

變更阿蓮主要計畫
(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)
(第二階段)案
計畫書

高雄市政府

中華民國 111 年 12 月

變更阿蓮主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第二階段）案計畫書

高雄市政府

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更阿蓮主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第二階段）案	
變更都市計畫法令依據	1.都市計畫法第 26 條 2.都市計畫定期通盤檢討實施辦法 3.都市計畫圖重製作業要點第 3、10 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	公開徵詢意見	1.民國 103 年 8 月 6 日起至 103 年 9 月 5 日止（通盤檢討）。 2.民國 105 年 7 月 23 日起至 105 年 8 月 22 日止（都市計畫圖重製）。
	公開展覽	1.自民國 104 年 10 月 19 日起至民國 104 年 11 月 19 日止（刊登民國 104 年 10 月 20 日至民國 104 年 10 月 22 日自由時報、民國 104 年 10 月 20 日至民國 104 年 10 月 22 日聯合晚報）（通盤檢討）。 2.自民國 105 年 10 月 18 日起至民國 105 年 11 月 16 日止（民國 105 年 10 月 18 日至民國 105 年 10 月 20 日刊登於聯合報、台灣新生報）（都市計畫圖重製）。
	公開展覽日期	1.民國 104 年 11 月 4 日（通盤檢討） 2.民國 105 年 11 月 10 日（都市計畫圖重製）
	公開展覽說明會地點	本市阿蓮區公所
人民團體對本案之反映意見	詳如本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	1.本市都市計畫委員會 104 年 12 月 25 日第 51 次會議審議通過（通盤檢討）。 2.本市都市計畫委員會 105 年 12 月 30 日第 59 次會議審議通過（都市計畫圖重製）。
	部 級	內政部都市計畫委員會 106 年 6 月 27 日第 902 次會及 109 年 9 月 8 日第 976 次會議審議通過。

目 錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起	1-01
第二節 法令依據	1-01
第三節 計畫位置與範圍	1-02

第二章 歷次及現行計畫內容概要

第一節 歷次都市計畫辦理情形	2-01
第二節 現行計畫內容概要	2-04

第三章 變更內容

第四章 實質計畫內容

第一節 計畫範圍及面積	4-01
第二節 計畫年期及人口	4-01
第三節 土地使用計畫	4-01
第四節 公共設施計畫	4-04
第五節 交通系統計畫	4-07
第六節 整體開發區	4-09
第七節 都市防災計畫	4-10
第八節 實施進度與經費	4-14

附錄一、本市都市計畫委員會 104 年 12 月 25 日第 51 次會議紀錄

附錄二、本市都市計畫委員會 105 年 12 月 30 日第 59 次會議紀錄

附錄三、內政部都市計畫委員會 106 年 6 月 27 日第 902 次會議紀錄

附錄四、內政部都市計畫委員會 109 年 9 月 8 日第 976 次會議紀錄

附錄五、整體開發可行性評估

附錄六、第 83 期阿蓮區青蓮自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃
同意函

圖目錄

圖 1-3-1	計畫區區位示意圖	1-02
圖 2-2-1	現行阿蓮主要計畫示意圖	2-06
圖 2-2-2	現行阿蓮主要計畫公共設施分布示意圖	2-09
圖 2-2-3	道路系統功能分類示意圖	2-11
圖 3-1-1	變更位置及內容示意圖	3-02
圖 4-3-1	檢討後計畫示意圖	4-03
圖 4-4-1	檢討後公共設施用地分布示意圖	4-06
圖 4-5-1	道路系統功能分類及道路編號示意圖	4-08
圖 4-6-1	整體開發地區之區位分布示意圖	4-09
圖 4-7-1	都市防災系統示意圖	4-12
圖 4-7-2	火災延燒防止地帶示意圖	4-13
圖 4-8-1	整體開發地區之土地使用計畫示意圖	4-14

表目錄

表 2-2-1	阿蓮主要計畫現行計畫面積表	2-05
表 2-2-2	現行計畫公共設施用地面積及位置說明綜理表	2-08
表 2-2-3	計畫道路功能分類參考表	2-10
表 3-1-1	變更內容明細表	3-01
表 4-3-1	檢討後土地使用面積綜理表	4-02
表 4-4-1	通盤檢討後公共設施用地配置表	4-05
表 4-5-1	計畫道路功能分類參考表	4-07
表 4-7-1	近鄰生活圈防災機能規劃表	4-12
表 4-7-2	近鄰生活圈可容納避難人口一覽表	4-12
表 4-8-1	第 83 期阿蓮區青蓮自辦市地重劃範圍之土地使用面積表	4-14

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

阿蓮都市計畫於民國64年9月1日公告發布實施，其間於民國74年曾辦理第一次通盤檢討，並於民國82年辦理第二次通盤檢討、93年辦理第三次通盤檢討，然至今已逾通盤檢討年限之規定，就本計畫區進行第四次通盤檢討規劃作業。

「變更阿蓮主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案」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外，檢討提供解決方案及策略，以維護民眾權益，並同時提升土地利用效益，並透過1/1,000數值地形圖測量、都市計畫樁位檢測、套圖分析來完成都市計畫圖重製作業，建立比例尺一千分之一之數值化都市計畫圖，提升都市計畫圖精確度，並建立良好圖籍資料基礎。

第四次通盤檢討作業業經內政部都市計畫委員會第902次會議審竣，考量民眾權益，分階段核定辦理，於民國107年2月22日辦理第一階段公告發布實施作業。

本次第二階段係屬第一階段後續辦理案件，依內政部都市計畫委員會第902次會議及第976次會議決議，本案依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於本會106年6月27日第902次會議通過紀錄文到6年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，仍應維持原土地使用分區及公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

依上開會議決議，本案之第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃已於111年9月29日以高市地政發字第11171271100號函取得核准同意，故依第976次會議決議意見辦理—檢具變更主要計畫書、圖辦理本次核定作業。

第二節 法令依據

依據「都市計畫法」第26條之規定辦理通盤檢討。

第三節 計畫位置與範圍

東至機五用地東方約400公尺處，南至淵仔寮溝，西至台糖舊鐵道，北沿二仁溪邊海拔20公尺之等高線及阿蓮國中北方之重劃道路，計畫面積364.7710公頃。本階段核定案件為第二階段（阿蓮國中西側機四用地及其南側4公尺人行步道用地市地重劃區），有關本計畫之計畫區位與範圍詳如圖1-3-1所示。

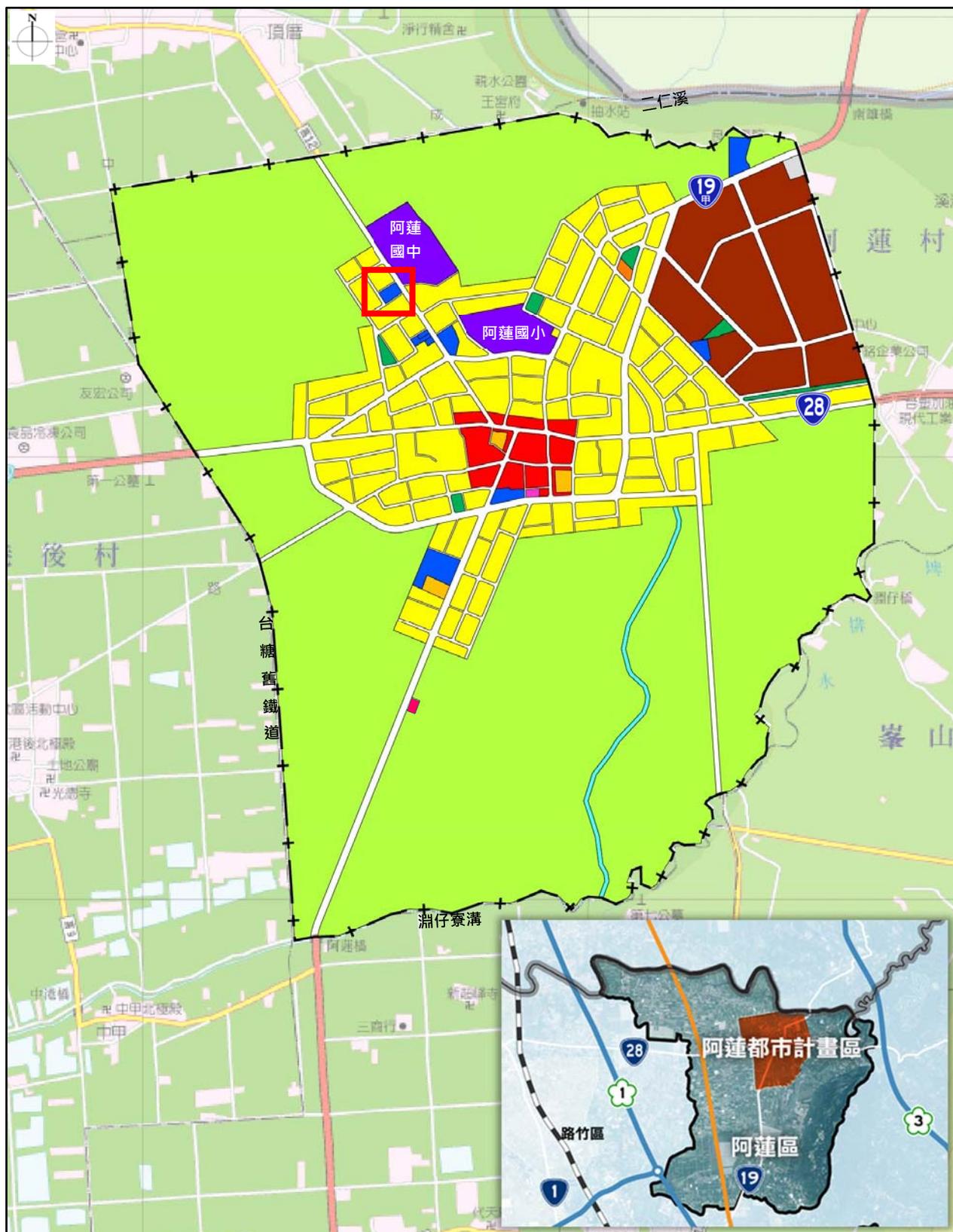


圖 1-3-1 計畫區區位示意圖

第二章 歷次及現行計畫內容概要

第一節 歷次都市計畫辦理情形

「阿蓮都市計畫」自民國64年公告發布實施至今已辦理4次通盤檢討及4次個案變更。本計畫區歷次辦理都市計畫檢討變更及擬定之計畫名稱、公告日期、公告字號列述如表2-1-1所示。

表 2-1-1 阿蓮都市計畫檢討變更綜理表

項次	公告日期	公告字號	案名	內容摘要
1	64.09.01	(64)府建都字第70623號	阿蓮都市計畫	計畫目標年民國86年，計畫人口為13,000人，並規劃住宅區、商業區、工業區、農業區、機關、學校、兒童遊戲場、市場、加油站、屠宰場等土地使用分區及公共設施用地。
2	74.06.12	(74)府建都字第51574號	變更阿蓮都市計畫（第一次通盤檢討）案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫目標年調整至民國90年，將原計畫人口13,000人調整至16,000人。 2. 配合台電公司興建變電所需要，變更0.28公頃之工業區為變電所用地。 3. 因應未來工業區設廠需要，變更部分工業區為道路用地，共劃設15、12、10及8公尺之計畫道路5線。 4. 變更計畫區內4處兒童遊樂場為鄰里公園兼兒童遊樂場使用。 5. 變更水溝用地之東側6公尺部分為住宅區，西側之4公尺則併相鄰4公尺人行步道，變更為8公尺計畫道路。 6. 現有中正路依既成道路路線略予調整，道路因而拓寬及縮減部分相鄰土地使用分區（住宅區、商業區）變更。 7. 市三東側住宅區內迴車道部分，除保留8公尺道路外，餘併相鄰土地使用分區變更為住宅區。 8. 變更停車場用地為廣場兼停車場用地。 9. 變更1.51公頃之農業區為水溝用地。 10. 配合阿蓮橋拓寬工程，變更一號道路南端部分道路為農業區，變更部分農業區為道路。
3	82.07.24	(82)府建都字第117483號	變更阿蓮都市計畫（第二次通盤檢討）案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更2.17公頃之農業區為住宅區，並附帶條件應另擬細部計畫。 2. 變更0.13公頃之屠宰場用地及0.08公頃之工業區為機關用地（0.21公頃）。附帶條件：應留設50%以上作停車場用地。

表 2-1-1 阿蓮都市計畫檢討變更綜理表（續）

項次	公告日期	公告字號	案名	內容摘要
				3. 變更0.01公頃之機關用地為道路用地，變更0.01公頃之道路用地為住宅區，以避免拆除現有合法建物。 4. 指定工業區為乙種工業區。 5. 變更0.22公頃之公（兒）為住宅區，變更0.22公頃之工業區為公兒（一）。附帶條件：土地所有權人應無償提供土地。 6. 訂定分期分區發展計畫。 7. 原機四用地指定為供自來水公司使用，考量自來水公司已於他處興建辦公室，故變更指定用途為供設置活動中心使用。
4	86.12.24	(86)府建都字第246344號	擬定阿蓮都市計畫（工業區西側緣農業區變更為住宅區）細部計畫案	1. 擬定住宅區14,330平方公尺。 2. 擬定公園兼兒童遊樂場用地2,030平方公尺。 3. 擬定停車場用地1,527平方公尺 4. 擬定道路用地4,159平方公尺。 5. 住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%
5	93.10.19	(93)府建都字第0930205064號	變更阿蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案	1. 計畫目標年調整至民國100年。 2. 將原計畫人口16,000人調整至19,000人。 3. 變更1.20公頃之住宅區（阿蓮鄉農會現址）為農會專用區。 4. 變更加油站用地為加油站專用區。 5. 變更0.56公頃之農業區為醫療專用區。 6. 變更0.04公頃之機二為郵政事業用地、0.08公頃之機二為電信事業專用區。 7. 增訂土地使用分區管制要點 8. 增訂都市防災計畫。 9. 修訂事業及財務計畫。 10. 修訂分期分區計畫。 11. 指定計畫區內符合多目標使用辦法之公共設施項目得作多目標使用。
6	94.11.07	(94)府建都字第0940242810號	變更阿蓮都市計畫（機關用地（機五）附帶條件）案	將原附帶條件「停車場用地」改為「停車空間且供公眾使用」。
7	100.11.18	高市府四維都發規字第1000127737號	變更阿蓮都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案	1. 變更0.08公頃電信事業專用區為電信專用區。 2. 增訂電信專用區之土地使用分區管制要點，其中電信專用區之建蔽率不得大於50%、容積率不得大於250%。

表 2-1-1 阿蓮都市計畫檢討變更綜理表（續）

項次	公告日期	公告字號	案名	內容摘要
8	102.05.16	高市府都發規字第10202299601號	變更阿蓮都市計畫（郵政事業土地專業通盤檢討）案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更0.04公頃郵政事業用地為郵政專用區。 2. 刪除原郵政事業用地之規定，增列「郵政專用區」之相關規定，其中郵政專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
9	107.02.12	高市都發規字第10730527701號	變更阿蓮主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫目標年調整為115年。 2. 計畫人口調整至17,000人。 3. 計畫圖調整為比例尺1/1000數值計畫圖。 4. 調整計畫面積為364.7710公頃。 5. 變更0.0121公頃道路用地為住宅區。 6. 變更0.0175公頃人行步道用地為商業區、變更0.0064公頃商業區為道路用地及變更0.0111公頃廣場兼停車場用地為道路用地。 7. 變更0.2808公頃變電所用地為乙種工業區。 8. 變更1.3682公頃人行步道用地為1.3277公頃道路用地及0.0405公頃住宅區。 9. 訂正阿蓮區阿蓮段291-8等地號土地計畫書、圖標示為水溝用地。 10. 訂正阿蓮區和蓮段519地號土地計畫書、圖標示為人行步道用地，並變更為道路用地。 11. 訂正阿蓮區和蓮段372-1地號土地及同段377、378、380、420、431地號部分土地計畫書、圖標示為人行步道用地，並變更為道路用地。 12. 訂正阿蓮區阿蓮段3313-5地號部分土地，以及阿蓮區清蓮段776、779地號部分土地計畫書、圖標示為人行步道用地，並變更為道路用地。 13. 刪除土地使用分區管制要點（納入細部計畫）

第二節 現行計畫內容概要

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於阿蓮區公所所在地，其範圍東至機五東方約400公尺處，南至淵仔寮溝，西至台糖鐵路，北沿二仁溪邊海拔20公尺之等高線及阿蓮國中北方之重劃道路，包括阿蓮里、南蓮里、清蓮里及和蓮里等4里，計畫區總面積364.7710公頃。

二、計畫年期及人口

(一) 計畫年期

以民國115年為計畫目標年。

(二) 計畫人口

計畫人口為17,000人。

三、土地使用計畫

土地使用計畫劃設住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區、醫療專用區、電信專用區、加油站專用區、郵政專用區、農業區等土地使用分區。

(一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設住宅鄰里單元，面積為61.0624公頃。

(二) 商業區

劃設鄰里中心商業區1處，面積為4.8674公頃。

(三) 乙種工業區

劃設乙種工業區1處，面積為23.8182公頃。

(四) 農會專用區

配合阿蓮區農會劃設農會專用區1處，面積為0.8603公頃。

(五) 醫療專用區

配合現有良仁醫院經原高雄縣政府核准擴建之設置規模，劃設醫療專用區1處，面積為0.5451公頃。

(六) 電信專用區

劃設電信專用區1處，面積為0.0861公頃。

(七) 加油站專用區

劃設加油站專用區1處，面積為0.0947公頃。

(八) 郵政專用區

劃設郵政專用區1處，面積為0.0420公頃。

(九) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積為231.8171公頃。

表 2-2-1 阿蓮主要計畫現行計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫面積 比例(1)(%)	佔都市發展用地 比例(2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	61.0624	16.74	45.93
	商業區	4.8674	1.33	3.66
	乙種工業區	23.8182	6.53	17.91
	農會專用區	0.8603	0.24	0.65
	醫療專用區	0.5451	0.15	0.41
	電信專用區	0.0861	0.02	0.06
	加油站專用區	0.0947	0.03	0.07
	郵政專用區	0.0420	0.01	0.03
	農業區	231.8171	63.55	—
	小計	323.1933	88.60	68.72
公共 設施 用地	機關用地	1.0857	0.30	0.82
	學校用地	6.0931	1.67	4.58
	公園兼兒童遊樂場用地	0.9866	0.27	0.74
	市場用地	0.7587	0.21	0.57
	停車場用地	0.1569	0.04	0.12
	廣場兼停車場用地	0.0844	0.02	0.06
	變電所用地	0.00	0.00	0.00
	水溝用地	1.5239	0.42	1.15
	綠地用地	0.3554	0.10	0.27
	人行步道用地	0.0244	0.01	0.02
	道路用地	30.5086	8.36	22.95
小計	41.5777	11.40	31.27	
計畫面積合計(1)		364.7710	100.00	—
都市發展用地(2)		132.9539	—	100.00

