

高雄市變更都市計畫審核摘要	
項目	說明
都市計畫名稱	變更高雄市都市計畫崗山仔地區細部計畫土地使用分區管制（配合洲際貨櫃中心暨紅毛港遷村）案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款
變更都市計畫機關	高雄市政府
申請變更都市計畫機關	高雄市政府
本案公開展覽起訖日期	自民國96年5月23日起至民國96年6月22日止（刊登96年5月23日聯合報、96年5月23日台灣新生報）
本案舉辦說明會日期	民國96年6月6日 （前鎮區公所、苓雅區公所會議室）
人民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	高雄市都市計畫委員會96年6月29日第318次會議決議：修正通過」。

壹、計畫緣起

- 一、為取得高雄港洲際貨櫃中心計畫用地，須辦理高雄市小港區紅毛港舊聚落遷村。遷村所需之安置用地於「紅毛港遷村第二次修正計畫」中原則確定規劃於高雄市前鎮區中安路南北二側都市計畫農業區及高雄縣貨物轉運專用區內。期間為配合遷村安置用地之規劃及需求，高雄市政府於84.4.15公布實施「變更高雄市崗山仔都市計畫（配合紅毛港遷村用地）案」及高雄縣政府於84.5.10公布實施「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合紅毛港遷村用地）案」在案。
- 二、為提供優質環境品質，形塑都市優良景觀，創造紅毛港新社區風貌，本案紅毛港遷村住宅區於84年4月15日公告發佈實施之「變更高雄市崗山仔都市計畫（配合紅毛港遷村用地）案」都市計畫書規定：「供紅毛港遷村使用之住宅區於申請建築時均免設法定騎樓，但應自建築線退縮5公尺指定牆面線（角地之基地擇一退縮），作為停車空間、綠地、人行步道使用，不得興建圍牆等阻隔性設施，其退縮部分並得計入法定空地。」，復經95年2月7日公告發佈實施之「變更高雄市都市計畫（崗山仔地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」都市計畫書修正規定：「…應自建築線退縮5公尺建築（角地之基地擇一退縮），…」。
- 三、紅毛港遷村用地係採區段徵收方式取得，目前已完成區段徵收作業，刻正辦理土地配售作業。惟於紅毛港遷村住宅區陸續交地後，地區居民多次向本府及交通部高雄港務局抗爭陳情現行退縮規定不合情理，表示前開規定影響紅毛港住戶原有生活方式甚巨，故建請免退縮建築並得設置騎樓地之方式建築。經依內政部於95年9月4日營署都字第0950044916號函考量紅毛港遷村住戶民眾生活習慣、安置土地之特殊性及因地制宜需要，建議檢討現行都市計畫細部計畫中有關退縮建築規定，以杜紛爭，並利執行。案經96年3月15日本市都市計畫委員會第315次會議研議決議，本案退縮2公尺建築，不得興建圍牆等阻隔性設施，陽台及屋簷等不得突出退縮線，其退縮部分做綠化使用並得計入法定空地。因前開為研議性質，依法仍須透過都市計畫法定程序檢討都市計畫書規定，爰將修正都市計畫書規定，以促進土地配售作業之進行，避免影響紅毛港遷村計畫時程。

四、本次為執行高雄市紅毛港遷村範圍內住宅區之退縮規定相關事宜，係為配合取得高雄港洲際貨櫃中心計畫用地而辦理，而高雄港洲際貨櫃中心計畫屬「挑戰2008：國家發展重點計畫」及「新十大建設」計畫項目，為國家當前施政重點，確為中央興建之重大設施，且紅毛港遷村預定民國96年6月底完成遷村具急迫性，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更。

貳、法令依據

交通部高雄港務局為辦理高雄市前鎮區紅毛港舊部落遷村係為配合取得高雄港洲際貨櫃中心計畫用地，依據行政院經濟建設委員會於93.10.20指示：「高雄港洲際貨櫃中心計畫屬『挑戰2008：國家發展重點計畫』及『新十大建設』計畫項目為國家當前施政重點，應審慎辦理，加速推動」顯示確為中央興建之重大設施，且具急迫性，故依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更。

