

第八章 變更原則與內容

第一節 檢討變更原則

本次通盤檢討之各土地使用分區之發展構想與對策，上承民國85年「擴大及變更高雄市主要計畫通盤檢討」之實質空間發展特性，同時強調維持住宅容積發展總量、強化 T.O.D.之都市發展構想、產業轉型與工業用地再發展等議題，研擬相關檢討變更原則。

壹、通盤檢討規劃原則

- 一、確立主要計畫為具「架構化、指導性的綱要計畫性質」，作為未來細部計畫擬定實施之依據。
- 二、配合各種分區及用地之使用需求，調配適當之區位與面積；同時針對不同使用機能，研擬不同土地之檢討變更原則。
- 三、各使用分區之檢討變更，應以整體街廓單元為考量；其回饋負擔應依「修正『擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案」之規定辦理。
- 四、各使用分區之檢討變更，除應符合本次通盤檢討之檢討變更原則外，均需依內政部發布之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「都市計畫農業區變更使用審議規範」等相關規定辦理。
- 五、配合大眾運輸導向之土地使用發展模式，未來本市新開發之高強度土地使用及容積獎勵移入之區位，以集中於大眾運輸系統場站周邊為原則，提升場站周邊地區之服務性機能。
- 六、健全土地治理架構，建立土地開發許可機制，以提升土地使用彈性，藉由許可審議制度兼收成長管理與總量管制之效。

貳、各使用分區及用地檢討變更原則

一、住宅區

本計畫區現有法定容積可供給居住之樓地板面積，已滿足計畫年期民國 115 年人口所需，本次通盤檢討之住宅區檢討變更原則如下：

- (一) 住宅區土地儘量以不大量增加為原則，其他使用分區之土地若符合本計畫區整體發展構想，適於作住宅區，並有明確之開發計畫及財務計畫者，得予以變更為住宅區。
- (二) 住宅區街廓內不合住宅使用面積超過該街廓面積 70% 以上，且實際上亦無法作居住使用，變更改用途後對鄰近使用分區無妨礙者，得將該街廓內之土地變更為其他使用分區或公共設施用地。
- (三) 夾處於住宅區間之其他使用分區土地適於作為住宅區使用者，得檢討變更為住宅區，惟其發展強度因而提高者，必需提供相當比例以上之土地作為公共設施或其他發展使用，以確保該區生活環境品質。

二、商業區

本計畫區現有法定容積可供給商業樓地板面積，已超出計畫年期民國 115 年之商業發展需求；根據本市未來商業發展構想，商業區規劃應結合 TOD 大眾運輸系統導向之都市空間發展架構，滿足地方發展觀光休閒商業之型態及面積需求，同時依據都市發展空間結構與商業區階層，訂定捷運場站之服務層級及場站周邊地區的發展強度，以落實捷運場站周邊土地使用高強度的發展型態。

本次通盤檢討之商業區檢討變更原則如下：

- (一) 為促進產業升級、創造高品質之消費環境，符合商業區整體發

展構想並提出具體明確之開發計畫及財務計畫者，得變更為商業區。

- (二) 原有商業區實際發展面積已達原計畫面積之 80%，剩餘商業區面積不足因應未來五年發展需要，得檢討增加。
- (三) 一個街廓內具有非在商業區內不得經營之商業使用，且供商業使用之合法建築物基地面積合計已達該街廓面積 70% 以上者，該街廓得變更為商業區。
- (四) 夾雜於商業區內之其他使用分區零星土地，適於作為商業使用者，得變更為商業區，惟必需提供相當比例以上之土地作為公共設施或其他發展使用，以確保該區生活環境品質。
- (五) 商業區已實際作公共設施或其他使用，變更改用途後對鄰近使用分區無妨礙者，得變更為公共設施用地或其他使用分區。
- (六) 為配合 TOD 之發展構想，未來本市高強度商業使用、易造成外部性衝擊之商業開發，應以各大眾運輸場站周圍地區為限；屬捷運、高鐵、臺鐵、輕軌等大眾運輸場站周邊土地或配合本市重大建設發展計畫，且其變更改用途後對鄰近土地使用分區無妨礙者，得檢討變更為商業區。

三、工業區

高雄市現有工業區劃設面積，已超出計畫年期民國 115 年之工業發展需求，本次通盤檢討之工業區檢討變更原則如下：

- (一) 凡因都市發展結構之改變，工廠對於社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他土地使用分區，其變更為住宅區或商業區以配合鄰近社區整體發展者，需提供相當比例以上之土地，供公共設施用地或其他發展用地使用。
- (二) 工業區經檢討不適作為工業使用者，得視周邊地區需求，變更為其他使用分區或用地。

- (三) 現有市區水泥業之採礦權已到期，原址得視其遷移及附近地區發展情形，提出整體開發計畫變更為其他使用分區。
- (四) 工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積 70%以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，或得依都市更新條例實施都市更新地區者，該街廓得變更檢討之。
- (五) 為配合中央或本市興建之重大建設計畫，得檢討變更工業區為其他特定專用區。
- (六) 因應產業結構轉變，現有工業區得視具體可行之產業發展計畫及整體開發計畫，並經市府確認投資開發計畫及簽署投資意向書，得調整為其他使用分區或用地。
- (七) 民眾陳情案經工業主管機關檢討該工業區無工業使用需求，且經檢討變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得變更檢討為其他使用分區或用地。

四、農業區

農業區除了具備都市生態及農業生產的功能外，可視為都市養地之主要對象，儲備未來配合產業發展及轉型時可運用的資源，為都市整體發展預留緩衝空間。故本次通盤檢討之農業區檢討變更原則如下：

- (一) 為配合重大經建計畫之推動或都市整體發展之需求，而需用農業區之土地時，得檢討變更為其他使用分區。
- (二) 鄰近都市建成區或零碎細分、使用效益低之農業區，為避免阻礙都市成長，並提高土地經濟利用效率，得檢討變更為其他使用分區。
- (三) 具備隔離不相容、保護環境需求、國防需求等土地使用機能之農業區，不宜變更。

- (四) 變更範圍內現有聚落建築密集者。
- (五) 因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。
- (六) 經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。
- (七) 整體開發而變更者。

五、保護區

保護區具備都市生態及保育、保養天然資源的功能，但如地勢較平休閒或已，則可依實際狀況予以變更，故本次通盤檢討之保護區檢討變更原則如下：

- (一) 壽（柴）山保護區如經檢核其土地權屬為公有地，應調整為自然公園用地。
- (二) 壽（柴）山保護區如經檢核其地形高度位於等高線 10 公尺以下，同時現況建物為合法建築物、地籍權屬為私有及鄰接可建築土地者，得併鄰近分區發展狀況予以變更，其餘則維持保護區。
- (三) 壽（柴）山部分桃源里考量現況建築大多佔用且密集，涉及國有土地之土地管理及變更負擔回饋問題，仍維持為保護區。
- (四) 其餘保護區土地為完整保育、保養天然資源，減少開發使用，在國公有土地部分，得考量變更為綠地用地。

六、宗教專用區變更原則

- (一) 適用對象：符合下列兩種宗教建築物類型之一者，得申請檢討變更為宗教專用區，未符合者則不予採納。另位於本市重大建設或整體開發地區者，不在此限。

- 1.現存之宗教建築物申請人具備下列條件之一者：
 - (1)領有合法宗教團體登記，並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件之宗教團體。
 - (2)未領有寺廟登記證，但於民國 91 年 9 月 30 日(內政部最後一次補辦寺廟登記證截止日)以前既存違規事實者且取得本府宗教目的事業主管機關同意變更函件之寺廟。

