

變更高雄市茄萣主要計畫
(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 109 年 5 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		變更高雄市茄萣主要計畫(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 11 月 28 日止，公告公開展覽三十天，並刊登於民國 107 年 11 月 27 日聯合報及中華日報周知。		
	公開說明會	日期	民國 107 年 12 月 19 日上午 10 時	
		地點	高雄市茄萣區公所一樓禮堂	
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 7 月 26 日高雄市都市計畫委員會第 76 次會議審議通過 民國 108 年 9 月 06 日高雄市都市計畫委員會第 77 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	9
第一節	公共設施現況使用情形	9
第二節	產權與公共設施保留地調查分析	13
第三節	公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	15
第四章	發展預測與檢討分析	16
第一節	計畫年期與計畫人口檢討評估	16
第二節	公共設施用地需求	17
第三節	公共設施檢討原則	18
第五章	實質計畫檢討	24
第一節	公共設施用地檢討分析	24
第二節	實質變更內容	25
第六章	檢討後計畫	43
第一節	檢討後實質計畫	43
第二節	實施進度及經費	45

圖目錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：茄萣都市計畫現行計畫示意圖	6
圖 2-2：茄萣都市計畫附帶條件分布示意圖	8
圖 3-1：茄萣都市計畫區公共設施開闢情形示意圖	11
圖 3-2：茄萣都市計畫區公共設施取得情形示意圖	12
圖 3-3：茄萣都市計畫區公共設施用地土地權屬示意圖	13
圖 3-4：茄萣都市計畫公共設施用地(含有公共設施保留地)分布示意圖	14
圖 4-1：茄萣都市計畫人口成長情形趨勢圖	16
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖	19
圖 5-1：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更位置 示意圖	33
圖 5-2：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第二案變 更內容示意圖	34
圖 5-3：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第三案變 更內容示意圖(一)	34
圖 5-4：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第三案變 更內容示意圖(二)	35
圖 5-5：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第四案變 更內容示意圖	35
圖 5-6：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第五案變 更內容示意圖	36
圖 5-7：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第六案變 更內容示意圖	36
圖 5-8：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第七案變 更內容示意圖	37
圖 5-9：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第八案變 更內容示意圖	37
圖 5-10：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第九案 變更內容示意圖	38
圖 5-11：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第十案 變更內容示意圖	38
圖 5-12：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第十一 案變更內容示意圖	39
圖 5-13：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第十二 案變更內容示意圖	39

表目錄

表 2-1：茄萣都市計畫辦理歷程一覽表	3
表 2-2：茄萣主要計畫現行計畫土地使用面積表	5
表 2-3：茄萣都市計畫附帶條件彙整表	7
表 3-1：茄萣都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表	9
表 4-1：茄萣區與本計畫區近 10 年人口統計表	16
表 4-2：茄萣都市計畫區人口推估分析表	17
表 5-1：公共設施用地檢討分析表	24
表 5-2：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容 明細表	26
表 5-3：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更面積 增減統計表	40
表 6-1：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案公共設 施用地增減情形一覽表	43
表 6-2：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施專案通盤檢討)案變更後土地 使用計畫面積表	44
表 6-3：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施專案通盤檢討)案變更後公共 設施明細表	45
表 6-4：實施進度及經費表	46

變更高雄市茄萣主要計畫(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109年5月

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。

另考量「變更高雄市茄苳主要計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)」與「變更高雄市茄苳細部計畫通盤檢討(第一階段)案」已分別於民國 107 年 12 月 17 日及 108 年 1 月 15 日發布實施，依公共設施拆分原則將本案拆分為主要計畫及細部計畫。

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

計畫區位於高雄市茄萣區，計畫範圍東至湖內區界，南至竹滬鹽灘之排水溝，西臨台灣海峽，北以二仁溪為界，計畫面積 454.56 公頃。其位置詳圖 1-1 所示。



第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

茄萣都市計畫於民國 66 年 4 月 28 日公告實施，其後曾辦理四次通盤檢討作業，分別於 76 年 1 月 10 日、85 年 6 月 24 日、95 年 3 月 6 日及 107 年 12 月 17 日發布實施。並於第四次通盤檢討時拆分為主要計畫及細部計畫，另細部計畫於 108 年 1 月 15 日發布實施。

另配合開闢西部濱海公路台十七線、興闢市場與停車場、維護海防安全之機關用地需求以及外環道路開闢需求，曾辦理四次個案變更，分別於 77 年 5 月 28 日、82 年 5 月 8 日、89 年 3 月 10 日及 108 年 10 月 17 日發布實施。本計畫區辦理歷程詳表 2-1 所示。

表 2-1：茄萣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	茄萣都市計畫	府建都字第 27979 號	66 年 4 月 28 日
2	茄萣都市計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字第 144619 號	76 年 1 月 10 日
3	變更茄萣都市計畫(部分保護區為道路用地)案	府建都字第 59664 號	77 年 5 月 28 日
4	變更茄萣都市計畫(部分水溝為停車場、市場、道路)案	府建都字第 066683 號	82 年 5 月 8 日
5	變更茄萣都市計畫(第二次通盤檢討)案	府建都字第 59906 號	85 年 6 月 24 日
6	變更茄萣都市計畫(部分濱海遊憩區、港埠用地為機關用地)案	府建都字第 37098 號	89 年 3 月 10 日
7	變更茄萣都市計畫(第三次通盤檢討)案	府建都字第 0950039202 號	95 年 3 月 6 日
8	變更高雄市茄萣主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	高市府都發規字第 10707064400 號	107 年 12 月 17 日
9	變更高雄市茄萣細部計畫通盤檢討(第一階段)案	高市府都發規字第 10830090500 號	108 年 1 月 15 日
10	變更茄萣都市計畫(配合高雄市湖內-茄萣外環道開闢工程)案	高市府都發規字第 10834196200 號	108 年 10 月 17 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：108 年 12 月。

第二節 計畫內容概要

現行計畫說明如下：

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 30,000 人。

三、土地使用計畫

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模劃設住宅區與商業區，為引進低污染產業劃設乙種工業區，本計畫區為沿靠海岸地區，產業之一為養殖漁業和部分農產，為防止都市零散發展，都市發展用地外圍劃設農業區、鹽田區、保護區，亦為促進觀光事業發展，劃設濱海遊憩區。依本計畫區發展需要劃設宗教專用區、電信專用區、加油站專用區、華德高職學校。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、高中用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、綠(帶)地、港埠用地、水溝用地、墳墓用地等公共設施用地。機關用地部份主要為配合地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。

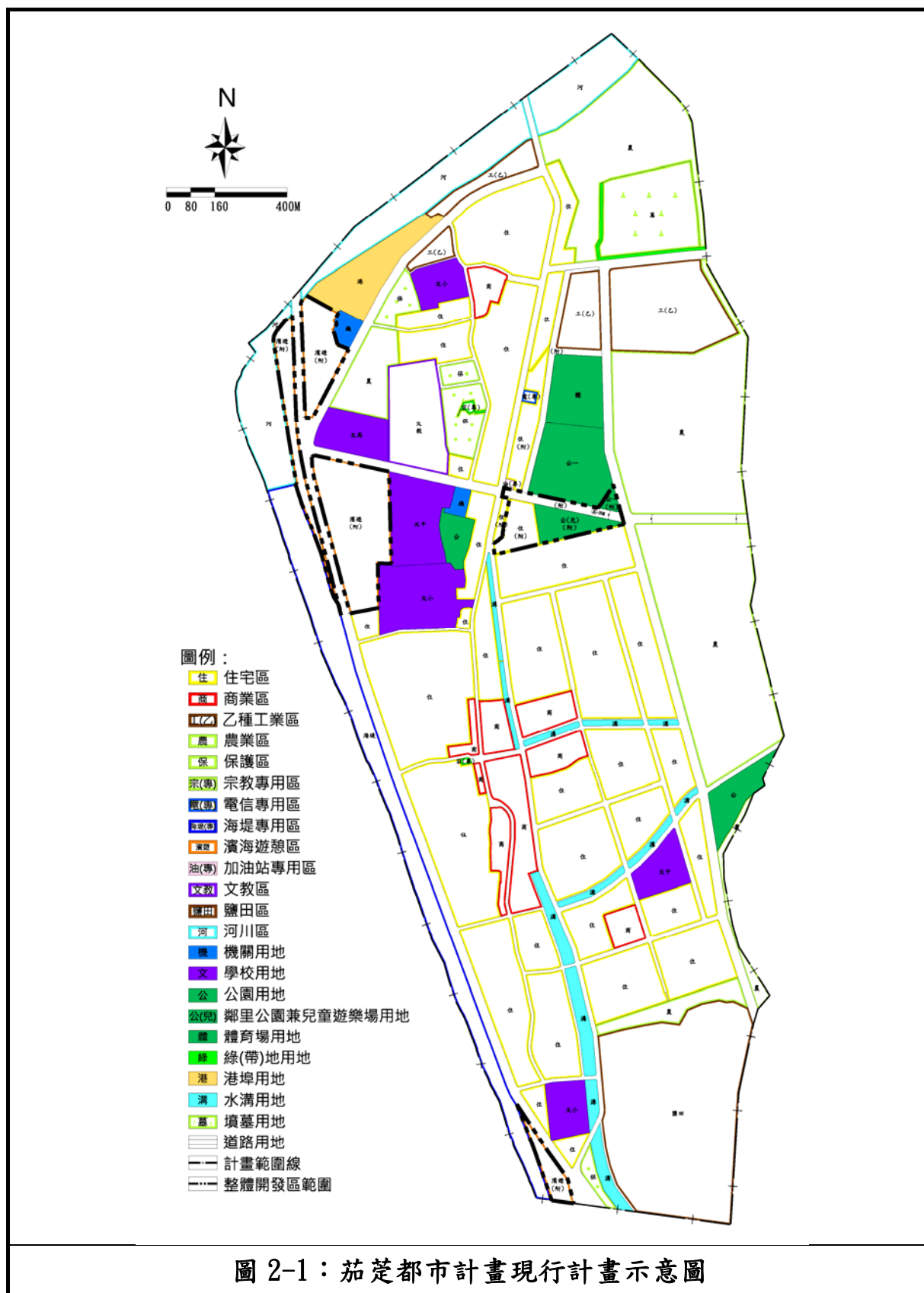
表 2-2：茄萣主要計畫現行計畫土地使用面積表

項目		現行主要計畫面積 (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	137.62	30.28	42.46
	商業區	16.26	3.58	5.02
	乙種工業區	17.25	3.79	5.32
	宗教專用區	0.25	0.05	0.08
	電信專用區	0.19	0.04	0.06
	加油站專用區	0.09	0.02	0.03
	濱海遊憩區	17.62	3.88	5.44
	文教區	6.49	1.43	2.00
	鹽田區	29.30	6.45	-
	保護區	5.88	1.29	-
	農業區	74.21	16.33	-
	河川區	21.08	4.64	-
	海堤專用區	17.35	3.82	-
	小計	343.59	75.59	63.82
公共設施 用地	機關用地	1.33	0.29	0.43
	國小用地	10.63	2.34	3.47
	國中用地	7.78	1.71	2.54
	高中用地	3.23	0.71	1.05
	公園用地	10.50	2.31	3.42
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.07	0.46	0.67
	體育場用地	4.10	0.90	1.34
	綠(帶)地	0.62	0.14	0.20
	港埠用地	5.19	1.14	1.69
	水溝用地	7.46	1.64	2.43
	墳墓用地	8.48	1.87	2.76
	道路用地	49.58	10.91	16.16
	小計	110.97	24.41	36.18
合計(1)		454.56	100.00	-
合計(2)		306.74	-	100.00

註：1. 表內面積為本計畫彙整歷次案件變更後之面積。

2. 合計(2)為都市發展用地面積，不含鹽田區、保護區、農業區、河川區、海堤專用區之面積。

3. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。



資料來源：變更高雄市茄萣主要計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)計畫書、變更高雄市茄萣主要計畫(配合高雄市湖內-茄萣外環道開闢工程)案計畫書。