註：1.表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

2.比例(1)係指佔計畫總面積百分比；比例(2)係指佔都市發展用地總面積百分比。

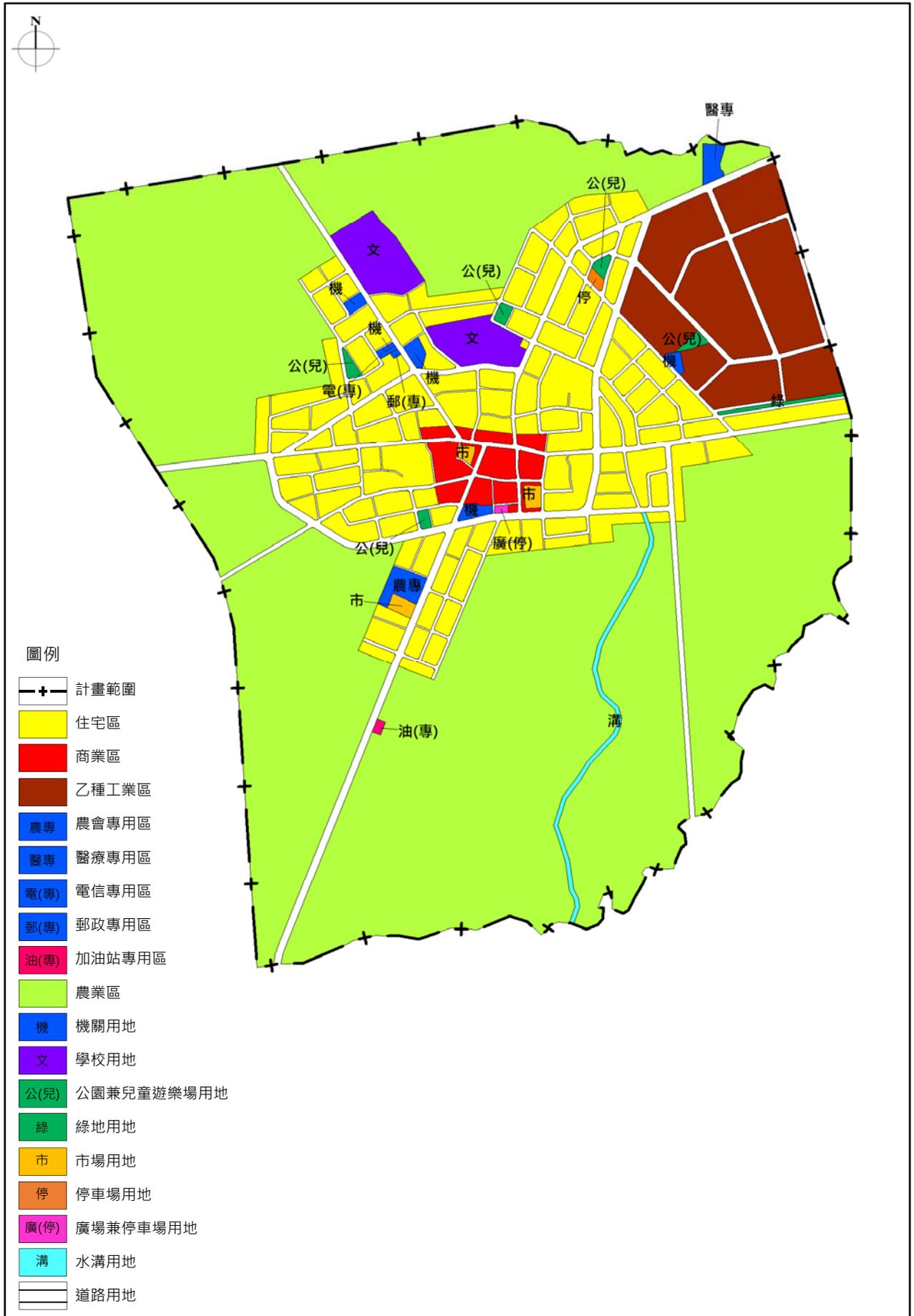


圖 2-2-1 現行阿蓮主要計畫示意圖

四、公共設施計畫

(一) 機關用地

共劃設機關用地5處，其中機一用地供區公所及衛生所使用，機二供原鄉代表會使用，機三供警察分駐所及戶政事務所等使用，機四尚未開闢現況為農業使用、汽車保養廠及空地，機五供設置活動中心使用，面積合計1.0857公頃。

(二) 學校用地

劃設學校用地2處，分別為文小用地（阿蓮國小）及文中用地（阿蓮國中），面積6.0931公頃。

(三) 公園兼兒童遊樂場用地

共劃設公園兼兒童遊樂場用地5處，面積0.9866公頃。

(四) 市場用地

劃設零售市場用地2處、批發市場用地1處，面積0.7587公頃。

(五) 停車場用地

劃設停車場用地1處，面積0.1569公頃。

(六) 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地1處，面積0.0844公頃。

(七) 水溝用地

劃設水溝用地1處，面積1.5239公頃。

(八) 綠地用地

劃設綠地用地1處，面積0.3554公頃。

(九) 道路用地

劃設道路用地面積30.5086公頃、人行步道用地面積0.0244公頃。

表 2-2-2 現行計畫公共設施用地面積及位置說明綜理表

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置與說明
名稱	編號		
機關用地	機1用地	0.3194	阿蓮區公所、衛生所
	機2用地	0.0416	阿蓮區民意代表會
	機3用地	0.3123	阿蓮戶政事務所、阿蓮警察分駐所
	機4用地	0.2053	本案嗣經內政部都市計畫委員會第902次會議審竣，考量民眾權益，因涉及市地重劃可行性評估，故列為第二階段案件辦理
	機5用地	0.2071	阿蓮區多功能文化學習中心、老人活動中心
	小計	1.0857	—
學校用地	文小用地	2.7003	阿蓮國小
	文中用地	3.3928	阿蓮國中
	小計	6.0931	—
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1用地	0.1954	松年兒童遊樂場
	公(兒)2用地	0.1586	零星商業、空地
	公(兒)3用地	0.2093	兒童遊樂場
	公(兒)4用地	0.2034	兒童遊樂場
	公(兒)用地	0.2199	兒童遊樂場
	小計	0.9866	—
市場用地	市1用地	0.1728	阿蓮公有零售市場
	市2用地	0.3003	農會批發市場
	市3用地	0.2856	—
	小計	0.7587	—
停車場用地	停1用地	0.1569	停車場
廣場兼停車場用地		0.0844	南蓮段公有停車場，
水溝用地		1.5239	溝渠
綠地用地		0.3554	綠地、空地
人行步道用地		0.0244	—
道路用地		30.5086	—
總計		41.5777	—

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

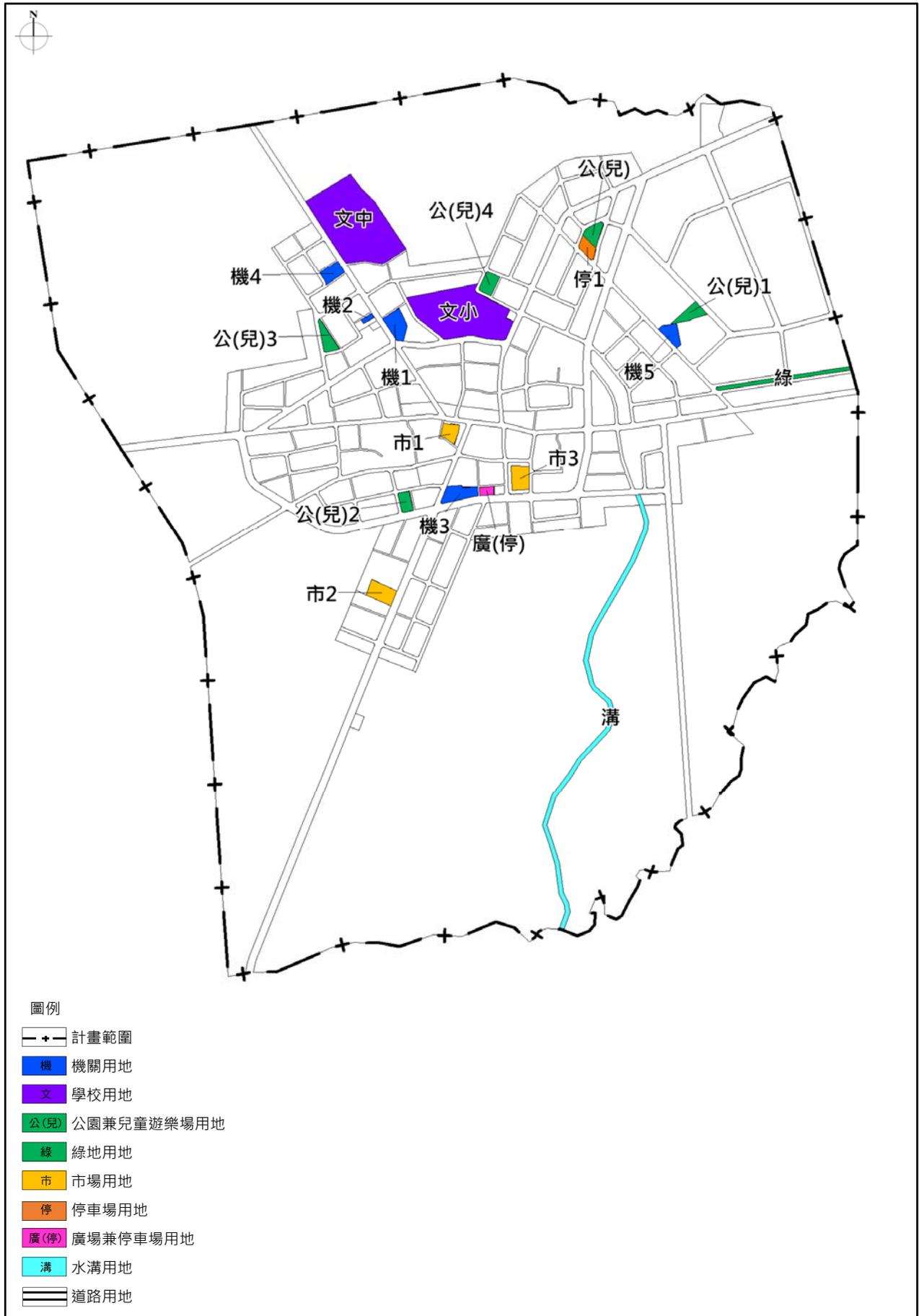


圖 2-2-2 現行阿蓮主要計畫公共設施分布示意圖

五、交通運輸計畫

為改善計畫區內現存之道路系統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形態，將道路系統分為聯外道路及區內道路等2類，詳如表2-2-3及圖2-2-3所示，其功能分述如下：

(一) 聯外道路

1. 一號道路（台 19 甲線省道）為本計畫區之主要聯外幹道，南往岡山，東北通關廟，計畫寬度 20 公尺。
2. 二號道路（台 28 線省道）為本計畫區向西通往路竹、大湖主要之聯外道路，計畫寬度亦為 20 公尺。
3. 三號道路（台 28 線省道）為本計畫區向東通往田寮、旗山之主要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
4. 四號道路為本計畫區向北通往大湖之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
5. 十五號道路為本計畫區向南通往大崗山之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

(二) 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 15、12、10、8 及 4 公尺。

表 2-2-3 計畫道路功能分類參考表

類別		編號	起訖點	計畫寬度（公尺）	備註
主要道路	聯外道路	一	自計畫區南端至東北端	20	台19甲線省道
		二	自一號道路至計畫區西端	20	台28線省道
		三	自一號道路至計畫區東端	15	台28線省道
主要道路	區內道路	五	自一號道路至二號道路	15	民權路、民族路
次要道路	聯外道路	四	自五號道路至計畫區北端	15	民生路
		十五	自三號道路至計畫區南端	15	仁愛路
	區內道路	十六	自一號道路至十五號道路	15	忠孝路
		工一	自一號道路至一號道路	15	永豐路
服務道路		六	自二號道路至計畫區西端	12	信義路
		七	自一號道路至二號道路	12	中正路
		八	自一號道路至七號道路	12	中山路
		九	自五號道路至七號道路	12	民生路
		十	自五號道路至一號道路	10	民族路
		十一	自八號道路至二號道路	10	信義路
		十二	自四號道路至五號道路	10	民生路135巷、民權路120巷
		十三	自一號道路至五號道路	10	民族路212巷
		十四	自三號道路至住宅區北端	10	成功街
		工二	自工一號道路至工一號道路	12	—
		工三	自工一號道路至十四號道路	10	—

表 2-2-3 計畫道路功能分類參考表 (續)

類別	編號	起訖點	計畫寬度 (公尺)	備註
服務道路	工四	自工一號道路至工業區南端	10	—
	工五	自十四號道路至工業區東端	8	—
	未編號	未註明寬度之道路	4~8	—

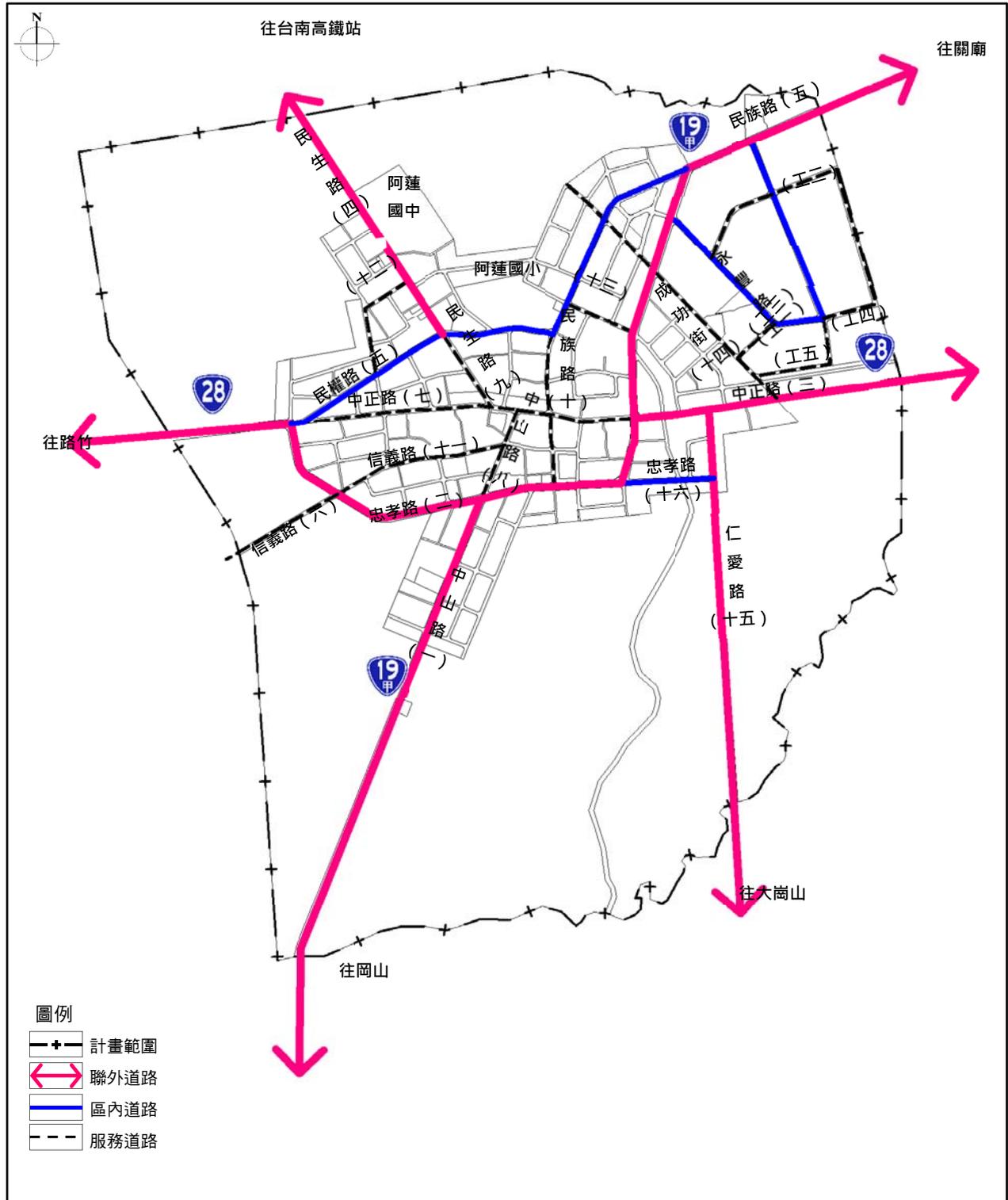


圖 2-2-3 道路系統功能分類示意圖

第三章 變更內容

本案核定案件計1案，變更內容如下表3-1-1及圖3-1-1所示。

表 3-1-1 變更內容明細表

核定編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
		變更前		變更後			
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)		
1	阿蓮國中 西側機關 用地(阿 蓮區青蓮 段1000、 1001、100 3、1008、 1009地號 土地)及 機4用地南 側4米人行 步道用地 (阿蓮區 青蓮段 1006、 1011、101 0、部分12 06地號土 地)	機四 用地	0.2053	住宅區 (附)	0.1477	<p>1.機四用地土地權屬為私人及高雄農田水利會所有，現況為農業使用、汽車保養廠及空地。</p> <p>2.機四用地自民國64年9月1日「擬定阿蓮都市計畫」迄今尚未開闢徵收，且阿蓮區公所表示目前尚無經費以興闢活動中心。</p> <p>3.為維護土地所有權人使用權益，變更0.1477公頃之機關用地為住宅區；變更南側寬4公尺之機關用地為道路用地(面積約0.0255公頃)，將南側4公尺計畫道路(面積約0.0244公頃)納入範圍，並拓寬為8公尺計畫道路；變更0.0321公頃之綠地用地，並配置於街廓中間處，以提高公共安全及便利性(整體開發可行評估詳見附錄五)。</p>	<p>1.公告徵求意見期間陳情案編號1-7。</p> <p>2.附帶條件：本案應負擔35%之公共設施用地，並將南側4公尺計畫道路納入整體開發範圍(附五)，以市地重劃方式辦理。</p>
		道路 用地 (附)	0.0255				
		綠地 用地 (附)	0.0321				
		人行 步道 用地	0.0244	道路 用地 (附)	0.0244		

註：1.表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

2.凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

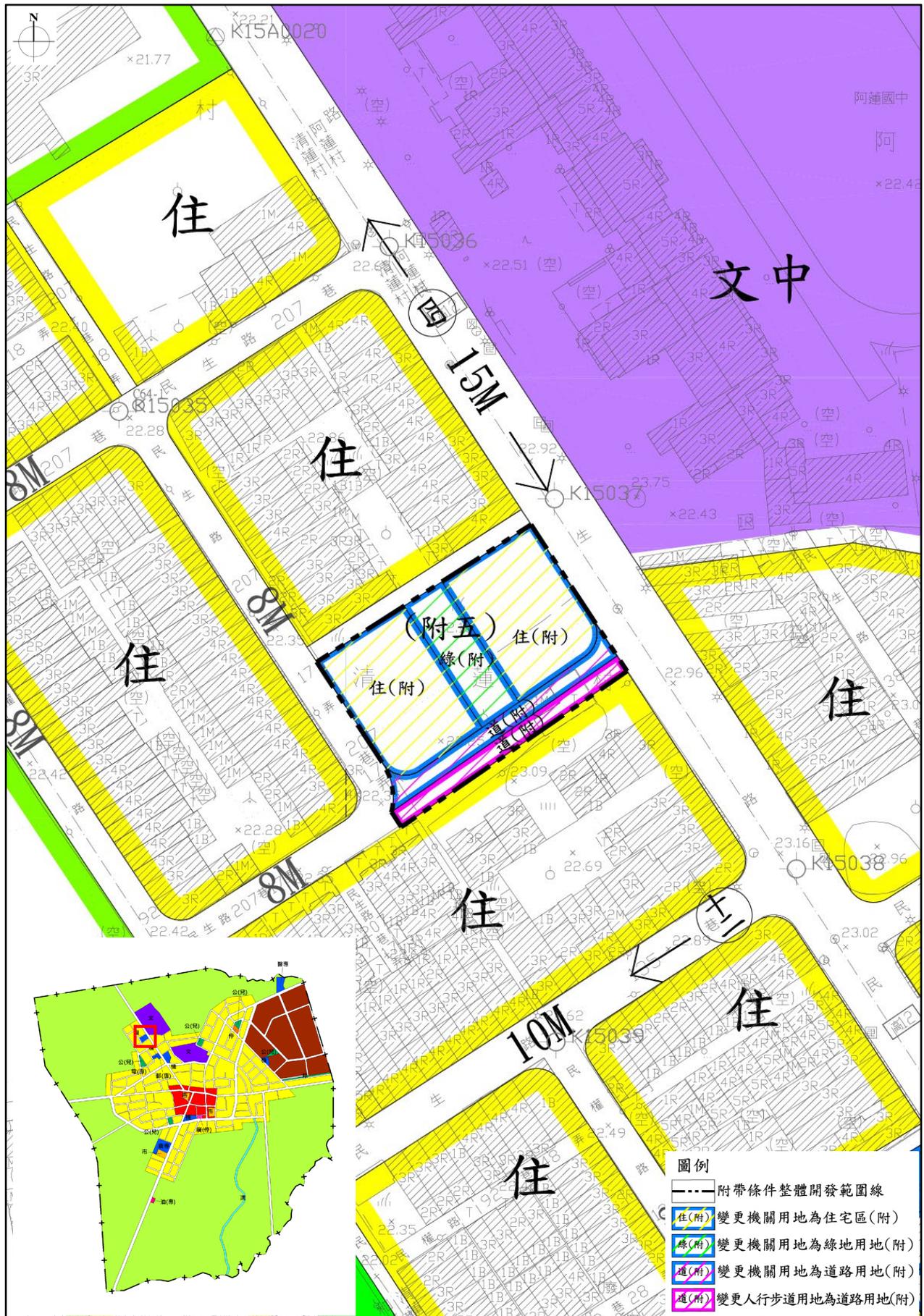


圖 3-1-1 變更位置及內容示意圖

第四章 實質計畫內容

第一節 計畫範圍及面積

本計畫區位於阿蓮區公所所在地，其範圍東至機五東方約400公尺處，南至淵仔寮溝，西至台糖鐵路，北沿二仁溪邊海拔20公尺之等高線及阿蓮國中北方之重劃道路，包括阿蓮里、南蓮里、清蓮里及和蓮里等4里，計畫區總面積364.7710公頃。

第二節 計畫年期及人口

一、計畫年期

以民國115年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口為17,000人。

第三節 土地使用計畫

土地使用計畫劃設住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區、電信專用區、加油站專用區、郵政專用區及農業區等土地使用分區。

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設住宅鄰里單元。本階段配合機四用地及其南側4公尺人行步道用地變更，以市地重劃整體開發方式辦理，變更0.1477公頃之機關用地為住宅區（附），故通盤檢討後住宅區面積為61.2101公頃。

