

變更高雄市仁武都市計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)案  
(第二次公開展覽)

【第二次公開展覽案件為變更案第4、13案】

高雄市政府

中華民國110年04月

變更高雄市仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（第二次公開展覽）

高雄市政府

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更高雄市仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（第二次公開展覽）	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府	
本案公開展覽起訖日期	公開徵求意見	民國 105 年 12 月 29 日起至 106 年 2 月 2 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 105 年 12 月 29 日聯合報及台灣導報周知。
	公開展覽	第一次：民國 107 年 11 月 27 日起至 107 年 12 月 28 日止，公告公開展覽三十天，並刊登於民國 107 年 11 月 27 日至 11 月 29 日聯合報及中華日報周知。
	公開展覽說明會	第一次：民國 107 年 12 月 17 日上午 10 時，本市仁武區公所 5 樓大禮堂
人民團體對本案之反映意見	詳如本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	本市都市計畫委員會 108 年 7 月 26 日第 76 次會議、108 年 9 月 6 日第 77 次會議決議：「修正通過」。
	部 級	內政部都市計畫委員會 109 年 11 月 10 日第 980 次會議決議：「修正通過」。

# 目 錄

## 第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起 ..... 1-01
- 第二節 法令依據 ..... 1-02
- 第三節 計畫位置與範圍 ..... 1-02

## 第二章 現行都市計畫概要

- 第一節 都市計畫變更歷程 ..... 2-01
- 第二節 現行都市計畫內容概要 ..... 2-03

## 第三章 發展現況分析

- 第一節 公共設施用地劃設情形 ..... 3-01
- 第二節 公共設施用地開闢使用情形 ..... 3-05
- 第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理 ..... 3-13

## 第四章 公共設施用地需求檢討

- 第一節 計畫年期與計畫人口檢討推估 ..... 4-01
- 第二節 公共設施用地需求分析 ..... 4-04
- 第三節 公共設施用地檢討原則 ..... 4-05

## 第五章 實質計畫檢討

- 第一節 公共設施用地檢討分析 ..... 5-01
- 第二節 實質變更內容 ..... 5-03

## 第六章 檢討後計畫

- 第一節 檢討後實質計畫 ..... 6-01
- 第二節 實施進度及經費 ..... 6-09



- 附錄一 內政部都市計畫委員會第 980 次會議紀錄
- 附錄二 高雄市都市計畫委員會第 76 次會議紀錄
- 附錄三 高雄市都市計畫委員會第 77 次會議紀錄
- 附錄四 市 3 用地、公(兒)5 用地部小組意見修正方案市地重劃  
可行性評估
- 附錄五 部分機 1 用地及其北、東側道路用地、公(兒)2 用地  
及其東側道路用地、公(兒)9 用地市地重劃可行性評估
- 附錄六 部分機 1 用地及其北、東側道路用地市地重劃可行性  
評估

# 圖目錄

圖 1-3-1	現行都市計畫位置示意圖 .....	1-02
圖 2-2-1	現行都市計畫土地使用分區示意圖 .....	2-05
圖 2-2-2	附帶條件位置示意圖 .....	2-08
圖 3-1-1	公共設施用地分布示意圖 .....	3-04
圖 3-2-1	公共設施用地土地權屬示意圖 .....	3-10
圖 3-2-2	公共設施用地取得情形示意圖 .....	3-11
圖 3-2-3	公共設施用地開闢情形示意圖 .....	3-12
圖 4-1-1	仁武都市計畫區人口成長情形趨勢圖 .....	4-02
圖 4-3-1	公共設施用地檢討原則示意圖 .....	4-06
圖 5-2-1	變更位置示意圖 .....	5-11
圖 5-2-2	變更編號 2 變更內容示意圖 (機 1 用地) (部分) .....	5-12
圖 5-2-3	變更編號 3 變更內容示意圖 (市 3 用地、公 (兒) 5 用地及 周邊道路用地) .....	5-12
圖 5-2-4	變更編號 4 變更內容示意圖 (人行步道用地) .....	5-13
圖 5-2-5	變更編號 5 變更內容示意圖 (公 (兒) 2 用地) .....	5-13
圖 5-2-6	變更編號 6 變更內容示意圖 (公 (兒) 9 用地) .....	5-14
圖 5-2-7	變更編號 7 變更內容示意圖 (市 5 用地) .....	5-14
圖 5-2-8	變更編號 8 變更內容示意圖 (市 6 用地) .....	5-15
圖 5-2-9	變更編號 9 變更內容示意圖 (公 (兒) 6 用地) (部分) ...	5-15
圖 5-2-10	變更編號 10 變更內容示意圖 (公 (兒) 7 用地) .....	5-16
圖 5-2-11	變更編號 11 變更內容示意圖 (機 5 用地) (部分) .....	5-16
圖 5-2-12	變更編號 12 變更內容示意圖 (公 4 用地) (部分) .....	5-17
圖 5-2-13	變更編號 13 變更內容示意圖 (公 4 用地) (部分) .....	5-17

## 表目錄

表 2-1-1	歷次都市計畫變更綜理表.....	2-01
表 2-2-1	土地使用分區面積綜理表.....	2-03
表 2-2-2	現行計畫附帶條件地區綜整表.....	2-06
表 3-1-1	現行計畫公共設施用地面積明細表.....	3-01
表 3-2-1	現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表.....	3-05
表 4-1-1	仁武區與本計畫區近 10 年人口統計表(99 年-108 年).....	4-01
表 4-1-2	仁武都市計畫區人口推估分析表.....	4-02
表 5-1-1	公共設施用地檢討表.....	5-01
表 5-2-1	變更內容綜理表.....	5-03
表 6-1-1	公共設施用地面積增減情形表.....	6-02
表 6-1-2	檢討後土地使用計畫面積表.....	6-03
表 6-1-3	檢討後公共設施明細表.....	6-05
表 6-2-1	實施進度及經費表.....	6-09

# 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」及高雄市都市計畫委員會 103 年 5 月 15 日第 38 次會議提會報告之「本市公共設施用地檢討變更原則」等原則，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。

本案業經 109 年 11 月 10 日內政部都市計畫委員會第 980 次會議決議三「本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，經本會審決通過後，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」(詳如附錄一所示)，據此製作都市計畫變更圖說並辦理第二次公開展覽。

## 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

仁武都市計畫區位於高雄市仁武區北側，與大社區、楠梓區相交接，計畫範圍為西至楠梓區後勁溪，北鄰大社區，東南接澄清湖特定區計畫界線；行政轄區包含仁武區後安里、竹後里、文武里及仁武里等四里，計畫面積共計 754.49 公頃，其位置詳圖 1-3-1 所示。

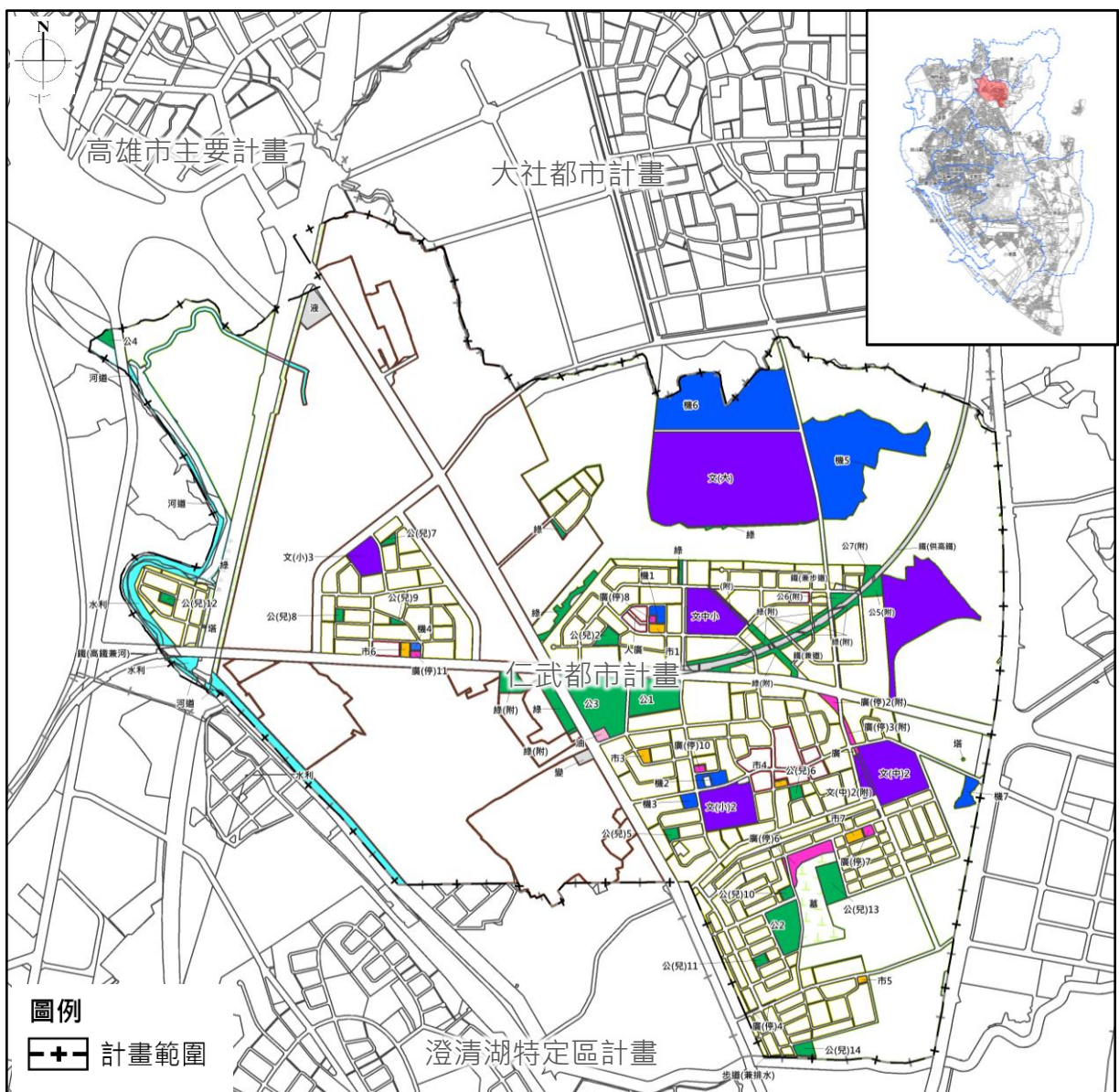


圖 1-3-1 現行都市計畫位置示意圖

## 第二章 現行都市計畫概要

### 第一節 都市計畫變更歷程

仁武都市計畫於民國 62 年 3 月 28 日發布實施至今，期間辦理過 4 次通盤檢討，22 次個案變更，並針對特定目的辦理公共設施用地、郵政用地與土地使用分區管制通盤檢討等，有關本地區都市計畫變更歷程，詳表 2-1-1。

表 2-1-1 歷次都市計畫變更綜理表

編號	案名	公告字號	公告實施日期
1	仁武都市計畫	府建都字 23593 號	62.03.28
2	農業區變更為工業區	府建都字 5093 號	64.03.25
3	變更仁武都市計畫第一次通盤檢討案	府建都字 73163 號	68.09.03
4	延長公共設施保留地取得期限五年	—	72.07.26
5	變更仁武都市計畫（部份勞工住宅、綠帶、道路用地為水利用地）案	府建都字 23807 號	74.03.27
6	變更仁武都市計畫（部份農業區為電路鐵用地）案	府建都字 126232 號	74.12.07
7	仁武都市計畫（第二次通盤檢討）案	府建都字 18574 號	75.02.27
8	變更仁武都市計畫（部份綠帶為工業區）案	府建都字第 170232 號	78.01.12
9	變更仁武都市計畫（部份工業區（甲種）為液化天然氣配氣站用地）案	府建都字 69122 號	78.06.10
10	變更仁武都市計畫（部份農業區為工業區）案	府建都字 125186 號	78.10.28
11	變更仁武都市計畫（第一期公共設施保留專案通盤檢討）案	府建都字 156202 號	78.12.07
12	變更仁武都市計畫（部份農業區為機關用地）案	府建都字 144278 號	80.10.08
13	變更仁武都市計畫（第三次通盤檢討）案	府建都字 75801 號	82.05.21
14	延長公共設施保留地取得期限五年	—	72.07.30
15	變更仁武都市計畫（部分農業區為機關用地、道路用地）	府建都字 107676 號	87.06.01
16	變更仁武都市計畫（部分住宅區、農業區、水利用地、綠地、鄰里公園兼兒童遊樂場、台糖鐵路為鐵路用地（供高速鐵路使用）；部分道路為鐵路用地（兼供道路使用）；部分道路、高速公路為道路用地（兼供鐵路使用）；部分人行步道為鐵路用地（兼供人行步道使用））案	府建都字 121321 號	87.07.07
17	變更仁武都市計畫（部分特種工業區為甲種工業區）案	府建都字 68918 號	89.05.02
18	變更仁武都市計畫（部分特種工業區為甲種工業區）（後安村部分）案	府建都字 162767 號	90.09.19

表 2-1-1 歷次都市計畫變更綜理表 (續)

編號	案名	公告字號	公告實施日期
19	變更仁武都市計畫(部分鐵路用地(供高速鐵路使用)為住宅區、農業區、鄰里公園兼兒童遊樂場、台糖鐵路;部分鐵路用地(兼供道路使用)為道路用地;部分道路用地(兼供鐵路使用)為道路用地;部分鐵路用地(兼供人行步道使用)為人行步道)案	府建都字第 191817 號	90.11.12
20	變更仁武都市計畫(部分保護區為電路鐵塔用地)案	府建都字 0910059266 號	94.04.15
21	變更仁武都市計畫(部分鐵路用地(供高速鐵路使用)為住宅區、道路用地、保護區、水利用地、部分道路用地(兼供鐵路使用)為高速公路用地)案	府建都字 0920092623 號	92.06.03
22	變更仁武都市計畫(部分農業區為文教區)案	府建都字 0930234645 號	93.11.26
23	變更仁武都市計畫(部分農業區為河川區;部分人行步道用地為人行步道用地兼供排水使用)案	府建都字 0960076911 號	96.04.26
24	變更仁武都市計畫(部分特種工業區為甲種工業區)案	府建都字 0970045290 號	97.03.07
25	變更仁武都市計畫(部分農業區、機關用地、道路用地為文大用地;部分農業區為綠地用地;部分機關用地為道路用地)(配合中山大學第 2 校區)案	府建都字 第 0980100484 號	98.04.28
26	變更仁武都市計畫(部分特種工業區為甲種工業區)案	府建都字 第 0980309653 號	98.12.09
27	變更仁武都市計畫部分農業區為河川區、部分道路用地為道路用地兼供河川使用、部分道路用地(供鐵路使用)為道路用地(供鐵路使用兼供河川使用)、部分道路用地為道路用地(供高速公路兼供河川使用)及部分鐵路用地(供高速鐵路使用)為鐵路用地(供高速鐵路兼供河川使用)(配合後勁溪排水改善工程)案	高市府都發規字 第 10107571601 號	101.12.06
28	變更高雄市仁武都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	高市府都發規字 第 10206853401 號	102.12.18
29	變更仁武都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)	高市府都發規字 第 10207301001 號	103.01.09
30	變更高雄市仁武都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案	高市府都發規字 第 10433344601 號	104.08.14
31	變更高雄市仁武都市計畫細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案	高市府都發規字 第 10433344702 號	104.08.14
32	變更高雄市仁武都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)案	高市府都發規字 第 10630208501 號	106.01.17
33	變更高雄市仁武都市計畫(配合後勁溪竹子門排水改善工程)案	高市府都發規字 第 10632726601 號	106.08.02
34	變更高雄市仁武都市計畫(部分特種工業區為甲種工業區)案	高市府都發規字 第 10832614601 號	108.07.10

資料來源：本計畫整理。統計時間：109 年 12 月。

## 第二節 現行都市計畫內容概要

### 一、計畫年期

計畫目標年為民國 110 年。

### 二、計畫人口

計畫人口為 29,000 人，居住密度每公頃約 206 人。

### 三、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、工業區、保存區、保護區、農業區、文教區、河川區、第一類型郵政專用區等土地使用分區，面積共計 569.26 公頃，如表 2-2-1 所示。

### 四、公共設施計畫

劃設機關用地、國民小學用地、國民中學用地、文中小用地、文大用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園用地、綠地（帶）用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、零售市場用地、加油站用地、鐵路用地（供高速鐵路使用）、鐵路用地（供高速鐵路兼供河川使用）、鐵路用地（兼供道路使用）、鐵路用地（兼供人行步道使用）、變電所用地、液化天然氣配氣站用地、電路鐵塔用地、墓地用地、水利用地、河道用地、道路用地、道路用地（兼供鐵路使用）、道路用地（供鐵路使用兼供河川使用）、道路用地兼供河川使用、道路用地（供高速公路兼供河川使用）、人行廣場用地、人行步道用地兼供排水使用等區內公共設施用地，面積共計 185.25 公頃，如表 2-2-1 所示。

表 2-2-1 土地使用分區面積綜理表

項目		現行計畫面積 (公頃)	估計畫總面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區（含勞工住宅）	139.25	18.45
	商業區	6.19	0.82
	甲種工業區	139.03	18.43
	乙種工業區	5.11	0.68
	特種工業區	89.69	11.89
	保存區	0.21	0.03
	保護區	3.77	0.50
	農業區	169.79	22.50
	文教區	8.53	1.13
	河川區	7.55	1.00
	第一類型郵政專用區	0.14	0.02
	小計	569.26	75.45



表 2-2-1 土地使用分區面積綜理表（續）

項目		現行計畫面積 (公頃)	估計畫總面積比例 (%)
公共設施用地	機關用地	23.90	3.17
	國民小學用地	4.89	0.65
	國民中學用地	5.40	0.72
	文中小用地	3.41	0.45
	文大用地	24.02	3.18
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.78	0.50
	公園用地	10.73	1.42
	綠地(帶)用地	5.74	0.76
	廣場用地	0.04	0.01
	廣場兼停車場用地	2.08	0.27
	零售市場用地	1.18	0.16
	加油站用地	0.25	0.03
	鐵路用地(供高速鐵路使用)	3.34	0.44
	鐵路用地(供高速鐵路兼供河川使用)	0.04	0.01
	鐵路用地(兼供道路使用)	0.25	0.03
	鐵路用地(兼供人行步道使用)	0.06	0.01
	變電所用地	0.28	0.04
	液化天然氣配氣站用地	1.08	0.14
	電路鐵塔用地	0.02	0.00
	墓地用地	4.08	0.54
	水利用地	5.48	0.73
	河道用地	2.27	0.30
	道路用地	74.18	9.83
	道路用地(兼供鐵路使用)	7.95	1.05
	道路用地(供鐵路使用兼供河川使用)	0.21	0.03
	道路用地兼供河川使用	0.07	0.01
	道路用地(供高速公路兼供河川使用)	0.42	0.06
	人行廣場用地	0.10	0.01
	人行步道用地兼供排水使用	0.003	0.00
	小計	185.25	24.55
合計		754.51	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

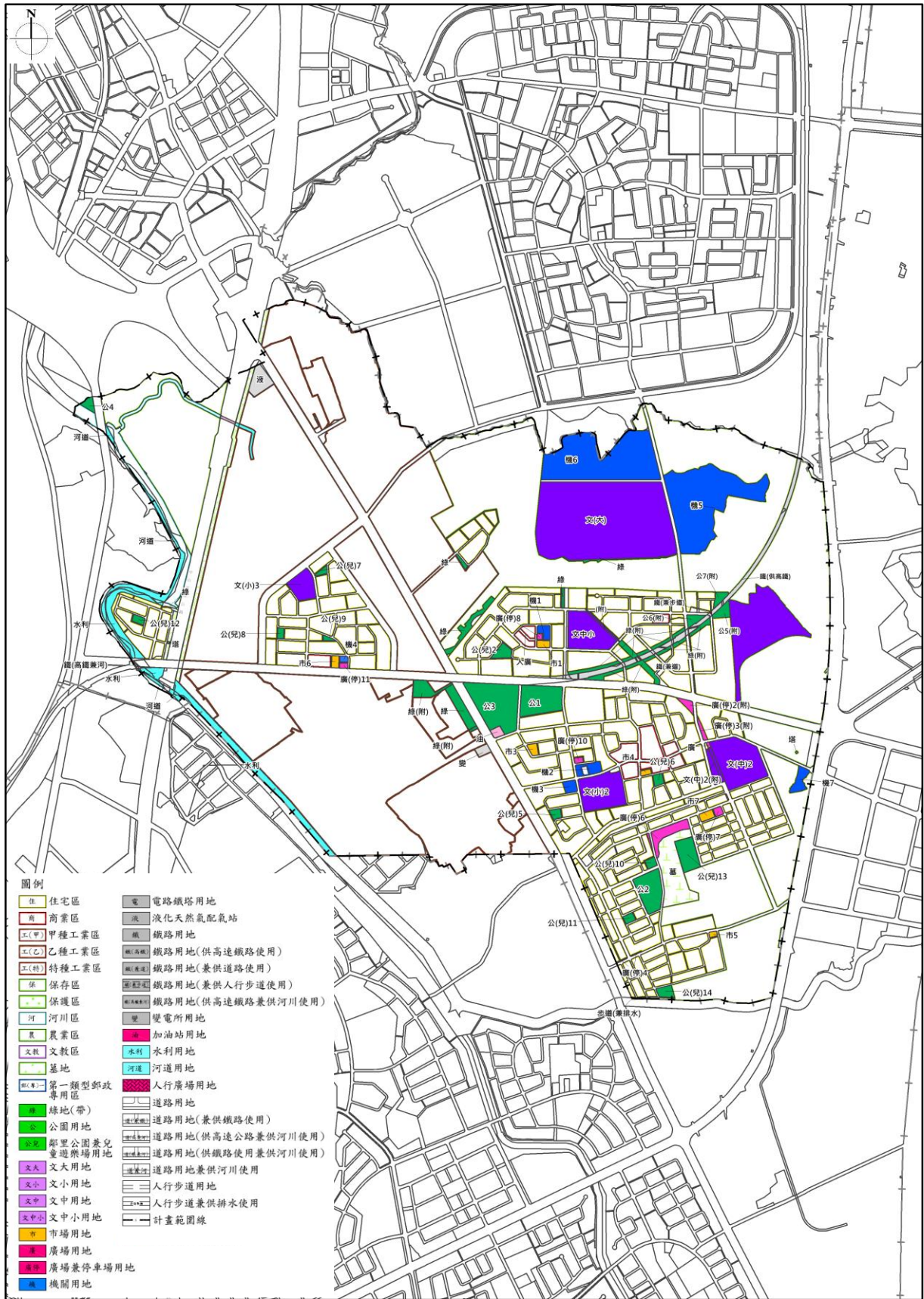


圖 2-2-1 現行都市計畫土地使用分區示意圖

## 五、現行計畫附帶條件之規定

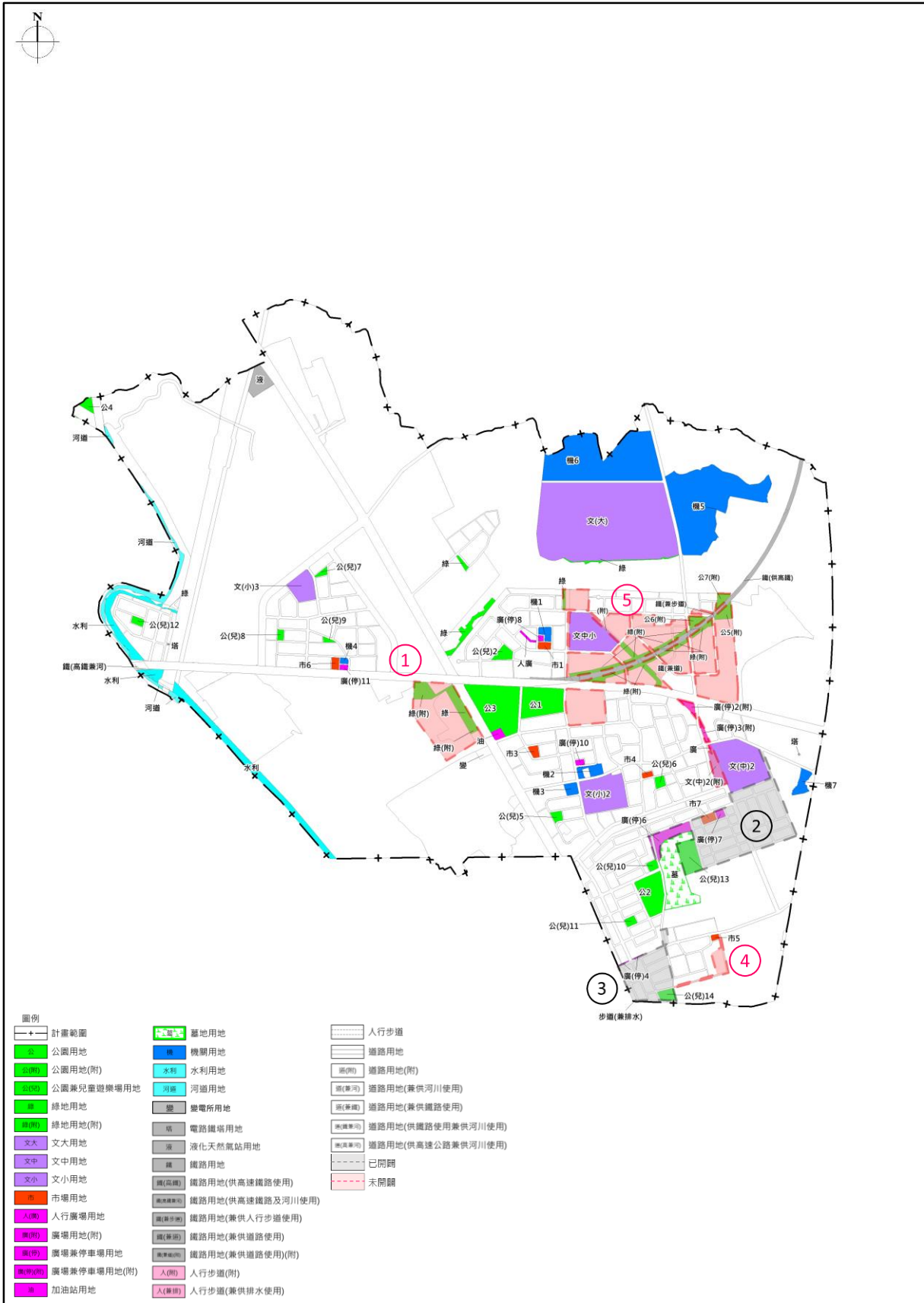
經查仁武都市計畫歷次檢討變更案，本計畫有五處附帶條件應以市地重劃辦理整體開發或繳交代金，其整體開發辦理情形詳表 2-2-2 及圖 2-2-2 所示。

表 2-2-2 現行計畫附帶條件地區綜整表

編號	訂定計畫	原計畫	新計畫	附帶條件或其他說明	辦理情形
1	75 年變更仁武都市計畫(第二次通盤檢討)案	國中用地、綠地用地	特種工業區、公園用地	本案公有地及私有地均變更 30% 為鄰里公園餘 70% 變更為特種工業區又私有地部分應以市地重劃方式開發。	未開闢
	104 年變更高雄市仁武都市計畫(第四次通盤檢討)(第二段)案	甲種工業區、特種工業區、綠地用地	甲種工業區、特種工業區、綠地用地	1. 民國 75 年第二次通盤檢討中規定應以市地重劃方式辦理開發，惟現況之甲種工業區與特種工業區皆已開闢完成，且甲種工業區多數也皆領有使用執照，因此遂變更原附帶條件之規定，改以繳納代金之方式履行附帶義務。 2. 附帶條件： (1) 應於申請建築物建造執照或變更使用執照時繳交代金，其代金繳納比例應依原計畫規定之 30% 辦理，代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。 (2) 應於申請建照或變更使用執照時自願捐贈變更後綠地用地，不足變更面積 30% 之部分以代金方式繳交，代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。	
2	75 年變更仁武都市計畫(第二次通盤檢討)案	農業區	住宅區、道路用地、廣場兼停車場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場、市場用地、鐵路用地	本案應以市地重劃方式開發。	已開闢
3	75 年變更仁武都市計畫(第二次通盤檢討)案	工業區	住宅區、道路用地、鄰里公園兼兒童遊樂場	工業區、綠帶、農業區之變更應以市地重劃方式開發。	已開闢

