

變更阿蓮主要計畫(公共設施用地專案 通盤檢討)(第一階段)案計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國 115 年 3 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表			
項 目	說 明		
都市計畫名稱	變更阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案		
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款		
擬定都市計畫機關	高雄市政府		
申請變更都市計畫機關	高雄市政府		
本案公開展覽之起迄日期	檢討前公告徵求意見	依高雄市政府民國 105 年 12 月 28 日高市府都發規字第 10534927101 號函公告，自民國 105 年 12 月 29 日起至民國 106 年 2 月 2 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 105 年 12 月 29 日聯合報 E1 版及臺灣導報 D1 版周知。	
	公開展覽	依高雄市政府民國 108 年 11 月 25 日高市府都發規字第 10834806601 號函公告，自民國 108 年 11 月 26 日起至民國 108 年 12 月 27 日止，公告公開展覽三十天，並刊登於民國 108 年 11 月 27 日至 11 月 29 日民眾日報 13 版及真晨報大高雄(二)版周知。	
	公開說明會	日期	民國 108 年 12 月 9 日上午 10 時
		地點	阿蓮區公所二樓會議室
	第二次公開展覽	依高雄市政府民國 112 年 2 月 24 日高市府都發規字第 11230629301 號函公告，自民國 112 年 2 月 25 日起至民國 112 年 4 月 6 日止，公告公開展覽四十天，並刊登於民國 112 年 2 月 25 日至 112 年 2 月 27 日臺灣時報 24 版及臺灣導報 4A 版、4A 版及 9A 版周知。	
公開說明會	日期	民國 112 年 3 月 14 日下午 2 時 30 分	
	地點	阿蓮區公所二樓會議室	
人民或機關團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表		
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 109 年 4 月 17 日高雄市都市計畫委員會第 82 次會議審議通過。	
	內政部	民國 111 年 9 月 20 日內政部都市計畫委員會第 1019 次會議審議通過。 民國 113 年 1 月 16 日內政部都市計畫委員會第 1049 次會議審議通過。 民國 113 年 5 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1056 次會議審議通過。	
備 註			

目錄

第一章 緒論 -----	1
第一節 計畫緣起 -----	1
第二節 法令依據 -----	2
第三節 計畫位置與範圍 -----	2
第二章 現行計畫概要 -----	3
第一節 都市計畫變更歷程 -----	3
第二節 計畫內容概要 -----	3
第三章 發展現況分析 -----	6
第一節 公共設施現況使用情形 -----	6
第二節 產權與公共設施保留地調查分析 -----	7
第四章 發展預測與檢討分析 -----	10
第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估 -----	10
第二節 公共設施用地需求 -----	12
第三節 公共設施用地檢討原則 -----	13
第五章 實質計畫檢討 -----	18
第一節 公共設施用地檢討分析 -----	18
第二節 實質變更內容 -----	19
第六章 檢討後計畫 -----	22
第一節 檢討後實質計畫 -----	22
第二節 實施進度及經費 -----	26
第七章 後續應辦理事項 -----	27
附件一：高雄市都市計畫委員會 109 年 4 月 17 日第 82 次 會議紀錄 -----	附一-1
附件二：內政部都市計畫委員會 111 年 9 月 20 日第 1019 次 會議紀錄 -----	附二-1
附件三：內政部都市計畫委員會 113 年 1 月 16 日第 1049 次 會議紀錄 -----	附三-1
附件四：內政部都市計畫委員會 113 年 5 月 14 日第 1056 次 會議紀錄 -----	附四-1

圖目錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：現行計畫示意圖	5
圖 3-1：公共設施保留地分布示意圖	9
圖 4-1：阿蓮都市計畫人口成長情形趨勢圖	11
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖	14
圖 5-1：變更位置示意圖	20
圖 6-1：變更後計畫示意圖	24
圖 7-1：後續應辦理案件變更位置示意圖	35
圖 7-2：後續應辦理案件新編號第二案變更內容示意圖	36
圖 7-3：後續應辦理案件新編號第三案變更內容示意圖	36
圖 7-4：後續應辦理案件新編號第四案變更內容示意圖	37
圖 7-5：後續應辦理案件新編號第四案變更範圍示意圖	37

表目錄

表 2-1：都市計畫辦理歷程一覽表	3
表 2-2：土地使用分區面積綜理表	4
表 3-1：現行計畫公共設施用地開闢及取得情形彙整表	6
表 3-2：計畫區內公共設施保留地統計彙整表	8
表 4-1：阿蓮區與本計畫區近人口統計表	10
表 4-2：阿蓮都市計畫區人口推估分析表	11
表 5-1：公共設施用地檢討分析表	18
表 5-2：變更內容明細表	19
表 6-1：變更後土地使用計畫面積表	23
表 6-2：變更後公共設施明細表	25
表 6-3：實施進度及經費表	26
表 7-1：後續應辦理案件變更內容綜理表	27

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

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

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

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

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

本案業經內政部都市計畫委員會第 1019 次、1049 次及第 1056 次會議審議通過，其中 2 案需與土地所有權人簽訂協議書，未完成簽訂有 2 案；另有 1 案變更內容涉及市地重劃，尚須擬具市地重劃計畫書經由市地重劃主管機關審核通過。為保障民眾權益，爰依內政部都市計畫委員會第 1019 次會議之決議七「因案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施。」(詳如附件二所示)，以分階段核定方式辦理。本案係屬第一階段辦理部分，共計 2 案。其餘尚

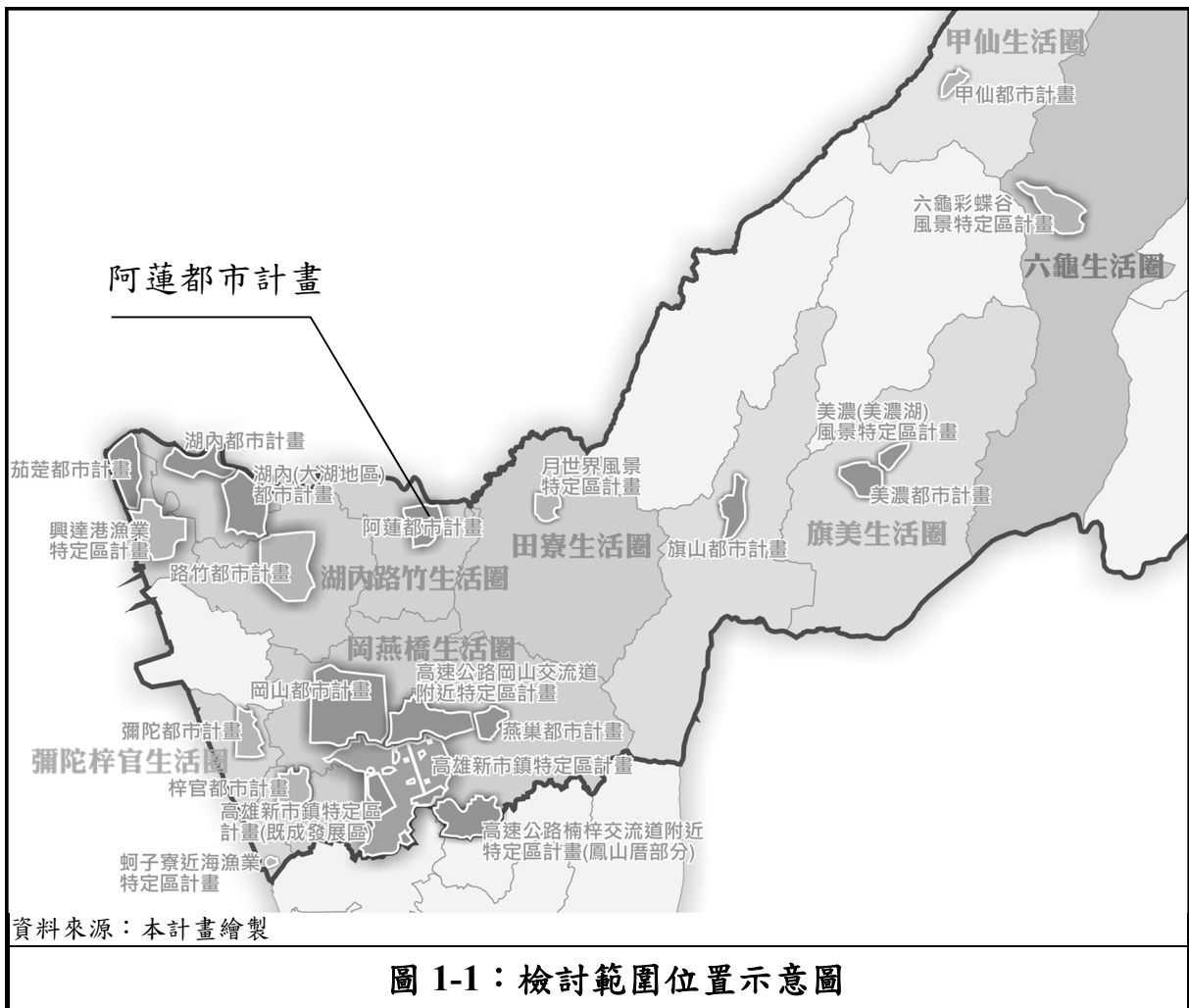
未簽訂完成協議書 2 案、涉及市地重劃方式 1 案皆納入後續應理事項，詳第七章。

第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第 26 條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。

第三節 計畫位置與範圍

計畫範圍東至機五用地東方約 400 公尺處，南至淵仔寮溝，西至台糖鐵路，北沿二仁溪邊海拔 20 公尺之等高線及阿蓮國中北方之重劃道路，計畫面積為 364.7710 公頃。



第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

阿蓮都市計畫於民國 64 年 9 月 1 日公告發布實施，其後曾辦理四次通盤檢討作業，分別於 74 年 6 月 12 日、82 年 7 月 24 日、93 年 10 月 19 日及 107 年 2 月 22 日發布實施。另曾辦理四次個案變更，分別於 86 年辦理擬定農業區變更為住宅區細部計畫案，94 年變更機五附帶條件、100 年變更電信事業專用區為電信專用區及 102 年變更郵政事業用地為郵政專用區。

表 2-1：都市計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
1	阿蓮都市計畫	府建都字第 70623 號	64 年 9 月 1 日
2	阿蓮都市計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字第 051574 號	74 年 6 月 12 日
3	變更阿蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案	府建都字第 117483 號	82 年 7 月 24 日
4	擬定阿蓮都市計畫(工業區西側原農業區變更為住宅區)細部計畫案	府建都字第 246344 號	86 年 12 月 24 日
5	變更阿蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案	府建都字第 0930205064 號	93 年 10 月 19 日
6	變更阿蓮都市計畫(機關用地(機五)附帶條件)案	府建都字第 0940242810 號	94 年 11 月 7 日
7	變更阿蓮都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	高市府四維都發規字第 1000127737 號	100 年 11 月 18 日
8	變更阿蓮都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	高市府都發規字第 10202299601 號	102 年 5 月 16 日
9	變更阿蓮主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案	高市府都發規字第 10730527701 號	107 年 2 月 23 日
10	變更阿蓮都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)通盤檢討案	高市府都發規字第 10730622702 號	107 年 2 月 27 日
11	變更阿蓮主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)案	高市府都發規字第 11230217602 號	112 年 1 月 18 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：114 年 12 月。

第二節 計畫內容概要

現行計畫以「變更阿蓮主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案」及(第二階段)之內容為準，茲說明如下：

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口為 17,000 人。

三、土地使用計畫

本計畫區劃設住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區、醫療專用區、電信專用區、加油站專用區、郵政專用區、農業區等使用分區。

四、公共設施用地

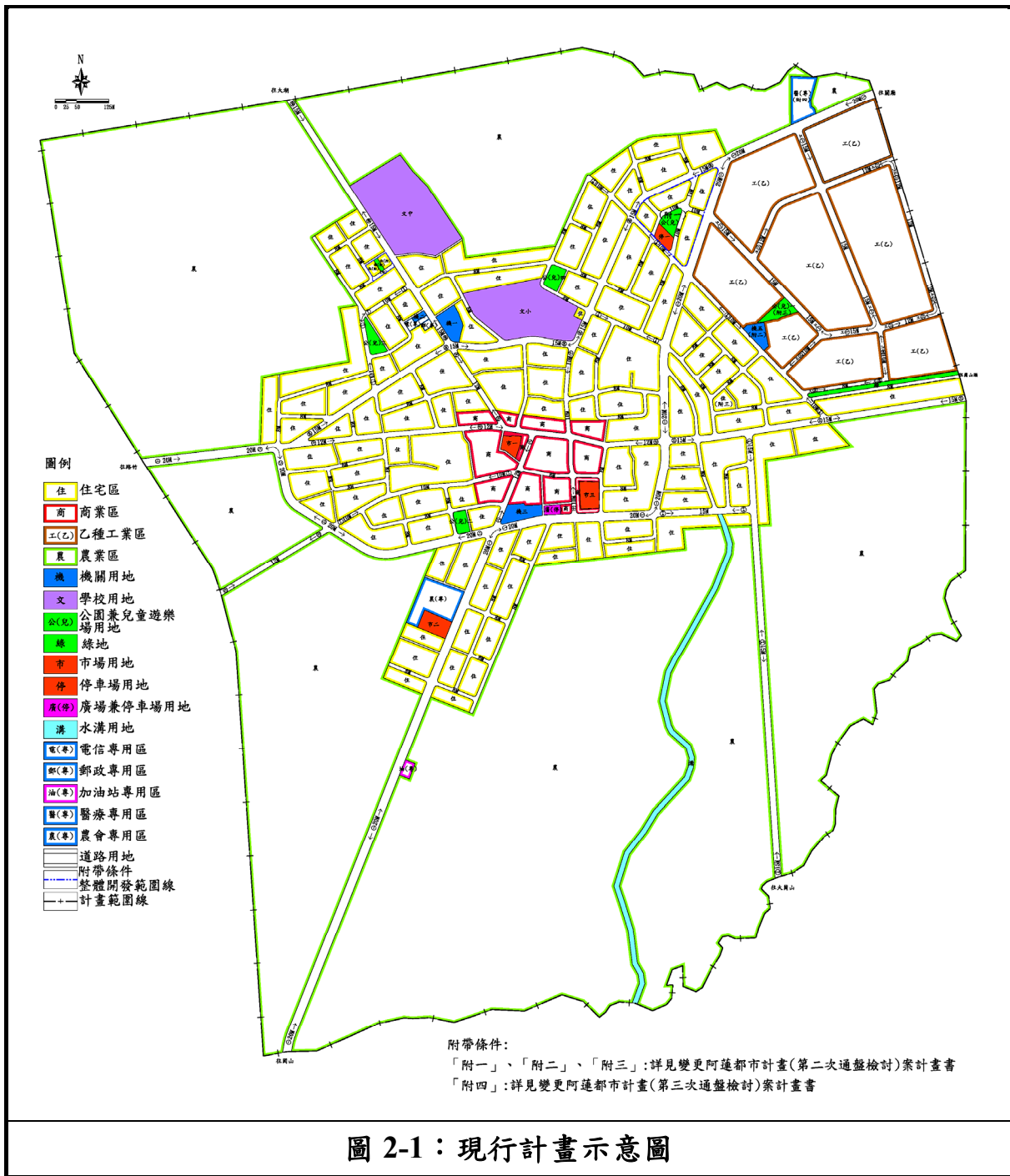
本計畫區劃設機關用地、學校用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地、水溝用地、道路用地等公共設施用地。

表 2-2：土地使用分區面積綜理表

項目		計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例 (1)(%)	佔都市發展用地 比例(2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	61.2101	16.78	46.04
	商業區	4.8674	1.33	3.66
	乙種工業區	23.8182	6.53	17.92
	農會專用區	0.8603	0.24	0.65
	醫療專用區	0.5451	0.15	0.41
	電信專用區	0.0861	0.02	0.06
	加油站專用區	0.0947	0.03	0.07
	郵政專用區	0.0420	0.01	0.03
	農業區	231.8171	63.55	-
	小計	323.3410	88.64	68.84
公共 設施 用地	機關用地	0.8804	0.24	0.66
	學校用地	6.0931	1.67	4.58
	公園兼兒童遊樂場用地	0.9866	0.27	0.74
	市場用地	0.7587	0.21	0.57
	停車場用地	0.1569	0.04	0.12
	廣場兼停車場用地	0.0844	0.02	0.06
	水溝用地	1.5239	0.42	1.15
	綠地用地	0.3875	0.11	0.29
	道路用地	30.5585	8.38	22.98
小計	41.4300	11.36	31.16	
計畫面積合計(1)		364.7710	100.00	-
都市發展用地面積合計(2)		132.9539	-	100.00

註：1.都市發展用地面積不含農業區之面積。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。



第三章 發展現況分析

第一節 公共設施現況使用情形

一、使用現況及建築情形

阿蓮主要都市計畫區內公共設施用地大部分已開闢使用，未開闢的公共設施有 3 處，現況為空地及住宅使用，且皆無申請多目標使用及臨時建築使用。

二、開闢情形及調查分析

本計畫區共劃設 19 處公共設施用地，其中公兒(二)、綠地未開闢、道路部分開闢，其餘公共設施皆已開闢。有關計畫區各項公共設施現況開闢及取得情形如下圖、表所示。

表 3-1：現行計畫公共設施用地開闢及取得情形彙整表

公共設施用地編號		計畫面積(公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得面積(公頃)及情形			開闢情形
					已取得面積(非公保地)	未取得面積(公保地)	取得情形	
機關用地	機一	0.3194	無	機關使用(區公所、衛生所)	0.3185	0.0009	部分取得	已開闢
	機二	0.0416	無	機關使用(民意代表會)	0.0416	0	已取得	已開闢
	機三	0.3123	無	機關使用(警察分駐所、戶政事務所)	0.3123	0	已取得	已開闢
	機五(附二)	0.2071	部分應整體規劃，並應保留百分之五十以上作停車空間且供公眾使用。	多功能文化學習中心	0.1779	0.0292	部分取得	已開闢
文小用地	文小	2.7003	無	學校(阿蓮國小)	2.6996	0.0007	部分取得	已開闢
文中用地	文中	3.3928	無	學校(阿蓮國中)	3.3921	0.0007	部分取得	已開闢
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.2199	附三：無償提供之土地為阿蓮鄉段 510-34、510-36 地號	松年兒童遊樂場	0.2199	0	已取得	已開闢
	公(兒)二	0.1586	無	零星商業使用	0	0.1586	未取得	未開闢
	公(兒)三	0.2093	無	兒童遊樂場	0.2093	0	已取得	已開闢
	公(兒)四	0.2034	無	兒童遊樂場	0.2034	0	已取得	已開闢
	公(兒)	0.1954	附一：另擬細部計畫	兒童遊樂場	0.1954	0	已取得	已開闢

