

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）並配合變更  
主要計畫案（第二階段）計畫書

高雄市政府

中華民國 106 年 7 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	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）並配合變更主要計畫案（第二階段）	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 4 條	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府	
本案公開展覽起訖日期	自民國 101 年 4 月 2 日起至民國 101 年 5 月 4 日止 （3 月 31 日~4 月 2 日刊登於台灣時報、新生報）	
本案舉辦說明會日期	民國 101 年 4 月 11 日（本市三民區公所 5 樓會議室） 民國 101 年 4 月 12 日（本市左營區公所 8 樓會議室） 民國 101 年 4 月 13 日（本市苓雅區公所 5 樓會議室）	
人民團體對本案之反映意見	詳如「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）並配合變更主要計畫案」公開展覽期間公民或團體異議案綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	民國 101 年 12 月 27 日高雄市都市計畫委員會第 25 次會議決議：「修正通過」。
	內政部	民國 103 年 3 月 4 日內政部都市計畫委員會第 822 次會議決議：「修正通過」。
		民國 106 年 1 月 10 日內政部都市計畫委員會第 892 次會議決議：「修正通過」。

# 目 錄

壹、計畫緣起.....	01
貳、法令依據.....	02
參、變更區位.....	02
肆、都市計畫歷程.....	03
伍、發展現況.....	03
陸、變更內容.....	05
柒、變更後土地使用分區.....	08
捌、實施進度及經費.....	09
附錄一 高雄市都市計畫委員會 101 年 12 月 27 日第 25 次會議紀錄	
附錄二 內政部都市計畫委員會 103 年 03 月 04 日第 822 次會議紀錄	
附錄三 內政部都市計畫委員會 106 年 01 月 10 日第 892 次會議紀錄	
附錄四 私有土地合法繼承文件及其同意變更文件	
附錄五 公有土地同意變更證明文件	
附錄六 協議書	
附錄七 高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則	

## 圖目録

圖 1	變更位置示意圖.....	02
圖 2	現行都市計畫示意圖.....	03
圖 3	土地權屬示意圖.....	04
圖 4	變更內容位置示意圖.....	07
圖 5	變更後都市計畫示意圖.....	08

## 表目録

表 1	變更範圍土地權屬一覽表.....	04
表 2	變更內容綜理表.....	06
表 3	變更前後土地使用分區面積表.....	08

---

## 書、計畫緣起

本市灣子內地區細部計畫於民國101年4月2日起至101年5月4日辦理公開展覽「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）並配合變更主要計畫案」，案經101年12月27日本市都委會第25次會議（詳附錄一）、內政部都委會103年3月4日召開第822次會議（詳附錄二）審議後，本計畫共計8件變更內容涉及主要計畫，變更編號1~3、編號5~6、編號8已納入第一階段於民國103年9月9日公告發布實施，變更編號4及編號7列為暫予保留案，納入下階段辦理事項；其中變更編號7於106年1月10日內政部都委會第892次會議決議「準照105年9月9日專案小組建議意見，維持原計畫農業區」（詳附錄三），故變更編號4之內容納入第二階段核定發布辦理事項。

變更編號4位於計畫區東側之金山寺，該寺已建寺逾60年，因位於墓地用地上，未能取得立案之寺廟合法登記證，且墓地用地自殯葬管理條例公布施行後，政府多鼓勵火葬，故該寺陳情變更寺廟使用範圍為宗教專用區，以利寺廟合法使用。

該案經103年3月4日內政部都委會第822次會議審議，決議：「本案建議應取得私有土地合法繼承文件及其同意變更文件，則陳情人與該府簽訂變更協議書（依高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區審議原則-回饋原則及附帶條件等相關規定辦理），納入計畫書……依『監督寺廟條例』第6條規定，寺廟財產及法物為寺廟所有，由住持管理之；前述同意變更為宗教專用區範圍內公有土地部分，請出具公有土地專案讓售證明文件，納入計畫書」，因原決議「請出具公有土地專案讓售證明文件」具執行困難，經本府105年9月21日高市府都發規字第105335443900號函建請再提會審議；經106年1月10日內政部都委會第892次會議決議同意將「請出具公有土地專案讓售證明文件」修正為「請出具公有土地同意變更證明文件」，其餘退請高雄市政府併同本會103年3月4日第822次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

