

## 內政部都市計畫委員會第 791 次會議紀錄

一、時間：中華民國 101 年 10 月 30 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源  
簡副主任委員太郎 代  
（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：曾義權

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 790 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更淡水(竹圍地區)主要計畫(配合淡水河北測沿河平面道路工程)案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更臺北大學社區特定區計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更三重都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更三重都市計畫(部分工業區為住宅區、公園用地、道路用地)(二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地)案」。

第 5 案：新竹縣政府函為「變更關西都市計畫(配合 118 線關西外環道新闢工程)案」。

第 6 案：苗栗縣政府函為「變更三義都市計畫(部分保護區為學校用地(文中))(配合三義國中改制完全中學)案」。

第 7 案：彰化縣政府函為「變更田尾都市計畫(部分住宅區、農業區、花卉文化產業專用區、機關用地及人行步道用地

為道路用地) (配合民族路及公所路拓寬工程) 案」。

第 8 案：原高雄縣政府函為「變更岡山都市計畫 (第二次通盤檢討) 案」。

第 9 案：花蓮縣政府函為「變更瑞穗都市計畫 (第三次通盤檢討) (變更內容綜理表新編號第二十五、十一案及土地使用分區管制要點增修後條文八) 再提會討論案」。

第 10 案：澎湖縣政府函為「變更白沙鄉通樑地區都市計畫 (部分廣場兼停車場用地用地為機關用地) 案」。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更淡水(竹圍地區)主要計畫(配合淡水河北測沿河平面道路工程)案」。

說明：

- 一、本案業經新北市都市計畫委員會 101 年 7 月 26 日第 22 次會審議通過，並准新北市政府 101 年 9 月 25 日北府城都字第 101257648 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新北市政府核議意見通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、有關新北市都市計畫委員會之附帶決議「(1)本案道路用地工程興建工程確定後，請相關單位研議於臺 2 線增設人行步道之可行性。」乙節，請列入計畫書詳予說明，以供查考。
- 二、有關實施進度及經費乙節，請分別詳列公、私有土地之面積、取得方式及經費，以資明確。

附帶決議：以下有關會中委員所提意見，請新北市政府詳加審慎研議，供爾後相關都市計畫檢討變更之參考。

- 一、為解決臺北市至淡水間之交通問題，請新北市政府研擬淡水(竹圍地區)及周邊地區成長管理計畫，模擬交通建設完成後吸引交通量，並研擬交

通管理計畫及交通控管措施；並與臺北市政府妥為溝通協調區域性交通改善計畫。

二、為保護紅樹林重要資源，請新北市政府評估分析本案開發對紅樹林區域之衝擊影響，並建議於交通工程經費中提撥基金，交由環保團體建立長期環境監測系統，以監測交通建設後對紅樹林地區環境影響。又為達成紅樹林資源零損失目標，請研擬相關復育計畫。

第 2 案：新北市政府函為「變更臺北大學社區特定區計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 101 年 3 月 8 日第 18 次會審議通過，並准新北市政府 101 年 8 月 13 日北府城都字第 1012310380 號函送計畫書、圖等報請審議。

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、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、該基地現況為空地，未來預計興建龍埔機房及服務中心，確屬經營或發展電信事業所需之必要或相關設施，故同意變更為電信專用區（得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用），並於計畫書中敘明：「變更後基地不得適用開放空間、增設停車空間及綠建築等相關容積獎勵規定。」。

二、本案應回饋部分如擬折算代金抵繳，請參照本會第 699 次會審決中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討案相關決議，應優先使用於改善鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質，並請將該代金運用方式，納入計畫書敘明，

以利查考。

三、涉及回饋部分，請市府與中華電信股份有限公司  
簽訂協議書，納入計畫書，以利執行。

第 3 案：新北市政府函為「變更三重都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 101 年 4 月 19 日第 19 次會審議通過，並准新北市政府 101 年 8 月 13 日北府城都字第 1012310380 號函送計畫書、圖等報請審議。

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、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表編號一：該基地現況為線路大樓及機房大樓使用，未來仍需供電信事業相關設施使用，故同意變更為電信專用區（不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用），且免予負擔回饋。

二、變更內容明細表編號二：

（一）該基地現況為料庫料場及臨時建物使用，基地未來已無電信本業使用計畫，故同意變更為住宅區（特），因係屬恢復為原來土地使用分區，不涉及負擔捐贈，惟請參照本會第 699 次會審決中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討案相關決議，需提供鄰里社區公益性設施或社會服務

等，並請新北市政府與中華電信股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書，以利執行。

(二)另為提升周邊環境居住品質，請於計畫書中敘明：「變更後基地不得適用開放空間及增設停車空間等相關容積獎勵規定。」。

第 4 案：新北市政府函為「變更三重都市計畫（部分工業區為住宅區、公園用地、道路用地）（二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地）案」。

說明：

- 一、本案業經原臺北縣都市計畫委員會 98 年 4 月 23 日第 386 次會審議通過，並准原臺北縣政府 98 年 6 月 11 日北府城審字第 0980462330 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。
- 六、案經簽奉核可，由本會張前委員金鶚（召集人）、王前委員秀娟、馮委員正民、李前委員正庸、黃前委員德治等 5 位委員組成專案小組，分別於 98 年 8 月 6 日及 98 年 11 月 27 日召開 2 次專案小組聽取簡報後，由於張前委員金鶚任期屆滿、黃前委員德治不再續任本會，案經簽奉由李前委員正庸（召集人）、王前委員秀娟、馮委員正民、謝委員靜琪及林委員志明等 5 位委員組成專案小組繼續審議，分別於 100 年 5 月 26 日及 100 年 10 月 19 日續召開 2 次專案小組會議，又由於李前委員正庸、王前委員秀娟任期屆滿，案再經簽奉由謝委員靜琪（召集人）、馮委員正民、李委員公哲、劉委員小蘭及林委員志明等 5 位委員重新組成專案小組，分別於 101 年 8 月 14 日及 101 年 9 月 26 日召開 2 次專案小組會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見。

七、本案經新北市政府以 101 年 10 月 12 日北府城都字第 1012704620 號函送依專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰提會討論。

決議：為考量都市整體發展及檢討變更之公平合理性，本案請新北市政府參考會中委員所提意見（包括全市性整體產業發展構想及相關轉型政策、頂崁工業區未來之發展定位與構想、工業區通盤檢討或個案變更之適用及變更計畫範圍與鄰近地區工業區變更之整合…等）及歷次專案小組建議意見，再詳加研析補充具體資料後，交由原專案小組並於召開會議時邀請經濟部及相關工業主管機關與會，研提具體建議意見後，再行提會討論。

第 5 案：新竹縣政府函為「變更關西都市計畫（配合 118 線關西外環道新闢工程）案。

說明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 101 年 7 月 16 日第 259 次會審議通過，並准新竹縣政府 101 年 9 月 20 日府產城字第 1010363170 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新竹縣府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請補充 118 線關西外環道原路線位置、範圍（含示意圖說）及本次路線調整之選址評估、區位因素等資料，並納入計畫書敘明。

二、將計畫名稱修正為「變更關西都市計畫（部分農業區為道路用地、部分河川區為河川區兼供道路使用、部分道路用地為農業區及部分河川區兼供道路使用為河川區）（配合 118 線關西外環道新闢工程）案」，以資明確。

三、本案如應實施環境影響評估，於報請核定时，應檢附審查通過之環境影響評估報告文件；另計畫書誤植相關水土保持計畫內容，請配合修正。

四、有關實施進度及經費乙節，請分別詳列公、私有

土地之面積、取得方式及經費，以資明確。

第 6 案：苗栗縣政府函為「變更三義都市計畫（部分保護區為學校用地(文中))(配合三義國中改制完全中學)案」。

說明：

一、本案業經苗栗縣都市計畫委員會 101 年 8 月 9 日第 239 次會審議通過，並准苗栗縣政府 101 年 9 月 18 日府商都字第 1010188582 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照苗栗縣府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案變更位置之選址評估、區位因素、土地使用配置概要、用地面積需求分析、周圍環境調查資料、相關災害防範措施及非都市土地部分變更編定之辦理情形等，請補充納入計畫書敘明。

二、本案如應實施環境影響評估及水土保持計畫等，於報請核定时，應檢附相關審查通過之環境影響評估報告文件及水土保持計畫。

第 7 案：彰化縣政府函為「變更田尾都市計畫（部分住宅區、農業區、花卉文化產業專用區、機關用地及人行步道用地為道路用地）（配合民族路及公所路拓寬工程）案」。

說明：

- 一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 101 年 8 月 31 日第 209 次會審議通過，並准彰化縣政府 101 年 10 月 12 日府建城字第 1010295029 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照彰化縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、實施進度及經費中，有關私有土地徵購之市價，請依「土地徵收條例施行細則」第 30 條相關規定辦理，以資適法。
- 二、請將計畫書內部分圖示（如圖 3、圖 13 及圖 15）改以彩色繪製，以資明確。

第 8 案：原高雄縣政府函為「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經原高雄縣都市計畫委員會 99 年 11 月 5 日第 132 次會及 99 年 11 月 26 日第 133 次會審議通過，並准原高雄縣政府 99 年 12 月 17 日府建都字第 0990335954 號函送計畫書、圖等報請審議。

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、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、顏前委員秀吉、謝委員靜琪、林委員志明、蕭委員輔導等 5 位委員組成專案小組。專案小組已分別於 100 年 4 月 28 日、100 年 8 月 2 日、100 年 9 月 15 日、101 年 1 月 10 日、101 年 2 月 21 日及 101 年 3 月 6 日召開 6 次會議聽取簡報完竣，獲致初步建議意見，案經高雄市政府 101 年 10 月 3 日高市府都發規字第 10133897100 號函送依本會專案小組初步建議意見修正後計畫書到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及高雄市政府 101 年 10 月 3 日高市府都發規字第 10133897100 號函送修正計畫書內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表新編號 28 及 34 案：詳附表本會決議欄。

二、本會專案小組後逕向本部陳情意見：詳附表本會決議欄。

變更內容明細表

| 新編號 | 原編號   | 位置                      | 變更內容              |                     | 變更理由   | 本會決議                                  |
|-----|-------|-------------------------|-------------------|---------------------|--|---------------------------------------|
|     |       |                         | 原計畫               | 新計畫                 |  |                                       |
| 28  | 23、24 | 四號道路以南之「機一一五」用地及「文小九」用地 | 機關用地<br>(1.82 公頃) | 第一種商業區<br>(1.73 公頃) | 1. 因勵志新村的興建完成及周邊鄰里住宅之商業活動需求，柳橋東、西路沿線已形成新興商業軸帶；「機一一五」用地位居該商業軸帶之核心地段，現況已部份作為餐飲及一般零售商業服務使用，且加上周邊道路系統條件優越，宜變更為鄰里性商業區，以符合該地區發展需求。<br>2. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關文小用地設置標準推估，本計畫區文小用地面積已超過 4.19 公頃，且其餘文小用地皆已開闢完成，服務範圍涵蓋計畫區內各住宅鄰里單元，且「文小九」用地周邊之前峰國小及兆湘國小學生數已呈微幅下降之趨勢，在人口少子化的趨勢下，且周邊國小均未實施總量管制，尚可容納部分學子，「文小九」用地已無開闢需求。<br>3. 原「機一一一」用地內現況設置鎮公所、戶政事務所、地政事務所、省立岡山醫院及警察局等單位，由於設置單位密度過高，目前鎮公所及戶政事務所之辦公空間侷促，且周圍無適當土地設置停車及休憩空間，導致民眾洽公不便，且服務品質無法提升之窘境；因應縣市合併後，考量各單位之用地需求與區位條件，增加機關用地之規劃。<br>4. 岡山消防隊現址空間不足，而周邊土地均已開闢，難以擴充範圍，目前 | 本案准照高雄市政府、國防部軍備局及總政治作戰局協商結論（如附表、圖）通過。 |
|     |       |                         |                   | 道路用地<br>(0.09 公頃)   |  |                                       |
|     |       |                         | 住宅區<br>(0.83 公頃)  |                     |  |                                       |
|     |       |                         | 機關用地<br>(1.89 公頃) |                     |  |                                       |
|     |       | 文小用地<br>(2.84 公頃)       | 道路用地<br>(0.12 公頃) |                     |  |                                       |

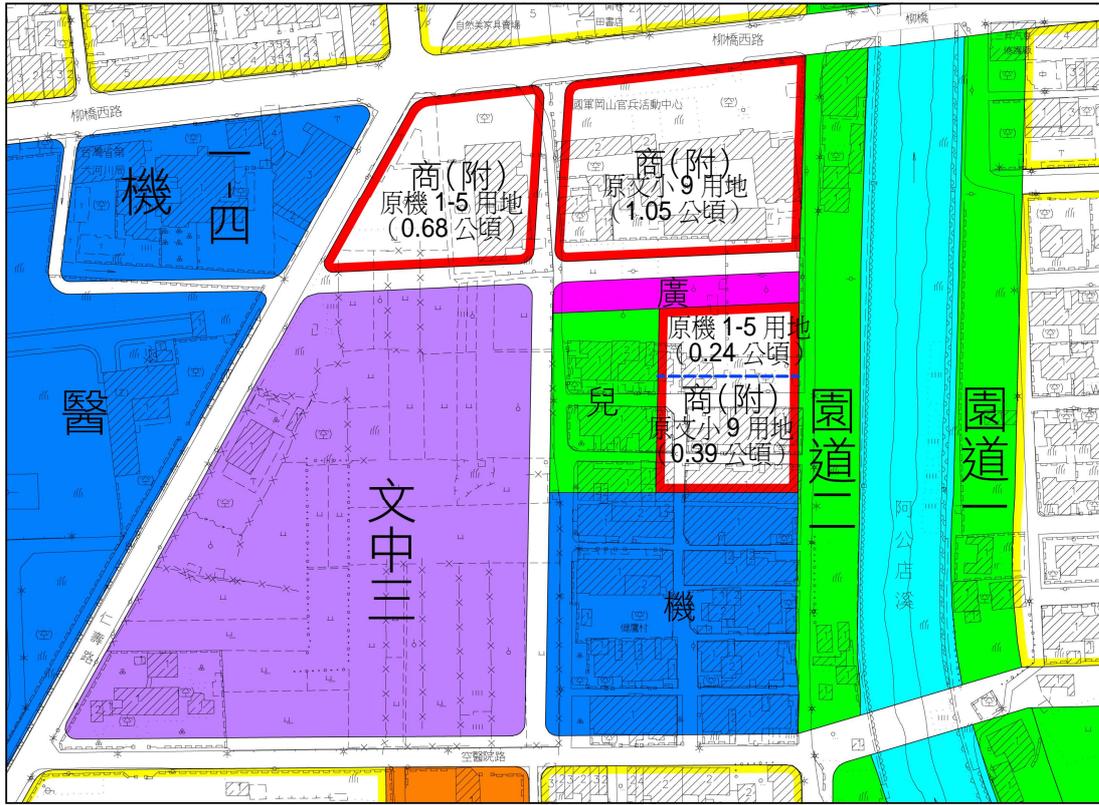
| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置 | 變<br>更<br>內<br>容 |   | 變<br>更<br>理<br>由   | 本<br>會<br>決<br>議   |
|-------------|-------------|--------|------------------|---|--|--|
|             |             |        | 原<br>計<br>畫      | 新<br>計<br>畫   |  |  |
|             |             |        |                  | <p>附帶條件：<br/>變更後之機關用地及道路用地等無償撥交鎮公所後，第一種商業區及住宅區始得發照建築。</p> | <p>土地均已開闢，難以擴大範圍；目前礙於空間限制，隊內無法停放雲梯車，嚴重影響消防防災之功能，因此，亟需遷建。</p> <p>5. 變更範圍均為公有地，多屬於國防部總政治作戰局及軍備局管理，並分別納入眷改及營改基金管理，主管機關均為國防部，考量基金之財務平衡，同時解決地方政府財源不足問題，故變更部境；因應縣市合併後，考量各單位之用地需求與區位條件，增加機關用地之規劃。</p> <p>6. 考量「文中三」用地（前峰國中）學生通學需求，將「文中三」用地東側之10米計畫道路自空醫院路往北銜接至柳橋西路，提升道路可及性。</p>   |  |
| 34          | 30          | 大鵬九村地區 | 住宅區<br>(2.34公頃)  | 第一種商業區<br>(1.87公頃)  | <p>1. 本區原為眷村改建地區，現況已完成土地騰空，並依一通附帶條件規定完成細部計畫擬定。該細部計畫定位本區將發展為南岡山居住新都心，預計引入6,475計畫人口，新增商業區將可提高本區生活機能的便利性。</p> <p>2. 考量本區鄰接介壽路，為聯絡燕巢鄉與梓官鄉之主要聯外道路，且鄰近高雄捷運R24南岡山站，交通區位條件優越，具商業發展潛力。</p> <p>3. 本地區北側鄰接商業區，在活動機能上能延伸既有商業空間，且配合本區細部計畫劃設之市場、公園及廣場等公共設施用地，在活動機能上，易形成新興商業核心。</p> <p>4. 由於本區改建隸屬於眷改基金管理，為配合細部計畫區之整體開發進度，倘變更為商業區，可提高土地價值，將有助於地方政府無償取得細部計畫區內公共設施用地及完成開發建設之協商基礎，同時達成眷改價值提升精神及眷改基金財務平衡原則。</p> | 本案照專案小組初步建議意見（補充本案細部計畫擬定過程中相關會議紀錄內容，納入變更理由說明，其餘照原高雄縣政府核議意見通過）通過。 |

