

變更大寮都市計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)  
(第一階段)案

高雄市政府

中華民國 111 年 6 月

變更大寮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）案

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	變更大寮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討） （第一階段）案	
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。
		第二次：民國 110 年 10 月 13 日起至 110 年 11 月 12 日止，公告公開展覽三十天，並刊登於民國 110 年 10 月 13 日至 10 月 15 日臺灣時報及臺灣導報周知。
	公 開 展 覽 說 明 會	第一次：民國 107 年 12 月 13 日上午 10 時，本市大寮區公所 3 樓大禮堂
第二次：民國 110 年 11 月 3 日下午 2 時，本市大寮區公所 3 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 110 年 6 月 29 日第 992 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 ..... 2-02

## 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 公共設施用地開闢利用情形 ..... 3-04
- 第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理 ..... 3-11

## 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評估 ..... 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 ..... 4-06

## 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 ..... 6-05

## 第七章 後續應辦理事項

## 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.....	2-04
圖 2-2-2	附帶條件位置示意圖.....	2-06
圖 3-1-1	公共設施用地分布示意圖.....	3-03
圖 3-2-1	公共設施用地土地權屬示意圖.....	3-08
圖 3-2-2	公共設施用地取得情形示意圖.....	3-09
圖 3-2-3	公共設施用地開闢情形示意圖.....	3-10
圖 4-1-1	大寮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.....	4-07
圖 5-2-1	變更位置示意圖.....	5-09
圖 5-2-2	變更編號 2 變更內容示意圖 (廣(停)2 用地).....	5-10
圖 5-2-3	變更編號 3 變更內容示意圖 (兒 5 用地).....	5-10
圖 5-2-4	變更編號 4 變更內容示意圖 (兒 3 用地(部分)).....	5-11
圖 5-2-5	變更編號 5 變更內容示意圖 (公 6 用地(部分)).....	5-11
圖 5-2-6	變更編號 6 變更內容示意圖 (垃圾處理場用地(部分)).....	5-12
圖 5-2-7	變更編號 7 變更內容示意圖 (體育場用地(部分)).....	5-12
圖 5-2-8	變更編號 8 變更內容示意圖 (體育場用地(部分)).....	5-13
圖 7-1-1	報部編號 2 變更內容示意圖 (市 4、兒 8 用地).....	7-04
圖 7-1-2	報部編號 3 變更內容示意圖 (市 1 用地).....	7-04
圖 7-1-3	報部編號 4 變更內容示意圖 (市 2 用地).....	7-05
圖 7-1-4	報部編號 8 變更內容示意圖 (市 5 用地).....	7-05

## 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.....	2-02
表 2-2-2	現行計畫附帶條件地區綜整表.....	2-05
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.....	3-04
表 4-1-1	大寮區與本計畫區近 10 年人口統計表 (99 年-108 年) .....	4-01
表 4-1-2	大寮都市計畫區人口推估分析表.....	4-03
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.....	6-01
表 6-1-2	檢討後土地使用計畫面積表.....	6-02
表 6-1-3	檢討後公共設施用地明細表.....	6-03
表 6-2-1	實施進度及經費表.....	6-05
表 7-1-1	後續應辦理事項變更內容綜理表.....	7-01

# 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，其中因部分公共設施用地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年限取得。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，進而影響地主權益。

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，以有效維護人民權益。

因本案有 3 件變更內容涉及市地重劃部分尚須擬具市地重劃計畫書審議（報部編號第 2、3、4 案）、1 件變更內容尚未完成協議書簽訂（報部編號第 8 案），考量本案其他變更內容及民眾陳情意見已獲致具體共識者，影響民眾權益甚鉅，故依據 110 年 6 月 29 日內政部都市計畫委員會第 992 次會議決議七「本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。」（詳如附錄一），以分階段核定方式辦理，本案為第一階段辦理核定部分。

## 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

大寮都市計畫區位於大寮區公所所在地，其範圍東至鳳林公路東面約五百公尺之高壓電線處，南至拷潭水廠南方之溪流，西至鳳林公路西方約 800 公尺處之山脊，北至鳳山區界，包括山頂里、會社里、忠義里、中興里、光武里及永芳里、內坑里、大寮里、三隆里之一部分，計畫面積為 594.9660 公頃，其位置詳圖 1-3-1 所示。

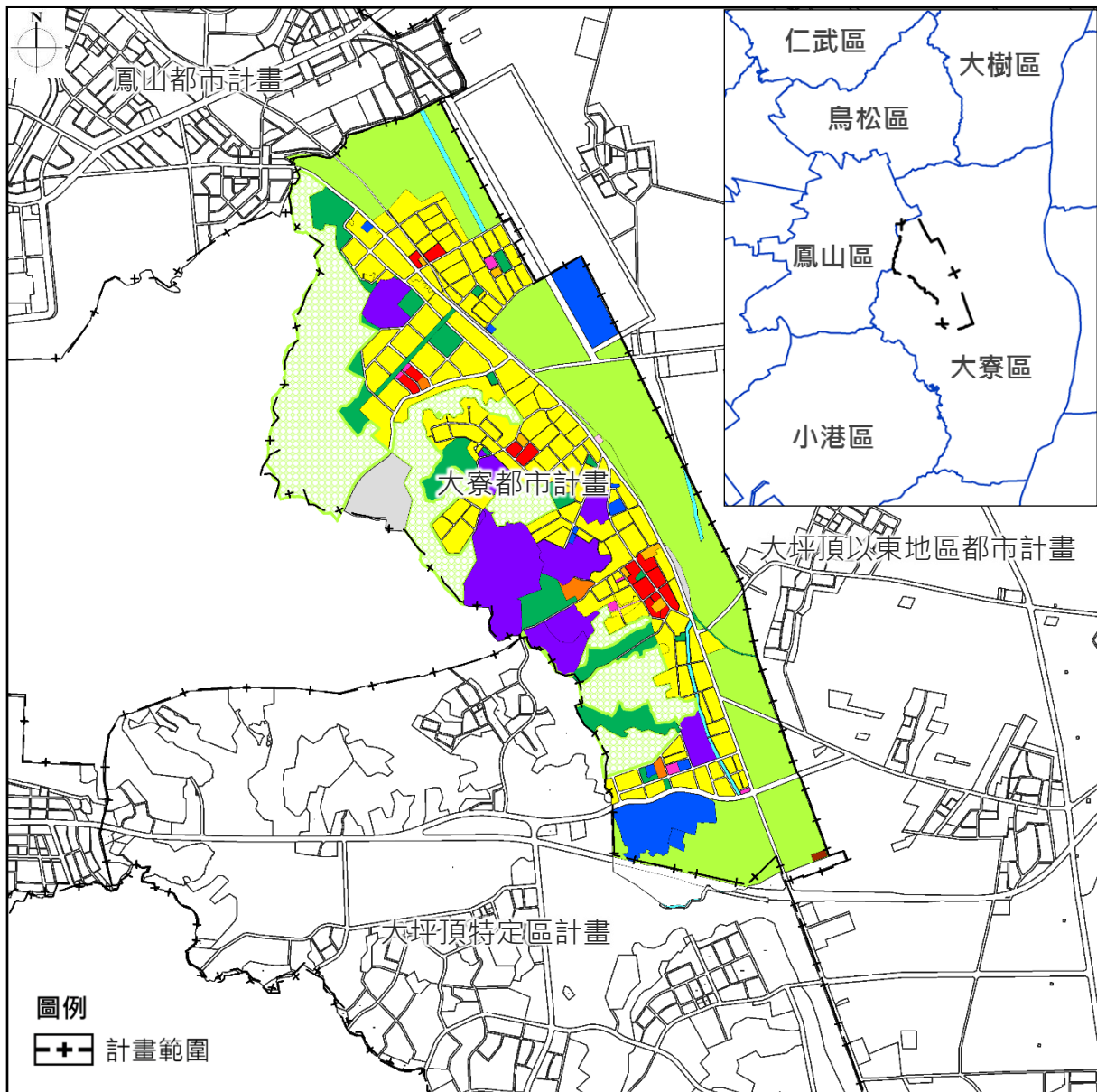


圖 1-3-1 現行都市計畫位置示意圖



## 第二章 現行都市計畫概要

### 第一節 都市計畫變更歷程

大寮都市計畫於民國 63 年發布實施至今共辦理三次通盤檢討，期間歷經公共設施用地、電信用地、郵政事業用地等專案通盤檢討，以及民國 107 年辦理都市計畫圖重製專案通盤檢討，有關都市計畫歷次變更詳如表 2-1-1 所示。

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	大寮都市計畫	府建都字 67866 號	63.08.22
2	變更大寮都市計畫一號道路旁保護區為道路用地案	府建都字 000981 號	72.01.17
3	變更大寮都市計畫（部份農業區、住宅區、商業區、市場用地、道路用地為鐵路用地）案	府建都字 48780 號	72.06.10
4	延長公共設施保留地取得期限五年	府建都字 59906 號	72.07.30
5	變更大寮都市計畫通盤檢討案	府建都字 87381 號	73.08.20
6	變更大寮都市計畫（部份農業區為道路用地）（供快速公路使用）案	府建都字 217758 號	82.12.24
7	變更大寮都市計畫（第二次通盤檢討）案	府建都字 202474 號	86.10.24
8	變更大寮都市計畫（部分農業區、道路用地為捷運系統用地及道路用地）案	府建都字 318449 號	90.03.09
9	變更大寮都市計畫（部份農業區變更為自來水事業用地）案	府建都字 0910171282 號	91.09.24
10	變更大寮都市計畫（部分保護區為文教區（供私立中山高級工商學校使用））案	府建都字 0940258655 號	94.11.25
11	變更大寮都市計畫（部分農業區為河川區）案	府建都字 0950033049 號	95.02.27
12	變更大寮都市計畫（部分農業區為河川區；部分河川區為農業區）（配合前庄排水整治工程）	府建都自 0970048325 號	97.02.06
13	變更大寮都市計畫（部分農業區為河川區及河道用地）（配合拷潭排水第一期改善工程）案	高市府四維都發規字第 1000069103 號	100.06.30
14	變更大寮都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案	高市府四維都發規字第 1000127738 號	100.11.18
15	變更大寮都市計畫（第三次通盤檢討）案	高市府都發規字第 10330218401 號	103.01.13
16	擬定大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）細部計畫案	高市府都發規字第 10332325902 號	103.05.14
17	變更大寮都市計畫（配合林園排水上游改善工程）案	高市府都發規字第 10634006601 號	106.11.01
18	變更大寮都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案	高市都發規字第 10731260903 號	107.04.19
19	變更大寮都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案	高市府都發開字第 10702261301 號	107.05.04
20	變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合第 81 期公辦市地重劃）細部計畫案	高市府都發規字第 10831247300 號	108.04.17
21	變更大寮都市計畫（配合拷潭排水中上游整治工程）案	高市府都發規字第 10835236500 號	108.12.24

註：本表統計時間：111 年 5 月。

## 第二節 現行都市計畫內容概要

### 一、計畫年期

民國 110 年。

### 二、計畫人口

計畫人口為 48,000 人。

### 三、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、文教區、零星工業區、加油站專用區、農業區、保護區、河川區（含河川區兼供道路使用）、電信專用區等，面積共計 468.8548 公頃，如表 2-2-1 所示。

### 四、公共設施計畫

劃設機關用地 6 處、國小用地 3 處、國中用地 1 處、公園用地 5 處、鄰里公園兼兒童遊戲場用地 2 處、兒童遊戲場用地 6 處、廣場兼兒童遊戲場用地 1 處、綠地用地、市場用地 6 處、停車場用地 2 處、廣場兼停車場用地 5 處、體育場用地 1 處、垃圾處理場用地、電路鐵塔用地、河道用地、自來水事業用地、捷運系統用地、社教用地、鐵路用地、道路（含人行步道用地）、道路用地兼供河川使用、等區內公共設施用地，面積共計 126.1112 公頃。

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）	占計畫面積（%）	
土地使用分區	住宅區	149.5628	25.13	
	商業區	7.3829	1.24	
	文教區	30.9958	5.21	
	零星工業區	0.3104	0.05	
	加油站專用區	0.1431	0.02	
	農業區	157.9119	26.54	
	保護區	115.4022	19.40	
	河川區	6.8857	1.16	
	河川區兼供道路使用	0.1055	0.02	
	電信專用區	0.1545	0.03	
	小計	468.8548	78.80	
公共設施用地	機關用地	13.7727	2.31	
	學校用地	國小用地	10.2099	1.72
		國中用地	6.5702	1.10
	公園用地	15.8899	2.67	
	鄰里公園兼兒童遊戲場用地	0.7607	0.13	