2.新設或擴大設立之宗教建築物申請人應具備下列條件。但不得於保護區或公共設施用地申請變更：

- (1)領有合法宗教團體登記，並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件者。
- (2)興辦事業計畫經宗教目的事業主管機關同意者。

(二) 回饋原則及附帶條件規定：

- 1.屬現存之宗教建築物，由農業區、保護區或公共設施用地檢討變更者，應自願捐贈變更面積之 30%之公共設施用地(包括基地內劃設公共設施用地或捐贈計畫區內等值之公共設施用地，該用地應考量區位合理性與供公眾使用之情況予以劃設，並以公園、綠地、廣場為優先)；如確無適當土地可供劃設，方得以代金方式繳交，該代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。
- 2.屬新設或擴大設立之宗教建築物，由農業區申請變更者，應自願捐贈變更面積 30%作為公共設施用地，(包括基地內劃設公共設施用地或捐贈計畫區內等值之公共設施用地，該用地應考量區位合理性與供公眾使用之情況予以劃設，並以公園、綠地、廣場為優先)，如確無適當土地可供劃設，方得以代金方式繳交，該代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。

- 3.變更範圍內之樁位測定費用及公共設施興闢、管理及維護費用，均應由申請人自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。
- 4.經都委會審議同意變更者，應與本府簽訂協議書，並載明都市計畫發布實施一年內完成回饋附帶條件，未能於時限內完成者，其即失效，並於下次通盤檢討時依都市計畫法定程序變更恢復為原計畫分區。

七、公共設施用地檢討變更原則

(一) 學校用地

依全市學童數之發展趨勢，就目前全市國中及國小學校用地劃設而言，已可滿足未來之需求，惟依據都市計畫法之規定，全市之國中及國小用地部分仍未達法定標準。因此本市學校用地之檢討課題，主要仍在於實務需求與法令規定之落差。本次通盤檢討之學校用地檢討變更原則如下：

- 1.原計畫學校用地面積依檢討標準仍不需使用者，應盡量予以保留或優先檢討變更為其他公共設施用地。
- 2.新增學校用地之劃設，需配合住宅區分佈計畫，依各社區人口需要而配置。
- 3.學校用地面積以達到都市計畫定期通盤檢討規定標準為原則。
- 4.國中及國小等學校用地宜劃設於住宅社區中心，以減少學童就學距離為原則。
- 5.原計畫學校用地上民房密集地區，且有學校用地替代方案及具體可行開發計畫者，得予變更使用。
- 6.原計畫學校用地徵收已逾開闢期限，且有學校用地替代方案及具體可行開發計畫者，得予變更使用。
- 7.原計畫畸零不整之學校用地宜予調整以求方整。

- 8.現供私立學校使用之土地，朝變更為私立學校用地為原則。
- 9.活化市有資產，閒置學校用地轉型，如左營國中變更為觀光發展特定專用區、公園用地；勝利國小變更為文教區。
- 10.為因應縣市合併及少子化影響，未來私立大專院校校地檢討變更之需求，建議依相關法令規定及檢討變更原則辦理。
- 11.原計畫學校用地應將周邊地區未來發展趨勢納入考量，並在有學校用地替代方案及具體可行開發計畫情形下，得予變更使用。
- 12.中小學用地部分：
 - (1)主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。
 - (2)檢討原則：
 - A.依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。
 - B.服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。
 - C.配合高齡少子女化趨勢及 12 年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。
- 13.高中職及大專院校用地部分：未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學

校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。

14. 已徵收且已開闢校地，學區重疊或已合併設校、遷校騰空之校地，經主管機關檢討評估後確定不需用並同意變更者，得檢討變更。優先補足當地不足公共設施或調整變更為其他分區，以增加土地活化利用。已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。

（二）公園用地

依據都市計畫法第 45 條之規定，全市公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場等用地所占土地面積未達全市計畫面積之 10%，故有關上開用地於檢討時原則應予保留。本次通盤檢討之公園用地檢討變更原則如下：

1. 原計畫之公園用地原則應予保留。
2. 因應市民休閒需要及配合本市生態網絡，保護區、農業區、工業區、公有土地得變更為公園用地。
3. 已納入國家自然公園範圍內者，得變更為公園用地。
4. 未徵收之公園，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。
5. 依全市負擔回饋規定，變更後面積符合規定者，如公園達 0.5 公頃、兒童遊樂場達 0.1 公頃，優先以市地重劃辦理取得。

（三）綠地（帶）用地

本次通盤檢討之綠地檢討變更原則如下：

1. 具隔離作用之綠地（帶）為保護環境品質，應予保留。

- 2.非隔離作用之綠地（帶）其寬度較寬者得依實際情形變更為道路或其他使用分區。
- 3.鐵路兩側之隔離綠地（帶）應與緊鄰道路整合規劃，並維持原有綠地（帶）面積。
- 4.屬隔離工業區、洪氾區等易發生災害區域而設置之綠帶，因其功能乃在避免災害發生時對週遭環境產生波及效應，應予保留。
- 5.具保育功能之綠地，因具生態環境完整維護之功能，應予保留。
- 6.因應都市發展需要及配合本市生態網絡，其他土地使用分區得變更為綠地。
- 7.計畫區內有公有地者，優先以公有地取代劃設綠地用地。

（四）廣場用地

本次通盤檢討之廣場用地檢討變更原則如下：

- 1.具有景觀及交通特殊意義之廣場不宜廢除。
- 2.屬重要災難救助據點及疏散與集中人口之廣場應予保留，並應維持開放空間之開闊性。
- 3.重要交通節點、車站前後廣場應予留設。

（五）機關用地

機關用地設置標準係依實際需求而劃設，本次通盤檢討經參考土地使用發展及人民陳請案件，其檢討變更原則如下：

- 1.原計畫機關用地尚未依計畫使用或確有變更需要者，應依其土地及建築物實際使用情況變更為其他使用分區。其變更應考量現況使用需求、毗鄰分區及用地屬性等，變更為適當分區或用地；其屬公有土地且現況為空地或低度使用者，原則應變更為周邊都市計畫區尚不足之公共設施用地。
- 2.原公共車船管理處為提昇公車場站土地利用效益，所提之機關用

- 地（含調度站及轉運中心）變更案件，因涉及大眾運輸整體路網之檢討調整，得另案由該管機關提出整體開發計畫，並擬具替代方案檢討變更。
- 3.目前中華電信使用之機關用地為配合民營化，得以專案方式另案辦理檢討變更，應依其土地及建築物實際使用情況變更為其他使用分區，本次通盤檢討仍維持原計畫。
 - 4.軍方使用之土地申請變更為機關用地案件，除能構成完整街廓並符合小營區整併大營區原則得予檢討變更外，其餘使用仍符合都市計畫分區規定者，原則上維持原計畫。
 - 5.未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。
 - 6.現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。
 - 7.原機關已遷移或閒置之營區得檢討變更為其他適當分區。

（六）墓地用地

墓地設置標準係依實際需求而劃設，故本次通盤檢討並不主動變更。惟於本次通盤檢討期間，業有諸多土地所有權人對於使用地變更為墓地，或變更機關用地等提出部分陳請案，故本通盤檢討考量全市整體發展構想及墓地實際需求，擬定本次通盤檢討之墓地用地檢討變更原則如下：

- 1.為配合政府火葬入塔之政策且考量墓地取得不易之課題，現況已劃設之墓地、位於原高雄縣市交界處且現況已做墳墓使用之土地，本次通盤檢討仍維持原計畫。
- 2.現有墓地經墓地事業主管機關同意，且變更後之分區不影響毗鄰