【附表】

| 原計畫   | 新計畫  |  |
|---|--|--|
| 文小用地<br>(2.84 公頃)   | 機關用地<br>(1.57 公頃)                            |  |
|   | 兒童遊樂場用地<br>(0.46 公頃)                         |  |
|   | 廣場用地<br>(0.18 公頃)                            |  |
|   | 第一種商業區<br>(0.63 公頃)                          |  |
| 機關用地<br>(1.82 公頃)   | 第一種商業區<br>(1.73 公頃)<br><br>道路用地<br>(0.09 公頃) |  |
| 附帶條件：<br>1. 應共同無償提供變更後之機關、兒童遊樂場、廣場及道路等公共設施用地後，第一種商業區始得發照建築。<br>2. 變更後第一種商業區之建築基地應依土地使用分區管制要點規定加倍附設停車空間。<br>3. 原機1-5用地及文小9用地在共同負擔公共設施後，得依各該權利範圍配回第一種商業區土地，其區位、範圍及面積詳如附圖。 |  |  |

變更計畫示意圖

【附圖】原機 1-5 用地及文小 9 用地配回變更為第一種商業區示意圖



專案小組審查會後逕向本部陳情人民團體陳情意見綜理表

| 編號             | 陳情人            | 陳情位置              | 陳情理由  | 建議事項   | 高雄市政府研析意見   | 本會決議            |
|----------------|----------------|-------------------|---|--|---|-----------------|
| 專案小組審查會後逕人 1 案 | 蘇石頭 (101.5.31) | 兒四用地 (介壽段 783 地號) | 陳情位置於民國 62 年合約建屋時，方知被劃為兒童遊樂場用地之預定地，當時曾向政府陳情，因附近有公園及文化中心，但都沒有下文，至今約 40 年無法蓋房子。   | 懇請政府能重視百姓的權益，若有需要盡快徵收，否則盡快奉還變成建地可供蓋房子。                     | 建議不予採納。<br>理由：<br>1. 本案周邊已屬建成區域，無法透過整體開發取得公共設施用地。<br>2. 陳情位置為該地區唯一鄰里性開放空間，且陳情意見不符合本案有關公共設施用地之檢討變更原則；另依都市計畫法第 45 條及都市計畫通盤檢討實施辦法第 17 條相關規定，本計畫兒童遊樂場用地需求面積仍不足，不宜變更為其他使用分區。<br>3. 經函詢本府養工處表示本案將依本府預算編製程序，於年度先期計畫作業列入檢討。 | 照高雄市政府研析意見未便採納。 |
| 專案小組審查會後逕人 2 案 | 袁國欽            | 六-6 號道路北側 7M 計畫道路 | 1. 該計畫道路開闢之後無利於都市建設繁榮，且需徵收私有土地，勞民傷財，不符合經濟效益。<br>2. 該計畫道路與民宅垂直，容易發生交通事故，危害住家安全保障。<br>3. 政府目前仍是舉債累累的狀況，若為了興闢毫無利益且會危害人民安全的計畫道路，實為不智之舉。 | 考量都市發展，建議可將該道路東移銜接六-6 號道路南側之 7M 計畫道路，讓動線更順暢，且不會危害到現住戶居家安全。 | 建議不予採納。<br>理由：<br>1. 廢除該計畫道路，恐影響地區之進出及周邊土地所有權人指定建築線之權益。<br>2. 建議路線亦為私有地且現況已有地上物。  | 照高雄市政府研析意見未便採納。 |

| 編號           | 陳情人              | 陳情位置       | 陳情理由   | 建議事項  | 高雄市政府研析意見   | 本會決議  |
|--------------|------------------|------------|--|---|---|---|
| 專案小組審查會後逕人3案 | 碧雲宮<br>(管理者：林金標) | 灣裡里北側農業區   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情位置位於灣裡段 448 地號，現行計畫為農業區，土地所有權人為高雄市（高雄市政府農業局管理），每年均繳交土地使用補償費。</li> <li>2. 陳情位置現為碧雲宮，未符合土地使用分區管制之規定使用，希冀透過本次通盤檢討變更為宗教專用區以求取得合法化使用。</li> <li>3. 檢附寺廟登記證及寺廟登記表。</li> </ol> | 建議依現況使用範圍變更為宗教專用區。  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 碧雲宮於民國 61 年興建，且於民國 91 年經原高雄縣政府補發寺廟登記證。</li> <li>2. 陳情位置東側為灣裡社區活動中心，且基地對外有 2 條約 6M 既成道路連接計畫道路，進出通行無虞。</li> <li>3. 依據本市都委會審議通過之宗教專用區變更原則，由農業區變更為宗教專用區之寺廟應為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件，並應自願捐贈變更面積 30% 之公共設施用地（包括基地內劃設公共設施用地或捐贈計畫區內之公共設施用地，且應考量區位合理性與供公眾使用之情況予以劃設，並以公園綠地、廣場等優先劃設與捐贈），如確無適當土地可供劃設，方得以代金方式繳交，該代金以變更後當期土地公告現值加四成計算。</li> </ol> | 本案除依照碧雲宮原有合法登記之範圍、面積變更為宗教專用區外，其餘照高雄市政府研析意見通過。 |
| 專案小組審查會後逕人4案 | 高雄市政府工務局建築管理處    | 土地使用分區管制要點 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為鼓勵立體綠化，避免綠化流於形式而非實際設置。</li> <li>2. 為利於縣市合併後統一管制及行政業務推展。</li> </ol>  | 建議有關綠化之相關條文調整為：「建築基地內之法定空地綠覆盖率不得小於 50%，並依『建築基地綠化設計技術規範』檢討計算」。 | 建議酌予採納，並依本府工務局表示意見：配合建築技術規則之修正，建議酌以調整修正為：「建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依『建築基地綠化設計技術規範』辦理。」。  | 照高雄市政府研析意見通過。                                 |
| 專案           | 高雄市              | 計畫區南       | 1. 劉厝段 563-1 地號  | 劉厝段 563-1 地   | 經查陳情變更範圍原   | 照高雄市政   |

| 編號                         | 陳情人       | 陳情位置       | 陳情理由  | 建議事項  | 高雄市政府研析意見  | 本會決議               |
|----------------------------|-----------|------------|---|---|--|--------------------|
| 小組<br>審查<br>會後<br>逕人<br>5案 | 政府水<br>利局 | 側滯洪池<br>用地 | <p>原屬台糖所有之農業區土地，因配合高雄縣典寶溪排水A區製洪池工程需要，辦理個案變更都市計畫，並於100年6月20日公告發布實施為滯洪池用地，迄今已完成用地取得，屬於本市所有土地，並由本府水利局管理。</p> <p>2. 前開個案變更作業經原高雄縣都委會第127次會決議將部分已遭毗鄰地主建築使用之土地剔除變更範圍，維持原計畫農業區並依法報請內政部審議核定，惟台糖以變更後土地無法相當使用為由陳情並建議納入變更範圍，經內政部都委會第737次會決議同意採納台糖列席人員建議變更為滯洪池用地。</p> <p>3. 目前該滯洪池周邊附屬道路綠化相關工程已興闢完成，確認未使用前述已遭毗鄰地主建築使用之土地，且未來確實亦無滯洪池擴大計畫之需，為整體維護滯洪池設施及後續用地管理，建議將前述未使用且已遭毗鄰地主建築使用之土地配合毗鄰分區並納入「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢</p> | <p>號1筆部份已遭毗鄰地主建築使用之土地，屬於岡山都市計畫區之滯洪池用地，建議配合毗鄰分區使用變更為農業區。</p> | <p>係屬台糖公司所有，並經土地所有權人陳情後納入滯洪池用地之範圍，且該用地於民國101年1月由高雄市政府以協議價購方式取得，目前滯洪池周邊附屬道路綠化相關工程已興闢完成，確認未使用劉厝段563-1地號遭毗鄰地主建築使用之土地，並經水利局表示未來確實亦無滯洪池擴大計畫之需，建議由水利局代表與會說明後，提請大會審議。</p> | <p>府水利局建議意見通過。</p> |

| 編號             | 陳情人      | 陳情位置            | 陳情理由   | 建議事項  | 高雄市政府研析意見  | 本會決議            |
|----------------|----------|-----------------|--|---|--|-----------------|
|                |          |                 | 討)案」調整使用，同時依據該滯洪池附屬道路東側境界線以東之土地檢討變更為農業區，面積計約 0.03 公頃（變更面積應依實際地籍分割為準）。  |   |  |                 |
| 專案小組審查會後逕人 6 案 | 高雄市政府衛生局 | 四-20M 道路南側之醫院用地 | <p>1. 介壽段 22 地號之土地原為配合國軍八一四醫院岡山分院之設置而變更為醫院用地，本局函請國軍岡山醫院辦理有償撥用，惟經該院函復無使用需求，請衛生局重新規劃用地。</p> <p>2. 因該地現況為水（壕）溝，經高雄市政府水利局確認非屬轄管之排水設施，且衛生局亦無法使用，查本案「變更岡山都市計畫（第 2 次通盤檢討）案」，刻正在大部都市計畫委員會審議中，建請變更為其他使用分區，俾與現況相符。</p> | 建議變更醫院用地為其他使用分區。  | <p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 該用地係於第一次通盤檢討時由機關用地依實際使用現況變更為醫院用地，提供國軍八一四醫院使用。</p> <p>2. 現況為水（壕）溝及空地部份，除介壽段 22、27 地號為公有地外，尚有介壽段 23、28 及 430 地號之私有地，且該醫院於陳情位置北側（介壽段 27 地號處）已設置出入口連接仁壽路，基於整體規劃考量，不宜單獨調整變更介壽段 22 地號為其他使用分區。</p> <p>3. 本案屬公有土地撥用問題，應請國防部辦理撥用。</p> | 照高雄市政府研析意見未便採納。 |
| 專案小組審查會後逕人 7 案 | 劉富春      | 劉厝里東側農業區        | 1. 大崗變電所於民國 43 年成立，營運迄今，歷經 58 年，且陳情位置於民國 63 年被劃定為住宅區，部分用地並於民國 93 年調整變更為兒童遊樂場用地，周邊居民現仍受高電磁波輻射污染，低頻「轟鳴」穿腦噪音，危害住  | 建議由現址遷移至高雄市岡山區街尾崙段 1014 地號，且將擬遷移之所在地由農業區變更為變電所用或電力事業用地，並實施先建後拆方式，以利遷移作業之進行。 | 併逕向內政部都市計畫委員會人民陳情案第 4 案。<br>（專案小組初步建議意見：為配合台電公司輸變電計畫，同時亦請台電公司應加強與土地所有權人與擬遷建基地周邊居民之溝通協調，並經取得相關證明文件後，另案依法定程序辦理。）   | 照高雄市政府研析意見。     |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由  | 建議事項 | 高雄市政府研析意見 | 本會決議 |
|----|-----|------|---|------|-----------|------|
|    |     |      | <p>戶居民身體健康與破壞居住品質，無法獲得國法保障住宅區居住之寧靜、安全及衛生之家園。</p> <p>2. 台電公司於 87 年起即著手規劃遷建大崗變電所事宜，無視政府採購法規定存在，且無考量使用任何「公地」為優先選擇方案與周邊住戶召開溝通協商說明會，竟於民國 90 年 11 月 26 日購得協榮段 697、698 地號土地，迄今延宕 11 年來，經濟部與台電公司毫無魄力來開工或另尋「公地」辦理遷建。</p> <p>3. 台電公司會同台糖公司勘查三區塊土地，以岡山區街尾崙段 1014 地號土地為最適合興建變電所之用地。</p> |      |           |      |

**【附錄】本會專案小組初步建議意見：【彙整歷次（100年4月28日、100年8月2日、100年9月15日、101年1月10日、101年2月21日及101年3月6日）專案小組初步建議意見】**

一、本案高雄市政府就下列綜合性意見逐點提出對照表及補充相關處理情形，並將其內容納入計畫書內一併修正（修正部分請加劃底線），以補強計畫書之完整性，修正計畫書到署後，提請委員會審議。

（一）都市願景及整體發展構想：

1. 請補充高雄縣、市合併後，本計畫區於大高雄市之空間結構功能、定位、未來發展構想或原則，以及與路竹、燕巢等周邊都市發展之關聯性等整體性事項，作為本計畫區未來發展之引導。
2. 請補充本計畫區周邊重大公共與交通建設計畫及示意圖，作為本計畫區未來發展之參考，並請就本計畫區之發展構想、過去發展遭遇之困境，以及未來可能遭遇之課題，分析檢討，並研提因應對策或發展策略，俾達成發展目標。
3. 請補充高雄縣市合併後對本計畫區的發展願景及定位之影響，且說明本計畫區落實於土地使用計畫之內容及相對應之課題與對策關聯性。
4. 請補充本計畫區產業發展定位及與周邊重大建設產業鏈結之潛力，俾做為本次通盤檢討工業區變更之參考。

（二）交通運輸部分：

1. 臺 1 線為計畫區內重要的聯外道路，受周邊重大建設計畫之

影響，致該道路服務水準降低；故請補充市中心區主要道路服務水準調查分析資料及後續相關交通改善策略。

2. 有關捷運延伸線計畫尚未定案，為因應大眾運輸系統導向之都市發展策略，請補充說明岡山大眾運輸系統、使用現況及將來捷運延伸線計畫對本計畫整體發展之因應對策。
3. 市中心區停車問題為本計畫案之重要課題，故請補充現況停車供需情形及其改善因應對策。
4. 請補充說明計畫區受鐵路分隔為東、西兩側之都市發展區塊，有關東、西向交通聯繫之影響情形。
5. 本計畫區有阿公店溪流經計畫區，東側鄰近小岡山丘陵地形，其藍、綠帶資源豐富，故請配合自然景觀資源研擬劃設自行車道系統。

### (三) 公共設施用地：

1. 請依內政部 100.1.6 台內營字第 0990810923 號令修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討計畫區內各項公共設施用地之面積，不足部分請妥為補充；另本計畫區檢討後之公園用地、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積 (58.18 公頃) 占全部計畫面積 (1413.27 公頃) 約 3.90%，低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 規定，惟採納市政府列席人員意見及說明，不足之公共設施用地，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。
2. 本計畫區尚未開闢之公園、廣場及停車場用地等公共設施，

請研擬加速取得及開闢公共設施用地策略或獎勵私人團體投資辦理。

(四) 都市防災部分：

1. 本計畫區災害潛勢類型以水災為主，請補充說明計畫區內滯洪設施之相關計畫或因應對策。
2. 都市防災過去皆著重於災害發生時之緊急避難與防救災路線規劃，對於如何結合防災設施、生活及景觀面向等，均付之如闕，故請補充有關災害預防之因應策略。
3. 因應地區災害特性，建議調整防災避難空間之規劃，例如學校用地較適宜作為緊急避難據點，中長期收容場所較適合設置於文教區及公共開放空間。

(五) 都市衛生：污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

(六) 本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，應由市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

(七) 計畫書應加強補充事項：

1. 請就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，審慎評估其開發必要性，如確無開發需求，亦請做必要之檢討。
2. 請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條規定，針對計畫

地區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

3. 請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 5 條規定，補充本計畫區內自然及人文景觀資源分布概況、現況分析與照片，作為通盤檢討之基礎。
4. 請於本案核定前，將計畫書內各項統計資料更新至最近年度。
5. 本次通盤檢討所提出之地區發展構想與變更原則，請以本次檢討之實質變更內容來檢視其適用性，並就納入實質變更案之檢討原則及審議中提供各級都市計畫委員會參考之一致性原則等，且為避免將來執行上產生疑義，故請高雄市政府考量該檢討變更原則納入計畫書之必要性。

