

二十五、高雄市都市計畫委員會業務報告

日期：112 年 11 月 1 日

報告人：主任委員 林 欽 榮

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、民眾權益與社會公益，因此，本會委員均秉持專業、公正、客觀的態度審議各項議案，期盼透過議案之審議，強化公共建設，讓高雄邁向科技、宜居、幸福、魅力城市。以下謹就 112 年 4 月至 8 月業務推動情形，進行簡要報告。

壹、本市都市計畫委員會之組成

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：

(一)本屆都委會委員共計 21 人，由市長指派林副市長兼任主任委員，郭秘書長兼任副主任委員，其餘委員由王副秘書長、主管業務、有關業務機關首長、具有專門學術經驗之專家學者（包括都市計畫、都市設計、景觀、建築、交通及不動產開發等）及熱心公益人士擔任。

(二) 112 年度委員任期為 112 年 1 月 1 日起至 112 年 12 月 31 日止，期滿得續聘（派）兼之。其中屬專門學術經驗之專家學者及熱心公益人士委員計 14 位（佔 2/3）。

三、都委會委員組成強調多元及專業，嚴謹的為本市都市計畫把關，112 年委員名單如附表一。

市政府各單位業務報告（都市計畫委員會）

附表一 112 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	現職（專長）
主任委員	林欽榮	副市長	高雄市政府副市長
副主任委員	郭添貴	秘書長	高雄市政府秘書長
委員	王啓川	副秘書長	高雄市政府副秘書長
委員兼 執行秘書	吳文彥	主管業務機關首長	高雄市政府都市發展局局長
委員	楊欽富	有關業務機關首長	高雄市政府工務局局長
委員	陳冠福	有關業務機關首長	高雄市政府地政局局長
委員	張淑娟	有關業務機關首長	高雄市政府交通局局長
委員	陳彥仲	專家學者	成功大學都市計畫學系特聘教授 （都市計畫、區域發展規劃）
委員	陳啓仁	專家學者	高雄大學建築學系教授 （古蹟與歷史建築檢測評估）
委員	張桂鳳	專家學者	屏東大學不動產經營學系教授兼系主任 （都市計畫、國土規劃）
委員	鄭泰昇	專家學者	成功大學建築學系教授 （建築資訊模型、智慧空間）
委員	曾憲嫻	專家學者	成功大學都市計畫學系教授 （都市設計、都市景觀保存規劃）
委員	趙子元	專家學者	成功大學都市計畫學系教授 （不動產開發、不動產法規）
委員	張淑貞	專家學者	勤益科技大學景觀系教授 （景觀設計、社區營造）
委員	鄭安廷	專家學者	政治大學地政學系副教授 （國土規劃、都市再生）
委員	戴佐敏	專家學者	成功大學交通管理科學系副教授 （運輸規劃）
委員	蔣曉梅	專家學者	正修科技大學建築與室內設計系副教授兼系主任 （建築及都市設計）
委員	詹達穎	專家學者	嘉南藥理大學休閒保健管理系前助理教授 （運輸規劃、都市計畫）
委員	洪曙輝	專家學者	高雄市都市發展局前副局長 （都市計畫、土地使用規劃）
委員	張貴財	地方熱心公益人士	高雄市都市計畫技師公會理事長 （都市計畫、建築設計）
委員	陳奎宏	地方熱心公益人士	社團法人高雄市建築師公會理事長 （建築設計）

貳、業務執行現況

本委員會自 112 年 4 月至 8 月期間，共召開 20 次會議（委員會 5 次、專案小組會議 15 次），合計完成 19 案次之審議，如附表二。

一、審議通過案件

包括活化公有土地、配合重大建設及帶動地區發展等面向都市計畫變更案件，羅列如下：

(一)活化公有土地：

審議通過左營高鐵轉運專用區、多功能公 4 用地、鼓山中山國小舊校地、灣子內停 21 用地等案。

(二)配合重大建設：

審議通過捷運岡山路竹延伸線 RK1 站捷運開發區、大社溫鼓埤滯洪池工程用地等案。

(三)帶動地區發展：

審議通過台鐵高雄機廠、左營明德新村保存計畫、原市公共設施保留地專案通盤檢討（第二次公展）、新台 17 線路型調整、大寮 81 期重劃區及岡山 87 期重劃區與岡山車站周邊土地劃設都市更新地區等案。

附表二 本市都市計畫委員會提會案件統計表

都委會期次 (開會日期)	報告案	審議案	審定案	合計
第 112 次 (112.4.27)	—	4	—	4
第 113 次 (112.5.31)	—	5	—	5
第 114 次 (112.6.28)	—	3	—	3
第 115 次 (112.7.18)	1	3	—	4
第 116 次 (112.8.23)	—	1	2	3
合計	1	16	2	19

二、案件說明

(一)擬定高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合變更原高雄市主要計畫（凹子底地區）（廣停用地為公園用地、停車場用地、商業區及轉運專

