

都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：公告第三次公開展覽本市「變更燕巢都市計畫（第四次通盤檢討）案」計畫書、圖。

依據：都市計畫法第19條及109年7月14日內政部都委會第972次會議決議。

公告事項：

一、公開展覽時間：民國109年12月4日起至110年1月8日止。

二、公開展覽地點：

（一）本府都市發展局都市計畫公告欄。

（二）本市燕巢區公所公告欄。

（三）本府都市發展局網站：<https://urban-web.kcg.gov.tw>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→「公告公開展覽」→點選本計畫案名。

三、都市計畫說明會時間及地點：民國109年12月24日（星期四）下午14時30分，於本市燕巢區公所2樓第一會議室召開。

四、公告圖說：計畫書、比例尺三千分之一計畫圖各1份。

五、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向內政部都市計畫委員會提出，以作為審議本案之參考。

六、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。

七、如有發燒或咳嗽等情形者，請勿參加說明會，若有意見表達可提書面意見，與會人員請務必戴上口罩再進入說明會會場；屆時亦將配合中央及本市流行疫情指揮中心最新規範予以調整相關防疫措施。

「變更燕巢都市計畫（第四次通盤檢討）案」
第三次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

燕巢都市計畫於民國65年2月5日公告發布實施，於民國76年公告發布實施都市計畫第一次通盤檢討案、民國84年公告發布實施都市計畫第二次通盤檢討案、民國94年公告發布實施都市計畫第三次通盤檢討案，迄今已逾通盤檢討年限之規定。本計畫依規定進行第四次通盤檢討作業，除解決人民及機關團體陳情事項、調整不合宜之土地使用，檢討提供解決方案及策略，以維護民眾權益外，同時提升土地利用效益，建立「山水之勝、瓜果之鄉、文化之城」，交織而成之燕巢獨特城鄉新風貌。本府爰於104年9月10日簽奉市府核准，依據都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法等規定，辦理本計畫區第四次通盤檢討。

因本案第四次通盤檢討原變更內容編號2涉及區段徵收部分需費時討論，為避免影響民眾權益，爰以分階段審議及核定辦理，對本案其他變更內容及民眾陳情意見已獲致具體共識者，經內政部都市計畫委員會107年5月15日第922次會議審議通過，已於108年5月13日公告發布實施「變更燕巢都市計畫（第四次通盤檢討）案（第一階段）」；本次為其後續辦理案件（原變更內容編號2），業經內政部都市計畫委員會109年7月14日第972次會議審議通過。

另依據該會議之決議四「本通盤檢討案全部變更計畫內容，因重新套繪於重製後都市計畫圖，且超出公開展覽範圍，為避免影響民眾權益，請依都市計畫法第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。」，據此製作都市計畫變更圖說並辦理第三次公開展覽。

二、範圍

本計畫區位於燕巢區公所所在地，範圍東南至天然河溝，西迄高雄市立圖書館燕巢分館以西約850公尺處，南至岡山榮家以南約200公尺處，北至高雄市立圖書館燕巢分館以北約500公尺處，緊鄰岡山交流道特定區，計畫面積約225.56公頃。

