

變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫  
(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 113 年 5 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	變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(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			
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，公告徵求意見三十天，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 14 日下午 2 時	
		地點	高雄市湖內區公所中正堂	
人民或機關團體對本案之反映意見				
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 108 年 10 月 4 日高雄市都市計畫委員會第 78 次會議審議通過。		
	內政部	內政部都市計畫委員會 112 年 10 月 31 日第 1044 次會議決議：「修正通過」。		
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-----	10
第一節 公共設施現況使用情形-----	10
第二節 產權與公共設施保留地調查分析-----	14
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-----	18
第三節 公共設施檢討原則-----	19
第五章 實質計畫檢討-----	24
第一節 公共設施用地檢討分析-----	24
第二節 實質變更內容-----	25
第六章 檢討後計畫-----	37
第一節 檢討後實質計畫-----	37
第二節 實施進度及經費-----	40
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 6 日第 77 次會議紀錄 -附二-1	
附件三：高雄市都市計畫委員會 108 年 10 月 4 日第 78 次會議紀錄 附三-1	
附件四：內政部都市計畫委員會 112 年 10 月 31 日第 1044 次會議紀錄 -----	附四-1
附件五：市地重劃可行性評估報告-----	附五-1

## 圖目錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：湖內(大湖地區)都市計畫現行計畫示意圖	6
圖 2-2：湖內(大湖地區)都市計畫附帶條件分布示意圖	8
圖 2-3：湖內(大湖地區)北側市地重劃區已開發範圍示意圖	9
圖 2-4：湖內(大湖地區)南側市地重劃區已開發範圍範圍示意圖	9
圖 3-1：湖內(大湖地區)都市計畫區公共設施開闢情形示意圖	12
圖 3-2：湖內(大湖地區)都市計畫區公共設施取得情形示意圖	13
圖 3-3：湖內(大湖地區)都市計畫區權屬分布示意圖	14
圖 3-4：湖內(大湖地區)都市計畫區計畫公共設施保留地分布示意圖	15
圖 4-1：湖內(大湖地區)都市計畫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	20
圖 5-1：湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	30
圖 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第二案變更內容示意圖	31
圖 5-3：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第三案變更內容示意圖	31
圖 5-4：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第四案變更內容示意圖-1	32
圖 5-5：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第四案變更內容示意圖-2	32
圖 5-6：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第四案變更內容示意圖-3	33
圖 5-7：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第五案變更內容示意圖	33
圖 5-8：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第六案變更內容示意圖	34
圖 5-9：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第七案變更內容示意圖	34
圖 5-10：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第八案變更內容示意圖	35
圖 5-11：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第九案變更內容示意圖	35
圖 5-12：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十案變更內容示意圖	36

## 表目錄

表 2-1：湖內(大湖地區)都市計畫辦理歷程一覽表	3
表 2-2：湖內(大湖地區)都市計畫現行計畫土地使用面積表	5
表 2-3：湖內(大湖地區)都市計畫附帶條件彙整表	7
表 3-1：湖內(大湖地區)都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表	10
表 4-1：湖內區與本計畫區人口統計表	17
表 4-2：湖內(大湖地區)都市計畫區人口推估分析表	18
表 5-1：公共設施用地檢討分析表	24
表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表	25
表 6-1：變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施用地增減情形一覽表	37
表 6-2：變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後土地使用計畫面積表	38
表 6-3：變更後湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表	39
表 6-4：實施進度及經費表	40

變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案

辦理機關：高雄市政府

中華民國113年2月

# 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。

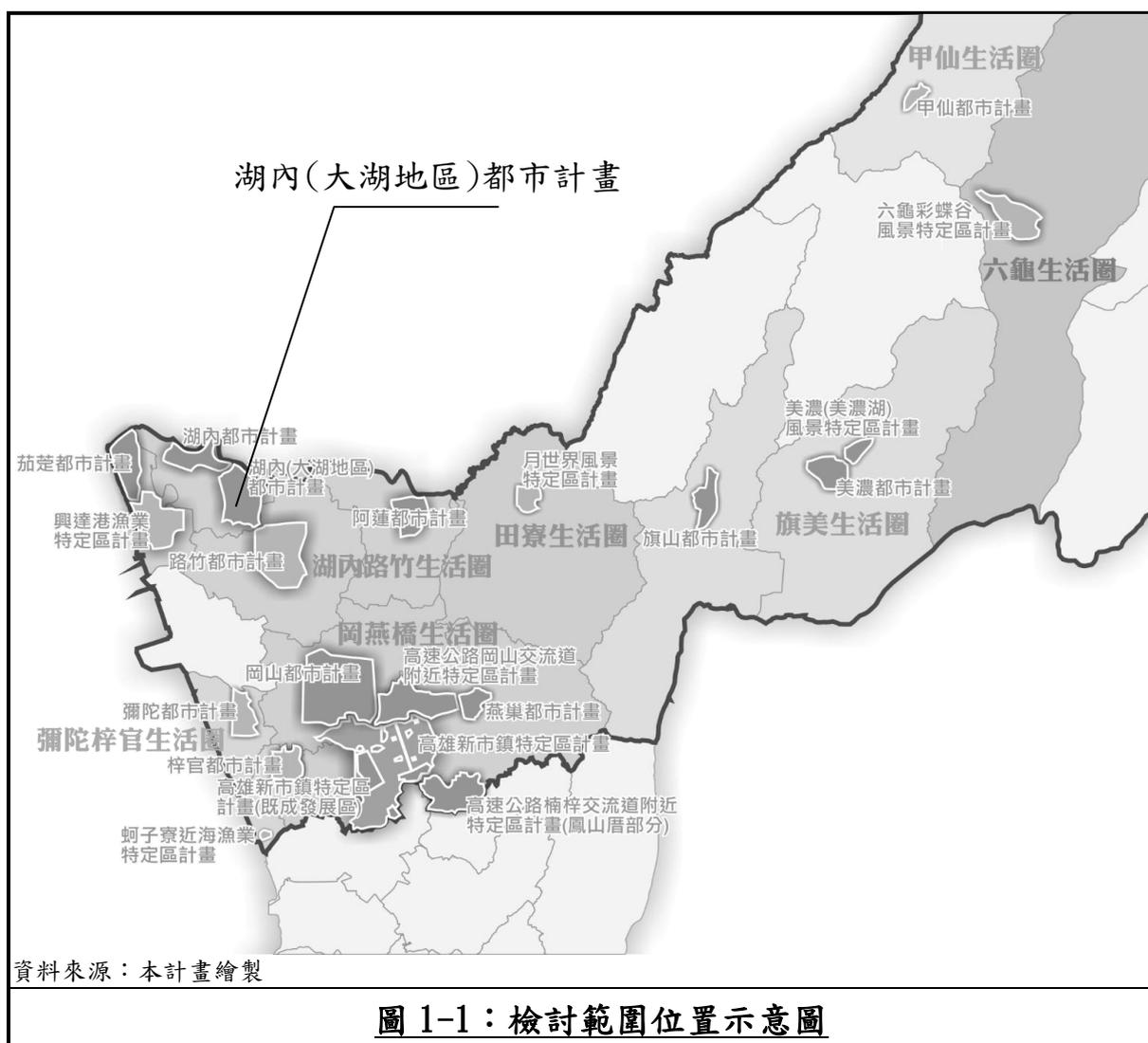
本案業經 112 年 10 月 31 日內政部都市計畫委員會第 1044 次會議決議四：「有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後超出原公開展覽範圍者，請高雄市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議。」(詳如附件四所示)，爰辦理第二次公開展覽，本次公開展覽案件為變更案第 3 案，共一案。

## 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

本計畫位於湖內區南面之大湖地區，東起交通部臺灣鐵路管理局鐵道縱貫線與路竹區交界，西至台灣糖業公司鐵道西側約 20 公尺處，南與路竹都市計畫毗鄰，北接湖內都市計畫，包括部分田尾里、太爺里、海埔里、大湖里、湖內里、湖東里等鄰里，計畫面積約 616.656 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

湖內(大湖地區)都市計畫於民國 73 年 6 月公布實施，民國 80 年 10 月辦理第一次通盤檢討湖內(大湖地區)都市計畫於民國 73 年 6 月公布實施，並分別於於民國 80 年、92 年及 108 年 1 月發布實施第一次、第二次及第三次通盤檢討，另於 108 年 1 月發布實施細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案。本計畫區辦理歷程詳表 2-1 所示。

表 2-1：湖內(大湖地區)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	湖內鄉(大湖地區)都市計畫案	府建都字第 60368 號	73 年 6 月 28 日
2	變更湖內(大湖地區)都市計畫(部分工業區為加油站)案	府建都字第 80833 號	76 年 6 月 15 日
3	變更湖內(大湖地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字第 159104 號	80 年 10 月 24 日
4	變更湖內(大湖地區)都市計畫(部分工業區為電信用地)案	府建都字第 77060 號	84 年 5 月 16 日
5	變更湖內(大湖地區)都市計畫(部分農業區為綠地、工商綜合專用區)案	府建都字第 26000 號	86 年 2 月 15 日
6	變更湖內鄉(大湖地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	府 建 都 字 第 0920195388 號	92 年 10 月 29 日
7	變更湖內鄉(大湖地區)都市計畫(部分農業區為河川區)案	府 建 都 字 第 0980315643 號	98 年 12 月 29 日
8	變更湖內鄉(大湖地區)都市計畫(部分住宅區為道路用地)案	府 建 都 字 第 0980321633 號	99 年 1 月 6 日
9	變更湖內鄉(大湖地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	高市府都發規字第 10132096901 號	101 年 5 月 22 日
10	變更湖內鄉(大湖地區)都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	高市府都發規字第 10230439501 號	102 年 1 月 26 日
11	變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案	高市府都發規字第 10707424400 號	108 年 1 月 3 日
12	變更高雄市湖內(大湖地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	高市府都發規字第 10830165403 號	108 年 1 月 18 日
13	變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)案	高市府都發規字第 10832990100 號	108 年 8 月 7 日

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
14	變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(部分農業區為道路用地)(配合東方路連接路竹科學園區道路開闢工程)案	高市府都發規字第10930609001號	109年3月3日
15	變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第三階段)案	高市府都發規字第10932809601號	109年6月20日
16	變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(配合高雄市湖內區大湖地區 L 幹線雨水下水道及抽水站工程)案	高市府都發規字第11030505201號	110年2月5日

資料來源：本計畫整理。統計時間：111年7月。

## 第二節 計畫內容概要

現行計畫以「變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)案」之內容為準，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 12,500 人，居住密度每公頃約 176 人。

### 三、土地使用計畫

本計畫區土地使用主要依循台 1 號省道之線型發展，劃設住宅區、商業區、工業區等使用分區。住宅區部份，以現有集居地區為基礎，並配合集居規模以台 1 號省道為界，劃設為東、西 2 個住宅鄰里單元，西面之鄰里單位並劃設。商業區部份共劃設社區中心商業區 1 處及鄰里中心商業區 3 處。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、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、綠地(帶)、自來水事業用地、墓地等公共設施用地。機關用地部份主要為配合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。

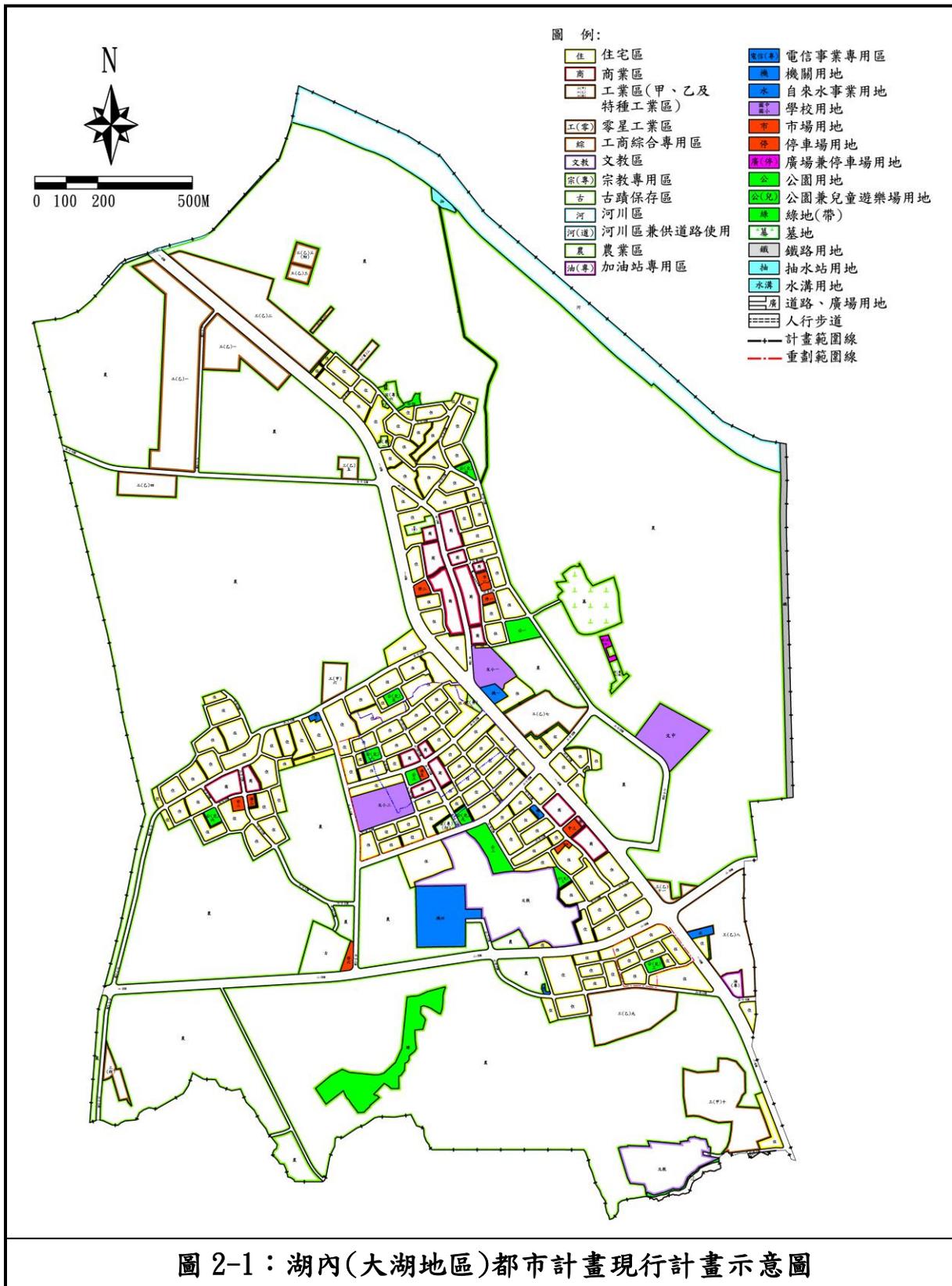
表 2-2：湖內(大湖地區)都市計畫現行計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫面積比例 (1)(%)	佔都市發展用地比例 (2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	61.392	9.96	31.00
	商業區	7.680	1.25	3.88
	工業區	37.548	6.08	18.96
	宗教專用區	1.487	0.24	0.75
	古蹟保存區	1.832	0.30	0.93
	文教區	12.222	1.98	6.17
	加油站專用區	0.401	0.07	0.20
	農業區	403.793	65.48	--
	河川區	14.805	2.40	--
	河川區兼供道路使用	0.028	0.00	--
	小計	541.188	87.76	61.89
公共 設施 用地	公園用地	1.899	0.31	0.96
	公園用地兼兒童遊樂場用地	1.400	0.23	0.71
	廣場兼停車場用地	0.158	0.03	0.08
	綠地用地	3.909	0.63	1.98
	學校用地	5.747	0.93	2.92
	市場用地	0.571	0.09	0.29
	停車場用地	0.852	0.14	0.44
	機關用地	3.716	0.60	1.89
	自來水事業用地	0.197	0.03	0.10
	水溝用地	0.381	0.06	0.19
	抽水站用地	0.235	0.04	0.12
	墓地	2.996	0.49	1.52
	鐵路用地	2.266	0.37	1.15
	人行步道用地	0.123	0.02	0.06
	道路用地	51.018	8.27	25.76
小計	75.468	12.24	38.11	
合計(1)		616.656	100.00	--
合計(2)		198.030	--	100.00

註：1. 表內計畫面積係依據「變更高雄市湖內(大湖地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」內「變更後」計畫面積及其後歷次個變案登錄。

2. 合計(2)為都市發展用地面積，不含河川區、農業區之面積。

3. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。



## 五、現行計畫附帶條件之規定

經查湖內(大湖地區)都市計畫歷次檢討變更案，湖內(大湖地區)都市計畫有 3 處劃設附帶條件，其內容詳如表 2-3 及圖 2-2 所示。

湖內(大湖地區)都市計畫區內有兩處市地重劃區，係遵循省都委會第二三七次會決議增設之(面積約 21.44 公頃，公共設施用地面積約 7.60 公頃，佔 35.47%)。依地政局土開處資料顯示，北側市地重劃區從民國 82 年開始辦理，翌年完成公告土地分配。據區公所表示，該市地重劃區當初為不分期不分區辦理開發，惟現況仍有工廠在運作，使計畫延宕，該重劃區居民遂自行辦理市地重劃，其辦理面積約 13.37 公頃，其中可建築用地約 8.90 公頃(佔已開發範圍 66.57%)，提供公共設施用地約 4.47 公頃(佔已開發範圍 33.43%)，地段名稱為中山段。北側市地重劃區剩餘約 8.07 公頃尚未開發。而南側市地重劃區從民國 84 年開始辦理，於民國 86 年完成土地交接，面積共約 3.24 公頃，其中可建築用地約 2.28 公頃(佔南側市地重劃區 70.18%)，提供公共設施用地約 0.97 公頃(佔南側市地重劃區 29.82%)，地段名稱從湖內段改為東方段。

