

變更阿蓮主要計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案
(第二次公開展覽)

【第二次公開展覽案件為變更案第四案】

辦理機關：高雄市政府

中華民國 112 年 2 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	變更阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)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第 14 條第 4 款			
擬定都市計畫機關	高雄市政府			
申請變更都市計畫機關	高雄市政府			
本案公開展覽之起迄日期	檢討前公告徵求意見	依高雄市政府民國 105 年 12 月 28 日高市府都發規字第 10534927101 號函公告，自民國 105 年 12 月 29 日起至民國 106 年 2 月 2 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 105 年 12 月 29 日聯合報及台灣導報周知。		
	公開展覽	第一次公開展覽於民國 108 年 11 月 26 日起至民國 108 年 12 月 27 日止(刊登於民國 108 年 11 月 27 日至 11 月 29 日民眾日報及真晨報)。		
	公開說明會	日期	第一次公開展覽於民國 108 年 12 月 9 日上午 10 時假阿蓮區公所二樓會議室辦理公開說明會	
人民或機關團體對本案之反映意見	詳如人民團體陳情意見綜理表			
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級	本市都市計畫委員會民國 109 年 4 月 17 日第 82 次會議決議：「修正通過」。		
	內政部	內政部都市計畫委員會民國 111 年 9 月 20 日第 1019 次會議決議：「審議通過」。		
備 註				

目錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	1
第三節 計畫位置與範圍	2
第二章 現行計畫概要	3
第一節 都市計畫變更歷程	3
第二節 計畫內容概要	3
第三章 發展現況分析	6
第一節 公共設施現況使用情形	6
第二節 產權與公共設施保留地調查分析	7
第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	9
第四章 發展預測與檢討分析	10
第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估	10
第二節 公共設施用地需求	12
第三節 公共設施用地檢討原則	13
第五章 實質計畫檢討	18
第一節 公共設施用地檢討分析	18
第二節 實質變更內容	19
第六章 檢討後計畫	26
第一節 檢討後實質計畫	26
第二節 實施進度及經費	30
附件一：高雄市都市計畫委員會 109 年 4 月 17 日第 82 次會議紀錄	1
附件二：內政部都市計畫委員會 111 年 9 月 20 日第 1019 次會議紀錄	1
附件三：變二案（公兒二）市地重劃可行性評估	1

圖目錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：阿蓮主要計畫現行計畫示意圖	5
圖 3-1：阿蓮主要計畫區公共設施保留地分布示意圖	9
圖 4-1：阿蓮都市計畫區人口成長情形趨勢圖	11
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖	14
圖 5-1：阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	22
圖 5-2：阿蓮主要計畫變更案第二案變更內容示意圖	23
圖 5-3：阿蓮主要計畫變更案第三案變更內容示意圖	23
圖 5-4：阿蓮主要計畫變更案第四案變更內容示意圖	24
圖 6-1：阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更後計畫示意圖	28

表目錄

表 2-1：阿蓮都市計畫辦理歷程一覽表	3
表 2-2：阿蓮主要計畫現行計畫土地使用面積表	4
表 3-1：阿蓮主要計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表	6
表 3-2：阿蓮主要計畫區公共設施保留地統計彙整表	8
表 4-1：阿蓮區與本計畫區近人口統計表	10
表 4-2：阿蓮都市計畫區人口推估分析表	11
表 5-1：公共設施用地檢討分析表	18
表 5-2：阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表	19
表 6-1：阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更後土地使用計畫面積表	27
表 6-2：阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更後公共設施明細表	29
表 6-3：阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更後實施進度及經費表	30

變更阿蓮主要計畫(公共設施專案通盤檢討)案

辦理機關：高雄市政府

中華民國112年2月

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

自 53 年都市計畫法第一次修訂後，各縣市地區陸續辦理都市計畫擬定與檢討，其中針對公共設施用地，因部分未表明事業及財務計畫，衍生多處公共設施保留地未能依循取得。而 62 年修訂取得年限延長、77 年刪除取得年限之規定，使公共設施無法配合發揮應有之都市服務機能，更影響地主權益。

為解決公共設施保留地問題，本府於 70~80 年間辦理各都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討，除以附帶條件或另行擬定細部計畫方式釋出部分公共設施保留地外，並加入整體開發方式取得範圍內之公共設施用地。此外並於 99 年配合行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」修正以多元化、自償性方式處理，提供土地所有權人稅務優惠、可臨時使用等，或透過容積移轉、公有非公用土地交換等方式作為公共設施保留地的處理補償措施，以協助地方取得公共設施用地。惟 101 年修正土地徵收條例有關公共設施保留地以非毗鄰土地市價補償規定，地方政府仍無法整體解決龐大的公共設施保留地問題。

嗣經內政部積極協助本府辦理都市計畫公共設施用地之檢討變更事宜，爰配合行政院 102 年 11 月 11 日院臺建字第 1020065999 號函同意之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及高雄市都計畫委員會 103 年 5 月 15 日第 38 次會議提會報告之「本市公共設施用地檢討變更原則」等原則，推動本次公共設施用地專案通盤檢討。

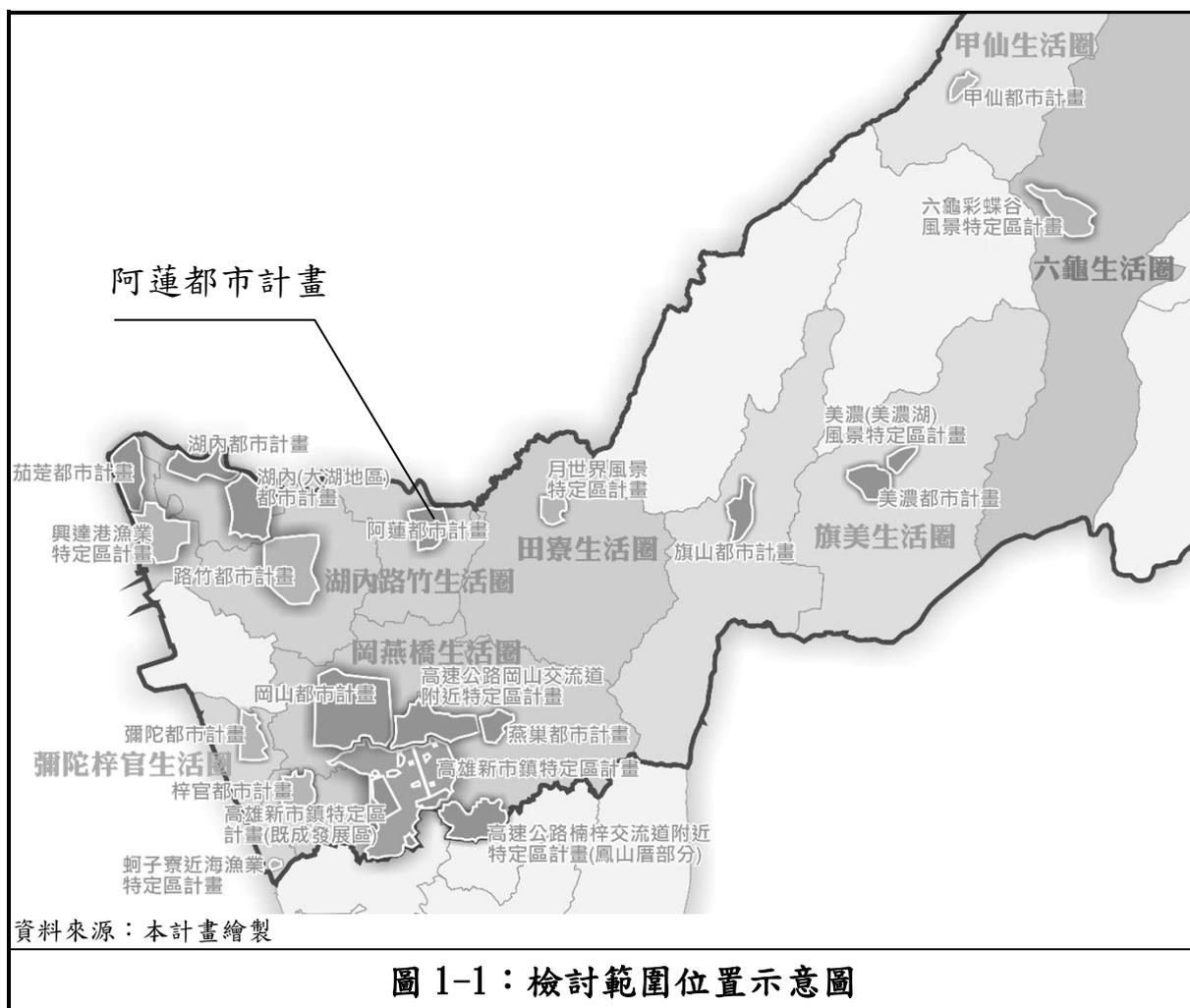
爰此，依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等規定，辦理都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以有效維護人民之權益。

第二節 法令依據

- 一、 都市計畫法第 26 條。
- 二、 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。

第三節 計畫位置與範圍

計畫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，計畫面積為 364.7710 公頃。



第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

阿蓮都市計畫於民國 64 年 9 月 1 日公告發布實施，其後曾辦理四次通盤檢討作業，分別於 74 年 6 月 12 日、82 年 7 月 24 日、93 年 10 月 19 日、107 年 2 月 22 日及 112 年 1 月 17 日發布實施。另曾辦理四次個案變更，分別於 86 年辦理擬定農業區變更為住宅區細部計畫案，94 年變更機五附帶條件、100 年變更電信事業專用區為電信專用區及 102 年變更郵政事業用地為郵政專用區。

表 2-1：阿蓮都市計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
1	阿蓮都市計畫	府建都字第 70623 號	64 年 9 月 1 日
2	阿蓮都市計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字第 051574 號	74 年 6 月 12 日
3	變更阿蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案	府建都字第 117483 號	82 年 7 月 24 日
4	擬定阿蓮都市計畫(工業區西側原農業區變更為住宅區)細部計畫案	府建都字第 246344 號	86 年 12 月 24 日
5	變更阿蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案	府建都字第 0930205064 號	93 年 10 月 19 日
6	變更阿蓮都市計畫(機關用地(機五)附帶條件)案	府建都字第 0940242810 號	94 年 11 月 7 日
7	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	高市府四維都發規字第 1000127737 號	100 年 11 月 18 日
8	變更阿蓮都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	高市府都發規字第 10202299601 號	102 年 5 月 16 日
9	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	高市府都發規字第 10730527701 號	107 年 2 月 22 日
10	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	高市都發規字第 10730622702 號	107 年 2 月 26 日
11	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	高市府都發規字第 11230217602 號	112 年 1 月 17 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：111 年 10 月。

