

## 十三、高雄市都市計畫委員會業務報告

日期：106 年 4 月 17 日

報告人：主任委員 史 哲

### 前 言

議長、副議長、各位議員女士、先生：

感謝 貴會對本會的監督與指導，使本會各項業務均能順利推展。本會的職掌與業務運作關係都市發展、人民權益、社會公益、產業經濟及文化教育至鉅，因此，本府敦聘相關專業專家學者擔任委員，以公正、客觀及前瞻的態度審議各項審議案，期盼透過健全的都市規劃，推動「最愛生活在高雄」之施政目標與「生態、宜居、產業、創意、國際、安全」6 大發展原則，逐漸邁向具多元產業、生態宜居及文化創意之國際城市。謹就 105 年 9 月至 106 年 2 月業務推動情形進行簡要報告，綱要如下請參閱。

- 壹、本市都委會之組成。
- 貳、業務執行概況。
- 參、重要審議案件概要。
- 肆、結語。

#### 壹、本市都委會之組成

##### 一、法令依據：

依都市計畫法第七十四條及「各級都市計畫委員會組織規程」之規定。

##### 二、委員組成及改聘：

■依「高雄市都市計畫委員會設置要點」（以下簡稱「本會」）第三點第一項之規定：本會置委員十三人至二十一人，其中一人為主任委員，由市長兼任或指派副市長或主管業務機關首長兼任；一人為副主任委員，由主任委員就委員中指派一人兼任；其餘委員由本府就下列人員聘（派）兼之：

- (一)主管業務機關首長或單位主管。
- (二)有關業務機關首長或單位主管或代表。
- (三)具有專門學術經驗之專家。
- (四)熱心公益人士。

■前項第一款及第二款聘（派）兼之委員，總合不得超過委員總人數二分之

一：前項第三款聘兼之委員，應具備都市計畫、都市設計、景觀、建築或交通之專門學術經驗；前項第四款聘兼之委員至少應有二人。本會委員任期一年，期滿得續聘（派）兼之。任期內出缺時，得補聘（派）兼至原任期屆滿之日止。但第一項第三款及第四款委員，續聘以二次為限。

■第一項第一款及第二款委員於任期內職務異動時，得改聘（派）兼之。

■第一項第三款及第四款委員每次改聘，不得超過該等委員人數二分之一，並不得少於該等委員人數三分之一。委員均由市長一年一聘；本市都委會 106 年度委員，其任期為 106 年 1 月 1 日起至 106 年 12 月 31 日止。

三、都委會委員組成強調多元及專業化，嚴謹地為本市都市計畫把關，106 年委員名單如附表一。

附表一 106 年度高雄市都市計畫委員會委員名單

聘任派兼職務	姓名	代表身份	學歷、現職
主任委員	史哲	副市長	高雄市政府副市長
副主任委員	陳啓仁	專家	國立高雄大學創意設計與建築學系副教授 (建築與文化景觀維護)
委員	白金安	專家	國立屏東大學不動產經營學系副教授 (都市更新與不動產規劃)
委員	趙子元	專家	國立成功大學都市計畫學系副教授 (都市計畫與不動產規劃)
委員	詹達穎	專家	嘉南藥理科技大學休閒保健管理系暨休閒事業管理研究所助理教授(運輸規劃與評估、都市計畫)
委員	陳世雷	專家	高雄市不動產經紀人職業工會理事長 (不動產開發)
委員	賴文泰	專家	文藻外語大學國際企業管理系副教授 (交通管理)
委員	鄭永祥	專家	國立成功大學交通管理科學系教授 (都市公共運輸、運輸管理)
委員	丁澈士	專家	國立屏東科技大學土木工程系教授兼工學院院長(土木建築與水資源規劃)
委員	黃士賓	專家	高苑科技大學建築系副教授 (景觀與社區營造)
委員	麥仁華	專家	高雄市建築師公會理事長 (建築、景觀)
委員	劉富美	地方熱心公益人士	國家表演藝術中心董事 (文化藝術)
委員	謝榮祥	地方熱心公益人士	海汕文化工作室負責人 (鄉土研究與文化保存)

委員	郭添貴	有關業務機關首長	臺灣港務股份有限公司總經理
委員	張桂鳳	有關業務機關首長	屏東縣政府城鄉發展處處長
委員	李怡德	主管業務機關首長	高雄市政府都市發展局局長
委員	趙建喬	有關業務機關首長	高雄市政府工務局局長
委員	黃進雄	有關業務機關首長	高雄市政府地政局局長
委員	陳勁甫	有關業務機關首長	高雄市政府交通局局長
委員	蔡長展	有關業務機關首長	高雄市政府水利局局長
委員	曾文生	有關業務機關首長	高雄市政府經濟發展局局長

## 貳、業務執行概況

本會自 105 年 9 月 1 日至 106 年 2 月 28 日止，共召開 16 次會議（委員會 3 次、專案小組會議 13 次），計完成審議案 16 案次，如附表二。

審議通過重要都市計畫包括促進產業發展、改善交通建設、提升水患治理、健全社會福利及地方發展等案，概述如下：

- 一、促進產業發展及招商開發，審議通過捷運鳳山國中站周邊都市更新變更案。
- 二、改善交通建設，帶動地方繁榮，審議通過高雄捷運岡山路竹延伸線（第一階段）變更案。
- 三、提升水患治理能力及易淹水地區保護標準，保障人民生命財產安全，審議通過後勁溪竹子門排水改善工程案。
- 四、建構全方位社會福利服務網，營造優質社會福利環境，審議通過鼓山區鼓岩國小日間照顧中心案。
- 五、促進地方再發展，參考人民意見，審議通過鳳山、大坪頂以東、茄荳、原高雄市國宅用地及阿蓮、燕巢計畫書圖重製通盤檢討等案。

