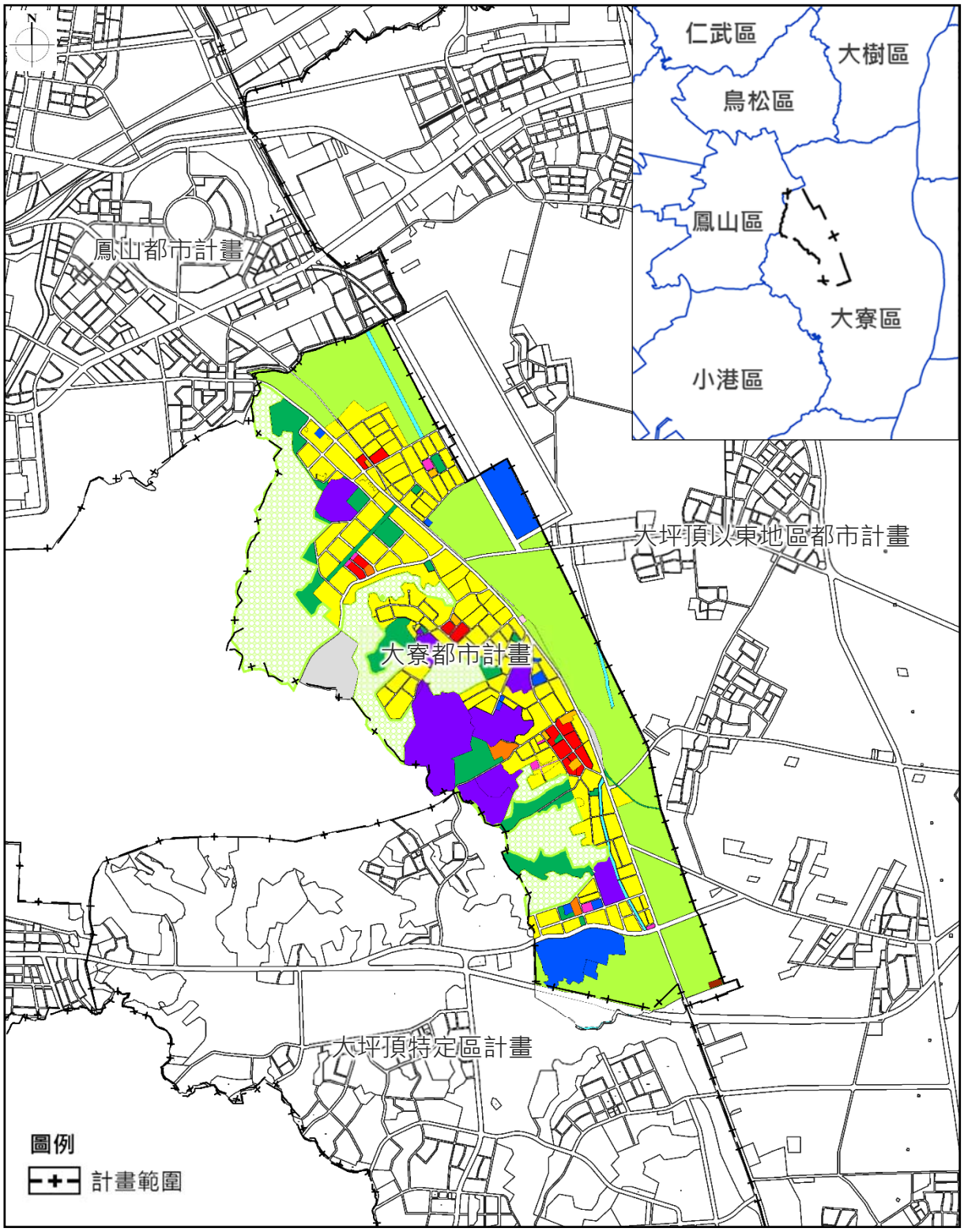

圖 1-3-1　現行都市計畫位置示意圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節　都市計畫變更歷程

大寮都市計畫於民國 63 年發布實施至今共辦理三次通盤檢討，期間歷經公共設施用地、電信用地、郵政事業用地等專案通盤檢討，以及民國 107 年辦理都市計畫圖重製專案通盤檢討，有關都市計畫歷次變更詳如表 2-1-1 所示。

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	大寮都市計畫	府建都字 67866 號	63.08.22
2	變更大寮都市計畫一號道路旁保護區為道路用地案	府建都字 000981 號	72.01.17
3	變更大寮都市計畫（部份農業區、住宅區、商業區、市場用地、道路用地為鐵路用地）案	府建都字 48780 號	72.06.10
4	延長公共設施保留地取得期限五年	—	72.07.30
5	變更大寮都市計畫通盤檢討案	府建都字 87381 號	73.08.20
6	變更大寮都市計畫（部份農業區為道路用地）（供快速公路使用）案	府建都字 217758 號	82.12.24
7	變更大寮都市計畫（第二次通盤檢討）案	府建都字 202474 號	86.10.24
8	變更大寮都市計畫（部分農業區、道路用地為捷運系統用地及道路用地）案	府建都字 318449 號	90.03.09
9	變更大寮都市計畫（部份農業區變更為自來水事業用地）案	府建都字 0910171282 號	91.09.24
10	變更大寮都市計畫（部分保護區為文教區（供私立中山高級工商學校使用））案	府建都字 0940258655 號	94.11.25
11	變更大寮都市計畫（部分農業區為河川區）案	府建都字 0950033049 號	95.02.27
12	變更大寮都市計畫（部分農業區為河川區；部分河川區為農業區）(配合前庄排水整治工程)	府建都自 0970048325 號	97.02.06
13	變更大寮都市計畫（部分農業區為河川區及河道用地）(配合拷潭排水第一期改善工程）案	高市府四維都發規字第 1000069103 號	100.06.30
14	變更大寮都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案	高市府四維都發規字第 1000127738 號	100.11.18
15	變更大寮都市計畫（第三次通盤檢討）案	高市府都發規字第 10330218401 號	103.01.13
16	擬定大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）細部計畫案	高市府都發規字第 10332325902 號	103.05.14
17	變更大寮都市計畫（配合林園排水上游改善工程）案	高市府都發規字第 10634006601 號	106.11.01
18	變更大寮都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案	高市都發規字第 10731260903 號	107.04.19
19	變更大寮都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案	高市府都發開字第 10702261301 號	107.05.04
20	變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）(配合第 81 期公辦市地重劃）細部計畫案	高市府都發規字第 10831247300 號	108.04.17

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

民國 110 年。

二、計畫人口

計畫人口為 48,000 人。

三、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、文教區、零星工業區、加油站專用區、農業區、保護區、河川區（含河川區兼供道路使用）、電信專用區等，面積共計 594.97 公頃，如表 2-2-1 所示。

四、公共設施計畫

劃設機關用地 6 處、國小用地 3 處、國中用地 1 處、公園用地 5 處、鄰里公園兼兒童遊戲場用地 2 處、兒童遊戲場用地 6 處、廣場兼兒童遊戲場用地 1 處、體育場用地 1 處、市場用地 6 處、廣場兼停車場用地 5 處、停車場用地 2 處，以及垃圾處理場用地、電路鐵塔用地、鐵路用地、自來水事業用地、捷運系統用地、社教用地、河道用地、綠地、道路用地（含人行步道用、及兼供河川使用）等區內公共設施用地，面積共計 126.11 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）	佔計畫面積（%）
土地使用分區	住宅區	149.56	25.14
	商業區	7.38	1.24
	文教區	31.00	5.21
	零星工業區	0.31	0.05
	加油站專用區	0.14	0.02
	農業區	158.19	26.59
	保護區	115.40	19.40
	河川區	6.61	1.11
	河川區兼供道路使用	0.11	0.02
	電信專用區	0.15	0.03
	小計	468.85	78.80
公共設施用地	機關用地	13.77	2.31
	國小用地	10.22	1.72
	國中用地	6.57	1.10
	公園用地	15.89	2.67
	鄰里公園兼兒童遊戲場用地	0.76	0.13

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）	佔計畫面積（%）
公共設施用地	兒童遊戲場用地	2.06	0.35
	廣場兼兒童遊戲場用地	0.17	0.03
	體育場用地	4.64	0.78
	市場用地	1.60	0.27
	廣場兼停車場用地	1.06	0.18
	停車場用地	1.85	0.31
	垃圾處理場用地	9.62	1.62
	電路鐵塔用地	0.05	0.01
	鐵路用地	2.39	0.40
	自來水事業用地	0.80	0.13
	捷運系統用地	8.17	1.37
	社教用地	0.11	0.02
	河道用地	0.01	0.00
	綠地	0.34	0.06
	道路(含人行步道用地)	45.98	7.73
	道路用地兼供河川使用	0.05	0.01
	小計	126.11	21.20
合計		594.97	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