用區為商業區)) 再審議案

1.計畫位置：

位於左營區，高速鐵路左營車站西側與半屏山間，原廣場兼停車場用地及轉運站專用區，面積合計約為 2.39 公頃。

2.計畫內容：

高鐵左營站位於台鐵、捷運交匯處，享有三鐵共構優勢，經市府協同交通部鐵道局及國防部政戰局等國有土地管理機關，多次磋商協調取得開發共識，啟動「左營高鐵科技之心」計畫。未來第三種商業區 1.6 公頃，併西側第四種商業區 0.2 公頃，總計 1.8 公頃商業區，由市府財政局以公辦都市更新方式招商開發，為楠梓產業園區周邊半導體產業鏈，提供商業、辦公所需服務空間，帶動北高雄 S 廊帶發展。

主要計畫於 112 年 5 月 16 日內政部都委會第 1033 次會議審議修正通過，本次提會配合主要計畫之指導修正細部計畫；土地使用計畫增設 0.23 公頃停車場用地，另為增進本案 TOD 大眾運輸導向發展，強化場站周邊混合使用功能，第三種商業區之住宅使用比例調整為基準容積之 30%，並調整土地使用分區管制要點及都市設計基準。

3.審議情形：

經提 112.6.28 第 114 次市都委會審決：修正通過。

(二)變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫公園用地（公四）土地使用分區管制暨都市設計基準案

1.計畫位置：

位於前鎮區，北側緊鄰高雄港第五船渠，東側為本市第 90 期市地重劃區，面積約 4.81 公頃。

2.計畫內容：

市府考量高雄港整體開發及遊艇停泊需求，選定多功能經貿園區公四用地，結合第五船渠遊艇碼頭規劃，引入民間資源興建及營運海洋休憩集會所，活化土地利用，打造市民親水綠地服務公共設施空間，並促進高雄市海洋遊憩休閒產業發展。

本案變更公四用地建蔽率、容積率、容許使用項目及都市設計基準等，開放遊艇碼頭周邊服務(包括設備販售、管理站、遊艇俱樂部、艇庫等)、餐飲、商場、綜合零售業等使用，以兼顧水岸空間多元使用與確保市民親近水岸、景觀視覺通透。

3.公展期間：112.2.18 至 112.3.20 止。

4.審議情形：

經提 112.4.27 第 112 次市都委會審決：修正通過。

(三)變更原高雄市主要計畫（鼓山地區）學校用地（文 37）為機關用地暨擬定細部計畫案

1.計畫位置：

位於鼓山區原中山國小舊校地，面積約 4.67 公頃。

2.計畫內容：

中山國小已於 105 年遷校至美術館東側學校用地，市府因應高齡少子化及失智人口逐漸增加，轉型活化閒置校舍及發展多元長照服務資源，打造全齡共融一站式的公共服務園區，將舊校舍學校用地變更為機關用地。

後續由市府教育局、衛生局及社會局建構綜合型幼兒及長照服務園區，如公托、長照、日照中心等，另外開放空間由運動發展局規劃設置鼓山運動中心，提供左營、鼓山地區運動人口的運動需求。

3.公展期間：112.4.29 至 112.6.1 止。

4.審議情形：

經提 112.6.28 第 114 次市都委會審決：修正通過。

(四)變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫停車場用地（停 21）土地使用管制要點案

1.計畫位置：

位於三民區，義華路及陽明路口東側停車場用地，面積約 0.17 公頃。

2.計畫內容：

為提升灣子內停 21 用地（陽明路外平面停車場）服務效益，交通局規劃開闢為複合式立體停車場。透過都市計畫變更，提高附屬事業使用之樓地板面積由 1/3 至 1/2，引進民間投資，可設置商場、零售及社區服務性設施等，未來可望將目前 48 席小型車停車位增加至 200 席以上，並適量增加機車停車格，以鏈結地方生活、滿足鄰里多元生活需求。

3.公展期間：112.4.26 至 112.5.29 止。

4.審議情形：

經提 112.5.31 第 113 次市都委會審決：修正通過。

(五)擬定岡山都市計畫捷運開發區細部計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線 RK1 站土地開發）再審議案

1.計畫位置：

位於岡山臺鐵站前廣場，面積約 0.87 公頃。

2.計畫內容：

主要計畫於 112 年 4 月 18 日內政部都委會第 1031 次會議審議通過，本次提會配合主要計畫之指導修正細部計畫，調整土地使用計畫及土地使用分區管制要點。

捷運 RK1 站兩側聯開區分為東、西基地，計畫範圍納入西基地南側現有 12 公尺岡燕路，並變更為道路用地；同時考量東基地毗鄰岡山車站，為保留現有站前廣場開放空間及旅客緩衝機能，退縮建築保留 8 公尺車行空間，並於開發後提供至少 46 格汽車、96 格機車停車位供公眾使用。

3.審議情形：

經提 112.5.31 第 113 次市都委會審決：修正通過。

(六)變更大社都市計畫（配合大社區中里排水溫鼓埤滯洪池治理工程）案

1.計畫位置：

位於大社區，中里排水中上游段至高速鐵路路廊以西間農業區，面積約 3.08 公頃。

2.計畫內容：

近年來由於全球氣候異常，暴雨量加大，市府為避免水患造成地區重大災害，以大社中里排水明渠段達 10 年重現期距洪水治理標準，並滿足 25 年重現期距洪水不溢堤為原則，規劃於中里排水中上游設置溫鼓埤滯洪池。

都市計畫依工程所需用地農業區變更為滯洪池用地，預計 113 年底動工，115 年汛期前完工，可容納 11.7 萬噸滯洪量，有效緩解大社市區淹水問題，確保地方居民生命財產安全，平時也可以作為地方民眾休閒遊憩場所。

