

# 高雄市都市計畫委員會 101 年 11 月 22 日第 23 次會議紀錄

一、時間：民國 101 年 11 月 22 日（星期四）下午 3 時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：劉主任委員世芳

記錄：蒲茗慧

四、出席委員：

何副主任委員東波、吳委員濟華(請假)、盧委員維屏、楊委員明州(鐘萬順代)、謝委員福來、王委員國材(林弘慎代)、藍委員健菴(黃益雄代)、李委員賢義(廖哲民代)、蕭委員丁訓(張展榮代)、黃委員肇崇(請假)、吳委員欣修(請假)、施委員邦興、賴委員文泰、陳委員啟中、賴委員碧瑩、吳委員彩珠、陸委員曉筠(請假)、黃委員文玲、黃委員清山(請假)、許委員玲齡

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區域發展及審議科)

薛淵仁、林彥廷、陳惠美、黃嘉怡、黃孟申

六、列席單位：

(一) 列席單位

交通部台灣鐵路管理局

李志哲

交通部鐵路改建工程局

陳有方、楊仁傑、許以奇、  
王淳玄、劉博晃、宋玉玲、  
邱奕堅

教育部

陳冠燁、陳勇儒

高雄市政府水利局

梁錦淵、楊智能

高雄市政府交通局

王偉哲

高雄市政府工務局新建工程處

張恭銘

高雄市政府工務局養護工程處

高雄市政府工務局(建築管理處)

高雄市政府民政局

黃秀容

高雄市政府地政局

薛信男、張鴻緒

高雄市政府觀光局	鄒文俊、何柏仕
高雄市政府教育局	劉靜文
高雄市政府法制局	陳裕凱
高雄市政府財政局	
高雄市體育處	謝福財、詹郁萱
高雄市楠梓國小	
林順昇先生	林順昇
高雄市政府都市發展局	張文欽、郁道玲、唐一凡、 靳錫嫻、陳宇新、林暉晟

(二) 高雄市議會：【列席議員】

張豐藤議員服務處	李彥慶
林芳如議員服務處	謝淳仲
周鍾 議員	周鍾

七、審議案件：

第一案：撤銷「變更岡山都市計畫(水利用地及部分農業區、乙種工業區為河川區、部分道路用地為道路用地兼供河川區使用、部分鐵路用地為鐵路用地兼供河川區使用)(配合為隨排水改善工程)案」

決 議：本案經水利局表示，因「為隨排水改善工程」已奉核暫緩執行，刻正辦理檢討中，俟整體整治規劃及財務計畫評估具體可行後，另案依法提出申請，故同意撤銷本案。

第二案：「變更高雄市主要計畫(原高雄市轄區)(配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」廊帶部分)案」、「變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」)(廊帶部分)案」

決 議：

- 一、除請以最新地形圖為底圖套繪路權範圍，並將永久軌需用土地納入修正變更範圍外，餘照案通過。
- 二、公開展覽期間公民或團體陳情意見決議詳如綜理表市都

委會決議欄(詳附表一)。

第三案：「變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案」暨「變更澄清湖特定區計畫(配合「變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案)」

決議：

一、除依下列意見修正外，餘照專案小組建議意見通過。

(一)土地使用分區管制要點：

1. 建築基地綠化規定修正為「建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依『建築基地綠化設計技術規範』辦理」。
2. 為提高風景遊憩區之開發誘因，並配合觀光事業發展，同意允許使用項目第 6 項「遊樂設施」，增訂「零售、餐飲」，並於備註敘明「3. 上表風景遊憩區使用組別第 6 項之遊樂設施、零售、餐飲應符合發展觀光目的，並需經觀光主管機關同意後始准設置」；第 7 項「農業及農業建築(含農舍)」，請分為「農業」、「農業建築(含農舍)」二項列於表中，其中風景保育區修改為不允許作「農業建築(含農舍)」，表格及備註相關文字請一併調整。

(二)為符實際，有關市都委會專案小組初步建議意見欄「不予討論」部分，係因與都市計畫變更無關，故修正為「非屬都市計畫範疇」。

二、專案小組建議意見詳如附表。

(一)變更內容綜理表(詳附表二)

(二)土地使用分區管制要點變更內容綜理表(詳附表三)

(三)都市設計基準變更內容綜理表(詳附表四)

(四)公開徵求意見期間公民或團體陳情意見決議詳如綜理表市都委會決議欄(詳附表五)

(五)公開展覽期間公民或團體陳情意見決議詳如綜理表市都委會決議欄(詳附表六)

(六)配合變更主計內容綜理表(詳附表七)

第四案：「變更高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)細部計畫通盤檢討案」

決議：

一、除依下列意見修正外，餘照專案小組初步建議意見(如附表八、九)通過。

(一)變更案編號1(1)、1(2)、2 決議如下：

編號1(1)及2：請規劃單位配合變更案編號第1(2)案修正計畫面積。

編號1(2)：除文中(15)因學校用地已依楠梓區地籍重劃完成取得及配合楠梓二小段市地重劃開發案之計畫範圍等2處維持原公展草案外，餘照專案小組初步建議意見通過。

(二)公展期間公民或團體陳情意見案編號10、11決議如下：

編號10：因交通局於會中表示周邊500公尺停車供給已足以滿足需求，且本案土地現況已作為社區籃球場使用，故該部分土地(約2542平方公尺)變更為體育場用地。

編號11：

1. 因楠梓段一小段51-4地號鄰近學校圍牆，且地籍狹長無法興建住宅，故依第3次專案小組初步建議意見，基於校地土地管理完整性，變更為學校用地，並請楠梓國小辦理後續撥用事宜。

2. 另楠梓段一小段51-3地號則依教育部陳情理由恢復為住宅區。

二、變更內容及公開展覽期間公民或團體陳情意見決議詳如綜理表市都委會決議欄。(詳如附表八、九)

第五案：「本市容積移轉審查許可條件再審議案」

決議：

一、「本市容積移轉審查許可條件」審議案業經市都委會第20次會議審竣，本案如係討論條文內容修正，請再考量案名採用「再審議案」之適宜性。

二、本案無論是民意代表或業界均有建議方案，請都發局確實瞭解並尋求最大共識後，再提會討論。

八、臨時提案：議會建議市府檢討並修正「都市計畫容積移轉」相關法規。

決議：俟議會完成提案程序及市府正式收案後，依程序分案研處辦理。



九、散會：下午5時。

附表一「變更高雄市主要計畫(原高雄市轄區)(配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」廊帶部分)案」、「變更高雄市都市計畫(灣仔內地區)細部計畫(配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」廊帶部分)案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	市都委會決議
1	交通部鐵路改建工程局 聯絡人：陳紹昀 電話： (02)89691900 轉 1924	1. 計畫範圍與路權套繪：位於正道公園內之通風口未變更為"園兼鐵"及自強陸橋南側之"道兼鐵"邊線未與其東側鳳山區變更新都計範圍線一致。 2. 細部計畫書 P.20 柒、都市設計準則：三(四)捷運化通勤車站站區設計原則 1.(3) 其他附屬設施應與人行、自行車動線保持 1.5 公尺以上緩衝距離規定請加註容許因地制宜於都設會中討論後適度放寬。	1. 都市計畫變更範圍須增加納入正道公園，因為 K25 通風口部分用地位於公園用地上(正道公園)須配合變更為「公園兼鐵路」用地，以及自強陸橋南側道兼鐵線條與路權有些許偏差。 2. 細部計畫書 P.20 柒、都市設計準則：三(四)捷運化通勤車站站區設計原則 1.(3) 其他附屬設施應與人行、自行車動線保持 1.5 公尺以上緩衝距離規定加註適度放寬彈性。	1. 有關正道公園內之通風口未變更為"園兼鐵"之意見，因位置不在本計畫範圍內，請納入「變更高雄市都市計畫(灣仔內地區)細部計畫(第四次通盤檢討)並配合變更新主要計畫案」辦理。 2. 計畫界線與核定路權範圍不符之意見，請以最新地形圖為底圖套繪路權範圍，並將永久軌需用土地納入修正變更範圍。 3. 捷運化通勤車站站區設計原則彈性規範之意見，查都市設計基準第二條(六)、(七)，已明訂：「…經都設會審議同意，得不適用本基準之全部或一部分之規定。」之規範。

附表二、「變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（第二次通盤檢討）案」變更內容綜理表

主 編號	次 編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)			
一	一	計畫年 期	民國 90 年	民國 110 年	現行計畫之計畫年 期已屆，配合南部 區域計畫(第二次 通盤檢討)之計畫 年期修訂本計畫之 計畫年期為民國 110 年。	建議照案通過。	照專案小 組意見通 過。
二	一	計畫面 積及都 市計畫 圖置換	計畫面積 (面積：224.69 公頃)  變更澄清湖特 定區計畫(觀音 山、觀音湖)細 部計畫(第二次 通盤檢討)計畫 圖，比例尺一 千二百分之一 (圖解都市計畫 圖)	計畫面積 (面積： 219.1002 公頃)  變更澄清湖特 定區計畫(觀音 山、觀音湖)細 部計畫(第二次 通盤檢討)計畫 圖，比例尺一 千二百分之一 (數值化都市計 畫圖)	1.仁武鄉公所已於 民國 90 年完成都 市計畫區數值地 形圖測製作業； 高雄縣政府於民 國 95 年完成澄清 湖定區內大社鄉 部分之數值地形 圖測製作業，澄 清湖特定區計畫 刻正辦理第三次 通盤檢討作業並 配合辦理都市計 畫圖重製作業。 2.配合主要計畫計 畫圖重製作業採 用數值化地形圖 為底圖，以利後 續都市計畫之執 行。 3.本次細部計畫通 盤檢討作業配合 變更主要計畫納 入部分保護區及 農業區為本細部 計畫範圍，並配 合本次作業調整 計畫範圍。 4.依數值化地形圖 成果量測修正計 畫區各項土地使 用面積。 5.依都市計畫定期 通盤檢討實施辦 法第 42 條規定辦 理製作新計畫 圖、原計畫圖於 新計畫圖發布實	建議照案通過。	照專案小 組意見通 過。

