

# 都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：舉辦本市都市計畫「變更高雄市旗山主要計畫（第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案」第二次公開展覽說明會。

依據：依據都市計畫法第 19 條及 107 年 9 月 11 日內政部都委會第 930 次會議紀錄（核定案件第 5 案）辦理。

說明：

一、本市都市計畫「變更高雄市旗山主要計畫（第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案」之第二次公告公開展覽自民國 107 年 11 月 27 日起至 107 年 12 月 26 日止。

二、展覽地點：

(一) 本府都市發展局都市計畫公告欄。

(二) 本市旗山區公所公告欄。

(三) 本府都市發展局網站：

<http://urban-web.kcg.gov.tw/ksnew/index.jsp>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→「都市計畫公告類別」選擇「公告公開展覽」→搜尋及點選本計畫案名。

三、展覽內容：都市計畫書及比例尺一千分之一計畫圖各 1 份。

四、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請依下列所附參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址，向內政部都委會提出，俾供都市計畫委員會審議本案參考。

五、本次公開展覽案件以外地區因非屬本次徵求意見範圍，如有陳情意見將納下次通盤檢討再行辦理。（同公告文）

都市計畫說明會日期	時間	地點
107 年 12 月 11 日 (星期二)	上午 10 時 0 分	高雄市旗山區大德社區活動中心 (高雄市旗山區復新東街 16 巷 7-1 號)

「變更高雄市旗山主要計畫（第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案」 第二次公開展覽意見書	
主旨	
理由	
略圖及補充事項	

年 月 日

陳 情 人：  
地 址：  
電 話：

# 都市計畫變更內容概要

## 一、緣起

旗山都市計畫參酌民國 27 年日治時代之「旗山都市計畫區域及都市計畫決定」，於 44 年 5 月 7 日修訂公告實施，惟當時之計畫內容僅劃設公園、綠地、水路及細部道路，未有土地使用分區計畫；復於 65 年發布實施旗山都市計畫公共設施保留地通盤檢討案；68 年 11 月 22 日發布實施旗山擴大暨修訂都市計畫；79 年 6 月 22 日發布實施變更旗山擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討)。

本計畫自第一次通盤檢討發布實施至今已逾計畫年期(民國 90 年)。旗山都市計畫圖於 65 年測繪迄今，因原有都市計畫圖比例尺為三千分之一、內容老舊模糊，現況地形變遷與實地不符，為提高計畫精度以及檢討現行計畫內容是否符合地區實際發展需要，爰依都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條及第 47 條規定辦理原有計畫之重製展繪暨第二次通盤檢討作業。

本案業經內政部都委會 107 年 5 月 15 日第 922 次會議審議決議：「…本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」，爰依內政部都委會決議，本次公開展覽案件為變更案第十三-1、十六、十七、十八、十九、二十案及重製第 9 案。本次公開展覽案件以外地區，則非屬本次徵求意見範圍，如有陳情意見者，將納下次通盤檢討再行辦理。

## 二、範圍

本計畫區位於旗山區公所所在地，以旗山市區為中心，其範圍東以楠梓仙溪為界，西以鼓山公園西側鼓山頂為界，南以三協聚落北側之水溝為界，北以國立旗山農工學校北側之農路為界，計畫面積 325.21 公頃。