二、有關本案公共設施變更回饋原則（如附件）除下列各點修正外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。

#### （一）回饋時機

1. 附帶條件應擬定細部計畫或應整體開發地區，應將提供之公共設施用地產權移轉登記市政府後，始得發照建築。
2. 無須擬定細部計畫或應整體開發地區，應於申請建照或變更使用執照前完成回饋代金繳納。

#### （二）回饋基金

公共設施變更為住宅區或商業區之回饋金應納入高雄市都市更新與都市發展基金。

三、有關第一次通盤檢討保留案第一案部分：後續俟岡山都市計畫區內三處眷村改建基地開發完成，且實際使用達百分之六十

以上時再另案提會討論(上述實際使用係指可供建築用地已申請建築執照比例。 )。

#### 四、後續應辦事項：

- (一) 本次報部審議部分案件，如經本會同意採納、修正者或與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請市政府依規定補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。
- (二) 高雄市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

#### 五、(一) 變更內容明細表部分：如附表一。

(二) 土地使用分區管制要點對照表：如附表二。

(三) 逕向本部陳情意見綜理表：如附表三。

(四) 變更住宅區為第二種商業區回饋辦法對照表：如附件一。

#### 六、本案原擬定機關高雄縣岡山鎮公所已於民國 99 年 12 月 25 日高雄縣市合併後改制為岡山區公所，行政組織上已無獨立之預算權，且原有鎮公所都市計畫業務及權責亦移交高雄市政府辦理，故本案擬定機關修正為高雄市政府（原高雄縣岡山鎮公所）。

#### 七、本案請高雄市政府將歷次專案小組會中有關綜合性之初步建議意見，補充相關資料對照表及重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理。

附表一、變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案變更內容綜理表

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號   | 位置                           | 變更內容   |  | 變更理由   | 專案小組初步建議意見   |
|-------------|---------------|------------------------------|--|--|--|--|
|             |               |                              | 原計畫  | 新計畫  |  |  |
| 1           | 1             | 計畫年期                         | 民國 97 年  | 民國 110 年                                       | 本計畫已屆原計畫目標年，故配合「南部區域計畫（第二次通盤檢討）」（草案）所訂定之計畫年期，調整計畫年期至民國 110 年，俾利各項實質計畫內容之訂定。  | 照原高雄縣政府核議意見通過。   |
| 2           | 新增變<br>1<br>案 | 計畫範圍南側與高雄新市鎮特定區計畫範圍重疊部分      | 原計畫面積<br>(1492 公頃)   | 新計畫面積<br>(1413.27 公頃)<br>(劃出範圍計畫內容詳計畫書附表 6-11) | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫區南側與高雄新市鎮特定區北側部分範圍重疊，依高雄新市鎮特定區計畫書內容說明，有關與該特定區計畫範圍重疊者，應以該特定區計畫內容為準。</li> <li>2. 為避免後續產生計畫管理之疑義，故將範圍重疊部分剔除於本計畫區。</li> <li>3. 考量劃出之範圍內原「公四」用地之調整並非實際使用變更，因此本案有關公園用地之檢討得將原「公四」用地面積納入。</li> </ol>                                  | 為避免「公四」用地於本次通盤檢討之公共設施面積檢討與高雄新市鎮特定區重複計算，故刪除變更理由第 3 點外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。  |
| 3           | 3             | 計畫區北側灣裡里之「市七」、「兒八」及東側之四米人行步道 | 市場用地<br>(0.15 公頃)<br>兒童遊樂場<br>用地<br>(0.10 公頃)<br>道路用地<br>(四米人行步道)<br>(0.02 公頃) | 住宅區<br>(0.25 公頃)<br>兒童遊樂場用地<br>(0.02 公頃)       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 由於商業活動型態的改變，現況已無興關公有市場之需求。</li> <li>2. 因「市七」、「兒八」用地及道路用地（四米人行步道）多數屬同一組土地所有權人，土地私有且尚未徵收開闢，故合併檢討變更，以解決公共設施保留地取得問題。</li> <li>3. 灣裡里為計畫區北側之獨立住宅單元，考量鄰里性公共設施用地之需求，仍維持兒童遊樂場用地劃設。</li> <li>4. 訂定變更附帶條件，並指定回饋措施，以符合社會公平正義之原則。</li> </ol> | 本案照原高雄縣政府核議意見通過，惟為確保都市計畫具體可行，本案請縣政府依下列各點辦理：<br><ol style="list-style-type: none"> <li>1. 參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：(一) 本案需擬定細部計畫，請高雄市政府於完成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、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬</li> </ol> |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置       | 變<br>更<br>內<br>容       |                                    | 變<br>更<br>理<br>由   | 專<br>案<br>小<br>組<br>初<br>步<br>建<br>議<br>意<br>見   |
|-------------|-------------|--------------|------------------------|------------------------------------|--|--|
|             |             |              | 原<br>計<br>畫            | 新<br>計<br>畫                        |  |  |
| 3           | 3           |              |                        | 內依變更內容所載附帶條件辦理完成，否則另依法定程序變更恢復為原計畫。 |  | 具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。(二)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。<br>2.若採用土地交換分合方式則須由土地所有權人簽署自願無償提供公共設施用地協議書，惟如於委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照辦理者，仍應維持原公共設施用地，如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。 |
| 4           | 4           | 一號計畫道路北側之文教區 | 文教區(供私立立德商工使用)(3.08公頃) | 文教區(兼供社會福利事業使用)(3.08公頃)            | 私立立德商工已於民國94年停止招生，該校區現址之土地所有權人為財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會，作為慈濟大學岡山社會教育推廣中心及其他社會福利設施使用，為符合土地所有權人之用地需求及相關主管機關之管理權責劃分，變更為「文教區(兼供社會福利事業使用)」 | 參據土地所有權人(財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會)及高雄市政府列席人員補充說明，有關將來文教區之使用，仍以文化教育為主，故除將指定用途之附註內容部分刪除，並依都市計畫法臺灣省施行細則或都市計畫法高雄市施行細則之相關規定辦理外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。  |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號  | 位置                         | 變更內容                                |  | 變更理由   | 專案小組初步建議意見   |
|-------------|--------------|----------------------------|-------------------------------------|--|--|--|
|             |              |                            | 原計畫                                 | 新計畫  |  |  |
| 5           | 5            | 甲工六範圍內之#7、#8、#9三處電路鐵塔用地    | 電路鐵塔用地<br>(0.027公頃)                 | 甲種工業區<br>(0.027公頃)   | 1. 台灣電力股份有限公司輸變電工程處南區施工處於民國97年6月23日以D南區字第0970600552號函表示，因岡山鋼鐵申請廢止用電，經電力公司檢討後確無使用需求且擬以拆除現況之電路鐵塔。<br>2. 該用地為第一次通盤檢討時由甲種工業區變更為電路鐵塔用地，故變更恢復為甲種工業區。 | 照原高雄縣政府核議意見通過。   |
| 6           | 人<br>10<br>案 | 兒6-3用地西北側住宅區內之道路用地(四米人行步道) | 道路用地<br>(四米人行步道)<br>(0.04公頃)        | 住宅區(0.04公頃)<br><u>附帶條件：</u><br>1. 土地所有權人應於建築執照核發(新建、改建)前，繳交其開發土地面積35%價值之回饋金。<br>2. 回饋金額度依繳交當期公告現值乘以回饋比例計算。 | 1. 考量該人行步道上存有民國57年興建至今之合法建築，且現況發展對該人行步道並無實際通行或指定建築線之需求；調整變更為住宅區，以維護合法建築所有權人之權益。<br>2. 訂定變更附帶條件，並指定回饋措施，以符合社會公平正義之原則。                           | 照原高雄縣政府核議意見通過。惟為避免影響他人權益，除應於補辦公開展覽期間通知變更範圍前、後之相關土地所有權人及於核定前取得其同意書證明文件，否則維持原計畫。 |
| 7           | 人<br>22<br>案 | 「兒六-三」用地北側七米計畫道路           | 住宅區<br>(0.04公頃)<br>道路用地<br>(0.04公頃) | 道路用地<br>(0.04公頃)<br>住宅區<br>(0.04公頃)  | 1. 原七米計畫道路將私有土地所有權人之土地切割分為二塊，並影響既有使用之建物，損害土地所有權人之權益。<br>2. 將位於成功段268地號、271地號及272地號(部分)之道路用地變更為住宅區，並以其東側之既有道路變更為七米計畫道路往西順接至成功段272地號作為替代道路。      | 照原高雄縣政府核議意見通過。惟為避免影響他人權益，除應於補辦公開展覽期間通知變更範圍前、後之相關土地所有權人，並取得其同意書證明文件，否則維持原計畫。    |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位置                | 變更內容               |                   | 變更理由   | 專案小組初步建議意見  |
|-------------|-------------|-------------------|--------------------|-------------------|--|---|
|             |             |                   | 原計畫                | 新計畫               |  |   |
| 8           | 7           | 二號道路與阿公店溪交會處之農業區  | 農業區<br>(3.70 公頃)   | 公園用地<br>(3.70 公頃) | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據高雄縣岡山鎮整體城鎮地貌塑造綱要計畫之阿公店溪沿岸溼地打造計畫，欲以農業區內現況公墓區遷葬後，規劃作為溼地生態池及自行車轉運站，該公墓目前已辦理禁葬，部分已完成遷葬。</li> <li>2. 配合本計畫區之藍綠帶系統，提供作為自行車道之轉運及生態遊憩腹地，提升周邊生活環境品質。</li> <li>3. 該生態溼地公園之土地權屬多為公有地，且現況為鄰避性設施，為促進土地有效再利用，依公地公用原則，提供作為公共設施用地，供民眾使用。</li> </ol>  | 照原高雄縣政府核議意見通過。  |
| 9           | 8           | 二—2 號道路以北之「園道四」用地 | 園林道用地<br>(0.23 公頃) | 住宅區<br>(0.22 公頃)  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「園道四」用地於二—2 號道路以南之計畫寬度約為 14 公尺，於二—2 號道路以北之計畫寬度約為 19-26 公尺，計畫寬度不一。</li> <li>2. 「園道四」用地於二—2 號道路以北，鄰接嘉新西路之北側部份，已有岡山魚市場之既有建物，為避免影響現況建物使用，且考量計畫寬度之一致性，將二—2 號道路以北園林道用地之北側帶狀公有土地變更恢復為原使用分區。</li> <li>3. 「園道四」用地變更後計畫寬度均約為 14 公尺，不影響作為自行車專用道之功能。</li> <li>4. 經查園林道用地北側僅有岡山段 30-25 地號及 30-80 地號依現有巷道及園道四指定建築線，且現況座落於該土地之建築物以現有巷道為出入道路，鄰接園道四部份為空地，本案變更後不影響土地所有權人權益。</li> </ol> | 維持原計畫。<br>補充理由：<br>變更範圍為公有地，基於公地公用原則，且本路段計畫寬度不一，可透過工程設計，作為自行車專用道與人行空間及綠色植栽等相關設施，故維持原計畫。 |
|             |             |                   |                    | 道路用地<br>(0.01 公頃) |  |   |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號           | 位置   | 變更內容                          |                   | 變更理由  | 專案小組初步建議意見                                   |
|-------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------|---|--|
|             |                       |  | 原計畫                           | 新計畫               |   |  |
| 1<br>0      | 新<br>增<br>變<br>4<br>案 | 機 1-8 用<br>地南側協<br>和里自辦<br>市地重劃<br>東北側之<br>住宅區 | 住宅區<br>(0.01 公頃)              | 道路用地<br>(0.01 公頃) | <p>1. 岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案變更綜理表第 22 案係依照協和里自辦市地重劃後道路系統之地籍分割線變更，大仁段 705、706 及 708 地號非屬於該市地重劃範圍，而計畫圖將其劃入變更範圍內，形成計畫書圖內容不符，導致土地所有權人申請指定建築線時產生執行疑義。</p> <p>2. 民國 99 年 1 月 13 日縣府針對該處計畫書圖不符之執行疑義進行協商，考量該地仍有連結交通系統之必要。會中決議該地申請建築線指定時，請土地所有權人將該地留設為建築基地之法定空地。</p> <p>3. 為健全整體交通路網且維護土地所有權人之權益，將該地變更為道路用地，以利後續計畫管理與執行。</p> | 照原高雄縣政府核議意見通過。                               |
| 11          | 9                     | 「機一—<br>八」用地南<br>側協和里                          | 道路用地<br>(四米人行步道)<br>(0.20 公頃) | 住宅區<br>(0.20 公頃)  | <p>1. 該地區在十幾公尺的距離內，由北往南分別有巨輪路、綠地內之自行車道、未開闢之四米人行步</p>  | 除變更道路用地(四米人行步道)為住宅區部分維持原計畫外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。 |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位置                             | 變更內容                          |   | 變更理由   | 專案小組初步建議意見                                      |
|-------------|-------------|--------------------------------|-------------------------------|---|--|---|
|             |             |                                | 原計畫                           | 新計畫   |  |   |
|             |             | 自辦市地重劃之住宅區及綠地用地間東西向四米人行步道      | 道路用地<br>(0.01 公頃)             | 住宅區<br>(0.01 公頃)<br>附帶條件：<br>應維持重劃既有之通行功能，不得建築使用。 | 道及既有的自由巷，過多的道路，對當地居住安全產生甚大的衝擊。<br>2. 住宅區北側鄰接四米人行步道，南側鄰接自由巷，基地淨深約為 10 公尺，不利建築開發利用。<br>3. 為避免影響該地區土地所有權人之權益與指定建築線之問題產生，針對於變更之計畫道路兩側土地所有權人於民國 97 年 3 月 19 日進行說明及協商，並取得 84% 之私有土地所有權人變更同意書。<br>4. 自由巷以北之部分八米計畫道路（重義街及博仁街部份）原屬協和自辦市地重劃區之增設道路，訂定附帶條件變更為住宅區後，除維持增設道路之既有功能，同時解決道路截角影響部份土地所有權人權益問題，且與其他住宅區土地使用有所區隔。<br>5. 為符合使用現況，兼顧土地所有權人之權益，配合將自由巷變更為六米計畫道路作為替代道路，以維持原交通功能。 | 理由：<br>道路用地（四米人行步道）變更為住宅區均為公有地，基於公地公用原則，故維持原計畫。 |
|             |             |                                | 住宅區<br>(0.28 公頃)              | 道路用地<br>(0.28 公頃)                                 |  |   |
| 12          | 10          | 二號道路南側與八號道路西側之空軍航空技術學院地裝訓練場所現址 | 住宅區<br>(1.42 公頃)              | 機關用地<br>(1.42 公頃)                                 | 1. 該地係屬國防部軍備局管理，現況為空軍航空技術學院地裝訓練場所，故依該校列管土地範圍變更為機關用地，並剔除於第一次通盤檢討變 15 案應另行擬定細部計畫及整體開發之範圍。<br>2. 變更範圍以大智段 23 地號為基礎，惟西、南側變更範圍至現況圍牆線，其餘依照地籍範圍變更，供空軍航空技術學院地裝訓練場所使用。  | 照原高雄縣政府核議意見通過。                                  |
| 13          | 11          | 三號道路東側「機一—三」用地                 | 機關用地<br>(1.10 公頃)             | 自來水事業用地<br>(1.10 公頃)                              | 現況為台灣自來水股份有限公司第七區管理處岡山服務所及岡山淨水廠使用，配合事業單位名稱予以變更。  | 照原高雄縣政府核議意見通過。                                  |
| 14          | 13          | 「機一—八」用地南側協和里自                 | 道路用地<br>(四米人行步道)<br>(0.14 公頃) | 住宅區<br>(0.14 公頃)                                  | 1. 協和里自辦市地重劃區於民國 71 年完成重劃配地，因重劃作業過程未查明範圍西界已劃設四米人行步道，將  | 照原高雄縣政府核議意見通過。                                  |

