變更湖內(大湖地區)都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案

辦理機關：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	變更湖內(大湖地區)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	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款		
變更都市計畫機關	高雄市政府		
本案公開展覽之起迄日期	檢討前公告徵求意見	依高雄市政府民國 105 年 12 月 28 日高市府都發規字第 10534927101 號函公告，自民國 105 年 12 月 29 日起至民國 106 年 2 月 2 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 105 年 12 月 29 日聯合報及台灣導報周知。	
	公開展覽	依高雄市政府民國 107 年 11 月 26 日高市府都發規字第 10734337201 號函公告，自民國 107 年 11 月 27 日起至民國 107 年 12 月 28 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 107 年 11 月 27 日聯合報及中華日報周知。	
	公開說明會	日期	民國 107 年 12 月 14 日下午 2 時
		地點	高雄市湖內區公所中正堂
人民或機關團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表		
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市級	民國 108 年 10 月 4 日高雄市都市計畫委員會第 78 次會議審議通過。	
	內政部		
備註			

目錄

第一章　緒論 ---------- 1
　第一節　計畫緣起 ---------- 1
　第二節　法令依據 ---------- 2
　第三節　計畫位置與範圍 ---------- 2
第二章　現行計畫概要 ---------- 3
　第一節　都市計畫變更歷程 ---------- 3
　第二節　計畫內容概要 ---------- 4
第三章　發展現況分析 ---------- 10
　第一節　公共設施現況使用情形 ---------- 10
　第二節　產權與公共設施保留地調查分析 ---------- 14
　第三節　公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理 ---------- 16
第四章　發展預測與檢討分析 ---------- 17
　第一節　計畫年期與計畫人口檢討評估 ---------- 17
　第二節　公共設施用地需求 ---------- 18
　第三節　公共設施檢討原則 ---------- 19
第五章　實質計畫檢討 ---------- 25
　第一節　公共設施用地檢討分析 ---------- 25
　第二節　實質變更內容 ---------- 26
第六章　檢討後計畫 ---------- 44
　第一節　檢討後實質計畫 ---------- 44
　第二節　實施進度及經費 ---------- 47

圖目錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖 ----------2
圖 2-1：湖內(大湖地區)都市計畫現行計畫示意圖 ----------6
圖 2-2：湖內(大湖地區)都市計畫附帶條件分布示意圖 ----------8
圖 2-3：湖內(大湖地區)北側市地重劃區已開發範圍示意圖 ----------9
圖 2-4：湖內(大湖地區)南側市地重劃區已開發範圍範圍示意圖 ----------9
圖 3-1：湖內(大湖地區)都市計畫區公共設施開闢情形示意圖 ----------12
圖 3-2：湖內(大湖地區)都市計畫區公共設施取得情形示意圖 ----------13
圖 3-3：湖內(大湖地區)都市計畫區權屬分布示意圖 ----------14
圖 3-4：湖內(大湖地區)都市計畫區計畫公共設施保留地分布示意圖 -------15
圖 4-1：湖內(大湖地區)都市計畫人口成長情形趨勢圖 ----------17
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖 ----------20
圖 5-1：湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置
示意圖 ----------35
圖 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第二案變更內容示意圖 ----------36
圖 5-3：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第三案變更內容示意圖 ----------36
圖 5-4：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第四案變更內容示意圖 ----------37
圖 5-5：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第五案變更內容示意圖 ----------37
圖 5-6：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第六案變更內容示意圖 ----------38
圖 5-7：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第七案變更內容示意圖 ----------38
圖 5-8：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第八案變更內容示意圖 ----------39
圖 5-9：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第九案變更內容示意圖 ----------39
圖 5-10：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十案變更內容示意圖 ----------40
圖 5-11：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十一案變更內容示意圖 --------40
圖 5-12：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十二案變更內容示意圖 --------41
圖 5-13：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十三案變更內容示意圖 --------41
圖 5-14：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十四案變更內容示意圖 --------42
圖 5-15：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十五案變更內容示意圖 --------42
圖 5-16：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十六案變更內容示意圖 --------43
圖 5-17：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十七案變更內容示意圖 --------43

表目錄

表 2-1：湖內(大湖地區)都市計畫辦理歷程一覽表 ----------3
表 2-2：湖內(大湖地區)都市計畫現行計畫土地使用面積表 ----------5
表 2-3：湖內(大湖地區)都市計畫附帶條件彙整表 ----------7
表 3-1：湖內(大湖地區)都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表 -------10
表 4-1：湖內區與本計畫區人口統計表 ----------17
表 4-2：湖內(大湖地區)都市計畫區人口推估分析表 ----------18
表 5-1：公共設施用地檢討分析表 ----------25
表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表 ----------26
表 6-1：變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施用地增減情形一覽表 ----------45
表 6-2：變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後土地使用計畫面積表 ----------45
表 6-3：變更後湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表 ----------46
表 6-4：實施進度及經費表 ----------47

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。

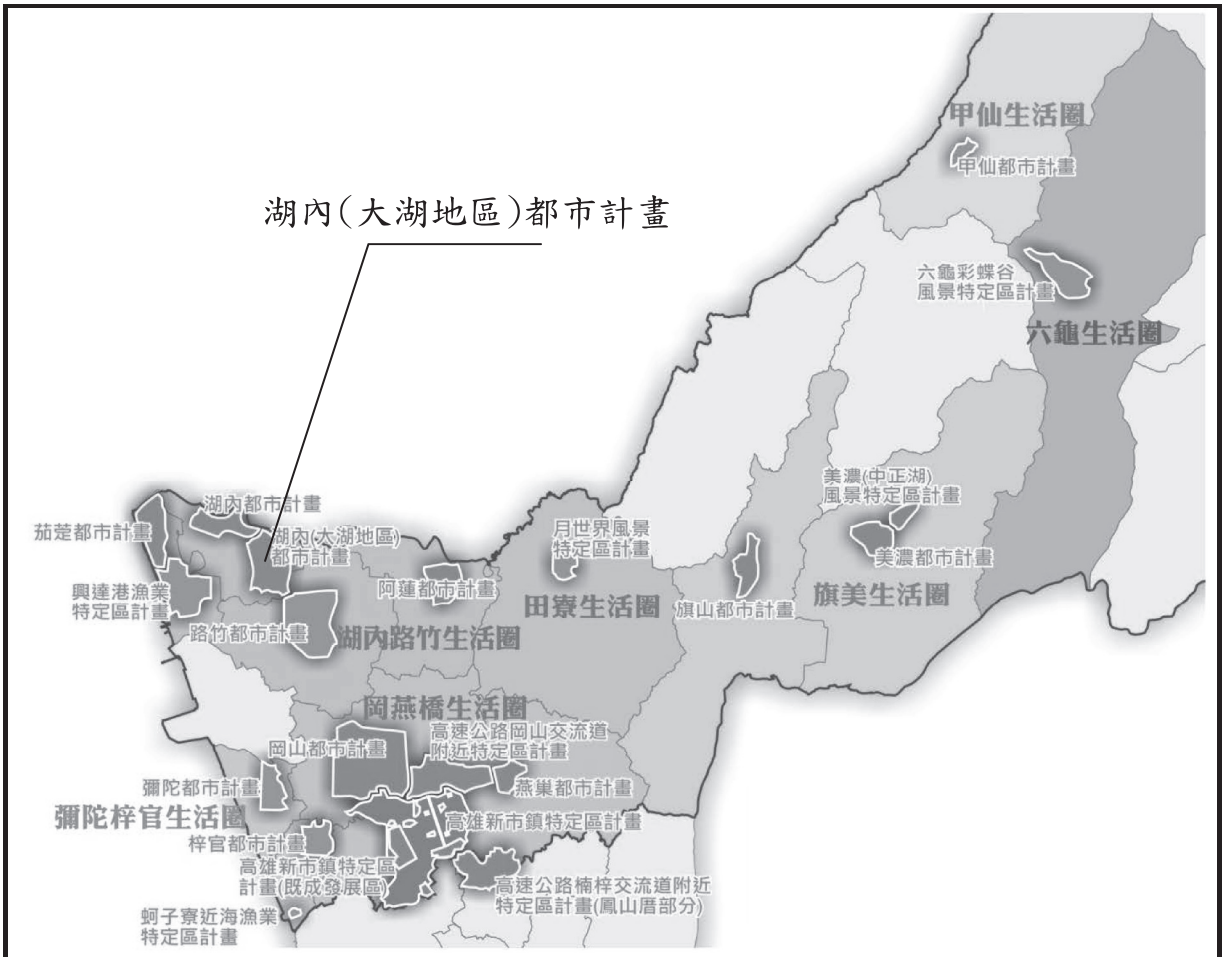
第二節　法令依據

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

本計畫位於湖內區南面之大湖地區，東起交通部臺灣鐵路管理局鐵道縱貫線與路竹區交界，西至台灣糖業公司鐵道西側約 20 公尺處，南與路竹都市計畫毗鄰，北接湖內都市計畫，含括部分田尾里、太爺里、海埔里、大湖里、湖內里、湖東里等鄰里，計畫面積約 616.656 公頃，其位置詳圖 1-1 所示。



資料來源：本計畫繪製

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖

第二章　現行計畫概要

第一節　都市計畫變更歷程

湖內(大湖地區)都市計畫於民國 73 年 6 月公布實施，民國 80 年 10 月辦理第一次通盤檢討湖內(大湖地區)都市計畫於民國 73 年 6 月公布實施，並分別於於民國 80 年、92 年及 108 年 1 月發布實施第一次、第二次及第三次通盤檢討，另於 108 年 1 月發布實施細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案。本計畫區辦理歷程詳表 2-1 所示。

表 2-1：湖內(大湖地區)都市計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
1	湖內鄉(大湖地區)都市計畫案	府建都字第 60368 號	73 年 6 月 28 日
2	變更湖內(大湖地區)都市計畫(部分工業區為加油站)案	府建都字第 80833 號	76 年 6 月 15 日
3	變更湖內(大湖地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字第 159104 號	80 年 10 月 24 日
4	變更湖內(大湖地區)都市計畫(部分工業區為電信用地)案	府建都字第 77060 號	84 年 5 月 16 日
5	變更湖內(大湖地區)都市計畫(部分農業區為綠地、工商綜合專用區)案	府建都字第 26000 號	86 年 2 月 15 日
6	變更湖內鄉(大湖地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	府建都字第 0920195388 號	92 年 10 月 29 日
7	變更湖內鄉(大湖地區)都市計畫(部分農業區為河川區)案	府建都字第 0980315643 號	98 年 12 月 29 日
8	變更湖內鄉(大湖地區)都市計畫(部分住宅區為道路用地)案	府建都字第 0980321633 號	99 年 1 月 6 日
9	變更湖內鄉(大湖地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	高市府都發規字第 10132096901 號	101 年 5 月 22 日
10	變更湖內鄉(大湖地區)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	高市府都發規字第 10230439501 號	102 年 1 月 26 日
11	變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案	高市府都發規字第 10707424400 號	108 年 1 月 3 日
12	變更高雄市湖內(大湖地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	高市府都發規字第 10830165403 號	108 年 1 月 18 日
13	變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)案	高市府都發規字第 10832990100 號	108 年 8 月 7 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：108 年 11 月。

第二節　計畫內容概要

現行計畫以「變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)案」之內容為準，茲說明如下：

一、 計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、 計畫人口

計畫人口為 12,500 人，居住密度每公頃約 176 人。

三、 土地使用計畫

本計畫區土地使用主要依循台 1 號省道之線型發展，劃設住宅區、商業區、工業區等使用分區。住宅區部份，以現有集居地區為基礎，並配合集居規模以台 1 號省道為界，劃設為東、西 2 個住宅鄰里單元，西面之鄰里單位並劃設。商業區部份共劃設社區中心商業區 1 處及鄰里中心商業區 3 處。各土地使用計畫使用分區列表及位置詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

四、 公共設施用地

本計畫區劃設機關用地、國小用地、國中用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、綠地(帶)、自來水事業用地、墓地等公共設施用地。機關用地部份主要為配合區中心及鄰里中心公共建築劃設機關用地。各公共設施用地列表及位置詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

五、 現行計畫附帶條件之規定

經查湖內(大湖地區)都市計畫歷次檢討變更案，湖內(大湖地區)都市計畫有 3 處劃設附帶條件，其內容詳如表 2-3 及圖 2-2 所示。

湖內(大湖地區)都市計畫區內有兩處市地重劃區，係遵循省都委會第二三七次會決議增設之(面積約 21.44 公頃，公共設施用地面積約 7.60 公頃，佔 35.47%)。依地政局土開處資料顯示，北側市地重劃區從民國 82 年開始辦理，翌年完成公告土地分配。據區公所表示，該市地重劃區當初為不分期不分區辦理開發，惟現況仍有工廠在運作，使計畫延宕，該重劃區居民遂自行辦理市地重劃，其辦理面積約 13.37 公頃，其中可建築用地約 8.90 公頃(佔已開發範圍 66.57%)，提供公共設施用地約 4.47 公頃(佔已開發範圍 33.43%)，地段名稱為中山段。

北側市地重劃區剩餘約 8.07 公頃尚未開發。而南側市地重劃區從民國 84 年開始辦理，於民國 86 年完成土地交接，面積共約 3.24 公頃，其中可建築用地約 2.28 公頃(佔南側市地重劃區 70.18%)，提供公共設施用地約 0.97 公頃(佔南側市地重劃區 29.82%)，地段名稱從湖內段改為東方段。

表 2-2：湖內(大湖地區)都市計畫現行計畫土地使用面積表

項目		計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(1)(%)	佔都市發展用地比例(2)(%)
土地使用分區	住宅區	61.392	9.96	31.16
	商業區	7.680	1.25	3.90
	工業區	37.544	6.08	19.06
	宗教專用區	1.487	0.24	0.75
	古蹟保存區	1.832	0.30	0.93
	文教區	12.222	1.98	6.20
	加油站專用區	0.401	0.07	0.20
	農業區	404.781	65.64	--
	河川區	14.805	2.40	--
	河川區兼供道路使用	0.028	0.00	--
	小計	542.172	87.92	62.20
公共設施用地	公園用地	1.899	0.31	0.96
	公園用地兼兒童遊樂場用地	1.400	0.23	0.71
	廣場兼停車場用地	0.158	0.03	0.08
	綠地用地	3.909	0.63	1.98
	學校用地	5.747	0.93	2.92
	市場用地	0.571	0.09	0.29
	停車場用地	0.852	0.14	0.44
	機關用地	3.716	0.60	1.89
	自來水事業用地	0.197	0.03	0.10
	水溝用地	0.258	0.04	0.13
	墓地	2.996	0.49	1.52
	鐵路用地	2.266	0.37	1.15
	人行步道用地	0.123	0.02	0.06
	道路用地	50.392	8.17	25.57
	小計	74.484	12.08	37.80
合計(1)		616.656	100.00	--
合計(2)		197.042	--	100.00

註：1.表內計畫面積係依據「變更高雄市湖內(大湖地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」內「變更後」計畫面積登錄。