### 三、變更內容概要

本次公展範圍變更內容詳下表 1 及圖 1。

表 1 變更高雄市旗山主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案第二次公展範圍變更內容明細表

核定編號	報部編號	原公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十三-1			計畫區內 4 米人行步道	人行步道 (0.13)	住宅區 (0.04) 公園用地 (0.04) 醫療用地 (0.05)	<p>1. 依內政部 90 年 2 月 6 日台九十內營字第 9082773 號函示：人行步道用地不符作為停車空間出入通行使用，與土地使用分區管制要點之停車空間設置標準，二者產生衝突，為提供車輛進出，故予以調整變更。</p> <p>2. 本案係變更人行步道用地為適當之使用分區或公設用地，檢討變更理原則為： (1) 經通檢後確無出入通行需要，且不影響防災避難功能。 (2) 尚未開闢且附近有替代道路者，不影響相鄰土地所有權人權益，得併鄰近分區變更。</p> <p>3. 本案共計 3 處人行步道用地為： (1) 步道編號 14：該人行步道毗鄰公園用地，屬市府工務局養工處管有之公有地，且其變更不影響該地區通行，為利管理維護，故變更為公園用地(公一)。 (2) 步道編號 22：考量避免影響該多岔路口交通安全及相關土地所有權人均同意變更及負擔，故變更為住宅區，並依本市通案性規定辦理變更負擔。 (3) 步道編號 39：為利醫院日後規劃利用，旗山醫院建議將南側人行步道用地(旗南段 209、237 地號)變更為醫療用地，餘變更為毗鄰分區住宅區。</p>	<p>參酌逕向內政部陳情案件第 2 案辦理。變更範圍：</p> <p>1. 步道編號 14：竹峰段 681 地號，約 383 m<sup>2</sup>。 2. 步道編號 22：部分太平段 21、219-1、220、224、226、227 地號共 6 筆，約 274 m<sup>2</sup>。 3. 步道編號 39： (1) 人行步道變更為醫療用地部分：旗南段 209、237 等 2 筆地號，約 470 m<sup>2</sup>。 (2) 人行步道變更為住宅區部分：旗南段 233、234、235、236、229-1 等 5 筆地號，約 77 m<sup>2</sup>。</p> <p>附帶條件： 由人行步道用地變更為住宅區者： (1) 於申請建造執照或變更使用執照前，應完成無償捐贈變更面積 35% 之土地予市政府，(包括基地內劃設可建築用地或捐贈旗山都市計畫區內等公告現值之公共設施保留地)，如確無適當土地可供劃設或提供，方得以代金方式繳交，繳納代金之</p>

表 1 變更高雄市旗山主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案第二次公展範圍變更內容明細表

核定編號	報部編號	原公展編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備註或附帶條件
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
							計算=應捐贈之土地面積×土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估。 (2)請市府與土地所有權人簽訂協議書，並納入計畫書敘明，否則變更為道路用地。
十六	十六		運動公園西側	公園用地(公四) (0.25)	宗教專用區 (0.25)	1. 考量太平寺為日治時期成立之佛寺，歷經多年的宗教傳承與信仰延續，且為合法登記之寺廟道場，符合宗專區審議檢討原則。 2. 基於太平寺使用現況、聯外道路出入之需求及基地之完整，予以變更宗教專用區。(詳附件六)	附帶條件： 1. 請太平寺儘速以該方案修正變更範圍、面積等，將相關申請資料及承諾事項，送工務局養工處審核，並於本案送內政部核定前取得財政部國有財產署同意使用證明文件。 2. 太平寺日後應參酌原寺院建築語彙及地景風貌修繕、重建洗手台並融入鼓山公園之設計，且不得新設納骨塔(祖師堂)相關設施。 3. 太平寺應依「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」規定辦理變更負擔回饋。 4. 請市府與廟方簽訂協議書，並納入計畫書敘明，否則維持原計畫。
十七	十八		計畫區中央	停車場用地(停六)(附) (0.11)	機關用地(機十五) (0.11)	查停六停車場用地係79年公告發布實施「變更旗山都市計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容編號九變更為停車場用	變更範圍： 大德段346、348等2筆地號。 備註：

表 1 變更高雄市旗山主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案第二次公展範圍變更內容明細表

核定編號	報部編號	原公展編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備註或附帶條件
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
						地，其土地權屬分別為國有地(大德段 346、348 及 350 地號)與市有地(大德段 349 地號)。除大德段 346 地號為國產署管理，餘由高市府交通局管理，大德段 346、348 地號土地現況作大德里活動中心及停車場使用，爰配合現況及管用合一，將大德活動中心範圍部分變更為機關用地，餘維持停車場用地。	依財政部國有財產署南區分署 103 年 7 月 21 日台財產南接字第 10300108740 號函暨 104 年 9 月 18 日台財產南接字第 10400165210 號函表示停車場用地變更為機關用地，尚無應辦理有償撥用之情形，考量現況作大德里活動中心與停車場使用，故將大德段 346、348 地號土地變更為機關用地，餘維持停車場用地。
十八	二十		計畫區東南側	綠地 (0.01)	住宅區 (0.01)	本案係早期地籍、樁位、都計圖精度造成誤差問題，基於信賴保護原則、保障居民權益與建物結構安全等理由，同意變更為住宅區並免變更負擔。	變更範圍：旗南段 96-1、97、98 等 3 筆地號。
十九			綠九西側	住宅區 (0.01)	道路用地 (0.01)	1. 本案都市計畫重製展繪過程，因都市計畫圖與樁位展繪線相符，故未提列重製疑義，非屬重製疑義會議決議之變更事項。 2. 旗山地政事務所續於 103 年辦理逕為分割，因地籍線與都市計畫不一致。爰以 106 年 1 月 13 日高市地旗測字第 10670045900 號函建議有關 C294-C295 道路中心樁建議調整方案配合變更。	參酌逕向內政部陳情案件第 1 案辦理。
				道路用地 (0.01)	住宅區 (0.01)		
十二			批二	住宅區 (46m <sup>2</sup> )	機關用地 (機十六) (0.10)	1. 該批發市場用地(批二)係於民國 68 年旗山擴大暨修訂都市計畫依當時魚市場所劃設，現況已無營運使用，原地上物現已拆除。批二面積約為 1036.87 m <sup>2</sup> (太平段 864 地號(市有))	參酌逕向內政部陳情案件第 6 案辦理。變更範圍：太平段 863、864、865 地號及部分頭林段 161 地號等土地。

