

變更鳥松（仁美地區）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 109 年 5 月

變更鳥松（仁美地區）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	變更烏松（仁美地區）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	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 日聯合報及臺灣導報周知。	
	公開展覽	民國 108 年 4 月 10 日起至 108 年 5 月 17 日止，公告公開展覽三十天，並刊登於民國 108 年 4 月 10 至 12 日自由時報及臺灣導報周知。	
	公開說明會	民國 108 年 4 月 24 日上午 10 時本市烏松區公所 3 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、本市都市計畫委員會 108 年 9 月 6 日第 77 次會議、本市都市計畫委員會 108 年 12 月 27 日第 80 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..... 1-02
- 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..... 3-05
- 第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理..... 3-13

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..... 4-05
- 第四節 公共設施用地檢討分析..... 4-12

第五章 實質計畫

- 第一節 變更內容..... 5-01
- 第二節 檢討後都市計畫內容..... 5-18
- 第三節 實施進度及經費..... 5-23

附錄一 高雄市都市計畫委員會 108 年 07 月 26 日第 76 次會議
紀錄

附錄二 高雄市都市計畫委員會 108 年 09 月 06 日第 77 次會議
紀錄

附錄三 高雄市都市計畫委員會 108 年 12 月 27 日第 80 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	2-04
圖 2-2-2	附帶條件位置示意圖	2-06
圖 3-1-1	現行公共設施用地分布示意圖	3-04
圖 3-2-1	現行公共設施用地土地權屬示意圖	3-10
圖 3-2-2	現行公共設施用地取得情形示意圖	3-11
圖 3-2-2	現行公共設施用地開闢情形示意圖	3-12
圖 4-1-1	鳥松（仁美地區）都市計畫區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 5-1-1	變更位置示意圖	5-11
圖 5-1-2	變更編號 2 變更內容示意圖（公（兒）十用地）	5-12
圖 5-1-3	變更編號 3 變更內容示意圖（公（兒）三用地）	5-12
圖 5-1-4	變更編號 4 變更內容示意圖（公十一用地）	5-13
圖 5-1-5	變更編號 5 變更內容示意圖（機五用地）	5-13
圖 5-1-6	變更編號 6 變更內容示意圖（廣（停）三用地）	5-14
圖 5-1-7	變更編號 7 變更內容示意圖（廣（停）五）用地（部分）	5-14
圖 5-1-8	變更編號 8 變更內容示意圖（市二用地）	5-15
圖 5-1-9	變更編號 9 變更內容示意圖（市三用地）	5-15
圖 5-1-10	變更編號 10 變更內容示意圖（機六用地（部分））	5-16
圖 5-1-11	變更編號 11 變更內容示意圖（廣（停）六用地（部分））	5-16
圖 5-1-12	變更編號 12 變更內容示意圖（自一用地）	5-17
圖 5-1-13	變更編號 13 變更內容示意圖（滯洪池用地）	5-17

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	3-05
表 3-3-1	公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表	3-13
表 4-1-1	烏松區與本計畫區近 10 年人口統計表(97 年-108 年)	4-01
表 4-1-2	烏松(仁美地區)都市計畫人口推估分析表	4-03
表 4-4-1	公共設施用地檢討表	4-12
表 5-1-1	變更內容綜理表	5-01
表 5-2-1	公共設施用地面積增減情形表	5-19
表 5-2-2	檢討後土地使用計畫面積表	5-20
表 5-2-3	檢討後公共設施明細表	5-21
表 5-3-1	實施進度及經費表	5-23

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，進而影響地主權益。

為解決公共設施保留地問題，本府於 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」及高雄市都市計畫委員會 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」等方針，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

烏松（仁美地區）都市計畫區位於高雄市烏松區東側，計畫範圍東以烏松區行政界線及北平路 51 巷東側約 50 公尺處為界，西與澄清湖特定區計畫區及鳳山都市計畫區界線相接，南與大坪頂以東地區都市計畫區界線相接，北至觀音禪寺西北側山區，包括仁美、華美二里之全部及埝埔、大竹二里之部分，計畫面積 720.3580 公頃，其位置詳圖 1-3-1 所示。



第二章 現行都市計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

烏松（仁美地區）都市計畫於民國 76 年發布實施至今共辦理二次通盤檢討，期間辦理電信用地專案通盤檢討及其他個案變更，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	烏松鄉(仁美地區)都市計畫案	府建都字第 94191 號	76.09.08
2	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為機關用地)案	府建都字第 38226 號	80.04.17
3	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為變電所用地)案	府建都字第 66713 號	86.04.28
4	變更烏松(仁美地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字第 79048 號	90.05.18
5	變更烏松(仁美地區)都市計畫「機二」機關用地用途(指定供活動中心使用)案	府建都字第 0940083965 號	94.05.12
6	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為河川區)案	府建都字第 0960076912 號	96.04.30
7	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為水利用地)案	府建都字第 0960286590 號	97.01.02
8	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區及機關用地為河川區，部分農業區為機關用地)案	府建都字第 0970135625 號	97.06.20
9	變更烏松(仁美地區)都市計畫(配合鳳山圳排水系統改善工程)案	府建都字第 0990075664 號	99.03.29
10	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為河道用地、部分道路用地為道路用地兼供排水使用)(配合曹公新圳第二、三期改善工程)案	府建都字第 0990079826 號	99.04.01
11	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為滯洪池用地)(配合鳳山溪排水壅堵支線計畫)案	府建都字第 09900308483 號	99.11.19
12	變更烏松(仁美地區)都市計畫(部分農業區為滯洪池用地)(配合鳳山圳滯洪池工程)案	高市府四維都發規字第 1000066755 號	100.06.24
13	變更烏松(仁美地區)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	高市府四維都發規字第 1000127066 號	100.11.17
14	變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	高市府都發規字第 10200674701 號	102.02.19
15	變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	高市府都發規字第 10330218401 號	104.08.10
16	變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)案	高市府都發規字第 10332325902 號	104.10.01
17	變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第四階段)案	高市府都發規字第 10831373202 號	108.05.01

資料來源：本計畫整理。統計時間：109 年 2 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 22,000 人。

三、土地使用計畫

劃設住宅區(含住一、住二)、商業區、甲種工業區、乙種工業區(含零星工業區)、保存區、宗教專用區、宗祠專用區、保護區、農業區、河川區、納骨塔專用區、電信專用區、停車場專用區、倉儲專用區等土地使用分區，面積共計 610.9858 公頃，如表 2-2-1 所示。

四、公共設施計畫

劃設機關用地 9 處、國小用地 1 處、文中小用地 1 處、公園用地(含兒童遊樂場) 17 處、綠地(帶)、廣場用地 3 處、廣場兼停車場用地 11 處、停車場用地 4 處、零售市場用地 2 處、公墓用地 2 處、道路用地(含人行步道)、道路兼供排水用地 2 處、排水溝用地、變電所用地 2 處、自來水事業用地 2 處、滯洪池用地 2 處、水利用地、河道用地等公共設施用地，面積共計 109.3722 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)	估計計畫面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區(含住一、住二)	94.4791	13.12
	商業區	4.3595	0.61
	甲種工業區	0.2123	0.03
	乙種工業區(含零星工業區)	34.3477	4.77
	保存區	2.5921	0.36
	宗教專用區	2.9155	0.40
	宗祠專用區	0.1188	0.02
	保護區	161.1529	22.37
	農業區	303.3022	42.10
	河川區	5.1764	0.72
	納骨塔專用區	1.6366	0.23
	電信專用區	0.1983	0.03
	停車場專用區	0.2165	0.03
	倉儲專用區	0.2779	0.04
	小計	610.9858	84.82
公共 設施 用地	機關用地	4.0035	0.56
	國小用地	2.3400	0.32

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)	估計畫面積比例 (%)
公共設施用地	文中小用地	2.0600	0.29
	公園用地(含兒童遊樂場)	7.9237	1.10
	綠地(帶)	0.7826	0.11
	廣場用地	0.2285	0.03
	廣場兼停車場用地	1.7673	0.25
	停車場用地	1.3768	0.19
	零售市場用地	0.3301	0.05
	公墓用地	22.6763	3.15
	道路用地(含人行步道)	55.6285	7.72
	道路用地兼供排水使用	0.0350	0.005
	排水溝用地	1.7014	0.24
	變電所用地	0.7293	0.10
	自來水事業用地	0.0617	0.01
	滯洪池用地	7.1291	0.99
	水利用地	0.0114	0.002
	河道用地	0.5876	0.08
	小計	109.3722	15.18
合計		720.3580	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

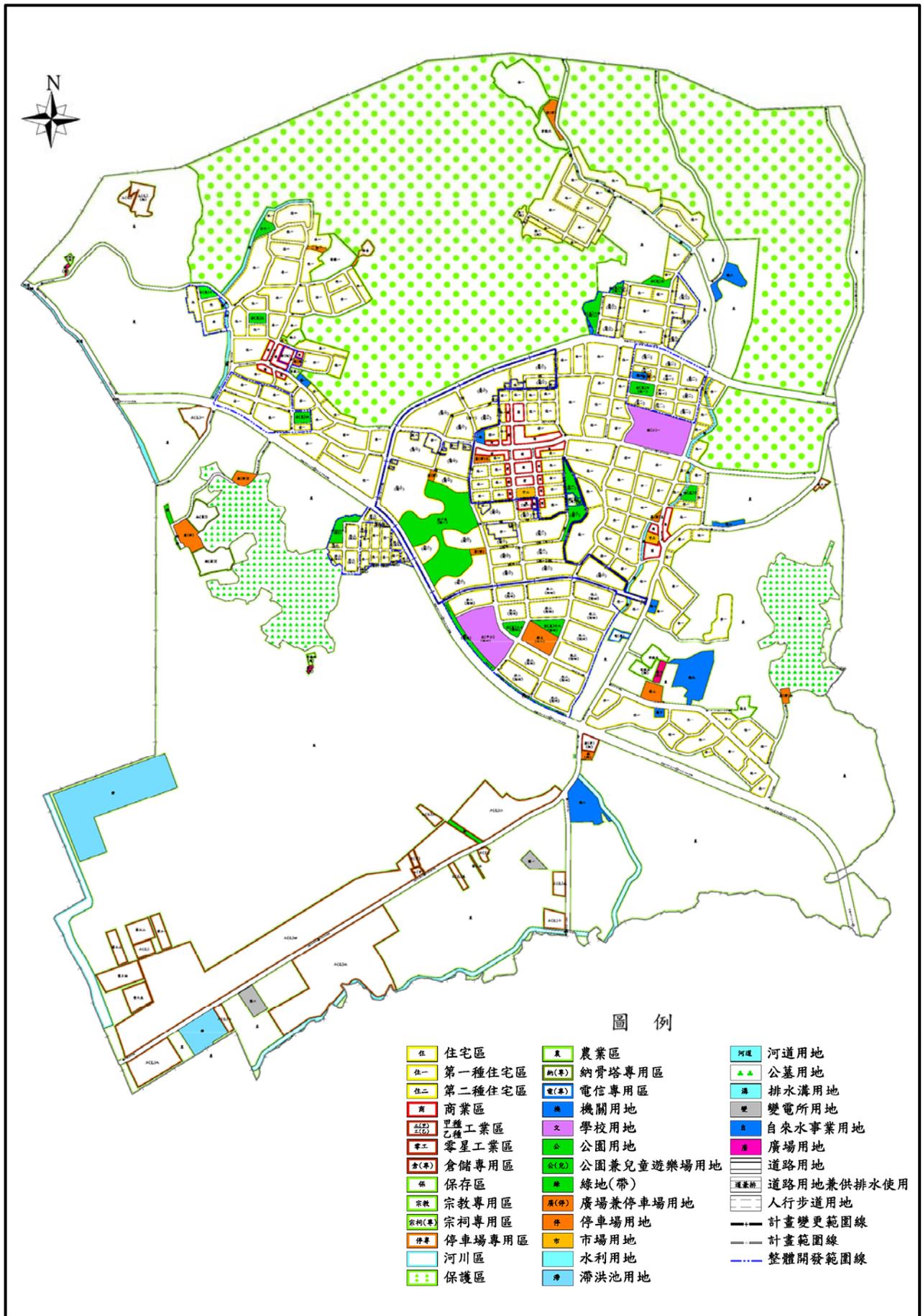


圖 2-2-1 現行都市計畫土地使用分區示意圖

五、現行計畫附帶條件之規定

經查烏松（仁美地區）都市計畫歷次檢討變更案，本計畫有 8 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	76 年烏松鄉（仁美地區）都市計畫	—	住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、道路用地	—	以市地重劃方式開闢	未開闢
2	76 年烏松鄉（仁美地區）都市計畫	—	住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、道路用地	—	以市地重劃方式開闢	已開闢
3	76 年烏松鄉（仁美地區）都市計畫	—	住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、道路用地	—	以市地重劃方式開闢或由其範圍內之土地所有權人無償提供該範圍內之公共設施用地	已開闢
4	76 年烏松鄉（仁美地區）都市計畫 108 年變更烏松鄉（仁美地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案	—	住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、道路用地	—	以市地重劃方式開闢	未開闢
5	90 年變更烏松鄉（仁美地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案	2	農業區	住宅區、國小場用地、停車場兼兒童遊樂場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、道路用地	以區段徵收方式開闢	已開闢
6	76 年烏松鄉（仁美地區）都市計畫	—	住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、道路用地	—	土地所有權人應無償提供該範圍內之公共設施用地	已開闢
7	76 年烏松鄉（仁美地區）都市計畫	—		—	以市地重劃方式開闢	已開闢

