

高雄市議會第3屆第8次定期大會

高雄市都市計畫委員會  
業務報告

報告人

主任委員 林欽榮



# 目 錄

壹、本市都市計畫委員會之組成	1
貳、業務執行概況	3
參、結語	16

## 附 錄

附圖一 審議案件位置示意圖	17
附表一 111年度高雄市都市計畫委員會委員名單	2
附表二 高雄市都市計畫委員會審議案件統計表	4
附表三 高雄市都市計畫委員會審議案件明細表	18

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，提升整體環境品質。以下謹就111年3月至6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)111 年度委員任期為 111 年 1 月 1 日起至 111 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，111 年度委員名單如附表一。

附表一 111 年度高雄市都市計畫委員會委員名單

聘派兼職	任務	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 啓 仁	專家學者	高雄大學建築學系教授兼學術副校長 (古蹟與歷史建築檢測評估)
委員		丁 澈 士	專家學者	屏東科技大學土木工程系教授 (水文地質生態學)
委員		趙 子 元	專家學者	成功大學都市計劃學系教授兼系主任 (不動產開發、不動產法規)
委員		胡 太 山	專家學者	成功大學都市計劃學系教授 (都市及區域規劃、產業環境分析與規劃)
委員		賴 碧 瑩	專家學者	屏東大學不動產經營學系教授 (都市經濟、不動產開發)
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		盧 圓 華	專家學者	樹德科技大學室內設計系特聘教授 (都市設計、社區營造)
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		黃 偉 茹	專家學者	國立成功大學都市計劃學系副教授 (都市計畫與設計、區域治理)
委員		詹 達 穎	專家學者	嘉南藥理大學休閒保健管理系助理教授退休 (運輸規劃、都市計畫)
委員		史 茂 樟	專家學者	義守大學土木與生態工程學系副教授 (智慧型運輸系統、運輸管理)
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 111 年 3 月至 6 月期間，共召開 10 次會議(委員會 4 次、專案小組會議 6 次)，合計完成 13 案次之審議，如附表二。

### 一、審議通過案件

包括促進產業發展、帶動地區建設及活化公有土地等面向，羅列如下：

#### (一)促進產業發展：

審議通過林園高值化產業園區、前鎮漁港等案。

#### (二)帶動地區建設：

審議通過臺鐵高雄機廠、林園海岸環境改善工程、鳳山明德訓練班古蹟保存容積調配、楠梓智昌停車場及興達港特定區計畫圖重製專案通盤檢討等案。

#### (三)活化公有土地：

審議通過三民區莊敬國小、旗山區鼓山國小、鼓山區鼓岩國小、苓雅區福康國小、前鎮區愛群國小 5 處公共托嬰中心設置及小港區社會教育館童軍中心設置漢民路派出所案。

附表二 近期審議案件統計

都委會期次 (開會日期)	審議案	研議案	合計
第 100 次 (111. 3. 23)	3	—	3
第 101 次 (111. 4. 27)	4	—	4
第 102 次 (111. 5. 25)	2	—	2
第 103 次 (111. 6. 29)	3	1	4
合計	12	1	13

## 二、案件說明

### (一)變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫暨擬定細部計畫（配合林園高值化產業園區）（第一階段）案

#### 1. 計畫位置：

位於林園沿海路一段南、北兩側，受林園石化工業區包夾之住宅區，總面積約 3.27 公頃（南側第一期 2.86 公頃、北側第二期 0.41 公頃）。

#### 2. 計畫內容：

經濟部為解決林園區五福里 13~17 鄰住宅區毗鄰林園工業區，長期以來遭受工安事件、空氣污染、噪音侵擾，影響當地民眾生活品質及居住安全，多數民眾希求政府價購本區土地，故由經濟部依產業創新條例申請產業園區開發。

針對現階段不同意搬遷之土地所有權人，考量其居住權、財產權及對在地土地的情感，納入產業園區實際執行確有困難，故同意依居民意願分階段辦理都市計畫變更，就已同意協議價購者土地由住宅區變更為產業專用區；至於不同意協議價購者，則維持住

宅區，以利其繼續居住使用。

3. 公展期間：

(1) 南側第一期：109.8.3 至 109.9.7 止。

(2) 北側第二期：111.1.3 至 111.2.7 止。

4. 審議情形：

(1) 南側第一期：案經提 111.3.23 第 100 次市都委會審決：照案通過。

(2) 北側第二期：案經 111.4.6 召開 1 次專案小組會議討論，經提 111.6.29 第 103 次市都委會審決：修正通過。

(二) 擬定高雄市(前鎮漁港)細部計畫(配合擴大及變更原雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第五階段))案

1. 計畫位置：

位於前鎮區，北以漁港北三路為界，南迄漁港南三路，東以新生路高架道路為界，西以西岸碼頭外側與高雄港主航道相鄰；其中陸域約 55.61 公頃、水域約 26.63 公頃，總面積為 82.24 公頃。

