

高雄市第 116 期市地重劃區重劃計畫書

高雄市政府
114 年 12 月

目錄

一、 重劃地區及其範圍.....	5
二、 法律依據.....	6
三、 相關單位審核意見.....	6
四、 辦理重劃原因及預期效益.....	8
五、 重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人數.....	14
六、 土地所有權人同意重劃情形.....	14
七、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積.....	15
八、 土地總面積.....	15
九、 預估公共設施用地負擔.....	16
十、 預估費用負擔.....	17
十一、 土地所有權人平均負擔比率概計.....	18
十二、 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則.....	18
十三、 財務計畫.....	19
十四、 預定重劃工作進度表.....	20
十五、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	21
十六、 附件目錄.....	21

一、重劃地區及其範圍

本重劃區位於高雄市左營區，為都市計畫指定整體開發地區，範圍包括左東段部分土地，總面積約 11,794 平方公尺，其範圍四至如下：

東至：高雄市第 49 期自辦市地重劃區。

西至：翠華路(含部分道路)。

南至：既有區外園道用地(左東段 657-20 及 657-6 地號)。

北至：大中二路(不含道路)。



二、 法律依據

平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款。

三、 相關單位審核意見

(一) 都市計畫發布日期及文號(附件 1)

1. 主要計畫:

114 年 12 月 15 日高市府都發規字第 11436014101 號公告發布實施「變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第四階段)案」-原高雄市主要計畫。

2. 細部計畫:

114 年 12 月 15 日高市府都發規字第 11436016202 號公告發布實施「變更高雄市都市計畫(原高雄市地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第四階段)案」-高雄市都市計畫(左營地區)細部計畫。

(二) 高雄市都市計畫委員會 112 年 7 月 19 日第 115 次會議通過

「變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」、

「變更高雄市都市計畫(原高雄市地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。(附件 1-1)

(三) 內政部都市計畫委員會 112 年 10 月 31 日第 1044 次會議通

過「變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。(附件 1-2)

(四) 內政部都市計畫委員會 114 年 9 月 23 日第 1087 次會議通

過「變更原高雄市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。（附件 1-3）

（五）本重劃區經高雄市政府環境保護局 113 年 10 月 9 日高市環局綜字第 11339297700 號函認定免實施環境影響評估。（附件 2）

（六）本重劃區經高雄市政府水利局 113 年 10 月 9 日高市水保字第 11338122800 號函核定，無需依水土保持法擬具水土保持計畫。（附件 3）

（七）本重劃區經高雄市政府農業局 113 年 9 月 30 日高市農植字第 11332913500 號函查告無列管特定紀念樹木。（附件 4）

（八）本重劃區經高雄市政府文化局 113 年 9 月 27 日高市文資字第 11331866200 號函查告未屬古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟及文化景觀保存區範圍內。（附件 5）

（九）本重劃區經高雄市政府都市發展局 113 年 9 月 25 日高市都發審字第 11334635500 號函查告非屬經濟部已公告之地質敏感區範圍內。（附件 6）

四、 辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革：

1. 本重劃區都市計畫變更前橫跨兩都市計畫細部計畫，其中左營部分於 58 年 4 月 30 日公告發布左營都市計畫劃設為鐵路用地及綠地用地，並於 100 年 5 月 25 日「變更高雄市主要計畫園道用地（配合交通部『臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化』案第一階段暨第三階段）」變更為園道用地(兼供鐵路使用)；另凹仔底部分於 64 年 5 月 8 日公告發布灣子內與凹子底等地區主要計畫及 66 年 6 月 15 日公告發布灣子內與凹子底等地區細部計畫劃設為綠地用地，並於 97 年 4 月 2 日「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部『臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫』)案(第三階段：園道用地(大中路至葆禎路段))」變更為園道用地(兼供鐵路使用)，迄今長達 50 餘年未取得，嚴重傷害憲法保障人民之財產權。



2. 案經納入「變更原高雄市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」及「變更高雄市都市計畫（原高雄市地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」，檢討變更不必要之公共設施保留地，將部分土地變更為第五種住宅區，部分變更為廣場、綠地及園道用地(兼供鐵路使用)用地，並以市地重劃方式辦理整體開發。嗣經高雄市都市計畫委員會112年7月19日第115次會議及內政部都市計畫委員會112年10月31日第1044次會議通過。



(二) 重劃區辦理原因及特殊情形：

本重劃區於原都市計畫皆為公共設施用地，透過都市計畫變更調整使用分區為住宅區及相關必要公共設施，以促進土地利用及保障土地所有權人權益，土地重整再規劃與整理作業刻不容緩。本開發區位置鄰近楠梓產業園區(台積電廠址)，引進的就業人口勢必衍生住宅需求，除可提供安家基地服務，本開發區位置鄰近高鐵商圈、左營大路商圈，並鄰近左營戶政事務所、左營區公所等機關，以市地重劃方式開發，未來生活機能便利，進一步塑造左營地區整體都市環境品質。

(三) 公共設施取得及提供可建築用地面積：

項目		面積(平方公尺)
可建築用地	第五種住宅區	7,490
公共設施用地	綠地用地	2,178
	廣場用地	1,488
	園道用地 (兼供鐵路使用)	638
	小計	4,304
合 計		11,794

備註 1: 實際面積以重劃範圍完成邊界分割測量之面積為準

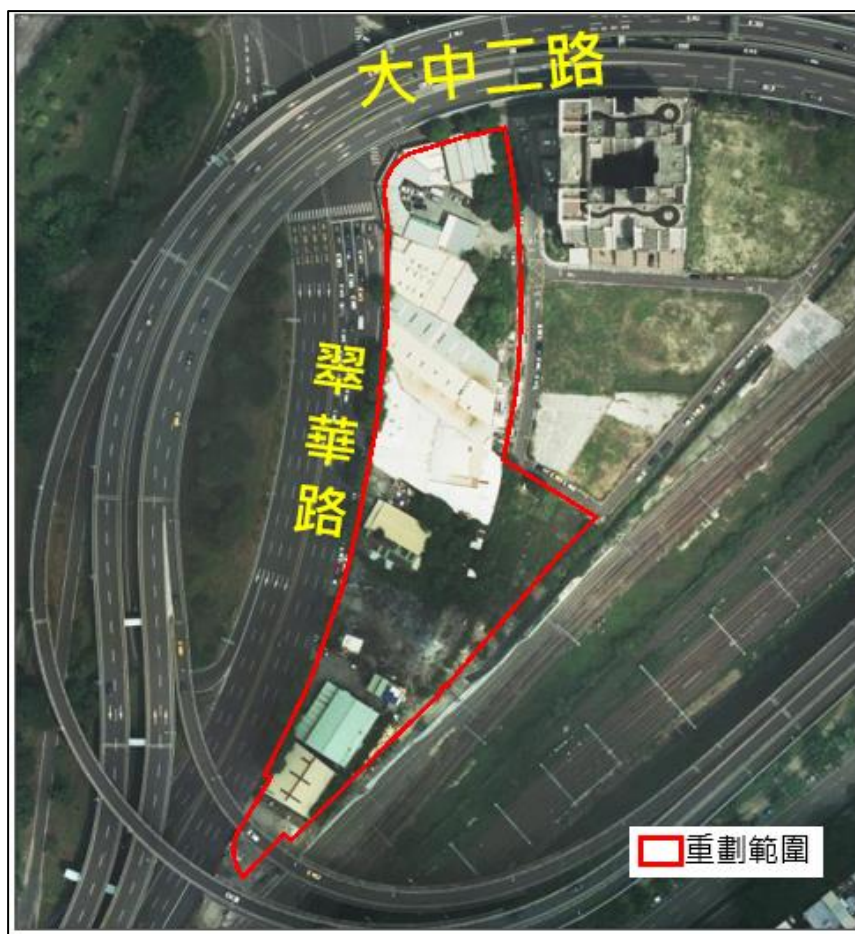
備註 2: 園道用地(兼供鐵路使用)部分係配合周邊(翠華路)都市計畫使用分區劃定，
實際係作為道路及人行道用途，並主要提供重劃區內地主進出翠華路使用。

(四) 重劃預期效益：

1. 解編公共設施保留地：配合都市計畫公共設施保留地檢討政策，本重劃區內原劃設 1.1794 公頃園道用地(兼供鐵路使用)解編劃設為一整體開發區，除劃設必要之公共設施用地，餘規劃為第五種住宅區。透過政府公辦市地重劃取得公共設施用地，原土地所有權人亦可分配取得可建築用地，實質提升都市居住環境品質，實現公益並同時保障私益。
2. 健全地籍管理: 藉由市地重劃方式辦理開發，減少土地經界糾紛，地籍便於管理，消除地籍畸零不整、減少土地共有人數等不利土地處分等問題，有效促進土地經濟利用。

3. 提供可建築用地：本重劃區土地多低度使用或閒置，土地利用效益低落，長期限制土地所有權人權益，經由重劃開發後，可提供約 7,490 平方公尺住宅用地，部分配回原土地所有權人建築使用，供周邊人口安家基地所需，舒緩當地急遽成長之人口數，預期可串聯橋頭與左營、仁武及大社等區域，實現區域發展綜效，發展建構完整之生活圈。
4. 提升環境品質：重劃完成後可開闢約 4,304 平方公尺之公共設施用地，包含廣場、綠地等，可改善公共安全與交通，增添該區域運動遊憩場所，提升當地居民優質生活空間，營造城市綠地，型塑優良環境。
5. 帶動舊市區發展：本重劃區為舊市區所環繞，重劃後區內設立公共綠地、公園和步行道，不僅美化了城市景觀，還提高了居民的生活質量提供居民遊憩場所，使原本壅塞空間得以獲得開闊視野，大幅改善環境質量。
6. 提高土地價值：區內土地原為公共設施用地，113 年平均公告現值每平方公尺約 37,489 元，土地所有權人雖以未建築土地折價抵付區內費用及公共設施用地負擔，但重劃後公共設施完備，土地分配方整且臨路，地價隨之上漲，預估重劃後地價平均每平方公尺約為 115,000 元。

(五) 重劃區土地使用現況圖：現況照片(附件 7)



目前基地現況北側多為鐵皮屋，主要作為汽車保修廠及二手家具買賣，其他部分則為閒置之雜荒地，多數土地無法有效且積極使用，致使本區土地使用與原規劃目的不符，土地閒置長期限限制地主權益。

五、重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人數

(一)本區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項目	土地所有權人數	面積(平方公尺)
公有	2	3,655.4
私有	42	8,138.6
總計	44	11,794

備註：實際面積以重劃範圍完成邊界分割測量之面積為準

(二)本重劃區公有土地分佈示意圖(附件 8)土地產權及使用情形如下表。

序號	所有權	管理機關	筆數	登記面積 (平方公尺)	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	3	44.2	荒蕪、部分溝渠
2		國防部軍備局	1	510	鐵皮屋
3		高雄市政府水利局	5	2,815	鐵皮屋、荒蕪、 部分溝渠
4	高雄市	高雄市政府工務局	6	286.2	鐵皮屋、荒蕪
合計				3,655.4	

備註：本表以地籍登記面積計算，部分為共有或共管土地

六、土地所有權人同意重劃情形

(一)本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比例為 43.42%，未超過 45%，無須按平均地權條例第 60 條第 3 項規定徵得區內私有土地所有權人及其所有土地面積過半數之同意。

(二)座談會辦理情形:

本重劃區於 113 年 7 月 19 日假左營區公所五樓第一會議室召開本重劃區座談會，計有 29 位土地所有權人到場，市府於會中說明重劃意旨及計畫草案，會中土地所有權人所提意見包含都市計畫配置、公共設施比例、建蔽容積使用強度及地上物拆遷補償、土地分配比例及重劃期程等問題，市府皆紀錄並具體回覆土地所有權人提問。(附件 9)

七、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區於 113 年 9 月 16 日邀集區內公有土地管理機關至現地會勘，經會同各土地管理機關現場共同指界現況作道路、溝渠使用之位置後，測量計算重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積共計約 317 平方公尺，爰依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充為共同負擔之公共設施用地，抵充土地分布示意圖(附件 10)、會勘紀錄(附件 11)。

八、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計約 3,655.4 平方公尺，私有土地面積共計約 8,138.6 平方公尺，合計約 11,794 平方公尺，實際面積以重劃區範圍邊界分割後之實地測量面積為準。

九、 預估公共設施用地負擔

(一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

綠地用地面積約 2,178 平方公尺；廣場用地面積約 1,488 平方公尺；園道用地(兼供鐵路使用)面積約 638 平方公尺，合計約 4,304 平方公尺。

備註：園道用地(兼供鐵路使用)部分係配合周邊(翠華路)都市計畫使用分區劃定，實際係作為道路及人行道用途，並主要提供重劃區內地主進出翠華路使用。

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積：

= 共同負擔之公共設施用地及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積

$$= 4,304 - 317$$

$$= 3,987 \text{ (平方公尺)}$$

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積}} \times$$

$$100\%$$

$$= \frac{4,304 - 317}{11,794 - 317} \times 100\%$$

$$= 34.74\%$$

(四) 本重劃區無重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地。

(五) 本重劃區內無非共同負擔之公共設施用地。

十、 預估費用負擔

(一) 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

	項目	金額(萬元)	備註
工 程 費	道 路 工 程	350	園道工程
	雨水下水道工程	210	
	汙水下水道工程	219	
	路 燈 工 程	81	
	整 地 工 程	220	
	廣 場 工 程	371	
	管線配合工程	723	
	綠 地 工 程	660	
	地上物拆遷工程	505	
	規劃設計監造費	307	
	空氣汙染防制費	15	
	工 程 管 理 費	99	
	小計(1)	3,760	
重 劃 費 用	地上物拆遷補償	6,970	包含土地改良物補償費
	重 劃 業 務 費	239	包含用人費、服務費、材料及用品、規費等
	小計(2)	7,209	
	貸款利息(3)	481	貸款期間 3 年，參照本府 114 年度預算編列利率 1.9%估算，並依預計支出年期及金額，分年估算。
	合計(1+2+3)	11,450	

(二) 費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積})} \times 100\% \\ &= \frac{37,600,000 + 72,090,000 + 4,810,000}{115,000 \times (11,794 - 317)} \times 100\% \\ &= 8.68\% \end{aligned}$$

(三) 本重劃區無重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地。

(四) 本重劃區貸款利率係依據本府 114 年度預算編列利率 1.9% 估算，貸款期間 3 年。

(五) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 115,000 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格交易價格，檢附參考物件資料 1 份。(附件 12)

十一、土地所有權人平均負擔比率概計

重劃總平均負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 34.74% + 8.68%

= 43.42%

十二、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區無原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配，無需訂定減輕負擔原則。

十三、財務計畫

- (一)重劃負擔總費用：新台幣 114,500,000 元。
- (二)財源籌措方式：以平均地權基金或向銀行貸款支應。
- (三)償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。
- (四)現金流量分析：

依據本重劃區作業辦理預計進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

項目	合計	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度	
	(萬元)					
重劃負擔總費用	工程費	3,760	118	1,804	1,428	410
	重劃費用	7,209	157	6961	61	30
	小計	10,969	275	8,765	1,489	440
	貸款利息	481	3	88	186	204
	合計	11,450	278	8,853	1,675	644
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	11,454	-	-	-	11,454
	小計	11,454	-	-	-	11,454
當期淨值		4	(278)	(8,853)	(1,675)	10,810