二、商業區

劃設鄰里中心商業區1處，檢討後維持原計畫，面積為4.8674公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區1處，檢討後維持原計畫，面積為23.8182公頃。

四、農會專用區

配合阿蓮區農會劃設農會專用區1處，檢討後維持原計畫，面積為0.8603公頃。

五、醫療專用區

配合現有良仁醫院經原高雄縣政府核准擴建之設置規模，劃設醫療專用區1處，檢討後維持原計畫，面積為0.5451公頃。

六、電信專用區

劃設電信專用區1處，檢討後維持原計畫，面積為0.0861公頃。

七、加油站專用區

劃設加油站專用區1處，檢討後維持原計畫，面積為0.0947公頃。

八、郵政專用區

劃設郵政專用區1處，檢討後維持原計畫，面積為0.0420公頃。

九、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，檢討後維持原計畫，面積為231.8171公頃。

表 4-3-1 檢討後土地使用面積綜理表

項目	計畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	檢討後計畫			
			面積 (公頃)	比例(1) (%)	比例(2) (%)	
土地 使用 分區	住宅區	61.0624	+0.1477	61.2101	16.78	46.04
	商業區	4.8674	—	4.8674	1.33	3.66
	乙種工業區	23.8182	—	23.8182	6.53	17.91
	農會專用區	0.8603	—	0.8603	0.24	0.65
	醫療專用區	0.5451	—	0.5451	0.15	0.41
	電信專用區	0.0861	—	0.0861	0.02	0.06
	加油站專用區	0.0947	—	0.0947	0.03	0.07
	郵政專用區	0.0420	—	0.0420	0.01	0.03
	農業區	231.8171	—	231.8171	63.55	—
	小計	323.1933	+0.1477	323.3410	88.64	68.83
公共 設施 用地	機關用地	1.0857	-0.2053	0.8804	0.24	0.66
	學校用地	6.0931	—	6.0931	1.67	4.58
	公園兼兒童遊樂場用地	0.9866	—	0.9866	0.27	0.74
	市場用地	0.7587	—	0.7587	0.21	0.57
	停車場用地	0.1569	—	0.1569	0.04	0.12
	廣場兼停車場用地	0.0844	—	0.0844	0.02	0.06
	水溝用地	1.5239	—	1.5239	0.42	1.15
	綠地用地	0.3554	+0.0321	0.3875	0.11	0.27
	人行步道用地	0.0244	-0.0244	0.00	0.00	0.00
	道路用地	30.5086	+0.0499	30.5585	8.38	22.98
小計	41.5777	-0.1477	41.4300	11.36	31.17	
計畫面積合計(1)	364.7710	0.00	364.7710	100.00	—	
都市發展用地(2)	132.9539	0.00	132.9539	—	100.00	

註：1.表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

2.比例(1)係指佔計畫總面積百分比；比例(2)係指佔都市發展用地總面積百分比。

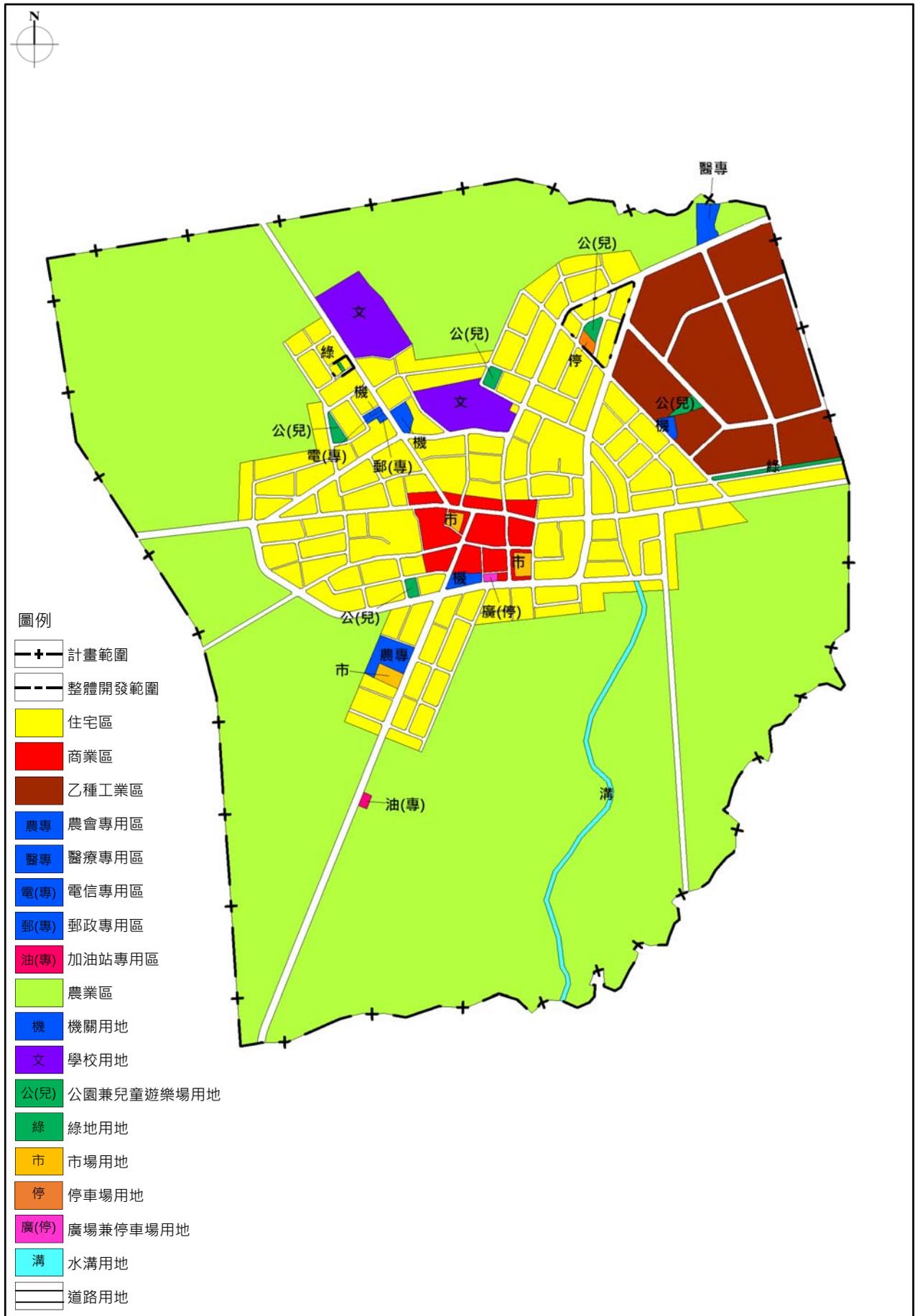


圖 4-3-1 檢討後計畫示意圖

第四節 公共設施計畫

本階段通盤檢討將機關用地（機四）及人行步道用地以附帶條件變更為住宅區、綠地用地及道路用地。各項公共設施用地內容說明如下，各項公共設施用地分布詳如表4-4-1所示，檢討後公共設施用地分布詳如圖4-4-1所示。

一、機關用地

因將0.2053公頃機關用地（機四）以附帶條件變更為住宅區、綠地用地及道路用地，故通盤檢討後機關用地面積為0.8804公頃。

二、學校用地

通盤檢討後學校用地面積不變，維持現行計畫6.0931公頃。

三、公園兼兒童遊樂場用地

通盤檢討後公園兼兒童遊樂場用地面積不變，維持現行計畫0.9866公頃。

四、市場用地

通盤檢討後市場用地面積不變，維持現行計畫0.7587公頃。

五、停車場用地

通盤檢討後停車場用地面積不變，維持現行計畫0.1569公頃。

六、廣場兼停車場用地

通盤檢討後廣場兼停車場用地面積不變，維持現行計畫0.0844公頃。

七、水溝用地

通盤檢討後水溝用地面積不變，維持現行計畫1.5239公頃。

八、綠地用地

因將0.2053公頃機關用地（機四）以附帶條件變更為住宅區、綠地用地及道路用地，故通盤檢討後綠地用地面積為0.3875公頃。

九、道路用地

因將0.0244公頃人行步道用地以附帶條件變更為道路用地，故通盤檢討後道路用地面積為30.5585公頃，且通盤檢討後已無人行步道用地之劃設。

表 4-4-1 通盤檢討後公共設施用地配置表

公共設施用地		通盤檢討前	通盤檢討後	位置與說明
名稱	編號	面積 (公頃)	面積 (公頃)	
機關用地	機1用地	0.3194	0.3194	阿蓮區公所、衛生所
	機2用地	0.0416	0.0416	阿蓮區民意代表會
	機3用地	0.3123	0.3123	阿蓮戶政事務所、阿蓮警察分駐所
	機4用地	0.2053	0.0000	本階段配合以附帶條件五變更為住宅區、綠地用地及道路用地，以市地重劃整體開發方式辦理
	機5用地	0.2071	0.2071	阿蓮區多功能文化學習中心、老人活動中心
	小計	1.0857	1.0857	—
學校用地	文小用地	2.7003	2.7003	阿蓮國小
	文中用地	3.3928	3.3928	阿蓮國中
	小計	6.0931	6.0931	—
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1用地	0.1954	0.1954	松年兒童遊樂場
	公(兒)2用地	0.1586	0.1586	零星商業、空地
	公(兒)3用地	0.2093	0.2093	兒童遊樂場
	公(兒)4用地	0.2034	0.2034	兒童遊樂場
	公(兒)用地	0.2199	0.2199	兒童遊樂場
	小計	0.9866	0.9866	—
市場用地	市1用地	0.1728	0.1728	阿蓮公有零售市場
	市2用地	0.3003	0.3003	農會批發市場
	市3用地	0.2856	0.2856	—
	小計	0.7587	0.7587	—
停車場用地	停1用地	0.1569	0.1569	停車場
廣場兼停車場用地		0.0844	0.0844	南蓮段公有停車場
水溝用地		1.5239	1.5239	溝渠
綠地用地		0.3554	0.3875	綠地、空地；本階段通盤檢討增列一處以附帶條件一整體開發之綠地用地，面積0.0321公頃
人行步道用地		0.0244	0.0000	本次通盤檢討後已無人行步道用地之劃設
道路用地		30.5086	30.5585	本階段配合將原部分機四用地及人行步道用地以附帶條件五變更為道路用地，以市地重劃整體開發方式辦理
總計		41.5777	41.4300	—

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

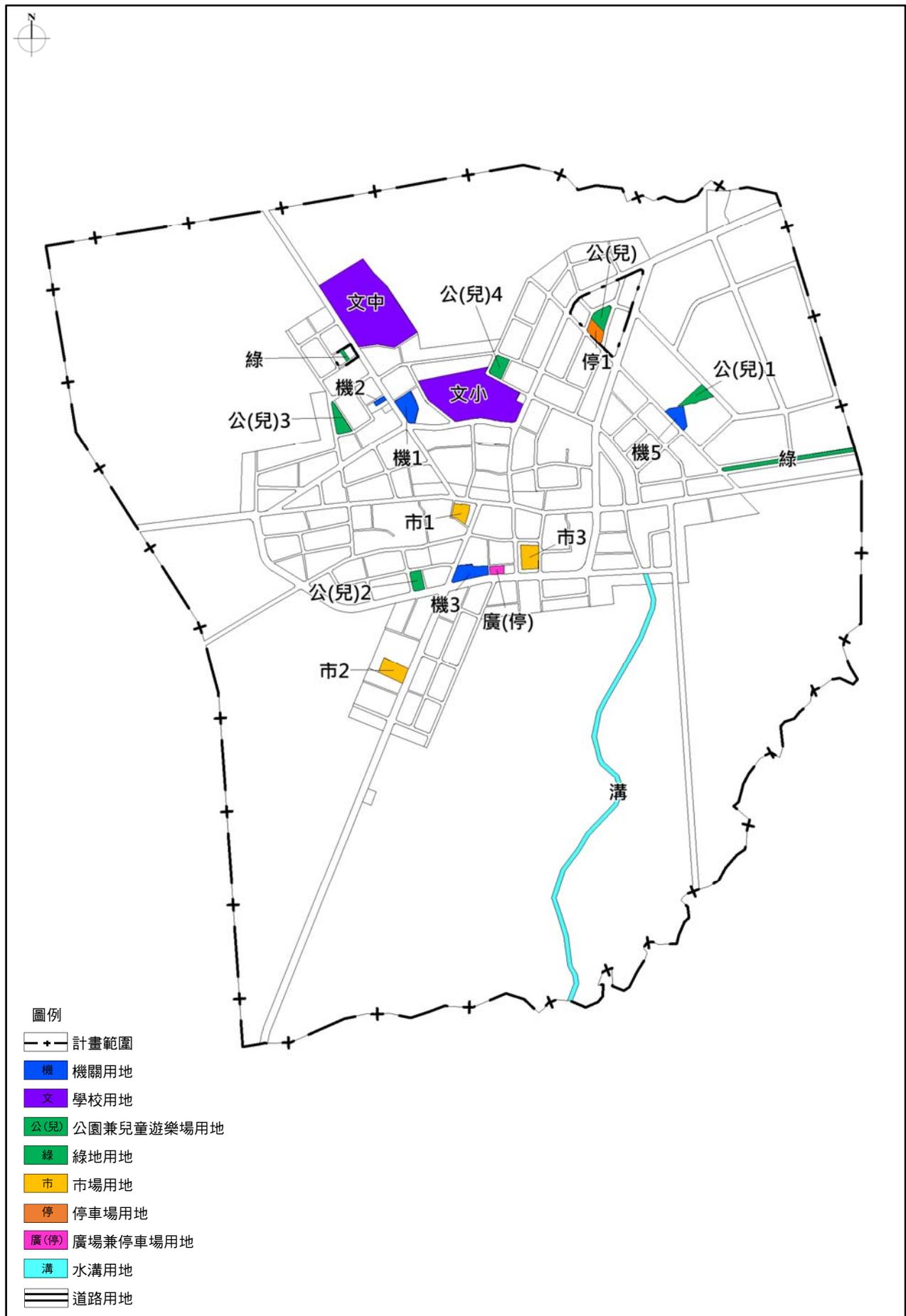


圖 4-4-1 檢討後公共設施用地分布示意圖

第五節 交通系統計畫

為改善計畫區內現存之道路系統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形態，將道路系統分為聯外道路及區內道路等2類，詳如表4-5-1及圖4-5-1所示，其功能分述如下：

一、聯外道路

- (一) 一號道路（台 19 甲線省道）為本計畫區之主要聯外幹道，南往岡山，東北通關廟，計畫寬度 20 公尺。
- (二) 二號道路（台 28 線省道）為本計畫區向西通往路竹、大湖主要之聯外道路，計畫寬度亦為 20 公尺。
- (三) 三號道路（台 28 線省道）為本計畫區向東通往田寮、旗山之主要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (四) 四號道路為本計畫區向北通往大湖之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (五) 十五號道路為本計畫區向南通往大崗山之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

二、區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 15、12、10、8 及 4 公尺。

表 4-5-1 計畫道路功能分類參考表

類別		編號	起訖點	計畫寬度（公尺）	備註
主要道路	聯外道路	一	自計畫區南端至東北端	20	台19甲線省道
		二	自一號道路至計畫區西端	20	台28線省道
		三	自一號道路至計畫區東端	15	台28線省道
	區內道路	五	自一號道路至二號道路	15	民權路、民族路
次要道路	聯外道路	四	自五號道路至計畫區北端	15	民生路
		十五	自三號道路至計畫區南端	15	仁愛路
	區內道路	十六	自一號道路至十五號道路	15	忠孝路
		工一	自一號道路至一號道路	15	永豐路
服務道路		六	自二號道路至計畫區西端	12	信義路
		七	自一號道路至二號道路	12	中正路
		八	自一號道路至七號道路	12	中山路
		九	自五號道路至七號道路	12	民生路
		十	自五號道路至一號道路	10	民族路
		十一	自八號道路至二號道路	10	信義路
		十二	自四號道路至五號道路	10	民生路 135 巷、民權路 120 巷
		十三	自一號道路至五號道路	10	民族路 212 巷
		十四	自三號道路至住宅區北端	10	成功街
		工二	自工一號道路至工一號道路	12	—
		工三	自工一號道路至十四號道路	10	—

表 4-5-1 計畫道路功能分類參考表 (續)

類別	編號	起訖點	計畫寬度 (公尺)	備註
服務道路	工四	自工一號道路至工業區南端	10	—
	工五	自十四號道路至工業區東端	8	—
	未編號	未註明寬度之道路	4~8	—

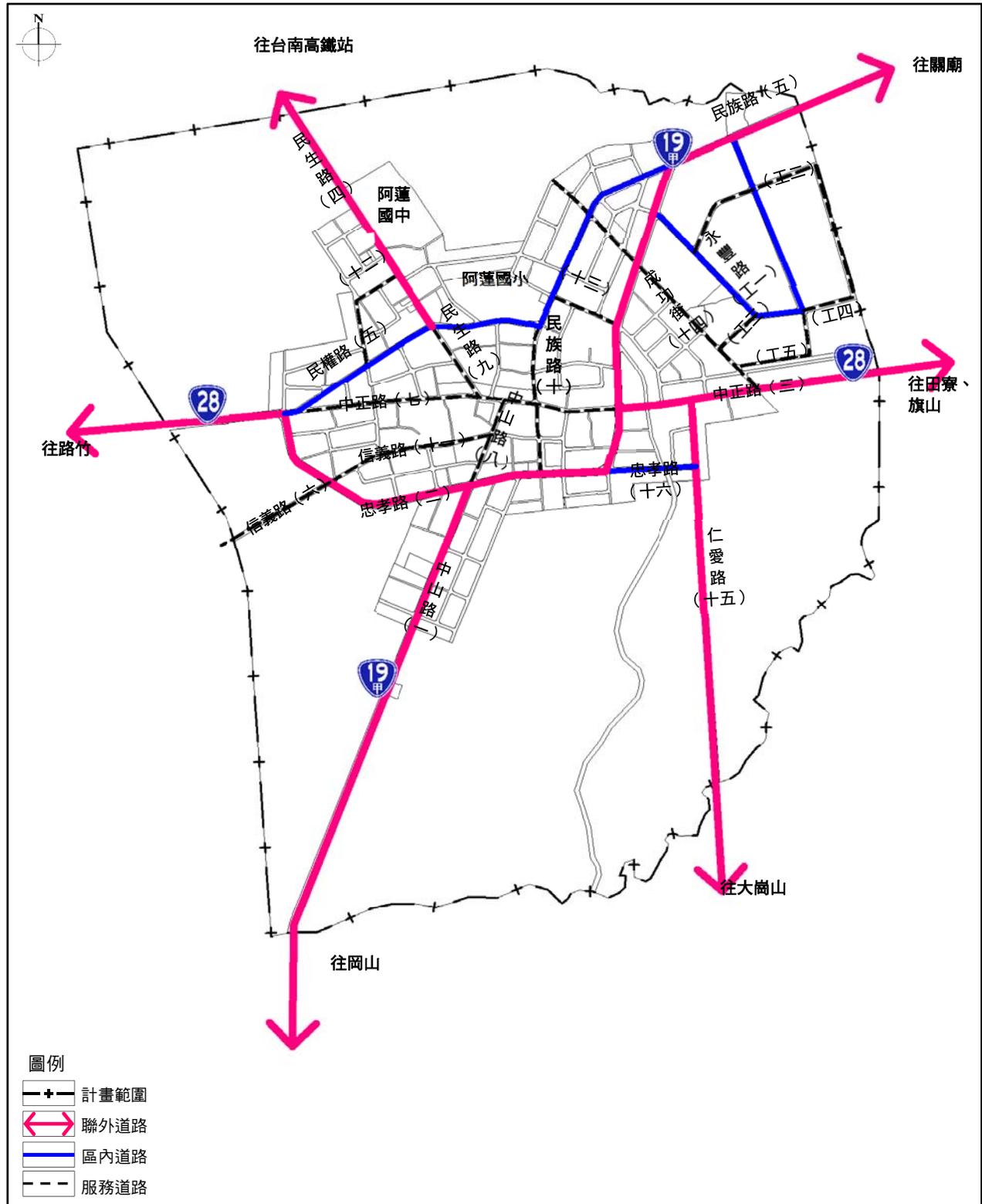


圖 4-5-1 道路系統功能分類及道路編號示意圖

第六節 整體開發區

一、德宜市地重劃區

德宜市地重劃區係於82年7月24日公告發布實施之「變更阿蓮都市計畫（第二次通盤檢討）案」由農業區變更為住宅區，並於民國94年完成地籍重測分割，目前市地重劃作業已完竣（詳圖4-6-1所示）。

二、原機4用地重劃區

變更0.2053公頃之機四用地為住宅區、綠地用地、道路用地，並考量道路用地之完整性，將南側4公尺道路用地併入整體開發範圍，將道路用地拓寬為8公尺寬，故變更0.0244公頃之人行步道用地為道路用地，附帶條件以市地重劃方式辦理，整體開發面積約0.2297公頃（詳圖4-6-1所示）。