2.合計(2)為都市發展用地面積，不含河川區、農業區之面積。

3.表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

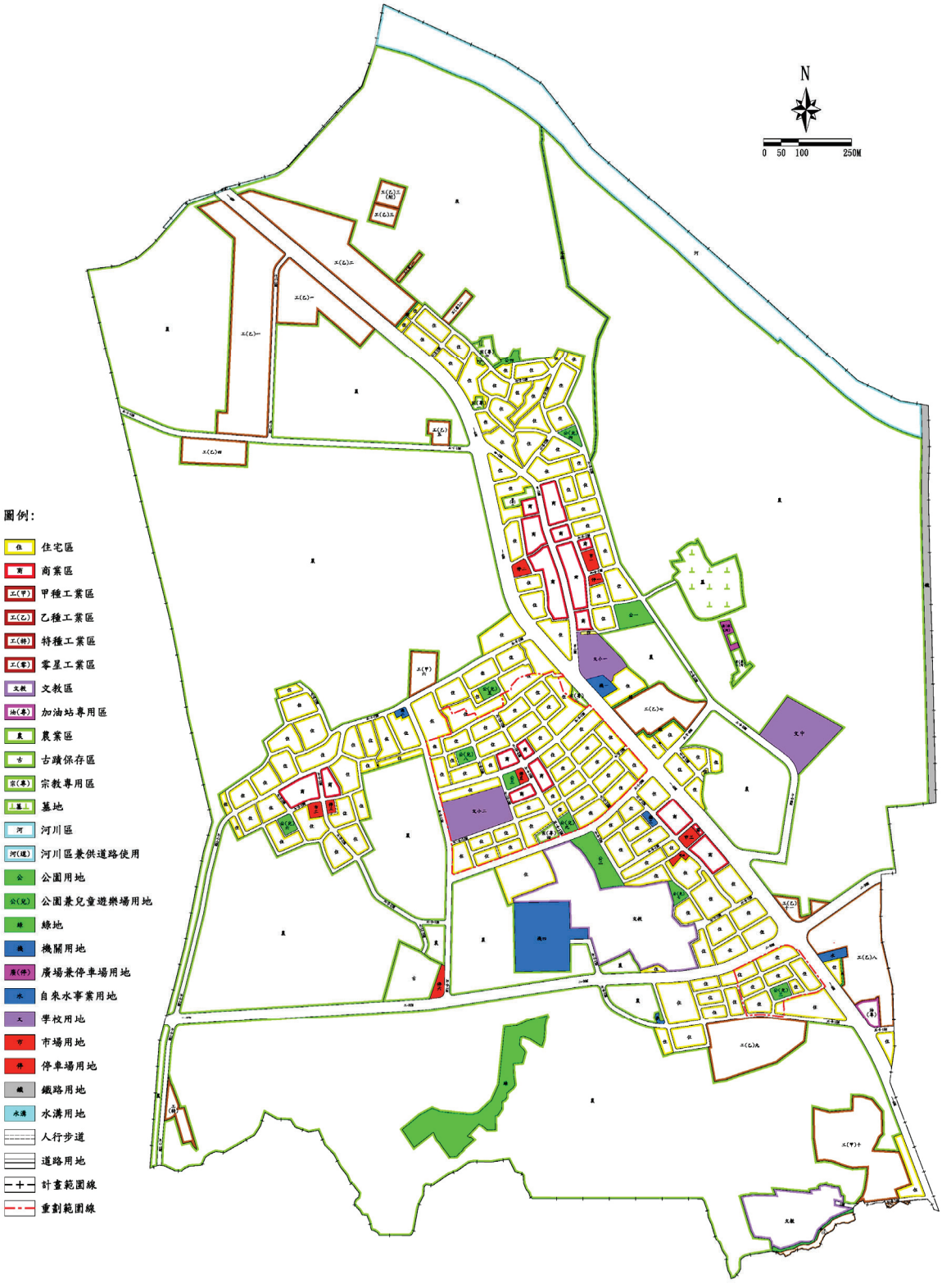


圖 2-1：湖內(大湖地區)都市計畫現行計畫示意圖

表 2-3：湖內(大湖地區)都市計畫附帶條件彙整表

編號	變更年期與案件	變更位置	變更內容		附帶條件內容	備註
			原計畫	新計畫		
附 1	1. 在擬定都市計畫時就已有範圍，不是放在變更案件內。 2. 民國 80 年第一次通盤檢討第 13 案將變更國小二為住宅區部分納入範圍。	中山路以西	無	住宅區 (14.08 公頃) 商業區 (1.0583 公頃) 公兒八、九 (0.41 公頃) 停五(0.12 公頃) 市四(0.16 公頃) 國小二(1.52 公頃) 道路(5.42 公頃)	依市地重劃方式辦理。	部分開發，其餘未開發地區第三次通盤檢討中。
附 2	在擬定都市計畫時就已有範圍，不是放在變更案件內	中山路以西、東方路以南	無	住宅區(2.25 公頃) 公兒三(0.20 公頃) 道路(0.78 公頃)	依市地重劃方式辦理。	已完成開發。
附 3	民國 80 年第一次通盤檢討第 14 案	計畫區北側	農業區 (0.47 公頃)	工業區 (0.33 公頃) 停車場 (0.14 公頃)	1. 本變更案係南側毗鄰之合法工廠陳情為擴建工廠使用故予以附帶條件變更。 2. 附帶條件：本案應由土地所有權人無償提供公共設施用地。	停車場尚開發。第三次通盤檢討中。

註：附 1 及附 2 之計畫面積於當時計畫書內僅表示兩區總和面積為 24.50 公頃，未有各項分區之面積，故表內之面積係依據當時總和面積及現行計畫面積估算而出。

資料來源：本計畫彙整。

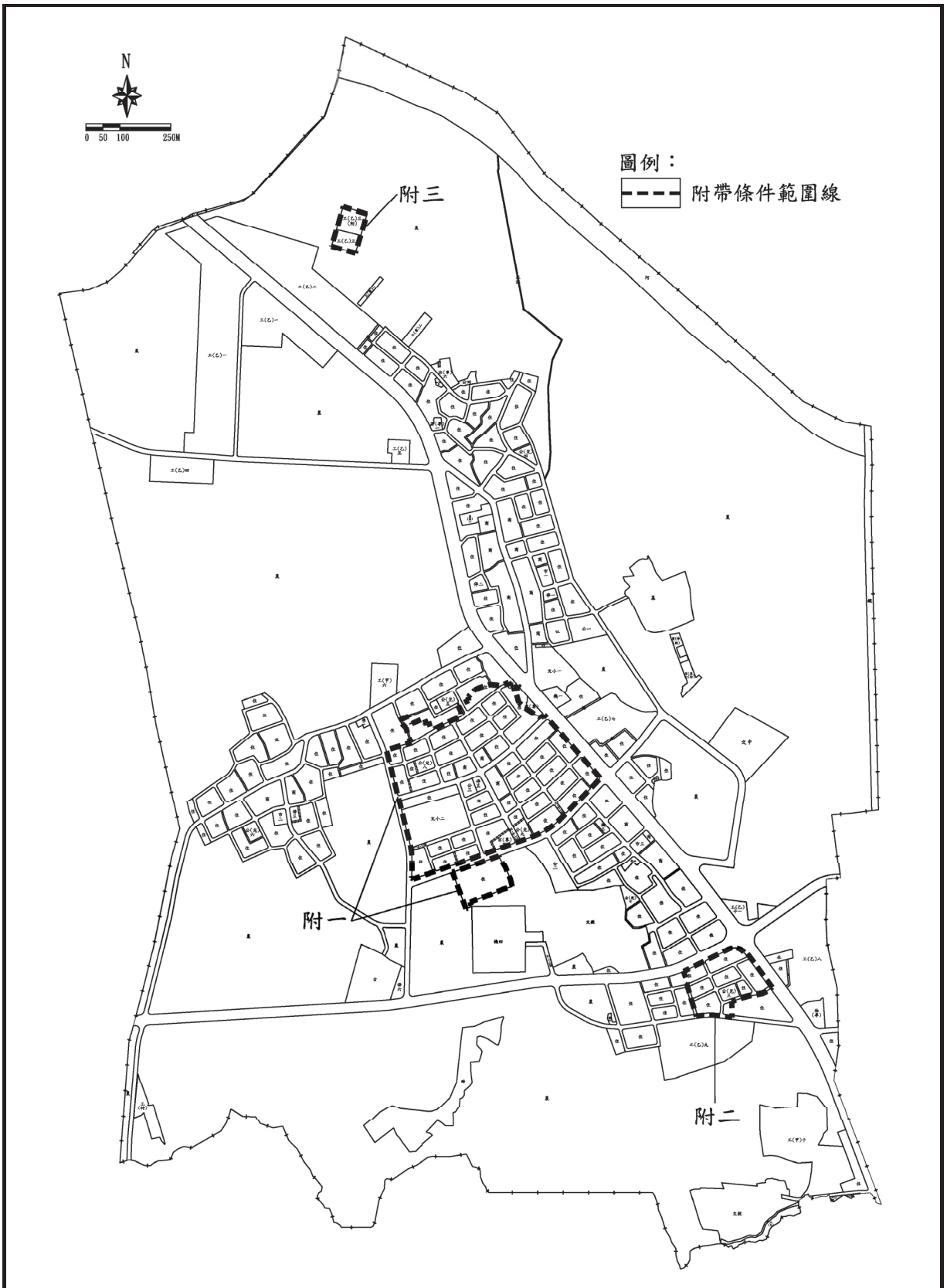
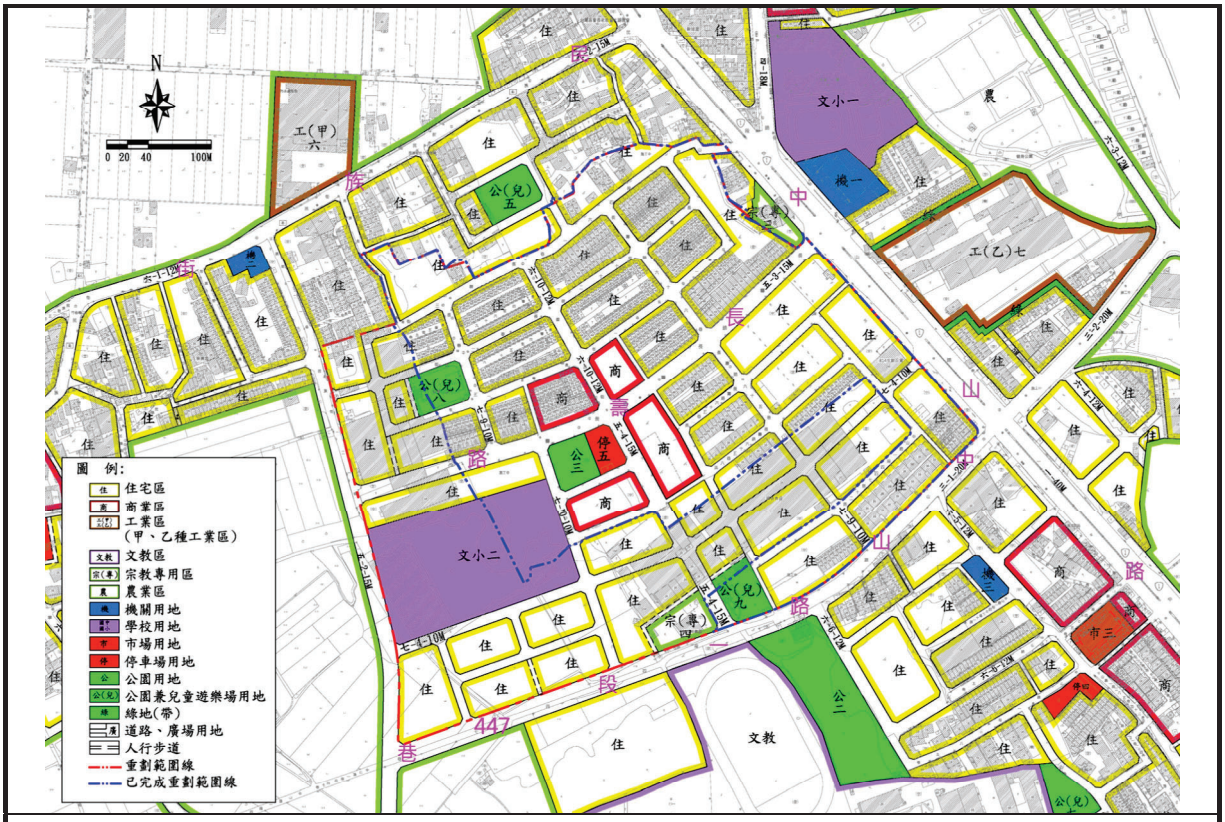


圖 2-2：湖內(大湖地區)都市計畫附帶條件分布示意圖


N
0 20 40 100M
圖 例:
住宅區
商業區
工業區
(甲、乙種工業區)
文教區
宗教專用區
農業區
機關用地
學校用地
市場用地
停車場用地
公園用地
公園兼兒童遊樂場用地
綠地(帶)
道路、廣場用地
人行步道
重劃範圍線
已完成重劃範圍線
文小一
文小二
文教
工(甲)六
工(乙)七
公(兒)五
公(兒)八
公(兒)九
公三
公二
機一
機二
機三
市三
447
中山路
長春路
中山路二段
中山路
中山路
中山路

第三章　發展現況分析

第一節　公共設施現況使用情形

一、 使用現況及建築情形

湖內(大湖地區)都市計畫區內未開闢之公共設施用地多為住宅、空地及農業使用，且皆無申請多目標使用及臨時建築使用，亦未有臨時租用情形。

二、 開闢情形及調查分析

計畫區各項公共設施現況開闢及取得情形如表 3-1、圖 3-1、圖 3-2 所示。

表 3-1：湖內(大湖地區)都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施用地編號		計畫面積(公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形
機關用地	機一	0.304	無	機關使用(警察局)	已取得	已開闢
	機二	0.082	無	商業使用(餐廳)	部分取得	未開闢
	機三	0.091	無	停車使用(鐵皮)	未取得	未開闢
	機四	3.195	無	軍事使用(海岸巡防總局南部地區巡防局使用)	部分取得	已開闢
	機六	0.044	無	湖東里活動中心	已取得	已開闢
文小用地	文小一	1.273	無	學校(大湖國小)	部分取得	已開闢
	文小二	1.985	應以市地重劃方式開發	空地	部分取得	未開闢
文中用地	文中	2.489	無	空地、道路使用	未取得	未開闢
公園用地	公一	0.627	無	大湖活動中心、運動場、空地使用	部分取得	部分開闢
	公二	0.951	無	空地(目前只有北側的路有開闢)	部分取得	未開闢
	公三	0.173	無	停車場	已取得	未開闢
	公四	0.148	由土地所由權人無償提供	農業使用	未取得	未開闢
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)三	0.200	無	兒童遊樂場	已取得	已開闢
	公(兒)四	0.185	無	部分公園使用(涼亭)、養殖業使用(鵝水池)	未取得	部分開闢
	公(兒)五	0.210	無	空地	未取得	未開闢
	公(兒)六	0.200	無	空地(樹林、鐵皮)	未取得	未開闢
	公(兒)	0.201	無	空地	未取得	未開闢