表 2-3：湖內(大湖地區)都市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	1. 在擬定都市計畫時就已有範圍，不是放在變更案件內。 2. 民國 80 年第一次通盤檢討第 13 案將變更國小二為住宅區部分納入範圍。	中山路以西	無	住宅區 (14.08 公頃) 商業區 (1.0583 公頃) 公兒八、九 (0.41 公頃) 停五(0.12 公頃) 市四(0.16 公頃) 國小二(1.52 公頃) 道路(5.42 公頃)	依市地重劃方式辦理。	部分開發，其餘未開發地區第三次通盤檢討中。
附 2	在擬定都市計畫時就已有範圍，不是放在變更案件內	中山路以西、東方路以南	無	住宅區(2.25 公頃) 公兒三(0.20 公頃) 道路(0.78 公頃)	依市地重劃方式辦理。	已完成開發。
附 3	民國 80 年第一次通盤檢討第 14 案	計畫區北側	農業區 (0.47 公頃)	工業區 (0.33 公頃) 停車場 (0.14 公頃)	1. 本變更案係南側毗鄰之合法工廠陳情為擴建工廠使用故予以附帶條件變更。 2. 附帶條件：本案應由土地所有權人無償提供公共設施用地。	停車場用地尚未開發。第三次通盤檢討中。

註：附 1 及附 2 之計畫面積於當時計畫書內僅表示兩區總和面積為 24.50 公頃，未有各項分區之面積，

故表內之面積係依據當時總和面積及現行計畫面積估算而出。

資料來源：本計畫彙整。

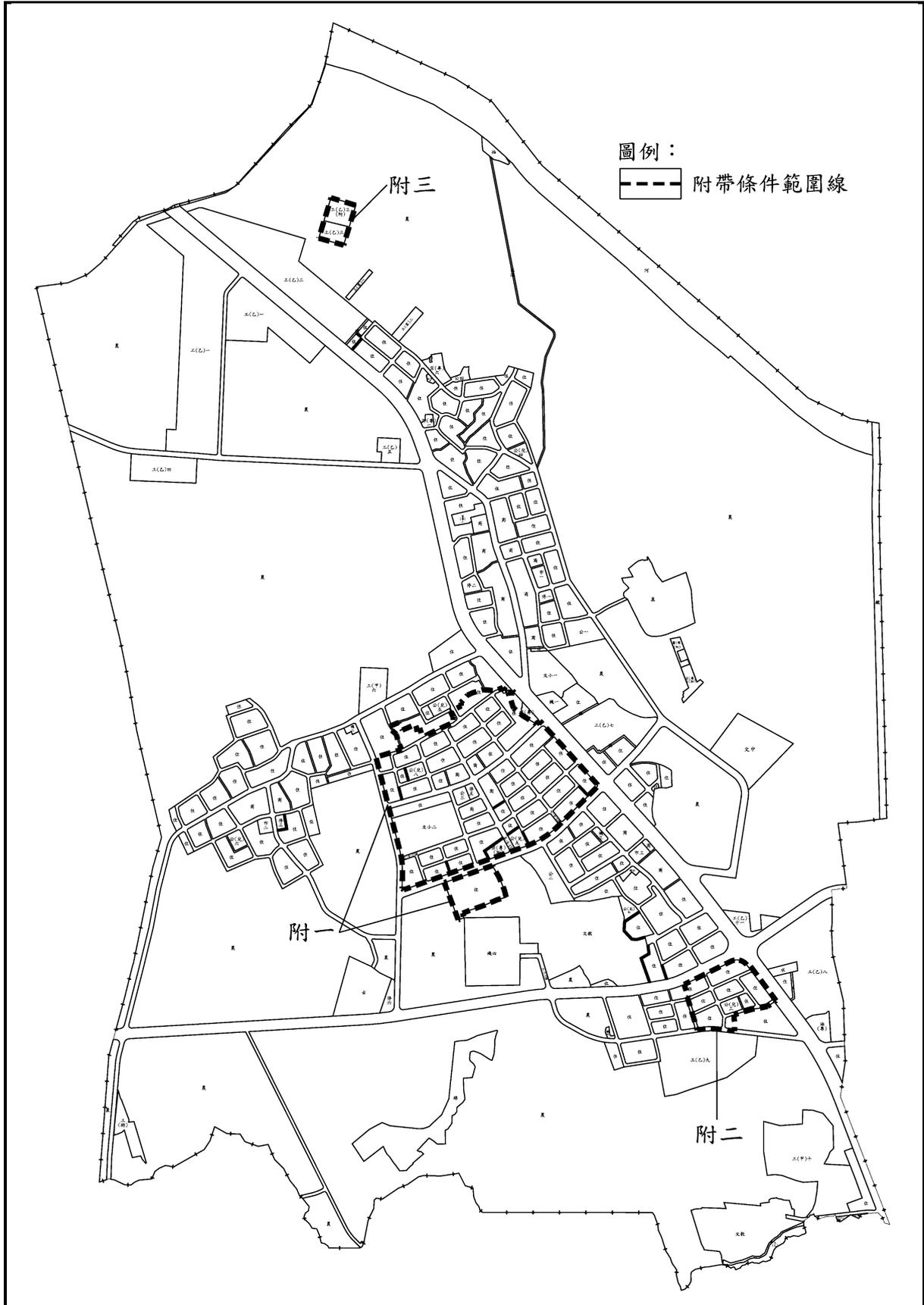


圖 2-2：湖內(大湖地區)都市計畫附帶條件分布示意圖

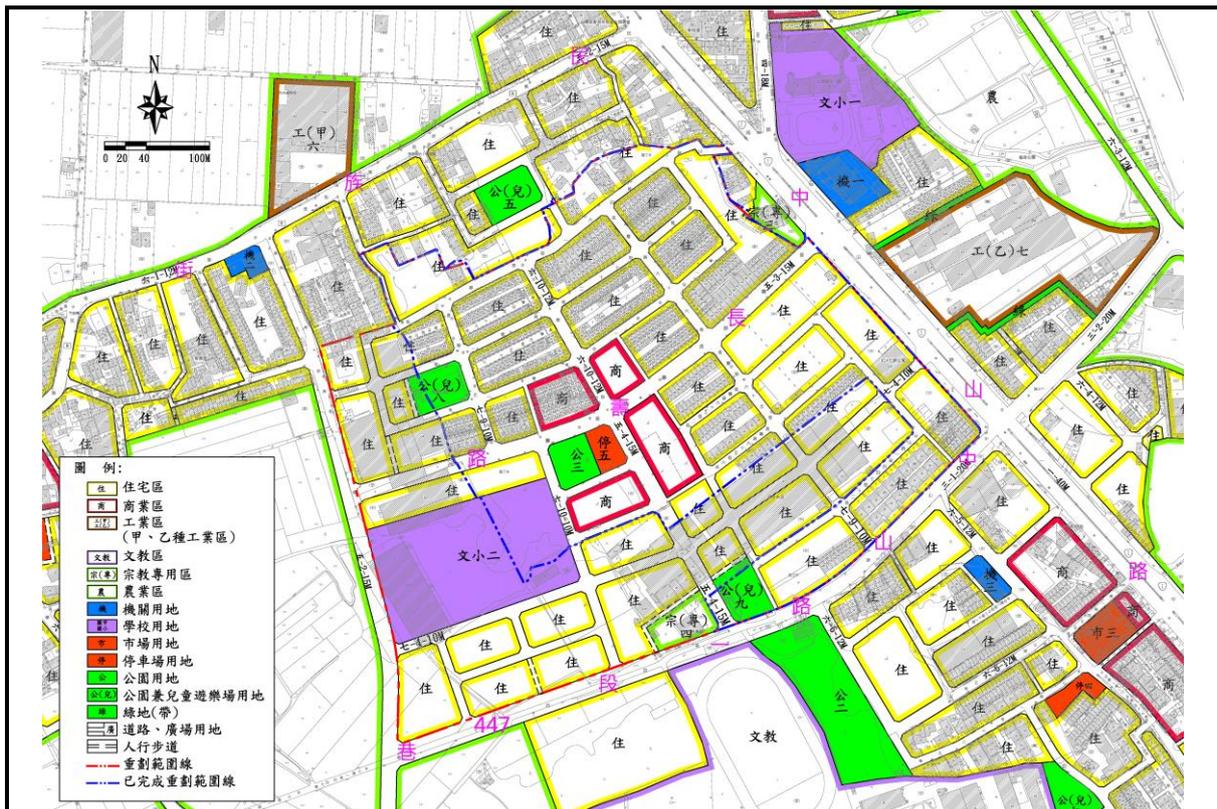


圖 2-3：湖內(大湖地區)北側市地重劃區已開發範圍示意圖

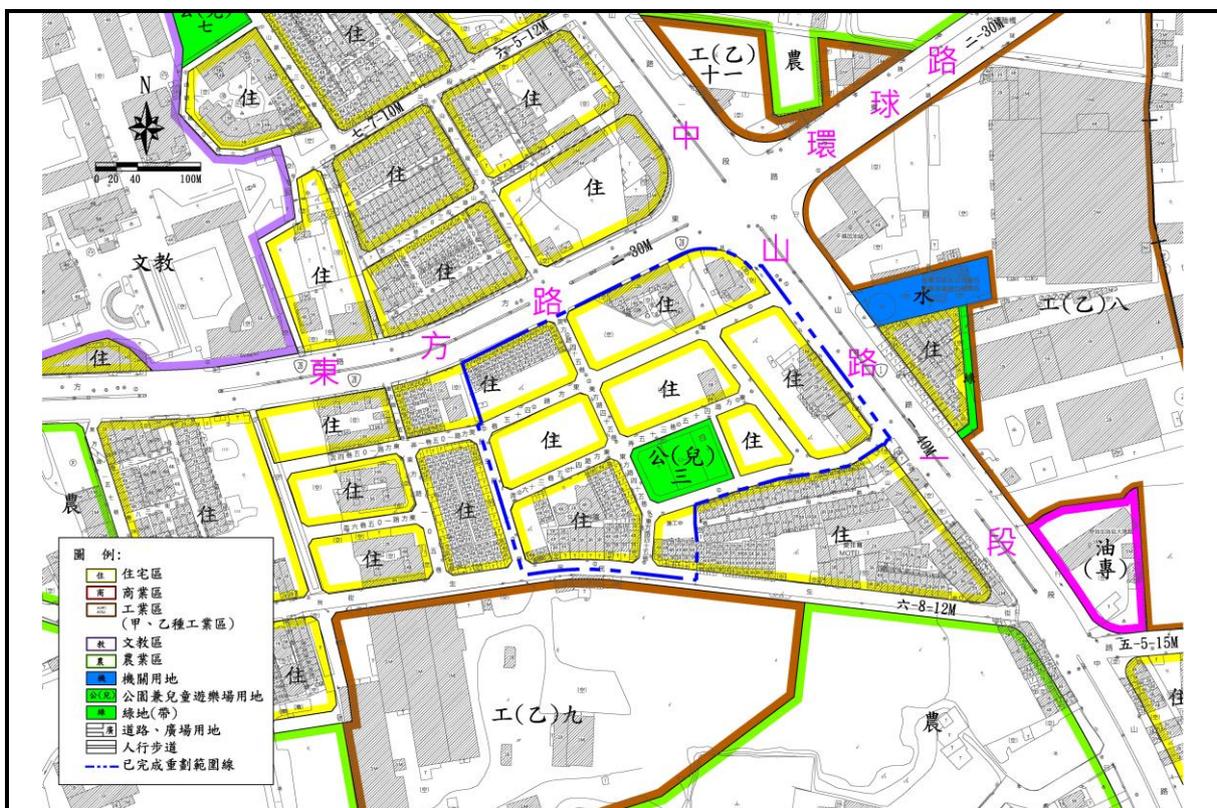


圖 2-4：湖內(大湖地區)南側市地重劃區已開發範圍範圍示意圖

## 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

湖內(大湖地區)都市計畫區內未開闢之公共設施用地多為住宅、空地及農業使用，且皆無申請多目標使用及臨時建築使用，亦未有臨時租用情形。

#### 二、開闢情形及調查分析

計畫區各項公共設施現況開闢及取得情形如表 3-1、圖 3-1、圖 3-2 所示。

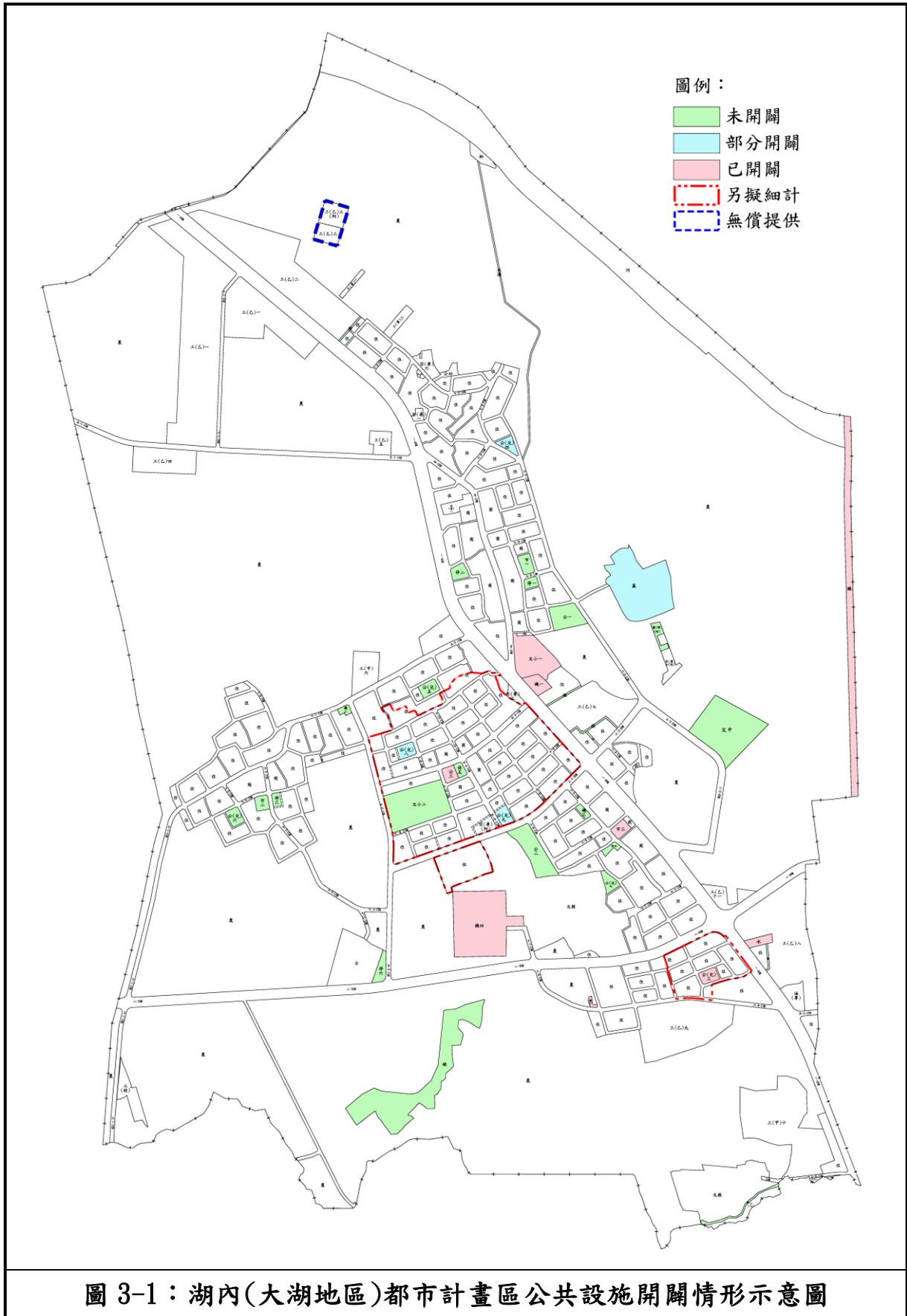
**表 3-1：湖內(大湖地區)都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表**

