

# 高市府「還地於民」！ 首批公保地完成解編

仁武、大寮、茄萣3都計區解編12公頃 減少市庫35億元支出



高雄市政府都市發展局

Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

108年8月8日

**91%的人口居住在14%的都市土地**

**都市土地中公共設施用地佔36%**

**公設用地中私有公保地佔12%**

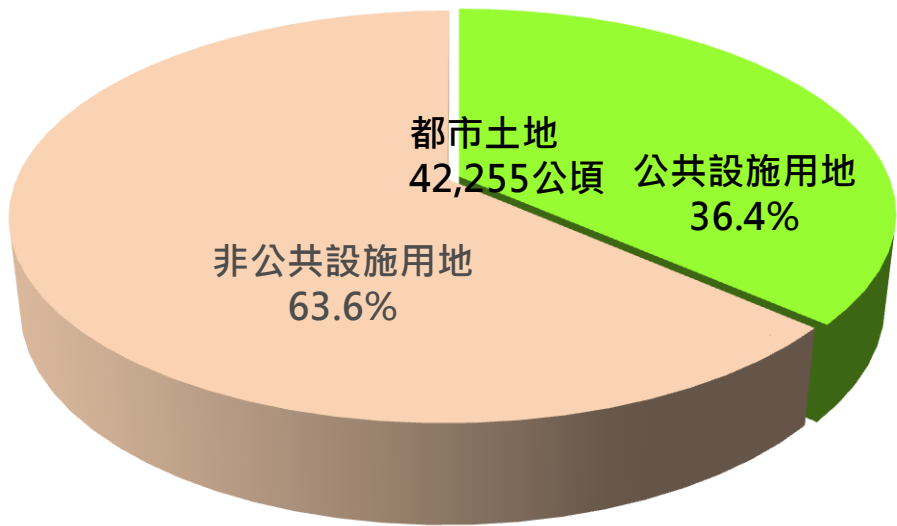
# 全市私有公共設施保留地盤點

■ 都市土地中，有15,388公頃公共設施用地，佔36.4%

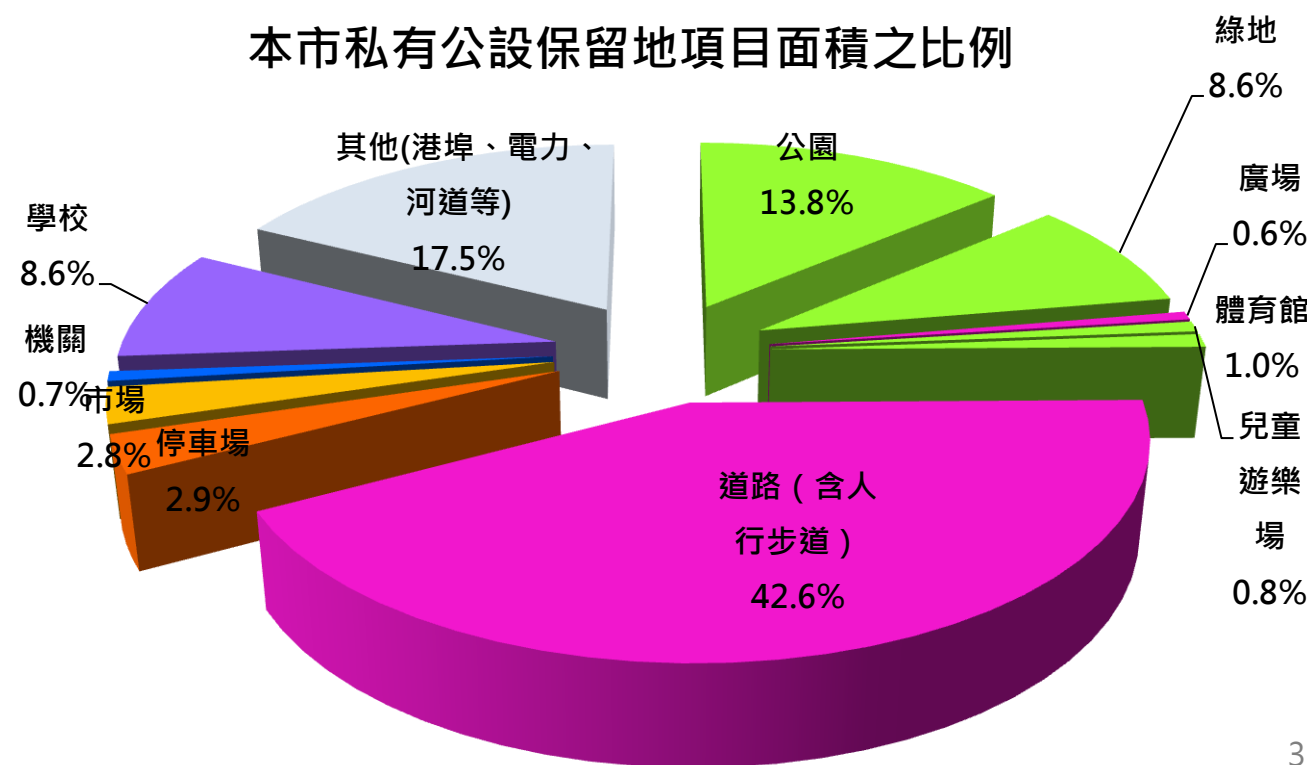
■ 私有公共設施保留地面積1,867公頃  
(屬市府取得1,654公頃、其他事業機關取得213公頃)，  
佔公共設施用地面積12%

- ▴ 道路(含人行步道)，佔42.6%
- ▴ 公園綠地，佔22.4%
- ▴ 學校用地，佔8.6%

本市公共設施用地面積比例



本市私有公設保留地項目面積之比例



# 本市公設專通：分三批辦理公展及審議

## 108年

13計畫區進入  
市都委會審議

146件變更案  
77件民眾陳情案

第一批：107年11月26日公告公開展覽  
大寮、仁武、茄荳、岡山、  
湖內、湖內(大湖)

