

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
計畫書

高雄市政府

中華民國 106 年 12 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）（第二階段）案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 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	第一次： 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 日刊登於台灣新生報、台灣時報） 第二次： 自民國 104 年 7 月 16 日起至民國 104 年 8 月 17 日止（7 月 17 日~7 月 19 日刊登於自由時報、台灣導報）
本案舉辦說明會日期	第一次： 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） 第二次： 民國 104 年 8 月 3 日（本市苓雅區公所 5 樓第二會議室） 民國 104 年 8 月 4 日（本市三民區公所 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）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	民國 101 年 12 月 27 日高雄市都市計畫委員會第 25 次會議、民國 104 年 3 月 27 日高雄市都市計畫委員會第 44 次會議及 105 年 8 月 22 日高雄市都市計畫委員會第 56 次會議決議：修正通過。

目 錄

壹、計畫緣起.....	01
貳、法令依據.....	01
參、灣子內地區現行計畫概述.....	02
肆、計畫內容.....	05

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、高雄市都市計畫委員會 104 年 3 月 27 日第 44 次會議紀錄

附錄三、高雄市都市計畫委員會 105 年 8 月 22 日第 56 次會議紀錄

附錄四、停 7、停 29 協議書

圖目錄

圖 3-1	灣子內地區現行都市計畫示意圖	04
圖 4-1	變更範圍示意圖	05
圖 4-2	土地權屬示意圖	07
圖 4-3	實質變更內容示意圖	10
圖 4-4	變更編號 1 (停 7 用地) 變更內容示意圖	11
圖 4-5	變更編號 2 (停 29 用地) 變更內容示意圖	11
圖 4-6	變更編號 1 (停 7 用地) 變更內容之建議回饋公設區位示意圖	13

表目錄

表 3-1	灣子內地區現行計畫土地使用分區面積表	03
表 4-1	現況及取得情形綜理表	06
表 4-2	土地權屬綜理表	06
表 4-3	變更範圍周邊停車需供情形綜理表	07
表 4-4	實質變更內容綜理表	09
表 4-5	變更前後土地使用分區面積表	12

壹、計畫緣起

灣子內地區第四次通盤檢討計畫內容經民國101年4月2日起至民國101年5月4日辦理公開展覽作業，並經101年12月27日高雄市都市計畫委員會第25次會議審議後，分階段報核實施，業於103年10月30日完成第一階段細部計畫公告發布實施作業；本計畫於都市計畫審議期間，接獲公民陳情意見建議變更停車場用地為住宅區或商業區，後經前述高雄市都市計畫委員會第25次會議決議：「為積極解決公共設施保留地之問題，請交通局針對全市停車場用地定位及相關檢討資料分析後，提出通盤檢討之規劃方案，並請都市發展局訂定停車場用地檢討變更原則。」

本府交通局已依據高雄市都市計畫委員會第25次會議決議完成停車場用地定位及相關檢討資料分析，並提出規劃方案，故本計畫依據上開內容辦理灣子內地區細部計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）都市計畫變更作業，並經104年3月27日高雄市都市計畫委員會第44次會議決議略以：「本案照專案小組建議意見通過。另因變更內容超出原公展變更範圍，為程序完備，請補辦公展及說明會，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。」故再經105年8月22日高雄市都市計畫委員會第56次會議審議，除修正「土地所有權人應於收到本府通知日起1年內與本府簽訂協議書後，始能公告發布實施；如未能簽訂協議書者，則維持現行計畫。」，餘依專案小組建議意見通過。

經本府105年11月1日通知土地所有權人徵詢簽訂協議書意願，部分停車場用地土地所有權人業已與本府完成簽訂，故本次爰依據104年3月27日高雄市都市計畫委員會第44次會議及105年8月22日高雄市都市計畫委員會第56次會議決議辦理灣子內地區細部計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案。

貳、法令依據

- （一）都市計畫法第 26 條。
- （二）依據都市計畫法第 19 條及 104 年 3 月 27 日高雄市都市計畫委員會第 44 次會議及 105 年 8 月 22 日高雄市都市計畫委員會第 56 次會議決議辦理。