2. 計畫內容：

前鎮漁港為行政院農委會漁業署委託本府代管之第一類漁港，也是全國最大遠洋漁

港，啟用迄今已逾 50 年，現為非都市土地。依 110 年 3 月 26 日行政院核定「前鎮漁港漁港計畫書」及內政部 110 年 10 月 26 日都委會第 1000 次會議決議，將其納入原高雄市主要計畫範圍，主要計畫並劃設為漁港用地。

依循上開計畫指導，為促進前鎮漁港土地有效利用管理，擬定細部計畫細分區及土地使用項目，以符合前鎮漁港使用現況及未來發展，厚植前鎮漁港遠洋漁業的國際競爭力。

3. 公展期間：111.2.26 至 111.3.28 止。

4. 審議情形：

案經提 111.4.27 第 101 次市都委會審決：修正通過。

(三)變更原高雄市及鳳山主要計畫(配合臺鐵高雄機廠遷建)案、擬定原高雄市(崗山仔、前鎮及部分苓雅地區)及鳳山細部計畫(配合臺鐵高雄機廠遷建)暨劃定都市更新地區案

1. 計畫位置：

位於鳳山、前鎮、苓雅三區交界，凱

旋三路東側、武慶二路西側、二聖路北側及武昌路南側之工業區，及輕軌前鎮機廠所在之交通用地，合計面積約 36.41 公頃。

## 2. 計畫內容：

臺鐵高雄機廠原為南台灣最大鐵路車箱維修工廠，因配合高雄市區鐵路地下化完工通車後臨港線停駛，經行政院 102 年核定遷建屏東潮州，並核示將高雄機廠原址土地開發收益，優先挹注相關遷建經費，故調整原廠區土地使用機能，同時整併西北側閒置工業區，辦理都市計畫變更。

臺鐵局及市府攜手合作，啟動臺鐵高雄機廠工業區變更，重新賦予台鐵高雄機廠定位與機能，以鳳山中城發展方向，延伸衛武營文化創意發展軸線，啟動雙城 Twin-Midtown 計畫，推動台鐵高雄機廠與衛武營作為設計文創產業與表演藝術產業，兩大發展核心，並結合建軍站聯合開發及鏈結國泰重劃區，實現鳳山中城計畫發展願景。

未來本區將透過市地重劃方式辦理開發，開闢區內計畫道路、公園及停車場等公共

設施用地。另市府向台鐵局承租輕軌前鎮機廠每年租金約 1,985 萬元，透過本次變更負擔，可取得台鐵局所管之(3.88 公頃)前鎮機廠交通用地，減輕市府財政負擔。

3. 公展期間：103.10.9 至 103.11.10 止。

4. 審議情形：

案經 103.12.9、108.3.6、108.7.10、109.4.13、110.2.26 及 110.7.27 召開 6 次專案小組會議討論，經提 111.4.27 第 101 次市都委會審決：修正通過，惟考量本案變更範圍、土地使用計畫及開發方式等與原公開展覽草案差異甚大，應先補辦公開展覽及說明會。

本案未來規劃將依循市長指示三項原則：「1、盡最大可能適當保留現有鐵道紋理的地景意象，2、機廠內貨車工廠等重要建築以『全棟保存再利用』為原則，3、尊重及保障台鐵局肩負資產開發之政策任務」，持續與社會各界對話尋求共識，保障台鐵局財產權、呼應文史團體及當地周邊居民訴求。

(四)變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(部

林園海岸環境改善工程－濕地公園西南側至港埔排水東南側) 案

1. 計畫位置：

位於林園海洋濕地公園起至港埔排水間約 480 公尺海岸環境改善工程用地，面積約為 0.56 公頃。

2. 計畫內容：

本案係配合林園海岸環境改善工程用地取得及工程進行，依內政部規定將位於水利法公告之海堤地區劃定為「海堤專用區」，工程將以現況海堤陸續進行整體景觀護岸改造，改善後可串聯海洋濕地公園、中芸漁港、汕尾漁港及爐濟殿公園等景點，改善區內海岸復育及景觀。

3. 公展期間：111.3.16 至 111.4.15 止。

4. 審議情形：

經提 111.4.27 第 101 次市都委會審決：  
：照案通過。

(五)變更高雄市鳳山細部計畫 (配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前海軍明德訓練班保存區容積調配)案

1. 計畫位置：

## 1. 計畫位置：

位於鳳山區，送出基地為原海軍明德訓練班土地，接受基地為 93 期重劃區、黃埔二村及實踐四村之部分住宅區，面積合計約 12.88 公頃。

## 2. 計畫內容：

市府為保存原日本海軍鳳山無線電信具國防及人權特殊文化價值及時代意義之文化資產，將其中核心區域為 8.2 公頃前鳳山新村十巷及前海軍明德訓練班，以國防部資產價值不減損為原則平衡眷改基金，辦理都市計畫變更，透過分階段容積調配，提高接受基地土地價值，於都市計畫公告實施後，由國防部將土地及建物捐贈予市府，後續市府將逐棟進行詳細調查、修復與再利用工作，開放供民眾參觀，彰顯其文化價值。

