

都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：辦理「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)案」第2次公開展覽說明會。

依據：依據都市計畫法第26條辦理。

說明：

一、「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)案」之公告第2次公開展覽自民國114年12月24日起至115年1月23日止。

二、公開展覽地點：

(一)高雄市政府都市發展局都市計畫公告欄。

(二)高雄市岡山區、燕巢區、橋頭區、楠梓區公所公告欄。

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

(四)內政部國土管理署網站：<https://www.nlma.gov.tw> →「政府資訊公開」→選擇「說明會」→點選本計畫案名。

三、公告圖說：主要計畫書、圖冊（比例尺 1/3000）各 1 份。

四、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，並依格式(如附件)向高雄市政府提出。公開展覽期滿後，由高雄市政府彙整函轉內政部，俾供內政部都市計畫委員會審議參考。

五、說明會日期與地點如下

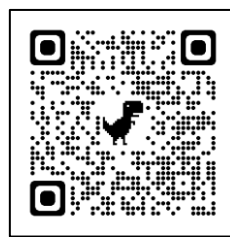
都市計畫說明會日期	時間	地點
115 年 1 月 8 日（星期四）	上午 11 時	高雄市橋頭區公所
115 年 1 月 8 日（星期四）	下午 2 時	高雄市楠梓區公所
115 年 1 月 9 日（星期五）	上午 11 時	高雄市岡山區公所
115 年 1 月 9 日（星期五）	下午 1 時 30 分	高雄市燕巢區公所

公開展覽案件線上陳情可至下列網址或掃描 QR Code(點選本計畫案名)



<https://reurl.cc/7kyYR9>

公開展覽計畫書圖可至下列網址或掃描 QR Code 下載(點選本計畫案名)



<https://urban-web.kcg.gov.tw>

「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(既成發展區)(公共設施用地專案通盤檢討)案」第2次公開展覽期間公民或團體意見書

<p>主旨</p>	
<p>理由</p>	
<p>略圖 及補充事項</p>	

年 月 日

陳 情 人：

地 址：

電 話：

都市計畫變更內容概要

一、緣起

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

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

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

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

本案業經 113 年 3 月 12 日內政部都市計畫委員會第 1052 次會議及 113 年 12 月 31 日內政部都市計畫委員會第 1070 次會議決議。其中，第 1052 次會議決議五「本通盤檢討案變更計畫內容，與公開展覽草案比較，已大不相同，全部計畫內容請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」（詳如報告書附件一、二所示），爰辦理第二次公開展覽。

二、第 2 次公開展覽變更內容概要

表 1 第 2 次公開展覽變更內容明細表

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
一	一	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	1.本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2.本計畫以 125 年作為實施進度及經費之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。	
二	二	高雄市橋頭區南溝路與神農巷交匯處之公兒 8 用地	「公兒 8」公園兼兒童遊樂場用地 (0.16 公頃)	住宅區(附) (0.06 公頃) 兒童遊樂場用地(附) (0.10 公頃)	1.經查公兒 8 及市 3 需地機關皆表示無用地需求，為維護私有土地所有權人權益，故檢討變更。 2.公兒 8 及市 3 考量其區位及地價相近，符合本案檢討態樣 1，故採跨區整體開發，以市地重劃方式辦理，並依毗鄰分區檢討變更為住宅。 3.考量市三週邊計畫道路皆已開闢且供通行，惟西側四米人行步道尚未開闢，依規定人行步道用地無法供車輛通行使用，為利住宅區街廓指定建築線及實際通行需求，爰變西側 4 米人行步道用地為道路用地，以符合相關規定。 4.本案經高雄市政府地政局重劃評估後平均重劃負擔比率未超過土地所有權人平均重劃負擔比率法定上限，有關重劃評估報告請參見附件一。	新市鎮跨區整開區一。 公共設施處理態樣 1。 附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。
		高雄市仕豐南路與仕豐北巷交匯處之市三用地	「市 3」市場用地(0.22 公頃)	住宅區(附) (0.22 公頃)		
		高雄市仕豐南路與仕豐北巷交匯處之市三用地	人行步道用地 (0.02 公頃)	道路用地(附) (0.02 公頃)		
三	三	高雄市橋頭區美德街與美德街 115 巷交匯處之	「公兒 3」公園兼兒童遊樂場用地 (0.50 公頃)	住宅區(附) (0.42 公頃) 綠地用地(附) (0.08 公頃)	1.經查公兒 3 西側公兒 2 已開闢，距離僅 50 公尺，其功能與服務範圍重複，且經高雄市政府工務局養護工程處表	新市鎮個別整開區一。 公共設施處理態樣 2。

