

變更高雄新市鎮特定區主要計畫
(既成發展區)
(公共設施用地專案通盤檢討)案
(第二次公開展覽)

內政部

中華民國 114 年 11 月

高雄市變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(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	內政部	
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	依內政部營建署民國 108 年 12 月 4 日內授營字第 10808221221 號公告，自民國 108 年 12 月 11 日起至民國 109 年 1 月 10 日止，公告公開展覽三十天。
	公開說明會	日期 民國 108 年 12 月 18 日下午 13 時 30 分 地點 岡山區公所 3 樓簡報室
		日期 民國 108 年 12 月 18 日下午 15 時 30 分 地點 燕巢區公所 2 樓第一會議室
		日期 民國 108 年 12 月 19 日下午 13 時 30 分 地點 橋頭區公所 3 樓會議室
		日期 民國 108 年 12 月 19 日下午 15 時 30 分 地點 楠梓區公所 7 樓會議室
	第二次公開展覽	
	第二次公開說明會	日期 地點
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	內政部	民國 113 年 3 月 12 日內政部都市計畫委員會第 1052 次及民國 113 年 12 月 31 日內政部都市計畫委員會第 1070 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 -----	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 -----	13
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
第四節 住宅區供需推估 -----	25
第五章 實質計畫檢討 -----	27
第一節 公共設施用地檢討分析 -----	27
第二節 實質變更內容 -----	29
第六章 檢討後計畫 -----	40
第一節 檢討後實質計畫 -----	40
第二節 實施進度及經費 -----	45
附件一：內政部都市計畫委員會第 1052 次會議紀錄 -----	附一-1
附件二：內政部都市計畫委員會第 1070 次會議紀錄 -----	附二-1
附件三：變更案新編號第二案、第四案、第七案、第八案市地重劃 可行性評估報告函文 -----	附三-1
附件四：變更案新編號第三案市地重劃可行性評估報告函文 -----	附四-1
附件五：變更案新編號第五案市地重劃可行性評估報告函文 -----	附五-1

圖 目 錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖 -----	2
圖 2-1：高雄新市鎮特定區主要計畫現行計畫示意圖 -----	8
圖 2-2：高雄新市鎮特定區主要計畫現行計畫(既成發展區)示意圖 -----	9
圖 3-1：高雄新市鎮特定區(既成發展區)公共設施開闢取得情形示意圖 -----	10
圖 3-2：高雄新市鎮特定區公共設施開闢情形套權屬分布示意圖 -----	13
圖 3-3：高雄新市鎮特定區(既成發展區)公共設施保留地分布示意圖 -----	15
圖 4-1：高雄新市鎮特定區主要計畫人口成長情形趨勢圖 -----	18
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖 -----	21
圖 4-3：計畫區周邊工業區分布示意圖 -----	26
圖 5-1：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案 通盤檢討)變更位置示意圖 -----	34
圖 5-2：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第二案變更內容示意圖(一) -----	35
圖 5-3：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第二案變更內容示意圖(二) -----	35
圖 5-4：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第三案變更內容示意圖 -----	36
圖 5-5：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第四案變更內容示意圖 -----	36
圖 5-6：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第五案變更內容示意圖 -----	37
圖 5-7：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第六案變更內容示意圖 -----	37
圖 5-8：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第七案變更內容示意圖 -----	38
圖 5-9：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第八案變更內容示意圖 -----	38
圖 5-10：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第九案變更內容示意圖 -----	39

表 目 錄

表 2-1：高雄新市鎮特定區主要計畫辦理歷程一覽表 -----	3
表 2-2：高雄新市鎮特定區主要計畫現行計畫土地使用面積表 -----	6
表 3-1：高雄新市鎮特定區(既成發展區)公共設施開闢及取得情形彙整表	11
表 3-2：高雄新市鎮特定區(既成發展區)公共設施保留地統計表 -----	14
表 3-3：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案 通盤檢討)規劃期間公民或團體陳情意見綜理表 -----	16
表 4-1：橋頭區與本計畫區人口統計表 -----	17
表 4-2：高雄新市鎮特定區人口推估分析表 -----	18
表 4-3：高雄市至 112 年 12 月住宅存量及戶數統計綜理表 -----	25
表 5-1：公共設施用地(既成發展區)檢討分析表 -----	27
表 5-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案 通盤檢討)案變更內容明細表 -----	29
表 6-1：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後 土地使用計畫面積表 -----	41
表 6-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案 通盤檢討)公共設施明細表 -----	43
表 6-3：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案 通盤檢討)實施進度及經費表 -----	45

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，高雄市政府於 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高雄市政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，以有效維護人民之權益。

本案業經 113 年 3 月 12 日內政部都市計畫委員會第 1052 次會議及 113 年 12 月 31 日內政部都市計畫委員會第 1070 次會議決議。其中，第 1052 次會議決議五「本通盤檢討案變更計畫內容，與公開展覽草案比較，已大不相同，全部計畫內容請依都市計畫法第 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。」（詳如附件一、二所示），爰辦理第二次公開展覽。

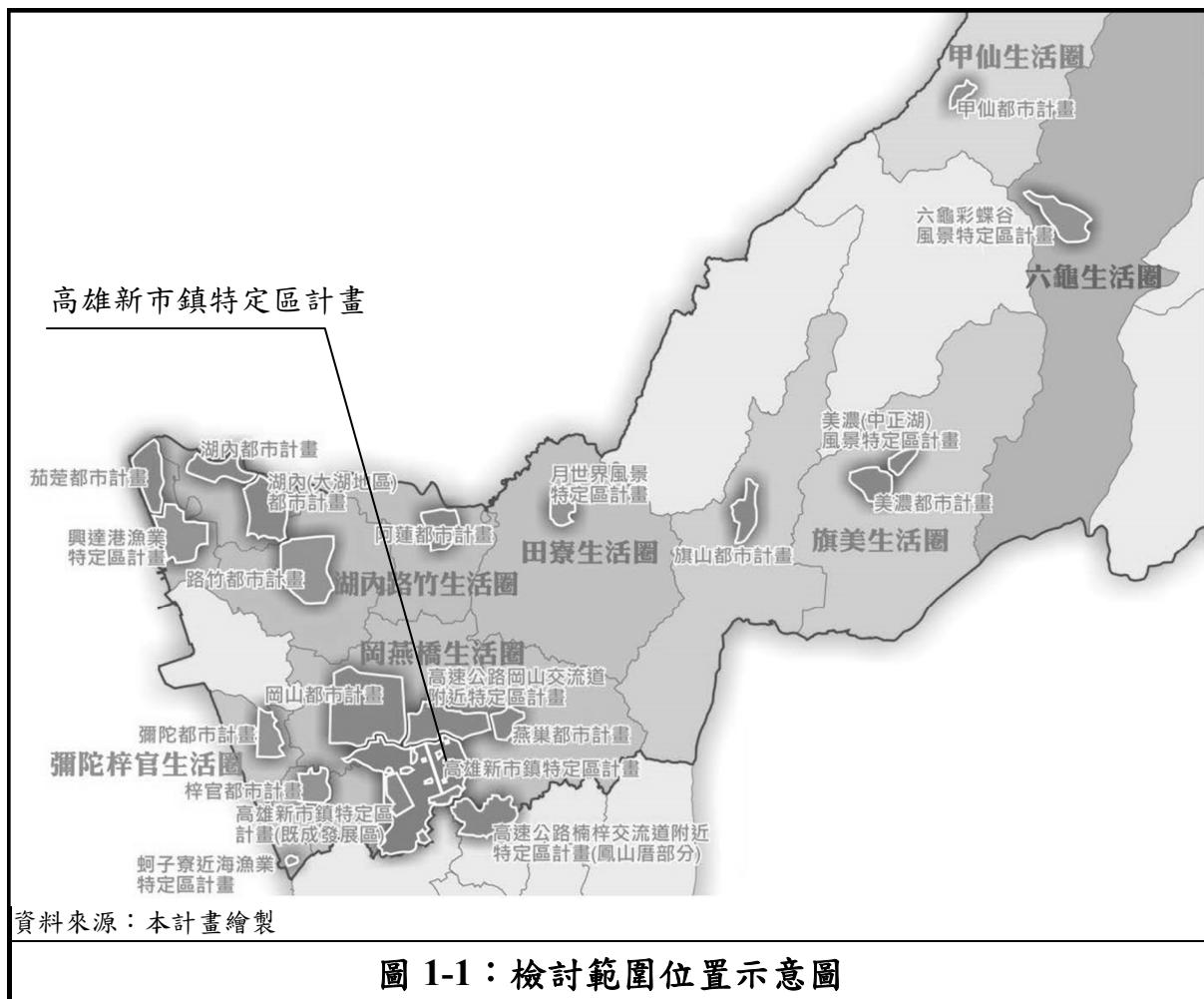
第二節 法令依據

- 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

一、 計畫檢討範圍

高雄新市鎮特定區主要計畫範圍北起 186 市道，南至原高雄縣市界，西以橋頭都市計畫區為界，東至高速鐵路邊界，行政區域跨越高雄市岡山區、橋頭區、燕巢區及楠梓區，計畫面積為 2,158.22 公頃。



第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

高雄新市鎮特定區主要計畫自民國 83 年 2 月公告實施至今，於 89 年 1 月 5 日完成第一次通盤檢討、102 年 1 月 25 日及 103 年 3 月 10 日完成第二次通盤檢討第一階段及第二階段。

表 2-1：高雄新市鎮特定區主要計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
1	高雄新市鎮特定區主要計畫	府建都字第 19802 號	83 年 2 月 4 日
2	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區開發)	高市府工都字第 12424 號	86 年 6 月 18 日
3	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(配合第一期發展區開發)	府建都字第 117209 號	86 年 7 月 2 日
4	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(廣停五為都會公園及公五為廣停五案)	府建都字第 2223773 號	86 年 12 月 1 日
5	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案	高市府工都字第 41485 號	89 年 1 月 5 日
6	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部份道路用地為住宅區、廣場用地及增訂交八用地容許使用項目)案	府建都字第 183007 號	90 年 10 月 24 日
7	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)	府建都字第 0910092018 號	91 年 6 月 1 日
8	「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(文中三、文中四用地為機關用地、部分住宅區變更為文中小用地及文小十七用地變更為住宅區)案」	府建都字第 0920237446B 號	92 年 12 月 25 日
9	「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案」	府建都字第 0930107976 號	93 年 6 月 24 日
10	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區為機關用地、道路用地)案	府建都字第 0940023989 號	94 年 2 月 21 日
11	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區、公園用地及綠地用地為河川區)案	府建都字第 0940047431 號	94 年 3 月 8 日
12	「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分電路鐵塔用地書圖不符更正)案」	府建都字第 0940119165 號	94 年 6 月 20 日
13	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(河道用地為河川區)案	府建都字第 0940250430 號	94 年 12 月 6 日
14	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區為水溝用地)案	府建都字第 0950018891 號	95 年 2 月 16 日
15	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為河川區)案	府建都字第 0950131052 號	95 年 6 月 23 日
16	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分電信用地為住商混合區)案	府建都字第 0950171554 號	95 年 8 月 5 日
17	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(污二用地(北區污水處理廠)開發方式為一般徵收)案	府建都字第 0950215104B 號	95 年 10 月 1 日
18	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為道路用地)(供鄉道高 34 線使用)案	府建都字第 0960154120B 號	96 年 8 月 10 日
19	變更高雄新市鎮特定區主要計畫〈部分住宅區、機關用地為道路用地〔配合捷運 R22A 及 R23 車站聯外道路拓寬工程〕〉案	府建都字第 0970055514 號	97 年 3 月 26 日

表 2-1：高雄新市鎮特定區主要計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
20	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區為公園用地及部分公園用地為住宅區、水溝用地)案	府建都字第 0970077319 號	97 年 4 月 22 日
21	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(部分污二用地開發方式為一般徵收)(配合北區污水處理廠)案	府建都字第 0980087027B 號	98 年 4 月 24 日
22	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(配合中華電信股份有限公司專案通盤檢討)案	府建都字第 0990219343A 號	99 年 1 月 10 日
23	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(配合典寶溪排水整治工程)案	高市府四維都發規字第 1000041285 號	100 年 4 月 26 日
24	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為滯洪池用地)案	高市府四維都發規字第 1000088296 號	100 年 8 月 24 日
25	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	高市府四維都發規字第 10230107201 號	102 年 1 月 25 日
26	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為河川區及部分道路用地為河川區兼供道路使用)(配合大遼排水上游段第一期改善工程)案	高市府四維都發規字第 10202870601 號	102 年 6 月 13 日
27	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區、住宅區為河川區及部分道路用地為河川區兼供道路使用)(配合典寶溪排水筆秀支線改善工程)案	高市府四維都發規字第 10204556301 號	102 年 8 月 28 日
28	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	高市府都發規字第 10330767801 號	103 年 3 月 10 日
29	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫道路用地開發方式為一般徵收(配合台線 362K+580 至 364K+005 道路拓寬暨橋仔頭橋改建工程)案	高市府四維都發規字第 10302166901 號	103 年 5 月 12 日
30	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(部分水溝用地為住宅區及部分住宅區為水溝用地)案	高市府四維都發規字第 10302881401 號	103 年 7 月 3 日
31	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區為機關用地)案	高市府都發規字第 10503088600 號函	105 年 6 月 21 日
32	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(部分產業專用區為水溝用地)案	高市府都發規字第 10534193000 號函	105 年 11 月 16 日
33	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區為機關用地)案	高市府都發規字第 10503088600 號	105 年 6 月 20 日
34	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(部分產業專用區為水溝用地)案	高市府都發規字第 10534193000 號	105 年 11 月 15 日
35	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(部分公園【都會公園】用地為機關用地)案	高市府都發規字第 10705842500 號	107 年 10 月 18 日
36	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(都市計畫圖重製暨書圖不符專案通盤檢討)(第一階段)案	內政部 108 年 7 月 1 日台內營字第 1080810495 號	108 年 7 月 23 日
37	變更新高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(都市計畫圖重製暨書圖不符專案通盤檢討)(第一階段)案	內政部 108 年 7 月 1 日台內營字第 1080810496 號	108 年 7 月 24 日
38	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(都市計畫圖重製暨書圖不符專案通盤檢討)(第二階段)案	內政部 109 年 12 月 30 日台內營字第 1090822534 號	110 年 2 月 3 日
39	變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(配合鐵道技術研究暨驗證中心計畫調整計畫範圍)案	內政部 110 年 9 月 2 日台內營字第 1100814048 號函	110 年 10 月 6 日

表 2-1：高雄新市鎮特定區主要計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
40	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第二期發展區設置產業用地）案	內政部 110 年 11 月 23 日台內營字第 1100817706 號函	110 年 12 月 1 日
41	擬訂高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合設置產業用地）案	內政部 110 年 11 月 25 日台內營字第 1100817715 號函	110 年 12 月 2 日
42	變更高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合區段徵收安置作業修訂土地使用分區管制要點）案	內政部 111 年 11 月 28 日內授營都字第 1110820534 號函	111 年 12 月 17 日
43	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合典寶溪排水系統筆秀支線後續改善工程）案	內政部 111 年 12 月 15 日台內營字第 1110820975 號函	112 年 1 月 8 日
44	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（土地使用分區管制要點）(第三次專案通盤檢討)案	內政部 112 年 7 月 31 日台內營字第 1120810409 號函	112 年 8 月 18 日
45	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合增設橋科匝道及聯絡道工程）案	內政部 112 年 9 月 21 日台內國字第 1120830126 號函	112 年 10 月 13 日
46	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合台 39 線高鐵橋下道路延伸線優先路段工程）案	內政部 113 年 9 月 4 日台內營字第 1130810157 號函	113 年 10 月 17 日
47	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（文教區、部分住宅區、道路用地為文中小用地及文中 2 用地為住宅區）案	內政部 113 年 12 月 23 日台內國字第 1130815051 號函	114 年 1 月 10 日
48	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（文教區、部分道路用地為文中小用地及文中 2 用地為第四種住宅區）案	內政部 113 年 12 月 23 日台內國字第 1130815053 號函	114 年 1 月 14 日

資料來源：114 年 1 月，本計畫整理。

第二節 計畫內容概要

現行計畫以「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案」之內容為準，茲說明如下：

一、 計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

二、 計畫人口

計畫人口為 24 萬人。

三、 土地使用計畫

高雄新市鎮特定區主要計畫劃設住宅區、商業區、產業專用區、工業區、零星工業區、交通中心區、行政區、安養中心區、醫療專用區、文化園區、辦公園區、保存區、經貿園區、工商綜合專用區、河川區、河川區(兼供電路鐵塔使用)、河川區兼供道路使用、河川區兼供道路及高速公路使用、農業區、第二種電信專用區等使用分區。

四、 公共設施用地

高雄新市鎮特定區主要計畫設機關用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、交通用地、公園用地及公園(都會公園)用地、公園兼自來水設施用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、鐵路用地、學校用地、市場用地、停車場用地、綠地用地、加油站用地、運動場用地、汙水處理場用地、道路用地、高速公路用地、道路用地(兼供高速公路使用)、園道用地、墓地用地、自來水事業用地、水溝用地、滯洪池用地、變電所用地、電力設施用地、電路鐵塔用地等公共設施用地。

表 2-2：高雄新市鎮特定區主要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	455.33	21.10
	商業區	114.21	5.29
	產業專用區	222.86	10.33
	工業區	1.16	0.05
	零星工業區	6.52	0.30
	交通中心區	4.85	0.23
	行政區	6.24	0.29
	安養中心區	0.42	0.02
	醫療專用區	3.60	0.17
	文化園區	4.00	0.19
	辦公園區	19.52	0.90
	保存區	8.91	0.41
	經貿園區	8.34	0.39
	工商綜合專用區	7.83	0.36
	河川區	64.03	2.97
	河川區(兼電路鐵塔用地)	0.03	0.00
	河川區兼供道路使用	4.16	0.19
	河川區兼供道路及高速公路使用	0.62	0.03
	農業區	401.13	18.59
公共 設 施 用 地	第二種電信專用區	0.09	0.00
	小計	1333.85	61.81
	機關用地	21.90	1.01
	廣場兼停車場用地	5.75	0.27
	廣場用地	0.13	0.01
	交通用地	55.99	2.59
	公園用地	65.86	3.05
	都會公園用地	90.72	4.20
	公園兼自來水設施用地	1.14	0.05
	公園兼兒童遊樂場用地	3.87	0.18
兒童遊樂場用地		0.20	0.01
鐵路用地		0.37	0.02
文小用地		26.42	1.22
			1.50

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)(%)
文中用地	15.29	0.71	0.87
文中小用地	6.54	0.30	0.37
文大用地	88.28	4.09	5.02
市場用地	1.35	0.06	0.08
停車場用地	6.53	0.30	0.37
綠地用地	15.75	0.73	0.90
加油站用地	0.21	0.01	0.01
運動場用地	4.29	0.20	0.24
污水處理場用地	6.64	0.31	0.38
道路用地	335.31	15.54	19.09
道路用地(兼供高速公路使用)	6.12	0.28	0.35
高速公路用地	17.45	0.81	0.99
園道用地	3.14	0.15	0.18
墓地用地	0.33	0.02	0.02
自來水事業用地	1.16	0.05	0.07
水溝用地	0.19	0.01	0.01
滯洪池用地	40.74	1.89	2.32
變電所用地	2.05	0.10	0.12
電力設施用地	0.27	0.01	0.02
電路鐵塔用地	0.13	0.01	0.01
小計	824.12	38.19	46.91
合計(1)	2157.97	100.00	--
合計(2)	1756.84	--	100.00

註：1.都市發展用地面積，不含農業區之面積。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。



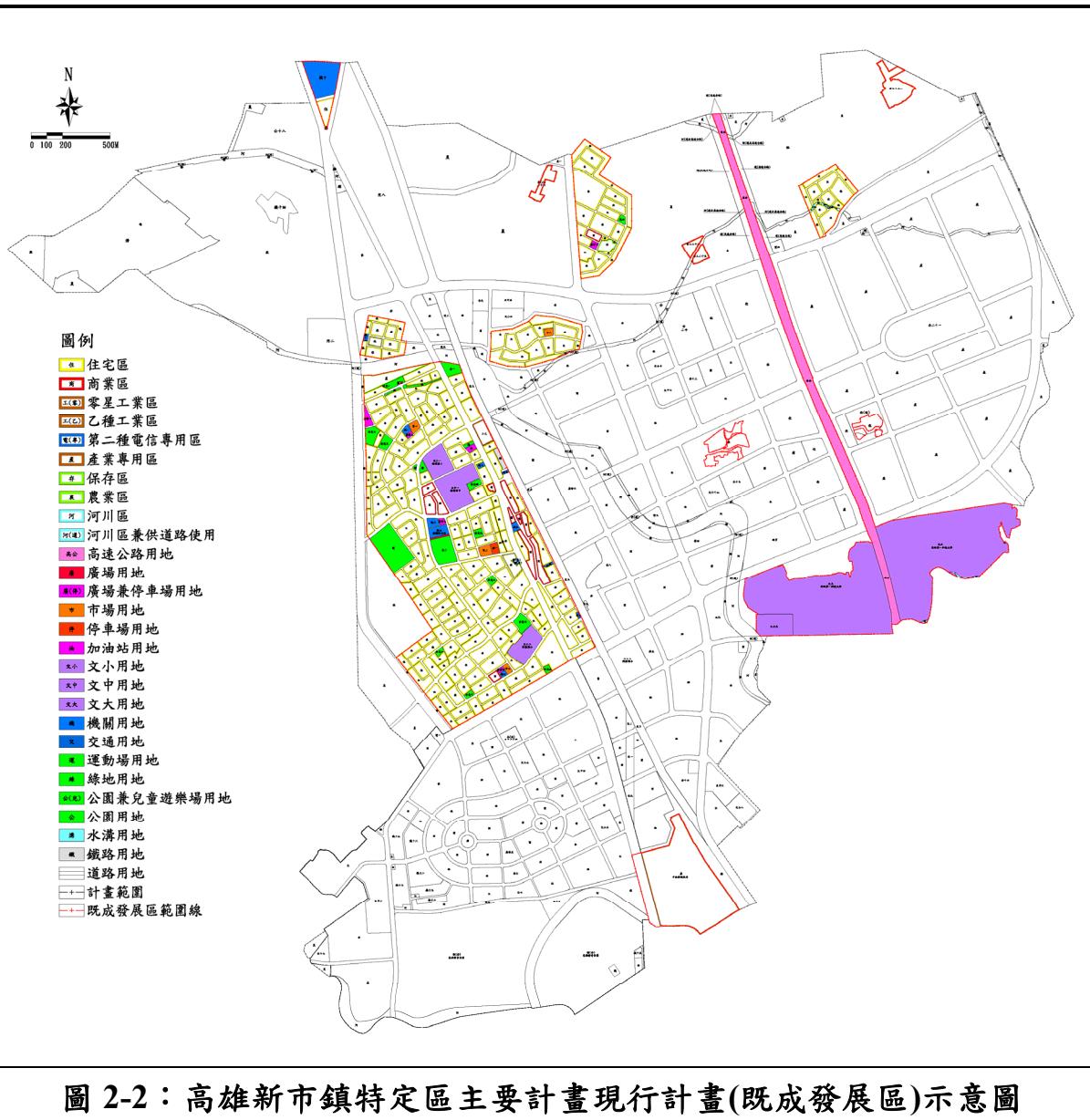


圖 2-2：高雄新市鎮特定區主要計畫現行計畫(既成發展區)示意圖

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

高雄新市鎮既成發展區包括橋頭舊市區、林子頭社區、筆秀社區、大遼社區、滾水社區、海峰社區及中崎社區，以住宅使用為主，橋頭舊市區西側運動場用地周圍之地區則以農業使用為主，商業使用主要沿成功路(台1省道)、橋頭路及隆豐路兩側發展，屬地區性商業。