表 3-1：湖內(大湖地區)都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施用地編號		計畫面積(公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形
	七					
	公(兒)八	0.200	應以市地重劃方式開發	兒童遊樂場、工廠圍牆	部分取得	部分開闢
	公(兒)九	0.204	應以市地重劃方式開發	兒童遊樂場、工廠圍牆	部分取得	部分開闢
綠地(帶)用地	綠一	0.048	無	空地	部分取得	未開闢
	綠二	0.059	無	空地、住宅	未取得	未開闢
	綠三	0.091	無	空地、住宅	未取得	未開闢
	綠四	0.042	無	空地、住宅、工廠使用	未取得	未開闢
	綠五	3.515	無	圍牆、空地、工廠使用	部分取得	未開闢
	綠六	0.154	無	圍牆、學校、工廠使用	未取得	未開闢
市場用地	市一	0.209	無	工廠使用、空地	未取得	未開闢
	市二	0.168	無	農業使用	未取得	未開闢
	市三	0.194	無	住宅使用	未取得	已開闢
停車場用地	停一	0.119	無	空地、住宅、道路使用	未取得	未開闢
	停二	0.195	無	空地、住宅使用	未取得	未開闢
	停三	0.099	無	空地(堆棄一些木頭、磚塊)	未取得	未開闢
	停四	0.098	無	私人停車棚	部分取得	未開闢
	停五	0.111	無	停車場	已取得	已開闢
	停六	0.230	無	空地、道路使用	部分取得	未開闢
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.158	由土地所由權人無償提供	鐵皮廠房	未取得	未開闢
自來水事業用地	水	0.197	無	自來水公司	已取得	已開闢
墳墓用地	墓	2.996	無	墳墓使用	已取得	已開闢
鐵路用地	鐵路用地	2.266	無	鐵路使用	部分取得	已開闢
人行步道用地	人道	0.123	無	—	部分取得	部份開闢
道路用地	道	50.392	無	—	部分取得	部份開闢

資料來源：「變更高雄市湖內(大湖地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」。

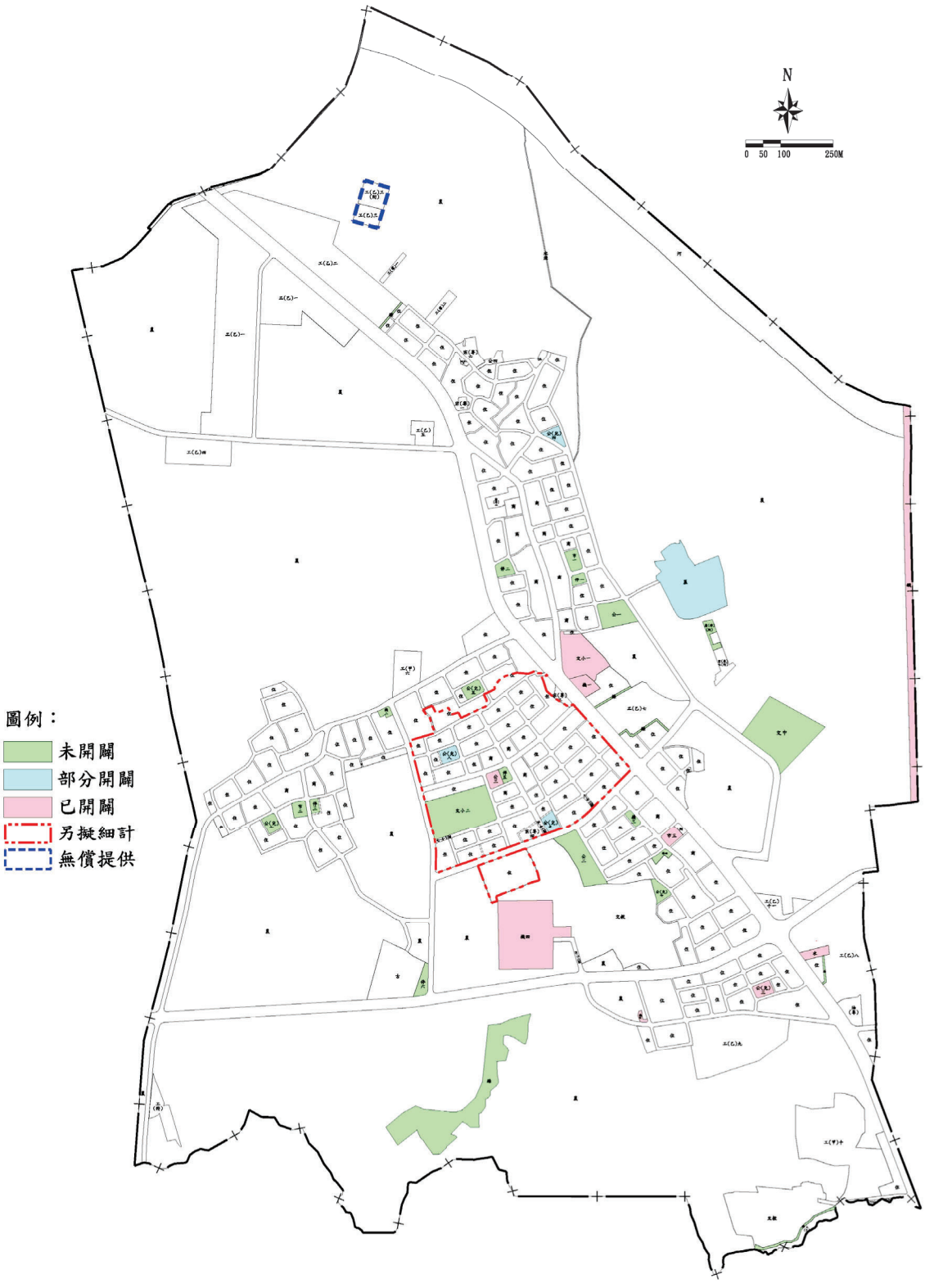


圖 3-1：湖內(大湖地區)都市計畫區公共設施開闢情形示意圖

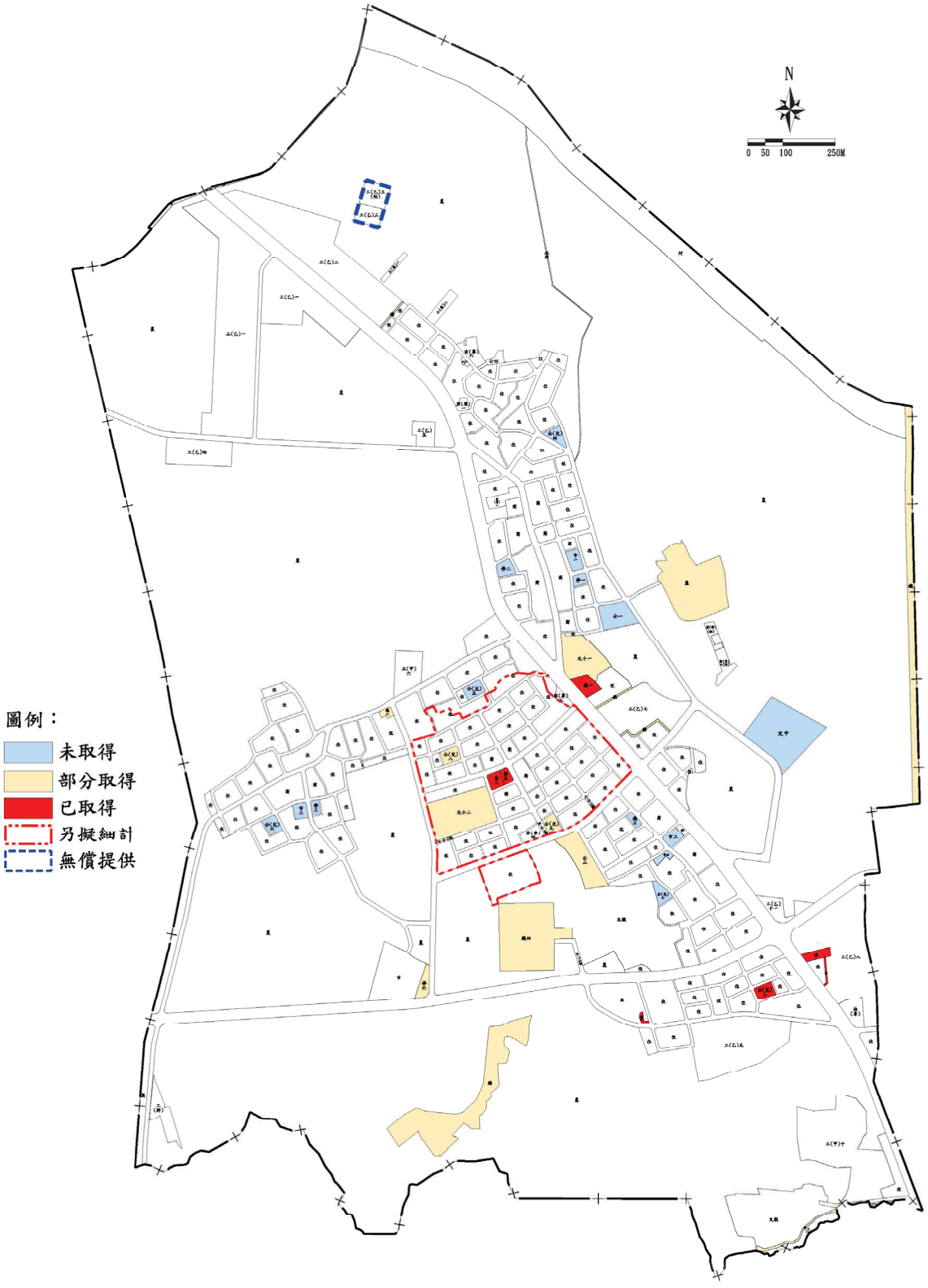


圖 3-2：湖內(大湖地區)都市計畫區公共設施取得情形示意圖

第二節　產權與公共設施保留地調查分析

一、 產權調查分析

計畫區內各公共設施開闢情形套產權分布如圖 3-3 所示。

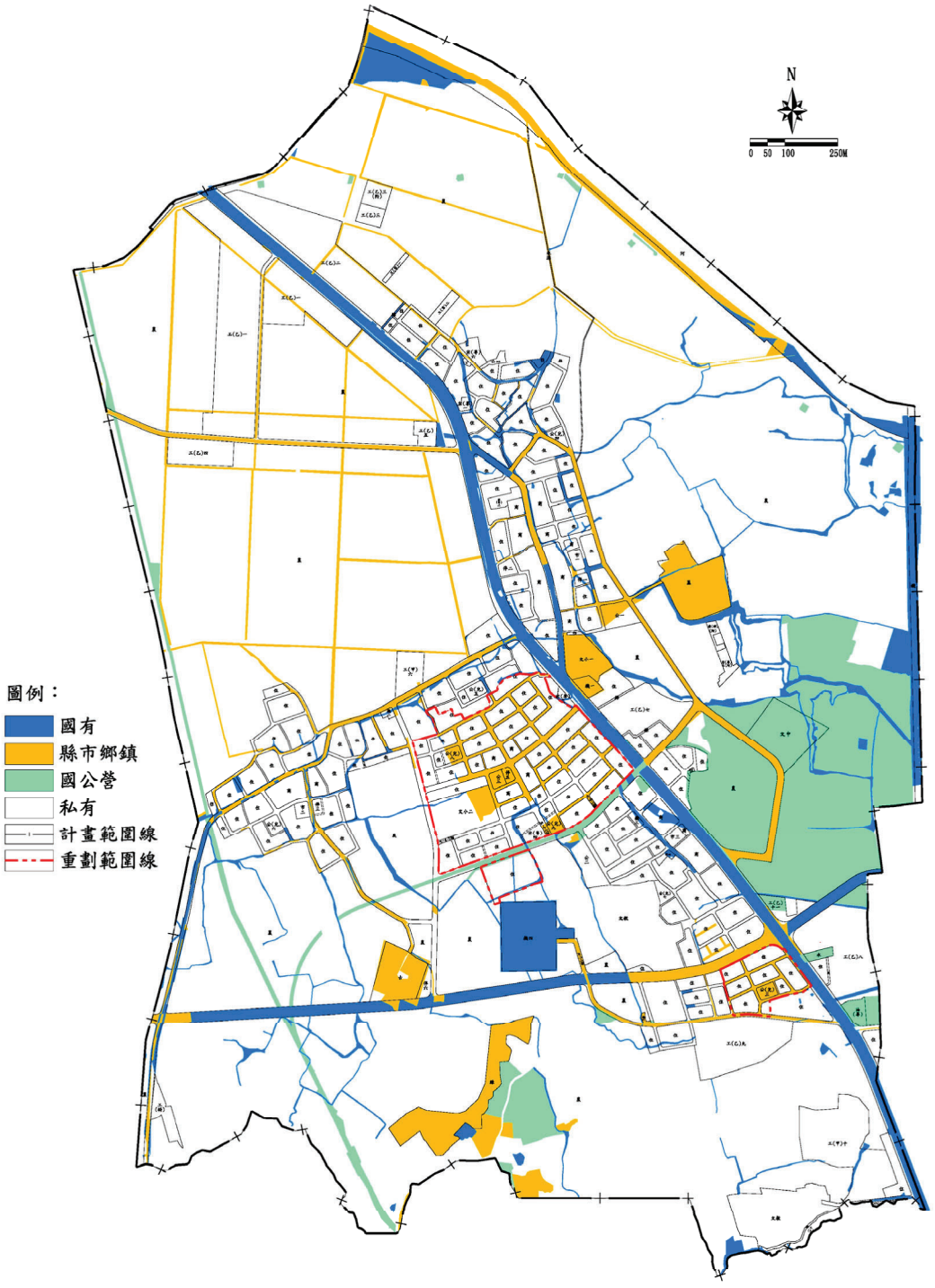


圖 3-3：湖內(大湖地區)都市計畫區權屬分布示意圖

二、 公共設施保留地清查

湖內大湖都市計畫區內公共設施保留地總面積為 32.40 公頃，其中公有公共設施保留地面積 6.54 公頃，私有公共設施保留地面積 25.86 公頃，包含公園兼兒童遊樂場用地、公園用地、市場用地、停車場用地、道路用地、墳墓用地、綠地綠帶、學校用地、機關用地及鐵路用地等，如圖 3-4 所示。