三、變更內容概要

本計畫實質計畫變更內容詳下表及圖。

實質計畫變更內容綜理表

新 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變更內容				變更理由	備註或 附帶條件
				原計畫		新計畫			
				分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
1	2	2	附 3 整 體 開 發 區	住宅 區 (附)	0.54	停車 場 用 地 (附)	0.54	1.依部頒「都市計畫整 體 開 發 地 區 處 理 方 案」檢討，降低公設用 地比例約40%，以提高 開發財務可行性，爰於 本次通盤檢討配合調整 附3整體開發區分區及 用地配置。 2.依據 103 年 12 月 18 日 「附3整體開發研商會 議」及 104 年 5 月 12 日 「變更燕巢都市計畫 (第四次通盤檢討)案機 關協調會議」紀錄，無 開闢文小2用地之需 求，且附3整體開發區 開發後所衍生之學童數 可至燕巢國小就讀。 3.調整停車場用地之區 位，提供燕巢社區兼鄰 里中心商業區停車需 求，另配合本府觀光局 燕巢泥火山遊憩系統規 劃及衍生交通觀光需 求，整併為1處停車場 用地，及於細部計畫調 整使用項目，以提供地 方發展多元使用，並舒 緩機動車輛造成中民路 至中安路之交通瓶頸。 4.廣場兼停車場用地屬狹 長難利用土地，配合本 次文小2用地變更及考 量周邊土地使用配置， 變更為鄰近分區及用 地，並納入附3整體開 發區。	附帶條件： 1.以市地重劃 方 式 辦 理。 2.1號道路開 發方式為 應以市地 重劃方式 或一般徵 收方式辦 理開發。 備註： 原廣停用地 納入整體開 發區範圍。
				停車 場 用 地 (附)	0.57	住宅 區 (附)	0.55		
						道路 用 地 (附)	0.02		
				住宅 區 (附)	0.44	道路 用 地 (附)	0.44		
				道路 用 地 (附)	0.04	住宅 區 (附)	0.04		
				學校 用 地 (附)	1.78	住宅 區 (附)	1.78		
				學校 用 地 (附)	0.04	道路 用 地 (附)	0.04		
				溝渠 用 地 (附)	0.01	道路 用 地 (附)	0.01		

實質計畫變更內容綜理表（續）

新 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變更內容				變更理由	備註或 附帶條件
				原計畫		新計畫			
				分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
1	2	2	附 3 整 體 開 發 區	廣場 兼停 車場 用地	0.10	住宅 區 (附)	0.10	5.因區內燕西段部分建物 密集，且大多數未合法 登記，可能面臨拆遷， 過去即有反對聲浪，未 來可能導致開發受阻， 故將燕西段部分建物密 集之既成社區剔除整體 開發範圍，惟中間計畫 道路部分仍納入整體開 發範圍。 6.另國軍退除役官兵輔導 委員會管理土地因位於 榮民之家範圍且正使用 中，考量其現況使用之 完整性，亦剔除於附帶 條件範圍外。 7.本次通盤檢討附3整體 開發區，納入廣場兼停 車場用地，剔除燕西段 部分建物密集之既成社 區及國軍退除役官兵輔 導委員會管理土地，該 整體開發區面積調整為 18.85公頃。 8.本整體開發區係84年6 月30日公告發布實施， 屬於一般住宅社區之開 發，考量高雄市燕巢區 人口成長趨勢平緩，現 況人口與計畫人口仍有 差距，擬取得土地屬鄰 里性公共設施用地，且 無重大建設計畫，以區 段徵收方式開發，其公 益性及必要性不足，改 採市地重劃方式開發。	
				廣場 兼停 車場 用地	0.01	溝渠 用地 (附)	0.01		
				廣場 兼停 車場 用地	0.01	道路 用地 (附)	0.01		
				住宅 區 (附)	0.2045	道路 用地 (附)	0.1564		
						機關 用地 (剔除 附帶 條件 範圍)	0.0481		
				道路 用地 (附)	0.1523	住宅 區 (附)	0.1110		
						機關 用地 (剔除 附帶 條件 範圍)	0.0413		
				鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地 (附)	0.2151	住宅 區 (附)	0.1219		
						道路 用地 (附)	0.0672		
						機關 用地 (剔除 附帶 條件 範圍)	0.0260		