第二節 計畫內容概要

現行計畫以「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」之內容為準，茲說明如下：

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

本計畫區劃設住宅區、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、農業區等使用分區。

四、公共設施用地

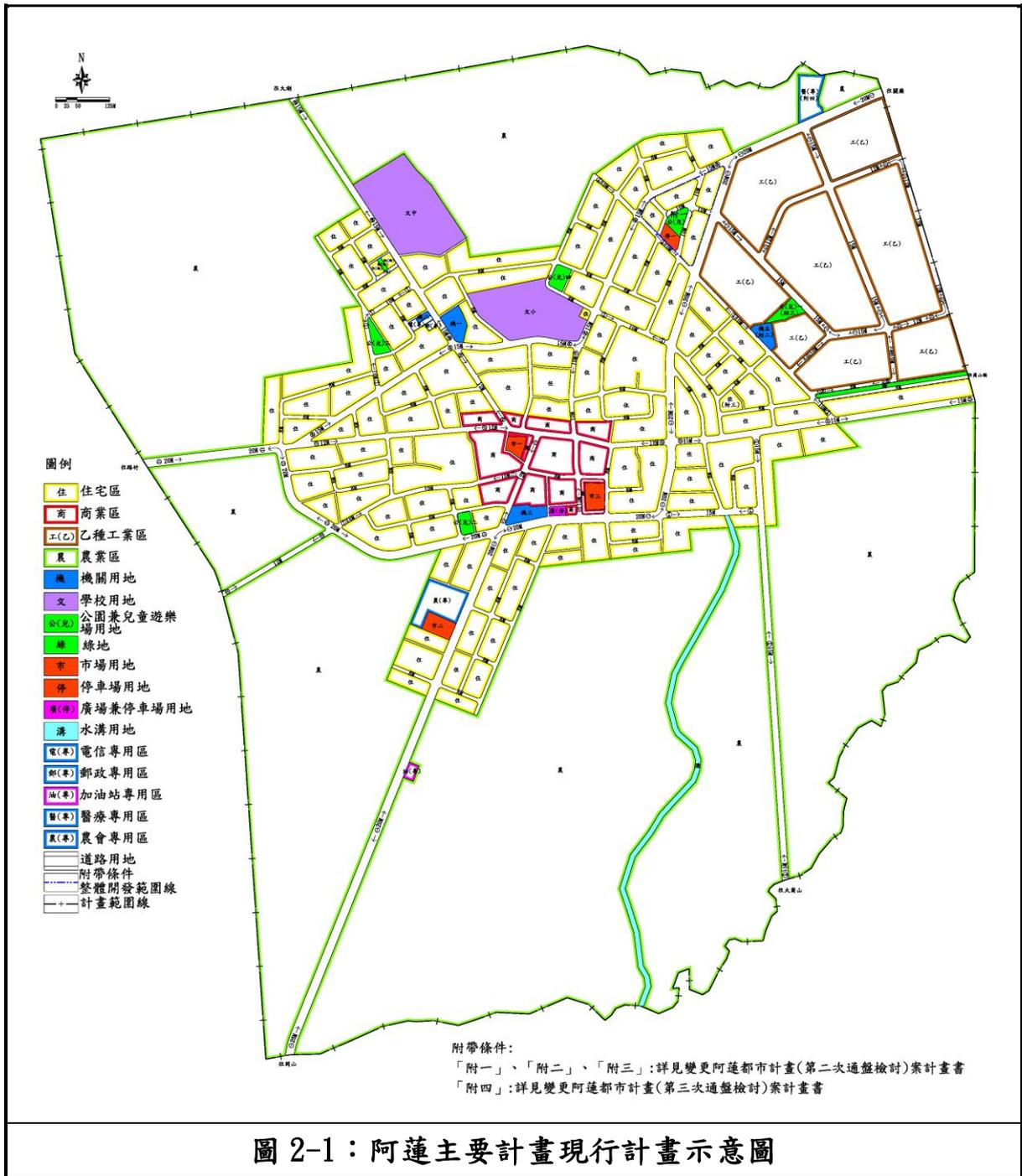
本計畫區劃設機關用地、學校用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地、水溝用地、道路用地(含人行步道用地)等公共設施用地。

表 2-2：阿蓮主要計畫現行計畫土地使用面積表

項目		計畫面積(公頃)	估計畫面積比例 (1)(%)	佔都市發展用地 比例(2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	61.2101	16.78	46.04
	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	323.3410	88.64	68.84
公共 設施 用地	機關用地	1.8804	0.24	0.66
	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
	水溝用地	1.5239	0.42	1.15
	綠地用地	0.3554	0.11	0.29
	道路用地	30.5585	8.38	22.98
小計	41.4300	11.36	31.16	
計畫面積合計(1)		364.7710	100.00	-
都市發展用地面積合計(2)		132.9539	-	100.00

註：1. 都市發展用地面積不含農業區之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。



第三章 發展現況分析

第一節 公共設施現況使用情形

一、使用現況及建築情形

阿蓮主要計畫區內公共設施用地大部分已開闢使用，未開闢的公共設施有 3 處，現況為空地及住宅使用，且皆無申請多目標使用及臨時建築使用。

二、開闢情形及調查分析

本計畫區共劃設 20 處公共設施用地，其中公兒（二）、綠地未開闢、道路部分開闢，其餘公共設施皆已開闢。有關計畫區各項公共設施現況開闢及取得情形如下圖、表所示。

表 3-1：阿蓮主要計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得面積(公頃)及情形			開闢情形
					已取得 面積(非 公保地)	未取得 面積 (公保地)	取得情形	
機關用地	機一	0.3194	無	機關使用(區公所、衛生所)	0.3185	0.0009	部分取得	已開闢
	機二	0.0416	無	機關使用(民意代表會)	0.0416	0	已取得	已開闢
	機三	0.3123	無	機關使用(警察分駐所、戶政事務所)	0.3123	0	已取得	已開闢
	機五 (附二)	0.2071	部分應整體規劃，並應保留百分之五十以上作停車空間且供公眾使用。	多功能文化學習中心	0.1779	0.0292	部分取得	已開闢
文小用地	文小	2.7003	無	學校(阿蓮國小)	2.6996	0.0007	部分取得	已開闢
文中用地	文中	3.3928	無	學校(阿蓮國中)	3.3921	0.0007	部分取得	已開闢
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.1954	另擬細部計畫	兒童遊樂場	0.1954	0	已取得	已開闢
	公(兒)二	0.1586	無	零星商業使用	0	0.1586	未取得	未開闢
	公(兒)三	0.2093	無	兒童遊樂場	0.2093	0	已取得	已開闢
	公(兒)四	0.2034	無	兒童遊樂場	0.2034	0	已取得	已開闢
	公(兒)	0.2199	附一：無償提供之土地為阿蓮鄉段 510-34、510-36 地號	兒童遊樂場	0.2199	0	已取得	已開闢
市場用地	市一	0.1728	無	市場使用(公有零售市場)	0.1521	0.0207	部分取得	已開闢

表 3-1：阿蓮主要計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得面積(公頃)及情形			開闢情形
					已取得 面積(非 公保地)	未取得 面積 (公保地)	取得情形	
	市二	0.3003	無	農會批發市場	0	0.3003	未取得	已開闢
	市三	0.2856	無	忠孝市場	0	0.2856	未取得	已開闢
停車場用地	停一	0.1569	另擬細部計畫	停車使用(停一公共停車場)	0.1569	0	已取得	已開闢
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.0844	無	停車使用(南蓮段公有停車場)	0.0844	0	已取得	已開闢
綠地用地	綠	0.3875	無	空地	0.0115	0.3760	部分取得	未開闢
水溝用地	溝	1.5239	無	溝渠使用	0.2584	1.2655	部分取得	已開闢
道路用地	道	30.5585	無	道路使用、空地	17.6383	12.9202	部分取得	部分開闢
合計		41.4300			26.0716	15.3584		

資料來源：本計畫彙整

第二節 產權與公共設施保留地調查分析

一、產權調查分析

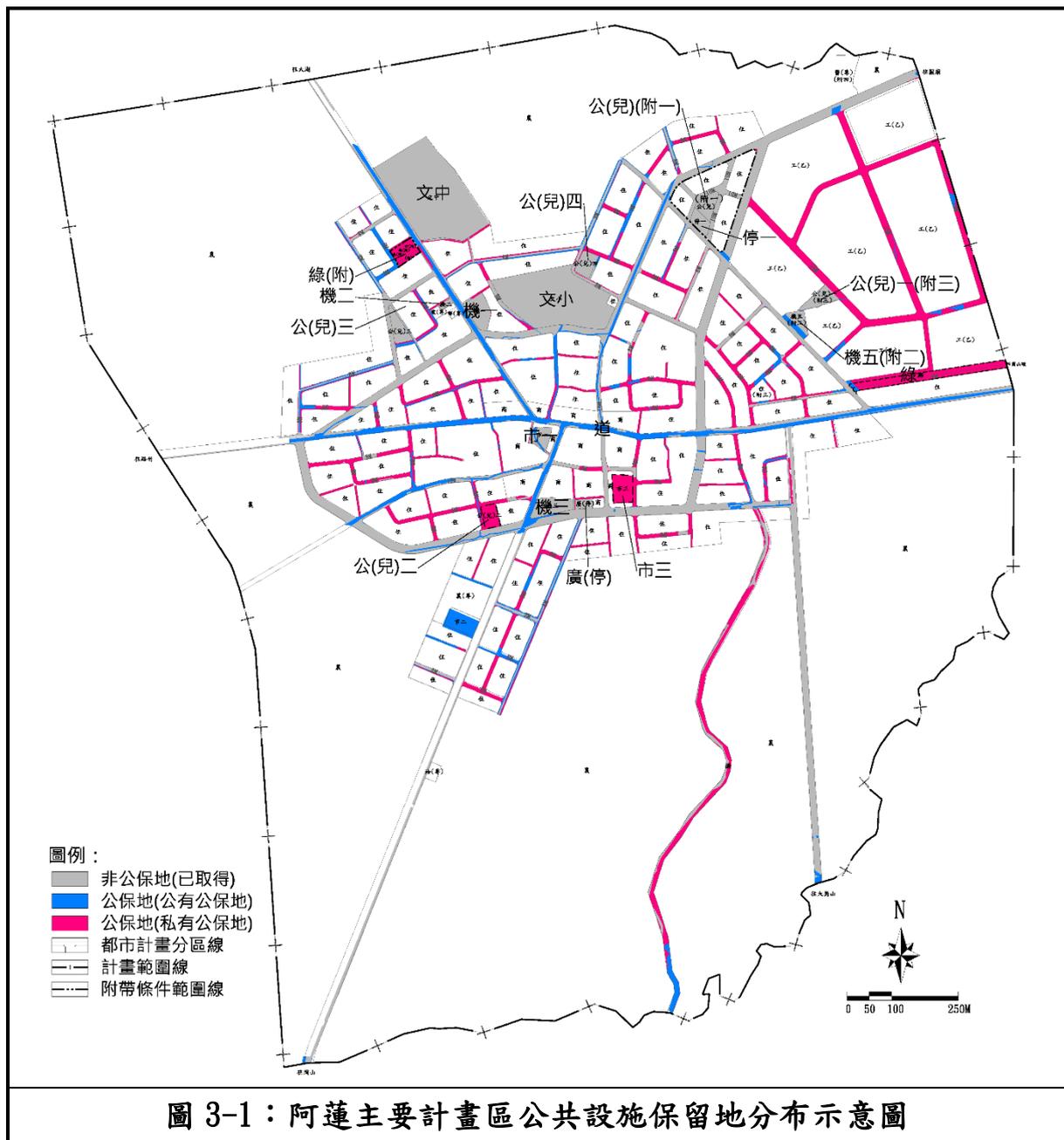
本計畫區內公共設施劃設面積 41.4300 公頃，其中已取得面積約 26.0716 公頃，佔整體公共設施面積 62.93%，有關公共設施之取得及公保地分布情形詳見圖 3-1。

二、公共設施保留地清查

阿蓮主要計畫區內公共設施保留地則有約 15.3584 公頃尚未取得，其中公有公保地約 13.3345 公頃尚未取得，私有公保地則有約 2.0239 公頃，包含公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、水溝用地、道路用地、綠地綠帶、學校用地、機關用地等。有關公共設施保留地統計表詳見表 3-2。

