

變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（部分停車場用地（停4）、道路用地為市場用地、部分市場用地（市4）為道路用地）案計畫書

高 雄 市 政 府

中 華 民 國 111 年 12 月



變更高雄市都市計畫（四子底地區）細部計畫（部分停車場用地（停ㄊ）、道路用地為市場用地、部分市場用地（市ㄊ）為道路用地）案計畫書

中華民國  
111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	變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（部分停車場用地（停4）、道路用地為市場用地、部分市場用地（市4）為道路用地）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款。	
擬定都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	高雄市政府經濟發展局	
本案舉辦座談會日期	本案因無涉及取得私有土地，符合「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第四點第（一）目但書規定，故免辦理座談會。	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	民國111年9月28日起至111年10月27日止，民國111年9月29日、111年9月30日、111年10月1日刊登於自由時報及臺灣導報
	公 開 說 明 會	民國111年10月12日上午10時於左營區公所5樓會議室
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國111年11月2日第108次會議：修正通過



# 目 錄

壹、前言 .....	1
貳、法令依據 .....	1
參、變更位置及範圍 .....	2
肆、現行細部計畫內容摘要 .....	4
伍、發展現況 .....	10
陸、規劃構想 .....	17
柒、變更理由 .....	19
捌、變更內容 .....	20
玖、變更影響檢討分析 .....	28
拾、土地使用分區管制要點 .....	29
拾壹、都市設計基準 .....	31
拾貳、事業及財務計畫 .....	32

附件一 核准辦理都市計畫個案變更文件

附件二 變更範圍地籍圖及土地登記謄本

附件三 各局處空間需求調查表

附件四 高雄市都市計畫委員會 111 年 11 月 2 日第 108 次會議紀錄

## 圖目錄

圖 1	變更位置示意圖 .....	3
圖 2	現行細部計畫示意圖 .....	8
圖 3	變更範圍現行都市計畫示意圖 .....	13
圖 4	現況照片 .....	16
圖 5	變更內容示意圖 .....	26
圖 6	變更後土地使用計畫示意圖 .....	27
圖 7	都市設計管制範圍示意圖 .....	31

## 表目錄

表 1	計畫範圍土地細部計畫辦理歷程表 .....	4
表 2	現行細部計畫土地使用計畫面積分配表 .....	9
表 3	變更範圍土地清冊 .....	14
表 4	計畫範圍停車格數現況需求估算表 .....	14
表 5	多元服務設施空間需求構想表 .....	18
表 6	變更內容明細表 .....	20
表 7	變更前後土地使用計畫面積對照表 .....	21
表 8	變更前後土地使用分區管制要點對照表 .....	22
表 9	事業及財務計畫表 .....	32



## 壹、前言

高雄市政府（以下簡稱本府）為引進民間資金參與公共建設並活化市有土地，經盤點市有土地利用情形後，發現位於左營區華夏路及曾子路交叉口，地處北高雄精華地段之停車場用地（停 4）及市場用地（市 4），目前皆僅作為平面停車場之低度使用，殊為可惜。又 2 處基地中間隔有 4 公尺寬之細部計畫道路，造成個別基地面積狹小，如能合併為一塊完整基地，整體規劃，必能提高土地利用價值，並提高民間資金參與公共建設之吸引力。

本府經濟發展局（以下簡稱本局）為配合本府政策，增加土地使用效益，帶動區域商業活動發展，並提供民眾多元化服務，擬於前述土地設置多功能公共設施，規劃導入包含社區大學、日間照顧中心、托嬰中心、戶政事務所、里民活動中心等多元服務設施（依各單位實際需求辦理），同時興建複合式之市場，期能透過土地開發效益之提升，完善當地生活機能，並能節省政府闢建成本及增加財政收入。

案經本局簽請本府同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理（如附件一），爰依法定程序辦理都市計畫迅行變更事宜。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

### 參、變更位置及範圍

本次變更土地位於高雄市左營區曾子路及華夏路口東側地區，計畫範圍為包括「高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫」範圍內之停 4 用地全部、其東側相鄰之道路及部分市 4 用地，面積合計約為 0.2325 公頃，變更位置如圖 1 所示。

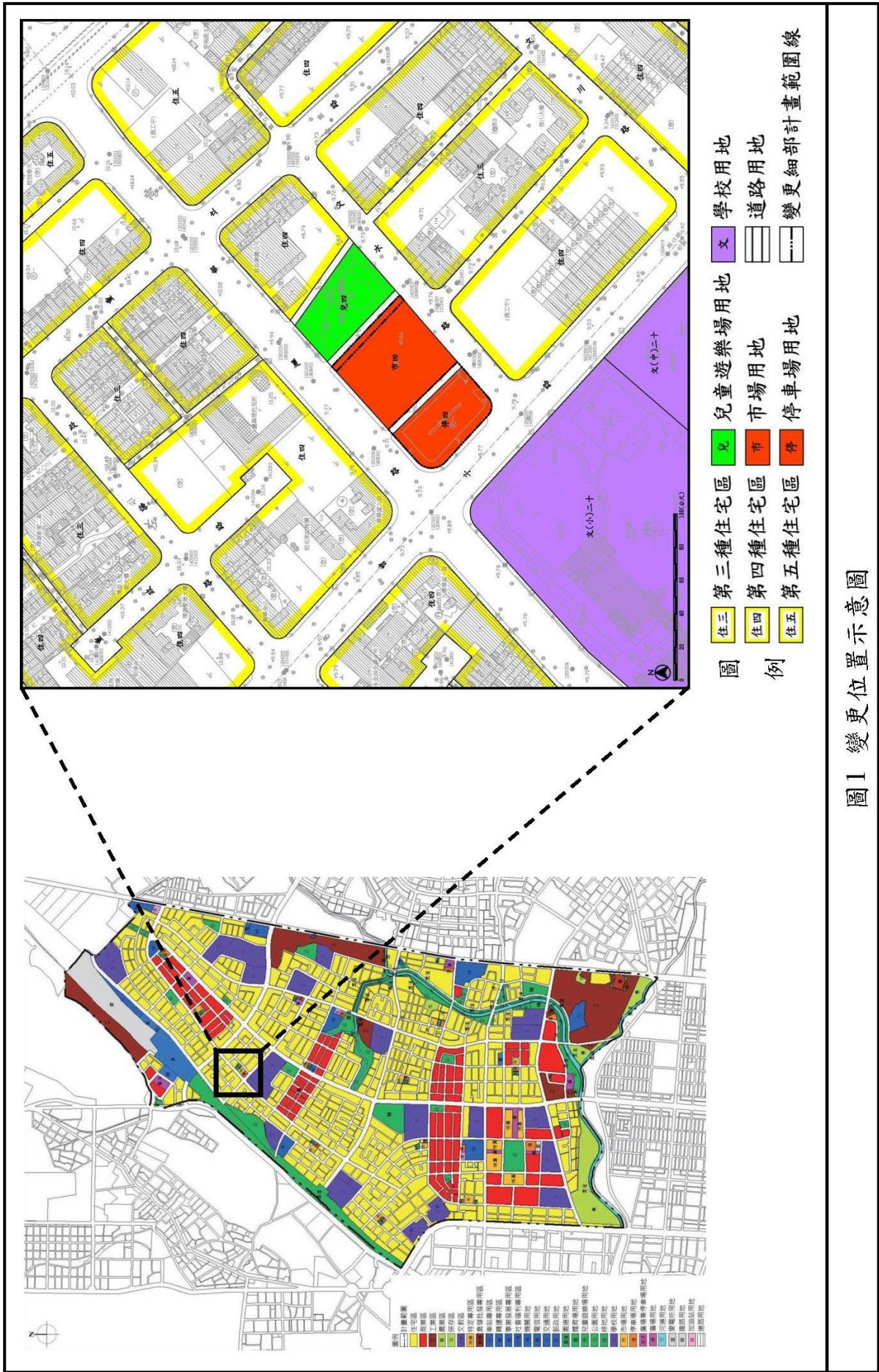


圖1 變更位置示意圖

## 肆、現行細部計畫內容摘要

一、計畫名稱：變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案

### 二、發布實施經過

凹子底地區細部計畫自民國 66 年 6 月發布公告實施，其後分別於民國 73 年辦理第一次通盤檢討作業、民國 86 年第二次通盤檢討作業、民國 94 年第三次通盤檢討作業以及民國 99 年第四次通盤檢討作業；在土地使用分區管制部分則於民國 104 年發布實施「訂定高雄市都市計畫（凹子底都市計畫區）停車場用地（停 4）及市場用地（市 4）土地使用管制案」，民國 109 年發布實施土地使用分區管制要點暨都市設計基準之通盤檢討，詳如表 1 所示。

表 1 計畫範圍土地細部計畫辦理歷程表

項次	案號	公告日期	公告文號	案名	說明
1	125	66.06.15	高市府工都字第 057058 號	本市灣子內與凹子底等地區細部計畫	將本計畫範圍土地劃設為停車場用地、市場用地及道路用地。
2	204	73.09.24	高市府工都字第 026663 號	擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫案	第一次通盤檢討維持原計畫停車場用地(停 4)、市場用地(市 4)及道路用地。
3	367	86.08.12	高市府工都字第 17363 號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫通盤檢討案	第二次通盤檢討維持原計畫停車場用地(停 4)、市場用地(市 4)及道路用地。
4	482	94.12.08	高市府都二字第 0940061675 號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	第三次通盤檢討維持原計畫停車場用地(停 4)、市場用地(市 4)及道路用地。
5	567	99.07.29	高市府都二字第 0990044572 號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案	第四次通盤檢討維持原計畫停車場用地(停 4)、市場用地(市 4)及道路用地。
6	746	104.06.12	高市府都發規字第 10432408301 號	訂定高雄市都市計畫(凹子底都市計畫區)停車場用地(停 4)及市場用地(市 4)土地使用管制案	1.為配合高雄市重大建設北長青綜合福利中心之整體規劃，因應長青綜合福利服務中心之多元規劃空間需求。

