

變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案
(第二次公開展覽)
【第二次公開展覽案件為變更案第三案】

辦理機關：高雄市政府

中華民國 112 年 05 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表			
項 目	說 明		
都 市 計 畫 名 稱	變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案		
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款		
擬 定 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府		
申 請 變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府		
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	檢 討 前 公 告 徵 求 意 見	依高雄市政府民國 105 年 12 月 28 日高市府都發規字第 10534927101 號函公告，自民國 105 年 12 月 29 日起至民國 106 年 2 月 2 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 105 年 12 月 29 日聯合報及台灣導報周知。	
	公 開 展 覽	依高雄市政府民國 108 年 11 月 25 日高市府都發規字第 10834806601 號函公告，自民國 108 年 11 月 26 日起至民國 108 年 12 月 27 日止，公告公開展覽三十天，並刊登於民國 108 年 11 月 27 日至 11 月 29 日民眾日報及真晨報周知。	
	公 開 說 明 會	日 期	民國 108 年 12 月 10 日上午 10 時
		地 點	燕巢區公所二樓第一會議室
		日 期	民國 108 年 12 月 11 日上午 10 時
地 點		岡山區公所三樓簡報室	
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 109 年 3 月 17 日高雄市都市計畫委員會第 81 次會議審議通過	
	內 政 部	民國 111 年 11 月 8 日內政部都市計畫委員會第 1022 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	5
第三章 發展現況分析	8
第一節 公共設施現況使用情形	8
第二節 產權與公共設施保留地調查分析	11
第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	16
第四章 發展預測與檢討分析	17
第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估	17
第二節 公共設施用地需求	19
第三節 公共設施用地檢討原則	20
第五章 實質計畫檢討	25
第一節 公共設施用地檢討分析	25
第二節 實質變更內容	27
第六章 檢討後計畫	36
第一節 檢討後實質計畫	36
第二節 實施進度及經費	41
附件一：高雄市都市計畫委員會 109 年 3 月 17 日第 81 次會議紀錄	附一-1
附件二：內政部都市計畫委員會 111 年 11 月 8 日第 1022 次會議	附二-1
附件三：變三案市地重劃可行性評估	附三-1

圖 目 錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	-----2
圖 2-1：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案現行計畫示意圖	-----7
圖 3-1：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案公共設施用地(含有公共設施保留地)分布示意圖	-----15
圖 4-1：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案人口成長情形趨勢圖	-----17
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖	-----21
圖 5-1：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案變更位置示意圖	-----31
圖 5-2：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案變更案第二案變更內容示意圖	-----32
圖 5-3：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案變更案第三案變更內容示意圖	-----33
圖 5-4：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案變更案第四案變更內容示意圖	-----33
圖 5-5：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案變更案第五案變更內容示意圖	-----34
圖 6-1：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案變更後計畫示意圖	-----39

表 目 錄

表 2-1：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案辦理歷程一覽表	3
表 2-2：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案現行計畫土地使用面積表	6
表 3-1：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案公共設施開闢及取得情形彙整表	8
表 3-2：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案公共設施保留地統計彙整表	11
表 4-1：燕巢岡山區與本計畫區人口統計表	17
表 4-2：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案都市計畫人口推估分析表	18
表 5-1：公共設施用地檢討分析表	25
表 5-2：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案變更內容明細表	27
表 5-3：本次通盤檢討土地使用增減面積統計表	35
表 6-1：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案公共設施用地增減情形一覽表	37
表 6-2：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案檢討後土地使用計畫面積表	38
表 6-3：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案檢討後公共設施明細表	40
表 6-4：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤 檢討)案實施進度及經費表	41

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。

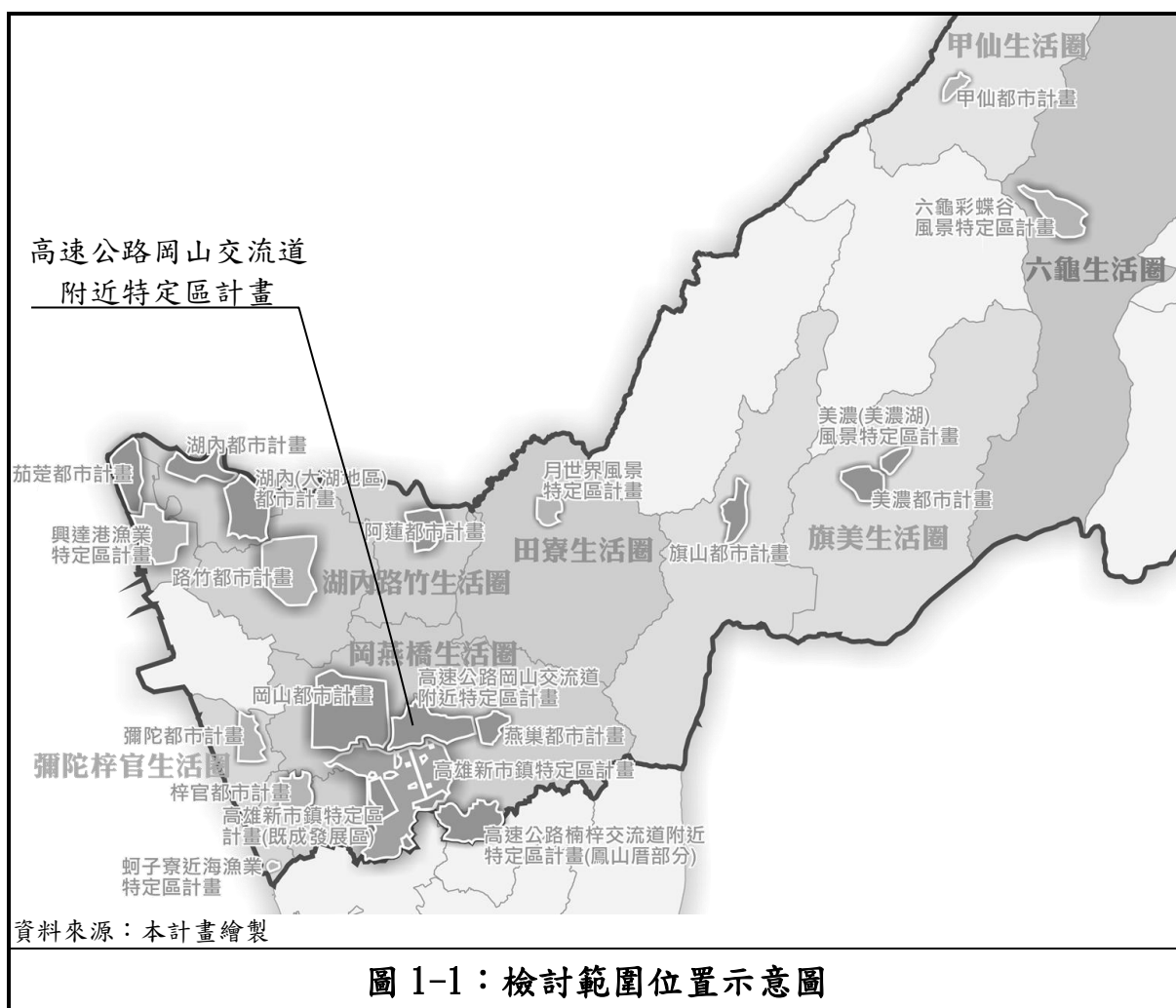
本案業經 110 年 11 月 8 日內政部都市計畫委員會第 1022 次會議決議四「本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」(詳如附件二所示)，爰辦理第二次公開展覽，本次公開展覽案件為變更案第三案。

第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第 26 條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。

第三節 計畫位置與範圍

本計畫區位於高速公路岡山交流道所在地附近地區，計畫範圍東以燕巢都市計畫區為界，西以岡山都市計畫為界，南以橋頭通往燕巢之高 34 線以南約 50 公尺處及高雄新市鎮特定區主要計畫區為界，北以阿公店溪為界，計畫面積 694.9240 公頃。



第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

高速公路岡山交流道附近特定區計畫於民國 66 年 7 月 29 日公告實施，並分別於 75 年 5 月 22 日、88 年 7 月 12 日及 104 年 12 月 11 日發布實施共三次通盤檢討案。

表 2-1：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
1	高速公路岡山交流道附近特定區計畫	府建都字第 59116 號	66 年 7 月 29 日
2	高速公路岡山交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字第 47149 號	75 年 5 月 22 日
3	延長公共設施保留地取得期限五年案	府建都字第 103721 號	75 年 10 月 7 日
4	變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部份農業區為機關用地)案	府建都字第 68975 號	76 年 6 月 22 日
5	變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(配合高速鐵路用地案)	府建都字第 29061 號	84 年 3 月 11 日
6	變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案	府建都字第 119676 號	88 年 7 月 12 日
7	變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部分農業區為變電所用地)案	府建都字第 0930259788 號	93 年 12 月 29 日
8	變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部分農業區、零星工業區為道路用地)案	府建都字第 0940028600 號	94 年 3 月 11 日
9	變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部分農業區、乙種工業區為河川區及部分道路用地為道路用地兼供河川使用)案	府建都字第 0940224828 號	94 年 10 月 14 日
10	變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部分農業區為河川區及部分道路用地為道路用地兼供河川使用)案	府建都字第 0950081238 號	95 年 4 月 26 日
11	變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部分河川區為河川區兼供道路使用；部分堤防用地為堤防用地兼供道路使用；部分農業區為道路用地)案	府建都字第 0950180708B 號	95 年 8 月 16 日
12	變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部分農業區為甲種工業區)案	府建都字第 0970275416A 號	97 年 11 月 11 日
13	擬定高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部分農業區為甲種工業區)細部計畫案	府建都字第 0970275416A 號	97 年 11 月 11 日
14	變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部分堤防用地為河川區及部分堤防用地兼供道路使用為河川區兼供道路使用)案	府建都字第 0990222310A 號	99 年 9 月 10 日

表 2-1：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤
檢討)案辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
15	變更高速公路岡山交流道附近特定區主要計畫(彥耀鋼鐵東側毗鄰農業區為工業區)案	府建都字第 0990252425A 號	99 年 10 月 12 日
16	擬定高速公路岡山交流道附近特定區(彥耀鋼鐵東側毗鄰農業區為工業區)細部計畫案	府建都字第 0990252425A 號	99 年 10 月 12 日
17	變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部分農業區及部分加油站用地為河川區)(配合瓊林排水改善工程)案	高市府都發規字第 10231056300 號	102 年 3 月 22 日
18	變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部分農業區、甲種工業區為河川區)(配合大遼排水上游段第一期改善工程)案	高市府都發規字第 10231055800 號	102 年 3 月 22 日
19	變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案	高市府都發規字第 10434848101 號	104 年 12 月 11 日
20	變更高速公路岡山交流道附近特定區細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案	高市府都發規字第 10434864202 號	104 年 12 月 15 日
21	變更高速公路岡山交流道附近特定區主要計畫(部分農業區為「零工 10」零星工業區)(配合正隆股份有限公司擴廠)案	高市府都發規字第 11034579800 號	110 年 10 月 9 日
22	擬定高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部分農業區為「零工 10」零星工業區)(配合正隆股份有限公司擴廠)細部計畫案	高市府都發規字第 11034868101 號	110 年 11 月 3 日
23	變更高速公路岡山交流道附近特定區主要計畫(部分農業區為乙種工業區)(配合豪葳實業有限公司擴廠計畫)案	高市府都發規字第 11132692300 號	111 年 6 月 16 日
24	擬定高速公路岡山交流道附近特定區計畫(配合豪葳實業有限公司擴廠計畫)細部計畫案	高市府都發規字第 11132790701 號	111 年 6 月 22 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：111 年 12 月。

