

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

高雄市政府

中華民國 112 年 5 月

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

高雄市政府

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條、 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府	
本案公開展覽起訖日期	公開徵求意見	民國 105 年 12 月 29 日起至 106 年 2 月 2 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 105 年 12 月 29 日聯合報及台灣導報周知。
	公開展覽	第一次：民國 108 年 4 月 10 日起至 108 年 5 月 17 日止，公告公開展覽三十天，並刊登於民國 108 年 4 月 10 至 12 日自由時報及臺灣導報周知。
		第二次：民國 111 年 11 月 30 日起至 111 年 12 月 30 日止，公告公開展覽三十天，並刊登於民國 111 年 11 月 30 日至 12 月 2 日自由時報及臺灣導報周知。
公開說明會	第一次：民國 108 年 4 月 22 日下午 2 時本市大社區中山堂；民國 108 年 4 月 24 日下午 2 時本市烏松區公所 3 樓大禮堂；民國 108 年 5 月 3 日下午 2 時 30 分本市仁武區公所 5 樓大禮堂。 第二次：民國 111 年 12 月 9 日下午 3 時本市大社區公所 2 樓會議室。	
人民團體對本案之反映意見	詳如本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	本市都市計畫委員會 109 年 3 月 17 日第 81 次會議決議：「修正通過」。

# 目 錄

## 第一章 緒論

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

## 第二章 現行都市計畫概要

- 第一節 都市計畫變更歷程 ..... 2-01
- 第二節 現行都市計畫內容概要 ..... 2-02

## 第三章 發展現況分析

- 第一節 公共設施用地劃設情形 ..... 3-01
- 第二節 公共設施用地開闢利用情形 ..... 3-03
- 第三節 公民或團體陳情意見綜理 ..... 3-07

## 第四章 公共設施用地需求檢討

- 第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估 ..... 4-01
- 第二節 公共設施用地需求分析 ..... 4-03
- 第三節 公共設施用地檢討原則 ..... 4-05

## 第五章 實質計畫檢討

- 第一節 公共設施用地檢討分析 ..... 5-01
- 第二節 實質變更內容 ..... 5-02

## 第六章 檢討後計畫

- 第一節 檢討後實質計畫 ..... 6-01
- 第二節 事業及財務計畫 ..... 6-04

## 附錄一 內政部都市計畫委員會 110 年 11 月 23 日第 1002 次會議紀錄

## 附錄二 高雄市都市計畫委員會 109 年 3 月 17 日第 81 次會議紀錄

## 圖目錄

圖 1-3-1	現行都市計畫位置示意圖 .....	1-03
圖 2-2-1	現行都市計畫土地使用分區示意圖 .....	2-03
圖 2-2-2	附帶條件位置示意圖 .....	2-05
圖 3-1-1	公共設施用地分布示意圖 .....	3-02
圖 3-2-1	公共設施用地土地權屬示意圖 .....	3-04
圖 3-2-2	公共設施用地取得情形示意圖 .....	3-05
圖 3-2-3	公共設施用地開闢情形示意圖 .....	3-06
圖 4-3-1	公共設施用地檢討原則示意圖 .....	4-06
圖 5-2-1	變更位置示意圖 .....	5-03
圖 5-2-2	變更編號 2 變更內容示意圖 (服務中心用地) .....	5-04

## 表目錄

表 2-1-1	歷次都市計畫變更綜理表.....	2-01
表 2-2-1	澄清湖特定區計畫土地使用分區面積綜理表.....	2-02
表 2-2-2	現行計畫附帶條件地區綜整表.....	2-04
表 3-1-1	現行公共設施用地面積明細表.....	3-01
表 3-2-1	現行計畫公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表.....	3-03
表 4-1-1	大社區、仁武區近 10 年人口統計表（100 年-110 年）.....	4-02
表 4-2-1	面積檢討表.....	4-02
表 5-1-1	公共設施用地檢討表.....	4-03
表 5-2-1	變更內容綜理表.....	5-02
表 6-1-1	公共設施用地面積增減情形表.....	6-01
表 6-1-2	通盤檢討後土地使用計畫面積表.....	6-02
表 6-1-3	通盤檢討後公共設施明細表.....	6-03
表 6-2-1	事業及財務計畫表.....	6-04

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

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

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

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

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

本案主要計畫「變更澄清湖特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」業經 110 年 11 月 23 日內政部都市計畫委員會第 1002 次會議決議五之（一）「本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」（詳如附錄一所示），爰辦理第二次公開展覽，本次公開展覽案件為變更案第 2 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

本計畫區位於高雄市大社、仁武兩區交界之處，北以大覺寺北側之旅館區為界，東緊鄰「澄清湖特定區」內之保護區，南側緊鄰變電所，西側與農業區及部分墳墓用地相鄰，計畫面積約 221.8252 公頃，位置詳圖 1-3-1 所示。



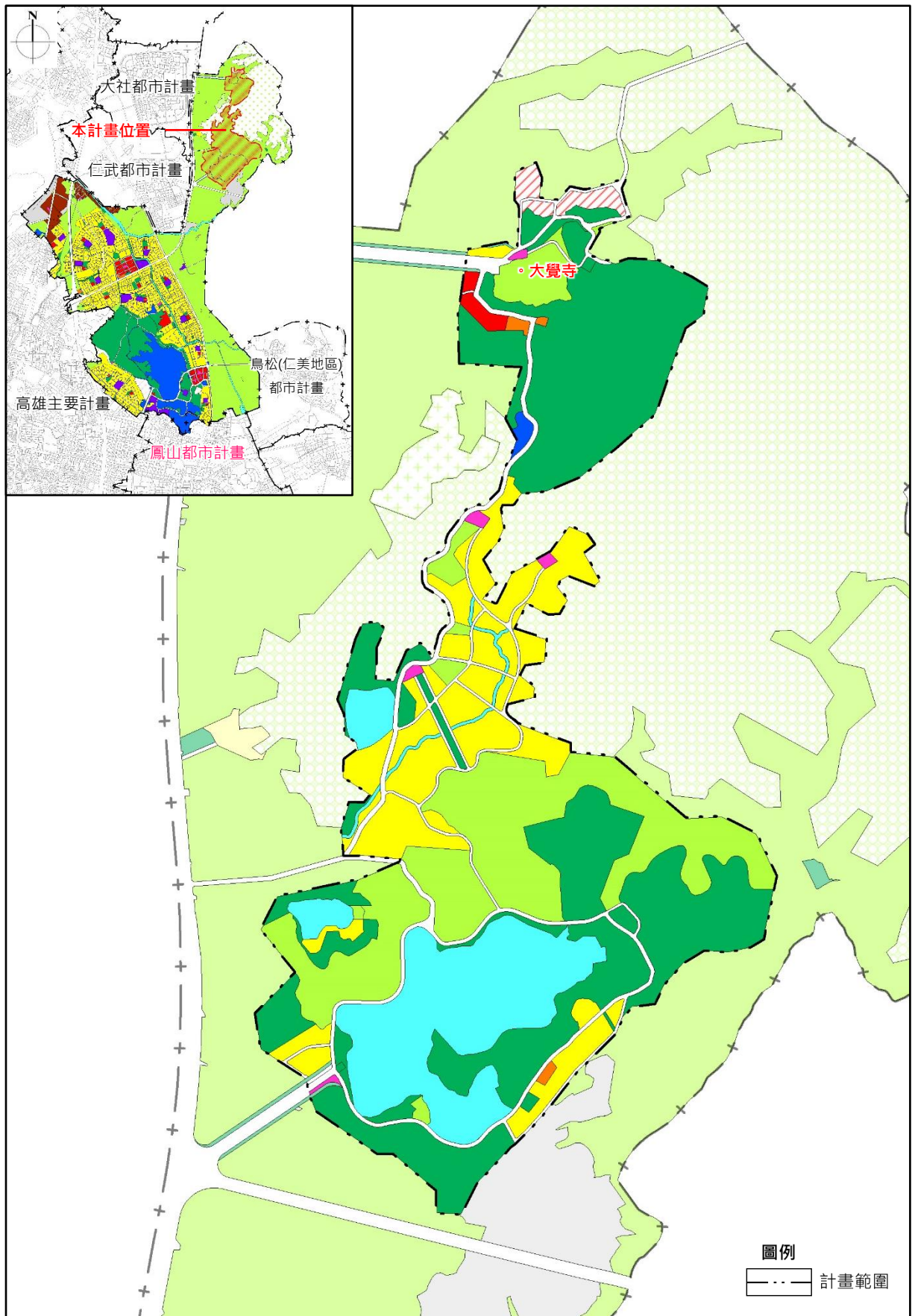


圖 1-3-1 現行都市計畫位置示意圖

## 第二章 現行都市計畫概要

### 第一節 都市計畫變更歷程

澄清湖特定區(觀音山地區)細部計畫於民國 80 年 11 月 5 日發布實施迄今，已歷經 20 年，期間於民國 89 年辦理第一次通盤檢討作業；於民國 103 年辦理第二次通盤檢討作業，其都市計畫歷程詳表 2-1-1 所示。