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
		公兒3用地	道路用地 (0.06 公頃)	道路用地(附) (0.06 公頃)	示無開闢需求，為維護私有土地所有權人權益，故檢討變更。 2.公兒3西側4米人行步道部分，考量未來開發後，為利住宅區配地及指定建築線，變更西側4米人行步道為道路用地以供地區通行。 3.北側8米道路用地尚未開闢，故一併納入本變更案採整體開發方式辦理取得，以確保開發後周邊道路系統之完整性。 4.本案經高雄市政府地政局重劃評估後為可行，有關重劃評估報告請參見附件二。	附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。
			人行步道用地 (0.04 公頃)	道路用地(附) (0.04 公頃)		
四	四	高雄市橋頭區樹德路與合興街交匯處之槽化綠地	綠地用地 (0.06 公頃)	綠地用地(附) (0.06 公頃)	1.本案兩處綠地現況皆為商業使用，為維護私有土地所有權人權益，故檢討變更。 2.東側綠地與南側住宅區間之人行步道用地，考量檢討變更後已無保留需求，故一併納入檢討變更為毗鄰分區住宅區。 3.本案經高雄市政府地政局重劃評估後平均重劃負擔比率未超過土地所有權人平均重劃負擔比率法定上限，有關重劃評估報告請參見附件三。	新市鎮跨區整開區二。 公共設施處理態樣1。 附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。 備註：本案合併原公展方案第四案及第五案。並將周邊未開闢道路一併納入整體開發範圍。
	五	高雄市橋頭區橋頭國小西側綠地及	綠地用地 (0.23 公頃)	住宅區(附) (0.20 公頃)		
	--	綠地南側人行步道用地	人行步道用地 (0.02 公頃)	「廣停」廣場兼停車場用地(附) (0.03 公頃)		
五	六	高雄市橋頭區筆秀路與秀正路新興巷交匯處之市6用地	「市6」市場用地(0.2899公頃)	住宅區(附) (0.2662 公頃)	1.市6為筆秀聚落內市場用地，現況為零星住宅分布，經目的事業主管機關(本府經濟發展局市場管理處)表示無用地需求，故檢討變更。 2.市6周邊現況東側8米計畫	新市鎮個別整開區二。 公共設施處理態樣2。 附帶條件：應以市地重劃方
				道路用地(附) (0.0237 公頃)		
			人行步道 (0.0465 公頃)	道路用地(附) (0.0465 公頃)		

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
			道路用地 (0.0457 公頃)	道路用地(附) (0.0457 公頃)	道路、西側及北側 4 米人行 步道等路段未開闢。 3.納入周邊未開闢道路，開闢 東側 8 米計畫道路取代秀正 路新興巷，為便基地內指建 及通行出入，將原西側及北 側 4 米人行步道拓寬為 6 米。	式辦理整體開 發。
			住宅區 (0.0012 公頃)	道路用地(附) (0.0012 公頃)		
六	七	高雄市橋頭 區成功路旁 機 5 用地	部分「機 5」 機關用地 (0.0019 公頃)	商業區(附) (0.0019 公頃)	1.經查機 5 用地現況為岡山分 局橋頭分駐所及橋頭社區活 動中心，惟基地南側橋北段 954 地號未徵收，該地號現 況與毗鄰 957 地號為同一地 主，為南側零星狹長未取得 之私有地，現況面積僅 19 平 方公尺，納入整體開發不具 效益。 2.機 5 已開闢為橋頭分駐所， 目的事業主管機關（高雄市政府警察局）及橋頭社區活 動中心，針對 0.0019 公頃私 有機關用地無用地需求，為 保障私有土地所有權人權 益，故將部分「機 5」依毗 鄰分區附帶條件變更為商業 區，以捐地或繳納代金方式 辦理回饋。	公共設施處理 態樣 6。 本案回饋比例 為 35%。 變更範圍為橋 北段 954 地 號。 附帶條件： 1.土地所有權人 於申請建築執 照或變更使用 執照前，應捐 贈基地面積 35%之公共設 施用地或可建 築土地，並以 繳納代金或捐 贈本計畫區內 公共設施保留 地之方式辦 理，其計算基 準應依態樣 6 之原則辦理。 2.土地所有權人 應於計畫核定 前與高雄市政 府簽訂協議書 並納入計畫 書，否則維持 原計畫。 3.申請建築前， 提出都市計畫