表 3-1：現行計畫公共設施用地開闢及取得情形彙整表

公共設施用地編號		計畫面積(公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得面積(公頃)及情形			開闢情形
					已取得面積(非公保地)	未取得面積(公保地)	取得情形	
市場用地	市一	0.1728	無	市場使用(公有零售市場)	0.1521	0.0207	部分取得	已開闢
	市二	0.3003	無	農會及農會購物中心	0	0.3003	未取得	未開闢
	市三	0.2856	無	忠孝市場	0	0.2856	未取得	已開闢
停車場用地	停一	0.1569	附一：另擬細部計畫	停車使用(停一公共停車場)	0.1569	0	已取得	已開闢
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.0844	無	停車使用(南蓮段公有停車場)	0.0844	0	已取得	已開闢
綠地用地	綠	0.3875	無	空地	0.0115	0.3760	部分取得	未開闢
水溝用地	溝	1.5239	無	溝渠使用	0.2584	1.2655	部分取得	已開闢
道路用地	道	30.5585	無	道路使用、空地	17.6383	12.9202	部分取得	部分開闢
合計		41.4300			26.0716	15.3584		

資料來源：本計畫彙整

第二節 產權與公共設施保留地調查分析

一、產權調查分析

本計畫區內公共設施劃設面積 41.4300 公頃，其中已取得面積約 26.0716 公頃，佔整體公共設施面積 62.93%，有關公共設施之取得及公保地分布情形詳見圖 3-1。

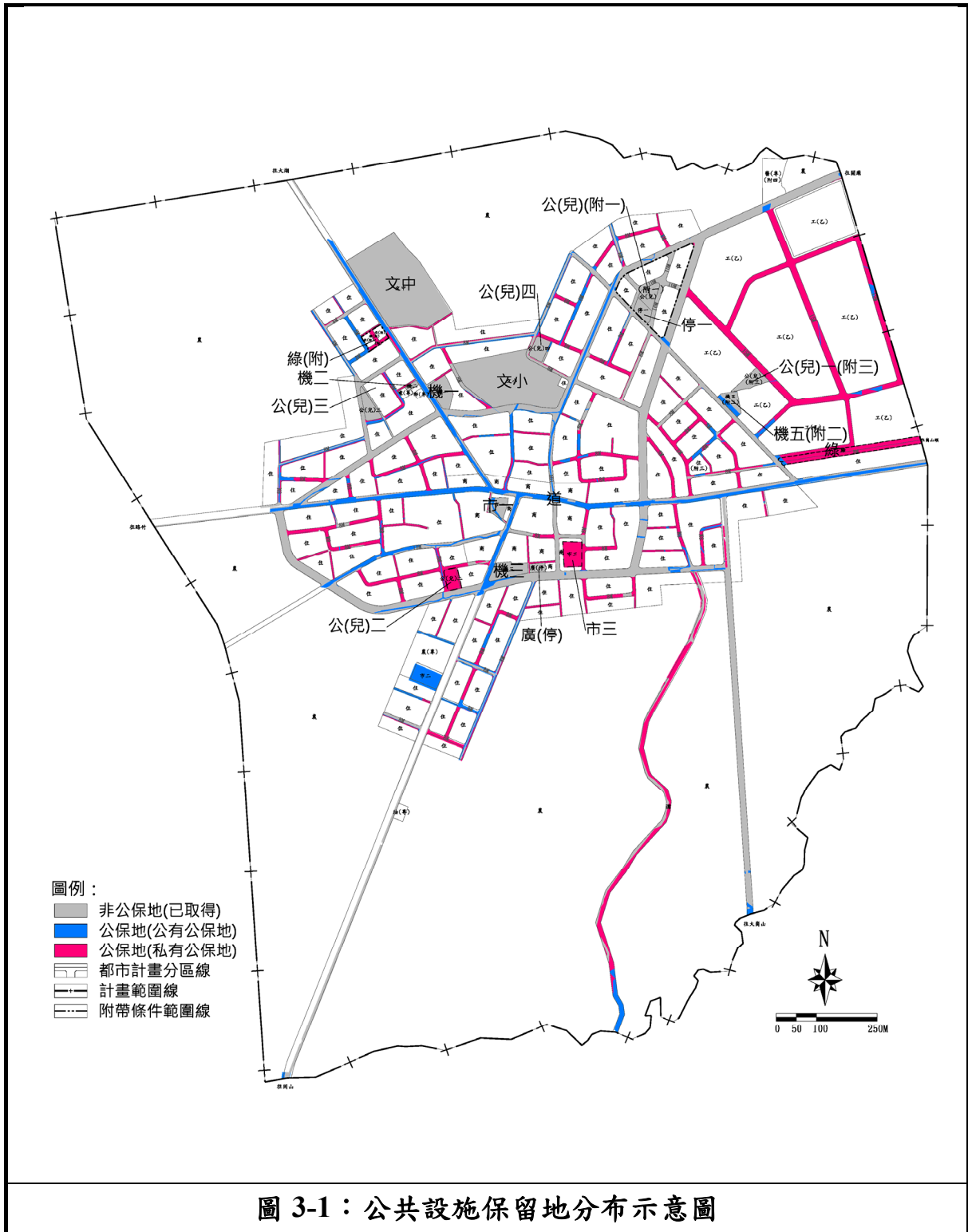
二、公共設施保留地清查

阿蓮主要計畫區內公共設施保留地則有約 15.3584 公頃尚未取得，其中公有公保地約 13.3345 公頃尚未取得，私有公保地則有約 2.0239 公頃，包含公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、水溝用地、道路用地、綠地綠帶、學校用地、機關用地等。有關公共設施保留地統計表詳見表 3-2。

表 3-2：計畫區內公共設施保留地統計彙整表

公共設施用地 編號	計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	非公保地(公頃)			公保地(公頃)			
			已取得 面積	非留待 政府取 得面積	小計	公有 公保地	私有 公保地	公保地 小計	
機關用地	機一	0.3194	無	0.3185	0	0.3185	0	0.0009	0.0009
	機二	0.0416	無	0.0416	0	0.0416	0	0	0
	機三	0.3123	無	0.3123	0	0.3123	0	0	0
	機五 (附二)	0.2071	部分應整體規劃， 並應保留百分之五 十以上作停車空間 且供公眾使用。	0.1779	0	0.1779	0.0269	0.0023	0.0292
文小用地	文小	2.7003	無	2.6996	0	2.6996	0.0007	0	0.0007
文中用地	文中	3.3928	無	3.3921	0	3.3921		0.0007	0.0007
公園兼兒 童遊樂場 用地	公(兒)一	0.2199	附三：無償提供之 土地為阿蓮鄉段 510-34、510-36 地號	0.2199	0	0.2199	0	0	0
	公(兒)二	0.1586	無	0	0	0	0	0.1586	0.1586
	公(兒)三	0.2093	無	0.2093	0	0.2093	0	0	0
	公(兒)四	0.2034	無	0.2034	0	0.2034	0	0	0
	公(兒)	0.1954	附一：另擬細部計畫	0.1954	0	0.1954	0	0	0
市場用地	市一	0.1728	無	0.1521	0	0.1521	0.0207	0	0.0207
	市二	0.3003	無	0	0	0	0	0.3003	0.3003
	市三	0.2856	無	0	0	0	0	0.2856	0.2856
停車場 用地	停一	0.1569	附一：另擬細部計畫	0.1569	0	0.1569	0	0	0
廣場兼停 車場用地	廣(停)	0.0844	無	0.0844	0	0.0844	0	0	0
綠地用地	綠	0.3875	無	0.0115	0	0.0115		0.3760	0.3760
水溝用地	溝	1.5239	無	0.2584	0	0.2584	1.2655		1.2655
道路用地	道	30.5585	無	17.6627	0	17.6627	12.0207	0.88995	12.9202
合計		41.4300		26.0960		26.0960	13.3345	2.0239	15.3584

資料來源：本計畫彙整



第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估

一、計畫年期

本計畫依內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，以民國 125 年作為目標年，推估各都市計畫區之人口發展情況，作為後續檢討之參據。

二、計畫人口推估

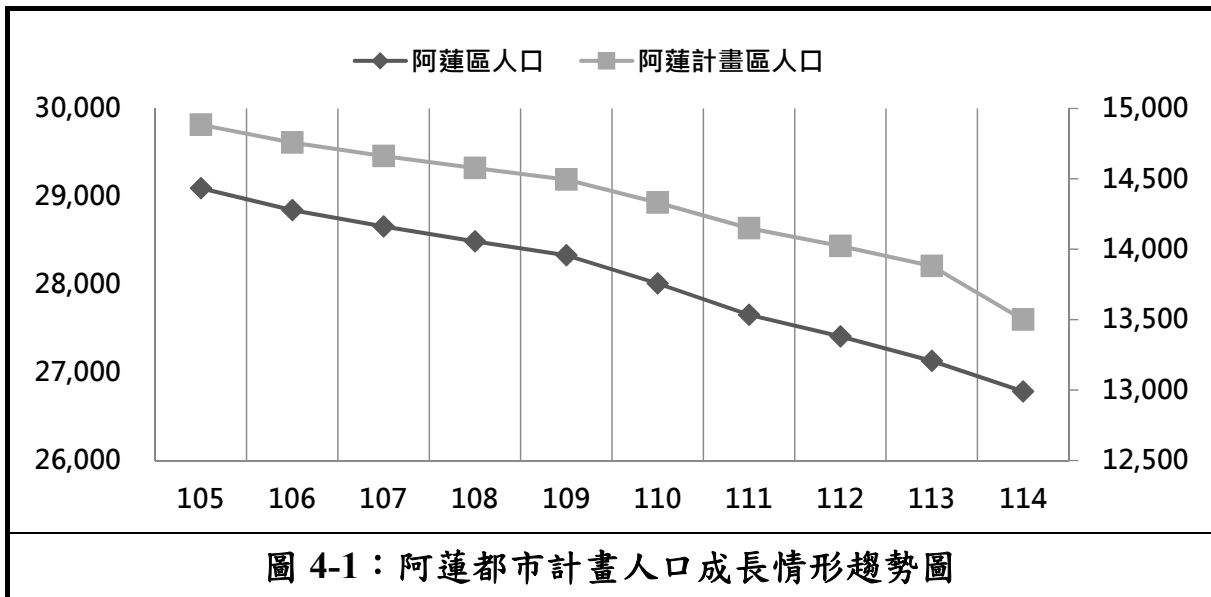
(一) 人口發展情形

依據統計資料，114 年阿蓮區人口數為 26,785 人，區內人口逐年遞減；阿蓮都市計畫區 114 年人口數為 13,500 人，計畫區人口配合行政區人口趨勢，同樣呈現逐年趨減，計畫區人口皆介於 13,500 至 15,000 人之間。

表 4-1：阿蓮區與本計畫區近人口統計表

年度	阿蓮區		阿蓮都市計畫區		計畫區人口佔行政區人口比例(%)
	現況人口(數)	成長率(%)	現況人口(數)	成長率(%)	
105	29,093	-0.78	14,884	-0.78	51.16
106	28,844	-0.86	14,757	-0.86	51.16
107	28,658	-0.65	14,662	-0.65	51.16
108	28,489	-0.59	14,576	-0.59	51.16
109	28,331	-0.56	14,495	-0.56	51.16
110	28,011	-1.14	14,331	-1.14	51.16
111	27,656	-1.28	14,149	-1.29	51.16
112	27,409	-0.90	14,023	-0.90	51.16
113	27,131	-1.01	13,881	-0.90	51.16
114	26,785	-1.28	13,500	-0.90	50.40
平均	28,041	-0.90	14,326	-0.86	51.09

資料來源：高雄市統計資訊服務網站資料。



(二) 人口預測

阿蓮計畫人口為 17,000 人，114 年計畫區現況人口為 13,500 人，計畫人口達成率約為 79.41%

1. 國土計畫指派人口

依據國土計畫指派行政區人口，125 年阿蓮區推估人口為 25,138 人，民國 105 年至 114 年阿蓮都市計畫區現況人口佔行政區人口平均比例為 51.09%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，阿蓮都市計畫區之計畫人口至 125 年分派人口數為 12,842 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

阿蓮都市計畫區內住宅區為 61.2101 公頃，商業區面積為 4.8674 公頃，另過去以每人 50 平方公尺的居住空間劃設住宅區，惟考量阿蓮都市計畫區居住型態及人口情形，建議依每人居住樓地板面積 90 平方公尺計算，阿蓮都市計畫區約可容納 10,770 人。

表 4-2：阿蓮都市計畫區人口推估分析表

土地使用分區	面積(公頃)	容積率(%)	每人居住樓地板面積(m ²)	供居住用比例(%)	容納人口(人)
住宅區	61.21	150	90	100	10,202
商業區	4.87	210	90	50	568

3. 人口預測結果

根據計畫區內可建築用地面積推估，計畫區內共可容納 10,770 人，與國土計畫指派人口 12,842 人相比較，並且考量阿蓮計畫區人口數逐年減少趨勢，以指派人口數較接近人口趨勢，故建議依國土計畫指派之人口作為推估公共設施需求之標準。

第二節 公共設施用地需求

本計畫依據國土計畫指派人口數 12,842 人為基準，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及相關規定檢討，進行公共設施用地需求分析推估。

一、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討

(一) 學校用地

依據 114 年阿蓮區人口年齡分佈，6~11 歲人數平均比率為 4.40%、12~14 歲人數平均比率為 2.33%。假設計畫目標年人口比例固定，推估計畫區目標年 6~11 歲人數為 565 人、12~14 歲人數為 299 人。另依教育部依國民教育法第 8 條之 1 規定訂定「國民小學及國民中學設施設備基準」進行推估，國小用地面積超過 1.9209 公頃；國中用地面積超過 2.8932 公頃。

(二) 停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

(三) 市場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定，零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本計畫區內尚有 2 處市場用地未取得，可視實際需求檢討。

二、依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

依都市計畫法第 45 條規定：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，...除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」本計畫區內五項公共設施用地占計畫面積 0.4%，占都市發展用地面積 1.1%。若與已開闢學校用地面積合併計算，共占都市發展用地 5.68%，符合內政部 114 年 7 月 22 日修訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 21 條第 3 項規定、內政部都市計畫委員會第 1085 次會議報告決定之都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 21 條第 3 項但書「情形特殊」審議原則之規定二第四款：「都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。」，得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積之限制。

第三節 公共設施用地檢討原則

一、 檢討標的

將公共設施保留地分為公有土地與私有土地，屬公有土地者，考量公地公用原則，儘量維持現行計畫；屬私有土地者，考量民眾權益，納入檢討標的辦理。

本案公共設施用地專案通盤檢討係配合中央政策之指導，屬於公共設施保留地應檢討變更為適當分區或用地，以促使有限之土地資源合理利用，發揮效能。依據內政部 87 年 6 月 30 日台內營字第八七七二一七六號函解釋：為非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得之公共設施用地，非屬「公共設施保留地」。如有以下之情形者，應非公共設施保留地：

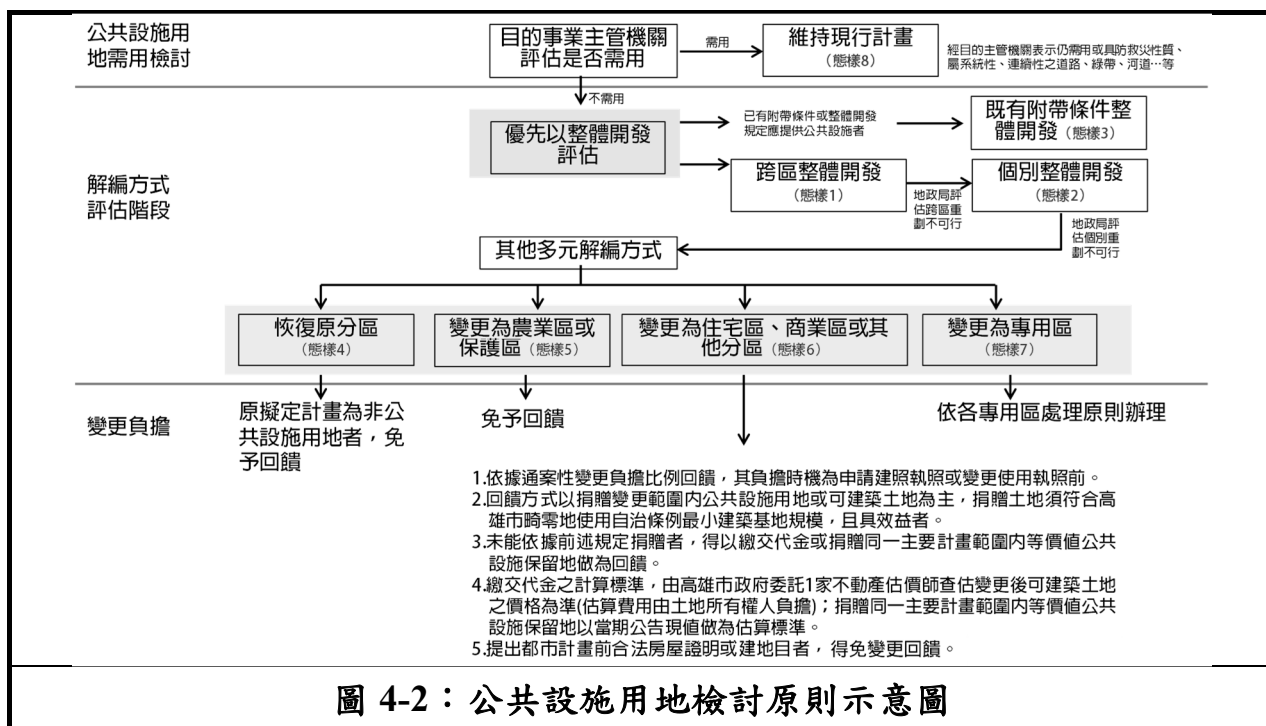
- (一) 經依都市計畫法第 30 條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。
- (二) 依都市計畫法第 61 條第 2 項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。
- (三) 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

