

**擴大及變更原高雄市主要計畫
(第三次通盤檢討)(第三階段)案
計畫書**

高雄市政府
中華民國 108 年 12 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	擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條
變更都市計畫機關	高雄市政府
申請變更都市計畫機關	高雄市政府
本案公開展覽起訖日期	第一次：自民國 98 年 9 月 5 日起至民國 98 年 10 月 6 日止（刊登 98 年 9 月 5 日台灣新生報、聯合報）。 第二次：自民國 106 年 1 月 26 日起至民國 106 年 3 月 6 日止（刊登 106 年 1 月 26、27、28 日中華日報、自由時報）。 第三次：自民國 107 年 7 月 24 日起至民國 107 年 8 月 23 日止（刊登 107 年 7 月 24、25、26 日聯合報、中華日報）。 第四次：自民國 108 年 5 月 22 日起至民國 108 年 6 月 24 日止(刊登 108 年 5 月 22 日、23 日、24 日台灣導報、民眾日報)
本案舉辦說明會日期	第一次：民國 98 年 9 月 14 日（本市楠梓區公所）、民國 98 年 9 月 15 日（本市左營區公所）、民國 98 年 9 月 16 日（本市三民區公所）、民國 98 年 9 月 17 日（本市鼓山區公所）、民國 98 年 9 月 18 日（本市小港區公所）、民國 98 年 9 月 21 日（本市前金區公所）、民國 98 年 9 月 22 日（本市新興區公所）、民國 98 年 9 月 23 日（本市鹽埕區公所）、民國 98 年 9 月 24 日（本市苓雅區公所）、民國 98 年 9 月 24 日（本市前鎮區公所）、民國 98 年 9 月 25 日（本市旗

	<p>津區公所)。</p> <p>第二次：民國 106 年 2 月 13 日 (本市楠梓區公所)、民國 106 年 2 月 15 日 (本市左營區公所)、民國 106 年 2 月 17 日 (本市三民區公所)、民國 106 年 2 月 15 日 (本市鼓山區公所)、民國 106 年 2 月 20 日 (本市小港區公所)、民國 106 年 2 月 22 日 (本市前金區公所)、民國 106 年 2 月 22 日 (本市新興區公所)、民國 106 年 2 月 20 日 (本市鹽埕區公所)、民國 106 年 2 月 17 日 (本市苓雅區公所)、民國 106 年 2 月 23 日 (本市前鎮區公所)、民國 106 年 2 月 23 日 (本市旗津區公所)。</p> <p>第三次：民國 107 年 8 月 7 日 (本市三民區公所)、民國 107 年 8 月 8 日 (本市苓雅區公所)、民國 107 年 8 月 8 日 (本市左營區福山里活動中心)、民國 107 年 8 月 9 日 (本市旗津區公所)。</p> <p>第四次：民國 108 年 6 月 11 日 (本市三民區公所)。</p>
<p>人民團體對本案之反映意見</p>	<p>詳如本案公開展覽期間公民或團體異議案綜理表</p>
<p>本案提交各級都市計畫委員會審核結果</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高雄市都市計畫委員會 102 年 12 月 26 日第 36 次會議決議：「修正通過」。 2. 高雄市都市計畫委員會 104 年 3 月 27 日第 44 次會議決議：「修正通過」。 3. 內政部都市計畫委員會 105 年 12 月 13 日第 890 次會議決議：「修正通過」。 4. 內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 12 日第 924 次會議決議：「修正通過」。 5. 內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 11 日第 936 次會議決議：「修正通過」。 6. 內政部都市計畫委員會 108 年 10 月 29 日第 956 次會議決議：「修正通過」。

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、實質計畫內容.....	3
肆、實施進度與方式.....	7

附件一、內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 11 日第 936 次會議紀錄

附件二、內政部都市計畫委員會 108 年 10 月 29 日第 956 次會議紀錄

圖目錄

圖 1	站區及站東整體開發計畫範圍示意圖.....	3
圖 2	第 71 期市地重劃範圍示意圖.....	4

表目錄

表 1	實質變更內容綜理表.....	5
-----	----------------	---

壹、計畫緣起

高雄市都市計畫（原高雄市轄區），最早係於44年5月19日發布第一案 - 「實施本市都市計畫分區計畫」，含蓋本市鹽埕、前金、新興、苓雅、三民、前鎮、鼓山等地區，後隨行政區之擴大，陸續公告發布左營、中島都市計畫（後納入多功能經貿園區特定區範圍）、楠梓、灣子內及凹子底地區（部分三民、左營及苓雅區）、旗津中洲（旗津區）、佛公（前鎮區）、五甲交流道附近特定區（前鎮區）、崗山仔五塊厝（部分苓雅、前鎮區）、多功能經貿園區特定區（前鎮區）、小港特定區（小港區）、臨海特定區（小港區）、港墘（小港區）、大林蒲（小港區）、二苓（小港區）、大坪頂以東、大坪頂特定區（小港區）、高坪特定區（小港區）等都市計畫案。