表 2-2-2 現行計畫附帶條件地區綜整表 (續)

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
8	76 年 烏松鄉 (仁美地 區) 都市 計畫	—	住宅區、機關用 地、鄰里公園兼 兒童遊樂場停車 地、廣場兼道路 用地	—	以市地重劃方式開 闢或由其範圍內之 土地所有權人無償 提供該範圍內之公 共設施用地	已開闢

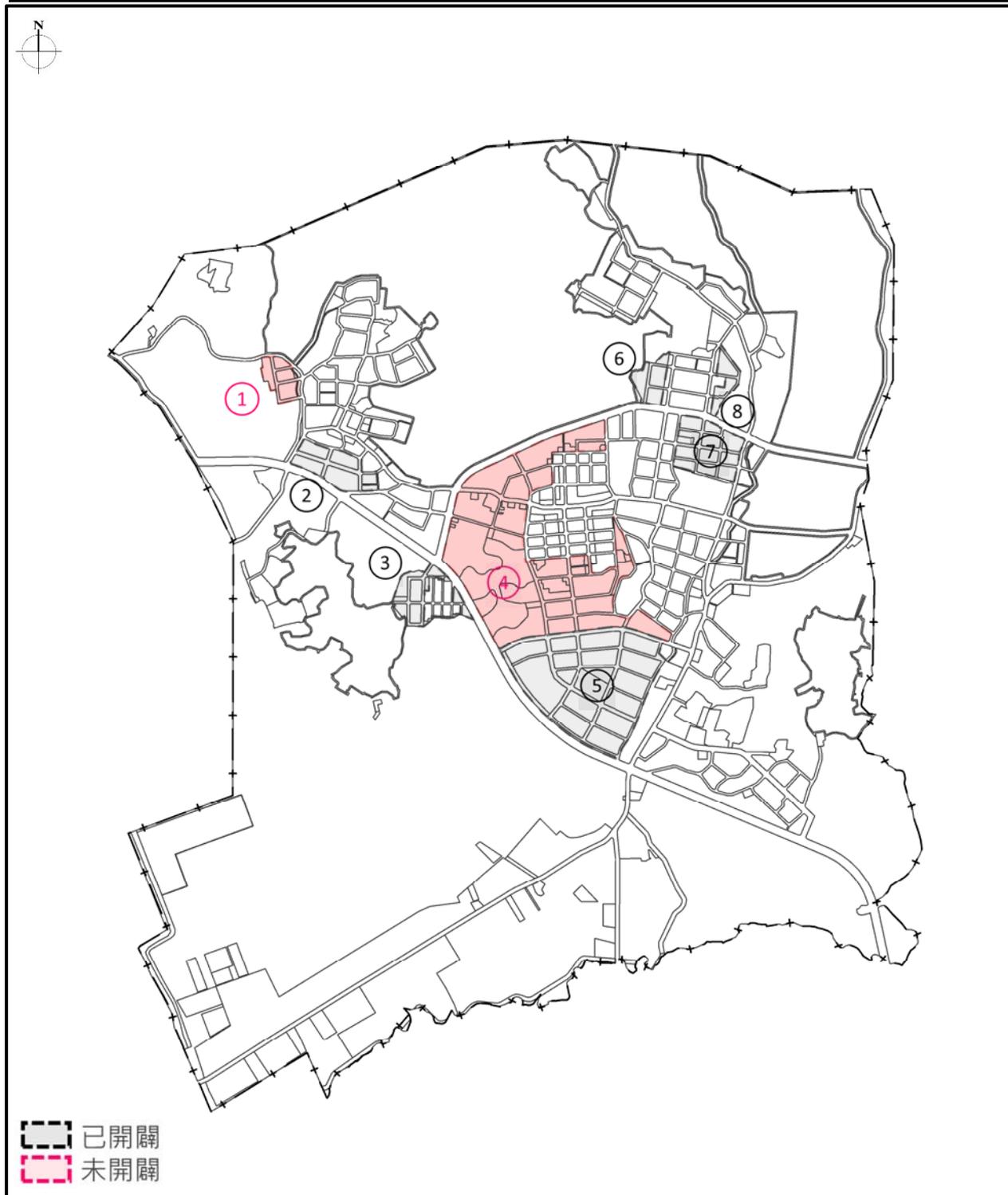


圖 2-2-2 附帶條件位置示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 公共設施用地劃設情形

本計畫區分別劃設機關用地、國小用地、文中小用地、公園用地（含兒童遊樂場）、綠地（帶）、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、零售市場用地、公墓用地、道路用地（含人行步道）、道路兼供排水用地、排水溝用地、變電所用地、自來水事業用地、滯洪池用地、水利用地、河道用地等 18 項公共設施用地，面積合計為 109.3722 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 55.62 公頃最多，約佔全部公共設施用地面積比例 50.77%；其次為公墓用地，約佔全部公共設施用地面積比例 20.70%。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）	佔公設總面積比例（%）
機關用地	機一	0.0900	0.08
	機二	0.5310	0.49
	機四	0.1100	0.10
	機五	0.1100	0.10
	機六	0.1500	0.14
	機七	0.1100	0.10
	機八	1.2682	1.16
	機九	1.5343	1.40
	機十	0.1000	0.09
	小計	4.0035	3.66
	學校用地	國小一	2.3400
文中小		2.0600	1.88
小計		4.4000	4.02
公園（含兒童遊樂場）	公二	0.6403	0.59
	公（兒）三	0.2000	0.18
	公（兒）四	0.2000	0.18
	公（兒）五	0.2000	0.18
	公（兒）七	0.3200	0.29
	公（兒）十	0.2000	0.18
	公十一	0.2300	0.21
	公（兒）十二	0.1800	0.16
	公（兒）十三	0.1300	0.12
	公（兒）十四	0.4400	0.40
	公十五	4.2534	3.89

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)	佔公設總面積比例 (%)
公園 (含兒童遊樂場)	公 (兒) 十六	0.3400	0.31
	公 (兒) 十七	0.2400	0.22
	公 (兒) 十八	0.3500	0.32
	小計	7.9237	7.24
綠地 (帶)		0.7826	0.72
廣場用地	廣一	0.0299	0.03
	廣二	0.1662	0.15
	廣三	0.0324	0.03
	小計	0.2285	0.21
廣場 (兼停車場) 用地	廣 (停) 一	0.0800	0.07
	廣 (停) 二	0.2800	0.26
	廣 (停) 三	0.1100	0.10
	廣 (停) 五	0.0700	0.06
	廣 (停) 六	0.1400	0.13
	廣 (停) 八	0.0200	0.02
	廣 (停) 十	0.6138	0.56
	廣 (停) 十一	0.2832	0.26
	廣 (停)	0.1064	0.10
	廣 (停)	0.0639	0.06
	小計	1.7673	1.62
停車場用地	停一	0.0847	0.08
	停二	0.4230	0.39
	停三	0.7500	0.69
	停 (附)	0.1191	0.11
	小計	1.3768	1.26
零售市場用地	市二	0.2000	0.18
	市三	0.1300	0.12
	小計	0.3301	0.30
公墓用地		22.6763	20.73
道路用地 (含人行步道)		55.6285	50.86
道路用地兼供排水使用		0.0350	0.03
排水溝用地		1.7014	1.56
變電所用地	變一	0.2500	0.23
	變二	0.4793	0.44
	小計	0.7293	0.67
自來水事業用地	自一	0.0085	0.01
	自二	0.0532	0.05
	小計	0.0617	0.06

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)	佔公設總面積比例 (%)
滯洪池用地	滯	5.8291	5.33
	滯	1.3000	1.19
	小計	7.1291	6.52
水利用地		0.0114	0.01
河道用地		0.5876	0.54
合計		109.3722	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

第二節 公共設施用地開闢利用情形

本計畫區公共設施用地面積共劃設 109.3722 公頃，其中國有土地為 18.1875 公頃、市有土地 45.5466 公頃、國公營土地 0.7908 公頃及私有土地 44.8473 公頃；其中尚未取得之私有土地比例約計 41%，未開闢用地估計 42.85%。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)	國公營土地面積(公頃)	私有土地面積(公頃)	土地使用情形	備註
機關用地	機一	0.0900	部分開闢	完全未取得	否	0.0000	0.0000	0.0000	0.0900	埤埔里中心活動中心	第一次通檢變案機換變為教用區
	機二	0.5310	部分開闢	完全取得	否	0.0000	0.5310	0.0000	0.0000	大竹里活動中心	
	機四(附)	0.1100	未開闢	完全取得	否	0.0300	0.0800	0.0000	0.0000	空地	以市重方取得
	機五	0.1100	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.1100	住宅使用	
	機六	0.1500	部分開闢	完全未取得	是	0.1461	0.0000	0.0000	0.0039	內政部重劃區南區第二開發隊	
	機七	0.1100	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.1100	0.0000	0.0000	仁美里活動中心	
	機八	1.2682	已開闢	完全取得	否	1.2682	0.0000	0.0000	0.0000	金門防衛部駐台支勤務中心	
	機九	1.5343	已開闢	完全取得	否	0.0000	1.5343	0.0000	0.0000	老人休閒活動中心與體育設施	
	機十	0.1000	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.1000	0.0000	0.0000	仁美派出所	

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)	國公營土地面積 (公頃)	私有土地面積 (公頃)	土地使用情形	備註
學校用地	國小一	2.3400	已開闢	部分未取得	是	0.0000	2.3388	0.0000	0.0012	仁美國小	
	文中小	2.0600	未開闢	完全取得	否	0.0000	2.0600	0.0000	0.0000	鳥松區美德棒球場	以區段徵收方式取得
公園用地 (含兒童遊樂場)	公二(附)	0.6403	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.6403	樹林坡地	以市地重劃方式取得
	公(兒)三	0.2000	未開闢	完全未取得	是	0.0169	0.0000	0.0000	0.1831	住宅使用、空地	
	公(兒)四	0.2000	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.2000	0.0000	0.0000	公園兼兒童遊樂場	
	公(兒)五	0.2000	已開闢	部分未取得	是	0.1099	0.0843	0.0000	0.0058	公園兼兒童遊樂場	
	公(兒)七(附)	0.3200	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.3200	0.0000	0.0000	公園兼兒童遊樂場	以市地重劃方式取得
	公(兒)十	0.2000	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.2000	農業使用	
	公十一	0.2300	未開闢	部分未取得	是	0.0300	0.0000	0.0000	0.2000	住宅使用、溝渠	
	公(兒)十二(附)	0.1800	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.1800	商業使用	以市地重劃方式取得
	公(兒)十三(附)	0.1300	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.1300	0.0000	0.0000	公園兼兒童遊樂場	以市地重劃方式取得
	公(兒)十四(附)	0.4400	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.4400	0.0000	0.0000	華美里活動中心、公兒	以市地重劃方式取得