表 2-1-1 歷次計畫變更綜理表

編號	案名	公告字號	公告實施日期
1	澄清湖特定區(觀音山地區)細部計畫並配合變更主要計畫案	府建都字 125560 號	72.12.21
2	擬定觀音山、觀音湖細部計畫案	府建都字 163516 號	80.11.05
3	變更觀音山細部計畫(部分道路、旅館區為農業區、道路用地)案	府建都字 187813 號	81.01.11
4	擬定澄清湖特定區計畫(原觀音山附近服務中心用地變更為風景區暨車站用地變更為車站專用區)細部計畫案	府建都字 004499 號	88.01.20
5	擬定澄清湖特定區計畫(原觀音湖北側服務中心用地變更為風景區)細部計畫案	府建都字 119922 號	88.07.09
6	擬定澄清湖特定區計畫(原觀音湖西南側服務中心用地變更為風景區)細部計畫案	府建都字 127915 號	88.07.21
7	變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字 171370 號	89.10.11
8	變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(部分風景區、景(三)風景區、旅館區為道路用地及部分道路用地為景(三)風景區)案	府建都字 0940049506 號	94.03.11
9	變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(部分風景區、景(三)風景區、旅館區為道路用地及部分道路用地為景(三)風景區)案	府建都字 0940049506 號	95.06.08
10	變更澄清湖特定區計畫(配合「變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案	府都發規字 第 10207112801 號	103.01.10
11	變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案	府都發規字 第 10330758602 號	103.02.18

## 第二節 現行都市計畫內容概要

### 一、計畫年期

民國 110 年。

### 二、計畫人口

計畫人口為 2,300 人。

### 三、土地使用計畫

劃設有風景區、旅館區、湖泊區、宗教專用區、服務中心區、河川區、風景保育區、風景遊憩區、風景住宅區（一）、風景住宅區（二）等，面積共計 171.3087 公頃，詳表 2-2-1 所示。

### 四、公共設施計畫

劃設有停車場用地、服務中心用地、綠(帶)地、公園用地、溝渠用地、道路用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地等，面積共計 50.5175 公頃，詳表 2-2-1 所示。

表 2-2-1 土地使用分區面積綜理表

項目		現行計畫面積（公頃）	占計畫面積（%）
土地 使用 分區	旅館區	2.3471	1.06
	湖泊區	34.1684	15.40
	宗教專用區	4.2078	1.90
	服務中心區	0.8332	0.38
	河川區	1.0640	0.48
	風景保育區	43.3258	19.53
	風景遊憩區	50.4579	22.75
	風景住宅區（一）	31.9913	14.42
	風景住宅區（二）	2.9132	1.31
	小計	171.3087	77.23
公共 設施 用地	停車場用地	0.6122	0.28
	服務中心用地	0.8106	0.37
	綠（帶）地	1.3429	0.61
	公園用地	33.0662	14.91
	溝渠用地	0.0417	0.02
	道路用地	13.5485	6.11
	公園兼兒童遊樂場用地	0.2002	0.09
	廣場用地	0.2716	0.12
	廣場兼停車場用地	0.6236	0.28
	小計	50.5175	22.77
合計	221.8262	100.00	