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)	占計畫面積 (%)
公共設施 用地	兒童遊戲場用地	2.0693	0.35
	廣場兼兒童遊戲場用地	0.1669	0.03
	綠地用地	0.3398	0.06
	市場用地	1.6078	0.27
	停車場用地	1.8469	0.31
	廣場兼停車場用地	1.0649	0.18
	體育場用地	4.6385	0.78
	垃圾處理場用地	9.6185	1.62
	電路鐵塔用地	0.0537	0.01
	河道用地	0.0068	0.00
	自來水事業用地	0.7999	0.13
	捷運系統用地	8.1717	1.37
	社教用地	0.1059	0.02
	鐵路用地	2.3872	0.40
	道路 (含人行步道用地)	45.9813	7.73
	道路用地兼供河川使用	0.0487	0.01
	小計	126.1112	21.20
合計	594.9660	100.00	

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

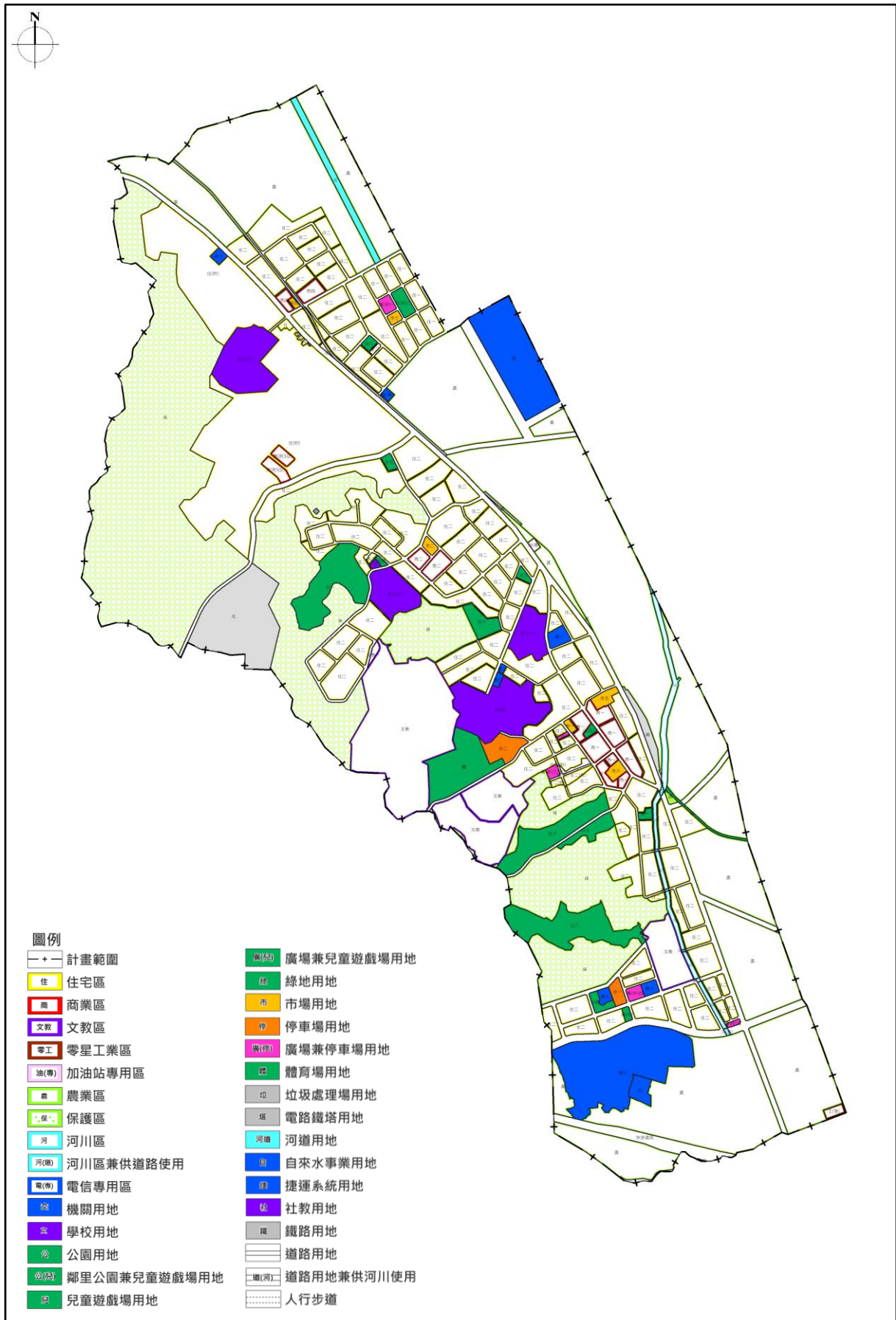


圖 2-2-1 現行都市計畫土地使用分區示意圖

## 五、現行計畫附帶條件之規定

經查大寮都市計畫歷次檢討變更案，本計畫有 4 處整體開發地區，其內容詳如表 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	變更案	原計畫	新計畫	附帶條件或其他說明	辦理情形
1	73 年變更大寮都市計畫（第一通盤檢討）案	4	農業區	住宅區、停車場兼廣場用地、市場用地、兒童遊戲場用地	以市地重劃方式開闢	未開闢
2	73 年變更大寮都市計畫（第一通盤檢討）案	18	保護區	住宅區	以市地重劃方式開闢	未開闢
3	73 年變更大寮都市計畫（第一通盤檢討）案	25	農業區、保護區	住宅區	以市地重劃方式開闢	已開闢
4	103 年變更大寮都市計畫（第三通盤檢討）案	4	商業區、住宅區、公兒用地、機關用地、公園用地、市場用地、道路用地、步道用地	商業區、住宅區、保護區	1.應另行擬定細部計畫，含擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並劃設不低於 35% 之公共設施用地比例。 2.以市地重劃方式開闢。	已擬定細計

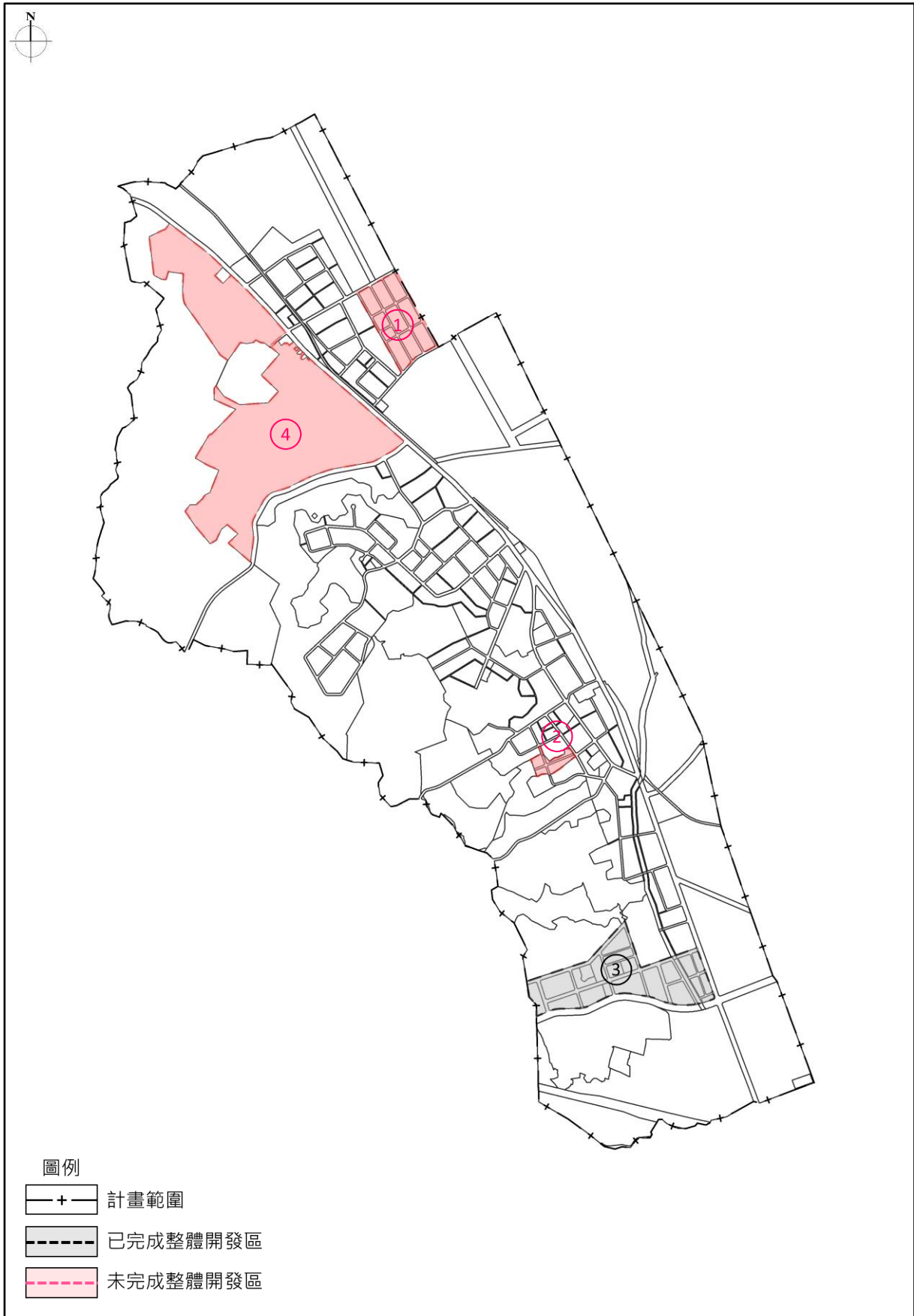


圖 2-2-2 附帶條件位置示意圖

## 第三章 發展現況分析

### 第一節 公共設施用地劃設情形

本計畫分別劃設機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊戲場用地、兒童遊戲場用地、廣場兼兒童遊戲場用地、體育場用地、市場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、垃圾處理場用地、電路鐵塔用地、鐵路用地、自來水事業用地、捷運系統用地、社教用地、河道用地、綠地用地、道路(含人行步道用地)、道路用地兼供河川使用等 20 項類型公共設施用地，面積合計為 126.1112 公頃。各類型公共設施用地以道路用地(含人行步道用地)劃設面積 45.9813 公頃最高，約占全部公共設施用地面積 36.46%；其次為學校用地，約占全部公共設施用地面積 13.31%。有關現行公共設施用地劃設情形詳如表 3-1-1。

**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)	占計畫總面積比例(%)
機關用地	機一	0.5499	0.44
	機三	12.3577	9.80
	機六	0.0819	0.06
	機八	0.1502	0.12
	機九	0.2988	0.24
	機十	0.3342	0.27
	小計	13.7727	10.93
學校用地	文(小)一	2.4083	1.91
	文(小)二	2.7855	2.21
	文(小)三	5.0161	3.98
	小計	10.2099	8.10
	文(中)	6.5702	5.21
	合計	16.7801	13.31
公園用地	公一	5.0362	4.00
	公四	0.4179	0.33
	公六	3.8823	3.08
	公七	1.0111	0.80
	公八	5.5424	4.39
	小計	15.8899	12.60
鄰里公園兼兒童遊戲場用地	公(兒)二	0.5983	0.47
	公(兒)三	0.1624	0.13
	小計	0.7607	0.60

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 (%)
兒童遊戲場用地	兒一	0.1926	0.16
	兒三	0.2185	0.17
	兒四	0.1023	0.08
	兒五	0.2541	0.20
	兒八	0.2197	0.17
	兒十	1.0821	0.86
	小計	2.0693	1.64
廣場兼兒童遊戲場用地	廣 (兒)	0.1669	0.13
體育場用地	體	4.6385	3.68
市場用地	市一	0.1446	0.11
	市二	0.2606	0.21
	市四	0.1075	0.09
	市五	0.5086	0.40
	市六	0.3747	0.30
	市七	0.2118	0.17
	小計	1.6078	1.28
廣場兼停車場用地	廣 (停) 一	0.3340	0.27
	廣 (停) 二	0.0698	0.06
	廣 (停) 三	0.2205	0.17
	廣 (停) 四	0.3339	0.26
	廣 (停) 五	0.1067	0.08
	小計	1.0649	0.84
停車場用地	停一	0.4816	0.38
	停二	1.3653	1.08
	小計	1.8469	1.46
垃圾處理場用地		9.6185	7.63
電路鐵塔用地		0.0537	0.04
鐵路用地		2.3872	1.89
自來水事業用地		0.7999	0.63
捷運系統用地		8.1717	6.48
社教用地		0.1059	0.08
河道用地		0.0068	0.01
綠地用地		0.3398	0.27
道路用地 (含人行步道用地)		45.9813	36.46
道路用地兼供河川使用		0.0487	0.04
合計		126.1112	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。