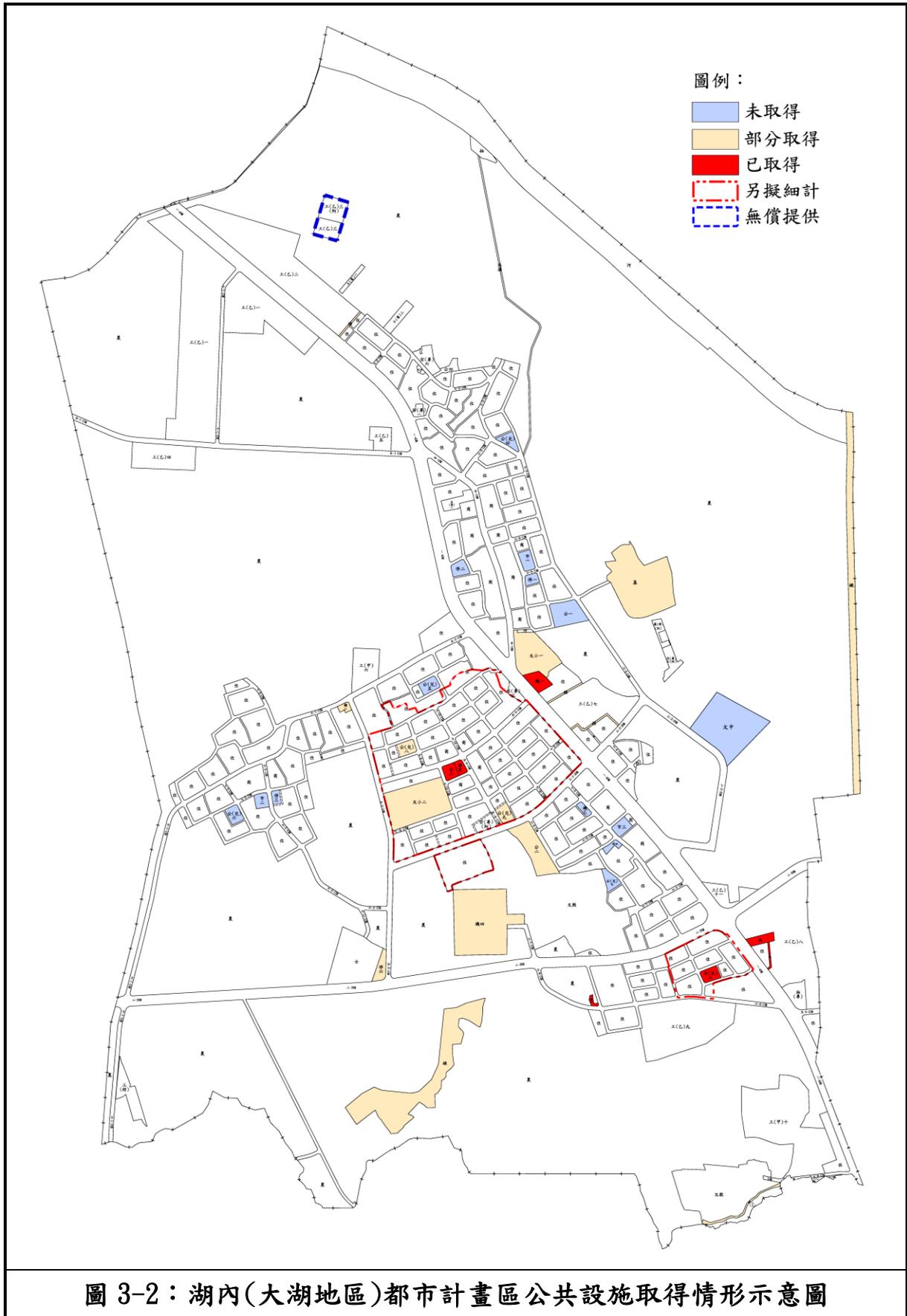
公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件 內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形
機關用地	機一	0.304	無	機關使用(警察局)	已取得	已開闢
	機二	0.082	無	商業使用(餐廳)	部分取得	未開闢
	機三	0.091	無	停車使用(鐵皮)	未取得	未開闢
	機四	3.195	無	軍事使用(海岸巡防總局南部地區巡防局使用)	部分取得	已開闢
	機六	0.044	無	湖東里活動中心	已取得	已開闢
文小用地	文小一	1.273	無	學校(大湖國小)	部分取得	已開闢
	文小二	1.985	應以市地重劃方式開發	空地	部分取得	未開闢
文中用地	文中	2.489	無	空地、道路使用	未取得	未開闢
公園用地	公一	0.627	無	大湖活動中心、運動場、空地使用	部分取得	部分開闢
	公二	0.951	無	空地(目前只有北側的路有開闢)	部分取得	未開闢
	公三	0.173	無	停車場	已取得	未開闢
	公四	0.148	由土地所由權人無償提供	農業使用	未取得	未開闢
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)三	0.200	無	兒童遊樂場	已取得	已開闢
	公(兒)四	0.185	無	部分公園使用(涼亭)、養殖業使用(鵝水池)	未取得	部分開闢
	公(兒)五	0.210	無	空地	未取得	未開闢
	公(兒)六	0.200	無	空地(樹林、鐵皮)	未取得	未開闢
	公(兒)七	0.201	無	空地	未取得	未開闢
	公(兒)八	0.200	應以市地重劃方式開發	兒童遊樂場、工廠圍牆	部分取得	部分開闢
	公(兒)九	0.204	應以市地重劃方式開發	兒童遊樂場、工廠圍牆	部分取得	部分開闢

表 3-1：湖內(大湖地區)都市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	取得情形	開闢情形
綠地(帶) 用地	綠一	0.048	無	空地	部分取得	未開闢
	綠二	0.059	無	空地、住宅	未取得	未開闢
	綠三	0.091	無	空地、住宅	未取得	未開闢
	綠四	0.042	無	空地、住宅、工廠使用	未取得	未開闢
	綠五	3.515	無	圍牆、空地、工廠使用	部分取得	未開闢
	綠六	0.154	無	圍牆、學校、工廠使用	未取得	未開闢
市場用地	市一	0.209	無	工廠使用、空地	未取得	未開闢
	市二	0.168	無	農業使用	未取得	未開闢
	市三	0.194	無	住宅使用	未取得	已開闢
停車場用 地	停一	0.119	無	空地、住宅、道路使用	未取得	未開闢
	停二	0.195	無	空地、住宅使用	未取得	未開闢
	停三	0.099	無	空地(堆棄一些木頭、磚塊)	未取得	未開闢
	停四	0.098	無	私人停車棚	部分取得	未開闢
	停五	0.111	無	停車場	已取得	已開闢
	停六	0.230	無	空地、道路使用	部分取得	未開闢
廣場兼停 車場用地	廣(停)	0.158	由土地所由權 人無償提供	鐵皮廠房	未取得	未開闢
自來水事 業用地	水	0.197	無	自來水公司	已取得	已開闢
水溝用地	水溝	0.381	無	溝渠使用	部分取得	未開闢
抽水站用 地	抽	0.235	無	抽水站使用	部分取得	未開闢
墳墓用地	墓	2.996	無	墳墓使用	已取得	已開闢
鐵路用地	鐵路用地	2.266	無	鐵路使用	部分取得	已開闢
人行步道 用地	人道	0.123	無	—	部分取得	部份開闢
道路用地	道	51.018	無	—	部分取得	部份開闢

資料來源：本計畫彙整

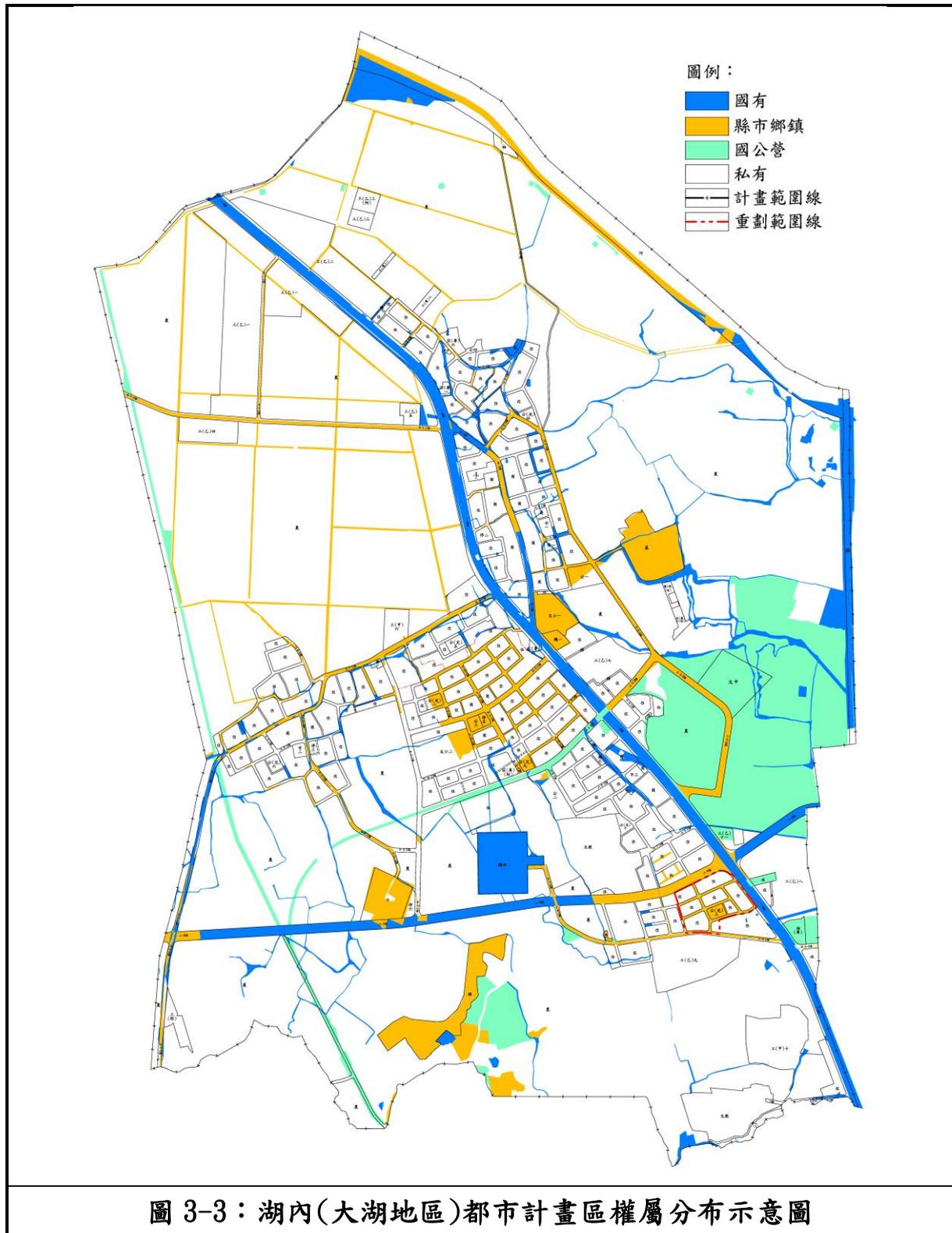




## 第二節 產權與公共設施保留地調查分析

### 一、產權調查分析

計畫區內各公共設施開闢情形套產權分布如圖 3-3 所示。



## 二、 公共設施保留地清查

湖內大湖都市計畫區內公共設施保留地總面積為 32.40 公頃，其中公有公共設施保留地面積 6.54 公頃，私有公共設施保留地面積 25.86 公頃，包含公園兼兒童遊樂場用地、公園用地、市場用地、停車場用地、道路用地、墳墓用地、綠地綠帶、學校用地、機關用地及鐵路用地等，如圖 3-4 所示。

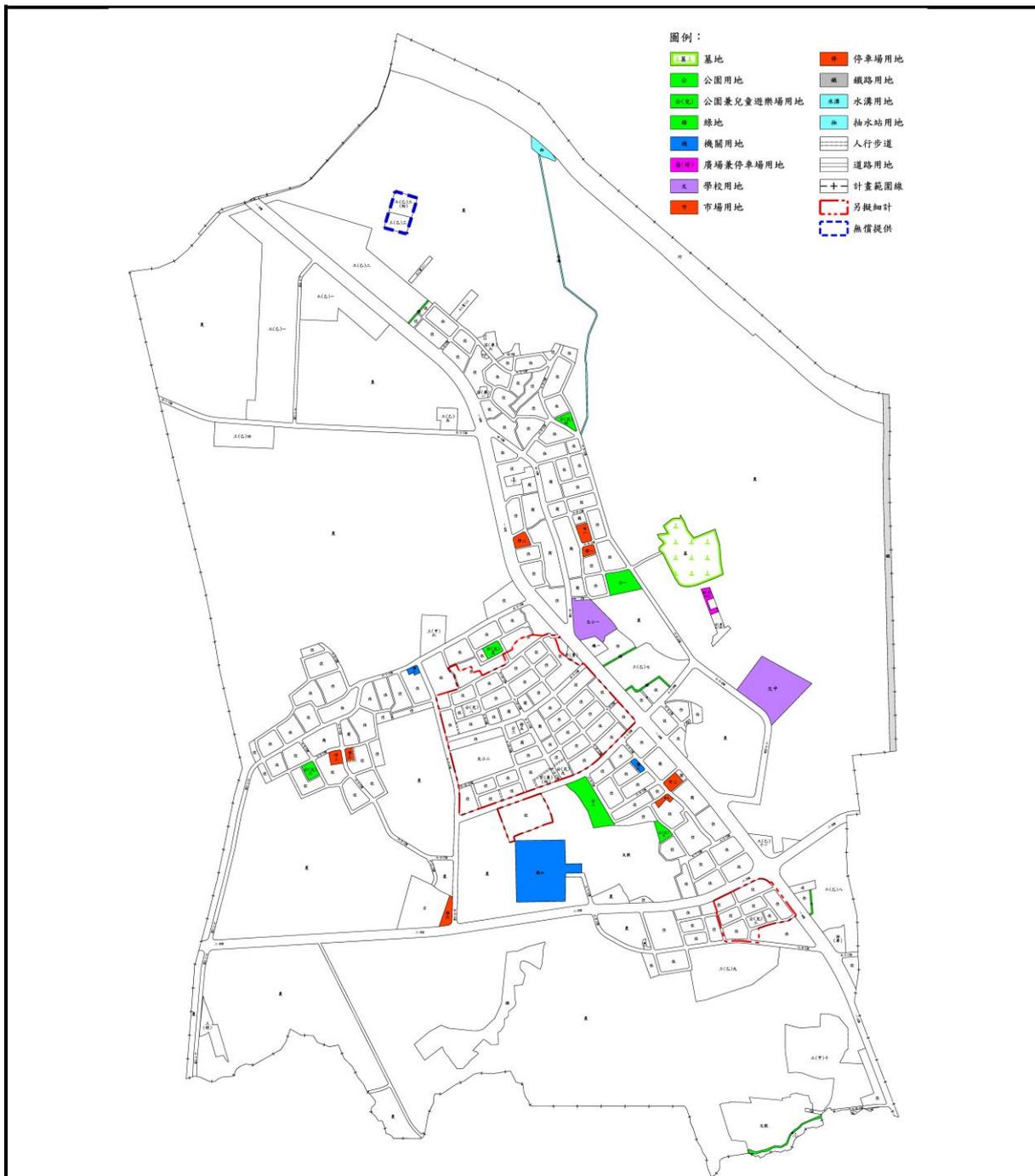


圖 3-4：湖內(大湖地區)都市計畫區計畫公共設施保留地分布示意圖

### 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 日止於湖內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

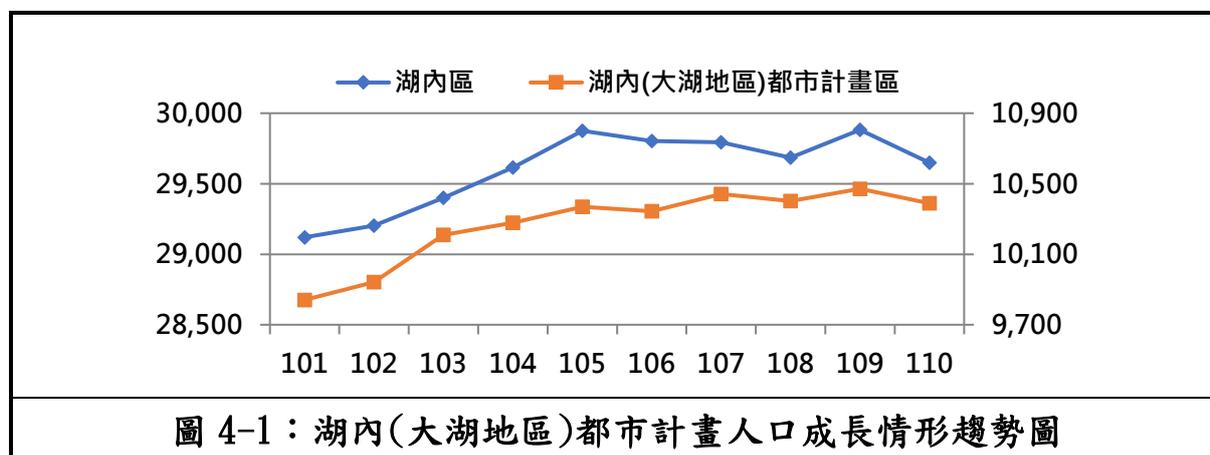
##### (一) 人口發展情形

依據高雄市湖內區戶政事務所民國 110 年 12 月資料，湖內區目前人口數為 29,648 人，區內人口逐年平緩增加，近幾年呈現下滑趨勢；湖內(大湖地區)都市計畫區 110 年底人口數為 10,389 人，計畫區人口呈現平緩之趨勢，計畫區人口皆介於 9,000 至 11,000 人之間，人口變化詳表 4-1 及圖 4-1 所示。

