

變更高雄市大坪頂特定區計畫開發方式（公5用
地）案計畫書

高雄市政府

中華民國 96 年 9 月

高雄市都市計畫說明書

案由：變更高雄市大坪頂特定區計畫開發方式（公5用地）案

申請單位：高雄市政府

變更單位：高雄市政府

計畫範圍：如計畫圖

變更類別：個案變更

法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款

壹、計畫緣起

大坪頂特定區計畫係政府為配合高雄臨海、大發、林園工業區之建設，合理分佈區域內人口及容納工業區從業員工，爰於民國67年報奉行政院核定列入12項重大建設「開發新市鎮廣建國宅」項下予以開發，並由台灣省政府建設廳公共工程局（即住都局前身）擬訂其都市計畫，經報內政部核定主要計畫，由高雄縣政府於民國68年6月30日公告實施。

民國68年7月1日高雄市改制後，大坪頂特定區計畫範圍內部份地區劃入高雄市轄區範圍，並由高雄市政府負責開發。特定區計畫發布實施迄今已十餘年，期間高雄市部份曾於77年辦理第一次通盤檢討並擬定孔宅及大坪、坪頂五號道路及一號道路等地區細部計畫。

依「變更大坪頂特定區計畫（第二次通盤檢討－高雄市部份）並擬定細部計畫案」第七章、開發方式及時序檢討，壹、開發方式五，本案土地屬區段徵收整體開發地區。為辦理整體開發區之開發，本府前擬具細部計畫及開發計畫送請內政部都委會審議，經內政部都委會專案小組90年7月20日第二次會議審查意見，考量建築市場低迷之際，開發後之抵價地或抵費地恐乏人問津，

造成資源之浪費、計畫難以執行，爰建議計畫草案中之區段徵收整體開發地區，維持現行計畫不予檢討變更，俟日後主客觀因素改變情形再予檢討。另經本府地政處評估現階段以區段徵收開發方式有其困難性，將視市場趨向及都市發展情形，配合大坪頂新市鎮及高坪特定區發展狀況，次第檢討辦理開發事宜。

本案毗鄰之五號道路細部計畫地區甫完成區段徵收作業，陸續有居民進駐，加上該地區相關公共設施、綠化步道、公園綠地規劃完善，已成為新興之住宅社區，惟本案公園用地雖緊鄰前開區段徵收地區，因未劃入前開整體開發區，且受限於整體開發之限制，目前無法辦理公園之開闢。另因本案基地目前多為墳墓所佔據，年代久遠缺乏整體規劃，不但有礙觀瞻，同時影響民眾生活品質。經 96 年 4 月 17 日本府第 1246 次市政會議決議，有關老舊公墓遷移，應加速積極辦理，以改善社區居民生活環境品質，如小港區孔宅地區舊墳墓遷移，至遷移後舊墳墓之場域則可作為本市休閒綠地，澈底改造都市環境景觀。本案土地多為公有土地（約佔 78.91%），為改善該地區環境品質，維護都市景觀，提升該地區公共設施服務品質，同時加速本案公園之開闢，本府業計畫由「高雄市平均地權基金」編列 2600 萬元支付本案地上物墳墓遷葬費用，開闢工程及土地價購徵收費用由養工處相關經費編列 2.5 億元支應。

因本案屬市政會議指示之本府重大施政建設，且亦編列相關開闢經費，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，為配合直轄市興建重大設施，當地直轄市政府，應視實際情況迅行變更，另經簽奉市府 96 年 9 月 4 日同意本案之變更，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理變更。

