

擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)
(第四階段)案計畫書

(發布實施版)

高雄市政府

中華民國 109 年 7 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	擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 10 條、第 26 條
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	第一次：自民國 98 年 9 月 5 日起至民國 98 年 10 月 6 日止（刊登 98 年 9 月 5 日台灣新生報、聯合報）。 第二次：自民國 106 年 1 月 26 日起至民國 106 年 3 月 6 日止（刊登 106 年 1 月 26、27、28 日中華日報、自由時報）。 第三次：自民國 107 年 7 月 24 日起至民國 107 年 8 月 23 日止（刊登 107 年 7 月 24、25、26 日聯合報、中華日報）。 第四次：自民國 108 年 5 月 22 日起至民國 108 年 6 月 24 日止(刊登 108 年 5 月 22 日、23 日、24 日台灣導報、民眾日報)。 第五次：自民國 108 年 11 月 8 日起至民國 108 年 12 月 5 日止(刊登 108 年 11 月 8 日、9 日、10 日台灣新新聞報、民眾日報)。
本案舉辦說明會日期	第一次：民國 98 年 9 月 14 日（本市楠梓區公所）、民國 98 年 9 月 15 日（本市左營區公所）、民國 98 年 9 月 16 日（本市三民區公所）、民國 98 年 9 月 17 日（本市鼓山區公所）、民國 98 年 9 月 18 日（本市小港區公所）、民國 98 年 9 月 21 日（本市前金區公所）、

	民國 98 年 9 月 22 日（本市新興區公所）、民國 98 年 9 月 23 日（本市鹽埕區公所）、民國 98 年 9 月 24 日（本市苓雅區公所）、民國 98 年 9 月 24 日（本市前鎮區公所）、民國 98 年 9 月 25 日（本市旗津區公所）。 第二次：民國 106 年 2 月 13 日（本市楠梓區公所）、民國 106 年 2 月 15 日（本市左營區公所）、民國 106 年 2 月 17 日（本市三民區公所）、民國 106 年 2 月 15 日（本市鼓山區公所）、民國 106 年 2 月 20 日（本市小港區公所）、民國 106 年 2 月 22 日（本市前金區公所）、民國 106 年 2 月 22 日（本市新興區公所）、民國 106 年 2 月 20 日（本市鹽埕區公所）、民國 106 年 2 月 17 日（本市苓雅區公所）、民國 106 年 2 月 23 日（本市前鎮區公所）、民國 106 年 2 月 23 日（本市旗津區公所）。 第三次：民國 107 年 8 月 7 日（本市三民區公所）、民國 107 年 8 月 8 日（本市苓雅區公所）、民國 107 年 8 月 8 日（本市左營區福山里活動中心）、民國 107 年 8 月 9 日（本市旗津區公所）。 第四次：民國 108 年 6 月 11 日(本市三民區公所)。 第五次：民國 108 年 11 月 20 日(本市左營區公所)。
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異議案綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	1.高雄市都市計畫委員會 102 年 12 月 26 日第 36 次會議決議：「修正通過」。 2.高雄市都市計畫委員會 104 年 3 月 27 日第 44 次會議決議：「修正通過」。 3.高雄市都市計畫委員會 108 年 3 月 8 日第 72 次會議決議：「修正通過」。 4.高雄市都市計畫委員會 109 年 3 月 17 日第 81 次會議決議：「修正通過」。 5.內政部都市計畫委員會 105 年 12 月 13 日第 890 次會議決議：「修正通過」。

	6.內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 12 日第 924 次會議 決議：「修正通過」。 7.內政部都市計畫委員會 108 年 6 月 18 日第 948 次會議 決議：「修正通過」。 8.內政部都市計畫委員會 109 年 6 月 9 日第 970 次會議 決議：「修正通過」。
--	---

目 錄

第一章	緒論	1
第一節	緣起與目的	1
第二節	法令依據	3
第三節	檢討範圍及計畫年期	4
第二章	現行都市計畫概要	7
第一節	計畫年期、計畫人口	7
第二節	土地使用計畫	7
第三節	公共設施及公用設備計畫	13
第三章	主要計畫與細部計畫劃設原則	15
第一節	土地使用分區劃設原則	15
第二節	公共設施用地劃設原則	18
第三節	道路系統劃設原則	21
第四章	變更原則與內容	23
第一節	檢討變更原則	23
第二節	實質計畫變更內容	38
第五章	主要計畫通盤檢討規劃	45
第一節	計畫年期、計畫人口	45
第二節	土地使用計畫	45
第三節	公共設施及公用設備計畫	49
第六章	實施進度及經費	51
附件一	擴大及實質變更案位置示意圖	
附件二	高雄市都市計畫委員會會議紀錄（36、44、72、81 次）	
附件三	內政部都市計畫委員會會議紀錄（890、924、948、970 次）	

表 目 錄

表 2-1	擴大及變更主要計畫通盤檢討（第二階段）土地面積統計表	10
表 3-1	主要計畫及細部計畫劃分原則一覽表	18
表 4-1	擴大都市計畫地區擬定內容彙整表	40
表 4-2	實質變更內容彙整表	41
表 5-1	擴大及變更主要計畫通盤檢討前後土地面積統計表	46
表 6-1	實施進度及經費計畫表	51

圖 目 錄

圖 1-1	本次主要計畫通盤檢討範圍圖	6
圖 2-1	主要計畫第三次通盤檢討（第二階段）土地使用計畫示意圖	12
圖 2-2	主要計畫第三次通盤檢討（第二階段）公共設施用地示意圖	14
圖 4-1	規劃擬定及變更內容示意圖(擴大都市計畫地區)	43
圖 4-2	規劃擬定及變更內容示意圖(原高雄市主要計畫地區)	45
圖 5-1	主要計畫第三次通盤檢討土地使用計畫示意圖	48
圖 5-2	主要計畫第三次通盤檢討公共設施用地示意圖	50

第一章 緒論

第一節 緣起與目的

壹、緣起

高雄市都市計畫（原高雄市轄區），最早係於 44 年 5 月 19 日發布第一案－「實施本市都市計畫分區計畫」，含蓋本市鹽埕、前金、新興、苓雅、三民、前鎮、鼓山等地區，後隨行政區之擴大，陸續公告發布左營、中島都市計畫（後納入多功能經貿園區特定區範圍）、楠梓、灣子內及凹子底地區（部分三民、左營及苓雅區）、旗津中洲（旗津區）、佛公（前鎮區）、五甲交流道附近特定區（前鎮區）、崗山仔五塊厝（部分苓雅、前鎮區）、多功能經貿園區特定區（前鎮區）、小港特定區（小港區）、臨海特定區（小港區）、港墘（小港區）、大林蒲（小港區）、二苓（小港區）、大坪頂以東、大坪頂特定區（小港區）、高坪特定區（小港區）等都市計畫案。

民國 71 年底公告實施之「擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫地區主要計畫（通盤檢討）計畫案」，對原高雄市轄區各地區都市計畫從事全盤分析檢討，作為都市發展之指導；後於民國 85 年 11 月 1 日公告實施之「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」中，為適應未來發展趨勢，配合人口經濟活動及獨特之社會文化條件，對於全市之土地使用、運輸系統、環境保育及公共設施等都市系統作了綜合性之規劃與檢討。該次通盤檢討主要特色包括：通盤考量本市商業發展類型，增設約 308 公頃之特定商業專用區，並制定特定商業專用區申請變更許可要件與流程，納入社區參與及停車空間回饋，以降低停車之衝擊；預留約 62 公頃之鼓勵發展商業區，訂定相關作業流程；整體開發計畫之訂定與推行；配合相關重大建設計畫，規劃增設了約 70 公頃之綠地、9.8 公頃之學校用地、4.8 公頃之河道用地及保存區等；以及土地使用分區變更後公共設施

用地及其他都市發展用地負擔回饋比例及機制之相關規定。

高雄市（原高雄市轄區）主要計畫自民國 85 年通盤檢討迄今，面對全球化浪潮，無論是產業經濟或交通系統與土地使用，都產生極大的變化，尤其在高速鐵路及捷運之通車後，高雄市正式進入軌道運輸的時代，從台北到高雄已成為一日生活圈，再加上縣市合併後之區域版圖重整，亦牽動人口流動與產業區位之調整。其次，面對 21 世紀全球生態環境之議題下，建構節能低碳及永續生態的都市理念已成為規劃主流，在此時空背景下，高雄市之都市發展定位與空間配置勢必需面臨轉變，故進行高雄市（原高雄市轄區）都市計畫主要計畫通盤檢討，實已刻不容緩。

有鑑於此，本計畫乃依據都市計畫法第 26 條規定辦理通盤檢討工作，期能因應高雄市未來發展，建立完整合宜之綱要性主要計畫，俾作為推展市政發展之藍本。

本次通盤檢討作業案情複雜，考量市政建設推動及維護民眾權益，以分階段審議及核定辦理，第一、二、三階段分別於民國 106 年 9 月 22 日、108 年 6 月 20 日、109 年 1 月 31 日發布實施。本階段依內政部都市計畫委員會會議決議辦理公開展覽作業及審議後，續辦理發布實施。

貳、目的

在國內產業朝向全球化、資訊化以及高科技化的趨勢下，高雄市以既有之國際港都角色與多樣化的都市機能，朝南台灣海空門戶、都會核心、生態都市、海洋文化及知識經濟等建設目標，建構成南部區域生態及永續發展首要都市。為達到上開目標，本次通盤檢討之目的如下：

- 一、依據上位及相關計畫之指導，重新檢討原高雄市轄區整體發展之優勢、空間架構與定位，強化區域中心都市機能。

- 二、提供原高雄市轄區發展創新產業型態及相關產業所需之活動空間，藉以促進本市工商經濟及各地區之再生與成長。
- 三、提供原高雄市轄區市民居住、遊憩、工作、行政、教育、運輸、文化等不同活動之足夠空間，改善並提升居民生活環境品質，落實永續生態都市。
- 四、訂定指導各使用分區及細部計畫之發展方向、執行原則與檢討變更原則。
- 五、依現況發展情形，修正本次都市計畫範圍誤差，以符合發展所需。
- 六、配合以大眾運輸導向之都市發展模式，重新檢討捷運場站周邊土地之使用性質與使用強度。
- 七、建構完整的交通運輸系統，以強化高雄都會區域機能。
- 八、廣徵各公民團體意見，以利落實都市計畫。

第二節 法令依據

本次通盤檢討依都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條規定辦理。原高雄市轄區自民國 44 年修訂「原高雄市都市計畫」後，歷經二次主要計畫通盤檢討，而前次主要計畫通盤檢討已於民國 85 年公告發布實施，依據都市計畫法第 26 條之規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條亦規定：「都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次，....。」，因原高雄市轄區主要計畫已符合上開法令規定，乃依法辦理本次通盤檢討。

另依內政部訂頒「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第 7 點規定，因都市計畫通盤檢討、行政界線調整等需要辦理擴大都市計畫，且其面積在十公頃以下，或屬於直轄市、縣（市）區域計畫中已將新訂或擴大都市計畫之區位、機能、規模等事項表明，並經本

部區委會審查同意者，得逕依都市計畫法定程序辦理，免受本要點規定之限制。故本次主要計畫都市計畫通盤檢討案，涉及擴大都市計畫之處理，爰依上開規定及都市計畫法第 10 條辦理擴大及擬定都市計畫工作。

第三節 檢討範圍及計畫年期

壹、檢討範圍

依據民國 85 年公告發布實施之「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」，其都市計畫通盤檢討範圍係以高雄市(原高雄市轄區)實施主要計畫地區為主體，因尚有部分原縣市界土地、臨海工業區解編土地及新生地未完全涵蓋原高雄市轄區範圍，且目前於原高雄市轄內之部分港區土地亦未納入都市計畫區管制，因此，為利都市計畫之執行及考量都市整體發展，本次主要計畫通盤檢討範圍含擴大現行都市計畫範圍。有關計畫範圍及擴大的內容與原則如下：

- 一、依 85 年南部區域計畫及 102 年全國區域計畫規定，原高雄市行政區全部皆屬都市計畫區。且上次主要計畫通盤檢討範圍亦以本市實施主要計畫地區為主體，含楠梓區至小港區等 11 個行政區，故原則上原高雄市行政轄區內土地，均涵蓋本次通盤檢討範圍。
- 二、原高雄市轄區境內交通部航港局管轄之高雄港區，為交通部航港局依商港法設置之商港，部分第 2、3、5 貨櫃中心仍未納入都市計畫範圍；為考量規劃管理的合理性及原市區內其他港區之土地已納入都市計畫範圍，故本次通盤檢討原則將目前尚未納入都市計畫範圍內之港區土地，納入原高雄市轄區主要計畫範圍。
- 三、原高雄市轄區境內經濟部工業局管轄之臨海工業區，為經濟部工業局依促進產業升級條例設置之工業區，現非屬都市計畫範圍。此範圍之土地，因涉及高雄市與經濟部規劃管理之整合問題，惟基於整體規劃之合理性，未來仍應納入原高雄市轄區主要計畫範圍內整體規劃。

四、位於高雄港區及臨海工業區與原高雄市轄區都市計畫交界處，尚有畸零土地未納入都市計畫範圍內，應於本次通盤檢討中予以併入主要計畫範圍內，使原高雄市轄區都市計畫界線與高雄港區及臨海工業區之界線互相吻合。