					施之同時，公告廢除。		
三	1	整體開發地區 C 區	車站專用區 (0.1067)	休閒別墅旅館區(二) (0.4878)	車站專用區之規劃已不合宜，且本區對公共運輸需求較低，故調整民國 88 年 1 月 20 日發布實施之「擬定澄清湖特定區計畫(原觀音山附近服務中心用地變更為風景區暨車站用地變更為車站專用區)細部計畫案」之規劃內容，以符發展需求。	建議變更內容如下表及示意圖： 附帶條件：應整體規劃留設必要之公共設施並以市地重劃開發。	
	2		停車場用地 (0.0734)			景(七)風景區 (0.3077)	原計畫(公頃)
			景(三)風景區 (0.0278)	廣場用地 (0.0770)		車站專用區 (0.0802)	風景住宅區(二) (0.4339)
			景(七)風景 (0.0492)			停車場用地 (0.0630)	
				景(七)風景區(0.0492)	景(七)風景區(0.0492)	廣場用地 (0.1270)	
						道路用地 (0.0452)	道路用地 (0.0518)
						車站專用區 (0.0245)	
						停車場用地 (0.0103)	
						景(七)風景區(0.0170)	
						 變更內容示意圖	
四	一	整體開發地區 F 區	服務中心區 (1.0939)	廣場用地 (0.0986)	現行計畫於大覺寺對面規劃服務中心用地，供攤販遷移之用，經查服(1)用地內多為私有土地，政府無力徵收，地主亦難以開發，致攤販問題日益嚴重。變更為服務區供設置餐飲、停車等服務，以提升觀音山一帶遊憩品質。變更部分服務中心	建議變更內容如下表及示意圖：	
			「服 1」服務中心用地 (1.3436)			「停 8」停車場用地(0.1511)	1.配合觀光局提供服務需要，保留乙處服務中心用地。
						附帶條件：應整體規劃留設必要之公共設施並以市地重劃開發。	
							

照專案小組意見通過。

照專案小組意見通過。



					用地為廣場用地，以塑造本計畫區之入口意象，並降低商業行為造成之視覺景觀以形塑優美風景。	變更內容示意圖	
五	1	整體開發地區 A 區內之廣場兼停車場用地	景(四)風景區 (0.2399)	廣場兼停車場用地(一) (0.2607)	<p>1. 景(四)A 區一帶道路系統未順應地形，考量該處係屬未開發之整體開發地區，故依現況地形坡度調整道路系統，以健全地區整體發展並提升開發可行性，減少自然景觀破壞。</p> <p>2. 現有天然排水溝規劃為河川區，予以保留。</p> <p>3. 為降低高壓電線對地區之衝擊，於高壓電線下方兩側各劃設 10 公尺綠地，以供隔離之用。</p> <p>4. 現行計畫中市地重劃範圍未包含高 50 線，為健全本區聯外道路，將高 50 線一併納入整體開發範圍。</p>	<p>1. 變更為河川區部分，經函詢水利處及經濟部水利署第六河川局，均非屬縣轄排水、中央管河川及區域排水，爰依內政部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函，屬天然形成之河流劃設為「河川區」，故本案係變更為河川區。</p> <p>2. 為免分區名稱產生疑義，「風景別墅區」名稱修改為「風景住宅區」。</p> <p>3. 有關 A 區西南側未臨道路部分，考量水岸開放空間形塑之彈性並避免開發建築之困難，建議劃設為綠地(如下示意圖)。</p>	照專案小組意見通過。
			道路用地 (0.0208)				
	2		景(四)風景區 (0.1767)	廣場兼停車場用地(二) (0.1767)			
	3	景(四)風景區 (0.1772)	廣場兼停車場用地(三) (0.1862)				
		道路用地 (0.0090)					
	4	整體開發地區 A 區內之河川區	景(二)風景區 (0.1368)	河川區(1.0630)			
			景(四)風景區 (0.7122)				
			廣場用地(一) (0.0680)				
			「停 3」停車場用地(0.0080)				
				綠地兼污水處理廠用地 (0.0395)			
			道路用地 (0.0985)				
5	整體開發地區內之綠帶	景(一)風景區 (0.0504)	綠地(0.6412)				
		景(二)風景區 (0.2048)					
		景(四)風景區 (0.3046)					
		道路用地 (0.0814)					
6	整體開發區 A 區內之道路用地	景(四)風景區 (1.6258)	道路用地 (3.1460)				
7		景(二)風景區 (0.6698)					
8		「停 2」停車場用地(0.0162)					
		「停 3」停車場用地(0.0215)					
9		湖泊區 (0.0695)					
10		綠地兼污水處					



變更後示意圖

			理廠用地 (0.0163)				
	11		範圍外 (0.7269)				
五	12	整體開發區 A 區內之休閒別墅旅館區(一)	景(一)風景區 (0.3912)	休閒別墅旅館區(一)(28.8691)			
	13		景(二)風景區 (5.1812)				
	14		景(四)風景區 (19.4603)				
	15		「停 2」停車場用地(0.0432)				
			「停 3」停車場用地(0.2578)				
	16		「廣 1」廣場用地(0.3929)				
	17		綠地兼污水處理廠用地 (0.1162)				
	18		道路用地 (3.0113)				
19	範圍外 (0.0150)						
六	1	整體開發地區 D 區	景(二)風景區 (0.3743)	休閒別墅旅館區(二) (0.9265)	1. 依據規劃構想調整分區名稱。 2. 環湖路為本細部計畫區西南側之聯外道路路寬為 40M，本細部計畫區銜接之道路僅 20M，造成交通衝擊，故將原民國 88 年 7 月 21 日發布實施之「擬定澄清湖特定區計畫(原觀音湖西南側服務中心用地為風景區)細部計畫案」之規劃內容及範圍。	修正通過。 修正內容及理由： 1.變更理由請分項說明，以資查考。 2.依據 98.9.24 第 3 次小組建議意見，原景(四)、景(六)、景(七)變更為公展草案中之「休閒別墅旅館區」，為考量主要計畫與細部計畫之劃分並免民眾誤解，建議將「休閒別墅旅館區」修正為「風景別墅區」。 3.計畫書請補充「附帶條件：應以市地重劃方式開發。」之說明。 4.另配合觀光局陳情案件(編號 19)，因「服務中心用地」依市地重劃規定非屬共同負擔可無償取得之公共設施用地，另觀光局會中表示並無服務中心用地開闢之急迫性，故變更為「公	照專案小組意見通過。
			景(六)風景區 (0.5455)				
			道路用地 (0.0067)				
	2		景(六)風景區 (0.0855)	綠地 (0.0855)			
3	綠地 (0.1741)	廣場用地 (0.1741)					

						園用地」，且於重劃負擔可行之比例下劃設，並與地政局確認。經確認後方案如下： 	
七	1	觀音湖北側整體開發區 E 區	景(二)風景區 (0.5929)	休閒別墅旅館區(二)(1.3428)	配合調整後環湖道路路線修正民國 88 年 7 月 9 日發布實施之「擬定澄清湖特定區計畫(原觀音湖北側服務中心用地變更為風景區)細部計畫案」規劃內容及範圍。	同意依 100.12.8 工作會議之建議，因地勢陡峻且經地政局評估財務不可行變更為風景遊樂區，解除整體開發。	照專案小組意見通過。
	2		景(六)風景區 (0.4305)				
	3		「停 5」停車場用地(0.1616)				
	4		道路用地 (0.1578)				
	5		景(六)風景區 (0.1161)	公園用地 (0.1204)			
			道路用地 (0.0043)				
6	景(二)風景區 (0.0357)	道路用地 (0.1310)					
	景(六)風景區 (0.0914)						
	公園用地 (0.0039)						
八	1	計畫區東南側整體開發地區 B 區	景(四)風景區 (4.2400)	休閒別墅旅館區(一) (6.6101)	1. 依據規劃構想調整分區名稱。 2. 為促進原景(四)B 區之合理開發，配合地形調整道路系統及公共設施項目。 3. 原開發範圍未包含緊臨之環湖道路，茲配合規劃內容之調整修正整體開發範圍，以維持變更前後公共設施負擔不變。 4. 高壓電線下方規劃 20M 綠地，以降低高壓電線對環境衝擊。	修正通過。 修正內容及理由： 1.變更理由請分項說明，以資查考。 2.為免分區名稱產生疑義，「風景別墅區」名稱修改為「風景住宅區」。 3.考量台糖公司參與重劃意願(需以公辦重劃方式)及促進本區之開發與環湖道路取得，整體開發範圍建議劃分為南、北二區。修正後內容詳下圖：	照專案小組意見通過。
			景(二)風景區 (1.6681)				
			「停 6」停車場用地(0.2219)				
			「廣 2」廣場用地(0.2403)				
	道路用地 (0.2398)	道路用地 (0.5187)					
	景(二)風景區 (0.1260)						
	景(四)風景區 (0.3668)						
	2	「廣 2」廣場用地(0.0259)					
		景(四)風景區 (0.4840)	停車場用地 (0.4875)				
3	道路用地						

