

變更高雄市甲仙都市計畫細部計畫(土地
使用分區管制)通盤檢討案計畫書

高雄市政府
中華民國 107 年 11 月

變更高雄市甲仙都市計畫細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案計畫書

高雄市政府

中華民國107年國11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	變更高雄市甲仙都市計畫細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	民國 101 年 7 月 17 日起至 101 年 8 月 16 日共計 30 天
	公 開 展 覽	自民國 102 年 11 月 9 日起至 102 年 12 月 9 日止共計 31 天，刊登於民眾日報、中華日報。
	說 明 會	民國 102 年 11 月 22 日於甲仙區公所舉辦說明會。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表。	
本 案 提 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	103 年 6 月 27 日高雄市都市計畫委員會第 39 次會議審議通過。
備 註		

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 計畫區位及範圍	1-1
第三節 法令依據	1-1
第二章 實質計畫內容第四次通盤檢討(第一階段)計畫內容概述	2-1
第一節 計畫年期與人口	2-1
第二節 土地使用分區計畫	2-1
第三節 公共設施用地計畫	2-4
第四節 交通系統計畫	2-7
第五節 都市防災計畫	2-9
第六節 生態城市發展計畫	2-15
第七節 實施進度及經費	2-18
第八節 主要計畫對細部計畫指導原則	2-19
第三章 變更內容	3-1
第四章 檢討後土地使用分區管制要點	4-1
附件、高雄市都市計畫委員會第 39 次會議紀錄(含公民或團體陳情意見綜理表)	

圖 目 錄

圖 1-1：計畫區位及範圍示意圖	1-2
圖 2-1：變更後計畫內容示意圖	2-2
圖 2-2：計畫道路系統示意圖	2-8
圖 2-3：防災避難空間及路線示意圖	2-14
圖 2-4：計畫區藍綠帶系統分布示意圖	2-17

表 目 錄

表 2-1：檢討後土地使用分區面積一覽表	2-3
表 2-2：變更後公共設施用地明細表	2-5
表 2-3：計畫道路編號表	2-7
表 2-4：避難據點可容納人數統計表	2-12
表 2-5：實施進度及經費表	2-18
表 3-1：土地使用分區管制要點變更前後對照表	3-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

有甲仙都市計畫於民國 66 年 5 月 2 日發布實施，歷經民國 72 年、78 年、87 年三次通盤檢討。迄今已逾 14 年，計畫區內現況地形多年來已有所變遷，與計畫原圖已多有不符，與計畫已多有不符，依都市計畫法第二十六條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。」

另「甲仙都市計畫」現行計畫圖係於民國 66 年測製，至今已逾 35 年，然因年代久遠、圖紙伸縮老舊、破損不堪使用、且地形地物多已改變、執行上的偏誤及比例尺過小、造成原都市計畫圖的精度已不符現代社會建設需要，因此亟需利用甫測製精度高之數值地形圖，辦理計畫圖重製，以利都市計畫之執行。

甲仙都市計畫係屬主細計合併擬定之都市計畫，依據「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）案」102 年 8 月 27 日內政部都委會第 810 次會議決議一：「…依本會專案小組初步建議意見將主要計畫及細部計畫分開擬定…」，及 102 年 6 月 6 日專案小組聽取該案第 4 次會議初步建議三：「…將土地使用分區管制要點、都市設計管制及都市防災等納入細部計畫，主要計畫僅作指導性原則。」，爰比照上開內政部都委會決議事項辦理。

第二節 計畫區位及範圍

本次計畫區東以甲仙國中東面約二百公尺為界，西至甲仙橋以西約六百公尺處，北以河川為界，南達甲仙橋以南約六百公尺處。面積 134.82 公頃。

第三節 法令依據

本次通盤檢討作業依據下列法令規定辦理：

- 一、民國 91 年 12 月 11 日總統令修正之都市計畫法第 26 條規定：「…擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更。」
- 二、內政部 100 年 01 月 06 日內營字第 0990810923 號令修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理通盤檢討各項事宜。