五、位於海岸沿線處，仍有零星、尚未劃入主要計畫範圍之本市土地，應於本次通盤檢討中予以併入主要計畫範圍內；其主要計畫範圍界線應配合調整至地籍界線。

綜上所述，本次主要計畫通盤檢討之計畫範圍以原高雄市轄區內之土地納入檢討範圍，面積約 15145.32 公頃（詳圖 1-1）。

貳、計畫年期

本計畫年期係以民國 115 年為計畫目標年¹。

1.依照內政部營建署 102 年公告實施之全國區域計畫及本市高雄市區域計畫草案，係以民國 115 年為計畫年期，本次通盤檢討配合辦理。

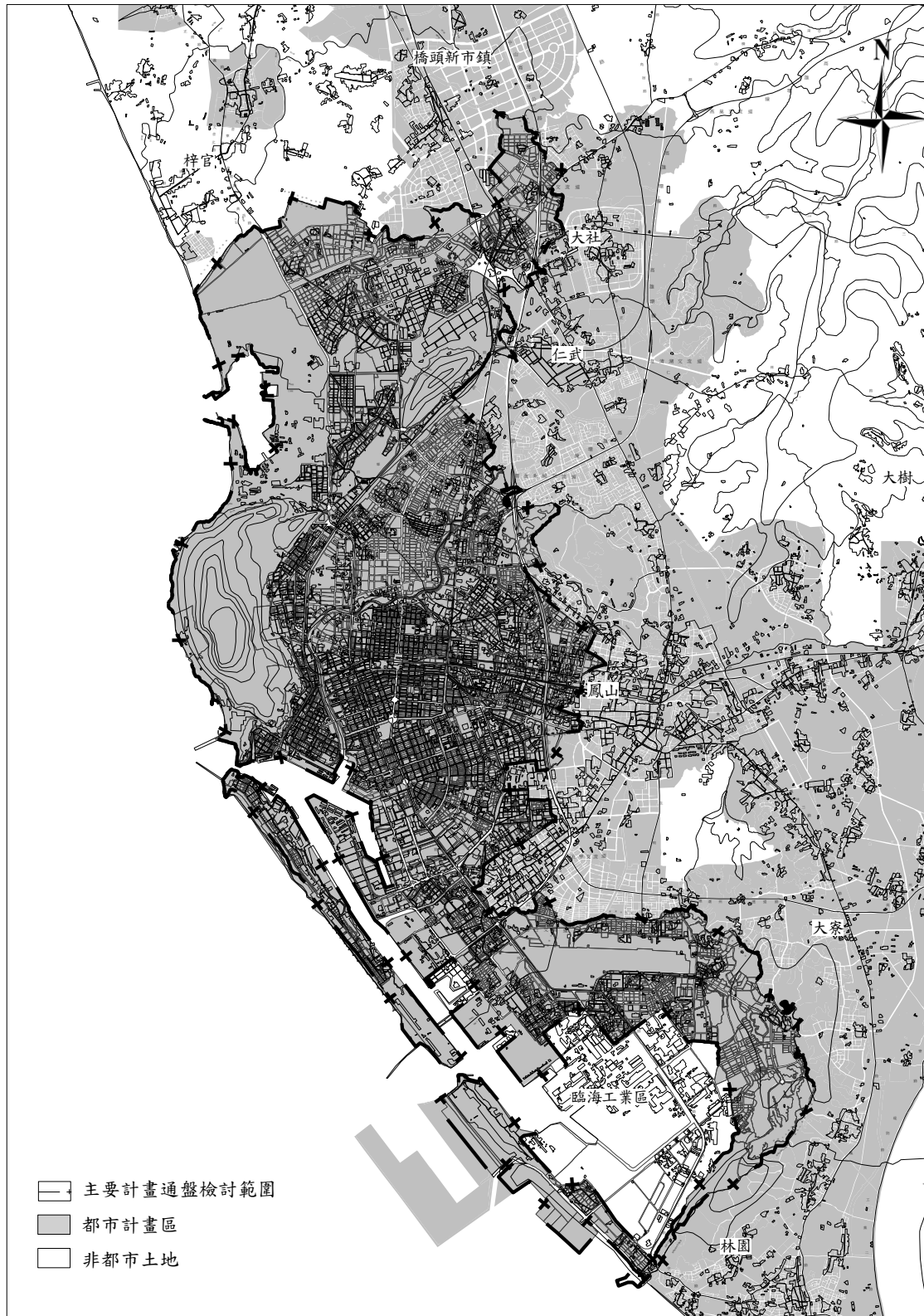


圖 1-1 本次主要計畫通盤檢討範圍圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節 計畫年期、計畫人口

壹、計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

貳、計畫人口與密度

計畫人口為 1,800,000 人。

第二節 土地使用計畫

各土地使用分區之發展構想與對策，在檢討民國 85 年「擴大及變更高雄市主要計畫通盤檢討」之實質空間發展特性後，因應維持住宅容積發展總量、強化 T.O.D.之都市發展構想、產業轉型與工業用地再發展等議題，進行土地利用發展構想與對策之研擬。各土地使用分區計畫及面積如圖 2-1 及表 2-1 所示，並就住宅區、商業區、工業區、農業區及保護區等主要分區分述如下：

壹、住宅區

一、建立明晰的住宅社區鄰里計劃單元體系，做為檢討住宅社區品質與公共設施的基本單位。

二、在本計畫區法定住宅容積已滿足未來需求之情境下，基於都市成長管理、容積總量管制與生活水準考量原則下，住宅區之面積應以維持現狀為原則，新住宅社區的開發應朝低密度社區的方向進行，提供足夠土地作為衍生公共設施用地之使用，以維持一定的生活品質。

三、住宅區面積共計約 4,417.29 公頃。

貳、商業區

- 一、根據市場趨勢合理訂定商業發展計畫，有效引導商業朝向具有競爭力的土地使用分佈模式發展，並優化商業環境品質。
- 二、在現有法定容積可供給商業樓地板面積已超出計畫年期民國 115 年商業發展需求之情況下，以維持現有全市商業區土地之劃設為原則。
- 三、零星夾雜於商業區內之其他使用分區土地，適於作為商業使用者，得變更為商業區，惟必須提供相當比例以上之土地作為公共設施或其他發展使用，以確保該區生活環境品質。
- 四、民國 85 年「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）計畫」中，對於劃定為特定商業專用區土地變更之要件審核等訂有詳細規範，而實施之後亦有多個案例，爰此規範申請變更開發，對於促進本市產業發展及提升土地使用效能均有相當程度的助益，因此通盤檢討仍予保留該項規範，以鼓勵市區特定商業專用區的開發。
- 五、商業區面積共計約 1,369.22 公頃。

參、工業區

一、甲種及特種工業區

- （一）短期仍維持現有生產使用。
- （二）小港及前鎮地區應配合自由貿易港區政策推動，引進國際貿易轉院及生產加值產業。
- （三）依區位條件及周邊產業型態，鼓勵引進各種新興策略產業。

(四) 鼓勵工業用地再生計畫。

二、乙種工業區

(一) 鼓勵朝向輕型、服務型、高科技及技術密集產業。

(二) 放寬容許使用限制，提高各種生產活動支援服務，強化利用誘因。

(三) 鼓勵工業遺產再生計畫。

三、工業區面積共計約 857.27 公頃。

肆、農業區

一、應對 WTO 衝擊，重新轉化農業區有更多元之利用，以適度配合高雄市之發展需求。

二、農業區面積共計約 290.15 公頃。

伍、保護區

一、為維護計畫區內機能分區之完整，保護區應適度保留。

二、保護區面積共計約 304.69 公頃。

表 2-1 擴大及變更主要計畫通盤檢討(第二階段)土地面積統計表

項目		原面積 (公頃)	比例 (%)	增減面積 (公頃)		通盤檢討後 面積(公頃)	比例 (%)
				增加	減少		
主要計畫土地 使用分區	住宅區	4,414.19	29.20%	3.37	-0.27	4,417.29	29.22%
	商業區(特定商業專用區)	1,369.17	9.06%	0.06	-0.01	1,369.22	9.06%
	工業區	857.27	5.67%	0.00	0.00	857.27	5.67%
	行政區	0.76	0.01%	0.00	0.00	0.76	0.01%
	文教區	31.50	0.21%	0.00	0.00	31.50	0.21%
	漁業區	21.21	0.14%	0.00	0.00	21.21	0.14%
	特定經貿核心專用區	160.03	1.06%	0.00	0.00	160.03	1.06%
	特定倉儲轉運專用區	297.64	1.97%	0.00	0.00	297.64	1.97%
	特定文化休閒專用區	55.06	0.36%	0.00	0.00	55.06	0.36%
	特定專用區	11.55	0.08%	0.00	0.00	11.55	0.08%
	特定觀光發展專用區	3.24	0.02%	0.00	0.00	3.24	0.02%
	倉儲區	2.11	0.01%	0.00	0.00	2.11	0.01%
	電信專用區	6.76	0.04%	0.00	0.00	6.76	0.04%
	車站專用區	19.58	0.13%	0.00	0.00	19.58	0.13%
	社會福利專用區	10.20	0.07%	0.00	0.00	10.20	0.07%
	產業服務專用區	9.16	0.06%	0.00	0.00	9.16	0.06%
	貨物轉運專用區	3.24	0.02%	0.00	0.00	3.24	0.02%
	觀光旅館區	15.04	0.10%	0.00	0.00	15.04	0.10%
	其他專用區	4.35	0.03%	0.00	0.00	4.35	0.03%
	農業區	290.19	1.92%	0.00	-0.04	290.15	1.92%
	保護區	304.69	2.02%	0.00	0.00	304.69	2.02%
	保存區	12.12	0.08%	0.11	0.00	12.23	0.08%
	宗教專用區	2.69	0.02%	0.00	0.00	2.69	0.02%
	葬儀業區	1.11	0.01%	0.00	0.00	1.11	0.01%
	河川區	0.12	0.00%	0.00	0.00	0.12	0.00%
主要計畫公共 設施用地	公園用地(自然公園用地)	1,703.07	11.27%	0.00	0.00	1,703.07	11.26%
	綠地用地	256.08	1.69%	0.00	0.00	256.08	1.69%
	廣場用地/廣(停)用地	5.57	0.04%	0.00	0.00	5.57	0.04%
	體育場用地	101.28	0.67%	0.00	-3.04	98.24	0.65%
	市場用地(批發)	13.14	0.09%	0.00	0.00	13.14	0.09%
	學校用地	843.85	5.58%	0.64	-0.06	844.43	5.59%
	機關用地	1,378.45	9.12%	0.00	-0.34	1,378.11	9.12%
	醫療用地	31.42	0.21%	0.00	0.00	31.42	0.21%

項目		原面積 (公頃)	比例 (%)	增減面積 (公頃)		通盤檢討後 面積(公頃)	比例 (%)
				增加	減少		
主要計畫 公共設施 用地	港埠用地	823.47	5.45%	0.00	-0.13	823.34	5.45%
	鐵路用地/鐵路景觀用地	39.49	0.26%	0.00	0.00	39.49	0.26%
	道路用地/園道用地	1,317.39	8.71%	0.00	0.00	1,317.39	8.71%
	交通用地	40.35	0.27%	0.00	0.00	40.35	0.27%
	河道用地	169.33	1.12%	0.15	0.00	169.48	1.12%
	海濱育場用地	0.61	0.00%	0.00	0.00	0.61	0.00%
	動物園用地	50.37	0.33%	0.00	0.00	50.37	0.33%
	殯儀館用地	17.59	0.12%	0.00	0.00	17.59	0.12%
	社教用地	2.90	0.02%	0.00	0.00	2.90	0.02%
	變電所用地	9.20	0.06%	0.00	0.00	9.20	0.06%
	世貿用地	4.50	0.03%	0.00	0.00	4.50	0.03%
	汙水處理廠用地	14.99	0.10%	0.00	0.00	14.99	0.10%
	貨櫃停車場用地	35.65	0.24%	0.00	0.00	35.65	0.24%
	墓地用地	15.85	0.10%	0.00	0.00	15.85	0.10%
	機場用地	268.30	1.77%	0.00	0.00	268.30	1.77%
	水庫用地	66.30	0.44%	0.00	0.00	66.30	0.44%
	其他主要計畫公共設施用地	5.90	0.04%	0.00	0.00	5.90	0.04%
	主要計畫公共設施用地合計	7,215.05	47.72%	0.79	-3.57	7,212.27	47.71%
總計		15,118.03	100.00%	4.33	-3.89	15,118.47	100.00%