九	4	(0.0035)	綠地(0.1270)	現行計畫將大覺寺一帶土地規劃為(景三)，使用項目主要為宗祠及宗教建築，為符合實際使用，調整為宗教專用區。	修正通過。 修正內容及理由： 1. 變更為宗教專用區係屬主要計畫範疇，應改納主要計畫變更。 2. 淨覺寺、萬覺寺原計畫為景(三)分區已可作宗教建築，故於維持原計畫強度(建蔽率20%、容積率30%)及內容之條件下，變更為宗教專用區無產生低強度變為高強度使用之回饋問題。 3. 觀水宮原計畫為景(二)分區，變更為宗教專用區產生低強度變為高強度使用之回饋問題，然其變更為宗教專用區之強度(建蔽率20%、容積率30%)，與其他本縣變更為宗教專用區之強度(建蔽率60%、容積率160%)有所差異，考量本案容積率僅佔其他地區容積率約1/5，故建議本案變更景(二)為宗教專用區(建蔽率20%、容積率30%)之公共設施用地捐贈回饋比例調整為6%(30%*1/5)，且需取得土地所有權人同意變更文件，方同意本案之變更，其餘宗教專用區變更原則比照目前高雄縣變更為宗教專用區之通案性原則規定，以符合公平性原則。另請業務單位函請觀水宮於文到	照專案小組意見通過。
		景(四)風景區 (0.1041)				
	道路用地 (0.0229)					
	湖泊區 (0.0759)					
1	2	景(三)風景區 (3.7401)	宗教專用區 (4.2234)	觀水宮為觀音湖一帶重要之遊憩景點，予以變更為宗教專用區，以符合實際使用需求。		
		景(三)風景區 (0.1466)				
		景(二)風景區 (0.2608)				
3	計畫區北側大覺寺、中部萬覺寺及南側觀水宮	景(三)風景區 (3.7401)	宗教專用區 (4.2234)	觀水宮為觀音湖一帶重要之遊憩景點，予以變更為宗教專用區，以符合實際使用需求。		
		景(三)風景區 (0.1466)				
		景(二)風景區 (0.2608)				



						<p>二個月內檢送土地所有權人同意變更文件，以利辦理本案變更作業。</p> <p>4. 請於計畫書內補充宗教專用區變更原則，並將上述意見納入敘明。</p>	
十	1	計畫區北側旅館區及其北側㊸-2-12M及㊸-1-8M道路	範圍外 (0.0847)	道路用地 (0.0847)	<p>計畫區東北側㊸-2道路為義守大學出入之主要道路，現寬度多為12-15M，其中旅館區東側部分道路寬度為8公尺，造成交通瓶頸，予以拓寬至12公尺，以健全道路系統。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正內容及理由：</p> <p>1. 公有土地部分，依公用原則優先劃設為公共設施用地，並變更為公園用地。</p> <p>2. 私有土地部分，為維持土地所有權人權益，維持原計畫(旅館區)。</p>	照專案小組意見通過。
	2		旅館區 (3.2322)	風景保育區 (3.2322)	<p>1. 該處平均坡度達30%，依建築技術規則第262條內容，屬坡度陡峭地區不得開發建築，故將該處未開發之坡度陡峭地區變更為風景保育區，以確保水土保持並提供休憩空間。</p> <p>2. 本細部計畫區之遊憩對象主要為高雄縣市民眾，其遊憩時間多為早晨及黃昏，對旅館之需求較低，故將本處坡度陡峭地區變更為風景保育區，以避免過度開發。</p>		
十一	1	高50沿線(不含整體開發區A區)	道路用地 (0.0148)	道路用地 (0.5273)	<p>修正通過</p> <p>高50線(鹽埕巷)為區內南北向重要聯絡道路之一，惟其計畫道路線與現況路段位於本細部計畫範圍外，未劃設為計畫道路用地，另部分路段需大規模挖方，恐影響水土保持，故除配合</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正內容及理由：</p> <p>1. 變更理由請分項說明，以資查考。</p> <p>2. 「範圍外」應指非為本案細部計畫範圍內之澄清湖特定區之保護區，請釐清敘明，並應一併檢討變更主要計畫。</p> <p>3. 建議將「風景遊樂區」統一修正為「風</p>	照專案小組意見通過。
	2		「停8」停車場用地 (0.0399)				
	3		「停9」停車場用地 (0.0196)				
	4		景(二)風景區 (0.0352)				

			(0.3631)		地形調整計畫道路路線外，並配合調整本細部計畫範圍，以有效發揮道路功能，構建完整之交通動線。	景遊憩區」。	
	5		「服3」服務中心用地(0.0695)	公園用地(0.2537)			
	6		道路用地(0.2457)				
	7		景(一)風景區(0.0080)				
	8		景(四)風景區(0.0658)	範圍外(0.0973)			
	9		道路用地(0.0315)				
	10		道路用地(0.0312)	風景遊樂區(0.0312)			
十二	1		高50線西側服務中心用地	景(一)風景區(0.2479)	服務中心用地(0.5203)	該處景(一)、停車場用地、服務中心用地形狀畸零難以使用，考量該等土地均為公有，且配合現況地形坡度，予以規劃為較具規模之服務中心用地，以促進服務中心用地之整體規劃利用。	照案通過。
	2	「停9」停車場用地(0.1529)					
	3	道路用地(0.1195)					
十三	1	計畫區南側觀音湖	景(一)風景區(0.0015)	湖泊區(9.6976)	配合現況湖泊區水域範圍調整為湖泊區，俾保留良好自然環境及優美環境。	修正通過。 修正內容及理由： 考量觀音湖之集水面積、總蓄水量、正常蓄水位及最高洪水位，且近5年內本地區淹水狀況，調整湖泊區範圍，將未屬前述情形之土地回復為原分區，並依據規劃構想調整分區名稱。	照專案小組意見通過。
	2		「停10」停車場用地(0.2841)				
	3		「服4」服務中心用地(0.2030)				
十四	1	觀音湖四周之環湖路	道路用地(0.5697)	風景遊樂區(0.5697)	原環湖道路未順應地形，致產生多處急轉彎，有違交通安全原則，故配合地形調整環湖道路路線。	修正通過。 修正內容及理由： 有關公共設施變更為風景區部分，考量所有權人均為台糖公司及變更後使用強度，回饋比例應依比例調降，故訂為3%，並以該變更位置前之面前道路為回饋標的。	照專案小組意見通過。
	2		道路用地(1.1736)	風景保育區(1.1736)			
	3		景(一)風景區(0.9121)	道路用地(1.5087)			
			景(二)風景區(0.4211)				
十五	1	大覺寺南側景(一)風景區及「停	景(一)風景區(26.1734)	公園用地(31.1871)	原環湖道路未順應地形，致產生多處急轉彎，有違交通安全原則，故配合地形調整環湖道路	照案通過。	照專案小組意見通過。
	2		景(二)風景區(4.2708)				
	3		「停7」停車				

		8」南側景(一)、景(二)風景區	場用地(0.4646) 「停8」停車場用地(0.0119) 「服2」服務中心用地(0.1525) 「服3」服務中心用地(0.1139)		路線。 1. 該等土地均為公有土地，配合遊憩觀光需求變更為公園用地，以有效經營管理公有土地。 2. 部分未開闢停車場用地配合地形坡度併鄰近土地規劃為公園用地。		
十六	1	高50線東側坡度陡峭地區	景(四)風景區(0.1359)	風景保育區(41.2919)	1. 基於計畫範圍完整性之考量，配合高50線納入本細部計畫區，將部分範圍外保護區納入本細部計畫範圍，予以劃定為風景保育區。 2. 原景(四)範圍內部分土地坡度達30%以上，屬不適合開發地區，予以規劃為風景保育區，以確保水土保持。 3. 依據規劃構想調整分區名稱。	修正通過。 修正內容及理由： 1. 變更理由請分項說明，以資查考。 2. 本案係順應地形調整道路路線，符合生態保育原則，係基於公益性進行變更，不涉及變更得利之問題，故無變更回饋。	照專案小組意見通過。
	2		範圍外(1.2773)				
	3		景(二)風景區(0.8880)				
	4		景(四)風景區(0.0341)				
	5		道路用地(0.1691)				
	6	觀音湖北地區	景(一)風景區(37.8101)				
	7		景(二)風景區(0.3951)				
	8		景(三)風景區(0.1348)				
	9		景(四)風景區(0.0725)				
	10		湖泊區(0.1104)				
	11		「停4」停車場用地(0.1340)				
	12		道路用地(0.1306)				
十七	1	大覺寺東北側	景(二)風景區(0.9583)	風景遊樂區(45.1638)	1. 依據規劃構想調整分區名稱。 2. 該服務中心用地及停車場用地位於湖面，予以變更為風景遊樂區，原服務中心用地及停車場用地之功能於觀音湖一帶風景遊樂區開發時規劃。	修正通過。 修正內容及理由： 1. 變更理由請分項說明，以資查考。 2. 本案係順應地形調整道路路線，符合生態保育原則，係基於公益性進行變更，不涉及變更得利之問題，故無變更回饋。 3. 建議將「風景遊樂區」統一修正為「風景遊憩區」。	照專案小組意見通過。
	2	高50線西側湖泊區之北側	景(二)風景區(2.4185)				
	3	萬覺寺鄰近地區	景(二)風景區(2.8104)				
	4	觀音湖西南側	景(二)風景區(10.9283)				

