

變更高雄市湖內主要計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)
(第一階段)案
計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國 113 年 9 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	變更高雄市湖內主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討） （第一階段）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，公告徵求意見三十六 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，公告徵求意見三十二 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 14 日上午 10 時
		地點	高雄市湖內區公所中正堂
人民或機關團 體對本案之反 映 意 見	無		
本案提各級都 市計畫委員會 審 核 結 果	市 級	民國 108 年 10 月 4 日高雄市都市計畫委員會第 78 次 會議審議通過。	
	內政部	內政部都市計畫委員會 112 年 10 月 31 日第 1044 次 會議決議通過。	
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.....	8
第一節 公共設施現況使用情形	8
第二節 產權與公共設施保留地調查分析.....	10
第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理.....	11
第四章 發展預測與檢討分析.....	12
第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估.....	12
第二節 公共設施用地需求	13
第三節 公共設施檢討原則	15
第五章 實質計畫檢討.....	20
第一節 公共設施用地檢討分析	20
第二節 實質變更內容	21
第六章 檢討後計畫.....	25
第一節 檢討後實質計畫	25
第二節 實施進度及經費	30
第七章 後續應辦理事項.....	31
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.....	附件一-1
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.....	附件二-1
附件三：高雄市都市計畫委員會 108 年 10 月 4 日第 78 次會議 紀錄.....	附件三-1
附件四：內政部都市計畫委員會 112 年 10 月 31 日第 1044 次會議 紀錄.....	附件四-1
附件五：市地重劃可行性評估報告	附件五-1
附件六：變更內容協議書	附件六-1

圖 目 錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：湖內都市計畫現行計畫示意圖	6
圖 2-2：湖內都市計畫現行計畫附帶條件分布示意圖	7
圖 3-1：湖內都市計畫區公共設施開闢情形示意圖	9
圖 3-2：湖內都市計畫區公共設施取得情形示意圖	10
圖 3-3：湖內都市計畫區權屬示意圖	10
圖 3-4：湖內都市計畫公共設施保留地分布示意圖	11
圖 4-1：湖內都市計畫人口成長情形趨勢圖	12
圖 4-1：公共設施用地檢討原則示意圖	16
圖 5-1：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討) (第一階段)案變更位置示意圖	22
圖 5-2：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討) (第一階段)案變二案變更示意圖	23
圖 7-1：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案 後續辦理案件-原報部編號二變更內容示意圖	33
圖 7-2：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案 後續辦理案件-原報部編號三變更內容示意圖	33
圖 7-3：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案 後續辦理案件-原報部編號四變更內容示意圖	34
圖 7-4：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案 後續辦理案件-原報部編號六變更內容示意圖	34
圖 7-5：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案 後續辦理案件-原報部編號七變更內容示意圖	35

表 目 錄

表 2-1：湖內都市計畫辦理歷程一覽表	3
表 2-2：湖內都市計畫現行計畫土地使用面積表	5
表 2-3：湖內都市計畫區附帶條件彙整表	5
表 3-1：湖內都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表	8
表 4-1：湖內區與本計畫區人口統計表	12
表 4-2：湖內都市計畫區人口推估分析表	13
表 5-1：公共設施用地檢討分析表	20
表 5-2：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討) (第一階段)案變更內容明細表	21
表 5-3：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討) (第一階段)案變更面積增減統計表	24
表 6-1：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討) (第一階段)案公共設施用地增減情形一覽表	25
表 6-2：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討) (第一階段)案變更後土地使用計畫面積表	27
表 6-3：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討) (第一階段)案檢討後公共設施明細表	28
表 6-4：實施進度及經費表	30
表 7-1：後續應辦理事項變更內容綜理表	31

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。

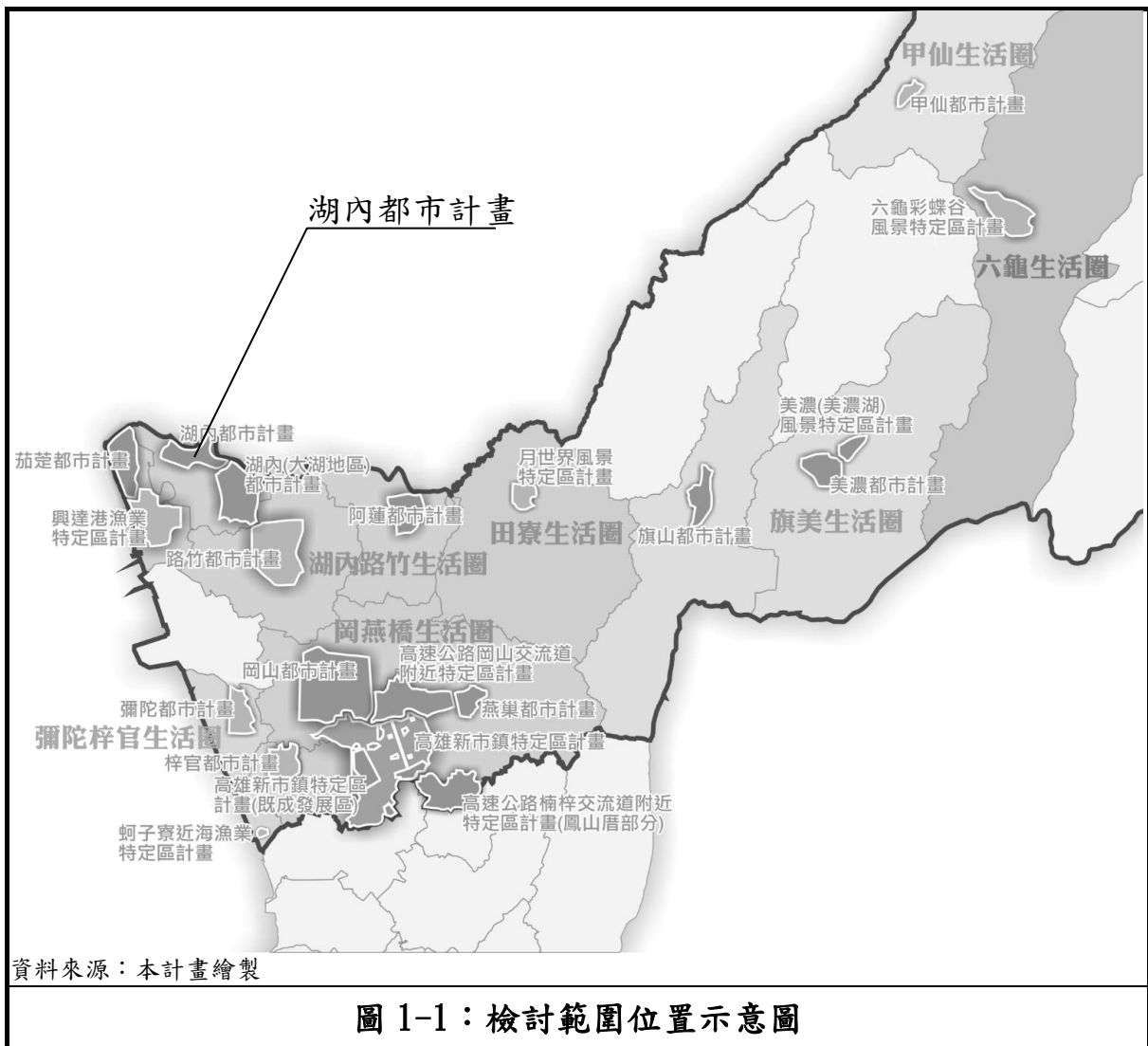
本案業經 112 年 10 月 31 日內政部都市計畫委員會第 1044 次會議決議修正通過，其中 3 案需與土地所有權人簽訂協議書，已完成簽訂有 1 案，另有 1 案變更內容涉及市地重劃，尚須擬具市地重劃計畫書審議。依據該會議之決議四「因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案經委員會審議通過後，高雄市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後依法公告發布實施。」(詳如附件四所示)，以分階段核定方式辦理，本案係屬第一階段辦理部分，共計 3 案。其餘尚未簽訂完成協議書 2 案、涉及市地重劃方式 1 案皆納入後續應理事項，詳第七章。

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

本計畫位於湖內區北面，以公所為地區中心，範圍東、北二側與二仁溪為鄰，西、南二側則以區道高 4 線為界，包括公館里、葉厝里及部分太爺里、海埔里、逸賢里、文賢里、中賢里等 7 鄰里，面積約 382.264 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

主要計畫方面，湖內都市計畫於民國 65 年 3 月公布實施，民國 74 年 11 月辦理第一次通盤檢討，之後分別在民國 80 年 4 月、民國 93 年 11 月及民國 108 年 1 月辦理第二次、第三次及第四次通盤檢討，期間辦理過二仁溪河堤整治工程與二處個案變更。細部計畫方面，民國 72 年 5 月公布實施湖內都市計畫二號道路附近住宅區細部計畫，並在民國 86 年 12 月進行第一次通盤檢討。另於 108 年 1 月發布實施細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案。

表 2-1：湖內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	湖內都市計畫案	府建都字第 21200 號	65 年 03 月 29 日
2	湖內都市計畫二號道路附近住宅區細部計畫案	府建都字第 41273 號	72 年 5 月 13 日
3	變更湖內都市計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字第 122144 號	74 年 11 月 25 日
4	變更湖內都市計畫(第二次通盤檢討)案	府建都字第 048666 號	80 年 4 月 25 日
5	變更湖內都市計畫(二號道路附近住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字第 246343 號	86 年 12 月 27 日
6	變更湖內都市計畫(部分住宅區、乙種工業區、農業區、綠地、廣場用地、道路用地為河川區；部分住宅區為道路用地、部分住宅區為河川區兼供道路用地使用、部分綠地為河川區兼供道路使用、部分道路用地為河川區兼供道路用地使用)案	府 建 都 字 第 0910150376 號	91 年 8 月 29 日
7	變更湖內都市計畫(部分乙種工業區為道路用地、部分河川區為道路用地兼供河川使用)案	府 建 都 字 第 0930181957A 號	93 年 9 月 20 日
8	變更湖內都市計畫(第三次通盤檢討)案	府 建 都 字 第 0930230322 號	93 年 11 月 18 日
9	變更湖內都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	高市府都發規字第 10132096901 號	101 年 5 月 22 日
10	變更高雄市湖內主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案	台 內 營 字 第 1070820332 號	108 年 1 月 3 日
11	變更高雄市湖內都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	高市府都發規字第 10830165700 號	108 年 1 月 18 日
12	變更高雄市湖內主要計畫(部份農業區為道路用地)(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 10834196300 號	108 年 10 月 18 日
13	變更高雄市湖內主要計畫(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 10835349902 號	109 年 1 月 10 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：113 年 7 月。

第二節 計畫內容概要

現行計畫以「變更高雄市湖內主要計畫(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 12,000 人，居住密度每公頃約 137 人。

三、土地使用計畫

本計畫土地使用主要依循原大湖聚落範圍而呈現帶狀式發展現況。本計畫區劃設住宅區、商業區、工業區等使用分區。住宅區部份，以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設 2 處住宅鄰里單元。商業區部份共劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 2 處。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、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、綠地、墓地等公共設施用地。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。公園兼兒童遊樂場用地部份原計畫共劃設 6 處後於細部計畫增設 2 處，共劃設 8 處公園兼兒童遊樂場用地。各公共設施用地列表及位置詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

五、現行計畫附帶條件之規定

經查湖內都市計畫歷次檢討變更案有 1 處劃設附帶條件，目前已完成細部計畫市地重劃開發完成，現行湖內都市計畫無附帶條件劃設區域，其內容詳如表 2-3 所示。

表 2-2：湖內都市計畫現行計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫面積 比例(1)(%)	佔都市發展用地 比例(2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	84.469	22.10	45.74
	商業區	3.318	0.87	1.80
	乙種工業區	38.400	10.05	20.80
	零星工業區	0.330	0.09	0.18
	宗教專用區	0.616	0.16	0.33
	加油站專用區	0.075	0.02	0.04
	行政區	0.080	0.02	0.04
	農業區	168.392	44.05	--
	河川區	27.825	7.28	--
	河川區兼供道路用地使用	1.394	0.36	--
	小計	324.899	84.99	68.93
	公共 設施 用地	公園兼兒童遊樂場用地	1.800	0.47
綠地用地		0.253	0.07	0.14
園道用地		0.425	0.11	0.23
廣場用地		0.059	0.02	0.03
廣場兼停車場用地		0.142	0.04	0.08
學校用地		6.795	1.78	3.68
市場用地		0.333	0.09	0.18
停車場用地		0.430	0.11	0.23
機關用地		0.690	0.18	0.37
墓地用地		4.777	1.25	2.59
道路用地		41.549	10.87	22.50
道路用地兼供河川使用		0.112	0.03	0.06
小計		57.365	15.01	31.07
合計(1)		382.264	100.00	--
合計(2)	184.653	--	100.00	

註：1. 表內計畫面積係依據「變更高雄市湖內都市計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)」內「變更後」計畫面積、「變更高雄市湖內主要計畫(部份農業區為道路用地)(配合高雄市湖內-茄萣外環道開闢工程)案」變更面積及「變更高雄市湖內主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)案」變更面積後登錄。

2. 合計(2)為都市發展用地面積，不含農業區、河川區、河川區兼供道路使用之面積。

3. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

表 2-3：湖內都市計畫區附帶條件彙整表

編號	位置	變更後計畫內容(公頃)	附帶條件規定	備註
變更湖內都市計畫 (二號道路附近住宅 區)細部計畫	二號道路附 近工業區與 農業區	住宅區(20.06) 市場(0.22) 公園(0.40) 廣場(0.16) 道路(3.52)	依市地重劃方式開 發，俟整體開發完 成後，始得發照建 築。	目前已完成細 部計畫市地重 劃開發完成。