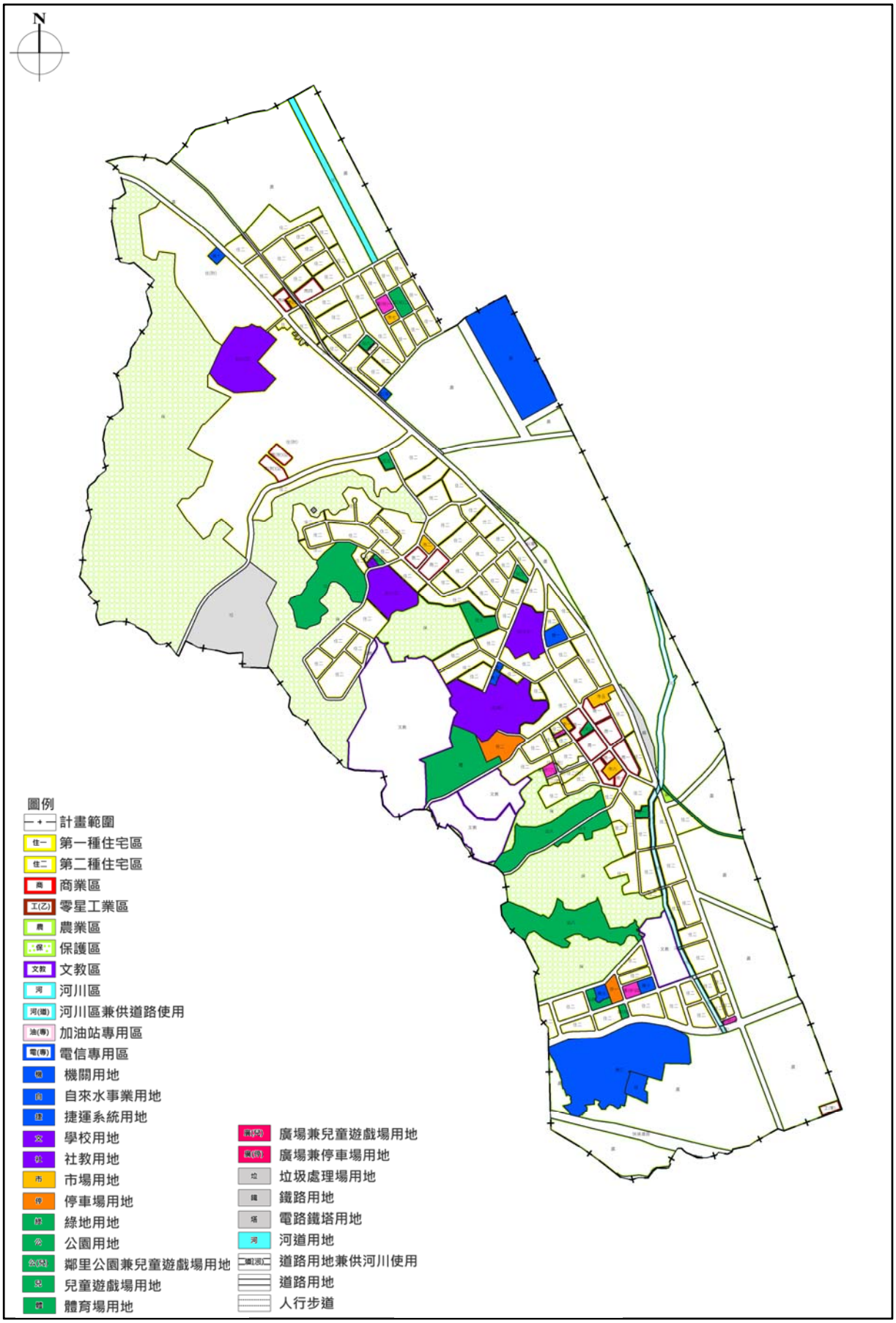

圖 2-2-1　現行都市計畫土地使用分區示意圖

五、現行計畫附帶條件之規定

經查大寮都市計畫歷次檢討變更案，本計畫有 4 處整體開發地區，其內容詳如表 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	變更案	原計畫	新計畫	附帶條件或其他說明	辦理情形
1	73 年變更大寮都市計畫（第一次通盤檢討）案	4	農業區	住宅區、停車場兼廣場用地、市場用地、兒童遊戲場用地	以市地重劃方式開闢	未開闢
2	73 年變更大寮都市計畫（第一次通盤檢討）案	18	保護區	住宅區	以市地重劃方式開闢	未開闢
3	73 年變更大寮都市計畫（第一次通盤檢討）案	25	農業區、保護區	住宅區	以市地重劃方式開闢	已開闢
4	103 年變更大寮都市計畫（第三次通盤檢討）案	4	商業區、住宅區、公兒用地、機關用地、公園用地、市場用地、道路用地、步道用地	商業區、住宅區、保護區	1. 應另行擬定細部計畫，含擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並劃設不低於 35%之公共設施用地比例。 2. 以市地重劃方式開闢。	已擬定細計

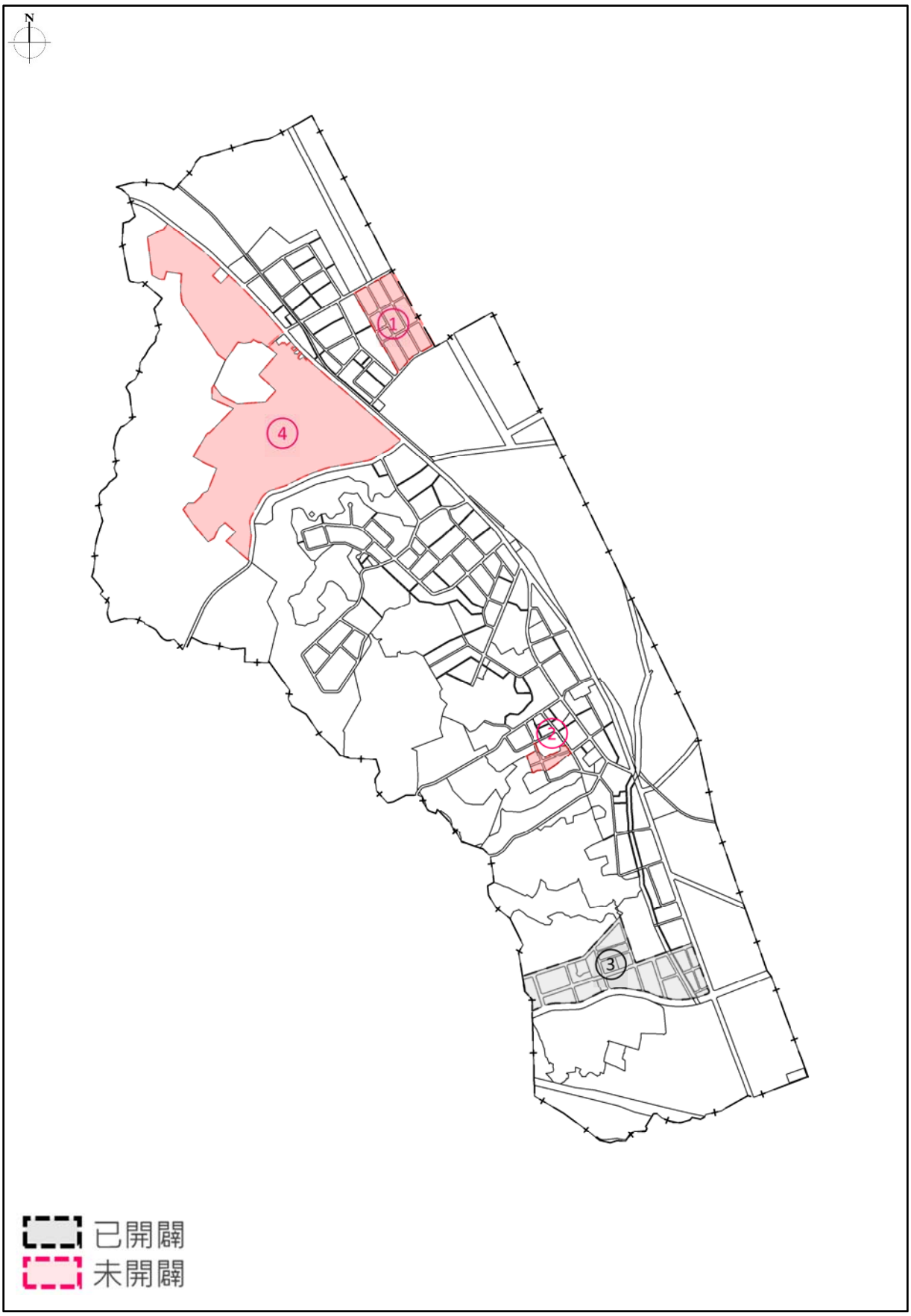

圖 2-2-2　附帶條件位置示意圖

第三章 發展現況分析

第一節　公共設施用地劃設情形

本計畫分別劃設機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊戲場用地、兒童遊戲場用地、廣場兼兒童遊戲場用地、綠地用地、廣場用地、園道用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、體育場用地、垃圾處理場用地、電路鐵塔用地、河道用地、自來水事業用地、捷運系統用地、社教用地、鐵路用地、道路（含人行步道用地）、道路用地兼供河川使用等 22 項類型公共設施用地，面積合計為 146.41 公頃。各類型公共設施用地以道路用地（含人行步道用地）劃設面積 52.55 公頃最高，約佔全部公共設施用地面積 35.89%；其次為公園用地，約佔全部公共設施用地面積 18.33%。有關現行公共設施用地劃設情形詳如表 3-1-1。

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	機一	0.55	0.44
	機三	12.36	9.80
	機六	0.08	0.06
	機八	0.15	0.12
	機九	0.3	0.24
	機十	0.33	0.26
	小計	13.77	10.92
學校用地	文（小）一	2.41	1.91
	文（小）二	2.79	2.21
	文（小）三	5.02	3.98
	文（中）	6.57	5.21
	小計	16.79	13.31
公園用地	公一	5.04	4.00
	公四	0.42	0.33
	公六	3.88	3.08
	公七	1.01	0.80
	公八	5.54	4.39
	小計	15.89	12.60
鄰里公園兼兒童遊戲場用地	公（兒）二	0.6	0.48
	公（兒）三	0.16	0.13
	小計	0.76	0.60

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（%）
兒童遊戲場用地	兒一	0.19	0.15
	兒三	0.22	0.17
	兒四	0.1	0.08
	兒五	0.25	0.20
	兒八	0.22	0.17
	兒十	1.08	0.86
	小計	2.06	1.63
廣場兼兒童遊戲場用地	廣（兒）	0.17	0.13
體育場用地	體	4.64	3.68
市場用地	市一	0.14	0.11
	市二	0.26	0.21
	市四	0.11	0.09
	市五	0.51	0.40
	市六	0.37	0.29
	市七	0.21	0.17
	小計	1.6	1.27
廣場兼停車場用地	廣（停）一	0.33	0.26
	廣（停）二	0.07	0.06
	廣（停）三	0.22	0.17
	廣（停）四	0.33	0.26
	廣（停）五	0.11	0.09
	小計	1.06	0.84
停車場用地	停一	0.48	0.38
	停二	1.37	1.09
	小計	1.85	1.47
垃圾處理場用地		9.62	7.63
電路鐵塔用地		0.05	0.04
鐵路用地		2.39	1.90
自來水事業用地		0.8	0.63
捷運系統用地		8.17	6.48
社教用地		0.11	0.09
河道用地		0.01	0.01
綠地		0.34	0.27
道路用地（含人行步道用地）		45.98	36.46
道路用地兼供河川使用		0.05	0.04
合計		126.11	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