表 2-2-2 現行計畫附帶條件地區綜整表 (續)

編號	訂定計畫	原計畫	新計畫	附帶條件或其他說明	辦理情形
3	75 年變更 仁武都市 計畫(第二 次通盤檢 討)案	綠地	住宅區、廣場兼停車場用地		
	75 年變更 仁武都市 計畫(第二 次通盤檢 討)案	農業區	住宅區、廣場兼停車場用地		
4	75 年變更 仁武都市 計畫(第二 次通盤檢 討)案	農業區	住宅區、道路用地	本案以市地重劃方式辦理或由土地所有權人，無償提供公共設施用地。	已開闢
5	106 年變更 高雄都市 計畫(第四 次通盤檢 討(第三 段)案	人行步道、 公兒 1 用 地、公兒 3 用地、公兒 4、文小用 地、文中 1 用地、台糖 鐵路用地、 市場用地、 住宅區、道 路用地、廣 停 1 用地、 廣停 2、廣 停 3、廣停 9 用地、鐵 路用地(供 高速鐵路使 用)、鐵路 用地(兼供 道路使用)	人行步道、公 5、 公 7 用地、文中小 用地、文中用地、 住宅區、道路用 地、綠地、廣停 2、廣停 2 用地、 廣停 3、廣停 3 用 地、廣停 9、鐵路 用地(兼供道路使 用)	以市地重劃方式辦理開發， 開發主體為「高雄市政府」。	未開闢



### 第三章 發展現況分析

#### 第一節 公共設施用地劃設情形

本計畫劃設機關用地7處、國民小學用地2處、國民中學用地1處、文中小用地1處、文大用地1處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地11處、公園用地7處、綠地(帶)用地、廣場用地1處、廣場兼停車場用地8處、零售市場用地6處、加油站用地1處、鐵路用地(供高速鐵路使用)、鐵路用地(兼供道路使用)、鐵路用地(兼供人行步道使用)、鐵路用地(供高速鐵路兼供河川使用)、變電所用地1處、液化天然氣配氣站用地1處、電路鐵塔用地1處、墓地用地1處、水利用地1處、河道用地、道路用地、道路用地(兼供鐵路使用)、道路用地(供鐵路使用兼供河川使用)、道路用地兼供河川使用、道路用地(供高速公路兼供河川使用)、人行廣場用地、人行步道用地兼供排水使用等區內公共設施用地29種類型，合計共185.25公頃。

各項公共設施用地中以道路用地最多，共74.18公頃，約佔公共設施用地總面積之40.04%；其次為文大用地，面積24.02公頃，約佔公共設施用地總面積之12.97%。各項公共設施用地劃設情形詳如表3-1-1所示。

表 3-1-1 現行計畫公共設施用地面積明細表

公共設施用地	編號	現行計畫面積 (公頃)	估計畫總面積比例 (%)
機關用地	機 1	0.34	0.18
	機 2	0.54	0.29
	機 3	0.35	0.19
	機 4	0.12	0.06
	機 5	11.26	6.08
	機 6	10.67	5.76
	機 7	0.62	0.33
	小計	23.90	12.90
國民小學用地	文小 2	3.47	1.87
	文小 3	1.42	0.77
	小計	4.89	2.64
國民中學用地	文中 2	5.40	2.92
文中小用地		3.41	1.84
文大用地		24.02	12.97
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒) 2	0.47	0.25
	公(兒) 5	0.24	0.13
	公(兒) 6	0.25	0.13
	公(兒) 7	0.15	0.08



表 3-1-1 現行計畫公共設施用地面積明細表 (續)

公共設施用地	編號	現行計畫面積 (公頃)	估計畫總面積比例 (%)
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)8	0.16	0.09
	公(兒)9	0.10	0.05
	公(兒)10	0.22	0.12
	公(兒)11	0.21	0.11
	公(兒)12	0.21	0.11
	公(兒)13	1.37	0.74
	公(兒)14	0.40	0.22
	小計	3.78	2.04
公園用地	公1	2.72	1.47
	公2	2.04	1.10
	公3	4.59	2.48
	公4	0.30	0.16
	公5	0.44	0.24
	公6	0.33	0.18
	公7	0.31	0.17
	小計	10.73	5.79
綠地(帶)用地		5.74	3.10
廣場用地		0.04	0.02
廣場兼停車場用地	廣(停)2	0.26	0.14
	廣(停)3	0.18	0.10
	廣(停)4	0.06	0.03
	廣(停)6	1.12	0.60
	廣(停)7	0.17	0.09
	廣(停)8	0.07	0.04
	廣(停)10	0.11	0.06
	廣(停)11	0.11	0.06
	小計	2.08	1.12
零售市場用地	市1	0.23	0.12
	市3	0.23	0.12
	市4	0.13	0.07
	市5	0.10	0.05
	市6	0.21	0.11
	市7	0.28	0.15
	小計	1.18	0.64
加油站用地		0.25	0.13
鐵路用地(供高速鐵路使用)		3.34	1.80
鐵路用地(兼供道路使用)		0.25	0.13

表 3-1-1 現行計畫公共設施用地面積明細表 (續)

公共設施用地	編號	現行計畫面積 (公頃)	估計畫總面積比例 (%)
鐵路用地 (兼供人行步道使用)		0.06	0.03
鐵路用地 (供高速鐵路兼供河川使用)		0.04	0.02
變電所用地		0.28	0.15
液化天然氣配氣站用地		1.08	0.58
電路鐵塔用地		0.02	0.01
墓地用地		4.08	2.20
水利用地		5.48	2.96
河道用地		2.27	1.23
道路用地		74.18	40.04
道路用地 (兼供鐵路使用)		7.95	4.29
道路用地 (供鐵路使用兼供河川使用)		0.21	0.11
道路用地兼供河川使用		0.07	0.04
道路用地 (供高速公路兼供河川使用)		0.42	0.23
人行廣場用地		0.10	0.05
人行步道用地兼供排水使用		0.003	0.00
合計		185.25	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。



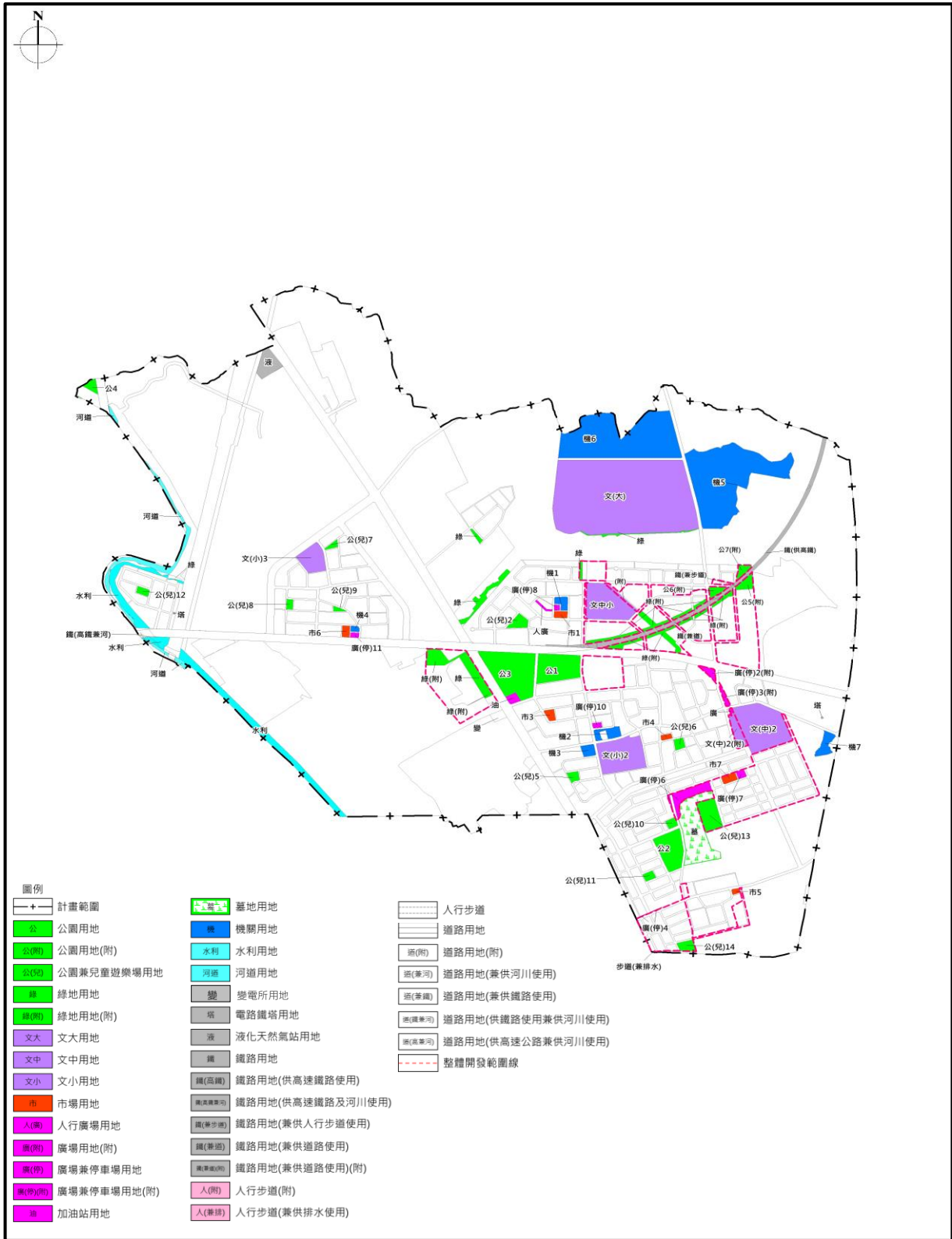


圖 3-1-1 公共設施用地分布示意圖

## 第二節 公共設施用地開闢使用情形

本計畫劃設公共設施用地面積共 185.25 公頃，其中國有土地為 87.69 公頃、市有土地 75.03 公頃、其他公有及公營土地 13.89 公頃、私有土地 8.64 公頃，未取得私有土地比例佔公共設施用地面積 4.66%，未開闢用地佔公共設施用地面積 18.78%，本計畫區之公共設施用地開闢、取得與使用情形詳如表 3-2-1、圖 3-2-1、圖 3-2-2 所示。

表 3-2-1 現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表

公共設施用地	編號名稱	劃設面積(公頃)	開闢情形	土地取得情形	是否為公設保留地	國有土地面積(公頃)	市有土地面積(公頃)	其他公有/公營土地面積(公頃)	私有土地面積(公頃)	土地使用情形	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)2	0.47	未開闢	完全未取得	是	0.03	-	0.28	0.16	空地	
	公(兒)5	0.24	未開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.24	空地	
	公(兒)6	0.25	未開闢	部分未取得	是	-	0.07	-	0.18	空地	
	公(兒)7	0.15	未開闢	完全未取得	是	0.08	-	-	0.07	工廠	
	公(兒)8	0.16	已開闢	完全取得	否	-	0.16	-	-	公園	
	公(兒)9	0.10	未開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.10	空地	
	公(兒)10	0.22	已開闢	完全取得	否	-	0.22	-	-	公園兼兒童遊樂場	
	公(兒)11	0.21	已開闢	完全取得	否	-	0.21	-	-	公園兼兒童遊樂場	
	公(兒)12	0.21	已開闢	完全取得	否	-	0.21	-	-	中華里活動中心及兒童遊樂場	
	公(兒)13	1.37	未開闢	完全取得	否	-	1.37	-	-	空地、停車場	
	公(兒)14	0.40	已開闢	完全取得	否	-	0.40	-	-	公園	

表 3-2-1 現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表 (續)

公共設施用地	編號名稱	劃設面積(公頃)	開闢情形	土地取得情形	是否為公設保留地	國有土地面積(公頃)	市有土地面積(公頃)	其他公有/公營土地面積(公頃)	私有土地面積(公頃)	土地使用情形	備註
公園用地	公 1	2.72	未開闢	完全未取得	否	-	-	2.72	-	空地	
	公 2	2.04	已開闢	完全取得	否	-	2.04	-	-	文武公園	
	公 3	4.59	已開闢	完全未取得	否	-	-	4.59	-	仁武區運動公園	
	公 4	0.30	未開闢	完全未取得	是	0.02	-	0.06	0.22	低度使用	
	公 5	0.44	未開闢	完全未取得	否	-	-	0.44	-	農業使用	已定開
	公 6	0.33	未開闢	完全未取得	是	0.01	-	0.30	0.02	工業使用	已定開
	公 7	0.31	未開闢	完全未取得	否	-	-	0.31	-	混合使用	已定開
國民小學用地	文小 2	3.47	已開闢	部分未取得	是	0.01	3.29	-	0.17	仁武國小	
	文小 3	1.42	已開闢	完全取得	否	-	1.42	-	-	竹後國小	
國民中學用地	文中 2	5.40	已開闢	部分未取得	是	0.02	4.66	-	0.72	仁武高中、仁武國中	已定開
文中小用地		3.41	未開闢	部分未取得	是	0.0032	3.11	-	0.2968	體育場	已定開
文大用地		24.02	未開闢	完全取得	否	24.02	-	-	-	空地	中大供山學用
零售市場用地	市 1	0.23	未開闢	完全未取得	否	-	-	-	0.23	大樓住宅	已請獎勵資使
	市 3	0.23	未開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.23	空地	
	市 4	0.13	已開闢	完全未取得	是	0.09	-	-	0.04	市場	

表 3-2-1 現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表 (續)

公共設施用地	編號名稱	劃設面積(公頃)	開闢情形	土地取得情形	是否為公設保留地	國有土地面積(公頃)	市有土地面積(公頃)	其他公有/公營土地面積(公頃)	私有土地面積(公頃)	土地使用情形	備註
	市 5	0.10	未開闢	完全未取得	是	-	-	0.02	0.08	住宅、廟宇	
	市 6	0.21	已開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.21	大福市場(已退場)	
	市 7	0.28	未開闢	完全取得	否	-	0.28	-	-	墓地東北側	
廣場兼停車場用地	廣(停)2	0.26	未開闢	完全未取得	是	-	-	0.14	0.12	商業使用、鐵皮屋	已定規整開
	廣(停)3	0.18	未開闢	完全未取得	是	0.01	-	0.05	0.12	鐵皮屋	已定規整開
	廣(停)4	0.06	未開闢	完全取得	否	-	0.06	-	-	工廠	
	廣(停)6	1.12	已開闢	完全取得	否	-	1.12	-	-	高雄市環境保護局清潔隊停車場	
	廣(停)7	0.17	已開闢	完全取得	否	-	0.17	-	-	廣場	
	廣(停)8	0.07	已開闢	完全取得	否	-	0.07	-	-	停車場	
	廣(停)10	0.11	已開闢	完全取得	否	-	0.11	-	-	停車場	
	廣(停)11	0.11	已開闢	完全取得	否	-	0.11	-	-	廣場兼停車場	
機關用地	機 1	0.34	部分開闢	部分未取得	是	-	0.10	-	0.24	後安里活動中心及住宅	
	機 2	0.54	已開闢	部分未取得	是	0.02	0.24	0.15	0.13	仁武派出所、消防隊、郵政局、農會	
	機 3	0.35	已開闢	部分未取得	否	0.01	0.34	-	-	仁武區公所、代鄉會	
	機 4	0.12	已開闢	完全取得	否	-	0.12	-	-	市六東側，現有活動中心	
	機 5	11.26	已開闢	部分未取得	是	11.09	-	-	0.17	保安第五總隊	

表 3-2-1 現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表 (續)

公共設施用地	編號名稱	劃設面積(公頃)	開闢情形	土地取得情形	是否為公設保留地	國有土地面積(公頃)	市有土地面積(公頃)	其他公有/公營土地面積(公頃)	私有土地面積(公頃)	土地使用情形	備註
	機 6	10.67	已開闢	完全取得	否	10.67	-	-	-	原為仁武區已荒廢之營區	
	機 7	0.62	已開闢	完全取得	否	-	0.62	-	-	消防局	
廣場用地		0.04	未開闢	完全未取得	是	0.01	-	-	0.03	空地、臨時建物	已規定整開
道路用地(兼供鐵路使用)		7.95	已開闢	完全未取得	否	7.95	-	-	-	鐵路	
鐵路用地(供高速鐵路使用)		3.34	已開闢	部分未取得	否	3.31	0.03	-	-	鐵路	
鐵路用地(兼供道路使用)		0.25	已開闢	完全取得	否	0.16	0.09	-	-	鐵路	
鐵路用地(兼供人行步道使用)		0.06	已開闢	完全取得	否	0.06	-	-	-	鐵路	
鐵路用地(供高速鐵路兼供河川使用)		0.04	已開闢	部分未取得	否	0.01	0.01	0.02	-	鐵路	
變電所用地		0.28	已開闢	完全取得	否	-	-	0.28	-	變電所	
加油站用地		0.25	已開闢	完全取得	否	-	-	0.25	-	加油站	
液化天然氣配氣站用地		1.08	已開闢	完全取得	否	-	0.02	1.06	-	液化天然氣站	
墓地用地		4.08	已開闢	完全取得	否	-	4.08	-	-	第一公墓塔、第二公骨塔、殯儀館	
綠地(帶)用地		5.74	部分開闢	部分未取得	是	0.01	2.13	2.50	1.10	綠地、工廠	部分具附帶條件
電路鐵塔用地		0.02	已開闢	部分未取得	否	0.02	-	0.00	-	電路鐵塔	

表 3-2-1 現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表（續）

公共設施用地	編號名稱	劃設面積(公頃)	開闢情形	土地取得情形	是否為公設保留地	國有土地面積(公頃)	市有土地面積(公頃)	其他公有/公營土地面積(公頃)	私有土地面積(公頃)	土地使用情形	備註
水利用地		5.48	已開闢	部分未取得	是	0.70	1.74	-	3.04	供後勁溪使用	
河道用地		2.27	已開闢	部分未取得	是	1.44	0.83	-	-	後勁溪	
道路用地		74.18	部分開闢	部分未取得	是	27.26	45.48	-	1.44	道路	
道路用地(供高速公路兼供河川使用)		0.42	已開闢	完全取得	否	0.42	-	-	-	高速公路	
道路用地(供鐵路使用兼供河川使用)		0.21	已開闢	部分未取得	否	0.20	0.01	-	-	道路	
道路用地兼供河川使用		0.07	已開闢	部分未取得	是	0.06	0.01	-	-	道路	
人行廣場用地		0.10	已開闢	完全取得	否	-	0.10	-	-	道路	
人行步道用地兼供排水使用		0.003	未開闢	完全取得	否	-	0.003	-	-	空地	

註：「是否為公設保留地」一欄係指是否為私有公設保留地。

資料來源：本計畫整理。

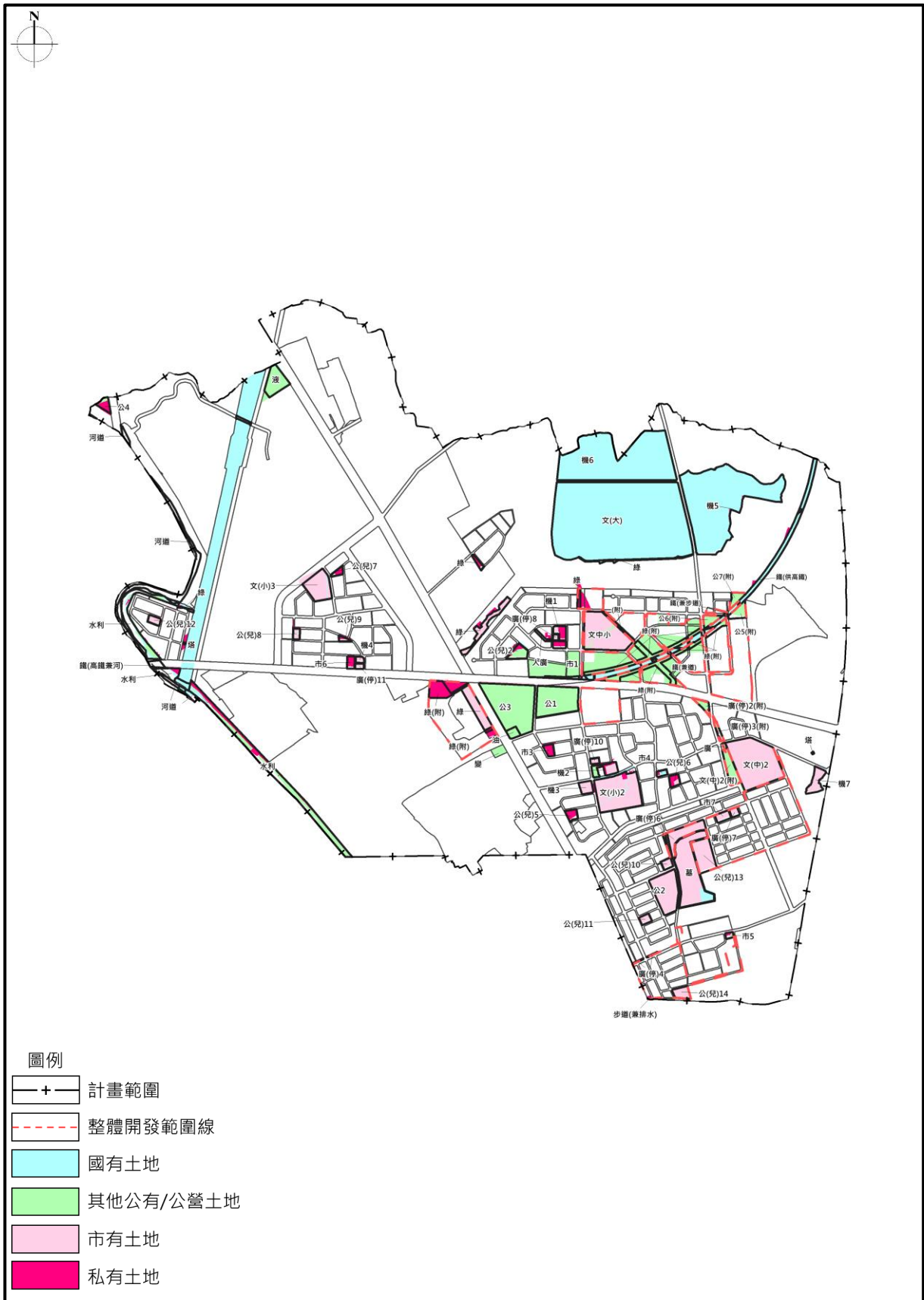


圖 3-2-1 公共設施用地土地權屬示意圖

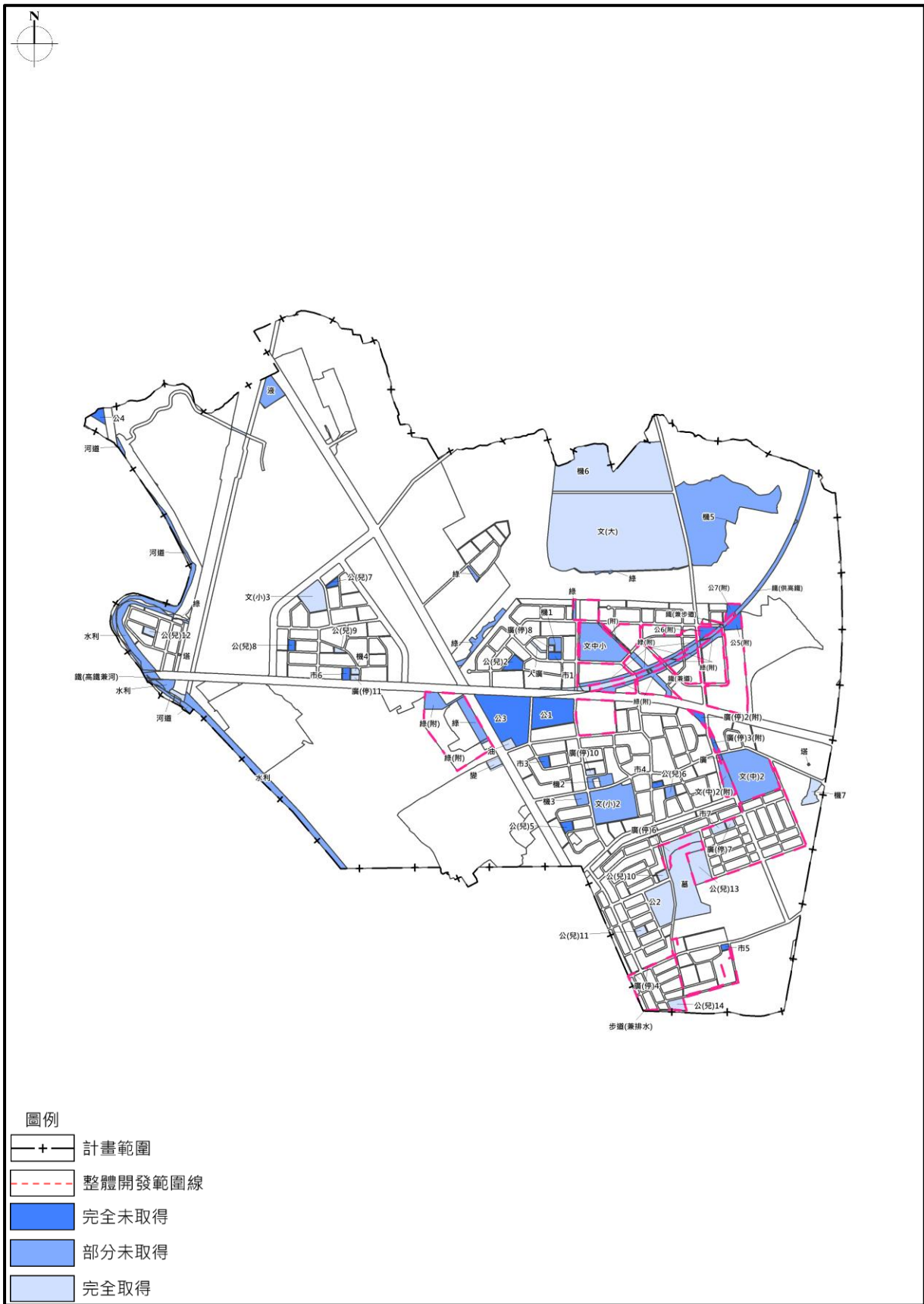


圖 3-2-2 公共設施用地取得情形示意圖



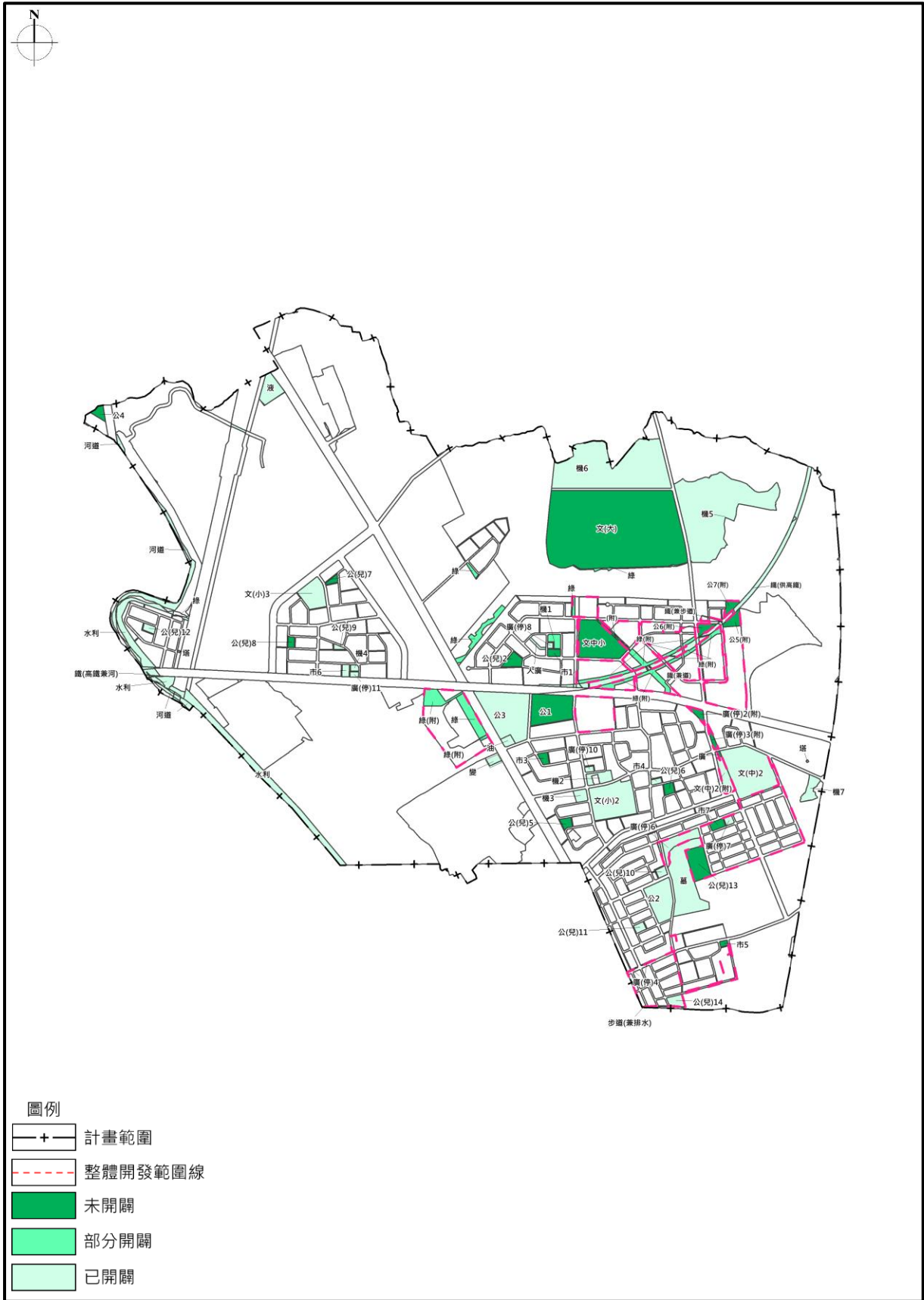


圖 3-2-3 公共設施用地開闢情形示意圖

### 第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 44 條規定，都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告 30 天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。本計畫區於民國 105 年 12 月 29 日起至 106 年 2 月 2 日止於仁武區公所辦理公開徵詢意見之公告，共計 30 日期間無接獲公民或團體陳情意見。