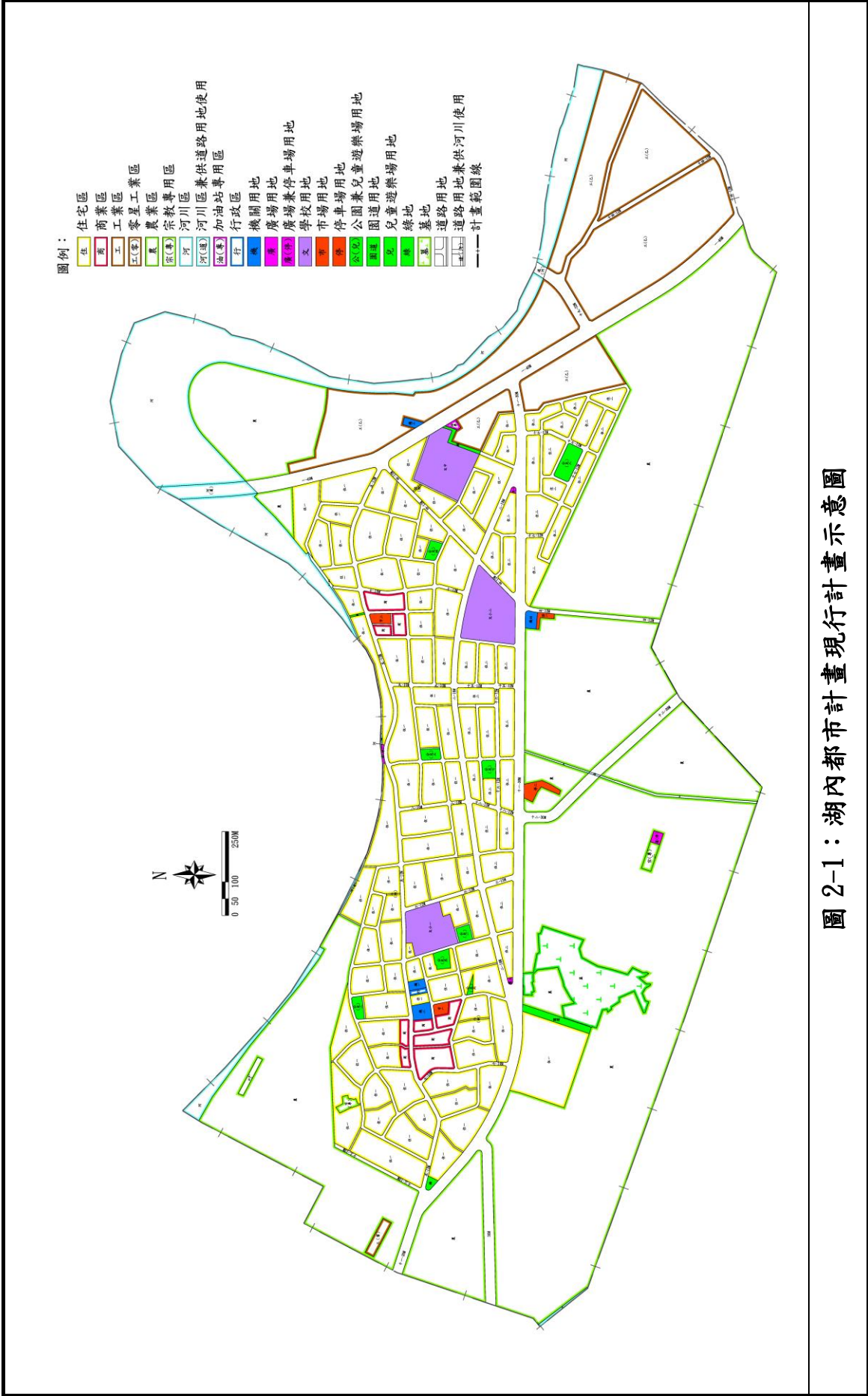
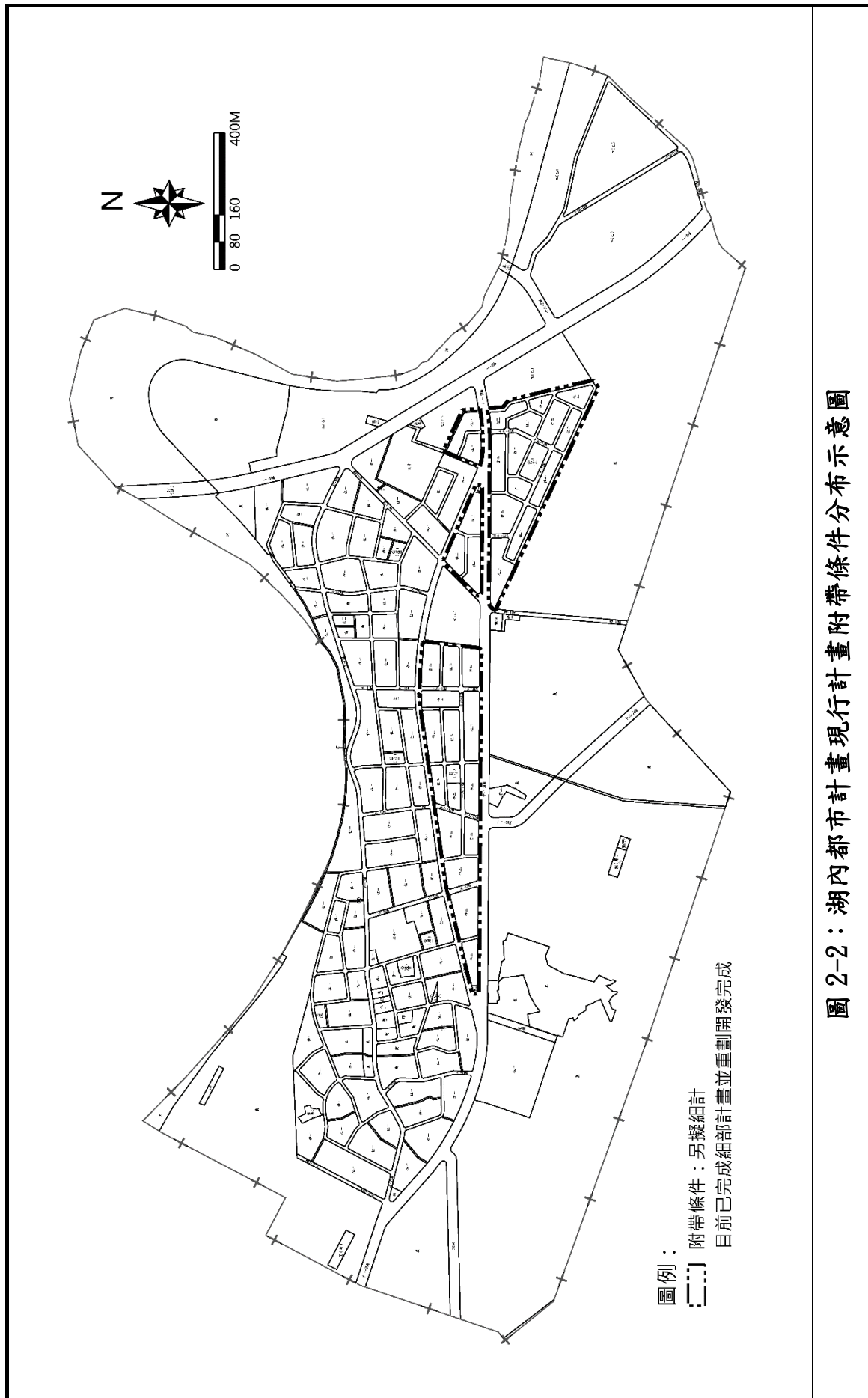


圖 2-1：湖內都市計畫現行計畫示意圖



圖例：
 ———— 附帶條件：另擬細計
 - - - - - 目前已完成細部計畫並重劃開發完成

圖 2-2：湖內都市計畫現行計畫附帶條件分布示意圖

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

湖內都市計畫區內未開闢之公共設施用地多為道路及空地使用，且皆無申請多目標使用及臨時建築使用，亦未有臨時租用情形。

二、開闢情形及調查分析

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。

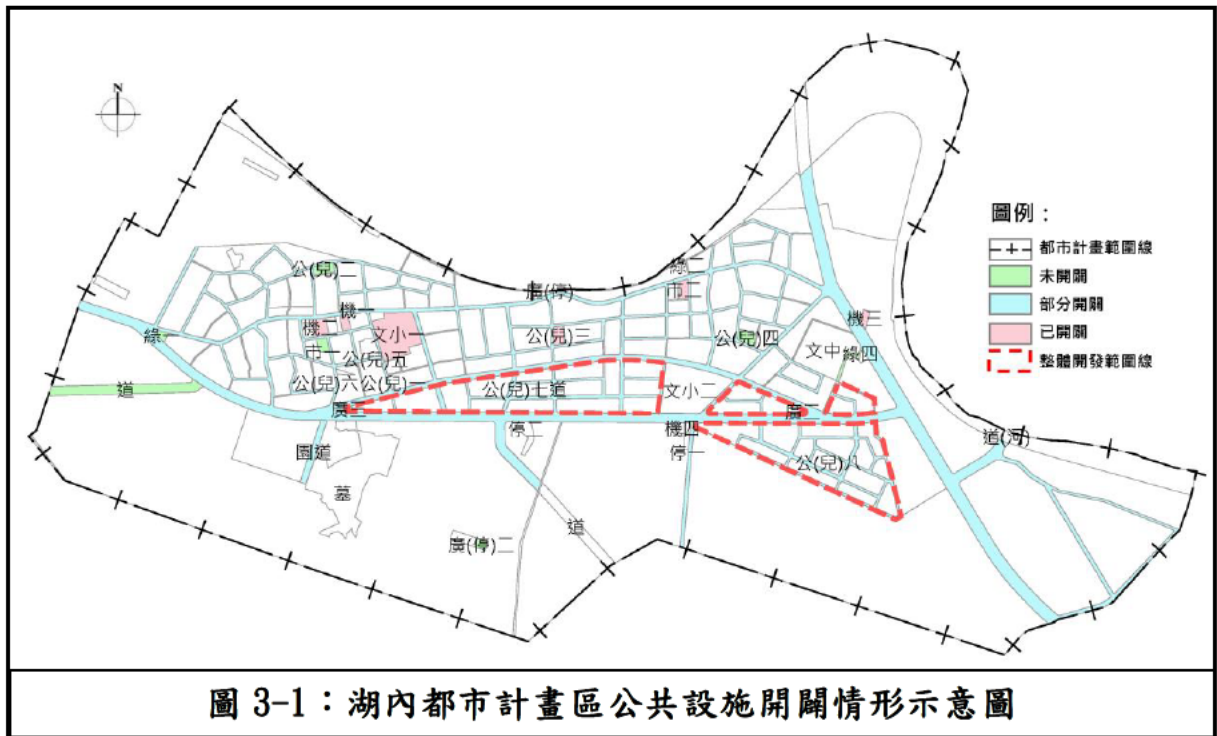
表 3-1：湖內都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

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	取得情形	開闢情形
機關用地	機一	0.136	無	機關使用(區公所)	部分取得	已開闢
	機二	0.262	無	機關使用(湖內分局湖內派出所、戶政事務所、消防局第五救災救護大隊湖內分隊)	部分取得	已開闢
	機三	0.115	無	有圍牆與籃球架的獨棟住宅，少年安置機構	部分取得	已開闢
	機四	0.177	無	機關使用(衛生所)	已取得	已開闢
文小用地	文小一	1.751	無	學校(文賢國小)	部分取得	已開闢
	文小二	2.639	無	學校(明宗國小)	已取得	已開闢
文中用地	文中	2.405	無	學校(湖內國中)	已取得	已開闢
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.186	無	兒童遊樂場使用	已取得	已開闢
	公(兒)二	0.196	無	空地、道路	部分取得	未開闢
	公(兒)三	0.195	無	清水池	未取得	已開闢
	公(兒)四	0.198	無	聯結車駕訓練習場	未取得	未開闢
	公(兒)五	0.241	無	文賢國小附設幼兒園使用	已取得	已開闢
	公(兒)六	0.056	無	涼亭公園，其北側道路為既成道路	已取得	已開闢
	公(兒)七	0.221	無	兒童遊樂場使用	已取得	已開闢
	公(兒)八	0.507	無	籃球場、兒童遊樂場使用(公館公園)	已取得	已開闢
市場用地	市一	0.150	無	住宅及空地使用(兩側的路尚未開闢)	未取得	未開闢
	市二	0.183	無	住宅及市場使用(閒置)	未取得	已開闢
停車場用地	停一	0.107	無	停車使用(機四停車場)	已取得	已開闢
	停二	0.323	無	資源回收儲存場，停放垃圾車及資源回收車	已取得	未開闢
廣場用地	廣二	0.030	無	槽化島、空地(樹林)	已取得	已開闢

表 3-1：湖內都市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	取得情形	開闢情形	
廣三	0.029	無	分隔島、空地	已取得	已開闢	
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.038	無	住宅使用(木造建物)、零星空地使用	未取得	未開闢
	廣(停)二	0.104	由土地所有權人無償捐贈	漁塭空地使用	未取得	未開闢
綠地用地	綠一	0.089	無	鐵棚、空地	部分取得	未開闢
	綠二	0.022	無	住宅、空地	部分取得	未開闢
	綠四	0.142	無	空地、部份廠房	部分取得	未開闢
墳墓用地	墓	4.777	無	湖內區第七公墓、農業、魚池使用	已取得	部分開闢
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.112	無	道路	已取得	已開闢
道路用地(含園道)	道	41.549	無	—	部分取得	部分開闢