3.公展期間：112.7.6 至 112.8.7 止。

4.審議情形：

經提 112.8.23 第 116 次市都委會審決：照案通過。

(七)變更高雄市鳳山、原高雄市主要計畫（部分工業區及綠地（帶）為特定文化休閒專用區及道路用地）（配合臺鐵高雄機廠遷建）案（第二次公開展覽）暨擬定細部計畫及劃定都市更新地區案（第二次公開展覽）

1.計畫位置：

位於鳳山區、前鎮區、苓雅區交界處，凱旋三路、武慶二路、二聖路及武昌路所圍工業區，及輕軌前鎮機廠所在交通用地，面積合計約 36.41 公頃。

2.計畫內容：

臺鐵高雄機廠都市計畫變更案自 111 年 4 月 27 日市都委會第 101 次會

議決議修正通過後，各界就貨車工場、鐵道紋理及老樹保留等提出意見，故市府於 111 年 5 月 11 日、7 月 18 日及 112 年 1 月 11 日召開三場座談會，邀請地方里長、民意代表、公民團體、專家學者、台鐵局討論後，提出修正方案並辦理第二次公開展覽。

本次公開展覽草案已依三場座談會出席人員意見，及市長指示三項原則：最大可能保留鐵道紋理與地景意象、貨車工場全棟保存再利用、保障台鐵局資產開發之政策任務，調整修正方案。公展期間接獲陳情案，故續提市都委會審議。

另市府 111 年委託嘉義大學森林暨自然資源學系專業團隊進行整個廠區樹木調查，其中 28 株具有特定紀念樹木資格，經農業局審查後，提升指認特定紀念樹木至 33 株，惟仍請市府及台鐵局參酌陳情意見，提出全區喬木植栽復育及運用計畫，納入計畫書附件，併同報政部都委會審議。

3.公展期間：112.3.17 至 112.4.20 止。

4.審議情形：

經提 112.4.27 第 112 次市都委會審決：修正通過。

(八)變更原高雄市主要計畫及細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（第二次公開展覽）

1.計畫位置：

原高雄市主要計畫（含 24 處細部計畫），面積約為 15,227.56 公頃。

2.計畫內容：

本案依 111 年 8 月 16 日內政部都委會第 1017 次會議決議，將變更方案超出原公開展覽範圍辦理第二次公開展覽，因公開展覽期間接獲陳情案，經提市都委會召開 5 次專案小組，包括地方長期以來關心的楠梓文中 11、三民公 2、左營埤仔頭市場及原中油煉油廠北側 60 公尺隔離綠帶等公共設施保留地獲審議通過。後續也將透過市地重劃方式開發，由市府無償取得必要的公共設施用地，地主分回可建築用地，確保民眾權益。

3.公展期間：111.11.24 至 111.12.30 止。

4.審議情形：

案經 112.3.7、4.6、5.1、6.5 及 7.7 共召開 5 次專案小組會議討論，經提 112.7.18 第 115 次市都委會審決：修正通過。

(九)變更高雄市（左營地區）細部計畫（配合左營海軍明德新村眷村文化保存計畫（第一階段））案（第二次公開展覽）

1.計畫位置：

位於左營區，部分明德新村、崇實新村、自助新村及勵志新村，面積合計約 30.45 公頃。

2.計畫內容：

配合左營明德新村保存計畫容積調配，將明德新村部分土地、舊城西門遺址、南海大溝等文化資產所在街廓可建築容積送出到崇實、自助新村住宅區；經 111 年 12 月 14 日市都委會第 109 次會議審議修正通過，因變更範圍、土地使用計畫及開發方式等與原公開展覽草案差異甚大，再次辦理公開展覽。

本次市都委會參考地方意見，首先為降低開發量體對周邊景觀及交通之衝擊，規定住宅區不得作為容積移轉接受基地，並納入都市設計審議地區；其次要求開發基地應將停車需求內部化；最後有關計畫區內已公告之特定紀念樹木及具有歷史意涵之防空洞，應於公辦市地重劃施工時妥適保存。

3.公展期間：112.2.22 至 112.3.25 止。

4.審議情形：

經提 112.4.27 第 112 次市都委會審決：修正通過。

(+)擬定高雄市都市計畫（左營區）細部計畫（配合本市濱海聯外道路（新台 17 線）南段開闢工程）案

1.計畫位置：

位於左營區，北至實踐路，南至海龍路，面積約 0.87 公頃。

2.計畫內容：

因應未來楠梓產業園區台積電進駐及循環材料創新研發專區開發後所衍生交通需求，透過新台 17 線開闢有效分散翠華路、左楠路交通車流。新台 17 線北起橋頭典昌路，南至左營南門圓環，全長約 7 公里，並以楠梓區德民路為界，分南、北兩段開闢。

主要計畫為南段第二期（中海路至南門圓環段）3.1 公里，以牴觸最少營區範圍，且完整保留海軍忠烈將士紀念塔、海軍大氣海洋局、海光俱樂部、南洋杉及北極殿，同時兼顧交通安全與運輸效率之原則，進行新台 17 線南段道路路型及寬度檢討，並經 112 年 5 月 2 日內政部都委會第 1032 次會議審議通過。本案將主要計畫道路用地、機關用地變更為住宅區部分，配合擬定細部計畫為第三種住宅區、第五種住宅區及道路用地等。