## 第四章 公共設施用地需求檢討

### 第一節 計畫年期與計畫人口檢討推估

#### 一、計畫年期

本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。

#### 二、計畫人口推估

##### (一) 仁武都市計畫人口成長情形

仁武區人口於民國 99 年為 72,292 人，至民國 108 年為 89,595 人，平均年成長率約為 2.41%，屬於人口穩定成長地區，而計畫區內人口，則於民國 99 年為 21,197 人，至民國 108 年為 25,236 人，平均年成長率約為 1.98%，亦為正成長。

表 4-1-1 仁武區與本計畫區近 10 年人口統計表(99 年-108 年)

年度	仁武區		仁武都市計畫區		計畫區人口佔行政區人口比例(%)
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	
99	72,292	—	21,197	—	29.32
100	74,867	3.56	21,434	1.12	28.63
101	77,371	3.34	23,265	8.54	30.07
102	79,392	2.61	23,408	0.61	29.48
103	80,994	2.02	23,914	2.16	29.53
104	82,614	2.00	23,987	0.31	29.04
105	84,122	1.83	24,425	1.83	29.04
106	85,894	2.11	24,940	2.11	29.04
107	87,694	2.10	24,963	0.09	28.47
108	89,595	2.17	25,236	1.09	28.17
平均	—	2.41	—	1.98	—

資料來源：1.高雄縣統計要覽；2.高雄市統計資訊服務網；3.仁武戶政事所網頁人口統計；4.本計畫彙整。

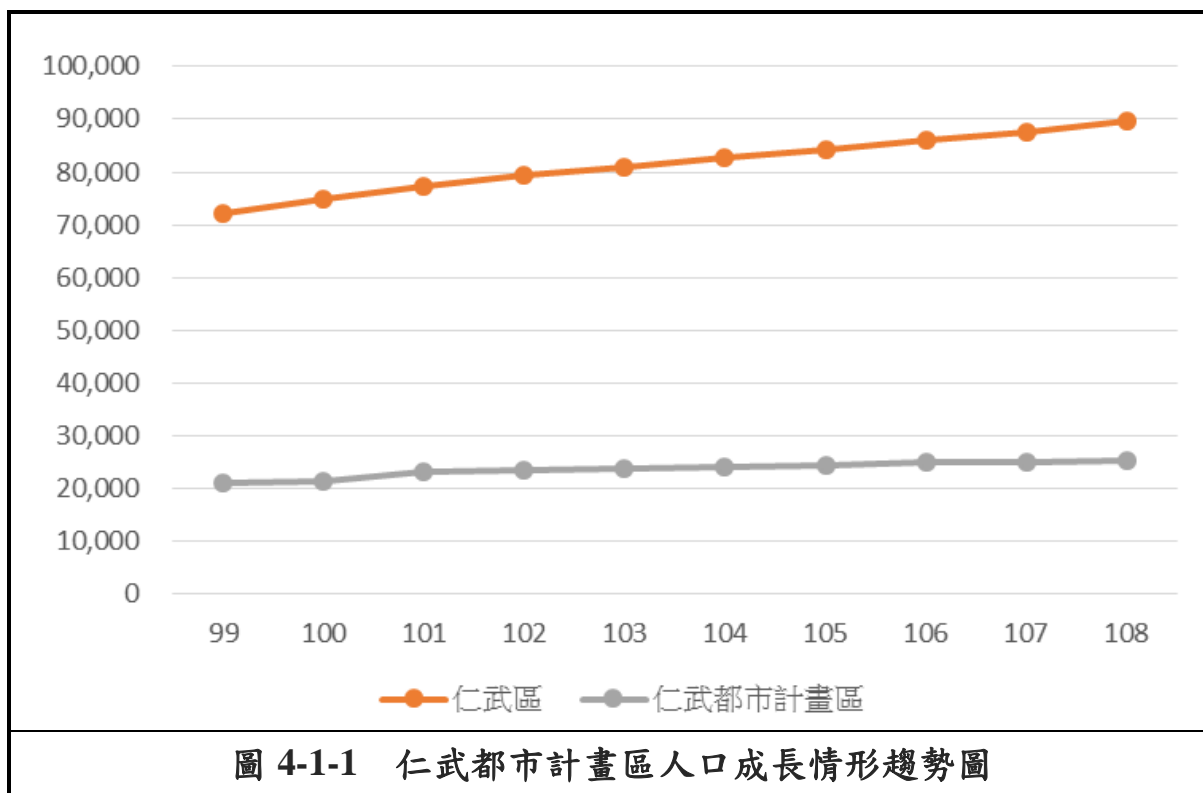


圖 4-1-1 仁武都市計畫區人口成長情形趨勢圖

(二) 仁武都市計畫人口成長預估

1. 高雄市國土計畫規劃技術報告（草案）指派人口

依據高雄市國土計畫規劃技術報告（草案）指派行政區人口，125年仁武區推估人口為123,285人，民國99年至108年仁武都市計畫區人口佔仁武行政區人口平均比例為29.08%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，仁武都市計畫區人口至125年分派人口數為35,851人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

依據現行計畫分析之現況居住服務水準表示：「...(略)以計畫區內部現況每人平均居住樓地板面積83.86平方公尺...(略)。」，故本計畫依據現行計畫之每人平均居住樓地板面積以及本計畫住宅區面積為139.25公頃，商業區面積為6.19公頃進行計算，目前容納人口數約為30,998人。

表 4-1-2 仁武都市計畫區人口推估分析表

土地使用分區	面積 (公頃)	容積率 (%)	每人居住樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	供居住用比例 (%)	容納人口 (人)
住宅區	139.25	180	83.86	100	29,890
商業區	6.19	300	83.86	50	1,108
合計	145.44	—	83.86	—	30,998

### 3. 人口預測結果

依據各項人口分析，本計畫區內現況人口為 25,236 人，現行計畫人口為 29,000 人。

本計畫以可建築用地面積推估可容納人口約為 30,998 人、高雄市國土計畫規劃技術報告（草案）指派人口為 35,851 人，再與現況人口綜合考量後，本計畫區尚屬正成長地區，故依據總體發展趨勢，本計畫調整計畫年期 125 年之計畫人口為 34,000 人，並作為本案推估公共設施需求之標準。

## 第二節 公共設施用地需求分析

本計畫依據計畫人口 34,000 人為基準，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及相關規定檢討，進行公共設施用地需求分析推估。

### 一、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討

#### (一) 學校用地

依教育部國民教育法第 8 條之 1 規定訂定國民小學及國民中學設備基準進行推估，國小用地面積超過 0.89 公頃；國中用地面積超過 1.35 公頃。

#### (二) 停車場用地

本計畫範圍未劃設停車場用地，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，依計畫區內車輛持有率推估，倘若劃設停車場用地所需面積為 2.50 公頃，考量計畫區內尚有劃設廣場兼停車場用地 2.08 公頃，可提供停車場空間尚不足 0.42 公頃。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

#### (三) 市場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定，零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本計畫區內尚有 5 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 2.96%。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 10.48%。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共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

排除上述三者情形，其餘均為本次檢討範疇。參酌計畫區人口結構及發展方向，檢討公共設施保留地需求分析，針對無使用需求之公共設施保留地予以解編，並劃設所需要的公共設施用地，採整體開發方式開闢及取得公共設施用地。

## 二、檢討方式與原則

本計畫經盤點公共設施用地劃設與取得情形後，考量道路用地、鐵路用地及沿河岸旁或鐵路旁帶狀性綠帶系統等屬於系統性、連續性公共設施保留地，經通盤檢討後，仍須維持原計畫之系統性、連續性公共設施保留地，故建議維持原計畫；另都市計畫已有附帶條件或整體開發規定應提供公共設施者，包括區段徵收、市地重劃等方式，則維持原附帶條件或整體開發規定。其餘公共設施保留地則依下列原則逐一檢討。

如圖 4-3-1 所示，本計畫依循內政部指導原則，公共設施用地優先以整體開發方式辦理解編，若經評估不可行，則採用其他多元解編方式辦理；本計畫將各類型之解編條件分為態樣 1 至態樣 8 說明如後。

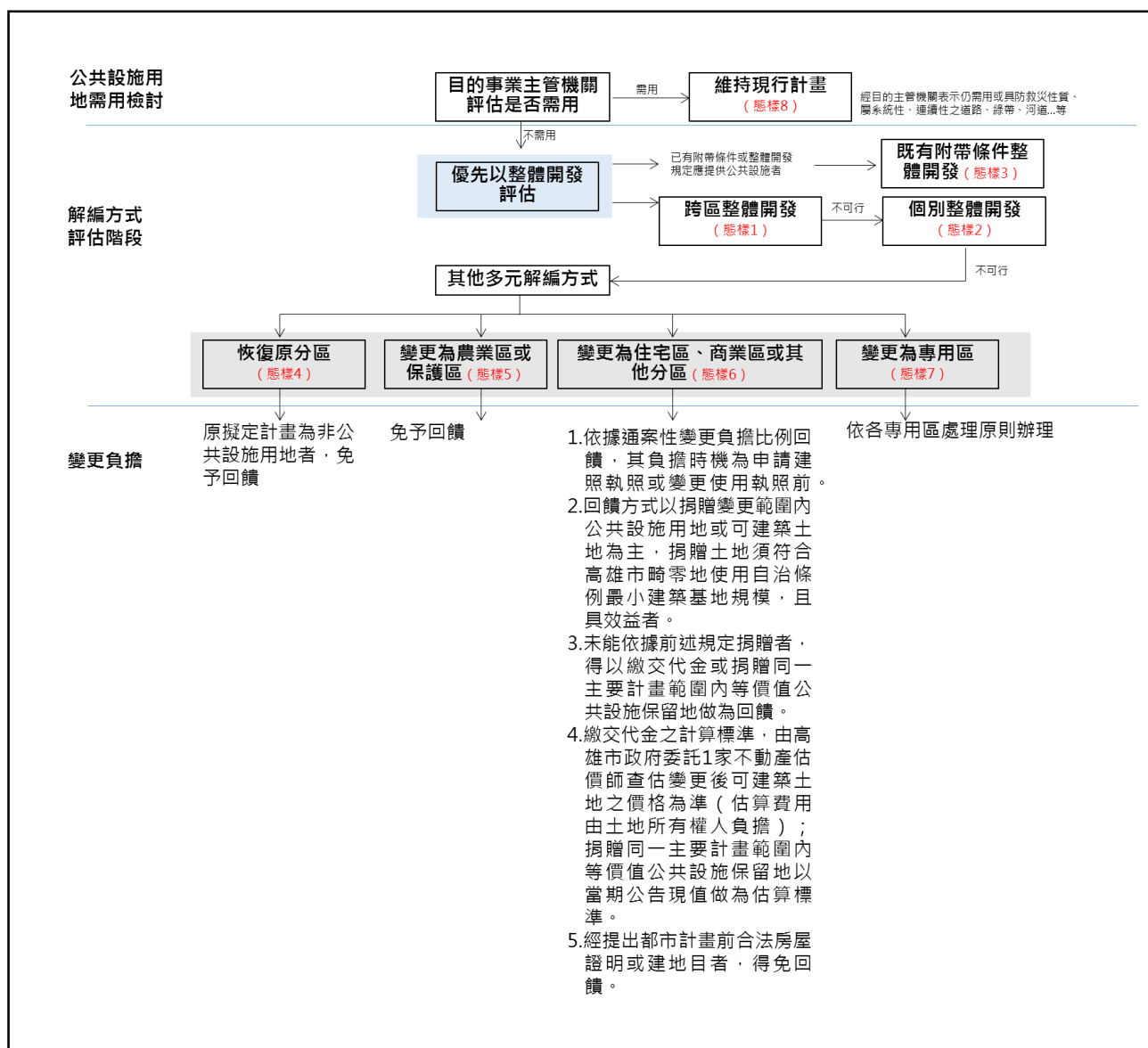


圖 4-3-1 公共設施用地檢討原則示意圖



## (一) 態樣 1：跨區整體開發

### 1. 辦理原則

- (1) 透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，以增加整體開發可行性。
- (2) 市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於 45% 為原則。
- (3) 跨區市地重劃之土地應屬同一主要計畫範圍，並以地價相近、土地現況情形相符為原則。
- (4) 跨區整體開發之各處公共設施保留地分布距離以 1.5 公里為原則，並考量整體開發後劃設之公共設施用地能有效服務範圍，以同一鄰里單元（生活圈），以及地理界限（如高速公路、主要幹道、河流等）進行分區劃設，以利後續重劃執行作業的推動。
- (5) 以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則，變更後之土地使用強度及容許使用項目，依都市計畫法高雄市施行細則及現行計畫規定辦理。
- (6) 整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

### 2. 回饋原則

- (1) 依據市地重劃及其相關辦法辦理。
- (2) 本案之變更應劃設 35% 之公共設施用地，並以市地重劃整體開發方式辦理；在整體開發財務不可行之情況下得酌予調降，惟不得低於 30%。

## (二) 態樣 2：個別整體開發

### 1. 辦理原則

- (1) 透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，跨區整體開發不可行者，則評估以個別整體開發辦理。
- (2) 市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於 45% 為原則。
- (3) 以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則，變更後之土地使用強度及容許使用項目，依都市計畫法高雄市施行細則及其相關規定辦理。
- (4) 整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

## 2. 回饋原則

(1) 依據市地重劃及其相關辦法辦理。

(2) 本案之變更應劃設 35%之公共設施用地，並以市地重劃整體開發方式辦理；在整體開發財務不可行之下情況下得酌予調降，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，其負擔時機為申請建照執照或變更使用執照前。
- (2) 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。
- (3) 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。
  - (4) 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。
  - (5) 經提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋。

### (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

依本計畫第一章界定之檢討範疇，針對納入本次通盤檢討公共設施用地，其檢討分析內容及建議處理方式詳表 5-1-1 所示。

表 5-1-1 公共設施用地檢討表

公共設施用地	編號名稱	劃設面積 (公頃)	土地取得 情形	開闢 情形	需求情形	處理 態樣
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公(兒)2	0.47	完全未取得	未開闢	有需求	6
	公(兒)5	0.24	完全未取得	未開闢	有需求	1
	公(兒)6	0.25	部分未取得	未開闢	有需求	6
	公(兒)7	0.15	完全未取得	未開闢	有需求	6
	公(兒)8	0.16	完全取得	已開闢	有需求	—
	公(兒)9	0.10	完全未取得	未開闢	有需求	6
	公(兒)10	0.22	完全取得	已開闢	有需求	—
	公(兒)11	0.21	完全取得	已開闢	有需求	—
	公(兒)12	0.21	完全取得	已開闢	有需求	—
	公(兒)13	1.37	完全取得	未開闢	有需求	—
公(兒)14	0.40	完全取得	已開闢	有需求	—	
公園用地	公1	2.72	完全未取得	未開闢	有需求	8
	公2	2.04	完全取得	已開闢	有需求	—
	公3	4.59	完全未取得	已開闢	有需求	8
	公4	0.30	完全未取得	未開闢	部分需求	5、8
	公5	0.44	完全未取得	部分開闢	有需求	3
	公6	0.33	完全未取得	已開闢	有需求	3
	公7	0.31	完全未取得	已開闢	有需求	3
國民小學 用地	文小2	3.47	部分未取得	已開闢	有需求	8
	文小3	1.42	完全取得	已開闢	有需求	—
國民中學 用地	文中2	5.40	部分未取得	已開闢	有需求	3
文中小用地		3.41	部分未取得	未開闢	有需求	3
文大用地		24.02	完全取得	未開闢	有需求	—
零售市場 用地	市1	0.23	完全未取得	已開闢	無需求	—
	市3	0.23	完全未取得	未開闢	無需求	1
	市4	0.13	完全未取得	已開闢	有需求	8
	市5	0.10	完全未取得	未開闢	無需求	6
	市6	0.21	完全未取得	已開闢	無需求	6
	市7	0.28	完全取得	未開闢	無需求	—
廣場兼停 車場用地	廣(停)2	0.26	完全未取得	未開闢	無需求	3
	廣(停)3	0.18	完全未取得	未開闢	無需求	3
	廣(停)4	0.06	完全取得	未開闢	有需求	—

表 5-1-1 公共設施用地檢討表 (續)

公共設施用地	編號名稱	劃設面積 (公頃)	土地取得情形	開闢情形	需求情形	處理態樣
	廣 (停) 6	1.12	完全取得	已開闢	有需求	—
	廣 (停) 7	0.17	完全取得	已開闢	有需求	—
	廣 (停) 8	0.07	完全取得	已開闢	有需求	—
	廣 (停) 10	0.11	完全取得	已開闢	有需求	—
	廣 (停) 11	0.11	完全取得	已開闢	有需求	—
機關用地	機 1	0.34	部分未取得	部分開闢	部分有需求	2
	機 2	0.54	部分未取得	已開闢	部分有需求	8
	機 3	0.35	部分未取得	已開闢	有需求	8
	機 4	0.12	完全取得	已開闢	有需求	—
	機 5	11.26	部分未取得	已開闢	有需求	5
	機 6	10.67	完全取得	已開闢	有需求	—
	機 7	0.62	完全取得	未開闢	有需求	—
廣場用地		0.04	完全未取得	未開闢	有需求	3
道路用地 (兼供鐵路使用)		7.95	完全取得	已開闢	有需求	—
鐵路用地 (供高速鐵路使用)		3.34	部分未取得	已開闢	有需求	8
鐵路用地 (兼供道路使用)		0.25	部分未取得	已開闢	有需求	8
鐵路用地 (兼供人行步道使用)		0.06	完全取得	已開闢	有需求	—
鐵路用地 (供高速鐵路 兼供河川使用)		0.04	部分未取得	已開闢	有需求	8
變電所用地		0.28	完全取得	已開闢	有需求	—
加油站用地		0.25	完全取得	已開闢	有需求	—
液化天然氣配氣站用地		1.08	完全取得	已開闢	有需求	—
墓地用地		4.08	完全取得	已開闢	有需求	—
綠地 (帶) 用地		5.74	部分未取得	部分開闢	有需求	8
電路鐵塔用地		0.02	部分未取得	已開闢	有需求	8
水利用地		5.48	部分未取得	已開闢	有需求	8
河道用地		2.27	部分未取得	已開闢	有需求	8
道路用地		74.17	部分未取得	部分開闢	有需求	8
道路用地 (供高速公路 兼供河川使用)		0.42	完全取得	已開闢	有需求	—
道路用地 (供鐵路使用 兼供河川使用)		0.21	部分未取得	已開闢	有需求	8
道路用地兼供河川使用		0.07	部分未取得	已開闢	無需求	8
人行廣場用地		0.10	完全取得	已開闢	無需求	—
人行步道用地 兼供排水使用		0.003	完全取得	未開闢	有需求	—

註 1：“—”表示非屬本計畫檢討標的。

註 2：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

## 第二節 實質變更內容

本次檢討共計 14 處變更案，其中編號 2 係屬個別整體開發，編號 3 係屬跨區整體開發，編號 4、13 係配合變更為其他公共設施用地，編號 5 至編號 10 係以附帶條件負擔回饋捐地或繳納代金，編號 11、12 係變更為農業區，有關變更內容詳如表 5-2-1。

表 5-2-1 變更內容綜理表

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
			變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)		
1	1	計畫年期	民國 110 年		民國 125 年		1. 本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 125 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。	
2	2	安樂三街西側	機關用地(機 1)(部分)	0.2409	住宅區(附)	0.20	1. 經查機 1 用地計畫面積為 0.34 公頃，70.85% 土地為私人所有，變更範圍現況為空地，本案僅納入 0.2409 公頃私有土地。 2. 機 1 西側現況使用為里活動中心，	1. 第 1 處個別整體開發。 2. 公共設施處理態樣 2。 3. 附帶條件：應以個別市地重劃方式辦理整體開發。
				綠地用地(附)	0.04			
				機關用地(機 1)(附)	0.0009			
		道路用地	0.06	道路用地(附)	0.06			
		人行步道用地	0.0002	人行步道用地(附)	0.0002			

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
			變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)		
							為使道路開闢後土地易於分割利用，建議將畸零土地納入機關用地，指定仁武區公所使用，並於南側劃設綠地，提供鄰里社區活動使用，其餘土地配合鄰近使用分區劃設為住宅區(附)。	
3	4	高市 53 以北、高 51-1 以西、中正路以南、鳳仁路以東	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)5)	0.24	住宅區(附)	0.16	1. 經查公(兒)5 用地計畫面積為 0.24 公頃，土地均為私人所有，現況為空地；市 3 用地計畫面積為 0.23 公頃，土地均為私人所有，現況為空地。 2. 為使公(兒)5 用定周邊與銜接道路路寬一致及保留開放空間，變更部分公(兒)5 用地為道路用地及綠地用地；其餘土地配合鄰近使用分區劃設為住宅區(附)。	1. 第 1 處跨區整體開發。 2. 公共設施處理態樣 1。 3. 附帶條件：應以跨區方式辦理整體開發。
				綠地用地(附)	0.05			
				道路用地(附)	0.03			
			道路用地	0.10	道路用地(附)	0.10		
			人行步道用地	0.03	道路用地(附)	0.03		
		仁祥街及仁信巷 137 弄交叉口	市場用地(市 3)	0.23	住宅區(附)	0.23		

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
			變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)		
4	—	「公(兒)5」東側	人行步道用地	0.02	道路用地	0.02	經查人行步道用地現已開闢且已取得，配合變更編號3周邊道路系統之串聯，變更人行步道用地為道路用地，使銜接道路路寬一致。	
5	2	安樂四街及水管路465巷交叉口之西南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)2)	0.47	住宅區(附)	0.47	1. 經查公(兒)2用地計畫面積為0.47公頃，34.04%土地為私人所有，現況為空地。 2. (公(兒)2)用地經評估重劃費用負擔過高，財務評估不可行，故採態樣6變更為住宅區(附)。	1. 公共設施處理態樣6。 2. 本案變更回饋比例為35%。 3. 附帶條件： (1) 土地所有權人於申請建築執照或變更執照前，應捐贈基地35%之公共設施用地，以繳納或計畫保留之方式辦理，其計算基準依態樣6之原理。 (2) 土地所有權人應於計畫核定前簽書計否原畫核本協議書並畫則計畫。



表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
			變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)		
								(3) 申請建築提出畫合證建得回饋。
6	2	竹門巷及仁智街交叉口	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)9)	0.10	住宅區(附)	0.065	1. 經查公(兒)9用地計畫面積為0.10公頃，土地均為私人所有，現況為倉儲及停車場使用。 2. 經本府地政局評估重劃不可行，故依本計畫檢核樣本6變更為住宅區(附)及(公(兒)9)(附)。 3. 附帶條件： (1) 土地所有人於申請建築執照或變更執照前，應捐贈公共設施用地(公(兒)9)(附)。 (2) 土地所有人應於核定府簽書計否原畫與訂並畫則計畫。 (3) 申請建築提出畫合證建得回饋。	1. 公共設施處態樣6。 2. 本案變更回饋比例為35%。 3. 附帶條件： (1) 土地所有人於申請建築執照或變更執照前，應捐贈公共設施用地(公(兒)9)(附)。 (2) 土地所有人應於核定府簽書計否原畫與訂並畫則計畫。 (3) 申請建築提出畫合證建得回饋。
					鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)9)(附)	0.035		

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

新 編 號	原 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
			變 更 前 分 區	面 積 (公 頃)	變 更 後 分 區	面 積 (公 頃)		
7	6	新庄路及 新元街交 叉口	市場用地 (市5)	0.10	住宅區 (附)	0.10	1.經查市5用 地計畫面積 為0.10公 頃，80%土 地為私人所 有，現況為 住宅及廟宇 使用。 2.考量該用 地上物建築 密集，建築 物投影面積 佔用地面積 50%以上， 已無空間回 饋公共設施 用地，依本 計畫檢討原 則採態樣6 變更為住宅 區(附)。	同編號6備 註。