表 3-2：阿蓮主要計畫區公共設施保留地統計彙整表

公共設施用地 編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	非公保地(公頃)			公保地(公頃)		
				已取得 面積	非留待 政府取 得面積	小計	公有 公保地	私有 公保地	公保地 小計
機關用地	機一	0.3194	無	0.3185	0	0.3185	0	0.0009	0.0009
	機二	0.0416	無	0.0416	0	0.0416	0	0	0
	機三	0.3123	無	0.3123	0	0.3123	0	0	0
	機五 (附二)	0.2071	部分應整體規劃，並應 保留百分之五十以上作 停車空間且供公眾使用	0.1779	0	0.1779	0.0269	0.0023	0.0292
文小用地	文小	2.7003	無	2.6996	0	2.6996	0.0007	0	0.0007
文中用地	文中	3.3928	無	3.3921	0	3.3921		0.0007	0.0007
公園兼兒 童遊樂場 用地	公(兒) 一	0.1954	另擬細部計畫	0.1954	0	0.1954	0	0	0
	公(兒) 二	0.1586	無	0	0	0	0	0.1586	0.1586
	公(兒) 三	0.2093	無	0.2093	0	0.2093	0	0	0
	公(兒) 四	0.2034	無	0.2034	0	0.2034	0	0	0
	公(兒)	0.2199	附一：無償提供之土地 為阿蓮鄉段 510-34、 510-36 地號	0.2199	0	0.2199	0	0	0
市場用地	市一	0.1728	無	0.1521	0	0.1521	0.0207	0	0.0207
	市二	0.3003	無	0	0	0	0	0.3003	0.3003
	市三	0.2856	無	0	0	0	0	0.2856	0.2856
停車場用 地	停一	0.1569	另擬細部計畫	0.1569	0	0.1569	0	0	0
廣場兼停 車場用地	廣(停)	0.0844	無	0.0844	0	0.0844	0	0	0
綠地用地	綠	0.3875	無	0.0115	0	0.0115	0	0.3760	0.3439
水溝用地	溝	1.5239	無	0.2584	0	0.2584	1.2655	0	1.2655
道路用地	道	30.5585	無	17.6627	0	17.6627	12.0207	0.8995	12.9202
合計		41.4300		26.0960	0	26.0960	13.3345	2.0239	15.3584



第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 44 條規定，都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣(市)政府及鄉(鎮、市)公所公告 30 天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。本計畫區於民國 105 年 12 月 29 日起至 106 年 2 月 2 日止於阿蓮區公所辦理公開徵詢意見之公告，期間未接獲公民或團體陳情意見。

第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估

一、計畫年期

本計畫依內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，以民國 125 年作為目標年，推估各都市計畫區之人口發展情況，作為後續檢討之參據。

二、計畫人口推估

(一) 人口發展情形

依據統計資料，108 年阿蓮區人口數為 28,489 人，區內人口逐年遞減；阿蓮都市計畫區 108 年人口數為 14,576 人，計畫區人口配合行政區人口趨勢，同樣呈現逐年趨減，計畫區人口皆介於 14,500 至 15,000 人之間。

表 4-1：阿蓮區與本計畫區近人口統計表

年度	阿蓮區		阿蓮都市計畫區		計畫區人口佔行政區人口比例(%)
	現況人口(數)	成長率(%)	現況人口(數)	成長率(%)	
101	30,033	--	15,003	--	49.96
102	29,795	-0.79	14,867	-0.91	49.90
103	29,566	-0.77	15,099	1.56	51.07
104	29,319	-0.84	15,000	-0.66	51.16
105	29,093	-0.77	14,884	-0.77	51.16
106	28,844	-0.86	14,757	-0.85	51.16
107	28,658	-0.64	14,662	-0.64	51.16
108	28,489	-0.59	14,576	-0.59	51.16
平均	29,225	-0.74	14,856	-1.23	50.84

資料來源：高雄市統計資訊服務網站資料。

註：100 年至 101 年計畫區現況人口由 16,040 人減少為 15,003 人，減少幅度達 6.91%。故本表由 101 統計至 108 年。

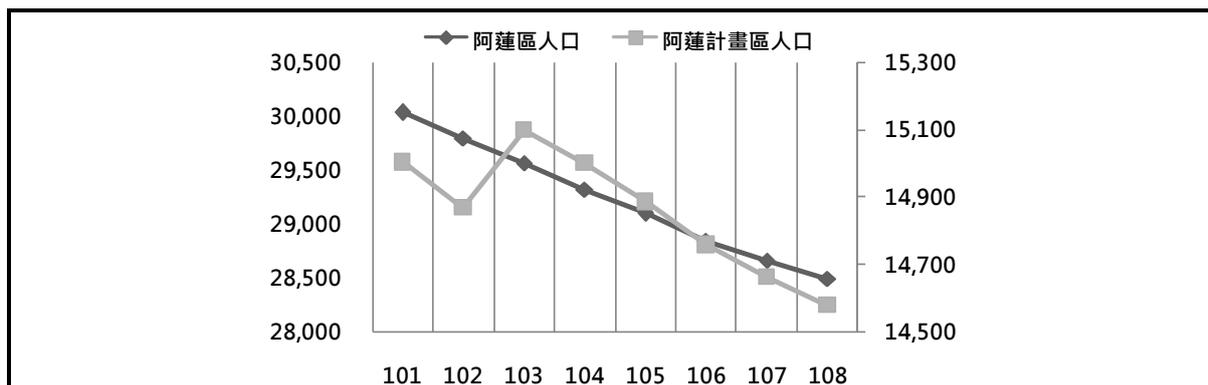


圖 4-1：阿蓮都市計畫區人口成長情形趨勢圖

(二) 人口預測

阿蓮計畫人口為 17,000 人，108 年計畫區現況人口為 14,576 人，計畫人口達成率約為 85.74%。

1. 國土計畫指派人口

依據國土計畫指派行政區人口，125 年阿蓮區推估人口為 28,175 人，民國 97 年至 107 年阿蓮都市計畫區現況人口佔行政區人口平均比例為 51.74%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，阿蓮都市計畫區之計畫人口至 125 年分派人口數為 14,578 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

阿蓮都市計畫區內住宅區為 61.06 公頃，商業區面積為 4.87 公頃，另過去以每人 50 平方公尺的居住空間劃設住宅區，惟考量阿蓮都市計畫區居住型態及人口情形，建議依每人居住樓地板面積 90 平方公尺計算，阿蓮都市計畫區約可容納 10,745 人。

表 4-2：阿蓮都市計畫區人口推估分析表

土地使用分區	面積(公頃)	容積率(%)	每人居住樓地板面積(m ²)	供居住用比例(%)	容納人口(人)
住宅區	61.06	150	90	100	10,177
商業區	4.87	210	90	50	568

3. 人口預測結果

根據計畫區內可建築用地面積推估，計畫區內共可容納 10,745 人，與國土計畫指派人口 14,578 人相比較，並且考量阿蓮計畫區人口數逐年減少趨勢，以指派人口數較接近人口趨勢，故建議依國土計畫指派之人口作為推估公共設施需求之標準。

第二節 公共設施用地需求

本計畫依據國土計畫指派人口數 14,578 人為基準，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及相關規定檢討，進行公共設施用地需求分析推估。

一、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討

(一) 學校用地

依教育部依國民教育法第 8 條之 1 規定訂定國民小學及國民中學設備基準進行推估，國小用地面積超過 1.89 公頃；國中用地面積超過 2.87 公頃。

(二) 停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

(三) 市場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定，零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本計畫區內尚有 2 處市場用地未取得，可視實際需求檢討。

二、依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

依據都市計畫法第 45 條規定五項公共設施用地佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫之比例為 0.39%。另依據近年內政部都市計畫委員會審議趨勢，建議將學校用地之開放空間納入計算，並以都市發展用地為分母計算所占面積比例，則本計畫之五項公共設施用地、學校用地開放空間共占都市發展用地 5.65%。另依內政部營建署 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，本計畫區符合都市計畫定期通盤檢討特殊情形第 4 款，得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積之限制。

第三節 公共設施用地檢討原則

一、 檢討標的

將公共設施保留地分為公有土地與私有土地，屬公有土地者，考量公地公用原則，儘量維持現行計畫；屬私有土地者，考量民眾權益，納入檢討標的辦理。

本案公共設施用地專案通盤檢討係配合中央政策之指導，屬於公共設施保留地應檢討變更為適當分區或用地，以促使有限之土地資源合理利用，發揮效能。依據內政部 87.6.30 台內營字第八七七二一七六號函解釋：為非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得之公共設施用地，非屬「公共設施保留地」。如有以下之情形者，應非公共設施保留地：

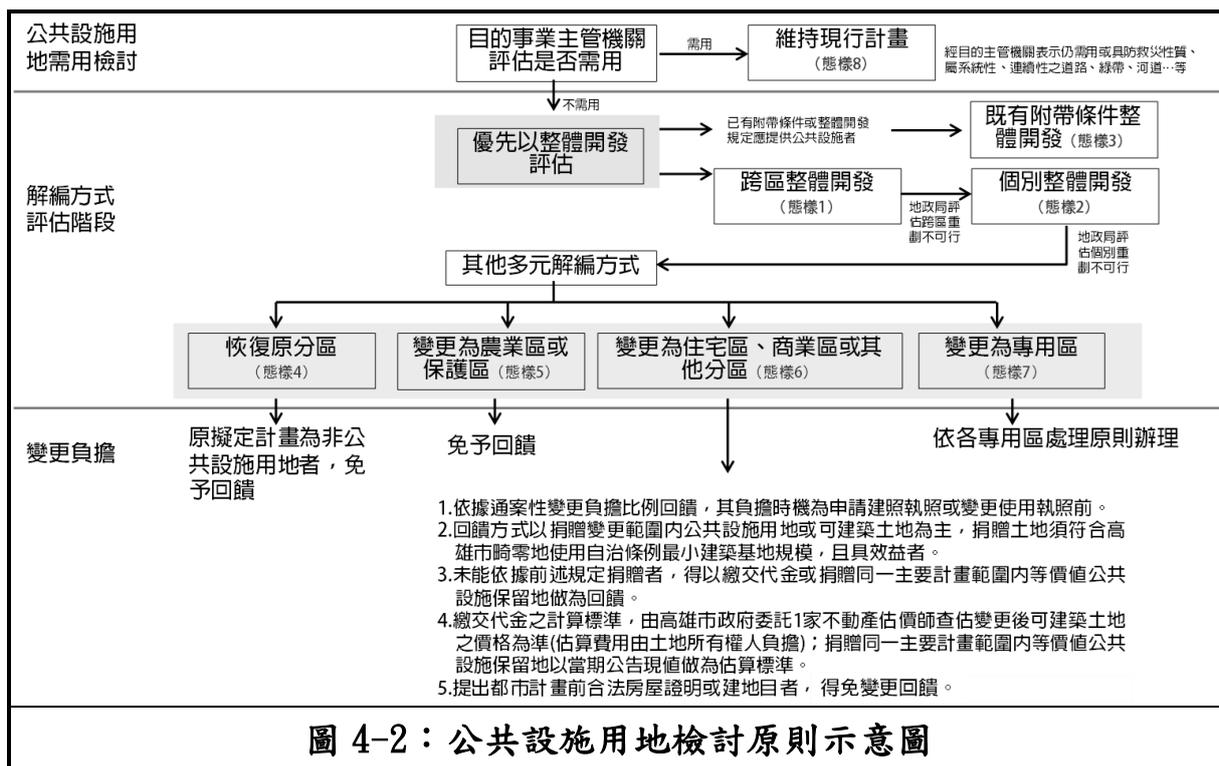
- (一) 經依都市計畫法第 30 條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。
- (二) 依都市計畫法第 61 條第 2 項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。
- (三) 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

排除上述三者情形，其餘均為本次檢討範疇。參酌計畫區人口結構及發展方向，檢討公共設施保留地需求分析，針對無使用需求之公共設施保留地予以解編，並劃設所需要的公共設施用地，採整體開發方式開闢及取得公共設施用地。

