

變更高雄市茄苳細部計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)
(第二階段)案
計畫書

辦理機關：高雄市政府
中華民國 112 年 8 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表			
項	目 說 明		
都市計畫名稱	變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(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第 14 條第 4 款		
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	依高雄市政府民國 107 年 11 月 26 日高市府都發規字第 10734337201 號函公告，自民國 107 年 11 月 27 日起至民國 107 年 12 月 28 日止，公告公開展覽三十天，並刊登於民國 107 年 11 月 27 日聯合報及中華日報周知。	
	公開說明會	日期	民國 107 年 12 月 19 日上午 10 時
		地點	高雄市茄萣區公所一樓禮堂
人民或機關團體對本案之反映意見	詳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	民國 108 年 7 月 26 日高雄市都市計畫委員會第 76 次會議審議通過。 民國 108 年 9 月 06 日高雄市都市計畫委員會第 77 次會議審議通過。 民國 110 年 9 月 17 日高雄市都市計畫委員會第 94 次會議審議通過。	
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	2
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	4
第三章	發展現況分析	9
第一節	公共設施現況使用情形	9
第二節	產權與公共設施保留地調查分析	13
第三節	公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	17
第四章	發展預測與檢討分析	18
第一節	計畫年期與計畫人口檢討評估	18
第二節	公共設施用地需求	19
第三節	公共設施檢討原則	21
第五章	主要計畫摘要說明與指導	26
第一節	主要計畫變更內容	26
第六章	實質計畫檢討	29
第一節	公共設施用地檢討分析	29
第二節	實質變更內容	31
第七章	檢討後計畫	35
第一節	檢討後實質計畫	35
第二節	事業及財務計畫	40
第八章	後續應辦理事項	42
附件一：	高雄市都市計畫委員會 108 年 7 月 26 日第 76 次會議 紀錄	附一-1
附件二：	高雄市都市計畫委員會 108 年 9 月 6 日第 77 次會議 紀錄	附二-1
附件三：	高雄市都市計畫委員會 110 年 9 月 17 日第 94 次會議 紀錄	附三-1
附件四：	人民或團體陳情意見綜理表	附四-1
附件五：	協議書	附五-1

圖目錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖 -----	2
圖 2-1：茄苳細部計畫現行計畫示意圖 -----	6
圖 3-1：茄苳細部計畫公共設施用地取得及權屬分布情形示意圖 -----	16
圖 4-1：茄苳都市計畫人口成長情形趨勢圖 -----	18
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖 -----	22
圖 5-1：變更高雄市茄苳主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案 變更位置示意圖 -----	28
圖 6-1：變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案 變更位置示意圖 -----	32
圖 6-2：變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案 第一案變更示意圖 -----	33
圖 8-1：變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案後續辦理案 件-原變更案第二案變更示意圖 -----	45
圖 8-2：變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案後續辦理案 件-原變更案第五案變更示意圖 -----	45
圖 8-3：變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案後續辦理案 件-原變更案第九案變更示意圖 -----	46
圖 8-4：變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案後續辦理案 件-原變更案第十二案變更示意圖 -----	46
圖 8-5：變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案後續辦理案 件-原變更案第十三案變更示意圖 -----	47

表目錄

表 2-1：茄萣都市計畫辦理歷程一覽表	3
表 2-2：茄萣細部計畫現行計畫土地使用面積表	5
表 2-3：茄萣都市計畫附帶條件彙整表	7
表 3-1：茄萣細部計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表	9
表 3-2：茄萣細部計畫區公共設施保留地統計表	13
表 4-1：茄萣區與本計畫區近 10 年人口統計表	18
表 4-2：茄萣主要計畫區人口推估分析表	19
表 6-3：變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案 變更面積增減統計表	34
表 7-1：變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案 公共設施用地增減情形一覽表	36
表 7-2：變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案 檢討後土地使用計畫面積表	38
表 7-3：變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案 檢討後公共設施明細表	39
表 7-4：事業及財務計畫表	41
表 8-1：後續應辦理事件綜理表	42

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。

另考量「變更高雄市茄苳主要計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)」與「變更高雄市茄苳細部計畫通盤檢討(第一階段)案」已分別於民國 107 年 12 月 17 日及 108 年 1 月 15 日發布實施，依公共設施拆分原則將本案拆分為主要計畫及細部計畫。

本案經高雄市都市計畫委員會審議通過 14 案，其中 8 案需與土地所有權人簽訂同意書，已完成簽訂 3 案。為保障民眾權益，爰比照本案主要計畫依內政部都市計畫委員會 110 年 5 月 11 日第 990 次會議決議三「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。」以分階段核定方式辦理。第一階段

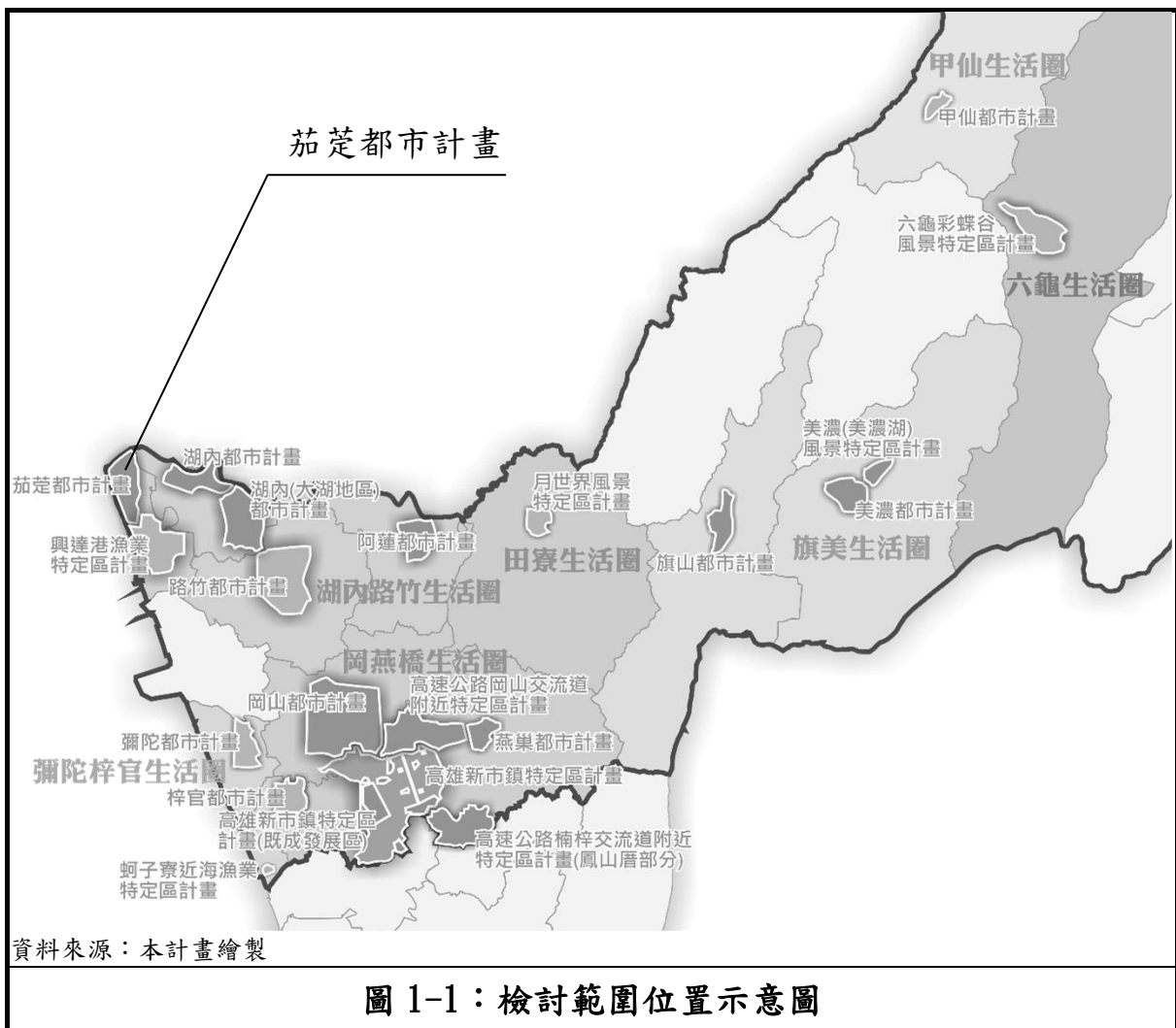
已完成發布實施，本案係屬第二階段辦理部分，共計 1 案，其餘尚未簽訂完成 5 案納入後續應辦理事項，詳第八章。

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

計畫範圍東至湖內區界，南至竹滬鹽灘之排水溝，西臨台灣海峽，北以二仁溪為界，檢討面積為 454.56 公頃，其位置詳圖 1-1 所示。



第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

茄萣都市計畫於民國 66 年 4 月 28 日公告實施，其後曾辦理四次通盤檢討作業，分別於 76 年 1 月 10 日、85 年 6 月 24 日、95 年 3 月 6 日及 107 年 12 月 17 日發布實施。並於第四次通盤檢討時拆分為主要計畫及細部計畫，另細部計畫於 108 年 1 月 15 日發布實施。

另配合開闢西部濱海公路台十七線、興闢市場與停車場、維護海防安全之機關用地需求以及外環道路開闢需求，曾辦理四次個案變更，分別於 77 年 5 月 28 日、82 年 5 月 8 日、89 年 3 月 10 日及 108 年 10 月 17 日發布實施。本計畫區辦理歷程詳表 2-1 所示。

表 2-1：茄萣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	茄萣都市計畫	府建都字第 27979 號	66 年 4 月 28 日
2	茄萣都市計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字第 144619 號	76 年 1 月 10 日
3	變更茄萣都市計畫(部分保護區為道路用地)案	府建都字第 59664 號	77 年 5 月 28 日
4	變更茄萣都市計畫(部分水溝為停車場、市場、道路)案	府建都字第 066683 號	82 年 5 月 8 日
5	變更茄萣都市計畫(第二次通盤檢討)案	府建都字第 59906 號	85 年 6 月 24 日
6	變更茄萣都市計畫(部分濱海遊憩區、港埠用地為機關用地)案	府建都字第 37098 號	89 年 3 月 10 日
7	變更茄萣都市計畫(第三次通盤檢討)案	府建都字第 0950039202 號	95 年 3 月 6 日
8	變更高雄市茄萣主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	高市府都發規字第 10707064400 號	107 年 12 月 17 日
9	變更高雄市茄萣細部計畫通盤檢討(第一階段)案	高市府都發規字第 10830090500 號	108 年 1 月 15 日
10	變更茄萣都市計畫(配合高雄市湖內-茄萣外環道開闢工程)案	高市府都發規字第 10834196200 號	108 年 10 月 17 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：108 年 12 月。

第二節 計畫內容概要

現行計畫說明如下：

一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口為 30,000 人，居住密度每公頃約 300 人。

三、土地使用計畫

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模劃住宅區與商業區，為引進低污染產業劃設乙種工業區，本計畫區為沿靠海岸地區，產業之一為養殖漁業和部分農產，為防止都市零散發展，都市發展用地外圍劃設農業區、鹽田區、保護區，亦為促進觀光事業發展，劃設濱海遊憩區。依本計畫區發展需要劃設宗教專用區、電信專用區、加油站專用區、文教區。各土地使用計畫使用分區列表及位置詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

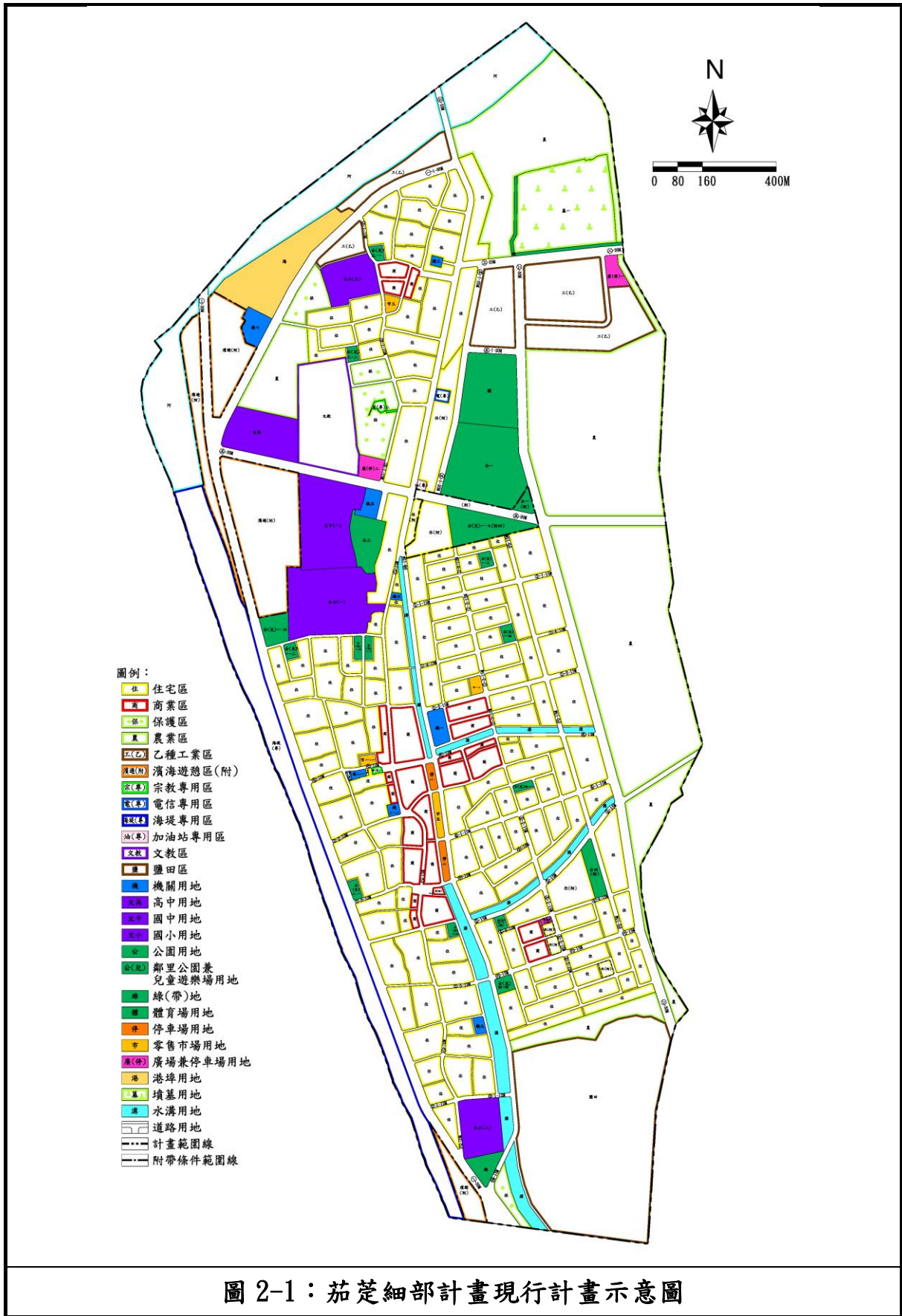
四、公共設施用地

本計畫區劃設機關用地、國小用地、國中用地、高中用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、綠(帶)地、零售市場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、港埠用地、水溝用地、墳墓用地等公共設施用地。機關用地部份主要為配合區中心及鄰里中心公共建築劃設機關用地。各公共設施用地列表及位置詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

表 2-2：茄萣細部計畫現行計畫土地使用面積表

項目		現行細部計畫 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	120.95	26.61	39.78
	商業區	12.15	2.67	4.00
	乙種工業區	16.13	3.55	5.30
	宗教專用區	0.25	0.05	0.08
	電信專用區	0.22	0.05	0.07
	加油站專用區	0.09	0.02	0.03
	濱海遊憩區	17.62	3.88	5.79
	文教區	6.49	1.43	2.13
	鹽田區	29.3	6.45	-
	保護區	5.88	1.29	-
	農業區	76.88	16.91	-
	河川區	21.08	4.64	-
	海堤專用區	17.35	3.82	-
	小計	324.39	71.36	57.19
公共 設施 用地	機關用地	2.61	0.57	0.86
	國小用地	10.63	2.34	3.50
	國中用地	5.27	1.16	1.73
	高中用地	3.23	0.71	1.06
	公園用地	8.6	1.89	2.83
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	5.22	1.15	1.72
	體育場用地	4.1	0.90	1.35
	綠(帶)地	1.33	0.29	0.44
	零售市場用地	0.97	0.21	0.32
	廣場兼停車場用地	1.15	0.25	0.38
	停車場用地	0.53	0.12	0.17
	港埠用地	5.19	1.14	1.71
	水溝用地	7.46	1.64	2.45
	墳墓用地	8.46	1.86	2.78
	道路用地(含人行步道用地)	65.42	14.39	21.51
小計	130.17	28.64	42.81	
計畫面積合計(1)		454.56	100.00	-
都市發展用地(2)		304.07	-	100.00

- 註：1. 表內面積為本計畫彙整歷次案件變更後之面積，原「變更高雄市茄萣細部計畫通盤檢討(第一階段)案」計畫書中公園用地誤繕面積部分一併改正。
2. 合計(2)為都市發展用地面積，不含鹽田區、保護區、農業區、河川區、海堤專用區之面積。
3. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。