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下圖、表所示。

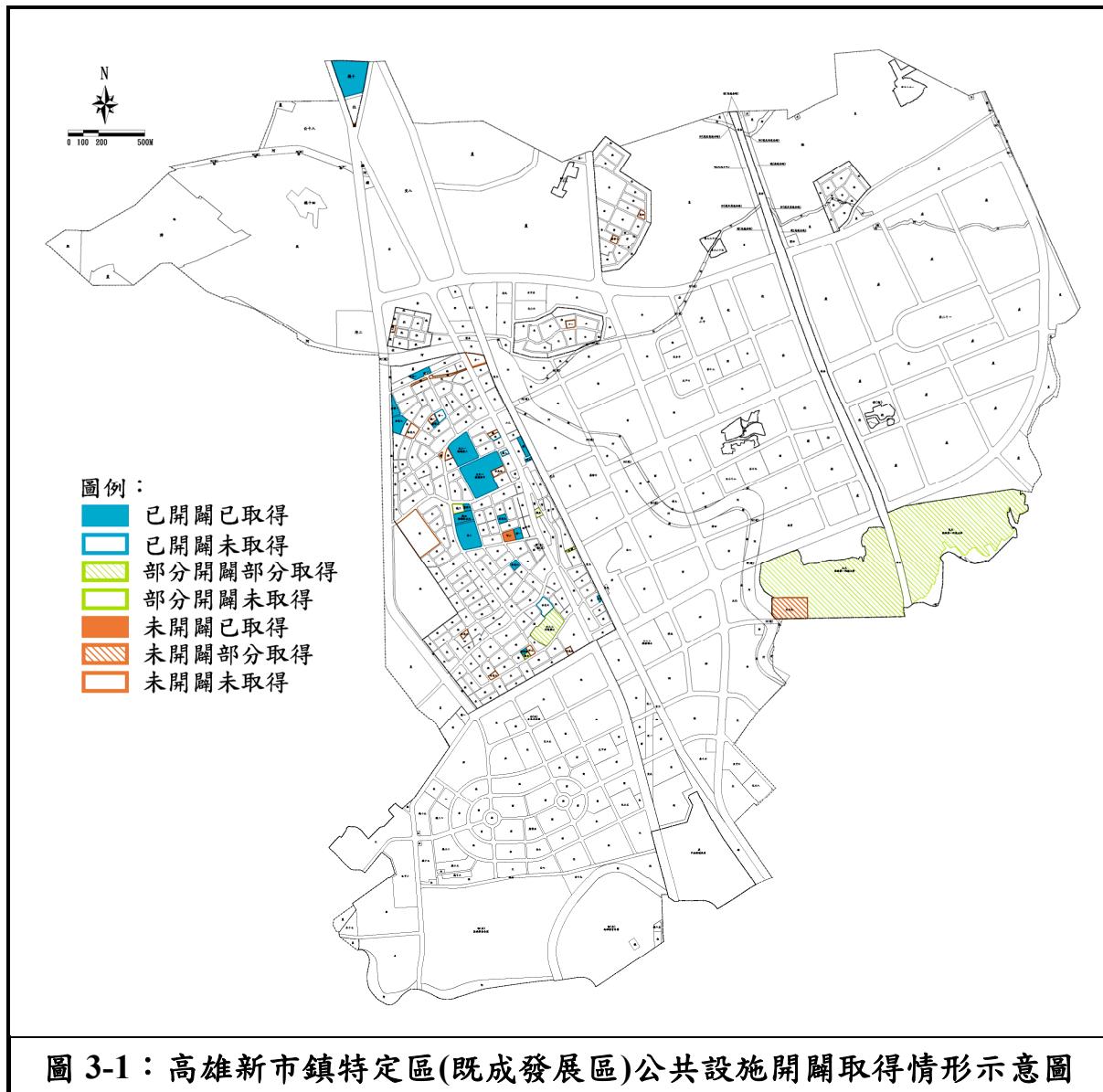


表 3-1：高雄新市鎮特定區(既成發展區)公共設施開闢及取得情形彙整表

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	未取得面積	取得情形		
機關用地	機 1	0.19	無	工廠使用(橋輝)	0.00	0.19	未取得	未開闢
	機 2	0.14	無	台灣電力公司	0.14	0.00	已取得	已開闢
	機 3	0.39	無	商業使用、停車場	0.11	0.28	部分取得	未開闢
	機 4	0.74	無	區公所、戶政、衛生所	0.74	0.00	已取得	已開闢
	機 5	0.22	無	警察局岡山分局橋頭分駐所	0.22	0.0019	部分取得	已開闢
	機 6	0.08	無	橋南社區活動中心	0.00	0.08	未取得	已開闢
	機 7	0.12	無	仕豐社區活動中心、長春亭	0.09	0.03	部分取得	已開闢
	機 10	4.12	無	岡山文化中心	4.06	0.06	部分取得	已開闢
	機 11	0.12	無	空地	0.00	0.12	未取得	未開闢
	文小 1	2.51	無	橋頭國小	2.51	0.00	已取得	已開闢
文小用地	文小 2	2.76	無	仕隆國小	2.72	0.04	部分取得	已開闢
	文小 9	3.12	無	空地	2.24	0.88	部分取得	未開闢
	文中 1	4.76	無	橋頭國中	4.76	0.00	已取得	已開闢
文大用地	文大	71.29	無	高雄第一科技大學使用	70.10	1.19	部分取得	部分開闢
公園用地	公 1	0.79	無	空地	0.00	0.79	未取得	未開闢
	公 2	2.16	無	竹林公園	2.16	0.00	已取得	已開闢
公園兼兒童遊樂場用地	公兒 1	0.46	無	一號兒童公園	0.46	0.00	已取得	已開闢
	公兒 2	0.78	無	二號兒童公園	0.78	0.00	已取得	已開闢
	公兒 3	0.50	無	菜園	0.00	0.50	未取得	未開闢
	公兒 4	0.33	無	空地	0.00	0.33	未取得	未開闢
	公兒 5	0.26	無	公園	0.26	0.00	已取得	已開闢
	公兒 6	0.25	無	兒童樂園	0.25	0.00	已取得	已開闢
	公兒 7	0.77	無	仕隆社區活動中心、兒童遊樂場、網球場	0.00	0.77	未取得	已開闢
	公兒 8	0.16	無	吉的堡托兒所(拆除中)	0.01	0.15	部分取得	未開闢
	公兒 9	0.17	無	保進幼兒園、道路	0.00	0.17	未取得	未開闢
	公兒 10	0.19	無	空地	0.19	0.00	已取得	未開闢
兒童遊樂場	兒 4	0.20	無	空地	0.00	0.20	未取得	未開闢
綠地用地	綠	0.84	無	空地、臨時建物	0.00	0.84	未取得	未開闢
運動場用地	運	4.29	無	空地	0.00	4.29	未取得	未開闢

表 3-1：高雄新市鎮特定區(既成發展區)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	未取得面積	取得情形		
市場用地	市 1	0.37	無	住宅使用、工廠	0.00	0.37	未取得	已開闢
	市 2	0.47	無	空地	0.47	0.00	已取得	未開闢
	市 3	0.22	無	空地	0.00	0.22	未取得	未開闢
	市 6	0.29	無	住宅使用	0.00	0.29	未取得	未開闢
停車場用地	停 1	0.30	無	拖吊場	0.30	0.00	已取得	已開闢
廣場用地	廣	0.13	無	廣場使用	0.13	0.00	已取得	已開闢
廣場兼停車場用地	廣停 1	0.41	無	停車場使用	0.41	0.00	已取得	已開闢
	廣停 2	0.11	無	廣停使用	0.11	0.00	已取得	已開闢
	廣停 3	0.16	無	廣停使用	0.16	0.00	已取得	已開闢
	廣停 4	0.10	無	環保局停車場	0.10	0.00	已取得	已開闢
	廣停 7	0.19	無	資源回收場、果園	0.00	0.19	未取得	未開闢
交通用地	交 4	0.06	無	捷運出口	0.06	0.00	已取得	已開闢
	交 7	0.07	無	捷運出口	0.07	0.00	已取得	已開闢
鐵路用地	鐵	0.37	無	台鐵橋頭火車站附屬設施	0.37	0.00	已取得	已開闢
加油站用地	油	0.21	無	中油加油站	0.21	0.00	已取得	已開闢
水溝用地	溝	0.19	無	空地	0.15	0.04	未取得	未開闢
道路用地	道	54.11	無	--	33.88	20.23	部分取得	部分開闢
高速公路用地	高公	17.45	無	國道一號	17.32	0.13	部分取得	已開闢
合計		177.92			142.47	35.45		

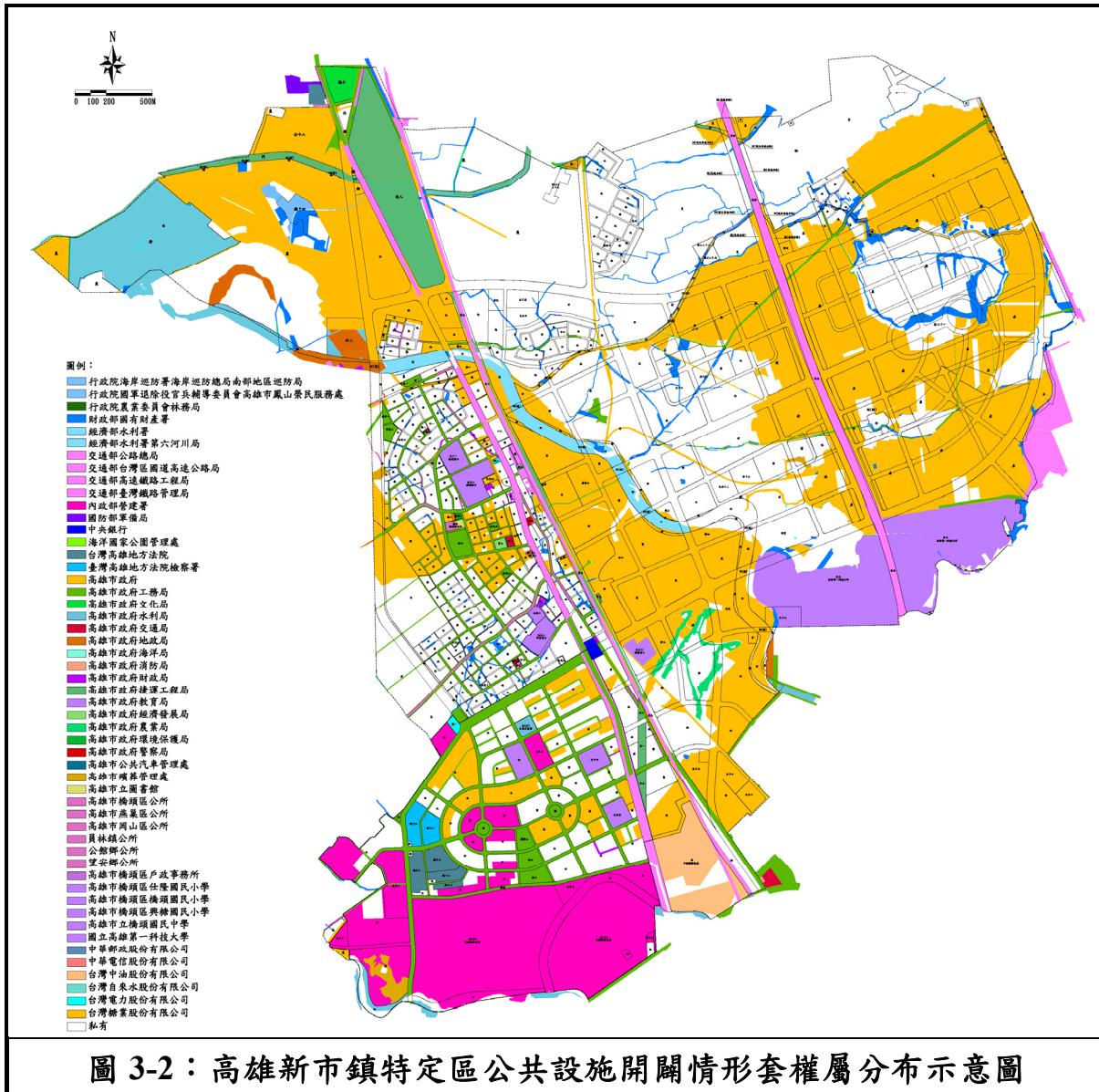
資料來源：本計畫彙整。

註：道路(不含人行步道)用地面積 490,090 平方公尺，已闢建面積 254,820 平方公尺；未闢建面積 235,270 平方公尺；開闢率 51.99%。

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下圖所示。



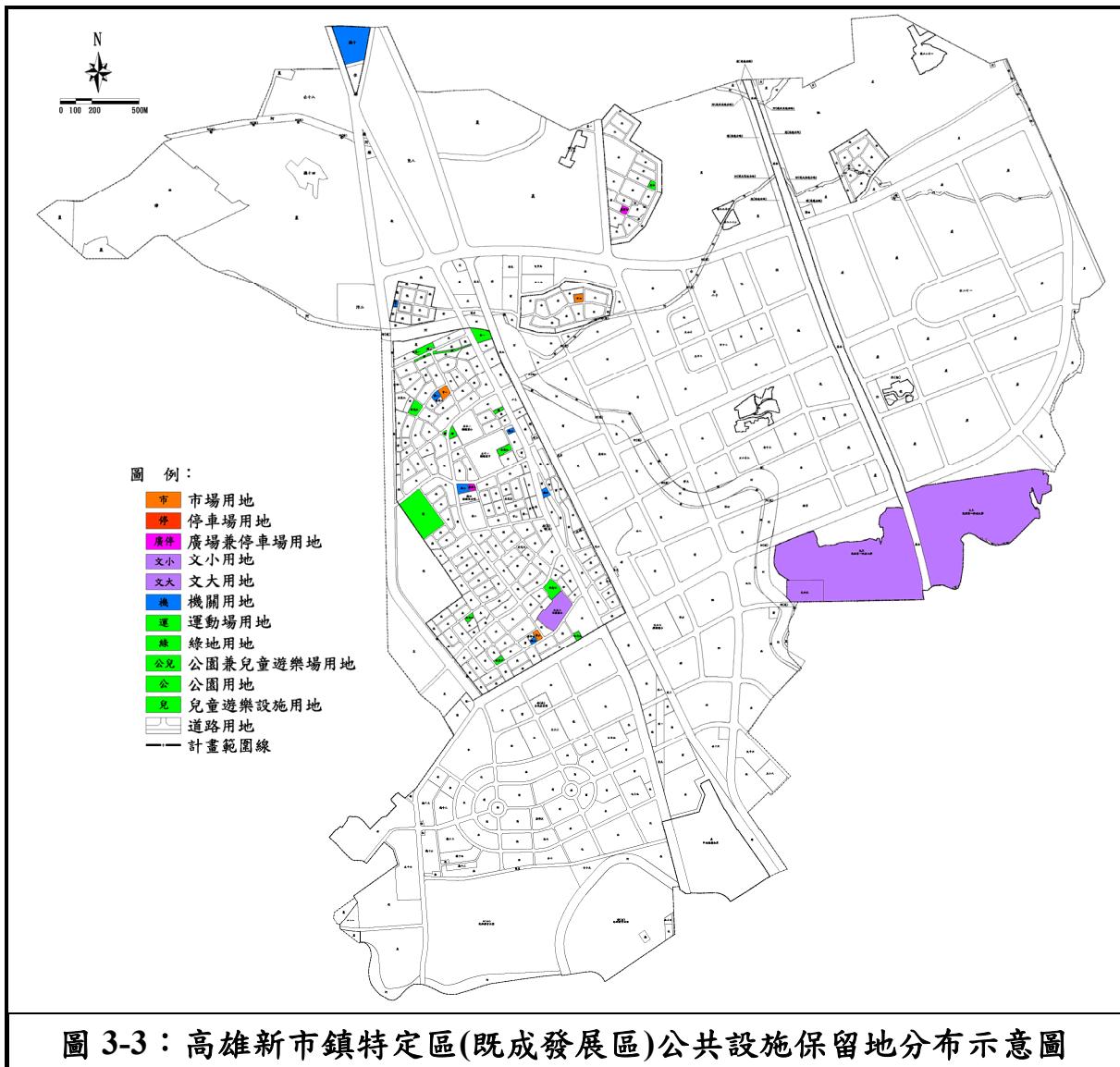
二、公共設施保留地清查

高雄新市鎮特定區(既成發展區)都市計畫區內公共設施保留地總面積為 35.45 公頃，其中公有公共設施保留地面積 3.81 公頃，私有公共設施保留地面積 31.64 公頃，包含公園兼兒童遊樂場用地、公園用地、市場用地、兒童遊樂場用地、溝渠河道用地、運動場用地、道路用地、綠地綠帶、廣場兼停車場用地、學校用地、機關用地等。

表 3-2：高雄新市鎮特定區(既成發展區)公共設施保留地統計表

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 1	0.19	無	0.00	0.00	0.00	0.19	0.19
	機 2	0.14	無	0.14	0.00	0.14	0.00	0.00
	機 3	0.39	無	0.11	0.00	0.11	0.00	0.28
	機 4	0.74	無	0.74	0.00	0.74	0.00	0.00
	機 5	0.22	無	0.22	0.00	0.22	0.00	0.0019
	機 6	0.08	無	0.00	0.00	0.00	0.08	0.08
	機 7	0.12	無	0.09	0.00	0.09	0.00	0.03
	機 10	4.12	無	4.06	0.00	4.06	0.00	0.06
	機 11	0.12	無	0.00	0.00	0.00	0.12	0.12
	文小 1	2.51	無	2.51	0.00	2.51	0.00	0.00
文小用地	文小 2	2.76	無	2.72	0.00	2.72	0.04	0.00
	文小 9	3.12	無	2.24	0.00	2.24	0.30	0.58
	文中 1	4.76	無	4.76	0.00	4.76	0.00	0.00
文中用地	文大	71.29	無	70.10	0.00	70.10	0.18	1.01
公園用地	公 1	0.79	無	0.00	0.00	0.00	0.79	0.79
	公 2	2.16	無	2.16	0.00	2.16	0.00	0.00
公園兼兒童遊樂場用地	公兒 1	0.46	無	0.46	0.00	0.46	0.00	0.00
	公兒 2	0.78	無	0.78	0.00	0.78	0.00	0.00
	公兒 3	0.50	無	0.00	0.00	0.00	0.50	0.50
	公兒 4	0.33	無	0.00	0.00	0.00	0.33	0.33
	公兒 5	0.26	無	0.26	0.00	0.26	0.00	0.00
	公兒 6	0.25	無	0.25	0.00	0.25	0.00	0.00
	公兒 7	0.77	無	0.00	0.00	0.00	0.77	0.00
	公兒 8	0.16	無	0.01	0.00	0.01	0.00	0.15
	公兒 9	0.17	無	0.00	0.00	0.00	0.17	0.17
	公兒 10	0.19	無	0.19	0.00	0.19	0.00	0.00
兒童遊樂場	兒 4	0.20	無	0.00	0.00	0.00	0.16	0.20
綠地用地	綠	0.84	無	0.00	0.00	0.00	0.83	0.84
運動場用地	運	4.29	無	0.00	0.00	0.00	4.29	4.29
市場用地	市 1	0.37	無	0.00	0.00	0.00	0.37	0.37
	市 2	0.47	無	0.47	0.00	0.47	0.00	0.00
	市 3	0.22	無	0.00	0.00	0.00	0.22	0.22
	市 6	0.29	無	0.00	0.00	0.00	0.29	0.29
停車場用地	停 1	0.30	無	0.30	0.00	0.30	0.00	0.00
廣場用地	廣	0.13	無	0.13	0.00	0.13	0.00	0.00
廣場兼停車場用地	廣停 1	0.41	無	0.41	0.00	0.41	0.00	0.00
	廣停 2	0.11	無	0.11	0.00	0.11	0.00	0.00
	廣停 3	0.16	無	0.16	0.00	0.16	0.00	0.00
	廣停 4	0.10	無	0.10	0.00	0.10	0.00	0.00
	廣停 7	0.19	無	0.00	0.00	0.00	0.19	0.19
交通用地	交 4	0.06	無	0.06	0.00	0.06	0.00	0.00
	交 7	0.07	無	0.07	0.00	0.07	0.00	0.00

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
鐵路用地	鐵	0.37	無	0.37	0.00	0.37	0.00	0.00
加油站用地	油	0.21	無	0.21	0.00	0.21	0.00	0.00
水溝用地	溝	0.19	無	0.15	0.00	0.15	0.00	0.04
道路用地	道	54.11	無	33.88	0.00	33.88	2.52	17.71
高速公路用地	高公	17.45	無	17.32	0.00	17.32	0.00	0.13
合計		177.92		145.54	0.00	145.54	3.86	28.52
								32.38



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 日止於橋頭區公所辦理公開徵詢意見之公告，期間接獲公民或團體陳情意見共一案。陳情意見及處理情形說明如下表：

