

變更高雄市都市計畫  
(崗山仔地區)細部計畫  
(第四種住宅區為道路用地)案

高雄市政府

中華民國一〇七年四月



# 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(崗山仔地區)細部計畫(第四種住宅區為道路用地)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	前鎮區公所	
本案公開展覽之起訖日期	106 年 12 月 25 日~107 年 1 月 26 日公開展覽 30 天，並刊登於 106 年 12 月 26 日~28 日自由時報及聯合晚報	
本案舉辦說明會日期	107 年 1 月 8 日於本市前鎮區公所 4 樓會議室	
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	107 年 3 月 30 日高雄市都市計畫委員會第 67 次會議審議通過



# 目 錄

第一章 緒論 .....	1
壹、緣起 .....	1
貳、法令依據 .....	1
參、計畫區位與範圍 .....	1
第二章 現行計畫概要 .....	3
壹、實施經過 .....	3
貳、現行計畫內容 .....	3
第三章 發展現況分析 .....	7
壹、建物及土地使用現況 .....	7
貳、土地權屬現況 .....	8
參、既有道路現況 .....	9
第四章 變更計畫內容 .....	10
壹、變更理由 .....	10
貳、變更內容 .....	10
第五章 事業及財務計畫 .....	16
附件一、高雄市政府交通局同意變更文件 .....	附件一-1
附件二、高雄市政府同意辦理個案變更文件 .....	附件二-1
附件三、土地使用分區變更同意書 .....	附件三-1
附件四、高雄市都市計畫委員會 107 年 3 月 30 日第 67 次會議紀錄 ...	附件四-1

## 圖目錄

圖一	計畫區位與範圍示意圖 .....	2
圖二	高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫土地使用計畫示意圖....	5
圖三	本案現行計畫示意圖 .....	6
圖四	本案區內及周邊地區土地使用現況示意圖 .....	7
圖五	本案計畫範圍土地權屬分布示意圖 .....	8
圖六	本案周邊交通系統示意圖 .....	9
圖七	變更內容示意圖 .....	13
圖八	變更內容(套繪地籍)示意圖 .....	14
圖九	變更後土地使用計畫示意圖 .....	15

## 表目錄

表一	高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫歷次變更一覽表 .....	3
表二	變更高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫 (第三次通盤檢討)計畫面積一覽表 .....	4
表三	土地權屬分析表 .....	8
表四	變更內容綜理表 .....	11
表五	變更前後土地使用面積對照表 .....	12
表六	變更高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫 (第四種住宅區為道路用地)事業及財務計畫表.....	16

# 第一章 緒論

## 壹、緣起

本案規劃範圍為高雄市前鎮區二聖路以南至瑞興街以北之瑞祥街，該道路為瑞誠里、瑞北里、瑞西里、瑞文里等里與二聖路相通重要道路之一，現況為已開闢之 8 公尺及 4 公尺計畫道路，但受限於道路路型，目前規範汽車僅能由南至北單向通行(由瑞興街至二聖路)，而該路段機車通行量大，時常在 4 公尺路口造成機、汽車相互停等或會車之情形，以及部分民眾為求方便直接違規通行，影響道路交通安全。

為降低交通事故肇事率及提供完整的交通網絡，依高雄市政府交通局民國 106 年 5 月 26 日高市交運規字第 10634786000 號函，辦理拓寬瑞祥街 4 公尺路段為 8 公尺(詳如附件一)，並已於民國 106 年 9 月 20 日簽奉市府核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更(詳如附件二)，另拓寬路段之道路開闢計畫可行性評估業已於 106 年 11 月 15 日審查通過，據此辦理都市計畫變更作業。

## 貳、法令依據

本案依據「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款：為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施辦理個案變更法定程序。