參、變更範圍與位置

本案崗山仔地區細部計畫範圍分為北、中、南三部份，大致以凱旋三路為西界，東面與高雄縣之鳳山市為鄰，其南端計畫範圍主要為紅毛港遷村預定地及加工出口區之小港專區，總面積約276公頃。高雄市都市計畫範圍內之部分土地原屬高雄縣土地，目前正辦理縣市行政區界調整，未來將編為高雄市土地（暫編為高雄市前鎮區中安段地號34等32筆土地），並於95.2.7發布實施「變更高雄市都市計畫（崗山仔地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」中已先配合遷村用地範圍修正地籍線調整計畫範圍。

肆、實質發展現況分析

一、歷年都市計畫概要

本地區於 62 年公告都市計畫，並於 84 年配合遷村所需變更都市計畫，歷年都市計畫情形彙整如下：

表1 歷年都市計畫概要一覽表

編號	公告日期	公告字號	公告案名
102	62.09.03	高市府建都字第074336號	崗山仔五塊厝等地區都市計畫案
155	70.2.19	高市府工都字第003355號	本市崗山仔地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案
184	71.12.30	高市府工都字第091630號	擴大及變更高雄市楠梓區、左營、灣子內、凹子底及原高雄市都市計畫地區主要計畫（通盤檢討）計畫書
214	74.7.3	高市府工都字第018196號	擬定及變更高雄市崗山仔地區細部計畫（通盤檢討並配合變更主要計畫）案
343	84.04.15	高市府工都字第12137號	變更高雄市崗山仔都市計畫（配合紅毛港遷村用地）案
355	85.10.02	高市府工都字第26775號	變更高雄市都市計畫（部分崗山仔都市計畫及五甲交流道特定區計畫）（配合紅毛港遷村用地）案
357	85.11.01	高市府工都字第28050號	擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案
396	88.12.15	高市府工都字第37851號	變更高雄市都市計畫部分崗山仔都市計畫、部分五甲交流道特定區計畫及部分臨海特定區計畫（配合紅毛港遷村用地及經濟部加工出口區小港特定倉儲轉運專用區）案
433	91.09.27	高市府工都字第0910043865號	變更高雄市主要計畫崗山仔地區都市計畫部分住宅區（供紅毛港遷村使用）為住宅區（供原地主領回之抵價地）、變更部分商業區（供原地主領回之抵價地）商業區（供紅毛港遷村使用）案
441	91.11.07	高市府工都字第0910049306號	變更高雄市前鎮區崗山仔都市計畫部分紅毛港遷村住宅區、道路用地為公園用地（配合紅毛港遷村用地）案

編號	公告日期	公告字號	公告案名
488	95.02.07	高市府都二字 第0950006317 號	公告發布實施本市都市計畫「變更高雄市 都市計畫（崗山仔地區）細部計畫（第三 次通盤檢討）案」

二、現行都市計畫概述

崗山仔地區現行之都市計畫係民國 95年2月7日公告實施之「變更高雄市都市計畫（崗山仔地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」，土地使用分區管制內容如下：

本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：

第一條 本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第三十條規定訂定之。

第二條 本計畫區各類土地使用分區容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如下表所示（各分區分布位置請參見附圖一），其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註
第二種特定商業專用區	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	申請建築時，須依85.11.01公告『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』(編號357案)之特定商業專用區回饋規定辦理。
第三種特定商業專用區	60	490		
住宅區(註)	60	240	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	實質變更第四案，為維護土地所有權人權益，提高住宅區建蔽率至60%。
紅毛港遷村住宅區	60	300	依85.10.02公告『變更高雄市崗山仔都市計畫(配合紅毛港遷村用地)案』(編號355案)、91.09.27『變更高雄市崗山仔地區都市計畫部分住宅區(供紅毛港遷村使用)為住宅區(供原地主領回之抵價地)、變更部分商業區(供原地主領回之抵價地)為商業區(供紅毛港遷村使用)案』(編號433案)、91.11.07『變更高雄市前鎮區崗山仔都市計畫部分紅毛港遷村住宅區、道路用地為公園用地(配合紅毛港遷村用地)案』(編號441案)之規定辦理。	
住宅區(遷村案抵價地)	60	300		
紅毛港遷村商業區	60	490		

使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註
特定倉儲轉運專用區	50	300	依『變更高雄市都市計畫經濟部加工出口區小港特定倉儲轉運專用區(部份特定倉儲轉運專用區、綠地及河道用地為河道用地、綠地及特定倉儲轉運專用區)案』之規定辦理。	