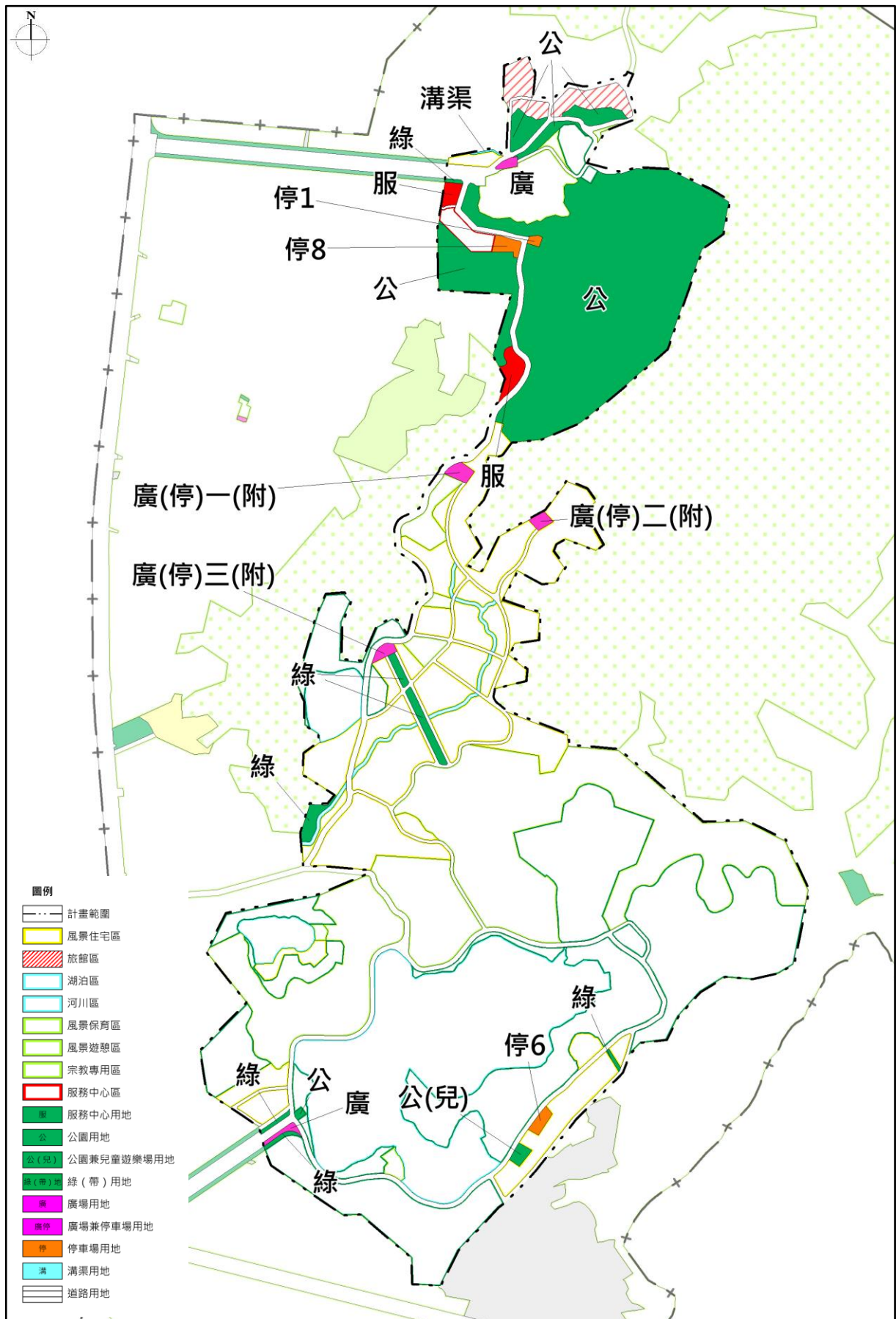


圖 2-2-1 現行都市計畫土地使用分區示意圖



## 五、現行計畫附帶條件之規定

經查歷次檢討變更案，本計畫有 4 處整體開發地區，其內容詳如表 2-2-3 及圖 2-2-2 所示。

表 2-2-2 現行計畫附帶條件地區綜整表

編號	分區	計畫內容	附帶條件或其他說明	辦理情形
1	A 區	風景住宅區（一） （28.4039 公頃）	「變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（第一次通盤檢討）案」針對「景四」規定以整體規劃，一期或二期二區重劃方式開發。	未完成
		河川區 （1.0639 公頃）		
		廣場用地兼停車場用地 （0.6238 公頃）		
		綠（帶）地 （1.0257 公頃）		
		道路用地 （4.9891 公頃）		
	B-1 區	風景住宅區（一） （2.5951 公頃）		
		公園兼兒童遊樂場用地 （0.0987 公頃）		
		綠（帶）地 （0.0640 公頃）		
		道路用地 （0.4968 公頃）		
	B-2 區	風景住宅區（一） （0.9924 公頃）		
		公園兼兒童遊樂場用地 （0.1015 公頃）		
道路用地 （0.2364 公頃）				
2	C 區	風景住宅區（二） （0.4359 公頃）	「擬定澄清湖特定區計畫（原觀音山附近服務中心用地變更為風景區、車站用地變更為車站專用區）細部計畫」案中規定，本次通檢除調整其配置外，仍維持以市地重劃辦理開發。	未完成
		廣場用地 （0.1270 公頃）		
		溝渠用地 （0.0425 公頃）		
		道路用地 （0.0518 公頃）		
3	D 區	風景住宅區（二） （1.7574 公頃）	「擬定澄清湖特定區計畫（原觀音湖西南側服務中心用地變更為風景區）細部計畫」案中規定，本次通檢除配合週邊道路用地納入重劃範圍外，並配合觀光局設置入口服務中心之需要增設公園外，仍維持以市地重劃方式辦理開發。	未完成
		公園用地 （0.0600 公頃）		
		綠（帶）地 （0.0982 公頃）		
		道路用地 （0.4833 公頃）		

表 2-2-2 現行計畫附帶條件地區綜整表 (續)

編號	分區	計畫內容	附帶條件或其他說明	辦理情形
4	F 區	服務中心區 (0.8332 公頃)	「變更澄清湖定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第一次通盤檢討)」於大覺寺對面規劃服務中心用地供攤販遷移使用，惟其用地多為私有土地，政府無力徵收，地主亦難以開闢，故為早日解決上述問題，於本次通盤檢討中將部分服務中心用地變更為服務中心區、停車場用地及廣場用地，並以附帶條件規定其應整體規劃留設必要之公共設施並以市地重劃開發。	未完成
		停車場用地 (0.1511 公頃)		
		綠(帶)地 (0.0474 公頃)		
		道路用地 (0.0757 公頃)		

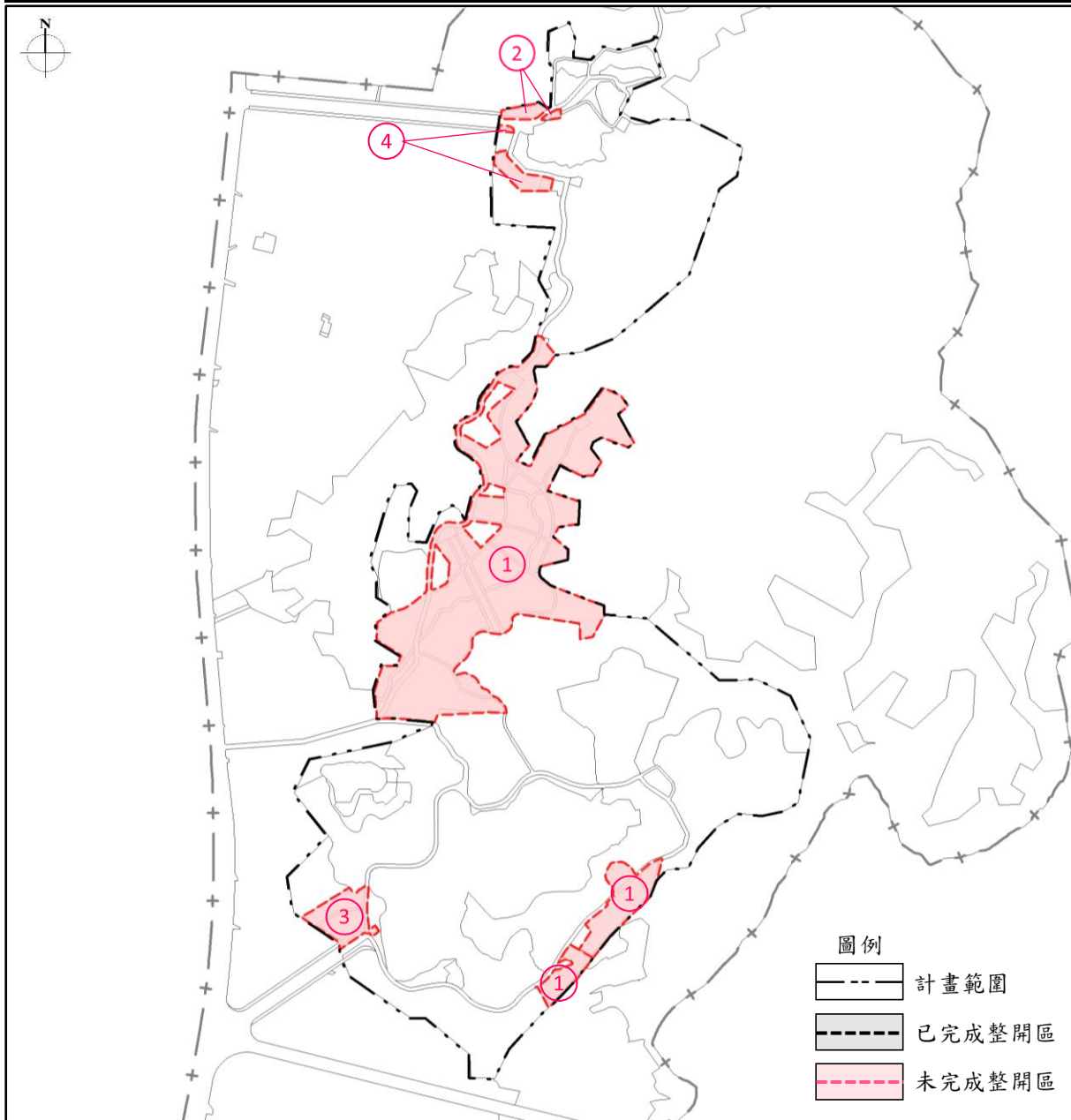


圖 2-2-2 附帶條件位置示意圖

## 第三章 發展現況分析

### 第一節 公共設施用地劃設情形

本計畫分別劃設停車場用地、服務中心用地、綠(帶)地、公園用地、溝渠用地、道路用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地，面積合計為50.5175公頃。各類型公共設施用地以公園用地劃設面積33.0662公頃最高，約占全部公共設施用地面積65.45%；其次為道路用地，約占全部公共設施用地面積26.82%。有關現行公共設施用地劃設情形詳表3-1-1所示。

**表 3-1-1 現行公共設施用地面積明細表**

公共設施用地	編號	現行計畫面積(公頃)	占計畫總面積比例(%)
停車場用地	停(1)	0.0914	0.18
	停(6)	0.2261	0.45
	停(8)	0.2947	0.58
	小計	0.6122	1.21
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.2607	0.52
	廣(停)二	0.1767	0.35
	廣(停)三	0.1862	0.37
	小計	0.6236	1.24
服務中心用地		0.8106	1.60
廣場用地		0.2716	0.54
綠(帶)地		1.3429	2.66
公園用地		33.0662	65.45
公園兼兒童遊樂場用地		0.2002	0.40
溝渠用地		0.0417	0.08
道路用地		13.5485	26.82
合計		50.5175	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

