



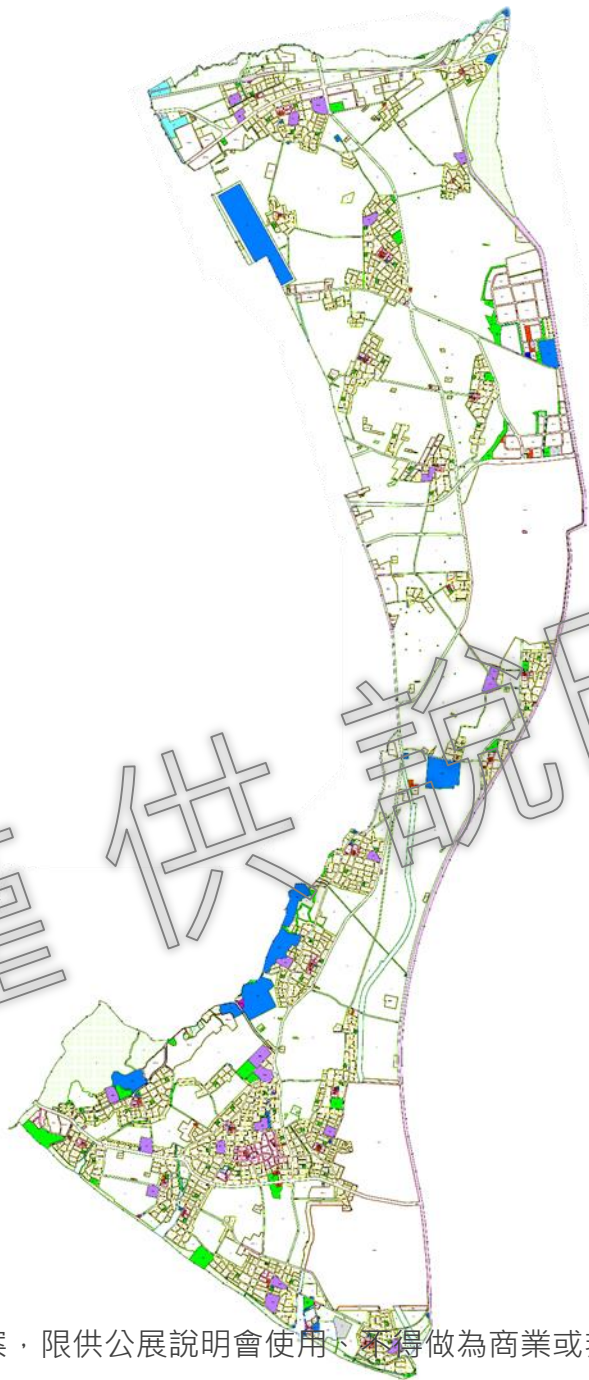
# 「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫 (都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」

公開展覽說明會

5月31日(星期三)上午11時00分(大寮區公所)

5月31日(星期三)下午14時30分(林園區公所)





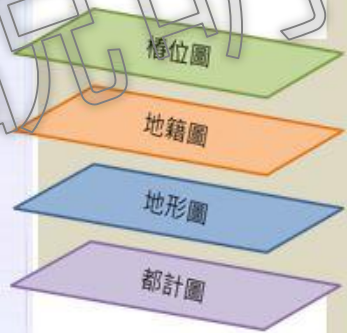
## 簡報大綱

- 計畫緣起
- 辦理流程
- 現行都市計畫
- 重置作業程序
- 公開展覽意見

# 計畫緣起

現今使用之都市計畫底圖為民國67年公告，歷年來未辦理重製檢討作業，造成都市計畫圖、樁位圖、地籍圖及現地地形互不相符，實際執行與發展現況產生偏差，極易造成紛爭與民眾誤解；鑑此，為解決計畫圖精度低及執行與實質現況之偏差等情形，進行全面性的地形重測及計畫圖重製作業。

爰此，本次計畫依據都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44、46、47條規定辦理「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」作業。

