變更高雄市旗山主要計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)案

辨理機關:高雄市政府

中華民國 109 年 7 月

高	1,	堆		市	ī	變	更	都	市	計	畫	審	核	摘	要	表
項				目	說											明
都	市計	畫	名	稱	變更	高	雄市旗口	山主要言	十畫(公	共設施	5用地專	享案通	盤檢討〕)案		
							計畫法計畫定			拖辦法	第 14 4	条第 4:	款			
變機	更都	市	計	畫關	高雄	市,	攻府									
				檢公求意	削一徴	依高雄 105349 年2月 月29 E	97101 #	號函公 。 : , 公告	告,自 - 徴求:	民國 1 意見三	N5 年 1	9 H 9	0 口却	五日周	106	
	案公 起 i				公尺		依號公告灣	告,自民	民國 108 三十天	(年4) (新刊	月 10 日 登於民	起至日	民國 10	8年5	月 17 日	1止,
					公月說明			民國1				-	分			
		本	案			民	團體陳小	 意見&	宗理表							
	案提 計畫 核	委	員	會	市	級部	民國 10	19年4	月 17 日	高雄で	市都市	計畫委	員會第	82 次	會議審	議通
備				註												

身

第	一章	緒論	_
	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	7
	第一節	公共設施現況使用情形	7
	第二節	產權與公共設施保留地調查分析	11
	第三節	公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	13
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	15
	第二節	· 公共設施用地需求	17
	第三節	公共設施用地檢討原則	18
第	五章	實質計畫檢討	23
	第一節	公共設施用地檢討分析	23
	第二節	實質變更內容	25
第	六章	檢討後計畫	44
	第一節	檢討後實質計畫	44
	第二節	· 育施進度及經費	48

圖 目 錄

圖 1-1:檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1: 旗山都市計畫現行計畫示意圖	6
圖 3-1: 旗山都市計畫公共設施開闢情形示意圖	
圖 3-2: 旗山都市計畫公共設施取得情形示意圖	10
圖 3-3: 旗山都市計畫公共設施用地土地權屬示意圖	11
圖 3-4: 旗山都市計畫公共設施用地(含有公共設施保留地)分布示意圖	12
圖 4-1: 旗山都市計畫人口成長情形趨勢圖	
圖 4-2:公共設施用地檢討原則示意圖	19
圖 5-1: 旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	34
圖 5-2: 旗山都市計畫變更案第二案變更內容示意圖	35
圖 5-3: 旗山都市計畫變更案第三案變更內容示意圖(一)	35
圖 5-4: 旗山都市計畫變更案第三案變更內容示意圖(二)	36
圖 5-5: 旗山都市計畫變更案第三案變更內容示意圖(三)	36
圖 5-6: 旗山都市計畫變更案第四案變更內容示意圖	37
圖 5-7: 旗山都市計畫變更案第五案變更內容示意圖	37
圖 5-8: 旗山都市計畫變更案第六案變更內容示意圖(一)	38
圖 5-9: 旗山都市計畫變更案第六案變更內容示意圖(二)	38
圖 5-10: 旗山都市計畫變更案第六案變更內容示意圖(三)	39
圖 5-11: 旗山都市計畫變更案第六案變更內容示意圖(四)	39
圖 5-12: 旗山都市計畫變更案第七案變更內容示意圖	40
圖 5-13: 旗山都市計畫變更案第八案變更內容示意圖	40
圖 5-14: 旗山都市計畫變更案第九案變更內容示意圖	
圖 5-15: 旗山都市計畫變更案第十案變更內容示意圖	
圖 5-16: 旗山都市計畫變更案第十一案變更內容示意圖	
圖 5-17: 旗山都市計畫變更案第十二案變更內容示意圖	
圖 5-18: 旗山都市計畫變更案第十三案變更內容示意圖	
圖 5-19: 旗山都市計畫變更案第十四案變更內容示意圖	43

表 目 錄

表	2-	1:	旗山都市計畫辦理歷程一覽表	3
表	2-	2:	旗山都市計畫現行計畫土地使用面積表	5
表	3-	1:	旗山都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表	7
表	3-	2:	變更旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)規劃期間公民或團	
			體陳情意見綜理表	-13
表	4-	1:	旗山區與本計畫區人口統計表(99年-108年)	-15
表	4-	2:	旗山都市計畫人口推估分析表	-16
表	5-	1:	公共設施用地檢討分析表	-23
表	5-	2:	旗山都市計畫變更內容明細表	-25
表	6-	1:	變更旗山都市計畫(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	-44
表	6-	2:	變更旗山都市計畫(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:	變更旗山都市計畫(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	-48

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

本計畫區位於旗山區公所所在地,以旗山市區為中心,其範圍東以楠梓仙溪為界,西以鼓山公園西側鼓山頂為界,南以三協聚落北側之水溝為界,北以國立旗山農工學校北側之農路為界,計畫面積 325.29 公頃



第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

旗山都市計畫於民國 44 年 5 月 7 日公告實施,於 68 年 11 月 22 日發布實施擴大都市計畫。後於 76 年 6 月 22 日及 108 年 7 月 17 日發布實施第一次及第二次通盤檢討,期間於 77 年 10 月 5 日曾發布實施公共設施保留地專案通盤檢討。另計畫發布實施至今,配合各需求,曾辦理 10 次個案變更。

表 2-1: 旗山都市計畫辦理歷程一覽表

46 B	土 本 力 松	八十字路 每水口扣
編號	計畫名稱	公告字號 實施日期
1	擬訂旗山都市計畫	44 高府建土字 29661 號 44 年 5 月 7 日
2	變更旗山都市計畫公共設施保留地 檢討案	65 府建都字 44744 號 65 年 6 月 17 日
3	變更旗山擴大暨修訂都市計畫	68 府建都字 103266 號 68 年 11 月 22 日
4	變更旗山擴大暨修訂都市計畫(延長 公共設施保留地取得期限五年)	72 府建都字 59906 號 72 年 7 月 30 日
5	變更旗山擴大暨修訂都市計畫(公共 設施保留地通盤檢討案)	77 府建都字 104340 號 77 年 10 月 5 日
6	變更旗山擴大暨修訂都市計畫(第一 次通盤檢討案)	79 府建都字 61116 號 79 年 6 月 22 日
7	機關用地用途)	80 府建都字第 38227 號 80 年 3 月 26 日
	變更旗山擴大暨修訂都市計畫(部分 行水區為道路用地)	
9	變更旗山擴大暨修訂都市計畫(部分 住宅區為變電所用地)	85 府建都字第 169943 號 85 年 9 月 20 日
10	變更旗山擴大暨修訂都市計畫(部分 行水區為下水道用地)	90 府建都字第 183605 號 90 年 10 月 26 日
11	變更旗山擴大暨修訂都市計畫(部分 住宅區為社教用地、機關用地)	80 府建都字第 0910026579 號 91 年 3 月 13 日
12	變更旗山都市計畫(行水區專案通盤 檢討)	府建都字第 0970049599 號 97 年 3 月 18 日
13	變更高雄市旗山都市計畫車站用地 (站2)為車站專用區案	高市府都發規字第101年3月16日
14	變更高雄市旗山都市計畫(原河濱專 用區及廣場用地)開發案	高 市 府 都 發 規 字 第 101 年 8 月 22 日 10133347501 號
15	變更旗山都市計畫(郵政事業土地專 案通盤檢討)案	高 市 府 都 發 規 字 第 10336041501 號
16	變更旗山都市計畫(中華電信公司土 地專案通盤檢討)案	高 市 府 都 發 規 字 第 10401241801 號

表 2-1: 旗山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
	變更高雄市旗山主要計畫(第二次通 盤檢討暨都市計畫圖重製)案	高 市 府 都 發 規 字 第 10832636100 號	108年7月17日
1 1 1 1	擬定高雄市旗山細部計畫(土地使用 分區管制要點)案	高 市 府 都 發 規 字 第 10832660500 號	108年7月17日

資料來源:本計畫整理。統計時間:109年4月。

第二節 計畫內容概要

現行計畫以108年7月發布實施之「變更高雄市旗山主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」之計畫內容為準,茲說明如下:

一、 計畫年期

現行計畫係以民國 115 年為計畫目標年。

二、 計畫人口

現行計畫人口為21,000人,居住密度每公頃約210人。

三、 土地使用分區計畫

以現有集居地區為基礎,配合集居規模,劃設 2 個住宅鄰里單元,並劃設商業區、車站專用區、河濱專用區、郵政專用區(第三種類型)、電信專用區、加油站專用區、保存區、宗教專用區、河川區(兼供道路使用)、保護區、農業區等土地使用分區。

四、 公共設施用地計畫

劃設機關用地13處,文小用地4處、文中用地1處、高中職用地 1處、社教用地1處、公園用地2處、體育場用地1處、兒童遊樂場 用地8處、綠地9處、停車場用地7處、廣場兼供停車場用地1處、 廣場用地4處、零售市場用地4處、批發市場用地2處、醫療用地1 處、變電所用地1處、下水道用地1處、水溝用地、道路廣場用地。