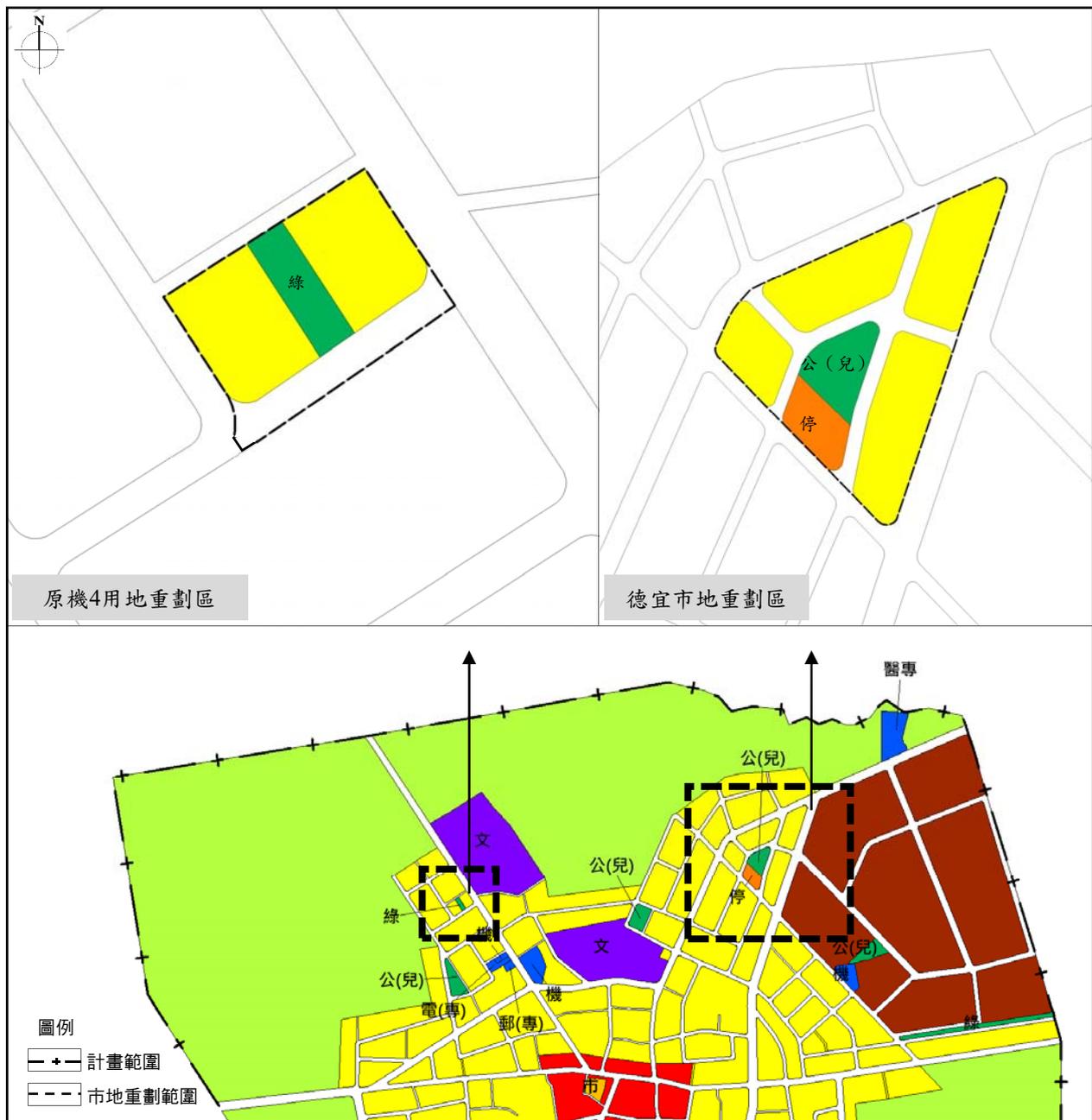


圖 4-6-1 整體開發地區之區位分布示意圖

第七節 都市防災計畫

都市防災的主要目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難及復舊的機能。依據「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」第6條之規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」故本次通盤檢討參考相關研究及計畫，配合本計畫區內土地使用型態，規劃檢討計畫區都市防災系統如表4-7-1、表4-7-2、圖4-7-1及圖4-7-2所示，其內容茲說明如下：

一、近鄰生活圈系統與防災據點

為便於災害發生時救援工作之進行，以確保居民生命財產安全，在考量計畫區救災資源分布狀況後，將本計畫區納入同一近鄰生活圈系統，並就近以各區域之學校、公園兼兒童遊樂場、警察局、消防站等單位為區內之緊急避難場所、救援與防災指揮中心。

(一) 臨時收容場所

臨時收容場所除平時可作為地區居民活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，具備緊急避難與防救災之機能，藉由防災道路系統之導引，使計畫區內之公園、綠地等設施用地串連，形成都市防救災系統之一，每人平均擁有1至2平方公尺的避難面積為原則。

依據上述每人平均擁有2平方公尺的避難面積為原則，本計畫擬規劃公兒1用地、公兒2用地、公兒3用地、公兒4用地、公兒用地、廣場兼停車場用地及綠地用地等為計畫區內之臨時收容場所。

(二) 中長期收容場所

中長期收容場所以中、小學為主要規劃對象，又以社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構及醫療衛生機構為配合指定對象，並以每人平均擁有2平方公尺的避難面積、可收容100人以上之場所為原則。本計畫擬規劃文小用地（阿蓮國小）、文中用地（阿蓮國中）、機一（阿蓮區公所）、機二（代表會）、機三（警察分駐所、戶政事務所）等為中長期收容場所。

二、公共空間開放避難系統

社區內之公園兼兒童遊樂場等公共開放空間，除平時可作為社區居民之活動場所，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，亦具備緊急避難場所與防災據點之功能，故可藉由整備道路之導引，使計畫區內之公園兼兒童遊樂場等設施用地串連，形成都市防災系統之一部分。

此外，計畫區內之學校用地及機關用地，其操場、球場、校舍、活動中心等亦具備防災據點之功能，以下分別就計畫區內之公園、學校等公共開放空間之規模、區位等，簡要說明並評估其作為防災據點之條件。

(一) 公園兼兒童遊樂場、綠地、停車場及廣場兼停車場

計畫區內公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地及綠地用地總面積約1.6154公頃，以內政部建研所「都市計畫通盤檢討有關防災規劃作業程序及設計準則之研究」之研究成果建議，避難開放空間每人所需之土地面積約為4平方公尺，計畫區內公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地及綠地用地等永久性空地可容納之避難人口約4,039人。

(二) 學校用地

計畫區內之學校用地總面積約6.0931公頃，以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為4平方公尺，而學校用地之空地比率以50%計算，則計畫區學校用地可容納之避難人口約7,616人。

此外，若以學校作為避難收容所，假設計畫區內學校之容積率為150%計算，依據內政部建研所有關避難場所每人之樓地板面積2平方公尺之規劃標準推估，則計畫區內公共建築可容納之避難人口約為45,698人，可滿足計畫區內居住人口避難需求。

綜合以上分析，計畫區公共開放空間所能容納避難人口已超過本計畫人口17,000人，因此計畫區公共開放空間之劃設規模，可符合區內防災避難需求。

三、防災道路系統

(一) 緊急道路

緊急道路將以寬度15公尺以上之主要聯外道路及區內道路為主，並考慮可延續通達全市各區域之主要輔助道路（路寬亦需在15公尺以上）為第一層級之緊急道路，此道路為災害發生時，首先必須保持暢通之路徑。本計畫規劃民族路、民生路、仁愛路、中山路、中正路、忠孝路及永豐路等為計畫區內之緊急道路。

(二) 救援輸送道路

救援輸送道路將以寬15公尺以下之道路為主，其機能為配合緊急道路架構成為完整之救援路網，此層級道路以作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點功能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用。

四、火災延燒防止地帶

公園、綠地及園道等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，具備緊急避難與防救災之機能，而寬度15公尺以上之道路亦具延緩災害之蔓延功能，因此藉由防救災道路系統串連計畫區內之公園、綠地及園道等用地形成火災防止地帶，避免火災快速延燒，使災害損失降至最低。

本計畫規劃民族路、民生路、仁愛路、中山路、中正路、忠孝路、永豐路及河道用地等為防火綠軸，以及火災延燒防止區域一公兒1用地、公兒2用地、公兒3用地、公兒4用地與公兒用地等。

五、支援據點

除上述之避難空間系統、防災運輸系統及火災延燒防止地帶外，為便於災害生時救援工作之有效進行，本計畫區救災支援站如薦善堂、清和宮、宗聖堂、胤科祠堂，防災指揮中心為阿蓮區公所及高雄市警察局阿蓮分駐所。

表 4-7-1 近鄰生活圈防災機能規劃表

近鄰生活圈	防災據點		防災指揮中心及救災支援站	防救災道路
	臨時收容場所	中長期收容場所		
阿蓮都市計畫	公兒1用地、公兒2用地、公兒3用地、公兒4用地及公兒用地、廣場兼停車場用地及綠地用地等	文小用地（阿蓮國小）、文中用地（阿蓮國中）、機一（阿蓮區公所）、機二（代表會）、機三（高雄市警察局阿蓮分駐所）等	阿蓮區公所、高雄市警察局阿蓮分駐所、薦善堂、清和宮、宗聖堂、胤科祠堂	民族路、民生路、仁愛路、中山路、中正路、忠孝路及永豐路等

表 4-7-2 近鄰生活圈可容納避難人口一覽表

預估居住人口（人）	公共開放空間可容納避難人口（人）			公共建築可容納避難人口（人）
	公園兼兒童遊樂場、綠地及廣場	學校	小計	學校
17,000	4,039	7,616	11,574	45,698

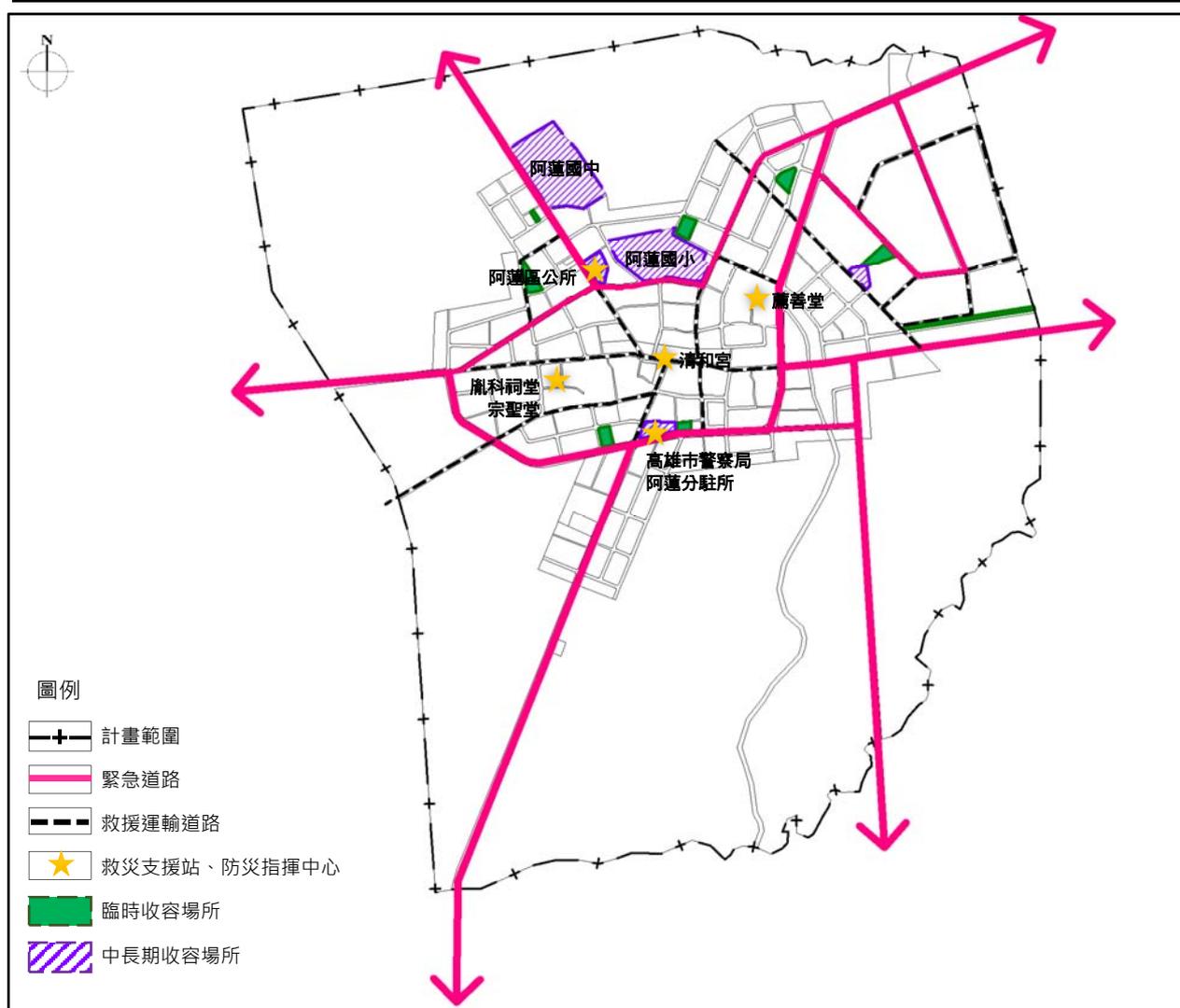


圖 4-7-1 都市防災系統示意圖

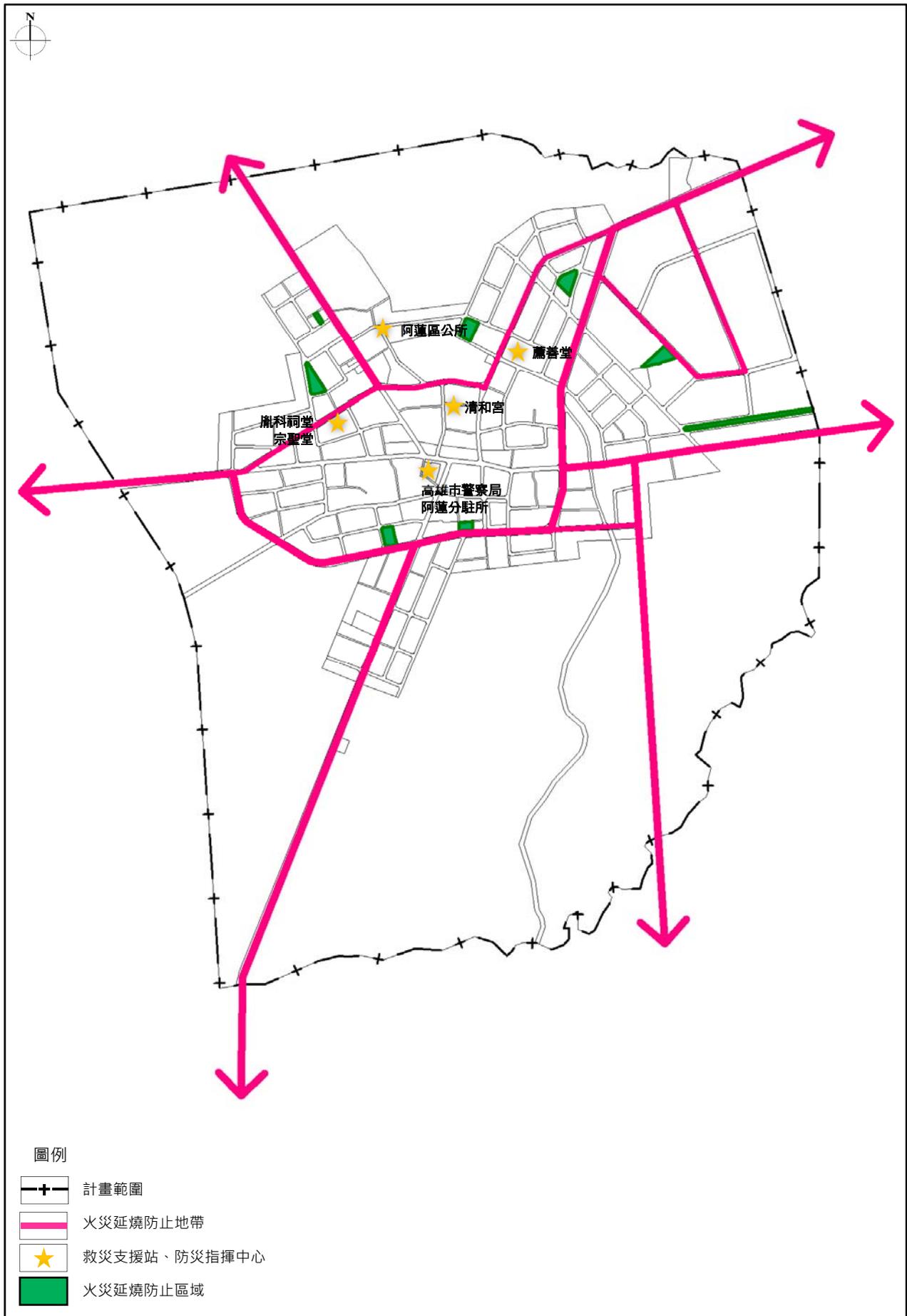


圖 4-7-2 火災延燒防止地帶示意圖

第八節 實施進度與經費

本次辦理核定作業為第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃之變更內容，其土地使用面積詳如表4-8-1所示。

表 4-8-1 第 83 期阿蓮區青蓮自辦市地重劃範圍之土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	住宅區 (附)	0.1477	64.30
公共設施用地	綠地用地 (附)	0.0321	13.98
	道路用地 (附)	0.0499	21.72
	小計	0.0820	35.70
總計		0.2297	100.00

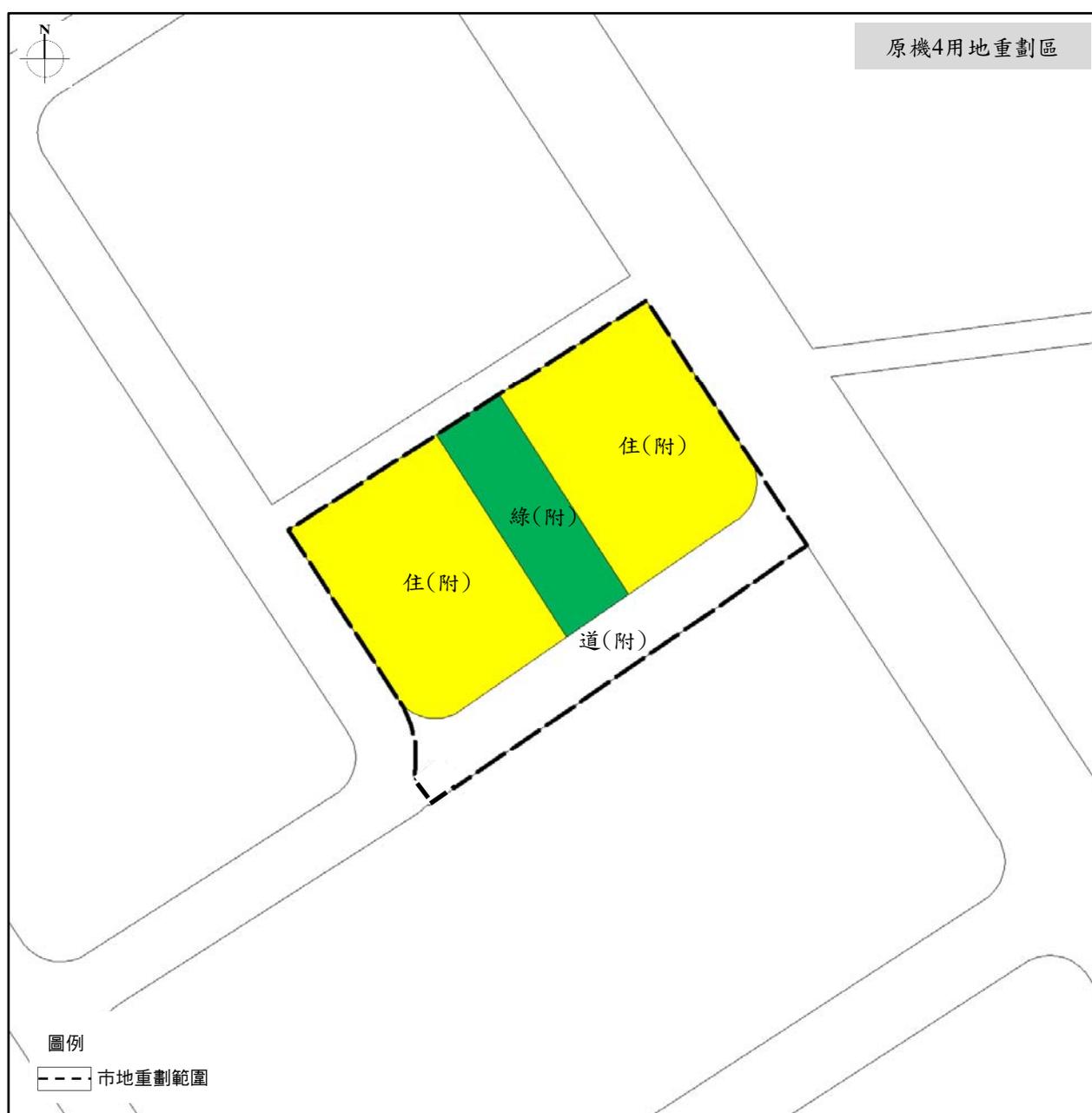


圖 4-8-1 整體開發地區之土地使用計畫示意圖

附錄一、本市都市計畫委員會104年12月25日第51次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 104 年 12 月 25 日 第 51 次 會議紀錄