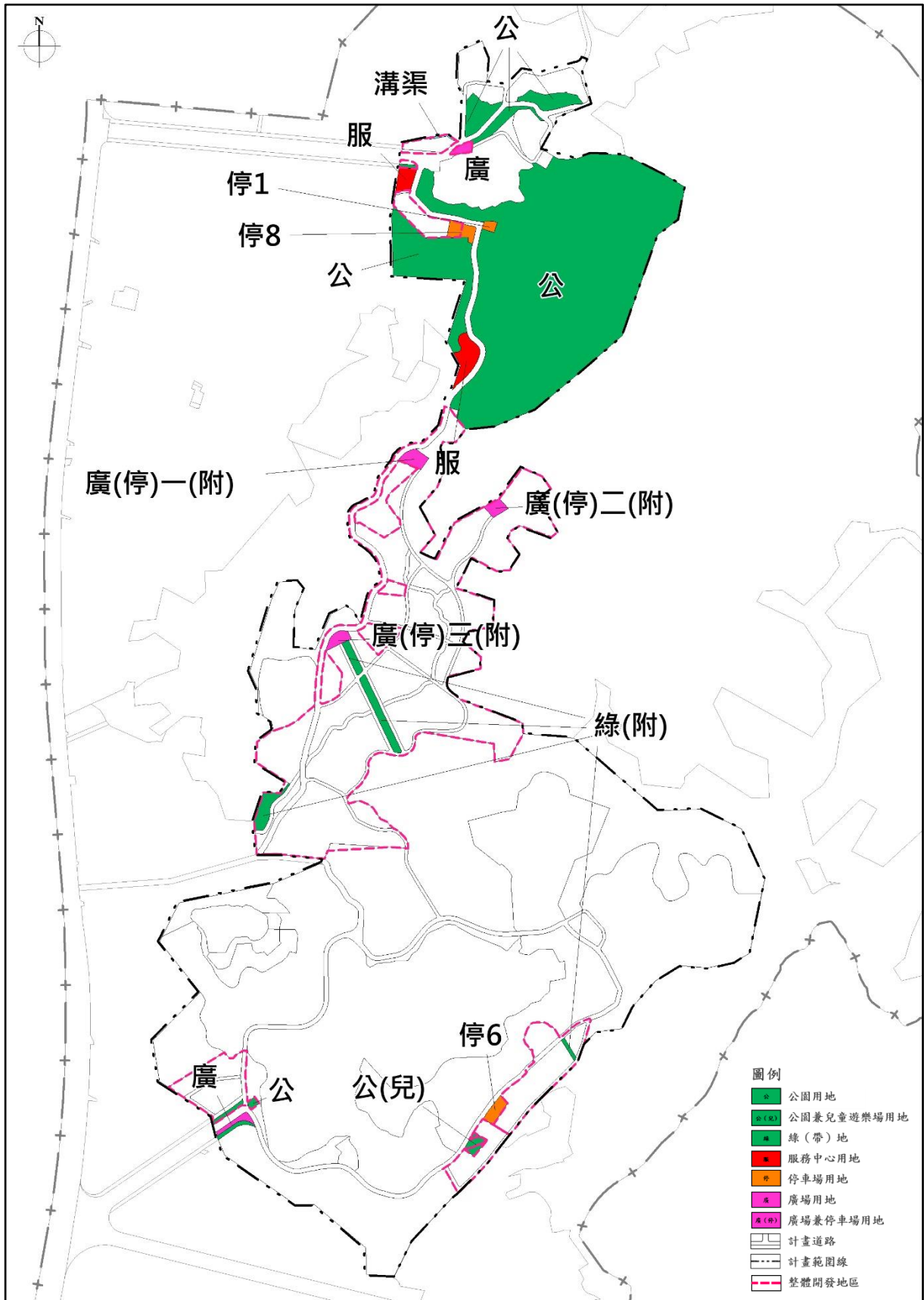


圖 3-1-1 公共設施用地分布示意圖



## 第二節 公共設施用地開闢利用情形

本計畫公共設施用地面積共劃設50.5165公頃，其中國有土地為27.9933公頃、市有土地13.2521公頃、其他公有／公營土地1.7621公頃、私有土地7.5100公頃，未取得私有土地比例占計14.87%，未開闢用地占計18.87%，本計畫區之公共設施用地開闢、取得與使用情形詳如表3-2-1、圖3-2-2、圖3-2-3所示。

表 3-2-1 現行公共設施用地土地權屬及取得情形一覽表

項目	劃設面積 (公頃)	開闢情形	取得情形	是否 為公 設保 留地	土地面積 (公頃)				土地 使用 情形	備註	
					國有	市有	其他 公有 /公營	私有			
停車場 用地	停(1)	0.0914	已開闢	完全 取得	否	0.0133	0.0781	-	-	停車場	
	停(6)	0.2261	已開闢	完全 取得	否	-	0.2261	-	-	空地	
	停(8)	0.2947	部分 開闢	部分 未取得	是	-	0.1857	-	0.1090	停車場、 空地	部分已 規定整 開
廣場兼 停車場 用地	廣(停)一	0.2607	部分 開闢	部分 未取得	是	-	0.0198	-	0.2409	空地	已規定 整開
	廣(停)二	0.1767	部分 開闢	部分 未取得	是	-	0.0862	-	0.0905	空地	已規定 整開
	廣(停)三	0.1862	部分 開闢	部分 未取得	是	-	0.0038	-	0.1824	空地	已規定 整開
服務中心 用地	0.8106	部分 開闢	部分 未取得	否	0.1283	0.4204	-	0.2619	空地、商 店街		
廣場用地	0.2716	部分 開闢	部分 未取得	是	0.0169	0.0288	-	0.2259	大覺寺停 車場、工 廠	已規定 整開	
綠(帶)地	1.3429	部分 開闢	部分 未取得	是	0.1177	0.3457	-	0.8795	商店、綠 地	已規定 整開	
公園用地	33.0662	部分 開闢	部分 未取得	是	25.1463	7.1735	-	0.7464	公園、大 社鳳儀宮 、住宅、大 覺寺停車 場	部分已 規定整 開	
公園兼兒 童遊樂場 用地	0.2002	未開闢	完全 未取得	是	-	-	0.0993	0.1009	空地	部分已 規定整 開	
溝渠用地	0.0417	部分 開闢	部分 未取得	是	0.0297	-	-	0.0120	溝渠		
道路用地	13.5485	部分 開闢	部分 未取得	是	2.5411	4.6840	1.6628	4.6606	道路	部分已 規定整 開	

