

108 年撰研統計分析
高雄市公園綠地之土地管理成果與分析

撰寫單位：高雄市政府工務局養護工程處

撰寫人：許卿鵬、蘇珮榆

目錄

壹、前言	P. 1
貳、現況分析	P. 2
參、成果統計分析	P. 7
肆、結論及建議	P. 12
伍、參考資料	P. 14

壹、前言

土地是民眾活動的基礎亦是市政建設的基石，隨經濟環境的改變，消極靜態的管理已不符社會的期待，積極主動活化，適當開發運用，可提升土地運用效益，創造資產價值，其經營管理之利益，亦能讓全民所共享。

政府目前積極推動活化公有土地與閒置公共設施，公用閒置或低度利用土地，應活化再利用，加強空間調配以達到物盡其用，提升利用效能；非公用閒置或低度利用土地，有儲備之需或尚未有使用計畫者，則列管加強管理，定期或不定期巡查，以防他人占用，並透過綠美化措施，有助於地方環境品質之改善。

為配合市府活化利用之政策及土地資源能有效及充分的運用，期由本次成果統計分析，以完善本處相關基礎數據，作為後續政策推動之參考。

貳、現況分析

一、 公有土地種類及性質

公有土地依權屬區分為國有、直轄市有、縣(市)有、鄉(鎮、市)有，依其性質區分為公用財產及非公用財產，依據高雄市市有財產管理自治條例及國有財產法等規定，非公用財產土地，屬市有地者管理機關為財政局，屬國有地者，管理機關為財政部國有財產署，本處管理土地均屬公用財產，包含國有土地及市有土地。

二、 經管土地之統計情形

依據數據統計，本處於縣市合併前(民國 99 年)管理之土地共 45,300 筆，合計面積共 2,722.7 公頃，因縣市合併，至民國 107 年管理之土地共 89,934 筆，合計面積共 4,297.2 公頃，其中市有土地 81,636 筆、面積 3927.5 公頃，國有土地 8,298 筆、面積 369.7 公頃(詳表一)，市有土地比例為 91.4%，國有土地比例為 8.6%(詳圖一)，本處管理土地 9 年內計增加管理土地筆數 44,634 筆、增加 98.5%，面積 1,574.5 公頃，增加 57.8%。

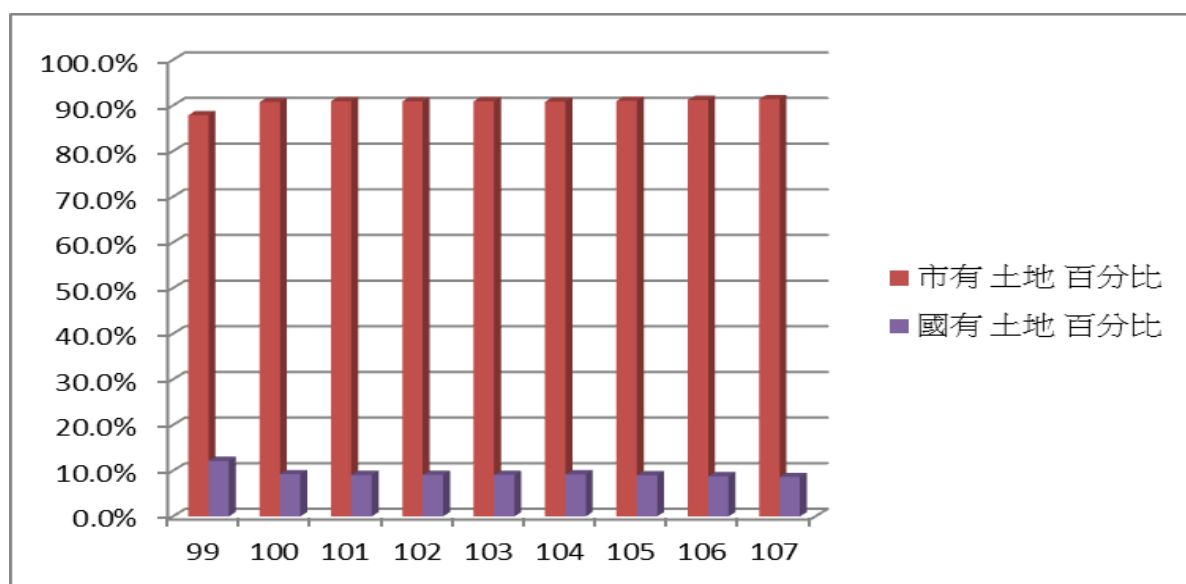
依據本府地政局高雄房地產億年旺網站 108 年 1 月統計資料顯示高雄市公有土地總面積 204,846.4 公頃，主要以國有土地及市有土地為主，其中國有土地面積 195,807.1 公頃、土地筆數 230,175 筆，市有土地面積 8,647.1 公頃、土地筆數 123,244 筆(詳表二)，本處管理市有土地面積為全市公有土地之市有土地面積 45.4%，管理國有土地面積為全市公有土地之國有土地面積 0.19%(詳圖二、三)。