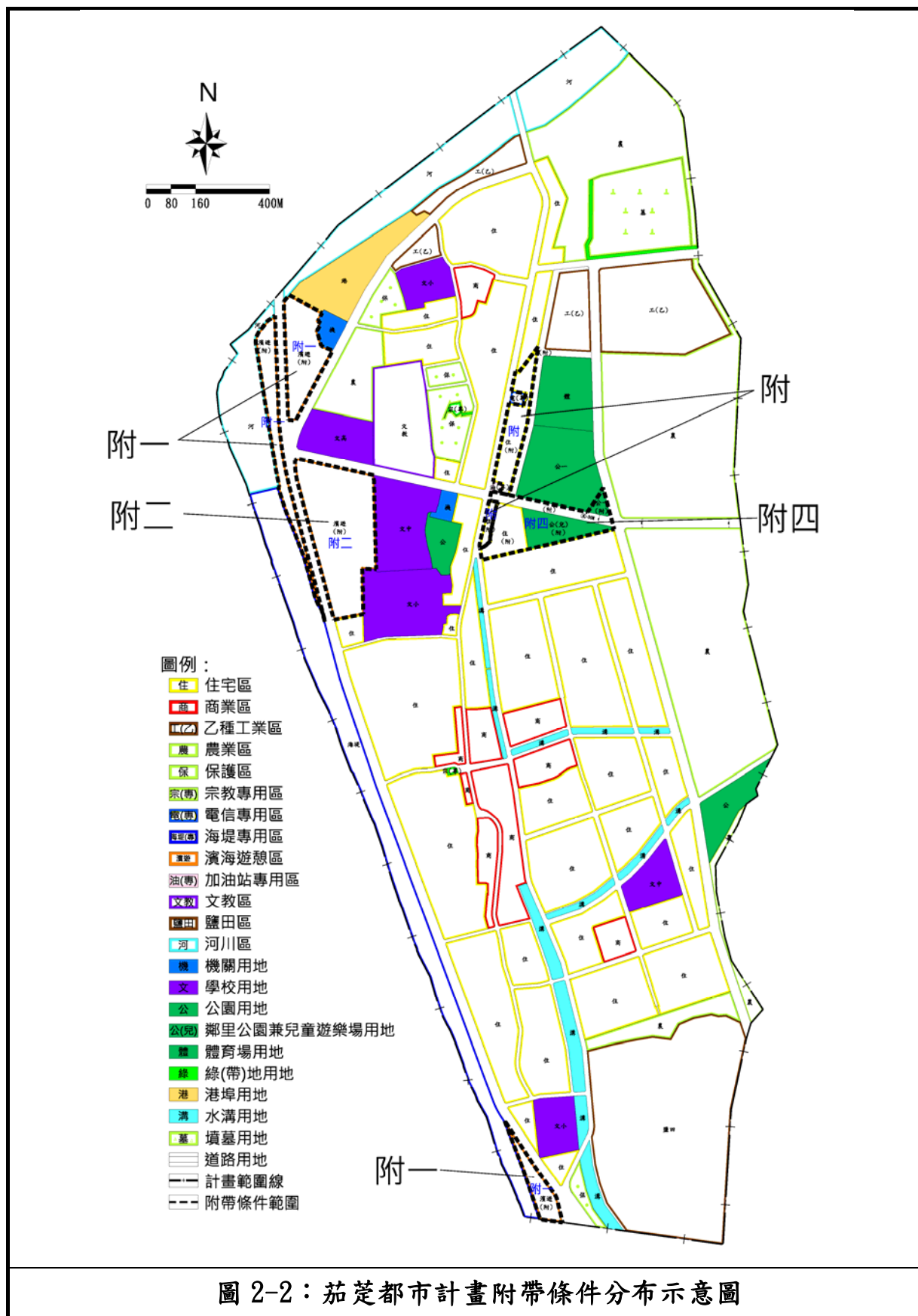
五、現行計畫附帶條件之規定

經查茄萣都市計畫歷次檢討變更案，茄萣都市計畫設定 3 項附帶條件，其內容詳如表 2-3 及圖 2-2 所示。

表 2-3：茄萣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	民國 85 年第二次通盤檢討第 4 案	文高北側	保護區 (4.46 公頃) 河川區 (0.10 公頃)	濱海遊憩區 (4.56 公頃)	1. 應另行擬定細部計畫(含整體開發計畫及配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後使得發照建築。	尚未開發。 1. 原於 85 年第二次通盤檢討第 4、5 案設定「附 1」附帶條件範圍共 30.11 公頃(95 年三通計畫書註明面積)。 2. 後於 107 年第四次通盤檢討第一階段第 4 案調整「附一」範圍內部份濱海遊憩區變更為河川區及海堤專用區。調整後「附一」範圍共 8.41 公頃(配合 107 年四通重製成果量測)。
	民國 85 年第二次通盤檢討第 5 案	濱海公路北側	保護區 (25.55 公頃)	濱海遊憩區 (25.55 公頃)	2. 於擬定細部計畫時其所提之整體開發計畫應包括開發主體、土地取得方式、開發時程、經營管理計畫、財務計畫、交通衝擊及環境影響說明等項目。	
	民國 107 年第四次通盤檢討(第一階段)第 4 案	附 1 整體開發區(濱海路三段(西部濱海公路)二側土地;文高用地北側土地)	濱海遊憩區(附) (23.48 公頃)	河川區 (6.13 公頃) 海堤專用區 (17.35 公頃)	無	
附 2	民國 85 年第二次通盤檢討第 6 案	茄萣國中西側	體育場 (3.78 公頃) 公園 (5.30 公頃)	濱海遊憩區 (9.08 公頃)	1. 應另行擬定細部計畫(含整體開發計畫及配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 於擬定細部計畫時期所提之整體開發計畫應包括開發主體、土地取得方式、開發時程、經營管理計畫、財務計畫、交通衝擊及環境影響說明等項目。	尚未開發。 墓二用地已辦理拆遷。
附 4	民國 107 年第四次通盤檢討(第一階段)第 5-1 案	附 4 整體開發區(福東路二段 420 巷南側及北側土地)	附 4 整體開發範圍 (19.26 公頃)	附 4 整體開發範圍 (5.47 公頃)	濱海路四段(五號道路)以南之部分非屬建物密集之住宅區及公(兒)一-七用地則以市地重劃方式辦理，其中五號道路得以一般徵收方式辦理；惟重劃範圍內公共設施比例不得低於 40%。	尚未開發。
附	民國 107 年第四次通盤檢討(第一階段)第 5-2 案	附 4 整體開發區(福東路二段 420 巷南側及北側土地)	住宅區(附) (3.00 公頃)	住宅區(附) (3.00 公頃)	屬住宅區者改以繳納代金或捐贈公共設施保留地辦理，負擔比例為 40%。	原附 4 整體開發區內屬建物密集之住宅區，改以繳納代金或捐贈公共設施保留地辦理。

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：變更高雄市茄萣主要計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)計畫書、變更高雄市茄萣主要計畫(配合高雄市湖內-茄萣外環道開闢工程)案計畫書。並彙整附帶條件。

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

茄萣都市計畫區內公共設施用地多為空地、漁塭及住宅使用，機五、機七、體育場用地、文小(一)、文小(二)、港埠用地無申請多目標使用及申請臨時建築使用。

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：茄萣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	機五	0.54	(附三-解除) 1. 原於 85 年「變更茄萣都市計畫(第二次通盤檢討)案」劃設附帶條件:「私有地主應無償提供本變更案公共設施用地」。 2. 後於 107 年「變更高雄市茄萣主要計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)」計畫書註明「已依附帶條件規定開闢完成，故解除其附帶條件」。	茄萣區公所、水池使用	已取得	已開闢
	機七	0.79	無	海岸巡防總局南部地區巡防局(海巡署第 52 岸大隊)	已取得	已開闢
國小用地	文小(一)	5.96	無	茄萣國小	部分取得	已開闢
	文小(二)	2.43	無	成功國小、漁塭使用、邱錠先生紀念圖書館	部分取得	已開闢
	文小(三)	2.24	無	砂崙國小、砂崙國小幼稚園	已取得	已開闢
國中用地	文中(一)	5.27	無	茄萣國中、茄萣鄉立圖書館	部分取得	已開闢
	文中(二)	2.51	無	漁塭使用	未取得	未開闢
高中用地	文高	3.23	無	工廠使用、水月寺寺廟、空地、	部分取得	未開闢

表 3-1：茄苳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
				漁塭使用		
公園用地	公一	6.27	無	運動公園、漁塭使用	部分取得	部分開闢
	公二	2.65	無	漁塭使用	部分取得	未開闢
	公三	1.58	(附三-解除) 1. 原於 85 年「變更茄苳都市計畫(第二次通盤檢討)案」劃設附帶條件:「私有地主應無償提供本變更案公共設施用地」。 2. 後於 107 年「變更高雄市茄苳主要計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)」計畫書註明「已依附帶條件規定開闢完成，故解除其附帶條件」。	媽祖婆山公園	部份取得 (部份私有地主無償提供)	已開闢
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一七	2.07	(附四) 另擬細計，配設必要公設用地，並以市地重劃方式辦理。	空地、漁塭使用	部分取得	未開闢
體育場用地	體	4.10	無	茄苳運動公園	部分取得	已開闢
綠(帶)地用地	綠(帶)地	0.62	無	綠帶使用、空地	部分取得	部分開闢
港埠用地	港	5.19	無	白砂崙漁港、避風港、工廠使用、漁塭使用	部分取得	部分開闢
水溝用地	水溝	7.46	無	水溝使用、道路使用、崎漏大排	部分取得	已開闢
墳墓用地	墓	8.48	無	茄苳區第一公墓	部分取得	已開闢
道路用地	道	49.58	無	—	部分取得	部分開闢