本次容積調配第一階段因古蹟主體如大碉堡、小碉堡、十字電台、辦公廳舍等皆位於海軍明德訓練班範圍，故優先以前海軍明德訓練班 5.9 公頃作為容積送出基地，並以本市工協新村(第 93 期重劃區)、

黃埔二村及實踐四村之住宅區作為容積接受基地，另考量接受基地變更後容積提升，為降低為降低其建築開發對周邊都市景觀、交通等環境衝擊，將其納入都市設計審議範圍，並透過建築視覺軸線模擬，訂定退縮建築及都市設計基準等規定。

3. 公展期間：111.4.1 至 111.5.3 止。

4. 審議情形：

經提 111.5.25 第 102 次及 6.29 第 103 次市都委會審決：修正通過。

(六)變更原高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫部分廣場用地、道路用地為停車場用地及土地分區管制要點案

1. 計畫位置：

位於楠梓智昌街、民昌街、永昌街及富昌街所圍之停 2、廣場及道路用地，面積約為 0.61 公頃。

2. 計畫內容：

楠梓智昌街停車場四周住宅環繞，考量周邊停車空間較為不足，為提升鄰里公共設施用地服務效益，將西側廣場用地、

道路用地變更為停車場用地，擴大停 2 用地面積為 0.61 公頃。後續將由交通局透過公開標租，提供停車場、里民活動中心、托嬰、日照及開放空間等公共服務設施，強化服務機能。

3. 公展期間：111.2.21 至 111.3.25 止。

4. 審議情形：

經提 111.4.27 第 101 次市都委會審決：  
修正通過。

#### (七)變更興達港漁業特定區計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

1. 計畫位置：

位於茄苳區，東、北兩側以竹滬鹽田為界、西北側至茄苳都市計畫邊界、南側至近海漁港入口約 300 公尺處、西側至現有海堤，計畫面積 612.32 公頃。

2. 計畫內容：

考量都市計畫原圖精度較差且多已老舊不清，與現況地形地貌不符，易造成執行爭議及民眾誤解，實有檢討及重製都市計畫地形圖之必要，故透過本次通盤檢討數值化都市計畫圖，以提升都市計畫圖精

避免造成都市計畫執行疑義。

3. 公展期間：111.4.29 至 111.5.30 止。

4. 審議情形：

案經提 111.6.29 第 103 次市都委會審決：照案通過。

(八)本市三民區莊敬國小、旗山區鼓山國小、鼓山區鼓岩國小、苓雅區福康國小、前鎮區愛群國小等閒置校舍作社會福利設施臨時使用審議案

1. 計畫位置：分別位於前述校區。

2. 計畫內容：

因應少子化社會現象，為打造高雄市為適合生養孩子的幸福宜居城市，營造友善育兒環境，持續擴充公共托育據點，市府盤點現有公共空間，提出 5 處學校閒置或低度利用之校舍設置公共托嬰中心，總計可提供 236 個嬰兒托育，落實區域福利與在地服務之願景。

3. 審議情形：

經分別提 111.3.23 第 100 次及 111.5.25 第 102 次市都委會審決：照案通過。

(九)本市小港區社會教育館童軍中心作為漢民路派出所臨時使用審議案

1. 計畫位置：

位於小港市立社會教育館西南側童軍中心。

2. 計畫內容：

小港分局漢民路派出所承租民宅辦公已逾 20 年，因轄區鄰近小港機場、臨海工業區、高雄港等地，未來尚有捷運小港林園線等重大建設，周邊土地發展迅速，服務人數增加，考量原有辦公廳舍狹小老舊，為改善員警辦公空間及提升服務品質，經取得市立社會教育館同意將童軍中心閒置空間作為派出所使用。