參、灣子內地區現行計畫概述

灣子內地區現行之都市計畫係以民國103年10月30日公告實施之細部計畫第四次通盤檢討（第一階段）為主體，同時經歷民國104年1月13日公告實施之「變更高雄市主要計畫（三民區）部分墓地用地為公園用地、公園用地兼供墳墓使用、殯儀館用地、墳墓用地（配合覆鼎金公墓遷移）案」、106年9月1日公告實施「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（第二階段）案」變更調整，即為本計畫區現行之都市計畫內容。以下就各項實質計畫內容簡要說明如下：

一、計畫目標年：民國 110 年

二、計畫容納人口：260,000 人

三、計畫面積：1,278.09 公頃

四、土地使用計畫

本計畫為高雄市都市發展程度較高地區之一，以住宅區所佔比例較高，為本計畫區最主要的土地使用。住宅區平均分佈於全區中，而商業區多分佈於九如一路、大順二路、建工路、鼎山路、大豐二路、建國一路、鼎力路一帶等。有關本計畫區現行都市計畫各種土地使用分區面積如表3-1、圖3-1所示。

至於現行計畫對住、商用地之容積管制方面，本計畫區內之住宅區劃設為第2種住宅區、第3種住宅區、第4種住宅區、第5種住宅區，而商業區分別以第2種商業區、第3種商業區、第4種商業區、第5種商業區、第1種特定商業專用區、第2種特定商業專用區、第3種特定商業專用區之建蔽率及容積率規定加以規範。有關現行住、商用地之容積管制如圖3-1所示。

五、公共設施

本計畫區劃設有機關、學校、私立學校、公園、公園兼兒童遊樂場、公園兼墳墓、體育場、綠地、廣場、廣場兼停車場、停車場、市場、兒童遊樂場、加油站、醫療、垃圾處理場、殯儀館、墓地、墳墓、園道、園道用地（兼供鐵路使用）、河道、高速公路用地（兼供鐵路使用）、道路、道路用地（兼供鐵路使用）等公共設施用地，均為歷年所劃設。

六、道路系統

本計畫主要聯外幹道有高速公路系統（國道10號）之大中路及省道系統（台1）之民族路、九如路、中正路以及民族路；主要道路有建工路、建國路、明誠路、大順路、大昌路等5條道路，其功能為社區間之通路或社區與中心商業區間之道路；次要道路有榮總路、鼎中路、鼎山街、義華路、陽明路、覺民路、福德路等，為鄰里內各住宅群或開發單元間之連絡道路。其餘之區內進出道路，寬度則在6至21公尺之間。

表 3-1 灣子內地區現行計畫土地使用分區面積表

		使用分區	面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	第2種住宅區	13.60	1.06
		第3種住宅區	147.69	11.56
		第4種住宅區	187.17	14.65
		第5種住宅區	60.61	4.74
		小計	409.07	32.01
	商業區	第 2 種商業區	4.96	0.39
		第 3 種商業區	26.48	2.07
		第 4 種商業區	62.05	4.86
		第 5 種商業區	38.76	3.03
		小計	132.25	10.35
	特定商業專 用區	第 1 種特定商業專用區	0.35	0.03
		第 2 種特定商業專用區	27.43	2.15
		第 3 種特定商業專用區	14.99	1.17
		小計	42.77	3.35
	工業區		37.32	2.92
	農業區		41.42	3.24
	文教區		8.27	0.65
	保存區		1.45	0.11
	旅館別墅區		1.48	0.12
	葬儀業區		0.72	0.06
宗教專用區		0.71	0.06	
小計		675.46	52.87	
公共 設施 用地	機關用地		16.11	1.26
	學校用地		94.45	7.39
	私立學校用地		8.05	0.63
	公園用地		44.93	5.52
	公園兼兒童遊樂場用地		1.55	0.12
	體育場用地		6.92	0.54
	綠地用地		1.37	0.11
	廣場用地		3.38	0.26
	廣場兼停車場用地		0.78	0.06
	市場用地		6.75	0.53
	停車場用地		3.71	0.29
	兒童遊樂場用地		3.38	0.26
	加油站用地		1.66	0.13
	醫療用地		24.18	1.89
	垃圾處理場用地		4.46	0.35
	殯儀館用地		7.95	0.62
	墓地用地		32.05	2.50
	園道用地		3.47	0.27
	園道用地 (兼供鐵路使用)		9.75	0.76
	河道用地		6.70	0.52
	高速公路用地 (兼供鐵路使用)		0.41	0.03
	道路用地		320.18	25.06
	道路用地 (兼供鐵路使用)		0.44	0.03
小計		602.63	47.13	
總計			1,278.09	100.00