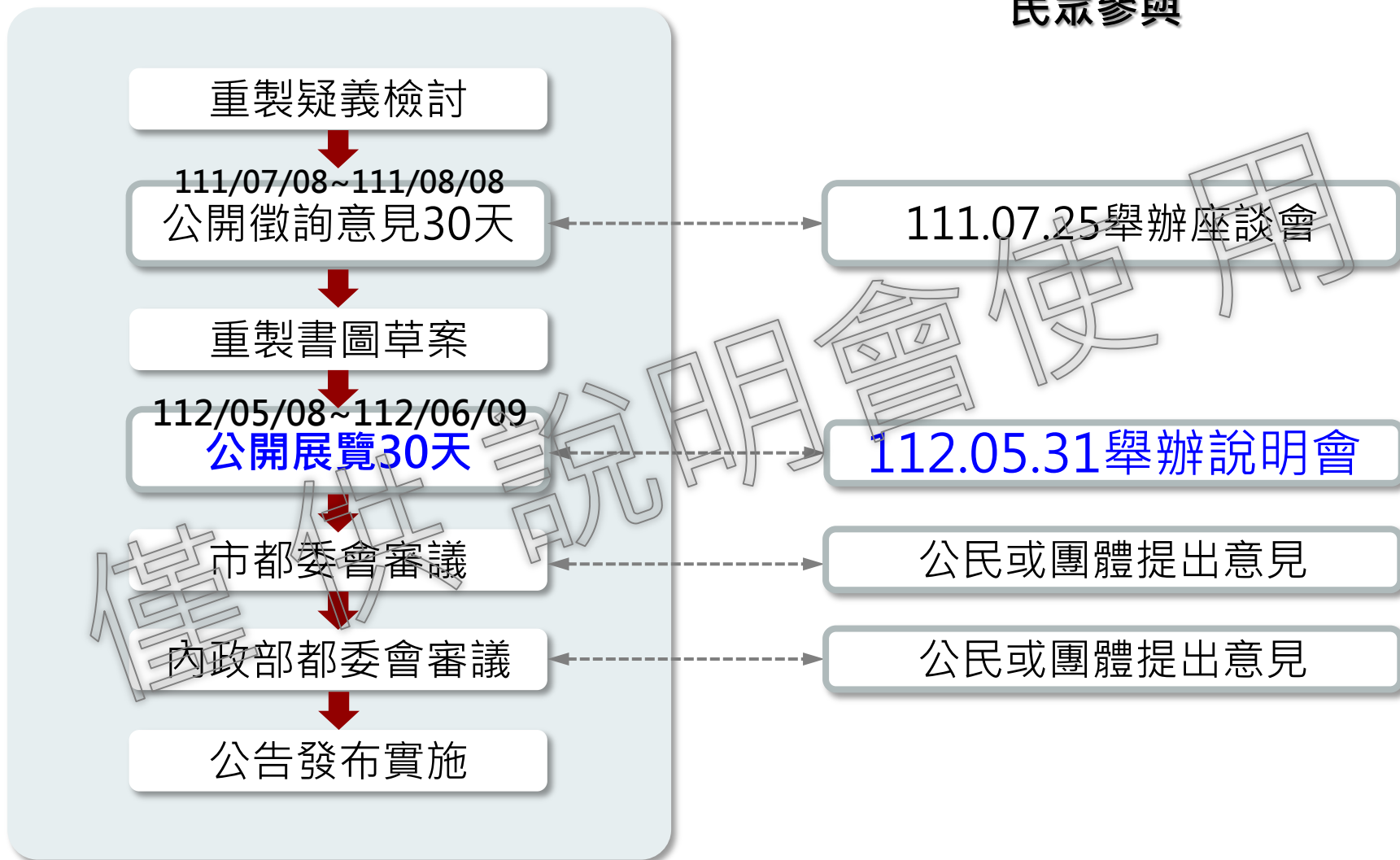


範例成果示意



# 都市計畫通盤檢討程序

## 民眾參與



## 計畫範圍

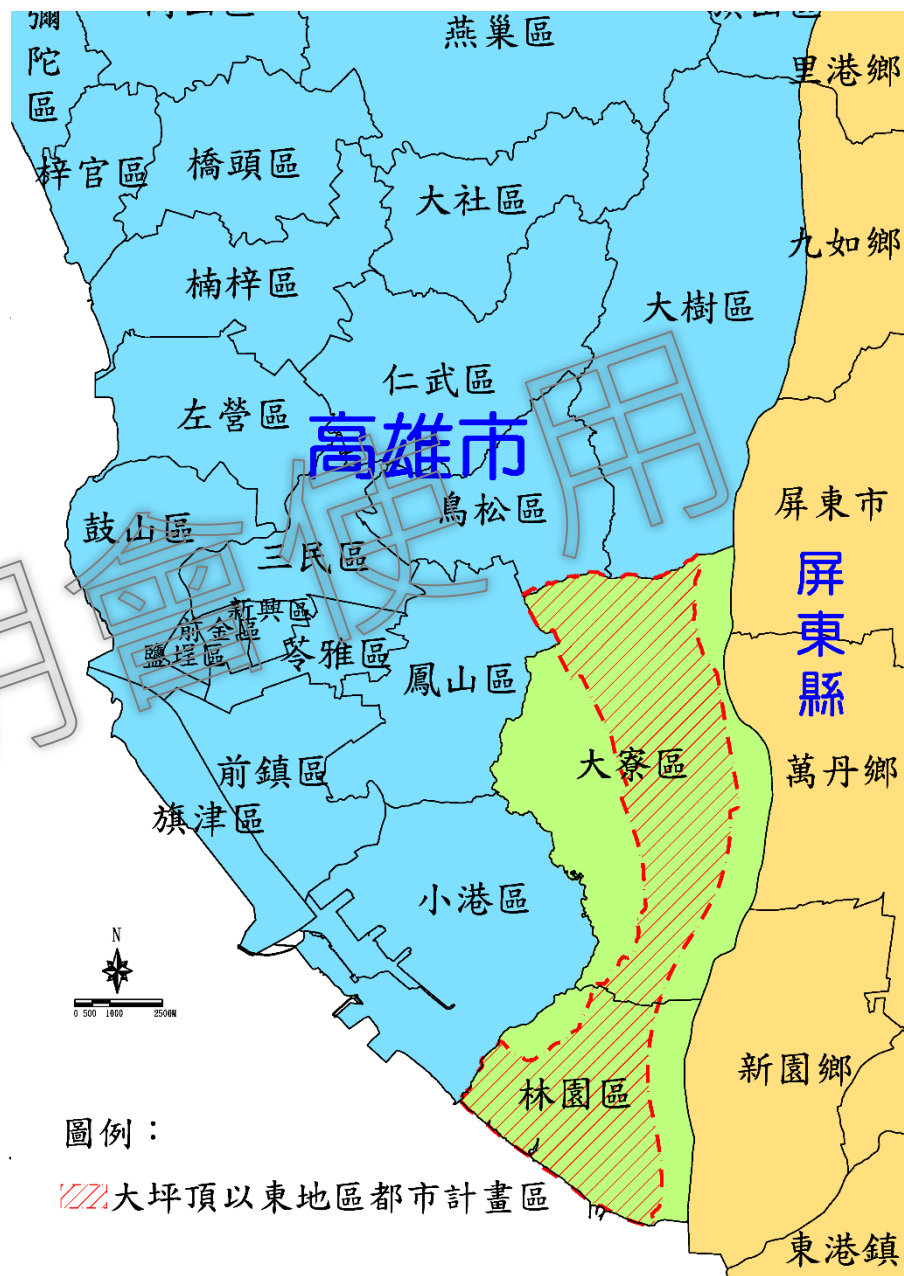
### ■ 範圍邊界

東瀕高屏溪，西鄰鳳山、大寮都市計畫區、大坪頂特定區及高雄市臨海工業區，北與大樹區及鳥松區為界，南至台灣海峽。

### ■ 涵蓋區域

**大寮區**包含三隆里、上寮里、大寮里、中庄里、永芳里、江山里、前庄里、後庄里、昭明里、琉球里、翁園里、會結里、溪寮里、義仁里、義和里、過溪里、潮寮里、中興里、山頂里、新厝里、內坑里等21等個行政區。

**林園區**包含中汕里、中芸里、中門里、中厝里、五福里、仁愛里、文賢里、王公里、北汕里、西汕里、西溪里、東汕里、東林里、林內里、林家里、林園里、頂厝里、港埔里、港嘴里、溪州里、鳳芸里、廣應里、潭頭里、龔厝里等24個行政區。





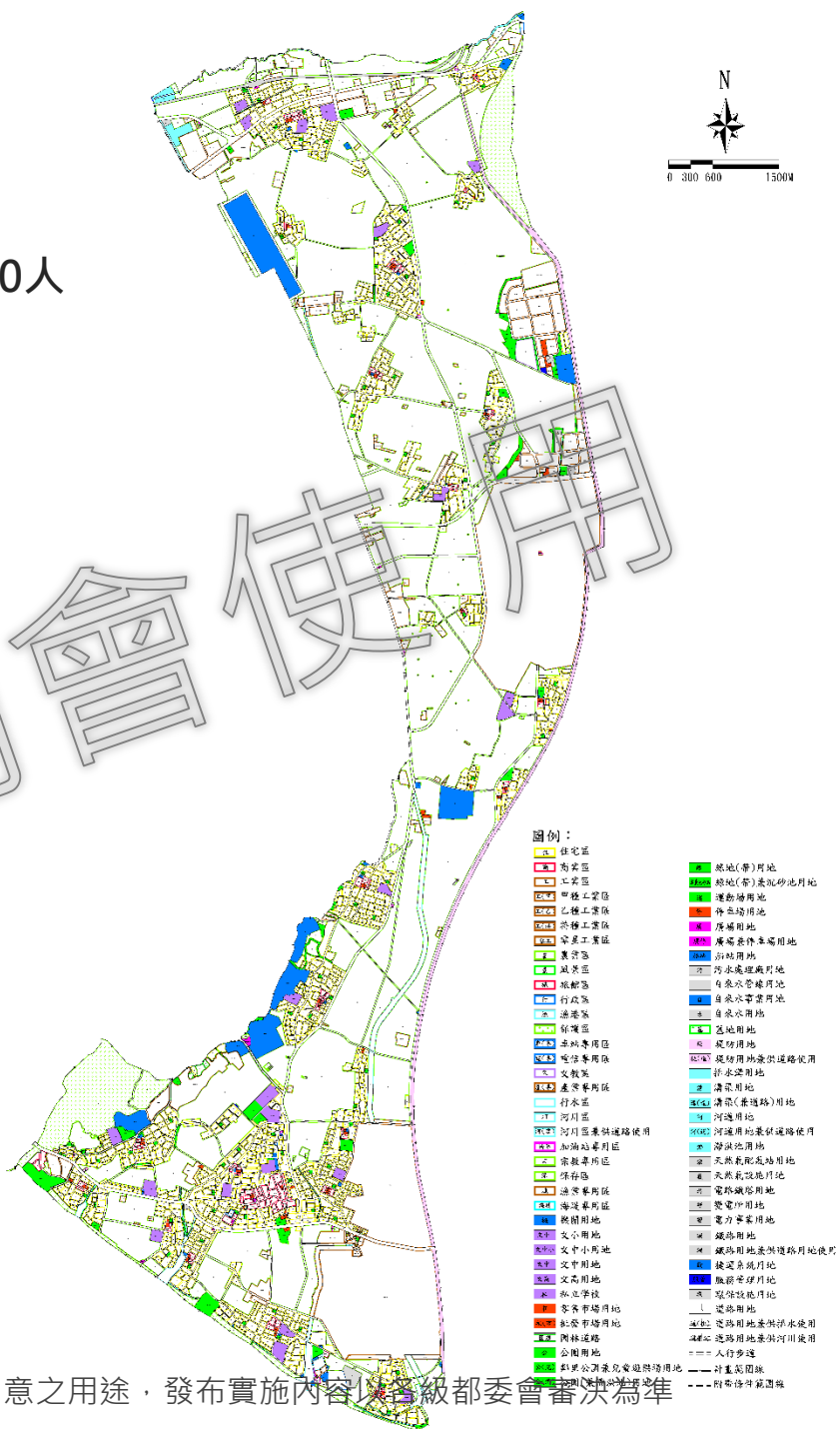
## 現行都市計畫 | 土地使用計畫

計畫年期：民國115年

計畫人口：計畫人口為18萬人，居住密度每公頃約220人

計畫面積：5,982.2645公頃

土地使用分區	計畫面積 (公頃)	比例 (%)
住宅區	784.2390	13.11%
商業區	43.4763	0.73%
工業區	968.8823	16.20%
零星工業區	14.7276	0.25%
產業專用區	95.3357	1.59%
旅館區	3.6600	0.06%
風景區	1.9300	0.03%
保存區	12.0246	0.20%
加油站專用區	3.0628	0.05%
漁港區	12.6789	0.21%
行水區	19.9451	0.33%
行政區	0.9900	0.02%
車站專用區	0.7202	0.01%
保護區	202.1477	3.38%
農業區	2863.0860	47.86%
文教區	9.0682	0.15%
私立學校	1.9300	0.03%
宗教專用區	4.5387	0.08%
河川區兼供道路使用	0.5996	0.01%
河川區	35.9514	0.60%
電信專用區	6.5381	0.11%
漁業專用區	2.2738	0.04%
海堤專用區	1.4316	0.02%
小計	5089.2376	85.07%





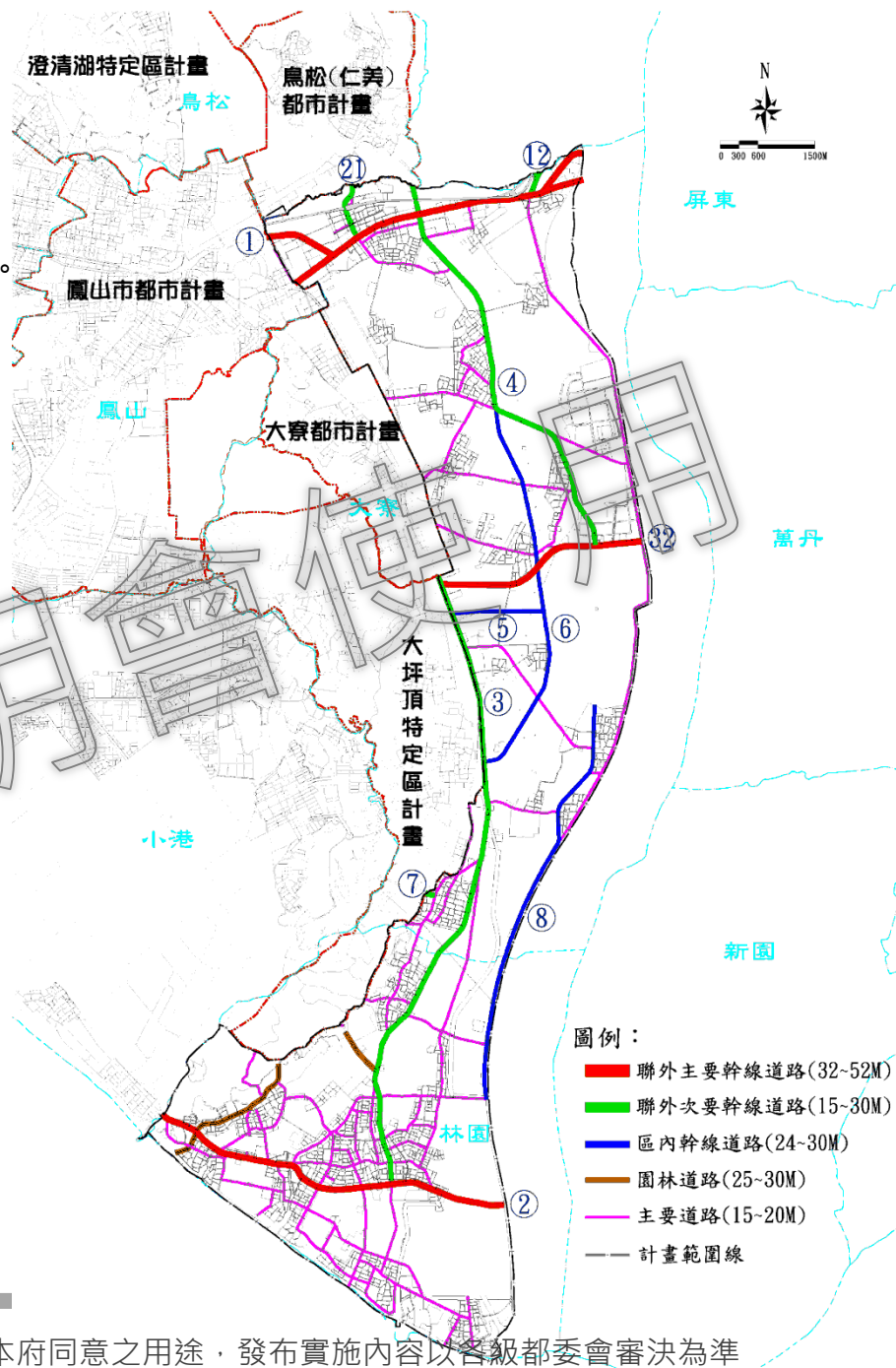
# 現行都市計畫 | 道路系統(1/2)

## ■ 聯外主要道路

- 編號①：台一線省道，計畫寬度為40公尺。
- 編號②：省道台十七線(沿海公路)，計畫寬度40公尺。
- 編號③：台八十八線東西向快速道路，計畫寬度32至52公尺。

## ■ 聯外次要幹道

- 編號④：鳳林公路，計畫寬度分為30公尺及25公尺二種。
- 編號⑤道路：北通鳥松仁美地區、高雄市楠梓區，往南通至大發工業區外圍，計畫寬度為30公尺。
- 編號⑦道路：為連繫大坪頂特定區之鳳山水庫，計畫寬度為25公尺。
- 編號⑫道路：為通往大樹、旗山之聯外道路，計畫寬度為20公尺。
- 編號⑭道路：為通往鳥松區仁美里之聯外道路，計畫寬度為15公尺。