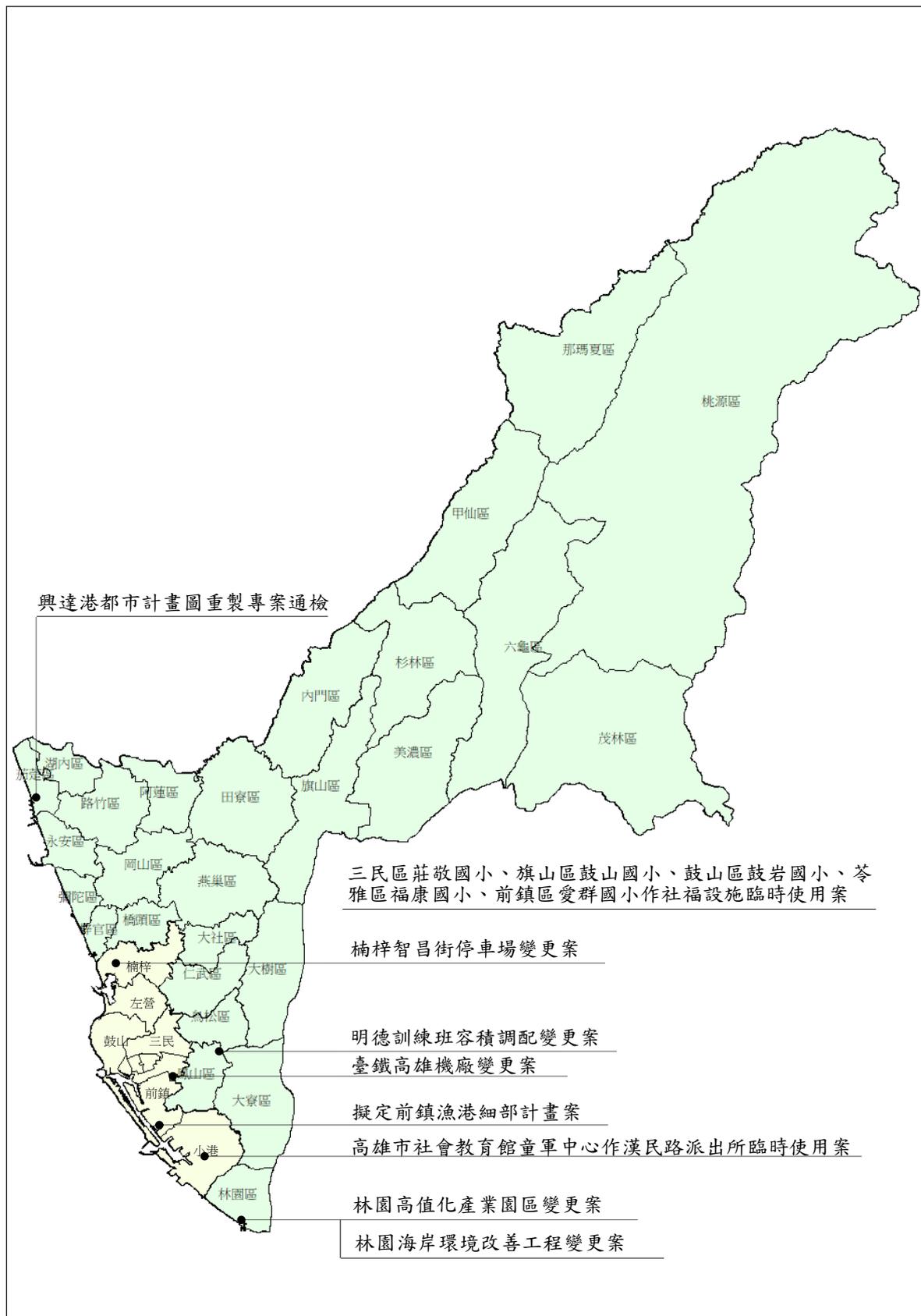
3. 審議情形：

經提 111.3.23 第 100 次市都委會審決：  
：照案通過。

## 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。

附圖一 近期都委會審議案件位置示意圖



**附表三 近期審議完竣案件明細**  
(111年3月~6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	
1	擬定高雄市大坪頂以東地區細部計畫(配合林園高值化產業園區)(第一階段)再審議案	111.3.23 第100次	v				<p>(一)為解決林園區五福里14~17鄰住宅區毗鄰林園工業區，長期影響居民生活品質及居住安全之環境衝突問題，市都委會於109年12月17日第86次會議，審議修正通過整體規劃之都市計畫變更；惟內政部都委會在土地所有權人與現住戶之居住權與財產權考量下，尊重其居注意願，為避免造成社會紛爭，同意依申請開發單位經濟部所提意見，將反對之土地維持住宅區別除開發範圍，修正計畫內容後列為第一階段通過；後續如土地所有權人有遷建及變更之意願者，再列入下階段辦理。</p> <p>(二)案業經內政部都委會110年12月21日第1004次會議審議決議通過主要計畫修正內容，故配合修正細部計畫書、圖後提會審議，本案同意照提案內容通過。</p> <p>附帶建議： 有關「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」係102年1月28日訂定，後續因涉及大林蒲遷村查估補償價格之計算，請主管機關適時檢討修正。</p>
2	本市三民區莊敬國民小學、旗山區鼓山國民小學、鼓山區鼓岩國民小學及苓雅區福康國民小學等閒置校舍作社會福利設施臨時使用審議案	111.3.23 第100次	v				<p>為因應少子化，落實區域福利與在地服務政策，積極營造友善育兒環境，支持家庭生養，同意三民區莊敬國小、旗山區鼓山國小、鼓山區鼓岩國小及苓雅區福康國小等閒置校舍，依公共設施用地多目標使用辦法第3條第1項第5款規定作為社會福利設施臨時使用，為高雄市新增4處公共托嬰中心等社福設施。</p> <p>附帶建議： 公共托嬰中心未來規劃設計時，請社會局考量出入動線盡量與學校活動有適當間隔，以降低干擾，並提供友善環境方便家長送托。</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