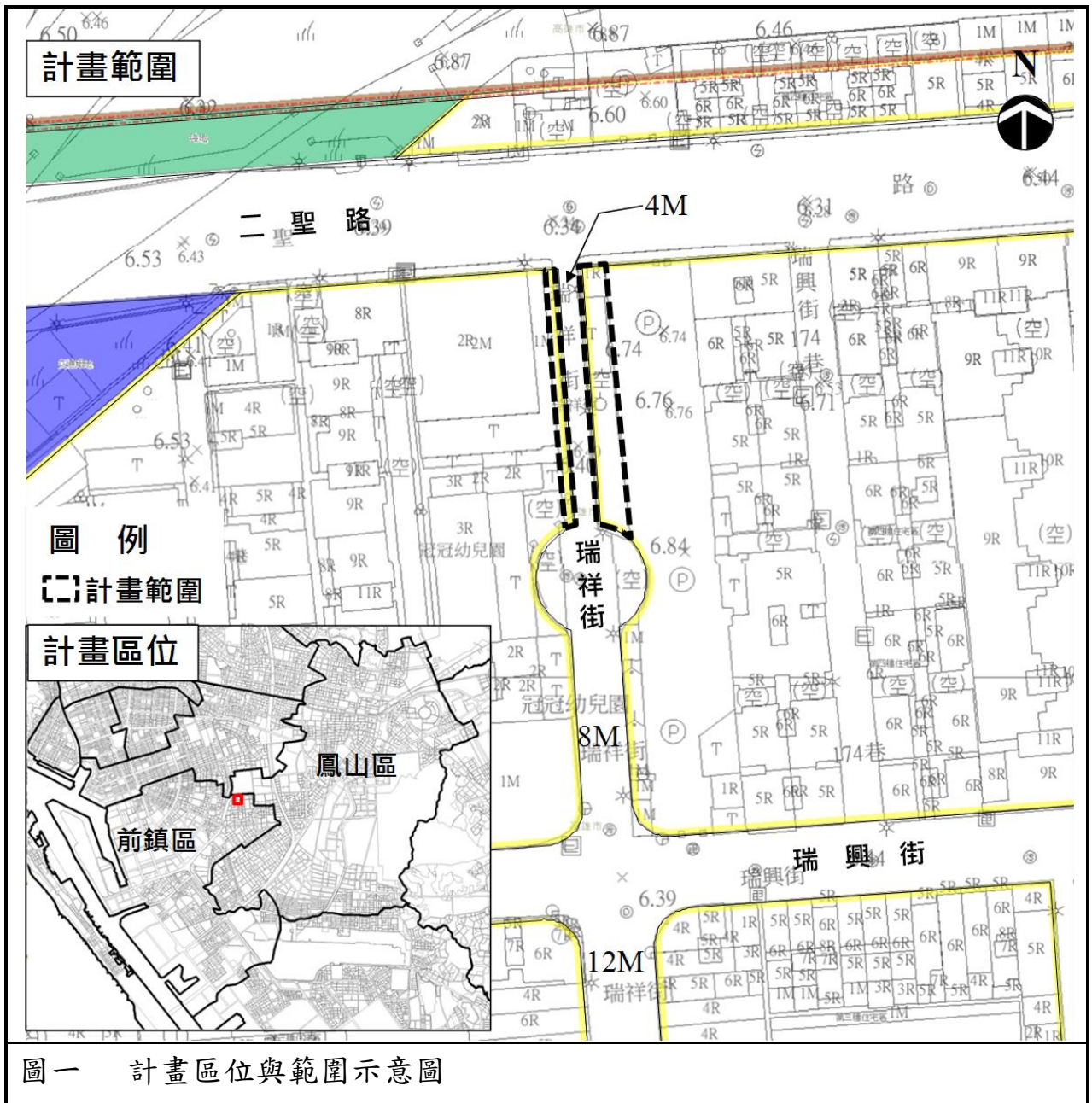
## 參、計畫區位與範圍

### 一、計畫區位

本案區位於前鎮區東北側之瑞誠里，毗鄰鳳山區之交界處。

### 二、計畫範圍

本案計畫範圍以瑞祥街原 4 公尺路段之左右兩側第四種住宅區為主，計畫區位與範圍如圖一所示



圖一 計畫區位與範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。



## 第二章 現行計畫概要

### 壹、實施經過

本案範圍隸屬於高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫之轄區內，該計畫於民國 62 年 9 月發布實施「崗山仔、五塊厝地區都市計畫案」後，歷經三次細部計畫通盤檢討，經查本案計畫範圍於擬定後未具有相關變更計畫，現行計畫為第四種住宅區，其都市計畫辦理歷程詳見表一。

表一 高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫歷次變更一覽表

公告實施日期	計畫案名稱	公告字號	計畫種類
62.09.03	崗山仔五塊厝等地區都市計畫案	高市府建都字第 074336 號	公告都市計畫
70.02.19	本市崗山仔地區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案	高市府工都字第 003355 號	主要計畫通盤檢討
74.07.03	擬定及變更高雄市崗山仔地區細部計畫(通盤檢討並配合變更主要計畫)案	高市府工都字第 018196 號	細部計畫通盤檢討
85.11.01	擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案	高市府工都字 28050 號	主要計畫通盤檢討
86.08.04	變更高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫第二次通盤檢討案	高市府工都字 16920 號	細部計畫通盤檢討
95.02.07	變更高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	高市府都二字 第 0950006317 號	細部計畫通盤檢討

資料來源：高雄市政府都市發展局；本計畫彙整。

### 貳、現行計畫內容

本案現行計畫隸屬「變更高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」之範圍，摘錄現行計畫內容如下：