註：表列面積係由圖面估算，實際面積以地籍測量為準。資料來源為本計畫整理。

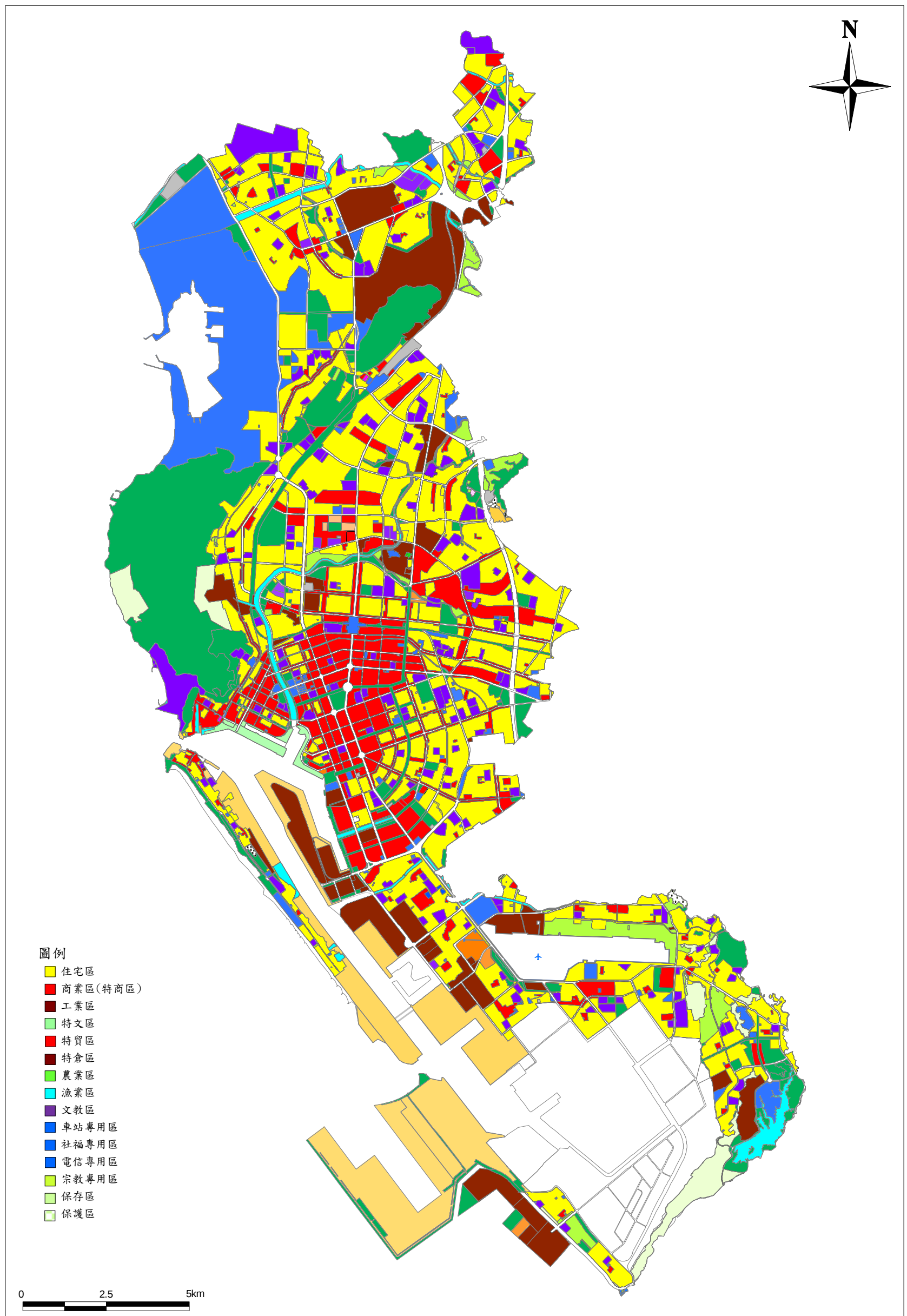


圖 2-1 主要計畫第三次通盤檢討(第二階段)土地使用計畫示意圖

第三節 公共設施及公用設備計畫

壹、學校用地

現行主要計畫學校用地面積為 844.43 公頃。

貳、機關用地

現行機關用地面積為 1,378.11 公頃。

參、公園用地

現行主要計畫公園用地面積為 1,703.07 公頃。

肆、體育場用地

現行體育場用地面積為 98.24 公頃。

伍、綠地用地

現行主要計畫綠地用地面積為 256.08 公頃。

陸、市場用地

現行主要計畫市場用地面積為 13.14 公頃。

柒、港埠用地

現行港埠用地面積為 823.34 公頃。

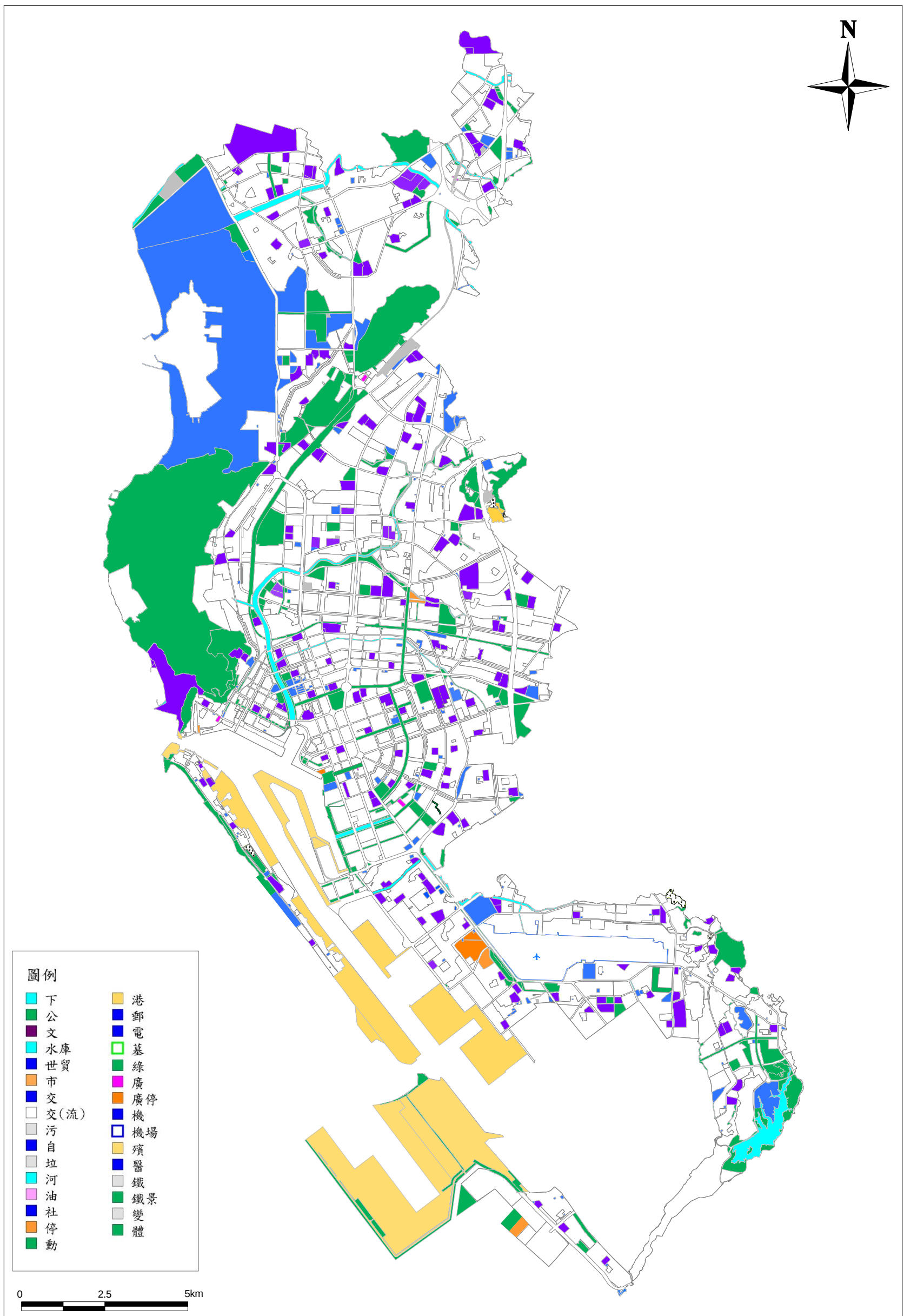


圖 2-2 主要計畫第三次通盤檢討(第二階段)公共設施用地示意圖

第三章 主要計畫與細部計畫劃設原則

依都市計畫法第七條規定，主要計畫內容包括主要計畫書及主要計畫圖，為擬定細部計畫之準則；細部計畫係依據主要計畫之精神與限制而擬定，由細部計畫書與細部計畫圖兩部份組成，為實施都市計畫之依據。

高雄市屬於直轄市，其都市計畫位階上係屬市鎮計畫，依都市計畫法第 15 條規定：「市鎮計畫應先擬定主要計畫書．．．」，然而高雄市區幅員遼闊，又因發展歷程的差異性，各地區第一次公告發布實施都市計畫的時間不同，導致部分地區之主要計畫與細部計畫分開擬定，部分地區則為主要計畫與細部計畫同時發布，造成主要與細部計畫未劃分情形。現為配合地區實際需求，縮短審議時程，節省政府行政資源浪費，並因應 91 年 5 月 15 日華總一義字第 09100095630 號令公布之都市計畫法第 23 條規定：「細部計畫擬定後，除依第 14 條規定由內政部訂定，及依第 16 條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。」故利用本次通盤檢討機會，將高雄市都市計畫內容，依全市空間發展架構，決定地區使用分區發展方向，並初步依土地使用性質、公共設施服務層級、交通運輸系統服務功能重要性，分別訂定主要計畫與細部計畫劃設原則，予以歸類主要計畫及細部計畫內容，俾提供後續實際執行細部計畫之參考。

爰此，本次通盤檢討將依據都市計畫法第 15 條及第 22 條之規定，並考量現行計畫劃設之內容，擬具本市都市計畫之主要計畫及細部計畫劃分原則，茲說明如下。

第一節 土地使用分區劃設原則

依都市計畫法第 32 條規定，劃定住宅、商業、工業、農業等使用區及特定專用區，因早期本市主要計畫與細部計畫圖未分開，本次檢討依法將主要計畫與細部計畫做一區分，其基本原則維護原計畫規

劃意旨，避免影響人民權益，原則上計畫執行以細部計畫為準。

壹、可於細部計畫再劃設細分區及公共設施用地者

- 一、住宅區：現行計畫劃設之各種住宅區、國宅專用區、住宅專用區、國宅用地等，於主要計畫僅劃設分區，細部計畫再細分為第一種住宅區、第二種住宅區...等，並配合主要計畫道路系統之劃分原則，將鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場、道路等屬細部計畫層級之公共設施用地於細部計畫中表明。
- 二、商業區：現行計畫劃設之各種商業區、商業專用區、港埠商業區等，於主要計畫僅劃設分區，細部計畫再細分為第一種商業區、第二種商業區...等，並配合主要計畫道路系統之劃分原則，將鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場、道路等屬細部計畫層級之公共設施用地於細部計畫中表明。
- 三、工業區：現行計畫劃設之各種工業區，於主要計畫僅劃設分區，細部計畫再予細分為甲種、乙種、特種工業區等，並配合主要計畫道路系統之劃分原則，於細部計畫中表明細部計畫道路。
- 四、特定經貿核心專用區：現行計畫劃設之特定經貿核心專用區，於主要計畫僅劃設分區，細部計畫再予細分為各種特定經貿核心專用區，並配合主要計畫道路系統之劃分原則，將鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地、廣場(含廣停)、停車場、道路等屬細部計畫層級之公共設施用地於細部計畫中表明。
- 五、特定倉儲轉運專用區：現行計畫劃設之特定倉儲轉運專用區，於主要計畫僅劃設分區，細部計畫再予細分為各種特定倉儲轉運專用區，並配合主要計畫道路系統之劃分原則，將鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場、道路等屬細部計畫層級之公共設施用地於細部計畫中表明。

六、特定文化休閒專用區：現行計畫劃設之特定文化休閒專用區，於主要計畫僅劃設分區，細部計畫再予細分為各種特定文化休閒專用區，並配合主要計畫道路系統之劃分原則，將鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場、道路等屬細部計畫層級之公共設施用地於細部計畫中表明。

七、其他特定專用區：現行計畫劃設之其他特定專用區，於主要計畫僅表明為該分區，並配合主要計畫道路系統之劃分原則，將鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場、道路等屬細部計畫層級之公共設施用地於細部計畫中表明。

貳、主要計畫及細部計畫維持相同表明內容者

行政區、文教區、漁業區、水岸發展區、保存區、其他分區等，維持主要及細部計畫相同之表明內容。

第二節 公共設施用地劃設原則

現行公共設施用地包括學校用地、公園用地、綠地用地、體育場用地、機關用地、港埠用地等。為配合本次通盤檢討作業，茲將現行計畫劃設之各種公共設施用地依據其劃設區位、面積規模、服務機能等不同條件作區分，彙整主要計畫及細部計畫之公共設施劃分原則歸納如表 3-1 所示。

表 3-1 主要計畫及細部計畫劃分原則一覽表

項目		主要計畫	細部計畫
土地 使用 分區	住宅區	主要計畫道路包圍之住宅區	依主要計畫劃設之細分區（如第一種住宅區、第二種住宅區...等），以及配合主要計畫道路系統劃分原則，於細部計畫中表明鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場、道路等屬細部計畫層級之公共設施用地。
	商業區	主要計畫道路包圍之商業區	依主要計畫劃設之細分區（如第一種商業區、第二種商業區...等），以及配合主要計畫道路系統劃分原則，於細部計畫中表明鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場、道路等屬細部計畫層級之公共設施用地。
	工業區	主要計畫道路包圍之工業區	依主要計畫劃設之細分區（如甲種、乙種、特種工業區等），以及配合主要計畫道路系統劃分原則，於細部計畫中表明之細部計畫道路。
	農業區	主要計畫道路或其他使用分區包圍之農業區	-
	保護區	主要計畫道路或其他使用分區包圍之保護區	-
	特定經貿核心專用區	主要計畫道路包圍之特定經貿核心專用區	依主要計畫劃設之細分區（如第一種特定經貿核心專用區、第二種特定經貿核心專用區...等）；並配合主要計畫道路系統之劃分原則，將鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地、廣場(含廣停)、停車場、道路等屬細部計畫層級之公共設施用地於細部計畫中表明。
	特定倉儲轉運專用區	主要計畫道路包圍之特定倉儲轉運專用區	依主要計畫劃設之細分區（如第一種特定倉儲轉運專用區、第二種特定倉儲轉運專用區...等）；並配合主