第二批：108年4月9日公告公開展覽  
大社、鳥松(仁美)、澄清  
湖、旗山、燕巢、美濃、美  
濃中正湖

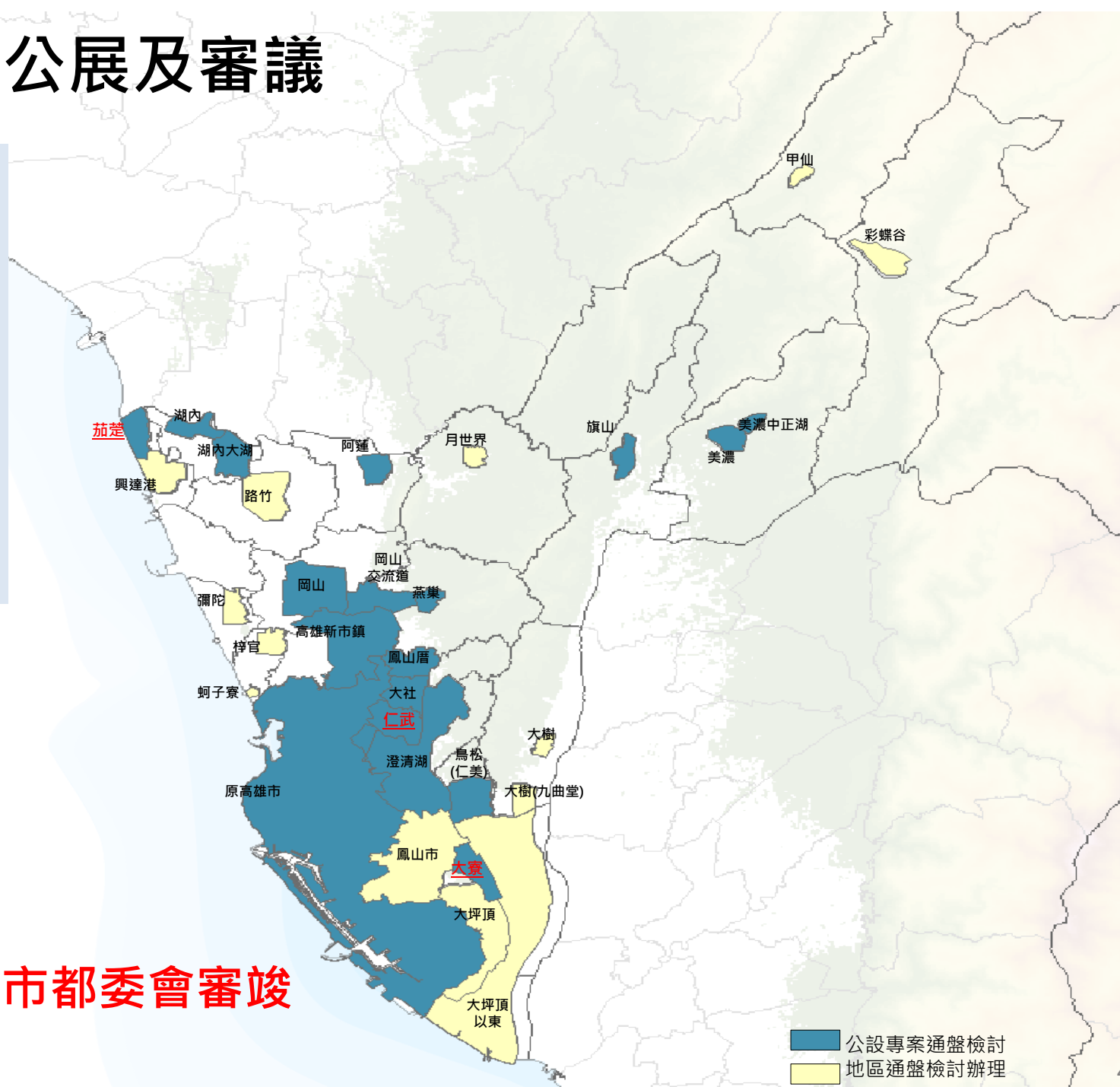
## 108年

第三批5計畫區  
辦理公開展覽

第三批：預計108年底前辦理公開展覽  
原高雄市、阿蓮、岡山交流  
道、新市鎮、鳳山厝

市都委會完成首波公保地解編審議

大寮、仁武、茄荳經108年7月26日市都委會審竣

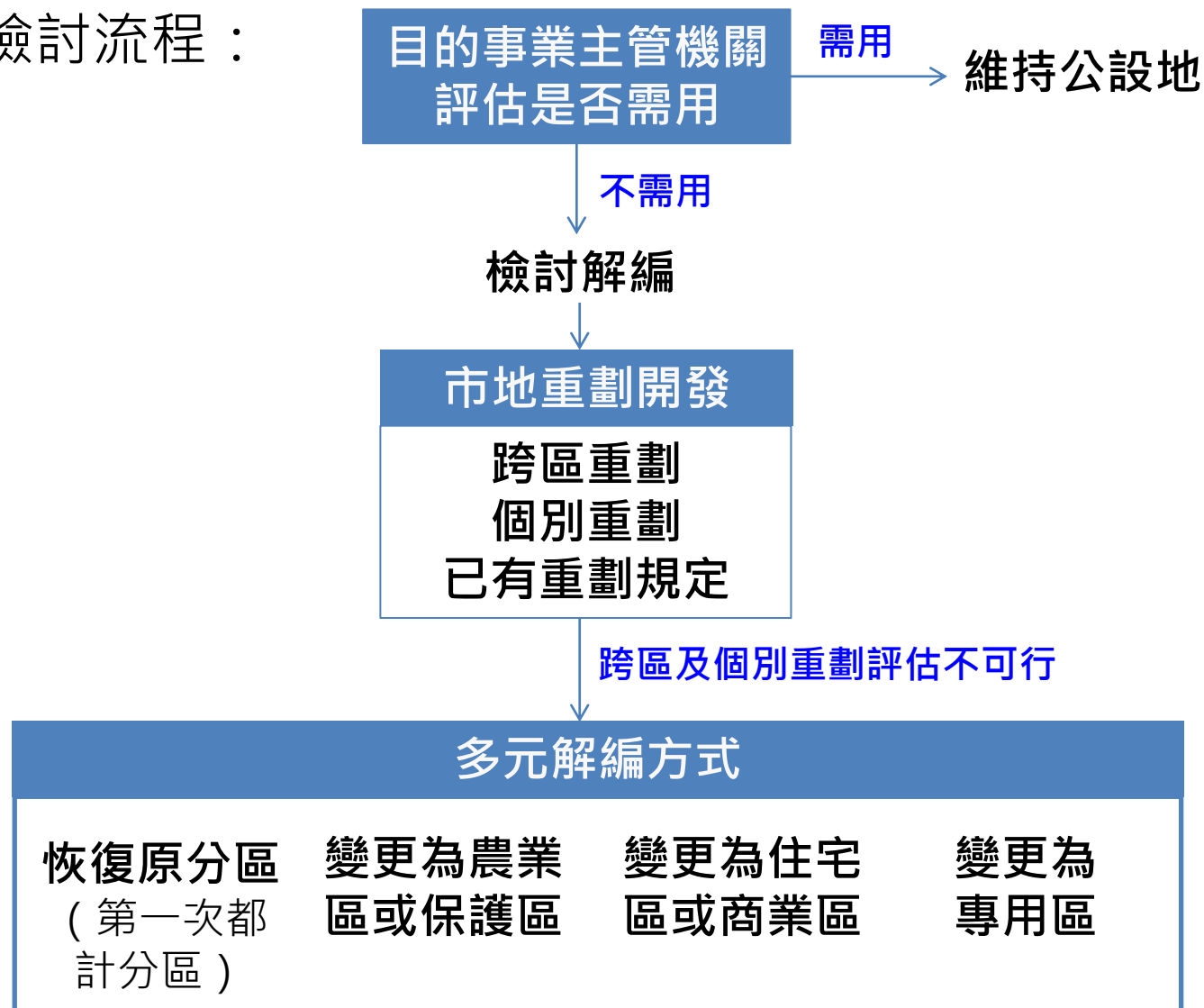


# 公共設施保留地8大檢討原則

檢討原則：

| 類型      | 原則態樣                   |
|---------|------------------------|
| 市地重劃    | 1.跨區重劃                 |
|         | 2.個別重劃                 |
|         | 3.已規定重劃                |
| 恢復原分區   | 4.恢復原分區：第一次都市計畫所劃設之分區  |
| 併鄰近分區變更 | 5.變為農業區或保護區            |
|         | 6.變為住宅區或商業區            |
| 變更為專用區  | 7.變更為專用區：如宗教專用區、加油站專用區 |
| 維持公設    | 8.維持原計畫：目的事業主管機關評估仍需用  |

檢討流程：