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

二、 檢討方式與原則

本計畫經盤點公共設施用地劃設與取得情形後，考量道路用地、鐵路用地及沿河岸旁或鐵路旁帶狀性綠帶系統等屬於系統性、連續性公共設施保留地，經通盤檢討後，仍須維持原計畫之系統性、連續性公共設施保留地，故建議維持原計畫；另都市計畫已有附帶條件或整體開發規定應提供公共設施者，包括區段徵收、市地重劃等方式，則維持原附帶條件或整體開發規定。其餘公共設施保留地則依下列原則逐一檢討。

如圖 4-2 所示，本計畫依循內政部指導原則，公共設施用地優先以整體開發辦理解編，若經評估不可行，則採用其他多元解編方式辦理；本計畫將各類型之解編條件分為態樣 1 至態樣 8 說明如後。



(一) 態樣 1：跨區整體開發

1. 辦理原則

- (1) 透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，以增加整體開發可行性。
- (2) 市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於 45% 為原則。
- (3) 跨區市地重劃之土地應屬同一主要計畫範圍，並以地價相近、土地現況情形相符為原則。
- (4) 跨區整體開發之各處公共設施保留地分布距離以 1.5 公里為原則，並考量整體開發後劃設之公共設施用地能有效服務範圍，以同一鄰里單元(生活圈)，以及地理界限(如高速公路、主要幹道、河流等)進行分區劃設，以利後續重劃執行作業的推動。
- (5) 以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則，變更後之土地使用強度及容許使用項目，依都市計畫法高雄市施行細則及現行計畫規定辦理。
- (6) 整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

2. 回饋原則

- (1) 依據市地重劃及其相關辦法辦理。
- (2) 本案之變更應劃設 35%之公共設施用地，並以市地重劃整體開發方式辦理；在整體開發財務不可行之情況下得酌予調降，惟不得低於 30%。

(二) 態樣 2：個別整體開發

1. 辦理原則

- (1) 透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，跨區整體開發不可行者，則評估以個別整體開發辦理。
- (2) 市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於 45%為原則。
- (3) 以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則，變更後之土地使用強度及容許使用項目，依都市計畫法高雄市施行細則及其相關規定辦理。
- (4) 整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

2. 回饋原則

- (1) 依據市地重劃及其相關辦法辦理。
- (2) 本案之變更應劃設 35%之公共設施用地，並以市地重劃整體開發方式辦理；在整體開發財務不可行之情況下得酌予調降，惟不得低於 30%。

(三) 態樣 3：既有附帶條件整體開發

1. 辦理原則

現行計畫已有附帶條件者，依據原有附帶條件辦理。

2. 回饋原則

依據現行計畫附帶條件規定辦理。

(四) 態樣 4：恢復原分區

1. 辦理原則

經清查土地於都市計畫第一次公告發布實施時為可建築使用分區，後經歷次通盤檢討、個案變更等程序變更為公共設施用地，現況尚未徵收、開闢使用，主管機關表示已無使用需求者，且無涉另擬細部計畫者，建議恢復為原分區。

2. 回饋原則

依據高雄市變更負擔通案性規定免變更回饋。

(五) 態樣 5：變更為農業區或保護區

1. 辦理原則

檢討後不適合作為居住之建築使用者，如位於災害潛勢地區、山坡地陡峭地區、毗鄰鄰避設施周邊等，變更為農業區或保護區。

2. 回饋原則：免變更回饋。

(六) 態樣 6：變更為住宅區、商業區或其他分區

1. 辦理原則

(1) 尚未取得之土地未達最小建築基地規模，納入整體開發不具開發效益。

(2) 尚未取得之土地與相鄰分區之土地所有權人一致，變更後可與周邊土地合併使用。

(3) 其他經評估納入整體開發不可行，需併鄰近分區變更者。

2. 回饋原則

(1) 依據通案性變更負擔比例回饋，其負擔時機為申請建照執照或變更使用執照前。

(2) 回饋方式以捐贈變更範圍內公共設施用地或可建築土地為主，捐贈土地須符合高雄市畸零地使用自治條例最小建築基地規模，且具效益者。

(3) 未能依據前述規定捐贈者，得以繳交代金或捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地做為回饋。

(4) 繳交代金之計算標準，由高雄市政府委託 1 家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準(估算費用由土地所有權人負擔)；捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地以當期公告現值做為估算標準。

(5) 提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免變更回饋。

(七) 態樣 7：變更為專用區

1. 辦理原則

如加油站用地、變電所用地、電信用地等公共設施用地，非屬政府應取得土地之公共設施用地，或其性質係屬專用區者，如殯葬專用區等，建議變更為專用區。

2. 回饋原則

(1) 依現況變更為相同性質之使用分區者，得免變更回饋。

(2) 非前述者，依據專用區之相關辦法變更回饋。

(八) 態樣 8：維持原計畫

1. 經主管機關表示有保留需求，提出事業及財務計畫者，建議維持原計畫。
2. 公共設施用地尚有零星或畸零土地未取得，為維持公共設施用地使用完整性，建議主管機關編列預算取得開闢，維持原計畫。
3. 具有串聯性、系統性之公設用地，為都市防災或交通運輸或公共維生系統所必要留設之公設用地，且經檢討整體開發不可行者，建議維持原計畫。
4. 其他公有地公共設施保留地，考量公地公用原則，建議以撥用方式取得，維持原計畫。

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依據本計畫前述界定之檢討範疇，針對納入本次通盤檢討公共設施用地，各檢討分析內容及建議處理方式說明如下：

表 5-1：公共設施用地檢討分析表

公共設施用地 編號	計畫 面積 (公頃)	非公保地(公頃)			公保地(公頃)			主管 機關 意見	變更 態樣	變更案	
		已取得 面積	非留待 政府取 得面積	小計	公有 公保地	私有 公保地	公保地 小計				
機關 用地	機一	0.3194	0.3185	0	0.3185	0	0.0009	0.0009	無意見	態樣 8	
	機二	0.0416	0.0416	0	0.0416	0	0	0	無意見	--	
	機三	0.3123	0.3123	0	0.3123	0	0	0	無意見	--	
	機五(附二)	0.2071	0.1779	0	0.1779	0.0269	0.0023	0.0292	無意見	態樣 3	
文小用地		2.7003	2.6996	0	2.6996	0.0007	0	0.0007	保留	態樣 8	
文中用地		3.3928	3.3921	0	3.3921		0.0007	0.0007	保留	態樣 8	
公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒)一	0.2199	0.2199	0	0.2199	0	0	0	保留	--	
	公(兒)二	0.1586	0	0	0	0	0.1586	0.1586	保留	態樣 2	後續辦 理案件
	公(兒)三	0.2093	0.2093	0	0.2093	0	0	0	保留	--	
	公(兒)四	0.2034	0.2034	0	0.2034	0	0	0	保留	--	
	公(兒)	0.1954	0.1954	0	0.1954	0	0	0	保留	--	
市一		0.1728	0.1521	0	0.1521	0.0207	0	0.0207	保留	態樣 8	
市二		0.3003	0	0	0	0	0.3003	0.3003	不須保 留	態樣 8	
市三		0.2856	0	0	0	0	0.2856	0.2856	不須保 留	態樣 6	後續辦 理案件
停車場用地		0.1569	0.1569	0	0.1569	0	0	0	保留	--	
廣場兼停車場用 地		0.0844	0.0844	0	0.0844	0	0	0	無意見	--	
綠地用地		0.3875	0.0115	0	0.0115		0.3760	0.3760	保留	態樣 4	後續辦 理案件
水溝用地		1.5239	0.2584	0	0.2584	1.2655		1.2655	保留	態樣 8	
道路用地		30.5585	17.6627	0	17.6627	12.0207	0.8995	12.9202	保留	態樣 2、4、 6	後續辦 理案件
合計		41.4300	26.0960	0	26.0960	13.3345	2.0239	15.3584			

資料來源：本計畫彙整

第二節 實質變更內容

綜合前述檢討分析，本計畫提列 2 案變更案。變更案編號係依據(計畫年期變更：編號一)及(實施進度及經費變更：編號二)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1 所示：

表 5-2：變更內容明細表

核定編號	新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
一	一	一	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	1. 本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 125 年作為實施進度及經費之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。	
二	五	五	實施進度及經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度及經費內容。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

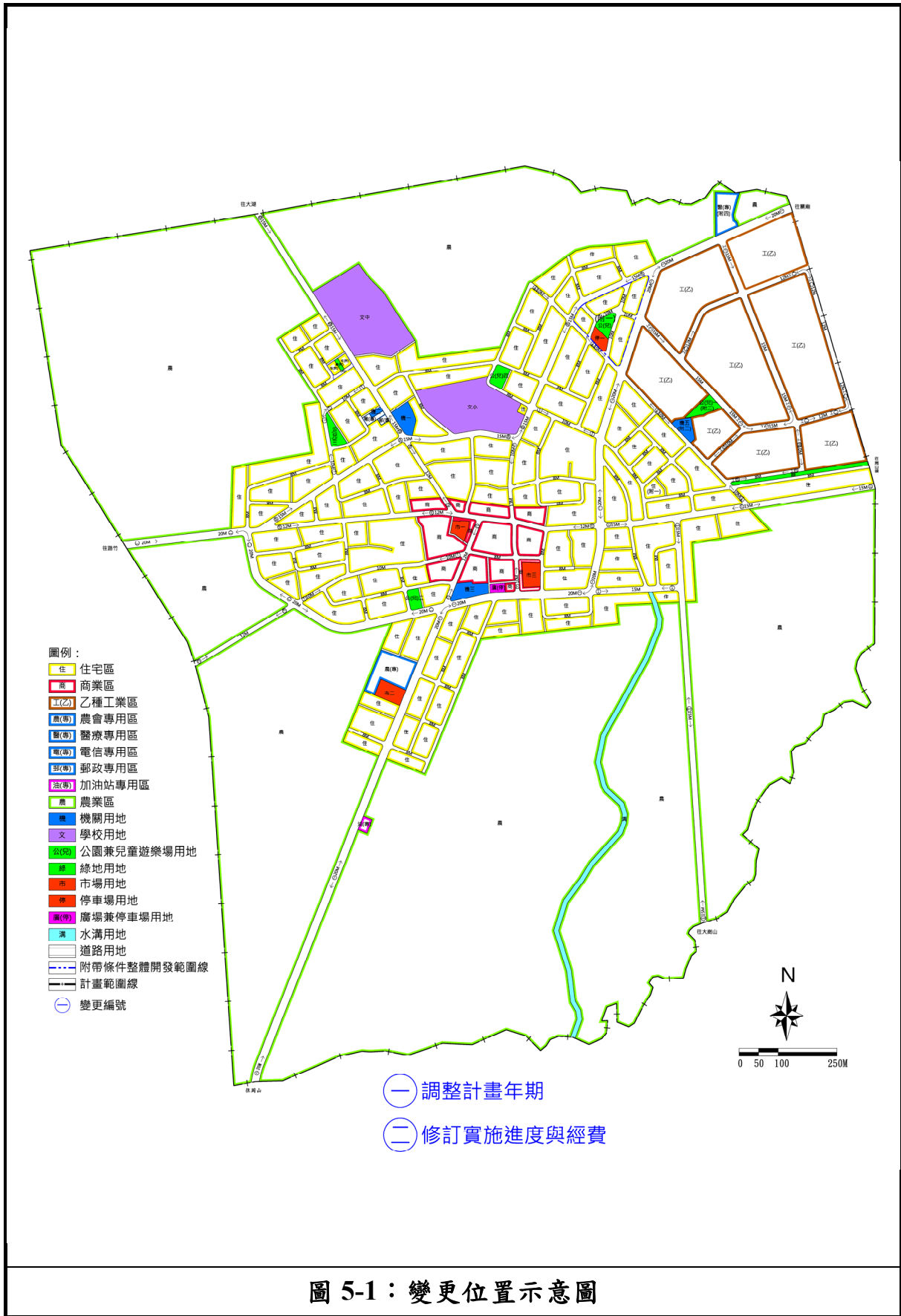


表 5-3：變更面積增減統計表

項目		計畫面積 (公頃)	變 1 案	變 2 案	增減面積 (公頃)	通盤檢討後面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	61.2101	調整 計畫年期	修訂實施 進度與經費		61.2101
	商業區	4.8674			4.8674	
	乙種工業區	23.8182			23.8182	
	農會專用區	0.8603			0.8603	
	醫療專用區	0.5451			0.5451	
	電信專用區	0.0861			0.0861	
	加油站專用區	0.0947			0.0947	
	郵政專用區	0.0420			0.0420	
	農業區	231.8171			231.8171	
	小計	323.3410			0.0000	323.3410
	公共 設施 用地	機關用地			0.8804	0.8804
文小用地		2.7003			2.7003	
文中用地		3.3928			3.3928	
公園兼兒童遊樂場 用地		0.9866			0.9866	
市場用地		0.7587			0.7587	
停車場用地		0.1569			0.1569	
廣場兼停車場用地		0.0844			0.0844	
水溝用地		1.5239			1.5239	
綠地用地		0.3875			0.3875	
道路用地		30.5585			30.5585	
小計		41.4300			41.4300	
計畫面積合計(1)		364.7710	0.0000	364.7710		
都市發展用地面積合計 (2)		132.9539	0.0000	132.9539		

註：1.都市發展用地面積，不含農業區之面積。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、計畫人口

目標年計畫人口數 17,000 人。

二、土地使用分區

本次通盤檢討分區面積皆未增減。

三、公共設施用地

本階段核定變更內容僅變更計畫年期及實施進度與經費，公共設施用地面積未增減。

四、土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制依循「變更阿蓮都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)通盤檢討案」計畫書列要點管制。

表 6-1：變更後土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	佔計畫面積 比例(1)(%)	佔都市發展用地 比例(2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	61.2101		61.2101	16.78	46.04
	商業區	4.8674		4.8674	1.33	3.66
	乙種工業區	23.8182		23.8182	6.53	17.92
	農會專用區	0.8603		0.8603	0.24	0.65
	醫療專用區	0.5451		0.5451	0.15	0.41
	電信專用區	0.0861		0.0861	0.02	0.06
	加油站專用區	0.0947		0.0947	0.03	0.07
	郵政專用區	0.0420		0.0420	0.01	0.03
	農業區	231.8171		231.8171	63.55	--
	小計	323.3410	0.0000	323.3410	88.64	68.84
公共 設施 用地	機關用地	0.8804		0.8804	0.24	0.66
	文小用地	2.7003		2.7003	0.74	2.03
	文中用地	3.3928		3.3928	0.93	2.55
	公園兼兒童遊 樂場用地	0.9866		0.9866	0.27	0.74
	市場用地	0.7587		0.7587	0.21	0.57
	停車場用地	0.1569		0.1569	0.04	0.12
	廣場兼停車場 用地	0.0844		0.0844	0.02	0.06
	水溝用地	1.5239		1.5239	0.42	1.15
	綠地用地	0.3875		0.3875	0.11	0.29
	道路用地	30.5585		30.5585	8.38	22.98
	小計	41.4300	0.0000	41.4300	11.36	31.16
	計畫面積合計(1)	364.7710	0.0000	364.7710	100.00	--
都市發展用地面積 合計(2)	132.9539	0.0000	132.9539	--	100.00	

註：1.都市發展用地面積，不含農業區之面積。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

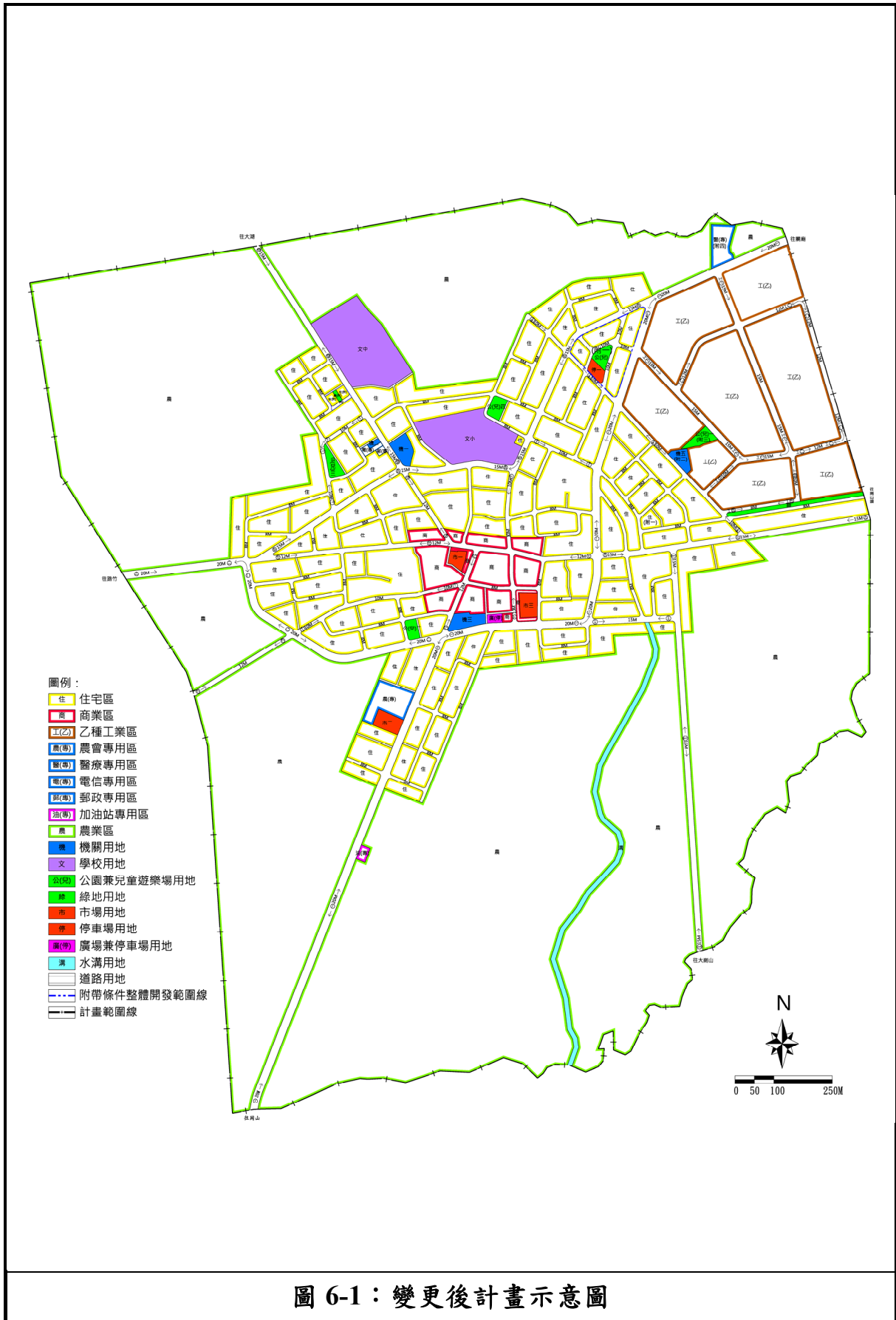


表 6-2：變更後公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一用地	0.3194	民生路與民權路口	阿蓮區公所、衛生所
	機二用地	0.0416	機一西側	阿蓮區民意代表會
	機三用地	0.3123	忠孝路與中山路口	阿蓮戶政事務所使用、警察分駐所
	機五用地	0.2071	成功街上	阿蓮區多功能文化學習中心、老人活動中心
	小計	0.8804	-	-
學校用地	文小用地	2.7003	民族路與民權路口	供阿蓮國小使用
	文中用地	3.3928	民生路上	供阿蓮國中使用
	小計	6.0931	-	-
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一用地	0.2199	機五東側	松年兒童遊樂場
	公(兒)二用地*	0.1586	忠孝路與忠孝路 300 巷路口	
	公(兒)三用地	0.2093	民權路 120 巷	和蓮公園
	公(兒)四用地	0.2034	阿蓮國小東北側	青年公園
	公(兒)用地	0.1954	停一北側	兒童遊樂場
	小計	0.9866	-	-
市場用地	市一用地	0.1728	中山路與中正路口	阿蓮公有零售市場
	市二用地	0.3003	農會專用區南側	農會及農會購物中心
	市三用地*	0.2856	忠孝路與中正路 467 巷	忠孝市場
	小計	0.7587	-	-
停車場用地	停一用地	0.1569	成功街口	停一公共停車場
廣場兼停車場用地		0.0844	機三東側	南蓮段公有停車場
綠地用地*		0.3875	工(乙)南側及文中西南側	
水溝用地		1.5239	都市計畫區內東南側	溝渠
道路用地*		30.5585	-	-
合計		41.4300		