資料來源：「變更高雄市茄萣細部計畫通盤檢討(第一階段)案」計畫書。

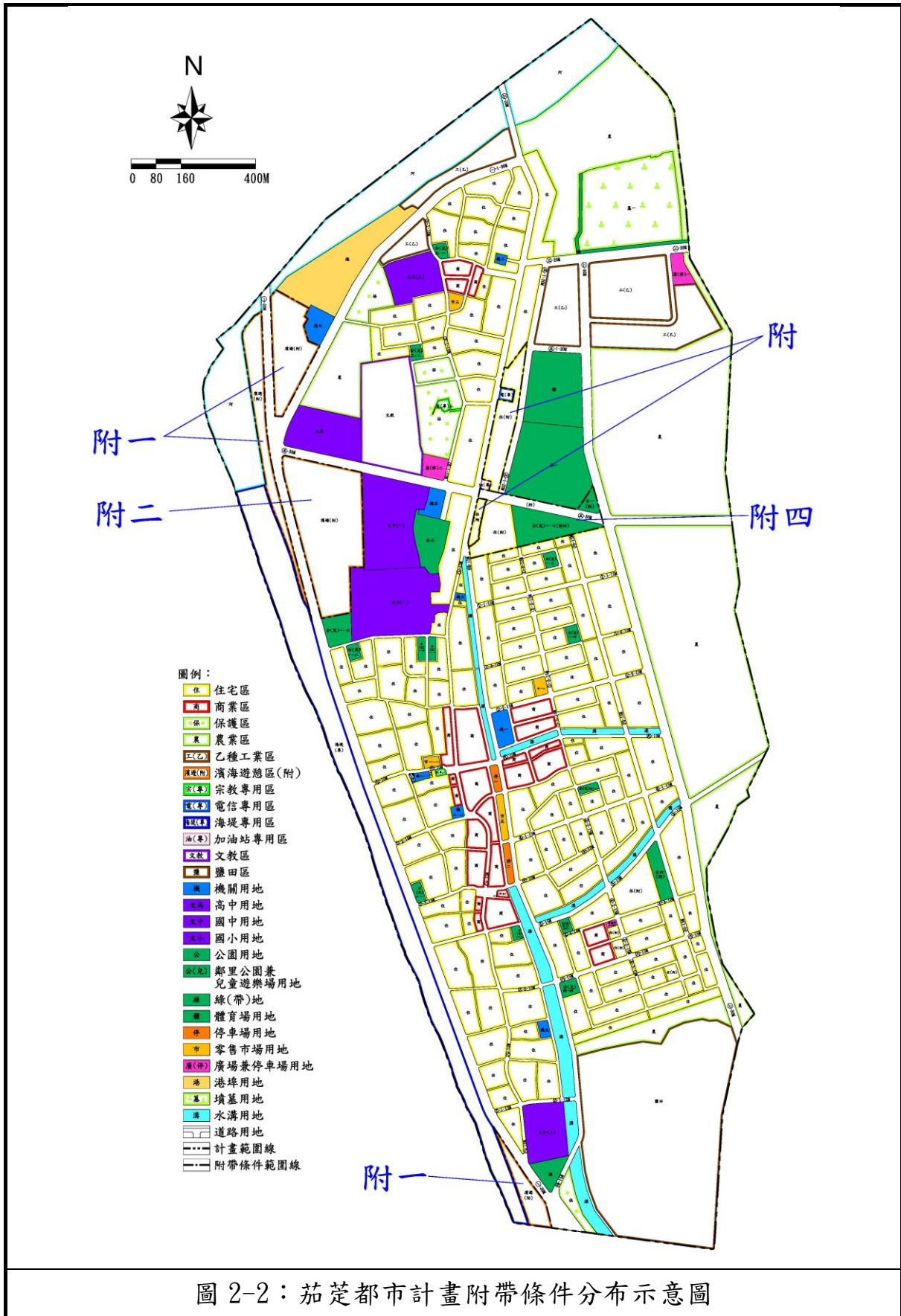
五、現行計畫附帶條件之規定

經查茄荳都市計畫歷次檢討變更案，茄荳都市計畫設定 4 項附帶條件，其內容詳如表 2-3 及圖 2-2 所示。

表 2-3：茄荳都市計畫附帶條件彙整表

編號	變更年期與案件	變更位置	變更內容		附帶條件內容	備註
			原計畫	新計畫		
附 1	民國 85 年第二次通盤檢討第 4 案	文高北側	保護區 (4.46 公頃) 河川區 (0.10 公頃)	濱海 遊憩區 (4.56 公頃)	1. 應另行擬定細部計畫(含整體開發計畫及配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後使得發照建築。 2. 於擬定細部計畫時其所提之整體開發計畫應包括開發主體、土地取得方式、開發時程、經營管理計畫、財務計畫、交通衝擊及環境影響說明等項目。	尚未開發。 1. 原於 85 年第二次通盤檢討第 4、5 案設定「附 1」附帶條件範圍共 30.11 公頃(95 年三通計畫書註明面積)。 2. 後於 107 年第四次通盤檢討第一階段第 4 案調整「附一」範圍內部份濱海遊憩區變更為河川區及海堤專用區。調整後「附一」範圍共 8.41 公頃(配合 107 年四通重製成果量測)。
	民國 85 年第二次通盤檢討第 5 案	濱海公路北側	保護區 (25.55 公頃)	濱海 遊憩區 (25.55 公頃)		
	民國 107 年第四次通盤檢討(第一階段)第 4 案	附 1 整體開發區(濱海路三段(西部濱海公路)二側土地;文高用地北側土地)	濱海遊憩區(附) (23.48 公頃)	河川區 (6.13 公頃) 海堤 專用區 (17.35 公頃)		
附 2	民國 85 年第二次通盤檢討第 6 案	茄荳國中西側	體育場 (3.78 公頃) 公園 (5.30 公頃)	濱海 遊憩區 (9.08 公頃)	1. 應另行擬定細部計畫(含整體開發計畫及配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 於擬定細部計畫時期所提之整體開發計畫應包括開發主體、土地取得方式、開發時程、經營管理計畫、財務計畫、交通衝擊及環境影響說明等項目。	尚未開發。 墓二用地已辦理拆遷。
附 4	民國 107 年第四次通盤檢討(第一階段)第 5-1 案	附 4 整體開發區(福東段土地、茄荳路二段 420 巷南側及北側土地)	附 4 整體開發範圍 (19.26 公頃)	附 4 整體開發範圍 (5.47 公頃)	附 4 整體開發區範圍調整，將整體開發區範圍縮小至部分公園用地、五號道路及其南側非屬建物密集之住宅區，並解除原以區段徵收辦理之附帶條件規定，以市地重劃方式辦理。	尚未開發。
附	民國 107 年第四次通盤檢討(第一階段)第 5-2 案	附 4 整體開發區(福東段土地、茄荳路二段 420 巷南側及北側土地)	住宅區(附) (3.00 公頃)	住宅區(附) (3.00 公頃)	屬住宅區者改以繳納代金或捐贈公共設施保留地辦理，負擔比例為 40%。	原附 4 整體開發區內屬建物密集之住宅區，改以繳納代金或捐贈公共設施保留地辦理。

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：「變更高雄市茄萣細部計畫通盤檢討(第一階段)案」計畫書，並彙整附帶條件。

第四章 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

茄萣都市計畫區內公共設施用地多為空地、漁塭及住宅使用，機一、機二-一、機二-二、機三、機五、機六、機七、體育場用地、文小(一)、文小(二)、市一-一、市一-二、市二、市三、市四、市五、停一、停二、港埤用地無申請多目標使用及申請臨時建築使用，廣(停)、公(兒)及公園用地則無意見。而經主管機關確認，市一-二、市二、市三、市四以及部分體育場用地及港埤用地已無保留需求。

二、開闢情形及調查分析

本計畫區共劃設 51 處公共設施用地，其中機二-三、機三、機五、機七、文小三、公一、市一-一、市五、停一及停二等 10 處已取得且已開闢，機四、機八、文中二、公二、公兒一-1 等 21 處未取得且未開闢，其餘皆為部分取得、部分開闢。有關本計畫區各項公共設施現況開闢及取得情形如表 3-1、圖 3-1、圖 3-2 所示。

表 3-1：茄萣細部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	未取得 面積	取得情形		
機 關 用 地	機一	無	高雄市茄萣區消費合作社、商業使用	0.06	0.55	部分取得	未開闢	
	機二-一	無	中華民國老人福利協進會、住宅使用、空地使用、中華電信	0.13	0.03	部分取得	已開闢	
	機二-二	無	湖內分局茄萣分駐所、戶政事務所	0.15	0	已取得	已開闢	
	機三	無	砂崙派出所	0.12	0	已取得	已開闢	
	機四	無	漁塭使用	0	0.2	未取得	未開闢	
	機五	0.54	(附三)私有地地主應無償提供本變更案公共設施用地	茄萣區公所、水池使用	0.54	0	已取得	已開闢
	機六	0.08	無	消防分隊	0.0433	0.0367	部分取得	已開闢
	機七	0.79	無	海岸巡防總局南部地區巡防局(海巡署第 52 岸大隊)	0.79	0	已取得	已開闢
	機八	0.08	無	空地、住宅使用	0	0.08	未取得	未開闢
機九	0.19	無	茄萣老人活動中心使用	0	0.19	未取得	已開闢	

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	未取得 面積	取得情形	
國小 用地	文小(一)	5.96	無	茄萣國小	5.89	0.07	部分取得	已開闢
	文小(二)	2.43	無	成功國小、漁塭 使用、邱錠先生 紀念圖書館	2.34	0.09	部分取得	已開闢
	文小(三)	2.24	無	砂崙國小、砂崙 國小幼稚園	2.24	0	已取得	已開闢
國中 用地	文中(一)	5.27	無	茄萣國中、茄萣 鄉立圖書館	5.07	0.2	部分取得	已開闢
	文中(二)	2.51	無	漁塭使用	0	2.51	未取得	未開闢
高中 用地	文高	3.23	無	工廠使用、水月 寺寺廟、空地、 漁塭使用	0.06	3.17	部分取得	未開闢
公園 用地	公一	5.94	無	運動公園	5.94	0	已取得	已開闢
	公一(附 四)	0.33	(附四) 附 4 整體開發區範圍 調整，將整體開發區範 圍縮小至部分公園用 地、五號道路及其南側 非屬建物密集之住宅 區，並解除原以區段徵 收辦理之附帶條件規 定，以市地重劃方式辦 理。	空地、漁塭使用	0	0.33	未取得	未開闢
	公二	2.65	無	漁塭使用	0	2.65	未取得	未開闢
	公三	1.58	無	媽祖婆山公園	1.55	0.03	部分取得	已開闢
鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒)一 -一	0.19	無	倉庫使用、停車 場使用	0	0.19	未取得	未開闢
	公(兒)一 -二	0.19	無	住宅使用、空地	0	0.19	未取得	未開闢
	公(兒)一 -三	0.2	無	漁塭使用	0	0.2	未取得	未開闢
	公(兒)一 -四	0.23	無	嘉賜公園	0.16	0.07	部分取得	已開闢
	公(兒)一 -五	0.2	無	鐵皮倉庫、停車 場	0	0.2	未取得	未開闢
	公(兒)一 -六	0.81	無	漁塭、住宅使用 、諸佛海會	0	0.81	未取得	未開闢
	公(兒)一 -七	2.07	(附四) 附 4 整體開發區範圍 調整，將整體開發區範 圍縮小至部分公園用 地、五號道路及其南側 非屬建物密集之住宅 區，並解除原以區段徵 收辦理之附帶條件規 定，以市地重劃方式辦 理。	空地、漁塭使用	0.09	1.98	部分取得	未開闢
	公(兒)二 -一	0.2	無	住宅使用、玉皇 宮、空地	0	0.2	未取得	未開闢

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	未取得 面積	取得情形		
公(兒)二 -二	0.14	無	欣德美語安親學 園、住宅使用	0	0.14	未取得	未開闢	
公(兒)三 -一	0.2	無	兒童遊樂場、住 宅使用	0.15	0.05	部分取得	已開闢	
公(兒)三 -二	0.18	無	漁塭使用、住宅 使用	0.18	0	已取得	未開闢	
公(兒)四 -一	0.16	無	住宅使用	0	0.16	未取得	未開闢	
公(兒)四 -二	0.16	無	漁塭使用	0	0.16	未取得	未開闢	
公(兒)四 -三	0.2	無	漁塭使用	0	0.2	未取得	未開闢	
公(兒)四 -四	0.29	無	金鑾宮觀光市場	0	0.29	未取得	未開闢	
體育 場用 地	體	4.1	無	茄苳運動公園	3.88	0.22	部分取得	已開闢
綠 (帶) 地用 地	綠(帶)地	1.33	無	綠帶使用、空地	0.56	0.77	部分取得	部分開闢
零售 市場 用地	市一--一	0.17	無	公有零售市場 (閒置)、住宅使 用	0.17	0	已取得	已開闢
	市一--二	0.22	無	水溝使用、空地	0	0.22	未取得	未開闢
	市二	0.09	無	金鑾宮前停車廣 場	0	0.09	未取得	未開闢
	市三	0.23	無 (已於四通納入後續辦 理事項)	倉庫使用、住宅 使用、工廠使用 、三皇宮金爐、 空地	0	0.23	未取得	未開闢
	市四	0.2	無	漁塭使用	0	0.2	未取得	未開闢
	市五	0.35	(附) 1. 建築高度不得超過 三層樓。 2. 應採用大跨距設計 (亦即水溝除兩旁外中 間不得留設柱子)，並 確實注意結構安全。 3. 將來設計時不得影 響水溝安全與清理及 排水功能。4. 應於發 布實施之日起四年內 整體動工興建，否則 下次通盤檢討時應恢 復原計畫。	住宅使用、商業 使用、全聯福利 社	0.35	0	已取得	已開闢
廣(停)一	0.54	無	工廠入口的空地	0	0.54	未取得	未開闢	

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	未取得 面積	取得情形	
廣場 兼停車場 用地	廣(停)二	0.54	無	工廠使用、天府 壇寺廟、綠地使用	0.46	0.08	部分取得	未開闢
停車場 用地	停一	0.23	(附) 1. 建築高度不得超過 三層樓。 2. 應採用大跨距設計 (亦即水溝除兩旁外中 間不得留設柱子)，並 確實注意結構安全。 3. 將來設計時不得影 響水溝安全與清理及 排水功能。4. 應於發 布實施之日起四年內 整體動工興建，否則 下次通盤檢討時應恢 復原計畫。	機車停車使用、 金興停車場	0.23	0	已取得	已開闢
	停二	0.3	(附)1. 建築高度不得 超過三層樓。2. 應採 用大跨距設計(亦即水 溝除兩旁外中間不得 留設柱子)，並確實注 意結構安全。3. 將 來設計時不得影響水 溝安全與清理及排水 功能。4. 應於發布 實施之日起四年內 整體動工興建，否則 下次通盤檢討時應 恢復原計畫。	金興停車場	0.3	0	已取得	已開闢
港埠 用地	港	5.19	無	白砂崙漁港、避 風港、工廠使用 、魚塭使用	4.98	0.21	部分取得	部分開闢
水溝 用地	水溝	7.46	無	水溝使用、道路 使用、崎漏大排	2.92	4.54	部分取得	已開闢
墳墓 用地	墓	8.48	無	茄苳區第一公墓	8.46	0.02	部分取得	已開闢
道路 用地	道	65.42	無	—	22.17	43.25	部分取得	部分開闢
總計		135.33	-	-	69.9833	65.3467	-	-

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 135.33 公頃，其中已取得面積約 69.9833 頃，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

茄萣都市計畫區內公共設施已取得面積約 69.9833 公頃，非留待政府取得面積 0.0033 公頃。公共設施保留地則有約 65.3467 公頃尚未取得，其中私有公保地約 35.6616 公頃尚未取得，公有公保地則有約 29.6851 公頃，有關公共設施保留地統計表詳見表 3-2。

表 3-2：茄萣細部計畫區公共設施保留地統計表

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	非留待 政府取 得面積	小計	公有 公保地	私有 公保地	合計	
機關 用地	機一	0.61	無	0.06	0	0.06	0.37	0.18	0.55
	機二--一	0.13	無	0.13	0	0.13	0	0	0
	機二--二	0.15	無	0.15	0	0.15	0	0	0
	機三	0.12	無	0.12	0	0.12	0	0	0
	機五	0.54	(附三)私有地地主應無 償提供本變更案公共設 施用地	0.54	0	0.54	0	0	0
	機六	0.08	無	0.0433	0.03	0.07	0.01	0	0.01
	機七	0.79	無	0.79	0	0.79	0	0	0
	機九	0.19	無	0	0	0	0.19	0	0.19
	國小 用地	文小(一)	5.96	無	5.89	0	5.89	0.05	0.02
文小(二)		2.43	無	2.34	0	2.34	0.09	0	0.09
文小(三)		2.24	無	2.24	0	2.24	0	0	0
國中 用地	文中(一)	5.27	無	5.07	0	5.07	0.20	0	0.20
高中 用地	文高	3.23	無	0.06	0	0.06	3.17	0	3.17
公園 用地	公一	5.94	無	5.94	0	5.94	0	0	0
	公一(附 四)	0.33	(附四) 附 4 整體開發區範圍調 整，將整體開發區範圍 縮小至部分公園用地、 五號道路及其南側非屬 建物密集之住宅區，並 解除原以區段徵收辦理 之附帶條件規定，以市 地重劃方式辦理。	0	0	0	0	0.33	0.33
	公三	1.58	無	1.5467	0.0033	1.55	0.03	0	0.03
	公四(附)	0.75	無	0	0	0	0	0.75	0.75
鄰里 公園 兼兒 童遊	公(兒)一 --一	0.19	無	0	0	0	0.07	0.12	0.19
	公(兒)一 --二	0.19	無	0	0	0	0.19	0	0.19

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	非留待 政府取 得面積	小計	公有 公保地	私有 公保地	合計	
樂場 用地	公(兒)一 -三	0.2	無	0	0	0	0	0.2	0.2
	公(兒)一 -四	0.23	無	0.16	0	0.16	0.07	0	0.07
	公(兒)一 -五	0.2	無	0	0	0	0.2	0	0.2
	公(兒)一 -六	0.81	無	0	0	0	0.81	0	0.81
	公(兒)一 -七	2.07	(附四) 附4 整體開發區範圍調 整，將整體開發區範圍 縮小至部分公園用地、 五號道路及其南側非屬 建物密集之住宅區，並 解除原以區段徵收辦理 之附帶條件規定，以市 地重劃方式辦理。	0.09	0	0.09	0.1	1.88	1.98
	公(兒)二 -一	0.2	無	0	0	0	0.2	0	0.2
	公(兒)二 -二	0.14	無	0	0	0	0.14	0	0.14
	公(兒)三 -一	0.2	無	0.15	0	0.15	0.01	0.04	0.05
	公(兒)三 -二	0.18	無	0.18	0	0.18	0	0	0
	公(兒)四 -一	0.16	無	0	0	0	0.16	0	0.16
公(兒)四 -二	0.16	無	0	0	0	0	0.16	0.16	
公(兒)四 -四	0.29	無	0	0	0	0.29	0	0.29	
體育場用地	4.1	無	3.88	0	3.88	0	0.22	0.22	
綠 (帶) 地用 地	綠(帶)地	1.33	無	0.56	0	0.56	0	0.77	0.77
零售 市場 用地	市一--一	0.17	無	0.17	0	0.17	0	0	0
	市一--二	0.22	無	0	0	0	0	0.22	0.22
	市三	0.23	無 (已於四通納入後續辦 理事項)	0	0	0	0.08	0.15	0.23
	市五	0.35	(附) 1. 建築高度不得超過三 層樓。 2. 應採用大跨距設計 (亦即水溝除兩旁外中 間不得留設柱子)，並 確實注意結構安全。 3. 將來設計時不得影響 水溝安全與清理及排 水功能。 4. 應於發布實施之日起 四年內整體動工興建， 否則下次通盤檢討時	0.35	0	0.35	0	0	0

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	非留待 政府取 得面積	小計	公有 公保地	私有 公保地	合計	
			應恢復原計畫。						
廣場兼 停車場 用地	廣(停)一	0.54	無	0	0	0	0	0.54	0.54
	廣(停)二	0.54	無	0.46	0	0.46	0	0.08	0.08
	廣(停)三 (附)	0.07	無	0	0	0	0	0.07	0.07
停車場 用地	停一	0.23	(附) 1. 建築高度不得超過三層樓。 2. 應採用大跨距設計(亦即水溝除兩旁外中間不得留設柱子), 並確實注意結構安全。 3. 將來設計時不得影響水溝安全與清理及排水功能。 4. 應於發布實施之日起四年內整體動工興建, 否則下次通盤檢討時應恢復原計畫。	0.23	0	0.23	0	0	0
	停二	0.3	(附) 1. 建築高度不得超過三層樓。 2. 應採用大跨距設計(亦即水溝除兩旁外中間不得留設柱子), 並確實注意結構安全。 3. 將來設計時不得影響水溝安全與清理及排水功能。 4. 應於發布實施之日起四年內整體動工興建, 否則下次通盤檢討時應恢復原計畫。	0.3	0	0.3	0	0	0
港埠 用地	港	5.19	無	4.98	0	4.98	0.21	0	0.21
水溝 用地	水溝	7.46	無	2.92	0	2.92	4.03	0.51	4.54
墳墓 用地	墓	8.46	無	8.46	0	8.46	0	0	0
道路 用地	道	65.42	無	22.17	0	22.17	18.60	24.65	43.25
總計		129.63	-	69.98	0.03	70.01	29.57	30.05	59.62

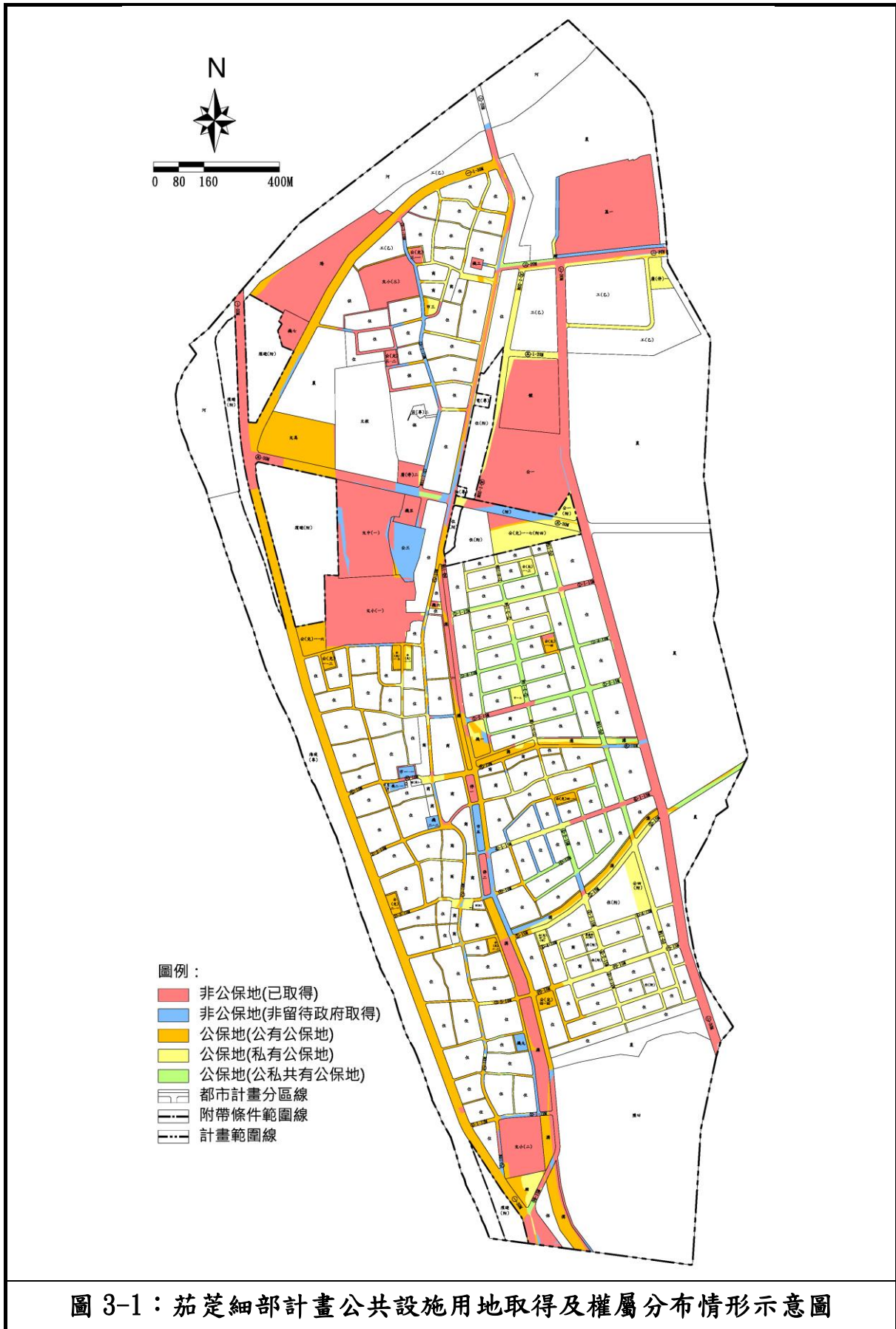


圖 3-1：茄苳細部計畫公共設施用地取得及權屬分布情形示意圖

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 日止於茄萣區公所辦理公開徵詢意見之公告，共計 30 日期間無接獲公民或團體陳情意見。