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

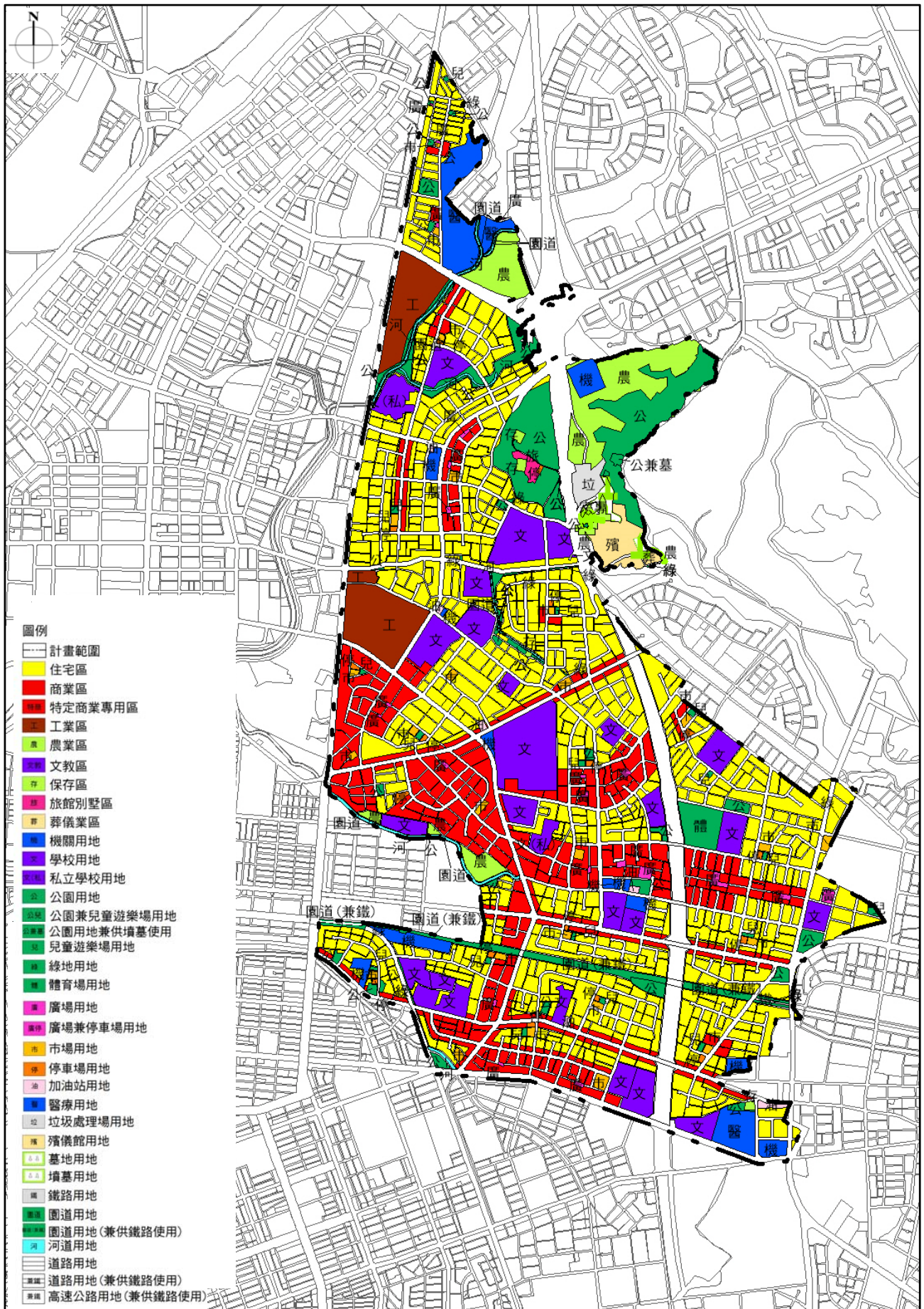


圖 3-1 灣子內地區現行都市計畫示意圖

肆、計畫內容

一、變更範圍

以2處停車場用地為本計畫範圍，本次通盤檢討變更位置詳如圖4-1所示。



圖 4-1 變更範圍示意圖

二、變更範圍實質發展現況

(一) 使用現況與用地取得分析

目前停7現況為簡易餐飲、空地使用，停29用地現況為私人停車場使用中。停7用地為部分市有土地、國有土地及私有土地，尚有0.07公頃私有土地未取得，停29用地則均為私有土地，面積為0.11公頃。