第二節 計畫內容概要

現行計畫以「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」之通盤檢討後內容為準，茲說明如下：

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 17,800 人。

三、土地使用計畫

本計畫區劃設住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區、宗教專用區、農業區、河川區、河川區兼供道路使用、加油站專用區等使用分區。

四、公共設施用地

本計畫區劃設機關用地、學校用地、市場用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場、廣場用地、廣場兼停車場用地、自來水事業用地、墓地用地、變電所用地、道路用地、道路用地兼供河川使用、高速鐵路用地、人行步道用地、綠地用地、滯洪池用地等公共設施用地。

表 2-2：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案現行計畫土地使用面積表

項目		都市計畫面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(1)(%)	佔都市發展用地 面積百分比(2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	45.3562	6.53	23.35
	商業區	1.8852	0.27	0.97
	甲種工業區	51.8451	7.46	26.69
	乙種工業區	9.3419	1.34	4.76
	零星工業區	17.8856	2.57	9.12
	宗教專用區	1.3541	0.19	0.70
	農業區	484.0219	69.65	—
	河川區	14.7650	2.12	—
	河川區兼供道路使用	0.1188	0.02	0.06
	加油站專用區	0.2211	0.03	0.11
	小計	626.7949	90.20	65.26
公共 設施 用地	學校用地	1.6439	0.24	0.85
	機關用地	1.8740	0.27	0.96
	市場用地	0.4454	0.06	0.23
	公園兼兒童遊樂場用地	0.4109	0.06	0.21
	兒童遊樂場用地	0.2694	0.04	0.14
	廣場用地	0.0125	0.00	0.01
	廣場兼停車場用地	0.1428	0.02	0.07
	自來水事業用地	0.2253	0.03	0.12
	墓地用地	4.4669	0.64	2.30
	變電所用地	1.0404	0.15	0.54
	道路用地	50.2338	7.23	25.86
	道路用地兼供河川使用	0.2928	0.04	0.15
	高速鐵路用地	3.6246	0.52	1.87
	人行步道用地	0.5178	0.07	0.27
	綠地用地	2.7180	0.39	1.39
	滯洪池用地	0.2106	0.03	0.11
小計	68.1291	9.80	34.74	
合計		694.9240	100.00	—
都市發展用地		196.1371	—	100.00

註：1. 都市發展用地面積不含農業區、河川區之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

3. 表內面積以「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」檢討後土地使用面積表並搭配「擬定高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部分農業區為「零工10」零星工業區)(配合正隆股份有限公司擴廠)細部計畫案」等2案另擬細計變更面積統計而得。

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

高速公路岡山交流道附近特定區內多數公共設施皆已開闢，未開闢之公共設施現況多為空地使用且皆無申請多目標使用及臨時建築使用。

二、 開闢情形及調查分析

本計畫區共劃設 19 處公共設施用地，其中市一、市二、兒四、滯洪池用地及變電所用地等 5 處尚未開闢，其餘為部分開闢或已開闢，或為附帶條件之公共設施用地，有關本計畫區各項公共設施現況開闢及取得情形如下圖、表所示。

表 3-1：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施編號		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(非公保地)	未取得面積(公保地)	取得情形	
機關用地	機一	0.1607	無	財政部關務署高雄關辦公廳	0.1607	0	已取得	已開闢
	機二	1.7133	無	國道高速公路局之工務段	1.6793	0.0340	部分取得	已開闢
自來水事業用地	自	0.2253	無	埋設自來水輸配水管線	0.2235	0.0018	部分取得	已開闢
學校用地	文小	1.6439	無	安招國小、台糖植栽苗圃	1.4442	0.1997	部分取得	已開闢
市場用地	市一	0.1955	無	園林造景	0	0.1955	未取得	未開闢
	市二	0.2499	無	空地	0	0.2499	未取得	未開闢
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.2049	無	公兒	0.0909	0.1140	部分取得	已開闢
	公(兒)二	0.2060	無	公兒	0.2059	0.0001	部分取得	已開闢
兒童遊樂場用地	兒四	0.2694	無	鐵皮屋	0.0094	0.2600	部分取得	未開闢
墳墓用地	墓一	4.4669	無	燕巢區現有公墓	4.3244	0.1425	部分取得	部分開闢
	綠	1.3031	無	空地	1.0319	0.2712	部分取得	未開闢

公共設施編號	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(非公保地)	未取得面積(公保地)	取得情形	
綠地用地	綠(附)	0.8497	詳見 104 年核定之變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案附帶條件之說明	0	0.8497	未取得	未開闢
	綠1(附)	0.0571	詳 110 年核定之擬定高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部分農業區為「零工 10」零星工業區)(配合正隆股份有限公司擴廠)細部計畫案附帶條件之說明。	0	0.0571	未取得	未開闢
	綠2(附)	0.0487		0	0.0487	未取得	未開闢
	綠3(附)	0.1235		0	0.1235	未取得	未開闢
	綠4(附)	0.1672		0	0.1672	未取得	未開闢
	綠5(附)	0.0333		0	0.0333	未取得	未開闢
	綠6(附)	0.0560		0	0.0560	未取得	未開闢
	綠(附)	0.0794		詳 111 年核定之擬定高速公路岡山交流道附近特定區計畫(配合豪巖實業有限公司擴廠計畫)細部計畫案附帶條件之說明。	0	0.0794	未取得
滯洪池用地	滯(附)	0.1969	詳見 104 年核定之變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案附帶條件之說明 荒地	0	0.1969	未取得	未開闢
	滯	0.0160	詳見 99 年核定之擬定高速公路岡山交流道附近特定區(彥耀鋼鐵東側毗鄰農業區為工業區)細部計畫案附帶條件之說明。	0	0.0160	未取得	未開闢

公共設施編號		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(非公保地)	未取得面積(公保地)	取得情形	
廣場用地	廣	0.0077	無	廣場	0.0076	0.0001	部分取得	已開闢
	廣(附)	0.0048	詳 111 年核定之擬定高速公路岡山交流道附近特定區計畫(配合豪葳實業有限公司擴廠計畫)細部計畫案附帶條件之說明。		0	0.0048	未取得	未開闢
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.1428	詳 99 年核定之變更高速公路岡山交流道附近特定區主要計畫(莒耀剛鐵東側毗鄰農業區為工業區)案附帶條件之說明。	廠房前停車空地	0.1428	0	未取得	已開闢
變電所用地	變	1.0404	無	空地	1.0404	0	已取得	未開闢
高速鐵路用地	高鐵	3.6246	無	高鐵	3.5491	0.0755	部分取得	已開闢
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.2928	無	岡燕橋(安招路)、觀音橋(岡燕路)	0.1959	0.0969	部分取得	已開闢
道路用地	道	50.1128	無	道路、荒地	39.3115	10.8013	部分取得	部分開闢
	道(附)	0.1210	詳 99 年核定之變更高速公路岡山交流道附近特定區主要計畫(莒耀剛鐵東側毗鄰農業區為工業區)案附帶條件之說明。		0	0.1210	未取得	未開闢
人行步道	步道	0.5178			0.0114	0.5064	部分取得	部分開闢
總計		67.5591			54.7604	12.7987		

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

計畫區內各公共設施劃設面積 67.5591 公頃，其中已取得面積約 54.7604 公頃，包含非留待政府取得面積 1.4743 公頃(綠地(附)、滯洪池用地(附)、廣場兼停車場用地(附)為自願捐贈)，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

高速公路岡山交流道附近特定區計畫內公共設施保留地總面積為 12.7987 公頃，其中公有公共設施保留地面積 3.2383 公頃，私有公共設施保留地面積 9.5605 公頃，包含機關用地、學校用地、市場用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、墳墓用地、廣場用地、高速鐵路用地、道路用地、人行步道用地等。

表 3-2：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案公共設施保留地統計彙整表

公共設施編號		計畫面積(公頃)	附帶條件內容	非公保地(公頃)			公保地(公頃)		
				已取得面積	非留待政府取得面積	小計	公有公保地	私有公保地	公保地小計
機關用地	機一	0.1607	無	0.1607	0	0.1607	-	-	-
	機二	1.7133	無	1.6793	0	1.6793	0	0.0340	0.0340
自來水事業用地	自	0.2253	無	0.2235	0	0.2235	0.0018	0	0.0018
學校用地	文小	1.6439	無	1.4442	0	1.4442	0	0.1997	0.1997
市場用地	市一	0.1955	無	-	-	-	0	0.1955	0.1955
	市二	0.2499	無	-	-	-	0	0.2499	0.2499
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.2049	無	0.0909	0	0.0909	0	0.1140	0.1140
	公(兒)二	0.2060	無	0.2059	0	0.2059	0	0.0001	0.0001
兒童遊樂場用地	兒四	0.2694	無	0.0094	0	0.0094	0	0.2600	0.2600
墳墓用地	墓一	4.4669	無	4.3244	0	4.3244	0.0729	0.0696	0.1425
綠地用地	綠	1.3031	詳見 99 年核定之擬定高速公路岡山交流道	1.0319	0.2712	1.3031	-	-	-

公共設施編號		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
			附近特定區(勃耀鋼鐵東側毗鄰農業區為工業區)細部計畫案附帶條件之說明。						
	綠(附)	0.8497	詳見104年核定之變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案附帶條件之說明	0	0.8497	0.8497	-	-	-
	綠1(附)	0.0571	詳110年核定之擬定高速公路岡山交流道附近特定區計畫(部分農業區為「零工10」零星工業區)(配合正隆股份有限公司擴廠)細部計畫案附帶條件之說明。	-	-	-	0	0.0571	0.0571
	綠2(附)	0.0487		-	-	-	0	0.0487	0.0487
	綠3(附)	0.1235		-	-	-	0	0.1235	0.1235
	綠4(附)	0.1672		-	-	-	0	0.1672	0.1672
	綠5(附)	0.0333		-	-	-	0	0.0333	0.0333
	綠6(附)	0.0560		-	-	-	0	0.0560	0.0560
	綠(附)	0.0794	詳111年核定之擬定高速公路岡山交流道附近特定區計畫(配合豪巖實業有限公司擴廠計畫)細部計畫案附帶條件之說明。	-	-	-	0	0.0794	0.0794
滯洪池用地	滯	0.0160	詳見99年核定之擬定高速公路岡山交流道附近特定區(勃耀鋼鐵東側毗鄰農業區為工業區)細部計畫案附帶條件之說明。	0	0.0160	0.0160	-	-	-