第五章 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

依據高雄市茄萣區戶政事務所民國 108 年 12 月資料，茄萣區目前人口數為 30,006 人，區內人口逐年遞減；茄萣都市計畫區 108 年底人口數為 25,006 人，近 10 年計畫區人口亦呈現平緩下降之趨勢，計畫區人口皆介於 25,000 至 27,000 人之間，人口變化詳表 4-1 及圖 4-1 所示。

表 4-1：茄萣區與本計畫區近 10 年人口統計表

年度	茄萣區		茄萣都市計畫區		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(%)	
99	31,433	-0.47	26,322	-0.70	83.74
100	31,008	-1.35	25,829	-1.87	83.30
101	30,999	-0.03	25,791	-0.15	83.20
102	30,868	-0.42	25,648	-0.55	83.09
103	30,690	-0.58	25,604	-0.17	83.43
104	30,551	-0.45	25,664	0.23	84.00
105	30,412	-0.45	25,547	-0.46	84.00
106	30,217	-0.64	25,383	-0.64	84.00
107	30,089	-0.42	25,075	-1.21	83.34
108	30,006	-0.28	25,006	-0.28	83.34
平均	30,785	-0.54	25,737	-0.61	83.60

資料來源：原高雄縣統計要覽及高雄市統計要覽，民國 98 年~107 年、高雄市政府民政局。

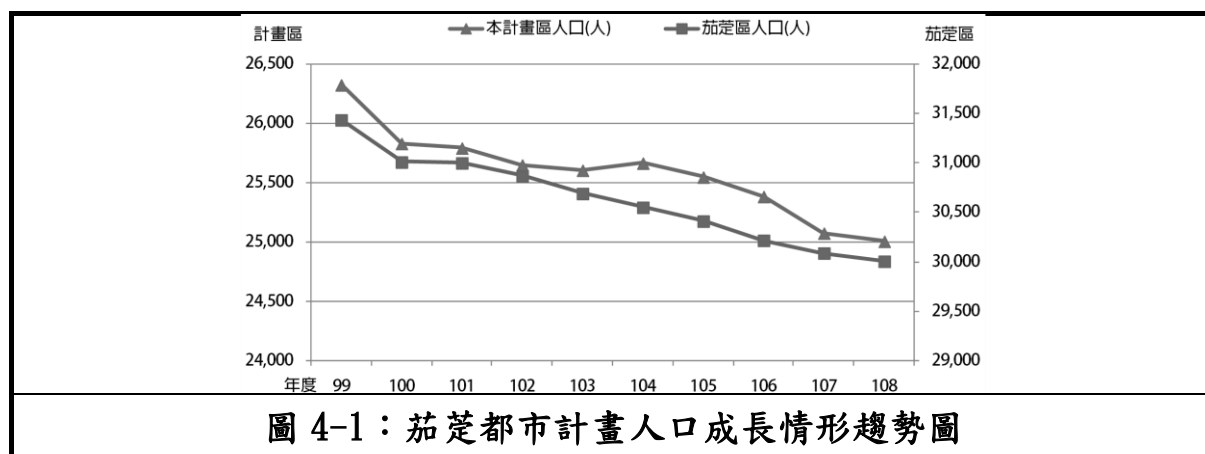


圖 4-1：茄萣都市計畫人口成長情形趨勢圖

(二) 各項人口推估

茄萣計畫人口為 30,000 人，108 年計畫區現況人口為 25,006 人，計畫人口達成率約為 83.34%，本計畫估算國土計畫目標年 125 年之指派人口及由計畫區內可建築用地估算人口分述如下：

1. 國土計畫指派人口

依據 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，125 年全國人口計畫總量為 23,100,000 人。108 年高雄市戶籍人口佔全國戶籍人口之 12.63%，民國 99 年至 108 年茄萣都市計畫區現況人口佔行政區人口平均比例為 83.34%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，茄萣都市計畫區之計畫人口至 125 年分派人口數為 26,196 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

茄萣都市計畫區內住宅區為 118.57 公頃，商業區面積為 12.06 公頃，另過去以每人 50 平方公尺的居住空間劃設住宅區，惟考量茄萣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，125 年茄萣都市計畫區約可容納 28,492 人，詳表 4-2 所示。

表 4-2：茄萣主要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	137.62	200	90	100	26,348
商業區	12.26	320	90	50	2,144

3. 人口預測結果

根據計畫區內可建築用地面積推估，計畫目標年計畫區內共可容納 28,492 人，與國土計畫指派人口 26,196 人相當，由於本計畫區於 107 年進行第四次通盤檢討業已檢討計畫人口調降為 3 萬人，故本次專案通盤檢討維持原計畫人口。

第二節 公共設施用地需求

本計畫依據區域計畫指派人口數 25,983 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

1. 現有學生數

本計畫區已開闢學校用地內包含一處國中（茄荳國中）及三處國小（砂崙、茄荳、成功國小），109年國中學生數880人，三處國小學生總數為1,918人。

2. 計畫目標年學生推估

依據108年茄荳區人口年齡分佈，6~11歲人數比為3.91%、12~14歲人數比為1.41%。假設計畫目標年人口比例固定，推估計畫區目標年6~11歲人數為1,174人、12~14歲人數為424人。另依據「國民中學及國民小學設備基準」國小每人需用面積13.8平方公尺、國中每人16.7平方公尺計算。推算國小需用面積1.62公頃、國中需用面積0.71公頃。現行計畫國小用地劃設10.63公頃，超過9.01公頃、國中用地劃設7.78公頃，超過7.07公頃。

3. 需供說明

以「國民中學及國民小學設施設備基準」規定之校地最低面積（國中每生16.7 m²、國小每生13.8 m²）推估，現況已開闢學校用地尚能容納最大學生數為國中學生數2,925人、國小學生數7,688人，分別為現況學生數3.32倍及4倍，加上未來人口數逐年遞減，顯示現已開闢之學校面積已可滿足未來學生需求，故未開闢之學校用地有檢討空間。

4. 小結

本計畫區尚有一處國中用地尚未開闢，考量茄荳國中距國中2用地約1.46公里，該校近5年（104-108學年）學生數呈下降趨勢；預估未來5年（109-113學年）新生班級數接維持4各班級數，無增加趨勢。其校園面積約4.87公頃，目前學生數446人，平均每生享有面積約109.5平方公尺，遠高於教育部「國民中學及國民小學設備基準」規定之校地最低面積（每生16.7平方公尺）。倘未來該區域學齡人口增加，茄荳國中校地空間尚足夠容納增加之學生數。

(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 4 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 4.95%。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 14.43%。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 2 款及第 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

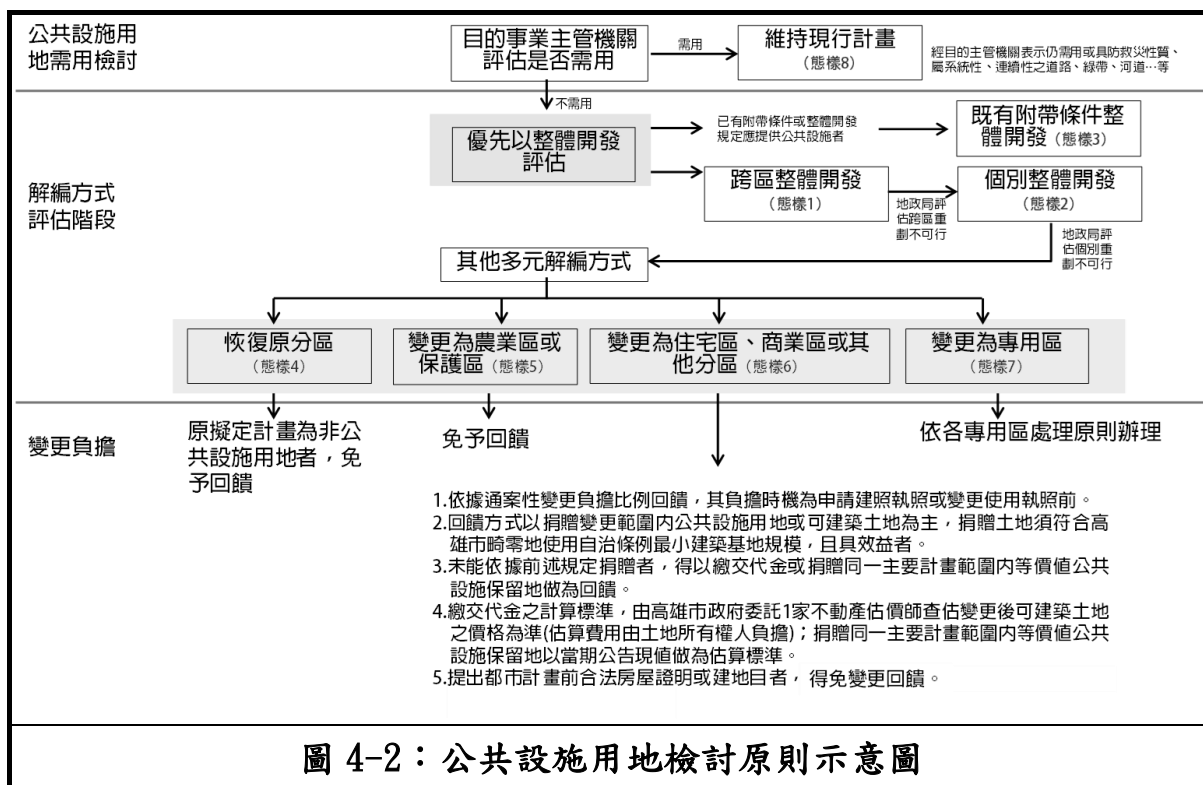
建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

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。

第六章 主要計畫摘要說明與指導

第一節 主要計畫變更內容

變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容彙整如表 5-1、圖 5-1 所示。

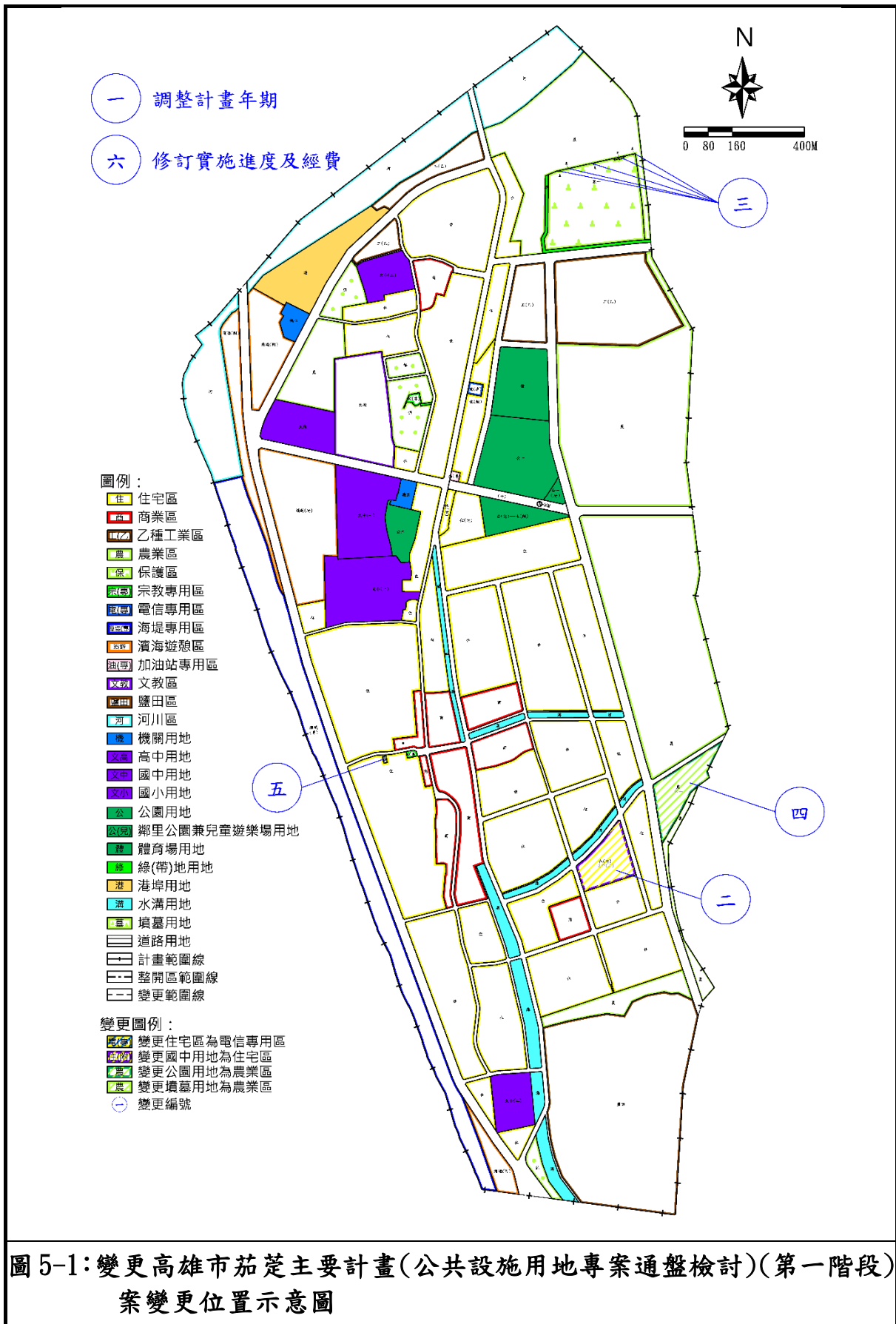
表 5-1: 變更高雄市茄萣主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表

核定編號	新編號	報部編號	公展編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件
					原計畫	新計畫		
一	一	一	一	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	三	三-1	高雄市茄萣區新庄巷南側之文中二用地	「文中(二)」國中用地 (2.51 公頃)	住宅區(附) (2.51 公頃)	1. 本計畫區學齡人口逐年減少,目前已開闢之國中、小用地已能滿足未來學校用地之需求,現行計畫劃設國中用地面積 7.78 公頃,依學齡人口所需國中用地面積 0.71 公頃已超過 7.07 公頃,且經本府教育局表示同意變更(附件三),故檢討變更區。 2. 細部計畫內之部份「市二」、「公(兒)四-二」、「機四」、「市四」、「公	一、備註： 公共設施處理態樣 6。 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,應無償捐贈變更後細部計畫公共設施用地予高雄市政府。 2. 土地所有權人已與高雄市政府簽訂協議書,詳主要計畫書附件六。

核定 編號	新編 號	報部 編號	公展 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶 條件
					原計畫	新計畫		
							(兒)四-三」、「文中(二)」等 6 處公共設施用地權屬均為同一私地主。 3. 本計畫區內經評估後無整體開發之條件，且單一地主無法以整體開發方式辦理，為保障私有土地所有權人權益，故將各公共設施用地依毗鄰分區變更並指定捐贈回饋細部計畫公共設施用地。	
三	三	六	六	高雄市茄苳區公所第一公墓	部份「墓一」墳墓用地 (0.02 公頃)	農業區 (0.02 公頃)	針對尚未取得開闢之部份墳墓用地，為保障私有土地所有權人權益，擬變更為農業區並免變更回饋。	公共設施處理態樣 5。
四	四	七	七	高雄市茄苳區莒光路二段與新庄巷路口之公(二)用地	「公二」公園用地 (2.65 公頃)	農業區 (2.65 公頃)	為維護土地所有權人權益，擬變更為農業區使用並免變更回饋。	公共設施處理態樣 5。
五	六	九	九	高雄市茄苳區頂漁路南側之住宅區	住宅區 (0.03 公頃)	電信專用區 (0.03 公頃)	1. 考量細部計畫內之機關用地現況使用，將細部計畫內之部份「機二-一用地」依據事業單位主管機關認定，變更為電信專用區並免於回饋。 2. 本案係依據細部計畫變更內容辦理，併同辦理主要計畫變更。	備註： 配合變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(第一階段)「變五案」變更。 公共設施處理態樣 7。
六	七	十三	十三	實施進度及經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度及經費內容。	

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 「新編號」為內政部都市計畫委員會審議後編號。



第七章 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詳表 6-1 所示。

表 6-1：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)			機關意見	變更態樣	變更案(核定編號)
			已取得	非留待政府取得面積	小計	公有公保地	私有公保地	合計			
機關用地	機一	0.61	0.06	0	0.06	0.37	0.18	0.55	無需求	態樣 6	(納入第三階段辦理)
	機二--一	0.13	0.13	0	0.13	0	0	0	有需求	態樣 8 態樣 7	--
	機二--二	0.15	0.15	0	0.15	0	0	0	有需求	-	--
	機三	0.12	0.12	0	0.12	0	0	0	有需求	-	--
	機五	0.54	0.54	0	0.54	0	0	0	有需求	-	--
	機六	0.08	0.0433	0.03	0.07	0.01	0	0.01	有需求	態樣 8	--
	機七	0.79	0.79	0	0.79	0	0	0	有需求	-	--
	機九	0.19	0	0	0	0.19	0	0.19	有需求	態樣 8	--
國小用地	文小(一)	5.96	5.89	0	5.89	0.05	0.02	0.07	有需求	態樣 8 態樣 6	(納入第三階段辦理)
	文小(二)	2.43	2.34	0	2.34	0.09	0	0.09	有需求	態樣 8	--
	文小(三)	2.24	2.24	0	2.24	0	0	0	有需求	-	--
國中用地	文中(一)	5.27	5.07	0	5.07	0.2	0	0.2	有需求	態樣 8	--
高中用地	文高	3.23	0.06	0	0.06	3.17	0	3.17	有需求	態樣 8	--
公園用地	公一	5.94	5.94	0	5.94	0	0	0	有需求	-	--
	公一(附四)	0.33	0	0	0	0	0.33	0.33	有需求	態樣 8	--
	公三	1.58	1.5467	0.0033	1.55	0.03	0	0.03	有需求	-	--
	公四	0.75	0	0	0	0	0.75	0.75	有需求	-	--
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一--一	0.19	0	0	0	0.07	0.12	0.19	無需求	態樣 6	(納入第三階段辦理)
	公(兒)一--二	0.19	0	0	0	0.19	0	0.19	有需求	態樣 8	--
	公(兒)一--三	0.2	0	0	0	0	0.2	0.2	有需求	態樣 6	(納入第三階段辦理)
	公(兒)一--四	0.23	0.16	0	0.16	0.07	0	0.07	有需求	態樣 8	--
	公(兒)一--五	0.2	0	0	0	0.2	0	0.2	有需求	態樣 8	--
	公(兒)一--六	0.81	0	0	0	0.81	0	0.81	有需求	態樣 8	--
	公(兒)一--七	2.07	0.09	0	0.09	0.1	1.88	1.98	有需求	態樣 8	--
	公(兒)二--一	0.2	0	0	0	0.2	0	0.2	有需求	態樣 8	--