	5		「停 10」停車場用地(0.0153)			4. 本次編號 7：有關景(一)變更為景(遊)部分，考量所有權人均為台糖公司及變更後使用強度，回饋比例應依比例調降，故訂為 3%，並以該變更位置前之面前道路為回饋標的。 5. 次編號 9：考量地形坡度(約 22%-25%)及土地所有權人權益，故維持現行計畫內容(僅調整分區名稱)。	
	6	觀音湖	景(二)風景區(8.4800)				
	7	四週鄰近地區	景(一)風景區(0.6726)				
	8	整體開發地區	景(二)風景區(12.2260)				
	9	B 區北側	景(四)風景區(0.6426)				
	10	整體開發地區 E 區北側	景(二)風景區(6.0118)				
十八	—	萬覺寺南側	景(二)風景區(0.7198)	風景住宅區(0.7198)	<p>1. 萬覺寺南側目前既存數棟磚造平房，查該平房係於擬定本細部計畫前即存在，且現況均作住宅使用。</p> <p>2. 本次通檢作業係依照該住宅之現況位置及使用情形予以調整名稱為風景住宅區，避免原計畫「景(二)」之名稱有使用上之混淆，並確保人民權益。</p>	修正通過。 修正內容及理由： 1. 經查 58 年澄清湖特定區地形測量圖，當地建物係為 58 年以前確已存在之建物。 2. 建議調整為建蔽率 30%、容積率 60%之風景住宅區。 3. 回饋比例參考岡山市計畫第一次通盤檢討類案內政部決議 10%，再依本案強度調降為 3%，回饋時機訂為於建築執照核發前繳交代金。	照專案小組意見通過。
十九	1	計畫區西南側入口	景(二)風景區(0.2519)	廣場用地(0.1446)	1. 本計畫區西南側入口係由計畫區外之 40 米計畫道路銜接本計畫區之 20 米計畫道路，而現況該 20 米道路兩側均為廠房使用，影響本地區觀光休閒	照案通過。	照專案小組意見通過。
	綠地(0.1073)						



					遊憩之景觀。 2. 本次通檢作業為塑造良好之入口意象，故於 20 米計畫道路兩側增設廣場及綠帶，以維塑地區良好景觀，並形成優美之入口意象。		
二十	—	計畫區道路編號	原計畫道路編號	重新編號詳表 8-3	因重新檢討本計畫區內之道路系統，故重新予以編號。	照案通過。	照專案小組意見通過。
廿一	—	土地使用分區管制要點	—	詳第九章。	配合土地使用分區變更內容調整相關內容。	修正通過。 修正內容及理由：詳附表二。	照專案小組意見通過。
廿二	—	都市設計審議原則	—	詳第十章。	配合土地使用計畫分區調整修正本原則相關內容。	因應縣市合併，請修正「都市設計審議原則」名稱為「都市設計基準」，並請都發局都市設計科協助審閱條文內容；另計畫書內相關文字請規劃機關併同考量修正。	照專案小組意見通過。
廿三	—	開發方式	本細部計畫區之開發方式經檢討後，計畫以下列方式進行開發： 1. 景(四)以整體規劃、一期或二期二區重劃方式開發，重劃範圍如圖 8 所示。經由重劃方式取得重劃範圍內之公共設施用地有綠地兼污水處理場使用一處、廣場兼污水處理場使用一處、廣場兼服務中心使用一處、停車場用地三處及道路用	本細部計畫區附帶條件應以市地重劃開發，茲說明如下：本細部計畫區內應以市地重劃開發地區計六處，分為 A、B、C、D、E、F 等 6 區(詳圖 7-1)。	現行計畫規定之建築許可申請流程繁複，執行不易，茲配合土地使用分區計畫變更內容調整開發方式，其餘地區之申請開發建築依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則辦理，以兼顧開發可行性及保育利用原則。	修正通過。 修正內容及理由：有關各整體開發區之範圍依土地使用配置修正，餘照公開展覽內容通過。	照專案小組意見通過。

		<p>等。</p> <p>2. 本細部計畫畫由地主依規申請開發，並依法依都市計畫法及省施行細則第24條之規定，經縣政府核准，其使用應會同有關單位審查，必要時得組織委員會審查，說明如下：</p> <p>本風景區內進行各項建築及土地之使用時，皆必須向本府建管課掛號申請開發建築許可，其開發建築許可審查流程建議如圖9；惟申請開發建築業者須檢附申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書等相關書類，依觀音山地區細部計畫之管制規定之使用提出申請。</p> <p>本府建管課受理申請開發建築許可件後，依都市計畫法及省施行細則第24條第2項之規定，其申請使用之建築物、構造</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		<p>色彩、位置、應無礙於景觀，縣(市)政府核准前，應單位審查，必要時得委員會審查；建議本府邀集課、都、市、畫、課、局、等及專家學者，並請申請人明審查，認為合格者，給執照。應由委員組織審查，通過其建築發給執照。同時，申請之許可，應視建築種類、位置、模、應另依山坡地保育、利用、水土保持及環境保護法及山坡地開發管理辦法等相關法規辦理。</p>				
--	--	--	--	--	--	--

附表三、「變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點變更內容綜理表

現行計畫內容						公展修(增)訂內容						市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議							
一、本要點依「都市計畫法」第22條及「都市計畫法台灣省施行細則」第31條規定訂定之。						一、本要點依「都市計畫法」第22條及「都市計畫法台灣省施行細則」第35條規定訂定之。						照案通過。						照專案小組意見通過。							
二、風景區內土地及建築物之使用管制如左：						二、風景區及旅館區內土地及建築物之使用管制如下：						二、風景區及旅館區內土地及建築物之使用管制如下：						1 為提高開發並光發意用6樂，零餐並敘上遊用6樂零飲發目需主同准第7業農請農、建農項表中其保修改為作建農 2 為景因合業同使第遊「，註3.景使第遊、餐合光並光關始」「農業農請農、建農項表中其保修改為作建農 3 風區誘配事展允項項設增售飲於明表憩組項設售應展的經管意設7業建舍分業「築舍)」於於風區不「築 4 區景之開，觀景同使第遊「，註3.景使第遊、餐合光並光關始」「農業農請農、建農項表中其保修改為作建農 5 許目「施訂、」備「風區別之施、符觀，觀機後置項及築(含)」農(含)二於其保修改為作建農 6 許目「施訂、」備「風區別之施、符觀，觀機後置項及築(含)」農(含)二於其保修改為作建農 7 區景之開，觀景同使第遊「，註3.景使第遊、餐合光並光關始」「農業農請農、建農項表中其保修改為作建農 8 許目「施訂、」備「風區別之施、符觀，觀機後置項及築(含)」農(含)二於其保修改為作建農 9 區景之開，觀景同使第遊「，註3.景使第遊、餐合光並光關始」「農業農請農、建農項表中其保修改為作建農							
使用組別	風景區					使用組別	風景區	風景保育區	風景遊憩區	宗教專用區	風景別墅區(一)(二)		風景住宅區	旅館區	使用組別	風景區					風景住宅區	旅館區			
	使用項目	景(一)	景(二)	景(三)	景(四)						使用項目	景(一)				景(二)	景(三)		景(四)	使用項目			風景保育區	風景遊憩區	宗教專用區
1	住宅	x	x	x	○	1	住宅	x	x	x	○	○	○	1	住宅	x	x		x	○	○	○	○	○	旅館區僅限供建築旅館及其附屬設施使用。
2	宗祠及宗教建築	x	x	○	○	2	宗祠及宗教建築	x	x	○	○	○	○	2	宗祠及宗教建築	x	x		○	○	○	○	○	○	旅館區僅限供建築旅館及其附屬設施使用。
3	招待所	x	x	x	○	3	招待所	x	x	x	○	x	x	3	招待所	x	x		x	○	x	x	x	x	旅館區僅限供建築旅館及其附屬設施使用。
4	旅館	x	x	x	○	4	旅館	x	x	x	○	x	x	4	旅館	x	x		x	○	x	x	x	x	旅館區僅限供建築旅館及其附屬設施使用。
5	俱樂部	x	x	x	○	5	俱樂部	x	x	x	○	x	x	5	俱樂部	x	x		x	○	x	x	x	x	旅館區僅限供建築旅館及其附屬設施使用。
6	遊樂設施	x	○	○	○	6	遊樂設施	x	○	○	○	x	x	6	遊樂設施	x	○		○	○	x	x	x	x	旅館區僅限供建築旅館及其附屬設施使用。
7	農業及農業建築	○	○	x	○	7	農業及農業建築(含農舍)	○	○	x	○	○	○	7	農業及農業建築(含農舍)	○	○		x	○	○	○	○	○	旅館區僅限供建築旅館及其附屬設施使用。
8	紀念性建築	x	x	○	○	8	紀念性建築	x	x	○	○	○	○	8	紀念性建築	x	x	○	○	○	○	○	○	旅館區僅限供建築旅館及其附屬設施使用。	
9	其他必其要及公用設施與公用事業	○	○	○	○	9	其他必要公共及公用設施與公用事業	○	○	○	○	○	○	9	其他必要公共及公用設施與公用事業	○	○	○	○	○	○	○	○	旅館區僅限供建築旅館及其附屬設施使用。	