項目		主要計畫	細部計畫
			要計畫道路系統之劃分原則，將鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場、道路等屬細部計畫層級之公共設施用地於細部計畫中表明。
	特定文化休閒專用區	主要計畫道路包圍之特定文化休閒專用區	依主要計畫劃設之細分區（如第一種特定文化休閒專用區、第二種特定文化休閒專用區...等）；並配合主要計畫道路系統之劃分原則，將鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場、道路等屬細部計畫層級之公共設施用地於細部計畫中表明。
	其他特定專用區	主要計畫道路包圍之特定專用區	配合主要計畫道路系統之劃分原則，將鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場、道路等屬細部計畫層級之公共設施用地於細部計畫中表明。
	行政區、文教區、漁業區、水岸發展區、保存區及其他分區等	屬主要計畫性質	-
公共設施用地	道路用地/園道用地	鐵路、捷運系統、高速公路、快速道路、聯外道路、主要道路系統	次要道路、社區聯絡道路及人行步道系統
	學校用地	含大專、文高、文中、文小用地	指定學校性質
	交通用地	服務全市性	-
	港埠用地	服務全市性	-
	變電所用地	服務全市性	-
	機關用地	依都市發展需要劃設	指定使用機關
	污水處理廠用地	服務全市性	-
	垃圾處理廠用地	服務全市性	-
	殯儀館用地	服務全市性	-
	墳墓用地	服務全市性	-
	社教用地	服務全市性	-
	醫療用地	服務全市性	-
	世貿用地	服務全市性	-
	下水道用地	服務全市性	-
	河道用地	依都市發展需要劃設	-
	市場用地	批發市場	零售市場
	體育場用地	服務全市性	-
	公園用地	市鎮公園、都會公園、河濱公園	社區鄰里公園
	綠地用地/綠化步道	以主要計畫道路或主要計畫公共設施用地邊所劃設之綠地為原則，其餘視實際情況劃設	以細部計畫道路或細部計畫公共設施邊所劃設之綠地或畸零狹小之土地為要則，其餘則視實際情況劃設
	動物園用地	全市型遊憩	-
	兒童遊樂場用地	-	鄰里社區遊憩

項目		主要計畫	細部計畫
	廣場用地/廣(停)用地	以市中心區大型廣場、火車站前後廣場或高鐵車站周邊廣場為原則，其餘視實際狀況劃設之	地區鄰里社區廣場為原則，其餘視實際狀況劃設之
	鐵路用地/鐵路景觀用地	服務全市性	-
	機場用地	服務全市性	-
	加油站用地	-	配合鄰里社區劃設
	貨櫃停車場用地	服務全市性	
	停車場用地	-	配合鄰里性商業區劃設之停車場為原則，其餘俟實際情況劃設之
	電信用地	以服務全市或地區性使用	配合鄰里社區需求劃設
	電塔用地	以服務全市或地區性使用	-
	郵政用地	以服務全市或地區性使用	-
	自來水事業用地	以服務全市或地區性使用	-
	水庫用地	以服務全市性	-

資料來源：本計畫整理

第三節 道路系統劃設原則

本次通盤檢討依據道路服務功能將全市主要計畫道路逐一指認。其中各道路層級之功能定義主要係參考「高雄市道路工程設計自治條例」、「市區道路及附屬工程設計標準」、「永續的道路規劃與設計規範之研究」等相關規範及研究，並依據上述定義將高雄市道路系統分為「快速道路」、「主要道路」、「次要道路」及「服務道路」等四個層級。在前述四個道路層級架構之下，可再依其服務屬性及管理、設計特性，將高雄市之都市計畫道路細分為六類：「1.快速道路」、「2.聯外道路」、「3.主要道路」、「4.園林道路」、「5.次要道路」、「6.服務道路」。有關各類道路之功能及高雄市都市計畫道路之分類說明如下：

- 一、快速道路：係指供穿越都市之通過性交通及都市內通過性交通之主要幹線道路，為完全或部份出入口管制之市區對外道路，通常為雙向四車道以上之汽車專用道路。
- 二、聯外道路：係指供交通繁忙地區與外圍重要鄉鎮市間聯絡之道路，並兼供穿越城市交通使用。
- 三、主要道路：係指市中心與各行政區，或行政區與行政區間之通路，提供往來縣市之間、大型港口、機場、重要政經中心之幹線道路。
- 四、園林道路：係指公園式或綠帶內之道路，兼具都市遊憩、景觀、防災及交通之多元功能，並兼供生態廊道系統。
- 五、次要道路：係指行政區內或與鄰近行政區聯絡之次要幹線道路，具連繫主要道路與服務道路之功能。
- 六、服務道路：提供各社區或鄰里單元至次要道路之通道。

基於前述各類道路功能分類，本次通盤檢討將以「1.快速道路」、「2.聯外道路」、「3.主要道路」、及部分「4.園林道路」等四類道路指認為全市主要計畫道路。

第四章 變更原則與內容

第一節 檢討變更原則

本次通盤檢討之各土地使用分區之發展構想與對策，上承民國85年「擴大及變更高雄市主要計畫通盤檢討」之實質空間發展特性，同時強調維持住宅容積發展總量、強化 T.O.D.之都市發展構想、產業轉型與工業用地再發展等議題，研擬相關檢討變更原則。

壹、通盤檢討規劃原則

- 一、確立主要計畫為具「架構化、指導性的綱要計畫性質」，作為未來細部計畫擬定實施之依據。
- 二、配合各種分區及用地之使用需求，調配適當之區位與面積；同時針對不同使用機能，研擬不同土地之檢討變更原則。
- 三、各使用分區之檢討變更，應以整體街廓單元為考量；其回饋負擔應依「修正『擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案」之規定辦理。
- 四、各使用分區之檢討變更，除應符合本次通盤檢討之檢討變更原則外，均需依內政部發布之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「都市計畫農業區變更使用審議規範」等相關規定辦理。
- 五、配合大眾運輸導向之土地使用發展模式，未來本市新開發之高強度土地使用及容積獎勵移入之區位，以集中於大眾運輸系統場站周邊為原則，提升場站周邊地區之服務性機能。
- 六、健全土地治理架構，建立土地開發許可機制，以提升土地使用彈性，藉由許可審議制度兼收成長管理與總量管制之效。

貳、各使用分區及用地檢討變更原則

一、住宅區

本計畫區現有法定容積可供給居住之樓地板面積，已滿足計畫年期民國 115 年人口所需，本次通盤檢討之住宅區檢討變更原則如下：

- (一) 住宅區土地儘量以不大量增加為原則，其他使用分區之土地若符合本計畫區整體發展構想，適於作住宅區，並有明確之開發計畫及財務計畫者，得予以變更為住宅區。
- (二) 住宅區街廓內不合住宅使用面積超過該街廓面積 70% 以上，且實際上亦無法作居住使用，變更用途後對鄰近使用分區無妨礙者，得將該街廓內之土地變更為其他使用分區或公共設施用地。
- (三) 夾處於住宅區間之其他使用分區土地適於作為住宅區使用者，得檢討變更為住宅區，惟其發展強度因而提高者，必需提供相當比例以上之土地作為公共設施或其他發展使用，以確保該區生活環境品質。

二、商業區

本計畫區現有法定容積可供給商業樓地板面積，已超出計畫年期民國 115 年之商業發展需求；根據本市未來商業發展構想，商業區規劃應結合 TOD 大眾運輸系統導向之都市空間發展架構，滿足地方發展觀光休閒商業之型態及面積需求，同時依據都市發展空間結構與商業區階層，訂定捷運場站之服務層級及場站周邊地區的發展強度，以落實捷運場站周邊土地使用高強度的發展型態。

本次通盤檢討之商業區檢討變更原則如下：

- (一) 為促進產業升級、創造高品質之消費環境，符合商業區整體發

展構想並提出具體明確之開發計畫及財務計畫者，得變更為商業區。

- (二) 原有商業區實際發展面積已達原計畫面積之 80%，剩餘商業區面積不足因應未來五年發展需要，得檢討增加。
- (三) 一個街廓內具有非在商業區內不得經營之商業使用，且供商業使用之合法建築物基地面積合計已達該街廓面積 70% 以上者，該街廓得變更為商業區。
- (四) 夾雜於商業區內之其他使用分區零星土地，適於作為商業使用者，得變更為商業區，惟必需提供相當比例以上之土地作為公共設施或其他發展使用，以確保該區生活環境品質。
- (五) 商業區已實際作公共設施或其他使用，變更用途後對鄰近使用分區無妨礙者，得變更為公共設施用地或其他使用分區。
- (六) 為配合 TOD 之發展構想，未來本市高強度商業使用、易造成外部性衝擊之商業開發，應以各大眾運輸場站周圍地區為限；屬捷運、高鐵、臺鐵、輕軌等大眾運輸場站周邊土地或配合本市重大建設發展計畫，且其變更用途後對鄰近土地使用分區無妨礙者，得檢討變更為商業區。

三、工業區

高雄市現有工業區劃設面積，已超出計畫年期民國 115 年之工業發展需求，本次通盤檢討之工業區檢討變更原則如下：

- (一) 凡因都市發展結構之改變，工廠對於社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他土地使用分區，其變更為住宅區或商業區以配合鄰近社區整體發展者，需提供相當比例以上之土地，供公共設施用地或其他發展用地使用。
- (二) 工業區經檢討不適作為工業使用者，得視周邊地區需求，變更為其他使用分區或用地。

- (三) 現有市區水泥業之採礦權已到期，原址得視其遷移及附近地區發展情形，提出整體開發計畫變更為其他使用分區。
- (四) 工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積 70%以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，或得依都市更新條例實施都市更新地區者，該街廓得變更檢討之。
- (五) 為配合中央或本市興建之重大建設計畫，得檢討變更工業區為其他特定專用區。
- (六) 因應產業結構轉變，現有工業區得視具體可行之產業發展計畫及整體開發計畫，並經市府確認投資開發計畫及簽署投資意向書，得調整為其他使用分區或用地。
- (七) 民眾陳情案經工業主管機關檢討該工業區無工業使用需求，且經檢討變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得變更檢討為其他使用分區或用地。

四、農業區

農業區除了具備都市生態及農業生產的功能外，可視為都市養地之主要對象，儲備未來配合產業發展及轉型時可運用的資源，為都市整體發展預留緩衝空間。故本次通盤檢討之農業區檢討變更原則如下：

- (一) 為配合重大經建計畫之推動或都市整體發展之需求，而需用農業區之土地時，得檢討變更為其他使用分區。
- (二) 鄰近都市建成區或零碎細分、使用效益低之農業區，為避免阻礙都市成長，並提高土地經濟利用效率，得檢討變更為其他使用分區。
- (三) 具備隔離不相容、保護環境需求、國防需求等土地使用機能之農業區，不宜變更。

- (四) 變更範圍內現有聚落建築密集者。
- (五) 因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。
- (六) 經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。
- (七) 整體開發而變更者。

五、保護區

保護區具備都市生態及保育、保養天然資源的功能，但如地勢較平休閒或已，則可依實際狀況予以變更，故本次通盤檢討之保護區檢討變更原則如下：

- (一) 壽（柴）山保護區如經檢核其土地權屬為公有地，應調整為自然公園用地。
- (二) 壽（柴）山保護區如經檢核其地形高度位於等高線 10 公尺以下，同時現況建物為合法建築物、地籍權屬為私有及鄰接可建築土地者，得併鄰近分區發展狀況予以變更，其餘則維持保護區。
- (三) 壽（柴）山部分桃源里考量現況建築大多佔用且密集，涉及國有土地之土地管理及變更負擔回饋問題，仍維持為保護區。
- (四) 其餘保護區土地為完整保育、保養天然資源，減少開發使用，在國公有土地部分，得考量變更為綠地用地。

六、宗教專用區變更原則

- (一) 適用對象：符合下列兩種宗教建築物類型之一者，得申請檢討變更為宗教專用區，未符合者則不予採納。另位於本市重大建設或整體開發地區者，不在此限。

1.現存之宗教建築物申請人具備下列條件之一者：

(1)領有合法宗教團體登記，並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件之宗教團體。

(2)未領有寺廟登記證，但於民國 91 年 9 月 30 日(內政部最後一次補辦寺廟登記證截止日)以前既存違規事實者且取得本府宗教目的事業主管機關同意變更函件之寺廟。

2.新設或擴大設立之宗教建築物申請人應具備下列條件。但不得於保護區或公共設施用地申請變更：

(1)領有合法宗教團體登記，並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件者。

(2)興辦事業計畫經宗教目的事業主管機關同意者。

(二) 回饋原則及附帶條件規定：

1.屬現存之宗教建築物，由農業區、保護區或公共設施用地檢討變更者，應自願捐贈變更面積之 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值之公共設施用地，該用地應考量區位合理性與供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，該代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。

2.屬新設或擴大設立之宗教建築物，由農業區申請變更者，應自願捐贈變更面積 30%作為公共設施用地，(包括基地內劃設公共設施用地或捐贈計畫區內等值之公共設施用地，該用地應考量區位合理性與供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，該代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。

- 3.變更範圍內之樁位測定費用及公共設施興闢、管理及維護費用，均應由申請人自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。
- 4.經都委會審議同意變更者，應與本府簽訂協議書，並載明都市計畫發布實施一年內完成回饋附帶條件，未能於時限內完成者，其即失效，並於下次通盤檢討時依都市計畫法定程序變更恢復為原計畫分區。