二、 檢討方式與原則

本計畫經盤點公共設施用地劃設與取得情形後，考量道路用地、鐵路用地及沿河岸旁或鐵路旁帶狀性綠帶系統等屬於系統性、連續性公共設施保留地，經通盤檢討後，仍須維持原計畫之系統性、連續性公共設施保留地，故建議維持原計畫；另都市計畫已有附帶條件或整體開發規定應提供公共設施者，包括區段徵收、市地重劃等方式，則維持原附帶條件或整體開發規定。其餘公共設施保留地則依下列原則逐一檢討。

如圖 4-2 所示，本計畫依循內政部指導原則，公共設施用地優先以整體開發辦理解編，若經評估不可行，則採用其他多元解編方式辦理；本計畫將各類型之解編條件分為態樣 1 至態樣 8 說明如後。



(一) 態樣 1：跨區整體開發

1. 辦理原則

- (1) 透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，以增加整體開發可行性。
- (2) 市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於 45% 為原則。
- (3) 跨區市地重劃之土地應屬同一主要計畫範圍，並以地價相近、土地現況情形相符為原則。
- (4) 跨區整體開發之各處公共設施保留地分布距離以 1.5 公里為原則，並考量整體開發後劃設之公共設施用地能有效服務範圍，以同一鄰里單元(生活圈)，以及地理界限(如高速公路、主要幹道、河流等)進行分區劃設，以利後續重劃執行作業的推動。
- (5) 以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則，變更後之土地使用強度及容許使用項目，依都市計畫法高雄市施行細則及現行計畫規定辦理。
- (6) 整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

2. 回饋原則

- (1) 依據市地重劃及其相關辦法辦理。
- (2) 本案之變更應劃設 35%之公共設施用地，並以市地重劃整體開發方式辦理；在整體開發財務不可行之情況下得酌予調降，惟不得低於 30%。

(二) 態樣 2：個別整體開發

1. 辦理原則

- (1) 透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，跨區整體開發不可行者，則評估以個別整體開發辦理。
- (2) 市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於 45%為原則。
- (3) 以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則，變更後之土地使用強度及容許使用項目，依都市計畫法高雄市施行細則及其相關規定辦理。
- (4) 整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

2. 回饋原則

- (1) 依據市地重劃及其相關辦法辦理。
- (2) 本案之變更應劃設 35%之公共設施用地，並以市地重劃整體開發方式辦理；在整體開發財務不可行之情況下得酌予調降，惟不得低於 30%。

(三) 態樣 3：既有附帶條件整體開發

1. 辦理原則

現行計畫已有附帶條件者，依據原有附帶條件辦理。

2. 回饋原則

依據現行計畫附帶條件規定辦理。

(四) 態樣 4：恢復原分區

1. 辦理原則

經清查土地於都市計畫第一次公告發布實施時為可建築使用分區，後經歷次通盤檢討、個案變更等程序變更為公共設施用地，現況尚未徵收、開闢使用，主管機關表示已無使用需求

者，且無涉另擬細部計畫者，建議恢復為原分區。

2. 回饋原則

依據高雄市變更負擔通案性規定免變更回饋。

(五) 態樣 5：變更為農業區或保護區

1. 辦理原則

檢討後不適合作為居住之建築使用者，如位於災害潛勢地區、山坡地陡峭地區、毗鄰鄰避設施周邊等，變更為農業區或保護區。

2. 回饋原則：免變更回饋。

(六) 態樣 6：變更為住宅區、商業區或其他分區

1. 辦理原則

(1) 尚未取得之土地未達最小建築基地規模，納入整體開發不具開發效益。

(2) 尚未取得之土地與相鄰分區之土地所有權人一致，變更後可與周邊土地合併使用。

(3) 其他經評估納入整體開發不可行，需併鄰近分區變更者。

2. 回饋原則

(1) 依據通案性變更負擔比例回饋，其負擔時機為申請建照執照或變更使用執照前。

(2) 回饋方式以捐贈變更範圍內公共設施用地或可建築土地為主，捐贈土地須符合高雄市畸零地使用自治條例最小建築基地規模，且具效益者。

(3) 未能依據前述規定捐贈者，得以繳交代金或捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地做為回饋。

(4) 繳交代金之計算標準，由高雄市政府委託 1 家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準(估算費用由土地所有權人負擔);捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地以當期公告現值做為估算標準。

(5) 提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免變更回饋。

(七) 態樣 7：變更為專用區

1. 辦理原則

如加油站用地、變電所用地、電信用地等公共設施用地，非屬政府應取得土地之公共設施用地，或其性質係屬專用區者，如殯葬專用區等，建議變更為專用區。

2. 回饋原則

(1) 依現況變更為相同性質之使用分區者，得免變更回饋。

(2) 非前述者，依據專用區之相關辦法變更回饋。

(八) 態樣 8：維持原計畫

1. 經主管機關表示有保留需求，提出事業及財務計畫者，建議維持原計畫。
2. 公共設施用地尚有零星或畸零土地未取得，為維持公共設施用地使用完整性，建議主管機關編列預算取得開闢，維持原計畫。
3. 具有串聯性、系統性之公設用地，為都市防災或交通運輸或公共維生系統所必要留設之公設用地，且經檢討整體開發不可行者，建議維持原計畫。
4. 其他公有地公共設施保留地，考量公地公用原則，建議以撥用方式取得，維持原計畫。

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依據本計畫前述界定之檢討範疇，針對納入本次通盤檢討公共設施用地，各檢討分析內容及建議處理方式說明如下：

表 5-1：公共設施用地檢討分析表

公共設施用地 編號	計畫面積 (公頃)	非公保地(公頃)			公保地(公頃)			主管機關 意見	變更 態樣	變更案	
		已取得 面積	非留待 政府取 得面積	小計	公有 公保地	私有 公保地	公保地 小計				
機關 用地	機一	0.3194	0.3185	0	0.3185	0	0.0009	0.0009	無意見	態樣 8	
	機二	0.0416	0.0416	0	0.0416	0	0	0	無意見	--	
	機三	0.3123	0.3123	0	0.3123	0	0	0	無意見	--	
	機五 (附二)	0.2071	0.1779	0	0.1779	0.0269	0.0023	0.0292	無意見	態樣 3	
文小用地	2.7003	2.6996	0	2.6996	0.0007	0	0.0007	保留	態樣 8		
文中用地	3.3928	3.3921	0	3.3921		0.0007	0.0007	保留	態樣 8		
公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒)一	0.1954	0.1954	0	0.1954	0	0	0	保留	--	
	公(兒)二	0.1586	0	0	0	0	0.1586	0.1586	保留	態樣 2	變 2 案
	公(兒)三	0.2093	0.2093	0	0.2093	0	0	0	保留	--	
	公(兒)四	0.2034	0.2034	0	0.2034	0	0	0	保留	--	
	公(兒)	0.2199	0.2199	0	0.2199	0	0	0	保留	--	
市一	0.1728	0.1521	0	0.1521	0.0207	0	0.0207	保留	態樣 8		
市二	0.3003	0	0	0	0	0.3003	0.3003	保留	態樣 8		
市三	0.2856	0	0	0	0	0.2856	0.2856	不須保留	態樣 6	變 3 案	
停車場用地	0.1569	0.1569	0	0.1569	0	0	0	保留	--		
廣場兼停車場 用地	0.0844	0.0844	0	0.0844	0	0	0	無意見	--		
綠地用地	0.3875	0.0115	0	0.0115		0.3760	0.3760	保留	態樣 8	變 4 案	
水溝用地	1.5239	0.2584	0	0.2584	1.2655		1.2655	保留	態樣 8		
道路用地	30.5585	17.6627	0	17.6627	12.0207	0.8995	12.9202	保留	態樣 8	部分 變 4 案	
合計	41.4300	26.0960	0	26.0960	13.3345	2.0239	15.3584				

資料來源：本計畫彙整

第二節 實質變更內容

綜合前述檢討分析，本計畫提列 5 案變更案。變更案編號係依據(計畫年期變更：編號一)、(個案變更：編號二~四)及(實施進度與經費變更：編號五)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1~圖 5-4 所示：

表 5-2：阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
一	一	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 125 年作為實施進度及經費之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。 	
二	二	高雄市阿蓮區忠孝路與忠孝口之(兒)二用地	「公(兒)二」公園兼兒童遊樂場用地 (0.1586 公頃)	住宅區(附) (0.1111 公頃) 綠地用地兼供道路使用(附) (0.0475 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案現況沿南側忠孝路及西側忠孝路 300 巷有部分為鐵皮建築商業使用，部分為空荒地，整體而言呈低度使用。 2. 為妥善解決私有公共設施保留地問題，本案經評估後採個別市地重劃方式整體開發，原 4 米道路用地開發後已無留設必要，故併同變更，另為利後續開發建築，係將北側變更為綠地兼供道路使用，以確保開發後得以建築及通行。 	阿蓮個別整開區一。公共設施處理態樣 2 附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。
三	四	高雄市阿蓮區忠孝路與忠正	「市三」市場用地 (0.2856 公頃)	商業區(附) (0.2856 公頃)	本案變更範圍現況已無作市場使用，考量鄰近已有生鮮超市取	一、備註： 1. 公共設施處理態樣 6。

表 5-2：阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
		路 467 巷 口之市三 用地			代市場機能，因地上 物密集，整體開發不 具可行性，為維護土 地所有權人權益，依 態樣 6 方式辦理。	2. 本案回饋比例為 35%。 二、附帶條件： 1. 土地所有權人於 申請建築執照或 變更使用執照前， 應捐贈基地面積 35%之公共設施用 地，並以繳納代金 或捐贈本計畫區 內公共設施保留 地之方式辦理，其 計算基準應依態 樣 6 之原則辦理。 2. 土地所有權人應 於計畫核定前與 本府簽訂協議書 並納入計畫書，否 則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出 都市計畫實施前 合法房屋證明者 或建地目，得免變 更回饋。
四	逕人 1	工(乙)工 ⑤-8M、南 側綠地及 道路用地	綠地用地 (0.3554 公 頃)	道路用地 (0.3554 公 頃)	1. 依據本府經濟發展 局及交通局回函表 示，修正後方案仍 可符合工業區、住 宅區隔離功能及交 通合理性；另配合 調整道路用地為 「綠地用地兼供道 路使用」部分，可維 護既有指定建築線 權益。 2. 基於交通安全及避 免交通衝擊等因 素，將該北側道路 用地變更為綠地用 地兼供道路使用。	公共設施處理態樣 6。 本案回饋比例為 30%。
			道路用地 (0.4395 公 頃)	綠地用地兼 供道路使用 (0.3118 公 頃)		
				住宅區(附) (0.1277 公 頃)	1. 本案範圍現行都市 計畫劃訂為綠地用 地及道路用地，其 中道路用地部分尚 未完全開闢。	

表 5-2：阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
					2. 為維護私有土地關係人權益，調整部分未開闢之道路用地為住宅區，並以公共設施處理態樣 6 辦理變更回饋。另配合調整綠地用地為道路用地、部分道路用地為綠地用地兼供道路使用。	附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得免變更回饋。
五	五	實施進度與經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度與經費內容。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