註：表內符號意義如次：  
 1.表內符號意義如次：  
 ○：許可設置 x：不可設置。  
 2.第7組農業及農業建築包含農舍。  
 註：  
 1.表內符號意義如次：  
 ○：許可設置 x：不可設置。  
 2.第7組農業及農業建築包含農舍，惟不適用農業發展條例、農業用地興建農舍辦法及申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法之規定。

舍)」，表  
格及備註  
相關文  
字請一  
併調整  
，餘小  
專案見  
組通  
過。

--	--	--

三、風景區之建蔽率及容積率管制如左：

三、本計畫區各分區建蔽率、容積率、建築高度及退縮等詳如下表之規定：

三、本計畫區各分區建蔽率、容積率、建築高度及退縮等詳如下表之規定：

管制項目 建築型式	建蔽率 (%)	容積率 (%)	建築物最 高度(M)	最低前院 深度(M)	最低後院 深度(M)	最低側院 深度(M)	管制項目 建築型式	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最低前院 深度(M)	最低後院 深度(M)	最低側院 深度(M)	管制項目 建築型式	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最低前院 深度(M)	最低後院 深度(M)	最低側院 深度(M)
景(一)	3	-	二層或七尺	-	-	-	風景保育區	3	6	-	-	-	風景保育區	3	6	-	-	-
景(二)	6	-	二層或七尺	-	-	-	風景遊憩區	6	12	-	-	-	風景遊憩區	6	12	-	-	-
景(三)	20	30	-	-	-	-	風景別墅區(一)	20	60 <sup>(註1)</sup>	6	4	4	風景別墅區(一)	20	60 <sup>(註1)</sup>	6	4	4
景(四)	20	60	-	6	4	4	風景別墅區(二)	30	60	6	4	4	風景別墅區(二)	30	60	6	4	4
獨棟 獨戶	20	60	-	6	4	4	風景住宅區	40	80	6	4	4	風景住宅區	30	60	6	4	4
連棟	20	60	-	6	4	4	旅館區	40	120	6	不得小於4公尺，後院寬度比不得小於0.4。	不得小於4公尺，後院寬度比不得小於0.4。	旅館區	40	120	6	不得小於4公尺，後院寬度比不得小於0.4。	不得小於4公尺，後院寬度比不得小於0.4。
宗教專用區	20	30	-	-	-	-	宗教專用區	20	30	-	-	-	宗教專用區	20	30	-	-	-
服務中心區	60	120	6	-	-	-	服務中心區	60	120	6	-	-	服務中心區	60	120	6	-	-

註：  
1. 景(四)土地以一宗基地開發規模達1公頃以上者，其容積率得提高至百分之百。  
2. 景(四)土地依規定所退縮之6公尺，其中臨建築線之2公尺作為人行步道供公眾通行使用。

註：  
1. 風景別墅區(一)土地以一宗基地開發規模達1公頃以上者，其容積率得提高至100%。  
2. 各種風景別墅區土地依規定所退縮之6公尺，其中臨建築線之2公尺作為人行步道供公眾通行使用，並可兼作自行車專用道使用。  
3. 在旅館區內，建築物基地有下列情形之一時，建築物高度比不得超過1.20。  
(1) 臨接公園、廣場、河海等。  
(2) 面前道路之對側有公園、廣場、河海等。

註：  
1. 風景住宅區(一)土地以一宗基地開發規模達1公頃以上者，其容積率得提高至100%。  
2. 各種風景住宅區土地依規定所退縮之6公尺，其中臨建築線之2公尺作為人行步道供公眾通行使用，並可兼作自行車專用道使用。  
3. 在旅館區內，建築物基地有下列情形之一時，建築物高度比不得超過1.20。  
(1) 臨接公園、廣場、河海等。  
(2) 面前道路之對側有公園、廣場、河海等。

四、旅館區僅限供建築旅館及其附屬設施使用，除基地之整地計畫及建築物之式樣、顏色、及構造等應會同觀光主管單位之核准外，其建築及土地之使用，依下列規定：  
(一) 建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。  
(二) 建築物高度比不得超過1.0。  
(三) 前院寬度不得小於6公尺。  
(四) 側院寬度不得小於4公

四、旅館區僅限供建築旅館及其附屬設施使用，除基地之整地計畫及建築物之式樣、顏色、及構造等應會同觀光主管單位之核准外，其建築及土地之使用，依下列規定：  
(一) 建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。  
(二) 建築物高度比不得超過1.0。  
(三) 前院寬度不得小於6公尺。  
(四) 側院寬度不得小於4公

四、旅館區僅限供建築旅館及其附屬設施使用，除基地之整地計畫及建築物之式樣、顏色、及構造等應會同觀光主管單位之核准外，其建築及土地之使用，依下列規定：  
(一) 建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。  
(二) 建築物高度比不得超過1.0。  
(三) 前院寬度不得小於6公尺。  
(四) 側院寬度不得小於4公

照專案小組意見通過。

<p>尺，側院寬度比，不得小於0.4。</p> <p>(五) 後院寬度不得小於4公尺，且後院寬度比不得小於0.4。</p> <p>五、在旅館區內，建築物基地有下列情形之一時，建築物高度比不得超過1.20。</p> <p>(一) 臨接公園、廣場、河海等。</p> <p>(二) 面前道路之對側有公園、廣場、河海等。</p> <p>六、在旅館區內建築物基地臨接二條以上寬度不同之道路時，建築物各部份高度得依最寬之道路為面前道路，計算其高度，但以自該面前道路境界線得進其路寬之一倍又二分之一，且未逾40公尺之範圍為限。</p>																			
<p>七、旅館區應設停車場，每百房間之停車位數，不得少於十位。</p>	刪除。	照案通過。	照專案小組意見通過。																
<p>八、服務中心用地僅限供旅遊服務設施使用，其建蔽率不得大於40%，建築物高度不得大於3層樓或11公尺。</p> <p>九、停車場用地僅限供停車及其相關設施使用，其建蔽率不得大於10%。</p> <p>十、廣場用地兼供服務中心使用時其建蔽率不得大於20%。</p>	<p>四、公共設施用地之建蔽率不得大於下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="550 1048 946 1697"> <thead> <tr> <th>公共設施</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>使用項目管制</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>交通用地</td> <td>40%</td> <td>160%</td> <td>供大眾運輸工具站、轉乘。</td> </tr> <tr> <td>服務中心用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> <td>僅限供旅遊服務設施使用(例如停車空間、餐飲、市場等)。</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>僅限供停車及相關設施使用。</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施	建蔽率	容積率	使用項目管制	交通用地	40%	160%	供大眾運輸工具站、轉乘。	服務中心用地	40%	120%	僅限供旅遊服務設施使用(例如停車空間、餐飲、市場等)。	停車場用地	10%	20%	僅限供停車及相關設施使用。	照案通過。	照專案小組意見通過。
公共設施	建蔽率	容積率	使用項目管制																
交通用地	40%	160%	供大眾運輸工具站、轉乘。																
服務中心用地	40%	120%	僅限供旅遊服務設施使用(例如停車空間、餐飲、市場等)。																
停車場用地	10%	20%	僅限供停車及相關設施使用。																
<p>十一、建築基地內之法定空地應全面植被綠化，且該空地不透水鋪面所占面積不得大於20%。</p>	<p>五、建築基地內之法定空地應有50%以上植被綠化，且該法定空地之不透水鋪面所占面積不得大於20%。</p>	照案通過。	<p>建築基地綠化規定修正為「建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依『建築基</p>																

			地綠化設計技術規範』辦理」。
(空白)	六、本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫區所訂定之都市設計審議原則辦理。	照案通過。	照專案小組意見通過。
十二、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	七、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	照案通過。	照專案小組意見通過。

附表四、「變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（第二次通盤檢討）案」都市設計基準變更內容綜理表