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)	國公營土地面積 (公頃)	私有土地面積 (公頃)	土地使用情形	備註
公園用地 (含兒童遊樂場)	公十五(附)	4.2534	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	4.2534	樹林坡地	以市地重劃方式取得
	公(兒)十六(附)	0.3400	部分開闢	完全取得	否	0.0000	0.3400	0.0000	0.0000	烏松幼兒園、空地	以市地重劃方式取得
	公(兒)十七(附)	0.2400	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.2400	0.0000	0.0000	公園兼兒童遊樂場	以市地重劃方式取得
	公(兒)十八(附)	0.3500	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.3500	0.0000	0.0000	公園兼兒童遊樂場	以市地重劃方式取得
	綠地(帶)	0.7826	部分開闢	部分未取得	是	0.0000	0.5484	0.0000	0.2342		
廣場用地	廣一(附)	0.0299	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.0299	道路使用	以附帶條件規定取得
	廣二(附)	0.1662	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.1662	道路使用	以附帶條件規定取得
	廣三(附)	0.0324	未開闢	完全取得	否	0.0000	0.0324	0.0000	0.0000	道路使用	以附帶條件規定取得
廣場(兼停車場)用地	廣(停)一(附)	0.0800	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.0800	停車使用	以附帶條件規定取得
	廣(停)二	0.2800	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.2800	0.0000	0.0000	停車場	
	廣(停)三	0.1100	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.1100	工廠使用	

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)	國公營土地面積 (公頃)	私有土地面積 (公頃)	土地使用情形	備註
廣場(兼停車場)用地	廣(停)五	0.0700	未開闢	完全未取得	是	0.0327	0.0000	0.0000	0.0373	廟宇	
	廣(停)六	0.1400	未開闢	部分未取得	是	0.0588	0.0403	0.0000	0.0409	墓地、道路、工廠	
	廣(停)八(附)	0.0200	未開闢	完全取得	否	0.0000	0.0200	0.0000	0.0000	空地	以市地重劃方式取得
	廣(停)十(附)	0.6138	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.6138	樹林	以附帶條件規定取得
	廣(停)十一(附)	0.2832	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.2832	空地	以附帶條件規定取得
	廣(停)(附一)	0.1064	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.1064	樹林	以市地重劃式取得
	廣(停)(附一)	0.0639	未開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.0639	樹林	以市地重劃式取得
停車場用地	停一(附)	0.0847	已開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.0847	停車場	以附帶條件規定取得，由圓寺興維護管理供大眾使用
	停二	0.4230	未開闢	完全取得	否	0.0000	0.4230	0.0000	0.0000	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)	國公營土地面積 (公頃)	私有土地面積 (公頃)	土地使用情形	備註
停車場用地	停三(附)	0.7500	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.7500	0.0000	0.0000	神農停車場	以市地重劃方式取得
	停(附)	0.1191	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.1191	0.0000	0.0000	停車場	以附帶條件規定取得
零售市場用地	市二	0.2000	已開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.2000	市場	
	市三	0.1300	已開闢	完全未取得	是	0.0000	0.0000	0.0000	0.1300	市場(已退場)、住宅	
公墓用地		22.6763	已開闢	部分未取得	是	6.4164	10.8575	0.0000	5.4024	墓地	
道路用地(含人行步道)		55.6285	部分開闢	部分未取得	是	9.1000	22.2005	0.0000	24.3280	道路、空地	
道路用地兼供排水使用		0.0350	已開闢	部分未取得	否	0.0300	0.0050	0.0000	0.0000	道路	
排水溝用地		1.7014	部分開闢	部分未取得	是	0.6525	0.0435	0.0000	1.0054	排水溝	
變電所用地	變一	0.2500	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.0000	0.2500	0.0000	電力設施項目	
	變二	0.4793	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.0000	0.4793	0.0000	電力設施項目	
自來水事業用地	自一	0.0085	部分開闢	部分未取得	是	0.0000	0.0000	0.0083	0.0002	自來水設施項目	
	自二	0.0532	已開闢	完全取得	否	0.0000	0.0000	0.0532	0.0000	自來水設施項目	
滯洪池用地	滯	5.8291	未開闢	部分未取得	是	0.0200	0.0600	0.0000	5.7491	農業使用	
	滯	1.3000	已開闢	完全取得	否	0.0000	1.3000	0.0000	0.0000	滯洪池	
水利用地		0.0114	已開闢	部分未取得	否	0.0029	0.0085	0.0000	0.0000	水利使用	
河道用地		0.5876	已開闢	部分未取得	是	0.2731	0.0000	0.0000	0.3145	河道	

資料來源：本計畫整理。

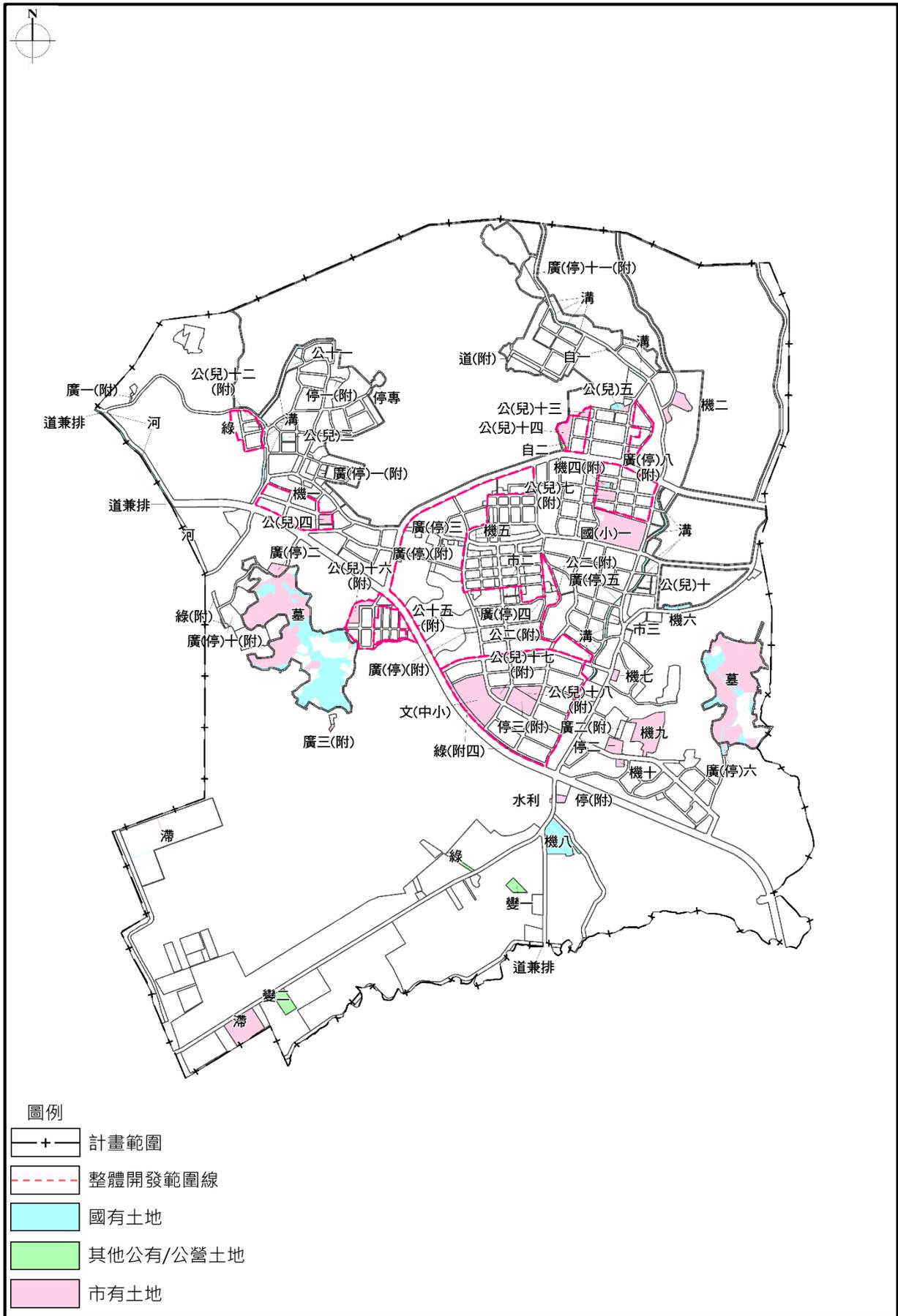


圖 3-2-1 現行公共設施用地土地權屬示意圖

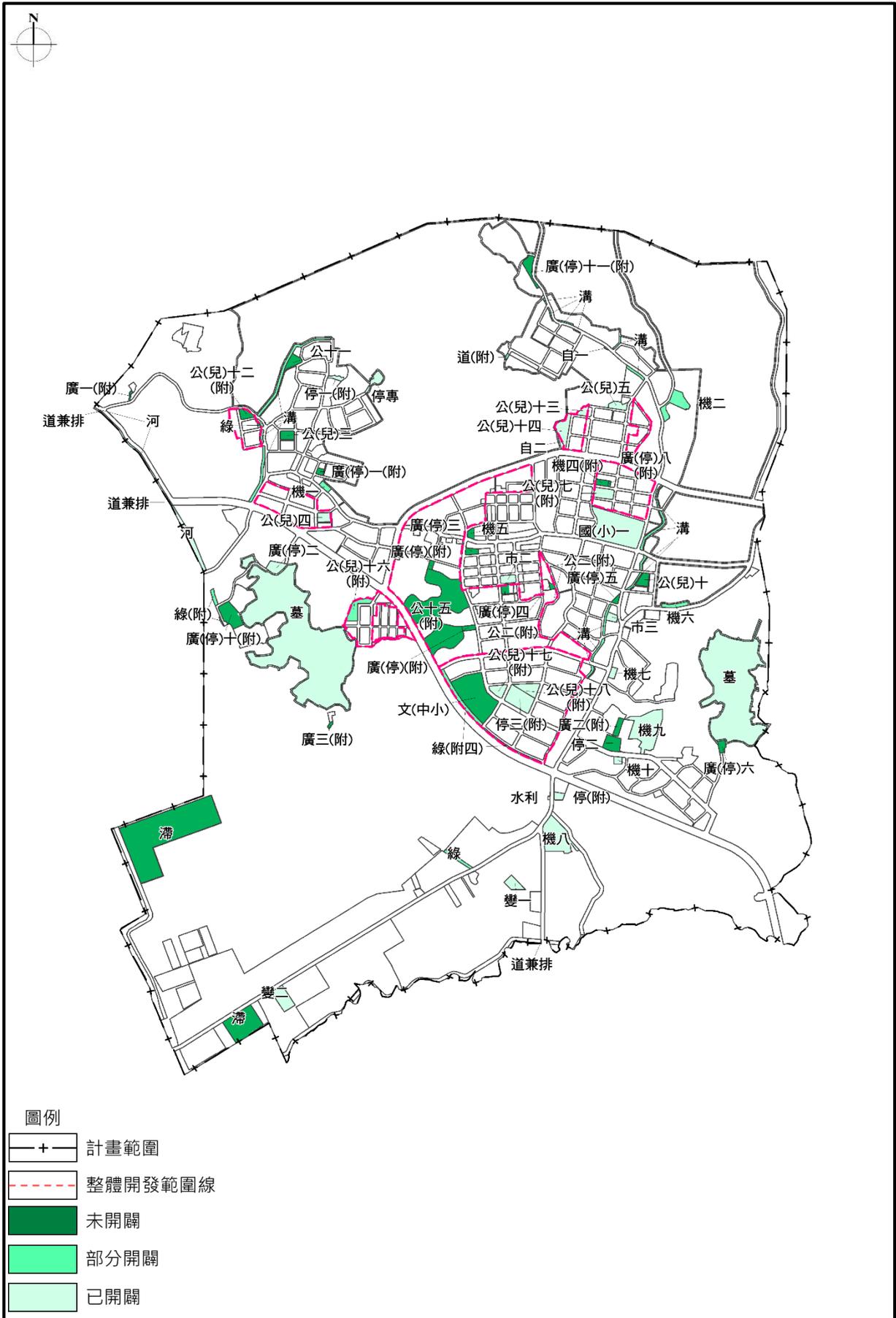


圖 3-2-2 現行公共設施用地開闢情形示意圖

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，供作本次通盤檢討之參考。本計畫區於民國 105 年 12 月 29 日起至 106 年 2 月 2 日止共計 30 日於烏松區公所辦理公開徵求意見之公告，截至目前為止，本次通盤檢討規劃前公開徵求意見期間接獲 4 件公民或團體陳情意見，詳見表 3-3-1 所示