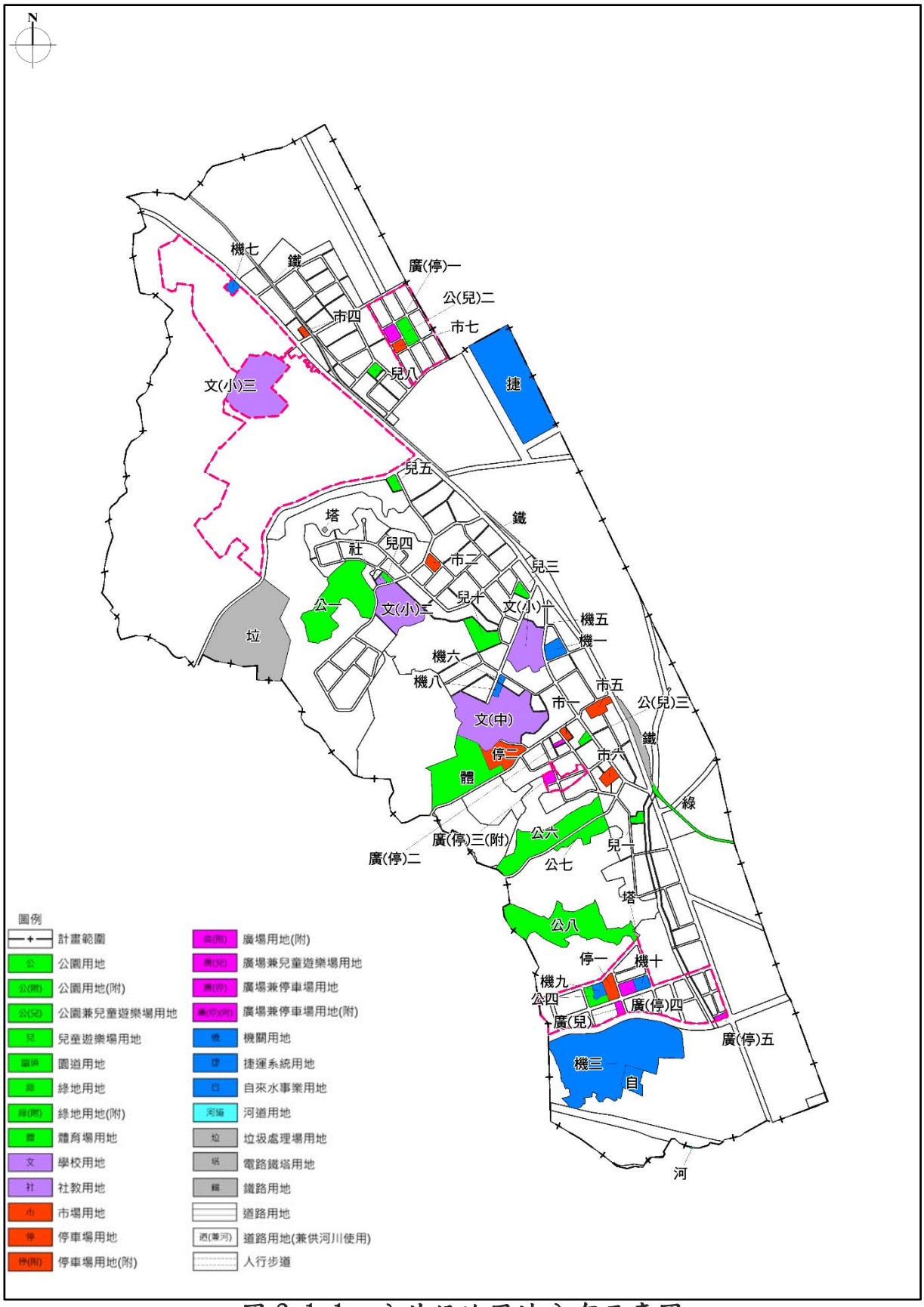

圖 3-1-1　公共設施用地分布示意圖

第二節　公共設施用地開闢利用情形

本計畫公共設施用地面積共劃設 126.11 公頃，其中國有土地為 29.46 公頃、市有土地 66.88 公頃、私有土地 29.77 公頃，未取得私有土地比例佔計 21%，未開闢用地佔計 35.97%，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 3-2-2、圖 3-2-3 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
機關用地	機一	0.55	部分開闢	部分未取得	否	0.00	0.55	0.0005	區公所
	機三	12.36	部分開闢	部分未取得	否	7.64	0.05	4.67	拷潭高雄監獄
	機六	0.08	已開闢	完全取得	否	0.00	0.08	0.00	衛生所
	機八	0.15	已開闢	完全取得	否	0.00	0.15	0.00	圖書館
	機九	0.30	已開闢	完全取得	否	0.00	0.30	0.00	大寮地政事務所
	機十	0.33	已開闢	完全取得	否	0.00	0.33	0.00	大寮戶政事務所
學校用地	文(小)一	2.41	已開闢	完全取得	否	0.03	2.38	0.00	永芳國小
	文(小)二	2.79	已開闢	完全取得	否	0.00	2.79	0.00	山頂國小
	文(小)三	5.02	已開闢	完全取得	否	0.04	4.98	0.00	忠義國小
	文（中）	6.57	已開闢	完全取得	否	0.00	6.57	0.00	大寮國中
公園用地	公一	5.04	部分開闢	部分未取得	是	0.00	4.00	1.04	山頂公園
	公四	0.42	已開闢	完全取得	否	0.00	0.42	0.00	公園
	公六	3.88	未開闢	部分未取得	是	3.08	0.77	0.03	墓地
	公七	1.01	未開闢	完全取得	是	0.00	1.01	0.00	墓地
	公八	5.54	未開闢	完全取得	是	0.00	5.54	0.00	公園

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
鄰里公園兼兒童遊戲場用地	公(兒)二	0.60	未開闢	部分未取得	是	0.01	0.07	0.52	空地
	公(兒)三	0.16	未開闢	完全取得	否	0.01	0.15	0.00	戶政事務所
兒童遊戲場用地	兒一	0.19	部分開闢	部分未取得	是	0.00	0.17	0.02	公園兼兒童遊樂園
	兒三	0.22	部分開闢	部分未取得	是	0.00	0.09	0.13	永芳公園、鐵皮屋
	兒四	0.10	已開闢	完全取得	否	0.00	0.10	0.00	公園兼兒童遊樂園
	兒五	0.25	未開闢	部分未取得	是	0.03	0.00	0.22	鐵皮屋、空地
	兒八	0.22	未開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.22	停車場
	兒十	1.08	未開闢	部分未取得	是	0.01	0.00	1.07	空地
廣場兼兒童遊戲場用地		0.17	已開闢	完全取得	否	0.00	0.17	0.00	空地
體育場用地		4.64	部分開闢	部分未取得	是	0.01	3.26	1.37	大寮運動公園
市場用地	市一	0.14	未開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.14	停車場
	市二	0.26	未開闢	部分未取得	是	0.07	0.00	0.19	停車場
	市四	0.11	已開闢	部分未取得	是	0.00	0.00	0.11	市場
	市五	0.51	已開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.51	市場
	市六	0.37	已開闢	完全取得	否	0.00	0.37	0.00	大寮大發公有市場
	市七	0.21	未開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.21	空地

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
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.33	未開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.33	空地
	廣(停)二	0.07	未開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.07	鐵皮屋
	廣(停)三	0.22	未開闢	完全未取得	是	0.00	0.00	0.22	空地
	廣(停)四	0.33	已開闢	完全取得	否	0.00	0.33	0.00	停車場、廣場
	廣(停)五	0.11	已開闢	完全取得	否	0.00	0.11	0.00	停車場、廣場
停車場用地	停一	0.48	已開闢	完全取得	否	0.00	0.48	0.00	停車場
	停二	1.37	已開闢	部分未取得	是	0.00	1.32	0.05	大寮公有停車場
垃圾處理場用地		9.62	部分開闢	部分未取得	是	0.77	8.77	0.08	大寮區垃圾衛生掩埋場
電路鐵塔用地		0.05	部分開闢	部分未取得	否	0.02	0.00	0.03	電塔
鐵路用地		2.39	部分開闢	部分未取得	否	0.00	0.03	2.36	鐵路
自來水事業用地		0.80	已開闢	完全取得	否	0.00	0.00	0.80	自來水事業用地
捷運系統用地		8.17	已開闢	完全取得	否	0.00	8.17	0.00	捷運
社教用地		0.11	已開闢	完全取得	否	0.00	0.11	0.00	山頂社區活動中心
河道用地		0.01	已開闢	完全取得	否	0.00	0.00	0.00	河道
綠地用地		0.34	部分開闢	部分未取得	是	0.01	0.00	0.33	綠地

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
道路用地（含人行步道用地）		45.98	部分開闢	部分未取得	是	17.72	13.23	15.03	道路
道路用地兼供河川使用		0.05	已開闢	完全取得	否	0.00	0.05	0.00	道路