一、時間：民國104年12月25日（星期五）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：陳主任委員金德

記錄：陳惠美

四、出席委員：

陳主任委員金德、劉副主任委員曜華、詹委員達穎、賴委員文泰、楊委員欽富、徐委員中強、張委員學聖、李委員彥頤(請假)、丁委員澈士(請假)、陳委員啟仁(請假)、白委員金安、陳委員世雷、劉委員富美、張委員志清、張委員桂鳳(洪介仁代)、李委員怡德、趙委員建喬(蘇志勳代)、黃委員進雄、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(陳琳樺代)、曾委員文生(林英斌代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、萬美娟、胡怡鶯
陳惠美

六、列席單位：

(一) 列席單位

行政院環境保護署

臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司 張展榮、陳中龍、
李豐旗、鍾偉誠

台灣中油股份有限公司 姜繼文

高雄市政府交通局 黃瓊珠

高雄市政府經濟發展局 孫嘉良

高雄市政府環境保護局 張瑞琿、陳偉德、
曾啟清、蕭培元

高雄市政府地政局 吳玉蓮、吳宜庭、
楊銘仁

高雄市政府民政局	林宜真
高雄市政府教育局	陳素華、吳國男
高雄市政府工務局（建管處）	
高雄市殯葬管理處	鄭明興、楊國康
高雄市政府工務局新建工程處	吳恩兆、蘇兆林
高雄市阿蓮區公所	陳豪、鄭美華
高雄市燕巢區公所	許雅霜
高雄市政府都市發展局	高鎮遠、張文欽、 賴郁晴、唐一凡、 邵月鳳、鍾坤利、 戴志安、林肇志

（二）高雄市議會：列席議員

七、審議案件：

第一案：擴大及變更高雄市主要計畫(配合高雄港洲際貨櫃中心第二期工程計畫填築用地)案

決議：本案為行政院核定之重大公共建設計畫，除都市計畫說明書文字、面積誤繕部分，請提案單位釐清修正，另相關道路斷面示意圖為避免造成日後執行爭議予以刪除外，餘照公展草案內容通過。

第二案：變更大坪頂特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案、變更及擬定大坪頂特定區細部計畫通盤檢討案

決議：本案除下列意見修正外，餘照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。

一、主要計畫人陳編號47圓通寺陳情案：

有關圓通寺東側廣場用地、停車場用地及風景區，因

符合保護區檢討變更原則（坡度陡峭，為維護自然資源及保護生態），變更為保護區；其餘部分依專案小組建議意見通過。

二、土地使用分區管制要點、都市設計基準及整體開發地區土地開發許可要點依都發局所提修正條文內容（詳如附表五~七）通過。

【附錄一】專案小組建議意見彙整如下：

- 一、計畫區內道路系統、公園等公共設施用地那些須優先開闢先行檢討評估，訂出原則，同時區分其為主要計畫或細部計畫層級，並予以列表說明及標示開闢情形。
- 二、大坪頂特定區因多屬山坡地，部分地區又位於鳳山水庫水質水量保護區範圍，又現況墳墓、土壤污染潛勢場址零星散布且範圍廣大，全區除大坪、坪頂及孔宅舊聚落外，住宅區、商業區受限於整體開發方式的限制，公共設施開闢率低，加上房地產市場因素，以致都市計畫自68年發布實施至今遲遲無法開發。本案參酌內政部頒訂「整體開發地區處理方案」並配合地方發展需求，將公展草案有關整體開發地區之內容部分調整如下：
 - (一)公展草案附1地區以市地重劃方式辦理整體開發，經地政局表示目前尚無開發計畫，故取消依坡度區分整體開發地區（附1、附2）附帶條件及開發方式之規定，整體開發範圍維持現行計畫，本次通檢不另擬細部計畫，未來另循相關規定辦理。
 - (二)原公展細部計畫草案除整體開發地區土地開發許可要點、土地使用分區管制要點、都市設計基準等實質變更案，配合前述建議調整修訂納入細部計畫書外；其餘涉及整體開發方式之實質變更案維持現行計畫內容。
 - (三)本計畫區之整體開發地區，同意比照原台灣省部分之開

發方式辦理，其開發方式包括：

1. 區段徵收
2. 開發許可
3. 市地重劃
4. 一般徵收

(四)申請開發許可之最小申請開發面積由 3 公頃調降為 2 公頃，另公共設施用地負擔比例由 35%調降為 30%。

(五)道路與公共設施用地原則上應配合辦理整體開發，納入公共設施負擔，惟依地方建設或發展之實際需要，得優先採一般徵收方式辦理開發。

三、本計畫區學校用地經主管機關教育局參酌學校設置標準相關規定、服務範圍計畫人口、區位、地形及土地權屬等因素，綜合檢討評估後提出文中 1、國小 1、國小 2、國小 9 用地未有設置學校之需求，不予保留。另為因應完全中學設校需求，國小 4 併入文高用地。本計畫區原則尊重教育局評估檢討結果，同意文中 1、國小 1、國小 2、國小 9 用地變更為住宅區及國小 4 用地變更為文高用地，其餘維持原計畫。前開學校用地變更及開發則依據本案整體開發地區開發方式相關規定辦理。

四、變更主要計畫、細部計畫實質變更內容及公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表「市都委會專案小組建議意見」欄。(詳如附表一~四)。

第三案：變更阿蓮都市計畫(第四次通盤檢討)案、變更阿蓮都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)通盤檢討案
決議：本案照專案小組建議意見(詳附錄二)通過。

【附錄二】專案小組建議意見彙整如下：

- 一、土地使用分區管制要點條文別由「第一點」修正為「一、」，依此類推。
- 二、計畫書誤繕部分授權規劃單位釐整更正。

三、實質變更內容、新增編號 10 土地使用分區管制要點及公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表專案小組建議意見欄。(詳如附表八~九)

第四案：變更燕巢都市計畫(第四次通盤檢討)案、變更燕巢都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計基準)通盤檢討案

決議：本案除附 3 整體開發區之規劃配置業經都發局與地政局研商確認，照都發局提案修正內容通過(如附圖)，後續由地政局辦理區段徵收可行性評估外，餘照專案小組建議意見(詳附錄三)通過。

【附錄三】專案小組建議意見彙整如下：

一、計畫書誤繕部分授權規劃單位釐整更正。

二、實質變更內容、新增編號 7 土地使用分區管制要點、新增編號 8 都市設計基準及公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表專案小組建議意見欄。(詳如附表十~十一)

八、臨時動議：無

九、散會：下午 4 時 30 分

附表八變更阿蓮都市計畫(第四次通盤檢討)案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		變更前 (公頃)	變更後 (公頃)			
1	計畫目標年調整	100年	115年	配合全國區域計畫及高雄市區域計畫(草案)之計畫目標年修正。	照案通過	照專案小組建議意見通過。
2	阿蓮國中 西側機關 用地(阿 蓮區青蓮 段1000 (部 分)、 1001、 1003、 1008地號 土地)	機四 用地 0.21	住宅區 0.21	<p>1. 機四用地土地權屬為私人及高雄農田水利會所有，現況為農業使用、汽車保養廠及空地。</p> <p>2. 機四用地自民國64年9月1日「擬定阿蓮都市計畫」迄今尚未開闢徵收，且阿蓮區公所表示目前尚無經費以興闢活動中心，故為維護土地所有權人使用權益，將機四用地變更為住宅區。</p> <p>附帶條件：</p> <p>1. 本案應負擔35%之公共設施用地。土地所有權人應以南、北側未開闢之4米計畫道路(阿蓮區青蓮段983、999、1006、1010、1011地號之土地)為負擔回饋標的，如負擔標的面積不足者，則以繳納代金或捐贈變更後之可建築用地方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。</p> <p>2. 有關前述變更負擔回饋應於本計畫公告實施後1年內由土地所有權人完成用地負擔，否則回復原使用分區。</p>	修正通過。 本案公展草案有關變更負擔之附帶條件繳納代金原係規定以繳納當期土地公告現值加四成計算，本次會議依過去案例修正改以市價計算，因涉及土地所有權人權利，請規劃單位於市都委會審議時提會說明並於報部核定公告周知時一併通知土地所有權人知悉。	照專案小組建議意見通過。
3	工業區東 北側之變 電所用地 (阿蓮區 東蓮段 1、2、 3、4、地 號等4筆 土地)	變電 所用地 0.28	乙種工業區 0.28	<p>1. 經查阿蓮區東蓮段1、2、3、4地號等四筆土地為變電所用地，現況為空地。</p> <p>2. 地係於民國74年6月12日「阿蓮都市計畫(第一次通盤檢討)」，變更0.28公頃之工業區為變電所用地，為配合台灣電力公司興建變電所需要予以變更。</p> <p>3. 依據台灣電力股份有限公司於101年3月7日以電業字第10012066141號函表示，目前電力公司已無變電所用地之使用需求。</p> <p>4. 經使用單位確認無使用需求，故變電所用地恢復為乙種工業區。以維護地主權益。</p>	照案通過	照專案小組建議意見通過。
4	計畫區 內人行 步道用 地	人行 步道	道路用地	<p>1. 現行規劃之四公尺人行步道，雖可據以指定建築線，卻由於人行步道不得作為車輛出入通行使用，且內政部92年11月28日內授營建管字第0920090475號函釋人行步道不得供車</p>	照案通過	照專案小組建議意見通過。

		用地		<p>輛通行，以致於面臨人行步道之建築基地若須依規定留設停車空間者，均因停車空間無法通連出入道路而無法建築使用，影響民眾權益甚鉅，故予以變更為道路用地，以資妥適。</p> <p>2. 依據高雄市公共設施用地檢討原則之人行步道用地檢討原則辦理（本市都市計畫委員會103年5月15日第38次大會報告案）。</p>		
5 (書圖不符)	南蓮社區美化公園之住宅區（阿蓮區南蓮段104、106（部分）地號土地及阿蓮段291-17地號土地）	修正部分住宅區為水溝用地（屬計畫書圖誤繕）		<p>1. 經查民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」，於計畫書內將現行水溝用地北側（南蓮社區美化公園現址）劃設為水溝用地，計畫圖為住宅區。</p> <p>2. 民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討及民國82年7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將本案劃設為水溝用地，計畫圖為住宅區。</p> <p>3. 民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將本案劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第一次、第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區修正為水溝用地。</p>	照案通過	照專案小組建議意見通過。
6 (書圖不符)	宗聖堂北側通道之住宅區（阿蓮區和蓮段519地號土地）	修正部分住宅區為人行步道用地（屬計畫書圖誤繕），並變更為道路用地		<p>1. 經查阿蓮區和蓮段519地號土地現況為宗聖堂北側通道，道路寬約4公尺，土地權屬為私人所有。</p> <p>2. 經查民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」及民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討將本案土地劃設為人行步道用地；民國82年7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將本案劃設為人行步道用地，計畫圖為住宅區。</p> <p>3. 民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將本案劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區修正為人行步道用地。</p> <p>4. 另本計畫之四公尺人行步道，雖可據以指定建築線，卻由於人行步道不得作為車輛出入通行使用，且內政部92年11月28日內授營建管字第0920090475號函釋人行步道不得供車輛通行，以致於面臨人行步道之建築基地若須依規定留設停車空間者，均因停車空間無法通連出入道路而無法建築使用，影響民眾權益甚鉅，故予以變更為道路用地，以資妥適。</p>	照案通過	照專案小組建議意見通過。

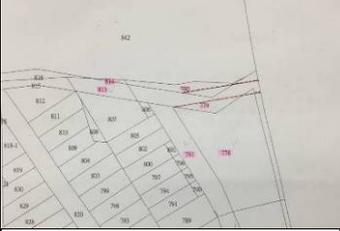
7 (書圖不符)	中正路761巷之住宅區(和蓮段372-1、377、378、380、420、431地號土地)	修正部分住宅區為人行步道用地(屬計畫書圖誤繕),並變更為道路用地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查阿蓮區和蓮段372-1、377、378、380、420、431地號土地現況為中正路761巷,道路寬約4公尺,土地權屬為財政部國有財產署管有之國有地、本府工務局管有之市有地及私人土地。 2. 經查民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」及民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討將本案土地劃設為人行步道用地;民國82年7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討,於計畫書內將本案劃設為人行步道用地,計畫圖為住宅區。 3. 民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討,計畫書圖皆將本案劃設為住宅區,且期間並無相關之都市計畫變更事宜,故係屬第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形,應於本次通盤檢討將部分住宅區修正為人行步道用地。 4. 另本計畫之四公尺人行步道,雖可據以指定建築線,卻由於人行步道不得作為車輛出入通行使用,且內政部92年11月28日內授營建管字第0920090475號函釋人行步道不得供車輛通行,以致於面臨人行步道之建築基地若須依規定留設停車空間者,均因停車空間無法通連出入道路而無法建築使用,影響民眾權益甚鉅,故予以變更為道路用地,以資妥適。 	照案通過	照專案小組建議意見通過。
8 (書圖不符)	民生路138巷25弄之住宅區(阿蓮段3313-5地號土地、清蓮段776、779地號土地)	修正部分住宅區為人行步道用地(屬計畫書圖誤繕),並變更為道路用地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查阿蓮段3313-5地號土地、清蓮段776、779地號土地現況為民生路138巷25弄,道路寬約4公尺,土地權屬為本府工務局管有之市有地及私人土地。 2. 經查民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」及民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討將本案土地劃設為人行步道用地;民國82年7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討,於計畫書內將本案劃設為人行步道用地,計畫圖為住宅區。 3. 民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討,計畫書圖皆將本案劃設為住宅區,且期間並無相關之都市計畫變更事宜,故係屬第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形,應於本次通盤檢討將部分住宅區修正為人行步道用地。 4. 另本計畫之四公尺人行步道,雖可據以指定建築線,卻由於人行步道不得作為車輛出入通行使用,且內政部92年11月28日內授營建管字第0920090475號函釋人行步道不得供車輛通行,以致於面臨人行步道之建築基地若須依規定留設停車空間者,均因停車空間無法通連出入道路而無法建築使用,影響民眾 	照案通過	照專案小組建議意見通過。

				權益甚鉅，故予以變更為道路用地，以資妥適。		
9	分期分區發展計畫	第一期已發展區自民國62年至民國92年，第二期優先發展區自民國93年至民國100年。	第一期已發展區自民國62年至民國100年，第二期優先發展區自民國101年至民國115年。	配合計畫目標年及現況發展調整。	因第二期都市計畫為農業區，尚無發展需求，故刪除分期分區發展計畫。	照專案小組建議意見通過。
10 (新增)	土地使用分區管制要點	已訂	修訂(納入細部計畫)	阿蓮都市計畫係屬主要計畫與細部計畫合併擬定之都市計畫，依「變更大社都市計畫(第四次通盤檢討)案」102年8月27日內政部都市計畫委員會第810次會議決議一：「…依本會專案小組初步建議意見將主要計畫及細部計畫分開擬定…」，及102年6月6日專案小組聽取該案第4次會議初步建議三：「…將土地使用分區管制要點、都市設計管制及都市防災等納入細部計畫，主要計畫僅作指導性原則」，故本案依上述內政部都市計畫委員會決議事項辦理。	修正通過，詳土地使用分區管制要點修正前後對照表。	照專案小組建議意見通過。

附表九 變更阿蓮都市計畫(第四次通盤檢討)案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜
理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	黃張寶美	現有和蓮段398地號土地至今已20年沒有人通行是否停止辦理變更道路用地。	使用私人土地應辦理徵收，倘若不辦理徵收本人反對。	無涉都市計畫變更。 理由： 1.經查黃張寶美土地為和蓮段398地號，現行計畫為人行步道用地，於64年9月1日公告發布實施之「阿蓮都市計畫」劃設為人行步道用地，其寬度約4公尺寬。 2.本案係屬道路徵收議題，非屬都市計畫審議範疇。 3.建議維持原公展草案內容。	未便採納。 本案無涉都市計畫變更，有關用地徵收部分，請新工處依權責逕復陳情人。	照專案小組建議意見通過。
2	許守	阿蓮區南蓮里中正路439巷(4米巷)不同意變更為道路用地。	政府沒有辦理徵收。 1.僅此表達陳情人之持分地1/4所有部分。 2.假若變更為道路用地，十年後停車滿為患，消防車、回收垃圾車無法進入。	無涉都市計畫變更。 理由： 1.經查許守土地為南蓮段288地號，現行計畫為人行步道用地，於64年9月1日公告發布實施之「阿蓮都市計畫」劃設為人行步道用地，其寬度約4公尺寬，現況為中正路439巷。 2.本案係屬道路徵收議題，非屬都市計畫審議範疇。 3.建議維持原公展草案內容。	未便採納。 本案無涉都市計畫變更，有關用地徵收部分，請新工處依權責逕復陳情人。	照專案小組建議意見通過。
3	阿蓮薦善堂林國棟	為本堂所有地號北蓮段785、786、787、793地號等4筆土地依阿蓮都市計畫列入「人行步道	旨揭土地現況部分為本堂廳舍通道，實非供民眾公共通行，且日後本堂規劃廳舍修建，為求建築物完整性，主管機關若無實際公共設施用地需求，為體恤本案影響土地所有權人建築權益甚鉅，請於都市計畫通盤檢討時納	1.經查薦善堂所有之北蓮段785、786、787、793等4筆地號土地，現行計畫為人行步道用地，於64年9月1日公告發布實施之「阿蓮都市計畫」	未便採納。 考量變更為住宅區，將影響既有道路(和平路131巷)通行之功能，以及影響陳情土地東側既有	照專案小組建議意見通過。

		用地」案請求准予部分檢討變更為住宅區。	入考量，同意依現況變更。	劃設為人行步道用地，其寬度約 4 公尺寬，現況為和平路 131 巷。 2.若依陳情意見變更為住宅區，將影響既有道路（和平路 131 巷）通行之功能，以及影響陳情土地東側既有建築物之指定建築線，故建議維持本次通盤檢討之變更草案，變更人行步道用地為道路用地。	建築物之指定建築線，故變更人行步道用地為道路用地。	
4	朱萬得	巷弄道路拓寬完成，呈請徵收土地。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 阿蓮區民生路 138 巷巷道原 4 公尺拓寬為 8 公尺，未徵收私人土地即強制拓寬。 2. 為維護所有權人權益理應辦理徵收。 3. 陳情青蓮段 776 地號等。 	<p>無涉都市計畫變更。理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查朱萬得所有之青蓮段 776 地號土地，現行計畫為人行步道用地（寬 4 公尺）及道路用地（寬 8 公尺），於 64 年 9 月 1 日公告發布實施之「阿蓮都市計畫」劃設為人行步道用地，現況為民生路 138 巷及民生路 138 巷 19 弄。 2. 本案係屬道路徵收議題，非屬都市計畫審議範疇。 3. 建議維持原公展草案內容。 	未便採納。本案無涉都市計畫變更，有關用地徵收部分，請新工處依權責逕復陳情人。	照專案小組建議意見通過。
		陳請阿蓮區青蓮段 779 地號四米人行道位置北移，以維土地所有權人土地完整。（104 年 12 月 4 日會中提出並檢附意見書）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 阿蓮區青蓮段 778、779、780、781、813、814 地號皆為同一地主（兄弟姊妹持分），計畫道路變更不影響其他人權益。 		未便採納。本案學校用地已辦理徵收，管理機關為阿蓮國中，故不予調整。	照專案小組建議意見通過。