附表二 高雄市都市計畫委員會審議案件統計表

都委會期次 (開會日期)	類 別			合計
	報告案	審議案	研議案	
57 105.11.4	—	5	—	5
58 105.12.2	—	5	—	5
59 105.12.30	—	6	—	6
合計	0	16	0	16

參、重要審議案件概要

一、高雄捷運鳳山國中站周邊更新地區劃定暨都市更新計畫案、變更高雄市鳳山細部計畫（部分住宅區為道路用地暨部分道路用地為住宅區）（配合高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫）案

■計畫範圍：位於高雄市鳳山區東北角，鄰近高雄捷運鳳山國中站出口南側，北接中山東路、南接仁愛路，面積約 0.11 公頃。

■計畫內容：原高雄縣稅務新村興建於民國 49 年，建物現況老舊不堪使用，為活化閒置眷村用地、促進地區再發展與改善當地公共設施，劃定都市更新地區，並配合變更土地使用分區，以都市更新方式辦理開發，朝向大眾運輸導向發展（TOD），改善當地環境品質。

■公展期間：105.7.20 起至 105.8.19 止公展 30 日。

■審議情形：案經 105.9.8 召開 1 次專案小組會議討論，經提 105.12.2 第 58 次市都委會審決：修正通過。

二、變更岡山都市計畫（部分農業區為交通用地）（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線（第一階段））案

■計畫範圍：位於岡山區中山南路以東、阿公店溪園道以南、介壽東路以北及台鐵縱貫鐵路以西之部分農業區，面積約 0.2250 公頃。

■計畫內容：因應高雄都會區大眾捷運系統南岡山站延伸至台鐵岡山站，變更需用之土地使用分區為交通用地，以完備都市大眾運輸機能，服務大岡山地區之民衆，促進大高雄都會區長遠發展。

■公展期間：105.8.16 起至 105.9.19 止公展 30 日。

■審議情形：案經 105.11.4 第 57 次市都委會審決：照案通過。

三、變更高雄市仁武都市計畫（配合後勁溪竹子門排水改善工程）案

■計畫範圍：位於仁武都市計畫西北側，西起竹子門排水注入後勁溪口，東至中山高速公路東側甲種工業區附近，計畫長度約 1 公里，面積約 1.45 公頃。

■計畫內容：為有效改善淹水問題，配合水行政院核定之「流域綜合治理計畫（103-108 年）」之重大設施工程之推動，變更農業區、道路用地、保護區等為河川區或兼供河川使用，以加速排水整治、土地取得及治理工程施工，強化都市防災，保障居民生命財產及居住環境安全。

■公展期間：105.8.19 起至 105.9.23 止公展 30 日。

■審議情形：案經 105.11.4 第 57 次市都委會審決：照案通過。

四、鼓山區鼓岩國小廚房空間設置日間照顧中心之臨時使用審議案

■計畫範圍：位於鼓山區鼓岩國小廚房空間，樓地板面積約 588.64 平方公

尺。

■計畫內容：為落實在地老化精神及佈建一區一日間照顧中心之政策目標，利用鼓山區鼓岩國小廚房空間設置日間照顧中心，爰依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定申請臨時使用。

■審議情形：案經 105.12.30 第 59 次市都委會審決：照案通過。

五、擴大及變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）案（第二階段）、擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第二階段）

■計畫範圍：西、南側與高雄市主要計畫為界，東側鄰接大寮、大坪頂以東地區都市計畫，北側與烏松仁美地區、澄清湖特定區計畫為鄰，面積約 2,465.37 公頃。

■計畫內容：本次通盤檢討係配合鳳山區整體發展，重新檢討現行計畫，第二階段主要變更內容為解除 2 處整體開發限制及回應地方發展需求等，以促進全區土地有效利用，提高居住環境品質。

■公展期間：103.11.13 起至 103.12.15 止公展 30 日。

■審議情形：案經 105.5.24、105.7.6、105.9.13 及 105.10.7 等 4 次專案小組會議討論，經提 105.11.4 第 57 次市都委會審決：修正通過。

六、變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫（第四次通盤檢討）案、變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計）通盤檢討案（第二階段）

■計畫範圍：東瀕高屏溪，西鄰鳳山、大寮都市計畫區、大坪頂特定區及高雄市臨海工業區，包括大寮、林園區大部分地區，面積約 5,982 公頃。

■計畫內容：本次通檢配合實際發展需求與健全地區發展，檢討調整計畫區規劃內容，第二階段審議案件主要為配合整體規劃發展調整計畫內容、配合地區發展調整土地使用分區及檢討公共設施用地等，以提高都市機能，誘導都市健全發展。

■公展期間：103.3.31 起至 103.4.29 止公展 30 日。

■審議情形：案經 105.5.31、105.7.5、105.9.7、105.10.7、105.10.28、105.11.9 及 105.12.2 等 9 次專案小組會議討論，經提 105.12.30 第 59 次市都委會審決：修正通過。