公共設施編號		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
	滯(附)	0.1969	詳見 104 年核定之變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案附帶條件之說明	0	0.1969	0.1969	-	-	-
廣場用地	廣	0.0077	無	0.0076	0	0.0076	0	0.0001	0.0001
	廣(附)	0.0048	(豪葳擴廠細計)詳 111 年核定之擬定高速公路岡山交流道附近特定區計畫(配合豪葳實業有限公司擴廠計畫)細部計畫案附帶條件之說明。	-	-	-	0	0.0048	0.0048
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.1428	(勃耀鋼鐵細計)詳 99 年核定之變更高速公路岡山交流道附近特定區主要計畫(勃耀鋼鐵東側毗鄰農業區為工業區)案附帶條件之說明。	0	0.1428	0.1428	-	-	-
變電所用地	變	1.0404	無	1.0404	0	1.0404	-	-	-
高速鐵路用地	高鐵	3.6246	無	3.5491	0	3.5491	0	0.0755	0.0755
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.2928	無	0.1959	0	0.1959	0.0969	0	0.0969
道路用地	道	50.2338	無	39.3115	0	39.3115	3.0223	7.9000	10.9223
	道(附)	0.1210	詳 99 年核定之變更高速公路岡山交流道附近特定區主要計畫(勃耀鋼鐵東側毗鄰農業區為工業區)案	0	0.1210	0.1210	-	-	-

公共設施編號		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
			附帶條件之說明。						
人行步道	步道	0.5178		0.0114	0	0.0114	0.0443	0.4621	0.5064
總計		67.5591		53.2861	1.4743	54.7604	3.2383	9.5605	12.7987

資料來源：本計畫彙整

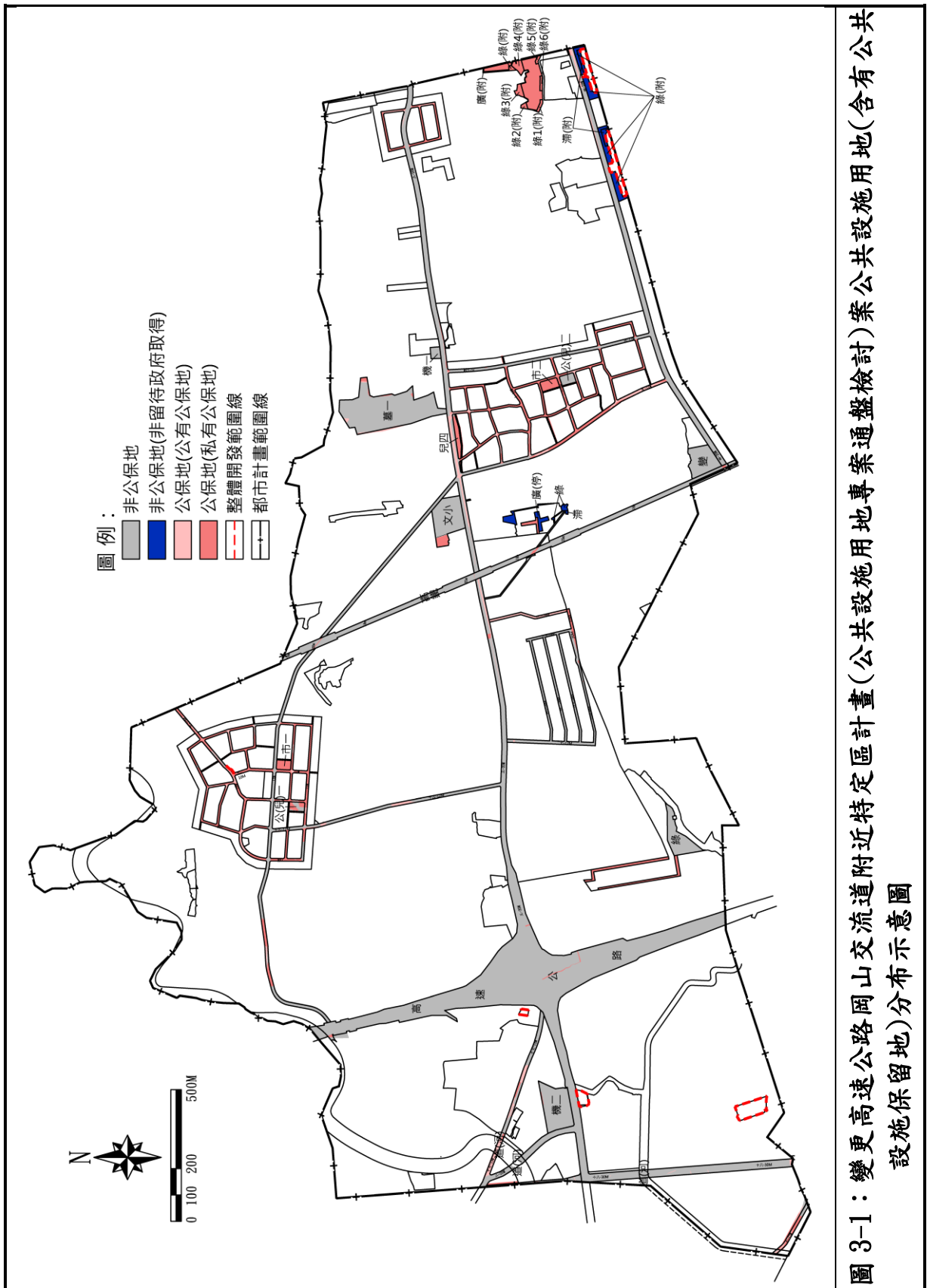


圖 3-1：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案公共設施用地(含有公共設施保留地)分布示意圖

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 日止於岡山區公所及燕巢區公所辦理公開徵詢意見之公告，期間未接獲公民或團體陳情意見。

第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估

一、計畫年期

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

二、計畫人口推估

(一) 人口發展情形

本計畫區於民國 101 年現況人口數約為 6,248 人，至民國 108 年則為 6,106 人，期間減少 5,390 人，年平均成長率約為-6.24%，計畫區現況人口數逐年減少。

表 4-1：燕巢岡山區與本計畫區人口統計表

年度	燕巢(安招、角宿、瓊林)、岡山(大遠)		岡山交流道附近特定區計畫		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(%)	
101	11,286	-	6,248	-	55.36
102	11,233	-0.47	6,203	-0.72	55.22
103	11,246	0.12	6,273	1.13	55.78
104	11,037	-1.86	6,150	-1.96	55.72
105	10,925	-1.01	6,138	-0.20	56.18
106	10,867	-0.53	6,118	-0.33	56.30
107	10,843	-0.22	6,104	-0.23	56.29
108	10,741	-0.94	6,106	0.0003	56.85
平均	11,022	-0.68	6,168	-6.24	55.96

註：1. 因里界範圍與計畫範圍並不一致，故本表僅供參考。

2. 100 年至 101 年計畫現況人口數差距過大達 47.60%，故統計資料採樣年份為 101 年至 108 年。

資料來源：民國 101 年~108 年、高雄市統計資訊服務網、岡山區戶政事務所。

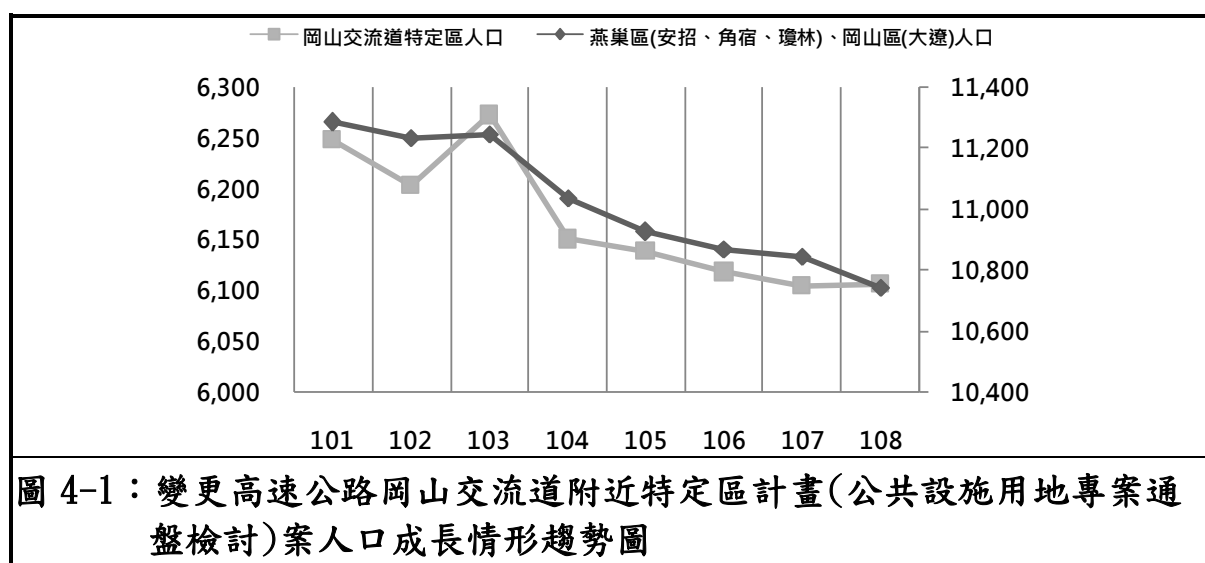


圖 4-1：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案人口成長情形趨勢圖

(二) 人口預測

高速公路岡山交流道附近特定區計畫，計畫人口於 104 年底發布實施之第三次通盤檢討，已將計畫人口由 18,500 人調降為 17,800 人。108 年現況人口為 6,106 人，計畫人口達成率約為 34.43%。

1. 國土計畫指派人口

依據國土計畫指派行政區人口，125 年燕巢(安招、角宿、瓊林)、岡山(大遼)指派人口為 10,670 人，民國 101 年至 107 年高速公路岡山交流道附近特定區計畫現況人口佔各行政區人口平均比例為 48.93%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，高速公路岡山交流道附近特定區計畫人口數至 125 年分派人口數為 5,221 人。

另因應行政院「大南方、大發展南臺灣發展計畫」，打造全台最大的「S」廊帶科技走廊，目前本府已逐步辦理岡山、路竹往北各行政區之都市計畫檢討，故未來計畫區人口與產業發展將由地區通檢再進行調整。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

高速公路岡山交流道附近特定區都市計畫內住宅區為 45.3562 公頃，商業區面積為 1.8852 公頃，另過去以每人 50 平方公尺的居住空間劃設住宅區，因應人口老年及少子化現象，建議依每人居住樓地板面積 90 平方公尺計算，高速公路岡山交流道附近特定區都市計畫約可容納 9,323 人。

表 4-2：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案都市計畫人口推估分析表

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	45.3562	180	90	100	9,071
商業區	1.8852	240	90	50	251

資料來源：本計畫彙整。

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 9,323 人，與國土計畫指派人口 5,221 人相比較，國土計畫指派人口較為接近目前計畫區人口逐年下滑趨勢，故建議依國土計畫指派之人口作為推估公共設施需求之標準。