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
						實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。
七	八	高雄市燕巢區海成路與海成南路交匯處之廣停 7 用地	「廣停 7」廣場兼停車場用地 (0.19 公頃)	住宅區(附) (0.19 公頃)	1.本案兩處基地目前周邊道路及聯外道路為尚未取得或未開闢之私有地。為保障私有土地所有權人權益，本案經高雄市政府地政局重劃評估後，平均重劃負擔比率未超過土地所有權人平均重劃負擔比率法定上限；。有關重劃評估報告請參見附件四。 2.考量基地周邊道路尚未取得，為利開發後指定建築線之需要，納入周邊未取得之道路用地。	新市鎮跨區整開區三。 公共設施處理態樣 1。 附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。 備註：本案合併原公展方案第八案及第九案，並將周邊未開闢道路一併納入整體開發範圍。
	--		道路用地 (0.08 公頃)	道路用地(附) (0.08 公頃)		
	九	高雄市岡山區大寮三路與海成北街交匯處之兒四用地	「兒 4」兒童遊樂場用地 (0.20 公頃)	住宅區(附) (0.20 公頃)		
	--		道路用地 (0.08 公頃)	道路用地(附) (0.08 公頃)		
八	十	高雄市橋頭區橋新六路與忠孝巷交匯處之公兒 9 用地	「公兒 9」公園兼兒童遊樂場用地 (0.17 公頃)	住宅區(附) (0.16 公頃)	1.公兒 9 現況部分為臨時建築使用，為保障私有土地所有權人權益，本案經高雄市政府地政局重劃評估後平均重劃負擔比率達 42.02%，未超過土地所有權人平均重劃負擔比率法定上限。有關重劃評估報告請參見附件五。 2.考量基地周邊道路尚未取得，為利開發後指定建築線之需要，納入周邊未取得之道路用地。	新市鎮個別整開區二。 公共設施處理態樣 2。 附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。 備註：並將周邊未開闢道路一併納入整體開發範圍。
				道路用地(附) (0.01 公頃)		
	--		人行步道用地 (0.05 公頃)	道路用地(附) (0.05 公頃)		
			道路用地 (0.01 公頃)	道路用地(附) (0.01 公頃)		
九	十一	高雄市橋頭區中正路與中正路 48 巷交匯處之市 1 用地	「市 1」市場用地(0.37 公頃)	住宅區(附) (0.37 公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 80% 以上，已無空間回饋公共設施用地，且現況已作住宅使用，納入整體開發除總負擔過	公共設施處理態樣 6。本案回饋比例為 30%。 附帶條件：

新 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
					高致不可行外，透過整體開發亦無實質效益，故建議以態樣6之處理原則辦理。	<p>1.土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積30%之公共設施用地或可建築土地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣6之原則辦理。</p> <p>2.土地所有權人應於計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。</p> <p>3.申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。</p>
十	十二	實施進度與經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度與經費內容。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

