

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「變更仁武都市計畫（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「變更仁武都市計畫（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）本市仁武區公所公告欄。

（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。

五、意見書請透過說明會現場繳回或繳、郵寄至高雄市政府都市發展局，若有相關問題，本案聯絡人及電話如下：

陳佳琦小姐（07）336-8333 分機 2905

六、說明會日期與地點如下

都市計畫說明會日期	時間	地點
107 年 12 月 17 日（星期一）	上午 10 時 0 分	本市仁武區公所 5 樓大禮堂

「變更仁武都市計畫（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：
電 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 次會議提會報告之「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詳下表 1 及圖 1。

表 1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)		
1	計畫年期	民國 110 年		民國 115 年		<p>1.本計畫依內政部 106 年 5 月 16 日公告實施之修正全國區域計畫，將計畫年期訂為民國 115 年，並依此推估本計畫區 115 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。</p> <p>2.本計畫以 115 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。</p>	
2	安樂一街以南、安樂四街以北、市 1 北側	機關用地(機 1)(部分)	0.24	住宅區(附)	0.23	<p>1.機 1 西側現況使用為里活動中心，為使道路開闢後土地方整易於分割利用，建議將畸零土地納入機關用地，並指定仁武區公所使用。</p> <p>2.公(兒)2 用地依態樣 1 納入本處</p>	<p>1.第 1 處跨區整體開發。</p> <p>2.公共設施處理態樣 1。</p> <p>3.附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p>
				道路用地(附)	0.01		
				機關用地(附)	0.0009		
	安樂四街及水管路 465 巷交叉口之西南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)2)	0.47	住宅區(附)	0.41		
				道路用地(附)	0.06		
	竹門巷及仁智街交叉口	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)9)	0.10	住宅區(附)	0.05		
				鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)9)(附)	0.05		

表1 變更內容綜理表(續)

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)		
	「機1」北側及東側計畫道路	道路用地	0.06	道路用地(附)	0.06	整體開發範圍，配合鄰近使用分區，建議變更為住宅區(附)。 3.考量公(兒)9周邊閭鄰單元缺乏社區性開放空間，現況多為臨時建物，建議部分變更為住宅區(附)，部分為公(兒)9(附)。	
	「機1」南側計畫道路	人行步道用地	0.0002	人行步道用地(附)	0.0002		
	「公(兒)2」周圍計畫道路	道路用地	0.04	道路用地(附)	0.04		
3	「公(兒)2」南北側人行步道用地	人行步道用地	0.07	道路用地	0.07	配合第1處跨區整體開發變更部分公兒2用地為道路用地，為利變更後道路系統完整性，故將與第1處跨區整體開發相連處之人行步道用地一併變更為道路用地。	
4	高市53以北、高51-1以西、中正路以南、鳳仁路以東	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)5)	0.24	住宅區(附)	0.16	1.考量為使公(兒)5西側與銜接道路路寬一致，變更部分用地為道路用地；為保留區域型公設用地功能，南側變更為綠地用地；其餘土地配合鄰近	1.第2處跨區整體開發。 2.公共設施處理態樣1。 3.附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
				綠地用地(附)	0.05		
道路用地(附)	0.03						
	仁祥街及仁信巷137弄交叉口	市場用地(市3)	0.23	住宅區(附)	0.23		

表1 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)		
	「公(兒)5」周圍計畫道路	道路用地	0.10	道路用地(附)	0.10	使用分區分別劃設為住宅區(附)。 2.市3用地依態樣1納入本處整體開發範圍，配合鄰近使用分區，建議變更為住宅區(附)。	
		人行步道用地	0.03	道路用地(附)	0.03		
5	仁新巷及仁德巷交叉口	市場用地(市4)	0.13	住宅區(特)	0.13	<p>考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣6-2之處理原則，故以調降容積率方式辦理。</p>	<p>1.公共設施處理態樣6-2。 2.本基地周邊使用分區為住宅區(容積率180%)。 3.變更負擔比照通案性規定辦理。 4.容積計算方式：調降後容積率(%)=變更後分區容積率(180%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地住宅區之容積率由180%調降為117%；建蔽率60%。</p>

表1 變更內容綜理表(續)

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)		
							5.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。
6	新庄路及新元街交叉口	市場用地(市5)	0.10	住宅區(特)	0.10	同編號5。	同編號5備註1~5。
7	水管路及市場巷交叉口	市場用地(市6)	0.21	住宅區(特)	0.21	同編號5。	同編號5備註1~5。
8	仁新巷及地政街27巷交叉口	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)6)(部分)	0.18	住宅區(特)	0.18	同編號5。	同編號5備註1~5。