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
			變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)		
8	7	水管路及市場巷交叉口	市場用地(市6)	0.21	住宅區(附)	0.21	1.經查市6用地計畫面積為0.21公頃，土地均為私人所有，現況為已退場之大福市場。 2.考量該用地上物建築密集，為已建成區，依本計畫檢討原則採態樣6變更為住宅區(附)。	同編號6備註。
9	8	仁新巷及地政街27巷交叉口	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)6)(部分)	0.18	住宅區(附)	0.18	1. 經查公(兒)6用地計畫面積為0.25公頃，72%土地為私人所有，變更範圍現況為空地，本案僅納入0.18公頃私有土地。 2. 考量該用地上物建築密集，依本計畫檢討原則採態樣6變更為住宅區(附)。	同編號6備註。

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

新 編 號	原 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
			變 更 前 分 區	面 積 (公 頃)	變 更 後 分 區	面 積 (公 頃)		
10	9	南亞街以東、竹楠路以南、竹東路以西、竹門路以北	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)7)	0.15	住宅區(附)	0.15	1. 經查公(兒)7用地計畫面積為 0.15 公頃，46.67% 土地為私人所有，現況為工廠。 2. 考量該用地上物建築密集，依本計畫檢討原則採態樣 6 變更為住宅區(附)。	同編號 6 備註。
11	10	警政署保安第五總隊	機關用地(機5)(部分)	0.18	農業區	0.18	1. 經查機 5 用地計畫面積為 11.26 公頃，1.51% 土地為私人所有，變更範圍現況為空地，本案僅納入 0.18 公頃私有土地。 2. 機 5 用地部分現已開闢供警政署保安第五總隊使用，未開闢取得土地部分，經查主管機關無用地需求，配合周邊使用分區變更為農業區。	公共設施處理態樣 5。

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
			變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)		
12	—	高楠公路西側、後勁溪北側	公園用地(公4)(部分)	0.22	農業區	0.22	1.經查公4用地計畫面積為0.30公頃，73.33%土地為私人所有，變更範圍現況為低度使用，本案僅納入0.22公頃私有土地。 2.參酌陳情編號1陳情意見，並查該地號(仁武區竹園段353地號)納入本都市計畫區前屬非都市土地一般農業區農牧使用，爰配合周邊使用分區變更為農業區。	公共設施處理態樣5。
13	—	高楠公路西側、後勁溪北側	公園用地(公4)(部分)	0.08	綠地用地	0.08	公園用地配合變更編號12案變更後面積僅剩0.08公頃，小於閭鄰公園最小劃設面積，故變更為綠地用地。	
14	11	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：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.原編號為公開展覽草案編號，新編號為本次報請內政部審議案件編號。

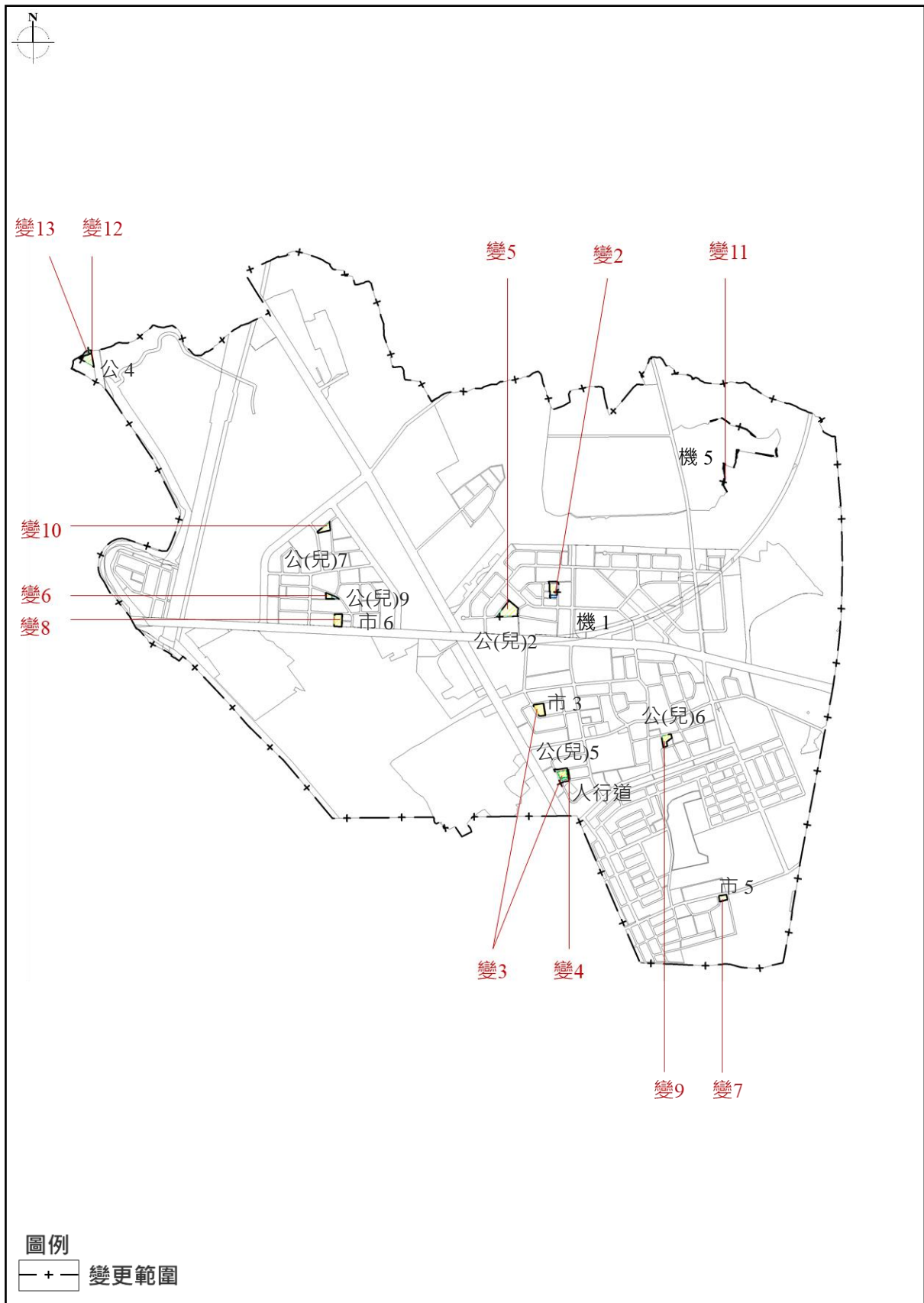


圖 5-2-1 變更位置示意圖



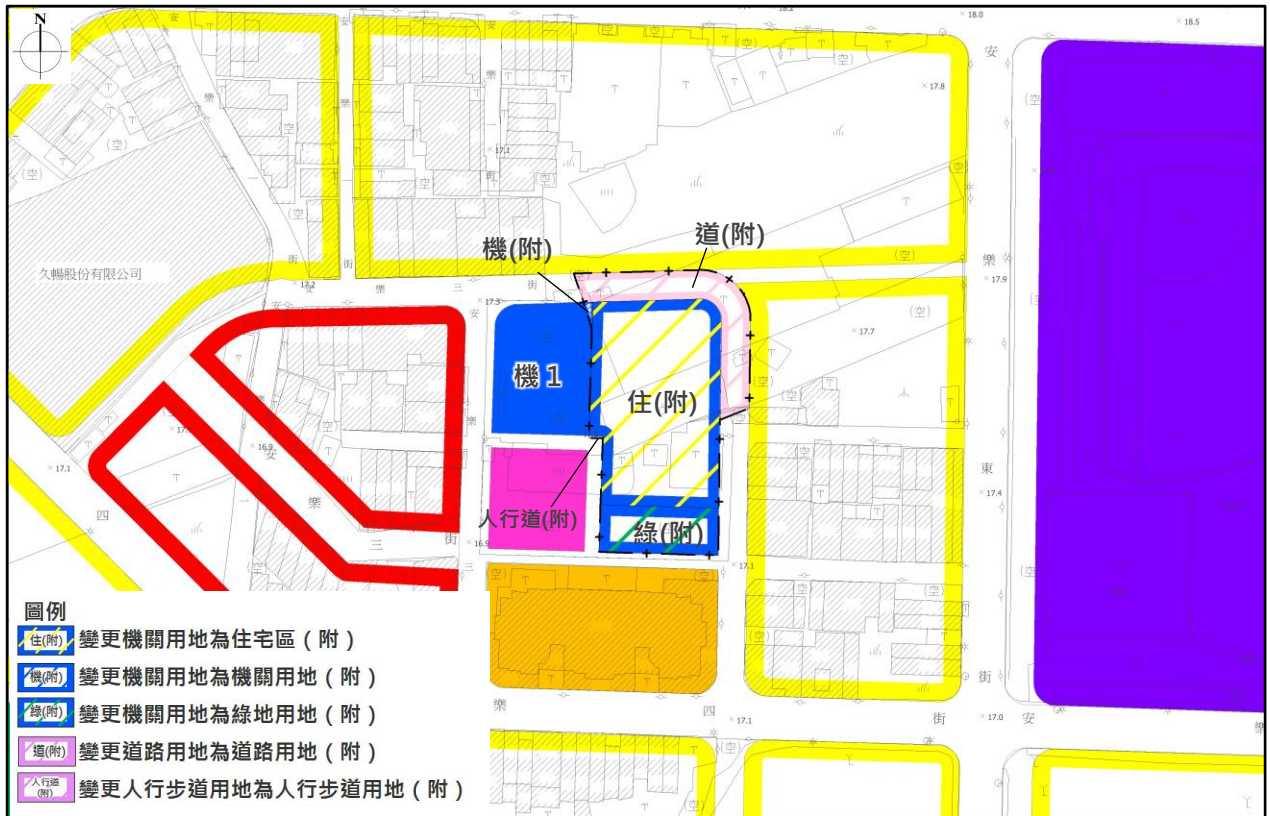


圖 5-2-2 變更編號 2 變更內容示意圖 (機 1 用地) (部分)

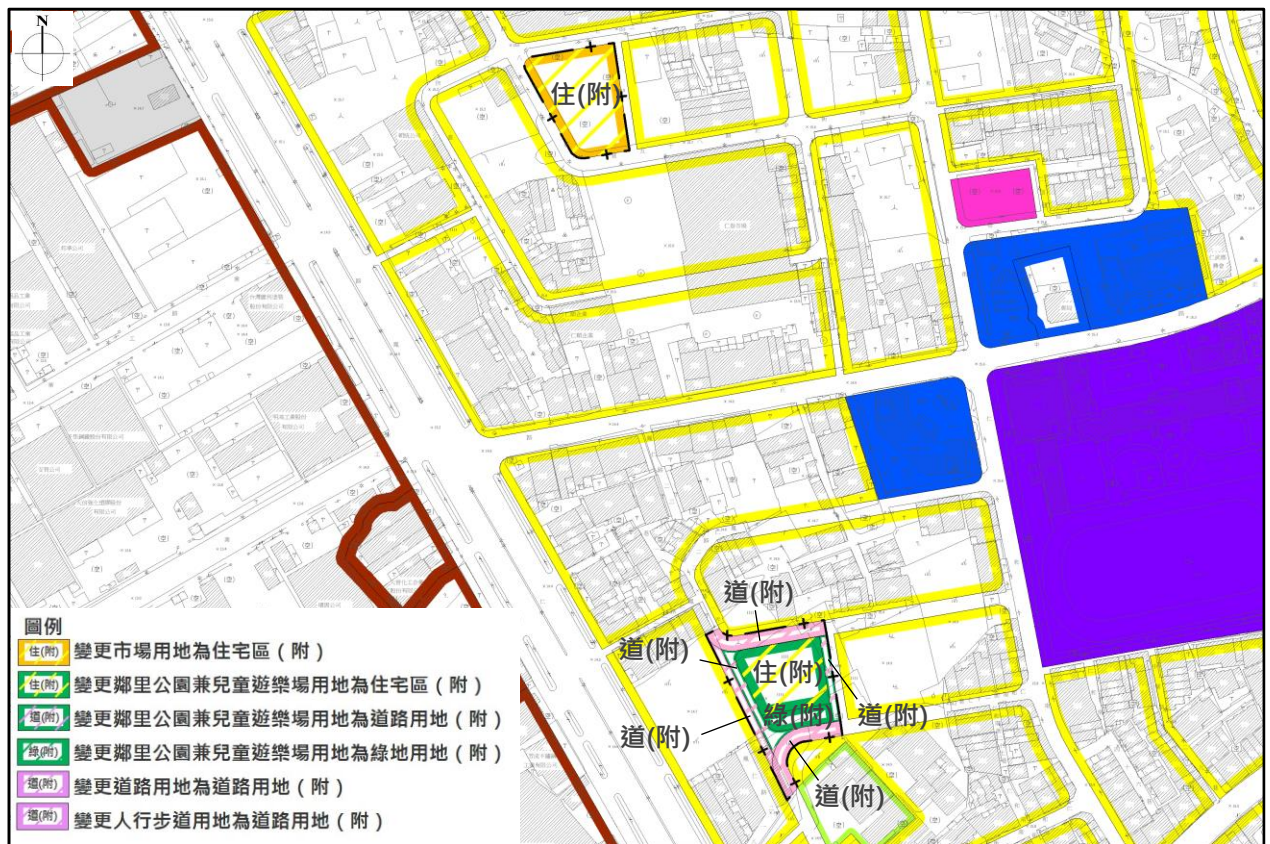


圖 5-2-3 變更編號 3 變更內容示意圖 (市 3 用地、公 (兒) 5 用地及周邊道路用地)

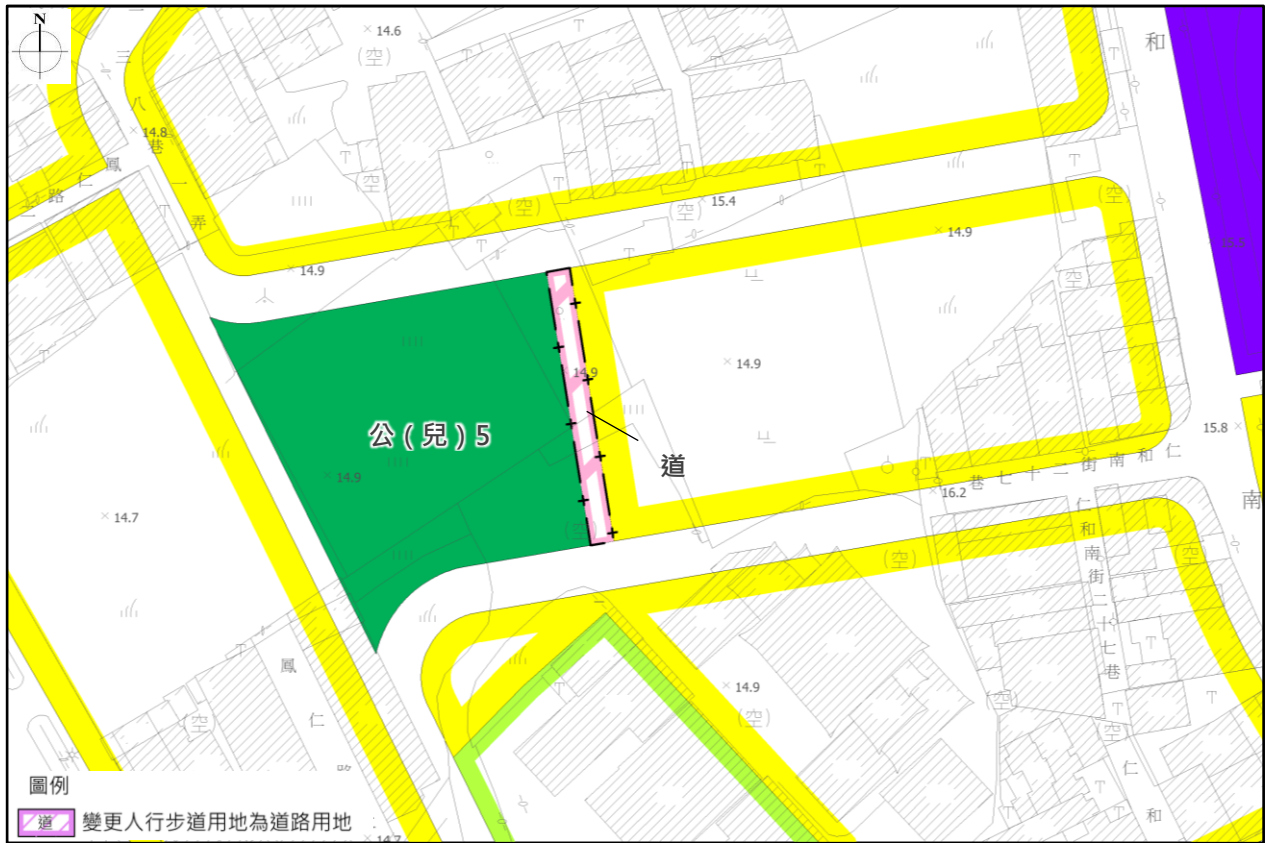


圖 5-2-4 變更編號 4 變更內容示意圖 (人行步道用地)

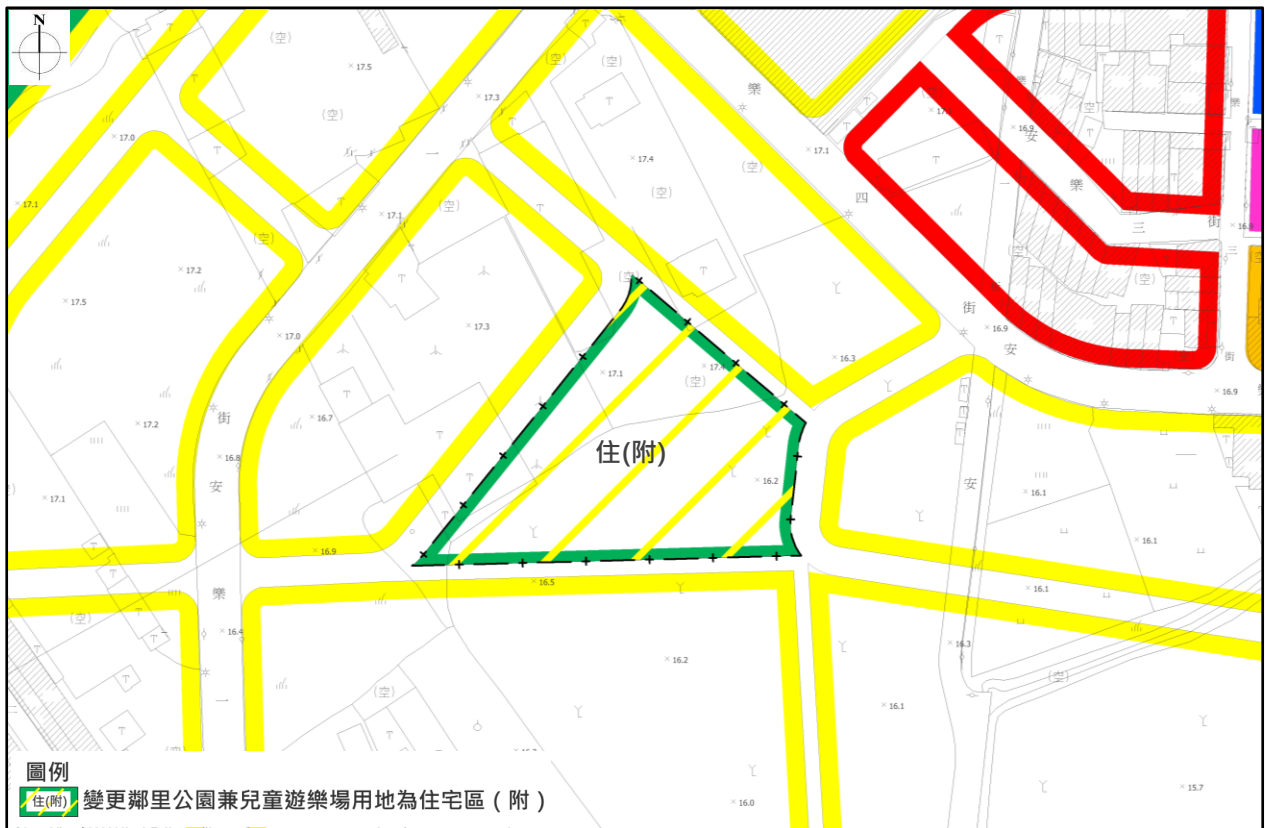


圖 5-2-5 變更編號 5 變更內容示意圖 (公(兒) 2 用地)





圖 5-2-6 變更編號 6 變更內容示意圖 (公(兒)9 用地)

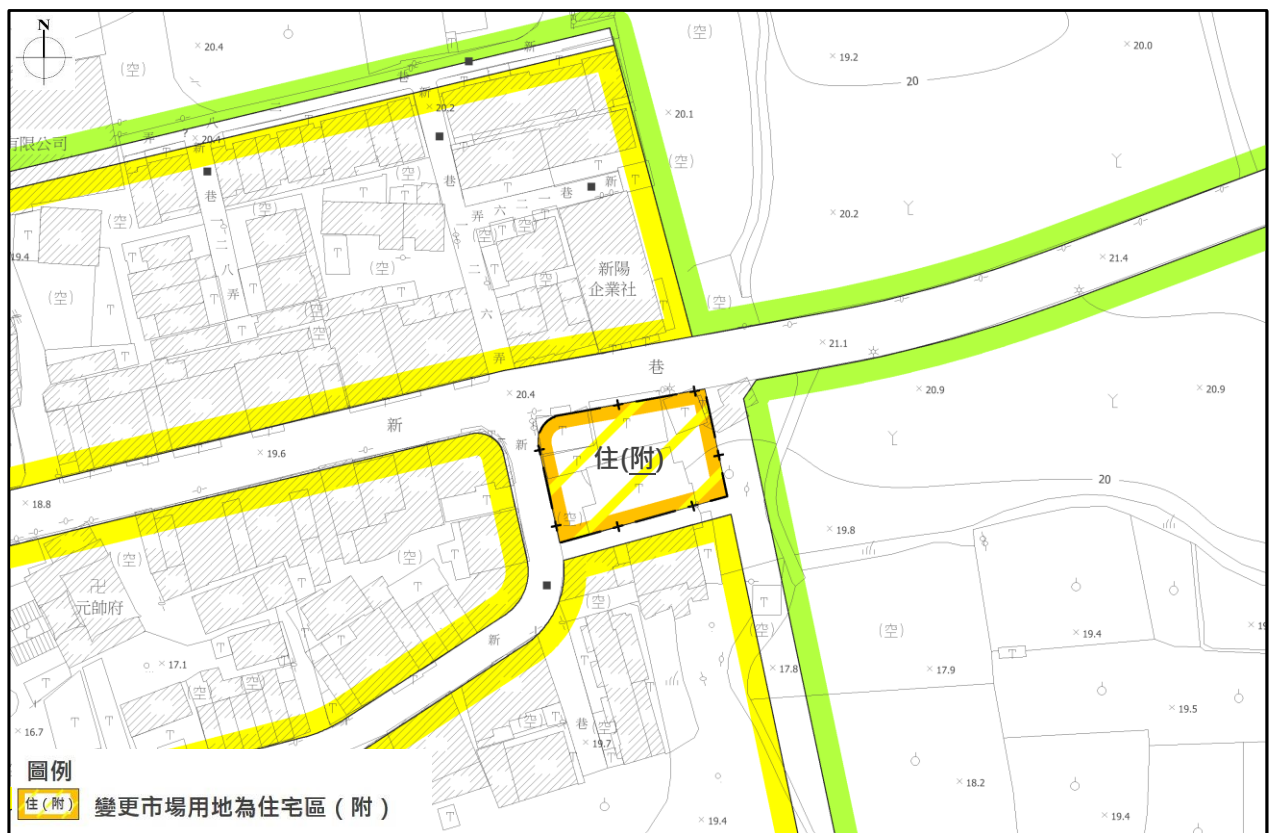


圖 5-2-7 變更編號 7 變更內容示意圖 (市 5 用地)

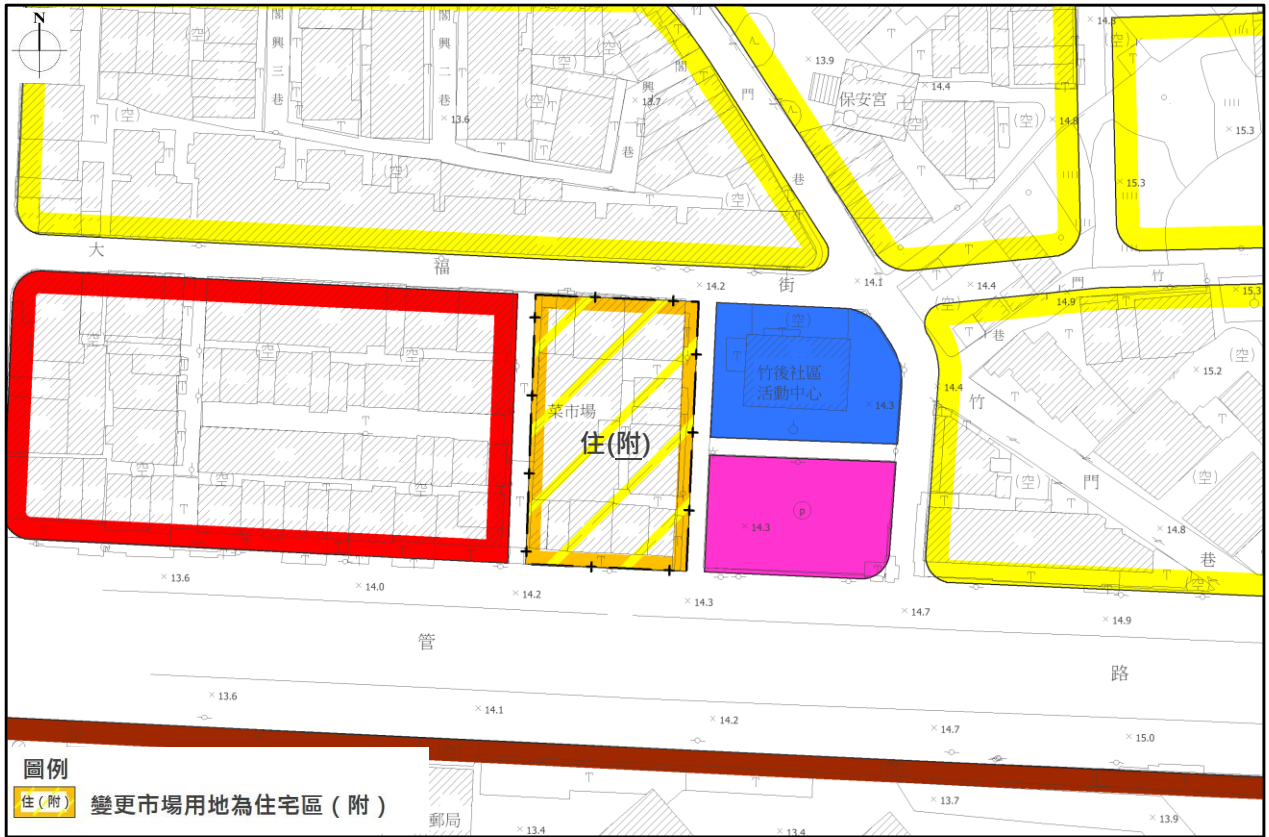


圖 5-2-8 變更編號 8 變更內容示意圖 (市 6 用地)