註：「是否為公設保留地」欄係指是否為私有公設保留地。

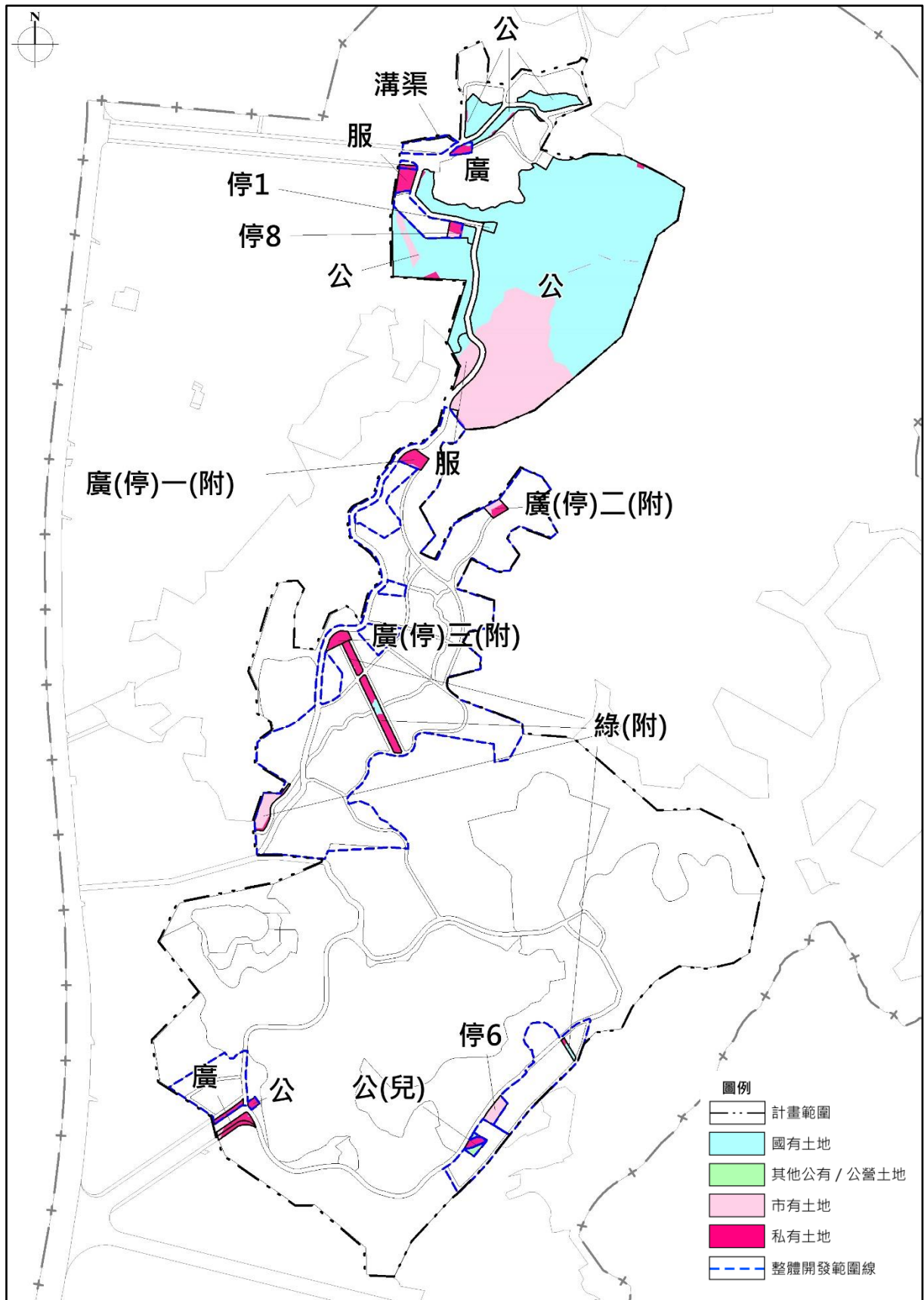
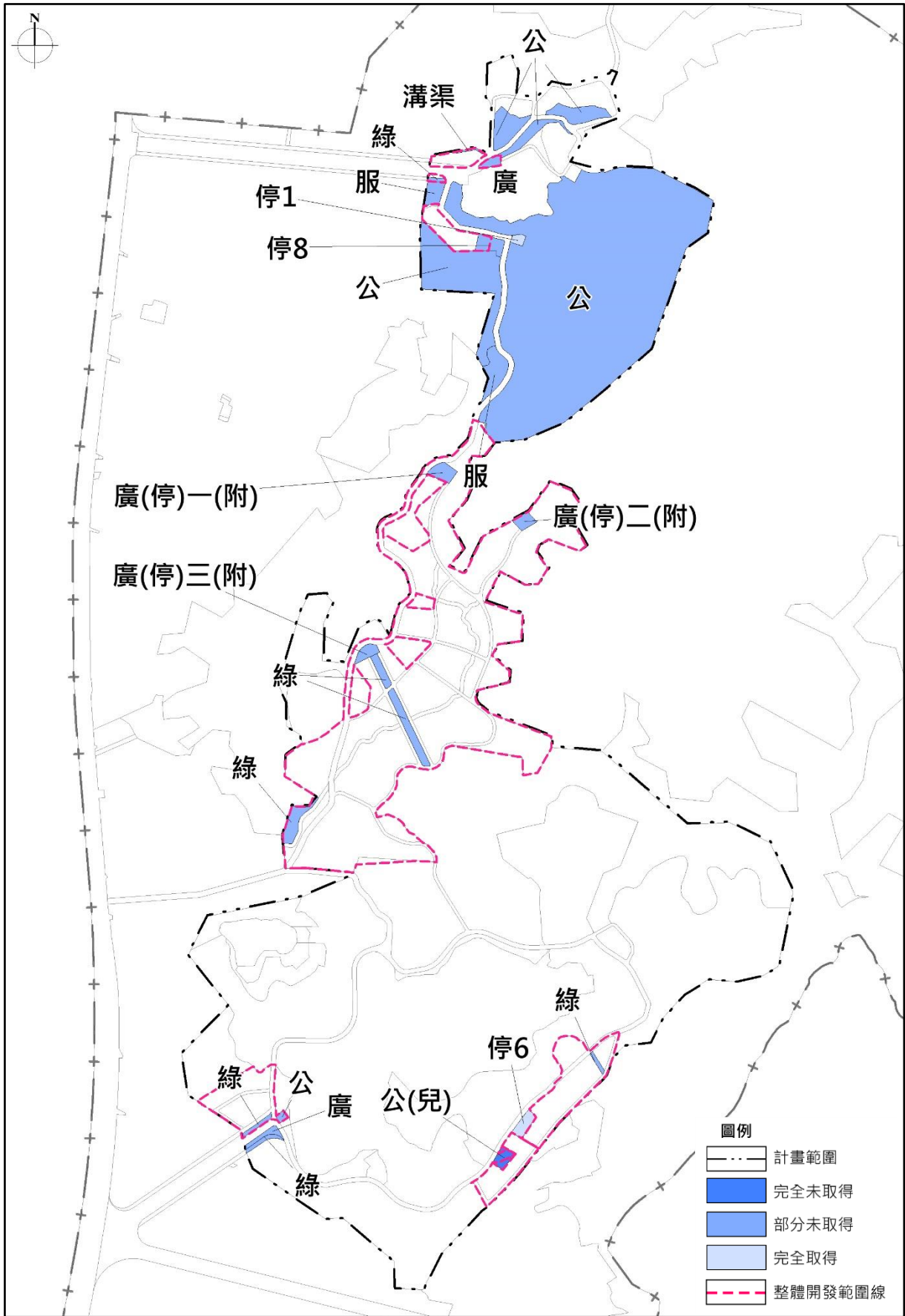