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)			機關 意見	變更態 樣	變更案 (核定 編號)
			已取得	非留待 政府取 得面積	小計	公有公 保地	私有公 保地	合計			
	公(兒)二-二	0.14	0	0	0	0.14	0	0.14	有需求	態樣 8	--
	公(兒)三-一	0.2	0.15	0	0.15	0.01	0.04	0.05	有需求	態樣 8	--
	公(兒)三-二	0.18	0.18	0	0.18	0	0	0	有需求	-	--
	公(兒)四-一	0.16	0	0	0	0.16	0	0.16	有需求	態樣 8	--
	公(兒)四-二	0.16	0	0	0	0	0.16	0.16	無需求	態樣 6	--
	公(兒)四-四	0.29	0	0	0	0.29	0	0.29	有需求	態樣 8	--
體育場用地	體	4.1	3.88	0	3.88	0	0.22	0.22	有需求	態樣 8	--
綠(帶)地用 地	綠(帶)地	1.33	0.56	0	0.56	0	0.77	0.77	有需求	態樣 8	--
零售市場用 地	市一-一	0.17	0.17	0	0.17	0	0	0	有需求	-	--
	市一-二	0.22	0	0	0	0	0.22	0.22	無需求	態樣 6	(納入 第三階 段辦 理)
	市三 ^{註3}	0.23	0	0	0	0.08	0.15	0.23	有需求	態樣 8	--
	市五	0.35	0.35	0	0.35	0	0	0	有需求	-	--
廣場兼停車 場用地	廣(停)一	0.54	0	0	0	0	0.54	0.54	無需求	態樣 6	變 1 案
	廣(停)二	0.54	0.46	0	0.46	0	0.08	0.08	有需求	態樣 8	--
	廣(停)三(附)	0.07	0	0	0	0	0.07	0.07	有需求	態樣 6	--
停車場用地	停一	0.23	0.23	0	0.23	0	0	0	有需求	-	--
	停二	0.3	0.3	0	0.3	0	0	0	有需求	-	--
港埠用地	港	5.19	4.98	0	4.98	0.21	0	0.21	有需求	態樣 8	--
水溝用地	水溝	7.46	2.92	0	2.92	4.03	0.51	4.54	有需求	態樣 8	--
墳墓用地	墓	8.46	8.46	0	8.46	0	0	0	無需求	態樣 5	--
道路用地	道	65.42	22.17	0	22.17	18.60	24.65	43.25	有需求	態樣 8	--

資料來源：本計畫彙整。

註 1：“-”表示非屬公共設施保留地。

註 2：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

註 3：已於四通納入後續辦理事項。

第二節 實質變更內容

綜合前述檢討分析，本計畫提列一案變更案。各變更案件詳細變更內容如表 6-2 及圖 6-1~圖 6-12 所示：

表 6-2：變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案變更內容明細表

核定編號	新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件
				原計畫	新計畫		
一	十一	十	高雄市茄萣區中正路三段南側廣場兼停車場用地(廣停一)	「廣(停)一」廣場兼停車場用地(0.54 公頃)	乙種工業區(附)(0.54 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「廣(停)一」依毗鄰分區並變更為乙種工業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	一、備註： 1. 公共設施處理態樣 6。 2. 本案變更回饋比例為 30%。 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 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. 土地所有權人已與本府簽訂協議書，詳附件五。 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。

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 「新編號」為高雄市都市計畫委員會審議後編號。

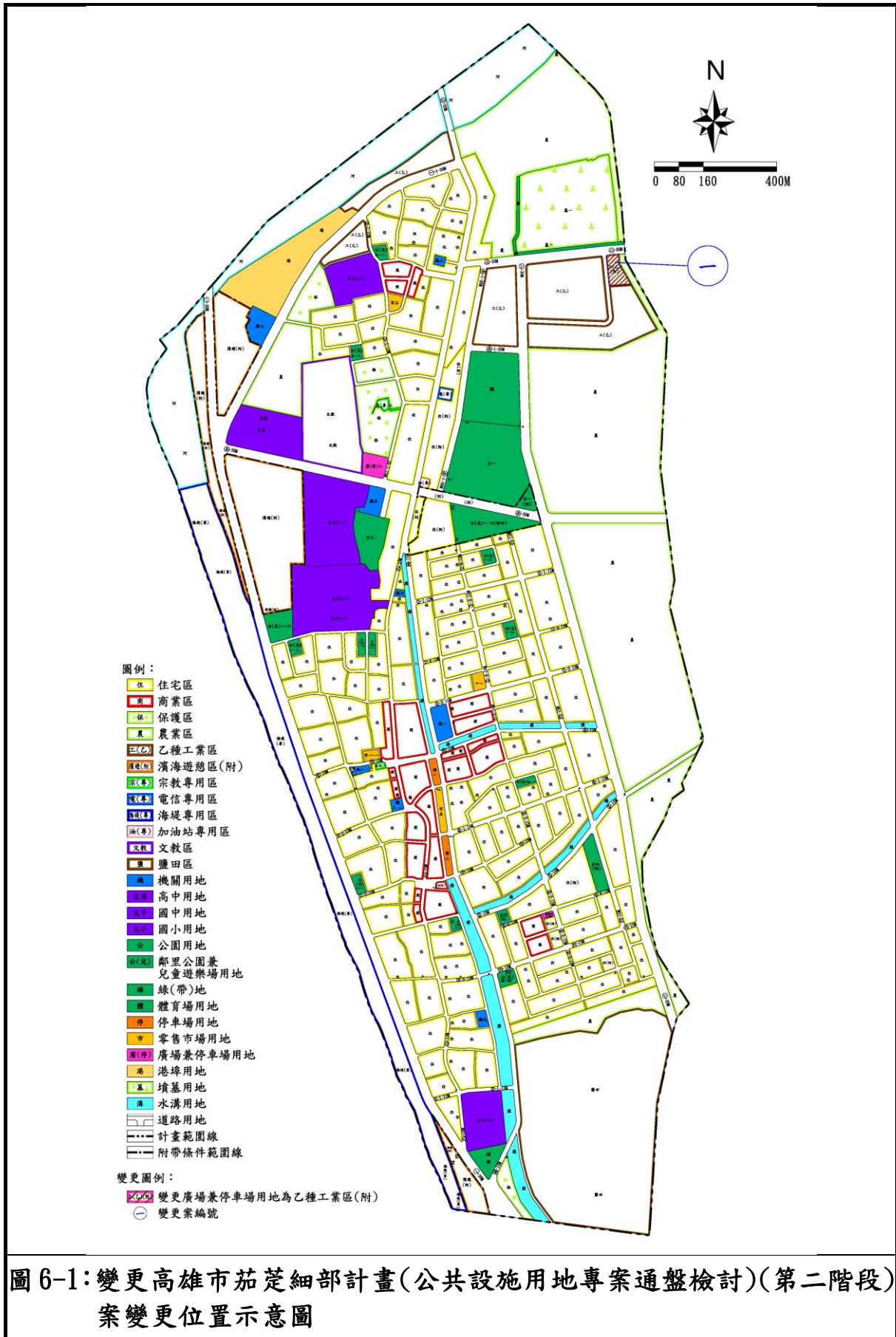


圖 6-1: 變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案變更位置示意圖

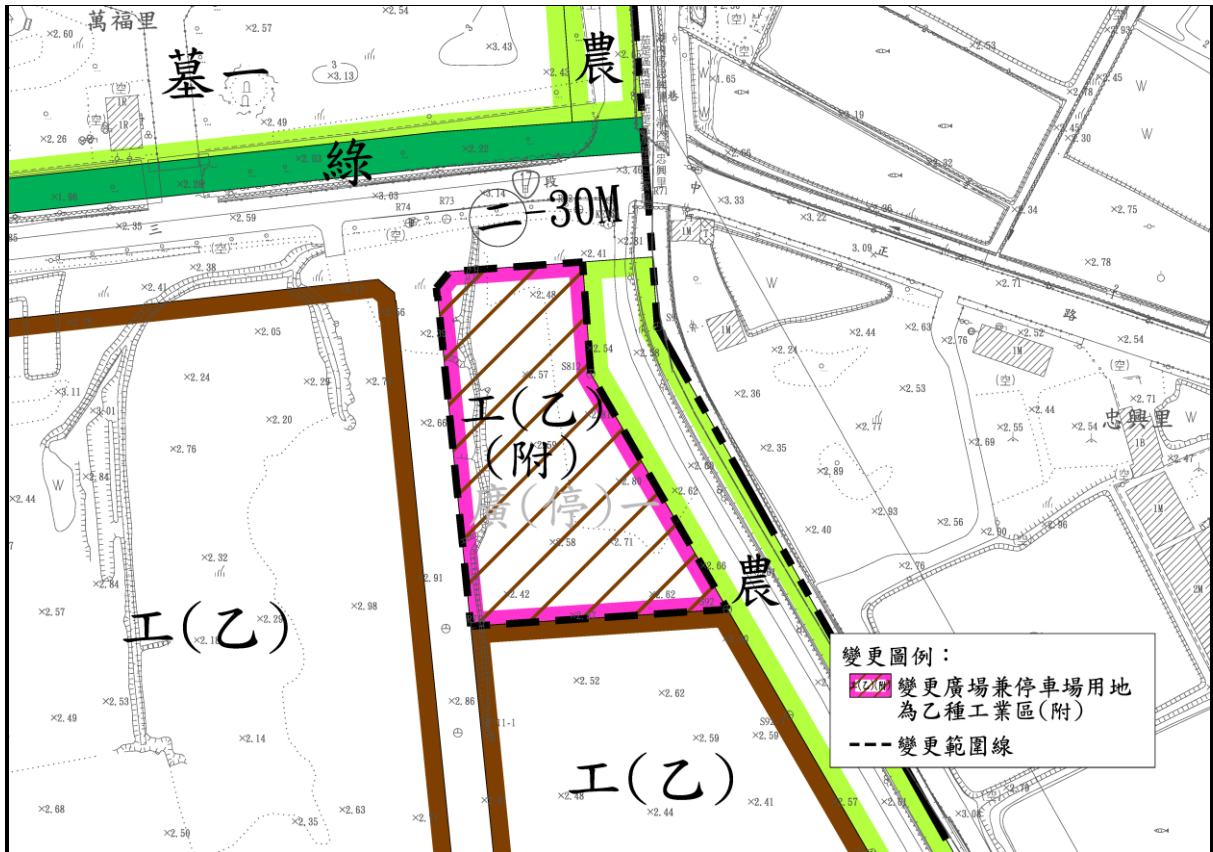


圖 6-2: 變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案第一案變更示意圖

表 6-3：變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)
案變更面積增減統計表

項目		細計現行計畫面積 (公頃)	—	增減面積(公頃)
土地 使用 分區	住宅區	120.95		0.00
	商業區	12.15		0.00
	乙種工業區	16.13	0.54	0.54
	宗教專用區	0.25		0.00
	電信專用區	0.22		0.00
	加油站專用區	0.09		0.00
	濱海遊憩區	17.62		0.00
	文教區	6.49		0.00
	鹽田區	29.3		0.00
	保護區	5.88		0.00
	農業區	76.88		0.00
	河川區	21.08		0.00
	海堤專用區	17.35		0.00
	小計	324.39	0.54	0.54
	公共 設施 用地	機關用地	2.61	
國小用地		10.63		0.00
國中用地		5.27		0.00
高中用地		3.23		0.00
公園用地		8.6		0.00
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		5.22		0.00
體育場用地		4.1		0.00
綠(帶)地		1.33		0.00
零售市場用地		0.97		0.00
廣場兼停車場用地		1.15	-0.54	-0.54
停車場用地		0.53		0.00
港埠用地		5.19		0.00
水溝用地		7.46		0.00
墳墓用地		8.46		0.00
道路用地(含人行步道用地)		65.42		0.00
小計	130.17	-0.54	-0.54	
合計(1)		454.56	0.00	0
合計(2)		304.07	0.00	0

註：1. 合計(2)為都市發展用地面積，不含鹽田區、保護區、農業區、河川區、海堤專用區之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

第八章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、計畫年期與人口

計畫年期為民國 125 年，目標年計畫人口數 30,000 人。

二、土地使用分區

本次通盤檢討工業區面積增加 0.54 公頃，其餘分區面積皆未增減。變更後土地使用計畫面積詳表 7-1 所示。

三、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少 0.54 公頃。檢討後公共設施用地面積為 129.63 公頃，約佔計畫區總面積 28.52%。變更後公共設施明細詳表 7-2、表 7-3 所示。

通盤檢討後國小用地面積為 10.63 公頃、國中用地面積為 7.78 公頃，均能符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民中小學設備基準」之檢討標準；此外，檢討後五項開放公共設施用地面積 19.78 公頃，雖較通盤檢討前減少 2.65 公頃，惟可藉由跨區整體開發增加實際取得面積，且計畫區內國民中學、高中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「變更高雄市茄萣細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）案」計畫書書列要點管制。

表 7-1：變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)
案公共設施用地增減情形一覽表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	本次檢討 面積增減 (公頃)	檢討後 面積 (公頃)	檢討後公保地面積(公頃)		
					公有 公保地	私有 公保地	合計
機關用地	機一	0.61		0.61	0.37	0.18	0.55
	機二--一	0.13		0.13	0	0	0
	機二--二	0.15		0.15	0	0	0
	機三	0.12		0.12	0	0	0
	機五	0.54		0.54	0	0	0
	機六	0.08		0.08	0.01	0	0.01
	機七	0.79		0.79	0	0	0
	機九	0.19		0.19	0.19	0	0.19
國小用地	文小(一)	5.96		5.96	0.05	0.02	0.07
	文小(二)	2.43		2.43	0.09	0	0.09
	文小(三)	2.24		2.24	0	0	0
國中用地	文中(一)	5.27		5.27	0.2	0	0.2
高中用地	文高	3.23		3.23	3.17	0	3.17
公園用地	公一	5.94		5.94	0	0	0
	公一(附四)	0.33		0.33	0	0.33	0.33
	公三	1.58		1.58	0.03	0	0.03
	公四	0.75		0.75	0	0.75	0.75
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公(兒)一--一	0.19		0.19	0.07	0.12	0.19
	公(兒)一--二	0.19		0.19	0.19	0	0.19
	公(兒)一--三	0.2		0	0	0.2	0.2
	公(兒)一--四	0.23		0.23	0.07	0	0.07
	公(兒)一--五	0.2		0.2	0.2	0	0.2
	公(兒)一--六	0.81		0.81	0.81	0	0.81
	公(兒)一--七	2.07		2.07	0.1	1.88	1.98
	公(兒)二--一	0.2		0.2	0.2	0	0.2
	公(兒)二--二	0.14		0.14	0.14	0	0.14
	公(兒)三--一	0.2		0.2	0.01	0.04	0.05
	公(兒)三--二	0.18		0.18	0	0	0
	公(兒)四--一	0.16		0.16	0.16	0	0.16
	公(兒)四--二	0.16		0.16	0	0	0
公(兒)四--四	0.29		0.29	0.29	0	0.29	
體育場用地體		4.1		4.1	0	0.22	0.22
綠(帶)地 用地	綠(帶)地	1.33		1.33	0	0.77	0.77
零售市場 用地	市一--一	0.17		0.17	0	0	0
	市一--二	0.22		0.22	0	0.22	0.22

公共設施用地編號	計畫面積 (公頃)	本次檢討 面積增減 (公頃)	檢討後 面積 (公頃)	檢討後公保地面積(公頃)			
				公有 公保地	私有 公保地	合計	
	市三	0.23		0.23	0.08	0.15	0.23
	市五	0.35		0.35	0	0	0
廣場兼停 車場用地	廣(停)一	0.54	-0.54	0	0	0	0
	廣(停)二	0.54		0.54	0	0.08	0.08
	廣(停)三(附)	0.07		0.07	0	0.07	0.07
停車場用 地	停一	0.23		0.23	0	0	0
	停二	0.3		0.3	0	0	0
港埠用地	港	5.19		5.19	0.21	0	0.21
水溝用地	水溝	7.46		7.46	4.03	0.51	4.54
墳墓用地	墓	8.46		8.46	0	0	0
道路用地	道	65.42		65.42	18.60	24.65	43.25
合計		130.17	-0.54	129.63	29.57	30.05	59.62

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 7-2：變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案檢討後土地使用計畫面積表

項目		細計現行計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	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	120.95	0.00	120.95	26.61	39.78
	商業區	12.15	0.00	12.15	2.67	4.00
	乙種工業區	16.13	0.54	16.67	3.68	5.48
	宗教專用區	0.25	0.00	0.25	0.05	0.08
	電信專用區	0.22	0.00	0.22	0.05	0.07
	加油站專用區	0.09	0.00	0.09	0.02	0.03
	濱海遊憩區	17.62	0.00	17.62	3.88	5.79
	文教區	6.49	0.00	6.49	1.43	2.13
	鹽田區	29.30	0.00	29.3	6.45	-
	保護區	5.88	0.00	5.88	1.29	-
	農業區	76.88	0.00	76.88	16.91	-
	河川區	21.08	0.00	21.08	4.64	-
	海堤專用區	17.35	0.00	17.35	3.82	-
	小計	324.39	0.54	324.93	71.48	57.37
	公共 設施 用地	機關用地	2.61	0.00	2.61	0.57
國小用地		10.63	0.00	10.63	2.34	3.50
國中用地		5.27	0.00	5.27	1.16	1.73
高中用地		3.23	0.00	3.23	0.71	1.06
公園用地		8.6	0.00	8.6	1.89	2.83
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		5.22	0.00	5.22	1.15	1.72
體育場用地		4.1	0.00	4.1	0.90	1.35
綠(帶)地		1.33	0.00	1.33	0.29	0.44
零售市場用地		0.97	0.00	0.97	0.21	0.32
廣場兼停車場用地		1.15	-0.54	0.61	0.13	0.20
停車場用地		0.53	0.00	0.53	0.12	0.17
港埠用地		5.19	0.00	5.19	1.14	1.71
水溝用地		7.46	0.00	7.46	1.64	2.45
墳墓用地		8.46	0.00	8.46	1.86	2.78
道路用地(含人行步道用地)		65.42	0.00	65.42	14.39	21.51
小計	130.17	-0.54	129.63	28.52	42.63	
計畫面積合計(1)		454.56	0.00	454.56	100.00	-
都市發展用地(2)		304.07	0.00	304.07	-	100.00

註：1. 合計(2)為都市發展用地面積，不含鹽田區、保護區、農業區、河川區、海堤專用區之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

表 7-3：變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案檢討後公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一	0.61	高雄市茄萣區消費合作社	供代表會使用
	機二--一	0.13		
	機二--二	0.15	八號道路與二--二道路交叉口	供分駐所、戶政事務所使用
	機三	0.12	三號道路西側	供派出所使用
	機五	0.54	茄萣國中東側	供區公所使用
	機六	0.08	八號道路東側	供消防隊使用
	機七	0.79	港埤用地北側	供海岸巡防總局南部地區巡防局使用
	機九	0.19		
	小計	2.61		
國小用地	文小(一)	5.96	茄萣國中南側	供茄萣國小使用
	文小(二)	2.43	一號道路與八號道路交叉口東北側	供成功國小使用
	文小(三)	2.24	三-1 號道路西側	供砂崙國小使用
	小計	10.63		
國中用地	文中(一)	5.27	區公所西側	供茄萣國中使用
高中用地	文高	3.23	區公所西側	
公園用地	公一	5.94	五號道路與二號道路交叉口西北側	茄萣運動公園
	公一(附四)	0.33		
	公三	1.58	機五南側	茄萣公三公園
	公四	0.75		
	小計	8.60		
鄰里公園兼兒童優樂場用地	公(兒)一--一	0.19		
	公(兒)一--二	0.19	公(兒)一--六南側	
	公(兒)一--三	0.20		
	公(兒)一--四	0.23	二號道路南側	嘉賜公園
	公(兒)一--五	0.20	茄萣國小南側	
	公(兒)一--六	0.81	茄萣國小西側	
	公(兒)一--七	2.07	公園(一)南側	
	公(兒)二--一	0.20	一號道路東側	
	公(兒)二--二	0.14	四-二號路南側	
	公(兒)三--一	0.20	砂崙國小東側	
	公(兒)三--二	0.18	私立華德工商東北側	
	公(兒)四--一	0.16	市五用地東側	
	公(兒)四--二	0.16	四-二號道路北側、五號道路南側	
公(兒)四--四	0.29	四號道路東側		

表 7-3：變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案檢討後公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
	小計	5.22		
體育場用地	體	4.10	工業區南側	茄苳運動公園
綠(帶)地	綠	1.33		
零售市場用地	市一--一	0.17	宗教專用區北側	
	市一--二	0.22		
	市三	0.23	沙崙國小東南側	
	市五	0.35	停一南側、停二北側	
	小計	0.97		
廣場兼停車場用地	廣(停)二	0.54	區公所北側	
	廣(停)三(附)	0.07		
	小計	0.61		
停車場用地	停一	0.23	四號道路西側	
	停二	0.30	四號道路西側	
	小計	0.53		
港埠用地	港	5.19	計畫區西北側	
水溝用地		7.46	計畫區北側及四號道路西側	
墳墓用地	墓一	8.46	計畫區東北側	現有之示範公墓
道路用地		65.42		
合計		129.63		