| 新編號 | 原編號   | 位置                         | 變更內容                       |  | 變更理由  | 專案小組初步建議意見   |
|-----|-------|----------------------------|----------------------------|--|---|--|
|     |       |                            | 原計畫                        | 新計畫  |   |  |
|     |       | 辦市地重劃之住宅區及綠地用地間南北向四米人行步道   | 住宅區<br>(0.21 公頃)           | 道路用地<br>(0.21 公頃)  | 其誤認為住宅區，並分配予土地所有權人，造成現況與計畫內容不符。<br>2. 協和里自辦市地重劃區內為因應土地分配之需求，增設和平巷之六米道路，經重劃分配後取得，土地管理者為高雄縣政府。<br>3. 為符合使用現況，兼顧土地所有權人之權益，廢除四米人行步道，並配合將和平巷變更為六米計畫道路作為替代道路，以維持原交通功能。                                      |  |
| 15  | 新增變3案 | 鄰接車站北側綠地之四米人行步道            | 住宅區<br>(0.002 公頃)          | 道路用地<br>(0.002 公頃)   | 1. 四米人行步道與七米計畫道路銜接處，因道路寬度不足，影響道路通行使用。<br>2. 為使四米人行步道順接七米計畫道路，調整變更部分住宅區為道路用地，以增加道路轉彎處之路幅，維護該地區進出道路之交通安全。<br>3. 為避免變更後之四米人行步道寬度仍不敷使用，併同綠地變更為園林道用地，以增加道路設計之彈性，提升該地區進出道路之通行安全。                            | 照原高雄縣政府核議意見通過。   |
| 16  | 人15案  | 「停四」、「停五」用地及「停七」用地南側第一種商業區 | 停車場用地<br>(停四)<br>(0.18 公頃) | 住宅區 (0.18 公頃)  | 1. 「停四」用地及「停五」用地原使用分區為住宅區，該土地係台酒公司分別於民國 86 至 90 年間分三次向台鐵局承購登記，並提出建築執照申請興建辦公廳及倉庫；其中停四用地於 89 年 1 月 20<br>2. 「停五」用地因於第一次通盤檢討發布實施後始取得使用執照，但日後徵收取得合法建物及土地仍需龐大財務支出；再者，依據民國 92 年 5 月 5 日岡山鎮公所召開「台灣菸酒股份有限公司於岡 | 1. 參據土地所有權人(台灣菸酒公司)及高雄市政府列席人員補充說明有關土地承購、興建與取得使用執照等相關資料後，除將附帶條件修正為：「應提供「停五」用地周邊空地增設汽車停車格(如附圖一)，開放供公眾使用，且不得設置圍籬或其他障礙物，並應豎立開放供公眾停車使用之標示。後 |
|     |       |                            | 停車場用地<br>(停五)<br>(0.23 公頃) | 住宅區 (0.23 公頃)<br><u>附帶條件：</u><br>提供「停五」用地周邊空地設置汽車停車格，開放供公眾使用，且不得設置圍籬或其他障礙物，並應豎立開放供公眾停車使用之標示。 |   |  |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置                      | 變<br>更<br>內<br>容    |                     | 變<br>更<br>理<br>由  | 專<br>案<br>小<br>組<br>初<br>步<br>建<br>議<br>意<br>見 |
|-------------|-------------|-----------------------------|---------------------|---------------------|---|--|
|             |             |                             | 原<br>計<br>畫         | 新<br>計<br>畫         |   |  |
|             |             |                             |                     |                     |   |  |
| 17          | 12          | 商二間七米<br>計畫道路               | 第二種商業區<br>(0.01 公頃) | 道路用地<br>(0.01 公頃)   | <p>1. 七米道路兩側之土地皆為同一組土地所有權人，經調整計畫道路之線型後，商業區可利用之土地較為方整，藉以提升土地利用價值。</p> <p>2. 在不影響道路系統及他人權益之原則下，經全體土地所有權人同意，調整該計畫道路。</p>   | 照原高雄縣政府核議意見通過。                                 |
|             |             |                             | 道路用地<br>(0.01 公頃)   | 第二種商業區<br>(0.01 公頃) |   |  |
| 18          | 14          | 「市三」用<br>地南側之<br>「機三」用<br>地 | 機關用地<br>(0.04 公頃)   | 住宅區<br>(0.04 公頃)    | <p>1. 「機三」用地原指定作為前峰派出所使用，惟前峰派出所已無擴建計畫，亦無用地需求，經事業單位協調會後，高雄縣政府警察局岡山分局於民國 97 年 1 月 9 日以高縣岡警後字第 0970030150 號函表示，對於所屬機三用地內私有土地，無徵收之必要，故予以併鄰地分區變更為住宅區。</p> <p>2. 為避免產生畸零地，將國有財產局管理之大仁段 1671 地號土地一併納入變更範圍。</p> <p>3. 變更範圍於擬定岡山都市計畫圖上標示為可建築用地，於本次通盤檢討變更為住宅區，得屬恢復為原使用分區，適用免回饋原則。</p> | 照原高雄縣政府核議意見通過。                                 |
| 19          | 15          | 「市一一」<br>用地                 | 市場用地<br>(0.29 公頃)   | 第一種商業區<br>(0.17 公頃) | <p>1. 「市一一」用地位於岡山市中心區，為本鎮早期發展地區，現</p>   | 經查本案變更範圍均為公有土地，除可補充計畫區                         |

| 新編號 | 原編號 | 位置                    | 變更內容  |                       | 變更理由  | 專案小組初步建議意見  |
|-----|-----|-----------------------|---|-----------------------|---|---|
|     |     |                       | 原計畫   | 新計畫                   |   |   |
|     |     | (平安市場)                |   | 廣場兼停車場用地<br>(0.12 公頃) | <p>況建築密集且市場設施老舊窳陋,加上汽機車隨意停放,產生空氣污染及環境雜亂等問題,逐漸失去市中心區商業核心之功能。</p> <p>2. 擬藉土地使用分區之調整,強化商業活動機能,塑造現代化商業環境,作為市中心區再發展之觸媒。</p> <p>3. 市中心區缺乏停車空間及開放空間,考量都市防災及降低環境污染之因素,依公地公用原則,擬增設停車空間及開放空間,改善現況汽機車隨意停放之環境雜亂情形,並作為緊急避難空間,改善地區環境品質。</p> <p>備註:建議後續廣場兼停車場用地應考量透水率及綠化,以提供綠美化空間。</p> | 不足之公共設施用地外、亦可紓解市中心區之停車問題,故將變更後之「第一種商業區」及「廣場兼停車場用地」修正為「停車場用地」,以符公地公用之原則。 |
| 20  | 16  | 一號道路部份路段(自七號道路至十五號道路) | 住宅區<br>(0.91 公頃)<br>第一種商業區<br>(0.24 公頃)<br>第二種商業區<br>(0.29 公頃)<br>農業區<br>(0.04 公頃)<br>園林道用地<br>(0.06 公頃)<br>機關用地<br>(0.03 公頃)<br>停車場用地<br>(0.03 公頃) | 道路用地<br>(1.60 公頃)     | <p>1. 配合高雄大眾捷運系統岡山路竹延伸線規劃以高架型式沿著一號道路往北進入岡山市區,車站月台採高架島式月台,施工及營運期間需占用約 6-10 公尺之道路寬度,現有道路容量將因而減少。</p> <p>2. 一號道路(中山南、北路)除七號道路(公園東路)至十五號道路(介壽路橋)間為 30 公尺,其餘路段計畫寬度皆為 40 公尺,為避免形成交通瓶頸路段且因應高雄大眾捷運系統岡山路竹延伸線之用地需求,調整一號道路(中山南、北路)計畫寬度,</p>  | 照原高雄縣政府核議意見通過。  |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置                                  | 變<br>更<br>內<br>容    |                     | 變<br>更<br>理<br>由   | 專<br>案<br>小<br>組<br>初<br>步<br>建<br>議<br>意<br>見 |
|-------------|-------------|---|---------------------|---------------------|--|--|
|             |             |   | 原<br>計<br>畫         | 新<br>計<br>畫         |  |  |
|             |             |   |                     |                     |  |  |
| 21          | 人<br>2<br>案 | 一-三號道<br>路(平安里<br>維新路)北<br>側之第一種<br>商業區 | 第一種商業區<br>(0.05 公頃) | 道路用地<br>(0.05 公頃)   | <p>1. 維新路於日治時期之都市計畫圖為 15 公尺寬計畫道路,其後於擬定岡山都市計畫時縮減為 11 公尺,造成既有合法申請建築之土地所有權人未直接臨接計畫道路,且與計畫道路間夾有國有土地與私有地,形成裡地,影響土地所有權人之權益。</p> <p>2. 將維新路(仁安街與民生街間路段)北側土地範圍(多屬公有地或未登錄地)變更為道路用地,以做為人行空間使用,並建議後續透過道路設計,採漸變方式,以銜接二側道路路口。</p> | 照原高雄縣政府核議意見<br>通過。                             |
| 22          | 17          | 「停一」用<br>地西南側之                          | 市場用地<br>(0.16 公頃)   | 第一種商業區<br>(0.18 公頃) | 1. 商業活動型態的改變,現況已無興<br>闢鄰里性公有市場之需求,故予以併   | 除請高雄市政府於核定<br>前,取得土地所有權人同                      |