註：上開都市計畫公告案若經都市計畫法定程序變更者，則依其規定辦理。

第三條 計畫區內各類公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率，依照都市計畫法高雄市施行細則之規定管制。

第四條 本計畫區內土地申請建築，不得適用以下容積獎勵規定：

1. 建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定。
2. 高雄市鼓勵建築物增設停車空間自治條例。
3. 本府八十七年十二月二日公告發布本市都市計畫「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定(容積獎勵規定，建物附設停車空間設置標準等)通盤檢討案」之獎勵規定。

第五條 計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理。

1. 都市計畫圖無截角、地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。
2. 都市計畫圖有截角、地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。
3. 都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。
4. 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收之土地分配圖截角為準。

第六條 供紅毛港遷村使用之住宅區，應自建築線退縮五公尺建築(角地之基地擇一退縮)，作為停車空間、綠化空間、人行步道使用，不得興建圍牆等阻隔性設施，其退縮部分並得計入法定空地。

- 第七條 武義街位於省市交接處之 4 公尺綠帶得供做道路使用（高雄市都市計畫委員會第 192 會審議通過）。
- 第八條 原椿號 1802902 至 1802901 間 4 公尺計畫道路以現有房屋為基準調整劃設 4 公尺計畫道路，其對側建築基地並應退縮 4 公尺指定建築線，退縮部分得計入法定空地，其前端交叉截角部分街廓，依前述原則配合修正。
- 第九條 漢陽街 50 巷恢復為 6 公尺計畫道路，惟該現有房屋未來更新建築時，應自行退縮 6 公尺建築，退縮部分並應作為道路使用，並得計入法定空地，以利該鄰近商業區出入交通之需要，並符合原計畫道路寬度 12 公尺之劃設意旨。
- 第十條 計畫區停車空間之設置依據「建築技術規則」建築設計施工篇第五十九條之規定辦理。
- 第十一條 計畫區內機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上適當長度之緩衝車道。
- 第十二條 計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 第十三條 瑞和街依現況使用變更為都市計畫道路用地（實質變更案第 5 案），不劃設道路截角，惟應依『高雄市建築管理自治條例』規定辦理截角退讓。
- 第十四條 瑞隆段四小段 1340 號土地變更為商業區，未來申請建築時，需依規定截角退縮，不得圍籬，其負擔回饋依全市通案規定採繳納代金方式辦理。

伍、本計畫區土地使用分區管制退縮建築發展、現況及課題

- 一、84年本地區退縮規定：供紅毛港遷村使用之住宅區於申請建築時均免設法定騎樓，但應自建築線退縮 5公尺指定牆面線（角地之基地擇一退縮），作為停車空間、綠地、人行步道使用，不得興建圍牆等阻隔性設施，其退縮部分並得計入法定空地。
- 二、95年本地區退縮規定：供紅毛港遷村使用之住宅區應自建築線退縮 5公尺建築（角地之基地擇一退縮），作為停車空間、綠化空間、人行步道使用，不得興建圍牆等阻隔性設施，其退縮