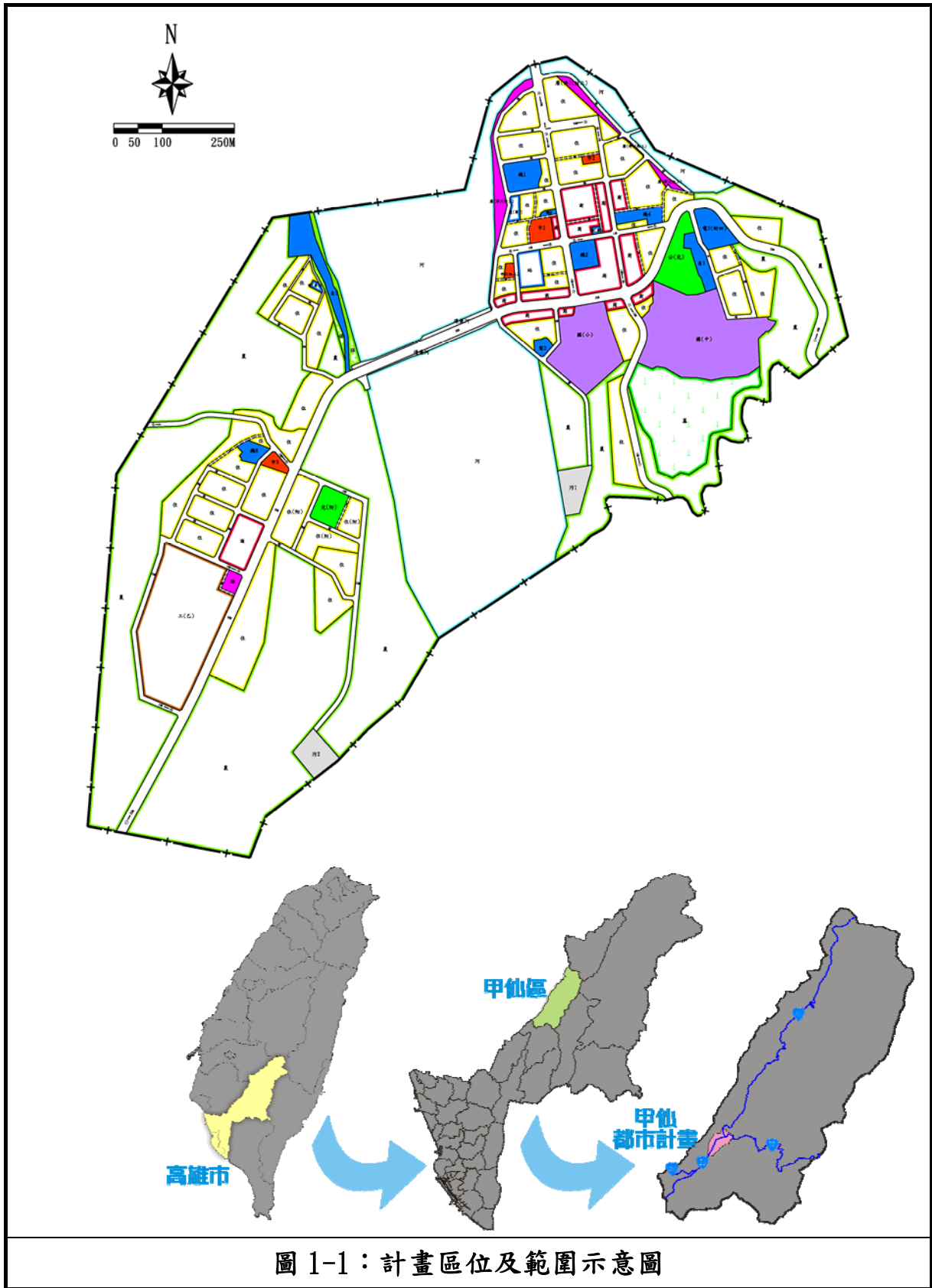


圖 1-1：計畫區位及範圍示意圖

第二章 第四次通盤檢討(第一階段)計畫內容概述

第一節 計畫年期與人口

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 4,500 人，居住密度每公頃約 100 人。

第二節 土地使用分區計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積為 19.34 公頃。

二、商業區

共劃設為商業區二處，合計面積為 3.74 公頃。

三、工業區

劃設工業區一處，為乙種工業區，面積 4.44 公頃。

四、車站專用區

劃設車站專用區一處，面積 0.37 公頃。

五、保護區

將旗山溪沿岸較陡地區劃設為保護區，面積 0.47 公頃。

六、河川區

旗山溪及油礦溪等河川區域範圍內之用地，劃設為河川區，面積 30.19 公頃。

七、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 47.53 公頃。

八、電信專用區

將原電信事業用地調整為電信專用區，面積 0.15 公頃。

九、郵政專用區

將原郵政事業用地調整為郵政專用區，面積 0.03 公頃。

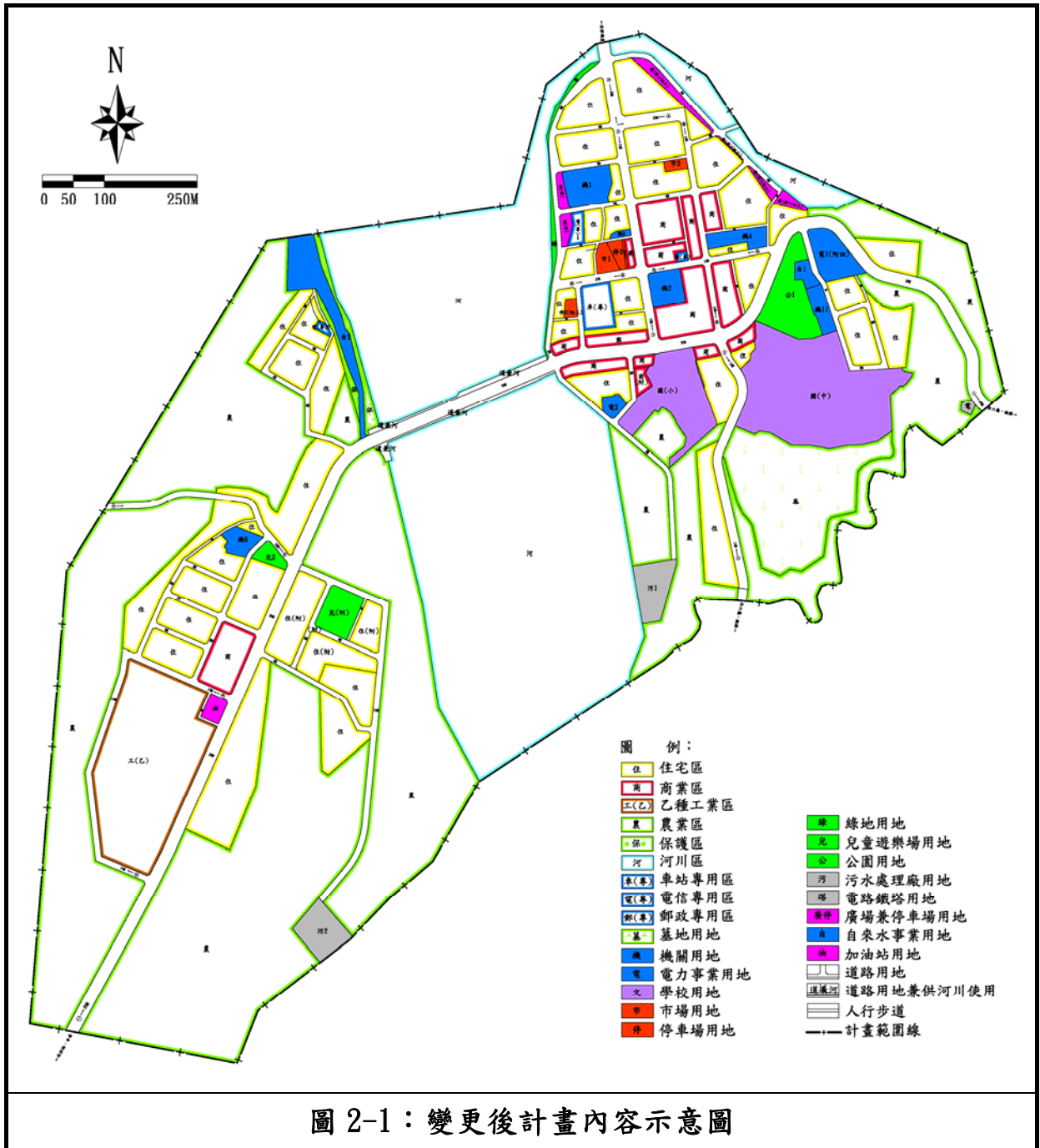


圖 2-1：變更後計畫內容示意圖

表 2-1：檢討後土地使用分區面積一覽表

項目	現行都市計畫內容面積(公頃)	現行都市計畫重製面積(公頃)	通盤檢討增減面積(公頃)	通盤檢討後			
				面積(公頃)	占都市發展用地面積百分比(%)	占計畫總面積百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	21.32	19.36	-0.02	19.34	34.16	14.36
	商業區	3.72	3.64	0.10	3.74	6.60	2.77
	工業區	4.37	4.44	0.00	4.44	7.84	3.29
	車站專用區	0.35	0.37	0.00	0.37	0.65	0.27
	電信專用區	0.14	0.15	0.00	0.15	0.26	0.11
	郵政專用區	0.03	0.03	0.00	0.03	0.05	0.02
	保護區	0.31	0.47	0.00	0.47	—	0.35
	河川區	30.91	30.19	0.00	30.19	—	22.39
	農業區	45.92	46.99	+0.54	47.53	—	35.25
	小計	107.07	105.64	+0.62	106.26	49.56	78.81
公共 設施 用地	機關用地	1.17	1.23	+0.21	1.44	2.54	1.07
	學校用地	5.74	5.61	-0.54	5.07	8.96	3.76
	公園用地	0.00	0.00	+0.90	0.90	1.59	0.67
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.93	0.90	-0.90	0.00	0.00	0.00
	兒童遊樂場用地	0.44	0.42	+0.14	0.56	0.99	0.42
	綠地用地	0.00	0.00	+0.21	0.21	0.37	0.16
	市場用地	0.41	0.43	-0.22	0.21	0.37	0.16
	加油站用地	0.12	0.13	0.00	0.13	0.23	0.10
	停車場用地	0.06	0.06	+0.08	0.14	0.25	0.10
	廣場兼停車場用地	0.57	0.81	-0.28	0.53	0.93	0.39
	自來水事業用地	1.18	1.14	-0.21	0.93	1.64	0.69
	電力事業用地	0.60	0.57	0.00	0.57	1.01	0.42
	污水處理廠用地	1.00	1.00	0.00	1.00	1.77	0.74
	墓地用地	3.78	3.65	0.00	3.65	6.45	2.71
	電路鐵塔用地	0.00	0.00	+0.04	0.04	0.07	0.03
道路用地	12.23	12.92	-0.05	12.87	22.72	9.55	
道路兼供河川區使 用	0.20	0.31	0.00	0.31	0.55	0.23	
小計	28.43	29.18	-0.62	28.56	50.44	21.20	
計畫總面積(1)	135.50	134.82	0.00	134.82	—	100.00	
都市發展用地合計(2)	58.36	57.17	-0.54	56.63	100.00	—	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括保護區、行水區、河川區、農業區之面積。

第三節 公共設施用地計畫

一、機關

共劃設機關用地五處，其中機一為現有區公所、衛生所及和安社區活動中心，機二為現有林務局工作站，機四為現有區諮詢委員會、派出所及消防隊，機八為現有大田社區活動中心，機九供區諮詢委員會使用，機十為現有公路局工務段，面積合計 1.44 公頃。

二、學校

(一) 國小

劃設國小用地一處，為現有之甲仙國小，面積 1.33 公頃。

(二) 國中

劃設國中用地一處，為現有之甲仙國中用地，面積 3.74 公頃。

三、公園

將原公園兼兒童遊樂場用地調整為公園用地，為現有之甲仙公園，面積 0.90 公頃。

四、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場一處，面積 0.56 公頃。

五、綠地

沿河川區劃設一處帶狀綠帶，面積 0.21 公頃。

六、市場

劃設零售市場二處，面積共 0.21 公頃。

七、加油站

劃設加油站一處，面積 0.13 公頃。

八、停車場

劃設停車場用地一處，面積 0.14 公頃。

九、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地位於環溪道路旁，面積為 0.53 公頃。

十、自來水事業用地

劃設自來水事業用地二處，面積 0.93 公頃。

十一、電力事業用地

劃設電力事業用地一處，面積 0.57 公頃。

十二、污水處理場

劃設污水處理場二處，面積 1.00 公頃。

十三、墓地

劃設墓地一處，面積 3.65 公頃。

十四、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地一處，面積 0.04 公頃。

十五、道路用地兼供河川使用

配合公告河川區域範圍，劃設一處道路用地兼供河川使用，面積 0.31 公頃。

表 2-2：變更後公共設施用地明細表

項目	編號	通盤檢討 前面積 (公頃)	通盤檢討 前重製面 積(公頃)	檢討後增 減面積 (公頃)	檢討後 面積 (公頃)	變更案編 號	位置(或說明)
機關	機 1	0.43	0.44	0.00	0.44		現有區公所、衛生所、 和安社區活動中心
	機 2	0.27	0.30	0.00	0.30		現有林務局工作站
	機 4	0.24	0.26	0.00	0.26		現有區諮詢委員會、派 出所、消防隊
	機 8	0.20	0.20	0.00	0.20		現有大田社區活動中心
	機 9	0.03	0.03	0.00	0.03		原供區諮詢委員會使 用，現改為社會局使用
	機 11	-	-	0.21	0.21	變七	現公路局工務段
	合計	1.17	1.23	0.21	1.44		
學校	國(小)	1.93	1.87	-0.54	1.33	變十二、 變十五	甲仙國小
	國(中)	3.81	3.74	0.00	3.74		甲仙國中
	合計	5.74	5.61	-0.54	5.07		
公園兼兒童 遊樂場用地	公兒	0.93	0.90	-0.90	0.00	變八	
公園	公 1	-	-	0.90	0.90	變八	現有公園
兒童遊樂場	兒	0.44	0.42	0.00	0.42		市三東南側
	兒 2	-	-	0.14	0.14	變五	機八東側
	合計	0.44	0.42	0.14	0.56		

表 2-2：變更後公共設施用地明細表(續)

項目	編號	通盤檢討 前面積 (公頃)	通盤檢討 前重製面 積(公頃)	檢討後增 減面積 (公頃)	檢討後面 積(公頃)	變更案 編號	位置(或說明)
綠地	綠	-	-	0.21	0.21	變四	
零售市場	市 1	0.23	0.23	-0.08	0.15	變三	
	市 2	0.07	0.06	0.00	0.06		現有市場
	合計	0.30	0.29	-0.08	0.21		
批發市場	市 3	0.11	0.14	-0.14	0.00	變五	機八東側
加油站	油	0.12	0.13	0.00	0.13		現有加油站
停車場	停 2	0.06	0.06	0.00	0.06		客運車站西側
	停 3	0.00	0.00	0.08	0.08	變三	
	合計	0.06	0.06	0.08	0.14		
廣停	廣(停)	0.57	0.81	-0.28	0.53	變四、 變十四	環溪道路兩側
自來水事 業用地	自 1	0.36	0.32	-0.21	0.11	變七	
	自 2	0.82	0.82	0.00	0.82		位於保護區西側，供 南化水庫引水工程使 用
	合計	1.18	1.14	-0.21	0.93		
電力事業 用地	電 1	0.49	0.47	0.00	0.47		公園東側
	電 2	0.11	0.10	0.00	0.10		供台電甲仙服務處使 用
	合計	0.60	0.57	0.00	0.57		
污水處理 廠	污 1	0.50	0.49	0.00	0.49		甲仙國小南側、旗山 溪東側
	污 2	0.50	0.51	0.00	0.51		工業區東側、兒童遊 樂場南側
	合計	1.00	1.00	0.00	1.00		
墓地	墓	3.78	3.65	0.00	3.65		國中南側
電路鐵塔 用地		0.00	0.00	0.04	0.04	變十一	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第四節 交通系統計畫