- 一、計畫年期：以民國100年為計畫目標年。
- 二、計畫人口：計畫人口為90,000 人，居住密度每公頃約280人。

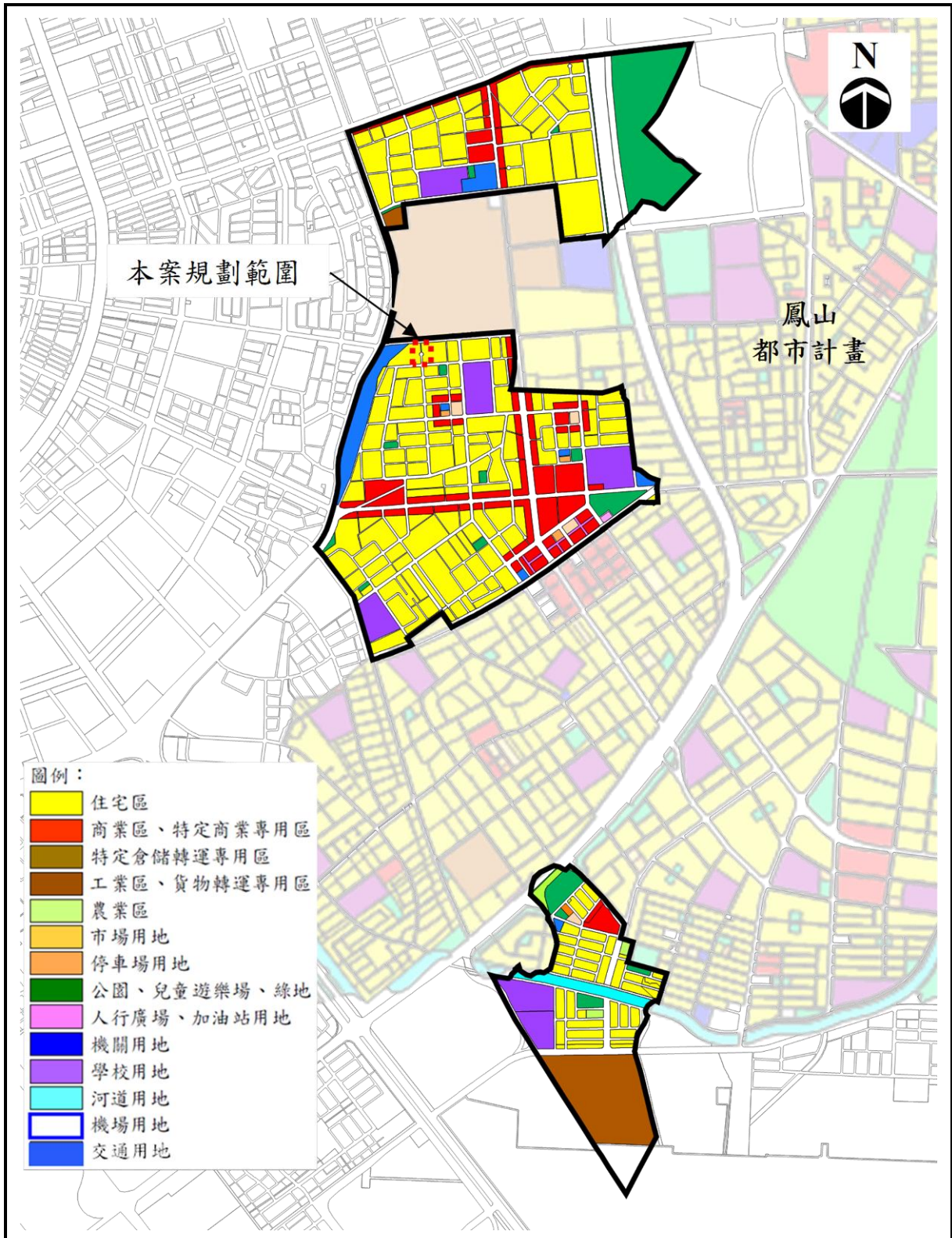
三、土地使用計畫：各土地使用分區面積與分布情形，詳表二、圖二所示。

表二 變更高雄市都市計畫（崗山仔地區）細部計畫（第三次通盤檢討）計畫面積一覽表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	105.81	37.82%
	住宅區(註)	0.32	0.11%
	紅毛港遷村住宅區	12.69	4.54%
	商業區	8.55	3.06%
	紅毛港遷村商業區	0.28	0.10%
	特定商業專用區	18.99	6.79%
	工業區	0.71	0.26%
	特定倉儲轉運專用區	15.61	5.58%
	貨物轉運專用區	0.006	0.00%
	農業區	0.79	0.28%
公共 設施 用地	機關用地	2.71	0.97%
	學校用地	16.85	6.02%
	公園用地	22.81	8.15%
	綠地	1.02	0.37%
	市場用地	1.04	0.37%
	停車場用地	0.57	0.20%
	兒童遊樂場用地	1.55	0.55%
	河道用地	2.79	1.00%
	人行廣場用地	0.55	0.20%
	加油站用地	0.15	0.05%
	機場用地	1.92	0.69%
	鐵路用地	6.29	2.25%
	道路用地	57.78	20.65%
合計	279.79	100.00%	