七、公共設施用地檢討變更原則

（一）學校用地

依全市學童數之發展趨勢，就目前全市國中及國小學校用地劃設而言，已可滿足未來之需求，惟依據都市計畫法之規定，全市之國中及國小用地部分仍未達法定標準。因此本市學校用地之檢討課題，主要仍在於實務需求與法令規定之落差。本次通盤檢討之學校用地檢討變更原則如下：

- 1.原計畫學校用地面積依檢討標準仍不需使用者，應盡量予以保留或優先檢討變更為其他公共設施用地。
- 2.新增學校用地之劃設，需配合住宅區分佈計畫，依各社區人口需要而配置。
- 3.學校用地面積以達到都市計畫定期通盤檢討規定標準為原則。
- 4.國中及國小等學校用地宜劃設於住宅社區中心，以減少學童就學距離為原則。
- 5.原計畫學校用地上民房密集地區，且有學校用地替代方案及具體可行開發計畫者，得予變更使用。
- 6.原計畫學校用地徵收已逾開闢期限，且有學校用地替代方案及具體可行開發計畫者，得予變更使用。
- 7.原計畫畸零不整之學校用地宜予調整以求方整。

- 8.現供私立學校使用之土地，朝變更為私立學校用地為原則。
- 9.活化市有資產，閒置學校用地轉型，如左營國中變更為觀光發展特定專用區、公園用地；勝利國小變更為文教區。
- 10.為因應縣市合併及少子化影響，未來私立大專院校校地檢討變更之需求，建議依相關法令規定及檢討變更原則辦理。
- 11.原計畫學校用地應將周邊地區未來發展趨勢納入考量，並在有學校用地替代方案及具體可行開發計畫情形下，得予變更使用。
- 12.中小學用地部分：
 - (1)主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。
 - (2)檢討原則：
 - A.依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。
 - B.服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。
 - C.配合高齡少子女化趨勢及 12 年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。
- 13.高中職及大專院校用地部分：未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學

校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。

- 14.已徵收且已開闢校地，學區重疊或已合併設校、遷校騰空之校地，經主管機關檢討評估後確定不需用並同意變更者，得檢討變更。優先補足當地不足公共設施或調整變更為其他分區，以增加土地活化利用。已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。

（二）公園用地

依據都市計畫法第 45 條之規定，全市公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場等用地所占土地面積未達全市計畫面積之 10%，故有關上開用地於檢討時原則應予保留。本次通盤檢討之公園用地檢討變更原則如下：

- 1.原計畫之公園用地原則應予保留。
- 2.因應市民休閒需要及配合本市生態網絡，保護區、農業區、工業區、公有土地得變更為公園用地。
- 3.已納入國家自然公園範圍內者，得變更為公園用地。
- 4.未徵收之公園，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。
- 5.依全市負擔回饋規定，變更後面積符合規定者，如公園達 0.5 公頃、兒童遊樂場達 0.1 公頃，優先以市地重劃辦理取得。

（三）綠地（帶）用地

本次通盤檢討之綠地檢討變更原則如下：

- 1.具隔離作用之綠地（帶）為保護環境品質，應予保留。

- 2.非隔離作用之綠地（帶）其寬度較寬者得依實際情形變更為道路或其他使用分區。
- 3.鐵路兩側之隔離綠地（帶）應與緊鄰道路整合規劃，並維持原有綠地（帶）面積。
- 4.屬隔離工業區、洪氾區等易發生災害區域而設置之綠帶，因其功能乃在避免災害發生時對週遭環境產生波及效應，應予保留。
- 5.具保育功能之綠地，因具生態環境完整維護之功能，應予保留。
- 6.因應都市發展需要及配合本市生態網絡，其他土地使用分區得變更為綠地。
- 7.計畫區內有公有地者，優先以公有地取代劃設綠地用地。

（四）廣場用地

本次通盤檢討之廣場用地檢討變更原則如下：

- 1.具有景觀及交通特殊意義之廣場不宜廢除。
- 2.屬重要災難救助據點及疏散與集中人口之廣場應予保留，並應維持開放空間之開闊性。
- 3.重要交通節點、車站前後廣場應予留設。

（五）機關用地

機關用地設置標準係依實際需求而劃設，本次通盤檢討經參考土地使用發展及人民陳請案件，其檢討變更原則如下：

- 1.原計畫機關用地尚未依計畫使用或確有變更需要者，應依其土地及建築物實際使用情況變更為其他使用分區。其變更應考量現況使用需求、毗鄰分區及用地屬性等，變更為適當分區或用地；其屬公有土地且現況為空地或低度使用者，原則應變更為周邊都市計畫區尚不足之公共設施用地。
- 2.原公共車船管理處為提昇公車場站土地利用效益，所提之機關用

地（含調度站及轉運中心）變更案件，因涉及大眾運輸整體路網之檢討調整，得另案由該管機關提出整體開發計畫，並擬具替代方案檢討變更。

- 3.目前中華電信使用之機關用地為配合民營化，得以專案方式另案辦理檢討變更，應依其土地及建築物實際使用情況變更為其他使用分區，本次通盤檢討仍維持原計畫。
- 4.軍方使用之土地申請變更為機關用地案件，除能構成完整街廓並符合小營區整併大營區原則得予檢討變更外，其餘使用仍符合都市計畫分區規定者，原則上維持原計畫。
- 5.未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。
- 6.現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。
- 7.原機關已遷移或閒置之營區得檢討變更為其他適當分區。

（六）墓地用地

墓地設置標準係依實際需求而劃設，故本次通盤檢討並不主動變更。惟於本次通盤檢討期間，業有諸多土地所有權人對於使用地變更為墓地，或變更機關用地等提出部分陳請案，故本通盤檢討考量全市整體發展構想及墓地實際需求，擬定本次通盤檢討之墓地用地檢討變更原則如下：

- 1.為配合政府火葬入塔之政策且考量墓地取得不易之課題，現況已劃設之墓地、位於原高雄縣市交界處且現況已做墳墓使用之土地，本次通盤檢討仍維持原計畫。
- 2.現有墓地經墓地事業主管機關同意，且變更後之分區不影響毗鄰

使用分區者，得檢討變更。

（七）鐵路用地

- 1.經主管機關（交通部台灣鐵路管理局）評估，同意不再使用者，得予變更，配合整體發展規劃，原則以公園綠地開放空間使用為優先。
- 2.市區鐵路改道後土地再利用宜配合整體發展需求適當規劃。

（八）道路用地

- 1.依據道路功能分類，重新指認主要計畫道路，原則上作為聯繫市區南北與東西端及其外圍之高雄縣各鄉鎮市進出高雄市之幹道，予以指認劃設為主要計畫道路。
- 2.為有效串聯本市暨有親水空間、綠地、園道等系統，得視需要調整原道路用地為園道用地。
- 3.道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。
- 4.計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理，有破壞文化資產之虞者，得檢討變更。
- 5.整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。
- 6.人行步道：
 - (1)串連學校、公園之人行步道以維持人行步道為原則。
 - (2)人行步道符合下列原則之一者，得檢討變更為適當之土地使用分區或公共設施用地：
 - A.經各該都市計畫通盤檢討後確無出入通行需要，且不影響防災避難功能。

B. 人行步道尚未開闢且附近有替代道路者，以不影響相鄰土地所有權人權益為原則下，得併鄰近分區變更。

(3) 下列人行步道符合下列原則之一者，以變更為道路用地為原則：

A. 重劃區內「人行步道」依重劃後實際使用地籍範圍(含拓寬部分)變更為「道路用地」。

B. 前述第 1、2、3-(1)項以外之人行步道用地。

(4) 人行步道用地變更為可建築用地者，於申請建築或變更使用執照時，應捐贈公共設施用地，並以捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理為原則，如無法取得公共設施保留地辦理捐贈者，方得以代金方式繳交。

(九) 河道用地

1. 河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。

2. 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。

3. 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依內政部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。

(十) 體育場用地

- 1.體育場係區域性公共設施，應將本市各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。
- 2.劃設超過 20 年以上，土地權屬為私有土地之體育場用地，經主管機關評估確定未來毋須使用、開闢不符成本效益或周邊已有可替代之服務設施者，得優先檢討變更為原分區、其他使用分區或其他不足公共設施。

(十一) 垃圾處理場、汙水處理廠用地

垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、汙水處理廠用地，配合環境保護及汙水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。

八、其他用地或使用分區

本次通盤檢討之其他用地或使用分區檢討變更原則如下：

- (一)原都市計畫範圍外之土地，依都市發展現況及未來整體發展需求，應予以納入都市計畫範圍之地區，並配合毗鄰使用分區劃設適當之都市計畫分區。
- (二)有關本市鄰接水岸之部分土地地籍界線與都市計畫範圍線不符而位於都市計畫範圍外之問題，其處理方式應以本市主要計畫界線配合調整至地籍界線，並考量現況地形及分區之完整性，其土地使用分區劃設應比照毗鄰之使用分區為原則，並應於各細部計畫通盤檢討時於說明書內加註都市計畫範圍，以實際地籍界線為準。
- (三)有關本市鄰接臨海工業區部分土地地籍界線與都市計畫範圍線不符而位於都市計畫範圍外之問題，其處理方式應以本市主要計畫界線應配合調整至地籍界線，其土地使用分區劃設應比照

毗鄰之使用分區為原則，並應於各細部計畫通盤檢討時於說明書內加註都市計畫範圍，以實際地籍界線為準。

- (四)其他主要計畫應檢討之土地使用分區或公共設施用地依都市計畫及其相關法令規定，視實際需要檢討之。
- (五)其他主要計畫公共設施用地，應先經該用地之目的事業主管機關同意後，再予檢討變更。
- (六)保存區之變更，如無影響其區內建物之使用及保存、維護古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀、傳統藝術、民俗與有關文物、古物、自然景觀等機能，並經土地所有權人或相關權利關係人同意，無負擔回饋問題者，得檢討變更。

九、縣市地籍與都市計畫界線

依據民國 85 年 11 月 1 日高市府工都字第 28050 號公告實施之「擴大及變更高雄主要計畫（通盤檢討）案」計畫書之規定，有關縣市界線之變更處理原則如下：

- (一)都市計畫範圍線與高雄縣、市地籍界線不符部份，若其都市計畫係於本市改制前即經高雄縣政府依法公告實施者，於改制後撥交高雄市政府管轄，該都市計畫仍為合法之都市計畫，現既經明確訂樁與地籍分割確定地籍界線屬高雄市，將依前述完成法定程序之都市計畫由高雄市政府核發土地分區使用證明，並副知高雄縣政府。
- (二)都市計畫範圍線與高雄縣、市地籍界線不符部份，就長期而言應修正都市計畫之範圍以符合地籍縣、市界線，其處理方式則應由本市於其相關主要計畫辦理通盤檢討時於說明書內補充規定註明都市計畫範圍應以實際地籍縣、市界線為準，其因都市計畫範圍與地籍界線不符而產生之都市計畫未設定地區，則比照本市毗鄰之土地使用分區為原則，若有爭議時另行個案辦理。

第二節 實質計畫變更內容

壹、本次通盤檢討重點

- 一、配合港區範圍調整及漁港區域劃定，將旗津、旗后、小港臨海新村、鳳鼻頭漁港納入主要計畫範圍，並編定為港埠用地。
- 二、配合地籍界線及水域範圍，調整主要計畫範圍。
- 三、為維持住宅區良好的居住品質及公共設施服務水準，在現有住宅法定容積已滿足未來需求之情形下，住宅區應強調在社區鄰里單元系統中，持續加強公共設施之服務水準。
- 四、持續強化單核心之都會商業中心發展，而全市商業服務層級與發展強度，將隨 T.O.D.之發展模式而重新界定與調整。
- 五、工業區土地應配合都市發展所需、產業昇級與轉型，積極檢討其用地的規劃與配置，適當加以調整。
- 六、農業區及保護區為配合都市整體發展需求，作為都市之儲備用地，並應以維持原計畫為原則。
- 七、針對住宅區、商業區、工業區及機關用地等因供過於求而導致土地閒置者，其變更應以各用地所在地區，最缺乏之公共設施用地為優先變更之標的。
- 八、各項用地變更為他種使用分區，應擬具整體開發計畫，並經各相關主管機關審核通過後，始准予變更。

貳、實質變更內容

配合本市未來發展及人民陳情意見，依據各種土地使用檢討原則，本次通盤檢討(第四階段)主要計畫之實質擴大及變更內容如表 4-1、表 4-2 及圖 4-1、圖 4-2 所示。

一、擴大都市計畫地區

旗津、旗后漁港(擴大編號 1)、小港臨海新村漁港(擴大編號 2)、鳳鼻頭漁港(擴大編號 3)。

按行政院環保署 95 年 8 月 16 日環署綜字第 0950059305 號函(略以):「…95 年 4 月 7 日修正發布之『政府政策環境影響評估作業辦法』並無過渡條款之規定，依法律不溯及既往原則…」對於該作業辦法修正前已進行中的政策，無須辦理政策環境影響評估。查行政院環保署 95 年 9 月 8 日環署綜字第 0950072060 號函(略以):「…(一)於作業辦法修正前，已取得行政院或省政府核定，因屬已進行中的政策，無須辦理政策環評。(二)作業辦法修正前，已送內政部都委會審議中案件，無須辦理政策環評。(三)已辦理非都市土地個案開發行為環評，嗣後欲新訂或擴大都市計畫者，如「新訂或擴大都市計畫」與「個案開發行為環評」之內容相同，且「新訂或擴大都市計畫」範圍均位於「個案開發行為環評」範圍內者，無須辦理政策環評。」另依「應實施環境影響評估之政策細項」土地使用政策於新訂或擴大都市計畫，面積屬 10 公頃以下無須辦理政策環評。爰本案辦理情形說明如下：