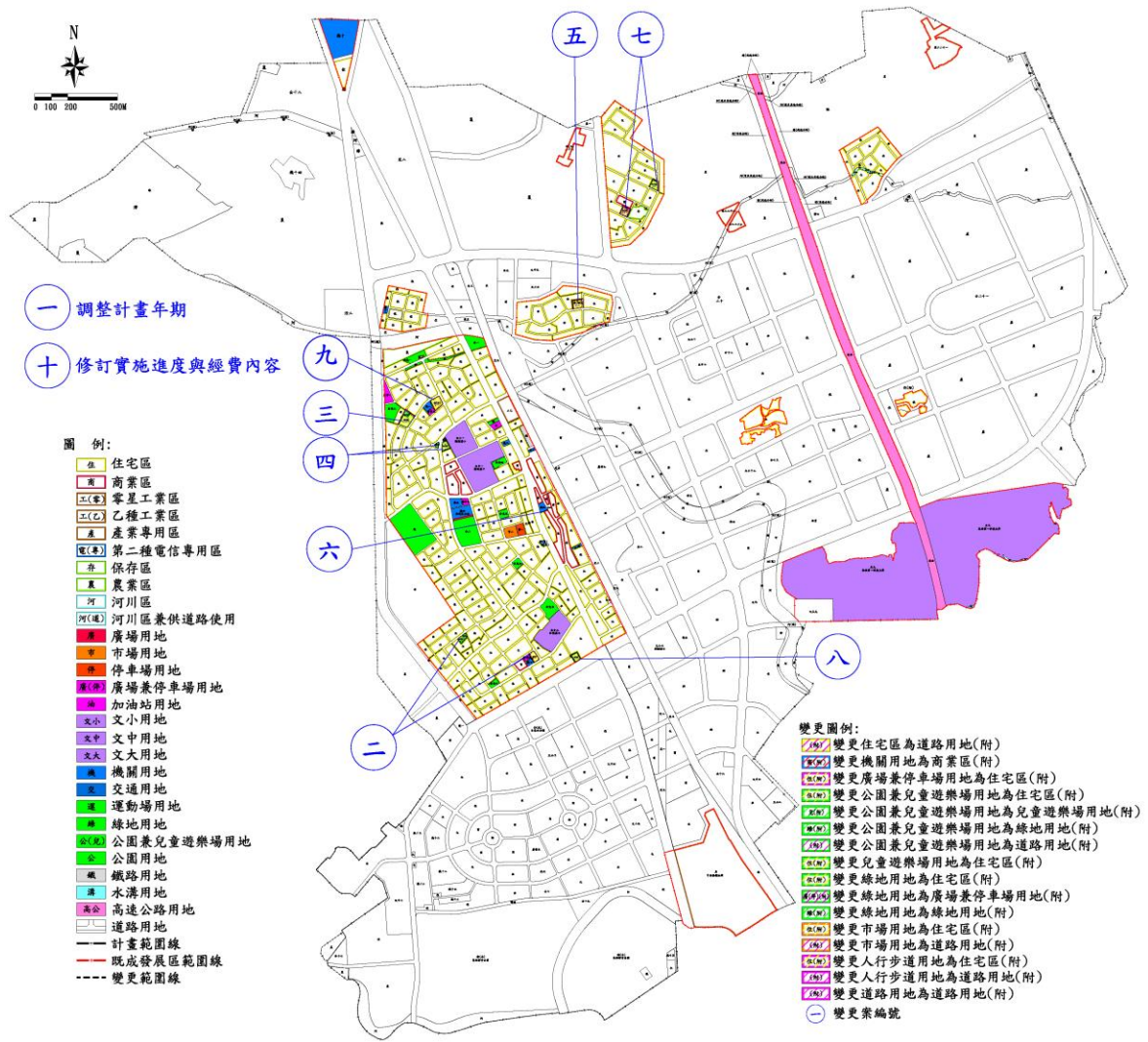
