

變更高速公路楠梓交流道附近
特定區計畫(鳳山厝部分)
(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 12 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表			
項 目	說 明		
都市計畫名稱	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(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		
擬定都市計畫機關	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 108 年 11 月 25 日高市府都發規字第 10834806601 號函公告,自民國 108 年 11 月 26 日起至民國 108 年 12 月 27 日止,公告公開展覽三十天,並刊登於民國 108 年 11 月 27、28、29 日真晨報及民眾日報周知。	
	公開說明會	日期	民國 108 年 12 月 10 日上午 10 時
		地點	燕巢區公所 2 樓第一會議室
	日期	民國 108 年 12 月 10 日下午 2 時	
	地點	高雄市大社區中山堂	
人民或機關團體對本案之反映意見	無		
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 109 年 04 月 17 日高雄市都市計畫委員會第 82 次會議審議 民國 109 年 10 月 19 日高雄市都市計畫委員會第 84 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	5
第三章 發展現況分析	10
第一節 公共設施現況使用情形	10
第二節 產權與公共設施保留地調查分析	12
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	18
第三節 公共設施用地檢討原則	19
第五章 實質計畫檢討	25
第一節 公共設施用地檢討分析	25
第二節 實質變更內容	26
第六章 檢討後計畫	33
第一節 檢討後實質計畫	33
第二節 實施進度及經費	37
附件一：高雄市都市計畫委員會 109 年 04 月 17 日第 82 次會議 紀錄	附一-1
附件二：高雄市都市計畫委員會 109 年 10 月 19 日第 84 次會議 紀錄	附二-1

圖目錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)現行計畫示意圖	7
圖 2-2：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)附帶條件分布示意圖	9
圖 3-1：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)公共設施用地取得及產權分布情形示意圖	14
圖 4-1：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)人口成長情形趨勢圖	17
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖	20
圖 5-1：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	29
圖 5-2：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)變二案變更示意圖	30
圖 5-3：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)變三案變更示意圖	30
圖 5-4：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)變四案變更示意圖	31
圖 5-5：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)變五案變更示意圖	31

表目錄

表 2-1：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)辦理歷程一覽表	3
表 2-2：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)現行計畫土地使用面積表	6
表 2-3：楠梓交流道附近特定區(鳳山厝部分)附帶條件彙整表	8
表 3-1：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)公共設施開闢及取得情形彙整表	10
表 3-2：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)公共設施保留地統計表	12
表 4-1：燕巢區、大社區與本計畫區人口統計表	16
表 4-2：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)人口推估分析表	17
表 5-1：公共設施用地檢討分析表	25
表 5-2：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)變更內容明細表	26
表 5-3：變更楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(公共設施用地專案通盤檢討)案變更面積增減統計表	32
表 6-1：變更楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(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	34
表 6-2：變更楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(公共設施用地專案通盤檢討)土地使用計畫面積表	35
表 6-3：變更楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表	36
表 6-4：變更楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(公共設施用地專案通盤檢討)實施進度及經費表	37

變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(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 11 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。

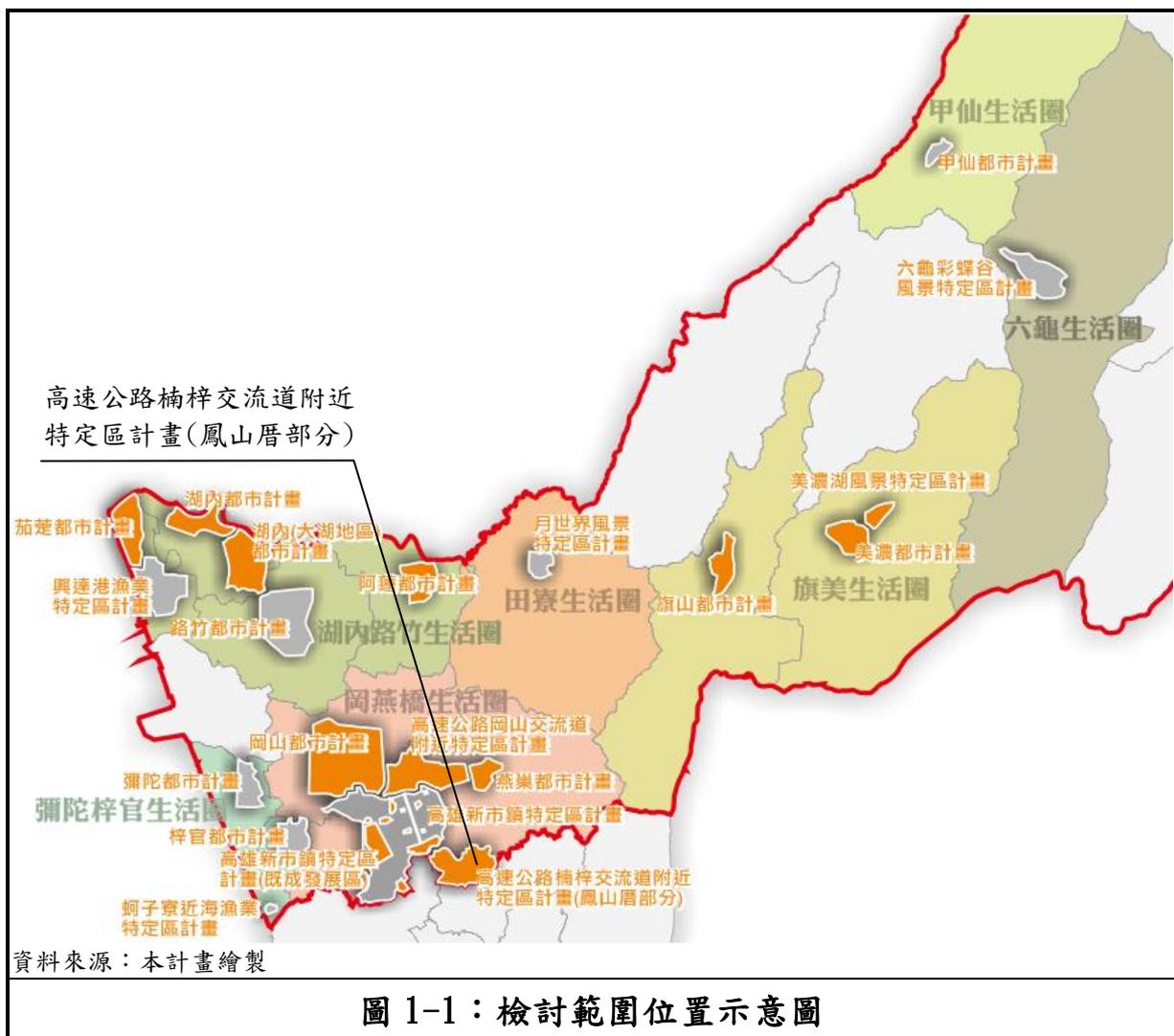
爰此，依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等規定，辦理都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以有效維護人民之權益。

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

本計畫區位於燕巢區與大社區交界處，其範圍東北以典寶溪為界，西北與高雄新市鎮特定區主要計畫為界，西南與楠梓、大社都市計畫區為界，包括燕巢區之鳳雄里及大社區之保社里，計畫面積 581.1862 公頃。



第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)於民國 66 年 7 月 29 日發布實施，並於民國 74 年 9 月辦理第一次通盤檢討，民國 87 年 3 月完成第二次通盤檢討作業，於第二次通盤檢討後，陸續辦理了五次個案變更，三處另擬細部計畫，並分別於民國 103 年 12 月 10 日完成第三次通盤檢討(第一階段)、民國 105 年 5 月 27 日完成第三次通盤檢討(第二階段)、民國 106 年 4 月 26 日完成第三次通盤檢討(第三階段)發布實施及民國 109 年 11 月 10 日完成都市計畫書圖重製發布實施。

表 2-1：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)辦理歷程一覽表

項次	計畫名稱	公告字號	實施日期
1	高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)	(66)府建都字 59117 號	66 年 7 月 29 日
2	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(第一次通盤檢討)	(74)府建都字 88947 號	74 年 9 月 3 日
3	延長公共設施保留地取得期限五年案	(75)府建都字 103721 號	75 年 10 月 7 日
4	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(部分農業區為垃圾處理場用地)	(79)府建都字 141770 號	79 年 11 月 20 日
5	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(部分農業區為道路用地-供高速公路使用)	(82)府建都字 199978 號	82 年 12 月 6 日
6	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(農業區、零星工業區、道路用地、住宅區、垃圾處理場、人行步道為高速公路)	(84)府建都字 26712 號	84 年 3 月 8 日
7	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(第二次通盤檢討)	(87)府建都字 45954 號	87 年 3 月 16 日
8	擬定高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(原農業區變更為零星工業區)細部計畫案	(89)府建都字 2236011 號	89 年 1 月 7 日
9	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(部分農業區為電路鐵塔用地)	府建都字第 1688710 號	90 年 10 月 3 日
10	擬定高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(農業區為住宅區、商業區、河川區、文大用地、文中小用地、公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、園道、綠地、道路用	府建都字第號 0920096947 號	92 年 6 月 5 日

表 2-1：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)辦理歷程一覽表

項次	計畫名稱	公告字號	實施日期
	地)細部計畫		
11	擬定高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(農業區為住宅區、商業區、河川區、文大用地、文中小用地、公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、園道、綠地、道路用地)細部計畫	府建都字第 0940127732 號	94 年 6 月 17 日
12	擬定高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(部分農業區為住宅區、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、道路用地)細部計畫	府建都字第 0950013953 號	95 年 1 月 11 日
13	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(配合牛食坑支線整治工程)(部分農業區為河川區)	府建都字第 0950290567 號	96 年 1 月 5 日
14	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(部分農業區為高速鐵路用地)	府建都字第 0960005992 號	96 年 1 月 17 日
15	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(第三次通盤檢討)(第一階段)	高市府都發規字第 10335875501 號	103 年 12 月 10 日
16	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(土地使用分區)通盤檢討	高市府都發規字第 10335876202 號	103 年 12 月 10 日
17	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(第三次通盤檢討)(第二階段)案	高市府都發規字第 10531953601 號	105 年 5 月 27 日
18	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(部分道路用地為農業區)案	高市府都發規字第 10630061701 號	106 年 1 月 12 日
19	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(第三次通盤檢討)(第三階段)案	高市府都發規字第 10631461901 號	106 年 4 月 27 日
20	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	高市府都發開字第 10905828501 號	109 年 11 月 10 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：109 年 11 月。

第二節 計畫內容概要

現行計畫以「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」之內容為準，茲說明如下：

一、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口為 20,000 人，居住密度每公頃約 285 人。

三、土地使用計畫

以現有集居地區(萬金松地區、光華地區、鳳雄地區)為基礎，並配合集居規模劃設住宅區。另劃設社區中心商業區 5 處，分別位於各個社區聚落中心。並配合產業發展需求劃設「甲種工業區」、「零星工業區」、「特種工業區」等使用分區。