第二節 公共設施用地需求

本計畫依據國土計畫指派人口數 5,221 人為基準，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及相關規定檢討，進行公共設施用地需求分析推估。

一、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討

(一) 學校用地

依教育部依國民教育法第 8 條之 1 規定訂定國民中小學設備基準進行推估，國小用地面積超過 1.3751 公頃。

(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。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本計畫區內尚有 2 處市場用地未取得，可視實際需求檢討。

二、依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

依據都市計畫法第 45 條規定五項公共設施用地佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫之比例為 0.42%。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 2.38%。另依內政部營建署 105 年 11 月 30 日召開研訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定，本計畫區符合都市計畫定期通盤檢討特殊情形第 4 款，得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積之限制。

第三節 公共設施用地檢討原則

一、 檢討標的

將公共設施保留地分為公有土地與私有土地，屬公有土地者，考量公地公用原則，儘量維持現行計畫；屬私有土地者，考量民眾權益，納入檢討標的辦理。

本案公共設施用地專案通盤檢討係配合中央政策之指導，屬於公共設施保留地應檢討變更為適當分區或用地，以促使有限之土地資源合理利用，發揮效能。依據內政部 87.6.30 台內營字第八七七二一七六號函解釋：為非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得之公共設施用地，非屬「公共設施保留地」。如有以下之情形者，應非公共設施保留地：

- (一) 經依都市計畫法第 30 條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。
- (二) 依都市計畫法第 61 條第 2 項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。
- (三) 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

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

二、 檢討方式與原則

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

如圖 4-2 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。

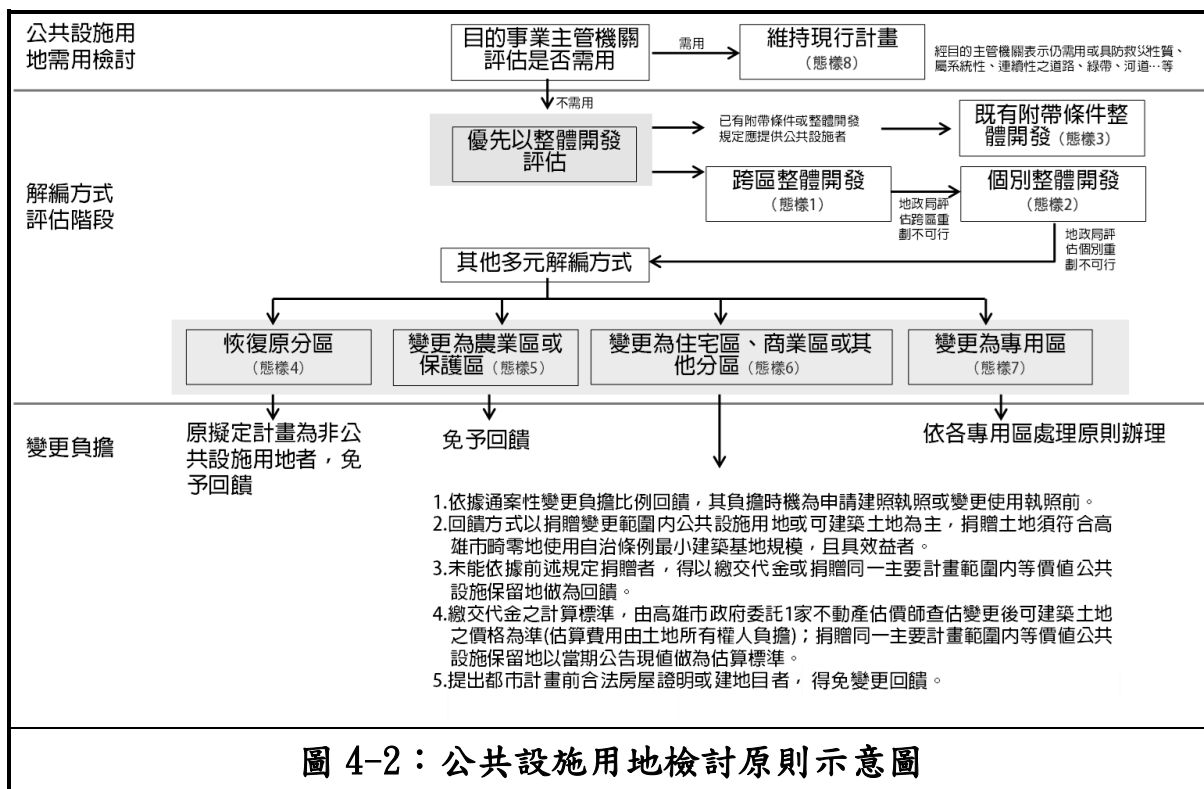


圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖

(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說明如下：

表 5-1：公共設施用地檢討分析表

公共設施編號	計畫面積(公頃)	非公保地(公頃)			公保地(公頃)			主管機關意見	處理態樣	變更案	
		已取得面積	非留待政府取得面積	小計	公有公保地	私有公保地	公保地小計				
機關用地	機一	0.1607	0.1607	0	0.1607	-	-	-	保留	--	--
	機二	1.7133	1.6793	0	1.6793	0	0.0340	0.0340	無意見	態樣 8	--
自來水事業用地	自	0.2253	0.2235	0	0.2235	0.0018	0	0.0018	不需保留	態樣 8	--
學校用地	文小	1.6439	1.4442	0	1.4442	0	0.1997	0.1997	保留	態樣 8	--
市場用地	市一	0.1955	-	-	-	0	0.1955	0.1955	不需保留	態樣 2	變 3 案
	市二	0.2499	-	-	-	0	0.2499	0.2499	不需保留	態樣 6	變 5 案
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.2049	0.0909	0	0.0909	0	0.1140	0.1140	保留	態樣 8	--
	公(兒)二	0.2060	0.2059	0	0.2059	0	0.0001	0.0001	保留	態樣 8	--
兒童遊樂場用地	兒四	0.2694	0.0094	0	0.0094	0	0.2600	0.2600	保留	私有地(未含國公營土地)：態樣 6	變 4 案
										私有地(國公營土地)：態樣 8	--
墳墓用地	墓一	4.4669	4.3244	0	4.3244	0.0729	0.0696	0.1425	部份保留	態樣 4	變 2 案
綠地用地	綠	2.1528	1.0319	1.1209	2.1528	-	-	-	保留	--	--
	綠 1(附)	0.0571	-	-	-	0	0.0571	0.0571	保留	態樣 3	--
	綠 2(附)	0.0487	-	-	-	0	0.0487	0.0487	保留	態樣 3	--
	綠 3(附)	0.1235	-	-	-	0	0.1235	0.1235	保留	態樣 3	--
	綠 4(附)	0.1672	-	-	-	0	0.1672	0.1672	保留	態樣 3	--
	綠 5(附)	0.0333	-	-	-	0	0.0333	0.0333	保留	態樣 3	--
	綠 6(附)	0.0560	-	-	-	0	0.0560	0.0560	保留	態樣 3	--

公共設施編號		計畫面積 (公頃)	非公保地(公頃)			公保地(公頃)			主管機關意見	處理態樣	變更案
			已取得面積	非留待政府取得面積	小計	公有公保地	私有公保地	公保地小計			
	綠(附)	0.0794	-	-	-	0	0.0794	0.0794	保留	態樣 3	--
滯洪池用地(附)	滯(附)	0.2106	0	0.2106	0.2106	-	-	-	保留	--	--
廣場用地	廣	0.0077	0.0076	0	0.0076	0	0.0001	0.0001	保留	態樣 8	--
	廣(附)	0.0048	-	-	-	0	0.0048	0.0048	保留	態樣 3	--
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.1428	0	0.1428	0.1428	-	-	-	無意見	--	--
變電所用地	變	1.0404	1.0404	0	1.0404	-	-	-	保留	--	--
高速鐵路用地	高鐵	3.6246	3.5491	0	3.5491	0	0.0755	0.0755	無意見	態樣 8	--
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.2928	0.1959	0	0.1959	0.0969	0	0.0969	無意見	態樣 8	--
道路用地	道	50.2338	39.3115	0	39.3115	3.0223	7.9000	10.9223	無意見	態樣 8	--
人行步道	步道	0.5178	0.0114	0	0.0114	0.0443	0.4621	0.5064	無意見	態樣 8	--
總計		67.5591	53.2861	1.4743	54.7604	3.2383	9.5605	12.7987			

資料來源：本計畫彙整

第二節 實質變更內容

綜合前述檢討分析，本計畫提列 6 案變更案。變更案編號係依據(計畫年期變更：編號一)、(個案變更：編號二~五)及(實施進度與經費變更：編號六)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1~圖 5-5 所示。本次公開展覽案件為變更案第三案。

表 5-2：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
一	一	計畫年期	民國 115 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 年作為實施進度及經費之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。</p>	
二	二	高雄市燕巢區安招路旁墓一用地	部分「墓一」墓地用地 (0.1425 公頃)	農業區 (0.1425 公頃)	<p>針對尚未取得之部份墓一用地，為保障私有土地所有權人權益，擬變更為原擬定分區農業區，並免於回饋。</p>	公共設施處理態樣 4。變更範圍：燕巢區瓊安段 23、24(部份)等 2 筆土地，燕巢區安北段 1124、1125、1129、1132、1132-2、1134、1137、1139、1145 等 9 筆土地。
三	三	高雄市燕巢區瓊招路旁之市一用地	「市一」市場用地 (0.1955 公頃)	商業區(附) (0.1414 公頃)	<p>1. 本案基地方整、地上物單純且已臨開闢通行之道路用地，為妥善解決公共設施保留地問題及維護地主</p>	公共設施處理態樣 2。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。

表 5-2：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
				綠地(附) (0.0541 公頃)	權益，市一經評估後，變更為毗鄰分區商業區並採變更態樣 2 個別整體開發方式辦理。 2. 基地北側道路已開闢通行，西、南側道路用地雖未開闢，惟並未影響基地住宅區指定建築線需求，考量重劃負擔可行性，無納入本案整體開發範圍。另為確保基地變更後可通往公共設施用地，爰納入東側 4M 人行步道範圍一併開闢，亦可增加指定建築線選擇。 3. 變更後基地南側留設一處綠地作為地方開放空間使用。	
			人行步道用地(0.0220 公頃)	人行步道用地(附) (0.0220 公頃)		
四	四	高雄市燕巢區安西路與安西路交匯處之兒四用地	部份「兒四」兒童遊樂場用地 (0.1346 公頃)	住宅區(附) (0.1346 公頃)	1. 兒四位於本計畫區主要聯外道路安招路之南側，現況為沿街式鐵皮建物商業使用，因地物密集，經評估後開發成本過高，不具整體開發之效益，因此為保障私有土地所有權人	公共設施處理態樣 6。本案回饋比例為 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