| 新編號 | 原編號 | 位置                     | 變更內容  |  | 變更理由   | 專案小組初步建議意見   |
|-----|-----|------------------------|---|--|--|--|
|     |     |                        | 原計畫   | 新計畫  |  |  |
|     |     | 「市五」用地                 | 道路用地<br>(四米人行步道)<br>(0.02 公頃)               | <u>附帶條件：</u><br>1. 原為市場用地申請開發之土地所有權人應於產權移轉或建照核發前，繳交其開發土地面積 35% 價值之回饋金。<br>2. 原為道路用地申請開發之土地所有權人應於產權移轉或建照核發前，繳交其開發土地面積 40 % 價值之回饋金。<br>3. 其土地價值依該申請基地變更後第一次公告土地現值計算，否則仍維持原計畫內容之土地使用分區管制。 | 鄰地分區變更為商業區。<br>2. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關商業區設置標準推估，本計畫區尚有不足，故予以補足。<br>3. 為促進後站地區整體發展，變更地區能延伸既有後站之商業空間，形成完整的商業核心。<br>4. 四米人行步道為建築基地之後院，配合既有巷道，已無開闢之必要性。<br>5. 訂定變更附帶條件，並依本計畫公共設施回饋原則指定回饋措施，以符合社會公平正義之原則。<br>備註：99.2.8 召開土地所有權人說明會。 | 意回饋措施之協議書並納入計畫書外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過，否則維持原計畫。  |
| 23  | 18  | 內政部警政署保安警察第五總隊現址之西側住宅區 | 住宅區<br>(0.38 公頃)<br><br>停車場用地<br>(0.19 公頃)  | 機關用地<br>(0.19 公頃)<br><br>停車場用地<br>(0.19 公頃)  | 1. 大全段 1110-1、1110-3 地號係屬內政部警政署保安警察第五總隊管理，現況為該隊現址，故依實際使用現況變更為機關用地。<br>2. 考量現址因計畫道路切割及「停九」用地之阻隔，影響其執行勤務與訓練活動，為促進機關用地整體有效利用與完整性，將原「停九」用地等面積移至範圍西側，且為維持道路通行之功能，將部分道路用地附帶條件變更為機關用地，以配合保五總隊區內整體利用之便利性。                            | 除變更道路用地為機關用地部分維持原計畫，惟得於機關用地（機九）間所鄰接之計畫道路用地（一德路）施作人工地盤或地下通道，以供兩側機關用地通行使用外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。<br>補充理由：<br>維持道路系統之完整性並滿足該機關之使用需求。 |
|     |     |                        | 停車場用地<br>(0.19 公頃)<br><br>道路用地<br>(0.06 公頃) | 機關用地<br>(0.19 公頃)<br><br>機關用地<br>(0.06 公頃)<br><br><u>附帶條件：</u><br>開發建築時，應維持原平面通道功能供一般民眾使用。   |  |  |
| 24  | 19  | 「機一二」用地                | 機關用地<br>(0.15 公頃)                           | 郵政事業用地<br>(0.15 公頃)  | 現況為岡山郵局使用，配合事業單位名稱予以變更。  | 維持原計畫，另案依郵政專用區專案通盤檢討辦理。  |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號       | 位置                                      | 變更內容                           |                                | 變更理由   | 專案小組初步建議意見   |
|-------------|-------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|--|--|
|             |                   |   | 原計畫                            | 新計畫                            |  |  |
| 25          | 21                | 三—5 號道<br>路南側住宅<br>區（大仁段<br>2623 地號）    | 住宅區<br>（0.25 公頃）               | 機關用地<br>（0.25 公頃）              | 1. 該地土地所有權人為岡山镇公所，現況為 5 棟一層樓磚造房屋（警察宿舍），未能提升公有土地利用效率。<br>2. 該地位於人口密集之仁壽里地區，居民活動空間不足，依公地公用原則，擬變更為機關用地，設置生活文化會館，提供當地居民作為社區活動、社會教育及文化活動之舉辦場所，藉以充實本地區之文化環境品質。   | 請配合縣、市合併後，除將本案後續使用計畫納入變更理由及說明外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。  |
| 26          | 人<br>3<br>案       | 三-5 號道路<br>南側之四米<br>人行步道                | 住宅區<br>（0.002 公頃）              | 道路用地<br>（四米人行步道）<br>（0.002 公頃） | 1. 該四米人行步道切割細分南北兩側之私有土地，造成北側建築基地部分被四米人行步道切割，而南側建築基地未直接臨接計畫道路，影響道路兩側土地所有權人之權益。<br>2. 依照地籍線及原計畫意旨，調整變更四米人行步道路形。  | 為避免影響他人權益，如能取得變更範圍前、後之相關土地所有權人同意書時，則照原高雄縣政府核議意見通過，否則維持原計畫。   |
|             |                   |   | 道路用地<br>（四米人行步道）<br>（0.002 公頃） | 住宅區<br>（0.002 公頃）              |  |  |
| 27          | 22                | 四號道路南<br>側之「機一<br>—四」用地                 | 機關用地<br>（0.21 公頃）              | 住宅區<br>（0.21 公頃）               | 1. 「機一—四」用地原指定作為經濟部水利署第六河川局使用，惟該局表示已無擴建計畫亦無用地需求，經事業單位協調會後，於民國 96 年 12 月 27 日以水六秘字第 09605 001090 號函表示，對於所屬「機一—四」用地內私有土地，無徵收之必要。<br>2. 為提升土地利用價值，兼顧土地所有權人權益，將「機一—四」用地內私有土地附帶條件變更為住宅區。<br>3. 訂定變更附帶條件，並指定回饋措施，以符合社會公平正義之原則。<br>4. 變更範圍於擬定岡山都市計畫時為可建築用地，於本次通盤檢討變更為住宅區者，得屬恢復為原使用分區，適用免回饋原則。 | 參據高雄市政府列席人員說明，本案係屬恢復原使用分區，「變更理由第 2 及第 3 點」係誤繕，故請該府依原高雄縣都委會核議意見，除刪除「變更理由第 2 點」中之「附帶條件」及「變更理由第 3 點」之內容外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。 |
| 28          | 23<br>、<br>24     | 四號道路以<br>南之「機一<br>—五」用地<br>及「文小<br>九」用地 | 機關用地<br>（1.82 公頃）              | 第一種商業區<br>（1.73 公頃）            | 1. 因勵志新村的興建完成及周邊鄰里住宅之商業活動需求，柳橋東、西路沿線已形成新興商業軸帶；「機一—五」用地位居該商業軸帶之核心地段，現況已部份作為餐飲及一般零售商業服務使用，且加上周邊道路系統條件優越，宜變更為鄰里性商業區，  | 由於本案土地分屬生產服務基金及眷改基金管理。故請國防部軍備局及總政治作戰局，就下列各點補充說明後，提請大會討論決定。<br>1. 考量變更後公共設施用  |
|             |                   |   |                                | 道路用地<br>（0.09 公頃）              |  |  |
|             | 文小用地<br>（2.84 公頃） | 住宅區<br>（0.83 公頃）                        |                                |                                |  |  |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置 | 變<br>更<br>內<br>容 |   | 變<br>更<br>理<br>由   | 專<br>案<br>小<br>組<br>初<br>步<br>建<br>議<br>意<br>見   |
|-------------|-------------|--------|------------------|---|--|--|
|             |             |        | 原<br>計<br>畫      | 新<br>計<br>畫                                       |  |  |
|             |             |        |                  | 機關用地<br>(1.89 公頃)<br><br>道路用地<br>(0.12 公頃)        | <p>以符合該地區發展需求。</p> <p>2. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關文小用地設置標準推估,本計畫區文小用地面積已超過 4.19 公頃,且其餘文小用地皆已開闢完成,服務範圍涵蓋計畫區內各住宅鄰里單元,且「文小九」用地周邊之前峰國小及兆湘國小學生數已呈微幅下降之趨勢,在人口少子化的趨勢下,且周邊國小均未實施總量管制,尚可容納部分學子,「文小九」用地已無開闢需求。</p>  | <p>地,應由土地管理者(生產服務基金及眷改基金)共同負擔,請就變更範圍整體檢討公共設施需求及規劃配置方案,並應訂定未來商業區停車需求內部化等提出相關內容。</p> <p>2. 本案請依專案小組初步建議意見建議修正變更內容(如附件二)後,由兩個基金共同付擔與各自付擔之替選方案進行評估分析,其後與基金管理機關進行協商確認後,提大會報告。</p> |
|             |             |        |                  | 附帶條件:<br>變更後之機關用地及道路用地等無償撥交鎮公所後,第一種商業區及住宅區始得發照建築。 | <p>3. 原「機一一」用地內現況設置鎮公所、戶政事務所、地政事務所、省立岡山醫院及警察局等單位,由於設置單位密度過高,目前鎮公所及戶政事務所之辦公空間侷促,且周圍無適當土地設置停車及休憩空間,導致民眾洽公不便,且服務品質無法提升之窘境;因應縣市合併後,考量各單位之用地需求與區位條件,增加機關用地之規劃。</p> <p>4. 岡山消防隊現址空間不足,而周邊土地均已開闢,難以擴大範圍;目前礙於空間限制,隊內無法停放雲梯車,嚴重影響消防防災之功能,因此,亟需遷建。</p> <p>5. 變更範圍均為公有地,多屬於國防部總政治作戰局及軍備局管理,並分別納入眷改及營改基金管理,主管機關均為國防部,考量基金之財務平衡,同時解決地方政府財源不足問題,故變更部境;因應縣市合併後,考量各單位之用地需求與區位條件,增加機關用地之規劃。</p> <p>6. 考量「文中三」用地(前峰國中)學生通學需求,將「文中三」用地東側之 10 米計畫道路自空醫院路往北銜接至柳橋西路,提升道路可及性。</p> |  |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位置                         | 變更內容                         |                                     | 變更理由  | 專案小組初步建議意見                                   |
|-------------|-------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------------------|---|--|
|             |             |                            | 原計畫                          | 新計畫                                 |   |  |
| 29          | 新增變2案       | 四號道路與三號道路交接處之「機十二」用地       | 機關用地<br>(供憲兵隊使用)<br>(0.16公頃) | 機關用地<br>(供內政部入出國及移民署使用)<br>(0.16公頃) | 1. 「機十二」用地現況已改為內政部入出國及移民署專勤事務第二大隊高雄縣專勤隊使用。<br>2. 依該單位 98.10.6 移署專二高縣信字第 0988241714 號書函陳情岡山段 463-2、463-3 及 463-4 地號等 3 筆土地,建議變更該機關用地之使用單位為內政部入出國及移民署。<br>3. 為利於後續該單位辦理用地撥用事宜,配合調整機關用地之使用單位名稱。  | 照原高雄縣政府核議意見通過。                               |
| 30          | 25          | 「公九」用地西側之住宅區內七米計畫道路及四米人行步道 | 道路用地<br>(0.10公頃)             | 住宅區<br>(0.10公頃)                     | 1. 現況建築基地多沿著仁壽路 280 巷及 300 巷兩側建築利用,並以 仁壽路 280 巷及 300 巷為主要出入道路。<br>2. 現況已有既成巷道仁壽路 280 巷及 300 巷,若開闢七米計畫道路及四米人行步道,將造成原有建築基地被切割,零散分布於計畫道路兩側,不利建築利用。<br>3. 為避免影響該地區土地所有權人之權益與指定建築線之問題產生,針對涉及變更之計畫道路兩側土地所有權人於民國 97 年 2 月 1 日進行說明及協商,並取得 74%之私有土地所有權人變更同意書。<br>4. 為符合現況使用需求,兼顧土地所有權人之權益,廢除七米計畫道路及四米人行步道,並以仁壽路 280 巷及 300 巷變更為六米計畫道路作為替代道路,直接連接仁壽路,以提高土地利用之價值。<br>5. 符合地區現況發展情形,避免因計畫道路的開闢,影響土地所有權人之權益。 | 照原高雄縣政府核議意見通過。                               |
|             |             | 住宅區<br>(0.16公頃)            | 道路用地<br>(0.18公頃)             |                                     |   |  |
|             |             | 綠地<br>(0.02公頃)             |                              |                                     |   |  |
| 31          | 26          | 「文小四」用地東側之「停十二」用地、「機四」用地及  | 機關用地<br>(0.14公頃)             | 住宅區<br>(0.26公頃)                     | 1. 「機四」用地原指定作為鄰里活動中心使用,惟面積狹小不利使用,且所屬地區均已設置活動中心;經民國 96 年 12 月 25 日召開之事業單位協調會後,無其他單位提出利用計畫。   | 1. 變更停車場用地為住宅區部分維持原計畫;變更機關用地、道路用地為住宅區修正為商業區。 |
|             |             | 停車場用地<br>(0.09公頃)          |                              |                                     |   |  |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位置          | 變更內容                          |     | 變更理由   | 專案小組初步建議意見   |
|-------------|-------------|-------------|-------------------------------|-----|--|--|
|             |             |             | 原計畫                           | 新計畫 |  |  |
|             |             | 四」用地及北側道路用地 | 道路用地<br>(四米人行步道)<br>(0.03 公頃) |     | 計畫。<br>2. 「機四」用地北側之四米人行步道尚未徵收，且區內已有既有巷道作為替代道路，廢除四米人行步道後，不影響道路兩側之土地所有權人相關權益。<br>3. 「機四」用地及「停十二」用地於擬定岡山都市計畫時均為可建築用地，且皆曾提出陳情，基於整體考量，故將「停十二」用地一併變更恢復原使用分區。<br>4. 變更範圍於擬定岡山都市計畫時為住宅區者，於本次通盤檢討變更為住宅區者，得屬恢復為原使用分區，適用免回饋原則。<br>備註：99.2.24 召開土地所有權人說明會。 | 2. 增訂附帶條件：依「變更住宅區為第二種商業區回饋辦法」辦理。<br>理由：<br>1. 為符合商業活動使用需求，故停車場用地維持原計畫以提供當地停車需求。<br>2. 基於商業區整體發展，故併同鄰地分區調整變更為商業區，並訂定變更附帶條件，指定回饋措施，以符合社會公平正義之原則。 |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置                         | 變<br>更<br>內<br>容 |                                 | 變<br>更<br>理<br>由  | 專<br>案<br>小<br>組<br>初<br>步<br>建<br>議<br>意<br>見   |
|-------------|-------------|--------------------------------|------------------|---------------------------------|---|--|
|             |             |                                | 原<br>計<br>畫      | 新<br>計<br>畫                     |   |  |
| 32          | 28          | 十五號道路<br>北側與鐵路<br>用地西側之<br>農業區 | 農業區<br>(1.05 公頃) | 市場用地<br>(兼供批發市場使用)<br>(1.05 公頃) | <p>1. 原岡山果菜市場位於本鎮交通樞紐地區，受限於用地面積狹小、現有設施簡陋老舊及停車設施不足等因素，產生占用道路設置攤位，影響當地交通、環境衛生及居住安寧等問題。</p> <p>2. 考量遷建之市場用地對交通便利性、基地規模與完整性、地區發展性及環境寧適性等基地條件，依據單位交易量所需面積推估市場用地之規模，提供岡山地區未來三萬公噸之果菜產品交易場所，並依農產品交易法設置基本相關設施，建立現代化果菜市場，解決原岡山果菜市場對環境衝擊之問題。</p> <p>3. 變更位置面臨 30 公尺之「園道二」用地，可直接連接省道台一線，且鄰近高速公路，聯繫周邊鄉鎮之交通便利；而「園道二」用地東側受鐵路用地阻隔限制下，非主要交通要道，而果菜市場之營業交易時段約為凌晨三點到七點之間，與一般工作通勤之交通尖峰小時有所區隔，對於市區交通衝擊程度較低。</p> <p>4. 變更範圍四週受道路用地及鐵路用地之阻隔，且遠離主要住宅密集區，可減少對居住安寧的影響。</p> <p>5. 該用地西側為高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線之預定路線，整體規劃時應預留作為後續捷運通行使用。</p> <p>備註：變更位置西側應俟高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線計畫核定後，再循個案變更方式提出變更；惟本案市場用地應配合考量該預定路線整體規劃。</p> | <p>維持原計畫。</p> <p>補充理由：<br/>參據高雄市政府列席人員說明，本案業經市府批發市場主管機關農業局表示意見，本案之用地規模已不符使用需求且多為私有地，徵收經費龐大，尚未編列預算。</p> |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號      | 位<br>置                       | 變<br>更<br>內<br>容                                   |  | 變<br>更<br>理<br>由  | 專<br>案<br>小<br>組<br>初<br>步<br>建<br>議<br>意<br>見   |
|-------------|------------------|------------------------------|--|--|---|--|
|             |                  |                              | 原<br>計<br>畫  | 新<br>計<br>畫  |   |  |
| 33          | 29               | 四—2 號道<br>路西側之<br>「市四」用<br>地 | 市場用地<br>(0.21 公頃)<br>道路用地<br>(四米人行步道)<br>(0.03 公頃) | 住宅區<br>(0.24 公頃)   | 1. 商業活動型態的改變，現況已無興<br>關鄰里性公有市場之需求，且該市場<br>用地規劃至今已逾 30 年未徵收開闢<br>使用，用地內部份建物老舊，亟需改<br>建或新建，影響土地所有權人之生命<br>財產安全。<br>2. 變更範圍西側之四米人行步道尚未<br>開闢，配合既有巷道，已無開闢之必<br>要性。<br>3. 變更範圍於擬定岡山都市計畫時為<br>可建築用地，於本次通盤檢討變更為<br>住宅區者，得屬恢復為原使用分區，<br>適用免回饋原則。  | 維持原計畫。<br>理由：<br>市場用地得依都市計畫公共<br>設施用地多目標使用辦法做<br>為住宅、公共使用及商業使<br>用，故本案暫維持原計畫，<br>視未來發展情形及實際需求<br>再行調整變更。 |
| 34          | 30               | 大鵬九村地<br>區                   | 住宅區<br>(2.34 公頃)                                   | 第一種商業區<br>(1.87 公頃)<br>廣場用地<br>(0.47 公頃)<br>附帶條件：<br>依細部計畫內容規定之<br>整體開發方式辦理完成<br>後，第一種商業區始得<br>發照建築。 | 1. 本區原為眷村改建地區，現況已完<br>成土地騰空，並依一通附帶條件規定<br>完成細部計畫擬定。該細部計畫定位<br>本區將發展為南岡山居住新都市，預<br>計引入 6,475 計畫人口，新增商業區<br>將可提高本區生活機能的便利性。<br>2. 考量本區鄰接介壽路，為聯絡燕巢<br>鄉與梓官鄉之主要聯外道路，且鄰近<br>高雄捷運 R24 南岡車站，交通區位條<br>件優越，具商業發展潛力。<br>3. 本地區北側鄰接商業區，在活動機<br>能上能延伸既有商業空間，且配合本<br>區細部計畫劃設之市場、公園及廣場<br>等公共設施用地，在活動機能上，易<br>形成新興商業核心。<br>4. 由於本區改建隸屬於眷改基金管<br>理，為配合細部計畫區之整體開發進<br>度，倘變更為商業區，可提高土地價<br>值，將有助於地方政府無償取得細部<br>計畫區內公共設施用地及完成開發<br>建設之協商基礎，同時達成眷改價值<br>提升精神及眷改基金財務平衡原則。 | 請補充本案細部計畫擬定過<br>程中相關會議紀錄內容，納<br>入變更理由說明，其餘照原<br>高雄縣政府核議意見通過，<br>且併同變更綜理表第 28 案再<br>提大會報告。                |
| 35          | 逾<br>人<br>1<br>案 | 六號道路南<br>側住宅區內<br>七米計畫道<br>路 | 住宅區<br>(0.01 公頃)<br>道路用地<br>(0.04 公頃)              | 道路用地<br>(0.01 公頃)<br>住宅區<br>(0.04 公頃)  | 1. 考量該道路上建物密集，且其為鄰<br>里性出入道路，變更後不影響周邊地<br>區之通行。<br>2. 於東西兩側設置迴轉道可作為該地   | 為保留地區紋理及巷弄特<br>色，故除將現況約 2 米之私<br>設巷道調整變更為人行步道<br>用地，並銜接北側四米人行  |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置           | 變<br>更<br>內<br>容  |   | 變<br>更<br>理<br>由         | 專<br>案<br>小<br>組<br>初<br>步<br>建<br>議<br>意<br>見             |
|-------------|-------------|------------------|-------------------|---|--------------------------|--|
|             |             |                  | 原<br>計<br>畫       | 新<br>計<br>畫   |                          |  |
|             |             |                  |                   | 附帶條件：<br>1. 土地所有權人應於建築執照核發（新建、改建）前，繳交其開發土地面積 35% 價值之回饋金。<br>2. 回饋金額度依繳交當期公告現值乘以回饋比例計算。<br>3. 回饋金之繳交得優先以變更為迴轉道之道路用地的土地抵充，不足部份再以繳交回饋代金方式辦理。 | 區車輛進出通行使用並利於消防車輛迴車使用。    | 步道及東側迴轉道外，其餘照原高雄縣政府核議意見通過。                                 |
| 36          | 31          | 土地使用分區管制         | 原土地使用分區管制要點       | 修訂後土地使用分區管制要點   | 詳見附表二土地使用分區管制要點對照表       | 併土地使用分區管制要點討論。   |
| 37          | 新增變更案       | 變更住宅區為第二種商業區回饋辦法 | 原變更住宅區為第二種商業區回饋辦法 | 修訂後變更住宅區為第二種商業區回饋辦法   | 詳見附表三變更住宅區為第二種商業區回饋辦法對照表 | 同意照高雄市府正列席人員於專案小組會中所提：因應縣、市合併後管理機關及相關規定之調整，建議新增變更案件（如附件三）。 |

附表二、土地使用分區管制要點對照表

| 原條文   | 新條文   | 備註                      | 專案小組初步建議意見     |
|---|---|-------------------------|----------------|
| 1. 本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。  | 1. 維持原條文  |                         | 照原高雄縣政府核議意見通過。 |
| 2. 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；惟若建蔽率不大於 50% 時，則容積率得調整為不得大於 200%。   | 2. 維持原條文  |                         | 照原高雄縣政府核議意見通過。 |
| 3. 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%；惟若建蔽率不大於 70% 時，則容積率得調整為不得大於 350%。   | 3. <u>商業區(第一種商業區及第二種商業區)</u> 之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%；惟若建蔽率不大於 70% 時，則容積率得調整為不得大於 350%。  | 明確規範第一種商業區及第二種商業區之管制內容。 | 照原高雄縣政府核議意見通過。 |
| 4. 住宅區及商業區之建築基地，其退縮建築規定如下：<br>(1) 於實施區段徵收或市地重劃地區（本計畫發布實施前已完成配地者除外），及 1,000 平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，得計入法定空地。<br>(2) 前項以外地區，其退縮建築規定如下：<br>A. 住宅區申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者、商業區申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）；退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>B. 其他地區之退縮建築應依「高雄縣建築管理自治條例」等相關法令辦理。 | 4. 住宅區及商業區（ <u>第一種商業區及第二種商業區</u> ）之建築基地，其退縮建築規定如下：<br>(1) 於實施區段徵收或市地重劃地區（本計畫發布實施前已完成配地者除外），及 1,000 平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，得計入法定空地。<br>(2) 前項以外地區，其退縮建築規定如下：<br>A. 住宅區申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者、 <u>商業區（第一種商業區及第二種商業區）</u> 申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）；退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>B. 其他地區之退縮建築應依「高雄縣建築管理自治條例」等相關法令辦理。 | 明確規範第一種商業區及第二種商業區之管制內容。 | 照原高雄縣政府核議意見通過。 |
| 5. 住宅區及商業區之建築基地，其停車空間設置規定如下：<br>(1) 於實施區段徵收或市地重劃地區  | 5. 住宅區及商業區（ <u>第一種商業區及第二種商業區</u> ）之建築基地，其停車空間設置規定如下：  | 明確規範第一種商業區及第二種商業區之      | 照原高雄縣政府核議意見通過。 |