項次	案號	公告日期	公告文號	案名	說明
					<p>2.市場用地參照都市計畫公共設施用地多目標使用辦法內容，訂定所列舉之允許使用項目。因應規劃銀髮族住宅之需求，排除市場用地住、商不得混合使用之准許條件。</p> <p>3.停車場用地參照都市計畫公共設施用地多目標使用辦法內容，訂定所列舉之允許使用項目。另增加得作為社會福利及其附屬設施之允許使用項目；並排除立體停車場設立高度限制之准許條件。</p>
7	922	109.02.15	高市府都發規字第 10930543001 號	變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計基準）通盤檢討案	將 746 案內容納入。

資料來源：高雄市政府都市發展局網站及本計畫整理。

### 三、計畫範圍及面積

位於高雄市之中北部，省道台 1 線行經計畫區東側，為高雄市中心區往北至橋頭、台南等地必經之地。範圍東至民族路（省道台 1 線），西至半屏山山麓及台鐵縱貫線與中華路，北與高雄縣仁武鄉為鄰，南以仁愛河為界；行政劃分隸屬左營區、鼓山區及三民區，民國 90 年因左營區原海光里辦理眷村改建，遷村剩餘部落併入尾北里，現行政里界包括左營區之福山里（民族路西側）、菜公里（民族路西側）、尾北里（鐵路東側）、新光里、新中里、新上里、新下里、埤東里、果貿里、果峰里；三民區之鼎力里（民族路西側）、鼎泰里（民族路西側）、灣興里以及鼓山區之華豐里、裕興里、裕豐里、明誠里、龍子里等共計 18 個里，總面積約 1,040 公頃。

### 四、計畫年期與人口

以民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 213,000 人。

## 五、土地使用計畫

依據主要計畫之規劃劃設住宅區、商業區、特定商業專用區、工業區、農業區、文教區、保存區、特定專用區、倉儲批發專用區、車站專用區、轉運專用區、事業發展專用區及社會福利專用區等土地使用分區，面積合計為 571.08 公頃。

## 六、公共設施計畫

劃設機關用地、學校用地、公園用地、體育場用地、綠地用地、廣場用地、市場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地、加油站用地、變電所用地、電信用地、郵政用地、交通用地、鐵路用地、廣場兼停車場用地、道路用地、園道用地及河道用地等公共設施用地項目，面積共計約為 469.04 公頃。

## 七、道路系統計畫

為改善計畫區內現存之道路系統問題及考慮未來發展需求，依各道路不同之功能、特性及土地使用發展型態，將道路系統分為聯外幹道、主要道路、次要道路、出入道路、步道及人車共存道路等六類，其功能分述如下：

### (一) 聯外幹道

為市中心與社區，或社區與社區間之通路，提供過境性交通及計畫區對外連繫之功能。本計畫區賴以聯外之幹道包括屬於高速公路系統（國道 10 號）之大中路及省道系統（台 1 號省道）之民族路。位於計畫區東界之民族路，主要承繫本區通往高雄市中心區之車流，往北同時可至楠梓、橋頭、台南等地；而大中路往西可達仁武、大社等地，並藉由覆鼎金系統交流道，與一高及二高銜接，通往南北各地。

### (二) 主要道路

為社區內各鄰里單元間之連絡道路，承繫計畫區內主要之交通流量，並與聯外幹道銜接，包括東西向之新莊一路（40 公尺）、明誠路（28 公尺）、大順路（30 公尺）及南北向之博愛路（40 公尺）、自由路（28 公尺）、華夏路（28 公尺）等六條道路。其中三條東西向道路可銜接民族路聯外；南北貫穿計畫區之華夏

路、博愛路、自由路，往北可經大中路連接高速公路，往南可至高雄市中心區，為高雄市重要之南北向幹道。

### (三) 次要道路

為鄰里內各住宅群或開發單元間之連絡道路，主要幹道上的車輛可經由這些道路分散到區內各出入巷道，而區內各巷道的車輛也經此匯集到主要幹道上，可提供聯外幹道或主要道路與出入道路間之連繫功能。本計畫區之次要道路包括裕誠路（21公尺）、明華路（21公尺）、孟子路（21公尺）、南屏路（21公尺）、華榮路（21公尺）、崇德路（17公尺）、文自路（17公尺）、富國路（17公尺）、富民路（17公尺）等道路。

### (四) 出入道路

專供兩旁建築物使用者出入之用，用路人下車後可以直接進入街道旁的社區，以提供最大的可及性服務為主，包括計畫區內文府路（17公尺）、重愛路（20公尺）、重和路（17公尺）、文川路（17公尺）、重立路（21公尺）、文信—立文路（17公尺）、明倫路（17公尺）、辛亥路（10公尺）、至聖路（21公尺）、忠言路（17公尺）等寬度6~21公尺之計畫道路。

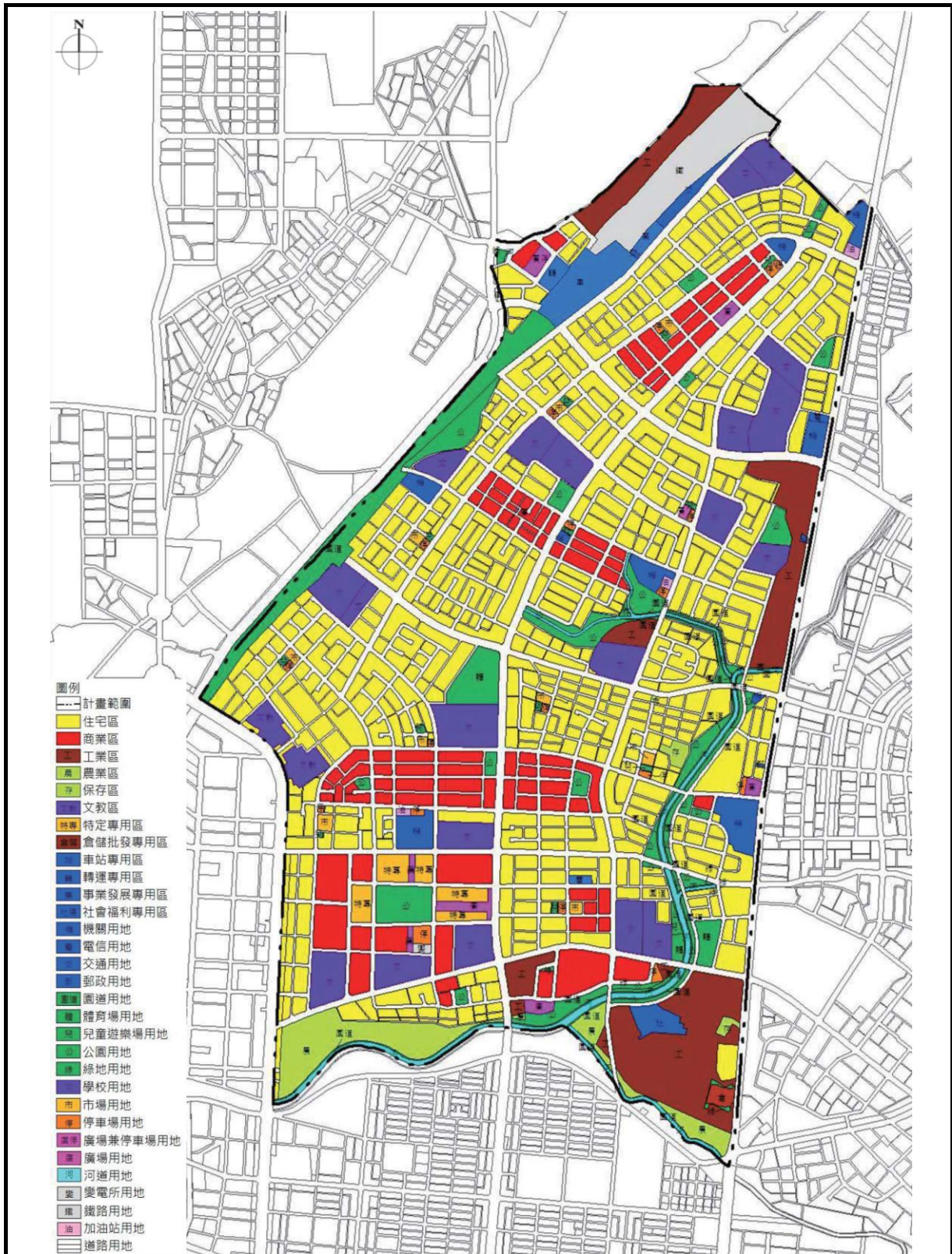
### (五) 步道

為減少博愛路、自由路等主要道路車流受路口號誌干擾之次數，提供較佳之移動性與續進效果，因此將部分與主要道路相交之出入街道縮減為4公尺寬步道，以防止車輛於路段中橫越或轉進巷道；而臨路面街廓後方社區之行人與腳踏車，則可藉由此步道直接到達主要道路。此外，為維護社區寧靜及居民安全，部分住宅社區亦劃設4公尺寬步道，以減少不必要之人車衝突。