# 依檢討原則提列變更草案

公共設施用地需用檢討

目的事業主管機關  
評估是否需用

需用

維持現行計畫  
(態樣8)

經目的主管機關表示仍需用或具防救災性質、屬系統性、連續性之道路、綠帶、河道...等

不需用

優先以整體開發  
評估

已有附帶條件或整體開發  
規定應提供公共設施者

既有附帶條件整  
體開發 (態樣3)

跨區整體開發  
(態樣1)

不可行

個別整體開發  
(態樣2)

不可行

其他多元解編方式

恢復原分區  
(態樣4)

變更為農業區或  
保護區 (態樣5)

變更為住宅區、商業區或其  
他分區 (態樣6)

變更為專用區  
(態樣7)

變更負擔

原擬定計畫為非公  
共設施用地者，免  
予回饋

免予回饋

態樣6-1

1. 依據各計畫區變更負擔比例於申請建照或變更使用執照前捐贈變更範圍內公設用地或可建築土地為主；捐贈土地需具效益，且不會造成畸零地或不易建築
2. 未能捐贈公設用地或可建築土地者，以繳交代金或同一主計畫區等值公共設施保留地；代金計算以市價計算、公共設施用地價值計算以公告現值計算

態樣6-2

1. 建築物投影面積佔變更街廓1/2以上者，以降容積回饋辦理
2. 降容積回饋比例依據變更負擔比例計算，調降後容積率=變更後可建築用地之容積率×(1-負擔比例)
3. 若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
4. 經繳交代金後，容積率則提高至負擔後強度，且始得申請容積獎勵、容積移轉或增額容積