| 原條文  | 新條文   | 備註    | 專案小組初步建議意見     |       |      |     |       |      |     |       |      |     |          |  |                |
|--|---|-------|----------------|-------|------|-----|-------|------|-----|-------|------|-----|----------|--|----------------|
| <p>(本計畫發布實施前已完成配地者除外)，及 1,000 平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。</p> <p>(2)前項以外地區，其停車空間規定如下：</p> <p>A. 住宅區申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者、<u>商業區</u>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。</p> <p>B. 其他地區之停車空間設置依「<u>建築技術規則</u>」等相關法令辦理。</p>   | <p>(1) 於實施區段徵收或市地重劃地區(本計畫發布實施前已完成配地者除外)，及 1,000 平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。</p> <p>(2)前項以外地區，其停車空間規定如下：</p> <p>A. 住宅區申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者、<u>商業區(第一種商業區及第二種商業區)</u>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。</p> <p>B. 其他地區之停車空間設置依「<u>建築技術規則</u>」等相關法令辦理。</p> | 管制內容。 |                |       |      |     |       |      |     |       |      |     |          |  |                |
| <p>6. 工業區之管制內容如下：</p> <p>(1)建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="97 1413 555 1608"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>容積率</th> <th>建蔽率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>甲種工業區</td> <td>210%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>210%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> <td>210%</td> <td>60%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)工業區建築基地於申請建築時，應指定建築物前、後院及兩側均需退縮建築(前院深度至少為 6 公尺，後院深度至少為 4 公尺，側院深度二側至少各為 1.5 公尺)，退縮部份得計入法定空地，建築基地內之法定空地至少 50%需綠化植栽，以為安全隔離及提升環境品質。</p> | 種類  | 容積率   | 建蔽率            | 甲種工業區 | 210% | 60% | 乙種工業區 | 210% | 60% | 零星工業區 | 210% | 60% | 6. 維持原條文 |  | 照原高雄縣政府核議意見通過。 |
| 種類   | 容積率   | 建蔽率   |                |       |      |     |       |      |     |       |      |     |          |  |                |
| 甲種工業區  | 210%  | 60%   |                |       |      |     |       |      |     |       |      |     |          |  |                |
| 乙種工業區  | 210%  | 60%   |                |       |      |     |       |      |     |       |      |     |          |  |                |
| 零星工業區  | 210%  | 60%   |                |       |      |     |       |      |     |       |      |     |          |  |                |
| 7. 宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於百分之 160%。  | 7. 維持原條文  |       | 照原高雄縣政府核議意見通過。 |       |      |     |       |      |     |       |      |     |          |  |                |

| 原條文   | 新條文       | 備註                       | 專案小組初步建議意見     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
|---|-----------|--------------------------|----------------|-----|------|--|------|-----|------|--|------|-----|------|--|------|-----|------|---------|------|-----|------|------|-----|------|------|-----|------|--|------|-----|-------------|--|-----|-----|-----------------|--|-----|-----|--------------|--|------|-----|-------|--|-----|-----|---------|--|-----|-----|--------|--|------|-----|---|--------|--|-----|-----|------|--|------|-----|------|--|------|-----|------|--|------|-----|------|---------|------|-----|------|------|-----|------|------|-----|------|--|------|-----|-------------|--|-----|-----|-----------------|--|-----|-----|--------------|--|------|-----|-------|--|-----|-----|--------|--|------|-----|---------|--|------|-----|-------|--|-----|-----|---|----------------|
| 8. 文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。  | 8. 維持原條文  |                          | 照原高雄縣政府核議意見通過。 |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| <p>9. 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="116 461 576 1249"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施項目</th> <th>容積率</th> <th>建蔽率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">社教用地</td> <td>250%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">醫院用地</td> <td>300%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">機關用地</td> <td>250%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">學校用地</td> <td>高中(職)用地</td> <td>200%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>國中用地</td> <td>150%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>國小用地</td> <td>150%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td>210%</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">公園用地(五公頃以下)</td> <td>45%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">公園用地(面積超過五公頃部份)</td> <td>36%</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">停車場用地(立體停車場)</td> <td>480%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">加油站用地</td> <td>80%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">污水處理場用地</td> <td>80%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">郵政事業用地</td> <td>250%</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table> | 公共設施項目    |                          | 容積率            | 建蔽率 | 社教用地 |  | 250% | 50% | 醫院用地 |  | 300% | 60% | 機關用地 |  | 250% | 50% | 學校用地 | 高中(職)用地 | 200% | 50% | 國中用地 | 150% | 50% | 國小用地 | 150% | 50% | 市場用地 |  | 210% | 70% | 公園用地(五公頃以下) |  | 45% | 15% | 公園用地(面積超過五公頃部份) |  | 36% | 12% | 停車場用地(立體停車場) |  | 480% | 80% | 加油站用地 |  | 80% | 40% | 污水處理場用地 |  | 80% | 40% | 郵政事業用地 |  | 250% | 50% | <p>9. 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="624 461 1099 1249"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施項目</th> <th>容積率</th> <th>建蔽率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">社教用地</td> <td>250%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">醫院用地</td> <td>300%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">機關用地</td> <td>250%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">學校用地</td> <td>高中(職)用地</td> <td>200%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>國中用地</td> <td>150%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>國小用地</td> <td>150%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td>210%</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">公園用地(五公頃以下)</td> <td>45%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">公園用地(面積超過五公頃部份)</td> <td>36%</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">停車場用地(立體停車場)</td> <td>480%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">加油站用地</td> <td>80%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">郵政事業用地</td> <td>250%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">自來水事業用地</td> <td>250%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">抽水站用地</td> <td>80%</td> <td>40%</td> </tr> </tbody> </table> | 公共設施項目 |  | 容積率 | 建蔽率 | 社教用地 |  | 250% | 50% | 醫院用地 |  | 300% | 60% | 機關用地 |  | 250% | 50% | 學校用地 | 高中(職)用地 | 200% | 50% | 國中用地 | 150% | 50% | 國小用地 | 150% | 50% | 市場用地 |  | 210% | 70% | 公園用地(五公頃以下) |  | 45% | 15% | 公園用地(面積超過五公頃部份) |  | 36% | 12% | 停車場用地(立體停車場) |  | 480% | 80% | 加油站用地 |  | 80% | 40% | 郵政事業用地 |  | 250% | 50% | 自來水事業用地 |  | 250% | 50% | 抽水站用地 |  | 80% | 40% | <p>1. 現行計畫中無設置污水處理場用地，故予以刪除。</p> <p>2. 新增自來水事業用地及抽水站用地之容積率與建蔽率。</p> | 照原高雄縣政府核議意見通過。 |
| 公共設施項目  |           | 容積率                      | 建蔽率            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 社教用地  |           | 250%                     | 50%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 醫院用地  |           | 300%                     | 60%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 機關用地  |           | 250%                     | 50%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 學校用地  | 高中(職)用地   | 200%                     | 50%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
|   | 國中用地      | 150%                     | 50%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
|   | 國小用地      | 150%                     | 50%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 市場用地  |           | 210%                     | 70%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 公園用地(五公頃以下)   |           | 45%                      | 15%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 公園用地(面積超過五公頃部份)   |           | 36%                      | 12%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 停車場用地(立體停車場)  |           | 480%                     | 80%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 加油站用地   |           | 80%                      | 40%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 污水處理場用地   |           | 80%                      | 40%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 郵政事業用地  |           | 250%                     | 50%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 公共設施項目  |           | 容積率                      | 建蔽率            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 社教用地  |           | 250%                     | 50%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 醫院用地  |           | 300%                     | 60%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 機關用地  |           | 250%                     | 50%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 學校用地  | 高中(職)用地   | 200%                     | 50%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
|   | 國中用地      | 150%                     | 50%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
|   | 國小用地      | 150%                     | 50%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 市場用地  |           | 210%                     | 70%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 公園用地(五公頃以下)   |           | 45%                      | 15%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 公園用地(面積超過五公頃部份)   |           | 36%                      | 12%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 停車場用地(立體停車場)  |           | 480%                     | 80%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 加油站用地   |           | 80%                      | 40%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 郵政事業用地  |           | 250%                     | 50%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 自來水事業用地   |           | 250%                     | 50%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 抽水站用地   |           | 80%                      | 40%            |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| 10. 社教用地、醫院用地、機關用地、學校用地、市場用地及公用事業用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，得計入法定空地。  | 10. 維持原條文 |                          | 照原高雄縣政府核議意見通過。 |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |
| <p>11. 民俗觀光市場專用區之管制事項如下：</p> <p>(1) 民俗觀光市場專用區得細分為民俗觀光市場專用區(1)：主要提供作為管理室、辦公室、展覽館、展示中心等室內展示及其附屬設施；民俗觀光市場專用區(2)：主要提供作為岡山镇舉辦籃筐會民俗展覽集中場、臨時攤販集中場等戶外臨時集中場及其相關附屬服務設施；民俗觀光市場專用區(3)：主要作為區內公共設施使用。</p> <p>(2) 民俗觀光市場專用區(1)所占面積不得大於土地總面積之 20%，</p>  | 刪除        | 現行計畫已無劃設民俗觀光市場專用區，故予以刪除。 | 照原高雄縣政府核議意見刪除。 |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |         |  |     |     |        |  |      |     |   |        |  |     |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |  |      |     |      |         |      |     |      |      |     |      |      |     |      |  |      |     |             |  |     |     |                 |  |     |     |              |  |      |     |       |  |     |     |        |  |      |     |         |  |      |     |       |  |     |     |   |                |

| 原條文  | 新條文 | 備註                            | 專案小組初步建議意見     |
|--|-----|-------------------------------|----------------|
| <p>其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%；申請建築時，應自道路境界線至少退縮 20 公尺建築，該退縮部分應妥予植栽綠化，得計入法定空地。</p> <p>(3) 民俗觀光市場專用區 (2) 所占面積不得低於土地總面積之 60%，於每年 3 次籃筐會舉辦時，應提供作為籃筐會民俗藝品展覽集中場及其附屬設施，其中停車場面積不得低於土地總面積之 10%。平時可規劃作為<u>臨時攤販集中場</u>，其市場棚架及相關附屬服務設施，應整體規劃設計。</p> <p>(4) 民俗觀光市場專用區 (3) 應設置出入道路、停車場、表演場、廣場、公園及其它等公共設施，其面積不得低於土地總面積之 20%，由開發者自行開闢完成，及負責營運階段之維護管理，其產權屬岡山镇公所所有。</p> |     |                               |                |
| <p>12. 各項公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。</p>   | 刪除  | 回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之相關規定辦理。 | 照原高雄縣政府核議意見刪除。 |
| <p>13. 公共設施用地如依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興辦者，其容積率得酌予提高，最高不得超過第 9 點所訂容積率之 130%。</p>  | 刪除  | 回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之相關規定辦理。 | 照原高雄縣政府核議意見刪除。 |
| <p>14. 為鼓勵基地之整體合併建築使用，建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」相關規定辦理。</p>   | 刪除  | 回歸「建築技術規則」之相關規定辦理。            | 照原高雄縣政府核議意見刪除。 |
| <p>15. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>(1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(2) 建築物留設空間與天橋或地下道連</p>  | 刪除  | 回歸「建築技術規則」之相關規定辦理。            | 照原高雄縣政府核議意見刪除。 |

| 原條文  | 新條文  | 備註   | 專案小組初步建議意見     |
|--|--|--|----------------|
| 接供公眾使用，經交通主管機關核准者。   |  |  |                |
| 16. 為鼓勵整體更新，住宅區、商業區得依都市計畫法第 66 條辦理舊市區更新；並得視實際需要、發展情形及現況發展容積率酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區所訂容積率之平均值以不超過第 2、3 點規定值之 150% 為限。   | 11. 為鼓勵整體更新，住宅區、商業區（ <u>第一種商業區及第二種商業區</u> ）得依都市計畫法第 66 條辦理舊市區更新；並得視實際需要、發展情形及現況發展容積率酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區（ <u>第一種商業區及第二種商業區</u> ）所訂容積率之平均值以不超過第 2、3 點規定值之 150% 為限。 | 1. 明確規範第一種商業區及第二種商業區之管制內容。<br>2. 配合本管制要點之條文修訂，調整序號。  | 照原高雄縣政府核議意見通過。 |
| 17. 為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：<br>(1) 同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。<br>(2) 公園、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。<br>(3) <u>公共開放空間及建築法定空地（包括採建築基地綜合設計鼓勵辦法規定所留設之開放空間）</u> ，應以集中留設為原則，且該空地之綠化率不得低於 50%。<br>(4) 公園之綠化面積所占比例不得小於 50%，其中有床基之花台面積不得超過綠化面積 10%。公園應植樹冠高 3 公尺以上之喬木，面積不得少於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。<br>(5) 兒童遊樂場之綠化率不得低於 50%。 | 12. 為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：<br>(1) 建築基地內法定空地之綠化率不得低於 50%。<br>(2) 公園之綠化率不得低於 70%；兒童遊樂場之綠化率不得低於 50%。<br>(3) 公二用地規劃設計需經高雄縣都市設計審查委員會審核後始得開發施工。                     | 1. 內政部營建署已訂定「公園綠地系統規劃設計手冊暨操作案例」，故僅針對公園綠地之綠化比例進行規範，刪除相關設施之規劃設計內容。<br>2. 為維護公園景觀品質，針對尚未開闢之大型公園用地增訂規劃設計應進行都市設計審議之相關規定。<br>3. 配合本管制要點之條文修訂，調整序號。 | 照原高雄縣政府核議意見通過。 |
| 18. 為促進都市整體開發，屬另行擬定細部計畫地區，應整體規劃設計，並辦理都市設計，制訂都市設計準則，納入細部計畫書規定。  | 13. 維持原條文。   | 配合本管制要點之條文修訂，調整序號。   | 照原高雄縣政府核議意見通過。 |
| 19. 為落實建築基地應留設停車空間規定，4 公尺人行步道用地得兼供作車道出入通行使用。   | 14. 維持原條文  | 配合本管制要點之條文修訂，調整序號。   | 照原高雄縣政府核議意見通過。 |
| 20. 臨一號道路(自 3 號道路至 7 號道路路段)二側申請建築時應自道路境界線退   | 刪除   | 配合變更計畫刪除一號道路   | 照原高雄縣政府核議意見    |

| 原條文                                      | 新條文                      | 備註                 | 專案小組初步建議意見     |
|--|--------------------------|--------------------|----------------|
| 縮 5 公尺建築，退縮基地部分得計入法定空地，且應作為人行步道，不得設置障礙物。 |                          | 二側建築退縮規定           | 見刪除。           |
| 21. 本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。                 | 15. 本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。 | 配合本管制要點之條文修訂，調整序號。 | 照原高雄縣政府核議意見通過。 |

附表四、變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案逕向本部陳情意見綜理表

| 編號        | 陳情人                                      | 陳情位置              | 陳情理由  | 建議事項                       | 高雄市政府<br>研析意見   | 專案小組<br>初步建議意見  |
|-----------|--|-------------------|---|----------------------------|---|-----------------|
| 逕人<br>1 案 | 交通部台灣鐵路管理局<br>(100.03.10)<br>(100.10.13) | 停七用地南側商業區變更為停車場用地 | <p>1. 交通部台灣鐵路管理局係屬獨立計算盈虧之公營事業機構，非一般編列公務預算之機關，土地撥用須採有償之方式辦理。</p> <p>2. 基於台灣菸酒公司陳情，擬將該公司經管之停四、停五用地變更為住宅區，並將交通部台灣鐵路管理局經管停七南側商業區土地變更為停車場用地，以補足因變更案導致停車場用地之不足，此種變更方式有違都市計畫變更之精神及社會公平正義之原則。</p>   | 不同意停七用地南側商業區變更為停車場用地之變更內容。 | <p>1. 陳情內容涉及變更內容綜理表第 16 案，建議併案討論。</p> <p>2. 為彌補停車空間之不足，且依據都市計畫法規規定公共設施用地應優先利用適當公有土地為原則，故利用火車站周邊之公有土地變更為停車場用地。</p> | 併變更內容綜理表第 16 案。 |
| 逕人<br>2 案 | 黃嘉玉、陳正己及陳立偉等三人                           | 停一用地西南側之市五用地      | <p>1. 就市場用地與第一種商業區比較，建蔽率相同，容積率在落後地區差異微小，確實不值繳交 35% 比例之回饋金。市場用地又有內政部 92 年 9 月 23 日台內營字第 09200890568 號函公共設施多目標使用辦法第 3 條修正市場用地不遜商業區，其價值相差不大。</p> <p>2. 以比鄰發展相似之原台南縣，該縣都市計畫委員會於 94 年 11 月 11 日第 189 次會議通過「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」明定市場變更商業區之回饋比例，有關市場變更商業區回饋比例為 20%。</p> <p>3. 陳情人爾等土地被規劃為公共設施，30 餘年來政府一直未徵收開闢，民眾土地閒置無法利用，並造成該地區發展嚴重落後，地價低落，公告現值每平方公尺只有 1 9500 元，原第二次通盤檢討公展草案時參酌都市發展現況，將不符</p> | 參照原台南縣之回饋比例，合理調降為 20%。     | <p>1. 陳情內容涉及變更內容綜理表第 22 案，建議併案討論。</p> <p>2. 變更回饋依本計劃公共設施回饋原則指定回饋措施，以符合社會公平正義之原則。</p>                              | 併變更內容綜理表第 22 案。 |