資料來源：本計畫整理。

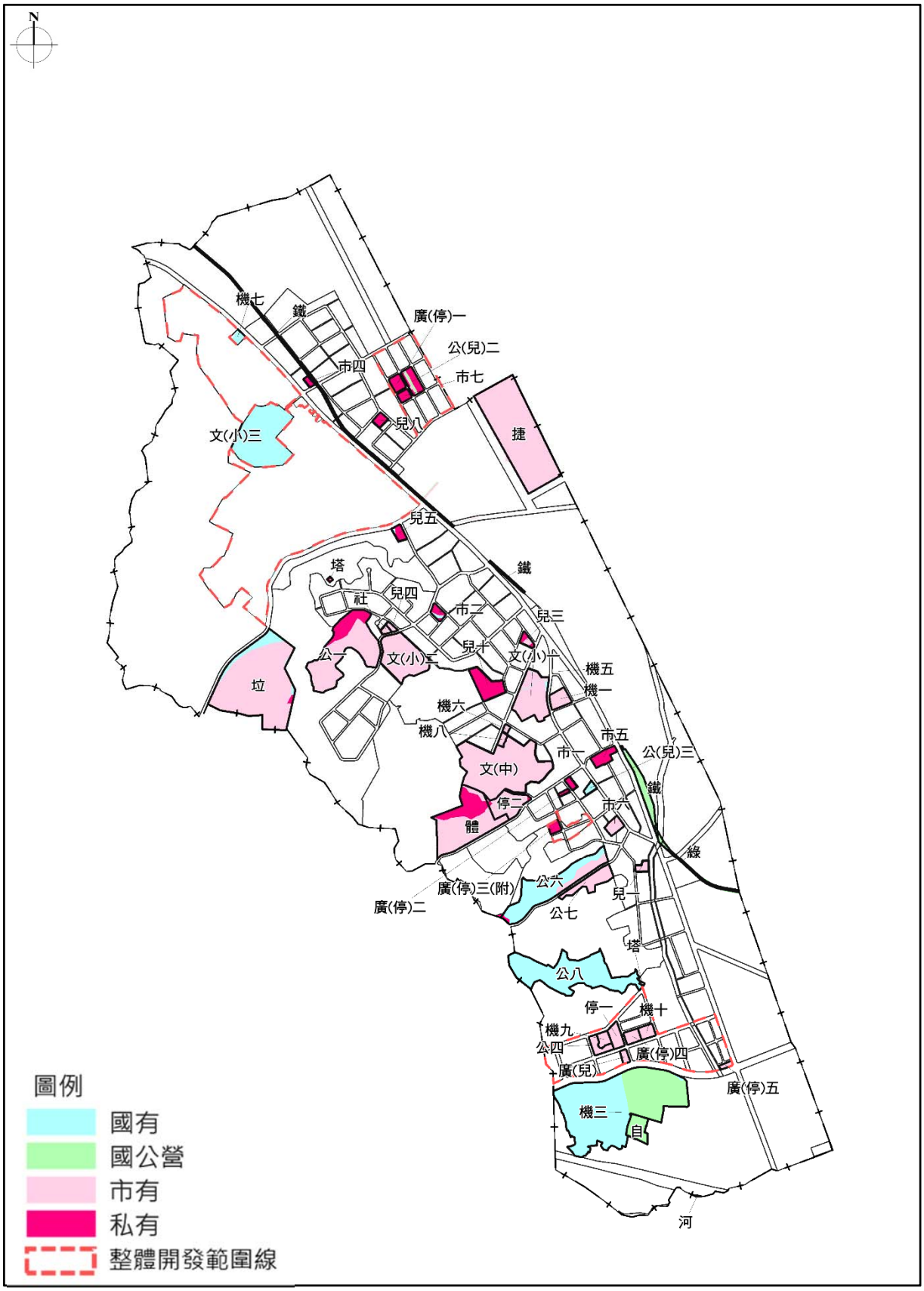

圖 3-2-1　公共設施用地土地權屬示意圖

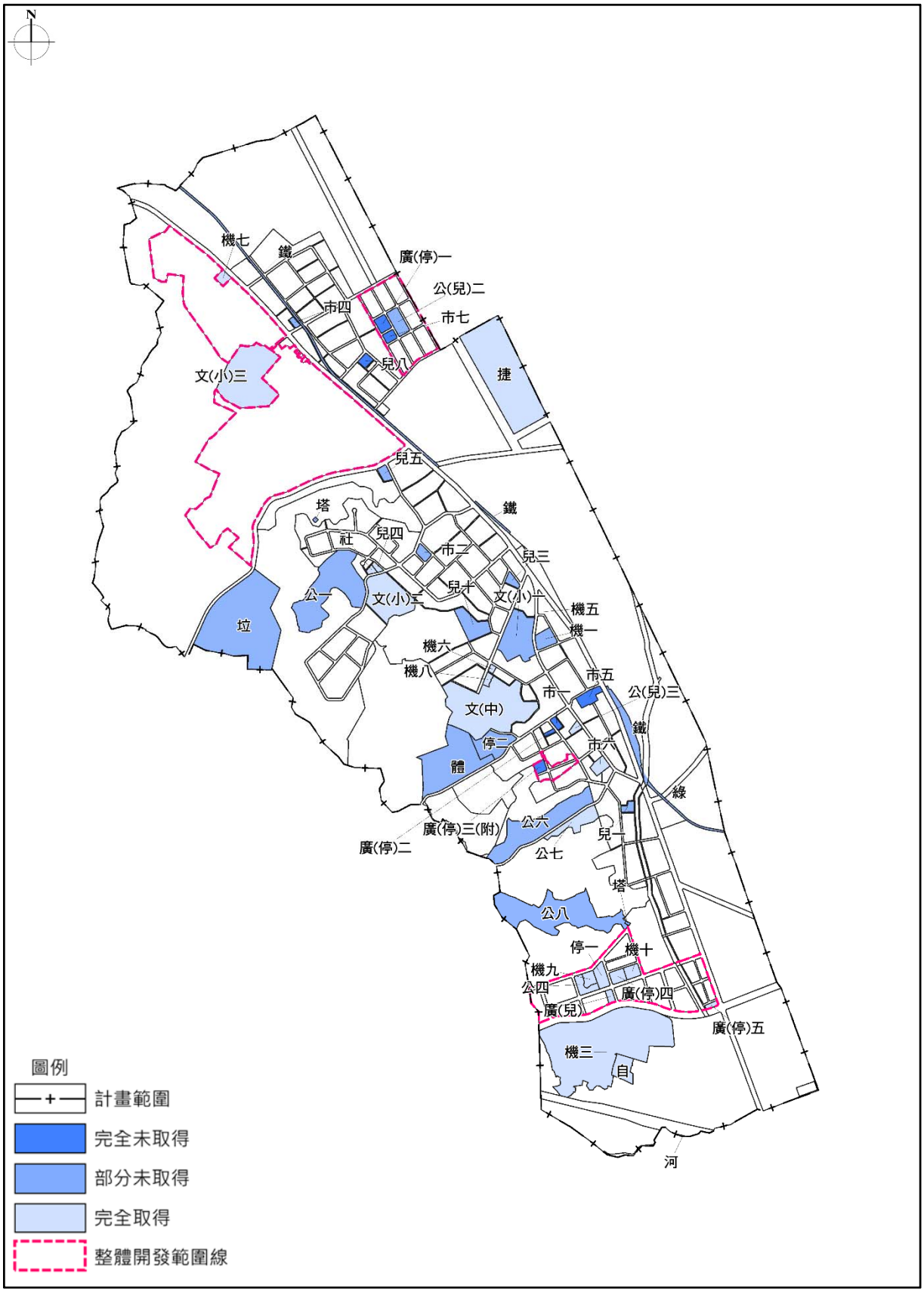

圖 3-2-2　公共設施用地取得情形示意圖

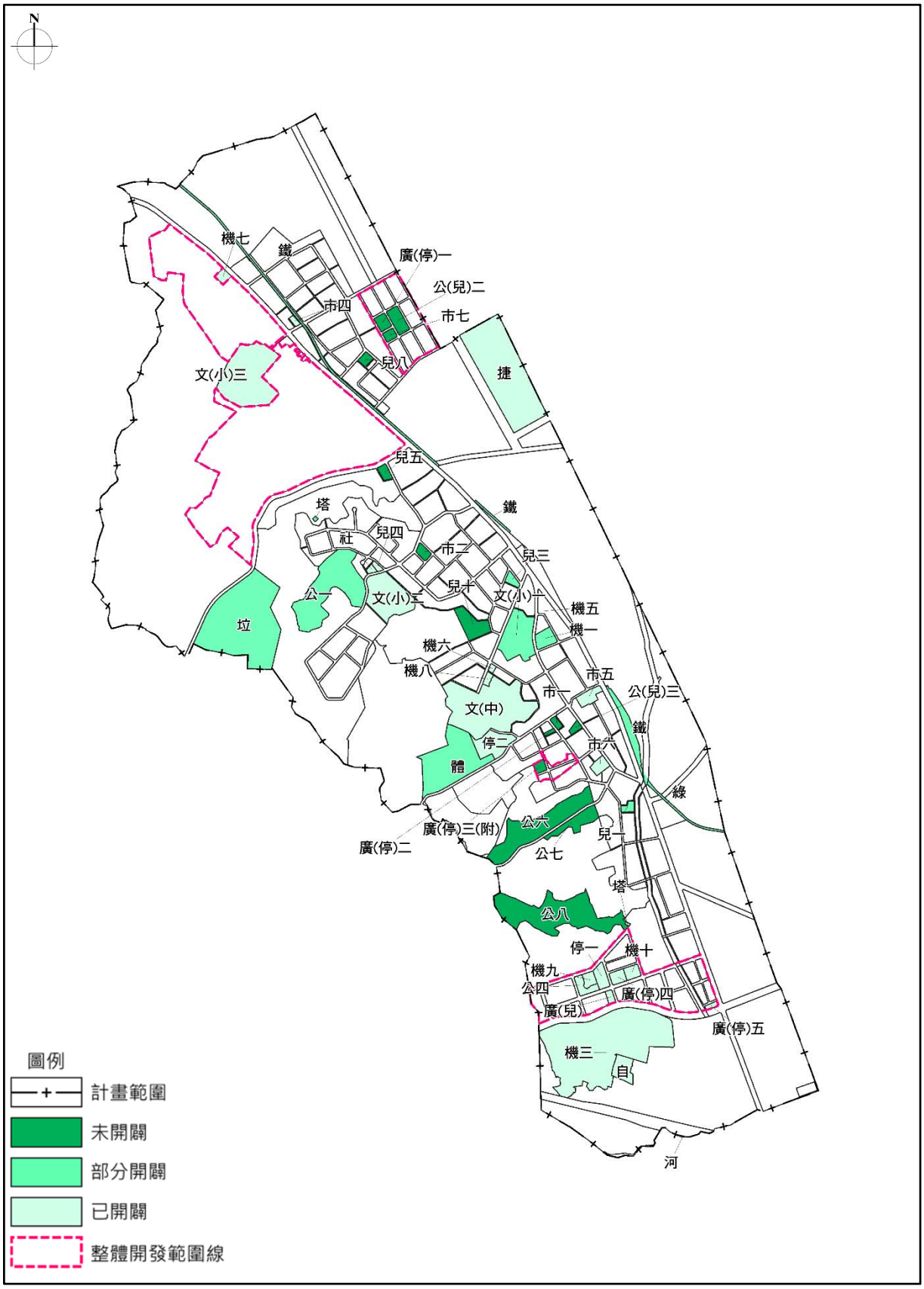

圖 3-2-3　公共設施用地開闢情形示意圖

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 日止於大寮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評估

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）大寮都市計畫人口成長情形

大寮區人口於民國 97 年為 109,449 人，至民國 106 年為 112,397 人，平均年成長率約為 0.30%，屬於人口穩定成長地區，而計畫區內人口，則於民國 97 年為 47,819 人，至民國 106 年為 48,203 人，平均年成長率約為-0.04%，現況人口已超過計畫人口。

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

年度	大寮區		大寮都市計畫區		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	109,449		47,819	--	
98	109,257	-0.18	47,401	0.44	43.38
99	108,984	-0.25	47,265	0.24	43.37
100	109,157	0.16	47,208	0.39	43.25
101	109,780	0.57	47,406	-0.55	43.18
102	110,449	0.61	47,675	0.20	43.16
103	110,487	0.03	47,962	1.80	43.41
104	111,663	1.06	48,171	0.12	43.14
105	112,258	0.53	48,339	-0.19	43.06
106	112,397	0.12	48,203	-0.32	42.89
平均	—	0.30	—	-0.04	

資料來源：高雄縣統計要覽暨大寮戶政事所網頁人口統計；本計畫彙整。

註：因原里界範圍與計畫範圍並不一致，故實際人口依計畫範圍內各里所佔面積比例予以調整。

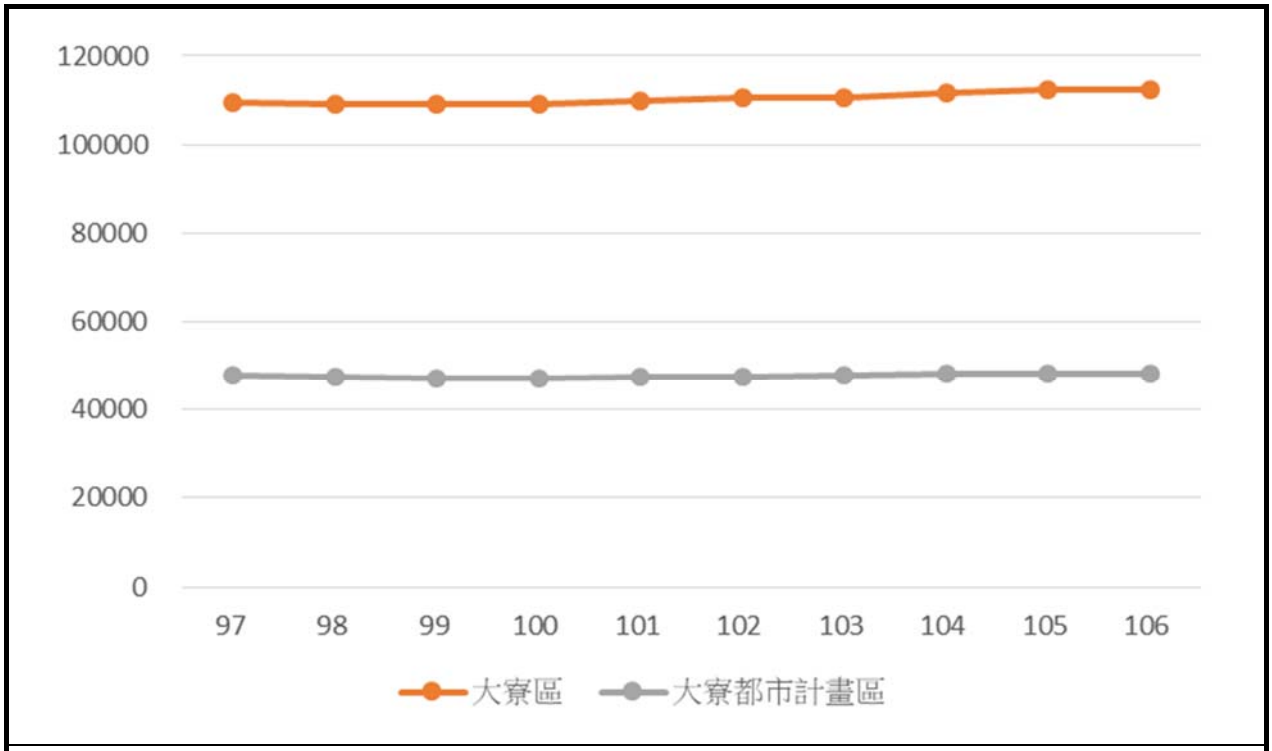

圖 4-1-1　大寮都市計畫區人口成長情形趨勢圖

（二）大寮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 年大寮區推估人口為 118,568 人，民國 97 年至 106 年大寮都市計畫區人口佔大寮行政區人口平均比例為 43.20%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，大寮都市計畫區人口至 125 年分派人口數為 51,221 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：「本計畫區係屬中密度之居住型態，而經由容積率的計算，目前每人平均居住樓地板面積約為 66 平方公尺，超過一般規定每人居住樓地板面積 50 平方公尺，故即使未來計畫人口有所調整，對於居住服務水準的影響仍在許可範圍之內。」。

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 149.56 公頃，商業區面積為 7.38 公頃進行計算，目前容納人口數約為 41,273 人。