3	本市小港區社會教育館童軍中心作為漢民路派出所臨時使用審議案	111.3.23 第 100 次	v				長期以來小港分局漢民路派出所承租民宅使用，因使用機能不足且廳舍老舊，為提供員警更好的服務環境、提升派出所服務能量及減輕市府租賃支出財政負擔，同意小港社會教育館童軍中心，依公共設施用地多目標使用辦法第 3 條第 1 項第 5 款規定作為漢民路派出所臨時使用。
4	擬定高雄市(前鎮漁港)細部計畫(配合擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第五階段))案	111.4.27 第 101 次		v			(一)前鎮漁港為行政院農委會漁業署委託本府代管之第一類漁港，也是全國最大遠洋漁港，啟用迄今已逾 50 年，現為都市計畫範圍外之土地。依 110 年 3 月 26 日行政院核定「前鎮漁港漁港計畫書」及內政部 110 年 10 月 26 日都委會第 1000 次會議決議，將其納入原高雄市主要計畫範圍，主要計畫並劃設為漁港用地。 (二)本案係依上開計畫指導，及依據漁業相關設施使用現況，擬定漁港用地細分區及土地使用分區管制，為符合漁港計畫用地分區內容，除依本次簡報內容修正漁港用地(三)為供非公用事業設施使用及誤繕部分外，餘同意照公展草案通過。
5	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、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、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、特定文化休閒專用區及道路用地)(配合臺鐵高雄機廠遷建)案、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	111.4.27 第 101 次		v			(一)臺鐵高雄機廠係因高雄市區鐵路地下化完工通車後臨港線停駛，經行政院 101 年 4 月 2 日原則同意遷建至屏東潮州，並核示將高雄機廠原址土地開發收益，優先挹注相關遷建經費，故調整原廠區土地使用機能，同時整併西北側閒置工業區，辦理都市計畫變更。 (二)本案以鳳山中城發展方向，延伸衛武營文化創意發展軸線，啟動雙城 Twin-Midtown 計畫，推動臺鐵高雄機廠與衛武營作為設計文創產業與表演藝術產業，兩大發展核心，並結合建軍站聯合開發及鏈結國泰重劃區，實現鳳山中城計畫發展願景。 (三)本案業經召開 6 次專案小組會議討論，作成建議意見，除依本次會議所提下列意見修正外，餘照第 6 次專案小組建議意見(詳附錄)及本次修正後計畫書通過，並補辦公開展覽。