			2. 為使阿蓮區青蓮段 778 建地土地完整，建議 779 地號 4 米人行道位置北移。			
						
5	蔡金花 朱文定	變更案編號 2 機關用地變更為住宅區 降低回饋比例小於或等於 30%	因為土地面寬太窄。	1. 本市都市計畫變更負擔係通案性作法 (30~35%)，有關陳情調降變更負擔至 30% 乙節，提請委員會審議。	變更負擔依本市相關通檢案之通案性規定辦理維持 35%。	照專案小組建議意見通過。
	朱萬枝	變更案編號 2 機關用地變更為住宅區 需負擔 35% 公共設施用地 太高可否降低至 30%	如左	2. 有關變更負擔代金計算方式(捐贈代金計算=應捐贈之土地面積×土地價格)擬依高雄市 104 年 11 月 6 日第 50 次會議鳳山主要計畫及細部計畫第三次通盤檢討案決議，土地價格計算方式由「以繳納當期公告現值加四成計算」改為「土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理」，提請委員會討論。		
	歐素味	變更案編號 2 之機四用地變更為住宅區之變更理由，顯非合理，建議貴府辦理徵收自行變更及開發。	1. 貴府在前述變更案之第四次通盤檢討案中就第二案變更機關用地為住宅區內容之理由附帶條件，地主應負擔 35% 公共設施用地，如負擔面積不足者，須繳納代金，以當期公告現值加四成計算，經核計後為公告現值四點九成金額，幾乎提供負擔公告現值之 50%，又其性質係屬負擔回饋，並無稅法上之減免，且繳納後政府無法馬上開闢四周公共設施，似乎不合法理也並不公平，對所有權人顯屬極度不利。 2. 另本人如繳納代金後，土地變更後移轉，並未能如市地重劃區分配土地享有可扣除負擔重劃費			

			<p>用及增值稅減免之優惠。經大概核算後，本人土地如變更後移轉需繳納增值稅加上先前代金，層層繳稅後，可能所剩無幾。百姓何其無辜!</p> <p>3. 本案貴府於 104 年 11 月 4 日下午 2 點 30 分假阿蓮區公所 2 樓會議室舉辦說明會中說明，須經全部土地所有權人同意繳納後始得變更為住宅區。經查土地所有人約十餘人，僅一人不同意即無法辦理變更，而陳情人只是所有權人之一，真令人百般無力且無所適從!又各共有人之間，幾乎不相識，懇請貴府主動召開全部土地共有人協調會，詳細說明變更作業細節及相關法令後極力協調辦理。</p> <p>4. 本案如貴府無法召開全部共有人協調會，終究通盤檢討案變更也是遙遙無期!綜上，本人建請貴府辦理徵收,並由貴府自行變更及開發，盡速解決延宕 40 年來的爭議，以維護百姓權益。</p>			
--	--	--	---	--	--	--

附表十 變更阿蓮都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)通盤檢討案土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。
- 二、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

使用別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
住宅區	60	150		
	60	180		建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率列為180%： 1. 設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 2. 設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 3. 設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓦以上，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 本計畫整體開發之住宅區建蔽率為60%、容積率為200%。
商業區	80	210		
乙種工業區	70	210		
農會專用區	50	200		
醫療專用區	60	300		
電信專用區	50	250	依都市計畫法高雄市施行細則第18條附表1之15款電信專用區第一至第四目內容。	
郵政專用區	50	250		
機關用地	50	250		
學校（國小、國中）用地	50	150		
市場用地	60	240		
批發市場用地	60	120		

- 三、郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：

- (一) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。

(二) 郵政必要附屬設施：

1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
3. 郵政文物收藏及展示場所。
4. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
5. 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經高雄市政府審查核准之必要設施。

四、停車空間設置規定：

- (一) 電信專用區及一千平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區(住宅區、商業區)其建築基地於申請建築時建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者應留設 1 部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地情形特殊得由高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。
- (二) 前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。

五、退縮建築部分：

- (一) 都市計畫之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理。但基地情形特殊，經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意者，不在此限。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	1. 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理。 a. 五層樓以上(不含)：兩面均應退縮。 b. 五層樓以下(含)：兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。 2. 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地	自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) 前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一千五百平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一千平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
電信專用區、 郵政專用區	自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、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

七、計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理：

- (一) 都市計畫圖無截角，地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。
- (二) 都市計畫圖有截角，地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。
- (三) 都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。
- (四) 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收之土地分配圖截角為準。

八、4公尺計畫道路兩側土地於申請建築時，其牆面線至少應自道路境界線兩側各退縮1公尺，退縮部分得計入法定空地，其道路截角退讓比照6公尺計畫道路處理。

附錄二、本市都市計畫委員會105年12月30日第59次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 105 年 12 月 30 日第 59 次會議紀錄

一、時間：民國105年12月30日（星期五）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：史主任委員哲

記錄：陳秀凌

四、出席委員：

史主任委員哲、徐副主任委員中強、賴委員文泰、白委員金安、陳委員啟仁(請假)、丁委員澈士、張委員學聖(請假)、魏委員健宏(請假)、李委員佩芬、趙委員子元(請假)、黃委員士賓、劉委員富美、謝委員榮祥、吳委員盟分(孫暉炫代)、張委員桂鳳(請假)、李委員怡德、趙委員建喬、黃委員進雄、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(黃柏棻代)、曾委員文生(呂德育代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

唐一凡、曾思凱、
薛政洋、陳惠美、
陳秀凌

六、列席單位及旁聽人員：

(一) 列席單位

高雄市政府財政局

呂國志

高雄市政府工務局(建管處)

楊季霖

高雄市政府民政局

林宜真

高雄市政府交通局

王耀南

高雄市政府經濟發展局

(未出席)

高雄市政府地政局

唐瑤茹

高雄市政府教育局

朱筱雯、柯澎傑、
余季玲

高雄市政府衛生局
高雄市政府都市發展局

李素華
王啟川、張文欽、
賴郁晴、郁道玲、
郭進宗、張哲南、
胡怡鶯、劉建良、
林肇志、洪毓璟、
鄭志敏、林相柏、
林海鵬、戴志安
賈宛倩

高雄市鼓山區鼓岩國民小學

(二) 旁聽人員

盧黃桂花(第五案)

盧變嫻

七、審議案件：

第一案：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（配合公共路外立體停車場興建計畫）
案

決 議：除下列意見外，餘照專案小組建議意見通過。

(一) 變更內容修正為：「停車場用地申請立體使用時，若建築物因退縮 5 公尺而未能達到建蔽率 80%者，經提本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，得自計畫道路境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮建築之空地不得設置圍牆，但得計入法定空地。」。

(二) 計畫書誤繕部分授權規劃單位釐整更正。

【附錄一】專案小組建議意見：本案公開展覽期間公民或團體陳情意見詳如後附表專案小組建議意見外，餘照公開展覽草案內容通過。（詳附表一）

第二案：變更高雄市主要計畫（原高雄市地區）國民住宅土地通盤檢討案、變更原高雄市細部計畫（國民住宅土地）通盤檢討案

決 議：

(一) 照公展草案內容通過。

(二) 本次審定之部分細部計畫案無涉主要計畫變更，提案機關得視需要分階報核及發布實施。

第三案：變更阿蓮都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案

決 議：除計畫書誤繕部分授權規劃單位釐整更正外，餘照公展草案通過。

第四案：變更燕巢都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案

決 議：除計畫書誤繕部分授權規劃單位釐整更正外，餘照公展草案通過。

第五案：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(第四次通盤檢討)案、變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計)通盤檢討案(第二階段)

決 議：

(一) 實質變更第卅案「國小八」、卅二案「國中小一」，經地政局評估以跨區及個別公辦市地重劃方式辦理開發均不可行，考量土地所有權人權益及土地有效合理利用，同意依提案機關所提方案通過(如附圖 5-1、5-2)。

(二) 餘照專案小組建議意見(詳附錄二)通過。

(三) 實質變更內容及公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表專案小組建議意見欄(詳附表二~三)，另土地使用分區管制要點及都市設計基準修正條文詳如後附表(詳附表四~四-2)。

【附錄二】專案小組建議意見如下：

請規劃單位依現行通案性規定，修正公展草案回饋原則及負擔條件：

(一) 變更為宗教專用區

附錄三、內政部都市計畫委員會106年6月27日第902次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 902 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 6 月 27 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：葉兼主任委員俊榮

林委員慈玲 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推林委員慈玲代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 901 次會議會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺中市政府函為「變更臺中港特定區計畫（『市37』市場用地為住宅區及停車場用地）案」。

第 2 案：臺中市政府函為「擴大及變更后里主要計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 3 案：臺中市政府函為「變更外埔都市計畫（都市計畫圖重製檢討）案」。

第 4 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分農業區為道路用地、部分河川區為河川區兼供道路使用）案」。

第 5 案：臺北市政府函為「變更臺北市『東區憲兵隊』等6處軍事營區機關用地、交通用地及防洪調節池用地為商業區、住宅區、公園用地、排水溝用地及道路用地主要計畫案」。

第 6 案：新竹縣政府函為「變更高速鐵路新竹車站特定區主要計

畫（第三次通盤檢討）案」。

第 7 案：高雄市政府函為「變更高雄市大樹都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」。

第 8 案：高雄市政府函為「變更阿蓮都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 9 案：高雄市政府函為「變更阿蓮都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 10 案：屏東縣政府函為「變更萬丹都市計畫（部分農業區為機關用地、部分機關用地為商業區）（配合屏東縣萬丹消防分隊及萬丹分駐所遷建）案」。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更泰山主要計畫(輔大醫療專用區)(修訂交通系統計畫)案」。

九、散會：下午 1 時。

第 8 案：高雄市政府函為「變更阿蓮都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會 104 年 11 月 6 日第 50 次會議審議通過，並准高雄市政府 105 年 4 月 27 日高市府都發規字第 10531347700 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由宋委員立堦、李前委員素馨、邱前委員裕鈞、劉委員小蘭、林前委員信得（交通部代表）等 5 人組成專案小組，並由宋委員立堦擔任召集人，於 105 年 5 月 6 日及 105 年 10 月 21 日召開 2 次專案小組會議後，因邱前委員裕鈞及李前委員素馨任期屆滿，經重新簽奉核可，增加李委員永展、林委員旺根擔任專案小組成員，於 106 年 3 月 3 日召開 1 次專案小組會議後，獲致具體建議意見，並經高雄市政府 106 年 6 月 9 日高市府都發規字第 10632098500 號函送依本會專案小組會議之初步建議意見，修正後之計畫書、圖及處理情形對照表到部，特提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府 106 年 6 月 9 日高市府都發規字第 10632098500 號函送修正後計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

✓ 一、「變更阿蓮都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」併入本計畫案，計畫案名一併修正為「變更阿蓮主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案」。

二、高雄市政府 106 年 6 月 9 日高市府都發規字第 10632098500 號函對本會專案小組會議初步建議意見之市府回復意見對照表。

（一）綜合意見

1、變更阿蓮都市計畫（第四次通盤檢討）案

出席委員初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
建議本案除請高雄市政府依照下列各點修正外，其餘同意採納高雄市政府 106 年 1 月 18 日高市府都發規字第 10630086100 號函修正計畫書通過，並請檢送修正計畫書 32 份（修正部分請劃線）、修正計畫圖 2 份及處理情形對照表 32 份（註明：修正頁次及摘要說明）到署後，提請委員會審議。	遵照辦理。	-
（一） 同意採納本次補充檢討案之發展定位為維持糧食安全及農地農用之原則，以「近郊精緻農業區」打造「恬園生態村」環境之前提下辦理（詳附件一），惟修正計畫書第 6-3 頁至第 6-5 頁田園生態村之健康農業發展策略部分，請再補充以在地消費、在地生活、在地經營之理念，藉由前述農業區發展策略結合觀光產業之具體空間使用內容，納入計畫書敘明。	1. 遵照辦理。 2. 本計畫區保留都市發展用地外圍之農業區，以擴展農業群聚效益，目前阿蓮區農特產中已有芭樂、蜜棗、番茄、美濃瓜通過吉園圃安全蔬果標章認證。具體空間使用部分，本計畫建議後續由阿蓮區農會推廣有機農業，於農會專用區或區內開放空間公共設施用地不定期舉辦在地農特產品展銷活動及觀光節慶推廣活動，以在地消費、在地生活、在地經營之理念輔導農民取得產銷履歷並推廣健康農業發展，以達精緻農業中之健康農業之願景（詳計畫書第 7-4、7-5 頁）。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
（二） 同意採納本次補充本計畫區觀光產業與各項農特產品加工及展售結合之具體策略（詳附件二），請納入計畫書敘明。	遵照辦理（詳計畫書第 7-4、7-5 頁）。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
（三） 同意採納本次補充人口分析資料，計畫區人口數為負成長，由民國 95	遵照辦理（配合計畫人口調降修正相關數據，詳計畫書第 4-25、4-26	准照高雄市政府依

出席委員初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
<p>年16,455人減少至民國104年15,522人，近10年平均成長率約-0.63%，建議計畫人口19,000人調降為17,000人，請以計畫人口數17,000人修正計畫書內相關數據內容，一併增列變更內容（詳附件三）</p>	<p>頁；配合增列變更內容編號2，詳計畫書第8-5頁）。</p>	<p>專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>(四) 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第6條規定，針對本地區傳統建築群落與農村生活習性的特性，及地震、火災、水災之災害潛勢情形，同意採納本次補充防災策略規劃之回應資料（詳附件四），並請依下列各點辦理。</p>	<p>—</p>	<p>准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>1. 修正計畫書第4-43頁至第4-44頁災害發生歷史資料，未載明阿蓮區相關災害相關資料，請補充本計畫區具體都市防災分析內容，納入計畫書敘明。</p>	<p>1. 遵照辦理。 2. 已補充災害發生歷史資料，惟阿蓮區並無明顯災害發生紀錄（詳計畫書第4-43、4-44頁）。</p>	<p>准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>2. 同意採納經濟部列席代表第2次專案小組會議中表示，查中央管河川之二仁溪流經阿蓮都市計畫區之土地，前經經濟部水利署第六河川局於105年7月11日辦理現地會勘確認，惟考量本計畫區尚未辦理計畫圖重製作業，樁位展繪線、地籍展繪線及現況仍略有誤差，故建議變更河川區部分，俟本計畫區都市計畫圖重製後另案依都市計畫法定程序辦理。</p>	<p>俟本計畫區都市計畫圖重製後另案依都市計畫法定程序辦理。</p>	<p>請依專案小組初步建議意見辦理。</p>
<p>3. 同意採納本次回應資料，依據本府水利局105年10月17日高市水利字第10536326400號函（詳附件五），現行都市計畫水溝用地非屬公告之區域排水，不屬於中甲排水堤線核定範圍，僅屬中、小型排水，故無需依「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」檢討變更為河川區或河道用地之必要，建議維持原計畫水溝用地。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>(五) 同意採納市政府依第1次專案小組經濟部中央地質調查所所提書面資料，惟請依本次經濟部中央地質調查所書面意見（詳附件六）修正，並請納入計畫書敘明。</p>	<p>遵照辦理（詳計畫書第4-2頁）。</p>	<p>准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>(六)依都市計畫法定定期通盤檢討實施辦法第18</p>	<p>-</p>	<p>准照高雄</p>

出席委員初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
<p>條規定：「劃設不低於該等地區總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。」，由於 5 項公共設施用地面積 1.26 公頃，以計畫面積 366.5 公頃，計算占總面積 0.34%，另以都市發展面積計算 134.42 公頃，計算占總面積 0.93%，顯不符合前述「劃設不低於該等地區總面積 10%之 5 項公共設施用地」規定，市政府本次補充下列各點補足策略，請再研提具體補足策略，並提大會討論決定。</p>		<p>市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>1. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定「情形特殊」內容，列舉 5 項公共設施用地，應依照各都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實予以檢討，以避免重複投資之浪費。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>2. 大崗山自然生態園區為阿蓮區重要之鄰里休憩據點，符合「105 年 11 月 30 日召開研訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定但書『情形特殊』審議原則會議紀錄」之毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施，不受都市計畫法第 45 條規定之限制；由於大崗山自然生態園區與本計畫區距離約 1 公里，請補充「毗鄰」之意涵，並說明公共設施之可及性，提會討論決定。</p>	<p>1. 依 105 年 11 月 30 日召開「研訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定但書『情形特殊』審議原則會議」會議紀錄，毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施，不受都市計畫法第 45 條規定之限制。 2. 阿蓮都市計畫區外圍由超過 200 公頃之農業區包覆，且計畫區東南側之大崗山自然生態園區（約 80 公頃）為高雄市西部平原獨特的生態資源，亦為阿蓮區重要之鄰里休憩據點，距離阿蓮都市計畫區僅約 1 公里之距離（車程 5 分鐘），實屬計畫區毗鄰之開放空間遊憩據點。</p>	<p>准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>3. 本計畫區內已無較大面積之公有土地得劃設公共設施用地，除大崗山風景區外，區內之薦善堂、胤科祠堂、宗聖堂等人文景觀資源，具較大面積之廣場，仍可維持鄰里生活品質，以補充計畫區 5 項公共設施用地。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>(七) 同意採納本次回應整體開發方案，變更機關用地為住宅區（0.13 公頃）、綠地用地（0.03 公頃）、道路用</p>	<p>1. 遵照辦理。 2. 配合重製疑義研商會議決議修正面積，本案變更內容（編號</p>	<p>1. 准照高雄市政府依專案小組初步建</p>

出席委員初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
<p>地（0.03公頃），變更人行步道用地為道路用地（0.02公頃），並開發方式以市地重劃辦理，平均重劃負擔比例約54.02%（詳附件七），請依下列各點辦理。</p>	<p>7），變更0.2053公頃之機4用地為住宅區（0.1477公頃）、綠地用地（0.0321公頃）及道路用地（0.0255公頃）；變更0.0244公頃之人行步道用地為道路用地，先予敘明。</p>	<p>本會決議意見所送計畫書、圖通過。 2. 同意採納配合重製疑義研商會議決議修正面積。</p>
<p>1. 請提供市政府市地重劃主管機關認可之可行性評估文件（含財務計畫、如公共設施負擔比例超過45%時，應出具當地居民同意辦理重劃之意願調查資料、平均重劃總負擔比例【包含公共設施用地平均負擔比率及費用平均負擔比率】、土地所有權人可配合土地比例、土地使用分區配置圖等資料），供本會審議之參考，如提請本會審議通過者，請納入計畫書附錄，以利查考。</p>	<p>1. 遵照辦理。 2. 經本府地政局認可之可行性評估請參閱計畫書附錄九。本案辦理重劃預期取得公共設施用地約0.08公頃，開發後可建築土地為0.15公頃，公共設施用地平均負擔比率約為35.79%、費用平均負擔比率約為18.23%，故土地所有權人平均重劃負擔比率為54.02%。 3. 本案於106年4月10日以平信方式向本次通檢所提機4用地及其南側道路用地整體開發區內土地所有權人徵詢以市地重劃方式辦理之意願，截至106年5月1日止，問卷回收結果分析摘要如下： (1) 區內計有26位土地所有權人（包括中華民國-財政部國有財產署、高雄市政府工務局及24位私地主）。 (2) 截至106年5月1日止，共發出26份意願調查問卷，回收16份，回收率為61.54%；回收結果除國產署外，均為「同意」採市地重劃方式辦理開發，且平均重劃負擔比率（公共設施用地負擔+費用負擔）超過45%時，「同意」參與市地重劃。 (3) 以土地登記謄本面積來看，已回收並答覆同意參與市地重劃之土地面積約1,885.6平方公尺，約占重劃範圍之82.10%。 (4) 依據平均地權條例第60條規定「土地所有權人平均重劃負擔</p>	<p>請依專案小組初步建議意見辦理。</p>

出席委員初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
	<p>比率超過45%門檻時，依規定需徵得重劃區內私有土地所有權人及其面積半數以上同意才能開發。」，本案初步願調查結果顯示已徵得重劃區內私有土地所有權人及其面積半數以上同意。</p>	
<p>2.本案如經提請本會審議通過時，後續應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」辦理，並納入變更內容敘明：</p> <p>(1) 請於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，誦經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>(2) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區及公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p> <p>(3) 配套措施及辦理程序：</p> <p>甲.有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。</p> <p>乙.於高雄市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關沈；經審核通過者，由市重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。</p> <p>丙.都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>請依專案小組初步建議意見辦理。</p>

出席委員初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。		
3.同意採納高雄市政府列席代表表示，供兒二用地及綠地用地，該府將逐年編列預算取得；依都市計畫法第15條規定，請補正實施進度及經費。	遵照辦理（詳計畫書第9-15頁）。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(八) 同意採納本次回應資料，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第27條規定，補充本計畫區污水處理計畫及垃圾處理計畫（詳附件八），請納入計畫書敘明。	遵照辦理（詳計畫書第4-26頁）。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(九) 同意採納市政府回應資料，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第19條，國民中小學面積、高級中學及高級職校之檢討標準規定，補充檢討本計畫區內學校用地之需求（詳附件九），請納入計畫書敘明。	遵照辦理（詳計畫書第4-24頁）。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(十) 同意採納市政府回應資料，經該府查明市場用地使用現況（包含：開闢率、是否閒置或低度使用），請該府研提具體市場用地改善策略（詳附件十），請納入計畫書敘明。	遵照辦理（詳計畫書第4-21~4-25頁、第7-7頁）。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(十一) 下列計畫書內容，請補正。	—	-
1.同意採納本次補充資料，高雄市95年至104年建照執照件數及高雄市95年至104年推案開工案量統計表之95年增減量（件）【詳附件十一】。	遵照辦理（詳計畫書第4-12頁）。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
2.計畫書內相關資料，請補充資料來源及年限。	遵照辦理。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
3.計畫書第4-1頁阿蓮都市計畫區之地質土壤分布示意圖，高程標示不清楚，請補正。	遵照辦理。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送

