

變更高雄市茄苳主要計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)
(第一階段)案
計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國 111 年 11 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表				
項	目 說			明
都市計畫名稱	變更高雄市茄苳主要計畫(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	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款			
變更都市計畫機關	高雄市政府			
本案公開展覽之起迄日期	檢討前公告徵求意見	依高雄市政府民國 105 年 12 月 28 日高市府都發規字第 10534927101 號函公告，自民國 105 年 12 月 29 日起至民國 106 年 2 月 2 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 105 年 12 月 29 日聯合報及台灣導報周知。		
	公開展覽	依高雄市政府民國 107 年 11 月 26 日高市府都發規字第 10734337201 號函公告，自民國 107 年 11 月 27 日起至民國 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 日聯合報及中華日報周知。		
	公開說明會	日期	民國 107 年 12 月 19 日上午 10 時	
		地點	高雄市茄苳區公所一樓禮堂	
人民或機關團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表			
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 108 年 7 月 26 日高雄市都市計畫委員會第 76 次會議審議通過 民國 108 年 9 月 06 日高雄市都市計畫委員會第 77 次會議審議通過		
	內政部	民國 110 年 5 月 11 日內政部都市計畫委員會第 990 次會議審議通過		
備 註				

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	2
第三節 計畫位置與範圍	2
第二章 現行計畫概要	3
第一節 都市計畫變更歷程	3
第二節 計畫內容概要	4
第三章 發展現況分析	9
第一節 公共設施現況使用情形	9
第二節 產權與公共設施保留地調查分析	10
第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	13
第四章 發展預測與檢討分析	14
第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估	14
第二節 公共設施用地需求	16
第三節 公共設施檢討原則	18
第五章 實質計畫檢討	23
第一節 公共設施用地檢討分析	23
第二節 實質變更內容	24
第六章 檢討後計畫	30
第一節 檢討後實質計畫	30
第二節 實施進度及經費	34
第七章 後續應辦理事項	35
附件一：高雄市都市計畫委員會 108 年 7 月 26 日第 76 次會議 紀錄	附一-1
附件二：高雄市都市計畫委員會 108 年 9 月 06 日第 77 次會議 紀錄	附二-1
附件三：高雄市政府局教育局高市教秘字第 10936857800 號函	附三-1
附件四：內政部都市計畫委員會 110 年 5 月 11 日第 990 次會議 紀錄	附四-1
附件五：人民或團體陳情意見綜理表	附五-1
附件六：協議書	附六-1

圖 目 錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：茄萣主要計畫現行計畫示意圖	6
圖 3-1：茄萣主要計畫公共設施用地取得及權屬分布情形示意圖	12
圖 4-1：茄萣主要計畫人口成長情形趨勢圖	15
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖	19
圖 5-1：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案 變更位置示意圖	26
圖 5-2：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案 第二案變更內容示意圖	27
圖 5-3：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案 第三案變更內容示意圖	27
圖 5-4：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案 第四案變更內容示意圖	28
圖 5-5：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案 第五案變更內容示意圖	28
圖 5-6：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案後續應辦案件 示意圖	35

表 目 錄

表 2-1：茄萣都市計畫辦理歷程一覽表	3
表 2-2：茄萣主要計畫現行計畫土地使用面積表	5
表 2-3：茄萣主要計畫附帶條件彙整表	7
表 3-1：茄萣主要計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表	9
表 3-2：茄萣主要計畫區公共設施保留地統計表	11
表 4-1：茄萣區與本計畫區近 10 年人口統計表	14
表 4-2：茄萣主要計畫區人口推估分析表	15
表 5-1：公共設施用地檢討分析表	23
表 5-3：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案 變更面積增減統計表	29
表 6-1：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案 公共設施用地增減情形一覽表	31
表 6-2：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案 變更後土地使用計畫面積表	32
表 6-3：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案 變更後公共設施明細表	33
表 6-4：實施進度及經費表	34
表 7-1：後續應辦案件綜理表	35

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

自 53 年都市計畫法第一次修訂後，各縣市地區陸續辦理都市計畫擬定與檢討，其中針對公共設施用地，因部分未表明事業及財務計畫，衍生多處公共設施保留地未能依循取得。而 62 年修訂取得年限延長、77 年刪除取得年限之規定，使公共設施無法配合發揮應有之都市服務機能，更影響地主權益。

為解決公共設施保留地問題，本府於 70~80 年間辦理各都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討，除以附帶條件或另行擬定細部計畫方式釋出部分公共設施保留地外，並加入整體開發方式取得範圍內之公共設施用地。此外並於 99 年配合行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」修正以多元化、自償性方式處理，提供土地所有權人稅務優惠、可臨時使用等，或透過容積移轉、公有非公用土地交換等方式作為公共設施保留地的處理補償措施，以協助地方取得公共設施用地。惟 101 年修正土地徵收條例有關公共設施保留地以非毗鄰土地市價補償規定，地方政府仍無法整體解決龐大的公共設施保留地問題。

嗣經內政部積極協助本府辦理都市計畫公共設施用地之檢討變更事宜，爰配合行政院 102 年 11 月 11 日院臺建字第 1020065999 號函同意之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及高雄市都計畫委員會 103 年 5 月 15 日第 38 次會議提會報告之「本市公共設施用地檢討變更原則」等原則，推動本次公共設施用地專案通盤檢討。

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

另考量「變更高雄市茄萣主要計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)」與「變更高雄市茄萣細部計畫通盤檢討(第一階段)案」已分別於民國 107 年 12 月 17 日及 108 年 1 月 15 日發布實施，依公共設施拆分原則將本案拆分為主要計畫及細部計畫。

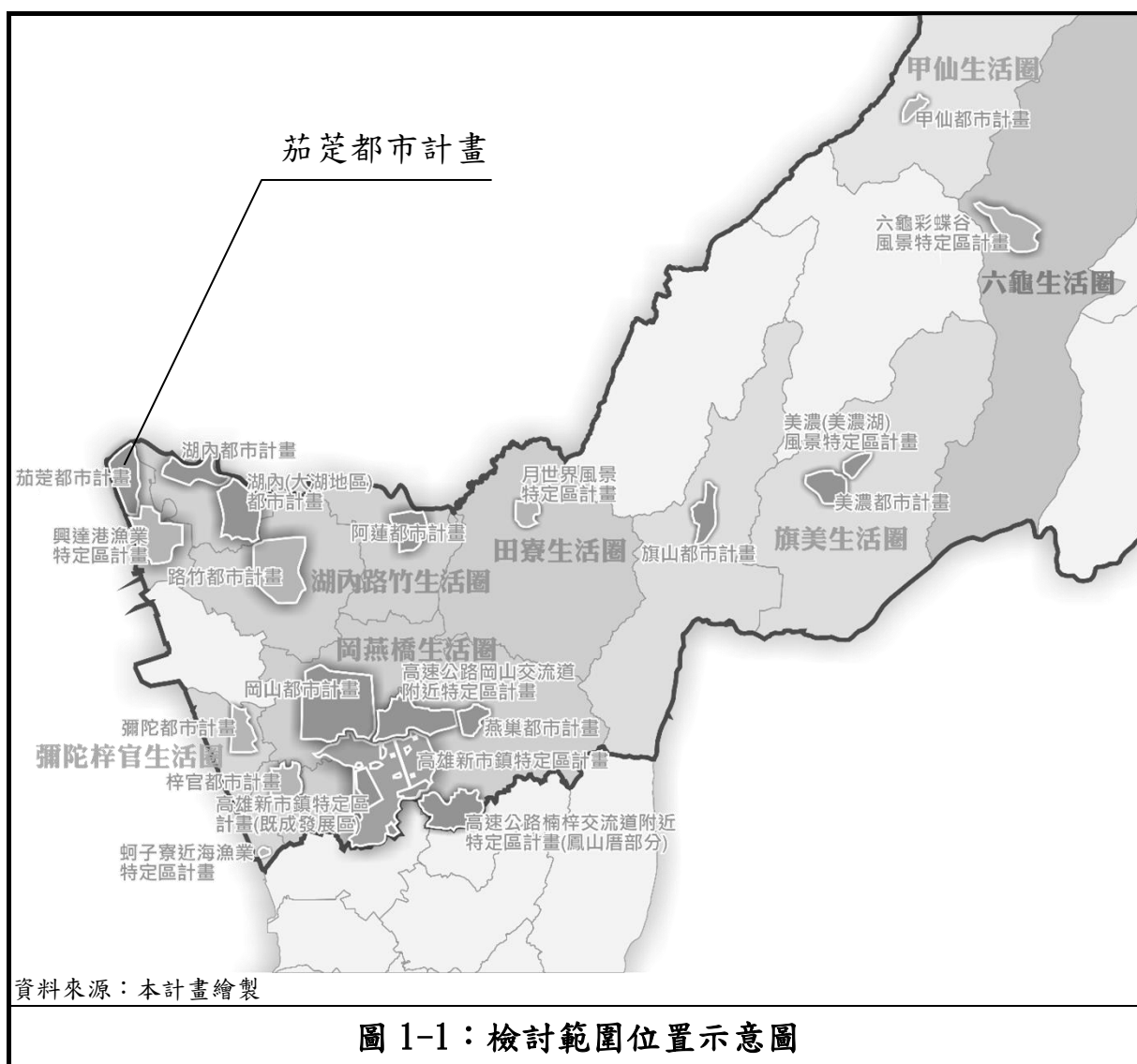
本案業經內政部都市計畫委員會第 990 次會議審議通過 7 案，其中 2 案需與土地所有權人簽訂協議書，已完成簽訂 1 案。為保障民眾權益，爰依該會議決議三「本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。」(詳如附件四所示)，以分階段核定方式辦理。本案係屬第一階段辦理部分，共計 6 案。其餘尚未簽訂完成 1 案納入後續應辦理事項，詳第七章。

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

計畫區位於高雄市茄萣區，計畫範圍東至湖內區界，南至竹滬鹽灘之排水溝，西臨台灣海峽，北以二仁溪為界，計畫面積 454.56 公頃。其位置詳圖 1-1 所示。



第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

茄萣都市計畫於民國 66 年 4 月 28 日公告實施，其後曾辦理四次通盤檢討作業，分別於 76 年 1 月 10 日、85 年 6 月 24 日、95 年 3 月 6 日及 107 年 12 月 17 日發布實施。並於第四次通盤檢討時拆分為主要計畫及細部計畫，另細部計畫於 108 年 1 月 15 日發布實施。

另配合開闢西部濱海公路台十七線、興闢市場與停車場、維護海防安全之機關用地需求以及外環道路開闢需求，曾辦理四次個案變更，分別於 77 年 5 月 28 日、82 年 5 月 8 日、89 年 3 月 10 日及 108 年 10 月 17 日發布實施。本計畫區辦理歷程詳表 2-1 所示。

表 2-1：茄萣都市計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
1	茄萣都市計畫	府建都字第 27979 號	66 年 4 月 28 日
2	茄萣都市計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字第 144619 號	76 年 1 月 10 日
3	變更茄萣都市計畫(部分保護區為道路用地)案	府建都字第 59664 號	77 年 5 月 28 日
4	變更茄萣都市計畫(部分水溝為停車場、市場、道路)案	府建都字第 066683 號	82 年 5 月 8 日
5	變更茄萣都市計畫(第二次通盤檢討)案	府建都字第 59906 號	85 年 6 月 24 日
6	變更茄萣都市計畫(部分濱海遊憩區、港埠用地為機關用地)案	府建都字第 37098 號	89 年 3 月 10 日
7	變更茄萣都市計畫(第三次通盤檢討)案	府建都字第 0950039202 號	95 年 3 月 6 日
8	變更高雄市茄萣主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	高市府都發規字第 10707064400 號	107 年 12 月 17 日
9	變更高雄市茄萣細部計畫通盤檢討(第一階段)案	高市府都發規字第 10830090500 號	108 年 1 月 15 日
10	變更茄萣都市計畫(配合高雄市湖內-茄萣外環道開闢工程)案	高市府都發規字第 10834196200 號	108 年 10 月 17 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：108 年 12 月。

第二節 計畫內容概要

現行計畫說明如下：

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口為 30,000 人。

三、土地使用計畫

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模劃設住宅區與商業區，為引進低污染產業劃設乙種工業區，本計畫區為沿靠海岸地區，產業之一為養殖漁業和部分農產，為防止都市零散發展，都市發展用地外圍劃設農業區、鹽田區、保護區，亦為促進觀光事業發展，劃設濱海遊憩區。依本計畫區發展需要劃設宗教專用區、電信專用區、加油站專用區、文教區。各土地使用計畫使用分區列表及位置詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

四、公共設施用地

本計畫區劃設機關用地、國小用地、國中用地、高中用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、綠(帶)地、港埠用地、水溝用地、墳墓用地等公共設施用地。機關用地部份主要為配合地區中心及鄰里中心公共建築劃設機關用地。各公共設施用地列表及位置詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

表 2-2：茄萣主要計畫現行計畫土地使用面積表

項目		現行主要計畫 面積(公頃)	估計畫面積比例 (1)(%)	佔都市發展用地 比例(2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	137.62	30.28	42.46
	商業區	16.26	3.58	5.02
	乙種工業區	17.25	3.79	5.32
	宗教專用區	0.25	0.05	0.08
	電信專用區	0.19	0.04	0.06
	加油站專用區	0.09	0.02	0.03
	濱海遊憩區	17.62	3.88	5.44
	文教區	6.49	1.43	2.00
	鹽田區	29.30	6.45	-
	保護區	5.88	1.29	-
	農業區	74.21	16.33	-
	河川區	21.08	4.64	-
	海堤專用區	17.35	3.82	-
	小計	343.59	75.59	63.82
公共 設施 用地	機關用地	1.33	0.29	0.43
	國小用地	10.63	2.34	3.47
	國中用地	7.78	1.71	2.54
	高中用地	3.23	0.71	1.05
	公園用地	10.50	2.31	3.42
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.07	0.46	0.67
	體育場用地	4.10	0.90	1.34
	綠(帶)地	0.62	0.14	0.20
	港埠用地	5.19	1.14	1.69
	水溝用地	7.46	1.64	2.43
	墳墓用地	8.48	1.87	2.76
	道路用地	49.58	10.91	16.16
	小計	110.97	24.41	36.18
計畫面積合計(1)		454.56	100.00	-
都市發展用地(2)		306.74	-	100.00

註：1. 表內面積為本計畫彙整歷次案件變更後之面積。

2. 合計(2)為都市發展用地面積，不含鹽田區、保護區、農業區、河川區、海堤專用區之面積。

3. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

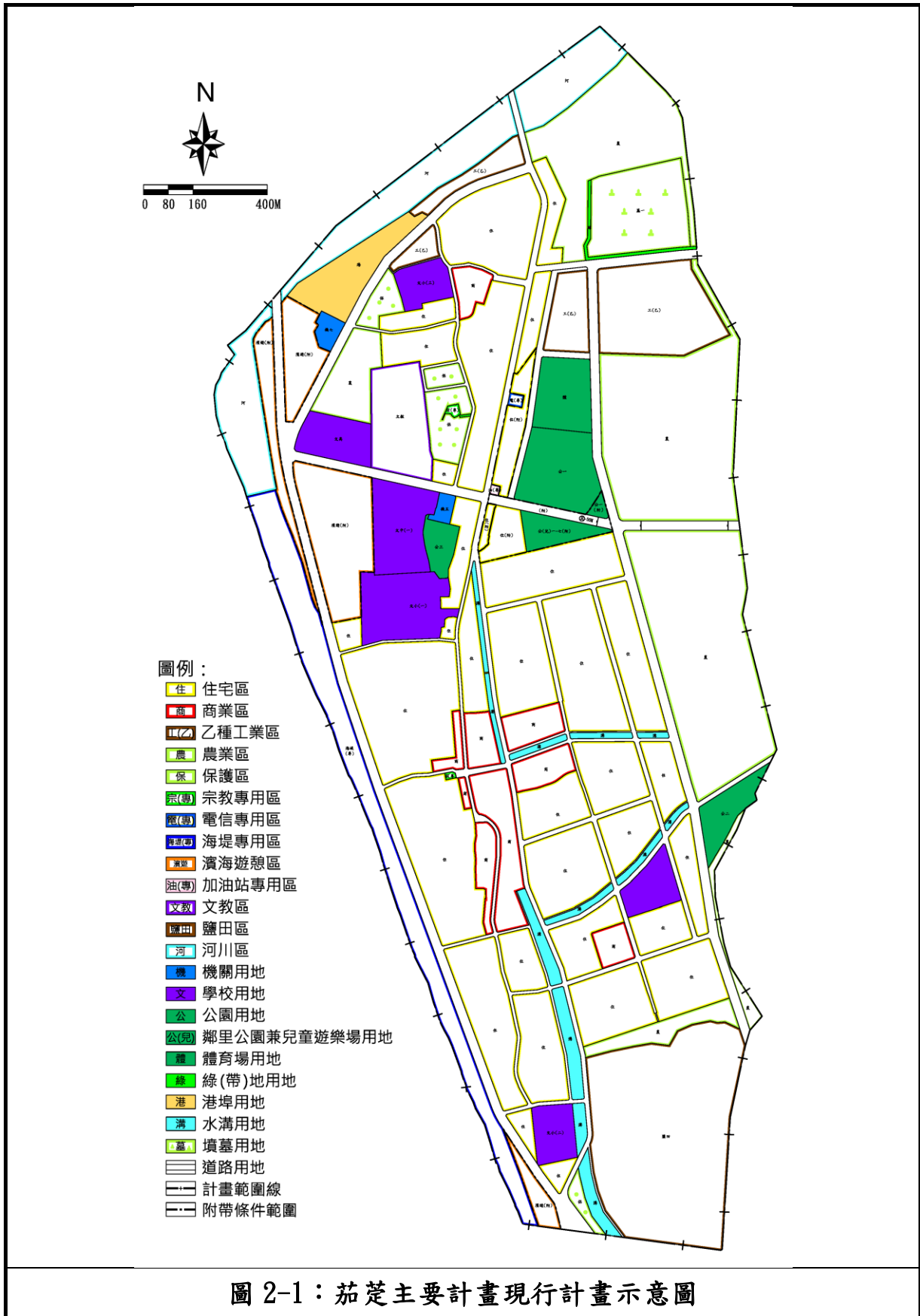


圖 2-1：茄苳主要計畫現行計畫示意圖

資料來源：變更高雄市茄苳主要計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)計畫書、變更高雄市茄苳主要計畫(配合高雄市湖內-茄苳外環道開闢工程)案計畫書。