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>1. 土地使用計畫：</p> <p>(1) 在不調整全區公共設施用地面積原則下，同意取消街廓編號 A-2 及 A-3 間 10 公尺道路，並增加停 1 用地面積。</p> <p>(2) 為利市地重劃區 2(原開發單元 I)重劃配地及未來交通通行，廣場用地修正為廣場用地兼供道路使用，未來廣場規劃設計時應於鄰接特文(四)乙側留設至少 6 公尺道路供通行使用。</p> <p>(3) 考量本案既有具特色之建物雖無文資身分，惟為利其保留活化再利用，請於計畫書適當章節，說明廠區既有地景及建築保存策略與機制；例如市府優先保留部分貨車工廠、倘有活化再利用之臺鐵機廠內既有建築物時，既有建築物得不計入建築面積及在維持全區容積總量不變之原則下，計畫區內各街廓得將不超過其基準容積 30%部分，移至本計畫區其他街廓，進行全區容積調節。</p> <p>(4) 另為保存機廠軌道地景，指定街廓編號 A-5 特文區為本計畫區容積調節機制之送出基地，送出容積不受前項送出量 30%之限制，以利該街廓型塑為全街廓公共開放空間，惟僅限於本計畫區內可供建築之街廓基地。</p> <p>2. 開發方式：</p> <p>(1) 市地重劃區 1(原開發單元 II)原採開發許可方式辦理，惟臺鐵局因受限於鐵路法規定、預算編列限制及招商不確定性等因素，同意改採公辦市地重劃方式辦理開發，並劃定都市更新地區。</p> <p>(2) 南北向計畫道路打通至二聖路之 2 處私有土地，由市府以協議價購或徵收方式開闢為道路用地。</p> <p>(3) 凱旋路西側零星私有土地，已於 107 年鳳山都市計畫第三次通盤檢討時調整計畫範圍，將其納入原高雄市</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>主要計畫，考量其係恢復為原使用分區住宅區，故免予變更負擔回饋。</p> <p>3. 土地使用分區管制要點增列： 為有效控制基地開發所衍生之地表逕流增量，本案於市地重劃階段應送出流管制計畫，配置所需之出流管制設施，排入周邊下水道系統；另未來區內各街廓開發時，並應滿足出流管制要求，以兼顧都市開發與防洪減災。</p> <p>4. 本案為工業區棕地轉型發展的示範案例，為型塑友善都市環境，落實韌性城市理念，除原提會條文已訂有未來建築開發應考量低碳、低耗能等設計手法，取得綠建築、智慧建築等合格標章之規定外，增列下列都市設計基準：</p> <p>(1) 市地重劃完成後，屬臺鐵局之土地，各街廓最小開發規模不得小於該街廓1/2。</p> <p>(2) 建築基地開發應考慮低衝擊開發(Low Impact Development)設施設計原則，導入內政部水環境衝擊開發設施操作手冊有關生態滯留單元或植生溝等設計手法，以強化韌性城市之概念。</p> <p>5. 其他：</p> <p>(1) 本案原有陳情人係就原公開展覽草案提出建議意見，考量其都市計畫變更內容已大幅重新調整，故另案函知陳情人請其俟補辦公開展覽程序時，如對修正方案內容仍有意見，請其再重新提出陳情。</p> <p>(2) 本次提會修正計畫書圖內容誤繕及缺漏部分，請提案單位臺鐵局檢核更正，並請都發局詳予檢核。</p> <p>【附錄】專案小組建議意見：</p> <p>(一) 變更範圍：</p> <p>1. 為兼顧臺鐵局權益及減輕市府財政負擔，將輕軌前鎮機廠及部分路廊作為本案跨區變更負擔回饋標的，並與計畫區內市府應取得之部分特文區土地</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>抵換，請於計畫書載明回饋位置、範圍及價值換算方式、完成時機等內容。</p> <p>2. 參考陳情意見，將基地南側瑞西街(瑞北路至精忠街 133 巷段)4 公尺道路用地一併納入本案變更範圍，並變更為 8 公尺道路用地，惟應另案辦理用地取得及開闢事宜。</p> <p>(二)主要計畫： 本案為工業區土地轉型活化，維持基地特有鐵道空間記憶，參酌鳳山中城計畫文化創意發展方向，及導入商業休閒機能，同意工業區及交通用地變更為特定文化休閒專用區，並請於計畫書中加強論述變更之必要性及合理性。</p> <p>(三)細部計畫： 1. 土地使用計畫： (1)為維持公園用地提供開放空間使用之機能，東北側公園兼停車場用地修正為公園用地。 (2)西北側開發單元 I(市地重劃區 2)變更後容許使用項目比照商業區，依照工業區變更審議規範規定應劃設不低於 40.5%公共設施用地，請臺鐵局予以修正。 2. 開發方式： (1)西北側開發單元 I(市地重劃區 2)為私有土地交換分合，以公辦市地重劃方式辦理開發。 (2)東南側開發單元 III 私有土地，同意臺鐵局所提方案，由臺鐵局部分土地與私有土地所有權人整合開發，規劃作住宅使用，並依規定負擔 37%公共設施用地劃設為廣場用地，並以都市更新方式辦理開發。 3. 土地使用分區管制要點及都市設計基準： 授權臺鐵局與都發局依下列意見研商修正： (1)考量本案公共設施用地規劃於基地四周，為提供基地中央區域開放空間及停車使用，修正原則如下：</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>會議決議</p> <p>A. 將貨車工廠所在之街廓編號 A-3 變更為特文(二)，並擬訂土地使用分區管制要點及都市設計基準，另建蔽率可考量其特殊性及開發時程訂定。</p> <p>B. 街廓編號 A-2 及 A-3 未來開發應留設 1.5 倍法定停車空間。</p> <p>(2) 參照通案性原則，土地使用分區編號以容積率由低至高階梯排序，請臺鐵局與都發局就變更負擔詳予核算，再行調整容積率。</p> <p>(3) 為避免開發影響區內道路交通功能，區內停車空間應儘量內部化，另南側 8 公尺計畫道路兩側退縮 4 公尺建築部分，可供作道路使用，並得以納入法定空地檢討。</p> <p>(4) 考量本案開發以產業發展為主，住宅使用為輔，故特文(一)各街廓應規定住宅使用比例不得超過 30%。</p> <p>(5) 時程容積獎勵，考量現行都市更新條例已有規定，故予以刪除；另都市防災及都市保水等容積獎勵，屬未來建築開發應依相關規定辦理之義務，故併同刪除。</p> <p>(四)其他：</p> <p>1. 開發單元 II、III 以都市更新方式辦理開發，應依都市計畫法第 63 條及都市更新條例第 5 條之規定，於都市計畫擬定階段，同步考量訂定更新計畫、劃定更新地區等事宜，作為執行都市更新時之指導，請臺鐵局考量一併納入細部計畫內容。</p> <p>2. 本案變更範圍、土地使用計畫及開發方式等與原公開展覽草案差異甚大，建議本案提大會審決後，補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，則依程序逕提內政部審議；否則再提會討論。</p>
6	變更原高雄市都市計畫(楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區)細部計畫部分廣場用地、道路用地為停車場用地及土地分區管制要	111.4.27 第 101 次		v		(一)因楠梓區國昌國中周邊地區停車空間較為不足，為強化鄰里公共設施服務機能，同意將智昌停車場西側廣場及道路用地變更為停車場用地，擴大停車場面積及服務效益。