註：表列面積係由圖面估算，實際面積以地籍測量為準。

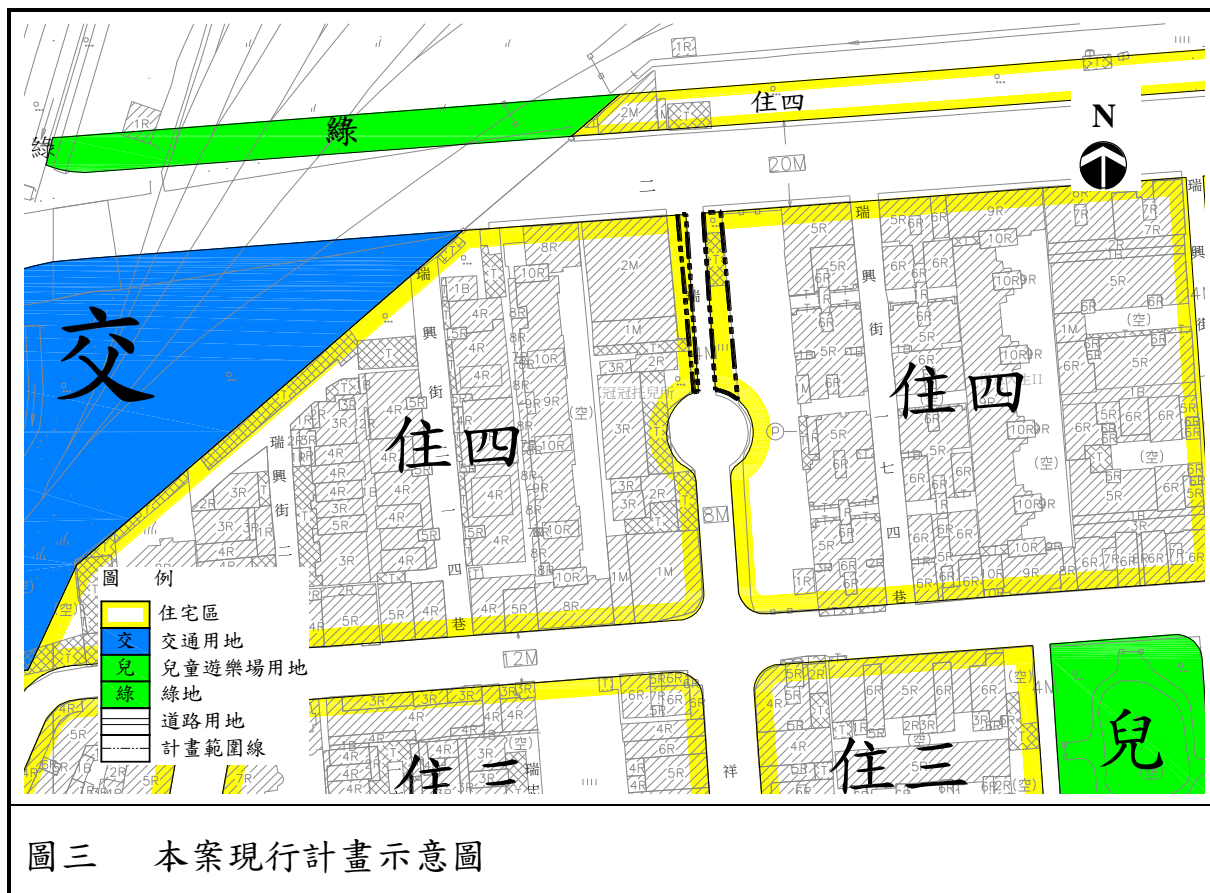
資料來源：變更高雄市都市計畫（崗山仔地區）細部計畫（第三次通盤檢討）計畫案（民國 95 年，高雄市政府）



圖二 高雄市都市計畫（崗山仔地區）細部計畫土地使用計畫示意圖

資料來源：變更高雄市都市計畫（崗山仔地區）細部計畫（第三次通盤檢討）計畫案（民國 95 年，高雄市政府）；本計畫彙整至民國 106 年 9 月 29 日。

本案規劃範圍之現行計畫屬 4 公尺與 8 公尺計畫之道路用地，以及道路兩側為第四種住宅區，南、北兩側分別接 12 公尺與 20 公尺之計畫道路，北側鄰鳳山都市計畫之乙種工業區，南側以第四種住宅區為主，本案現行與周邊計畫內容如圖三所示。



註:計畫範圍外之內容依現行計畫為準。

資料來源：高雄市政府都市發展局；本計畫繪製。

# 第三章 發展現況分析

## 壹、建物及土地使用現況

本案範圍以 4 公尺計畫道路兩側之空地為拓寬範圍，計畫範圍西側多已開發，周邊現況設有機車展售行、幼稚園、汽車修護廠，東側使用以停車場為主，建物及土地使用現況如圖四所示。