七、變更茄苳都市計畫（第四次通盤檢討）案、變更茄苳都市計畫細部計畫通盤檢討案

■計畫範圍：東至湖內區界，南至竹滬鹽灘之排水溝，西臨台灣海峽，北以二仁溪為界，面積約 454.51 公頃。

■計畫內容：考量第三次通盤檢討發布實施迄今已逾 5 年，為促進地方發展，

故辦理本次通盤檢討。本次檢討重點包含解編 2 處公共設施用地、配合交通建設及現況發展調整土地使用分區及檢討整體開發區等，並將主要計畫與細部計畫分別擬定。

■公展期間：104.10.27 起至 104.11.26 止公展 30 日。

■審議情形：案經 105.5.6、105.7.1、105.8.16 及 105.9.20 等 4 次專案小組會議討論，經提 105.11.4 第 57 次市都委會審決：修正通過。

#### 八、變更高雄市主要計畫（原高雄市地區）國民住宅土地通盤檢討案、變更高雄市細部計畫（國民住宅土地）通盤檢討案

■計畫範圍：原高雄市各細部計畫區之國宅土地為主，共計有 58 處，合計面積約 85.44 公頃。

■計畫內容：為利原高雄市地區國宅用地土地利用，考量於國宅條例（104.1.7）廢止後，原市 17 處國宅社區位於國宅專用區等土地使用分區，並解決處分土地及建物之問題，以兼顧所有權人權益。

■公展期間：105.10.28 起至 105.12.5 止公展 30 日。

■審議情形：案經 105.12.30 第 59 次會審決：照案通過。

#### 九、變更阿蓮都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案、變更燕巢都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

■計畫範圍：

1. 阿蓮都市計畫：東至機五東方約 400 公尺處，南至淵仔寮溝，西至台糖鐵路，北沿二仁溪邊海拔 20 公尺等高線及阿蓮國中北方之重劃道路，面積約 366.50 公頃。

2. 燕巢都市計畫：東南至天然河溝，南至岡山榮民之家以南約 200 公尺處，西至高雄市立圖書館燕巢分館以西約 850 公尺處，北至高雄市立圖書館燕巢分館以北約 500 公尺處，面積約 226.93 公頃。

■計畫內容：考量都市計畫原圖製作至今已逾 40 餘年，經度較差外多已老舊不清，與現況地形地貌不符，透過本次通檢數值化都市計畫圖，以提升都市計畫圖精確度，併同調整計畫區面積，避免造成都市計畫執行疑義。