表 3-3：變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 建議位置	陳情內容	陳情理由	處理情形	備註
1	陳○雄君 橋頭區建 樹段 290、 293、294、 295、285、 286、293、 294、287、 302、314 及 德松段 953 等 10 筆土地	陳情申請 對陳情人 所有橋頭 區建樹段 290、293、 橋頭區建 樹段 290、 285、286、 293、294、 287、302、 295、285、 314 及德 286、287、 松段 953 302、314 等 及德松段 撤銷公共 設施保留 地之劃設 ，變更地 目，按原 狀還地於 民。	<p>一、依據內政部營建署函頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更處理原則」規定，對於非必要之公共設施用地，應予以變更使用；經查公雄市政府依據該規定，變更用途、地目之公共設施保留地，目前已達 20 公頃。</p> <p>二、茲查橋頭區旨揭建樹段 285、286、287、290、293、294、295 及 302 等地號，自從被劃設為公共設施保留地市場用地至今，已經達 30 餘年；查「市場用地」早已被超商超市及大賣場所取代，已經不符社會及時代之需求，已不具存在之實際必要性，應請予以變更地目，撤銷市場公共設施保留地支劃設，還地於民。</p> <p>三、另查橋頭區德松段 953 地號，被劃設為兒童遊樂場公園用地，至今已經超過 30 年之久，仍未徵收使用，顯然已經不具備保留為公共設施用地之「必要性」及「正當性」及「合理性」，更何況台灣少子化，眾所週知，兒童樂園保留地，已不符合實際需求，自應撤銷保留地，按原狀還地於民。</p> <p>四、復查橋頭區建樹段 314 號，自被劃設為「機關用地」至今，也已經超過 30 年，但未見有任何機關使用該公共設施保留地，該保留地既無實際需求，應無繼續保留之必要，應請撤銷該保留地之劃設，還地於民。</p> <p>五、依據都市計畫法第五條規定：「都市計畫與發展之設計」以「25 年」年為法定期限：茲查陳情人被劃設之 10 筆公共設施保留地，已逾 30 年之久，早已超越都市計畫發展之法定年限(25 年)，顯不符合「時限上必要原則」，且更違背憲法第 23 條規定，限制人民權利不得超越「必要」程度之意旨，從而本案 10 筆公設保留地，應請解除劃設，還地於民。</p>	建議酌予採納。 理由： 所陳事項納入高雄市公共設施用地專案通盤檢討辦理。	

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

依據高雄市橋頭區戶政事務所民國 112 年 12 月資料，橋頭區目前人口數為 41,712 人，區內人口逐年增加；高雄新市鎮都市計畫區 112 年底人口數為 28,993 人，計畫區人口呈現持平之趨勢，計畫區人口皆介於 25,000 至 29,000 人之間。

表 4-1：橋頭區與本計畫區人口統計表

年度	橋頭區		高雄新市鎮特定區		計畫區人口佔行政區人口比例(%)
	現況人口(人)	成長率(%)	現況人口(人)	成長率(%)	
103	37,198	0.51	25,718	3.34	69.14
104	37,317	0.32	26,056	1.31	69.82
105	37,448	0.35	26,147	0.35	69.82
106	37,579	0.35	26,238	0.35	69.82
107	37,650	0.19	26,288	0.19	69.82
108	38,254	1.60	26,590	1.15	69.51
109	38,955	1.83	27,077	1.83	69.51
110	40,094	2.92	27,869	2.92	69.51
111	40,470	0.94	28,130	0.94	69.51
112	41,712	3.07	28,993	3.07	69.51
平均	38,668	1.21	26,911	1.55	69.60

資料來源：原高雄縣統計要覽及高雄市統計要覽，民國 103 年～112 年、高雄市政府民政局。

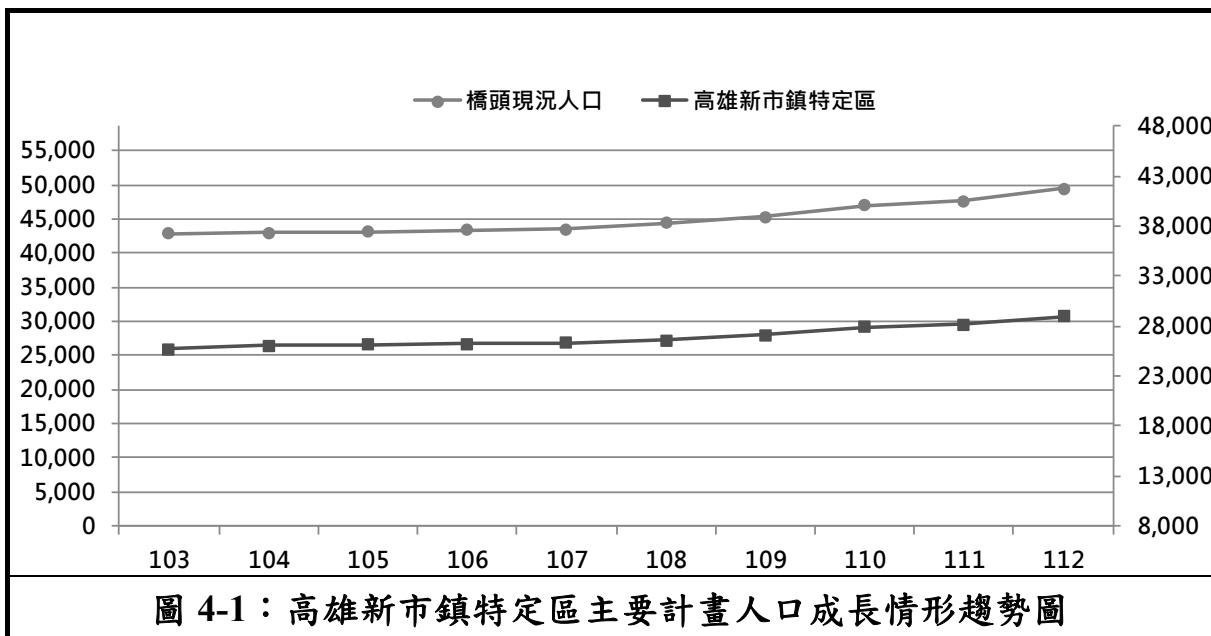


圖 4-1：高雄新市鎮特定區主要計畫人口成長情形趨勢圖

(二) 人口預測

高雄新市鎮特定區主要計畫計畫人口為 240,000 人。112 年現況人口為 28,993 人，計畫人口達成率約為 12.08%。

1. 國土計畫指派人口

依據國土計畫指派行政區人口，125 年橋頭區推估人口為 37,015 人，民國 103 年至 112 年高雄新市鎮計畫區人口佔行政區人口平均比例為 69.60%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，高雄新市鎮特定區主要計畫人口至 125 年分派人數為 25,762 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

高雄新市鎮特定區內住宅區為 455.33 公頃，商業區面積為 114.21 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 100 平方公尺計算，高雄新市鎮特定區計畫約可容納 80,223 人。

表 4-2：高雄新市鎮特定區人口推估分析表

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 ²)	供居住用比 例(%)	容納人口 (人)
住宅區	455.33	60	200	100	100	54,640
商業區	114.21	80	280	50	50	25,583

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 80,223 人，與國土計畫指派人口 25,762 人相比較，以國土計畫之指派人口較為接近人口趨勢。

依據往年人口成長情況，橋頭區之人口不若楠梓區及左營區因吸引高雄都會區人口移入而成長快速，反倒是屬於年平均成長率較低的地區；既成區現行計畫自 103 年 3 月 10 日發布實施第二階段迄今超過 10 年未再檢討，現況人口成長顯然不如計畫初期之預期。建議本案依國土計畫指派之人口，做為公共設施用地檢討之標準，即 25,762 人，以免高估規劃各項使用用地。

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 25,762 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 規定訂定國民小學及國民中學設施設備基準進行推估，國小用地面積超過 6.91 公頃；國中用地面積超過 3.86 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 8.70%。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 18.46%。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：

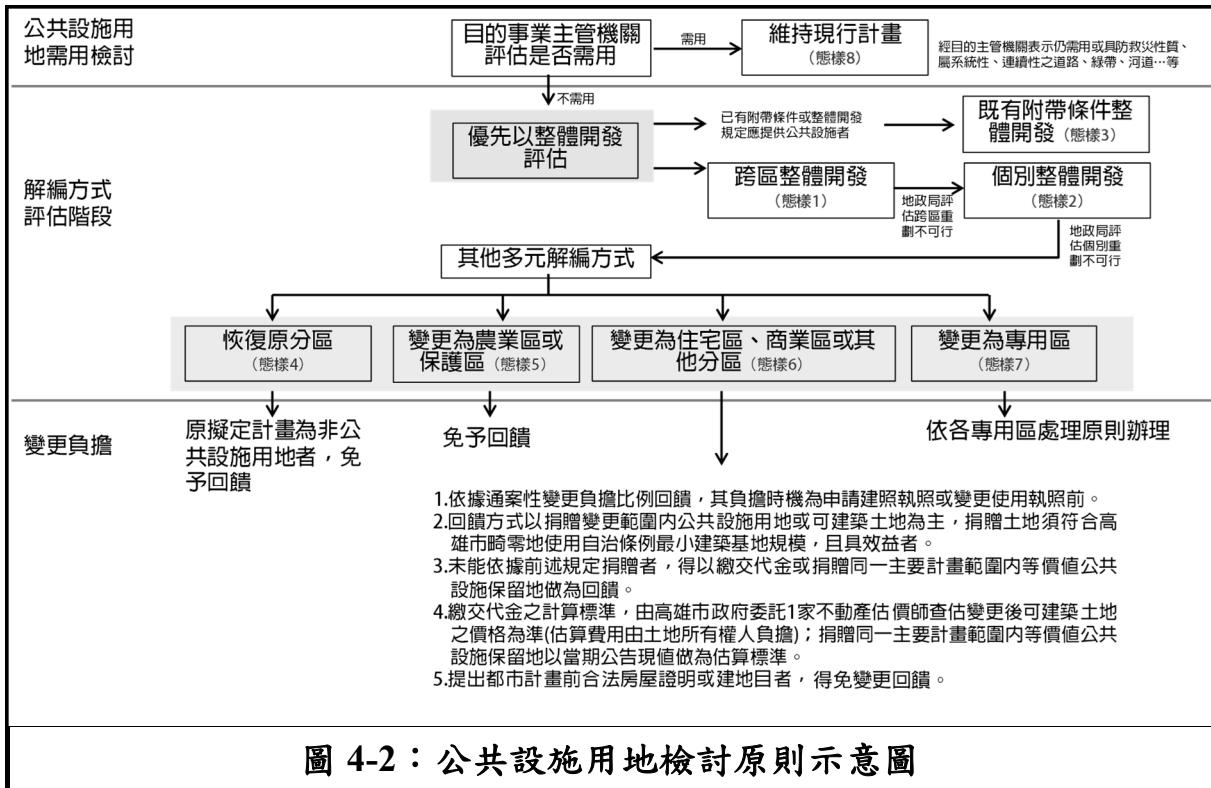
- (一) 經依都市計畫法第 30 條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。
- (二) 依都市計畫法第 61 條第 2 項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。
- (三) 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

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。



(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) 本計畫之變更應劃設 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) 本計畫之變更應劃設 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衛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。

第四節 住宅區供需推估

一、住宅存量與住宅缺口

依據高雄市 112 年 12 月住宅存量及高雄市各區戶口統計顯示，高雄市住宅存量計 114 萬 8,765 戶，現況戶數 115 萬 775 戶，如以每戶需求計算，高雄市住宅供應尚不足 2 千餘戶；若以生活圈來看，本計畫區屬岡燕橋生活圈，現況住宅供應超出住宅需求 259 戶。

表 4-3：高雄市至 112 年 12 月住宅存量及戶數統計綜理表

行政區	住宅存量(戶)	現況戶數(戶)	住宅缺口(戶)
高雄市	1,148,765	1,150,775	-2010
岡山區	37,463	82,275	1283
燕巢區	10,113		-851
橋頭區	18,052		723
路竹區	16,647		-896

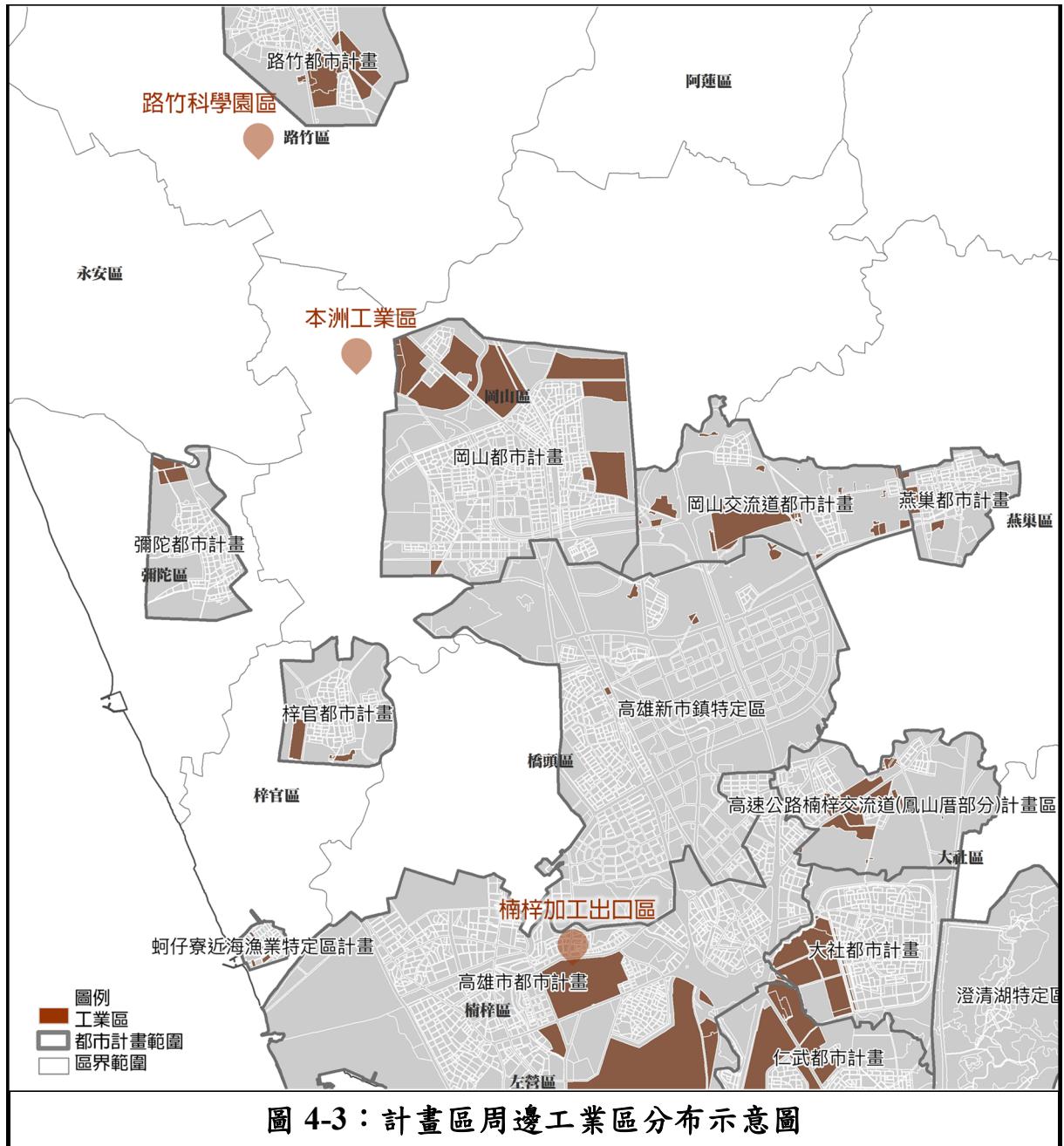
資料來源：高雄市稅捐稽徵處、高雄市政府民政局。

二、本次檢討可釋出約 100 戶住宅空間

本次通檢後，釋出約 2.11 公頃住宅區，以每人平均樓地板面積 90 m²/人換算，約可容納 234 人，以 112 年底高雄市平均每戶 2.37 人推估，尚可提供約 99 戶住宅空間。

三、提供就業居住需求

以生活圈觀察就業市場情形，本計畫區係屬北高雄之路竹、岡山本洲、橋頭科技走廊，周邊計有路竹科學園區、岡山本洲工業區、楠梓加工出口區等，為北高雄產業重地，且南部科學園區高雄第二(橋頭)園區已完成籌設，本計畫區都市生活機能發展成熟，未來將可提供其產業發展之生活居住空間，另以求職資訊可了解目前路竹科學園區仍有 6000 餘個職缺、楠梓加工出口區有約 130 個職缺、顯示其就業市場熱絡，本計畫透過公設專案通檢解編公共設施保留地為住宅區，能提供部分住宅需求，帶動區域發展。



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(既成發展區)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 1	0.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.19	保留	態樣 8	--
	機 2	0.14	0.14	0.00	0.14	0.00	0.00	保留	--	--
	機 3	0.39	0.11	0.00	0.11	0.00	0.28	保留	態樣 8	--
	機 4	0.74	0.74	0.00	0.74	0.00	0.00	保留	--	--
	機 5	0.22	0.22	0.00	0.22	0.00	0.0019	0.0019	部分私有地： 態樣 6	變 6 案
	機 6	0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08	保留	態樣 8	--
	機 7	0.12	0.09	0.00	0.09	0.00	0.03	保留	態樣 8	--
	機 10	4.12	4.06	0.00	4.06	0.00	0.06	保留	態樣 8	--
	機 11	0.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.12	保留	態樣 8	--
	文小 1	2.51	2.51	0.00	2.51	0.00	0.00	保留	--	--
文小用地	文小 2	2.76	2.72	0.00	2.72	0.04	0.00	0.04	保留	態樣 8
	文小 9	3.12	2.24	0.00	2.24	0.30	0.58	0.88	保留	態樣 8
	文中 1	4.76	4.76	0.00	4.76	0.00	0.00	保留	--	--
文中用地	文大	71.29	70.10	0.00	70.10	0.18	1.01	1.19	保留	態樣 8
公園用地	公 1	0.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.79	保留	態樣 8	--
	公 2	2.16	2.16	0.00	2.16	0.00	0.00	保留	--	--
公園兼兒童遊樂場用地	公兒 1	0.46	0.46	0.00	0.46	0.00	0.00	保留	--	--
	公兒 2	0.78	0.78	0.00	0.78	0.00	0.00	保留	--	--
	公兒 3	0.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50	0.50	不保留	態樣 2
	公兒 4	0.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.33	0.33	保留	態樣 8
	公兒 5	0.26	0.26	0.00	0.26	0.00	0.00	0.00	保留	--
	公兒 6	0.25	0.25	0.00	0.25	0.00	0.00	0.00	保留	--
	公兒 7	0.77	0.00	0.00	0.00	0.77	0.00	0.77	保留	態樣 8
	公兒 8	0.16	0.01	0.00	0.01	0.00	0.15	0.15	不保留	態樣 1
	公兒 9	0.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.17	0.17	不保留	態樣 2
	公兒 10	0.19	0.19	0.00	0.19	0.00	0.00	0.00	保留	--
兒童遊樂場	兒 4	0.20	0.00	0.00	0.00	0.04	0.16	0.20	無意見	態樣 1
綠地用地	綠	0.84	0.00	0.00	0.00	0.01	0.83	0.84	不保留	變 4 案
										態樣 8
運動場用地	運	4.29	0.00	0.00	0.00	0.00	4.29	4.29	保留	態樣 8
市場用地	市 1	0.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.37	0.37	不保留	態樣 6
										變 9 案

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			
停車場用地	市 2	0.47	0.47	0.00	0.47	0.00	0.00	保留	--	--
	市 3	0.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.22	不保留	態樣 1	變 2 案
	市 6	0.29	0.00	0.00	0.00	0.29	0.29	不保留	態樣 6	變 5 案
廣場用地	廣	0.13	0.13	0.00	0.13	0.00	0.00	無意見	--	--
廣場兼停車場用地	廣停 1	0.41	0.41	0.00	0.41	0.00	0.00	無意見	--	--
	廣停 2	0.11	0.11	0.00	0.11	0.00	0.00	無意見	--	--
	廣停 3	0.16	0.16	0.00	0.16	0.00	0.00	無意見	--	--
	廣停 4	0.10	0.10	0.00	0.10	0.00	0.00	無意見	--	--
	廣停 7	0.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.19	無意見	態樣 1	變 7 案
交通用地	交 4	0.06	0.06	0.00	0.06	0.00	0.00	無意見	--	--
	交 7	0.07	0.07	0.00	0.07	0.00	0.00	無意見	--	--
鐵路用地	鐵	0.37	0.37	0.00	0.37	0.00	0.00	無意見	--	--
加油站用地	油	0.21	0.21	0.00	0.21	0.00	0.00	保留	--	--
水溝用地	溝	0.19	0.15	0.00	0.15	0.00	0.04	0.04	態樣 8	--
道路用地	道	54.11	33.88	0	33.88	2.52	17.71	20.23	態樣 1 、態樣 2	變 2 案、 變 3 案、 變 4 案、 變 5 案、 變 7 案、 變 8 案
高速公路用地	高公	17.45	17.32	0.00	17.32	0.00	0.13	0.13	保留	--

- 註：1.本案以態樣 1、態樣 2 或態樣 6 辦理之公共設施保留地除公兒 8 之外皆為私有公保地。
- 2.承上，經高雄市政府地政局 110 年 10 月 14 日高市地政徵字第 11033770700 號函示：「橋頭區公兒 8 範圍內僅仕和段 1305 地號為 78 年徵收取得土地，原所有權人為高雄農田水利會，現改制為農業部農田水利署，如辦理撤銷徵收，權屬仍為『公有』，於保障民眾財產權無實益」。故無涉及撤銷徵收之問題。

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 10 案變更案。變更案編號係依據(計畫年期變更：編號一)、(實質變更：編號二～九)及(實施進度與經費變更：編號十)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1～圖 5-10 所示。

表 5-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(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 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	高雄市橋頭區南溝路與神農巷交匯處之公兒 8 用地	「公兒 8」公園兼兒童遊樂場用地 (0.16 公頃)	住宅區(附) (0.06 公頃) 兒童遊樂場用地(附) (0.10 公頃)	1. 經查公兒 8 及市 3 需地機關皆表示無用地需求，為維護私有土地所有權人權益，故檢討變更。 2. 公兒 8 及市 3 考量其區位及地價相近，符合本案檢討態樣 1，故採跨區整體開發，以市地重劃方式辦理，並依毗鄰分區檢討變更為住宅。	新市鎮跨區整開區一。 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。
		高雄市仕豐南路與仕豐北巷交匯處之市三用地	「市 3」市場用地 (0.22 公頃)	住宅區(附) (0.22 公頃)	3. 考量市三週邊計畫道路皆已開闢且供通行，惟西側四米人行步道尚未開闢，依規定人行步道用地無法供車輛通行使用，為利住宅區街廓指定建築線及實際通行需求，爰變西側 4 米人行步道用地為道路用地，以符合相關規定。	
			人行步道用地 (0.02 公頃)	道路用地(附) (0.02 公頃)	4. 本案經高雄市政府地政局重劃評估請參見附件三。	
三	三	高雄市橋頭區美德街與美德街 115 巷交匯處之	「公兒 3」公園兼兒童遊樂場用地 (0.50 公頃)	住宅區(附) (0.42 公頃) 綠地用地(附) (0.08 公頃)	1. 經查公兒 3 西側公兒 2 已開闢，距離僅 50 公尺，其功能與服務範圍重複，且經高雄市政府工務局養護工程處	新市鎮個別整開區一。 公共設施處理態樣 2。