部分並得計入法定空地。

- 三、本市88年及93年因應921後退縮規定：新開放建築之市地重劃、區段徵收地區，住宅區面臨8公尺以上道路之建築基地，除都市計畫說明書及都市設計另有規定者從其規定外，不得設置騎樓，一律退縮4公尺以上建築。得自建築現退縮30公分設置2.5公尺以下之圍牆，並得設置平面停車空間及綠化，免設置供通行之人行道。
- 四、依內政部91.6.13都市計畫細部計畫審議原則規定：已實施區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，依下列規定退縮建築。但直轄市、縣（市）政府已訂定相關規定者，從其規定。住宅區及商業區：應自道路境界線至少退縮5公尺建築，且不得設置圍籬…。依前項規定退縮建築所留設之空地，應予植栽綠化，並得計入法定空地。
- 五、本府前就本市實施區段徵收、市地重劃新開發地區，其住宅區及商業區得否免依「都市計畫細部計畫審議原則」訂定之退縮建築規定辦理乙節，函請內政部釋示，經內政部以95年08月14日內授營都字第0950129910號函復（略以）：按都市計畫細部計畫審議原則第16點規定訂定退縮建築之目的旨在創造優質環境品質，提供都市開放空間，形塑都市優良景觀風貌，並作為各級都市計畫委員會審議細部計畫之裁量基準。依上開審議原則規定，有關退縮建築除貴府已訂定相關規定者，從其規定外，否則仍應依上開規定之退縮建築規定辦理，以落實上開審議原則第16點訂定之目的與精神，並請貴府妥與市民加強溝通協調及將退縮建築規定妥予納入細部計畫載明，以杜紛爭。」依內政部之函釋，本地區原則仍應依前開規定辦理。
- 六、經郭立委玟成向內政部陳情結果，內政部於95年9月4日營署都字第0950044916號函（略以）：考量紅毛港遷村住戶民眾生活習慣、安置土地之特殊性及因地制宜需要，建議檢討現行都市計畫細部計畫中有關退縮建築規定。
- 七、本案遷村地區基地基本規模為26坪，基地平均寬度4.83m、平均深度18.44m，考量建築使用行為與紅毛港遷村住戶民眾生活習慣、安置土地之特殊性及因地制宜需要，檢討現行退縮建築規定。

陸、變更原則

- 一、為創造優質環境品質，提供都市開放空間，形塑都市優良景觀風貌，本地區仍應退縮建築。
- 二、退縮部分不得興建圍牆等阻隔性設施，陽台及屋簷等不得突出退縮線，其退縮部分做綠化使用並得計入法定空地。

柒、變更理由

- 一、高雄市小港區紅毛港舊部落遷村係為配合取得高雄港洲際貨櫃中心計畫用地而辦理，確為中央興建之重大設施

高雄市小港區紅毛港舊部落遷村係為配合取得高雄港洲際貨櫃中心計畫用地而辦理，依據行政院經濟建設委員會於民國 93 年 10 月 20 日指示：「高雄港洲際貨櫃中心計畫屬『挑戰 2008：國家發展重點計畫』及『新十大建設』計畫項目，為國家當前施政重點，應審慎辦理，加速推動」顯示確為中央興建之重大設施。高雄港洲際貨櫃中心計畫完成後，將提升高雄港競爭力，使其發展成為一綜合性多功能之國際轉運樞紐港埠，並於未來全球經濟及海運市場中扮演更積極之角色。

- 二、高雄市小港區紅毛港舊部落遷村作業擬於遷村預算核撥後 2 年內（民國 96 年 6 月底）完成，且具急迫性

紅毛港地區早於民國 68 年即定位為高雄港洲際貨櫃中心，並須辦理遷村作業，後因各種因素延宕，經高雄市政府、交通部及各界努力，行政院終於民國 94 年通過「高雄港洲際貨櫃中心第一期工程計畫」，將紅毛港遷村經費納入，並列入「五年五千億新十大建設」之特別預算中編列，經費已於民國 94 年 7 月中旬核撥，高雄市政府與交通部高雄港務局擬於預算核撥後 2 年內（民國 96 年 6 月底）全力執行完成遷村作業。

捌、實質變更計畫及內容

本次主要針對土地使用管制事項進行檢討，經研析後實質變更如下表示：

變更內容	原計畫內容	變更理由
<p>第六條 供紅毛港遷村使用之住宅區，應自建築線退縮2公尺建築（角地之基地擇一退縮），退縮地不得設置圍牆等阻隔性設施，陽台、雨遮、屋簷等構造物不得突出於2公尺退縮建築線，前開退縮地並得計入法定空地。 前開退縮地應予適度植栽綠化，且以透水性鋪面處理。</p>	<p>第六條 供紅毛港遷村使用之住宅區，應自建築線退縮五公尺建築（角地之基地擇一退縮），作為停車空間、綠化空間、人行步道使用，不得興建圍牆等阻隔性設施，其退縮部分並得計入法定空地。</p>	<p>為兼顧住宅環境品質、市民需求與依法行政，並落實建築退縮訂定之目的與精神，考量紅毛港遷村住戶民眾生活習慣、安置土地之特殊性及因地制宜需要。 紅毛港舊部落遷村係為配合取得高雄港洲際貨櫃中心計畫用地而辦理，為中央興建之重大設施，遷村作業擬於遷村預算核撥後2年內（民國96年6月底）完成，且具急迫性。</p>