民國71年底公告實施之「擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫地區主要計畫（通盤檢討）計畫案」，對原高雄市轄區各地區都市計畫從事全盤分析檢討，作為都市發展之指導；後於民國85年11月1日公告實施之「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」中，為適應未來發展趨勢，配合人口經濟活動及獨特之社會文化條件，對於全市之土地使用、運輸系統、環境保育及公共設施等都市系統作了綜合性之規劃與檢討。

高雄市（原高雄市轄區）主要計畫自民國85年通盤檢討迄今，面對全球化浪潮，無論是產業經濟或交通系統與土地使用，都產生極大的變化，尤其在高速鐵路及捷運之通車後，高雄市正式進入軌道運輸的時代，從台北到高雄已成為一日生活圈，再加上縣市合併後之區域版圖重整，亦牽動人口流動與產業區位之調整。其次，面對21世紀全球生態環境之議題下，建構節能低碳及永續生態的都市理念已成為規劃主流，在此時空背景下，高雄市之都市發展定位與空間配置勢必需面臨轉變，故進行高雄市（原高雄市轄區）都市計畫主要計畫通盤檢討，實已刻不容緩。

有鑑於此，本計畫乃依據都市計畫法第26條規定辦理通盤檢討工作，期能因應高雄市未來發展，建立完整合宜之綱要性主要計畫，俾作為推展市政發展之藍本。本案前於民國98年9月5日起辦理公開展覽，經高雄市都市計畫委員會分別於102年12月26日第36次、104年3月27日第44次會議審議修正通過。復經內政部都市計畫委員會分別於105年12月13日第890次及107年6月12日第924次會議審議修正通過，並於106年1月26日及107年7月24日辦理第二次、第三次公開展覽。

查本府99年3月1日公告發布實施「高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部『臺鐵捷運化 - 高雄市區鐵路地下化計畫』)案(第2階段：站區及站東)」拾、開發方式-二、站區及站東商業區土地整體開發原則-(二)計畫範圍內原屬商業區土地「2.辦理重劃時，免計公共設施用地負擔，重劃區內原屬已合法建築之商業區土地僅按受益比例負擔費用負擔，惟得減輕其一部或全部之費用負擔，減輕比例授權重劃主管機關依市地重劃相關法令規定辦理，但按原位次分配者，依法計算重劃負擔。辦理重劃時，原私有商業區土地分配位次由土地所有權人抽籤決定之，分配區位涉土地細分規定，於本區之細部計畫中訂定」。

因都市計畫稱免計公共設施用地負擔似有違平均地權條例第60條有關重劃區內公共設施用地應由區內土地所有權人共同負擔之規定。計畫範圍內原有商業區部分土地仍有作停車場、空地等使用，該等土地分配權益亦應與已合法建築者同等對待。為保障原商業區土地所有權人重劃後土地分配權益，於重劃可行前提下，該部分分配比例以不低於9成為原則，爰刪除現行計畫第2.點文字，並依內政部都委會第936、956次會議決議補列文字，市地重劃主主管機關得本於權責自行核處。

本階段係依內政部都市計畫委員會第936次決議於108年5月22日辦理第四次公開展覽，再提內政部都市計畫委員會第956次會議審決後，爰辦理本階段發布實施。

貳、法令依據

都市計畫法第26條。

參、實質計畫內容

一、計畫位置

計畫範圍為三民區部分之站區及站東整體開發區暨第71期市地重劃區範圍，位於哈爾濱街以東至民族路以西之高雄車站與台鐵機檢段土地，包括長明段、三塊厝段、三塊厝段1小段、大港段2小段、大港段3小段、大港段6小段及大港段7小段等部分土地，面積約24.99公頃，計畫位置如圖1、圖2所示。