現行計畫條文	公展條文	專案小組建議及都設科審閱修正後條文	市都委會決議
<p>第一章、總論 第一條、 觀音山風景區都市設計審議原則擬定之目的是針對風景區的開發計畫，整理出一個全盤性及可行性的設計原則，希藉由本原則來管理維護本風景區之景觀、環境等資源，避免開發後產生過度衝擊，為本風景區未來開發建立明確的秩序與特色，擁有高品質的休閒遊憩空間。觀音山風景區都市設計審議原則擬定之目的是針對風景區的開發計畫，整理出一個全盤性及可行性的設計原則，希藉由本原則來管理維護本風景區之景觀、環境等資源，避免開發後產生過度衝擊，為本風景區未來開發建立明確的秩序與特色，擁有高品質的休閒遊憩空間。</p>	<p>壹、總則 第一條、 觀音山風景區都市設計審議原則擬定之目的是針對風景區的開發計畫，整理出一個全盤性及可行性的設計原則，希藉由本原則來管理維護本風景區之景觀、環境等資源，避免開發後產生過度衝擊，為本風景區未來開發建立明確的秩序與特色，擁有高品質的休閒遊憩空間。</p>	<p>第一條：辦理依據 一、為形塑觀音山、觀音湖地區之自然風貌，在不破壞自然資源前提下發展地方永續觀光，特訂定本基準。 二、本細部計畫區內建築基地之新建、增建、改建、修建，除應符合該建築基地所在地之都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定。 三、建築基地如經設計人提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)審議同意者，得不受本基準全部或一部份之規定。 四、有關都市設計審議作業程序、簡化規定及變更設計案事項，應依照現行都市設計審議相關規定辦理。 五、本設計基準內容，得於不違反本區整體規劃原則下，經都設會決議修正或補充之。 六、本細部計畫區內如屬應辦理水土保持雜項執照之申請案件，應先申請雜項執照後，再提都設會審議。</p>	<p>照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。</p>
<p>第二條、 本細部計畫區內之開發行為，皆須依本原則之規定辦理。</p>	<p>第二條、 本細部計畫區內之開發行為，皆須依本原則之規定辦理。</p>	<p>第二條： 除公有建築外，基地面積未達 1500 平方公尺且樓層數 5 層以下，且未引用容積移轉或容積獎勵之建造執照、雜項執照之申請案，依本都市設計基準檢討辦理，不須經都設會審議，逕依建管程序</p>	<p>照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。</p>



		<p>辦理。</p> <p>第三條： 都市設計簡化授權規定，依下列規定辦理：</p> <p>一、都設會審議範圍（符合下列條件之一者）：</p> <p>（一）基地面積 2000 平方公尺以上，且樓層數 6 層以上之建築物。</p> <p>（二）建築物高度 50 公尺以上或樓層數 16 層以上之建築物。</p> <p>（三）引用容積移轉或容積獎勵規定之申請案件。</p> <p>（四）新建樓地板面積 200 平方公尺以上公有建築之申請案件。但新建或增建警衛室、車棚、廁所、機械室及儲藏室等類似使用者，不在此限。</p> <p>（五）其他授權幹事會審議範圍，經幹事會審議決議須提送委員會審議案件。</p> <p>（六）其他依規定或指定須提送委員會審議之特殊案件。</p> <p>前項增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者，免提送委員會審議。</p> <p>二、幹事會審議範圍： 第一範圍以外，符合下列條件之一者</p> <p>（一）基地面積未達 2000 平方公尺，且樓層數 6 層以上 15 層以下者。</p> <p>（二）基地面積超過 2000 平方公尺，樓地板面積 3000 平方公尺以上，且樓層數 5 層以下者。</p> <p>（三）計畫區範圍內樓地板面積未達 200 平方公尺之公有建築申</p>	
--	--	--	--

		<p>請案件。以及新建或增建警衛室、車棚、廁所、機械室及儲藏室等類似使用者。</p> <p>(四) 基地面積 2000 平方公尺以上之雜項執照申請案件。</p> <p>(五) 其他授權建築師簽證範圍，經主辦單位簽准須提送幹事會審議案件及其他特殊案件。</p> <p>前項增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者，免提送幹事會審議。</p> <p>三、設計建築師簽證範圍：</p> <p>(一) 基地面積 1500 平方公尺以上 2000 平方公尺以下，樓地板面積 3000 平方公尺以上，且樓層數 5 層以下者。</p> <p>(二) 基地面積未達 2000 平方公尺之雜項執照申請案件。</p> <p>(三) 增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者。</p> <p>(四) 第一、二以外之申請案件。</p> <p>四、屬臨時建築性質、廣告物、設置太陽光電發電設備、地下連續壁及基樁等雜項執照或不須請領建築執照申請案，除另有規定者從其規定外，原則免送都市設計審議。但特殊案件經主辦單位簽准提送審議者，依審議作業程序辦理。</p> <p>五、依本規定或相關規定授權由幹事會審議通過之申請案，由主辦單位彙整後提請委員會備查。</p>	
--	--	---	--

		六、授權案件之審議及作業依高雄市都市設計審議作業程序簡化規定辦理。	
第三條、 除申請作為住宅使用且申請基地面積小於三千平方公尺者應依本原則規定辦理，並由建管單位逕為審核後發照建築外，其餘申請建築案件皆須提送高雄縣都市設計審查委員會審議。	第三條、 建築基地小於 3,000 平方公尺且申請作為住宅使用者，應依本原則規定辦理，並由建管單位逕為審核後發照建築外，其餘申請建築案件皆須提送高雄縣都市設計審查委員會審議。	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
第四條、 本風景區內申請使用項目除依土地使用管制要點之規定辦理外，並不得對風景區內之自然景觀資源、周遭環境衛生造成污染破壞，且須經都市設計審查委員會審議通過。	第四條、 本風景區內申請使用項目除依土地使用管制要點之規定辦理外，並不得對風景區內之自然景觀資源、周遭環境衛生造成污染破壞，且須經都市設計審查委員會審議通過。	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
第二章、 道路系統及停車場設置 第五條、 聯外道路㊟M-1、III-2、IV-28、㊟-3。以過境性車流為主，路段上任何區位不得設置建築基地停車場出入口，臨該路段之建築基地建築物須以臨該道路為建築物正立面。	貳、道路系統及停車空間 第五條、 聯外道路以過境性車流為主，路段上任何區位不得設置建築基地停車場出入口，但建築基地特殊經高雄縣都市設計審議委員會同意者不在此限。	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
第六條、 主要道路㊟-1、㊟-4-1、㊟-4-2、㊟-4-3、㊟-2、㊟-4-4、㊟-1、㊟-2。為區內基地之服務性道路。允許設置基地停車場出入口及該基地之必要服務性出入口。	第六條、 主要道路為區內基地之服務性道路。允許設置基地停車場出入口及該基地之必要服務性出入口。	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
第七條、 次要道路㊟-1、㊟-2、㊟-3、㊟-4-1、㊟-4-2、㊟-4-3、㊟-4-4、㊟-4-5、㊟-4-6、㊟-4-7、㊟-4-8、㊟-4-9、㊟-4-10、㊟-4、㊟-5、㊟-4-11、㊟-4-12、㊟-4-13、㊟-2-1。區內 10 公尺、8 公尺、6 公尺道路，以串接各主要人行活動空間為主。	第七條、 次要道路以串接各主要人行活動空間為主。	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
第八條、 環湖道路(㊟-3)以服務水岸活動為主，應予以適度綠化。	第八條、 環湖道路以服務水岸活動為主，應予以適度綠化。	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文

			通過。
第九條、 景(四)用地建築時，沿道路所退縮之 2 公尺空間，除做人行步道使用外，另可由風景區管理機關選定適當範圍，規劃作自行車專用道使用。	第九條、 休閒別墅旅館區(一)之建築基地所退縮之空間，其中臨計畫道路側之 2 公尺空間，應作為人行空間。	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
第十條、 本風景區內之服務中心用地於申請開發時，應劃設適當之停車空間。	(刪除)	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
(空白)	(空白)	(併入第七條)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
第三章、開放空間系統 第十一條、 建築基地留設之帶狀式公共開放空間應高於相臨道路邊界處 12 公分至 20 公分，並應向道路境界線方向設置洩水坡。	第十條、 建築基地退縮後所留設之人行空間應高於相臨道路邊界處 12 公分至 20 公分，並應向道路境界線方向設置洩水坡。	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
第十二條、 帶狀式公共開放空間地坪應為連續鋪面，且應與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平，進出車道穿越時，其鋪面應連續並設置斜坡。	第十一條、 建築基地退縮後所留設之人行空間應為連續鋪面，且應與相鄰基地者順接。	第八條： 建築基地之退縮部分 一、所留設之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。 二、建築基地之退縮空間所為之植栽綠化，應優先保留既有植栽，其有新植者，應優先考量原生樹種，並選用深根性、枝幹強韌、根系垂直之樹種，且得以複層植栽之方式進行設計。	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
(空白)	(空白)	第十條： 植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
第十三條、 湖岸等水邊地區應保留縱深 30 公尺以上之適當空地，供公共使用。	第十二條、 湖岸等水邊地區應自湖泊境界線退縮至少 10 公尺以上之開放空間，但	第十二條： 鄰河川區或湖岸之建築基地應自河川或湖泊境界線退縮至少 10 公尺以上之開放空	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文