四、公共設施用地

本計畫區劃設機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、廣場用地、垃圾處理場用地、園道用地、綠(帶)地、社教用地、高速鐵路用地、高速鐵路用地兼供河川使用、電路鐵塔用地、河道用地、道路用地、道路用地兼供河川使用等公共設施用地。

表 2-2：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)現行計畫土地使用面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	63.2103	10.88	28.59	
	商業區	4.9284	0.85	2.23	
	甲種工業區	50.6129	8.71	22.89	
	零星工業區	6.3528	1.09	2.87	
	特種工業區(附)	1.3490	0.23	0.61	
	農業區	355.0706	61.09	-	
	河川區	5.0412	0.87	-	
	宗教專用區	0.4654	0.08	0.21	
	小計	487.0306	83.80	57.41	
公共 設施 用地	機關用地	14.3017	2.46	6.46	
	學校用地	文大	9.7842	1.68	4.43
		文小	1.9483	0.34	0.88
		文中小	2.8187	0.48	1.28
		小計	14.5512	2.50	6.58
	公園用地	2.8596	0.49	1.29	
	兒童遊樂場用地	1.2665	0.22	0.57	
	市場用地	0.5950	0.10	0.27	
	停車場用地	1.1761	0.20	0.53	
	廣場用地	0.8586	0.15	0.39	
	垃圾處理場用地	1.5810	0.27	0.72	
	園道用地	3.9691	0.68	1.79	
	綠(帶)地	0.5873	0.10	0.27	
	綠(帶)地(附)	0.6273	0.11	0.28	
	社教用地	0.0922	0.02	0.04	
	高速鐵路用地	4.1404	0.71	1.87	
	高速鐵路用地兼供河川使用	0.1824	0.03	0.08	
	電路鐵塔用地	0.0429	0.01	0.02	
	河道用地	4.1892	0.72	1.89	
	道路用地	43.0992	7.42	19.48	
道路用地兼供河川使用	0.0359	0.01	0.02		
小計	94.1556	16.20	42.59		
都市發展用地	221.0744	-	100.00		
計畫總面積	581.1862	100.00	-		

註：1. 都市發展用地面積為都市計畫總面積扣除農業區、河川區等非都市發展用地之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

五、現行計畫附帶條件之規定

經查楠梓交流道附近特定區(鳳山厝部分)歷次檢討變更案,本計畫區共設定2項附帶條件,其內容詳如表2-3及圖2-2所示。

表 2-3：楠梓交流道附近特定區(鳳山厝部分)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(公頃)	新計畫(公頃)		
附一	民國86年第二次通盤檢討第1案	一號路側，中山高速公路東側	農業區(70)	住宅區(34.06) 商業區(1.69) 河川區(5.10) 文大(10.00) 文中(3.20) 文小(2.05) 公園(3.00) 兒童遊樂場(1.27) 停車場(1.59) 園道(3.98) 綠地(0.42) 道路(3.64)	1. 除國立高雄技術學院聯外園道用地部份外，其餘部份應於一定期限內擬定完成細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫)，並應俟細部計畫完成法定程序發布實施、辦理區段徵收整體開發完成後，使得發照建築。 2. 細部計畫內容，應俟高雄縣政府都市計畫單位，就本變更案內有關典寶溪整治所需用地，是否以一般徵收或區段徵收方式取得乙節，擬具區段徵收可行性評估相關資料，報經行政院核示確定後，依據院核示內容擬定之。	尚 未 發 開。
附四	民國105年第三次通盤檢討(第二階段)	「零工19」零星工業區	「零工19」零星工業區(0.2583) 農業區(1.0978)	特種工業區(附)(1.356) 綠(帶)地(附)(0.6202)	1. 高發灌裝股份有限公司應於本案公告發布實施後2年內，依相關法令之規定完成有關之消防安全設備，並經高雄市政府消防局審查通過，否則回復為原計畫，其所回饋之公共設施與代金不予發還。 2. 為維護社會公平原則，本案回饋比例訂為40%「(14,907+2,270.89)×40%=6,871平方公尺，原零星工業區變更為特種工業區部分不計入應回饋之負擔」。回饋之公共設施項目為綠(帶)地並應由陳情人闢建完成後，無償捐贈予地方政府，其餘回饋面積不足部分得以捐獻代金方式繳納，其計算方式以變更後當期綠(帶)地之公告現值加四成核算，並建議該代金得以專案方式，優先提供回饋給當地居民使用，並將回饋土地面積及繳代金之試算公式，納入市府與申請人所簽訂協議書。 備註：變更零星工業區(保舍甲段129-2)與農業區(保舍甲段131、131-1、133、134、135-3、137-2、109-2、127-13、109-16)為特種工業區及綠地、部分住宅區(保舍甲段127-14、109-14、109-3、109-4、135-7)為綠地，惟經地籍重測後，本變更土地之地段、地號有所調整，惟不影響變更範圍及應回饋比例。	尚 未 發 開。

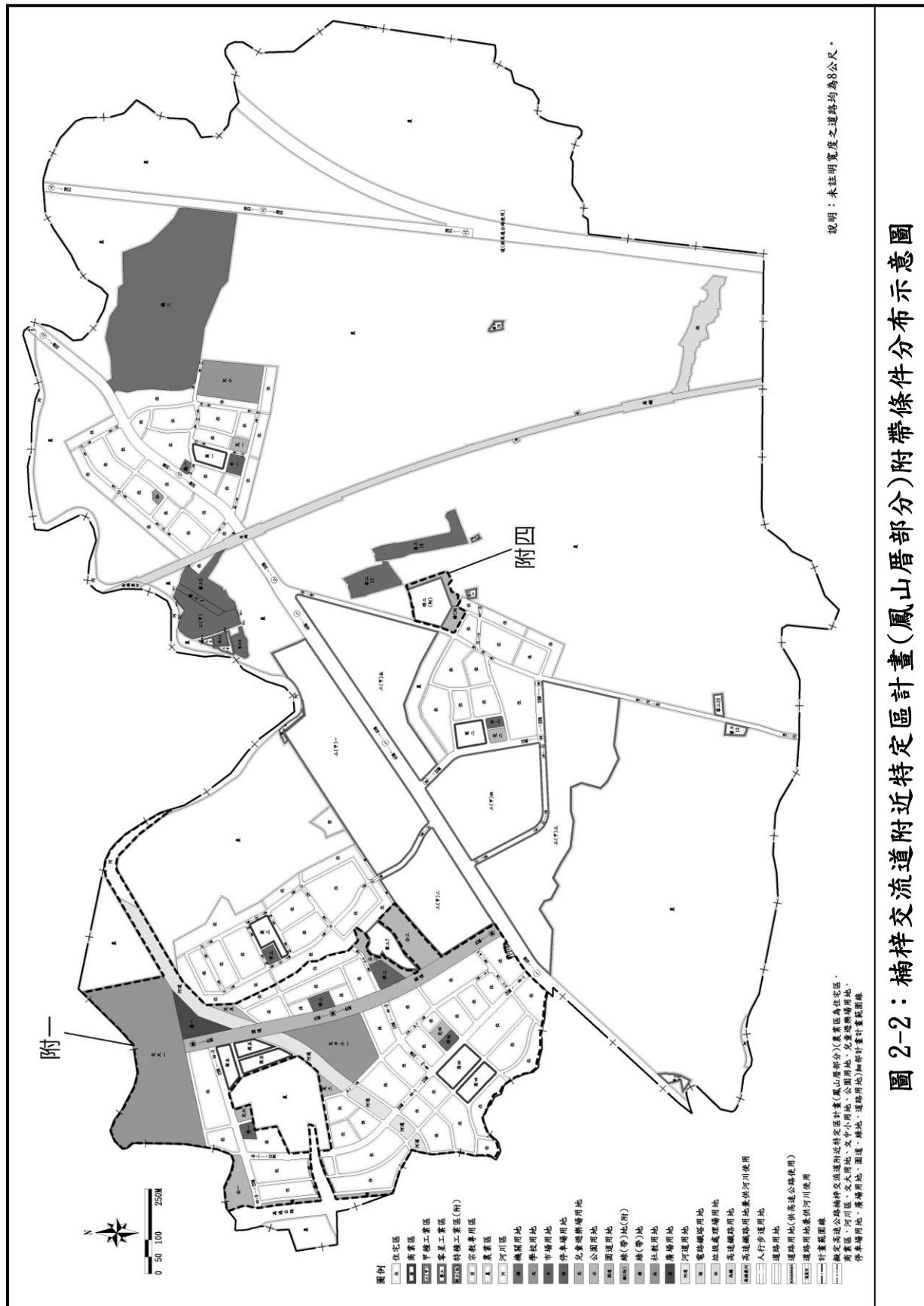


圖 2-2：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)附帶條件分布示意圖

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

楠梓交流道附近特定區(鳳山厝部分)內公共設施用地多未開闢使用現況多為果園、農地及閒置使用，皆無申請多目標使用及臨時建築使用，惟電路電塔用地為臨時租用情形；經主管機關確認「市一」、「市二」、「市三」市場用地無使用需求。

二、開闢情形及調查分析

本計畫區除高鐵用地、高鐵用地兼供河道使用、園道用地、河道用地、電路電塔用地、道路用地及道路用地兼供河道使用外，共劃設25處公共設施用地。其中機一、機二、文小一、垃圾處理場用地、社教用地等為部份取得且已開闢；文大一等為部份取得且尚未開闢；其餘公共設施皆為未取得且未開闢。有關計畫區各項公共設施現況開闢及取得情形如表3-1所示。

表 3-1：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用 現況	取得情形	開闢情形
機關用地	機一	0.0894	無	鳳雄派出所	部份取得	已開闢
	機二	14.2123	無	鳳雄營區	部分取得	已開闢
文小用地	文小一	1.9483	無	鳳雄國小	部分取得	已開闢
文中小用地	文中小一	2.8187	應以區段徵收方式開發	臨建、空地	未取得	未開闢
文大用地	文大一	9.7842	應以區段徵收方式開發	空地、雜荒地	部分取得	未開闢
公園用地	公一	0.9402	應以區段徵收方式開發	空地	未取得	未開闢
	公二、 公三	1.9194	應以區段徵收方式開發	空地、鐵皮屋、 貨櫃屋、 資源回收站、 鋼鐵工廠	未取得	未開闢
兒童遊樂場 用地	兒一	0.1974	無	空地	未取得	未開闢
	兒二	0.2002	無	鐵皮倉庫、廢 五金回收場	未取得	未開闢
	兒三	0.2299	應以區段徵收方式開發	果園、巷道	未取得	未開闢
	兒四	0.2000	應以區段徵收方式開發	位於典寶溪	未取得	未開闢
	兒五	0.2381	應以區段徵收方式開發	空地	未取得	未開闢