綜合上述，本案變更部分陳情範圍土地為宗教專用區，已依內政部都委會決議取得私有土地合法繼承文件及其同意變更文件（詳附錄四）、公有土地同意變更證明文件（詳附錄五），並於106年5月12日完成簽訂協議書(附錄六)，完成三項文件故修正計畫書、圖後，爰報內政部核定。

## 頁、法令依據

本案係配合「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）並配合變更主要計畫案」辦理之變更案，故依據都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4條規定辦理主要計畫變更。

## 參、變更區位

本次變更區位為灣子內地區細部計畫區東側之金山寺所在之墓地用地，位置詳如圖1所示。



圖1 變更位置示意圖

## 肆、都市計畫歷程

金山寺為灣子內地區東側之本館路與鼎金一巷交叉口東側墓地用地，該墓地用地係於民國60年9月20日公告發布實施之「高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫」（第88案）劃設。

## 伍、發展現況

### 一、現行都市計畫

金山寺現行計畫為墓地用地，北側為垃圾處理場用地、西側為國道1號，現況為金山寺使用中，詳如圖2所示。

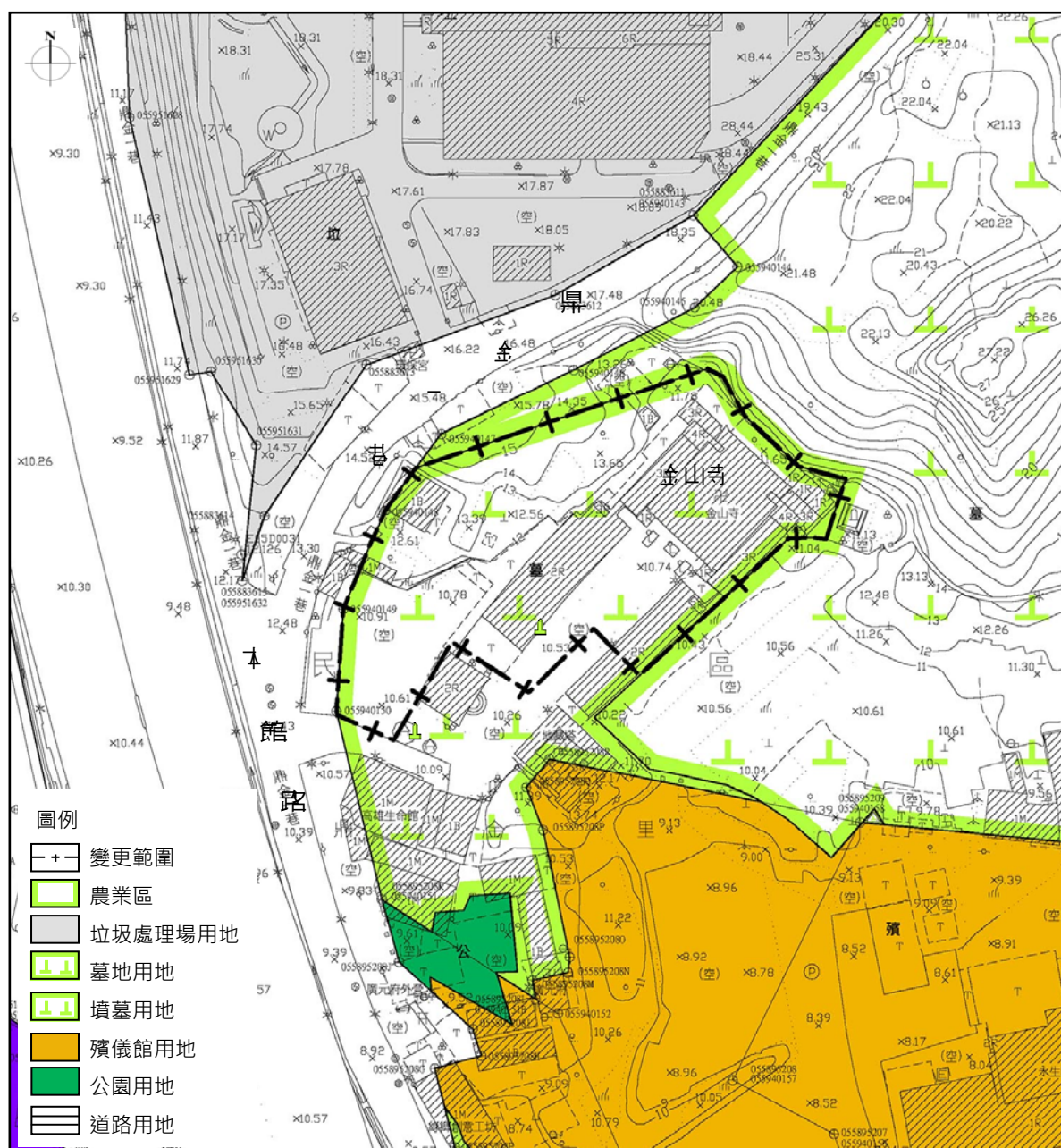


圖 2 現行都市計畫示意圖

## 二、土地權屬概況

本次變更範圍為三民區鼎金段139-2、221（部分）、224（部分）、222、256-18、256-19等6筆地號土地，私人土地為2,793.34平方公尺，佔變更範圍39.45%，公有土地為4,287.99平方公尺，變更範圍佔60.55%，詳如表1及圖3所示。

表 1 變更範圍土地權屬一覽表

地號	地籍面積 (m <sup>2</sup> )	本次變更面積 (m <sup>2</sup> )	權屬/管理機關	比例 (%)
139-2	1,488.89	1,488.89	私人	21.03
224-0 (部分)	1,456.10	1,304.45		18.42
私有土地小計	2,944.99	2,793.34	—	39.45
221-0 (部分)	5,402.29	2,512.09	高雄市/高雄市殯葬管理處	35.47
222-0	1,764.60	1,764.60		24.92
256-18	8.80	8.80		0.12
256-19	2.50	2.50		0.04
公有土地小計	19,939.70	4,287.99	—	60.55
合計	22,884.69	7,081.33	—	100.00