使用分區者，得檢討變更。

(七) 鐵路用地

- 1.經主管機關（交通部台灣鐵路管理局）評估，同意不再使用者，得予變更，配合整體發展規劃，原則以公園綠地開放空間使用為優先。
- 2.市區鐵路改道後土地再利用宜配合整體發展需求適當規劃。

(八) 道路用地

- 1.依據道路功能分類，重新指認主要計畫道路，原則上作為聯繫市區南北與東西端及其外圍之高雄縣各鄉鎮市進出高雄市之幹道，予以指認劃設為主要計畫道路。
- 2.為有效串聯本市暨有親水空間、綠地、園道等系統，得視需要調整原道路用地為園道用地。
- 3.道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。
- 4.計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理，有破壞文化資產之虞者，得檢討變更。
- 5.整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。
- 6.人行步道：
 - (1)串連學校、公園之人行步道以維持人行步道為原則。
 - (2)人行步道符合下列原則之一者，得檢討變更為適當之土地使用分區或公共設施用地：
 - A.經各該都市計畫通盤檢討後確無出入通行需要，且不影響防災避難功能。

B. 人行步道尚未開闢且附近有替代道路者，以不影響相鄰土地所有權人權益為原則下，得併鄰近分區變更。

(3) 下列人行步道符合下列原則之一者，以變更為道路用地為原則：

A. 重劃區內「人行步道」依重劃後實際使用地籍範圍(含拓寬部分)變更為「道路用地」。

B. 前述第 1、2、3-(1)項以外之人行步道用地。

(4) 人行步道用地變更為可建築用地者，於申請建築或變更使用執照時，應捐贈公共設施用地，並以捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理為原則，如無法取得公共設施保留地辦理捐贈者，方得以代金方式繳交。

(九) 河道用地

1. 河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。

2. 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。

3. 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依內政部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。

(十) 體育場用地

- 1.體育場係區域性公共設施，應將本市各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。
- 2.劃設超過 20 年以上，土地權屬為私有土地之體育場用地，經主管機關評估確定未來毋須使用、開闢不符成本效益或周邊已有可替代之服務設施者，得優先檢討變更為原分區、其他使用分區或其他不足公共設施。

(十一) 垃圾處理場、汙水處理廠用地

垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、汙水處理廠用地，配合環境保護及汙水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。

八、其他用地或使用分區

本次通盤檢討之其他用地或使用分區檢討變更原則如下：

- (一)原都市計畫範圍外之土地，依都市發展現況及未來整體發展需求，應予以納入都市計畫範圍之地區，並配合毗鄰使用分區劃設適當之都市計畫分區。
- (二)有關本市鄰接水岸之部分土地地籍界線與都市計畫範圍線不符而位於都市計畫範圍外之問題，其處理方式應以本市主要計畫界線配合調整至地籍界線，並考量現況地形及分區之完整性，其土地使用分區劃設應比照毗鄰之使用分區為原則，並應於各細部計畫通盤檢討時於說明書內加註都市計畫範圍，以實際地籍界線為準。
- (三)有關本市鄰接臨海工業區部分土地地籍界線與都市計畫範圍線不符而位於都市計畫範圍外之問題，其處理方式應以本市主要計畫界線應配合調整至地籍界線，其土地使用分區劃設應比照

毗鄰之使用分區為原則，並應於各細部計畫通盤檢討時於說明書內加註都市計畫範圍，以實際地籍界線為準。

- (四)其他主要計畫應檢討之土地使用分區或公共設施用地依都市計畫及其相關法令規定，視實際需要檢討之。
- (五)其他主要計畫公共設施用地，應先經該用地之目的事業主管機關同意後，再予檢討變更。
- (六)保存區之變更，如無影響其區內建物之使用及保存、維護古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀、傳統藝術、民俗與有關文物、古物、自然景觀等機能，並經土地所有權人或相關權利關係人同意，無負擔回饋問題者，得檢討變更。

九、縣市地籍與都市計畫界線

依據民國85年11月1日高市府工都字第28050號公告實施之「擴大及變更高雄主要計畫（通盤檢討）案」計畫書之規定，有關縣市界線之變更處理原則如下：

- (一)都市計畫範圍線與高雄縣、市地籍界線不符部份，若其都市計畫係於本市改制前即經高雄縣政府依法公告實施者，於改制後撥交高雄市政府管轄，該都市計畫仍為合法之都市計畫，現既經明確訂樁與地籍分割確定地籍界線屬高雄市，將依前述完成法定程序之都市計畫由高雄市政府核發土地分區使用證明，並副知高雄縣政府。
- (二)都市計畫範圍線與高雄縣、市地籍界線不符部份，就長期而言應修正都市計畫之範圍以符合地籍縣、市界線，其處理方式則應由本市於其相關主要計畫辦理通盤檢討時於說明書內補充規定註明都市計畫範圍應以實際地籍縣、市界線為準，其因都市計畫範圍與地籍界線不符而產生之都市計畫未設定地區，則比照本市毗鄰之土地使用分區為原則，若有爭議時另行個案辦理。

第二節 實質計畫變更內容

壹、本次通盤檢討重點

- 一、配合地籍界線及水域範圍，調整主要計畫範圍。
- 二、將原屬航港局高雄港務分公司所屬之高雄港區納入主要計畫範圍，並編定為港埠用地；原鼓山漁港劃設為漁業區。
- 三、為維持住宅區良好的居住品質及公共設施服務水準，在現有住宅法定容積已滿足未來需求之情形下，住宅區應強調在社區鄰里單元系統中，持續加強公共設施之服務水準。
- 四、高雄市將持續強化單核心之都會商業中心發展，而全市商業服務層級與發展強度，將隨 T.O.D.之發展模式而重新界定與調整。
- 五、工業區土地應配合都市發展所需、產業昇級與轉型，積極檢討其用地的規劃與配置，適當加以調整。
- 六、農業區及保護區為配合都市整體發展需求，作為都市之儲備用地，並應以維持原計畫為原則。
- 七、針對住宅區、商業區、工業區及機關用地等因供過於求而導致土地閒置者，其變更應以各用地所在地區，最缺乏之公共設施用地為優先變更之標的。
- 八、各項用地變更為他種使用分區，應擬具整體開發計畫，並經各相關主管機關審核通過後，始准予變更。

貳、實質變更內容

配合本市未來發展及人民陳情意見，依據各種土地使用檢討原則，本次通盤檢討主要計畫之實質擴大及變更內容如表 8-1、表 8-2 及圖 8-1、圖 8-2 所示。

一、擴大都市計畫地區

(一) 貨櫃中心及漁港建設

本市第二貨櫃中心(擴大編號 2)、第三貨櫃中心(擴大編號 2)、第四貨櫃中心(擴大編號 2)、第五貨櫃中心 (擴大編號 2)。

(二) 因養灘或自然形成之新生地

中山大學人工養灘地(擴大編號 1)、大林蒲丹山段土地(擴大編號 4)。

(三) 夾雜於計畫區間之土地

中鋼鋁業側(擴大編號 3)。

按行政院環保署 95 年 8 月 16 日環署綜字第 0950059305 號函(略以):「…95 年 4 月 7 日修正發布之『政府政策環境影響評估作業辦法』並無過渡條款之規定，依法律不溯及既往原則…」對於該作業辦法修正前已進行中的政策，無須辦理政策環境影響評估。查行政院環保署 95 年 9 月 8 日環署綜字第 0950072060 號函(略以):「…(一)於作業辦法修正前，已取得行政院或省政府核定，因屬已進行中的政策，無須辦理政策環評。(二)作業辦法修正前，已送內政部都委會審議中案件，無須辦理政策環評。(三)已辦理非都市土地個案開發行為環評，嗣後欲新訂或擴大都市計畫者，如「新訂或擴大都市計畫」與「個案開發行為環評」之內容相同，且「新訂或擴大都市計畫」範圍均位於「個案開發行為環評」範圍內者，無須辦理政策環評。」另依「應實施環境影響評估之政策細項」土地使用政策於新訂或擴大都市計畫，面積屬 10 公頃以下無須辦理政策環評。爰本案辦理情形說明如下：