■公展期間：

1. 阿蓮都市計畫：105.10.18 起至 105.11.16 止公展 30 日

2. 燕巢都市計畫：105.10.28 起至 105.11.28 止公展 30 日

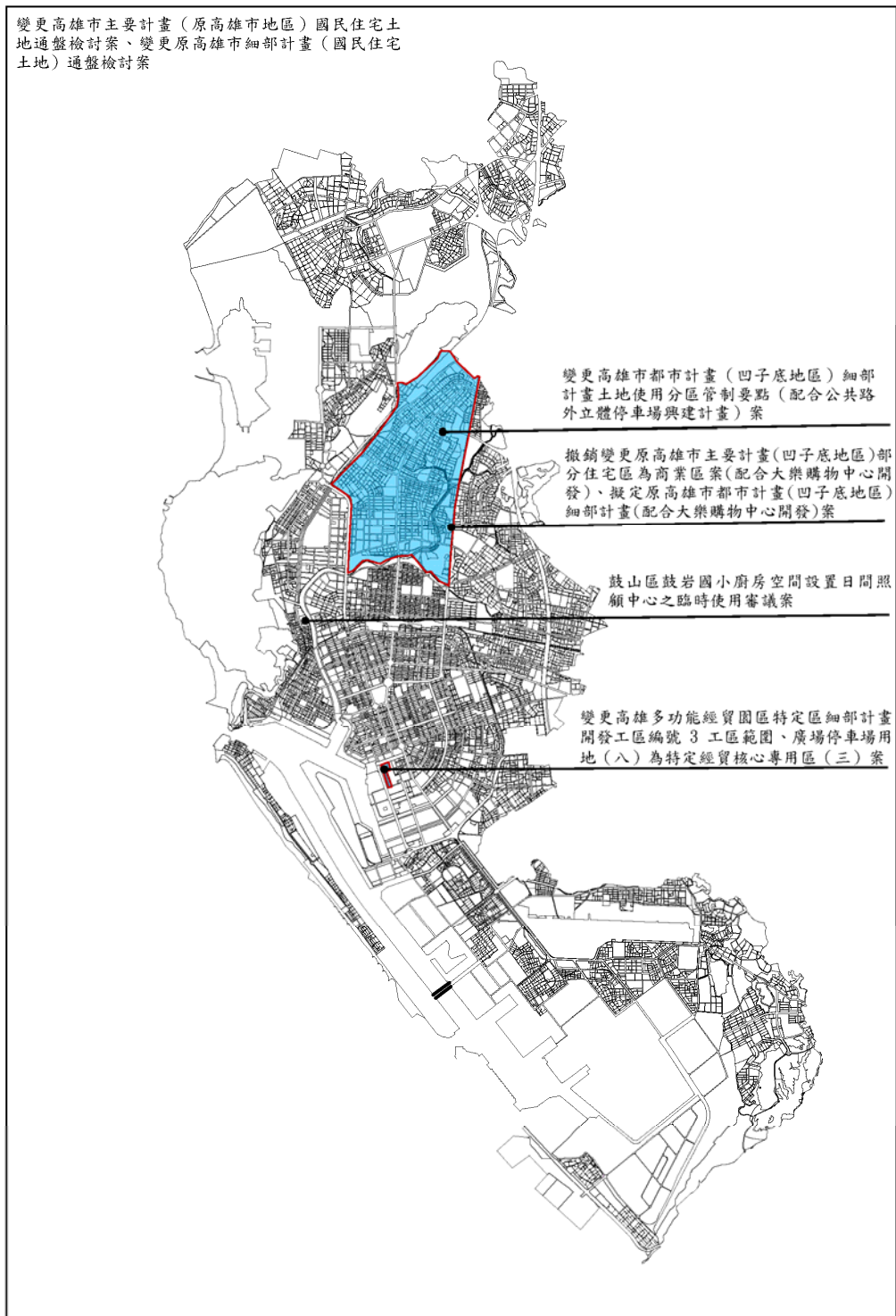
■審議情形：案經 105.12.30 第 59 次市都委會審決：修正通過。

#### 肆、結語

承蒙 貴會對於本會的鼓勵與鞭策，使本會各項業務都能不斷精進且順利推

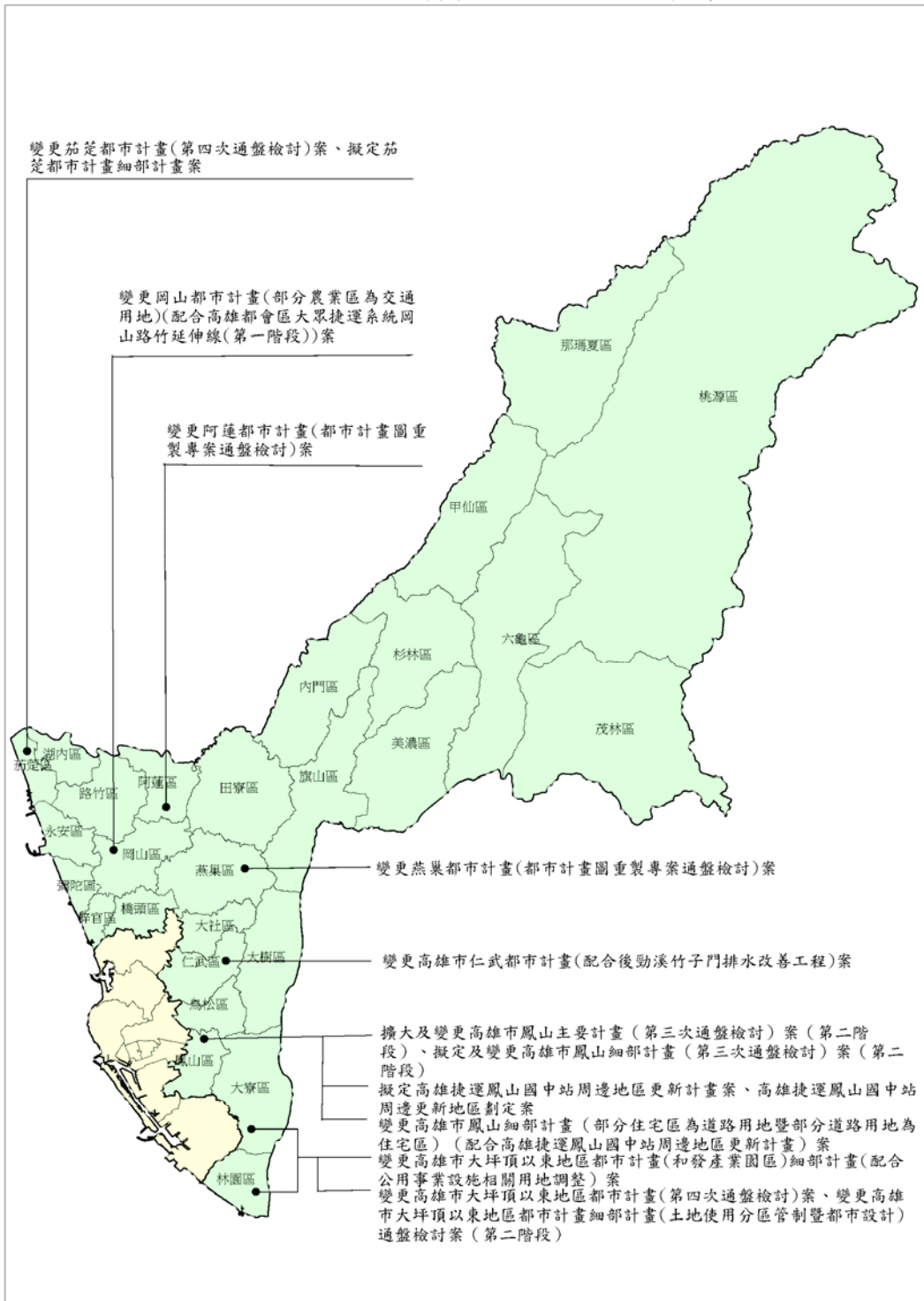
動，今後將繼續推動都市計畫審議專業諮詢服務，並加強審議透明化及提昇審議效率，尚請各位議員女士、先生繼續給予協助與指導，並敬祝身體健康、萬事如意。

附圖一 審議案件位置示意圖(一)





附圖二 審議案件位置示意圖(二)



附表三 高雄市都市計畫委員會審議案件明細表  
(105年9月~106年2月)