表 4-1：湖內區與本計畫區人口統計表

年度	湖內區		湖內(大湖地區)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(%)	
101	29,120	--	9,841	--	33.79
102	29,203	0.29	9,941	1.02	34.04
103	29,399	0.67	10,209	2.70	34.73
104	29,615	0.73	10,278	0.68	34.71
105	29,876	0.88	10,369	0.89	34.71
106	29,803	-0.24	10,344	-0.24	34.71
107	29,794	-0.03	10,441	0.94	35.04
108	29,684	-0.37	10,402	-0.37	35.04
109	29,882	0.67	10,471	0.66	35.04
110	29,648	-0.78	10,389	-0.78	35.04
平均	29,602	0.20	10,269	-2.13	34.69

資料來源：高雄市統計資訊服務網、高雄市湖內區戶政事務所。



## (二) 人口預測

湖內(大湖地區)計畫人口為 12,500 人，110 年現況人口為 10,389 人，計畫人口達成率約為 83.11%，故建議依人口成長趨勢及國土計畫指派之作為公共設施用地檢討之標準。

### 1. 國土計畫指派人口

依據國土計畫指派行政區人口，125 年湖內區推估人口為 29,292 人，民國 101 年至 110 年湖內都市計畫區(大湖地區)現況人口佔行政區人口平均比例為 31.34%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，湖內都市計畫區(大湖地區)之計畫人口至 125 年分派人口數為 9,181 人。

### 2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

湖內(大湖地區)都市計畫區內住宅區為 61.392 公頃，商業區面積為 7.680 公頃，以每人 90 平方公尺的居住空間劃設住宅區計算，湖內(大湖地區)都市計畫區約可容納 8,186 人，詳表 4-2 所示。

表 4-2：湖內(大湖地區)都市計畫區人口推估分析表

土地使用分區	面積(公頃)	建蔽率(%)	容積率(%)	每人居住樓地板面積(m <sup>2</sup> )	供居住用比例(%)	容納人口(人)
住宅區	61.392	60	180	90	100	7,367
商業區	7.680	80	240	90	50	819

### 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 8,186 人，未超出國土計畫指派人口 9,181 人，惟近年人口成長平緩，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 9,181 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 2.748 公頃；國中用地面積超

過 2.189 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 3 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 1.20%。

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 6.65%。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、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：

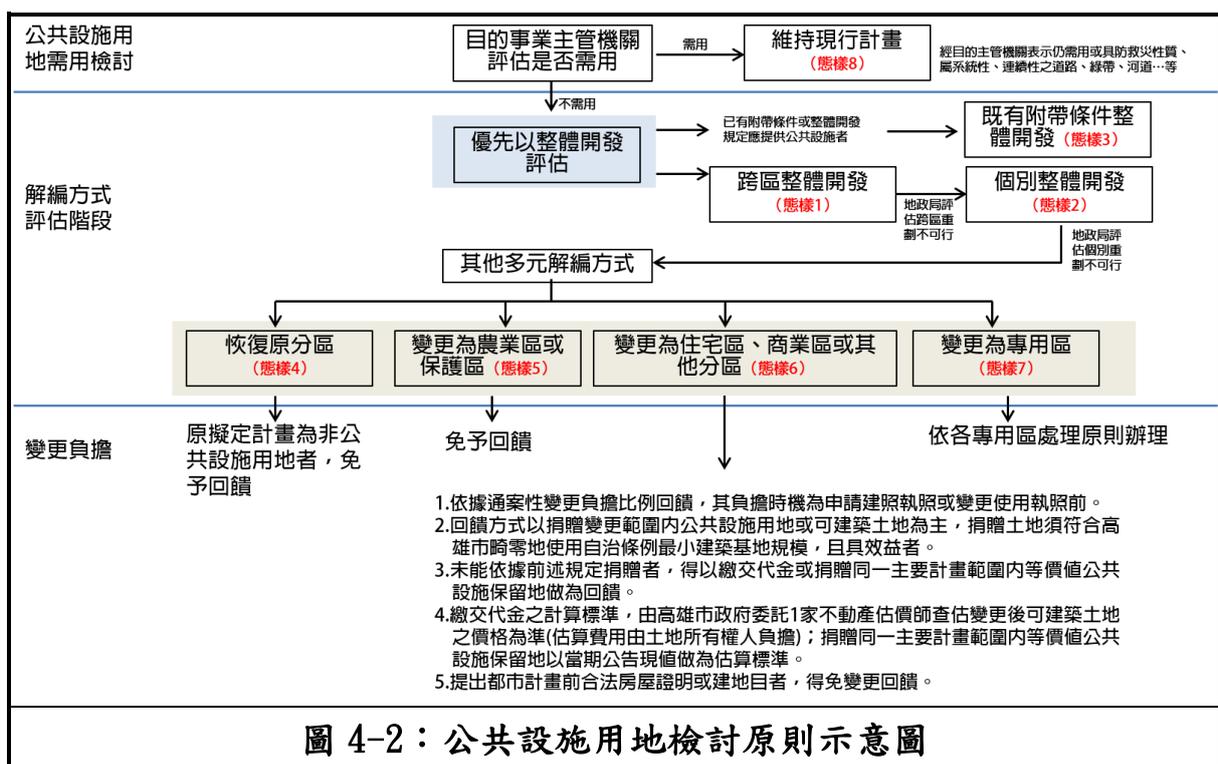
- (一) 經依都市計畫法第 30 條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。
- (二) 依都市計畫法第 61 條第 2 項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。
- (三) 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

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。

如附圖所示，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。



## (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) 依通案性變更負擔比例劃設公共設施用地，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) 依通案性變更負擔比例劃設公共設施用地，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下情況下得酌予調降，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)	附帶條件內容	取得情形	開闢情形	有無需求	處理態樣
機關用地	機一	0.304	無	已取得	已開闢	有需求	--
	機二	0.082	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 6
	機三	0.091	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 6
	機四	3.195	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8，無償撥用
	機六	0.044	無	已取得	已開闢	有需求	--
文小用地	文小一	1.273	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
	文小二	1.985	應以市地重劃方式開發	部分取得	未開闢	有需求	態樣 3
文中用地	文中	2.489	無	未取得	未開闢	有需求	態樣 8
公園用地	公一	0.627	無	部分取得	未開闢	--	態樣 5 態樣 8
	公二	0.951	無	部分取得	未開闢	--	態樣 1
	公三	0.173	無	已取得	未開闢	--	--
	公四	0.148	由土地所有權人無償提供	未取得	未開闢	--	態樣 3
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)三	0.200	應以市地重劃方式開發	已取得	已開闢	--	--
	公(兒)四	0.185	無	未取得	部分開闢	--	態樣 5
	公(兒)五	0.210	無	未取得	未開闢	--	態樣 1
	公(兒)六	0.200	無	未取得	未開闢	--	態樣 1
	公(兒)七	0.201	無	未取得	未開闢	--	態樣 1
	公(兒)八	0.200	應以市地重劃方式開發	部分取得	部分開闢	--	態樣 3
公(兒)九	0.204	應以市地重劃方式開發	部分取得	部分開闢	--	態樣 3	
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.158	由土地所有權人無償提供	未取得	未開闢		態樣 3
綠(帶)地用地	綠一	0.048	無	未取得	未開闢	--	態樣 8
	綠二	0.059	無	未取得	未開闢	--	態樣 8
	綠三	0.091	無	未取得	未開闢	--	態樣 8
	綠四	0.042	無	未取得	未開闢	--	態樣 8
	綠五	3.515	無	已取得	未開闢	--	--
	綠六	0.154	無	未取得	未開闢	--	態樣 8

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)	附帶條件內容	取得情形	開闢情形	有無需求	處理態樣
零售市場 用地	市一	0.209	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 <u>1</u>
	市二	0.168	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 <u>1</u>
	市三	0.194	無	未取得	已開闢	無需求	態樣 <u>6</u>
停車場用地	停一	0.119	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 <u>1</u>
	停二	0.195	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 <u>6</u>
	停三	0.099	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 <u>1</u>
	停四	0.098	無	未取得	未開闢	無需求	態樣 <u>6</u>
	停五	0.111	應以市地重劃 方式開發	已取得	已開闢	有需求	--
	停六	0.230	無	部分取得	未開闢	無需求	態樣5
自來水事業 用地	自來水	0.197	無	已取得	已開闢	有需求	--
水溝用地	水溝	0.381	無	部分取得	未開闢	--	態樣8
抽水站用地	抽	0.235	無	部分取得	未開闢	--	態樣8
墳墓用地	墓	2.996	無	已取得	已開闢	--	--
鐵路用地	鐵	2.266	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣8
道路用地 (含人行步 道)	道	51.018	無	部分取得	部份開闢	--	態樣1 態樣2 態樣8

資料來源：本計畫彙整。

註1：“--”表示該公共設施用地為公共設施保留地中屬於系統性、連續性公共設施用地、非公共設施保留地或主管機關有需求須保留，不在8種態樣分類中。

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

綜合前述檢討分析，本計畫提列 11 案變更案。變更案編號係依據(計畫年期變更：編號一、編號二)、(個案變更：編號二~十)及(實施進度與經費變更：編號十一)順序編列，本次補辦公開展覽案件為變更案第三案。其餘各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1~圖 5-12 所示：

表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表

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	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	

表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表

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		
					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	高雄市湖內區民權路 30 巷旁一用地及停車用地	「市一」市場用地 (0.209 公頃)	商業區(附) (0.111 公頃) 「廣兼停二」 廣場兼停車場用地(附) (0.098 公頃)	1. 市一現況為空荒地，南側部分為建築使用。停一現況部分作為道路通行及空荒地使用。為維護地主權益，本案採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。 2. 為增加開放空間使用效率，將公共設施集中劃設於原市一。本案經高雄市政府地政局重劃評估後，由於本案周邊部分計畫道路尚未開闢，建議應編列預算，由工務單位開闢計畫道路後，本案才具整體開發可行性(詳見附件五)。	湖內(大湖)跨區整開區一。 公共設施處理態樣 1。 附帶條件： 應以市地重劃方式辦理整體開發。
*三	三	高雄市湖內區寧靖街旁三用地及市二用地  高雄市湖內區市二西側公園兼兒童遊樂場用地	「停三」停車場用地(0.099 公頃)  人行步道用地(0.027 公頃)  「市二」市場用地(0.168 公頃)  「公(兒)六」公園兼兒童遊樂場用地(0.200 公頃)	住宅區(附) (0.066 公頃) 「廣兼停三」 廣場兼停車場用地(附) (0.033 公頃)  住宅區(附) (0.022 公頃) 「廣兼停三」 廣場兼停車場用地(附) (0.005 公頃)  住宅區(附) (0.168 公頃)  住宅區(附) (0.093 公頃) 「公(兒)六」 公園兼兒童遊樂場用地(附) (0.107 公頃)	1. 停三現況除一棟建物外，其餘為空荒地。市二現況為農業使用。公(兒)六現況除少部分建築使用外，其餘皆為空荒地。為維護地主權益，本案採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。 2. 本案依毗鄰分區變更為住宅區，其中停三整體開發後東側及南側 4M 人行步道已無留設必要，故一併變更為住宅區及廣(停)用地。並為增加開放空間使用效率，將公共設施集中劃設於原公(兒)六及停三用地，劃設公	湖內(大湖)跨區整開區二。 公共設施處理態樣 1。 附帶條件： 應以市地重劃方式辦理整體開發。

表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表

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			
					園兼兒童遊樂場用地及廣場兼停車場用地。本案經高雄市府地政局重劃評估後，由於本案周邊部分計畫道路尚未開闢，建議應編列預算，由工務單位開闢計畫道路後，本案才具整體開發可行性為(詳見附件五)。		
四	四	高雄市湖內區長春五街旁公園兼兒童遊樂場用地	「公(兒)五」公園兼兒童遊樂場用地(0.210公頃)	住宅區(附)(0.210公頃)	1. 公(兒)五現為空荒地，公二現況除少部分建築使用外，其餘皆為空荒地，公(兒)七現為農業使用；為維護地主權益，本案採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。 3. 為增加開放空間使用效率，將公共設施集中劃設於原公二，臨文教用地一側，為公園兼兒童遊樂場用地。本案經高雄市府地政局重劃評估後，由於本案周邊部分計畫道路尚未開闢，建議應編列預算，由工務單位開闢計畫道路後，本案才具整體開發可行性(詳見附件五)。	湖內(大湖)跨區整開區三。 公共設施處理態樣1。 附帶條件： 應以市地重劃方式辦理整體開發。	
		高雄市湖內區中山路一段447巷旁公二用地	「公二」公園用地(0.951公頃)	住宅區(附)(0.610公頃)			「公(兒)十」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.341公頃)
				道路用地(0.082公頃)			
		高雄市湖內區中山路一段301巷旁公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)七)	「公(兒)七」公園兼兒童遊樂場用地(0.201公頃)	住宅區(附)(0.190公頃)			道路用地(附)(0.011公頃)
五	四	高雄市湖內區中山路一段385巷23弄旁停四用地	「停四」停車場用地(0.098公頃)	住宅區(附)(0.098公頃)	本案現況為空荒地，部分作為停車空間使用，周邊計畫道路除已部分開闢，經評估跨區整體開發不可行，為保障私有土地所有權人權益，本案採檢討原則態樣6，將「停四」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。 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	

表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表

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>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，得以變更後住宅區容積率申請建築。</p>
六	五	高雄市湖內區東方路旁用地	「停六」停車場用地(0.230公頃)	農業區(0.179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。  變更範圍：高雄市湖內區寧靖段 1049、1050 地號等 2 筆土地。
				古蹟保存區(0.051公頃)	依文化資產保護法第 39 條規定，將古蹟定著土地變更為「古蹟保存區」並免予回饋。	
七	六	高雄市湖內區中山路一段 405 巷旁市三用地	「市三」市場用地(0.194公頃)	商業區(附)(0.194公頃)	<p>市三現況為密集住宅使用，考量整體開發不具效益，且鄰近商業區已能取代市場機能，故為保障私有土地所有權人權益，本案採檢討原則態樣 6，將「市三」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>	<p>公共設施處理態樣 6。</p> <p>本案回饋比例為 35%。</p> <p>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，得免回饋。</p>
八	七	高雄市湖內區中山路一段旁	「停二」停車場用地(0.195公頃)	住宅區(附)(0.195公頃)	本案現況部分為住宅使用，部分為空荒地，考量地上物建物密集，	公共設施處理態樣 6。 本案回饋比例為

表 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更內容明細表

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		
		停二用地			以整體開發方式不具效益，故為保障私有土地所有權人權益，本案採檢討原則態樣 6，將「停二」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。	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 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得免變更回饋。
九	八	高雄市湖內區民權路 30 巷旁公一用地	部份「公一」公園用地 (0.3166 公頃)	農業區 (0.3166 公頃)	本案屬未開闢之公園用地，考量現況為農業使用，且北側部分已開闢使用，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。
十	十一	高雄市湖內區民權路二四四巷旁	「公(兒)四」公園兼兒童遊樂場用地 (0.185 公頃)	農業區 (0.185 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。 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，但情形特殊經都委會決議免徵詢地主同意者不在此限。
十一	十二	實施進度與經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度與經費內容。	

註 1：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：新編號欄位以\*註記者，為第二次公展之變更案。