- (五)本重劃區預估取得抵費地面積約 996 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 115,000 元，經試算後預估土地處分收入約 1 億 1,454 萬元，重劃負擔總費用約 1 億 1,450 萬元，財務尚屬可行。

十四、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度自 113 年 04 月至 117 年 12 月止，

如下表。

高雄市第 116 期市地重劃區預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
一、選定重劃地區	自 113 年 04 月至 113 年 05 月
二、舉行土地所有權人座談會(徵求同意)	自 113 年 06 月至 113 年 07 月
三、研訂市地重劃計畫書報審	自 113 年 07 月至 114 年 04 月
四、都市計畫報核及公告發布	自 114 年 04 月至 114 年 12 月
五、研訂市地重劃計畫書報核	自 114 年 12 月至 115 年 01 月
六、公告重劃計畫書	自 115 年 01 月至 115 年 02 月
七、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自 115 年 02 月至 115 年 08 月
八、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	自 115 年 12 月至 117 年 05 月
九、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自 115 年 03 月至 115 年 05 月
十、工程規劃設計	自 114 年 08 月至 115 年 06 月
十一、查定重劃前後地價	自 115 年 03 月至 115 年 09 月
十二、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓 拆遷補償費	自 115 年 02 月至 116 年 05 月
十三、工程施工	自 115 年 06 月至 117 年 06 月
十四、土地分配設計及計算負擔	自 115 年 10 月至 116 年 07 月
十五、分配草案說明會	自 116 年 08 月至 116 年 10 月
十六、分配結果公告及異議處理	自 116 年 11 月至 117 年 03 月
十七、地籍整理及權利變更登記	自 117 年 04 月至 117 年 06 月
十八、交接及清償	自 117 年 07 月至 117 年 08 月
十九、財務結算	自 117 年 09 月至 117 年 10 月
二十、成果報告	自 117 年 11 月至 117 年 12 月

十五、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖(附件 13)

十六、附件目錄

【附件 1】都市計畫公告文

【附件 1-1】高雄市都市計畫委員會會議紀錄

【附件 1-2】內政部都市計畫委員會第 1044 次會議紀錄

【附件 1-3】內政部都市計畫委員會第 1087 次會議紀錄

【附件 2】免實施環境影響評估判釋公文

【附件 3】不須擬具水土保持計畫判釋公文

【附件 4】無特定紀念樹木判釋公文

【附件 5】非位屬指定或列管之古蹟等範圍內判釋公文

【附件 6】非屬地質敏感地區判釋公文

【附件 7】重劃區現況照片

【附件 8】公有土地分佈示意圖

【附件 9】座談會會議紀錄及公文

【附件 10】抵充土地分布示意圖

【附件 11】抵充土地會勘紀錄

【附件 12】實價登錄參考物件資料

【附件 13】重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

檔 號：

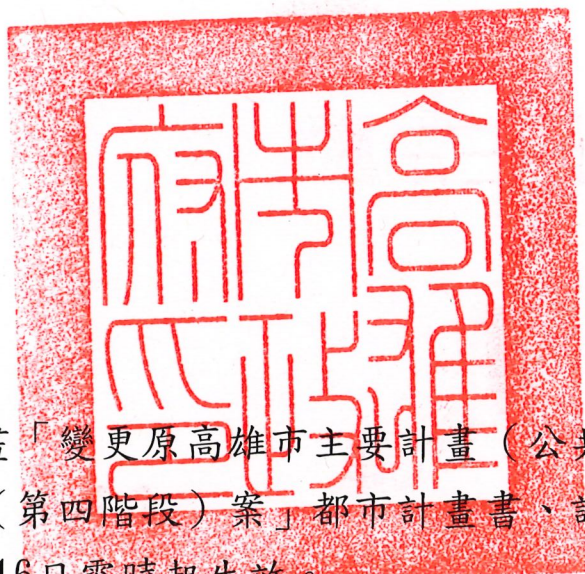
保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國114年12月15日

發文字號：高市府都發規字第11436014101號

附件：



主旨：公告發布實施本市都市計畫「變更原高雄市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第四階段）案」都市計畫書、計畫圖，並自民國114年12月16日零時起生效。

依據：

- 一、內政部114年11月13日台內國字第1140043998號函。
- 二、都市計畫法第21條及第28條。

公告事項：

一、公告地點：

- (一)本府四維行政中心都市發展局都市計畫公告欄。
- (二)本市楠梓區、左營區公所公告欄。
- (三)本府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→選擇「公告發布實施」→點選本計畫案名。

二、公告圖說：主要計畫書、圖（比例尺1/5000）各1份。

市長 陳其遠

變更原高雄市主要計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)
(第四階段)案

高雄市政府

中華民國 114 年 10 月

表 4-2-1 原高雄市主要計畫變更內容綜理表 (續)

核定編號	報部編號	公展編號	變更位置 (1/5000 圖幅)	變更內容				變更理由	備註
				變更前	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)		
2	10	主-6*	翠華路 東側 (14) (15)	園道用地 (兼供鐵 路使用) (部分)	1.18	住宅區 (附 1)	1.12	<p>1.本案園道用地(兼供鐵路使用)分別為左營區及凹子底區之園道用地(兼供鐵路使用),土地均為私人所有,現況為商業使用及空地。</p> <p>2.依交通部 109 年 4 月 7 日交路(一)字第 1097900102 號函示本案非屬『高雄市區鐵路地下化計畫(含左營及鳳山)』工程範圍,另依本府工務局 109 年 4 月 13 日高市工務工字第 10932879000 號函示未有關計畫,為維護地主權益,故辦理編。</p> <p>3.考量現況需求住宅區及園道用地,併同細計變更內容以市地重劃方式開發。</p>	
						園道用地(兼供鐵路使用)(附 1)	0.06		<p>1.左營地區細部計畫第 1 處個別整體開發。</p> <p>2.公共設施處理態樣 1。</p> <p>3.附帶條件 1:應以市地重劃方式開發。</p> <p>4.配合細部計畫第 14-1 案。</p> <p>5.參酌陳情編號 2-1、2-2 陳情意見。</p> <p>6.重劃初審件同意文件詳附錄七。</p>