資料來源：本計畫調查繪製。

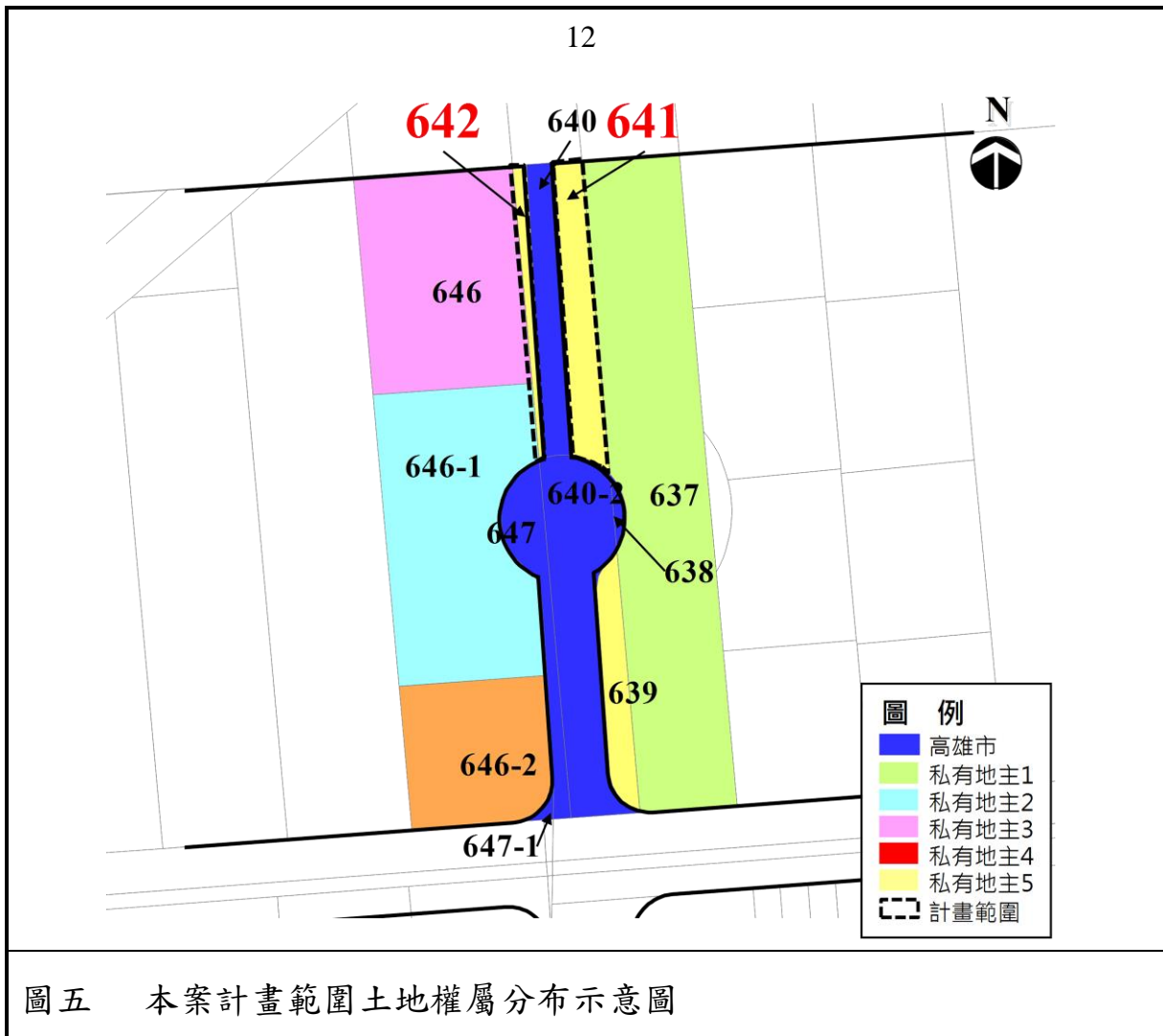
## 貳、土地權屬現況

本案計畫範圍所涉土地包含瑞隆段一小段 641 號、642 號 2 筆土地，計畫面積為 256 平方公尺，土地皆為單一私有地主所有，土地權屬分布情形詳表三、圖五所示。

表三 土地權屬分析表

行政區	地段	地號	權屬	土地面積(平方公尺)
前鎮區	瑞隆段一小段	641	私有地	197
前鎮區	瑞隆段一小段	642	私有地	59
合 計				256

註：實際面積仍以未來分割測量後所得面積為準。



資料來源：高雄市前鎮地政事務所、本計畫調查繪製。

### 參、既有道路現況

本案周邊主要聯外道路以二聖路與凱旋路為主，而範圍內之 4 公尺與 8 公尺計畫道路用地，現況已開闢為瑞祥街，規定南至北向汽車單向通行(由瑞興街至二聖路)，銜接規劃範圍之南、北兩側計畫道路皆已開闢完全，南側現況為瑞興街(12 公尺)設有兩車道、北側現況為二聖路(20 公尺)設有四車道，周邊道路系統詳圖六所示。



資料來源：本計畫繪製。

## 第四章 變更計畫內容

### 壹、變更理由

- 一、瑞祥街為瑞誠里、瑞北里、瑞西里、瑞文里等里與二聖路相通重要道路之一，現況主要路寬為12公尺，惟於瑞興路至二聖路之路段，由8公尺路寬縮減為4公尺路寬接至二聖路，受限於道路路型，目前規範汽車僅能由南至北單向通行(由瑞興街至二聖路)，而該路段機車通行量大，時常在4公尺路口造成機、汽車相互停等或會車之情形，以及部分民眾為求方便直接違規通行，影響道路交通安全，為降低交通事故肇事率及提供完整的交通網絡，依高雄市政府交通局民國106年5月26日高市交運規字第10634786000號函，辦理拓寬瑞祥街4公尺路段為8公尺(詳如附件一)。
- 二、為避免變更後產生畸零地造成無法建築情形，爰配合地籍範圍，變更瑞隆段一小段641號與642號兩筆地號範圍為道路用地，並已取得土地所有權人變更同意書(詳附件三)。

