

# 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「變更湖內（大湖地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽說明會。

依據：依據都市計畫法第19條辦理。

說明：

一、本市都市計畫「變更湖內（大湖地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」之公告公開展覽自民國107年11月27日起至107年12月28日止。

二、展覽地點：

（一）本府都市發展局都市計畫公告欄。

（二）本市湖內區公所公告欄。

（三）本府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw/>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→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三千分之一計畫圖各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，向高雄市政府提出，俾供都市計畫委員會審議本案參考。

都市計畫說明會日期	時間	地點
107年12月14日（星期五）	下午2時0分	本市湖內區公所中正堂

「變更湖內（大湖地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公告公開展覽期間公民或團體意見書	
主旨	
理由	
略圖及補充事項	

年 月 日

陳 情 人：  
地 址：  
雷 話：

## 都市計畫變更內容概要

### 一、緣起

自53年都市計畫法第一次修訂後，各縣市地區陸續辦理都市計畫擬定與檢討，其中針對公共設施用地，因部分未表明事業及財務計畫，衍生多處公共設施保留地未能依循取得。而62年修訂取得年限延長、77年刪除取得年限之規定，使公共設施無法配合發揮應有之都市服務機能，更影響地主權益。

為解決公共設施保留地問題，本府於70-80年間辦理各都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討，除以附帶條件或另行擬定細部計畫方式釋出部分公共設施保留地外，並加入整體開發方式取得範圍內之公共設施用地。此外並於99年配合行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」修正以多元化、自償性方式處理，提供土地所有權人稅務優惠、可臨時使用等，或透過容積移轉、公有非公用土地交換等方式作為公共設施保留地的處理補償措施，以協助地方取得公共設施用地。惟101年修正土地徵收條例有關公共設施保留地以非毗鄰土地市價補償規定，地方政府仍無法整體解決龐大的公共設施保留地問題。

嗣經內政部積極協助本府辦理都市計畫公共設施用地之檢討變更事宜，爰配合行政院102年11月11日院臺建字第1020065999號函同意之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及高雄市都計畫委員會103年5月15日第38次會議提案報告之「本市公共設施用地檢討變更原則」等原則，推動本次公共設施用地專案通盤檢討。

爰此，依據都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等規定，辦理都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以有效維護人民之權益。

### 二、變更內容概要

本計畫實質計畫變更內容共計12案。屬整體開發者共3案、屬多元開發者共7案、其他變更案件共2案。變更位置如後示意圖。

編號	變更位置	變更內容		備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	計畫年期	民國110年	民國115年	
二	高雄市湖內區民權路30巷旁市一用地	「市一」市場用地(0.209公頃)	商業區(附)(0.209公頃)	湖內大湖跨區整開區一。公共設施處理態樣1。附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
		人行步道用地(0.015公頃)	商業區(附)(0.015公頃)	
		道路用地(0.190公頃)	道路用地(附)(0.190公頃)	
	高雄市湖內區民權路30巷旁停一用地	「停一」停車場用地(0.120公頃)	商業區(附)(0.120公頃)	
三	高雄市湖內區寧靖街旁停三用地	「停三」停車場用地(0.099公頃)	住宅區(附)(0.099公頃)	湖內大湖跨區整開區二。公共設施處理態樣1。附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
		「市二」市場用地(0.168公頃)	住宅區(附)(0.168公頃)	
	高雄市湖內區寧靖街旁市二用地	道路用地(0.222公頃)	道路用地(附)(0.222公頃)	
		「公(兒)六」公園兼兒童遊樂場用地(0.200公頃)	住宅區(附)(0.200公頃)	
四	高雄市湖內區長春五街旁公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)五)	「公(兒)五」公園兼兒童遊樂場用地(0.195公頃)	住宅區(附)(0.195公頃)	湖內大湖跨區整開區三。公共設施處理態樣1。附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
		道路用地(0.131公頃)	道路用地(附)(0.131公頃)	
	高雄市湖內區中山路一段447巷旁公二用地	「公二」公園用地(0.951公頃)	住宅區(附)(0.833公頃)	
道路用地(0.171公頃)		道路用地(附)(0.171公頃)		
五	高雄市湖內區中山路一段301巷旁公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)七)	「停四」停車場用地(0.098公頃)	商業區(附)(0.098公頃)	湖內大湖跨區整開區三。公共設施處理態樣1。附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
		「公(兒)七」公園兼兒童遊樂場用地(0.201公頃)	「公(兒)七」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.201公頃)	
	高雄市湖內區東方路旁停六	「停六」停車場用地	農業區(0.230公頃)	公共設施處理態樣5。

編號	變更位置	變更內容		備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
六	高雄市湖內區中山路一段405巷旁市三用地	「市三」市場用地 (0.194公頃)	商業區(特) (0.194公頃)	公共設施處理態樣6-2。 1.容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(240%、280%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地商業區之容積率由240%調降為156%；建蔽率80%。若建蔽率不大於70%時，調降本基地商業區之容積率280%為182%。 2.附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。
七	高雄市湖內區中山路一段旁停二用地	「停二」停車場用地 (0.195公頃)	住宅區(特) (0.195公頃)	公共設施處理態樣6-2。 1.容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(180%、200%)×(1-變更負擔比例(30%))。故本基地住宅區之容積率由180%調降為126%；建蔽率60%。若建蔽率不大於50%時，調降本基地住宅區之容積率200%為140%。 2.附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。
八	高雄市湖內區民權路30巷旁公一用地	部份「公一」公園用地 (0.316公頃)	農業區(0.316公頃)	公共設施處理態樣5。
九	高雄市湖內區民族街旁機二用地	「機二」機關用地 (0.086公頃)	住宅區(附) (0.082公頃)	公共設施處理態樣6-1。 本案回饋比例為30%。 附帶條件： 1.土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，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，其計算基準應依態樣6-1之原則辦理。 2.土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。
			道路用地 (0.004公頃)	
十	高雄市湖內區中山路一段447巷11弄旁機三用地	「機三」機關用地 (0.091公頃)	住宅區(附) (0.091公頃)	公共設施處理態樣6-1。 本案回饋比例為30%。 附帶條件： 1.土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，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，其計算基準應依態樣6-1之原則辦理。 2.土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。
十一	高雄市湖內區民權路二四四巷旁	「公(兒)四」公園兼兒童遊樂場用地 (0.185公頃)	農業區 (0.185公頃)	公共設施處理態樣5。
十二	事業及財務計畫	已訂定	修訂	