# 現行都市計畫 | 道路系統(2/2)

## ■ 區內幹線道路

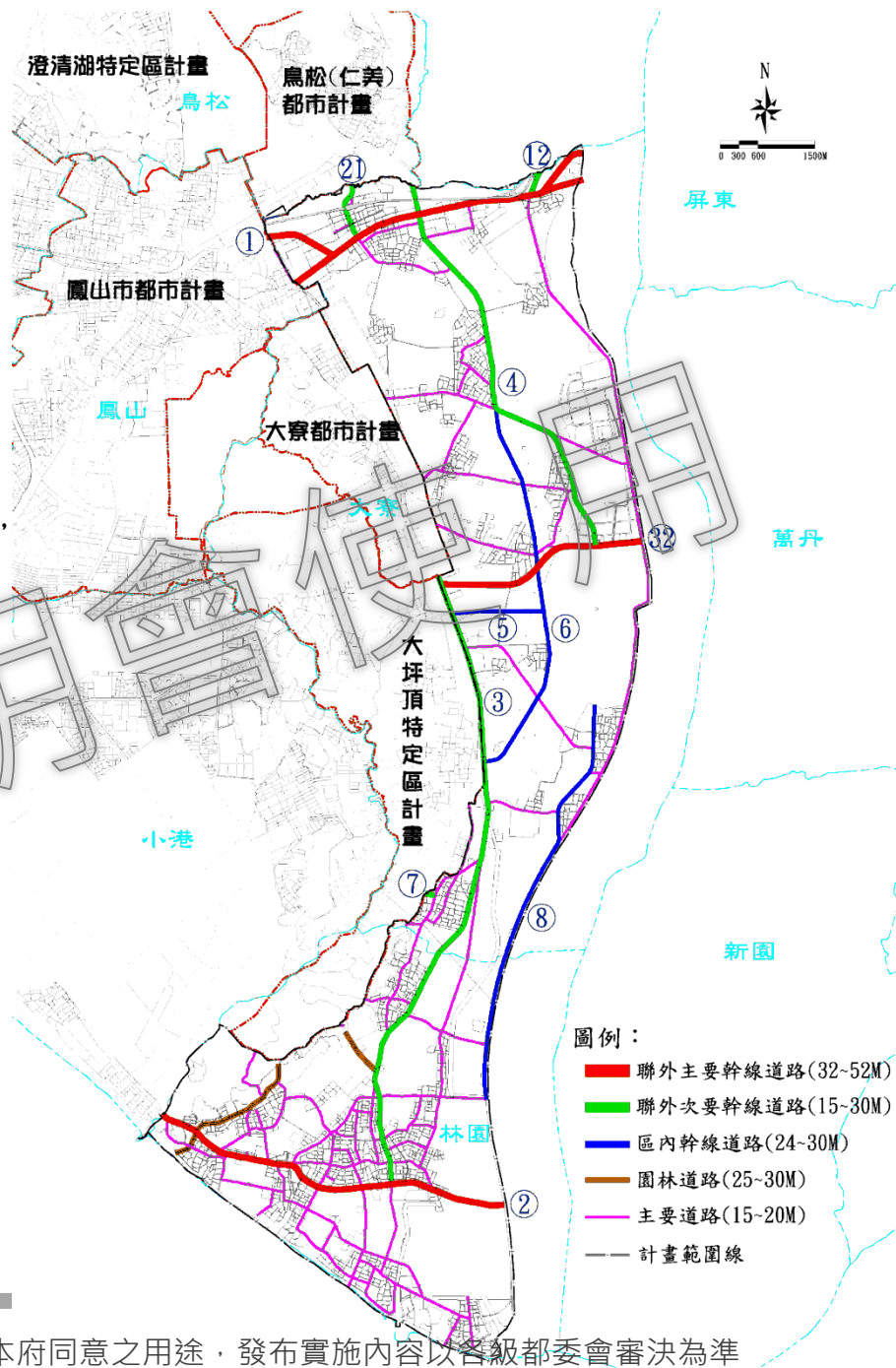
- 編號⑤：為自③號道路北段向東至大發工業區西側，計畫寬度為30公尺。
- 編號⑥：為自④號道路往南銜接三號道路，計畫寬度為30公尺。
- 編號⑧：為自大發工業區南至林園工業區，計畫寬度為24公尺。

## ■ 園林道路

- 園道一：計畫寬度為30公尺。
- 園道二：計畫寬度為25公尺。

## ■ 主要道路

- 共計23條，其計畫寬度分為20公尺與15公尺二種。



# 重製展繪依據

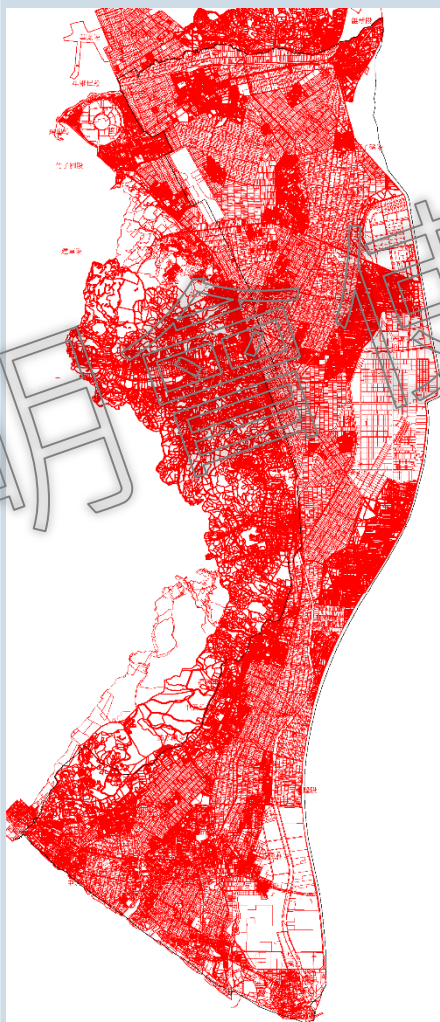
現行計畫圖



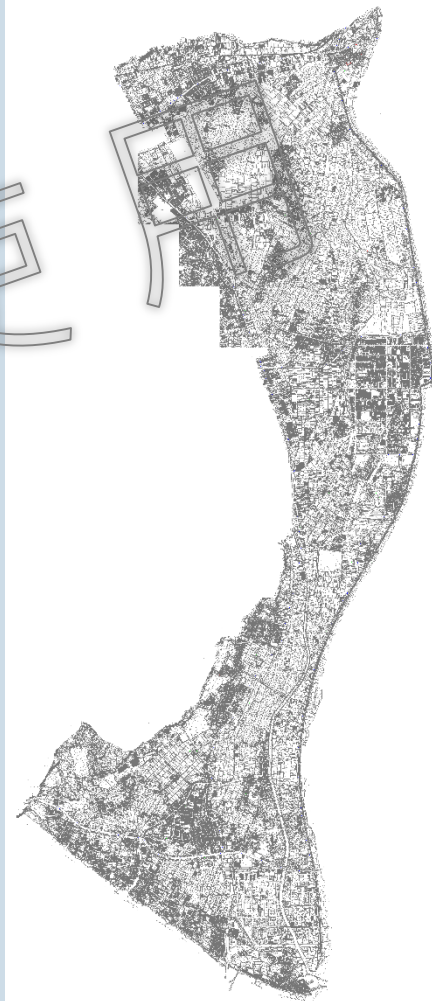
樁位圖



地籍圖



地形圖





# 重製疑義處理方式

- 根據「都市計畫圖重製作業要點」第七條第五項：「展繪套合以都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線及現況兩兩比對相對位置，並以兩圖相對容許誤差較大者為比對標準，超出容許誤差者，應列為重製疑義」。

類型	圖類	比例尺	容許誤差	地籍地段
都計+樁位	都計圖	1/3000	150cm	--
	樁位圖	1/1000		
地籍+樁位 (數化區)	地籍圖	1/500	25 cm	鳳芸段、中汕段、頂厝段
	樁位圖	1/1000		
	地籍圖	1/1000	25cm	中汕段(76年海埔新生地)
	樁位圖	1/1000		
	地籍圖	1/1200	30cm	磚子礮段、翁公園段、翁公園段一小段、翁公園段二小段、山子頂段、大寮段、大寮段芎蕉腳一小段、赤崁段、赤崁段潮州寮小段、赤崁段潮州寮三小段、汕尾段、汕尾段二小段、中芸段、溪州段、溪洲段三小段、港子埔段、港子埔段中坑門小段、王公廟段、王公廟段苦苓腳小段、王公廟段苦苓腳小段一小段、林子邊段
樁位圖	1/1000			
地籍+樁位 (數值區)	地籍圖	-	6cm	山子頂段二小段、義和段、義堂段、義仁段、義勇段、昭明段、後庄段、江山段、溪寮段、中庄北段、中庄南段、翁園段、琉球段、永芳壹段、後壁寮段、前庄段、民新段、開封段、潮寮北段、潮寮南段、會結北段、會結南段、上寮北段、上寮南段、頂寮段、三隆段、過溪段、濃公段、山頂段、保生段、新測段、鳳芸段一小段、柚仔腳段、田中央段、福德段、中厝段、清水巖段、龍潭段、廣應段、下厝段、龔林段、中門段、頂溪州段、五福段、林潭段、東隆段
	樁位圖	-		
地形+樁位	地形圖	1/1000	25cm	--
	樁位圖	1/1000		

# 重製疑義檢討原則

## ■ 一般通案處理原則

1. 為維護民眾合法權益，得參考樁位展繪線或地籍展繪線或開闢完成之道路境界線認定為都市計畫圖展繪線。
2. 曾於樁位測定、地籍分割或工程施作階段，發現計畫圖之地形與實地不符，且已議決執行完成者，得依執行成果認定為都市計畫圖展繪線。
3. 都市計畫圖展繪線與已開闢公共設施或形成已久之現況不符者，得依都市計畫程序，建議為適當之變更。
4. 重製疑義經研判係屬樁位測定作業、地籍分割、公共工程施作等行政作業所致者，應通知各該權責單位進行必要之處理。

## ■ 依都市計畫規劃原意

1. 配合都市計畫圖重製成果，重新丈量調整計畫面積。
2. 考量合法建物、申請建照範圍、使用現況及變更範圍面積較小等因素，並基於民眾信賴保護原則，無需都市計畫變更回饋。



## 重製疑義檢討原則

### ■ 都市計畫截角

1. 本計畫道路交叉處直線截角部分以「台灣省都市計畫道路交叉處截角長度標準」為準。
2. 弧線截角已釘樁位以樁位圖之特殊截角為準或符合內政部訂定都市計畫圖重製作業要點第九點，為維護民眾合法權益，則以圓弧標準截角繪製。