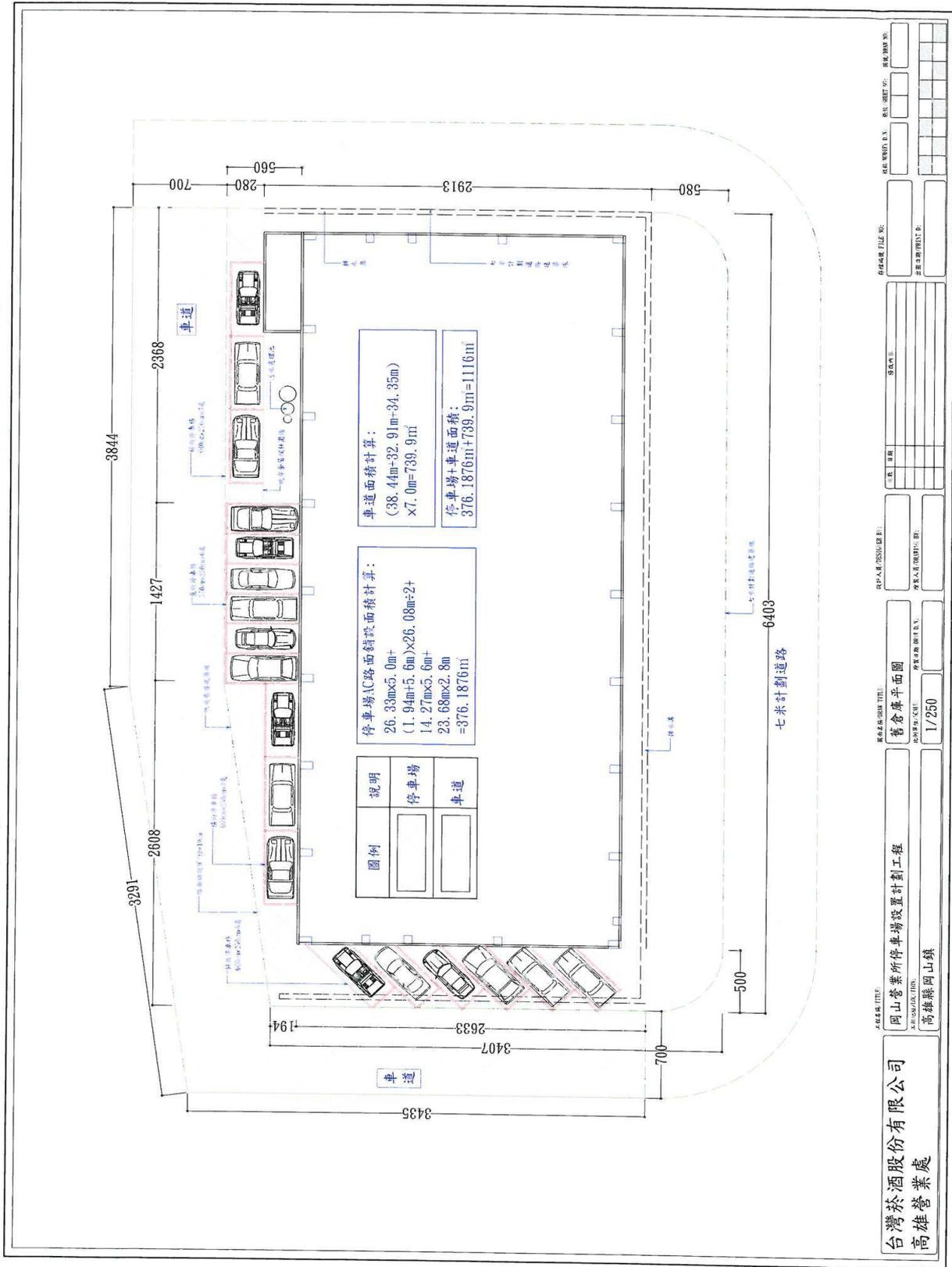
| 編號       | 陳情人        | 陳情位置          | 陳情理由  | 建議事項  | 高雄市政府<br>研析意見                    | 專案小組<br>初步建議意見       |
|----------|------------|---------------|---|---|----------------------------------|----------------------|
|          |            |               | <p>開發策略與效益之市場用地做通盤性檢討並變更，並將變更為商業區之回饋比例訂為25%（事實上除陳情人外，許多地主亦希望再予調降）。豈知原高雄縣政府竟不調降比例反調升為35%，若再計土地增值稅40%，共將高達70%的稅賦，對於土地所有權人處分財產更加困難，損失更為慘重。</p>   |   |                                  |                      |
| 逕人<br>3案 | 臺灣菸酒股份有限公司 | 「停四」用地及「停五」用地 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司係無辜第三者：「停四」「停五」用地於第一次通盤檢討時被劃為停車場用地，鐵路局知悉仍以住宅區市價出售予本公司興建岡山營業所營業使用，總投資金額超過2億元，本公司確不知情，係無辜第三者。</li> <li>2. 本公司土地非公有土地：本公司係依公司法成立之國營事業，土地產權均登記公司名下，非公有土地，依都市計畫法規定，停車場用地應儘先利用公有土地。</li> <li>3. 本公司將以不移轉土地所有權方式，於「停五」用地周邊劃設18個汽車停車格，面積約376.2 m<sup>2</sup>，開放供公眾使用，並定期維護設施完整性及環境整潔，不設置圍籬或其他障礙物及維持車輛停放秩序，所需管理維護費用由本公司負責。</li> <li>4. 本公司願意善盡社會責任，後續改建時仍提供等面積及等量停車空間供公眾使用。</li> <li>5. 鐵路局經管之土地權屬為中華民國，係公有土地，以該局經管之公有土地規劃為停車場所，符合都市計畫法公共設施用地應儘先利用公有土地之規定。該筆土地現況為閒置空地，基於公共利益及有效活</li> </ol> | <p>建議考量本公司為不知情之第三人，且土地非公有土地，仍請於第二次通盤檢討將本公司「停四」、「停五」停車場用地變更（恢復）為住宅區。</p> | <p>陳情內容涉及變更內容綜理表第16案，建議併案討論。</p> | <p>併變更內容綜理表第16案。</p> |

| 編號        | 陳情人          | 陳情位置                 | 陳情理由   | 建議事項  | 高雄市政府<br>研析意見  | 專案小組<br>初步建議意見   |
|-----------|--------------|----------------------|--|---|--|--|
|           |              |                      | <p>化利用國家資產之考量，請以現為空地之公有土地規劃為停車場用地。</p> <p>6. 鐵路局於岡山火車站周邊地區尚有閒置空地，亦可請該局提出其他區位調整變更為停車場用地，以補充火車站周邊地區停車需求。</p> <p>7. 本公司「停四」「停五」用地目前營運中，係岡山營業所，為本公司南部地區重要營業據點，年營業額 30 億元以上，對國庫收入影響至鉅。</p>  |   |  |  |
| 逕人<br>4 案 | 楊明峰及劉富春等 2 人 | 劉厝里東側<br>農業區         | <p>茲因經濟部台電公司「大崗變電所」位於高雄市岡山區介壽西路 289 巷內，位於人口密集之住宅社區，四周以高牆阻絕路街巷道之相互連貫，其內裝置暴露之大型變電變壓機組三組，並架設鐵塔及特高壓電線等設備、設施，產生高電磁波輻射及製造持續低頻之轟鳴穿腦噪音等潛伏危害因子，嚴重危害百姓生命財產安全、環境衛生、身體健康與社區休閒育樂設施發展等弊端詬病，並違反歐美等科技先進國家律令保護國民生命財產安全、健康等規範，亟待國家執政當局要求經濟部台電公司依法行政速謀對策，將「大崗變電所」由現址遷移他處。</p> | <p>建議由現址遷移至高雄市岡山區街尾崙段 1014 地號，且將擬遷移之所在地由農業區變更為變電所用地或電力事業用地，並實施先建後拆方式，以利遷移作業之進行。</p> | <p>建議納入人民團體陳情意見，且請台電公司提供土地所有權人(台灣糖業股份有限公司)之變更同意書及其與擬遷建地點周邊居民溝通協商相關會議紀錄，以利內政部都委會專案小組審議。</p> | <p>為配合台電公司輸變電計畫，同時亦請台電公司應加強與土地所有權人與擬遷建基地周邊居民之溝通協調，並經取得相關證明文件後，另案依法定程序辦理。</p> |
| 逕人<br>5 案 | 內政部入出國及移民署   | 機十二用地                | <p>依國有財產法第 38 條暨國有不動產撥用要點等規定辦理，本署專勤事務第二大隊高雄市第二專勤隊辦公廳舍因受限於不符都市計畫使用分區，致無法辦理撥用程序。</p>   | <p>建議將高雄市岡山區 463-3 地號使用範圍增列入出入國及移民署之項目，以利辦理後續撥用事宜，以符合管管合一。</p>                      | <p>陳情內容涉及變更內容綜理表第 29 案，建議併案討論。</p>   | <p>併變更內容綜理表第 29 案。</p>   |
| 逕人<br>6 案 | 劉魯達等 9 人     | 六號道路南側住宅區內<br>七米計畫道路 | <p>陳情人目前所共有劉厝段 258、259、260、261、262、263 地號等 6 筆土地，於日據時期原屬二筆土地，即岡山鎮街尾崙段 152、153 二筆土地，於日據時</p>  | <p>東側變更住宅區為住宅用地部分之迴轉道部份距離現有 5 米既成道路甚近，為有</p>  | <p>陳情內容涉及變更內容綜理表第 35 案，建議併案討論。</p>   | <p>併變更內容綜理表第 35 案。</p>   |

| 編號        | 陳情人        | 陳情位置            | 陳情理由   | 建議事項   | 高雄市政府<br>研析意見   | 專案小組<br>初步建議意見  |
|-----------|------------|-----------------|--|--|---|---|
|           |            |                 | <p>期明治 39 年 2 月 6 日由劉營及劉為二人共同取得持分各半，明治 43 年 4 月 1 日，劉營持分土地賣予劉禎，劉為持分土地賣予劉賀，嗣後二人分管約定，劉禎在 152 地號土地上建築房屋，門牌號為街尾崙 152 號，劉賀在 153 地號土地上建築房屋，門牌號為街尾崙 153 號，又為消滅共有關係二人持分互相買賣，於明治 43 年 4 月 2 日因登記錯誤，導致建物所有權人與土地所有權人不一致情形。光復後都市計畫劃定為部分住宅區及道路用地，並逕為分割為 6 筆地號，原所有權人已死亡或贈與，目前土地所有權人有 16 人之多，於土地重測地籍調查時始發現上項不符情形，旋即向岡山地政事務所更正登記，而以無原始登記文件可查遭受駁回。又擬以合併分割方式辦理而受限於土地使用分區不同，不得合併，形成複雜無法解決難題，為解決實際問題，惟有賴都市計畫通盤檢討，考量土地有效利用以地盡其利，審酌實際情形，以廢除道路用地為最適宜。</p> | <p>效土地利用，該迴轉道建議由現有 5 米既成道路做為取代。西側劉厝路、4 米人行步道與 7 米計畫道路交接處緊鄰廟前廣場，建請採直線道路方式規劃，利用廟前廣場做為迴轉空間，可免拆民房亦可減少人民損失。</p> |   |   |
| 逕人<br>7 案 | 東徽企業股份有限公司 | 乙工 1 以北之農業區（保留） | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司設立於民國 67 年，現位於高雄市岡山區，為專業生產及銷售螺絲螺帽之廠商，年產值約 45 億台幣，員工人數約 300 人，產品行銷至全世界，已為促進高雄地區經濟發展及增加當地就業機會盡一份心力。</li> <li>2. 本公司現有土地及廠房已充分利用；而高雄市岡山區螺絲螺帽產業聚落完整，上下產業鏈完整，為台灣具有世界競爭優勢的十個產業聚落之一，且岡山區勞工供應充足，並鄰近原料供應商及高雄港，職工來源及相關交通運輸</li> </ol>   | <p>建議將該處農業區（保留）調整變更為工業區後，本公司極有意願配合承租（購）開發，以利高雄岡山區螺絲產業發展，提升高雄地區整體經濟、增加當地民眾就業及台糖公司的收益。</p>                   | <p>建議納入人民團體陳情意見，且請東徽企業股份有限公司提供土地所有權人（台灣糖業股份有限公司）之變更同意書及具體開發計畫內容，以利民眾就業及台糖公司之收益。</p> | <p>參據陳情人（東徽企業股份有限公司）於會中所提意見並考量有關螺絲螺帽生產為地方重點扶植產業，為提升該產業發展，本案建議參考「產業創新條例」之園區設置相關規定，另案依法定程序辦理。</p> |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由  | 建議事項 | 高雄市政府<br>研析意見 | 專案小組<br>初步建議意見 |
|----|-----|------|---|------|---------------|----------------|
|    |     |      | <p>條件甚佳，擬於岡山地區租（購）土地進行擴廠。</p> <p>3. 擴廠計畫及預估效益：</p> <p>(1) 產品：生產螺絲螺帽扣件。</p> <p>(2) 研發：積極投入研發及生產高附加價值之相關產品。</p> <p>(3) 產能擴充量：預估增加營業額新台幣 50 億元。</p> <p>(4) 增聘員工：估計可增聘 500 名當地員工。</p> <p>4. 需求土地</p> <p>(1) 面積：約 30~35 公頃。</p> <p>(2) 區位：建議於高雄市岡山區五甲尾段 1006 等 1 地號，皆為台糖公司所有，面積約 33.83 公頃。該區土地鄰近區塊皆為工業區，已是岡山區螺絲產業群聚地區，農業區現況多荒蕪，且鄰近本公司現有廠房。</p> |      |               |                |

附圖一：停車場用地（停五）附帶條件變更回饋停車空間示意圖



圖名: 舊倉庫平面圖  
 比例尺: 1/250  
 日期: \_\_\_\_\_  
 繪圖人: \_\_\_\_\_  
 審核人: \_\_\_\_\_  
 核准人: \_\_\_\_\_  
 設計人: \_\_\_\_\_  
 設計日期: \_\_\_\_\_