實質計畫變更內容綜理表（續）

新 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變更內容				變更理由	備註或 附帶條件
				原計畫		新計畫			
				分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
2	--	--	燕西段 部分建 物密集 之既成 社區	鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地 (附)	0.31	住宅 區 (附)	0.31	因區內燕西段部分建物 密集，且大多數未合法 登記，可能面臨拆遷， 過去即有反對聲浪，未 來可能導致開發受阻， 故將燕西段部分建物密 集之既成社區剔除整體 開發範圍，並比照附3 整體開發區之變更回饋 比例辦理。	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 40%之公共設施用地， 並以繳納代金或計畫區 內公共設施保留地之方 式辦理。 2.繳交代金之計算標準， 由高雄市政府委託1家 不動產估價師查估變更 後可建築土地之價格為 準(估算費用由土地所 有權人負擔)；捐贈同一 主要計畫範圍內等價值 公共設施保留地以當期 公告現值做為估算標準。 3.土地所有權人應於計 畫核定前與高雄市政府 簽訂協議書並納入計畫 書敘明，如未能簽訂協 議書者，則維持原計畫。
		道路 用地 (附)		0.0472	住宅 區 (附)	0.0472			
		附帶條件為： 本變更範圍應以區段徵 收方式辦理，並應俟區 段徵收開發完成後始得 發照建築。		附帶條件為： 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 40%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。 2.繳交代金之計算標準， 由高雄市政府委託1家 不動產估價師查估變更 後可建築土地之價格為 準(估算費用由土地所 有權人負擔)；捐贈同一 主要計畫範圍內等價值 公共設施保留地以當期 公告現值做為估算標準。 3.土地所有權人應於計 畫核定前與高雄市政府 簽訂協議書並納入計畫 書敘明，如未能簽訂協 議書者，則維持原計畫。					

實質計畫變更內容綜理表（續）

新 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註 或 附 帶 條 件
				原 計 畫		新 計 畫			
				分 區	面 積 (公 頃)	分 區	面 積 (公 頃)		
3	--	--	安東段841及842地號土地	更正計畫圖廣場兼停車場用地為道路用地(註3)				查84年6月30日公告實施「變更燕巢都市計畫（第二次通盤檢討）案」，安東段841及842地號係由住宅區變更為道路用地，惟該計畫圖標示為「住宅區變更為廣場兼停車場用地」，經查明以該計畫書內容為準，故將計畫圖廣場兼停車場用地更正為道路用地。	
4-1	--	--	附3整體開發區	住宅區(附)	8.6077	住宅區(附)	8.6077	1.依部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」檢討。 2.配合變更內容編號1，開發方式由區段徵收方式變更為市地重劃方式辦理。	附帶條件： 1.以市地重劃方式辦理。 2.1號道路開發方式為應以市地重劃方式或一般徵收方式辦理開發。
				道路用地(附)	4.9556	道路用地(附)	4.9556		
				溝渠用地(附)	1.1603	溝渠用地(附)	1.1603		
				鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)	0.1345	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)	0.1345		
4-2	--	--	燕西段部分建物密集之既成社區	住宅區(附)	1.7625	住宅區(附)	1.7625	因區內燕西段部分建物密集，且大多數未合法登記，可能面臨拆遷，過去即有反對聲浪，未來可能導致開發受阻，故將燕西段部分建物密集之既成社區剔除整體開發範圍，並比照附3整體開發區之變更回饋比例辦理。	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40%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。
				附帶條件為： 本變更範圍應以區段徵收方式辦理，並應俟區段徵收開發完成後始得發照建築。		附帶條件為： 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40%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。			