註：1.表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

- 2.「*」表示已納入或部分納入本案檢討變更範圍，業經內政部都市計畫委員會審議通過，惟尚未完成市地重劃審議或簽訂協議書等相關法定程序之公共設施保留地，納入本案後續應辦理事項，詳如第七章。

第二節 實施進度及經費

本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵購、撥用、市地重劃或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 6-3 所示。

表 6-3：實施進度及經費表

公共設施用地編號	檢討後公保地面積 (未取得面積)			土地取得方式					土地徵購費用 (萬元)	主辦單位	經費來源	實施進度
	公有公保地	私有公保地	公保地小計	徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其它				
機關機一	0	0.0009	0.0009	V					1.89	高雄市政府	逐年編列預算	至 125 年
用地機五(附二)	0.0269	0.0023	0.0292	V			V		4.83	高雄市政府	逐年編列預算	
文小用地	0.0007	0	0.0007				V		-	高雄市政府	逐年編列預算	
文中用地	0	0.0007	0.0007	V					14.70	高雄市政府	逐年編列預算	
公(兒)二*	0	0.1586	0.1586	V					-	高雄市政府	逐年編列預算	
市一	0.0207	0	0.0207				V		-	高雄市政府	逐年編列預算	
市二	0	0.3003	0.3003	V					630.63	高雄市政府	逐年編列預算	
市三*	0	0.2856	0.2856						-	高雄市政府	逐年編列預算	
綠地用地*	0	0.3439	0.3439	V					-	高雄市政府	逐年編列預算	
綠地用地(附)	0	0.0321	0.0321		V				-	依「變更阿蓮主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)案」內容辦理		
水溝用地	1.2655	0	1.2655				V		-	高雄市政府	逐年編列預算	
道路用地*	12.0207	0.8995	12.9202	V			V		1979.20	高雄市政府	逐年編列預算	
合計	13.3345	2.0239	15.3584						2631.25	高雄市政府	逐年編列預算	

- 註：1.表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。
 2.表內取得方式為其他(租用)者，主辦單位亦得視實際需要改以一般徵收方式辦理。
 3.表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。
 4.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。
 5.«*»表示已納入或部分納入本案檢討變更範圍，業經內政部都市計畫委員會審議通過，惟尚未完成市地重劃審議或簽訂協議書及變更同意書等相關法定程序之公共設施保留地，納入本案後續應辦理事項，詳如第七章。

第七章 後續應辦理事項

本次專案通盤檢討經內政部都市計畫委員會第 1019、1049 及 1056 次會議審議後，其中變更案新編號第二案涉及市地重劃開發方式，須於計畫核定前完成市地重劃主管機關審核；變更案新編號第三、四案涉及變更回饋事項(審議通過之變更內容詳表 7-1)，土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書(部分變更案需簽訂變更同意書)。前開所列變更案尚未完成上列事項，爰列入後續辦理事項案件，續完成上列事項後，再檢具計畫書、計畫圖報由內政部逕予核定後實施。

表 7-1：後續應辦理事項案件變更內容綜理表

新編號	子案編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
二	-	二	高雄市阿蓮區忠孝路與忠孝巷口之公(兒)二用地	「公(兒)二」公園兼兒童遊樂場用地(0.1586 公頃)	住宅區(附)(0.1111 公頃) 綠地用地兼供道路使用(附)(0.0475 公頃)	1. 本案現況沿南側忠孝路及西側忠孝路 300 巷有部分為鐵皮建築商業使用，部分為空地，整體而言呈低度使用。 2. 為妥善解決私有公共設施保留地問題，本案經評估後採個別市地重劃方式整體開發，原 4 米道路用地開發後已無留設必要，故併同變更，另為利後續開發建築，係將北側變更為綠地兼供道路使用，以確保開發後得以建築及通行。	阿蓮個別整開區一。 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。
三	-	四	高雄市阿蓮區忠孝路與忠正巷口之市三用地	「市三」市場用地(0.2856 公頃)	商業區(附)(0.2856 公頃)	本案變更範圍現況已無作市場使用，考量鄰近已有生鮮超市取代市場機能，因地上物密集，整體開發不具可行性，為維護土地所有權人權	一、備註： 1. 公共設施處理態樣 6。 2. 本案回饋比例為 35%。 二、附帶條件： 1. 土地所有權人

表 7-1：後續應辦理案件變更內容綜理表

新 編號	子案 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		
						益，依態樣 6 方式辦理。	於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 35% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得免變更回饋。
四	4-1	逕人 1	工(乙)工五-8M、南側綠地及道路用地	道路用地(0.1513 公頃)	工(乙)(附)(0.1398 公頃)	1. 依據內政部都會第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論，該地區十米道路寬度即足供周遭通行、隔離及銜接鄰近既成道路與計畫道路使用；依前開政委會第 1049 次會議決議，考量變更範圍南、北兩側公共設施用地處理原則之公平性、交通系統完整性，以及道路寬度之一致性等事	一、備註： 1. 公共設施處理態樣 4。 2. 本案依本市變更負擔通案性規定免變更回饋。 二、附帶條件： 為避免現行道路用地變更為乙種工業區後，造成既有臨接現行道工業區土地形成袋地無法建築，本案後續需與原土地所有權人簽訂變更同意書，供其

表 7-1：後續應辦理案件變更內容綜理表

新 編號	子案 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		
						<p>項，調整中正路 216 巷西北側原部分道路用地為「乙種工業區(附)」，以維護私有土地關係人權益。</p> <p>2. 經查該道路用地係於民國 74 年公告之「變更阿蓮都市計畫(第一次通盤檢討)案」，為因應未來工業區設廠需要，變更工業區為道路用地。</p> <p>3. 再查該道路用地因過去未提及負擔回饋，爰以公共設施處理態樣 4 辦理，恢復原分區(配合相鄰工業區類別訂定)，並依本市變更負擔通案性規定免變更回饋。</p>	<p>瞭解可能產生袋地無法建築之情形，且應於計畫核定前與本府簽訂並納入計畫書，否則維持原計畫。</p>
				廣場用地兼供道路使用(0.0115 公頃)		<p>1. 依據內政部都委會第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論，為維護私有土地關係人權益，調整部分道路用地為乙種工業區(附)，並以公共設施處理態樣 4 辦理變更；另為公有權屬或現已供通路使用範圍之土地續變更為「廣場用地兼供道路使用」，以維護既有指定建築線、通行權益、符</p>	

表 7-1：後續應辦理案件變更內容綜理表

新 編號	子案 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		
						合交通安全整體需求及配合全案變更範圍中段道路寬度一致之規劃。 2. 考量變更範圍中正路 216 巷西北側之乙種工業區(附)、廣場用地兼供道路使用部分為同一通行路段，爰劃設為同一案。	
	4-2			綠地用地 (0.3554 公頃)	道路用地 (0.3554 公頃)	依據內政部都委會第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論，該地區十米道路寬度即足供周遭通行、隔離及銜接鄰近既成道路與計畫道路使用，且考量全案變更範圍道路系統配置合理性及連續性，爰變更原綠地用地部分為寬度一致之道路用地，以供全案變更範圍通行使用。	
	4-3			道路用地 (0.1423 公頃)	住宅區(附) (0.1298 公頃)	依據內政部都委會第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論，該地區十米道路寬度即足供周遭通行、隔離及銜接鄰近既成道路與計畫道路使用；依前開內政部都委會第 1049 次會議決議，考量變更範圍南、北兩側公共設施用地處理原則之公平性、交通系統完整性，以及道路寬度之一致性等事項，調整	一、備註： 1. 公共設施處理態樣 6。 2. 本案回饋比例為 30%。 二、附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留

表 7-1：後續應辦理案件變更內容綜理表

新 編號	子案 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		
						<p>中正路 216 巷西南側原部分道路用地為「住宅區(附)」，並以公共設施處理態樣 6 辦理變更回饋，以維護私有土地關係人權益。</p>	<p>地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6 之原則辦理。</p> <p>2. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得免變更回饋。</p> <p>3. 為避免現行道路用地變更為住宅區後，造成既有臨接現行道路用地之住宅區土地形成袋地無法建築，本案後續均需與變更範圍內土地所有權人簽訂協議書，及與原臨接道路用地土地所有權人簽訂變更同意書，供其瞭解可能產生袋地無法建築之情形，且前開書件皆應於計畫核定前與本府簽訂並納入計畫書，否則維持原計畫。</p>
					<p>廣場用地兼供道路使用(0.0125 公頃)</p>	<p>1. 依據內政部都委會第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論，為維護私有土地關係人權益，調整部分道路用地為住宅區(附)，並以公共設施處理態樣 6 辦</p>	

表 7-1：後續應辦理案件變更內容綜理表

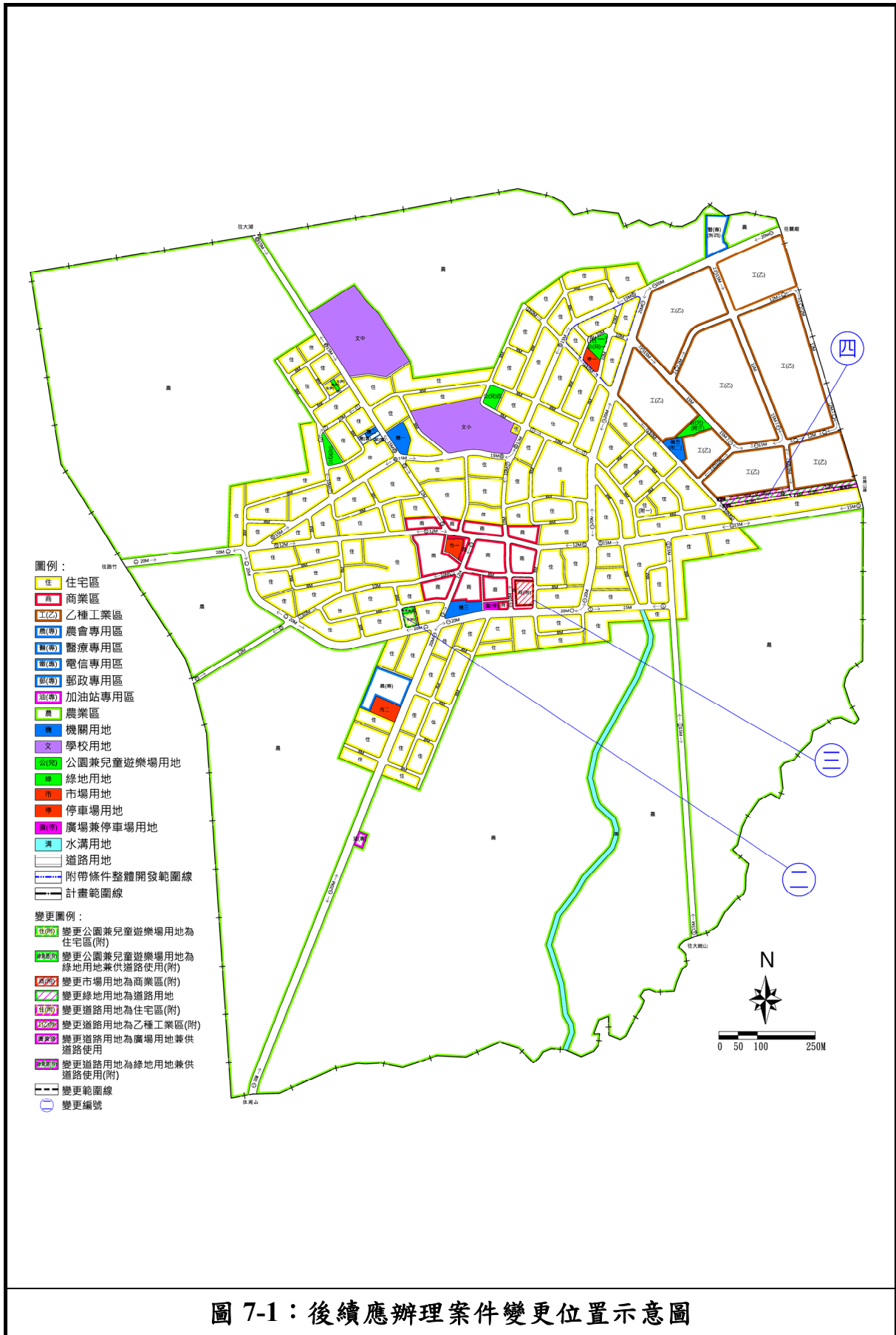
新 編號	子案 編號	原 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						<p>理變更回饋;另為公有權屬或現已供通路使用範圍之土地續變更為「廣場用地兼供道路使用」,以維護既有指定建築線、通行權益、符合交通安全整體需求及配合全案變更範圍中段道路寬度一致之規劃。</p> <p>2. 考量變更範圍中正路 216 巷西南側之住宅區(附)、廣場用地兼供道路使用部分為同一通行路段,爰劃設為同一案。</p>	
	4-4			道路用地 (0.1317 公頃)	住宅區(附) (0.0824 公頃)	<p>依據內政部都委會第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論,該地區十米道路寬度即足供周遭通行、隔離及銜接鄰近既成道路與計畫道路使用;依前開內政部都委會第 1049 次會議決議,考量變更範圍南、北兩側公共設施用地處理原則之公平性、交通系統完整性,以及道路寬度之一致性等事項,調整中正路 216 巷東南側原部分道路用地為「住宅區(附)」,並以公共設施處理態樣 6 辦理變更回饋,以維護私有土地關係人權益。</p>	<p>一、備註： 1. 公共設施處理態樣 6。 2. 本案回饋比例為 30%。</p> <p>二、附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前,應捐贈基地面積 30%之公共設施用地,並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理,其計算基準應依態樣 6 之原則辦理。 2. 申請建築前,提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建</p>

表 7-1：後續應辦理案件變更內容綜理表

新 編號	子案 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		
							地目，得免變更回饋。 3. 為避免現行道為路用地變更為住宅區後，造成既有臨接現行道路用地之住宅區土地形成袋地無法建築，本案後續均與變更範圍內土地所有權人簽訂協議書，及與原臨接道路用地土地所有權人簽訂變更同意書，供其瞭解可能產生袋地無法建築之情形，且前開書件皆應於計畫核定前與本府簽訂並納入計畫書，否則維持原計畫。
				廣場用地兼供道路使用(0.0493公頃)	1. 依據內政部都委會第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論，為維護私有土地關係人權益，調整部分道路用地為住宅區(附)，並以公共設施處理態樣 6 辦理變更回饋；另為公有權屬或現已供通路使用範圍之土地續變更為「廣場用地兼供道路使用」，以維護既有指定建築線、通行權益、		

表 7-1：後續應辦理案件變更內容綜理表

新 編號	子案 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		
						<p>符合交通安全整體需求及配合全案變更範圍中段道路寬度一致之規劃。</p> <p>2. 考量變更範圍中正路 216 巷東南側之住宅區(附)、廣場用地兼供道路使用部分為同一通行路段，爰劃設為同一案。</p>	