資料來源：本計畫彙整。



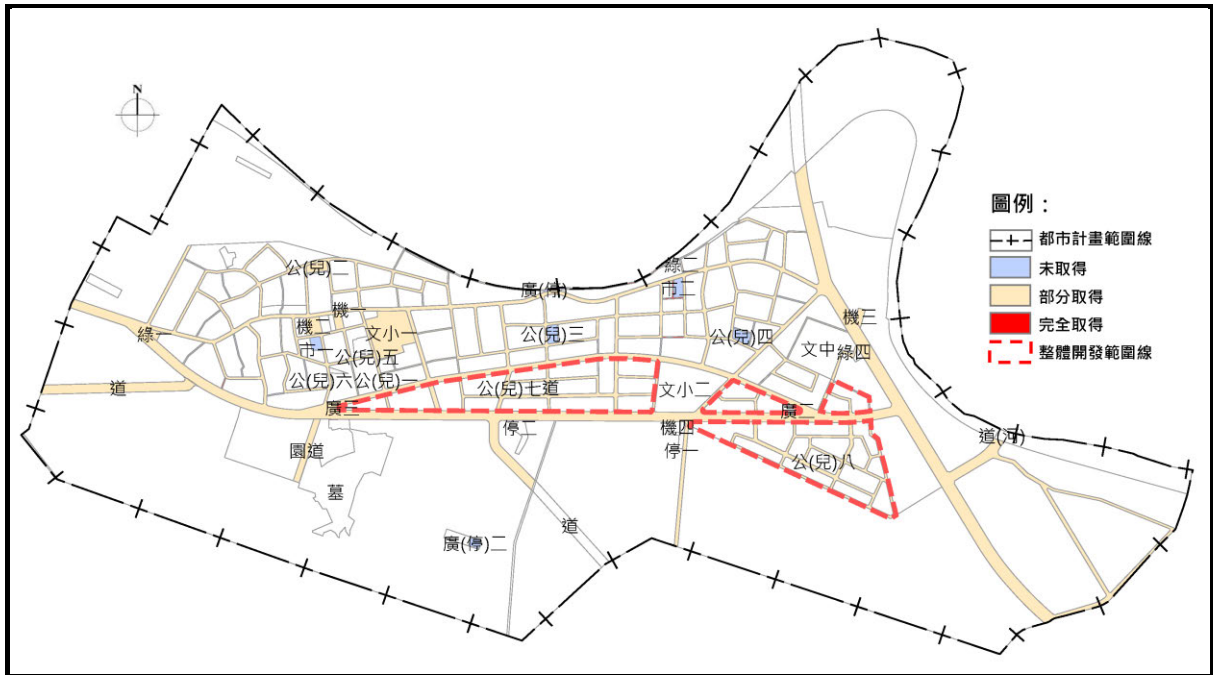


圖 3-2：湖內都市計畫區公共設施取得情形示意圖

第二節 產權與公共設施保留地調查分析

一、產權調查分析

計畫區內各公共設施開闢情形套產權分布如圖 3-3 所示。

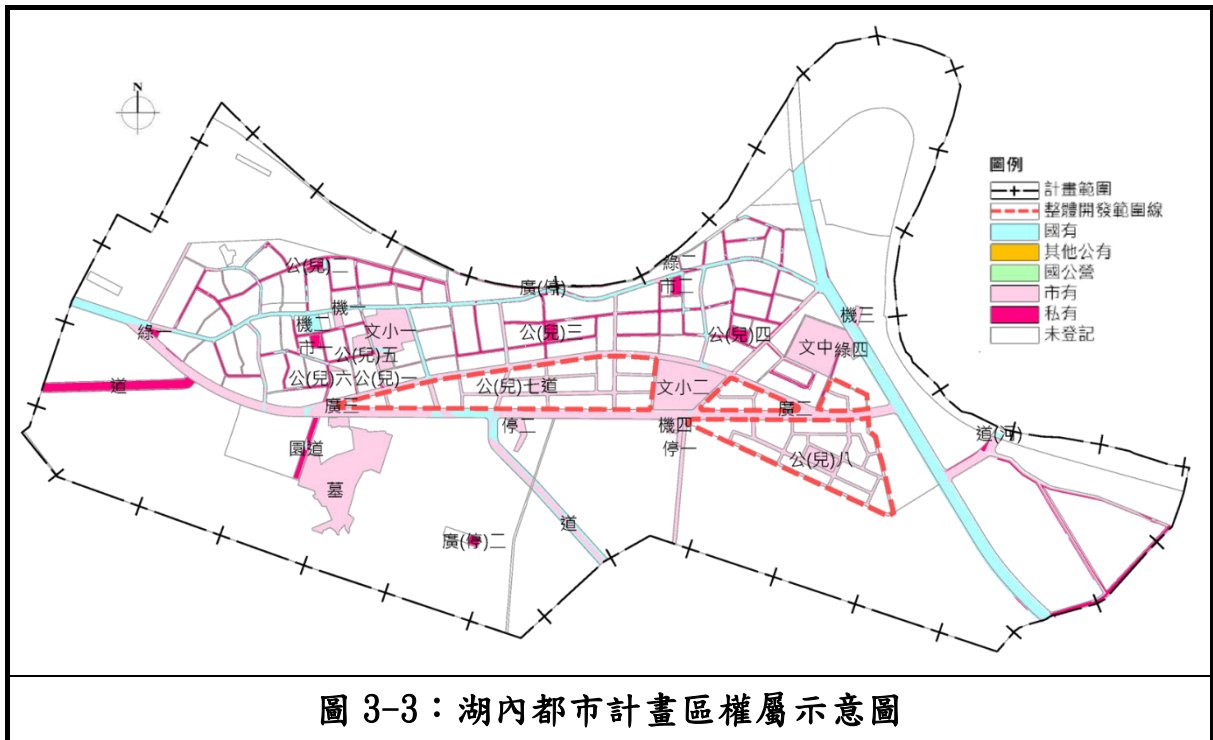
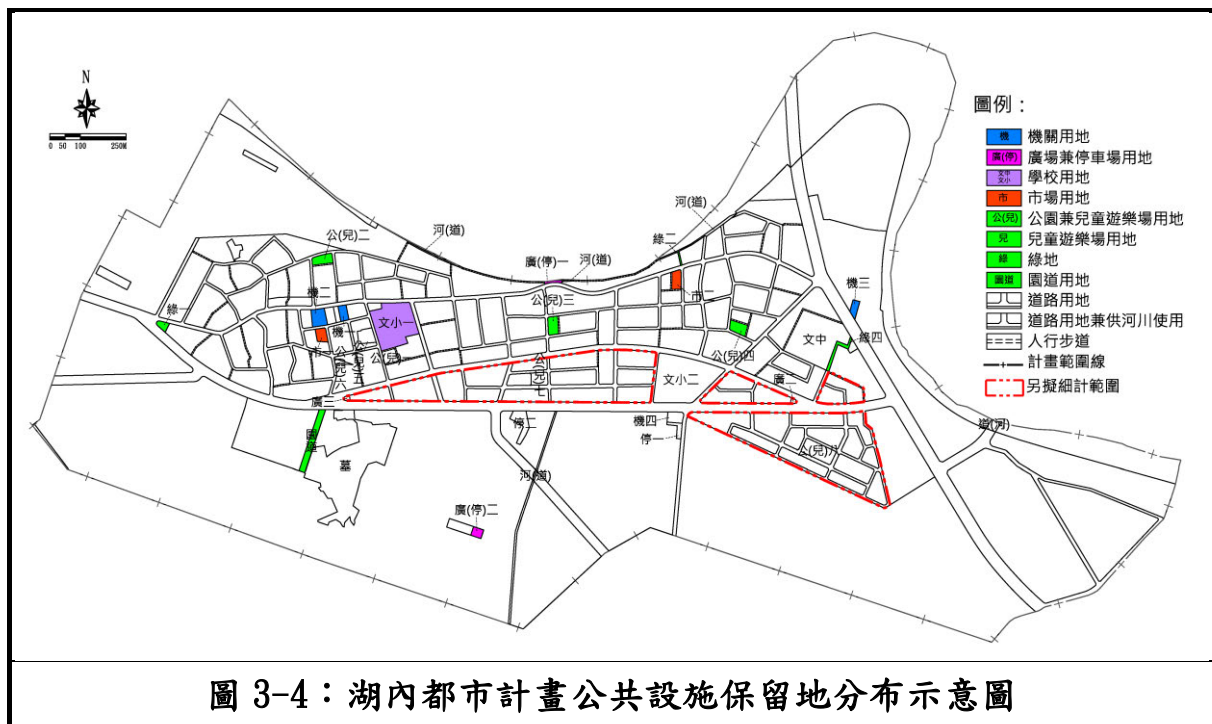


圖 3-3：湖內都市計畫區權屬示意圖

二、公共設施保留地清查

湖內都市計畫區內公共設施保留地總面積為 10.20 公頃，其中有公共設施保留地面積 0.8396 公頃，私有公共設施保留地面積 9.3604 公頃，包含公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、兒童遊樂場用地、道路用地、墳墓用地、綠地綠帶、廣場兼停車場用地、學校用地、機關用地等，詳圖 3-4 所示。



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，於湖內區公所辦理公開徵詢意見之公告，共計 36 日期間無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

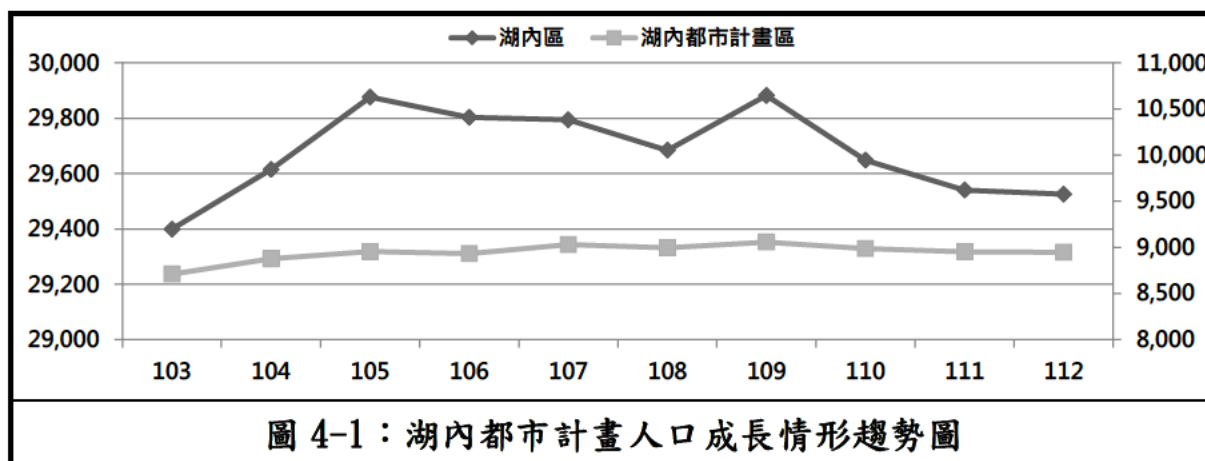
(一) 人口發展情形

依據高雄市湖內區戶政事務所民國 112 年 12 月資料，湖內區人口數為 29,525 人，近幾年區內人口呈現下滑趨勢；湖內都市計畫區 112 年底人口數為 8,947 人，計畫區人口遞減，計畫區人口介於 8,000 至 11,000 人之間。詳細人口變化詳表 4-1 及圖 4-1 所示。

表 4-1：湖內區與本計畫區人口統計表

年度	湖內區		湖內都市計畫區		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(%)	
103	29,399	-	8,709	-	29.62
104	29,615	0.73	8,876	1.92	29.97
105	29,876	0.88	8,954	0.88	29.97
106	29,803	-0.24	8,932	-0.25	29.97
107	29,794	-0.03	9,029	1.09	30.30
108	29,684	-0.37	8,996	-0.37	30.31
109	29,882	0.67	9,056	0.67	30.31
110	29,648	-0.78	8,985	-0.78	30.31
111	29,540	-0.36	8,952	-0.37	30.30
112	29,525	-0.05	8,947	-0.06	30.30
平均	29,677	0.11	8,944	1.86	30.14

資料來源：高雄市統計資訊服務網、高雄市湖內區戶政事務所。



(二) 人口預測

湖內計畫人口為 12,000 人，112 年現況人口為 8,947 人，計畫人口達成率約為 74.60%，故建議依人口成長趨勢及區域計畫指派之作為公共設施用地檢討之標準。

1. 國土計畫指派人口

依據國土計畫指派行政區人口，125 年湖內區推估人口為 29,295 人，民國 103 年至 112 年湖內都市計畫區現況人口佔行政區人口平均比例為 30.14%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，湖內都市計畫區之計畫人口至 125 年分派人口數為 8,830 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

湖內都市計畫區內住宅區為 84.469 公頃，商業區面積為 3.318 公頃，以每人 90 平方公尺的居住空間劃設住宅區計算，125 年湖內都市計畫區約可容納 7,983 人，詳表 4-2 所示。

表 4-2：湖內都市計畫區人口推估分析表

土地使用分區	面積 (公頃)	建蔽率(%)	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	66.505	60	120	90	100	5,321
	17.964		200			2,396
商業區	3.318	80	180	90	50	266

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 7,983 人，未超出國土計畫指派人口 8,830 人，惟近年人口成長平緩，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

本計畫依據區域計畫指派人口數 8,830 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 規定訂定國民中小學設備基準進行推估，國小用地面積超過 3.950 公頃；國中用地面積超過 2.145 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。已設立之市場足數需求者，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 0.70%。

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 4.91%。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、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。

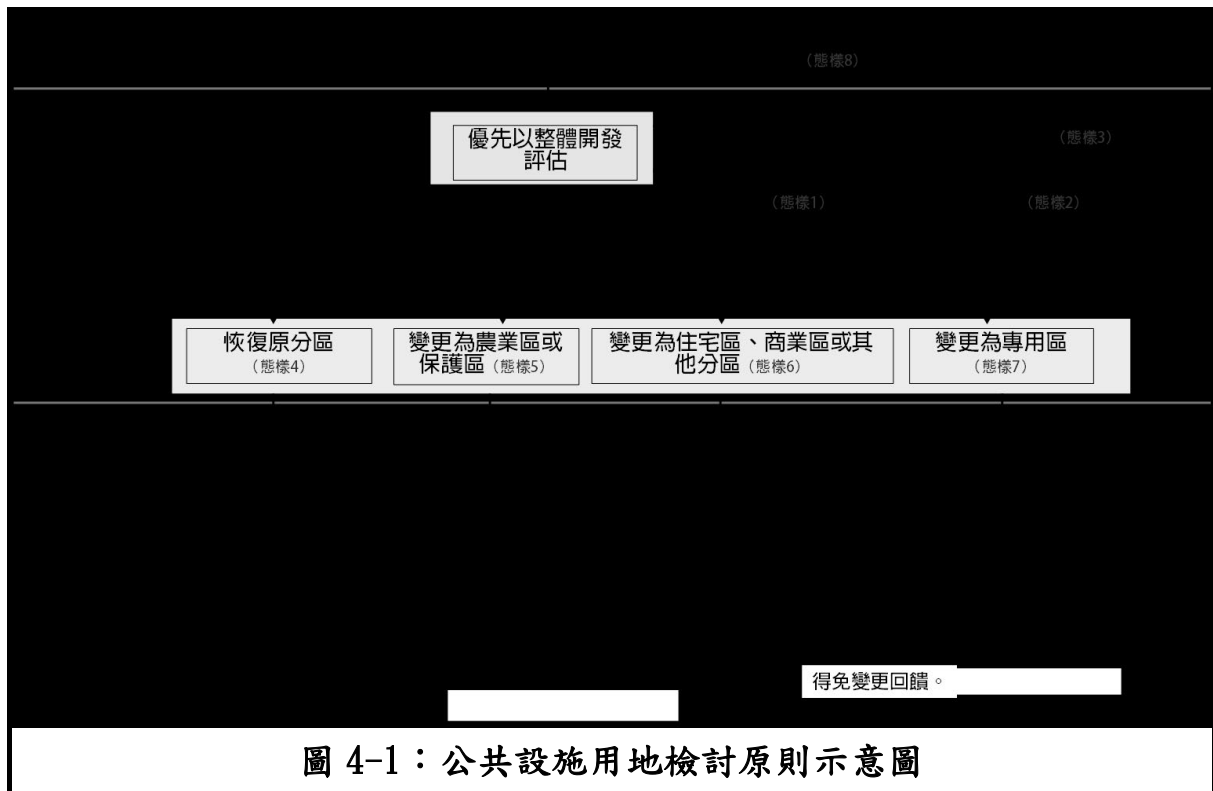
排除上述三者情形，其餘均為本次檢討範疇。參酌計畫區人口結構及發展方向，檢討公共設施保留地需求分析，針對無使用需求之公共設施保留地予以解編，並劃設所需要的公共設施用地，採整體開發方式開闢及取得公共設施用地。

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。

如下圖所示，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) 依通案性變更負擔比例劃設公共設施用地，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) 依通案性變更負擔比例劃設公共設施用地，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詳表 5-1 所示。

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)	附帶條件 內容	取得情形	開闢情形	有無需求	處理態樣
機關用地	機一	0.136	無	已取得	已開闢	--	--
	機二	0.262	無	已取得	已開闢	--	--
	機三	0.115	無	部分取得	已開闢	--	態樣 6(納入第二階段辦理)
	機四	0.177	無	已取得	已開闢	--	--
國小用地	文小一	1.751	無	部分取得	已開闢	有需求	態樣 6(變二案)
	文小二	2.639	無	已取得	已開闢	有需求	--
國中用地	文中	2.405	無	已取得	已開闢	有需求	--
公園兼兒童 遊樂場用地	公(兒)一	0.186	無	已取得	已開闢	--	--
	公(兒)二	0.196	無	部分取得	未開闢	--	態樣 1(納入第二階段辦理)
	公(兒)三	0.195	無	未取得	已開闢	--	態樣 1(納入第二階段辦理)
	公(兒)四	0.198	無	未取得	未開闢	--	態樣 1(納入第二階段辦理)
	公(兒)五	0.241	無	已取得	已開闢	--	--
	公(兒)六	0.056	無	已取得	已開闢	--	--
	公(兒)七	0.221	無	已取得	已開闢	--	--
	公(兒)八	0.507	無	已取得	已開闢	--	--
綠(帶)地用地	綠一	0.089	無	部分取得	未開闢	--	態樣 8
	綠二	0.022	無	部分取得	未開闢	--	態樣 8
	綠四	0.142	無	部分取得	未開闢	--	態樣 8
零售市場用地	市一	0.150	無	未取得	未開闢	無需求	*註 2
	市二	0.183	無	未取得	已開闢	無需求	態樣 6(納入第二階段辦理)
廣場用地	廣二	0.030	無	已取得	已開闢	--	--
	廣三	0.029	無	已取得	已開闢	--	--
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.038	無	未取得	未開闢	由交通局整體評估	態樣 8
	廣(停)二	0.104	有	未取得	未開闢		態樣 3
停車場用地	停一	0.107	無	已取得	已開闢	有需求	--
	停二	0.323	無	已取得	未開闢	有需求	--
墳墓用地	墓	4.777	無	已取得	部分開闢	--	--
道路用地兼 供河川使用	道(河)	0.112	無	已取得	已開闢	由交通局整體評估	--
道路用地(含 園道)	道	41.974	無	部分取得	部分開闢	--	態樣 1
							態樣 8

資料來源：本計畫彙整

註：1. “-” 表示該公共設施用地為公共設施保留地中屬於系統性、連續性公共設施用地、非公共設施保留地或主管機關有需求須保留，不在 8 種態樣分類中。2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

註：2. * 表示經 1044 次內政部都委會決議後不列為本次公設專通辦理案件。

第二節 實質變更內容

本階段共計3案變更案。變更案編號係依據(計畫年期變更：編號一)、(實質變更：編號二)及(實施進度與經費變更：編號三)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表5-2及圖5-1~圖5-2所示：

表5-2：變更高雄市湖內主要計畫(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
					原計畫	新計畫		
一	一	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	三	五	三	高雄市湖內區中正路二段旁文小一用地	部份「文小一」文小用地(0.001公頃)	第一種住宅區(附)(0.001公頃)	<p>本案屬文賢國小西側零星私有地上尚未徵收取得，經查與毗鄰為同一地主，且面積狹小整體開發不具效益，為保障私有土地所有權人權益，採檢討原則態樣 6，將「文小一」依毗鄰分區附帶條件變更為第一種住宅區，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。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 之原則辦理。 2. 土地所有權人已與本府簽訂協議書，詳附件六。 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。</p>
三	六	九	七	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：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