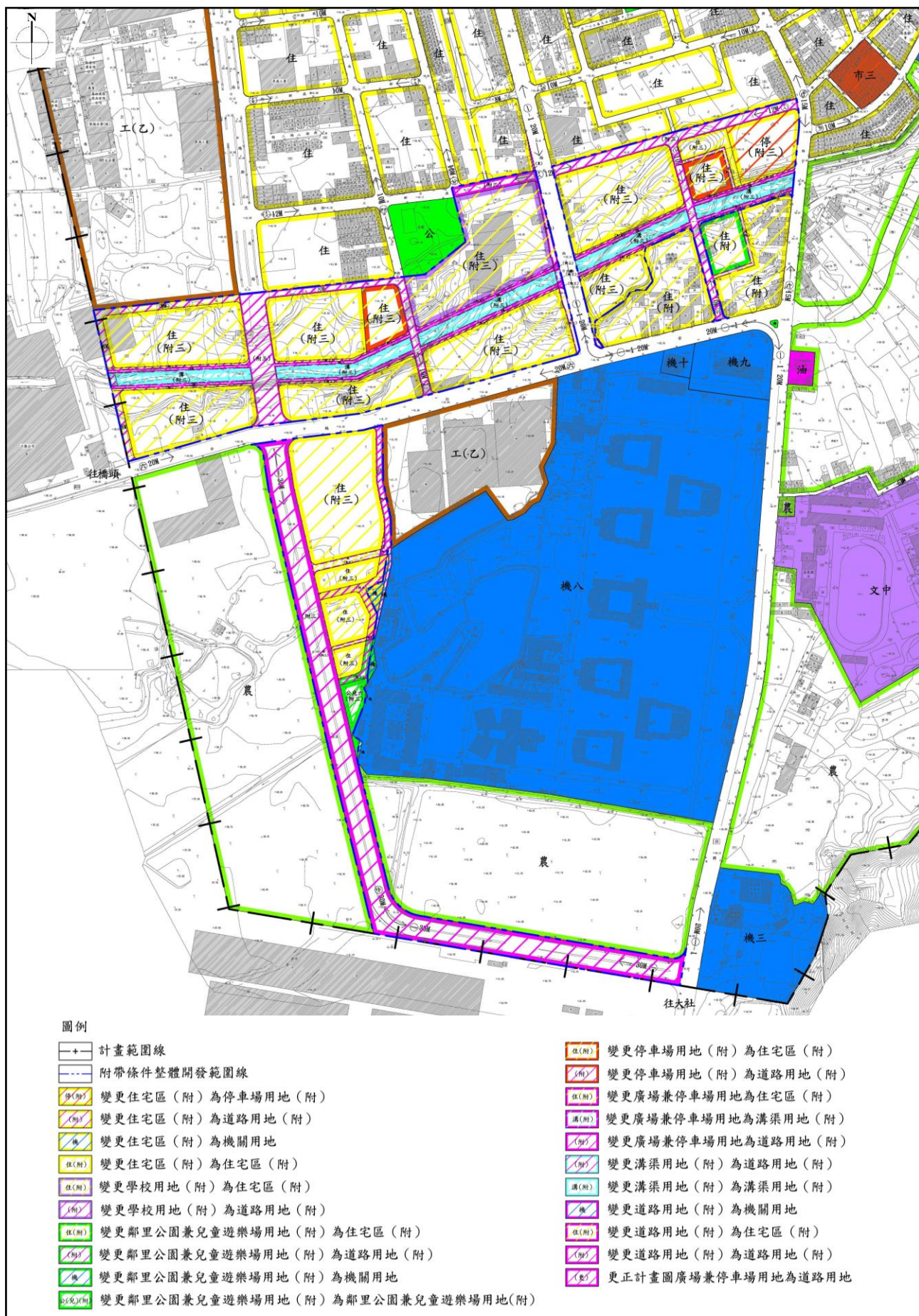
實質計畫變更內容綜理表（續）

新編號	報部編號	公展編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
				原計畫		新計畫			
				分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
4-2	--	--			2.繳交代金之計算標準，由高雄市政府委託1家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準(估算費用由土地所有權人負擔)；捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地以當期公告現值做為估算標準。 3.土地所有權人應於計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書敘明，如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。		2.繳交代金之計算標準，由高雄市政府委託1家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準(估算費用由土地所有權人負擔)；捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地以當期公告現值做為估算標準。 3.土地所有權人應於計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書敘明，如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。		