茲將本計畫區之現行交通系統依道路功能層級予以區分為：

一、主要道路

屬於主要道路等級者有文化路及中正路北段(編號一、三)，為本計畫區最重要之聯外道路，分別通往高雄、台南、桃源及小林，計畫寬度為 20 公尺。

二、次要道路

屬次要道路等級者共有九條，其中文化南路(編號二)為聯外道路，通往旗山，計畫寬度為 15 公尺。其餘皆為區內道路，計畫寬度為 10 及 15 公尺。

三、服務道路

服務道路皆為區內道路，其計畫寬度為 4、6 及 8 公尺。

表 2-3：計畫道路編號表

道路層級分類	編號	路寬(公尺)	長度(公尺)	起訖點	備註
主要道路	一	20	2400	自計畫區東側至計畫區西南側	聯外道路
	三	20	240	自四號路至計畫區北側	聯外道路
次要道路	二	15	480	自一號路至計畫區東南側	聯外道路
	五	15	130	自八號路至旗山溪邊	區內道路
	八	15	360	自一號路向北至三號路	區內道路
	四	10	360	自一號路至三號路	區內道路
	六	10	600	自加油站北側至計畫區西南側	區內道路
	七	10	330	自一號路至計畫區西側	區內道路
	九	10	200	自八號路向東至一號路	區內道路
	十	10	78	自一號路向南至機 12	區內道路
	十一	10	356	自一號路向東折向南至計畫區西南側	區內道路
服務道路	未編號	8	3614		區內道路
	未編號	6	85		區內道路
	未編號	4	897		

註：表內道路長度應依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第五節 都市防災計畫

受到計畫區本身之天然條件限制以及自然環境變遷影響、人口集居密度增加及都市土地多元化使用都易致使成為都市災害的誘因，為避免計畫區災害發生蔓延，並得以在災害發生時減輕損失程度，保障民眾生命財產安全，故參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條之規定，整體規劃本計畫區防災體系，以有效遏止都市災害擴大及迅速疏散並安置民眾。

一、主要災害類型

都市災害類型種類繁多，依據類型將分為自然災害或人為災害兩種；在自然災害部分，由前述災害潛勢分析可得知，因本計畫區地處高勢，因此並未納入易淹水地區，故水患發生機率較低，本計畫區之天然災害主要為坡地災害為主，並將受地震災害影響，而在人為災害部分則為火災及公害污染。

二、都市防災規劃構想

(一) 坡地災害方面

1. 強化護坡工程

崩塌災害之發生，與地形、地質特性具有絕對關係，應透過工程施作強化坡地耐災力，並輔以管理手段長期改善之。

2. 妥適之土地利用、開發計畫管制

土地利用、人為開發與坡地災害具有高度相關性，因此，透過妥適之土地利用規劃，可直接減少人為開發對環境之破壞，增加土地耐災性，故屬岩屑崩滑敏感區應避免再劃設住宅區及商業區，並且排除為防災避難地點。

3. 落實疏散撤離計畫(與風險共存)

土石流之發生往往造成重大傷亡，且無法於災時緊急反應，故需進行預防性撤離；意即當氣象預報將有颱風或豪雨時，即先行撤離位於警戒區域內之民眾。

(二) 水(颱風、洪災)災方面

本計畫區中央流經旗山溪，雖本計畫區未列於淹水潛勢地區，然為防患於未然，河川堤岸或因洪災而潰堤時，應事前即規劃災民之緊急疏散動線引導往地勢較高之區域疏散，並緊急於附近國中、國小校舍成立救災中心，救助受困之災民，以降低人員之傷亡。

(三) 地震災害方面

本計畫區雖未有斷層帶分布，然因地震災害影響範圍較廣，距離本計畫區 1091 公尺之旗山斷層屬第一類活動斷層，為降低地質、地震災害，應重視預警系統之設置及避難動線之規劃及避難空間之留設，使災害程度止於最低。

(四) 火災方面

計畫區內之東側聚落為人口密集地區，計畫區未來應強化土地使用分區管制，建築物改建、重建應依照相關建築法令，妥為規劃防火間隔，以降低災害之影響程度。

(五) 危險物災害方面

計畫區西南側劃設之工業區，應嚴格要求各廠商依照相關法令規定及辦法來實施相關災害因應對策，研擬因應之防災策略如下：

1. 控制發展密度，實施容積率、建蔽率之管制。
2. 提供暢通之疏散空間，且適當配置火災延燒防止地帶。
3. 開放空間之配置，如河川、公園等開放空間用以區隔災害原及防範其蔓延，規劃適當的道路作為緊急疏散道路。

三、都市防災計畫

本地區主要係以居民、鄰里商業、休閒遊憩等機能為主，屬於都市化程度較高地區，故宜統一防災計畫，使本地區民眾於災害發生時能於第一時間快速進行避難，並使救災人員及設備得迅速進入災區，有效彌補損失。

(一) 防災避難圈

1. 直接避難區域

以本地區所有之開放空間為災害發生時直接之避難地，俟災變區域內之人員暫時安全後，再行安置於階段避難區域或指定之避難地點。

2. 階段避難區域

除直接避難區域外，其他都市發展用地則指定為階段避難區域，該區域內每一避難圈必須提供臨時避難所，待救援人員或直接災害結束後，再進入指定之避難地。

(二) 避難及救災動線

避難及救災動線皆是用以連接災區、救災中心、醫療系統及避難空間等地點之交通路線，兩者主要均利用計畫道路，但為顧及災害發生時會產生相互干擾情形，故需適當地將兩動線

予以區隔。由於災變發生時之首要目的即在疏散該區域內之所有人員，故將道路兩側建築法定退縮的公共開放空間及災變區域內之各條計畫或現況道路，成為避難的動線，而避難人員進入直接避難區域即應將所有道路用地作為救災行動使用，以減少避難動線及救災動線的重疊性。

1. 緊急道路

以計畫區現有路寬 15 公尺以上之聯外道路為主，此層級道路為災害發生時必須先行保持暢通之路徑。

2. 救援運輸道路

以計畫區現有路寬 15 至 20 公尺之道路為主，配合緊急道路架構完整路網，此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主。

3. 避難輔助道路

以計畫區現有路寬 6 至 15 公尺之道路為主，此道路層級之劃設主要為前述道路無法到達避難據點及救災據點時，所劃設之輔助性路徑，藉以連通上述道路或避難、救災據點。

(三) 避難據點

避難據點為災害發生時，民眾避難之處所，一般以公園、學校、廣場及其他都市開放空間為主，依災害發生性質之差異，避難據點有可分為二階段，第一階段為災害發生當時，居民緊急避難處所，此階段之避難據點不考量到短期居住、飲食等問題，因此只要可以隔離災害的直接傷害即可，第二階段為災害發生後或持續發生時，居民避難之處所，需考量到民眾居住及飲食、日常需求，因此需要較大之空間供搭帳棚、囤積乾糧、甚至空中救護直昇機降落之使用。

而依圖 10-3 顯示，岩屑崩滑高、中敏感區多位於計畫區外圍農業區，較顯著影響應為計畫區甲仙公園以及部分甲仙國中用地位於岩屑崩滑中高敏感地區，故避難據點之劃定應剔除甲仙公園及部分甲仙國中，經排除環境敏感區後，計畫區及周邊之公設仍可容納計畫人口作為避難據點。

1. 緊急避難場所

屬於個人的自發性避難行為，對象則為圈域內各開放空間，包括基地內之空地、公園、道路等等，因為在時間上急迫，避難人員無法立即反應，因此在對策上並無特別指定之據點，完全視當時狀況來加以運用。

2. 臨時避難場所

指定的對象以現有鄰里公園(如甲仙公園)、廣停、綠地、戶外平面停車場為對象。

3. 中長期收容場所

以中學、小學為主要指定對象，計畫區周邊社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構為配合指定對象，此外計畫區周邊有部分宗教廟宇可具收容之功能，因此於都市防災部門亦可將其納為防災體系之一環。

表 2-4：避難據點可容納人數統計表

名稱	計畫面積 (公頃)	位於環境敏感 範圍面積 (公頃)	可使用面積 (公頃)	緊急避難場所 可容納人數 (人) (每人 4 m ²)	中長期收容 場所可容納 人數(人) (每人 10 m ²)	與計畫區 之距離
公園用地	0.90	0.90	0.00	0	-	計畫區內
廣停用地	0.53	0.00	0.53	1,325	-	計畫區內
甲仙國小	1.33	0.07	1.26	3,150	1,260	計畫區內
甲仙國中	3.74	1.18	2.56	6,400	2,560	計畫區內
大田里 活動中心	0.20	0.00	0.20	500	200	計畫區內
和安社區 活動中心	0.07	0.00	0.07	175	70	計畫區內
東安里 龍鳳寺	-	-	-	-	700	2 公里
西安里 元宋太祖宮	-	-	-	-	100	5.6 公里
靈隱寺	-	-	-	-	500	5.6 公里
合計				11,550	5,390	

註：龍鳳寺、元宋太祖宮、靈隱寺之可容納人數係引用自「高雄市地區防災深耕細部計畫(100)」，餘緊急避難場所、中長期收容場所可容納人數之空間估算係引用自「防災易起來《國家災害防救科技中心》」網站空間估算方法。

(四) 救災據點及指揮中心

救災據點為都市內可在災害發生時發揮救災功能之機關或機構，如警察局、消防局、醫院。救災指揮中心為災後發生時，能有效與各救災單位聯絡並掌控災害最新消息，整合災情、與外界聯繫求援之行政指揮中心，依災害特性之不同可分別設置於室內及室外，如水災、風災時，救災指揮中心設置於室內，地震、火災、爆炸等，則應設於室外並可與避難據點結合。

