

# 變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為機關用地)案計畫書

擬定機關：大寮鄉公所

中華民國 96 年 7 月

## 壹、計畫緣起

國內人口老化問題日益浮現，各縣市政府無不積極擬定各項老年人福利措施並興建老年人之休閒硬體設施，以照顧老年人之生活福祉，而依據 95 年之人口調查資料顯示，我國 65 歲以上之人口比例約佔總人口之 10%，而大寮鄉人口約 11 萬人，占高雄縣總人口數之 8.87%，截至 95 年底，大寮鄉之老年人口已達 9,500 人左右，約占整個大寮鄉之 8.63%。

承上所述，大寮鄉公所擬於中庄村附近之農業區，申請興建供附近老年人口使用之文康活動中心，以增進老年人之生活福祉。本申請基地位於大寮鄉北側之中庄村，為「大坪頂以東地區都市計畫」範圍內，其都市計畫現況為農業區，土地權屬為高雄縣政府所有，本次擬申請變更為機關用地，俾興建老人文康活動中心，藉以推廣各項老年人之福利服務及圖書藝文交流活動，並可提供鄰近居民休閒之場所。

## 貳、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

## 參、變更區位與範圍

### 一、變更區位

本次變更位置位於高雄縣大寮鄉中庄村東南側、光明路三段以西、八德路以北之農業區內，計畫位置詳圖一。

### 二、變更範圍與面積

本次變更範圍位於大寮鄉翁公園段 790 地號(詳圖二)，面積共計約 8,904 平方公尺，土地權屬為高雄縣政府，屬大坪頂以東都市計畫範圍內，現行都市計畫為農業區。

## 伍、變更理由

- 一、本次變更基地位於翁公園段 790 地號，土地權屬為縣有，原都市計畫分區為農業區，為符合公地公用之原則並切合地區實際發展需求，爰申請變更為機關用地。
- 二、依據高雄縣之縣政白皮書，縣內應大力推廣長青學苑、普設老年人福利機構、實施社會福利社區化，而申請變更基地四週並無可供鄰近老年人使用之活動設施，為增進該地區老年人之福祉並促進村民之互動交流，應於該地區設置一處供老年人使用之文康活動中心。

## 陸、變更內容

本次變更案係位於大坪頂以東都市計畫區內，擬變更部分農業區為機關用地，變更面積計約 8,904 平方公尺，變更內容詳表一及圖三所示，變更後內容詳圖四所示，變更前後土地使用面積對照表詳表二所示。

表一 「變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為機關用地)案」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	高雄縣大寮鄉中庄村東南側光明路三段以西、八德路北之農業區內〈翁公園段 790 地號土地〉	農業區 (0.8904 公頃)	機關用地 (0.8904 公頃)	1. 本次變更基地位於翁公園段 790 地號，土地權屬為縣有，原都市計畫分區為農業區，為符合公地公用之原則並切合地區實際發展需求，爰申請變更為機關用地。 2. 依據高雄縣之縣政白皮書，縣內應大力推廣長青學苑、普設老年人福利機構、實施社會福利社區化，而申請變更基地四週並無可供鄰近老年人使用之活動設施，為增進該地區老年人之福祉並促進村民之互動交流，應於該地區設置一處供老年人使用之文康活動中心。	