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

第二節 事業及財務計畫

- 一、 本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵購、市地重劃、撥用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 7-4 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，可依都市計畫法第 24 條自行擬定或變更細部計畫。

表 7-4：事業及財務計畫表

公共設施 用地	未取得 面積 (公頃)	土地取得方式					土地徵 購費用 (萬元)	主辦單位	經費來源	預定 完成 年度
		徵購	市地 重劃	區段 徵收	撥用	其他				
機一	0.55	✓			✓		180	高雄市政府	編列年度預算 、撥用	至 125 年
機六	0.0367	✓			✓		26.7	高雄市政府	編列年度預算 、撥用	
機九	0.19				✓		--	高雄市政府	撥用	
文小(一)	0.07	✓			✓		20	高雄市政府	編列年度預算 、撥用	
文小(二)	0.09				✓		--	高雄市政府	撥用	
文中(一)	0.2				✓		--	高雄市政府	撥用	
文高	3.17				✓		--	高雄市政府	撥用	
公一	0.33		✓ (附四)				--	附帶條件：另行擬定細部計畫並以 市地重劃方式辦理。		
公三	0.03					✓	--	附帶條件：「私有地 主應無償提供本變 更案公共設施用地」		
公四	0.75					✓		無償捐贈		
公(兒)一--一	0.19	✓			✓		120	高雄市政府	編列年度預算 、撥用	
公(兒)一--二	0.19				✓		--	高雄市政府	撥用	
公(兒)一--三	0.2	✓					200	高雄市政府	編列年度預算	
公(兒)一--四	0.07				✓		--	高雄市政府	撥用	
公(兒)一--五	0.2				✓		--	高雄市政府	撥用	
公(兒)一--六	0.81				✓		--	高雄市政府	撥用	
公(兒)一--七	1.98		✓ (附四)				--	附帶條件：另行擬定細部計畫並以 市地重劃方式辦理。		
公(兒)二--一	0.2				✓		--	高雄市政府	撥用	
公(兒)二--二	0.14				✓		--	高雄市政府	撥用	
公(兒)三--一	0.05	✓			✓		40	高雄市政府	編列年度預算 、撥用	
公(兒)四--一	0.16				✓		--	高雄市政府	撥用	
公(兒)四--二	0.16					✓	160	無償捐贈		
公(兒)四--四	0.29				✓		--	高雄市政府	撥用	
體育場用地	0.22	✓					220	高雄市政府	編列年度預算	
綠(帶)地	0.77	✓					770	高雄市政府	編列年度預算	
市一--二	0.22	✓					220	高雄市政府	編列年度預算	
市二	0.09	✓			✓		2.4	高雄市政府	編列年度預算 、撥用	
市三	0.23	✓			✓		150	高雄市政府	編列年度預算 、撥用	
廣(停)二	0.08	✓					80	高雄市政府	編列年度預算	
廣(停)三(附)	0.07					✓		無償捐贈		
港	0.21				✓		--	高雄市政府	撥用	
水溝	4.54	✓			✓		510	高雄市政府	編列年度預算 、撥用	
道	43.25	✓			✓		24652.5	高雄市政府	編列年度預算 、撥用	
合計	59.7367						27351.6			

註：1. 實際開發年期仍視各主管機關而定，土地徵購費暫以 1000 萬/公頃粗估計算，實際取得開闢經費仍應以目的事業主管機關依有關規定編列核定經費為準。

2. 公(兒)一--七及部分公一係屬附四整體開發區內，未來需另行擬定細部計畫，故其開發面積、經費等以該細部計畫所載內容為準，本表暫以原計畫面積計算。

3. 計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

第九章 後續應辦理事項

本次專案通盤檢討經高雄市都市計畫委員會第 76、77、94 次審議後，其中變更編號第二、五、九、十二及十三案因涉及變更回饋事項(審議通過後之變更內容詳表 8-1)，土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書。因尚未完成協議書簽訂，爰列入後續辦理事項，續俟完成協議書簽訂後，再檢具計畫書、圖、協議書報本府逕予核定。

表 8-1：後續應辦理案件綜理表

編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件
			原計畫	新計畫		
二	二	高雄市茄萣區茄萣國小南側之公(兒)一一一用地	「公(兒)一一一」鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.19 公頃)	住宅區(附) (0.19 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，「公(兒)一一一」依毗鄰分區變更為住宅區，附帶條件以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	一、備註： 1. 公共設施處理態樣 6。 2. 本案變更回饋比例為 30%。 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 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	四	高雄市茄萣區仁愛路三段東側之機一用地	「機一」機關用地 (0.61 公頃)	商業區(附) (0.61 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 之處理原則，故以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	一、備註： 1. 公共設施處理態樣 6。 2. 本案變更回饋比例為 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。

編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件
			原計畫	新計畫		
						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。
九	八	高雄市茄荳區茄荳國小	部份「文小(一)」國小用地(0.02公頃)	住宅區(附)(0.02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之處理原則，故以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	一、備註： 1. 公共設施處理態樣6。 2. 本案變更回饋比例為30%。 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。
十二	十一	高雄市茄荳區信義路三段196巷北側之公(兒)一三用地	「公(兒)一三」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.20公頃)	住宅區(附)(0.20公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「公(兒)一三」依毗鄰分區並變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	一、備註： 1. 公共設施處理態樣6。 2. 本案變更回饋比例為30%。 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。
十三	十二	高雄市茄荳區信義	「市一-二」零售市場用地	住宅區(附)(0.22公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故	一、備註： 1. 公共設施處理態樣6。

編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註及附帶條件
			原計畫	新計畫		
		路三段與信義路三段26巷交匯處之市一-二用地	(0.22公頃)		將「市一-二」依毗鄰分區並變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	2. 本案變更回饋比例為30%。 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。

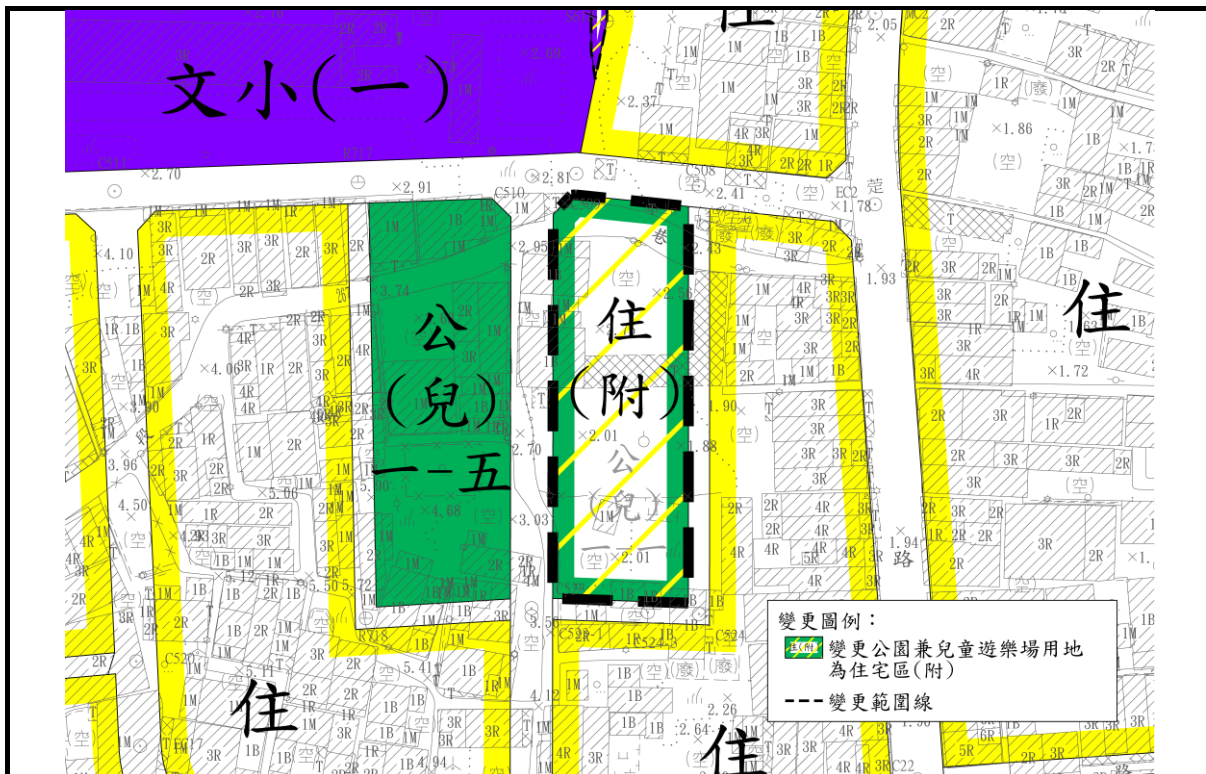


圖 8-1：變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案後續辦理案件-原變更案第二案變更示意圖

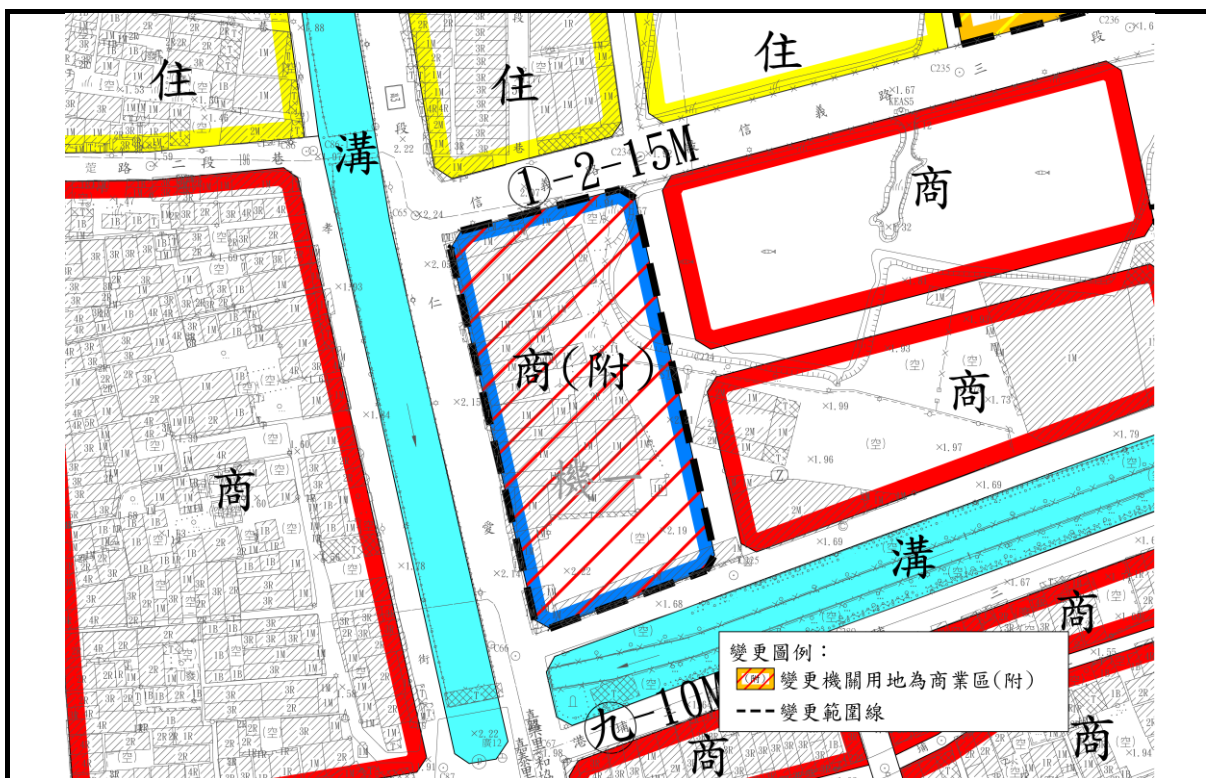


圖 8-2：變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案後續辦理案件-原變更案第五案變更示意圖

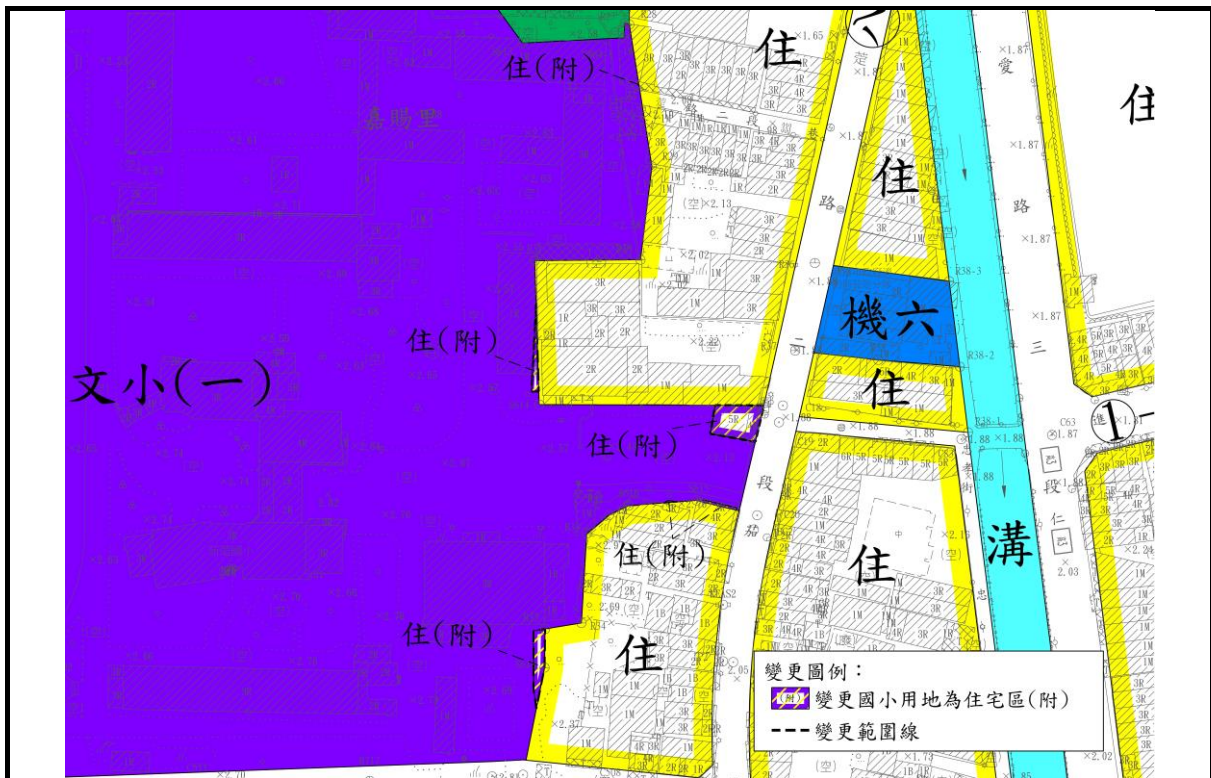


圖 8-3：變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案後續辦理案件-原變更案第九案變更示意圖



圖 8-4：變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案後續辦理案件-原變更案第十二案變更示意圖



附件一：高雄市都市計畫委員會 108 年 7 月 26 日第
76 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 108 年 7 月 26 日 第 76 次會議紀錄

一、時間：民國108年7月26日（星期五）下午2時0分

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、出席委員：

李主任委員四川、林副主任委員裕益、徐委員中強、詹委員達穎、陳委員彥仲、陳委員志宏、汪委員碧芬、蔡委員厚男、石委員豐宇、賴委員文泰、陳委員冠位、陳委員世雷、許委員玲齡、王委員璽仲、吳委員明昌(黃志明代)、黃委員進雄(陳冠福代)、李委員戎威(蔡易勳代)、伏委員和中(高鎮遠代)、鄭委員永祥(洪嘉亨代)、黃委員名義(請假)、馬委員瑜嬪(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、林志鴻、
陳惠美、陳秀凌

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府交通局

吳崧琦、鄭雅楓

高雄市政府地政局

吳宗明、林川田、
陳志宏

高雄市政府經濟發展局

李晉宇

高雄市政府水利局

薛運隆

高雄市政府運動發展局

李杰樺

高雄市政府教育局

吳文靜、林美伶、
劉全貴

高雄市政府工務局養護工程處

李正穎

高雄市政府工務局新建工程處

陳聖杰

高雄市大寮區公所	鄭守仁
高雄市茄萣區公所	黃同戊
高雄市政府都市發展局	王屯電、張文欽、 唐一凡、王智聖、 李偉誠、翁薇謹

(二) 高雄市議會：【列席議員】

高雄市議員吳利成服務處	郭榮郎
高雄市議員陳若翠服務處	陳其棟

(三) 公民或團體列席人員：

李旺庭等 13 人	李旺庭、李佩玲
林侯阿瑾等 2 人	李友澤代
藍慶明	藍慶明

七、審議案件：

第一案：撤銷訂定高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫停車場用地(停 26)土地使用管制案

決議：本案經交通局表示因辦理 2 次公開徵求申請人參與投資皆無廠商遞件申請，已無辦理都市計畫變更之急迫性與必要性，爰同意撤案。

第二案：變更仁武都市計畫(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(詳附錄一)修正通過。

(一) 本次所提通案性原則照附表一內容通過，並納入計畫書載明，爾後公共設施用地專案通盤檢討案件比照辦理。

(二) 變更案第 4 案，陳情人建議以個別市地重劃辦理解編市場用地(市 3)，惟依公共設施用地檢討原則，本案辦理跨區市地重劃尚屬可行，仍依公展草案內容採跨區市地重劃

辦理。

【附錄一】專案小組建議意見：

- (一)本案變更內容與公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表二及附表三專案小組建議意見欄。
- (二)公共設施檢討原則樣態 1 第 6 點及公展計畫書誤繕內容授權規劃單位釐整更正。

第三案：變更大寮都市計畫（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（詳附錄二）修正通過。

- (一)有關通案性原則比照本次會議第二案決議辦理。
- (二)變更案第2案修正方案（如附圖一）經地政局評估跨區市地重劃尚屬可行，依修正方案通過。
- (三)變更案第3案經地政局評估市地重劃負擔超過法定門檻（45%），須先徵詢土地所有權人意願部分，倘於報內政部審議前，取得私有土地所有權人人數及面積過半數之同意，則照公展草案通過；否則改以公共設施檢討原則樣態6-1辦理。
- (四)變更案第4案前以公展方案徵詢土地所有權人辦理個別市地重劃意願，考量因其市地重劃負擔未超過法定門檻（45%），且已取得私有土地所有權人面積過半數之同意，照公展草案通過。

【附錄二】專案小組建議意見：

- (一)本案變更內容與公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表四及附表五專案小組建議意見欄。
- (二)公展計畫書誤繕內容授權規劃單位釐整更正。

第四案：變更茄荳都市計畫（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（詳附錄三）

修正通過。

- (一)有關通案性原則比照本次會議第二案決議辦理。
- (二)變更案第三-1案配合陳情案件修正變更內容，將土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書乙節納入計畫書載明。
- (三)變更案第七案依公共設施用地專案通盤檢討通案規定，同意免再徵詢土地所有人意見，照公展草案通過。

【附錄三】專案小組建議意見：

- (一)變更內容明細表編號二、編號三、編號十、編號十一、編號十二等案件之附帶條件規定，應納入事業及財務計畫。
- (二)考量變更高雄市茄苳主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案與細部計畫通盤檢討（第一階段）案已分別於民國107年12月19日及108年1月17日發布實施，請規劃單位依所提公共設施拆分原則將本案拆分為主要計畫及細部計畫。
- (三)實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議意見，詳如附表六及附表七市都委會專案小組建議意見欄。

八、臨時動議：無。

九、散會：下午3時40分。

附表六、「變更茄萣都市計畫（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 (公頃)	新計畫 (公頃)				
一	計畫年期	民國 110 年	民國 115 年	1. 本計畫依內政部 102 年 10 月 17 日公告實施之全國區域計畫，將計畫年期訂為民國 115 年，並依此推估本計畫區 115 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 115 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。		變更茄萣主要計畫（第四次通盤檢討）案（第一階段）已於 107.12.19 發布實施，計畫目標年為 115 年，故無需再變更。	依公共設施用地專案通盤檢討案處理原則，配合國土計畫修正本案計畫年期為 125 年。
二	高雄市茄萣區茄萣國小南側之公(兒)一一一用地	「公(兒)一一一」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.19 公頃)	商業區(附)(0.19 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。並考量地區商業發展需求，變更「公(兒)1-1」為商業區(附)。	茄萣個別整開區一。公共設施處理態樣 2。附帶條件：應以個別市地重劃方式辦理整體開發。	修正通過。 1. 公展方案經地政局評估重劃負擔費用約 53.56%，故重劃不可行。 2. 同意依本次會議簡報調整方案，僅變更「公(兒)一一一」為住宅區，不納入道路用地。 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% 土地或以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地方式辦理，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。	照專案小組建議意見通過。(如附圖一)
三-1	高雄市茄萣區港東街南	部份「市二」	道路用地(附)	部份「市 2」、「公(兒)4-2」、「機 4」	公共設施處理態樣 6-1。	1. 照規劃單位提案修正通過。	配合陳情案件照規劃單位提