註 1:凡本次通盤檢討未指明變更部分,應以原有計畫為準。

註 2:表內面積仍應以實際測量面積為準。

註 3:「*」為第二次公開展覽編號。

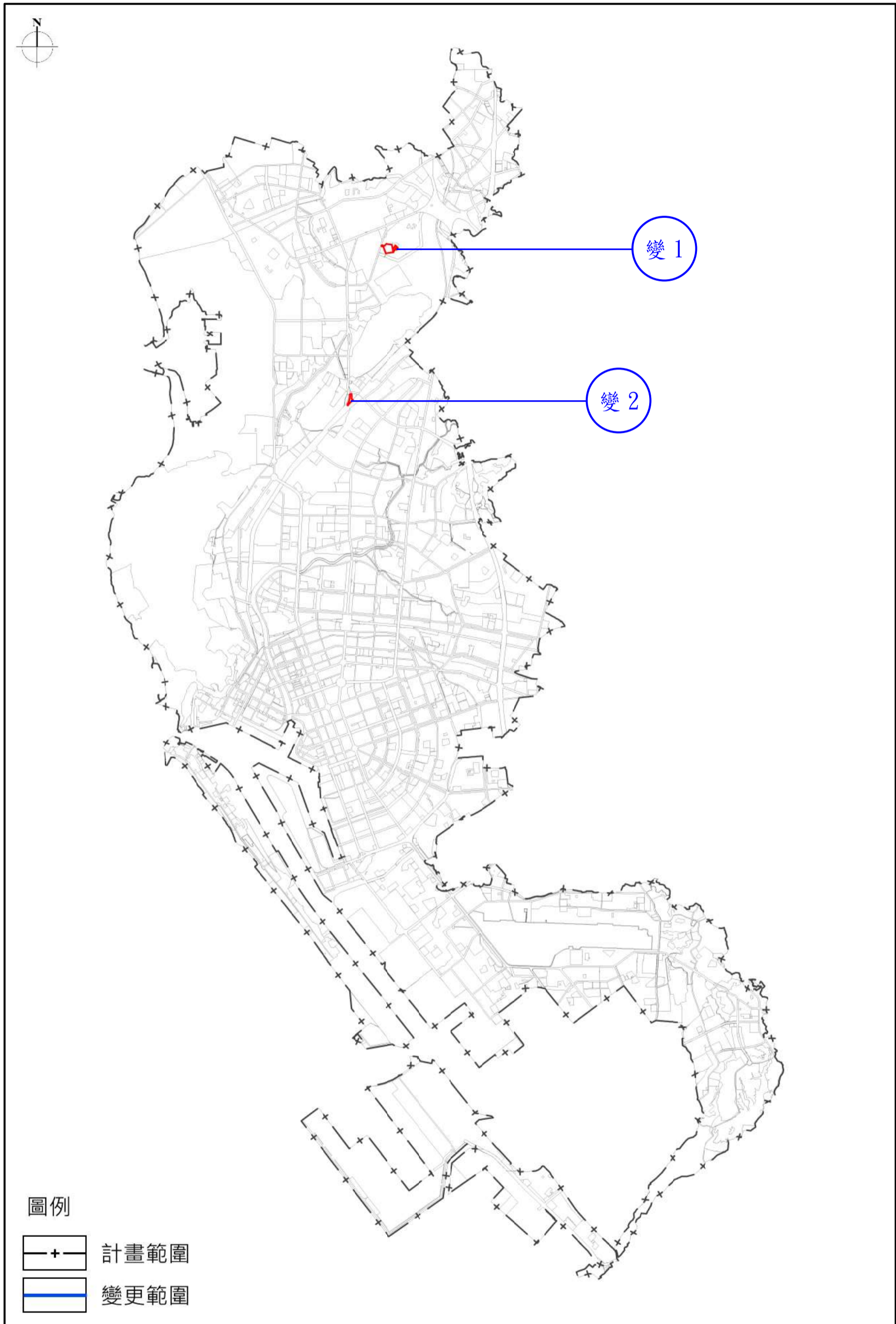


圖 4-2-1 原高雄市主要計畫變更位置示意圖

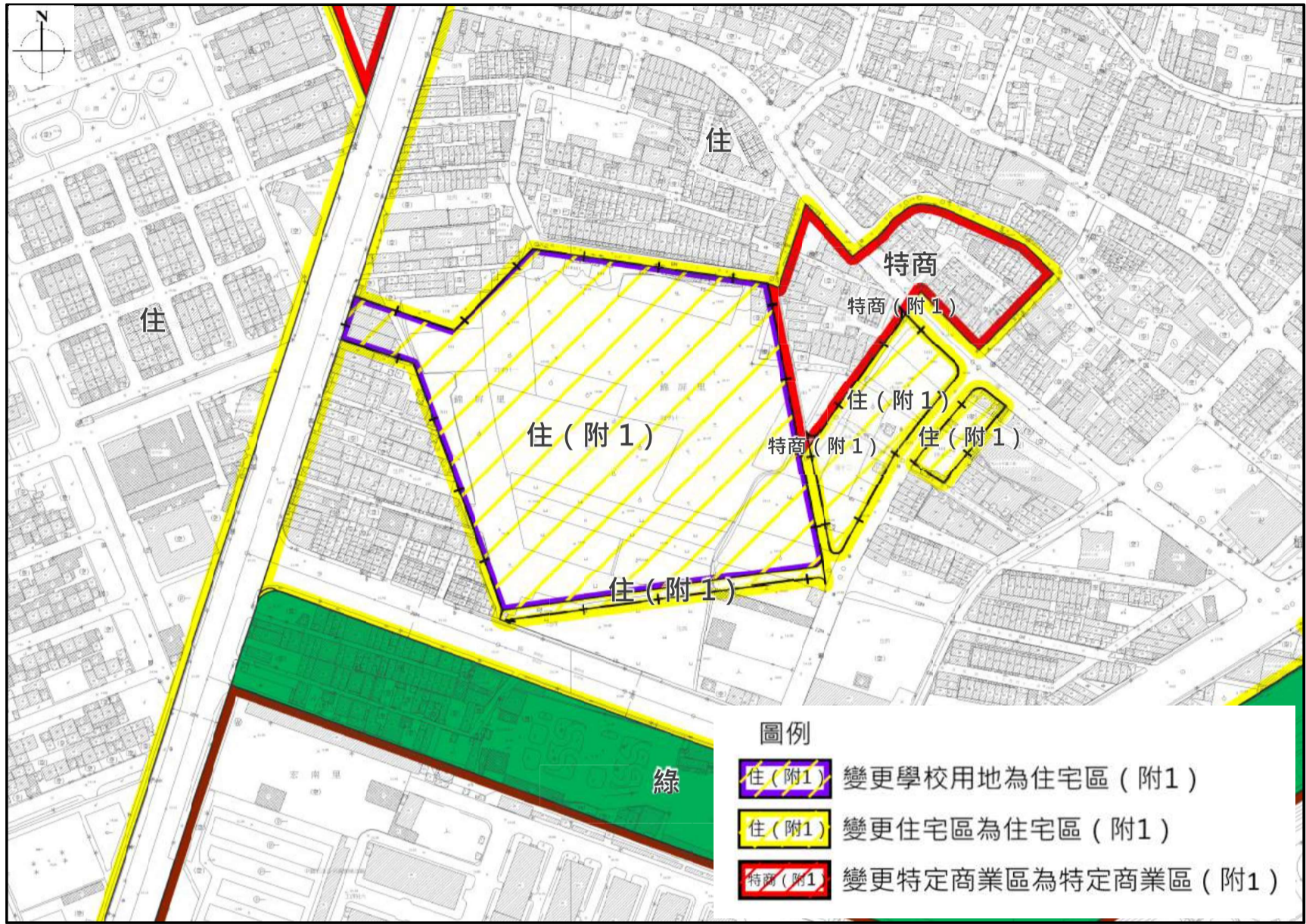


圖 4-2-2 變更編號 1 變更內容示意圖

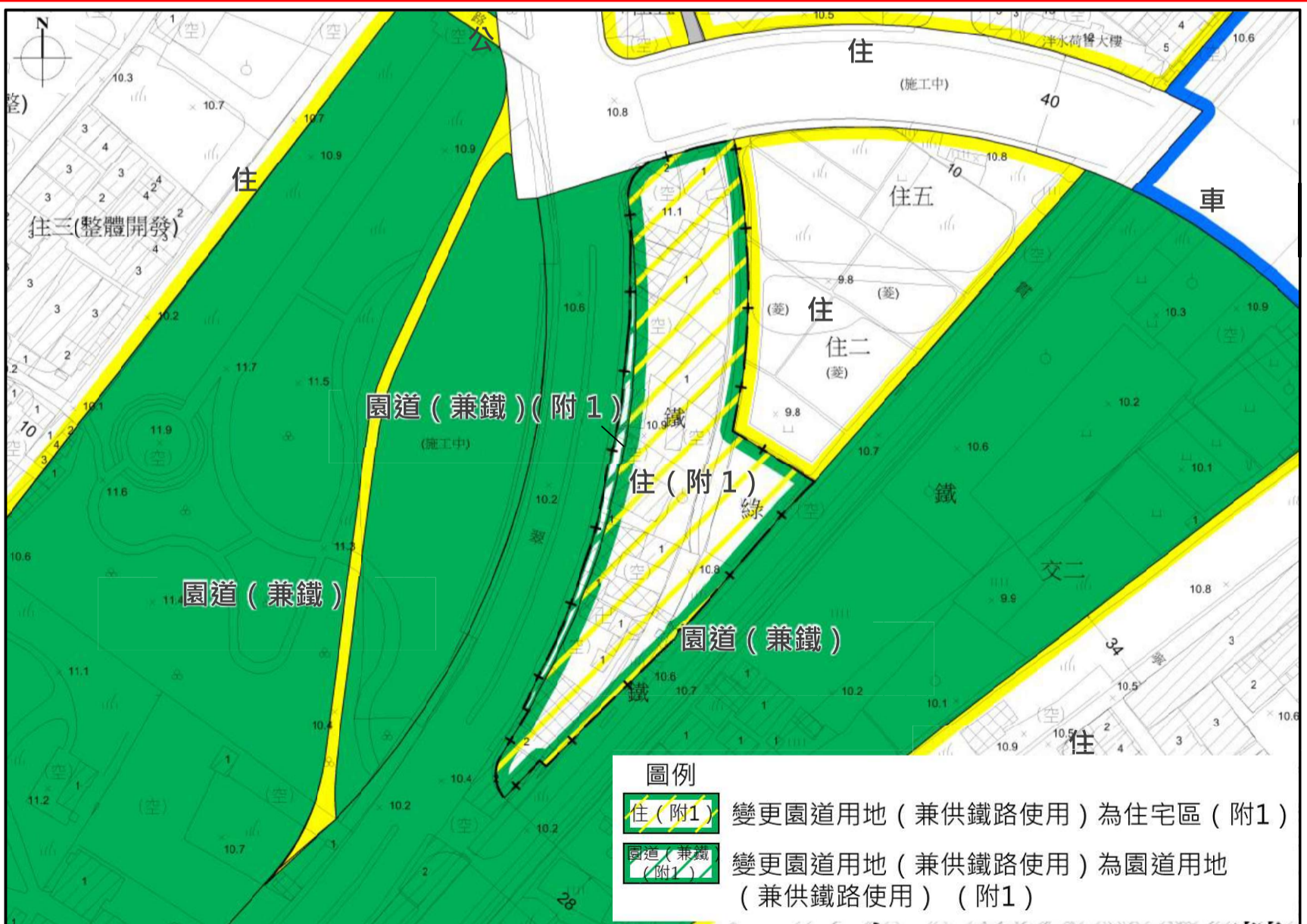


圖 4-2-3 變更編號 2 變更內容示意圖

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國114年12月15日

發文字號：高市府都發規字第11436016202號

附件：



主旨：公告發布實施本市都市計畫「變更高雄市都市計畫（原高雄市地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第四階段）案」都市計畫書、計畫圖，並自民國114年12月16日零時起生效。

依據：

- 一、本府114年12月15日高市府都發規字第11436016200號函。
- 二、都市計畫法第23條及第28條。

公告事項：

一、公告地點：

- （一）本府都市發展局都市計畫公告欄。
- （二）本市楠梓區公所、左營區公所公告欄。
- （三）本府都市發展局網站<http://urban-web.kcg.gov.tw>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→選擇「公告發布實施」→點選本計畫案名。

二、公告書圖：都市計畫書及計畫圖（比例尺1/1000）各1份。

市長 陳其遠

變更高雄市都市計畫
（原高雄市地區）細部計畫
（公共設施用地專案通盤檢討）
（第四階段）案

高雄市政府

中華民國 114 年 11 月

三、高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫

本次檢討共計 1 件變更案，（含部分凹子底細部計畫區）變更內容詳表 4-2-3 所示。

表 4-2-3 左營地區細部計畫變更內容綜理表

核定編號	公展編號	變更位置 (1/1000 圖幅)	變更內容				變更理由	備註
			變更前	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)		
14-1	14-1*	大中左營 二路細部 及翠路計 華路區 路口 (21 82) (21 83) (22 82) (22 83)	園道用地 (兼供鐵 路使用) (部分)	0.84	第五種 住宅區 (附 1)	0.60	1. 本案園道用地（兼供鐵路使用）分別為左營地區細部計畫及凹子底地區細部計畫之園道用地（兼供鐵路使用），土地均為私人所有，現況為商業使用及空地。 2. 依交通部 109 年 4 月 7 日交路（一）字第 1097900102 號函示本案非屬『高雄市區鐵路地下化計畫（含左營及鳳山）』工程範圍，另依本府工務局 109 年 4 月 13 日高市工務工字第 10932879000 號函示未有開闢計畫，為維護地主權益，故辦理解編。 3. 考量現況需求劃設園道用地（兼供鐵路使用）、廣場及綠地用地，其餘土地則配合主要計畫分區及臨路條件變更為第五種住宅區，並以市地重劃方式開發。	1. 第 1 處個別整體開發。 2. 公共設施處理態樣 1。 3. 附帶條件 1：應以市地重劃方式開發。 4. 園道用地（兼供鐵路使用）涉及主要計畫變更。 5. 參酌陳情編號 2-1、2-2 陳情意見。 6. 重劃初審文件詳附錄十一。
					園道用地 (兼供鐵 路使用) (附 1)	0.06		
					綠地用地 (附 1)	0.18		
		凹子底細部計畫區	園道用地 (兼供鐵 路使用) (部分)	0.34	第五種 住宅區 (附 1)	0.15		
					廣場用地 (附 1)	0.15		
					綠地用地 (附 1)	0.04		

註 1：凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

註 2：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

註 3：「*」為第二次公開展覽案件編號。

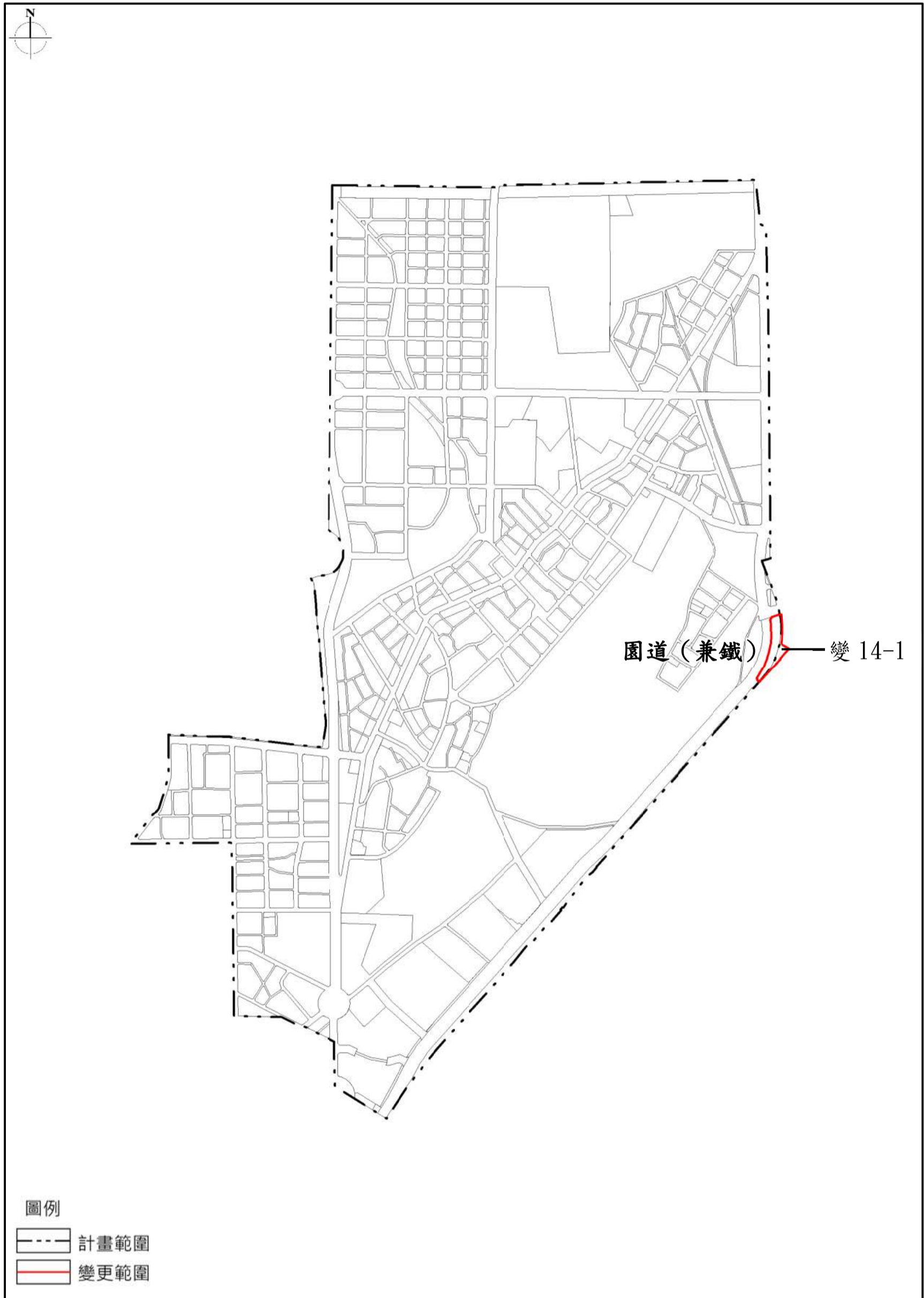


圖 4-2-5 左營地區細部計畫變更位置示意圖

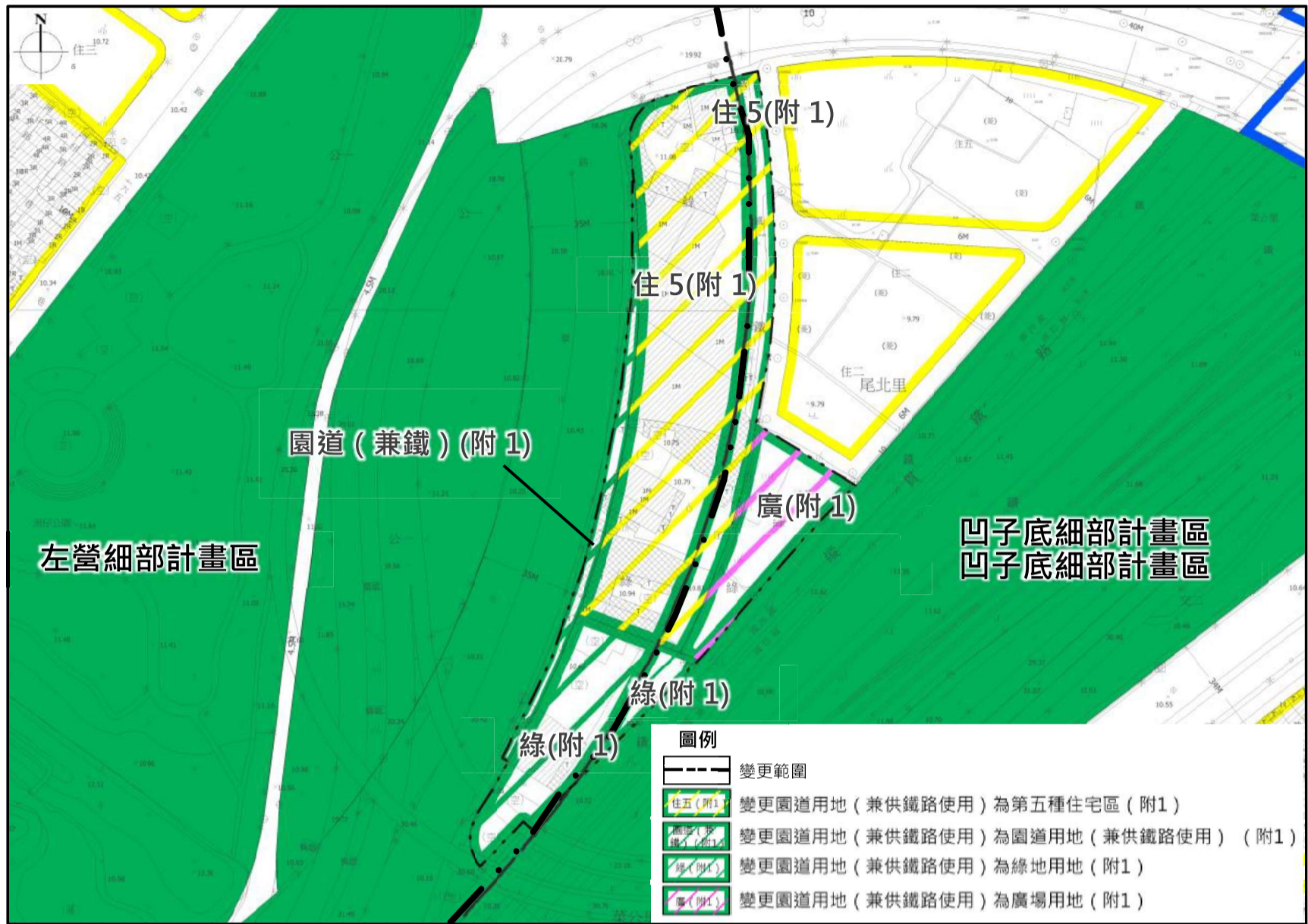


圖 4-2-6 變更編號 14-1 變更內容示意圖

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都市發展局區審科

承辦人：陳惠美

電話：07-3373264

傳真：07-3363937

電子信箱：chen1224@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府地政局

發文日期：中華民國112年7月21日

發文字號：高市府都發審字第11233424800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份 (51187255_11233424800A0C_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送本府112年7月19日召開高雄市都市計畫委員會第115

次會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府112年7月11日高市府都發審字第11233194200號開

會通知單續辦。

正本：高雄市都市計畫委員會全體委員、國防部軍備局、國防部政治作戰局、高雄市政府交通局、高雄市政府經濟發展局、高雄市政府地政局、高雄市政府工務局公園處、高雄市政府工務局（建管處）、高雄市政府工務局新建工程處、高雄市政府都市發展局（都規科）、鉸隆企業股份有限公司、豐和地產實業有限公司

副本：市長室、高雄市政府都市發展局（區審科）



高雄市都市計畫委員會 112 年 7 月 19 日 第 115 次會議紀錄

一、時間：112年7月19日（星期三）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、鄭委員泰昇、張委員桂鳳、鄭委員安廷、戴委員佐敏、詹委員達穎、洪委員曙輝、張委員貴財、陳委員奎宏、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、陳委員彥仲(請假)、陳委員啓仁(請假)、曾委員憲嫻(請假)、趙委員子元(請假)、蔣委員曉梅(請假)、張委員淑貞(請假)、王委員啓川(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

國防部軍備局

吳明庭

國防部政治作戰局

陳柏瀚

高雄市政府交通局

李啓源、任 德、

蘇傳翔

高雄市政府經濟發展局

(請假)

高雄市政府地政局

林川田、李燕珍

高雄市政府工務局公園處

李政穎

高雄市政府工務局(建管處)