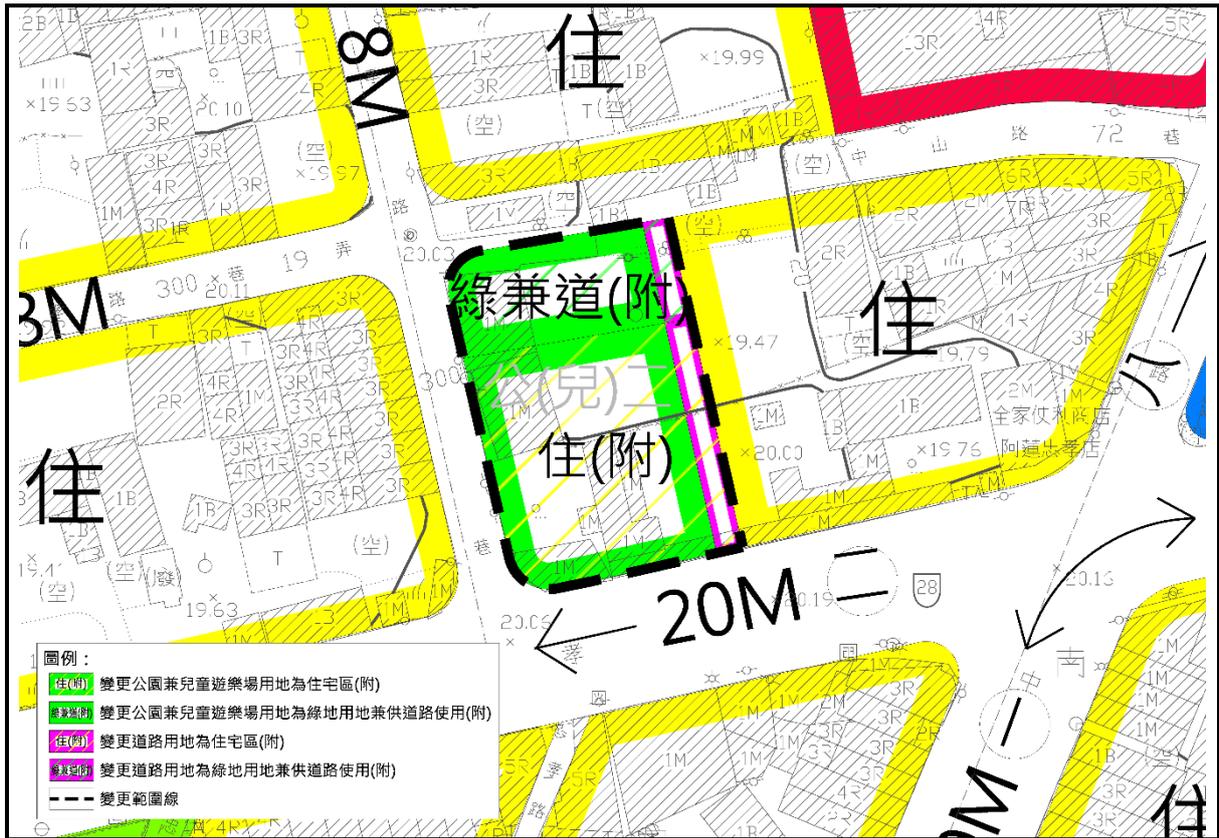


圖 5-2：阿蓮主要計畫變更案第二案變更內容示意圖

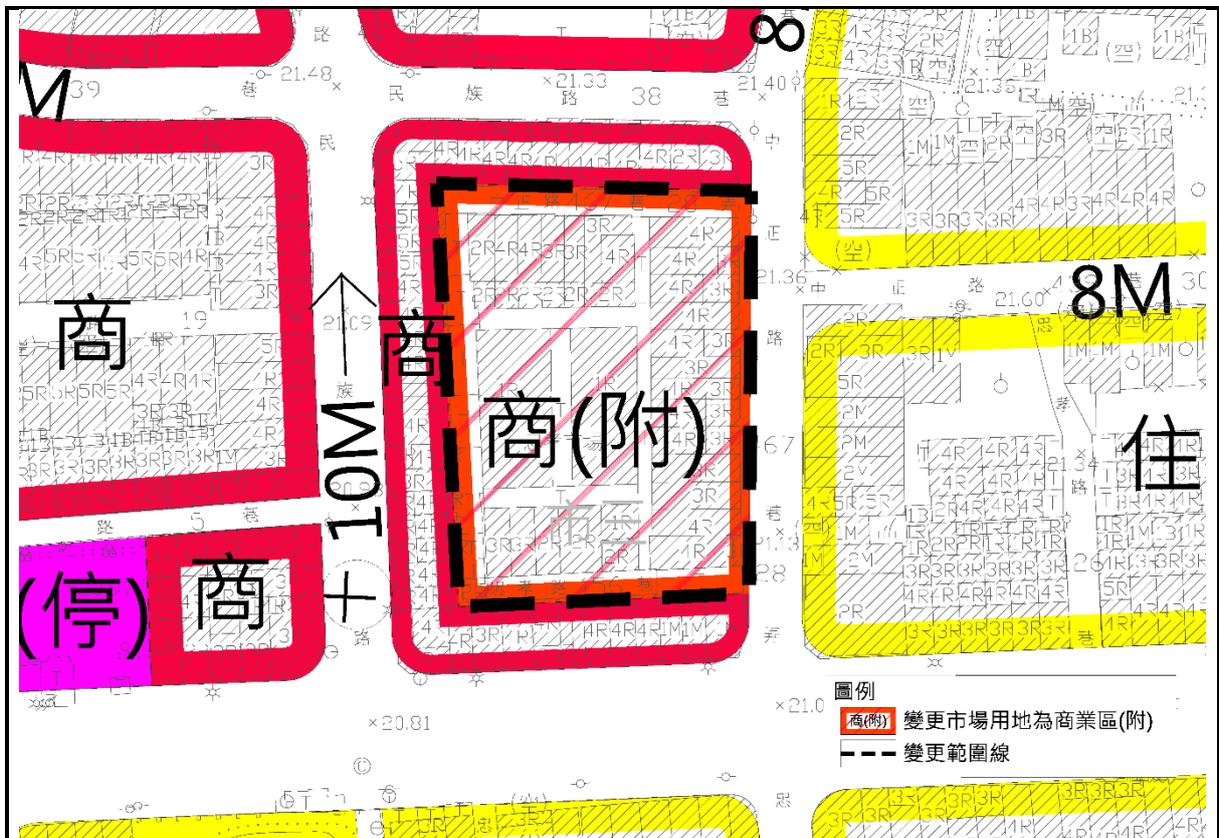


圖 5-3：阿蓮主要計畫變更案第三案變更內容示意圖

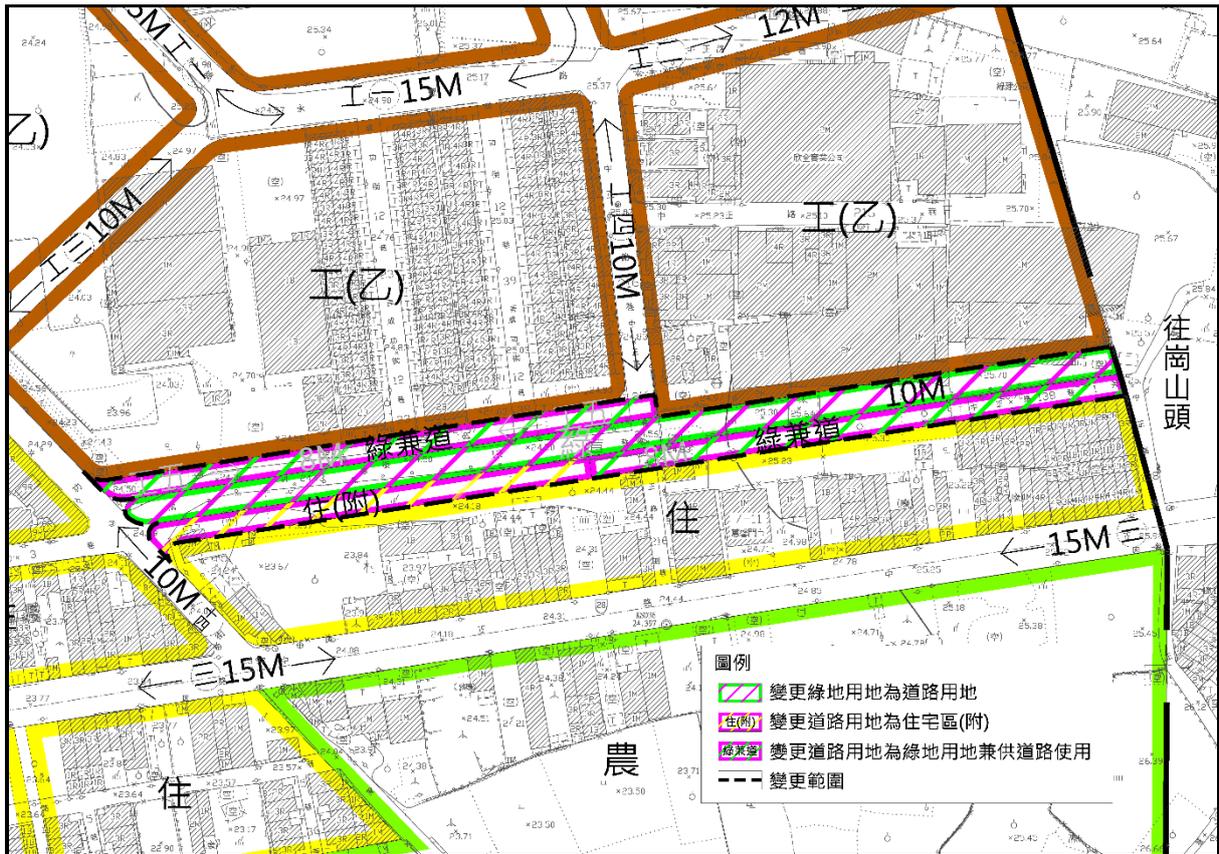


圖 5-4：阿蓮主要計畫變更案第四案變更內容示意圖

表 5-3：阿蓮主要都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更面積增減統計

項目		計畫面積 (公頃)	變 1 案	變 2 案	變 3 案	變 4 案	變 5 案	增減面積 (公頃)	通盤檢討 後面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	61.2101		+0.1253		+0.1277		+0.2530	61.4631
	商業區	4.8674			+0.2856			+0.2856	5.1530
	乙種工業區	23.8182							23.8182
	農會專用區	0.8603							0.8603
	醫療專用區	0.5451							0.5451
	電信專用區	0.0861							0.0861
	加油站專用 區	0.0947							0.0947
	郵政專用區	0.0420							0.0420
	農業區	231.8171							231.8171
	小計	323.3410		+0.1253	+0.2856	+0.1277		+0.5386	323.8796
	公共 設施 用地	機關用地	0.8804						
文小用地		2.7003							2.7003
文中用地		3.3928							3.3928
公園兼兒童 遊樂場用地		0.9866	調整計 畫年期	-0.1586				-0.1586	0.8280
市場用地		0.7587			-0.2856			-0.2856	0.4731
停車場用地		0.1569							0.1569
廣場兼停車 場用地		0.0844							0.0844
水溝用地		1.5239							1.5239
綠地用地		0.3875				-0.3554		-0.3554	0.0321
綠地用地兼 供道路使用		0.0000		+0.0538		+0.3118		+0.3656	0.3656
道路用地		30.5585		-0.0205		-0.0841		-0.1046	30.4539
小計		41.4300		-0.1253	-0.2856	-0.1277		-0.5386	40.8914
計畫面積合計 (1)		364.7710		0.0000	0.0000	0.0000		0.0000	364.7710
都市發展用地面 積合計(2)	132.9539		0.0000	0.0000	0.0000		0.0000	132.9539	

註：1. 都市發展用地面積，不含農業區之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、計畫人口

目標年計畫人口數 17,000 人。

二、土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 0.2530 公頃、商業區面積增加 0.2856 公頃，其餘分區面積皆未增減。

三、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少 0.5386 公頃，其中以綠地用地減少 0.3554 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 40.8914 公頃，約佔計畫區總面積 11.21%。

通盤檢討後文小用地面積為 2.7003 公頃、文中用地面積為 3.3928 公頃，均能符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民小學及國民中學設施設備基準」之檢討標準；此外，檢討後五項開放公共設施用地面積 1.3101 公頃，較通盤檢討前減少 0.1484 公頃。計畫區內國民小學、國民中學等校園空間已兼具體育場用地之運動遊憩功能，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書情況特殊審議原則」第 4 款及第 6 款規定。