	側之市二用地	零售市場用地 (0.01公頃)	(0.01公頃)	「市4」、「公(兒)4-3」、「文中二」等6處公共設施用地權屬均為同一私地主。為保障私	本案變更回饋比例為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，應無償捐贈變更後「道路用地」、「公(兒)四-二」、「廣場兼停車場用地」、「公四」等公共設施用地予高雄市政府。 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。	2. 請規劃單位配合修正變更面積、文字敘述內容，該部分授權都發局審核後再提大會審議。	案修正通過。 (如附圖二~附圖八)
	高雄市茄苳區新庄巷南側之公(兒)四-二用地	「公(兒)四-二」鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.16公頃)	「公(兒)四-二」鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) (0.16公頃)	有土地所有權人權益，故將各公共設施用地依毗鄰分區變更並指定捐贈回饋。			
	高雄市茄苳區文中二用地西南側之機四用地	「機四」機關用地 (0.20公頃)	廣場兼停車場用地 (附) (0.07公頃) 住宅區 (附) (0.13公頃)				
	高雄市茄苳區機四用地南側之市四用地	「市四」零售市場用地 (0.20公頃)	住宅區 (附) (0.20公頃)				
	高雄市茄苳區文中二用地南側之公(兒)四-三用地	「公(兒)四-三」鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.20公頃)	住宅區 (附) (0.20公頃)				
	高雄市茄苳區新庄巷南側之文中二用地	「文中二」國中用地 (2.51公頃)	住宅區 (附) (1.76公頃) 「公四」公園用地 (附) (0.75公頃)				
三-2	高雄市茄苳區港東街南	部份「市二」	道路用地 (0.01公頃)	計畫圖訂正截角範圍	部分茄苳區雙楚段1號土地。面	1. 照規劃單位提案修正通過。	

	側之市二用地	零售市場用地 (0.09 公頃)	商業區 (附) (0.08 公頃)	為保障土地所有權人權益，故將部份「市二」依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	積 5.24 平方公尺。 本案變更回饋比例為 35%。 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 6-1 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。	2. 請補充截角變更為道路用地之理由。	
四	高雄市茄苳區仁愛路三段東側之機一用地	「機一」機關用地 (0.61 公頃)	商業區 (特) (0.61 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。	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(320%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地商業區之容積率由 320%調降為 208%；建蔽率 80%。 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	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

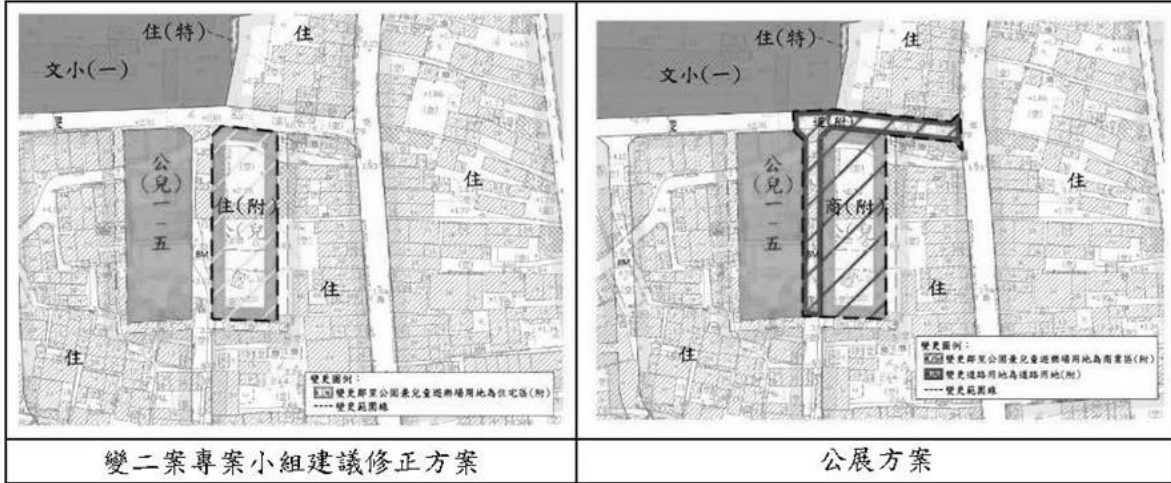
					<p>築。</p> <p>(2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。</p>		
五	高雄市茄萣區合和路和濱海路路口之機八用地	「機八」機關用地(0.08公頃)	住宅區(0.08公頃)	機 8 用地現況為未取得未開闢，原於 66 年擬定為住宅區，後於 95 年第三次通盤檢討時變更為機關用地，經 106.8.23 高雄市茄萣區公所高市茄區經建字第 10630752700 號函指出經評估後尚無使用需求，故擬變更回復為原分區並免於回饋。	公共設施處理態樣 4。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
六	高雄市茄萣區公所第一公墓	部份「墓一」墳墓用地(0.02公頃)	農業區(0.02公頃)	針對尚未取得開闢之部份墳墓用地，為保障私有土地所有權人權益，擬變更為農業區並免於回饋。	公共設施處理態樣 5。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
七	高雄市茄萣區莒光路二段與新庄巷路口之公(二)用地	「公二」公園用地(2.65公頃)	農業區(2.65公頃)	為維護土地所有權人權益，擬變更為農業區使用並免於回饋。	公共設施處理態樣 5。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
八	高雄市茄萣區茄萣國小	部份「文小(一)」國小用地(0.02公頃)	住宅區(特)(0.02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。	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(200%)×(1-變更負擔比例(30%))。故本基地住宅區之容積率由 200%調降為 140%；	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

					建蔽率 60%。 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，得以變更後住宅區容積率申請建築。 (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。		
九	高雄市茄萣區頂漁路南侧機二--一用地	部份「機二--一」機關用地 (0.03 公頃)	「電(專)一」第一種電信專用區 (0.03 公頃)	考量機關用地現況使用，將部份機二--一用地依據事業單位主管機關認定，變更為第一種電信專用區並免於回饋。	公共設施處理態樣 7。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
十	高雄市茄萣區中正路二段旁廣場兼停車場用地 (廣停一)	「廣(停)一」廣場兼停車場用地 (0.54 公頃)	乙種工業區(附) (0.54 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「廣(停)1」依毗鄰分區附帶條件變更為乙種工業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案變更回饋比例為 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。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

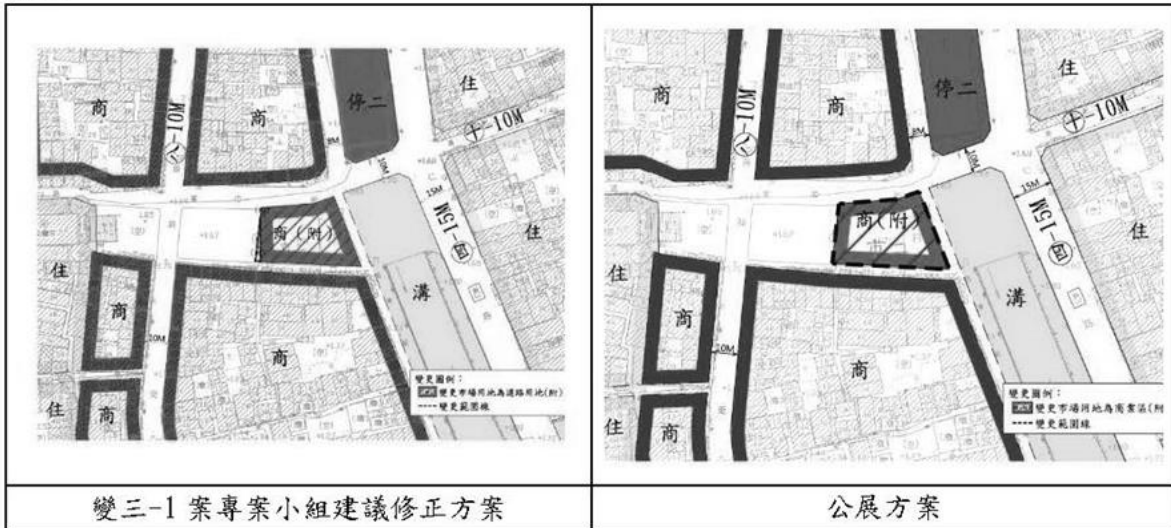
					2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。		
十一	高雄市茄萣區信義路三段196巷旁之公(兒)一-三用地	「公(兒)一-三」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.20公頃)	住宅區(附)(0.20公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「公(兒)1-3」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣6-1。 本案變更回饋比例為30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣6-1之原則辦理。 2. 土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。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
十二	高雄市茄萣區信義路三段與信義路三段26巷交匯處之市一-二用地	「市一-二」零售市場用地(0.22公頃)	住宅區(附)(0.22公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「市1-2」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。 本案變更回饋比例為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	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

					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。		
十三	事業及財務計畫	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂事業及財務計畫內容。		依規劃單位所提公共設施拆分原則修正通過。	本案除依公共設施用地專案通盤檢討通案原則修正外，餘照專案小組建議意見通過。
新增十四	本計畫區土地使用分區管制要點	已訂定。	修訂部分條文	配合變更案第九案予以修訂相關之土地使用分區管制要點條文。	配合變更案予以新增： 第一種電信專用區不得作都市計畫法高雄市施行細則第 18 條及其附表一之第 15 點第 5-9 項使用(即不得作金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓使用)。其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

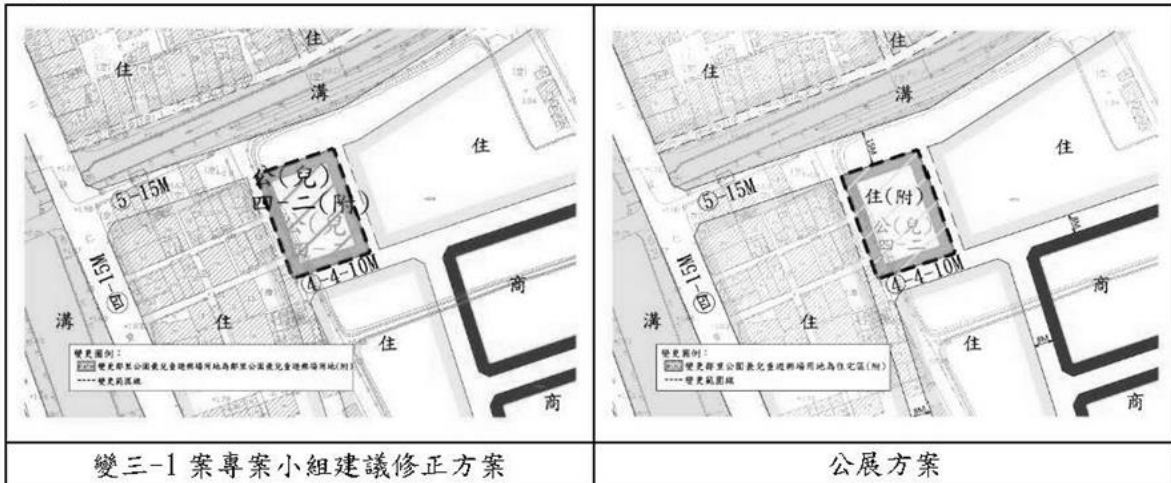
附圖一



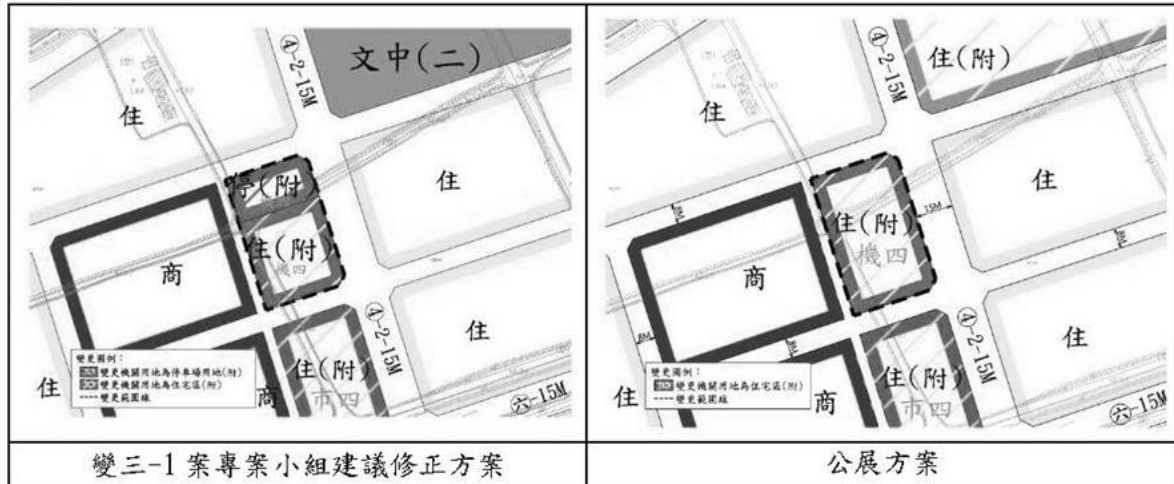
附圖二



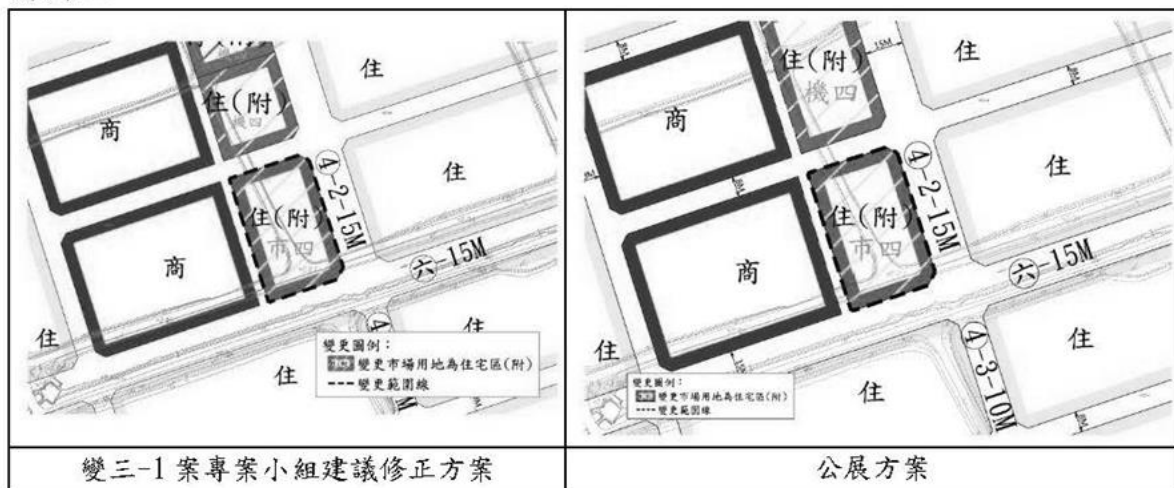
附圖三



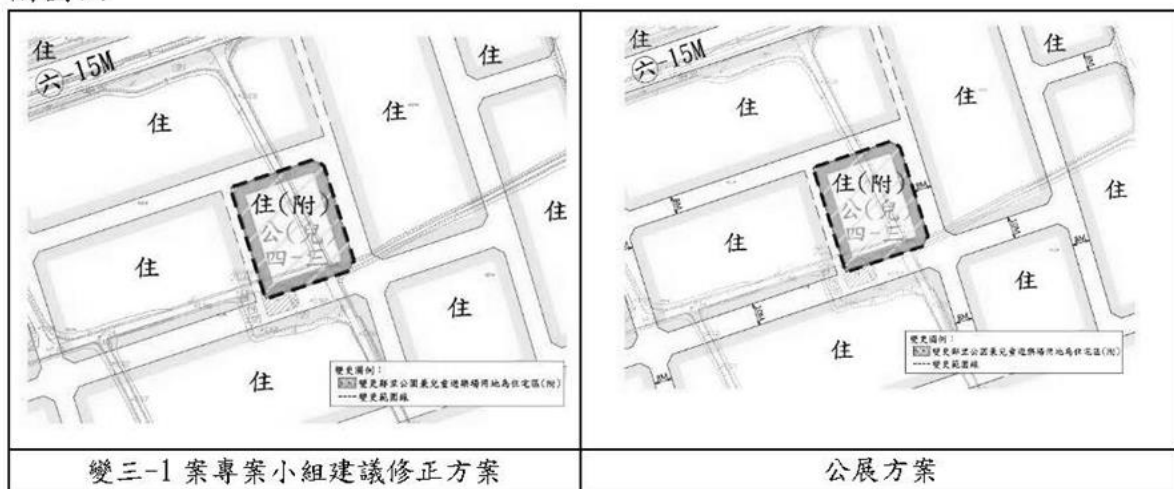
附圖四



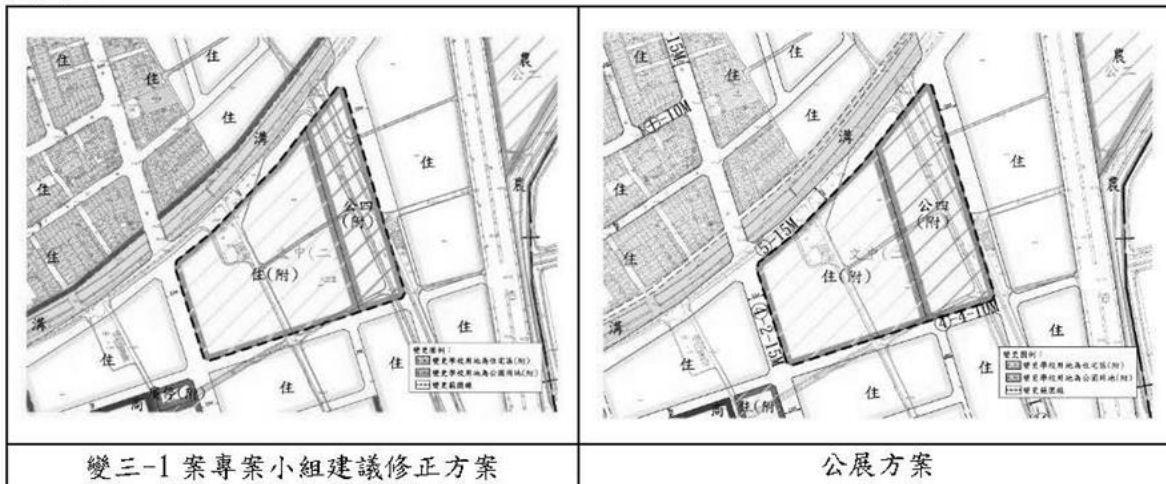
附圖五



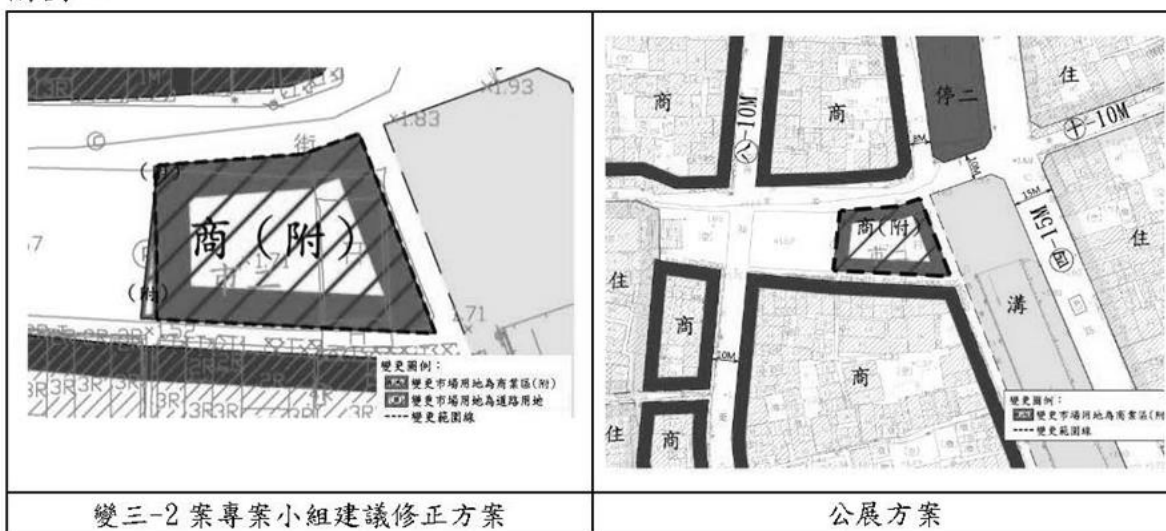
附圖六



附圖七



附圖八



附表七、「變更茄萣都市計畫（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	本府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	財政部 國有財產署 南區分署	建請釐清編號 3-1 子案「市二」零售市場用地土地權屬及變更理由，並重新研議變更回饋比率及附帶條件。	變更內容明細表編號 3-1 子案「市二」零售市場用地涉本署經營同段 11 地號國有土地，並非該案變更理由所載均為同一私地主，且需重新研議變更回饋比率及附帶條件，請予更正釐清。	建議同意採納，理由： 1. 本案市二用地包括雙萣段 9、10 及 11 地號等 3 筆土地，權屬分別為金鑾宮及國有，其中金鑾宮所屬 9 及 10 地號土地面積約占市二用地總面積 3%。 2. 為提高本案可行性，朝權屬單純化方向，修正第三案子案市二用地變更範圍，以金鑾宮所屬部分依毗鄰分區變更為道路用地（附）；餘國有土地依本次公共設施處理態樣 6-1，依毗鄰分區變更為商業區（附），以捐地或繳納代金方式辦理回饋。（新增變更案編號第十三案） 3. 有關回饋比例及附帶條件依本案檢討原則配合上開調整，修正如附。	照市府研析意見修正通過。	照專案小組建議意見通過。