註：1.凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

2.表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

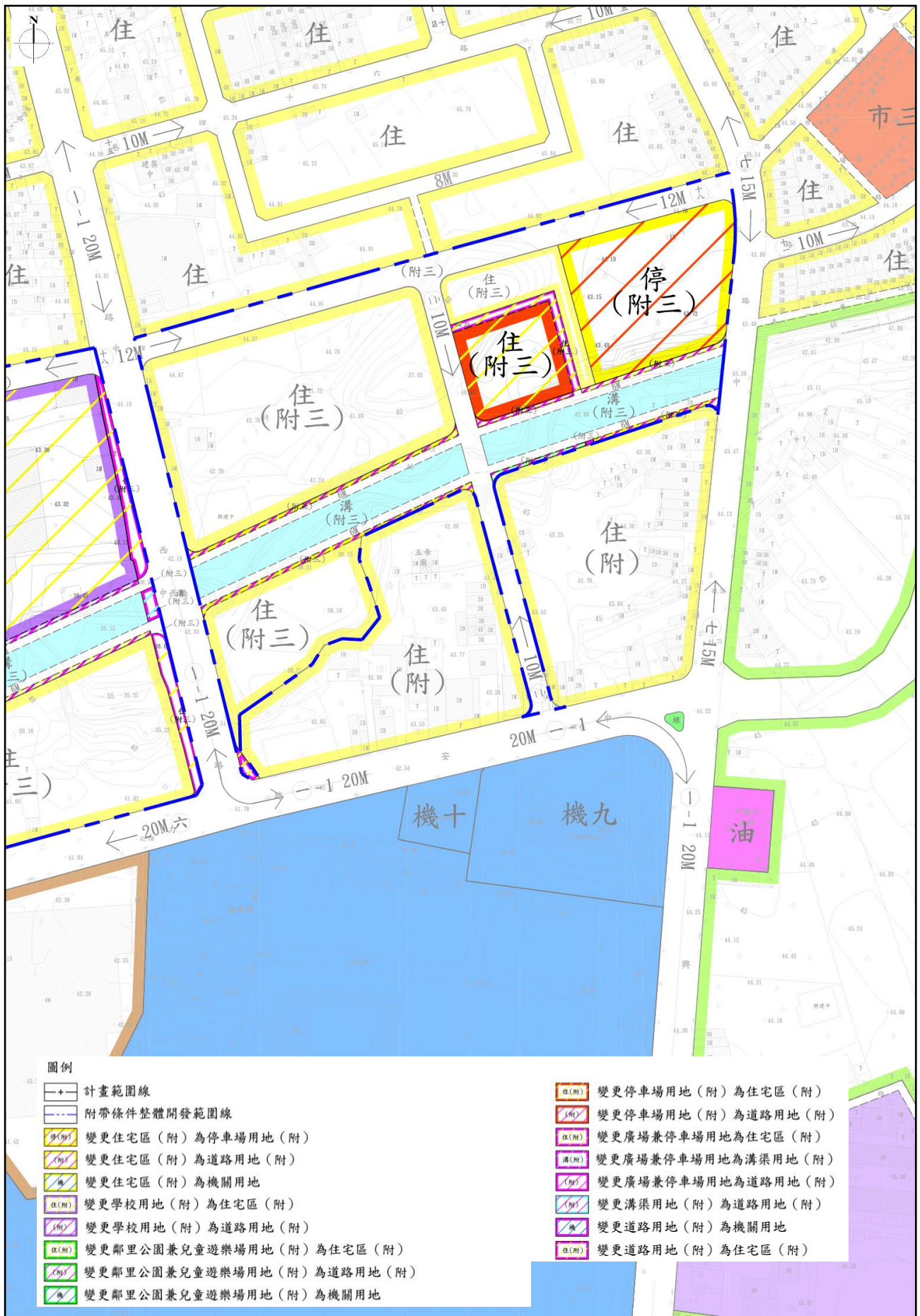
3.係指安東段841及842地號係由住宅區變更為道路用地，計畫圖誤繕為「住宅區變更為廣場兼停車場用地」，將廣場兼停車場用地更正為道路用地部分。