出席委員初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
(十二) 同意採納訂正計畫書圖不符部分【詳附件十二】，請增列訂正變更內容明細表，並將相關佐證資料納入計畫書敘明。	遵照辦理（詳計畫書第8-8~8-14頁、附錄八）。	計畫書、圖通過。 准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(十三) 本次通盤檢討案將主要計畫與細部計畫應分別擬定，請依都市計畫法第23條規定，細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依都市計畫法第17條第1項、第18條、第19條及第21條規定辦理，並依本部91年6月13日台內營字第091008427911號令訂定都市計畫細部計畫審議原則辦理。	遵照辦理。	請依專案小組初步建議意見辦理。
(十四) 本次檢討案變更計畫內容，如超出公開展覽變更內容範圍部分，請依都市計畫法第19條規定，再行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。	遵照辦理。	請依專案小組初步建議意見辦理。
(十五) 本次檢討案如經本會審定後，有關計畫內容高雄市政府得視實際需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。	遵照辦理。	請依專案小組初步建議意見辦理。
(十六) 同意採納市政府查核本次檢討案是否「符合」或「不符合」都市計畫定期通盤檢討實施辦法」相關規定（詳附表），並配合實際審決變更內容修正回復資料。	遵照辦理。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
(十七) 依本部都委會第786次會議附帶事項決議：「嗣後個直轄縣市、縣（市）政府辦理都市計畫圖重製專案討論案時，辦理都市計畫圖重製專案檢討案，如同一時間規畫辦理通盤檢討者，請計畫擬定機關考量併案納入該地區通盤檢討案辦理」，故請將本地區都市計畫圖重製專案檢討納入本次通盤檢討案辦理。	1. 遵照辦理。 2. 本府將「變更阿蓮都市計畫（第四次通盤檢討）案」與「變更阿蓮都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」整併為一案，並配合案名修正為：「變更阿蓮主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案」。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

2、變更阿蓮都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤 檢討）案

專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
建議補充都市計畫圖重製之各項疑義處理原則及會議紀錄，納入計畫書敘明，以利查考。	遵照辦理，詳修正後計畫書內容（詳附錄三、附錄四）。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
建議本計畫案併入本會審議中之「變更阿蓮都市計畫（第四次通盤檢討）案」，以資妥適。	遵照辦理。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

（二）變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件	專案小組初步建議意見	本府處理情形	本會決議
		變更前		變更後						
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)					
1	計畫目標年調整	100年		115年		配合全國區域計畫及高雄市區域計畫（草案）之計畫目標年修正。	-	建議准照市政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
2	計畫人口	19,000人		17,000人		本計畫115年人口預測，若以現行容積管制可容納人口推估人口之預測值尚符合推論（17,028人），故以此人口數作為本計畫區民國115年之計畫人口數，建議本次通盤檢討將計畫人口由19,000人調整至17,000人。	=	建議准照市政府核議意見通過。	遵照辦理。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
3	計畫圖	比例尺1/3000計畫圖		比例尺1/1000計畫圖		為提高計畫圖之精確性及避免都市計畫執行疑義。	原計畫圖於本次檢討發布實施同時公告廢	建議准照市政府核議意見通過。	遵照辦理，詳計畫書p.8-5。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件	專案小組初步建議意見	本府處理情形	本會決議
		變更前		變更後						
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)					
						除。			所送計畫書、圖通過。	
4	計畫面積		366.50		364.7710	配合本次都市計畫圖重製作業，修正各項土地使用分區及公共設施用地面積，併同調整本計畫面積。		建議准照市政府核議意見通過。	遵照辦理，詳計畫書p.8-5。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
5	市(三)東側住宅區二十公尺計畫道路截角	道路用地	0.0121	住宅區	0.0121	1.依據重製疑義研商會議決議辦理，以樁位展繪線為準檢討變更。 2.符合「都市計畫圖重製作業要點」第九條第一項第一款原則。	1.重製疑義作業編號：09-F1-01(詳附錄三)。 2.本府交通局函覆內政部都委會專案小組研析意見詳附錄十所示。	建議除補充高雄市政府交通主管機關認定文件外，其餘准照該府核議意見通過。	遵照辦理，詳計畫書p.8-5。有關本府交通局證明文件修正後計畫書附錄十。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
6	廣(停)與商業區北側四公尺人行步道處。	人行步道用地	0.0175	商業區	0.0175	1.依據重製疑義研商會議決議辦理，以樁位展繪線為準檢討變更。 2.符合「都市計畫圖重製作業要點」第九條第一項第一款原則。	重製疑義作業編號：10-F1-02(詳附錄三)	建議准照市政府核議意見通過。	遵照辦理，詳計畫書p.8-5。	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
		商業區	0.0064	道路用地	0.0064					
		廣場兼停車場用地	0.0111	道路用地	0.0111					

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件	專案小組初步意見	本府處理情形	本會決議			
		變更前		變更後									
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)								
7	阿蓮國中 西側機關用地 (阿蓮區青蓮段 1000、1001、 1003、1008、 1009地號土地) 、機4用地 南側4米人行步 道用地 (阿蓮區青蓮段 1006、1011、 1010、部分 1206地號土地)	機四用地	0.2053	住宅區(附)	0.1477	<p>1.機四用地土地權屬為私人及高雄農田水利會所有，現況為農業使用、汽車保養廠及空地。</p> <p>2.機四用地自民國64年9月1日「擬定阿蓮都市計畫」迄今尚未開闢徵收，且阿蓮區公所表示目前尚無經費以興辦活動中心</p> <p>3.為維護土地所有權人使用權益，變更0.1477公頃之機關用地為住宅區；變更南側寬4公尺之機關用地為道路用地(面積約0.0255公頃)，將南側4公尺計畫道路(面積約0.0244公頃)納入範圍，並拓寬為八米計畫道路；變更0.0321公頃之綠地用地，並配置於街廓中間處，以提高公共安全性(詳見附錄六)。</p>	<p>1.公告徵求意見期間情案編號1-7。</p> <p>2.附帶條件：本案應負擔35%之公共設施用地，並將南側4公尺計畫道路納入整體開發範圍(附五)，以市地重劃方式辦理。</p>	依初步建議意見(七)辦理。	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.因配合專案小組建議(三)計人口變及市圖專檢新案內計畫面積；道地住宅變行用商、商為用變場車地路(原內號則調整編七配製果變積)。</p> <p>3.增列人降案都圖專製通併4更(圖；面正更用住；人道為區業變業道地更兼場為用地)。</p> <p>4.增畫調更與計畫重案合增變容畫換畫修變路為區更步地業變業道地更兼場為用地)。</p>	准照高雄市政府依專案小組建議意見計畫、圖通。			
		道路	0.0255										
		綠地	0.0321	道路	0.0244								
		人行步 道用地	0.0244	道路	0.0244								

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或 附帶條 件	專案小組 初步建議 意見	本府處 理情形	本會 決議
		變更前		變更後						
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)					
8	工業區東側之變電所用地（阿蓮區東蓮段3、4地號土地，以及同段1、2地號部分土地）	變電所用地	0.2808	乙種工業區	0.2808	<p>1. 經查阿蓮區東蓮段3、4地號土地及同段1、2地號部分土地為變電所用地，現況為空地。</p> <p>2. 經查該變電所用地係於民國74年6月12日「阿蓮都市計畫（第一次通盤檢討）」，變更0.2808公頃之工業區為變電所用地，為配合台灣電力公司興建變電所需要予以變更。</p> <p>3. 依據台灣電力股份有限公司於101年3月7日以電業字第10012066141號函表示，目前電力公司已無變電所用地之使用需求。</p> <p>4. 經使用單位確認無使用需求，故變電所用地恢復為乙種工業區，並免予變更回饋，以維護地主權益（詳見附錄六）。</p>	公告徵求意見期間情案編號5	<p>1. 據高雄市政府列席代表表示，依該案回饋原則，恢復為工業區，故免予回饋。</p> <p>2. 建議本案將說詞納入變理由內敘明外，其餘准照市政府核議通過。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 變更內容編號3調整為編號8，並配合製圖修正變更面積。</p>	准照高雄市政府專案小組初步意見送計畫書、圖通過。
9	計畫區內人行步用地	人行步用地	1.3682	道路用地	1.2490	<p>1. 依據<u>高雄市公共設施用地檢討原則</u>之<u>人行步用地檢討原則</u>辦理（本市都市計畫委員會103年5月15日第38次大</p>	<p>1. 計畫區4公尺計畫道路兩側建築基地應各退縮1公尺供</p>	<p>建議本案除下列各點外，其餘准照市政府核議意見。</p> <p>1. 同意採納本會回應</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 變更內容編號4調整為</p>	准照高雄市政府專案小組初步意見送計畫書、圖通過。

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件	專案小組初步建議意見	本府處理情形	本會決議
		變更前		變更後						
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)					
				區		<p>會通過報告案)。</p> <p>2. 現行規劃之四公尺人行步道，雖可據以指定建築線，卻由於人行步道不得作為車輛出入通行使用，且內政部92年11月28日內授營建管字第0920090475號函釋人行步道不得供車輛通行，以致於面臨人行步道之建築基地若須依規定留設停車空間者，均因停車空間無法通連出入道路而無法建築使用，影響民眾權益甚鉅，故將計畫區43處人行步道用地變更為道路用地(1.2490公頃)，以資妥適(詳見附錄七)。</p> <p>3. 依據前述人行步道用地檢討變更原則規定，經檢討本計畫計有6處人行步道用地尚未開闢且附近已有替代道</p>	<p>道路使用，得計入法定空地。如基地因退縮建築使用或4公尺計畫道路無法與毗鄰道路順接，經市府核認者不在此限。</p> <p>2. 人行步道用地變更為住宅區者，於申請建築或使用執照時，應捐贈35%公共設施用地，並以捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理為原則，如無法取</p>	<p>料，本人計畫步行用地共計49處，依據高雄市人行道變更通案處理原則重新計畫步行用地，建議變更為道路用地者計43處，變更為住宅區計6處，其成分及分布(詳附件十三)，請將前述資料納入計畫敘明。</p> <p>2. 人行步道用地變更為道路用地部分，請增列附帶條件：「計畫區4公尺計畫道路兩側建</p>	<p>號9，並配合製成修正變更面積。</p>	<p>過。</p>

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件	專案小組初步建議意見	本府處理情形	本會決議
		變更前		變更後						
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)					
						<p>路，故在不影響相鄰土地所有權人權益為原則下，將該處人行步道用地變更為住宅區（0.1192公頃）（詳見附錄七）。</p> <p>得公共設施保留地辦理捐贈者，方得以代金方式繳交。</p> <p>3.本案涉及變更回饋，請市府與土地所有人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則變更為道路用地。</p>	<p>基地應各退縮1公尺供道路使用，得計入空地。如因基地退縮使用或4公尺計畫無毗鄰道路順接，經市府核認不在「不限」規定，納入內容欄敘明。</p> <p>3.人行步道用地變更為住宅區，訂簽協議書，納入計畫書，否則變更為道路用地。</p> <p>4.人行步道用地變更為道路用地，請列變更內容，請補正面積。</p>			
10	南蓮	阿蓮區阿蓮	依據64年	1.經查阿蓮區阿	1.書圖不	建議本案	1.遵照	准照高		

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件	專案小組初步建議意見	本府處理情形	本會決議
		變更前		變更後						
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)					
	社區美化公園之住宅區(阿蓮區阿蓮段291-8等地號土地)	段291-8等地號土地計畫書、圖標示為住宅區		9月1日「阿蓮都市計畫」計畫書內容，訂正阿蓮區阿蓮段291-8等地號土地計畫書、圖標示為水溝用地	<p>蓮段291-8等地號土地於民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」，於計畫書內將現行水溝用地北側(南蓮社區美化公園現址)劃設為水溝用地，計畫圖為住宅區。</p> <p>2.民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討及民國82年7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將本案劃設為水溝用地，計畫圖為住宅區。</p> <p>3.民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將本案劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第一次、第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區訂正為水溝用地。</p>	<p>符</p> <p>2.公告徵求意見期間陳情案編號1-1</p> <p>3.計畫書圖誤繕之歷程及訂正內容明細表詳如附錄八</p>	<p>除下列各點外，其餘准照市政府核議意見。</p> <p>1.請補充已通知土地所有權人之證明文件。</p> <p>2.請補充計畫圖誤繕之歷程(包含歷次計畫書圖、誤植是否更有內容等)。</p> <p>3.請增列訂正內容明細表。</p>	<p>辦理。</p> <p>2.原變更內容編號5調整為編號10。</p>	<p>雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>	
11	宗聖堂北	阿蓮區和蓮段519地號		依據64年9月1日	<p>1.經查阿蓮區和蓮段519地號</p>	<p>1.書圖不</p>	<p>建議本案除下列各</p>	<p>1.遵照辦</p>	<p>准照高雄市政</p>	

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或 附帶條件	專案小組 初步建議 意見	本府處 理情形	本會 決議
		變更前		變更後						
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)					
	側通道之住宅區 (阿蓮區和蓮段519地號土地)	<u>土地計畫書、圖標示為住宅區</u>		<u>「阿蓮都市計畫」計畫書內容，訂正阿蓮區和蓮段519地號土地計畫書、圖標示為人行步道用地，並變更為道路用地</u>		<p>土地現況為宗聖堂北側通道，道路寬約4公尺，土地權屬為私人所有。</p> <p>2. 經查前述土地於民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」及民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討將本案土地劃設為人行步道用地；民國82年7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將本案劃設為人行步道用地，計畫圖為住宅區。</p> <p>3. 民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將本案劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區訂正為人行步道用地。</p> <p>4. 另本計畫之四公尺人行步</p>	<p>符</p> <p>2. 公告徵求意見期間情案編號1-2</p> <p>3. 計畫書圖誤繕之歷程及訂正內容明細表詳如附錄八</p>	<p>點外，其餘准照市政府核議意見。</p> <p>1. 請補充已通知土地所有權人之證明文件。</p> <p>2. 請補充計畫書繕圖之歷程（包含計畫書、圖、誤植是否有更內容等）。</p> <p>3. 請增列訂正內容明細表。</p>	<p>理。</p> <p>2. 原變更內容編號6調整為編號11。</p>	<p>府依專 案小組 初步建 議所送 計畫書 圖通過。</p>

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件	專案小組初步建議意見	本府處理情形	本會決議
		變更前		變更後						
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)					
					<p>道，雖可據以指定建築線，卻由於人行步道不得作為車輛出入通行使用，且內政部92年11月28日內授營建管字第0920090475號函釋人行步道不得供車輛通行，以致於面臨人行步道之建築基地若須依規定留設停車空間者，均因停車空間無法通連出入道路而無法建築使用，影響民眾權益甚鉅，故予以變更為道路用地，以資妥適。</p> <p>5.依據高雄市公共設施用地檢討原則之人行步道用地檢討原則辦理（本市都市計畫委員會103年5月15日第38次大會通過報告案）。間</p>					
12	中正路761巷之住宅區（阿蓮區和蓮段372-1	阿蓮區和蓮段372-1地號土地及同段377、378、380、420、431地號部分土地計畫書、圖標示為住宅區	依據64年9月1日「阿蓮都市計畫」計畫書內容，訂正阿蓮區和蓮段372-1地號土地及同段377、	1.經查阿蓮區和蓮段372-1地號土地及同段377、378、380、420、431地號部分土地現況為中正路761巷，道路寬約4公尺，土地權屬為財政部國	1.書圖不符 2.公告徵求意見期間陳情案編號1-3 3.計畫書圖誤繕	建議本案除下列各點外，其餘准照市政府核議意見。 1.請補充已通知土地所有權人之證明	1.遵照辦理。 2.原變更內容編號7調整為編號12。	准照高雄市政府依專案小組初步建議所送計畫書、圖通過。		

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或 附帶條 件	專案小組 初步建議 意見	本府處 理情形	本會 決議
		變更前		變更後						
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)					
	地號 土地 及同 段 377、 378、 380、 420、 431地 號部 分土 地)			378、 380、 420、431 地號部分 土地計畫 書、圖標 示為人行 步道用 地，並變 更為道路 用地	<p>有財產署管有之國有地、本府工務局管有之市有地及私人土地。</p> <p>2. 經查民國 64 年 9 月 1 日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」及民國 74 年 6 月 12 日公告發布實施之第一次通盤檢討將本案土地劃設為人行步道用地；民國 82 年 7 月 24 日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將本案劃設為人行步道用地，計畫圖為住宅區。</p> <p>3. 民國 93 年 10 月 19 日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將本案劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區訂正為人行步道用地。</p> <p>4. 另本計畫之四公尺人行步道，雖可據以指定建築線，</p>	<p><u>之歷程</u> <u>及訂正</u> <u>內容明</u> <u>細表詳</u> <u>如附錄</u> <u>八</u></p>	<p>文件。</p> <p>2. 請補充計畫書圖之歷程（包含計畫書圖、誤植是否更有內容等）。</p> <p>3. 請增列訂正內容表。</p>			

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或 附帶條 件	專案小組 初步建 議意見	本府處 理情形	本會 決議
		變更前		變更後						
		分 區	面積 (公頃)	分 區	面積 (公頃)					
						<p>卻由於人行步道不得作為車輛出入通行使用，且內政部92年11月28日內授營建管字第0920090475號函釋人行步道不得供車輛通行，以致於面臨人行步道之建築基地若須依規定留設停車空間者，均因停車空間無法通連出入道路而無法建築使用，影響民眾權益甚鉅，故予以變更為道路用地，以資妥適。</p> <p>5.依據高雄市公共設施用地檢討原則之人行步道用地檢討原則辦理（本市都市計畫委員會103年5月15日第38次大會通過報告案）。</p>				
13	民生路138巷25弄之住宅區（阿蓮區阿蓮段3313-5地號	阿蓮區阿蓮段3313-5地號部分土地，以及阿蓮區清蓮段776、779地號部分土地計畫書、圖標示為住宅區	依據64年9月1日「阿蓮都市計畫」計畫書內容，訂正阿蓮區阿蓮段3313-5地號部分土地，以及阿蓮區清蓮段776、779	1.阿蓮區阿蓮段3313-5地號部分土地及阿蓮區清蓮段776、779地號部分土地現況為民生路138巷25弄，道路寬約4公尺，土地權屬為本府工務局管有之市有地及私人土	1.書圖不符 2.計畫書圖誤繕之歷程及訂正內容明細表詳如附錄八	建議本案除下列各點外，其餘准照市政府核議意見。 1.請補充已通知土地所有權人之證明文件。 2.請補充	1.遵照辦理。 2.原變更內容編號8調整為編號13。	准照高雄市政府依專案小組初步意見所送計畫書、圖通過。		

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件	專案小組初步建議意見	本府處理情形	本會決議
		變更前		變更後						
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)					
	部分土地，以及阿蓮區清蓮段776、779地號部分土地)			<u>地號部分土地計畫書、圖標示為人行步道用地，並變更為道路用地</u>	<p>地。</p> <p>2.經查民國64年9月1日公告發布實施之「擬定阿蓮都市計畫」及民國74年6月12日公告發布實施之第一次通盤檢討將本案土地劃設為人行步道用地；民國82年7月24日公告發布實施之第二次通盤檢討，於計畫書內將本案劃設為人行步道用地，計畫圖為住宅區。</p> <p>3.民國93年10月19日公告發布實施之第三次通盤檢討，計畫書圖皆將本案劃設為住宅區，且期間並無相關之都市計畫變更事宜，故係屬第二次、第三次通盤檢討書圖不符情形，應於本次通盤檢討將部分住宅區訂正為人行步道用地。</p> <p>4.另本計畫之四公尺人行步道，雖可據以指定建築線，卻由於人行步道不得作為車輛出入通行使用，且內政部9</p>		計畫書圖之歷程(包含計畫書、圖、植否有變更內容等)。3.請增列訂正內容明細表。			

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件	專案小組初步建議意見	本府處理情形	本會決議
		變更前		變更後						
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)					
						<p>2年11月28日內授營建管字第0920090475號函釋人行步道不得供車輛通行，以致於面臨人行步道之建築基地若須依規定留設停車空間者，均因停車空間無法通連出入道路而無法建築使用，影響民眾權益甚鉅，故予以變更為道路用地，以資妥適。</p> <p>5.依據高雄市公共設施用地檢討原則之人行步道用地檢討原則辦理（本市都市計畫委員會103年5月15日第38次大會通過報告案）。</p>				
14	土地使用分區管制要點	已訂		刪除（納入細部計畫）		<p>阿蓮都市計畫係屬主要計畫與細部計畫合併擬定之都市計畫，依「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）案」102年8月27日內政部都市計畫委員會第810次會議決議一：「...依本會專案小組初步建議意見將主要計畫及細部計畫分開擬定...」，及102</p>	同初步建議意見一（十三）	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.原變更內容編號9調整為編號14。</p>	准照高雄市政府依專案小組初步建議意見所送計畫圖通過。	