表 4-1 現況及取得情形綜理表

編號	計畫面積 (公頃)	使用現況	土地權屬(公頃)			私有地 比例 (%)	使用現況示意圖
			市有	國有	私有		
停7	0.10	簡易餐飲、空地使用	0.02	0.01	0.07	70.00	
停29	0.11	停車場使用	—	—	0.11	100.00	
合計	1.50	—	0.0305	0.039	1.4305	95.37	—

(二) 土地權屬分析

如表4-2及圖4-2所示，土地權屬多以私人為主，部分為本府交通局經營之市有地及國有財產署經營之國有地。

表 4-2 土地權屬綜理表

編號	計畫面積 (公頃)	地段	地號	地籍面積 (平方公尺)	土地權屬	管理機關
停7	0.10	三民區覆鼎金段 覆鼎金一小段	668	464	私人	—
			669	400	私人、中華民國、高雄市政府	財政部國有財產署、高雄市政府交通局
			669-1	78	高雄市政府	高雄市政府地政局
			670	7	中華民國	財政部國有財產署
		小計		949	—	—
停29	0.11	苓雅區正言段	782	828.24	私人	—
			786	123.82	私人	—
			787	49.82	私人	—
			788	31.15	私人	—
			967	86.80	私人	—
		小計		1,119.83	—	—