資料來源：本計畫彙整。

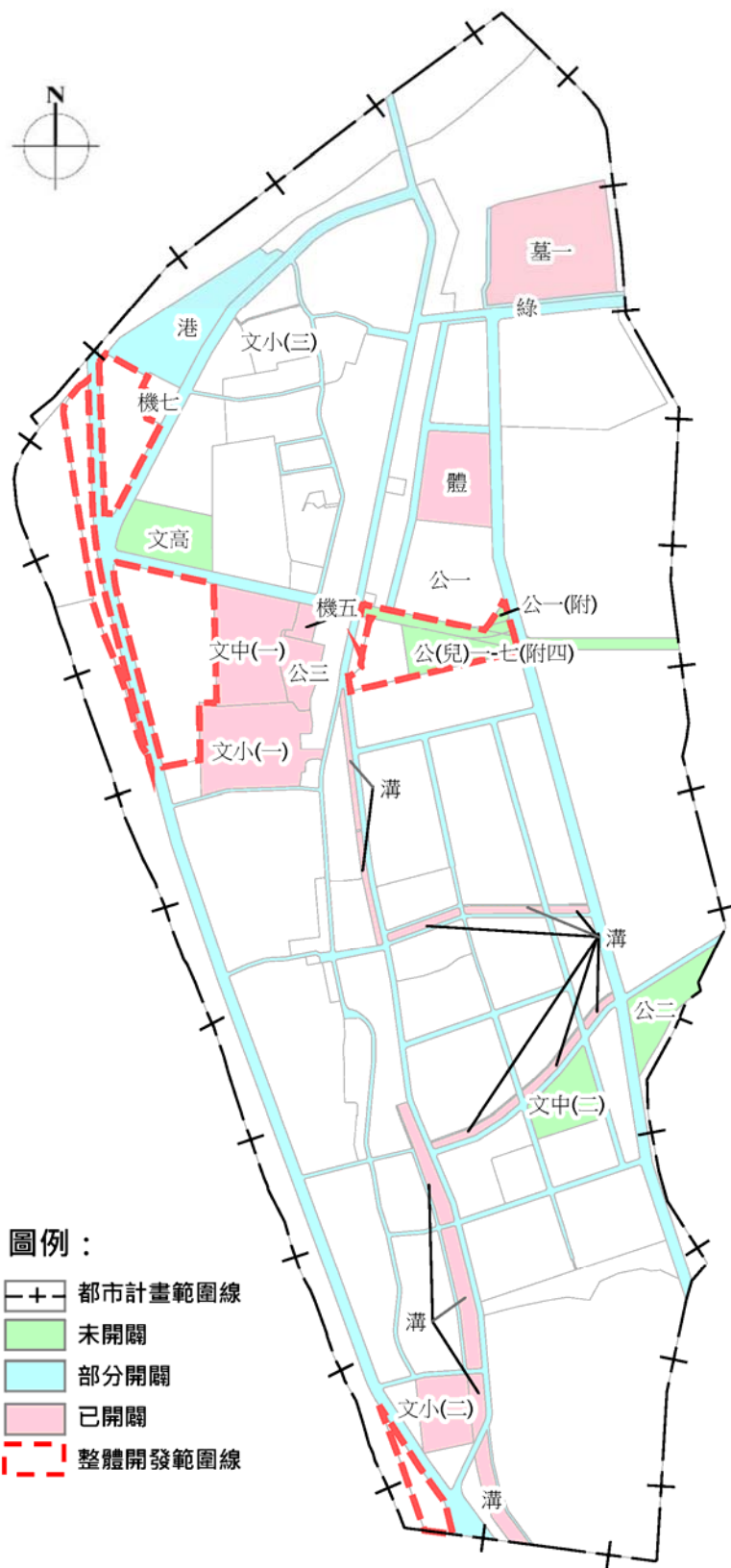


圖 3-1：茄苳都市計畫區公共設施開闢情形示意圖

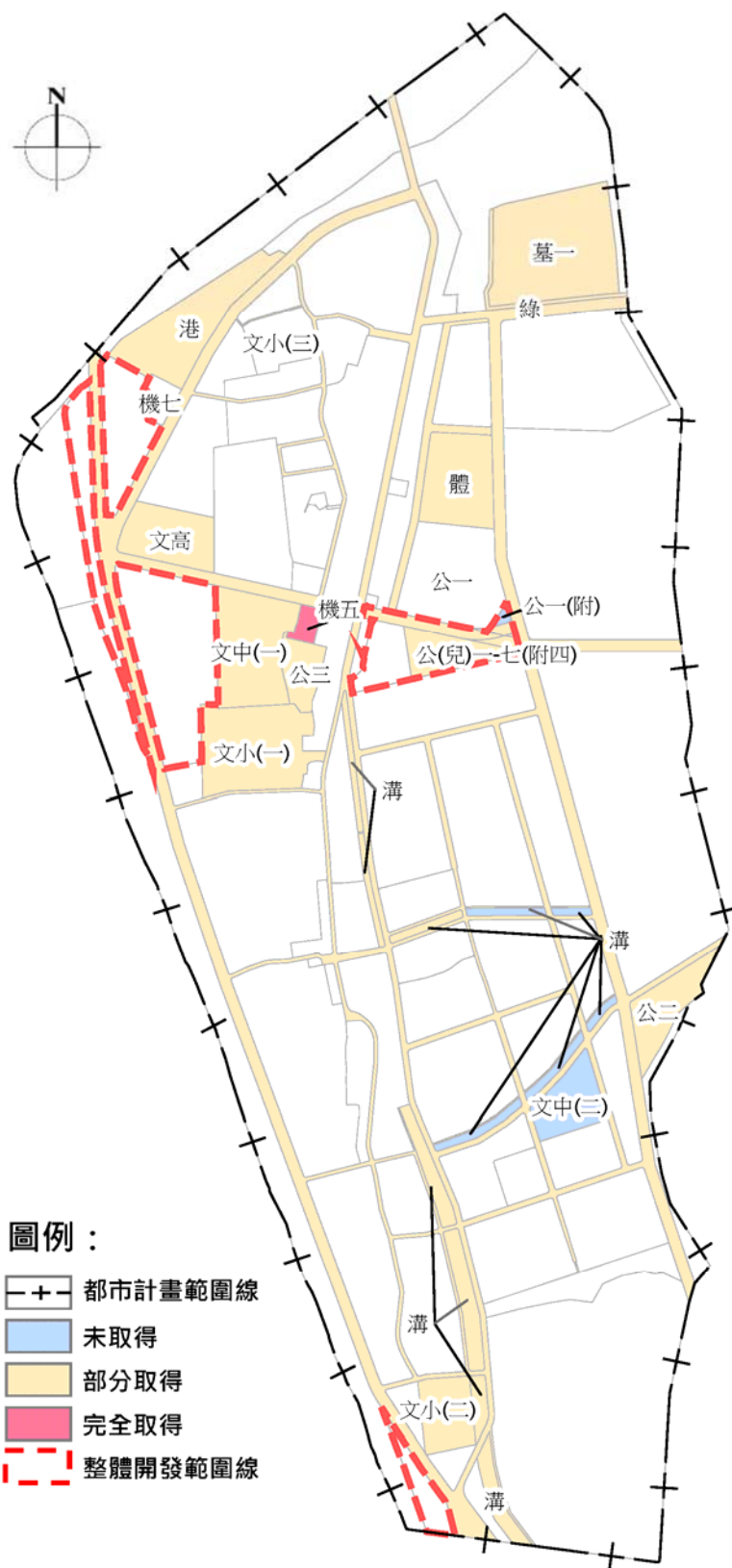
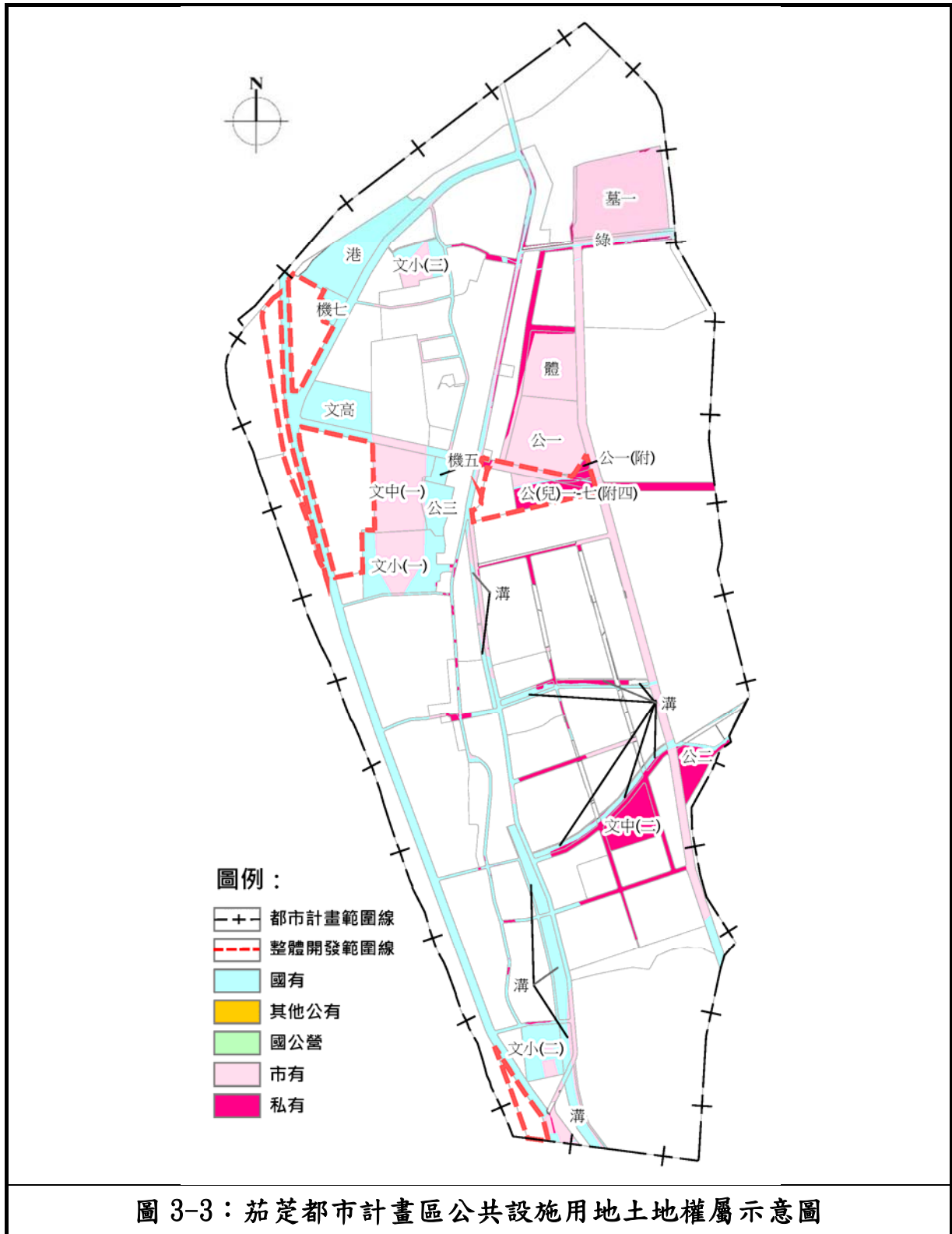


圖 3-2：茄荳都市計畫區公共設施取得情形示意圖

第二節 產權與公共設施保留地調查分析

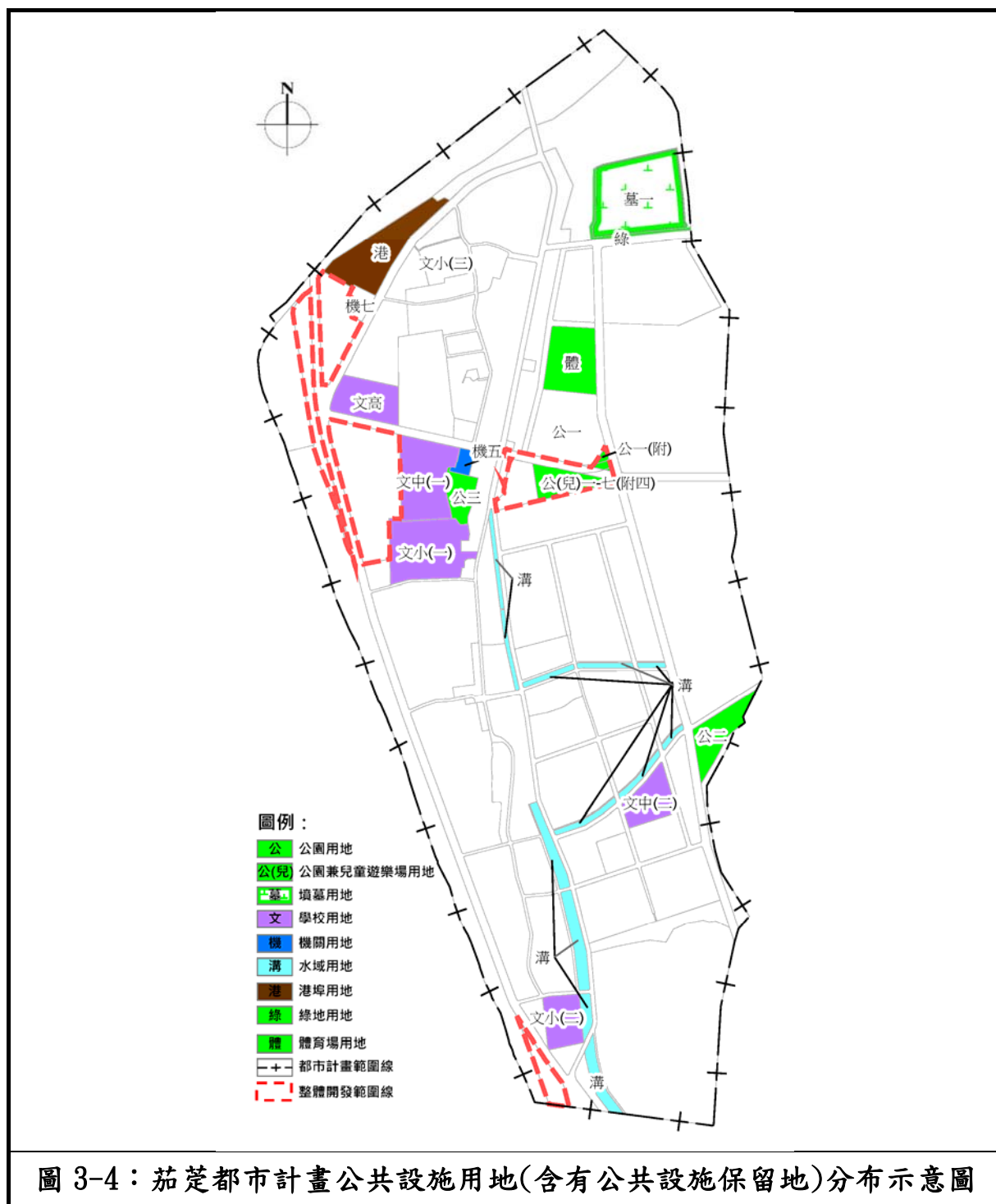
一、產權調查分析

計畫區內各公共設施開闢情形套產權分布如圖 3-3 所示。



二、 公共設施保留地清查

茄萣都市計畫區內公共設施保留地總面積為 43.6314 公頃，其中公有公共設施保留地面積 25.4401 公頃，私有公共設施保留地面積 18.1913 公頃，包含鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園用地、港埠用地、水溝用地、道路用地、墳墓用地、綠地綠帶、學校用地、機關用地、體育場用地等，如圖 3-4 所示。