(一)屬院核定計畫並已開發完成執行多年，依行政院環境保護署 95 年 9 月 8 日函，於作業辦法修正前，已取得行政院或省政府核定，因屬已進行中的政策，爰無須辦理政策環評。如旗津漁港(77~85 年、台灣地區第二期漁港建設方案)、旗后漁港(86~89 年、台灣地區第三期漁港建設方案)、小港臨海新村漁港(83 年核定、已完工)、鳳鼻頭漁港(86~89 年、台灣地區第

三期漁港建設方案)(高雄港務分公司 104 年 5 月 28 日高港港行字第 1043101403 號函、本府海洋局 104 年 10 月 23 日高市海四字第 10432835900 號函)。

(二) 依「應實施環境影響評估之政策細項」土地使用政策於新訂或擴大都市計畫，因面積屬 10 公頃以下（本案擴大都市計畫非屬前開說明（一）情形，面積總計 9.37 公頃），無須辦理政策環評。如德民陸橋南側(河道用地及住宅區、0.44 公頃，於二階發布實施)、橋頭及新市鎮間土地(道路用地及住宅區、6.44 公頃，後續辦理案件)。

表 4-1 擴大都市計畫地區擬定內容彙整表

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
		原計畫	新計畫			
1	旗津、旗后漁港	都市計畫範圍外	港埠用地	4.45	配合漁港區域劃定及漁港計畫，旗津、旗后漁港依據其他用地或使用分區檢討變更原則 1 及 2，爰依相關法令規定予以擬定為港埠用地。	1. 擴大範圍依旗津、旗后漁港第二類漁港之漁港區域劃定說明及漁港計畫書點位座標表為原則。 2. 本案港埠用地其使用由主管機關依漁港計畫及漁港法等規定辦理。
2	小港臨海新村漁港	都市計畫範圍外	港埠用地	11.20	配合漁港區域劃定及漁港計畫，小港臨海新村漁港，依據其他用地或使用分區檢討變更原則 1 及 2，爰依相關法令規定予以擬定為港埠用地。	1. 擴大範圍依小港臨海新村漁港區域劃定說明及漁港計畫書點位座標表為原則。 2. 本案港埠用地其使用由主管機關依漁港計畫及漁港法等規定辦理。
3	鳳鼻頭漁港	都市計畫範圍外	港埠用地	11.20	配合漁港區域劃定及漁港計畫，鳳鼻頭漁港依據其他用地或使用分區檢討變更原則 1 及 2，考量其土地使用性質及街廓之完整性，予以擬定為港埠用地。	1. 擴大範圍依鳳鼻頭漁港第二類漁港之漁港區域劃定說明及漁港計畫書點位座標表為原則。 2. 本案港埠用地其使用由主管機關依漁港計畫及漁港法等規定辦理。

註：表列面積係由圖面估算，實際面積以地籍測量為準。

二、實質變更地區

經綜整人民建議、各機關部門意見、現況使用及未來發展研析後，共有 2 案符合變更原則，可區為公設調整、依現況使用調整及管用合

一等。

表 4-2 實質變更內容彙整表

編號	原報部編號	原公展編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
				原計畫	新計畫			
1	16	14	左營區明潭路與環潭路口南側區域(左東段1052-2等地號部分土地)	公園用地	住宅區	0.09	考量行車安全,配合道路路型調整,依據其他用地或使用分區之檢討變更原則4,予以變更。	1.人陳案編號7-3-6。 2.本案新計畫住宅區於細部計畫規劃為道路用地。 3.本案應另擬細部計畫。 4.依內政部都委會970次會議決議,請於道路規劃設計時,透過路口槽化等手段,避免產生路沖之情形。
				住宅區	公園用地	0.07		
				小計		0.16		
2	19	18	左營區左營大路及忠信路之機12用地東側	住宅區	行政區	0.23	配合左營整體規劃案軍方營地設施範圍及依住宅區檢討變更原則2、商業區檢討變更原則5,調整為行政區。	人陳案編號1-3-4。 (左營區興隆段698-6、698-10、699-2等地號土地)
				商業區	行政區	0.01		
				小計		0.24		

- 註：1.表內「原報部編號」欄係高雄市都市計畫委員會審議後重新整理之編號。
2.「原公展編號」欄係指本案辦理公開展覽所編之編號,所列之「人」係指公開展覽期間人陳案編號,所列之「逕人」係指逕向內政部陳情案編號。
3.表列面積係由圖面估算,實際面積以地籍測量為準。
4.凡本次通盤檢討未指名變更部分,應以原有計畫為準。



圖 4-1 規劃擬定及變更內容示意圖(擴大都市計畫地區)



圖 4-2 規劃擬定及變更內容示意圖(高雄市主要計畫地區)

第五章 主要計畫通盤檢討規劃

第一節 計畫年期、計畫人口

壹、計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

貳、計畫人口與密度

計畫人口為 1,800,000 人。

第二節 土地使用計畫

本次通盤檢討（第四階段）後各土地使用分區計畫及面積如圖 5-1 及表 5-1 所示，並就住宅區、商業區、工業區、農業區及保護區等主要分區分述如下：

壹、住宅區

一、現行主要計畫住宅區面積為 4,417.29 公頃。

二、本次主要計畫通盤檢討（第四階段），於變更部分住宅區土地為行政區及公園用地，以及變更部分公園用地土地為住宅區後，住宅區面積共計約 4,417.08 公頃。

貳、商業區

一、現行主要計畫商業區面積為 1,369.22 公頃。

二、本次主要計畫通盤檢討（第四階段），於變更部分商業區土地為行政區後，商業區面積共計約 1,369.21 公頃。

參、工業區

現行主要計畫工業區面積為 857.27 公頃。

肆、農業區

現行主要計畫農業區面積為 290.15 公頃。

伍、保護區

現行主要計畫保護區面積為 304.69 公頃。

表 5-1 擴大及變更主要計畫通盤檢討前後土地面積統計表

項目		原面積 (公頃)	比例 (%)	增減面積 (公頃)		通盤檢討後 面積(公頃)	比例 (%)
				增加	減少		
主要計畫土地 使用分區	住宅區	4,417.29	29.22%	0.09	0.30	4,417.08	29.16%
	商業區(特定商業專用區)	1,369.22	9.06%	0.00	0.01	1,369.21	9.04%
	工業區	857.27	5.67%	0.00	0.00	857.27	5.66%
	行政區	0.76	0.01%	0.24	0.00	1.00	0.01%
	文教區	31.50	0.21%	0.00	0.00	31.50	0.21%
	漁業區	21.21	0.14%	0.00	0.00	21.21	0.14%
	特定經貿核心專用區	160.03	1.06%	0.00	0.00	160.03	1.06%
	特定倉儲轉運專用區	297.64	1.97%	0.00	0.00	297.64	1.97%
	特定文化休閒專用區	55.06	0.36%	0.00	0.00	55.06	0.36%
	特定專用區	11.55	0.08%	0.00	0.00	11.55	0.08%
	特定觀光發展專用區	3.24	0.02%	0.00	0.00	3.24	0.02%
	倉儲區	2.11	0.01%	0.00	0.00	2.11	0.01%
	電信專用區	6.76	0.04%	0.00	0.00	6.76	0.04%
	車站專用區	19.58	0.13%	0.00	0.00	19.58	0.13%
	社會福利專用區	10.20	0.07%	0.00	0.00	10.20	0.07%
	產業服務專用區	9.16	0.06%	0.00	0.00	9.16	0.06%
	貨物轉運專用區	3.24	0.02%	0.00	0.00	3.24	0.02%
	觀光旅館區	15.04	0.10%	0.00	0.00	15.04	0.10%
	其他專用區	4.35	0.03%	0.00	0.00	4.35	0.03%
	農業區	290.15	1.92%	0.00	0.00	290.15	1.92%
	保護區	304.69	2.02%	0.00	0.00	304.69	2.01%
	保存區	12.23	0.08%	0.00	0.00	12.23	0.08%
	宗教專用區	2.69	0.02%	0.00	0.00	2.69	0.02%
	葬儀業區	1.11	0.01%	0.00	0.00	1.11	0.01%
	河川區	0.12	0.00%	0.00	0.00	0.12	0.00%

項目		原面積 (公頃)	比例 (%)	增減面積 (公頃)		通盤檢討後 面積(公頃)	比例 (%)
				增加	減少		
主要計畫公共設施用地	公園用地(自然公園用地)	1,703.07	11.26%	0.07	0.09	1,703.05	11.24%
	綠地用地	256.08	1.69%	0.00	0.00	256.08	1.69%
	廣場用地/廣(停)用地	5.57	0.04%	0.00	0.00	5.57	0.04%
	體育場用地	98.24	0.65%	0.00	0.00	98.24	0.65%
	市場用地(批發)	13.14	0.09%	0.00	0.00	13.14	0.09%
	學校用地	844.43	5.59%	0.00	0.00	844.43	5.58%
	機關用地	1,378.11	9.12%	0.00	0.00	1,378.11	9.10%
	醫療用地	31.42	0.21%	0.00	0.00	31.42	0.21%
	港埠用地	823.34	5.45%	26.85	0.00	850.19	5.61%
	鐵路用地/鐵路景觀用地	39.49	0.26%	0.00	0.00	39.49	0.26%
	道路用地/園道用地	1,317.39	8.71%	0.00	0.00	1,317.39	8.70%
	交通用地	40.35	0.27%	0.00	0.00	40.35	0.27%
	河道用地	169.48	1.12%	0.00	0.00	169.48	1.12%
	海濱育場用地	0.61	0.00%	0.00	0.00	0.61	0.00%
	動物園用地	50.37	0.33%	0.00	0.00	50.37	0.33%
	殯儀館用地	17.59	0.12%	0.00	0.00	17.59	0.12%
	社教用地	2.90	0.02%	0.00	0.00	2.90	0.02%
	變電所用地	9.20	0.06%	0.00	0.00	9.20	0.06%
	世貿用地	4.50	0.03%	0.00	0.00	4.50	0.03%
	汙水處理廠用地	14.99	0.10%	0.00	0.00	14.99	0.10%
	貨櫃停車場用地	35.65	0.24%	0.00	0.00	35.65	0.24%
	墓地用地	15.85	0.10%	0.00	0.00	15.85	0.10%
	機場用地	268.30	1.77%	0.00	0.00	268.30	1.77%
	水庫用地	66.30	0.44%	0.00	0.00	66.30	0.44%
	其他主要計畫公共設施用地	5.90	0.04%	0.00	0.00	5.90	0.04%
	主要計畫公共設施用地合計	7,212.27	47.71%	26.92	0.09	7,239.10	47.80%
總計		15,118.47	100.00%	27.25	0.40	15,145.32	100.00%

註1：表列面積係由圖面估算，實際面積以地籍測量為準。

註2：表列面積不含 106.4.10 發布實施洲際二期擴大都計面積。

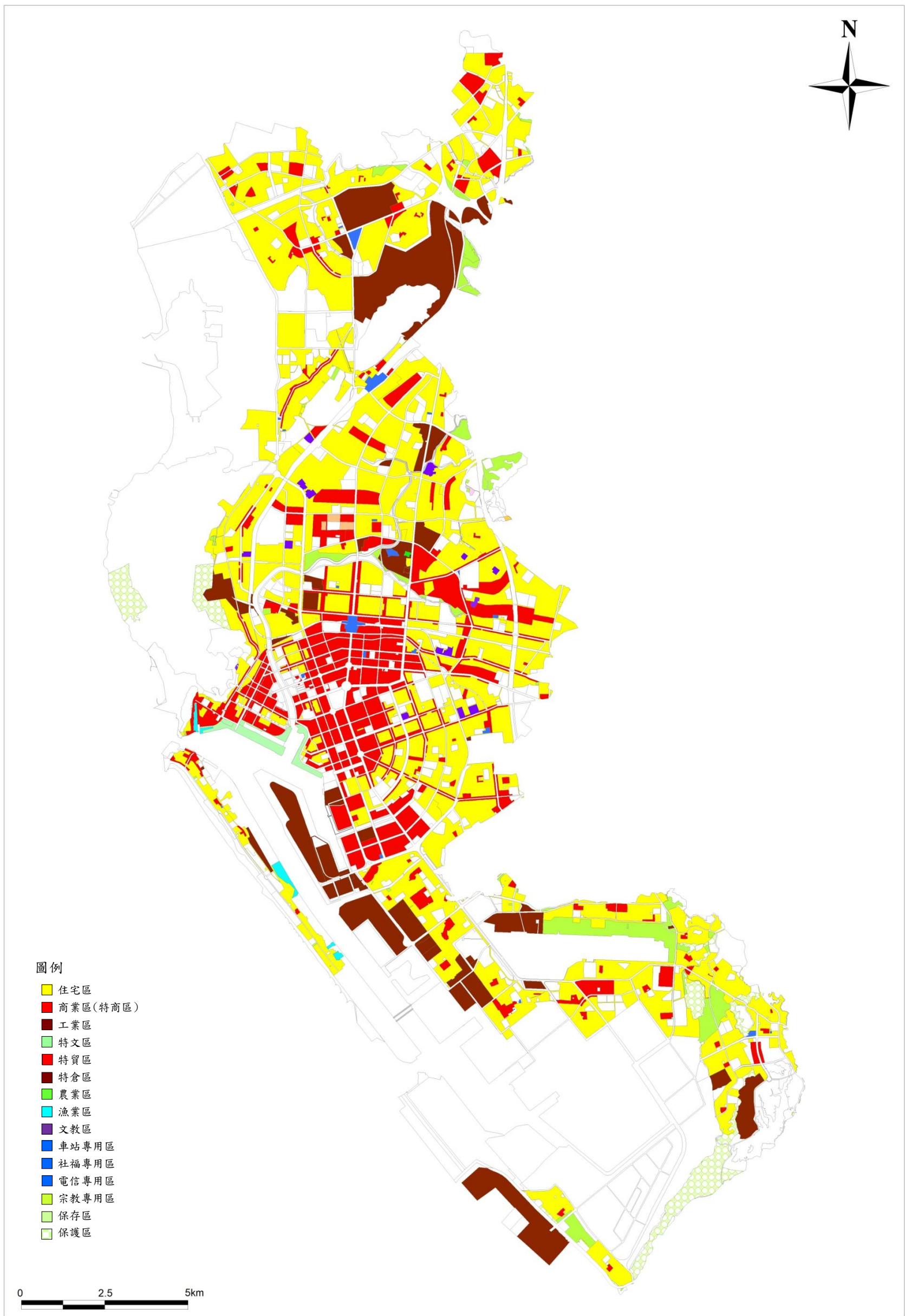


圖 5-1 主要計畫第三次通盤檢討土地使用計畫示意圖

第三節 公共設施及公用設備計畫

壹、學校用地

現行主要計畫學校用地面積為 844.43 公頃。

貳、機關用地

現行機關用地面積為 1,378.11 公頃。

參、公園用地

一、現行主要計畫公園用地面積為 1,703.07 公頃。

二、本次主要計畫通盤檢討（第四階段），於變更部分公園用地土地為住宅區，以及變更部分住宅區土地為公園用地後，主要計畫公園用地面積共計約 **1,703.05** 公頃。其分佈如圖 5-2 所示。