台灣菸酒股份有限公司  
 高雄營業處  
 岡山營業所停車場設置計劃工程  
 高雄縣岡山鎮

附件一：公共設施變更回饋原則修訂對照表

| 原高雄縣政府核議通過內容   | 專案小組初步建議意見               |      |     |                          |     |                          |   |      |      |     |                          |     |                          |
|--|--------------------------|------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|---|------|------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| <p>(一) 變更回饋方式</p> <p>1. 回饋公共設施用地</p> <p>(1) 計畫書中附帶條件變更應另行擬定細部計畫，或應辦理整體開發地區，且其應負擔之公共設施用地應由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔者。</p> <p>(2) 所回饋之公共設施用地面積超過 500 平方公尺者。</p> <p>2. 回饋代金</p> <p>(1) 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達 50% 以上，無其他土地可供負擔者。</p> <p>(2) 所回饋之公共設施用地面積未超過 500 平方公尺者。</p> <p>(3) 其他特殊情形，經各級都市計畫委員會審議通過者。</p> <p>3. 回饋比例：除變更個案另有規定者外，應以下列比例為準。</p> <table border="1" data-bbox="205 1305 703 1556"> <thead> <tr> <th>變更項目</th> <th>回饋比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>原市場用地為 30%；其餘公共設施用地為 35%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>原市場用地為 35%；其餘公共設施用地為 40%</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 代金計算公式＝申請基地面積×回饋比例×變更後第一次公告土地現值。</p> <p>5. 基地之申請規模至少為一宗完整基地(可申請建築)。</p> | 變更項目                     | 回饋比例 | 住宅區 | 原市場用地為 30%；其餘公共設施用地為 35% | 商業區 | 原市場用地為 35%；其餘公共設施用地為 40% | <p>(一) 變更回饋方式</p> <p>1. 回饋公共設施用地</p> <p>(1) 計畫書中附帶條件變更應另行擬定細部計畫，或應辦理整體開發地區，且其應負擔之公共設施用地應由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔者。</p> <p>(2) 所回饋之公共設施用地面積超過 500 平方公尺者。</p> <p>2. 回饋代金</p> <p>(1) 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達 50% 以上，無其他土地可供負擔者。</p> <p>(2) 所回饋之公共設施用地面積未超過 500 平方公尺者。</p> <p>(3) 其他特殊情形，經各級都市計畫委員會審議通過者。</p> <p>3. 回饋比例：除變更個案另有規定者外，應以下列比例為準。</p> <table border="1" data-bbox="874 1317 1372 1568"> <thead> <tr> <th>變更項目</th> <th>回饋比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>原市場用地為 30%；其餘公共設施用地為 35%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>原市場用地為 35%；其餘公共設施用地為 40%</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 代金計算公式＝申請基地面積×回饋比例×變更後第一次公告土地現值。</p> <p>5. 基地之申請規模至少為一宗完整基地(可申請建築)。</p> | 變更項目 | 回饋比例 | 住宅區 | 原市場用地為 30%；其餘公共設施用地為 35% | 商業區 | 原市場用地為 35%；其餘公共設施用地為 40% |
| 變更項目   | 回饋比例                     |      |     |                          |     |                          |   |      |      |     |                          |     |                          |
| 住宅區  | 原市場用地為 30%；其餘公共設施用地為 35% |      |     |                          |     |                          |   |      |      |     |                          |     |                          |
| 商業區  | 原市場用地為 35%；其餘公共設施用地為 40% |      |     |                          |     |                          |   |      |      |     |                          |     |                          |
| 變更項目   | 回饋比例                     |      |     |                          |     |                          |   |      |      |     |                          |     |                          |
| 住宅區  | 原市場用地為 30%；其餘公共設施用地為 35% |      |     |                          |     |                          |   |      |      |     |                          |     |                          |
| 商業區  | 原市場用地為 35%；其餘公共設施用地為 40% |      |     |                          |     |                          |   |      |      |     |                          |     |                          |

| 原高雄縣政府核議通過內容   | 專案小組初步建議意見  |
|--|---|
| <p>(二) 減免回饋條件</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共設施用地於原核定都市計畫劃設為可建築用地，經本次檢討變更為住宅區者，得屬恢復為原使用分區，經各級都市計畫委員會審議通過後得免回饋。</li> <li>2. 都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，經都市計畫委員會審議通過者得免回饋。</li> <li>3. 其他特殊之情形經提都市計畫委員會審議通過者。</li> </ol>                    | <p>(二) 減免回饋條件</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共設施用地於原核定都市計畫劃設為可建築用地，經本次檢討變更為住宅區者，得屬恢復為原使用分區，經各級都市計畫委員會審議通過後得免回饋。</li> <li>2. 都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，經都市計畫委員會審議通過者得免回饋。</li> <li>3. 其他特殊之情形經提都市計畫委員會審議通過者。</li> </ol>               |
| <p>(三) 回饋時機</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 附帶條件應擬定細部計畫或應整體開發地區，應將提供之公共設施用地產權移轉登記<u>鎮公所</u>後，始得發照建築。</li> <li>2. 無須擬定細部計畫或應整體開發地區，應於<u>產權移轉或建照核發（新建、改建）前</u>完成回饋代金繳納。</li> <li>3. 附帶條件由低價值土地變更為高價值土地，或由公共設施變更為可建築用地，未依規定辦理回饋者，仍應維持原計畫之土地使用分區管制。</li> </ol> | <p>(三) 回饋時機</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 附帶條件應擬定細部計畫或應整體開發地區，應將提供之公共設施用地產權移轉登記<u>市政府</u>後，始得發照建築。</li> <li>2. 無須擬定細部計畫或應整體開發地區，應於<u>申請建照或變更使用執照前</u>完成回饋代金繳納。</li> <li>3. 附帶條件由低價值土地變更為高價值土地，或由公共設施變更為可建築用地，未依規定辦理回饋者，仍應維持原計畫之土地使用分區管制。</li> </ol> |
| <p>(四) 回饋基金</p> <p>公共設施變更為住宅區或商業區之回饋金應專款專用於徵收公共設施用地。</p>   | <p>(四) 回饋基金</p> <p>公共設施變更為住宅區或商業區之回饋金應納入<u>高雄市都市更新與都市發展基金</u>。</p>  |

## 附件二：變 28 案調整修正變更內容

### (一) 共同負擔處分方案：

1. 生產服務基金及眷改基金應提供相同比例（62.88%）之公共設施用地辦理回饋，並集中劃設為變更後之機關用地、道路用地及兒童遊樂場用地。
2. 公共設施用地無償提供後，第一種商業區始得發照建築。
3. 變更後商業區經標售或其他開發利用，其收益依各該權利範圍均分原機 1-5 用地及文小 9 用地之土地所有權人及相關管理基金。

| 原計畫   | 新計畫                                       |  |
|---|---|--|
| 文小用地<br>(2.84 公頃)   | 機關用地<br>(1.57 公頃)<br>兒童遊樂場用地<br>(1.27 公頃) |  |
| 機關用地<br>(1.82 公頃)   | 第一種商業區<br>(1.73 公頃)<br>道路用地<br>(0.09 公頃)  |  |
| 附帶條件：<br>1. 應共同無償提供變更後之機關、兒童遊樂場及道路等公共設施用地後，第一種商業區始得發照建築。<br>2. 變更後第一種商業區之建築基地應依土地使用分區管制要點規定加倍附設停車空間。<br>3. 原機 1-5 用地及文小 9 用地在共同負擔公共設施後，得依各該權利範圍共同均分變更後商業區經標售或其他開發利用之收益。 |   |  |

(二) 共同負擔處各自處分方案：

1. 生產服務基金及眷改基金應提供相同比例（62.88%）之公共設施用地辦理回饋，並集中劃設為變更後之機關用地、道路用地及兒童遊樂場用地。
2. 公共設施用地無償提供後，第一種商業區始得發照建築。
3. 生產服務基金及眷改基金各自取得一處商業區，自行處分納入基金收益。

| 原計畫   | 新計畫                                       |  |
|---|---|--|
| 文小用地<br>(2.84 公頃)   | 機關用地<br>(1.57 公頃)<br>兒童遊樂場用地<br>(1.27 公頃) |  |
| 機關用地<br>(1.82 公頃)   | 第一種商業區<br>(1.73 公頃)<br>道路用地<br>(0.09 公頃)  |  |
| 附帶條件：   |   |  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應共同無償提供變更後之機關、兒童遊樂場及道路等公共設施用地後，第一種商業區始得發照建築。</li> <li>2. 變更後第一種商業區之建築基地應依土地使用分區管制要點規定加倍附設停車空間。</li> <li>3. 原機1-5用地及文小9用地在共同負擔公共設施後，得依各該權利範圍配回第一種商業區土地，其區位、範圍及面積詳如附圖。</li> </ol> |   |  |

# 原機 1-5 用地及文小 9 用地配回變更為第一種商業區示意圖



附件三、變更住宅區為第二種商業區回饋辦法對照表

| 原條文   | 高雄市政府建議修正條文 | 專案小組初步建議意見 |   |      |           |      |     |                               |                                    |                           |                                      |  |      |      |      |      |           |      |     |   |                        |
|---|-------------|------------|---|------|-----------|------|-----|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|------|------|------|------|-----------|------|-----|---|------------------------|
| <p>一、原計畫之商業區指定為「第一種商業區」，第一次通盤檢討由住宅區附帶條件變更為商業區者，指定為「第二種商業區」。</p> <p>二、變更住宅區為「第二種商業區」回饋基本條件如下表所示：</p> <table border="1" data-bbox="132 595 719 1462"> <thead> <tr> <th>申請規模</th> <th>回饋方式</th> <th>回饋比例</th> <th>審核程序</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">至少為一宗完整基地</td> <td rowspan="4">繳納代金</td> <td rowspan="4">10%</td> <td>1. 於建造執照(新建)或變更使用執照核准前計算回饋金額。</td> </tr> <tr> <td>2. 於建造執照(新建)或變更使用執照核准前繳交回饋金予岡山鎮公所。</td> </tr> <tr> <td>3. 完成回饋金繳交手續後，會都市計畫課立冊登記。</td> </tr> <tr> <td>4. 基地規模達五千平方公尺以上者，另需送高雄縣都市設計審議委員會審核。</td> </tr> </tbody> </table> <p>三、回饋金之計算公式如下：<br/>(基地面積×10%×該基地當期平均公告現值)</p> <p>四、前項回饋金應專款專用於徵收公共設施用地。</p> <p>五、屬基地新建、增建、改建之建築基地，應依土地使用分區管制要點規定加倍附設停車空間。</p> <p>六、第二種商業區內土地，應依本辦法規定辦理回饋後始得依法作商業區使用，否則仍維持原住宅區之土地使用分區管制。</p> | 申請規模        | 回饋方式       | 回饋比例  | 審核程序 | 至少為一宗完整基地 | 繳納代金 | 10% | 1. 於建造執照(新建)或變更使用執照核准前計算回饋金額。 | 2. 於建造執照(新建)或變更使用執照核准前繳交回饋金予岡山鎮公所。 | 3. 完成回饋金繳交手續後，會都市計畫課立冊登記。 | 4. 基地規模達五千平方公尺以上者，另需送高雄縣都市設計審議委員會審核。 | <p>一、原計畫之商業區指定為「第一種商業區」，第一次通盤檢討由住宅區附帶條件變更為商業區者，指定為「第二種商業區」。</p> <p>二、變更住宅區為「第二種商業區」回饋基本條件如下表所示：</p> <table border="1" data-bbox="820 640 1305 1272"> <thead> <tr> <th>申請規模</th> <th>回饋方式</th> <th>回饋比例</th> <th>審核程序</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>至少為一宗完整基地</td> <td>繳納代金</td> <td>10%</td> <td>1. 於建造執照(新建)或變更使用執照核准前繳交回饋金。<br/>2. 基地規模達五千平方公尺以上者，另需送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會審核。</td> </tr> </tbody> </table> <p>三、回饋金之計算公式如下：<br/>(基地面積×10%×該基地當期平均公告現值)</p> <p>四、前項回饋金應納入高雄市都市更新與都市發展基金。</p> <p>五、屬基地新建、增建、改建之建築基地，應依土地使用分區管制要點規定加倍附設停車空間。</p> <p>六、第二種商業區內土地，應依本辦法規定辦理回饋後始得依法作商業區使用，否則仍維持原住宅區之土地使用分區管制。</p> | 申請規模 | 回饋方式 | 回饋比例 | 審核程序 | 至少為一宗完整基地 | 繳納代金 | 10% | 1. 於建造執照(新建)或變更使用執照核准前繳交回饋金。<br>2. 基地規模達五千平方公尺以上者，另需送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會審核。 | <p>照高雄市政府建議修正條文通過。</p> |
| 申請規模  | 回饋方式        | 回饋比例       | 審核程序  |      |           |      |     |                               |                                    |                           |                                      |  |      |      |      |      |           |      |     |   |                        |
| 至少為一宗完整基地   | 繳納代金        | 10%        | 1. 於建造執照(新建)或變更使用執照核准前計算回饋金額。   |      |           |      |     |                               |                                    |                           |                                      |  |      |      |      |      |           |      |     |   |                        |
|   |             |            | 2. 於建造執照(新建)或變更使用執照核准前繳交回饋金予岡山鎮公所。  |      |           |      |     |                               |                                    |                           |                                      |  |      |      |      |      |           |      |     |   |                        |
|   |             |            | 3. 完成回饋金繳交手續後，會都市計畫課立冊登記。   |      |           |      |     |                               |                                    |                           |                                      |  |      |      |      |      |           |      |     |   |                        |
|   |             |            | 4. 基地規模達五千平方公尺以上者，另需送高雄縣都市設計審議委員會審核。  |      |           |      |     |                               |                                    |                           |                                      |  |      |      |      |      |           |      |     |   |                        |
| 申請規模  | 回饋方式        | 回饋比例       | 審核程序  |      |           |      |     |                               |                                    |                           |                                      |  |      |      |      |      |           |      |     |   |                        |
| 至少為一宗完整基地   | 繳納代金        | 10%        | 1. 於建造執照(新建)或變更使用執照核准前繳交回饋金。<br>2. 基地規模達五千平方公尺以上者，另需送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會審核。 |      |           |      |     |                               |                                    |                           |                                      |  |      |      |      |      |           |      |     |   |                        |

第 9 案：花蓮縣政府函為「變更瑞穗都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容綜理表新編號第二十五、十一案及土地使用分區管制要點增修後條文八）再提會討論案」。

說 明：

- 一、變更瑞穗都市計畫（第三次通盤檢討）案，經本會 99 年 8 月 24 日第 737 次會及 101 年 4 月 10 日第 777 次會審議完竣，並經花蓮縣政府依決議辦理後，於 101 年 8 月 8 日府建計字第 1010142870 號函送計畫書圖報請內政部核定。
- 二、經查花蓮縣政府上開號函送計畫書、圖變更內容核定編號第八案等部分內容與本部都市計畫委員會第 737 次會決議不符，退請該府修正在案，惟花蓮縣政府於 101 年 10 月 17 日以府建計字第 1010186210 號函，因變更內容核定編號第八案，涉及道路用地變更，其中部分路段之決議，未儘妥適影響道路之順暢，有提會修正之必要，爰再提會討論。

決 議：本案詳附表一及附表二本會決議欄，並退請花蓮縣政府併本會第 737 次會修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表一、變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

| 新編號 | 原編號 | 位置              | 變更內容                                 |   | 變更理由  | 本會第737次會議  | 本會決議  |
|-----|-----|-----------------|--------------------------------------|---|---|--|---|
|     |     |                 | 現行計畫(公頃)                             | 新計畫(公頃)   |   |  |   |
| 二五  | 丙11 | 計畫區北側III—2東側農業區 | 工業區(0.84)<br>農業區(4.60)<br>道路用地(0.40) | 住宅區(5.84)<br>附帶條件(六):<br>應另行擬定細部計畫,並以區段徵收方式辦理。  | 為因應瑞穗新溫泉區之開發可能引進之就業人口居住問題,將鄰近已不作工業區使用之工業區併同鄰近農業區以區段徵收方式開發作為住宅區使用。 | 維持原計畫。<br>理由:本計畫區歷年人口皆為負成長,現階段尚無變更之需要,故維持原計畫。  | 採納規劃單位營建署城鄉發展分署列席代表之說明,同意除道路用地併鄰近分區為農業區及工業區指定為乙種工業區外,其餘照本會第737次會議維持原計畫;花蓮縣政府擬指定工業區為乙種工業區部分,應請正式備文,以利查考。<br>理由:<br>1. 本案道路用地涉及新編號第九案同一條道路用地之調整變更。<br>2. 為維護都市環境品質,指定本案工業區為乙種工業區。 |
| 十一  | 十一  | 計畫區南側加油站        | 加油站用地(0.16)                          | 加油站專用區(0.16)<br>附帶條件(二):<br>依都市計畫法臺灣省施行細則第18條規定之一般零售業、一般服務業及餐飲業使用應回饋比率為捐贈30%土地面積。惟使用之樓地板面積不得超過該加油站專用區面積之三分之一。 | 為配合公營化政策及統一名稱,將加油站用地修正為加油站專用區。                                    | 本案經中油公司列席代表與會說明,並取得該公司同意附帶條件變更為加油站專用區,附帶條件:不得作其他商業設施之使用,且免回饋。惟仍請地方政府於核定前與該公司簽訂協議書,納入計畫書,否則維持原計畫。 | 本案經花蓮縣政府101年10月17日函稱中油公司無意願變更為加油站專用區,故照本會第737次會議決議係維持原計畫。   |

附表二、變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點

| 原計畫條文 | 增修後條文  | 本會737次會議    | 本會決議                             |
|-------|--|-------------|----------------------------------|
|       | <p><b>【增訂】</b><br/>八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之40,容積率不得大於百分之120。<br/>理由:增訂。</p> | 照縣政府核議意見通過。 | 併變更內容綜理表新編號第十一案,將加油站專用區修正為加油站用地。 |

第 10 案：澎湖縣政府函為「變更白沙鄉通樑地區都市計畫（部分廣場兼停車場用地用地為機關用地）案」。

說明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 101 年 7 月 12 日第 115 次會審議通過，並准澎湖縣政府 101 年 9 月 13 日府建城字第 1010051549 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照澎湖縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、為促進都市土地有效利用，請將本案變更後，原機關用地（機四）之使用計畫，納入計畫書補充敘明。

二、變更後因機關用地位處廣場兼停車場用地內，並無計畫道路聯接，故請將車輛進出動線及避免妨礙停車分析結果，納入計畫書敘明，以資妥適。

三、本案變更後將造成廣場兼停車場用地減少，為滿足遊客及當地居民停車需求，請縣政府將所研提具體補充方案及因應對策，納入計畫書妥為敘明。

四、本案超出公展變更範圍，如經審竣應請補辦公開展覽，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予

核定；否則應再提會討論。。

八、散會：下午 12 時 50 分。