表 3-3-1 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表

編號	陳情機關團體 (1/1000圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論
1	陳情人不公開 (3375)	建議大腳腿段 1705地號由農 業區變更為乙 種工業區	—	未便採納，有關陳情 意見變更農業區為乙 種工業區尚非屬本公 共設施用地專案通檢 範疇，建議於下次通 盤檢討時辦理。
2	陳情人不公開 (3274)	請將遺漏之地 號土地納入通 盤檢討變更為 乙種工業區	8筆地號申請變更乙種工業區，已於民國 102 年 2 月 20 日「變更烏松都市計畫案」中申請通過，但是卻因貴府疏失遺漏兩筆地號大腳腿段 1606-4、1606-5。現因想建廠房，卻因為該兩筆地號的關係，無法達到該有增建面積，造成權益損失，且該兩筆地號座落於公司出路口，造成不便。該案通過時有去申訴，但是承辦人員推託說等到下次通盤檢討時再一併納入變更，這段空窗期公司會因這兩筆地號使用分區非乙工的關係，造成損失。請協助我變更該兩筆使用分區，讓公司可以順利增建廠房及營運。	未便採納，有關陳情 意見變更農業區為乙 種工業區尚非屬本公 共設施用地專案通檢 範疇，建議於下次通 盤檢討時辦理。
3	李雅靜議員	烏松區水管路 道路改善，沿 線每逢下雨就 積水，研商改 善方案	烏松區水管路之拓寬，對於地區交通車流之疏導有所助益。另本府道路主管機關為工務局，且道路設計及拓寬，涉及工程經費、地區發展、交通、管線、土地使用…等各相關因素，爰惠請綜合檢討，倘評估本案確有可行性，建請提送都發局納入通盤檢討變更為道路用地及辦理相關行政程序。	未便採納，依據本案 檢討原則，所陳私有 土地部分屬系統性公 共設施，建議維持現 行計畫。

表 3-3-1 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表 (續)

編號	陳情機關團體 (1/1000圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論
4	陳情人不公開 (3377)	建議本市烏松 仁美地區之大 同段276-4土地 之人行步道用 地變更為住宅 區	—	未便採納，查陳情地 號為人行步道用地， 屬系統性公共設施用 地，尚有留設之必要 建議維持現行計畫。

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民國 125 年之人口發展情況，作為後續計畫人口之檢討依據。

(一) 烏松（仁美地區）都市計畫區人口成長情形

烏松區人口於民國 97 年為 41,730 人，至民國 108 年為 44,960 人，平均年成長率約為 0.68%，屬於人口穩定成長地區，而計畫區內人口，則於民國 97 年為 20,471 人，至民國 108 年為 16,695 人，平均年成長率約為-0.06%，現況人口尚未達計畫人口 22,000 人之規模。

表 4-1-1 烏松區與本計畫區近 10 年人口統計表(97 年-108 年)

年度	烏松區		烏松（仁美地區）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	41,730		20,471	-	
98	42,135	0.97	19,920	-2.69	47.28
99	42,595	1.09	19,834	-0.43	46.56
100	43,191	1.40	19,890	0.28	46.05
101	43,696	1.17	12,033	-39.50	27.54
102	43,781	0.19	14,969	24.40	34.19
103	43,735	-0.11	12,339	-17.57	28.21
104	43,965	0.53	12,466	1.03	28.35
105	44,265	0.68	12,551	0.68	28.35
106	44,291	0.06	16,707	33.11	37.72
107	44,469	0.40	16,707	-0.27	37.57
108	44,960	1.10	16,695	-0.07	37.13
平均	—	0.68	—	-0.06	—

資料來源：原高雄縣統計要覽、高雄市統計資訊服務網及烏松戶政事務所統計資料；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。

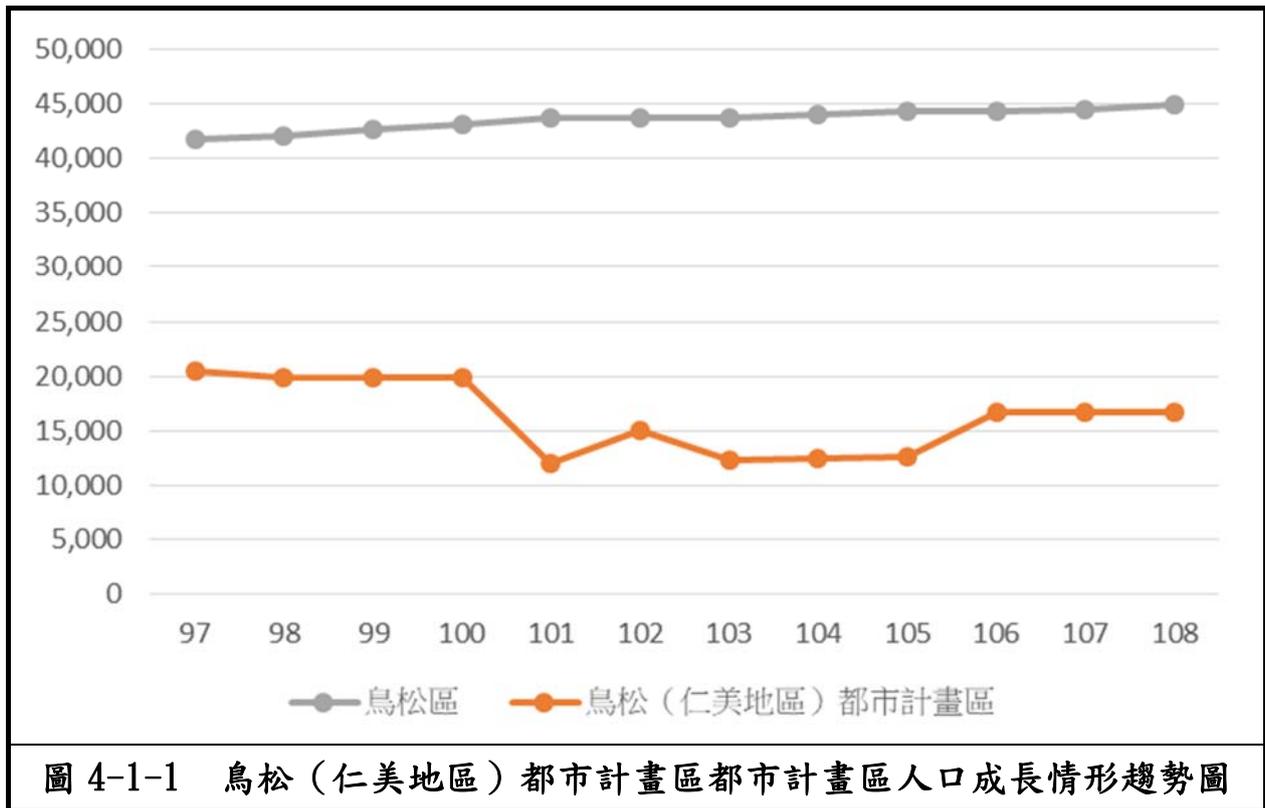


圖 4-1-1 烏松（仁美地區）都市計畫區都市計畫區人口成長情形趨勢圖

(二) 烏松（仁美地區）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年烏松區推估人口為51,099人，民國108年烏松（仁美地區）都市計畫區人口佔烏松行政區人口平均比例為37.13%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，烏松（仁美地區）都市計畫區人口至125年分派人口數為18,973人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

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79.75公頃（可供居住比例假設為100%），商業區面積為4.28公頃（可供居住比例假設為50%）進行計算，目前容納人口數約為21,931人。

表 4-1-2 烏松（仁美地區）都市計畫人口推估分析表

土地使用分區	面積 (公頃)	容積率(%)	每人居住樓地板面積 (m ²)	供居住用比例 (%)	容納人口 (人)
第一種住宅區	67.49	120	50	100	16,198
第二種住宅區	12.26	150	50	100	3,679
商業區	4.28	240	50	50	2,055
合計	84.04	—	50	—	21,932

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 16,695 人，現行計畫人口為 22,000 人。

本計畫以可建築用地面積推估可容納人口約為 18,973 人、高雄市國土計畫規劃技術報告（草案）指派人口為 14,225 人，再與現況人口綜合考量後，現況人口雖已超過高雄市國土計畫規劃技術報告（草案）推估人口，本計畫區屬正成長地區，惟以可建築用地面積推估可容納人口推估現行計畫人口數尚可提供容納總數，建議依據總體發展趨勢，本計畫以計畫年期 125 年為目標年，維持現行計畫人口 22,000 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

本計畫人口數以維持現行計畫 22,000 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 107 年「高雄市統計年報」，現況國小學齡人口數約 1,561 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 2.34 公頃，需求面積為 2.28 公頃，目前計畫面積超額劃設 0.06 公頃。

國中學齡人口數約 873 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（文中小）現行計畫劃設 2.06 公頃，需求面積為 1.87 公頃，目前計畫面積超額劃設 0.19 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 3.54 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 1.83 公頃，可提供停車場空間尚有 1.71 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。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本計畫區內尚有 2 處市場用地未取得，其中 1 處未開闢，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 1.30%，占都市發展用地面積 3.76%；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 4.70%。本計畫區五項公共設施用地檢討面積尚符合上開「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。