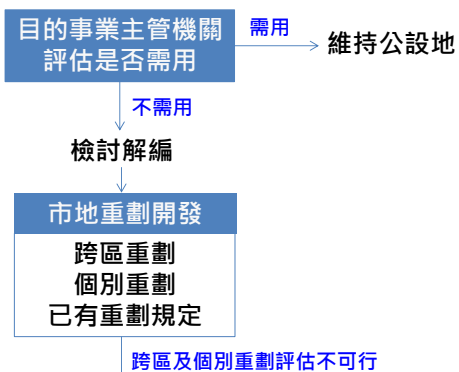
依各專用區處理原則辦理

解編方式  
評估階段

# 維持 公設地

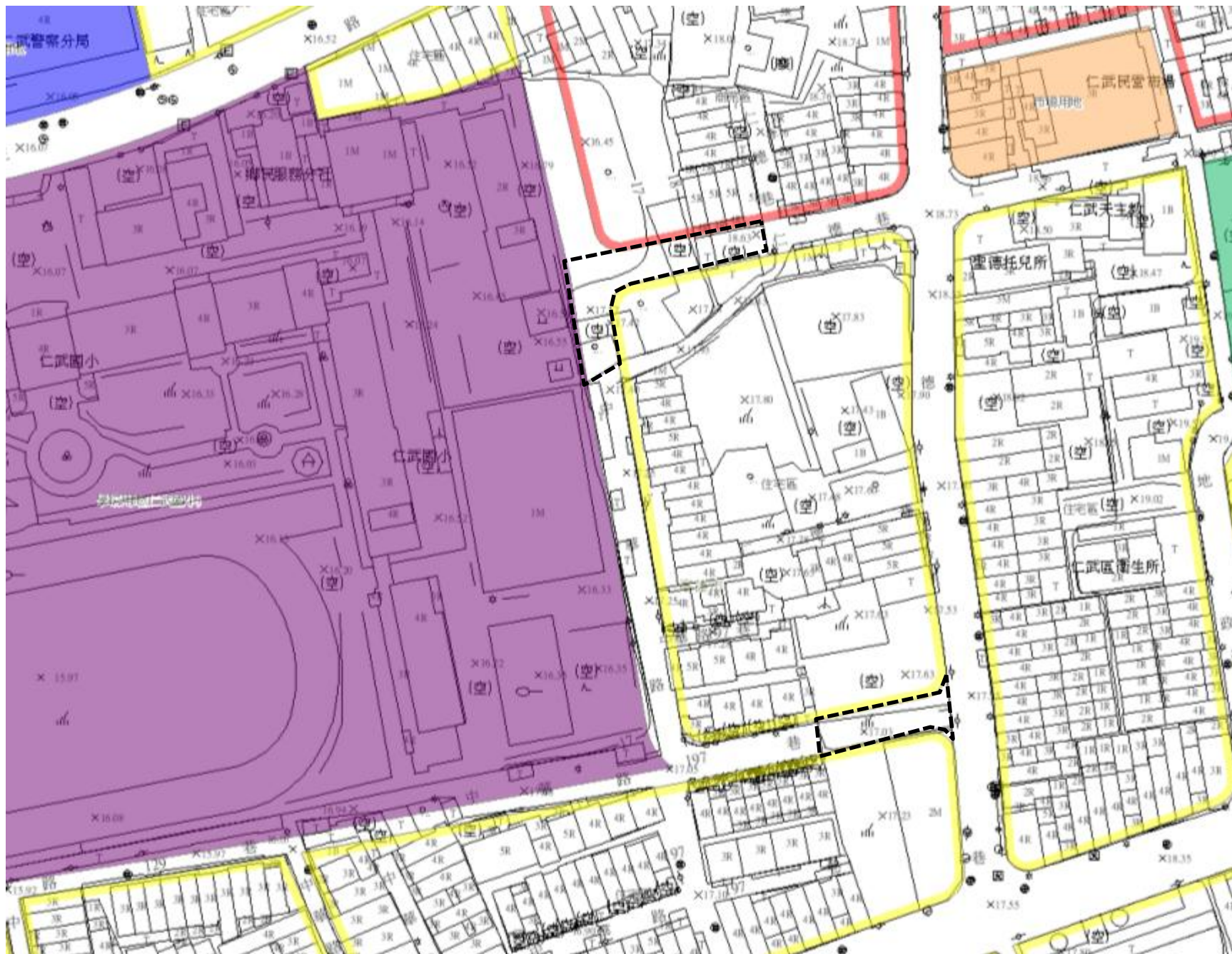
- 屬連續系統性、具指定建築線及交通功能，維持原計畫公設地

檢討流程：



多元解編方式

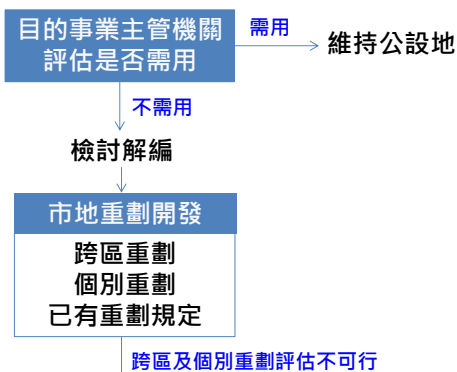
|                        |                |                |            |
|------------------------|----------------|----------------|------------|
| 恢復原分區<br>(第一次都<br>計分區) | 變更為農業<br>區或保護區 | 變更為住宅<br>區或商業區 | 變更為<br>專用區 |
|------------------------|----------------|----------------|------------|



# 市地重劃 開發

透過市地重劃解編公  
設保留地

檢討流程：



多元解編方式

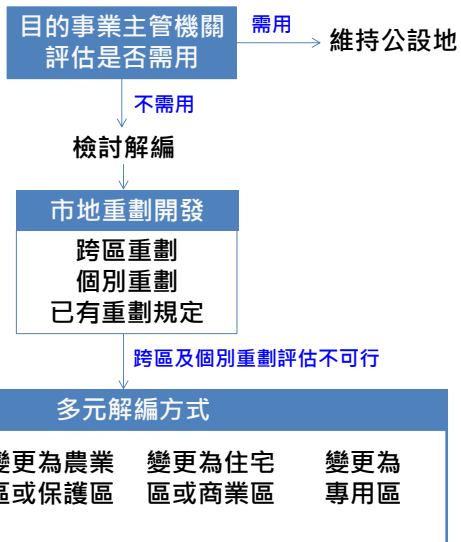
|                        |                |                |            |
|------------------------|----------------|----------------|------------|
| 恢復原分區<br>(第一次都<br>計分區) | 變更為農業<br>區或保護區 | 變更為住宅<br>區或商業區 | 變更為<br>專用區 |
|------------------------|----------------|----------------|------------|