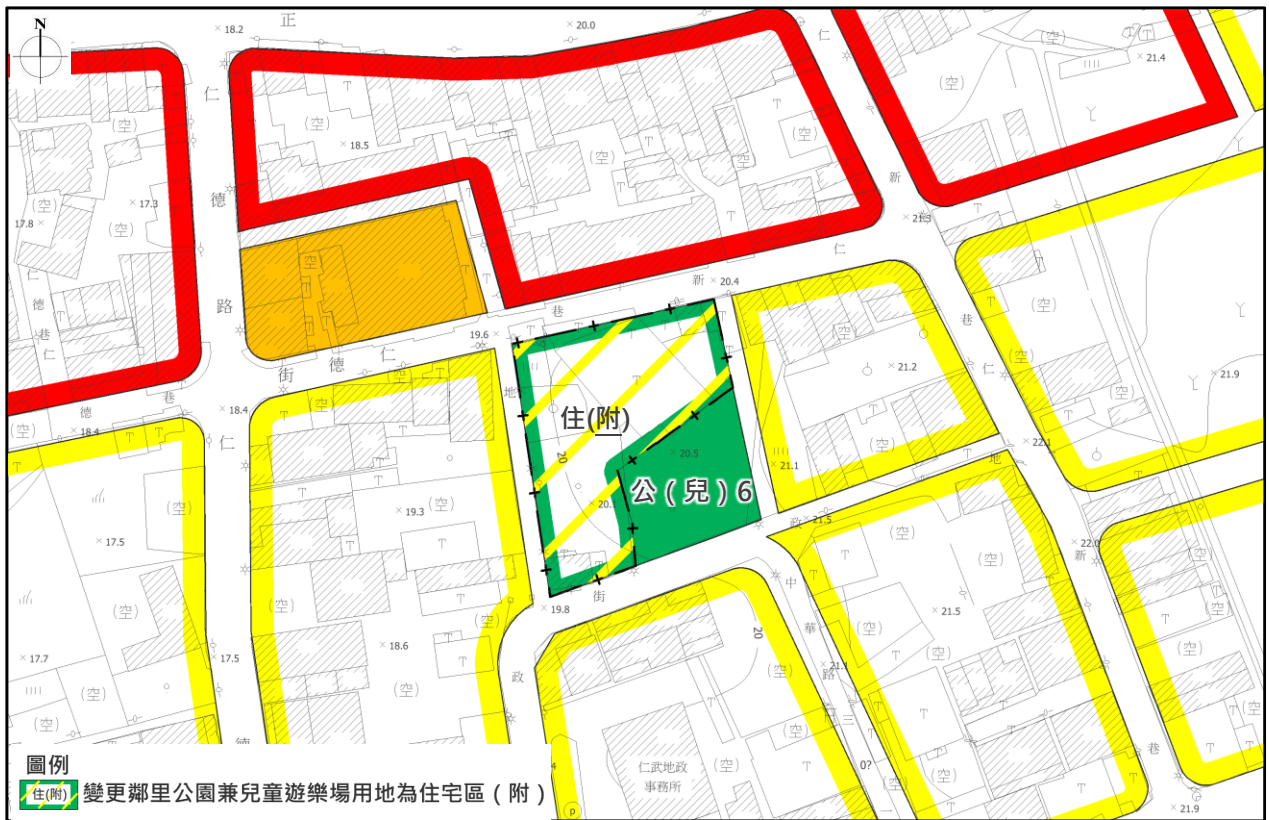


圖 5-2-9 變更編號 9 變更內容示意圖 (公 (兒) 6 用地) (部分)





圖 5-2-10 變更編號 10 變更內容示意圖 (公(兒)7用地)

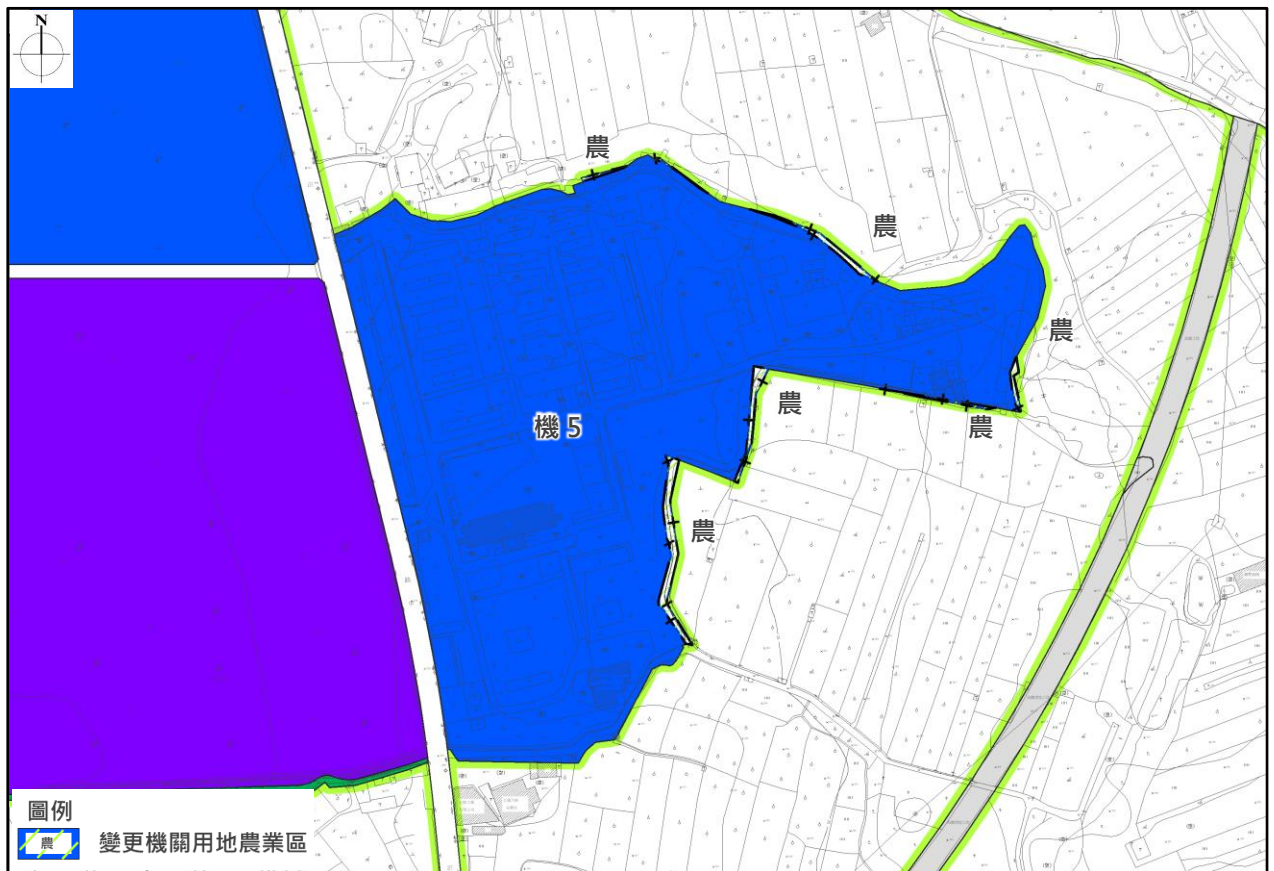


圖 5-2-11 變更編號 11 變更內容示意圖 (機5用地) (部分)

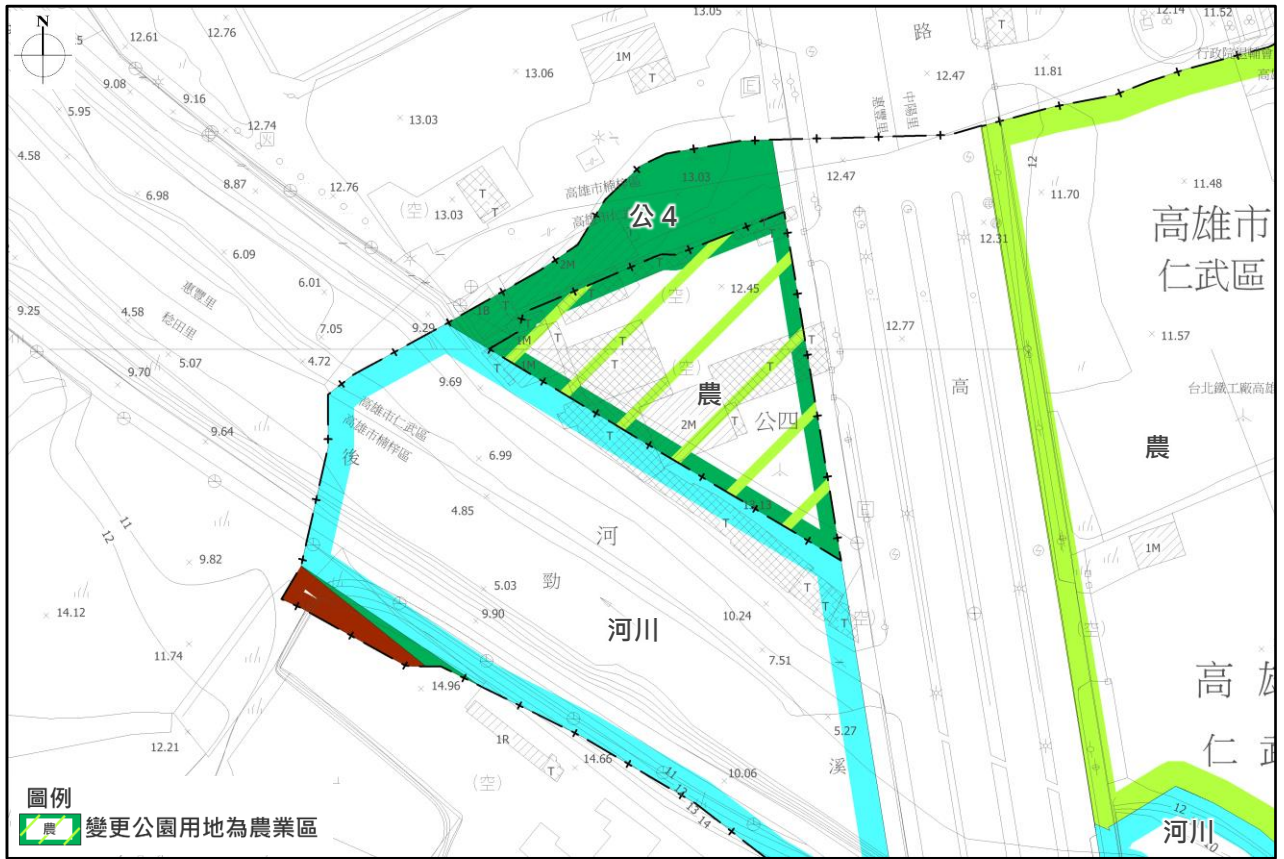


圖 5-2-12 變更編號 12 變更內容示意圖 (公4 用地) (部分)

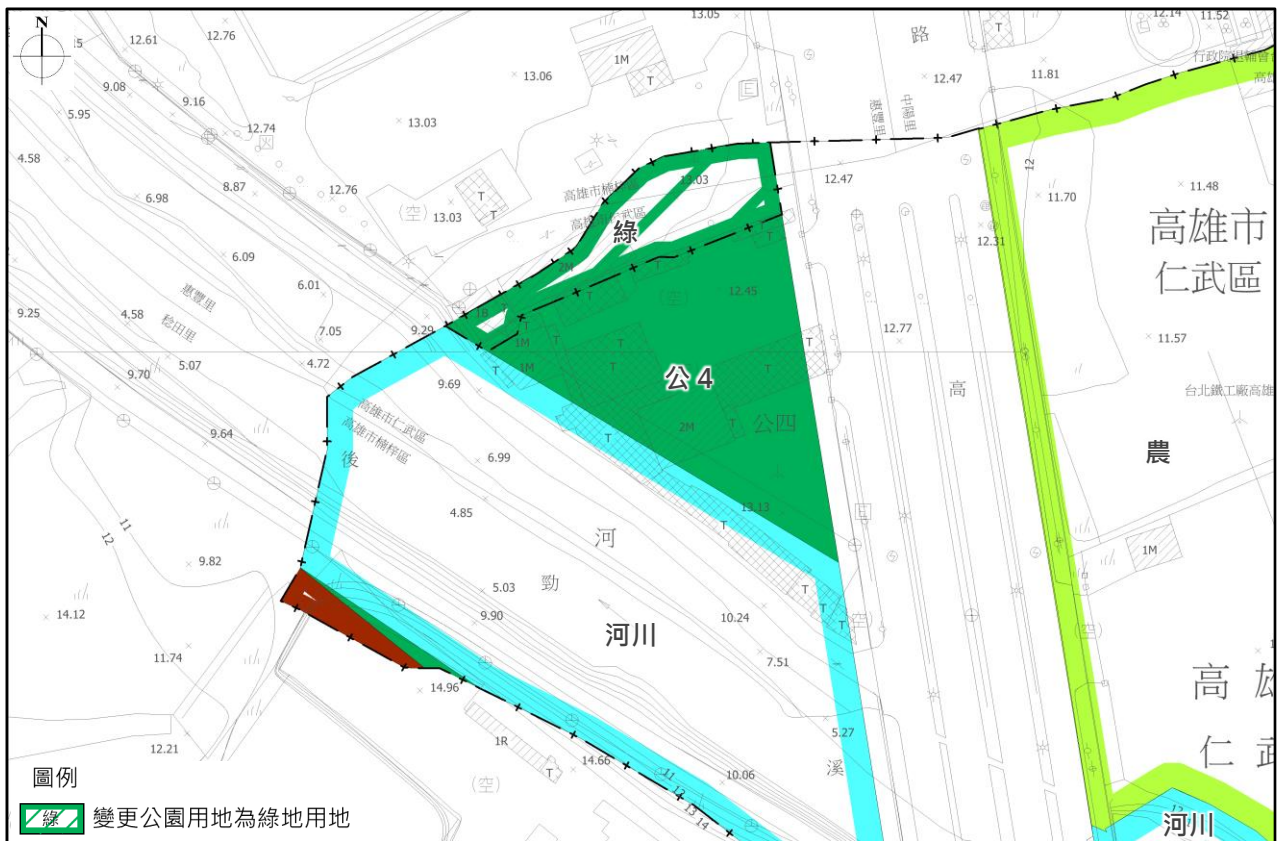


圖 5-2-13 變更編號 13 變更內容示意圖 (公4 用地) (部分)

## 第六章 檢討後計畫

### 第一節 檢討後實質計畫

#### 一、土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 1.765 公頃、農業區面積增加 0.40 公頃，其餘分區面積皆未增減。

#### 二、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少 2.165 公頃，其中以鄰里公園兼兒童遊樂場用地減少 1.105 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 183.085 公頃，約佔計畫區總面積 24.26%。

檢討後國小用地面積為 4.89 公頃、國中用地面積為 5.40 公頃，均能符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民小學及國民中學設備基準」之檢討標準；此外，檢討後五項開放公共設施用地面積 19.055 公頃，雖較通盤檢討前減少 1.235 公頃，惟可藉由跨區市地重劃增加實際取得面積，且計畫區內國民中學、高中等校園空間已兼具體育場用地之運動遊憩功能，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書情況特殊審議原則」第 4 款及第 6 款規定。

表 6-1-1 公共設施用地面積增減情形表

項目	檢討變更情形		檢討增設	本次增減面積（公頃）
	完整變更	部份變更		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）2、公（兒）5、公（兒）7	公（兒）6、公（兒）9		-1.105
公園用地		公 4		-0.30
國民小學用地				
國民中學用地				
文中小用地				
文大用地				
零售市場用地	市 3、市 5、市 6			-0.54
廣場兼停車場用地				
機關用地		機 1、機 5		-0.42
廣場用地				
道路用地（兼供鐵路使用）				
鐵路用地（供高速鐵路使用）				
鐵路用地（兼供道路使用）				
鐵路用地（兼供人行步道使用）				
鐵路用地（供高速鐵路兼供河川使用）				
變電所用地				
加油站用地				
液化天然氣配氣站用地				
墓地用地				
綠地（帶）用地			新增「綠地用地」3處	+0.17
電路鐵塔用地				
水利用地				
河道用地				
道路用地				+0.03
道路用地（供高速公路兼供河川使用）				
道路用地（供鐵路使用兼供河川使用）				
道路用地兼供河川使用				
人行廣場用地				
人行步道用地兼供排水使用				

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-1-2 檢討後土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	佔計畫面積 (%)	占都市發展用地面積 (%)
土地 使用 分區	住宅區(含勞工住宅)	139.25	+1.765	141.015	18.69	24.62
	商業區	6.19	—	6.19	0.82	1.08
	甲種工業區	126.71	—	126.71	16.79	22.11
	乙種工業區	5.11	—	5.11	0.68	0.89
	特種工業區	102.01	—	102.01	13.52	17.80
	保存區	0.21	—	0.21	0.03	0.04
	保護區	3.77	—	3.77	0.50	0.66
	農業區	169.79	+0.40	170.19	22.56	29.70
	文教區	8.53	—	8.53	1.13	1.49
	河川區	7.55	—	7.55	1.00	1.32
	第一類型郵政專用區	0.14	—	0.14	0.02	0.02
	小計	569.26	+2.165	571.45	75.74	99.73
公共 設施 用地	機關用地	23.90	-0.42	23.48	3.11	4.10
	國民小學	4.89	—	4.89	0.65	0.85
	國民中學	5.40	—	5.40	0.72	0.94
	文中小用地	3.41	—	3.41	0.45	0.60
	文大用地	24.02	—	24.02	3.18	4.19
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.78	-1.105	2.675	0.35	0.46
	公園用地	10.73	-0.30	10.43	1.39	1.83
	綠地(帶)用地	5.74	+0.17	5.91	0.78	1.03
	道路用地	74.18	+0.03	74.21	9.83	12.94
	道路用地(兼供鐵路使用)	7.95	—	7.95	1.05	1.39
	道路用地(供鐵路使用兼供河川使用)	0.21	—	0.21	0.03	0.04
	道路用地兼供河川使用	0.07	—	0.07	0.01	0.01
	道路用地(供高速公路兼供河川使用)	0.42	—	0.42	0.06	0.07
	人行廣場用地	0.10	—	0.10	0.01	0.02
	人行步道用地兼供排水使用	0.00	—	0.00	0.00	0.00
廣場兼停車場用地	2.08	—	2.08	0.28	0.36	
廣場用地	0.04	—	0.04	0.01	0.01	



表 6-1-2 檢討後土地使用計畫面積表 (續)

項目	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	佔計畫面積 (%)	占都市發 展用地面 積 (%)
零售市場用地	1.18	-0.54	0.64	0.08	0.11
加油站用地	0.25	—	0.25	0.03	0.04
鐵路用地 (供高速鐵 路使用)	3.34	—	3.34	0.44	0.58
鐵路用地 (供高速鐵 路兼供河川使用)	0.04	—	0.04	0.01	0.01
鐵路用地 (兼供道路 使用)	0.25	—	0.25	0.03	0.04
鐵路用地 (兼供人行 步道使用)	0.06	—	0.06	0.01	0.01
電路鐵塔用地	0.02	—	0.02	0.00	0.00
水利用地	5.48	—	5.48	0.73	0.96
河道用地	2.27	—	2.27	0.30	0.40
墓地用地	4.08	—	4.08	0.54	0.71
液化天然氣配氣站用 地	1.08	—	1.08	0.14	0.19
變電所用地	0.28	—	0.28	0.04	0.05
小計	185.25	-2.165	183.085	24.26	31.95
合計	754.49	—	754.49	100.00	—
都市發展用地	573.38	-0.40	572.98	—	100.00

註：都市發展用地面積，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、河川區等非都市發展用地之面積。



表 6-1-3 檢討後公共設施明細表

公共設施用地	編號	通盤檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後面積 (公頃)	位置與說明	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)2	0.47	-0.47	—	水管路以北、安樂一街以東、安樂四街以南、水管路465巷以西	空地
	公(兒)5	0.24	-0.24	—	高市53以北、高51-1以西、中正路以南、鳳仁路以東	空地
	公(兒)6	0.25	-0.18	0.07	仁新巷及地政街27巷交叉口	空地
	公(兒)7	0.15	-0.15	—	南亞街以東、竹楠路以南、竹東路以西、竹門路以北	工廠
	公(兒)8	0.16		0.16	大禮街及旭成街交叉口	公園
	公(兒)9	0.10	-0.065	0.035	竹門巷及仁智街交叉口	空地
	公(兒)10	0.22	—	0.22	文學三街及文館路交叉口	公園兼兒童遊樂場
	公(兒)11	0.21	—	0.21	文南四街及文學一街交叉口	公園兼兒童遊樂場
	公(兒)12	0.21	—	0.21	華中街及華園接交叉口	勞工住宅內
	公(兒)13	1.37	—	1.37	文東路一段及文學四街交叉口	空地、停車場
	公(兒)14	0.40	—	0.40	新中街及新祥街交叉口	公園
	小計	3.78	-1.105	2.675		
	公園用地	公1	2.72	—	2.72	水管路及仁祥街交界處
公2		2.04	—	2.04	文館路及文南街交叉口	仁武公園
公3		4.59	—	4.59	水管路以南、鳳仁路以東	仁武運動公園
公4		0.30	-0.30	0.00		
公5		0.44	—	0.44		
公6		0.33	—	0.33		
公7		0.31	—	0.31		
小計		10.73	-0.30	10.43		
國民小學用地	文小2	3.47	—	3.47	仁武區中正路94號	仁武國小
	文小3	1.42	—	1.42	仁武區竹後里竹楠路250號	竹後國小
	小計	4.89	—	4.89		

表 6-1-3 檢討後公共設施明細表 (續)

公共設施用地	編號	通盤檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後面積 (公頃)	位置與說明	備註
國民中學用地	文中 2	5.40	—	5.40	仁武區仁林路 20 號	仁武國中、高中
文中小用地		3.41	—	3.41	仁武區後安里安樂東街 123 號	羽球館、壘球場
文大用地		24.02	—	24.02	中仁路以南、後庄巷以東、中正路以西、安樂一街以北	空地、供中山大學使用
零售市場用地	市 1	0.23	—	0.23	安樂四街及安樂三街交界處	大樓住宅
	市 3	0.23	-0.23	—	仁祥街及仁信巷 137 弄交叉口	空地
	市 4	0.13	—	0.13	仁新巷及仁德巷交叉口	市場
	市 5	0.10	-0.10	—	新庄路及新元街交叉口	鐵皮屋
	市 6	0.21	-0.21	—	水管路及市場巷交叉口	三號道路北側
	市 7	0.28	—	0.28	文學五街及文中四街交叉口	墓地東北側
	小計	1.18	-0.54	0.64		
廣場兼停車場用地	廣(停) 2	0.26	—	0.26	水管路及中正路交叉口	商業使用、鐵皮屋
	廣(停) 3	0.18	—	0.18	中正路及仁林路交界處	鐵皮屋
	廣(停) 4	0.06	—	0.06	新瑞街及新庄路交叉口兩側	工廠
	廣(停) 6	1.12	—	1.12	文學路二段及文學三街交界處	高雄市政府環境保護局
	廣(停) 7	0.17	—	0.17	文學六街及文中四街交叉口	公園兼兒童遊樂場
	廣(停) 8	0.07	—	0.07	安樂三街及安樂三街 40 巷交叉口	停車場
	廣(停) 10	0.11	—	0.11	仁信巷及仁和街交叉口	停車場
	廣(停) 11	0.11	—	0.11	水管路及竹門巷交叉口	廣場兼停車場
	小計	2.08	—	2.08		

表 6-1-3 檢討後公共設施明細表 (續)

公共設施用地	編號	通盤檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後面積 (公頃)	位置與說明	備註
機關用地	機 1	0.34	-0.24	0.10	安樂一街以南、安樂四街以北、市 1 北側	空地
	機 2	0.54	—	0.54	仁武區中正路 137 號	仁武派出所、消防隊、郵政局、農會
	機 3	0.35	—	0.35	仁武區中正路 80 號	仁武區公所、鄉代會
	機 4	0.12	—	0.12	大福街及竹門巷交叉口	市六東側，現有活動中心
	機 5	11.26	-0.18	11.08	仁武區中正路 451 號	保安第五總隊
	機 6	10.67	—	10.67	中仁路以南、後庄巷以東、中正路以西、安樂一街以北	原為仁武營區，現已荒廢
	機 7	0.62	—	0.62	仁林路及澄觀路路口西南側	空地
	小計	23.90	-0.42	23.48		
廣場用地		0.04	—	0.04		
道路用地 (兼供鐵路使用)		7.95	—	7.95		
鐵路用地 (供高速鐵路使用)		3.34	—	3.34	水管路北側，鳳仁路東側	鐵路
鐵路用地 (兼供道路使用)		0.25	—	0.25	鐵路沿線與道路交叉處	道路
鐵路用地 (兼供人行步道使用)		0.06	—	0.06	水管路北側，鳳仁路東側	鐵路
鐵路用地 (供高速鐵路兼供河川使用)		0.04	—	0.04		
變電所用地		0.28	—	0.28		
加油站用地		0.25	—	0.25	仁武區鳳仁路 282 號	加油站
液化天然氣配氣站用地		1.08	—	1.08	仁武區鳳仁路 397 號	液化天然氣站
墓地用地		4.08	—	4.08	仁武區文學三街 167 號	第一公墓納骨塔、第二殯儀館
綠地 (帶) 用地		5.74	0.17	5.91		
電路鐵塔用地		0.02	—	0.02	機 7 北側及公(兒)12 東南側	電路鐵塔
水利用地		5.48	—	5.48	計畫區西側後勁溪流域	後勁溪

表 6-1-3 檢討後公共設施明細表 (續)

公共設施用地	編號	通盤檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後面積 (公頃)	位置與說明	備註
河道用地		2.27	—	2.27	計畫區西側後勁溪流域	後勁溪
道路用地		74.18	0.03	74.21		
道路用地(供高速公路兼供河川使用)		0.42	—	0.42	計畫區西側	道路
道路用地(供鐵路使用兼供河川使用)		0.21	—	0.21	計畫區西側	道路
道路用地兼供河川使用		0.07	—	0.07	計畫區西側	道路
人行廣場用地		0.10	—	0.10	安樂一街 40 巷	道路
人行步道用地兼供排水使用		0.00	—	0.00	新瑞街底靠近獅龍溪處	空地
合計		185.25	-2.165	183.085		

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

## 第二節 實施進度及經費

- 一、本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵購、市地重劃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 6-2-1。
- 二、經本次檢討無法取得全部土地所有權人協議書或同意變更文件之公共設施用地，為提供地主整合及公設解編機會，可依都計法第 24 條自行擬定或變更細部計畫。

表 6-2-1 實施進度及經費表

公共設施用地	未取得面積(公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦單位	經費來源	實施進度	
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其他	土地補償費	地上物補償費	工程費	合計				
*公(兒)9(附)	0.035					V						高雄市政府		110 - 125 年
公 1	2.72					V						高雄市政府		
公 3	4.59					V						高雄市政府		
公 6	0.33		V									高雄市政府	編列年度預算	
公 7	0.31		V									高雄市政府	編列年度預算	
文小 2	0.18	V			V		9,639	15	36	9,690		高雄市政府	編列年度預算	
文中 2	5.40		V									高雄市政府	編列年度預算	
文中小	0.30		V									高雄市政府	編列年度預算	
市 4	0.13					V						高雄市政府		
廣(停) 2	0.26		V									高雄市政府	編列年度預算	

表 6-2-1 實施進度及經費表 (續)

公共設施用地	未取得面積(公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦單位	經費來源	實施進度
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其他	土地補償費	地上物補償費	工程費	合計			
廣(停)3	0.18		V								高雄市政府	編列年度預算	110-125年
*機1(附)	0.0009		V								高雄市政府	編列年度預算	
機2	0.30	V			V		15,876	25	60	15,961	高雄市政府	編列年度預算	
機3	0.01				V						高雄市政府	編列年度預算	
廣	0.04		V								高雄市政府	編列年度預算	
鐵(供高鐵兼河)	0.02	V					1,134	2	4	1,140	高雄市政府	編列年度預算	
綠	5.74	V			V		204,120	324	722	205,166	高雄市政府	編列年度預算	
*綠	0.08	V					4,536	7	16	4,559	高雄市政府	編列年度預算	
*綠(附)	0.04		V								高雄市政府	編列年度預算	
*綠(附)	0.05		V								高雄市政府	編列年度預算	
水利	5.48	V			V		172,368	273.6	748	173,116	高雄市政府	編列年度預算	
河	1.44				V				288	288	高雄市政府	編列年度預算	

