

都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：舉辦本市都市計畫「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫—增額容積」）（配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制）案」、「變更高雄市鳳山細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫—增額容積」）（配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制）案」公開展覽說明會。

依據：依都市計畫法第 19、23 條規定辦理。

說明：

一、本市都市計畫「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫—增額容積」）（配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制）案」、「變更高雄市鳳山細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫—增額容積」）（配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制）案」之公告公開展覽自民國 113 年 8 月 19 日起至 113 年 9 月 18 日止。

二、展覽地點：

（一）本府都市發展局都市計畫公告欄。

（二）本市苓雅區公所、三民區公所、鳳山區公所公告欄。

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

三、展覽內容：都市計畫書各 1 份。

四、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請依下列所附參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址，向高雄市政府提出，俾供都市計畫委員會審議本案參考。

都市計畫說明會日期	時間	地點
113 年 9 月 4 日(星期三)	上午 10 時 0 分	本市苓雅區公所 5 樓會議室
113 年 9 月 4 日(星期三)	下午 2 時 0 分	本市三民區公所 5 樓會議室
113 年 9 月 5 日(星期四)	上午 10 時 0 分	本市鳳山區公所 4 樓會議室

「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫－增額容積」）（配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制）案」、「變更高雄市鳳山細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫－增額容積」）（配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制）案」公開展覽意見書

主旨	
理由	
略圖及補充事項	

年 月 日

陳 情 人：
地 址：
電 話：

都市計畫變更內容概要

一、緣起

「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」經行政院經建會(現為國家發展委員會)於99年11月15日第1399次會議審議原則通過，報奉行政院於99年12月16日以院臺交字第0990069642號函核定，其中增額容積收益作為自償性經費來源之一，係增加大眾運輸場站周圍土地使用容積之收益，挹注於鐵路地下化計畫建設經費，學理上係依循大眾運輸導向(TOD)都市成長管理模式，鼓勵大眾運輸場站周圍地區朝高密度土地使用發展，逐漸改變國人對交通工具使用習慣，以大眾運輸取代私人運具，解決市區交通擁塞及環境污染等都市發展課題。

「高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫-增額容積」)土地使用分區管制案」、「變更鳳山市細部計畫(配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」-增額容積)土地使用分區管制案」(以下簡稱鐵路增容案)於108年4月11日公告發布實施，該案土地使用分區管制要點之擬定原則係為利都市整體容積管控及後續執行一致性，故條文內容多採準用或比照「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」(以下簡稱容移要點)訂定。

其中有關容積總量上限係參照當時容移要點規定，僅列舉「依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限」，惟106年「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(以下稱危老條例)發布實施後，容移要點已配合危老條例於109年發布修正條文，於第9點增列依危老條例申請容積獎勵者，不受容積獎勵上限限制，且「變更高雄市都市計畫(灣子內等12處地區)細部計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積)(配合危老條例變更土地使用分區管制)案」、「變更高雄市鳳山細部計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積)(配合危老條例變更土地使用分區管制)案」業亦已配合危老條例修正容積總量規定，並於109年12月9日公告實施，考量計畫原意與執行一致性，鐵路增容案應比照修正。另本市容積移轉折繳代金計算標準為符母法「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條之一，業已修正容移要點第十點¹，並訂定市價查估執行機制相關條文俾據以執行，故同步檢討鐵路增

¹ 此處容移要點修正內容係指113年8月5日高市府都發規字第11333715700號公告之「預告高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案」，最終執行將以該要點發布實施內容為準。

容案價金計算規定。

綜上，為利後續本案土管要點之執行，避免一市兩制之情形，以助重大建設經費籌措，本計畫土管要點應比照容移要點之修正內容(容積總量上限與容積移轉代金計算方式改為市價)修訂，依照第27條第1項第4款規定「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施」辦理都市計畫變更。

二、範圍

配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」，本市實施增額容積範圍為鐵路地下化(大順路至正義路)二側範圍係以正義/澄清站、鳳山車站等2車站之車站中心，半徑800公尺範圍內計算，涉及灣子內細部計畫區者為58.81公頃住宅區、7.94公頃商業區、7.50公頃特商區，面積共計74.25公頃；涉及鳳山細部計畫者為116.05公頃住宅區、15.93公頃商業區、5.88公頃車站專用區，面積共計137.86公頃，範圍詳如圖1所示。