編號	案由	提會日期 會次	決議情形				會議決議
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審	
1	變更岡山都市計畫(部分農業區為交通用地)(配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線(第一階段))案	105.11.4 第 57 次	v				照公展草案內容通過。
2	變更高雄市仁武都市計畫(配合後勁溪竹子門排水改善工程)案	105.11.4 第 57 次	v				(一)照公展草案內容通過。 (二)公開展覽期間公民或團體建議意見依前項決議審決如後附綜理表市都委會決議欄(附表一)。
3	擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)、擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)	105.11.4 第 57 次		v			本案除依下列意見修正，餘照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。 (一)主要計畫部分： 1. 有關頂庄段 1192-3 等地號土地計畫書圖不符乙案，經水利局表示查無整治工程範圍圖，且已依現行計畫徵收完竣，考量以不影響兩側土地所有權人之權益，故配合水利局徵收土地範圍認定為河川用地，其範圍與現行計畫相符，故本案無涉及變更都市計畫。 2. 人陳編號 26 案建議將福德堂坐落土地變更為宗教專用區，因未於大會審議前依「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」，取得土地所有權人之同意變更文件及寺廟主管機關民政局同意變更為宗教專用區之文件，故本案維持原計畫。 (二)細部計畫部分： 1. 新增提案公兒六十三西側道路及二-1-40M 道路西側 8M 道路截角等 2 案，考量道路安全及土地所有權人權益，照提案內容通過，並增列附帶條件為「變更範圍內之土地不得建築且不得設置圍牆等阻隔性設施，但得計入法定空地。」。 2. 人陳編號 32 案建議解除國泰自辦市地重劃「商一」街廓應以完整街廓整體規劃限制部分，基於原規劃意旨及促進土地開發，修正規定文字為「第二種商業區(原屬「擬定鳳山都市計畫(原工業區、綠地變更為商業區、機關用地)細部計畫案」之商一街廓)範圍內，依市地重劃配地登記完竣時，其土地權屬為台灣糖業股份有限公

編號	案由	提會日期 會次	決議情形			
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審
						<p>司之土地應純做商業使用，並整體規劃設計提送本市都市設計審議後得分期建築。」。</p> <p>3. 人陳編號 36 案過埠自辦市地重劃籌備會建議道路路型往東調整避免拆除福德宮案，基於土地所有權人權益及整合時程的考量，故納入本案第三階段辦理，並請陳情單位於本案第三階段提市都委會審議前取得全部土地所有權人同意，否則維持原計畫。</p> <p>4. 人陳編號 40 案國產署建議新增計畫道路案，該署於 105 年 10 月 31 日台財產南改字第 10500177130 號函檢附道路規劃方案，惟未於本案提市都委會前徵詢本府交通局與工務局意見，及取得道路兩側土地所有權人同意，故維持原計畫。</p> <p>(三)另計畫書誤繕部分授權規劃單位釐正。</p> <p>【附錄一】專案小組建議意見如下：            (一)為配合現行通案規定與修正誤植部分，修正細部計畫(第一階段)內容如下：            1. 依內政部都市計畫委員會第 873 次會議紀錄報告案第 2 案決議辦理，於機關用地容許使用項目增列「除供指定使用外，得供其他公務機關使用。」之規定。            2. 細部計畫實質變更內容編號廿六案屬本案第一階段發布實施之計畫圖誤繕變更範圍，故變更五甲段牛寮小段 1007-14、1007-15 地號、七老爺段一甲小段 1216-14 地號之道路用地(0.0019 公頃)為第二之三種住宅區(0.0019 公頃)。            3. 細部計畫實質變更編號廿九案屬本案第一階段發布實施之計畫書內誤繕地號，故更正鳳山段火房口小段 567-9 地號為同段 567-6 地號。            4. 除土地使用分區管制修正第三條整體開發區退縮管制「…1.5 公尺範圍內不得設置圍牆及側牆，僅供作出入通道及綠美化使用。」為「…1.5 公尺範圍內不得設置圍牆及側牆，應作綠美化使用。」，並授權由規劃單位與都設科併同修正都市設計基準相關條</p>

編號	案由	提會日期 會次	決議情形			
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審
						<p>文外，餘土地使用分區管制及都市設計基準修正內容，建議意見詳如後附對照表。(詳附表六~七)</p> <p>(二)因本案審議時程較長且市場用地檢討變更需要釐清相關疑義，故考量地方發展需求與避免影響民眾權益，針對專案小組已獲具體共識部分同意先行提大會審議。另有關細部計畫變更內容超出原公開展覽範圍部分，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，公開展覽期間無陳情意見者，則逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間若有陳情意見者，則再提會審議。</p> <p>(三)本次提會補充主要計畫及細部計畫變更原則，照提案內容通過，修正內容詳如後附對照表。(詳附表八~九)</p> <p>(四)有關實質變更內容、新增提案內容及公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表專案小組建議意見欄。(詳附表二~五)</p>
4	變更茄苳都市計畫(第四次通盤檢討)案、擬定茄苳都市計畫細部計畫案	105.11.4 第 57 次		v		<p>本案除依下列意見修正，餘照專案小組建議意見(詳附錄二)通過。</p> <p>(一)人陳編號第 8 案無涉主要計畫變更，因尚須就賜福宮所提之變更負擔回饋方式再予釐清，本案請專案小組討論研提建議意見後再提會審議。</p> <p>(二)有關附 4 整體開發區五號道路以南部分，依據專案小組建議意見，因未取得全數所有權人同意恢復為漁塭區，故以市地重劃方式辦理，五號道路得以一般徵收方式辦理，惟重劃範圍公共設施比例不得低於 40%。</p> <p>(三)增列公共設施用地檢討變更原則部分(詳附表十五)，同意照提案內容通過，並納入計畫書修正。</p> <p>(四)實質變更內容及公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表專案小組建議意見欄(詳附表一~三)，另土地使用分區管制要點修正條文詳如後附表(詳附表四)。</p> <p><b>【附錄二】專案小組建議意見如下：</b></p> <p>(一)本案主要計畫與細部計畫劃分原則同意依公展內容通過，另有關變更都市計畫說明書商業區與住宅區容積率誤繕部分，請提案機關釐清修正。</p>