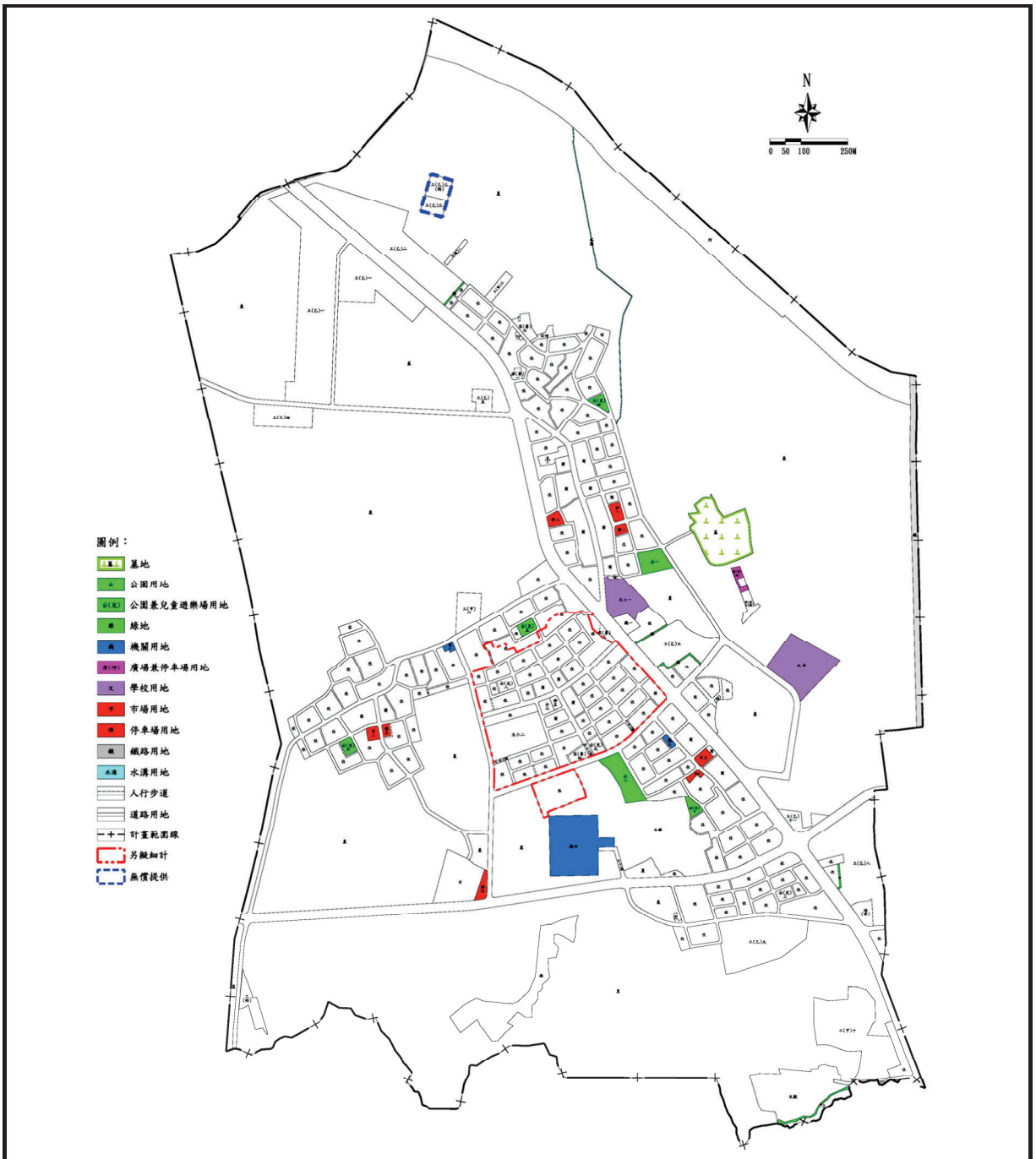


圖 3-4：湖內(大湖地區)都市計畫區計畫公共設施保留地分布示意圖

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 日止於湖內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　發展預測與檢討分析

第一節　計畫年期與計畫人口檢討評估

一、 計畫年期

本計畫依內政部107年4月30日公告實施之全國國土計畫，以民國125年作為目標年，推估各都市計畫區之人口發展情況，作為後續檢討之參據。

二、 計畫人口推估

(一) 人口發展情形

依據高雄市湖內區戶政事務所民國107年12月資料，湖內區目前人口數為29,794人，區內人口逐年平緩增加；湖內(大湖地區)都市計畫區106年底人口數為10,441人，計畫區人口呈現平緩之趨勢，計畫區人口皆介於9,000至12,000人之間，人口變化詳表4-1及圖4-1所示。

表4-1：湖內區與本計畫區人口統計表

年度	湖內區		湖內(大湖地區)都市計畫區		計畫區人口佔行政區人口比例(%)
	現況人口(數)	成長率(%)	現況人口(數)	成長率(%)	
98	28,697	--	11,800	--	41.12
99	28,827	0.45	12,000	1.69	41.63
100	28,806	-0.07	11,990	-0.08	41.62
101	29,120	1.09	9,841	-17.92	33.79
102	29,203	0.29	9,941	1.02	34.04
103	29,399	0.67	10,209	2.70	34.73
104	29,615	0.73	10,278	0.68	34.71
105	29,876	0.88	10,369	0.89	34.71
106	29,803	-0.24	10,344	-0.24	34.71
107	29,794	-0.03	10,441	0.94	35.04
平均	29,314	0.42	10,721	-2.04	36.61

資料來源：原高雄縣統計要覽及高雄市統計要覽、高雄市湖內區戶政事務所。

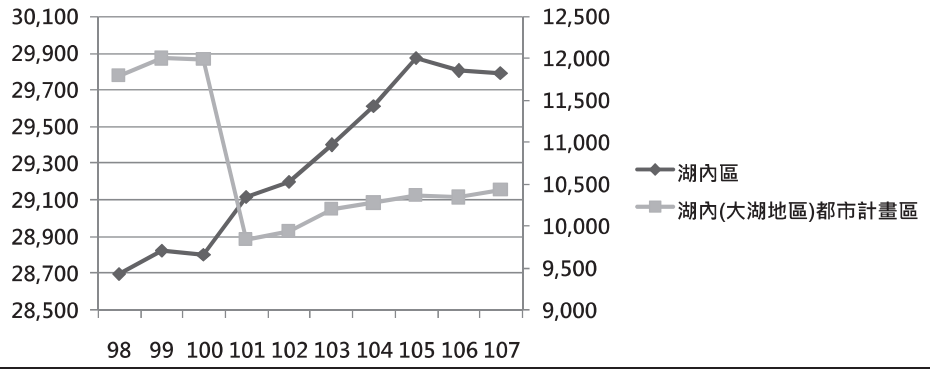


圖4-1：湖內(大湖地區)都市計畫人口成長情形趨勢圖

（二）人口預測

湖內(大湖地區)計畫人口為 12,500 人，107 年現況人口為 10,344 人，計畫人口達成率約為83.52%，故建議依人口成長趨勢及國土計畫指派之作為公共設施用地檢討之標準。

1. 國土計畫指派人口

依據國土計畫指派行政區人口，125 年湖內區推估人口為 29,292 人，民國 98 年至 107 年湖內都市計畫區(大湖地區)現況人口佔行政區人口平均比例為 36.61%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，湖內都市計畫區(大湖地區)之計畫人口至 125 年分派人口數為 10,724 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

湖內(大湖地區)都市計畫區內住宅區為 61.704 公頃，商業區面積為 7.373 公頃，以每人 90 平方公尺的居住空間劃設住宅區計算，湖內(大湖地區)都市計畫區約可容納 8,186 人，詳表 4-2 所示。

表 4-2：湖內(大湖地區)都市計畫區人口推估分析表

土地使用分區	面積(公頃)	建蔽率(%)	容積率(%)	每人居住樓地板面積(㎡)	供居住用比例(%)	容納人口(人)
住宅區	61.392	60	180	90	100	7,367
商業區	7.68	80	240	90	50	819

3. 人口預測結果

根據計畫區內可建築用地面積推估，計畫目標年計畫區內共可容納 8,186 人，未超出國土計畫指派人口 10,742 人，惟近年人口成長平緩，故建議依國土計畫指派之人口作為推估公共設施需求之標準。

第二節　公共設施用地需求

本計畫依據國土計畫指派人口數 10,742 人為基準，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及相關規定檢討，進行公共設施用地需求分析推估。

一、 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討

（一）學校用地

依教育部依國民教育法第 8 條之 1 規定訂定國民中小學設備基準進行推估，國小用地面積超過 2.748 公頃；國中用地面積超過 2.189 公頃。

(二) 停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

(三) 市場用地

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

二、 依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

依據都市計畫法第 45 條規定五項公共設施用地佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫之比例為 1.18%。

另依據近年內政部都市計畫委員會審議趨勢，建議將學校用地之開放空間納入計算，並以都市發展用地為分母計算所占面積比例，則本計畫之五項公共設施用地、學校用地開放空間共占都市發展用地 6.65%。另依內政部營建署 105 年 11 月 30 日召開研訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定，本計畫區符合都市計畫定期通盤檢討特殊情形第 2、4 款，得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積之限制。

第三節　公共設施檢討原則

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 4-2 所示，本計畫依循內政部指導原則，公共設施用地優先以整體開發辦理解編，若經評估不可行，則採用其他多元解編方式辦理；本計畫將各類型之解編條件分為態樣 1 至態樣 8 說明如後。

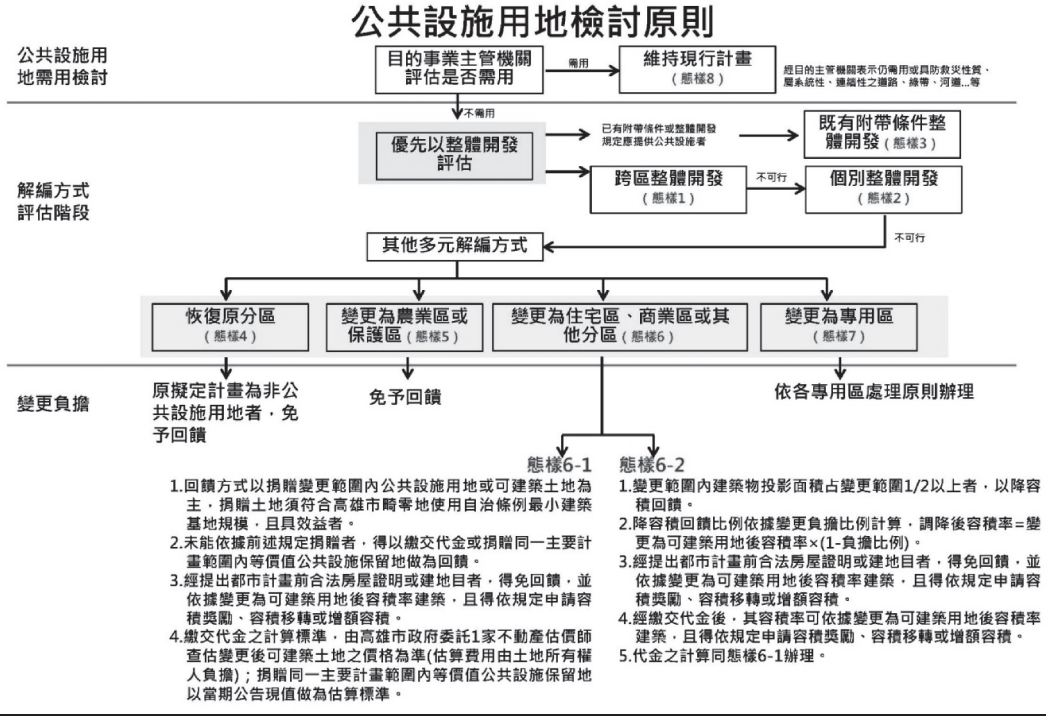


圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖

(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照或變更使用執照前。

(2) 態樣 6-1

A. 回饋方式以捐贈變更範圍內公共設施用地或可建築土地為主，捐贈土地須符合高雄市畸零地使用自治條例最小建築基地規模，且具效益者。

B. 未能依據前述規定捐贈者，得以繳交代金或捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地做為回饋。

C. 經提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋，並依據變更為可建築用地後容積率建築，且得依規定申請容積獎勵、容積移轉或增額容積。

D. 繳交代金之計算標準，由高雄市政府委託 1 家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準(估算費用由土地所有權人負擔)；捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地以當期公告現值做為估算標準。

(3) 態樣 6-2

A. 變更範圍內建築物投影面積占變更範圍 1/2 以上者，以降容積回饋。

B. 降容積回饋比例依據變更負擔比例計算，調降後容積率=變更為可建築用地後容積率x(1-負擔比例)。

C. 經提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋，並依據變更為可建築用地後容積率建築，且得依規定申請容積獎勵、容積移轉或增額容積。

D. 經繳交代金後，其容積率可依據變更為可建築用地後容積率建築，且得依規定申請容積獎勵、容積移轉或增額容積。

E. 代金之計算同態樣 6-1 辦理。

(七) 態樣 7：變更為專用區

1. 辦理原則

如加油站用地、變電所用地、電信用地等公共設施用地，

非屬政府應取得土地之公共設施用地，或其性質係屬專用區者，如殯葬專用區等，建議變更為專用區。

2. 回饋原則

(1) 依現況變更為相同性質之使用分區者，得免變更回饋。

(2) 非前述者，依據專用區之相關辦法變更回饋。

(八) 態樣 8：維持原計畫

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

第五章　實質計畫檢討

第一節　公共設施用地檢討分析

依據本計畫前述界定之檢討範疇，針對納入本次通盤檢討公共設施用地，各檢討分析內容及建議處理方式詳表 5-1 所示。

表 5-1：公共設施用地檢討分析表

公共設施用地編號		計畫面積(公頃)	附帶條件內容	取得情形	開闢情形	有無需求	處理態樣
機關用地	機一	0.304	無	已取得	已開闢	有需求	--
	機二	0.082	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 6-1
	機三	0.091	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 6-1
	機四	3.195	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8，無償撥用
	機六	0.044	無	已取得	已開闢	有需求	--
文小用地	文小一	1.273	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
	文小二	1.985	應以市地重劃方式開發	部分取得	未開闢	有需求	態樣 3
文中用地	文中	2.489	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 8
公園用地	公一	0.627	無	部分取得	未開闢	--	態樣 5 態樣 8
	公二	0.951	無	部分取得	未開闢	--	態樣 6-1
	公三	0.173	無	已取得	未開闢	--	--
	公四	0.148	由土地所有權人無償提供	未取得	未開闢	--	態樣 3
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)三	0.200	應以市地重劃方式開發	已取得	已開闢	--	--
	公(兒)四	0.185	無	未取得	部分開闢	--	態樣 5
	公(兒)五	0.210	無	未取得	未開闢	--	態樣 6-1
	公(兒)六	0.200	無	未取得	未開闢	--	態樣 6-1
	公(兒)七	0.201	無	未取得	未開闢	--	態樣 6-1
	公(兒)八	0.200	應以市地重劃方式開發	部分取得	部分開闢	--	態樣 3
	公(兒)九	0.204	應以市地重劃方式開發	部分取得	部分開闢	--	態樣 3
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.158	由土地所有權人無償提供	未取得	未開闢		態樣 3
綠(帶)地用地	綠一	0.048	無	未取得	未開闢	--	--
	綠二	0.059	無	未取得	未開闢	--	--
	綠三	0.091	無	未取得	未開闢	--	--
	綠四	0.042	無	未取得	未開闢	--	--
	綠五	3.515	無	已取得	未開闢	--	--
	綠六	0.154	無	未取得	未開闢	--	--
零售市場用地	市一	0.209	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 6-1
	市二	0.168	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 6-1
	市三	0.194	無	未取得	已開闢	無需求	態樣 6-2

表 5-1：公共設施用地檢討分析表

公共設施用地編號		計畫面積(公頃)	附帶條件內容	取得情形	開闢情形	有無需求	處理態樣
停車場用地	停一	0.119	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 6-1
	停二	0.195	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 6-2
	停三	0.099	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 6-1
	停四	0.098	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 6-1
	停五	0.111	應以市地重劃方式開發	已取得	已開闢	有需求	--
	停六	0.230	無	部分取得	未開闢	無需求	態樣 5
自來水事業用地	自來水	0.197	無	已取得	已開闢	有需求	--
水溝用地	水溝	0.258		部分取得	未開闢	--	--
墳墓用地	墓	2.996	無	已取得	已開闢	--	--
鐵路用地	鐵	2.266	無	部分取得	已開闢	有需求	--
道路用地(含人行步道)	道	50.392	無	部分取得	部份開闢	--	--

資料來源：本計畫彙整。

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 8 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

綜合前述檢討分析，本計畫提列 18 案變更案。變更案編號係依據(計畫年期變更：編號一)、(個案變更：編號二～十七)及(實施進度與經費變更:編號十八)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1～圖 5-14 所示：

表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
一	一	計畫年期	民國 115 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	

表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
					年作為實施進度及經費之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。	
二	二	高雄市湖內區民權路30巷旁市一用地	「市一」市場用地(0.209公頃)	商業區(附)(0.209公頃)	本案經評估跨區及個別重劃不可行，為保障私有土地所有權人權益，108年10月4日依市都委會決議採檢討原則態樣6-1，將「市一」依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣6-1。 本案回饋比例為35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣6-1之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。
三	二	高雄市湖內區民權路30巷旁停一用地	「停一」停車場用地(0.119公頃)	商業區(附)(0.119公頃)	本案經評估跨區及個別重劃不可行，為保障私有土地所有權人權益，108年10月4日依市都委會決議採檢討原則態樣6-1，將「停一」依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣6-1。 本案回饋比例為35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣6-1之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以