貳、計畫範圍與位置

本案變更位置位於本市小港區大坪頂特定區計畫孔宅綠園對面，毗鄰5號道路區段徵收地區，面積約1.2383公頃。

參、實質發展現況

一、歷次都市計畫辦理經過

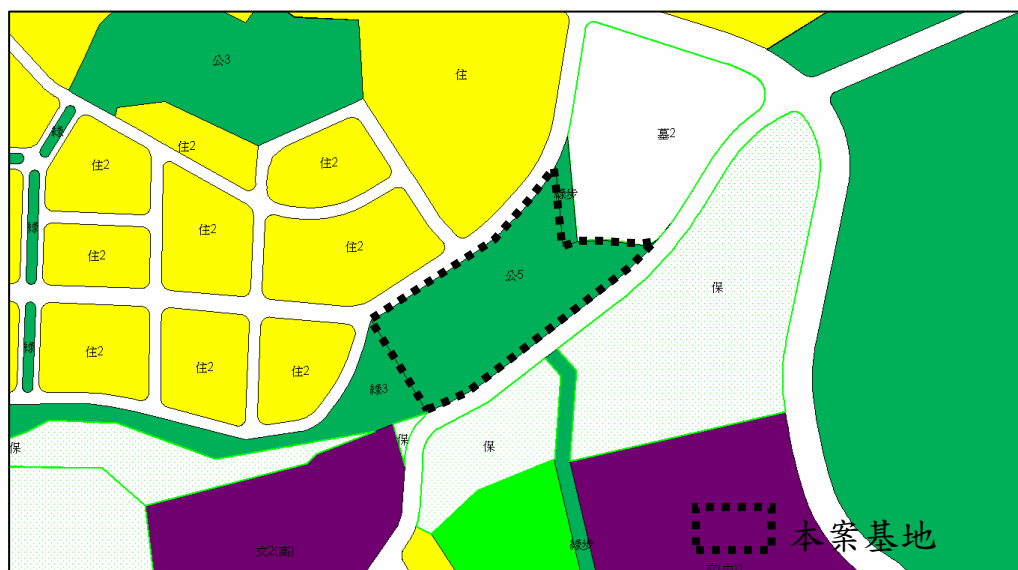
表一 歷年都市計畫案綜理表

編號	案號	案名	公告日期及文號
1	146	大坪頂特定區主要計畫案	68.6.30 高縣府建都字第058657號
2	252	變更大坪頂特定區計畫（通盤檢討 - 高雄市部分）案（含大坪、坪頂、孔宅舊聚落細部計畫）	77.6.6 高市府工都字第015688號
3	356	變更高雄市大坪頂特定區五號道路毗鄰地區都市計畫並擬定細部計畫案	85.10.23 高市府工都字第 28580 號
4	359	變更高雄市大坪頂特定區一號道路毗鄰地區都市計畫並擬定細部計畫案	86.2.17 高市府工都字第 04079 號
5	447	變更大坪頂特定區計畫（第二次通盤檢討 - 高雄市部分）並擬定細部計畫案	92.2.12 高市府都二字第 0920007745 號

二、現行都市計畫概況

本案基地為公園用地，毗鄰綠化步道、綠地、保護區及墓地用地，南、北兩側臨 12 公尺計畫道路，鄰近地區多屬第二種住宅區。

依「變更大坪頂特定區計畫（第二次通盤檢討－高雄市部份）並擬定細部計畫案」第七章、開發方式及時序檢討，壹、開發方式五：經由發展現況分析及省政府擬訂報院核備之分期分區開發原則與行政院、經建會之指示，本計畫區北區開發原則（一）孔宅、大坪、坪頂舊聚落已建築完成地區（屬計畫重疊地區）為擬定細部計畫指導發展區。（二）本次變更部份大坪、坪頂舊聚落細部計畫區機十用地為住宅區，應依「高雄市都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例」規定辦理。（三）工業區（工五）擬定為乙種工業區，不列入整體開發範圍內，並准其申請開發建築。（四）農業區、保護區、墓地屬維持自然型態不予開發地區。（五）其餘地區屬區段徵收整體開發地區。



圖二 現況都市計畫示意圖

三、土地使用現況

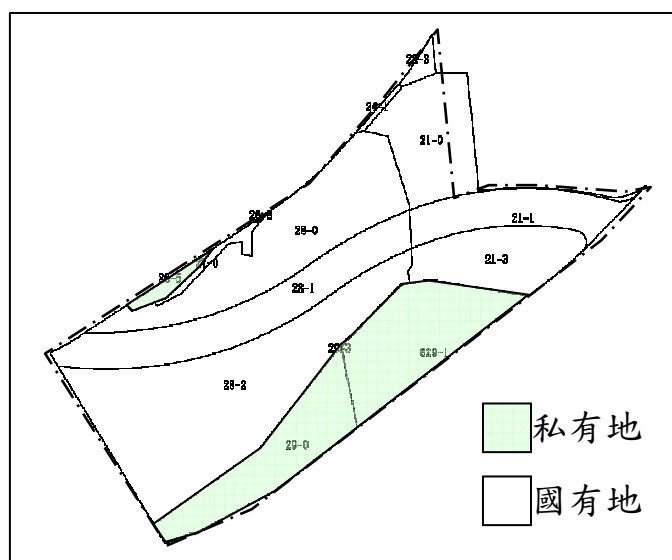
本案公園用地屬丘陵地，目前多為墳墓使用。

四、土地權屬

本案基地目前變更範圍內之土地屬 國有土地及私有土地，其土地權屬分布如下：

表二 計畫範圍土地權屬統計表

	面積(m ²)	百分比(%)	地號
私有地	2612	21.09	孔宅段(26-5、26-6、29、29-3)、 坪北段(629-1)
國有地	9771	78.91	孔宅段(21、21-1、21-3、22-3、 24-1、27、28、28-1、28-2)
總計	12383	100.00	