宋盈萱

高雄市政府工務局新建工程處

陳明軒、陳柏存、

黃智輝

高雄市政府都市發展局

王屯電、薛淵仁、

陳昌盛、曾思凱、

薛政洋、王智聖、
陳秀凌、宋彥廷、
張珈瑜、陳惠美

蔡朝鵬君

蔡朝鵬

鉸隆企業股份有限公司

黃建傑

(二) 高雄市議會：

高雄市議員湯詠瑜

湯詠瑜

(三) 公民或團體列席人員：無

(四) 旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：變更原高雄市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（第二次公開展覽）、變更高雄市都市計畫（原高雄市地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（第二次公開展覽）

決 議：

(一) 本案係依內政部都委會 111 年 8 月 16 日第 1017 次會議決議，就主要計畫變更內容超出原公開展覽範圍辦理第二次公開展覽作業，公展期間因接獲陳情案，故再提會就陳情案予以審議；另依前開會議決議，逕向內政部陳情涉及變更細部計畫內容部分，併提市都委會審議。

(二) 本案第二次公展後業經召開 5 次專案小組會議討論，除楠梓文中 11 用地東側整體開發區如陳情人能於會後二個月內，提出土地所有權人及土地總面積半數以上同意文件，則將該整體開發區剔除文中 11 整體開發範圍，並另案辦理外；否則維持市都委會 110 年 3 月 31 日第 89 次會議決議方案。其餘同意照專案小組建議意見通過（詳如附錄一）。

(三)承上，楠梓文中 11 用地東側整體開發區如剔除原文中 11 整體開發範圍，應再依程序補辦公開展覽，俾相關土地所有權人知悉。

第二案：擬定高雄市都市計畫（左營區）細部計畫（配合本市濱海聯外道路（新台 17 線）南段開闢工程）案

決議：

- (一)本案依市都委會 112 年 6 月 28 日第 114 次會議決議方案應予調整，爰於 7 月 12 日由市府邀集國防部海軍司令部等相關單位研議，該次會議共識為避免細部計畫道路影響新台 17 線南段工程執行，且國防部尚無住宅區開發計畫，故同意依本次提會修正細部計畫方案，僅於實踐路設置開口接通新台 17 線。
- (二)有關前開修正方案，納入左營細部計畫通盤檢討就交通路網及國防部土地利用予以整體調整規劃。

第三案：擬定高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(配合鉸隆企業股份有限公司擴廠計畫)細部計畫再審議案

決議：

本案主要計畫業經 112 年 2 月 21 日內政部都委會第 1028 次會議審議修正通過，因主要計畫之指導涉及細部計畫內容修正，爰再提會審議，本案審議決議如下：

- (一)為配合國家政策達成 2050 淨零排放，落實永續發展目標，及內政部都委會建議劃設停車場用地乙節，經與會委員討論其外部使用效益不足缺乏公益性，決議仍依市都委會 111 年 2 月 23 日第 99 次會議審議通過之方案，劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十之土地作為綠地用地且需植栽喬木綠化，並由申請人興闢、管理及維護。
- (二)因該公共設施用地其外部使用效益不足，且提案單位鉸

隆公司亦表達願以捐贈代金方式辦理，故本案同意依市都委會決議以繳納代金方式辦理，捐贈代金之數額及相關費用依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定辦理。

(三)本案俟申請人函知本府完成公共設施開闢(植栽喬木綠化)後，都市計畫再行發布實施。

七、報告案件：

第一案：撤銷變更高雄市鳳山細部計畫停車場用地(停 15)
為第二之五種商業區及廣場用地兼供道路使用案

決 議：

經提案單位豐和地產實業有限公司 112 年 6 月 21 日來文表示，有關專案小組建議意見，現階段窒礙難行，且適逢鳳山都市計畫刻正辦理第四次通盤檢討作業，故同意撤案，並將停 15 用地納入該計畫區辦理公共設施保留地解編。

八、散會：下午4時30分

附表 25 「變更高雄市都市計畫(原高雄市地區)(公共設施用地專案通盤檢討)並配合變更主要計畫案」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	本府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	霍○珍、林○英	懇請貴局將座落於左營區左北段 1487 地號之道路用地，變更回原本之住宅用地。	<p>1. 左營區左北段 1487 地號之土地本為住宅用地，然因緊鄰封閉的軍事基地(後改為行政院體育委員會)，車輛進入唯一的窄巷-和光街 24 巷無法迴轉。故於民國 69 年都市計畫更新時，將原本只為一筆之住宅用地，分割為兩筆：一為 1487，佔地 123 平方公尺道路預定地，作為迴車道；一為 1487-1，佔地 15 平方公尺的狹長住四用地。</p> <p>2. 民國 98 年，本筆土地緊鄰之行政院體育委員會改為「世大運」主場館，且於外圍規劃了一條聯通道路連結和光街 24 巷。爰此，本筆 1487 地號之土地預為道路用地之理由已完全消失。自民國 69 年迄今，歷時 39 年，高雄市政府既無徵收之需求，還望貴局能體恤下情，還地於民。</p> 	<p>1. 經查所陳土地面積約為 0.01 公頃，為楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區細部計畫之道路用地，土地均為私人所有，現況為臨時建築使用。</p> <p>2. 經查所陳土地於民國 69 年都市計畫第一次公告發布實施「楠梓區細部計畫案」時即擬定為道路用地。</p> <p>3. 依本計畫檢討原則，道路用地為系統性公共設施，採態樣 8 辦理。新工處 108 年 12 月 11 日高市工新土設字第 10872974600 號函：目前無開闢計畫。交通局 108 年 12 月 26 日高市交運規字第 10848311600 號函：左營區左北段 1487 地號如變更都市計畫用途，需將車輛出入巷道轉彎半徑納入考量。所陳土地有無保留需求，請交通局就保留之轉彎半徑位置與範圍說明供審議討論。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由： 本案同意依公共設施檢討原則態樣 6 附帶條件變更為第四種住宅區，如附圖。</p> <p>附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 42% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈同一主要計畫區內公共設施保留地方式辦理，另變更後之住宅區應配合現有巷道之通行需求留設通道。 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. 另依本計畫檢討原則，經提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋。</p>	照專案小組建議意見通過。
2-1	蔡○憲	鄰近高鐵左營站園道徵收預	1. 本家族地號左營區左東段 531、534-1、643、	1. 經查所陳土地面積約 0.19 公頃，分別為左營地	酌予採納。	照專案小組建議意見通過。

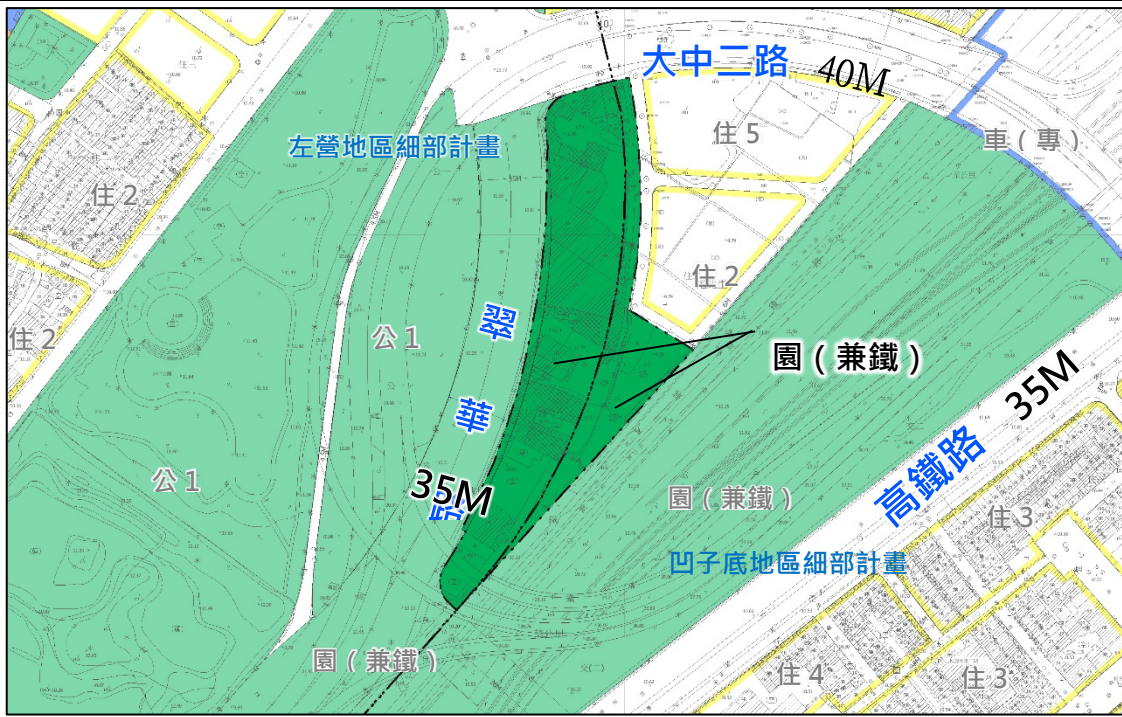
編號	公民或團體	建議內容	理由	本府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
		定地通盤檢討，請解編還地於民。	<p>643-2 共約 587 坪劃入園道徵收預定地，歷經四十餘年沒有徵收開發。</p> <p>2. 都市計畫年不是以 15 年為期限嗎？超過期限未徵收，不是就要解編還地於民？</p> <p>3. 高鐵左營站為高雄市的重要門面，尤其鄰近蓮池潭風景區，此徵收預定地在這重要的區塊閒置，只能鐵皮加蓋，有礙市容，土地無法有效利用。</p> <p>3. 經向高雄市政府相關單位查證，目前所有高鐵左營站附近的都市計畫，皆無納入此徵收預定地，鄰近的周邊翠華路徵收地都已完成徵收，今年土地稅金加重，民眾實在無法負荷，建請市府派人確認園道用地是否有存在必要，若沒有存在必要，請解編還地於民。</p>	<p>區細部計畫之園道用地(兼供鐵路使用)及凹子底地區之細部計畫園道用地(兼供鐵路使用)，土地均為私人所有，現況為商業及閒置空地使用。</p> <p>2. 經查左營區左東段 531、534-1 地號係 97 年發布實施之「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫)」案(第三階段：園道用地(大中路至葆禎路段))」基於高雄市區鐵路地下化工程用地需要及未來發展，提供具綠美化景觀及鐵路使用與運輸機能之綠帶通廊，自鐵路用地變更為園道用地(兼供鐵路使用)；左營區左東段 643、643-2 地號係 100 年發布實施之「變更高雄市主要計畫園道用地(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化」案第一階段暨第三階段)第二次變更」因考量地下化工程未來施工範圍的變動最大彈性，檢討第一階段暨第三階段變更之園道用地(兼供鐵路使用)兩側地區土地使用，自綠 6 用地變更為園道用地(兼供鐵路使用)。</p> <p>3. 依本計畫檢討原則，系統性公共設施用地採態樣 8 維持原計畫，至該土地究有無徵收需求，工務局 106 年 4 月 28 日高市工新處字第 10632812200 號函說明爾後年度辦理道路開闢拓寬時即配合辦理用地取得，惟 108 年 12 月 25 日、109 年 2 月 20 日回復周邊地區目前無</p>	<p>1. 本案經交通部 109.4.7 交路(一)字第 1097900102 號函、交通部鐵道局 109.5.7 鐵道產字第 1090010556 號函表示陳情土地係基於建構園道景觀綠美化所劃設，非屬鐵路地下化工程範圍，有關陳情建議，該部無意見。</p> <p>2. 規劃單位所提修正方案經地政局評估重劃可行，除剔除台鐵機械設備使用之左東段 657-15、657-17 地號土地外，同意依修正方案將部分園道用地(兼供鐵路使用)附帶條件變更為第五種住宅區、綠地、廣場用地，如附圖。</p> <p>附帶條件：本案應以市地重劃方式辦理整體開發。</p>	

編號	公民或團體	建議內容	理由	本府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
				開闢計畫。 4. 因該變更涉及園道用地完整性，請本府工務局確實說明未來是否仍有用地需求，倘無則就鐵路地下化之不需用土地研提建議變更範圍併提供都委會審議參考。		
2-2	許○珠君等6人、陳○益、柯○仁、曾○長	左營區左東段636地號園道用地請解編，還地於民。	<p>1. 鐵路旁的園道應是緊鄰鐵道兩旁做規劃設計，或將原鐵道綠化成園道，才稱之為"園道"。而園道的規劃設計應該是整體性及動線流暢，為何左東段636地號之土地與鐵道之間夾著住宅區(住5及住2)離鐵道有點遠，且又被住宅區隔離卻硬被劃分為"園道"實屬牽強，明顯原設計不當，建請政府相關單位予於解編，還地於民。</p> <p>2. 左東段636地號位於大中路及翠華路口，實為精華地段，卻因都發局及相關規劃單位，未能用心規劃設計，致使土地未能良善運用，50多年來，未見政府相關單位有任何建設，閒置至今(左東段636地號王玉雲市長時代原編為機關用地，後來，又被變更為園道)。2019年幸有韓國瑜市長積極推動"公設保留地解編政策"之德政，做土地規劃重新通盤檢討，請政府相關單位要實</p>	<p>1. 經查所陳土地面積約0.26公頃，為左營地區細部計畫之園道用地(兼供鐵路使用)，土地均為私人所有，現況為商業使用。</p> <p>2. 經查所陳土地於民國100年發布實施之「變更高雄市主要計畫園道用地(配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化」案第一階段暨第三階段)第二次變更」因考量地下化工程未來施工範圍的變動最大彈性，檢討第一階段暨第三階段變更之園道用地(兼供鐵路使用)兩側地區土地使用，自綠6用地變更為園道用地(兼供鐵路使用)。</p> <p>3. 依本計畫檢討原則，系統性公共設施用地採態樣8維持原計畫，至該土地究有無徵收需求，工務局106年4月28日高市工新處字第10632812200號函說明周邊園道用地爾後年度辦理道路開闢拓寬時即配合辦理用地取得，惟108年12月25日、109年2月20日回復目前無開闢計畫。</p> <p>4. 因該變更涉及整體園道用地完整性，請鐵道局及本府工務局確實說明未來是否仍有用地需求，倘無則就鐵路地下化之不需用土地研提建議變更範</p>		