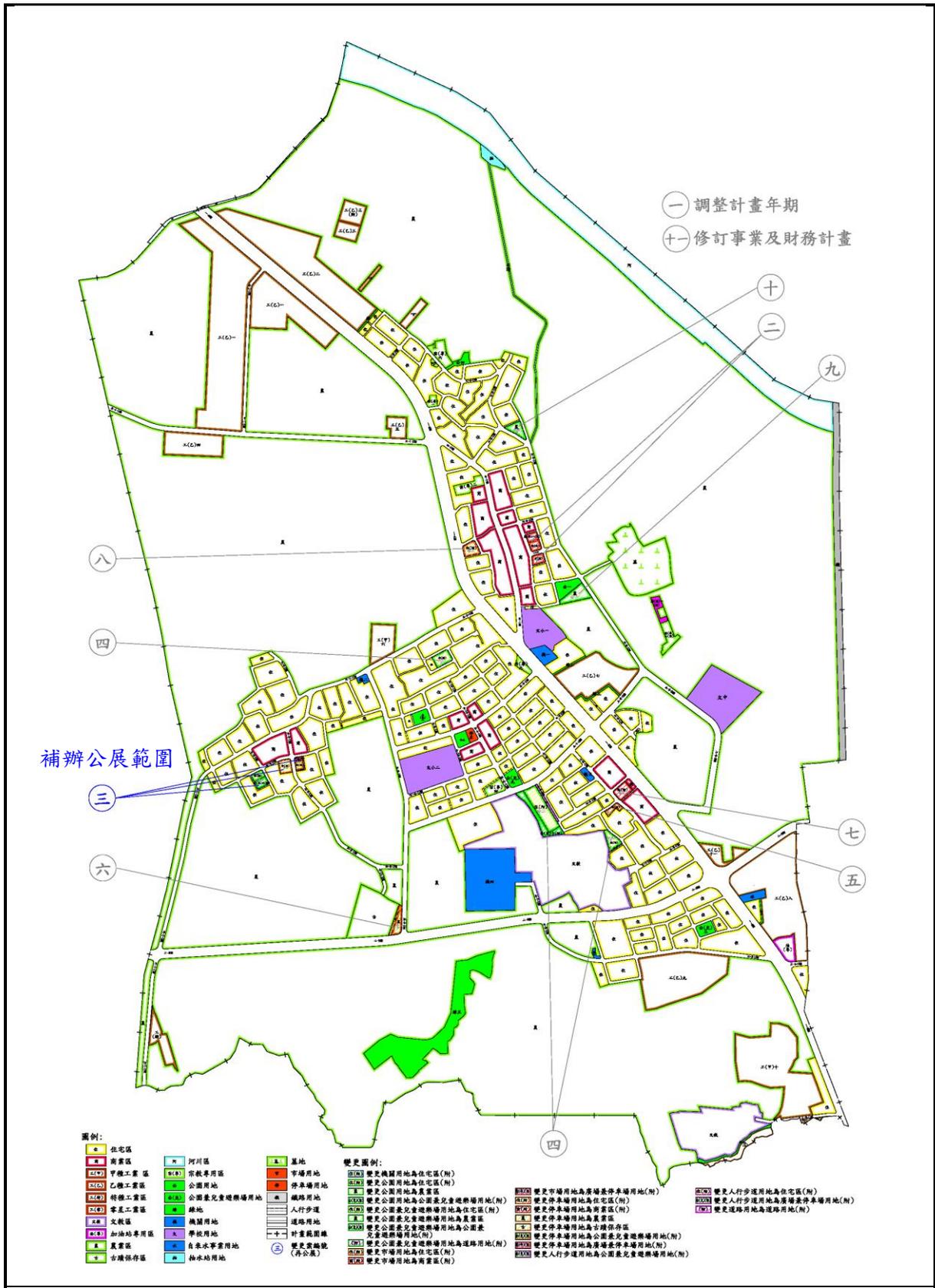


圖 5-1：湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖



圖 5-2：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第二案變更內容示意圖



圖 5-3：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第三案變更內容示意圖

註：第三案為補辦公展變更案





圖 5-6：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第四案變更內容示意圖-3

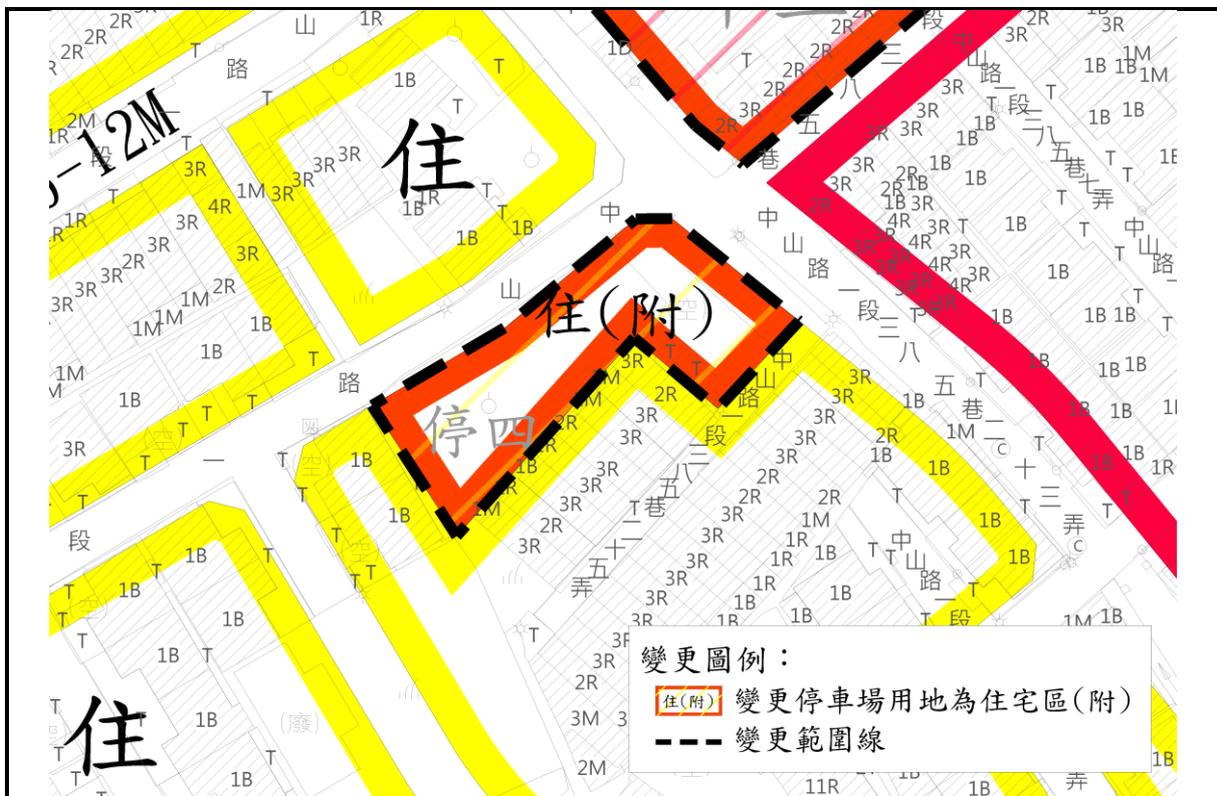


圖 5-7：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第五案變更內容示意圖



圖 5-8：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第六案變更內容示意圖



圖 5-9：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第七案變更內容示意圖

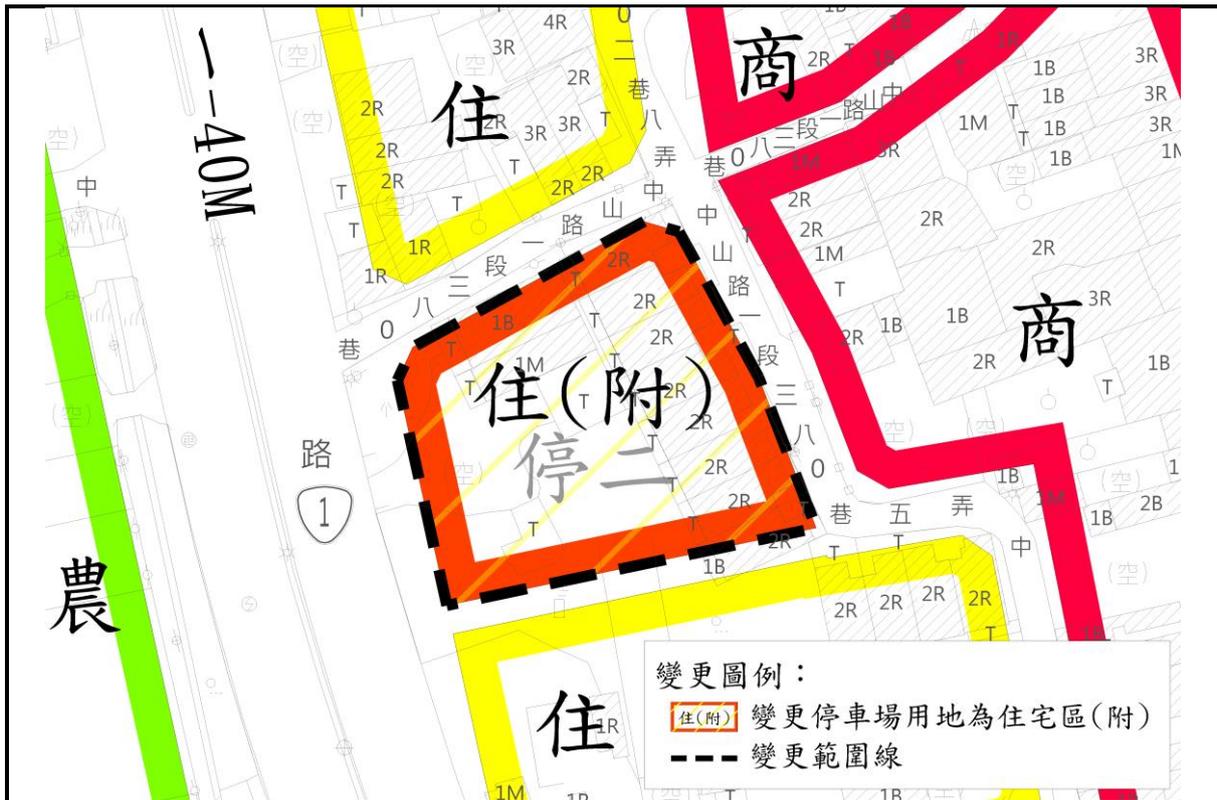


圖 5-10：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第八案變更內容示意圖

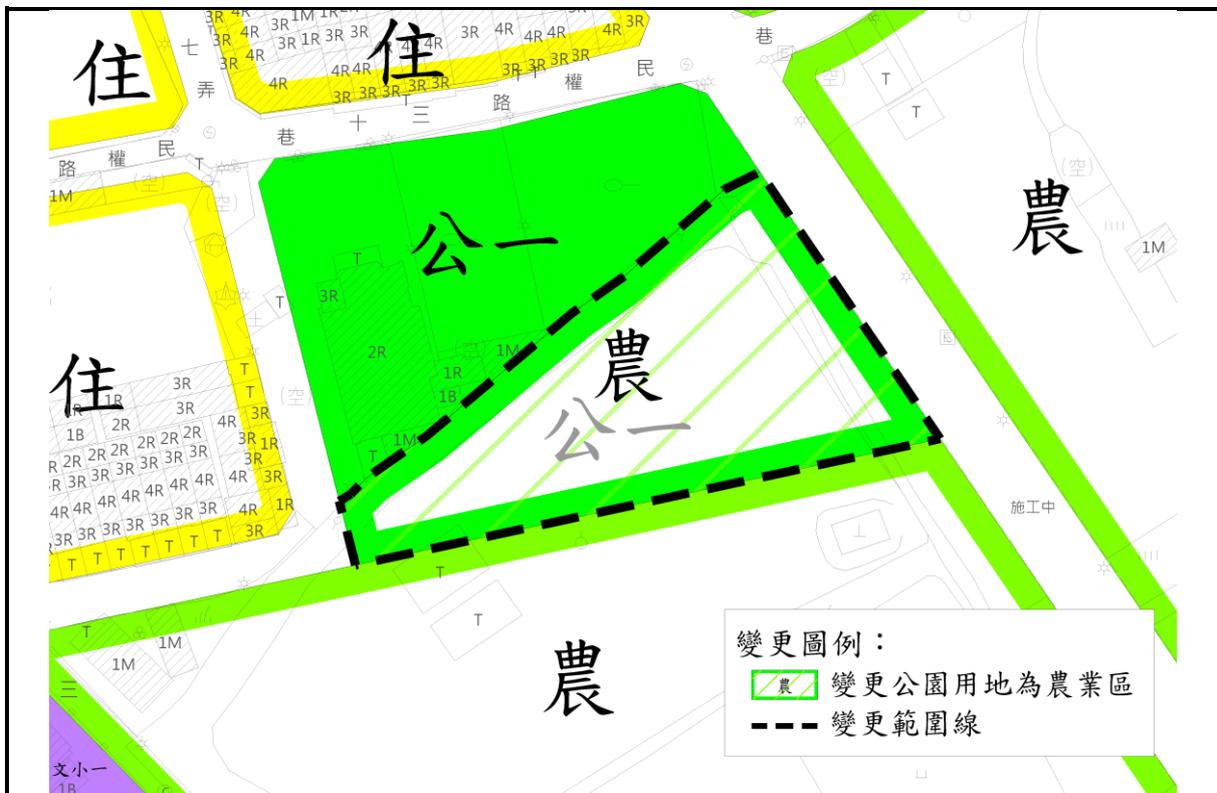


圖 5-11：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第九案變更內容示意圖

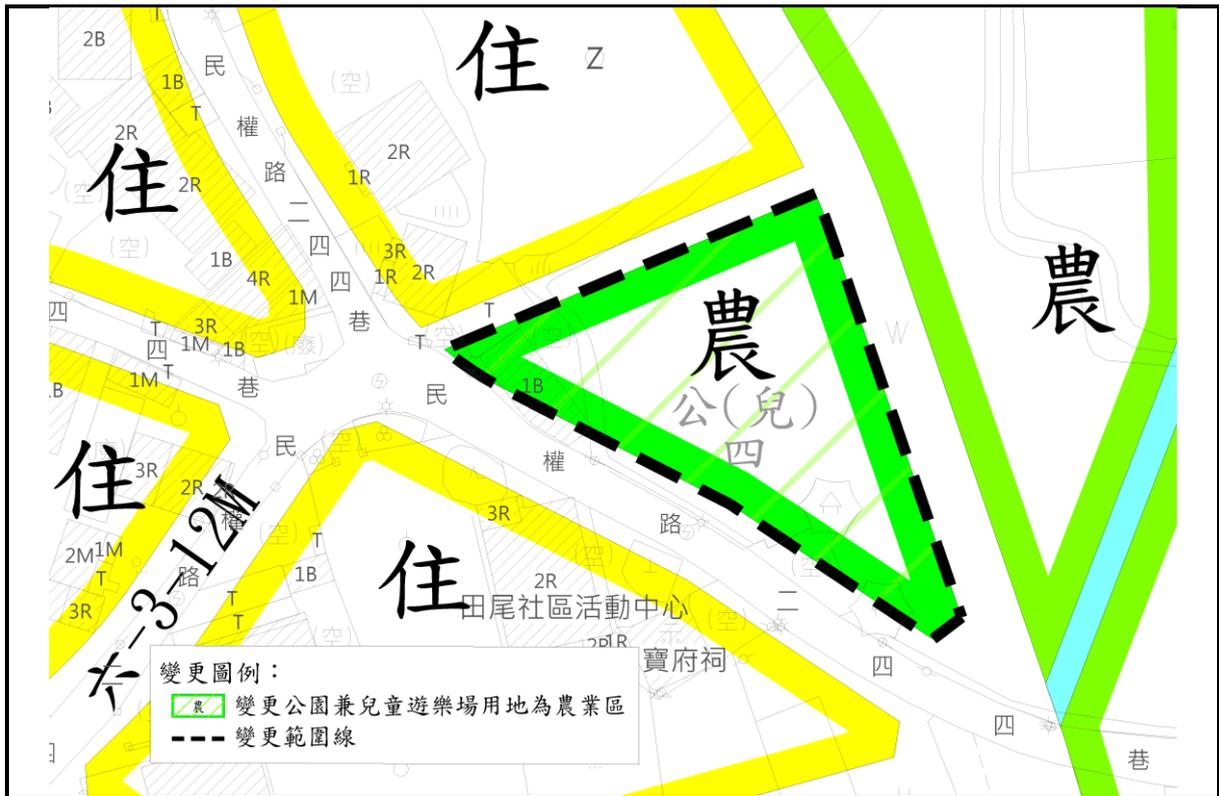


圖 5-12：湖內(大湖地區)都市計畫變更案第十案變更內容示意圖

## 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 12,500 人。

#### 二、土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 1.652 公頃、商業區面積增加 0.424 公頃、農業區面積增加 0.681 公頃、古蹟保存區增加 0.051 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 2.808 公頃，其中以公園用地減少 1.268 公頃最多；道路用地因配合公共設施變更為建築用地後出入通行需要而增設，面積共增加 0.011 公頃。檢討後公共設施用地面積為 72.660 公頃，約佔計畫區總面積 11.79%。變更後公共設施明細詳表 6-3 所示。

通盤檢討後國小面積為 3.258 公頃、文中用地面積為 2.489 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 5.886 公頃，雖較通盤檢討前減少 1.480 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：變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施用地增減情形一覽表

用地類別	檢討變更情形		檢討增設	面積增減 (公頃)
	完整變更	部份變更		
公園用地	公二	公一		-1.268
公(兒)用地	公(兒)四、公(兒)五、公(兒)七	公(兒)六	新增一處	-0.348
市場用地	市一、市二、市三			-0.571
停車場用地	停一、停二、停三、停四、停六			-0.741
廣場兼停車場用地			新增二處	+0.136
人行步道用地				-0.027
道路用地				+0.011
合計				-2.808

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-2：變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後土地  
使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討 後面積(公 頃)	佔計畫面積 比例(1)(%)	佔都市發展用 地比例(2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	61.392	1.652	63.044	10.22	31.95
	商業區	7.680	0.424	8.104	1.31	4.11
	工業區	37.548		37.548	6.09	19.03
	宗教專用區	1.487		1.487	0.24	0.75
	古蹟保存區	1.832	0.051	1.883	0.31	0.95
	文教區	12.222		12.222	1.98	6.19
	加油站專用區	0.401		0.401	0.07	0.20
	農業區	403.793	0.681	404.474	65.59	-
	河川區	14.805		14.805	2.40	-
	河川區兼供道路使用	0.028		0.028	0.00	-
	小計	541.188	2.808	543.996	88.21	63.18
公共 設施 用地	公園用地	1.899	-1.268	0.631	0.10	0.32
	公園用地兼兒童遊樂場 用地	1.400	-0.348	1.052	0.17	0.53
	廣場兼停車場用地	0.158	0.136	0.294	0.05	0.15
	綠地用地	3.909		3.909	0.63	1.98
	學校用地	5.747		5.747	0.93	2.91
	市場用地	0.571	-0.571	0.000	0.00	0.00
	停車場用地	0.852	-0.741	0.111	0.02	0.06
	機關用地	3.716		3.716	0.60	1.88
	自來水事業用地	0.197		0.197	0.03	0.10
	水溝用地	0.381		0.381	0.06	0.19
	抽水站用地	0.235		0.235	0.04	0.12
	墓地	2.996		2.996	0.49	1.52
	鐵路用地	2.266		2.266	0.37	1.15
	人行步道用地	0.123	-0.027	0.096	0.02	0.05
	道路用地	51.018	0.011	51.029	8.28	25.86
小計	75.468	-2.808	72.660	11.79	36.82	
合計(1)	616.656	0.000	616.656	100.00	--	
合計(2)	198.030	-0.681	197.349	--	100.00	