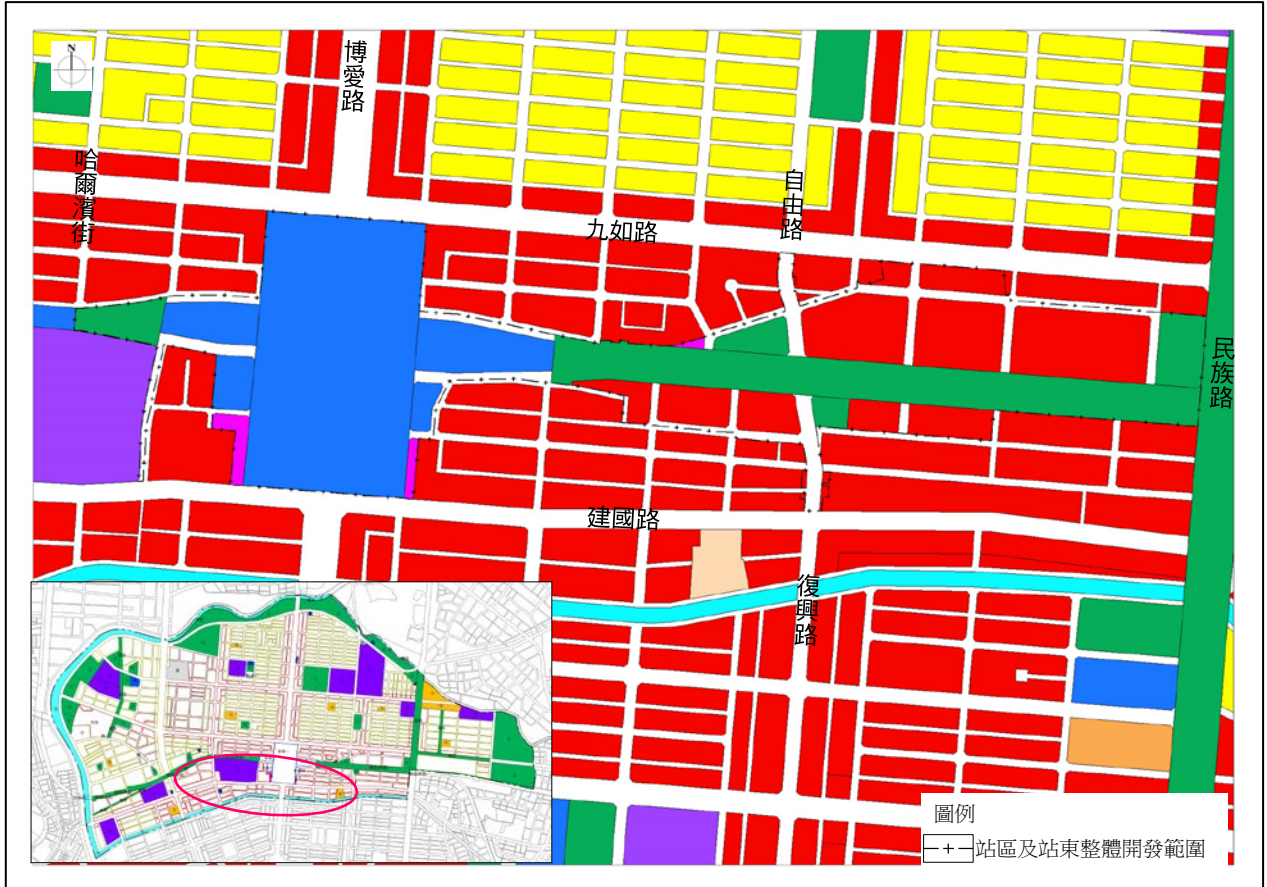


圖 1 站區及站東整體開發計畫範圍示意圖

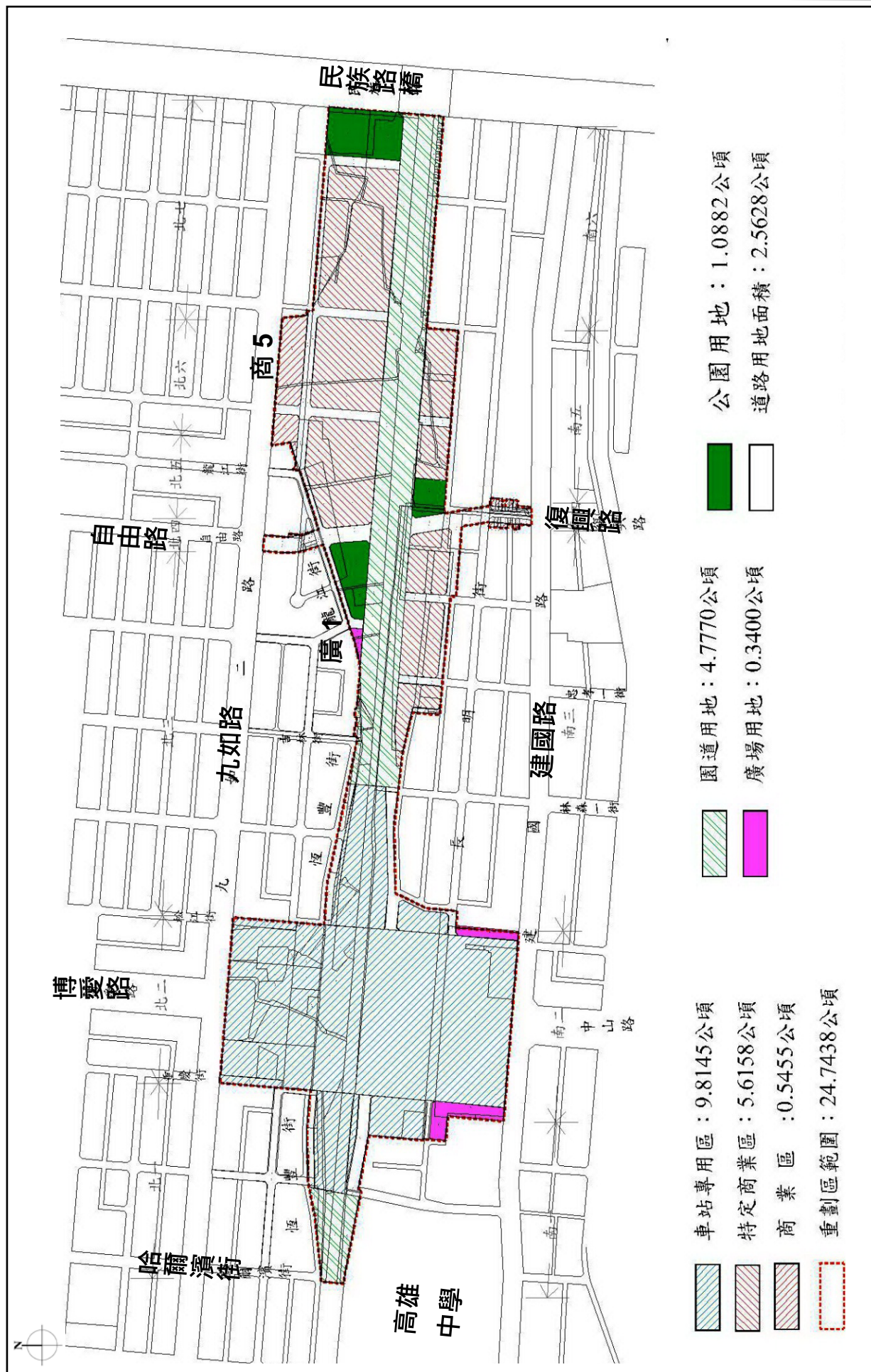


圖 2 第 71 期市地重劃範圍示意圖

二、實質變更內容

本階段新增案編號 1。

表 1 實質變更內容彙整表

編號	原報部編號	原公展編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
				原計畫	新計畫			
新增 1	—	—	高雄車站區及站東(71期重劃區)	<p>二、站區及站東商業區土地整體規劃開發原則兼顧原商業區土地所有權人權益提高計畫之考量，計畫圍內原商業區土地包含興路南北向道路之兩側或無法申請地、順街接路(恆豐街)之私有商業區、高雄車站後場用地、以及台鐵原商業區土地，除併納入整體開發區以外，依下列原則發：</p> <p>(一) 抵觸道路截角之商業區土地為減少民眾權益損失，都市計畫道路未予截角，該等土地未來申請重建或改建時，須以建築退讓方式辦理。</p> <p>(二) 計畫範圍內原屬商業區土地</p> <p>1. 全數納入整體開發區以市地重劃方式辦理。</p> <p>2. 辦理重劃時，免計公共設施用地負擔，重劃區內原屬已合法建築之商業區土地僅按受益比例負擔費用負擔，惟得減輕其一部或全部之費用負擔，減輕比例授權重劃主管機關依市地重劃相關法令規定辦理，但按原位次分配者，依法計算重劃負擔。辦理重劃時，原</p>	<p>二、站區及站東商業區土地整體規劃開發原則兼顧原商業區土地所有權人權益提高計畫之考量，計畫圍內原商業區土地包含興路南北向道路之兩側或無法申請地、順街接路(恆豐街)之私有商業區、高雄車站後場用地、以及台鐵原商業區土地，除併納入整體開發區以外，依下列原則發：</p> <p>(一) 抵觸道路截角之商業區土地為減少民眾權益損失，都市計畫道路未予截角，該等土地未來申請重建或改建時，須以建築退讓方式辦理。