- (一) 屬院核定計畫並已開發完成執行多年，依行政院環境保護署 95 年 9 月 8 日函，於作業辦法修正前，已取得行政院或省政府核定，因屬已進行中的政策，爰無須需辦理政策環評。如第二貨櫃中心(47 年核定、62 年完工，擴大編號 2)、第三貨櫃中心(68 年核定、71 年完工，擴大編號 2)、第四貨櫃中心(74 年核定、81 年完工，擴大編號 2)、第五貨櫃中心(78 年核定、89 年完工，擴大編號 2)、前鎮漁港(47 年核定、57 年完工，後續辦理案件)、旗津漁港(77~85 年、台灣地區第二期漁港建設方案，後續辦理案件)、旗后漁港(86~89 年、台灣地區第三期漁港建設方案，後續辦理案件)、小港臨海新村漁港(83 年核定、已完工，後續辦理案件)、鳳鼻頭漁港(86~89 年、台灣地區第三期漁港建設方案，後續辦理案件)(高雄港務分公司 104 年 5 月 28 日高港港行字第 1043101403 號函、本府海洋局 104 年 10 月 23 日高市海四字第 10432835900 號函)。
- (二) 依「應實施環境影響評估之政策細項」土地使用政策於新訂或擴大都市計畫，因面積屬 10 公頃以下(本案擴大都市計畫非屬前開說明(一)情形，面積總計 9.37 公頃)，無須辦理政策環評。如中山大學人工養灘地(2.08 公頃，擴大編號 1)、中鋼鋁業側(保護區、0.16 公頃，擴大編號 3)、大林蒲丹山段土地(機關用地、0.25 公頃，擴大編號 4)、德民陸橋南側(河道用地及住宅區、0.44 公頃，後續辦理案件)、橋頭及新市鎮間土地(道路用地及住宅區、6.44 公頃，後續辦理案件)。

表 8-1 擴大都市計畫地區擬定內容彙整表

編號	原報部編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
			原計畫	新計畫			
1	1	中山大學人工養灘地(鼓山區壽山段 159-1、162 及鼓南 4 小段 492-1 地號)	都市計畫範圍外	學校用地 海濱浴場用地 合計	1.47 0.61 2.08	配合本府工務局於中山大學邊界辦理人工養灘地，而予以納入都市計畫範圍內，劃設鼓山區壽山段 159-1、162 地號土地為學校用地、鼓山區鼓南段 4 小段 492-1 地號土地為海濱浴場用地。	1. 擴大範圍依地籍界線為準。 2. 壽山段 159-1、162 地號周遭沿海岸地區除維護海岸堤防必要措施外，禁止設置任何人工構造物。
2	3	高雄港第二、三、四及五號貨櫃	都市計畫範圍外	港埠用地	277.46	本處土地原為高雄港第二、三、四及五號貨櫃土地，依據其他用地或使用分區檢討變更原則 1 及 2，爰依相關法令規定予以擬定為港埠用地。	擴大範圍依地籍界線為準。 (前鎮區朝陽段 403、...等地號、小港區港口段 1、...等地號)
3	5	小港區中鋼鋁業東南側及沿海三東側台灣貨櫃公司之北角	都市計畫範圍外	保護區	0.16	因該土地位於經濟部工業局管轄臨海工業區範圍外，目前尚未納入高雄市都市計畫範圍內，基於實務之執行及合理性，依據其他用地或使用分區檢討變更原則 1 及 3，配合毗鄰土地使用分區予以調整。	1. 人陳案編號 1-17-1。 2. 擴大範圍依地籍界線為準。 (水庫段 279-1、279-2、305、306-1、306-2、306-3 等地號)
4	7	大林蒲丹山段土地	都市計畫範圍外	機關用地	0.25	配合內政部警政署保安警察第三總隊經管之「鳳岫南營區員警訓練中心」勤務使用範圍，除剔除供鳳鼻頭漁港出入使用之道路外，擬定為機關用地。	擴大範圍依地籍界線為準。 (丹山段 934-1、934-3、956-1、956-2、967-1、968、969-1、972-1、973 等部分土地)

註：表列面積係由圖面估算，實際面積以地籍測量為準。

二、實質變更地區

經綜整人民建議、各機關部門意見、現況使用及未來發展研析後，共有 42 案符合變更原則，可區為分區調整、公設解編、公設調整、依現況使用調整、管用合一、交通系統及回復原分區等。

表 8-2 實質變更內容彙整表

編號	原報部編號	原公展編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
				原計畫	新計畫			
1	1	人 81	楠梓區芎蕉段 280 地號位於堤防預定線內之土地	住宅區	河川區	0.12	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查芎蕉段 280 號部分土地係位於芎林路芎林街西側、典寶溪東側之住宅區，土地管理機關為本府地政局。 2. 配合「典寶溪排水」整治工程核定之堤防預定線變更為河川區。 	<p>依據經濟部水利署 97.11.3 經授水字第 09720208420 號函：典寶溪排水流經高雄新市鎮特定區計畫區係地理形勢自然形成之河流，應予以認定為河川區。 (楠梓區芎蕉段 280 地號部分土地)</p>
2	3	人 8	楠梓區援中一段一小段 280 地號	保存區	商業區	0.0031	<p>考量商業區土地使用完整性，且旨龍宮並未提出意見，變更保存區為商業區。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量本案土地與毗鄰之商業區同屬區段徵收地區，其負擔應以商業區價差計算補足之，免再依本市通案變更負擔規定辦理。查 90 年保存區及商業區之區段徵收後評定地價每平方公尺分別為 16,800 元、28,500 元，故同面積之保存區及商業區權利價值為 519,792 元、881,790 元，其價差為 361,998 元。 2. 本案市府已與土地所有權人簽訂協議書(詳附件五)。 3. 本案應另擬細部計畫。 (楠梓區援中一段一小段 280 地號)
3	4	2	楠梓區立體交流道周邊地區	道路用地 (立體交叉道)	道路用地	50.32	<p>本案土地經內政部營建署南區工程處表示已無立體交叉道開闢計畫，為保留使用彈性，刪除指定用途，故依其他用地或使用分區之檢討變更原則 4，予以變更為道路用地。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 人陳案編號 7-1-6。 2. 依「研商 R21 捷運車站旁道路用地(近監理處側)規劃轉乘接駁停車場開闢及管理維護等事宜」案會議結論(二)：「前項基地係工務局新工處於 92 年度依據內政部 78 年所核准之徵收計畫