圖 3-2-1 公共設施用地土地權屬示意圖



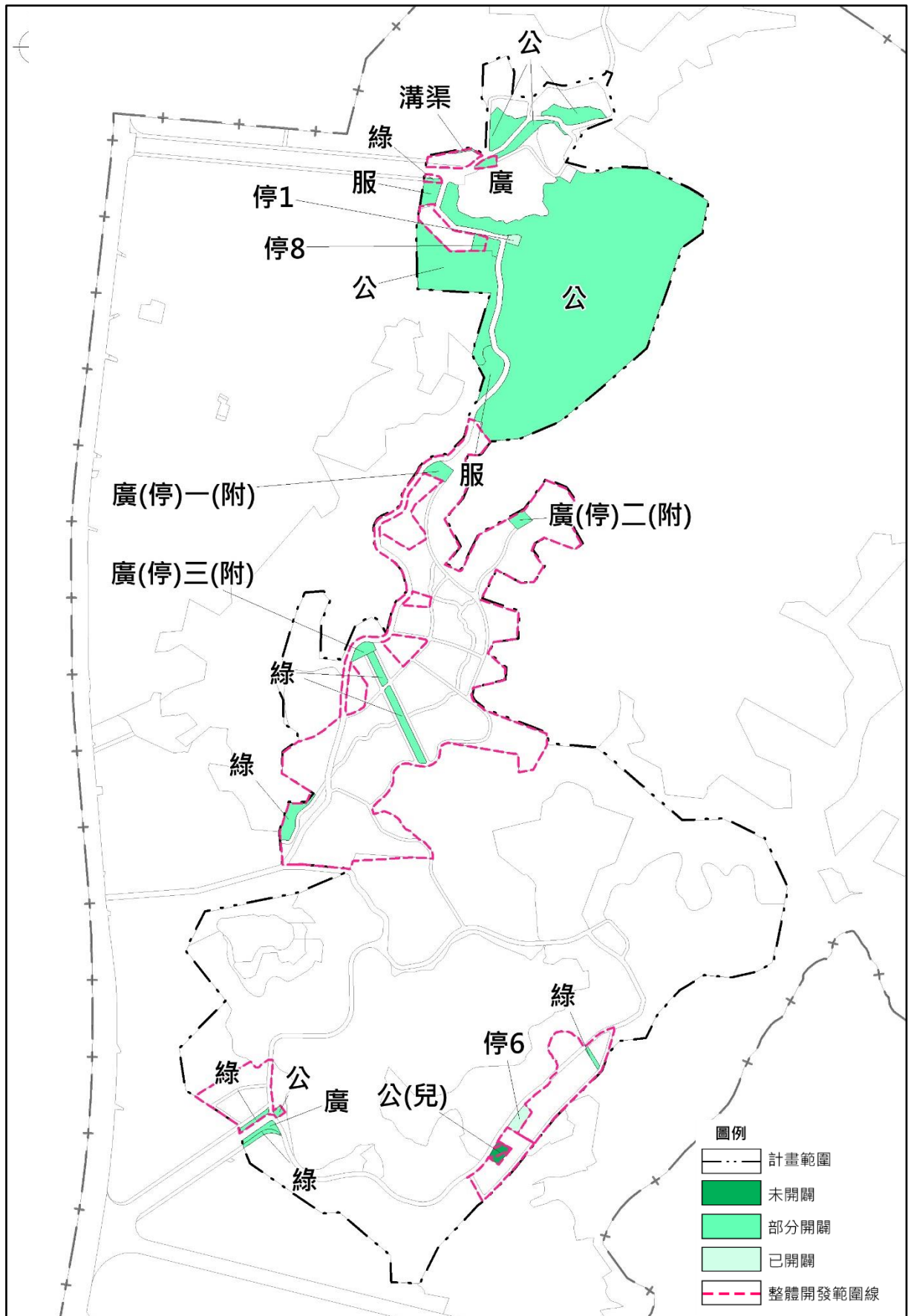


圖 3-2-3 公共設施用地開闢情形示意圖

### 第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 44 條規定，都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告 30 天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。本計畫區截至目前為止，本次通盤檢討規劃前公開徵求意見期間並無接獲公民或團體陳情意見。

## 第四章 公共設施用地需求檢討

### 第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估

#### 一、計畫年期

本計畫配合民國 110 年 4 月 30 日公告實施之「高雄市國土計畫」，將計畫年期訂為民國 125 年，並依「高雄市國土計畫」預估民國 125 年之人口數推估各計畫區民國 125 年之人口發展情況，作為後續計畫人口之檢討依據。

#### 二、計畫人口推估

依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更原則」，有關公共設施用地檢討核實檢討總人口成長需求，人口成長未如預期之都市計畫區，應依發展趨勢核實調降計畫人口，並依檢討後人口重新檢核公共設施用地需求，檢討變更不必要之公共設施用地。

經本計畫檢討，計畫區計畫人口為 2,300 人，現況人口數分別以行政區推派、居住密度概估以及「高雄市國土計畫(草案)」指派人口進行評估，惟仍建議保留至計畫區通盤檢討再行調整，故本計畫區計畫人口維持現行計畫。

##### (一) 行政區人口推派

本計畫涉及之行政區包含仁武區及大社區，以兩處行政區人口數推派本計畫區現況人口為 62,742 人，已達成計畫人口數，詳表 4-1-1 所示。

##### (二) 居住密度概估

依「變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案」係採居住密度概估人口數。

計畫區內可供居住之土地以「風景住宅區」為主，面積約為 34.9045 公頃，考量地方特性以低密度之渡假別墅為主要居住類型，故每人使用之樓地板面積以 100m<sup>2</sup>推估現況人口約 2,100 人。

$$\frac{\text{風景住宅區面積} \times \text{風景住宅區最大容積率}}{\text{粗估每人可使用之樓地板面積}} = \frac{349,045 \times 60\%}{100} \doteq 2,100 \text{ (人)}$$

##### (三)「高雄市國土計畫」推派人口數

依「高雄市國土計畫」指派人口推估本計畫區於民國 125 年之人口數約為 84,148 人。

表 4-1-1 大社區、仁武區近 10 年人口統計表(100 年-110 年)

年度	仁武區		大社區		本計畫區	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
101	77,371	-	33,766	-	56,877	-
102	79,392	2.61	34,097	0.98	58,103	2.16
103	80,994	2.02	34,455	1.05	59,121	1.75
104	82,614	2.00	34,566	0.32	60,031	1.57
105	84,122	1.83	34,615	0.14	60,854	1.37
106	85,894	2.11	34,577	-0.11	61,775	1.51
107	87,694	2.10	34,604	0.08	62,742	1.56
108	89,595	2.17	34,410	-0.56	63,658	1.46
109	91,893	2.56	34,324	-0.25	64,836	1.85
110	93,581	1.84	34,050	-0.80	65,601	1.18
平均	79,539	2.13	33,973	0.09	61,360	1.72

資料來源：高雄市民政局人口統計查詢。

註：因原里界範圍與計畫範圍並不一致，故實際人口依計畫範圍內各里所占面積比例予以調整。

## 第二節 公共設施用地需求分析

本計畫以計畫人口數 2,300 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

本計畫區內公共設施用地需求面積檢討標準如表 4-2-1 所示，本計畫區五項公共設施及學校、停車場、市場用地面積檢討結果說明如后，彙整詳表 4-2-2 所示。

表 4-2-1 面積檢討標準表

項目		檢討標準
學校用地	文小用地	1. 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計劃目標年學童人數參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地需求。
	文中用地	2. 依據教育局訂定「國民小學及國民中學設施設備基準」規定，都市計畫區內每位國小生使用校地面積 13.8m <sup>2</sup> 、每位國中生使用校地面積 16.7m <sup>2</sup> 。
公園用地		包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置 1 處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農田得免設置。
兒童遊樂場用地		按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。
體育場用地		應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。
停車場用地		應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並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。
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。
都市計畫法第 45 條規定之五項公共設施		1. 應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。 2. 通盤檢討後之計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 3. 內政部已訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，高雄市都市計畫已開闢之大專院校、高中及國中小學校園面積已達 410 公頃，並設有國民運動中心等設施，均可提供民眾休憩活動使用；且通盤檢討後五項開放性公共設施實際取得面積較通盤檢討前增加，符合前開特殊情形第 4 及第 6 款規定。



## 二、依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

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

都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項：「通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。」，但書「情形特殊」依內政部 106 年 5 月 22 日函之審議原則，係指下列各款情形之一：