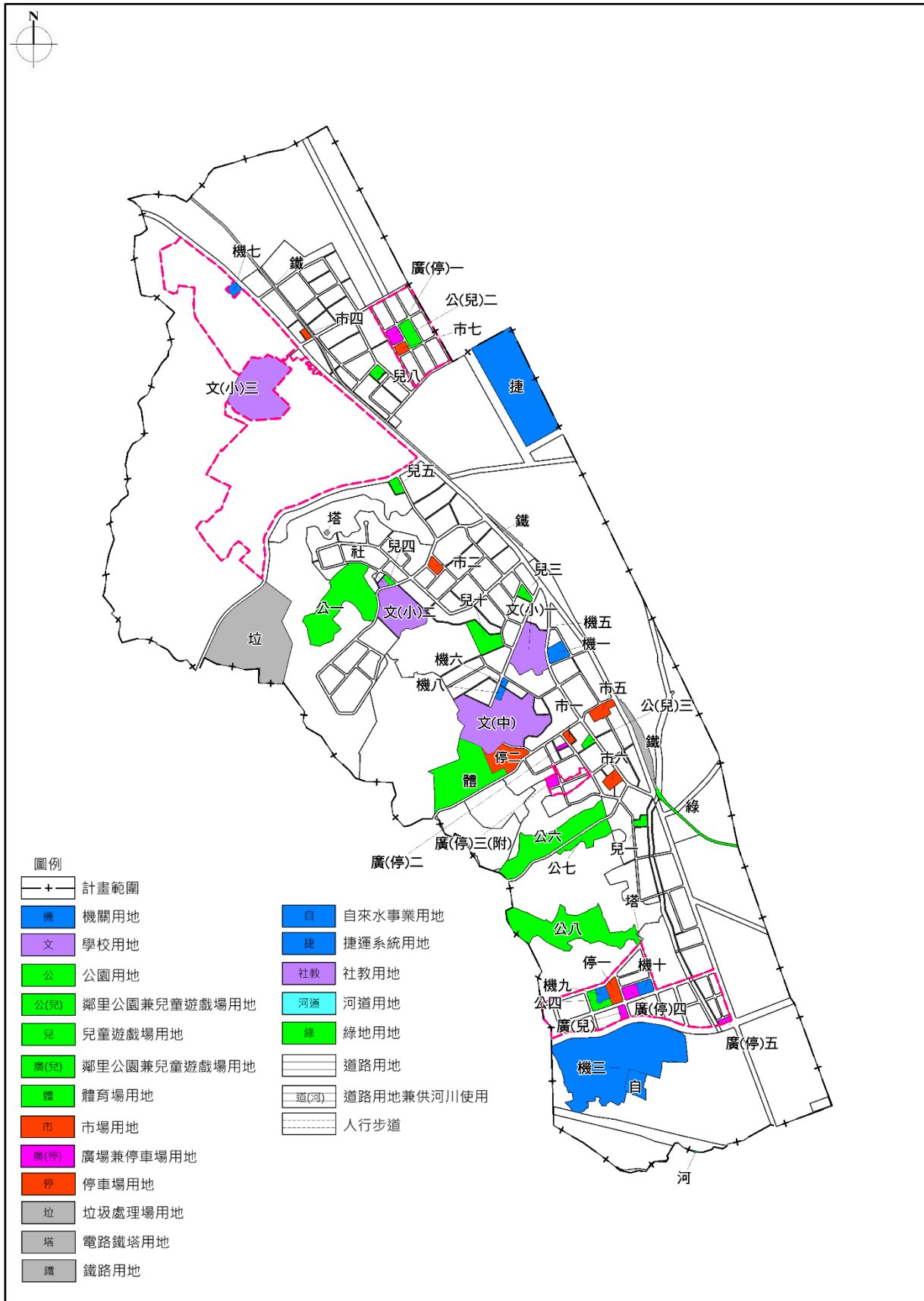


圖 3-1-1 公共設施用地分布示意圖

## 第二節 公共設施用地開闢利用情形

本計畫公共設施用地面積共劃設 126.1112 公頃，其中國有土地 25.7237 公頃、市有土地 77.5808 公頃、其他公有及公營土地 7.8229 公頃、私有土地 14.9838 公頃；其中尚未取得私有土地比例占計 11.90%，未開闢用地占計 37.32%，本計畫區之公共設施用地開闢、取得與使用情形詳表 3-2-1、圖 3-2-2、圖 3-2-3 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

項目	劃設面積 (公頃)	開闢情形	取得情形	是否為公設保留地	土地面積 (公頃)				土地使用情形	備註	
					國有	市有	其他公有/公營	私有			
機關用地	機一	0.5499	部分開闢	部分未取得	是	-	0.5465	-	0.0034	區公所	私有公保地
	機三	12.3577	部分開闢	部分未取得	否	7.6680	0.0588	4.6309	-	拷潭高雄監獄	公有公保地
	機六	0.0819	已開闢	完全取得	否	-	0.0819	-	-	衛生所	
	機八	0.1502	已開闢	完全取得	否	-	0.1502	-	-	圖書館	
	機九	0.2988	已開闢	完全取得	否	-	0.2988	-	-	大寮地政事務所	已規定整開
	機十	0.3342	已開闢	完全取得	否	-	0.3342	-	-	大寮戶政事務所	已規定整開
學校用地	文(小)一	2.4083	已開闢	部分未取得	否	0.0219	2.3864	-	-	永芳國小	公有公保地
	文(小)二	2.7855	已開闢	完全取得	否	-	2.7855	-	-	山頂國小	
	文(小)三	5.0161	已開闢	部分未取得	否	0.0003	5.0158	-	-	忠義國小	公有公保地
	文(中)	6.5702	已開闢	完全取得	否	-	6.5702	-	-	大寮國中	
公園用地	公一	5.0362	部分開闢	部分未取得	是	-	4.0090	-	1.0272	山頂公園	私有公保地
	公四	0.4179	已開闢	完全取得	否	-	0.4179	-	-	公園	已規定整開
	公六	3.8823	未開闢	部分未取得	是	3.0820	0.7766	-	0.0237	墓地	部分公有公保地、部分私有公保地
	公七	1.0111	未開闢	完全取得	否	-	1.0111	-	-	墓地	
	公八	5.5424	已開闢	完全取得	否	-	5.5424	-	-	公園、大寮靶場	

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)

項目	劃設面積 (公頃)	開闢情形	取得情形	是否為公設保留地	土地面積 (公頃)				土地使用情形	備註	
					國有	市有	其他公有/公營	私有			
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)二	0.5983	未開闢	部分未取得	是	-	0.0812	-	0.5171	空地	已規定整開
	公(兒)三	0.1624	未開闢	部分未取得	否	0.0088	0.1536	-	-	戶政事務所	公有公保地
兒童遊樂場用地	兒一	0.1926	部分開闢	部分未取得	是	-	0.1771	-	0.0155	會社公園	私有公保地
	兒三	0.2185	部分開闢	部分未取得	是	-	0.0903	-	0.1282	永芳公園、鐵皮屋	私有公保地
	兒四	0.1023	已開闢	完全取得	否	-	0.1023	-	-	公園兼兒童遊樂園	
	兒五	0.2541	未開闢	部分未取得	是	0.0059	0.0333	-	0.2149	鐵皮屋、空地	部分公有公保地、部分私有公保地
	兒八	0.2197	未開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.2197	停車場	私有公保地
	兒十	1.0821	未開闢	完全未取得	是	0.0037	-	-	1.0784	空地	部分公有公保地、部分私有公保地
廣場兼兒童遊樂場用地	0.1669	未開闢	完全取得	否	-	0.1669	-	-	空地	已規定整開	
體育場用地	4.6385	部分開闢	部分未取得	是	0.0091	3.2400	-	1.3894	大寮運動公園	部分公有公保地、部分私有公保地	
市場用地	市一	0.1446	未開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.1446	停車場	私有公保地
	市二	0.2606	未開闢	完全未取得	是	0.0688	-	-	0.1918	停車場	部分公有公保地、部分私有公保地

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)

項目	劃設面積 (公頃)	開闢情形	取得情形	是否為公設留地	土地面積 (公頃)				土地使用情形	備註	
					國有	市有	其他公有/公營	私有			
市場用地	市四	0.1075	已開闢	完全未取得	是	0.0015	-	-	0.1060	市場	部分公有公保地、部分私有公保地
	市五	0.5086	已開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.5086	市場	私有公保地
	市六	0.3747	已開闢	完全取得	否	-	0.3747	-	-	大寮大發公有市場	
	市七	0.2118	未開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.2118	空地	已規定整開
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.3340	未開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.3340	空地	已規定整開
	廣(停)二	0.0698	未開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.0698	鐵皮屋	私有公保地
	廣(停)三	0.2205	未開闢	完全未取得	是	-	-	-	0.2205	空地	已規定整開
	廣(停)四	0.3339	已開闢	完全取得	否	-	0.3339	-	-	停車場、廣場	已規定整開
	廣(停)五	0.1067	已開闢	完全取得	否	-	0.1067	-	-	停車場、廣場	已規定整開
停車場用地	停一	0.4816	已開闢	完全取得	否	-	0.4816	-	-	停車場	已規定整開
	停二	1.3653	已開闢	部分未取得	是	-	1.3210	-	0.0443	大寮公有停車場	私有公保地
垃圾處理場用地	9.6185	部分開闢	部分未取得	是	0.7767	8.7990	-	0.0428	大寮區垃圾衛生掩埋場	部分公有公保地、部分私有公保地	
電路鐵塔用地	0.0537	部分開闢	部分未取得	是	0.0237	-	0.0078	0.0222	電塔	部分公有公保地、部分私有公保地	

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)

項目	劃設面積 (公頃)	開闢情形	取得情形	是否為公設保留地	土地面積 (公頃)				土地使用情形	備註
					國有	市有	其他公有/公營	私有		
鐵路用地	2.3872	部分開闢	部分未取得	是	0.0279	0.1197	2.0613	0.1783	鐵路	部分公有公保地、部分私有公保地
自來水事業用地	0.7999	已開闢	完全取得	否	-	-	0.7999	-	自來水事業用地	
捷運系統用地	8.1717	已開闢	完全取得	否	-	8.1717	-	-	捷運	
社教用地	0.1059	已開闢	完全取得	否	-	0.1059	-	-	山頂社區活動中心	
河道用地	0.0068	已開闢	完全未取得	否	0.0068	-	-	-	河道	公有公保地
綠地用地	0.3398	部分開闢	完全未取得	是	0.0044	-	0.2947	0.0407	綠地	部分公有公保地、部分私有公保地
道路用地 (含人行步道用地)	45.9813	部分開闢	部分未取得	是	14.0142	23.6879	0.0283	8.2509	道路	部分公有公保地、部分私有公保地
道路用地兼供河川使用	0.0487	已開闢	完全取得	否	-	0.0487	-	-	道路	