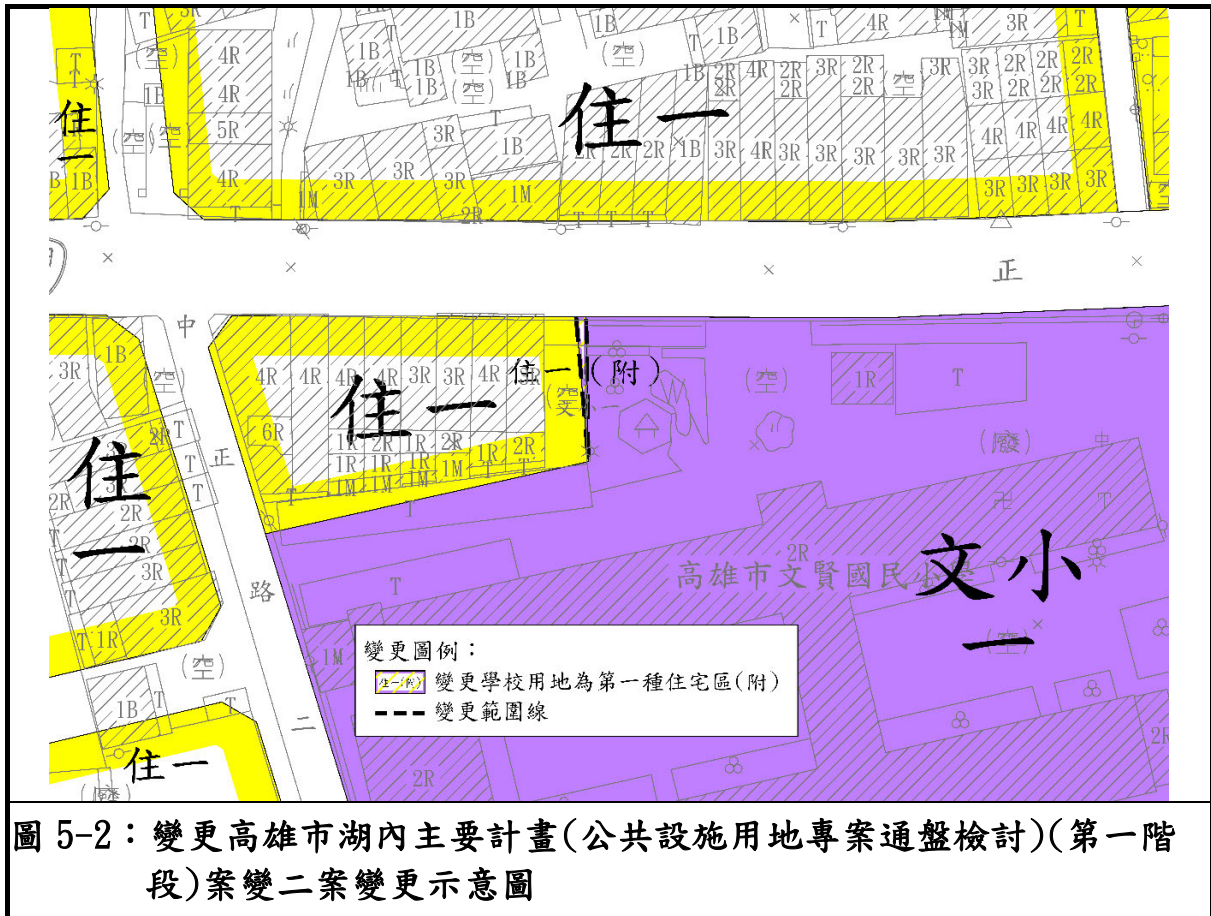


表 5-3：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案變更面積增減統計表

項目		計畫面積 (公頃)	一	二	三	增減面積 (公頃)	通盤檢討後面 積(公頃)	
土地 使用 分區	住宅區	84.469	計畫 年期 調整 至 民國 105 年	0.001	修 訂 實 施 進 度 與 經 費	0.001	84.470	
	商業區	3.318				3.318		
	乙種工業區	38.400				38.400		
	零星工業區	0.330				0.330		
	宗教專用區	0.616				0.616		
	加油站專用區	0.075				0.075		
	行政區	0.080				0.080		
	農業區	168.392				168.392		
	河川區	27.825				27.825		
	河川區兼供道路用地使用	1.394				1.394		
	小計	324.899		0.001		0.001	324.900	
	公共 設施 用地	公園兼兒童遊樂場用地		1.800				1.800
		公園用地		0.000				0.000
綠地用地		0.253			0.253			
園道用地		0.425			0.425			
廣場用地		0.059			0.059			
廣場兼停車場用地		0.142			0.142			
學校用地		6.795	-0.001	-0.001	6.794			
市場用地		0.333			0.333			
停車場用地		0.430			0.430			
機關用地		0.690			0.690			
墓地用地		4.777			4.777			
道路用地		41.549			41.549			
道路用地兼供河川使用		0.112			0.112			
小計		57.365	-0.001	-0.001	57.364			
合計(1)	382.264	0.000	0.000	382.264				
合計(2)	184.653	0.000	0.000	184.653				

註：1. 合計(2)為都市發展用地面積，不含農業區、河川區、河川區兼供道路使用之面積。

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、計畫年期與人口

計畫年期為民國 125 年，目標年計畫人口數 12,000 人。

二、土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 0.001 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 6-2 所示。

三、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少文小用地 0.001 公頃。檢討後公共設施用地面積為 57.364 公頃，約佔計畫區總面積 15.01%。變更後公共設施明細詳表 6-1 及表 6-3 所示。

表 6-1：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地增減情形一覽表

項目	編號	面積(公頃)	面積增減(公頃)	變更後面積(公頃)
機關用地	機一	0.136		0.136
	機二	0.262		0.262
	機三	0.115		0.115
	機四	0.177		0.177
	小計	0.690		0.690
國小用地	文小一	1.751	-0.001	1.750
	文小二	2.639		2.639
	小計	4.390		4.389
國中用地	文中	2.405		2.405
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.186		0.186
	公(兒)二	0.196		0.196
	公(兒)三	0.195		0.195
	公(兒)四	0.198		0.198
	公(兒)五	0.241		0.241
	公(兒)六	0.056		0.056
	公(兒)七	0.221		0.221
	公(兒)八	0.507		0.507
	小計	1.800		1.800

項目	編號	面積(公頃)	面積增減 (公頃)	變更後面積 (公頃)
綠地	綠一	0.089		0.089
	綠二	0.022		0.022
	綠四	0.142		0.142
	小計	0.253		0.253
廣場用地	廣二	0.029		0.029
	廣三	0.029		0.029
	小計	0.059		0.059
市場用地	市一	0.150		0.150
	市二	0.183		0.000
	小計	0.333		0.150
停車場用地	停一	0.107		0.107
	停二	0.322		0.322
	小計	0.430		0.430
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.038		0.038
	廣(停)二	0.104		0.104
	小計	0.142		0.142
園道用地		0.425		0.425
墳墓用地	墓	4.777		4.777
道路用地		41.549		41.549
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.112		0.112
合計		57.365	-0.001	57.364

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-2：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)
案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	84.469	0.001	84.470	22.10	45.75
	商業區	3.318		3.318	0.87	1.80
	乙種工業區	38.400		38.400	10.05	20.80
	零星工業區	0.330		0.330	0.09	0.18
	宗教專用區	0.616		0.616	0.16	0.33
	加油站專用區	0.075		0.075	0.02	0.04
	行政區	0.080		0.080	0.02	0.04
	農業區	168.392		168.392	44.05	--
	河川區	27.825		27.825	7.28	--
	河川區兼供道路土地使用	1.394		1.394	0.36	--
	小計	324.899	0.001	324.900	84.99	68.94
公共 設施 用地	公園兼兒童遊樂場用地	1.800		1.800	0.47	0.97
	公園用地	0.000		0.000	0.00	0.00
	綠地用地	0.253		0.253	0.07	0.14
	園道用地	0.425		0.425	0.11	0.23
	廣場用地	0.059		0.059	0.02	0.03
	廣場兼停車場用地	0.142		0.142	0.04	0.08
	學校用地	6.795	-0.001	6.794	1.78	3.68
	市場用地	0.333		0.333	0.09	0.18
	停車場用地	0.430		0.430	0.11	0.23
	機關用地	0.690		0.690	0.18	0.37
	墓地用地	4.777		4.777	1.25	2.59
	道路用地	41.549		41.549	10.87	22.50
	道路用地兼供河川使用	0.112		0.112	0.03	0.06
	小計	57.365	-0.001	57.364	15.01	31.06
合計(1)	382.264	0.000	382.264	100.00	--	
合計(2)	184.653	0.000	184.653	--	100.00	

註：1. 合計(2)為都市發展用地面積，不含農業區、河川區、河川區兼供道路土地使用之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

表 6-3：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)
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	0.136	位於公(兒)六北側	現為高雄市湖內區公所
	機二	0.262	位於機一西側	現為高雄市政府警察局湖內分局湖內派出所、高雄市政府湖內區戶政事務所、高雄市政府消防局第五救災救護大隊湖內分隊
	*機三	0.115	位於文中北側	供中途之家使用
	機四	0.177	位於停一北側	現為高雄市湖內區衛生所
	小計	0.690		
國小用地	文小一	1.750	位於公(兒)一北側	現為高雄市湖內區文賢國民小學
	文小二	2.639	位於機四北側	現為高雄市湖內區明宗國民小學
	小計	4.389		
國中用地	文中	2.405	位於機三南側	現為高雄市立湖內國民中學
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.186	位於文小一南側	
	*公(兒)二	0.196	位於機二北側	
	*公(兒)三	0.195	位於廣(停)南側	
	*公(兒)四	0.198	位於文中西側	
	公(兒)五	0.241	位於文小一西側	現為高雄市湖內區文賢國民小學附設幼兒園
	公(兒)六	0.056	位於機一南側	
	公(兒)七	0.221	位於停二北側	
	公(兒)八	0.507	位於廣一西側	
	小計	1.800		
市場用地	市一	0.150	位於機二南側	
	*市二	0.183	位於文小二北側	
	小計	0.333		
綠地	綠一	0.089	位於五號與十一號道路交叉處	
	綠二	0.022	位於五號道路旁	
	綠四	0.142	位於文中東側	
	小計	0.253		

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
廣場用地	廣二	0.030	位於文小二東側	
	廣三	0.029	位於公(兒)六南側	
	小計	0.059		
停車場用地	停一	0.107	位於機四南側	
	停二	0.323	位於公(兒)一南側	
	小計	0.430		
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.038	位於五號道路旁	
	廣(停)二	0.104	位於宗(專)二東側	
	小計	0.142		
園道用地	園道	0.425		
墳墓用地	墓	4.777	位於廣三南側	宜公園化
道路用地		41.549		
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.112		
合計		57.364		

註:1.表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

2.「*」表示已納入或部分納入本案檢討變更範圍，業經內政部都市計畫委員會審議通過，惟尚未完成市地重劃審議或簽訂協議書等相關法定程序之公共設施保留地，納入本案後續應辦理事項。

第二節 實施進度及經費

本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵購、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 6-4 所示。

表 6-4：實施進度及經費表

公共設施用地	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦 單位	經費 來源	實施 進度
		徵購	市地 重劃	區段 徵收	撥用	其他	土地補 償費	地上 物補 償費	工程 費	合計			
*公(兒) 二	0.196	✓	-	-	-	-	3,250		300	3,500	高雄 市政 府	編列 年度 預算	至 125 年
*公(兒) 三	0.195	✓	-	-	-	-	3,250		300	3,500			
*公(兒) 四	0.198	✓	-	-	-	-	3,250		300	3,500			
公(兒) 五	0.241	-	-	-	✓	-		80	354	434			
綠一	0.089	✓	-	-	-	-	646	22	141	809			
綠四	0.142	✓	-	-	-	-	1,033	32	220	1,284			
市一	0.150	✓	-	-	-	-							
市二	0.183	✓	-	-	-	-							
廣(停) 一	0.038	✓	-	-	-	-	402	10	57	469			
廣(停) 二	0.104	-	-	-	-	✓	-	-	-	-			
停二	0.322	-	-	-	✓	-	0	90	540	630			
園道	0.425	✓	-	-	-	-	3,086	103	675	3,864			
道	3.134	✓	-	-	✓	-	39,775	151	909	40,835			

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. 上述開闢經費及預定完成期限，視主辦單位之財務情形及實際需求酌予調整。

3. 計畫面積應以核定圖分割測量面積為準

4. 「*」表示已納入或部分納入本案檢討變更範圍，業經內政部都市計畫委員會審議通過，惟尚未完成市地重劃審議或簽訂協議書等相關法定程序之公共設施保留地，納入本案後續應辦理事項。

第七章 後續應辦理事項

本次專案通盤檢討經內政部都市計畫委員會第 1044 次會議審議後，其中變更案新編號二涉及市地重劃開發方式，變更案新編號四、五涉及變更回饋事項(審議後變更內容詳表 7-1)，土地所有權人應於計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書。因變二案尚未完成市地重劃主管機關審核，變四、五案未完成協議書簽訂，爰列入後續辦理事項，續依完成審核通過或協議書簽訂後，再檢具計畫書、圖、協議書書報由內政部逕予核定後實施。

表 7-1：後續應辦理事項變更內容綜理表

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
				原計畫	新計畫		
二	二	二	高雄市湖內區清水街 14 巷旁公(兒)三用地	「公(兒)三」公園兼兒童遊樂場用地(0.195 公頃)	第一種住宅區(附)(0.047 公頃) 公園用地(附)(0.148 公頃)	1. 公(兒)三現況部分為水池(清水池)，係為在地社區景觀之場域。公(兒)四原為汽車駕駛訓練場，現已荒廢閒置。公(兒)二現況為農業使用，尚未徵收開闢。 2. 為維護地主權益，本案採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。 3. 為增加開放空間使用效率，將公共設施集中劃設於公(兒)三。本案經高雄市府地政局評估後，由於本案周邊部分計畫道路尚未開闢，建議應編列預算，由工務單位開闢計畫道路後，本案才具整體開發可行性(詳見附件四)。	湖內跨區整開區一。公共設施處理態樣 1。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。
			高雄市湖內區中華街 167 巷旁公(兒)四用地	「公(兒)四」公園兼兒童遊樂場用地(0.198 公頃)	第一種住宅區(附)(0.198 公頃)		
	四	三	高雄市湖內區中正路二段 212 巷旁公(兒)二用地	「公(兒)二」公園兼兒童遊樂場用地(0.196 公頃)	第一種住宅區(附)(0.196 公頃)		
四	六	四	高雄市湖內區中山路二段機三用地	部份「機三」機關用地(0.000 公頃)(略計 4 m ²)	乙種工業區(附)(0.000 公頃)(略計 4 m ²)	本案屬機三南側與乙種工業區所夾之零星私有地尚未取得，考量本案範圍屬機三用地圍牆外，且與毗鄰乙種工業區為同一地主，故為保障私有土地所有權人權益，故將「機三」依毗鄰分區附帶條件變更為乙種工業區	公共設施處理態樣 6。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

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
				原計畫	新計畫		
						種工業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	<p>施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6 之原則辦理。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
五	七	五	高雄市湖內區中正路一段旁市二用地	「市二」市場用地(0.183公頃)	商業區(附)(0.183公頃)	<p>市二原為零售市場，現況已無作市場使用，考量現況地上物密集，整體開發不具可行性，為保障私有土地所有權人權益，故將「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。</p>	<p>公共設施處理態樣 6。本案回饋比例為 35%。附帶條件：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