### 貳、變更內容

本案變更瑞祥街 4 公尺計畫道路周邊第四種住宅區為道路用地，變更內容如表五、圖七、圖八所示，變更後土地使用計畫內容如圖九所示。



表四 變更內容綜理表

計畫 位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
前鎮區瑞祥街4公尺計畫道路(二聖路至瑞興街路段)兩側住宅區	第四種住宅區(0.0256公頃)	道路用地(0.0256公頃)	<p>1. 瑞祥街為瑞誠里、瑞北里、瑞西里、瑞文里等里與二聖路相通重要道路之一，現況主要路寬為12公尺，惟於瑞興路至二聖路之路段，由8公尺路寬縮減為4公尺路寬接至二聖路，受限於道路路型，目前規範汽車僅能由南至北單向通行(由瑞興街至二聖路)，而該路段機車通行量大，時常在4公尺路口造成機、汽車相互停等或會車之情形，以及部分民眾為求方便直接違規通行，影響道路交通安全，為降低交通事故肇事率及提供完整的交通網絡，依高雄市政府交通局民國106年5月26日高市交運規字第10634786000號函，辦理拓寬瑞祥街4公尺路段為8公尺(詳如附件一)。</p> <p>2. 為避免變更後產生畸零地造成無法建築情形，爰配合地籍範圍，變更瑞隆段一小段641號與642號兩筆地號範圍為道路用地，並已取得土地所有權人變更同意書(詳附件三)。</p>	

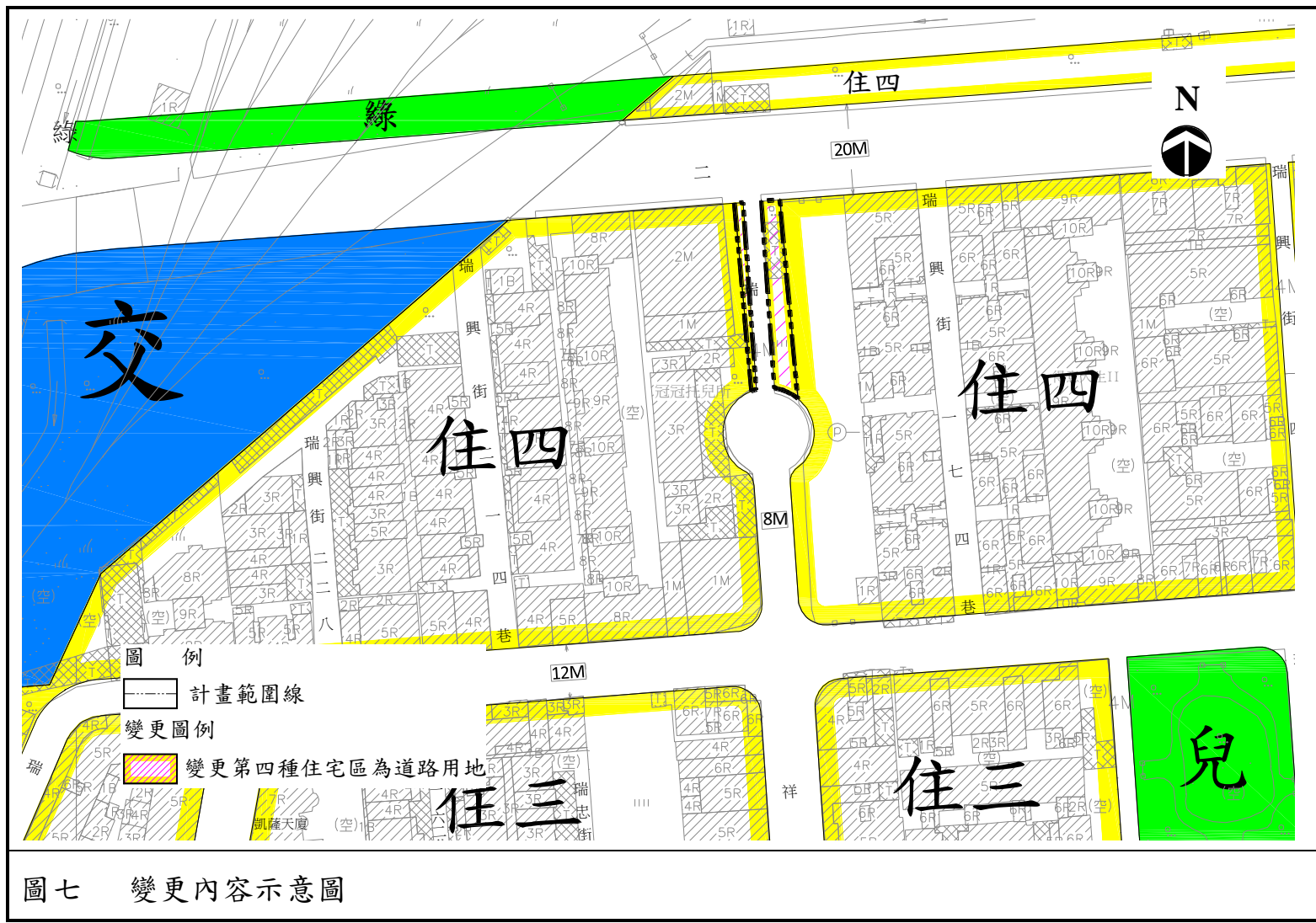
註：1.表內面積應以依據核定圖之實地分割測量面積為準；2.本案都市計畫不劃設截角，應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓，退讓之土地得計入法定空地。