表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
						變更後商業區容積率申請建築。
四	三	高雄市湖內區寧靖街旁停三用地	「停三」停車場用地(0.099 公頃)	住宅區(附)(0.099 公頃)	本案經評估跨區及個別重劃不可行，為保障私有土地所有權人權益，108 年 10 月 4 日依市都委會決議採檢討原則態樣 6-1，將「停三」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。
五	三	高雄市湖內區寧靖街旁市二用地	「市二」市場用地 (0.168 公頃)	住宅區(附)(0.168 公頃)	本案經評估跨區及個別重劃不可行，為保障私有土地所有權人權益，108 年 10 月 4 日依市都委會決議採檢討原則態樣 6-1，將「市二」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。
六	三	高雄市湖	「公(兒)六」公	住宅區(附)	本案經評估跨區	公共設施處理態樣 6-1。

表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
		內區市二用地西側公園兼兒童遊樂場用地	園兼兒童遊樂場用地(0.200公頃)	(0.200公頃)	及個別重劃不可行，為保障私有土地所有權人權益，108年10月4日依市都委會決議採檢討原則態樣6-1，將「公(兒)六」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	本案回饋比例為30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣6-1之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。
七	四	高雄市湖內區長春五街旁公園兼兒童遊樂場用地	「公(兒)五」公園兼兒童遊樂場用地(0.210公頃)	住宅區(附)(0.210公頃)	本案經評估跨區及個別重劃不可行，為保障私有土地所有權人權益，108年10月4日依市都委會決議採檢討原則態樣6-1，將「公(兒)五」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣6-1。 本案回饋比例為30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣6-1之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。
八	四	高雄市湖內區中山路一段447巷旁公二	「公二」公園用地 (0.951公頃)	住宅區(附)(0.951公頃)	本案經評估跨區及個別重劃不可行，為保障私有土地所有權人權	公共設施處理態樣6-1。 本案回饋比例為30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請

表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
		用地			益，108 年 10 月 4 日依市都委會決議採檢討原則態樣 6-1，將「公二」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。
九	四	高雄市湖內區中山路一段 385 巷 23 弄旁停四用地	「停四」停車場用地(0.098 公頃)	住宅區(附)(0.098 公頃)	本案經評估跨區及個別重劃不可行，為保障私有土地所有權人權益，108 年 10 月 4 日依市都委會決議採檢討原則態樣 6-1，將「停四」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。
十	四	高雄市湖內區中山路一段 301 巷旁公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)七)	「公(兒)七」公園兼兒童遊樂場用地(0.201 公頃)	住宅區(附)(0.201 公頃)	本案經評估跨區及個別重劃不可行，為保障私有土地所有權人權益，108 年 10 月 4 日依市都委會決議採檢討原則態	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用

表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
					樣 6-1，將「公(兒)七」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。
十一	五	高雄市湖內區東方路旁停六用地	「停六」停車場用地(0.230 公頃)	農業區(0.230 公頃)	為維護土地所有權人權益，擬變更為農業區使用並免於回饋。	公共設施處理態樣 5。
十二	六	高雄市湖內區中山路一段 405 巷旁市三用地	「市三」市場用地(0.194 公頃)	商業區(特)(0.194 公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50%以上，已無空間回饋公共設施用地， 符合態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(240%、280%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地商業區之容積率由 240%調降為 156%；建蔽率 80%。若建蔽率不大於 70%時，調降本基地商業區之容積率 280%為 182%。 2. 附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通

表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
						案性規定辦理。 (3)核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。
十三	七	高雄市湖內區中山路一段旁停二用地	「停二」停車場用地(0.195 公頃)	住宅區(特)(0.195 公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50%以上，已無空間回饋公共設施用地， 符合態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣 6-2。 1.容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(180%、200%)×(1-變更負擔比例(30%))。故本基地住宅區之容積率由 180%調降為 126%；建蔽率 60%。若建蔽率不大於 50%時，調降本基地住宅區之容積率 200%為 140%。 2.附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (3)核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。
十四	八	高雄市湖內區民權路 30 巷旁公一用地	部份「公一」公園用地(0.3166 公頃)	農業區(0.3166 公頃)	為維護土地所有權人權益，擬變更為農業區使用並免於回饋。	公共設施處理態樣 5。 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，但情形特殊經都委會決議免徵詢地

表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
						主同意者不在此限。
十五	九	高雄市湖內區民族街旁機二用地	「機二」機關用地(0.082 公頃)	住宅區(附)(0.082 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「機二」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。
十六	十	高雄市湖內區中山路一段 447 巷 11 弄旁機三用地	「機三」機關用地(0.091 公頃)	住宅區(附)(0.091 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「機三」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。
十七	十一	高雄市湖內區民權	「公(兒)四」公園兼兒童遊樂	農業區(0.185 公頃)	為維護土地所有權人權益，擬變更	公共設施處理態樣 5。 核定前應取得全部土地

表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
		路二四四巷旁	場用地(0.185公頃)		為農業區使用並免於回饋。	所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫，但情形特殊經都委會決議免徵詢地主同意者不在此限。
十八	十二	實施進度與經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度與經費內容。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