	情況特殊經高雄縣都市設計審議委員會同意者，不在此限。	間。	通過。
第十四條、各建築基地內所留設之開放空間入口須有明顯的標示，強化入口意象，達成開放空間之公眾性。	(刪除)	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
第十五條、各開放空間之鋪面應為具有防滑、耐壓、易維護、一定透水性之材質。須儘量配合鄰近基地或開放空間所設計之鋪面型式，以創造整體鋪面之延續性。	(刪除)	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
第十六條、各開放空間設計須符合無障礙環境之設計要求。	第十三條、各開放空間設計須符合無障礙環境之設計要求。	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
(空白)	第十四條、計畫區內之廣場兼停車場用地、停車場用地等其綠覆率應達 50% 以上，並得以複層植栽之方式設計。	第十一條：公有建築、公共設施及商業場所附屬十輛汽車停車位或二十五輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置一公尺以上之植栽綠帶。	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
(空白)	第十五條、計畫區內之公園用地應配合現況植栽之分布予以整體規劃設計，其有新植者，應優先考量原生樹種。	第十三條：計畫區內之公園用地應配合現況植栽之分布予以整體規劃設計，不得破壞已形成之植栽區段，其有新植者，應優先考量原生樹種。	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
第四章、建築形式設計原則 第十七條、住宅使用之建築物以斜屋頂設計為原則，屋頂水平夾角須在 25 度至 40 度之間，其餘旅館及其他供公眾使用之建築物則可將屋頂空間處理成屋頂花園或小型活動場所等利用。	肆、建築形式設計原則 第十六條、住宅使用之建築物以斜屋頂設計為原則，屋頂水平夾角須在 25 度至 40 度之間，但情況特殊經高雄縣都市設計審議委員會同意者，不在此限。	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
(空白)	(空白)	第四條：建築物之廣告物、照明、冷氣機孔以及窗戶及地面層出入口之遮陽及雨庇設施，應於設計時一併考慮。另工作陽台需由開發商、起造人或建設公司統一設計或施作景觀遮蔽設施物（如百葉窗、格柵等）。	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。

(空白)	(空白)	第五條： 第一條、屋頂水箱、冷卻塔須以景觀遮蔽物美化，其造型與色彩應考慮配合建築物整體設計為原則。	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
(空白)	(空白)	第六條： 第二條、各類公有建築、公共設施及其開放空間，原則不得設置圍牆。	照專案小組建議及都設科審閱後修正後條文通過。
(空白)	(空白)	第七條： 第三條、第六條以外之建築如設置圍牆者，應符合下列規定： 一、一般圍牆高度以不超過2.5公尺為原則，並採透視性設計或設置綠籬。 二、供汽車或人行進出之主要出入口大門高度以不超過4公尺為原則，一般大樓類型不在此限。	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
第十八條、建築物之構造，應堅固美觀，其建材應配合當地景觀特色，並符合建築規則之規定。	(刪除)	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
第十九條、建築物之色彩以配合當地之自然景觀色彩為主。	(刪除)	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。
第二十條、建築基地內之法定空地除必要之通道外應全面植被綠化，且該空地不透水所占面積不得大於20%。	第十七條、建築基地內之法定空地至少應50%植被綠化，且該空地不透水鋪面所占面積不得大於20%。	第九條：建築基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率原則不得小於75%，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」相關規定及都設會相關決議事項辦理。	修正為「建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依『建築基地綠化設計技術規範』辦理」。
第五章、廣告物及攤販管理 第二十一條、本風景區廣告物之懸掛設置或標示，應依「台灣省廣告物管理辦法」及其管理細則、「觀光地區建築物廣告物攤位規劃限制實施辦法」規定辦理。	(刪除)	(刪除)	照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。

<p>第二十二條、 服務中心內應規劃攤位盡量容納攤販，以改善風景區之景觀，而攤位之設置及管理，由主管機關依「台灣省攤販管理規劃」規定辦理。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>(刪除)</p>	<p>照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。</p>
<p>第六章、 本審議原則未規定事項，依相關法令處理。</p>	<p>伍、本審議原則未規定事項，依相關法令處理。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>照專案小組建議及都設科審閱修正後條文通過。</p>

附表五、「變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（第二次通盤檢討）案」公開徵求意見期間公民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	台灣電力股份有限公司高屏供電區營運處	擬遷建 345KV 輸電線路龍崎至仁武山、海線#73 塔，需使用仁武鄉前埔厝段 261-22 及 261-24 等二筆地號土地。	擬遷建 345KV 輸電線路龍崎至仁武山、海線#73 塔，需使用仁武鄉前埔厝段 261-22 及 261-24 地號土地。	維持原公展計畫內容(陳情意見酌予採納)。理由： (1)經查所需之電路鐵塔用地，部分位於計畫道路(環湖路)，部分位於景(四)分區，本次檢討已依地形調整環湖路路線，故檢討後該電路鐵塔用地已全部位屬景(四)分區(公展草案為休閒別墅旅館區)，其容許使用已可作「其他必要公共及公用設施與公用事業」。 (1)另建議台灣電力股份有限公司與地主及鄰近地主妥予溝通協調。	照專案小組意見通過。
2	大社鄉公所	觀音山翠屏路段設立徒步區。	於該路段設立徒步區以利暫行安置攤販。	維持原公展計畫內容(陳情意見未便採納)。理由： (1)徒步區係屬道路開闢及規劃設計事項，非屬都市計畫權責。 (2)本次通檢作業已於陳情位置南側劃設服務中心區以容納攤販。 (3)考量都市計畫權責、道路需求、地區景觀及未來計畫區之整體發展，未便採納。	照專案小組意見通過。
3	黃文卿	仁武鄉前埔厝段 278-28、278-33、2924、2440 等四筆地號。 1.以公告地價加成〈過去徵收之例〉	1.72 年 8 月 3 日農業發展條例增訂 27 條生效，已屬農業發展條例施行細則第 2 條第 2 項規定之前項農業發展用	維持原公展計畫內容(陳情意見部分已採納、部分不予討論)。理由： (1)僅查有 278-33 地號土地，該土地原計畫非屬	為符實際，有關市都委會專案小組初步建議意見欄「不予討論」部分，係因與都



		<p>由政府徵收。</p> <p>2.或以重劃方式換他處可建築之政府用地(交換比例可再協議)</p> <p>3.以依照既定計畫即刻辦理開發道路及遊樂設施，現時之高雄地區人口及發展趨勢已是遊樂區建設之好時機，余政憲先生曾當高雄縣長、內政部長、現任台糖公司董事長，理應請其出面協助被竊佔墓地之糖廠地，解決地方建設。</p> <p>如上述都沒辦法做，則即刻宣布取消都市風景區計畫還原農業用地，使農民如有出售土地依一般農地方式之權利。</p>	<p>地，設有移轉時農業發展條例第 37 條第 1 項不課徵土地增值稅規定(部分省略)。</p> <p>2.本遊樂區計畫定案已久，諒 23 年以上，吾等只知余陳縣長時有立木牌公告禁葬，已葬之墓地定期遷移，府則以無主墓由政府處理，然後並無後續行動，且霸佔糖廠地盜葬大量增加，且公營事業糖業公司亦任其土地被佔，沒有絲毫處理，只任吾等農民受損至今。</p>	<p>農業區，另陳情以重劃方式辦理之建議事項，此部分前已納入整體開發區，未來將以市地重劃方式開發。</p> <p>(3)其餘土地查無該地號之土地資料，故不予討論。</p>	<p>市計畫變更無關，故修正為「非屬都市計畫範疇」，餘照專案小組意見通過。</p>
4	謝榮境等14人	<p>前埔厝段 278-5、278-1、278-2、278-3、278-4、278-5、278-6、278-7、278-8、278-9、278-10、238、238-1、238-2、236-1、278-41、278-48、278-20、278-18、277-2、278-39、278-40、278-19、278-45、278-46、278-47、731、261-32、261-31、261-4、278-13、278-14、278-16、278-33、278-36、278-50、278-49、278-33、266、266-1 及林子邊段 52、52-6、52-21、52-26、54、54-7、54-8、54-9 等 48 筆土地，被劃為景一、景二、景三仍</p>	<p>1.景一、景二、景三幾乎變成廢地，依照規定什麼都不可以使用，而景四可為住宅，蓋旅館等用地，比建地價值高，同樣移轉時要繳納增值稅，利弊天壤之別，增值稅定義乃有價值增加才繳納增值稅，而景一、景二、景三比原來的農業用地限制更嚴格，更不能自由使用。</p> <p>2.劃分為景一、景二、景三、景四土地利用價值懸殊，不符合公平正義原則容易圖利特定對象，以符公平。</p>	<p>建議變更為景(四)部分維持原公展計畫內容(陳情意見未便採納)，稅賦及土地移轉處分等訴求，非屬都市權責，不予討論。理由：本計畫區之旅遊特性係屬高雄都會區鄰近之風景區，考量以鄰近(10公里範圍)民眾至此居多、以登山健行為主、遊客停留時間不長等旅遊特性，故無發展旅館、住宅等需求。</p>	<p>為符實際，有關市都委會專案小組初步建議意見「不予討論」部分，係因與都市計畫變更無關，故修正為「非屬都市計畫範疇」，餘照專案小組意見通過。</p>