### (六) 人車共存道路

於計畫區內選取公園、綠地或國小用地旁及位於住宅社區或鄰里中心與鄰里商業區間，寬度大於12公尺之路段，設置人車共存道路，如文理路（17公尺）、河堤路（17公尺）等，其主要功能在於減少不相關之車輛進入，並促使通行車輛減緩速度，以保障行人與腳踏車之行走安全，提供民眾舒適之行走空間。

現行細部計畫示意圖如圖 2 所示，土地使用計畫面積分配表如表 2 所示。



資料來源：變更高雄市都市計畫（四子底地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案計畫書（99.07）。

圖 2 現行細部計畫示意圖



表 2 現行細部計畫土地使用計畫面積分配表

使用項目		面積 (公頃)	百分比
土地 使用 分區	住宅區	365.64	35.15%
	商業區	71.95	6.92%
	特定商業專用區	13.08	1.26%
	工業區	64.99	6.25%
	農業區	22.89	2.20%
	文教區	5.94	0.57%
	保存區	1.97	0.19%
	特定專用區	8.55	0.82%
	倉儲批發專用區	1.25	0.12%
	車站專用區	9.31	0.90%
	轉運專用區	1.33	0.13%
	事業發展專用區	1.08	0.10%
	社會福利專用區	3.10	0.30%
	小計	571.08	54.90%
公共 設施 用地	機關用地	16.85	1.62%
	學校用地	76.14	7.32%
	公園用地	39.23	3.77%
	體育場用地	8.85	0.85%
	綠地用地	1.34	0.13%
	廣場用地	4.15	0.40%
	市場用地	3.37	0.32%
	停車場用地	4.02	0.39%
	兒童遊樂場用地	2.05	0.20%
	加油站用地	0.98	0.09%
	變電所用地	0.41	0.04%
	電信用地	0.91	0.09%
	郵政用地	0.08	0.01%
	交通用地	2.20	0.21%
	鐵路用地	20.45	1.97%
	廣場兼停車場用地	1.98	0.19%
	道路用地	250.24	24.06%
	園道用地	24.55	2.36%
	河道用地	11.24	1.08%
小計	469.04	45.10%	
合計	1,040.12	100.00%	

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

資料來源：變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案計畫書（99.07）及本計畫整理。

## 伍、發展現況

### 一、現行都市計畫

#### (一) 土地使用分區

本案基地位於「擴大及變更原高雄市主要計畫」及「高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫」範圍內，現行主要計畫為住宅區；細部計畫為停車場用地（停4）、市場用地（市4）及道路用地，詳如圖3所示。

#### (二) 土地使用管制

本案基地之土地使用應依據「訂定高雄市都市計畫（凹子底都市計畫區）停車場用地（停4）及市場用地（市4）土地使用管制案」之規定加以管制，其規定如下：

##### 1. 市場用地（市4）

- (1) 建蔽率部份：不得超過百分之七十。
- (2) 容積率部份：不得超過百分之八四〇。
- (3) 使用管制：

A. 本市場用地以供興建市場、社會福利設施及其附屬設施使用為主；本計畫所稱之社會福利設施指依「老人福利法」規定或本市目的事業主管機關認定之設施及營業項目。

B.本案市場用地之允許使用項目應符合下表之規定：

使用項目	准許條件	備註
一、住宅。	1.地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。 2.經營型態應為超級市場。 3.應設置專用出入口。	
二、公共使用。	1.地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。 2.應設置專用出入口。	公共使用包括： 1.醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。 2.公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 3.社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。 4.其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。
三、商業使用。	1.在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。 2.應設置專用出入口。 3.作商業使用時，不得作為酒家（館）、特種咖啡茶室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。	
四、停車場及其必要機電設施。	1.作停車場使用限於三樓以上及地下層。 2.應設置專用出入口。	

2.停車場用地（停4）

- (1) 建蔽率部份：不得超過百分之八十。
- (2) 容積率部份：不得超過百分之九六〇。
- (3) 使用管制：

A.本停車場用地以供興建停車場、社會福利設施及其附屬設施使用為主；本計畫所稱之社會福利設施指依「老人福利

法」規定或本市目的事業主管機關認定之設施及營業項目。

B.本案停車場用地之允許使用項目應符合下表之規定：

使用項目	准許條件	備註
一、管理單位辦公場所。 二、餐飲服務。 三、商場、超級市場。 四、電信、有線、無線設備、機房及天線。 五、必要機電設施。 六、圖書館。 七、民眾活動中心。 八、休閒運動設施。 九、公共使用。	1.應設專用出入口。 2.使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。 3.作第二項、第三項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 4.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。	1.休閒運動設施之使用同都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之「公園用地」使用類別。 2.公共使用包括： (1) 醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。 (2) 公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 (3) 社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。 (4) 其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。

3.停車場用地與市場用地，兩宗土地計畫範圍及中間所夾之四米道路用地，得於建築物之地下與地上各樓層設置聯通道，其設置之聯通道以做為車輛、行人通行或停車場為限，不得有其他之營利行為。

4.本計畫範圍內建築基地及建築物應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銅級以上。

5.計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮三公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。



## 二、土地權屬

本次變更範圍內之土地計有高雄市左營區新光段 97、98 及 427-19 等 3 筆地號土地，所有權人為皆為高雄市，管理者分別為高雄市政府交通局、經濟發展局及工務局，變更範圍土地清冊詳如表 3 所示，變更範圍地籍圖及土地登記謄本如附件二所示。

表 3 變更範圍土地清冊

序號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	謄本面積 (m <sup>2</sup> )	變更範圍內面積 (m <sup>2</sup> )	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	權利範圍	土地所有權人	管理者
1	高雄市	左營區	新光段	97	1,857.69	1,857.69	136,520	全部	高雄市	高雄市政府 交通局
2	高雄市	左營區	新光段	98	3,030.15	236.60	113,520	全部	高雄市	高雄市政府 經濟發展局
3	高雄市	左營區	新光段	427-19	18,584.23	230.78	139,390	全部	高雄市	高雄市政府 工務局
合計					23,472.07	2,325.07				

註：表內變更範圍內面積與謄本面積不同者為圖測面積，實際應依據核定圖實地分割測量面積為準。  
資料來源：高雄市楠梓地政事務所及本計畫整理。

## 三、土地使用現況

本基地範圍內之停 4 用地部分目前作為華夏停車場使用，設有小型車停車格 36 席；市 4 用地部分目前借予本府交通局作為文水停車場使用，設有小型車停車格 93 席，2 處停車場皆委託民間業者經營，依業者提供之實際停車情況顯示，使用率皆不高，111 年 5~7 月平均停車率分別為 42% 及 60%，故目前本基地實際停車格需求數約為 72 席，詳如表 4 所示；道路用地部分則作為人行步道使用，現況照片如圖 4 所示。

表 4 計畫範圍停車格數現況需求估算表

停車場別	設置停車格數 (席)	平均停車率	停車格現況需求數 (席)
華夏停車場	36	42%	16
文水停車場	93	60%	56
合計	129	—	72

註 1：表內之停車格皆為小型車停車格。

註 2：平均停車率為經營業者所提供 111 年 5~7 月之實際數值。

#### 四、交通系統現況

本次變更範圍北側面臨寬度 28 公尺之華夏路，為雙向各 1 快車道及 1 混合車道配置；西側面臨寬度 28 公尺之曾子路，為雙向各 1 快車道及 1 混合車道配置；南側面臨寬度 17 公尺之文水路，為雙向各 1 混合車道配置；東二側皆面臨寬度 4 公尺之人行步道，詳如圖 4 所示。



① 停4用地目前作為公共停車場使用。



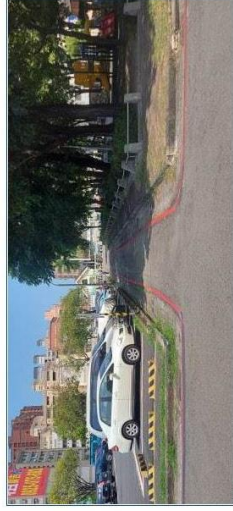
② 市4用地目前作為公共停車場使用。



③ 道路用地已開闢作為人行步道使用。



④ 基地東側兒童遊樂場用地已開闢完成。



⑤ 基地東側面臨寬度4公尺之人行步道。



⑥ 基地南側面臨寬度17公尺之文水路。



⑦ 基地西側面臨寬度28公尺之曾子路。



⑧ 基地北側面臨寬度28公尺之華夏路。

圖4 現況照片



## 陸、規劃構想

本計畫變更後之市場用地將與現有東鄰之市 4 用地整合為一完整之基地，興建複合式之市場大樓，包含市場、多元服務設施、住宅或商業使用及附屬事業設施等，茲分別說明如下：

### 一、市場

本案變更後為市場用地，將依照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定，於地下一樓及地上一樓，或地上一樓及二樓作市場使用。以變更後市 4 總面積 4,883 平方公尺、建蔽率 70%、市場使用 2 個樓層計算，作為市場使用之樓地板面積最大約為 6,836 平方公尺（約 2,068 坪）。

### 二、多元服務設施

本案基地位處於左營區菜公里鄰近新光里，依本局洽詢本府各局處針對當地所需之各項公共服務回復結果（詳附件三），變更後之市 4 用地將初步規劃導入社區大學、日間照顧中心、托嬰中心、戶政事務所及里民活動中心等多元服務設施（依各單位實際需求辦理），並將原停車場用地提供之 130 席停車位一併導入，使用樓地板面積約 2,771.6 平方公尺（約 839 坪），其空間需求計畫構想表詳如表 5 所示。

### 三、住宅或商業使用

依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作為住宅或商業使用，並沿用 104 年 6 月「訂定高雄市都市計畫（凹子底都市計畫區）停車場用地（停 4）土地使用管制案」，排除市場用地住、商不得混合使用之准許條件。