表 3-1：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)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
	兒六	0.2009	應以區段徵收方式開發	果園	未取得	未開闢
市場用地	市一	0.2541	無	空地	未取得	未開闢
	市二	0.1528	無	民宅、資源回收、果園	未取得	未開闢
	市三	0.1881	無	果園、菜園	未取得	未開闢
	停一	0.1991	應以區段徵收方式開發	果園	未取得	未開闢
停車場用地	停二	0.3010	應以區段徵收方式開發	果園	未取得	未開闢
	停三	0.4773	應以區段徵收方式開發	果園、部分工廠	未取得	未開闢
	停四	0.1987	應以區段徵收方式開發	果園、部分位於典寶溪	未取得	未開闢
廣場用地	廣一	0.8586	應以區段徵收方式開發	空地、雜荒地	未取得	未開闢
垃圾處理場 用地	垃	1.5810	無	廚餘回收再利用堆肥場、垃圾處理場	已取得	已開闢
園道用地	園道	3.9691	應以區段徵收方式開發	空地、果園、道路、建物	未取得	未開闢
綠(帶)地	綠	0.5873	應以區段徵收方式開發	空地、雜荒地	未取得	未開闢
綠(帶)地 (附)	綠(附)	0.6273	應由陳情人闢建完成後，無償捐贈予地方政府	廠房	未取得	未開闢
社教用地	社	0.0922	無	鳳雄活動中心	未取得	已開闢
高速鐵路用 地	高鐵	4.1404	無	供高速鐵路使用	部分取得	已開闢
高速鐵路用 地兼供河川 使用	高鐵 (河)	0.1824	無	供高速鐵路使用	已取得	已開闢
電路電塔用 地	塔	0.0429	無	電路鐵塔	部分取得	已開闢
河道用地	河道	4.1892	無	空地	未取得	未開闢
道路用地	道	43.0992	無	—	部分取得	部分開闢
道路用地兼 供河川使用	道(河)	0.0359	無	道路	未取得	已開闢

第二節 產權與公共設施保留地調查分析

一、產權調查分析

本計畫區內公共設施劃設面積 94.1556 公頃，其中已取得面積約 30.6547 頃，有關公共設施之取得及公保地分布情形詳見圖 3-1。

二、公共設施保留地清查

楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)內公共設施已取得面積約 30.7438 公頃。公共設施保留地則有約 63.4117 公頃之公共設施保留地尚未取得，其中私有公保地約 44.1150 公頃尚未取得，公有公保地則有約 19.2968 公頃，有關公共設施保留地統計表詳見表 3-2。

表 3-2：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)公共設施保留地統計表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	非公保地(公頃)			公保地(公頃)		
				已取得 面積	非留待 政府取 得面積	小計	公有 公保地	私有 公保地	公保地 小計
機關用地	機一	0.0894	無	0.0880	0.0000	0.0880	0.0000	0.0014	0.0014
	機二	14.2123	無	14.1315	0.0000	14.1315	0.0303	0.0505	0.0808
文小用地	文小一	1.9483	無	1.9183	0.0000	1.9183	0.0000	0.0300	0.0300
文中小用地	文中小一	2.8187	應以區段徵收 方式開發	0.0000	0.0000	0.0000	0.0581	2.7606	2.8187
文大用地	文大一	9.7842	應以區段徵收 方式開發	1.9960	0.0000	1.9960	0.0070	7.7812	7.7882
公園用地	公一	0.9402	應以區段徵收 方式開發	0.0000	0.0000	0.0000	0.3930	0.5472	0.9402
	公二、 公三	1.9194	應以區段徵收 方式開發	0.0000	0.0000	0.0000	0.1694	1.7500	1.9194
兒童遊樂場 用地	兒一	0.1974	無	0.0000	0.0000	0.0000	0.0014	0.1960	0.1974
	兒二	0.2002	無	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.2002	0.2002
	兒三	0.2299	應以區段徵收 方式開發	0.0000	0.0000	0.0000	0.0056	0.2243	0.2299
	兒四	0.2000	應以區段徵收 方式開發	0.0000	0.0000	0.0000	0.0049	0.1951	0.2000
	兒五	0.2381	應以區段徵收 方式開發	0.0000	0.0000	0.0000	0.1580	0.0801	0.2381
	兒六	0.2009	應以區段徵收 方式開發	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.2009	0.2009
市場用地	市一	0.2541	無	0.0000	0.0000	0.0000	0.0044	0.2497	0.2541
	市二	0.1528	無	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.1528	0.1528
	市三	0.1881	無	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.1881	0.1881
停車場用地	停一	0.1991	應以區段徵收 方式開發	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.1991	0.1991
	停二	0.3010	應以區段徵收 方式開發	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.3010	0.3010
	停三	0.4773	應以區段徵收	0.0000	0.0000	0.0000	0.0214	0.4559	0.4773

表 3-2：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)公共設施保留地統計表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	非公保地(公頃)			公保地(公頃)		
				已取得 面積	非留待 政府取 得面積	小計	公有 公保地	私有 公保地	公保地 小計
			方式開發						
	停四	0.1987	應以區段徵收 方式開發	0.0000	0.0000	0.0000	0.0108	0.1879	0.1987
廣場用地	廣一	0.8586	應以區段徵收 方式開發	0.0000	0.0000	0.0000	0.0157	0.8429	0.8586
垃圾處理場 用地	垃	1.5810	無	1.5810	0.0000	1.5810	0.0000	0.0000	0.0000
園道用地	園道	3.9691	應以區段徵收 方式開發	0.0000	0.0000	0.0000	0.1208	3.8483	3.9691
綠(帶)地	綠	0.5873	應以區段徵收 方式開發	0.0000	0.0000	0.0000	0.0100	0.5773	0.5873
綠(帶)地 (附)	綠(附)	0.6273	應由陳情人闢建 完成後，無償捐 贈予地方政府	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.6273	0.6273
社教用地	社	0.0922	無	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0922	0.0922
高速鐵路用 地	高鐵	4.1404	無	3.9619	0.0000	3.9619	0.0417	0.1368	0.1785
高速鐵路用 地兼供河川 使用	高鐵 (河)	0.1824	無	0.1824	0.0000	0.1824	0.0000	0.0000	0.0000
電路電塔用 地	塔	0.0429	無	0.0087	0.0000	0.0087	0.0000	0.0342	0.0342
河道用地	河道	4.1892	無	0.0000	0.0000	0.0000	0.4503	3.7389	4.1892
道路用地	道	43.0992	無	6.8760	0.0000	6.8760	17.7581	18.4651	36.2232
道路用地兼 供河川使用	道(河)	0.0359	無	0.0000	0.0000	0.0000	0.0359	0.0000	0.0359
總計		94.1556		30.7438	0.0000	30.7438	19.2968	44.1150	63.4117

資料來源：本計畫彙整

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 日止於大社及燕巢區公所辦理公開徵詢意見之公告，期間未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

依據高雄市戶政事務所民國 108 年底統計資料，燕巢區設籍人口數為 29,686 人，區內人口逐年微量遞減。大社區設籍人口數為 34,410 人，區內人口持平無顯著增長；本都市計畫區 108 年底人口數為 6,660 人，扣除 103 年至 104 年巨量成長 22.01% 等不合理數據，本計畫區人口由 104 年之 6,758 人下滑至 108 年之 6,660 人呈現逐年減少之趨勢，人口變化詳表 4-1 及圖 4-1 所示。

表 4-1：燕巢區、大社區與本計畫區人口統計表

年度	燕巢區		大社區		楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)		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(%)	現況人口(數)	成長率(%)	
99	30,790	-	32,941	-	5,400	-	8.47
100	30,641	-0.48	33,296	1.08	5,398	-0.04	8.44
101	30,758	0.38	33,766	1.41	5,397	-0.02	8.36
102	30,542	-0.70	34,097	0.98	5,449	0.96	8.43
103	30,397	-0.47	34,455	1.05	5,539	1.65	8.54
104	30,124	-0.90	34,566	0.32	6,758	22.01	10.45
105	29,960	-0.54	34,615	0.14	6,721	-0.55	10.41
106	29,922	-0.13	34,577	-0.11	6,712	-0.13	10.41
107	29,875	-0.16	34,604	0.08	6,690	-0.33	10.38
108	29,686	-0.63	34,410	-0.56	6,660	-0.45	10.39
平均	30,270	-0.38	34,133	0.62	6,072	2.94	9.22

資料來源：原高雄縣統計要覽及高雄市統計要覽，民國 99 年~108 年、高雄市政府民政局。

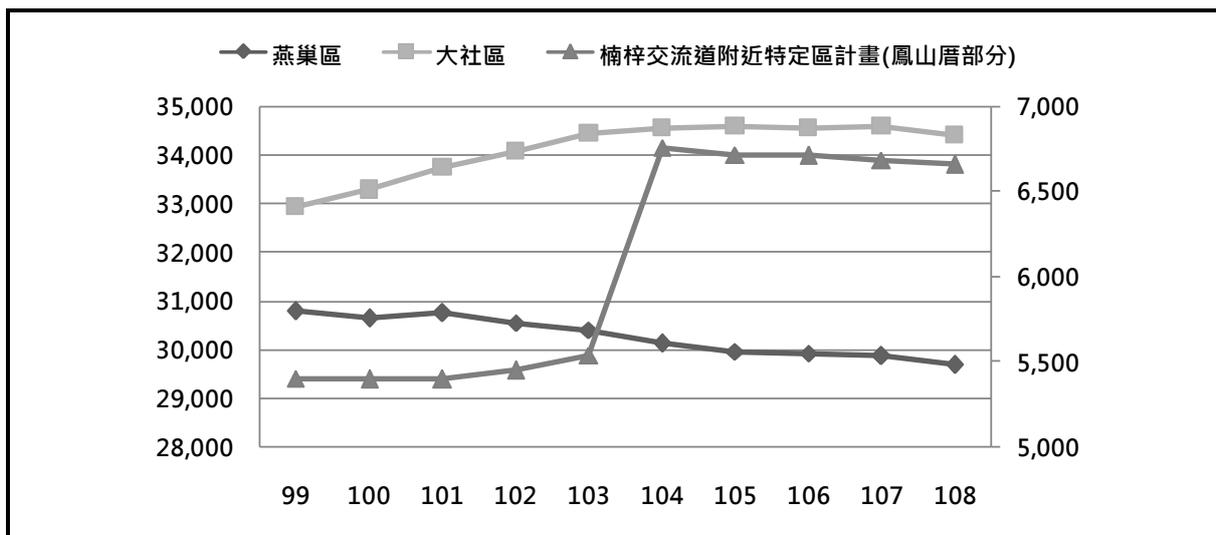


圖 4-1：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)人口成長情形趨勢圖

(二) 各項人口推估

楠梓交流道附近特定區(鳳山厝部分)計畫人口為 20,000 人，108 年現況人口為 6,660 人，計畫人口達成率約為 33.4%，本計畫估算國土計畫目標年 125 年之指派人口及由計畫區內可建築用地估算人口分述如下：