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 日止於茄荳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

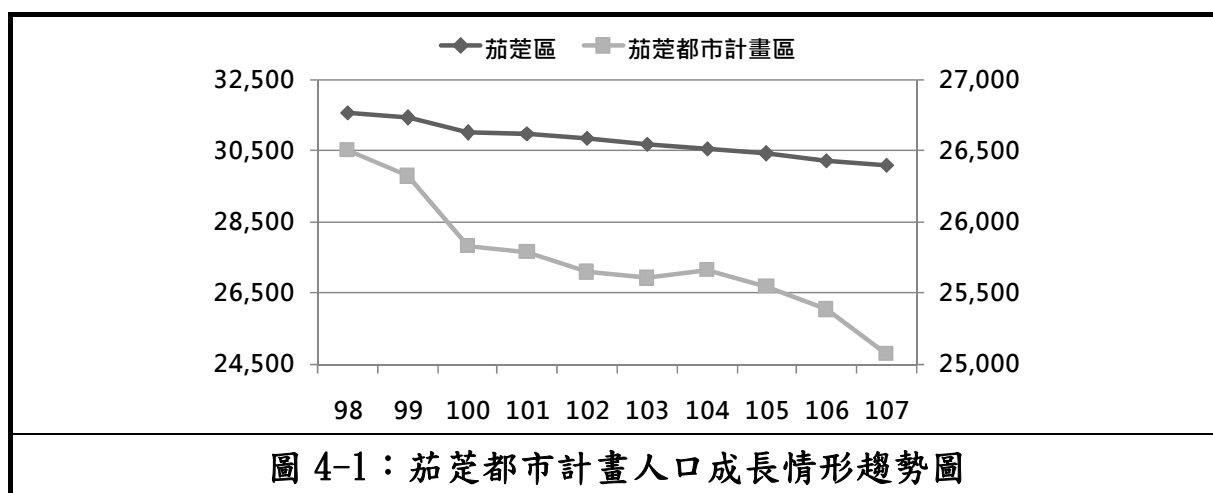
(一) 人口發展情形

依據高雄市茄萣區戶政事務所民國 107 年 12 月資料，茄萣區目前人口數為 30,089 人，區內人口逐年遞減；茄萣都市計畫區 107 年底人口數為 25,075 人，近 10 年計畫區人口亦呈現平緩下降之趨勢，計畫區人口皆介於 25,000 至 27,000 人之間，人口變化詳表 4-1 及圖 4-1 所示。

表 4-1：茄萣區與本計畫區近 10 年人口統計表

年度	茄萣區		茄萣都市計畫區		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	31,583	-	26,507	-	83.93
99	31,433	-0.47	26,322	-0.70	83.74
100	31,008	-1.35	25,829	-1.87	83.30
101	30,999	-0.03	25,791	-0.15	83.20
102	30,868	-0.42	25,648	-0.55	83.09
103	30,690	-0.58	25,604	-0.17	83.43
104	30,551	-0.45	25,664	+0.23	84.00
105	30,412	-0.45	25,547	-0.46	84.00
106	30,217	-0.64	25,383	-0.64	84.00
107	30,089	-0.42	25,075	-1.21	83.34
平均	30,785	-0.54	25,737	-0.61	83.60

資料來源：原高雄縣統計要覽及高雄市統計要覽，民國 98 年～107 年、高雄市政府民政局。



(二) 人口預測

茄萣計畫人口為 30,000 人，107 年計畫區現況人口為 25,075 人，計畫人口達成率約為 83.58%，故建議依人口成長趨勢及區域計畫指派之作為公共設施用地檢討之標準。

1. 區域計畫指派人口

依據修正全國區域計畫指派行政區人口，125 年茄萣區推估人口為 31,065 人，民國 96 年至 107 年茄萣都市計畫區現況人口佔行政區人口平均比例為 83.64%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，茄萣都市計畫區之計畫人口至 125 年分派人口數為 25,983 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

茄萣都市計畫區內住宅區為 118.57 公頃，商業區面積為 12.06 公頃，另過去以每人 50 平方公尺的居住空間劃設住宅區，惟考量茄萣都市計畫區居住型態及人口情形，建議依每人居住樓地板面積 90 平方公尺計算，125 年茄萣都市計畫區約可容納 28,492 人，詳表 4-2 所示。

表 4-2：茄萣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(m ²)	供居住用比例(%)	容納人口(人)
住宅區	137.62	200	90	100	26,348
商業區	12.26	320	90	50	2,144

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 28,492 人，與區域計畫指派人口 25,983 人相當，故建議依區域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

本計畫依據區域計畫指派人口數 25,983 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 9.34 公頃；國中用地面積超過 6.81 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 4 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 5.36%。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 12.06%。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 款及第 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。

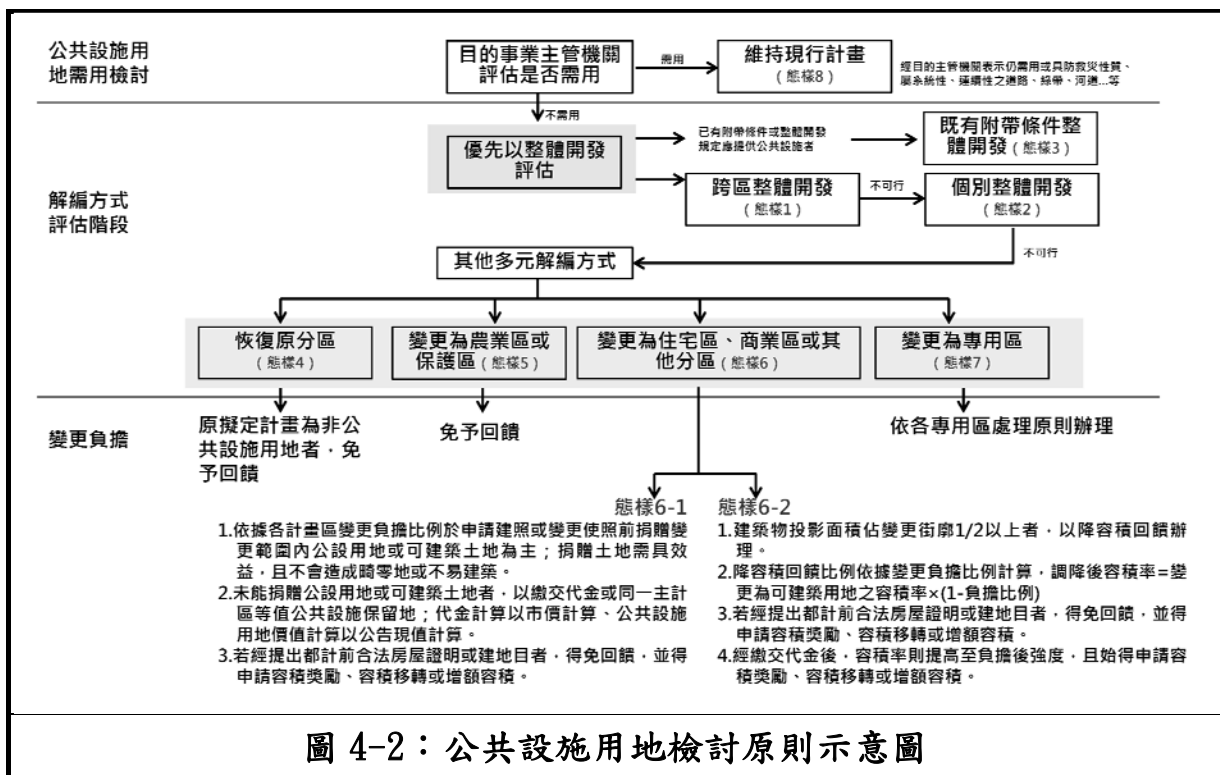
(三) 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

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。



(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. 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 $\times$ (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	機五	0.54	(附三-解除) 1. 原於 85 年「變更茄荖都市計畫(第二次通盤檢討)案」劃設附帶條件：「私有地主應無償提供本變更案公共設施用地」。 2. 後於 107 年「變更高雄市茄荖主要計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)」計畫書註明「已依附帶條件規定開闢完成，故解除其附帶條件」。	已取得	已開闢	有需求	-
	機七	0.79	無	已取得	已開闢	有需求	-
國小用地	文 小 (一)	5.96	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8，無償撥用
	文 小 (二)	2.43	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8，無償撥用
	文 小 (三)	2.24	無	已取得	已開闢	有需求	-
國中用地	文 中 (一)	5.27	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
	文 中 (二)	2.51	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 6-1
高中用地	文高	3.23	無	部分取得	未開闢	有需求	態樣 8，無償撥用
公園用地	公一	6.27	無	部分取得	部分開闢	有需求	態樣 8
	公二	2.65	無	部分取得	未開闢	無需求	態樣 5
	公三	1.58	(附三-解除) 1. 原於 85 年「變更茄荖都市計畫(第二次通盤檢討)案」劃設附帶條件：「私有地主應無償提供本變更案公共設施用地」。	部份取得 (部份私有地地主無償提供)	已開闢	有需求	-

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
			2. 後於 107 年「變更高雄市茄苳主要計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)」計畫書註明「已依附帶條件規定開闢完成，故解除其附帶條件」。				
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公(兒) 一-七	2.07	(附四) 1. 另擬細計，配設必要公設用地，並以區段徵收方式辦理。 2. 原計畫墓二用地知既有墳墓應於本通檢發布實施五年後辦理拆遷，否則本變更案應維持原計畫。 3. 公園用地部分將來開發應整體規劃並留設 0.2 公頃以上之停車空間。	部分取得	未開闢	有需求	態樣 3
體育場用地	體	4.10	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
綠(帶)地 用地	綠(帶) 地	0.62	無	部分取得	部分開闢	有需求	態樣 8
港埠用地	港	5.19	無	部分取得	部分開闢	有需求	態樣 8，無償撥用
水溝用地	水溝	7.46	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
墳墓用地	墓	8.48	無	部分取得	已開闢	無需求	態樣 5
道路用地	道	49.58	無	部分取得	部分開闢	有需求	態樣 8

資料來源：本計畫彙整。

註 1：“-”表示非屬公共設施保留地。

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，本計畫提列十四案變更案。變更案編號係依據(計畫年期變更：編號一)、(個案變更：編號二～十二)及(修訂實施進度及經費：編號十三)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2、5-3 及圖 5-1～圖 5-13 所示：

表 5-2：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件
			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 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	高雄市茄萣區茄萣路二段 267 巷南側之住宅區	住宅區 (0.19 公頃)	住宅區(附) (0.19 公頃)	1. 為保障私有土地所有權人權益，於細部計畫內之「公(兒)一--」依毗鄰分區變更為住宅區，附帶條件以捐地或繳納代金方式辦理回饋。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	一、備註： 配合變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)「變二案」變更。 1. 公共設施處理態樣 6-1。 2. 本案變更回饋比例為 30%。 二、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，