依據數據統計，縣市合併前原高雄市已開闢都市計畫公園面積約

648.1 公頃、綠地面積約 192.6 公頃、兒童遊戲場面積約 19.8 公頃，原高雄縣已開闢都市計畫公園面積約 284.3 公頃、綠地面積約 13.4 公頃、兒童遊戲場面積約 2.1 公頃，合計已開闢都市計畫公園面積約 932.4 公頃、綠地面積約 206.0 公頃、兒童遊戲場面積約 21.9 公頃，總面積約為 1,160.3 公頃。因市政建設至民國 108 年本處陸續完成開闢之都市計畫公園 2,269.5 公頃、綠地約 212.9 公頃、兒童遊戲場約 27.2 公頃，合計面積約為 2509.6 公頃，計增加 1349.37 公頃(詳表三)，增加 116%。

表一 養護工程處管理土地統計表

年度	市有		國有		合計	
	土地		土地		土地	
	筆數	公頃	筆數	公頃	筆數	公頃
99	38,816	2,392.3	6,484	330.5	45,300	2,722.7
100	57,484	3,335.5	6,705	339.5	64,189	3,675.0
101	58,130	3,405.8	6,705	339.5	64,835	3,745.3
102	59,234	3,474.8	6,754	348.2	65,988	3,823.0
103	65,359	3,699.1	7,869	369.1	73,228	4,068.2
104	69,425	3,711.1	8,125	375.6	77,550	4,086.7
105	71,760	3,744.7	8,025	369.6	79,785	4,114.4
106	76,963	3,812.5	8,150	367.2	85,113	4,179.7
107	81,636	3,927.5	8,298	369.7	89,934	4,297.2