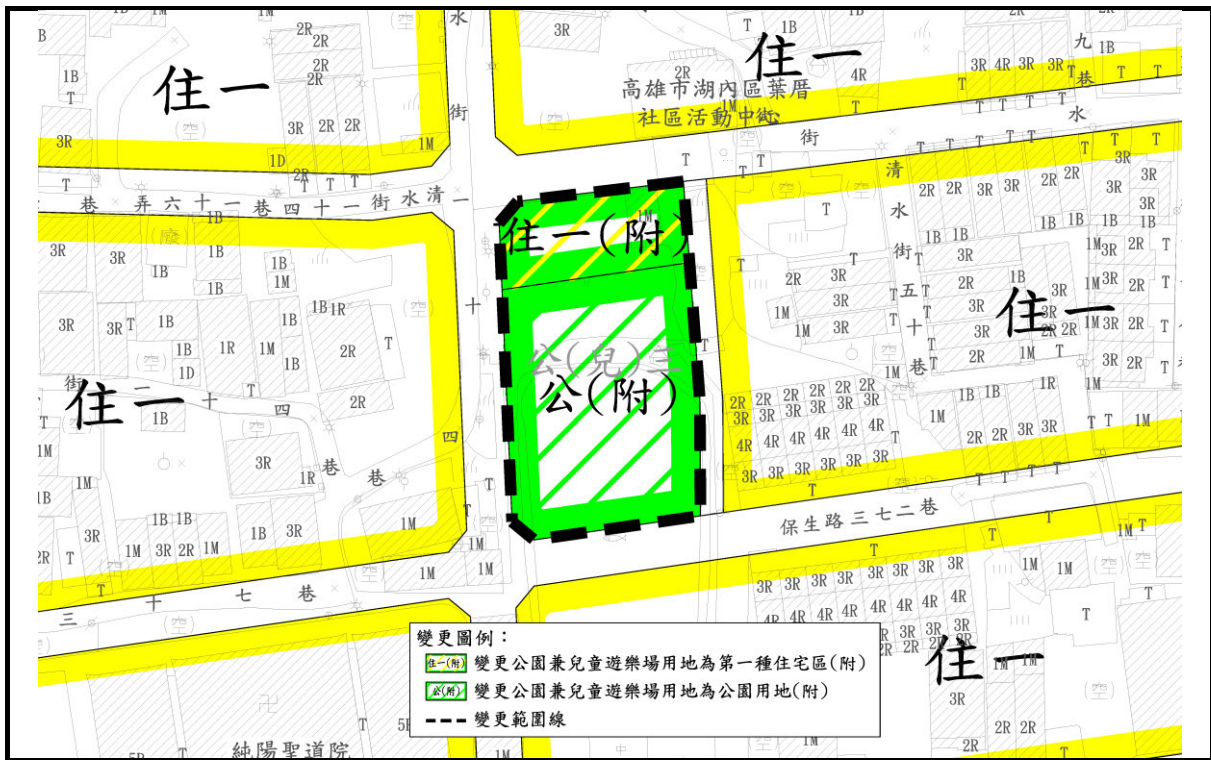


圖 7-1：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案後續辦理案件-原報部編號二變更內容示意圖



圖 7-2：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案後續辦理案件-原報部編號三變更內容示意圖

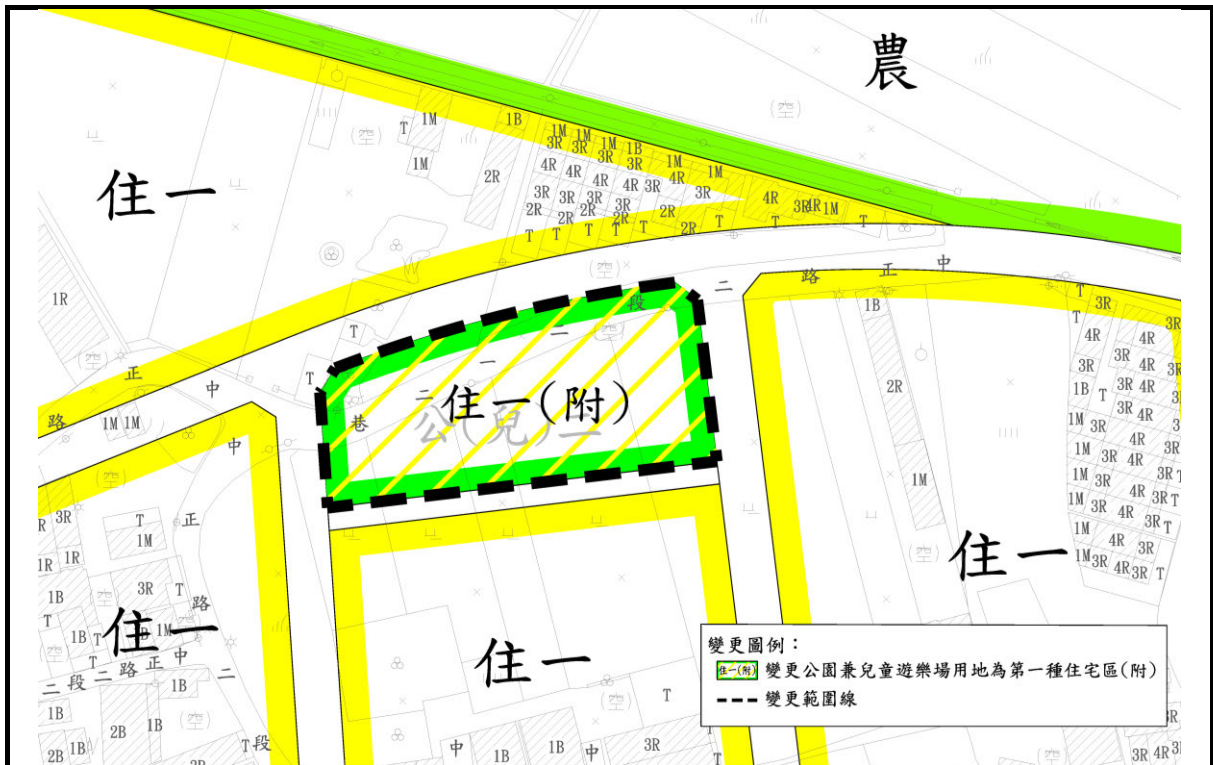


圖 7-3：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案後續辦理案件-原報部編號四變更內容示意圖

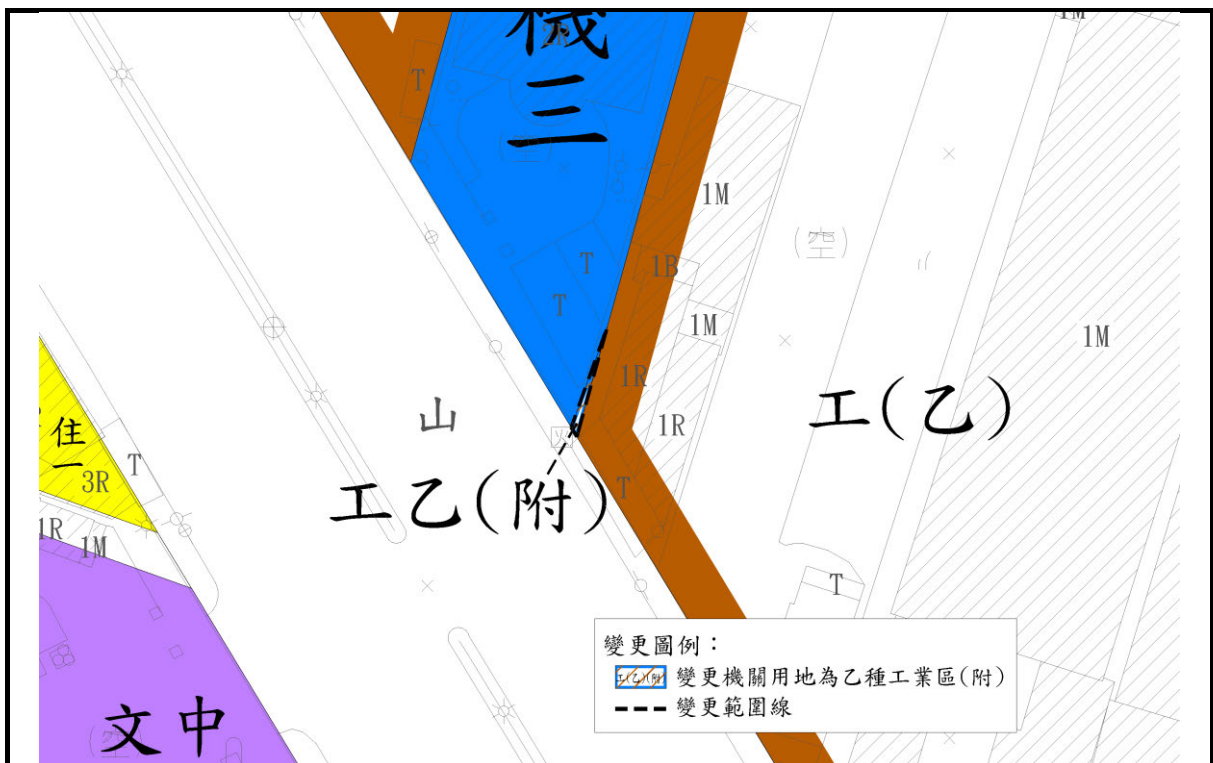
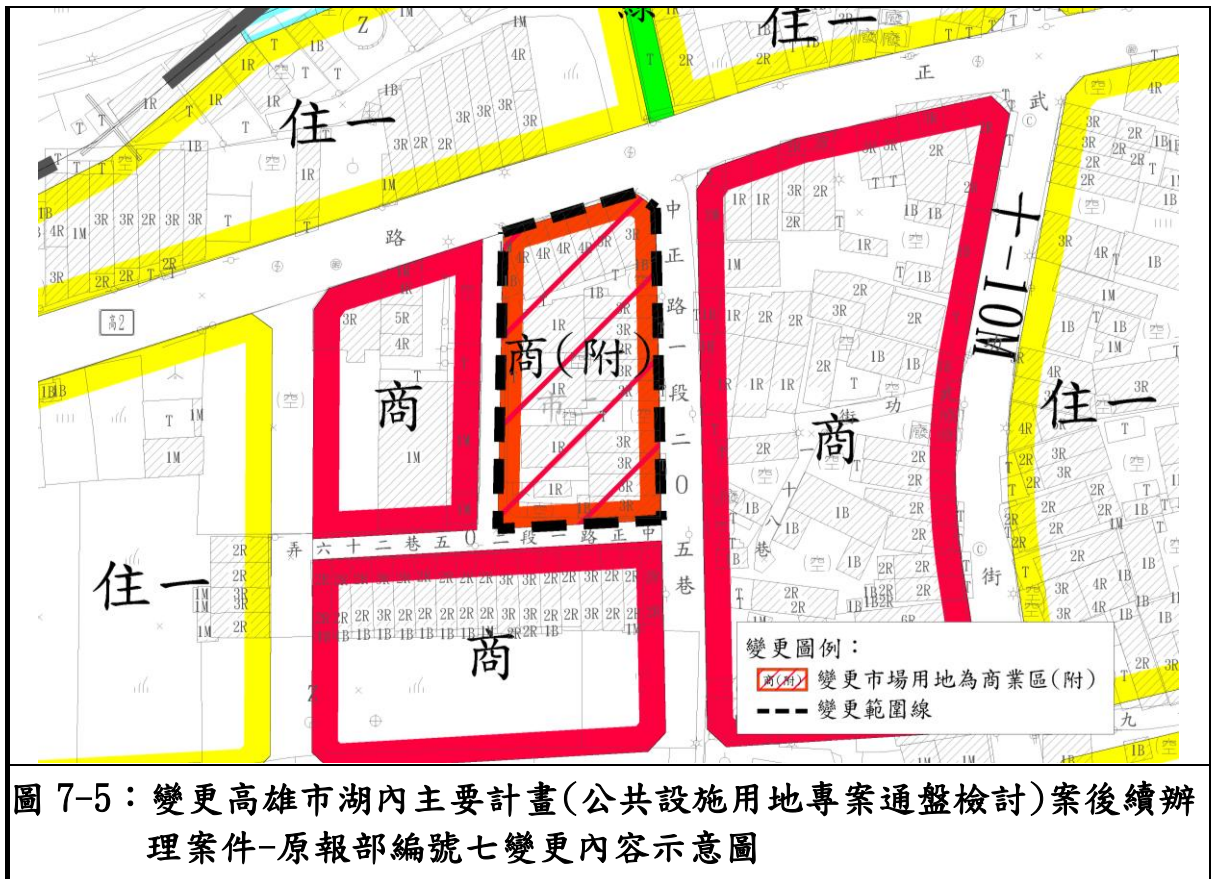


圖 7-4：變更高雄市湖內主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案後續辦理案件-原報部編號六變更內容示意圖



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
高雄市茄苳區公所	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。

附表一、公共設施用地專案通盤檢討通案處理原則表

議題	建議說明	處理方式
計畫年期修正	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。	納入公設專通變更案，修正人口預測資料、實施進度及經費或事業及財務計畫
變更五項公設保留地為農業區或保護區案	經公展草案變更為農業區或保護區之五項公設，經民眾反應影響財產損失，若未經全部地主同意者，則維持原計畫，但情形特殊經都委會決議免徵詢地主同意者不在此限。	列入附帶條件
態樣 6-2 (降容積變更) 新增附帶條件	<ul style="list-style-type: none"> • 態樣 6-2 以調降容積回饋，為避免地主權益受損，變更後無法使用，建議未於核定前取得全部地主同意者，維持公設用地。 • 另為提供地主整合及公設解編機會，於實施進度與經費增列後續可依都市計畫法第 24 條自行擬定或變更細部計畫。 	列入附帶條件
計畫書誤繕	<ul style="list-style-type: none"> • 公開展覽草案事業及財務計畫係屬細部計畫範疇，應修正為實施進度與經費。 	授權由規劃單位整更正

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、茄萣等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 108 年 10 月 4 日第
78 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 108 年 10 月 4 日第 78 次會議紀錄

一、時間：民國108年10月4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：

林副主任委員裕益、詹委員達穎、黃委員名義、陳委員彥仲、汪委員碧芬、蔡委員厚男、賴委員文泰、陳委員冠位、許委員玲齡、王委員璽仲、吳委員明昌(黃志明代)、黃委員進雄、鄭委員永祥(陳志鶴代)、李委員戎威(許竣源代)、伏委員和中(林玉霞代)、徐委員中強(請假)、石委員豐宇(請假)、陳委員志宏(請假)、馬委員瑜嬪(請假)、陳委員世雷(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

高雄市政府教育局

陳佩汝、劉全貴

高雄市政府運動發展局

周明鎮、黃國彰

高雄市政府地政局

陳志宏、林雅惠

高雄市政府文化局

林尚瑛、盧致禎、鍾建宏、安怡中

高雄市政府工務局新建工程處

柯如倩代

高雄市政府工務局養護工程處

李政穎

高雄市政府經濟發展局

李晉宇

高雄市政府社會局	(未出席)
高雄市政府農業局	柯佑穎
高雄市政府交通局	洪嘉亨、蘇傳翔
高雄市湖內區公所	張志鵬
高雄市岡山區公所	邱持敬
高雄市立美術館	李玉玲、林羿姝、蔡珮珍
高雄市政府都市發展局	王屯電、張文欽、唐一凡、王智聖、鄭志敏、林肇志、戴亭宜