3.公展期間：112.5.5 至 112.6.9 止。

4.審議情形：

經提 112.6.28 第 114 次及 112.7.18 第 115 次市都委會審決：修正通過。

(ㄅ)劃定高雄市大寮區忠義段 51 地號等 3 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案

1.計畫位置：

位於大寮區，鳳林四路以西、水源路以北、貿商路以南，面積約 4.65 公頃。

2.計畫內容：

本市第 81 期市地重劃區原係國軍眷村原址，經國防部辦理遷建騰空土地皆屬國有，因應大寮都市發展，考量第 81 期重劃區距捷運橘線大寮站約 800 公尺，爰依都市更新條例第 8 條第 1 項第 1 款規定，擇選市地重劃第一期之 3 處基地，劃定策略性更新地區並訂定都市更新計畫，透過公辦都更提高國有土地使用效率，並引導地區再發展。

3.公展期間：112.3.28 至 112.5.2 止。

4.審議情形：

經提 112.5.31 第 113 次市都委會審決：修正通過。

(ㄆ)劃定高雄市岡山區信義段 33 地號等 4 筆土地、岡山段 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案

1.計畫位置：

位於岡山區，兩處更新地區群落。群落一位於 87 期重劃區，2 處基地面積合計約 2.6 公頃；群落二位於岡山車站周邊地區，5 處基地面積合計約 1.59 公頃。

2.計畫內容：

依循 111 年岡山主要計畫第三次通盤檢討指導，為促進土地有效利用，提升都市機能，依都市更新條例第 8 條第 1 項第 1 款、第 2 款規定，擇選岡山七處基地劃定為策略性更新地區並訂定都市更新計畫；將兩處群落定位為「左岸大鵬九村新興發展區」與「RK1 運輸生活村」，前者將成為南岡山新興住宅區之核心，帶入居住人口並引入公益設施；後者將導引岡山前站商業往西發展，帶動站前商業區再發展並型塑阿公店溪左岸優質居住生活環境。

3.公展期間：112.3.28 至 112.5.2 止。

4.審議情形：

經提 112.5.31 第 113 次市都委會審決：修正通過。

參、結語

承蒙貴會對於本委員會的鼓勵與支持，使各項業務都能不斷精進推動，今後將持續加強審議資訊公開及提昇審議效率，敬請各位議員繼續給予協助與指導，並敬祝身體健康、萬事如意。

附表三 本市都市計畫委員會審議案件明細表
(112年4月~8月)

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
1	變更高雄市(左營地區)細部計畫(配合左營海軍明德新村眷村文化保存計畫(第一階段))案(第二次公開展覽)	112.4.27 第112次		v			<p>本案業經111年12月14日第109次市都委會審議修正通過，因變更範圍、土地使用計畫及開發方式等與原公展草案差異甚大，故辦理第二次公開展覽作業；因第二次公展期間接獲陳情案件，故再提會就陳情案件予以審議。本案除依下列意見修正外，其餘照第二次公展草案通過。</p> <p>(一)為強化本案都市計畫規劃論述，請補充眷村文化保存計畫、見城計畫內容，另為維持開發後之社區環境品質，應予適當的容積管控。</p> <p>(二)下列事項納入土地使用分區管制、都市設計基準規範：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為降低開發量體對周邊景觀及交通之衝擊，本案住宅區不得作為容積移轉接受基地。 2. 全區申請建築開發前，應送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，始得建築。 3. 已公告之特定紀念樹木及具有歷史意涵之防空洞，於公辦市地重劃施工時應妥適保存。 <p>(三)公開展覽期間公民或團體建議意見，除考量開發基地應將停車需求內部化，爰將停車空間設置標準修正為依內政部整體開發區規定設置外，其餘照第二次公展市府研析意見通過。</p>
2	變更高雄市鳳山主要計畫(部分工業區及綠地(帶)為特定文化休閒專用區及道路用地)(配合臺鐵高雄機廠遷建)案(第二次公開展覽)、擬定高雄市鳳山細部計畫(配合臺鐵高雄機廠遷建)暨劃定都市更新地區案(第二次公開展覽)、變更原高雄市主要計畫(部分住宅區、工業區、綠地用地及交通用地為住宅區、特定文化休閒專	112.4.27 第112次		v			<p>台鐵高雄機廠變更案111年4月27日市都委會審議修正通過後，各界就貨車工場、移車台場域、鐵道紋理及老樹保留等提出意見，市府依循市長指示三項原則辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、最大可能保留鐵道紋理與地景意象， 2、貨車工場全棟保存再利用， 3、保障台鐵局資產開發之政策任務；並於111年5月、7月及112年1月召開三場座談會，徵詢地方民意代表、公民團體、專家學者及台鐵局等意見，依各界共識及因應地方未來發展需求重新調整修正方案，並經今年2月23日市都委會同意以該方案辦理第