註：表內面積應以實際分割面積為準。

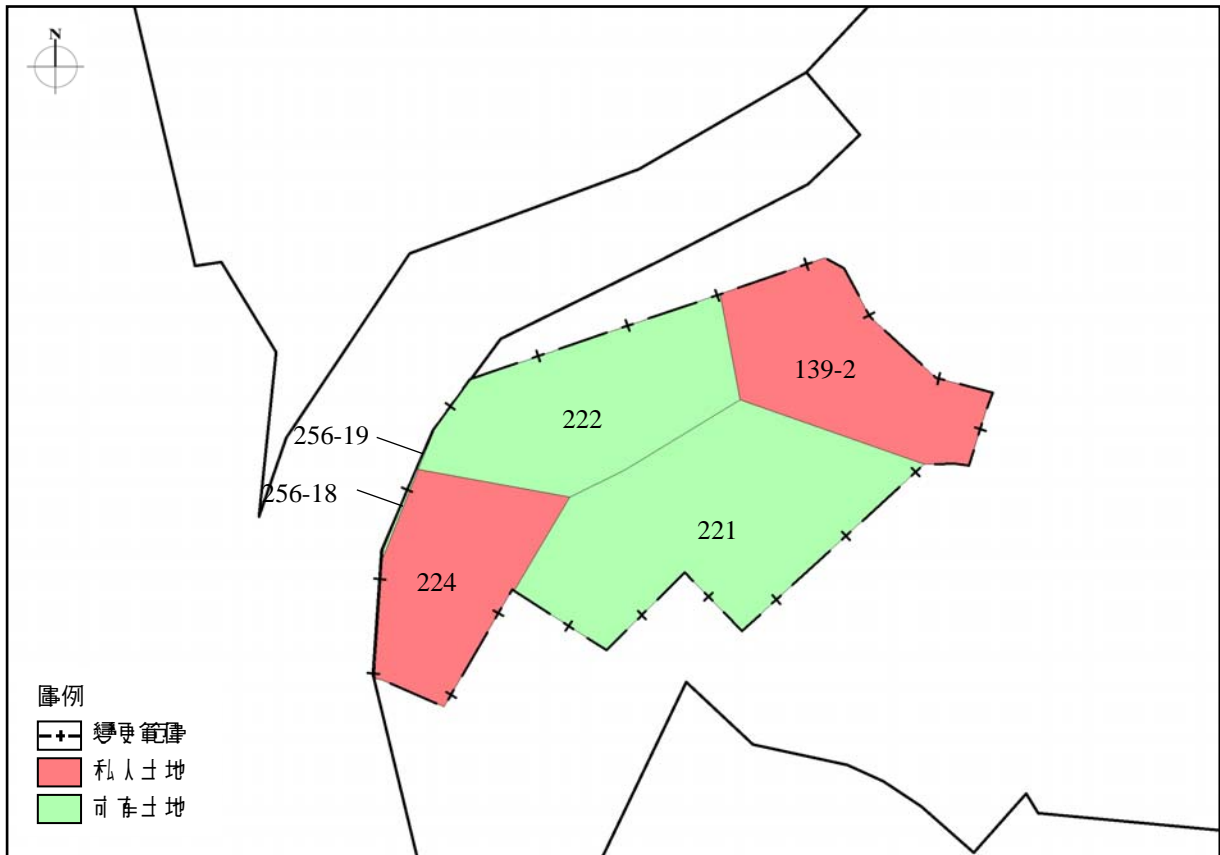


圖 3 土地權屬示意圖



---

## 陸、變更內容

### 一、本案歷次審議決議應辦事項之變更原則

#### (一) 101 年 12 月 27 日 第 25 次會議通過決議

請於土地使用分區要點加註「宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，並以本市宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限。但不得興建納骨塔。」。

#### (二) 103 年 3 月 4 日 第 822 次會議通過決議

1. 本案建議應取得私有土地合法繼承文件及其同意變更文件，則陳情人與該府簽訂變更協議書（依高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則-回饋原則及附帶條件等相關規定辦理），納入計畫書。
2. 建議墳墓用地使用部分，鼓勵民眾朝向樹葬。

#### (三) 106 年 1 月 10 日 第 892 次會議通過決議

依『監督寺廟條例』第6條規定，寺廟財產及法物為寺廟所有，由住持管理之；前述同意變更為宗教專用區範圍內公有土地部分，請出具公有土地同意變更證明文件，納入計畫書。

#### (四) 依 103 年 5 月 15 日 第 38 次會議通過之「舊樁位 樁位 計畫變更辦法」(詳附錄) 之本案歷次審議後之變更原則

1. 應自願捐贈變更面積 30% 之公共設施用地。
2. 樁位測定費用及公共設施興闢、管理及維護費用，均應由廟方自行負擔。
3. 已同意變更通過者，應於計畫發布實施後，地政事務所逕為分割登記之登記日起一年內完成公共設施興闢及捐贈，如未能於一年內完成者，於下次通盤檢討時，變更恢復為原計畫分區。