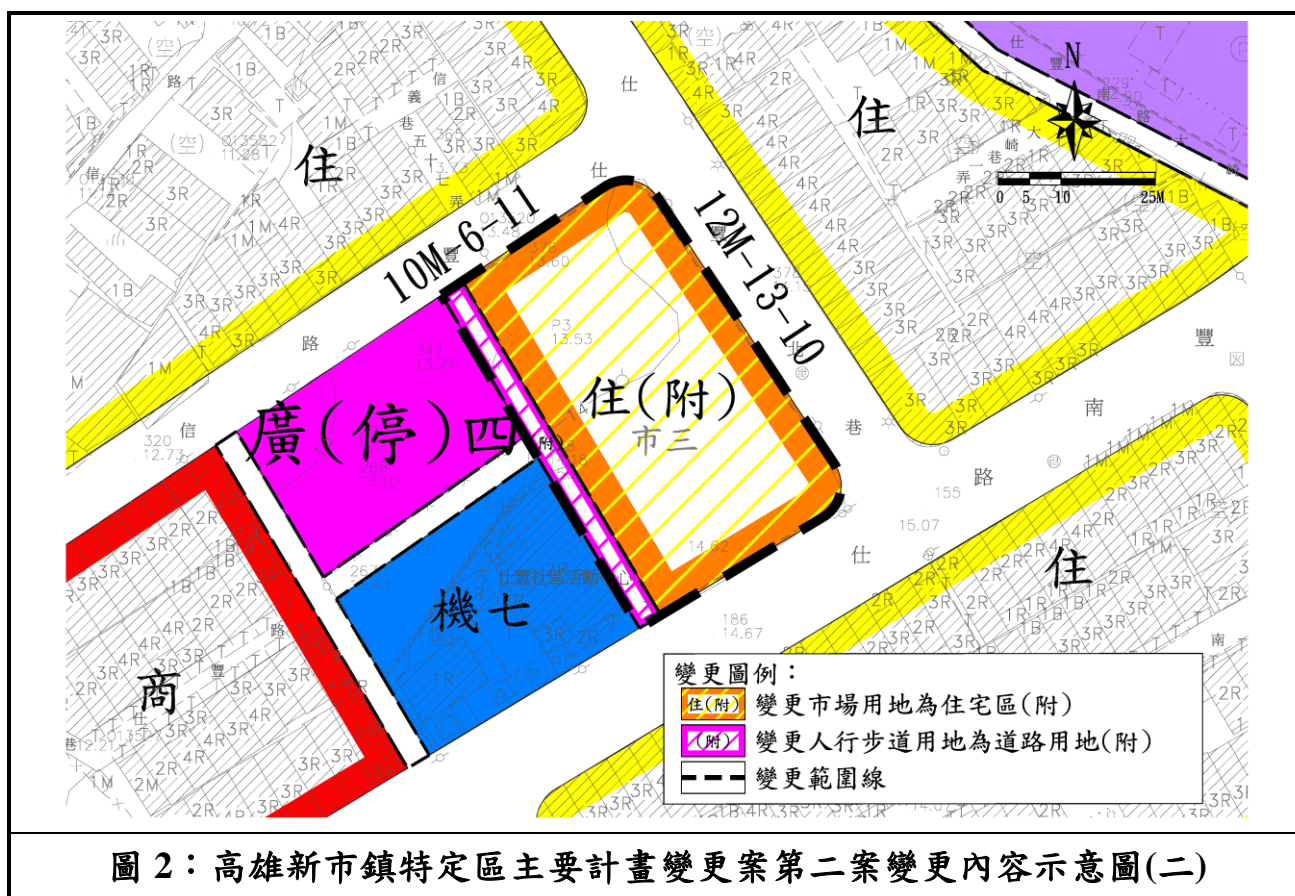