市政府各單位業務報告（都市計畫委員會）

編號	案由	提會日期 次	決議情形			
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審
	用區及道路用地)(配合臺鐵高雄機廠遷建)案(第二次公開展覽)、擬定原高雄市(崗山仔、前鎮及部分苓雅地區)細部計畫(配合臺鐵高雄機廠遷建)暨劃定都市更新地區案(第二次公開展覽)					<p>二次公開展覽作業，本案除下列內容修正外，其餘照第二次公展草案通過。</p> <p>(一)公開展覽期間公民或團體建議意見除依下列意見修正外，其餘依市府研析意見通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.原高雄市計畫區陳情編號第1、3案參考陳情意見，就南北向道路打通至二聖路之兩處住宅區土地，請台鐵局及地政局共同邀相關單位與私有土地所有權人於內政部都委會大會審議前協調納入市地重劃辦理。 2.原高雄市計畫區陳情編號第5案，陳情基地西北角工業區建議由市地重劃改採區段徵收乙節，維持公展草案，並請地政局會後再向陳情人溝通說明兩種開發方式之差異。 3.鳳山都市計畫陳情編號第2、6案誤解街廓 A12 以市地重劃開發乙節，查該街廓係由台鐵局提供部分土地與私有土地所有權人以都市更新方式辦理開發，維持公展草案；另請都發局會後向街廓 A12 相關土地所有權人說明，後續透過都市更新輔導團給予必要協助；如土地所有權人仍表示不同意納入，則剔除變更範圍，維持現行計畫。 <p>(二)今日與會之森林城市協會等公民團體，建議廠區內樹木保留乙節，市府 111 年委託嘉義大學森林暨自然資源學系專業團隊進行整個廠區樹木調查，其中 28 株具有特定紀念樹木資格，經農業局審查後，提升指認特定紀念樹木至 33 株；惟仍請市府及台鐵局參酌森林城市協會等建議，提出全區喬木植栽復育及運用計畫，納入計畫書附件，如涉及特定紀念樹木保護須微調道路部分，則併同本案計畫書圖修正後報內政部都委會審議。</p> <p>(三)公展計畫書圖誤繕部分，授權提案單位台鐵局檢核更正，並請都發局詳予檢核。</p>

市政府各單位業務報告（都市計畫委員會）

編號	案由	提會日期 次	決議情形				
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審	
3	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫公園用地（公四）土地使用分區管制暨都市設計基準案	112.4.27 第112次		v			<p>本案考量高雄港整體開發及遊艇停泊需求，選定多功能經貿園區之公四用地，透過結合第五船渠遊艇碼頭規劃，引入民間資源興建及營運海洋休憩集會所，本案調整公四用地之建蔽率、容積率、容許使用項目及都市設計基準等，以兼顧水岸空間多元使用與確保市民親近水岸、景觀視覺通透，本案除下列內容修正外，其餘照公展草案通過。</p> <p>(一)配合112年4月17日公告發布實施多功能亞灣2.0都市計畫變更案調整土地使用分區管制要點、都市設計基準項次及增列容許使用—綜合零售業(F3)。</p> <p>(二)有關臨水線退縮建築及建築物高度限制規定，由都市設計條文調整至土地使用分區管制要點。</p> <p>(三)公開展覽期間公民或團體建議意見，除修正為部分採納外，其餘照市府研析意見通過。</p>
4	修正「高雄市都市更新自治條例」第3至7條	112.4.27 第112次	v				<p>本案係依都市更新條例第23條規定就更新單元劃定基準，即本市都市更新自治條例第3至7條有關都市更新單元規模、既有建物面積占都市更新單元土地總面積比率、自行劃定都市更新單元標準、審議程序等提都委會審議，同意照所提內容通過，後續請循法制程序報中央主管機關轉行政院備查。</p> <p>附帶建議： 本次與會委員所提建議意見，請都發局納供本市都市更新自治條例後續修法參考。</p>
5	劃定高雄市大寮區忠義段51地號等3筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案	112.5.31 第113次		v			<p>(一)因應大寮都市發展，考量第81期重劃區距捷運橘線大寮站約800公尺，爰依都市更新條例第8條第1項第1款規定擇選3處基地，劃定策略性更新地區並訂定都市更新計畫，透過公辦都更提高國有土地使用效率，並引導地區再發展。</p> <p>(二)本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。</p> <p>1.調整都更策略：大寮宜居好宅為(1)滿足眷改處分所需(2)作為社宅備存基地(3)創造優質居住生活環境。</p>