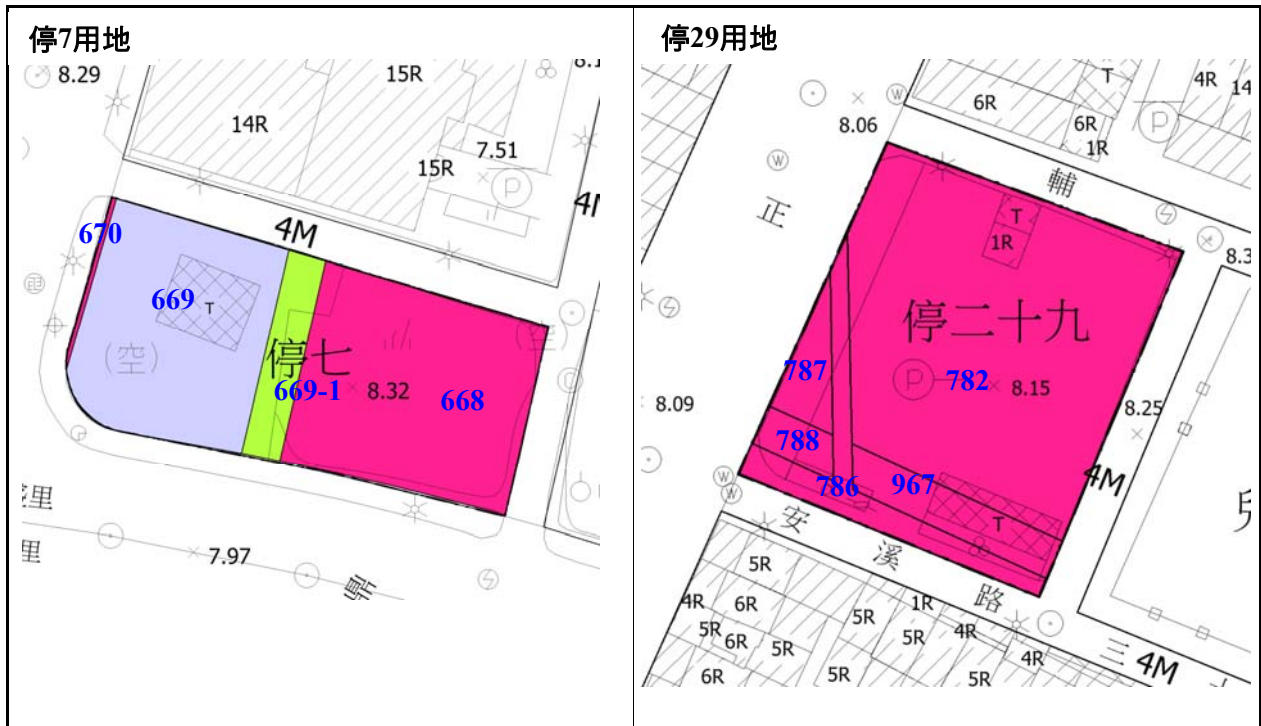


圖 4-2 土地權屬示意圖

(三) 周邊停車需求分析

本府交通局評估針對本次變更範圍之2處停車場用地周邊停車需供調查資料，停7、停29之停車需求小於供給，停車空間尚稱餘裕，詳如表4-3所示。

表 4-3 變更範圍周邊停車需供情形綜理表

編號	車位數			平均需供比			尖峰時段需供比			評估說明
	路邊	路外	合計	路邊	路外	合計	路邊	路外	合計	
停7	567	340	907	1.26	0.47	0.96	1.26	0.48	0.98	停車空間尚稱餘裕。
停29	1,036	745	1,781	1.45	0.18	0.92	1.50	0.19	0.94	停車空間尚稱餘裕。

資料來源：高雄市政府交通局。

三、檢討變更原則

(一) 高雄市公共設施保留地檢討處理原則

符合以下原則者，可考量依地區需求，朝減額使用方式檢討變更：

1. 優先檢討鄰里性停車場用地
2. 經交通局調查及分析各計畫區之停車供給及需求情形（包括公營及民營停車場、路邊停車格及其使用率），並提出相關數據及論述。如經交通局分析後，符合以下情形者，則朝減額使用，以市地重劃辦理取得：
 - (1) 各停車場用地500公尺服務範圍圈內之停車供給無虞，並確定未來毋須使用。
 - (2) 開闢為停車場不符成本效益。

(二) 本府交通局建議之變更原則

1. 囿於市府財政拮据，並無經費預算可資徵收或撥用取得停車場用地，故對於須以徵收或有償撥用取得之用地，建議將周邊公共設施保留地一併以整體開發市地重劃方式取得，若未能以整體開發市地重劃方式取得者，建議變更為其他分區使用。
2. 對於合適的用地規模，建議回饋取得之停車場用地面積宜至少 1,000 平方公尺。

(三) 本計畫變更原則

本變更範圍之停車場用地，經本府交通局評估後，考量周邊停車供給尚稱餘裕，且開闢停車場用不符成本效益，已無劃設為停車場用地之需求，故檢討變更為鄰近之土地使用分區，其變更原則如下：

1. 經地政局評估市地重劃財務可行者，採附帶條件跨區市地重劃整體方式辦理。
2. 經地政局評估市地重劃財務不可行者，採附帶條件變更為住宅區或商業區，並應依本市通案性變更負擔規定辦理。