註：「是否為公設保留地」欄係指是否為私有公設保留地。

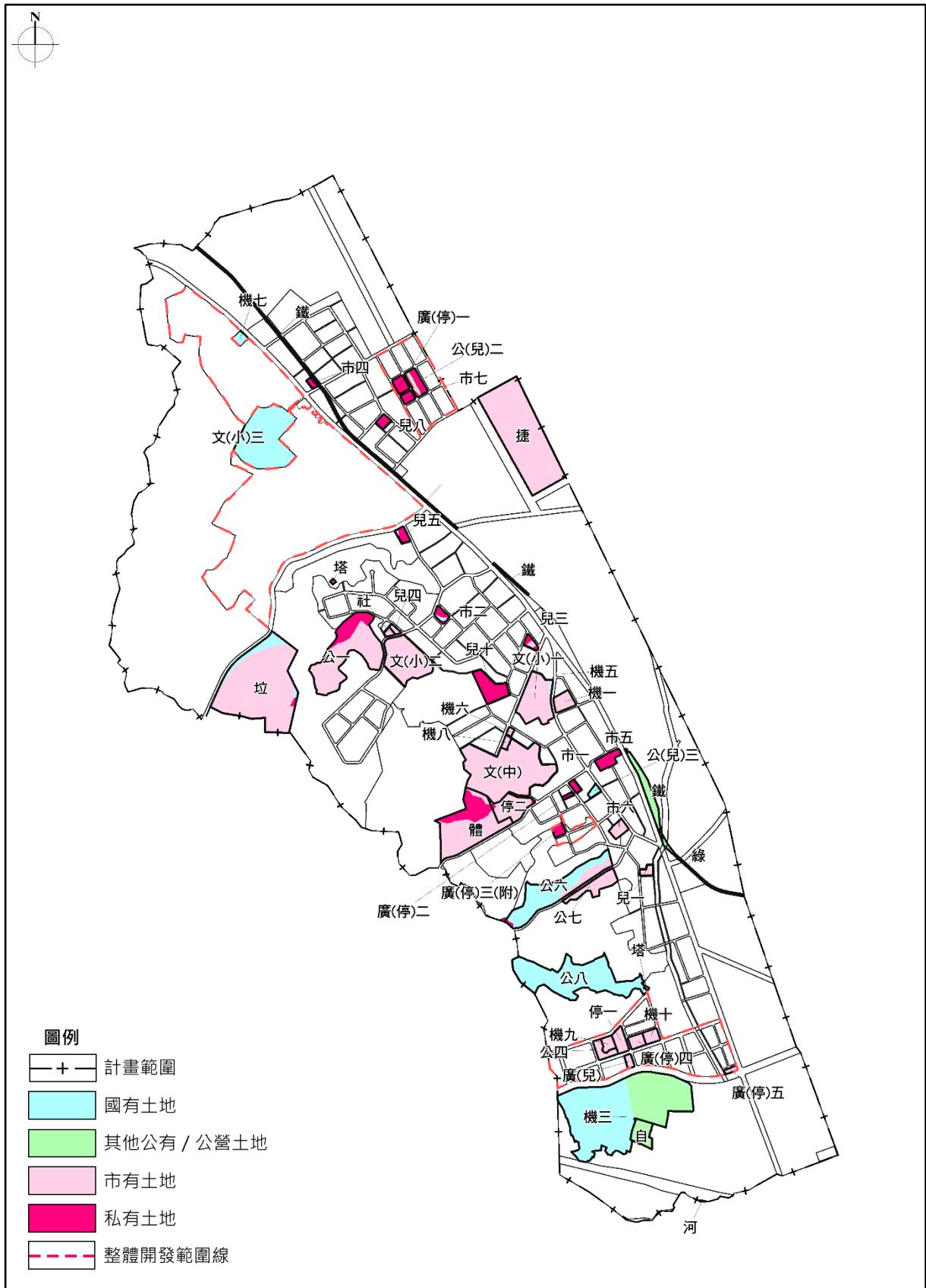


圖 3-2-1 公共設施用地土地權屬示意圖

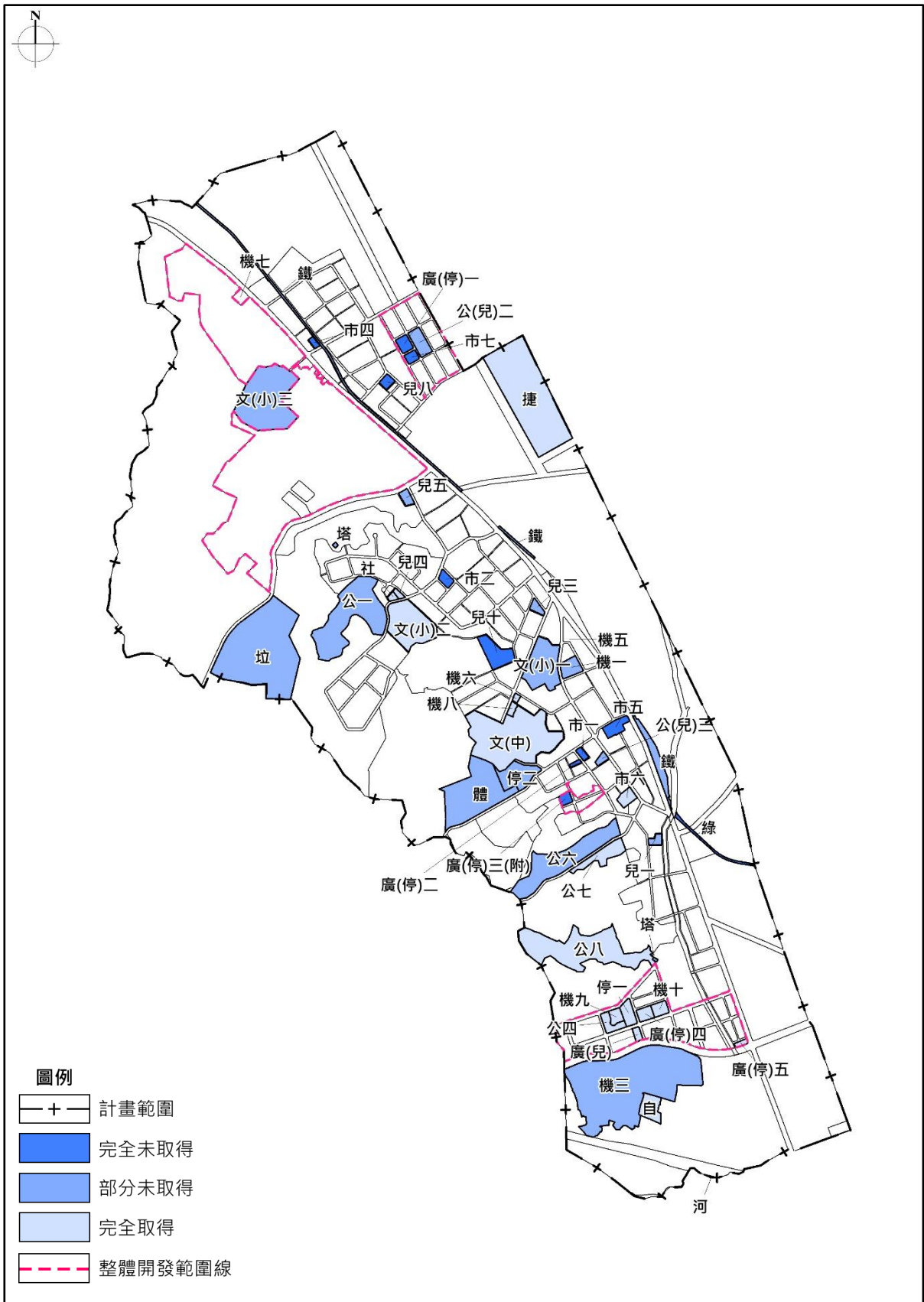


圖 3-2-2 公共設施用地取得情形示意圖

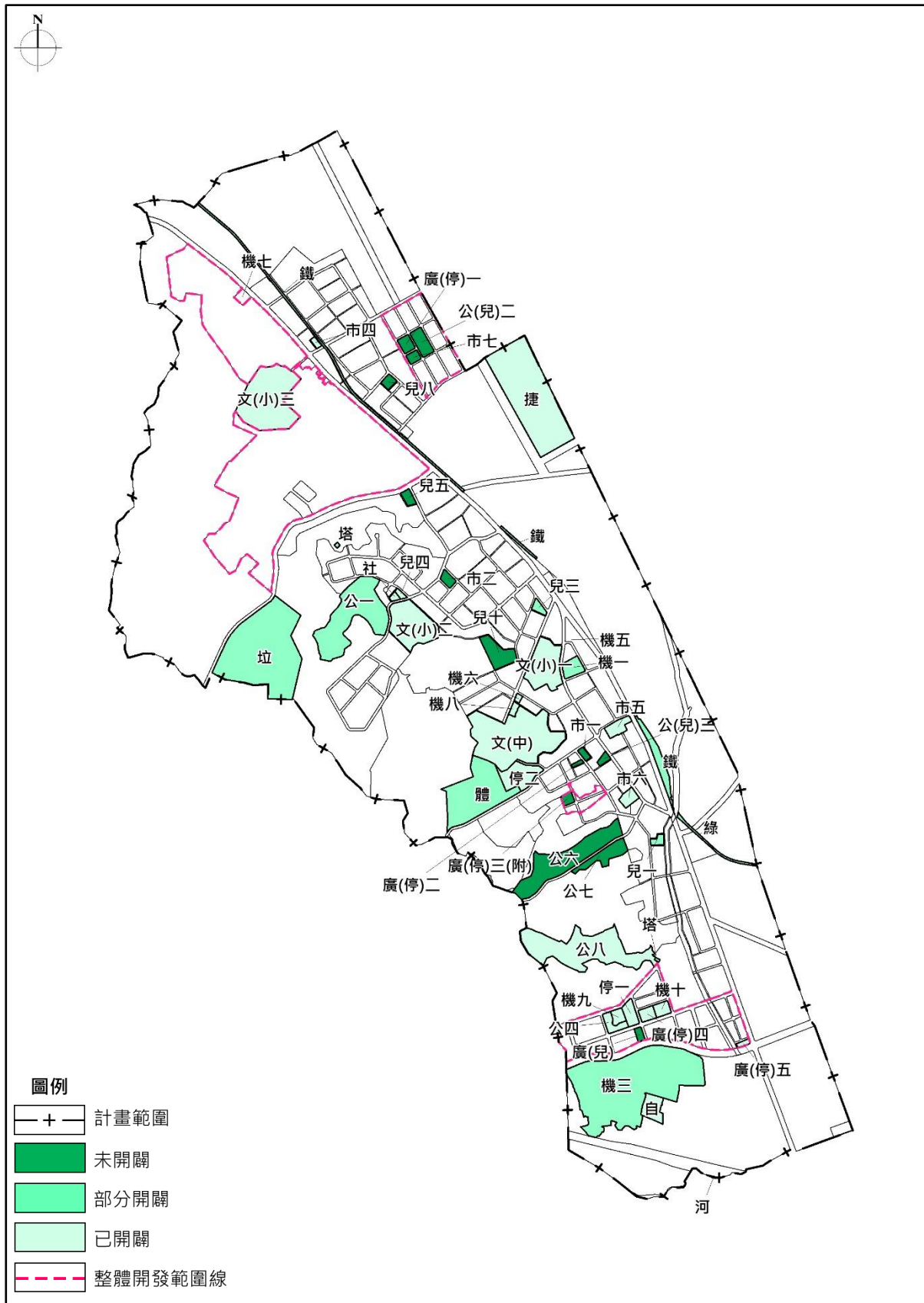


圖 3-2-3 公共設施用地開闢情形示意圖



### 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 日止於大寮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評估

#### 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) 大寮都市計畫人口成長情形

大寮區人口於民國 101 年為 109,780 人，至民國 110 年為 111,933 人，平均年成長率約為 0.22%，屬於人口穩定成長地區，而計畫區內人口，於民國 101 年為 30,388 人，至民國 110 年為 31,804 人，平均年成長率約為 0.51%，亦屬於人口穩定成長地區，現況人口 31,804 人尚未超過計畫人口 48,000 人，詳表 4-1-1 及圖 4-1-1 所示。

表 4-1-1 大寮區與本計畫區近 10 年人口統計表 (101 年-110 年)

年度	大寮區		大寮都市計畫區		計畫區人口占行政區 人口比例 (%)
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	
101	109,780	—	30,388	—	27.68
102	110,449	0.61	30,734	1.14	27.83
103	110,487	0.03	31,237	1.64	28.27
104	111,663	1.06	31,429	0.61	28.15
105	112,258	0.53	31,596	0.53	28.15
106	112,397	0.12	31,635	0.12	28.15
107	112,421	0.02	31,942	0.97	28.41
108	112,259	-0.14	31,896	-0.14	28.41
109	112,265	0.01	31,898	0.01	28.41
110	111,933	-0.30	31,804	-0.29	28.41
平均	—	0.22	—	0.51	28.19