# 恢復原分區

■ 恢復為第一次之都市計畫使用分區

檢討流程：



→66年4月28日擬定都市計畫（擬定時為住宅區）

→95年三通由住宅區變更為機關用地（三通變更理由：原為廢棄營區供鄰里機關使用）

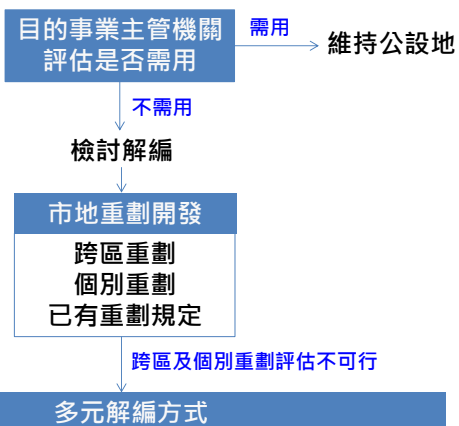


機8用地現況為未取得未開闢，1經茄苳區公所評估後無使用需求，故變更恢復為原分區。

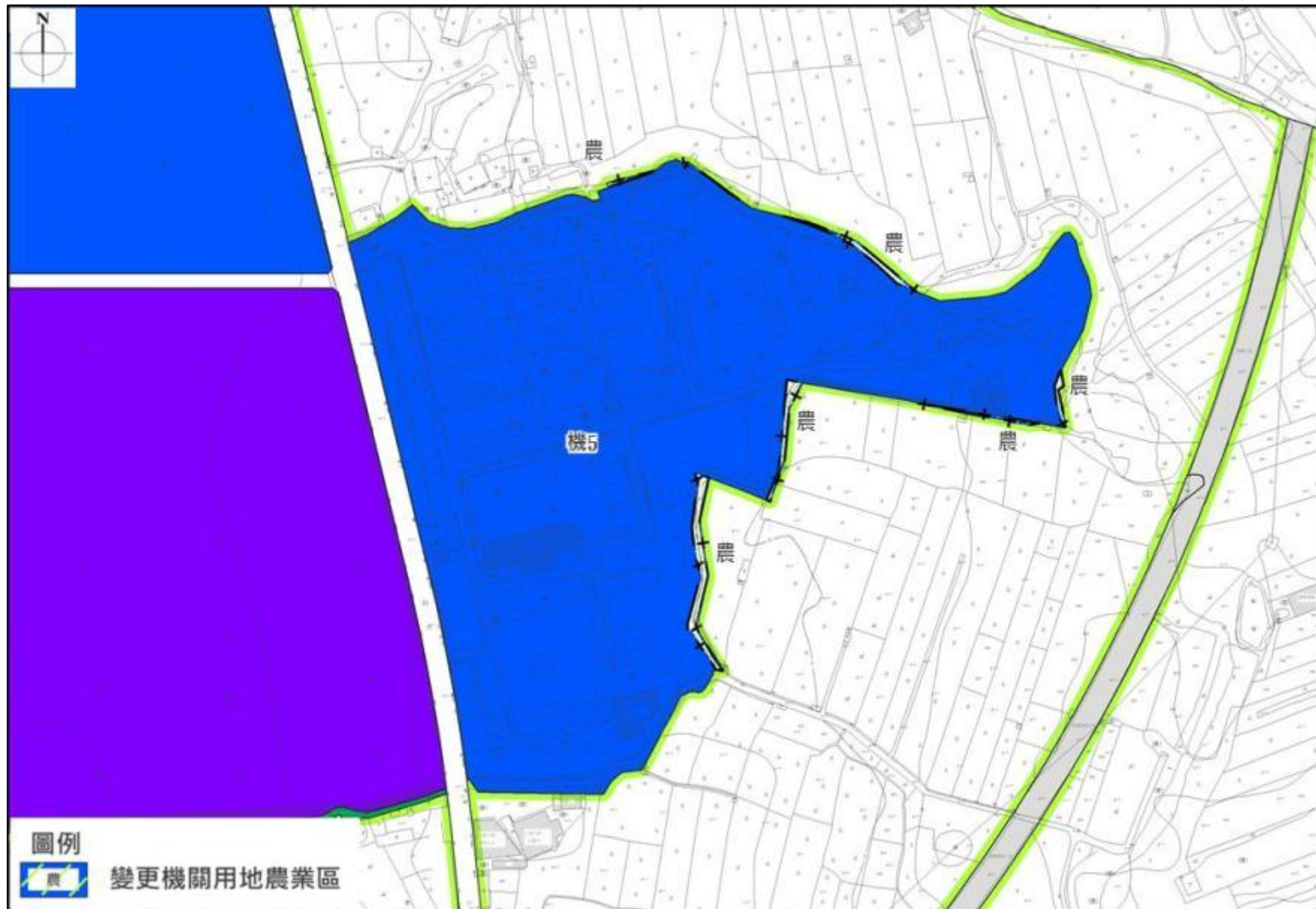
# 變更為農業區 或保護區

■ 不需用公設地，併鄰近分區變更為農業區

檢討流程：



|                        |                |                |            |
|------------------------|----------------|----------------|------------|
| 恢復原分區<br>(第一次都<br>計分區) | 變更為農業<br>區或保護區 | 變更為住宅<br>區或商業區 | 變更為<br>專用區 |
|------------------------|----------------|----------------|------------|

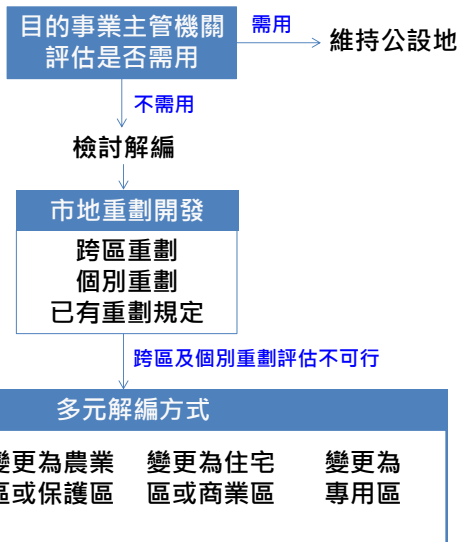


→ 該用地部分現已開闢供警政署保安第五總隊使用，未開闢取得土地部分，主管機關無用地需求，配合周邊使用分區變更為農業區

# 變更為農業區 或保護區

- 不宜居住建築，如位於山坡地陡峭地區等，變更為保護區

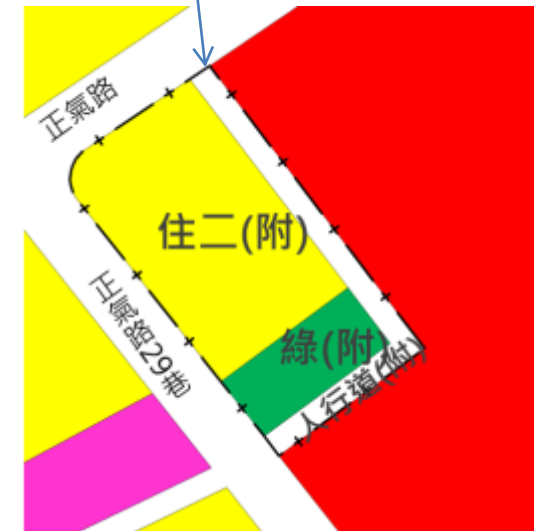
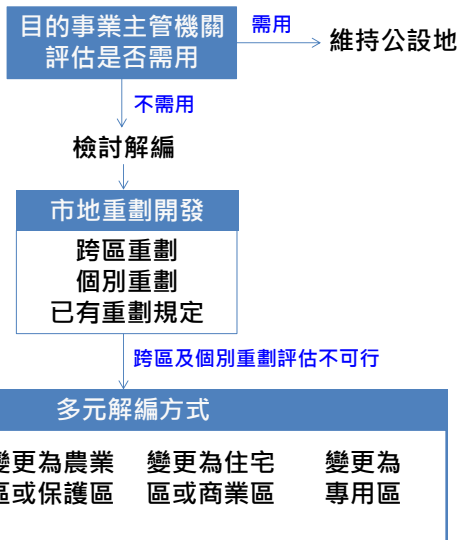
檢討流程：