1. 區指揮據點

區指揮中心為一般以區公所或學校等機關為主要據點，作為災害防救緊急指揮中心，為災情統整、新聞發佈、救難調度之處所。

2. 醫療據點

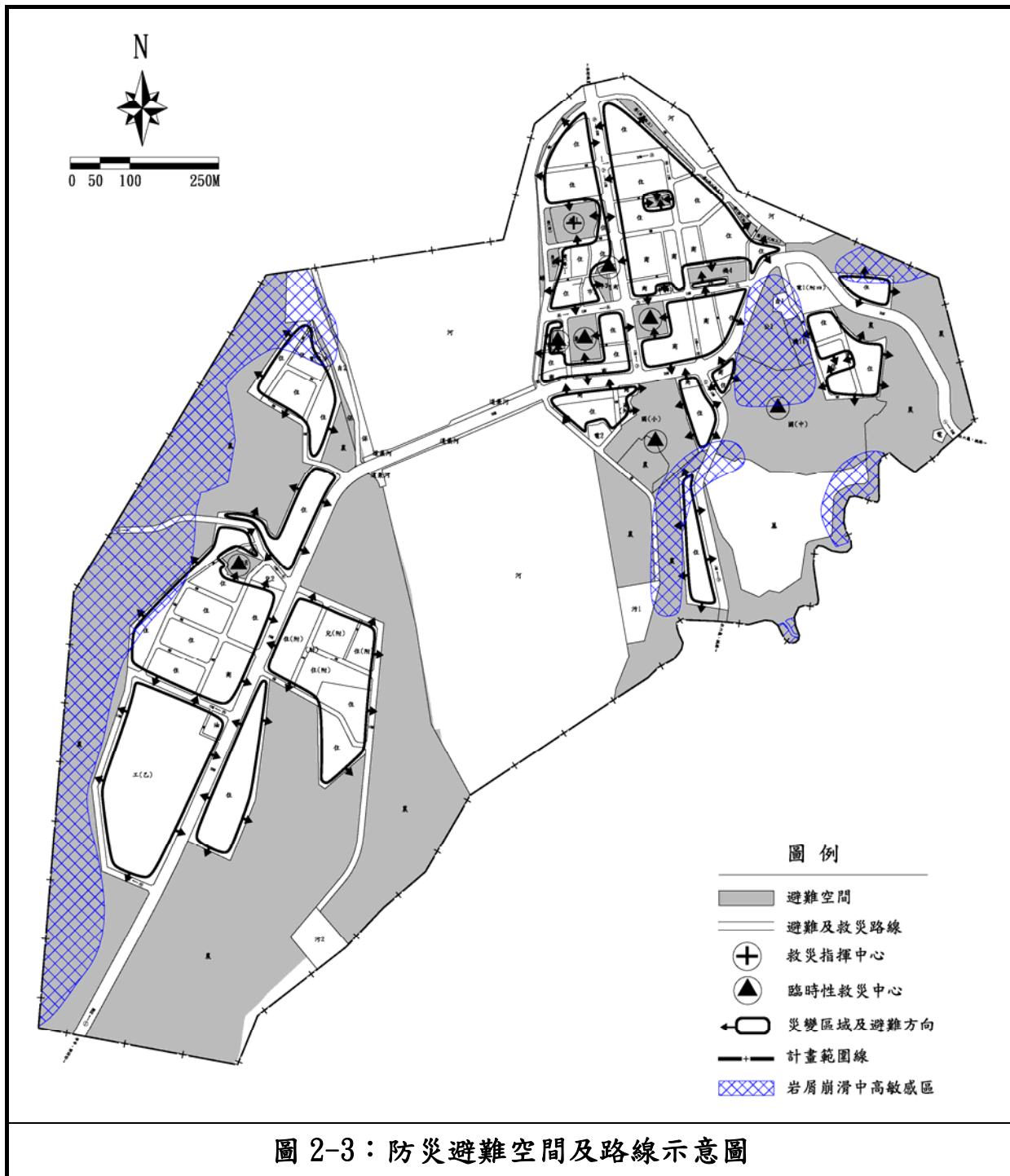
本計畫區由於地屬偏遠，故無地區醫院及有住院診療服務之診所等二級醫療據點，僅有一般診所等三級醫療據點做為緊急及輕傷醫療後，再與計畫區周邊鄉鎮之二級以上醫療資源相互支援。

3. 消防據點

以消防隊為主要據點。

4. 警察據點

警察局除具有維持受災地區治安及災難救護之權責外，警察局之通訊設備完整可作為緊急指揮處所。



註：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站(<https://dmap.ncdr.nat.gov.tw/#>)岩屑崩滑與順向坡範圍

第六節 生態城市發展計畫

本計畫區空間架構發展構想係順應融入區內既有環境紋理，及周邊灌溉水路與綠地開放空間，構築一條串聯、穿流的藍綠生態廊道，除提供生物棲息、人文休憩的多樣環境空間外採鄰里單元模式規劃，營造為親水的生態城鎮風貌，塑造具永續發展概念之生態城市。

本計畫區的土地使用大致為外圍為山坡地包圍，中央旗山溪流經，甲仙生活圈則以河川為界呈東西兩側住宅社區，甲仙主要觀光區位於河川區右岸，左岸則為單純住宅社區。

故本次規劃配合環境及水路紋理，規劃景觀綠帶，並結合觀光、教育與自然資源，利用開放空間作為媒介，以大量的綠地、開放空間、連續性的人行步道結合住宅社區，提高公共設施之使用率，及居民彼此互動的機會，建構活力與生機盎然的都市空間，塑造親水且宜居之山城觀光風格。

一、藍帶系統-以旗山溪為中心的藍帶系統

本計畫區旗山溪以縱向穿越計畫中心，旗山溪流域自玉山山脈塔塔加鞍部發源，中上游段具有代表性的原始豐富生態資源，終年有水，河床寬闊，遍佈卵石，且河流彎曲，流量豐富，水質清澈，污染程度甚低，因此魚類資源豐富。而行經本計畫區屬中游段，且旗山溪行經之區域那瑪夏區土地使用屬低度利用，故旗山溪行經本區水質尚屬良好，溪內魚類種類至少有十種，更有瀕臨絕種、珍貴稀有的保育類魚種，此外全區鳥類約有 80 種，其中並包含許多保育類鳥種，故該地提供國民知性休閒旅遊的好去處，進而促成人與自然環境的良性循環，更是環境教育之重要場所，而更可利用藍帶的景觀資源做為生活環境的藍帶軸線，提供多樣機能，如休閒步道、自行車道、都市防災、生物移動路徑及生物棲息地再造等。

二、綠帶系統

(一) 公園綠地

本計畫區內週邊多為山系環繞，計畫區劃分為兩處處住宅單元，東側住宅單元因住宅密度較高，故配合地形規劃較大面積之公園，而西側住宅社區較小，故規劃兒童遊樂場用地供使用。

(二) 景觀綠廊

本計畫區鄰河川區週邊劃設環溪綠帶，沿線環繞北側住宅社區，沿河川區走向呈現半環狀綠帶，沿線可觀賞河道及遠眺

山林景觀。

(三) 自然綠地

本計畫區周邊仍保留大面積之山坡地及農業區，計畫區東倚玉山山脈、西為阿里山山脈的烏山山系，甲仙位處山系中央之谷地，仰眺皆為自然綠地資源，此外週邊山系更設有多條登山步道，登山步道內有多樣原生植栽，內設有「觀湖平台」可俯瞰南化水庫，具有開闊的視野景觀，計畫區周邊為自然且低度之使用，建議維持現有林地資源低度使用型態，除維護自然之優美景觀外更可保護山坡地，並可作為生物棲息環境之回復場所。

三、人車分離之人本動線規劃

本計畫區自行車動線系統規劃主要與計畫區自然資源、觀光動線結合成環繞自行車步道，並規畫結合區內主要公共設施(包括旅遊休閒服務中心、學校、公園及水岸開放空間等)及觀光大街，屬休閒遊憩性質之導覽甲仙風光動線。沿途動線行經景點如下：

- (一) 甲仙農特產觀光工廠：提供甲仙在地農特產展銷、加工體驗等性質的觀光工廠，讓民眾除品嚐當地方風味特產外，更可 DIY 體驗簡易加工之樂趣。
- (二) 旗山溪、環河步道：沿著計畫區河川走向，規畫環河自行車道，親近甲仙自然之藍帶地景資源。
- (三) 甲仙公園：甲仙公園為昔日之古戰場，為日治時期噍吧嘓抗日事件，為紀念抗日志士，甲仙公園中央建有甲仙埔抗日紀念碑，此外本公園為計畫區之至高點，可綜覽計畫區，視野景觀良好，且植栽茂密，適宜居民及遊客小憩觀景。
- (四) 甲仙特產觀光大街：為甲仙主要的觀光區域，觀光大街中遍布甲仙之特產加工品、甲仙風味餐等商店，亦為地方主要的生活核心。



第七節 實施進度及經費

本實施進度及經費係包括兒童遊樂場、綠地、污水處理廠及道路等公共設施之土地徵收及開闢經費之估算，僅供地方政府參考，實際之開發年期視地方政府財力而定。

表 2-5：實施進度及經費表

公共設施 種類	面積 (m ²)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦單位	預定 完成	備註 經費來源
		征 購	市 地 重 劃	公 地 撥 用	獎 勵 投 資	區 段 徵 收	土地征 購費及 地上物 補償	整地費	工程費	合計			
兒童遊樂場 用地(二)	1,400			✓			—	7	1,260	1,267	高雄市政府	115	編列預算
綠地用地	2,100	✓					4,200	10.5	1,890	6,100.5	高雄市政府	115	編列預算
污水處理廠 用地(一)	4,900	✓					9,800	24.5	4,410	14,234.5	水利署	115	編列預算
污水處理廠 用地(二)	5,100	✓					10,200	25.5	4,590	14,815.5	水利署	115	編列預算
道路 用地	一	8,322	✓				16,644	41.61	7,489.8	24,175.41	高雄市政府	115	編列預算
	二	2,183	✓				4,366	10.915	1,964.7	6,341.615	高雄市政府	115	編列預算
	六	6,000	✓				12,000	30	5,400	17,430	高雄市政府	115	編列預算