### ■ 零星工業區

1. 依計畫書所登載之地段地號展繪為零星工業區。
2. 計畫書未登載地段地號或有書圖不符之情形，則依工廠登記證或工廠(廠房)使用執照所登載範圍為準。

### ■ 加油站專用區

1. 依計畫書所登載之地段地號展繪為加油站專用區。
2. 計畫書未登載地段地號，則依核准登載範圍為準，展繪為加油站專用區。

## 重製疑義分類

- 依都市計畫圖重製作業要點，本次重製疑義分為6類計231案。
- 高雄市政府都市發展局邀集相關單位，分別於109/3/13、109/5/11、110/3/18、110/9/10、111/2/17共召開5次重製疑義會議討論，後依決議執行製作重製圖草案。

類別	分類	件數
A類	都市計畫圖展繪線 = 樁位展繪線 = 地籍展繪線	6
B類	都市計畫圖展繪線 = 樁位展繪線 ≠ 地籍展繪線	18
C類	都市計畫圖展繪線 = 地籍展繪線 ≠ 樁位展繪線	5
D類	都市計畫圖展繪線 ≠ 地籍展繪線 ≠ 樁位展繪線	9
E類	都市計畫圖展繪線 ≠ 樁位展繪線 = 地籍展繪線	27
F類	其他或地籍未分割情形 ( F1_地籍未分割、F2_樁位未測釘、F3_都計範圍檢討、F4零工、人陳及加油站 )	166
合計		231



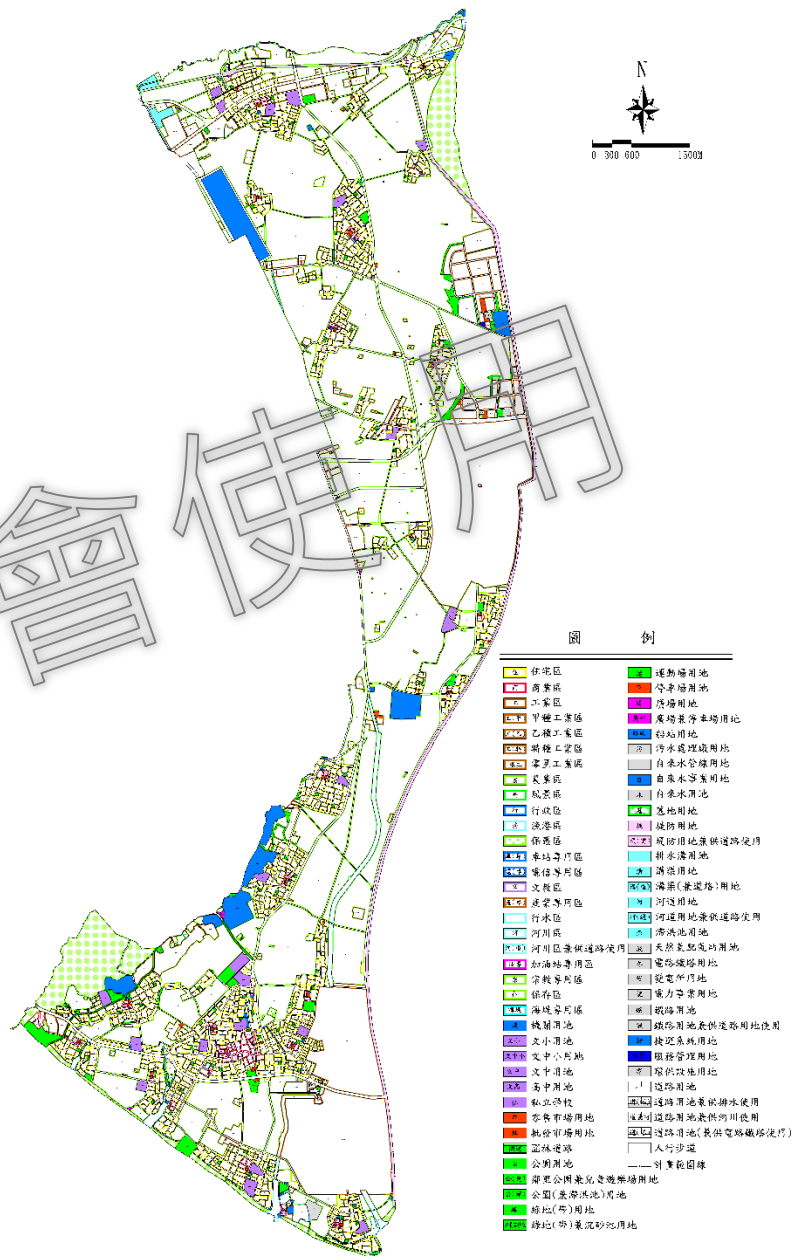


# 變一案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	都市計畫圖	都市計畫圖，比例尺1/3000	都市計畫圖，比例尺1/3000	1.現行計畫圖於67年公告，計畫區內地形地物已隨都市發展有所變遷，現況與計畫圖已明顯不符，為提升計畫圖精度及利於執行管理，爰配合94年測繪地形圖及98年測繪地形圖，予以重製計畫圖。 2.都市計畫圖重製後為數值圖，公告比例尺維持1/3,000，俾利保存及翻閱。	原計畫圖於新計畫圖依法實施之同時

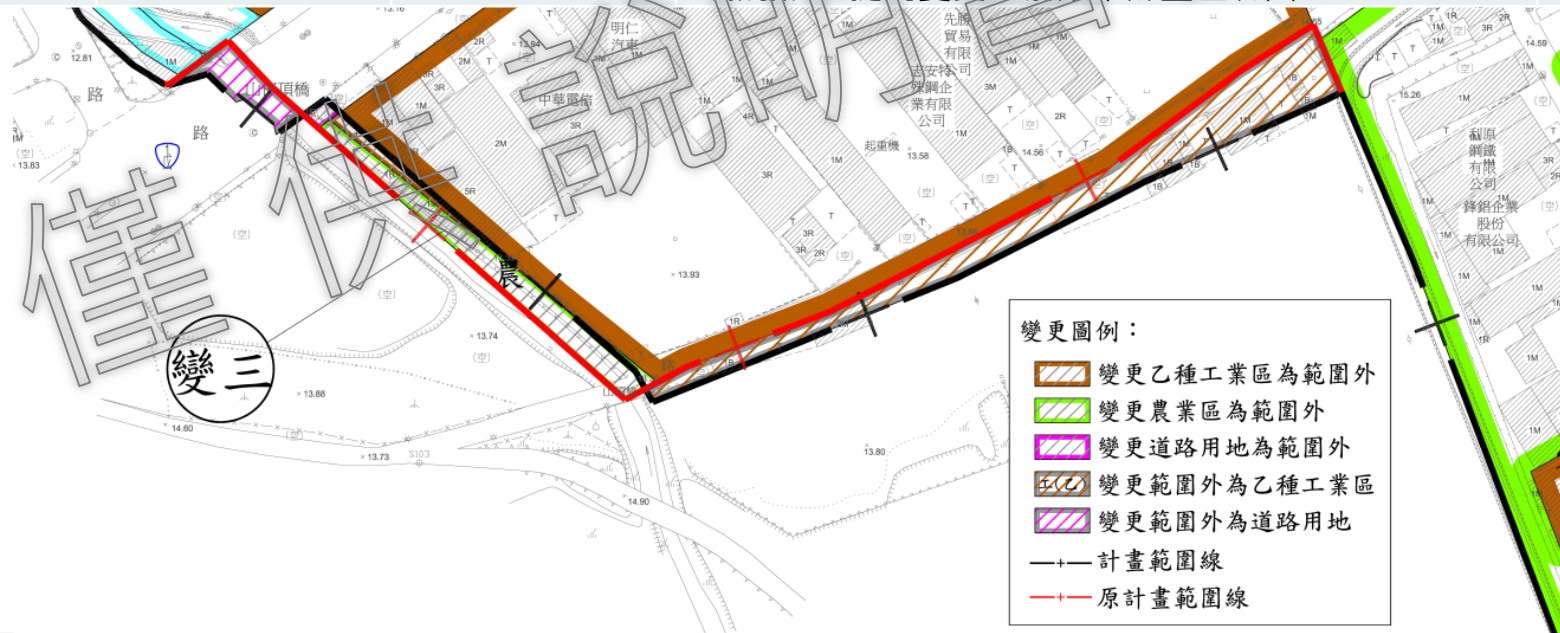
# 變二案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	計畫面積	計畫總面積 (5982.2645)	計畫總面積 (5947.5604)	配合都市計畫圖重製，各土地使用分區重新丈量面積。	
		土地使用分區面積 (5089.8576)	土地使用分區面積 (5021.6560)		
		公共設施用地面積 (893.4069)	公共設施用地面積 (925.9044)		



# 變三案(大寮區)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
三	工(乙) 一-五 西側南 及側畫 界	道路用地(0.0055) 農業區(0.0974) 乙種工業區(0.0187)	剔除計畫範圍 (0.1216)	1. 依90年9月11日「擬定鳳山都市計畫(鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區)細部計畫配合變更主要計畫案」原意，依大寮區翁公園段4110、4110-2~4110-8、4110-11、及大寮區山子頂段2215-5等地號土地納入都市計畫範圍。依地籍線展繪，納入之土地其使用分區併鄰近分區劃設為工(乙)一-五。 2. 變更範圍地籍(磚子礮段)與鳳山區地籍(埤頂段)毗鄰，依鳳山都市計畫主要以地籍線為都市計畫範圍邊界，故將大寮區磚子礮段4001-18地號納入都市計畫範圍。依地籍線展繪，納入之土地其使用分區併鄰近分區劃設為道路用地。 3. 計畫區內農業區與鳳山都市計畫重疊且地籍屬鳳山區鳳翔段，提列變更，剔除本計畫區範圍。	
		計畫範圍外土地 (0.2929)	道路用地(0.0389) 乙種工業區 (0.2540)		
		計畫範圍外土地 (2.5949)	保護區(2.4690) 道路用地(0.1259)		