表 5-2：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
					<p>權益，故將西側建物較為密集之私有地(並考量基地完整性及後續指定建築線，臨安招路之部分帶狀國公營土地一併納入變更)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。</p> <p>2. 依公有地公共設施保留地檢討原則，考量公地公用原則，建議以撥用方式取得，維持原計畫。故基地東側屬公有及國公營土地則維持原計畫。</p>	<p>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，得免變更回饋。</p>
五	五	高雄市燕巢區安正路旁市二用地	「市二」市場用地 (0.2499 公頃)	「商二」商業區(附) (0.2499 公頃)	<p>本變更範圍市二用地現況僅北側道路開闢，變更範圍內南側有既成巷道接往東側安東街、往西可通往安招社區。經本府地政局評估後，因本案周圍住宅區、商業區未完全開發，周圍道路未開闢完全導致交通機能不佳，且本案區內地上物為新建重型鋼鐵造之建物，拆遷費用較</p>	<p>公共設施處理態樣 6。本案回饋比例為 35%。附帶條件：</p> <p>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。</p> <p>2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府</p>

表 5-2：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
					高，地上物拆遷及交通機能問題確實影響市地重劃開發可行性，爰為保障私有土地所有權人權益，將「市二」依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	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。
六	六	實施進度與經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度與經費內容。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