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
	點案					(二)為提供友善人行空間，本案停車場用地除退縮建築規定仍應維持自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，故刪除退縮 2 公尺建築等規定，餘照公展草案通過。
7	變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（部分農業區及保護區為海堤專用區）（配合林園海岸環境改善工程－濕地公園西南側至港埔排水東南側）案	111.4.27 第 101 次	v			本案係配合林園海岸環境改善工程用地取得及工程進行，依內政部規定將位於水利法公告之海堤地區劃定為「海堤專用區」，以符合管用合一，本案因涉及農業區變更除將農業主管機關同意文件納入計畫書附件外，餘照公展草案通過。
8	變更高雄市鳳山細部計畫（配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前海軍明德訓練班保存區容積調配）案	111.5.25 第 102 次		v	v	<p>(一)本案以國防部政治作戰局資產價值不減損為原則，辦理都市計畫細部計畫變更，透過容積調配，提高接受基地土地價值，故應依都市計畫法第27條之1規定，於都市計畫公告實施後，由國防部政治作戰局無償捐贈國定古蹟前海軍明德訓練班之土地及建物予高市府。</p> <p>(二)本國定古蹟土地容積調配將分階段辦理，本案為第一階段優先辦理，以前海軍明德訓練班為容積調配送出基地，本市第93期重劃區、黃埔二村及實踐四村為容積調配接受基地，本案除依下列意見修正外，餘照公展草案通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案計畫緣起、變更內容、事業及財務計畫等相關內容，請載明應依都市計畫法第 27 條之 1 規定負擔捐贈前項土地及建物。</li> <li>2. 考量接受基地變更後容積提升，為降低其建築開發對周邊都市景觀、交通等環境衝擊，本案接受基地納入都市設計審議範圍，並授權由都發局邀集都委會、都設會委員及相關單位討論後訂定都市設計基準條文，再提市都委會報告。</li> <li>3. 公展計畫書內容誤繕部分，授權提案單位文化局檢核更正，並請都發局詳予檢核。</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	會議決議
9	本市前鎮區愛群國小廣西樓2樓作社會福利設施臨時使用審議案	111.5.25 第102次	v				為因應少子化，落實區域福利與在地服務政策，積極營造友善育兒環境，支持家庭生養，同意前鎮區愛群國小廣西樓2樓間置校舍，依公共設施用地多目標使用辦法第3條第1項第5款規定作為社會福利設施臨時使用。
10	變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（配合林園高值化產業園區二期）（第一階段）案、擬定高雄市大坪頂以東地區細部計畫（配合林園高值化產業園區二期）（第一階段）案	111.6.29 第103次		v			<p>(一)為解決林園區五福里 13 鄰因住宅區毗鄰林園工業區長期以來居住環境問題，本案延續 111 年 5 月 16 日公告實施之沿海路南側林園高值化產業園區第一期處理方式，在考量土地所有權人與現住戶之居住權與財產權，同意就經濟部已取得同意協議價購者變更為產業專用區，以避免造成社會紛擾；後續如土地所有權人有遷建及變更之意願者，再列入下階段辦理。</p> <p>(二)本案業經召開專案小組會議討論，並作成建議意見，除下列意見修正外，餘照專案小組建議意見(詳附錄)通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>陳情編號第 2 案台糖公司五福段 11 地號土地，業經經濟部確認無租約及地上物；另經濟部依專案小組意見再次協調土地及建物所有權人，新增五福段 54、58 地號，上述 3 筆土地同意納入本次變更範圍，並依本次簡報所提主要計畫變更為產業專用區，細部計畫劃設為綠地。</li> <li>經濟部管有之溪州段三小段 3624-3 地號部分土地(配合本次變更)，同意一併納入變更範圍，主要計畫變更為產業專用區，細部計畫劃設為第二種產業專用區。</li> <li>今年 5 月重新公告之協議價購查估金額，請一併納入計畫書附件更新。</li> </ol> <p>(三)上述新增地號請於修正計畫書圖報部核定時，一併通知土地及建物所有權人知悉。</p> <p>(四)公開展覽期間公民或團體建議意見審議決議詳如附表市都委會決議欄。</p> <p>【附錄】專案小組建議意見： 請提案機關經濟部依下列意見提出回應說明並補充相關資料續提市都委會大會審議</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>；餘照公展草案修正通過。</p> <p>(一)請加強變更理由與規劃合理性的論述及整體發展構想的說明，並說明變更後零星的土地如何使用及後續第二階段處理方式。</p> <p>(二)民眾反應協議價購土地及地上物補償費太低，請補充說明後續如何處理？並是否會再辦理查估？</p> <p>(三)基於產業用地使用的完整，針對臨沿海路不同意協議價購的土地及建物所有權人，請再協調溝通，以利土地規劃利用。</p> <p>(四)細部計畫土地使用分區管制有關退縮建築之規定，請考量基地深度及與範圍外鄰接基地銜接情形，進行退縮建築模擬，提出建議方案於大會說明。</p>