資料來源：高雄市政府都市發展局統計年報，高雄市都市計畫地區面積及人口。

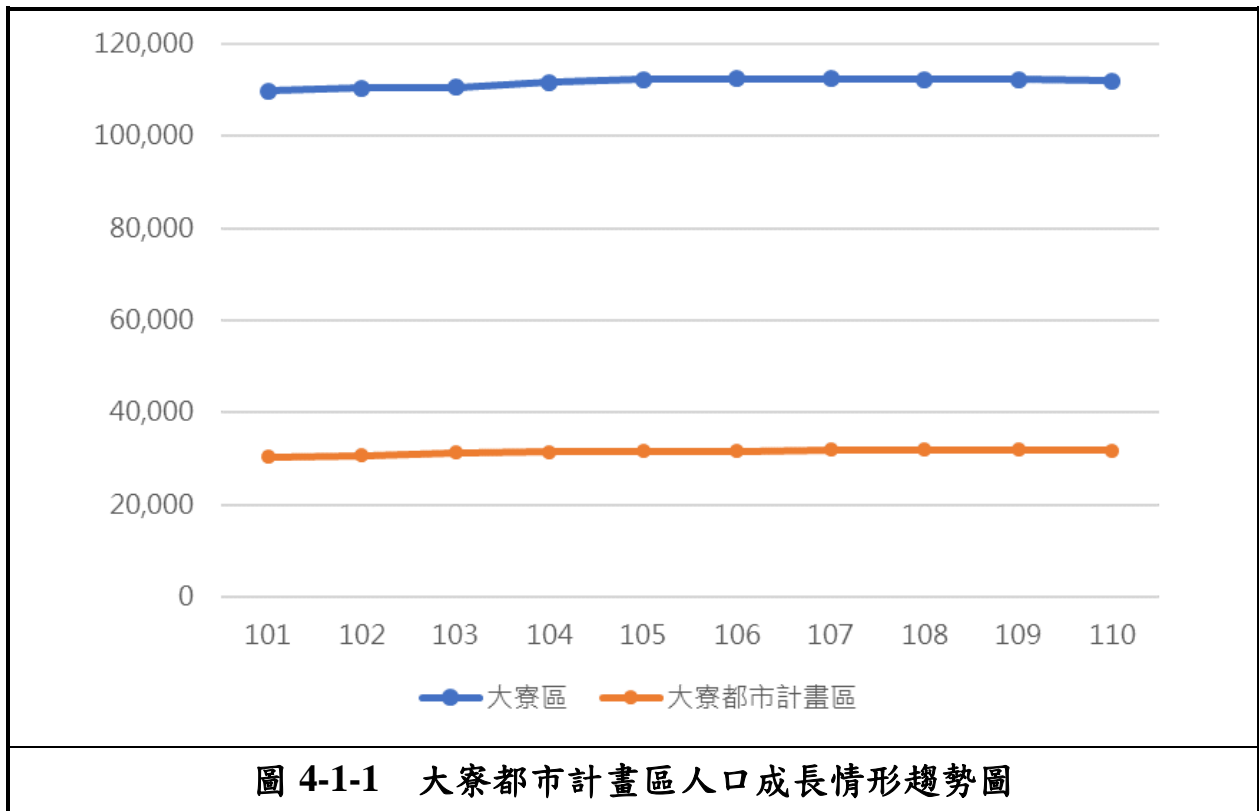


圖 4-1-1 大寮都市計畫區人口成長情形趨勢圖

## (二) 大寮都市計畫人口成長預估

### 1. 高雄市國土計畫規劃技術報告指派人口

依據「高雄市國土計畫規劃技術報告」指派行政區人口，125年大寮區推估人口為118,568人，民國101年至110年大寮都市計畫區人口占大寮行政區人口平均比例為28.19%，假設計畫區人口占行政區人口之比例維持一定比例，大寮都市計畫區人口至125年分派人口數為33,424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：「本計畫區係屬中密度之居住型態，而經由容積率的計算，目前每人平均居住樓地板面積約為66平方公尺，超過一般規定每人居住樓地板面積50平方公尺，故即使未來計畫人口有所調整，對於居住服務水準的影響仍在許可範圍之內。」。

依據現行計畫之每人平均居住樓地板面積66m<sup>2</sup>以及本計畫住宅區面積（149.5628公頃）及商業區面積（7.3829公頃）進行計算，目前可容納人口數約為41,283人，詳表4-1-2所示。

表 4-1-2 大寮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)
第一種住宅區	48.5520	120	66	100	8,828
第二種住宅區	101.0108	200	66	100	30,609
商業區	7.3829	330	66	50	1,846
合計	156.9457	—	66	—	41,283

### 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31,804人，現行計畫人口為48,000人。

本計畫以可建築用地面積推估可容納人口約為41,283人、「高雄市國土計畫規劃技術報告」指派人口為51,091人，再與現況人口之31,804人綜合可考量後，因應現況人口未超過「高雄市國土計畫規劃技術報告」推估人口，且本計畫區現況人口成長率為穩定成長地區，故依據總體發展趨勢，本計畫以計畫年期125年為目標年，維持現行計畫人口48,000人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

本計畫之計畫人口數以 48,000 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

依據檢討標準，本計畫以現況人口與學齡人口推估學齡比，並依據計畫人口計算計畫區學齡人口數。

本計畫推估目標年國小學齡人口數約 1,778 人，依據教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」標準，需求面積為 2.4532 公頃，本計畫學校用地（國小）現行計畫劃設 10.2099 公頃，目前計畫面積劃設足夠。

另推估目標年國中學齡人口數約 1,798 人，依據教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」標準，需求面積為 3.0031 公頃，本計畫學校用地（國中）現行計畫劃設 6.5702 公頃，目前計畫面積劃設足夠。

#### (二) 停車場用地

本計畫範圍劃設停車場用地及廣場兼停車場用地面積為 2.9118 公頃。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。

經查民國 110 年底高雄市平均每人汽車持有率為 0.3，依建築技術規則建築設計施工編第 60 條「七、實施容積管制地區，每輛停車空間（不含機械式停車空間）換算容積之樓地板面積，最大不得超過四十平方公尺」之規定，以本計畫區計畫人口推估劃設停車場用地所需面積為 11.5200 公頃，停車場空間不足 8.6082 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 3 處市場用地未取得未開闢，2 處未取得已開闢，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

都市計畫法第 45 條：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」。

都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項：「通盤檢討後之公

園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。」，但書「情形特殊」依內政部106年5月22日函之審議原則，係指下列各款情形之一：

- (一) 依都市計畫法第12條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。
- (二) 都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。
- (三) 毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。
- (四) 都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。
- (五) 計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。
- (六) 通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。
- (七) 其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。

本計畫區內五項公共設施用地僅占計畫總面積 4.05%，占都市發展用地面積 7.67%；另本計畫區五項公共設施用地及已開闢學校用地面積合併計算，共占都市發展用地 13.26%。因此本計畫區五項公共設施用地檢討面積符合上開「情形特殊」之條件第四款，得不受通盤檢討後五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。

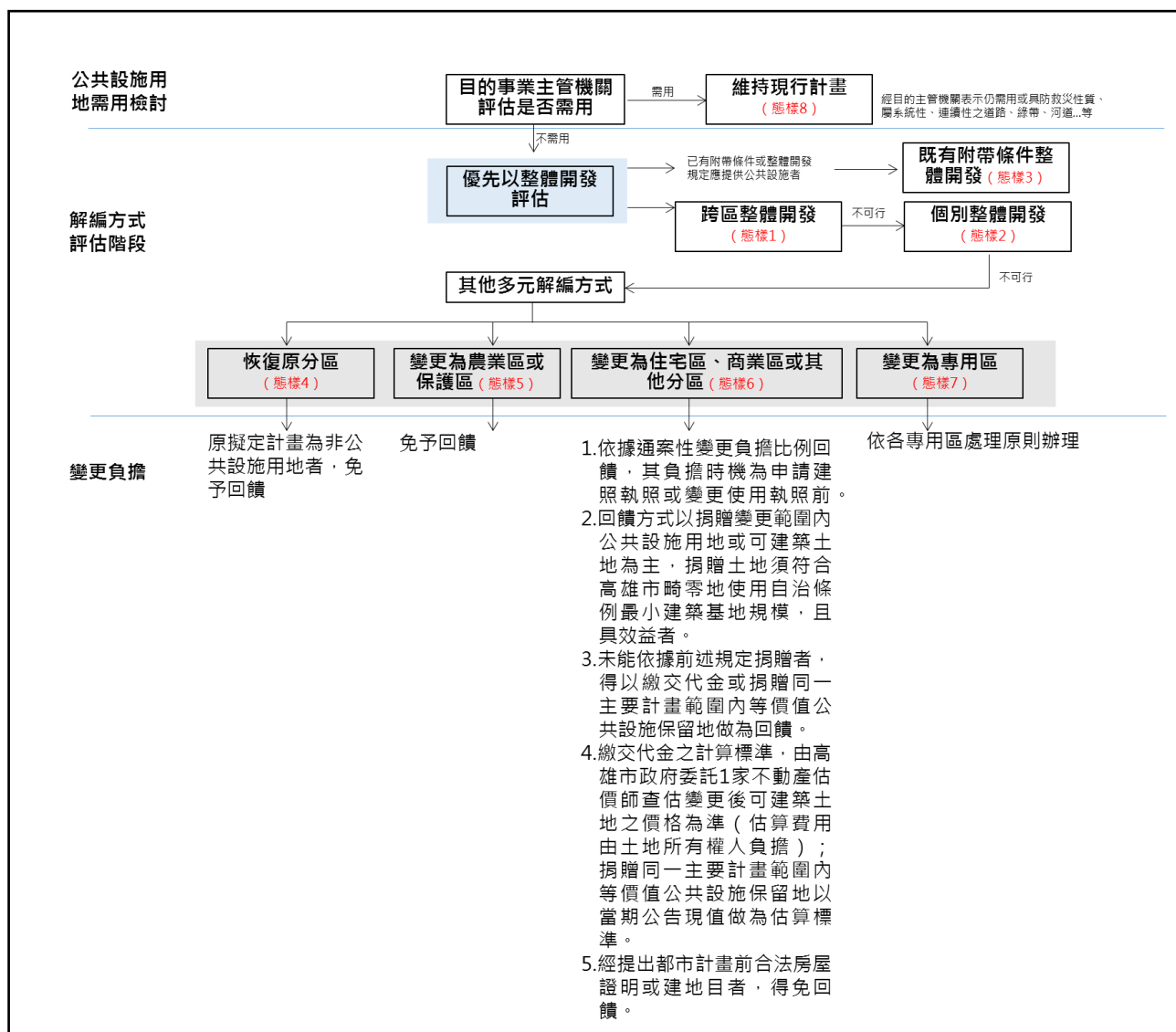


圖 4-3-1 公共設施用地檢討原則示意圖



## (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，變更為住宅區應負擔 35% 之公共設施用地；變更為商業區應負擔 40% 公共設施用地，其負擔時機為申請建照執造或變更使用執造前。
- (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，得免變更回饋。

### (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	現行計畫面積 (公頃)	開闢情形	土地取得情形	需求情形	處理態樣	備註
機關用地	機一	0.5499	部分開闢	部分未取得	—	8	零星土地未取得
	機三	12.3577	部分開闢	部分未取得	—	8	公有公保地
	機六	0.0819	已開闢	完全取得	—	—	
	機八	0.1502	已開闢	完全取得	—	—	
	機九	0.2988	已開闢	完全取得	—	—	
	機十	0.3342	已開闢	完全取得	—	—	
學校用地	文(小)一	2.4083	已開闢	部分未取得	—	8	公有公保地
	文(小)二	2.7855	已開闢	完全取得	—	—	
	文(小)三	5.0161	已開闢	部分未取得	—	8	公有公保地
	文(中)	6.5702	已開闢	完全取得	—	—	
公園用地	公一	5.0362	部分開闢	部分未取得	—	8	必要留設之公設用地
	公四	0.4179	已開闢	完全取得	—	—	
	公六	3.8823	未開闢	部分未取得	—	5、8	部分公有公保地
	公七	1.0111	未開闢	完全取得	—	—	
	公八	5.5424	已開闢	完全取得	—	—	
鄰里公園兼兒童遊戲場用地	公(兒)二	0.5983	未開闢	部分未取得	—	3	已規定整開
	公(兒)三	0.1624	未開闢	部分未取得	—	8	公有公保地
兒童遊戲場用地	兒一	0.1926	部分開闢	部分未取得	—	8	零星土地未取得
	兒三	0.2185	部分開闢	部分未取得	—	6	
	兒四	0.1023	已開闢	完全取得	—	—	
	兒五	0.2541	未開闢	完全未取得	—	6、8	部分公有公保地
	兒八	0.2197	未開闢	完全未取得	—	1	
	兒十	1.0821	未開闢	完全未取得	—	8	
廣場兼兒童遊戲場用地	廣(兒)	0.1669	未開闢	完全取得	—	—	
體育場用地	體	4.6385	部分開闢	部分未取得	—	7、8	部分公有公保地