表 5-2：變更高雄市茄苳主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件
			原計畫	新計畫		
						得以變更後住宅區容積率申請建築。
三	三-1	高雄市茄苳區港東街南側之商業區	商業區 (略計 23.46 m ²)	商業區(附) (略計 23.46 m ²)	1. 細部計畫內之部份「市二」、「公(兒)四-二」、「機四」、「市四」、「公(兒)四-三」、「文中(二)」等 6 處公共設施用地權屬均為同一私地主。為保障私有土地所有權人權益，故將各公共設施用地依毗鄰分區變更並指定捐贈回饋。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	一、備註： 配合變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)「變三案」變更。 1. 公共設施處理態樣 6-1。 2. 本案變更回饋比例為 30%。 二、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，應無償捐贈變更後「公(兒)四-二」、「廣場兼停車場用地」、「公四」及道路用地等公共設施用地予高雄市政府。 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。
		高雄市茄苳區新庄巷南側之住宅區	住宅區 (0.16 公頃)	住宅區(附) (0.16 公頃)		
		高雄市茄苳區仁愛路一段東側之住宅區	住宅區 (0.20 公頃)	住宅區(附) (0.20 公頃)		
		高雄市茄苳區新庄巷南側之文中二用地	「文中(二)」國中用地 (2.51 公頃)	住宅區(附) (2.51 公頃)		
		高雄市茄苳區仁愛路一段東側之商業區	商業區 (0.40 公頃)	住宅區(附) (0.40 公頃)		
四	三-2	高雄市茄苳區港東街南側之商業區	商業區 (0.09 公頃)	商業區(附) (0.09 公頃)	1. 為保障土地所有權人權益，故將細部計畫內之部份「市二」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。另細部計畫內之部份道路用地配合計畫變更歷程辦理截角修訂。	一、備註： 配合變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)「變四案」變更。 1. 公共設施處理態樣 6-1。 2. 本案變更負擔比例為 35%。 3. 部分茄苳區雙苓段 1 地號土地；面積 5.24 平方公尺。配合計畫變更歷程辦理截角修

表 5-2：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件
			原計畫	新計畫		
					2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	訂。 二、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。
五	四	高雄市茄萣區仁愛路與仁愛路三段56巷交匯處之商業區	商業區 (0.61 公頃)	商業區(附) (0.61 公頃)	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，符合態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	一、備註： 配合變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)「變五案」變更。 1. 公共設施處理態樣 6-2。 2. 本案變更負擔比例為 35%。 3. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(320%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地商業區之容積率由 320%調降為 208%；遮蔽率 80%。 二、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，

表 5-2：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件
			原計畫	新計畫		
						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。
六	六	高雄市茄萣區公所第一公墓	部份「墓一」墳墓用地 (0.02 公頃)	農業區 (0.02 公頃)	針對尚未取得開闢之部份墳墓用地，為保障私有土地所有權人權益，擬變更為農業區並免於回饋。	公共設施處理態樣 5。
七	七	高雄市茄萣區莒光路二段與新庄巷路口之公(二)用地	「公二」公園用地 (2.65 公頃)	農業區 (2.65 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。
八	八	高雄市茄萣區茄萣國小	部份「文小(一)」國小用地 (0.02 公頃)	住宅區(附) (0.02 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。	一、備註： 1. 公共設施處理態樣 6-2。 2. 本案變更負擔比例為 30%。 3. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(200%)×(1-變更負擔比例(30%))。故本基地住宅區之容積率由 200%調降為 140%；建蔽率 60%。 二、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

表 5-2：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件
			原計畫	新計畫		
						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。
九	九	高雄市茄萣區頂漁路南側之住宅區	住宅區 (0.03 公頃)	電信專用區 (0.03 公頃)	1. 考量細部計畫內之機關用地現況使用，將細部計畫內之部份「機二--一用地」依據事業單位主管機關認定，變更為電信專用區並免於回饋。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	備註： 配合變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)「變十案」變更。 公共設施處理態樣 7。
十	十	高雄市茄萣區中正路三段南側	乙種工業區 (0.54 公頃)	乙種工業區 (附) (0.54 公頃)	1. 為保障私有土地所有權人權益，故將細部計畫內之「廣(停)一」依毗鄰分區並變更為乙種工業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	一、備註： 配合變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)「變十一案」變更。 1. 公共設施處理態樣 6-1。 2. 本案變更回饋比例為 30%。 二、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

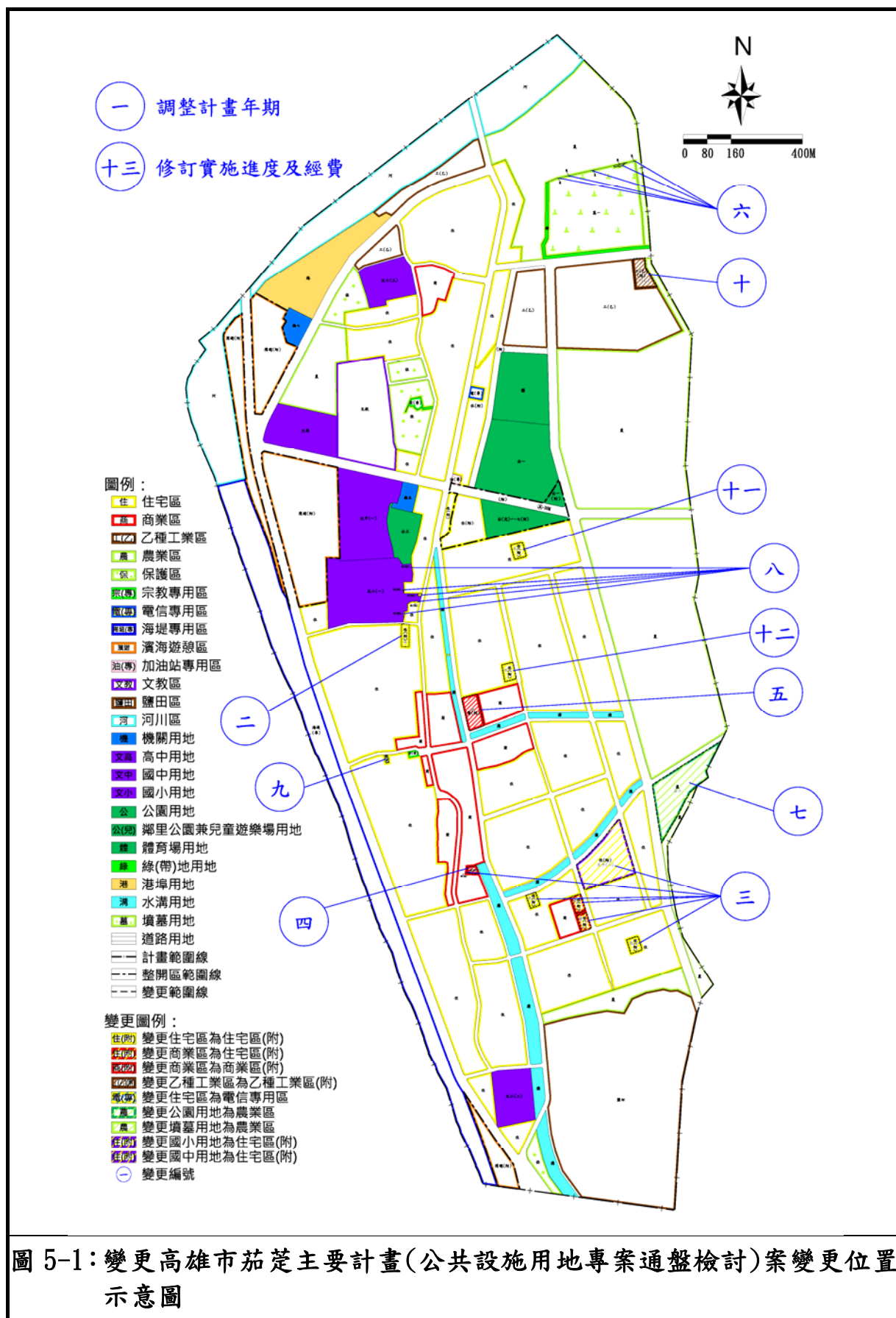
表 5-2：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件
			原計畫	新計畫		
						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，得以變更後乙種工業區容積率申請建築。
十一	十一	高雄市茄萣區仁愛路三段東側之住宅區	住宅區 (0.20 公頃)	住宅區(附) (0.20 公頃)	1. 為保障私有土地所有權人權益，故將細部計畫內之「公(兒)一三」依毗鄰分區並變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	一、備註： 配合變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)「變十二案」變更。 1. 公共設施處理態樣 6-1。 2. 本案變更回饋比例為 30%。 二、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，

表 5-2：變更高雄市茄苳主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件
			原計畫	新計畫		
						得以變更後住宅區容積率申請建築。
十二	十二	高雄市茄苳區仁愛路三段東側之住宅區	住宅區(0.22 公頃)	住宅區(附)(0.22 公頃)	1. 為保障私有土地所有權人權益，故將細部計畫內之「市一-二」依毗鄰分區並變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	一、備註： 配合變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)「變十三案」變更。 1. 公共設施處理態樣 6-1。 2. 本案變更回饋比例為 30%。 二、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。
十三	十三	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。