## 二、實質變更內容

依據內政部都委會103年3月4日第822次會議決議，本案為第二階段辦理之變更案，後經內政部都委會106年1月10日第892次會議修正決議，其變更內容詳如表2及圖4所示。

表 2 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件	備註
		原計畫		新計畫				
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)			
4	本館路與鼎金一巷東側之金山寺(三民區鼎金段 139-2、部分 221、222、部分 224、256-18、256-19 等地號土地)	墓地用地	0.71	宗教專用區	0.71	<p>1.經查金山寺建寺已逾60年，然因所在地區為墓地用地與殯儀館用地，無法申請寺廟登記證以利合法使用。</p> <p>2.且經宗教主管機關表示為配合本市輔導寺廟合法化，其變更樂見其成，且亦已取得土地所有權人同意。</p> <p>3.經內政部都市計畫委員會106年1月10日第892次會議決議，變更部分墓地用地為宗教專用區，並應比照本市辦理宗教專用區辦理回饋事宜，並以劃設公園用地為優先。</p>	<p>1.依「監督寺廟條例」第6條規定，寺廟財產及法物為寺廟所有，由住持管理之；基於三民區鼎金段 195、221、222、225、256-18、256-19等6筆土地之公有土地管理機關(高雄市殯葬管理處及高雄市政府工務局)，請出具公有土地同意變更證明文件，納入計畫書(詳如附錄五所示)。</p> <p>2.本案應取得私有土地合法繼承文件及其同意變更文件(詳如附錄四所示)，則陳情人與該府簽訂變更協議書(依高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則-回饋原則及附帶條件等相關規定辦理)，納入計畫書(詳如附錄七所示)。</p> <p>3.應回饋公共設施用地之區位詳如圖4所示。</p>	<p>1.參酌公開展覽期間公民或團體陳情案件第2案辦理。</p> <p>2.附帶建議：墳墓用地使用部分，鼓勵民眾朝向樹葬。</p>