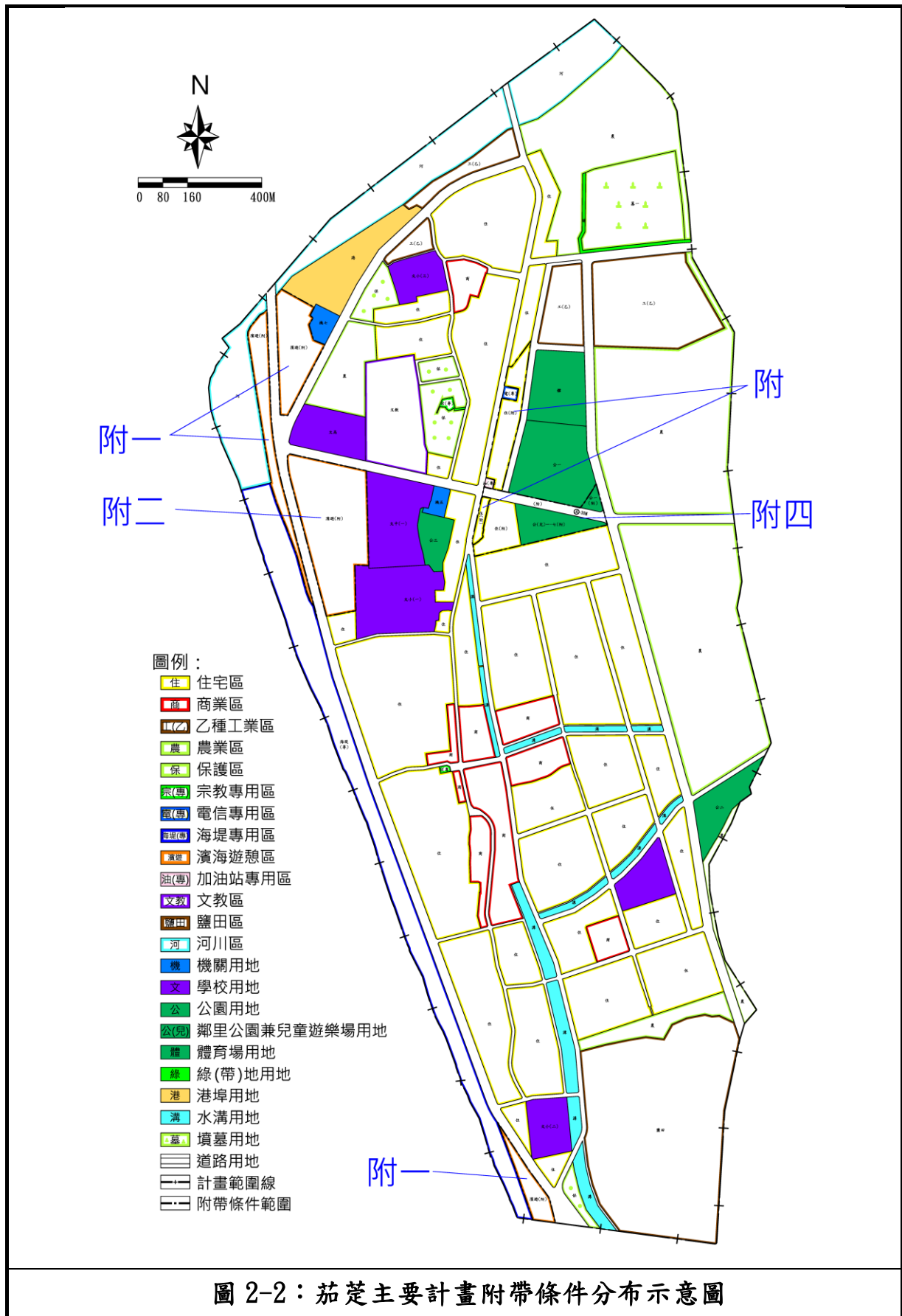
五、現行計畫附帶條件之規定

經查茄荳都市計畫歷次檢討變更案，茄荳主要計畫設定 4 項附帶條件，其內容詳如表 2-3 及圖 2-2 所示。

表 2-3：茄荳主要計畫附帶條件彙整表

編號	變更年期與案件	變更位置	變更內容		附帶條件內容	備註
			原計畫	新計畫		
附 1	民國 85 年第二次通盤檢討第 4 案	文高北側	保護區 (4.46 公頃) 河川區 (0.10 公頃)	濱海 遊憩區 (4.56 公頃)	1. 應另行擬定細部計畫(含整體開發計畫及配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後使得發照建築。 2. 於擬定細部計畫時其所提之整體開發計畫應包括開發主體、土地取得方式、開發時程、經營管理計畫、財務計畫、交通衝擊及環境影響說明等項目。	尚未開發。 1. 原於 85 年第二次通盤檢討第 4、5 案設定「附 1」附帶條件範圍共 30.11 公頃(95 年三通計畫書註明面積)。 2. 後於 107 年第四次通盤檢討第一階段第 4 案調整「附一」範圍內部份濱海遊憩區變更為河川區及海堤專用區。調整後「附一」範圍共 8.41 公頃(配合 107 年四通重製成果量測)。
	民國 85 年第二次通盤檢討第 5 案	濱海公路北側	保護區 (25.55 公頃)	濱海 遊憩區 (25.55 公頃)		
	民國 107 年第四次通盤檢討(第一階段)第 4 案	附 1 整體開發區(濱海路三段(西部濱海公路)二側土地;文高用地北側土地)	濱海遊憩區(附) (23.48 公頃)	河川區 (6.13 公頃) 海堤 專用區 (17.35 公頃)		
附 2	民國 85 年第二次通盤檢討第 6 案	茄荳國中西側	體育場 (3.78 公頃) 公園 (5.30 公頃)	濱海 遊憩區 (9.08 公頃)	1. 應另行擬定細部計畫(含整體開發計畫及配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 於擬定細部計畫時期所提之整體開發計畫應包括開發主體、土地取得方式、開發時程、經營管理計畫、財務計畫、交通衝擊及環境影響說明等項目。	尚未開發。 墓二用地已辦理拆遷。
附 4	民國 107 年第四次通盤檢討(第一階段)第 5-1 案	附 4 整體開發區(福東段土地、茄荳路二段 420 巷南側及北側土地)	附 4 整體開發範圍(19.26 公頃)	附 4 整體開發範圍(5.47 公頃)	附 4 整體開發區範圍調整，將整體開發區範圍縮小至部分公園用地、五號道路及其南側非屬建物密集之住宅區，並解除原以區段徵收辦理之附帶條件規定，以市地重劃方式辦理。	尚未開發。
附	民國 107 年第四次通盤檢討(第一階段)第 5-2 案	附 4 整體開發區(福東段土地、茄荳路二段 420 巷南側及北側土地)	住宅區(附) (3.00 公頃)	住宅區(附) (3.00 公頃)	屬住宅區者改以繳納代金或捐贈公共設施保留地辦理，負擔比例為 40%。	原附 4 整體開發區內屬建物密集之住宅區，改以繳納代金或捐贈公共設施保留地辦理。

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫彙整。

第三章 發展現況分析

第一節 公共設施現況使用情形

一、使用現況及建築情形

茄萣主要計畫區內公共設施用地多為空地、漁塭及住宅使用，機五、機七、體育場用地、文小一、文小二、港埠用地無申請多目標使用及申請臨時建築使用。

二、開闢情形及調查分析

本計畫區共劃設 17 處公共設施用地，其中機五、機七及文小三 3 處已取得且已開闢，文中二、公二等 2 處未取得且未開闢，其餘皆為部分取得，開闢情形僅文中二、文高、公二、公(兒)一-七未開闢之外，其餘皆已開闢或部分開闢。有關計畫區各項公共設施現況開闢及取得情形如表 3-1 所示。

表 3-1：茄萣主要計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施用地 編號	計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得面積(公頃)及情形			開闢情形	
				已取得 面積	未取得 面積	取得情形		
機關用地	機五	0.54	無	茄萣區公所、水池使用	0.54	0	已取得	已開闢
	機七	0.79	無	海岸巡防總局南部地區 巡防局(海巡署第 52 岸 大隊)	0.79	0	已取得	已開闢
國小用地	文小 (一)	5.96	無	茄萣國小	5.89	0.07	部分取得	已開闢
	文小 (二)	2.43	無	成功國小、漁塭使用、 邱錠先生紀念圖書館	2.34	0.09	部分取得	已開闢
	文小 (三)	2.24	無	砂崙國小、砂崙國小幼 稚園	2.24	0	已取得	已開闢
國中用地	文中 (一)	5.27	無	茄萣國中、茄萣鄉立圖 書館	5.07	0.2	部分取得	已開闢
	文中 (二)	2.51	無	漁塭使用	0	2.51	未取得	未開闢
高中用地	文高	3.23	無	工廠使用、水月寺寺廟 、空地、漁塭使用	0.06	3.17	部分取得	未開闢
公園用地	公一	5.94	無	運動公園	5.94	0	已取得	已開闢
	公一 (附 四)	0.33	(附四) 附 4 整體開發區 範圍調整，將整 體開發區範圍縮 小至部分公園用 地、五號道路及 其南側非屬建物 密集之住宅區， 並解除原以區段 徵收辦理之附帶 條件規定，以市 地重劃方式辦理	空地、漁塭使用	0	0.33	未取得	未開闢

公共設施用地 編號	計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得面積(公頃)及情形			開闢情形	
				已取得 面積	未取得 面積	取得情形		
		。						
	公二	2.65	無	漁塭使用	0	2.65	未取得	未開闢
	公三	1.58	無	媽祖婆山公園	1.55	0.03	部分取得	已開闢
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公 (兒) 一 七	2.07	(附四) 附 4 整體開發區 範圍調整，將整 體開發區範圍縮 小至部分公園用 地、五號道路及 其南側非屬建物 密集之住宅區， 並解除原以區段 徵收辦理之附帶 條件規定，以市 地重劃方式辦理 。	空地、漁塭使用	0.09	1.98	部分取得	未開闢
體育場用 地	體	4.1	無	茄苳運動公園	3.88	0.22	部分取得	已開闢
綠(帶)地 用地	綠 (帶) 地	0.62	無	綠帶使用、空地	0.56	0.06	部分取得	部分開闢
港埠用地	港	5.19	無	白砂崙漁港、避風港、 工廠使用、魚塭使用	4.98	0.21	部分取得	部分開闢
水溝用地	水溝	7.46	無	水溝使用、道路使用、 崎漏大排	2.92	4.54	部分取得	已開闢
墳墓用地	墓	8.48	無	茄苳區第一公墓	8.46	0.02	部分取得	已開闢
道路用地	道	49.58	無	—	22.17	27.41	部分取得	部分開闢
總計		110.97	—	—	67.47	43.50	—	—

資料來源：本計畫彙整。

第二節 產權與公共設施保留地調查分析

一、產權調查分析

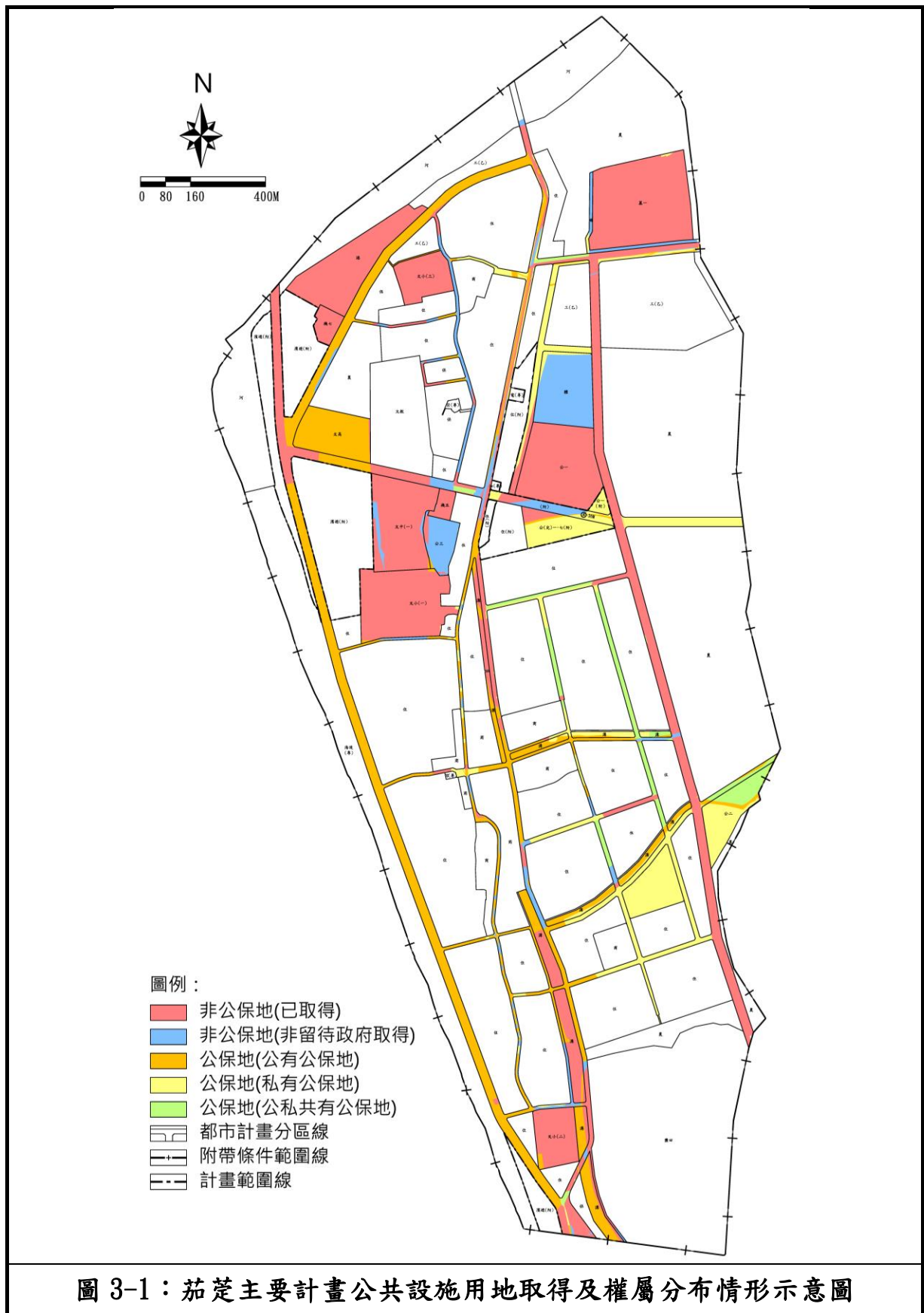
本計畫區內公共設施劃設面積 110.97 公頃，其中已取得面積約 67.47 頃，有關公共設施之取得及公保地分布情形詳見圖 3-1。