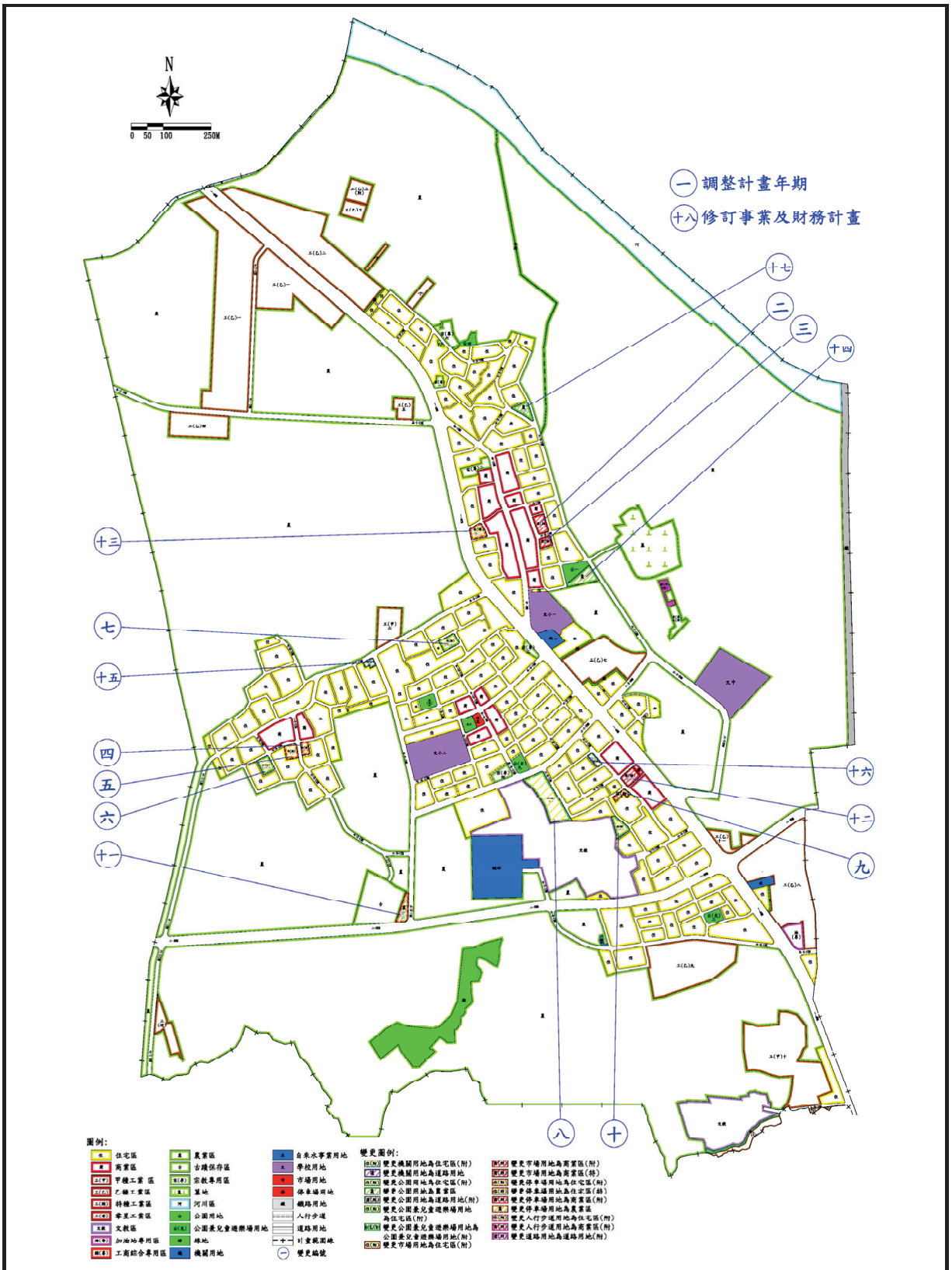


圖 5-1：湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

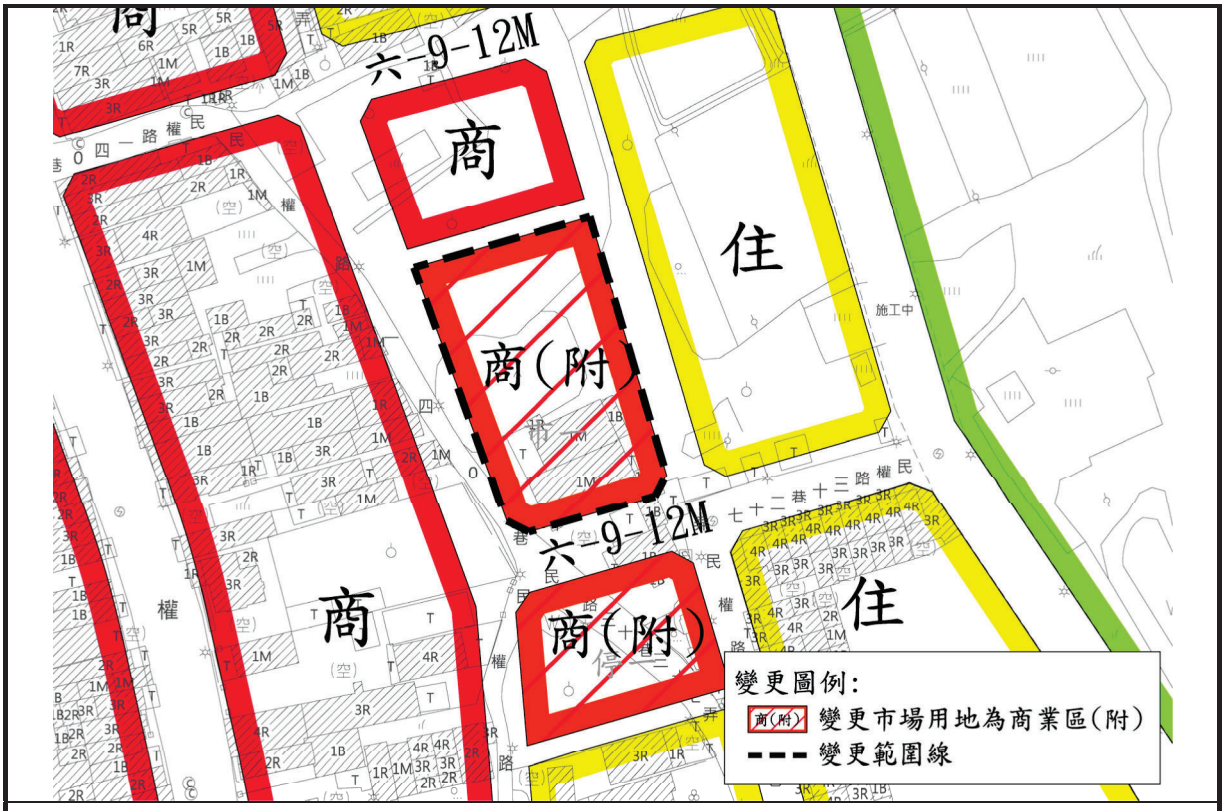


圖 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第二案變更內容示意圖

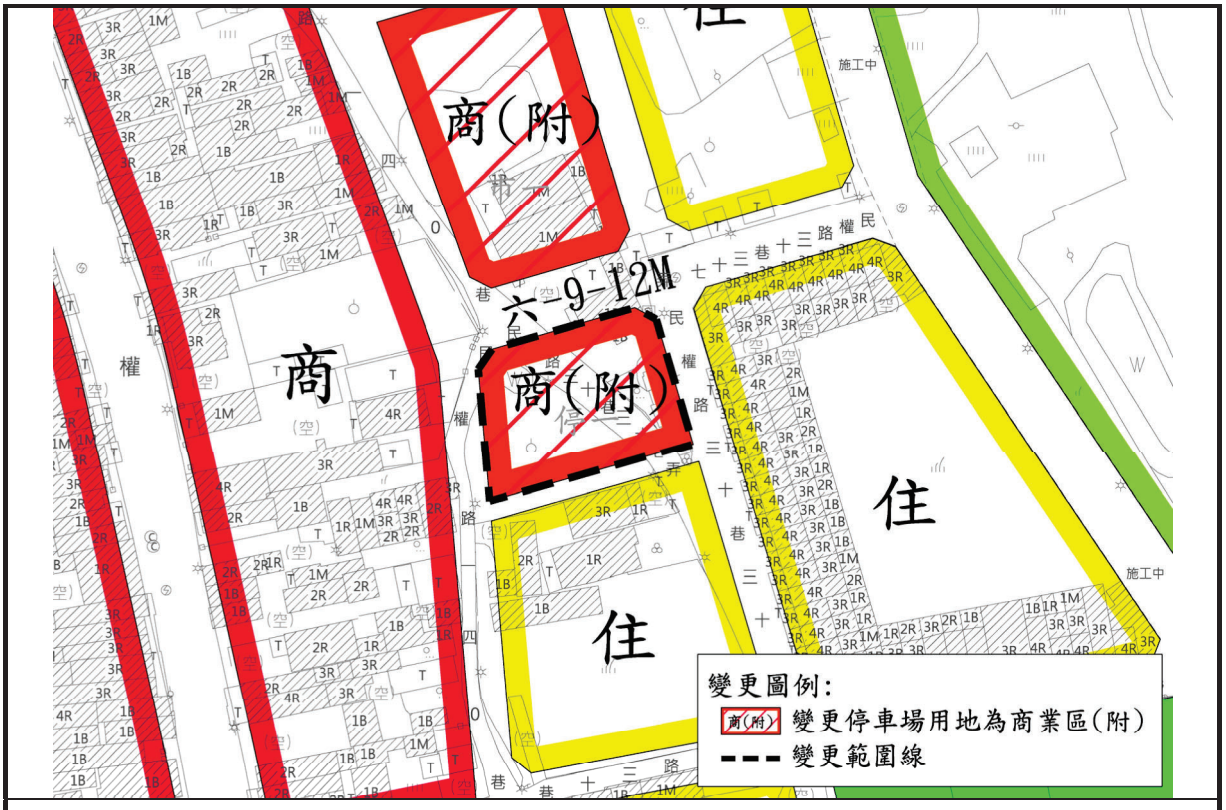


圖 5-3：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第三案變更內容示意圖

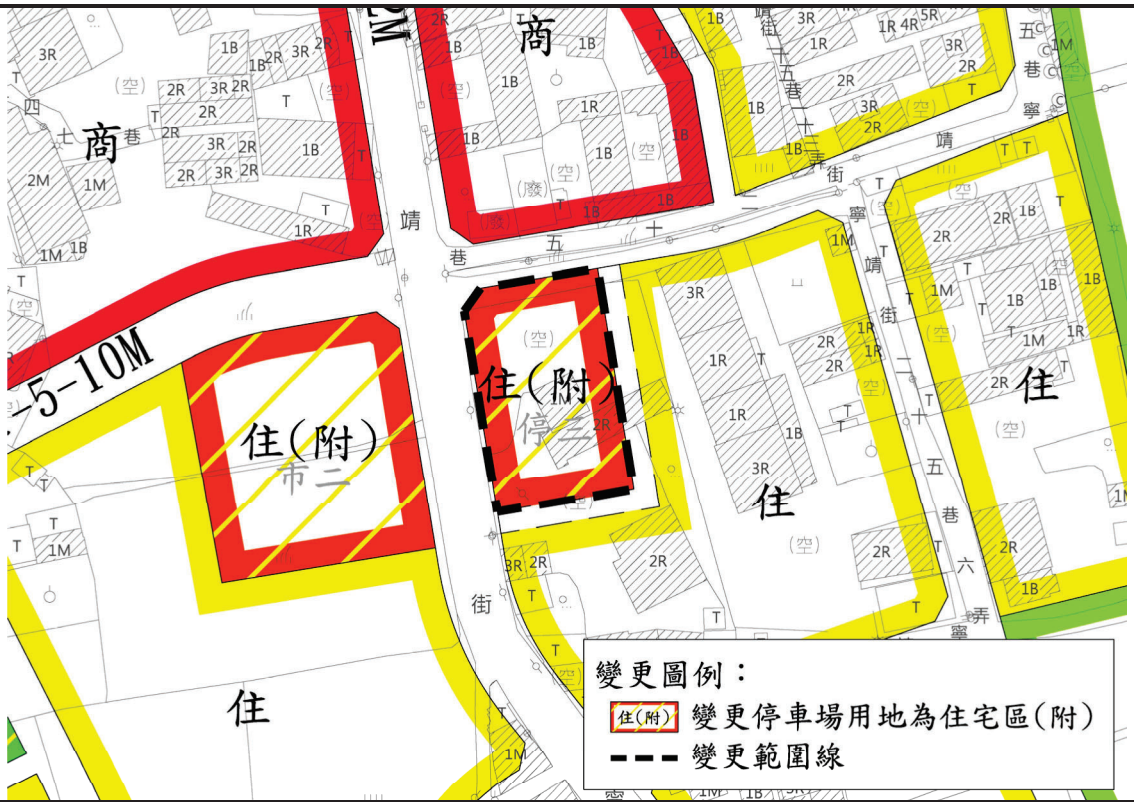


圖 5-4：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第四案變更內容示意圖

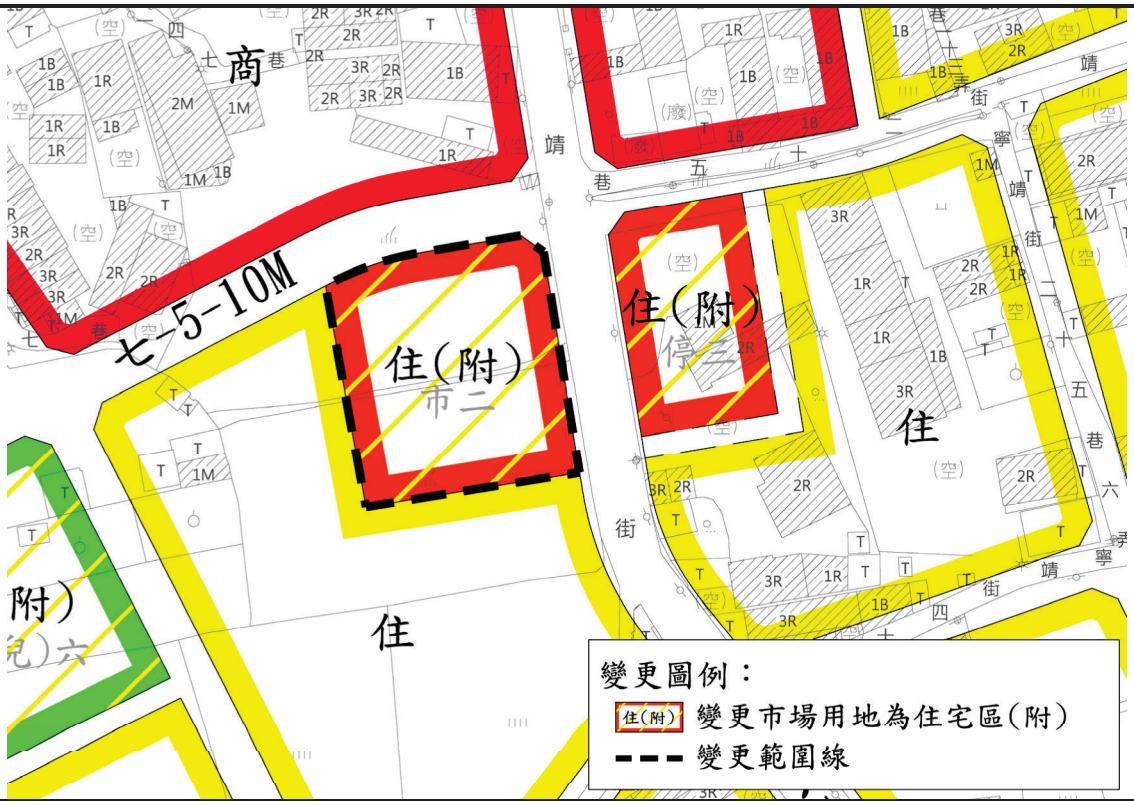


圖 5-5：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第五案變更內容示意圖

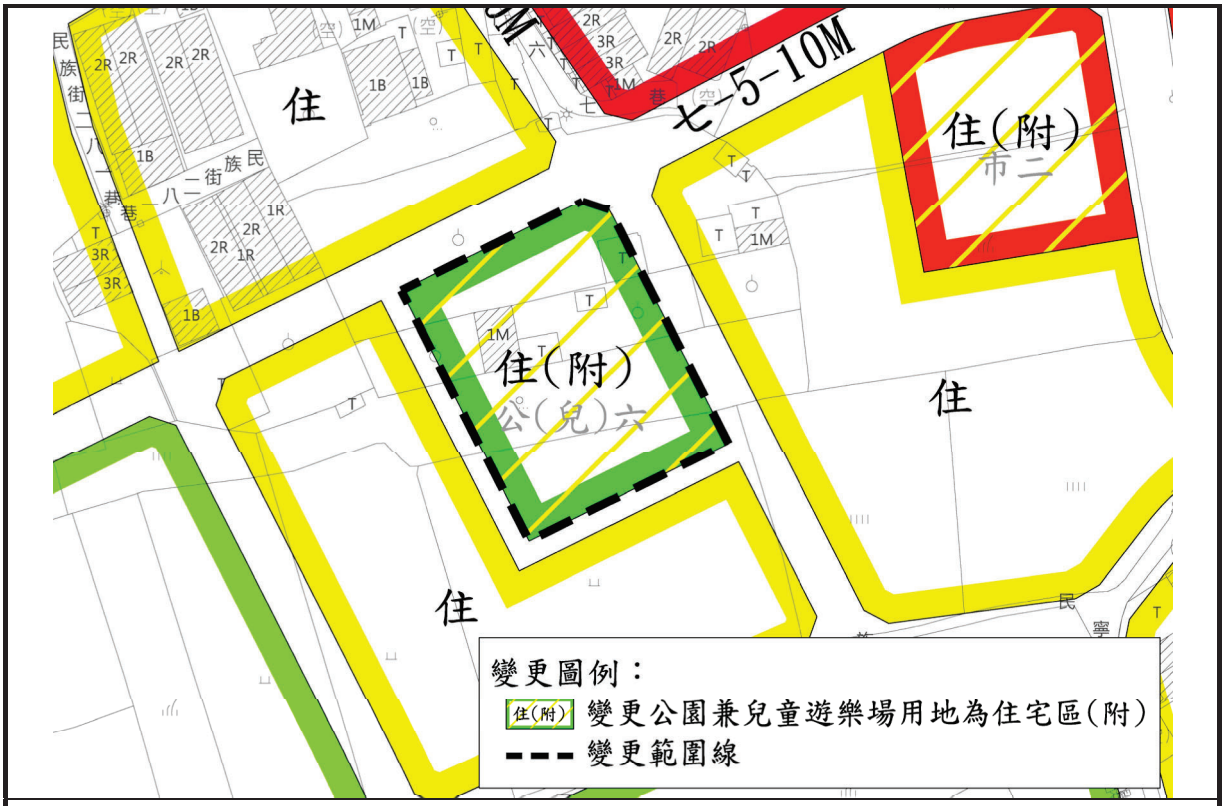


圖 5-6：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第六案變更內容示意圖

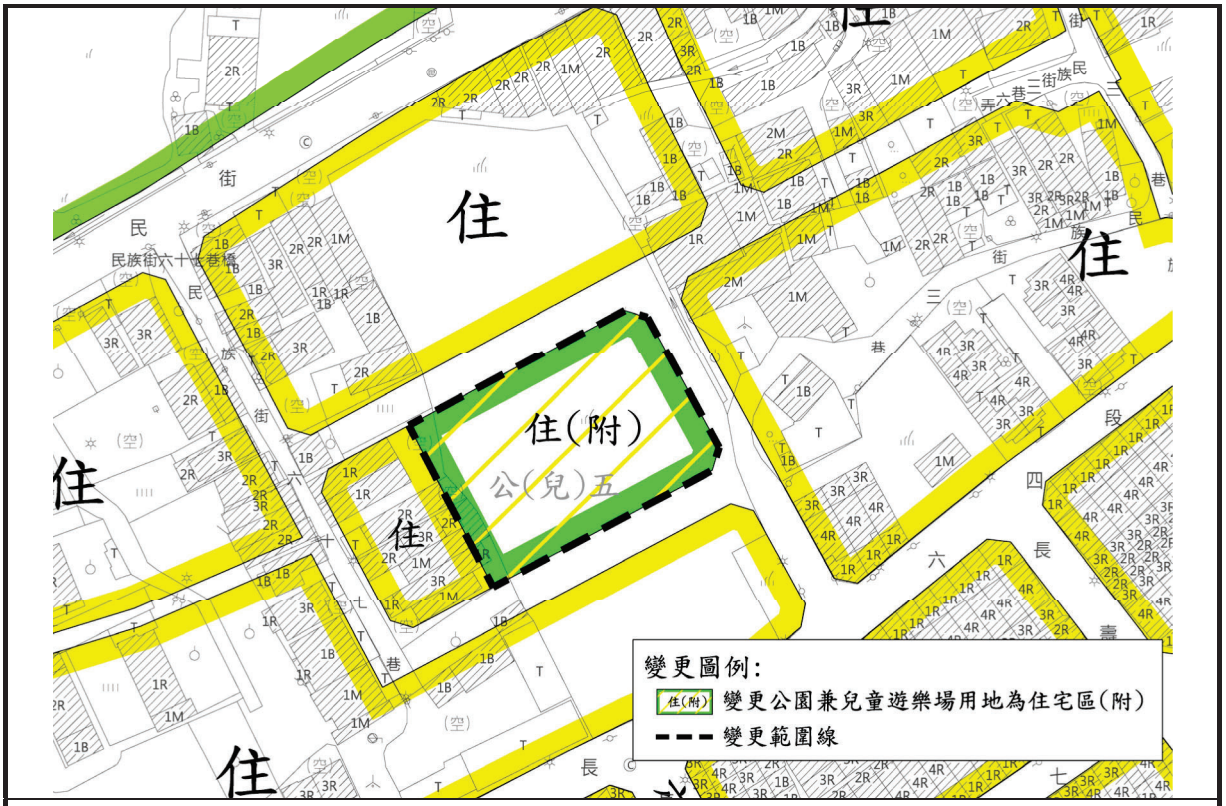


圖 5-7：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第七案變更內容示意圖



圖 5-8：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第八案變更內容示意圖

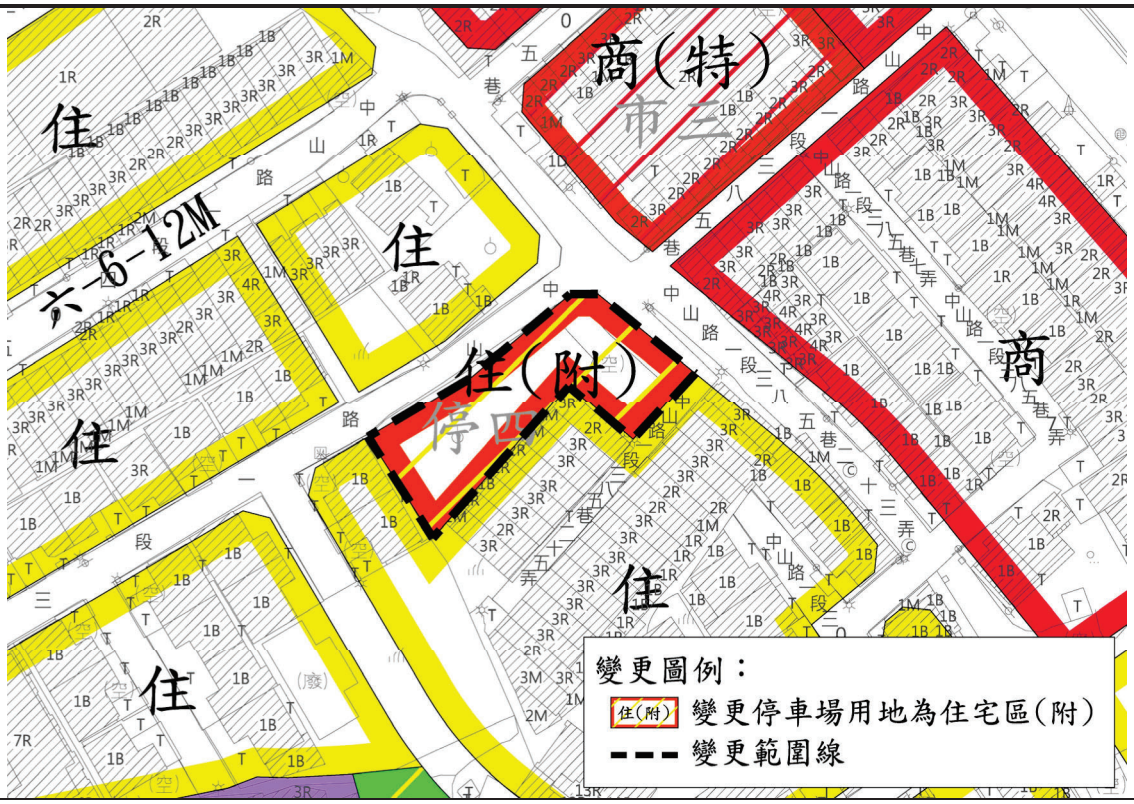


圖 5-9：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第九案變更內容示意圖

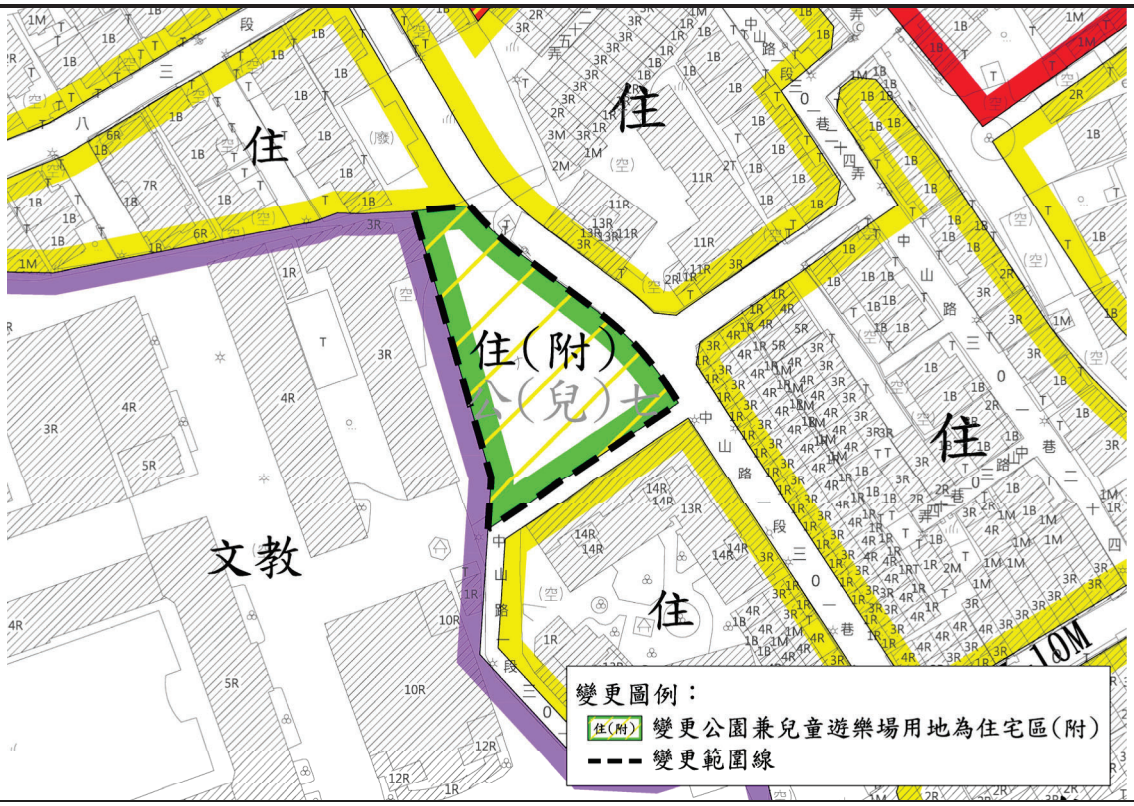


圖 5-10：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十案變更內容示意圖

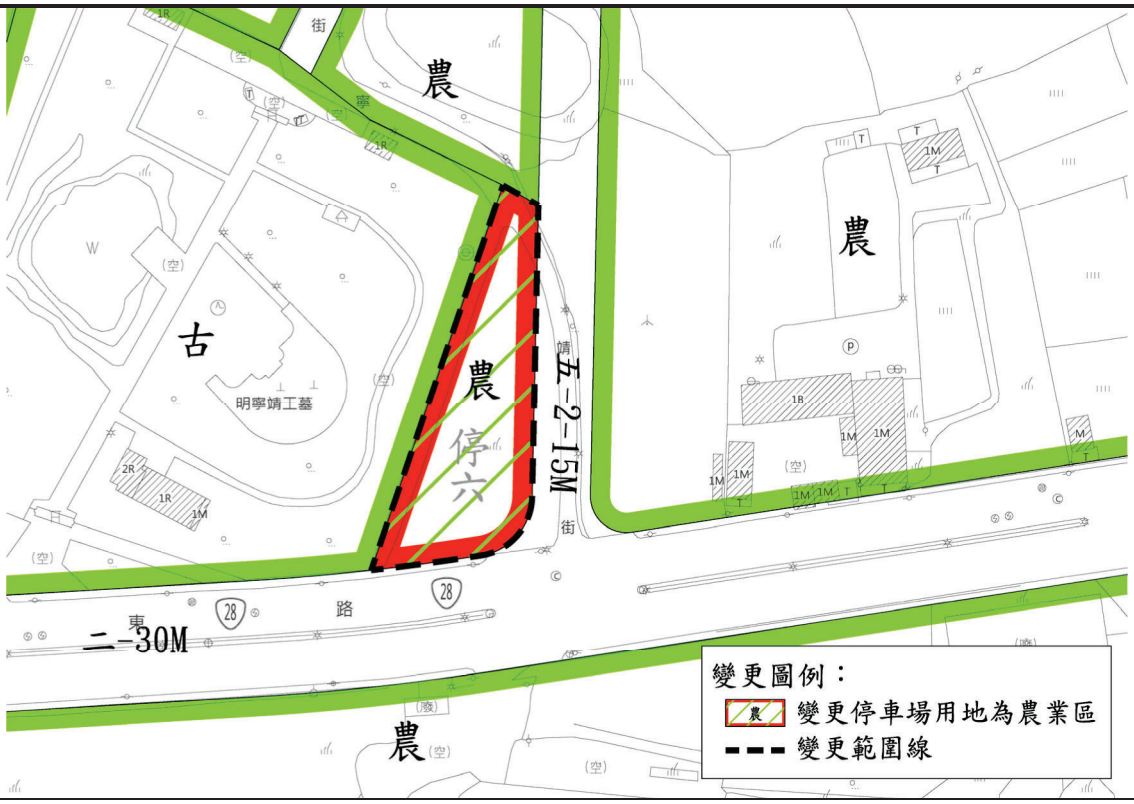


圖 5-11：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十一案變更內容示意圖

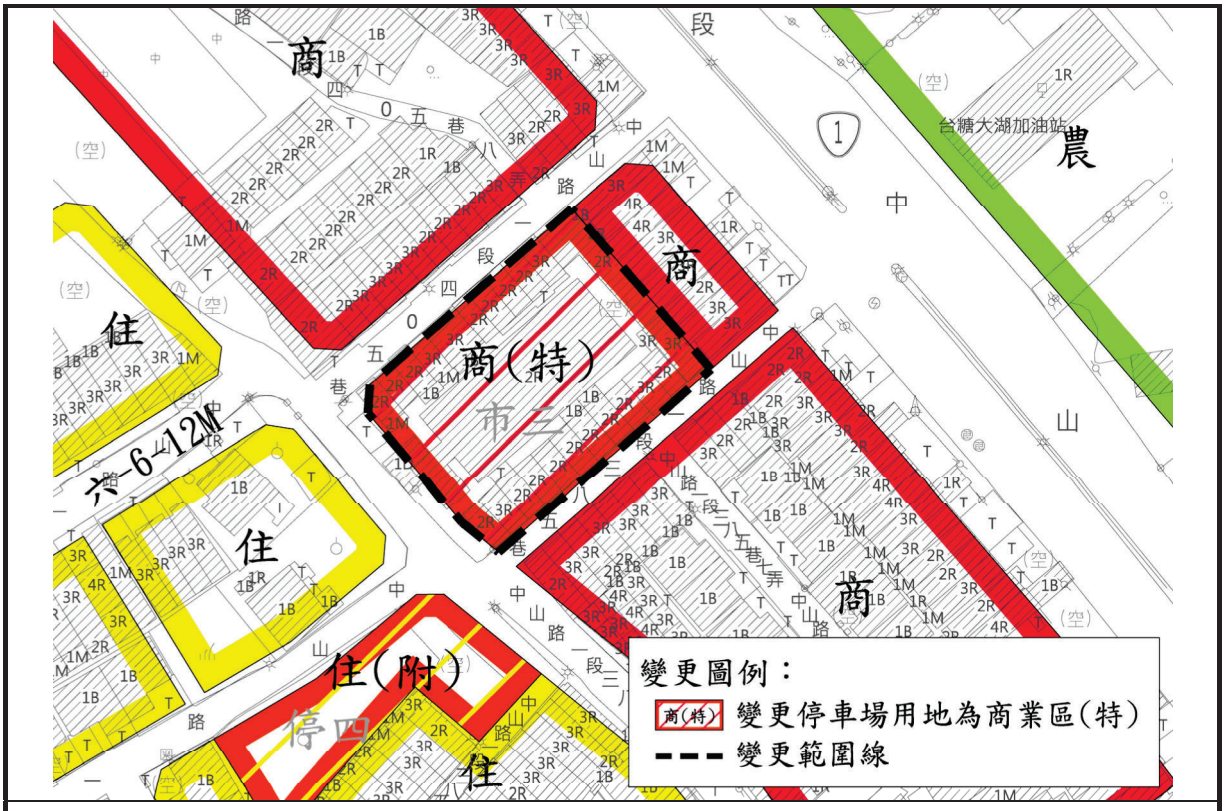


圖 5-12：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十二案變更內容示意圖

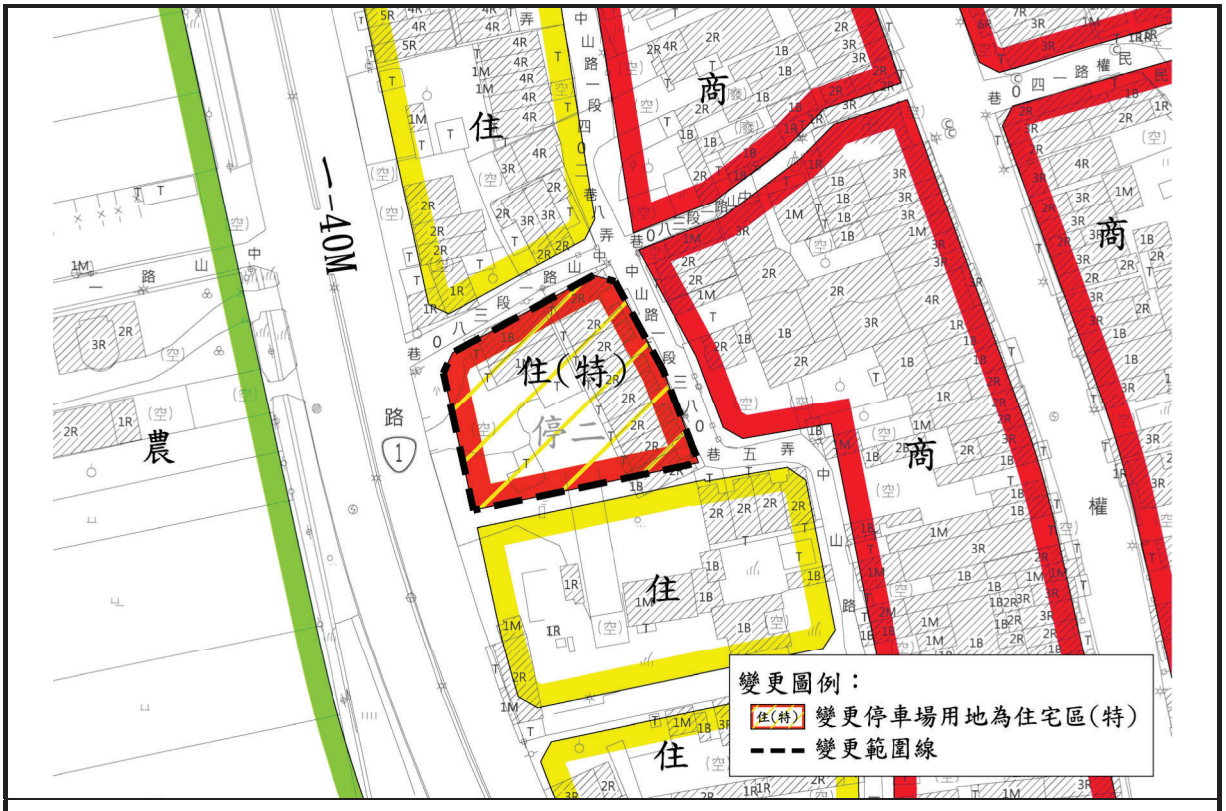


圖 5-13：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十三案變更內容示意圖

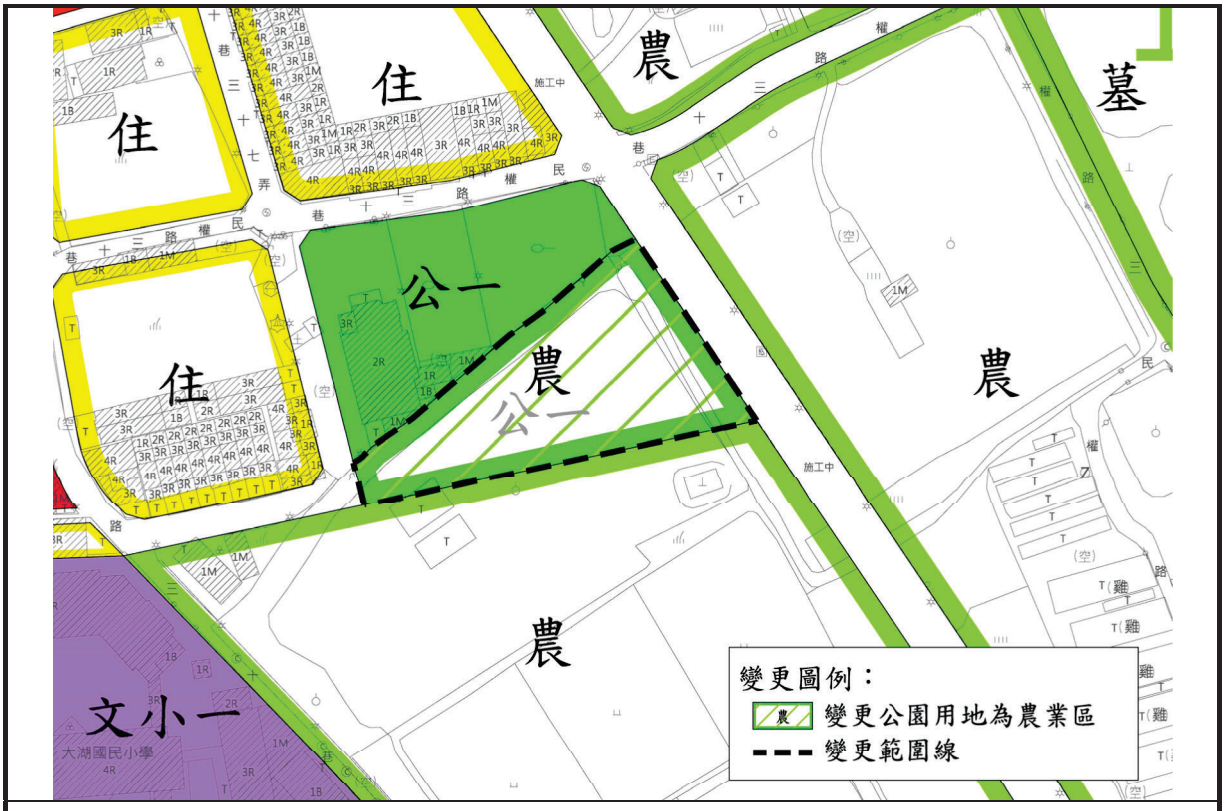


圖 5-14：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十四案變更內容示意圖

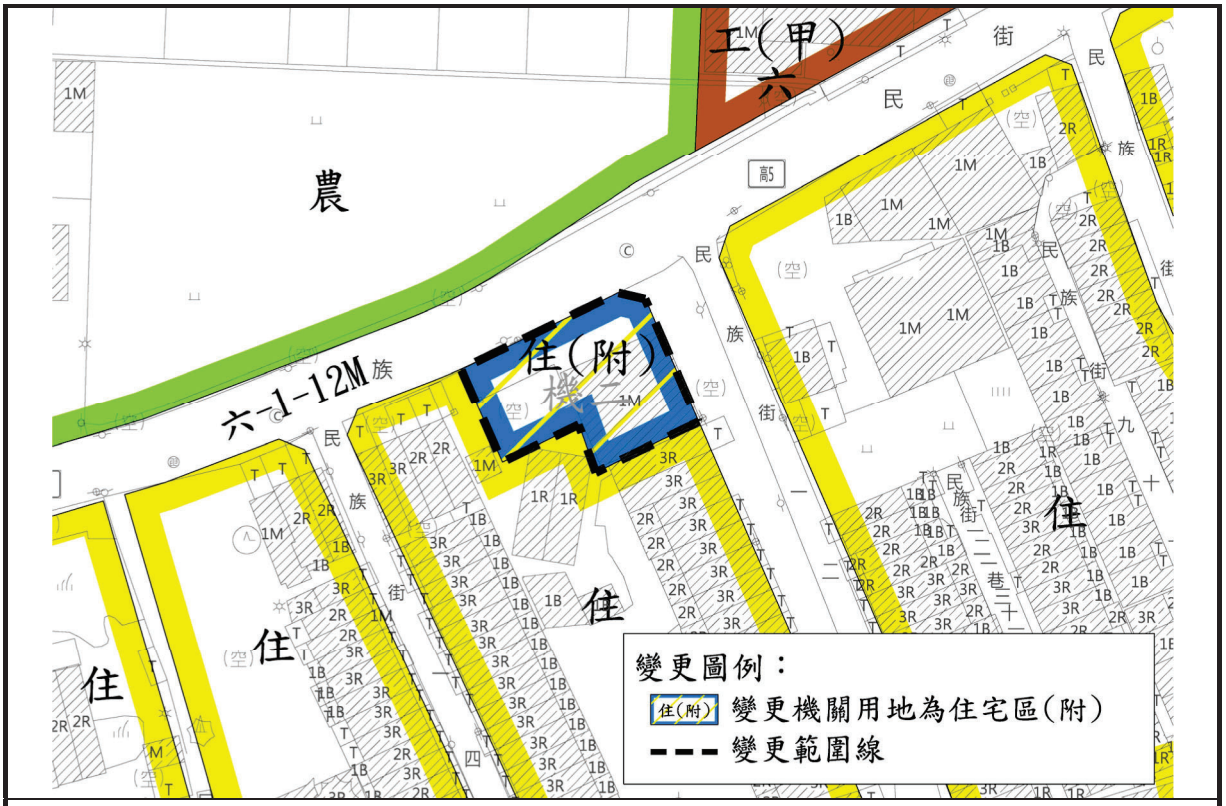


圖 5-15：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十五案變更內容示意圖

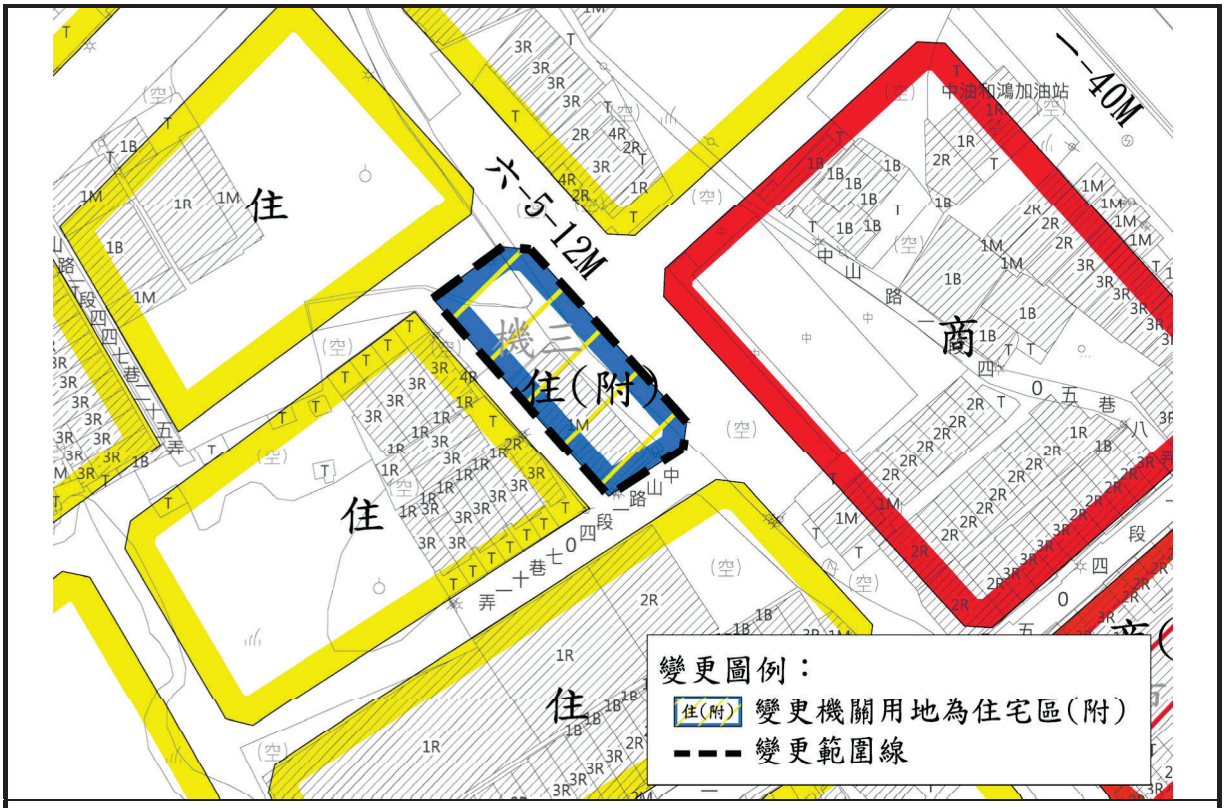


圖 5-16：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十六案變更內容示意圖

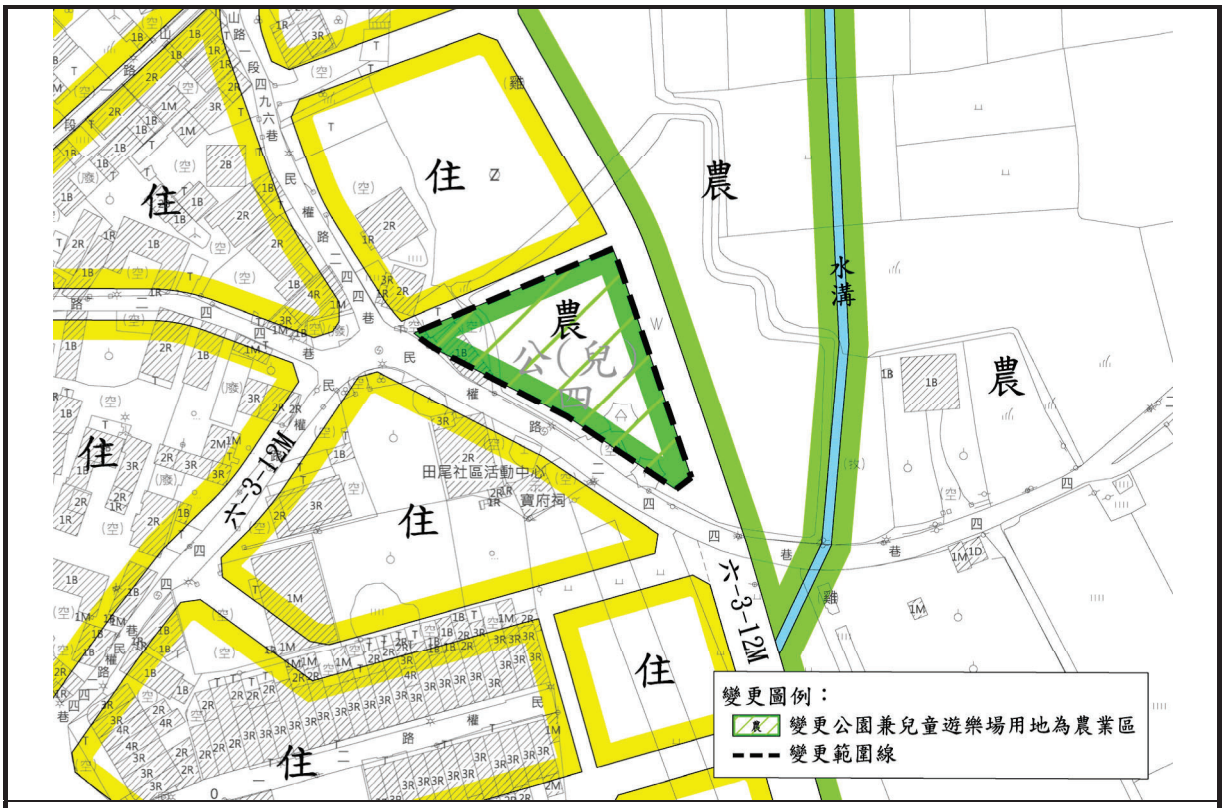


圖 5-17：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十七案變更內容示意圖

第六章　檢討後計畫

第一節　檢討後實質計畫

一、 計畫年期與人口