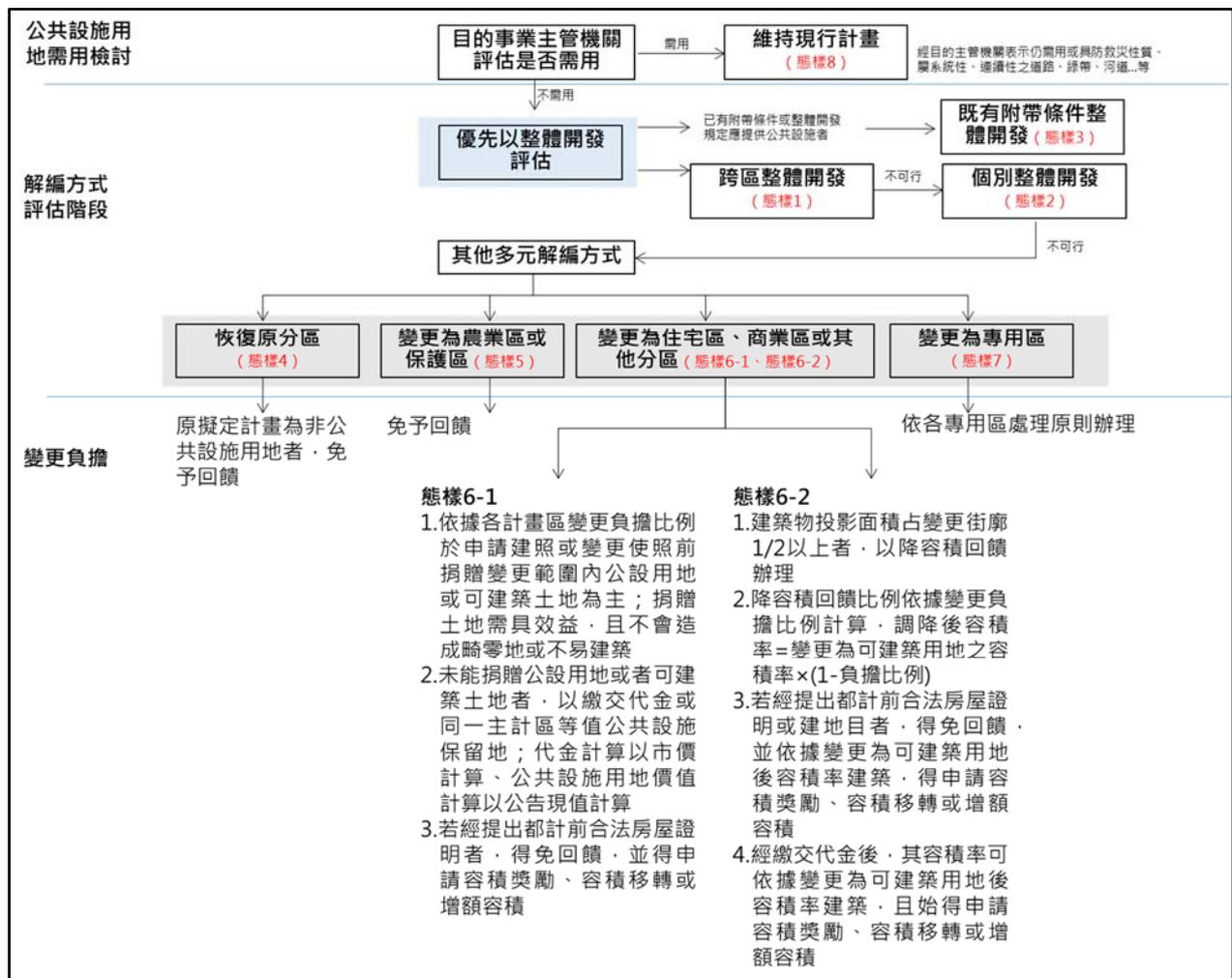


圖 4-3-1 公共設施用地檢討原則示意圖

(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 \times (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。

第四節 公共設施用地檢討分析

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 4-4-1 所示。

表 4-4-1 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
機關用地	機一	0.0900	完全未取得	部分開闢	—	8
	機二	0.5310	完全取得	部分開闢	—	—
	機四(附)	0.1100	完全取得	未開闢	—	—
	機五	0.1100	完全未取得	未開闢	無需求	6-2
	機六	0.1500	完全未取得	部分開闢	部分無需求	5
	機七	0.1100	完全取得	已開闢	—	—
	機八	1.2682	完全取得	已開闢	—	—
	機九	1.5343	完全取得	已開闢	—	—
	機十	0.1000	完全取得	已開闢	—	—
	學校用地	國小一	2.3400	部分未取得	已開闢	有需求
文中小		2.0600	完全取得	未開闢	—	—
公園(兼兒童遊樂場)用地	公二(附)	0.6403	完全未取得	未開闢	有需求	3
	公(兒)三	0.2000	完全未取得	未開闢	無需求	6-1
	公(兒)四	0.2000	完全取得	已開闢	—	—
	公(兒)五	0.2000	部分未取得	已開闢	—	8
	公(兒)七(附)	0.3200	完全取得	已開闢	—	—
	公(兒)十	0.2000	完全未取得	未開闢	無需求	6-1
	公十一	0.2300	部分未取得	未開闢	無需求	6-1
	公(兒)十二(附)	0.1800	完全未取得	未開闢	有需求	3
	公(兒)十三(附)	0.1300	完全取得	已開闢	—	—
公(兒)十四(附)	0.4400	完全取得	已開闢	—	—	

表 4-4-1 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
公園(兼兒童遊樂場)用地	公十五(附)	4.2534	完全未取得	未開闢	有需求	3
	公(兒)十六(附)	0.3400	完全取得	部分開闢	—	—
	公(兒)十七(附)	0.2400	完全取得	已開闢	—	—
	公(兒)十八(附)	0.3500	完全取得	已開闢	—	—
綠地(帶)		0.7826	部分未取得	部分開闢	有需求	8
廣場用地	廣一(附)	0.0299	完全未取得	未開闢	有需求	3
	廣二(附)	0.1662	完全未取得	未開闢	有需求	3
	廣三(附)	0.0324	完全取得	未開闢	—	—
廣場(兼停車場)用地	廣(停)一(附)	0.0800	完全未取得	未開闢	有需求	3
	廣(停)二	0.2800	完全取得	已開闢	—	—
	廣(停)三	0.1100	完全未取得	未開闢	無需求	6-2
	廣(停)五	0.0700	完全未取得	未開闢	部分無需求	7、8
	廣(停)六	0.1400	部分未取得	未開闢	部分無需求	5、8
	廣(停)八(附)	0.0200	完全取得	未開闢	—	—
	廣(停)十(附)	0.6138	完全未取得	未開闢	有需求	3
	廣(停)十一(附)	0.2832	完全未取得	未開闢	有需求	3
	廣(停)(附)	0.1064	完全未取得	未開闢	有需求	3
	廣(停)(附)	0.0639	完全未取得	未開闢	有需求	3
停車場用地	停一(附)	0.0847	完全未取得	已開闢	有需求	3
	停二	0.4230	完全取得	未開闢	—	—
	停三(附)	0.7500	完全取得	已開闢	—	—
	停(附)	0.1191	完全取得	已開闢	—	—
零售市場用地	市二	0.2000	完全未取得	已開闢	無需求	6-2
	市三	0.1300	完全未取得	已開闢	無需求	6-2
公墓用地		22.6763	部分未取得	已開闢	有需求	8
道路用地(含人行步道)		55.6285	部分未取得	部分開闢	有需求	8
道路用地兼供排水使用		0.0350	部分未取得	已開闢	—	—
排水溝用地		1.7014	部分未取得	部分開闢	有需求	8

表 4-4-1 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
變電所用地	變一	0.2500	完全取得	已開闢	—	—
	變二	0.4793	完全取得	已開闢	—	—
自來水事業用地	自一	0.0085	部分未取得	部分開闢	部分無需求	5
	自二	0.0532	完全取得	已開闢	—	—
滯洪池用地	滯	5.8291	部分未取得	未開闢	無需求	4
	滯	1.3000	完全取得	已開闢	—	—
水利用地		0.0114	部分未取得	已開闢	—	—
河道用地		0.5876	部分未取得	已開闢	有需求	8

註 1：“—”表示非屬本計畫檢討標的，不在八種態樣分類中。

註 2：表內面積僅供參考使用，實際面積仍以實際分割測量為準。

第五章 實質計畫

第一節 變更內容

本次檢討共計 14 處變更案，其中編號 2、3、4 係屬以變更負擔回饋方式辦理，編號 5、6、8、9 係以附帶條件調降容積率變更住宅區或商業區，編號 7 係變更為專用區，編號 10 至 13 係變更為農業區，有關變更內容詳如表 5-1-1。

表 5-1-1 變更內容綜理表

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	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	美山路 306 巷住宅區北側	公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)十)	0.20	第一種住宅區 (附)	0.20	本基地納入個別市地重劃，經財務評估不可行，建議依檢討態樣 6-1，併鄰近分區變更為住宅區。	1. 公共設施用地檢討原則態樣 6-1。 2. 本案變更回饋比例為 30%。 3. 附帶條件： (1) 土地所有權人於申

表 5-1-1 變更內容綜理表 (續)

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)		
							<p>執照捐面之施並代贈區設地辦計應6-則惟都實法明計前目予。有於定府議入，持</p> <p>建築變執應地30%設，納捐畫共留式其準樣原，出畫合證市施地地得饋。所應核本協納書維計</p> <p>建或，基共地繳或計公保方，基態之理提計前屋都實地建，回地人畫與訂並畫則計</p> <p>請照使前贈積公用以金本內施之理算依1辦經市施房或畫土為者免土權計前簽書計否原</p> <p>(2)</p>

表 5-1-1 變更內容綜理表 (續)

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	埕埔路以西至松埔路(大同段 474-1、480-3、481-2、482-1、689-1、690 地號)	公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)三)	0.20	第一種住宅區(附)	0.20	考量公兒 3 用地現況部分已有建物作住宅使用，建議配合鄰近使用分區分別劃設為住宅區(附)；且基地納入整體開發不可行，建議依檢討態樣 6-1，併鄰近分區變更為住宅區。	同編號 2。
4	埕埔路及埕埔路 21 巷交叉處(大同段 606-4、606-8、609、610 地號)	公園用地(公十一)	0.23	住宅區(附)	0.19	1. 公 11 用地現況南側及東側為排水溝使用，其餘為住宅及空地使用。 2. 配合現況部分為溝渠使用，建議依該現況使用情形變更為排水溝用地，其餘配合現況建議變更為住宅區(附)。 3. 因應本基地納入整體開發不可行，建議依檢討態樣 6-1，併鄰近分區變更為住宅區。	同編號 2。
				排水溝用地	0.04		

表 5-1-1 變更內容綜理表 (續)

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)		
5	學堂路及大同路交接處(華美段1229-1、1232-5地號)	機關用地(機五)	0.11	商業區(特)	0.11	<p>1. 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，符合檢討態樣6-2之處理原則，故調降容積率方式辦理。</p> <p>2. 配合周邊使用分區，爰變更(特)。</p>	<p>1. 公共設施用地檢討則態樣6-2。</p> <p>2. 本基地周邊區區率為商業區(容積率240%)。</p> <p>3. 本案變更回饋比例為35%。</p> <p>4. 容積率調整後容積率(%)=原容積率(240%)×(1-變更負擔比(35%))。故本區商業容積率由240%降為156%；建築率80%。</p> <p>4. 附帶條件： (1) 申請建築前，提出都市計畫或都市計畫實施法明訂前地目者，以商業區建築容積率申請。容積率申請之容積獎勵或 (2) 申請建築前，提出都市計畫或都市計畫實施法明訂前地目者，以商業區建築容積率申請。容積率申請之容積獎勵或</p>

表 5-1-1 變更內容綜理表 (續)

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)		
							<p>增額容積，惟經代用擔得其計通規定辦理。前應全部有意件計否原分區。</p> <p>(3)核定取得土地所同文變更並納入計畫書，則維持使用。</p>
6	高碼一巷巷底北側	廣場兼停車場用地(廣(停)三)	0.11	第一種住宅區(特)	0.11	<p>1. 考量該用地上物建築密集，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，符合本計畫檢討態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。</p> <p>2. 配合周邊使用分區，爰變更為第一種住宅區(特)。</p>	<p>1. 公共設施用地檢討原則態樣 6-2。</p> <p>2. 本基地周邊使用分區為第一種住宅區(容積率 120%)。</p> <p>3. 本案變更回饋比例為 30%。</p> <p>4. 容積計算方式：調降後容積率(%)=變更後分區容積率(120%)×(1-變更負擔比例(30%))。故本基地住宅區之容積率由 120%調降為 84%；建蔽</p>

表 5-1-1 變更內容綜理表 (續)

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 60%。 5. 附帶條件： (1) 申請建築出前，提出都市計畫前實施房屋證或都市計畫前土地地目者，變更後以住宅區申請建築。容積率申請以回饋建築，不申請轉移積獎勵增積，惟以折抵地負後，申請代算案辦理。 (2) 容積申請基得容或容額，經代用擔其計通規定。前應全部有意文件計否原分 (3) 核定前應全部有意文件計否原分。核取得土地人變更文書並畫則使用區。

表 5-1-1 變更內容綜理表 (續)