二、公共設施保留地清查

茄苳都市計畫區內公共設施已取得面積約 67.47 公頃，非留待政府取得面積 0.0033 公頃。公共設施保留地則有約 43.50 公頃之公共設施保留地尚未取得，其中私有公保地約 18.20 公頃尚未取得，公有公保地則有約 25.30 公頃，有關公共設施保留地統計表詳見表 3-2。

表 3-2：茄萣主要計畫區公共設施保留地統計表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	非公保地(公頃)			公保地(公頃)		
				已取得面積	非留待政府取得面積	小計	公有公保地	私有公保地	公保地小計
機關用地	機五	0.54	無	0.54	0	0.54	0	0	0
	機七	0.79	無	0.79	0	0.79	0	0	0
國小用地	文小(一)	5.96	無	5.89	0	5.89	0.05	0.02	0.07
	文小(二)	2.43	無	2.34	0	2.34	0.09	0	0.09
	文小(三)	2.24	無	2.24	0	2.24	0	0	0
國中用地	文中(一)	5.27	無	5.07	0	5.07	0.2	0	0.2
	文中(二)	2.51	無	0	0	0	0	2.51	2.51
高中用地	文高	3.23	無	0.06	0	0.06	3.17	0	3.17
公園用地	公一	5.94	無	5.94	0	0	0	0	0
	公一(附四)	0.33	(附四) 附4 整體開發區範圍調整，將整體開發區範圍縮小至部分公園用地、五號道路及其南側非屬建物密集之住宅區，並解除原以區段徵收辦理之附帶條件規定，以市地重劃方式辦理。	0	0	0	0	0.33	0.33
	公二	2.65	無	0	0	0	0.21	2.44	2.65
	公三	1.58	無	1.54	0.0033	1.5433	0.0337	0	0.0337
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一-七(附四)	2.07	(附四) 附4 整體開發區範圍調整，將整體開發區範圍縮小至部分公園用地、五號道路及其南側非屬建物密集之住宅區，並解除原以區段徵收辦理之附帶條件規定，以市地重劃方式辦理。	0.09	0	0.09	0.1	1.88	1.98
體育場用地	體	4.1	無	3.88	0	3.88	0	0.22	0.22
綠(帶)地用地	綠(帶)地	0.62	無	0.56	0	0.56	0	0.06	0.06
港埠用地	港	5.19	無	4.98	0	4.98	0.21	0	0.21
水溝用地	水溝	7.46	無	2.92	0	2.92	3.53	1.01	4.54
墳墓用地	墓	8.48	無	8.46	0	8.46	0.0022	0.02	0.02
道路用地	道	49.58	無	22.17	0	22.17	17.7013	9.7087	27.41
總計		110.97	—	67.47	0.0033	67.47	25.3013	18.1984	43.50



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 日止於茄荳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 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估

一、計畫年期

本計畫依內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，以民國 125 年作為目標年，推估各都市計畫區之人口發展情況，作為後續檢討之參據。

二、計畫人口推估

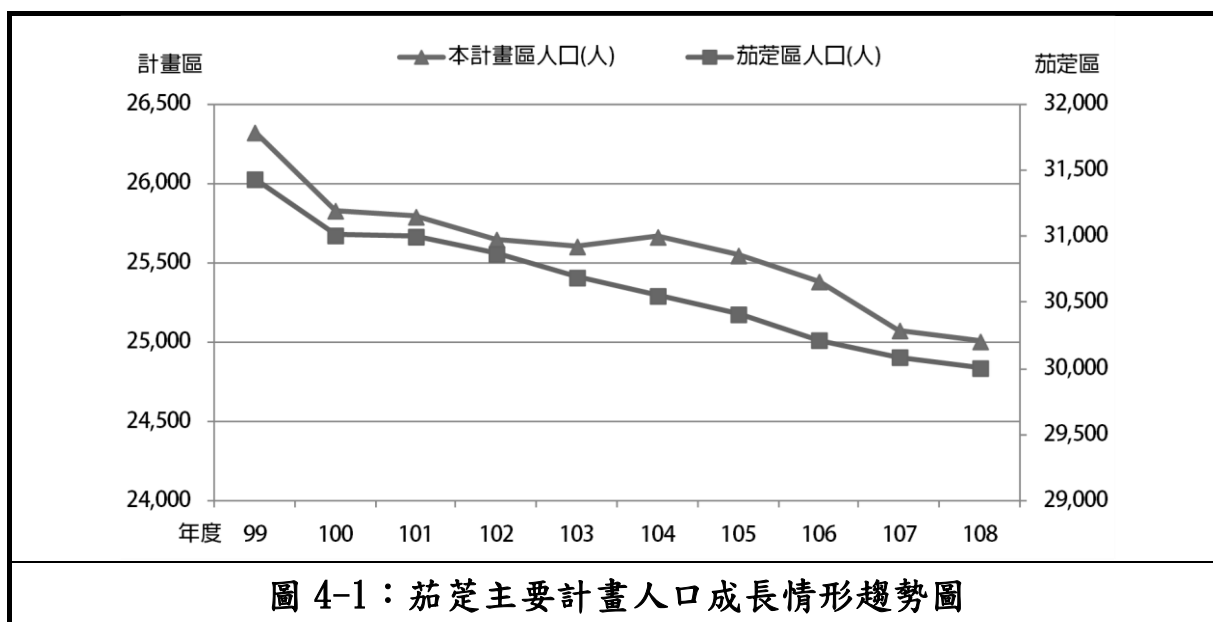
(一) 人口發展情形

依據高雄市茄萣區戶政事務所民國 108 年 12 月資料，茄萣區目前人口數為 30,006 人，區內人口逐年遞減；茄萣都市計畫區 108 年底人口數為 25,006 人，近 10 年計畫區人口亦呈現平緩下降之趨勢，計畫區人口皆介於 25,000 至 27,000 人之間，人口變化詳表 4-1 及圖 4-1 所示。

表 4-1：茄萣區與本計畫區近 10 年人口統計表

年度	茄萣區		茄萣都市計畫區		計畫區人口佔行政區人口比例(%)
	現況人口(數)	成長率(%)	現況人口(數)	成長率(%)	
99	31,433	-0.47	26,322	-0.70	83.74
100	31,008	-1.35	25,829	-1.87	83.30
101	30,999	-0.03	25,791	-0.15	83.20
102	30,868	-0.42	25,648	-0.55	83.09
103	30,690	-0.58	25,604	-0.17	83.43
104	30,551	-0.45	25,664	0.23	84.00
105	30,412	-0.45	25,547	-0.46	84.00
106	30,217	-0.64	25,383	-0.64	84.00
107	30,089	-0.42	25,075	-1.21	83.34
108	30,006	-0.28	25,006	-0.28	83.34
平均	30,785	-0.54	25,737	-0.61	83.60

資料來源：原高雄縣統計要覽及高雄市統計要覽。



(二) 各項人口推估

茄荳計畫人口為 30,000 人，108 年計畫區現況人口為 25,006 人，計畫人口達成率約為 83.34%，本計畫估算國土計畫目標年 125 年之指派人口及由計畫區內可建築用地估算人口分述如下：

1. 國土計畫指派人口

依據 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，125 年全國人口計畫總量為 23,100,000 人。108 年高雄市戶籍人口佔全國戶籍人口之 12.63%，民國 99 年至 108 年茄荳都市計畫區現況人口佔行政區人口平均比例為 83.34%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，茄荳都市計畫區之計畫人口至 125 年分派人口數為 26,196 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

茄荳都市計畫區內住宅區為 118.57 公頃，商業區面積為 12.06 公頃，另過去以每人 50 平方公尺的居住空間劃設住宅區，惟考量茄荳都市計畫區居住型態及人口情形，建議依每人居住樓地板面積 90 平方公尺計算，125 年茄荳都市計畫區約可容納 28,492 人，詳表 4-2 所示。

表 4-2：茄荳主要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 ²)	供居住用比例(%)	容納人口(人)
住宅區	137.62	200	90	100	26,348
商業區	12.26	320	90	50	2,144

3. 人口預測結果

根據計畫區內可建築用地面積推估，計畫目標年計畫區內共可容納 28,492 人，與國土計畫指派人口 26,196 人相當，由於本計畫區於 107 年進行第四次通盤檢討業已檢討計畫人口調降為 3 萬人，故本次專案通盤檢討維持原計畫人口。

第二節 公共設施用地需求

本計畫依據區域計畫指派人口數 25,983 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

1. 現有學生數

本計畫區已開闢學校用地內包含一處國中(茄荳國中)及三處國小(砂崙、茄荳、成功國小)，109 年國中學生數 880 人，三處國小學生總數為 1,918 人。

2. 計畫目標年學生推估

依據 108 年茄荳區人口年齡分佈，6~11 歲人數比為 3.91%、12~14 歲人數比為 1.41%。假設計畫目標年人口比例固定，推估計畫區目標年 6~11 歲人數為 1,174 人、12~14 歲人數為 424 人。另依據「國民中學及國民小學設備基準」國小每人需用面積 13.8 平方公尺、國中每人 16.7 平方公尺計算。推算國小需用面積 1.62 公頃、國中需用面積 0.71 公頃。現行計畫國小用地劃設 10.63 公頃，超過 9.01 公頃、國中用地劃設 7.78 公頃，超過 7.07 公頃。

3. 需供說明

以「國民中學及國民小學設施設備基準」規定之校地最低面積(國中每生 16.7 m²、國小每生 13.8 m²)推估，現況已開闢學校用地尚能容納最大學生數為國中學生數 2,925 人、國小學生數 7,688 人，分別為現況學生數 3.32 倍及 4 倍，加上未來人口數逐年遞減，顯示現已開闢之學校面積已可滿足未來學生需求，故未開闢之學校用地有檢討空間。

4. 小結

本計畫區尚有一處國中用地尚未開闢，考量茄萣國中距國中 2 用地約 1.46 公里，該校近 5 年(104-108 學年)學生數呈下降趨勢；預估未來 5 年(109-113 學年)新生班級數接維持 4 各班級數，無增加趨勢。其校園面積約 4.87 公頃，目前學生數 446 人，平均每生享有面積約 109.5 平方公尺，遠高於教育部「國民中學及國民小學設備基準」規定之校地最低面積(每生 16.7 平方公尺)。倘未來該區域學齡人口增加，茄萣國中校地空間尚足夠容納增加之學生數。

(二) 停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

(三) 市場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定，零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本計畫區內尚有 4 處細部計畫市場用地未取得，可視實際需求檢討。

二、依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

依據都市計畫法第 45 條規定五項公共設施用地佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫之比例為 5.36%。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 12.06%。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 2 款及第 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 4-2 所示，本計畫依循內政部指導原則，公共設施用地優先以整體開發辦理解編，若經評估不可行，則採用其他多元解編方式辦理；本計畫將各類型之解編條件分為態樣 1 至態樣 8 說明如後。

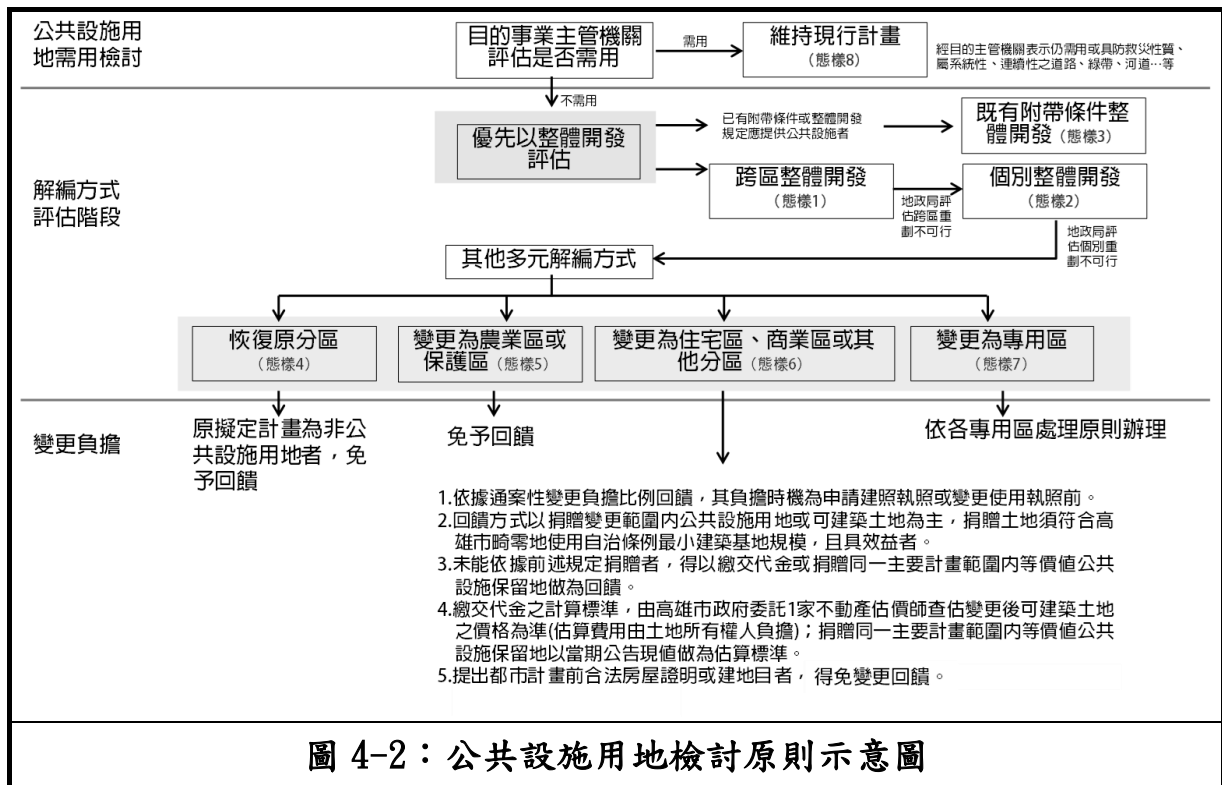


圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖

(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，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) 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

依據本計畫前述界定之檢討範疇，針對納入本次通盤檢討公共設施用地，各檢討分析內容及建議處理方式詳表 5-1 所示。

表 5-1：公共設施用地檢討分析表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	非公保地(公頃)			公保地(公頃)			機關 意見	變更態樣	變更案 (核定編號)
			已取得 面積	非留待政 府取得面 積	小計	公有 公保地	私有 公保地	公保地 小計			
機關用地	機五	0.54	0.54	0	0.54	0	0	0	有需求	--	--
	機七	0.79	0.79	0	0.79	0	0	0	有需求	--	--
國小用地	文小 (一)	5.96	5.89	0	5.89	0.05	0.02	0.07	私有地 無需求	公有地：態 樣 8 私有地：態 樣 6	(納入第二 階段辦理)
	文小 (二)	2.43	2.34	0	2.34	0.09	0	0.09	有需求	態樣 8	--
	文小 (三)	2.24	2.24	0	2.24	0	0	0	--	--	--
國中用地	文中 (一)	5.27	5.07	0	5.07	0.2	0	0.2	有需求	態樣 8	--
	文中 (二)	2.51	0	0	0	0	2.51	2.51	無需求	態樣 6	變 2 案
高中用地	文高	3.23	0.06	0	0.06	3.17	0	3.17	有需求	態樣 8	--
公園用地	公一	5.94	5.94	0	0	0	0	0	有需求	--	--
	公一 (附四)	0.33	0	0	0	0	0.33	0.33	有需求	態樣 3	--
	公二	2.65	0	0	0	0.21	2.44	2.65	無需求	態樣 5	變 4 案
	公三	1.58	1.54	0.0033	1.543 3	0.0337	0	0.0337	有需求	公有地：態 樣 8 私有地：態 樣 3	--
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	公(兒) 一-七 (附四)	2.07	0.09	0	0.09	0.1	1.88	1.98	有需求	態樣 3	--
體育場用地	體	4.1	3.88	0	3.88	0	0.22	0.22	有需求	態樣 8	--
綠(帶)地用 地	綠(帶) 地	0.62	0.56	0	0.56	0	0.06	0.06	有需求	態樣 8	--
港埠用地	港	5.19	4.98	0	4.98	0.21	0	0.21	有需求	態樣 8	--
水溝用地	水溝	7.46	2.92	0	2.92	3.53	1.01	4.54	有需求	態樣 8	--
墳墓用地	墓	8.48	8.46	0	8.46	0.0022	0.02	0.02	無需求	公有地：態 樣 8	--
										私有地：態 樣 5	變 3 案
道路用地	道	49.58	22.17	0	22.17	17.7013	9.7087	27.41	有需求	態樣 8	--
總計		110.97	67.47	0.0033	67.47	25.3013	18.1984	43.50	--	--	--