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

本計畫劃設之五項公共設施用地面積約 34.8809 公頃，占計畫總面積 15.72%，已滿足法規規定。

### 第三節 公共設施用地檢討原則

#### 一、 檢討標的

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

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

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

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

## 二、 檢討方式與原則

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

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

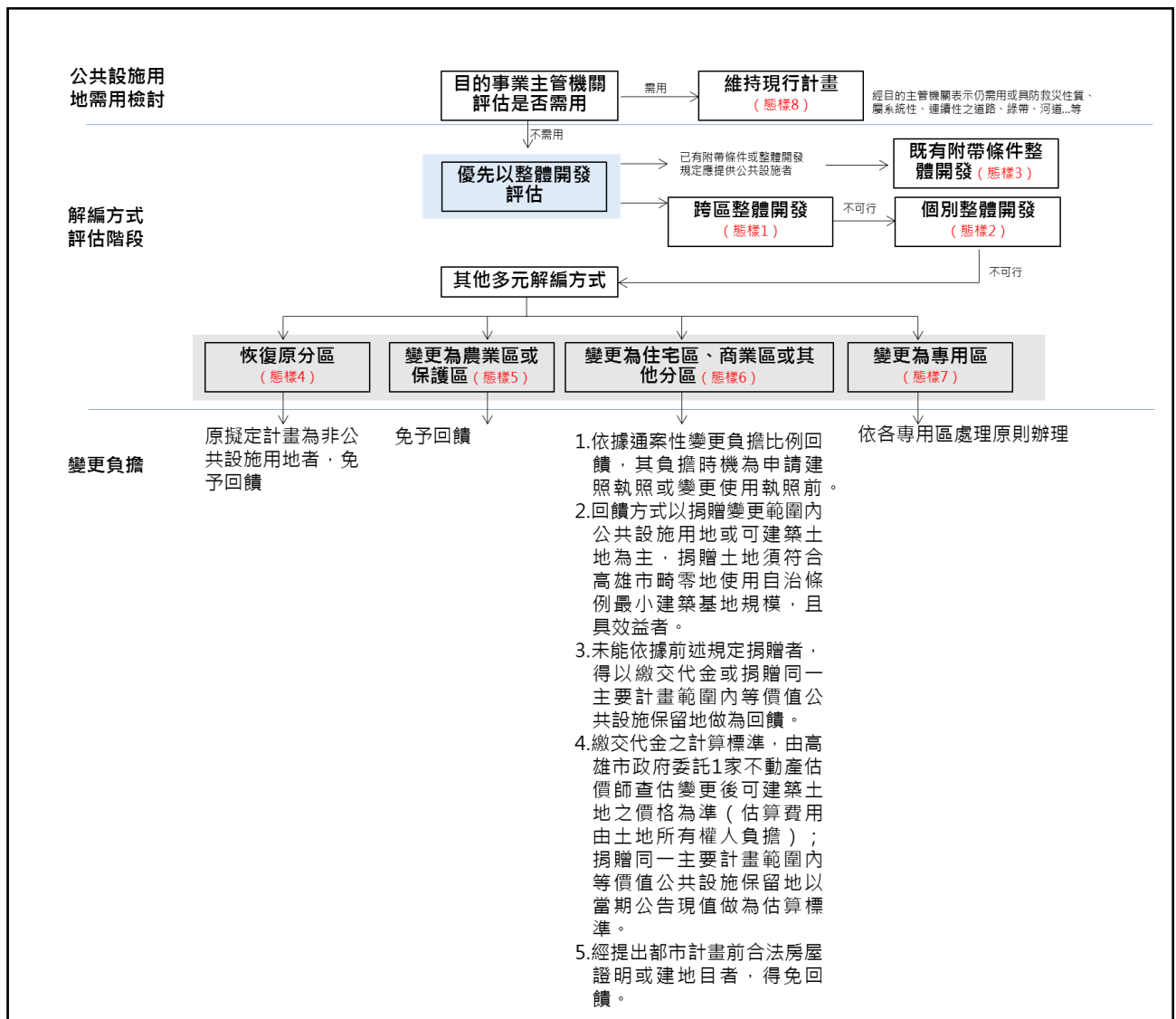


圖 4-3-1 公共設施用地檢討原則示意圖

## (一) 態樣 1：跨區整體開發

### 1. 辦理原則

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

### 2. 回饋原則

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

## (二) 態樣 2：個別整體開發

### 1. 辦理原則

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

## 2. 回饋原則

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

### (三) 態樣 3：既有附帶條件整體開發

#### 1. 辦理原則

現行計畫已有附帶條件者，依據原有附帶條件辦理。

#### 2. 回饋原則

依據現行計畫附帶條件規定辦理。

### (四) 態樣 4：恢復原分區

#### 1. 辦理原則

經清查土地於都市計畫第一次公告發布實施時為可建築使用分區，後經歷次通盤檢討、個案變更等程序變更為公共設施用地，現況尚未徵收、開闢使用，主管機關表示已無使用需求者，且無涉另擬細部計畫者，建議恢復為原分區。

#### 2. 回饋原則

依據高雄市變更負擔通案性規定免變更回饋。

### (五) 態樣 5：變更為農業區或保護區

#### 1. 辦理原則

檢討後不適合作為居住之建築使用者，如位於災害潛勢地區、山坡地陡峭地區、毗鄰鄰避設施周邊等，變更為農業區或保護區。

#### 2. 回饋原則

免變更回饋。

### (六) 態樣 6：變更為住宅區、商業區或其他分區

#### 1. 辦理原則

- (1) 尚未取得之土地未達最小建築基地規模，納入整體開發不具開發效益。
- (2) 尚未取得之土地與相鄰分區之土地所有權人一致，變更後可與周邊土地合併使用。
- (3) 其他經評估納入整體開發不可行，需併鄰近分區變更者。

## 2. 回饋原則

- (1) 依據通案性變更負擔比例回饋，變更為住宅區應負擔 30%之公共設施用地；變更為商業區應負擔 35%公共設施用地，其負擔時機為申請建照執照或變更使用執照前。
- (2) 回饋方式以捐贈變更範圍內公共設施用地或可建築土地為主，捐贈土地須符合高雄市畸零地使用自治條例最小建築基地規模，且具效益者。
- (3) 未能依據前述規定捐贈者，得以繳交代金或捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地做為回饋。
- (4) 繳交代金之計算標準，由高雄市政府委託 1 家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準（估算費用由土地所有權人負擔）；捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地以當期公告現值做為估算標準。
- (5) 經提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免變更回饋。

### (七) 態樣 7：變更為專用區

#### 1. 辦理原則

如加油站用地、變電所用地、電信用地等公共設施用地，非屬政府應取得土地之公共設施用地，或其性質係屬專用區者，如殯葬專用區等，建議變更為專用區。

#### 2. 回饋原則

- (1) 依現況變更為相同性質之使用分區者，得免變更回饋。
- (2) 非前述者，依據專用區之相關辦法變更回饋。

### (八) 態樣 8：維持原計畫

1. 經主管機關表示有保留需求，提出事業及財務計畫者，建議維持原計畫。
2. 公共設施用地尚有零星或畸零土地未取得，為維持公共設施用地使用完整性，建議主管機關編列預算取得開闢，維持原計畫。
3. 具有串聯性、系統性之公設用地，為都市防災或交通運輸或公共維生系統所必要留設之公設用地，且經檢討整體開發不可行者，建議維持原計畫。
4. 其他公有地公共設施保留地，考量公地公用原則，建議以撥用方式取得，維持原計畫。

## 第五章 實質計畫檢討

### 第一節 公共設施用地檢討分析

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

表 5-1-1 公共設施用地檢討表

公共設施用地	編號	現行計畫面積 (公頃)	開闢情形	取得情形	需求情形	處理態樣
停車場用地	停(1)	0.0914	已開闢	完全取得	-	-
	停(6)	0.2261	已開闢	完全取得	-	-
	停(8)	0.2947	部分開闢	部分未取得	-	3
廣場兼停車場 用地	廣(停)一	0.2607	部分開闢	部分未取得	-	3
	廣(停)二	0.1767	部分開闢	部分未取得	-	3
	廣(停)三	0.1862	部分開闢	部分未取得	-	3
服務中心用地		0.8106	部分開闢	部分未取得	有需求	8
廣場用地		0.2716	部分開闢	部分未取得	-	3、8
綠(帶)地		1.3429	部分開闢	部分未取得	-	3、8
公園用地		33.0662	部分開闢	部分未取得	-	5、8
公園兼兒童遊樂場用地		0.2002	未開闢	完全未取得	-	3、8
溝渠用地		0.0417	部分開闢	部分未取得	-	8
道路用地		13.5475	部分開闢	部分未取得	-	8

註 1：“-”表示非為本計畫處理範疇。

註 2：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

## 第二節 實質變更內容

本次檢討共計 1 處公共設施保留地，為公園用地變更為保護區，有關變更內容如下說明，詳表 5-2-1、圖 5-2-1 及圖 5-2-2 所示。

表 5-2-1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)		
1	計畫年期	民國 102 年		民國 125 年		1.本計畫配合 110 年 4 月 30 日公告實施之高雄市國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據 2.本計畫以 125 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。	
2	翠屏路 112 巷南側	公園用地(部分)	0.0244	保護區	0.0244	1.經查公園用地面積約為 33.0662 公頃，7.62% 土地為私有所有，本案僅納入 0.0244 公頃塊狀私有土地，現況為住宅使用。 2.經主管機關表示無徵收開闢計畫，建議依公共設施處理態樣 5，配合周邊土地使用變更為保護區。	1.公共設施處理態樣 5。 2.參酌細部計畫公開展覽人陳編號第 1 案陳情意見。
3	事業及財務計畫	已訂定		修訂		配合變更內容修訂。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