編號	原報部編號	原公展編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
				原計畫	新計畫			
								開闢完成之道路用地，符合原定興辦事業使用，且依據市區道路條例設置之路邊停車場係屬道路附屬設施，並無原土地所有人得申請買回之疑慮。
4	5	3	楠梓區楠梓火車站西側296-2地號等土地	住宅區	鐵路用地	0.05	依據本市都委會 95.8.10 第 311 次會議決議辦理，即 9-103 號道路西移後之 296-2 地號土地恢復為住宅區，而因其變更為鐵路用地部分（楠梓段三小段 292 地號部分、292-1 地號部分及 296-2 地號部分）涉及主計範疇，故於本次通檢案，配合現況道路路型調整及依據其他用地或使用分區之檢討變更原則 4，予以變更為鐵路用地。	1. 人陳案編號 4-1-3。 2. 本市都委會 95.8.10 第 311 次會議紀錄。 3. 本案原計畫住宅區於細部計畫規劃為道路用地，本次變更係配合現況及地籍而調整。 (楠梓段三小段 292 地號部分、292-1 地號部分及 296-2 地號部分土地)
5	6	人 43	楠梓區高昌段 719-1 地號部份土地	道路用地	住宅區	0.01	1. 考量案地領有 95.2.20 楠建字第 001500 號執照及高市工建築使字第 275 號使用執照，屬合法建築物。 2. 依據本府 98.1.7 召開現勘會議結論同意本道路開闢工程設計上以不拆除民房為原則及有關案地住家已變更為道路用地部分，俟規劃設計單位完成道路規劃後，請本府都市發展局再循都市計畫變更程序檢討調整。 3. 依本府新工處 98.12.20 提供之設計圖，本案調整不影響道路安全及通行，為維護地主權利，恢復部分道路用地為住宅區。	1. 依全市負擔比例通案規定免負擔。 2. 本案應另擬細部計畫。 (楠梓區高昌段 719-1 地號部份土地)
6	7	人 69	楠梓區建華段 86-22 地號	學校用地	機關用地	4.42	1. 依本市學童數發展趨勢，目前國中小用地劃設可滿足未來需求，且本府教育局 100.6.16 高市四維教秘字第 1000037766 號函表示無設校需求。 2. 本案土地為國防部軍備局經管之國有地；因受台 17 線阻隔，不利使用，依本案機關用地之檢討變更原則 4，為符合管用合一及國家國防重大建軍政策規劃使用，由學校用地變更為機關用地。	(楠梓區建華段 86-22 地號)

編號	原報部編號	原公展編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
				原計畫	新計畫			
7	10	9	左營區海功 東路以北、屏 山國小以西之 附近區域內 復興新村(左 北段1698-2 等地號土地)	河道用地	綠地用地	0.24	配合左營整體規劃案都市生態綠地整體規劃。	依本府水利局 104.5.29高市水利 字第10433099300 號函表示配合都 市發展檢討同意 本案變更內容。
8	11	10	左營區屏山 國小西側之 鐵路用地	鐵路用地	綠地用地	0.22	配合左營整體規劃案軍方營地設施範圍，調整周邊土地使用。	本案於辦理細部 計畫時得劃設綠 帶，以串連供自 行車道使用。 (左營區左東段 28-10、...等 地號)
9	60	人 24	鼓山區內惟 段龍泉寺	住宅區	宗教專用 區	0.53	1. 龍泉寺係本市 立案登記之寺 廟，因設立年代 久遠，寺務管理 運作正常，部分 古老建物並具保 存觀光價值，符 合本市推動宗教 與觀光相結合政 策。 2. 鼓山區內惟 八小段23地號 已於95年依法公 告解除在案及同 小段24-1地號非 公告現編保安林 地。 3. 為輔導寺廟土 地或建物合法化 ，併龍泉寺持有 保存區土地變更 為宗教專用區。	1. 其中0.53公 頃住宅區於細部 計畫屬公園用地 。 (鼓山區內惟段 八小段23、23- 1、24、24-1、 24-2、24-3、 25、27-5、27- 6、壽山段38- 52、38-53等地 號) 2. 本案市府已 與土地所有權人 簽訂協議書(詳 附件五)。
				住宅區		0.01		
				保存區		0.56		
				合計		1.10		
10	20	19	左營區永清 國小北側之 住宅區	住宅區	公園用地	2.17	1. 配合本府文化 局劃為市定古蹟 (為左營舊城文 化遺址所在)， 且均屬公有土地 ，為保護其歷史 價值，依據公園 用地檢討變更原 則2及住宅區檢 討變更原則2， 予以變更為公園 用地。 2. 配合左營整 體規劃案調整公 共設施用地。	人陳案編號1- 3-4、1-3-10。 (左營區興隆段 165-2、167、 167-5、168、 168-3、168-6、 699-4、699-7、 700、700-1、 700-32、700- 33、701、701- 3、701-8、701- 9、702、703、 703-1、703-2、 704等及700-4、 700-5、701-4、 703-3、703-6 等地號部分土地)
11	21	22	左營區翠華 路以西、勝利 路以南之勝 利國小	學校用地 (文小)	學校用地 (文中)	0.15	依據98.3.17「 高雄市左營國中 、勝利國小、龍 華國小及七賢國 中學校用地之未 來使用協調」會 議紀錄辦理，其 中現況為大義國 中部分校舍使用 者，配合變更為 文中用地。	(左營區興隆段 88-2地號)
12	23	人 71	三民區榮總 醫院旁	醫療用地	宗教專用 區	0.03	1. 本案屬91.9. 30(補辦寺廟登 記截止日)以前 既存違規事實者 且經本府宗教主 管單位認定確有 必要檢討，符合 宗教專用區檢討 變更原則。 2. 地主於101.11. 24提出變更同 意書，建議將鼎 盛段226及227 地號土地變更為 宗教專用區，並 依規定負擔。	本案市府已與土 地所有權人簽訂 協議書(詳附件 五)。 (三民區鼎盛段 226、227地號)

編號	原報部編號	原公展編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
				原計畫	新計畫			
13	27	29	三民區中區 資源回收廠 北側	農業區	道路用地	0.05	現況已實際作道路使用，為維護土地使用所有權人權益，依據農業區檢討變更原則2，將農業區變更為道路用地，以維護區域交通動線之完整性。土地權屬現為本府地政局管有。	1. 人陳案編號3-2-13。 2. 有關本案北側界線，依道路實際開闢之界線為原則。 (三民區鼎金段 138-11、138-18 等地號)
14	28	人 64 -1	三民區高雄 中學西側商 業區	商業區	學校用地	0.40	案地為高雄市立高雄高級中學經營之市有地，為符合管業合一原則，依本案商業區變更原則五，變更商業區為學校用地。	(三民區三塊厝一小段 159-4、159-5、159-7 等地號)
15	30	31	三民區原萬 客隆股份有 限公司	倉儲批發 專用區	工業區	1.25	本案土地原為乙種工業區，係萬客隆股份有限公司前依內政部、經濟部會頒之「物流中心業倉儲批發業軟體工業財務及事業計畫審核要點」於84年3月23日與本府建設局簽訂協議書，並經高雄地方法院認證後，變更乙種工業區為倉儲批發專用區及綠地。今萬客隆公司持有土地已移轉予光陽公司使用，依原審核要點第七點第六款及原協議書第九條規定，土地應變更為原使用分區(乙種工業區)。	人陳案編號10-2-2。 (三民區灣興段 651、651-1、652、652-1、653、653-1、653-2、654、654-1、655、655-1、655-2、656-1 等地號)
				綠地用地	工業區	0.33		
				小計		1.58		
16	31	人 60	左營區新莊 國小北側	工業區	學校用地	0.0003	案地為高雄市左營區新莊國民小學經營之市有地，為符合管業合一原則，變更工業區為學校用地。	(新莊段三小段 335-2 地號)
17	32	人 48	三民區隆峰 寺	工業區	宗教專用 區	0.64	1. 本案為合法登記之寺廟，為輔導本市宗廟合法化，變更為宗教專用區。 2. 本案隆峰寺已提具開發計畫，須併同毗鄰工業區土地以為發展腹地。另原保存區依本市宗教專用區審議處理原則併同變更為宗教專用區。	(三民區灣興段 330、331、331-1、331-2、331-3、332、333 等地號)
				保存區	宗教專用 區	0.62		
				小計		1.26		