四、土地使用分區管制要點

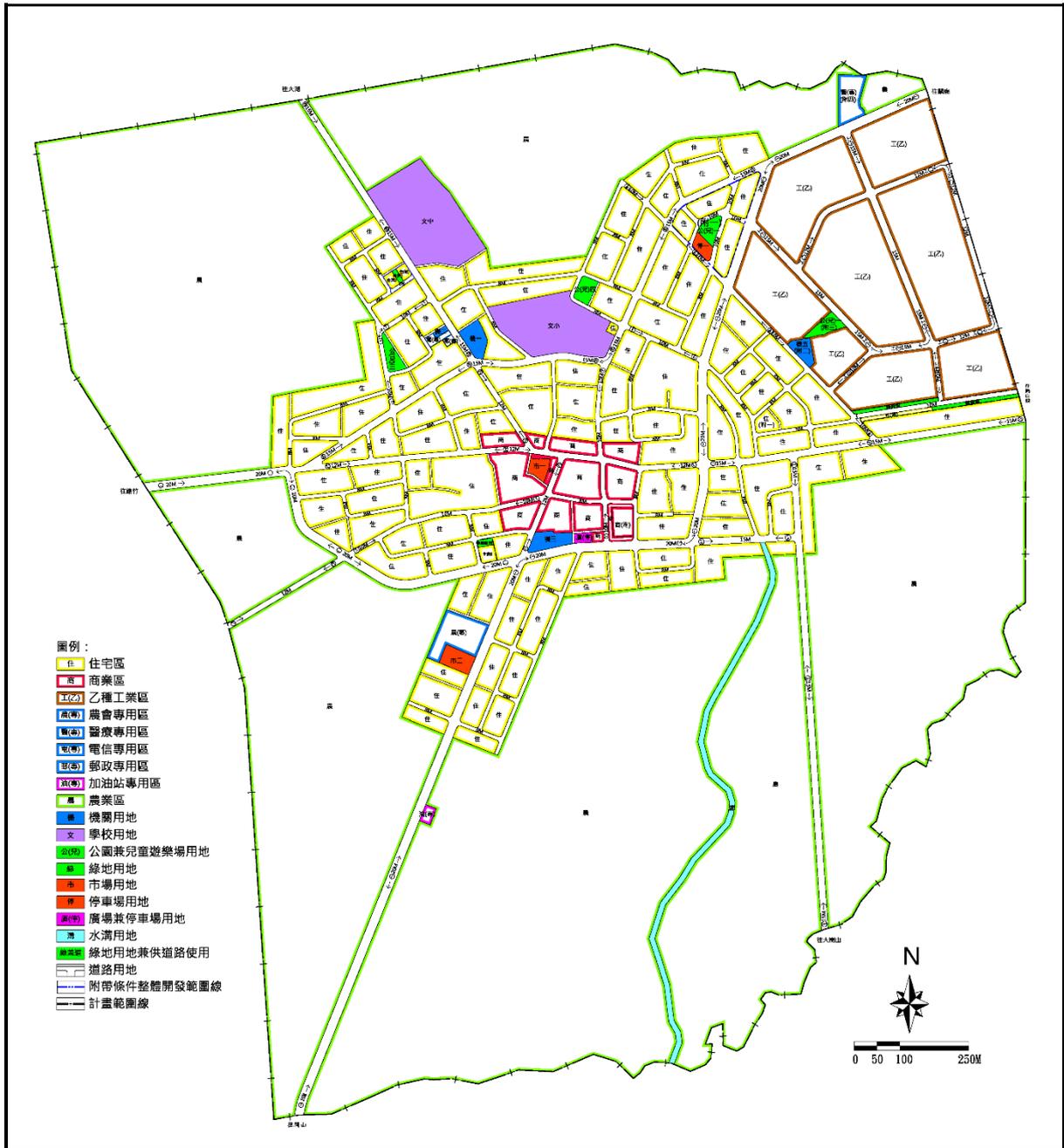
本計畫土地使用分區管制依循「變更阿蓮都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)通盤檢討案」計畫書列要點管制。

表 6-1：阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更後土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 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	61.2101	+0.2530	61.4631	16.85	46.23
	商業區	4.8674	+0.2856	5.1530	1.41	3.88
	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	323.3410	+0.5386	323.8796	88.79	69.24
公共 設施 用地	機關用地	0.8804		0.8804	0.24	0.66
	文小用地	2.7003		2.7003	0.74	2.03
	文中用地	3.3928		3.3928	0.93	2.55
	公園兼兒童遊 樂場用地	0.9866	-0.1586	0.8280	0.23	0.62
	市場用地	0.7587	-0.2856	0.4731	0.13	0.36
	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	0.3875	-0.3554	0.0321	0.01	0.02
	綠地用地兼供 道路使用	0.0000	+0.3656	0.3656	0.10	0.27
	道路用地	30.5585	-0.1046	30.4539	8.35	22.91
	小計	41.4300	-0.5386	40.8914	11.21	30.76
	計畫面積合計(1)		364.7710	0.0000	364.7710	100.00
都市發展用地面積 合計(2)		132.9539	0.0000	132.9539	--	100.00

註：1. 都市發展用地面積，不含農業區之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。



6-1：阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更後計畫示意圖

表 6-2：阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更後公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一用地	0.3194	民生路與民權路口	阿蓮區公所、衛生所
	機二用地	0.0416	機一西側	阿蓮區民意代表會
	機三用地	0.3123	忠孝路與中山路口	阿蓮戶政事務所使用、警察分駐所
	機五用地	0.2071	成功街上	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	民族路與民權路口	供阿蓮國小使用
	文中用地	3.3928	民生路上	供阿蓮國中使用
	小計	6.0931	-	-
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一用地	0.1954	機五東側	松年兒童遊樂場
	公(兒)三用地	0.2093	民權路 120 巷	和蓮公園
	公(兒)四用地	0.2034	阿蓮國小東北側	青年公園
	公(兒)(附)用地	0.2199	停一北側	兒童遊樂場
	小計	0.8280	-	-
市場用地	市一用地	0.1728	中山路與中正路口	阿蓮公有零售市場
	市二用地	0.3003	農會專用區南側	農會批發市場
	小計	0.4731	-	-
停車場用地	停一用地	0.1569	成功街口	停一公共停車場
廣場兼停車場用地		0.0844	機三東側	南蓮段公有停車場
綠地用地(附)		0.0321	文中西南側	
綠地用地兼供道路使用		0.3118	工(乙)工(五)-8M 南側綠地	
綠地用地兼供道路使用(附)		0.0538	高雄市阿蓮區忠孝路與忠孝路 300 巷口之公(兒)二用地	
水溝用地		1.5239	都市計畫區內東南側	溝渠
道路用地		30.4539	-	-
合計		40.8914		

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

第二節 實施進度及經費

- 一、 本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵購、撥用、市地重劃或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 6-3 所示。
- 二、 經本次檢討無法取得全部土地所有權人協議書或同意變更文件之公共設施用地，為提供地主整合及公設解編機會，可依都計法第 24 條自行擬定或變更細部計畫。

表 6-3：阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更後實施進度及經費表

公共設施用地編號		檢討後公保地面積 (未取得面積)			土地取得方式					土地徵購費用 (萬元)	主辦單位	經費來源
		公有公保地	私有公保地	公保地小計	徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其它			
機關用地	機一		0.0009	0.0009	V					1.89	高雄市政府	逐年編列預算
	機五(附二)	0.0269	0.0023	0.0292	V			V		4.83	高雄市政府	逐年編列預算
文小用地		0.0007		0.0007				V		-	高雄市政府	逐年編列預算
文中用地			0.0007	0.0007	V					14.70	高雄市政府	逐年編列預算
市一		0.0207		0.0207				V		-	高雄市政府	逐年編列預算
市二			0.3003	0.3003	V					630.63	高雄市政府	逐年編列預算
水溝用地		1.2655		1.2655				V		-	高雄市政府	逐年編列預算
綠地用地(附)			0.0321	0.0321		V				-	依「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」內容辦理	
綠地用地兼供道路使用		0.0493	0.2625	0.3118	V			V		577.59	高雄市政府	逐年編列預算
綠地用地兼供道路使用(附)		0	0.0538	0.0538		V				-	高雄市政府	逐年編列預算
道路用地		12.0207	0.8995	12.9202	V			V	V	1979.20	高雄市政府	逐年編列預算
合計		13.3838	1.5521	14.9359						3274.90	高雄市政府	逐年編列預算

- 註：1. 表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。
 2. 表內取得方式為其他(租用)者，主辦單位亦得視實際需要改以一般徵收方式辦理。
 3. 表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。
 4. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

附件一：高雄市都市計畫委員會 109 年 4 月 17 日第
82 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 109 年 4 月 17 日第 82 次會議紀錄

一、時間：民國109年4月17日（星期五）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：李主任委員四川

紀錄：陳秀凌

四、委員出席情形：

林副主任委員裕益、徐委員中強、黃委員名義、陳委員彥仲、
陳委員冠位、盧委員圓華、賴委員文泰、汪委員碧芬、蔡委員
厚男、許委員玲齡、陳委員嘉晉、吳委員明昌、黃委員進雄、
鄭委員永祥(陳志鶴代)、李委員戎威(黃柏茶代)、伏委員和中
(高鎮遠代)、胡委員太山(請假)、宋委員立文(請假)、史委員
茂樟(請假)、王委員璽仲(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、曾思凱、
林志鴻、陳惠美、
陳秀凌

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府經濟發展局

吳佳慧、黃柔穎

高雄市政府水利局

鈕希婷

高雄市政府地政局

吳玉蓮、蔡維倫

高雄市政府交通局

王威翔、蘇傳翔

高雄市政府民政局

宋貴龍

高雄市政府教育局

劉靜文、劉全貴

高雄市政府農業局

王正一、莊凱勳

高雄市政府法制局

李曼榕

高雄市政府工務局新建工程處

陳聖杰

高雄市政府工務局養護工程處	李政穎
高雄市政府工務局(建管處)	(未出席)
高雄市大社區公所	(未出席)
高雄市旗山區公所	謝健成
高雄市阿蓮區公所	李述本
高雄市燕巢區公所	許雅霜
高雄市政府都市發展局	王屯電、唐一凡、 王智聖、李 薇、 李柏緯、林相伯、 李季持、陳佳琦、 李偉誠、李宜庭

(二)高雄市議會：(無)

(三)旁聽登記發言人員：(無)

七、審議案件：

第一案：變更大社都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案
 決議：本案除下列意見外，餘照專案小組建議意見通過。

(一)變更案第 3-1 案：經地政局評估市地重劃可行，考量地主意願及重劃可行性，以個別市地重劃方式辦理開發。

(二)變更案第 4 案：市地重劃範圍經地政局評估重劃總負擔超出 45%，需經區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數同意，請都發局徵詢地主意願，若取得半數以上同意，則照專案小組建議方案通過；若未能取得半數以上同意，住宅區部分則改依態樣 6-1 原則辦理，其餘公共設施用地則以徵收方式取得。

(三)變更案第 5 案：考量土地利用完整性，請水利局辦理中里排水改道，依本次會議所提修正方案變更為住宅區（

如附圖)，並依態樣 6-1 原則辦理。

【附錄一】專案小組建議意見：

- (一)本案實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議意見，審議建議詳如附表一~二專案小組建議意見欄。
- (二)為配合 103 年 10 月 28 日公告發布實施之「擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」變更案第 5 案計畫範圍調整，同意實質變更內容增列都市計畫範圍修正案。另公民或團體建議意見涉及實質變更之案件，請規劃單位於大會審議時併同增列實質變更內容。
- (三)有關通案性原則比照 108 年 7 月 26 日本市都委會第 76 次會議審議案第二案及 108 年 9 月 6 日本市都委會第 77 次會議審議案第三案決議內容修正辦理。