### 四、附屬事業設施

本案後續開發方式將依據「促進民間參與公共建設法」之規定進行招商，並依開發商之實際需求導入該法所稱之附屬事業設施項目。

表 5 多元服務設施空間需求構想表

項次	設施名稱	需用樓地板面積		空間需求說明	主管單位	允許使用項目 對照欄
		m <sup>2</sup>	坪			
1	社區大學	600	182	約 4 間教室及 1 間行政辦公室。	教育局	二、公共使用： 3.社會教育機構：社區大學
2	日間照顧中心	660	200	依一國中學區日照政策，本基地隸屬左營國中學區，推估日照需求人數 124 人，現籌設 3 間日照，可提供 90 人，評估本學區仍有布建需求。	衛生局	二、公共使用： 4.其他公共使用：社會福利設施
3	托嬰中心	350	106	預計收托 40 名 0-2 歲幼童。需位於 1-3 樓，2 樓以上需有無障礙電梯。	社會局	二、公共使用： 4.其他公共使用：社會福利設施
4	戶政事務所	500	151	設置多功能會議室。 擴大民眾候件區。 增設行政人員辦公區域。 擴大資料室及儲藏室。	民政局	二、公共使用： 2.公務機關辦公室：各級政府機關
5	里民活動中心	661.6	200	菜公里、新光里聯合辦公室、禮堂、集會室、儲藏室、閱覽室、友善廁所及哺乳室。	左營區公所	二、公共使用： 4.其他公共使用：民眾活動中心
合計		2,771.6	839			

附註：1.本表內容僅供參考，實際得依主辦機關需求調整。

- 2.日間照顧中心係依長期照顧服務法所設立之長期照顧服務機構，並屬都市計畫法「社會福利設施」。
- 3.托嬰中心係依兒童及少年福利與權益保障法所設立之兒童及少年福利機構，並屬都市計畫法「社會福利設施」。

## 柒、變更理由

- 一、提升土地開發效益：停 4 用地變更為市場用地並與市 4 用地合併為一宗基地後，面積達約 4,883 平方公尺(約 1,477 坪)，可更為多元使用，使土地開發效益提升，增加民間廠商投資誘因。
- 二、完善生活機能：建置多功能公共設施，除滿足當地居民各式生活需求外，亦可提供多樣之公共使用空間，提高地方生活品質。
- 三、節省政府闢建成本並增加財政收入：由民間廠商投資、興建並經營市場及其附屬設施，能大幅降低政府興建及管理維護成本，同時收取權利金增加市庫收入，並提高政府稅收。
- 四、配合停 4 用地變更為市場用地，修訂土地使用分區管制要點暨增訂都市設計基準。

## 捌、變更內容

一、變更部分停車場用地（停 4）、道路用地為市場用地、部分市場用地（市 4）為道路用地。

二、修訂土地使用分區管制要點暨增訂都市設計基準。

變更內容明細表詳見表 6、變更前後土地使用計畫面積對照表詳見表 7、變更前後土地使用分區管制要點對照表詳見表 8、變更內容示意圖詳見圖 5、變更後土地使用計畫示意圖詳見圖 6 所示。

表 6 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	
1	高雄市左營區曾子路及華夏路口東側地區	停車場用地（停 4） （0.1858）	市場用地（市 4） （0.2089）	<p>一、提升土地開發效益：停 4 用地變更為市場用地並與市 4 用地合併為一宗基地後，面積達約 4,883 平方公尺（約 1,477 坪），可更為多元使用，使土地開發效益提升，增加民間廠商投資誘因。</p> <p>二、完善生活機能：建置多功能公共設施，除滿足當地居民各式生活需求外，亦可提供多樣之公共使用空間，提高地方生活品質。</p> <p>三、節省政府闢建成本並增加財政收入：由民間廠商投資、興建並經營市場及其附屬設施，能大幅降低政府興建及管理維護成本，同時收取權利金增加市庫收入，並提高政府稅收。</p> <p>四、配合停 4 用地變更為市場用地，修訂土地使用分區管制要點暨增訂都市設計基準。</p>
		道路用地 （0.0231）		
		市場用地（市 4） （0.0236）	道路用地 （0.0236）	
2	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂（如表 8）	
3	都市設計基準	無	增訂（如拾壹）	

註：本表所列為圖測面積，實際應以都市計畫核定圖實地定樁測量後地籍分割面積為準。

表 7 變更前後土地使用計畫面積對照表

使用項目		原計畫面積		本次變更增 減面積	本次變更後	
		面積(公頃)	百分比		面積(公頃)	百分比
土地 使用 分區	住宅區	365.6400	35.15%	+0.0000	365.6400	35.15%
	商業區	71.9500	6.92%	+0.0000	71.9500	6.92%
	特定商業專用區	13.0800	1.26%	+0.0000	13.0800	1.26%
	工業區	64.9900	6.25%	+0.0000	64.9900	6.25%
	農業區	22.8900	2.20%	+0.0000	22.8900	2.20%
	文教區	5.9400	0.57%	+0.0000	5.9400	0.57%
	保存區	1.9700	0.19%	+0.0000	1.9700	0.19%
	特定專用區	8.5500	0.82%	+0.0000	8.5500	0.82%
	倉儲批發專用區	1.2500	0.12%	+0.0000	1.2500	0.12%
	車站專用區	9.3100	0.90%	+0.0000	9.3100	0.90%
	轉運專用區	1.3300	0.13%	+0.0000	1.3300	0.13%
	事業發展專用區	1.0800	0.10%	+0.0000	1.0800	0.10%
	社會福利專用區	3.1000	0.30%	+0.0000	3.1000	0.30%
	小計	571.0800	54.90%	+0.0000	571.0800	54.90%
公共 設施 用地	機關用地	16.8500	1.62%	+0.0000	16.8500	1.62%
	學校用地	76.1400	7.32%	+0.0000	76.1400	7.32%
	公園用地	39.2300	3.77%	+0.0000	39.2300	3.77%
	體育場用地	8.8500	0.85%	+0.0000	8.8500	0.85%
	綠地用地	1.3400	0.13%	+0.0000	1.3400	0.13%
	廣場用地	4.1500	0.40%	+0.0000	4.1500	0.40%
	市場用地	3.3700	0.32%	+0.1853	3.5553	0.34%
	停車場用地	4.0200	0.39%	-0.1858	3.8342	0.37%
	兒童遊樂場用地	2.0500	0.20%	+0.0000	2.0500	0.20%
	加油站用地	0.9800	0.09%	+0.0000	0.9800	0.09%
	變電所用地	0.4100	0.04%	+0.0000	0.4100	0.04%
	電信用地	0.9100	0.09%	+0.0000	0.9100	0.09%
	郵政用地	0.0800	0.01%	+0.0000	0.0800	0.01%
	交通用地	2.2000	0.21%	+0.0000	2.2000	0.21%
	鐵路用地	20.4500	1.97%	+0.0000	20.4500	1.97%
	廣場兼停車場用地	1.9800	0.19%	+0.0000	1.9800	0.19%
	道路用地	250.2400	24.06%	+0.0005	250.2405	24.06%
	園道用地	24.5500	2.36%	+0.0000	24.5500	2.36%
河道用地	11.2400	1.08%	+0.0000	11.2400	1.08%	
小計	469.0400	45.10%	+0.0000	469.0400	45.09%	
合計	1,040.1200	100.00%	+0.0000	1040.1200	100.00%	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案計畫書(99.07)及本計畫整理。

表 8 變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫			新計畫		
<p>一、市場用地(市4)</p> <p>(一) 建蔽率部份：不得超過百分之七十。</p> <p>(二) 容積率部份：不得超過百分之八四〇。</p> <p>(三) 使用管制：</p> <p>1.本市場用地以供興建市場、社會福利設施及其附屬設施使用為主；本計畫所稱之社會福利設施指依「老人福利法」規定或本市目的事業主管機關認定之設施及營業項目。</p> <p>2.本案市場用地之允許使用項目應符合下表之規定：</p>			<p>一、市場用地(市4)</p> <p>(一) 建蔽率部份：不得超過百分之七十。</p> <p>(二) 容積率部份：不得超過百分之八四〇。</p> <p>(三) 使用管制：</p> <p>1.本市場用地以供興建市場、社會福利設施、社區大學、公務機關辦公室、民眾活動中心及其附屬設施使用為主；本計畫所稱之社會福利設施指依「長期照顧服務法」、「兒童及少年福利與權益保障法」等規定或本市目的事業主管機關認定之設施及營業項目。</p> <p>2.本案市場用地之允許使用項目應符合下表之規定：</p>		
<p>表十五 本案市場用地允許使用項目與准許條件表</p>					
使用項目	准許條件	備註	使用項目	准許條件	備註
一、住宅。	<p>1.地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。</p> <p>2.經營型態應為超級市場。</p> <p>3.應設置專用出入口。</p>		一、住宅。	<p>1.地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。</p> <p>2.經營型態應為超級市場。</p> <p>3.應設置專用出入口。</p>	
二、公共使用。	<p>1.地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。</p>	<p>公共使用包括：</p> <p>1.醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理</p>	二、公共使用。	<p>1.地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。</p>	<p>公共使用包括：</p> <p>1.醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理</p>