編號	原報部編號	原公展編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
				原計畫	新計畫			
18	34	41	鼓山區鼓山北路與斗山路口對面之電力公司土地	機關用地	住宅區 商業區	0.01 0.06	經查台電已無使用該土地之計畫，考量土地所有權人之權益及地區發展性，依機關用地之檢討變更原則1及住宅區檢討變更原則3，除台電公司土地外，其餘私有土地、國有地及部分市有地恢復為住宅區及商業區。	1. 依本市通案變更負擔規定，若原都市計畫(第一次)公告實施之住宅區或商業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，今再恢復變更為原住宅區或商業區，若屬上述狀況私有土地變更者，則免負擔。 2. 人陳案編號7-4-8。 3. 為利土地整體規劃利用，建議台電公司整合該地區土地所有權人申請都市更新。 4. 本案應另擬細部計畫。 (鼓山區鼓中段四小段 846、847、885、886、887、888、890 等及 846-1、880-2 等地號部分土地)
				小計		0.07		
19	35	44	前金區台灣銀行部份土地	機關用地	公園用地 (深度35m)	0.49	為配合立德棒球場整修擴建，就愛河沿岸環境景觀一併整體美綠化政策，予以調整為公園用地。	(前金區後金段 489、490、491 等及 487、488 等地號部分土地)
20	36	人21	鼓山區壽山國中旁	學校用地	動物園用地	0.21	1. 依本府觀光局 98.09.30 高市觀秘字第 0980007959 號函辦理。 2. 案地經本府教育局評估表示未來並無使用需求，為符管用合一，並同意辦理變更及撥用。 3. 經查本案都市計畫變更學校用地為動物園用地後，學校用地面積仍符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」學校用地檢討標準規定，故基於管用合一，變更為動物園用地。	(鼓山區鼓中段四小段 657-1、657-2 等地號)
21	37	45	前金區機9用地	機關用地 (供衛生局、法院使用)	機關用地	0.20	1. 本機關用地於 71.12.30 公告之主要計畫通檢案將機9用地指定用途供衛生局、法院使用。 2. 因機關用地上之中央信託局高雄分公司，經濟部於 96.7.2 經授商字第 09601142020 號函通知更改為台灣銀行前金分公司。配合台灣銀行組織調整及辦理營利事業登記，並為保留機關用地使用彈性，刪除指定用途。	人陳案編號7-4-19。 (前金區後金段 498 地號)

編號	原報部編號	原公展編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
				原計畫	新計畫			
22	38	61	三民區及鼓山區原鐵路用地周邊	商業區	鐵路景觀用地	0.04	更正書圖不符部分，標示有1處商業區應更正為鐵路景觀用地；標示有2處鐵路景觀用地應更正為園道用地(兼供鐵路使用)。	
				鐵路景觀用地	園道用地 (兼供鐵路使用)	0.07		
					園道用地 (兼供鐵路使用)	0.03		
				小計		0.14		
23	41	38	新興區美麗島(05/R10)捷運紅線東側與六合路之間	交通用地	商業區	0.06	依本府捷運局 97.10.22 高市捷開字第 0970017912 號函說明，本站交通用地因捷運經線已全線通車，該交通用地經捷運局檢討，因車站設計變更或位移，確已無使用需求，經簽奉市府同意，建議恢復原來都市計畫使用分區。	1. 依本市通案變更負擔規定，都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者，免負擔。 2. 本案應另擬細部計畫。 (新興區新興二小段 1864、1865、1866、1867-1、1868-1、1908-1、1909、1910 等地號)
24	42	39	苓雅區捷運橘線文化中心站(07)	交通用地	商業區	0.01	依本府捷運局 97.10.22 高市捷開字第 0970017912 號函說明，本站交通用地因捷運經線已全線通車，該交通用地經捷運局檢討，因車站設計變更或位移，確已無使用需求，經簽奉市府同意，建議恢復原來都市計畫使用分區。	1. 本案於新計畫變更為商業區，惟細部計畫係恢復原分區為加油站用地，無涉及變更負擔。 2. 本案應另擬細部計畫。 (苓雅區林德官段 1158-24 地號)
25	46	人79	苓雅區大仁國中	住宅區	學校用地	0.03	1. 經查案地均為高雄市立大仁國民中學經營之市有地。 2. 基於學校使用之完整性及為符管用合一原則，依本案住宅區變更原則 2 變更住宅區、加油站用地為學校用地。	
				加油站用地		0.0001		
				小計		0.0301		
26	50	55	前鎮區捷運紅線前鎮中側草衙與翠亨路口	交通用地	住宅區	0.13	依本府捷運局 97.10.22 高市捷開字第 0970017912 號函說明，本站交通用地因捷運經線已全線通車，該交通用地經捷運局檢討，因車站設計變更或位移，確已無使用需求，經簽奉市府同意，建議恢復原來都市計畫使用分區。	1. 依本市通案變更負擔規定，都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者，免負擔。 2. 本案應另擬細部計畫。 (前鎮區仁愛段 9、17、18、18-5、18-6、18-10、18-11、21-1、828 等地號)
27	53	59	小港區大港濱海園	住宅區(遷)	公園用地	3.49	變更住宅區為公園用地(經紅毛港遷村策進委員會第 24 次會議記錄同意取消大林段 1218 地號土地興建集合住宅計畫，並由都市發展局 95.5.29 簽准變更恢復為公園用地並交還工務局養工處接管)。	本案變更範圍含細部計畫道路用地(第 479 案)。 (小港區大林段 1218、... 等地號)

編號	原報部編號	原公展編號	位置	變更內容		面積(公頃)	變更理由	備註
				原計畫	新計畫			
28	54	64	鼓山區九如四路(中華橋以南至青海路段)	園道用地	道路用地	8.22	配合主要計畫道路層級劃分與建構，經檢討後將九如四路於中華陸橋向南至青海路之路段，由原園道用地變更為道路用地。	
29	56	人55	小港區南星路旁鳳岫營區員警訓練中心	保護區	機關用地	0.66	為利內政部警政署保安警察第三總隊經營之「鳳岫南營區員警訓練中心」勤務使用，變更「鳳岫南營區員警訓練中心」之公有土地為機關用地。	(小港區丹山段 594、934、953、953-1、953-2、954、955、955-3、965、958、958-1、959、960、961、962、963、964、965、965-1、966、966-1、967、967-2、969、969-2、970、971、972 等地號)
				農業區		0.58		
小計		1.24						
30	57	人41	鼓山區中山大學東側	住宅區	自然公園用地	0.27	因位屬山坡地及保安林地範圍，基於加強壽山地區之管理維護及壽山整體發展，變更為自然公園用地。	(鼓山區鼓南段 4 小段 434-1、441-6、441-11、... 等地號)
31	58	人83	鼓山區鼓山漁港	船渠用地	漁業區	6.03	為漁業發展需要、符合管用合一及依漁港法之規定，予以變更為漁業區。	1. 依「本市第二類漁港計畫擬定工作」計畫設漁港區範圍點位座標表為原則。 2. 依本市通案變更負擔規定，若原都市計畫(第一次)公告實施之住宅區或商業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，今再恢復變更為原住宅區或商業區，則免負擔。本案都市計畫第一次公告實施時為船渠用地，係為發展漁業供漁船停泊等使用，今依漁港法及漁港發展計畫變更為漁業區，係恢復原使用內容，爰免負擔。 3. 依本府水利局 104.5.29 高市水利字第 10433099300 號函表示配合都市發展檢討同意本案變更內容。
32	59	新增	都市計畫區界線處理原則	1. 變更為範圍內：本計畫發布實施後，納入本計畫範圍之土地立即依本計畫之內容實施管制。2. 變更為範圍外：現行計畫屬本計畫範圍之土地，於本次通盤檢討變更為範圍外者，應併入毗鄰都市計畫(橋頭新市鎮、楠梓交流道鳳山厝及仁武部分、大社、仁武、澄清湖、鳳山、大坪頂、大坪頂以東等)以利管制，然如該毗鄰都市計畫(高雄市主要計		有關本計畫部分地區與毗鄰都市計畫範圍重疊，有書圖不符之情事，為避免執行產生疑義，本計畫區依地籍界線(即原高雄市行政管轄範圍)修正本都市計畫範圍，其中納入本計畫區部份併鄰近分區予以修正編定其使用分區。		