變更位置示意圖



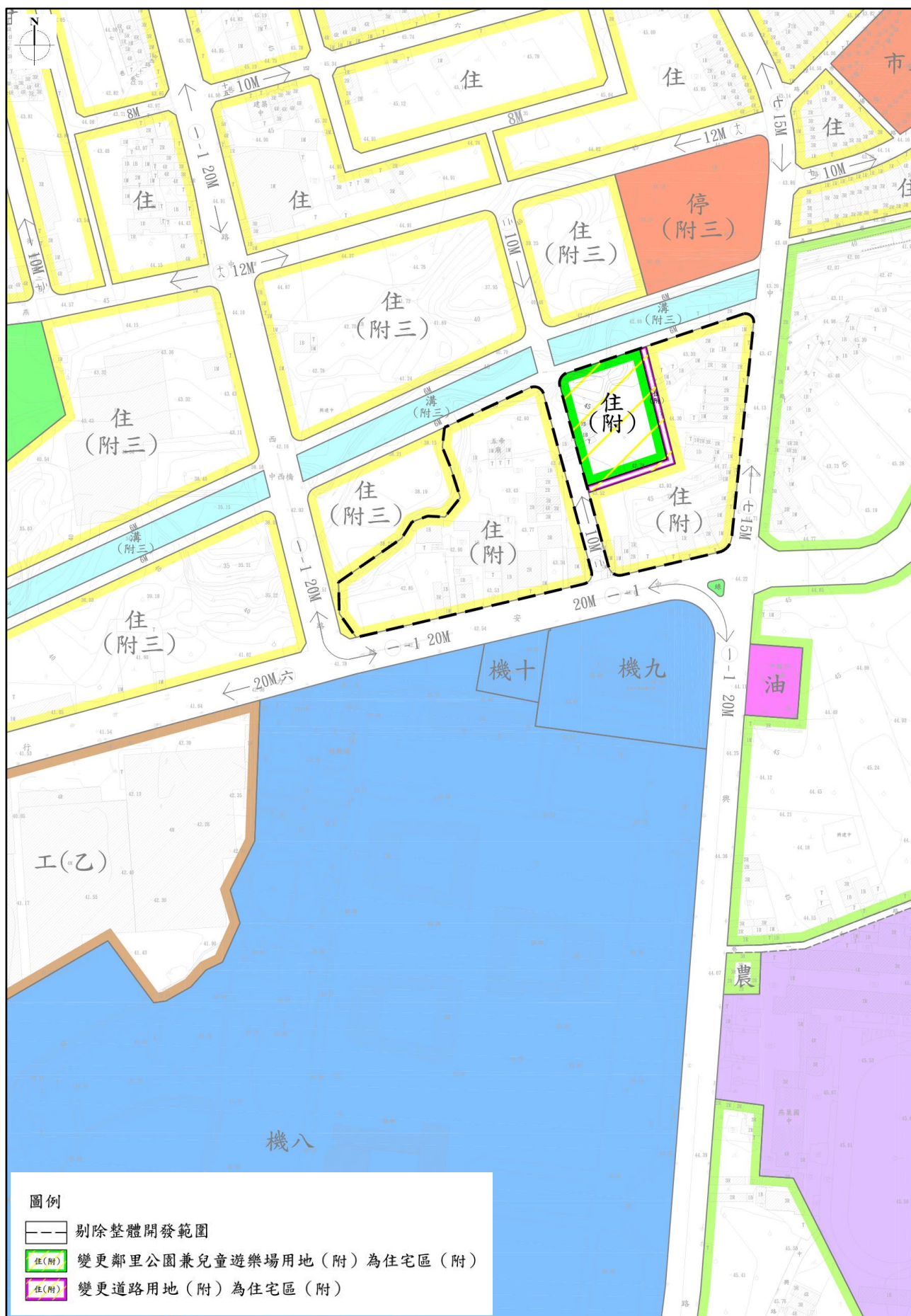
變更內容第1案示意圖(一)