原計畫		新計畫		
	<p>2.應設置專用出入口。</p>	<p>治療所及精神復健機構為限。</p> <p>2.公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。</p> <p>3.社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。</p> <p>4.其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。</p>	<p>2.應設置專用出入口。</p>	<p>治療所及精神復健機構為限。</p> <p>2.公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。</p> <p>3.社會教育機構：以<u>社區大學</u>、圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。</p> <p>4.其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。</p>
<p>三、商業使用。</p>	<p>1.在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。</p> <p>2.應設置專用出入口。</p> <p>3.作商業使用時，不得作為酒家(館)、特種咖啡茶室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。</p>		<p>三、商業使用。</p>	<p>1.在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。</p> <p>2.應設置專用出入口。</p> <p>3.作商業使用時，不得作為酒家(館)、特種咖啡茶室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。</p>

原計畫			新計畫		
四、停車場及其必要機電設施。	1.作停車場使用限於三樓以上及地下層。 2.應設置專用出入口。		四、停車場及其必要機電設施。	1.作停車場使用限於三樓以上及地下層。 2.應設置專用出入口。	
<p>二、停車場用地(停4)</p> <p>(一)建蔽率部份：不得超過百分之八十。</p> <p>(二)容積率部份：不得超過百分之九六〇。</p> <p>(三)使用管制：</p> <p>1.本停車場用地以供興建停車場、社會福利設施及其附屬設施使用為主；本計畫所稱之社會福利設施指依「老人福利法」規定或本市目的事業主管機關認定之設施及營業項目。</p> <p>2.本案停車場用地之允許使用項目應符合下表之規定：</p>			刪除。		
表十六 本案停車場用地允許使用項目與准許條件表					
使用項目	准許條件	備註			
一、管理單位辦公場所。 二、餐飲服務。 三、商場、超級市場。 四、電信、有線、無線設備、機房及天線。 五、必要機電設施。 六、圖書館。 七、民眾活動中心。 八、休閒運動設施。 九、公共使用。	1.應設專用出入口。 2.使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。 3.作第二項、第三項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 4.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業(不包括洗染)、一般事務	1.休閒運動設施之使用同都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之「公園用地」使用類別。 2.公共使用包括： (1)醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。			



原計畫		新計畫
	<p>所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。</p> <p>(2) 公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。</p> <p>(3) 社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。</p> <p>(4) 其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。</p>	
	<p>三、停車場用地與市場用地，兩宗土地計畫範圍及中間所夾之四米道路用地，得於建築物之地下與地上各樓層設置聯通道，其設置之聯通道以做為車輛、行人通行或停車場為限，不得有其他之營利行為。</p>	刪除。
	<p>四、本計畫範圍內建築基地及建築物應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銅級以上。</p>	<p><u>(四)</u> 本計畫範圍內建築基地及建築物應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銅級以上。</p>
	<p>五、計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮三公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>	<p><u>(五)</u> 計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮三公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>
		<p><u>(六)</u> 為維護環境品質，未來建築開發時，除依建築技術規則相關規定設置停車空間外，應將現行 130 席之停車位，一併納入基地規劃設置，並提供公眾使用。</p>

註：表內未註明者，仍以現行計畫為準。

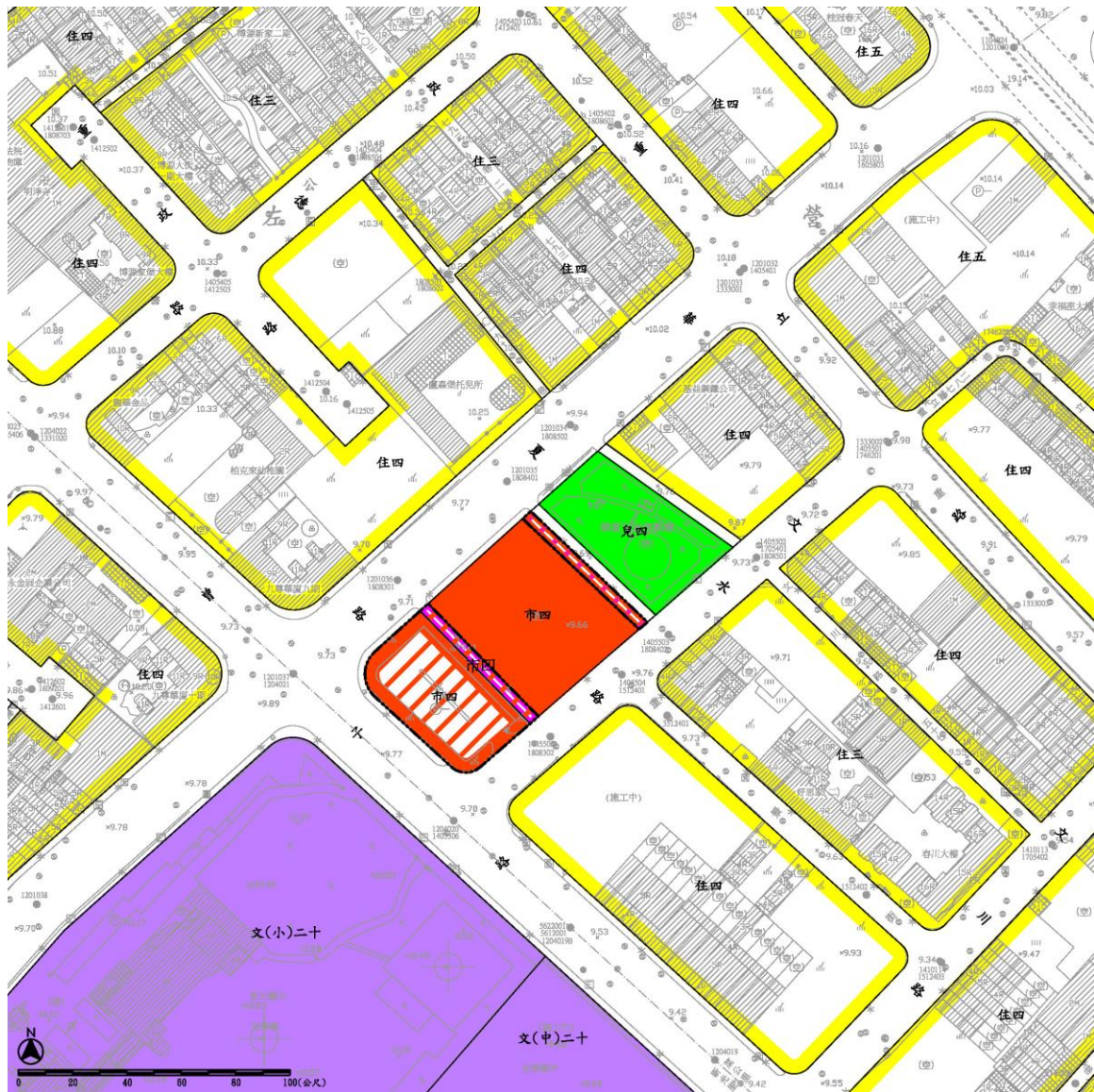


圖 例

- |        |         |       |
|--------|---------|-------|
| 第三種住宅區 | 兒童遊樂場用地 | 道路用地  |
| 第四種住宅區 | 市場用地    | 變更範圍線 |
| 第五種住宅區 | 學校用地    |       |

變更圖例

- |              |
|--------------|
| 變更停車場用地為市場用地 |
| 變更道路用地為市場用地  |
| 變更市場用地為道路用地  |