表 6-2-1 實施進度及經費表 (續)

公共設施用地	未取得面積(公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦單位	經費來源	實施進度
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其他	土地補償費	地上物補償費	工程費	合計			
道	28.70	V			V		81,648	130	288	82,066	高雄市政府	編列年度預算	110 - 125 年
*道(附)	0.06		V								高雄市政府	編列年度預算	
*道(附)	0.03		V								高雄市政府	編列年度預算	
*道(附)	0.10		V								高雄市政府	編列年度預算	
*道(附)	0.03		V								高雄市政府	編列年度預算	
道(兼河)	0.06				V						高雄市政府	編列年度預算	
*人步(附)	0.0002		V								高雄市政府	編列年度預算	

- 註：1.表列土地徵購費，概以 109 年周邊住宅區平均交易市價 5.67 萬／平方公尺計算，實際費用應以徵收當年之市價為準；地上物補償費以實際查估狀況計算為準，現以每公頃 90 萬元概估；工程費以每公頃 200 萬元概估。本表為概算之結果，實際費用仍須以開發時之施工費用、利率及物價指數計算為準。
- 2.表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。
- 3.表內取得方式為其他(租用)者，主辦單位亦得視實際需要改以一般徵收方式辦理。
- 4.表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。
- 5.以市地重劃辦理者未列開發經費，其開發經費以市地重劃計畫書為準。
- 6.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。
- 7.表內「\*」為本次變更後新增之公共設施用地。

附錄一 內政部都市計畫委員會第 980 次會議紀錄



## 內政部都市計畫委員會第 980 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 11 月 10 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇  
花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 979 次會議紀錄。

決 定：

（一）確認本會第 979 次會議紀錄時，財政部國有財產署劉委員芸真機關代表就第 8 案：「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」有關附表二之附帶條件提出修正意見，考量本件涉及國有土地通案性處理原則，且臺南市政府表示若國有財產署對本件後續簽訂協議書無執行疑義，市府尊重該署所提附帶條件改採繳納代金之方式，故經主席徵得全體委員意見後，本件同意修正（詳附表），並請臺南市政府依該市通案性回饋規定簽訂協議書後，納入計畫書敘明，以利執行。

（二）其餘確定。

附表：修正內容

編號	原計畫	新計畫	變更理由	備註
新增	保護區 (0.0004 公頃)	「觀(專)5」第 五種觀光服務 專用區(附)) (0.0004 公 頃)	1. 本案位於保護區，與其西側緊鄰之旅(甲)1現況皆係作為芳谷溫泉旅館及其相關附屬設施(電	1. 陳情人應於核定前取得土地所有權人(管理機關：財政部

		<p>附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。</p>	<p>梯)使用。 2. 民國 70 年關子嶺特定區計畫將現況已作為旅館使用範圍劃設為旅(甲)1，惟依據「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」等相關法令規定，一般旅館須設置昇降設備，考量芳谷溫泉旅館位處之旅(甲)已無增設昇降設備腹地，為保障身心障礙者權益，將芳谷溫泉增設升降設備之範圍，變更為觀光服務專用區(5)，並依相關規定辦理回饋。</p>	<p>國有財產署)同意變更文件。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

審議案件一覽表：

<p>七、核定案件</p> <p>第 1 案：高雄市政府函為「變更仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。</p> <p>第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區中南段一小段331地號等土地保護區、農業區為道路用地（部分兼供護坡使用）、特定專用區為道路用地主要計畫案」再提會討論案。</p> <p>第 3 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。</p> <p>第 4 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點（第二次專案通盤檢討）案」。</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- 第 5 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合在地產業投資發展）案」及「擬定淡海新市鎮特定區細部計畫（配合在地產業投資發展）案」。
- 第 6 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」再提會討論案。
- 第 7 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（部分墳墓用地為殯葬設施用地）案」。
- 第 8 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（配合金城地區細部計畫【第三期整體開發地區專案通盤檢討】主要計畫）案」再提會討論案。
- 第 9 案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫（公教會館用地增修訂土地使用分區管制要點）案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更下營都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。

八、散會：上午 11 時 40 分

七、核定案件：

第 1 案：高雄市政府函為「變更仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案經高雄市都市計畫委員會108年7月26日第76次會議及109年9月6日第77次會議審決通過，並准高雄市政府108年12月18日高市府都發規字第10835084400號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、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。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員桂鳳（召集人）、邱前委員英浩、陳前委員永森、蘇委員瑛敏、王前委員靚琇組成專案小組，於109年3月10日召開1次專案小組會議，獲致具體建議意見（詳附錄），並經高雄市政府109年8月12日高市府都發規字第10933792700號函送修正計畫書、圖到部，故提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府109年8月12日高市府都發規字第10933792700號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、變更內容綜理表新編號第3案之部分變更範圍與「變更

仁武都市計畫(第四次通盤檢討)案」變更內容明細表新編號第13案相同，經本會審決通過後，應請高雄市政府刪除上開變更內容明細表新編號第13案內有關內容，並於該案報本部核定時妥予敘明。

二、變更內容綜理表新編號第12案：

(一) 公園用地(公 4)(部分)擬變更為農業區部分，非屬變更為可建築用地需有適當回饋類型，請刪除備註欄「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。」之規定，以資完妥。

(二) 上開公園用地(公 4)經本次專案通盤檢討調整變更後面積僅 0.08 公頃，已小於閭鄰公園最小劃設面積，請調整變更為綠地用地，以符實際。

三、本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，經本會審決通過後，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

四、本會專案小組後逕向本部陳情意見：有關編號逕2-1案至逕2-3案涉及變更內容明細表編號第3案市場用地(市3)部分，考量高雄市政府列席代表補充說明該府市場主管機關已表示無相關徵收計畫，且該市場用地依公共設施用地檢討原則辦理跨區市地重劃係屬可行，爰未便採納；惟有關陳情人代表列席說明該市

場用地已擬定新興事業計畫送高雄市政府審查，如於本案核定前土地使用分區有需配合調整變更事項，應請高雄市政府檢具調整變更方案送內政部，再提會討論。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見
逕 2- 1	李○庭  仁春段 1362 及 1366 地號 (109.06.30)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人持有高雄市仁武區仁春段 1362 及 1366 地號，屬於在高雄市政府都發規字第 10734337201 號公告變更內容綜合表編號 4 的「跨區整體開發」之範圍內。有關編號 4 中項仁祥街及仁信巷 137 弄市場用地，在高市府公開展覽期間已有 99.7% 所有權人運用「公民或團體意見書」表示反對。但高市府依然不予採納。</li> <li>2. 在該市場用地內共計有 5 個地號，包含：1361、1362、1364、1365 及 1366。多年來此市場用地之開發均因 1361 地號的所有權人問題而受牽制，導致擱置至今。如今已有機會可以出售予建商以利開發利用時，卻因為核定結果未明而難以處遇。</li> <li>3. 仁春市場用地之地籍圖請見附件。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 保留仁武區市 3 用地（仁春段 1361、1362、1364、1365 及 1366 地號），讓土地所有人有得出售建商依照市場建設開發。</li> <li>2. 建商已建委託著劃備興業計畫，請勿解編。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查所陳土地面積約 0.23 公頃，為市 3 用地，土地現況為空地，均為私人所有。李姓及林姓陳情人（土地產權佔 99.8%，人數佔 78.6%）前於本市都委會陳情表示同意以市地重劃變更為住宅區，惟訴求以個別整體開發辦理，經本市都委會第 76 次決議依公共設施保留地檢討原則辦理跨區市地重劃尚屬可行，爰依展草案採跨區整體開發辦理。惟本次係以全體土地所有權人另向內政部都委會提出維持市場用地之陳情意見。</li> <li>2. 依據內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以 BOT 或多目標使用方式，鼓勵私人</li> </ol>
	李○庭  仁春段 1361、1362、 1364、1365 及 1366 地號 (109.06.29)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高雄市政府都發局區審科於 108 年 8 月 13 日發函通知本人有關「變更仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」已報內政部核定，函文掃描檔請見附件。本人陳情之仁武區仁春段市場用地（市 3），是指 107 年 11 月 26 日高市府都發規字第 10734337201 號公告都市計畫變更內容概要表 1 變更內容綜理表編號 4 中項仁祥街及仁信巷 137 弄市場用地。</li> <li>2. 有關仁武區市 3 用地解編案，因解編後所有權人最多只能拿回 57% 的土地，讓全部的所有權人均強烈反對，感覺高市政府強奪民產，本人及 99.7% 所有權人曾在三次都市計畫委員的審議會議中提出公民或團體意見書及到場說明。但</li> </ol>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見
		<p>最後決議還是「未便採納」。如今內政部尚未將此案送大會審議，現在本人及所有的土地所有權人已取得開發的共識，並由本人代表向內政部陳請。懇請委員同意此案不予解編。</p> <p>3. 市3之內其中之一僅約5平方公尺的仁春段1361地號，長年以來阻礙了此市場用地之開發。此地號的爭議問題，本人也已陳情政高市府地政局、土開處及仁武地政事務所（陳情書內容請見附件），目前尚在查明之中。而今最好的解決方法是出售後整體土地依照市場用地方式開發。如今已獲得建商的開發共識，若可以不解編建商將立即著手依市場規畫方式建設。</p> <p>4. 市3用地解編案事關土地所有權人之重大權益。目前全部所有權人已達成開發市場的共識，並已有建商願意投入建設，並已擬定新興事業計畫準備送審。我們將依法規及仁武當地居民的需求來營建現代化的市場。</p> <p>1. 高雄市政府都發局區審科於108年8月13日發函通知本人有關「變更仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」已報內政部核定，函文掃描檔請見附件。本人陳情之仁武區仁春段市場用地（市3），是指107年11月26日高市府都發規字第10734337201號公告都市計畫變更內容概要表1變更內容綜理表編號4中項仁祥街及仁信巷137弄市場用地。</p> <p>2. 有關仁武區市3用地解編案，因解編後所有權人最多只能拿回57%的土地，讓全部的所有權人均強烈反對，感覺高市政府強奪民產，本人及99.7%所有權人曾在三次都市計畫委員的審議會議中提出公民或團體意見書及到場說明。但最後決議還是「未便採納」。如今內政部尚未將此案送大</p>		<p>投資興辦，爰有關所陳「全」部所有權人已達成開發市場的共識，並已擬定新興事業計畫準備送審」之意見，倘市3用地仍有市場使用之需求，應先取得目的事業主管機關同意，始得申請興建。</p> <p>3. 有關所陳市3用地興辦開發，本府經濟發展局109年7月28日高市經發市字第10934427400號函表示：「查本局尚未接獲旨揭市場用地之興辦事業計畫，爰無法針對該地區市場興辦事業開發研提意見；另本局目前無徵收該市場用地計畫，……。」。</p> <p>4. 本案未經目的事業主管機關同意且無徵收計畫，依內政部「公共設施保留地檢討變更作業原則」，優先採跨區整體開發方式辦理變更。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見
		<p>會審議，現在本人及所有的土地所有權人已取得開發的共識，即將向內政部陳情。懇請高市府都發局停止此案的解編。</p> <p>3. 市3之內其中之一僅約5平方公尺的仁春段1361地號，長年以來阻礙了此市場用地之開發。此地號的爭議問題，本人也已陳情政高市府地政局、土開處及仁武地政事務所（陳情書內容請見附件），目前尚在查明之中。而今最好的解決方法是出售後整體土地依照市場用地方式開發。</p> <p>4. 市3用地解編案事關土地所有權人之重大權益。目前全部所有權人已達成開發市場的共識，並已有建商願意投入建設，並已擬定新興事業計畫準備送審。我們將依法規及仁武當地居民的需求來營建現代化的市場。</p> <p>5. 再次懇請高市府給予民一個保護自身權益又利於社區發展的機會。</p>		
	<p>李○庭 仁春段 1361、1362、 1364、1365 及1366地號 (109.07.13 補充意見)</p>	<p>1. 本市仁武區人口有逐年增加趨勢，就仁武里而言，依據戶政事務所統計就有三千多居民，且是仁武區的行政、商業與金融重地。位於仁武里的仁春段市場用地擁有703的大面積，且周邊道路用地亦多由地主家屬提供民眾使用。在缺乏現代化超級市場進駐的仁武里，保留市場用地極具有開發價值與符合居民需求。目前建商已委託建築師著手規畫並準備呈送興辦事業計畫，懇請高市府經發局勿將此案進行解編。</p> <p>2. 為何過去沒有開發原因，乃因該市3之內其中之一僅約5平方公尺的仁春段1361地號，長年以來阻礙了此市場用地之開發。此地號的爭議問題，本人也已陳情政高市府地政局、土開處及仁武地政事務所。目前真相即將大白。</p> <p>3. 本人受仁春段1362及1366地號所有權人之委託（請見附</p>		



編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見
逕 2- 2	林○宗、林○ ○瑾、林○強  仁 春 段 1361、1362、 1364、1365 及 1366 地號 (109.07.10)	<p>件)，再次書面請願，懇請高市府給予民一個保護自身權益又利於社區發展的機會。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本陳情之仁武區仁春段市場用地(市 3)，是指 107 年 11 月 26 日高市府都發規字第 10734337201 號公告都市計畫變更內容概要表 1 變更內容綜理表編號 4 中項仁祥街及仁信巷 137 弄市場用地。</li> <li>2. 依據高市都發規字第 10933165701 號之說明二，此市場用地之所有權人共同委託本人函請貴局保留市場用地。訴請保留市場用地之理由如下。</li> <li>3. 本市仁武區人口有逐年增加趨勢，就仁武里而言，依據戶政事務所統計就有三千多居民，且是仁武區的行政、商業與金融重地。位於仁武里的仁春段市場用地擁有 703 坪的大面積，且周邊道路用地亦多由地主家屬提供民眾使用。在缺乏現代化超級市場進駐的仁武里，保留市場用地極具有開發價值與符合居民需求。因此懇請高市府都發局停止此案的解編。</li> <li>4. 過去因地主整合爭議問題，遲延開發。而今最好的解決方法是出售後整體土地依照市場用地以現代化方式開發。如今已有建商願意投入建設並解決此地的紛爭。正在擬定新興事業計畫準備於確認可用市場用地方式開發時送審。將依法規及仁武當地居民的需求來營建現代化、營業時間長的市場。</li> <li>5. 再次懇請高市府給予民一個保護自身權益又利於社區發展的機會。</li> </ol>		
逕 2- 3	劉○春、劉○ 廷及劉○○ 慈  仁 春 段 1361、1362、 1364、1365 及 1366 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敬請將仁武區市 3 用地(仁祥街及仁信巷 137 弄市場用地)繼續保留以市場用地方式讓仁春段 1361、1362、1364、1365 及 1366 地號之土地所有權人得售予建設公司依照市場用地去建設開發。懇請高市府都發局停止此案的解編。</li> </ol>		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見
		2. 本人代表仁春段 1361 地號所有權人，劉鄭春、劉勇廷及劉萬孝慈等三人。		

## 【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見

本案建議請高雄市政府依下列各點辦理，並檢送修正後計畫書30份（修正部分請劃線）及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請委員會審議。

（一）本案係依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，檢討變更不必要之公共設施保留地，並透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，有關本案檢討變更方式與原則部分，請依下列各點辦理：

- 1、本案公共設施用地檢討應以整體開發為原則，個別變更回饋為例外，建請補充說明得採樣態 6-1 依都市計畫通案性回饋比例辦理變更之原則，並於個別變更案中補充難以整體開發方式辦理之可行性評估資料，如獲致共識，再請將難以整體開發方式辦理之具體理由納入變更理由中敘明。
- 2、有關樣態 6-2 擬以降容積作為回饋條件 1 節，考量部分公共設施用地檢討前並無容積率，且涉及其他類似案件檢討變更之公平性與合理性事宜，爰建議樣態 6-2 予以刪除，原採樣態 6-2 變更之個案請調整為採樣態 6-1 辦理(統稱樣態 6)，並請補充難以整體開發方式辦理之理由及分析資料。
- 3、承上，以樣態 6 依都市計畫通案性回饋比例回饋者，因其回饋比例(變更為住宅區負擔 35%、變更為商業區負擔 40%)與以市地重劃方式辦理者(負擔不超過 45%)不同，建請補充說明採前開二種方式辦理之負擔差異是否具有公平性與合理性；另亦建請補充說明變更後回饋之執行方式，係以捐贈土地或折繳代金方式為原則。

（二）本案係公共設施用地之通盤檢討，應請補充由生活圈觀點

整體考量下，本次檢討變更後本計畫區之公共設施用地是否仍符合本計畫區未來發展趨勢，以確保良好之都市生活環境。

- (三) 變更內容明細表：詳附表 1。
- (四) 逕向本部陳情意見綜理表：詳附表 2。
- (五) 計畫書「實施進度及經費表」中之主辦單位欄位內容，應依各該公共設施用地項目逐項表列，以避免混淆；如為本次變更後應採市地重劃方式取得之公共設施用地，因屬公辦市地重劃，主辦單位欄位請將重劃會刪除。
- (六) 本案擬以市地重劃方式開發之變更內容，請依下列各點辦理：
  - 1、請檢附地政單位認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。
  - 2、為確保都市計畫具體可行，請於高雄市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。
- (七) 後續辦理事項：
  - 1、本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，經本會審決通過後，建請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
  - 2、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事

宜，為避免影響地方發展，建議本計畫案經委員會審議通過後，高雄市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後依法公告發布實施。

- 3、採樣態 6 方式辦理變更回饋者，土地所有權人應與高雄市政府簽定協議書，同意依相關附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。

附表 1 變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)			
1	1	計畫年期	民國 110 年		民國 125 年		1. 本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 125 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。		建議准照高雄市政府核議意見通過。
2	2	安樂三街西側	機關用地(機 1)(部分)	0.2409	住宅區(附)	0.20	機 1 西側現況使用為里活動中心，為使道路開闢後土地整易於分割利用，建議將畸零土地納入機關用地，並指定仁武區公所使用。並於南側劃設綠地用地，提供鄰里社區活動使用。	1. 公共設施處理態樣 2. 附帶條件：應以個別市地重劃方式辦理整體開發。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
					綠地用地(附)	0.04			
					機關用地(附)	0.0009			
		「機 1」北側及東側計畫道路	道路用地	0.06	道路用地(附)	0.06			
		「機 1」南側計畫道路	人行步道用地	0.0002	人行步道用地(附)	0.0002			
3	4	高市 53 以北、高 51-1 以西、中正路以南、鳳仁路以東	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)5)	0.24	住宅區(附)	0.16	1. 考量為使公(兒)5 西側與銜接道路寬一致，變更部分用地為道路用地；為保留	1. 公共設施處理態樣 2. 附帶條件：應以跨區市地重劃	建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府核議意見通過。 1. 考量本案周邊道路
					綠地用地(附)	0.05			
					道路用地(附)	0.03			

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)			
		仁祥街及仁信巷137弄交叉口	市場用地(市3)	0.23	住宅區(附)	0.23	區域型公設用地功能，南側變更為綠地用地；其餘土地配合鄰近使用分區分別劃設為住宅區(附)。 2. 市3用地依態樣1納入本處整體開發範圍，配合鄰近使用變更為住宅區(附)。	方式辦理開發。	系統之串聯性，建議將公(兒)5東側原4公尺人行道調整變更為道路用地，並於原公(兒)5範圍內接人行道配合劃設4公尺道路用地。 2. 查本案範圍與「變更市武都市四檢變明細表新編第十案相同，經高雄市政府代說前開範圍重疊納入本案通盤檢討，爰經本會請政更市武都市四檢變明細表新編
		「公(兒)5」周圍計畫道路	道路用地	0.10	道路用地(附)	0.10			
			人行步道用地	0.03	道路用地(附)	0.03			

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)			
4	2	安樂四街及水管路465巷交叉口之西南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(兒)2	0.47	住宅區(附)	0.47	本基地納入跨區市地重劃財務評估不可行，依108年7月26日本市都委會決議採公共設施處理態樣6-1變更為住宅區(附)。	<p>1. 公共設施處理態樣6-1。</p> <p>2. 本案變回饋比例為35%。</p> <p>3. 附帶條件：  (1) 土地所有權人於建築或執照更執前贈面之設地繳金贈畫公施地式理算應樣原理。  (2) 土地所有權人應於核與簽納並計書，否則</p>	<p>建議除請高雄市政府予補充整式辦理之理由外，其餘准照市政府核議。</p> <p>高詳難以原樣(建議6)辦理之理由，其餘准照市政府意見。</p>



新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)			
5	2	竹門巷及仁智街交叉口	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(兒9)	0.10	住宅區(特)	0.10	<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>(3) 維持原計畫申請前，都畫前房屋者地以後區率建議。建提市實合屋者地以後區率建議。維持原計畫申請前，都畫前房屋者地以後區率建議。</p>	<p>建議請高雄市政府依下列各點辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案建議調整為採態樣6(原態樣6-1)辦理，經高雄市政府列席代表說明變更範圍內土地所有人僅1人，權屬單一且基地面積足夠捐贈35%之公共設施用地，爰建議本案調整為變更公(兒)9及公(兒)9(附)。</li> <li>2. 上開捐贈公共設施用地之附帶條件內容，土地所有權人應</li> </ol>

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)			
							蔽率 60%。 5. 附件： (1) 申請前，都畫前房屋者地以後區率建 築出計施法證或目變住容申築以積申築地申積轉獎勵增積完代抵負後申代計照性辦理。前得土有同更並計否持計 (2) 容積建基得容移積或容經以折地擔得其之比案定。定取部所人變件，入書，維 (3) 核應全地權意文納畫則原畫。	於計畫核 定前與高 雄市政府 簽訂協議 書，並納入 計畫書，持 則計畫。予 3. 建請詳 補充難開 整方式原辦 6 化採理 理由	
6	6	新庄路及 新元街交	市場用地 (市5)	0.10	住宅區 (特)	0.10	同編號5。	同編號5備註。	建議除下列各點外，其餘

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)			
		叉口						<p>准照高雄市政府核議通過。</p> <p>1. 本案建議調整為採樣態樣6(原樣態樣6-1)辦理，並請補充難以發理方式辦理之原因，強化採樣態樣6辦理之理由。</p> <p>2. 經高雄市府代表補充說明，本案變更回饋比例為35%，附帶條件為土地所有權人於申請建築或變更執照前，應捐贈基地面積35%之公共設施，並以繳納代金或捐贈本區公共設施留地之方式辦理。</p> <p>3. 上開附帶條件，土地所有權人應核與高雄市政府簽</p>	

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)			
									書，並納入計畫書，否則維持原計畫。
7	7	水管路及市場巷交叉口	市場用地(市6)	0.21	住宅區(特)	0.21	同編號5。	同編號5備註。	同編號6。
8	8	仁新巷及地政街27巷交叉口	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(兒)6(部分)	0.18	住宅區(特)	0.18	同編號5。	同編號5備註。	同編號6。
9	9	南亞街以東、竹楠路以南、竹東路以西、竹門路以北	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(兒)7	0.15	住宅區(特)	0.15	同編號5。	同編號5備註。	同編號6。
10	10	警政署保安第五總隊	機關用地(機5)(部分)	0.18	農業區	0.18	該用地部分現已開闢供警政署保安第五總隊使用，未開闢取得土地部分，經查主管機關無用地需求，配合周邊使用分區變更為農業區。	公共設施處理態樣5。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
11	—	高楠公路西側、後勁溪北側	公園用地(公4)(部分)	0.22	農業區	0.22	參酌陳情編號1陳情意見，並查該地號納入本都市計畫區前屬非都市土地一般農業區農牧使用，爰配合周邊使用分區變更為農業區。	1. 公共設施處理態樣5。 2. 核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
12	11	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。		建議准照高雄市政府核議意見通過。

附表 2 逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 1	劉○成	<p>民所有左述土地，被貴府編定道路用地，迄今已逾 40 年，均未徵收，目前仍由本人種植作物，今適貴府要變更仁武都市計畫，民同意左述土地，列入仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案，以保護民之權利為德便。</p> <p>一、雨季時：就像蓄水池，又在社區旁邊，危害公共安全。 二、乾地時：旁邊社區廢水排至該地，種植不易，荒廢時又蚊蟲滋生，登革熱盛行時，常遭環保單位取締，遭受罰鍰，民深受其苦。</p>	<p>請准予土地座落仁武區仁德段415號，列入仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案。</p> <p>（一）請准予土地座落仁武區仁德段415號，列入市地重劃範圍內辦理市地重劃或辦理徵收。</p> <p>（二）請求仁武區仁德段415號原本為8米路改為4米巷道，縮減面積，利與方便管理。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>本案前經本市都市計畫委員會第76次會議決議未便採納，理由如下：</p> <p>1. 陳情位置為道路用地，屬連續系統性公共設施保留地，具指定建築線及交通功能，依本次檢討變更原則屬態樣8，故維持原計畫。</p> <p>2. 依本府工務局新工處108年1月21日高市工新土設字第10870136000號函表示，本案目前無道路徵收計畫，囿於市府財政困窘，無法逐年編列預算專案辦理公共設施用地取得，將依據救災安全、交通需要及平衡各區域發展等因素通盤評估，並視財源狀況逐年檢討編列預算，辦理土地徵購及道路開闢。</p>	<p>建議准照高雄市政府研析意見通過。惟陳情人有意願提供道路用地供市政府徵收開闢，仍建議市政府基於道路通行之需求，錄案請相關局處優先編列經費處理。</p>

## 附錄二 高雄市都市計畫委員會第 76 次會議紀錄

# 高雄市都市計畫委員會 108 年 7 月 26 日第 76 次會議紀錄

一、時間：民國108年7月26日（星期五）下午2時0分

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、出席委員：

李主任委員四川、林副主任委員裕益、徐委員中強、詹委員達穎、陳委員彥仲、陳委員志宏、汪委員碧芬、蔡委員厚男、石委員豐宇、賴委員文泰、陳委員冠位、陳委員世雷、許委員玲齡、王委員璽仲、吳委員明昌(黃志明代)、黃委員進雄(陳冠福代)、李委員戎威(蔡易勳代)、伏委員和中(高鎮遠代)、鄭委員永祥(洪嘉亨代)、黃委員名義(請假)、馬委員瑜嬪(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、林志鴻、  
陳惠美、陳秀凌

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府交通局

吳崧琦、鄭雅楓

高雄市政府地政局

吳宗明、林川田、

陳志宏

高雄市政府經濟發展局

李晉宇

高雄市政府水利局

薛運隆

高雄市政府運動發展局

李杰樺

高雄市政府教育局

吳文靜、林美伶、

劉全貴

高雄市政府工務局養護工程處

李正穎

高雄市政府工務局新建工程處

陳聖杰

高雄市大寮區公所	鄭守仁
高雄市茄苳區公所	黃同戊
高雄市政府都市發展局	王屯電、張文欽、 唐一凡、王智聖、 李偉誠、翁薇謹

(二) 高雄市議會：【列席議員】

高雄市議員吳利成服務處	郭榮郎
高雄市議員陳若翠服務處	陳其棟

(三) 公民或團體列席人員：

李旺庭等 13 人	李旺庭、李佩玲
林侯阿瑾等 2 人	李友澤代
藍慶明	藍慶明

七、審議案件：

第一案：撤銷訂定高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫停車場用地(停 26)土地使用管制案