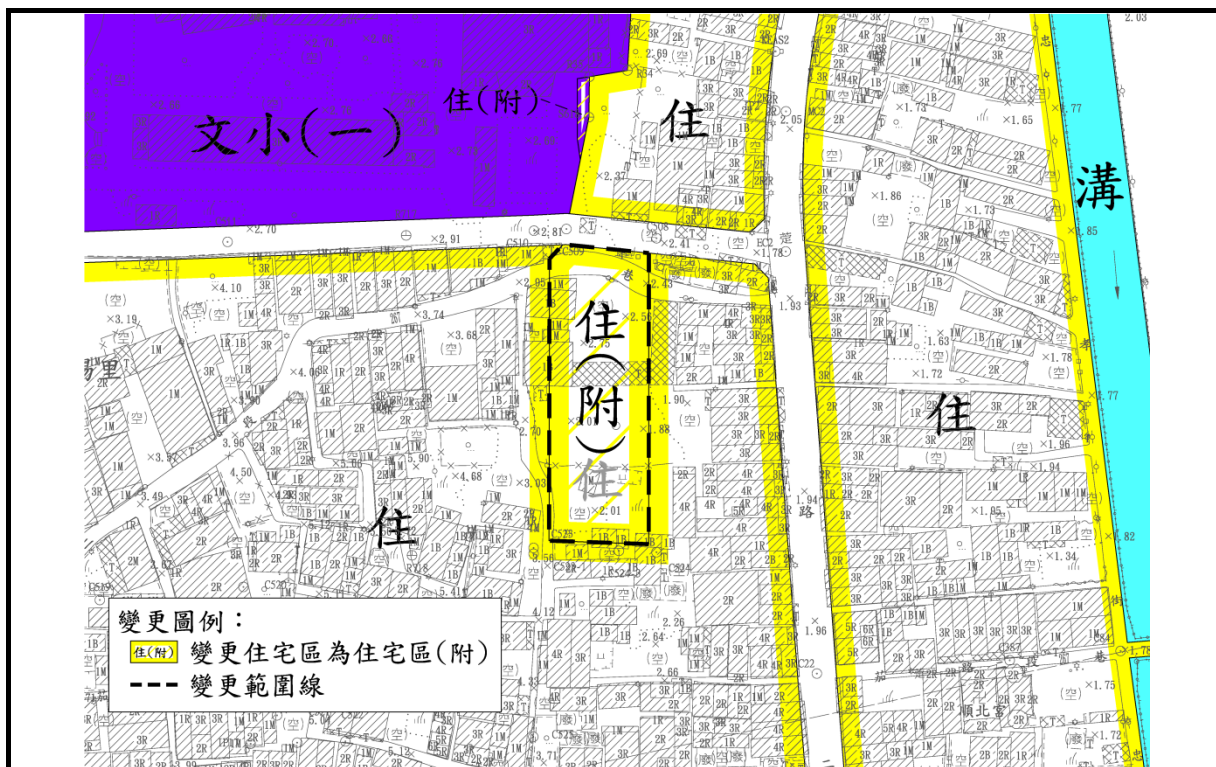


圖 5-2：變更高雄市茄苳主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第二案變更內容示意圖

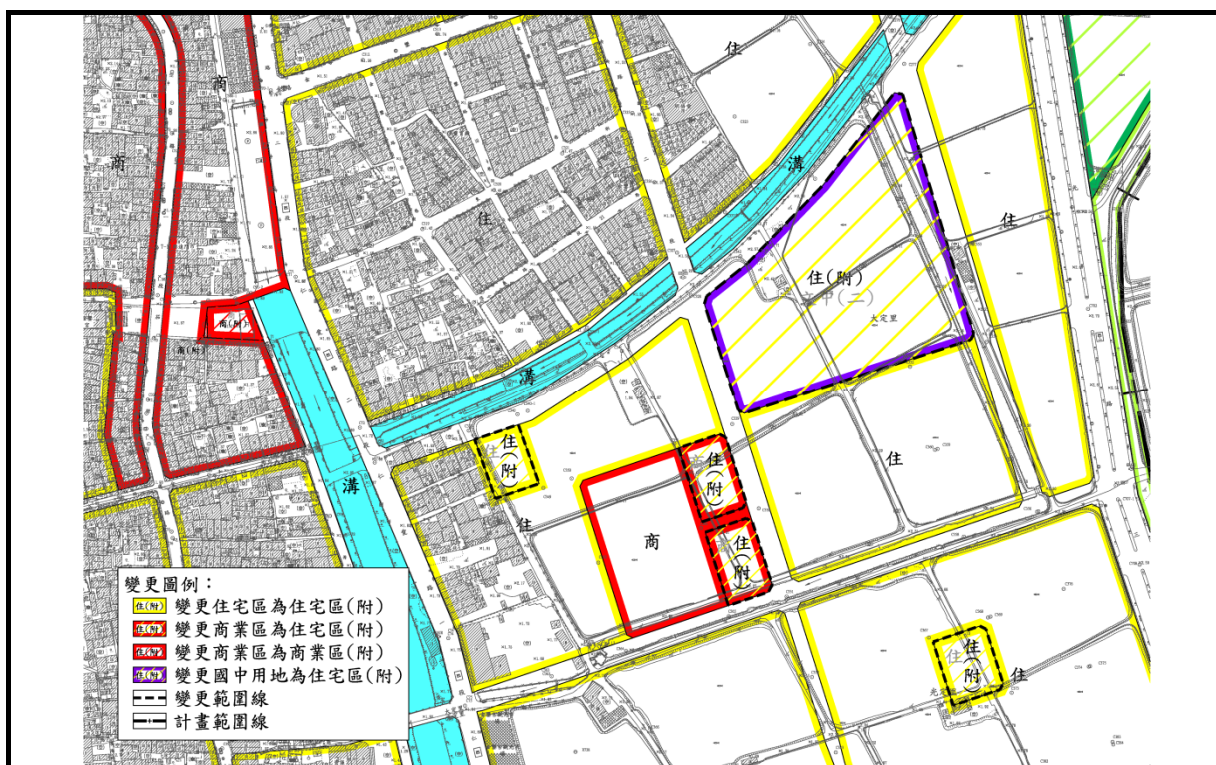


圖 5-3：變更高雄市茄苳主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第三案變更內容示意圖(一)

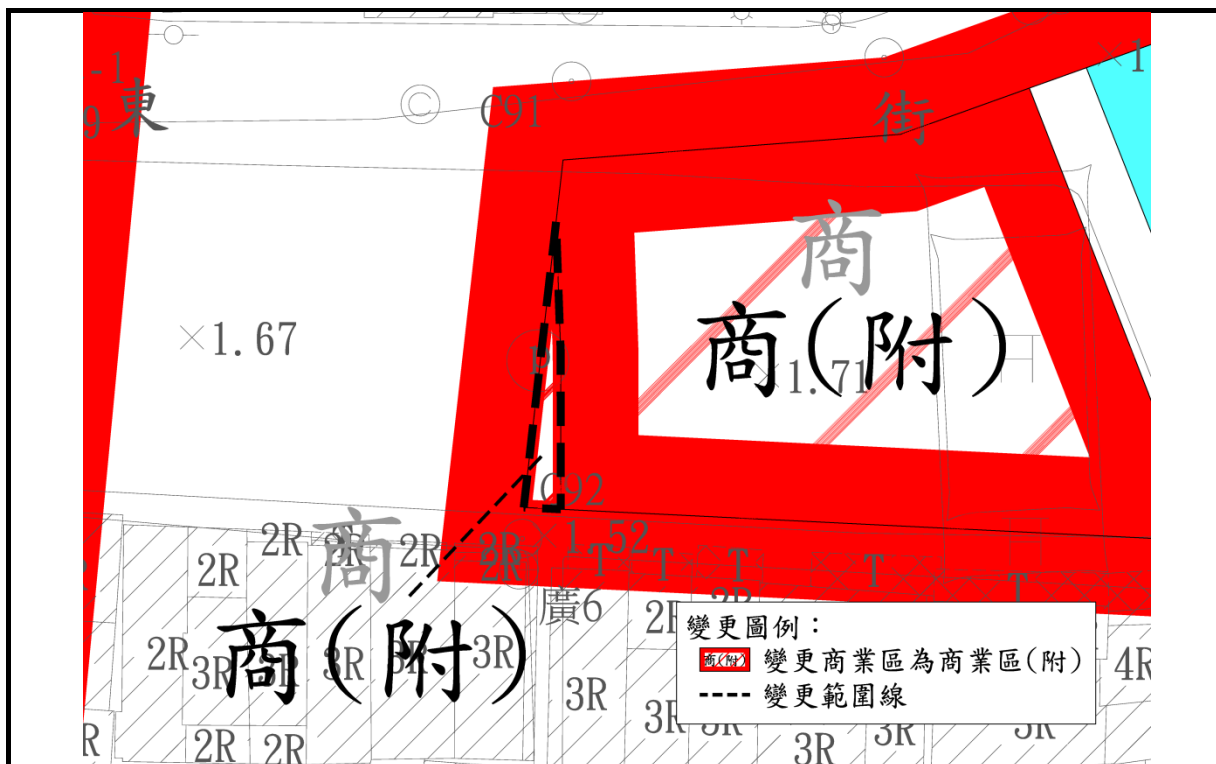


圖 5-4：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第三案變更內容示意圖(二)