註：本表之經費概估僅供參考，實際之開闢經費及開發期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

第八節 主要計畫對細部計畫指導原則

一、土地使用管制要點之指導

- (一) 建蔽率及容積率的訂定需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法高雄市施行細則予以製定之。
- (二) 計畫區原則上應實施建築退縮管制，管制上除以現行計畫為基礎外，另需針對公共設施訂定建築退縮管制內容，以形塑良善之居住環境。
- (三) 公共設施用地皆應予以退縮建築，且盡量朝向多目標使用，以提升公共服務效能。
- (四) 各種分區或用地之容許使用項目需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法高雄市施行細則予以制定之。
- (五) 建築基地應強化保水設計，以落實生態城市發展。
- (六) 四公尺道路兩側考量其道路出入之便利性及行人安全，故建築基地須予以訂定退縮規定。
- (七) 經濟部中央地質調查所 103 年 12 月 26 日已公告山崩與地滑地質敏感區影響範圍屬農業區及公共設施用地，由於前述土地範圍內仍具開發建築使用之可能性，應於細部計畫土地使用分區管制要點內妥為研訂具體內容。

二、都市防災之指導

- (一) 依照人口聚集之道路系統布設情況區分防災單元，以求災難發生時能迅速避災。
- (二) 各防災單元內應提供充足之避難空間，且得由公園、公(兒)、綠地(帶)、學校及農業區等開放空間宜彼此組構為公共開放空間避難系統。
- (三) 應妥善規劃收容所，宜區分為臨時收容所及中長期收容所兩種，臨時收容所以大面積之公園為主，中長期收容所則以學校、活動中心、機關等為主。
- (四) 應針對防災道路系統、支援據點及火災延燒防止帶等妥為規劃。

第三章 變更內容

本計畫區之通盤檢討作業係依據主要計畫變更之成果，修訂細部計畫土地使用分區管制要點內容，並經主細計拆離作業後，細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表詳表 3-1。

表 3-1：土地使用分區管制要點變更前後對照表

現行條文	修正條文	變更理由																														
依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定，訂定土地使用分區管制要點，以促進土地之合理使用。	依據都市計畫法第二十二條規定訂定土地使用分區管制要點。	依都市計畫法及同法台灣省施行細則規定訂定之。																														
(一) 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法高雄市施行細則規定訂定之。	依都市計畫法及同法台灣省施行細則規定訂定之。																														
(二) 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	二、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">項目</th> <th style="width: 10%;">建蔽率 (%)</th> <th style="width: 10%;">容積率 (%)</th> <th style="width: 70%;">容許使用項目</th> <th style="width: 10%;">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>240</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>40</td> <td>120</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>郵政專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> <td> 郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用： <ol style="list-style-type: none"> 1. 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 2. 郵政必要附屬設施： <ol style="list-style-type: none"> (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 (2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 (3) 郵政文物收藏及展示場所。 (4) 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 </td> <td>郵政專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	住宅區	60	180			商業區	80	240			乙種工業區	70	210			車站專用區	40	120			郵政專用區	50	250	郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用： <ol style="list-style-type: none"> 1. 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 2. 郵政必要附屬設施： <ol style="list-style-type: none"> (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 (2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 (3) 郵政文物收藏及展示場所。 (4) 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 	郵政專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至	依都市計畫法及同法台灣省施行細則規定訂定之。
項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註																											
住宅區		60	180																													
商業區		80	240																													
乙種工業區		70	210																													
車站專用區		40	120																													
郵政專用區	50	250	郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用： <ol style="list-style-type: none"> 1. 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 2. 郵政必要附屬設施： <ol style="list-style-type: none"> (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 (2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 (3) 郵政文物收藏及展示場所。 (4) 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 	郵政專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至																												
(三) 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	土地 使用 分區 郵政 專用 區	依都市計畫法及同法台灣省施行細則規定訂定之。																														
(四) 乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。		依都市計畫法及同法台灣省施行細則規定訂定之。																														
(五) 車站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。		依都市計畫法及同法台灣省施行細則規定訂定之。																														
(六) 郵政專用區：		依都市計畫法及同法台灣省施行細則規定訂定之。																														
1. 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。		依都市計畫法及同法台灣省施行細則規定訂定之。																														
2. 郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：		依都市計畫法及同法台灣省施行細則規定訂定之。																														
(1) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝、列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。	依都市計畫法及同法台灣省施行細則規定訂定之。	表列訂設縮 以陳增共退 改格並公施規 定。																														

表 3-1：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 1)

現行條文	修正條文				變更理由	
<p>(2) 郵政必要附屬設施： A. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 B. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 C. 郵政文物收藏及展示場所。 D. 員工托育中心、員工托老中心、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 E. 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准營業項目之服務項目前經高雄市政府審查核准之必要設施。</p> <p>3. 郵政專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>(七) 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 (八) 學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。 (九) 零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，批發市場之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 (十) 自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	
	電信用區	50	250	(5) 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經高雄市政府審查核准之必要設施。 依都市計畫法高雄市施行細則第 18 條附表 1 之 15 款電信用區第一至四目內容。	少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 電信專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
公共設施用地	機關用地	50	250	-	公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線退縮五公尺建築。	
國小用地	40	150	-	-		
市場用地	60	240	-	-		
自來水事業用地	50	250	-	-		
電力事業用地	50	250	-	-		
污水處理廠用地	50	100	-	-	因計畫區已無批發市場，故相關管制規定配合刪除。 改以表格陳列並增訂公共設施退縮規定。	

表 3-1：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 2)

現行條文	修正條文	變更理由
<p>(十一) 電信專用區：</p> <p>1. 容許使用項目為：</p> <p>(1) 經營電信事業所需設施 包括機房、營業廳、辦公室、料廠、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播臺、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>(2) 電信必要附屬設施</p> <p>A. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>B. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p>C. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。</p> <p>D. 其他經縣(市政府審查核准之必要設施)。</p> <p>(3) 與電信運用發展之有關設施</p> <p>A. 網路增值服務業。</p> <p>B. 有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>C. 資料處理服務業。</p> <p>(4) 與電信業務經營有關設施</p> <p>A. 電子資訊供應服務業。</p> <p>B. 電信器材零售業。</p> <p>C. 通信工程業。</p> <p>D. 金融業派駐機構。</p> <p>2. 電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>3. 電信專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至捨退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>		<p>1. 表以格並計雄則規本 陳列都市高細相關簡 依畫法行相 市則定條 增訂公 設施退 規定。</p>

表 3-1：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 3)

現行條文	修正條文	變更理由
<p>4. 電信專用區之建築樓地板面積 250 平方公尺以下，應留設一部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p>		
<p>(十二) 電力事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。</p>		<p>改以表格陳列並增訂公共設施退縮規定。</p>
<p>(十三) 污水處理廠用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。</p>		
<p>(十四)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 2. 建物提供部分權地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目得事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 	<p>(刪除)</p>	

表 3-1：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 4)

現行條文	修正條文	變更理由												
	<p>三、本計畫規定之整體開發地區、本次通盤檢討公告實施後實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區(包括由土地所有權人自行勘選申請自辦市地重劃地區)之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。</p> <table border="1" data-bbox="592 674 1118 1384"> <thead> <tr> <th data-bbox="592 674 632 741">分區</th> <th data-bbox="632 674 887 741">應附設之小汽車停車位數</th> <th data-bbox="887 674 1118 741">應附設之機車車位數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="592 741 632 864">住宅區</td> <td data-bbox="632 741 887 864">其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</td> <td data-bbox="887 741 1118 864">其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="592 864 632 987">商業區</td> <td data-bbox="632 864 887 987">其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下，應留設 1 部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計審議委員會審議者，從其規定。</td> <td data-bbox="887 864 1118 987"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="592 987 632 1384">電信專用區</td> <td data-bbox="632 987 887 1384">其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下，應留設 1 部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計審議委員會審議者，從其規定。</td> <td data-bbox="887 987 1118 1384"></td> </tr> </tbody> </table> <p>前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。</p>	分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數	住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。	商業區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下，應留設 1 部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計審議委員會審議者，從其規定。		電信專用區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下，應留設 1 部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計審議委員會審議者，從其規定。		<p>增訂條文。</p>
分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數												
住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。												
商業區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下，應留設 1 部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計審議委員會審議者，從其規定。													
電信專用區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下，應留設 1 部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計審議委員會審議者，從其規定。													
<p>(十五) 建築基地內之法定空地留設二分之一以上種植花草樹木，公美化環境。</p>	<p>四、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。</p>	<p>回歸建築技術規則之規定。</p>												
	<p>五、4 公尺計畫道路兩側土地於申請建築時，其牆面線至少應自道路境界線兩側各退縮 1 公尺，退縮部分得計入法定空地。如基地因退縮造成無法建築使用或 4 公尺計畫道路無法與毗鄰道路順接者，經市府核認者不在此限。</p>	<p>1. 增訂條文。 2. 依主要計畫審定內容訂定之。</p>												

表 3-1：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 5)

現行條文	修正條文	變更理由
—	六、本計畫區內如有建築用地屬經濟部中央地質調查所 103 年 12 月 26 日公告山崩與地滑地質敏感區之土地，應依「地質法」相關規定辦理；而如屬坡度陡較不宜建築者，則應依「建築技術規則建築設計施工編」第 13 章規定辦理。	1. 增訂條文 2. 依主要計畫審定內容訂定之。
(十六) 本要點未規定事項，適用其他法令規定。	七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	同原條文。

第四章 檢討後土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第二十二條規定以促進土地之合理利用及維護都市生活環境品質。本要點依都市計畫法第 22 條及同法高雄市施行細則規定訂定之。