1. 國土計畫指派人口

依據國土計畫指派行政區人口，125 年燕巢區推估人口為 29,318 人，大社區推估人口為 34,021 人，民國 99 年至 108 年楠梓交流道附近特定區(鳳山厝)現況人口佔行政區人口平均比例為 9.43%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，高速公路楠梓交流道附近特定區(鳳山厝)計畫人口至 125 年分派人口數為 5,973 人。

2. 依計畫區可建築用地推估

楠梓交流道附近特定區(鳳山厝部分)內住宅區為 68.43 公頃，商業區面積為 5.23 公頃，以每人 90 平方公尺的居住空間計算，楠梓交流道附近特定區(鳳山厝部分)約可容納 14,383 人。

表 4-2：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)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	63.2103	180	90	100	12,642
商業區	4.9284	240	90	50	657

3. 人口推估分析小結

綜上，考量計畫人口數、125年國土計畫指派人口數以及可建築用地推估人口數等，99~108年計畫區現況人口數及行政區人口數仍呈現逐年下滑趨勢，又本計畫區屬特定區計畫，有關計畫人口部分，建議未來於通盤檢討時再視整體觀光發展及實際發展情況予以檢討，本次檢討維持原計畫人口20,000人。

根據計畫區內可建築用地面積推估，計畫區內共可容納13,299人，已超出國土計畫指派人口5,973人，因本計畫區係屬特定區性質且99~108年行政區人口數呈現逐年下滑趨勢，故建議依國土計畫指派之人口作為推估公共設施需求之標準。

第二節 公共設施用地需求

本計畫依據國土計畫指派人口數5,973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年燕巢區及大社區人口年齡分佈，6~11歲人數平均比率為3.69%、12~14歲人數平均比率為1.75%。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220人、12~14歲人數為106人。另依據「國民中學及國民小學設備基準」國小每人需用面積13.8平方公尺、國中每人16.7平方公尺計算。推算國小需用面積0.3036公頃、國中需用面積0.1770公頃。現行計畫國小用地劃設1.9483公頃，超過1.6447公頃、國中小用地劃設2.8187公頃，超過2.6417公頃。

本計畫區尚有一處文中小用地尚未開闢，考量楠梓國中距文中小一用地約1.96公里，該校近5年(104-108學年)學生數呈下降趨勢；其校園面積約4.7公頃，目前學生數2,386人，平均每生享有面積約19.7平方公尺，略高於教育部「國民中學及國民小學設備基準」規定之校地最低面積(每生16.7平方公尺)。倘未來該區域學齡人口增加，應加速本計畫區文中小用地之開闢以容納增加之學生數。

(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。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本計畫區內尚有 3 處市場用地未取得，可視實際需求檢討。

二、依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

依據都市計畫法第 45 條規定五項公共設施用地佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫之比例為 1.06%。另依據近年內政部都市計畫委員會審議趨勢，建議將學校用地之開放空間納入計算，並以都市發展用地為分母計算所占面積比例，則本計畫之五項公共設施用地、學校用地開放空間共占都市發展用地 6.56%。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 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。

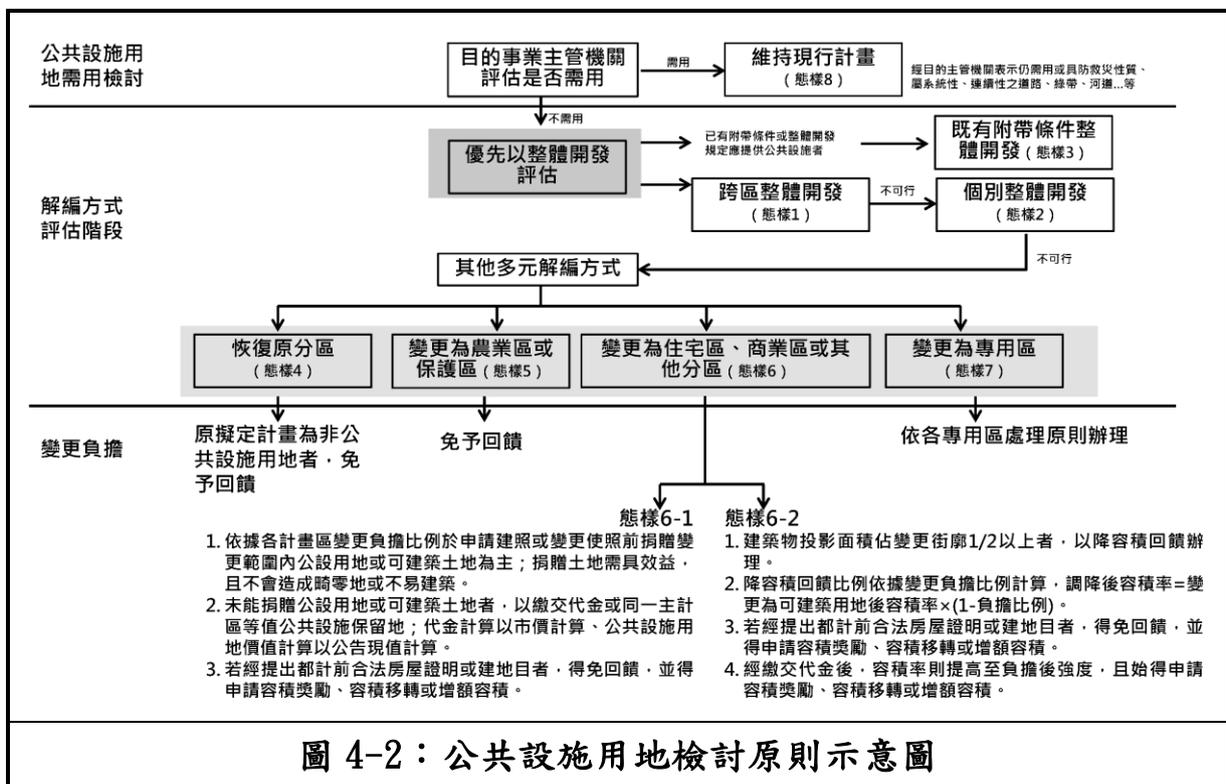
(三) 配合私人或團體舉辦公設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

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)	非公保地(公頃)			公保地(公頃)			機關意見	變更態樣	變更案
			已取得面積	非留待政府取得面積	小計	公有公保地	私有公保地	公保地小計			
機關用地	機一	0.0894	0.0880	0.0000	0.0880	0.0000	0.0014	0.0014	有需求	態樣 8	--
	機二	14.2123	14.1315	0.0000	14.1315	0.0303	0.0505	0.0808	有需求	態樣 8	--
文小用地	文小一	1.9483	1.9183	0.0000	1.9183	0.0000	0.0300	0.0300	有需求	態樣 8	--
文中小用地	文中小一	2.8187	0.0000	0.0000	0.0000	0.0581	2.7606	2.8187	有需求	態樣 3	--
文大用地	文大一	9.7842	1.9960	0.0000	1.9960	0.0070	7.7812	7.7882	有需求	態樣 3	--
公園用地	公一	0.9402	0.0000	0.0000	0.0000	0.3930	0.5472	0.9402	有需求	態樣 3	--
	公二、公三	1.9194	0.0000	0.0000	0.0000	0.1694	1.7500	1.9194	有需求	態樣 3	--
兒童遊樂場用地	兒一	0.1974	0.0000	0.0000	0.0000	0.0014	0.1960	0.1974	無需求	態樣 1	變二案
	兒二	0.2002	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.2002	0.2002	無需求	態樣 6-2	變五案
	兒三	0.2299	0.0000	0.0000	0.0000	0.0056	0.2243	0.2299	有需求	態樣 3	--
	兒四	0.2000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0049	0.1951	0.2000	有需求	態樣 3	--
	兒五	0.2381	0.0000	0.0000	0.0000	0.1580	0.0801	0.2381	有需求	態樣 3	--
	兒六	0.2009	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.2009	0.2009	有需求	態樣 3	--
市場用地	市一	0.2541	0.0000	0.0000	0.0000	0.0044	0.2497	0.2541	無需求	態樣 1	變二案
	市二	0.1528	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.1528	0.1528	無需求	態樣 6-1	變三案
	市三	0.1881	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.1881	0.1881	無需求	態樣 6-1	變四案
停車場用地	停一	0.1991	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.1991	0.1991	有需求	態樣 3	--
	停二	0.3010	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.3010	0.3010	有需求	態樣 3	--
	停三	0.4773	0.0000	0.0000	0.0000	0.0214	0.4559	0.4773	有需求	態樣 3	--
	停四	0.1987	0.0000	0.0000	0.0000	0.0108	0.1879	0.1987	有需求	態樣 3	--
廣場用地	廣一	0.8586	0.0000	0.0000	0.0000	0.0157	0.8429	0.8586	有需求	態樣 3	--
垃圾處理場用地	垃	1.5810	1.5810	0.0000	1.5810	0.0000	0.0000	0.0000	有需求	態樣 8	--
園道用地	園道	3.9691	0.0000	0.0000	0.0000	0.1208	3.8483	3.9691	有需求	態樣 3	--
綠(帶)地	綠	0.5873	0.0000	0.0000	0.0000	0.0100	0.5773	0.5873	有需求	態樣 3	--
綠(帶)地(附)	綠(附)	0.6273	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.6273	0.6273	有需求	態樣 3	--
社教用地	社	0.0922	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0922	0.0922	有需求	態樣 8	--
高速鐵路用地	高鐵	4.1404	3.9619	0.0000	3.9619	0.0417	0.1368	0.1785	有需求	態樣 8	--
高速鐵路用地兼供河川使用	高鐵(河)	0.1824	0.1824	0.0000	0.1824	0.0000	0.0000	0.0000	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)	非公保地(公頃)			公保地(公頃)			機關意見	變更態樣	變更案
			已取得面積	非留待政府取得面積	小計	公有公保地	私有公保地	公保地小計			
電路電塔用地	塔	0.0429	0.0087	0.0000	0.0087	0.0000	0.0342	0.0342	有需求	態樣 8	--
河道用地	河道	4.1892	0.0000	0.0000	0.0000	0.4503	3.7389	4.1892	有需求	態樣 8	--
道路用地	道	43.0992	6.8760	0.0000	6.8760	17.7581	18.4651	36.2232	有需求	態樣 1 態樣 3 態樣 8	變二案 --
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.0359	0.0000	0.0000	0.0000	0.0359	0.0000	0.0359	有需求	態樣 8	--
總計		94.1556	30.7438	0.0000	30.7438	19.2968	44.1150	63.4117	--	--	--

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 6 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)、(個案變更：編號三~五)及(實施進度與經費變更：編號六)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1~圖 5-5 所示：

表 5-2：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	1. 本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 125 年作為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	高雄市燕巢區鳳加路 38 巷東側及西側市一兒一用地	「市一」市場用地 (0.2541 公頃)	住宅區(附) (0.2346 公頃) 道路用地(附) (0.0195 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地課題。	鳳山厝跨區整開區一。公共設施處理態樣 1。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。
		「兒一」兒童遊樂場用地	住宅區(附) (0.1678 公頃)		