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或 附帶條 件	專案小組 初步建議 意見	本府處 理情形	本會 決議
		變更前		變更後						
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)					
						年6月6日專案小組聽取該案第4次會議初步建議三：「...將土地使用分區管制要點、都市設計管制及都市防災等納入細部計畫，主要計畫僅作指導性原則」，故本案依上述內政部都市計畫委員會決議事項辦理。				

(三) 逕向本部陳情意見

陳情人 及位置	建議內容	陳情理由	高雄市政府研析意見	本會決議
朱順治、朱陳花	將都市計畫工1號道路(樁號D5-D10)路段，向東調整3公尺(依76年地籍分割成果，附件一)	<ol style="list-style-type: none"> 東蓮段89號土地(原阿蓮段516號)、81號土地(原阿蓮段516-11號)、79號土地(原阿蓮段516-13號)，原為本人所有，於77年依據76年地籍分割成果，將81號、79號土地售予永豐餘公司。 依76年地籍分割成果，東蓮段89號土地與81號土地係相關連接(臨接都市計畫工1號道路)，於85年間地籍重測後仍相連接。惟路竹地政事務所於民國92年12月間，將都市計畫道路工1號道路地籍重新分割，將都市計畫道路位置向西修正3公尺，在89與81地號土地間分割出81-1(自81號分割)號土地。造成89號土地原先連接都市計畫道路可單獨申請建築使用，因再分割出81-1號土地(使用分區由都市計畫道路用地改為工業區用地，現已合併至82號土地)，造成89號土地未連接都市計畫道路(有路變無 	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 經查陳情範圍土地之歷年都市計畫樁位無異動，且其間並無相關都市計畫變更事宜。 有關朱順治及朱陳花君意見書內容所述因土地之地籍分割疑義，依據高雄市政府地政局路竹地政事務所105年9月26日高市地路測字第10570863600號函表示，有關導致陳情人所有之81地號土地未能直接臨接計畫道路，惟查該計畫道路尚未開闢，且係依原縣府函附都市計畫樁位資料辦理逕為分割作業，經檢核相關樁位及分割資料並無違誤。 	<ol style="list-style-type: none"> 同意採納高雄市政府研析意見，本案不採納。 建議事項：請高雄市政府就「指定建築線」問題，依法妥處，以避免產生爭議。

陳情人及位置	建議內容	陳情理由	高雄市政府研析意見	本會決議
		<p>路)，無法申請建築使用。 （附件二）。</p> <p>3. 本人當初是依據 76 年地籍分割成果，才將 81 號、79 號土地售予永豐餘公司，於 92 年地籍重新分割後，變成 89 號土地未連接都市計畫工 1 號道路，無路可走之情況（都市計畫樁位無異動，且無相關都市計畫變更，76 年與 92 年地籍分割成果二者竟相差 3 公尺）。現都市計畫工 1 號道路尚未開闢，道路兩側東蓮段 78-1、79-1、80-1、94-1、96-1、111-1、161-1、177-1、82（由 28-1、81-1、90、91-1、92、93-1 合併）、159、163 皆為永豐餘工業用紙股份有限公司所有，建請將本都市計畫道路部分路段向東調整 3 公尺與 89 號土地連接（依 76 年地籍分割）有路可走，不會影響永豐餘工業用紙股份有限公司之權益。</p>	<p>3. 考量將都市計畫工 1 號道路路段向東調整 3 公尺將影響本計畫工業區之土地所有權人權益，建議有關本案建築興建問題，可依「高雄市畸零地使用自治條例」第十九條申請主管機關辦理徵收出售或標售，或於計畫道路開闢之後依民法第 787 條申請袋地通行權，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。</p> <p>4. 綜上，故建議維持原公展草案內容。</p>	

第 9 案：高雄市政府函為「變更阿蓮都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經高雄市都市計畫委員會 105 年 12 月 30 日第 59 次會議審議修正通過，並准高雄市政府 106 年 2 月 22 日高市府都發開字第 10630545100 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條及第 47 條。
- 三、變更位置：詳計畫圖示。
- 四、變更內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由宋委員立堯、李委員永展、林委員旺根、周委員宜強、蘇委員振維等 5 人組成專案小組，並由宋委員立堯擔任召集人，於 106 年 4 月 18 日召開 1 次專案小組會議後，獲致具體建議意見，並經高雄市政府 106 年 6 月 9 日高市府都發規字第 10632098500 號函送依本會專案小組會議之初步建議意見，修正後之計畫書、圖及處理情形對照表到部，特提會討論。

決議：本都市計畫圖重製案併入核定案件第 8 案「變更阿蓮都市計畫（第四次通盤檢討）案」辦理。

【附錄】106年4月18日專案小組會議初步建議意見

建議本計畫案請高雄市政府依照下列各點修正計畫書、圖及補充處理情形對照表到部後，提請委員會審議。

(一) 建議補充都市計畫圖重製之各項疑義處理原則及會議紀錄，納入計畫書敘明，以利查考。

(二) 建議本計畫案併入本會審議中之「變更阿蓮都市計畫（第四次通盤檢討）案」，以資妥適。

(三) 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	都市計畫圖	比例尺 1/3000	比例尺 1/1000	為提高計畫圖精確性及避免都市計畫執行疑義。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
2	計畫面積	366.5	364.7711	配合本次都市計畫圖重製作業，修正各項土地使用分區及公共設施用地面積，併同調整本計畫面積。	建議准照高雄市政府核議意見通過。
3	市(三)東側住宅區20公尺計畫截角	道路用地 0.0121	住宅區 0.0121	1. 依據重製疑義研商會議決議辦理，以樁位展繪線為準檢討變更。 2. 符合「都市計畫書圖重製作業手冊」重製疑義處理原則一，維護民眾合法權益使爭議降至最少，無涉變更回饋事項。	建議除補充高雄交通主管機關認定證明文件外，其餘准照該府核議意見通過。
4	廣(停)與商業區北側4公尺人行步道處	人行步道用地 0.0175 商業區 0.0064 廣場兼停車場用地 0.0111	商業區 0.0175 人行步道用地 0.0064 人行步道用地 0.0111	1. 依據重製疑義研商會議決議辦理，以樁位展繪線為準檢討變更。 2. 符合「都市計畫書圖重製作業手冊」重製疑義處理原則一，維護民眾合法權益使爭議降至最少，無涉變更回饋事項。	建議准照高雄市政府核議意見通過。

附錄四、內政部都市計畫委員會109年9月8日第976次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 976 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 9 月 8 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 107 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇
花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 975 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

- | |
|---|
| 第 1 案：臺中市政府函為「擴大后里主要計畫（森林園區）案」。 |
| 第 2 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（另案報請核定變更計畫編號第 2 案）（訂正書圖不符部分）案」。 |
| 第 3 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（部分廣場用地為港埠用地、停車場用地）案」。 |
| 第 4 案：澎湖縣政府函為「變更二崁傳統聚落特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。 |
| 第 5 案：花蓮縣政府函為「變更鯉魚潭風景特定區計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。 |
| 第 6 案：高雄市政府函為「變更阿蓮主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案」變更編號 7（機四用地及人行步道用地變更）申請延長開發期程案。 |
| 第 7 案：高雄市政府函為「變更美濃（美濃湖）風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。 |

- 第 8 案：臺東縣政府函為「變更紅葉溫泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。
- 第 9 案：桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09車站及相關設施設置）案」再提會討論案。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更白河都市計畫（部分農業區、部分公園用地為河川區）（配合急水溪白河橋下游右岸堤防防災減災工程）案」。

八、散會：上午 11 時 31 分

第 6 案：高雄市政府函為「變更阿蓮主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」變更編號7(機四用地及人行步道用地變更)申請延長開發期程案。

說明：

- 一、查本案前提本會 106 年 6 月 27 日第 902 次會議略以：
「請於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」有案。
- 二、案准高雄市政府 109 年 7 月 6 日高市府都發規字第 10933205000 號函辦敘明未能於本會審議通過紀錄文到 3 年內完成之理由，並檢附申請展延開發期限書面資料到部，擬申請延長開發期限 3 年，俾續完成市地重劃相關審議作業，因涉及本會第 902 次會議決議事項，爰再提會討論。

決議：為利本案整體開發作業之進行，有關高雄市政府擬延長市地重劃開發期程 3 年 1 節，原則同意依照辦理；惟為兼顧本會審議相關案件之一致性原則，有關本會第 902 次會議決議以市地重劃方式開發部分，修正為「請於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖

報由本部逕予核定後實施；如無法於本會 106 年 6 月 27 日第 902 次會議通過紀錄文到 6 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」。

附錄五、整體開發可行性評估

阿蓮都市計畫（第四次通盤檢討）案（ 方案四）市地重劃可行性評估報告書

高雄市政府地政局土地開發處
中華民國 105 年 12 月

方案四：機四用地及其南側人行步道用地整體開發

表 4 方案四變更後土地使用分區面積表

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	住宅區	0.15	65
公共設施用地	綠地用地	0.03	13
	道路用地	0.05	22
	小計	0.08	35
合計		0.23	100

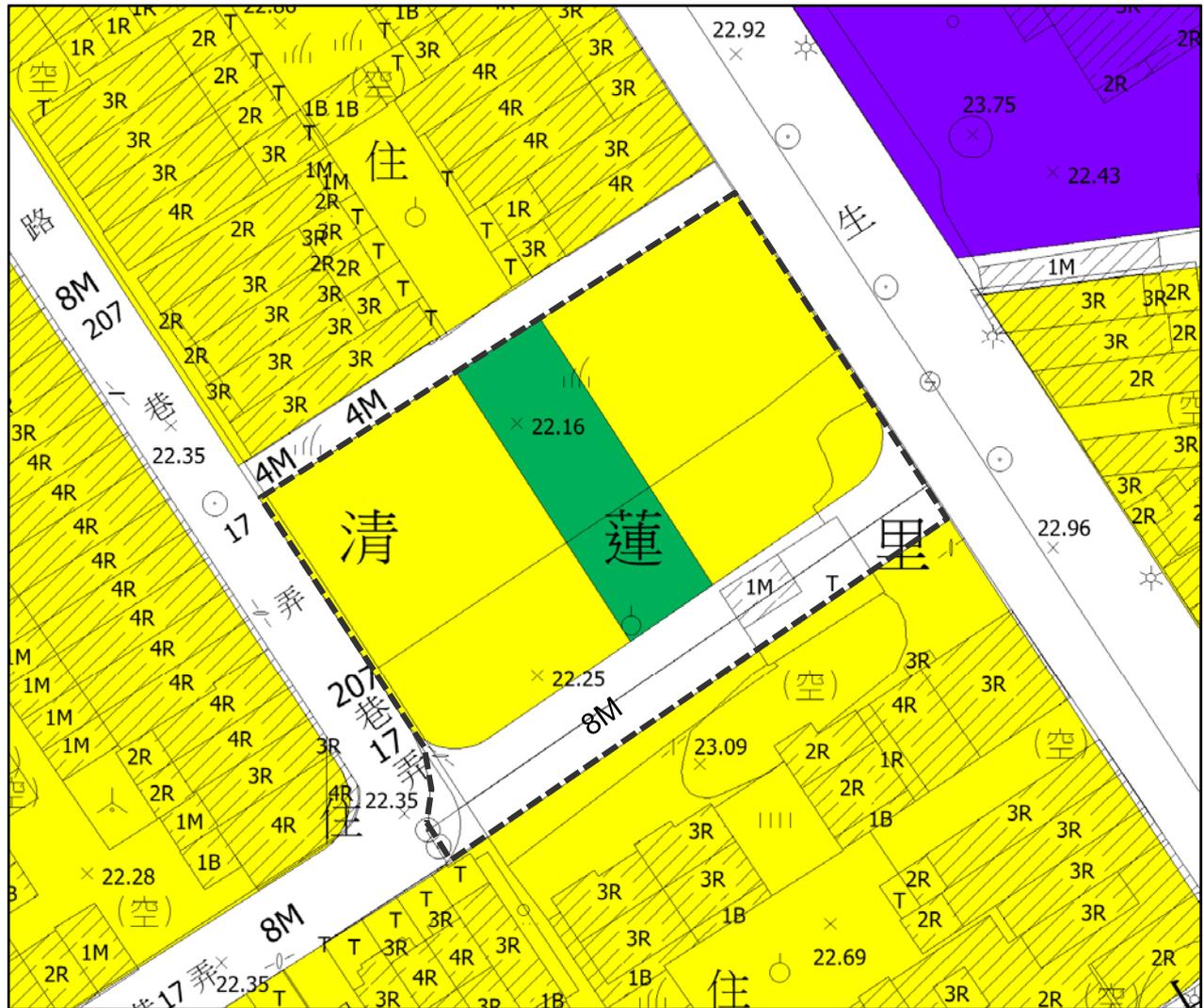


圖 13 方案四都市計畫示意圖

阿蓮都市計畫區（第四次通盤檢討）案 （方案四）市地重劃可行性評估報告書

一、重劃範圍、土地使用分區配置計畫

（一）範圍劃定原則及面積：

依據市府都市發展局 105 年 11 月 8 日高市都發規字第 10534265900 號函送之「變更阿蓮都市計畫（第四次通盤檢討）案」第二次會議建議方案四資料劃定之市地重劃範圍辦理可行性評估，面積約 0.2300 公頃，為機四用地及其南側人行步道用地；概略位於阿蓮區民生路 207 巷 17 弄東側、青蓮段 983 地號等土地南側、青蓮段 1012 地號等土地北側及民生路西側範圍內土地。

（二）土地使用分區配置計畫：

市府都市發展局研擬之土地使用分區配置草案如下：

項 目	面積（公頃）	百 分 比
住宅區	0.15	65.00%
可 建 築 用 地 小 計	0.15	65.00%
綠地用地	0.03	13.00%
道路用地	0.05	22.00%
公 共 設 施 用 地 小 計	0.08	35.00%
合 計	0.23	100.00%

註：表內資料摘自上述市府都市發展局提供整體開發區相關資料。

二、評估依據：

（一）平均地權條例暨市地重劃實施辦法。

(二) 依本府都市發展局 105 年 11 月 8 日高市都發規字第 10534265900 號函辦理。

三、辦理重劃預期效益：

預計取得公共設施用地 0.08 公頃，開發後可建築土地 0.15 公頃。

四、重劃區公、私有土地登記面積及其登記總面積及土地所有權人總數：

(一) 公有土地登記面積 0 公頃，私有土地登記面積 0.2288 公頃，合計登記總面積約 0.2288 公頃(實際(圖上)面積 0.2297 約公頃)。依市地重劃實施辦法第 29 條規定，重劃區內土地實際面積少於土地登記總面積而未能更正者，其差額得列入共同負擔。本區公有土地所有權人 0 人，私有土地所有權人約 24 人。

項目	土地所有權人 人數	面積(公頃)	備註
公有	0	0	
私有	24	0.2288	
總計	24	0.2288	

備註：實際面積以實際測量面積為準

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：

暫不計列。

六、預估公共設施用地負擔：

本重劃區列為土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目

及面積：綠地用地 0.0503 公頃及道路用地 0.319 公頃，公共設施用地平均負擔比率約 35.79%。

七、 預估費用負擔：

預估費用平均負擔比率約 18.23%

八、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

平均重劃負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 = 35.79% + 18.23% = 54.02%

九、 財務計畫：

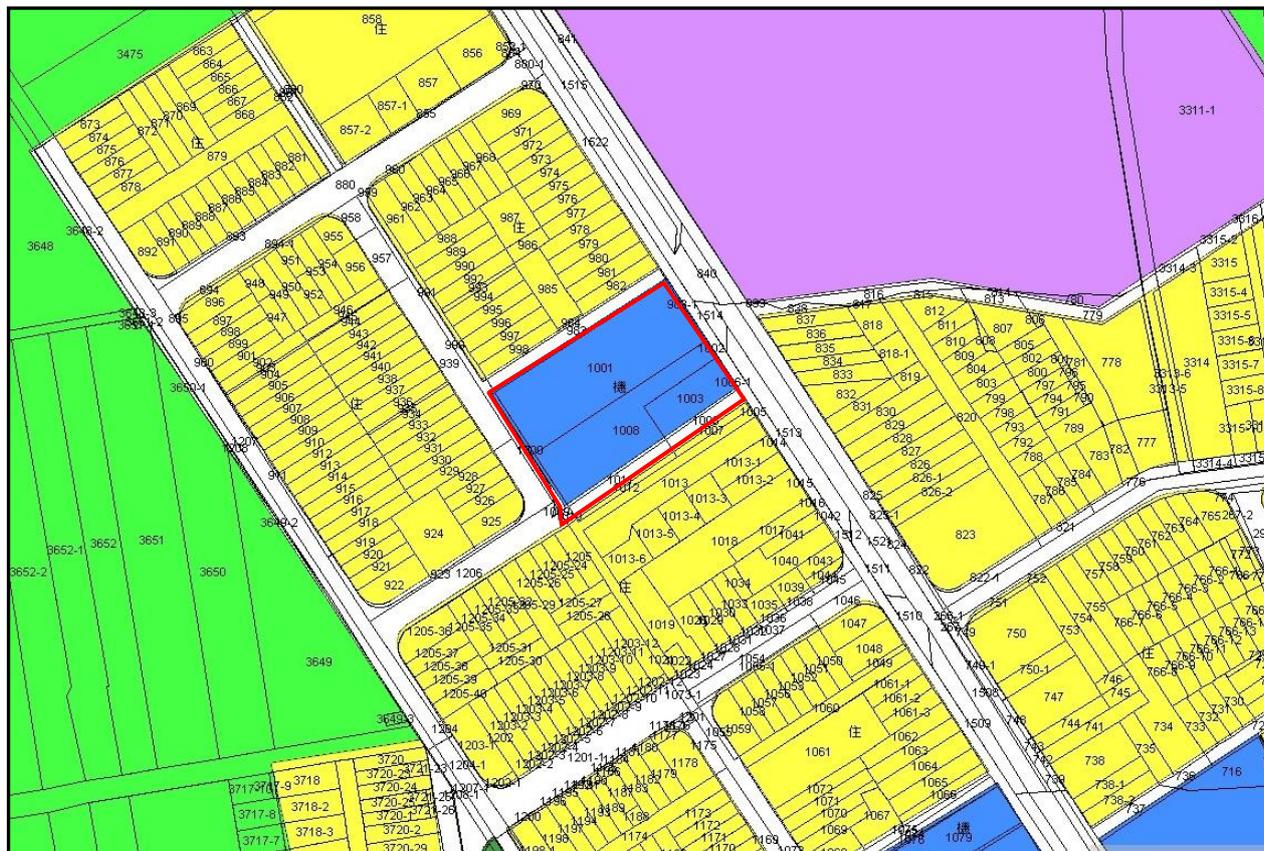
本重劃區開發總費用預估約 9,841,973 元，由參加重劃土地所有權人共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。

十、 評估結果：

- (一) 以市地重劃方式辦理，預估土地所有權人平均重劃負擔比率為 54.02%，超過平均地權條例第 60 條規定 45% 門檻，依規定需徵得重劃區內私有土地所有權人及其面積半數以上同意才能開發，惟因平均重劃負擔偏高，日後辦理重劃依規定徵詢同意時，恐難以徵得半數以上私有土地所有權人同意。
- (二) 建議都市發展局在都市計畫擬定、變更階段即能先協調土地所有權人同意，以減少未來重劃推動之阻力，並避免無法徵得法定人數及面積過半數之同意，而有重新檢討都市計畫之情形。
- (三) 綜上，本案土地所有權人平均負擔比例偏高，倘在都市計

畫變更階段能先協調土地所有權人同意，本開發區以市地重劃辦理開發尚為可行。

十一、檢附市地重劃開發範圍都市計畫地籍套繪圖 1 份。



附錄六、第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃區申請核准實施市地
重劃同意函

高雄市政府地政局 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號7樓

承辦單位：土地開發處（分配科）

承辦人：章絜儀

電話：07-3368333分機2604

傳真：07-3314862

電子信箱：ccy0618@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年9月29日

發文字號：高市地政發字第11171271100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴重劃會申請核准實施本市第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴重劃會110年10月21日青蓮自劃字第062號函
- 二、貴重劃會申請案業經市府市地重劃及區段徵收會第29次會議決議原則同意，後續請貴重劃會於都市計畫變更案公告發布實施後，將公告日期及文號載入重劃計畫書，送本局正式核准實施市地重劃；倘土地所有權人人數及面積或其他資料有所變動，請一併修正重劃計畫書等資料。

正本：高雄市政府第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃會

副本：高雄市政府都市發展局、高雄市政府交通局、高雄市政府水利局、高雄市政府工務局新建工程處、高雄市政府工務局養護工程處、高雄市政府工務局（道路挖掘中心）、高雄市政府地政局（地價科）、本局土地開發處（工程科、測量科、土地處分科、分配科）