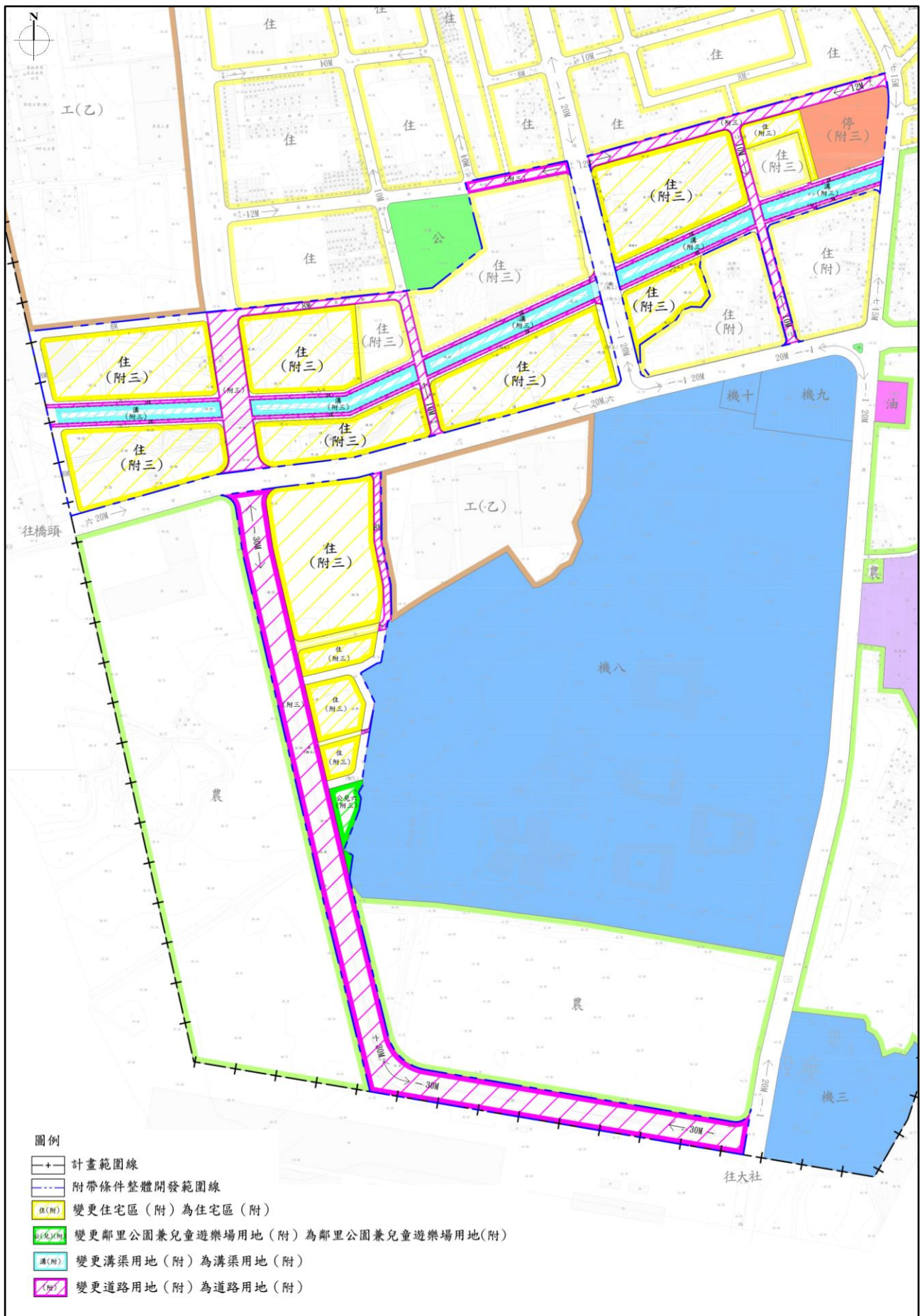
變更內容第1案示意圖(二)