註：1. 合計(2)為都市發展用地面積，不含農業區、河川區、河川區兼供道路使用之面積。

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：變更後湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一	0.304	位於國小一南側	現為高雄市政府警察局湖內分局
	機二	0.082	位於停四西北側	現為商業使用
	機三	0.091	位於公兒五西側	現為停車使用之鐵皮建物
	機四	3.195	位於文小二南側	現為軍事機關
	機六	0.044	位於公(兒)三西側	現為高雄市湖內區湖東里社區活動中心
	小計	3.716		
文小用地	文小一	1.273	位於機一北側	現為高雄市湖內區大湖國民小學
	文小二	1.985	位於公(兒)八南側	位於市地重劃範圍內
	小計	3.258		
文中用地	文中	2.489	位於墓地南側	
公園用地	公一	0.310	位於「文小一」東側	經公設專通變更
	公三	0.173	位於「文小二」東側	
	公四	0.148	位於「宗專六」東側	
	小計	0.631		
鄰里公園兼兒童游樂場用地	公(兒)三	0.200	位於機六東側	
	公(兒)六(附)	0.107	位於原公(兒)六	經公設專通變更
	公(兒)八	0.200	位於文小二北側	位於市地重劃範圍內
	公(兒)九	0.204	位於文小二東側	位於市地重劃範圍內
	公(兒)十(附)	0.341	位於原公二西側	經公設專通增設
	小計	1.052		
綠地(帶)	綠一	0.048	位於工(乙)二南側	
	綠二	0.059	位於工七北側	
	綠三	0.091	位於工七南側	
	綠四	0.042	位於自來水用地南側	
	綠五	3.515	位於停六南側	
	綠六	0.154	位於工(甲)十西南側	
	小計	3.909		
停車場用地	停五	0.111	位於市四西側	位於市地重劃範圍內
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.158	位於墓地南側	
	廣(停)二(附)	0.098	位於原市一北側	經公設專通增設
	廣(停)三(附)	0.038	位於原停三北側	經公設專通增設
	小計	0.294		
自來水事業用地	水	0.197	位於公(兒)三東側	
水溝用地	溝	0.381		
抽水站用地	抽	0.235		
墓地用地	墓	2.996	位於文小一東側	
鐵路用地	鐵	2.266	位於文中東側	
人行步道用地		0.096		
道路用地		50.492		
道路用地(附)		0.537		
合計		72.660		

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

#### 四、土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制依循「變更湖內(大湖地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」書列要點管制。

### 第二節 實施進度及經費

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。

表 6-4：實施進度及經費表

公共設施 用地	未取得 面積 (公頃)	土地取得方式					土地取得費用 /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				
機二	0.082	✓					4,510	高雄市 政府、	編列年 度預算	至 125 年
機三	0.091	✓					5,005			
機四	0.151	✓	-	-	✓	-	2,198.56			
文小一	0.004	✓	-	-	-	-	92.40			
文小二	1.51		✓	-	-	-	--			
文中	2.489	✓	-	-	✓	-	5,575.36			
公四	0.148		-	-	-	✓	0.00	由土地所權人 無償捐贈		
公(兒)六 (附)	0.107		✓				0.00	高雄市 政府	編列年 度預算	至 125 年
公(兒)八	0.048	-	✓	-	-	-	0.00			
公(兒)九	0.035	-	✓	-	-	-	0.00			
公(兒) 十(附)	0.341		✓				0.00			
綠一	0.047	✓	-	-	-	-	197.40			
綠二	0.059	✓	-	-	-	-	247.80			
綠三	0.091	✓	-	-	-	-	382.20			
綠四	0.042	✓	-	-	-	-	176.40			
綠六	0.153	✓	-	-	✓	-	642.60			
廣(停)二 (附)	0.098		✓				0.00	高雄市 政府	編列年 度預算	至 125 年
廣(停)三 (附)	0.038		✓				0.00			
廣(停)一	0.158	-	-	-	-	✓	0.00			
墓	0.153	✓	-	-	✓	-	342.72			
鐵	0.02	✓	-	-	✓	-	42.84			
道	20.2	✓	✓	-	✓	✓	282,855.90			
水溝	0.118	✓	-	-	✓	-	1,658.00			

- 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. 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。  
 5. 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 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	黃同茂
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。

附表一、公共設施用地專案通盤檢討通案處理原則表

議題	建議說明	處理方式
計畫年期修正	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。	納入公設專通變更案，修正人口預測資料、實施進度及經費或事業及財務計畫
變更五項公設保留地為農業區或保護區案	經公展草案變更為農業區或保護區之五項公設，經民眾反應影響財產損失，若未經全部地主同意者，則維持原計畫，但情形特殊經都委會決議免徵詢地主同意者不在此限。	列入附帶條件
態樣 6-2 (降容積變更) 新增附帶條件	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 態樣 6-2 以調降容積回饋，為避免地主權益受損，變更後無法使用，建議未於核定前取得全部地主同意者，維持公設用地。</li> <li>• 另為提供地主整合及公設解編機會，於實施進度與經費增列後續可依都市計畫法第 24 條自行擬定或變更細部計畫。</li> </ul>	列入附帶條件
計畫書誤繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公開展覽草案事業及財務計畫係屬細部計畫範疇，應修正為實施進度與經費。</li> </ul>	授權由規劃單位釐整更正

附件二：高雄市都市計畫委員會 108 年 9 月 6 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

高雄市政府教育局	吳文靜、劉全貴
高雄市政府地政局	李昭諒
高雄市政府地政局美濃地政事務所	黃伊荷
高雄市政府交通局	蘇傳翔
高雄市政府觀光局	黃湘涵、譚凱薇
高雄市政府都市發展局	唐一凡、劉建良、 李季持

(二)高雄市政府議會：【列席議員】

高雄市政府議員陳若翠服務處	李世祥
---------------	-----

七、審議案件：

第一案：變更澄清湖特定區計畫（滯洪池用地為農業區）案  
決議：本案經水利局表示已無滯洪池用地需求，照公展草案通過。

第二案：變更烏松(仁美地區)都市計畫（滯洪池用地為農業區）案  
決議：本案經水利局表示已無滯洪池用地需求，照公展草案通過。

第三案：變更美濃都市計畫（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、同意通則性處理態樣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」；另前第76次會議審竣之大寮、仁武、茄苳等3處都市計畫區及爾後都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案件均比照辦理。

**【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：高雄市都市計畫委員會 108 年 10 月 4 日第  
78 次會議紀錄

## 高雄市都市計畫委員會 108 年 10 月 4 日第 78 次會議紀錄

一、時間：民國108年10月4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：

林副主任委員裕益、詹委員達穎、黃委員名義、陳委員彥仲、汪委員碧芬、蔡委員厚男、賴委員文泰、陳委員冠位、許委員玲齡、王委員璽仲、吳委員明昌(黃志明代)、黃委員進雄、鄭委員永祥(陳志鶴代)、李委員戎威(許竣源代)、伏委員和中(林玉霞代)、徐委員中強(請假)、石委員豐宇(請假)、陳委員志宏(請假)、馬委員瑜嬪(請假)、陳委員世雷(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

高雄市政府教育局

陳佩汝、劉全貴

高雄市政府運動發展局

周明鎮、黃國彰

高雄市政府地政局

陳志宏、林雅惠

高雄市政府文化局

林尚瑛、盧致禎、鍾建宏、安怡中

高雄市政府工務局新建工程處

柯如倩代

高雄市政府工務局養護工程處

李政穎

高雄市政府經濟發展局

李晉宇

高雄市政府社會局	(未出席)
高雄市政府農業局	柯佑穎
高雄市政府交通局	洪嘉亨、蘇傳翔
高雄市湖內區公所	張志鵬
高雄市岡山區公所	邱持敬
高雄市立美術館	李玉玲、林羿妘、蔡珮珍
高雄市政府都市發展局	王屯電、張文欽、唐一凡、王智聖、鄭志敏、林肇志、戴亭宜

(二) 高雄市議會：【列席議員】

高雄市議員蔡金晏服務處	蔡金晏
高雄市議員陳若翠服務處	李世祥

(三) 旁聽登記發言人員：

高雄市議員蔡金晏服務處	蔡金晏
-------------	-----

七、審議案件：

第一案：變更高雄市主要計畫(楠梓區)學校用地(文中 1)為體育場用地(配合楠梓文中足球場新建計畫)案

決議：本案除下列意見外，餘照公展草案通過。

(一) 本案無涉撥用事宜，請修正實施進度與經費相關文字內容。

(二) 考量本案辦理座談會時，當地居民建議留設戶外活動空間，請運動發展局納入後續規劃設計參考。

第二案：變更高雄市內惟埤文化園區特定區計畫(配合大美術館計畫)土地使用分區管制要點案

決議：本案除園道用地容許使用項目條次修正為第六-1 條

及加註範圍於明誠四路、美術館路間(詳如後附表一)外，餘照專案小組建議意見修正通過。

**【附錄一】專案小組建議意見：**

- (一) 考量現行土地使用分區管制要點有關零售、餐飲等設施可由文化局核認做美術館之附屬設施，尚無窒礙難行之處，為避免限縮高雄市立美術館園區相關附屬設施未來使用彈性，建議除園道用地容許使用項目新增供高雄市立美術館等設施及其附屬設施設置使用，餘維持現行計畫，詳如後附表一專案小組建議意見欄。
- (二) 修正內容涉及調整計畫書圖部分(如計畫範圍等)，授權規劃單位修正計畫書圖內容。

第三案：變更湖內都市計畫(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修正通過。

**【附錄二】專案小組建議意見：**

- (一) 授權規劃單位依 108 年 1 月 2 日公告發布實施之「變更高雄市湖內主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案」釐整更正計畫書、圖內容，以臻完備。
- (二) 有關公共設施用地專案通盤檢討通案性原則，請規劃單位比照 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及 108 年 9 月 6 日本市都委會第 77 次會議審議案第三案決議內容修正通案原則，並納入計畫書載明。
- (三) 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。

第四案：變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通

盤檢討)案

決議：本案除陳情編號第 8 案基於下列考量維持原計畫外，餘照專案小組建議意見修正通過。

- (一)「公三」係重劃取得之公共設施用地，非屬本次公共設施用地專案通盤檢討範疇。
- (二)本次通盤檢討已檢討變更 6 處公(兒)用地為其他使用分區，該計畫區公(兒)用地不足，本案公園用地仍宜維持。
- (三)有關體育場館需求，請湖內區公所及大湖里里長考量就計畫區內已取得之文小二用地，洽目的事業主管機關評估設置之可行性。

【附錄三】專案小組建議意見：

- (一)授權規劃單位依 108 年 1 月 2 日公告發實施「變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案」釐整更正計畫書、圖內容，以臻完備。
- (二)有關公共設施用地專案通盤檢討通案性原則，請規劃單位比照 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及 108 年 9 月 6 日本市都委會第 77 次會議審議案第三案決議內容修正通案原則，並納入計畫書載明。
- (三)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。

第五案：變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案  
決議：本案除變更案第三案依公共設施用地檢討原則，經

評估跨區重劃開發可行，以跨區重劃修正方案通過（詳如後附圖）外，餘照專案小組建議意見修正通過。

【附錄四】專案小組建議意見：

- （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，另通則性處理態樣 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」。
- （二）本案變更內容與公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表六及附表七專案小組建議意見欄。

八、臨時動議：無。

九、散會：下午3時20分。

附表四、變更湖內(大湖地區)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	新計畫				
一	計畫年期	民國 110 年	民國 115 年	<p>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。</p> <p>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。</p>		配合國土計畫調整本案計畫年期為 125 年。	照專案小組建議意見通過。
二	<p>高雄市湖內區民權路 30 巷旁市一用地</p> <p>高雄市湖內區民權路 30 巷旁停一用地</p>	<p>「市一」市場用地(0.209 公頃)</p> <p>人行步道用地(0.015 公頃)</p> <p>道路用地(0.190 公頃)</p> <p>「停一」停車場用地(0.120 公頃)</p>	<p>商業區(附)(0.209 公頃)</p> <p>商業區(附)(0.015 公頃)</p> <p>道路用地(附)(0.190 公頃)</p> <p>商業區(附)(0.120 公頃)</p>	<p>採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。</p>	<p>湖內大湖跨區整開區公共設施處理態樣 1。附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p>	<p>經地政局評估本案公展草案及替代方案，以跨區市地重劃整體開發或個別市地重劃皆不具可行性，故「市一」、「停一」併鄰近分區變更為商(附)，依檢討原則態樣 6-1 辦理，餘維持原計畫。</p> <p>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</p>	照專案小組建議意見通過。

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				
						<p>6-1 之原則辦理，經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。</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>	
三	<p>高雄市湖內區寧靖街旁停三用地</p> <p>高雄市湖內區寧靖街旁市二用地</p> <p>高雄市湖內區市二用地西側公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)六)</p>	<p>「停三」停車場用地(0.099 公頃)</p> <p>「市二」市場用地(0.168 公頃)</p> <p>道路用地(0.222 公頃)</p> <p>「公(兒)六」公園兼兒童遊樂場用地(0.200 公頃)</p> <p>人行步道用地(0.020 公頃)</p>	<p>住宅區(附)(0.099 公頃)</p> <p>住宅區(附)(0.168 公頃)</p> <p>道路用地(附)(0.222 公頃)</p> <p>住宅區(附)(0.200 公頃)</p> <p>住宅區(附)(0.020 公頃)</p>	<p>採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。</p>	<p>湖內大湖跨區整開區二。</p> <p>公共設施處理態樣 1。附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p>	<p>經地政局評估本案公展草案及替代方案，以跨區市地重劃整體開發或個別市地重劃皆不具可行性，故「停三」、「市二」、「公(兒)六」併鄰近分區變更為住(附)，依檢討原則態樣 6-1 辦理，餘維持原計畫。</p> <p>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 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，經提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋，並</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

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				
						<p>得申請容積獎勵、容積移轉或增額容積。</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>	
四	<p>高雄市湖內區長春五街旁公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)五)</p> <p>高雄市湖內區中山路一段447巷旁公二用地</p> <p>高雄市湖內區中山路一段385巷23弄旁停四用地</p> <p>高雄市湖內區中山路一段301巷旁公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)七)</p>	<p>「公(兒)五」公園兼兒童遊樂場用地(0.195公頃)</p> <p>道路用地(0.131公頃)</p> <p>「公二」公園用地(0.951公頃)</p> <p>道路用地(0.171公頃)</p> <p>「停四」停車場用地(0.098公頃)</p> <p>「公(兒)七」公園兼兒童遊樂場用地(0.201公頃)</p>	<p>住宅區(附)(0.195公頃)</p> <p>道路用地(附)(0.131公頃)</p> <p>住宅區(附)(0.833公頃)</p> <p>道路用地(附)(0.118公頃)</p> <p>道路用地(附)(0.171公頃)</p> <p>商業區(附)(0.098公頃)</p> <p>「公(兒)七」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.201公頃)</p>	<p>採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。</p>	<p>湖內大湖跨區整開區三。公共設施處理態樣1。附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p>	<p>經地政局評估本案公展草案及其替代方案，以跨區市地重劃整體開發或個別市地重劃皆不具可行性，故「公(兒)五」、「公二」、「停四」、「公(兒)七」併鄰近分區變更為住(附)，依檢討原則態樣6-1辦理，餘維持原計畫。</p> <p>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，經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。</p> <p>2. 土地所有權人應於計畫核</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

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				
						定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。	
五	高雄市湖內區東方路旁停六用地	「停六」停車場用地(0.230公頃)	農業區(0.230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。	交通局表示無使用需求，本案照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。
六	高雄市湖內區中山路一段405巷旁市三用地	「市三」市場用地(0.194公頃)	商業區(特)(0.194公頃)	考量該用地上物建築密集，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%、280%) × (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%。若建蔽率不大於70%時，調降本基地商業區之容積率為182%。 2. 附帶條件： (1) 申請建築前，提出都市計畫法房屋者或建地目，得以變更商業容積	照公展草案通過，並依本市都委會第76次會議審議案第二案決議內容新增附帶條件： 1. 態樣6-2以調降容積回饋，為避免地主權益受損，變更後無法使用，建議未於核定前取得全部地主同意者，維持公共設施用地。 2. 另為提供地主整合及公設解編機會，於「實施進度及經費」增列後續可依都市計畫法第24條自行擬定或變更細部計畫。	照專案小組建議意見通過。