表 2-2: 旗山都市計畫現行計畫土地使用面積表

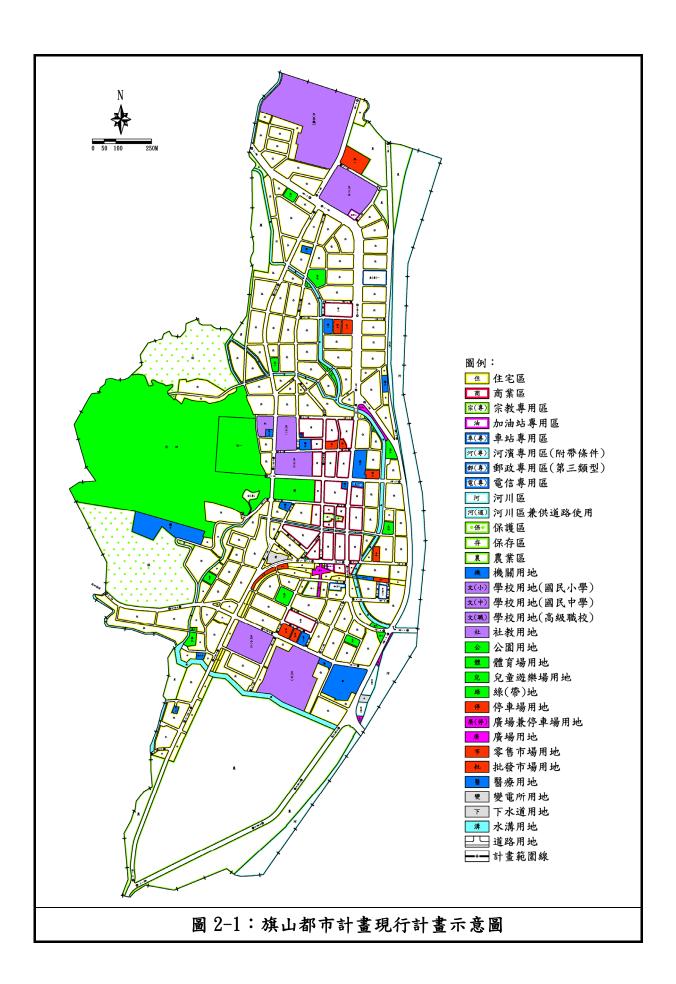
	項目	計畫面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地面積 百分比(%)	備註
	住宅區	87. 67	26. 95	38. 73	
	商業區	11.19	3. 44	4.95	
	車站專用區	0.85	0. 26	0.38	
	河濱專用區	0.64	0. 20	0.28	
	郵政專用區(第三種類型)	0.19	0.06	0.08	
	電信專用區	0.19	0.06	0.08	
使用	加油站專用區	0. 25	0.08	0.11	
分區	保存區	0. 51	0.16	0.22	
	宗教專用區	0. 25	0.08	0.11	
	河川區	20.12	6. 19		
	河川區(兼供道路使用)	0. 95	0. 29	_	
	保護區	21.58	6. 63	_	
	農業區	56. 25	17. 29	_	
	小計	200.64	61.69	44. 94	
	機關用地	4. 12	1. 27	1.82	
	學校用地	21.36	6. 57	9.43	
	社教用地	0.48	0.15	0.21	
	公園用地	39.17	12.04	17. 3	
	體育場用地	1.57	0.48	0.69	
	兒童遊樂場用地	2.12	0.65	0.94	
	綠地(帶)	0.79	0. 24	0.35	
公共	停車場用地	1.05	0.32	0.46	
設施	廣場兼停車場用地	0.21	0.06	0.09	
用地	廣場用地	0.47	0.14	0.21	
	市場用地	1.69	0.52	0.75	
	醫療用地	2.08	0.64	0.92	
	變電所用地	0.31	0.1	0.14	
	下水道用地	0.13	0.04	0.06	
	水溝用地	6.85	2.1	3.02	
	道路用地	42. 25	12. 99	18.67	
	小計	124.65	38. 31	55.06	
都市	發展面積合計	226. 39		100.00	
計畫	總面積合計	325. 29	100.00		

資料來源:變更高雄市旗山主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案計畫書、本計畫整理。

註:1.都市發展用地面積,不含河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區、農業區之面積。

^{2.} 市場用地包含零售市場用地及批發市場用地。

^{3.} 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。



- 6 -

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

旗山都市計畫區以住宅和農業使用為主,商業使用沿中正路及 忠孝路兩側為主,計畫區內公共設施大部分已開闢使用,未開闢的公 共設施現況為空地及住宅使用,且皆無申請多目標使用及臨時建築使 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。

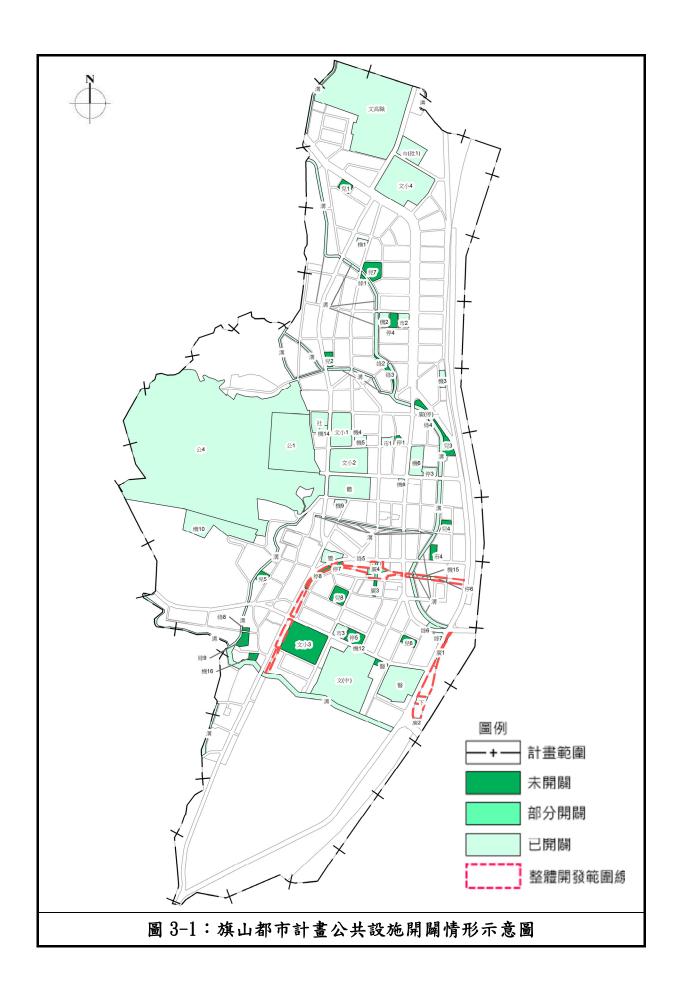
表 3-1: 旗山都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施用		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
	機一	0.11	無	公路局監工站	部分取得	已開闢
	機二	0.22	無	高雄地方法院旗山簡易庭	已取得	已開闢
	機三	0.17	無	自來水公司旗山營運所	部分取得	已開闢
	機四	0.03	無	湄州里活動中心	部分取得	已開闢
	機五	0.22	無	地政事務所	已取得	已開闢
	機六	0. 65	無	區公所、圖書館、消防隊、戶 政事務所、民眾服務站、地方 稅務局	部分取得	已開闢
機關用地	機八	0.08	無	警察分局建國派出所	已取得	已開闢
	機九	0.16	無	行政院農委會林務局工作站	部分取得	已開闢
	機十	1.98	無	現有地方法院、旗山檢察官 辦事處	部分取得	已開闢
	機十二	0.19	無	空地	未取得	未開闢
	機十四	0.10	無	衛生所	已取得	已開闢
	機十五	0.11		大德里活動中心使用	部分取得	已開闢
	機十六	0.10			部分取得	未開闢
	文小一	1.18	無	旗山生活文化園區	部分取得	已開闢
文小用地	文小二	1.55	無	旗山國小	已取得	已開闢
文小市地	文小三	2.08	無	旗山黄昏市場	部分取得	未開闢
	文小四	3.02	無	鼓山國小	部分取得	已開闢
文中用地	文(中)	4. 58	無	旗山國中	部分取得	已開闢
文高用地	文(高職)	8. 95	無	旗山農工	部分取得	已開闢
公園用地	公一	4. 20	無	公園	部分取得	已開闢
	公四	34. 97	無	公園	部分取得	已開闢
兒童遊樂場	兒一	0.21	無	修車廠	未取得	未開闢
九里姓乐场	兒二	0.18	無	檳榔樹	未取得	未開闢