11	變更興達港漁業特定區計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案	111.6.29 第 103 次	v			<p>本案藉由都市計畫圖重製，提升圖資精度，解決現行都市計畫與實際現況發展落差等問題，並兼顧計畫之合理性及維護民眾合法權益，同意照公展草案通過。</p>
12	變更高雄市鳳山細部計畫（配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前海軍明德訓練班保存區容積調配）案都市設計基準	111.6.29 第 103 次		v		<p>(一)本案經前次市都委會決議，考量容積接受基地變更後容積提升，為降低其建築開發對周邊都市景觀、交通等環境衝擊，授權都發局邀集都委會、都設會委員及相關單位討論，經於 111 年 6 月 16 日召開研商會議後，訂定都市設計基準條文。</p> <p>(二)考量本次報告內容涉及修正細部計畫土地使用分區管制要點退縮建築規定，故改列為審議案，並同意照提案修正內容(含土地使用分區管制要點退縮建築及都市設計基準之形塑景觀軸帶、留設人行空間、街角廣場及視覺模擬等)通過，納入計畫書修正。</p> <p>附帶建議： 授權由都發局邀集容積接受基地土地管理單位國防部政治作戰局，召開會議說明本次提案修正內容，俾其瞭解土地開發相關建築規範事項，並依會議結論修正內容，以維土地所有權人權利。</p>
13	本市都市計畫廢除市場、兒童遊樂場、停車場用地三合一規定後續公共設施保留地認定疑義	111.6.29 第 103 次		v		<p>(一)本案係針對早期市場、兒童遊樂場及停車場用地在都市計畫解除三合一公共設施應一併開闢前，已領有使用執</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>照且完成開闢供公眾使用之私有土地者，如何認定為公共設施保留地，作成通案性認定原則。</p> <p>(二)本案經清查符合前述要件者，僅灣子內細部計畫之市 22、兒 22 及原停 22 用地，因市場用地主管機關已同意解除其投資興辦事業計畫三合一管制，因此其自可個別獨立認定是否為公共設施保留地。</p> <p>(三)本案業經召開專案小組會議討論，並作成建議意見，除認定原則第 2 點「該公共設施用地未取得使用執照，或雖經取得使用執照，但依法予以撤銷者修正為予以廢止者」外，餘照專案小組建議意見(詳附錄)通過。</p> <p><b>【附錄】專案小組建議意見：</b></p> <p>(一)早期都市計畫規劃理念以鄰里單元模式，同時配置市場、兒童遊樂場、停車場用地，並以市場用地為開發主體，併同開闢兒童遊樂場及停車場用地，供公眾使用；惟礙於三者同時開發確有困難，本市自 70 年代陸續透過都市計畫通盤檢討解除一併開發規定。</p> <p>(二)經清查本市都市計畫規定市場、兒童遊樂場及停車場用地在都市計畫解除三合一公共設施應一併開闢前，已領有使用執照且完成開闢供公眾使用之私有土地者，僅灣子內細部計畫之市 22、兒 22 及原停 22 用地，故針對該案做案例討論。</p> <p>(三)考量灣子內細部計畫已於 75 年解除前揭三合一管制規定，且 107 年該地區細部計畫第 4 次通盤檢討時，亦將原停 22 用地變更為第三種住宅區；又市場用地主管機關經發局 111 年 3 月 16 日以高市經發市字第 11131385200 號函示，三合一開發目的，由鄰地提供開闢停車場及兒童遊樂場用地，因 75 年都市計畫已廢除三合一開發限制，其行政管制亦失其附麗，故同意解除兒 22 用地與市 22 用地投資興辦事業計畫三合一管制；</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>因此市 22、兒 22 及原停 22 用地，自可個別獨立認定是否為公共設施保留地。</p> <p>(四)承上，有關個別公共設施用地是否為公共設施保留地之認定，應由目的事業主管機關依內政部 87 年 6 月 30 日台內營字第 8772176 號函及 93 年 12 月 14 日台內營字第 0930088212 號函揭示之下列原則予以認定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經目的事業主管機關審認該公共設施用地未有投資興辦事業計畫，且留供政府依法取得者。</li> <li>2. 該公共設施用地未取得使用執照，或雖經取得使用執照，但依法予以撤銷者。</li> </ol>