表 5-2：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		(0.1974 公頃)	道路用地(附) (0.0296 公頃)		
		人行步道用地 (0.0515 公頃)	道路用地(附) (0.1212 公頃)		
		道路用地 (0.0697 公頃)			
三	高雄市大社區光華路11巷旁市二用地	「市二」市場用地 (0.1528 公頃)	商業區(附) (0.1528 公頃)	為保障私有土地所有權人權益,故將「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。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前,應捐贈基地面積 35%之公共設施用地,並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理,其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書,否則維持原計畫。 3. 申請建築前,提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目,得以變更後商業區容積率申請建築。
四	高雄市大社區萬金路旁市三用地	「市三」市場用地 (0.1881 公頃)	商業區(附) (0.1881 公頃)	為保障私有土地所有權人權益,故將「市三」及週邊人行步道用地依毗鄰分區附帶條件變更為商業區,以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前,應捐贈基地面積 35%之公共設施用地,並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理,其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書
		人行步道用地 (0.0368 公頃)	商業區(附) (0.0368 公頃)		

表 5-2：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
					<p>，否則維持原計畫。</p> <p>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。</p> <p>4. 倘本案變更範圍後續併鄰近分區經勘選為市地重劃地區，則應於辦理重劃前完成變更負擔捐贈。</p>
五	高雄市大社區保舍甲路旁兒二用地	「兒二」兒童遊樂場用地(0.2002公頃)	商業區(特)(0.2002公頃)	<p>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。</p>	<p>公共設施處理態樣 6-2。</p> <p>1. 容積計算方式： $\text{調降後容積率}(\%) = \text{變更後分區容積率}(320\%) \times (1 - \text{變更負擔比例}(35\%))$。故本基地商業區之容積率由 320% 調降為 208%；建蔽率 80%。</p> <p>2. 附帶條件： (1) 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2) 以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (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。</p>
六	實施進度與經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度與經費內容。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