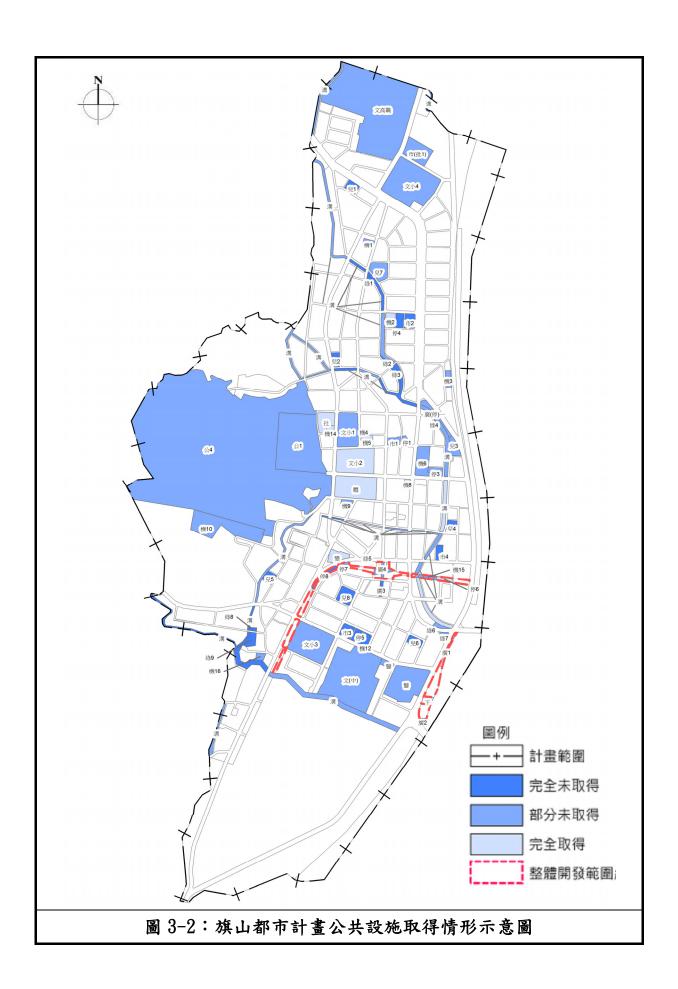
表 3-1: 旗山都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

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
	兒三	0.28	無	兒童遊樂場	部分取得	已開闢
	兒四	0.22	無	荒地	未取得	未開闢
	兒五	0.18	無	農業使用	未取得	未開闢
	兒六	0.19	無	商業使用	未取得	未開闢
	兒七	0.47	無		部分取得	未開闢
	兒八	0.39	無	加水站、住宅及荒地	未取得	未開闢
批發市場 用地	市(批一)	0.83	無	已開闢	部分取得	已開闢
	市一	0.17	無	零售市場	部分取得	已開闢
牵住士坦	市二	0.26	無	住宅	未取得	已開闢
零售市場	市三	0.26	無	空地及商業使用	未取得	已開闢
	市四	0.17	無	商業使用	未取得	未開闢
	停一	0.10	無	零售市場	部分取得	未開闢
	停三	0.21	無	私營停車場	部分取得	已開闢
	停四	0.19	無	住宅	未取得	未開闢
	停五	0.16	無	商業使用(汽車美容廠)	未取得	未開闢
停車場用地	停六	0.11	台糖土地	停車場	已取得	已開闢
	停七	0.10	應依比例	空地	部分取得	未開闢
	停八	0.18	提供公共 設施用地 。	空地	未取得	未開闢
	廣一	0.11	應以市地		已取得	已開闢
廣場用地	廣二	0.05	重劃方式 開發。	廣場	已取得	已開闢
人员 200 八 200	廣三	0.08			未取得	未開闢
	廣四	0. 23	指定捐贈		部分取得	部分開闢
廣場兼停車 場用地		0. 21	無	開闢中	已取得	未開闢
 	綠一	0.05	無	空地、綠美化	未取得	未開闢
	綠二	0.06	無	住宅	未取得	未開闢
	綠三	0.10	無	住宅	未取得	未開闢
	綠四	0.10	無	商業使用	未取得	未開闢
1 / aut \	綠五	0.02	無	住宅	未取得	未開闢
綠地(帶)	綠六	0.09	無	空地、緑地	部分取得	已開闢
	綠七	0.11	無	鐵皮地上物、綠地、住宅、道 路使用	部分取得	已開闢
	綠八	0.04	無	荒地	未取得	未開闢
	綠九	0.22	無	荒地	未取得	未開闢
社教用地	社	0.48	無	社會福利服務心	已取得	已開闢
	體	1.57	無	運動場、武德殿	已取得	已開闢
醫院用地	醫	2. 08	無	署立旗山醫院	部分取得	部分開闢
	變	0. 31	無	台灣電力股份有限公司變電 所及台灣電力股份有限公司 服務所		已開闢
下水道用地	下	0.13	無	旗山揚水站	已取得	已開闢
道路用地	道	42. 25	無	_		部分開闢

資料來源:變更高雄市旗山主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案計畫書、本計畫整理



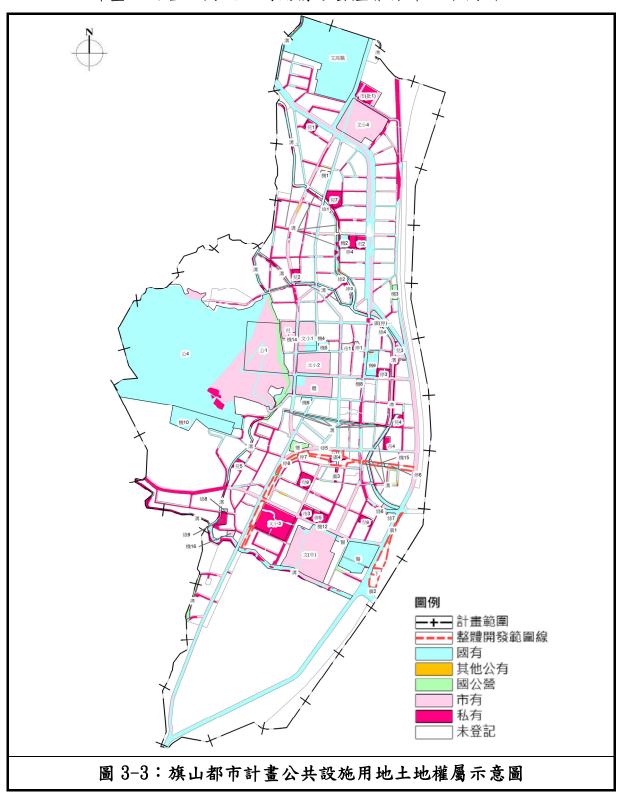
- 9 -



第二節 產權與公共設施保留地調查分析

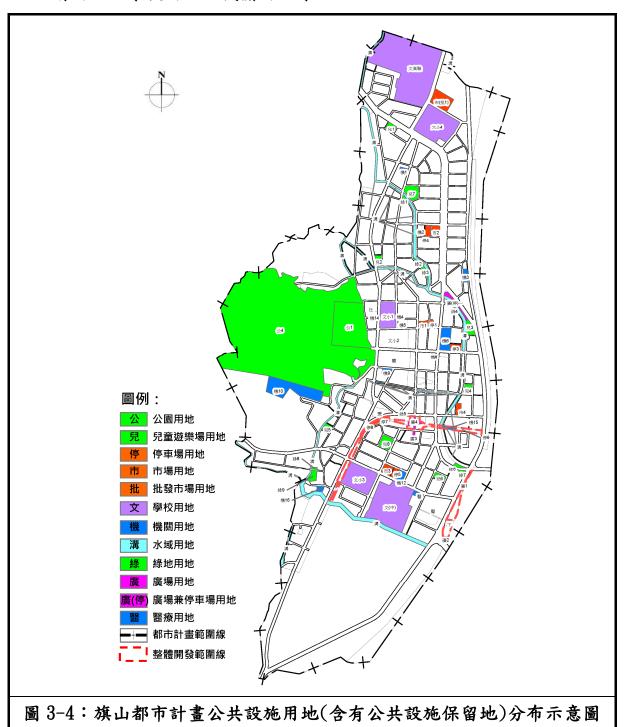
一、 產權調查分析

計畫區內各公共設施開闢情形套產權分布如下圖所示。



二、 公共設施保留地清查

旗山都市計畫區內公共設施保留地總面積為 31.8014 公頃,其中公有公共設施保留地面積 9.3799 公頃,私有公共設施保留地面積 22.4215 公頃,包含公園用地、市場用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、堤防用地、溝渠河道用地、道路用地、綠地(帶)、廣場兼停車場用地、學校用地、機關用地等。



- 12 -

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日止於旗山區公所辦理公開徵詢意見之公告,期間接獲公民或團體陳情意見共三案。陳情意見及處理情形說明如下表:

表 3-2:變更旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

	1				
編號	陳情人/ 建議位置	陳情內容	陳情理由	處理情形	備註
1	高教旗畫、計2區「雄育山「燕畫、都文市局都文巢「大市小政市小都文湖計2」府、計2	1. 有關旗山都市計畫文小 3、燕 巢都市計畫文小 2 及大社都市 計畫文小 4,本局無設校需求 。 2. 大湖地區都市計畫文小 2,本 品對於 105 年 3 月 18 日高市	都市計畫又小 4,本局無設校 需求。 2. 大湖地區都市 計畫文小 2,	建理攸畫份施整劃計案酌:旗小本盤開式變理別,本盤開式變理和別次檢發,更。如明式變理,數學與一個,與一個,與一個,與一個,與一個,與一個,與一個,與一個,與一個,與一個,	
2	陳淑麗雄山都市計	針對高雄市旗 经票额 化二甲甲基 的复数 化二甲基 的复数 化二甲基 电电光 电电光 电电光 电光 电光 电光 电光 电光 电光 电光 电光 电光	同左。	建理攸畫與。通6-變五辦酌:旗兒市次檢併方及。予山四四公討鄰式變納市用部設態分入四級計劃計劃	

表 3-2:變更旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編	陳情人/				備
-		陳情內容	陳情理由	處理情形	
號	建議位置				註
		市場用地能加以解編為住宅用地			
		(附近都是住宅用地),以解決民			
		眾數十年被編定卻未徵收問題,			
		讓民眾能正常使用自己土地,不			
		便之處,請見諒!			
		敝人家在旗山擁有土地,被規劃			
		為旗山第四兒童遊樂場預定地,			
		歷經市十年未徵收,旗山人口已			
		經不斷減少,下跌幅度在高雄市			
		屬前幾名,人數已經不到四萬人			
		口,只剩下三萬七千多人,試問			
		高雄市政府有必要在旗山要設立			
	林志鴻	哪麼多兒童遊樂場嗎?政府徵收		建議酌予採納。	
3	旗山都市計	需要花費多少經費去徵收興建?	同左。	理由:	
	畫「兒四」	旗山已經有旗山公園,面積是兒		同人陳第2案。	
		童遊樂場面積好幾十倍,足夠支			
		應旗山所有個年齡層休憩場所。			
		現在時空背景跟之前完全不一			
		樣,政府不需要再花那麼多經費			
		徵收興建。希望高雄市政府能適			
		當解編兒童遊樂場預定地,還我			
		們地主財產權利。			

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

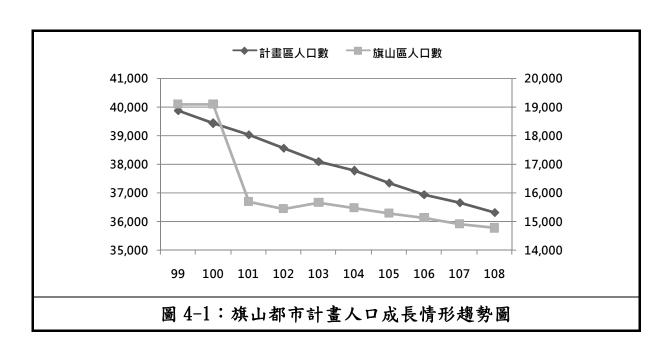
(一)人口發展情形

依據高雄市旗山區戶政事務所民國 108 年 12 月資料,旗山區 108 年底人口數為 36,313 人,區內人口逐年遞減;旗山都市計畫區 108 年底人口數為 14,772 人,近 10 年計畫區人口亦呈現下滑之趨勢,計畫區人口介於 19,000 至 14,000 人之間,人口變化詳表 4-1 及圖 4-1 所示。

表 4-1: 旗山區與本計畫區人口統計表(99 年-108 年)

左	旗山	1區	旗山都市	5計畫區	計畫區人口佔行政
年度	現況人口(數)	成長率(%)	現況人口(數)	成長率(%)	區人口比例(%)
99	39, 873	_	19, 091	I	47. 88
100	39, 423	-1.13	19, 092	0.01	48. 43
101	39, 038	-0.98	15, 682	-17. 86	40.17
102	38, 563	-1.22	15, 439	-1.55	40.04
103	38, 100	-1.20	15, 660	1.43	41.10
104	37, 770	-0.87	15, 468	-1.23	40.95
105	37, 342	-1.13	15, 293	-1.13	40.95
106	36, 946	-1.06	15, 128	-1.08	40. 95
107	36, 652	-0.80	14, 910	-1.44	40.68
108	36, 313	-0.92	14, 772	-0.93	40.68
平均	38, 002	-1.03	16, 054	-2.64	42.18

資料來源:高雄市旗山戶政事務所網站資料、高雄統計資訊服務網站資料。



(二)人口預測

旗山計畫人口為 21,000 人,108 年計畫區現況人口為 14,772 人,計畫人口達成率約為 70.34%。

1. 國土計畫指派人口

依據全國國土計畫 125 年全國人口數為 2,310 萬人。108 年底全國人口數為 23,603,121 人、旗山行政區人口數為 36,313 人。假設旗山都市計畫人口數與旗山行政區人口數比例為 42.18 %,則依據全國國土計畫 125 年旗山都市計畫區指派人口數為 14,990 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

旗山都市計畫區內住宅區為 87.67 公頃,商業區面積為 11.19 公頃。過往係以每人 50 平方公尺的居住空間劃設住宅區,因應人口老化、少子化及居住型態等因素,建議依每人居住樓地板面積 90 平方公尺計算,旗山都市計畫區約可容納 19,399人,詳表 4-2 所示。

每人居住樓地板 供居住用 容納人口 土地使用分區 面積(公頃) 容積率(%) 面積(m²) 比例(%) (人) 住宅區 87.67 180 90 100 17, 534 商業區 11.19 300 90 50 1,865

表 4-2: 旗山都市計畫人口推估分析表

3. 人口預測結果

考量計畫人口數、全國國土計畫指派人口數以及可建築用地推估人口數等,其中以全國國土計畫指派人口數 14,990 人與現況人口數 14,772 人最為接近。考量過往十年計畫區人口屬呈現下滑趨勢,建議採全國國土計畫指派人口數 14,990 人作為推估公共設施需求標準之人口數。

第二節 公共設施用地需求

本計畫依據全國國土計畫指派人口數 14,990 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

依據 108 年旗山區人口年齡分佈,6~11 歲人數比為 3.82%、12~14 歲人數比為 2.18%。假設計畫目標年人口比例固定,推估計畫區目標年 6~11 歲人數為 572 人、12~14 歲人數為 362 人。另依據「國民中小學設備基準」國小每人需用面積 12 平方公尺、國中每人 14.3 平方公尺計算。推算文小需用面積 0.69 公頃、文中需用面積 0.52 公頃。現行計畫文小用地劃設 7.83 公頃超過 7.14 公頃、文中用地劃設 4.58 公頃超過 4.06 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6處市場用地未取得或部份取得,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 13.63%(劃設面積:44.33 公頃),已滿足檢討規定之比例。

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:

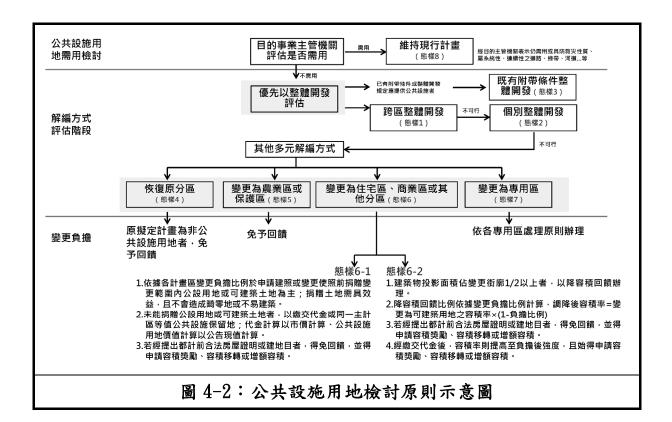
- (一)經依都市計畫法第30條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。
- (二)依都市計畫法第 61 條第 2 項規定,已由私人或團體於舉辦新市 區建設範圍內,自行負擔經費興建之公共設施用地。
- (三)配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質 建設事業劃設,並指明由私人或團體取得與闢之公共設施用地。

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) 熊樣 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) 熊樣 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) 熊様 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) 態様 6-2

- A. 變更範圍內建築物投影面積占變更範圍 1/2 以上者,以降 容積回饋。
- B. 降容積回饋比例依據變更負擔比例計算,調降後容積率= 變更為可建築用地後容積率×(1-負擔比例)。
- C. 經提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者,得免回饋, 並依據變更為可建築用地後容積率建築,且得依規定申請 容積獎勵、容積移轉或增額容積。
- D. 經繳交代金後,其容積率可依據變更為可建築用地後容積率 建築,且得依規定申請容積獎勵、容積移轉或增額容積。
- E. 代金之計算同態樣 6-1 辦理。

(七) 熊樣 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。
- 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。
- 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,維持原計書。

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說明如下:

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
	機一	0.11	無	部分取得	已開闢	有需求	態様 6-2 -
	機二	0.22	無	已取得	已開闢	有需求	_
	機三	0.17	無	部分取得	已開闢	有需求	態様 8 (公地撥用)
	機四	0.03	無	部分取得	已開闢		態樣 8
	機五	0.22	無	已取得	已開闢	有需求	_
機關用地	機六	0.65	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣8
	機八	0.08	無	已取得	已開闢	有需求	_
	機九	0.16	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣8
	機十	1. 98	無	部分取得	已開闢	有需求	態様 8 (公地撥用)
	機十二	0.19	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 1
	機十四	0.10	無	已取得	已開闢	有需求	_
	機十五	0.11		部分取得	已開闢		態樣 8
	機十六	0.10		部分取得	未開闢		態樣 8
	文小一	1.18	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
	文小二	1.55	無	已取得	已開闢	有需求	_
	文小三	2.08	無	部分取得	未開闢	無需求	態樣 1
學校用地	文小四	3. 02	無	部分取得	已開闢	有需求	態様 8 (公地撥用)
	文中一	4. 58	無	部分取得	已開闢	有需求	態様 6-1 態様 8
	文高一	8. 95	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
A FEI TO LI	公一	4. 2	無	部分取得	已開闢		態樣 8
公園用地	公四	34. 97	無	部分取得	已開闢		態樣8
12 + 14 141 10	兒一	0. 21	無	未取得	未開闢		態樣 1
兒童遊樂場	兒二	0.18	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 1
用地	兒三	0.28	無	部分取得	未開闢	有需求	態樣8

表 5-1:公共設施用地檢討分析表

		計畫面積	附帶條件				
公共設施用	用地編號	(公頃)	內容	取得情形	開闢情形	有無需求	處理態樣
	兒四	0.22	無	未取得	未開闢	有需求	態様 6-1
	兒五	0.18	無	未取得	未開闢	有需求	態様 6-1
	兒六	0.19	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 1
	兒七	0.47	無	部分取得	未開闢	有需求	態樣 1
	兒八	0.39	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 1
批發市場用 地	市(批一)	0.83	無	部分取得	已開闢	無需求	態樣 2
	市一	0.17	無	部分取得	已開闢	有需求	態様 6-1 -
市場用地	市二	0.26	無	未取得	已開闢	無需求	態様 6-2
	市三	0.26	無	未取得	已開闢	無需求	態様 6-2
	市四	0.17	無	未取得	未開闢	無需求	態様 6-2
	停一	0.1	無	部分取得	未開闢	無需求	態様 6-1
	停三	0.21	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
	停四	0.19	無	未取得	未開闢	無需求	態様 6-2
后去旧田山	停五	0.16	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 1
停車場用地	停六		台糖土地應依		已開闢	有需求	_ (公地撥用)
	停七	0.1	比例提供公共	部分取得	未開闢		態樣 3
	停八	0.18	設施用地。	未取得	未開闢		態樣 3
	廣一	0.11	應以市地重	已取得	已開闢	無意見	態樣 3
声归 田 川	廣二	0.05	劃方式開發。	已取得	已開闢		_
廣場用地	廣三	0.08	11 0 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11	未取得	未開闢		態樣3
	廣四	0.23	指定捐贈	部分取得	部分開闢		態樣3
廣場兼停車 場用地	廣(停)	0.21	無	已取得	未開闢	另做評估	態樣 8
	綠一	0.05	無	未取得	未開闢	有需求	
	綠二	0.06	無	未取得	未開闢	有需求	
	綠三	0.1	無	未取得	未開闢	有需求	
	綠四	0.1	無	未取得	未開闢	有需求	
綠地(帶)	綠五	0.02	無	未取得	未開闢	有需求	_
	綠六	0.09	無	部分取得	已開闢	有需求	
	綠七	0.11	無	部分取得	已開闢	有需求	
	綠八	0.04	無	未取得	未開闢	有需求	
	綠九	0.22	無	未取得	未開闢	有需求	
水溝用地	溝	6.85		部分取得	已開闢	有需求	態樣 1 態樣 8
社教用地	社	0.48	無	已取得	已開闢	有需求	_

表 5-1:公共設施用地檢討分析表

公共設施月	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
體育場用地	運	1.57	無	已取得	已開闢	有需求	_
醫院用地	豎	2.08	無	部分取得	部分開闢	有需求	態樣8
變電所用地	變	0.31	無	已取得	已開闢	有需求	_
下水道用地	下	0.13	無	已取得	已開闢	有需求	_
道路用地	道	42. 25	無	部分取得	部分開闢	上西上	態様 1 態様 2 態様 8

資料來源:本計畫彙整。

第二節 實質變更內容

綜合前述檢討分析,本計畫提列 15 案變更案。變更案編號係依據(計畫年期變更:編號一)、(整體開發:編號二~六)、(個案變更:編號七~十四)及(修訂實施進度及經費:編號十五)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1~圖 5-21 所示:

表 5-2: 旗山都市計畫變更內容明細表

新	原	脚玉 八 田	變更	 內容		114 xx
編號	編號	變更位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註
1	1	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	1. 本部日全畫訂年本之況討本作及年公課書7 告國計員依區發後。125進目檢取內月施土年 125 任經續 125 進目檢取內月施土年 125 任經續 25 進目檢取內別之計期26 估年情檢 年度標討得	
11			「批一」批發市 場用地	住宅區(附) (0.66 公頃)		旗山個別整開區一。 公共設施處理態樣 2。

表 5-2: 旗山都市計畫變更內容明細表

新	原		變更	內容		
編號		變更位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註
		東側	(0.83 公頃)	綠地(附)	私有公共設施保留	附带條件:
				(0.03 公頃)	地課題。	應以市地重劃方式辦
				道路用地(附)		理整體開發
				(0.14 公頃)		
				道路用地(附)		
				(0.13 公頃)		
		+ (1) -	「兒一」兒童遊	住宅區(附)		
		文(小)四	無場用地 (0.21 公頃)	(0.21 公頃)		
				道路用地(附)		
		VC 1V1		(0.10 公頃)		
				住宅區(附)		
				(0.35 公頃)		
			「兒七」兒童遊 樂場用地	廣場用地(附)		
			宗场用地 (0.47 公頃)	(0.09 公頃)	 採跨區市地重劃方	旗山跨區整開區一。
		旗甲路機		理路用地(附)	式整體開發以解決	公共設施處理態樣1
三	三	一東南側		(0.00 公頃)	私有公共設施保留	附が徐什・
				水溝用地(附)	地課題。	應以市地重劃方式辦
			_	(0.03 公頃)		理整體開發
				道路用地(附) (0.06 公頃)		
		3-7-15M		住宅區(附)		
		o - 10M 中正路與 7-1-9M →	「兒二」兒童遊	(0.16 公頃)		
		7-1-9M 文	樂場用地	道路用地(附)		
		(中)旗山	(0.18 公頃)	(0.02 公頃)		
		國中路口	道路用地	道路用地(附)		
		北側	(0.01 公頃)	(0.01 公頃)		
						公共設施處理態樣
						6-1。 本案回饋比例為 40%。
						本系凹領比例為 40%。 附帶條件:
						1. 土地所有權人於申
					為建築使用,為保	
		「士			障私有土地所有權	使用執照前,應捐贈
		一川一」东	 「停一」停車場 用地	商娄巨(NH)	人權益,故將私有	基地面積 40%之公
四	四	一公有零售市場東	/·• —	(0.10 公頃)	土地依毗鄰分區附	
		側	(0.10 公頃)	(0.10 2 %)	带條件變更為商業	
		•			區,以捐地或繳納	-
					代金方式辦理回饋	留地之方式辦理,其 計算基準應依態樣
						計
						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

表 5-2: 旗山都市計畫變更內容明細表

新	店		變更	內交		
編號	原 編號	變更位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註
五		停六北側	「市四」 市四」 市場(0.17公頃)	商業區(特)(0.17 公頃)	考建投積空用之調理量築影 50% 四,符及 6 2 以辨 物物面無施 2 以辨	都市計畫證明 會 書證明 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。
六	.	中山南街)	無場用地 (0.39 公頃)	(0.39 公頃)	採跨區市地重劃方 式整體開發以解決 私有公共設施保留	入計畫書,否則維持原計畫。
		旗新街)改		道路用地(附) (0.14 公頃)	地課題 。	應以市地重劃方式辦 理整體開發

表 5-2: 旗山都市計畫變更內容明細表

新	店		變更		之人门 在 7554	
編號	原編號	變更位置	原計畫 原計畫	新計畫	變更理由	備註
		「醫」旗山 醫院北側	「兒六」兒童遊 樂場用地 (0.19 公頃) 道路用地			
			「機十二」機關用地	(0.12 公頃) 住宅區(附) (0.21 公頃)		
		文(中)旗 山國中北側	「停五」停車場	停 車 場 用 地 (附) (0.09 公頃)		
			^{(0.11} 公頃)	道路用地(附) (0.11 公頃) 住宅區(附) (1.67 公頃)		
		文(中)旗 山國中西 側	_	公園用地(附) (0.32 公頃) 道路用地(附) (0.09 公頃)		
			道路用地 (0.15 公頃)	道路用地(附) (0.15 公頃)		
t		志航街口	部份「機一」 機關用地 (0.0016 公頃)	住宅區(特) (0.0016 公頃)	考集等。 考集 经租赁 电电子 电电子 电影 不是,我是我们是一个,我们是一个,我们是一个,我们们,我们们的,我们们的,我们们的,我们们的,我们们的,我们们的,我们们的	(180%)×(1-變更負 擔比例(35%)。故本 基地住宅區之容積 率由 180%調降為 117%;建蔽率:60% 。