(1) 變更負擔比例

A. 停車場用地變更為住宅區者，變更負擔比例不得低於 42%。

B. 停車場用地變更為商業區者，變更負擔比例依本市通案性變更負擔規定辦理。

(2) 變更負擔回饋方式

考量本案基地面積過小，若回饋公共設施用地無使用效益，故本計畫變更負擔回饋應以捐贈可建築土地為優先，其捐地區位由本府訂定之。

(3) 以代金繳交原則與方式

A. 若變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人於該變更範圍內別無其他土地可供負擔，且全區土地足夠分配者，得以代金繳交。

B. 若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，得以代金繳交。

3. 土地所有權人應於收到市府通知日起 1 年內與市府簽訂協議書後，始能公告發布實施；如未能簽訂協議書者，則維持現行計畫

四、實質變更內容

本次變更內容如表4-4及圖4-3~圖4-5所示。

表 4-4 實質變更內容綜理表

編號	位置	變更前		變更後		變更理由	備註
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
1	停7用地 (三民區覆 鼎金段覆 鼎金一小 段 668、 669、669- 1、670地 號土地)	停 車 場 用 地	0.10	第四種 住宅區 (附)	0.10	1.依據本府交通局表示，停7用地當地停車供需狀況之停車需供比為平均0.96、尖峰0.98，停車空間尚稱餘裕，如徵收保留地開闢尚不符效益，故無徵收開闢需求。 2.停7用地以私有地為主，部分為財政部國有財產署經管國有地，現況為簡易使用。 3.為促進土地使用效益，變更為第四種住宅區，並須依全市變更負擔比例通案規定，以變更範圍面積之42%做為負擔。	附帶條件： 基於執行之公平性與一致性，應依高雄市主要計畫通案性規定辦理（變更負擔為42%），以捐贈土地為原則，並應於都市計畫發布實施生效日起2年內，完成捐贈土地，始得申請建造執照或變更使用執照。
2	停29用地 (苓雅區正 言段 782 、786、 787、788 、967地 號土地)	停 車 場 用 地	0.11	第三種 住宅區 (附)	0.11	1.依據本府交通局表示：「目前當地停車供需狀況之停車需供比為平均0.92、尖峰0.94，停車空間尚稱餘裕，爰倘該停29用地徵收開闢將不符效益，故本局無徵收開闢需求。」 2.現況為停車場使用，土地均為私人所有。 3.為促進土地使用效益，變更為第三種住宅區，並須依全市變更負擔比例通案規定，以變更範圍面積之42%做為負擔。	附帶條件： 基於執行公平性與一致性，應依高雄市主要計畫通案性規定辦理（變更負擔為42%），以抵繳代金方式辦理，並應於都市計畫公告發布實施後，土地申請建造執照或變更使用執照時，完成繳納代金。