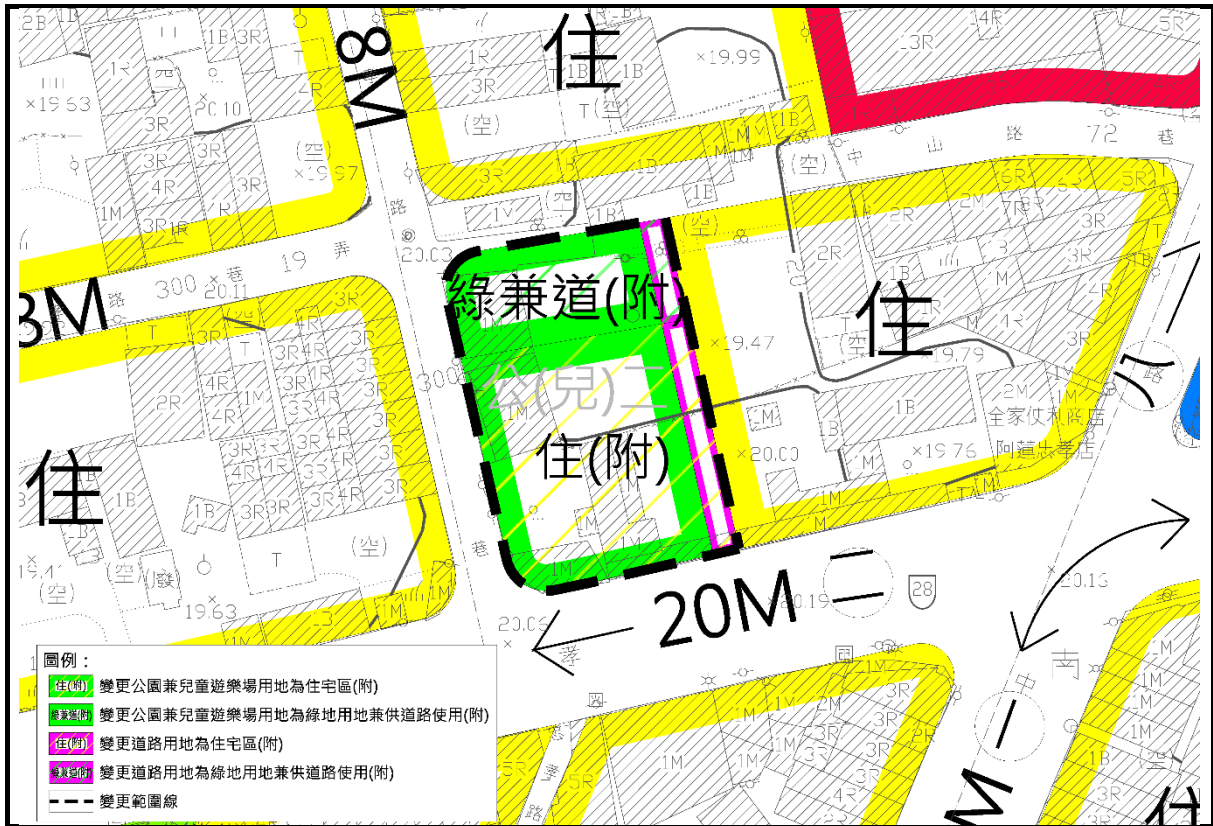


圖 7-2：後續應辦理案件新編號第二案變更內容示意圖

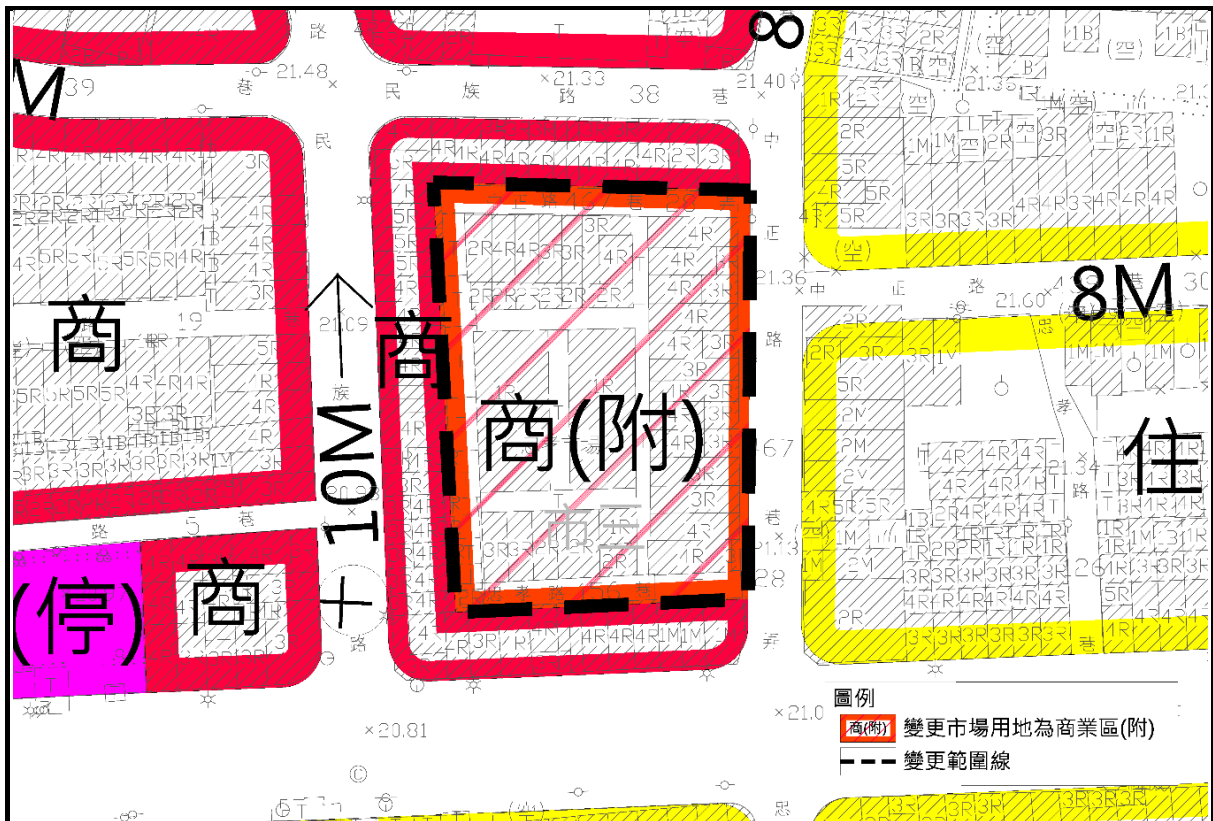


圖 7-3：後續應辦理案件新編號第三案變更內容示意圖

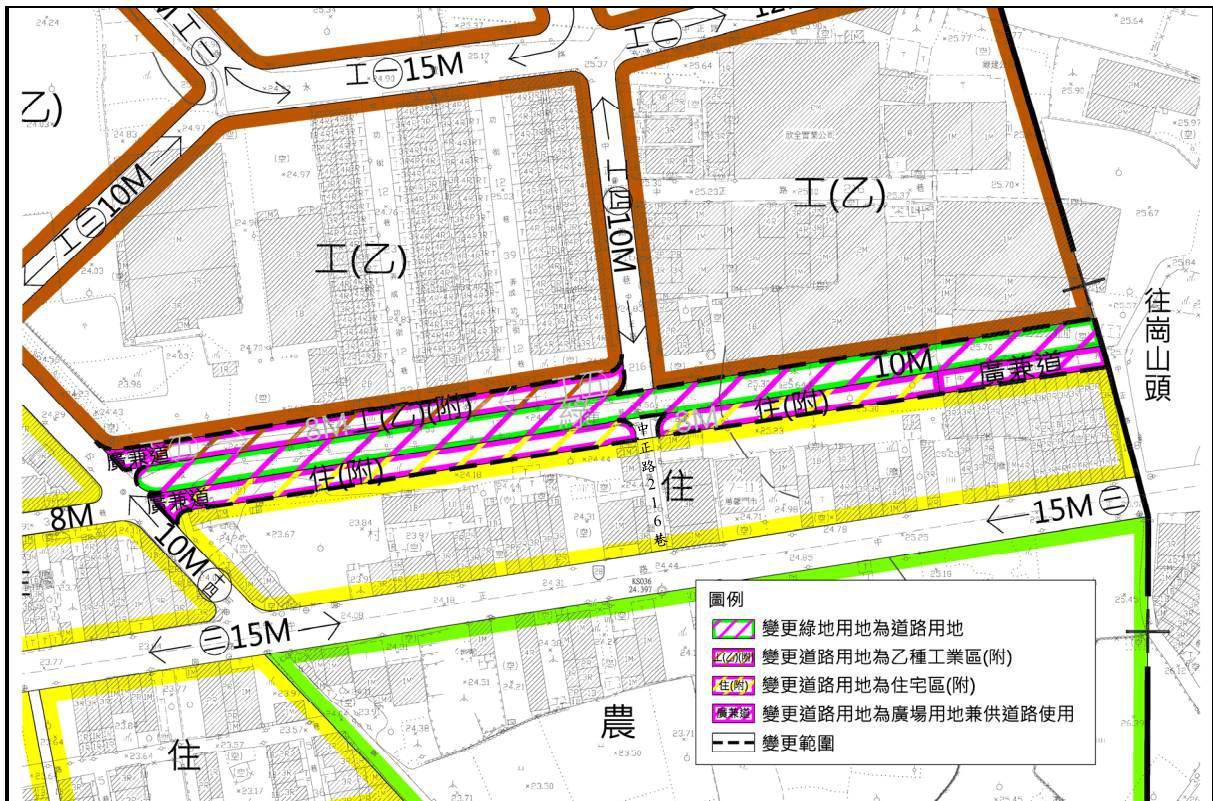


圖 7-4：後續應辦理案件新編號第四案變更內容示意圖

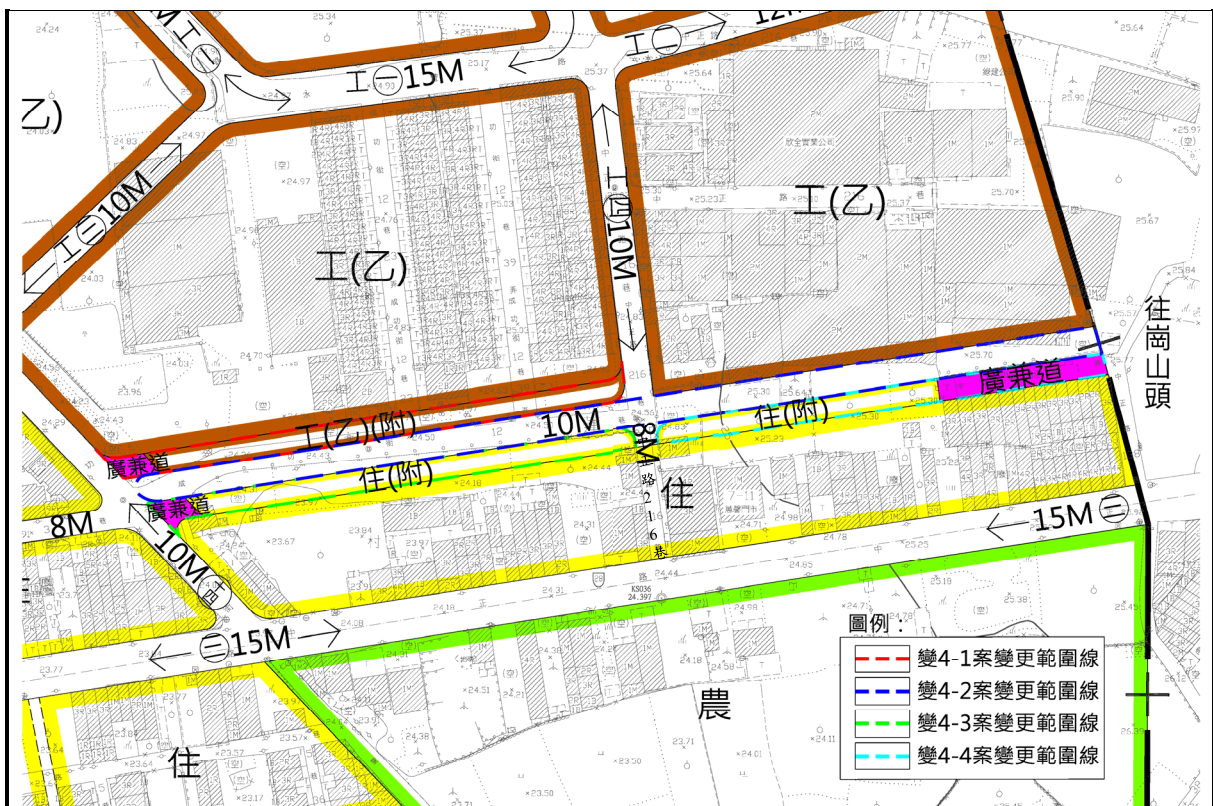


圖 7-5：後續應辦理案件新編號第四案變更範圍示意圖

**附件一：高雄市都市計畫委員會 109 年 4 月 17 日第
82 次會議紀錄**

高雄市都市計畫委員會 109 年 4 月 17 日第 82 次會議紀錄

一、時間：民國109年4月17日（星期五）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：李主任委員四川

紀錄：陳秀凌

四、委員出席情形：

林副主任委員裕益、徐委員中強、黃委員名義、陳委員彥仲、
陳委員冠位、盧委員圓華、賴委員文泰、汪委員碧芬、蔡委員
厚男、許委員玲齡、陳委員嘉晉、吳委員明昌、黃委員進雄、
鄭委員永祥(陳志鶴代)、李委員戎威(黃柏茶代)、伏委員和中
(高鎮遠代)、胡委員太山(請假)、宋委員立文(請假)、史委員
茂樟(請假)、王委員璽仲(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、曾思凱、
林志鴻、陳惠美、
陳秀凌

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府經濟發展局

吳佳慧、黃柔穎

高雄市政府水利局

鈕希婷

高雄市政府地政局

吳玉蓮、蔡維倫

高雄市政府交通局

王威翔、蘇傳翔

高雄市政府民政局

宋貴龍

高雄市政府教育局

劉靜文、劉全貴

高雄市政府農業局

王正一、莊凱勳

高雄市政府法制局

李曼榕

高雄市政府工務局新建工程處

陳聖杰

高雄市政府工務局養護工程處	李政穎
高雄市政府工務局(建管處)	(未出席)
高雄市大社區公所	(未出席)
高雄市旗山區公所	謝健成
高雄市阿蓮區公所	李述本
高雄市燕巢區公所	許雅霜
高雄市政府都市發展局	王屯電、唐一凡、 王智聖、李 薇、 李柏緯、林相伯、 李季持、陳佳琦、 李偉誠、李宜庭

(二) 高雄市議會：(無)

(三) 旁聽登記發言人員：(無)

七、審議案件：

第一案：變更大社都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案
 決議：本案除下列意見外，餘照專案小組建議意見通過。

(一) 變更案第 3-1 案：經地政局評估市地重劃可行，考量地主意願及重劃可行性，以個別市地重劃方式辦理開發。

(二) 變更案第 4 案：市地重劃範圍經地政局評估重劃總負擔超出 45%，需經區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數同意，請都發局徵詢地主意願，若取得半數以上同意，則照專案小組建議方案通過；若未能取得半數以上同意，住宅區部分則改依態樣 6-1 原則辦理，其餘公共設施用地則以徵收方式取得。

(三) 變更案第 5 案：考量土地利用完整性，請水利局辦理中里排水改道，依本次會議所提修正方案變更為住宅區（

如附圖)，並依態樣 6-1 原則辦理。

【附錄一】專案小組建議意見：

- (一)本案實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議意見，審議建議詳如附表一~二專案小組建議意見欄。
- (二)為配合 103 年 10 月 28 日公告發布實施之「擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」變更案第 5 案計畫範圍調整，同意實質變更內容增列都市計畫範圍修正案。另公民或團體建議意見涉及實質變更之案件，請規劃單位於大會審議時併同增列實質變更內容。
- (三)有關通案性原則比照 108 年 7 月 26 日本市都委會第 76 次會議審議案第二案及 108 年 9 月 6 日本市都委會第 77 次會議審議案第三案決議內容修正辦理。

第二案：變更旗山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：本案除下列意見外，餘照專案小組建議意見通過。

- (一)變更案第 2 案：經徵詢地主意願，已取得區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數同意，依公共設施用地檢討原則以市地重劃方式辦理開發。
- (二)變更案第 4 案：部分機四用地維持原計畫，列入實施進度及經費，請旗山區公所依程序編列預算取得。

【附錄二】專案小組建議意見：

- (一)本案實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議意見，審議建議詳如附表三~四專案小組建議意見欄。
- (二)有關通案性原則比照 108 年 7 月 26 日本市都委會第 76 次會議審議案第二案及 108 年 9 月 6 日本市都委會第 77 次會議審議案第三案決議內容修正辦理。

第三案：變更阿蓮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案
決議：本案照專案小組建議意見通過。

【附錄三】專案小組建議意見：

（一）授權規劃單位依照公展計畫書公共設施用地檢討原則，重新檢視並修正變更內容明細表備註欄之文字說明。

（二）本案實質變更內容及公開展覽期間公民或團體陳情案審議建議如附表五~六專案小組建議意見欄。

第四案：變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（鳳山厝部分）（公共設施用地專案通盤檢討）案

決議：本案變更案第2案、第4案整體開發範圍及方式，請專案小組先行討論後續提大會審議。

八、臨時動議：

第一案：「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」審查許可條件審議案

決議：

（一）為避免容移申請許可要點與危老條例容積獎勵規定有所扞格，本案同意依都市更新條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，得不受容積移轉容積獎勵累計上限限制；另為簡化行政程序，容積移入量10%地區免檢具鄰近地區公共設施服務品質與交通影響之分析資料。

（二）容積移入地區其容積總量超過一定上限者，請都發局另行研議，提出配套措施。

九、散會：下午4時。

附表五、「變更阿蓮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
1	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	1. 本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 125 年作為事業及財務計畫之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。		照案通過。	照專案小組建議意見通過。
2	高雄市阿蓮區忠孝路與忠孝路 300 巷口之公(兒)二用地	「公(兒)宅區(附)兼兒童遊樂場用地(0.1586 公頃)	住宅區(附)(0.1586 公頃)	採個別市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	阿蓮個別整開區一。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。	1. 案經地政局評估個別重劃不具可行性。 2. 公展草案重劃範圍納入公(兒)二用地西側計畫道路(忠孝路 300 巷)，惟該道路已供通行，若重劃範圍改納入公(兒)二用地北側計畫道路，但該段道路仍無法向東銜接至中山路 72 巷之計畫道路，亦無實質通行效益。 3. 故本案公(兒)二用地改以公共設施檢討原則	照專案小組建議意見通過。
		道路用地(0.0657 公頃)	道路用地(附)(0.0657 公頃)				

						態樣 6-1 併鄰近分區變更為住宅區(附)，以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地方式辦理；道路用地則維持原計畫。	
3	高雄市阿蓮區民生路與民權路交匯處之機一用地	部份「機一」機關用地(0.0009 公頃)	住宅區(附)(0.0009 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「機一」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 30%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 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。	本案基於下列理由維持原計畫： 阿蓮區公所如有不同意見，可於本案提大會討論時說明。 (1) 基地面積狹小，變更範圍與毗鄰住宅區之土地為不同土地所有權人所有，為使用完整性，建議阿蓮區公所編列預算取得。 (2) 案地面積狹小，繳交代金所需估價費用與本案經估算後需繳交之代金比例恐不符合成本效益，對土地所有權人助益不大。	照專案小組建議意見通過。
4	高雄市阿蓮區忠孝路與忠正路 467 巷口之市三用地	「市三」市場用地(0.2856 公頃)	商業區(特)(0.2856 公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50% 以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣 6-2	公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%) = 變更後分區容積率(210%) × (1 - 變更負擔比例(35%))。故	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