表 5-2: 旗山都市計畫變更內容明細表

新	原		變更	 內 交		
編號		變更位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註
						(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
						传 发 分 分 分 分 分 分 分 分 分 分 分 分 分 分 分 分 分 分
						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
						-
						上意子 主题書書 大持設 大持設 大持設 大持設 大持設 大子 大子 大子 大子 大子 大子 大子 大子 大子 大子
						180%;建蔽率:80%
						9 似些依任:
					_ ·	
		延平路與	 「停四」停車場 田山	- W - (11)		
八	セ	民生二街		冏亲匝(符 <i>)</i> (0.19 公頃)	空間回饋公共設施	或建地目,得以變
		口西側	(0.19 公頃)	(0.15 公顷)	用地,符合態樣 6-2	
					之處理原則,故以	
						(2)以降容積回饋申請
					理。	建築之基地,不得 申請容積移轉、容
						申明合領 / 特 · 合 · 有 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

表 5-2: 旗山都市計畫變更內容明細表

新	原		變更	內				
編號		變更位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註		
						持原計畫。		
九	<u>۸</u>	延民口平生側路二側	「市二」市出(0.26公頃)	商業區(特) (0.26 公頃)	考建投積空用之調理量築影 50% 目地處降。	公6-2 容調變(30%)之調率 ,實證得區。饋,轉增成地請算辦得權,否		
+	+	地政事務	1. 据用 + M.	商業區(附) (0.0017 公頃)	部為建和性人土帶。 人人使用地故鄉更大生地,所將公孫在在一人,此數,有不是 一人, 一人, 一人, 一人, 一人, 一人, 一人, 一人, 一人, 一人,	使用執照前,應捐贈基地面積 35%之公 土設施用地,並以繳		

表 5-2: 旗山都市計畫變更內容明細表

新	原		變更	內交		
編號		變更位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註
						計算 6-1之所核 6-1之所核 。 作 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是
			「兒五」兒童遊 樂場用地 (0.18 公頃)	住宅區(附) (0.18 公頃)		
+-	+-	機 十 東 南	道路用地	住宅區(附) (0.02 公頃)	代金方式辦理回饋 。	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
+=	+=	文(中)旗 山 國 中 西 北側	「市三」市場用 地(0.26 公頃)	商業區(特) (0.26 公頃)	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	公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式: 調降後容積率(%)=

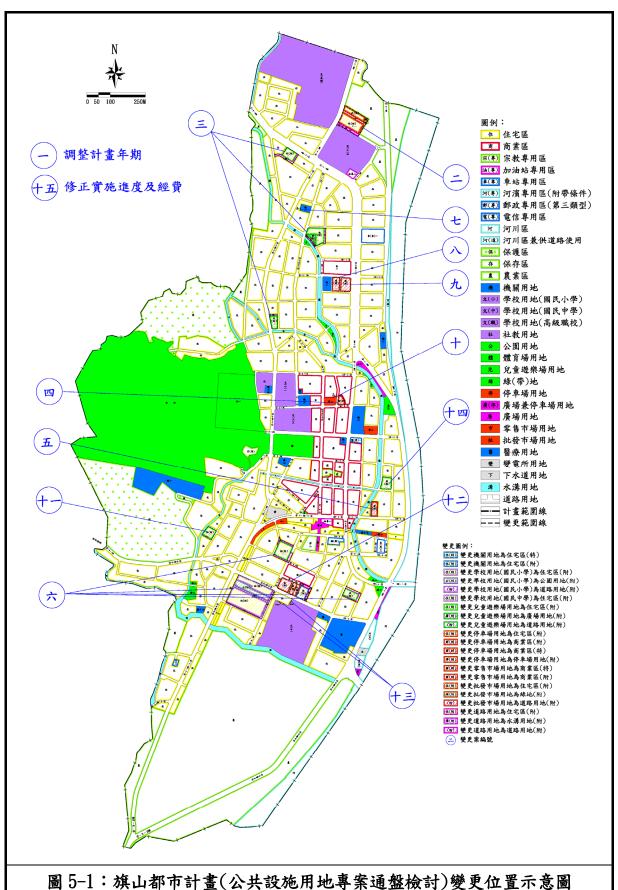
表 5-2: 旗山都市計畫變更內容明細表

新	原		變更	 內容		
編號		變更位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註
編號	編號	交叉(江里	原計畫	新計畫	調降容積率方式辦理。	
						中積積金後代案核土變計原 有 有 動經用申算與惟抵得計定應有 , 新 一 大 一 行 一 一 行 一 一 行 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一
十三	十三		学松 田 # #7	住宅區(附) (0.01 公頃)	部為障人土帶區代。 私人使用地故鄉更地 人族東土,毗變捐式 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一次	6-1。 變更範圍為旗南段 938、938-1、391-1 等3筆地號土地。 本案回饋比例為35%。 附帶條件: 1. 土地所有權人或變捐 使用執照,應捐之 共設施用地,並以繳

表 5-2: 旗山都市計畫變更內容明細表

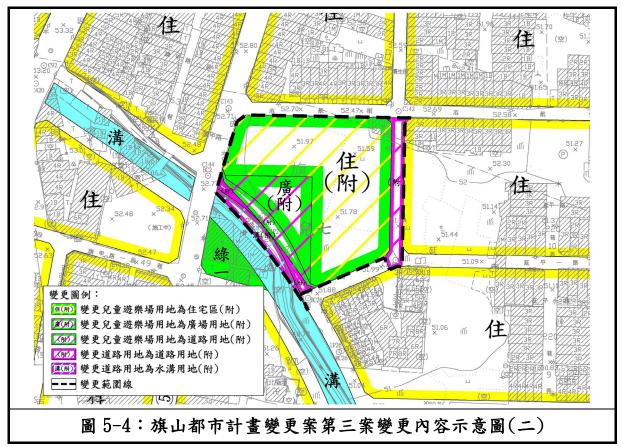
新	原	始系八四	變更	內容	始去一 1	/# xx
編號	編號	變更位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註
						簽書書籍 語書 語書 語書 語 書 語 語 語 語 語 語 語 語 語 語 語 語
十四	十四	市四東北	盤 場 用 抽	住宅區(附) (0.22 公頃)	為保障私有「鄰更地辦理回饋」 人名 化 化 化 化 化 化 化 化 化 化 化 化 化 化 化 化 化 化	本帶條地類與 35%。 申更贈公 4 5 5 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6
十五	十五	實施進度及經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容 及計畫年期調整, 修訂實施進度及經 費內容。	

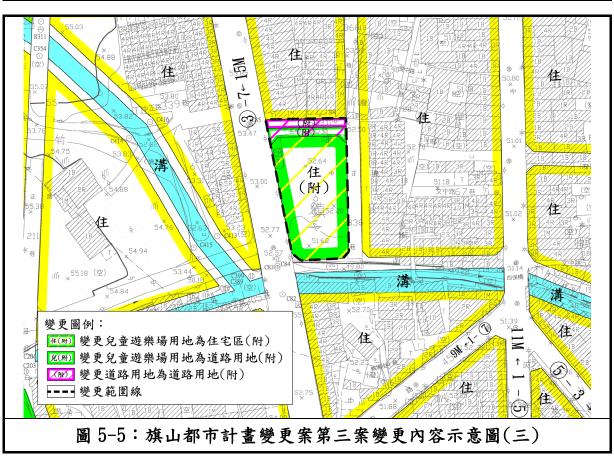
註:表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