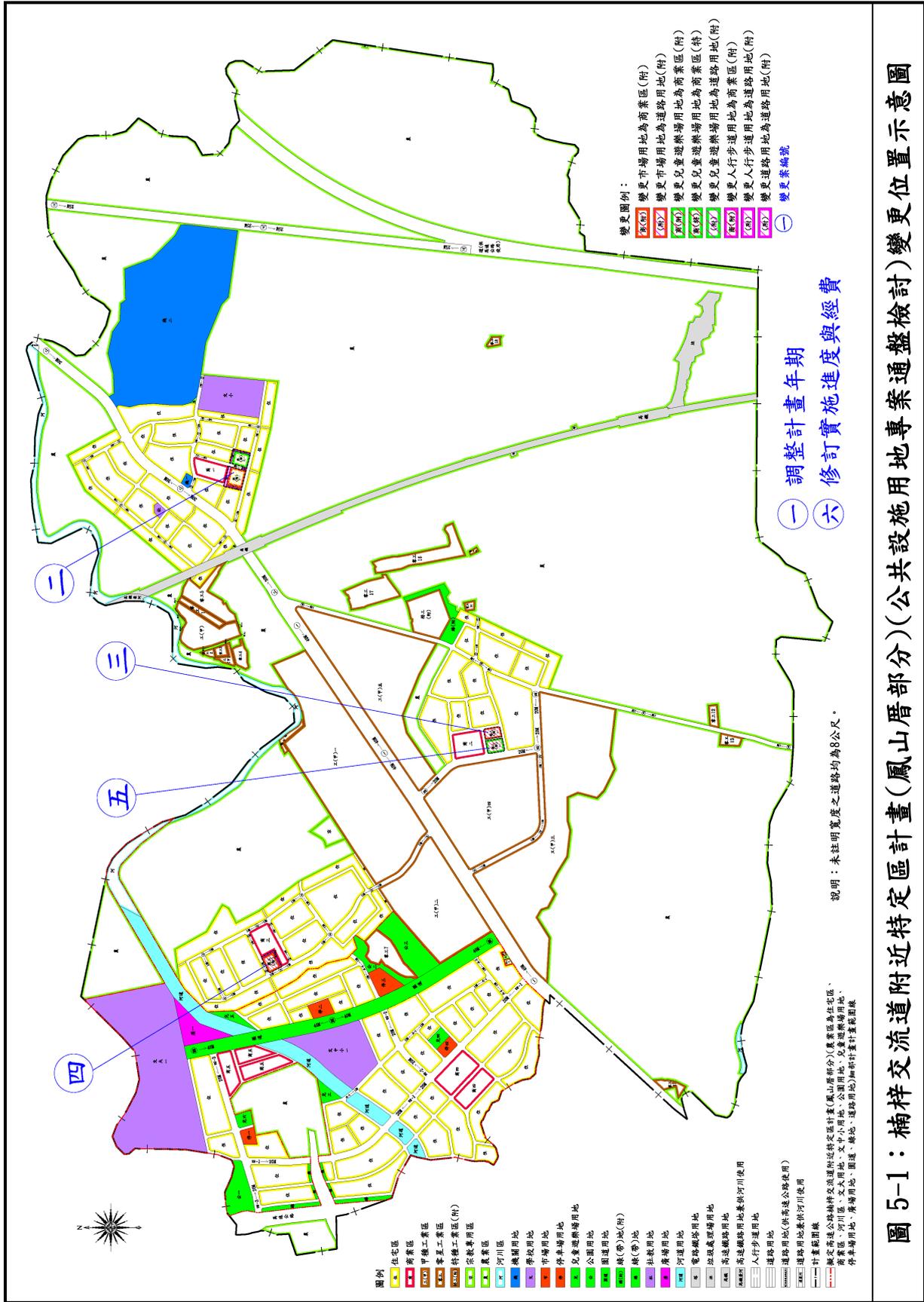


圖 5-1：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

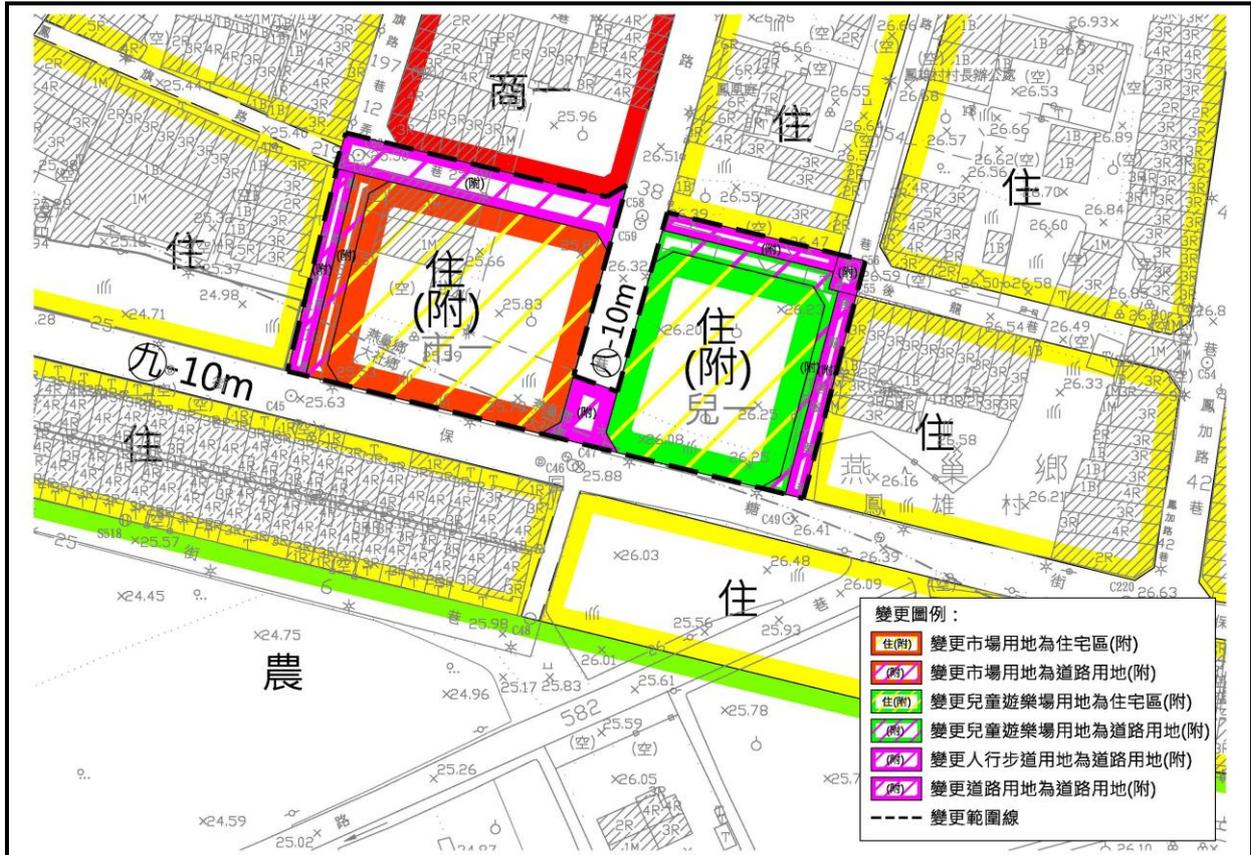


圖 5-2：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)變二案變更示意圖



圖 5-3：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)變三案變更示意圖

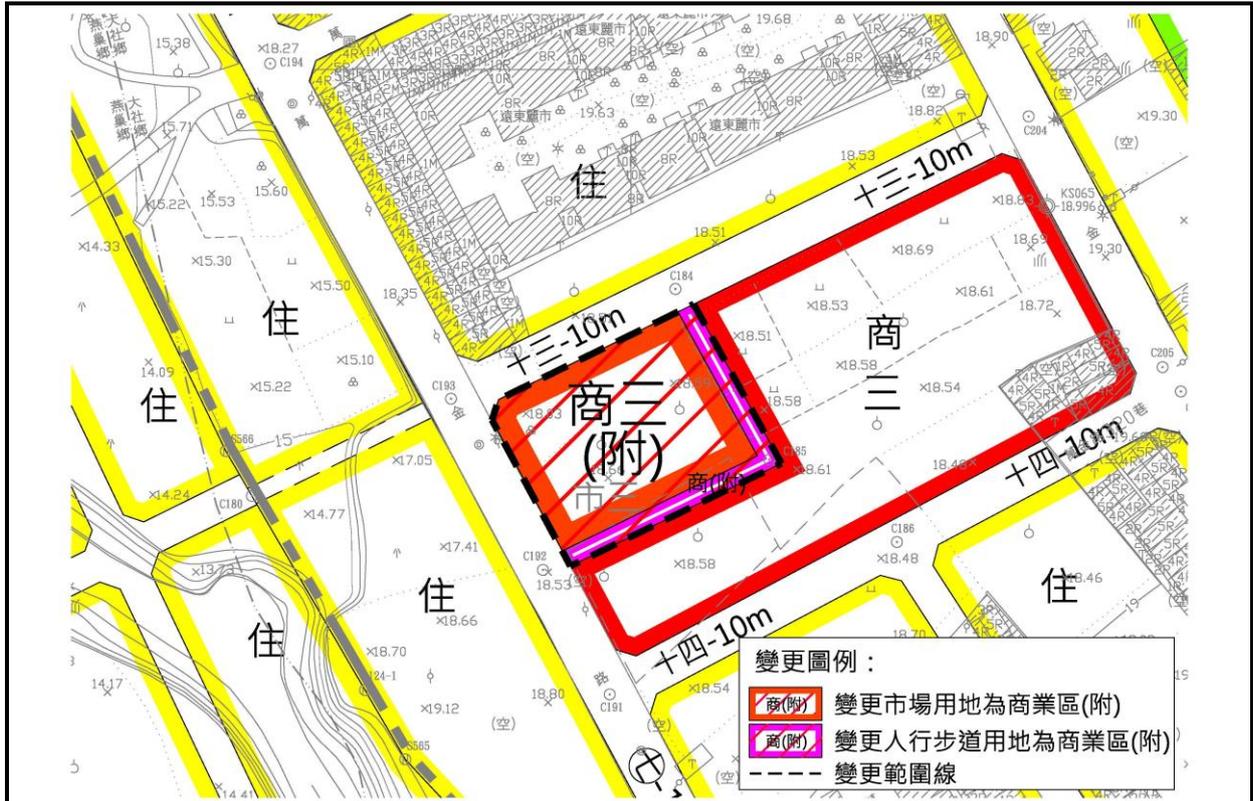


圖 5-4：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)變四案變更示意圖

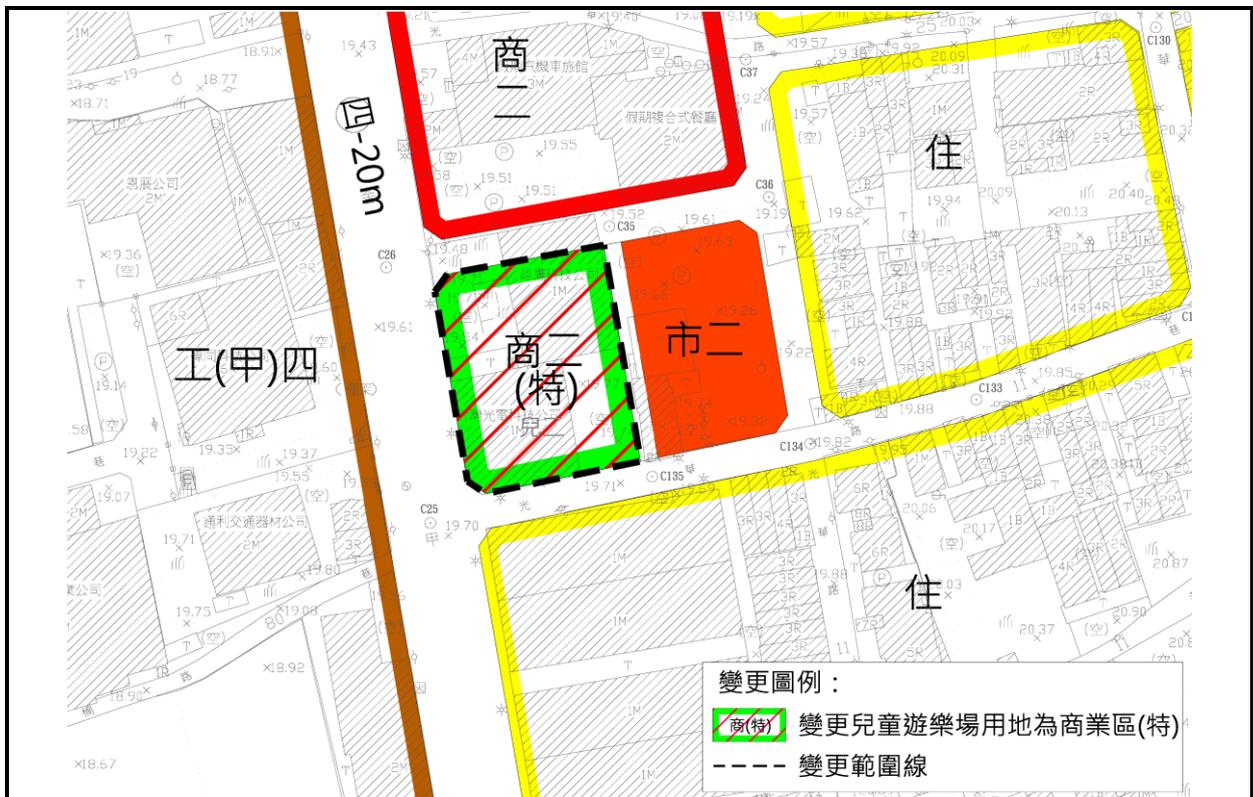


圖 5-5：楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)變五案變更示意圖

表 5-3：變更楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(公共設施用地專案通盤檢討)案變更面積增減統計表

項目		計畫面積 (公頃)	一	二	三	四	五	六	增減 面積 (公頃)	變更後 面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	63.2103	調整 計畫 年期	0.4024				修 訂 實 施 進 度 及 經 費	0.4024	63.6127
	商業區	4.9284			0.1528	0.2249	0.2002		0.5779	5.5063
	甲種工業區	50.6129								50.6129
	零星工業區	6.3528								6.3528
	特種工業區(附)	1.349								1.3490
	農業區	355.0706								355.0706
	河川區	5.0412								5.0412
	宗教專用區	0.4654								0.4654
	小計	487.031		0.4024	0.1528	0.2249	0.2002		0.9803	488.0109
	公共 設施 用地	機關用地		14.3017						
學校 用地		文大	9.7842						9.7842	
		文小	1.9483						1.9483	
		文中小	2.8187						2.8187	
		小計	14.5512						14.5512	
公園用地		2.8596							2.8596	
兒童遊樂場用地		1.2665		-0.1974			-0.2002	-0.3976	0.8689	
市場用地		0.595		-0.2541	-0.1528	-0.1881		-0.595	0.0000	
停車場用地		1.1761							1.1761	
廣場用地		0.8586							0.8586	
垃圾處理場用地		1.581							1.581	
園道用地		3.9691							3.9691	
綠(帶)地		0.5873							0.5873	
綠(帶)地(附)		0.6273							0.6273	
社教用地		0.0922							0.0922	
高速鐵路用地		4.1404							4.1404	
高速鐵路用地兼 供河川使用		0.1824							0.1824	
電路鐵塔用地		0.0429							0.0429	
河道用地		4.1892							4.1892	
道路用地		43.0992		0.0491		-0.0368		0.0123	43.1115	
道路用地兼供河 川使用		0.0359							0.0359	
小計		94.1556		-0.4024	-0.1528	-0.2249	-0.2002	-0.9803	93.1753	
都市發展用地	221.0744		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	221.0744		
計畫總面積	581.1862		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	581.1862		

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、計畫人口

目標年計畫人口數 20,000 人。

二、土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 0.4024 公頃，商業區增加 0.5779 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合計共減少 0.9803 公頃，取得私有公保地 1.1341 公頃及公有公保地 0.0059 公頃，減少之公共設施項目則以市場用地減少 0.5950 公頃最多；道路用地因配合公共設施變更為建築用地後出入通行需要而增設，面積共增加 0.0123 公頃。檢討後公共設施用地面積為 93.1753 公頃，約佔計畫區總面積 16.03%。

通盤檢討後文小面積為 1.9483 公頃、文中小用地面積為 2.8187 公頃，均能符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民中小學設備基準」之檢討標準；此外，檢討後五項開放公共設施用地面積 5.8017 公頃，雖較通盤檢討前減少 0.3976 公頃，惟可藉由跨趨勢地重劃增加實際取得面積，且計畫區內國民中學、高中等校園空間已兼具體育場用地之運動遊憩功能，符合「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。

四、土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制依循「變更高速公路楠梓交流道附近特定區(鳳山厝部分)細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案」計畫書列要點管制。

表 6-1：變更楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(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

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	本次檢討 面積增減 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	檢討後公保地(公頃)		
					公有 公保地	私有 公保地	公保地 小計
機關用地	機一	0.0894		0.0894	0.0000	0.0014	0.0014
	機二	14.2123		14.2123	0.0303	0.0505	0.0808
文小用地	文小一	1.9483		1.9483	0.0000	0.0300	0.0300
文中小用地	文中小一	2.8187		2.8187	0.0581	2.7606	2.8187
文大用地	文大一	9.7842		9.7842	0.0070	7.7812	7.7882
公園用地	公一	0.9402		0.9402	0.3930	0.5472	0.9402
	公二、公三	1.9194		1.9194	0.1694	1.7500	1.9194
兒童遊樂場用地	兒一	0.1974	-0.1974	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	兒二	0.2002	-0.2002	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	兒三	0.2299		0.2299	0.0056	0.2243	0.2299
	兒四	0.2000		0.2000	0.0049	0.1951	0.2000
	兒五	0.2381		0.2381	0.1580	0.0801	0.2381
	兒六	0.2009		0.2009	0.0000	0.2009	0.2009
市場用地	市一	0.2541	-0.2541	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	市二	0.1528	-0.1528	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	市三	0.1881	-0.1881	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
停車場用地	停一	0.1991		0.1991	0.0000	0.1991	0.1991
	停二	0.3010		0.3010	0.0000	0.3010	0.3010
	停三	0.4773		0.4773	0.0214	0.4559	0.4773
	停四	0.1987		0.1987	0.0108	0.1879	0.1987
廣場用地	廣一	0.8586		0.8586	0.0157	0.8429	0.8586
垃圾處理場用地	垃	1.5810		1.5810	0.0000	0.0000	0.0000
園道用地	園道	3.9691		3.9691	0.1208	3.8483	3.9691
綠(帶)地	綠	0.5873		0.5873	0.0100	0.5773	0.5873
綠(帶)地(附)	綠(附)	0.6273		0.6273	0.0000	0.6273	0.6273
社教用地	社	0.0922		0.0922	0.0000	0.0922	0.0922
高速鐵路用地	高鐵	4.1404		4.1404	0.0417	0.1368	0.1785
高速鐵路用地兼供河川使用	高鐵(河)	0.1824		0.1824	0.0000	0.0000	0.0000
電路電塔用地	塔	0.0429		0.0429	0.0000	0.0342	0.0342
河道用地	河道	4.1892		4.1892	0.4503	3.7389	4.1892
道路用地	道	43.0992	0.0123	43.1115	17.7581	18.4528	36.2109
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.0359		0.0359	0.0359	0.0000	0.0359
總計		94.1556	-0.9803	93.1753	19.291	43.1159	62.4069