# 變更為住宅區 或商業區

■ 重劃不可行，併鄰近  
分區變更為住宅區或  
商業區

檢討流程：



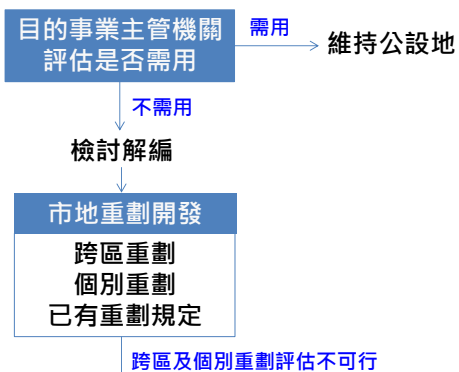
→建物密集、重劃不可行

→現況為停車使用  
→重劃評估可行：  
總重劃平均負擔  
為44.27%

# 變更為專用區

■ 非屬政府機關應取得之公設地或性質屬專用區者

檢討流程：



多元解編方式

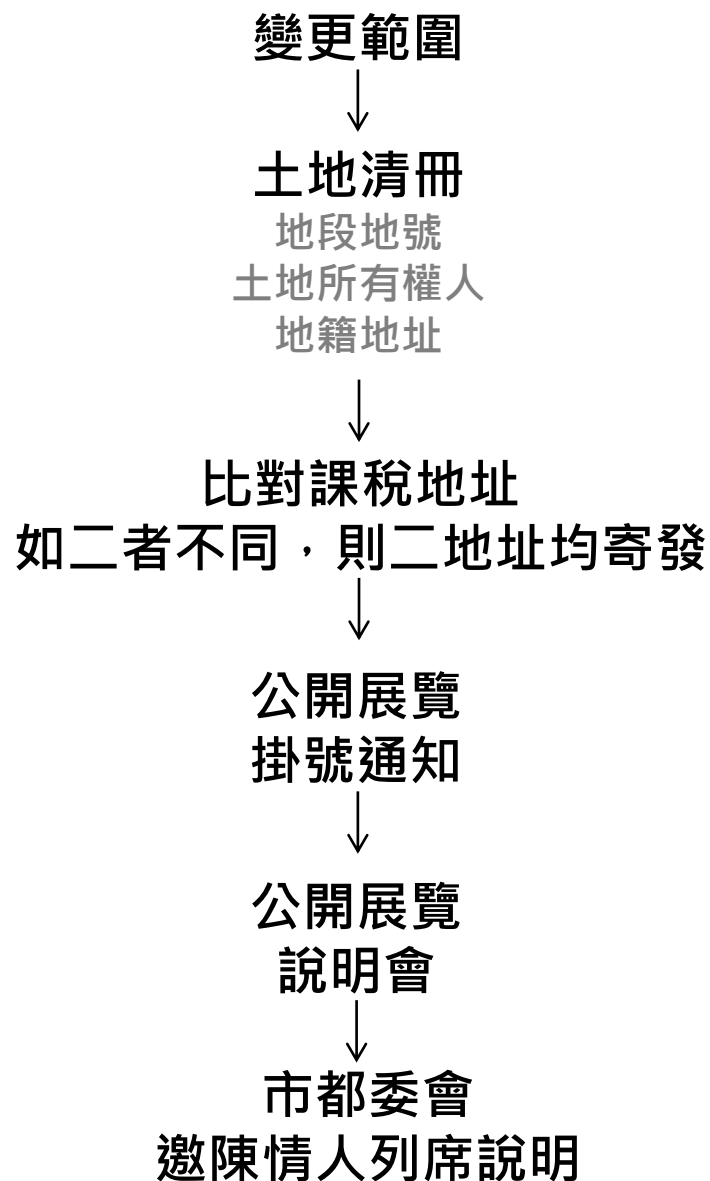
|                        |                |                |            |
|------------------------|----------------|----------------|------------|
| 恢復原分區<br>(第一次都<br>計分區) | 變更為農業<br>區或保護區 | 變更為住宅<br>區或商業區 | 變更為<br>專用區 |
|------------------------|----------------|----------------|------------|



→土地為中華電信所有及使用

# 民眾意見

- 為確保地主獲得充分資訊，公開展覽階段，市府均以掛號通知變更範圍內的地主，市都委會審議時，也會邀請陳情民眾與會，充分陳訴意見
- 滾動修正變更方案

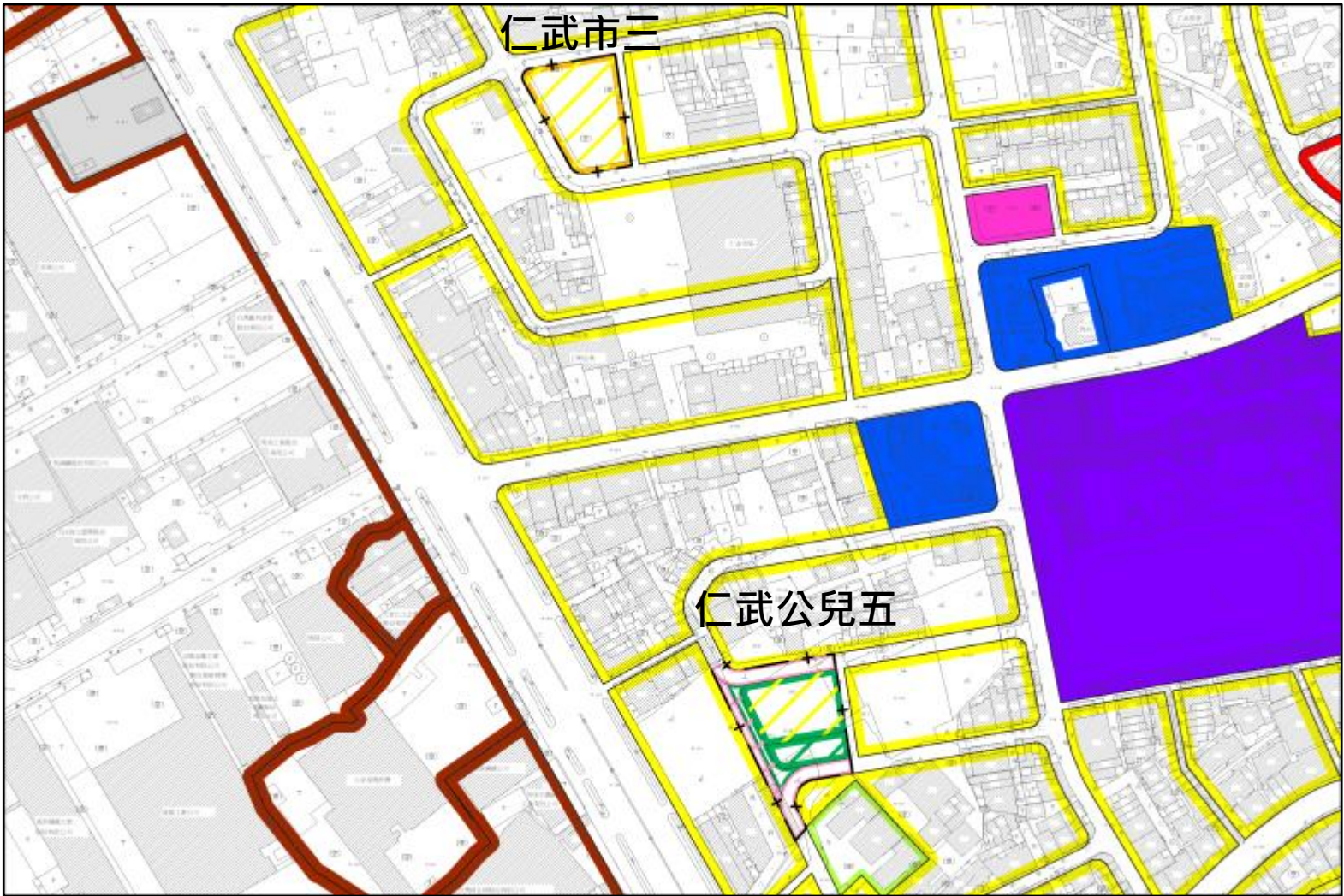


→第一批及第二批（13計畫區）：土地計2046筆、歸戶後地主人數2360人、共掛號寄出3671件

# 滾動修正之案例：仁武市三、公兒五用地

## 公展草案

| 原計畫        |      | 新計畫        |      |
|------------|------|------------|------|
| 公(兒)5 )    | 0.24 | 住宅區 ( 附 )  | 0.16 |
|            |      | 綠地用地 ( 附 ) | 0.05 |
|            |      | 道路用地 ( 附 ) | 0.03 |
| 市3         | 0.23 | 住宅區 ( 附 )  | 0.23 |
| 道路用地       | 0.10 | 道路用地 ( 附 ) | 0.10 |
| 人行步<br>道用地 | 0.03 | 道路用地 ( 附 ) | 0.03 |