				<p>之處理原則，故以調降容積率方式辦理。</p> <p>本基地商業區之容積率由210%調降為137%；建蔽率60%。</p> <p>2. 附帶條件：</p> <p>(1) 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。</p> <p>(2) 以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。</p> <p>(3) 核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。</p>		
5	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。		<p>授權規劃單位依各公共設施用地主辦單位、經費來源及實施進度逐項填列，並請配合本次專案小組討論內容修正。</p> <p>照專案小組建議意見通過。</p>

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

附表六、「變更阿蓮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	陳○發等 8 人	市場用地變更為商業區降容積及回饋金案打六折。	往往變更後讓地主感受負擔過重壓力過大，敬請體諒人民痛苦，懇請打六折。	建議未便採納 1. 本計畫變四案針對阿蓮計畫區「市三」用地，以變更態樣 6-2 降容積折抵回饋之方式，回饋比例 35%，變更市場用地為商業區(特)。 2. 依變更態樣 6-2 規定，變更後即可依調降後容積及分區申請建築，且申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。 3. 為維持變更公平性、一致性，建議維持原公展計畫回饋比例 35%。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

**附件二：內政部都市計畫委員會 111 年 9 月 20 日第
1019 次會議紀錄**

內政部都市計畫委員會第 1019 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 9 月 20 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：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；核定案件第 7 案因與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：楊靜怡

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 1018 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更坪林水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」。

第 2 案：內政部為「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(第二次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」再提會討論案。

第 4 案：桃園市政府函為「變更楊梅都市計畫(部分學校用地為社教機構用地)(配合市地重劃)案」。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫主要計畫(部分文中用地(文中4)為體育場用地)案」。

- 第 6 案：彰化縣政府函為「變更二水都市計畫（部分綠地及農業區為道路用地）（配合東彰道路南延段新闢工程）（訂正書圖不符部分）案」。
- 第 7 案：臺南市政府函為「變更官田(含隆田地區)都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。
- 第 8 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫(部分住宅區為商業區及眷村文化保存區)案」。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（配合林園高值化產業園區二期）（第一階段）案」。
- 第 10 案：高雄市政府函為「變更阿蓮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 11 案：嘉義縣政府函為「變更高速鐵路嘉義車站特定區主要計畫(部分灌溉設施專用區兼鐵路使用、道路用地兼鐵路使用、灌溉設施專用區、道路用地為灌溉設施專用區、道路用地、灌溉設施專用區兼鐵路使用、道路用地兼鐵路使用)案」。

八、散會：下午 12 時 6 分。

第10案：高雄市政府函為「變更阿蓮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會109年4月17日第82次會議審決修正通過，並准高雄市政府109年8月20日高市府都發規字第10933991200號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會邵委員珮君（召集人）、彭委員光輝、洪前委員啟東、蘇委員振維、王前委員靚琇組成專案小組，於109年9月18日、110年11月16日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經高雄市政府111年4月29日高市府都發規字第11131879400號函送修正計畫書、圖到部，故提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府111年4月29日高市府都發規字第11131879400號函送計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、計畫案名請修正為「變更阿蓮主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 二、部分法令規定名稱錯誤（如國民中小學設備基準），以及市二市場用地土地取得方式前後描述不一致等，請查明修正。
- 三、變更內容明細表新編號二，經高雄市政府重新檢討後，將右側之道路用地納入變更範圍，並以市地重劃方式開發，除原計畫名稱錯誤部分，請配合修正外，其餘原則同意變更。另為確保都市計畫具體可行，請於審定細部計畫後，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；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。
- 四、變更內容明細表新編號三，涉及變更回饋部分，請高雄市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
- 五、逕向內政部陳情意見：如附表，除有關高雄市政府擬變更道路用地為住宅區之北側道路用地（臨接工業區部分），基於交通安全及避免交通衝擊等因素，經該府列席代表建議將該北側道路用地變更為綠地用地兼供道路使用，同意依照辦理外，其餘原則依照該府研析意見辦理。另外，涉及變更回饋部分，請高雄市政府與土地所有權人簽訂

協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。

- 六、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，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。
- 七、本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施。

附表、逕向內政部陳情意見

編號	公民或團體	建議內容	理由	高雄市政府 研析意見
逕1	楊黃○花、 黃○糖、黃 ○媛	關於本市阿蓮都市計畫發布已逾四十餘年，從未依法通盤檢討，致使原計公共設施閒置多年不用。確有浪費土地資源，阻礙地方發展，更有影響稅收。爰請依法通盤檢討，就其公共設施不合需用者：如綠地、道路等，則應予變更為「住宅區」至感德政。	<p>1. 按「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計25年之發展情形訂定之。」「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬訂計畫之機關每五年至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更，對於非必要之公共設施用地，應予撤銷變更其使用」。都市計畫法第5條及第26條有明文規定。</p> <p>2. 依都市計畫區公布為道路或其公共計畫使用之土地，得為保留徵收，並限制其建築，保留徵收期間不得超過三年，逾期不徵收，視為撤銷。但因舉辦開闢交通路線或…得呈請核定延長保留徵收期間，但延長時間至多為五年，請參照土地法條第214條之規定。</p> <p>3. 阿蓮都市計畫係於64年9月1日發布，已逾四十餘年，主管機關從未依法通盤檢討，使原計畫公共設施用地閒置多年不予使用，確有浪費土地資源、阻礙地方發展，影響稅收、及土地所有權人權益甚巨。</p> <p>4. 陳情人所有本市阿蓮區東蓮段474-4、474-5、474-6地號，都市計畫編為「綠地」、同段475-3、475-4、475-5地號編為「道路用地」。依現況分析，毗鄰「綠地」左邊已有既成道路(並非阿蓮市區主要幹道)毗鄰「綠地」右邊又有計畫「道路用地」間距甚小，確實不符土地利用價值，不利地方發展，爰請依法通盤檢討，給予變更為「住宅區」。</p> <p>5. 檢送地籍圖、土地登記謄本，土地使用分區證明等影本。</p>	<p>建議酌予採納，理由如下：</p> <p>1. 本案已召集相關單位辦理會勘，並請與會單位就變更(草案)提供意見。</p> <p>2. 依據本府經濟發展局回函表示，工業區與住宅區相隔18公尺道路以上，仍具一定之隔離功能；本府交通局回函表示，依修正方案變更後，尚符合交通需求。</p> <p>3. 綜合前述，阿蓮區東蓮段474-4、474-5、474-6地號所延伸綠地部分變更為道路用地，同段道路用地475-3、475-4、</p>
		陳情人所有高雄市阿蓮區東	(110年12月補充)	
			1. 依據內政部營建署110年11月	

編號	公民或團體	建議內容	理由	高雄市政府 研析意見
		<p>蓮段 474-4、-5、-6，475-3、-4、-5 地號都市計畫公共設施專案通盤檢討第二次會議記錄，高雄市政府核復意見，顯然與事實不符，敬請再予斟酌提報內政部都委會專案小組審議，准予變更為住宅區，至感德政。</p>	<p>29 日營署都字 1101223533 號函送變更阿蓮都市計畫第二次會議記錄附表(二)辦理。</p> <p>2. 高雄市政府核復意見，謂陳情主旨所列土地，係位於工業區南側帶狀綠地，具有隔離北側工業區及南側住宅區之緩衝功能……。顯與實際情形不符。蓋該工業區不使用已 30 年，目前均作為住宅使用，市政府沒有現場勘察，導致錯誤。</p> <p>3. 該工業區既已不存在 30 年，市政府曾經三次通盤檢討均未注意此一事實，確有失職之虞。</p> <p>4. 本案建請市政府派員現場勘查，該工業區確實變更使用作為住宅使用，則主旨所列公共設施(道路、綠地)即不需用，故可變更「住宅區」，對鄰地通行權、衛生、消防均毫無影響。</p> <p>5. 主旨所列土地，原為家父所有，都市計畫 64 年公布「道路」、「綠地」，使用上受到限制，變賣價錢甚低，影響生計，家父於去年死亡，由陳情人承受，該地已荒廢四十餘年，雜草叢生，居民亂到垃圾，蚊蟲滋生，甚有毒蛇出入，造成居民恐慌，妨害環境衛生甚至。</p> <p>(111 年 1 月補充) 敬高雄市都發局都市規劃科 親愛的唐科長您好： 感謝您於 1 月 10 日抽空與其他單位同仁一同來到阿蓮會勘，如有招呼不周的地方，也請見諒，茲附上有相同變更意願之陳情人聯署一份(附件 2)，望以此證明，此陳情書乃非為一己之私，而是大家共同之願望！如能體恤百姓卑微之心願，苦民所苦！不勝感激！</p>	<p>475-5 變更為住宅區後，仍可符合工業區、住宅區隔離功能及交通合理性；另配合陳情地號東側道路用地為「綠地用地兼供道路使用」，可維護既有指定建築權益。</p>

附錄：本會專案小組出席委員初步建議意見

案經高雄市政府依第 1 次專案小組議建議意見，以 110 年 10 月 26 日高市府都發規字第 11034899700 號函送計畫書、圖及處理情形（如附件），建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 35 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署，再提委員會議討論。出席委員及未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

（一）綜合性意見：本案屬主要計畫層次，計畫圖比例尺現階段尚難以修正為 1/3000 或 1/5000，請補充相關說明。

（二）變更內容明細表：如附表一，除新編號二及新編號三後續尚需簽訂協議書外，其餘已修正計畫內容完竣。

（三）逕向內政部陳情意見：如附表二。

（四）後續辦理事項：

1、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 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。

2、本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

附表一、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	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
一	一	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	<p>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。</p> <p>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。</p>		建議照案通過。
二	二	高雄市阿蓮區忠孝路與忠孝巷口之公(兒)二用地	「公(兒)二」公園兼兒童遊樂場用地(0.1586 公頃)	住宅區(附)(0.1586 公頃)	<p>為保障私有土地所有權人權益，故將「公(兒)二」依毗鄰分區帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。</p>	<p>公共設施處理態樣 6-1。本案回饋比例為 30%。 附帶條件： 1.土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2.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。 3.土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計</p>	<p>案經市府加強說明公兒用地變更理由、補充交通影響分析，以及評估市地重劃開發不具可行性後，建議除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議依市府 110 年 10 月 26 日函送計畫內容通過；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p>

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	出席委員初步建議意見
			原計畫	新計畫			
						畫書，否則維持原計畫。	
三	四	高雄市阿蓮區忠孝路467巷三口市地	「市三」市場用地(0.2856公頃)	商業區(特)(0.2856公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣6-2之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	<p>公共設施處理態樣6-2。</p> <p>1.容積計算方式：調降後容積率(%)=變更後分區容積率(210%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本地商業區之容積率由210%調降為137%；建築蔽率80%。</p> <p>2.附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者，或以證明者，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2)以降容積申請建築之地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (3)核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。</p>	案經市府重新修正公共設施處理態，並補充整體開發不可行後，建議除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議依市府110年10月26日函送計畫書內容通過；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
四	五	實施進度與經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度與經費內容。		本案除請依實際辦理情形修正外，其餘建議准予通過。

附表二、逕向內政部陳情意見

編號	公民或團體	建議內容	理由	高雄市政府 研析意見	出席委員初 步建議意見
逕 1	楊黃○花、黃○糖、黃○媛	關於本市阿蓮都市計畫發布已逾四十餘年，從未依法通盤檢討，致使原計公共設施閒置多年不用。確有浪費土地資源，阻礙地方發展，更有影響稅收。爰請依法通盤檢討，就其公共設施不合需用者：如綠地、道路等，則應予變更為「住宅區」至感德政。	<p>6. 按「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計25年之發展情形訂定之。」都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬訂計畫之機關每五年至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更，對於非必要之公共設施用地，應予撤銷變更其使用」。</p> <p>7. 依都市計畫區公布為道路或公共計畫使用之土地，得為保留徵收，並限制其建築，保留徵收期間不得超過三年，逾期不徵收，視為撤銷。但因舉辦開闢交通路線或…得呈請核定延長保留徵收期間，但延長時間至多為五年，請參照土地法條第214條之規定。</p> <p>8. 阿蓮都市計畫係於64年9月1日發布，已逾</p>	<p>建議維持原計畫，理由如下：</p> <p>1. 陳情位置(阿蓮區東蓮段 474-4、474-5 及 474-6 地號)位於工業區南側帶狀綠地，具有隔離北側工業區及南側住宅區之緩衝功能，且該綠帶北側 8M 道路用地可做為工業區外之交通系統及指定建築之功能。</p> <p>2. 經本府工務局及養護工程處及新建工程處回函表示表示目前尚無開闢計畫，又交通局回函表示(詳附件-相關單位回函)，旨揭(阿蓮區東蓮段 475-3、475-4 及 475-5 地號)地號土地位屬阿蓮區成功街 12 巷，道路功能為社區集散道路，現況可經由中正路 216 巷及成功街通往台 28 線，惟道路用地解編後，恐影響鄰地通行權益。</p>	<p>案經陳情人列席說明，有關陳情土地所在之 8 米計畫道路用地，與既有道路功能重疊，建議變更該 8 米計畫道路用地為住宅區 1 節，因涉及整體道路交通系統、相關地主權益及該道路用地是否已徵收取得等議題，建請市府會同交通主管機關研議，重新研提研析意見後，逕提委員會議討論。</p>

編號	公民或團體	建議內容	理由	高雄市政府 研析意見	出席委員初 步建議意見
			<p>四十餘年，主管機關從未依法通盤檢討，使原計畫公共設施用地閒置多年不予使用，確有浪費土地資源、阻礙地方發展，影響稅收、及土地所有權人權益甚巨。</p> <p>9. 陳情人所有本市阿蓮區東蓮段474-4、474-5、474-6地號，都市計畫編為「綠地」、同段475-3、475-4、475-5地號編為「道路用地」。依現況分析，毗鄰「綠地」左邊已有既成道路（並非阿蓮市區主要幹道）毗鄰「綠地」右邊又有計畫「道路用地」間距甚小，確實不符土地利用價值，不利地方發展，爰請依法通盤檢討，給予變更為「住宅區」。</p> <p>10. 檢送地籍圖、土地登記謄本，土地使用分區證明等影本。</p>	<p>3. 本案檢討態樣8：具有串聯性、系統性之公設用地，為都市防災或交通運輸或公共維生系統所必要留設之公設用地，且經檢討整體開發不可行者，建議維持原計畫。</p> <p>4. 依本市公共設施用地檢討原則「態樣8」，故建議維持原計畫，並請目的事業主管機關編列預算辦理徵收開闢。</p>	

附件、內政部都市計畫委員會第1次專案小組建議意見處理情形對照表

專案小組委員意見	高雄市政府處理情形
<p>本案建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，並請該府依照修正，檢核修正計畫書10份（修正內容請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再召開專案小組會議。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。</p>	<p>—</p>
<p>（一）綜合性意見 1、本案公共設施用地檢討原則態樣6-2，係屬同意變更但免回饋之態樣，考量態樣6-1已有相關規定，且不宜以調降容積率取代變更回饋，建議予以刪除。</p>	<p>遵照辦理，修正後變更態樣詳見計畫書P16~P17。</p>
<p>2、本案個別變更內容採回饋方式處理者，其負擔比例如與以市地重劃方式開發不同者，請補充說明二者之負擔差異，以及是否具有公平性與合理性。</p>	<p>1、有關本計畫採態樣1、態樣2整體開發方式及態樣6個別檢討變更之負擔回饋差異說明如下： （1）採態樣1、態樣2重劃總負擔 A. 依據「市地重劃實施辦法」及其相關規定辦理，公共設施負擔加計市地重劃工程費用負擔，以不超過45%為原則。 B. 經重劃後得受減稅之利益，參酌「市地重劃實施辦法」第五條規定，重劃期間之地價稅得免徵，完成後則減半；重劃後第一次移轉時，可抵銷土地漲價總數額後再計徵土地增值稅，並依計算之稅額再減徵40%之土地增值稅。 （2）態樣6負擔回饋 A. 公共設施負擔依據通案性變更負擔比例回饋，本案公共設施用地變更為住宅區之變更回饋比例為30%，變更為商業區之變更回饋比例為35%。 B. 土地所有權人需加計稅額負擔，土地變更為可建築之使用</p>

專案小組委員意見	高雄市政府處理情形
	<p>分區後，土地價值上漲，應徵土地增值稅。</p> <p>(3) 經試算總負擔包含公共設施負擔、工程費用負擔、地價稅及土地增值稅，本計畫區採態樣 1、2 總計約 56.73%~63.82%、採態樣 6 總計約 50.05%~66.86%，兩者方案之地主負擔比例已相當。(詳附件五說明)</p> <p>2、態樣 6 變更回饋方式得以捐贈土地或折繳代金執行。</p>
<p>3、本案請配合已發布實施都市計畫案，以及確實依都市計畫書圖製作要點有關規定，檢核修正計畫書相關內容。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>4、本案屬主要計畫層次，計畫圖比例尺請修正為 1/3000 或 1/5000，並於計畫圖各變更內容旁標示變更編號，編號請儘可能縮小至肉眼能辨識為原則，以利查閱。</p>	<p>依都市計畫書圖製作要點規定，主要計畫圖之比例尺不得小於一萬分之一、細部計畫圖之比例尺不得小於一千二百分之一。經查本案前次通檢一併辦理都市計畫圖重製作業，計畫圖比例尺已調整為一千分之一，為使計畫圖更加精確，本案依循前次通檢計畫圖比例為原則。</p>
<p>(二) 變更內容明細表：如附表，其中如擬以市地重劃方式開發之變更內容，請依下列各點辦理：</p> <p>1、請檢附高雄市政府地政處認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明；如經評估市地重劃不可行者，請重新調整變更都市計畫內容或改以其他方式開發，下次會議繼續聽取簡報。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1、考量本計畫區公保地提列變更僅本變 2 案(公(兒)二)及變 3 案(市三)，又變 3 案係屬地上物密集不具開發可行性，爰此本計畫區無辦理跨區整開之條件，故僅就變 2 案基地以個別整開進行評估。經本府地政局評估後，因案地北側區外道路未徵收且未開闢，有無法通行且有指定建築線之疑慮，因此本案採市地重劃整體開發不具可行性。(有關本案市地重劃評估參見附件二~附件四)</p> <p>2、有關修正後變更內容明細表請參見計畫書 P19~P20。</p>
<p>2、為確保都市計畫具體可行，請於審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重化</p>	<p>遵照辦理。</p>