(二) 高雄市議會：【列席議員】

高雄市議員蔡金晏服務處	蔡金晏
高雄市議員陳若翠服務處	李世祥

(三) 旁聽登記發言人員：

高雄市議員蔡金晏服務處	蔡金晏
-------------	-----

七、審議案件：

第一案：變更高雄市主要計畫(楠梓區)學校用地(文中 1)為體育場用地(配合楠梓文中足球場新建計畫)案

決 議：本案除下列意見外，餘照公展草案通過。

(一) 本案無涉撥用事宜，請修正實施進度與經費相關文字內容。

(二) 考量本案辦理座談會時，當地居民建議留設戶外活動空間，請運動發展局納入後續規劃設計參考。

第二案：變更高雄市內惟埤文化園區特定區計畫(配合大美術館計畫)土地使用分區管制要點案

決 議：本案除園道用地容許使用項目條次修正為第六-1 條

及加註範圍於明誠四路、美術館路間(詳如後附表一)外，餘照專案小組建議意見修正通過。

【附錄一】專案小組建議意見：

- (一) 考量現行土地使用分區管制要點有關零售、餐飲等設施可由文化局核認做美術館之附屬設施，尚無窒礙難行之處，為避免限縮高雄市立美術館園區相關附屬設施未來使用彈性，建議除園道用地容許使用項目新增供高雄市立美術館等設施及其附屬設施設置使用，餘維持現行計畫，詳如後附表一專案小組建議意見欄。
- (二) 修正內容涉及調整計畫書圖部分(如計畫範圍等)，授權規劃單位修正計畫書圖內容。

第三案：變更湖內都市計畫(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修正通過。

【附錄二】專案小組建議意見：

- (一) 授權規劃單位依 108 年 1 月 2 日公告發布實施之「變更高雄市湖內主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案」釐整更正計畫書、圖內容，以臻完備。
- (二) 有關公共設施用地專案通盤檢討通案性原則，請規劃單位比照 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通案原則，並納入計畫書載明。
- (三) 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。

第四案：變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通

盤檢討)案

決議：本案除陳情編號第 8 案基於下列考量維持原計畫外，餘照專案小組建議意見修正通過。

- (一)「公三」係重劃取得之公共設施用地，非屬本次公共設施用地專案通盤檢討範疇。
- (二)本次通盤檢討已檢討變更 6 處公(兒)用地為其他使用分區，該計畫區公(兒)用地不足，本案公園用地仍宜維持。
- (三)有關體育場館需求，請湖內區公所及大湖里里長考量就計畫區內已取得之文小二用地，洽目的事業主管機關評估設置之可行性。

【附錄三】專案小組建議意見：

- (一)授權規劃單位依 108 年 1 月 2 日公告發實施「變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案」釐整更正計畫書、圖內容，以臻完備。
- (二)有關公共設施用地專案通盤檢討通案性原則，請規劃單位比照 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通案原則，並納入計畫書載明。
- (三)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。

第五案：變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案

決議：本案除變更案第三案依公共設施用地檢討原則，經評估跨區重劃開發可行，以跨區重劃修正方案通過

(詳如後附圖)外，餘照專案小組建議意見修正通過。

【附錄四】專案小組建議意見：

(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，另通則性處理態樣 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」。

(二)本案變更內容與公開展覽期間公民或團體陳情案，審議建議詳如附表六及附表七專案小組建議意見欄。

八、臨時動議：無。

九、散會：下午 3 時 20 分。

附表二、變更湖內都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案實質變更內容綜理表

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				
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。		配合國土計畫調整本案計畫年期為 125 年。	照專案小組建議意見通過。
二	高雄市湖內區清水街 14 巷旁公(兒)三用地	公園兼兒童遊樂場用地「公(兒)三」(0.195 公頃)	第一種住宅區(附)(0.195 公頃)	採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	湖內跨區整開區一。公共設施處理態樣 1。附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	經地政局評估本案公展草案及其替代方案，以跨區市地重劃或個別市地重劃皆不具可行性，故「公兒三」、「公(兒)四」併鄰近分區變更為住一(附)，依檢討原則態樣 6-1 辦理，餘維持原計畫。 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，經提出都市計畫前	照專案小組建議意見通過。
		道路用地(0.093 公頃)	道路用地(附)(0.093 公頃)				
		高雄市湖內區中華街 167 巷旁公(兒)四用地	公園兼兒童遊樂場用地「公(兒)四」(0.198 公頃)				
	道路用地(0.073 公頃)	道路用地(附)(0.019 公頃)	道路用地(附)(0.073 公頃)				
	道路用地(0.073 公頃)	道路用地(附)(0.073 公頃)					
	道路用地(0.073 公頃)	道路用地(附)(0.073 公頃)					

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				
						<p>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。</p> <p>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。</p>	
三	<p>高雄市湖內區中正路二段212巷旁公(兒)二用地</p> <p>高雄市湖內區中正路二段旁文小一用地</p>	<p>公園兼兒童遊樂場用地「公(兒)二」(0.196公頃)</p> <p>人行步道用地(0.027公頃)</p> <p>道路用地(0.093公頃)</p> <p>文小用地「文小一」(0.003公頃)</p>	<p>第一種住宅區(附)(0.196公頃)</p> <p>人行步道用地(附)(0.027公頃)</p> <p>道路用地(附)(0.093公頃)</p> <p>文小用地「文小一」(附)(0.003公頃)</p>	<p>採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。</p>	<p>湖內跨區整開區二。公共設施處理態樣1。 附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p>	<p>經地政局評估本案發展草案及其替代方案，以跨區市地重劃整體開發或個別市地重劃皆不具可行性，故公(兒)二及文小一鄰住宅區部分變更為住宅區(附)，依檢討原則態樣6-1辦理，另文小一鄰道路用地側，考量學校用地使用完整性，維持原計畫學校用地，建議教育局編列預算取得開闢，餘維持原計畫。</p> <p>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，經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。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

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				
						並納入計畫書，否則維持原計畫。	
四	高雄市湖內區中山路二段旁機三用地	部份機關用地「機三」(0.000公頃)(略計2m ²)	乙種工業區(附)(0.000公頃)(略計2m ²)	為保障私有土地所有權人權益，故將「機三」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。	照公展草案通過，並依本市都委會第77次會議審議案第三次會議內容辦理，於附帶條件加註：「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」。	照專案小組建議意見通過。
五	高雄市湖內區中正路一段旁市二用地	市場用地「市二」(0.183公頃)	商業區(特)(0.183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(180%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地商業區之容積率由180%調降為117%；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	照公展草案通過，並依本市都委會第76次會議審議案第二次會議內容新增附帶條件。 新增附帶條件： 1. 態樣6-2以調降容積回饋，為避免地主權益受損，變更後無法使用，建議未於核定前取得全部地主同意者，維持公設用地。 2. 另為提供地主整合及公設解編機會，於「實施進度及經費」增列後續可依都市計畫法第24條自行擬定或變更細部計畫。	照專案小組建議意見通過。

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				
					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。		
六	高雄市湖內區機二南側市一用地	市場用地「市一」(0.150公頃)	商業區(附)(0.150公頃)	<p>1. 已劃設近40年未開闢，影響民眾權益，並考量鄰近商業區發展趨近飽和，且商業區亦具市場功能。</p> <p>2. 經本府經濟發展局於民國102年3月13日以高市經發工字第10230854700號函示：「目前政策以不開闢為原則，請視需求檢討變更為其他用地」。</p> <p>3. 故依本案市場用地檢討變更原則第八點：半徑500公尺內已有市場機能者，得檢討變更。</p>	<p>公共設施處理態樣6-1。</p> <p>本案回饋比例為35%。</p> <p>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。</p>	照公展草案通過，並依本市都委會第77次會議審議案第三次會議審議案第三案決議內容辦理，於附帶條件加註：經「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」。	照專案小組建議意見通過。
七	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。		除「事業及財務計畫」修正為「實施進度及經費」外，餘請配合變更內容修正。	照專案小組建議意見通過。

附表三、變更湖內都市計畫(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	研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	劉*宗	編號三：高雄市湖內區中正路二段旁文小一用地，請同意變更為住宅區後不參與跨區重劃，改以繳納回饋金的方式負擔都市計畫變更回饋。	1. 本案慈濟段 345-1、346-1 等 2 筆土地(面積 11.54 m ²)，本與 345、346、347 等 3 筆土地(面積 91.18 m ²)共 5 筆土地(面積 102.72 m ²)，早期為劉姓燦公系宗親所遺留下來之土地，暫由劉永宗、劉哲煌、劉天富、劉國燦、劉信宏、吳永元等六人共同持有，預定作為宗祠使用。 2. 該慈濟段上開 5 筆土地現況是為空地，目前作為宗親年節或中元普渡祭拜、平時宗親長者泡茶聊天聚會場所，上開 345-1、346-1 土地是在文賢國小圍牆外，學校從未使用該 2 筆土地，該 2 筆土地係從所有權人原有的土地(345、346)分割出來，為利土地合併利用，建請貴機關同意變更為住宅區後不參與跨區重劃，改以繳納回饋金的方式負擔都市計畫變更回饋。	1. 本計畫變三案原依處理態樣 1，擬將「公(兒)二」部份「文小一」及部份週邊道路用地以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 有關文小二用地是否仍有保留需求，另請教育局表示意見，供委員審議參考。 3. 有關本案所陳「文小一」用地：慈濟段 345-1、346-1 等 2 筆土地改以繳納代金負擔回饋方式變更為住宅區(回饋比例應為 30%)，涉及整體開發之可行性部分，另請地政局表示意見，供委員審議參考。	因教育局表示「文小一」慈濟段 345-1、346-1 等 2 筆土地，已無使用需求，本案同意陳情人建議，變更為毗鄰分區住宅區(附)，依檢討原則態樣 6-1 辦理。 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，經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。 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。
2	陳*勇	申請道路	同右	建議未便採納。	1. 考量建議地點	照專案小

編號	公民或團體	建議內容	理由	研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
	等 6 人	廢除案 申請地號： 海埔段 2965-1、 2965-2 等 2 筆		理由： 1. 所陳海埔段 2965-1、2965-2 等 2 筆土地為 部份住宅區部 份道路用地現 況道路尚未開 闢。 2. 依交通局高市 交運規字第 10840533900 號 函，指所陳土地 「現供部分道 路通行使用，該 道路功能係屬 出入性巷道，可 透過中華街 150 巷連接中華街、 中山路等主要 道路，廢除該道 路恐影響居民 通行權益，應予 審慎考量。」 3. 參酌交通局意 見建議未便採 納。	係未開闢道路 用地，為系統 性、連續性公 共設施保留地，依本市公 共設施用地檢 討原則，經檢 討後仍宜維持 原計畫。 2. 另所提臨近已 有現有巷道可 供通行，經查 該巷道為住宅 區，非屬本案 檢討範疇，有 關建議道路調 整部分，陳情 人可俟該地區 下次通盤檢討 時再行提出。	組建議意 見通過。

附件四：內政部都市計畫委員會 112 年 10 月 31 日第
1044 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1044 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 10 月 31 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌

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 1、2、3 案與陳委員玉雯有間接利害關係、第 4、12 案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：賴晟暉

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 1043 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：彰化縣政府函為「變更花壇都市計畫(公共設施專案通盤檢討)(市地重劃開發方式與實施進度及經費競合)案」先行提會討論案。

第 2 案：彰化縣政府函為「變更北斗都市計畫(公共設施專案通盤檢討)(市地重劃開發方式與實施進度及經費競合)案」先行提會討論案。

第 3 案：彰化縣政府函為「變更溪湖都市計畫(公共設施專案通盤檢討)(市地重劃開發方式與實施進度及經費競合)案」先行提會討論案。

第 4 案：彰化縣政府函為「變更高速鐵路彰化車站特定區計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 5 案：嘉義市政府函為「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(嘉義市部分)(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

- 第 6 案：宜蘭縣政府函為「變更五峰旗風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。
- 第 8 案：高雄市政府函為「變更烏松(仁美地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更湖內都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 10 案：高雄市政府函為「變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 11 案：臺北市政府函為「變更臺北市中山區長安段四小段 79、234-1 地號土地(臺北啤酒工場)工業區為特定專用區、道路用地主要計畫案」再提會討論案。
- 第 12 案：臺南市政府函為「變更臺南科學工業園區特定區主要計畫(不含科學園區部分)(配合新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 擬定細部計畫)案」再提會討論案。

八、散會：上午 11 時 58 分

第 9 案：高雄市政府函為「變更湖內都市計畫（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 108 年 10 月 4 日第 78 次會議審議通過，並准高雄市政府 108 年 12 月 25 日高市府都發規字第 10835239000 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：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，由本會張前委員桂鳳（召集人）、林前委員旺根、洪委員啟東、彭前委員光輝、林委員秋綿、陳委員永森、蘇前委員振維、王委員成機組成專案小組，於 109 年 2 月 11 日、109 年 3 月 9 日及 111 年 9 月 20 日召開 3 次專案小組會議，研獲具體建議意見，並經高雄市政府 112 年 8 月 28 日高市府都發規字第 11233968300 號函送處理情形對照表及修正計畫書、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 112 年 8 月 28 日高市府都發規字第 11233968300 號函送修正計畫書、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、有關變更內容明細表新編號第 6 案（原「市一」市場用地），因該公共設施用地之周邊地區計畫道路尚未全部開闢得供指定建築線及車輛出入，又基地內既成道路之功能與

存廢尚待釐清，故仍予以保留，請市府納入本計畫定期通盤檢討時再視地區發展情形整體考量，以資妥適。

二、計畫書草案請依下列各點辦理：

- (一)計畫審核摘要表內公開徵求意見及公開展覽日期天數請核實計算，以符實際。
- (二)第 31 頁「變更後公共設施明細表」及第 32 頁「實施進度及經費表」內公園用地「公(附)」之面積與變更內容綜理表新編號 2 不符，請查明修正。
- (三)查本案變更變更內容綜理表內尚無將道路用地納入整體開發之案件，有關「實施進度及經費表」內之「道(附)」(0.140 公頃)以市地重劃方式取得 1 節，請查明修正。
- (四)本案係主要計畫，計畫書第 29 頁「四、土地使用分區管制要點」為細部計畫應表明事項，建議予以移除，以資適法。
- (五)各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案以市地重劃方式開發之案件，係以公辦市地重劃為原則，故計畫書實施進度及經費第二段「經本次檢討…自行擬定或變更細部計畫」1 節，請予以刪除。

三、有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後超出原公開展覽範圍者，請高雄市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本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；如公开展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。

四、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案經委員會審議通過後，高雄市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後依法公告發布實施。

五、本計畫擬以市地重劃方式開發之變更內容，請依下列各點辦理：

(一)請檢附高雄市政府地政局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。

(二)為確保都市計畫具體可行，請於高雄市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見

本案建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府依本專案小組第2次建議意見之處理情形(詳附錄)及修正計畫書辦理，並請以對照表方式補充處理情形資料(註明修正頁次及摘要說明)及修正計畫書(修正部分請劃線)32份、計畫圖2份到署後，逕提委員會審議。

(一)本計畫變更內容綜理表新編號二(原「公(兒)三」、「公(兒)四」)及表新編號三(原「公(兒)二」)等2案，建議除下列各點外，其餘准照市府研擬方案辦理。

1. 該3處基地應一併整體開發，並以跨區市地重劃方式辦理。
2. 原公(兒)四基地東南側有關擬將部分未開闢道路用地納入重劃範圍並延伸至現行已開闢之計畫道路部分，予以剔除，以增進重劃負擔之公平性。
3. 原公(兒)二基地東北側有關擬將部分未開闢道路用地納入重劃範圍並延伸至現行已開闢之計畫道路部分，予以剔除，以增進重劃負擔之公平性。
4. 前開剔除之面積，應移至公園用地(附)之基地旁，以增加開放空間，並符合回饋比例。
5. 實施進度及經費表主辦單位欄位內所列「需地機關」部分，予以刪除，以符合公辦市地重劃之通案性原則。

(二)本計畫變更內容綜理表新編號七(原「市一」市場用地)案，建議除下列各點外，其餘照市府研擬方案辦理。

1. 有關擬將原市一用地西北側尚未開闢之8M計畫道路全寬納入1節，維持原計畫，並於市一內劃設6M計畫道路，以利行人、車輛進出及防救災需求。
2. 前開剔除之面積，除移至及增加道路用地外，其餘部分用以