表五 變更前後土地使用面積對照表

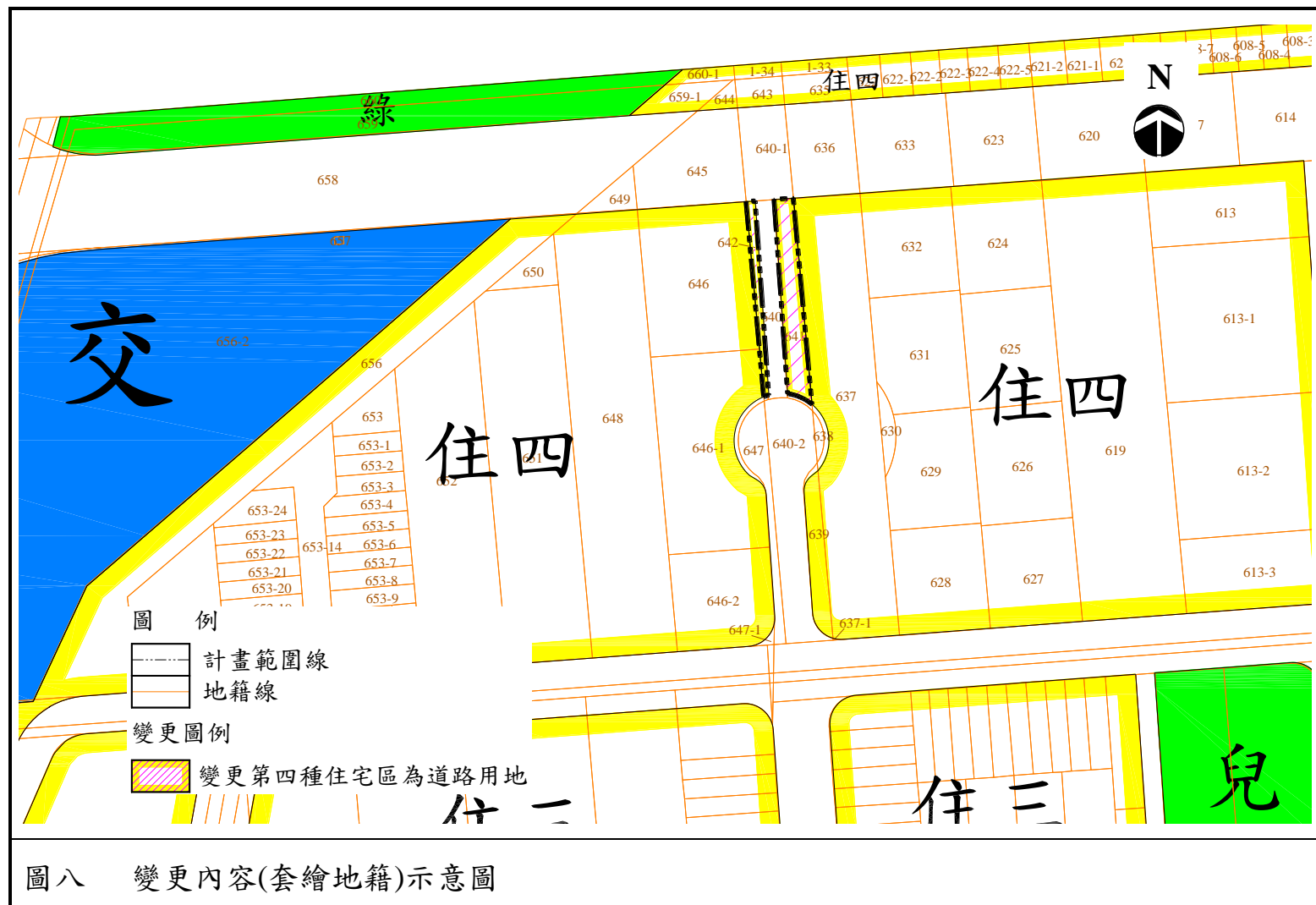
項 目	本次檢討變更 前計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討變更後		
			計畫 面積 (公頃)	占都市計畫 面積百分比(%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	<b>105.81</b>	<b>-0.03</b>	<b>105.78</b>	<b>37.81%</b>
	住 宅 區 ( 註 )	0.32		0.32	0.11%
	紅毛港遷村住宅區	12.69		12.69	4.54%
	商 業 區	8.55		8.55	3.06%
	紅毛港遷村商業區	0.28		0.28	0.10%
	特定商業專用區	18.99		18.99	6.79%
	工 業 區	0.71		0.71	0.25%
	特定倉儲轉運專用區	15.61		15.61	5.58%
	貨物轉運專用區	0.006		0.006	0.00%
	農 業 區	0.79		0.79	0.28%
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	2.71		2.71	0.97%
	學 校 用 地	16.85		16.85	6.02%
	公 園 用 地	22.81		22.81	8.15%
	綠 地	1.02		1.02	0.36%
	市 場 用 地	1.04		1.04	0.37%
	停 車 場 用 地	0.57		0.57	0.20%
	兒童遊樂場用地	1.55		1.55	0.55%
	河 道 用 地	2.79		2.79	1.00%
	人 行 廣 場 用 地	0.55		0.55	0.20%
	加 油 站 用 地	0.15		0.15	0.05%
	機 場 用 地	1.92		1.92	0.69%
	鐵 路 用 地	6.29		6.29	2.25%
	道 路 用 地	<b>57.78</b>	<b>+0.03</b>	<b>57.81</b>	<b>20.66%</b>
合 計	279.79	0.00	279.79	100.00%	