資料來源：本計畫彙整。

註：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

綜合前述檢討分析，本計畫提列五案變更案。變更案編號係依據(計畫年期變更：編號一)、(實質變更：編號二~五)及(修訂實施進度及經費：編號六)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2、5-3 及圖 5-1~圖 5-3 所示：

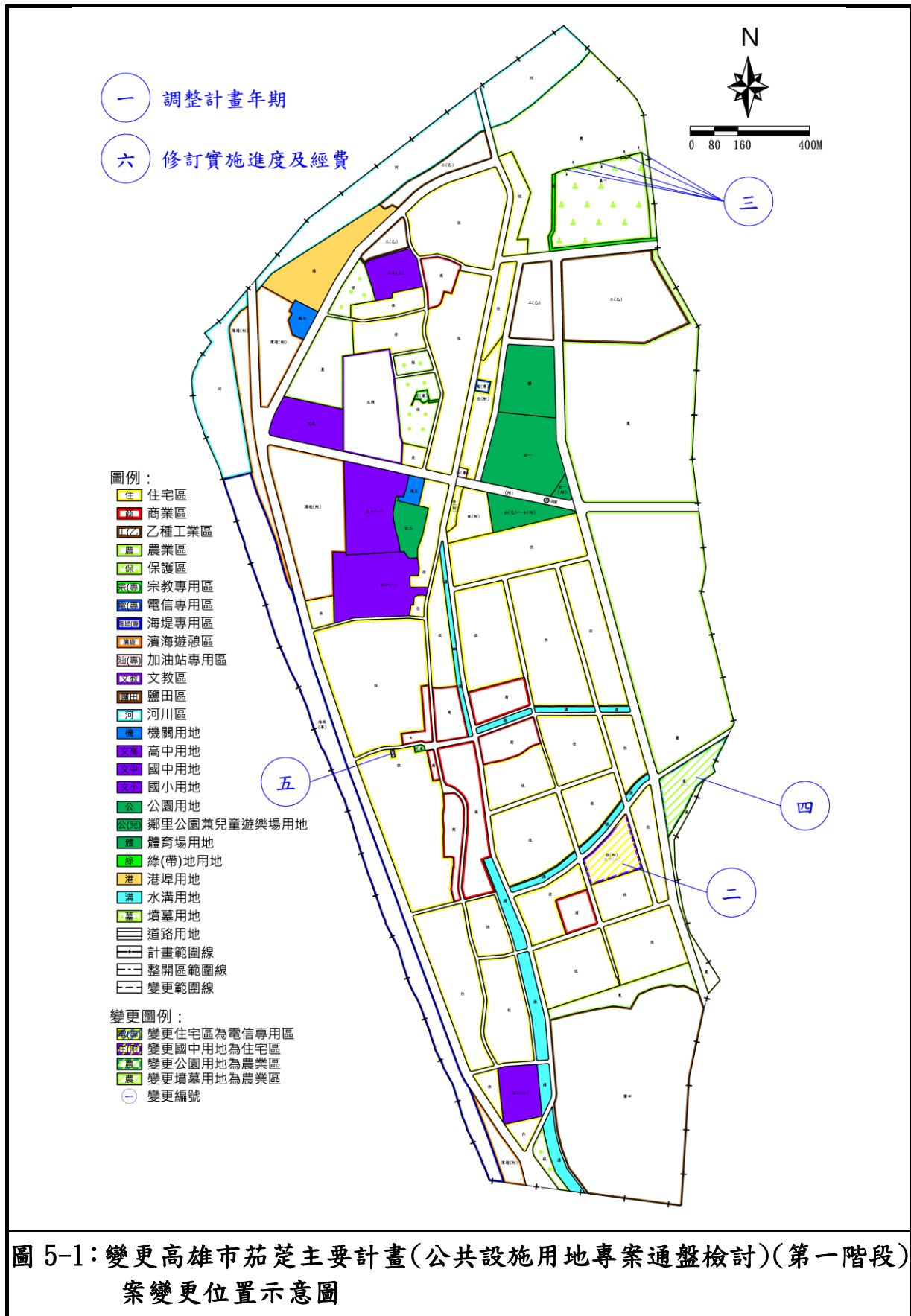
表 5-2: 變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表

核定編號	新編號	報部編號	公展編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件
					原計畫	新計畫		
一	一	一	一	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 125 年作為實施進度及經費之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。 	
二	二	三	三-1	高 雄 市 茄 萣 區 新 庄 巷 南 側 之 文 中 二 用 地	「 文 中 (二) 」 國 中 用 地 (2. 5 1 公 頃)	住宅區(附) (2.51 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫區學齡人口逐年減少，目前已開闢之國中、小用地已能滿足未來學校用地之需求，現行計畫劃設國中用地面積 7.78 公頃，依學齡人口所需國中用地面積 0.71 公頃已超過 7.07 公頃，且經本府教育局表示同意變更(附件三)，故檢討變更為毗鄰分區住宅區。 2. 細部計畫內之部份「市二」、「公(兒)四-二」、「機四」、「市四」、「公(兒)四-三」、「文中(二)」等 6 處公共設施用地權屬均為同一私地主。 	一、備註： 公共設施處理態樣 6。 二、附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應無償捐贈變更後細部計畫公共設施用地予高雄市政府。 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

核定 編號	新編 號	報部 編號	公展 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶 條件
					原計畫	新計畫		
							3. 本計畫區內經評估後無整體開發之條件，且單一地主無法以整體開發方式辦理，為保障私有土地所有權人權益，故將各公共設施用地依毗鄰分區變更並指定捐贈回饋細部計畫公共設施用地。	維持原計畫。
三	三	六	六	高雄市茄寮區公所第一公墓	部份「墓一」墳墓用地 (0.02 公頃)	農業區 (0.02 公頃)	針對尚未取得開闢之部份墳墓用地，為保障私有土地所有權人權益，擬變更為農業區並免變更回饋。	公共設施處理態樣 5。
四	四	七	七	高雄市茄寮區莒光路二段新庄巷口之(二)用地	「公二」公園用地 (2.65 公頃)	農業區 (2.65 公頃)	為維護土地所有權人權益，擬變更為農業區使用並免變更回饋。	公共設施處理態樣 5。
五	六	九	九	高雄市茄寮區頂漁路南侧住宅區	住宅區 (0.03 公頃)	電信專用區 (0.03 公頃)	1. 考量細部計畫內之機關用地現況使用，將細部計畫內之部份「機二-一用地」依據事業單位主管機關認定，變更為電信專用區並免於回饋。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	備註： 配合變更高雄市茄寮細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(第一階段)「變五案」變更。 公共設施處理態樣 7。
六	七	十三	十三	實施進度及經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度及經費內容。	

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 「新編號」為內政部都市計畫委員會審議後編號。



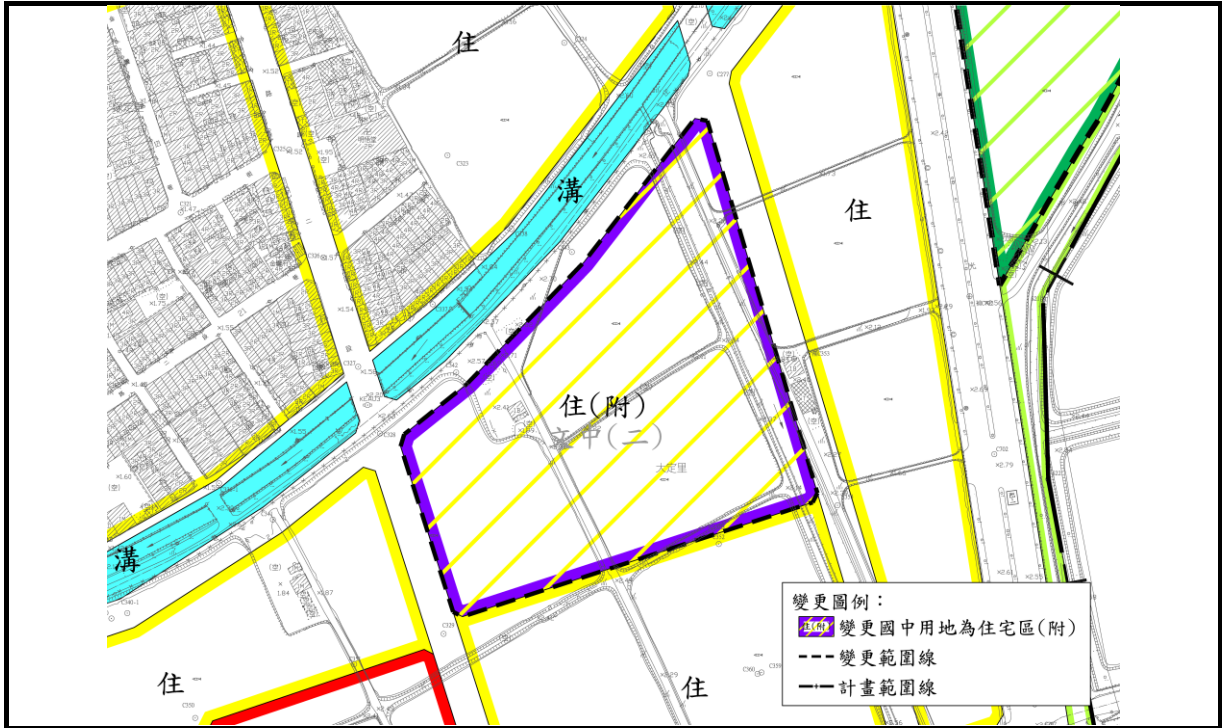


圖 5-2：變更高雄市茄苳主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案第二案變更內容示意圖

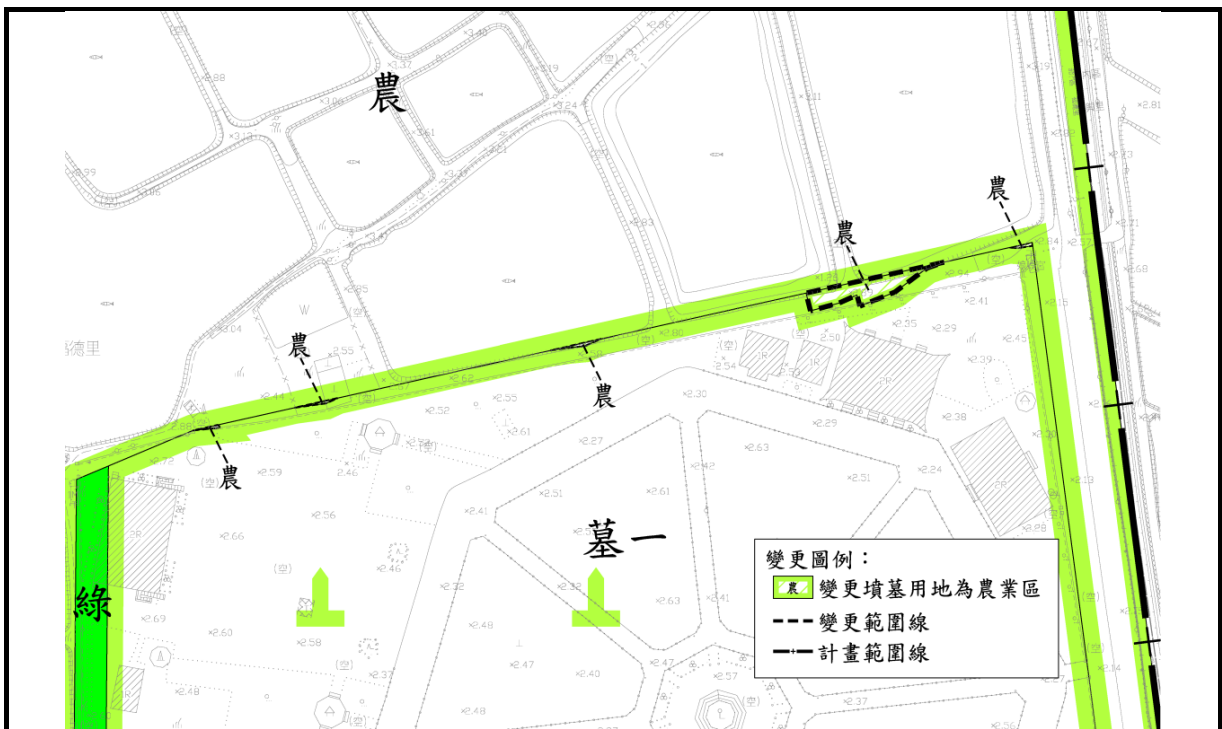


圖 5-3：變更高雄市茄苳主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案第三案變更內容示意圖



圖 5-4：變更高雄市茄苳主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案第四案變更內容示意圖

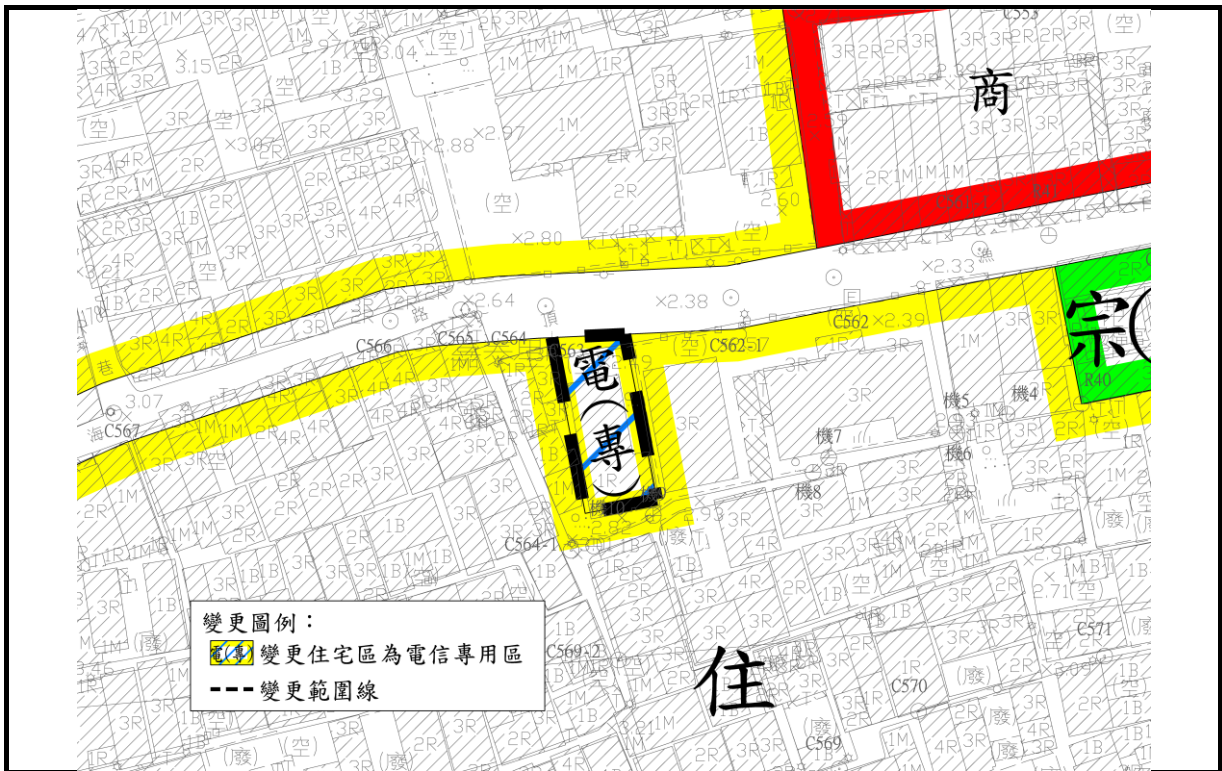


圖 5-5：變更高雄市茄苳主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案第五案變更內容示意圖

表 5-3：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)
案變更面積增減統計表

項目		主計現行面積(公頃)	一	二	三	四	五	六	增減面積(公頃)	變更後面積(公頃)	
土地 使用 分區	住宅區	137.62	調整 計畫 年期	2.51			-0.03	修訂 實施 進度 及 經費	2.48	140.10	
	商業區	16.26							0	16.26	
	乙種工業區	17.25							0	17.25	
	宗教專用區	0.25							0	0.25	
	電信專用區	0.19					0.03		0.03	0.22	
	加油站專用區	0.09							0	0.09	
	濱海遊憩區	17.62							0	17.62	
	文教區	6.49							0	6.49	
	鹽田區	29.30							0	29.30	
	保護區	5.88							0	5.88	
	農業區	74.21			0.02	2.65			2.67	76.88	
	河川區	21.08							0	21.08	
	海堤專用區	17.35							0	17.35	
	小計	343.59			2.51	0.02	2.65		0.00	5.18	348.77
	公共 設施 用地	機關用地		1.33							0
學校 用地		國小 用地	10.63						0	10.63	
		國中 用地	7.78		-2.51			-2.51	5.27		
		高中 用地	3.23					0	3.23		
公園用地		10.50				-2.65		-2.65	7.85		
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地		2.07						0	2.07		
體育場用地		4.10						0	4.1		
綠(帶)地		0.62						0	0.62		
港埠用地		5.19						0	5.19		
水溝用地		7.46						0	7.46		
墳墓用地		8.48			-0.02			-0.02	8.46		
道路用地		49.58						0	49.58		
小計		110.97		-2.51	-0.02	-2.65	0.00	-5.18	105.79		
計畫面積合計	454.56		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	454.56			
都市發展用地	306.74		0.00	-0.02	-2.65	0.00	-2.67	304.07			