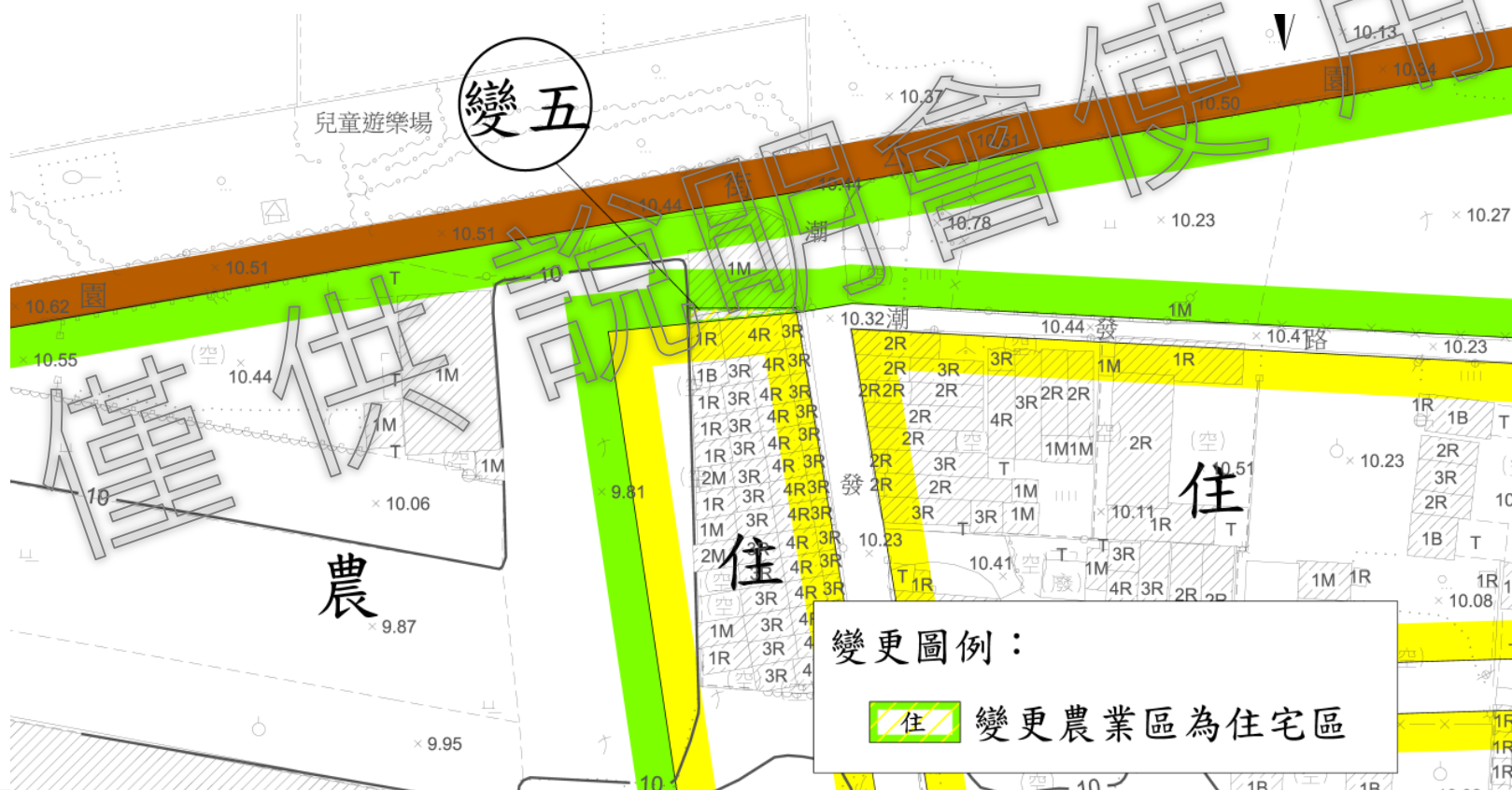
# 變四案(大寮區)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
四	零工二 十八北 側、四- 30M 計 畫道路 上	電路鐵塔 用地 (0.0127)	道路用地(兼供 電路鐵塔使用) (0.0127)	1.查89.1.17「變更大坪頂以東地區(部份農業區為電路鐵塔用地)案」，變更農業區為電路鐵塔用地，惟查大寮段芎蕉腳小段1688-2、1689-2地號及大寮段芎蕉腳一小段71-2地號為「道路用地」，非「農業區」。 2.大寮段芎蕉腳小段1688-2、1689-2地號於102年業經市府工務局新工處徵收，大寮段芎蕉腳一小段71-2地號為國有財產署管有土地，現況做道路及電路鐵塔使用，與書圖不符，故依樁位展繪並提列變更為「道路用地(兼供電路鐵塔使用)」。	



# 變五-1案(大寮區)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
五 1	公(兒)五-二北側住宅區與農業區交界處	農業區 (0.0026)	住宅區 (0.0026)	查潮寮北段67地號土地，為民國95年地籍重測後未逕為分割；潮寮北段67地號土地於民國81年申請合法建物。	為維護民眾合法權益，依地籍線展繪，提列變更為住宅區，並免予負擔變更回饋。







# 訂一案(大寮區)

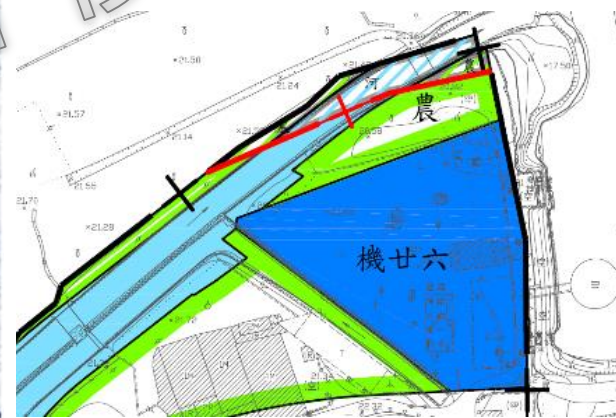
編號	位置	訂正內容		訂正理由	備註
		原計畫	新計畫		
訂一	機廿六北側計畫範圍界	大坪頂以東地區都市計畫圖計畫範圍	大坪頂以東地區都市計畫圖計畫範圍 農業區 (0.0346) 河道用地 (0.0589)	1. 查67.06.27「大坪頂以東地區都市計畫」，計畫範圍北自大寮鄉與大樹鄉及烏松鄉之鄉界線。 2. 地段義堂段屬大寮區地籍，依規劃原意將部分義堂段1、2地號訂正為計畫範圍內農業區及河道用地等。	書圖不符。



78.11.27變更大坪頂以東地區都市計畫(第一次通盤檢討)案



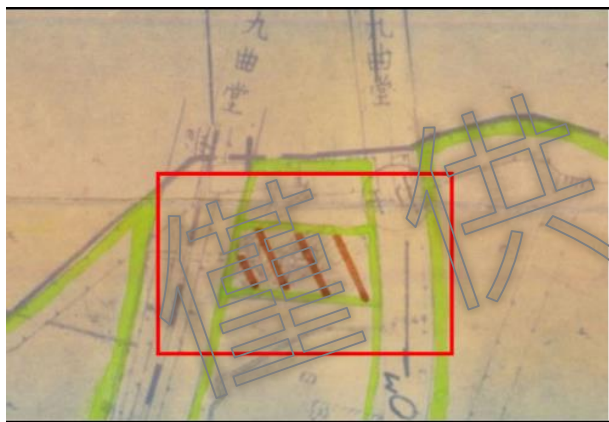
108.11.6變更大坪頂以東地區都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案



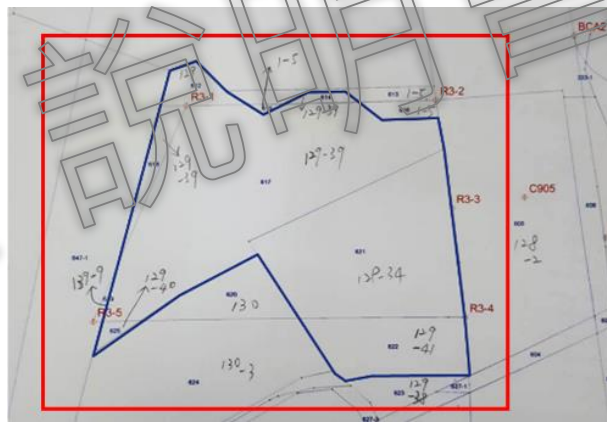
本次重製專案通盤檢討

# 訂二案(大寮區)

編號	位置	訂正內容		訂正理由	備註
		原計畫	新計畫		
訂二	零工三	民國74年指定大寮區磚子磘段129地號(1,382m <sup>2</sup> )，都市計畫圖標示區位為西側毗鄰鐵路用地、東側毗鄰道路用地	地籍重測後義堂段612、614、617、618、621、622及625等地號(1,387.54m <sup>2</sup> )	1. 經查土地登記資料，民國35年7月30日，磚子磘129地號，面積1,382m <sup>2</sup> ，民國64年11月17日磚子磘129地號分割出129-34地號。 2. 經查62年12月工業用地證明書，需地總面積1,382m <sup>2</sup> ；民國79年12月31日工廠登記核准設立廠地總面積1,382m <sup>2</sup> 。 3. 依規劃原意，以核發工業用地證明書面積1,382m <sup>2</sup> (重測後義堂段612、614、617、618、621、622及625等7筆地號)為零工三範圍。	書圖不符。
		農業區(0.0136)	零星工業區(0.0136)		



74.5.13變更大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區為零星工業區)案



35.7.30磚子磘129地號(重測前後地籍標示)

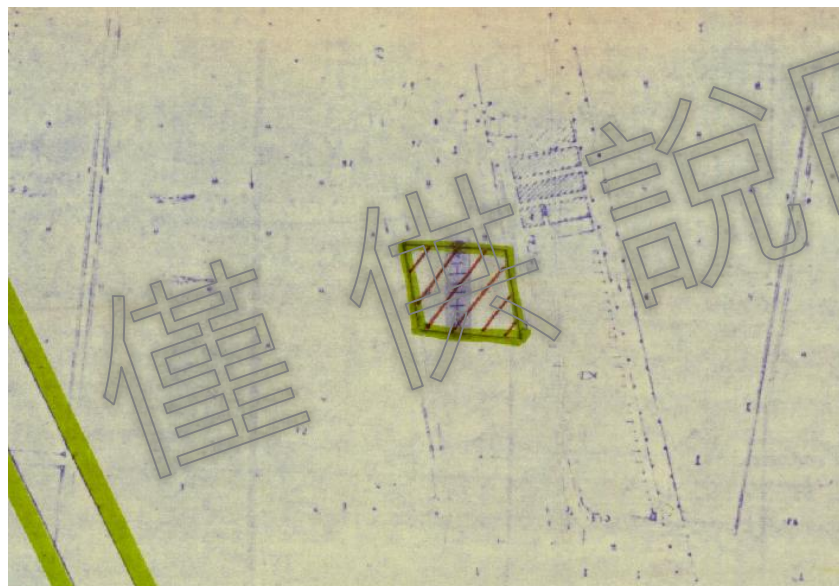


本次重製專案通盤檢討



# 訂五案(大寮區)

編號	位置	訂正內容		訂正理由	備註
		原計畫	新計畫		
訂五	零工二十八	原計畫書記載「零工二十八」指定磚子碇段2890、2890-1地號變更	「零工二十八」範圍為大寮段芎蕉腳小段1794、1795、1796地號	1. 考量地籍資料、使用現況及規劃意旨，辦理計畫書訂正，零工二十八範圍土地為：大寮段芎蕉腳小段1794、1795、1796地號。 2. 民國85年10月1日公告發布實施「變更大坪頂以東地區都市計畫(第二次通盤檢討)案」，惟其當時變更範圍誤植林園區磚子碇段2890、2890-1地號，該地號為零工二十七，非零工二十八。	書圖不符。