計畫年期為民國 125 年，目標年計畫人口數 12,500 人。

一、 土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 1.887 公頃、商業區面積增加 0.636 公頃、農業區面積增加 0.546 公頃，其餘分區面積皆未增減。變更後土地使用計畫面積詳表 6-2 所示。

二、 公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少 3.069 公頃，其中以公園用地減少 1.267 公頃最多；道路用地因配合公共設施變更為建築用地後出入通行需要而增設，面積共增加 0.118 公頃。檢討後公共設施用地面積為 71.415 公頃，約佔計畫區總面積 11.58%。變更後公共設施明細詳表 6-3 所示。

通盤檢討後國小面積為 3.258 公頃、文中用地面積為 2.489 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 5.704 公頃，雖較通盤檢討前減少 1.662 公頃，惟可藉由跨區整體開發增加實際取得面積，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。

三、 土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制依循「變更湖內(大湖地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」書列要點管制。

表 6-1：變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施用地增減情形一覽表

用地類別	檢討變更情形		檢討增設	面積增減（公頃）
	完整變更	部份變更		
機關用地	機二、機三			-0.173
公園用地	公二	公一		-1.453
公(兒)用地	公(兒)四、公(兒)五、公(兒)六、公(兒)七			-0.611
市場用地	市一、市二、市三			-0.571
停車場用地	停一、停二、停三、停四、停六			-0.741
合計				-3.549

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-2：變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後土地使用計畫面積表

項目		計畫面積（公頃）	增減面積（公頃）	通盤檢討後面積(公頃)	佔計畫面積比例(1)(%)	佔都市發展用地比例(2)(%)
土地使用分區	住宅區	61.392	2.295	63.687	10.33	32.44
	商業區	7.680	0.522	8.202	1.33	4.18
	工業區	37.544		37.544	6.09	19.12
	宗教專用區	1.487		1.487	0.24	0.76
	古蹟保存區	1.832		1.832	0.30	0.93
	文教區	12.222		12.222	1.98	6.23
	加油站專用區	0.401		0.401	0.07	0.20
	農業區	404.781	0.732	405.513	65.76	-
	河川區	14.805		14.805	2.40	-
	河川區兼供道路使用	0.028		0.028	0.00	-
	小計	542.172	3.549	545.721	88.50	63.87
公共設施用地	公園用地	1.899	-1.453	0.446	0.07	0.23
	公園用地兼兒童遊樂場用地	1.400	-0.611	0.789	0.13	0.40
	廣場兼停車場用地	0.158		0.158	0.03	0.08
	綠地用地	3.909		3.909	0.63	1.99
	學校用地	5.747		5.747	0.93	2.93
	市場用地	0.571	-0.571	0.000	0.00	0.00
	停車場用地	0.852	-0.741	0.111	0.02	0.06
	機關用地	3.716	-0.173	3.543	0.57	1.80
	自來水事業用地	0.197		0.197	0.03	0.10
	水溝用地	0.258		0.258	0.04	0.13
	墓地	2.996		2.996	0.49	1.53
	鐵路用地	2.266		2.266	0.37	1.15
	人行步道用地	0.123		0.123	0.02	0.06
	道路用地	50.392		50.392	8.17	25.67