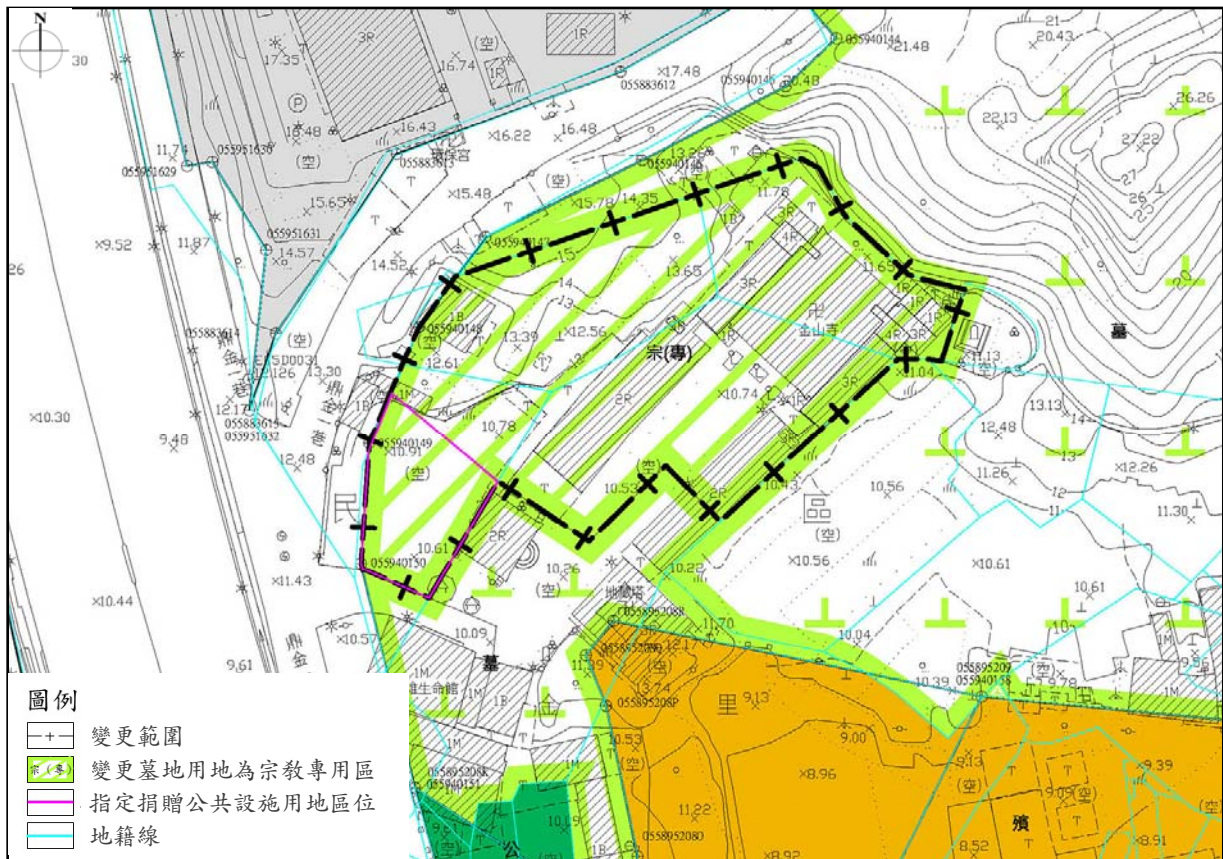


圖 4 變更位置示意圖

### 柒、變更後土地使用分區

本次灣子內地區細部計畫第四次通盤檢討涉及主要計畫之變更案分為第一階段及第二階段辦理核定，本次為第二階段，其變更前後土地使用分區面積詳如表 3 所示，本次變更後都市計畫示意圖詳如圖 5 所示。

表 3 變更前後土地使用分區面積表

項目	變更前面積 (公頃)	第一階段 面積增減 (公頃)	第一階段 變更後面積 (公頃)	第二階段 面積增減 (公頃)	第二階段 變更後面積 (公頃)
住宅區	0.42	+1.05	1.47	—	1.47
商業區	0.0003	-0.0003	0.00	—	0.00
機關用地	1.27	-1.27	0.00	—	0.00
私立學校用地	0.01	+0.4503	0.46	—	0.46
學校用地	—	+0.41	0.41	—	0.41
公園用地	0.14	-0.04	0.10	—	0.10
醫療用地	—	+0.01	0.01	—	0.01
變電所用地	0.61	-0.61	0.00	—	0.00
園道用地 (兼供鐵路使用)	—	+0.53	0.53	—	0.53
道路用地	0.53	-0.53	0.00	—	0.00
墳墓用地	0.71	—	0.71	-0.71	0.00
宗教專用區	—	—	—	+0.71	0.71
合計	3.6903	0.00	3.69	0.00	3.69