編號	案由	提會日期 會次	決議情形			
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審
						(二)考量附二整體開發區原係依據「高雄縣茄萣海邊遊樂區計畫」之需要劃設，惟因時代背景轉變，現階段主管機關評估不需用，且暫無海邊遊樂區之規劃，故建議變更為公園用地，俟後續有開發需求時再行檢討。 (三)同意增列分區變更負擔比例規定詳如附表十四。
5	變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(和發產業園區)細部計畫(配合公用事業設施相關用地調整)案	105.11.4 第 57 次	v			照公展草案內容通過。
6	撤銷變更高雄市主要計畫(凹子底地區)部分住宅區為商業區案(配合大樂購物中心開發)、擬定原高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合大樂購物中心開發)案	105.12.2 第 58 次			v	經提案單位大樂股份有限公司表示考量市場景氣發展與公司營運策略及方向調整，欲終止大樂購物中心之開發計畫，故同意撤案。
7	擬定高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫案、高雄捷運鳳山國中站周邊更新地區劃定案	105.12.2 第 58 次	v			本案照提案內容通過。
8	變更高雄市鳳山細部計畫(部分住宅區為道路用地暨部分道路用地為住宅區)(配合高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫)案	105.12.2 第 58 次		v		除修正專案小組建議意見(二)「…未來開發應指定設置開放空間(該範圍不得計入開放空間獎勵)、鄰中山東路 82 巷設置至少 8 米以上可供車行之通道…」外，餘照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。 【附錄一】專案小組建議意見如下： (一)有關原公展變更內容之道路規劃，考量與既有仁愛路 10 巷將產生雙 T 路口，不利本基地進出，且有影響行車安全之虞。另為不影響原北側基地毗鄰住宅區鄰中山東路 82 巷之通行使用，將使北側基地之街廓形狀狹小土地使用效益不佳，且參酌財政局意見為整合大眾運輸系統以落實大眾運輸導向發展(TOD)之規劃目標，整體規劃集中留設開放空間供使用，故建議變更部分道路用地為住宅區，部分維持原計畫(詳附圖一)。 (二)另為有效串連捷運站與開發基地，請於計畫書中敘明北側基地(詳附圖二)未來開發應指定設置公共開放空間(該範圍不得計入開放空間獎勵)、鄰中山東路 82 巷設置至少 8 米以上可供公眾

編號	案由	提會日期 會次	決議情形			
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審
						<p>車行之通道及未來建築開發應提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。</p> <p>(三)有關法令依據提列高雄市都市更新自治條例第 11 條部分，考量其係規範現有巷道之廢除由本市都市更新及爭議處理審議會審議，故建議刪除。</p> <p>(四)本案係配合高雄捷運鳳山國中站周邊都市更新地區變更細部計畫，惟其都市更新計畫書尚未審議，經財政局及都市更新主管機關表示後續都市更新計畫書將併同本案提送大會審議。</p> <p>(五)另計畫書、圖謄繕部分授權規劃單位釐正。</p> <p>(六)後續涉及補辦公展部分經大會審決通過後請依相關程序辦理，公展期間無陳情意見者，則逕予核定，免再提會審議；公展期間若有陳情意見，則再提會審議。</p> <p>(七)本次討論之公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表專案小組建議意見欄(詳附表一)。</p>
9	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫開發工區編號3工區範圍、廣場停車場用地(八)為特定經貿核心專用區(三)案	105.12.2 第 58 次		v		公民或團體陳情意見照市府研析意見(詳附表二)修正通過外，餘照公展草案通過。
10	變更茄苳都市計畫細部計畫通盤檢討案-人陳編號第 8 案民政局陳情變更機關用地為宗教專用區(賜福宮案)	105.12.2 第 58 次		v		<p>照專案小組建議意見(詳附錄二)通過；公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表(詳附表三)。</p> <p>【附錄二】專案小組建議意見如下： 本案基於下列因素，同意賜福宮所請以代金繳納變更負擔，其代金計算方式及回饋時機依「變更茄苳都市計畫(第四次通盤檢討)案分區變更負擔比例規定」辦理。</p> <p>(一)民政局表示本次申請變更茄苳區賜福段 729、788 地號土地，早期係賜福宮佔用之機關用地(目前收取使用補償金)，該局已無使用需求，為利賜福宮後續承租事宜，由該局協調廟方併同所有之賜福段 728 地號土地由「機關用地」變更為「住宅區」。</p> <p>(二)賜福宮所有茄苳區賜福段 728 地號土地，面積僅 50.65 m<sup>2</sup>應負擔回饋 30%之土地為 15.195 m<sup>2</sup>，扣除負擔後剩餘之住宅區面積為 35.455 m<sup>2</sup>，未達最小可</p>