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。
- 二、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註	
住宅區	60	180			
商業區	80	240			
乙種工業區	70	210			
車站專用區	40	120			
土地使用分區	郵政專用區	50	250	<p>郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 2. 郵政必要附屬設施： <ol style="list-style-type: none"> (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 (2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 (3) 郵政文物收藏及展示場所。 (4) 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 (5) 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經高雄市政府審查核准之必要設施。 	<p>郵政專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>
	電信專用區	50	250	<p>依都市計畫法高雄市施行細則第 18 條附表 1 之 15 款電信專用區第一至四目內容。</p>	<p>電信專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線</p>

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用 項目	備註
					至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地	機關用地	50	250	-	公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線退縮五公尺建築。
	國小用地	40	150	-	
	市場用地	60	240	-	
	自來水事業用地	50	250	-	
	電力事業用地	50	250	-	
	污水處理廠用地	50	100	-	

- 三、本計畫規定之整體開發地區、本次通盤檢討公告實施後實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區(包括由土地所有權人自行勘選申請自辦市地重劃地區)之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。

分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數
住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。
商業區	建築樓地板面積 250 平方公尺以下，應留設 1 部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。	

前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。

- 四、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
- 五、4 公尺計畫道路兩側土地於申請建築時，其牆面線至少應自道路境界線兩側各退縮 1 公尺，退縮部分得計入法定空地。如基地因退縮造成無法建築使用或 4 公尺計畫道路無法與毗鄰道路順接者，經市府核認者不在此限。
- 六、本計畫區內如有建築用地屬經濟部中央地質調查所 103 年 12 月 26 日公告山崩與地滑地質敏感區之土地，應依「地質法」相關規定辦理；而如屬坡度陡較不宜建築者，則應依「建築技術規則建築設計施工編」第 13 章規定辦理。
- 七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

附件、高雄市都市計畫委員會第 39 次會議紀錄
(含公民或團體陳情意見綜理表)

高雄市都市計畫委員會 103 年 6 月 27 日 第 39 次 會議紀錄

一、時間：民國103年6月27日（星期五）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：賴委員碧瑩代

記錄：陳惠美

四、出席委員：

劉主任委員世芳(請假)、詹副主任委員達穎(請假)、賴委員碧瑩、劉委員曜華、吳委員彩珠(請假)、楊委員欽富、徐委員中強、張委員學聖、李委員彥頤(請假)、陳委員信雄(請假)、劉委員怡君(請假)、陳委員世雷、張委員美娟(請假)、蕭委員丁訓(張乃文代)、李委員吉弘(洪介仁代)、盧委員維屏(王啟川代)、楊委員明州(吳大川代)、謝委員福來、陳委員勁甫(林弘慎代)、李委員賢義(廖哲民代)、曾委員文生(游淑惠代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局（區域發展及審議科）

薛淵仁、林彥
廷、蒲茗慧、黃嘉
怡

六、列席單位：

（一）列席單位

經濟部水利署第七河川局 陳添榮

交通部公路總局第三區養護工程處 白月嬌、林廉傑

財政部國有財產署南區分署 謝錦華

高雄市政府財政局 陳宗惠、吳惠玉

高雄市政府交通局 李國正

高雄市政府消防局 伍光彥、胡育銘

高雄市政府工務局（建築管理處）

高雄市政府工務局新建工程處

鄭淑芬

高雄市政府工務局養護工程處	林建良
高雄市政府捷運工程局	王然興、林誌隆
高雄市政府法制局	黃彥成
高雄市政府勞工局	徐雅瑩、郭國銓
高雄市政府觀光局	吳契德、曾瑋稅、許碧珊
高雄市政府教育局	林柏州
高雄市政府地政局	劉文玲、陳啟城、周玉鳳
高雄市政府農業局	蔡侑男、鄭光泰
高雄市政府經濟發展局	李俊雄
高雄捷運公司	郭世寧、陳威宗
高雄市仁武區公所	蔡東壁
高雄市甲仙區公所	康芯瑜
高雄市政府都市發展局	張文欽、郁道玲、林廖嘉宏 陳昌盛、曾思凱、唐一凡 蔡宙蓉、李季持、劉建良 萬美娟、葉怡嘉

(二) 列席單位

(二) 高雄市議會

市議員曾麗燕助理邱琬婷

七、審議案件：

第六案：變更高雄市甲仙都市計畫(第四次通盤檢討)案、變更高雄市甲仙都市計畫細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案

決議：除依下列意見修正外，餘照專案小組初步建議意見通過(詳附錄)。

- 一、實質變更內容編號五、七，及陳情案(編號2、3、4、5、6)：考量計畫原意及開發困境，公共設施用地比例酌予調降至30%，請地政局先行評估公辦重劃之可行性，如可行則據以辦理；如評估不可行，回復為主要計畫之住

宅區但規定須另擬細部計畫，並得由土地所有權人，依都計法第 24 條規定自行擬定細部計畫及辦理開發。

二、實質變更內容編號六：公展草案「市三」市場用地變更為機關用地，經徵詢市府相關單位及甲仙農會均無使用需求，為增加開放空間提升地區環境品質，市場用地變更為兒童遊樂場用地。

三、實質變更案及公開展覽期間公民或團體陳情意見審決如後附綜理表市都委會專案小組初步建議意見欄(附表六、七、八)。

【附錄】專案小組初步建議意見如下：

(一)甲仙地區歷經八八風災造成嚴重災害，請規劃單位加強防災計畫，並依內政部建築研究所防災手冊及都市計畫定期通盤檢討辦法第六條規定，補充相關資料納入計畫書內。

(二)有關經濟部水利署第七河川局現場所提油礦溪河岸部分土地變更為河川區之陳情意見，請行文市府說明公告堤防預定線與都市計畫行水區之位置是否相符並檢具相關圖說，及查明土地權屬，以免影響人民權益。

九、散會：下午5時50分。

附表六

變更高雄市甲仙都市計畫（第四次通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)				
一	計畫年期	94 年	110 年	原計畫之計畫年期已屆，配合目前南部區域計畫(第二次通盤檢討)草案調整計畫年期		依全國區域計畫調整為115年並配合現況檢核計畫人口及密度等相關資料。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
二	原計畫市一用地	「市1」市場用地(0.23)	住宅區(附)(0.13)	市場用地自原計畫規劃長久未能開闢，經市場主管機關表示意見周邊500公尺內已有超市因此無使用需求，故本計畫配合周邊使用予以變更，並將屬公有地部分調整為停車場用地。	市場用地變更為住宅區者於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
			商業區(附)(0.02)				

					之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。		
			停車場用地(附)(0.08)			照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
三	原計畫市一用地西側	道路用地(0.02)	住宅區(附)(0.02)	原計畫四米巷道道路規劃不佳，且其道路連通性效益並不大，經評估後予以廢除並配合周邊分區變更為住宅區。	公共設施變更為住宅區者於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	除授權規劃單位就本案重新檢核變更原則外，餘照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
四	環河八米道路與廣停用地	河川區(略計0.59 m ²)	道路用地(略計0.59 m ²)	原計畫規劃與現況道路規劃不符，現有道路已全線開闢完成，且計畫道路用地曲折規劃不佳並影響周邊住宅區，因此將廣停用地以及道路用地重新調整配置。		除河川區變更為道路用地其變更面積為0.59m ² 請再行檢核是否為計畫圖重製誤差或補上大圖以供識別外，餘照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
		「廣(停)」廣停用地(附三)(0.44)	住宅區(附)(0.01)			照案通過，惟公共設施變更為住宅區者於申請建築或變	照市都委會專案小組初步建議意見通過。

						更使用執照時，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	
			綠地(0.21)			照案通過。	
			道路用地(0.22)			照案通過。	
		道路用地(0.20)	住宅區(附)(0.10)			照案通過，惟公共設施變更為住宅區者於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
			「廣(停)」廣停用地(附三)(0.10)			照案通過。	
五	市三東南側整體開發區附帶條件	住宅區(1.50)	住宅區(1.50)	原附帶條件難以執行，因此予以調整附帶條件促使開發。	應以市地重劃或區段徵收方式辦理開發，並得由土地所有權人自行擇定重	請規劃單位再行檢討評估公共設施負擔比例調降之可行性並研擬替代方	考量計畫原意及開發困境，公共設施用地比例酌予調降至30%，請地政局先行
		兒童遊樂場(0.44)	兒童遊樂場(0.44)				
		道路用地(0.58)	道路用地(0.58)				
		本案變更	應以市地重				

		之公共設施用地，應由地主無償提供方式開發。	劃或區段徵收方式辦理開發，並得由土地所有權人自行擇定重劃範圍分區辦理開發，惟最小面積不得低於1公頃，且擇定範圍內之公共設施比例不得低於40.48%。最後一期開發範圍則不受最小面積之限制，該期公設不足部分，得以代金或其他公共設施土地補足40.48%之負擔比例。		劃範圍分區辦理開發，惟最小面積不得低於1公頃，且擇定範圍內之公共設施比例不得低於40.48%。最後一期開發範圍則不受最小面積之限制，該期公設不足部分，得以代金或其他公共設施土地補足40.48%之負擔比例。	案，提大會討論。	評估公辦重劃之可行性，如可行則據以辦理；如評估不可行，回復為主要計畫之住宅區但規定須另擬細部計畫，並得由土地所有權人，依都計法第24條規定自行擬定細部計畫及辦理開發。
六	市三用地	「市3」市場用地(0.14)	「機10」機關用地(0.14)	市場用地長期未開闢且經主管機關表示意見已無使用需求，故該用地調整為機關用地，俟後續公有單位需求再行指定用途。		請農業局洽甲仙農會評估是否有使用需求並於會後二週內函復都發局檢討後提大會討論。	經徵詢市府相關單位及甲仙農會均無使用需求，為增加開放空間提升地區環境品質，市場用地變更為兒童遊樂場用地。
七	計畫區內4M人行步道	4M 人行步道(0.52) 4M 人行步道(附)(0.03)	道路用地(0.52) 道路用地(附)(0.03)	四公尺人行步道影響土地申請建築，故予以調整為道路用地。		配合整體開發區檢討辦理。	考量計畫原意及開發困境，公共設施用地比例酌予調降至30%，請地政局先行評估公辦重劃之可行性，如可行則據以辦