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-2：變更楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(公共設施用地專案通盤檢討)土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	佔計畫面積 比例(%)	佔都市發展 用地比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	63.2103	+0.4024	63.6127	10.95	28.77	
	商業區	4.9284	+0.5779	5.5063	0.95	2.49	
	甲種工業區	50.6129		50.6129	8.71	22.89	
	零星工業區	6.3528		6.3528	1.09	2.87	
	特種工業區	1.349		1.349	0.23	0.61	
	農業區	355.0706		355.0706	61.09	-	
	河川區	5.0412		5.0412	0.87	-	
	宗教專用區	0.4654		0.4654	0.08	0.21	
	小計	487.0306	+0.9803	488.0109	83.97	57.85	
公共 設施 用地	機關用地	14.3017		14.3017	2.46	6.47	
	學校 用地	文大	9.7842		9.7842	1.68	4.43
		文小	1.9483		1.9483	0.34	0.88
		文中小	2.8187		2.8187	0.48	1.28
		小計	14.5512		14.5512	2.50	6.58
	公園用地	2.8596		2.8596	0.49	1.29	
	兒童遊樂場用地	1.2665	-0.4000	0.8689	0.15	0.39	
	市場用地	0.5950	-0.5800		0.00	0.00	
	停車場用地	1.1761		1.1761	0.20	0.53	
	廣場用地	0.8586		0.8586	0.15	0.39	
	垃圾處理場用地	1.581		1.581	0.27	0.72	
	園道用地	3.9691		3.9691	0.68	1.80	
	綠(帶)地	0.5873		0.5873	0.10	0.27	
	綠(帶)地(附)	0.6273		0.6273	0.11	0.28	
	社教用地	0.0922		0.0922	0.02	0.04	
	高速鐵路用地	4.1404		4.1404	0.71	1.87	
	高速鐵路用地兼供 河川使用	0.1824		0.1824	0.03	0.08	
	電路鐵塔用地	0.0429		0.0429	0.01	0.02	
	河道用地	4.1892		4.1892	0.72	1.89	
	道路用地	43.0992	+0.0500	43.1115	7.42	19.50	
道路用地兼供河川 使用	0.0359		0.0359	0.01	0.02		
小計	94.1556	-0.9803	93.1753	16.03	42.15		
都市發展用地	221.0744	0	221.0744	-	100.00		
計畫總面積	581.1862	0	581.1862	100.00%	-		

註：1. 合計(1)為都市發展用地面積，不含河川區、農業區之面積。

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：變更楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一	0.0894	商一北側	鳳雄分駐所
	機二	14.2123	文小用地	鳳雄營區
	小計	14.3017	—	—
學校用地	文小一	1.9483	計畫區東北側	鳳雄國小
	文中小	2.8187	計畫區西側	—
	文大	9.7842	計畫區西北側	—
	小計	14.5512	—	—
公園用地	公一	0.9402	商五西側	—
	公二、公三	1.9194	園道東側、零工 7 北側	—
	小計	2.8596	—	—
兒童遊樂場用地	兒三	0.2299	商五南側	—
	兒四	0.2000	商四東側	—
	兒五	0.2381	商三西北側	—
	兒六	0.2009	商五西側	—
	小計	0.8689	—	—
停車場用地	停一	0.1991	文大一南側	—
	停二	0.3010	園道東側	—
	停三	0.4773	公三北側	—
	停四	0.1987	商四東側	—
	小計	1.1761	—	—
廣場用地	廣一	0.8586	文大一東南側	—
垃圾處理場用地	垃	1.5810	計畫區東南側	供垃圾處理使用
園道		3.9691	—40M 道路至文大間	園道
綠(帶)地	綠	0.5873	高速公路東側及高架橋兩側	—
綠(帶)地(附)	綠(附)	0.6273	特工東側及南側相鄰綠地	—
社教用地	社	0.0922	鳳雄聚落北側	供鳳雄社區活動中心使用
高速鐵路用地		4.1404	計畫區中央	—
高速鐵路用地兼供河川使用		0.1824	計畫區北側	—
電路鐵塔用地		0.0429	高速鐵路旁、計畫區東側邊界	—
河道用地		4.1892	區段徵收範圍內新河道	—
道路用地		43.1115	—	—
道路用地兼供河川使用		0.0359	—	—

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、區段徵收、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：變更楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(公共設施用地專案通盤檢討)實施進度及經費表

公共設施用地編號		檢討後公保地面積(公頃)			土地取得方式					土地徵購費用(萬元)	主辦單位	經費來源	實施進度
		公有公保地	私有公保地	合計	徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其它				
機關用地	機一	0.0000	0.0014	0.0014	✓					2.00	高雄市政府	編列年度預算	至 1 2 5 年
	機二	0.0303	0.0505	0.0808						50.00	國防部軍備局	編列年度預算	
學校用地	文小一	0.0000	0.0300	0.0300	✓					30.00	高雄市政府	編列年度預算	
	文中小一	0.0581	2.7606	2.8187			✓				附帶條件： 應以區段徵收方式開發		
	文大一	0.0070	7.7812	7.7882			✓						
公園用地	公一	0.9402	0.3930	0.5472			✓						
	公二	1.9194	0.1694	1.7500			✓						
	公三						✓						
兒童遊樂場用地	兒三	0.2299	0.0056	0.2243			✓						
	兒四	0.2000	0.0049	0.1951			✓						
	兒五	0.2381	0.1580	0.0801			✓						
	兒六	0.2009	0.0000	0.2009			✓						
停車場用地	停一	0.0000	0.1991	0.1991			✓						
	停二	0.0000	0.3010	0.3010			✓						
	停三	0.0214	0.4559	0.4773			✓						
	停四	0.0108	0.1879	0.1987			✓						
綠(帶)地	綠帶	0.0100	0.5773	0.5873			✓						
廣場用地	廣一	0.0157	0.8429	0.8586			✓						
綠(帶)地(附)	綠(附)	0.0000	0.6273	0.6273			✓	✓			區段徵收、無償捐贈		
社教用地	社	0.0000	0.0922	0.0922	✓					90.00	高雄市政府	編列年度預算	
高速鐵路用地	高鐵	0.0417	0.1368	0.1785	✓			✓		142.00	交通部鐵道局	編列年度預算、撥用	
電路電塔用地	塔	0.0000	0.0342	0.0342	✓					34.20	經濟部	編列年度預算	
園道用地	園道	0.1208	3.8483	3.9691							附帶條件： 應以區段徵收方式開發		
河道用地	河道	0.4503	3.7389	4.1892						3747.60	高雄市政府	編列年度預算、撥用	
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.0359	0.0000	0.0359				✓		--	高雄市政府	撥用	
道路用地	道	17.7581	18.4528	36.2109	✓		✓	✓		16643.90	高雄市政府	編列年度預算、撥用	
											附帶條件： 應以區段徵收方式開發		

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。

附件一：高雄市都市計畫委員會 109 年 04 月 17 日
第 82 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 109 年 4 月 17 日第 82 次會議紀錄

一、時間：民國109年4月17日（星期五）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：李主任委員四川

紀錄：陳秀凌

四、委員出席情形：

林副主任委員裕益、徐委員中強、黃委員名義、陳委員彥仲、
陳委員冠位、盧委員圓華、賴委員文泰、汪委員碧芬、蔡委員
厚男、許委員玲齡、陳委員嘉晉、吳委員明昌、黃委員進雄、
鄭委員永祥(陳志鶴代)、李委員戎威(黃柏茶代)、伏委員和中
(高鎮遠代)、胡委員太山(請假)、宋委員立文(請假)、史委員
茂樟(請假)、王委員璽仲(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、曾思凱、
林志鴻、陳惠美、
陳秀凌

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府經濟發展局

吳佳慧、黃柔穎

高雄市政府水利局

鈕希婷

高雄市政府地政局

吳玉蓮、蔡維倫

高雄市政府交通局

王威翔、蘇傳翔

高雄市政府民政局

宋貴龍

高雄市政府教育局

劉靜文、劉全貴

高雄市政府農業局

王正一、莊凱勳

高雄市政府法制局

李曼榕

高雄市政府工務局新建工程處

陳聖杰

高雄市政府工務局養護工程處	李政穎
高雄市政府工務局(建管處)	(未出席)
高雄市大社區公所	(未出席)
高雄市旗山區公所	謝健成
高雄市阿蓮區公所	李述本
高雄市燕巢區公所	許雅霜
高雄市政府都市發展局	王屯電、唐一凡、 王智聖、李 薇、 李柏緯、林相伯、 李季持、陳佳琦、 李偉誠、李宜庭

(二)高雄市議會：(無)

(三)旁聽登記發言人員：(無)

七、審議案件：

第一案：變更大社都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案
決議：本案除下列意見外，餘照專案小組建議意見通過。

(一)變更案第 3-1 案：經地政局評估市地重劃可行，考量地主意願及重劃可行性，以個別市地重劃方式辦理開發。

(二)變更案第 4 案：市地重劃範圍經地政局評估重劃總負擔超出 45%，需經區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數同意，請都發局徵詢地主意願，若取得半數以上同意，則照專案小組建議方案通過；若未能取得半數以上同意，住宅區部分則改依態樣 6-1 原則辦理，其餘公共設施用地則以徵收方式取得。

(三)變更案第 5 案：考量土地利用完整性，請水利局辦理中里排水改道，依本次會議所提修正方案變更為住宅區（

如附圖)，並依態樣 6-1 原則辦理。

【附錄一】專案小組建議意見：

- (一)本案實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議意見，審議建議詳如附表一~二專案小組建議意見欄。
- (二)為配合 103 年 10 月 28 日公告發布實施之「擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」變更案第 5 案計畫範圍調整，同意實質變更內容增列都市計畫範圍修正案。另公民或團體建議意見涉及實質變更之案件，請規劃單位於大會審議時併同增列實質變更內容。
- (三)有關通案性原則比照 108 年 7 月 26 日本市都委會第 76 次會議審議案第二案及 108 年 9 月 6 日本市都委會第 77 次會議審議案第三案決議內容修正辦理。

第二案：變更旗山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：本案除下列意見外，餘照專案小組建議意見通過。

- (一)變更案第 2 案：經徵詢地主意願，已取得區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數同意，依公共設施用地檢討原則以市地重劃方式辦理開發。
- (二)變更案第 4 案：部分機四用地維持原計畫，列入實施進度及經費，請旗山區公所依程序編列預算取得。

【附錄二】專案小組建議意見：

- (一)本案實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議意見，審議建議詳如附表三~四專案小組建議意見欄。
- (二)有關通案性原則比照 108 年 7 月 26 日本市都委會第 76 次會議審議案第二案及 108 年 9 月 6 日本市都委會第 77 次會議審議案第三案決議內容修正辦理。

第三案：變更阿蓮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：本案照專案小組建議意見通過。

【附錄三】專案小組建議意見：

（一）授權規劃單位依照公展計畫書公共設施用地檢討原則，重新檢視並修正變更內容明細表備註欄之文字說明。

（二）本案實質變更內容及公開展覽期間公民或團體陳情案審議建議如附表五~六專案小組建議意見欄。

第四案：變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（鳳山厝部分）（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：本案變更案第2案、第4案整體開發範圍及方式，請專案小組先行討論後續提大會審議。