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

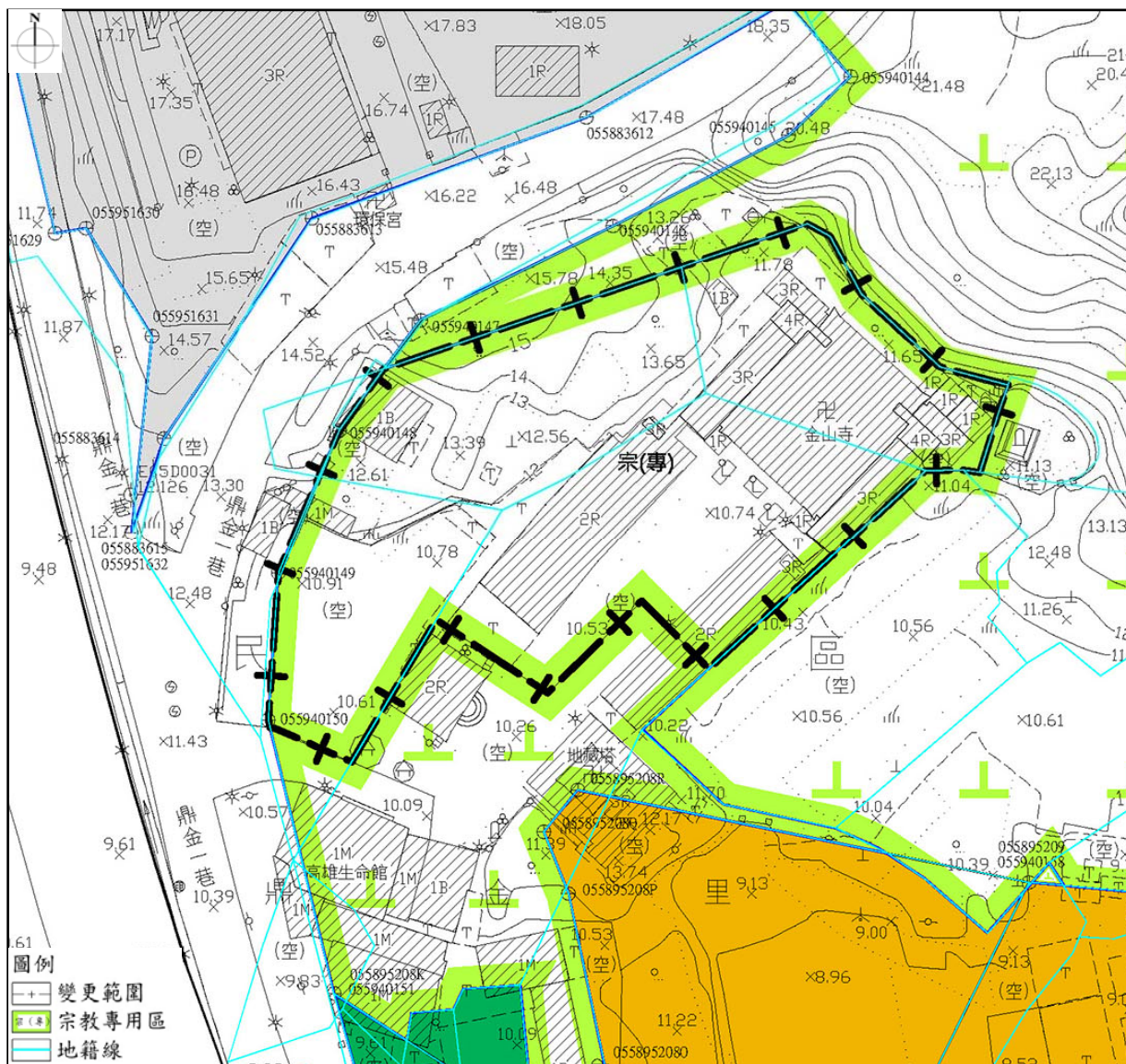


圖5 變更後都市計畫示意圖

### 捌、實施進度之經費

本次金山寺變更都市計畫部分，涉及主要計畫部分為變更墓地用地為宗教專用區，細部計畫部分則需擬定應回饋之公共設施用地，並應於計畫發布實施後，地政事務所逕為分割登記之登記日起一年內完成公共設施用地之興闢及捐贈，後續之管理及維護費用亦應由廟方自行負擔。