編號	案由	提會日期 會次	決議情形			
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審
						<p>建築面積。</p> <p>(三)土地所有權人之意願係以繳納代金方式回饋，其代金以市價估算。</p>
11	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合公共路外立體停車場興建計畫)案	105.12.30 第59次		v		<p>除下列意見外，餘照專案小組建議意見通過。</p> <p>(一)變更內容修正為：「停車場用地申請立體使用時，若建築物因退縮5公尺而未能達到建蔽率80%者，經提本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，得自計畫道路境界線至少退縮2公尺建築，退縮建築之空地不得設置圍牆，但得計入法定空地。」。</p> <p>(二)計畫書誤繕部分授權規劃單位釐整更正。</p> <p>【附錄一】專案小組建議意見： 本案公開展覽期間公民或團體陳情意見詳如後附表專案小組建議意見外，餘照公開展覽草案內容通過。(詳附表一)</p>
12	變更高雄市主要計畫(原高雄市地區)國民住宅土地通盤檢討案、變更原高雄市細部計畫(國民住宅土地)通盤檢討案	105.12.30 第59次	v			<p>(一)照公展草案內容通過。</p> <p>(二)本次審定之部分細部計畫案無涉主要計畫變更，提案機關得視需要分階報核及發布實施。</p>
13	變更阿蓮都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	105.12.30 第59次		v		<p>除計畫書誤繕部分授權規劃單位釐整更正外，餘照公展草案通過。</p>
14	變更燕巢都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	105.12.30 第59次		v		<p>除計畫書誤繕部分授權規劃單位釐整更正外，餘照公展草案通過。</p>
15	變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(第四次通盤檢討)案、變更高雄大坪頂以東地區都市計畫細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計)通盤檢討案(第二階段)	105.12.30 第59次		v		<p>(一)實質變更第卅案「國小八」、卅二案「國中小一」，經地政局評估以跨區及個別公辦市地重劃方式辦理開發均不可行，考量土地所有權人權益及土地有效合理利用，同意依提案機關所提方案通過(如附圖5-1、5-2)。</p> <p>(二)餘照專案小組建議意見(詳附錄二)通過。</p> <p>(三)實質變更內容及公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表專案小組建議意見欄(詳附表二~三)，另土地使用分區管制要點及都市設計基準修正條文詳如後附表(詳附表四~四-2)。</p> <p>【附錄二】專案小組建議意見如下： 請規劃單位依現行通案性規定，修正公展草案回饋原則及負擔條件：</p>

編號	案由	提會日期 會次	決議情形			
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審
						<p>(一)變更為宗教專用區</p> <p>1. 本案公展草案變更負擔之附帶條件繳納代金方式原係規定「以繳納當期土地公告現值加四成計算」，同意依本市都委會第 50 次會議審議通過之「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」修正，改以市價計算，餘依本市都委會第 38 次會議審決通過「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」辦理。</p> <p>2. 凡屬新設或擴大設立宗教建築物之類案，請陳情人依「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」規定，取得土地所有權人同意變更文件，並提送興辦事業計畫予民政局審核，倘未能於本市都委會大會審議前取得宗教目的事業主管機關同意，則維持現行計畫。</p> <p>(二)農業區變更為工業區或加油站專用區 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定及參照市都委會第 38 次會議審議通過之「變更路竹都市計畫(第三次通盤檢討)案」修正，倘變更範圍內劃設公設用地面積過小、效益不高或影響未來建築利用，確無適當土地可供劃設，得改以捐贈本計畫區內等公告現值之公共設施保留地或繳納代金方式辦理；其負擔回饋應於申請建築執照或變更使用執照前完成。</p> <p>(三)公共設施用地變更為住宅區或商業區 變更公共設施用地為住宅區者，應自願捐贈變更面積 30%之公共設施用地；變更公共設施用地為商業區者，應自願捐贈變更面積 35%之公共設施用地。倘變更範圍內劃設公設用地面積過小、效益不高或影響未來建築利用，確無適當土地可供劃設，得改以捐贈本計畫區內等公告現值之公共設施保留地或繳納代金方式辦理，負擔回饋應於申請建築執照或變更使用執照前完成。</p> <p>(四)摘錄內政部公共設施保留地檢討變更作業原則及本計畫區增列： 經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之</p>



編號	案由	提會日期 會次	決議情形			
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審
						<p>土地，評估可行之整體開發方式（區段徵收或市地重劃）及整體開發範圍。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以政府公辦方式辦理整體開發，並為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以50%為上限。實際開發後領回之抵價地比例或重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。</li> <li>2. 本檢討可採跨區整體開發方式辦理。</li> <li>3. 加強利用公有土地：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 已徵收未開闢之公共設施用地，如因社會經濟發展變遷，經檢討確實已無開闢需求者，應研議撤銷徵收一併納入辦理跨區整體開發。</li> <li>(2) 已開闢之公共設施用地，原則上不予納入檢討，但如同樣經檢討確已無再作公共設施需要者，應檢討變更為其他之公共設施用地或適宜之使用分區，併入經檢討撤銷不必要之公共設施保留地部分，併同納入辦理跨區整體開發，以提高開發財務之可行性。</li> </ol> </li> <li>4. 考量實際開發之可行性，倘經地政機關評估跨區整體開發不可行者，由本市都市計畫委員會審決，得依本計畫分區變更負擔比例原則規定辦理。</li> <li>5. 特殊情形者得免依上開規定辦理整體開發，並應依本計畫分區變更負擔比例原則規定辦理：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 若原都市計畫（第一次）發布實施之住宅區或商業區或其他分區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，今再恢復變更為第一次發布都市計畫之土地使用分區者。</li> <li>(2) 配合現況或地籍分割調整、樁位疑義檢討，及時零土地併鄰近分區變更者。</li> <li>(3) 其他特殊情形經本市都市計畫委員會審議通過者。</li> </ol> </li> </ol> <p>(五) 公共設施用地變更為住宅區或商業區：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更公共設施用地為住宅區者，應自願捐贈變更面積 30% 之公共設施用地。</li> <li>2. 變更公共設施用地為商業區者，應自</li> </ol>