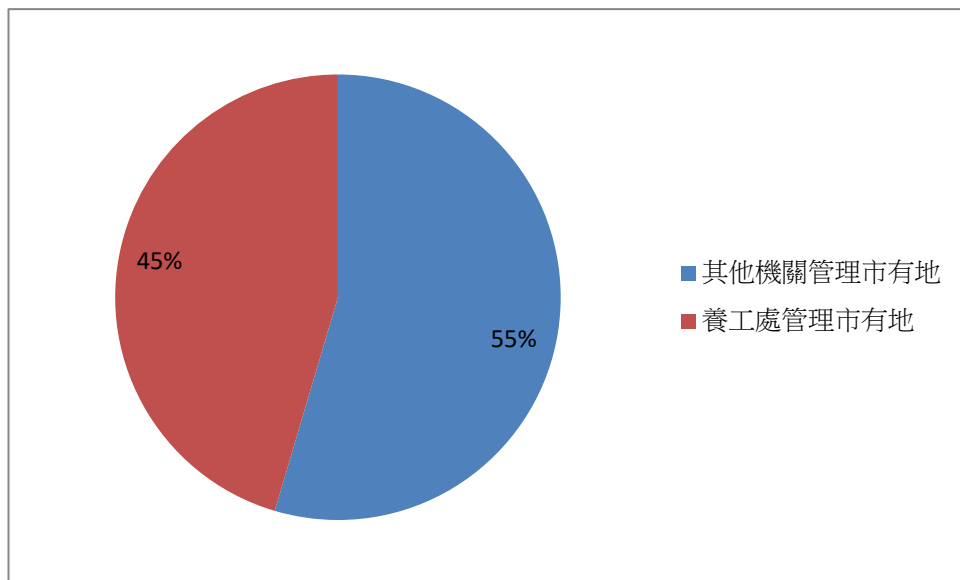


圖一 養護工程處管理土地權屬比例

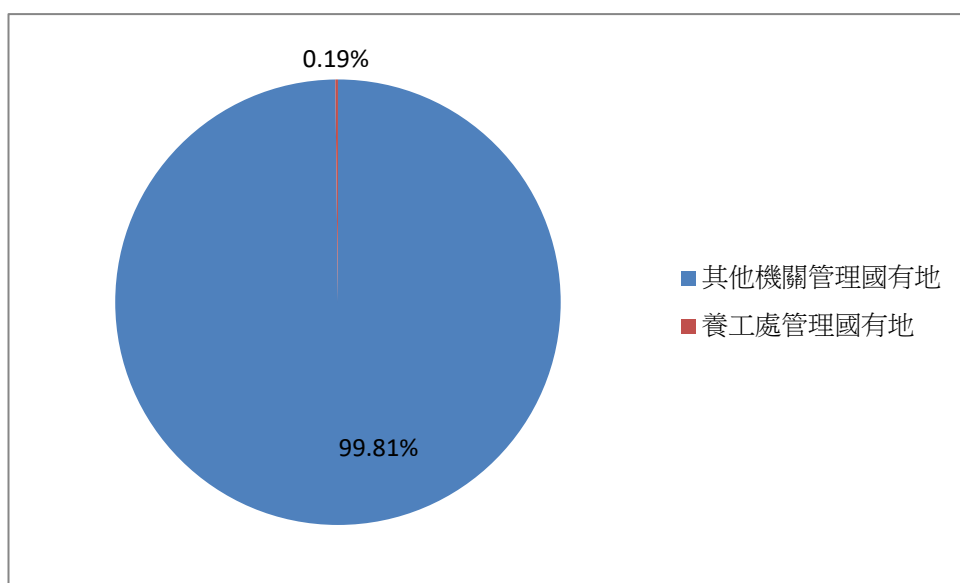
表二 高雄市公有土地面積統計表

	面積(公頃)	筆數
國有土地	195,807.1	230,175
高雄市有土地	8,647.1	123,244
省有土地	1.8	43
高雄市共有土地	360.3	2,768
其他	30.1	1,354
總計	204,846.4	357,584

資料來源：高雄市政府地政局-高雄房地產億年旺網站



圖二 養護工程處管理市有土地占全市比例



圖三 養護工程處管理國有土地占全市比例

表三 已開闢都市計畫公園綠地及兒童遊戲場統計表

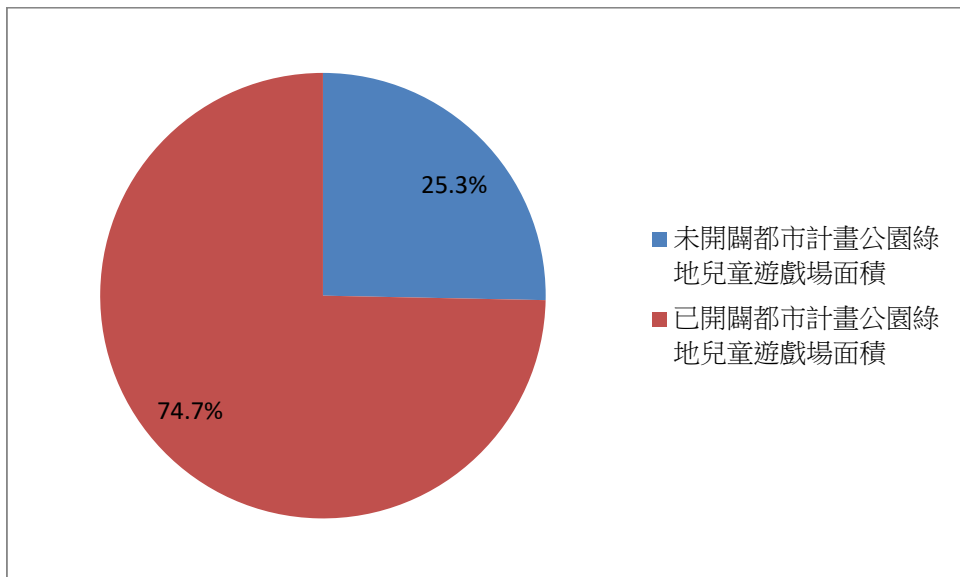
	縣市合併前			108 年	增加面積 (公頃)
	原高雄市	原高雄縣	小計		
公園(公頃)	648.1	284.3	932.4	2269.5	1337.1
綠地(公頃)	192.6	13.4	206.0	212.9	6.9
兒童遊戲場 (公頃)	19.8	2.1	21.9	27.2	5.3
合計	860.5	299.8	1160.3	2509.6	1349.3