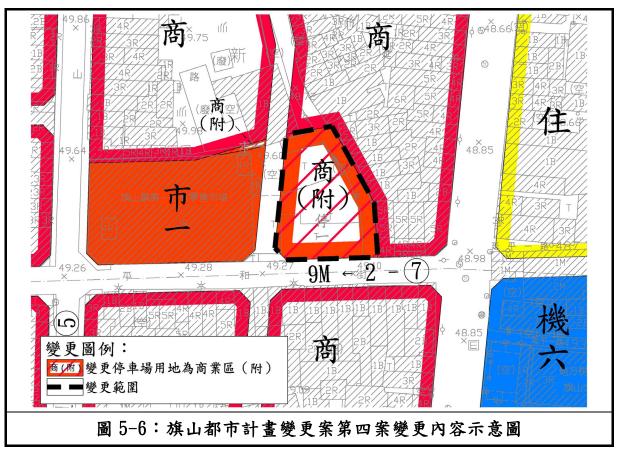


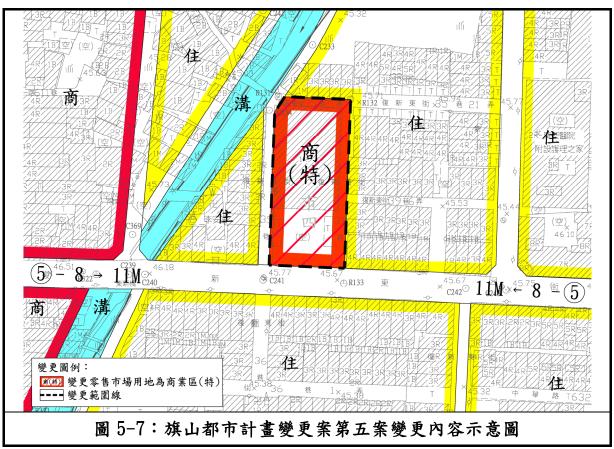




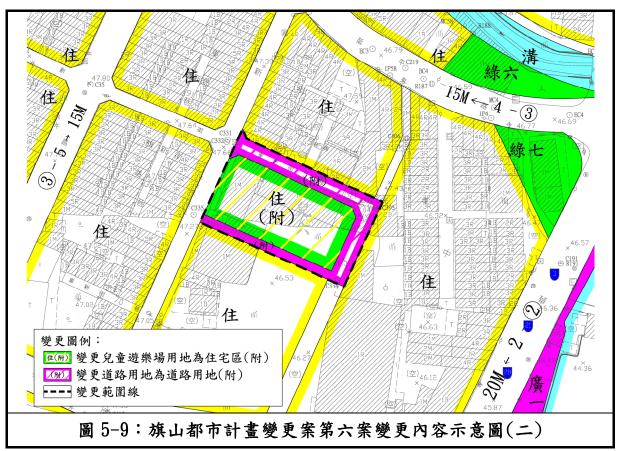


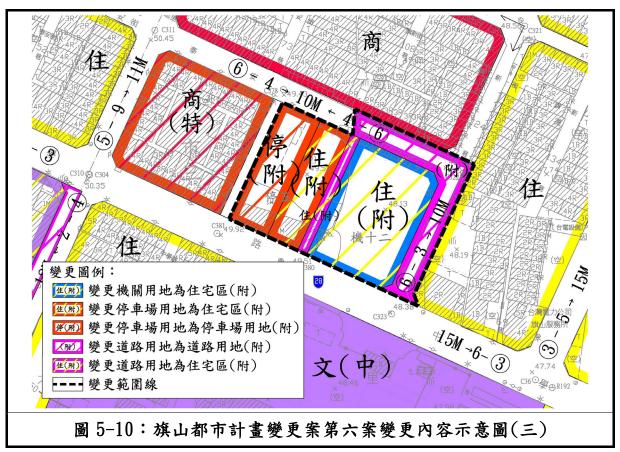


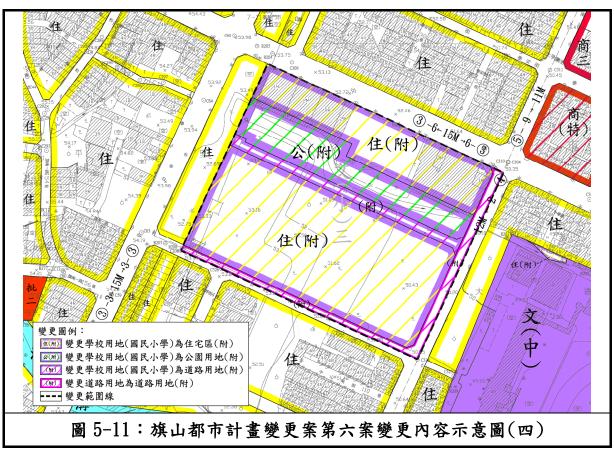




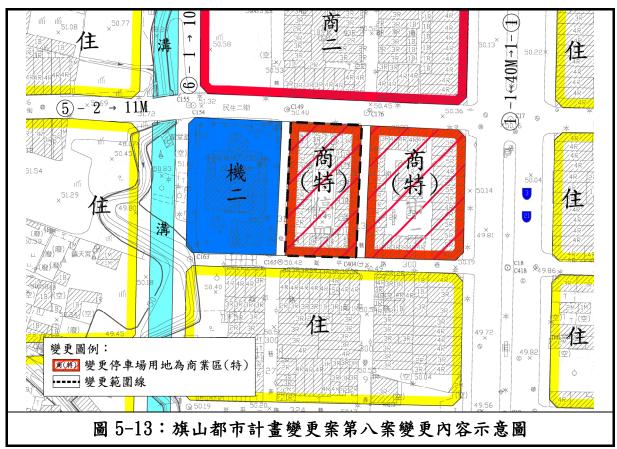


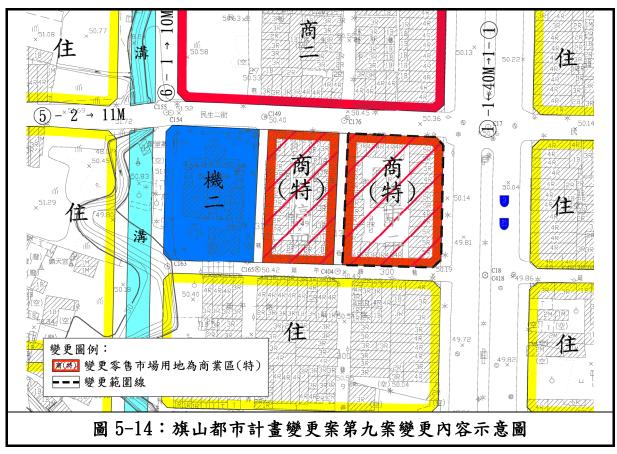


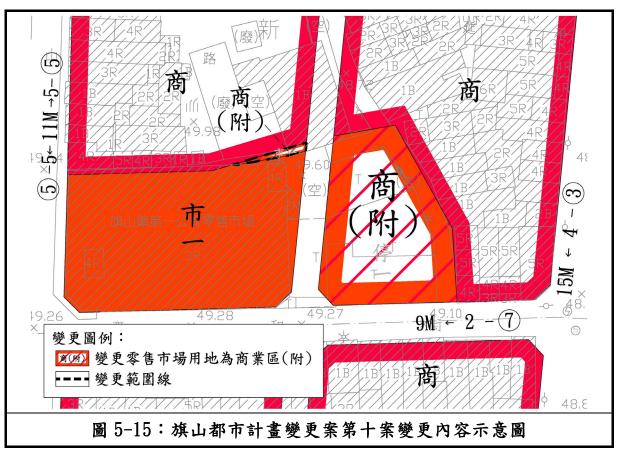






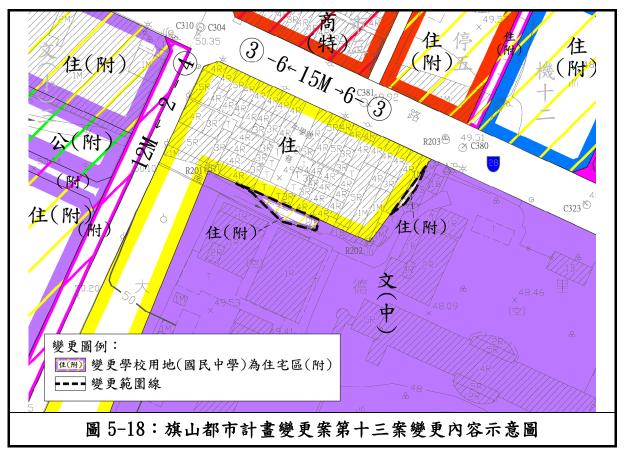














第六章 檢討後計畫

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 21,000 人。

二、 土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 4.3416 公頃、商業區面積增加 0.9817 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 5.3233 公頃,其中以學校用地減少 2.09 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 119.3267 公頃,約佔計畫區總面積 36.68%。變更後公共設施明細詳表 6-3 所示。

檢討後文小面積為 5.75 公頃、文中用地面積為 4.57 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 42.93 公頃,雖較通盤檢討前(44.33 公頃)減少 1.4 公頃,仍可滿足都市計畫法第 45 條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%之規定。

四、 土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制依循「擬定高雄市旗山細部計畫(土地使用分區管制要點)案計畫書」列要點管制。

表 6-1:變更旗山都市計畫(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
	完整變更	部份變更	, , ,	(公頃)
市場用地	批一、市二、市三、市四	市一		-1.5217
綠地(帶)			新增「綠地(帶)」一處	0.03
學校用地	文小三	文(中)		-2.09
兒童遊戲場	兒一、兒二、兒四、兒五			1 04
用地	、兒六、兒七、兒八			-1.84
公園用地			新增「公園」一處	0. 32

表 6-1:變更旗山都市計畫(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

田山水の山	檢討變更情形		1 <u> </u>	面積增減
用地類別	完整變更	部份變更	檢討增設	(公頃)
機關用地	機十二	機一		-0.1916
廣場用地			新增「廣場」一處	0.09
水溝用地			新增「水溝用地」一處	0.03
停車場用地	停一、停四、停五		新增「停車場用地」一處	-0.36
道路用地				0. 21

註:表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-2:變更旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後土地使用計畫面積表