表 5-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(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		
		公兒 3 用地	道路用地 (0.06 公頃)	道路用地(附) (0.06 公頃)	表示無開闢需求，為維護私有土地所有權人權益，故檢討變更。 2.公兒 3 西側 4 米人行步道部分，考量未來開發後，為利住宅區配地及指定建築線，變更西側 4 米人行步道為道路用地以供地區通行。	附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。
			人行步道用地 (0.04 公頃)	道路用地(附) (0.04 公頃)	3.北側 8 米道路用地尚未開闢，故一併納入本變更案採整體開發方式辦理取得，以確保開發後周邊道路系統之完整性。 4.本案經高雄市政府地政局重劃評估請參見附件四。	
四	四	高雄市橋頭區樹德路與合興街交匯處之槽化綠地	綠地用地 (0.06 公頃)	綠地用地(附) (0.06 公頃)	1.本案兩處綠地現況皆為商業使用，為維護私有土地所有權人權益，故檢討變更。	新市鎮跨區整開區二。 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。
	五	高雄市橋頭區橋頭國小西側綠地及	綠地用地 (0.23 公頃)	住宅區(附) (0.20 公頃) 「廣停」廣場兼停車場用地(附) (0.03 公頃)	2.東側綠地與南側住宅區間之人行步道用地，考量檢討變更後已無保留需求，故一併納入檢討變更為毗鄰分區住宅區。	
	--	綠地南側人行步道用地	人行步道用地 (0.02 公頃)	住宅區(附) (0.02 公頃)	3.本案經高雄市政府地政局重劃評估請參見附件三。	備註：本案合併原公展方案第四案及第五案。並將周邊未開闢道路一併納入整體開發範圍。
五	六	高雄市橋頭區筆秀路與秀正路新興巷交匯處之市 6 用地	「市 6」市場用地 (0.29 公頃)	住宅區(附) (0.2663 公頃)	1.市 6 為筆秀聚落內市場用地，現況為零星住宅分布，經目的事業主管機關(高雄市政府經濟發展局市場管理處)表示無用地需求，故檢討變更。	新市鎮個別整開區二。 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。
			人行步道 (0.0465 公頃)	道路用地(附) (0.0465 公頃)	2.市 6 周邊現況東側 8 米計畫道路、西側及北側 4 米人行步道等路段未開闢。	
			道路用地 (0.0457 公頃)	道路用地(附) (0.0457 公頃)	3.納入周邊未開闢道路，開闢東側 8 米計畫道路取代秀正路新興巷，為便基地內指建	

表 5-2：變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(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		
			住宅區 (0.0012 公頃)	道路用地(附) (0.0012 公頃)	及通行出入，將原西側及北側 4 米人行步道拓寬為 6 米。 4. 本案經高雄市政府地政局重劃評估請參見附件五。	
六	七	高雄市橋頭部分「機 5」 區成功路旁機關用地 機 5 用地	機 5 用地 (0.0019 公頃)	商業區(附) (0.0019 公頃)	1. 經查機 5 用地現況為岡山分局橋頭分駐所及橋頭社區活動中心，惟基地南側橋北段 954 地號未徵收，該地號現況與毗鄰 957 地號為同一地主，為南側零星狹長未取得之私有地，現況面積僅 19 平方公尺，納入整體開發不具效益。 2. 機 5 已開闢為橋頭分駐所，目的事業主管機關（高雄市政府警察局）及橋頭社區活動中心，針對 0.0019 公頃私有機關用地無用地需求，為保障私有土地所有權人權益，故將部分「機 5」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。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後	公共設施處理 態樣 6。 本案回饋比例 為 35%。 變更範圍為橋 北段 954 地號。 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 用地或可建 築土地，並以 繳納代金或 捐贈本計畫 區內公共設 施保留地之 方式辦理，其 計算基準應 依態樣 6 之 原則辦理。 2. 土地所有權 人應於計畫 核定前與高 雄市政府簽 訂協議書並 納入計畫書， 否則維持原 計畫。 3. 申請建築前， 提出都市計 畫實施前合 法房屋證明 者或建地目， 得以變更後

表 5-2：變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(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		
七	八	高雄市燕巢區海成路與海成南路交匯處之廣停7用地	「廣停 7」廣場兼停車場用地 (0.19 公頃)	住宅區(附) (0.19 公頃)	1. 本案兩處基地目前周邊道路及聯外道路為尚未取得或未開闢之私有地。為保障私有土地所有權人權益，本案經高雄市政府地政局重劃評估請參見附件三。 2. 考量基地周邊道路尚未取得，為利開發後指定建築線之需要，納入周邊未取得之道路用地。	商業區容積率申請建築。 新市鎮跨區整開區三。 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。
	--		道路用地 (0.08 公頃)	道路用地(附) (0.08 公頃)		
	九	高雄市岡山區大寮三路與海成北街交匯處之兒四用地	「兒 4」兒童遊樂場用地 (0.20 公頃)	住宅區(附) (0.20 公頃)	備註：本案合併原公展方案第八案及第九案，並將周邊未開闢道路一併納入整體開發範圍。	備註：本案合併原公展方案第八案及第九案，並將周邊未開闢道路一併納入整體開發範圍。
	--		道路用地 (0.08 公頃)	道路用地(附) (0.08 公頃)		
八	十	高雄市橋頭區橋新六路與忠孝巷交匯處之公兒 9 用地	「公兒 9」公園兼兒童遊樂場用地 (0.17 公頃)	住宅區(附) (0.16 公頃) 道路用地(附) (0.01 公頃)	1. 公兒 9 現況部分為臨時建築使用，為保障私有土地所有權人權益，本案經高雄市政府地政局重劃評估後平均重劃負擔比率達 42.02%，未超過土地所有權人平均重劃負擔比率法定上限。有關重劃評估請參見附件三。 2. 考量基地周邊道路尚未取得，為利開發後指定建築線之需要，納入周邊未取得之道路用地。	新市鎮個別整開區三。 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。
	--		人行步道用地 (0.05 公頃)	道路用地(附) (0.05 公頃)		備註：並將周邊未開闢道路一併納入整體開發範圍。
	道路用地 (0.01 公頃)		道路用地(附) (0.01 公頃)			
九	十一	高雄市橋頭區中正路與中正路 48 巷交匯處之市 1 用地	「市 1」市場用地 (0.37 公頃)	住宅區(附) (0.37 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 80% 以上，已無空間回饋公共設施用地，且現況已作住宅使用，納入整體開發除總負擔過高致不可行外，透過整體開發亦無實質效益，故建議以態樣 6 之處理原則辦理。	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

表 5-2：變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(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>設施用地或可建築土地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6 之原則辦理。</p> <p>2. 土地所有權人應於計畫核定前與高雄市政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>
十	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：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

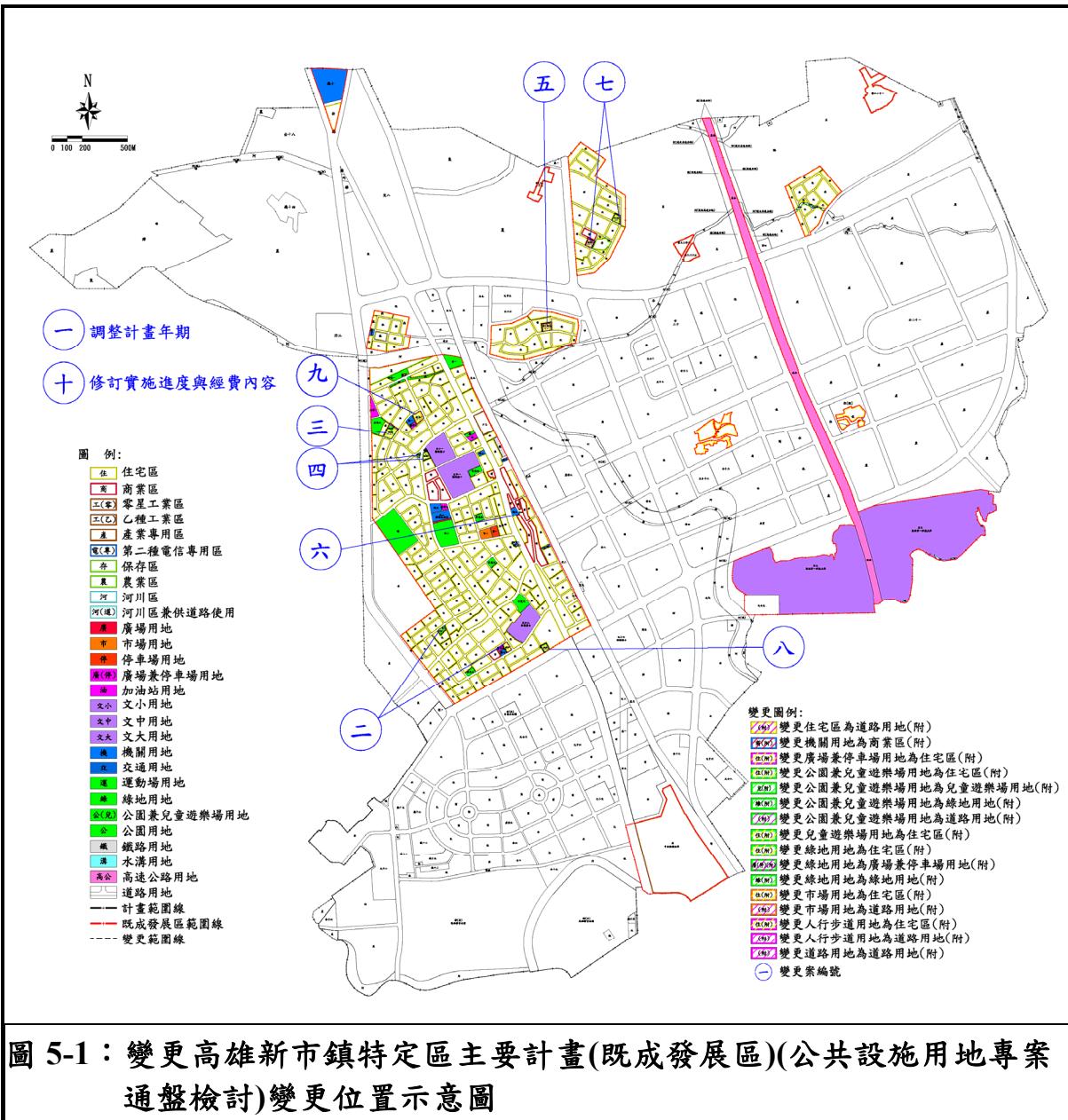


圖 5-1：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案
通盤檢討)變更位置示意圖



圖 5-2：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第二案變更內容示意圖(一)

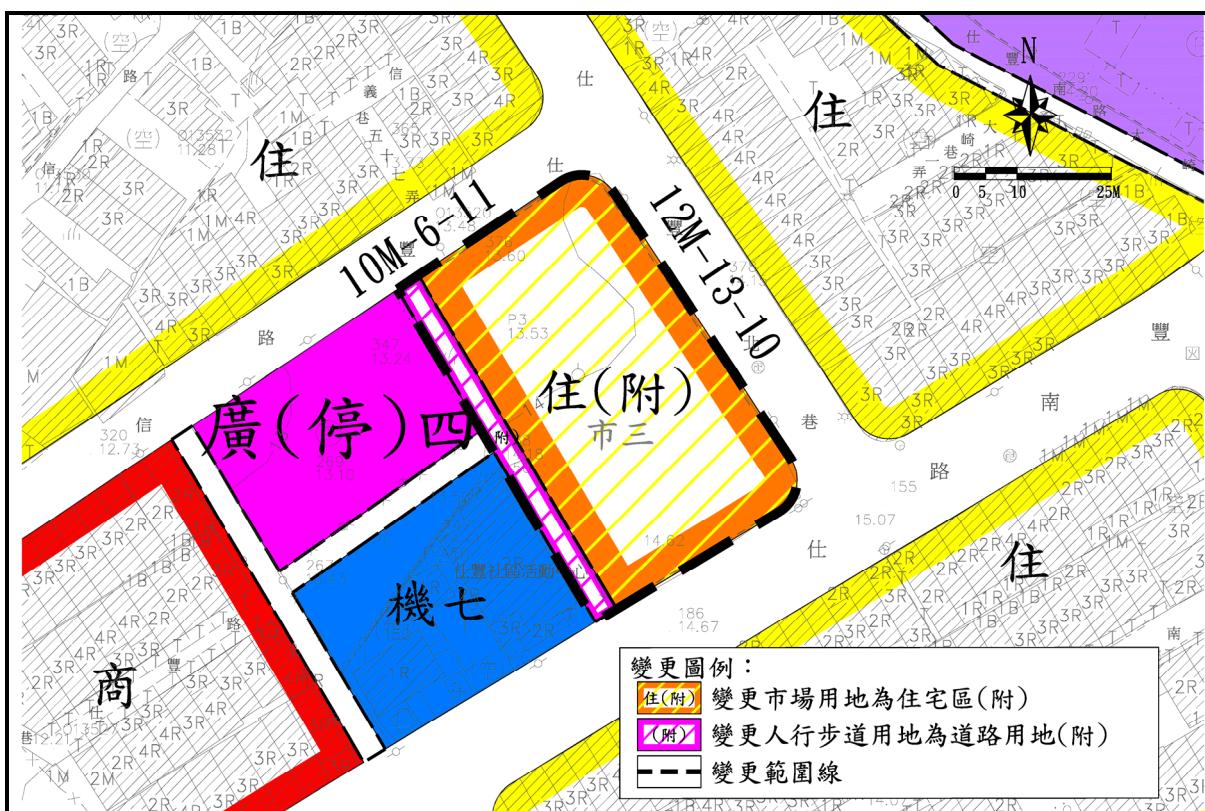
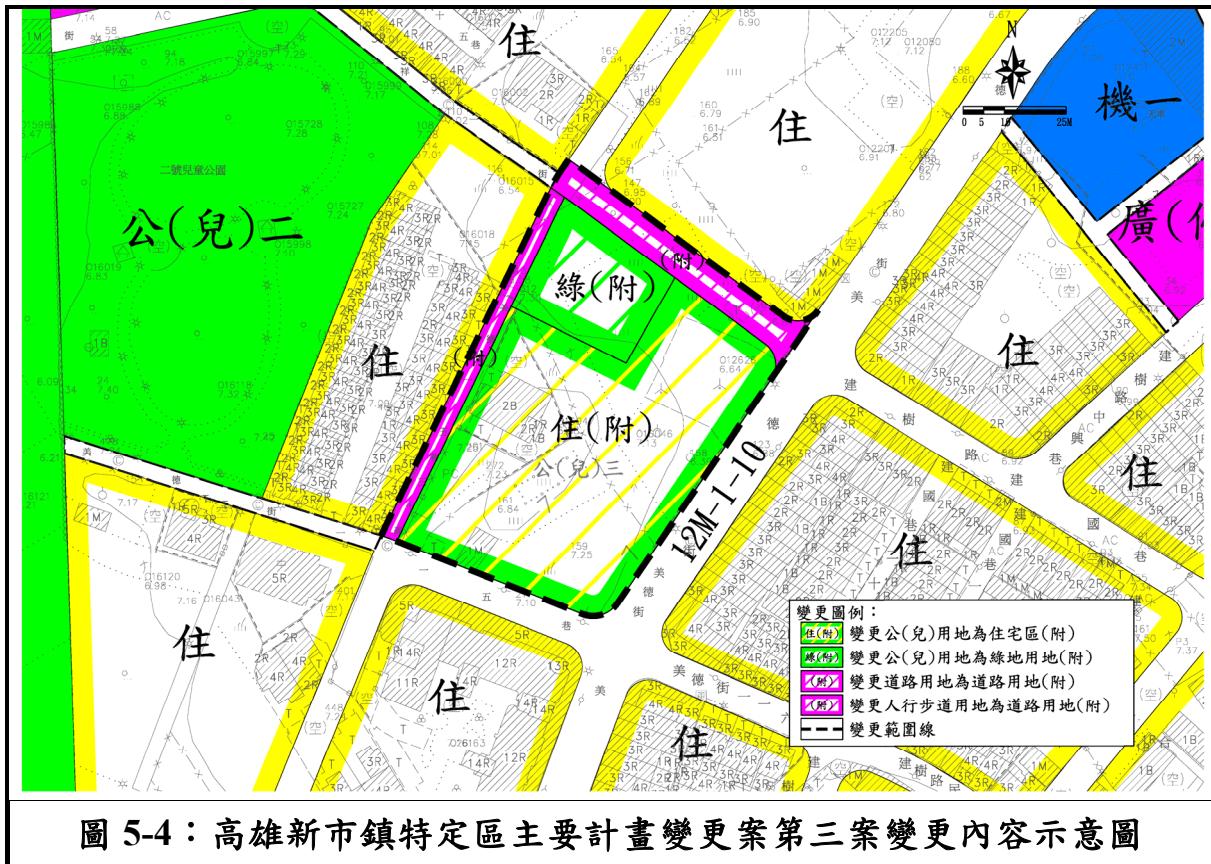


圖 5-3：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第二案變更內容示意圖(二)