表 5-1-1 公共設施用地檢討表 (續)

公共設施用地	編號	現行計畫面積 (公頃)	開闢情形	土地取得情形	需求情形	處理態樣	備註
市場用地	市一	0.1446	未開闢	完全未取得	—	2	
	市二	0.2606	未開闢	完全未取得	—	2	
	市四	0.1075	已開闢	完全未取得	—	1	
	市五	0.5086	已開闢	完全未取得	—	6	
	市六	0.3747	已開闢	完全取得	—	—	
	市七	0.2118	未開闢	完全未取得	—	3	已規定整開
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.3340	未開闢	完全未取得	—	3	已規定整開
	廣(停)二	0.0698	未開闢	完全未取得	—	6	
	廣(停)三	0.2205	未開闢	完全未取得	—	3	已規定整開
	廣(停)四	0.3339	已開闢	完全取得	—	—	
	廣(停)五	0.1067	已開闢	完全取得	—	—	
停車場用地	停一	0.4816	已開闢	完全取得	—	—	
	停二	1.3653	已開闢	部分未取得	—	8	零星土地未取得
垃圾處理場用地		9.6185	部分開闢	部分未取得	無需求	5	
電路鐵塔用地		0.0537	部分開闢	部分未取得	—	8	部分公有公保地、必要留設之公設用地
鐵路用地		2.3872	部分開闢	部分未取得	無需求	8	部分公有公保地、系統性公設用地
自來水事業用地		0.7999	已開闢	完全取得	—	—	
捷運系統用地		8.1717	已開闢	完全取得	—	—	
社教用地		0.1059	已開闢	完全取得	—	—	
河道用地		0.0068	已開闢	完全未取得	—	8	公有公保地
綠地用地		0.3398	部分開闢	完全未取得	—	8	部分公有公保地、系統性公設用地
道路用地 (含人行步道用地)		45.9813	部分開闢	部分未取得	—	8	部分公有公保地、系統性公設用地
道路用地兼供河川使用		0.0487	已開闢	完全取得	—	—	

註 1：「需求情形」欄位之“-”表示該公共設施用地之主管機關未表示土地需求情形。

註 2：「處理態樣」欄位之“-”表示非屬本計畫檢討標的。

註 3：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 9 處變更案，其中編號 2 至 4 係以附帶條件負擔回饋捐地或繳納代金，編號 5、6 係變更為保護區，編號 7 係變更為文教區，編號 8 係配合學校用地實際使用範圍變更為學校用地，編號 9 係變更實施進度與經費。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	報部編號	公展編號	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	1	計畫年期	民國 110 年		民國 125 年		<p>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。</p> <p>2. 本計畫以 125 年作為實施進度與經費之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。</p>	

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

新編號	報部編號	公展編號	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)		
2	5	5	正氣路 29巷西 側	廣場兼停車場 (廣(停)2)	0.0698	第二種住宅區 (附2)	0.0698	考量本公共設施用地之地上物建築密集，建築物投影面積占用地面積50%以上，已無空間回饋公共設施用地，且經評估重劃費用負擔過高，難以市地重劃方式辦理，故依本計畫檢討原則採態樣6變更為住宅區(附2)。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共設施處理態樣6。</li> <li>2. 本案變更回饋比例為35%。</li> <li>3. 附帶條件2： <ol style="list-style-type: none"> <li>(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之原則辦理。</li> <li>(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。</li> <li>(3) 本案已與本府簽訂協議書並已納入計畫書，詳附件四所示。</li> <li>(4) 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，得免變更回饋。</li> </ol> </li> </ol>

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

新編號	報部編號	公展編號	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	6	6	水源路以南，青山街西側	兒童遊戲場用地(兒5)	0.2541	第二種住宅區(附2)	0.2541	<p>考量本公共設施用地之地上物建築密集，建築物投影面積占用地面積 50% 以上，已無空間回饋公共設施用地，且經評估重劃費用負擔過高，難以市地重劃方式辦理，故依本計畫檢討原則採態樣 6 變更為住宅區(附 2)。</p>	<p>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 2： (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 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) 本案已與本府簽訂協議書並已納入計畫書，詳附件四所示。 (4) 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，得免變更回饋。</p>



表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

新編號	報部編號	公展編號	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	7	7	進學路以西，進學路二巷及六巷之間	兒童遊戲場用地(兒3)(部分)	0.1301	第二種住宅區(附2)	0.1301	考量本公共設施用地之地上物建築密集，建築物投影面積占用地面積 50% 以上，已無空間回饋公共設施用地，且經評估重劃費用負擔過高，難以市地重劃方式辦理，故依本計畫檢討原則採態樣 6 變更為住宅區(附 2)。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共設施處理態樣 6。</li> <li>2. 本案變更回饋比例為 35%。</li> <li>3. 附帶條件 2： <ol style="list-style-type: none"> <li>(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 之原則辦理。</li> <li>(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。</li> <li>(3) 本案已與本府簽訂協議書並已納入計畫書，詳附件四所示。</li> <li>(4) 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，得免變更回饋。</li> </ol> </li> </ol>

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

新編號	報部編號	公展編號	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)		
5	9	10	機九西及 南側、崇 善路、仁 東、忠 路以北	公園用地 (公6) (部分)	0.0658	保護區	0.0658	1.查公6用地私有 地面積為0.0237 公頃，國有地面 積為3.0820公 頃，市有地為 0.7766公頃。 2.公6用地現況為 墓地使用，考量 部分土地未開闢 取得，且尚不適 宜作為居住之建 築使用，建議將 私有土地與變更 範圍接臨之國有 土地一併變更為 保護區。	公共設施處理 態樣5。
6	10	12	大寮區垃 圾衛生掩 埋場(88 快速道路 大寮交流 道以南)	垃圾處理 場用地 (部分)	0.0778	保護區	0.0778	考量未開闢取得 土地部分尚有 0.0778公頃，依 本府環保局109年 5月18日高市環 局廢管字第 10936323400號函 示無用地需求， 且屬山坡地陡峭 地區不適宜作為 居住之建築使 用，建議變更為 保護區。	公共設施處理 態樣5。
7	11	—	大寮區黃 厝段1、 98號、內 厝段1116 地號	體育場 用地 (部分)	0.0228	文教區 (附3)	0.0228	依教育部107年4 月24日臺教技 (二)字第 1070055754號函 校地管用合一建 議，並配合本案 檢討原則，符合 公設處理態樣7， 爰變更該地號為 文教區(附3)， 並僅得做開放空 間。	1.公共設施處理 態樣7。 2.新增變更案 件，參酌公展 期間人陳編號 第9案辦理。 3.附帶條件3： 本案考量變更 屬文教設施使 用且現況未有 建築使用，其 僅得作開放空 間使用，予以 免負擔回饋。

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

新編號	報部編號	公展編號	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	12	—	大寮區內厝段 177 地號	體育場用地(部分)	0.2057	學校用地	0.2057	查內厝段 177 地號之土地為大寮國中經管之市有地，且位於大寮國中範圍內，為利公共設施用地規劃使用合理性，爰變更上開 177 地號體育場用地為學校用地。	
9	13	14	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. 附 1 應以市地重劃方式辦理整體開發；附 2 應以捐贈負擔方式辦理變更；附 3 僅得作開放空間使用，予以免負擔回饋。