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				
					申請建築。 (2) 以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負擔後，始得申請。其代之計算比照通規案性規定辦理。		
七	高雄市湖內區中山路一段旁停二用地	「停二」停車場用地(0.195公頃)	住宅區(特)(0.195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%、200%) × (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%。若建蔽率不大於50%時，調降本基地住宅區之容積率為140%。	照公展草案通過，並依本市都委會第76次會議審議案第二案決議內容新增附帶條件。 1. 態樣 6-2 以調降容積回饋，為避免地主權益受損，變更後無法使用，建議未於核定前取得全部地主同意者，維持公共設施用地。 2. 另為提供地主整合及公設解編機會，於「實施進度及經費」增列後續可依都市計畫法第24條自行擬定或變更細部計畫。	照專案小組建議意見通過。

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				
					<p>2. 附帶條件：</p> <p>(1) 申請建築前，提出計畫前房屋者地目，得以後住宅區容積率建築。</p> <p>(2) 以容積回饋申請建築之地，不得申請移轉、容積獎勵或增加容積，惟經代金折抵負擔後，始得申請。其代金之計算比照規定辦理。</p>		
八	高雄市湖內區民權路30巷旁公一用地	部份「公一」公園用地(0.316公頃)	農業區(0.316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。	照公展草案通過，並依本市都委會第76次會議審議案第二案決議附帶條件辦理。 附帶條件： 本案屬都市計畫法第45條之公設保留地變更為農業區，若未經全部地主同意者，則維持原計畫。	照專案小組建議意見通過。

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				
九	高雄市湖內區民族街旁機二用地	「機二」機關用地(0.086公頃)	住宅區(附)(0.082公頃)	為保障私有土地所有權人權益,故將「機二」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。	公共設施處照公展草案通過,並依本市都委會第77次會議審議案第三案決議內容辦理,於附帶條件加註:經「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」。	照專案小組建議意見通過。	
			道路用地(0.004公頃)	配合現況已開闢道路,調整機關用地為道路用地。	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。		108年1月2日公告發實施「變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案」,已調整機關用地為道路用地,故本案予以刪除。
十	高雄市湖內區中山路一段447巷11弄旁機三用地	「機三」機關用地(0.091公頃)	住宅區(附)(0.091公頃)	為保障私有土地所有權人權益,故將「機三」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。	公共設施處照公展草案通過,並依本市都委會第77次會議審議案第三案決議內容辦理,於附帶條件加註:經「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」。	照專案小組建議意見通過。	

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				
					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。		
十一	高雄市湖內區民權路二四四巷旁	「公(兒)四」公園兼兒童遊樂場用地 (0.185公頃)	農業區 (0.185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。	照公展草案通過，並依本市都委會第76次會議審議案第二案決議附帶條件辦理。 附帶條件： 本案屬都市計畫法第45條之公設保留地變更為農業區，若未經全部地主同意者，則維持原計畫。	照專案小組建議意見通過。
十二	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。		除「事業及財務計畫」修正為「實施進度及經費」外，餘請配合變更內容修正。	照專案小組建議意見通過。
新增	高雄市湖內區寧靖街旁停三用地	「停三」停車場用地 (0.099公頃) 人行步道用地 (0.028公頃)	住宅區(附) (0.127公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「停三」及週邊人行步道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	經地政局評估本案公展草案及其替代方案，以跨區市地重劃整體開發或個別市地重劃皆不具可行性，故「停三」併實質變更案第三案，依檢討原則態樣6-1辦理，另「人行步道用地」維持原計畫。	照專案小組建議意見通過。

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				
					<p>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。</p> <p>2. 土地所有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>		

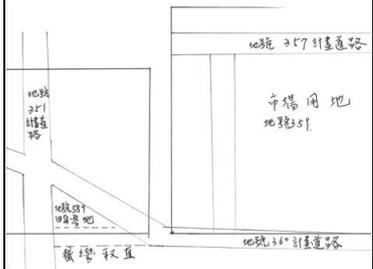
附表五、變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案公  
開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	黃*惠、梁*群	建議本案四-三案之緊鄰道路納入檢討範圍內。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關本案四-三案停車場用地變更為商業區，緊鄰之計畫道路未開闢，將影響日後配地之指定建築線，希望一併將計畫道路納入檢討範圍內。</li> <li>2. 陳情位置位於本市湖內區工專段 634、635、641、642、560 等地號之土地。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫公展草案變四案原依處理態樣 1，擬將「公(兒)五」、「公二」、「停四」及「公(兒)七」用地及部份週邊道路用地以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</li> <li>2. 公展草案變四案之公共設施用地負擔比例 35.54%，考量地政局評估本案跨區整開不可行，擬調整變更方案如附件一變四-1 案、變四-2 案，分別拆分：「公(兒)五」、「公二」及「公(兒)七」等 3 處公保地，辦理跨區整開，其公共設施用地負擔比例 29.92%；以及「停四」1 處公保地個別整開，公共設施負擔用地比例 30.46%。</li> <li>3. 有關本案所陳調整後變四-1 案與變四-2 案，涉及整體開發之可行性部分，請地政局表示意見，供委員審議參考。</li> </ol>	經地政局評估本案公展草案及其替代方案，以跨區市地重劃整體開發或個別市地重劃皆不具可行性，故「公(兒)五」、「公二」、「停四」、「公(兒)七」併鄰近分區變更為住宅(附)，依檢討原則態樣 6-1 辦理，餘維持原計畫。	照專案小組建議意見通過。
	黃*惠 (107.12.7 補充意見)	建議本案四-三案之緊鄰道路納入檢討範圍。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關湖內(大湖地區)都市計畫變更案第四案變更(三)中之「停四」停車場用地以附帶條件跨區市地重劃方式辦理整體開發。</li> <li>2. 然「停四」停車場用地面臨中山路一段 385 巷，現況部分開闢部分未開闢，車輛進出及交會多有困難，與都市計畫劃設 8 米初衷多有落差。</li> <li>3. 依跨區市地重劃辦理原則中整體開發範圍考量整體開發地區出入通行之需要，將檢討變更為可建築用地周圍未開闢之計畫道路酌予納入整體開發單元。其中納入原則：(3) 面臨之計畫道路部分開闢部分未開闢者，為使道路順暢通行，未開闢部分以全路寬納入範圍為原則。</li> <li>4. 且公共設施用地專案檢討初衷亦為解決多年來各地未開闢之公共設施及道路通行順暢需要，故建請能否將「停四」停車場用地面臨中山路一段 385 巷之道路用地一併檢討。</li> </ol>			
2	郭*山、戴*東	請變更第四案如新計畫所示，以利土地利用。	本高雄市湖內區中山路一段 447 巷旁公二用地，自民國 73 年都市計畫編定公二公園用地以來，已 30 餘載未按計畫開發、荒廢閒置，影響地主權益甚鉅。今終於在歷經多次陳述意見未果後，得知貴單位將變更新計畫內容改編為住宅區，地主與陳情人皆樂觀其成，並且願意配合辦理，期望能使土地充份利用，促進地方繁榮。	建議酌予採納。 理由如下： 建議地點位於公展草案變四案範圍內，擬將「公(兒)五」、「公二」、「停四」及「公(兒)七」等用地及部份週邊道路用地以跨區市地重劃整體開發之變更範圍內。陳情	經地政局評估本案公展草案及其替代方案，以跨區市地重劃整體開發或個別市地重劃皆不具可行性，故「公(兒)五」、「公二」、「停四」、「公(兒)七」併鄰近分區變更為住宅(附)，依檢討原則態樣 6-1 辦理，餘	照專案小組建議意見通過。

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
				人針對變更內容樂觀其成。	維持原計畫。	
3	林*秀卿	請求變更案第三案不要採取「跨區市地重劃方式辦理整體開發」，停三用地單獨變更為住宅區，陳情人願意於開發時負擔 30% 比例回饋。	<p>1. 本變更案之土地位於湖內區非精華地段，周邊多為傳統聚落或作農業使用，以市地重劃方式開發之誘因明顯不足。</p> <p>2. 本案若採整體開發，牽涉到之土地所有權人數眾多，開發難度甚高，變更後開發機會甚低，若最終仍無法進行整體開發，致使失去解編意義，徒然浪費行政成本，無法達成照顧土地所有權人權益之政策目的。</p> <p>3. 本人現有房屋座落於該停車場用地，當初即因被編定作為公設地，迄今無法合法，若改為整體開發，豈不是要本人拆屋配合，此舉顯有違居住正義之新時代思維。</p> <p>4. 綜上，建請本變更案各公設地分別處理，將停三用地單獨變回住宅區，本人雖無奈，但願意負擔變更回饋 30%，以讓本人所有之土地回復正常用途，房屋能合法登記使用，權益能因此得到保障，陳請規劃單位與審查委員鑒察。</p>	<p>1. 建議地點係位於公展草案變三案之變更範圍內，原擬依處理態樣 1，將「停三」、「市二」及「公(兒)六」用地及部份週邊道路用地以跨區市地重劃方式整體開發。</p> <p>2. 公展草案變三案之公共設施用地負擔比例 30.54%，經依建議事項調整變更方案為附件二之變三-1 案，將「市二」及「公(兒)六」等 2 處公保地納入跨區整開範圍，則其公共設施用地負擔比例為 30.63%。</p> <p>3. 有關本案所陳「停三」用地剔除跨區市地重劃範圍改以負擔回饋方式變更為住宅區建議，涉及整體開發之可行性部分，請地政局表示意見，供委員審議參考。</p>	<p>經地政局評估本案公展草案及其替代方案，以跨區市地重劃整體開發或個別市地重劃皆不具可行性，故「停三」、「市二」、「公(兒)六」併鄰近分區變更為住(附)，依檢討原則態樣 6-1 辦理，餘維持原計畫。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 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，經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。</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>	照專案小組建議意見通過。
4	梁*志、鄭*雲、黃*慧、許*裕、陳*秀、陳*得、陳*珠	湖內區碧湖段 879 地號懇請恢復為住宅用地	<p>1. 查湖內碧湖段 879 地號，民國 87 年元月重測前為大湖段 760 地號，依台灣省高雄縣土地登記簿所載，民國 40 年地目既已設為建地(詳附件)。</p> <p>2. 同「停二」範圍內，其在規劃為停車場前已建有湖內區中山路一段 380 巷 5 弄 2 號、42 號、6 號、8 號、10 號、12 號、14 號、16 號和中山路一段 382 之 1 號等 9 戶既存建物，經查其使用分區為鄉村區乙種建</p>	<p>1. 本計畫公展草案變七案原擬依處理態樣 6-2，將「停二」用地以降容積回饋方式變更為住宅區(特)。</p> <p>2. 依據本計畫公展草案變更內容：「申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證</p>	<p>併實質變更案第七案，照公展草案通過。</p> <p>新增附帶條件：</p> <p>1. 態樣 6-2 以調降容積回饋，為避免地主權益受損，變更後無法使用，建議未於核定前取得全部地主同意者，維持公共設施用</p>	照專案小組建議意見通過。

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>築用地。</p> <p>3. 本地目規劃為停車場已 35 年，迄未徵收，影響土地所有權人權益甚鉅，且又有 9 棟建物，做停車場有現實上的困難，懇請將停二恢復為住宅區，以利整體利用。</p> <p>4. 本地目原始既為建地，依貴府都市發展局變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案，都市計畫變更內容概要，公共設施處理態樣 6-2，請免予徵收 30%回饋金及給予應有之容積率。</p>	<p>明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。」。</p> <p>3. 查湖內(大湖地區)都市計畫係於民國 73 年 6 月 28 日發布實施管制，依本案陳情人所提地籍舊簿資料，碧湖段 879 地號於民國 73 年 6 月 28 日發布實施都市計畫前即為建地目。</p> <p>4. 擬請地政局、建管處協助查明本計畫變七案變更範圍內之土地於民國 73 年 6 月 28 日發布實施都市計畫前之地目，及合法房屋資料。</p> <p>5. 如經確認本計畫變七案變更範圍內之土地於民國 73 年 6 月 28 日發布實施都市計畫前皆屬建地目或有合法房屋，建議同意變七案「停二」用地得以變更後住宅區容積率申請建築。</p>	<p>地。</p> <p>2. 另為提供地主整合及公設解編機會，於「實施進度及經費」增列後續可依都市計畫法第 24 條自行擬定或變更細部計畫。</p>	
5	林*森	請廢除或修正(六-4-12M)計畫道路寬道為 8M	<p>1. 本計畫道路為無尾巷。</p> <p>2. 住戶人口及家數不多。</p> <p>3. 鄰近道路皆為 8M 寬。</p> <p>4. 鄰近集中住宅已有既有道路可通行。</p> <p>5. (三-2-20M)道路已開通，附近已四通八達。</p> <p>6. 本計畫道路全部使用到本人之土地且形成兩邊多塊狹小畸零地，影響本人土地開發利用。</p>	<p>建議未便採納理由如下：</p> <p>1. 依本計畫書檢討方式與原則：「……考量道路用地……，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……」。</p> <p>2. 經查建議地點為湖內區長壽段 557、591、616 地</p>	<p>系統性道路、溝渠用地非屬本次公設通檢討論範疇，請規劃單位先行錄案俟下次地區性通檢時再行提出。</p>	照專案小組建議意見通過。

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
				<p>號等 3 筆土地為道路用地，現況未開闢，湖內區長壽段 578、579、590、592、617 地號等 5 筆土地為住宅區。查該道路兩旁尚有 581、584、585、588、594 地號等土地，若取消該計畫道路將影響兩旁地主權益。</p> <p>3. 有關計畫道路調整，涉及指定建築線及公眾通行權益，建議應取得該計畫道路及其兩側地主同意書後，供委員審議參考。</p> <p>4. 有關計畫道路調整變更涉及道路系統與交通安全部分，請交通局表示意見，供委員審議參考。</p>		
6	蘇*我等 2 人	有關高雄市湖內區民權路 30 巷旁市一用地(原市場用地、人行步道用地)和道路用地，自民國 110 年至民國 115 年變更為商業區乙案，需回饋市政府 45%的土地，地主提出異議。	<p>1. 貴局 108 年 1 月 7 日都發規字第 10830005900 號函說明二，略以「旨案有關跨區重劃事宜，係依平均地權條例及重劃相關規定辦理。」乙節，請教貴局民國 73 年 6 月都市計畫劃為住宅用地者，是否有回饋政府土地?另憲法第 15 條規定「人民之財產權，應予保障。」回饋政府土地顯然違憲。</p> <p>2. 大湖地區民權路王爺廟後面自民國 50 幾年就設有傳統零售市場，迄今還在營業，故大湖地區勿需再劃設「市場用地」，當時「湖內鄉公所」再劃設「市場用地，至今 108 年已達 35 年，亦違背都市計畫法第 5 條規定，「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計 25 年內之發展情形訂定之。」且自民國 73 年至 108 年政府皆未建設，事實證明當時政府專業不足，規劃錯誤，導致地主權益受損。故建請同意將「市</p>	<p>建議未便採納 理由如下： 1. 建議地點係涉公展草案變二案，公展草案擬依處理態樣 1，將「市一」與「停一」用地及部份周邊道路用地、人行步道以跨區市地重劃方式整體開發，變更為商業區並開闢周邊道路。 2. 經查建議地點部份為市一用地、部分為周邊道路用地。其中部份市一用地尚未開闢使用。另有關建議將碧湖段 357 地號變更道路用地為住宅區乙節，因涉及指</p>	<p>經地政局評估本案公展草案及其替代方案，以跨區市地重劃整體開發或個別市地重劃皆不具可行性，故「市一」、「停一」併鄰近分區變更為商(附)，依檢討原則態樣 6-1 辦理，餘維持原計畫。 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，經</p>	照專案小組建議意見通過。

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>場用地」變更為「住宅用地」勿需再重劃。</p> <p>3. 都市計畫法第 44 條規定「道路系統…，應按土地使用分區及交通情形與預期發展配置之…。」依前述規定地號 360 之 8 米道路請截彎取直銜接地號 351 道路用地，以免造成地號 589 的畸零地。另「市場用地」如同意變更為「住宅用地」就不需要地號 357 道路，請同意將地號 357 道路用地變更為住宅用地，前述 2 項變更皆符合都市計畫法第 44 條規定。</p> <p>4. 前述第二、三項「市場用地」和「道路用地」變更為「住宅用地」案，此兩項皆為 73 年 6 月核定，已逾越都市計畫法規定 25 年期限，且已超過 10 年，此因政府規劃錯誤，而要地主承擔規劃錯誤的責任，需要回饋政府土地才同意變更，顯然不合理，也不合法。另違背了民法第 765 條規定「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」依前述民法規定，市政府已損害地主的土地處分權 10 年了，貴府總不能持續的違法吧。</p> <p>5. 新的市政府說要「苦民所苦」、「要拚經濟」，地主已經苦了 35 年，懇請貴府都市計畫委員會同意前述第二、三項「市場用地」和「道路用地」變更，不但可解除地主的痛苦，亦可拚經濟，如果順利變更完成，住宅蓋好了，市政府亦可增加稅收，這才是雙贏</p> <p>6. 本案審議結果，請貴局以正式公文函覆地主。</p> <p>附簡略變更示意圖。</p> 	<p>定建築線及公眾通行權益，建議應取得該計畫道路及其兩側地主同意書後，供委員審議參考；另涉及道路系統與交通評估部分，請交通局表示意見，供委員審議參考。</p>	<p>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。</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>	