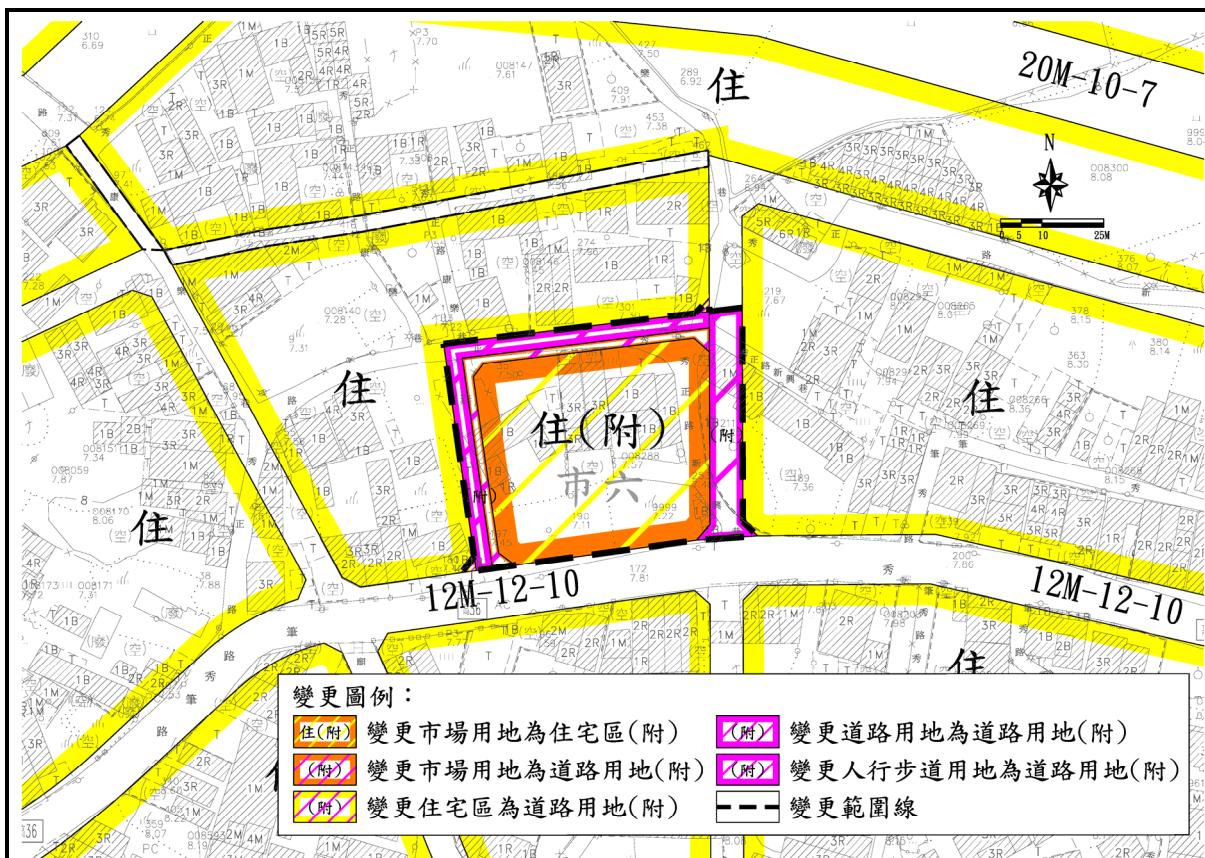


圖 5-6：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第五案變更內容示意圖

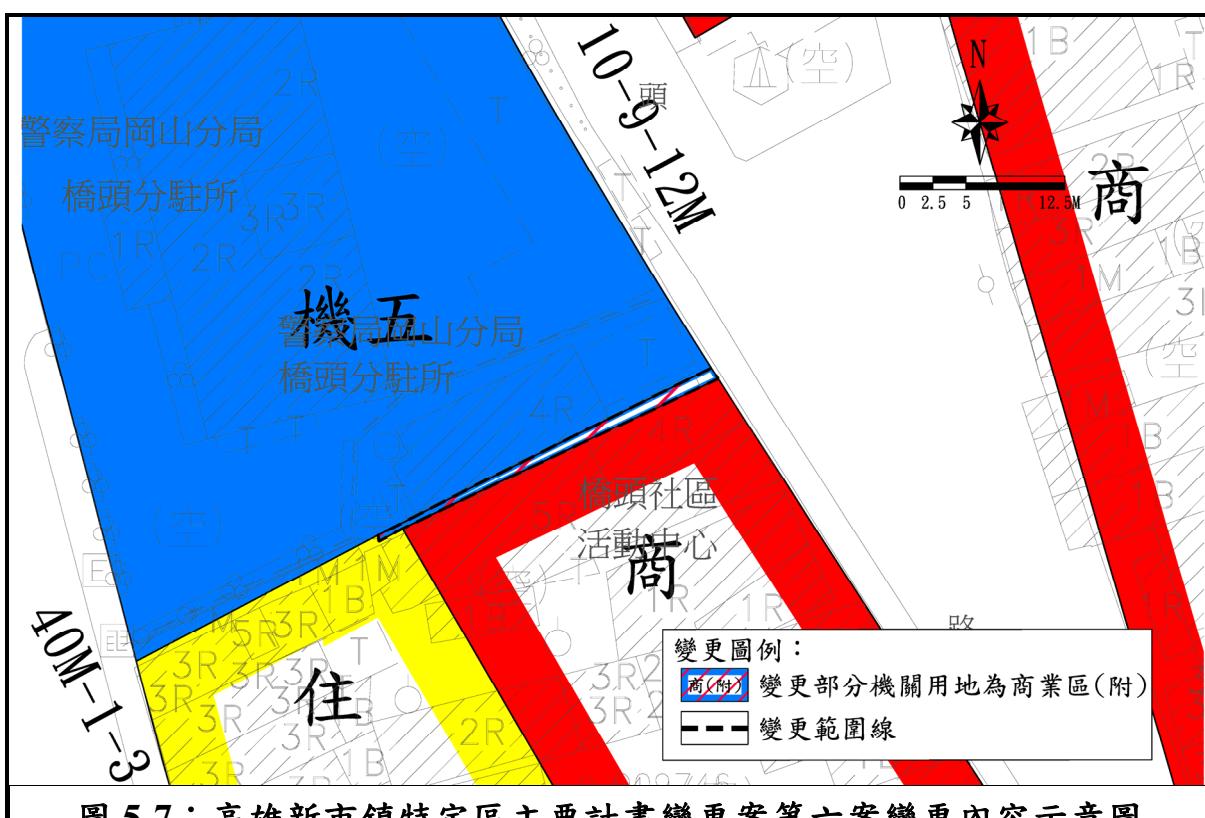


圖 5-7：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第六案變更內容示意圖

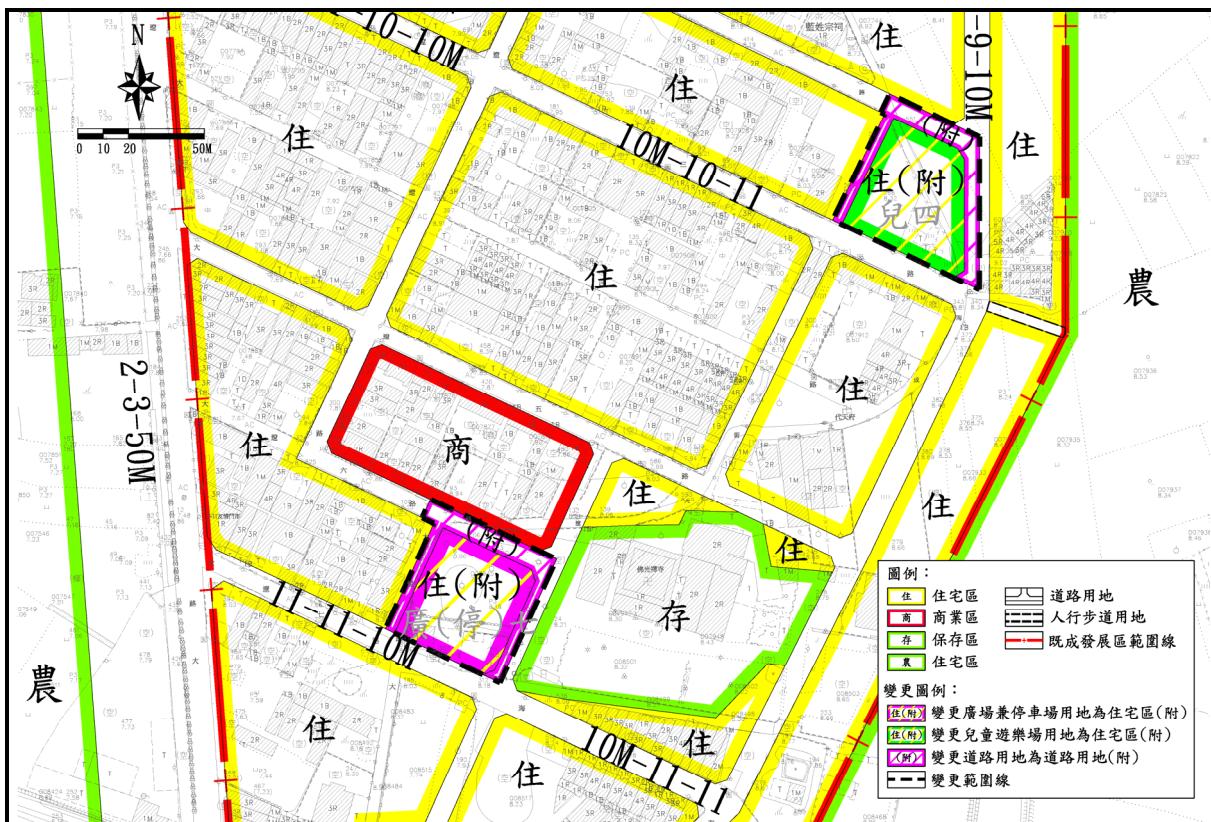


圖 5-8：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第七案變更內容示意圖

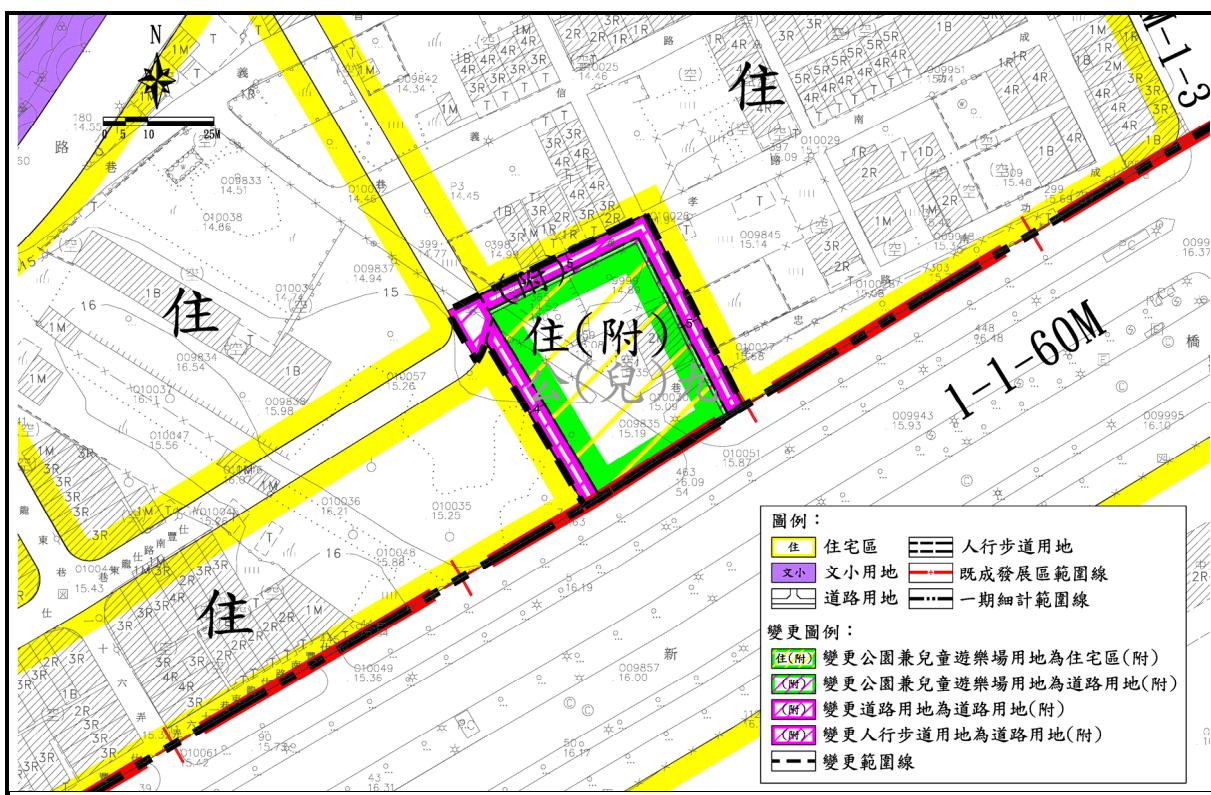


圖 5-9：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第八案變更內容示意圖



圖 5-10：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第九案變更內容示意圖

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、 計畫人口

目標年計畫人口數 24 萬人。

二、 土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 2.11 公頃、商業區面積增加 0.0019 公頃，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 2.11 公頃，其中以市場用地減少 0.88 公頃最多，其次為公園兼兒童遊樂場用地 0.83 公頃。本次檢討透過整體開發可取得 0.74 公頃公共設施用地，其中以道路用地最多，面積約 0.47 公頃，其餘為兒童遊樂場用地、廣停用地、綠地用地等。檢討後公共設施用地面積為 822.01 公頃，約佔計畫區總面積 38.09%。

本次計畫共檢討私有公共設施保留地 2.8 公頃。並經由市地重劃方式新劃設開闢兒童遊樂場用地、綠地、廣場兼停車場用地及道路用地等共 0.30 公頃，取得開闢原計畫道路用地及人行步道用地共 0.44 公頃。

通盤檢討後文小面積為 26.42 公頃、文中用地面積為 15.29 公頃，均能符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民小學及國民中學設施設備基準」之檢討標準；此外，檢討後五項開放公共設施用地面積 186.47 公頃，雖較通盤檢討前減少 1.24 公頃，惟可藉由跨趨勢地重劃增加實際取得面積，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 21 條第 3 項但書情況特殊審議原則」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「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」書列要點管制。

表 6-1：變更新高雄市鎮特定區主要計畫(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)	變 2 案	變 3 案	變 4 案	變 5 案	變 6 案	變 7 案	變 8 案	變 9 案	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	
土地使用分區	住宅區	455.33	0.28	0.42	0.22	0.27		0.39	0.16	0.37	2.11	457.44
	商業區	114.21				0.0019				0.00	114.21	
	產業專用區	222.86									222.86	
	工業區	1.16									1.16	
	零星工業區	6.52									6.52	
	交通中心區	4.85									4.85	
	行政區	6.24									6.24	
	安養中心區	0.42									0.42	
	醫療專用區	3.60									3.60	
	文化園區	4.00									4.00	
	辦公園區	19.52									19.52	
	保存區	8.91									8.91	
	經貿園區	8.34									8.34	
	工商綜合專用區	7.83									7.83	
	河川區	64.03									64.03	
	河川區(兼供電路 鐵塔使用)	0.03									0.03	
	河川區兼供道路使 用	4.16									4.16	
	河川區兼供道路及 高速公路使用	0.62									0.62	
	農業區	401.13									401.13	
	第二種電信專用區	0.09									0.09	
	小計	1333.85	0.28	0.42	0.22	0.27	0.00	0.39	0.16	0.37	2.11	1335.96
公共設施用地	機關用地	21.90				-0.0019				0.00	21.90	
	廣場兼停車場用地	5.75		0.03		-0.19			-0.16		5.59	
	廣場用地	0.13									0.13	
	交通用地	55.99									55.99	
	公園用地	65.86									65.86	
	都會公園用地	90.72									90.72	
	公園兼自來水設施 用地	1.14									1.14	
	公園兼兒童遊樂場 用地	3.87	-0.16	-0.50			-0.17		-0.83		3.04	
	兒童遊樂場用地	0.20	0.10			-0.20			-0.10		0.10	
	鐵路用地	0.37									0.37	
	文小用地	26.42									26.42	
	文中用地	15.29									15.29	
	文中小用地	6.54									6.54	

表 6-1：變更新高雄新市鎮特定區主要計畫(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)	變 2 案	變 3 案	變 4 案	變 5 案	變 6 案	變 7 案	變 8 案	變 9 案	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)
文大用地	88.28										88.28
市場用地	1.35	-0.22			-0.29				-0.37	-0.88	0.47
停車場用地	6.53										6.53
綠地用地	15.75		0.08	-0.23						-0.15	15.60
加油站用地	0.21										0.21
運動場用地	4.29										4.29
污水處理場用地	6.64										6.64
道路用地	335.31	0.00	0.00	-0.02	0.02		0.00	0.01		0.01	335.32
道路用地(兼供高速公路使用)	6.12										6.12
高速公路用地	17.45										17.45
園道用地	3.14										3.14
墓地用地	0.33										0.33
自來水事業用地	1.16										1.16
水溝用地	0.19										0.19
滯洪池用地	40.74										40.74
變電所用地	2.05										2.05
電力設施用地	0.27										0.27
電路鐵塔用地	0.13										0.13
小計	824.12	-0.28	-0.42	-0.22	-0.27	0.00	-0.39	-0.16	-0.37	-2.11	822.01
合計(1)	2157.97										2157.97
合計(2)	1756.84										1756.84

註：1.合計(2)為都市發展用地面積，不含農業區之面積。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

表 6-2：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表

公共設施編號		計畫面積 (公頃)	非公保地(公頃)			公保地(公頃)			指定用途	位置
			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 1	0.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.19	0.19		橋頭舊聚落北側
	機 2	0.14	0.14	0.00	0.14	0.00	0.00	0.00		橋頭舊聚落東側之電力公司
	機 3	0.39	0.11	0.00	0.11	0.00	0.28	0.28		橋頭區公所北側
	機 4	0.74	0.74	0.00	0.74	0.00	0.00	0.00		橋頭區公所
	機 5	0.22	0.22	0.00	0.22	0.00	0.00	0.00	橋頭里里民活動中心	橋頭派出所
	機 6	0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08	0.08	橋南里活動中心	橋頭舊聚落東側
	機 7	0.12	0.09	0.00	0.09	0.00	0.03	0.03		橋頭舊聚落南側
	機 10	4.12	4.06	0.00	4.06	0.00	0.06	0.06	岡山文化中心	計畫區北側
	機 11	0.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.12	0.12	供社區活動中心使用	林子頭社區
文小用地	文小 1	2.51	2.51	0.00	2.51	0.00	0.00	0.00		橋頭國小
	文小 2	2.76	2.72	0.00	2.72	0.04	0.00	0.04		仕隆國小
	文小 9	3.12	2.24	0.00	2.24	0.30	0.58	0.88		文大西南側
文中用地	文中 1	4.76	4.76	0.00	4.76	0.00	0.00	0.00		橋頭國中
文大用地	文大	71.29	70.10	0.00	70.10	0.18	1.01	1.19		高雄第一科技大學
公園用地	公 1	0.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.79	0.79		典寶溪及台 1 線交叉口
	公 2	2.16	2.16	0.00	2.16	0.00	0.00	0.00		竹林公園
公園兼兒童遊樂場用地	公兒 1	0.46	0.46	0.00	0.46	0.00	0.00	0.00		鐵道北路北側
	公兒 2	0.78	0.78	0.00	0.78	0.00	0.00	0.00		橋頭舊聚落西側
	公兒 4	0.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.33	0.33		橋頭國中南側
	公兒 5	0.26	0.26	0.00	0.26	0.00	0.00	0.00		區公所東南側
	公兒 6	0.25	0.25	0.00	0.25	0.00	0.00	0.00		區公所南側
	公兒 7	0.77	0.00	0.00	0.00	0.77	0.00	0.77		仕隆國小北側
	公兒 10	0.19	0.19	0.00	0.19	0.00	0.00	0.00		機 7 西南側
兒童遊樂場	兒(附)	0.10	0.00	0.10	0.10	0.00	0.00	0.00		原公兒 8
綠地用地	綠	0.55	0.00	0.00	0.00	0.01	0.54	0.55		橋頭國小西側
	綠(附)	0.08	0.00	0.08	0.08	0.00	0.00	0.00		原公兒 3
	綠(附)	0.06	0.00	0.06	0.06	0.00	0.00	0.00		橋頭國小西側
運動場用地	運	4.29	0.00	0.00	0.00	0.00	4.29	4.29		區公所西側
市場用地	市 2	0.47	0.47	0.00	0.47	0.00	0.00	0.00		橋頭區公所南側

公共設施編號		計畫面積 (公頃)	非公保地(公頃)			公保地(公頃)			指定用途	位置
			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		
停車場用地	停 1	0.30	0.30	0.00	0.30	0.00	0.00	0.00		橋頭區公所東側
廣場用地	廣	0.13	0.13	0.00	0.13	0.00	0.00	0.00		橋頭區公所南側
廣場兼停 車場用地	廣停 1	0.41	0.41	0.00	0.41	0.00	0.00	0.00		橋頭舊聚落西側
	廣停 2	0.11	0.11	0.00	0.11	0.00	0.00	0.00		橋頭舊聚落北側
	廣停 3	0.16	0.16	0.00	0.16	0.00	0.00	0.00		橋頭區公所北側
	廣停 4	0.10	0.10	0.00	0.10	0.00	0.00	0.00		橋頭舊聚落南側
	廣停 (附)	0.03	0.00	0.03	0.03	0.00	0.00	0.00		橋頭國小西側
交通用地	交 4	0.06	0.06	0.00	0.06	0.00	0.00	0.00		台一省道及保存區 西側
	交 7	0.07	0.07	0.00	0.07	0.00	0.00	0.00		橋頭火車站前
鐵路用地	鐵	0.37	0.37	0.00	0.37	0.00	0.00	0.00		橋頭火車站
加油站用地	油	0.21	0.21	0.00	0.21	0.00	0.00	0.00		中油橋頭站
水溝用地	溝	0.19	0.15	0.00	0.15	0.00	0.04	0.04		橋頭舊市區、第一 期細部計畫區
道路用地	道	53.65	33.88	0	33.88	2.52	17.25	19.77		--
	道(附)	0.47	0.00	0.47	0.47	0.00	0.00	0.00		--
高速公路 用地	高公	17.45	17.32	0.00	17.32	0.00	0.13	0.13	國道 1 號	橋頭既成聚落區東 側

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

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 6-3 所示。

表 6-3：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)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					開發經費(萬元/公頃)			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	土地徵購費用	工程費	合計			
機 1	0.19	V					760	475	1235	高雄市政府	逐年編列預算	至民國 125 年
機 3	0.28	V					1120	700	1820	高雄市政府	逐年編列預算	
機 6	0.08	V					320	200	520	高雄市政府	逐年編列預算	
機 7	0.03	V					120	75	195	高雄市政府	逐年編列預算	
機 10	0.06	V					240	150	390	高雄市政府	逐年編列預算	
機 11	0.12	V					480	300	780	高雄市政府	逐年編列預算	
文小 2	0.04				V		--	100	100	高雄市政府	撥用	
文小 9	0.58	V					2320	1450	3770	高雄市政府	逐年編列預算	
	0.30				V		--	750	750	高雄市政府	撥用	
文大	1.01	V					4040	-	16015	高雄市政府	逐年編列預算	
	0.18				V		--	-	-	高雄市政府	撥用	
公 1	0.79	V					3160	3950	7110	高雄市政府	逐年編列預算	
公兒 4	0.33	V					1320	858	2178	高雄市政府	逐年編列預算	
公兒 7	0.77				V		--	2002	2002	高雄市政府	撥用	
兒(附)	0.10		V				--	-	-		依平均地權條例規定辦理	
綠	0.55	V					2200	2748.9	4948.9	高雄市政府	逐年編列預算	
綠(附)	0.14		V				--	-	-		依平均地權條例規定辦理	
運	4.29	V					17160	1286.8	18446.78	高雄市政府	逐年編列預算	
廣停 (附)	0.03		V				--	-	-		依平均地權條例規定辦理	
溝	0.04	V					160	22.2	182.2	高雄市政府	逐年編列預算	
道	17.25	V					60375	40365	100740	高雄市政府	逐年編列預算	
	2.52				V		--	5896.8	5896.8	高雄市政府	撥用	
道(附)	0.47		V				--	-	-		依平均地權條例規定辦理	
高公	0.13	V					520	-	520	高雄市政府	逐年編列預算	

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。

5.表內除土地徵購費用外，因需地單位實際使用項目無法預估，故依主辦單位實際開闢為準。

附件一：內政部都市計畫委員會第 1052 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1052 次會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 3 月 12 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席。核定案件第 4 案與陳委員玉雯有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：張景涵

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 1051 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市(港口商埠地區)主要計畫
(部分乙種工業區為商業區、住宅區)案一(安樂路一段
北側乙種工業區變更都市計畫案)」。

第 2 案：基隆市政府函為「變更基隆市都市計畫(學校用地通盤
檢討)案」。

第 3 案：內政部為「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)
風景特定區計畫(部分農業區、一般保護區為鐵路用地)
(配合宜蘭線福隆石城 K32+234~K32+900 地錨邊坡改善
工程)案」及「變更東北角海岸風景特定區(福隆地區)
細部計畫(部分農業區、一般保護區為鐵路用地)(配合
宜蘭線福隆石城 K32+234~K32+900 地錨邊坡改善工程)
案」。

- 第 4 案：桃園市政府為「變更中壢平鎮主要計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、醫療專用區、宗教專用區、公園用地、廣場用地、廣場用地(兼供道路使用)、綠地用地(兼供道路使用)、園道用地及道路用地，部分住宅區為道路用地)案」。
- 第 5 案：內政部為「變更桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)(配合台 15 線竹圍大橋改建工程)案」。
- 第 6 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫(楠梓區)體育場用地(清豐段 395-1 地號)為商業區案」。
- 第 8 案：彰化縣政府函為「變更高速鐵路彰化車站特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」再提會討論案。
- 第 9 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區主要計畫(部分保護區、部分旅館區(旅 4)、部分公園用地(公 1)及部分廣場兼停車場用地(廣(停)2)為道路用地)(配合金天巷瓶頸路段改善工程)案」。
- 第 10 案：屏東縣政府函為「變更恆春都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」。

八、散會：上午 11 時 40 分。

第 6 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（既成發展區）（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

- 一、本案係為解決公共設施保留地問題，配合行政院102年同意之「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」，辦理本次高雄新市鎮特定區既成發展區之公共設施用地專案通盤檢討。
- 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、公開展覽及說明會：108年12月11日起至109年1月10日止公開展覽30天，並於108年12月18、19日分別於岡山區公所、燕巢區公所、橋頭區公所及楠梓區公所舉辦說明會，且經刊登於108年12月10至12日臺灣導報及自由時報公告完竣。
- 六、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會邵委員珮君（召集人）、張前委員梅英、蘇前委員瑛敏、蘇前委員振維、王前委員靚琇組成專案小組，於109年7月3日及112年5月24日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經規劃單位（本部國土管理署都市更新建設組）113年1月12日送修正計畫書、圖到部，故提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照規劃單位（本部國土管理署都市更新建設組）113年1月12日送修正計畫書、圖通

過，並退請規劃單位依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、逕向本部陳情意見編號人3：本案涉及現有巷道廢道及計畫道路開闢事宜，考量土地所有權人權益，請規劃單位及高雄市政府儘速就變更內容編號第5案市6用地之開發方式再行檢視，研議是否有採市地重劃或其他適當方式開發之可行性，並請檢送相關補充說明資料後，再提會討論。