圖 1：變更高雄新市鎮特定區主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(既成發展區)變更位置示意圖



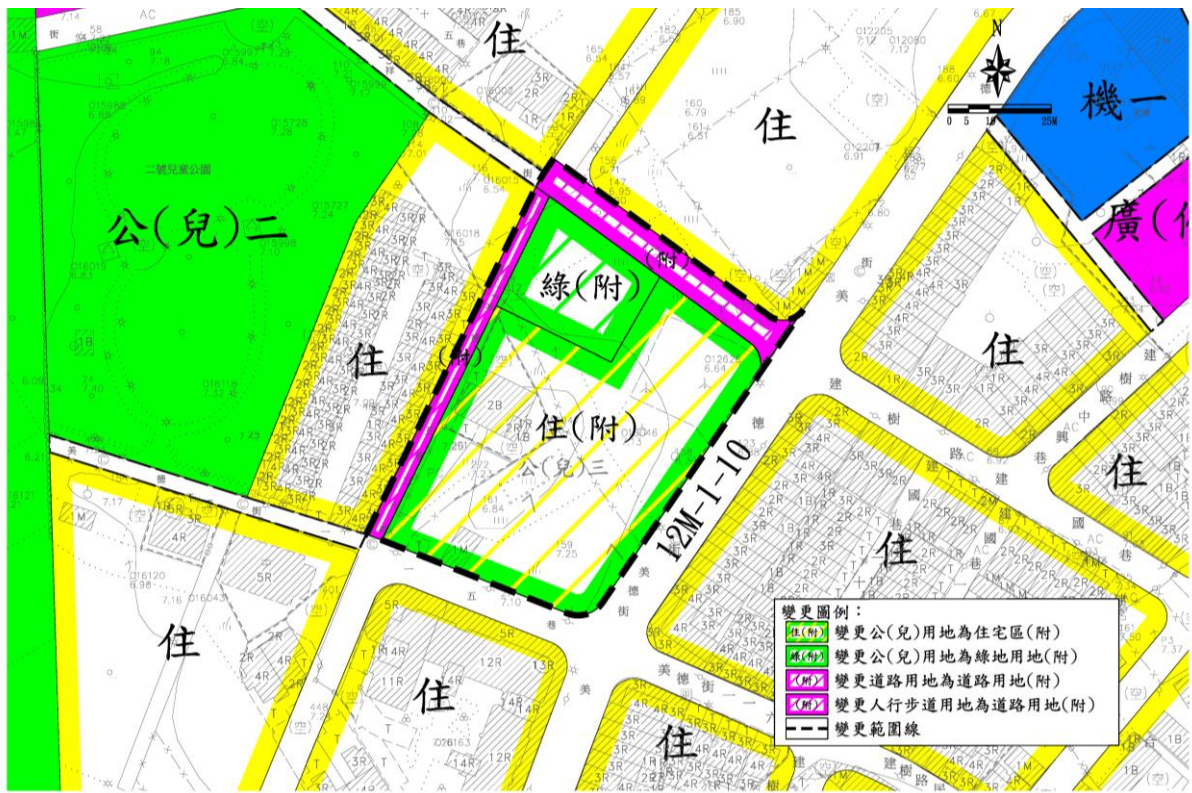
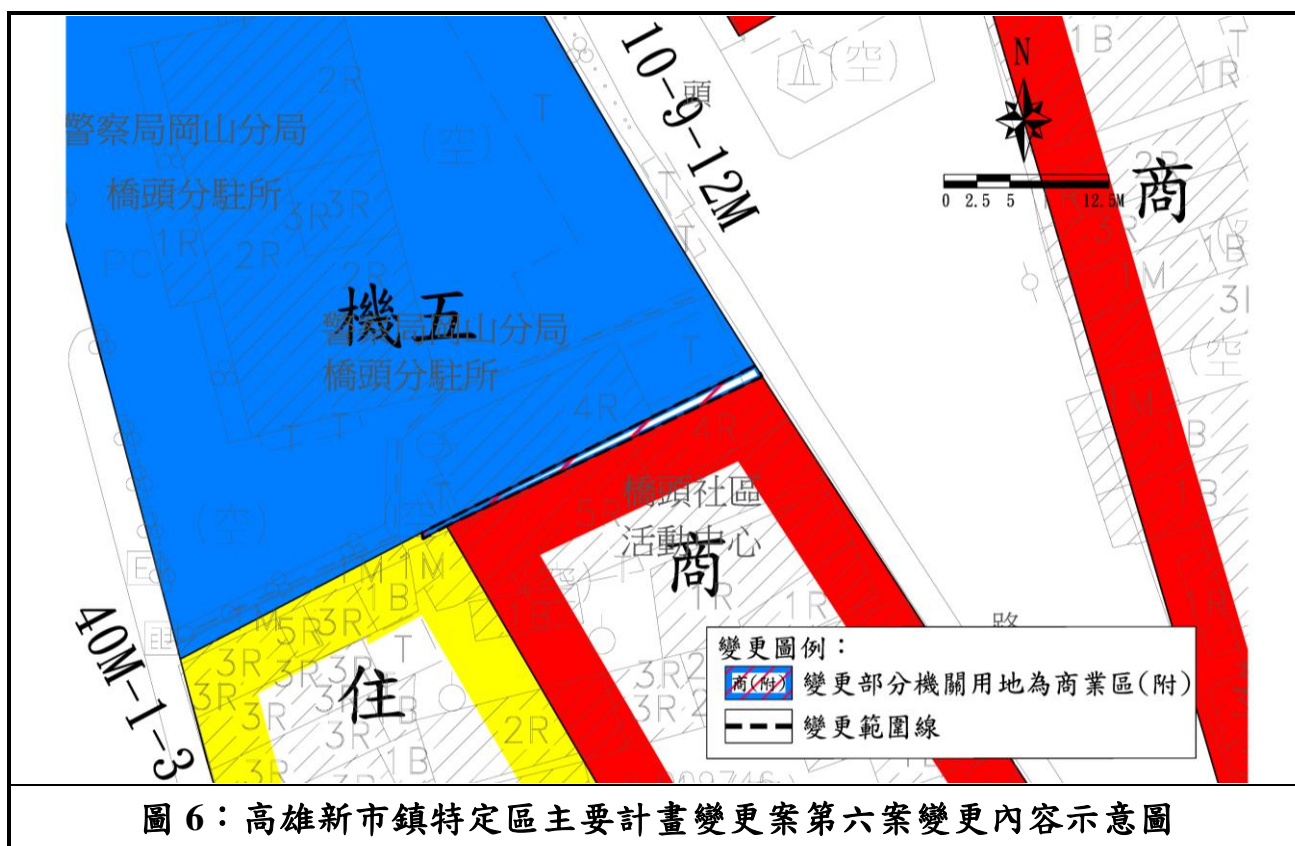
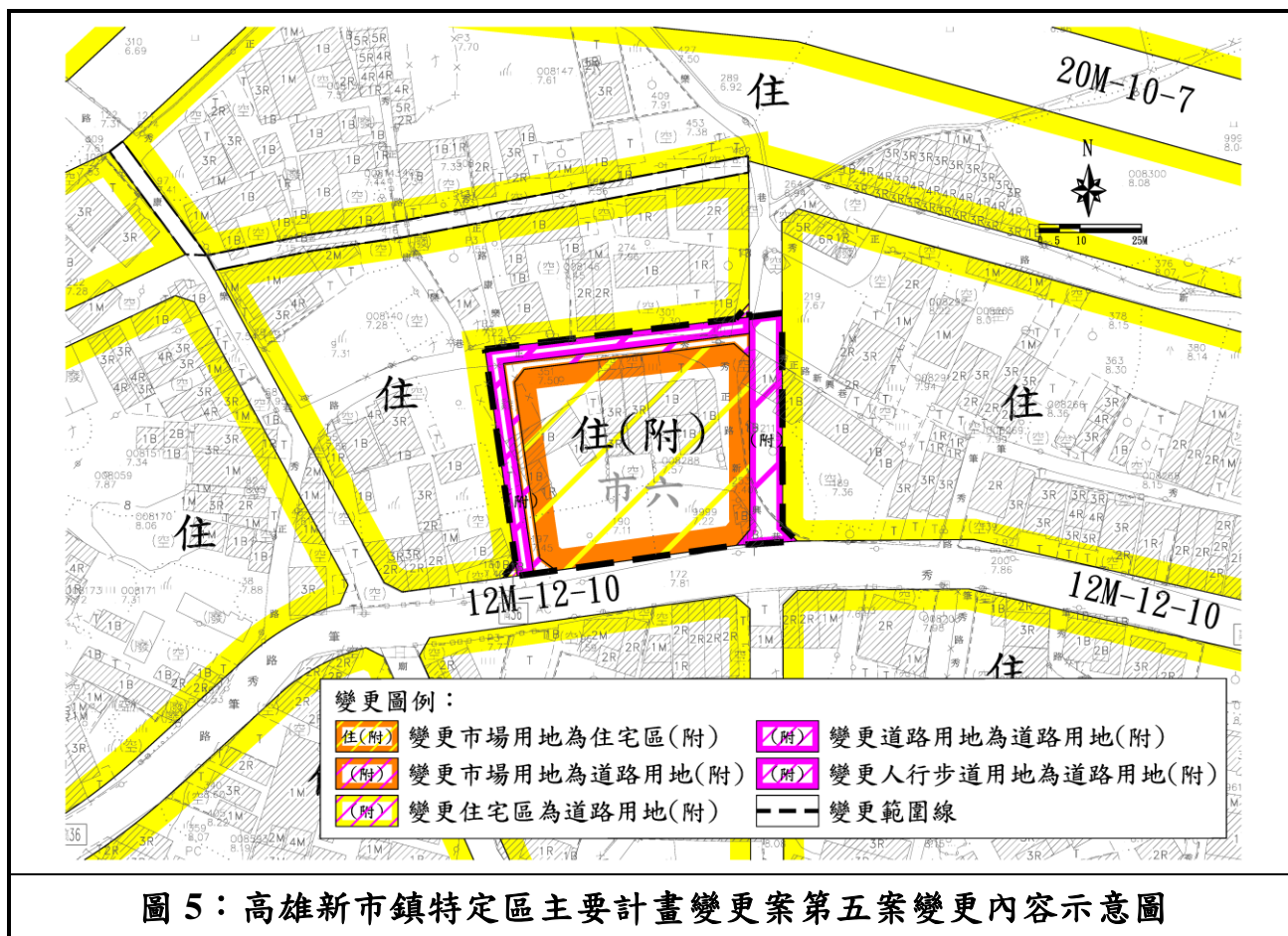