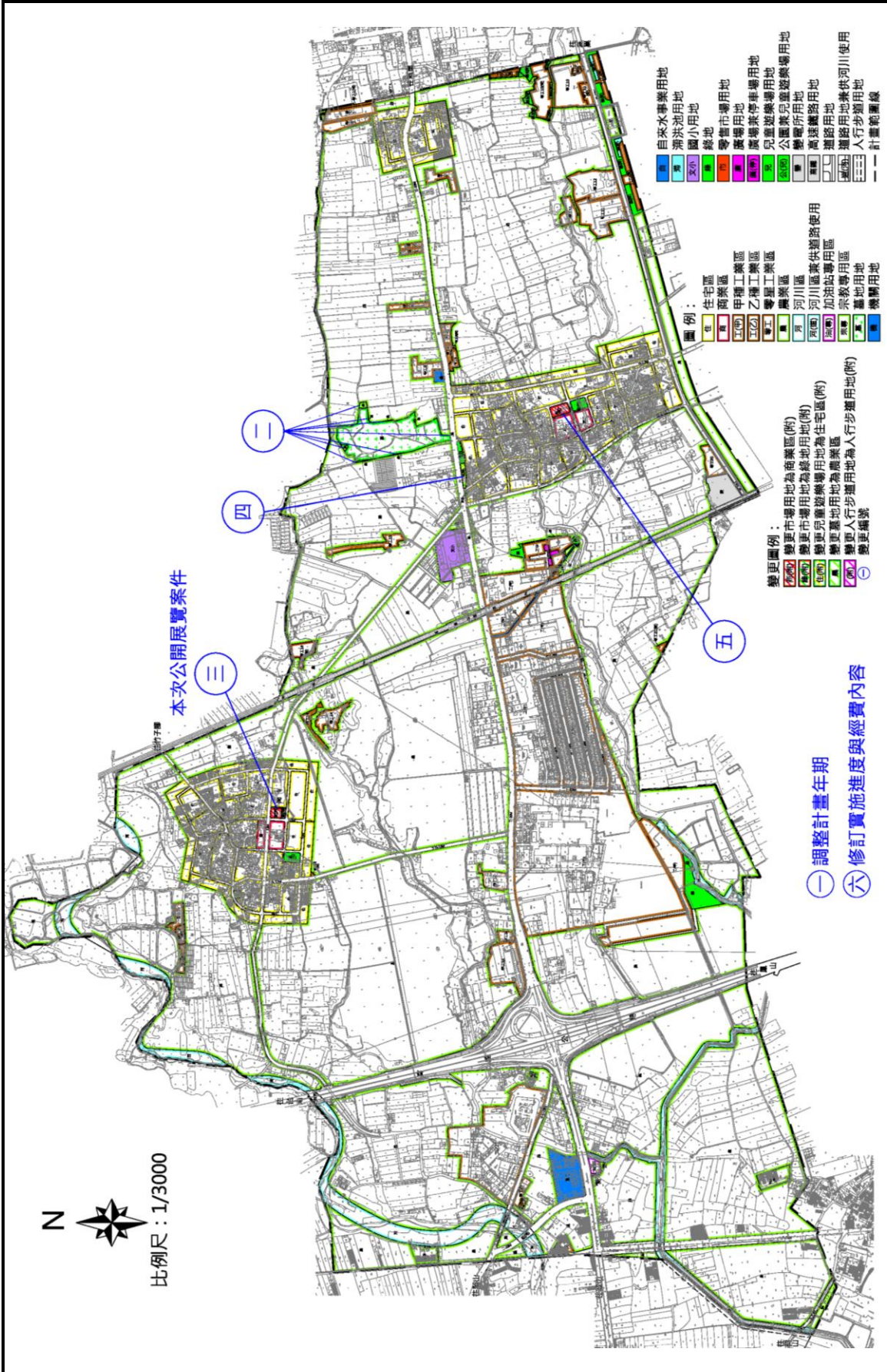


圖 5-1：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更位置示意圖

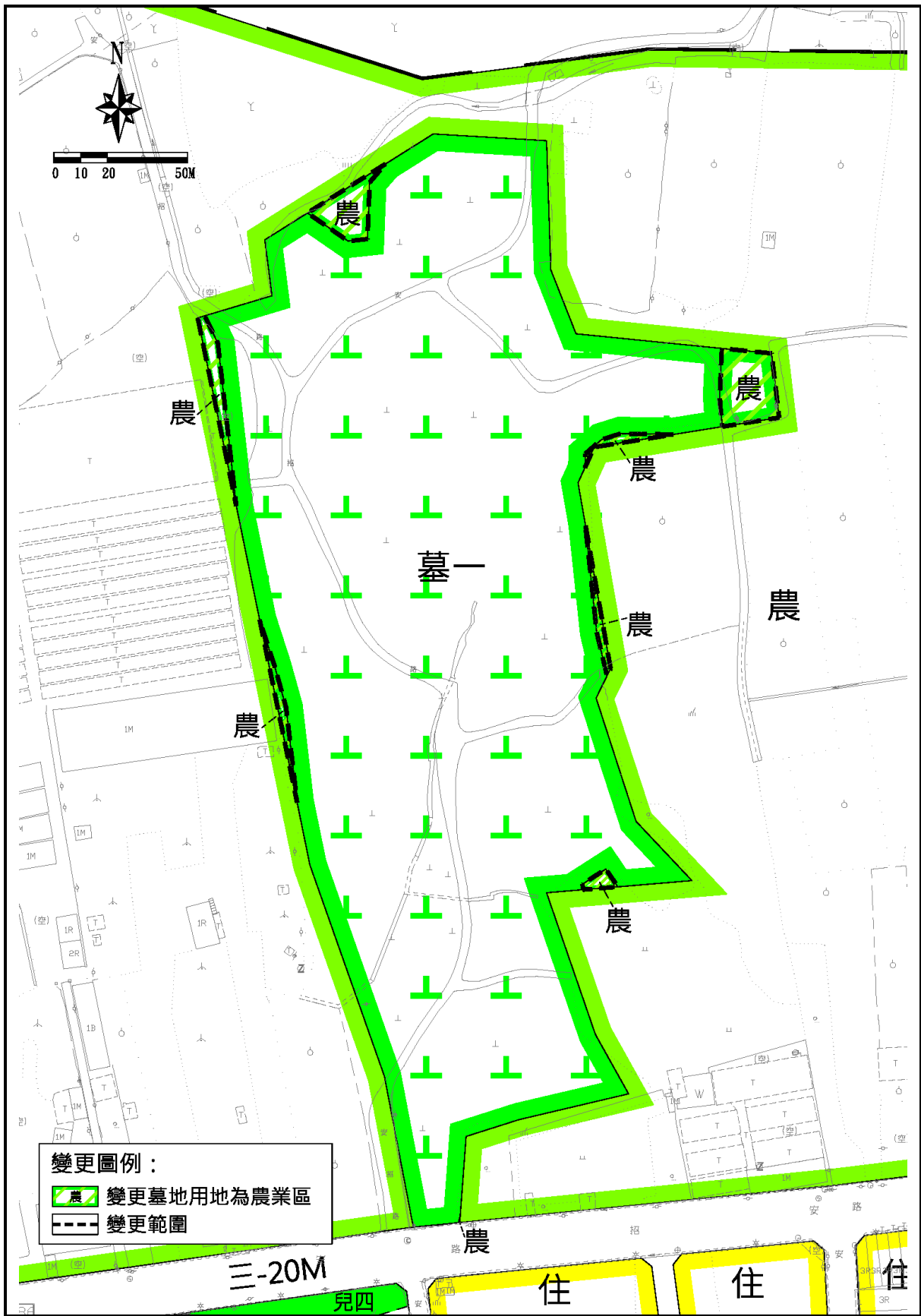


圖 5-2：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更案第二案變更內容示意圖

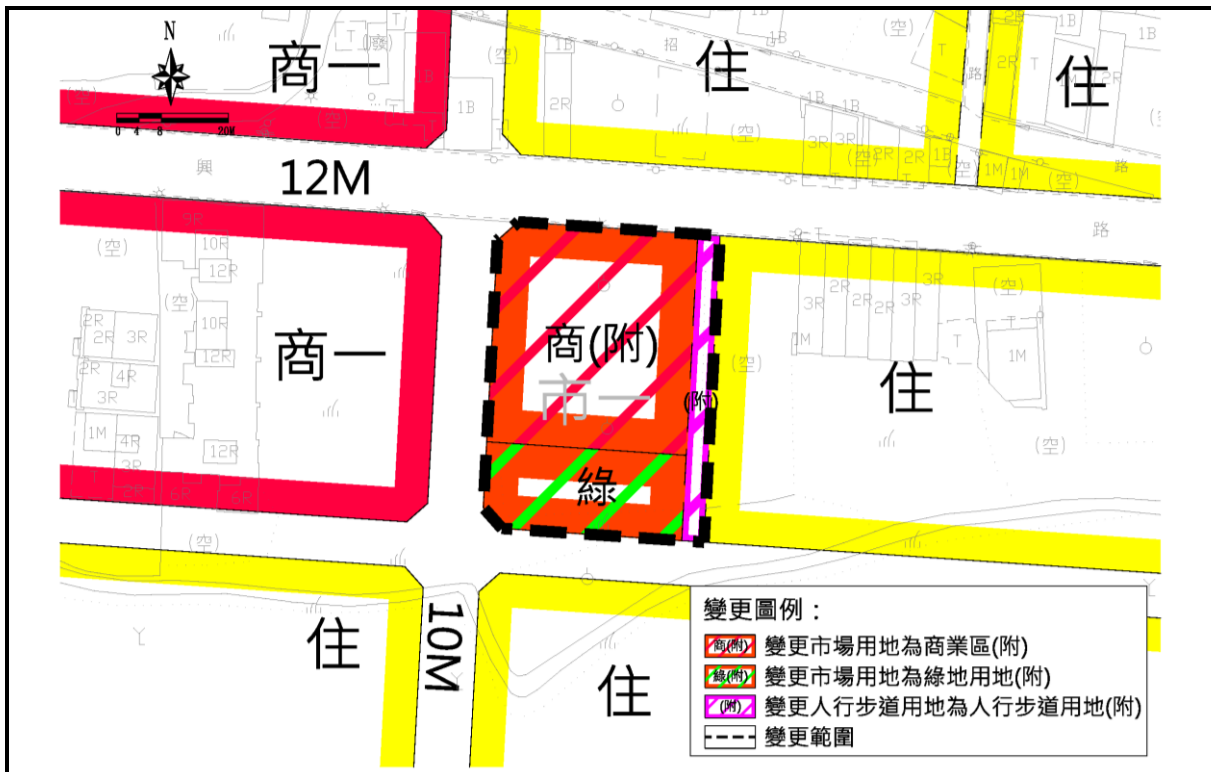


圖 5-3：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更案第三案變更內容示意圖

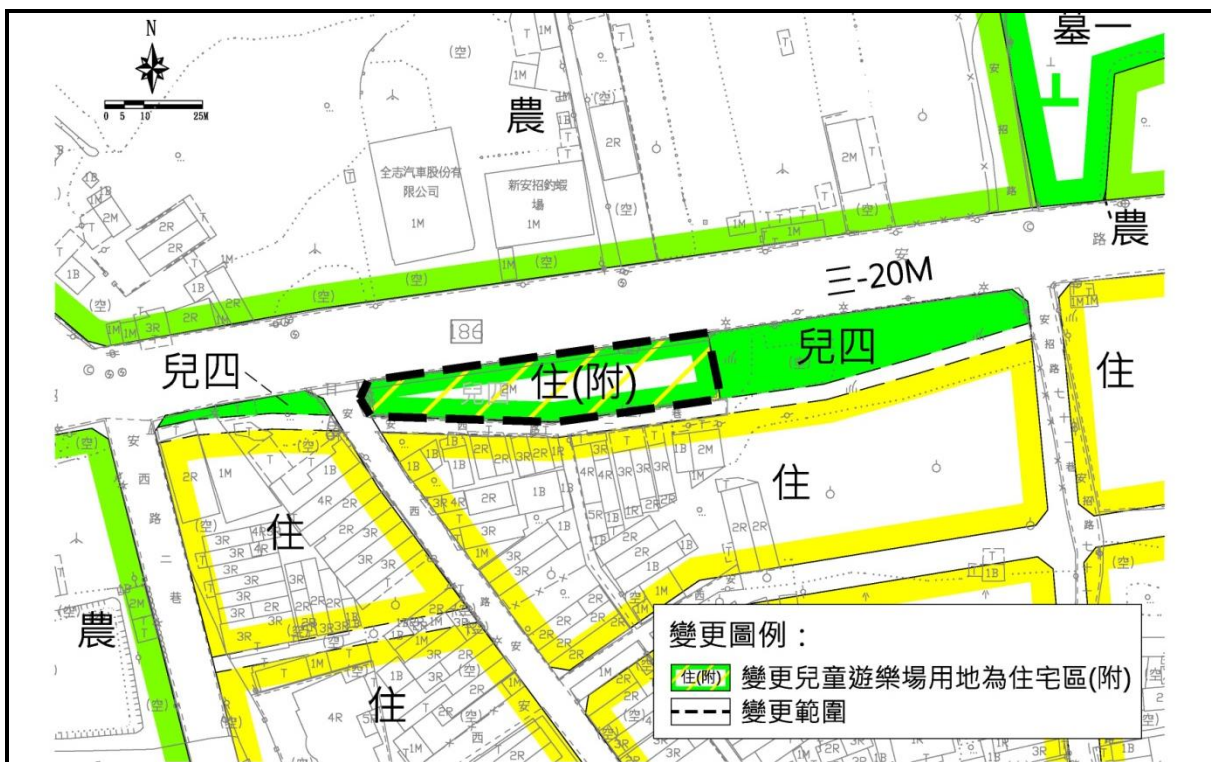


圖 5-4：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更案第四案變更內容示意圖



表 5-3：本次通盤檢討土地使用增減面積統計表

項目	都市計畫面積(公頃)	一	二	三	四	五	六	增減面積(公頃)	檢討後面積(公頃)		
土地 使用 分區	住宅區	45.3562			+0.1346		實 施 進 度 與 經 費	0.1346	45.4908		
	商業區	1.8852		+0.1414		+0.2499		0.3913	2.2765		
	甲種工業區	51.8451							51.8451		
	乙種工業區	9.3419							9.3419		
	零星工業區	17.8856							17.8856		
	宗教專用區	1.3541							1.3541		
	農業區	484.0219	+0.1425						0.1425	484.1644	
	河川區	14.7650								14.765	
	河川區兼供 道路使用	0.1188								0.1188	
	加油站專用 區	0.2211								0.2211	
	小計	626.7949	+0.1425	+0.1414	+0.1346	+0.2499			0.6684	627.4633	
	公 共 設 施 用 地	學校用地	1.6439								1.6439
		機關用地	1.8740								1.8740
市場用地		0.4454			-0.1955		-0.2499	-0.4454	0		
公園兼兒童 遊樂場用地		0.4109							0.4109		
兒童遊樂場 用地		0.2694				-0.1346		-0.1346	0.1348		
廣場用地		0.0125							0.0125		
廣場兼停車 場用地		0.1428							0.1428		
自來水事業 用地		0.2253							0.2253		
墓地用地		4.4669	-0.1425					-0.1425	4.3244		
變電所用地		1.0404							1.0404		
道路用地		50.2338							50.2338		
道路用地兼 供河川使用		0.2928							0.2928		
高速鐵路用 地		3.6246							3.6246		
人行步道用 地		0.5178			0.0000			0.0000	0.5178		
綠地用地		2.7180			+0.0541			0.0541	2.7721		
滯洪池用地		0.2106							0.2106		
小計		68.1291	-0.1425	-0.1414	-0.1346	-0.2499		-0.6684	67.4607		
合計	694.9240						0.0000	694.9240			
都市發展用地	196.1371						-0.1425	195.9946			

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、計畫人口

計畫人口為 17,800 人，居住密度每公頃約 360 人。

二、土地使用分區

本次檢討住宅區面積增加 0.1346 公頃、商業區面積增加 0.3913 公頃、農業區面積增加 0.1425 頃，其餘分區面積皆未增減。

三、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少 0.6684 公頃，其中以市場用地減少 0.4454 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 67.4607 公頃，約佔計畫區總面積 9.71%。本次透過整體開發可取得 0.0541 公頃綠地用地及 0.0220 公頃人行步道用地。

通盤檢討後文小面積為 1.6439 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 3.4731 公頃，較通盤檢討前減少 0.0805 公頃。計畫區內國民中學、高中等校園空間已兼具體育場用地之運動遊憩功能，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書情況特殊審議原則」第 4 款及第 6 款規定。

四、土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制依循「變更高速公路岡山交流道附近特定區細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案」計畫書列要點管制。

表 6-1：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案公共設施用地增減情形一覽表

公共設施編號		原計畫面積(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	公保地小計
機關用地	機一	0.1607		0.1607	-	-	-
	機二	1.7133		1.7133	0	0.0340	0.0340
自來水事業用地	自	0.2253		0.2253	0.0018	0	0.0018
學校用地	文小	1.6439		1.6439	0	0.1997	0.1997
市場用地	市一	0.1955	-0.1955	0	-	-	-
	市二	0.2499	-0.2499	0	-	-	-
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.2049		0.2049	0	0.1140	0.1140
	公(兒)二	0.2060		0.2060	0	0.0001	0.0001
兒童遊樂場用地	兒四	0.2694	-0.1346	0.1348	0	0.1254	0.1254
墳墓用地	墓一	4.4669	-0.1425	4.3244	-	-	-
綠地用地	綠	2.1528		2.1528	-	-	-
	綠1(附)	0.0571		0.0571	0	0.0571	0.0571
	綠2(附)	0.0487		0.0487	0	0.0487	0.0487
	綠3(附)	0.1235		0.1235	0	0.1235	0.1235
	綠4(附)	0.1672		0.1672	0	0.1672	0.1672
	綠5(附)	0.0333		0.0333	0	0.0333	0.0333
	綠6(附)	0.0560		0.0560	0	0.0560	0.0560
	綠(附)	0.0794		0.0794	0	0.0794	0.0794
	綠(附)	0.0000	+0.0541	0.0541	0	0.0541	0.0541
滯洪池用地	滯(附)	0.2106		0.2106	-	-	-
廣場用地	廣	0.0077		0.0077	0	0.0001	0.0001
	廣(附)	0.0048		0.0048	0	0.0048	0.0048
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.1428		0.1428	-	-	-
變電所用地	變	1.0404		1.0404	-	-	-
高速鐵路用地	高鐵	3.6246		3.6246	0	0.0755	0.0755
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.2928		0.2928	0.0969	0	0.0969
道路用地	道	50.2338		50.2338	3.0223	7.9000	10.9223
人行步道	步道	0.5178	0.0000	0.5178	0.0443	0.4599	0.5042
總計		68.1291	-0.6684	67.4607	3.1653	9.5328	12.6981

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-2：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案檢討後土地使用計畫面積表

項目		都市計畫 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展 用地面積百 分比(%)
土地使 用分區	住宅區	45.3562	0.1346	45.4908	6.55	23.21
	商業區	1.8852	0.3913	2.2765	0.33	1.16
	甲種工業區	51.8451		51.8451	7.46	26.45
	乙種工業區	9.3419		9.3419	1.34	4.77
	零星工業區	17.8856		17.8856	2.57	9.13
	宗教專用區	1.3541		1.3541	0.19	0.69
	農業區	484.0219	0.1425	484.1644	69.67	—
	河川區	14.765		14.765	2.12	—
	河川區兼供道路使 用	0.1188		0.1188	0.02	0.06
	加油站專用區	0.2211		0.2211	0.03	0.11
	小計	626.7949	0.6684	627.4633	90.29	65.58
公共設 施用地	學校用地	1.6439		1.6439	0.24	0.84
	機關用地	1.874		1.874	0.27	0.96
	市場用地	0.4454	-0.4454	0	0.00	0.00
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.4109		0.4109	0.06	0.21
	兒童遊樂場用地	0.2694	-0.1346	0.1348	0.02	0.07
	廣場用地	0.0125		0.0125	0.00	0.01
	廣場兼停車場用地	0.1428		0.1428	0.02	0.07
	自來水事業用地	0.2253		0.2253	0.03	0.11
	基地用地	4.4669	-0.1425	4.3244	0.62	2.21
	變電所用地	1.0404		1.0404	0.15	0.53
	道路用地	50.2338		50.2338	7.23	25.63
	道路用地兼供河川 使用	0.2928		0.2928	0.04	0.15
	高速鐵路用地	3.6246		3.6246	0.52	1.85
	人行步道用地	0.5178	0.0000	0.5178	0.07	0.26
	綠地用地	2.7180	0.0541	2.7721	0.40	1.41
	滯洪池用地	0.2106		0.2106	0.03	0.11
小計	68.1291	-0.6684	67.4607	9.71	34.42	
合計	694.9240	0.0000	694.9240	100.00	—	
都市發展用地	196.1371	-0.1425	195.9946	—	100.00	