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、計畫年期與人口

計畫年期為民國 125 年，目標年計畫人口數 30,000 人。

二、土地使用分區

本次主要計畫通盤檢討：住宅區面積增加 2.48 公頃、電信專用區面積增加 0.03 公頃、農業區面積增加 2.67 公頃，其餘分區面積皆未增減。變更後土地使用計畫面積詳表 6-2 所示。

三、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少 5.18 公頃，其中私有公保地 4.97 公頃及公有公保地 0.21 公頃，公共設施項目則以公園用地減少 2.65 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 105.79 公頃，約佔計畫區總面積 23.27%。變更後公共設施明細詳表 6-3 所示。

通盤檢討後國小用地面積為 10.63 公頃，國中用地面積為 5.27 公頃，均能符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民中小學設備基準」之檢討標準；此外，檢討後五項開放公共設施用地面積 14.64 公頃，雖較通盤檢討前減少 2.65 公頃，惟可藉由跨區整體開發增加實際取得面積，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：變更高雄市茄苳主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地增減情形一覽表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	本次檢討 面積增減 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	檢討後公保地面積(公頃)		
					公有 公保地	私有 公保地	合計
機關用地	機五	0.54		0.54	0	0	0
	機七	0.79		0.79	0	0	0
國小用地	文小(一)	5.96		5.96	0.05	0.02	0.07
	文小(二)	2.43		2.43	0.09	0	0.09
	文小(三)	2.24		2.24	0	0	0
國中用地	文中(一)	5.27		5.27	0.20	0	0.20
	文中(二)	2.51	-2.51	0.00	0	0	0
文高用地	文高(一)	3.23		3.23	3.17	0	3.17
公園用地	公一	5.94		5.94	0	0	0
	公一(附四)	0.33		0.33	0	0.33	0.33
	公二	2.65	-2.65	0.00	0	0	0
	公三	1.58		1.58	0.0337	0	0.0337
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一-七(附四)	2.07		2.07	0.10	1.88	1.98
體育場用地	體(附四)	4.10		4.10	0	0.22	0.22
綠(帶)用地	綠	0.62		0.62	0	0.06	0.06
港埠用地	港	5.19		5.19	0.21	0	0.21
水溝用地	溝	7.46		7.46	3.53	1.01	4.54
墓地用地	墓	8.48	-0.02	8.46	0.0022	0	0.0022
道路用地	道	49.58		49.58	17.7013	9.7087	27.41
合計		110.97	-5.18	105.79	25.0872	13.2287	38.3159

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-2：變更高雄市茄苳主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案變更後土地使用計畫面積表

項目		主計現行面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	估計畫面積 比例(1)(%)	佔都市發展用 地比例(2)(%)
土地 使用 分 區	住宅區	137.62	2.48	140.10	30.82	46.07
	商業區	16.26	0	16.26	3.58	5.35
	乙種工業區	17.25	0	17.25	3.79	5.67
	宗教專用區	0.25	0	0.25	0.05	0.08
	電信專用區	0.19	0.03	0.22	0.05	0.07
	加油站專用區	0.09	0	0.09	0.02	0.03
	濱海遊憩區	17.62	0	17.62	3.88	5.79
	文教區	6.49	0	6.49	1.43	2.13
	鹽田區	29.30	0	29.3	6.45	--
	保護區	5.88	0	5.88	1.29	--
	農業區	74.21	2.67	76.88	16.91	--
	河川區	21.08	0	21.08	4.64	--
	海堤專用區	17.35	0	17.35	3.82	--
	小計	343.59	5.18	348.77	76.73	65.21
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.33	0	1.33	0.29	0.44
	國小用地	10.63	0	10.63	2.34	3.50
	國中用地	7.78	-2.51	5.27	1.16	1.73
	高中用地	3.23	0	3.23	0.71	1.06
	公園用地	10.50	-2.65	7.85	1.73	2.58
	鄰里公園兼兒童遊樂 場用地	2.07	0	2.07	0.46	0.68
	體育場用地	4.10	0	4.1	0.90	1.35
	綠(帶)地	0.62	0	0.62	0.14	0.20
	港埠用地	5.19	0	5.19	1.14	1.71
	水溝用地	7.46	0	7.46	1.64	2.45
	墳墓用地	8.48	-0.02	8.46	1.86	2.78
道路用地	49.58	0	49.58	10.91	16.31	
小計	110.97	-5.18	108.3	23.27	34.79	
合計(1)		454.56	0	454.56	100.00	--
合計(2)		306.74	-2.67	304.07	--	100.00

註：1. 合計(2)為都市發展用地面積，不含鹽田區、保護區、農業區、河川區、海堤專用區之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

表 6-3：變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案變更後公共設施明細表

項目	編號	變更後面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機五	0.54	茄萣國中東側	供區公所使用
	機七	0.79	港埤用地北側	供海岸巡防總局南部地區巡防局使用
	小計	1.33		
國小用地	文小(一)	5.96	茄萣國中南側	供茄萣國小使用
	文小(二)	2.43	一號道路與八號道路交叉口東北側	供成功國小使用
	文小(三)	2.24	三-1 號道路西側	供砂崙國小使用
	小計	10.63		
國中用地	文中(一)	5.27	區公所西側	供茄萣國中使用
高中用地	文高	3.23	區公所西側	
公園用地	公一	6.27	五號道路與二號道路交叉口西北側	茄萣運動公園
	公三	1.58	機五南側	媽祖婆山公園
	小計	7.85		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一-七	2.07	公園(一)南側	
體育場用地	體	4.10	工業區南側	茄萣運動公園
綠(帶)地	綠	0.62		
港埤用地	港	5.19	計畫區西北側	
水溝用地	溝	7.46	計畫區北側及四號道路西側	
墳墓用地	墓一	8.46	計畫區東北側	現有之示範公墓
道路用地	道	49.58		
合計		108.3		

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、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 6-4 所示。

二、經本次檢討無法取得全部土地所有權人協議書或同意變更文件之公共設施用地，為提供地主整合及公設解編機會，可依都計法第 24 條自行擬定或變更細部計畫。

表 6-4：實施進度及經費表

公共設施用地編號		檢討後公保地面積(公頃)			土地取得方式					土地徵購費用(萬元)	主辦單位	經費來源	實施進度
		公有公保地	私有公保地	合計	徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其它				
國小用地	文小(一)	0.05	0.02	0.07	✓			✓		—	高雄市政府	撥用、編列年度預算	至 125 年
	文小(二)	0.09	0	0.09				✓		—	高雄市政府	撥用	
國中用地	文中(一)	0.2	0	0.2				✓		—	高雄市政府	撥用	
文高用地	文高(一)	3.17	0	3.17				✓		—	高雄市政府	撥用	
公園用地	公一(附四)	0	0.33	0.33		✓				—	附帶條件：另行擬定細部計畫並以市地劃方式辦理		
	公三	0.0337	0	0.0337				✓		—	高雄市政府	撥用	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一—七(附四)	0.1	1.88	1.98		✓				—	附帶條件：另行擬定細部計畫並以市地劃方式辦理		
體育場用地	體	0	0.22	0.22	✓				220	高雄市政府	編列年度預算		
綠(帶)用地	綠	0	0.06	0.06	✓				60	高雄市政府	編列年度預算		
港埠用地	港	0.21	0	0.21				✓		—	高雄市政府	撥用	
水溝用地	溝	3.53	1.01	4.54	✓			✓	1,010	高雄市政府	編列年度預算、撥用		
墓地用地	墓	0.0022	0	0.0022				✓		—	高雄市政府	撥用	
道路用地	道	17.7013	9.7087	27.41	✓	✓		✓	✓	9,709	高雄市政府	編列年度預算、撥用、市地重劃、其它	
合計		25.0872	15.7387	40.8259						10,999			

註：1. 實際開發年期仍視各主管機關而定，土地徵購費暫以 1000 萬/公頃粗估計算，實際取得開闢經費仍應以目的事業主管機關依有關規定編列核定經費為準。

2. 公(兒)一—七及部分公一係屬附四整體開發區內，未來需另行擬定細部計畫，故其開發面積、經費等以該細部計畫所載內容為準，本表暫以原計畫面積計算。

3. 計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

第七章 後續應辦理事項

本次專案通盤檢討經內政部都市計畫委員會第 990 次會議審決後，新編號第五案因涉及變更回饋事項（審議通過之變更內容詳表 7-1），土地所有權人應於報內政部核定前與本府簽訂協議書。因尚未完成協議書簽訂，爰列入後續應辦理事項，續俟完成協議書簽訂後，再檢具計畫書、圖、協議書報由內政部逕予核定。

表 7-1：後續應辦理案件綜理表

新編號	報部編號	公展編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件
				原計畫	新計畫		
五	八	八	高雄市茄荳區茄荳國小	部份「文小(一)」國小用地(0.02 公頃)	住宅區(附)(0.02 公頃)	1. 本計畫區學齡人口逐年減少，目前已開闢之國中、小用地已能滿足未來學校用地之需求，現行計畫劃設國小用地面積 10.63 公頃，依學齡人口所需國小用地面積 10.63 公頃已超過 9.01 公頃，且經本府教育局表示本變更案位置位於校外，學校並無使用需求，同意辦理變更，故檢討變更為毗鄰分區住宅區。 2. 變更範圍係屬茄荳國小周邊零星未取得之私有地，現況係為毗鄰住宅區之建築附屬設施，考量該用地地上物建築密集，且面積狹小零星納入整體開發不具效益，故採態樣 6 辦理。	一、備註： 公共設施處理態樣 6。 二、附帶條件： 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。

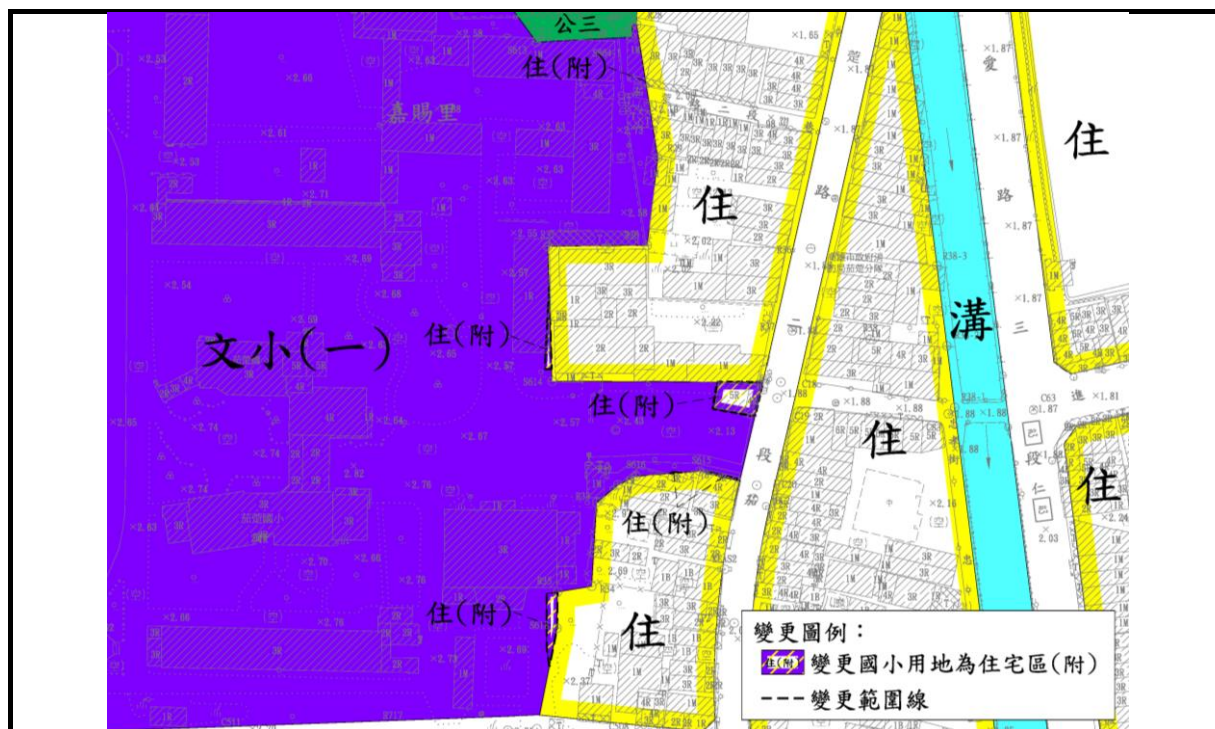


圖 5-6：變更高雄市茄荳主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案後續應辦案件示意圖

附件一：高雄市都市計畫委員會 108 年 7 月 26 日第
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
高雄市茄萣區公所	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：變更茄荳都市計畫（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。

附表六、「變更茄萣都市計畫（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
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
一	計畫年期	民國 110 年	民國 115 年	1. 本計畫依內政部 102 年 10 月 17 日公告實施之全國區域計畫，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。		變更茄萣主要計畫（第四次通盤檢討）案（第一階段）已於 107.12.19 發布實施，計畫目標年為 115 年，故無需再變更。	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。
二	高雄市茄萣區茄萣國小南側之公(兒)一一一用地	「公(兒)一一一」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.19公頃)	商業區(附)(0.19公頃)	採個別市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。並考量地區商業發展需求，變更「公(兒)1-1」為商業區(附)。	茄萣個別整開區一。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。	修正通過。 1. 公展方案經地政局評估重劃負擔費用約 53.56%，故重劃不可行。 2. 同意依本次會議簡報調整方案，僅變更「公(兒)一一一」為住宅區，不納入道路用地。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30% 土地或以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。	照專案小組建議意見通過。(如附圖一)
三-1	高雄市茄萣區港東街南	部份「市二」	道路用地(附)	部份「市 2」、「公(兒)4-2」、「機 4」、	公共設施處理態樣 6-1。	1. 照規劃單位提案修正通過。	配合陳情案件照規劃單位提

	側之市二用地	零售市場用地 (0.01公頃)	(0.01公頃)	「市4」、「公(兒)4-3」、「文中二」等6處公共設施用地權屬均為同一私地主。為保障私	本案變更回饋比例為30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應無償捐贈變更後「道路用地」、「公(兒)四-二」、「廣場兼停車場用地」、「公四」等公共設施用地予高雄市政府。 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。	2. 請規劃單位配合修正變更面積、文字敘述內容，該部分授權都發局審核後再提大會審議。	案修正通過。 (如附圖二~附圖八)
	高雄市茄荳區新庄巷南側之公(兒)四-二用地	「公(兒)四-二」鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.16公頃)	「公(兒)四-二」鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.16公頃)	有土地所有權人權益，故將各公共設施用地依毗鄰分區變更並指定捐贈回饋。			
	高雄市茄荳區文中二用地西南側之機四用地	「機四」機關用地 (0.20公頃)	廣場兼停車場用地 (附) (0.07公頃)				
			住宅區 (附) (0.13公頃)				
	高雄市茄荳區機四用地南側之市四用地	「市四」零售市場用地 (0.20公頃)	住宅區 (附) (0.20公頃)				
	高雄市茄荳區文中二用地南側之公(兒)四-三用地	「公(兒)四-三」鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.20公頃)	住宅區 (附) (0.20公頃)				
	高雄市茄荳區新庄巷南側之文中二用地	「文中二」國中用地 (2.51公頃)	住宅區 (附) (1.76公頃)				
			「公四」公園用地 (附) (0.75公頃)				
三-2	高雄市茄荳區港東街南	部份「市二」	道路用地 (0.01公頃)	計畫圖訂正截角範圍	部分茄荳區雙荳段1號土地。面	1. 照規劃單位提案修正通過。	