編號	原報部編號	原公展編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
				原計畫	新計畫			
				畫)未能及時納入其範圍予以管制者,則仍暫依本現行計畫內容予以管制,待毗鄰都市計畫變更範圍將其納入並發布實施後,再予以依其計畫內容管制。				
33	61	新增	鹽埕區大公路(建國路與鼓山路間)	住宅區	道路用地	0.03	1. 64.9.1 辦理通盤檢討時將鐵路用地變更為住宅區,於 65.5.10 擬定細部計畫時未納入範圍。 2. 因本案基地狹長,無法供住宅使用,且現況已為道路使用,經徵得土地所有權人同意,爰變更為道路用地。	(鹽埕區興橋段 259-5 地號)
34	逕人 3	-	楠梓區批發市場用地	批發市場用地	農業區	9.17	1. 本案經公告廢止徵收,不作批發市場用途,已無使用需求。 2. 為維護土地所有權人之權益,建議回復原使用分區(農業區),視未來該地區發展情形及地方需求,留供未來都市待發展使用。	(楠梓區高楠段 248、271、278、279、279-4、291、298、299 等地號。(279-2 為河川區))
35	逕人 11	30	三民區鼎金段農業區	農業區	葬儀業區	0.04	1. 本案屬都市邊陲地帶且土地規模小,考量目前實際使用現況,依據農業區檢討變更原則(二),本次通盤檢討草案原建議變更為葬儀業區,經本市都委會審決因陳情人不同意負擔比例,維持原計畫。 2. 因陳情人已同意依規定辦理變更負擔,基於本市通案負擔規定之一致性及公平性,仍應依通案負擔比例 30%辦理,另本案基地狹小,得以代金方式繳納。	本案市府已與土地所有權人簽訂協議書(詳附件五)。 (三民區鼎金段 234 地號)
36	逕人 17	-	前鎮區 R4A 捷運站旁	交通用地	貨櫃停車場用地	0.15	1. 本案土地於 95.2.13 因捷運車站發展需求,經徵詢台糖公司同意變更為交通用地,今本府捷運局表示已無使用需求。 2. 為維護土地所有權人之權益,經台糖公司 104.8.10 以高資字第 1045006495 號函表示建議恢復原分區,故本案建議回復原使用分區(貨櫃停車場用地)。	(前鎮區朝陽段 8、11-2、15-14、37-4 等地號)
37	逕人 18	-	苓雅區福東段 1238-1 地號學校用地	學校用地	第一種電信專用區	0.03	1. 本案土地為學校用地,經本府教育局 104.5.28 高市教小字第 10433551600 號函評估表示無擴校需求。 2. 同案毗鄰中華電信公司持有之機關用地於 104.3.24	(苓雅區福東段 1238-1 地號)

編號	原報部編號	原公展編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
				原計畫	新計畫			
							變更為第一種電信專用區且免回饋，故基於管用地處一，參考毗鄰機關用地處理原則，變更為第一種電信專用區且免回饋。	
38	新增	-	三民區鼎力路、天祥一路、鼎強街、金鼎路間部分機關用地	機關用地	住宅區	1.39	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合機關用地變更原則第2點。 2. 因應本市公共運輸政策轉變，原金獅湖調度站已無設置需求，且周邊公共設施用地已足數使用，無作機關用地之需求。 3. 考量地區生活場域紋理特性且周邊為人口移入地區，在人口增長下，本地區有擴充住宅用地需求，故將閒置機關用地變更為住宅區。 4. 配合本市公車民營化政策及提升土地發展效能，變更調整閒置機關用地使用型態，以籌措財源降低原公車處負債及節省利息支出，樽節市府財政。 	本案應另擬細部計畫，其公共設施用地劃設比例不得低於10%。 (三民區覆鼎金段覆鼎金小段1393地號)
39	新增	-	苓雅區三多軍一路、建軍路、行仁路、澄清路間機關用地	機關用地	商業區	2.00	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合機關用地變更原則第2點。 2. 因應本市公共運輸政策轉變，原建軍調度站已無設置需求，且周邊公共設施用地已足數使用，無作機關用地之需求。 3. 配合本市公車民營化政策及提升捷運場站土地發展效能，變更調整閒置機關用地使用型態，以籌措財源降低原公車處負債及節省利息支出，樽節市府財政並達TOD導向土地規劃效益。 4. 為維持捷運橋線衛武營站(010)通行出入口正常服務機能及利於全街廓整體開發，將捷運工程局土地併同納入變更。 5. 為促進大眾運輸場站節點周邊發展，考量本基地緊鄰衛武營藝術文化中心，且位處捷運橋線(010)出口，具商業發展潛力，爰變更為商業區。 	本案應另擬細部計畫，其公共設施用地劃設比例不得低於10%。 (苓雅區衛武段81、81-1地號)

編號	原報部編號	原公展編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
				原計畫	新計畫			
40	新增	-	前金區後金段1、8-1、11、13、14-1、9、10、14、9-1及12等10筆地號土地，原高雄市議會行政區土地	行政區	商業區	1.19	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原高雄市議會於縣市合併後遷移至鳳山，該土地已無行政區使用需求，應配合周邊發展重新調整使用機能。 2. 配合本次通檢「北產學、南物流、中經貿」之指導，案地位屬「都會金融商貿生活新核心」為都會中心商業區，且緊鄰捷運橘線舊市議會站，具商業發展潛力。變更為商業區將有助於促進大眾運輸導向(TOD)發展綜效，運用捷運轉運優勢，強化地區商業服務機能，符合商業區檢討變更原則第6點。 3. 案地位處本市行政與金融發展匯集地，變更為商業區與鄰近使用相容性高，可提供休閒、遊憩、商業、住宿、辦公等複合式機能場域。依本市施政方針，積極活化市有土地，促進大眾運輸車站周邊土地利用與經營。 	本案細部計畫劃設為第三種商業區，依本市通案負擔規定，國有地應負擔回饋基地內49.0789%土地予高雄市政府，得以土地共有持分方式辦理。
41	52	人74	小港區孔鳳路293巷廈莊段1014地號	農業區	宗教專用區	0.30	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依本市通案處理原則，本案領有寺廟登記證並為土地所有權人且於民國91.9.30(補辦寺廟登記截止日)以前即登記有案。 2. 依土地所有權人已於102.5.2函送同意書同意依規定變更負擔，故依據通案處理原則，變更為宗教專用區，並依規定負擔。 	本案市府已與土地所有權人簽訂協議書(詳附件五)。