增設廣場兼停車場用地，並符合回饋比例。

3. 配合前開建議意見，請依下列各點辦理：

- (1) 請檢附高雄市政府地政局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。
 - (2) 為確保都市計畫具體可行，請於高雄市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。
- (三) 有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後超出原公開展覽範圍者，請高雄市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本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；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。
- (四) 因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，建議本計畫案經委員會審議通過後，高雄市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後依法公告發布實施。
- (五) 本計畫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局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。
 2. 為確保都市計畫具體可行，請於高雄市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃

計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。

(六)變更內容明細表 (依據高雄市政府111年8月11日高市府都發規字第11133571600號函送修正)

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
一	一	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	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。		建議照案通過。
二	二	高雄市湖內區清水街 14 巷旁公(兒)三用地	「公(兒)三」公園兼兒童遊樂場用地 (0.195 公頃)	第一種住宅區(附) (0.098 公頃) 公園用地 (附) (0.097)	1. 公(兒)三現況部分為水池(清水池)，係為在地社區景觀之場域。 公(兒)四原為汽車駕駛訓練場，湖內跨區整開現已荒廢閒置。 為維護地主權益，本案採跨區市地重劃方式整體開發以解決私地有公共設施保留地課題。 2. 為解決整體開發區對外通行課題，將公(兒)三北側及西側部分尚未開闢之 8M	湖內跨區整開區一。 公共設施處理態樣 1。 附帶條件： 應以市地重劃方式辦理整體開發。	建議依初步建議意見(一)辦理。
		高雄市湖內區中華街 167 巷旁公(兒)四用地	「公(兒)四」公園兼兒童遊樂場用地 (0.198 公頃)	第一種住宅區(附) (0.198 公頃)			
			道路用地 (0.027 公頃)	道路用地 (附) (0.027 公頃)			
			道路用地 (0.024 公頃)	第一種住宅區(附) (0.024 公頃)			

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
			道路用地 (0.052 公頃)	道 路 用 地 (附) (0.052 公頃)	計畫道路納入半寬。公(兒)二東側、北側尚未開闢之 8M 計畫道路納入半寬，西側 8M 計畫道路考量既成道路之分佈情形，建議納入全寬以確保後續建築開發。並劃設一處公園用地提供地方休憩空間。		
三	三	高雄市湖內區中正路二段 212 巷旁公(兒)二用地	「公(兒)二」公園兼兒童遊樂場用地 (0.196 公頃)	第一種住宅區(附) (0.196 公頃)	1. 公(兒)二現況為農業使用，尚未徵收開闢。為維護地主權益，本案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。 2. 為解決整體開發區對外通行課題，將公(兒)二東側、北側尚未開闢之 8M 計畫道路納入半寬，西側 8M 計畫道路考量既成道路之分佈情形，建議納入全寬以確保後續建築開發。	湖內個別整開區二。 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。	建議依初步建議意見(一)辦理。
			道路用地 (0.084 公頃)	道 路 用 地 (附) (0.084 公頃)			
四	三	高雄市湖內區中正路二段旁文小一用地	部份「文小一」文小用地 (0.001 公頃)	第一種住宅區(附) (0.001 公頃)	本案屬文賢國小西側零星私有地上尚未徵收取得，經查與毗鄰為同一地主，且面積狹小整體開發不具效益，為保障私有土地所有權人權益，採檢	公共設施處理態樣 6。 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	本案建議同意依高雄市政府修正後之內容通過。

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
					<p>討原則態樣 6，將「文小一」依毗鄰分區附帶條件變更為第一種住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
五	四	高雄市湖內區中山路二段旁機三用地	<p>部份「機三」機關用地 (0.000 公頃) (略計 4 m²)</p>	<p>乙種工業區(附) (0.000 公頃) (略計 4 m²)</p>	<p>本案屬機三南側與乙種工業區所夾之零星私有地尚未取得，考量本案範圍屬機三用地圍牆外，且與毗鄰乙種工業區為同一地主，故為保障私有土地所有權人權益，故將「機三」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。</p>	<p>公共設施處理態樣 6。 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</p>	<p>本案建議同意依高雄市政府修正後之內容通過。</p>

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
						<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
六	五	高雄市湖內區中正路一段旁市二用地	「市二」市場用地 (0.183 公頃)	商業區(特) (0.183 公頃)	<p>市二為萬零市場，現況已無作市場使用，考量現況地上物密集，整體開發不具可行性，為保障私有土地所有權人權益，故將「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。</p>	<p>公共設施處理態樣6。本案回饋比例為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之原則辦理。</p> <p>2. 土地所有權</p>	<p>本案因現況房舍密集，故建議同意依高雄市政府修正後之內容通過。</p>

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
						<p>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。</p> <p>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。</p>	
七	六	高雄市湖內區機二南側市一用地	<p>「市一」市場 用地 (0.128公頃)</p> <p>道路用地 (0.044公頃)</p>	<p>商業區(附) (0.111公頃)</p> <p>道路用地 (附) (0.017公頃)</p> <p>道路用地 (附) (0.044公頃)</p>	<p>1. 市一現況為空地及部分住宅使用，尚未徵收開關。為維護地主權益，本案部分市一用地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。</p> <p>2. 為解決整體開發區對外通行課題，將市一西側尚未開闢之 8M 計畫道路全寬納入，並於市一內劃設 4M 計畫道路，以確保後續建築開發。</p>	<p>湖內個別整區公共設施處理態樣 2。 附帶條件： 應以市地重劃方式辦理整體開發。</p>	<p>建議依初步建議意見(二)辦理。</p>
		「市一」市場用地(0.022公頃)	商業區(附)(0.022公頃)	<p>部分市一用地所有權人與週邊商業區相同，故將部分市一用地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。</p>	<p>公共設施處理態樣 6。 本案回饋比例為 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</p>	<p>本案建議同意依高雄市政府修正後之內容通過。</p>	

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
						<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
八	七	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。		本案建議請高雄市政府配合檢討成果修正相關內容。

(七)公民或機關團體逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	建議事項/陳情理由	高雄市政府 研析意見	專案小組初步建議意見
逕人 1	林○瑞 湖內都市計畫「機關用地二」	本人位於湖內區慈濟段857、862二筆土地，自劃入公共設施機關保留用地至今已逾四十年，懇請貴局惠予協助解編。	建議未便採納。 理由： 所陳慈濟段857、862等2筆土地，面積狹小(857地號：3.37平方公尺，862地號：8.89平方公尺)未達最小建築面積，且未與其他可建築土地相鄰，建議維持原計畫。	建議原則同意照市府研析意見辦理，惟請市府相關單位儘速辦理徵收取得土地，以解民怨。

附件五：市地重劃可行性評估報告

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112年5月2日
發文字號：高市地政發字第11270526000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更湖內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」及「變更湖內(大湖地區)都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」市地重劃之可行性評估，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴局112年3月30日就可行性評估結果召開研商會議辦理。
- 二、「變更湖內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」評估結果如下：

(一)編號1-變2（公兒二、公兒三、公兒四）：

- 1、本案初步評估土地所有權人平均重劃負擔比率超過法定負擔比率（45%），依平均地權條例第60條第3項規定，需徵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之同意，方能辦理重劃。

- 2、公兒二、公兒三、公兒四現況周邊計畫道路尚未開

都市發展局 1120502



11232019700

關，重劃後僅開闢半寬道路用地，不利土地所有權人使用。

- 3、公兒三部分土地現況為水池，經查為附近廟宇管理，變更前應先釐清是否涉及民間信仰，以減少日後開發阻力。
- 4、依據配置，公兒三地主重劃後須調配至另外2區，惟依所查鄰近買賣實例，周邊價格相對另2區差異較大，較難以徵求該區地主同意參加重劃。
- 5、公兒四南側區外之既有道路(中華街167巷)與都市計畫道路不一致，且區外建物已沿既有道路建築，建議納入通檢，避免產生道路系統混亂問題。
- 6、本案辦理跨區市地重劃，請先釐清第3點及第5點事項，且周邊計畫道路均未開闢完成，恐難徵得土地所有權人過半數之同意，故不具開發可行性。

(二)編號2-變6(市一)：

- 1、本案初步評估土地所有權人平均重劃負擔比率超過法定負擔比率(45%)，依平均地權條例第60條第3項規定，需徵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之同意，方能辦理重劃。
- 2、本案規劃4m道路於都市計畫圖面形成無尾巷，車輛無法迴轉，且周邊道路均未開闢，僅靠西南側聯外道路對外通行，惟其權屬為私有，未來可能有道路通行疑慮。
- 3、本案辦理市地重劃周邊計畫道路均未開闢完成，且平

均負擔比率近60%，恐難徵得土地所有權人過半數之同意，故不具開發可行性。

三、「變更湖內（大湖地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」評估結果如下：

（一）編號1-變2（市一、停一）：

- 1、本案初步評估土地所有權人平均負擔比率66.2%過高，難以徵得土地所有權人過半數之同意，故不具開發可行性。

（二）編號2-變3（公兒六、市二、停三）：

- 1、本案初步評估土地所有權人平均重劃負擔比率超過法定負擔比率（45%），依平均地權條例第60條第3項規定，需徵得重劃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之同意，方能辦理重劃。請都市發展局於都市計畫變更階段先行徵詢土地所有權人參與市地重劃開發意願調查，以減少日後開發阻力。
- 2、公兒六及市二目前現況都作農業使用，市二僅右側道路開闢，影響土地使用及分配作業；而公兒六周邊道路均未開闢，無法進出開發區。
- 3、本案辦理跨區市地重劃需俟周邊計畫道路開闢完成後，並徵得土地所有權人過半數之同意，開發才具可行性。

（三）編號3-變4（公兒五、公二、公兒七）：

- 1、本案初步評估土地所有權人平均重劃負擔比率未超過土地所有權人平均重劃負擔比率法定上限，雖無須徵

求私有地主面積及人數過半數同意，惟為回應內政部地政司審核重劃計畫書之意見，仍建議於都市計畫變更前先行調查土地所有權人意願，以利重劃進行。

- 2、公兒五周邊道路皆未開闢，無法進行開發。
- 3、公二東側道路開闢半寬，僅有單向道路開通，恐造成重劃完成後對向交通無法通行及進出問題。現況有溝渠，請都發局洽詢水利單位釐清是否仍有使用；另地形高低落差約3米，中間較兩側地勢低窪，若無相關配套措施，開發後恐造成地區排水困難、淹水等問題。
- 4、本案辦理跨區市地重劃雖未超過法定負擔比率，請先行釐清第3點事項及周邊計畫道路開闢完成後，開發才具可行性。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：本局土地開發處(分配科)



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112年7月25日
發文字號：高市地政發字第11270883700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更湖內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」及「變更湖內(大湖地區)都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」市地重劃之可行性評估，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴局112年6月6日高市都發規字第11232611900號函辦理。
- 二、「變更湖內都市計畫（公共設施用地專通盤檢討）案」評估結果如下：

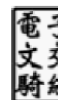
(一)變2（公兒二、公兒三、公兒四）：

- 1、本案初步評估土地所有權人平均重劃負擔比率未超過45%。
- 2、公兒二、公兒三、公兒四現況周邊計畫道路未開闢，無法進出開發區，所規劃之住宅區亦因道路未開闢而無法建築。
- 3、公兒二內有既成道路橫越，且有1.7公尺寬、56公尺長

都市發展局 1120725



11233513000



既有排水側溝，因周邊計畫道路未開闢，相鄰重劃區外圍並無公共設施用地可供既有排水側溝拆除後重新施作引道銜接區外排水側溝，且原既成道路移除後亦無可供通行之替代道路。

- 4、公兒三部分土地現況為水池，經查為附近廟宇管理，變更前應先釐清是否涉及民間信仰，以減少日後開發阻力。
- 5、公兒四南側區外之既有道路(中華街167巷)與都市計畫道路不一致，且區外建物已沿既有道路建築，建議納入通檢，避免產生道路系統混亂問題。
- 6、綜上因素，本案辦理跨區市地重劃，須先行釐清第4點、第5點事項及周邊計畫道路開闢完成後，開發才具可行性。

三、「變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專通盤檢討)」評估結果如下：

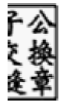
(一)變2(市一、停一)：

- 1、本案初步評估土地所有權人平均重劃負擔比率超過法定負擔比率(45%)，依平均地權條例第60條第3項規定，需徵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之同意，方能辦理重劃。
- 2、南側商(附)有既成道路橫越其中且有1.1米寬26米長既有排水側溝，相鄰重劃區外圍並無公共設施用地可供既有排水側溝拆除後重新施作引道銜接區外排水側溝，若無事先引道無法開發。

3、規劃之商業區因周邊計畫道路未開闢重劃後分配之土地未臨路無法建築，本案需俟周邊計畫道路開闢完成後，並徵得土地所有權人過半數之同意，開發才具可行性。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：本局土地開發處(分配科)



附件六：變更內容協議書

「變更高雄市湖內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

核定編號第二案協議書

立協議書人：吳 （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「變更高雄市湖內都市計畫（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 及內政部都市計畫委員會第 1044 次會議決議簽訂本協議書，明定變更之附帶條件，並納入變更計畫書。

第二條：（變更標的）

甲方所有坐落本市湖內區慈濟段 345-1、346-1 地號等 2 筆土地之使用分區由「部份『文小一』文小用地」變更為「第一種住宅區（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申請建造執照或變更使用執照前，完成捐贈變更標的總面積 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作為回饋。但甲方提出都市計畫實施前（即 65 年 3 月 29 日前）之合法房屋或建地目證明文件者，得免變更回饋。
- （二）甲方申請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者作為回饋者，其計算標準如

下：

- 1、代金：由乙方委託一家不動產估價師，依不動產估價技術規則第 83 條、第 84 條等規定，辦理變更後可建築土地之查估作業；其估價條件與基準，應按高雄市通案性規定，以素地、變更範圍土地合併估價；該查估相關費用由甲方負擔。(查估市價之價格日期，以申請人完成繳交查估作業費用之收據所載日為準)。
 - 2、本案都市計畫區範圍內等價值公共設施保留地：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。
- (三) 甲方應於乙方發文通知繳納代金之日起 120 日內完成繳納；逾期未繳納者，附帶條件尚未履行完成，甲方應另案提出捐贈申請，並重新辦理市價查估程序。
- (四) 甲方申請捐贈公共設施用地時，應依下列各款規定檢附相關證明文件，並依該公共設施用地目的事業主管機關相關捐贈規定辦理：
- 1、捐贈非曾屬工業區或加油站用地(專用區)之公共設施用地：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。
 - 2、捐贈曾屬工業區或加油站用地(專用區)之公共設施用地：環境部認證之檢測機構所開立之土壤檢測無受污染證明文件及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。



第五條：(公示事項)

本案都市計畫發布實施後，本府都市發展局將於核發之土地使用分區證明書載明附帶條件及履行情形，甲方不得異議。倘甲方於本案都市計畫發布實施後，始對附帶條件決議或代金估價金額有所爭執，並提起救濟程序，除甲方自行撤回外，於訴願決定確定或法院判決確定前，土地使用分區證明書將註記「訴願(或行政訴訟)程序中」等相關文字，供第

三人查閱知悉。

第六條：(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；倘甲方對於協議書之一部或全部提起救濟，於案件尚未確定前，甲方應告知第三人該案件爭訟情形。

第七條：(違約責任)

(一) 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。

(二) 甲方如於本案都市計畫發布實施後，始對附帶條件決議或代金估價金額提出爭執，並循救濟程序提起救濟時，視為甲方不同意本案變更之附帶條件，本協議書失其效力，乙方得依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更恢復原分區，且甲方所捐贈之土地或繳納之代金，均不予返還或退還。

第八條：(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。


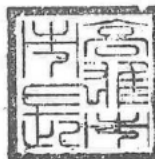
第九條：(強制執行)

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。

第十條：(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： 吳  (簽章)
地 址：鳳城市
電 話：09

乙 方：高雄市政府
代表人：陳其邁
地 址：高雄市苓雅區四維二路2號
 

中 華 民 國 113 年 6 月 25 日

「變更高雄市湖內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

核定編號第二案協議書

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「變更高雄市湖內都市計畫（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 及內政部都市計畫委員會第 1044 次會議決議簽訂本協議書，明定變更之附帶條件，並納入變更計畫書。