附件二：高雄市都市計畫委員會 108 年 9 月 6 日第
77 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 108 年 9 月 6 日 第 77 次 會議 紀錄

一、時間：民國108年9月6日（星期五）下午2時0分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：賴委員文泰代

紀錄：陳惠美

（本次會議主任委員及副主任委員因故不克出席會議，依高雄市都市計畫委員會設置要點第四點由出席委員互推一人代理之。）

四、出席委員：

李主任委員四川(請假)、林副主任委員裕益(張文欽代)、徐委員中強、詹委員達穎、黃委員名義、汪委員碧芬、石委員豐宇、陳委員冠位、陳委員世雷、許委員玲齡、王委員璽仲、吳委員明昌(吳瑞川代)、黃委員進雄(陳冠福代)、鄭委員永祥(洪嘉亨代)、李委員戎威(許竣源代)、伏委員和中(陳怡良代)、陳委員彥仲(請假)、陳委員志宏(請假)、蔡委員厚男(請假)、馬委員瑜嬪(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

高雄市政府水利局

陳建良、張蘊鉸、吳彥興、黃琮裕

高雄市政府農業局

林蘭欣

高雄市政府工務局(建管處)

高雄市政府工務局新建工程處

柯如倩

高雄市政府工務局養護工程處

李政穎、洪瑋澤

高雄市政府教育局	吳文靜、劉全貴
高雄市政府地政局	李昭諒
高雄市政府地政局美濃地政事務所	黃伊荷
高雄市政府交通局	蘇傳翔
高雄市政府觀光局	黃湘涵、譚凱薇
高雄市政府都市發展局	唐一凡、劉建良、 李季持

(二)高雄市政府議會：【列席議員】

高雄市政府議員陳若翠服務處	李世祥
---------------	-----

七、審議案件：

第一案：變更澄清湖特定區計畫（滯洪池用地為農業區）案

決議：本案經水利局表示已無滯洪池用地需求，照公展草案通過。

第二案：變更烏松(仁美地區)都市計畫（滯洪池用地為農業區）案

決議：本案經水利局表示已無滯洪池用地需求，照公展草案通過。

第三案：變更美濃都市計畫（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修正通過。

- 一、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決議內容修正通案原則辦理。
- 二、同意通則性處理態樣6-1繳納回饋變更部份，加註「提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋，並得申請容積獎勵、容積移轉或增額容積」；另前第76次會議審竣之大寮、仁武、茄苳等3處都市計畫區及爾後都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案件均比照辦理。

【附錄一】專案小組建議意見：

本案變更內容與公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表一及附表二專案小組建議意見欄。

第四案：變更美濃中正湖都市計畫（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修正通過。

- 一、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決議內容修正通案原則辦理。
- 二、通則性處理態樣6-1繳納回饋變更部份，加註「提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋，並得申請容積獎勵、容積移轉或增額容積」。

【附錄二】專案小組建議意見：

本案變更內容與公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表三及附表四專案小組建議意見欄。

八、臨時動議：無。

九、散會：下午2時30分。

附件三：高雄市都市計畫委員會 110 年 9 月 17 日第
94 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 110 年 9 月 17 日 第 94 次會議紀錄

一、時間：110年9月17日（星期五）上午9時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮(上午11時20分後主席因公務離席改由
王委員啓川代理) 紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

楊副主任委員明州(請假)、王委員啓川、劉委員玉山、胡委員太山、賴委員碧瑩、陳委員冠位、趙委員子元、劉委員曜華、盧委員圓華、賴委員文泰、史委員茂樟、汪委員碧芬、蔡委員厚男、陳委員彥仲、鄭委員純茂、楊委員欽富(王屯電代)、蘇委員志勳(吳瑞川代)、廖委員泰翔(林玉霞代)、蔡委員長展(張世傑代)、吳委員文彥(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、
薛政洋、陳盈儒、
陳秀凌、陳惠美

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

財政部國有財產署南區分署	請假
交通部臺灣鐵路管理局	劉睿紘、葉韋廷、 洪佩好
交通部高速公路局	井浩
高雄市政府水利局	張蘊鉸、曾于真、 沈政泓
高雄市政府農業局	林蘭欣

高雄市政府交通局	劉力銘
高雄市政府捷運工程局	吳嘉昌、王然興、 林森基
高雄市政府地政局	劉恩秀
高雄市政府環境保護局	許錦春
高雄市政府工務局	傅昭睿
高雄市政府工務局新建工程處	游高杰、高文淵
高雄市政府工務局養護工程處	李政穎
高雄市立高雄高級中學	龔俊旭
中華電信股份有限公司	陳佐瑋、王子豪
李育忠君	李育忠
黃強賢君等 8 人	黃強賢
林欽展君	未出席
蘇劉玉琴君	蘇劉玉琴
薛朝源君	未出席
高雄市政府都市發展局	唐一凡、郝道玲、 施旭原、邵月鳳、 王亮文、王存偉、 林志鴻、李季持、 李宜庭、翁薇謹、 李柏緯、陳智帆、 李毓青、林相伯
(二)高雄市政府議會：無	
(三)公民或團體列席人員：	
泰誠發展營造(股)公司	林鶴城、王勇智

七、審議案件：

第一案：變更梓官都市計畫(部分農業區為抽水站用地)(配合潭子底抽水站治理工程)案

決 議：

- (一)為解決潭子底排水匯流至典寶溪出口處現況因抽排水能力不足，豪大雨時易造成地區淹水之問題，潭子底抽水站用地變更有其必要性。
- (二)考量都市計畫的合理性及基地的完整性，本案除將毗鄰國產署管有之同安段 5 地號一併納入，變更為抽水站用地並配合修正計畫書圖相關內容外，餘照公展草案通過。

第二案：變更原高雄市主要計畫(部分商業區為學校(文高)用地)(配合建國三路 46 巷計畫道路拓寬工程)案

決 議：

- (一)建國三路 46 巷原擬配合高雄車站區發展規劃 12 公尺計畫道路，作為市區公車進出之動線，經考量地方民意及社區交通安全，加以站西路、站東路陸續開闢，經交通局重新檢視評估，已取消該路段公車行駛動線，且為維持高雄中學校地之完整性與歷史記憶，同時兼顧該巷道住戶之寧適與安全，爰依道路現況寬度調整為 8.5 公尺，本案照公展草案通過。
- (二)公民或團體所提陳情意見，依市府研析意見通過(詳附表一)。

附帶建議：

有關地方民眾反應道路斷面設計、規劃單行道等事項，請工務局新工處及交通局納為後續規劃參考並加強與地方民眾溝通協調。

第三案：變更高雄市鳳山主要計畫(商業區、交通用地為捷運

開發區) (配合 013 土地開發) 案、擬定高雄市鳳山
細部計畫(捷運開發區) (配合 013 土地開發) 土地
使用分區管制暨都市設計案

決 議：

本案基地緊鄰捷運橘線 013(大東)站、大東公園、鳳山區公所及大東文化藝術中心，為配合市府積極推動大眾運輸導向發展及活化公有土地政策，主要計畫將商業區及交通用地變更為捷運開發區，並擬定細部計畫。本案業經召開專案小組會議討論作成建議意見，除下列意見納入計畫書修正並加強變更之整體性論述外，餘照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。

- (一)本案基地應作為鏈結鳳山區公所、大東文化藝術中心之樞紐，未來開發應透過立體連通方式互相串聯，並請交通局再行評估鳳山轉運站留設必要性，供捷運局招商開發之參考。
- (二)為與大東公園人行空間串接，基地南側除通風井等捷運設施外應退縮 8 公尺建築，作為光遠路與基地開發緩衝空間及人行使用；基地西側留設適當通路及退縮建築，除連通光遠路及經武路 28 巷外，並與毗鄰住宅區保持適當緩衝距離。
- (三)考量周邊地區仍有公共服務需求，本案基地部分低樓層空間，請捷運局於招商開發時，應優先規劃供長照、日照等公益性設施及青創空間使用。
- (四)公展計畫書內容誤繕部分，如現況交通使用情形、零售業區位分析、計畫預期效益等，請提案單位檢核更正，並請都發局詳予檢核。

附帶建議：

有關本案後續招商開發方式及內容，應先提市府促參推動

委員會討論。

【附錄一】專案小組建議意見：

本案除下列意見外，餘照公展草案通過。

(一)主要計畫部分：

本案基地緊鄰捷運橘線大東站，為配合 TOD 發展及活化公有土地，強化車站周邊土地發展機能及招商開發提高土地利用效益，同意主要計畫由商業區及交通用地變更為捷運開發區。

(二)細部計畫部分：

1. 土地使用分區管制部分：

- (1)本基地現行土地使用分區為第二種商業區及交通用地，其容積率分別為420%及400%，變更後容積率訂為700%；考量變更後仍適用容積移轉、開放空間容積獎勵及大眾捷運系統土地開發辦法等增量容積，開發後建築量體可觀，故參酌原高雄市商業區劃設標準，臨20公尺計畫道路者劃設為第四種商業區之規定，將容積率修正為630%。
- (2)第一條與第二條順序對調，並修正內容為：「第二條本計畫所劃設之捷運開發區，供捷運設施使用部分(捷運系統地下穿越隧道、車站出入口、緊急出口、通風井等相關設施)不計入容積計算。…」。
- (3)第三條規定減設法定停車空間數量部分，為使規定更為明確及容易執行，修正為：「考量基地位於大眾運輸場站，捷運開發區基地法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。」

2. 都市設計基準：

- (1)本基地西側緊鄰住宅區，為維持其採光、日照及景觀等權益，應自基地境界線適度退縮建築。

(2)考量光遠路現況道路較易壅塞，且未來開發將結合鳳山轉運站、商場及住宅等使用，為避免影響周邊道路交通，本案基地住宅及商業使用之出入口原則不得設置於光遠路，但如經建築物交通影響評估審議會或都市設計及土地開發許可審議委員會審議同意者不在此限。

(3)除依上述意見修正都市設計基準外，其餘刪除後回歸本市都市設計審議原則之通案性規定，並請提案單位與都發局討論後修正。

第四案：變更原高雄市主要計畫(左營區)機關用地(機 20)為住宅區(配合機 20 公辦都更土地開發)案、擬定原高雄市(凹子底地區)住宅區(原機 20)細部計畫暨劃定都市更新地區案

決議：

(一)機 20 用地原為鄰避性設施，考量周邊具有醫療、文教及休憩資源，生活機能完整，且鄰近國道 10 號民族路交流道，為土地資產活化利用，變更為住宅區，提供日照中心等公益性設施及社會住宅，藉由公辦都市更新招商開發，帶動地方發展，本案同意劃定為都市更新地區，變更計畫內容除下列意見納入計畫書修正外，餘照公展草案通過。

1. 考量目前以雙薪家庭為主，有關社會住宅機車停車位設置部分，至少應為 1 戶 1.2 個以上，並儘量規劃集中留設。
2. 公園用地未來規劃開闢地下停車場，建議規劃可與南邊一般住宅及社會住宅共構設計，並納入都市更新計畫考量。
3. 本案未來辦理公辦都市更新開發，提供日照中心等社會福利設施與社會住宅使用，請強化本案變更公益性論述。
4. 公展計畫書內容誤繕部分，授權提案單位於本案報內政部核定前，詳予檢核更正。

(二)公民或團體所提陳情意見，依市府研析意見通過(詳附表二)。

第五案：訂定高雄市三民區臺鐵站東宿舍更新地區都市更新計畫案

決議：

(一)本案 101 年已依都市更新條例規定劃定為都市更新地區，惟區內土地低度利用，無法與高雄車站及鐵路地下化軸線翻轉後的都市空間相呼應。本次擬定都市更新計畫，以青年通勤宅、打造長明街表參道、滿足停車需求、後疫情新生活空間典範四大發展原則，並以全區劃為單一都市更新單元為原則，採重建方式辦理都市更新，本案照公展草案通過。

(二)公民或團體所提陳情意見，依市府研析意見通過(詳附表三)。

第六案：變更高雄市茄苳細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案

決議：

(一)本案主要計畫於 110 年 5 月 11 日經內政部都委會第 990 次會議審議通過，因涉及細部計畫內容變更爰提會配合修正，本案依提案內容通過。

(二)公民或團體所提陳情意見，依市府研析意見通過(詳附表四)。

八、散會：中午12時30分。

附表一：變更原高雄市主要計畫(部分商業區為學校(文高)用地)(配合建國三路46巷計畫道路拓寬工程)案公开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	市府研析意見	市都委會決議
1	李○忠	巷道不夠寬敞，且居家全部都沒騎樓，一開門即可能有撞車的可能。		<p>1. 經查目前巷道現況實際寬度約 5.8 公尺至 8 公尺不等，包含植栽花台及路邊汽、機車，實際可使用道路寬度不足 3 公尺。</p> <p>2. 依本府工務局新工處所提變更計畫內容，本案變更調整學校範圍後，細部計畫道路寬度為 8.5 公尺，該道路寬度內工程初步規劃兩側留設通學步道及緩衝空間(含排水側溝)，實際可使用車道寬度至少有 6 公尺，故變更後實際道路寬度將更為寬敞，可改善現況道路寬度不足。</p> <p>3. 依本府工務局新工處 110 年 9 月 3 日高市工新土設字第 1107228660 號函表示，公民或團體建議內容將於工程設計階段納入研議。有關道路設計與交通安全性，請本府工務局及交通局表示意見，提請委員審議討論。</p>	照市府研析意見通過。
2	黃○賢等 8 人	有關高雄市三民區建國三路 46 巷之道路拓寬工程一案，高雄市政府對於本已決議之都市計畫，將予以變更與當地里民想要之結果不符，請其依照原方案依舊拓寬為 12 米道路。	<p>理由如下：</p> <p>1. 貴單位曾發一件有關高雄市三民區建國三路 46 巷之都市計畫變更內容概要，其中緣由處講到高雄中學為日據時代之建築，本次拓寬工程並非拆除校內學生所教學之教室或有關日據時代之古蹟，而是學校外圍之圍牆，該圍牆並非日據時代之建築，所以並非該文所述予以之保留古蹟此與保留古蹟無關聯性，此處違反行政程序法第 94 條所規定之內容該處分之目的具有正當合理之關聯(不當聯結禁止原則之違反)。</p> <p>2. 所謂陳情乃是由人民提出的，行政程序法第 168 條人民對於行政興革之建議、行政法令之查詢、行政違失之舉發或行政上權益之維護，得向主管機關陳情。行政</p>	<p>1. 依工務局提案說明，本案係 99 年鐵路地下化計畫為配合高雄車站站區發展及整體交通路網調整，擬將建國三路 46 巷經穿越圓道後，銜接北側天津街，亦作為市區公車及機車停車場進場路線，變更拓寬為 12 公尺。</p> <p>2. 經工務局及交通局檢討後，建國三路 46 巷現已無作為公車路線引進之規劃必要，考量保留雄中校園既有設施及周邊居民進出安全性問題，故辦理本案變更使原 12 公尺細部計畫道路寬度調整為 8.5 公尺。</p>	照市府研析意見通過。

		<p>程序法明文規定，高雄中學並非人民怎可以提出陳情，貴單位收到該陳情書時本應依行政程序法第 173 條第一項(後段)一、無具體之內容或未具真實姓名住址者，不予處理。高雄中學非自然人本就不具備當事人的資格貴單位本就應予駁回或不受理，怎會以一件違法陳情做為變更都市計畫的基礎緣由實在啟人疑竇。</p> <p>3. 99 年 3 月 1 日及 99 年 3 月 2 日分別公告發布實施(變更高雄都市主要計畫)(配合交通部台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫)案(第二階段:站區及站東)交通部以及高雄市政府的相關單位於當時一定做過通盤的考量才決定，現今之狀況與當時做決定之現況並無太大差異怎可說變就變，公共政策本應以民眾最有利的狀況規劃，現今里民都希望道路寬度為 12 米，希望貴單位能遵從民意與 99 年交通部與市政府之決議，按照當時的決議施工。</p>		
--	--	--	--	--

附表二：變更原高雄市主要計畫(左營區)機關用地(機20)為住宅區(配合機20公辦都更土地開發)案、擬定原高雄市(凹子底地區)住宅區(原機20)細部計畫暨劃定都市更新地區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	市府研析意見	市都委會決議
1	林○展	1. 地下停車場規劃公有汽機車停車車位租用與平面臨時計時停車位。	本案周遭(新莊高中側)路邊計時停車位嚴重不足,且文德路與民族一路 901 巷一帶因腹地不足,學校上下學時段該區域車流量巨大,且嚴重違臨停,未來本案社區建成,出入勢必受影響,也增加本案周圍交通之亂象,建議社區地下停車場若有多餘停車位,可評估釋放給周圍用戶租用,將周圍用戶車輛導入社區內,這樣或許能釋放新莊高中門前的公有計時停車位,供接送車輛使用,降低亂象。	開發後開放地下停車場,屬於社區住宅大樓管理範疇,無涉都市計畫變更。	照市府研析意見通過。
		2. 轉入大 中 二路 56 巷 處,請評估平時與尖峰時段的車流量管制、疏導與警示標語設置作為。	計畫書內已規劃停車場出入口為「本計畫停車場入口分為兩處,一處位於大 中 二路 56 巷一側,供一般住宅住戶進入;另一處位於民族一路一側,供社會住宅住戶、養工處工程車進入,而出口部份則統一由民族一路一側離開。」,雖本案於大 中 二路 56 巷僅為一般住宅用戶進入停車場之入口,前半段拓寬為十米提供一般住宅用戶車輛轉入停車場之緩衝,但仍恐會影響既有居民出入且不足以解決巷弄車流通與會車事故降低之情事。 1. 大 中 二路上班、下班時段非常壅塞,一般住宅用戶由大 中 二路右轉入大 中 二路 56 巷入口停車,恐會發生汽車與機車爭道、回堵與事故。 2. 一般住宅用戶或許也會從民族一路 901 巷轉入大 中 二路 56 巷,由該方向進入社區入口停車場,民族一路 901 巷目前於上下班時間車流量很大(除上下班車輛、學生家長接送車輛外,國小、國中高中學生亦由此巷弄通勤上下車),恐會發生巷弄車流量嚴重壅塞與會車事故。	1. 大 中 二路 56 巷除變更為廣場用地(兼供道路使用)增加為 10 公尺外,亦規定地下停車場入口應距離聯外道路 30 公尺以上,以減緩對巷道交通的衝擊。 2. 本基地開發後產生的交通量,需由開發單位依建築物交通影響評估準則備具建築物交通影響評估報告送審通過,確保對當地交通車流在可控範圍後,方可辦理。 3. 未來道路開闢依交通標誌標線號誌設置規則等相關法令規定辦理。	照市府研析意見通過。
		3. 大 中 二路 56 巷 道路 整 段 拓 寬 為 十 米。	大 中 二路 56 巷 道路 為 既 有 社 區 居 民 出 入 道 路 之 一,該 巷 弄 車 輛 轉 入 民 族 一 路 901 巷 或 大 中 二 路 因 巷 弄 狹 窄 偶 有 車 輛 事 故 發 生,未 來 加 計 一 般 住 宅 用 戶 共 727 戶 與 訪 客 流 量,巷 弄 內 會 車 情 形 勢 必 增 加,巷 弄 前 半 段 雖 有 拓 寬 4 米(總 計 10 米)但 後 半 段(靠 民 族 路 901 巷)仍 為 6 米 寬,恐 會 影 響 既 有 居 民 出 入 且 不 足 以 解 決 巷 弄 車 流 疏 通 與 會 車 事 故 降 低。	大 中 二 路 56 巷 於 本 基 地 北 側 之 土 地 屬 中 華 電 信 股 份 有 限 公 司 所 有,已 開 闢 作 為 該 公 司 本 高 雄 營 運 處 使 用 中。本 案 涉 及 私 有 土 地 徵 收 且 非 屬 本 計 畫 範 圍,陳 情 意 見 建 議 納 入 後 續 都 市 計 畫 定 期 通 盤 檢 討 評 估 辦 理。	照市府研析意見通過。