註：1.表內「原報部編號」欄係高雄市都市計畫委員會審議後重新整理之編號。

2.「原公展編號」欄係指本案辦理公開展覽所編之編號，所列之「人」係指公開展覽期間人陳案編號，所列之「逕人」係指逕向內政部陳情案編號。

3.表列面積係由圖面估算，實際面積以地籍測量為準。

4.凡本次通盤檢討未指名變更部分，應以原有計畫為準。

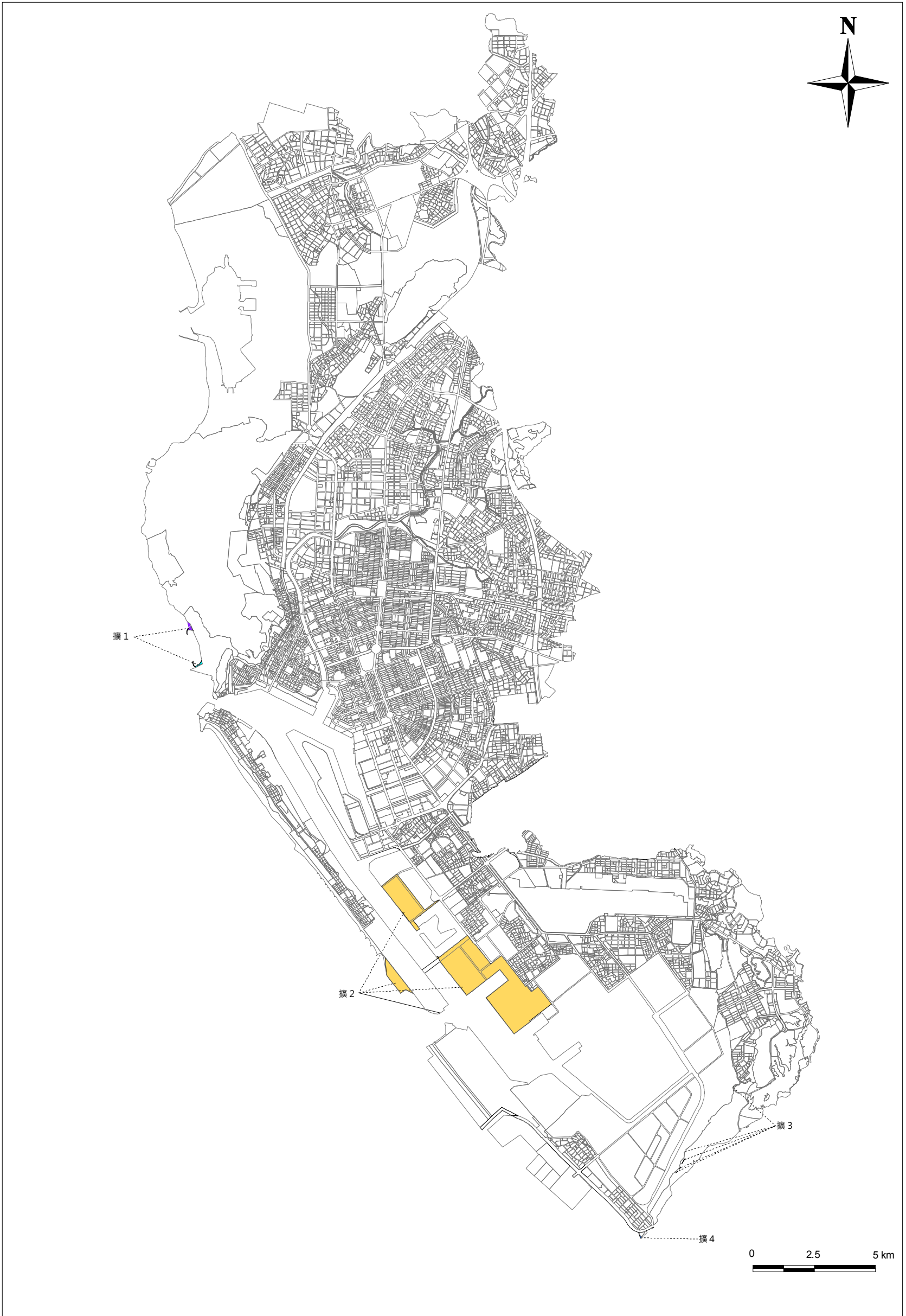


圖 8-1 規劃擬定及變更內容示意圖(擴大都市計畫地區)

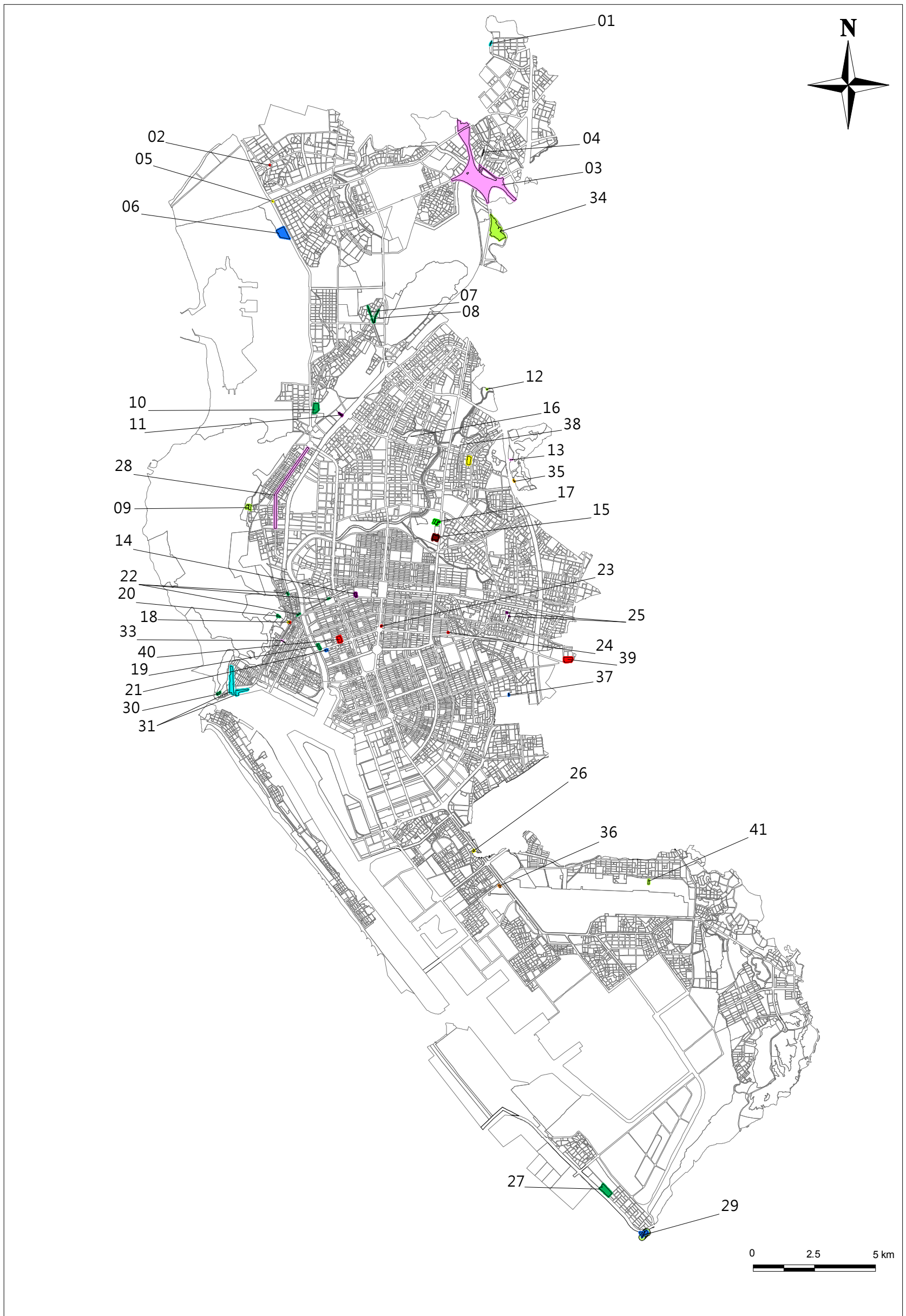


圖 8-2 規劃擬定及變更內容示意圖(高雄市主要計畫地區)