</p> <p>(二) 計畫範圍內原屬商業區土地</p> <p>1. 全數納入整體開發區以市地重劃方式辦理。</p> <p>2. 重劃區內原屬已合法建築之商業區土地，重劃主管機關得依市地重劃相關法令規定，減輕其一部或全部之費用負擔。</p> <p>(三) 計畫道路範圍外兩側剩餘之私有商業區土地：達畸零地標準或依法無法建築者，一併納入整體開發區並以市地重劃</p>	24.99	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫公用設施負擔平均有地權重劃內施用地由區內所有人共同負擔。計畫範圍內原有商業區土地仍有作停車場、空地等使用，該等土地分配權益應與已合法者同等對待。 2. 保障原商業區土地所有權人重劃後土地分配權益，於重劃可行前提下，該部分分配比例以不低於9成為原則，爰刪除現行計畫第2點文字，並依內政部第936、956次會議決議字，市地 	<p>修正「高市要(配捷高鐵路計畫)區下」第2區(第2區)站開式。</p> <p>修正「高市要(配捷高鐵路計畫)區下」第2區(第2區)站開式。</p>

編號	原報部編號	原公展編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
				原計畫	新計畫			
				<p>私有商業區土地分配位次由土地所有權人抽籤決定之，分配區位涉土地細分規定，於本區之細部計畫中訂定。</p> <p>(三)計畫道路範圍外兩側剩餘之私有商業區土地：達畸零地標準或依法無法建築者，一併納入整體開發區並以市地重劃方式辦理。</p>	方式辦理。		重劃主管機關得本於權責自行核處。	