圖 5-3：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第三案變更內容示意圖



圖 4：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第四案變更內容示意圖



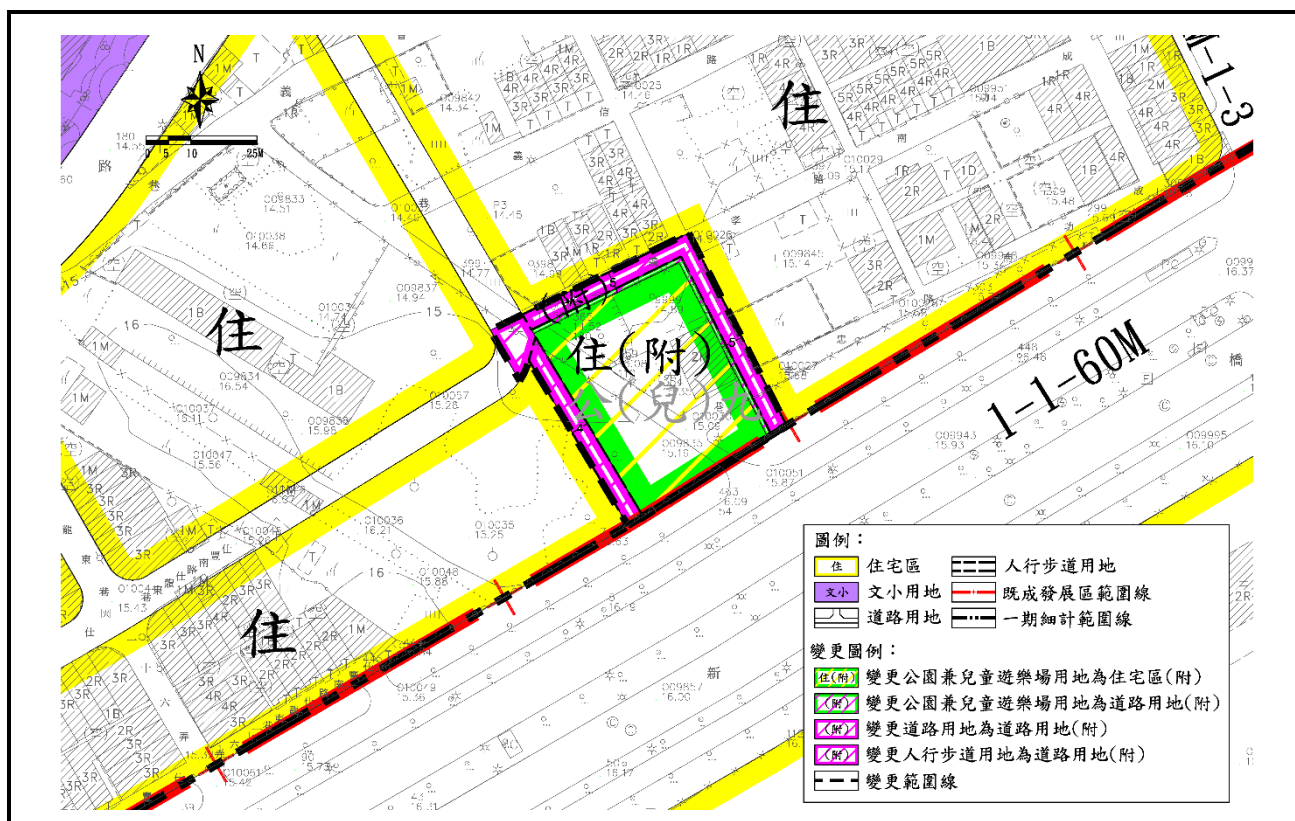
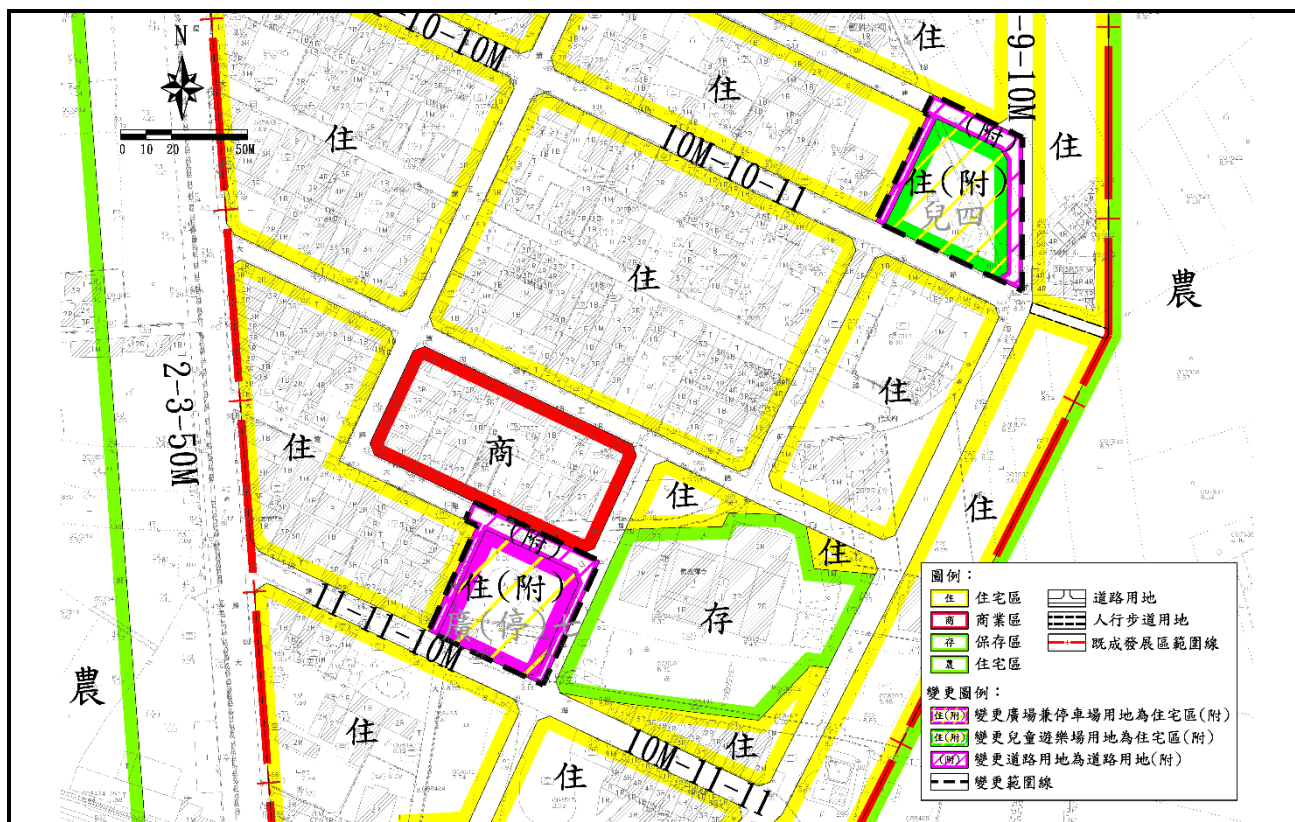




圖 9：高雄新市鎮特定區主要計畫變更案第九案變更內容示意圖