市政府各單位業務報告（都市計畫委員會）

編號	案由	提會日期 次	決議情形			
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審
						<p>會議決議</p> <p>2. 本案都市更新容積同意依 112 年 5 月 17 日市府 112 年度第 3 次促進民間參與公共建設推動委員會會議委員建議及決議，遵循市場機制，回歸「都市更新條例」第 65 條第 2 項第 3 款規定檢討都市更新容積獎勵。本案依前開條例第 8 條劃定策略性更新地區，屬依第 12 條第 1 項規定以公辦都更方式辦理，且更新單元面積達 1 萬平方公尺以上，獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地 2 倍之基準容積或各該建築基地 0.5 倍之基準容積再加其原建築容積。</p> <p>3. 承上，為落實本案都市更新之公益性、必要性，以及提高社會住宅儲量之目標，本案申請「社會福利設施或其他公益設施」之容積獎勵，應至少提供基準容積 10%作為社會住宅，並授權招商機關依據財務試算結果，在財務評估可行前提，評估是否酌予提升基準容積 15%作為社會住宅。</p> <p>4. 本案僅針對更新地區提出都市設計原則構想，有關都市設計部分仍應依該地區細部計畫規定辦理；另修正計畫年期及配合主辦機關辦理進度酌予滾動式調整。</p> <p>(三) 公展計畫書內容誤繕及補充修正部分，授權由提案單位都發局檢核更正。</p> <p>(四) 公開展覽期間公民或團體陳情案，照市府研析意見通過，並請提案單位都發局再向陳情人妥予溝通說明。</p>
6	劃定高雄市岡山區信義段 33 地號等 4 筆土地、岡山段 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案	112.5.31 第 113 次		v		<p>(一) 為促進土地有效利用，提升都市機能，依都市更新條例第 8 條第 1 項第 1、第 2 款規定，擇選岡山七處基地劃定為策略性更新地區並訂定都市更新計畫，以帶動岡車站前商業區再發展並型塑阿公店溪左岸優質居住生活環境。</p> <p>(二) 本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。</p> <p>1. 調整都更策略：群落一岡山宜居好宅為(1)滿足眷改處分所需(2)作為社宅備存基地(3)創造優質居住生活環境</p>

市政府各單位業務報告（都市計畫委員會）

編號	案由	提會日期 次	決議情形			
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審
						<p>。</p> <p>2. 本案都市更新容積同意依 112 年 5 月 17 日市府 112 年度第 3 次促進民間參與公共建設推動委員會會議委員建議及決議，遵循市場機制，回歸「都市更新條例」第 65 條第 2 項第 3 款規定。本案依前開條例第 8 條劃定或變更策略性更新地區，屬依第 12 條第 1 項規定以公辦都更方式辦理，且更新單元面積達 1 萬平方公尺以上，獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地 2 倍之基準容積或各該建築基地 0.5 倍之基準容積再加其原建築容積。</p> <p>3. 承上，為落實本案都市更新之公益性、必要性，以及提高社會住宅儲量之目標，群落一申請「社會福利設施或其他公益設施」之容積獎勵，應至少提供基準容積 10% 作為社會住宅，並授權招商機關依據財務試算結果，在財務評估可行前提，評估是否酌予提升基準容積 15% 作為社會住宅。</p> <p>4. 群落二參酌陳情建議，後續所需留設提供公眾使用之停車空間，可於公辦都更招商文件敘明得視需要集中留設。</p> <p>5. 本案僅針對更新地區提出都市設計原則構想，有關都市設計部分仍應依該地區細部計畫規定辦理；另修正計畫年期及配合主辦機關辦理進度酌予滾動式調整。</p> <p>(三) 公展計畫書內容誤繕及補充修正部分，授權由提案單位都發局檢核更正。</p> <p>(四) 公開展覽期間公民或團體陳情案，照市府研析意見通過。</p> <p>附帶建議： 未來都市更新案件可考量區域發展需求，擴大更新地區範圍之劃定，無需僅就更新單元範圍劃定更新地區。</p>
7	變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫停車場用地(停21)土地使用管制要點案	112.5.31 第 113 次		v		<p>本案現況作平面停車場使用，為提升土地使用效益，提高民間參與公共建設投資誘因，將附屬設施之使用樓地板面積由三分之一提高至二分之一，並增訂使用項目內容，規劃興建立體多目標停車場，除增加</p>

市政府各單位業務報告（都市計畫委員會）

編號	案由	提會日期 次	決議情形			
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審
						<p>會議決議</p> <p>停車空間外，可引入商場、零售及社區服務性設施等。本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。</p> <p>(一)計畫書內容誤繕部分，授權提案單位交通局檢核更正，並請都發局詳予檢核。</p> <p>(二)有關變更後交通影響分析，尖峰小時衍生之交通量部分，相關數值請交通局再重新檢視後評估修正。</p>
8	擬定岡山都市計畫捷運開發區細部計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK1站土地開發）再審議案	112.5.31 第113次		v		<p>本案主要計畫於112年4月18日內政部都委會第1031次會議審議通過，因主要計畫之指導涉及細部計畫內容修正及範圍調整，爰提會審議。本案除依下列提案意見修正外，其餘照公展草案通過。</p> <p>(一)本案捷運開發區依內政部建議，原則應於細部計畫至少劃設30%公共設施用地，同意一號道路東側基地廣場配置依提會調整方案通過。</p> <p>(二)考量本基地位於台鐵、捷運等交通要衝，基於捷運場站設施結構安全性，避免深開挖影響捷運系統安全，後續開發時應評估適宜開挖之深度提出建議設置之停車位數，並經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後據以執行，爰配合修正土地使用分區管制要點第三條。</p> <p>(三)土地使用分區管制要點：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第二條：本計畫捷運開發區供捷運設施(捷運車站、車站出入口及相關設施)使用、開放性廣場空間及供公眾通行部分得不計入建築面積及容積。 2. 第三條：一號道路東側捷運開發區申請建築時，停車空間應依建築技術規則及本要點第四條檢討之外，並再留設不少於現況席位數之公眾停車空間(46席小汽車停車格、96席機車停車格)，惟倘基於基地開挖對周邊大眾運輸軌道系統之公共安全考量，得經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意，酌予減設。 3. 第五條：一號道路東側之捷運開發區臨一號道路側，應自道路境界線退縮五公尺建築，且退縮部分應提供車行