附註：本圖未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖 5 變更內容示意圖

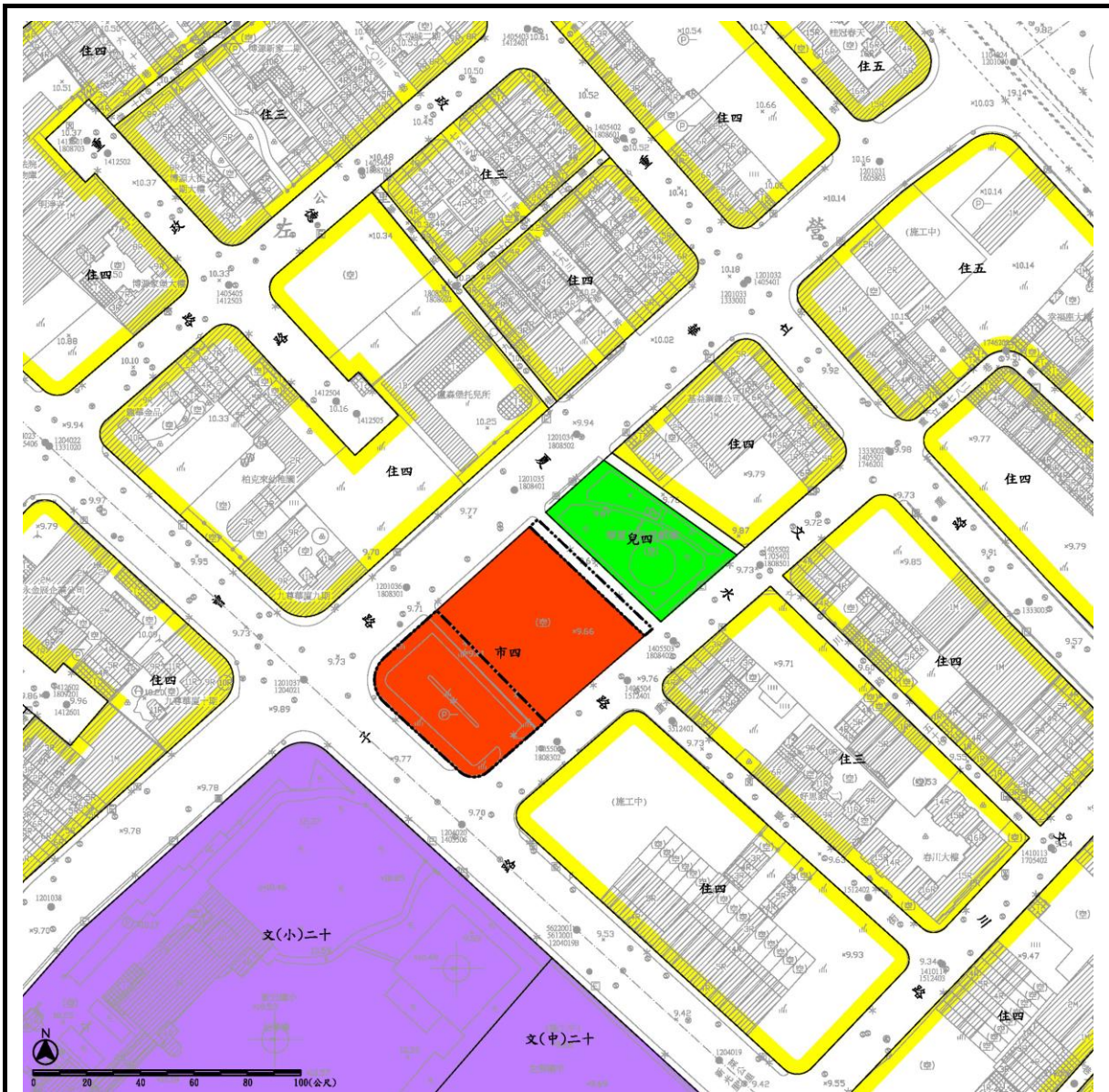


圖 例

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">住三</span> 第三種住宅區 | <span style="background-color: green; border: 1px solid black; padding: 2px;">兒</span> 兒童遊樂場用地 | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 道路用地   |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">住四</span> 第四種住宅區 | <span style="background-color: red; border: 1px solid black; padding: 2px;">市</span> 市場用地      | <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span> 變更範圍線 |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">住五</span> 第五種住宅區 | <span style="background-color: purple; border: 1px solid black; padding: 2px;">文</span> 學校用地   |  |

圖 6 變更後土地使用計畫示意圖

## 玖、變更影響檢討分析

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條第 1 項及第 2 項之規定，停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。而本案土地屬於主要計畫住宅區，周邊亦以住宅區土地為主，顯見本案原計畫停 4 用地之劃設目的主要係配合原市 4 用地而劃設，並同時服務周邊土地之一般性停車需求。

本次變更後將減少停車場用地面積約 0.1858 公頃，其影響可分為服務周邊土地之一般性停車需求及市 4 用地停車需求影響 2 類，茲分別說明其影響及處理方式如下：

### 一、一般性停車需求

依土地使用現況可知，市 4 用地尚未開闢作為市場使用，而與停 4 用地相同作為停車場使用，故 2 停車場之使用狀況可視為周邊土地之一般性停車需求，依業者提供之實際停車情況估算，實際停車格需求數約為 72 席（參見表 4）。另依據高雄市都市計畫委員會第 108 次會議決議：「為維護環境品質，未來建築開發時，除依建築技術規則相關規定設置停車空間外，應將現行 130 席之停車位，一併納入基地規劃設置，並提供公眾使用。」，將 130 席停車格於變更後市 4 用地開發時納入招商標的加以補足。

### 二、市 4 用地停車需求

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條第 2 項之規定，市場用地應依實際需要檢討留設停車空間，本次變更後市 4 用地面積增加 0.1853 公頃，成為約 0.4883 公頃，為維護環境品質，未來建築開發時，除依建築技術規則相關規定設置停車空間外，應將現行 130 席之停車位，一併納入基地規劃設置，並提供公眾使用。另於後續可行性評估報告書中依實際需要檢討留設停車空間，並於變更後市 4 用地（約 0.4883 公頃）開發時納入招商標的加以補足。

## 拾、土地使用分區管制要點

### 一、市場用地（市4）

- （一）建蔽率部份：不得超過百分之七十。
- （二）容積率部份：不得超過百分之八四〇。
- （三）使用管制：

1.本市場用地以供興建市場、社會福利設施、社區大學、公務機關辦公室、民眾活動中心及其附屬設施使用為主；本計畫所稱之社會福利設施指依「長期照顧服務法」、「兒童及少年福利與權益保障法」等規定或本市目的事業主管機關認定之設施及營業項目。

2.本案市場用地之允許使用項目應符合下表之規定：

使用項目	准許條件	備註
一、住宅。	1.地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。 2.經營型態應為超級市場。 3.應設置專用出入口。	
二、公共使用。	1.地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。 2.應設置專用出入口。	公共使用包括： 1.醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。 2.公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 3.社會教育機構：以社區大學、圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。 4.其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。
三、商業使用。	1.在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。 2.應設置專用出入口。 3.作商業使用時，不得作為酒家（館）、特種咖啡茶室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。	
四、停車場及其必要機電設施。	1.作停車場使用限於三樓以上及地下層。 2.應設置專用出入口。	

- (四) 本計畫範圍內建築基地及建築物應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銅級以上。
- (五) 計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮三公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
- (六) 為維護環境品質，未來建築開發時，除依建築技術規則相關規定設置停車空間外，應將現行 130 席之停車位，一併納入基地規劃設置，並提供公眾使用。

## 拾壹、都市設計基準

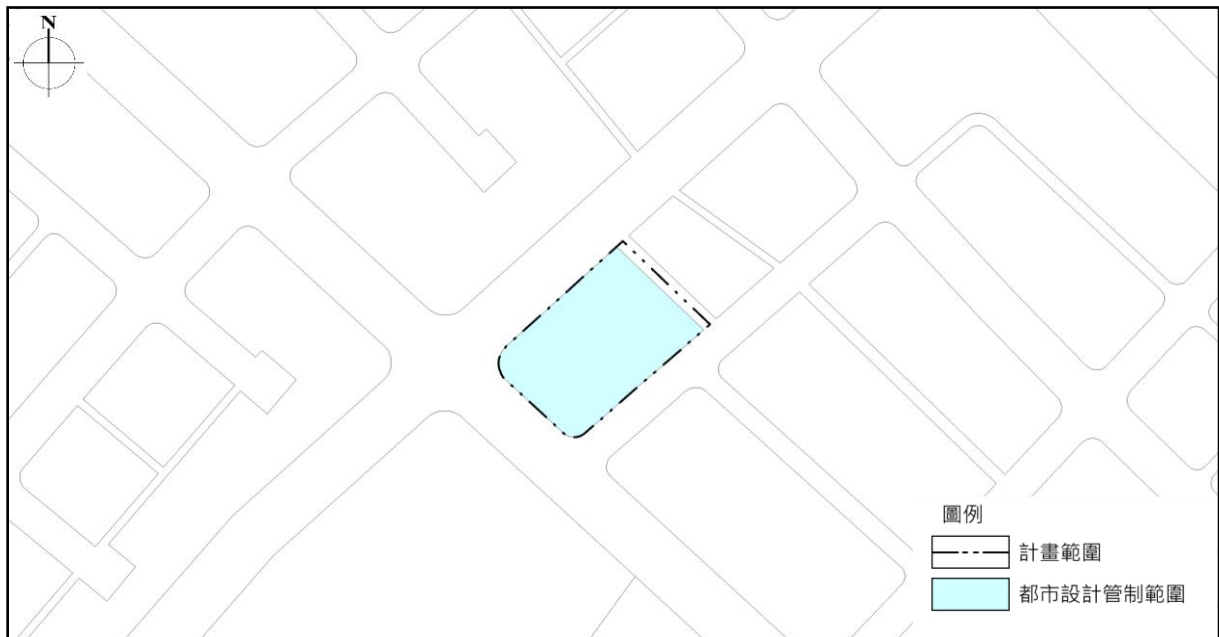


圖 7 都市設計管制範圍示意圖

- 一、本區都市設計管制範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，都市設計管制範圍如圖 7 所示。
- 二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、授權規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。
- 三、實施都市設計範圍之基地申請開發，準用「高雄市都市設計審議原則」規定。
- 四、建築基地綠覆率應達 75% 以上，退縮地綠化方式依「高雄市都市設計審議原則」規定辦理。
- 五、地下室開挖率須小於 80%；但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間具公益性等，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，開挖率得提高至 85% 以下。
- 六、因基地條件限制或實際需求而無法執行者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部份之規定。
- 七、為使本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經本市都設會決議修正或補充之。

## 拾貳、事業及財務計畫

### 一、開發主體及方式

本案變更後之市場用地將與原有毗鄰之市場用地合併為一宗基地後由本府經濟發展局負責招商，以 BOT 方式進行開發；道路用地將由市府編列預算或納入市場用地 BOT 案之開發條件方式辦理。

### 二、開發時程

本案預定 112 年 7 月完成促參前置作業之可行性評估報告，屆時將視報告結果於 113 年辦理招商事宜，並儘速完成議約及簽約（預計 114 年前）。本案預估 118 年 12 月 31 日前興建完成。

### 三、開發經費與來源

市場用地內之公共管線相關設施均已興建完畢，無需另行編列開闢經費；地上物興建將採 BOT 方式辦理；道路用地將由市府編列預算或納入市場用地 BOT 案之開發條件，事業及財務計畫如表 9 所示。

表 9 事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成 期限	經費來源與 開發方式
		徵購	公地撥用	其他	土地整理 及地上物 補償費	工程費	合計			
市場用地	0.2089			已 取 得	0	0	0	高雄市政府 經濟發展局	民國 118 年底	BOT
道路用地	0.0236				5	66	71	高雄市政府 工務局	民國 118 年底	由市府編列預 算或納入市場 用地 BOT 案開 發條件
合計	0.2325				5	66	71			