	四很化					
	項目	計畫面積	增減面積	變更後面積	佔計畫面積	佔都市發展用
	大口	(公頃)	(公頃)	(公頃)	百分比(%)	地百分比(%)
	住宅區	87.67	4. 3416	92. 0116	28. 29	40.64
	商業區	11.19	0. 9817	12. 1717	3. 74	5. 38
	車站專用區	0.85		0.85	0. 26	0.38
	河濱專用區	0.64		0.64	0. 20	0. 28
	郵政專用區	0.19		0.19	0.06	0.08
	(第三種類型)	0.15		0.15	0.00	0.00
使	電信專用區	0.19		0.19	0.06	0.08
用	加油站專用區	0. 25		0. 25	0.08	0.11
分	保存區	0.51		0. 51	0.16	0.23
品	宗教專用區	0. 25		0. 25	0.08	0.11
	河川區	20.12		20.12	6. 19	
	河川區(兼供道路	0. 95		0. 95	0. 29	
	使用)	0. 50		0. 55	0.29	
	保護區	21.58		21. 58	6.63	
	農業區	56. 25		56. 25	17. 29	
	小計	200.64	5. 3233	205. 9633	63. 32	47. 29
	機關用地	4.12	-0.1916	3. 9284	1. 21	1.74
	學校用地	21.36	-2.09	19. 27	5. 92	8. 51
	社教用地	0.48		0.48	0.15	0.21
公山	公園用地	39. 17	0.32	39. 49	12.14	17. 44
共設	體育場用地	1.57		1.57	0.48	0.69
政施	兒童遊樂場用地	2.12	-1.84	0. 28	0.09	0.12
旭用	綠地(帶)	0.79	0.03	0.82	0. 25	0.36
地	停車場用地	1.05	-0.36	0.69	0. 21	0.30
	廣場兼停車場用地	0.21		0. 21	0.06	0.09
	廣場用地	0.47	0.09	0.56	0.17	0. 25
	市場用地	1.69	-1.5217	0.1683	0.05	0.07

表 6-2:變更旗山都市計畫(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	增減面積	變更後面積	佔計畫面積	佔都市發展用
	块口	(公頃)	(公頃)	(公頃)	百分比(%)	地百分比(%)
	醫療用地	2.08		2.08	0.64	0.92
	變電所用地	0.31		0.31	0.10	0.14
	下水道用地	0.13		0.13	0.04	0.06
	水溝用地	6.85	0.03	6.88	2. 12	3.04
	道路用地	42. 25	0.21	42.46	13.05	18. 76
	小計	124. 65	-5. 3233	119. 3267	36. 68	52. 71
都市	發展面積合計	226. 39		226. 39		100.00
計畫	總面積合計	325. 29		325. 29	100.00	

- 註:1.資料來源:變更高雄市旗山主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案計畫書、本計畫整理
 - 2. 都市發展用地面積,不含河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區、農業區之面積。
 - 3. 市場用地包含零售市場用地及批發市場用地
 - 4. 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:變更旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表

公共設施用地	編號	計畫面積(公頃)	位置及說明
	機一	0.1084	公路局監工站
	機二	0. 22	高雄地方法院旗山簡易庭
	機三	0.17	自來水公司旗山營運所
	機四	0.03	湄州里活動中心
	機五	0. 22	地政事務所
	機六	0 65	區公所、圖書館、消防隊、戶政事務
機關用地	1/4,71	0.00	所、民眾服務站、地方稅務局
	機八	0.08	警察分局建國派出所
	機九	0.16	行政院農委會林務局工作站
	機十	1.98	現有地方法院、旗山檢察官辦事處
	機十四	0.10	衛生所
	機十五	0.11	大德里活動中心
	機十六	0.10	空地
機關用地	小計	3. 9284	
	文小一	0.1084 公路局監工站 0.22 高雄地方法院旗山簡易 0.17 自來水公司旗山營運所 0.03 湄州里活動中心 0.22 地政事務所 0.65 區公所、圖書館、消防 所、民眾服務站、地方 所、民眾服務站、地方 0.16 行政院農委會林務局工 1.98 現有地方法院、旗山核 0.10 衛生所 0.11 大德里活動中心 0.10 空地 3.9284 1.18 旗山生活文化園區 1.55 旗山國小 3.02 鼓山國小 4.57 旗山國中 8.95 旗山農工 19.27	旗山生活文化園區
	文小二	1.55	旗山國小
組持田山	文小四	3. 02	鼓山國小
学仪用地	文中一	4.57	旗山國中
	文高一	8. 95	旗山農工
	小計	19. 27	
社教用地	社	0.48	旗山區社會福利服務館用地
八国田山	公一	4. 20	社區兼鄰里公園
公園用地	公四	34. 97	市鎮公園(現有鼓山公園)

表 6-3:變更旗山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表

公共設施用地	編號	計畫面積(公頃)	位置及說明
	公(新)	0.32	新增公園一處
	小計	39. 49	
運動場用地	體	1.57	運動場、武德殿
兒童遊樂場	兒三	0.28	廣場兼停車場南側
	綠一	0.05	機一南側
	綠二	0.06	延平一路 339 巷與水溝用地交會口 北側綠地
	綠三	0.10	延平一路 339 巷與水溝用地交會口 南側綠地
	綠四	0.10	廣(停)用地與水溝用地南側綠地
綠地(帶)	綠五	0.02	旗山火車站西北側、永平街口
	綠六	0.09	中華路與延平一路交會口北側綠地
	綠七	0.11	中華路與延平一路交會口南側綠地
	綠八	0.04	機十六西北方北側綠地
	綠九	0. 22	機十六西北方南側綠地
	綠(新)	0.03	文小四北側(本次計畫新增)
	小計	0.82	
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.21	兒三北側
X 30 MC11 30 M - C	廣一	0.11	計畫區東南側(河濱專用區北側)
	廣二	0.05	計畫區東南側(河濱專用區南側)
廣場用地	廣三	0.08	旗山舊火車站南側
庾场 用地	廣四	0.23	旗山舊火車站所在及東、西兩側
	廣(新)	0.09	機一南側(本次計畫新增)
	小計	0.56	
市場用地	市一	0.1683	機五東側
	停三	0. 21	機六東側
	停六	0.11	車(專)二北側
	停七	0.10	變電所南側(一通變更第九案規定台
停車場用地			糖公司應提供公設用地)
行平 物	停八	0.18	變電所南側(一通變更第九案規定台
			糖公司應提供公設用地)
	停(新)	0.09	文中一北側(本次計畫新增)
	小計	0.69	
醫療用地	豎	2. 08	衛生福利部旗山醫院
變電所用地	變	0.31	台灣電力股份有限公司變電所及台灣電力股份有限公司服務所
	水	0.13	旗山揚水站
水溝用地	溝		(本次計畫新增 0.03 公頃)
道路用地	道	42. 46	X + 2-1 = 1 A + 0 + 0 A A

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、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

八山北北	工体	土地取得方式				開發經費(萬元)				延	樂米		
公共設施 用地	面積 (公頃)	徴購	市地 重劃	區段 徴收	撥用	其他	土地 補償費	地上物 補償費	工程費	合計	主辦 單位	經費 來源	實施進度
綠(新)	0.03	_	1	-	1	_	_	_	_	ı			
廣(新)	0.09	-	1	-	-	_	_	-	_	-	高雄市	編列年	
停(新)	0.09	_	1	-	-	-	-	_	_	-	政府	府 度預算	
公(新)	0.32	-	1	-	-	-	_	_	_				
機三	0.17	-	_	ı	>	-	_	-	-	ı	台灣自 來水公 司	撥用	
機四	0.03	1	-	-	-	-	34	0.15	3	37	高雄市 政府	編列年 度預算	
機六	0.65	1	-	-	ı	-	750	0.65	75	826	高雄市 政府	編列年 度預算	
機十	1. 98	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	行政院 法務部	撥用	
文小四	3.02	-	_	-	√	-	_	_	-	-	高雄市 政府	撥用	
公一	4. 20	1	-	ı	ı	ı	2, 380	6.03	700	3, 086	高雄市 政府	編列年 度預算	至 125
公四	34. 97	1	-	ı	√	-	5, 100	12. 93	1, 500	6, 613	高雄市 政府	編列年 度預算 、撥用	年
停三	0.21	1	_	_	ı	_	525	50	400	945	高雄市 政府	編列年 度預算	
停六	0.11	-	-	-	\	-	-	-	-	ı	高雄市 政府	撥用	
停七	0.10	-	-	-	-	1	_	_	-	-		牛:台糖 衣比例提	
停八	0.18	-	-	_	_	1	-	_	-	-		《凡例提 没施用地	
綠二	0.06	1	-	-	1	-	600	0.86	100	701	立	編列年	
綠三	0.10	1	-	-	1	-	450	0.65	75	526	高雄市 政府	度預算	
綠四	0.10	1	_	-	1	-	450	0.65	75	526		、撥用	
綠六	0.09	-	_	ı	\	1	-	-	-		高雄市 政府	撥用	
溝	6. 88	1	1	_	-	-	42, 300	60.77	7, 050	49, 411	高雄市 政府	編列年 度預算	

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。