## 民眾意見(市三)

第一次意見：只限定為市場方可建設將導致競爭與經營困難，若因須共同開發將難有共識與合作，懇請解編改為住宅區，利各自建設繁榮市景。

第二次意見：市場用地四周道路均已開設完成，變更規劃涉及高額回饋、造成產權複雜化，不利整合開發。大部分所有權人已取得共識，本案無實益、不擬參加。

第三次意見：請由跨區整體開發改採個別整體開發。



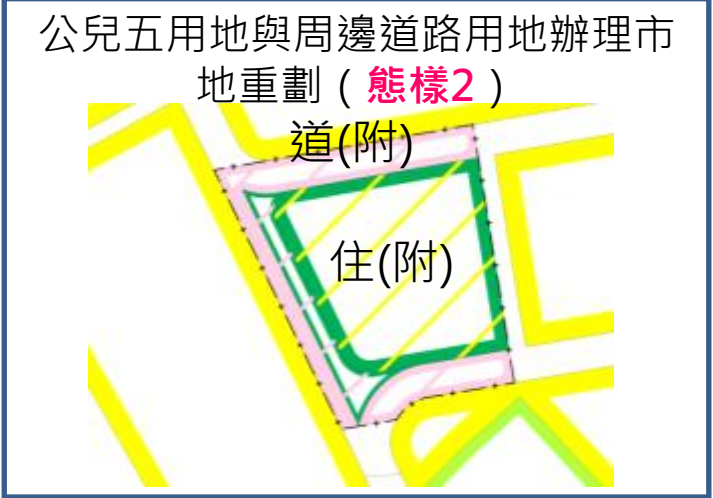
# 多種討論過程方案

跨區整體開發 ( 態樣1 )

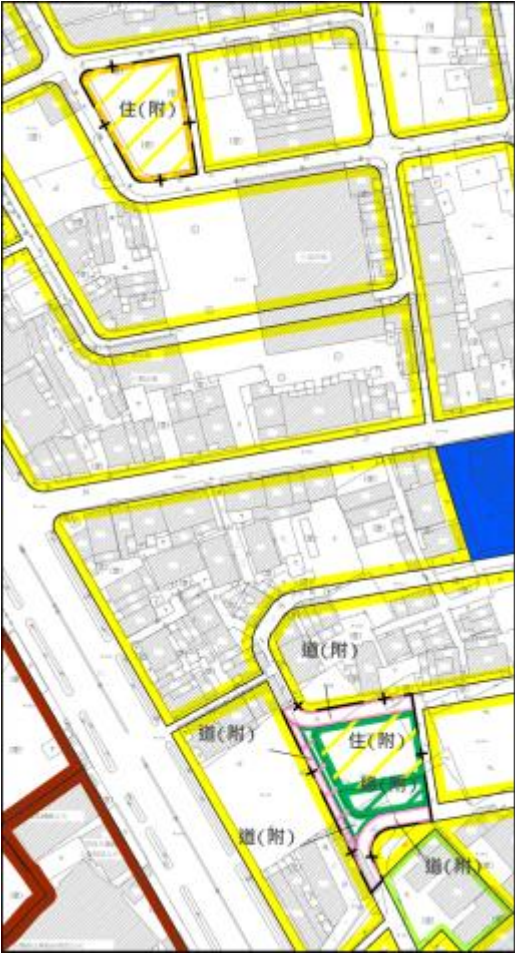
市三



維持市場用地 ( 態樣8 )



市三



公兒五、周邊  
道路用地

公設劃設：35%

# 滾動修正之案例：

## 民眾意見： 反對變更公1用地為保護區

市都委會：

為避免公園等五項公共設施用地變更為保護區衍生土地所有權人二次權益受損、異議，並參酌人陳反對變更之意見，本案維持原計畫公園用地

### 新增通案性規定說明

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。

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，未於核定前取得全部地主同意者，維持公設用地。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計法第24條自行擬定或變更細部計畫。



# 首波 公保地解編 審議成效

續提報內政部審議

大寮、仁武、茄萣3個都計區經108年7月26日市都委會審竣  
解編了**37處**、面積約**12公頃**的公保地，可撙節**35億**支出

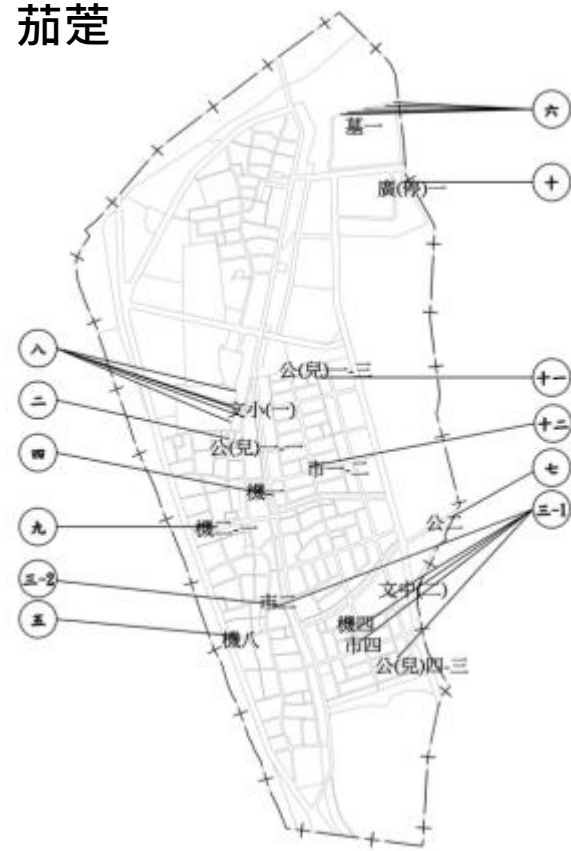
仁武



大寮



茄萣



# 資訊公開查詢

民眾如對通檢草案有任何意見，歡迎在公展期間提出，市都委會審議時將邀請民眾列席說明，供委員參考討論。都市計畫書圖草案及市都委會審議紀錄，可至高雄市都發局的網站查詢。

## 108年

第三批5計畫區  
辦理公開展覽

第三批：

預計108年底前辦理

原高雄市、阿  
蓮、岡山交流  
道、新市鎮、  
鳳山厝



粉絲團 熱門 進階 請輸入關鍵字

便民服務

法令規章

都市計畫專區

機關介紹

業務導覽

都市計畫公告

樁位公告

住宅/都更公告

其他公告

公告專區 > 都市計畫公告

友善列印

## 公告公開展覽

關鍵字：

發布日期：  (起yyy/mm/dd) ~  (迄yyy/mm/dd)

查詢

重設

標題

人氣 日期

公告公開展覽本市都市計畫「變更美濃都市計畫（部分河川區為農業區、學校用...