	側之市二用地	零售市場用地 (0.09 公頃)	商業區 (附) (0.08 公頃)	為保障土地所有權人權益，故將部份「市二」依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	積 5.24 平方公尺。 本案變更回饋比例為 35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。	2. 請補充截角變更為道路用地之理由。	
四	高雄市茄苳區仁愛路三段東側之機一用地	「機一」機關用地 (0.61 公頃)	商業區 (特) (0.61 公頃)	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。	公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(320%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地商業區之容積率由 320%調降為 208%；建蔽率 80%。 2. 附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

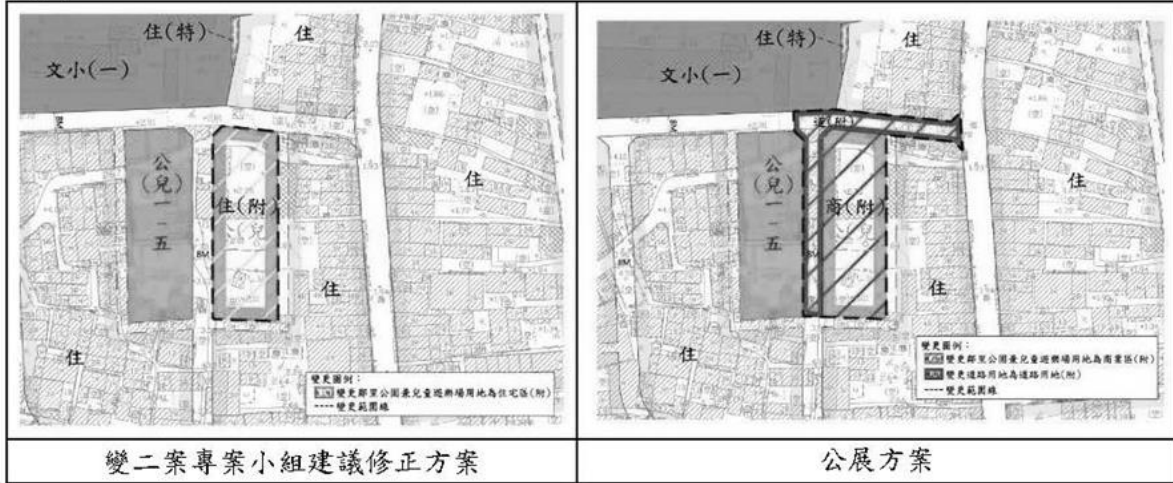
					<p>築。</p> <p>(2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。</p>		
五	高雄市茄萣區合和路和濱海路路口之機八用地	「機八」機關用地(0.08公頃)	住宅區(0.08公頃)	機 8 用地現況為未取得未開闢，原於 66 年擬定為住宅區，後於 95 年第三次通盤檢討時變更為機關用地，經 106.8.23 高雄市茄萣區公所高市茄區經建字第 10630752700 號函指出經評估後尚無使用需求，故擬變更回復為原分區並免於回饋。	公共設施處理態樣 4。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
六	高雄市茄萣區公所第一公墓	部份「墓一」墳墓用地(0.02公頃)	農業區(0.02公頃)	針對尚未取得開闢之部份墳墓用地，為保障私有土地所有權人權益，擬變更為農業區並免於回饋。	公共設施處理態樣 5。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
七	高雄市茄萣區莒光路二段與新庄巷路口之公(二)用地	「公二」公園用地(2.65公頃)	農業區(2.65公頃)	為維護土地所有權人權益，擬變更為農業區使用並免於回饋。	公共設施處理態樣 5。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
八	高雄市茄萣區茄萣國小	部份「文小(一)」國小用地(0.02公頃)	住宅區(特)(0.02公頃)	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。	公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(200%)×(1-變更負擔比例(30%))。故本基地住宅區之容積率由 200%調降為 140%；	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

					建蔽率 60%。 2. 附帶條件： (1) 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。 (2) 以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。		
九	高雄市茄萣區頂漁路南侧機二--一用地	部份「機二--一」機關用地 (0.03 公頃)	「電(專)一」第一種電信專用區 (0.03 公頃)	考量機關用地現況使用，將部份機二--一用地依據事業單位主管機關認定，變更為第一種電信專用區並免於回饋。	公共設施處理態樣 7。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
十	高雄市茄萣區中正路二段旁廣場兼停車場用地 (廣停一)	「廣(停)一」廣場兼停車場用地 (0.54 公頃)	乙種工業區(附) (0.54 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「廣(停)1」依毗鄰分區附帶條件變更為乙種工業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案變更回饋比例為 30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

					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。		
十一	高雄市茄萣區信義路三段196巷旁之公(兒)一-三用地	「公(兒)一-三」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.20公頃)	住宅區(附)(0.20公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「公(兒)1-3」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣6-1。 本案變更回饋比例為30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣6-1之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
十二	高雄市茄萣區信義路三段與信義路三段26巷交匯處之市一-二用地	「市一-二」零售市場用地(0.22公頃)	住宅區(附)(0.22公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「市1-2」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣6-1。 本案變更回饋比例為30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積30%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	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

					依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。		
十三	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。		依規劃單位所提公共設施拆分原則修正通過。	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。
新增十四	本計畫區土地使用分區管制要點	已訂定。	修訂部分條文	配合變更案第九案予以修訂相關之土地使用分區管制要點條文。	配合變更案予以新增： 第一種電信專用區不得作都市計畫法高雄市施行細則第 18 條及其附表一之第 15 點第 5-9 項使用(即不得作金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓使用)。其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