註：本表所列開發經費及預定完成期限，得視實際狀況酌予調整。





## 附 件

附件一 核准辦理都市計畫個案變更文件

附件二 變更範圍地籍圖及土地登記謄本

附件三 各局處空間需求調查表

附件四 高雄市都市計畫委員會 111 年 11 月 2 日第 108 次會議紀錄



## 高雄市政府經濟發展局 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號-9樓  
承辦單位：市場管理處  
承辦人：方羿筑  
電話：07-3368333轉3765  
傳真：07-5363372  
電子信箱：fyc0820@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府交通局

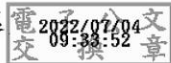
發文日期：中華民國111年7月4日  
發文字號：高市經發市字第11133617300號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：奉府核准簽案影本1份 (45624068\_11133617300A0C\_ATTCH1.pdf)

主旨：有關本市左營區新光段二處公共設施用地(97地號及98地號)奉府核准辦理都市計畫個案變更一案，請查照。

說明：

- 一、依據本局111年6月29日11132751600號府簽同意事項辦理。
- 二、請貴局配合辦理旨揭土地都市計畫個案變更事宜，俾利本局後續進行土地活化開發及招商引資。
- 三、檢送旨案奉府核准簽案影本1份。

正本：高雄市政府工務局、高雄市政府交通局、高雄市政府都市發展局、高雄市政府地政局、高雄市政府財政局  
副本：本局市場管理處



局長 廖泰翔





土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）  
左營區新光段 0097-0000地號



列印時間：民國111年08月22日08時53分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由弘邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：\*Q7HDQWE，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
楠梓地政事務所 主任 王名玲  
楠梓電謄字第164117號  
資料管轄機關：高雄市政府地政局楠梓地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局楠梓地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國081年09月02日 登記原因：土地重劃  
面積：\*\*\*\*1,857.69平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國111年01月 公告土地現值：\*\*136,520元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：（一般註記事項）第二十九期市地重劃區

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0003  
登記日期：民國100年01月28日 登記原因：接管  
原因發生日期：民國099年12月25日  
所有權人：高雄市  
統一編號：0006400000  
住址：（空白）  
管理者：高雄市政府交通局  
統一編號：15756996  
住址：（空白）

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*29,505.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
080年07月 \*\*\*11,000.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
{ 本謄本列印完畢 }

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）  
左營區新光段 0098-0000地號



列印時間：民國111年08月22日08時53分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由弘邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：\*Q7HDQWE，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
楠梓地政事務所 主任 王名玲  
楠梓電謄字第164117號  
資料管轄機關：高雄市政府地政局楠梓地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局楠梓地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國081年09月02日 登記原因：土地重劃  
面積：\*\*\*\*3,030.15平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國111年01月 公告土地現值：\*\*113,520元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：(一般註記事項) 第二十九期市地重劃區

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0003 登記原因：接管  
登記日期：民國100年02月17日  
原因發生日期：民國099年12月25日  
所有權人：高雄市  
統一編號：0006400000  
住址：(空白)  
管理者：高雄市政府經濟發展局  
統一編號：79828898  
住址：(空白)  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---(空白)字第-----號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*24,963.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
080年07月 \*\*\*11,000.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記



本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
( 本謄本列印完畢 )

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

92

64



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

左營區新光段 0427-0019地號



列印時間：民國111年08月22日08時53分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由弘邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：\*Q7HDQWE，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
楠梓地政事務所主任 王名玲  
楠梓電謄字第164117號  
資料管轄機關：高雄市政府地政局楠梓地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局楠梓地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國082年05月11日 登記原因：土地重劃  
面積：\*\*\*18,584.23平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國111年01月公告土地現值：\*\*139,390元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：(一般註記事項)第二十九期市地重劃區

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0003  
登記日期：民國100年01月29日 登記原因：接管  
原因發生日期：民國099年12月25日  
所有權人：高雄市  
統一編號：0006400000  
住址：(空白)  
管理者：高雄市政府工務局  
統一編號：81167401  
住址：高雄市苓雅區四維三路2號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---(空白)字第-----號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*30,222.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
080年07月 \*\*\*\*8,000.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記



本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件三 各局處空間需求調查表

檔 號：  
保存年限：

高雄市政府教育局 函

地址：83001高雄市鳳山區光復路二段132  
號2-3樓  
承辦單位：幼兒教育科  
承辦人：潘雅惠  
電話：7995678#3071  
傳真：7406603  
電子信箱：pansung100@gmail.com

受文者：高雄市政府經濟發展局

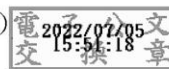
發文日期：中華民國111年7月5日  
發文字號：高市教幼字第11134763100號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：需求調查表 (45605492\_11134763100A0C\_ATTCH1.docx)

主旨：檢送本局本市「左營區市4及停4用地（曾子路&華夏路  
口）設置多功能公共設施」需求調查表，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年6月29日高市經發市字第11133515200號函。
- 二、本局為落實社會教育，提升市民對土地及公共參與之認同，爰有設置社區大學需求，檢附需求調查表。

正本：高雄市政府經濟發展局  
副本：本局社會教育科、幼兒教育科(均紙本)



經濟發展局 1110705



\*11133695500\*

「左營區市 4 及停 4(曾子路&華夏路口)  
設置多功能公共設施」  
單位需求調查表

單位名稱	高雄市政府教育局
聯絡窗口	職稱:科員 姓名:李孟潔 電話:07-7995678 分機 3094
用途	<input type="checkbox"/> 民眾活動中心 <input type="checkbox"/> 托嬰中心 <input type="checkbox"/> 日間照顧中心 <input type="checkbox"/> 機關辦公室 <input type="checkbox"/> 警察分局 <input type="checkbox"/> 消防隊 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:社區大學。
使用面積	樓地板面積需求: <u>600</u> 平方公尺。
使用樓層	需使用 <u>1</u> 個樓層。
經費預算	新臺幣 <u>0</u> 元。
經費編列來源	尚無編列相關預算。
備註	本市社區大學辦理關懷土地、地方走讀歷史、媒體或法制公共議題及生活藝能等課程，提升人民現代公民素養及公共事務參與能力，並協助公民社會、地方與社區永續發展，落實在地文化治理與終身學習。

註:零售市場用地立體多目標使用項目及准許範圍詳如「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之規定。

檔 號：  
保存年限：

## 高雄市政府衛生局 函

地址：80276高雄市苓雅區凱旋二路132之1號

承辦單位：長期照顧中心

承辦人：陳采鈴

電話：07-7131500#3557

電子信箱：ring5438@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府經濟發展局

發文日期：中華民國111年6月7日

發文字號：高市衛長字第11135829200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：左營區市4及停4(曾子路&華夏路口)單位需求調查表  
(45240318\_11135829200A0C\_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送本局盤點本市「左營區市4及停4用地(曾子路&華夏路口)設置多功能公共設施」需求調查表，詳如附件，請查照。

說明：復貴局111年5月31日高市經發市字第11132921600號函。

正本：高雄市政府經濟發展局

副本：本局長期照顧中心



經濟發展局 1110607



\*11133100400\*

「左營區市 4 及停 4(曾子路&華夏路口)  
設置多功能公共設施」  
單位需求調查表

單位名稱	高雄市政府衛生局長期照顧中心
聯絡窗口	職稱:行政專員 姓名:陳采鈴 電話:07-7131500#3557
用途	<input type="checkbox"/> 民眾活動中心 <input type="checkbox"/> 托嬰中心 <input checked="" type="checkbox"/> 日間照顧中心 <input type="checkbox"/> 機關辦公室 <input type="checkbox"/> 警察分局 <input type="checkbox"/> 消防隊 <input type="checkbox"/> 其他:_____。
使用面積	樓地板面積需求: <u>600</u> 平方公尺。
使用樓層	需使用 <u>1</u> 個樓層。
經費預算	新臺幣 _____ 元。
經費編列來源	
備註	目前無經費來源可編列支付，本局可代為辦理場地標租作業後續委由經發局收取場地租賃費用

註:零售市場用地立體多目標使用項目及准許範圍詳如「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之規定。

檔 號：  
保存年限：

## 高雄市政府社會局 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號10樓  
承辦單位：兒童及少年福利科  
承辦人：陳宜沂  
電話：07-3373379  
傳真：07-3356215  
電子信箱：vita0409@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府經濟發展局

發文日期：中華民國111年6月9日  
發文字號：高市社兒少字第11134796100號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：需求調查表1份 (45251585\_11134796100A0C\_ATTCH5.docx)

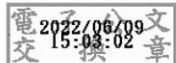
主旨：貴局辦理本市「左營區市4及停4用地(曾子路&華夏路口)設置多功能公共設施」需求調查一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局111年5月31日高市經發市字第11132921600號函。
- 二、經評估本局有設置公托機構需求，檢送「左營區市4及停4(曾子路&華夏路口)設置多功能公共設施」單位需求調查表1份(如附件)。

正本：高雄市政府經濟發展局

副本：



經濟發展局 1110609



\*11133145900\*

# 「左營區市 4 及停 4(曾子路&華夏路口)

## 設置多功能公共設施」

### 單位需求調查表

單位名稱	高雄市政府社會局(兒童及少年福利科)
聯絡窗口	職稱：約聘社工員 姓名：陳宜沂 電話：(07)337-3379
用途	<input type="checkbox"/> 民眾活動中心 <input checked="" type="checkbox"/> 托嬰中心 <input type="checkbox"/> 日間照顧中心 <input type="checkbox"/> 機關辦公室 <input type="checkbox"/> 警察分局 <input type="checkbox"/> 消防隊 <input type="checkbox"/> 其他：。
使用面積	樓地板面積需求： <u>350</u> 平方公尺(約 105 坪)。
使用樓層	需使用 <u>1</u> 個樓層。
經費預算	尚未確定經費預算金額。
經費編列來源	尚未確定經費編列來源。
備註	1. 本局現雖已於菜公里新民國小籌設公共托嬰中心，惟考量新光里及菜公里人口達 51,432 人，0 至未滿 2 歲 658 人，已達設置公共托嬰中心之標準，仍有托育之需求，後續將配合經發局之促參案研議增設公共托嬰中心。 2. 據點服務內容：托育 0-2 歲幼童 40 人。