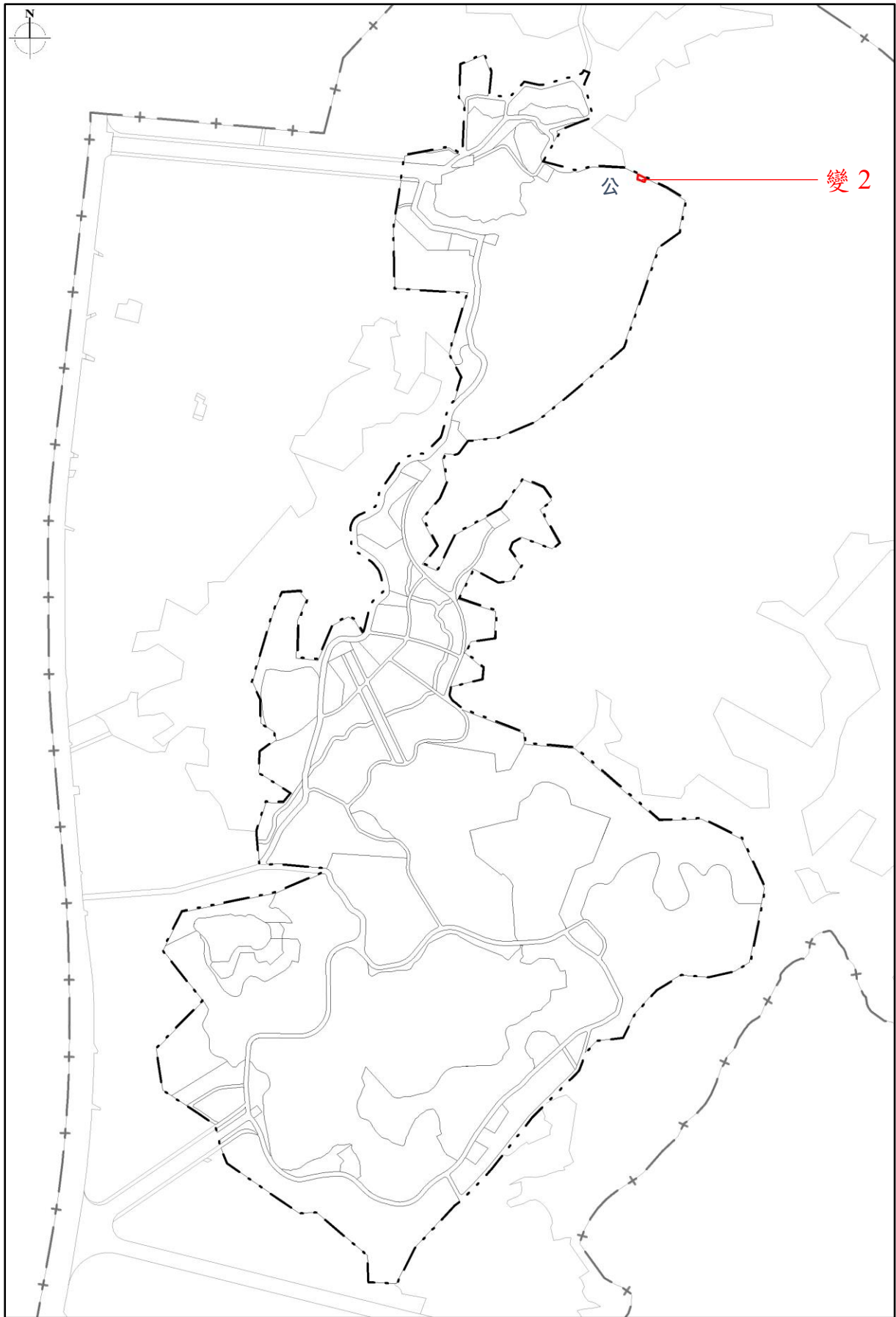


圖 5-2-1 變更位置示意圖



圖 5-2-2 變更編號 2 變更內容示意圖 (公園用地)

## 第六章 檢討後計畫

### 第一節 檢討後實質計畫

#### 一、 土地使用分區澄清湖特定區計畫

本次通盤檢討保護區面積增加0.0244公頃，其餘分區面積皆未增減。

#### 二、 公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少0.0244公頃。檢討後公共設施用地面積為50.4931公頃，約占計畫區總面積22.76%。

表 6-1-1 公共設施用地面積增減情形表

項目	檢討變更情形		檢討增設	本次增減面積 (公頃)
	完整變更	部份變更		
停車場用地				
廣場兼停車場用地				
服務中心用地				
廣場用地				
綠(帶)地				
公園用地		公		-0.0244
公園兼兒童遊樂場用地				
溝渠用地				
道路用地				

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-1-2 通盤檢討後土地使用計畫面積表

項目		計畫 面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	檢討後 面積 (公頃)	占計畫 面積 (%)	占都市發 展用地面 積 (%)
土地 使用 分區	保護區	--	+0.0244	0.0244	0.01	0.01
	旅館區	2.3471		2.3471	1.06	1.06
	湖泊區	34.1684		34.1684	15.40	15.40
	宗教專用區	4.2078		4.2078	1.90	1.90
	服務中心區	0.8332		0.8332	0.38	0.38
	河川區	1.0640		1.0640	0.48	0.48
	風景保育區	43.3258		43.3258	19.53	19.53
	風景遊憩區	50.4579		50.4579	22.75	22.75
	風景住宅區(一)	31.9913		31.9913	14.42	14.42
	風景住宅區(二)	2.9132		2.9132	1.31	1.31
	小計	171.3087	+0.0244	171.3331	77.24	77.24
公共 設施 用地	停車場用地	0.6122		0.6122	0.28	0.28
	服務中心用地	0.8106		0.8106	0.36	0.36
	綠(帶)地	1.3429		1.3429	0.60	0.60
	公園用地	33.0662	-0.0244	33.0418	14.90	14.90
	溝渠用地	0.0417		0.0417	0.02	0.02
	道路用地	13.5485		13.5485	6.11	6.11
	公園兼兒童遊樂場用地	0.2002		0.2002	0.09	0.09
	廣場用地	0.2716		0.2716	0.12	0.12
	廣場兼停車場用地	0.6236		0.6236	0.28	0.28
小計	50.5175	-0.0244	50.4931	22.76	22.76	
合計	221.8262		221.8262	100.00	--	
都市發展用地面積	221.8262	-0.0244	221.8018	99.99	100.00	

註：都市發展用地面積，不含農業區、保護區、河川區及河道用地之面積。

表 6-1-3 通盤檢討後公共設施明細表

公共設施 用地	編號	通盤檢討前 面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積 (公頃)	備註
停車場用地	停(1)	0.0914		0.0914	停車場
	停(6)	0.2261		0.2261	空地
	停(8)	0.2947		0.2947	停車場、空地
	小計	0.6122		0.6122	-
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.2607		0.2607	空地
	廣(停)二	0.1767		0.1767	空地
	廣(停)三	0.1862		0.1862	空地
	小計	0.6236		0.6236	-
服務中心用地		0.8106		0.8106	空地、商店街
廣場用地		0.2716		0.2716	大覺寺停車場、 工廠
綠(帶)地		1.3429		1.3429	商店、綠地
公園用地		33.0662	-0.0244	33.0418	公園、大社鳳儀 宮、住宅、大覺 寺停車場
公園兼兒童遊樂場用地		0.2002		0.20	空地
溝渠用地		0.0417		0.04	溝渠
道路用地		13.5485		13.55	道路
合計		50.5175	-0.0244	50.4931	-

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

## 第二節 事業及財務計畫

本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵購、市地重劃、區段徵收、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，詳表 6-2-1 所示。

表 6-2-1 事業及財務計畫表

公共設施用地	面積(公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦單位	經費來源	實施進度
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其他	土地補償費	地上物補償費	工程費	合計			
停(8)	0.2947		V				5,500	9	20	5,529	高雄市政府、需地機關或重劃會	編列年度預算	111-125年
廣(停)一	0.2607		V				13,200	22	48	13,270			
廣(停)二	0.1767		V				4,950	8	18	4,976			
廣(停)三	0.1862		V				9,900	16	36	9,952			
服務中心用地	0.8106				V		14,300	23	52	14,375			
廣場用地	0.2716	V	V		V		12,650	21	46	12,717			
綠(帶)地	1.3429	V	V		V		43,450	71	158	43,679			
公園用地	33.0662	V	V		V		178,200	292	648	179,140			
公園兼兒童遊樂場用地	0.2002		V				11,000	18	40	11,058			
溝渠用地	0.0417	V			V		550	1	2	553			
道路用地	13.5485	V	V		V		414,150	678	1,506	416,334			

註：1.表列土地徵購費，概以 111 年周邊住宅區平均交易市價 5.55 萬/平方公尺計算，實際費用應以徵收當年之市價為準；地上物補償費以實際查估狀況計算為準，現以每公頃 90 萬元概估；工程費以每公頃 200 萬元概估。本表為概算之結果，實際費用仍須以開發時之施工費用、利率及物價指數計算為準。

- 2.表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。
- 3.表內取得方式為其他(租用)者，主辦單位亦得視實際需要改以一般徵收方式辦理。
- 4.表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。
- 5.以市地重劃辦理者未列開發經費，其開發經費以市地重劃計畫書為準。
- 6.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。