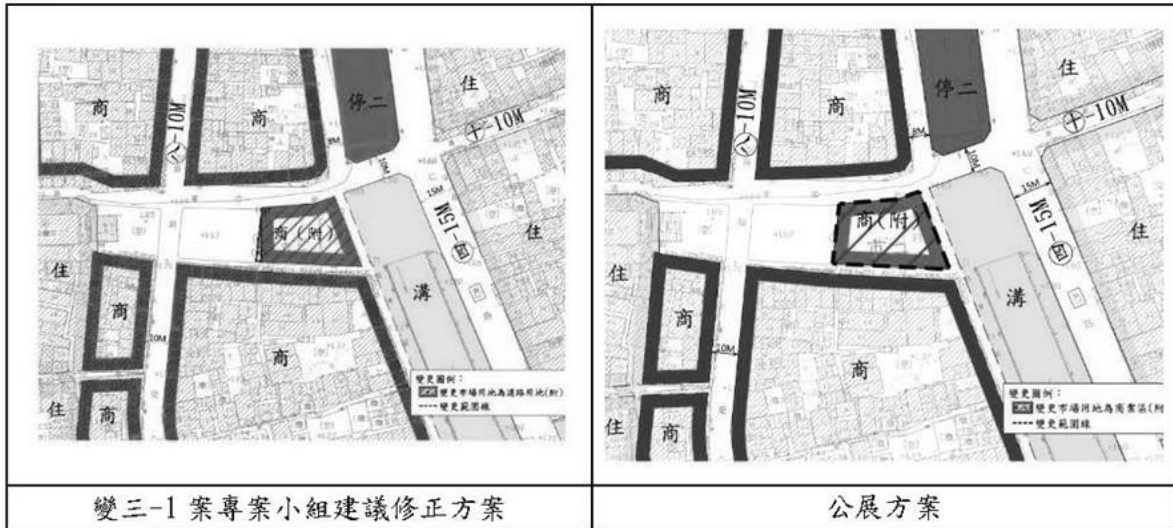
附圖一



變二案專案小組建議修正方案

公展方案

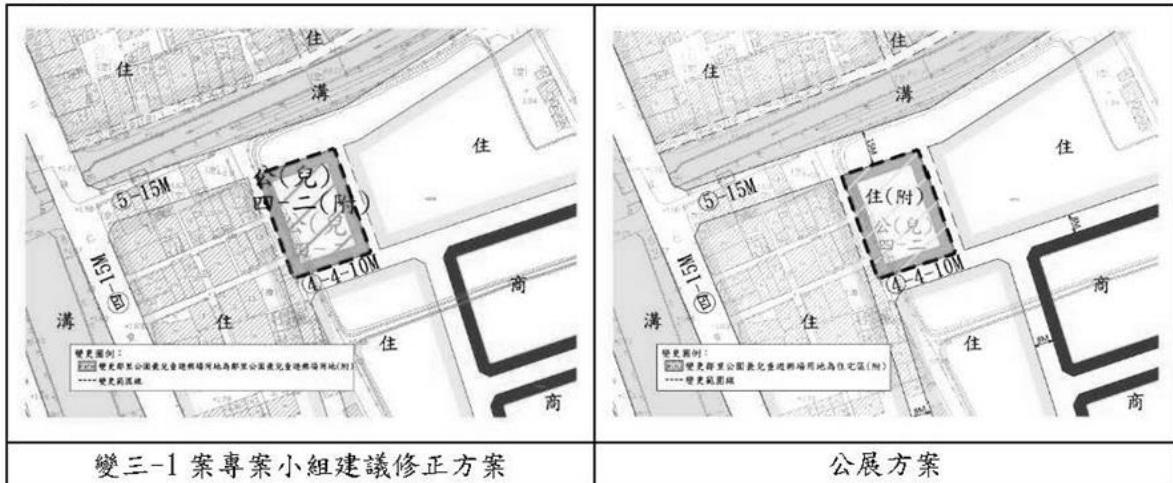
附圖二



變三-1案專案小組建議修正方案

公展方案

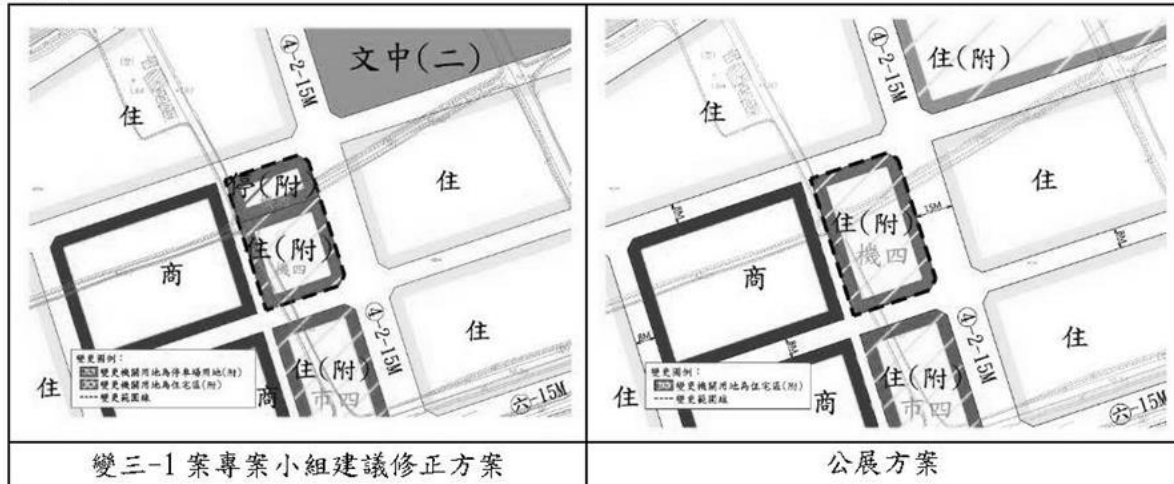
附圖三



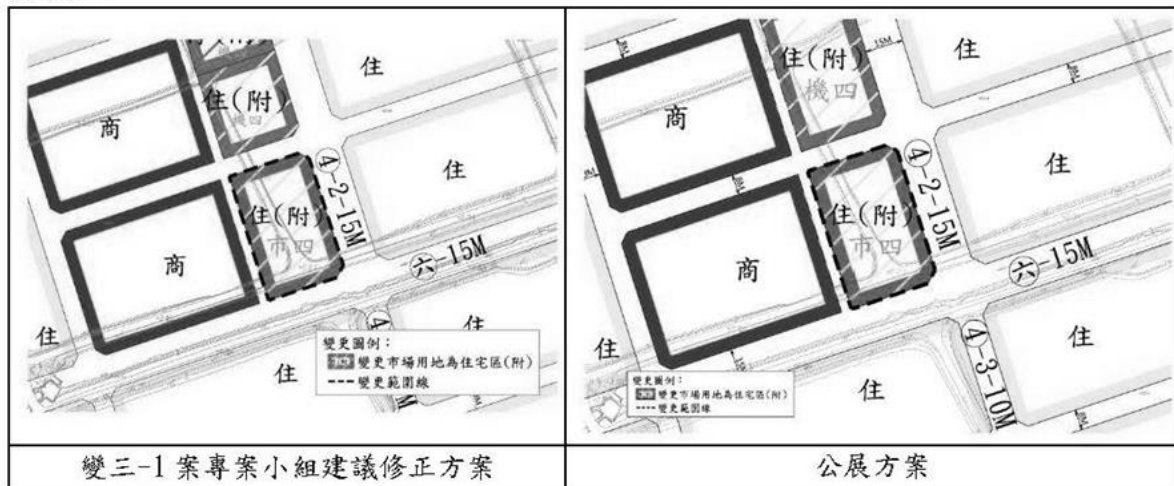
變三-1案專案小組建議修正方案

公展方案

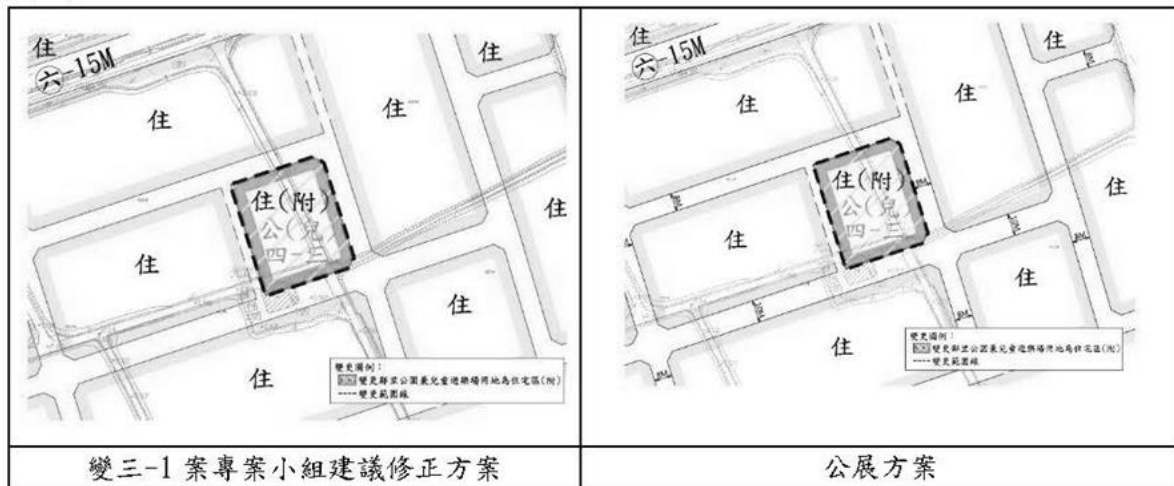
附圖四



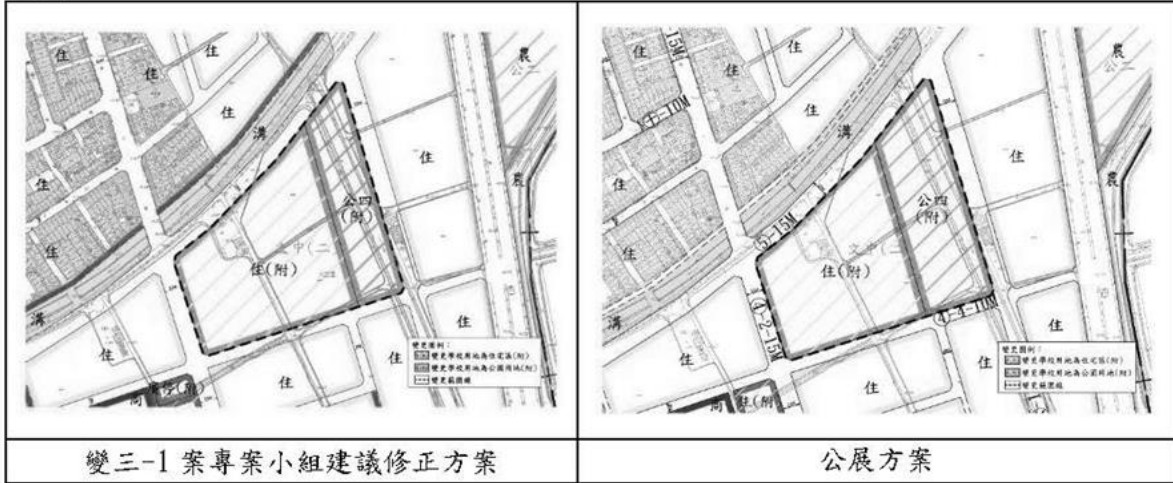
附圖五



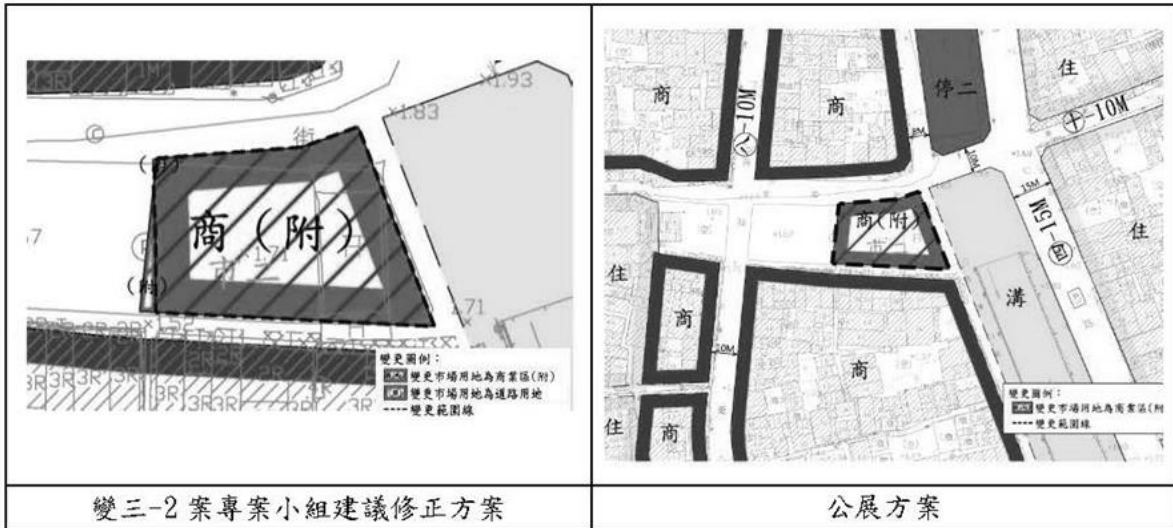
附圖六



附圖七



附圖八



附表七、「變更茄萣都市計畫（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	本府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	財政部 國有財產署 南區分署	建請釐清編號 3-1 子案「市二」零售市場用地土地權屬及變更理由，並重新研議變更回饋比率及附帶條件。	變更內容明細表編號 3-1 子案「市二」零售市場用地涉本署經營同段 11 地號國有土地，並非該案變更理由所載均為同一私地主，且需重新研議變更回饋比率及附帶條件，請予更正釐清。	建議同意採納，理由： 1. 本案市二用地包括雙茼段 9、10 及 11 地號等 3 筆土地，權屬分別為金鑾宮及國有，其中金鑾宮所屬 9 及 10 地號土地面積約占市二用地總面積 3%。 2. 為提高本案可行性，朝權屬單純化方向，修正第三案子案市二用地變更範圍，以金鑾宮所屬部分依毗鄰分區變更為道路用地（附）；餘國有土地依本次公共設施處理態樣 6-1，依毗鄰分區變更為商業區（附），以捐地或繳納代金方式辦理回饋。（新增變更案編號第十三案） 3. 有關回饋比例及附帶條件依本案檢討原則配合上開調整，修正如附。	照市府研析意見修正通過。	照專案小組建議意見通過。

附件二：高雄市都市計畫委員會 108 年 9 月 06 日第
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

【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。

附件三：高雄市政府局教育局高市教秘字第
10936857800 號函

檔 號：
保存年限：

高雄市政府教育局 函

地址：83001高雄市鳳山區光復路二段132
號2-3樓
承辦單位：秘書室
承辦人：吳瑞琳
電話：077995678#3185
傳真：077406575
電子信箱：daisywu@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年9月3日

發文字號：高市教秘字第10936857800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：學校用地評估分析表1份 (36601167_10936857800A0C_ATTCH3.pdf)

主旨：有關「變更高雄市茄萣主要計畫（公共設施用地專案通盤
檢討）案」，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局109年7月17日高市都發規字第10904225801號函。
- 二、變更新編號第三案涉及「文中（二）」國中用地，本局同意變更，相關評估分析如附件。
- 三、變更更新編號第八案涉及部分「文小（一）」國小用地（茄萣國小西側，共0.02公頃）解編，本局同意變更。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：本局國中教育科、國小教育科、秘書室(均紙本)



都市發展局 1090903



10934349800

編號	學校用地解編評估分析
第三案 「文中 (二)」 國中用 地	<p>一、茄荳區人口結構分析：茄荳區 104-109 年人口呈負成長，平均年成長率為-0.32%；其中 104-109 年 12-14 歲學齡人口數亦呈下降趨勢(104 年為 827 人，下降至 109 年為 582 人)，平均年成長率為-5.93%。</p> <p>二、茄荳國中距文中 2 用地約 1.46 公里，該校近 5 年(104-108 學年)學生數呈下降趨勢；預估未來 5 年(109-113 學度)新生班級數皆維持 4 個班級數，無增加趨勢。其校園面積約 48,856 平方公尺，目前學生數 446 人，平均每生享有面積約 109.5 平方公尺，遠高於教育部「國民中學及國民小學設施設備基準」規定之校地最低面積(每人 16.7 平方公尺)。倘未來該區域學齡人口增加，茄荳國中校地空間尚足夠容納增加之學生數。</p> <p>三、綜上所述，茄荳區近年 12-14 歲學齡人口數呈下降趨勢，該區茄荳國中校園空間足以容納該區域人口發展，爰鄰近文中 2 用地已無設校需求，同意茄荳區文中 2 變更為住宅區。</p>
第八案 部分 「文小 (一)」 國小用 地 (茄荳 國小西 側，共 0.02 公 頃)	<p>因本案變更處位於校外，學校並無使用需求，爰同意辦理變更。</p>

附件四：內政部都市計畫委員會 110 年 5 月 11 日第
990 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 990 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 5 月 11 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 989 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 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 2 案：臺中市政府函為「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫【部分文教區（供宜寧中學使用）為農業區】案」。

第 3 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（道路用地專案通盤檢討）案」。

第 4 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合鐵道技術研究暨驗證中心計畫調整計畫範圍）案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更高雄市茄苳主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 6 案：連江縣政府函為「擴大及變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（配合海巡署金馬澎分署第一〇岸巡隊隊部暨福澳安檢所新建工程）案」。

- 第 7 案：連江縣政府函為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫主要計畫（部分風景區為機關用地）（配合重要觀光景點建設中程計畫-建置行政旅遊服務中心）案」。
- 第 8 案：屏東縣政府函為「變更鹽埔漁港特定區計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 9 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案」再提會討論案。
- 第 10 案：桃園市政府函為「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（部分道路用地為捷運系統用地兼供道路使用）（桃園市轄區）（配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線）案」。
- 第 11 案：彰化縣政府函為「擬定擴大彰化市都市計畫主要計畫（第一階段）案」。
- 第 12 案：臺南市政府函為「變更後壁都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。

八、臨時動議核定案件

- 第 1 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議『暫予保留，另案辦理』編號第十九案）（部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地）（修訂實施進度）案」。

九、散會：上午 11 時 52 分

第 5 案：高雄市政府函為「變更高雄市茄苳主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經高雄市都委會108年7月26日第76次會議及108年9月6日第77次會議審決修正通過，並准高雄市政府109年5月29日高市府都發規字第10931673300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。

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，由本會邵前委員珮君（召集人）、張委員梅英、蘇委員瑛敏、蘇委員振維、王前委員靚琇（後由王委員成機接任）組成專案小組，於109年7月3日、109年11月20日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經高雄市政府109年12月24日高市府都發規字第10936189700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12月24日高市府都發規字第10936189700號函送計畫書、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、變更內容明細表新編號二及新編號五，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂

協議書者，則維持原計畫。

- 二、逕向內政部陳情意見：詳附錄-附表三，同意依本會專案小組出席委員初步建議意見辦理。
- 三、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，請依都市計畫法第19條規定，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
- 五、附帶決議：變更內容明細表新編號六(住宅區變更為電信專用區)涉及國有土地部分，中華電信股份有限公司與財政部國有財產署應建立合法使用關係。

附錄：本會專案小組出席委員初步建議意見

案經高雄市政府依第1次專案小組會議建議意見，以109年10月28日高市府都發規字第10935270000號函送計畫書、圖及處理情形（如附件），建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書35份（修正內容請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署，再提委員會議討論。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。

（一）綜合性意見：

- 1、有關茄萣國中小之目前學生數、學生數變化情形及最大可容納學生數等，請於計畫書補充敘明。
- 2、本案個別變更內容之回饋比例，因涉及公平性與容積率管制規定，主要計畫建議刪除該回饋比例，並請市府於細部計畫再詳細檢討。
- 3、本案屬主要計畫層次，計畫圖比例尺請依公開展覽計畫圖修正為1/3000。

（二）變更內容明細表：詳附表一、二，除附表二外，其餘已依本專案小組建議意見修正計畫內容完竣。

（三）逕向內政部陳情意見：詳附表三，後續相關公民或團體陳情意見如非屬主要計畫內容，請高雄市政府自行參處。

（四）後續辦理事項：

- 1、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，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、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。

附表一：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	備註及附帶條件	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
一		計畫年期	民國115年	民國125年	1. 本計畫配合內政部107年4月30日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國125年，並依此推估本計畫區125年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以125年作為實施進度及經費之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。		建議照案通過。
二		高雄市茄荳路二段267巷南側之住宅區	住宅區(附)(0.19公頃)	住宅區(附)(0.19公頃)	1. 為保障私有土地所有權人權益，於細部計畫內之「公(兒)一一」依毗鄰分區變更為住宅區，附帶條件以捐地或繳納代金方式辦理回饋。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	一、備註： 配合變更高雄市茄荳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)「變二案」變更。 1. 公共設施處理態樣6-1。 2. 本案變更回饋比例為30%。 二、附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣6-1之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。	本案未涉及主要計畫公共設施用地之變更，變更內容係屬細部計畫範疇，請市府本於職權自行核處。
三		高雄市茄荳區港東街南側之商業區 高雄市茄荳區新庄巷南側之住宅區 高雄市茄荳區仁愛路一段東	商業區(附)(略計23.46m ²) 住宅區(附)(0.16公頃) 住宅區(附)(0.20公頃)	商業區(附)(略計23.46m ²) 住宅區(附)(0.16公頃) 住宅區(附)(0.20公頃)	1. 細部計畫內之部份「市二」、「公(兒)四-二」、「機四」、「市四」、「公(兒)四-三」、「文中(二)」等6處公共設施用地權屬均為同一私地主。為保障私有土地所有權人權益，故將各公共設施用地依毗鄰分區變更並指定捐贈回饋。	一、備註： 配合變更高雄市茄荳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)「變三案」變更。 1. 公共設施處理態樣6-1。 2. 本案變更回饋比例為30%。 二、附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應無償捐贈變更後「公(兒)四-二」、「廣場兼停車場用地」、「公四」及道路用地等公共設施用地予高雄市政府。 2. 土地所有權人應於計畫核定	本案未涉及主要計畫公共設施用地之變更，變更內容係屬細部計畫範疇，請市府本於職權自行核處。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
		側之住宅區			2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。	案經市府補充國中用地無使用需求、學生數變化情形、教育主管機關同意變更文件，以及整體開發不可行等相關說明，新修正變更內容詳附表二。
		高雄市茄萣區新庄巷南側之文中二用地	「文中(二)」國中用地(2.51公頃)	住宅區(附)(2.51公頃)			
		高雄市茄萣區仁愛路東側之商業區	商業區(0.40公頃)	住宅區(附)(0.40公頃)			
四	三-2	高雄市茄萣區街南側之商業區	商業區(0.09公頃)	商業區(附)(0.09公頃)	1. 為保障土地所有權人權益，故將細部計畫內之部份「市二」依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。另細部計畫內之部份道路用地配合計畫變更歷程辦理截角修訂。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	一、備註： 配合變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)「變四案」變更。 1. 公共設施處理態樣 6-1。 2. 本案變更負擔比例為 35%。 3. 部分茄萣區雙港段 1 地號土地；面積 5.24 平方公尺。配合計畫變更歷程辦理截角修訂。 二、附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 35% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。	本案未涉及主要計畫公共設施用地之變更，變更內容係屬細部計畫範疇，請市府本於職權自行核處。
五	四	高雄市茄萣區仁愛路三段 56 巷交	商業區(0.61公頃)	商業區(附)(0.61公頃)	1. 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	一、備註： 配合變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)「變五案」變更。 1. 公共設施處理態樣 6-2。 2. 本案變更負擔比例為 35%。	本案未涉及主要計畫公共設施用地之變更，變更內容係屬細部計畫範疇，請市府

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
		匯處之商業區			態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	3. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(320%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地商業區之容積率由 320%調降為 208%；建蔽率 80%。 二、附帶條件： 1. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。 2. 以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 3. 核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。	本於職權自行核處。
六	六	高雄市區第一公墓	部份「墓墳」用地(0.02公頃)	農業區(0.02公頃)	針對尚未取得開闢之部份墳墓用地，為保障私有土地所有權人權益，擬變更為農業區並免於回饋。	公共設施處理態樣 5。	建議照案通過。
七	七	高雄市區光路二段與新庄巷之路口(二)用地	「公二」公園用地(2.65公頃)	農業區(2.65公頃)	為維護土地所有權人權益，擬變更為農業區使用並免於回饋。	公共設施處理態樣 5。	建議照案通過。
八	八	高雄市區國小	部份「文小(一)」國小用地(0.02公頃)	住宅區(附)(0.02公頃)	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。	一、備註： 1. 公共設施處理態樣 6-2。 2. 本案變更負擔比例為 30%。 3. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(200%)×(1-變更負擔比例(30%))。故本基地住宅區之容積率由 200%調降為 140%；建蔽率 60%。 二、附帶條件： 1. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。 2. 以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完	案經市府補充教育主管機關同意變更文件及整體開發不可行相關說明，新修正變更內容詳附表二。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
						成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 3. 核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。	
九	九	高雄市茄苳區頂漁路南侧之住宅區	住宅區(0.03公頃)	電信專用區(0.03公頃)	1. 考量細部計畫內之機關用地現況使用，將細部計畫內之部份「機二-一用地」依據事業單位主管機關認定，變更為電信專用區並免於回饋。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	備註： 配合變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)「變十案」變更。公共設施處理態樣7。	建議照案通過。
十	十	高雄市茄苳區路中正段南侧	乙種工業區(0.54公頃)	乙種工業區(附)(0.54公頃)	1. 為保障私有土地所有權人權益，故將細部計畫內之「廣(停)一」依毗鄰分區並變更為乙種工業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	一、備註： 配合變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)「變十一案」變更。 1. 公共設施處理態樣6-1。 2. 本案變更回饋比例為30%。 二、附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣6-1之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後乙種工業區容積率申請建築。	本案未涉及主要計畫公共設施用地之變更，變更內容係屬細部計畫範疇，請市府本於職權自行核處。
十一	十一	高雄市茄苳區愛路東側之住宅區	住宅區(0.20公頃)	住宅區(附)(0.20公頃)	1. 為保障私有土地所有權人權益，故將細部計畫內之「公(兒)一-三」依毗鄰分區並變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	一、備註： 配合變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)「變十二案」變更。 1. 公共設施處理態樣6-1。 2. 本案變更回饋比例為30%。 二、附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積30%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	本案未涉及主要計畫公共設施用地之變更，變更內容係屬細部計畫範疇，請市府本於職權自行核處。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
						之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。	
十二	十二	高雄市茄荳區愛路東側住宅區	住宅區 (0.22 公頃)	住宅區 (附) (0.22 公頃)	1. 為保障私有土地所有權人權益，故將細部計畫內之「市一-二」依毗鄰分區並變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	一、備註： 配合變更高雄市茄荳細部計畫 (公共設施用地專案通盤檢討) 「變十三案」變更。 1. 公共設施處理態樣 6-1。 2. 本案變更回饋比例為 30%。 二、附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。	本案未涉及主要計畫公共設施用地之變更，變更內容係屬細部計畫範疇，請市府本於職權自行核處。
十三	十三	實施進度及經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度及經費內容。		案經市府依實際辦理情形修正，建議照案通過。