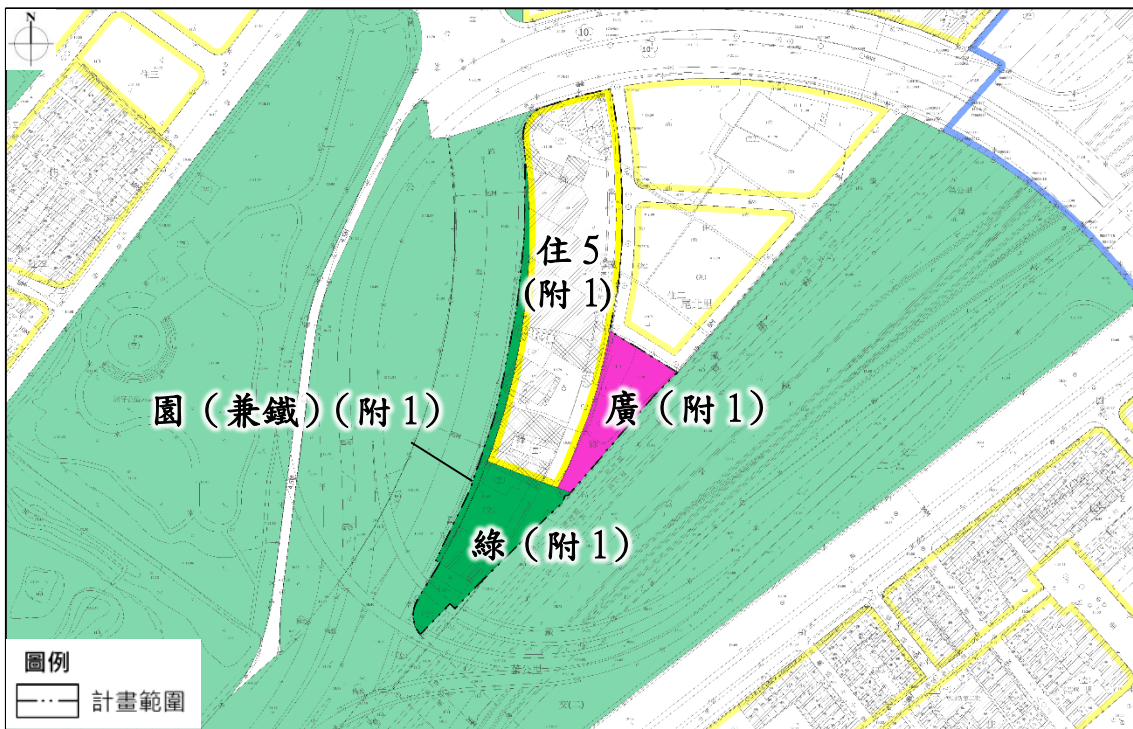
編號	公民或團體	建議內容	理由	本府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
		108.12.26 補充意見：如附理由。	<p>造福地方繁榮。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 左東段 636 地號，地目為田，是祖先留下原為 3 分多的良田中僅剩的一小塊，其餘大部份因開路(翠華路、大中路)已被徵收。王玉雲任高雄市長時期將剩下的良田(左東段 636)規劃為機關用地。 2. 現左屏段 2~7 地號(住五區)、左屏段 9~19 地號(住二區)於王玉雲市長任期，同期間也是良田，變更為公共設施保留地，為何最靠近鐵軌的左屏段 2~7 地號(住五區)，左屏段 9~19 地號(住二區)可以變更為住宅區，是何道理，請相關單位作說明。 3. 祖先留下僅剩的一小塊良田被政府強行變更為政府機關用地(左東段 636 地號)，後來高雄市政府都發局又將左東段 636 變更為園道，至今閒置已經 50 多年，無法地盡其利，請賢能的韓國瑜市長、葉匡時、李四川副市長及市府團隊實地會勘查明真相，還地於民。 4. 高鐵左營站鐵道沿線以西至蓮池潭以東的土地，60 年前是一大片良田，稻田，菱角田...，一望無際，甚是美觀。 5. 許家歷代先祖在左營定居開墾，胼手胝足努力工作，留下蓮池潭以東 3 分多農田土地(含左東段 636)耕種多 	圍併提供都委會審議參考。		

編號	公民或團體	建議內容	理由	本府研析意見	專案小組 建議意見	市都委會 決議
			<p>年，却因高雄市地重劃，道路(翠華路、大中路)開通被強行徵收，僅剩下左東段 636 地號 235 坪土地。農田因要開路被徵收能促進地方繁榮也就坦然接受，但剩下精華地段土地(左東段 636)已閒置 50 多年，懇請政府相關單位對左東段 636 再次作都市計劃通盤檢討變更，解編，還地於民。</p> <p>6. 高雄市市地重劃已逾 60 年，市地重劃的宗旨為有效促進土地經濟使用與健全都市發展的綜合性土地改良事業。</p> <p>7. 然而左營高鐵站以西，蓮池潭以東這一大片土地(現今翠華路，大中路交口方圓 300 公尺)卻因市地重劃不用心，交通動線不通暢，區域道路設計像迷宮，連在地人都不知如何順暢行駛，外地人更是不得其道而入，整體規劃毫無章法，違背市地重劃之宗旨，應速改善。</p> <p>8. 左營高鐵站三鐵共構，是高雄市最重要的交通樞紐。面向蓮池潭原都市計劃設計為前站，站前路、翠華路、大中路是前站主要出入交通要道，但因規劃設計不當(像迷宮)，週圍環境髒亂，導致大多數人皆由高鐵後站高鐵路進出，而致使左營高鐵站現況前站荒涼，後站繁榮的奇特現象。</p>			

編號	公民或團體	建議內容	理由	本府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
			9. 高鐵左營站是高雄市重要門戶(門面),敦請韓國瑜市長、葉匡時、李四川副市長實地巡視,除弊興利,地盡其利,振興左營高鐵前站,繁榮左營,大高雄!			
		109.2.7 補充意見: 1. 陳情人增列陳○益、柯○仁、曾○長等3人。 2. 增列左營區左東段 636-3、635-1、640等地號園道用地請併予解編。	同上。			
3-1	余○○員	陳請變更楠梓區後勁段一小段 243 地號旁 8 米計畫道路縮減為 6 米寬。	1. 楠梓區後勁段一小段 243-1 地號為 8 公尺都市計畫道路預定地,前接學專路 735 巷、後通高峰街 85 巷,但自民國 63 年劃為道路預定地後,迄今未徵收,導致前後道路無法連貫。 2. 學專路 735 巷為已完成開闢之 6 米巷道,243-1(約 495 平方公尺)則為尚未徵收開闢之 8 米計畫道路,二條道路前後銜接非常不順暢,若日後 8 米道路開通,恐因道路中心線的偏移易發生事故(學專路 735 巷 6 米寬道路與 8 米寬計畫道路前後二條道路形成車道錯位銜接的狀況)。 3. 陳情人的土地被政府逕為分割成四塊後,其中 243-1 地號被劃	1. 經查所陳土地面積約為 0.05 公頃,為楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區細部計畫之道路用地,土地均為私人所有,現況為閒置使用,涉及本計畫變更編號第 12-3 案變更後為道路用地,採態樣 1 以市地重劃辦理。 2. 依市地重劃實施辦法第 21 及 31 條規定,重劃區內供公共使用之道路用地為土地所有權人共同負擔之項目,重劃後土地所有權人依原位次配回可建築用地。 3. 有關「8 米計畫道路縮減為 6 米」之建議,新工處 107 年 10 月 22 日高市工新土設字第 10738747500 號函:8 米計畫道路目前無開闢計畫。交通局 108 年 12 月 5 日高市交運規字第 10847117400 號函:如道路縮減寬度後維持	同意採納,併變更編號 12-3 案辦理。	照專案小組建議意見通過。



現行計畫



變更方案

陳情編號 2-1、2-2 案變更方案示意圖

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(國土署)
聯絡人：陳政均
聯絡電話：(02)8771-2607
電子郵件：ginny970109@cpami.gov.tw
傳真：

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國112年11月15日
發文字號：內授國都字第1120832263號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1120536804_1120832263_112D2066287-01.pdf)主旨：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1案，檢送本部都市計畫委員會第1044
次會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、依據本部國土管理署案陳貴府112年9月20日高市府都發規
字第11234469100號函辦理。
- 二、案經本部都市計畫委員會112年10月31第1044次會議審決
(詳會議紀錄核定案件第7案)在卷。
- 三、本案計畫書、圖請依國家地理資訊系統所定資料標準格式
製作電子檔，於報請本部核定時預先上傳至國家地理資訊
系統 (<https://ngis.tcd.gov.tw>)，並以副本抄送本部國
土管理署城鄉發展分署知悉。

正本：高雄市政府

副本：本部國土管理署城鄉發展分署、都市計畫組(均含附件)



高雄市政府 1121115



11205882300

內政部都市計畫委員會第 1044 次會議紀錄

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

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；核定案件第 1、2、3 案與陳委員玉雯有間接利害關係、第 4、12 案與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：賴晟暉

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 1043 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件

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

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

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

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

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

第 6 案：宜蘭縣政府函為「變更五峰旗風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

第 7 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

第 8 案：高雄市政府函為「變更烏松(仁美地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

第 9 案：高雄市政府函為「變更湖內都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 10 案：高雄市政府函為「變更湖內(大湖地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 11 案：臺北市政府函為「變更臺北市中山區長安段四小段 79、234-1 地號土地(臺北啤酒工場)工業區為特定專用區、道路用地主要計畫案」再提會討論案。

第 12 案：臺南市政府函為「變更臺南科學工業園區特定區主要計畫(不含科學園區部分)(配合新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 擬定細部計畫)案」再提會討論案。

八、散會：上午 11 時 58 分

第 7 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

說明：

一、本通盤檢討案前經本會 111 年 8 月 16 日第 1017 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府 111 年 6 月 21 日高市府都發規字第 11132872500 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。……五、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。……」有案。

二、案經高雄市政府 112 年 9 月 20 日高市府都發規字第 11234469100 號函送第 2 次公開展覽期間公民或團體陳情意見等相關資料到部，故再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會 111 年 8 月 16 日第 1017 次會議決議辦理，並退請高雄市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、第 2 次公開展覽公民或團體陳情意見：詳附表一。

二、高雄市政府提案修正內容：詳附表二。

三、公民或團體陳情意見經採納者，其變更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。

表 5-2-1 原高雄市主要計畫變更內容綜理表 (續)

新編號	原編號	變更位置 (1/5000 圖幅)	變更內容				變更理由	備註
			變更前	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)		
10	-	翠華路東側 (14) (15)	園道用地 (兼供鐵路使用) (部分)	1.20	住宅區 (附1) 園道用地 (兼供鐵路使用) (附1)	1.14 0.06	<p>1.本案園道用地(兼供鐵路使用)分別為左營地區細部計畫及凹子底地區細部計畫之園道用地(兼供鐵路使用),土地均為私人所有,範圍現況為商業使用及空地。</p> <p>2.依交通部 109 年 4 月 7 日交路(一)字第 1097900102 號函示本案非屬『高雄市區鐵路地下化計畫(含左營及鳳山)』工程範圍,另依本府工務局 109 年 4 月 13 日高市工務工字第 10932879000 號函示未有開闢計畫,為維護地主權益,故辦理解編。</p> <p>3.考量現況需求變更為住宅區及園道用地,併同細計變更內容以市地重劃方式開發。</p>	<p>1.左營地區細部計畫第 1 處個別整體開發。</p> <p>2.公共設施處理態樣 1。</p> <p>3.附帶條件 1:應以市地重劃方式開發。</p> <p>4.配合細部計畫第 14-2 案。</p> <p>5.參酌陳情編號 2-1、2-2 陳情意見。</p>



圖 5-2-12 變更編號 10 變更內容示意圖

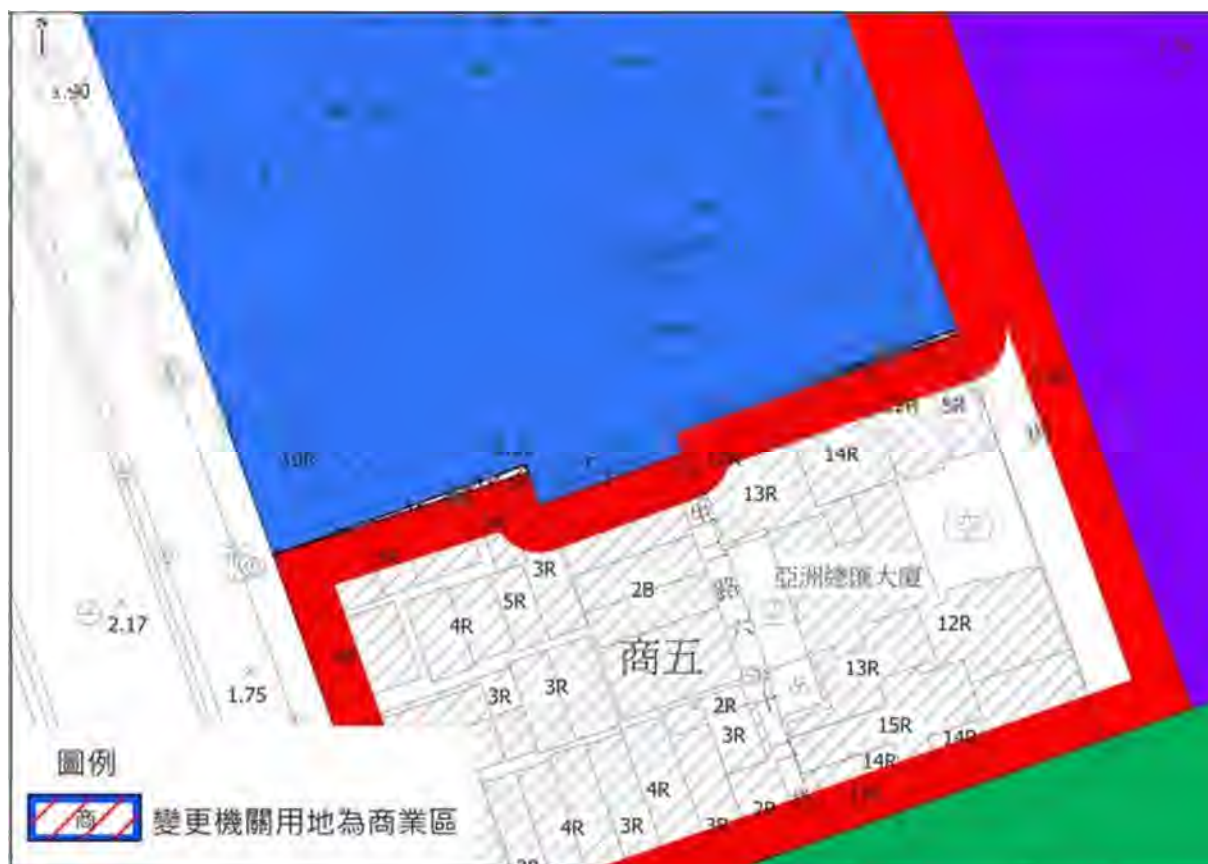


圖 5-2-13 變更編號 11 變更內容示意圖

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(國土署)
聯絡人：陳政均
聯絡電話：(02)8771-2607
電子郵件：ginny970109@nlma.gov.tw
傳真：

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國114年10月16日
發文字號：內授國都字第1140814116號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1141200335_1140814116_114D2045509-01.pdf)

主旨：為「變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)
案」復議案1案，檢送本部都市計畫委員會第1087次會議
紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、依據本部國土管理署案陳貴府114年8月21日高市府都發規
字第11434273200號函辦理。
- 二、案經本部都市計畫委員會114年9月23日第1087次會議審決
(詳會議紀錄核定案件第4案)在卷。
- 三、本案計畫書、圖請依國家地理資訊系統所定資料標準格式
製作電子檔，於報請本部核定時預先上傳至國家地理資訊
系統 (<https://ngis.tcd.gov.tw>)，並以副本抄送本部國
土管理署城鄉發展分署知悉。

正本：高雄市政府
副本：本部國土管理署(都市計畫組)(含附件)



內政部都市計畫委員會第 1087 次會議紀錄

一、時間：中華民國 114 年 9 月 23 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：劉兼主任委員世芳

董兼副主任委員建宏代

(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 6 案與陳委員玉雯有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：陳泰宇