市政府各單位業務報告（都市計畫委員會）

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>使用，另基地東側應退縮三公尺建築，退縮部分得提供車行使用，前開退縮並得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆。其餘法定空地應儘量集中留設。</p> <p>4. 新增條文：廣場用地配合捷運車站規劃，作為出入口、頂蓋式人行通廊等公共服務設施部分，不計入建蔽率、容積率。</p> <p>(四)都市設計基準： 1. 新增第五條：本計畫建築物地面層除作為公共服務設施（安全梯、昇降機、管理室、車道、通道、管線等建築構造物）及配合大眾運輸系統所需旅運服務設施使用外，其餘應作為開放性廣場空間。 2. 第六條基地出入口不得設置於一號道路之規定，維持公展草案。</p>
9	擬定高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)捷運開發區細部計畫(配合高雄捷運09站土地開發)再審議案	112.5.31 第113次		v		<p>本案依112年4月18日內政部都委會第1031次會議審議通過，因主要計畫之指導涉及修正細部計畫內容，爰提會配合修正，本案同意依下列提案內容通過。</p> <p>(一)公園用地由細部計畫層級改列為主要計畫層級，並修正擬定細部計畫範圍。</p> <p>(二)體育場用地變更為捷運開發區部分，依據都市計畫細部計畫審議原則，於細部計畫規劃不低於10%公共設施用地，故將園道用地調整為綠地用地兼供道路使用。</p> <p>(三)另土地使用分區管制要點及都市設計基準，依111年8月31日市都委會105次會議附帶決議，經市府召開二次會議，同意照所提內容修正。</p> <p>(四)計畫書內容誤繕部分，如目錄表及表2等，授權提案單位捷運局檢核更正，並請都發局詳予檢核。</p>
10	變更原高雄市主要計畫學校用地(文37)為機關用地案、擬定高雄市都市計畫(鼓山地區)機關用地(原文37)細部計畫案	112.6.26 第114次		v		<p>市府為活化利用鼓山區中山國小舊校舍及因應高齡少子化服務需求，原址規劃為綜合型幼兒、長照服務園區及鼓山運動中心，將學校用地變更為機關用地，並訂定土地使用管制項目得作社會福利設施、教保服務機構、醫療機構、運動設施及其附屬</p>

市政府各單位業務報告（都市計畫委員會）

編號	案由	提會日期 次	決議情形			
			照案通過	修正通過	維持原計畫	提會續審
						<p>設施等使用，本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。</p> <p>(一)為加強本案變更為機關用地之必要性及急迫性，請補充完整使用計畫，並納入計畫書敘明。</p> <p>(二)為增加變更後機關土地使用彈性，土地使用管制項目增列得作其他機關使用。</p> <p>(三)為擴大社會福利設施服務對象，刪除「老人福利」，並增加「中華民國建國一百年社會福利政策綱領所稱福利服務者」。</p> <p>(四)考量接送停等需求，請於各項使用空間出入口周邊之建築退縮空地設置停車彎。</p>
11	擬定高雄市都市計畫（左營區）細部計畫（配合本市濱海聯外道路（新台 17 線）南段開闢工程）案	112.6.26 第 114 次				v 為避免細部計畫道路影響新台 17 線交通車流，請提案單位交通局邀集工務局及都發局研議道路系統規劃或斷面及交通管理改善措施，並提下次會議審議。
12	擬定高雄市都市計畫（四子底地區）細部計畫（配合變更原高雄市主要計畫（四子底地區）（廣停用地為公園用地、停車場用地、商業區及轉運專用區為商業區））再審議案	112.6.26 第 114 次		v		<p>本案主要計畫於 112 年 5 月 16 日內政部都委會第 1033 次會議審議通過，因主要計畫之指導涉及細部計畫內容修正，爰提會配合修正，本案同意依提案內容通過。</p> <p>(一)補充計畫區內商業區之興闢情形及使用率，並加強本案擬變更為商業區之必要性、合理性及公益性，並納入變更理由。</p> <p>(二)本案廣場兼停車場用地，其中屬原海光二村變更案將住宅區變更為商業區，應回饋之 0.309 公頃公共設施用地配合主要計畫變更為公園用地，及本案變更負擔回饋之 0.2283 公頃變更為停車場用地，故修正細部計畫土地使用計畫等相關內容。</p> <p>(三)土地使用分區管制要點及都市設計基準： 1. 為增進本案 TOD 大眾運輸導向發展，強化場站周邊混合使用功能，第三種商業區之住宅使用比例調整為 30% 基準容積，並得合併檢討及集中規劃設計；基地申請建築時，如有住宅、商業混合使用，應有獨立區劃並個別通達地面層或避難層。</p>