註：1. 都市發展用地面積，不含農業區、河川區之面積。

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：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案檢討後公共設施明細表

公共設施編號		計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機一	0.1607	燕巢區安招路旁	
	機二	1.7133	岡山區壽東路旁	供國道高速公路局工務段使用
	小計	1.8740		
自來水事業用地	自	0.2253	燕巢區成大街	供埋設自來水輸配水管線使用
學校用地	文小	1.6439	安招國小	安招國小
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.2049		位瓊林里內
	公(兒)二	0.2060		位安招里內
	小計	0.4109		
兒童遊樂場用地	兒四	0.1348	高雄市燕巢區安招路與安西路交匯處	
墳墓用地	墓一	4.3244		燕巢區第十一公墓
綠地用地	綠	2.1528	翊耀鋼鐵股份有限公司	廠區週邊隔離綠地
	綠1(附)	0.0571	正隆股份有限公司	廠區週邊隔離綠地
	綠2(附)	0.0487	正隆股份有限公司	廠區週邊隔離綠地
	綠3(附)	0.1235	正隆股份有限公司	廠區週邊隔離綠地
	綠4(附)	0.1672	正隆股份有限公司	廠區週邊隔離綠地
	綠5(附)	0.0333	正隆股份有限公司	廠區週邊隔離綠地
	綠6(附)	0.0560	正隆股份有限公司	廠區週邊隔離綠地
	綠(附)	0.0794	豪葳實業有限公司	廠區週邊隔離綠地
	綠(附)	0.0541	原市一	本次變三案新增
滯洪池用地	滯(附)	0.2106		
廣場用地	廣	0.0077		位安招國小對面
	廣(附)	0.0048	豪葳實業有限公司	廠區週邊廣場
廣場兼停車場用地	廣停	0.1428		位安招村內
變電所用地	變	1.0404		
高速鐵路用地	高鐵	3.6246		
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.2928		
人行步道用地	步道	0.5178		
道路用地	道	50.2338		
總計		67.4607		

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、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 6-4 所示。
- 二、 經本次檢討無法取得全部土地所有權人協議書或同意變更文件之公共設施用地，為提供地主整合及公設解編機會，可依都計法第 24 條自行擬定或變更細部計畫。

表 6-4：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案實施進度及經費表

公共設施編號		未取得面積	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
			徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其它				
機關用地	機二	0.0340	V					34	高雄市政府	編列預算	至 125 年
自來水事業用地	自	0.0018				V					
學校用地	文小	0.1997	V					199.7			
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.1140	V					114			
	公(兒)二	0.0001	V					0.1			
兒童遊樂場用地	兒四	0.1254	V					125.4			
綠地用地	綠	1.1209					V	--	附帶條件： 捐贈代金		
	綠 1(附)	0.0571					V	--			
	綠 2(附)	0.0487					V	--			
	綠 3(附)	0.1235					V	--			
	綠 4(附)	0.1672					V	--			
	綠 5(附)	0.0333					V	--			
	綠 6(附)	0.0560					V	--			
綠(附)	0.0794					V	--				
滯洪池用地(附)	滯(附)	0.2106					V	--			
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.1428					V	--			
廣場用地	廣(附)	0.0048					V	--			
廣場用地	廣	0.0001	V					0.1	高雄市政府	編列預算	
高速鐵路用地	高鐵	0.0755	V					75.5			
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.0969				V		--			
道路用地	道	10.9223	V			V	V	7900			
人行步道	步道	0.4958	V			V	V	442.5			
綠地用地(附)		0.0541		V				--			
人行步道用地(附)		0.0220		V				--			
總計		14.1860						8891.3			

註：1. 表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。

2. 表內取得方式為其他(租用)者，主辦單位亦得視實際需要改以一般徵收方式辦理。

3. 表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

4. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

附件一：高雄市都市計畫委員會 109 年 3 月 17 日第
81 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 109 年 3 月 17 日第 81 次會議紀錄

一、時間：民國109年3月17日（星期二）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：李主任委員四川

紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

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

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

經濟部

楊伯耕、林瑋浩、
黃尊威

高雄市政府交通局

許源舜

高雄市政府水利局

吳彥興

高雄市政府觀光局

謝政華

高雄市政府經濟發展局

黃柔穎

高雄市政府農業局

林蘭欣

高雄市政府地政局

蔡維倫、吳玉蓮

高雄市政府教育局

劉靜文

高雄市政府工務局(建管處)	邱炤維
高雄市政府工務局新建工程處	柯如倩代、施家城
高雄市政府工務局養護工程處	李政穎
高雄市殯葬管理處	楊明融、林景皓、 張榮祥
高雄市鳥松區公所	盧雪紅、蔡宗霖
高雄市燕巢區公所	許雅霜
高雄市立燕巢國民中學	請假
高雄市政府都市發展局	唐一凡、王智聖、 劉建良、李偉誠、 陳佳琦
台灣中油股份有限公司	陳國棟、趙順景、 陳介政
柯錦德君	柯錦德
王傳慶、王年成、王笠宏君等 3 人	王年成、王傳慶
(二)高雄市議會：【列席議員】	
高雄市議員高閔琳服務處	吳國靖、柯懿捷
(三)旁聽登記發言人員：(無)	

七、審議案件：

第一案：擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案配合
環潭路路型調整(實質變更編號 9)案

決 議：本案照內政部都委會 108 年 6 月 18 日第 948 次會議審
議決議之路型通過。

第二案：變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(配合林園高值化
產業園區)案、擬定高雄市大坪頂以東地區細部計畫(配
合林園高值化產業園區)案

決 議：本會同意為解決住宅區毗鄰工業區之環境問題所提之變

更，惟因經濟部公展草案規劃之使用分區及用地畸零破碎，不符都市計畫變更緣由；為兼顧變更目的與土地規劃整體性及合理性，請經濟部提出整體規劃及完整都市計畫內容後，續提專案小組審議。

第三案：變更澄清湖特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案、變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：本案除實質變更內容第 2 案依下列意見辦理外，餘照專案小組建議意見通過。

（一）實質變更內容第 2 案經地政局評估跨區市地重劃財務不可行，故修正重劃範圍與方案（如附圖一）。

（二）修正範圍與方案經地政局重新評估財務已屬可行，按公共設施用地檢討原則應優先採跨區重劃整體開發，同意依修正方案通過並以跨區重劃辦理開發。

【附錄一】專案小組建議意見：

本案主要計畫及細部計畫變更內容、公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表一~四專案小組建議意見欄。

第四案：變更燕巢都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：本案除下列意見外，餘照專案小組建議意見通過。

（一）專案小組建議修正變更內容編號 2 之方案（如附圖二），經地政局評估跨區重劃可行，同意依修正方案通過並俟內政部都委會審竣後，再行補辦公展。

（二）變更內容編號 3 依教育局建議，將尚有使用需求之燕南段 977 地號維持原計畫文中用地。

（三）新增人民陳情編號 4，照市府研析意見通過維持道路用地。

【附錄二】專案小組建議意見：

(一)本次會議實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議意見，審議建議詳如附表五~六專案小組建議意見欄。

(二)有關通案性原則比照108年7月26日本市都委會第76次會議審議案第二案決議內容修正辦理。

第五案：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：本案照專案小組建議意見通過。

【附錄三】專案小組建議意見：

本案變更內容審議建議詳如附表七專案小組建議意見欄。

八、臨時動議：無。

九、散會：下午4時10分。

附表七、變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
一	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	1. 本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 125 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。		照案通過。	照專案小組建議意見通過。
二	高雄市燕巢區安招路旁墓一用地	部分「墓一」墓用地 (0.1425 公頃)	農業區 (0.1425 公頃)	針對尚未取得之部份墓一用地，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。 變更範圍：燕巢區瓊安段 23、24(部份)等 2 筆土地，燕巢區安北段 1124、1125、1129、1132、1132-2、1134、1137、1139、1145 等 9 筆土地。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
三	高雄市燕巢區瓊招路旁之市一用地	「市一」市場用地 (0.1955 公頃)	住宅區(附) (0.1955 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「市一」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. 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。 3. 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。	本案經地政局評估個別重劃不可行，同意照案通過。	照專案小組建議意見通過。

四	高雄市燕巢區安招路與安西路交匯處之兒四用地	部份「兒四」兒童遊樂場用地(0.1346公頃)	住宅區(特)(0.1346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(180%)×(1-變更負擔比例(30%))。故本基地住宅區之容積率由 180%調降為 126%；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。 (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。	本案經地政局評估跨區重劃不可行，且因現有地上物密集個別重劃亦不可行，另本市公共設施用地檢討原則態樣 6-2 所稱之變更範圍內建築物投影面積占變更範圍 1/2 以上者，係計算鋼筋混凝土、磚造之建築物投影面積，考量本案建築物結構為鐵皮，無法計入建築物投影面積，故以公共設施用地檢討原則態樣 6-1 方案通過，以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地方式辦理。	照專案小組建議意見通過。
五	高雄市燕巢區安正路旁市二用地	「市二」市場用地(0.2499公頃)	「商二」商業區(特)(0.2499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(240%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地商業區之容積率由 240%調降為 156%；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	本案經地政局評估跨區重劃及個別重劃皆不可行，另考量本案建築物結構為鐵皮，無法計入建築物投影面積，故以公共設施用地檢討原則態樣 6-	照專案小組建議意見通過。

					<p>請建築。</p> <p>(2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。</p> <p>(3)核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。</p>	<p>1 方案通過，以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地方式辦理。</p>	
六	實施進度與經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度與經費內容。		<p>本案授權規劃單位依公共設施用地主辦單位、經費來源及實施進度逐項填列修正。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

附件二：內政部都市計畫委員會 111 年 11 月 8 日第
1022 次會議

內政部都市計畫委員會第 1022 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 11 月 8 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

吳委員堂安代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推吳委員堂安代理主席。）

紀錄彙整：王靜雯

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 1021 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更羅東都市計畫（部分商業區為廣場用地）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更萬里都市計畫（部分保護區及公園用地為機關用地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（桃園市部分）（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

第 4 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（「文小 82」國小學校用地為「社福 2」社福用地、「文中 76」國中學校用地為「文中小 8」國中小學校用地）（配合內政部社會住宅興辦計畫）案」。

第 5 案：花蓮縣政府函為「變更吉安（鄉公所附近）都市計畫（部分農業區為機關用地）案」。

- 第 6 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫(部分農業區為文教區)(供財團法人一貫道崇正基金會使用)案」。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更燕巢都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 8 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 10 案：屏東縣政府函為「變更鹽埔漁港特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

八、散會：下午 12 時 28 分

第 8 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（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 109 年 3 月 17 日第 81 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 109 年 8 月 20 日高市府都發規字第 10933989400 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 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，由本會邵委員珮君（召集人）、彭委員光輝、洪前委員啟東、蘇委員振維、王前委員靚琇組成專案小組，於 109 年 9 月 18 日、110 年 11 月 16 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 111 年 8 月 31 日高市府都發規字第 11134034500 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 111 年 8 月 31 日高市府都發規字第 11134034500 號函送修正計畫書、圖通過，並退請高雄市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、有關國土計畫人口分派之相關內容，請於計畫書補充敘明。
- 二、變更內容明細表新編號三擬以市地重劃方式開發，為確保都市計畫具體可行，請於審定細部計畫後，依平