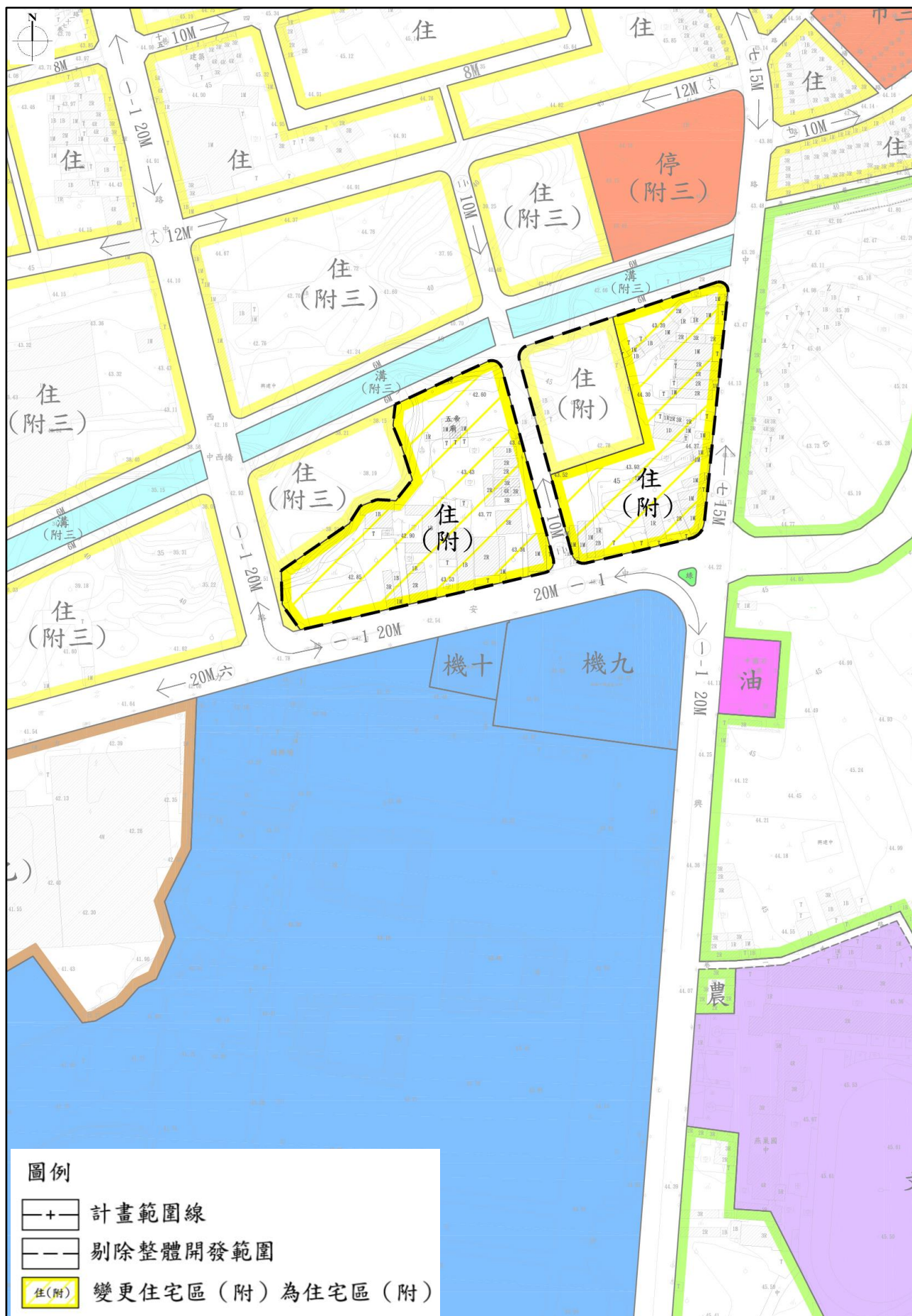
變更內容第1案示意圖(三)



變更內容第2案示意圖



變更內容第 4-1 案示意圖



變更內容第 4-2 案示意圖