附表三：訂定高雄市三民區臺鐵站東宿舍更新地區都市更新計畫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	市府研析意見	市都委會決議
1	交通部臺灣鐵路管理局(函轉泰○○展營造股份有限公司意見)	請求調整實質再發展概要之原則內容，東北側臨園道街廓，無法規劃作為高級商辦；復興路與長明路周邊街廓，無法規劃獨立出入口之公用停車場。	<p>1. 緣高雄市政府於民國(下同)101年7月20日公告實施「高雄市三民區臺鐵站東宿舍更新地區劃定案」，並於103年12月16日同意貴局公開評選委託都市更新事業機構為實施者，貴局遂於108年9月5日公告「公開評選高雄火車站東舊宿舍區都市更新事業都市更新實施者案」(下稱本案)，本公司基於信賴貴局依貴局公告招商規定提具「本案都更事業計畫建議書」申請評選，經本案評選會規格評選為入圍申請人，再經貴局價格評決為最優申請人，貴我雙方並於109年2月6日簽訂本案委託實施契約書，均合先敘明。</p> <p>2. 高雄市政府於110年7月26日公告展覽「訂定高雄市三民區臺鐵站東宿舍更新地區都市更新計畫書」(下稱本案更新計畫書)並訂同年7月28日起迄8月26日為公開展覽期間，迫使本案開發時程至少延後一年半以上，且本公司研析高雄市政府訂定「本案更新計畫書」時更察覺與本公司提具「本案都更事業計畫建議書」存在差異，對本案雙方均有重大財務影響。</p> <p>3. 又本案基地狹長街廓之特性，對本案規劃設計已有先天諸多限制，其中東北側臨園道之街廓因基地過於狹長致產品規格受限無法規劃作為高級商辦外，且周遭現狀多為住宅無商辦需求；另復興路與長明路街廓滿足周邊公共停車之訴求，因基地過於狹長致無法規劃獨立出入口之動線供作公用停車場使用，且滿足周邊停車需求反而將造成本案基地交通壅塞，另最優申請人已開挖至地下四層，如再繼續向下開挖更對本案雙方財務產生重大影響，本公司爰提供差異說明分析如附件。</p> <p>4. 另依貴我委託實施契約書第22.3.1條約定，貴我任一方主張除外情事發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知日之次日7日內以書面通知他方，為避免「本案更新計畫書」差異未能調整致對本案有重大影響，本公司爰預先通知貴局，請貴局應妥為處理並以土地管理人身分於公展期間向高雄市政府表達意見，以維護貴我雙方權益。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 陳情人與臺鐵局間之委託實施契約，係屬臺鐵局依都市更新條例第12條規定所簽訂，該契約效力僅規範該雙方間權利義務，與本案無涉。</p> <p>2. 本案實質再發展概要之原則內容，係本府依都市更新條例第一條及第九條規定，作為擬訂都市更新事業計畫之指導，以落實促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益意旨；另依據101年7月20日公告「高雄市三民區臺鐵站東宿舍更新地區劃定案」再發展原則，後續亦可依更新事業計畫所需，調整變更都市計畫內容，整併及擴大更新單元，使面臨園道之街廓深度加寬，以符合未來站區周邊商業發展型態之規模需求。</p> <p>3. 本案更新地區四大發展原則係為原則性、指導性規範，後續更新事業階段，依都市更新條例送至本府都市更新及爭議處理審議會審議，協調合理可行之開發方案。</p>	照市府研析意見通過。

附表四：變更高雄市茄萣細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案逕向內政部陳情意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	研析意見	市都委會決議
逕 1	蘇○○琴 茄萣區 成功段 548、556 地號	茄萣區 都市計 畫道路 規劃案 經過既 成房屋 請求保 留原 屋。	地址：高雄市茄 萣區吉定里茄萣 路一段97號，地 號548、556。 事實：因都市計 劃之道路規劃將 導致房屋拆除部 份，在此陳情訴 求保留原樣。	建議未便採納。 理由： 1.經套繪圖面比對，所陳建築物位處部份茄 萣區成功段548、556、547、557、561地 號等5筆土地。其中成功段548、556地 號等2筆土地為「住宅區」，權屬為陳情 人；另成功段547、557、561地號等3筆 土地為「道路用地」，權屬為中華民國 (管理機關：國有財產署)。 2.依本府交通局109年3月5日高市交運規 字第10932196600號函表示經評估陳情土 地所處「茄萣區茄萣路一段56巷」具出 入性集散道路功能，仍有供兩側住戶商家 通行之使用需求，爰建議維持原計畫。 3.本府工務局新建工程處前以109年3月5 日高市工新土設字第10970494500號函表 示，陳情位置目前無道路開闢計畫。	照市府研 析意見通 過。
逕 2	薛○源 茄萣區 白沙段 771-1地號	變更茄 萣都市 計劃 (公共 設施用 地專案 通盤檢 討案)	你好本人有個土 地，地號為771-1 白沙段在高雄市 茄萣區在民國66 年被徵收規劃為 計劃道路，得知 高雄市政府有在推 公共設施保留地 解編，地號：茄 萣區白沙段0771- 0001已被徵收至 今43年了都未收 編，所以在此希 望地方政府審過 後可以解編歸還 於百姓的我拜託 所以特寫此信陳 情給政府大人。	建議未便採納。 理由： 1.所陳茄萣區白沙段771-1地號等1筆土地 為計畫道路用地，位處茄萣區白砂路239 巷及235巷之間，目前尚未開通。 2.依本府工務局109年5月12日高市工務 建字第10934680600號函表示陳情土地屬 本市茄萣區白砂路239巷22弄用地範 圍，曾指示(定)建築線，應有維持土地 所在處道路用地之需要。 3.本案道路屬整體系統性之路網，依本市公 共設施用地檢討原則「態樣8」(具有串 聯性、系統之公設用地且為交通運輸所必 要)，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。	照市府研 析意見通 過。

附件四：人民或團體陳情意見綜理表

一、「變更茄苳都市計畫（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	本府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	財政部國有財產署南區分署	建請釐清編號 3-1 子案「市二」零售市場用地土地權屬及變更理由，並重新研議變更回饋比率及附帶條件。	變更內容明細表編號 3-1 子案「市二」零售市場用地涉本署經管同段 11 地號國有土地，並非該案變更理由所載均為同一私地主，且需重新研議變更回饋比率及附帶條件，請予更正釐清。	建議同意採納，理由： 1. 本案市二用地包括雙苳段 9、10 及 11 地號等 3 筆土地，權屬分別為金鑾宮及國有，其中金鑾宮所屬 9 及 10 地號土地面積約占市二用地總面積 3%。 2. 為提高本案可行性、朝權屬單純化方向，修正第三案子案市二用地變更範圍，以金鑾宮所屬部分依毗鄰分區變更為道路用地(附)；餘國有土地依本次公共設施處理態樣 6-1，依毗鄰分區變更為商業區(附)，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。(新增變更案編號第十三案) 3. 有關回饋比例及附帶條件依本案檢討原則配合上開調整，修正如附。	照市府研析意見修正通過。	照專案小組建議意見通過。

二、「變更茄萣都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」逕向內政部陳情意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	研析意見	市都委會決議
逕1	蘇○○ 琴 茄萣區 成功段 548、 556地 號	茄萣區 都市計 畫道路 規劃案 經過既 成房屋 請求保 留原屋 。	地址：高雄市茄萣區吉定里茄萣路一段97號，地號548、556。 事實：因都市計劃之道路規劃將導致房屋拆除部份，在此陳情訴求保留原樣。	建議未便採納。 理由： 1.經套繪圖面比對，所陳建築物位處部份茄萣區成功段548、556、547、557、561地號等5筆土地。其中成功段548、556地號等2筆土地為「住宅區」，權屬為陳情人；另成功段547、557、561地號等3筆土地為「道路用地」，權屬為中華民國(管理機關：國有財產署)。 2.依本府交通局109年3月5日高市交運規字第10932196600號函表示經評估陳情土地所處「茄萣區茄萣路一段56巷」具出入性集散道路功能，仍有供兩側住戶商家通行之使用需求，爰建議維持原計畫。 3.本府工務局新建工程處前以109年3月5日高市工新土設字第10970494500號函表示，陳情位置目前無道路開闢計畫。	照市府研析意見通過。
逕2	薛○○ 源 地址： 高雄市 茄萣區 ○○號 (家住 地址)	變更茄 萣都市 計畫 (公共 設施用 地專案 通盤檢 討案)	你好本人有個土地，地號為771-1白沙段在高雄市茄萣區在民國66年被徵收規劃為計劃道路，得知高雄市府有在推公共設施保留地解編，地號：茄萣區白沙段0771-0001已被徵收至今43年了都未收編，所以在此希望地方政府審過後可以解編歸還於百姓的我拜託所以特寫此信陳情給政府大人。	建議未便採納。 理由： 1.所陳茄萣區白沙段771-1地號等1筆土地為計畫道路用地，位處茄萣區白砂路239巷及235巷之間，目前尚未開通。 2.依本府工務局109年5月12日高市工務建字第10934680600號函表示陳情土地屬本市茄萣區白砂路239巷22弄用地範圍，曾指示(定)建築線，應有維持土地所在處道路用地之需要。 3.本案道路屬整體系統性之路網，依本市公共設施用地檢討原則「態樣8」(具有串聯性、系統之公設用地且為交通運輸所必要)，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。	照市府研析意見通過。

附件五：協議書

「變更高雄市茄萣細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

新編號第十一案協議書

立協議書人：○○飼料股份有限公司

高雄市政府



簡稱甲方)

(以下簡稱乙方)

經雙方同意簽訂本協議書，協議條款如下：

第一條：(依據及目的)

為執行「變更高雄市茄萣細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」（下稱本案），爰依都市計畫法第 27 條之 1 及高雄市政府都市計畫委員會第 94 次會議決議簽訂本協議書，明訂變更之附帶條件，並納入變更計畫書。

第二條：(變更標的)

甲方所有坐落本市茄萣區白砂段 839、840 及 841 地號等 3 筆土地之使用分區由「『廣（停）一』廣場兼停車場用地」變更為「乙種工業區（附）」。

第三條：(變更位置及內容)

詳都市計畫書、圖。

第四條：(協議內容)

本案公告發布實施後，甲方同意完成下列事項：

- (一) 甲方應於第二條土地有申請建造執照或變更使用執照情形之一前，應完成捐贈變更標的面積 30% 之公共設施用地，並得以繳納代金或捐贈本案都市計畫區範圍內等價值之公共設施保留地做為回饋。
- (二) 繳交代金之計算標準，為變更標的應捐贈之土地面積乘以該土地價格，其中土地價格由乙方委託 1 家不動產估價師

查估變更後可建築土地之價格為準，查估費用由甲方負擔，並由乙方函發繳費通知之日起 30 日內完成代金繳納。

(三) 捐贈本案都市計畫區範圍內等價值公共設施保留地之計算標準，為變更標的應捐贈之土地面積乘以該土地捐贈當期公告現值。

(四) 倘甲方提出都市計畫實施前合法房屋證明或建地目者，得免變更回饋。

(五) 上開捐贈之公共設施用地，甲方於申請捐贈時，應檢附本府都市發展局出具其非曾屬工業區或加油站用地（專用區）之證明文件（如曾屬前開分區或用地之土地，則須出具由行政院環境保護署核可之檢測機構所開立之土壤污染檢測無受污染證明）、本府環境保護局出具之非屬土壤及地下水污染控制場址或整治場址證明文件，且應依該公共設施用地主管機關相關捐贈規定辦理。

第五條：(產權移轉之權利義務)

甲方於簽訂本協議書後，如欲辦理土地產權移轉於第三人時，除應先通知乙方外，並應於產權移轉前，要求該第三人與乙方簽訂與本協議書相同權利義務內容之協議書。

第六條：(違約責任)

甲方未依本協議書及其他相關法令規定履行其義務時，乙方得禁止其後續開發、建築行為，並得依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更恢復原分區，且其所捐贈之土地或繳納之代金均不予返還。甲方不得提出異議或要求補償及賠償，並應對乙方因此所受損害負責賠償責任。

第七條：(協議書之補充)

本協議書如有未盡事宜，悉依本案都市計畫書圖相關規定辦



理，或由甲乙雙方協議補增或以換文方式商訂之。

第八條：(強制執行)

甲方如不履行本協議書相關義務時，同意接受乙方依行政程序法第 148 條規定，以本協議書為強制執行名義逕為執行。

第九條：(協議書之數量)

本協議書乙式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。



甲 方： _____ (簽章)
地 址： 高雄市苓雅區 ○○
電 話： 09○○

乙 方： 高雄市政府
代表人： 陳其邁
地 址： 高雄市苓雅區四維三路2號



中 華 民 國 112 年 6 月 15 日



「變更高雄市茄苳細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」
新編號第十一案協議書

立協議書人：黃○○
高雄市政府



（以下簡稱甲方）

（以下簡稱乙方）

經雙方同意簽訂本協議書，協議條款如下：

第一條：（依據及目的）

為執行「變更高雄市茄苳細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」（下稱本案），爰依都市計畫法第 27 條之 1 及高雄市政府都市計畫委員會第 94 次會議決議簽訂本協議書，明訂變更之附帶條件，並納入變更計畫書。

第二條：（變更標的）

甲方所有坐落本市茄苳區白砂段 839、840 及 841 地號等 3 筆土地之使用分區由「『廣（停）一』廣場兼停車場用地」變更為「乙種工業區（附）」。

第三條：（變更位置及內容）

詳都市計畫書、圖。

第四條：（協議內容）

本案公告發布實施後，甲方同意完成下列事項：

- （一）甲方應於第二條土地有申請建造執照或變更使用執照情形之一前，應完成捐贈變更標的面積 30% 之公共設施用地，並得以繳納代金或捐贈本案都市計畫區範圍內等價值之公共設施保留地做為回饋。
- （二）繳交代金之計算標準，為變更標的應捐贈之土地面積乘以該土地價格，其中土地價格由乙方委託 1 家不動產估價師

查估變更後可建築土地之價格為準，查估費用由甲方負擔，並由乙方函發繳費通知之日起 30 日內完成代金繳納。

- (三) 捐贈本案都市計畫區範圍內等價值公共設施保留地之計算標準，為變更標的應捐贈之土地面積乘以該土地捐贈當期公告現值。
- (四) 倘甲方提出都市計畫實施前合法房屋證明或建地目者，得免變更回饋。
- (五) 上開捐贈之公共設施用地，甲方於申請捐贈時，應檢附本府都市發展局出具其非曾屬工業區或加油站用地（專用區）之證明文件（如曾屬前開分區或用地之土地，則須出具由行政院環境保護署核可之檢測機構所開立之土壤污染檢測無受污染證明）、本府環境保護局出具之非屬土壤及地下水污染控制場址或整治場址證明文件，且應依該公共設施用地主管機關相關捐贈規定辦理。

第五條：(產權移轉之權利義務)

甲方於簽訂本協議書後，如欲辦理土地產權移轉於第三人時，除應先通知乙方外，並應於產權移轉前，要求該第三人與乙方簽訂與本協議書相同權利義務內容之協議書。

第六條：(違約責任)

甲方未依本協議書及其他相關法令規定履行其義務時，乙方得禁止其後續開發、建築行為，並得依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更恢復原分區，且其所捐贈之土地或繳納之代金均不予返還。甲方不得提出異議或要求補償及賠償，並應對乙方因此所受損害負責賠償責任。

第七條：(協議書之補充)

本協議書如有未盡事宜，悉依本案都市計畫書圖相關規定辦



理，或由甲乙雙方協議補增或以換文方式商訂之。

第八條：(強制執行)

甲方如不履行本協議書相關義務時，同意接受乙方依行政程序法第 148 條規定，以本協議書為強制執行名義逕為執行。

第九條：(協議書之數量)

本協議書乙式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。

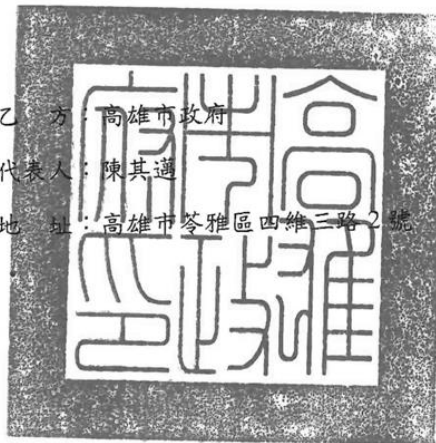


甲 方：_____ (簽章)

地 址：台南市東區○○○○樓

電 話：09○○○○

乙 方：高雄市政府
代表人：陳其邁
地 址：高雄市苓雅區四維三路2號



中 華 民 國 112 年 6 月 15 日

「變更高雄市茄苳細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

新編號第十一案協議書

立協議書人：劉○○



（以下簡稱甲方）

高雄市政府

（以下簡稱乙方）

經雙方同意簽訂本協議書，協議條款如下：

第一條：（依據及目的）

為執行「變更高雄市茄苳細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」（下稱本案），爰依都市計畫法第 27 條之 1 及高雄市都市計畫委員會第 94 次會議決議簽訂本協議書，明訂變更之附帶條件，並納入變更計畫書。

第二條：（變更標的）

甲方所有坐落本市茄苳區白砂段 839、840 及 841 地號等 3 筆土地之使用分區由「『廣（停）一』廣場兼停車場用地」變更為「乙種工業區（附）」。

第三條：（變更位置及內容）

詳都市計畫書、圖。

第四條：（協議內容）

本案公告發布實施後，甲方同意完成下列事項：

- （一）甲方應於第二條土地有申請建造執照或變更使用執照情形之一前，應完成捐贈變更標的面積 30% 之公共設施用地，並得以繳納代金或捐贈本案都市計畫區範圍內等價值之公共設施保留地做為回饋。
- （二）繳交代金之計算標準，為變更標的應捐贈之土地面積乘以該土地價格，其中土地價格由乙方委託 1 家不動產估價師

- 查估變更後可建築土地之價格為準，查估費用由甲方負擔，並由乙方函發繳費通知之日起 30 日內完成代金繳納。
- (三) 捐贈本案都市計畫區範圍內等價值公共設施保留地之計算標準，為變更標的應捐贈之土地面積乘以該土地捐贈當期公告現值。
- (四) 倘甲方提出都市計畫實施前合法房屋證明或建地目者，得免變更回饋。
- (五) 上開捐贈之公共設施用地，甲方於申請捐贈時，應檢附本府都市發展局出具其非曾屬工業區或加油站用地（專用區）之證明文件（如曾屬前開分區或用地之土地，則須出具由行政院環境保護署核可之檢測機構所開立之土壤污染檢測無受污染證明）、本府環境保護局出具之非屬土壤及地下水污染控制場址或整治場址證明文件，且應依該公共設施用地主管機關相關捐贈規定辦理。

第五條：(產權移轉之權利義務)

甲方於簽訂本協議書後，如欲辦理土地產權移轉於第三人時，除應先通知乙方外，並應於產權移轉前，要求該第三人與乙方簽訂與本協議書相同權利義務內容之協議書。

第六條：(違約責任)

甲方未依本協議書及其他相關法令規定履行其義務時，乙方得禁止其後續開發、建築行為，並得依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更恢復原分區，且其所捐贈之土地或繳納之代金均不予返還。甲方不得提出異議或要求補償及賠償，並應對乙方因此所受損害負責賠償責任。

第七條：(協議書之補充)

本協議書如有未盡事宜，悉依本案都市計畫書圖相關規定辦




理，或由甲乙雙方協議補增或以換文方式商訂之。

第八條：(強制執行)

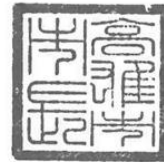
甲方如不履行本協議書相關義務時，同意接受乙方依行政程序法第 148 條規定，以本協議書為強制執行名義逕為執行。

第九條：(協議書之數量)

本協議書乙式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。

甲 方：  (簽章)
地 址： 高雄市湖內區○○ 號
電 話： 09.00

乙 方：高雄市政府
代表人：陳其邁
地 址：高雄苓雅區四維三路2號



中 華 民 國 112 年 6 月 15 日



變更高雄市茄萣細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國112年8月