85.10.1變更大坪頂以東地區都市計畫(第二次通盤檢討)案

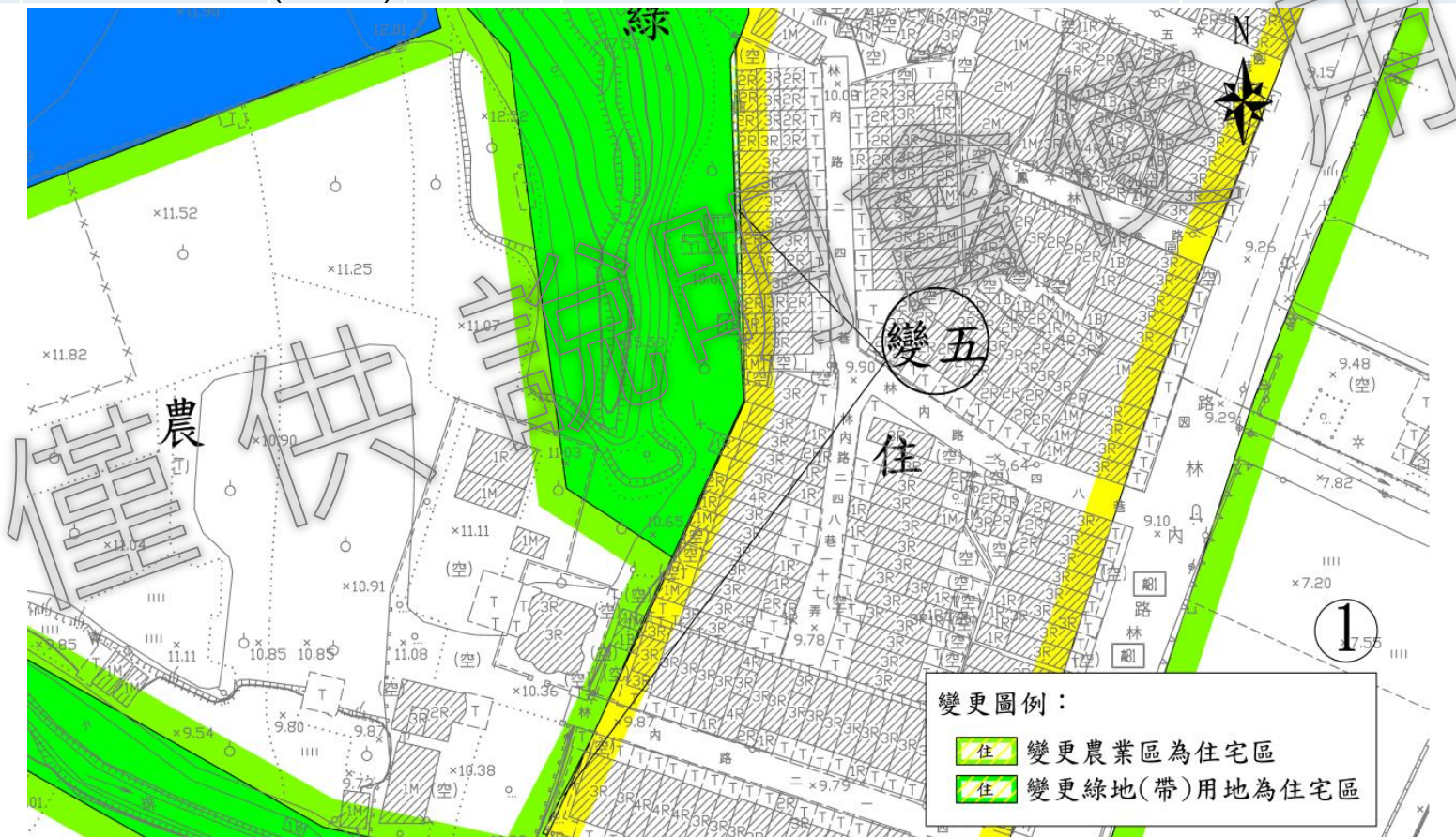


本次重製專案通盤檢討



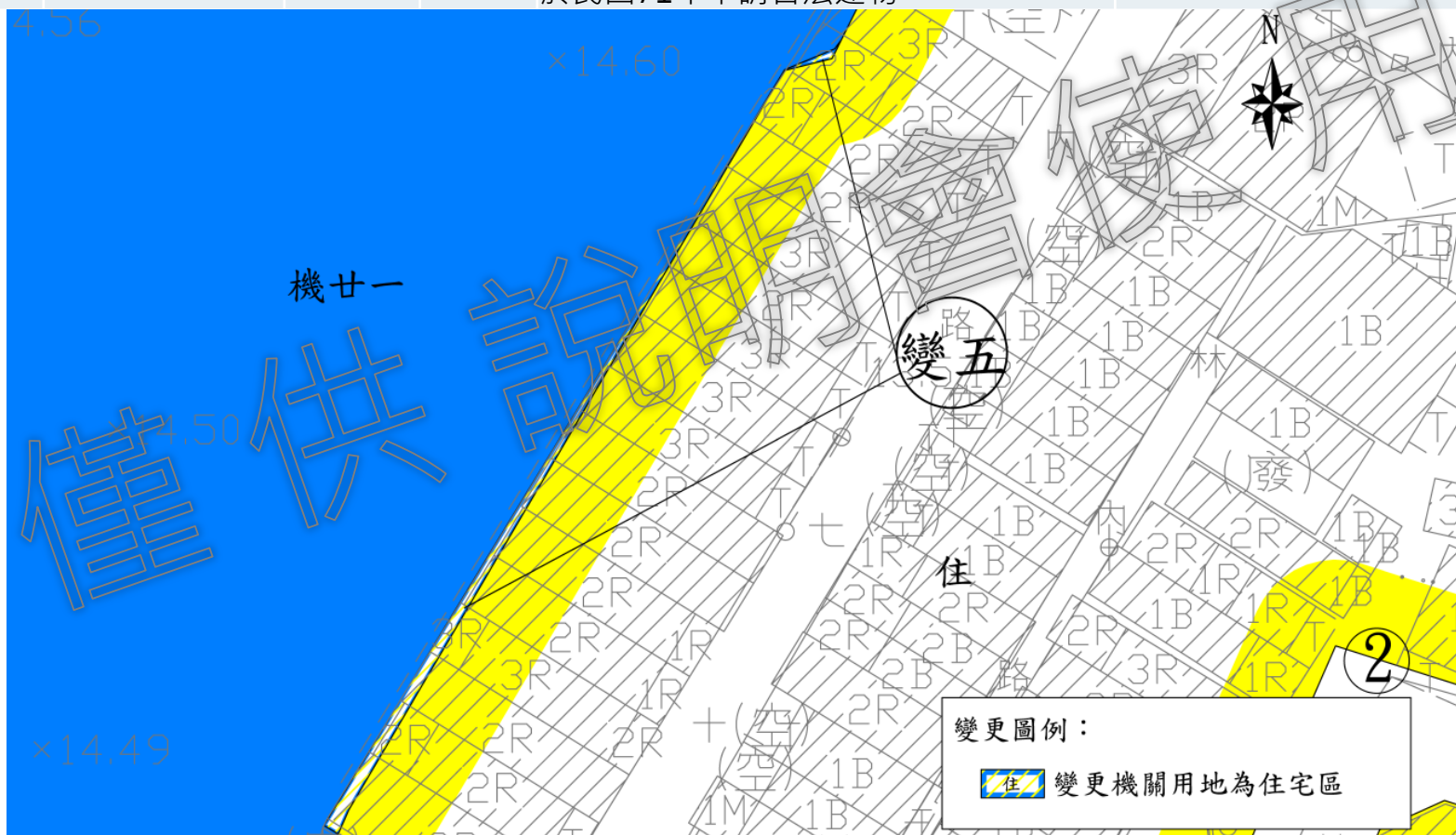
# 變五-2案(林園區)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
五 2	工(甲)四-七南側(綠地、農業區與住宅區交界處)	農業區(0.0021) 綠地用地(0.0081)	住宅區(0.0102)	查福德段52~66、68~81、132、134地號等31筆土地，為民國100年地籍重測後逕為分割；福德段52地號等31筆土地於民國78、79年申請合法建物。	為維護民眾合法權益，依地籍線展繪，提列變更為住宅區，並免予負擔變更回饋



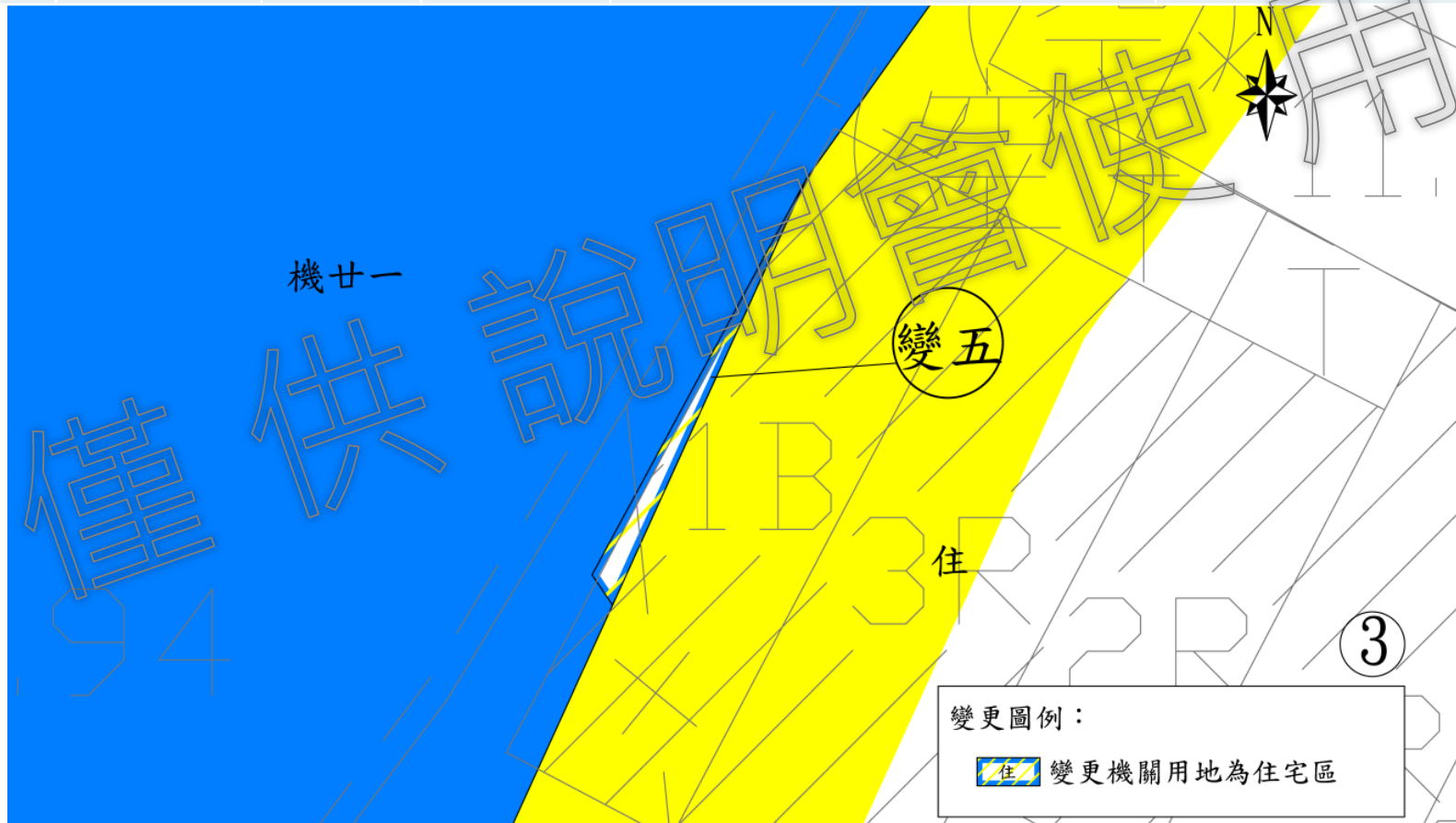
# 變五-3案(林園區)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
五 3	機廿一南側(機廿一與住宅區交界處)	機關用地(0.0031)	住宅區(0.0031)	查福德段1146~1149、1151~1163地號等17筆土地，為民國100年地籍重測後逕為分割；福德段1146地號等17筆土地於民國71年申請合法建物。	為維護民眾合法權益，依地籍線展繪，提列變更為住宅區，並免予負擔變更回饋。