							理；如評估不可行，回復為主要計畫之住宅區但規定須另擬細部計畫，並得由土地所有權人，依都市計畫法第24條規定自行擬定細部計畫及辦理開發。
八	原計畫自一用地	自來水事業用地(0.21)	「機11」機關用地(0.21)	該址現況使用機關及權屬皆為交通部公路總局，為配合該使用性質因此將自來水事業用地變更為機關用地以符實際。	變更地號： 甲仙段 1084、 1085、 1086、 1087地號	照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
九	甲仙公園	「公(兒)」公園兼兒童遊樂場用地(0.90)	公園用地(0.90)	配合主要計畫擬定，將原0.5公頃以上兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場畫為公園用地以符合主要計畫劃設標準。		照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
十	一-20M南端與計畫區邊界交會處	農業區(0.09) 道路用地(0.16)	道路用地(0.09) 農業區(0.16)	原計畫規劃與現況道路規劃不符，現有道路已全線開闢完成，因此將道路用地及寬度新調整配置。		照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
十一	二-15M南端與計畫區邊界交會處	住宅區(0.01) 農業區(0.03) 道路用地(0.09)	農業區(略計0.03m ²) 道路用地(0.01) 道路用地(0.03) 農業區(0.09)	原計畫規劃與現況道路規劃不符，現有道路已全線開闢完成，因此將道路用地及寬度新調整配置。		除住宅區變更為農業區其變更面積為0.03m ² 請再行檢核是否為計畫圖重製誤差或補上大圖以供識別外，餘照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
十二	土地使用管制	已訂定	修訂	甲仙都市計畫係屬主細計合併擬	詳本案細部計	照案通過。	照市都委會專案小

	計畫			定之都市計畫，依據「變更大社都市計畫(第四次通盤檢討案)」102年8月27日內政部都委會第810次會議決議一：「…依本會專案小組初步建議意見將主要計畫及細部計畫分開擬定…」，及102年6月6日專案小組聽取該案第4次會議初步建議三：「…將土地使用分區管制要點、都市設計管制及都市防災等納入細部計畫，主要計畫僅作指導性原則。」，故本案比照上開內政部都委會決議事項辦理。	畫內容。		組初步建議意見通過。
十三	計畫區東側廣停及四米道路交會處	4M 人行步道 (0.02) 道路用地 (0.03) 「廣(停)」廣停用地 (附三)(略計 45.51 m ²)	「廣(停)」廣停用地 (附三)(0.02) 「廣(停)」廣停用地 (附三)(0.03) 道路用地 (略計 45.51 m ²)	1. 問題內容： (1) 樁位展繪線與都市計畫圖展繪線相符。 (2) 地籍與樁位展繪線不符。 (3) 地籍已分割，但是分割結果與樁位不符，最大誤差203CM。 2. 決議： 依都市計畫圖展繪線展繪，並將4M 人行步道與廣停間轉角處路型納入通盤檢討修正。	配合計畫圖疑義案件B-1 提列變更案	照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
十四	甲仙段 1261、1288-2 地號	住宅區 (0.01)	「國(小)」學校用地 (0.01)	1. 問題內容： (1) 樁位展繪線與都市計畫圖展繪線相符。 (2) 地籍未分割。 2. 決議： (1) 樁位與法定圖一致，故以樁位展繪計畫線。 (2) 另查甲仙段 1262-1、	配合計畫圖疑義 C-7 提列變更案	照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。

				1262、1288-2 地號皆屬公有 地，故配合實 際使用情形提 列通盤檢討變 更案。			
--	--	--	--	--	--	--	--

附表七
變更高雄市甲仙都市計畫（第四次通盤檢討）案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	曾勝次等2人	請核准解編本人所有座落甲仙區甲仙段1290、1292-1、1293地號三筆土地以保民權益。	民所有座落甲仙區甲仙段1290、1292-1、1293地號三筆土地於甲仙都市計畫編定為學校用地，至今經過約40年，因應每個定庭少子化，學校未能徵收開發使用，又不得作其它用途，對民相當困擾，請鈞府體恤民困，惠予察核，准予解編以保民權益為禱。	建議同意採納。 理由： 1. 現況甲仙國小已興闢完成，目前以人口成長之趨勢觀察無擴大校地之需求，初步建議解編公共設施保留地，並建請學校用地主管機關擬具評估資料，納入審議參酌。 2. 現況甲仙國小已興闢完成，目前以人口成長之趨勢觀察無擴大校地之需求，主管機關教育局於103年4月29日覆函表示甲仙國小教學空間符合現今需求，無增設教學空間之需求，故建議解編公共設施保留地。	同意採納，甲仙段1292-1、1293地號變更為商業區，變更之負擔比例為40%，變更負擔以繳納代金或捐贈甲仙都市計畫區內其他公共設施用地方式辦理；代金計算依市府通案性規定辦理，另甲仙段1290、1352、1353、1353-1等地號配合毗鄰使用分區變更農業區，並依地籍界線及使用現況修正變更範圍。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	王明南等2人	建議： 1. 編號5市三東南側整體開發區附帶條件，應把部分住宅區改為商業區。 2. 最小面積0.5公頃較合理容易。	計畫區內為大田社區(大田老人活動中心)，靠近台20線路旁應劃設部分商業區，以利南橫入口站甲仙區整體發展。	建議部分採納。 理由： 1. 商業區之劃設應考量區域整體發展狀況，本計畫區西側之發展現況未臻成熟，且整體規劃方向應以低強度之土地使用為主，不宜增加土地使用強度，以維護地方生活品質，故陳情變更住宅區為商業區部分建議未便採納。 2. 本案於公展計畫內容規定應以1公頃為最小開發單元，旨在改採分區辦理開發以加速地方開闢時程，經民意表示應採納0.5公頃為最小開發單位之陳情，開發面積並未過於零碎，且可達到加速地方公共設施之開闢之目的，故同意採納此陳	同變更案第五案。	考量計畫原意及開發困境，公共設施用地比例酌予調降至30%，請地政局先行評估公辦重劃之可行性，如可行則據以辦理；如評估不可行，回復為主要計畫之住宅區但規定須另擬細部計畫，並得由土地所有權人，依都計法第24條規定自行擬定細部計畫及辦理開發。

				情意見。		
3	陳忠祐	<p>編號5 市三東南側整體開發區附帶條件</p> <p>1. 重災區人民生活困苦，整體開發區附帶條件捐贈比率是否可降為30%。</p> <p>2. 文化路商業區太短也是否新興路旁也改為商業區，以利地區發展。</p> <p>3. 自行擇定開發面積規模為一公頃。</p>		<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 原計畫係由農業區變更為住宅區，並以整體開發方式辦理，考量土地由低強度變更為高強度應依規定負擔公共設施比例，故建議維持現行公共設施比例；惟考量重劃之可行性，建議參酌地政局之相關評估資料後再俟討論。</p> <p>2. 商業區之劃設應考量區域整體發展狀況，本計畫區西側之發展現況未臻成熟，且整體規劃方向應以低強度之土地使用為主，不宜增加土地使用強度，以維護地方生活品質，故變更住宅區惟商業區部分建議未便採納。</p> <p>3. 本計畫之內容規定最小開發面積為一公頃，符合陳情人之訴求。</p>	同變更案第五案。	<p>考量計畫原意及開發困境，公共設施用地比例酌予調降至30%，請地政局先行評估公辦重劃之可行性，如可行則據以辦理；如評估不可行，回復為主要計畫之住宅區但規定須另擬細部計畫，並得由土地所有權人，依都計法第24條規定自行擬定細部計畫及辦理開發。</p>
4	劉奇璋等7人	<p>編號5 市三東南側整體開發區附帶條件</p> <p>1. 能否把分配之公共設施用地減少30%以下。</p> <p>2. 現有數十年之老舊房子就地合法。</p> <p>3. 謝謝!能以代金處理。</p>		<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 原計畫係由農業區變更為住宅區，並以整體開發方式辦理，考量土地由低強度變更為高強度應依規定負擔公共設施比例，故建議維持現行公共設施比例；惟考量重劃之可行性，建議參酌地政局之相關評估資料後再俟討論。</p> <p>2. 陳情內容非關都市計畫，未便討論。</p> <p>3. 整體開發區之意旨為開闢公共設施以增進地區之生活品質，本案現況發展密度尚可留設公共設施，故應優先以開闢公共設施為</p>	同變更案第五案。	<p>考量計畫原意及開發困境，公共設施用地比例酌予調降至30%，請地政局先行評估公辦重劃之可行性，如可行則據以辦理；如評估不可行，回復為主要計畫之住宅區但規定須另擬細部計畫，並得由土地所有權人，依都計法第24條規定自行擬定</p>

				主：餘最後一期未達最小開發單元之規定比例公共設施才予以改採代金或捐贈區內公共設施保留地以補足之方式辦理。		細部計畫及辦理開發。
5	游正成	<p>編號5 市三東南側 整體開發區 附帶條件</p> <p>1. 能否把分配之公共設施用地減少30%以下。</p> <p>2. 現有數十年之老舊房屋能就地合法。</p> <p>3. 30%用地能以代金處理(依公告地價)。</p> <p>4. 和安街東邊原商業區因週六、日亦無人消費是否請變更為住宅區。</p>		<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 原計畫係由農業區變更為住宅區，並以整體開發方式辦理，考量土地由低強度變更為高強度應依規定負擔公共設施比例，故建議維持現行公共設施比例；惟考量重劃之可行性，建議參酌地政局之相關評估資料後再俟討論。</p> <p>2. 陳情內容非關都市計畫，未便討論。</p> <p>3. 整體開發區之意旨為開闢公共設施以增進地區之生活品質，本案現況發展密度尚可留設公共設施，故應優先以開闢公共設施為主；餘最後一期未達最小開發單元之規定比例公共設施才予以改採代金或捐贈區內公共設施保留地以補足之方式辦理。</p> <p>4. 和安街因鄰近甲仙主要觀光街道以及市場用地，故建議應保留現況商業區之劃設。</p>	同變更案第五案。	<p>考量計畫原意及開發困境，公共設施用地比例酌予調降至30%，請地政局先行評估公辦重劃之可行性，如可行則據以辦理；如評估不可行，回復為主要計畫之住宅區但規定須另擬細部計畫，並得由土地所有權人，依都計法第24條規定自行擬定細部計畫及辦理開發。</p>
6	江特忠	<p>編號5 市三東南側 整體開發區 附帶條件</p> <p>自行擇定開發面積是否再降低為0.5公頃，以利容易開發。文化路商業區太短也飽合，新</p>		<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案於公展計畫內容規定應以1公頃為最小開發單元，旨在改採分區辦理開發以加速地方開闢時程，經民意表示應採納0.5公頃為最小開發單位之陳情，開發面積並未過於零碎，且可達到加速地方公共設施之開闢之</p>	同變更案第五案。	<p>考量計畫原意及開發困境，公共設施用地比例酌予調降至30%，請地政局先行評估公辦重劃之可行性，如可行則據以辦理；如評估不可行，</p>