決議：本案經交通局表示因辦理 2 次公開徵求申請人參與投資皆無廠商遞件申請，已無辦理都市計畫變更之急迫性與必要性，爰同意撤案。

第二案：變更仁武都市計畫(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(詳附錄一)修正通過。

(一) 本次所提通案性原則照附表一內容通過，並納入計畫書載明，爾後公共設施用地專案通盤檢討案件比照辦理。

(二) 變更案第 4 案，陳情人建議以個別市地重劃辦理解編市場用地(市 3)，惟依公共設施用地檢討原則，本案辦理跨區市地重劃尚屬可行，仍依公展草案內容採跨區市地重劃



辦理。

**【附錄一】專案小組建議意見：**

- (一) 本案變更內容與公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表二及附表三專案小組建議意見欄。
- (二) 公共設施檢討原則樣態 1 第 6 點及公展計畫書誤繕內容授權規劃單位釐整更正。

第三案：變更大寮都市計畫（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（詳附錄二）修正通過。

- (一) 有關通案性原則比照本次會議第二案決議辦理。
- (二) 變更案第2案修正方案（如附圖一）經地政局評估跨區市地重劃尚屬可行，依修正方案通過。
- (三) 變更案第3案經地政局評估市地重劃負擔超過法定門檻（45%），須先徵詢土地所有權人意願部分，倘於報內政部審議前，取得私有土地所有權人人數及面積過半數之同意，則照公展草案通過；否則改以公共設施檢討原則樣態6-1辦理。
- (四) 變更案第4案前以公展方案徵詢土地所有權人辦理個別市地重劃意願，考量因其市地重劃負擔未超過法定門檻（45%），且已取得私有土地所有權人面積過半數之同意，照公展草案通過。

**【附錄二】專案小組建議意見：**

- (一) 本案變更內容與公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表四及附表五專案小組建議意見欄。
- (二) 公展計畫書誤繕內容授權規劃單位釐整更正。

第四案：變更茄苳都市計畫（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（詳附錄三）

修正通過。

- (一)有關通案性原則比照本次會議第二案決議辦理。
- (二)變更案第三-1案配合陳情案件修正變更內容，將土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書乙節納入計畫書載明。
- (三)變更案第七案依公共設施用地專案通盤檢討通案規定，同意免再徵詢土地所有人意見，照公展草案通過。

**【附錄三】專案小組建議意見：**

- (一)變更內容明細表編號二、編號三、編號十、編號十一、編號十二等案件之附帶條件規定，應納入事業及財務計畫。
- (二)考量變更高雄市茄苳主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案與細部計畫通盤檢討（第一階段）案已分別於民國107年12月19日及108年1月17日發布實施，請規劃單位依所提公共設施拆分原則將本案拆分為主要計畫及細部計畫。
- (三)實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議意見，詳如附表六及附表七市都委會專案小組建議意見欄。

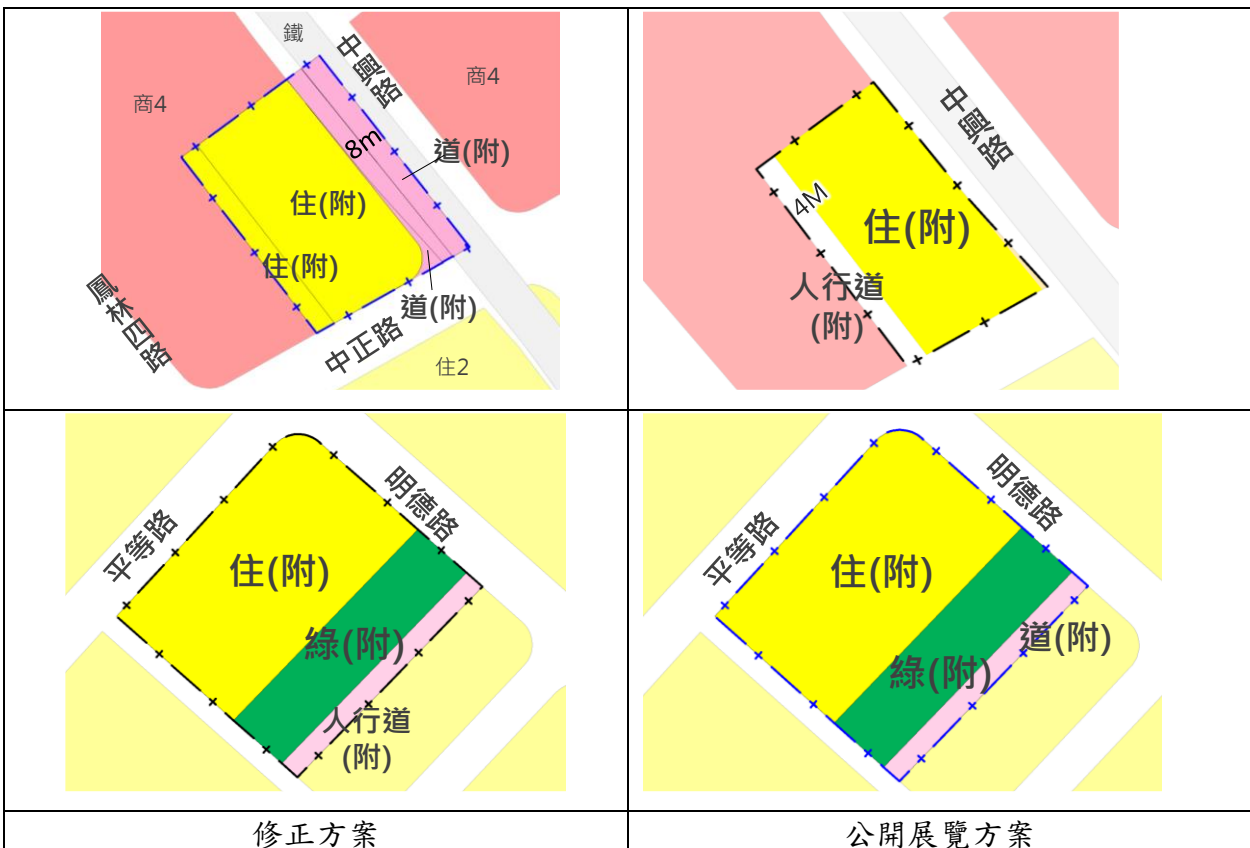
八、臨時動議：無。

九、散會：下午3時40分。

附表一、公共設施用地專案通盤檢討通案處理原則表

議題	建議說明	處理方式
計畫年期修正	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。	納入公設專通變更案，修正人口預測資料、實施進度及經費或事業及財務計畫
變更五項公設保留地為農業區或保護區案	經公展草案變更為農業區或保護區之五項公設，經民眾反應影響財產損失，若未經全部地主同意者，則維持原計畫，但情形特殊經都委會決議免徵詢地主同意者不在此限。	列入附帶條件
態樣 6-2 (降容積變更) 新增附帶條件	<ul style="list-style-type: none"> <li>態樣 6-2 以調降容積回饋，為避免地主權益受損，變更後無法使用，建議未於核定前取得全部地主同意者，維持公設用地。</li> <li>另為提供地主整合及公設解編機會，於實施進度與經費增列後續可依都市計畫法第 24 條自行擬定或變更細部計畫。</li> </ul>	列入附帶條件
計畫書誤繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>公開展覽草案事業及財務計畫係屬細部計畫範疇，應修正為實施進度與經費。</li> </ul>	授權由規劃單位釐整更正

附圖一



附表二、「變更仁武都市計畫（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
		變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)				
1	計畫年期	民國 110 年		民國 115 年		1. 本計畫依內政部 106 年 5 月 16 日公告實施之修正全國區域計畫，將計畫年期訂為民國 115 年，並依此推估本計畫區 115 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 115 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。		原則同意配合國土計畫調整本案計畫年期為 125 年，惟因涉及全市都市計畫區一致性，請併提大會報告。	依公共設施用地專案通盤檢討案處理原則，配合國土計畫修正本案計畫年期為 125 年。
2	安樂一街以南、安樂四街以北、市1北側	機關用地(機1)(部分)	0.24	住宅區(附)	0.23	1. 機1西側現況使用為里活動中心，為使道路開闢後土地易於分割利用，建議將畸零土地納入機關用地，並指定仁武區公所使用。 2. 公(兒)2用地依態樣1納入本處整體開發範圍，配合鄰近使用分區，建議變更為住宅區(附)。 3. 考量公(兒)9周邊閭鄰單元缺乏社區性開放空間，現況多為臨時建物，建議部分變更為住宅區(附)，部分為公(兒)9(附)。	1. 第1處跨區整體開發。 2. 公共設施處理態樣1。 3. 附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	本案經地政局評估以跨區整體開發尚不可行，爰依公共設施用地檢討原則改以個別整體開發或多元解編方式辦理，修正方案如下： 1. 機關用地(機1)及週邊道路依公共設施檢討原則樣態2辦理個案整體開發(詳如附圖一)。 2. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)2)及週邊道路依公共設施檢討原則樣態	照專案小組建議意見通過。
				道路用地(附)	0.01				
				機關用地(附)	0.0009				
	安樂四街及水管路465巷交叉口之西南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)2)	0.47	住宅區(附)	0.41				
道路用地(附)				0.06					
竹門巷及仁智街交叉口	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)9)	0.10	住宅區(附)	0.05					
			鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)9)(附)	0.05					
「機1」北側及東側計畫道路	道路用地	0.06	道路用地(附)	0.06					

	「機1」南側計畫道路	人行步道用地	0.0002	人行步道用地(附)	0.0002			2 辦理個案整體開發，經地政局初步評估負擔大於45%，爰依公共設施處理樣態6-1 辦理(詳如附圖二)。 3. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)9)參酌地政局建議，單一地主採市地重劃辦理開發效益有限，爰考量現行建築物投影面積已逾1/2 以上，依公共設施檢討原則樣態6-2 辦理(詳如附圖三)。	
	「公(兒)2」周圍計畫道路	道路用地	0.04	道路用地(附)	0.04				
3	「公(兒)2」南北側人行步道用地	人行步道用地	0.07	道路用地	0.07	配合第1處跨區整體開發變更部分公(兒)2 用地為道路用地，為利變更後道路系統完整性，故將與第1處跨區整體開發相連處之人行步道用地一併變更為道路用地。		考量變更編號2 已未辦理跨區整體開發，爰建議本案維持原計畫。	照專案小組建議意見通過。
4	高市53 以北、高51-1 以西、中正路以南、鳳仁路以東	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)5)	0.24	住宅區(附)	0.16	1. 考量為使公(兒)5 西側與銜接道路寬一致，變更部分用地為道路用地；為保留區域型公設用地功能，南側變更為綠地用地；其餘土地配合鄰近使用分區	1. 第2處跨區整體開發。 2. 公共設施處理態樣1。 3. 附帶條件：應以跨區市地重劃方式	1. 參酌陳情編號2 反對市場用地(市3) 變更為住宅區之意見，建議維持原計畫市場用地。 2. 考量本案已無辦理跨區整體開發，	陳情編號2 新增意見建議市場用地(市3) 以個別市地重劃辦理，惟依公共設施用地檢討原則，本案辦理跨區市地重劃尚屬可行，仍依公展草案內
				綠地用地(附)	0.05				
				道路用地(附)	0.03				
	仁祥街及仁信巷137	市場用地(市3)	0.23	住宅區(附)	0.23				

	弄交叉口				分別劃設為住宅區(附)。	辦理整體開發。	有關鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)5)及周圍計畫道路,依公共設施處理樣態2以個別整體開發辦理之方案,請地政局評估其市地重劃可行性,倘經評估市地重劃不可行,則建議改採公共設施檢討原則樣態6-1辦理,逕提大會審議。	容採跨區市地重劃辦理。	
	「公(兒)5」周圍計畫道路	道路用地	0.10	道路用地(附)	0.10	2.市3用地依態樣1納入本處整體開發範圍,配合鄰近使用分區,建議變更為住宅區(附)。			
		人行步道用地	0.03	道路用地(附)	0.03				
5	仁新巷及仁德巷交叉口	市場用地(市4)	0.13	住宅區(特)	0.13	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。	1.公共設施處理態樣6-2。 2.本基地周邊使用分區為住宅區(容積率180%)。 3.變更負擔比照通案性規定辦理。 4.容積計算方式:調降後容積率(%)=變更後分區容積率(180%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地住宅區之容積率	1.參酌陳情編號4、5之反對市場用地(市4)變更為住宅區之意見,且現況為民營市場使用,爰本案維持原計畫市場用地。 2.另為能提供土地所有權人整合意見及公共設施用地解編之機會,市場用地(市4)得依都市計畫法第24條規定自行擬定或變更細部計畫,並於本案實施進度	照專案小組建議意見通過。

							<p>由 180%調降為 117%；遮蔽率 60%。</p> <p>5. 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，得以變更後住宅區容積率申請建築。</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>	與經費章節中載明。	
6	新庄路及新元街交叉口	市場用地(市5)	0.10	住宅區(特)	0.10	同編號5。	同編號5備註1~5。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
7	水管路及市場巷交叉口	市場用地(市6)	0.21	住宅區(特)	0.21	同編號5。	同編號5備註1~5。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
8	仁新巷及地政街27巷交叉口	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.18	住宅區(特)	0.18	同編號5。	同編號5備註1~5。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

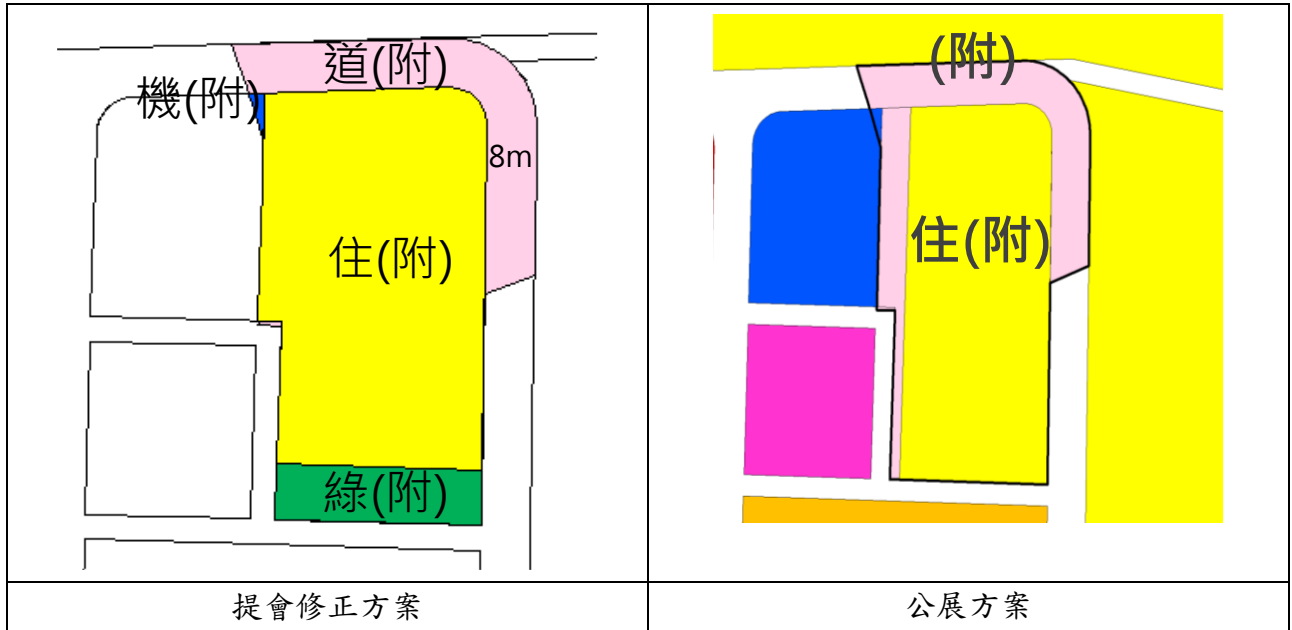
		(公 (兒)6 ) (部 分)						
9	南亞街 以東、 竹楠路 以南、 竹東路 以西、 竹門路 以北	鄰里公 園兼兒 童遊樂 場用地 (公 (兒)7 )	0.15	住宅區 (特)	0.15	同編號5。	同編號5備 註1~5。	照案通過。  照專案小組建 議意見通過。
10	警政署 保安第 五總隊	機關用 地(機 5)(部 分)	0.18	農業區	0.18	該用地部分現已開 關供警政署保安第 五總隊使用，未開 關取得土地部分， 經查主管機關無用 地需求，配合周邊 使用分區變更為農 業區。	公共設施處 理態樣5。	照案通過。  照專案小組建 議意見通過。
11	事業及 財務計 畫	已訂定		修訂		配合本次變更內容 及計畫年期調整， 修訂事業及財務計 畫內容。		本案配合變更 內容修正事業 及財務計畫部 分，授權由規 劃單位釐整更 正。  本案除依公共 設施用地專案 通盤檢討通案 原則修正外， 餘照專案小組 建議意見通 過。

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

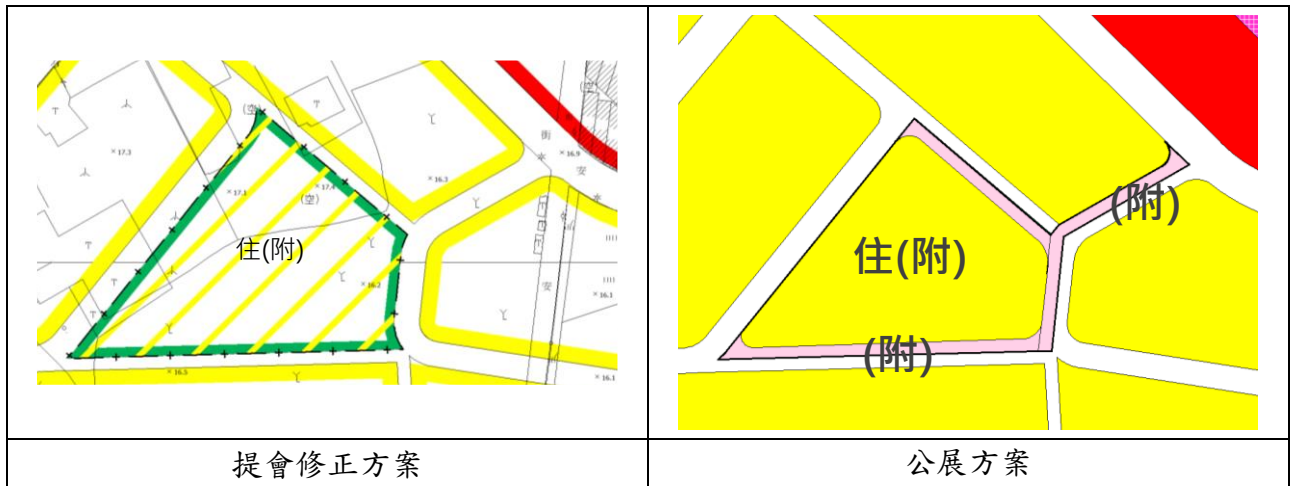
2. 本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。



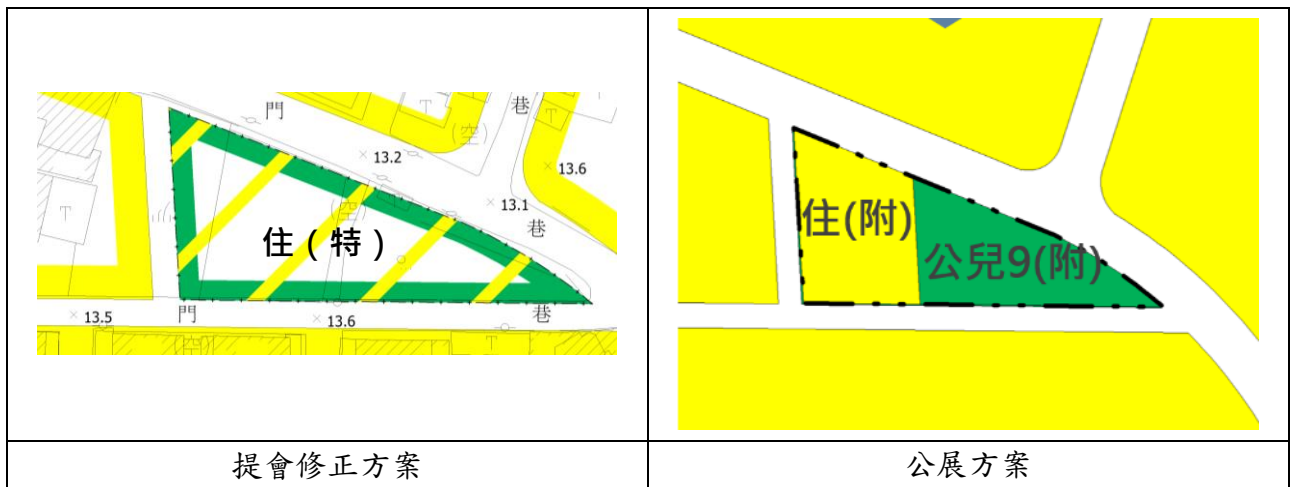
附圖一



附圖二



附圖三



附表三、「變更仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）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	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	許○泰、許○義等2人	仁武區竹園段 353 號土地於 104 年 8 月 14 日被列入仁武都市計畫，原為農業區誤列為公園案，請貴局能更正回農業區。	106 年 5 月 16 日陳情書，請通盤檢討變為農業區，以利開發利用。 1. 本人持有土地原屬一般農業區，現況為農業使用，經貴局都市計畫檢討變更為公園用地，嚴重影響本人土地使用權利。 2. 本案土地鄰近高楠公路，周邊皆為工業區或農業區使用並非住宅區，並沒有設置公園用地的必要性，建議變更為農業區(或其他建議)，以維護本人權利。	一、查建議地點原為高雄市主要計畫並劃設為公園用地及河道用地，後於辦理「變更仁武都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）」時，因係屬仁武區之轄區範圍，故改納入仁武都市計畫地區，仍劃設為公園用地(公4)及河川區。並於 104 年 8 月 14 日發布實施。 二、有關公園用地部分，請本府工務局養工處表示意見，供委員審議討論。 三、有關河川區部分，請本府水利局表示意見，供委員審議討論。	查陳情土地於納入都市計畫前係屬非都市土地一般農業區農牧用地，現況作農業使用，參採陳情人意見將仁武區竹園段 353 地號土地現屬公園用地部分變更為農業區；另該地號土地屬河川區部分，經主管機關水利局表示仍有使用需求，維持原計畫河川區。	照專案小組建議意見通過。
2	李○庭	贊成「變更仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」第四案，仁祥街及仁信巷 137 弄交叉口之市場用地（市 3）變更為住宅區。	仁武區仁春段 1362、1366、1365、1364 等四個地號為市場用地，但鄰近已有黃昏市場，若只限定為市場方可建設將導致競爭與經營困難，因此該土地遲遲多年無法開發。目前土地持有人已超過 10 人，若因應市場用地須共同開發將難有共識與合作，	建議同意採納。 一、建議地點係位於本次公展（草案）變 4 案之變更範圍內，擬將「公(兒)5」、「市 3」及其周邊道路用地與人行步道用地予以變更，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	本案參酌陳情人反對市場用地（市 3）變更為住宅區之意見，維持原計畫市場用地。	未便採納。 理由： 1. 陳情人於專案小組討論後新增建議市場用地（市 3）以個別市地重劃辦理，惟依公共設施檢討原則，本案辦理跨區市地重劃尚屬可行(本案

		因此懇請解編，由市場用地改為住宅區，以利各自建設，繁榮市景。	二、陳情人贊成市場用地變更為住宅區。		變更劃設35%公共設施用地且市地重劃總負擔未高於45%)，仍依公展草案內容採跨區市地重劃辦理。
李○庭等8人、林○○瑾等2人(108.5.20)	對於107年11月26日高市府都發規字第10734337201號公告，都市計畫變更內容概要表1、變更內容綜理表編號4中仁祥街及仁信巷137弄市場用地，案關現有所有權人聲明異議，擬不參與此變更案。	1. 案關市場用地已為完整街廓，四周道路均已開設完成；變更規劃涉及高額回饋、造成產權複雜化，不利整合開發。 2. 案關99.7%所有權人(如陳情人)已取得共識，本案無實益、不擬參加。	一、本案係於第一次專案小組後，再接獲民眾陳情之案件。 二、本案建議地點係位於本次公展(草案)變4案之變更範圍內，擬將「公(兒)5」、「市3」及其周邊道路用地與人行步道用地予以變更，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 三、本案公展(草案)變4案之跨區整體開發，前經本府地政局評估，市地重劃總負擔比約42.64%(公共設施用地平均負擔比率35%、預估費用負擔7.64%)，從財務負擔比率及可行性分析結果來看，評估尚屬可行；惟地政局建議都發局於都計變更前先行調查土地所有權人意願，以利重劃計畫之進行。 四、市3用地現況為空地使用，地主共計有14		2. 市3用地土地所有權人在重劃區內土地應分配之位置與面積，現都市計畫變更草案階段尚無法確定，日後實施市地重劃時將依市地重劃實施辦法第31條相關規定辦理，重劃後倘無法配回可建築用地者，則以現金補償之。

				<p>人，提出反對意見者為 10 人，計佔市 3 用地人數 71.43%，土地面積佔 73.32%；另按公展（草案）變 4 案之全體地主人數共計 29 人，土地面積共計 0.60 公頃，故市 3 用地不同意地主佔變更範圍地主人數 34%、佔變更範圍土地面積 29%。</p> <p>五、依據平均地權條例第 56 條規定市地重劃畫書：「於公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施」，爰考量本案變 4 案之反對人數（34%）及面積（29%）尚未達到前述標準，惟考量後續變更執行情形，請地政局協助評估本案剔除</p>		
--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

			市 3 用地後之個別整體開發方案可行性，其方案內容詳補充資料，供委員審議討論。	
李○庭等 13 人、林○○瑾等 2 人 (108.7.12)	對於 107 年 11 月 26 日高市府都發規字第 10734337201 號公告，都市計畫變更內容概要表 1、變更內容綜理表編號 4 中仁祥街及仁信巷 137 弄市場用地，案關現有主要所有權人共同聲請鈞局考量本案全面實情，以「個別整體開發」取代原規劃「跨區整體開發」方式，合理推動開發。	<p>1. 案關市場用地（本標的，下同）位處區市中心，30 餘年前已實施都市計畫，早有完整街廓，本案地權分布單純，且地上多為空地，建議朝向個別整體開發，簡化土地開發程序，由地主依照受益者負擔本基地所需公共設施用地，作為公共綠地使用。主要地主（李姓及林姓家族）合佔 99.7% 地權，已整合意向，於本標的重劃變更為住宅用地後開發。</p> <p>2. 本標的四周主要道路已開闢三面，僅餘東側四米計畫道路尚未開闢，故本標的單獨推動「個別整體開發」過程簡易、負擔少。原規劃「跨區整體開發」之另一處標的周邊道路用地尚未開闢，不合理將其道路開闢費用轉嫁予本標的地主，有損本標的地主權益；此外「跨區整體開發」將本標的配予其他地</p>	<p>一、本案建議地點係位於本次公展（草案）變 4 案之變更範圍內，擬將「公（兒）5」、「市 3」及其周邊道路用地與人行步道用地予以變更，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發。前經本府地政局評估市地重劃總負擔比約 42.64%（公共設施用地平均負擔比率 35%、預估費用負擔 7.64%），從財務負擔比率及可行性分析結果來看，評估尚屬可行；惟地政局建議都發局於都計變更前先行調查土地所有權人意願，以利重劃計畫之進行。</p> <p>二、本次陳情意見係於第二次專案小組後，再接獲民眾陳情。原民眾陳情市 3 用地不參與變更，並經專案小組建議維持原市場</p>	<p>一、本案建議地點係位於本次公展（草案）變 4 案之變更範圍內，擬將「公（兒）5」、「市 3」及其周邊道路用地與人行步道用地予以變更，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發。前經本府地政局評估市地重劃總負擔比約 42.64%（公共設施用地平均負擔比率 35%、預估費用負擔 7.64%），從財務負擔比率及可行性分析結果來看，評估尚屬可行；惟地政局建議都發局於都計變更前先行調查土地所有權人意願，以利重劃計畫之進行。</p> <p>二、本次陳情意見係於第二</p>