# 變五-4案(林園區)

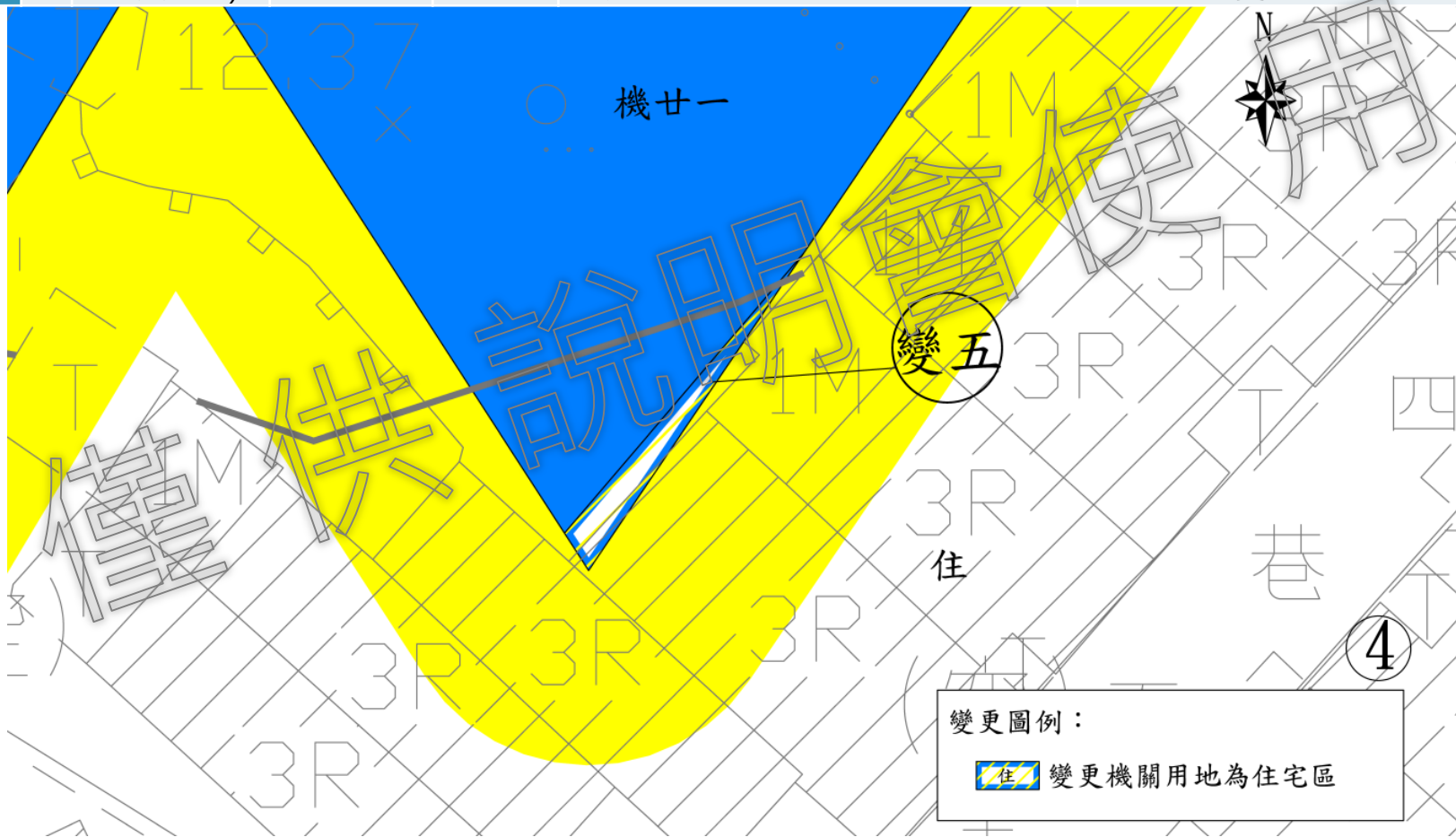
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
五 4	文小七北側(機廿二與住宅區交界處)	機關用地 (0.0003)	住宅區 (0.0003)	查中厝段1089地號土地，為民國100年地籍重測後逕為分割；中厝段1089地號土地於民國68年申請合法建物。	為維護民眾合法權益，依地籍線展繪，提列變更為住宅區，並免予負擔變更回饋。





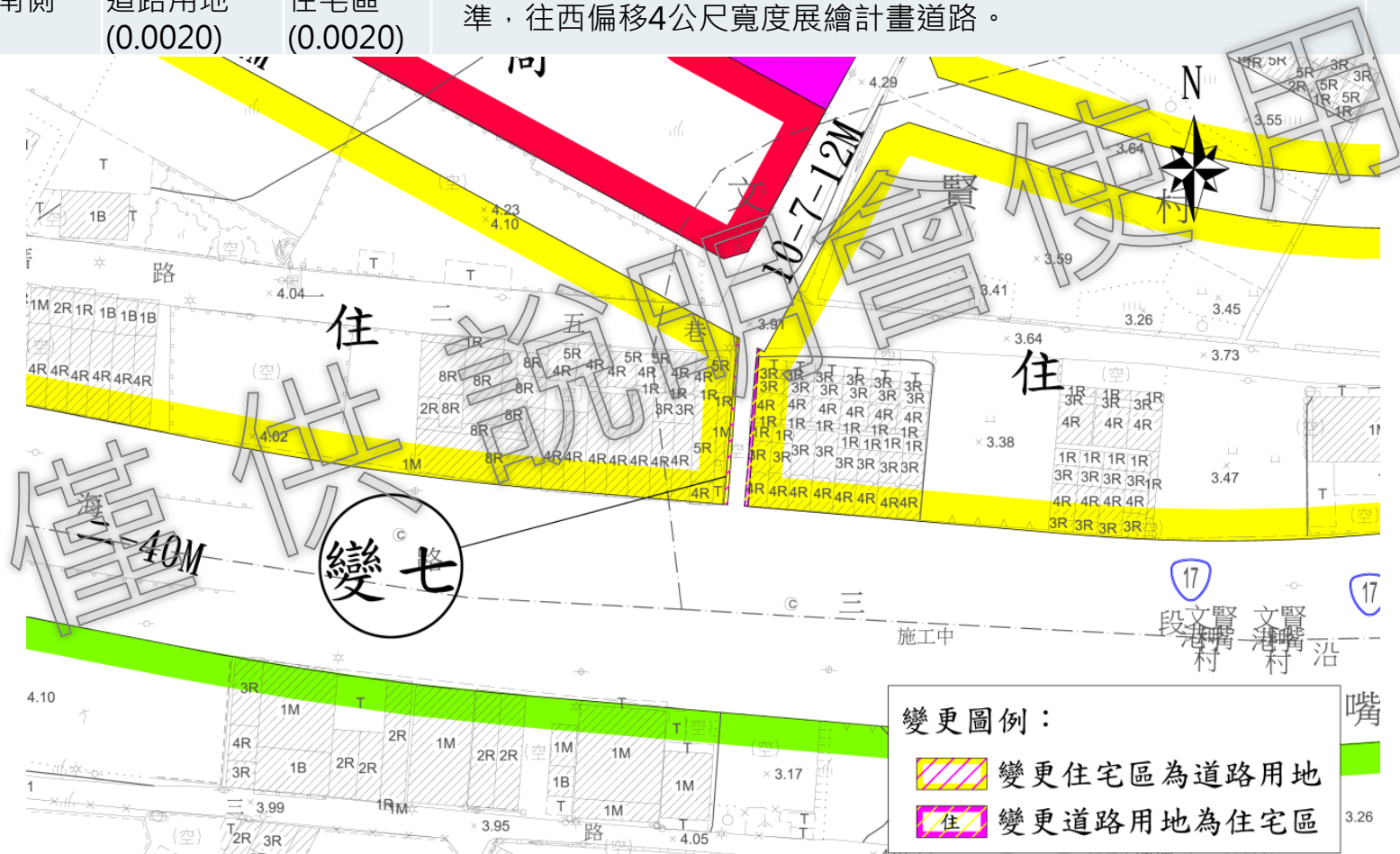
# 變五-5案(林園區)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
五 5	文小七西南側 (機廿二與住宅區 交界處)	機關用地 (0.0007)	住宅區 (0.0007)	查中厝段1192地號土地，為民國100年地籍重測後逕為分割；中厝段1192地號土地於民國81年申請合法建物。	為維護民眾合法權益，依地籍線展繪，提列變更為住宅區，並免予負擔變更回饋。



# 變七案(林園區)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
七	廣停一 南側	住宅區 (0.0020) 道路用地 (0.0020)	道路用地 (0.0020) 住宅區 (0.0020)	1.查林子邊段1847-7、1847-8地號上現況建物為合法建物。 2.依都計樁位線展繪，並依林子邊段1847-1地號之右側地籍線為準，往西偏移4公尺寬度展繪計畫道路。	