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	本署都市更新建設組研析意見	本會專案小組初步建議意見	本署都市更新建設組處理情形
人3	王宗	<p>○陳情位置： 高雄新市鎮特定區市場用地 (市6)(變更案第五案)、 陳情理由： 108.12.17 原陳情理由： 1. 橋頭區筆秀段 326 地號， 因政府未徵收及先行開闢道路至今，自被劃設為 道路秀正路新興巷，已達 40 餘年，已違法大法官釋字第 400 號解釋之旨意， 違反公法「時效取得規定」未徵收及補償。 2. 查高雄新市鎮特定區主要 計畫(既成發展區)(公共設施用地)「市6」即 市場用地變更為「住宅區」將道路秀正路新興巷 劃為「住宅區」範圍內， 顯示道路秀正路新興巷 (橋頭區筆秀段 326 地號) 為已不具存在必要性，侵 占地主權益，應請予以變 更地目，撤銷道路劃設， 還建地於民。 3. 依據都市計畫法第五條規 定：「都市計畫與發展之</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 依高雄市政府 交通局 109 年 2 月 25 日高市 交運規字第 10931931500 號函：橋頭區 筆秀段 325 地 號如依都市計 畫道路開闢後 可由筆秀路直 接銜接北側秀 正路新興巷 (非筆秀段 326 地號)，屬地區 型道路。 2. 因道路屬整體 系統性之路網，為本次專 案通檢原則 「態樣 8：維持 原計畫」(具有 串聯性、系統 之公設用地且 為交通運輸所 必要)，故建議 維持原計畫，</p>	<p>一、本案於會 議現場，陳情理由回應： 經工程顧問公司聯繫陳情 人，陳情人代表透過電話方 式陳述意見。</p> <p>二、本案經陳 情人多次 陳情，且部分 陳情訴求規 劃單位尚未回 應，請規劃單 位查明陳情訴 求及針對陳 情訴求逐項研 提研析意見， 後，逕提委員會 論。</p>	<p>建議未便採納。 108.12.17 之回應 一、(回應陳情理由第 1、2 點)依高雄市政府工務局 109 年 2 月 26 日高市工務建字第 10931385300 號函：筆秀段 326 地號應屬現有巷道(秀正路新興巷)，若後續無繼續供公眾通行之必要時，得依「高雄市現有巷道改造或廢止辦法」向工務局提出申請(詳見附件一)。</p> <p>二、(回應陳情理由第 3、4 點)有關所陳位置為市場用地變更為附帶條件住宅區，故所陳變更負擔回饋事宜，其回饋比例係依全市統一性公共設施處理原則辦理(態樣 6)。另有關現有巷道廢除事宜詳如說明一。</p> <p>108.12.26、27 之回應 一、(回應陳情理由第 1 點) 依高雄市政府交通局</p>

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	本署都市更新建設組研析意見	本會專案小組初步建議意見	本署都市更新建設組處理情形
		<p>設計」以「25年」為法定期限；茲查陳情人被劃設之多筆公用設施保留地，已於40年之久，早已逾越都市計畫發展之法定年限25年；明顯不符合「時限上必要原則」，更違背憲法23條規定，限制人民權利不得逾越「必要」程度之旨意，亦違背憲法第15條規定，人民財產權應予保障，及23條比例原則之規範旨意。</p> <p>4.查橋頭區旨揭橋頭區筆秀段326地號，被劃設為道路已達40餘年，未徵收及補償，故不應該適用捐地或繳納代金方式辦理回饋(公共設施處理態樣6-1，回饋比例如30%之規定及附帶條件)。</p> <p>5.依據我國憲法第15條規定，人民之財產權應予保障，人民依法取得土地所有權，應受保障；更違背土地法第208條規定，「國家因公共事業之需要，得依本法之規定，徵收私有土地。」之意據此。如果強行取得土地，必然引法抗爭。</p> <p>108.12.26、108.12.27補充陳情理由</p> <p>1.變更案第六案：本人王德宗土地坐落於「市6」市場用地範圍內（橋頭區筆秀段326地號、323地號），另有一塊緊鄰「市6」旁邊的土地（橋頭區筆秀段325地號）也為本人的土地，請一併納入變</p>	<p>並留待地區性通盤檢討時，基於整體路網、土地使用、核發建築執照情形、地主意願等面向，評估是否調整計畫道路。</p> <p>3.市府辦理本案都市計畫審議程序皆係依都市計畫法令規定辦理；高雄市都市發展局112年5月15日高市府都發規字第11202248401號亦通知陳情人本案內政部都市計畫委員會第2次專案小組會議將於112年5月24日下午1時30分召開，敬邀陳情人列席說明。</p>		<p>109年2月25日高市交運規字第10931931500號函：橋頭區筆秀段325地號如依都市計畫道路開闢後可由筆秀路直接銜接北側秀正路新興巷(非筆秀段326地號)，屬地區型道路(詳見附件二)。另因其非屬本次變更範圍，故建議維持原計畫，待地區性通盤檢討時，基於整體路網、土地使用、核發建築執照情形、地主意願等面向，評估是否調整計畫道路。</p> <p>二、(回應陳情理由第2點) 回覆如同說明一。</p> <p>112.05.19之回應</p> <p>一、(回應陳情理由第1點) 有關所陳計畫道路撤銷劃設之回覆如同說明三。另有關現有巷道(筆秀段326地號)拓寬部分，因所陳位置非屬計畫道路，原則無法辦理徵收拓寬，待東側計畫道路開闢完成後，陳情人得依說明一之相關辦法辦理現有巷道改道或廢止。</p> <p>二、(回應陳情理由第2點) 回覆如同說明三。</p> <p>三、(回應陳情理由第3點) 市府辦理本案都市計畫審議程序皆係依都市計畫法令規定辦理；高雄市都市發展局112年5月15日高市府都發規字第11202248401號亦通知陳情人本案內政部都市計畫委員會第2次專</p>

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	本署都市更新建設組研析意見	本會專案小組初步建議意見	本署都市更新建設組處理情形
		<p>更處理。</p> <p>2. 變更案第六案：如果「市6」市場用地變為住宅區時，現有道路秀正路新興巷（橋頭區筆秀段 326 地號，此地為本人王德宗所擁有）在住宅區範圍內，是否繼續供公共通行使用？</p> <p>112.05.18 更新陳情理由：</p> <p>1. 橋頭區筆秀段地號 326 為王德宗擁有私人現有巷道（秀正路新興巷），目前現有巷道（秀正路新興巷）直接銜接筆秀路，且供內部住宅區出入已超過 65 年，顯然具串聯性、系統性路網，地區型道路功能，不需另闢東側 8 米計畫道路（筆秀段地號 325 王德宗擁有），盼依現有巷道位置拓寬。</p> <p>2. 東側 8 米計畫道路（筆秀段地號 325 王德宗擁有），計畫道路占比 65% 以上皆為王德宗擁有，道路規劃違反平比例原則，盼以公平比例重新畫東側 8 米計畫道路，還建地於民。</p> <p>3. 舉辦會議應開放視訊會議參與或在高雄舉行，讓相關權益人現場（線上）充分表達意見。</p> <p>建議內容：</p> <p>108.12.17 建議內容：</p> <p>侵佔地主權益，應請予以變更地目，撤銷道路劃設，還建地於民。</p> <p>108.12.18 補充建議內容：</p> <p>1. 市場用地變更為「住宅區」，道路秀正路新興巷</p>			<p>案小組會議將於 112 年 5 月 24 日下午 1 時 30 分召開，敬邀陳情人列席說明（詳見附件三）；且已於會議現場與陳情人電話通話，使陳情人陳述意見。</p> <p>建議內容回應：</p> <p>108.12.17 建議內容</p> <p>一、(回應建議內容)回覆如同說明一。</p> <p>108.12.18 補充建議內容</p> <p>一、(回應建議內容第 1 點) 回覆如同說明一。</p> <p>一、(回覆建議內容第 2 點) 回覆如同說明二。</p> <p>總結：</p> <p>一、依高雄市政府交通局 109 年 2 月 25 日高市交運規字第 10931931500 號函，有關筆秀段 325 地號如依都市計畫道路開闢後屬地區型道路，且因道路屬整體系統性之路網，為本次專案通檢原則「態樣 8：維持原計畫」（具有串聯性、系統之公設用地且為交通運輸所必要），故建議維持原計畫，後續由市府新工處編列預算開闢計畫道路。</p> <p>二、有關筆秀段 326 地號，土地使用分區為市場用地，經高雄市政府工務局認定屬現有巷道，本次通盤檢討變更該市場用地為附帶條件住宅區，應依本次公共設施處理原則「態樣 6：變更為住宅區、商</p>

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	本署都市更新建設組研析意見	本會專案小組初步建議意見	本署都市更新建設組處理情形
		<p>已不具存在必要性，應請予以變更地目，撤銷道路劃設，還建地於民。</p> <p>2. 筆秀段 326 地號秀正路新興巷，被劃設為道路已達 40 餘年，未徵收及補償，故不應該適用回饋比例 30%之規定及附帶條件。</p> <p>108.12.26、108.12.27 補充建議內容：同陳情理由。</p>			業區或其他分區」辦理變更負擔回饋。若陳情人具該筆土地使用之需求，原則須待所陳位置東側計畫道路開闢後，無供公眾通行之必要時，依「高雄市現有巷道改道或廢止辦法」規定辦理改道或廢止，始得進行後續土地使用。

二、有關規劃單位列席代表提出本會專案小組初步建議意見

中逕向本部陳情意見綜理表編號7之研析意見，應依本會第2次專案小組之簡報內容予以修正部分，經補充說明前開簡報之研析意見業經高雄市政府以112年7月31日高市府都發規字第11233410600號函送辦理情形有案(詳附件)，且不影響所涉變更內容明細表第8案內容及本會專案小組初步建議意見，爰予以同意修正。

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見	處理情形
人 7	李○發、 郭○芬、 陳○娥、 李○琳、 李○瑜	<p>陳情位置： 高雄新市鎮特定區公園兼 兒童遊樂場用地（公兒九）、道路用地（仕興段 1300、1301、1302 地號） (變更案第八案)</p> <p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 主要計畫變更案，第十案。 為保障私有土地所有權人權益，請輕挪(地號 1300 四米巷)以利 1301、 1302 地號土地完整。 四米巷輕挪，並未損及任何其他地主或公共設施 之權益，舉手之勞更為完美，最後一里路殷切期望 	<p>建議未便採納。 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 西側四米巷東移，將影響本案街廓之形狀完整性，增加後續開發及交通阻力；且陳情人土地因需負擔重劃費用亦無法領回全部土地，致使陳情人土地無法完整利用 工務局建管處 109 年 2 月 24 日高市工務建字第 10931385400 號函：仕興段 1300 地號土地(人行步道用地)無建造執照申請相關記載，且該人行步道用地經主管機關表示無開闢計畫，考量現況使用情形，一併將所 	建議依規劃單位研析意見辦理。	遵照辦理。

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見	處理情形
		<p>眾官員，體恤民眾協助完成，謝謝。</p> <p>建議內容： 懇請輕移四米巷(勿生畸空地)還我們完整土地原狀。</p>	<p>陳 4M 人行步道用地一併納入檢討。</p> <p>3. 經地政局評估後尚屬可行，故以個別整體開發方式辦理（態樣 2），未來重劃後土地將重新歸戶分配，同樣有利於土地所有權人利用。（詳見修正計畫書 P33 新編號第 8 案）。</p>		

三、計畫書修正事項

- (一) 有關高雄新市鎮特定區之計畫人口為24萬人，與現況人口數、國土計畫指派之人口數之差異情形，請在適當章節補充敘明，並加強說明以國土計畫指派人口數作為公共設施用地需求分析推估之理由。
- (二) 本案實施進度及經費表除土地徵購費用外，仍請預估開闢費用，以資完妥。

四、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。

五、本通盤檢討案變更計畫內容，與公開展覽草案比較，已大不相同，全部計畫內容請依都市計畫法第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。

六、本計畫部分變更案件涉及整體開發及附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，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。

附件：高雄市政府112年7月31日高市府都發規字第11233410600號函

檔 號：
保存年限：

高雄市政府函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都市發展局都規科

承辦人：張珈瑜

電話：(07)3368333#3520

傳真：07-3315080

電子信箱：chia_yu@kcg.gov.tw

受文者：內政部營建署（新市鎮建設組）

發文日期：中華民國112年7月31日

發文字號：高市府都發規字第11233410600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：修正計畫書35份（修正內容劃底線）、修正計畫圖2份、處理情形對照表1份
(另送)

主旨：為本市都市計畫「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（既成發展區）（公共設施用地專案通盤檢討）案」續提內政部都委會審議乙案，請查照。

說明：

- 一、依據貴署112年6月30日營署都字第1121106523號函送之會議紀錄辦理。
- 二、檢送旨案修正計畫書35份（修正內容劃底線）、修正計畫圖2份、處理情形對照表1份，俾供內政部都委會審議參考。

正本：內政部營建署（新市鎮建設組）

副本：高雄市政府都市發展局（都規科）電 2023/08/01 文
交 11:45:07 章

新市鎮建設組

第1頁，共1頁



1120059412

變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)案內政部都市計畫委員會第2次專案小組意見處理情形對照表

內政部都市計畫委員會專案小組委員意見	處理情形
案經規劃單位(本署新市鎮建設組)會同高雄市政府依第1次專案小組會議建議意見，於112年4月24日檢送修正計畫書、圖及處理情形(如附件)，建議除下列各點外，其餘上開修正計畫書、圖通過，並請規劃單位(本署新市鎮建設組)會同高雄市政府依照修正後，檢送計畫書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。	遵照辦理。
(一)綜合性意見：本案都市計畫變更機關為內政部，而非高雄市政府，計畫書相關內容請配合修正。	遵照辦理。 已依建議意見予以修正計畫內容。
(二)變更內容明細表： 1、案經規劃單位會同高雄市政府依本專案小組第1次會議建議意見修正，詳附表一。	--
2、本案擬以市地重劃方式開發之變更內容，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、圖報由內政部予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。	遵照辦理。
(三)公民或團體陳情意見： 1、公開展覽期間公民或團體陳情意見：案經規劃單位會同高雄市政府依本專案小組第1次會議建議意見修正，詳附表二。 2、新增人民陳情意見：詳附表三。	--
(四)後續辦理事項： 1、本通盤檢討變更計畫內容，與公開展覽草案比較，已大不相同，後續如經本會審決通過後，建議全部計畫內容依都市計畫法第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，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施。	遵照辦理。

回應表-1

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見	處理情形
		<p>會及時代之需求，已不具存在之實際必要性，而且屋齡已超過40年之危樓，須重新拆除重建，是否採用獎勵都更方式辦理，特將容積率140%提升為200%改由採用繳納代金或捐贈本計畫區內公共設保留地之方式辦理，變更為住宅區。</p> <p>建議內容： 高雄市橋頭區「市1」市場用地，本基地住宅區之容積率由200%調降為140%、建蔽率60%；是否將容積率維持200%改由採用繳納代金或捐贈本計畫區內公共設保留地之方式辦理，變更為住宅區。</p>	回饋(詳見修正計畫書P33新編號第9案)。		
人6	陳俊雄	<p>陳情位置： 高雄新市鎮特定區公園兼兒童遊樂場用地（公兒3）（變更案第三案）</p> <p>陳情理由： 本區「公兒3」公園兼兒童遊樂場用地，與本區已開發完成之「公兒2」公園兼兒童遊樂場用地相距不到50公尺，是否還需要再開墾小型綠地做為休閒之用，改由採用繳納代金或捐贈本計畫區內公共設保留地之方式辦理，變更為住宅區。</p> <p>建議內容： 高雄市橋頭區「公兒3」公園兼兒童遊樂場用地，是否可採用繳納代金或捐贈本計畫區內公共設保留地之方式辦理，變更為住宅區。</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 本計畫變三案係以態樣2個別整體開發，以市地重劃方式將「公(兒)三」用地及週邊未取得之道路用地變更為住宅區及綠地。高雄市政府地政局108年12月24日高市地政發字第10871720400號函評估本案重劃尚屬可行。 2. 考量維持地區環境品質及依本計畫政策指導原則「優先以整體開發辦理解編」，建議維持公展方案。</p>	<p>建議依規劃單位研析意見辦理。</p>	遵照辦理。
人7	李木發、郭靜芬、陳秋娥、李珮琳、李珮瑜	<p>陳情位置： 高雄新市鎮特定區公園兼兒童遊樂場用地（公兒九）、道路用地（仕興段1300、1301、1302地號）（變更案第八案）</p> <p>陳情理由： 1. 主要計畫變更案，第十案。 2. 為保障私有土地所有權人權益，請輕挪(地號1300四米巷)以利1301、1302地號土地完整。 3. 四米巷輕挪，並未損及任何其他地主或公共設施之權益，舉手之勞更為完美，最後一里路殷切期望眾官員，</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 若西側四米巷東移，將影響本案街廓之形狀完整性，增加後續開發及交通阻力；且陳情人土地因需負擔重劃費用亦無法領回全部土地，致使陳情人土地無法完整利用。 2. 工務局建管處109年2月24日高市工務建字第10931385400號函：仕興段1300地號土地（人行步道用地）無建造執照申請相關記載，且該人行步道用地經主</p>	<p>建議依規劃單位研析意見辦理。</p>	遵照辦理。

回應表-12

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	規劃單位研析意見	出席委員初步建議意見	處理情形
		<p>體恤民眾協助完成，謝謝。</p> <p>建議內容： 懇請輕移四米巷(勿生畸空地)還我們完整土地原狀。</p>	<p>管機關表示無開闢計畫，考量現況使用情形，一併將所陳4M人行步道用地一併納入檢討。</p> <p>3. 經地政局評估後尚屬可行，故以個別整體開發方式辦理（態樣2），未來重劃後土地將重新歸戶分配，同樣有利於土地所有權人利用。（詳見修正計畫書P33新編號第8案）。</p>		
人8	曾守平	<p>陳情位置： 高雄新市鎮特定區道路用地（變更案第四案）</p> <p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本人之所有座落：橋頭區建樹段792地號及794、791地號皆為私有，希就792地號（人行步道）盼依毗鄰土地794地號，一同納入新計劃辦理變更。 同意依本案回饋方式辦理之。 <p>建議內容： 為私有土地權益，希將「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。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 高雄市政府交通局109年2月25日高市交運規字第10931932100號函：橋頭區建樹段792地號查其為4米寬人行步道，屬地區型道路。道路屬整體系統性之路網。 高雄市政府工務局109年2月24日高市工新土設字第10970410700號函：本案人行步道用地目前無開闢計畫。 本案人行步道用地既經主管機關表示無開闢計畫，且考量原人行步道劃設係為區隔公兒及住宅區，本案與西側綠地經地政局評估採跨區整體開發方式辦理納入變更案新編號第四案變更，並將陳情之四米人行步道一併納入整體開發變更為住宅區（詳見計畫書P30新編號第4案）。 	<p>建議依規劃單位研析意見辦理。</p>	遵照辦理。
人9	張宏光、張雅惠、張承志、張家蓁	<p>陳情位置： 高雄新市鎮特定區市場用地（市3）（仕興段757、758、759、760、761地號等5筆土地）（變更案第二案）</p> <p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依變更高雄新市鎮特定區主要計畫內容之第二案，市三與兒八兩處用地，合併以跨區市地重劃方式整體開發，陳情人深覺不當，查陳情人所有之5筆土地，編定為市場用地，四面臨路，街廓完整，產權單一，單獨使用，開發較能兼顧區域環境美化發展及土地之使用效益，且與編定兒八土地，相距500餘公 	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依本計畫檢討原則及政策指導原則，公共設施檢討流程優先以整體開發評估，如整體開發評估不可行，則以其他多元解編方式辦理公共設施變更。 本計畫變二案係將「公(兒)八」及「市三」二處公共設施用地包含部份週邊道路，以市地重劃整體開發方式，變更為「公(兒)」、「住宅區」及道路用地。經高雄市政府地政局108年12月24日高市地政發字第10871720400號函評估市地重劃無不可行。 	<p>建議依規劃單位研析意見辦理。</p>	遵照辦理。

回應表-13

附錄：本會專案小組出席委員初步建議意見

案經規劃單位（本署新市鎮建設組）會同高雄市政府依第1次專案小組會議建議意見，於112年4月24日檢送修正計畫書、圖及處理情形（如附件），建議除下列各點外，其餘上開修正計畫書、圖通過，並請規劃單位（本署新市鎮建設組）會同高雄市政府依照修正後，檢送計畫書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）綜合性意見：本案都市計畫變更機關為內政部，而非高雄市政府，計畫書相關內容請配合修正。

（二）變更內容明細表

- 1、案經規劃單位會同高雄市政府依本專案小組第1次會議建議意見修正，詳附表一。
- 2、本案擬以市地重劃方式開發之變更內容，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）公民或團體陳情意見

1、公開展覽期間公民或團體陳情意見：案經規劃單位會同高雄市政府依本專案小組第1次會議建議意見修正，詳附表二。

2、新增人民陳情意見：詳附表三。

(四) 後續辦理事項

- 1、本通盤檢討案變更計畫內容，與公開展覽草案比較，已大不相同，後續如經本會審決通過後，建議全部計畫內容依都市計畫法第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，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施。

附表一：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)變更內容明細表(112.4.24)

新編號	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 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 實施進度及經費之目 標年，以有效檢討公 共設施取得課題。		建議照案通過。
二	二	高雄市橋頭區南溝公園兼兒童遊樂場巷交匯處之公兒 8 用地	「公兒 8」公園兼兒童遊樂場用地(0.06 公頃) 公頃)	住 宅 區 (附) 兒童遊樂場用 地(0.16 公頃) 兒 童 遊 樂 場 用 地 (附)(0.10 公頃)	1. 經查公兒 8 及市 3 需地機關皆表示無用地需求，為維護私有土地所有權人權益，故檢討變更。 2. 公兒 8 及市 3 考量其區位及地價相近，符合本案檢討態樣 1，故採	新市鎮跨區整開地機關皆表示無用地需求，為維護私有土地所有權人權益，故檢討變更。 附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。	本案擬以市地重劃開發，除請依出席委員初步建議意見(二)-2 辦理外，其餘建議准予通

新編號	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過。
			原計畫	新計畫			
		高雄市仕 豐南路與 仕豐北巷 交匯處之 市三用地	「市3」市 場用 地(附) (0.22 公 頃)	住 宅 區 (0.22 公 頃)	跨區整體開發，以市地 重劃方式辦理，並依毗 鄰分區檢討變更為住 宅。 3. 考量市三週邊計畫道 路皆已開闢且供通 行，惟西側四米人行步 道尚未開闢，依規定人 行步道用地無法供車 輛通行使用，為利住宅 區街廓指定建築線及 實際通行需求，爰變西 側 4 米人行步道用地 為道路用地，以符合相 關規定。 4. 本案經本府地政局重 劃評估後為可行，有關 重劃評估報告請參見 附件一。		
三	三	高雄市橋 頭區美德 街與美德 街 115 巷 交匯處之 公兒 3 用 地	「公兒 3」 公園兼兒 童遊樂場 用地(0.50 公頃)	住 宅 區 (0.42 公 頃) 綠地(附) (0.08 公 頃)	1. 經查公兒 3 西側公兒 2 新市鎮個別整開 已開闢，距離僅 50 公 區一。 尺，其功能與服務範圍 重複，且經機關皆表示 無開闢需求，為維護私 有土地所有權人權益，故 檢討變更。 2. 公兒 3 西側 4 米人行 步道部分，考量未來開 發後，為利住宅區配地 及指定建築線，變更西 側 4 米人行步道為道 路用地以供地區通行。 3. 北側 8 米道路用地尚 未開闢，故一併納入本 變更案採整體開發方 式辦理取得，以確保開 發後周邊道路系統之 完整性。 4. 本案經本府地政局重 劃評估後為可行，有關 重劃評估報告請參見 附件二。	新市鎮個別整開 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。	本案擬以市 地重劃開 發，除請依 出席委員初 步建議意見 (二)-2 辦 理外，其餘 建議准予通 過。