表 4-1-2　大寮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）
第一種住宅區	48.62	120	66	100	8,840
第二種住宅區	100.94	200	66	100	30,588
商業區	7.38	330	66	50	1,845
合計	156.94	—	66	—	41,273

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 48,203 人，現行計畫人口為 48,000 人。

本計畫以可建築用地面積推估可容納人口約為 41,273 人、高雄市國土計畫規劃技術報告（草案）指派人口為 51,221 人，再與現況人口綜合可考量後，因應現況人口未超過高雄市國土計畫規劃技術報告（草案）推估人口，且本計畫區現況人口成長率為負成長地區，故依據總體發展趨勢，本區以計畫年期 125 年為目標年，維持現行計畫人口 48,000 人作為本案推估公共設施需求之標準。

第二節　公共設施用地需求分析

本計畫之計畫人口數以 48,000 人為基準，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及相關規定檢討，進行公共設施用地需求分析推估。

一、 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討

(一) 學校用地

根據民國 106 年「高雄市統計年報」，現況國小學齡人口數佔總人口數之 4.20%，故推得計畫區國小學齡人口數約 2,016 人。另依據教育部「國民中小學設備基準」標準，本計畫學校用地（國小）現行計畫劃設 10.21 公頃，需求面積為 2.42 公頃，故計畫面積超過 7.79 公頃。

國中學齡人口數佔總人口數之 1.56%，故推得計畫區國中學齡人口數約 10,730 人。另依據教育部「國民中小學設備基準」標準，本計畫學校用地（國中）現行計畫劃設 6.57 公頃，需求面積為 1.07 公頃，故計畫面積超過 5.50 公頃。

(二) 停車場用地

本計畫範圍劃設停車場用地及廣場兼停車場用地面積為 2.91 公頃。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，依計畫區內車輛持有率推估，倘若劃設停車場用地所需面積為 3.18 公頃，可提供停車場空間尚不足 0.14 公頃。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

(三) 市場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定，零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本計畫區內尚有 3 處市場用地未取得未開闢，2 處未取得已開闢，可視實際需求檢討。

二、 依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

都市計畫法第 45 條：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」。

都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項：「通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。」，但書「情形特殊」依內政部 106 年 5 月 22 日函之審議原則，係指下列各款情形之一：

(一)依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。

(二)都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。

(三)毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。

(四)都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。

(五)計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。

(六)通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。

(七)其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。

本計畫區內五項公共設施用地僅占計畫總面積 4.05%，占都市發展用地面積 7.67%；另本計畫區五項公共設施用地及已開闢學校用地面積合併計算，共占都市發展用地 13.26%。因此本計畫區五項公共設施用地檢討面積符合上開「情形特殊」之條件第四款，得不受通盤檢討後五項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積之限制。

第三節　公共設施用地檢討原則

一、 檢討標的

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

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

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

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

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

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

二、 檢討方式與原則

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

如圖 4-3-1 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。

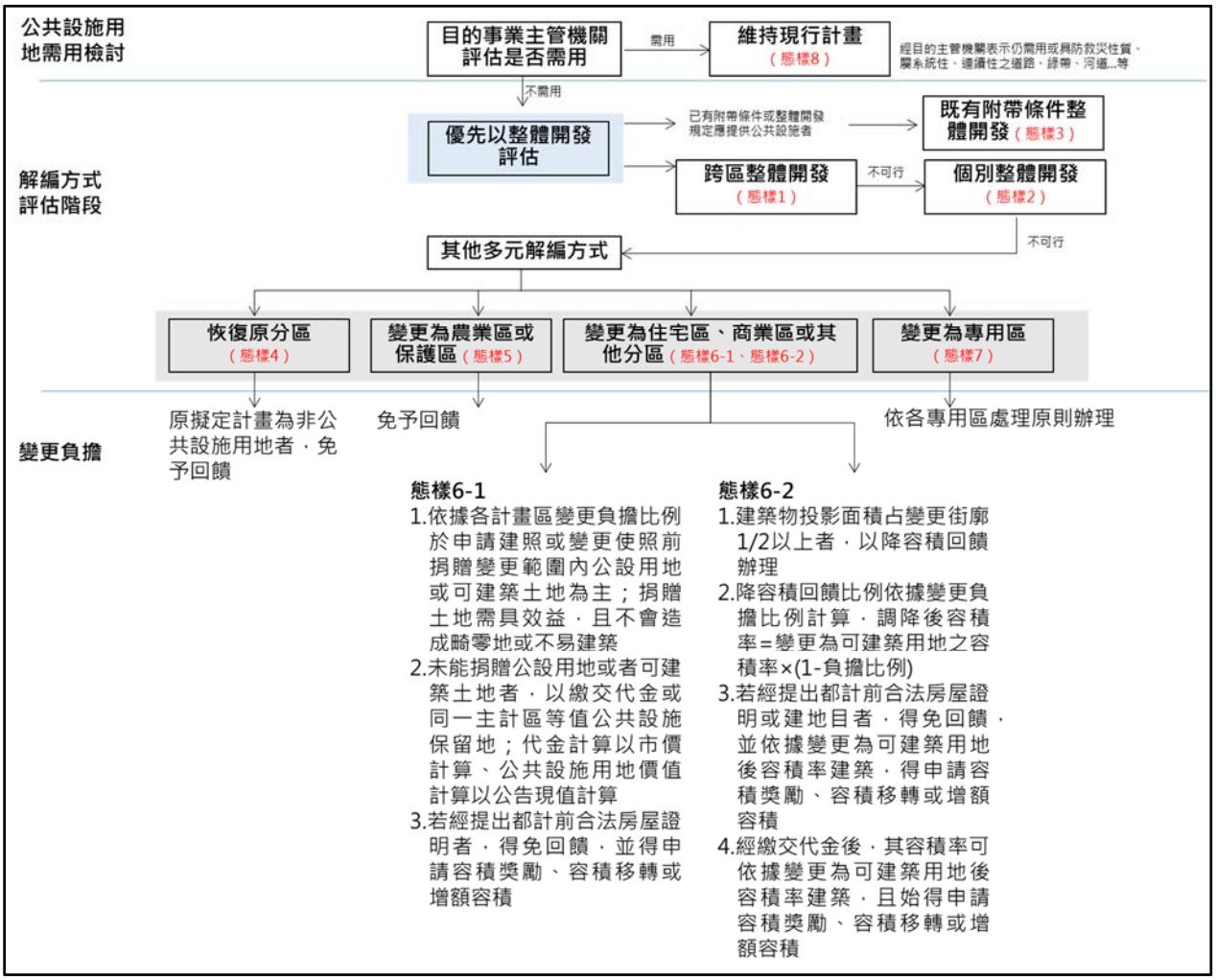

圖 4-3-1　公共設施用地檢討原則示意圖

（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	現行計畫面積（公頃）	土地取得情形	開闢情形	需求情形	處理態樣
機關用地	機一	0.55	部分未取得	部分未開闢	有需求	8
	機三	12.36	完全取得	已開闢	—	—
	機六	0.08	完全取得	已開闢	—	—
	機八	0.15	完全取得	已開闢	—	—
	機九	0.30	完全取得	已開闢	—	—
	機十	0.33	完全取得	已開闢	—	—
學校用地	文（小）一	2.41	完全取得	已開闢	—	—
	文（小）二	2.79	完全取得	已開闢	—	—
	文（小）三	5.02	完全取得	已開闢	—	—
	文（中）	6.57	完全取得	已開闢	—	—
公園用地	公一	5.04	部分未取得	部分未開闢	有需求	8
	公四	0.42	完全取得	已開闢	—	—
	公六	3.88	部分未取得	未開闢	有需求	5
	公七	1.01	完全取得	未開闢	—	—
	公八	5.54	完全取得	未開闢	—	—
鄰里公園兼兒童遊戲場用地	公（兒）二	0.60	部分未取得	未開闢	無需求	3
	公（兒）三	0.16	完全取得	未開闢	—	—
兒童遊戲場用地	兒一	0.19	部分未取得	部分未開闢	有需求	8
	兒三	0.22	部分未取得	部分未開闢	無需求	6-2
	兒四	0.10	完全取得	已開闢	—	—
	兒五	0.25	部分未取得	未開闢	有需求	6-2
	兒八	0.22	完全未取得	未開闢	無需求	1
	兒十	1.08	部分未取得	未開闢	有需求	8
廣場兼兒童遊戲場用地	廣（兒）	0.17	完全取得	已開闢	—	—
體育場用地	體	4.64	部分未取得	部分未開闢	部分無需求	5、7、8
市場用地	市一	0.14	完全未取得	未開闢	無需求	2
	市二	0.26	部分未取得	未開闢	無需求	2
	市四	0.11	部分未取得	已開闢	無需求	1
	市五	0.51	完全未取得	已開闢	無需求	6-2
	市六	0.37	完全取得	已開闢	—	—

表 5-1-1　公共設施用地檢討表（續）

公共設施用地	編號	現行計畫面積（公頃）	土地取得情形	開闢情形	需求情形	處理態樣
市場用地	市七	0.21	完全未取得	未開闢	無需求	3
廣場兼停車場用地	廣（停）一	0.33	完全未取得	未開闢	無需求	3
	廣（停）二	0.07	完全未取得	未開闢	無需求	6-2
	廣（停）三	0.22	完全未取得	未開闢	有需求	8
	廣（停）四	0.33	完全取得	已開闢	—	—
	廣（停）五	0.11	完全取得	已開闢	—	—
停車場用地	停一	0.48	完全取得	已開闢	—	—
	停二	1.37	部分未取得	已開闢	無需求	8
垃圾處理場用地		9.62	部分未取得	部分未開闢	部分無需求	5
電路鐵塔用地		0.05	部分未取得	部分未開闢	有需求	8
鐵路用地		2.39	部分未取得	部分未開闢	無需求	8
自來水事業用地		0.80	完全取得	已開闢	—	—
捷運系統用地		8.17	完全取得	已開闢	—	—
社教用地		0.11	完全取得	已開闢	—	—
河道用地		0.01	完全取得	已開闢	—	—
綠地		0.34	部分未取得	部分未開闢	有需求	8
道路用地（含人行步道用地）		45.98	部分未取得	部分未開闢	有需求	8
道路用地兼供河川使用		0.05	完全取得	已開闢	—	—

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 及 3 係屬以整體開發辦理，編號 4 為負擔回饋土地或繳納代金方式變更為住宅區，編號 5 至 8 係以附帶條件調降容積率變更住宅區，編號 9 係變更為保護區，編號 10、11 分別係配合文教區及學校用地實際使用範圍變更，編號 12 為配合變更內容及計畫年期調整之實施進度與經費，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 年作為實施進度與經費之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。	
2	2	鳳林四路東側、中正路以北	市場用地（市 4）	0.11	第二種住宅區（附）	0.10	1. 查市 4 用地土地所有權人私有地面積為 0.10 公頃，國有地面積為 0.01 公頃；兒 8 用地土地所有權人均為私有。	1. 圖幅 3370、3369。 2. 第 1 處跨區整體開發區。 3. 公共設施處理態樣 1。 4. 附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
					道路用地（附）	0.01		
		「市 4」西側計畫道路	人行步道用地	0.02	第二種住宅區（附）	0.02		
		「市 4」東側計畫道路	道路用地	0.02	道路用地（附）	0.02		