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)		
7	美山路及民族路交叉處	廣場兼停車場用地(廣(停)五)(部分)	0.03	宗教專用區(附)	0.03	<p>1. 考量變更範圍部分現況為廟宇使用(保民宮),符合檢討態樣 7 之原則,故以本市宗教專用區變更審議原則辦理。</p> <p>2. 配合現況使用為宗教專用區(附)。</p>	<p>1. 公共設施處理態樣 7。</p> <p>2. 本計畫區宗教專用區容積率為 150%。</p> <p>3. 依本市「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」辦理。</p> <p>4. 附帶條件:應捐贈變更面積之 30% 之公共設施用地(包括基地內劃設公共設施用地或捐贈計畫區內等公告現值之公共設施用地,該用地應考量區位合理性與公眾使用之情況予以劃設,並以公園、綠地、廣場為優先);如確無適當土地可供劃設,方得以代金方式繳交,該代金以市價計算。</p> <p>5. 代金計算=應捐贈之土地面積×土地價格,其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估,其執行方式由主管機關依相關規定辦理。</p>

表 5-1-1 變更內容綜理表 (續)

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)		
8	高碼二路及高碼三巷交叉處(仁美段 944 等 161 筆地號)(2224)	零售市場用地(市二)	0.20	商業區(特)	0.20	1. 考量該用地上物建築密集, 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, 符合檢討態樣 6-2 之處理原則, 故以調降容積率方式辦理。 2. 配合周邊使用分區, 爰變更為商業區(特)。	同編號 5 備註 1~5。
9	美山路及北平路交叉處(仁美段 207 等 24 筆地號)(2224)	零售市場用地(市三)	0.13	商業區(特)	0.13	1. 考量該用地上物建築密集, 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, 符合檢討態樣 6-2 之處理原則, 故以調降容積率方式辦理。 2. 配合周邊使用分區, 爰變更為商業區(特)。	同編號 5 備註 1~5。

表 5-1-1 變更內容綜理表 (續)

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	北平路北側(美山段 360-2 地號)(2221)	機關用地(機六)(部分)	0.0038	農業區	0.0038	1. 機 6 用地計畫面積為 0.15 公頃，現況供鄰里活動中心使用，該用地已取得比例為 97% (國有地)，私有地部分主管機關未表示有需求。 2. 考量私有地所有權人權益，依檢討態樣 5，併鄰近使用分區，變更為農業區。	公共設施用地檢討原則態樣 5。
11	烏松第 5 公墓側(美德段 250、252 地號)(2222)	廣場兼停車場用地(廣(停)六)(部分)	0.04	農業區	0.04	考量該用地緊鄰公墓用地及農業區，且主管機關無使用需求，符合檢討態樣 5，變更為鄰近使用分區農業區。	1. 公共設施用地檢討原則態樣 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。

表 5-1-1 變更內容綜理表 (續)

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)		
12	大竹路及大竹路 8 巷交叉處	自來水事業用地(自一)(部分)	0.0002	農業區	0.0002	考量自來水公司持有土地部分已作自來水設施使用，建議維持原計畫，私有地部分經徵求該機關需求意見，表示無使用需求，建議依檢討態樣 5 併鄰近分區變更為農業區。	公共設施用地檢討原則態樣 5。
13	北堤街及水管路 23 巷交叉處	滯洪池用地(滯)	5.83	農業區	5.83	主管機關表示無設置滯洪池需求，符合見 討態樣 5，建議回復原分區農業區。	公共設施用地檢討原則態樣 5。
14	實施進度及經費	已訂定		修訂		配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度及經費內容。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

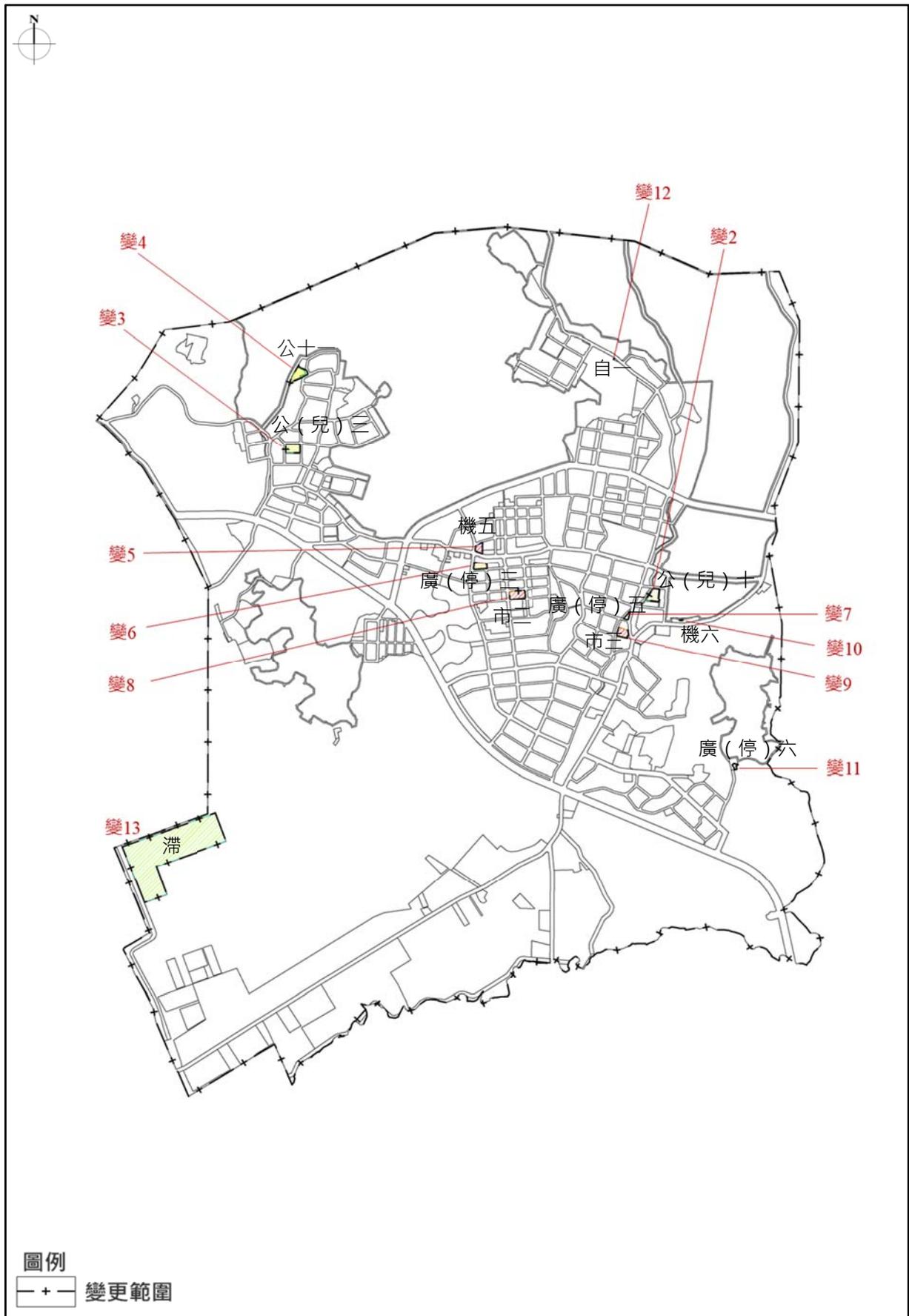


圖 5-1-1 變更位置示意圖



圖 5-1-2 變更編號 2 變更內容示意圖 (公(兒)十用地)



圖 5-1-3 變更編號 3 變更內容示意圖 (公(兒)三用地)

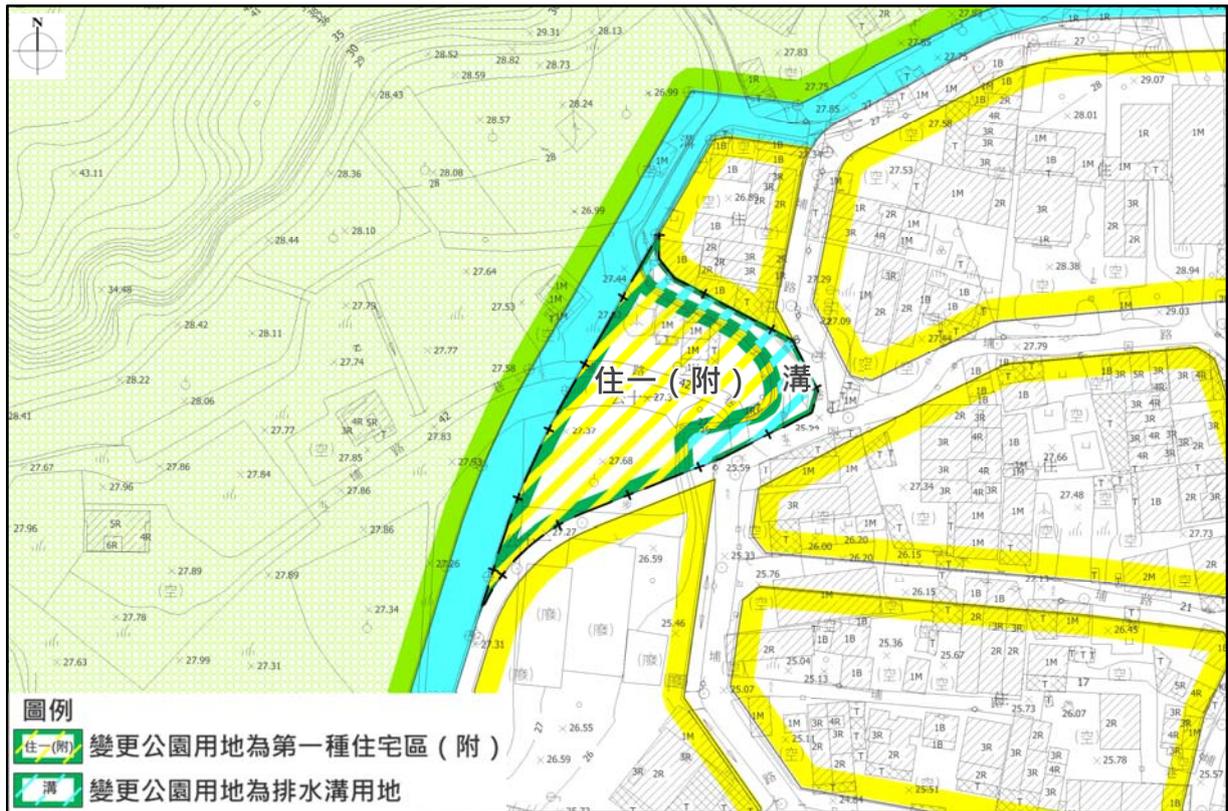


圖 5-1-4 變更編號 4 變更內容示意圖 (公十一用地)