市政府各單位業務報告（都市計畫委員會）

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>會議決議</p> <p>2. 本案停車場用地未來開發時除平面部分依交通局檢討可設置停車數核實設置外，另西側之第三種商業區需額外設置之 175 席汽車停車位，得於停車場用地其他樓層設置。</p> <p>3. 另依市都委會 111 年 9 月 29 日第 106 次會議決議，考量本案未來開發時，仍應另提送都市設計審議及交通影響評估審查，刪除原細部計畫書之車行連通相關示意圖，僅以原則性文字規範，保留未來建築開發彈性。</p> <p>4. 為利後續人行立體連通系統營運管理，無償開放供公眾使用時間由 24 小時修正為公共運輸系統營運期間。</p>
13	變更原高雄市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（第二次公開展覽）、變更高雄市都市計畫（原高雄市地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（第二次公開展覽）	112.7.19 第 115 次		v		<p>（一）本案係依內政部都委會 111 年 8 月 16 日第 1017 次會議決議，就主要計畫變更內容超出原公開展覽範圍辦理第二次公開展覽作業，公展期間因接獲陳情案，故再提會就陳情案予以審議；另依前開會議決議，逕向內政部陳情涉及變更細部計畫內容部分，併提市都委會審議。</p> <p>（二）本案第二次公展後業經召開 5 次專案小組會議討論，除楠梓文中 11 用地東側整體開發區如陳情人能於會後二個月內，提出土地所有權人及土地總面積半數以上同意文件，則將該整體開發區剔除文中 11 整體開發範圍，並另案辦理外；否則維持市都委會 110 年 3 月 31 日第 89 次會議決議方案。其餘同意照專案小組建議意見通過。</p> <p>（三）承上，楠梓文中 11 用地東側整體開發區如剔除原文中 11 整體開發範圍，應再依程序補辦公開展覽，俾相關土地所有權人知悉。</p>
14	擬定高雄市都市計畫（左營區）細部計畫（配合本市濱海聯外道路（新台 17 線）南段開闢工程）案	112.7.19 第 115 次		v		<p>（一）本案依市都委會 112 年 6 月 28 日第 114 次會議決議方案應予調整，爰於 7 月 12 日由市府邀集國防部海軍司令部等相關單位研議，該次會議共識為避免細部計畫道路影響新台 17 線南段工程執行，且國防部尚無住宅區開發計畫，故同意依本次提會修正細部計畫方案，僅於實踐路設置開口接通新台</p>

市政府各單位業務報告（都市計畫委員會）

編號	案由	提會日期 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	
							17 線。 (二)有關前開修正方案，納入左營細部計畫通盤檢討就交通路網及國防部土地利用予以整體調整規劃。
15	擬定高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山層部分)(配合鉸隆企業股份有限公司擴廠計畫)細部計畫再審議案	112.7.19 第 115 次		v			<p>本案主要計畫業經 112 年 2 月 21 日內政部都委會第 1028 次會議審議修正通過，因主要計畫之指導涉及細部計畫內容修正，爰再提會審議，本案審議決議如下：</p> <p>(一)為配合國家政策達成 2050 淨零排放，落實永續發展目標，及內政部都委會建議劃設停車場用地乙節，經與會委員討論其外部使用效益不足缺乏公益性，決議仍依市都委會 111 年 2 月 23 日第 99 次會議審議通過之方案，劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十之土地作為綠地用地且需植栽喬木綠化，並由申請人興闢、管理及維護。</p> <p>(二)因該公共設施用地其外部使用效益不足，且提案單位鉸隆公司亦表達願以捐贈代金方式辦理，故本案同意依市都委會決議以繳納代金方式辦理，捐贈代金之數額及相關費用依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定辦理。</p> <p>(三)本案俟申請人函知本府完成公共設施開闢(植栽喬木綠化)後，都市計畫再行發布實施。</p>
16	撤銷變更高雄市鳳山細部計畫停車場用地(停 15)為第二之五種商業區及廣場用地兼供道路使用案	112.7.19 第 115 次	v				經提案單位豐和地產實業有限公司 112 年 6 月 21 日來文表示，有關專案小組建議意見，現階段窒礙難行，且適逢鳳山都市計畫刻正辦理第四次通盤檢討作業，故同意撤案，並將停 15 用地納入該計畫區辦理公共設施保留地解編。
17	變更大社都市計畫(配合大社區中里排水溫鼓埤滯洪池治理工程)案	112.8.23 第 116 次	v				本案已獲經濟部水利署同意納入「區域排水整體改善計畫」經費補助，依據本府 111 年 7 月核定之「中里排水治理計畫」辦理都市計畫變更農業區為滯洪池用地，以解決大社區淹水問題，本案照公展草案通過。
18	「高雄市都市計畫變更採代金回饋案件市價查估原則」審定案	112.8.23 第 116 次				v	(一)考量本原則訂定涉及申請人權益，請都發局先召開會議徵詢高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不

市政府各單位業務報告（都市計畫委員會）

編號	案由	提會日期 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	
							<p>動產開發商業同業公會及高雄市不動產估價師公會之意見，彙整資料後交由專案小組續行討論後再提會審定。</p> <p>(二)另第十點有關估價金額經公會釋疑後，申請人不得再就同一事項再提出疑義部分，與現行法令針對人民不服行政處分得提起訴願、行政訴訟之法理不符，請都發局再予檢討估價金額疑義處理機制。</p>
19	為本市燕巢區安東段 661、662、663 及 664 等 4 筆地號土地使用分區管制執行核認疑義審定案	112.8.23 第 116 次	v				<p>基於計畫原意、行政作為一致性，燕巢區安東段 661 地號等 4 筆土地，同意依 104 年公告發布實施「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」零星工業區計畫書圖資料不符處理原則，列為零星工業區並免負擔回饋，並先行核認為零星工業區，另請於該計畫區下次通檢討時，訂正計畫書圖。</p>