註：1.凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

2.表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。



圖 4-3 實質變更內容示意圖

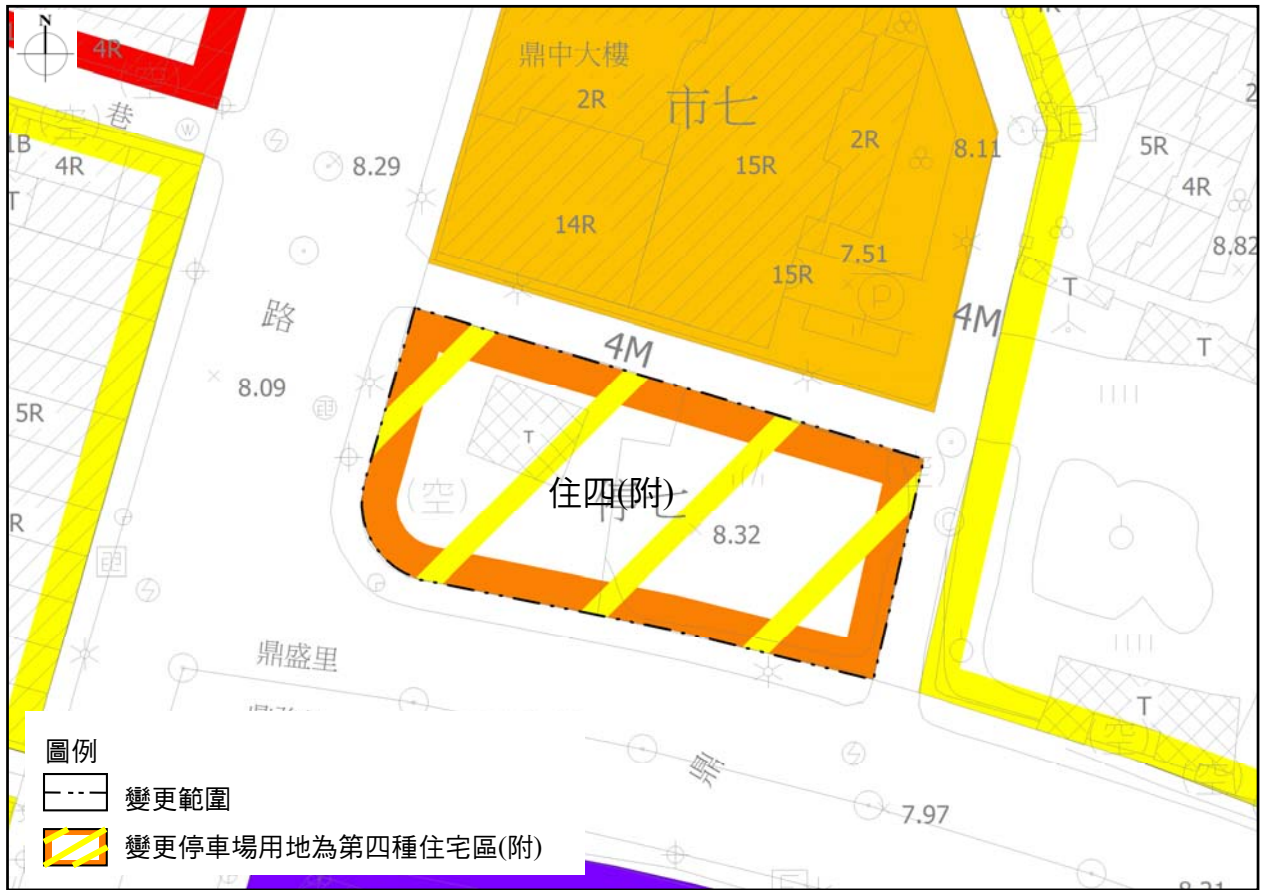


圖 4-4 變更編號 1 (停 7 用地) 變更內容示意圖

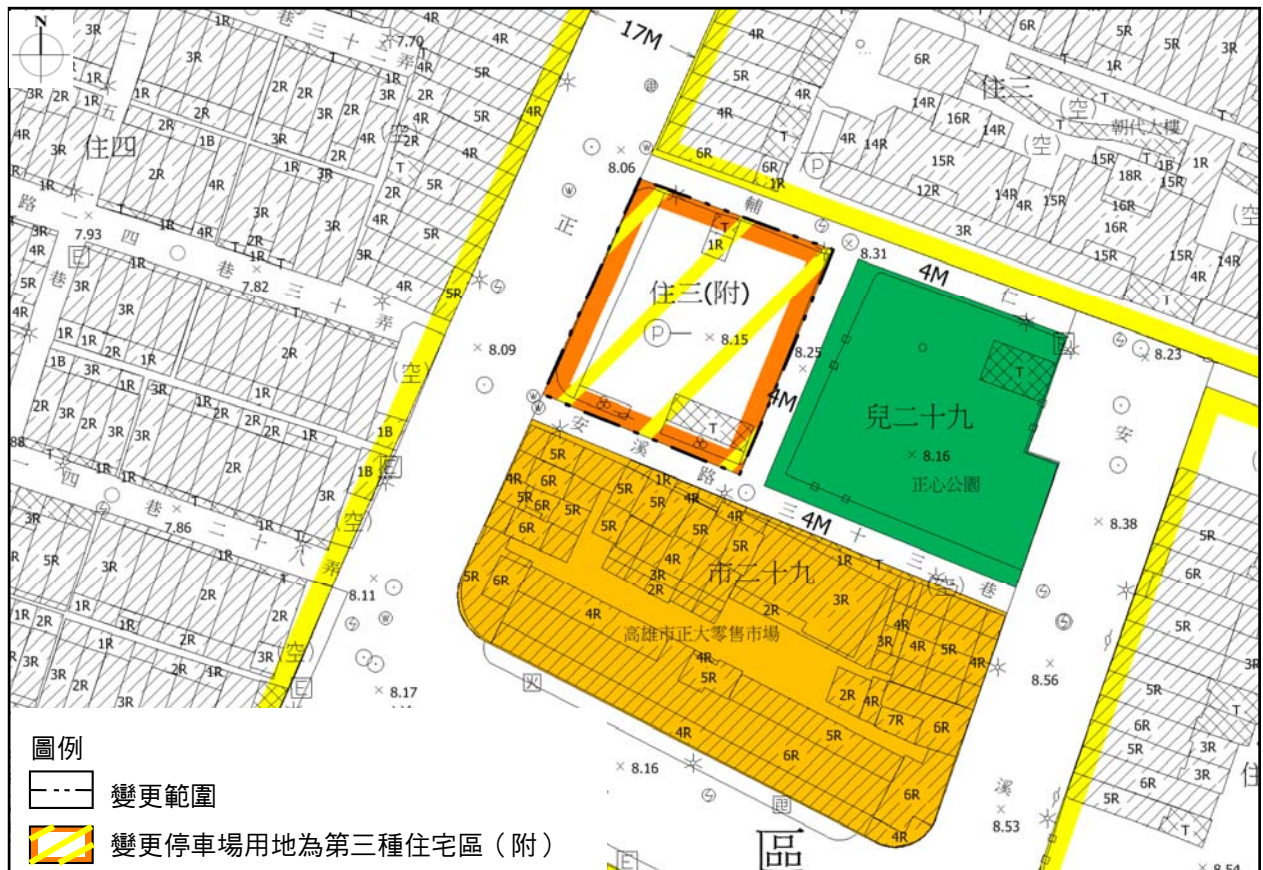


圖 4-5 變更編號 2 (停 29 用地) 變更內容示意圖

五、變更後計畫

變更前後土地使用分區面積如表4-5所示。

表 4-5 變更前後土地使用分區面積表

使用分區		現行計畫面積 (公頃)	通盤檢討增減 面積(公頃)	通盤檢討後		
				面積(公頃)	比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第2種住宅區	13.60	-	13.60	1.06
		第3種住宅區	147.69	+0.11	147.80	11.56
		第4種住宅區	187.17	+0.10	187.27	14.65
		第5種住宅區	60.61	-	60.61	4.74
		小計	409.07	+0.21	409.28	32.01
	商業區	第2種商業區	4.96	-	4.96	0.39
		第3種商業區	26.48	-	26.48	2.07
		第4種商業區	62.05	-	62.05	4.86
		第5種商業區	38.76	-	38.76	3.03
		小計	132.25	-	132.25	10.35
	特定商業 專用區	第1種特定商業專用區	0.35	-	0.35	0.03
		第2種特定商業專用區	27.43	-	27.43	2.15
		第3種特定商業專用區	14.99	-	14.99	1.17
		小計	42.77	-	42.77	3.35
	工業區	37.32	-	37.32	2.92	
	農業區	41.42	-	41.42	3.24	
	文教區	8.27	-	8.27	0.65	
	保存區	1.45	-	1.45	0.11	
	旅館別墅區	1.48	-	1.48	0.12	
	葬儀業區	0.72	-	0.72	0.06	
宗教專用區	0.71	-	0.71	0.06		
小計	675.46	+0.21	675.67	52.87		