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 1086 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更南澳南強都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更冬山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 3 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合白埔產業園區設置計畫)案」及「擬定高雄新市鎮特定區細部計畫(配合白埔產業園區設置計畫)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」復議案。

第 5 案：基隆市政府函為「變更基隆市主要計畫(部分道路用地為機關用地)(配合八斗子安檢所新建工程)案」。

第 6 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮主要計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、醫療專用區、宗教專用區、公園用地、廣場用地、廣場用地(兼供道路使用)、綠地用

地(兼供道路使用)、園道用地及道路用地，部分住宅區為道路用地)案」再提會討論案。

第 7 案：桃園市政府函為「變更中壢（龍岡地區）主要計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 8 案：臺東縣政府函為「變更臺東市知本鐵路車站附近地區都市計畫（部分廣場兼停車場用地為機關用地）（配合臺東縣消防局知本消防分隊新建工程）案」。

第 9 案：臺東縣政府函為「變更池上主要計畫（計畫圖重製暨第三次通盤檢討）（第一階段）申請展延開發期程」再提會討論案。

第 10 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫(部分「電專一 6」第一種電信專用區為「工 15」工業區)案」。

八、散會：中午12時20分。

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」復議案。

說明：

一、本案業經高雄市都委會 110 年 3 月 31 日第 89 次會議及 110 年 4 月 30 日第 90 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 110 年 7 月 19 日高市府都發規字第 11033237500 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見。

六、本案經本會專案小組於 110 年 10 月 4 日、111 年 4 月 13 日召開 2 次會議，獲致具體建議意見(如附錄)，並經高雄市政府 111 年 6 月 21 日高市府都發規字第 11132872500 號函送修正計畫書、圖到部，提本會 111 年 8 月 16 日第 1017 次會議審決通過。

七、案經高雄市政府依照決議修正計畫書圖完竣，報由本部 114 年 8 月 1 日台內國字第 1140028767 號函核定在案。

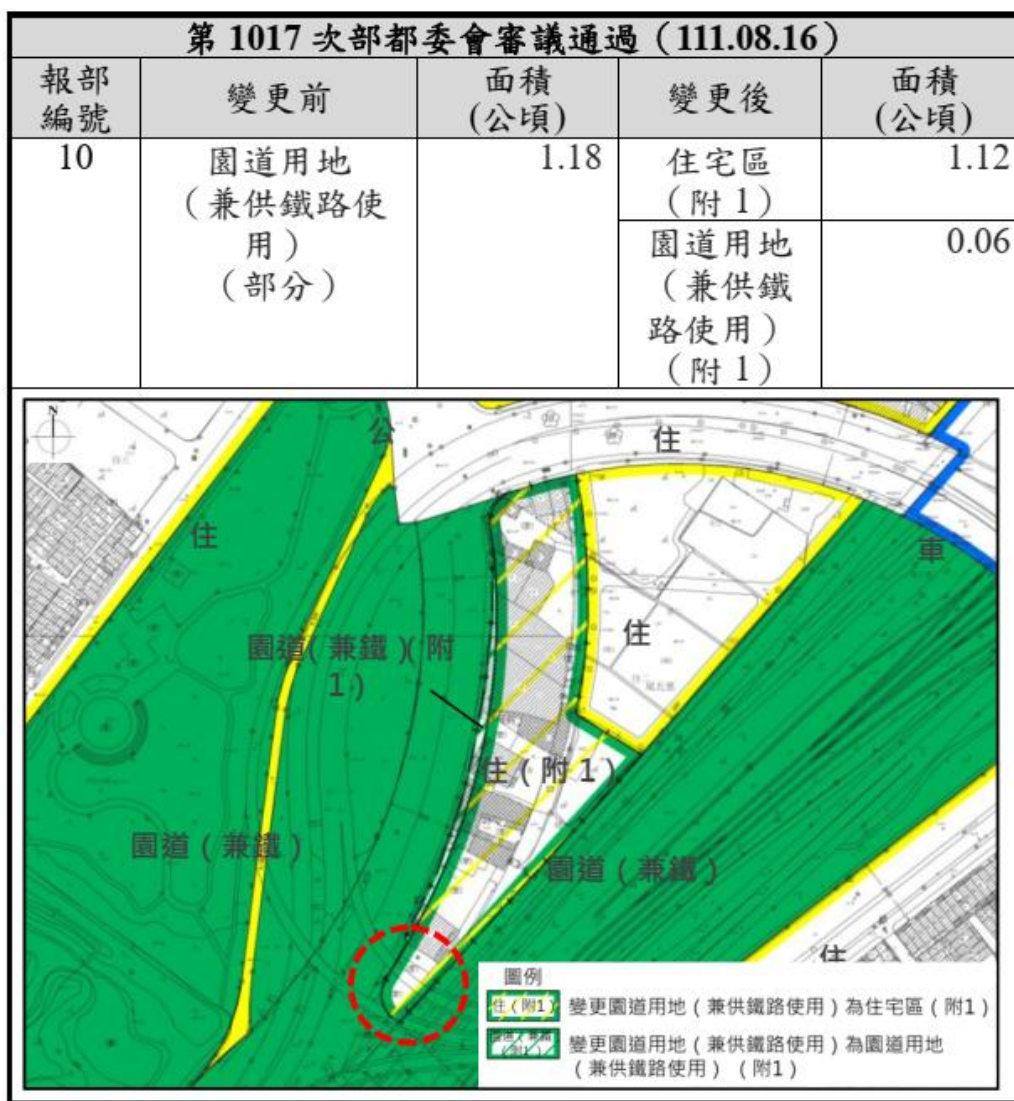
八、嗣經高雄市政府 114 年 8 月 21 日高市府都發規字第 11434273200 號函檢送變更內容新編號第 10 案修正方案資料到部，尚符合都市計畫法第 82 條規定，爰再提會討論。

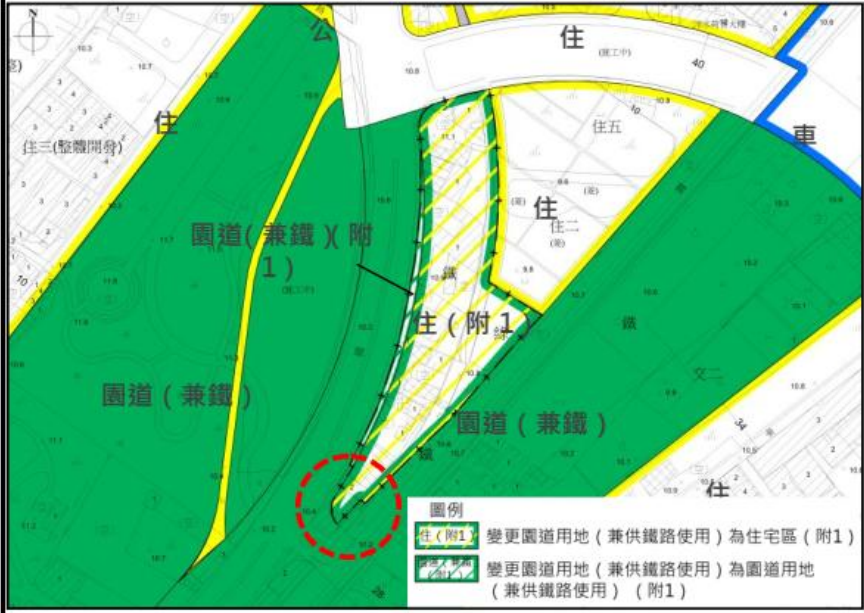
決議：本案變更內容新編號第 10 案准照高雄市政府 114 年 8 月 21 日高市府都發規字第 11434273200 號函送申請復議之修

正方案(詳附件)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。

附件、報部編號第 10 案（態樣 2 個別重劃）-變更計畫圖誤繕，提
請修正（未影響變更內容面積表）

經查本案依高雄市都市計畫委員會 110 年 3 月 31 日第 89 次會議決議，變更範圍應剔除台鐵機械設備使用之左東段 657-15、657-17 地號等兩筆土地，案經內政部 114 年 4 月 9 日台內地字第 1140261918 號函同意辦理市地重劃（本市第 116 期），核准重劃範圍業已剔除前開兩筆地號土地，惟查前於提報內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 16 日第 1017 次審竣版本之變更計畫圖，並未依前開決議修正變更範圍，爰提案報請修正（變更內容面積表為已剔除版本）。



提請修正內容					備註
報部編號	變更前	面積(公頃)	變更後	面積(公頃)	
10	園道用地 (兼供鐵路使用) (部分)	1.18	住宅區 (附1)	1.12	變更面積已 依市都委會 決議修正
			園道用地 (兼供鐵路使用) (附1)	0.06	
					計畫圖未配合 市都委會 決議調整， 提案報請 修正

高雄市政府環境保護局 函

地址：83347高雄市鳥松區澄清路834號
承辦單位：綜合計畫科
承辦人：林育存
電話：7351500#2513
電子信箱：yclin71@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府地政局

發文日期：中華民國113年10月9日
發文字號：高市環局綜字第11339297700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局函送「本市左營區第116期市地重劃區」是否應
實施環境影響評估乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局113年9月26日高市地政發字第11371224300號函。
- 二、本局意見如下：

(一)依環境影響評估法第7條第1項規定：「開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送主管機關審查。」爰上，開發行為應否實施環境影響評估，應以向目的事業主管機關申請許可之開發計畫內容，依申請案經目的事業主管機關受理申請日期時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱：「認定標準」）及環境影響評估法第5條規定予以認定。

(二)依據來函所附資料、「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」及「開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」，開發場址位於本市左營區



左東段之部分土地等43筆土地，開發面積為1.1766公頃，未位於國家公園、重要濕地、山坡地等敏感區位，本案初步判釋市地重劃申請未達「認定標準」第25條新市區建設應實施環境影響評估之規範。

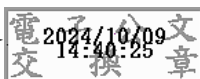
(三)為避免貴局最後核定之開發計畫內容與送本局判釋資料有變更，致影響本局判別產生差異，故本案是否應實施環境影響評估，仍應以向目的事業主管機關所提之開發計畫內容，依「認定標準」規定確認為準。

(四)日後本案如因計畫範圍內各項開發行為內容達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定，請開發單位應依法辦理環境影響評估，並請依循各項環保法令規定辦理。

三、本案係依據貴局提供相關書面資料內容進行判釋，惟所提供之資料如有不實、變更或不完全之陳述，致影響判別產生差異，應由開發單位負相關責任。

正本：高雄市政府地政局

副本：高雄市政府地政局土地開發處



高雄市政府水利局 函

地址：83001高雄市鳳山區光復路2段132號

承辦單位：水土保持科

承辦人：蔡明勳

電話：07-7995678#2183

傳真：07-7105290

電子信箱：lak1117@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府地政局土地開發處

發文日期：中華民國113年10月9日

發文字號：高市水保字第11338122800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：經查本市第116期市地重劃區左營區左東段320-2地號等43筆土地非位屬公告山坡地範圍，免提報水土保持計畫送核，請查照。

說明：復貴處113年9月26日高市地發企字第11371221700號函。

正本：高雄市政府地政局土地開發處

副本：本局水土保持科



局長 蔡長展



高雄市政府農業局 函

地址：830201高雄市鳳山區光復路2段132號

承辦單位：植物防疫及生態保育科

承辦人：陳建竹

電話：07-7995678分機6153

傳真：07-7467774

電子信箱：chu0816@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府地政局土地開發處

發文日期：中華民國113年9月30日

發文字號：高市農植字第11332913500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴處函詢本市第116期市地重劃開發作業範圍內有無珍貴樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處9月23日高市地發企字第11371211903號函。
- 二、旨案貴處函詢之「珍貴樹木」依本市本市特定紀念樹木保護自治條例規定，符合該條例之樹木規格者，經樹保會審議通過後公告應稱之為「特定紀念樹木」，合先敘明。
- 三、查旨案來文附件提供之地段地號位置為本市左營區左東段320-2等共43筆地號，無本市列管特定紀念樹木，無涉本市特定紀念樹木保護自治條例規範。

正本：高雄市政府地政局土地開發處

副本：本局植物防疫及生態保育科



高雄市政府文化局 函

地址：802514高雄市苓雅區五福一路67號
承辦單位：文化資產中心
承辦人：張庭瑀
電話：07-2225136 #8127
電子信箱：b32047@mail.khcc.gov.tw

受文者：高雄市政府地政局土地開發處

發文日期：中華民國113年9月27日
發文字號：高市文資字第11331866200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處查詢本市第116期市地重劃開發作業土地是否位
屬本市古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺
址、史蹟及文化景觀保存區範圍內一案，復如說明，請查
照。

說明：

- 一、復貴處113年9月23日高市地發企字第11371211900號函。
- 二、查旨揭範圍內土地未屬本市古蹟、歷史建築、紀念建築、
聚落建築群、考古遺址、史蹟及文化景觀保存區範圍內。
- 三、為避免觸及《文化資產保存法》第106條、第107條之規
定，本案土地後續開發期間如發現具古蹟、歷史建築、紀
念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似遺址或具古物價
值者，請依前開法令第33、57及77條規定，立即停止工程
或開發行為之進行，並通報本局處理。
- 四、如發現具自然地景、自然紀念物價值者，亦請依前開法令
第88條規定，停止工程或開發行為，並通報本府農業局處
理。



正本：高雄市政府地政局土地開發處

副本：



裝

訂

線



57

高雄市政府都市發展局 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：區審科

承辦人：蔣佩穎

電話：(07)3368333轉2361

傳真：(07)3363937

電子信箱：peiing360@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府地政局土地開發處

發文日期：中華民國113年9月25日

發文字號：高市都發審字第11334635500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴處函詢本市第116期市地重劃區內土地(左營區左東段320-2地號等43筆土地)是否位於地質敏感區案，經查非位屬經濟部已公告之地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、地質遺跡、地下水補注)範圍內，請查照。