圖四 土地權屬示意圖

肆、變更內容

本次主要針對開發方式事項進行檢討，經研析後實質變更如下表示：

變更內容	原計畫內容	變更理由	備註
<p>依「變更大坪頂特定區計畫（第二次通盤檢討—高雄市部份）並擬定細部計畫案」第七章、開發方式及時序檢討，壹、開發方式五，本案開發方式修正為：本計畫區北區開發原則(一)孔宅、大坪、坪頂舊聚落已建築完成地區(屬計畫重疊地區)為擬定細部計畫指導發展區。</p> <p>(二)本次變更部份大坪、坪頂舊聚落細部計畫區機十用地為住宅區，應依「高雄市都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例」規定辦理。</p> <p>(三)工業區(工五)擬定為乙種工業區，不列入整體開發範圍內，並准其申請開發建築。</p> <p>(四)農業區、保護區、墓地屬維持自然型態不予開發地區。</p> <p>(五)公園用地(公五)，以徵收或價購方式辦理。</p> <p>(六)其餘地區屬區段徵收整體開發地區。</p>	<p>本計畫區北區開發原則(一)孔宅、大坪、坪頂舊聚落已建築完成地區(屬計畫重疊地區)，為擬定細部計畫指導發展區。</p> <p>(二)本次變更部份大坪、坪頂舊聚落細部計畫區機十用地為住宅區，應依「高雄市都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例」規定辦理。</p> <p>(三)工業區(工五)擬定為乙種工業區，不列入整體開發範圍內，並准其申請開發建築。(四)農業區、保護區、墓地屬維持自然型態不予開發地區。</p> <p>(五)其餘地區屬區段徵收整體開發地區。</p>	<p>本案基地目前多為墳墓所佔據，年代久遠缺乏整體規劃，不但有礙觀瞻，同時影響民眾生活品質。經96年4月17日本府第1246次市政會議決議，有關老舊公墓遷移，應加速積極辦理，以改善社區居民生活環境品質，澈底改造都市環境景觀。故為改善該地區環境品質，維護都市景觀，提升該地區公共設施服務品質，同時加速本案公園之開闢，辦理本案變更。</p>	<p>本案土地以徵(購)方式取得，公園開闢由本府編列相關預算辦理</p>

伍、檢討後開發方式

本計畫區北區開發原則：(如附圖)

- (一) 孔宅、大坪、坪頂舊聚落已建築完成地區 (屬計畫重疊地區) 為擬定細部計畫指導發展區。
- (二) 本次變更部份大坪、坪頂舊聚落細部計畫區機十用地為住宅區，應依「高雄市都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例」規定辦理。
- (三) 工業區 (工五) 擬定為乙種工業區，不列入整體開發範圍內，並准其申請開發建築。
- (四) 農業區、保護區、墓地屬維持自然型態不予開發地區。
- (五) 公園用地 (公五) 以徵收或價購方式辦理。
- (六) 其餘地區屬區段徵收整體開發地區。

陸、實施進度及經費

本案公園用地土地取得及開闢費用，將由本府依規定編列相關經費辦理。

表三 事業及財務計畫表

變更高雄市大坪頂特定區計畫開發方式 (公5用地) 案事業及財務計畫表													
設施項目 種類		面積 (m ²)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)				主辦單位	預定完 成期限 (會計 年度)
計畫 名稱	分 區		徵 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	撥 用	其 他	土 地 徵 購 費	工 程 費	地 上 物 補 償 費	小 計		
公5 用地 興建 工程	公 園 用 地	12,383	✓			✓	✓	24686	1300	2600	28586	高雄市政 府工務局 (養護工 程處)	96 至 97
經費 來源	「高雄市平均地權基金」支付本案地上物墳墓遷葬費用，開闢工程及土地徵(購)費用由本府工務局(養工處)編列相關經費辦理												