註：上列數據僅供參考，實際面積仍需依實際定樁測量為準。

表二 「變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為機關用地)案」變更前後土地使用面積對照表

項目	原計畫面積(公頃)	本案增減面積(公頃)	變更後面積(公頃)	佔計畫面積百分比(%)	佔都市發展百分比(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	794.5624	—	794.5624	13.28	29.28
	商業區	43.4763	—	43.4763	0.73	1.60
	工業區	962.4494	—	962.4494	16.09	35.46
	零星工業區	12.7122	—	12.7122	0.21	0.47
	旅館區	3.66	—	3.66	0.06	0.13
	風景區	1.93	—	1.93	0.03	0.07
	保存區	2.93	—	2.93	0.05	0.11
	加油站專用區	3.45	—	3.45	0.06	0.13
	漁港區	16.1421	—	16.1421	0.27	0.59
	行水區	20.0516	—	20.0516	0.34	—
	行政區	0.99	—	0.99	0.02	0.04
	車站專用區	0.7202	—	0.7202	0.01	0.03
	保護區	204.8328	—	204.8328	3.42	—
	農業區	3043.3442	-0.8904	3042.4538	50.87	—
	文教區	9.9782	—	9.9782	0.17	0.37
	私立學校	1.93	—	1.93	0.03	0.07
	倉儲批發業專用區	2.23	—	2.23	0.04	0.08
	宗教專用區	2.2997	—	2.2997	0.04	0.08
小計	5127.6891	-0.8904	5126.7987	85.71	68.51	
公共 設施 用地	機關	100.3034	+0.8904	101.1938	1.69	3.73
	國小	31.79	—	31.79	0.53	1.17
	國中小	3.5	—	3.5	0.06	0.13
	國中	18.825	—	18.825	0.31	0.69
	高中	10.74	—	10.74	0.18	0.40
	零售市場	5.02	—	5.02	0.08	0.18
	批發市場	1.3	—	1.3	0.02	0.05
	公園	34.475	—	34.475	0.58	1.27
	公(兒)	15.4084	—	15.4084	0.26	0.57
	綠地(帶)	3.9563	—	3.9563	0.07	0.15
	運動場	5.23	—	5.23	0.09	0.19
	停車場	4.7088	—	4.7088	0.08	0.17
	廣場	1.15	—	1.15	0.02	0.04
	廣場兼停車場	0.2728	—	0.2728	0.00	0.01
	加油站	0	—	0	0.00	0.00
	船站用地	0.07	—	0.07	0.00	0.00
	污水處理廠	5.22	—	5.22	0.09	0.19
	自來水管線用地	1.6283	—	1.6283	0.03	0.06
	自來水事業用地	0.5512	—	0.5512	0.01	0.02
	天然氣配氣站用地	0.74	—	0.74	0.01	0.03
	墓地	0.72	—	0.72	0.01	0.03
	殯葬用地	6.4659	—	6.4659	0.11	0.24
	堤防用地	70.15	—	70.15	1.17	2.58
	排水溝用地	0.7424	—	0.7424	0.01	0.03
	變電所用地	0.8030	—	0.803	0.01	0.03
	電路鐵塔	0.509	—	0.509	0.01	0.02
	道路	465.6205	—	465.6205	7.78	17.16
	鐵路用地	16.794	—	16.794	0.28	0.62
捷運系統用地	46.93	—	46.93	0.78	1.73	
小計	853.624	+0.8904	854.5144	14.29	31.49	
都市發展用地	2713.0845	+0.8904		—	100.00	
總計	5981.3131	0	5981.5537	100.00	—	

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量為準。

2. 都市發展用地=全區土地面積-農業區面積-保護區面積-行水區面積。

## 柒、 土地使用分區管制要點

- 一、 本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。
- 二、 機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 三、 建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線至少退縮 3 公尺，退縮之部分應予植栽綠化，並得計入法定空地。
- 四、 建築基地總樓地板面積超過 1,500 平方公尺者，於申請建築時，其樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下部分，應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺(含)部分，每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
- 五、 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上進行植栽綠化。

## 捌、 實施進度及經費

本次變更案為變更農業區為機關用地，土地權屬為縣有，將來土地擬以撥用方式取得，變更後開闢經費由大寮鄉公所逐年編列預算支應，預計於民國 97 年~99 年完成(詳表三所示)。

表三 「變更大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為機關用地)案」實施進度及經費表

設施項目種類	面積(m <sup>2</sup> )	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	土地徵購費	整地費	工程費	合計			
機關用地	8,904				✓	—	445	3,560	4,005	大寮鄉公所	97~99	大寮鄉公所逐年編列預算支應。
合計	8,904	—	—	—	—	—	445	3,560	4,005	—	—	—

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。