參、成果統計分析

本處經管公有土地數量面積，呈現逐年上升趨勢，至 107 年底管理之土地共 89,934 筆，面積 4,297.2 公頃，因此加強公有土地管理、確保權益並促進土地有效利用，為本處施政要項。茲將近年來就公園開闢、公地占用清查、活化土地成果敘述如下：

一、公園開闢統計

縣市合併初期本處經管已開闢都市計畫公園、綠地、兒童遊戲場面積約 1,160.3 公頃，至民國 108 年本處陸續完成開闢之都市計畫公園、綠地、兒童遊戲場面積約為 2,509.6 公頃，增加 1,349.3 公頃。已開闢公園綠地兒童遊戲場面積為本市都市計畫已劃設公園綠地兒童遊戲場總面積之 74.7%(詳圖四)，顯示本處於縣市合併後持續興闢公園綠地兒童遊戲場，已大幅提升都市景觀及市民生活品質。



圖四 公園綠地兒童遊戲場開闢率

二、公地占用清查統計

台灣因地狹人稠，以至公有土地遭民眾占用屢見不鮮，倘管理不善，至占用土地不僅造成環境髒亂，也影響該地區的房價及擴大民怨。如公部門便宜行事讓違法占用行為就地合法，亦違公平正義原則，更嚴重影響公有土地之管理與運用。

近年來，本處為維公益積極清查本市轄區內之管理土地，倘有土地被占用時，則依「高雄市政府處理被占用市有不動產作業要點」第2條規定：「1. 協調占用人排除地上物後騰空返還。2. 地上物屬違建者，應予拆除。3. 提起民事訴訟請求排除占用及給付使用補償金(追收自開徵日起前五年)。4. 觸犯刑事法律者，移請檢警機關偵辦。5. 違反行政管制法令者，通知或協調業務主管機關依法處理。非公用不動產經取得拆屋還地執行名義，但無立即收回必要，且不影響管理機關日後執行地上物拆除權利者，得經占用人繳清訴訟費用、程序費用及執行費用後，暫緩拆除。」辦理。並依該上開要點第3條規定向占用人追收自開徵日起前五年之使用補償金。但占用期間未滿五年者，依實際占用期間追收，其計收標準如下：

1. 土地：依當期土地公告地價總額，以年利率百分之五計收。
2. 建物：依房屋課稅現值，以年利率百分之十計收。

自102年起清查排除占用公地，經統計102年至107年共有21筆被占用之土地已列管追收使用補償金，面積共1,643.21平方公尺，使用補償金金額合計共355,247元（詳表四），被占用公地比率為0.0038%。

為避免公地遭占用，目前本處採取事前預防方式辦理，除承辦單位不定期派人巡查外，並結合本處各養護隊巡查人力，加強巡查檢視公有土地，於尚未開發之公有土地設置圍籬及告示牌，並與里長、區公所加強聯繫及做好睦鄰工作，如發現新占用案，則以排除地上物方式處理，自 104 年起無新增被占用土地，顯見公地清查、排除占用已具成效。

表四 養護工程處被占用土地統計表

年	筆數	面積(m ²)	收取補償金(元)
102	12	1,416.00	409,644
103	21	1,748.91	561,643
104	21	1,751.21	321,464
105	21	1,751.21	393,115
106	21	1,643.21	355,247
107	21	1,643.21	355,247

三、活化土地統計

因市府財政拮据，為節省財政支出，活化土地利用，本處協助企業、民間團體以無償認養未開發土地作簡易綠美化，及採租用土地方

式將未開闢之公共設施保留地作簡易綠美化、兒童遊戲場、設施園林道、綠色造林及擴建自行車道等，提升民眾居住品質。

(一) 無償認養統計：

有關民間企業及團體參與本處未開闢公有土地無償認養，截至 108 年共有 3 案認養案，合計面積 10,285 平方公尺(詳表五)，因目前經濟大環境不佳，以致願意付出金錢、時間去認養土地之企業及民間團體數量較少，本處為促進土地利用及不增加市府負擔，仍持續協助有意願之企業及民間團體辦理無償認養土地。