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）		
		「市 4」東側中興路	鐵路用地	0.02	道路用地（附）	0.02	2. 市 4 用地現況部分為停車場使用，東側臨道路用地部分為臨時攤販使用；東側道路用地及鐵路用地為道路使用；兒 8 用地為停車場使用。 3. 依本案變更原則採態樣 1 跨區整體開發，變更市 4 用地為住宅區（附），惟考量其東側現況為臨時攤販使用，變更後住宅區不易出入通行，爰將東側部分道路用地及鐵路用地一併納入整體開發範圍。 4. 考量兒 8 用地周圍閭鄰單元缺乏社區性綠地，爰變更部分為住宅區（附），部分為綠地用地，並將其周邊未取得之人行步道用地一併納入本處整體開發範圍。	
		平等路與明德路交叉口之西南側	兒童遊戲場用地（兒 8）	0.22	第二種住宅區（附）	0.15		
					綠地用地（附）	0.07		
		「兒 8」南側計畫道路	人行步道用地	0.02	人行步道用地（附）	0.02		

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	正氣路以南、正氣路 29 巷東側	市場用地（市 1）	0.14	第二種住宅區（附）	0.11	查市 1 用地土地所有權人均為私有，其現況為空地，考量周邊閭鄰單元缺乏社區性綠地，故配置綠地用地，其餘劃設住宅區（附），其周邊人行步道用地一併納入整體開發範圍。	1. 圖幅 3467。 2. 第 1 處個別整體開發。 3. 公共設施處理態樣 2。 4. 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）	0.03		
		「市 1」周圍計畫道路	人行步道用地	0.03	人行步道用地（附）	0.03		
4	3	山頂路東及長榮街交叉口之西南側	市場用地（市 2）	0.26	第二種住宅區（附）	0.26	1. 查市 2 用地土地所有權人私有地面積為 0.20 公頃，國有地面積為 0.06 公頃。 2. 市 2 用地現況部分為停車場、臨時建築及既成道路使用。 3. 本案變更內容原依變更原則採態樣 2 個別整體開發，惟經本府地政單位評估財務負擔偏高，且於報內政部審議前，經調查土地所有權人對於本處採市地重劃方式開發意見同意數未達法定人數及面積各 1/2 情形，故本案依本市都委會決議，改採態樣 6-1 變更為住宅區（附）。	1. 圖幅 3468。 2. 公共設施處理態樣 6-1。 3. 本案變更回饋比例為 35%。 4. 附帶條件： (1) 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 35% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 (2) 土地所有權人應於計畫核定府前與本計畫協議簽訂並納入書，否則維持原計畫。

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）		
								(3)申請建築前，提出都市計畫實施前法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。
5	5	正氣路29巷西側	廣場兼停車場用地（廣停2）	0.07	第二種住宅區（特）	0.07	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.圖幅3467。 2.公共設施處理態樣 6-2。 3.本基地周邊使用分區為住宅區（容積率180%）。 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，提出都市計畫實施前法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得

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）		
								申請容積移轉、容積獎勵或增容額經積完成以代金抵用地負擔後，始得申請。其代算之計算案比照通辦理。規定 (3)核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。
6	6	水源路以南，青山街西側	兒童遊戲場用地（兒5）	0.25	第二種住宅區（特）	0.25	同編號5。	1. 圖幅 3369、3469。 2. 同編號 5 備註 2~5。
7	7	進學路以西，進學路二巷及及進學路六巷之間	兒童遊戲場用地（兒3）（部分）	0.13	第二種住宅區（特）	0.13	同編號5。	1. 圖幅3468。 2. 同編號 5 備註 2~5。
8	8	鳳林三路382 巷以南，力行路西側	市場用地（市5）	0.51	第二種住宅區（特）	0.51	同編號5。	1. 圖幅3567。 2. 同編號 5 備註 2~5。
9	10	機九西及南側、崇善路以東、仁忠路以北	公園用地（公6）（部分）	0.06	保護區	0.06	該用地現況為墓地使用，考量未開闢取得，且土地尚不適宜作為居住之建築使用，建議變更為保護區。	1. 圖幅3466。 2. 公共設施處理態樣5。 3. 核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。

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）		
10	12	大寮區垃圾衛生掩埋場(88快速道路大寮交流道以南)	垃圾處理場用地（部分）	0.08	保護區	0.08	該用地現已開闢作大寮垃圾衛生掩埋場使用，考量未開闢取得土地部分尚有 0.08 公頃屬山坡地陡峭地區，不適宜作為居住之建築使用，建議變更為保護區。	1. 圖幅 3367、3368。 2. 公共設施處理態樣 5。
11	—	大寮區黃厝段 1、98 地號、內厝段 1116 地號	體育場用地（部分）	0.03	文教區（附）	0.03	查陳情案第 9 案該地號為本案檢討範疇，依教育部 107 年 4 月 24 日臺教技（二）字第 1070055754 號函校地管用合一建議，並配合本案檢討原則，符合公設處理態樣 7，爰變更該地號為文教區。	1. 圖幅 3466、3467。 2. 公共設施處理態樣 7。 3. 新增變更案件，參酌公展期間人陳編號第 9 案辦理。 4. 本案考量變更屬文教設施使用且現況未有建築使用，其僅得作開放空間使用，予以免負擔回饋。
12	—	大寮區內厝段 177 地號（圖幅 3367）	體育場用地（部分）	0.20	學校用地	0.20	查內厝段 177 地號之土地為大寮國中經管之市有地，且位於大寮國中範圍內，為利公共設施用地規劃使用合理性，爰變更上開 177 地號體育場用地為學校用地。	公共設施處理態樣 5。
13	14	實施進度與經費	已訂定		修訂		配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度與經費內容。	

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。
　　2. 原編號為公開展覽草案編號，新編號為本次報請內政部審議案件編號。