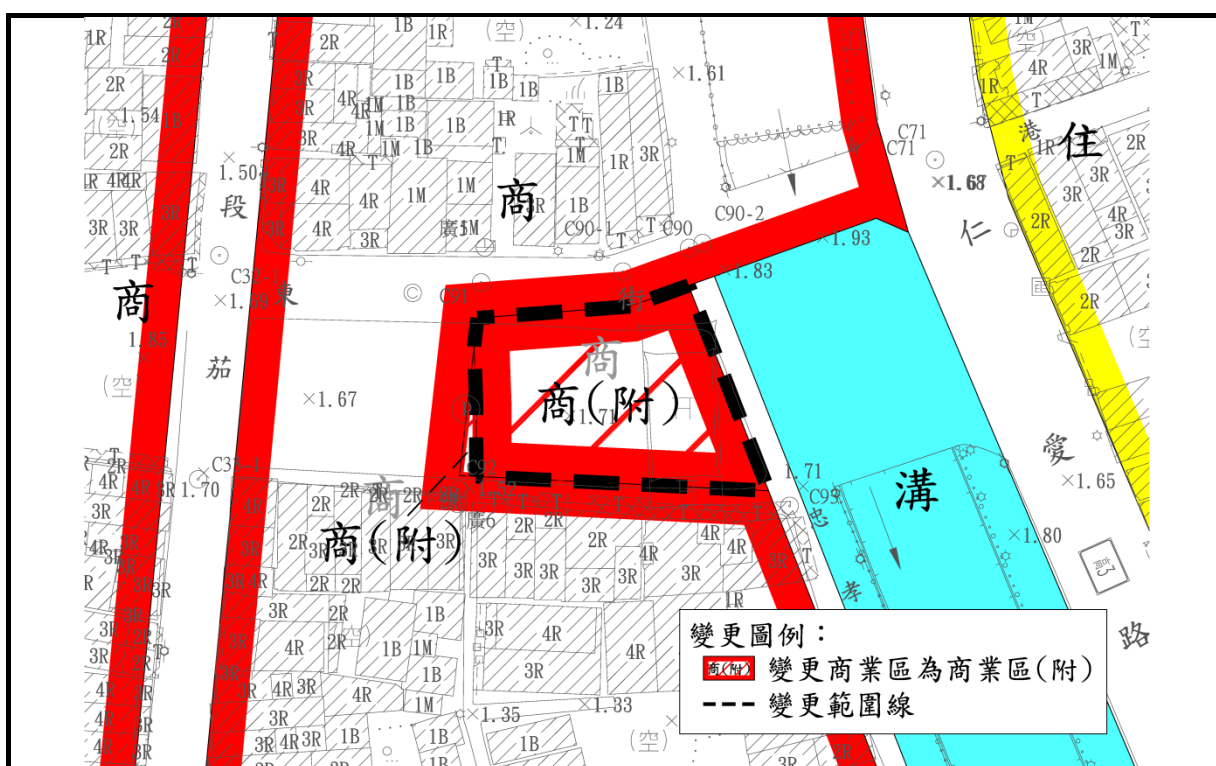


圖 5-5：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第四案變更內容示意圖

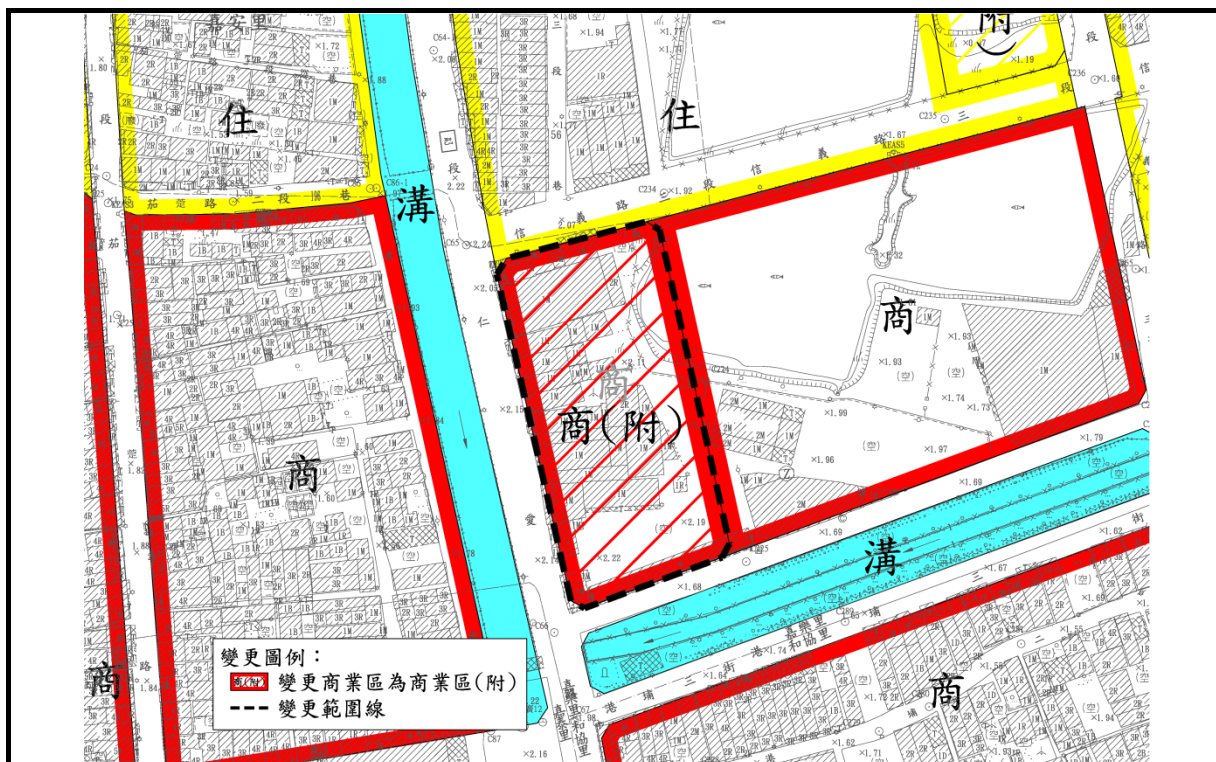


圖 5-6：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第五案變更內容示意圖

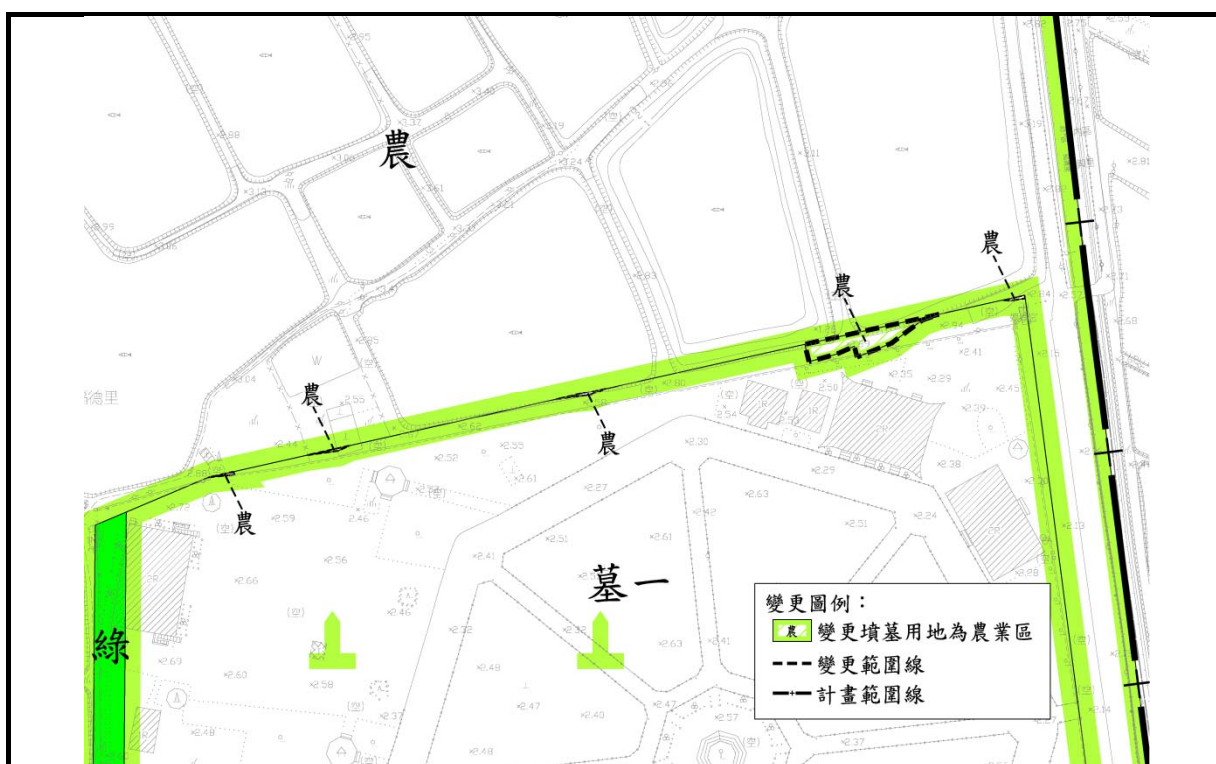
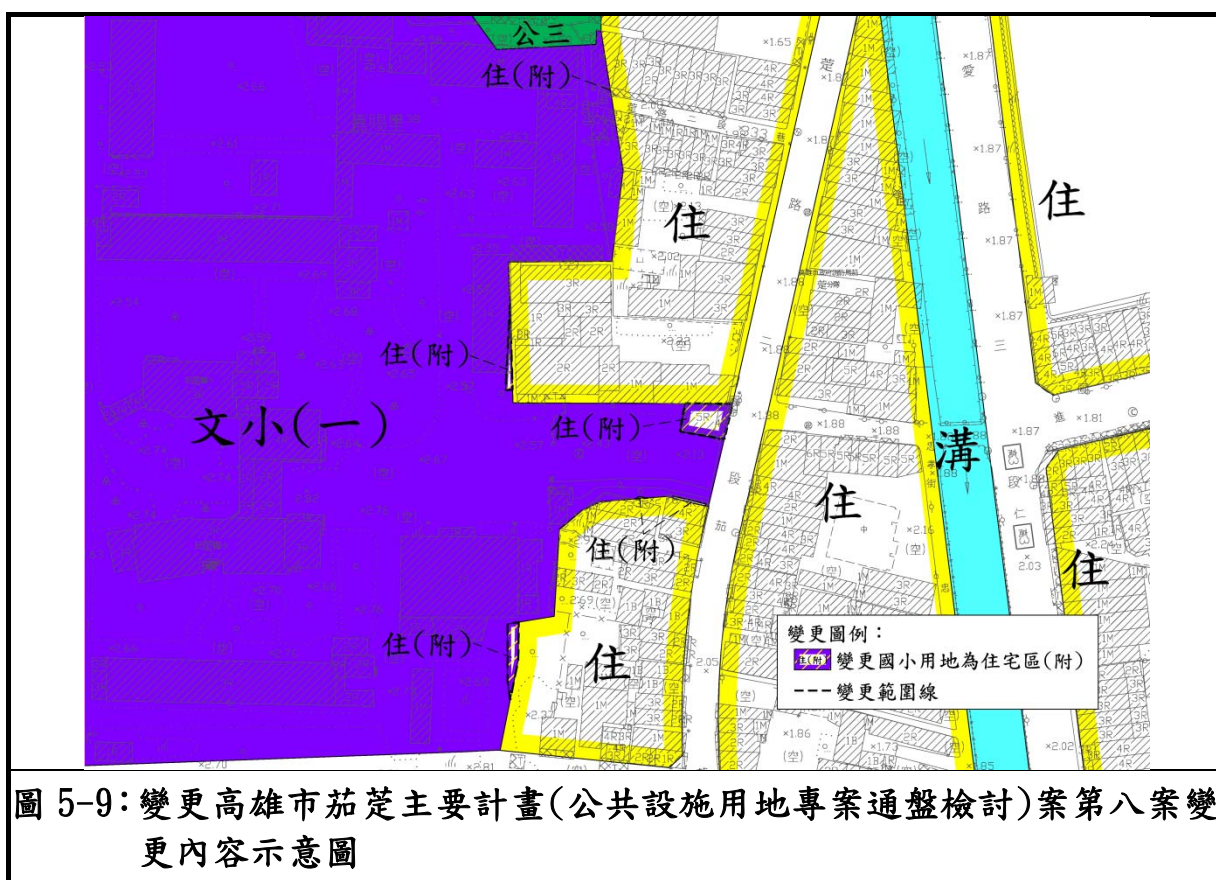


圖 5-7：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第六案變更內容示意圖



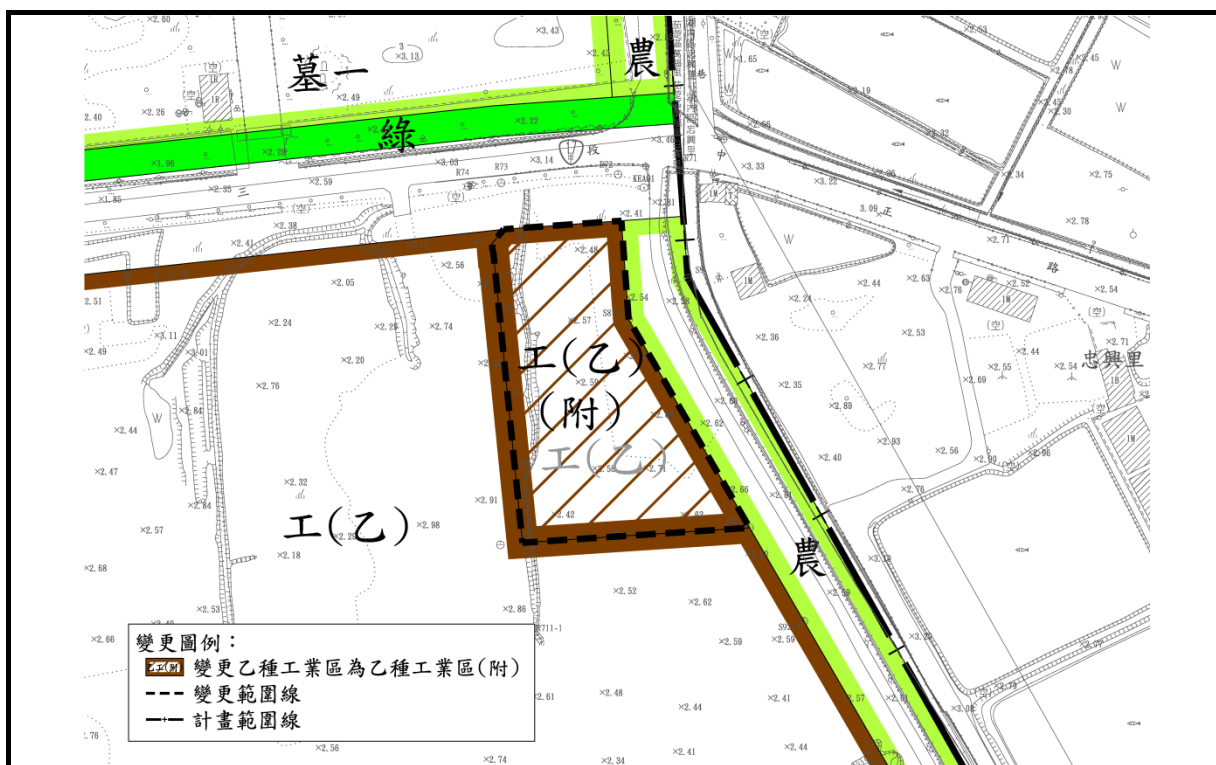
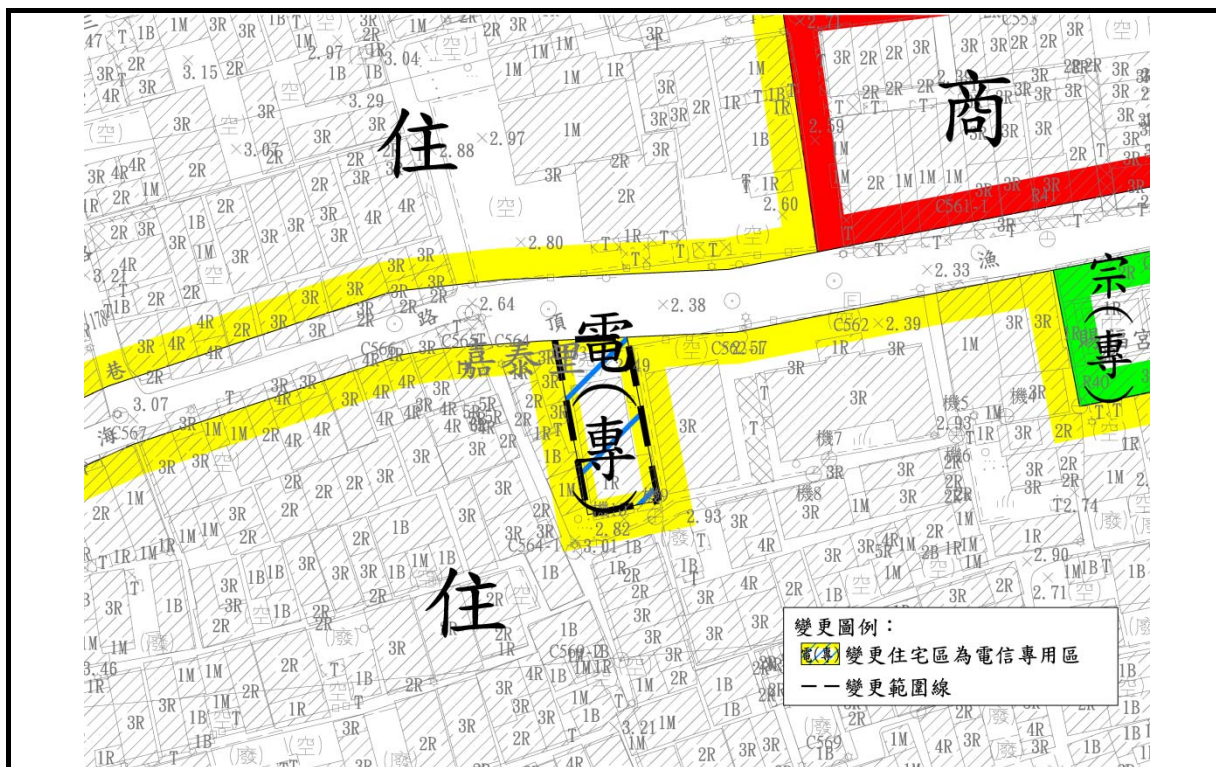