表1 變更內容綜理表（續）

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)		
9	南亞街以東、竹楠路以南、竹東路以西、竹門路以北	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)7)	0.15	住宅區(特)	0.15	同編號5。	同編號5備註1~5。
10	警政署保安第五總隊	機關用地(機5)(部分)	0.18	農業區	0.18	該用地部分現已開闢供警政署保安第五總隊使用，未開闢取得土地部分，經查主管機關無用地需求，配合周邊使用分區變更為農業區。	公共設施處理態樣5。
11	事業及財務計畫	已訂定		修訂		配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂事業及財務計畫內容。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

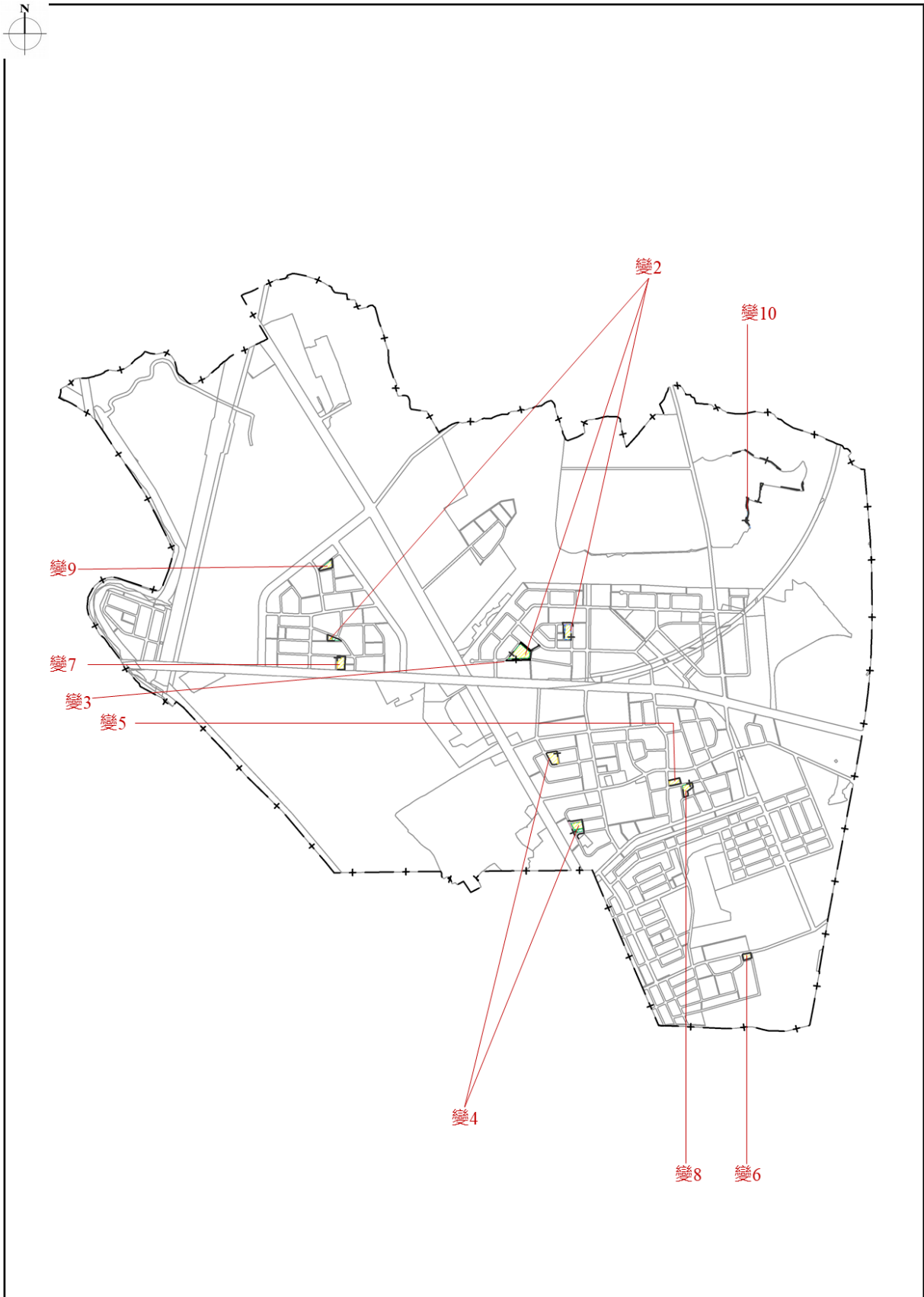


圖 1 變更位置示意圖