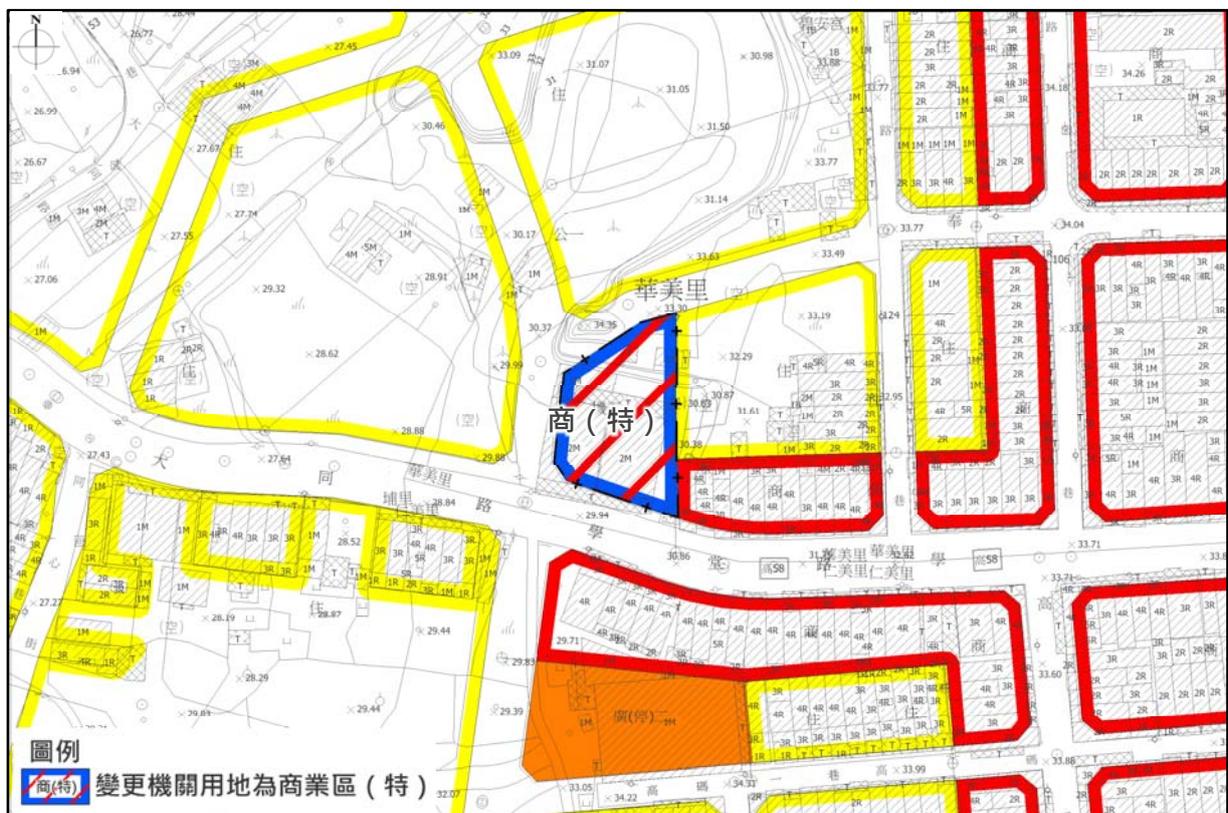


圖 5-1-5 變更編號 5 變更內容示意圖 (機五用地)



圖 5-1-6 變更編號 6 變更內容示意圖 (廣(停)三用地)

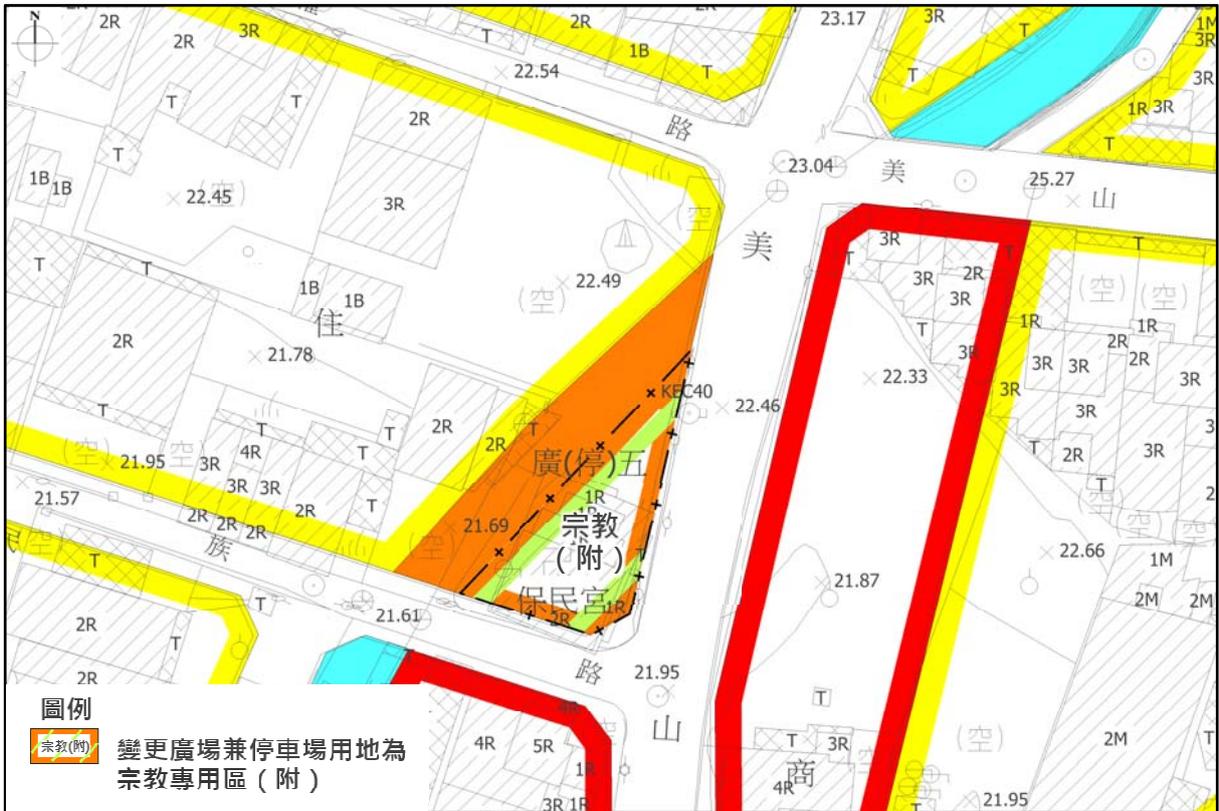


圖 5-1-7 變更編號 7 變更內容示意圖 (廣(停)五用地(部分))



圖 5-1-8 變更編號 8 變更內容示意圖 (市二用地)



圖 5-1-9 變更編號 9 變更內容示意圖 (市三用地)

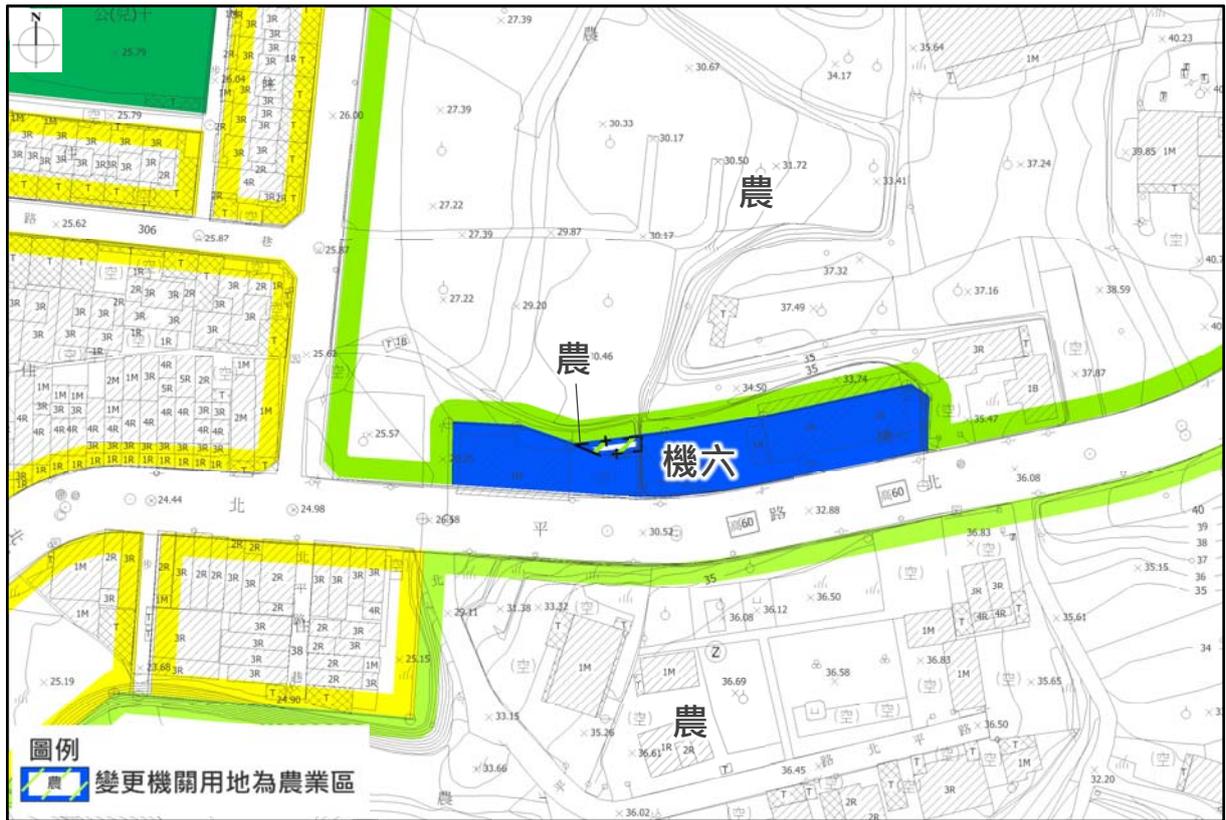


圖 5-1-10 變更編號 10 變更內容示意圖（機六用地（部分））



圖 5-1-11 變更編號 11 變更內容示意圖（廣（停）六用地（部分））

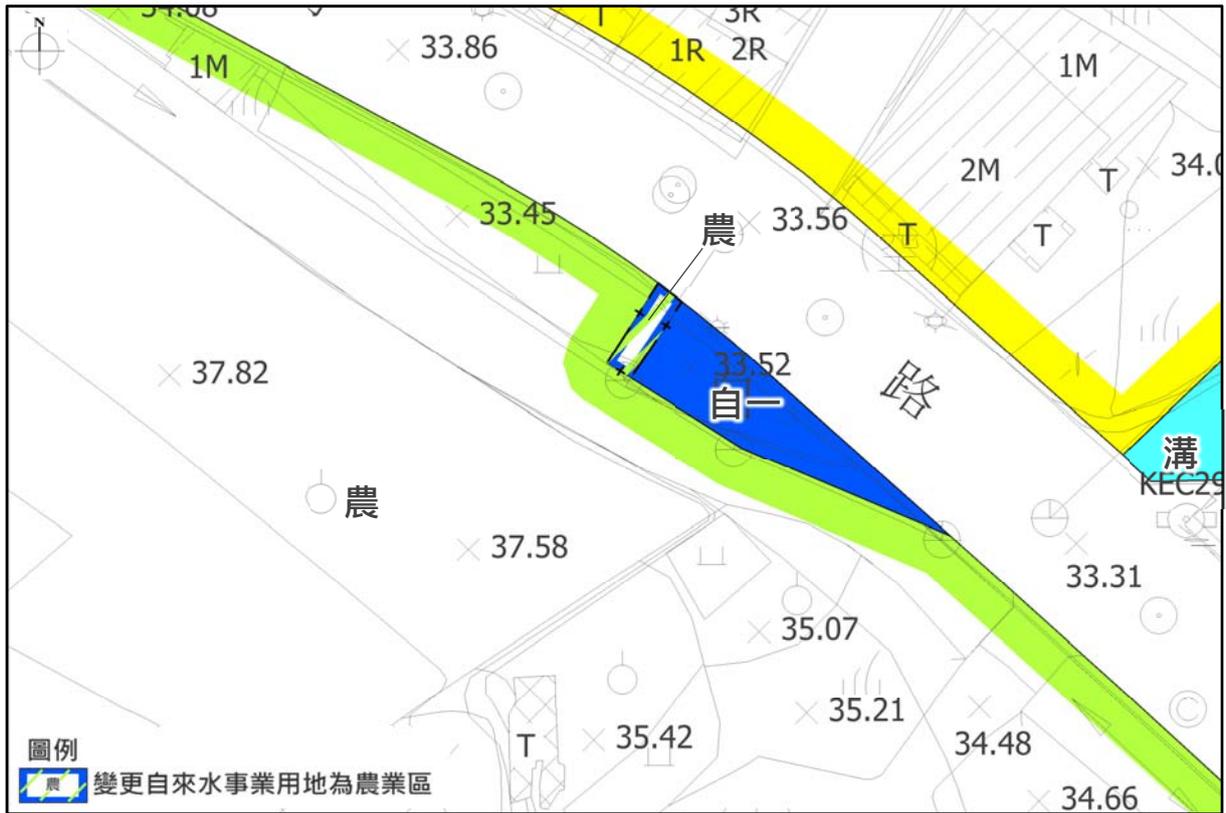


圖 5-1-12 變更編號 12 變更內容示意圖 (自一用地)