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
7	林*琴等5人	為「變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」陳請人等僅依實情提出陳情訴願，尊請貴府相關單位查核，事如貴局處送請專案通盤檢討案之明鑑。	<p>1. 理應將變更案第四之一案變更為新計劃內容為住宅區，選地於民蓋自用住宅居住，實為民地方建設之英明之舉。原因係大湖地區周邊均已多處公共設施公園綠地，且本變更案第四之一案土地面積小，較不適公設公園綠地，並兼兒童遊樂場之用地，乃符合附近均住宅群的建設，可稽查明，爰上開地主等人，謹此提出淺薄意見供酌參考量。</p> <p>2. 貴府上開局處前於 107 年 12 月 14 日湖內區公所提供之公開展覽該區域圖參酌，謹上意見提供，無其他補充事項，為此陳情，懇請鑒核，賜准如訴之陳情。</p>	<p>建議酌予採納。理由如下： 建議地點位於公展草案變四案範圍內，擬將「公(兒五)」、「公二」、「停四」及「公(兒)七」等用地及部份週邊道路用地以跨區市地重劃整體開發之變更範圍內。陳情人針對變更內容樂觀其成。</p>	<p>經地政局評估本案公展草案及其替代方案，以跨區市地重劃整體開發或個別市地重劃皆不具可行性，故「公(兒五)」、「公二」、「停四」、「公(兒)七」併鄰近分區變更為住宅(附)，依檢討原則態樣 6-1 辦理，餘維持原計畫。</p> <p>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，經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。 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>	照專案小組建議意見通過。
8	洪*謀	請求同意將湖內(大湖地區)都市計畫"公3"公共設施保留地(原為停5及市4，已合併調整為停5與公3)變更為體育場所用地。	<p>1. 原市 4 用地經主管機關表示無開發必要，已於 108 年 1 月 3 日湖內(大湖)通盤檢討計畫，與相鄰之道路預定地及停 5 用地合併調整為公 3 與停 5，合先敘明。</p> <p>2. 考量該地原為市場用地，逕改為公兒用地，土地利用價值將驟然降低，又因該處為重劃區，社區住戶近年穩定上升，但缺乏可運動之場地，故建議將該地改為體育場所用地，俾後續有充足條件開發為綜合</p>	<p>建議酌予採納。 1. 依本府運動發展局 108 年 7 月 5 日高市運綜字第 10830756000 號函表示「...變更為體育場用地，有其需求及可行性」，及本府工務局養護工程處 108 年 7 月 3 日高市工養處園字第 10873916700</p>	<p>1. 本計畫區已檢討 6 處公園用地為其他分區，公園用地顯已不足，惟考量陳情建議內容涉及地方需求及公共利益，故本案建議就市府研析意見將公園用地變更為體育場用地及維持原計畫不變更兩方案併提大會討</p>	基於下列考量本案維持原計畫： 1. 「公三」係重劃取得之公共設施用地，非屬本次公共設施用地

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>體育場館。</p> <p>3. 開發體育場館之優點在於一可鼓勵民眾從事運動，促進國民身體健康；再可透過運動嗜好培養，減少市民沉溺於 3C 世界，增加人與人互動，並促進社區和諧；又可以改善現有運動設施不足困境，讓公有土地發揮較大效益；另亦能透過運動人口聚集，增加消費，繁榮地方。若加上設置適當之體健設施，能夠提供長輩舒適之健身空間，提升長者身體機能，降低長照時間，亦同時替國家降低社會照護成本。</p> <p>4. 本案經與運動場館主管機關高雄市政府運動發展局洽詢，該局亦認為湖內區缺乏運動場館，如果地方有意願協助闢建，該局樂觀其成。又該用地於台一省道旁市地重劃區內，交通便捷，又處湖內區中心位置，在完善規劃後，絕對可吸引周邊區里民眾使用。</p> <p>5. 湖內區位於興達電廠回饋區內，若蒙都委會同意變更用地，地方將向興達電廠爭取回饋金，闢建綜合運動場館，改善地方居住環境，促進地方繁榮。</p> <p>補充事項：</p> <p>1. 預定闢建之運動場館面積約 600~800 平方公尺，主要為室內羽球，桌球場地，也可設置老人體健設施，提高場館使用價值及使用率。</p> <p>2. 本案若維持公園用地，以多目標用途興建，受限於建蔽率，建築量體僅約 80 坪，不足使用。</p>	<p>號函表示「…本處尚無開闢計畫，…本處同意變更為體育場用地」。</p> <p>2. 另依本府運動發展局 108 年 8 月 7 日高市運綜字第 10830902400 號函表示該體育場用地之開闢由湖內區公所規劃並爭取台電公司補助興建經費，且湖內區公所業以 108 年 8 月 2 日高市湖區民字第 10830872700 號函說明初步規劃內容、經費來源及期程，爰建議該公園用地(公三)變更為體育場用地。</p>	<p>論。</p> <p>2. 另建議湖內區公所及大湖里長可就計畫區內其他已取得之公共設施用地，以多目標方式申請建築體育場館。</p>	<p>專案通盤檢討範疇。</p> <p>2. 本次通盤檢討已檢討變更 6 處公(兒)用地為其他使用分區，該計畫區公(兒)用地不足，本案公園用地仍宜維持。</p> <p>3. 有關體育場館需求，請湖內區公所及大湖里長考量就計畫區內已取得之文小二用地，洽目的事業主管機關評估設置之可行性。</p>

附件四：內政部都市計畫委員會 112 年 10 月 31 日第  
1044 次會議紀錄

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342  
號(國土署)  
聯絡人：溫碧銘  
聯絡電話：87712615  
電子郵件：bee@cpami.gov.tw  
傳真：

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國112年11月15日

發文字號：內授國都字第1120832238號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：(請至本署附件下載區<https://docdl.nlma.gov.tw/>下載附件，驗證碼：  
2HTMMG)

主旨：為「變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通  
盤檢討)案」1案，檢送本部都市計畫委員會第1044次會  
議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、復貴府112年8月28日高市府都發規字第11233968400號  
函。
- 二、案經本部都市計畫委員會112年10月31日第1044次會議審決  
(詳會議紀錄核定案件第10案)在卷。
- 三、本案計畫書、圖請依國家地理資訊系統所定資料標準格式  
製作電子檔，於報請本部核定時預先上傳至國家地理資訊  
系統(<https://ngis.tcd.gov.tw>)，並以副本抄送本部國  
土管理署城鄉發展分署知悉。

正本：高雄市政府

副本：本部地政司、國土管理署都市計畫組(均含附件)



高雄市政府 1121115



\*11205870800\*

## 內政部都市計畫委員會第 1044 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 10 月 31 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌

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；核定案件第 1、2、3 案與陳委員玉雯有間接利害關係、第 4、12 案與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：賴晟暉

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 1043 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：彰化縣政府函為「變更花壇都市計畫(公共設施專案通盤檢討)(市地重劃開發方式與實施進度及經費競合)案」先行提會討論案。

第 2 案：彰化縣政府函為「變更北斗都市計畫(公共設施專案通盤檢討)(市地重劃開發方式與實施進度及經費競合)案」先行提會討論案。

第 3 案：彰化縣政府函為「變更溪湖都市計畫(公共設施專案通盤檢討)(市地重劃開發方式與實施進度及經費競合)案」先行提會討論案。

第 4 案：彰化縣政府函為「變更高速鐵路彰化車站特定區計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 5 案：嘉義市政府函為「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(嘉義市部分)(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

- 第 6 案：宜蘭縣政府函為「變更五峰旗風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。
- 第 8 案：高雄市政府函為「變更烏松(仁美地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更湖內都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 10 案：高雄市政府函為「變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 11 案：臺北市政府函為「變更臺北市中山區長安段四小段 79、234-1 地號土地(臺北啤酒工場)工業區為特定專用區、道路用地主要計畫案」再提會討論案。
- 第 12 案：臺南市政府函為「變更臺南科學工業園區特定區主要計畫(不含科學園區部分)(配合新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 擬定細部計畫)案」再提會討論案。

八、散會：上午 11 時 58 分

第10案：高雄市政府函為「變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

說明：

- 一、本案業經高雄市都市計畫委員會108年10月4日第78次會議審議通過，並准高雄市政府108年12月25日高市府都發規字第10835239000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，由本會張前委員桂鳳(召集人)、林前委員旺根、洪委員啟東、彭前委員光輝、林委員秋綿、陳委員永森、蘇前委員振維、王委員成機組成專案小組，於109年2月11日及109年3月9日及111年9月20日召開3次專案小組會議，研獲具體建議意見，並經高雄市政府112年8月28日高市府都發規字第11233968400號函送處理情形對照表及修正計畫書、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112年8月28日高市府都發規字第11233968400號函送修正計畫書、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、有關變更內容明細表新編號第10案及第11案(原「機二」及「機三」機關用地)等2案，因該公共設施用地

之周邊地區尚未開發使用，且計畫道路尚未開闢得供指定建築線及車輛出入，故仍予以保留，請市府納入本計畫定期通盤檢討時再視地區發展情形整體考量，以資妥適。

二、有關變更內容明細表新編號第四案，原則同意高雄市政府所提將部分道路用地(面積 0.082 公頃)納入市地重劃整體開發之範圍，以利整體開發。

三、計畫書草案請依下列各點辦理：

(一)計畫審核摘要表內公開徵求意見及公開展覽日期天數請核實計算，以符實際。

(二)第 28 頁及第 29 頁變更內容明細表新編號三及四新計畫均有變更為「綠地用地」，惟相對應之變更內容示意圖卻為「公園兼兒童遊樂場用地」，且後續之公共設施明細表與實施進度及經費表，亦有項目、面積前後不符及遺漏之情形，請查明修正。

(三)第 44 頁「變更後公共設施明細表」及第 45 頁「實施進度及經費表」內部分公共設施用地項目與面積，請詳實配合變更內容明細表之內容查明修正。

(四)本案係主要計畫，計畫書第 45 頁「三、土地使用分區管制要點」為細部計畫應表明事項，建議予以移除，以資適法。

(五)查各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案以市地重劃方式開發之案件，係以公辦市地重劃為原則，故計畫書第 45 頁實施進度及經費第二段「經本次檢討…自行擬定或變更細部計畫」1 節，請予以刪除。

- 四、有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後超出原公開展覽範圍者，請高雄市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本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；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。
- 五、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案經委員會審議通過後，高雄市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後依法公告發布實施。
- 六、本計畫擬以市地重劃方式開發之變更內容，請依下列各點辦理：
- (一)請檢附高雄市政府地政局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。
- (二)為確保都市計畫具體可行，請於高雄市都市計畫委員會審定細部計畫後，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。

## 附件五：市地重劃可行性評估報告

檔 號：  
保存年限：

## 高雄市政府地政局 函

地址：802721 高雄市苓雅區四維三路2號7樓  
承辦單位：土地開發處(分配科)  
承辦人：李芸華  
電話：(07)3368333轉2602  
電子信箱：huallee@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年5月2日  
發文字號：高市地政發字第11270526000號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「變更湖內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」及「變更湖內(大湖地區)都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」市地重劃之可行性評估，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴局112年3月30日就可行性評估結果召開研商會議辦理。
- 二、「變更湖內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」評估結果如下：

(一)編號1-變2（公兒二、公兒三、公兒四）：

- 1、本案初步評估土地所有權人平均重劃負擔比率超過法定負擔比率（45%），依平均地權條例第60條第3項規定，需徵得區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，方能辦理重劃。

2、公兒二、公兒三、公兒四現況周邊計畫道路尚未開

都市發展局 1120502



\*11232019700\*

關，重劃後僅開闢半寬道路用地，不利土地所有權人使用。

- 3、公兒三部分土地現況為水池，經查為附近廟宇管理，變更前應先釐清是否涉及民間信仰，以減少日後開發阻力。
- 4、依據配置，公兒三地主重劃後須調配至另外2區，惟依所查鄰近買賣實例，周邊價格相對另2區差異較大，較難以徵求該區地主同意參加重劃。
- 5、公兒四南側區外之既有道路(中華街167巷)與都市計畫道路不一致，且區外建物已沿既有道路建築，建議納入通檢，避免產生道路系統混亂問題。
- 6、本案辦理跨區市地重劃，請先釐清第3點及第5點事項，且周邊計畫道路均未開闢完成，恐難徵得土地所有權人過半數之同意，故不具開發可行性。

(二)編號2-變6(市一)：

- 1、本案初步評估土地所有權人平均重劃負擔比率超過法定負擔比率(45%)，依平均地權條例第60條第3項規定，需徵得區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，方能辦理重劃。
- 2、本案規劃4m道路於都市計畫圖面形成無尾巷，車輛無法迴轉，且周邊道路均未開闢，僅靠西南側聯外道路對外通行，惟其權屬為私有，未來可能有道路通行疑慮。
- 3、本案辦理市地重劃周邊計畫道路均未開闢完成，且平

均負擔比率近60%，恐難徵得土地所有權人過半數之同意，故不具開發可行性。

三、「變更湖內（大湖地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」評估結果如下：

（一）編號1-變2（市一、停一）：

- 1、本案初步評估土地所有權人平均負擔比率66.2%過高，難以徵得土地所有權人過半數之同意，故不具開發可行性。

（二）編號2-變3（公兒六、市二、停三）：

- 1、本案初步評估土地所有權人平均重劃負擔比率超過法定負擔比率（45%），依平均地權條例第60條第3項規定，需徵得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，方能辦理重劃。請都市發展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，以減少日後開發阻力。
- 2、公兒六及市二目前現況都作農業使用，市二僅右側道路開闢，影響土地使用及分配作業；而公兒六周邊道路均未開闢，無法進出開發區。
- 3、本案辦理跨區市地重劃需俟周邊計畫道路開闢完成後，並徵得土地所有權人過半數之同意，開發才具可行性。

（三）編號3-變4（公兒五、公二、公兒七）：

- 1、本案初步評估土地所有權人平均重劃負擔比率未超過土地所有權人平均重劃負擔比率法定上限，雖無須徵

求私有地主面積及人數過半數同意，惟為回應內政部地政司審核重劃計畫書之意見，仍建議於都市計畫變更前先行調查土地所有權人意願，以利重劃進行。

- 2、公兒五周邊道路皆未開闢，無法進行開發。
- 3、公二東側道路開闢半寬，僅有單向道路開通，恐造成重劃完成後對向交通無法通行及進出問題。現況有溝渠，請都發局洽詢水利單位釐清是否仍有使用；另地形高低落差約3米，中間較兩側地勢低窪，若無相關配套措施，開發後恐造成地區排水困難、淹水等問題。
- 4、本案辦理跨區市地重劃雖未超過法定負擔比率，請先行釐清第3點事項及周邊計畫道路開闢完成後，開發才具可行性。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：本局土地開發處(分配科)



檔 號：  
保存年限：

高雄市政府地政局 函

地址：802721 高雄市苓雅區四維三路2號7樓  
承辦單位：土地開發處(分配科)  
承辦人：李芸華  
電話：(07)3368333轉2602  
電子信箱：huallee@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年7月25日  
發文字號：高市地政發字第11270883700號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「變更湖內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」及「變更湖內(大湖地區)都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」市地重劃之可行性評估，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴局112年6月6日高市都發規字第11232611900號函辦理。
- 二、「變更湖內都市計畫（公共設施用地專通盤檢討）案」評估結果如下：

(一)變2（公兒二、公兒三、公兒四）：

- 1、本案初步評估土地所有權人平均重劃負擔比率未超過45%。
- 2、公兒二、公兒三、公兒四現況周邊計畫道路未開闢，無法進出開發區，所規劃之住宅區亦因道路未開闢而無法建築。
- 3、公兒二內有既成道路橫越，且有1.7公尺寬、56公尺長

都市發展局 1120725



\*11233513000\*



既有排水側溝，因周邊計畫道路未開闢，相鄰重劃區外圍並無公共設施用地可供既有排水側溝拆除後重新施作引道銜接區外排水側溝，且原既成道路移除後亦無可供通行之替代道路。

- 4、公兒三部分土地現況為水池，經查為附近廟宇管理，變更前應先釐清是否涉及民間信仰，以減少日後開發阻力。
- 5、公兒四南側區外之既有道路(中華街167巷)與都市計畫道路不一致，且區外建物已沿既有道路建築，建議納入通檢，避免產生道路系統混亂問題。
- 6、綜上因素，本案辦理跨區市地重劃，須先行釐清第4點、第5點事項及周邊計畫道路開闢完成後，開發才具可行性。



三、「變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專通盤檢討)」評估結果如下：

(一)變2(市一、停一)：

- 1、本案初步評估土地所有權人平均重劃負擔比率超過法定負擔比率(45%)，依平均地權條例第60條第3項規定，需徵得區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，方能辦理重劃。
- 2、南側商(附)有既成道路橫越其中且有1.1米寬26米長既有排水側溝，相鄰重劃區外圍並無公共設施用地可供既有排水側溝拆除後重新施作引道銜接區外排水側溝，若無事先引道無法開發。

3、規劃之商業區因周邊計畫道路未開闢重劃後分配之土地未臨路無法建築，本案需俟周邊計畫道路開闢完成後，並徵得土地所有權人過半數之同意，開發才具可行性。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：本局土地開發處(分配科)