肆、體育場用地

現行體育場用地面積為 98.24 公頃。

伍、綠地用地

現行主要計畫綠地用地面積為 256.08 公頃。

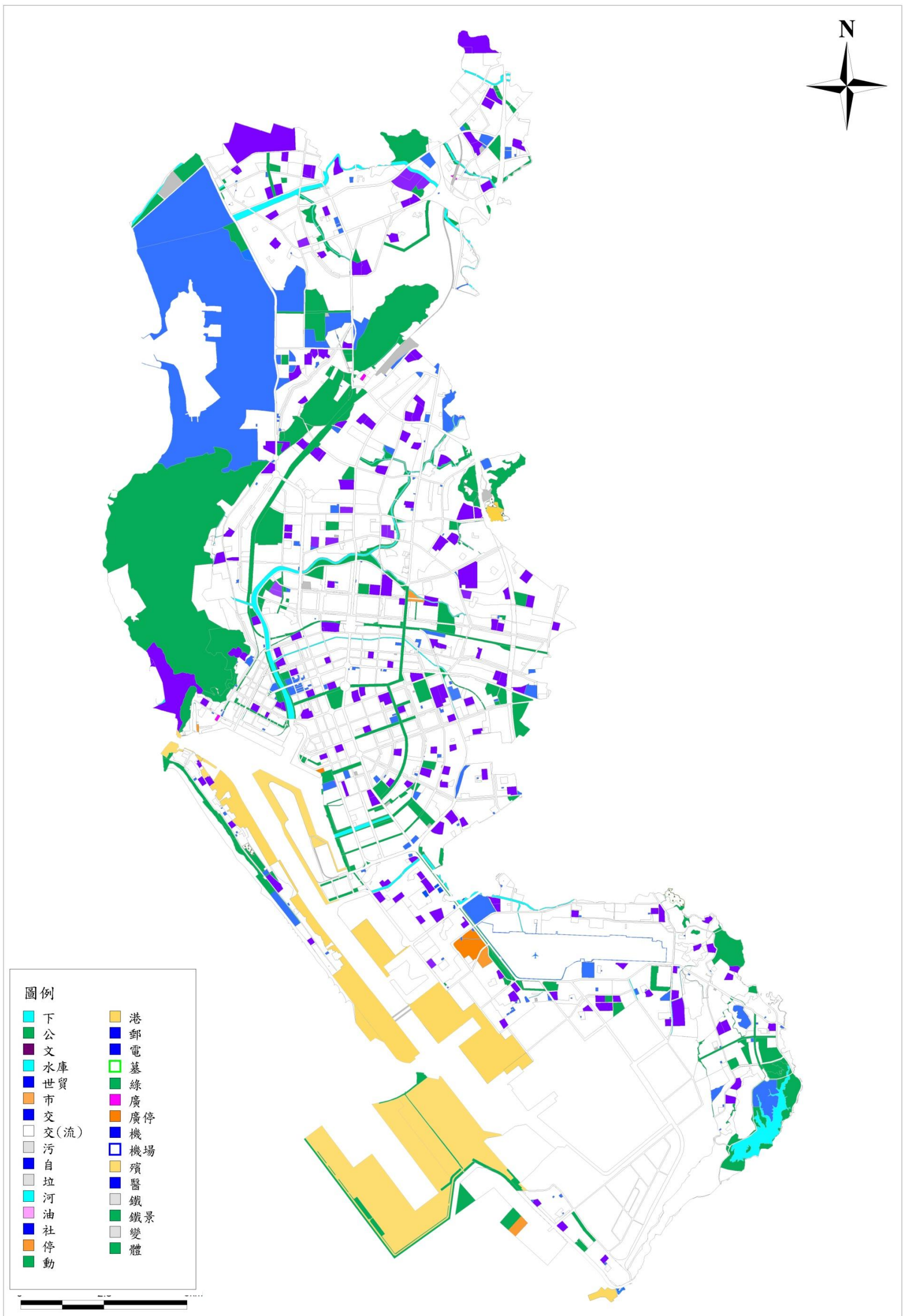
陸、市場用地

現行主要計畫市場用地面積為 13.14 公頃。

柒、港埠用地

一、現行港埠用地面積為 823.34 公頃。

二、本次主要計畫通盤檢討（第四階段），於納入部分原都市計畫範圍外土地並編為港埠用地後，港埠用地面積共計約 850.19 公頃。



5-2 主要計畫第三次通盤檢討公共設施用地示意圖

第六章 實施進度及經費

壹、實施進度與方式

一、實施進度

依據都市計畫法第 17 條規定，主要計畫發布實施後，最多應於二年內完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。本次通盤檢討原則應依前述規定於期限內完成細部計畫。

二、實施方式

(一) 有關各公有土地變更為公共設施用地部分，原則以撥用方式取得土地並由各用地主管機關開發。

(二) 擴大都市計畫為住宅區及道路用地部分，應辦理區段徵收。

貳、實施經費

本計畫案公共設施實施進度及經費詳表 6-1。

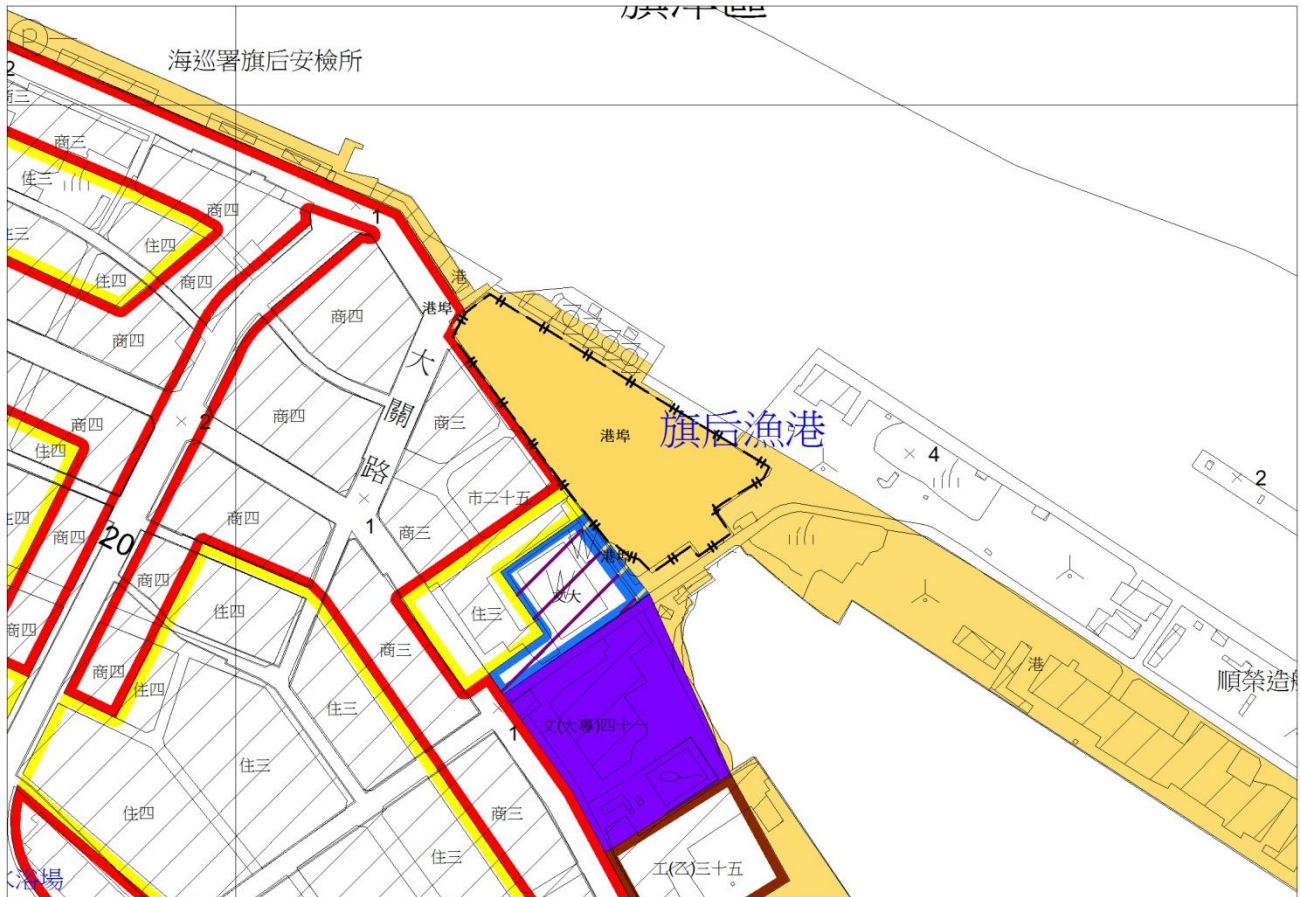
表 6-1 實施進度及經費計畫表

公共設施項目	面積(公頃)	土地取得方式						開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註
		徵購	土地重劃	獎勵投資	撥用	區段徵收	其他	土地	工程費	合計				
公園用地(住宅區變更)	0.07				~				140	140	本府工務局	115年	執行年度額定預算編列支應	實質變更案編號 1
合計	0.07								140	140	—	—	—	—

備註：

- 各項公共設施工程經費以公園用地 2,000 萬/公頃、綠地用地 1,200 萬/公頃、體育場用地 3,000 萬/公頃及道路用地(或園道用地) 1,200 萬/公頃推估之。
- 本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。
- 屬國公有土地部分，原則以撥用方式取得土地(依國公有土地性質由需地機關辦理有償或無償撥用)。
- 表列面積係由圖面估算，實際面積以地籍測量為準。