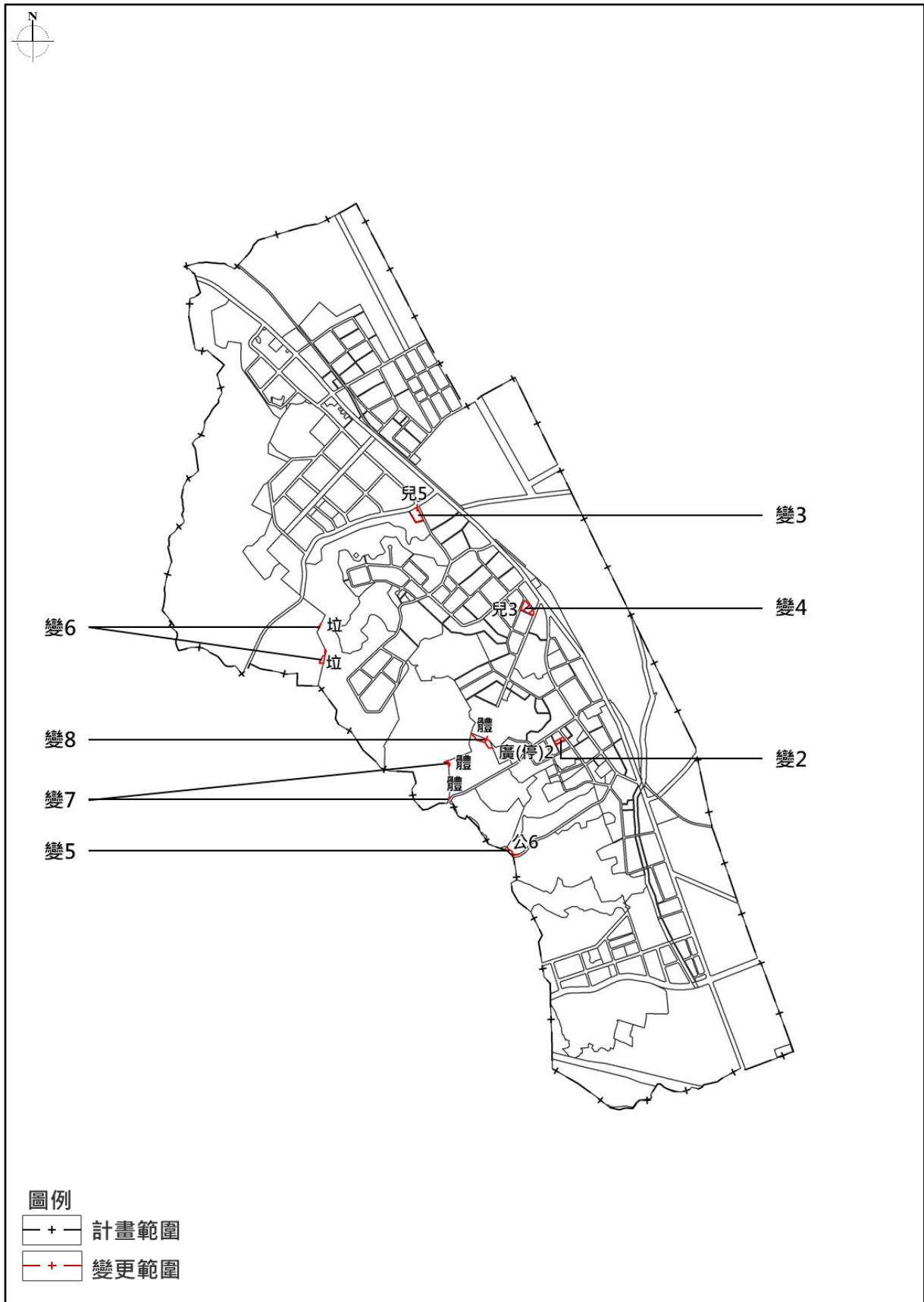


圖 5-2-1 變更位置示意圖

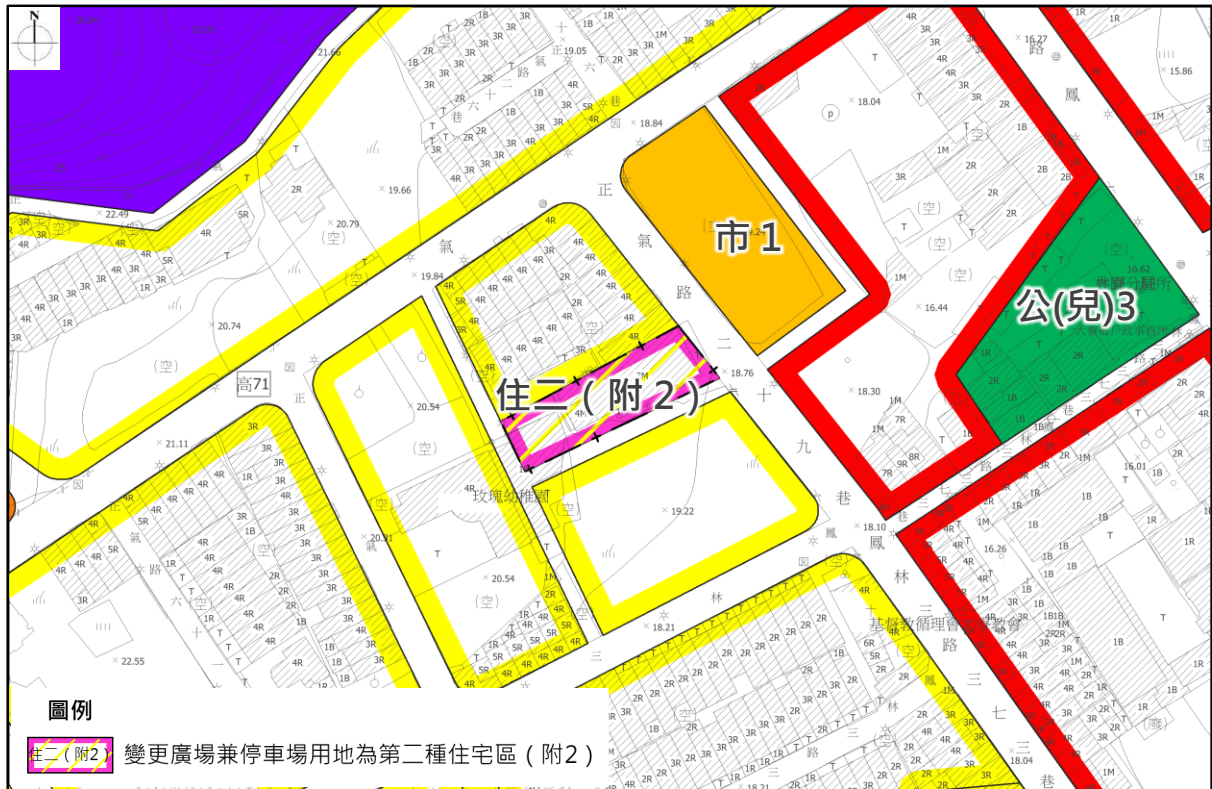


圖 5-2-2 變更編號 2 變更內容示意圖 (廣 (停) 2 用地)



圖 5-2-3 變更編號 3 變更內容示意圖 (兒 5 用地)





圖 5-2-4 變更編號 4 變更內容示意圖 (兒 3 用地 (部分))



圖 5-2-5 變更編號 5 變更內容示意圖 (公 6 用地 (部分))



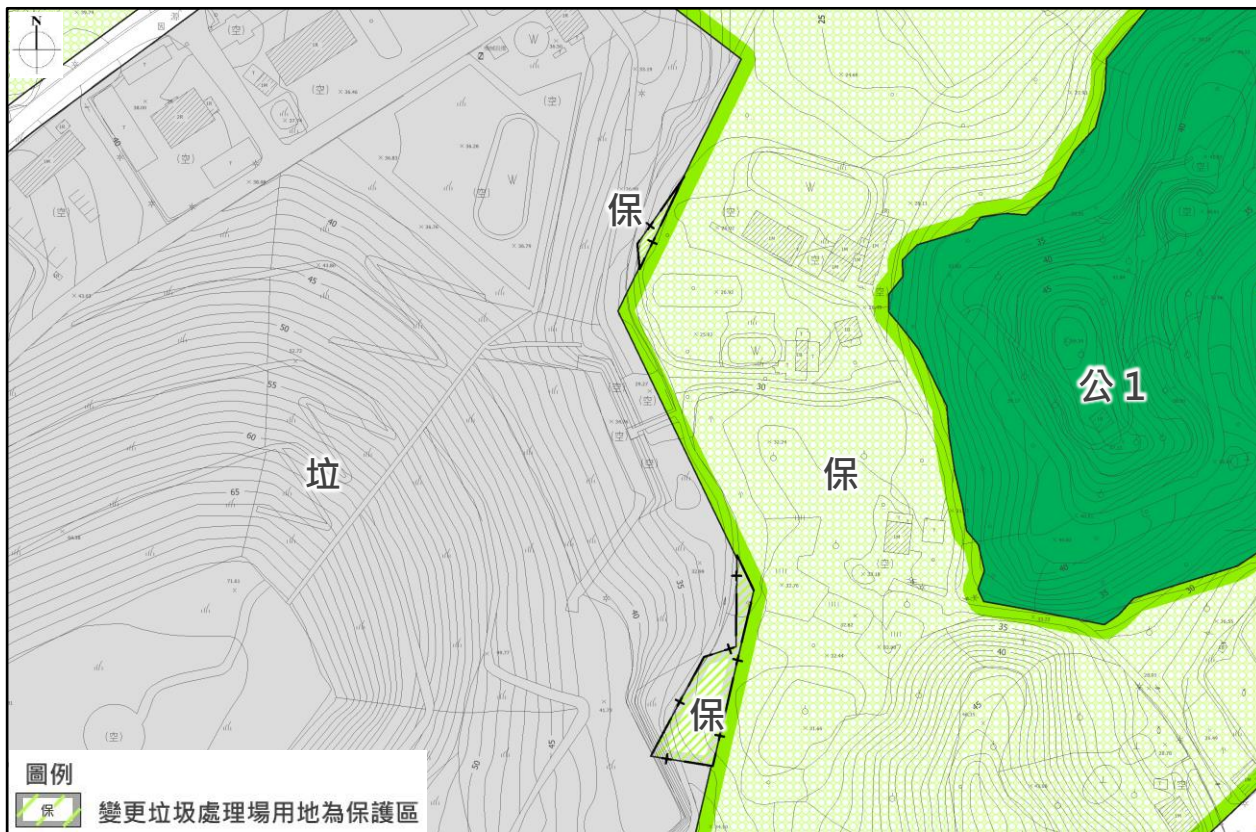


圖 5-2-6 變更編號 6 變更內容示意圖 (垃圾處理場用地 (部分))



圖 5-2-7 變更編號 7 變更內容示意圖 (體育場用地 (部分))



圖 5-2-8 變更編號 8 變更內容示意圖 (體育場用地 (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

本次通盤檢討第一階段檢討後，住宅區面積增加 0.4540 公頃、文教區面積增加 0.0228 公頃、保護區面積增加 0.1436 公頃，其餘分區面積皆未增減。

#### 二、公共設施用地

本次通盤檢討第一階段檢討後，公共設施用地共減少 0.6204 公頃，其中以兒童遊戲場用地減少 0.3842 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 125.4908 公頃，約占計畫區總面積 21.09%，惟本計畫後續應辦理事項尚有採市地重劃辦理之案件，將透過重劃增加計畫區公共設施用地實際取得面積。

檢討後國小用地面積為 10.2099 公頃、國中用地面積為 6.7759 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施設備基準」之標準；此外，檢討後五項開放公共設施用地面積 23.1866 公頃，雖較通盤檢討前減少 0.6785 公頃，惟可藉由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		
機關用地				
國小用地				
國中用地		文		+0.2057
公園用地		公 6		-0.0658
鄰里公園兼兒童遊戲場用地				
兒童遊戲場用地	兒 5	兒 3		-0.3842
廣場兼兒童遊戲場用地				
綠地用地				
市場用地				
停車場用地				
廣場兼停車場用地	廣停 2			-0.0698
體育場用地		體		-0.2285
垃圾處理場用地		垃		-0.0778
電路鐵塔用地				
河道用地				
自來水事業用地				
捷運系統用地				
社教用地				
鐵路用地				

表 6-1-1 公共設施用地面積增減情形表 (續)

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		
機關用地				
道路 (含人行步道用地)				
道路用地兼供河川使用				
小計				-0.6204

註：1.表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

2.本表為本計畫第一階段檢討變更情形。

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)	占計畫面積比例 (%)	占都市發展用地面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	149.5628	+0.4540	150.0168	25.22	47.69
	商業區	7.3829		7.3829	1.24	2.35
	文教區	30.9958	+0.0228	31.0186	5.21	9.86
	零星工業區	0.3104		0.3104	0.05	0.10
	加油站專用區	0.1431		0.1431	0.02	0.05
	農業區	157.9119		157.9119	26.54	-
	保護區	115.4022	+0.1436	115.5458	19.42	-
	河川區	6.8857		6.8857	1.16	-
	河川區兼供道路使用	0.1055		0.1055	0.02	-
	電信專用區	0.1545		0.1545	0.03	0.05
	小計	468.8548	+0.6204	469.4752	78.91	60.10
公共 設施 用地	機關用地	13.7727		13.7727	2.31	4.38
	國小用地	10.2099		10.2099	1.72	3.25
	國中用地	6.5702	+0.2057	6.7759	1.14	2.15
	公園用地	15.8899	-0.0658	15.8241	2.66	5.03
	鄰里公園兼兒童遊戲場用地	0.7607		0.7607	0.13	0.24
	兒童遊戲場用地	2.0693	-0.3842	1.6851	0.28	0.54
	廣場兼兒童遊戲場用地	0.1669		0.1669	0.03	0.05
	綠地用地	0.3398		0.3398	0.06	0.11
	市場用地	1.6078		1.6078	0.27	0.51
	停車場用地	1.8469		1.8469	0.31	0.59
	廣場兼停車場用地	1.0649	-0.0698	0.9951	0.17	0.32
	體育場用地	4.6385	-0.2285	4.4100	0.74	1.40
	垃圾處理場用地	9.6185	-0.0778	9.5407	1.60	3.03
	電路鐵塔用地	0.0537		0.0537	0.01	0.02
	河道用地	0.0068		0.0068	0.00	0.00
	自來水事業用地	0.7999		0.7999	0.13	0.25
	捷運系統用地	8.1717		8.1717	1.37	2.60
	社教用地	0.1059		0.1059	0.02	0.03
	鐵路用地	2.3872		2.3872	0.40	0.76
	道路 (含人行步道用地)	45.9813		45.9813	7.73	14.62
道路用地兼供河川使用	0.0487		0.0487	0.01	0.02	
小計	126.1112	-0.6204	125.4908	21.09	39.90	
合計	594.9660		594.9660	100.00	-	
都市發展用地面積	314.6607	+0.1436	314.5171	52.86	100.00	

註：1.都市發展用地面積，不含農業區、保護區、河川區、河川區兼供道路使用之面積。

2.本表為本計畫第一階段檢討變更情形。

表 6-1-3 檢討後公共設施用地明細表

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)	備註
機關用地	機一	0.5499		0.5499	區公所
	機三	12.3577		12.3577	拷潭高雄監獄、自來水廠
	機六	0.0819		0.0819	衛生所
	機八	0.1502		0.1502	圖書館
	機九	0.2988		0.2988	大寮地政事務所
	機十	0.3342		0.3342	大寮戶政事務所
	小計	13.7727		13.7727	
學校用地	文(小)一	2.4083		2.4083	永芳國小
	文(小)二	2.7855		2.7855	山頂國小
	文(小)三	5.0161		5.0161	忠義國小
	文(中)	6.5702	+0.2057	6.7759	大寮國中
	小計	16.7801	+0.2057	16.9858	
公園用地	公一	5.0362		5.0362	山頂公園
	公四	0.4179		0.4179	公園
	公六	3.8823	-0.0658	3.8165	墓地
	公七	1.0111		1.0111	墓地
	公八	5.5424		5.5424	公園、大寮靶場
	小計	15.8899	-0.0658	15.8241	
鄰里公園兼兒童遊戲場用地	公(兒)二	0.5983		0.5983	
	公(兒)三	0.1624		0.1624	戶政事務所
	小計	0.7607		0.7607	
兒童遊戲場用地	兒一	0.1926		0.1926	會社公園
	兒三	0.2185	-0.1301	0.0884	永芳公園、鐵皮屋
	兒四	0.1023		0.1023	公園兼兒童遊樂園
	兒五	0.2541	-0.2541	-	鐵皮屋、空地
	*兒八	0.2197		0.2197	停車場
	兒十	1.0821		1.0821	空地
	小計	2.0693	-0.3842	1.6851	
廣場兼兒童遊戲場用地		0.1669		0.1669	
體育場用地	體	4.6385	-0.2285	4.4100	大寮運動公園
市場用地	*市一	0.1446		0.1446	停車場
	*市二	0.2606		0.2606	停車場、空地
	*市四	0.1075		0.1075	市場
	*市五	0.5086		0.5086	市場
	市六	0.3747		0.3747	大寮大發公有市場
	市七	0.2118		0.2118	空地
	小計	1.6078		1.6078	