附表二：新修正變更內容（高雄市政府 109.10.28 函送）

新編號	報部編號	公展編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件	出席委員初步建議意見
				原計畫	新計畫			
二	三	三-1	高雄市區茄荳庄南側之二文用地	「文中(二)」國中用地(2.51公頃)	住宅區(附)(2.51公頃)	<p>1. 本計畫區學齡人口逐年減少，目前已開闢之國中、小用地已能滿足未來學校用地之需求，現行計畫劃設國中用地面積7.78公頃，依學齡人口所需國中用地面積0.71公頃已超過7.07公頃，且經本府教育局表示同意變更(附件三)，故檢討變更為毗鄰分區住宅區。</p> <p>2. 細部計畫內之部份「市二」、「公(兒)四-二」、「機四」、「市四」、「公(兒)四-三」、「文中(二)」等6處公共設施用地權屬均為同一私地主。</p> <p>3. 本計畫區內經評估後無整體開發之條件，且單一地主無法以整體開發方式辦理，為保障私有土地所有權人權益，故將各公共設施用地依毗鄰分區變更並指定捐贈回饋細部計畫公共設施用地。</p>	<p>一、備註： 1. 公共設施處理態樣6。 2. 本案變更回饋比例為30%。</p> <p>二、附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應無償捐贈變更後細部計畫公共設施用地予高雄市政府。 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者，得免變更回饋。</p>	<p>本案除下列各點外，其餘建議准予通過。</p> <p>一、請依出席委員初步建議意見(一)-2，修正備註2相關說明。</p> <p>二、請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p>
五	八	八	高雄市區茄荳庄國小	部份「文小(一)」國小用地(0.02公頃)	住宅區(附)(0.02公頃)	<p>1. 本計畫區學齡人口逐年減少，目前已開闢之國中、小用地已能滿足未來學校用地之需求，現行計畫劃</p>	<p>一、備註： 1. 公共設施處理態樣6。 2. 本案變更回饋比例為30%。</p> <p>二、附帶條件： 1. 土地所有權人於</p>	<p>本案除下列各點外，其餘建議准予通過。</p> <p>一、請依出席委員初步建議意見</p>

新編號	報部編號	公展編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件	出席委員初步建議意見
				原計畫	新計畫			
						<p>設國小用地面積 10.63 公頃，依學齡人口所需國小用地面積 10.63 公頃已超過 9.01 公頃，且經本府教育局表示本變更案位置位於校外，學校並無使用需求，同意辦理變更，故檢討變更為毗鄰分區住宅區。</p> <p>2. 變更範圍係屬茄荳國小周邊零星未取得之私有地，現況係為毗鄰住宅區之建築附屬設施，考量該用地地上物建築密集，且面積狹小零星納入整體開發不具效益，故採態樣 6 辦理。</p>	<p>申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30% 之公共設施用地或可建築土地，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。</p> <p>2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。</p> <p>3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目者，得免變更回饋。</p>	<p>見 (一)-2，修正附帶條件。</p> <p>二、請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p>

附表三：逕向內政部陳情意見

編號	公民或團體	建議內容	理由	高雄市政府研析意見	出席委員初步建議意見
逾1	蘇■■琴 茄荳區成功段 548、556 地號	茄荳區都市計畫道路規劃案經過既成房屋請求保留原屋。	地址：高雄市茄荳區吉定里茄荳路一段 97 號，地號 548、556。 事實：因都市計劃之道路規劃將導致房屋拆除部份，在此陳情訴求保留原樣。	建議未便採納 理由： 1.查陳情位置屬細部計畫道路用地非屬主要計畫範疇。 2.經套繪圖面比對，所陳建築物位處部份茄荳區成功段 548、556、547、557、561 地號等 5 筆土地。其中成功段 548、556 地號等 2 筆土地為「住宅區」，權屬為陳情人；另成功段 547、557、561 地號等 3 筆土地為「道路用地」，權屬為中華民國(管理機關：國有財產署)。 3.依本府交通局 109 年 3 月 5 日高市交運規字第 10932196600 號函表示經評估陳情土地所處「茄荳區茄荳路一段 56 巷」具出入性集散道路功能，仍有供兩側住戶商家通行之使用需求，爰建議維持原計畫。 4.本府工務局新建工程處前以 109 年 3 月 5 日高市工新土設字第 10970494500 號函表示，陳情位置目前無道路開闢計畫。	本案涉及細部計畫內容，請市府參處。
逾2	薛■■源 地址：高雄	變更茄荳都市計畫(公	你好本人有個土地，地號為 771-1 白砂段	建議未便採納 理由：	本案涉及細部計畫內

編號	公民或團體	建議內容	理由	高雄市政府研析意見	出席委員初步建議意見
	市茄茘區吉 定里茄路 一段 號 (家住地 址)	共設施用地 專案通盤檢 討案)	在高雄市茄茘區在民國 66 年被徵收規劃為計劃道路，得知高雄市府有在推公共設施保留地解編，地號：茄茘區白沙段 0771-0001 已被徵收至今 43 年了都未收編，所以在此希望地方政府審過後可以解編歸還於百姓的我拜託 所以特寫此信陳情給政府大人。	<p>1. 所陳茄茘區白砂段 771-1 地號等 1 筆土地為茄茘細部計畫道路用地，位處茄茘區白砂路 239 巷及 235 巷之間，目前尚未開通。</p> <p>2. 依本府工務局 109 年 5 月 12 日高市工務建字第 10934680600 號函表示陳情土地屬本市茄茘區白砂路 239 巷 22 弄用地範圍，曾指示(定)建築線，應有維持土地所在處道路用地之需要。</p> <p>3. 本案道路屬整體系統性之路網，依本市公共設施用地檢討原則「態樣 8」(具有串聯性、系統之公設用地且為交通運輸所必要)，且為維持兩旁住宅區指示(定)建築線之權益，故建議維持原計畫，並請目的事業主管機關編列預算辦理徵收開闢。</p>	容，請市府參處。

附件：內政部都市計畫委員會第1次專案小組會議意見處理情形對照表

專案小組委員意見	回應辦理情形
<p>(一) 綜合性意見：</p> <p>1. 本案公共設施用地檢討原則態樣 6-2，係屬同意變更但免回饋之態樣，考量態樣 6-1 已有相關規定，且不宜以調降容積率取代變更回饋，建議予以刪除。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>業已調整修正態樣 6 之說明，請參見計畫書 P. 22。</p>
<p>2. 本案屬主要計畫層次，計畫圖比例尺請依公開展覽計畫圖修正為 1/3000，並於計畫圖各變更內容旁標示變更編號，編號請盡可能縮小至肉眼能辨識為原則，以利查閱。</p>	<p>一、有關計畫圖比例尺修正為 1/3000 一節，說明如下：</p> <p>1. 查本案於 107 年 11 月 27 日辦理公開展覽時，「變更高雄市茄萣主要計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)」(以下簡稱「茄萣四通一階」)尚未發布實施，當時係以茄萣都市計畫之原計畫圖(1/3000)為底圖辦理本案公開展覽。</p> <p>2. 次查「茄萣四通一階」已於 107 年 12 月 17 日公告發布實施，該計畫已辦理都市計畫圖重製，重製後比例尺為 1/1000，爰本案於 109 年 5 月 29 日報請內政部核定時，配合修正計畫圖比例尺為與現行計畫相符之 1/1000。</p> <p>3. 本案未辦理計畫圖重製，依「都市計畫書圖製作要點」第 15 點規定(略以)：「變更都市計畫時，其書圖應依下列規定編製…變更都市計畫圖之比例尺應與原計畫圖比例尺相同。但辦理都市計畫圖重製時，不在此限…」，爰計畫圖之比例尺仍應與原計畫圖相符。</p> <p>4. 本案計畫圖以比例尺 1/1000 製作，亦符合都市計畫法第 15 條、都市計畫書圖製作要點第 12 點「主要計畫圖比例尺不得小於一萬分之一」之規定。</p> <p>二、另有關於計畫圖各變更內容旁標示變更編號一節，本府遵照辦理，詳見計畫圖。</p>

專案小組委員意見	回應辦理情形
(二) 變更內容明細表：詳附表一	有關回復情形請參見附表一「處理情形」，修正後變更內容請參見計畫書 P.25-P.31。
(三) 逕向內政部陳情意見：詳附表二，後續相關公民與團體陳情意見如非屬主要計畫內容，請高雄市政府自行參處。	有關處理情形建議意見請參見附表二「辦理情形」。
(四) 後續辦理事項： 1. 本次通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，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。	遵照辦理。
2. 本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。	遵照辦理。

附件五：人民或團體陳情意見綜理表

一、「變更茄萣都市計畫（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	本府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	財政部國有財產署南區分署	建請釐清編號3-1子案「市二」零售市場用地土地權屬及變更理由，並重新研議變更回饋比率及附帶條件。	變更內容明細表編號3-1子案「市二」零售市場用地涉本署經管地段11地號國有土地，並非該案變更理由所載均為同一私地主，且需重新研議變更回饋比率及附帶條件，請予更正釐清。	建議同意採納，理由： 本案市二用地包括雙苓段 9、10 及 11 地號等 3 筆土地，權屬分別為金鑾宮及國有，其中金鑾宮所屬 9 及 10 地號土地面積約占市二用地總面積 3%。 為提高本案可行性、朝權屬單純化方向，修正第三子案市二用地變更範圍，以金鑾宮所屬部分依毗鄰分區變更為道路用地（附）；餘國有土地依本次公共設施處理態樣 6-1，依毗鄰分區變更為商業區（附），以捐地或繳納代金方式辦理回饋。（新增變更案編號第十三案） 有關回饋比例及附帶條件依本案檢討原則配合上開調整，修正如附。	照市府研析意見修正通過。	照專案小組建議意見通過。

二、「變更茄萣都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」逕向內政部陳情意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	研析意見	市都委會決議
逕1	蘇○○ 琴 茄萣區 成功段 548、556 地號	茄萣區 都市計 畫道路 規劃案 經過既 成房屋 請求保 留原屋。	地址：高雄市茄萣區吉定里茄萣路一段97號，地號548、556。 事實：因都市計劃之道路規劃將導致房屋拆除部份，在此陳情訴求保留原樣。	建議未便採納。 理由： 1.經套繪圖面比對，所陳建築物位處部份茄萣區成功段548、556、547、557、561地號等5筆土地。其中成功段548、556地號等2筆土地為「住宅區」，權屬為陳情人；另成功段547、557、561地號等3筆土地為「道路用地」，權屬為中華民國(管理機關：國有財產署)。 2.依本府交通局109年3月5日高市交運規字第10932196600號函表示經評估陳情土地所處「茄萣區茄萣路一段56巷」具出入性集散道路功能，仍有供兩側住戶商家通行之使用需求，爰建議維持原計畫。 3.本府工務局新建工程處前以109年3月5日高市工新土設字第10970494500號函表示，陳情位置目前無道路開闢計畫。	照市府研析意見通過。
逕2	薛○○ 源 地址：高 雄市茄 萣區吉 定里茄 ○路一 段○號 (家住 地址)	變更茄 萣都市 計畫(公 共設施 用地專 案通盤 檢討案)	你好本人有個土地，地號為771-1白沙段在高雄市茄萣區在民國66年被徵收規劃為計劃道路，得知高雄市府有在推公共設施保留地解編，地號：茄萣區白沙段0771-0001已被徵收至今43年了都未收編，所以在此希望地方政府審過後可以解編歸還於百姓的我拜託所以特寫此信陳情給政府大人。	建議未便採納。 理由： 1.所陳茄萣區白沙段771-1地號等1筆土地為計畫道路用地，位處茄萣區白砂路239巷及235巷之間，目前尚未開通。 2.依本府工務局109年5月12日高市工務建字第10934680600號函表示陳情土地屬本市茄萣區白砂路239巷22弄用地範圍，曾指示(定)建築線，應有維持土地所在處道路用地之需要。 3.本案道路屬整體系統性之路網，依本市公共設施用地檢討原則「態樣8」(具有串聯性、系統之公設用地且為交通運輸所必要)，故建議維持原計畫，並請目的事業主管機關編列預算辦理徵收開闢。	照市府研析意見通過。

附件六：協議書

變更案第二案協議書

「變更高雄市茄苳主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」 新編號第二案 協議書

立協議書人：金鑾宮 (以下簡稱甲方)
高雄市政府 (以下簡稱乙方)

經雙方同意簽訂本協議書，協議條款如下：

第一條：(依據及目的)

為執行「變更高雄市茄苳主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」（下稱本案），爰依都市計畫法第 27 條之 1 及內政部都市計畫委員會第 990 次會議決議簽訂本協議書，明訂變更之附帶條件，並納入變更計畫書。

第二條：(變更標的)

甲方所有坐落本市茄苳區成功段 69 地號（權利範圍 1/1）等 1 筆土地之使用分區由「『文中二』國中用地」變更為「住宅區（附）」。

第三條：(變更位置及內容)

詳都市計畫書、圖。

第四條：(協議內容)

本案公告發布實施後，甲方同意完成下列事項：

- (一) 甲方應於第二條土地有申請建造執照或變更使用執照情形之一前，完成捐贈變更後細部計畫公共設施用地予高雄市政府。
- (二) 上開捐贈之公共設施用地，甲方於申請捐贈時，應檢附本府都市發展局出具其非曾屬工業區或加油站用地（專用區）之證明文件（如曾屬前開分區或用地之土地，則須出具由行政院環境保護署核可之檢測機構所開立之土污染



檢測無受污染證明)、本府環境保護局出具之非屬土壤及地下水污染控制場址或整治場址證明文件,且應依該公共設施用地主管機關相關捐贈規定辦理。

第五條:(產權移轉之權利義務)

甲方於簽訂本協議書後,如欲辦理土地產權移轉於第三人時,除應先通知乙方外,並應於產權移轉前,要求該第三人與乙方簽訂與本協議書相同權利義務內容之協議書。

第六條:(違約責任)

甲方未依本協議書及其他相關法令規定履行其義務時,乙方得禁止其後續開發、建築行為,並得依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更恢復原分區,且其所捐贈之土地或繳納之代金均不予返還。甲方不得提出異議或要求補償及賠償,並應對乙方因此所受損害負責賠償責任。

第七條:(協議書之補充)

本協議書如有未盡事宜,悉依本案都市計畫書圖相關規定辦理,或由甲乙雙方協議補增或以換文方式商訂之。

第八條:(強制執行)

甲方如不履行本協議書相關義務時,同意接受乙方依行政程序法第 148 條規定,以本協議書為強制執行名義逕為執行。

第九條:(協議書之數量)

本協議書乙式貳份,甲乙雙方各執壹份為憑。



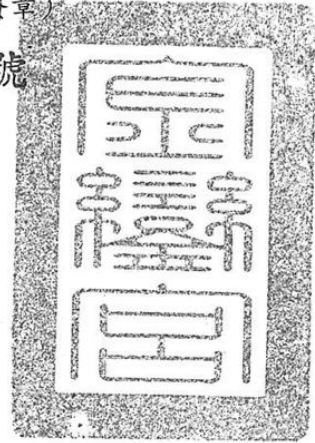


金鑾宮

甲方：~~潘汝代理人~~ 陳  雄  (簽章)

地址：高雄市茄苳區港東街111號

電話：

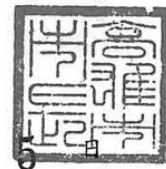
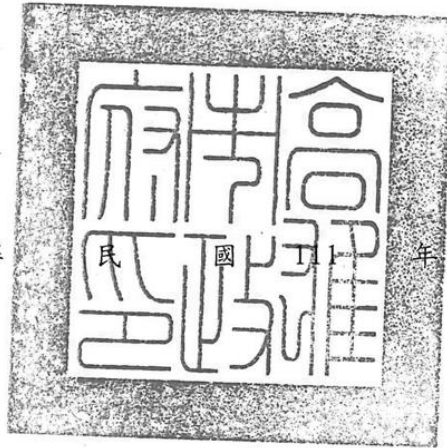


乙方：高雄市政府

代表人：陳其邁

地址：高雄市苓雅區四維三路2號

中 華 民 國 五 十 年 10 月 6 日



變更高雄市茄苳主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(第一階段)計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國111年11月