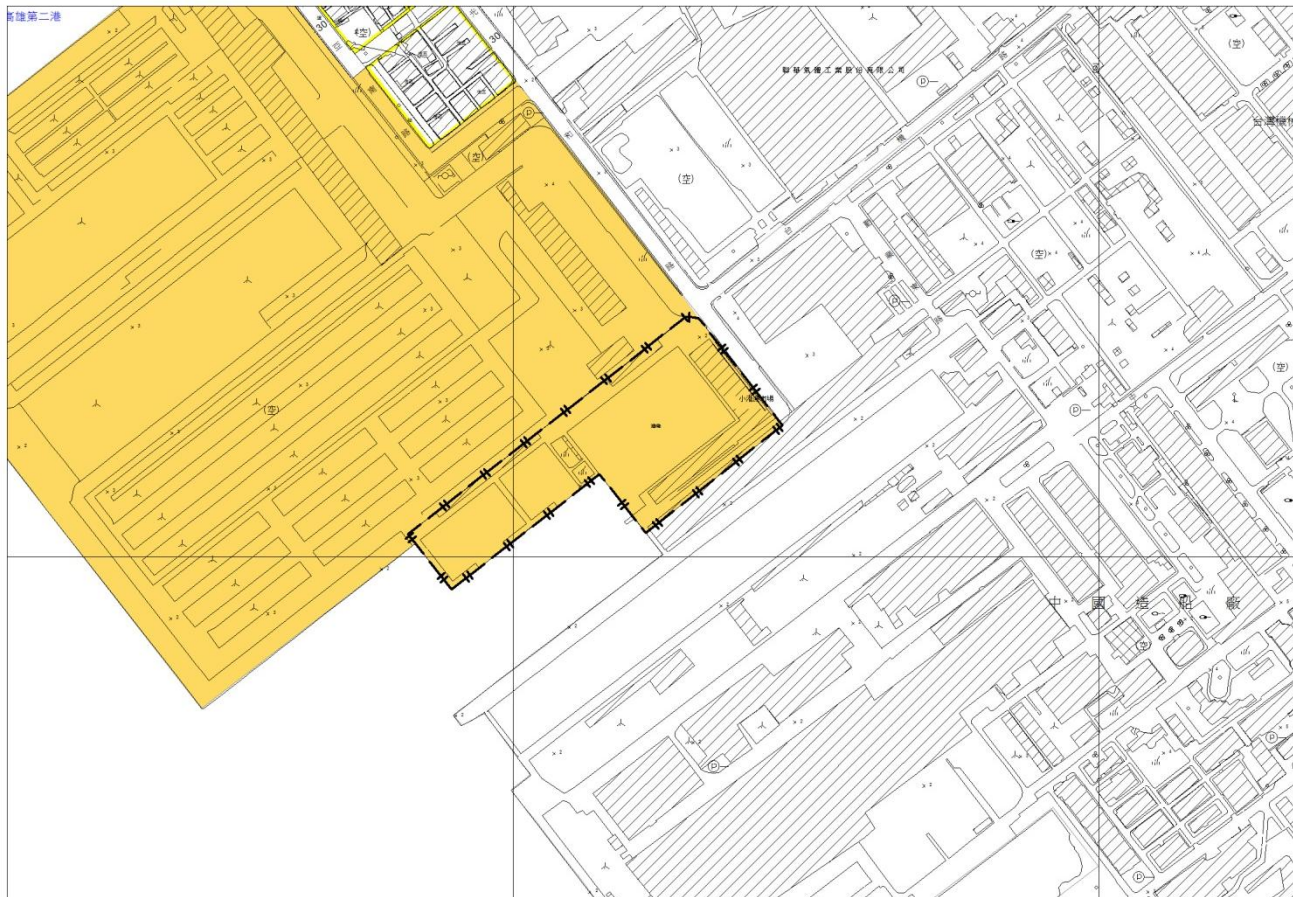
附件一 擴大及實質變更案位置示意圖



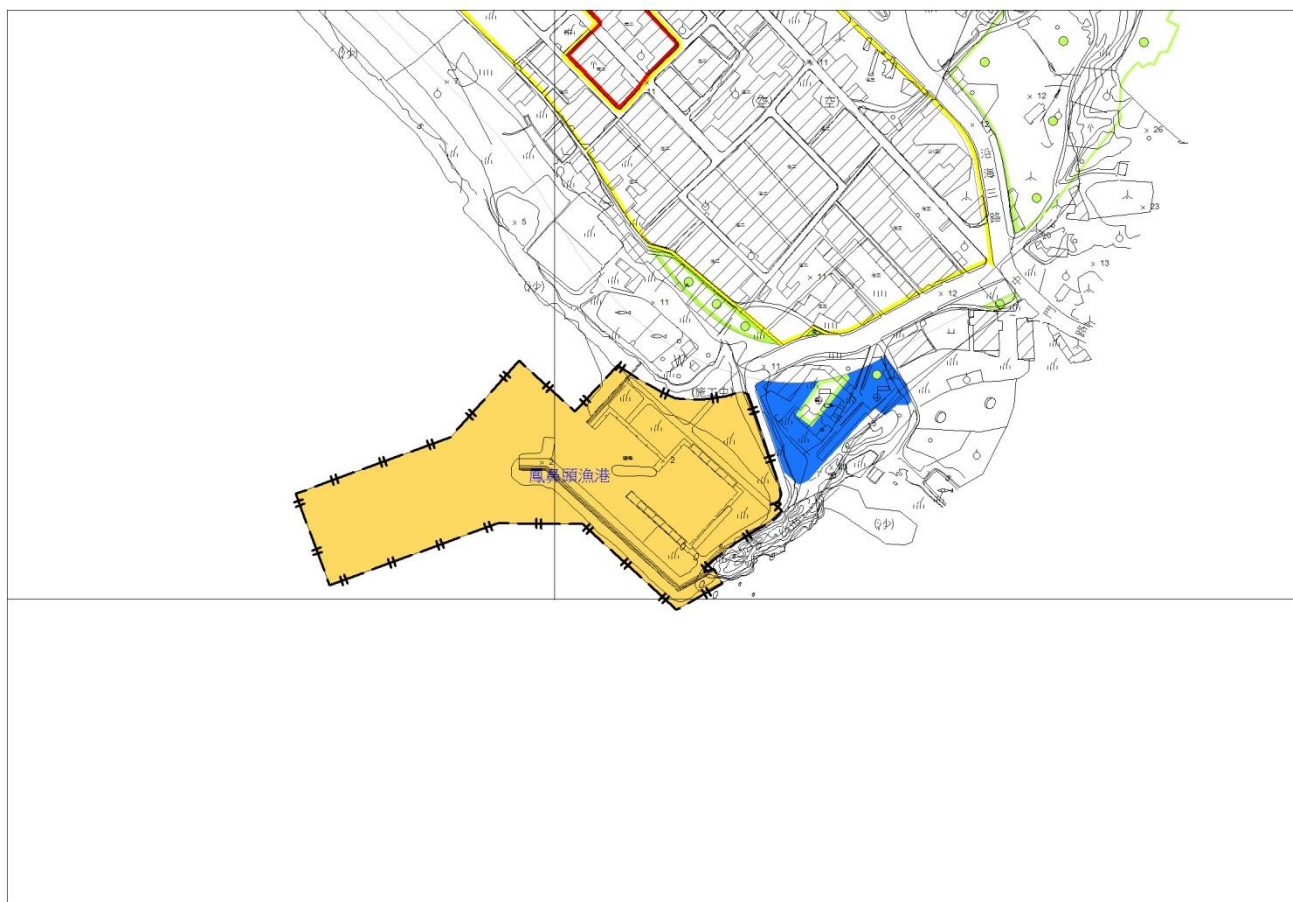
擴大編號 1. 旗后漁港原都計外土地擴大為港埠用地



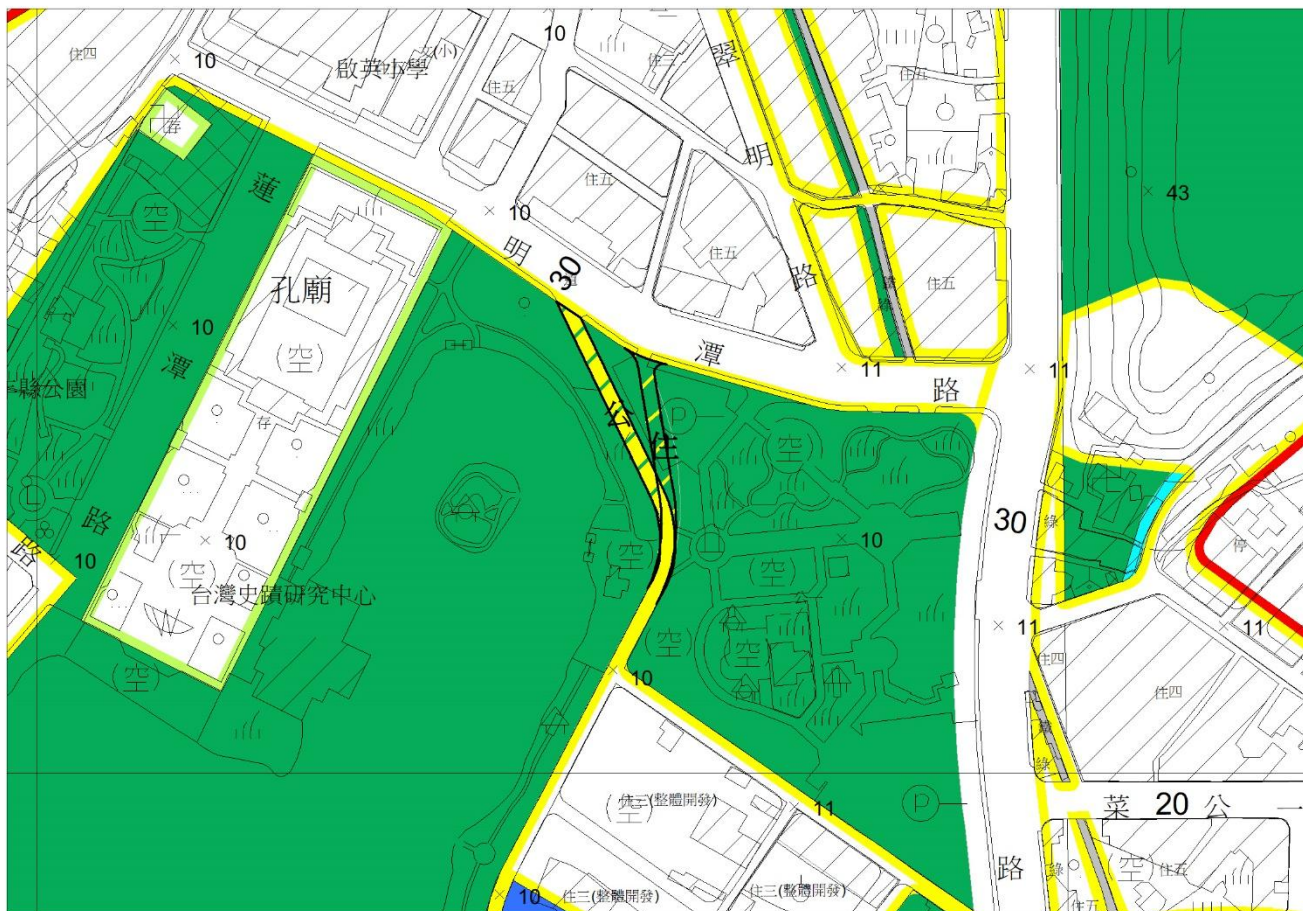
擴大編號 1. 旗津漁港原都計外土地擴大為港埠用地



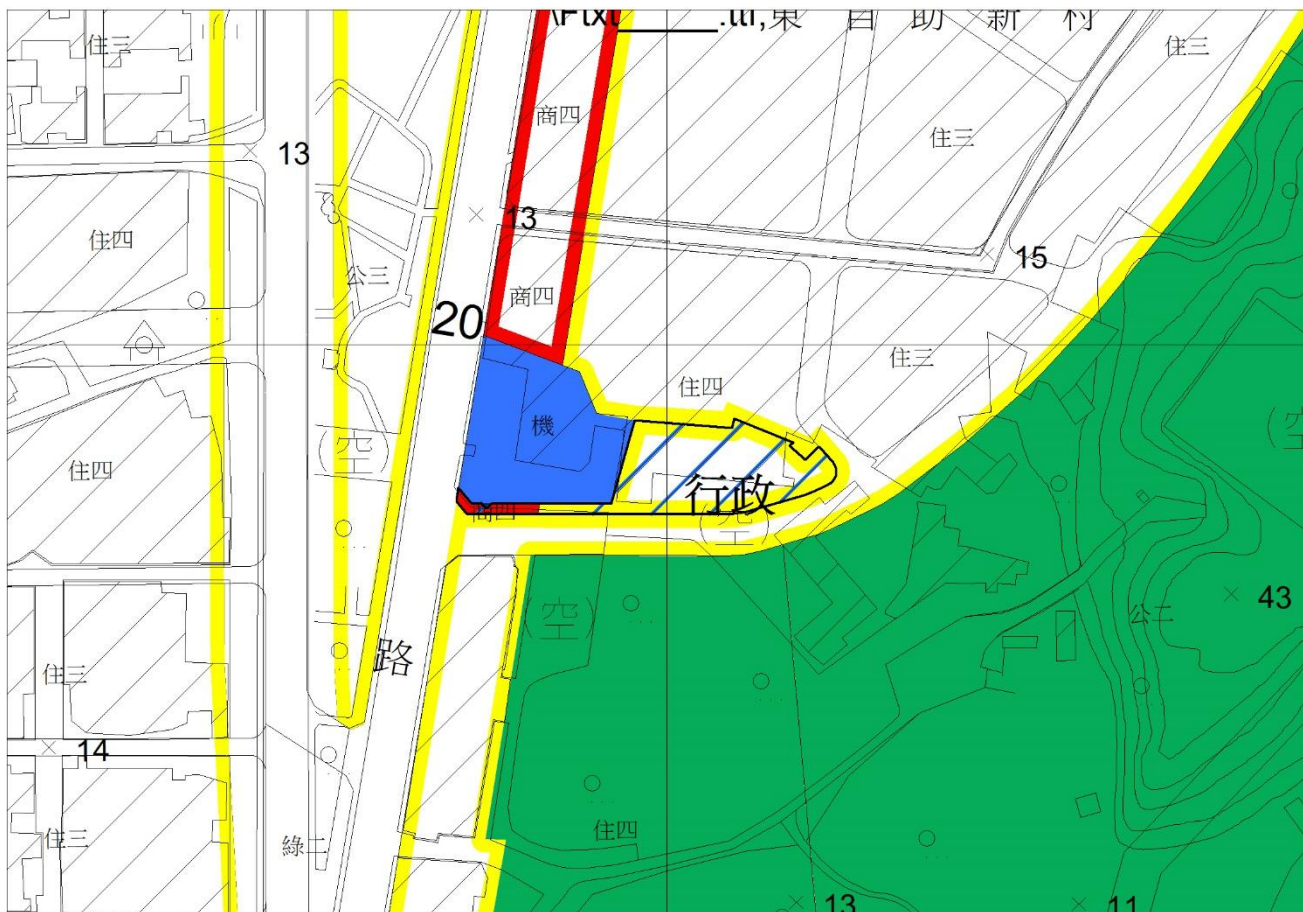
擴大編號 2. 小港臨海新村漁港原都計外土地擴大為港埠用地



擴大編號 3. 鳳鼻頭漁港原都計外土地擴大為港埠用地



變更編號 1. 左營區明潭路與環潭路口南側區域部分住宅區、公園用地變更為公園用地、住宅區



變更編號 2. 左營區左營大路及忠信路之機 12 用地東側部分住宅區、商業區變更為行政區