新編號	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			
四	四	高雄市橋頭區樹德路與合興街交匯處之槽化綠地	綠地用地 (0.06 公頃)	綠地用地 (附) (0.06 公頃)	1. 本案兩處綠地現況皆為商業使用，為維護私有土地所有權人權益，故檢討變更。 2. 東側綠地與南側住宅區間之人行步道用地，考量檢討變更後已無保留需求，故一併納入檢討變更為毗鄰分區住宅區。	新市鎮跨區整開區二。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。	本案擬以市地重劃開發，除請依出席委員初步建議意見(二)-2 辦理外，其餘建議准予通過。
	五	高雄市橋頭區橋頭國小西側綠地及綠地南側人行步道用地	綠地用地 (0.23 公頃)	住宅區 (附) (0.20 公頃)	3. 本案經本府地政局重劃評估後為可行，有關重劃評估報告請參見附件三。	原公展方案第四案及第五案。並將周邊未開闢道路一併納入整體開發範圍。	
	--		「廣停」廣場兼停車場用地 (0.03 公頃)	人行步道 用地 (附) (0.02 公頃)			
五	六	高雄市橋頭區筆秀路與秀正路新興巷交匯處之市6用地	「市6」市場用地 (0.29 公頃)	住宅區 (附) (0.29 公頃)	1. 市6為筆秀聚落內市場用地，現況為零星住宅分布，經主管機關表示無用地需求，故檢討變更。 2. 市6南側臨12米計畫道路尚未開闢完成，市6用地無直接面臨計畫道路，且現況東側8米計畫道路亦未開闢，如採整體開發恐影響重劃土地所有權人通行權益。 3. 綜合上述，為保障私有土地所有權人權益，故採態樣6將「市6」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區。	公共設施處理態樣6。本案回饋比例為30%。 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%之公共設施用地或可建築土地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣6之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂	本案除請高雄市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書，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。

新 編 號	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				
					協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3.申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。			
六	七	高雄市橋頭區成功路旁機用地	部分「機5」機關用(附)地 (0.0019公頃)	商業區 (0.0019公頃)	1.經查機5用地現況為橋頭社區活動中心使用，惟基地南側橋北段號現況與毗鄰957地號為同一地主，為南側零星狹長未取得之私有地，現況面積僅191.00000000000002平方米，納入整體開發不具效益。 2.考量現況未作機關使用，且機關無用地需求，為保障私有土地所有權人權益，故將部份「機5」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。 2.考量現況未作機關使用，且機關無用地需求，為保障私有土地所有權人權益，故將部份「機5」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。 3.申請建築前，提出都市計畫實施前合法房	公共設施處理態樣6。本案回饋比例為954地號未徵收，該地號為同一地主，為南側零星狹長未取得之私有地，現況面積僅191.00000000000002平方米，納入整體開發不具效益。 2.考量現況未作機關使用，且機關無用地需求，為保障私有土地所有權人權益，故將部份「機5」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。 3.申請建築前，提出都市計畫實施前合法房	本案除請高雄市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建 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%之公共設施用地或可建築土地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣6之原則辦理。 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	

新編號	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			
					屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。		
七	八	高雄市燕巢區海成路與海成南路交匯處之廣停	「廣停 7」住宅區廣場兼停車場用地(附)(0.19 公頃)	1. 本案兩處基地目前周邊道路及聯外道路為尚未取得或未開闢之私有地。為保障私有土地所有權人權益，本案經本府地政局重劃評估後尚屬可行，故以跨區整體開發方式辦理。有關重劃評估報告請參見附件四。	新市鎮跨區整開區三。公共設施處理態樣 1。附帶條件：應以經本府地政局重劃評估後尚屬可行，故以跨區整體開發方式辦理。有關重劃評估報告請參見附件四。	本案擬以市地重劃開發，除請依出席委員初步建議意見(二)-2 辦理外，其餘建議准予通過。	
	--	7 用地	道路用地(0.08 公頃)	(0.08 公頃)	2. 考量基地周邊道路尚未取得，為利開發後指定建築線之需要，納入周邊未取得之道路用地。	原公展方案第八案及第九案，並將周邊未開闢道路一併納入整體開發範圍。	
九		高雄市岡山區大寮童遊樂場三路與海成北街交匯處之兒	「兒 4」兒童遊樂場(附)用地(0.20 公頃)				
	--	四用地	道路用地(0.08 公頃)	(0.08 公頃)			
八	十	高雄市橋頭區橋新六路與忠孝巷交匯處之公兒	「公兒 9」住宅區公園兼兒童遊樂場(附)用地(0.17 公頃)	1. 公兒 9 現況部分為臨時建築使用，為保障私有土地所有權人權益，本案經本府地政局重劃評估後尚屬可行，故以個別整開方式辦理。有關重劃評估報告請參見附件五。	新市鎮個別整開區二。公共設施處理態樣 2。附帶條件：應以個別整開方式辦理。有關重劃評估報告請參見附件五。	本案擬以市地重劃開發，除請依出席委員初步建議意見(二)-2 辦理外，其餘建議准予通過。	
	--	9 用地	人行步道用地(附)(0.05 公頃)	道路用地(附)(0.01 公頃)	2. 考量基地周邊道路尚未取得，為利開發後指定建築線之需要，納入周邊未取得之道路用地。	備註：並將周邊未開闢道路一併納入整體開發範圍。	
九	十	高雄市橋	「市 1」市	住 宅 區	考量該用地地上物建築	公共設施處理態	本案除請高

新 編 號	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		頭區中正路與中正路 48 巷交匯處之市 1 用地	場用地(附)(0.37 公頃)	(附)(0.37 公頃)	密集，建築物投影面積佔用地面積 80%以上，已無空間回饋公共設施用地，且現況已作住宅使用，納入整體開發除總負擔過高致不可行外，透過整體開發亦無實質效益，故建議以態樣 6 之處理原則辦理。	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%之公共設施用地或可建築土地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。	雄市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫規定外，其餘建執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地或可建築土地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6 之原則辦理；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
十	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。		建議照案通過。

附表二：「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體陳情意見
綜理表

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	規劃單位(本署新市鎮建設組)研析意見	出席委員初步建議意見
人 1	吳 ○ 明(代 理 人:陳 ○麗)	陳情位置: 高雄新市鎮特定區公園兼兒童遊樂場用地(公兒 10) 陳情理由: 為保障私有土地所有權人權益，懇請貴局提列增加變更計畫，本人持有高雄橋頭區仕興段 912 地號，面積 1672 平方公尺。使用分區：公園兼兒童遊樂場用地(附件一)。比照本計畫案編號十「公兒 9」變更方式，回饋比例 30%變更本土地為住宅區用地。附帶條件：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%之公共設施用地或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。 建議內容： 有關「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)案」提出相關土地之變更。	建議未便採納。 理由： 1. 經查所陳土地橋頭區仕興段 912 地號，面積約 0.1672 公頃，位於公園兼兒童遊樂場用地(公兒 10)。公兒 10 於 63 年橋頭都市計畫劃設，迄今未予變更，總面積約 0.1872 公頃，大部分為私人所有(89.42%)，其餘分屬國有(10.64%)、市有(0.11%)，現況為空地使用。 2. 依循內政部指導原則，公共設施用地倘經主管機關表示仍有需用，則維持現行計畫，依本計畫公共設施用地檢討原則態樣 8：維持原計畫辦理。 3. 高雄市政府工務局養工處 105 年 6 月 14 日高市工養處園字第 10572969600 號函表示公兒 10 有保留需求，且該府都發局 108 年 10 月 7 日高市都發規字第 10834017100 號函針對公兒 10 是否解編事宜再洽養工處：該處表示每年都有列年度先期作業檢討，爰公兒 10 不納入公設專通檢討。	建議依規劃單位研析意見辦理，並請高雄市政府依法取得相關用地。
人 2	高 雄 市 政 府 交 通 局 (運輸 規 劃 科)	陳情位置: 高雄新市鎮特定區滾水路與 1-2 號道路三處 T 字路口 陳情理由: 高雄市政府(交通局)於 108 年 12 月 12 日召開「高雄市政府道路交通安全督導會報綜合管考小組 108 年第 24 次會議」，會	建議未便採納。 理由： 1. 本計畫為公共設施專案通盤檢討，係以解決公共設施保留地為目標，合先敘明。 2. 因道路屬整體系統性之路網，屬本次專案通檢原則「態樣 8：維持原計畫」(具	本案建議依規劃單位研析意見，納入高雄新市鎮特定區計畫通盤檢討規劃作業考量。

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	規劃單位(本署新市鎮建設組)研析意見	出席委員初步建議意見
		<p>中委員表示有關 1-2 號道路開闢後將與滾水路形成三處 T 字路口(如附件二)，若未來園區開闢後旨處交通安全風險較大，又依據內政部辦理「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(都市計畫圖重製暨書圖不符專案通盤檢討)案(第二階段)的公告公開展覽計畫書 P5-17~P5-21 表示未來計畫區內往燕巢方向之對外聯絡道路有 7-14 號道路(如附件二)，建議俟 7-14 號道路開闢後一併調整滾水路與 1-2 號道路三處 T 字路口問題，爰請都市計畫規劃單位檢視該處未來都市計畫圖。</p> <p>建議內容：</p> <p>請重新檢討都市計畫規劃有關滾水路及 1-2 號道路路口問題。</p>	<p>有串聯性、系統之公設用地且為交通運輸所必要)，故有關道路之路型與檢討非屬本案之範疇。</p> <p>3. 所陳計畫道路調整路線涉及全區道路系統調整事宜，爰建議納入高雄新市鎮特定區計畫通盤檢討規劃作業考量。</p>	
人3	王宗	<p>○陳情位置： 高雄新市鎮特定區市場用地 (市6)(變更案第六案)、道路用地(筆秀段325地號)</p> <p>陳情理由：</p> <p>1. 橋頭區筆秀段 326 地號，因政府未徵收及先行開闢道路至今，自被劃設為道路秀正路新興巷，已達 40 餘年，已違法大法官釋字第 400 號解釋之旨意，違反公法「時效取得規定」未徵收及補償。</p> <p>2. 查高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地)「市 6」即市場用地變更為「住宅區」將道路秀正路新興巷劃為「住宅區」範圍內，顯示道路秀正路新興巷(橋頭區筆秀段 326 地號)為已不具存在必要性，侵占地主權益，應請予以變更地目，撤銷道路劃設，還建</p>	<p>建議未便採納。 理由：</p> <p>1. 依高雄市政府交通局 109 年 2 月 5 日高市交運規字第 10931931500 號函：橋頭區筆秀段 325 地號如依都市計畫道路開闢後可由筆秀路直接銜接北側秀正路新興巷(非筆秀段 326 地號)，屬地區型道路。</p> <p>2. 因道路屬整體系統性之路網，為本次專案通檢原則「態樣 8：維持原計畫」(具有串聯性、系統之公設用地且為交通運輸所必要)，故建議維持原計畫，並留待地區性通盤檢討時，基於整體路網、土地使用、核發建築執照情形、地主意願等面向，評估是否調整計畫道路。</p> <p>3. 高雄市政府辦理本案都市計畫審議程序皆係依都市計</p>	<p>一、本案於會議現場，經工程顧問公司聯繫陳情人，陳情人代表透過電話方式陳述意見。</p> <p>二、本案經陳情人多次陳情，且部分陳情訴求規劃單位尚未回應，請規劃單位查明陳情訴求及針對陳情訴求逐項研提研析意見後，逕提委員會議討論。</p>

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	規劃單位(本署新市鎮建設組)研析意見	出席委員初步建議意見
		<p>地於民。</p> <p>3. 依據都市計畫法第五條規定：「都市計畫與發展之設計」以「25年」為法定期限；茲查陳情人被劃設之多筆公用設施保留地，已於40年之久，早已逾越都市計畫發展之法定年限25年；明顯不符合「時限上必要原則」，更違背憲法23條規定，限制人民權利不得逾越「必要」程度之旨意，亦違背憲法第15條規定，人民財產權應予保障，及23條比例原則之規範旨意。</p> <p>4. 查橋頭區旨揭橋頭區筆秀段326地號，被劃設為道路已達40餘年，未徵收及補償，故不應該適用捐地或繳納代金方式辦理回饋(公共設施處理態樣6-1，回饋比例如30%之規定及附帶條件)。</p> <p>5. 依據我國憲法第15條規定，人民之財產權應予保障，人民依法取得土地所有權，應受保障；更違背土地法第208條規定，「國家因公共事業之需要，得依本法之規定，徵收私有土地。」之意據此。如果強行取得土地，必然引發抗爭。</p> <p>108.12.26、108.12.27 補充陳情理由</p> <p>1. 變更案第六案：本人王德宗土地坐落於「市6」市場用地範圍內(橋頭區筆秀段326地號、323地號)，另有一塊緊鄰「市6」旁邊的土地(橋頭區筆秀段325地號)也為本人的土地，請一併納入變更處理。</p> <p>2. 變更案第六案：如果「市6」</p>	<p>畫法令規定辦理；高雄市政府都市發展局112年5月15日高市府都發規字第11202248401號亦通知陳情人本案內政部都市計畫委員會第2次專案小組會議將於112年5月24日下午1時30分召開，敬邀陳情人列席說明。</p>	

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	規劃單位(本署新市鎮建設組)研析意見	出席委員初步建議意見
		<p>市場用地變為住宅區時，現有道路秀正路新興巷（橋頭區筆秀段 326 地號，此地為本人王德宗所擁有）在住宅區範圍內，是否繼續供公共通行使用？</p> <p>建議內容：</p> <p>108.12.18 建議內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 市場用地變更為「住宅區」，道路秀正路新興巷已不具存在必要性，應請予以變更地目，撤銷道路劃設，還建地於民。 筆秀段 326 地號秀正路新興巷，被劃設為道路已達 40 餘年，未徵收及補償，故不應該適用回饋比例 30% 之規定及附帶條件。 <p>108.12.18 補充建議內容：</p> <p>道路用地已不符合「時限上必要原則」不具存在必要性，應請予以變更地目，撤銷道路劃設，還建地於民。</p> <p>108.12.17 補充建議內容(內政部營建署署長信箱函轉)：</p> <p>侵佔地主權益，應請予以變更地目，撤銷道路劃設，還建地於民。</p> <p>108.12.26、108.12.27 補充建議內容：同右</p> <p>112.05.19 更新陳情理由：</p> <p>一、橋頭區筆秀段地號 326 為王德宗擁有私人現有巷道（秀正路新興巷），目前現有巷道（秀正路新興巷）直接銜接筆秀路，且供內部住宅區出入已超過 65 年，顯然具串聯性、系統性路網，地區型道路功能，不需另闢東側 8 米計畫道路（筆秀段地號 325 王德宗擁有），盼依現有巷道位置拓寬。</p>		

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	規劃單位(本署新市鎮建設組)研析意見	出席委員初步建議意見
		<p>二、東側 8 米計畫道路(筆秀段地號 325 王德宗擁有)，計畫道路占比 65%以上皆為王德宗擁有，道路規劃違反平比例原則，盼以公平比例重新畫東側 8 米計畫道路，還建地於民。</p> <p>三、舉辦會議應開放視訊會議參與或在高雄舉行，讓相關權益人現場(線上)充分表達意見。</p>		
人 4	吳 豐 ○	<p>陳情位置： 橋頭區西林里</p> <p>陳情理由： 本里為歷史悠久的部落，目前里內多為共有土地，以致限制本里整體發展，且本里轄內有大型工業廠房聚落，經常有工業用車輛進出，為考量里內交通安全及促進本區經濟繁榮，建請基於整體考量，將本里納入區段徵收都市計畫內用地。</p> <p>建議內容： 基於整體考量，建議將橋頭區西林里納入都市計畫內用地。</p>	<p>非屬本次檢討範疇。 理由：</p> <p>1. 本計畫為公共設施專案通盤檢討，本計畫檢討標的係以公共設施保留地為目標。</p> <p>2. 所陳建議橋頭區西林里納入都市計畫內屬「擴大都市計畫範圍」事宜，建議納入高雄新市鎮特定區計畫第三次通盤檢討規劃作業考量。</p>	建議依規劃單位研析意見辦理。
人 5	陳 雄 ○	<p>陳情位置： 高雄新市鎮特定區市場用地 (市 1) (變更案第十一案)</p> <p>陳情理由： 本區「市 1」市場用地，自民國 69 年興建完成至今從未營業，因為人口不足無法經營市場，檢查「市場用地」早已被超商超市及大賣場所取代，已經不符社會及時代之需求，已不具存在之實際必要性，而且屋齡已超過 40 年之危樓，須重新拆除重建，是否採用獎勵都更方式辦理，特將容積率 140% 提升為 200% 改由採用繳納代金或捐贈本計畫區內公共設保留地之方式辦理，變更為住宅區。</p>	<p>建議酌予採納。 理由：</p> <p>本次專案通盤檢討主要解決私有公保地問題，並以整體開發方式優先辦理，考量市一現況地上物密集，以整體開發方式辦理不具可行性，故本次檢討採態樣 6 方式，以捐贈主計畫區內等價值公設地或繳納代金作為回饋（詳見修正計畫書 P33 新編號第 9 案）。</p>	建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	規劃單位(本署新市鎮建設組)研析意見	出席委員初步建議意見
		建議內容： 高雄市橋頭區「市 1」市場用地，本基地住宅區之容積率由 200% 調降為 140%、建蔽率 60%；是否將容積率維持 200% 改由採用繳納代金或捐贈本計畫區內公共設保留地之方式辦理，變更為住宅區。		
人 6	陳雄 ○	陳情位置： 高雄新市鎮特定區公園兼兒童遊樂場用地（公兒 3）（變更案第三案） 陳情理由： 本區「公兒 3」公園兼兒童遊樂場用地，與本區已開發完成之「公兒 2」公園兼兒童遊樂場用地相距不到 50 公尺，是否還需要再開墾小型綠地做為休閒之用，改由採用繳納代金或捐贈本計畫區內公共設保留地之方式辦理，變更為住宅區。 建議內容： 高雄市橋頭區「公兒 3」公園兼兒童遊樂場用地，是否可採用繳納代金或捐贈本計畫區內公共設保留地之方式辦理，變更為住宅區。	建議未便採納。 理由： 1. 本計畫變三案係以態樣 2 個別整體開發，以市地重劃方式將「公(兒)三」用地及週邊未取得之道路用地變更為住宅區及綠地。高雄市政府地政局 108 年 12 月 24 日高市地政發字第 10871720400 號函評估本案重劃尚屬可行。 2. 考量維持地區環境品質及依本計畫政策指導原則「優先以整體開發辦理解編」，建議維持公展方案。	建議依規劃單位研析意見辦理。
人 7	李發、郭芬、陳娥、李琳、李瑜 ○ ○ ○ ○	陳情位置： 高雄新市鎮特定區公園兼兒童遊樂場用地（公兒九）、道路用地（仕興段 1300、1301、1302 地號）（變更案第十案） 陳情理由： 1. 主要計畫變更案，第十案。 2. 為保障私有土地所有權人權益，請輕挪（地號 1300 四米巷）以利 1301、1302 地號土地完整。 3. 四米巷輕挪，並未損及任何其他地主或公共設施之權益，舉手之勞更為完美，最後一里路殷切期望眾官員，	建議酌予採納。 理由： 1. 查仕興段 1300-1、1301-1 地號土地皆為本案陳情人所有，所陳建議移動人行步道位置（橋南段 1466 地號），其土地屬財團法人台灣糖業協會所有，現況已為 4 米道路供通行使用。 2. 另工務局建管處 109 年 2 月 24 日高市工務建字第 10931385400 號函：仕興段 1300 地號土地（人行步道用地）無建造執照申請相關記載。	建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	規劃單位(本署新市鎮建設組)研析意見	出席委員初步建議意見
		體恤民眾協助完成，謝謝。 建議內容： 懇請輕移四米巷(勿生畸空地) 還我們完整土地原狀。	3. 本案人行步道用地既經主管機關表示無開闢計畫，考量現況使用情形，一併將所陳 4M 以上人行步道用地一併納入檢討。 4. 本案經地政局市地重劃評估後尚屬可行，故以個別整體開發方式辦理(態樣 2)，故未來重劃後土地將重新歸戶分配(詳見修正計畫書 P32 新編號第 8 案)。	
人 8	曾平	○陳情位置： 高雄新市鎮特定區道路用地 (變更案第五案) 陳情理由： 1. 本人之所有座落：橋頭區建 樹段 792 地號及 794、791 地 號皆為私有，希就 792 地號 (人行步道)盼依毗鄰土地 794 地號，一同納入新計劃辦 理變更。 2. 同意依本案回饋方式辦理 之。 建議內容： 為私有土地權益，希將「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。	建議酌予採納。 理由： 1. 高雄市政府交通局 109 年 2 月 25 日高市交運規字第 10931932100 號函：橋頭區 建樹段 792 地號查其為 4 米 寬人行步道，屬地區型道 路。道路屬整體系統性之路 網。 2. 高雄市政府工務局 109 年 2 月 24 日高市工新土設字第 10970410700 號函：本案人 行步道用地目前無開闢計 畫。 3. 本案人行步道用地既經主 管機關表示無開闢計畫，且 考量原人行步道劃設係為 區隔公兒及住宅區，本案與 西側綠地經地政局評估採 跨區整體開發方式辦理納 入變更案新編號第四案變 更，並將陳情之四米人行步 道一併納入整體開發變更 為住宅區(詳見計畫書 P30 新編號第 4 案)。	建議依規劃單位 研析意見辦理。
人 9	張光、張惠、張志、張	○陳情位置： 高雄新市鎮特定區市場用地 (市 3)(仕興段 757、758、 759、760、761 地號等 5 筆土地) ○(變更案第二案) 陳情理由：	建議未便採納。 理由： 1. 依本計畫檢討原則及政策 指導原則，公共設施檢討流 程優先以整體開發評估，如 整體開發評估不可行，則以	建議依規劃單位 研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	規劃單位(本署新市鎮建設組)研析意見	出席委員初步建議意見
○慕		<p>1. 依變更高雄新市鎮特定區主要計畫內容之第二案，市三與兒八兩處用地，合併以跨區市地重劃方式整體開發，陳情人深覺不當，查陳情人所有之 5 筆土地，編定為市場用地，四面臨路，街廓完整，產權單一，單獨使用，開發較能兼顧區域環境美化發展及土地之使用效益，且與編定兒八土地，相距 500 餘公尺，無論區域環境，土地個別條件，使用效益，均不相當，合併為跨區整體開發，增加其開發難度，實屬不當，有違解決私有公共設施保留地還地於民課題之美意，無異使私有公共設施保留地再一次受到不當政策的傷害。</p> <p>2. 複查，陳情人所有土地編定為市三，依都市計畫公共設施多目標使用辦法，建蔽率為 60%，容積率為 240%，今依據跨區整體開發市地重劃方式編定為住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 200%，反而降低了土地使用價值，無異再次受到傷害，經查陳情人土地西側隔活動中心，停車場，即編定為商業區用地，因此建議市三土地解編後編定為商業區以利區域之發展。</p> <p>建議內容：</p> <p>陳情申請對陳情人所有橋頭區仕興段 757 地號等 5 筆土地，撤銷跨區開發，並變更編定為商業區，回饋原則為態樣 6 之 1。</p>	<p>其他多元解編方式辦理公共設施變更。</p> <p>2. 本計畫變二案係將「公(兒)八」及「市三」二處公共設施用地包含部份週邊道路，以市地重劃整體開發方式，變更為「公(兒)」、「住宅區」及道路用地。經高雄市政府地政局 108 年 12 月 24 日高市地政發字第 10871720400 號函評估市地重劃無不可行。爰建議依上開檢討原則將「市三」用地以「態樣 1：跨區整體開發」檢討，維持原公展計畫。</p> <p>3. 考量「市三」及「兒八」週邊都市計畫使用分區及地區發展現況，擬以市地重劃整體開發方式，變更為「公(兒)」、「住宅區」及道路用地。</p>	