編號	案由	提會日期 會次	決議情形			
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審
						<p>願捐贈變更面積 35%之公共設施用地。</p> <p>3. 變更為其他使用分區者，依相關審議規範辦理，審議規範未規定者由都市計畫委員會審決。</p> <p>4. 若特殊之個案經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>(六) 農業區變更為工業區或加油站專用區：</p> <p>有下列情形之一者，其應捐贈土地得以繳納代金或捐贈大坪頂以東地區都市計畫區內等值公共設施保留地方式辦理。</p> <p>1. 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人於變更範圍內別無其他土地可提供負擔，且全區土地足夠分配者。</p> <p>2. 變更後全區土地面積足夠分配，其部分土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後，無法達可建築之最小面積者。</p> <p>3. 其他特殊情況，經都市計畫委員會審議通過者。</p> <p>(七) 變更為工業區處理原則如下：</p> <p>1. 合法工廠</p> <p>(1) 於本案都市計畫發布實施前，係編定為非都市土地丁種建築用地者，得依地區發展情形變更為適當工業區。</p> <p>(2) 於本案都市計畫發布實施前，已領有原縣府核發之工廠登記證、營利事業登記證者，得依其原有之合法使用項目，變更為適當工業區。</p> <p>(3) 屬於原工業區合法廠商申請擴大毗鄰農業區變更者，得依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定辦理，惟特殊情形之個案經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>(4) 位處工業區夾雜之農業區，有繼續作為農業使用之困難，變更後得為工業區整體有效利用發展者，經考量實際發展需要得變更為適當工業區，並應提供或捐贈相關回饋設施。</p> <p>2. 屬經濟部公告為特定地區者</p> <p>為配合工業主管機關輔導未登記工廠之政策作法，基於公平原則及降低工業使用之外部性，得由特定地區內之</p>

編號	案由	提會日期 會次	決議情形			
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審
						<p>廠商提出興辦事業計畫，參照都市計畫農業區變更使用審議規範相關規定，說明基地條件、土地使用與公共設施計畫、變更負擔條件等，並經工業主管機關審核同意者，再行配合檢討都市計畫，惟特殊情形之個案經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>3. 未登記工廠或取得臨時工廠登記證者基於適法性及公平原則，針對未登記工廠或取得臨時工廠登記證者，應循經濟部所訂「輔導未登記工廠合法經營方案」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。</p> <p>(八)市場用地、停車場用地變更為其他分區</p> <p>1. 依市都委會第 38 次會議報告案「高雄市公共設施用地檢討變更原則」及第 56 次會議審竣之「變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」決議所提之修正停車場用地變更原則納入計畫書敘明。</p> <p>2. 市場用地變更處理原則依市都委會第 38 次會議報告案「高雄市公共設施用地檢討變更原則」納入計畫書內容修正。另市場用地依「臺灣省獎勵興辦公共設施辦法」規定獲准獎勵興辦之公共設施，倘經市場用地主管機關經發局評估確無市場用地使用需求，則請依其當時契約規定辦理終止經營權或取得全數土地所有權人同意依本市公共設施用地變更原則辦理負擔回饋之同意文件，於經發局未取得前述文件前，為維護所有權人權益，維持現行計畫；如經發局於內政部都委會審竣前取得前述文件，則提內政部都委會續審。</p> <p>3. 本計畫區公展草案公共設施用地變更為住宅區(附)於審議時調整變更為商業區(附)，因公共設施用地變更為商業區(附)其負擔回饋較住宅區(附)高(由 30%提高至 35%)，考量土地所有權人變更意願，本案應於報內政部核定時一併徵詢土地所有權人變更意願，如土地所有權人有意見則納供內政部</p>

編號	案由	提會日期 會次	決議情形				
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審	會議決議
							<p>都委會審議參考。</p> <p>(九)下列情形之一者免負擔：                      1. 若原都市計畫（第一次）發布實施之住宅區或商業區或其他分區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，今再恢復變更為第一次發布都市計畫之土地使用分區者，則免負擔。                      2. 都市計畫使用分區變更者，其土地屬高雄市市有土地者，則免負擔。                      3. 都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更等特殊情況，經都市計畫委員會審議通過者得免回饋。</p> <p>(十)（十）變更回饋代金及捐贈等值公共設施保留地之計算方式說明如下：                      1. 捐贈代金計算=應捐贈之土地面積×土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。                      2. 捐贈大坪頂以東地區都市計畫區內公共設施保留地，其等值部分參酌「都市計畫容積移轉實施辦法」第 9 條辦理。</p> <p>(十一)（十一）參據內政部都市計畫委員會第 873 次會議紀錄報告案第 2 案決議，修正土地使用分區管制要點第二點機關用地之備註為「機關用地除供指定使用外，得供其他公務機關使用」。</p>
16	鼓山區鼓岩國小廚房空間設置日間照顧中心之臨時使用審議案	105.12.30 第 59 次	v				<p>(一) 本案同意鼓山區鼓岩國小廚房空間依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項第 5 款作為日間照顧中心臨時使用。</p> <p>(二) 為利學校閒置校舍空間多目標使用，請教育局就各級學校短中長多目標使用提出因應方案，另請衛生局及社會局研擬學校設置日照中心之臨時使用期限，並提本市都市計畫委員會報告。</p>