	小計	74.484	-3.549	70.935	11.50	36.13
合計(1)		616.656	0.000	616.656	100.00	--
合計(2)		197.042	-0.732	196.310	--	100.00

註：1.合計(2)為都市發展用地面積，不含農業區、河川區、河川區兼供道路使用之面積。
2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

表 6-3：變更後湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一	0.304	位於國小一南側	現為高雄市政府警察局湖內分局
	機四	3.195	位於文小二南側	現為軍事機關
	機六	0.044	位於公(兒)三西側	現為高雄市湖內區湖東里社區活動中心
	小計	3.543		
文小用地	文小一	1.273	位於機一北側	現為高雄市湖內區大湖國民小學
	文小二	1.985	位於公(兒)八南側	位於市地重劃範圍內
	小計	3.258		
文中用地	文中	2.489	位於墓地南側	
公園用地	公一	0.310	位於「文小一」東側	
	公三	0.173	位於「文小二」東側	
	公四	0.148	位於「宗專六」東側	
	小計	0.631		
鄰里公園兼兒童游樂場用地	公(兒)三	0.200	位於機六東側	
	公(兒)八	0.200	位於文小二北側	位於市地重劃範圍內
	公(兒)九	0.204	位於文小二東側	位於市地重劃範圍內
	小計	0.604		
綠地(帶)	綠一	0.048	位於公(兒)四北側	
	綠二	0.059	位於工七北側	
	綠三	0.091	位於工七南側	
	綠四	0.042	位於自來水用地南側	
	綠五	3.515	位於停六南側	
	綠六	0.154	位於公(兒)三南側	
	小計	3.909		
停車場用地	停五	0.111	位於市四西側	位於市地重劃範圍內
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.158	位於墓地南側	
自來水事業用地	水	0.197	位於公(兒)三東側	
水溝用地	溝	0.258		
墓地用地	墓	2.996	位於文小一東側	
鐵路用地	鐵	2.266	位於文中東側	
人行步道用地		0.123		
道路用地		50.392		
合計		70.935		

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、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 6-4 所示。

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

表 6-4：實施進度及經費表

公共設施用地	面積（公頃）	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦單位	經費來源	實施進度
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其他	土地補償費	地上物補償費	工程費	合計			
機四	3.195	–	–	–	✓	–	–	–	–	–	高雄市政府、地關重會或機需劃	編列年度預算	至125年
文小一	1.273	✓	–	–	–	–	67	27.56	3,198	3,292			
文小二	1.985	–	✓市地重劃	–	–	–	–	–	–	–			
文中	2.489	✓	–	–	–	–	5,380	53.63	6,223	11,656			
公四	0.148	–	–	–	–	✓自行捐贈	–	–	–	–			
公(兒)八	0.200	–	✓市地重劃	–	–	–	–	–	–	–			
公(兒)九	0.204		✓市地重劃	–	–	–	–	–	–	–			

註：1.表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。
2.表內取得方式為其他(租用)者，主辦單位亦得視實際需要改以一般徵收方式辦理。
3.表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。
4.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。
5.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。