	<p>3. 特殊設置規定：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 空間面積需至少 300 平方公尺之連續空間，符合建物使用類組 F3 規定。</li><li>(2) 需於 1-3 樓，若於 2 樓以上需有無障礙設施。</li><li>(3) 需靠近廁所或於空間內配置管路，以利後續設施內幼兒廁所管線配置。</li><li>(4) 需近建物出入口及無障礙設施，以便利家長交通接送。</li></ul>
--	--

註：零售市場用地立體多目標使用項目及准許範圍詳如「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之規定。



檔 號：  
保存年限：

## 高雄市政府民政局 函

地址：830201高雄市鳳山區光復路2段132號  
承辦單位：基層建設科  
承辦人：陳人豪  
電話：7995678\*5163  
電子信箱：nichow@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府經濟發展局

發文日期：中華民國111年6月8日

發文字號：高市民政基字第11131279000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：單位需求調查表1份 (45272932\_11131279000A0C\_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送本局「左營區市4及停4(曾子路&華夏路口)設置多功能公共設施」單位需求調查表1份，請查照。

說明：復貴局111年5月31日高市經發市字第11132921600號函。

正本：高雄市政府經濟發展局

副本：本局戶籍行政科(含附件)、本局基層建設科(含附件)



經濟發展局 1110608



\*11133116900\*

「左營區市 4 及停 4(曾子路&華夏路口)設置  
多功能公共設施」  
單位需求調查表

單位名稱	高雄市左營戶政事務所
聯絡窗口	職稱:辦事員 姓名:馬宥慈 電話:5829803#30
用途	<input type="checkbox"/> 民眾活動中心 <input type="checkbox"/> 托嬰中心 <input type="checkbox"/> 日間照顧中心 <input checked="" type="checkbox"/> 機關辦公室 <input type="checkbox"/> 警察分局 <input type="checkbox"/> 消防隊 <input type="checkbox"/> 其他:_____。
使用面積	樓地板面積需求: <u>500</u> 平方公尺。
使用樓層	需使用 <u>一</u> 個樓層。
經費預算	新臺幣 <u>2722 萬 5 千元</u>
經費編列來源	市府核編
備註	

註:零售市場用地立體多目標使用項目及准許範圍詳如「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之規定。

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 高雄市左營區公所 函

地址：813201高雄市左營區左營大路479  
號4樓

承辦單位：左營區公所經建課

承辦人：洪敏修

電話：07-5831111#603

電子信箱：d8d008@kcg.gov.tw

802721

高雄市苓雅區四維三路2號

受文者：高雄市政府經濟發展局

發文日期：中華民國111年6月2日

發文字號：高市左區經字第11130836800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本所「左營區市4及停4用地(曾子路&華夏路口)設置多  
功能公共設施」需求調查表一份，請查照。

說明：復貴局111年5月31日高市經發市字第11132921600號函。

正本：高雄市政府經濟發展局

副本：本所民政課、本所建設課

區長胡俊雄

111.6.~2

經濟發展局



11132981900

第1頁 共1頁

市場管理處

「左營區市4及停4(曾子路&華夏路口)設置多功能公共設施」

## 單位需求調查表

單位名稱	高雄市左營區公所
聯絡窗口	職稱:里幹事 姓名:賴玉娟 電話:075831111-212
用途	<input type="checkbox"/> 民眾活動中心 <input type="checkbox"/> 托嬰中心 <input type="checkbox"/> 日間照顧中心 <input type="checkbox"/> 機關辦公室 <input type="checkbox"/> 警察分局 <input type="checkbox"/> 消防隊 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:里民集會使用及里長配合政策辦理各項活動之公共空間。
使用面積	樓地板面積需求: <u>661.16</u> 平方公尺。
使用樓層	需使用 <u>1</u> 個樓層。
經費預算	新臺幣 <u>                                </u> 元。
經費編列來源	本所年度預算並無編列該事項預算,爰屆時再提額度外需求,循預算程序辦理。
備註	

註:零售市場用地立體多目標使用項目及准許範圍詳如「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之規定。



高雄市都市計畫委員會 111 年 11 月 2 日第 108 次會議紀錄

一、時間：111年11月2日（星期三）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳秀凌

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、趙委員子元、賴委員碧瑩、鄭委員安廷、盧委員圓華、陳委員啓仁、史委員茂樟、張委員淑貞、陳委員奎宏、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、王委員啓川(請假)、胡委員太山(請假)、鄭委員泰昇(請假)、黃委員偉茹(請假)、詹委員達穎(請假)、丁委員澈士(請假)、張委員貴財(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

財政部國有財產署南區分署

(請假)

高雄市政府經濟發展局

王宏榮、林永慶、  
方羿筑、陳亮志、  
陳建廷

高雄市政府警察局

陳治慶、鍾逸文

高雄市政府消防局

林原興、邱楚淵

高雄市政府交通局

王文靜、鄭雅楓

高雄市政府工務局養護工程處

李政穎

高雄市政府法制局

白瑞龍、余吉祥

高雄市政府地政局

胡年響

高雄市政府捷運工程局

吳嘉昌、黃俊翰、  
陳宇新

高雄市政府文化局	郭瑞麟
高雄市政府工務局(建管處)	(請假)
高雄市政府岡山區公所	林濰良、林義盛、 邱持敬
左腳右腳休閒有限公司	張德明、林淑親
高雄市不動產估價師公會	蘇文清
台灣中油股份有限公司	陳玉鶯、鄭光亨、 陳俊彥、曾建穎、 蔡宗成
高雄市政府都市發展局	王屯電、郭進宗、 唐一凡、施旭原、 鍾坤利、薛淵仁、 李 薇、林相伯、 林瑞美、翁薇謹、 李偉誠、張珈瑜、 柯昱玟、陳惠美、 陳秀凌

(二) 高雄市議會：

賴文德議員服務處	張傳興
----------	-----

(三) 公民或團體列席人員：無

(四) 旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫（和發產業園區）細部計畫（土地使用分區管制）案

決 議：

配合國家2050淨零碳排能源轉型政策，建構綠能產業供應

鏈，考量本案為支援電動車輛關鍵零組件產品開發與生產，調整容許使用項目放寬電池製造業之鋰電池製造進駐園區，有助於電力設備製造產業整體發展及兼顧環境永續利用，且環評變更業經行政院環保署審查通過，本案同意照公展草案通過。

第二案：擬定岡山都市計畫商業區細部計畫(配合行政中心遷移)案

決 議：

(一)岡山為北高雄產業重鎮及生活服務機能中心，配合捷運岡山路竹延伸線建設契機，將岡山行政中心機關用地變更為商業區，帶動岡山市區發展，主要計畫變更業經 111 年 8 月 30 日內政部都委會第 1018 次會議審議通過，並依中央指示補辦公展。本案依循主要計畫指導，考量岡山醫院急診、就醫及停車需求擬定細部計畫，補充地區性之廣場停車場、綠地、道路等公共設施，減輕開發後之交通影響。

(二)本案除依下列意見修正外，其餘同意照公展草案通過。

- 1、修正土地使用分區管制要點三、本要點其餘未規定事項，適用其他法令規定辦理。
- 2、都市設計準則名稱修正為都市設計基準並補附都市設計審議範圍。

第三案：變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(部分停車場用地(停4)、道路用地為市場用地、部分市場用地(市4)為道路用地)案

決 議：

(一)本案鄰近高鐵左營站，現況皆作平面停車場使用，為提升土地使用效益，提高民間參與公共建設投資誘因，同意將停4用地變更為市場用地，並與市4用地合併為一宗



基地，規劃興建複合式市場，導入日間照顧中心、托嬰中心、里民活動中心等多元服務設施，滿足當地居民生活需求。

(二)本案除依下列意見修正外，其餘同意照公展草案通過。

- 1、為維護環境品質，未來建築開發時，除依建築技術規則相關規定設置停車空間外，應將現行 130 席之停車位，一併納入基地規劃設置，並提供公眾使用。
- 2、本案應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及高雄市政府建築物交通影響評估審議會審議通過後，始得申請建築開發。

第四案：「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫停車場用地（停 23）為第四種住宅區案」再提會審議

決 議：

本案係申請人自擬細部計畫辦理變更，變更過程中就負擔回饋方式由捐地變更為繳交回饋代金，並已於都委會審議通過後與市府簽訂協議書在案。本次會議所提訴求，其中涉及都市計畫事項，前經111年8月18日召開專案小組會議討論，並作成建議意見，除下列意見外，其餘同意照專案小組建議意見(詳附錄一)、110年11月26日第96次大會決議通過。

(一)有關以主要計畫住宅區作為變更負擔計算依據部分，依都市計畫法第七條規定，主要計畫為擬定細部計畫之準則，細部計畫為實施都市計畫之依據，因此都市計畫之執行及管制應依細部計畫辦理。本案細部計畫 66 年發布實施即為停車場用地非為住宅區，且迄今並未變更，故仍應依公共設施用地變更為住宅區之負擔回饋比例規定 42%辦理。

(二)有關將建物拆除成本納入估價部分，因繳納代金係以應