表五 無償認養未開闢公有土地統計表

年	區	筆數	面積(m ²)	認養期限	認養機關
106	小港	2	7,277	106/1/1-107/12/31	國營企業
107	小港	1	2,086	107/1/1-108/12/31	國營企業
108	鳳山	2	922	108/1/1-108/12/31	民間團體
合計		5	10,285		

(二) 租用土地統計：

107 年共租用 64 筆土地，其中台糖土地 27 筆、台鐵土地 17 筆、中油土地 6 筆、林務局土地 1 筆、教育局土地 7 筆、農田水利會 1 筆及私有土地 5 筆，面積共計約 10.1 公頃(詳表六)，年租金約 3500 萬元。倘以土地徵收或價購方式取得，概估所需金額約 94.7 億元，租金率約 0.37%，因此採租用土地方式可節省購地成本，大幅減輕市府的財政負擔。

表六 養護工程處租用土地統計表

項次	所有權人	區	土地筆數	面積(m ²)	使用用途
1	台糖	鳳山	7	640	簡易綠美化
2	台糖	苓雅	4	5443	苓雅公 23 簡易綠美化
3	台糖	仁武	3	45588	仁武運動公園綠美化、光之塔
4	台糖	岡山	1	243	劉厝公園
5	台糖	燕巢	2	1140	兒童遊戲場
6	台糖	岡山	10	7959	設施園林道
7	農田水利會	仁武	1	1271	仁武運動公園
8	私人	烏松	5	5875	大華里夢公園
9	教育部	鼓山	7	23971	兒童遊戲場
10	林務局	旗山	1	210	旗尾山生態旅遊步道
11	中油	前鎮	6	3783	前鎮新光廣場
12	台鐵	前鎮	1	1824	擴建路自行車道
13	台鐵	小港	16	2929	環境綠美化
	合計		64	100876	

肆、結論及建議

一、結論

- (一)自縣市合併以來，本處管理土地筆數計 89,934 筆，計增加 44,634 筆、增加 98.5%，土地面積計 4297.2 公頃，計增加 1,574.5 公頃、增加 57.8%，其中本處管理市有土地面積占全市公有土地之市有面積 45.4%，顯示本處為本市公有土地主要使用管理機關，土地管理成果攸關市政推動成效。
- (二)自縣市合併以來，本處經管已開闢都市計畫公園面積約 2,269.5 公頃、綠地面積約 212.9 公頃、兒童遊戲場面積約 27.2 公頃，合計面積約為 2509.6 公頃，計增加 1349.37 公頃，增加 116%，都市計畫公園、綠地、兒童遊戲場整體開闢率達 74.7%，顯示本處持續推動本市營造為更優質舒適宜居的城市，已具成效。
- (三)本處管理公有土地經清查共有 21 筆土地被占用，面積 1,643.21 平方公尺(0.164321 公頃)，自 104 年起無新增被占用土地，顯示目前土地管理尚屬良好。
- (四)本處協助企業、民間團體以無償認養未開發土地作簡易綠美化，目前已完成認養土地計 5 筆、面積 10,285 平方公尺，已有初步成果，為促進土地利用及不增加市府負擔，仍將持續協助企業、民間團體辦理無償認養土地事宜。

二、建議

- (一)自縣市合併以來，本處管理土地筆數及面積已大幅增加，惟人力並無同步增加，為能積極妥適管理土地，宜適當增補人力。
- (二)縣市合併以來，本處新闢完成之公園綠地兒童遊戲場面積增加 1,322.7 公頃，惟相關維護管理經費無同步增加，為能妥適管理公園綠地兒童遊戲場，宜適當增加經費。
- (三)未開闢公有土地無償認養，因無相關獎勵辦法，以致成效未顯著，為鼓勵民間企業團體參與土地無償認養，促進土地活化利用，宜訂定相關獎勵辦法。

伍、參考資料

1. 工務局統計資料庫

<http://pwb.kcg.gov.tw/Web/>

2. 高雄市政府地政局-高雄房地產億年旺網站

https://eland.kcg.gov.tw/ELA/web_page/index.jsp

3. 高雄市政府處理被占用市有不動產作業要點