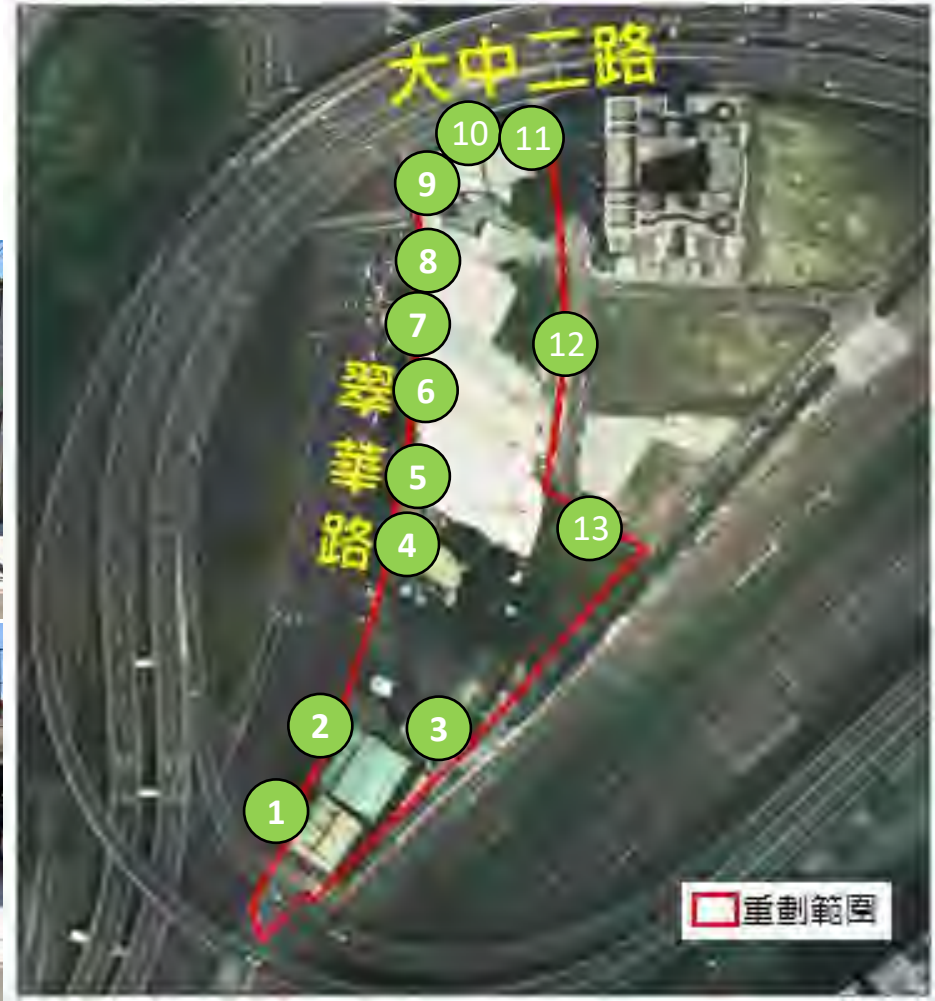
說明：

- 一、復貴處113年9月23日高市地發企字第11371211902號函。
- 二、查經濟部105年4月27日修正發布之「地質敏感區劃定變更及廢止辦法」，已無「土石流地質敏感區」項目。另地質敏感區相關訊息可至經濟部地質調查及礦業管理中心網站(<https://www.gsmma.gov.tw>)/地礦法規/地質法專區參閱與下載。

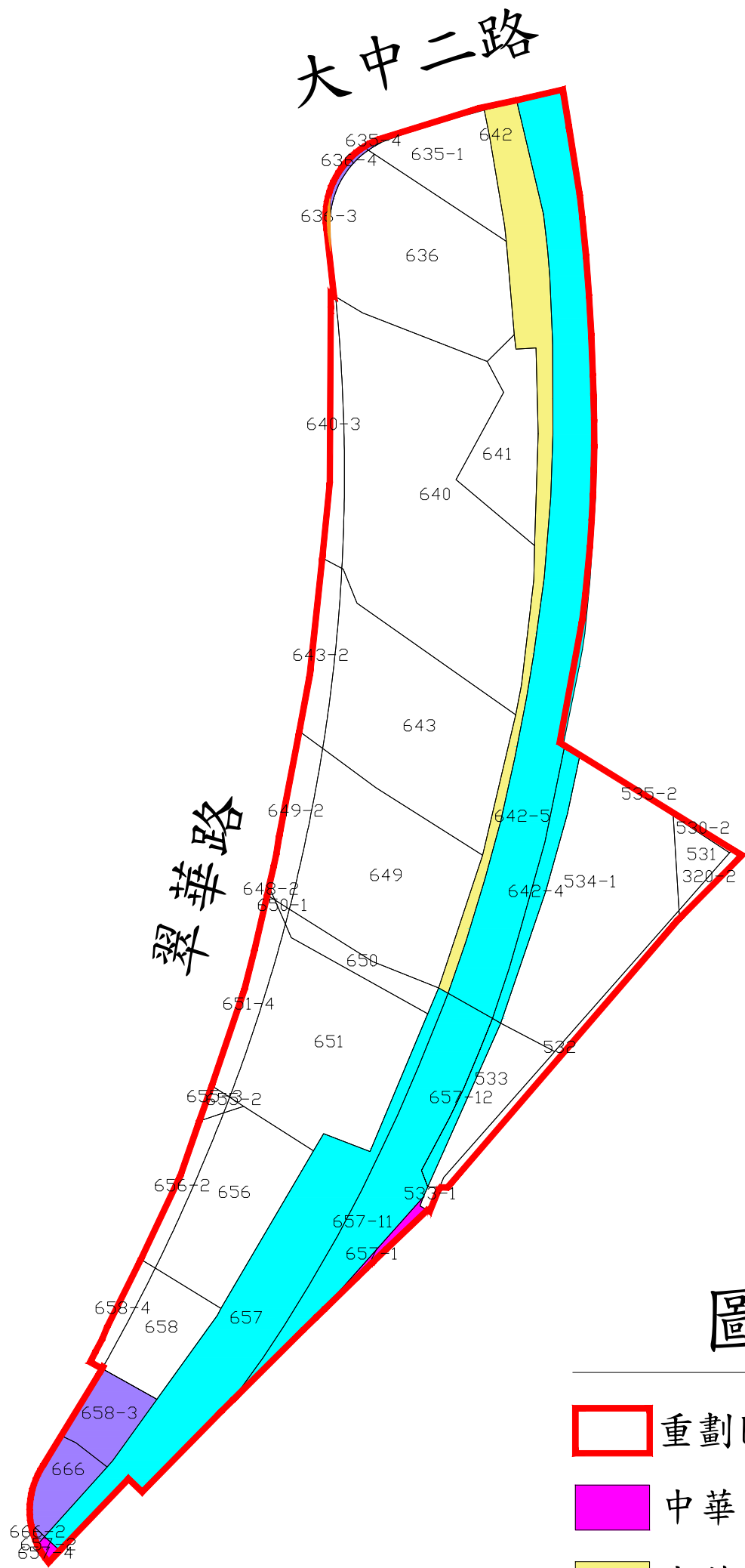
正本：高雄市政府地政局土地開發處

副本：本局區審科



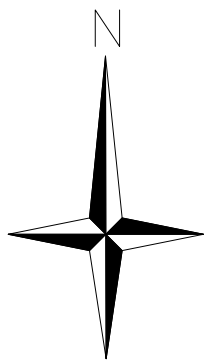


高雄市左營區第116期市地重劃區 公有土地分布示意圖



圖例

-  重劃區範圍
-  中華民國(國產署管有)
-  中華民國(軍備局管有)
-  中華民國(市府水利局管有)
-  高雄市(市府工務局管有)
-  公私共有



Scale=1:1000

高雄市政府地政局土地開發處 開會通知單

受文者：本處企劃科

發文日期：中華民國113年6月28日

發文字號：高市地發企字第11370810000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註二

開會事由：本市左營區園(兼鐵)市地重劃區土地所有權人座談會

開會時間：中華民國113年7月19日(星期五)下午2時30分

開會地點：左營區公所第一會議室(左營區左營大路479號5樓)

主持人：吳主任秘書玉蓮

聯絡人及電話：張善合技士 07-3368333#2040

出席者：

列席者：高雄市政府都市發展局、高雄市政府交通局、高雄市政府水利局、高雄市政府工務局(建築管理處)、高雄市政府工務局道路養護工程處、高雄市政府工務局新建工程處、高雄市政府工務局公園處、本處(測量科、工程科、企劃科)

副本：本處企劃科

備註：

- 一、依據市地重劃實施辦法第14條第1項規定，重劃地區選定後應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書，報請內政部核定。
爰依規定召開本次座談會，說明重畫旨意及計畫草案。
- 二、檢附本市左營區園(兼鐵)市地重劃區相關資料及重劃範圍暨都市計畫地籍套繪圖。

高雄市政府地政局土地開發處

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

高雄市政府地政局土地開發處 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號7樓

承辦單位：企劃科

承辦人：張善合

電話：07-3368333#2040

傳真：07-5367622

電子信箱：jimmyboy@kcg.gov.tw

受文者：本處(測量科、工程科、企劃科)

發文日期：中華民國113年8月2日

發文字號：高市地發企字第11370969000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本處113年7月19日召開「高雄市左營區園(兼鐵)市地重劃區土地所有權人座談會」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本處113年6月28日高市地發企字第11370810000號開會通知單續辦。

正本：本重劃區全體土地所有權人

副本：高雄市政府都市發展局、高雄市政府交通局、高雄市政府水利局、高雄市政府工務局(建築管理處)、高雄市政府工務局道路養護工程處、高雄市政府工務局新建工程處、高雄市政府工務局公園處、本處(測量科、工程科、企劃科)(均含附件)

處長 李文聖

高雄市左營區園(兼鐵)市地重劃區 土地所有權人座談會 會議紀錄

一、會議時間：113年7月19日(星期五)下午2時30分

二、會議地點：左營區公所5樓第一會議室

三、主持人：吳主任秘書玉蓮

紀錄：張善合

四、出席單位及人員：

單 位	職 稱	姓 名
市府都市發展局	工程員	宋彥廷
市府水利局	技士	程建庭
市府交通局		(請假)
市府工務局(建築管理處)		(請假)
市府工務局(新建工程處)		(請假)
市府工務局(道路養護工程處)		(請假)
市府工務局(公園處)		(請假)
本局土地開發處(測量科)	股長	孫連水
本局土地開發處(工程科)	技士	簡志方
本局土地開發處(企劃科)	股長	陳啟城
	技士	張善合
	科員	唐瑤茹
	技士	謝家豪
	科員	林亭均

五、主辦單位報告：如簡報資料。

六、土地所有權人意見摘要：

(一)左東段 649 地號林先生：

請再說明重劃後房屋稅是否也有相關減免、人口遷移費是否有一定標準及各地主之承租合約也請妥善處理減少共同負擔。

本區前經多次徵收及都市計畫變更，原有千餘坪土地至今已不堪使用，歷經多年波折總算辦理都市計畫變更，但目前規劃之三角形廣場及綠地，實在不堪使用且本區周遭已有蓮池潭及鐵路地下化後之公園綠地等開放空間，開發後本區公設後續也恐有徵收及管理問題，請市府剔除這些無用公設，降低公設負擔比例，並減少非必要工程費，另除法規規定外也一併考量地主多年苦衷，降低公設比例以提升未來土地分配率。

(二)左東段 641 地號韓先生：

請再說明土地如何分配及簡報中工程費需 1.12 億之細節內容。本區周遭已臨開闢完成之道路及大樓，相關自來水、瓦斯、電力及電信等管線已設置完成，亦無新開闢道路路燈側溝等設施，現況拆遷補償費亦係鐵皮違建等設施，仍請市府多加檢討公共設施需求及開闢費用，切莫與民爭利，應以服務民眾為目標，考量地主多年苦衷，減少公設比例並提高未來土地分配率。

(三)左東段 656 地號陳先生：

本區西側及蓮池潭東側有自辦市地重劃區，本案請以該區為參考，相關工程費及拆遷補償費由政府出資，不計入負擔並以分配率 70% 為目標。

(四)左東段 636 地號許小姐：

本區土地前經翠華路開闢時徵收，後都市計畫變更為機關用地復又變更為園道用地兼供鐵路使用，各地主一直以來均無法建築世代蒙受委屈，既現都市計畫已解編還地於民，請多考量地主苦衷降低負擔，以分回 60% 以上為目標，才能有共識並早日解

決問題。

本案從都市計畫變更階段我們均有參加，甚至有向市府及相關委員會說明陳情，歷經多次都市計畫變更，現既 L 型鐵道已無使用需求才終於解編，既然本區各地主均有期待，各議員亦十分關心本案，請市府後續仍再多加檢討核實本案公設需求、工程費及拆遷補償費。

我們實在不認同你們綜合答復所述僅依都市計畫法規紙上作業，就逕為劃設不必要公設項目及比例，為快速而缺乏妥善規劃，仍應積極協商並確實幫地主爭取相關權益切莫草草了事。

(五)陳玫娟議員服務處蔡副主任：

後續程序仍請市府於各階段積極與地主協調溝通，彙整蒐集意見並確實聽取民眾需求，減少各項爭執及異議，並能將各項作業細節如工程費、負擔比例、補償費用及公開招標等公開落實，並期許本區能如期如質完成。

(六)左東段 651 地號黃先生：

翠華路旁少部分變更後仍為園兼鐵用地，請再說明其劃設原因及是否影響未來臨翠華路之建築使用型態。

七、綜合答復：

- (一)本案後續重劃計畫書公告後，區內土地將列冊送交稅捐單位，後續由該稅捐主管機關核實勘查其使用現況，若確有因重劃致無法使用之情形，該筆土地原則將減免地價稅；另房屋稅部分則取決於現況是否持續使用，後續辦理地上物查估補償時，倘有需要亦可協助通報稅捐單位。
- (二)重劃後土地分配主要係依現行都市計畫配置，未來各筆土地將按原有位次及臨路條件，扣除負擔後依序分配於該第5種住宅區，另再次申明簡報提及平均負擔45%為全區各筆土地之平均，後續實際分配仍受其重劃前後受益程度影響有高有低。

- (三)有關簡報提及1.12億係指本區開發總費用，係本次初步評估，除工程費外亦包含拆遷補償費、作業費及貸款利息等，其於平均地權條例規定該係由地主共同負擔，後續於擬定重劃計劃書時將有更細節之估算，如各項工程所需細節費用等，後續仍會再經本市市地重劃及區段徵收委員會之專家學者及內政部主管單位等審議程序，都市計畫才公告發布實施，重劃計畫書則接續公告，並即再次邀集各位召開說明會，報告更細節之內容。另提醒辦理地上物拆遷補償查估時，也將再邀集各位地主於現場勘查，並依市府自治條例辦理補償、救濟補貼及相關人口遷移費等(依戶籍及居住事實判定)；後續實際重劃工程亦將以公開招標方式辦理，全部過程均係公開透明供大眾檢視。
- (四)補充地主多有提及周邊自辦第66期市地重劃區，該區為自由勘選重劃區，重劃前後均為第2種住宅區(容積率150%)，其公設負擔僅約16%，本區則係都市計畫使用分區由公設用地變更為第5種住宅區(容積率420%)，其各項情形及條件均有差異。
- (五)另本區都市計畫於民國58年新訂左營都市計畫時已為公共設施用地，本次解編亦係遵循內政部訂定相關公共設施用地解編原則，並經內政部都市計畫委員會審議通過，應以市地重劃辦理開發，重劃完成後地主分回土地，使用分區由原園兼鐵用地變更為第5種住宅區、廣場及綠地等，其使用價值有所提升故依規計算後規劃36.41%公共設施用地做為負擔回饋。
- (六)本重劃區係架構於都市計畫變更，並依內政部訂定之公共設施用地解編原則，係考量無法徵收開闢或無使用需求之公設，將其解編還地於民，本區雖面積不大僅1.18公頃，其各項重劃作業仍與全國各重劃區均無不同，本案目前尚在剛起步階段後續仍有許多程序，本次主要亦係聽取民眾意見，地主相關意見本處也將作成紀錄並轉請各機關參酌，後續若市府與全體地主均