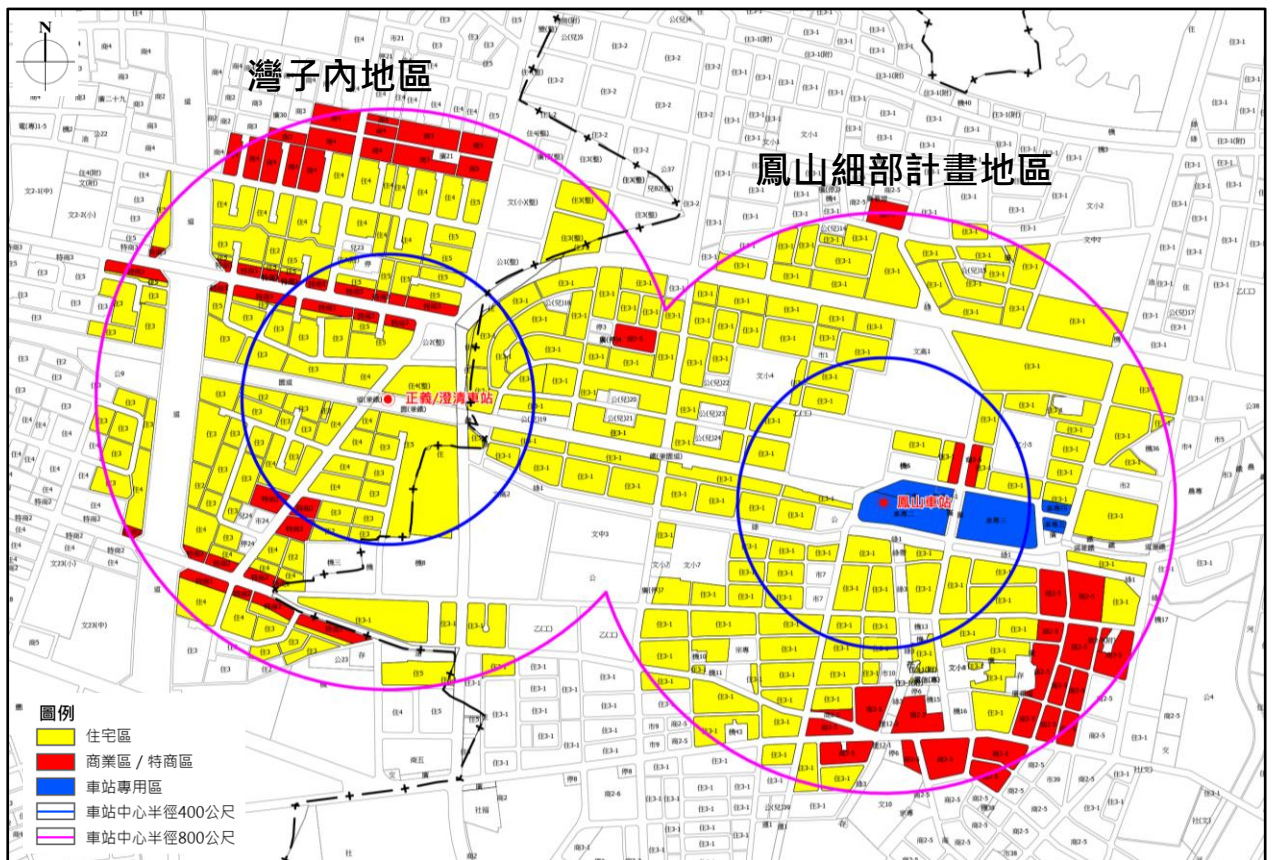


圖 1 公開展覽範圍示意圖

三、變更內容概要

本計畫針對調整後增額容積實施範圍辦理公開展覽，實質變更內容詳如表1所示。

表 1 公開展覽變更內容綜理表

修正後計畫	現行計畫	變更理由
<p>2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但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，不在此限，且不得超過原基準容積2倍。</p>	<p>2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。</p>	<p>基於與「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」、「變更高雄市鳳山細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）（配合危老條例變更土地使用分區管制）案」規定之一致性，增列依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請容積獎勵者，不受容積獎勵上限限制。</p>
<p>5. 增額容積價金之計算方式如下：<u>申請增額容積價金=含增額容積之申請基地價格-未含增額容積之申請基地價格。</u> 前項容積價金，其金額查估相關執行機制準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點第二項、第三項及第四項之規定辦理。</p>	<p>5. 增額容積價金之計算方式如下：<u>申請增額容積價金=申請基地面積×申請基地當期公告現值×（申請基地申請增額容積/申請基地基準容積）。</u></p>	<p>1. 現行規定係比照108年之「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點之折繳代金計算方式辦理（以公告現值折算，惟免乘以1/2），考量該要點為符母法「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條之一規定，折繳代金計算業修正採三家專業估價者查估²，並訂定市價查估相關執行機制，爰比照修正增額容積價金計算方式採市價查估。</p> <p>2. 考量折繳代金機制試行後將滾動檢討，為維持行政作業之一致性，爰容積價金金額查估相關執行機制準用上要開要點第二項（註1）、第三項（註2）及</p>

² 此處容移要點修正內容係指113年8月5日高市府都發規字第11333715700號公告之「預告高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案」，最終執行將以該要點發布實施內容為準。

		<p>第四項(註3)規定辦理。</p> <p>註1：第十點第二項：前項容積代金，其金額由本府委託三家以上專業估價者查估，並經高雄市不動產估價師公會(以下簡稱公會)協審後採中位數評定；其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。</p> <p>註2：第十點第三項：前項協審公會，應將協審人員及機制報受理機關備查，異動時亦同。</p> <p>註3：第十點第四項：受理機關得委託公會協助辦理下列事項並公告之： (一)專業估價者遴選作業及建立名冊。 (二)訂定估價報告書格式範本。 (三)估價報告書協審、複審及爭議處理事項。 (四)訂定估價師公會協審及專業估價者收費標準。</p>
<p>6. 申請增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十四點規定辦理。</p>	<p>6. 申請增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點規定辦理。</p>	<p>配合高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正之點次調整。</p>