第二案：變更旗山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：本案除下列意見外，餘照專案小組建議意見通過。

- (一)變更案第 2 案：經徵詢地主意願，已取得區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數同意，依公共設施用地檢討原則以市地重劃方式辦理開發。
- (二)變更案第 4 案：部分機四用地維持原計畫，列入實施進度及經費，請旗山區公所依程序編列預算取得。

【附錄二】專案小組建議意見：

- (一)本案實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議意見，審議建議詳如附表三~四專案小組建議意見欄。
- (二)有關通案性原則比照 108 年 7 月 26 日本市都委會第 76 次會議審議案第二案及 108 年 9 月 6 日本市都委會第 77 次會議審議案第三案決議內容修正辦理。

第三案：變更阿蓮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案
決議：本案照專案小組建議意見通過。

【附錄三】專案小組建議意見：

（一）授權規劃單位依照公展計畫書公共設施用地檢討原則，重新檢視並修正變更內容明細表備註欄之文字說明。

（二）本案實質變更內容及公開展覽期間公民或團體陳情案審議建議如附表五~六專案小組建議意見欄。

第四案：變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（鳳山厝部分）（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：本案變更案第2案、第4案整體開發範圍及方式，請專案小組先行討論後續提大會審議。

八、臨時動議：

第一案：「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」審查許可條件審議案

決議：

（一）為避免容移申請許可要點與危老條例容積獎勵規定有所扞格，本案同意依都市更新條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，得不受容積移轉容積獎勵累計上限限制；另為簡化行政程序，容積移入量10%地區免檢具鄰近地區公共設施服務品質與交通影響之分析資料。

（二）容積移入地區其容積總量超過一定上限者，請都發局另行研議，提出配套措施。

九、散會：下午4時。

附表五、「變更阿蓮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
1	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	1. 本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 125 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。		照案通過。	照專案小組建議意見通過。
2	高雄市阿蓮區忠孝路與忠孝路 300 巷口之公(兒)二用地	「公(兒)二」公園兼兒童遊樂場用地(0.1586 公頃)	住宅區(附)(0.1586 公頃)	採個別市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	阿蓮個別整開區一。公共設施處理態樣 2。 附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。	1. 案經地政局評估個別重劃不具可行性。 2. 公展草案重劃範圍納入公(兒)二用地西側計畫道路(忠孝路 300 巷)，惟該道路已供通行，若重劃範圍改納入公(兒)二用地北側計畫道路，但該段道路仍無法向東銜接至中山路 72 巷之計畫道路，亦無實質通行效益。 3. 故本案公(兒)二用地改以公共設施檢討原則	照專案小組建議意見通過。

						態樣 6-1 併鄰近分區變更為住宅區(附)，以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地方式辦理；道路用地則維持原計畫。	
3	高雄市阿蓮區民生路與民權路交匯處之機一用地	部份「機一」機關用地(0.0009 公頃)	住宅區(附)(0.0009 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「機一」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。	本案基於下列理由維持原計畫：阿蓮區公所如有不同意見，可於本案提大會討論時說明。 (1) 基地面積狹小，變更範圍與毗鄰住宅區之土地為不同土地所有權人所有，為使用完整性，建議阿蓮區公所編列預算取得。 (2) 案地面積狹小，繳交代金所需估價費用與本案經估算後需繳交之代金比例恐不符合成本效益，對土地所有權人助益不大。	照專案小組建議意見通過。
4	高雄市阿蓮區忠孝路與忠正路 467 巷口之市三用地	「市三」市場用地(0.2856 公頃)	商業區(特)(0.2856 公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50% 以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣 6-2	公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%) = 變更後分區容積率(210%) × (1 - 變更負擔比例(35%))。故	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

				<p>之處理原則，故以調降容積率方式辦理。</p> <p>本基地商業區之容積率由210%調降為137%；建蔽率60%。</p> <p>2. 附帶條件：</p> <p>(1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。</p> <p>(2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。</p> <p>(3)核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。</p>		
5	實施進度與經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度與經費內容。		<p>授權規劃單位依各公共設施用地主辦單位、經費來源及實施進度逐項填列，並請配合本次專案小組討論內容修正。</p> <p>照專案小組建議意見通過。</p>

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

附表六、「變更阿蓮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	陳○發等 8 人	市場用地變更為商業區降容積及回饋金案打六折。	往往變更後讓地主感受負擔過重壓力過大，敬請體諒人民痛苦，懇請打六折。	建議未便採納 1. 本計畫變四案針對阿蓮計畫區「市三」用地，以變更態樣 6-2 降容積折抵回饋之方式，回饋比例 35%，變更市場用地為商業區(特)。 2. 依變更態樣 6-2 規定，變更後即可依調降後容積及分區申請建築，且申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。 3. 為維持變更公平性、一致性，建議維持原公展計畫回饋比例 35%。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

附件二：內政部都市計畫委員會 111 年 9 月 20 日第
1019 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1019 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 9 月 20 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：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；核定案件第 7 案因與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：楊靜怡

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 1018 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更坪林水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」。

第 2 案：內政部為「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(第二次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」再提會討論案。

第 4 案：桃園市政府函為「變更楊梅都市計畫(部分學校用地為社教機構用地)(配合市地重劃)案」。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫主要計畫(部分文中用地(文中4)為體育場用地)案」。

- 第 6 案：彰化縣政府函為「變更二水都市計畫（部分綠地及農業區為道路用地）（配合東彰道路南延段新闢工程）（訂正書圖不符部分）案」。
- 第 7 案：臺南市政府函為「變更官田(含隆田地區)都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。
- 第 8 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫(部分住宅區為商業區及眷村文化保存區)案」。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（配合林園高值化產業園區二期）（第一階段）案」。
- 第 10 案：高雄市政府函為「變更阿蓮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 11 案：嘉義縣政府函為「變更高速鐵路嘉義車站特定區主要計畫(部分灌溉設施專用區兼鐵路使用、道路用地兼鐵路使用、灌溉設施專用區、道路用地為灌溉設施專用區、道路用地、灌溉設施專用區兼鐵路使用、道路用地兼鐵路使用)案」。

八、散會：下午 12 時 6 分。

第10案：高雄市政府函為「變更阿蓮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經高雄市都市計畫委員會109年4月17日第82次會議審決修正通過，並准高雄市政府109年8月20日高市府都發規字第10933991200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14條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更計畫內容及理由：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，由本會邵委員珮君（召集人）、彭委員光輝、洪前委員啟東、蘇委員振維、王前委員靚琇組成專案小組，於109年9月18日、110年11月16日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經高雄市政府111年4月29日高市府都發規字第11131879400號函送修正計畫書、圖到部，故提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府111年4月29日高市府都發規字第11131879400號函送計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、計畫案名請修正為「變更阿蓮主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 二、部分法令規定名稱錯誤（如國民中小學設備基準），以及市二市場用地土地取得方式前後描述不一致等，請查明修正。
- 三、變更內容明細表新編號二，經高雄市政府重新檢討後，將右側之道路用地納入變更範圍，並以市地重劃方式開發，除原計畫名稱錯誤部分，請配合修正外，其餘原則同意變更。另為確保都市計畫具體可行，請於審定細部計畫後，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、圖報由內政部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。
- 四、變更內容明細表新編號三，涉及變更回饋部分，請高雄市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
- 五、逕向內政部陳情意見：如附表，除有關高雄市政府擬變更道路用地為住宅區之北側道路用地（臨接工業區部分），基於交通安全及避免交通衝擊等因素，經該府列席代表建議將該北側道路用地變更為綠地用地兼供道路使用，同意依照辦理外，其餘原則依照該府研析意見辦理。另外，涉及變更回饋部分，請高雄市政府與土地所有權人簽訂

協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。

- 六、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 七、本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施。

附表、逕向內政部陳情意見

編號	公民或團體	建議內容	理由	高雄市政府 研析意見
逕1	楊黃○花、 黃○糖、黃 ○婊	關於本市阿蓮都市計畫發布已逾四十餘年，從未依法通盤檢討，致使原計公共設施閒置多年不用。確有浪費土地資源，阻礙地方發展，更有影響稅收。爰請依法通盤檢討，就其公共設施不合需用者：如綠地、道路等，則應予變更為「住宅區」至感德政。	<p>1. 按「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計25年之發展情形訂定之。」「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬訂計畫之機關每五年至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更，對於非必要之公共設施用地，應予撤銷變更其使用」。都市計畫法第5條及第26條有明文規定。</p> <p>2. 依都市計畫區公布為道路或其公共計畫使用之土地，得為保留徵收，並限制其建築，保留徵收期間不得超過三年，逾期不徵收，視為撤銷。但因舉辦開闢交通路線或…得呈請核定延長保留徵收期間，但延長時間至多為五年，請參照土地法條第214條之規定。</p> <p>3. 阿蓮都市計畫係於64年9月1日發布，已逾四十餘年，主管機關從未依法通盤檢討，使原計畫公共設施用地閒置多年不予使用，確有浪費土地資源、阻礙地方發展，影響稅收、及土地所有權人權益甚巨。</p> <p>4. 陳情人所有本市阿蓮區東蓮段474-4、474-5、474-6地號，都市計畫編為「綠地」、同段475-3、475-4、475-5地號編為「道路用地」。依現況分析，毗鄰「綠地」左邊已有既成道路(並非阿蓮市區主要幹道)毗鄰「綠地」右邊又有計畫「道路用地」間距甚小，確實不符土地利用價值，不利地方發展，爰請依法通盤檢討，給予變更為「住宅區」。</p> <p>5. 檢送地籍圖、土地登記謄本，土地使用分區證明等影本。</p>	<p>建議酌予採納，理由如下：</p> <p>1. 本案已召集相關單位辦理會勘，並會單位就變更(草案)提供意見。</p> <p>2. 依據本府經濟發展局回函表示，工業區與住宅區相隔18公尺道路以上，仍具一定之隔離功能；本府交通局回函表示，依修正方案變更後，尚符合交通需求。</p> <p>3. 綜合前述，阿蓮區東蓮段474-4、474-5、474-6地號所延伸綠地部分變更為道路用地，同段道路用地475-3、475-4、</p>
		陳情人所有高雄 市阿蓮區東	(110年12月補充) 1. 依據內政部營建署110年11月	

編號	公民或團體	建議內容	理由	高雄市政府 研析意見
		<p>蓮段 474-4、-5、-6，475-3、-4、-5 地號都市計畫公共設施專案通盤檢討第二次會議記錄，高雄市政府核復意見，顯然與事實不符，敬請再予斟酌提報內政部都委會專案小組審議，准予變更為住宅區，至感德政。</p>	<p>29 日營署都字 1101223533 號函送變更阿蓮都市計畫第二次會議記錄附表（二）辦理。</p> <p>2. 高雄市政府核復意見，謂陳情主旨所列土地，係位於工業區南側帶狀綠地，具有隔離北側工業區及南側住宅區之緩衝功能……顯與實際情形不符。蓋該工業區不使用已 30 年，目前均作為住宅使用，市政府沒有現場勘察，導致錯誤。</p> <p>3. 該工業區既已不存在 30 年，市政府曾經三次通盤檢討均未注意此一事實，確有失職之虞。</p> <p>4. 本案建請市政府派員現場勘查，該工業區確實變更使用作為住宅使用，則主旨所列公共設施（道路、綠地）即不需用，故可變更「住宅區」，對鄰地通行權、衛生、消防均毫無影響。</p> <p>5. 主旨所列土地，原為家父所有，都市計畫 64 年公布「道路」、「綠地」，使用上受到限制，變賣價錢甚低，影響生計，家父於去年死亡，由陳情人承受，該地已荒廢四十餘年，雜草叢生，居民亂到垃圾，蚊蟲滋生，甚有毒蛇出入，造成居民恐慌，妨害環境衛生甚至。</p>	<p>475-5 變更為住宅區後，仍可符合工業區、住宅區隔離功能及交通合理性；另配合變更陳情地號東側道路用地為「綠地用地兼供道路使用」，可維護既有指定建築權益。</p>
			<p>(111 年 1 月補充) 敬高雄市都發局都市規劃科 親愛的唐科長您好： 感謝您於 1 月 10 日抽空與其他單位同仁一同來到阿蓮會勘，如有招呼不周的地方，也請見諒，茲附上有相同變更意願之陳情人聯署一份(附件 2)，望以此證明，此陳情書乃非為一己之私，而是大家共同之願望！如能體恤百姓卑微之心願，苦民所苦！不勝感激！</p>	