有共識，重劃相關作業方能順遂完成。

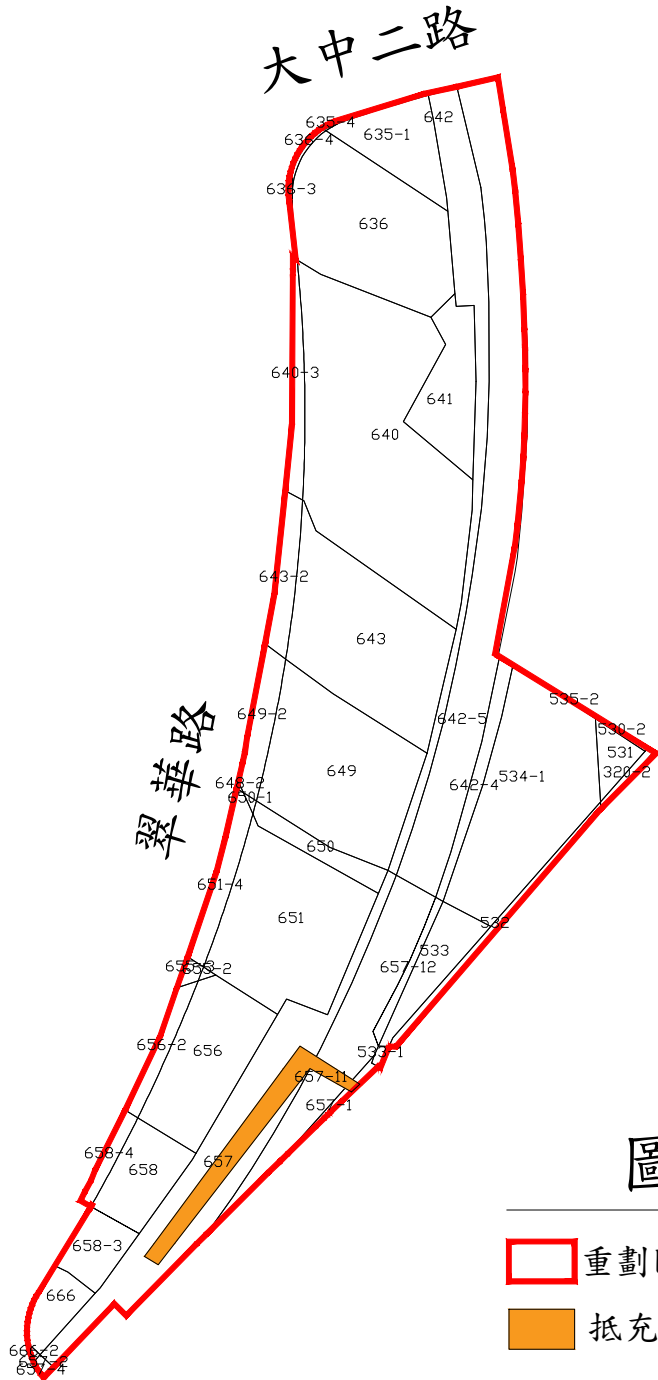
- (七)另有提及翠華路東側重劃後仍維持園兼鐵用地部分，其現況係私人土地，主要係道路路型及人行道等考量規劃爰納入本次重劃，變更後之使用分區與現翠華路一致即為園兼鐵用地，不影響未來建築使用及指定建築線等。

八、結論：

本次座談會主要係蒐集地主意見，公文內容皆有本處承辦人員聯絡電話，方便地主洽詢重劃進度及相關問題，本案賡續研擬重劃計畫書，並報請內政部審查核定後，依規應公告30天，並於公告期間將召開土地所有權人說明會向地主報告更詳細內容，感謝今日撥冗與會。

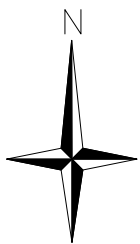
九、散會：下午4時30分。

高雄市左營區第116期市地重劃區 抵充土地分布示意圖



圖例

-  重劃區範圍
-  抵充土地



Scale=1:1500

發文方式：紙本遞送

檔 號：

附件11

保存年限：

高雄市政府地政局土地開發處 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號7樓
承辦單位：企劃科
承辦人：張善合
電話：07-3368333#2040
傳真：07-5367622
電子信箱：jimmyboy@kcg.gov.tw

受文者：本處企劃科

發文日期：中華民國113年9月19日

發文字號：高市地發企字第11371195300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本處113年9月16日召開「本市左營區第116期市地重劃區原公有道路、溝渠、河川等土地抵充區內共同負擔之公共設施用地事宜」會勘紀錄乙份，請查照。

說明：依本處113年9月9日高市地發企字第11371132100號會勘通知單續辦。

正本：財政部國有財產署、國防部軍備局、高雄市政府水利局、高雄市政府工務局、本處測量科

副本：本處企劃科

處長 李文聖



本市左營區第 116 期市地重劃區原公有道路、溝渠、河川等土地抵充區內共同負擔之公共設施用地事宜會勘紀錄

一、會勘時間：113 年 9 月 16 日(星期一)下午 3 時 00 分

二、集合地點：本市左營區大中二路 781 巷空地

三、主持人：陳股長啟城 紀錄：張善合

四、出席機關單位人員：

財政部國有財產署	鄭世融
國防部軍備局	郭瓊蓮
高雄市政府水利局	李長鴻
高雄市政府工務局	陳品芳
高雄市政府地政局土地開發處	黃鐘乾 張善合

五、會勘結論：

(一) 財政部國有財產署經管左東段 657-2 地號土地及市府水利局經管 657 及 657-11 地號土地，因經界不明且現況部分作溝渠使用，後續由本處測量科依現場共同指界位置測量，並俟作業完成後再將抵充地面積清冊函送各土地管理機關備查。

(二) 市府工務局經管左東段 635-4 及 636-4 地號土地，因經界不明且現況部分作道路使用，後續由本處測量科依現場共同指界位置測量，並俟作業完成後再將抵充地面積清冊函送各土地管理機關備查。

六、散會時間：下午 4 時 30 分。

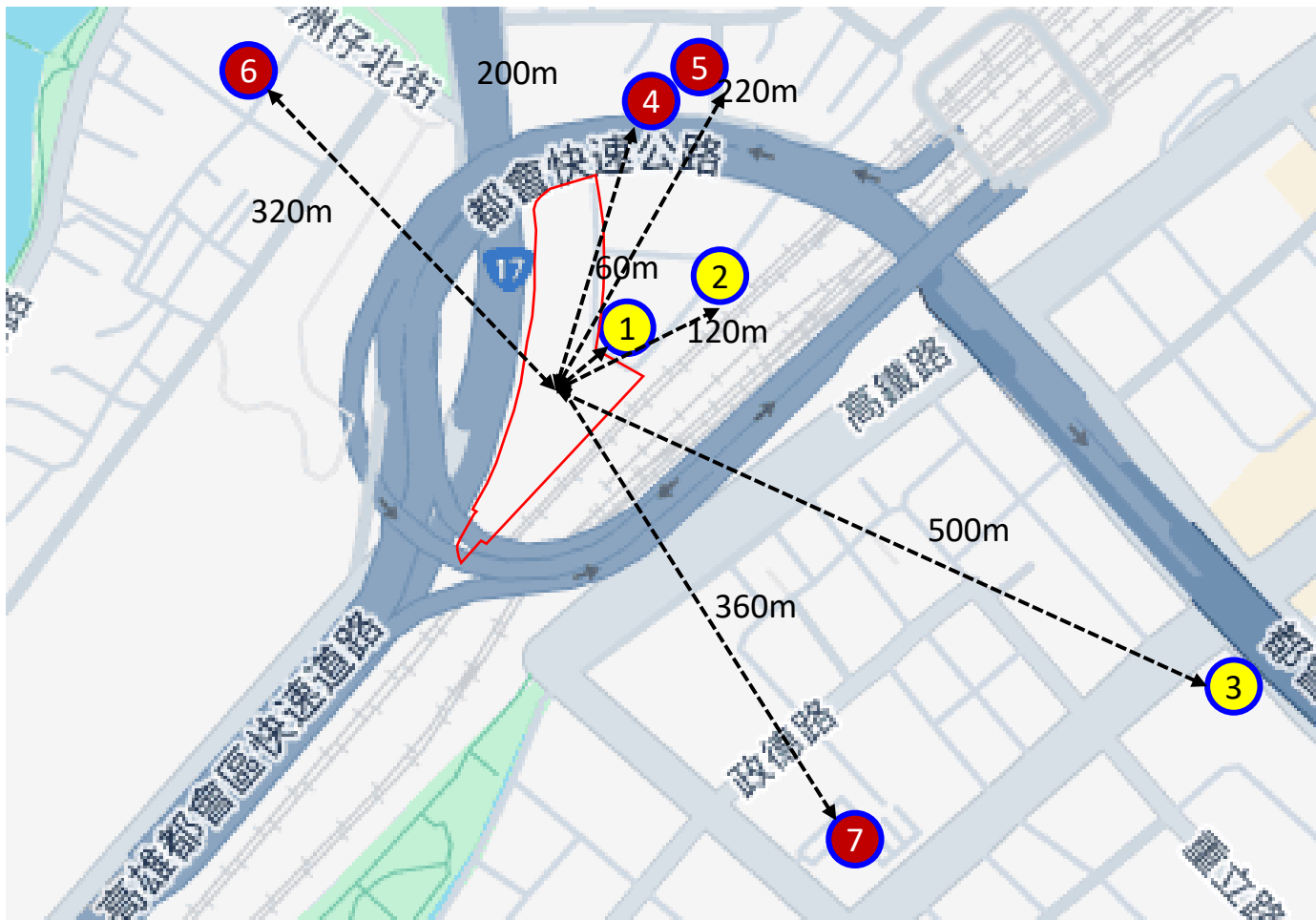
高雄市左營區第116期市地重劃區抵充土地清冊(高雄市政府水利局)

鄉鎮市區	段	小段	地號	登記面積(m ²)	權屬	管理機關	抵充面積(m ²)	備註
左營	左東		657-11		中華民國	高雄市政府水利局	311.68	
左營	左東		657		中華民國	高雄市政府水利局		
合計面積							311.68	
概計未登記地面積							0.00	
總計面積							311.68	

高雄市左營區第116期市地重劃區抵充土地清冊(財政部國有財產署)

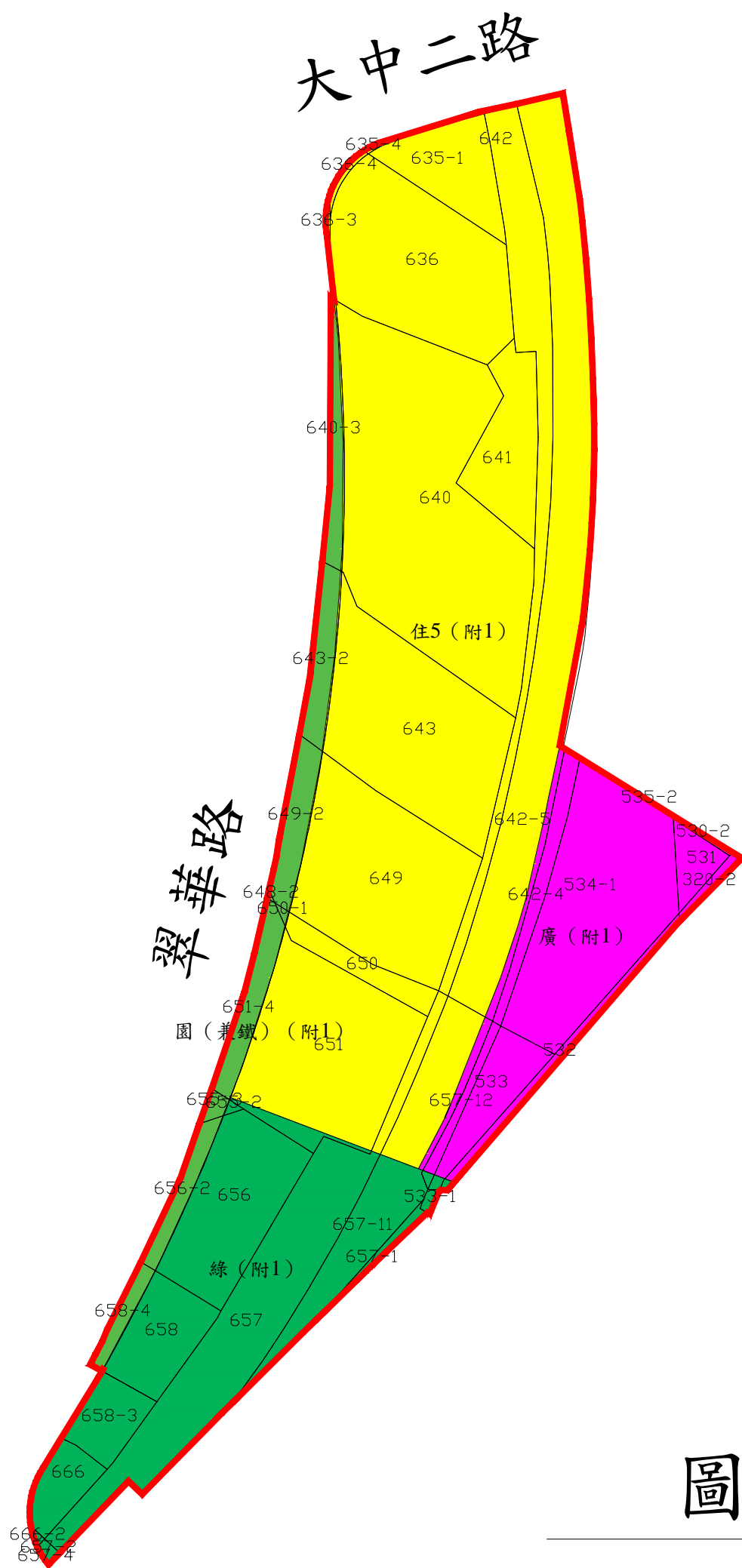
鄉鎮市區	段	小段	地號	登記面積(m ²)	權屬	管理機關	抵充面積(m ²)	備註
左營	左東		657-1	59.00	中華民國	財政部國有財產署	6.21	
合計面積							6.21	
概計未登記地面積							0.00	
總計面積							6.21	

第116期市地重劃區重劃前後地價 實價登錄參考物件








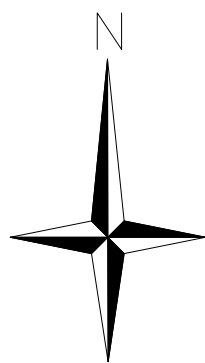
編號	地段號	交易日期	面積(m ²)	交易單價(元/m ²)	使用分區	建蔽	容積	備註	
1	左屏段19	112.08.04	438.79	126,117	住二	50%	150%	採用	
2	左屏段10	111.04.18	208.66	106,009	住二	50%	150%	採用	
3	新光段54	113.06.11	748.74	181,900	住五	60%	420%	採用	
4	左東段542-2	111.04.20	296.00	196,625	住五	60%	420%	不採用	合併使用
5	左東段558-1	111.04.19	607.00	205,700	住五	60%	420%	不採用	合併使用
6	左州段31	113.03.07	65.00	178,517	住三	50%	240%	不採用	面積過小
7	新光段151	113.04.26	3550.34	239,263	住四	50%	300%	不採用	面積過大

高雄市左營區第116期市地重劃區 範圍暨都市計畫地籍套繪圖



圖例

-  重劃區範圍
-  第5種住宅區
-  綠地用地
-  園道用地(兼供鐵路使用)
-  廣場用地



Scale=1:1000