圖 5-12：變更高雄市茄苳主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第十一案變更內容示意圖

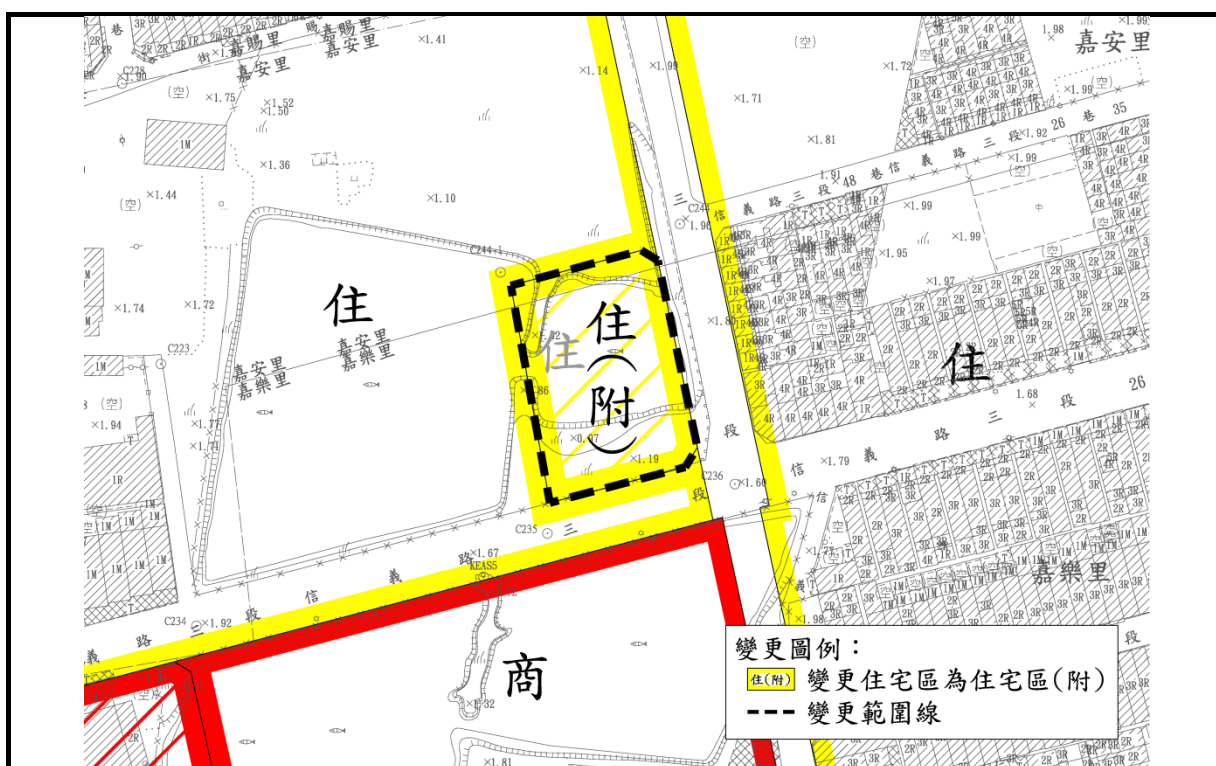


圖 5-13：變更高雄市茄苳主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案第十二案變更內容示意圖

表 5-3：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更面積增減統計表

項目		主計現行面積 (公頃)	一	二	三	四	五
土地 使用 分區	住宅區	137.62	調整 計畫 年期	--	2.91		
	商業區	16.26			-0.40	--	--
	乙種工業區	17.25					
	宗教專用區	0.25					
	電信專用區	0.19					
	加油站專用區	0.09					
	濱海遊憩區	17.62					
	文教區	6.49					
	鹽田區	29.30					
	保護區	5.88					
	農業區	74.21					
	河川區	21.08					
	海堤專用區	17.35					
	小計	343.59		--	2.51	--	--
公共 設施 用地	機關用地	1.33					
	學校用地	國小用地					
		國中用地			-2.51		
		高中用地					
	公園用地	10.50					
	鄰里公園兼兒童遊樂 場用地	2.07					
	體育場用地	4.10					
	綠(帶)地	0.62					
	港埠用地	5.19					
	水溝用地	7.46					
	墳墓用地	8.48					
	道路用地	49.58					
	小計	110.97		--	-2.51	--	--
計畫面積合計		454.56		0.00	0.00	0.00	0.00
都市發展用地		306.74		0.00	0.00	0.00	0.00

註：1. 表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

2. 變更案第二、四、五、十、十一、十二案係配合細部計畫變更回饋訂定附帶條件，不涉及面積調整。

表 5-3：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更面積增減統計表

項目		六	七	八	九	十
土地 使用 分區	住宅區			0.02	-0.03	
	商業區					
	乙種工業區					--
	宗教專用區					
	電信專用區				0.03	
	加油站專用區					
	濱海遊憩區					
	文教區					
	鹽田區					
	保護區					
	農業區	0.02	2.65			
	河川區					
	海堤專用區					
	小計	0.02	2.65	0.02	0.00	--
公共 設施 用地	機關用地					
	學校用地	國小用地		-0.02		
		國中用地				
		高中用地				
	公園用地		-2.65			
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地					
	體育場用地					
	綠(帶)地					
	港埠用地					
	水溝用地					
	墳墓用地	-0.02				
	道路用地					
	小計	-0.02	-2.65	-0.02	0.00	--
計畫面積合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
都市發展用地		-0.02	-2.65	0.00	0.00	0.00

註：1. 表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

2. 變更案第二、四、五、十、十一、十二案係配合細部計畫變更回饋訂定附帶條件，不涉及面積調整。

表 5-3：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更面積
增減統計表

項目		十一	十二	十三	增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	--	--	修 訂 實 施 進 度 及 經 費	2.90	140.52
	商業區				-0.40	15.86
	乙種工業區				0.00	17.25
	宗教專用區				0.00	0.25
	電信專用區				0.03	0.22
	加油站專用區				0.00	0.09
	濱海遊憩區				0.00	17.62
	文教區				0.00	6.49
	鹽田區				0.00	29.30
	保護區				0.00	5.88
	農業區				2.67	76.88
	河川區				0.00	21.08
	海堤專用區				0.00	17.35
	小計	--	--		5.20	348.79
公共 設施 用地	機關用地				0.00	1.33
	學校用地	國小用地			-0.02	10.61
		國中用地			-2.51	5.27
		高中用地			0.00	3.23
	公園用地				-2.65	7.85
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地				0.00	2.07
	體育場用地				0.00	4.10
	綠(帶)地				0.00	0.62
	港埠用地				0.00	5.19
	水溝用地				0.00	7.46
	墳墓用地				-0.02	8.46
	道路用地				0.00	49.58
	小計		--	--	-5.20	105.77
計畫面積合計		0.00	0.00		0.00	454.56
都市發展用地		0.00	0.00		-2.67	304.07

註：1. 表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

2. 變更案第二、四、五、十、十一、十二案係配合細部計畫變更回饋訂定附帶條件，不涉及面積調整。

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 30,000 人。

二、土地使用分區

本次主要計畫通盤檢討：住宅區面積增加 2.90 公頃、商業區面積減少 0.40 公頃、電信專用區面積增加 0.03 公頃、農業區面積增加 2.67 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。

三、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少 5.20 公頃，其中以公園用地減少 2.65 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 105.77 公頃，約佔計畫區總面積 23.27%。變更後公共設施明細詳表 6-3 所示。

通盤檢討後國小用地面積為 10.61 公頃、國中用地面積為 5.27 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 14.64 公頃，雖較通盤檢討前減少 2.65 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。

表 6-1：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案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		
公園用地	公二		減設一處	-2.65
墳墓用地		墓一		-0.02
國小用地		文小(一)		-0.02
國中用地	文中(二)		減設一處	-2.51
合計				-5.20

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-2：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施專案通盤檢討)案變更後土地使用計畫面積表

項目		主計現行 面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	估計畫面積 比例(1)(%)	佔都市發展用 地比例(2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	137.62	2.90	140.52	30.91	46.21
	商業區	16.26	-0.40	15.86	3.49	5.22
	乙種工業區	17.25	0.00	17.25	3.79	5.67
	宗教專用區	0.25	0.00	0.25	0.05	0.08
	電信專用區	0.19	0.03	0.22	0.05	0.07
	加油站專用區	0.09	0.00	0.09	0.02	0.03
	濱海遊憩區	17.62	0.00	17.62	3.88	5.79
	文教區	6.49	0.00	6.49	1.43	2.13
	鹽田區	29.30	0.00	29.30	6.45	—
	保護區	5.88	0.00	5.88	1.29	—
	農業區	74.21	2.67	76.88	16.91	—
	河川區	21.08	0.00	21.08	4.64	—
	海堤專用區	17.35	0.00	17.35	3.82	—
	小計	343.59	5.20	348.79	76.73	65.22
公共 設施 用地	機關用地	1.33	0.00	1.33	0.29	0.44
	國小用地	10.63	-0.02	10.61	2.33	3.49
	國中用地	7.78	-2.51	5.27	1.16	1.73
	高中用地	3.23	0.00	3.23	0.71	1.06
	公園用地	10.50	-2.65	7.85	1.73	2.58
	鄰里公園兼兒童遊樂 場用地	2.07	0.00	2.07	0.46	0.68
	體育場用地	4.10	0.00	4.10	0.90	1.35
	綠(帶)地	0.62	0.00	0.62	0.14	0.20
	港埠用地	5.19	0.00	5.19	1.14	1.71
	水溝用地	7.46	0.00	7.46	1.64	2.45
	墳墓用地	8.48	-0.02	8.46	1.86	2.78
	道路用地	49.58	0.00	49.58	10.91	16.31
	小計	110.97	-5.20	105.77	23.27	34.78
合計(1)		454.56	0.00	454.56	100.00	—
合計(2)		306.74	-2.67	304.07	—	100.00

註：1. 合計(2)為都市發展用地面積，不含鹽田區、保護區、農業區、河川區、海堤專用區之面積。

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：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施專案通盤檢討)案變更後公共設施明細表

項目	編號	變更後面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機五	0.54	茄萣國中東側	供區公所使用
	機七	0.79	港埤用地北側	供海岸巡防總局南部地區巡防局使用
	小計	1.33		
國小用地	文小(一)	5.94	茄萣國中南側	供茄萣國小使用
	文小(二)	2.43	一號道路與八號道路交叉 口東北側	供成功國小使用
	文小(三)	2.24	三-1 號道路西側	供砂崙國小使用
	小計	10.61		
國中用地	文中(一)	5.27	區公所西側	供茄萣國中使用
高中用地	文高	3.23	區公所西側	
公園用地	公一	6.27	五號道路與二號道路交叉 口西北側	茄萣運動公園
	公三	1.58	機五南側	茄萣公三公園
	小計	7.85		
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公(兒)一-七	2.07	公園(一)南側	
體育場用 地	體	4.10	工業區南側	茄萣運動公園
綠(帶)地	綠	0.62		
港埤用地	港	5.19	計畫區西北側	
水溝用地		7.46	計畫區北側及四號道路西 側	
墳墓用地	墓一	8.46	計畫區東北側	現有之示範公墓
道路用地		49.58		
合計		105.77		

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			
文小(一)	5.94	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	高雄 市政府	撥用	至 125 年
文小(二)	2.43	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	高雄 市政府	撥用	
文中(一)	5.27	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	高雄 市政府	撥用	
公一	6.27	✓	-	-	-	-	7,150	142	15,675	22,966	高雄 市政府	編列 年度 預算	
公三	1.58	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	附帶條件： 「私有地主 應無償提供 本變更案公 共設施用 地」。		
公(兒)一-七	2.07	-	✓ 附四	-	-	-	-	-	-	-	附帶條件： 另行擬定細 部計畫並以 市地重劃方 式辦理		
體	4.10	✓	-	-	-	-	4,675	93	10,250	15,018	高雄 市政府	編列 年度 預算	
綠(帶)地	0.62	✓	-	-	✓	-	707	14	1,550	2,270	高雄 市政府	編列 年度 預算 、撥用	
水溝用地	7.46	✓	-	-	✓	-	2,425	164	18,650	21,239	高雄 市政府	編列 年度 預算 、撥用	
墳墓用地	8.46	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	高雄 市政府	撥用	
道路用地	49.58	✓	-	-	✓	-	27,517	1,091	123,950	152,558	高雄 市政府	編列 年度 預算 、撥用	

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. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。