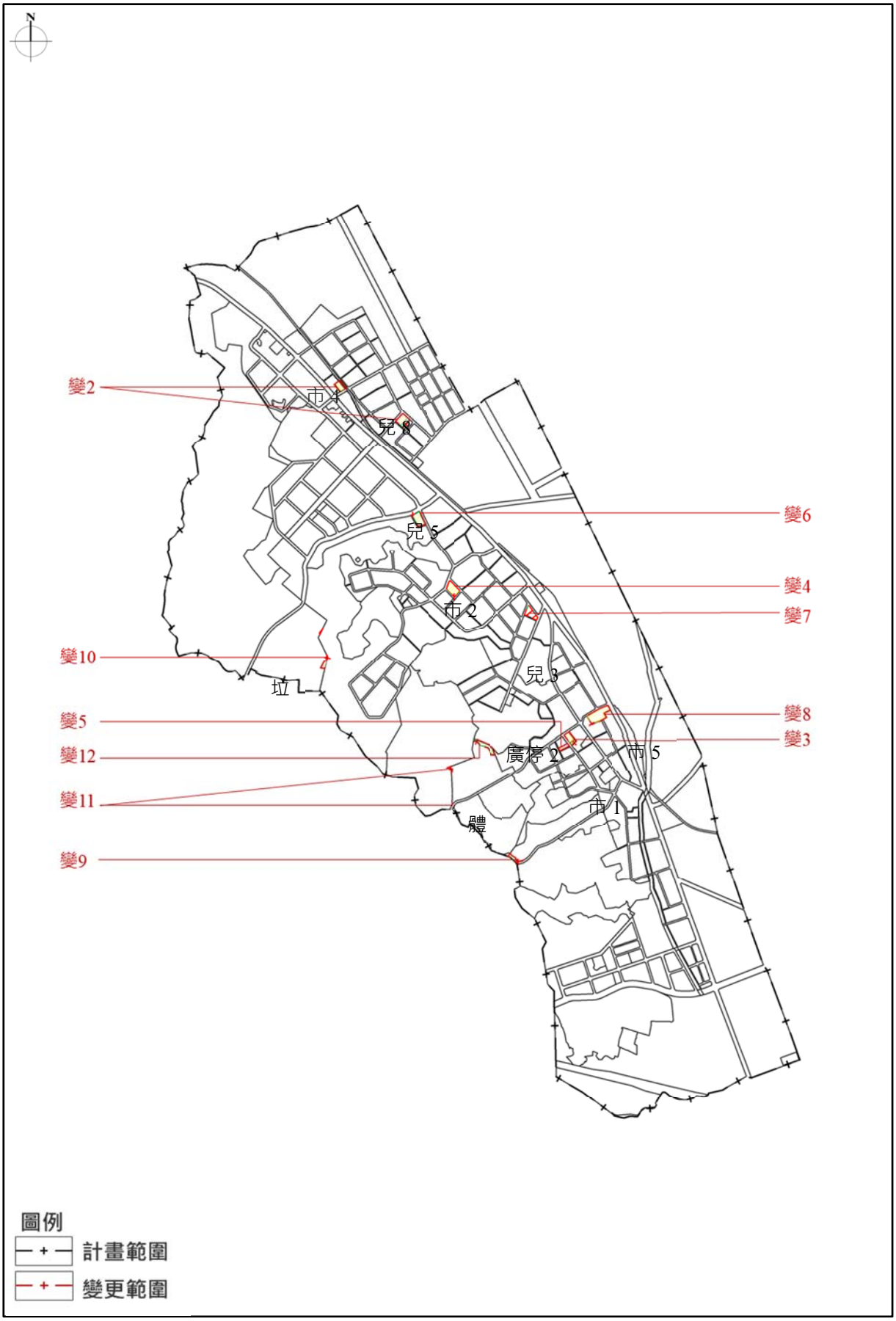

圖 5-2-1　變更位置示意圖

圖 5-2-2　變更編號 2 變更內容示意圖（市 4、兒 8 用地）

圖 5-2-3　變更編號 3 變更內容示意圖（市 1 用地）

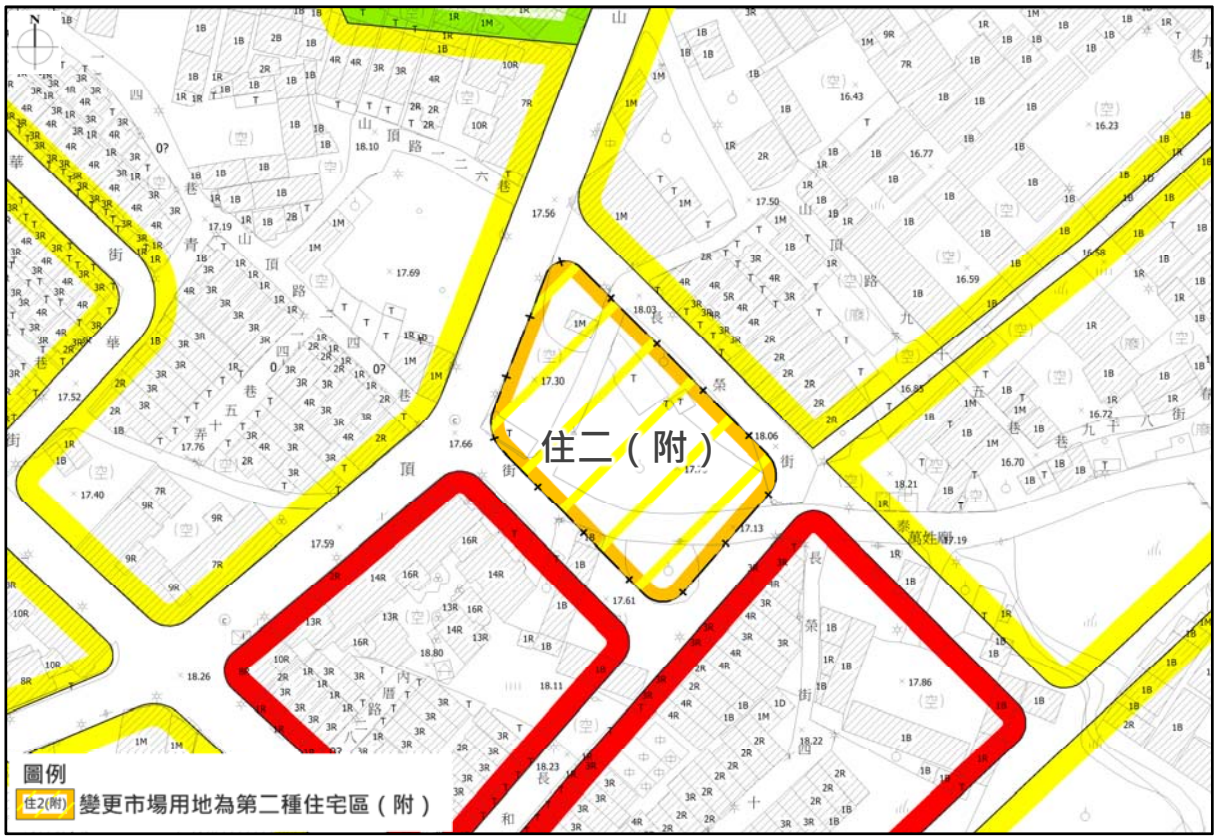

圖 5-2-4　變更編號 4 變更內容示意圖（市 2 用地）

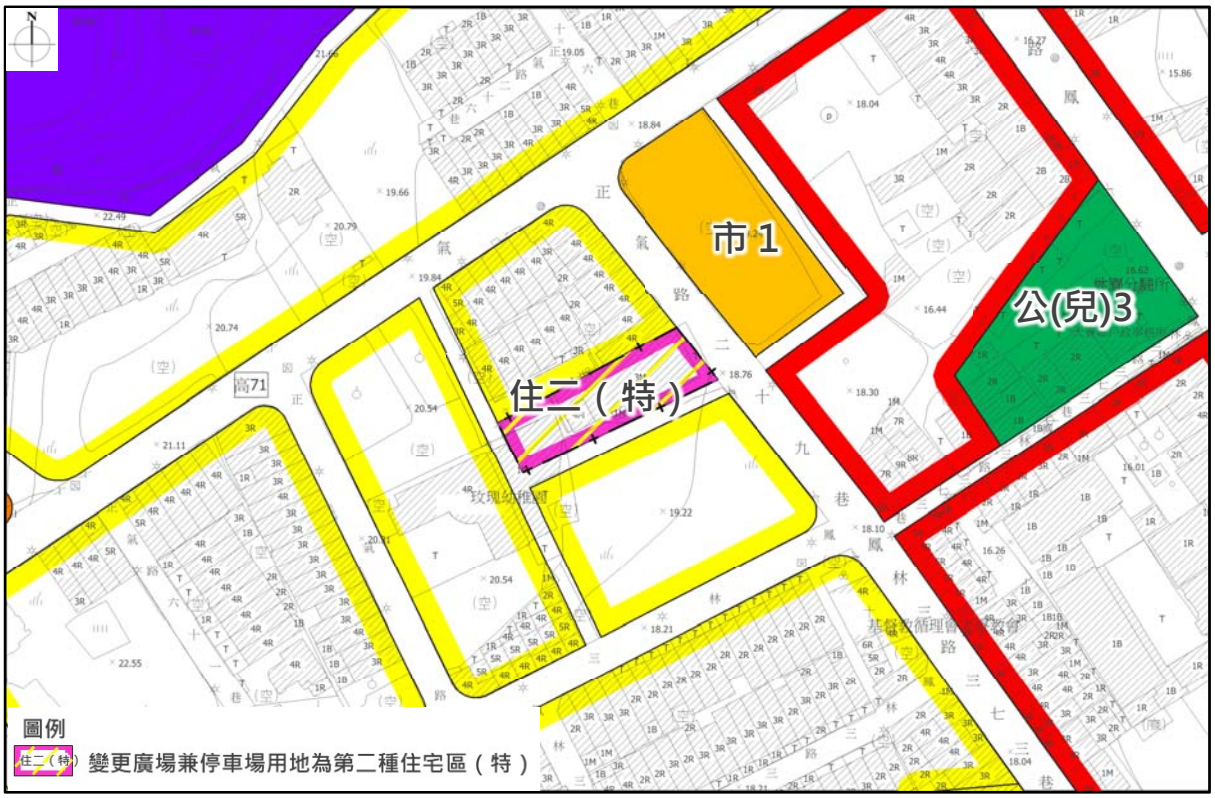

圖 5-2-5　變更編號 5 變更內容示意圖（廣停 2 用地）

圖 5-2-6　變更編號 6 變更內容示意圖（兒 5 用地）

圖 5-2-7　變更編號 7 變更內容示意圖（部分兒 3 用地）

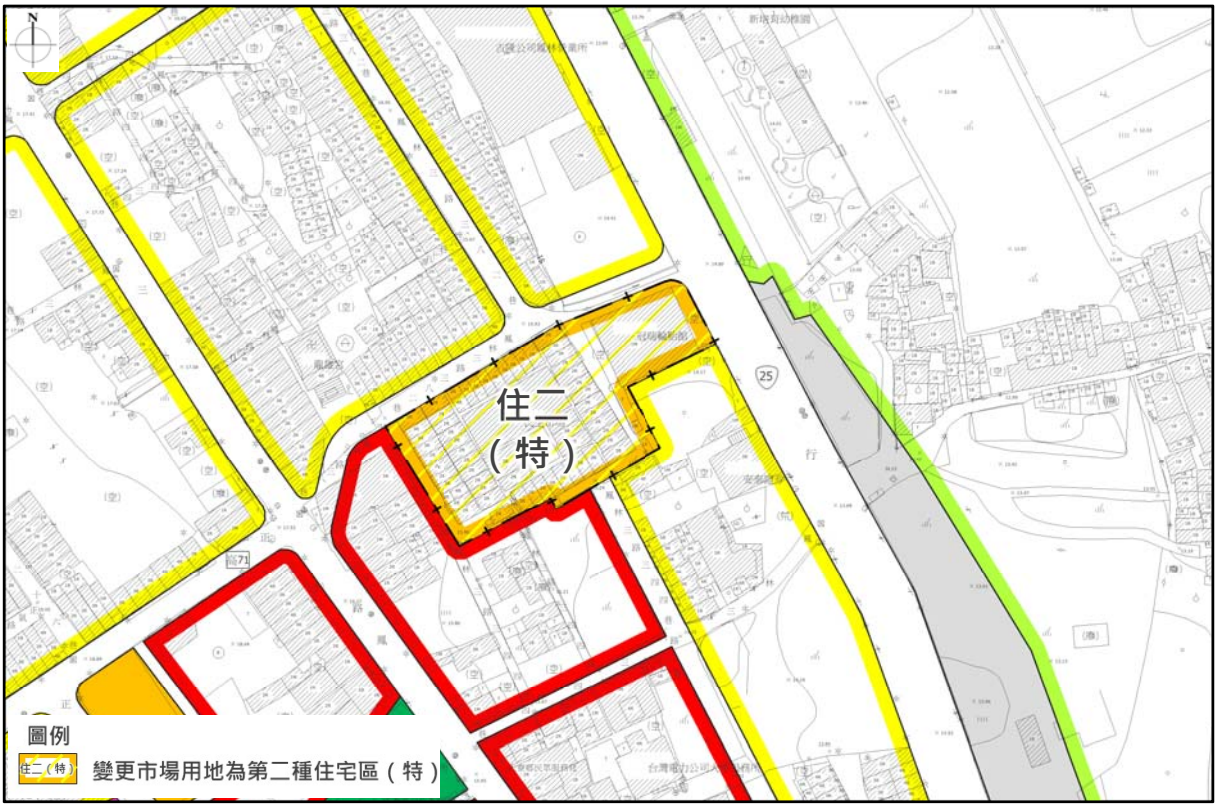

圖 5-2-8　變更編號 8 變更內容示意圖（市 5 用地）

圖 5-2-9　變更編號 9 變更內容示意圖（部分公 6 用地）

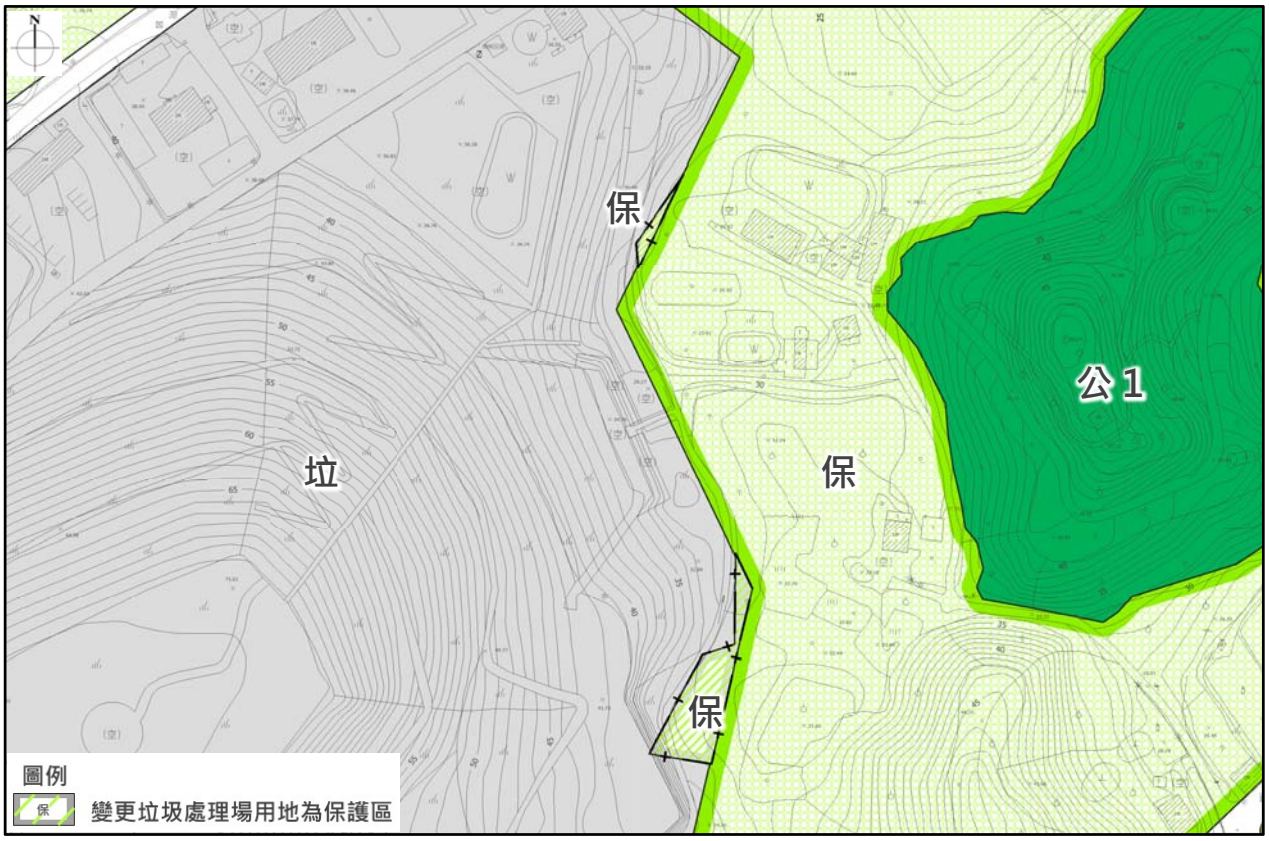

圖 5-2-10　變更編號 10 變更內容示意圖（垃圾處理場用地）

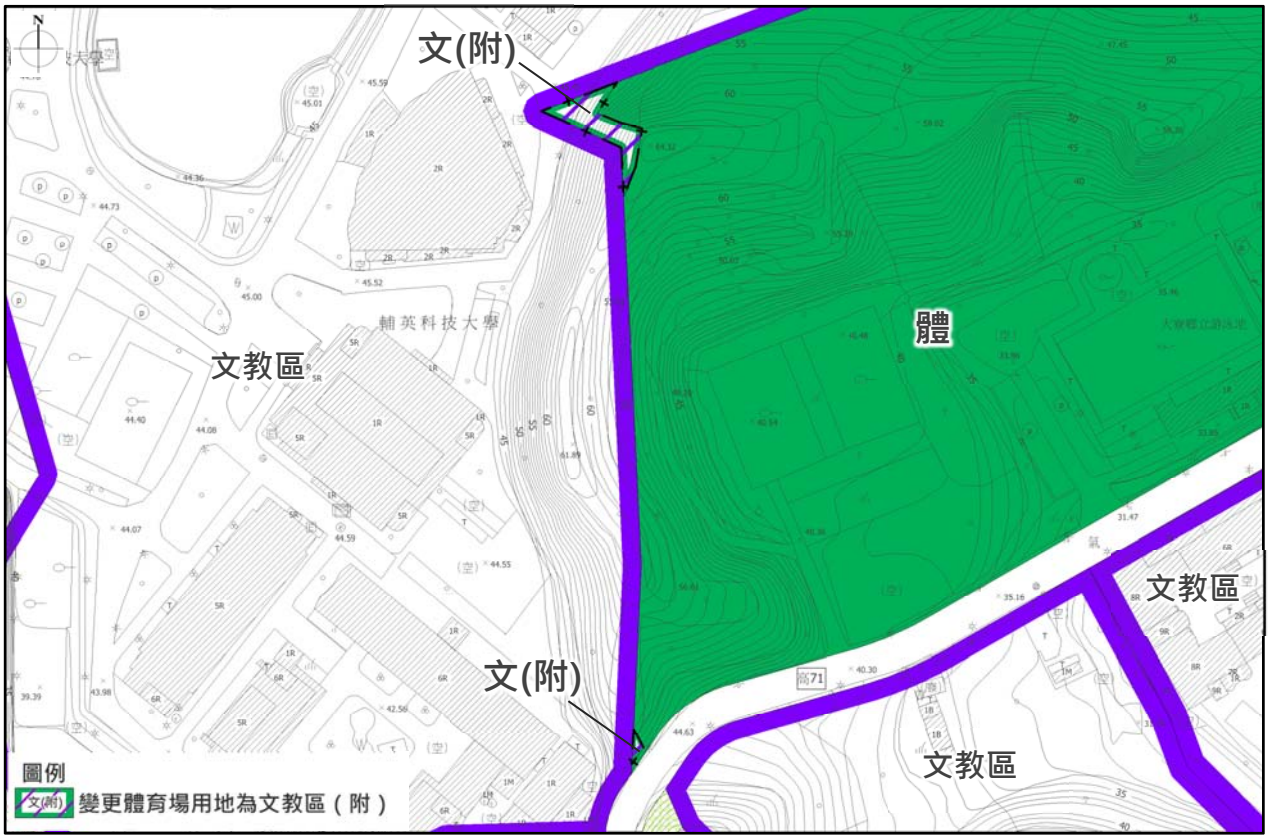

圖 5-2-11　變更編號 11 變更內容示意圖（部分體育場用地）

圖 5-2-12　變更編號 12 變更內容示意圖（部分體育場用地）

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 1.60 公頃、文教區面積增加 0.03 公頃、保護區面積增加 0.14 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 1.76 公頃，其中以市場用地減少 1.02 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 124.35 公頃，約佔計畫區總面積 20.90%。

檢討後國小用地面積為 10.21 公頃、國中用地面積為 6.77 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 24.05 公頃，雖較通盤檢討前減少 0.87 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		
機關用地				
國小用地				
國中用地		文		0.20
公園用地		公 6		-0.06
鄰里公園兼兒童遊戲場用地				
兒童遊戲場用地	兒 5、兒 8	兒 3		-0.60
廣場兼兒童遊戲場用地				
綠地用地		綠	新增「綠地」二處	0.10
市場用地	市 1、市 2、市 4、市 5			-1.02
停車場用地				
廣場兼停車場用地	廣停 2			-0.07
體育場用地		體		-0.23
垃圾處理場用地		垃		-0.08
電路鐵塔用地				
河道用地				
自來水事業用地				
捷運系統用地				
社教用地				
鐵路用地		鐵		-0.02
道路(含人行步道用地)		道、人行步道		0.01
道路用地兼供河川使用				

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）	占計畫面積比例（%）	占都市發展用地面積比例（%）
土地使用分區	住宅區	149.56	1.60	151.16	25.41	48.05
	商業區	7.38		7.38	1.24	2.35
	文教區	31.00	0.03	31.03	5.21	9.86
	零星工業區	0.31		0.31	0.05	0.10
	加油站專用區	0.14		0.14	0.02	0.05
	農業區	158.19		158.19	26.59	—
	保護區	115.40	0.14	115.54	19.42	—
	河川區	6.61		6.61	1.11	—
	河川區兼供道路使用	0.11		0.11	0.02	—
	電信專用區	0.15		0.15	0.03	0.05
	小計	468.76	1.77	470.62	79.10	149.62
公共設施用地	機關用地	13.78		13.78	2.32	4.38
	國小用地	10.21		10.21	1.72	3.25
	國中用地	6.57	0.20	6.77	1.14	2.15
	公園用地	15.89	-0.06	15.83	2.66	5.03
	鄰里公園兼兒童遊戲場用地	0.76		0.76	0.13	0.24
	兒童遊戲場用地	2.06	-0.60	1.46	0.25	0.46
	廣場兼兒童遊戲場用地	0.17		0.17	0.03	0.05
	綠地用地	0.34	0.10	0.44	0.07	0.14
	市場用地	1.61	-1.02	0.59	0.10	0.19
	停車場用地	1.85		1.85	0.31	0.59
	廣場兼停車場用地	1.06	-0.07	0.99	0.17	0.32
	體育場用地	4.64	-0.23	4.41	0.74	1.40
	垃圾處理場用地	9.62	-0.08	9.54	1.60	3.03
	電路鐵塔用地	0.05		0.05	0.01	0.02
	河道用地	0.01		0.01	0.00	0.00
	自來水事業用地	0.80		0.80	0.13	0.25
	捷運系統用地	8.17		8.17	1.37	2.60
	社教用地	0.11		0.11	0.02	0.03
	鐵路用地	2.39	-0.02	2.37	0.40	0.75
	道路(含人行步道用地)	45.98	0.01	45.99	7.73	14.62
	道路用地兼供河川使用	0.05		0.05	0.01	0.02