表 6-1-3 檢討後公共設施用地明細表 (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)	備註
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.3340		0.3340	空地
	廣(停)二	0.0698	-0.0698	-	鐵皮屋、空地
	廣(停)三	0.2205		0.2205	空地
	廣(停)四	0.3339		0.3339	停車場、廣場
	廣(停)五	0.1067		0.1067	停車場、廣場
	小計	1.0649	-0.0698	0.9951	停車場
停車場用地	停一	0.4816		0.4816	大寮公有停車場
	停二	1.3653		1.3653	住宅、空地
	小計	1.8469		1.8469	
垃圾處理場用地		9.6185	-0.0778	9.5407	大寮區垃圾衛生掩埋場
電路鐵塔用地		0.0537		0.0537	電塔
*鐵路用地		2.3872		2.3872	鐵路
自來水事業用地		0.7999		0.7999	自來水事業用地
捷運系統用地		8.1717		8.1717	捷運
社教用地		0.1059		0.1059	山頂社區活動中心
河道用地		0.0068		0.0068	河道
綠地用地		0.3398		0.3398	
*道路用地(含人行步 道用地)		45.9813		45.9813	
道路用地兼供河川 使用		0.0487		0.0487	
合計		126.1112	-0.6204	125.4908	

註：1.表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

2.「\*」表示已納入或部分納入本案檢討變更範圍，業經內政部都市計畫委員會審議通過，惟尚未完成市地重劃審議或簽訂協議書等相關法定程序之公共設施保留地，納入本案後續應辦理事項，詳如第七章。

3.本表為本計畫第一階段檢討變更情形。

## 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及市地重劃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，可依都市計畫法第 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			
機一	0.0034	V					309	0	111	420	高雄市政府		111 - 125 年
機三	12.2989	V			V		420,949	417	2,472	423,838	高雄市政府	編列年度預算	
文(小)一	0.0219				V		-	-	482	482	高雄市政府	編列年度預算	
文(小)三	0.0003				V		-	-	1,003	1,003	高雄市政府	編列年度預算	
公一	1.0272	V					93,372	92	1,007	94,471	高雄市政府		
公六	3.1057	V			V		2,154	2	776	2,932	高雄市政府	編列年度預算	
公(兒)二	0.5171		V				-	-	-	-	高雄市政府	編列年度預算	
公(兒)三	0.0088				V		-	-	32	32	高雄市政府	編列年度預算	
兒一	0.0155	V					1,409	1	39	1,449	高雄市政府		
*兒八	0.2197					V	-	-	-	-	高雄市政府		
兒十	1.0821	V			V		98,027	97	216	98,340	高雄市政府	編列年度預算	
體	1.3985	V			V		126,296	125	928	127,349	高雄市政府	編列年度預算	
*市一	0.1446					V	-	-	-	-	高雄市政府		
*市二	0.2606					V	-	-	-	-	高雄市政府		
*市四	0.1075					V	-	-	-	-	高雄市政府		
*市五	0.5086					V	-	-	-	-	高雄市政府		
市七	0.2118		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)一	0.3340	V					30,361	30	67	30,458	高雄市政府	編列年度預算	111 - 125 年
廣(停)三	0.2205		V				-	-	-	-	高雄市政府	編列年度預算	
停二	0.0443	V					4,027	4	273	4,304	高雄市政府	編列年度預算	
坵	0.8195	V			V		3,891	4	1,924	5,819	高雄市政府	編列年度預算	
塔	0.0537	V			V		2,727	3	11	2,740	台灣電力公司	編列年度預算	
綠	0.3398	V			V		30,488	30	68	30,586	高雄市政府	編列年度預算	
*人步	0.0872					V	-	-	-	-	高雄市政府		
道	22.2934	V			V		752,579	745	9,196	762,520	高雄市政府	編列年度預算	
*道	0.1387					V	-	-	-	-	高雄市政府		
*鐵	0.0204					V	-	-	-	-	高雄市政府		

註：1.表列土地徵購費，概以 109 年周邊住宅區平均交易市價 9.09 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.«\*»表示已納入本案檢討變更範圍，業經內政部都市計畫委員會審議通過，惟尚未完成市地重劃審議或簽訂協議書等相關法定程序之公共設施保留地。

## 第七章 後續應辦理事項

本次專案通盤檢討報內政部審議變更編號第2、3、4、8案，後續應辦理事項說明如下。

### 一、變更內容涉及市地重劃開發方式

本次專案通盤檢討報內政部審議變更編號第2、3、4案，因涉及市地重劃開發方式，為確保都市計畫具體可行，應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、圖報由內政部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。

### 二、變更內容涉及變更回饋事項

本次專案通盤檢討報內政部審議變更編號第8案，土地所有權人應與本府簽定協議書，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，再檢具變更主要計畫書、圖、協議書報由內政部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。

**表 7-1-1 後續應辦理事項變更內容綜理表**

報部編號	公展編號	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)		
2	2	鳳林四路東側、中正路以北	市場用地(市4)	0.1075	第二種住宅區(附1)	0.1041	1.查市4用地之私有地面積為0.1060公頃，國有地面積為0.0015公頃；兒8用地均為私有土地。 2.市4用地現況部分為停車場使用，東側臨道路用地部分為臨時攤販使用；東側道路用地及鐵路用地為道路使用；兒8用地為停車場使用。 3.依本案變更原則採態樣1跨區整體開發，變更市4用地為住宅區(附1)，惟考量其東側現況為臨時攤販使用，變更後住宅	1.第1處跨區整體開發區。 2.公共設施處理態樣1。 3.附帶條件1：應以市地重劃方式辦理整體開發。
					道路用地(附1)	0.0034		
		「市4」西側計畫道路	人行步用地	0.0179	第二種住宅區(附1)	0.0179		
		「市4」東側計畫道路	道路用地	0.0159	道路用地(附1)	0.0159		
		「市4」東側中興路	鐵路用地	0.0204	道路用地(附1)	0.0204		
		平等路與明德路交叉口之西南側	兒童遊戲場用地(兒8)	0.2197	第二種住宅區(附1)	0.1589		
					綠地用地(附1)	0.0608		
「兒8」南側計畫道路	人行步用地	0.0391	人行步用地(附1)	0.0391				

表 7-1-1 後續應辦理事項變更內容綜理表 (續)

報部編號	公展編號	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)		
							區不易出入通行，爰將東側部分道路用地及鐵路用地一併納入整體開發範圍。 4. 考量兒 8 用地周圍閭鄰單元缺乏社區性綠地，爰變更部分為住宅區(附 1)，部分為綠地用地，另考量住宅區指定建築之需求，將其周邊尚未取得開闢之人行步道用地一併納入本處整體開發範圍。	
3	4	正氣路以南、正氣路 29 巷東側	市場用地(市 1)	0.1446	第二種住宅區(附 1)	0.1147	查市 1 用地均為私有土地，現況為空地，考量周邊閭鄰單元缺乏社區性綠地，故配置綠地用地，餘劃設住宅區(附 1)，其周邊人行步道用地一併納入整體開發範圍。	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 1：應以市地重劃方式辦理整體開發。
		「市 1」周圍計畫道路	人行步道用地	0.0302	人行步道用地(附 1)	0.0302		
4	3	山頂路東及長榮街交叉口之西南側	市場用地(市 2)	0.2606	第二種住宅區(附 1)	0.2606	1. 查市 2 用地之私有地面積為 0.1918 公頃，國有地面積為 0.0688 公頃。 2. 市 2 用地現況為停車場、臨時建築及既成道路使用。 3. 本案市 2 用地因缺乏地價相近及土地現況情形相符之公共設施保留地，經評估跨區重劃不可行，故依本計畫檢討	1. 第 2 處個別整體開發。 2. 公共設施處理態樣 2。 3. 附帶條件 1：應以市地重劃方式辦理整體開發。
			道路用地	0.1228	道路用地(附 1)	0.1228		



表 7-1-1 後續應辦理事項變更內容綜理表 (續)

報部編號	公展編號	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		
						原則，採態樣 2 個別整體開發辦理，變更為住宅區 (附 1)，並將其周邊尚未取得開闢之道路用地一併納入本處整體開發範圍。	
8	8	鳳林三路 382 巷以南，力行路西側	市場用地 (市 5)	0.5086	第二種住宅區 (附 2)	0.5086	<p>考量本公共設施用地之地上物建築密集，建築物投影面積占用地面積 50% 以上，已無空間回饋，公共設施用地，且經評估重劃費用負擔過高，難以市地重劃方式辦理，故依本計畫檢討原則採態樣 6 變更為住宅區 (附 2)。</p> <p>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 2： (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 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，得免變更回饋。</p>

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 附 1 應以市地重劃方式辦理整體開發；附 2 應以捐贈負擔方式辦理變更。



圖 7-1-1 報部編號 2 變更內容示意圖 (市 4、兒 8 用地)



圖 7-1-2 報部編號 3 變更內容示意圖 (市 1 用地)



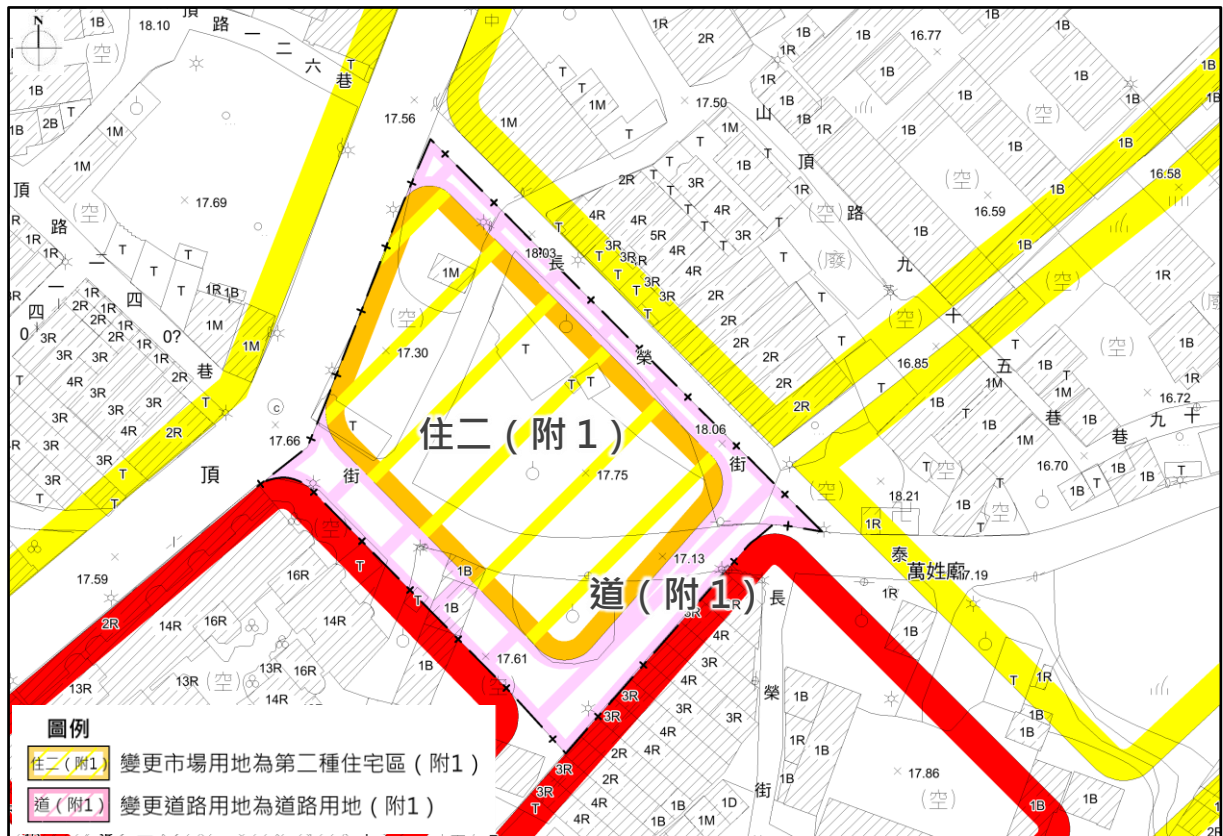


圖 7-1-3 報部編號 4 變更內容示意圖 (市 2 用地)



圖 7-1-4 報部編號 8 變更內容示意圖 (市 5 用地)