圖 5-1-13 變更編號 13 變更內容示意圖 (滯洪池用地)

第二節 檢討後都市計畫內容

一、 土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 0.83 公頃、商業區面積增加 0.31 公頃、宗教專用區面積增加 0.03 公頃、農業區面積增加 5.8740 公頃，其餘使用分區面積皆未增減。

二、 公共設施用地

本次專案通盤檢討共檢討調整 7.0431 公頃公共設施用地，其中以滯洪池用地面積 5.8291 公頃最大宗。本計畫區檢討後公共設施用地面積為 102.3291 公頃，約佔計畫區總面積 14.21%。

檢討後國小用地面積維持為 2.34 公頃、文中小用地面積維持為 2.06 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 8.5493 公頃，雖較通盤檢討前減少 0.81 公頃，惟可藉由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，符合內政部都市計畫委員會第 898 次會議報告案件第 2 案第 4 款及第 6 款規定。

表 5-2-1 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	機五	機六	—	-0.1138
國小用地			—	
文中小用地			—	
公園用地(含兒童遊樂場)	公(兒)三、公 (兒)十、公十 一		—	-0.6300
綠地(帶)			—	
廣場用地			—	
廣場兼停車場用地	廣(停)三	廣(停)五、廣 (停)六	—	-0.1800
停車場用地			—	
零售市場用地	市二、市三		—	-0.3300
公墓用地			—	
道路用地(含人行步道)			—	
道路用地兼供排水使用			—	
排水溝用地			新增「排 水溝用 地」一處	+0.0400
變電所用地			—	
自來水事業用地		自一	—	-0.0002
滯洪池用地	滯		—	-5.8300
水利用地			—	
河道用地			—	

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 5-2-2 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 (含住一、住二)	94.4791	+0.7000	95.1791	13.21	39.29
	商業區	4.3595	+0.4400	4.7995	0.67	1.98
	甲種工業區	0.2123	0.0000	0.2123	0.03	0.09
	乙種工業區 (含零星工業區)	34.3477	0.0000	34.3477	4.77	14.18
	保存區	2.5921	0.0000	2.5921	0.36	—
	宗教專用區	2.9155	+0.0300	2.9455	0.41	1.22
	宗祠專用區	0.1188	0.0000	0.1188	0.02	0.05
	保護區	161.1529	0.0000	161.1529	22.37	—
	農業區	303.3022	+5.8740	309.1762	42.92	—
	河川區	5.1764	0.0000	5.1764	0.72	—
	納骨塔專用區	1.6366	0.0000	1.6366	0.23	0.68
	電信專用區	0.1983	0.0000	0.1983	0.03	0.08
	停車場專用區	0.2165	0.0000	0.2165	0.03	0.09
	倉儲專用區	0.2779	0.0000	0.2779	0.04	0.11
	小計	610.9858	+7.0440	618.0298	85.79	57.76
公共 設施 用地	機關用地	4.0035	-0.1138	3.8897	0.54	1.61
	國小用地	2.3400	0.0000	2.3400	0.32	0.97
	文中小用地	2.0600	0.0000	2.0600	0.29	0.85
	公園用地 (含兒童遊樂場)	7.9237	-0.6300	7.2937	0.77	3.01
	綠地(帶)	0.7826	0.0000	0.7826	0.11	0.32
	廣場用地	0.2285	0.0000	0.2285	0.03	0.09
	廣場兼停車場用地	1.7673	-0.1800	1.5873	0.28	0.66
	停車場用地	1.3768	0.0000	1.3768	0.19	0.57
	零售市場用地	0.3301	-0.3300	0.0001	0.00	0.00
	公墓用地	22.6763	0.0000	22.6763	3.15	9.36
	道路用地 (含人行步道)	55.6285	0.0000	55.6285	8.08	22.96
	道路用地兼供排水 使用	0.0350	0.0000	0.0350	0.00	0.01
	排水溝用地	1.7014	+0.0400	1.7414	0.24	0.72
	變電所用地	0.7293	0.0000	0.7293	0.10	0.30
	自來水事業用地	0.0617	-0.0002	0.0615	0.01	0.03
	滯洪池用地	7.1291	-5.8300	1.2991	0.18	0.54
	水利用地	0.0114	0.0000	0.0114	0.00	0.00
河道用地	0.5876	0.0000	0.5876	0.08	0.24	
小計	109.3722	-7.0440	102.3282	14.38	42.24	
合計	720.3580	0.0000	720.3580	100.00	—	
都市發展用地面積	249.0251	0.0000	242.2604	—	100.00	

註：都市發展用地面積，不含農業區、保護區、河川區、保存區之面積。

表 5-2-3 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	0.0900	0.0000	0.0900	埕埔里活動中心
	機二	0.5310	0.0000	0.5310	大竹里活動中心
	機四	0.1100	0.0000	0.1100	空地
	機五	0.1100	-0.1100	0.0000	住宅使用
	機六	0.1500	-0.0038	0.1462	內政部土地重劃工 程處南區第二開發 隊
	機七	0.1100	0.0000	0.1100	仁美里活動中心
	機八	1.2682	0.0000	1.2682	國防設施
	機九	1.5343	0.0000	1.5343	老人休閒活動中心 與體育設施
	機十	0.1000	0.0000	0.1000	仁美派出所
	小計	4.0035	-0.1138	3.8897	
	學校用地	國小一	2.3400	0.0000	2.3400
文中小		2.0600	0.0000	2.0600	烏松區美德棒球場
小計		4.4000	0.0000	4.4000	
公園(兼兒童 遊樂場)用地	公二	0.6403	0.0000	0.6403	樹林坡地
	公(兒)三	0.2000	-0.2000	0.0000	住宅使用、空地
	公(兒)四	0.2000	0.0000	0.2000	公園兼兒童遊樂場
	公(兒)五	0.2000	0.0000	0.2000	公園兼兒童遊樂場
	公(兒)七	0.3200	0.0000	0.3200	公園兼兒童遊樂場
	公(兒)十	0.2000	-0.2000	0.0000	農業使用
	公十一	0.2300	-0.2300	0.0000	住宅使用、溝渠
	公(兒)十二	0.1800	0.0000	0.1800	商業使用
	公(兒)十三	0.1300	0.0000	0.1300	公園兼兒童遊樂場
	公(兒)十四	0.4400	0.0000	0.4400	華美里活動中心、 公兒
	公十五	4.2534	0.0000	4.2534	樹林坡地
	公(兒)十六	0.3400	0.0000	0.3400	烏松幼兒園、空地
	公(兒)十七	0.2400	0.0000	0.2400	公園兼兒童遊樂場
	公(兒)十八	0.3500	0.0000	0.3500	公園兼兒童遊樂場
小計	7.9237	-0.6300	7.2937		
綠地(帶)		0.7826	0.0000	0.7826	
廣場用地	廣一	0.0299	0.0000	0.0299	道路使用
	廣二	0.1662	0.0000	0.1662	道路使用
	廣三	0.0324	0.0000	0.0324	道路使用
	小計	0.2285	0.0000	0.2285	

表 5-2-3 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
廣場 (兼停車場)	廣(停)一	0.0800	0.0000	0.0800	停車場
	廣(停)二	0.2800	0.0000	0.2800	停車場
	廣(停)三	0.1100	-0.1100	0.0000	工廠使用
	廣(停)五	0.0700	-0.0300	0.0400	廟宇
	廣(停)六	0.1400	-0.0400	0.1000	墓地、道路、工廠
	廣(停)八	0.0200	0.0000	0.0200	空地
	廣(停)十	0.6138	0.0000	0.6138	樹林
	廣(停)十一	0.2832	0.0000	0.2832	空地
	廣(停)	0.1064	0.0000	0.1064	
	廣(停)	0.0639	0.0000	0.0639	
	小計	1.7673	-0.1800	1.5873	
停車場用地	停一	0.0847	0.0000	0.0847	空地
	停二	0.4230	0.0000	0.4230	空地
	停三	0.7500	0.0000	0.7500	神農停車場
	停(附)	0.1191	0.0000	0.1191	停車場
	小計	1.3768	0.0000	1.3768	
零售市場用地	市二	0.2000	-0.2000	0.0000	市場
	市三	0.1300	-0.1300	0.0000	住宅
	小計	0.3301	-0.3300	0.0000	
公墓用地		22.6763	0.0000	22.6763	墓地
道路用地(含人行步道)		55.6285	0.0000	55.6285	
道路用地兼供排水使用		0.0350	0.0000	0.0350	
排水溝用地		1.7014	0.0400	1.7414	排水溝
變電所用地	變一	0.2500	0.0000	0.2500	電力設施項目
	變二	0.4793	0.0000	0.4793	電力設施項目
	小計	0.7293	0.0000	0.7293	
自來水事業 用地	自一	0.0085	-0.0002	0.0083	自來水設施項目
	自二	0.0532	0.0000	0.0532	自來水設施項目
	小計	0.0617	-0.0002	0.0615	
滯洪池用地	滯	5.8291	-5.8291	0.0000	農業使用
	滯	1.3000	0.0000	1.3000	
	小計	7.1291	-5.8291	1.3000	
水利用地		0.0114	0.0000	0.0114	
河道用地		0.5876	0.0000	0.5876	
合計		109.3722	-7.0431	102.3291	

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

第三節 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、區段徵收及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 5-3-1。
- 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，為提供地主整合及用地解編機會，逕依都市計畫法第 24 條規定由土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫。

表 5-3-1 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			
機關 用地	機一	0.0900	v					297	0	225	522	高雄 市 政府	編 列 年 度 預 算	108 - 125 年
學校 用地	國小一	0.0012	v					4	0	3	7	高雄 市 政府	編 列 年 度 預 算	
公園 (兼 兒 童 遊 樂 場)	公二 (附)	0.6403		v								高雄 市 政府		
	公 (兒) 五	0.0058	v					19	0	15	34	高雄 市 政府	編 列 年 度 預 算	
	公 (兒) 十二 (附)	0.1800		v								高雄 市 政府		
	公十五 (附)	4.2534		v								高雄 市 政府		
綠地 (帶)		0.2342		v								高雄 市 政府	編 列 年 度 預 算	
廣場 用地	廣一 (附)	0.0299										高雄 市 政府	編 列 年 度 預 算	
	廣二 (附)	0.1662										高雄 市 政府	編 列 年 度 預 算	
廣場 (兼 停 車 場)	廣 (停) 一(附)	0.0800										高雄 市 政府	編 列 年 度 預 算	

表 5-3-1 實施進度及經費表 (續)

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			
廣 (停) 十(附)	0.6138					v					高雄 市 政 府	編 列 年 度 預 算	
廣 (停) 十一 (附)	0.2832					v					高雄 市 政 府	編 列 年 度 預 算	
廣 (停) (附一)	0.1064		v								高雄 市 政 府 或 重 劃 會		
廣 (停) (附一)	0.0639		v								高雄 市 政 府 或 重 劃 會		
停車 場用 地	0.0847					v					高雄 市 政 府	編 列 年 度 預 算	
公墓用地	5.4024	v					17,828	0	13,506	31,334	高雄 市 政 府	高 雄 市 政 府	
道路用地 (含人行步道)	24.3280	v					80,282	0	60,820	141,102	高雄 市 政 府	編 列 年 度 預 算	
排水溝用地	1.0054	v					3,318	0	2,514	5,831	高雄 市 政 府	編 列 年 度 預 算	
河道用地	0.3145	v					1,038	0	786	1,824	高雄 市 政 府	編 列 年 度 預 算	

註：1. 表列土地徵購費，概以 109 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。