附錄：本會專案小組出席委員初步建議意見

案經高雄市政府依第 1 次專案小組議建議意見，以 110 年 10 月 26 日高市府都發規字第 11034899700 號函送計畫書、圖及處理情形（如附件），建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 35 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署，再提委員會議討論。出席委員及未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

（一）綜合性意見：本案屬主要計畫層次，計畫圖比例尺現階段尚難以修正為 1/3000 或 1/5000，請補充相關說明。

（二）變更內容明細表：如附表一，除新編號二及新編號三後續尚需簽訂協議書外，其餘已修正計畫內容完竣。

（三）逕向內政部陳情意見：如附表二。

（四）後續辦理事項：

1、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

2、本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

附表一、變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
一	一	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	<p>1.本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。</p> <p>2.本計畫以 125 年作為實施進度及經費之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。</p>		建議照案通過。
二	二	高雄市阿蓮區忠孝路 300 巷口之(兒)二用地	「公(兒)二」公園兼兒童遊樂場用地(0.1586 公頃)	住宅區(附)(0.1586 公頃)	<p>為保障私有土地所有權人權益，故將「公(兒)二」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。</p>	<p>公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 30%。 附帶條件： 1.土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。</p> <p>2.申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。</p> <p>3.土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入</p>	<p>案經市府加強說明公兒用地變更理由、補充交通影響分析，以及評估市地重劃開發不具可行性後，建議除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議依市府 110 年 10 月 26 日函送計畫內容通過；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p>

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
						畫書，否則維持原計畫。	
三	四	高雄市阿蓮區忠孝路467巷三用市場用地	「市三」市場用地(0.2856公頃)	商業區(特)(0.2856公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣6-2之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	<p>公共設施處理態樣6-2。</p> <p>1.容積計算方式：調降後容積率(%)=變更後分區容積率(210%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本地商業區之容積率由210%調降為137%；建築率80%。</p> <p>2.附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (3)核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。</p>	案經市府重新修正公共設施處理樣態，並補充整體開發不議除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議依市府110年10月26日函送計畫內容通過；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
四	五	實施進度與經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度與經費內容。		本案除請依實際辦理情形修正外，其餘建議准予通過。

附表二、逕向內政部陳情意見

編號	公民或團體	建議內容	理由	高雄市政府 研析意見	出席委員初 步建議意見
逕 1	楊黃○花、黃○糖、黃○媛	關於本市阿蓮都市計畫發布已逾四十餘年，從未依法通盤檢討，致使原計公共設施閒置多年不用。確有浪費土地資源，阻礙地方發展，更有影響稅收。爰請依法通盤檢討，就其公共設施不合需用者：如綠地、道路等，則應予變更為「住宅區」至感德政。	6. 按「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計25年之發展情形訂定之。」都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬訂計畫之機關每五年至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考民意建議作必要之變更，對於非必要之公共設施用地，應予撤銷變更其使用」。都市計畫法第5條及第26條有明文規定。 7. 依都市計畫區公布為道路或公共計畫使用之土地，得為保留徵收，並限制其建築，保留徵收期間不得超過三年，逾期不徵收，視為撤銷。但因舉辦開闢交通路線或…得呈請核核定延長保留徵收期間，但延長時間至多為五年，請參照土地法條第214條之規定。 8. 阿蓮都市計畫係於64年9月1日發布，已逾	建議維持原計畫，理由如下： 1. 陳情位置(阿蓮區東蓮段 474-4、474-5 及 474-6 地號)位於工業區南側帶狀綠地，具有隔離北側工業區及南側住宅區之緩衝功能，且該綠帶北側8M 道路用地可做為工業區聯外之交通系統及指定建築之功能。 2. 經本府工務局養護工程處及新建工程處回函表示表示目前尚無開闢計畫，又交通局回函表示(詳附件-相關單位回函)，旨揭(阿蓮區東蓮段 475-3、475-4 及 475-5 地號)地號土地位屬阿蓮區成功街12巷，道路功能為社區集散道路，現況可經由中正路216巷及成功街通往台28線，惟道路用地解編後，恐影響鄰地通行權益。	案經陳情人列席說明，有關陳情土地所在之8米計畫道路用地，與既有道路功能重疊，建議變更該8米計畫道路用地為住宅區1節，因涉及整體道路交通系統、相關地主權益及該道路用地是否已徵收取得等議題，建請市府會同交通主管機關研議，重新研提研析意見後，逕提委員會討論。

編號	公民或團體	建議內容	理由	高雄市政府 研析意見	出席委員初 步建議意見
			<p>四十餘年，主管機關從未依法通盤檢討，使原計畫公共設施用地閒置多年不予使用，確有浪費土地資源、阻礙地方發展，影響稅收、及土地所有權人權益甚巨。</p> <p>9. 陳情人所有本市阿蓮區東蓮段 474-4、474-5、474-6 地號，都市計畫編為「綠地」、同段 475-3、475-4、475-5 地號編為「道路用地」。依現況分析，毗鄰「綠地」左邊已有既成道路（並非阿蓮市區主要幹道）毗鄰「綠地」右邊又有計畫「道路用地」間距甚小，確實不符土地利用價值，不利地方發展，爰請依法通盤檢討，給予變更為「住宅區」。</p> <p>10. 檢送地籍圖、土地登記謄本，土地使用分區證明等影本。</p>	<p>3. 本案檢討態樣 8：具有串聯性、系統性之公設用地，為都市防災或交通運輸或公共維生系統所必要留設之公設用地，且經檢討整體開發不可行者，建議維持原計畫。</p> <p>4. 依本市公共設施用地檢討原則「態樣 8」，故建議維持原計畫，並請目的事業主管機關編列預算辦理徵收開闢。</p>	

附件、內政部都市計畫委員會第1次專案小組建議意見處理情形對照表

專案小組委員意見	高雄市政府處理情形
<p>本案建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，並請該府依照修正，檢核修正計畫書10份（修正內容請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再召開專案小組會議。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。</p>	<p>—</p>
<p>(一) 綜合性意見 1、本案公共設施用地檢討原則態樣 6-2，係屬同意變更但免回饋之態樣，考量態樣 6-1 已有相關規定，且不宜以調降容積率取代變更回饋，建議予以刪除。</p>	<p>遵照辦理，修正後變更態樣詳見計畫書 P16~P17。</p>
<p>2、本案個別變更內容採回饋方式處理者，其負擔比例如與以市地重劃方式開發不同者，請補充說明二者之負擔差異，以及是否具有公平性與合理性。</p>	<p>1、有關本計畫採態樣 1、態樣 2 整體開發方式及態樣 6 個別檢討變更之負擔回饋差異說明如下： (1) 採態樣 1、態樣 2 重劃總負擔 A. 依據「市地重劃實施辦法」及其相關規定辦理，公共設施負擔加計市地重劃工程費用負擔，以不超過 45% 為原則。 B. 經重劃後得受減稅之利益，參酌「市地重劃實施辦法」第五條規定，重劃期間之地價稅得免徵，完成後則減半；重劃後第一次移轉時，可抵銷土地漲價總數額後再計徵土地增值稅，並依計算之稅額再減徵 40% 之土地增值稅。 (2) 態樣 6 負擔回饋 A. 公共設施負擔依據通案性變更負擔比例回饋，本案公共設施用地變更為住宅區之變更回饋比例為 30%，變更為商業區之變更回饋比例為 35%。 B. 土地所有權人需加計稅額負擔，土地變更為可建築之使用</p>

專案小組委員意見	高雄市政府處理情形
	分區後，土地價值上漲，應徵土地增值稅。 (3) 經試算總負擔包含公共設施負擔、工程費用負擔、地價稅及土地增值稅，本計畫區採態樣 1、2 總計約 56.73%-63.82%、採態樣 6 總計約 50.05%-66.86%，兩者方案之地主負擔比例已相當。(詳附件五說明) 2、態樣 6 變更回饋方式得以捐贈土地或折繳代金執行。
3、本案請配合已發布實施都市計畫案，以及確實依都市計畫書圖製作要點有關規定，檢核修正計畫書相關內容。	遵照辦理。
4、本案屬主要計畫層次，計畫圖比例尺請修正為 1/3000 或 1/5000，並於計畫圖各變更內容旁標示變更編號，編號請儘可能縮小至肉眼能辨識為原則，以利查閱。	依都市計畫書圖製作要點規定，主要計畫圖之比例尺不得小於一萬分之一、細部計畫圖之比例尺不得小於一千二百分之一。經查本案前次通檢一併辦理都市計畫圖重製作業，計畫圖比例尺已調整為一千分之一，為使計畫圖更加精確，本案依循前次通檢計畫圖比例為原則。
(二) 變更內容明細表：如附表，其中如擬以市地重劃方式開發之變更內容，請依下列各點辦理： 1、請檢附高雄市政府地政處認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明；如經評估市地重劃不可行者，請重新調整變更都市計畫內容或改以其他方式開發，下次會議繼續聽取簡報。	遵照辦理。 1、考量本計畫區公保地提列變更僅本變 2 案(公(兒)二)及變 3 案(市三)，又變 3 案係屬地上物密集不具開發可行性，爰此本計畫區無辦理跨區整開之條件，故僅就變 2 案基地以個別整開進行評估。經本府地政局評估後，因案地北側區外道路未徵收且未開闢，有無法通行且有指定建築線之疑慮，因此本案採市地重劃整體開發不具可行性。(有關本案市地重劃評估參見附件二~附件四) 2、有關修正後變更內容明細表請參見計畫書 P19~P20。
2、為確保都市計畫具體可行，請於審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重化	遵照辦理。

專案小組委員意見	高雄市政府處理情形
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；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。	
(三) 後續辦理事項： 1、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間供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。
2、本案經本會審決後，得視實際發展需要，簡聚變更都市計畫書，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。	遵照辦理。

附件三：變二案（公兒二）市地重劃可行性評估

檔 號：
保存年限：

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：李芸華
電話：(07)3368333轉2602
電子信箱：huallee@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11月2日
發文字號：高市地政發字第11171427200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (47319187_11171427200A0C_ATTCH1.ods)

主旨：檢送「變更阿蓮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」阿蓮區東蓮段所有權人資料乙份及提部大會審議變更編號第二案重劃可行性評估，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年10月13日高市都發規字第111104945400號函。
- 二、有關變更編號第二案本局評估結果為土地所有權人平均重劃負擔比率已逾45%，依平均地權條例第60條第3項規定，須徵得區內私有土地所有權人半數以上且其私有面積半數之同意，方能辦理重劃。
- 三、本案所提供之所有權人資料涉有個人資料，應遵守個人資料保護法之相關規定，所提供之資料不可移作他用，並請於本目的完成後刪除。

正本：高雄市政府都市發展局
副本：本局土地開發處(分配科)



都市發展局 1111102



11135241700