專案小組委員意見	高雄市政府處理情形
<p>主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。</p>	
<p>(三) 後續辦理事項：</p> <p>1、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間供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。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>2、本案經本會審決後，得視實際發展需要，簡聚變更都市計畫書，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。</p>	<p>遵照辦理。</p>

**附件三：內政部都市計畫委員會 113 年 1 月 16 日第
1049 次會議紀錄**

內政部都市計畫委員會第 1049 次會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 1 月 16 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌 花兼副主任委員敬群、吳委員堂安代

（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席，進行核定案件第 8 案時，因有要公先行離席，依上開規定由委員互推吳委員堂安代理主持至會議結束；核定案件第 3、5 案與陳委員玉雯有利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：朱育璇

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 1048 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、報告案件

第 1 案：本會自 112 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

第 2 案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會 112 年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

八、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(部分農業區為環保設施用地及抽水站用地)(配合蘇澳地區水資源回收中心與抽水站工程)案」。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更員山都市計畫(部分農業區為道路用地、部分休閒專用區為道路用地、溝渠用地及道路用地兼供溝渠使用、部分溝渠用地為道路用地、道路用地兼供溝渠使用)案」。

- 第 3 案：桃園市政府函為「變更桃園都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製檢討部分)案」。
- 第 4 案：桃園市政府函為「變更復興主要計畫(第五次通盤檢討)案」。
- 第 5 案：新竹縣政府函為「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併『高速公路新竹交流道附近特定區計畫』新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)(開發期限展延及變更申請單位)案」。
- 第 6 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫(部分農業區、綠地用地為道路用地、高速公路用地為道路用地兼供高速公路使用及河川區、河川區兼供高速公路使用為道路用地兼供河川使用)(配合頭份市濱江街納為都市計畫道路)案」。
- 第 7 案：澎湖縣政府函為「變更白沙鄉通梁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 8 案：高雄市政府函為「變更阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

九、散會：中午 12 時 03 分。

第 8 案：高雄市政府函為「變更阿蓮主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

說明：

一、本通盤檢討案前經本會 111 年 9 月 20 日第 1019 次會議決議略以：「六、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，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。」在案。

二、案准高雄市政府 112 年 11 月 27 日高市府都發規字第 11205881500 號函送第 2 次公開展覽公民或團體陳情意見到部，故再提會討論。

決議：本案高雄市政府研提第 2 次公開展覽公民或團體陳情意見之研析意見，涉及擬修正變更編號第 4 案計畫內容（綠地及兩側道路用地之調整變更），未來將衍生調整後道路寬度不一致等疑慮，故請依下列各點研提具體可行之處理方案後，再提會討論。

一、請依現行計畫道路南、北兩側處理原則之公平性、交通系統完整性、指定建築線之需要，以及道路寬度之一致性等事項酌予考量。

二、有關擬變更為綠地兼道路使用，建議修正為廣場用地或廣場用地兼道路使用，以利指定建築線事宜。

三、中正路 216 巷轉進工業區之路口，建請以劃設道路用地為原則，俾確保工業區道路系統之完整性。

四、第 2 次公開展覽公民或團體陳情意見：詳附表，併前項決議事項辦理。

附表：「變更阿蓮主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」第 2 次公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議內容	高雄市政府研析意見
再 人 1	王○蛟、余○真、蔡○龍 中正路 138 巷 1 弄及成功街 12 巷交叉路口	(112.3.8 意見) 有關第二次高雄市都市計畫變更阿蓮主要計畫之公共設施用地專案通盤檢討一案，貴局新計畫擬將原工業區與住宅區區域隔離之計畫道路的中間綠地用地變更為道路用地，道路南側之原道路用地變更為住宅用地，北側變更為綠地用地兼供道路使用。 本區都市計畫成案近半世紀，然土地持有人遲遲盼不到政府部門付諸建設，乃在三十幾年前參考公部門計畫，自力開發十米寬道路（目前已為既成道路），尤其顧慮到對接成功街巷道隘口的交通安全，擴大出入轉角設計。（附圖藍色線標示）今貴局新擬變更計畫中，鄰接成功街路口狹隘壓迫，增加視線死角，造成車輛進出不便與交通危險，更反常的阻礙對接巷道的通暢性。目前本案住宅區面鄰十五米寬度 28 線道路，乙種工業區廠家進出卻屢遭設限，違背原開發規劃精神。	建議此次通盤檢討能斟酌以下兩點為首重： 一、正視乙種工業區廠家進出權益與未來發展。 二、重視成功街口轉角安全與對接巷口規劃。	建議重視成功街口轉角安全與對接巷口規劃乙節約予採納。理由： 1. 有關陳情十米道路兩側應分別均等規劃綠地兼供道路乙節，及陳情中正路 216 巷以西，北側部份納入變更為工業用地乙節，經本府各管單位研商結論，前該十米道路因屬社區型道路，寬度足供周遭通行及銜接鄰近既成道路與計畫道路使用；另陳情變更為工業區範圍，查已有部分建物及既成道路通行，變更為工業區後其土地利用整體性與效益不高，工業區之開發亦應配合產業開發需求及總量檢討，現階段並無具體開發內容提出且非單一權屬，爰本次不予變更，維持第二次公展方案（綠兼道）以保有原工業區指定建築線及通行功能。 2. 有關陳情西側銜接成功街口，應對接通行順暢與街口道安乙節，依本府交通局意見，考量交通路口儘量正交之規劃原則，計畫道路西南側權屬為公有地部分，以正交成功街 3 巷(8M)為原則，爰劃設道路用地（截角）。 3. 調整後方案如附圖。
		(112.3.20 補充意見) 阿蓮區都市計畫自成案延宕近半世紀，政府遲遲未付諸建設，相關地主遭受到土地設限使用禁錮，只得在計畫框架下尋夾縫苟延利	1. 如貴局確定所公告之公共設施用地專案通盤檢討結論，擬維持將原十米	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議內容	高雄市政府研析意見
		<p>用，人民財產的折損和精神層面的磨難絕非為政者能予體會。本次出席公共設施用地專案通盤檢討說明會，民特將會中疑義與陳情提出如后，薦請貴局諸公在立基合法亦能兼顧合情、合理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案為都市計畫乙種工業區用地，目前車輛進出除了利用北邊永豐路以外，南邊的中正路 216 巷口被禁止十五噸以上車輛通行，今日又擬將南邊東西向道路(如附件：原都市計畫圖)寬幅縮減，讓工業區唯二進出幹道再被扼殺一徑，無異變成口袋型工業區。試問通盤檢討有否固守工業區設置的交通機能指標？有否為眾廠家主持應有權益？昔時本工業區曾發生過重大消防事故，如今記憶猶新，倘再發生災難有否評估進出馳援和疏散？若不幸有人命和財損追究時，要歸咎由誰？因何造成？這是當朝主政者口口聲聲的拼經濟嗎？ 2. 現有既成道路西邊銜接成功街口，當初開道地主特別將與對向巷口對接順暢列為首選；今變更案卻是採錯置設計，造成雙向路衝。紙上作業便宜行事，顧道安與便利，形成害民又擾民的施設。(如附件：通盤檢討變更圖) 3. 此次貴局通盤計畫變更說明會自詡經過評估，將 	<p>綠帶變更為道路用地。建請配套之綠地兼供道路所需用地，宜在前述十米道路兩側分別均等規劃之，兩側地主各自均攤上開用地，達公平合理之精神。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 既然貴局可造福南側地主部份變更為住宅用地，也請將北側部份按例納入變更為工業用地，讓用兩側地主，同霑福祉，更落實工業區之設置精神。 3. 西側銜接成功街口，著眼於對接的通行順暢與街管道安，隨文附上陳情書附圖，如蒙納入參考，實為對工業區進出之德政，亦為往來民眾道安之福。 	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議內容	高雄市政府研析意見
		原計畫十米綠帶用地變更為道路用，南側原八米道路用地變更為住宅用地，北側原八米道路用地卻變更為綠地用地兼供道路使用；假設如此即可滿足本區域交通流量需求，何以獨厚南側地主：未秉公平兩側均攤公共設施開發用地，公部門行政實令人不服。(如附件：通盤檢討變更圖)		
再 人2	陳○發 東蓮段416 地號	本案會造成阿蓮區東蓮段0416-000 土地狹長無法蓋房子，因此建議本段綠地地號0413-000有8M寬，因此建議因為本工業區非常小，建請8M綠地縮小，可以讓0416-000狹長土地變成可較寬可以蓋房子。	同左。	建議酌予採納。 理由： 1. 經內政部都委會1019次會議決議第二次公展方案仍可符合工業區、住宅區隔離功能及交通合理性，合先敘明。 2. 另經本府各管單位研商結論，本市都市計畫一般工業區皆以既成道路或計畫道路做為其它分區之隔離，無最小隔離寬度之規定，且變更範圍計畫道路因屬社區型道路，住宅區與工業區緩衝距離10米計畫道路已足堪通行及作隔離使用，爰考量分區變更合理性、延續性及本次公保地解編目的與民眾權益，變更本案第二次公展方案計畫道路以南範圍原則為住宅區(附)；為公有權屬或現已供通路使用範圍之土地續變更為「綠地用地兼供道路使用」，可維護既有指定建築線及通行權益。 3. 為避免原道路用地變更為住宅區後造成銜接之住宅區土地形成袋地無法建築，本案後續均需與前後土地所有權人簽訂協議書，供其瞭解可能產生袋地無法建築之情

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議內容	高雄市政府研析意見
				形。 4. 調整後方案如附圖。
再 人3	黃○祥、黃○憲 成功街12巷86號、88號門牌號	陳情人所有建物門牌86、88號門前為綠兼道，不但使用上不方便，且有造成交通紊亂，安全疑慮。	黃朝祥所有房屋門牌成功街12巷86號、黃貞憲所有房屋門牌成功街12巷88號二棟房屋門前原擬解編為綠兼道，建請解編為住宅區。	建議酌予採納。 理由：同再人2。

**附件四：內政部都市計畫委員會 113 年 5 月 14 日第
1056 次會議紀錄**

內政部都市計畫委員會第 1056 次會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 5 月 14 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌 花兼副主任委員敬群代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席。核定案件第 1 案時，副主任委員因有要公先行離席，再依上開規定由委員互推吳委員兼執行秘書欣修代理主席至會議結束。核定案件第 6 案與王委員翠雲有間接利害關係故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避)

紀錄彙整：張景涵

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 1055 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：臺中市政府函為「變更臺中市主要計畫都市計畫(部分農業區為文教區)案」再提會討論案。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

第 3 案：高雄市政府函為「變更阿蓮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

第 4 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

第 5 案：內政部為「變更林口特定區計畫(劃定干城二村及附近地區為都市更新地區)案」再提會討論案。

第 6 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫(部分農業區為住宅區、公園用地、社會福利設施用地、停車場用地及道路用地)(配合善化主要計畫(第四次通盤檢討)逕向內政部陳情編號 8、14)案」。

第 7 案：臺東縣政府函為「變更台東市都市計畫(第四次通盤檢討)案」。

八、散會：上午 11 時 46 分。

第 3 案：高雄市政府函為「變更阿蓮主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

說明：

- 一、本通盤檢討案前經本會 111 年 9 月 20 日第 1019 次會議決議略以：「六、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，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。」在案。
- 二、有關第 2 次公開展覽公民或團體陳情意見涉及修正變更編號第 4 案計畫內容部分，經提本會 113 年 1 月 16 日第 1049 次會議決議略以，「本案高雄市政府研提第 2 次公開展覽公民或團體陳情意見之研析意見，涉及擬修正變更編號第 4 案計畫內容（綠地及兩側道路用地之調整變更），未來將衍生調整後道路寬度不一致等疑慮，故請依下列各點研提具體可行之處理方案後，再提會討論。
 - 一、請依現行計畫道路南、北兩側處理原則之公平性、交通系統完整性、指定建築線之需要，以及道路寬度之一致性等事項酌予考量。
 - 二、有關擬變更為綠地兼道路使用，建議修正為廣場用地或廣場用地兼道路使用，以利指定建築線事宜。
 - 三、中正路 216 巷轉進工業區之路口，建請以劃設道路用地為原則，俾確保工業區道路系統之完整性。
 - 四、第 2 次公開展覽公民或團體陳情意見：詳附表，併前項決議事項辦理。」有案。

三、案准高雄市政府 113 年 4 月 3 日高市府都發規字第 11331446700 號函送第 2 次公開展覽公民或團體陳情意見之修正研析意見及補充資料到部，故再提會討論。

決議：本案變更編號第 4 案除下列各點外，其餘准照高雄市政府 113 年 4 月 3 日高市府都發規字第 11331446700 號函送修正研析意見（如附表 1）及修正計畫內容（如附表 2 及附圖 1、2）通過，並退請該府併同本會 111 年 9 月 20 日第 1019 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、第 2 次公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表：准照高雄市政府研析意見辦理。

二、變更捐贈回饋部分，請高雄市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。

三、本案附帶條件另涉及變更同意書之簽訂部分，請高雄市政府將簽訂範圍納入計畫書敘明，以利後續執行；市府與相關土地所有權人簽訂之同意書應一併納入計畫書規定，如未能簽訂同意書者，則維持原計畫。

附表 1：「變更阿蓮主要計畫(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陳情意見綜理表

編號	公民團體及陳情位置	陳情理由	建議內容	高雄市政府研析意見
再 人 1	王○姣、余○真、蔡○謀、蔡○龍 中正路 138 巷 1 弄及成功街 12 巷交叉路口	<p>(112.3.8 意見)</p> <p>1. 有關第二次高雄市都市計畫變更阿蓮主要計畫之公共設施用地專案通盤檢討一案，貴局新計畫擬將原工業區與住宅區域隔離之計畫道路的中間綠地用地變更為道路用地，道路南側之原道路用地變更為住宅用地，北側變更為綠地用地兼供道路使用</p> <p>2. 本區都市計畫成案近半世紀，然土地持有人遲遲盼不到政府部門付諸建設，乃在三十幾年前參考公部門計畫，自力開發十米寬道路(目前已為既成道路)，尤其顧慮到對接成功街巷道隘口的交通安全，擴大出入轉角設計。</p> <p>3. 今貴局新擬變更計畫中，鄰接成功街路口狹隘壓迫，增加視線死角，造成車輛進出不便與交通危險，更反常的阻礙對接巷道的通暢性。目前本案住宅區面鄰十五米寬度 28 線道路，乙種工業區廠家進出卻屢遭設限，違背原開發規劃精神。</p>	<p>建請此次通盤檢討能斟酌以下兩點為首重：</p> <p>1. 正視乙種工業區廠家進出權益與未來發展。</p> <p>2. 重視成功街口轉角安全與對接巷口規劃。</p>	<p>建議酌予採納。理由：</p> <p>1. 有關陳情十米道路兩側應分別均等規劃綠地兼供道路乙節，及陳情中正路 216 巷以西，北側部份納入變更為工業用地乙節，經內政部都委會第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論，前該十米道路因屬社區型道路，寬度足供周遭通行及銜接鄰近既成道路與計畫道路使用；另陳情變更為工業區範圍，經查已有部分建物及道路通行，變更為工業區後其土地利用整體性與效益不高，工業區之開發亦應配合產業開發需求及總量檢討，現階段並無具體開發內容提出且非單一權屬，惟依內政部都委會第 1049 次會議決議，請本府規劃考量現行計畫道路南北兩側處理原則之公平性、交通系統完整性、指定建築線之需要，以及道路寬度一致性等事項，爰有關中正路 216 巷西北側現行道路用地變更為乙種工業區(附)之意見酌予採納(詳變更編號 4-1)。</p> <p>2. 經查前該陳情變更道路用地係於民國 74 年公告之「變更阿蓮都市計畫(第一次通盤檢討)案」，為因應未來工業區設廠需要，變更工業區為道路用地，爰陳情變更係屬恢復原分區。</p> <p>3. 為避免現行道路用地變更為乙種工業區後，造成既有臨接現行道路用地之乙種工業區土地形成袋地無法建築，本案後續需與原臨接道路用地土</p>
		<p>(112.3.20 補充意見)</p> <p>阿蓮區都市計畫自成案延宕近半世紀，政府遲遲未付諸建設，相關地主遭受到土地設限使用禁錮，只得在計畫框架下尋夾縫苟延利用，人民財產的折損和精神</p>	<p>1. 如貴局確定所公告之公共設施用地專案通盤檢討結論，擬維持將原十米綠帶變更為道路用地。建</p>	

編號	公民團體及陳情位置	陳情理由	建議內容	高雄市政府研析意見
		<p>層面的磨難絕非為政者能予體會。本次出席公共設施用地專案通盤檢討說明會，民特將會中疑義與陳情提出如后，薦請貴局諸公在立基合法亦能兼顧合情、合理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案為都市計畫乙種工業區用地，目前車輛進出除了利用北邊永豐路以外，南邊的中正路 216 巷口被禁止十五噸以上車輛通行，今日又擬將南邊東西向道路(如附件：原都市計畫圖)寬幅縮減，讓工業區唯二進出幹道再被扼殺一徑，無異變成口袋型工業區。試問通盤檢討有否固守工業區設置的交通機能指標？有否為眾廠家主持應有權益？昔時本工業區曾發生過重大消防事故，如今記憶猶新，倘再發生災難有否評估進出馳援和疏散？若不幸有人命和財損追究時，要歸咎由誰？因何造成？這是當朝主政者口口聲聲的拼經濟嗎？ 2. 現有既成道路西邊銜接成功街口，當初開道地主特別將與對向巷口對接順暢列為首選；今變更案卻是採錯置設計，造成雙向路衝。紙上作業便宜行事，顧道安與便利，形成害民又擾民的施設。(如附件：通盤檢討變更圖) 3. 此次貴局通盤計畫變更說明會自詡經過評估，將原計畫十米綠帶用地變 	<p>請配套之綠地兼供道路所需用地，宜在前述十米道路兩側分別均等規劃之，兩側地主各自均攤上開用地，達公平合理之精神。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 既然貴局可造福南側地主部份變更為住宅用地，也請將北側部份按例納入變更為工業用地，讓用兩側地主，同霑福祉，更落實工業區之設置精神。 3. 西側銜接成功街口，著眼於對接的通行順暢與街口道安，隨文附上陳情書附圖，如蒙納入參考，實為對工業區進出之德政，亦為往來民眾道安之福。 	<p>地所有權人簽訂變更同意書，供其瞭解可能產生袋地無法建築之情形，且應於計畫核定前與本府簽訂並納入計畫書，否則維持原計畫。</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. 有關陳情西側銜接成功街口，應對接通行順暢與街口道安乙節，依本府交通局意見，交通路口儘量正交規劃及內政部都委會第 1049 次會議決議，道路系統寬度一致性原則，計畫道路西側權屬為公有部分，變更為「廣場用地兼供道路使用」，符合道路系統寬度一致同時，整體交通系統於未來交通規劃設計仍可正交成功街 3 巷(8M)。