		興路旁是否也改為商業區。		目的，故同意採納此陳情意見。 2. 商業區之劃設應考量區域整體發展狀況，本計畫區西側之發展現況未臻成熟，且整體規劃方向應以低強度之土地使用為主，不宜增加土地使用強度，以維護地方生活品質，故變更住宅區惟商業區部分建議未便採納。		回復為主要計畫之住宅區但規定須另擬細部計畫，並得由土地所有權人，依都計法第24條規定自行擬定細部計畫及辦理開發。
7	李宗保	1. 農地變更不能依都市價值相提，降低公設比及自付額。 2. 市區都市計畫公館段農業區優先變更，依條狀變更免去糾紛。		建議未便採納 原計畫係由農業區變更為住宅區，並以整體開發方式辦理，考量土地由低強度變更為高強度應依規定負擔公共設施比例，故建議維持現行公共設施比例；惟考量重劃之可行性，建議參酌地政局之相關評估資料後再俟討論。	考量計畫區現況住宅開闢率僅達49.19%，且目前計畫區人口成長有負成長之趨勢，故暫無須再劃設都市發展用地之必要，維持原計畫。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
8	李嘉治	因甲仙區受八八水災後，變成孤城人口外流嚴重必要經濟受困生活非常困苦，希望政府能為實情整體規劃，以甲仙橋西南台20線兩邊路為住宅或商區，以利居民可做改善生活，因甲仙區公館段730地號改為住宅區或商業區以利改善地方繁榮，甲仙大橋南公路兩邊約一百公尺內規劃		建議未便採納 考量計畫區現況住宅開闢率僅達49.19%，且目前計畫區人口成長有負成長之趨勢，故暫無須再劃設都市發展用地，以免造成整體環境之負擔。	考量計畫區現況住宅開闢率僅達49.19%，且目前計畫區人口成長有負成長之趨勢，故暫無須再劃設都市發展用地之必要，維持原計畫。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。

		住宅區以利居民福祉。				
9	王菊麗	公館段台20線公路100公尺兩邊檢討變更住宅區或商業區。		建議未便採納 考量計畫區現況住宅開闢率僅達49.19%，且目前計畫區人口成長有負成長之趨勢，故暫無須再劃設都市發展用地，以免造成整體環境之負擔。	考量計畫區現況住宅開闢率僅達49.19%，且目前計畫區人口成長有負成長之趨勢，故暫無須再劃設都市發展用地之必要，維持原計畫。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
10	蘇太川 里長	1. 公館段原市場用地暫緩變更。 2. 擴展都市計畫區至台20及21交界處。 3. 台20線靠市區兩邊100公尺要檢討變更住宅區或商業區。		建議未便採納 1. 原計畫市場用地閒置多年未有開闢計畫，本次通盤檢討未活化計畫區公共設施用地，故建議維持公展內容變更為機關用地，以利多元化之發展需求。 2. 根據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第五條規定：「新訂或擴大都市計畫，該申請範圍所在之鄉（鎮、市、區）既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口應達百分之八十以上。…」查本計畫區之都市發展用地估計計畫區42.31%，計畫人口達成率為29.2%，故現況之發展密度及趨勢皆暫無擴大都市計畫之必要，故本陳情意見建議未便採納。 3. 考量計畫區現況住宅開闢率僅達49.19%，且目前計畫區人口成長有負成長之趨勢，故不應再劃設都市發展用地，以免造成整體環境之負擔。	1. 有關市3用地案同實質變更案第六案。 2. 至於擴大都市計畫範圍，考量計畫區現況住宅開闢率僅達49.19%，且目前計畫區人口成長有負成長之趨勢，故暫無須再劃設都市發展用地之必要，維持原計畫。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
11	台灣電力股份有限公司輸變電工程	變更案第十案 一 -20M 南端與計畫區邊界交會	1. 本變更案將本公司坐落甲仙東阿里關段2295-2	酌予採納 因考量陳情範圍現況已有電塔設施座落，故本案配合現況予以編定分區，陳情地號部分屬現況	照研析意見通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。

<p>處南區 施工處</p>	<p>處，原計畫 0.09 公頃 農業區，變 更為道路用 地；原計畫 0.16 公頃 道路用地， 變更為農業 區。</p>	<p>地號內部 分土地變 更為道路 用地，查本 筆土地整 筆面積為 0.0438公 頃，原屬國 有地，本公 司為興建 高屏~竹門 串接甲仙 69仟伏線 #39號連接 站，將本筆 土地變更 為非都市 土地「山坡 地保育區」 「特定目 的事業用 地」後，辦 理價購，於 97年6月11 日登記為 本公司所 有。</p> <p>2. 100年3 月，旗山地 政事務所 將本筆土 地註銷編 定，本公司 並未接獲 通知。經 查，本筆土 地目前屬 甲仙都市 計畫區內 「農業區 (部份道路 用地)」。</p> <p>3. 本公司購 置本筆土 地前，依法 申請變更 編定為「特 定目的事 業用地」限</p>	<p>道路範圍，維持公展草案 計畫內容為道路用地；陳 情地號部分屬現況電路 電塔用地範圍，配合調整 公展草案農業區為電路 電塔用地。</p>		
--------------------	---	--	--	--	--

			<p>做69仟伏 輸電線路 第39號連 接站使 用，並經高 雄縣政府 69年8月28 日府地用 字第 096020007 3號函核准 變更後，始 購地興 建。今本連 接站已依 計畫興建 完成，「農 業區」之使 用分區與 土地使用 現況不 符，建請將 本筆土地 變更為「電 路鐵塔用 地」以符合 本次通盤 檢討之變 更原則： 「與實際 發展不符 之土地使 用分區變 更為較適 宜分區」。</p>		
--	--	--	--	--	--

12	經濟部水利署第七河川局	為辦理莫拉克風災後旗山溪甲仙大橋下游河段疏濬工程公地撥用案內坐落高雄市甲仙區公館段 740、758、757、752、750、755、835-1、848、754、844、846、847地號計 12 筆國有土地，編定分區使用類別為農業區，建請都市計畫委員會為河川區。	<p>1. 前開 12 筆土地業經經濟部 98 年 12 月 16 日經授水字第 09820213050 號核定公告為旗山溪用地範圍線內。</p> <p>2. 惟本局辦理上開公有地撥用程序時經高雄市政府都市發展局核發無妨礙都市計畫證明書內敘明編定為農業區，編定分區使用類別與撥用原因不符，應經都市計畫通盤檢討變更為河川區後再行辦理撥用。</p> <p>3. 以上特予說明並惠請核准變更。</p>	<p>建議酌予採納。理由如下：</p> <p>1. 所陳地號經套疊旗山溪用地範圍線後，其屬該地號之部分範圍，並非整筆地號階位於用地範圍線內，故應依旗山溪用地範圍線涉及之範圍予以變更。</p> <p>2. 查所陳地號部分現行計畫為農業區，部分為道路用地兼供河川使用；道路用地兼供河川使用為 101 年為興建甲仙大橋拓寬工程，由農業區及河川區變更為道路用地兼供河川使用，此部分無礙疏濬工程之作業，故建議維持現行分區；現行計畫屬農業區部分建議配合該用地範圍予以變更為河川區。</p> <p>3. 另旗山溪用地範圍線經套疊都市計畫圖後，其部分用地範圍未列於陳情地號之範圍，建議依旗山溪用地範圍線之實際範圍予以全線檢討變更為河川區。</p>	<p>除道路用地兼供河川使用之土地因位於甲仙大橋用地範圍不予變更外，其餘請第七河川局就河川區域線範圍土地先行分割後檢送相關地號予都發局納供變更為河川區。</p>	<p>照市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
----	-------------	---	---	---	--	---------------------------

附表八

變更高雄市甲仙都市計畫細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	高雄市不動產開發商業同業公會	建議有關本市都市計畫各區細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討,法定空地綠化,建請刪除「不分規模」,回歸「建築基地綠化設計技術規範」辦理。	<p>1. 市府近期公告公開展覽本市都市計畫各區細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案,原法定空地須二分之一綠化之規定,修正為建築基地「不分規模」,依建築基地綠化設計技術規範予以綠化,是否排除該設計規範基地面積三百平方公尺以下免適用的規定,幾為通案性之管制(原屬高雄縣區域)且超越建築技術規則之標準,對於小基地之執行誠為可議。</p> <p>2. 建議刪除「不分規模」,回歸依建築技術規則施工編第304條第二項,所頒布之「建築基地綠化設計規範」辦理。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由如下: 本府都發局於 103 年 3 月 10 日邀集本府工務局建管處及高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商業同業公會,召開會議共同研商土地使用分區管制要點建築基地綠化規定,依其會議結論,現行條文統一修訂為「建築基地不分規模應予綠化,其檢討計算依建築基地綠化設計技術規範辦理」。前開綠化計算方式,如朝立體綠化方式辦理,執行上並無困難,無需排除該設計規範基地面積三百平方公尺以下免適用的規定,故建議維持公展草案。</p>	照研析意見通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。