表 1 變更高雄市旗山主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案第二次公展範圍變更內容明細表

核定編號	報部編號	原公展編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備註或附帶條件
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				批發市場 用地 (批二) (0.10)		<p>及部分頭林段161地號(國有))；另太平段863、865為68年劃設之住宅區。</p> <p>2. 經市府海洋局104年8月28日高市海五字第10432246500號函表示，旗山魚市場股份有限公司已於85年11月撤銷公司登記，現已無營運魚市場之事實，且旗山地區漁獲量交易極小，該土地本局無開發需求。</p> <p>3. 本案符合高雄市公共設施用地檢討變更原則：公有市場用地，優先補足該計畫區不足之公共設施用地。</p> <p>4. 考量案地所在之太平里總戶數957戶、人口數2665人，其中65歲以上長者達523人，人口比率19.6%，將邁入世界衛生組織定義之「超高齡社會」20%，為改善老人照護及弱勢家庭較多之現況、解決周邊長照據點設置及社區聯合集會培訓場所之需求，爰擬興建長照複合型服務中心，變更上開土地為機關用地，該案業經本府同意變更在案，且業已提報衛福部前瞻計畫規劃興建長照複合型服務中心。</p>	

表 1 變更高雄市旗山主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案第二次公展範圍變更內容明細表

核定編號	報部編號	原公展編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備註或附帶條件
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
9	9		油一	住宅區 (0.01)	加油站專用區(一) (0.01)	1. 依照 104 年 1 月 8 日高市府所召開計畫圖重製疑義第 3 次研商會議，於重製階段先依都市計畫展繪線展繪。為求計畫分區與實際使用相符，於通檢時提案變更。 2. 中油公司所有之土地為旗山段 533-2、533-3、533-13、533-20、533-21、533-22、533-23、554-2、554-37 等 9 筆土地。 3. 因基地面積狹小，劃設應捐贈之公共設施用地面積小、不具使用效益，得以繳交代金或捐贈本計畫區內	變更範圍： (1) 變更後之油(專)一範圍為左列中油公司所屬 9 筆地號土地。 (2) 住宅區變更為油(專)一部分：旗山段 533-13(部分)、533-20(部分)、533-23(部分)地號。 (3) 油一用地變更為住宅區部分：大德段 837(部分)、1047-1 地號，變更面積約 31 m <sup>2</sup> ，捐贈比例 35%。 (4) 油一用地變更為商業區部分：旗山段 554-4(部分)、554-14(部分)、554-29(部分)等 3 筆地號，變更面積約 41 m <sup>2</sup> ，捐贈比例 40%。 附帶條件： 變更為住宅區及商業區部分： (1) 於申請建造執照或變更使用執照前，應完成無償捐贈變更面積 35%或 40%之土地予市政府，(包括基地內劃設可建築用地或捐贈旗山都市計畫區
				加油站用地 (31 m <sup>2</sup> )	住宅區 (31 m <sup>2</sup> )		
				加油站用地 (41 m <sup>2</sup> )	商業區 (41 m <sup>2</sup> )		

表 1 變更高雄市旗山主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案第二次公展範圍變更內容明細表

核定編號	報部編號	原公展編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備註或附帶條件
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
							<p>內等值之公共設施保留地)，如確無適當土地可供劃設或提供，方得以代金方式繳交，繳納代金之計算=應捐贈之土地面積×土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估。</p> <p>(2)請市府與土地所有權人簽訂協議書，並納入計畫書敘明，否則維持原計畫。</p>

備註：

1. 本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。
2. 本表所列各項面積數據僅供參考，實際面積依實地釘樁測量成果為準。