		<p>主，亦造成本標的地權分散，不利後續整合，與整合開發、發揮地利的本旨不合。</p> <p>3. 本標的鄰接路地（8米及4米巷），尚有部分地權屬於李姓家族（仁春段1360、1360-1、1484-1、1484-2地號）及林姓家族（仁春段1367地號）所有，建請本案整體開發時，上述路地依法納入整體地權計算範圍、做為回饋面積及費用負擔。</p> <p>4. 案關99.7%所有權人（如聲請人）已取得共識，主張本案改採「個別整體開發」方式推動開發，陳請同意。同案原「108年5月20日公民或團體意見書」請予廢棄。</p>	<p>用地，公兒5則請本府地政局評估個別整體開發重劃之可行性(經評估市地重劃總負擔比約49.63%)，倘不可行另改採其他公設處理樣態辦理。</p> <p>三、查市3用地現況為空地使用，地主共計有14人，提出反對跨區整體開發意見者為11人，計佔市3用地人數78.6%，土地面積佔99.8%；另按公展（草案）變4案之全體地主人數共計29人，土地面積共計0.60公頃，故市3用地不同意跨區整體開發之地主佔變更範圍地主人數37.9%、佔變更範圍土地面積38.8%。</p> <p>四、依據平均地權條例第56條規定市地重劃計畫書：「於公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，</p>	<p>次專案小組後，再接獲民眾陳情。原民眾陳情市3用地不參與變更，並經專案小組建議維持原市場用地，公兒5則請本府地政局評估個別整體開發重劃之可行性(經評估市地重劃總負擔比約49.63%)，倘不可行另改採其他公設處理樣態辦理。</p> <p>三、查市3用地現況為空地使用，地主共計有14人，提出反對跨區整體開發意見者為11人，計佔市3用地人數78.6%，土地面積佔99.8%；另按公展（草案）變4案之全體地主人數共計29人，土地面積共計0.60公頃，故市3用地不同意跨區整體開發之地主佔變更範圍地主人數37.9%、佔</p>	
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

				<p>並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施」，爰考量本次變 4 案之反對人數（37.9%）及面積（38.8%）尚未達到法定標準。</p> <p>五、次查陳情人建議市 3 用地周邊道路納入跨區整體開發面積約 0.05 公頃，倘納入市地重劃整體開發區，則公共設施用地負擔比例將增加達 39.06%，且需再加計工程費用負擔。</p>	<p>變更範圍土地面積 38.8%。</p> <p>四、依據平均地權條例第 56 條規定市地重劃計畫書：「於公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施」，爰考量本次變 4 案之反對人數（37.9%）及面積（38.8%）尚未達到法定標準。</p> <p>五、次查陳情人建議市 3 用地周邊道路納入跨區整體開發面積約 0.05 公頃，倘納入市地重劃整體開發區，則公共設施用地負擔比例將增加達</p>	
--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

					39.06%，且需再加計工程費用負擔。	
3	劉○友	市場用地(市3)週邊4米、8米都市計畫道路(未徵收)以及仁祥街西側仁信巷201弄(都市計畫道路8米未徵收)一併納入跨區市地重劃方式辦理整體開發。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議位置：仁祥街及仁信巷137弄交叉口</li> <li>2. 政府有責任處理未徵收的道路用地，一併透過重劃來解決公眾使用用地。</li> </ol>	<p>一、建議地點係位於本次公展(草案)變4案之變更範圍內。本次將公(兒)5用地之周邊道路用地納入跨區整體開發變更方案，係為確保重劃配地後，建築基地能指定建築線並有出入通路。</p> <p>二、依本計畫之檢討變更原則與變更負擔比例，其劃設公共設施用地以不超過35%為原則，剩餘之負擔比例則視市地重劃辦理之實際情形訂定，總負擔以不超過45%為原則。查本次公開展覽草案之變4案，其公共設施用地負擔已達35%。</p> <p>三、查建議地點之土地面積約0.2公頃，倘納入市地重劃整體開發，則公共設施用地負擔比例將高達51%，且需再加計工程費用負擔。</p> <p>四、本建議案涉及整體開發之可行性部分，請</p>	本案參酌市場用地(市3)地主意願，維持原計畫市場用地，爰本案未便採納。	考量變更案第4案照公展草案通過，爰本案未便採納。
107.12.24	補充書面意見。	本市都市計畫畫「變更仁武都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」應將仁武區仁春段1454、1480、1489、1502、1503、1503-1、1503-2、1360、1360-1地號等土地跨區列入公共設施用地專案通盤檢討範圍內。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依目前市府財政無法負擔尚未徵收之既成巷道土地徵收費用，因此政府應透過週邊土地重劃時將尚未徵收之巷道土地一併納入處理，以符合提供公共用地設施之提供者公平正義之原則。</li> <li>2. 查上述地段土地為仁祥街及仁信巷137弄交叉口市場用地(市3)週邊4米、8米都市計畫道路「仁信巷137弄(未徵收)以及仁祥街西側8米都市計畫道路仁信巷201弄(未徵收)」，應一併納入跨區市地重劃方式辦理整體開發，政府有責任處理未徵收的道路用地一併透過重劃來解決公共使用用地，以維護民眾之權益為是。</li> </ol>			



				地政局表示意見，供委員審議討論。		
4	李○桃 李○昌	不要都市計畫。 不要變更都市計畫。	如左。 1. 本人的關鍵地在仁武區仁德段 296 地號是菜市場，現在仍在營運，也就是仁武民營市場，也就是你們俗稱的公共設施用地。本人強調不要變更都市計畫，也就是要仍然維持現在的菜市場，能照常營運，政府不必干涉，強調不要改變。 2. 仁武民營市場成立至今大約有 45 年之久，現在仍正常營業，是以前高雄縣政府核准成立的，可調資料出來查證，請政府不要矇騙百姓。仁武民營市場現在仍然營業，為何要改變、為何要都更，攤販的三餐要由誰來負責，要韓國瑜來負責嗎？請問是否內部有相關人員收受賄絡或有好處，如果市府強行通過都更，改變現狀，我們必將反彈及委請檢調單位調查及所有人抗爭，不信走著瞧。	一、建議地點係位於本次公展（草案）變 5 案之變更範圍內，市 4 用地現況係部分做傳統市場使用、部分做住宅使用，地上建物密集，爰依本次檢討原則態樣 6-2，以調降容積取代變更負擔方式，變更為住宅區（特）。且變更後仍可繼續原來之使用，不會影響市場攤位之繼續營運。 二、經查仁德段 296 地號土地所有權人共 49 人。 三、本民營市場係經核准成立之市場，請經發局表示意見，供委員審議討論。	同變更案編號 5。	照專案小組建議意見通過。
5	劉○成	我不同意變更，請維持舊有模式。	如左。	一、有關仁德段 296 地號(市 4 用地)陳情併人陳編號 4。	有關仁德段 296 地號(市 4 用地)陳情意見同變更案編號 5。	照專案小組建議意見通過。

		請准予土地座落仁武區仁德段 415 號，列入仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案。	民所有左述土地，被貴府編定道路用地，迄今已逾 40 年，均未徵收，目前仍由本人種植作物，今適貴府要變更仁武都市計畫，民同意左述土地，列入仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案，以保護民之權利為德便。	二、至仁德段 415 地號之陳情，建議未便採納，理由如下： （一）陳情位置為道路用地，屬連續系統性公共設施保留地，具指定建築線及交通功能，依本次檢討變更原則屬態樣 8，故維持原計畫。 （二）依本府工務局新工處 108 年 1 月 21 日高市工新土設字第 10870136000 號函表示，本案目前無道路徵收計畫，囿於市府財政困窘，無法逐年編列預算專案辦理公共設施用地取得，將依據救災安全、交通需要及平衡各區域發展等因素通盤評估，並視財源狀況逐年檢討編列預算，辦理土地徵購及道路開闢。	有關仁德段 415 地號道路用地之意見，建議照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
108.1.10	補充 書面 意見	請准予土地座落仁武區仁德段 415 號，列入市地重劃範圍內辦理市地重劃或辦理徵收。	1. 雨季時：就像蓄水池，又在社區旁邊，危害公共安全。 2. 乾地時：旁邊社區廢水排至該地，種植不易，荒廢時又蚊蟲滋生，登革熱盛行時，常遭環保單位取締，遭受罰鍰，民深受其苦。	三、有關本道路用地，建議轉請本府工務局以逐年編列預算方式取得。		
6	沈○○ 淳	貴局 107 年 11 月 26 日高市府都發規字第 10734337201 號公告奉悉。	民等所有土地座落仁武區仁營段 479、480 號，本人沈陳珮淳、長子沈玉成、次子沈玉瑞三人共有，該地為公共設施用地，目前貴府	建議未便採納，理由如下： 一、建議地點係位於本次公展（草案）變 2 案之變更範圍內，其變更內容	本案照市府研析意見通過，並依所提修正市府研析意見如下： 一、建議地點係位於本次公展（	照專案小組建議意見通過。

			<p>列入通盤檢討中，因民所有土地該地位置在三面臨路，價值較高。民陳述理由該地原為公設用地，日後變更住宅區，辦理市地重劃時民要求以原地分配及分配比例提高至 60%，請准予同意為德便。</p>	<p>係將機 1、公(兒)2、公(兒)9 用地納入跨區市地重劃區。其變更公共設施用地負擔比例，依據變更原則以不超過 35% 為原則，剩餘之負擔比例則需視市地重劃辦理情形訂定，總負擔以不超過 45% 為原則。</p> <p>二、本案劃設之公共設施用地負擔為 32.44%，至有關重劃後土地分配比率及位置，將依市地重劃實施辦法第 29 條及第 31 條相關規定辦理。</p>	<p>草案) 變 2 案之變更範圍內，其變更內容係將機 1、公(兒)2、公(兒)9 用地納入跨區市地重劃區。其變更公共設施用地負擔比例，依據變更原則以不超過 35% 為原則，剩餘之負擔比例則需視市地重劃辦理情形訂定，總負擔以不超過 45% 為原則，<u>本案劃設之公共設施用地負擔為 32.44%</u>。</p> <p>二、<u>地政局 108 年 1 月 21 日高市地政發字第 10830194600 號函表示：陳情人重劃後土地分配比率及位置，現階段尚無法確定，日後實施市地重劃時將依市地重劃實施辦</u></p>	
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

					<u>法第 29 條</u> <u>及第 31 條</u> <u>相關規定</u> <u>辦理。</u>	
--	--	--	--	--	---------------------------------------------------------------	--

### 附錄三 高雄市都市計畫委員會第 77 次會議紀錄

# 高雄市都市計畫委員會 108 年 9 月 6 日第 77 次會議紀錄

一、時間：民國108年9月6日（星期五）下午2時0分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：賴委員文泰代

紀錄：陳惠美

（本次會議主任委員及副主任委員因故不克出席會議，依高雄市都市計畫委員會設置要點第四點由出席委員互推一人代理之。）

四、出席委員：

李主任委員四川(請假)、林副主任委員裕益(張文欽代)、徐委員中強、詹委員達穎、黃委員名義、汪委員碧芬、石委員豐宇、陳委員冠位、陳委員世雷、許委員玲齡、王委員璽仲、吳委員明昌(吳瑞川代)、黃委員進雄(陳冠福代)、鄭委員永祥(洪嘉亨代)、李委員戎威(許竣源代)、伏委員和中(陳怡良代)、陳委員彥仲(請假)、陳委員志宏(請假)、蔡委員厚男(請假)、馬委員瑜嬪(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

高雄市政府水利局

陳建良、張蘊鉸、  
吳彥興、黃琮裕

高雄市政府農業局

林蘭欣

高雄市政府工務局(建管處)

高雄市政府工務局新建工程處

柯如倩

高雄市政府工務局養護工程處

李政穎、洪瑋澤

高雄市政府教育局	吳文靜、劉全貴
高雄市政府地政局	李昭諒
高雄市政府地政局美濃地政事務所	黃伊荷
高雄市政府交通局	蘇傳翔
高雄市政府觀光局	黃湘涵、譚凱薇
高雄市政府都市發展局	唐一凡、劉建良、 李季持

(二)高雄市政府：【列席議員】

高雄市政府議員陳若翠服務處	李世祥
---------------	-----

七、審議案件：

第一案：變更澄清湖特定區計畫（滯洪池用地為農業區）案

決議：本案經水利局表示已無滯洪池用地需求，照公展草案通過。

第二案：變更烏松(仁美地區)都市計畫（滯洪池用地為農業區）案

決議：本案經水利局表示已無滯洪池用地需求，照公展草案通過。

第三案：變更美濃都市計畫（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修正通過。

一、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決議內容修正通案原則辦理。

二、同意通則性處理態樣6-1繳納回饋變更部份，加註「提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋，並得申請容積獎勵、容積移轉或增額容積」；另前第76次會議審竣之大寮、仁武、茄苳等3處都市計畫區及爾後都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案件均比照辦理。

**【附錄一】專案小組建議意見：**

本案變更內容與公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表一及附表二專案小組建議意見欄。

**第四案：變更美濃中正湖都市計畫（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修正通過。

- 一、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決議內容修正通案原則辦理。
- 二、通則性處理態樣6-1繳納回饋變更部份，加註「提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋，並得申請容積獎勵、容積移轉或增額容積」。

**【附錄二】專案小組建議意見：**

本案變更內容與公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表三及附表四專案小組建議意見欄。

八、臨時動議：無。

九、散會：下午2時30分。



附錄四 市3用地、公(兒)5用地部小組意見修正方案市地  
重劃可行性評估

高雄市「變更仁武都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討-  
變更編號第3案[市3、公(兒)5]市地重劃可行性評估  
(內政部都委會專案小組第1次會議建議修正方案)

一、重劃範圍：

本重劃區坐落於高雄市仁武以跨區市地重劃方式開發辦理，範圍分為南北二區塊，北區塊原為市3用地，南區塊原為公(兒)5用地及其周邊道路用地，合計總面積約0.60公頃範圍分述如下：

- (一) 北區塊(0.23公頃)-市3用地，範圍東以仁春段1364、1366等地號地籍線為界、西側及南側至仁祥街，北至仁信巷137弄。
- (二) 南區塊範圍(0.37公頃)-公(兒)5及其周圍計畫道路用地，東以仁德段902、921地號地籍線為界、西以仁德段903地號地籍線為界、南以仁德段922地號地籍線為界、北以仁德段805、901等地號地籍線為界。

二、評估依據：依據市府都市發展局109年5月20日高市都發規字第10932276600號函辦理。

三、辦理重劃預期效益：

- (一)開發建築用地及無償取得公共設施用地：預計開發約0.3870公頃住宅區建築用地，無償取得公共設施用地約0.2130公頃(道路用地面積約0.1650公頃；綠地用地面積約0.0480公頃)。
- (二)配合本區都市計畫變更，改善公共安全與交通，促進土地合理使用，提高土地利用價值，消除土地畸零或不整現象，以達地盡其利之目的。

依上述計畫書（建議方案）之土地使用分區配置如下：

項目	面積（公頃）	百分比
住宅區	0.3870	64.50%
綠地用地	0.0480	
道路用地	0.1650	
公共設施小計	0.2130	35.50%
合計	0.6000	100.00%

四、重劃區公、私有土地面積及其土地所有權人總數：

公有土地總面積：0.6000 公頃，私有土地總面積：0.6000 公頃。公有土地所有權人：0 人，私有土地所有權人：25 人。

項目	土地所有權人人數	面積(公頃)	面積(百分比)
公有	0	0	
私有	25	0.6000	100%
總計	25	0.6000	100%

五、預估公共設施用地負擔：約 35.50%

六、預估費用負擔：本重劃區開發總費用概估約新台幣 24,022,795 元，費用負擔約 8.90%

七、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：約 8.90%

(公共設施用地負擔比率 + 費用負擔平均比 =  
35.50% + 8.90% = 44.4%)

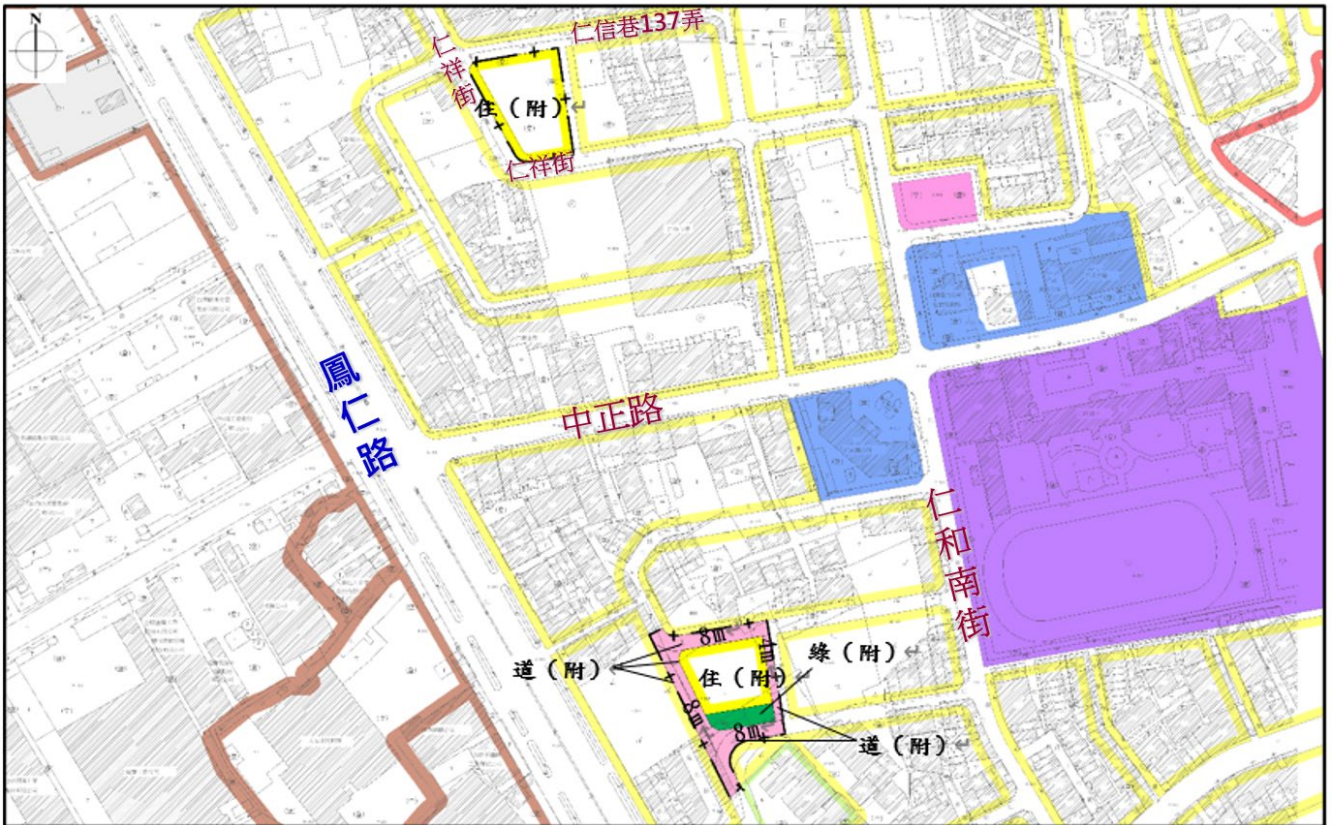
八、評估分析：

(一) 本案參照市都委員會第 76 次會議通過方案，市 3 部分規劃不變；公(兒)5 部分縮減綠地面積，東側範圍內劃設 4 米道路(配合範圍外毗鄰 4 米人行步道路調整為道路用，重劃完成後合併為 8 米道路，至周邊道路系統串聯完整)

，本區總面積與原市都委員會通過方案 0.6000 公頃不變，計算公共設施用地負擔比例為 35.50%，費用負擔比例為 8.90%，合計本案重劃總負擔比例為 44.40%。

(二) 本案預估土地所有權人平均重劃負擔比率為 44.40%，重劃尚屬可行，惟本修正方案與公展草案配置及市都委員會通過方案略有不同(公共設施用地負擔比例由原 35.00%變更為 35.50%增加 0.50%)，為維審慎，建議市府都發局於都市計畫變更前先行調查土地所有權人意願，以利重劃計畫之進行。

### 九、本案變更後土地使用計畫示意圖



附錄五 部分機1用地及其北、東側道路用地、公(兒)2  
用地及其東側道路用地、公(兒)9用地市地重劃可行性評估

高雄市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案  
仁武都市計畫整體開發區 1 市地重劃可行性評估

依「高雄市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」區段 A 第一階段公展計畫區(仁武)修正後整體開發方案以市地重劃開發之可行性評估

一、重劃範圍：於仁武都市計畫區水管路以北，包含部分機 1 用地（0.24 公頃）及其北、東側道路用地(0.06 公頃)；公(兒)2 用地（0.47 公頃）及其東側道路用地(0.04 公頃)；公(兒)9 用地(0.1 公頃)等公共設施用地，面積共 0.91 公頃。

二、評估依據：

(一) 本府都市發展局 107 年 8 月 30 日高市都發規字第 10733192600 號函送都市計畫公展草案。

(二) 平均地權條例第 56 條、第 60 條暨市地重劃實施辦法。

三、辦理重劃預期效益：

預計取得 0.2209 公頃公共設施用地(道路用地，面積約 0.1700 公頃；公園兼兒童遊樂場用地，面積約 0.0500 公頃；機關用地，面積約 0.0009 公頃)，提供 0.6900 公頃住宅區用地。

四、重劃區公、私有土地面積及其土地所有權人總數：

公有土地總面積 0.0257 公頃，私有土地總面積 0.8852 公頃。公有土地所有權人 1 人，私有土地所有權人 49 人。

項目	土地所有權人人數	面積(公頃)
公有	1	0.0257
私有	40	0.8852
總計	41	0.9109

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：原公有道路約 0 公頃。

六、預估公共設施用地負擔：

(一) 本重劃區列為土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目

及面積：道路用地，面積約 0.1700 公頃；公園兼兒童遊樂場用地，面積約 0.0500 公頃；機關用地，面積約 0.0009 公頃。

(二) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 \text{公共設施用地平均負擔比率} &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\
 &= \frac{0.2209 - 0}{0.9109 - 0} \\
 &= 24.25\%
 \end{aligned}$$

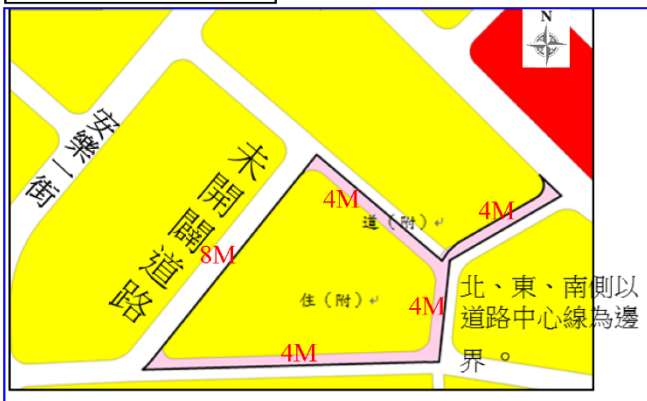
七、預估費用負擔：本重劃區開發總費用概估約新台幣 44,049,869 元，費用負擔 12.73%

八、預估土地所有權人平均重劃負擔比例概計：36.98% (公共設施用地平均負擔比率+預估費用負擔=24.25%+12.73%=36.98%)

九、評估結果：

(一)、公(兒)2 西側 8 米計畫道路未開闢且未納入重劃範圍，北、東、南側 8 米計畫道路僅納入 4 米路寬，將造成汽車通行迴轉不易，建議將週邊 8 米計畫道路全部納入。

公(兒)2 都市計畫圖



公(兒)2 現況空照圖





- (二)、公(兒)9街廓查為單一土地所有權人，重劃後綠地與住宅區各佔 50%，若經評估平均重劃負擔比率低於 50%時，該區住宅用地恐有不足分配，致須跨區調配至東側(公 2 或機 1)街廓情形，而鳳仁路兩側地價水準又相差甚大，不利前開土地調配作業。
- (三)、綜上，本案公(兒)2 週邊計畫道路建議 8 米全寬納入，而公(兒)9 全筆街廓為單一土地所有權人，採重劃方式辦理效益有限，加上鳳仁路兩側地價水準差異大，是建議公(兒)9 另循其他方式開發；機 1、公(兒)2 若仍擬採重劃方式開發，則請依上開意見檢視調整后再送本局重新評估。

十、本案變更後土地使用計畫示意圖：





附錄六 部分機 1 用地及其北、東側道路用地市地重劃可  
行性評估

## 高雄市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案 機1用地市地重劃可行性評估(修正版)

依「變更仁武都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討案)」第2次專案小組聽取簡報會議紀錄以市地重劃開發之可行性評估。

一、重劃範圍：於仁武都市計畫區水管路以北，包含部分機1用地(0.2409公頃)及其北、東側道路用地(0.0602公頃)等公共設施用地，面積共0.3011公頃。

二、評估依據：

(一) 依據市府108年6月24日高市府都發審字第10832352200號函送「變更仁武都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討案)」第2次專案小組聽取簡報會議紀錄。

(二) 依據市府都市發展局109年3月31日高市都發規字第10901594700號函轉內政部都市計畫委員會專案小組聽取高雄市政府「變更仁武都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」第1次專案小組會議紀錄。

(三) 平均地權條例第56條、第60條暨市地重劃實施辦法。

三、辦理重劃預期效益：

預計取得0.1011公頃公共設施用地(道路用地面積約0.0602公頃綠地用地面積約0.0400公頃；機關用地，面積約0.0009公頃)，提供0.2000公頃住宅區用地。

四、重劃區公、私有土地面積及其土地所有權人總數：

公有土地總面積0公頃，私有土地總面積0.3011公頃。均為私有土地所有權人共17人。

項目	土地所有權人人數	面積(公頃)
公有	0	0
私有	17	0.3011
總計	17	0.3011

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：原公有道路約 0 公頃。

六、預估公共設施用地負擔：

(一) 本重劃區列為土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及面積：道路用地，面積約 0.0602 公頃；綠地用地，面積約 0.0400 公頃，機關用地，面積約 0.0009 公頃(非屬市地重劃實施辦法第 21 條應共同負擔項目)。

(二) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地} & & & & \text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原} \\ \text{平均負擔比率} & = & & & \text{公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} \\ & & & & \hline & & & & \text{重劃區總面積－重劃前原公有道路、} \\ & & & & \text{溝渠、河川及未登記地面積} \\ & & & & \\ & = & & & \frac{0.1002-0}{0.3011-0} \\ & & & & \\ & = & & & 33.28\% \end{aligned}$$

七、預估費用負擔：本重劃區開發總費用概估約新台幣 14,911,946 元，費用負擔 11.52%

八、預估土地所有權人平均重劃負擔比例概計：44.80% (公共設施用地平均負擔比率+預估費用負擔=33.28%+11.52%=44.80%)

九、評估結果：

本重劃區平均重劃負擔未超過 45%，機關用地(機 1)及週邊道路依公共設施檢討原則態樣 2 辦理個案整體開發尚屬可行。

十、本案變更後土地使用計畫示意圖：