108 108-03-04

公告公開展覽本市都市計畫「訂定高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫停車...

268 108-02-23

公告公開展覽本市都市計畫「變更大寮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」、「變更仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」、「變更湖內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）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」、「變更茄荳都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」及「變更岡山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」計畫書、圖。

發布日期：107-11-27

依據：都市計畫法第19條。

公告事項：

一、公開展覽時間：民國107年11月27日起至107年12月28日止。

二、公開展覽地點：

(一)本府都市發展局都市計畫公告欄。

(二)本市大寮區公所、仁武區公所、湖內區公所、茄荳區公所及岡山區公所公告欄。

(三)本府都市發展局網站 (<http://urban-web.kcg.gov.tw>) → 「都市計畫專區」 → 「都市計畫公告」 → 「公告公開展覽」點選本計畫案名。

三、都市計畫說明會時間及地點：

(一)本市仁武區公所5樓大禮堂，民國107年12月17日上午10時0分。

(二)本市大寮區公所3樓大禮堂，民國107年12月13日上午10時0分。

(三)本市湖內區公所中正堂，民國107年12月14日上午10時0分（湖內）、下午2時0分（湖內（大湖地區））。

(四)本市茄荳區公所1樓禮堂，民國107年12月19日上午10時0分。

(五)本市岡山區公所3樓會議室，民國107年12月18日上午10時0分。

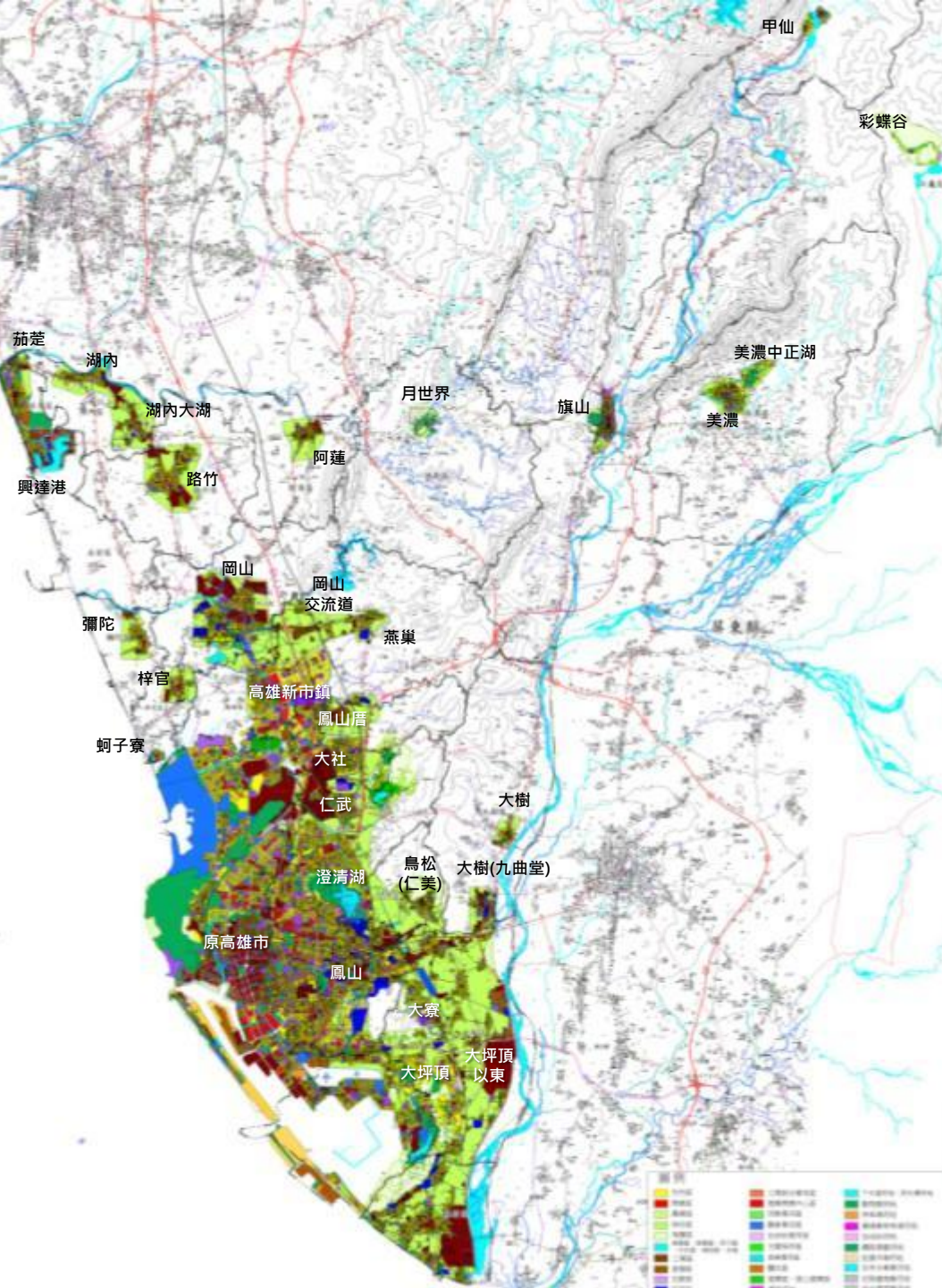
四、公告圖說：計畫書、圖（仁武、湖內、湖內（大湖地區）、岡山、茄荳都市計畫比例尺三千分之一；大寮都市計畫比例尺一千分之一）各1份。

五、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本市都市計畫委員會提出，以作為審議本案之參考。

| 檔案名稱                                        | 日期        |
|---------------------------------------------|-----------|
| 0.公告文(公開展覽內有核印以圖片呈現) (20181126162922-7.pdf) | 107-11-27 |
| 1_1公展計畫書_大寮 (20181126162942-7.pdf)          | 107-11-26 |
| 1_2公展計畫示意圖_大寮 (20181126163007-7.pdf)        | 107-11-26 |
| 1_3公展意見書_大寮(odt) (20181127090016-7.odt)     | 107-11-27 |
| 1_3公展意見書_大寮(pdf) (20181127090046-7.pdf)     | 107-11-27 |

| 「變更大寮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」<br>公告公開展覽期間公民或團體意見書 |  |
|-----------------------------------------------|--|
| 主旨                                            |  |
| 理由                                            |  |
| 略圖及補充事項                                       |  |

年 月 日  
陳 情 人：  
地 電 址：  
話：



簡報結束・敬請指教



高雄市政府都市發展局  
Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government