均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由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。

- 三、變更內容明細表新編號四及新編號五等案，涉及變更回饋部分，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。
- 四、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。
- 五、本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施。

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 次專案小組議建議意見，以 110 年 10 月 26 日高市府都發規字第 11034899600 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。出席委員及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）變更內容明細表：如附表一及附表二。

（二）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	出席委員初 步建議意見
			原計畫	新計畫			
一	一	計畫年期	民國 115 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 年作為實施進度及經費之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。</p>		建議照案通過。
二	二	高雄市燕巢區瓊安路旁基地用地	部分「基一」基地用地 (0.1425 公頃)	農業區 (0.1425 公頃)	<p>針對尚未取得之部份基地，為保障私人土地所有權人權益，擬變更為農業區並免於回饋。</p>	<p>公共設施處理態樣 5。 變更範圍：燕巢區瓊安段 23、24(部份)等 2 筆土地，燕巢區安北段 1124、1125、1129、1132、1132-2、1134、1137、1139、1145 等 9 筆土地。</p>	本案除請查明修正公共設施處理態樣外，其餘建議准予通過。
三	三	高雄市燕巢區瓊安路旁基地用地	「市一」市場用地 (0.1955 公頃)	住宅區(附) (0.1955 公頃)	<p>為保障私人土地所有權人權益，故將「市一」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。</p>	<p>公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 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</p>	案經市府補充實質變更理由及評估方式開發之可行性後，研提修正變更內容如附表二。

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初 步建議意見
			原計畫	新計畫			
						設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公設設施保留地之方式辦理，其計算基準應依原樣 6-1 之原則辦理。 2. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者，得變更後住宅區容積率申請建築。 3. 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，否則計畫維持原計畫。	
四	四	高雄市燕巢區安西處四路與安匯四路交匯處之兒地	部份「兒四」兒童遊樂場用地(0.1346 公頃)	住宅區(附)(0.1346 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將部份「兒四」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設設施保留地之方式辦理，其計算基準應依原樣 6-1 之原	案經市府補更理由及整體開發不可行相關說明後，建議除土地所有權人簽訂協議書外，其餘建議依市府 110 年 10 月 26 日函送計畫內容通過簽訂協議書維持原計畫。

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初 步建議意見
			原計畫	新計畫			
						<p>則辦理。</p> <p>2. 申請建築前，提出都市計畫實施合法房屋證明者或建地目，得變更後住宅區容積率申請建築。</p> <p>3. 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，否則計畫維持原計畫。</p>	
五	五	高雄市燕巢區安正路旁市二用地	「市二」市場用地 (0.2499公頃)	「商二」商業區(附) (0.2499公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「市二」依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	<p>公共設施處理樣6-1。本案回饋比例為35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依樣6-1之原則辦理。</p> <p>2. 申請建築前，提出都市計畫實施合法房屋證明者或建地目，得變更後住宅區容積率申</p>	<p>案經市府補充實質變理由及整體開發不可行相關說明後，建議除市府與土地所有權人簽訂協議書外，其餘建議依市府110年10月26日函送計畫內容通過；如未能簽訂協議者，則維持原計畫。</p>

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初 步建議意見
			原計畫	新計畫			
						請建築。 3. 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。	
六	六	實施進度與經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫期調整，修訂實施進度與經費內容。		本案除請依實際辦理情形修正外，其餘建議准予通過。

附表二：變更內容明細表(修正部分)

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
三	三	高雄市燕巢區瓊路旁之市一用地	「市一」市場用地 (0.1955 公頃)	商業區(附) (0.1414 公頃) 綠地(附) (0.0541 公頃)	1. 考量市一基地地方整、地上物單純且北側道路已開闢通行，為妥善解決公共設施保留地問題及維護地主權益，市一經評估後，變更更為毗鄰分區商業區並採變更態樣2 個別整體開發方式辦理。 2. 變更後基地南側留設一處綠地作為地方開方供間使用。 3. 考量變更後建築使用，東側4M人行步道一併納入整體開發範圍。	公共設施處理態樣2。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。	本案除下列各點外，其餘准照市府 110 年 10 月 26 日函送計畫內容通過。 一、本案市地重劃範圍未能將西側及南側土地納入之理由，請於計畫書補充敘明。 二、本案市地重劃可行性評估請考量地主意願，並將高雄市政府地政處認可證明文件，納入計畫書敘明。 三、為確保都市計畫具體可行，請於審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。
			人行步道用地(0.0022 公頃)	人行步道用地(0.0022 公頃)(附)			

附件：本會第1次專案小組建議意見處理情形對照表

專案小組委員意見	高雄市政府處理情形
<p>本案建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，並請該府依照修正，檢送修正計畫書10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)到署後，再召開專案小組會議。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。</p>	<p>—</p>
<p>(一) 綜合性意見 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，修正後變更態樣詳見計畫書P19。</p>
<p>2、本案個別變更內容採回饋方式處理者，其負擔比例如與以市地重劃方式開發不同者，請補充說明二者之負擔差異，以及是否具有公平性與合理性。</p>	<p>1、有關本計畫採態樣1、態樣2整體開發方式及態樣6個別檢討變更之負擔回饋差異說明如下： (1) 採態樣1、態樣2重劃總負擔 A. 依據「市地重劃實施辦法」及其相關規定辦理，公共設施負擔加計市地重劃工程費用負擔，以不超過45%為原則。 B. 經重劃後得受減稅之利益，參酌「市地重劃實施辦法」第五條規定，重劃期間之地價稅得免徵，完成後則減半；重劃後第一次移轉時，可抵銷土地漲價總數額後再計徵土地增值稅，並依計算之稅額再減徵40%之土地增值稅。 C. 以變四案為例，地政局評估總負擔為55.21%。 (2) 態樣6負擔回饋 A. 公共設施負擔依據通案性變更負擔比例回饋，本案公共設施用地變更為住宅區之變更回饋比例為30%，變更為商業區之變更回饋比例為35%。 B. 土地所有權人需加計稅額負擔，土地變更為可建築之使用分區後，土地價值上漲，應徵土地增值稅。</p>

專案小組委員意見	高雄市政府處理情形
	<p>(3) 經試算總負擔包含公共設施負擔、工程費用負擔、地價稅及土地增值稅，本計畫區採態樣 2 總計約 66.54%~71.78%、採態樣 6 總計約 49.24%~57.97% (詳附件五說明)。</p> <p>2、態樣 6 變更回饋方式得以捐贈土地或折繳代金執行。</p>
<p>3、實施進度及經費表內部分公共設施用地取得方式為「撥用」，倘屬地方管有部分，應依土地法第 26 條及行政院訂頒之「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」定辦理用。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>4、本案請確實依都市計畫書圖製作要點有關規定，檢核計畫書相關內容。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>(二) 變更內容明細表：如附表，其中如擬以市地重劃方式開發之變更內容，請依下列各點辦理：</p> <p>1、請檢附高雄市政府地政處認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明；如經評估市地重劃不可行者，請重新調整變更都市計畫內容或改以其他方式開發，下次會議繼續聽取簡報。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1、業已補充變三、四、五案之市地重劃可行性評估報告，詳見附件一~四。其中變三案評估後改採態樣 2 辦理，業已補充該評估報告於計畫書中。</p> <p>2、有關修正後變更內容明細表請參見計畫書 P21~P23。</p>
<p>2、為確保都市計畫具體可行，請於審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重化主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>(三) 後續辦理事項：</p> <p>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，公開展覽期間供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。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>2、本案經本會審決後，得視實際發展需要，簡聚變更都市計畫書，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。</p>	<p>遵照辦理。</p>

附件三：變三案市地重劃可行性評估

**變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案
市一(方案1)市地重劃可行性評估報告書**

一、重劃範圍及面積

本整體開發區位於燕巢區瓊興段，面積約 0.2175 公頃。

二、評估依據

依據高雄市政府都市發展局 109 年 9 月 2 日高市都發規字第 10934319300 號函辦理。

三、辦理重劃預期效益

預計取得公共設施用地(人行步道、綠地)約 0.0761 公頃，提供約 0.1414 公頃之建築用地(商業區)。

四、重劃區公、私有土地面積及其土地所有權人總數

本開發區面積約 0.2175 公頃。

(一) 私有土地面積約 0.2151 公頃，私有人數計 10 人。

(二) 公有土地面積約 0.0024 公頃，公有人數計 2 人。

土地所有權人		面積(公頃)	百分比(%)
公有	中華民國 (財政部國有財產署)	0.0005	0.22
	高雄市政府工務局	0.0019	0.89
私有 10 人		0.2151	98.89
合計		0.2175	100

註：重劃範圍邊界尚未分割，實際面積以邊界分割後之面積為準。

五、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地

本重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，俟現場會勘認定後辦理。

六、預估公共設施用地負擔

本重劃區列為土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及面積：人行步道、綠地，面積合計約 0.0761 公頃，公共設施用地平均負擔比率約 35.00%。

七、預估費用負擔

本重劃區開發總費用概估約 9,379,029 元，預估費用平均負擔比率約 12.32%。

八、土地所有權人重劃總平均負擔比率概算

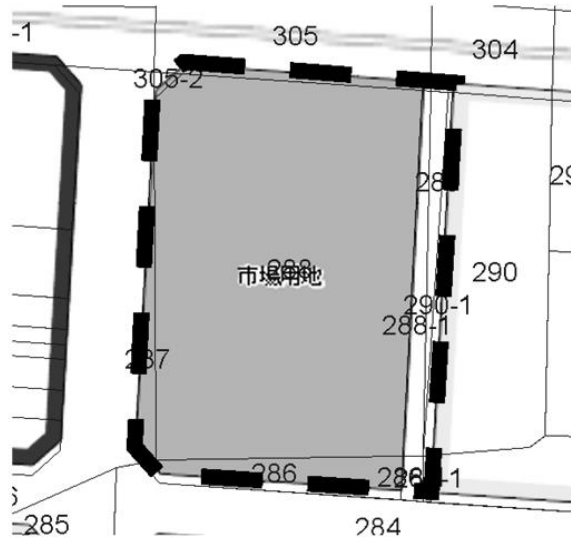
平均重劃負擔比率=公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率=35.00%+12.32%=47.32%。

九、評估結果

(一)土地所有權人平均重劃負擔比率為 47.32%，已逾 45%，依平均地權條例第 60 條第 3 項規定，須徵得區內私有土地所有權人半數以上且其私有面積半數之同意，方能辦理重劃；為回應內政部地政司審核重劃計畫書之意見，仍建議都發局於都市計畫變更階段先行徵詢土地所有權人參與市地重劃開發意願調查，以利重劃計畫之進行，減少日後開發阻力。

十、變更內容示意圖

變更前



變更後