公共 設施 用地	機關用地	16.11	-	16.11	1.26	
	學校用地	94.45	-	94.45	7.39	
	私立學校用地	8.05	-	8.05	0.63	
	公園用地	44.93	-	44.93	3.52	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.55	-	1.55	0.12	
	體育場用地	6.92	-	6.92	0.54	
	綠地用地	1.37	-	1.37	0.11	
	廣場用地	3.38	-	3.38	0.27	
	廣場兼停車場用地	0.78	-	0.78	0.06	
	市場用地	6.75	-	6.75	0.53	
	停車場用地	3.71	-0.21	3.50	0.28	
	兒童遊樂場用地	3.38	-	3.38	0.26	
	加油站用地	1.66	-	1.66	0.13	
	醫療用地	24.18	-	24.18	1.89	
	垃圾處理場用地	4.46	-	4.46	0.35	
	殯儀館用地	7.95	-	7.95	0.62	
	墓地用地	32.05	-	32.05	2.51	
	園道用地	3.47	-	3.47	0.27	
	園道用地(兼供鐵路使用)	9.75	-	9.75	0.76	
	河道用地	6.70	-	6.70	0.52	
高速公路用地(兼供鐵路使用)	0.41	-	0.41	0.03		
道路用地	320.18	-	320.18	25.05		
道路用地(兼供鐵路使用)	0.44	-	0.44	0.03		
小計	602.63	-0.21	602.42	47.13		
總計		1,278.09	+0.00	1,278.09	100.00	

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

六、其他

(一) 原停 7 用地：規定需以捐地辦理變更回饋者，應辦理事項

變更負擔以捐地辦理者，須於都市計畫發布實施生效日起2年內，完成可建築土地捐贈，其捐贈位置由本府指定之（詳如圖4-6所示），並於完成捐贈土地所有權移轉市府後，始得申請建造執照或變更使照。

(二) 原停 29 用地：規定需以繳交代金辦理變更回饋者，應辦理事項

1. 土地所有權人需於申請建造執照或變更使用執照前，完成繳交代金。
2. 變更負擔代金估價方式依本市通案規定辦理。



圖 4-6 變更編號 1（停 7 用地）變更內容之建議回饋公設區位示意圖