註：1.表內面積應以依據核定圖之實地分割測量面積為準；2.本計畫未指明變更者，均應依現行計畫為準。

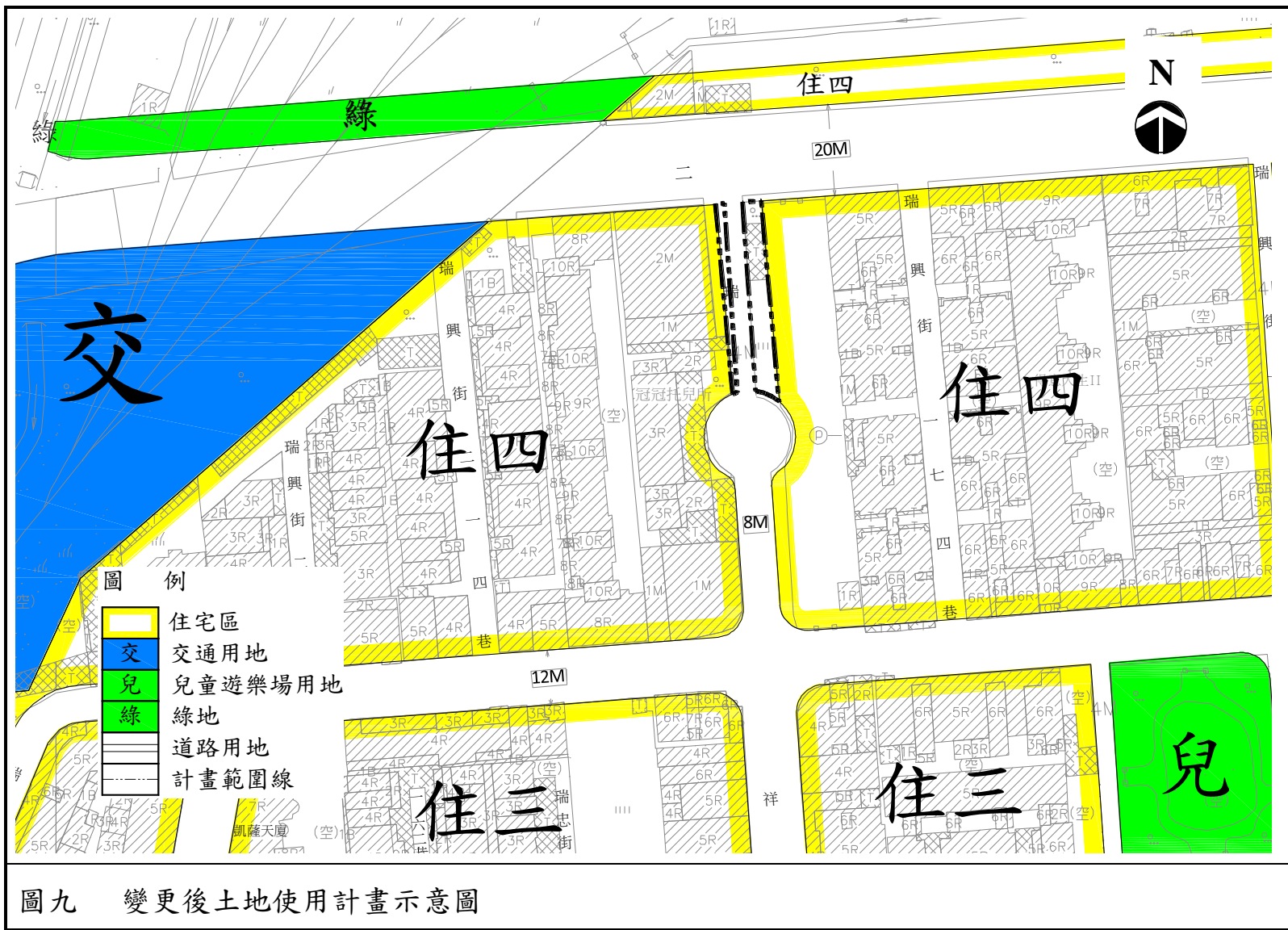
資料來源：現行計畫為變更高雄市都市計畫（崗山仔地區）細部計畫（第三次通盤檢討）計畫案(民國95年，高雄市政府)；本計畫彙整。



註：凡本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。



註：凡本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。



註：凡本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。

## 第五章 事業及財務計畫

本案計畫範圍所涉私有地為瑞隆段一小段部分 641 號及 642 號 2 筆土地，土地總面積為 256 平方公尺，原則上以協議價購方式取得土地，若協議不成方辦理徵收。估算所需總經費為 4,271 萬元，包含土地費 4,000 萬元、地上物拆遷補償費 100 萬元及工程費 171 萬元，如表六所示。

表六 變更高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫  
(第四種住宅區為道路用地)事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	用地取得 方式	開闢經費(萬元)			
			土地 徵購經費	地上物 拆遷補償費	工程費	合計
道路 用地	0.0256	高雄市政 府自編預 算價購	4,000	100	171	4,271

註 1：表內面積應依核定計畫圖實地分割測量登記面積為準。

註 2：表列經費得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

註 3：各項用地所需之工程費用，由該主管機關另行編列預算。