附表三：「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)案」新增人民陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	規劃單位(本署都市更新建設組)研析意見	出席委員初步建議意見
逕逾 1	陳周 ○	陳情位置：橋南段 1446 地號（兒九） 陳情理由： 1. 「兒九遊戲場」位置偏僻。 2. 仕隆國小就在附近，可供替代，現居民習慣於國小內運動遊戲。 3. 相關單位立場偏頗、官官相護，地籍圖錯誤仍以重測因應。 4. 依政府財政狀況，開發性微小，請相關單為體恤人民之痛苦，將該「兒九」用地改為住宅用地。 建議內容： 請將橋頭區「兒九遊戲場」變更為住宅用地。 備註： 1. 請響應韓市長之主張：檢討都市計畫。 2. 該土地之買賣造成兄弟之對立。 附圖二件，同意都市計畫變更內容概要(編號 10)。	建議酌予採納。 理由： 為解決公共設施保留地經劃設保留而久未取得之問題，有關陳情位置業已納入本案檢討變更為住宅區(變 10 案)。	建議依規劃單位研析意見辦理。
逕逾 2	張光 ○ 張惠 ○ 張蓁 ○ 張志 等 4 人 ○	陳情位置：仕興段 757~761 號等五筆土地 (市 3) 陳情理由： 陳情高雄市仕豐南路與仕豐北巷交會處之市三用地單獨開發，不同意跨區整體開發，並比照原高雄市公共設施用地專案通盤檢討之開發方式。 建議內容： 1. 市三用地原屬「橋頭都市計畫」，於 63.8.25 公告都市計畫，一直閒置迄今 46 年餘，新市鎮市三用地 (仕興段 757~761 號等五筆土地) 屬本人等 4 人所有 (如土地登記謄本)。 2. 建議市三單獨開發或簽訂協議書等事項容易執行，可加速土地開發，如與公兒 8 整體開發曠日廢	建議未便採納。 理由： 1. 公展草案原市 3 用地與公兒 8 為一跨區整體開發區 (變 2 案)，在內政部政策指導之下，公共設施保留地之解編優先以跨區整體開發評估，本基地市 3 與公兒 8 經高雄市政府地政局評估後跨區整體開發可行，故建議維持態樣 1 以跨區整體開發辦理。 2. 為避免變更後取得之公共設施零散及狹小不具效益，原則上建議採跨區整體開發為主。	建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	規劃單位(本署都市更新建設組)研析意見	出席委員初步建議意見
		<p>時，延宕土地開發。</p> <p>3.其次，建請比照原高雄市公共設施用地專案通盤檢討之開發方式如下，不應一市兩制：</p> <p>(1) 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，市場用地變更應捐贈基地面積30.00%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈同一主要計畫區內公共設施保留地方式辦理。</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>4.懇請同意列席內政部都市計畫委員會說明。</p>		
逕逾 3 億 等 11 人	凌○ 等 10)	<p>陳情位置：仕興段912地號（公兒11人）</p> <p>陳情理由：反對高雄市橋頭區兒童公園預定解編一案</p> <p>建議內容：</p> <p>1. 橋頭區仕興段912地號編訂為兒童公園預定地，附近亦無其它綠地可供市民休憩及調養身心。</p> <p>2. 該兒童公園定地位處橋頭新市鎮，附近高樓大廈林立，人口成長快速，建商在售屋時，廣告文宣將鄰近兒童公園預定地做為售屋標題，足見所有住戶，因兒童公園預定地而來購買房。</p> <p>3. 綜上所述，附近所有居民，反對該兒童公園預定地解編，移作它用，並建請高雄市政府迅速將土地徵收與興建兒童公園，以符民意。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 高雄市政府工務局養工處105年6月14日高市工養處園字第10572969600號函表示公兒十有保留需求，且於內政部都委會專案小組會上該處表示每年都有列年度先期作業檢討，爰公兒10不納入公設專通檢討。</p> <p>2. 考量公兒十經機關建議有保留需求，故依本計畫公共設施用地檢討原則態樣8：維持原計畫辦理，並請高雄市政府工務局養工處明確說明計畫開闢時程及預算編列情形。</p> <p>3. 綜上依循內政部指導原則，公共設施用地倘經主管機關表示仍有需用，則維持現行計畫。</p>	建議依規劃單位研析意見辦理。

附件：本會專案小組 109 年 7 月 3 日「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（既成發展區）（公共設施用地專案通盤檢討）案」第 1 次會議初步建議意見處理情形對照表

本會專案小組建議意見	規劃單位(本署都市更新建設組)處理情形
本案建議除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並請規劃單位（本署新市鎮建設組）會同高雄市政府依照修正，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。	遵照辦理。
(一) 綜合性意見： 1. 本案擬增加之住宅區，對周邊環境影響，請補充說明。	遵照辦理。 有關新增住宅區對周邊環境影響補充說明，詳附錄所示，並已納入計畫書敘明，詳見修正計畫書 P24~25。
2. 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。	遵照辦理。 已依建議意見予以修正，修正後之檢討原則（態樣 6）詳見修正計畫書 P22。
3. 計畫書表 5-1 公共設施用地檢討分析表內取得情形、開闢情形是否有撤銷徵收問題等，請補充說明。	遵照辦理。 1. 有關計畫書內容表 5-1 可得知，本公共設施用地專案通盤檢討案以態樣 1、態樣 2 或態樣 6 辦理之公共設施保留地除公兒 8 之外皆為私有公保地。 2. 經高雄市政府地政局 110 年 10 月 14 日高市地政徵字第 11033770700 號表示：「橋頭區公兒 8 範圍內僅仕和段 1305 地號為 78 年徵收取得土地，原所有權人為高雄農田水利會，現改制為行政院農業委員會農田水利署，如辦理撤銷徵收，權屬仍為『公有』，於保障民眾財產權無實益」（詳如附件）。故無涉及撤銷徵收之問題。 3. 上述內容已補充並納入計畫書表 5-1 備註敘明，詳修正計畫書 P27。
4. 本案請於計畫圖各變更內容旁標示變更編號，編號請進可能縮小至肉眼能辨識為原則，以利	遵照辦理。 已於計畫圖進行修正，詳修正計畫書

本會專案小組建議意見	規劃單位(本署都市更新建設組)處理情形
查閱。	P34 及修正計畫圖。
(二) 變更內容明細表：詳附表一 其中擬以市地重劃方式開發之變更內容，請依下列各點辦理： 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。 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。	遵照辦理。 有關擬以市地重劃方式開發部分，均已檢附高雄市政府地政局市地重劃可行性評估相關證明文件，詳修正計畫書附件一～附件五。
(三) 公開展覽期間公民與團體陳情意見：詳附表二。	--
(四) 後續辦理事項： 1. 本次通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。 2. 本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。	遵照辦理。 遵照辦理。

附件二：內政部都市計畫委員會第 1070 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1070 次會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 12 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：劉兼主任委員世芳 董兼副主任委員建宏代

（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 3 案與陳委員玉雯有間接利害關係，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 1069 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：新北市政府函為「變更雙溪都市計畫（部分住宅區為機關用地（機九））案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分農業區、學校用地、公園用地為道路用地）（配合南園二路延伸中豐北路道路新闢工程）案」再提會討論案。

第 3 案：臺南市政府函為「變更山上都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 4 案：臺北市政府函為「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 5 案：臺中市政府函為「變更谷關風景特定區計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 6 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（既成發展

區)(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「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(配合台 39 線高鐵橋下道路延伸線優先路段工程)案」再提會討論案。

八、報告案件

第 1 案：內政部為「『都市計畫新訂、擴大或農業區、保護區變更為建築用地，規定以區段徵收方式開發案件』之先行區段徵收處理原則修正報告案」。

九、散會：中午 12 時整

第 6 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（既成發展區）（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

說 明：

一、本案前經本會113年3月12日第1052次會議審議決議略以：

「……一、逕向本部陳情意見編號人3：本案涉及現有巷道廢道及計畫道路開闢事宜，考量土地所有權人權益，請規劃單位及高雄市政府儘速就變更內容編號第5案市6用地之開發方式再行檢視，研議是否有採市地重劃或其他適當方式開發之可行性，並請檢送相關補充說明資料後，再提會討論。」有案。

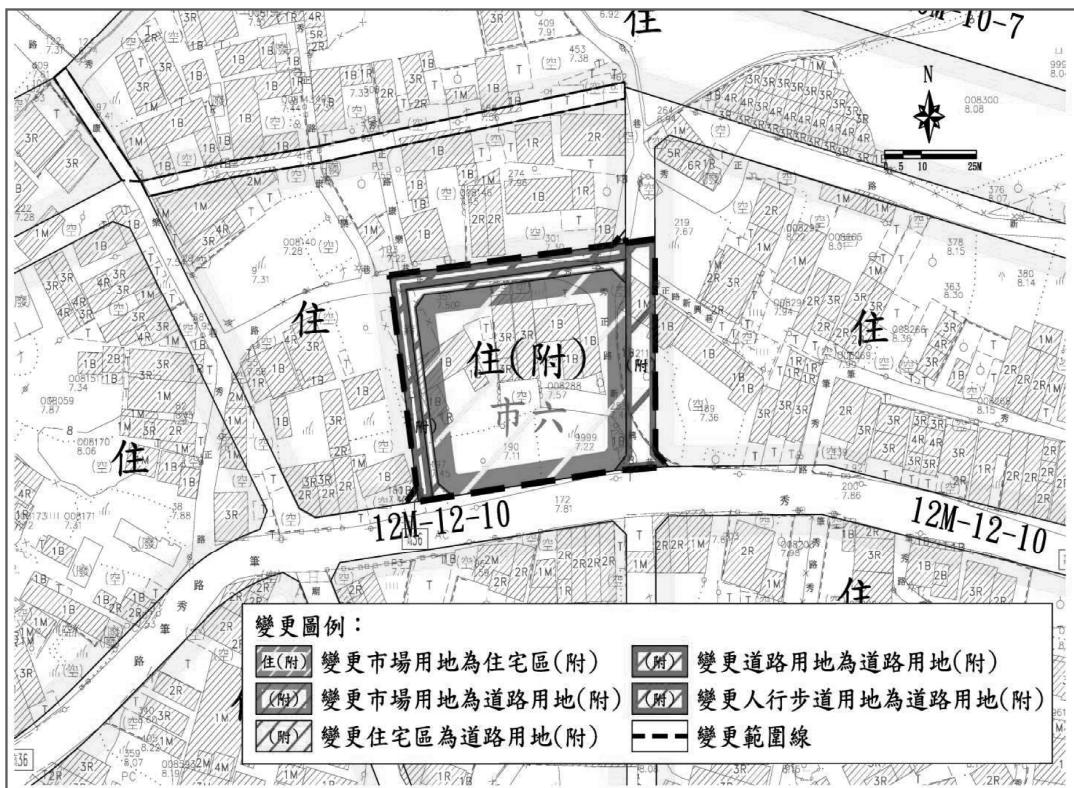
二、案准本部國土管理署（都市更新建設組）113年10月17日國署更字第1131170757號函送提會說明資料到部，故再提會討論。

決 議：本案變更內容編號第5案依照下列各點辦理，並退請內政部國土管理署（都市更新建設組）併同本會113年3月12日第1052次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、本案變更內容編號第5案准照本部國土管理署（都市更新建設組）113年10月17日國署更字第1131170757號函送修正方案（如附表及圖）通過。

附表：修正變更內容明細表

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		
五 六	高雄市橋頭區筆秀路與秀正路新興巷交匯處之市6用地		「市6」市場用地(0.29公頃)	住宅區(附)道路用地(附)(0.0237公頃)	1. 市6為筆秀聚落內市場用地，現況為零星住宅分布，經目的事業主管機關(本府經濟發展局市場管理處)表示無用地需求，故檢討變更。 2. 市6周邊現況東側8米計畫道路、西側及北側4米人行步道等路段未開闢。 3. 納入周邊未開闢道路，開闢東側8米計畫道路取代秀正路新興巷，為便基地內指建及通行出入，將原西側及北側4米人行步道拓寬為6米。	新市鎮個別整開區二。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。
			人行步道(0.0465公頃)	道路用地(附)(0.0465公頃)		
			道路用地(0.0457公頃)	道路用地(附)(0.0457公頃)		
			住宅區(0.0012公頃)	道路用地(附)(0.0012公頃)		



附圖：變5案修正方案變更內容示意圖

二、變更內容編號第5案超出原公開展覽草案範圍，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。

三、逕向內政部陳情意見編號人3：併同決議一文辦理。

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	本署都市更新建設組研析意見	本會專案小組建議意見
人3	王○宗	<p>陳情位置：</p> <p>高雄新市鎮特定區市場用地（市6）（變更案第五案）、道路用地（筆秀段325地號）</p> <p>陳情理由：</p> <p>108.12.17 原陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 橋頭區筆秀段326地號，因政府未徵收及先行開闢道路至今，自被劃設為道路秀正路新興巷，已達40餘年，已違法大法官釋字第400號解釋之旨意，違反公法「時效取得規定」未徵收及補償。 2. 查高雄新市鎮特定區主要計畫（既成發展區）（公共設施用地）「市6」即市場用地變更為「住宅區」將道路秀正路新興巷劃為「住宅區」範圍內，顯示道路秀正路新興巷（橋頭區筆秀段326地號）為已不具存在必要性，侵占地主權益，應請予以變更地目，撤銷道路劃設，還建地於民。 3. 依據都市計畫法第五條規定：「都市計畫與發展之設計以「25年」為法定期限；茲查陳情人被劃設之多筆公用設施保留地，已於40年之久，早已逾越都市計畫發展之法定年限25年；明顯不符合「時限上必要原則」，更違背憲法23條規定，限制人民權利不得逾越「必要」程度之旨意，亦違背憲法第15條規定，人民財產權應予保障，及23條比例原則之規範旨意。 4. 查橋頭區旨揭橋頭區筆秀段326地號，被劃設為道路已達40餘年，未徵收及補償，故不應該適用捐地或繳納代金方式辦理回饋（公共設施處理態樣6-1，回饋比例如30%之規定及附帶條件）。 5. 依據我國憲法第15條規定，人民之財產權應予保障，人民依法取得土地所有權，應受保障；更違背土地法第208條規定，「國家因公共事業之需要，得依本法之規定，徵收私有土地。」之意據此。如果強行取得土地， 	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依高雄市政府交通局109年2月25日高市交運規字第10931931500號函：橋頭區筆秀段325地號如依都市計畫道路開闢後可由筆秀路直接銜接北側秀正路新興巷（非筆秀段326地號），屬地區型道路。 2. 因道路屬整體系統性之路網，為本次專案通檢原則「態樣8：維持原計畫」（具有串聯性、系統之公設用地且為交通運輸所必要），故建議維持原計畫，並留待地區性通盤檢討時， 	<p>1. 本案於會議現場，經工程顧問公司聯繫陳情人，陳情人代表透過電話方式陳述意見。</p> <p>2. 本案經陳情人多次陳情，且部分陳情訴求規劃單位尚未回應，請規劃單位查明陳情訴求及針對陳情訴求逐項研提研析意見後，逕提委員會議討論。</p>

編號	陳情人	陳情位置、陳情理由及建議內容	本署都市更新建設組研析意見	本會專案小組建議意見
		<p>必然引法抗爭。</p> <p>108.12.26、108.12.27 補充陳情理由</p> <p>1. 變更案第六案：本人王德宗土地坐落於「市6」市場用地範圍內（橋頭區筆秀段326地號、323地號），另有一塊緊鄰「市6」旁邊的土地（橋頭區筆秀段325地號）也為本人的土地，請一併納入變更處理。</p> <p>2. 變更案第六案：如果「市6」市場用地變為住宅區時，現有道路秀正路新興巷（橋頭區筆秀段326地號，此地為本人王德宗所擁有）在住宅區範圍內，是否繼續供公共通行使用？</p> <p>112.05.18 更新陳情理由：</p> <p>1. 橋頭區筆秀段地號326為王德宗擁有私人現有巷道（秀正路新興巷），目前現有巷道（秀正路新興巷）直接銜接筆秀路，且供內部住宅區出入已超過65年，顯然具串聯性、系統性路網，地區型道路功能，不需另闢東側8米計畫道路（筆秀段地號325王德宗擁有），盼依現有巷道位置拓寬。</p> <p>2. 東側8米計畫道路（筆秀段地號325王德宗擁有），計畫道路占比65%以上皆為王德宗擁有，道路規劃違反平比例原則，盼以公平比例重新畫東側8米計畫道路，還建地於民。</p> <p>3. 舉辦會議應開放視訊會議參與或在高雄舉行，讓相關權益人現場（線上）充分表達意見。</p> <p>建議內容：</p> <p>108.12.17 建議內容：</p> <p>侵佔地主權益，應請予以變更地目，撤銷道路劃設，還建地於民。</p> <p>108.12.18 補充建議內容：</p> <p>1. 市場用地變更為「住宅區」，道路秀正路新興巷已不具存在必要性，應請予以變更地目，撤銷道路劃設，還建地於民。</p> <p>2. 筆秀段326地號秀正路新興巷，被劃設為道路已達40餘年，未徵收及補償，故不應該適用回饋比例30%之規定及附帶條件。</p> <p>108.12.26、108.12.27 補充建議內容：同陳情理由。</p>	<p>基於整體路網、土地使用、核發建築執照情形、地主意願等面向，評估是否調整計畫道路。</p> <p>3. 市府辦理本案都市計畫審議程序皆係依都市計畫法令規定辦理；高雄市都市發展局112年5月15日高市府都發規字第11202248401號亦通知陳情人本案內政部都市計畫委員會第2次專案小組會議將於112年5月24日下午1時30分召開，敬邀陳情人列席說明。</p>	

附件三：變更案新編號第二案、第四案、第七案、第八案市
地重劃可行性評估報告函文

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：陳怡靜
電話：07-3368333#2603
傳真：07-3314862
電子郵件：yizxcv@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年12月24日
發文字號：高市地政發字第10971886100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨。（38044546_10971886100A0C_ATTACH1.zip）

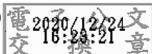
主旨：檢送「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)案」整體開發可行性評估報告書共6份，請查照。

說明：

- 一、依據貴局109年6月8日高市都發規字第10932724200號函及109年8月10日高市都發規字第10933861700號函辦理。
- 二、重劃可行性評估報告書係屬機關內部意見，並做為提供都市計畫審議參考，考量重劃負擔比例過於敏感，加上都市計畫檢討變動在所難免，是故旨揭評估報告書請勿納入做為都市計畫書附件資料。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：本局土地開發處(分配科)



都市發展局 1091224



10936312900

附件四：變更案新編號第三案市地重劃可行性評估報告函文

副 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

高雄市政府地政局 函

地址：80203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：陳怡靜
電話：07-3368333#2603
傳真：07-3314862
電子郵件：yizxcv@kcg.gov.tw

受文者：本局土地開發處(分配科)

發文日期：中華民國108年12月24日

發文字號：高市地政發字第10871720400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(大型附件請至<http://odm.kcg.gov.tw:80/tbpg/public/AttachDownload.jsp>下載)

裝

主旨：檢送「高雄市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」區段B第三階段公展第區(阿蓮、新市鎮(既成發展區)、楠梓交流道(鳳山厝地區))整體開發方案可行性評估報告書共4份，請查照。

說明：

- 一、依據貴局108年9月24日高市都發規字第10833822200號函辦理。
- 二、旨揭評估報告書係依上開函送整體開發方案辦理，惟查「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施專案通盤檢討)案」業於108年12月11日公告公開展覽，其公展計畫案部分內容與上開函送本局評估內容不符，請貴局釐清。
- 三、另依據內政部108年11月15日召開「研商如何推動都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討採市地重劃開發案件會議」結論，公設專通重劃案依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，採公辦重劃方式辦理，爰有關本局本次提供及先前提供高雄市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案採市地重劃開發評估案，如經本局評估採市地重劃尚屬可行，依前開規定採公辦重劃方式辦理。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：本局土地開發處(分配科)

訂

線

局長 黃進雄

附件五：變更案新編號第五案市地重劃可行性評估報告函文

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：林雅惠
電話：07-3368333#2621
傳真：07 3314862
電子信箱：lyh1014@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年5月29日
發文字號：高市地政發字第11370670100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：有關「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更編號第5案(市六)方案
一、二之市地重劃可行性評估報告，請查照。

說明：

- 一、依據貴局113年1月16日高市都發規字第11331619600號函辦理。
- 二、「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更編號第5案(市六)方案一、二，本局評估市地重劃可行性結果為：2案初步評估土地所有權人平均重劃負擔比率超過5成，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，前揭事項建議於都市計畫規劃階段辦理。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：本局土地開發處(分配科)



都市發展局 1130529



11332557600

第 1 頁，共 1 頁

變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)案(第二次公開展覽)

內政部

中華民國 114 年 11 月