	小計	126.20	-1.77	124.35	20.90	39.54
合計		594.97	0.00	594.97	100.00	—
都市發展用地面積		314.66	-0.14	314.52	—	100.00

註：都市發展用地面積，不含農業區、保護區、河川區、河川區兼供道路使用之面積。

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）	備註
機關用地	機一	0.55		0.55	區公所
	機三	12.38		12.38	拷潭高雄監獄、自來水廠
	機六	0.08		0.08	衛生所
	機八	0.15		0.15	圖書館
	機九	0.30		0.30	大寮地政事務所
	機十	0.33		0.33	大寮戶政事務所
	小計	13.79		13.79	
學校用地	文（小）一	2.41		2.41	永芳國小
	文（小）二	2.79		2.79	山頂國小
	文（小）三	5.01		5.01	忠義國小
	文（中）	6.57	0.20	6.77	大寮國中
	小計	16.78	0.20	16.98	
公園用地	公一	5.04		5.04	山頂公園
	公四	0.42		0.42	公園
	公六	3.88	-0.06	3.82	墓地
	公七	1.01		1.01	墓地
	公八	5.54		5.54	國防用地
	小計	15.89		15.83	
鄰里公園兼兒童遊戲場用地	公(兒)二	0.60		0.60	
	公(兒)三	0.16		0.16	戶政事務所
	小計	0.76		0.76	
兒童遊戲場用地	兒一	0.19		0.19	公園兼兒童遊樂園
	兒三	0.22	-0.13	0.09	永芳公園、鐵皮屋
	兒四	0.10		0.10	公園兼兒童遊樂園
	兒五	0.25	-0.25	0.00	鐵皮屋、空地
	兒八	0.22	-0.22	0.00	停車場
	兒十	1.08		1.08	空地
	小計	2.06	-0.60	1.46	
廣場兼兒童遊戲場用地		0.17		0.17	
體育場用地	體	4.63	-0.23	4.40	大寮運動公園
市場用地	市一	0.14	-0.14	0.00	停車場
	市二	0.26	-0.26	0.00	停車場、空地
	市四	0.11	-0.11	0.00	市場
	市五	0.51	-0.51	0.00	市場
	市六	0.37		0.37	大寮大發公有市場

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）	備註
市場用地	市七	0.21		0.21	空地
	小計	1.60	-1.02	0.58	
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.33		0.33	空地
	廣(停)二	0.07	-0.07	0.00	鐵皮屋、空地
	廣(停)三	0.22		0.22	空地
	廣(停)四	0.33		0.33	停車場、廣場
	廣(停)五	0.11		0.11	停車場、廣場
	小計	1.06	-0.07	0.99	停車場
停車場用地	停一	0.48		0.48	大寮公有停車場
	停二	1.37		1.37	住宅、空地
	小計	1.85		1.85	
垃圾處理場用地		9.62	-0.08	9.54	大寮區垃圾衛生掩埋場
電路鐵塔用地		0.05		0.05	電塔
鐵路用地		2.39	-0.02	2.37	鐵路
自來水事業用地		0.80		0.80	自來水事業用地
捷運系統用地		8.17		8.17	捷運
社教用地		0.11		0.11	山頂社區活動中心
河道用地		0.01		0.01	河道
綠地用地		0.34	0.10	0.44	新增兩處
道路用地（含人行步道用地）		45.98	0.01	45.99	
道路用地兼供河川使用		0.05		0.05	
合計		126.11	-1.77	124.34	

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及市地重劃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。

二、經本次檢討無法取得全部土地所有權人協議書或同意變更文件之公共設施用地，為提供地主整合及公設解編機會，可依都計法第 24 條自行擬定或變更細部計畫。

表 6-2-1　實施進度及經費表

公共設施用地	未取得面積（公頃）	土地取得方式					開發經費（萬元）				主辦單位	經費來源	實施進度
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其他	土地補償費	地上物補償費	工程費	合計			
機一	0.55	V					14.03	11.97	12.50	27.25	高雄市政府、需地機關或重劃會	編列年度預算	107－125年
公一	1.04	V					7,196		2,600	9,796			
公(兒)二(附)	0.24		V										
兒一	0.19	V					2,072	4.46	4,750	25,516			
兒十	1.08	V					13,609	158	2700	16,467			
體育場用地	1.38	V					20,844		3,450	24,294			
市七	0.21		V										
廣(停)一(附)	0.33		V										
廣(停)三(附)	0.21		V										
停二	1.37	V					20,384	26.48	3,425	23,835			
電路鐵塔用地	0.02	V					44		50	94	台灣電力公司		

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。