第二條：（變更標的）

甲方所有坐落本市湖內區慈濟段 345-1、346-1 地號等 2 筆土地之使用分區由「部份『文小一』文小用地」變更為「第一種住宅區（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申請建造執照或變更使用執照前，完成捐贈變更標的總面積 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作為回饋。但甲方提出都市計畫實施前（即 65 年 3 月 29 日前）之合法房屋或建地目證明文件者，得免變更回饋。
- （二）甲方申請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者作為回饋者，其計算標準如

下：

- 1、代金：由乙方委託一家不動產估價師，依不動產估價技術規則第 83 條、第 84 條等規定，辦理變更後可建築土地之查估作業；其估價條件與基準，應按高雄市通案性規定，以素地、變更範圍土地合併估價；該查估相關費用由甲方負擔。(查估市價之價格日期，以申請人完成繳交查估作業費用之收據所載日為準)。
 - 2、本案都市計畫區範圍內等價值公共設施保留地：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。
- (三) 甲方應於乙方發文通知繳納代金之日起 120 日內完成繳納；逾期未繳納者，附帶條件尚未履行完成，甲方應另案提出捐贈申請，並重新辦理市價查估程序。
- (四) 甲方申請捐贈公共設施用地時，應依下列各款規定檢附相關證明文件，並依該公共設施用地目的事業主管機關相關捐贈規定辦理：
- 1、捐贈非曾屬工業區或加油站用地(專用區)之公共設施用地：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。
 - 2、捐贈曾屬工業區或加油站用地(專用區)之公共設施用地：環境部認證之檢測機構所開立之土壤檢測無受污染證明文件及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。



第五條：(公示事項)

本案都市計畫發布實施後，本府都市發展局將於核發之土地使用分區證明書載明附帶條件及履行情形，甲方不得異議。倘甲方於本案都市計畫發布實施後，始對附帶條件決議或代金估價金額有所爭執，並提起救濟程序，除甲方自行撤回外，於訴願決定確定或法院判決確定前，土地使用分區證明書將註記「訴願(或行政訴訟)程序中」等相關文字，供第

三人查閱知悉。

第六條：(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；倘甲方對於協議書之一部或全部提起救濟，於案件尚未確定前，甲方應告知第三人該案件爭訟情形。

第七條：(違約責任)

(一) 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。

(二) 甲方如於本案都市計畫發布實施後，始對附帶條件決議或代金估價金額提出爭執，並循救濟程序提起救濟時，視為甲方不同意本案變更之附帶條件，本協議書失其效力，乙方得依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更恢復原分區，且甲方所捐贈之土地或繳納之代金，均不予返還或退還。

第八條：(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。


第九條：(強制執行)

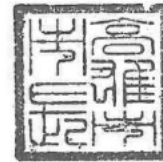
甲方如不履行本協議書相關義務時，同意接受乙方依行政程序法第 148 條規定，以本協議書為強制執行名義逕為執行。

第十條：(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： 劉  (簽章)
地 址： 高市湖
電 話： 699

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 113 年 6 月 29 日

「變更高雄市湖內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

核定編號第二案協議書

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「變更高雄市湖內都市計畫（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 及內政部都市計畫委員會第 1044 次會議決議簽訂本協議書，明定變更之附帶條件，並納入變更計畫書。

第二條：（變更標的）

甲方所有坐落本市湖內區慈濟段 345-1、346-1 地號等 2 筆土地之使用分區由「部份『文小一』文小用地」變更為「第一種住宅區（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申請建造執照或變更使用執照前，完成捐贈變更標的總面積 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作為回饋。但甲方提出都市計畫實施前（即 65 年 3 月 29 日前）之合法房屋或建地目證明文件者，得免變更回饋。
- （二）甲方申請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者作為回饋者，其計算標準如

下：

1、代金：由乙方委託一家不動產估價師，依不動產估價技術規則第 83 條、第 84 條等規定，辦理變更後可建築土地之查估作業；其估價條件與基準，應按高雄市通案性規定，以素地、變更範圍土地合併估價；該查估相關費用由甲方負擔。(查估市價之價格日期，以申請人完成繳交查估作業費用之收據所載日為準)。

2、本案都市計畫區範圍內等價值公共設施保留地：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。

(三) 甲方應於乙方發文通知繳納代金之日起 120 日內完成繳納；逾期未繳納者，附帶條件尚未履行完成，甲方應另案提出捐贈申請，並重新辦理市價查估程序。

(四) 甲方申請捐贈公共設施用地時，應依下列各款規定檢附相關證明文件，並依該公共設施用地目的事業主管機關相關捐贈規定辦理：

1、捐贈非曾屬工業區或加油站用地(專用區)之公共設施用地：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。

2、捐贈曾屬工業區或加油站用地(專用區)之公共設施用地：環境部認證之檢測機構所開立之土壤檢測無受污染證明文件及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。

第五條：(公示事項)

本案都市計畫發布實施後，本府都市發展局將於核發之土地使用分區證明書載明附帶條件及履行情形，甲方不得異議。倘甲方於本案都市計畫發布實施後，始對附帶條件決議或代金估價金額有所爭執，並提起救濟程序，除甲方自行撤回外，於訴願決定確定或法院判決確定前，土地使用分區證明書將註記「訴願(或行政訴訟)程序中」等相關文字，供第



三人查閱知悉。

第六條：(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；倘甲方對於協議書之一部或全部提起救濟，於案件尚未確定前，甲方應告知第三人該案件爭訟情形。

第七條：(違約責任)

(一) 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。

(二) 甲方如於本案都市計畫發布實施後，始對附帶條件決議或代金估價金額提出爭執，並循救濟程序提起救濟時，視為甲方不同意本案變更之附帶條件，本協議書失其效力，乙方得依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更恢復原分區，且甲方所捐贈之土地或繳納之代金，均不予返還或退還。

第八條：(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。

第九條：(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。

第十條：(協議書之數量)

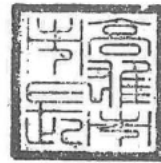
本協議書乙式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。

甲 方：劉  (簽章)
地 址：高雄市
電 話：09

乙 方：高雄市政府

代表人：陳其邁

地 址：高雄市苓雅區四維二路2號



中 華 民 國 113 年 6 月 30 日

「變更高雄市湖內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

核定編號第二案協議書

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「變更高雄市湖內都市計畫（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 及內政部都市計畫委員會第 1044 次會議決議簽訂本協議書，明定變更之附帶條件，並納入變更計畫書。

第二條：（變更標的）

甲方所有坐落本市湖內區慈濟段 345-1、346-1 地號等 2 筆土地之使用分區由「部份『文小一』文小用地」變更為「第一種住宅區（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申請建造執照或變更使用執照前，完成捐贈變更標的總面積 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作為回饋。但甲方提出都市計畫實施前（即 65 年 3 月 29 日前）之合法房屋或建地目證明文件者，得免變更回饋。
- （二）甲方申請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者作為回饋者，其計算標準如

下：

1、代金：由乙方委託一家不動產估價師，依不動產估價技術規則第 83 條、第 84 條等規定，辦理變更後可建築土地之查估作業；其估價條件與基準，應按高雄市通案性規定，以素地、變更範圍土地合併估價；該查估相關費用由甲方負擔。(查估市價之價格日期，以申請人完成繳交查估作業費用之收據所載日為準)。

2、本案都市計畫區範圍內等價值公共設施保留地：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。

(三)甲方應於乙方發文通知繳納代金之日起 120 日內完成繳納；逾期未繳納者，附帶條件尚未履行完成，甲方應另案提出捐贈申請，並重新辦理市價查估程序。

(四)甲方申請捐贈公共設施用地時，應依下列各款規定檢附相關證明文件，並依該公共設施用地目的事業主管機關相關捐贈規定辦理：

1、捐贈非曾屬工業區或加油站用地(專用區)之公共設施用地：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。

2、捐贈曾屬工業區或加油站用地(專用區)之公共設施用地：環境部認證之檢測機構所開立之土壤檢測無受污染證明文件及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。



第五條：(公示事項)

本案都市計畫發布實施後，本府都市發展局將於核發之土地使用分區證明書載明附帶條件及履行情形，甲方不得異議。倘甲方於本案都市計畫發布實施後，始對附帶條件決議或代金估價金額有所爭執，並提起救濟程序，除甲方自行撤回外，於訴願決定確定或法院判決確定前，土地使用分區證明書將註記「訴願(或行政訴訟)程序中」等相關文字，供第

三人查閱知悉。

第六條：(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；倘甲方對於協議書之一部或全部提起救濟，於案件尚未確定前，甲方應告知第三人該案件爭訟情形。

第七條：(違約責任)

(一)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。

(二)甲方如於本案都市計畫發布實施後，始對附帶條件決議或代金估價金額提出爭執，並循救濟程序提起救濟時，視為甲方不同意本案變更之附帶條件，本協議書失其效力，乙方得依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更恢復原分區，且甲方所捐贈之土地或繳納之代金，均不予返還或退還。

第八條：(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。


第九條：(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。



第十條：(協議書之數量)

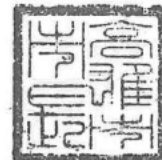
本協議書乙式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。

甲 方： 劉  (簽章)
地 址： 高雄市
電 話： 09

乙 方：高雄市政府

代表人：陳其邁

地 址：高雄市中雅區四維二路2號



中 華 民 國 113 年 6 月 25 日

下：

1、代金：由乙方委託一家不動產估價師，依不動產估價技術規則第 83 條、第 84 條等規定，辦理變更後可建築土地之查估作業；其估價條件與基準，應按高雄市通案性規定，以素地、變更範圍土地合併估價；該查估相關費用由甲方負擔。(查估市價之價格日期，以申請人完成繳交查估作業費用之收據所載日為準)。

2、本案都市計畫區範圍內等價值公共設施保留地：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。

(三)甲方應於乙方發文通知繳納代金之日起 120 日內完成繳納；逾期未繳納者，附帶條件尚未履行完成，甲方應另案提出捐贈申請，並重新辦理市價查估程序。

(四)甲方申請捐贈公共設施用地時，應依下列各款規定檢附相關證明文件，並依該公共設施用地目的事業主管機關相關捐贈規定辦理：

1、捐贈非曾屬工業區或加油站用地(專用區)之公共設施用地：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。

2、捐贈曾屬工業區或加油站用地(專用區)之公共設施用地：環境部認證之檢測機構所開立之土壤檢測無受污染證明文件及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。

第五條：(公示事項)

本案都市計畫發布實施後，本府都市發展局將於核發之土地使用分區證明書載明附帶條件及履行情形，甲方不得異議。倘甲方於本案都市計畫發布實施後，始對附帶條件決議或代金估價金額有所爭執，並提起救濟程序，除甲方自行撤回外，於訴願決定確定或法院判決確定前，土地使用分區證明書將註記「訴願(或行政訴訟)程序中」等相關文字，供第



三人查閱知悉。

第六條：(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；倘甲方對於協議書之一部或全部提起救濟，於案件尚未確定前，甲方應告知第三人該案件爭訟情形。

第七條：(違約責任)

(一) 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。

(二) 甲方如於本案都市計畫發布實施後，始對附帶條件決議或代金估價金額提出爭執，並循救濟程序提起救濟時，視為甲方不同意本案變更之附帶條件，本協議書失其效力，乙方得依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更恢復原分區，且甲方所捐贈之土地或繳納之代金，均不予返還或退還。

第八條：(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。

第九條：(強制執行)

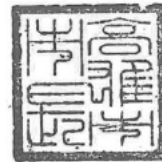

甲方如不履行本協議書相關義務時，同意接受乙方依行政程序法第 148 條規定，以本協議書為強制執行名義逕為執行。

第十條：(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： 劉  (簽章) ，
地 址：高雄市
電 話：(07) 69

乙 方 高雄市政府
代表人：陳其邁
地 址：高雄市苓雅區四維二路2號



中 華 民 國 113 年 6 月 23 日

「變更高雄市湖內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

核定編號第二案協議書

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「變更高雄市湖內都市計畫（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 及內政部都市計畫委員會第 1044 次會議決議簽訂本協議書，明定變更之附帶條件，並納入變更計畫書。

第二條：（變更標的）

甲方所有坐落本市湖內區慈濟段 345-1、346-1 地號等 2 筆土地之使用分區由「部份『文小一』文小用地」變更為「第一種住宅區（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申請建造執照或變更使用執照前，完成捐贈變更標的總面積 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作為回饋。但甲方提出都市計畫實施前（即 65 年 3 月 29 日前）之合法房屋或建地目證明文件者，得免變更回饋。
- （二）甲方申請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者作為回饋者，其計算標準如

下：

- 1、代金：由乙方委託一家不動產估價師，依不動產估價技術規則第 83 條、第 84 條等規定，辦理變更後可建築土地之查估作業；其估價條件與基準，應按高雄市通案性規定，以素地、變更範圍土地合併估價；該查估相關費用由甲方負擔。(查估市價之價格日期，以申請人完成繳交查估作業費用之收據所載日為準)。
 - 2、本案都市計畫區範圍內等價值公共設施保留地：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。
- (三) 甲方應於乙方發文通知繳納代金之日起 120 日內完成繳納；逾期未繳納者，附帶條件尚未履行完成，甲方應另案提出捐贈申請，並重新辦理市價查估程序。
- (四) 甲方申請捐贈公共設施用地時，應依下列各款規定檢附相關證明文件，並依該公共設施用地目的事業主管機關相關捐贈規定辦理：
- 1、捐贈非曾屬工業區或加油站用地(專用區)之公共設施用地：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。
 - 2、捐贈曾屬工業區或加油站用地(專用區)之公共設施用地：環境部認證之檢測機構所開立之土壤檢測無受污染證明文件及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。

第五條：(公示事項)

本案都市計畫發布實施後，本府都市發展局將於核發之土地使用分區證明書載明附帶條件及履行情形，甲方不得異議。倘甲方於本案都市計畫發布實施後，始對附帶條件決議或代金估價金額有所爭執，並提起救濟程序，除甲方自行撤回外，於訴願決定確定或法院判決確定前，土地使用分區證明書將註記「訴願(或行政訴訟)程序中」等相關文字，供第



三人查閱知悉。

第六條：(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；倘甲方對於協議書之一部或全部提起救濟，於案件尚未確定前，甲方應告知第三人該案件爭訟情形。

第七條：(違約責任)

(一) 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。

(二) 甲方如於本案都市計畫發布實施後，始對附帶條件決議或代金估價金額提出爭執，並循救濟程序提起救濟時，視為甲方不同意本案變更之附帶條件，本協議書失其效力，乙方得依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更恢復原分區，且甲方所捐贈之土地或繳納之代金，均不予返還或退還。

第八條：(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。

第九條：(強制執行)

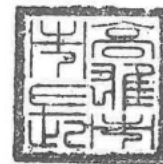
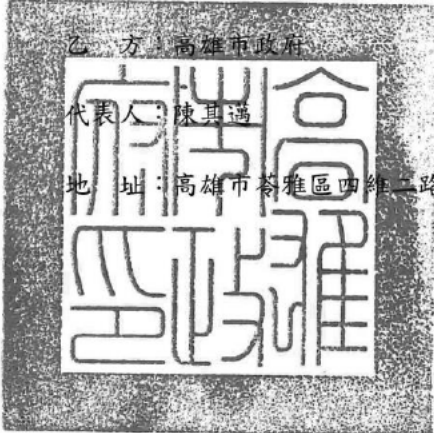
甲方如不履行本協議書相關義務時，同意接受乙方依行政程序法第 148 條規定，以本協議書為強制執行名義逕為執行。

第十條：(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： 劉  (簽章)
地 址： 高雄市
電 話： 07-69

乙 方： 高雄市政府
代表人： 陳其邁
地 址： 高雄市苓雅區四維二路2號



中 華 民 國 113 年 6 月 29 日

變更高雄市湖內主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）案

辦理機關：高雄市政府

中華民國113年9月