編號	公民團體 及陳情位置	陳情理由	建議內容	高雄市政府研析意見
		<p>更為道路用，南側原八米道路用地變更為住宅用地，北側原八米道路用地卻變更為綠地用地兼供道路使用；假設如此即可滿足本區域交通流量需求，何以獨厚南側地主：未秉公平兩側均攤公共設施開發用地，公部門行政實令人不服。</p>		
再 人 2	陳○發 東蓮段 416 地 號	<p>本案會造成阿蓮區東蓮段 0416-000 土地狹長無法蓋房子，因此建議本段綠地地號 0413-000 有 8M 寬，因此建議因為本工業區非常小，建請 8M 綠地縮小，可以讓 0416-000 狹長土地變成可較寬可以蓋房子。</p>	同左。	<p>建議酌予採納。理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經內政部第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論，第二次公展方案之 10 米計畫道路可符合工業區、住宅區隔離功能及交通合理性，合先敘明。 2. 另經本府各管單位研商結論，本市都市計畫一般工業區皆以既成道路或計畫道路做為其它分區之隔離，無最小隔離寬度之規定，且變更範圍計畫道路因屬社區型道路，住宅區與工業區緩衝距離 10 米計畫道路已足堪通行及作隔離使用，爰考量分區變更合理性、延續性及本次公保地解編目的與民眾權益，變更本案第二次公展方案計畫道路以南、中正路 216 巷以東範圍原則為住宅區(附)；為公有權屬或現已供通路使用範圍之土地續變更為「廣場用地兼供道路使用」，以維護既有指定建築線、通行權益、符合交通安全整體需求及配合全案變更範圍中段道路寬度一致之規劃。 3. 為避免現行道路用地變更為住宅區後，造成既有臨接現行道路用地之住宅區土地形成袋地無法建築，本案後續均需

編號	公民團體及陳情位置	陳情理由	建議內容	高雄市政府研析意見
				與變更範圍內(詳變更編號4-4)土地所有權人簽訂協議書，及與原臨接道路用地土地所有權人簽訂變更同意書，供其瞭解可能產生袋地無法建築之情形，且前開書件皆應於計畫核定前與本府簽訂並納入計畫書，否則維持原計畫。
再 人3	黃○祥、黃○ 憲 成功街12巷 86號、88號 門牌號	陳情人所有建物門牌86、88號門前為綠兼道，不但使用上不方便，且有造成交通紊亂，安全疑慮。	黃○祥所有房屋門牌成功街12巷86號、黃○憲所有房屋門牌成功街12巷88號二棟房屋門前原擬解編為綠兼道，建請解編為住宅區。	建議酌予採納。理由： 1. 經內政部第1019、1049次會議決議及本府各管單位研商結論，第二次公展方案之10米計畫道路可符合工業區、住宅區隔離功能及交通合理性，合先敘明。 2. 另經本府各管單位研商結論，本市都市計畫一般工業區皆以既成道路或計畫道路做為其它分區之隔離，無最小隔離寬度之規定，且變更範圍計畫道路因屬社區型道路，住宅區與工業區緩衝距離10米計畫道路已足堪通行及作隔離使用，爰考量分區變更合理性、延續性及本次公保地解編目的與民眾權益，變更本案第二次公展方案計畫道路以南、中正路216巷以西範圍原則為住宅區(附)；為公有權屬或現已供通路使用範圍之土地續變更為「廣場用地兼供道路使用」，以維護既有指定建築線、通行權益、符合交通安全整體需求及配合全案變更範圍中段道路寬度一致之規劃。 3. 為避免現行道路用地變更為住宅區後，造成既有臨接現行道路用地之住宅區土地形成袋地無法建築，本案後續均需與變更範圍內(詳變更編號4-3)土地所有權人簽訂協議

編號	公民團體及陳情位置	陳情理由	建議內容	高雄市政府研析意見
				書，及與原臨接道路用地土地所有權人簽訂變更同意書，供其瞭解可能產生袋地無法建築之情形，且前開書件皆應於計畫核定前與本府簽訂並納入計畫書，否則維持原計畫。
再 人4	黃○媛 東 蓮 段 474-4 、 474-5 、 474-6 、 475-3 、 475-4、475-5 等地號土地	1. 依據行政程序法第 168 條規定辦理。 2. 陳情人等所有旨揭土地劃設為公共設施用地已四十餘年，承蒙 鈞府及內政部決議同意變更(詳附件)。內政部並請鈞府就涉及變更回饋部分與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書。 3. 惟查，鈞府迄今均未派員與陳情人簽訂協議書，甚至逕將旨揭土地再納入「變更阿蓮主要計畫案公共設施用地範圍」實有不當，請予更正。 4. 請鈞府儘速與陳情人簽訂協議書，將旨揭土地解編，實感德便。	陳情人所有高雄市阿蓮區東蓮段474-4、474-5、474-6、475-3、475-4、475-5 等地號土地公設用地解編，敬請儘速依鈞府及內政部決議，與陳情人簽訂變更回饋協議書，至感德政。	1. 陳情人所稱內政部決議需簽訂協議書乙節，係指內政部都委會第 1019 次決議第五項內容，惟該次會議第六項決議所載，超出公開展覽範圍者，須依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，再提會討論。陳情地號係本次公設專通案逕 1 人陳案，因超出原公開展覽範圍，爰依決議辦理第二次公告公開展覽，係為變更案第四案。 2. 變更案第四案於第二次公告公開展覽期間尚有人民陳情意見，爰現況仍未審議完竣，自尚不具依內政部都委會第 1019 次會議決議涉及變更回饋部分需簽訂協議書之要件。 3. 陳情案地本府依部都委會第 1019、1049 次會議決議，劃設為變更編號 4-3 範圍，變更本案第二次公展方案計畫道路以南、中正路 216 巷以西範圍原則為住宅區(附);為公有權屬或現已供通路使用範圍之土地續變更為「廣場用地兼供道路使用」，以維護既有指定建築線、通行權益、符合交通安全整體需求及配合全案變更範圍中段道路寬度一致之規劃。 4. 為避免現行道路用地變更為住宅區後，造成既有臨接現行

編號	公民團體及陳情位置	陳情理由	建議內容	高雄市政府研析意見
				道路用地之住宅區土地形成袋地無法建築，本案後續均需與變更範圍內(詳變更編號4-3)土地所有權人簽訂協議書，及與原臨接道路用地土地所有權人簽訂變更同意書，供其瞭解可能產生袋地無法建築之情形，且前開書件皆應於計畫核定前與本府簽訂並納入計畫書，否則維持原計畫。 5. 本府將依內政部都委會審竣內容辦理相關事宜。

附表 2：「變更阿蓮主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」編號

第 4 案修正變更內容明細表

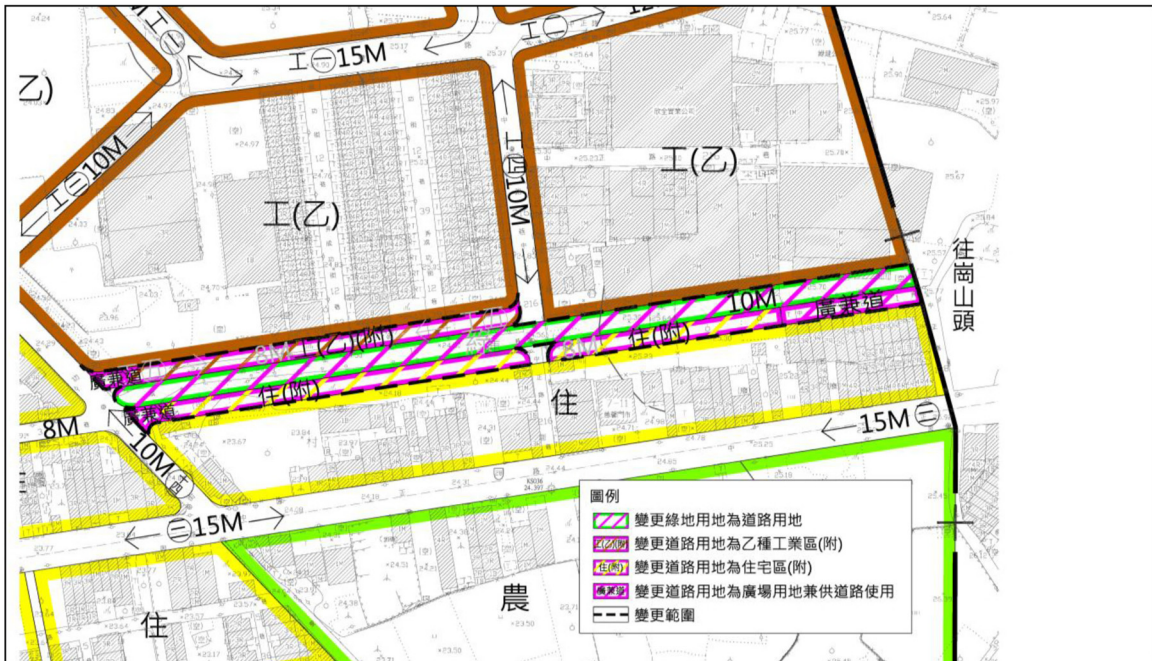
新編號	子案編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
四	4-1	遷人 1	工(乙)工⑤-8M、南側綠地及道路用地	道路用地(0.1513公頃)	工(乙)(附)(0.1398公頃)	<p>1. 依據內政部都委會第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論，該地區十米道路寬度即足供周遭通行、隔離及銜接鄰近既成道路與計畫道路使用；依前開內政部都委會第 1049 次會議決議，考量變更範圍南、北兩側公共設施用地處理原則之公平性、交通系統完整性，以及道路寬度之一致性等事項，調整中正路 216 巷西北側原部分道路用地為「乙種工業區(附)」，以維護私有土地關係人權益。</p> <p>2. 經查該道路用地係於民國 74 年公告之「變更阿蓮都市計畫(第一次通盤檢討)案」，為因應未來工業區設廠需要，變更工業區為道路用地。</p> <p>3. 再查該道路用地因過去未提及負擔回饋，爰以公共設施處理態樣 4 辦理，恢復原分區(配合相鄰工業區類別訂定)，並依本市變更負擔通案性規定免變更回</p>	<p>一、備註： 1. 公共設施處理態樣 4。 2. 本案依本市變更負擔通案性規定免變更回饋。 二、附帶條件： 為避免現行道路用地變更為乙種工業區後，造成既有臨接現行道路用地之成袋地無法建築，本案後續需與原臨接道路用地土地所有權人簽訂變更同意書，供其瞭解可能產生袋地無法建築之情形，且應於計畫核定前與本府簽訂並納入計畫書，否則維持原計畫。</p>

新 編 號	子 案 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		
						饋。	
					廣場用地兼供道路使用(0.0115公頃)	<p>1. 依據內政部都委會第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論，為維護私有土地關係人權益，調整部分道路用地為乙種工業區(附)，並以公共設施處理態樣 4 辦理變更；另為公有權屬或現已供通路使用範圍之土地續變更為「廣場用地兼供道路使用」，以維護既有指定建築線、通行權益、符合交通安全整體需求及配合全案變更範圍中段道路寬度一致之規劃。</p> <p>2. 考量變更範圍中正路 216 巷西北側之乙種工業區(附)、廣場用地兼供道路使用部分為同一通行路段，爰劃設為同一案。</p>	
	4-2			綠地用地(0.3554公頃)	道路用地(0.3554公頃)	依據內政部都委會第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論，該地區十米道路寬度即足供周遭通行、隔離及銜接鄰近既成道路與計畫道路使用，且考量全案變更範圍道路系統配置合理性及連續性，爰變更原綠地用地部分為寬度一致之道路用地，以供全案變更範圍通行使用。	
	4-3			道路用地(0.1423公頃)	住宅區(附)(0.1298公頃)	<p>依據內政部都委會第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論，該地區十米道路寬度即足供周遭通行、隔離及銜接鄰近既成道路與計畫道路使用；依前開內政部都委會第 1049 次會議決議，考量變更範圍南、北兩側公共設施用地處理原則之公平性、交通系統完整性，以及道路寬度之一致性等事項，調整中正路 216 巷西南側原部分道路用地為「住宅區(附)」，並以公共設施處理態樣 6 辦理變更回饋，以維護私有土地關係人權益。</p>	<p>一、備註：</p> <p>1. 公共設施處理態樣 6。</p> <p>2. 本案回饋比例為 30%。</p> <p>二、附帶條件：</p> <p>1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共</p>

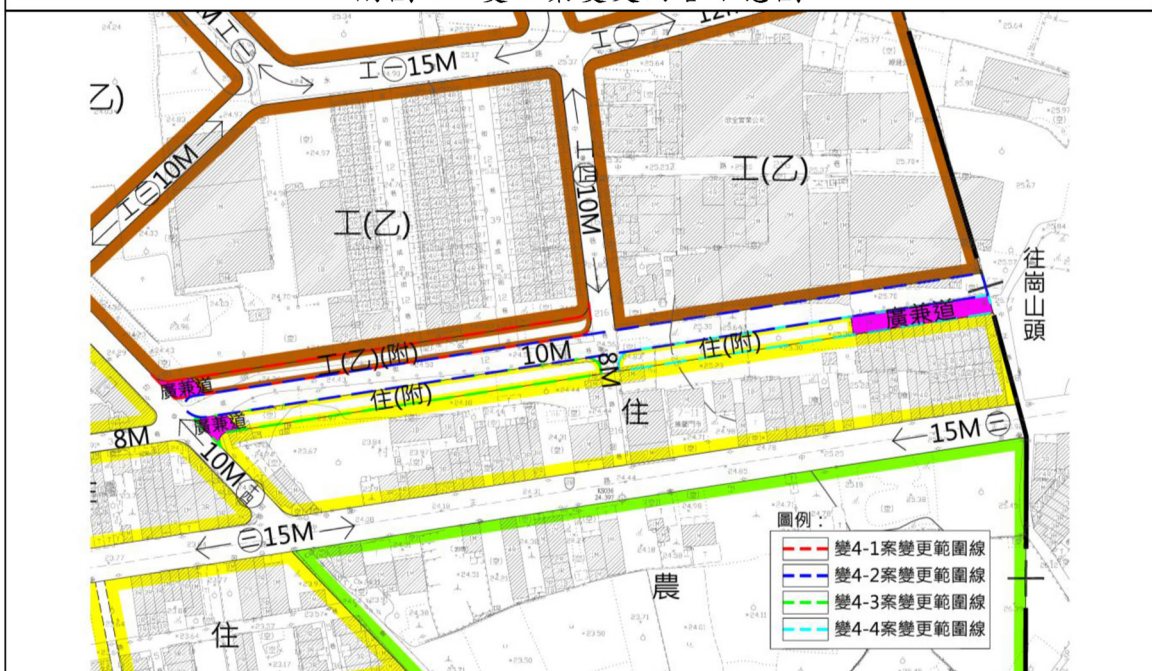
新編號	子案編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
							<p>設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6 之原則辦理。</p> <p>2. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得免變更回饋。</p> <p>3. 為避免現行道路用地變更為住宅區後，造成既有臨接現行道路用地之住宅區土地形成袋地無法建築，本案後續均需與變更範圍內土地所有權人簽訂協議書，及與原臨接道路用地土地所有權人簽訂變更同意書，供其瞭解可能產生袋地無法建築之情形，且前開書件皆應於計畫核定前與本府簽訂並納入計畫書，否則維持原計畫。</p>
				廣場用地兼供道路使用(0.0125公頃)	1. 依據內政部都委會第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論，為維護私有土地關係人權益，調整部分道路用地為住宅區(附)，並以公共設施處理態樣 6 辦理變更回饋;另為公有權屬或現已供通路使用範圍之土地續變更為「廣場用地兼供道路使用」，以維護既有指定建築線、通行權益、符合交通安全整體需求及配合全案變更範圍中		

新 編 號	子 案 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		
						<p>段道路寬度一致之規劃。</p> <p>2. 考量變更範圍中正路 216 巷西南側之住宅區(附)、廣場用地兼供道路使用部分為同一通行路段，爰劃設為同一案。</p>	
	4-4			<p>道路用地 (0.1317 公頃)</p>	<p>住宅區 (附) (0.0824 公頃)</p>	<p>依據內政部都委會第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論，該地區十米道路寬度即足供周遭通行、隔離及銜接鄰近既成道路與計畫道路使用；依前開內政部都委會第 1049 次會議決議，考量變更範圍南、北兩側公共設施用地處理原則之公平性、交通系統完整性，以及道路寬度之一致性等事項，調整中正路 216 巷東南側原部分道路用地為「住宅區(附)」，並以公共設施處理態樣 6 辦理變更回饋，以維護私有土地關係人權益。</p>	<p>一、備註：</p> <p>1. 公共設施處理態樣 6。</p> <p>2. 本案回饋比例為 30%。</p> <p>二、附帶條件：</p> <p>1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6 之原則辦理。</p> <p>2. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得免變更回饋。</p> <p>3. 為避免現行道路用地變更為住宅區後，造成既有臨接現行道路用地之住宅區土地形成袋地無法建築，本案後續均需與變更範圍內土地所有權人簽訂協議書，及與原臨接道路用地土地所有權人簽訂變更同意書，</p>

新 編 號	子 案 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		
							供其瞭解可能產生袋地無法建築之情形，且前開書件皆應於計畫核定前與本府簽訂並納入計畫書，否則維持原計畫。
				廣場用地兼供道路使用(0.0493公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據內政部都委會第 1019、1049 次會議決議及本府各管單位研商結論，為維護私有土地關係人權益，調整部分道路用地為住宅區(附)，並以公共設施處理態樣 6 辦理變更回饋；另為公有權屬或現已供通路使用範圍之土地續變更為「廣場用地兼供道路使用」，以維護既有指定建築線、通行權益、符合交通安全整體需求及配合全案變更範圍中段道路寬度一致之規劃。 2. 考量變更範圍中正路 216 巷東南側之住宅區(附)、廣場用地兼供道路使用部分為同一通行路段，爰劃設為同一案。 		



附圖 1：變 4 案變更內容示意圖



附圖 2：變 4 案變更後計畫內容示意圖