註：1.表內「原報部編號」欄係高雄市都市計畫委員會審議後重新整理之編號。

2.「原公展編號」欄係指本案辦理公開展覽所編之編號，所列之「人」係指公開展覽期間人陳案編號，所列之「逕人」係指逕向內政部陳情案編號。

3.表列面積係由圖面估算，實際面積以地籍測量為準。

4.凡本次通盤檢討未指名變更部分，應以原有計畫為準。

肆、實施進度與方式

「高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部『臺鐵捷運化 - 高雄市區鐵路地下化計畫』)案(第2階段：站區及站東)」有關「二、站區及站東商業區土地整體開發原則」調整內容如下述，其餘未變更事項，依原計畫規定辦理。

一、實施方式

基於整體規劃開發需要、兼顧原商業區土地所有權人權益以及提高計畫可行性都市計畫之考量，計畫範圍內原商業區土地，包含牴觸自由路、復興路南北向連通計畫道路之商業區土地及其兩側剩餘之畸零地或無法申請建築之土地、牴觸園道用地平順銜接路段（恆豐街）之私有商業區土地、高雄車站後站廣場用地之商業區土地，以及台鐵持有之原商業區土地，除一併納入整體開發區，以市地重劃方式開發外，依下列原則開發：

(一) 牴觸道路截角之商業區土地

為減少民眾權益損失，都市計畫道路免予截角，該等土地未來申請重建或改建時，須以建築退讓方式辦理。

(二) 計畫範圍內原屬商業區土地

1.全數納入整體開發區以市地重劃方式辦理。

2.重劃區內原屬已合法建築之商業區土地，重劃主管機關得依市地重劃相關法令規定，減輕其一部或全部之費用負擔。

(三) 計畫道路範圍外兩側剩餘之私有商業區土地：

達畸零地標準或依法無法建築者，一併納入整體開發區並以市地重劃方式辦理。