# 變八案(林園區)

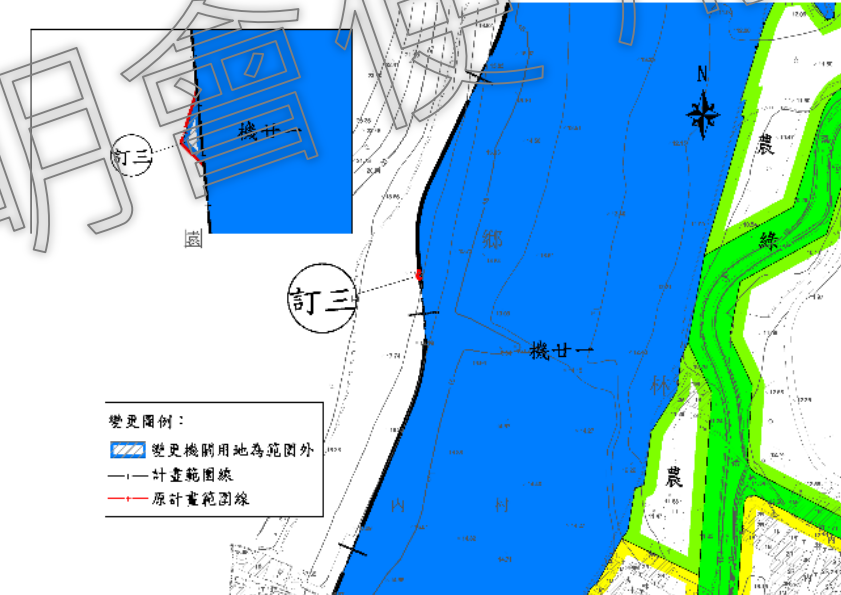
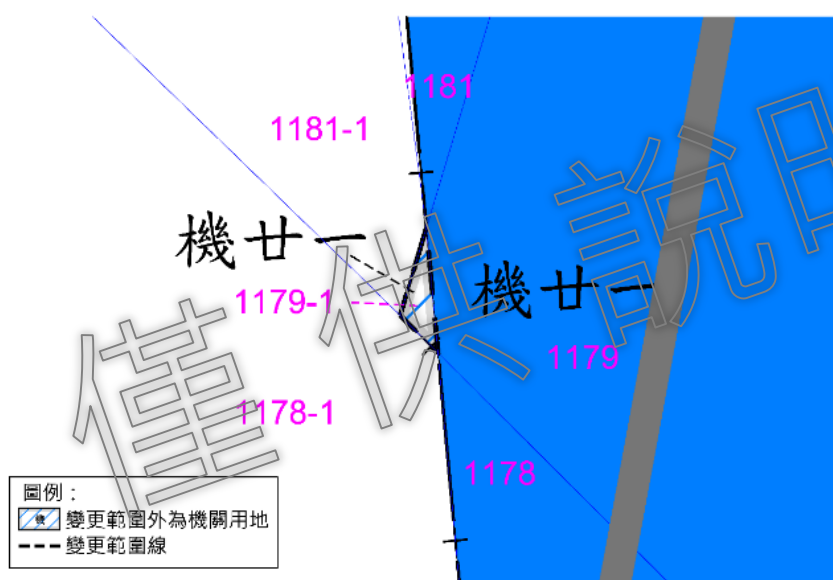
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
八	保護區 (2.8944) 道路用地 (0.1396)	剔除計畫範圍 (3.0340)		1.查民國67年都市計畫之規劃原意為：本計畫區東起於高屏溪，西與鳳山、大寮都市計畫區、大坪頂特定區、臨海工業區及小港鄉大林蒲地區都市計畫區毗鄰...。另原高雄市主要計畫於109年辦理第三次通盤檢討，調整計畫範圍界，依85年南部區域計畫及102年全國區域計畫規定，原高雄市行政區全部皆屬都市計畫區，先予敘明。 2.依前述兩處都市計畫規劃原意，本計畫區與大坪頂特定區、原高雄市主要計畫等毗鄰，本計畫區內屬小港區將回歸至原高雄市主要計畫範圍，並參考林園區地籍線擴大計畫範圍，納入之土地其使用分區併鄰近分區劃設為保護區及道路用地等。	
	計畫區西南側保護區計畫邊界	保護區 (2.4690) 道路用地 (0.1259)	計畫範圍外土地 (2.5949)		





# 訂三案(林園區)

編號	位置	訂正內容		訂正理由	備註
		原計畫	新計畫		
訂三	機廿一西側	大坪頂以東地區都市計畫圖機廿一用地(林園區福德段1179-1地號)	大坪頂特定區計畫範圍之道路用地。	1.查林園區福德段1179-1地號於108.11.06「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」變29案，變更原計畫範圍外0.09m <sup>2</sup> 為機廿一。 2.查林園區福德段1179-1地號為大坪頂特定區計畫範圍內之道路用地。 3.剔除林園區福德段1179-1地號。	書圖不符。
		機關用地(0.09m <sup>2</sup> )	剔除計畫範圍(0.09m <sup>2</sup> )		

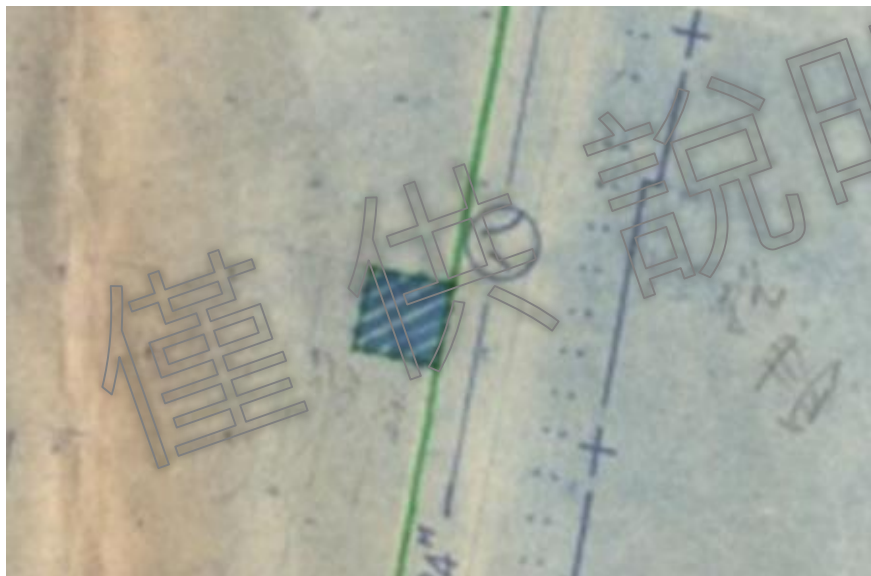


108.11.06「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」變29案

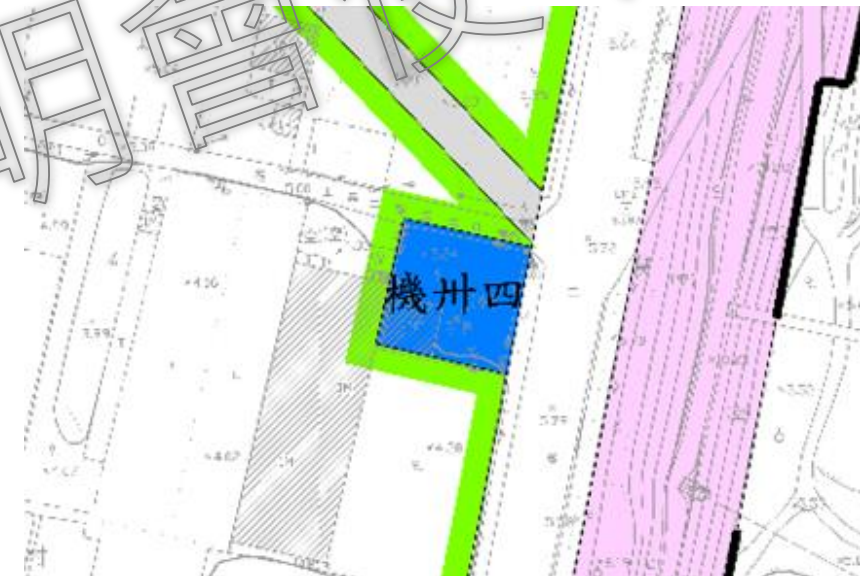
本次重製專案通盤檢討

# 訂四案(林園區)

編號	位置	訂正內容		訂正理由	備註
		原計畫	新計畫		
訂四	機卅四	原計畫書記載「機卅四」機關用地範圍為潭頭段 2075、2076、2076 地號	「機卅四」機關用地範圍為潭頭段 2075(部分)、2076-1、2077-1 地號	1. 考量地籍資料、使用現況及規劃意旨，機關用地範圍東至計畫道路境界線(8-24M)，且涵蓋地號2076-1、2077-1及地號2075之北側局部土地。 2. 民國73年12月21日公告發布實施「變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為機關用地)案」，惟其當時變更範圍誤植林園區潭頭段2075至2077等3筆土地，地號2076、2077應以農業區執行，地號2075分屬農業區及機關用地。	



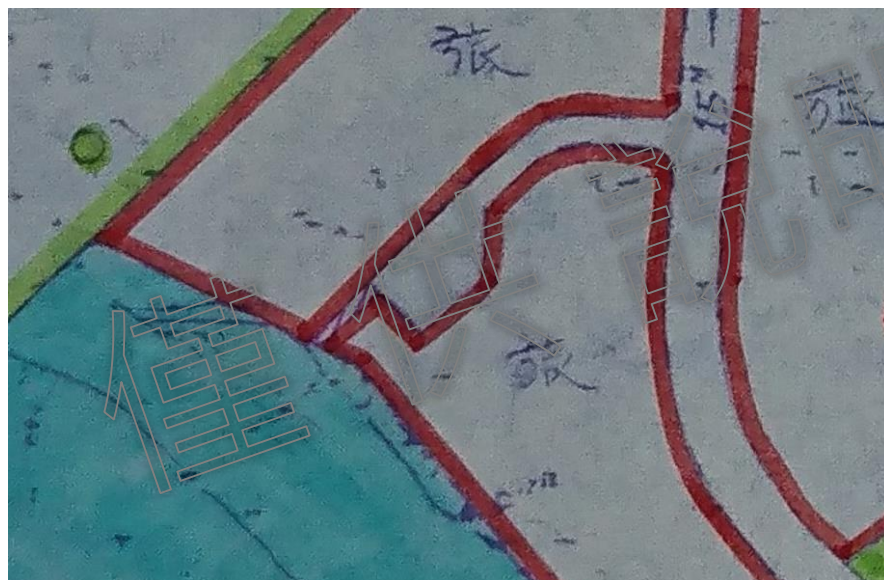
73.12.21變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(部份農業區為機關用地)案



本次重製專案通盤檢討

# 訂六案(林園區)

編號	位置	訂正內容		訂正理由	備註
		原計畫	新計畫		
訂六	旅館區南側	「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」計畫圖繪製為道路用地	人行步用地	1.查103年7月4日由楊○○等20人陳情將旅館區變更為住宅區，後經105年12月30日第59次高雄市都市計畫委員會審議通過變更旅館區及其夾雜之道路用地及人行步道用地為住宅區，並以市地重劃方式開發。 2.次查107年4月12日函轉裕豐貨櫃企業有限公司逕向內政部陳情符。意見，原陳情人(楊○○等20人)已於106年6月完成土地產權移轉至該公司所有，該公司其維持原計畫所劃設之旅館區等分區用地，後於內政部第930次都市計畫委員會決議維持原計畫。	書圖不符



108.11.06 「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」再2案



本次重製專案通盤檢討







# 公民或團體提出意見方式

## ■ 公開展覽期間任何公民或團體如有意見

- 請依參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址。
- 向本府都市發展局提出，俾供辦理重製檢討時納入參考。
- 未能參加座談會者，歡迎會後至高雄市政府都市發展局網站<http://urban-web.kcg.gov.tw>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→「公告公開展覽」→點選本計畫案名。

## ■ 郵寄受理單位

- 高雄市政府都市發展局
- 地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓
- 總機：07-336-8333轉2697

「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體意見書	
主旨	
理由	
略圖 及補充事項	

年 月 日

陳情人：

地址：

電話：





高雄市政府都市發展局

僅供說明會使用

簡報結束。敬請指教

本內容為公展草案，限供公展說明會使用，不得做為商業或非經本府同意之用途，發布實施內容以各級都委會審決為準