八、臨時動議：

第一案：「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」審查許可條件審議案

決議：

（一）為避免容移申請許可要點與危老條例容積獎勵規定有所扞格，本案同意依都市更新條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，得不受容積移轉容積獎勵累計上限限制；另為簡化行政程序，容積移入量10%地區免檢具鄰近地區公共設施服務品質與交通影響之分析資料。

（二）容積移入地區其容積總量超過一定上限者，請都發局另行研議，提出配套措施。

九、散會：下午4時。

附件二：高雄市都市計畫委員會 109 年 10 月 19 日
第 84 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 109 年 10 月 19 日第 84 次會議紀錄

一、時間：民國109年10月19日（星期一）上午9時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

楊副主任委員明州(請假)、王委員啓川、徐委員中強、黃委員名義、陳委員彥仲、陳委員冠位、胡委員太山、盧委員圓華、宋委員立文、賴委員文泰、汪委員碧芬、蔡委員厚男、許委員玲齡、王委員璽仲、楊委員欽富(王屯電代)、蘇委員志勳、陳委員冠福、廖委員泰翔(高鎮遠代)、史委員茂樟(請假)、陳委員嘉晉(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、曾思凱、
林志鴻、陳惠美

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

國防部軍備局工程營產中心南部地區

柳瑞泰、吳艷琴、

工程營產處

宋志軒

高雄市政府交通局

李志平

高雄市政府工務局(建管處)

余俊民

高雄市政府地政局

蔡維倫

高雄市政府經濟發展局

黃柔穎

高雄市政府捷運工程局

余潮駿、林明昌

高雄市政府工務局新建工程處

鄭朝鴻、陳聖杰、

葉榮茂

高雄市政府工務局養護工程處

李政穎

高雄市政府財政局
高雄市政府衛生局
高雄市政府教育局
高雄市政府都市發展局

陸奇峯
李素華、高冬花
黃麗滿、陳有材
唐一凡、李薇、
李季持、李偉誠、
鍾坤利、謝宗佑

(二)高雄市政府議會：(無)

(三)旁聽登記發言人員：(無)

七、審議案件：

第一案：變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(配合林園清水岩(清水寺旁)路段改善開闢工程)案

決議：考量現行都市計畫道路彎繞，為有效改善行車交通安全，且已取得地方民意共識，本案照公展草案通過；另國防部軍備局陳情意見，依市府研析意見通過(詳附表一)，並請都發局納入該地區下次都市計畫通盤檢討辦理。

附帶建議：本案汽車道寬度酌減，並增加混和車道及綠帶與人行步道空間。

第二案：變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(公共設施用地專案通盤檢討)案

決議：本案依本市公共設施檢討變更原則辦理專案通盤檢討，且經專案小組多次討論作成建議意見在案，同意照專案小組建議意見通過(詳附表二)。

附帶建議：基於保障民眾權益，請市府未來出席內政部都委會審議時，積極爭取保留公共設施用地檢討態樣 6-2 變更原則。

第三案：變更高雄市都市計畫(灣子內等 12 處地區)細部計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積)(配合危老

條例變更土地使用分區管制)案、變更高雄市鳳山細部計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積)(配合危老條例變更土地使用分區管制)案

決議：本案土地使用分區管制要點第3點修正如下：

本計畫實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不在此限，且不得超過原基準容積2倍。

附帶決議：為加速推動環狀輕軌沿線地區發展，請都發局成立危老及都更輔導單一窗口予以提供協助。

第四案：本市前金區建國國小1樓部分校舍空間籌設日間照顧中心臨時使用審議案

決議：為因應高齡化社會老人及失能者日間照顧之需求，落實社區照顧功能及在地老化之政策，同意建國國小1樓部分校舍空間，依公共設施用地多目標使用辦法第3條第1項第5款規定作為日間照顧中心臨時使用。

附帶決議：有關公有閒置空間依公共設施用地多目標使用辦法轉型作日照中心使用的案件，在中央尚未修法完成前，請都發局會同教育局、衛生局、社會局，就類似案件進行通案性研討，研擬處理原則提都委會審議，以簡化程序，增加行政效率。

附帶建議：請工務局協助衛生局辦理日照中心硬體裝修工程，縮短啟用時程，並請衛生局強化日照中心課程安排等軟體服務。

第五案：本市鹽埕區敬老亭空間設置日間照顧中心臨時使用審議案

決 議：考量本案基地應結合愛河水岸活動及舊七賢國中校地招商開發，故維持原計畫，請衛生局另覓鹽埕區其他適當地點設置日照中心。

附帶建議：請地政局、財政局、教育局、工務局、都發局等單位協助提供適當地點，再由林副市長召開會議討論。

八、散會：上午12時10分。

附表一 「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(配合林園清水岩(清水寺旁)路段改善開闢工程)案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	本府研析意見	市都委會決議
1	國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	辦理先鋒營區等5筆廣場用地變更為機關用地案。	<p>1. 陳情範圍： 為高雄市林園區清水巖段 888、888-1、889、889-1 及 890 地號等 5 筆土地，使用分區為「廣場用地」，現為國軍「先鋒營區」正常使用中，為確保營區用地之完整性，建議將都市計畫變更為「機關用地」。</p> <p>2. 土地使用現況及營區任務： (1) 營區現為國軍正常使用中。 (2) 該營區，亦可支援林園地區緊急災害、災難防救任務。</p> <p>3. 建議理由： (1) 本營區為臺灣南部之重要據點，就維護國家及人民安全立場而言，其戰略、戰術地理位置為重要無法取代。 (2) 案內 5 筆土地，早年即興建國防設備使用迄今。 (3) 基於符合土地使用分區並配合實際情況劃分原則(都市計畫法第三十二條)及對國防等設施土地使用作合理規劃原則(都市計畫法第三條)等規定，建議本案土地由「廣場用地」變更為「機關用地」。</p>	<p>依提案單位本府工務局意見，建議不予採納，理由： 所陳林園區清水巖段 5 筆土地，其中部分 888、部分 888-1、部分 889 及部分 889-1 地號等 4 筆土地，屬本案道路改善工程範疇，變更為廣場用地及綠地(帶)用地；餘 890 地號等非屬本案變更範圍土地，非屬本次都市計畫討論範疇。</p>	<p>依市府研析意見通過，並請都發局納入該地區下次都市計畫通盤檢討辦理。</p>

附表二 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(公共設施用地專案通盤檢討)
案變更內容明細表

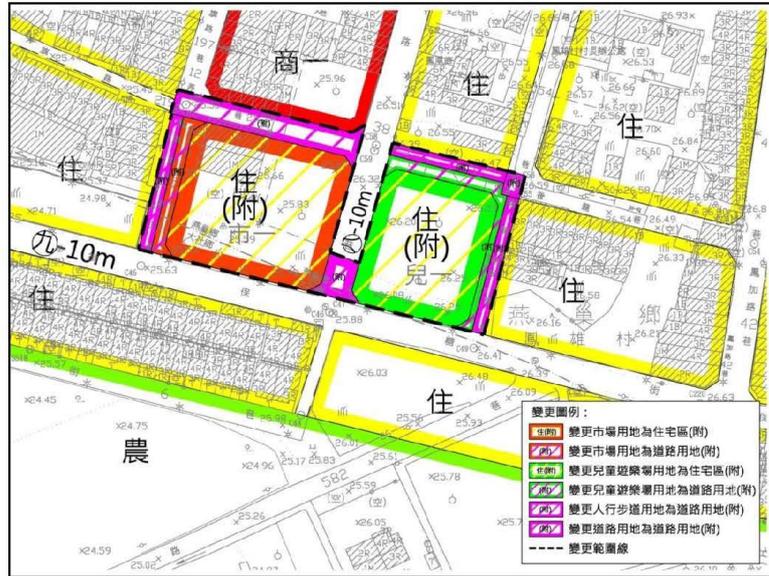
編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
一	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	1. 本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 125 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。		照案通過。	照專案小組建議意見通過。
二	高雄市燕巢區鳳加路 38 巷東側及西側市一兒一用地	「市一」市場用地 (0.26 公頃)	商業區(附) (0.24 公頃) 道路用地(附) (0.02 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地課題。	鳳山厝跨區整開區一。 公共設施處理態樣 1。 附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。	為提高重劃可行性，剔除南側已開闢計畫道路，前次專案小組建議之修正方案，經地政局評估重劃總負擔低於 45%，依該修正方案通過。(如附圖)	照專案小組建議意見通過。
		「兒一」兒童遊樂場用地 (0.20 公頃)	商業區(附) (0.17 公頃) 道路用地(附) (0.03 公頃)				
		人行步道用地 (0.05 公頃)	道路用地(附)				
		道路用地 (0.13 公頃)	道路用地 (0.18 公頃)				
三	高雄市大社區光華路 11 巷旁市二用地	「市二」市場用地 (0.14 公頃)	商業區(附) (0.14 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「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。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 35% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦	本案「市二」用地併毗鄰建物密集之「兒二」用地跨區整體開發不可行，惟仍請依公共設施用地檢討原則，續提個別重劃開發方案送地政局評估可行性，倘經地政局評估個別重劃不可行，則照	照專案小組建議意見通過。

					<p>理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	否則提會審議。	
四	高雄市大社區萬金路旁市三用地	「市三」市場用地 (0.18 公頃)	商業區(附) (0.18 公頃)	<p>為保障私有土地所有權人權益，故將「市三」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。</p>	<p>公共設施處理態樣 6-1。本案回饋比例為 35%。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>經地政局評估因市三併周邊道路個別重劃較無效益，且市三用地周邊商業區，並非本次公共設施用地專案通盤檢討處理範疇，故本案照公展草案通過，並將市三用地周邊 4 公尺人行步道一併變更為商業區，依檢討處理原則態樣 6-1 辦理；倘本案變更範圍後續併鄰近地區經勘選為市地重劃地區，則應於辦理重劃前完成變更負擔捐贈。</p>	照專案小組建議意見通過。
五	高雄市大社區保舍甲路旁兒二用地	「兒二」兒童遊樂場用地 (0.20 公頃)	商業區(特) (0.20 公頃)	<p>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</p>	<p>公共設施處理態樣 6-2。</p> <p>1. 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</p>	<p>本案「兒二」用地經工務局養工處評估無開闢需求，因基地建物密集，依公共設施用地檢討原則，跨區重劃及</p>	照專案小組建議意見通過。

				以調降容積率方式辦理。	<p>本基地商業區之容積率由 320%調降為 208%；建蔽率 80%。</p> <p>2. 附帶條件：</p> <p>(1) 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	個別重劃經地政局評估皆不可行，照公展草案通過。	
六	實施進度與經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度與經費內容。		授權規劃單位依各公共設施用地主辦單位、經費來源及實施進度逐項填列，並請配合本次專案小組討論內容修正。	照專案小組建議意見通過。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

附圖：



變更案第 2 案修正後方案