		作農業使用之土地移轉時，應比照農業用地不課徵土地徵值稅，否則應回復原農業編定，或景(一)、景(二)、景(三)全部編為景(四)。			
5	吳文耀	澄清湖特定區計畫〈觀音山、觀音湖〉細部計畫西南側入口，建請將現行計畫變更為景四，以利地方發展，提升出入口之土地經濟價值，促進地方繁榮。	建請將現行計畫並變更為景四，以利地方門面發展，提升出入口之土地經濟價值，促進地方繁榮。	併公開徵求意見期間人陳第4案，維持原公展計畫內容（陳情意見未便採納）。	照專案小組意見通過。
6	吳明發等3人	仁武鄉仁新段1436-2、1436-4、1436-1、1435-1、1426、1435、1436、1436-3、1430、1428、1391、1400、1405等13筆土地，陳情地點位於高雄縣仁武鄉10號快速道路之交流道出入口，為提供南來北往的民眾住宿之便，發展繁榮地方之必要，擬請准予該陳情案件。	陳情地點位於高雄縣仁武鄉10號快速道路之交流道出入口，為提供南來北往的民眾住宿之便，發展繁榮地方之必要，擬請准予該陳情案件。	併公開徵求意見期間人陳第4案，維持原公展計畫內容（陳情意見未便採納）。	照專案小組意見通過。
7	許玉梅	申請大社鄉鹽埕段660地號，土地變更	1. 申請人所有座落高雄縣大社鄉鹽埕段660地號面積2,558平方公尺，都市計	維持原公展計畫內容，未便採納。 理由：為維持景(一)分區劃設之目的：「保持計	照專案小組意見通過。

		用途為宗教用地。	<p>畫使用分區為澄清湖特定區，擬興建寺院使用，面積約為 170 坪。</p> <p>2. 茲因本人為啟建寺院，供居士大德共修，並且能讓大眾有宗教信仰，感化人心之所，因目前使用地目不符興建寺院，為合法之宗教場所，懇請貴府准予變更土地使用分區為宗教用地。</p>	畫區之自然環境」，未便採納。	
8	高雄縣翠屏攤販協會	同右。	<p>觀音山風景區環保公園、翠屏路 112 巷道路</p> <p>1. 建請觀光交通局於觀音山風景區環保公園裝設溜滑梯，盪鞦韆暨搖動小木馬以供親子遊。</p> <p>2. 於 95 年間本會已向縣府陳情，將觀音山翠湖山莊及檳榔山莊停車場處由原 5 米巷道拓寬為 12 米道路，建請政府機關早日完成。</p> <p>3. 在未拓寬前建請政府機關及相關單位賜准在該路段旁水溝上暫鋪蓋木板供攤販營商「政府有規劃、協會來經營、遊客安心玩」。有關開發完善攤位的經費可向攤販收取規費，但稅費和清潔費方面可略為優惠，以舒民困。</p>	<p>維持原公展計畫內容（陳情意見部分不予討論，部分未便採納）。</p> <p>理由：  (1) 公園設施規劃與路規劃設計、開闢事項，非屬都市計畫權責，不予討論。  (2) 考量道路需求且涉及第三者權益，未便採納。</p>	<p>為符實際，有關市都委會專案小組初步建議意見欄「不予討論」部分，係因與都市計畫變更無關，故修正為「非屬都市計畫範疇」，餘照專案小組意見通過。</p>

附表六、「變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（第二次通盤檢討）案」公開展覽期間公民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	劉鐘玉報	仁武鄉仁新段 1391、1400、1405、1430、1428 地號，將風景遊憩區變更為休閒旅館區，請納入「變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案」。	將風景遊憩區變更為休閒旅館區，請納入「變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案」。	併公開徵求意見期間人陳第 4 案，維持原公展計畫內容（陳情意見未便採納）。	照專案小組意見通過。
2	縣議員吳文耀	仁武鄉仁新段 1431、1434、1435、1435-1、1436、1436-1、1436-2、1436-3、1436-4，建請將風景遊樂區變更為旅館區、休閒旅館區。	觀音湖風景頭，認為有必要設計休閒旅館區與休閒旅館區(二)是同相連接土地，建請同意整體規劃為休閒旅館區。	併公開徵求意見期間人陳第 4 案，維持原公展計畫內容（陳情意見未便採納）。	照專案小組意見通過。
3 (逾 1)	林金谷	大社鄉鹽埕段 555 地號。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案原有之土地使用分區管制內針對風景區之建蔽率，景(一)為 3%，景(四)為 20%，而容積率最高為景(四)之 60%。</li> <li>2. 然依「都市計畫法台灣省施行細則」第 25 與 27 條，已針對風景區與保護區之容許使用項目明確述明。</li> <li>3. 另依「都市計畫法台灣省施行細則」第 32 條，明文規定風景區與保護區之建率為 20%，第 34 條規定風景區之容積率為 60%。</li> <li>4. 若依前述相關法令之比較，本次通檢範圍內之土地使用分區管制目的不知是為以風景區抑或是以保護區之管制目的為主，加上本人所有土地面積較小，在建蔽率 30% 之管制下，可建築面積所剩無幾，故建請有關單位應詳查所有權人之持分狀況，在現有之土地使用分區管制下應以不損及土地所有權人之權益為前提，故建議回歸都</li> </ol>	維持原公展草案內容（陳情意見未便採納）。理由：本次公展草案，僅作分區名稱調整，有關使用強度等實質內容未予改變。	照專案小組意見通過。

			市計畫法及省施行細則之規定即可，否則疊床架屋之管制方式只為擾民而已。		
4 (逾 2)	陳又維	同右。	<p>1.本人所有土地原為旅館區，依原有土地使用分區管制為可建築用地，建蔽率為40%，容積率為120%，然依貴府公展方案，本人土地一夕之間變更低強度之風景保育區，建蔽率為3%，容積率為6%。</p> <p>2.依都市計畫管制一般變更回饋之精神，若土地價值由低價值變更為高價值使用時，或是容許使用之項目增加時，政府皆會要求民間提供必要之回饋，以符合社會公平正義之原則。</p> <p>3.然土地變更得利應負擔回饋，相對的變更利得之損失政府亦應有配套之賠償或補償措施，否則價值提高要索取回饋，價值降低卻要所有權人自負，此舉極不公平。</p> <p>4.另有關山坡地建築之相關開發管制於「建築技術規則」第十三章山坡地建築已有明文規定，其中亦已針對山坡地基地不得開發建築之認定訂定一套標準，本人不知為何在本案計畫書又要另行訂定。</p> <p>5.故建請回覆原分區，否則應有適度之賠償辦法，不然本人將嚴正抗爭到底，另建議土地使用分區管制應回饋相關法令管制之規定即可。</p>	變更旅館區為風景保育區部分： 1.公有土地部分，依公地公用原則優先劃設為公共設施用地，並變更為公園用地。 2.私有土地部分，為維持土地所有權人權益，維持原計畫(旅館區)。	照專案小組意見通過。
5 (逾 3)	吳南薰、 吳林金枝	仁武鄉仁新段 886、890、890-1、890-2、890-3 地號等 5 筆土地，使用分區類別重新檢討應需考量原土地價值(內含開發權益及現況)及各所有權人權益(含法人及自然人)，並調整通盤檢討變更內容使原有權益得到保障，維持上述	本人所有土地位於高雄縣仁武鄉仁新段地號 886、890、890-1、890-2、890-3 共 5 筆屬原景(二)使用分區用地可供農業或遊樂設施等建築使用(建蔽率 6%，2F 或 7M 以下)，於民國 97 年 7 月購置並計畫開發使用，近日驚聞 貴府計畫將上述土地變更為湖泊用地，導致後續無法開發使用，恐嚴重損害所有權人開發權益，不符合	同意採納，並依公展草案分區，調整為風景遊憩區。 理由：考量觀音湖之集水面積、總蓄水量、正常蓄水位及最高洪水位，且近 5 年內本地區(含陳情位置)並無淹水紀錄，故回復為風景遊憩區	照專案小組意見通過。

		土地為景(二)使用分區用地。	公平原則。	(原分區為「景二」)。	
6 (逾4)	吳哲龍	仁武鄉仁新段 890-4、890-5、890-6、890-7、890-8 及 886-1 地號等 6 筆土地，私人土地比湖泊的水位高很多，請求恢復原景(二)用地之分區使用。	該私人土地比湖泊的水位高很多，請求恢復原景(二)用地之分區使用。	併入陳 5(逾 3)案，同意採納，並依公展草案分區，調整為風景遊憩區。	照專案小組意見通過。
7 (逾5)	余政憲等 6 人	大社鄉觀音山段 17-1、19、20、21、22、23、24-1、24-2、24-3、24-6、28-1、32-1、237、238、245、246、247、248、250、251-1、252、276、559、586 等 24 筆土地，建議維持原計畫案將上列土地保持原旅館區用地之編定為荷。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依計畫位階而言，主要計內容應高於細部計畫，故細部計畫之通盤檢討作業應以不異動主要計畫為原則，然此次針對細部計畫所作之通盤檢討竟就主要計畫內容進行分區異動，似有不合程序之處。</li> <li>2. 依現行法令如建築技術規則之相關規定，對於坡度之建築可行性已有明確規範，本區編定於旅館區內之土地如因坡度過大仍無法建築使用，應無需特別修改原計畫內容。</li> <li>3. 上列土地原編定為旅館區用地，現經第二次細部計畫通盤檢討公開展覽結果計畫變更為風景保護區用地，對陳情人等權益影響至鉅，故陳情 貴府審酌，維持原計畫案內容。</li> <li>4. 為配合都市計畫及政府積極推動觀光政策，上列土地於近年來已著手規劃並集資開發興建旅館設施，相信開發完成後對高雄縣推動觀光將有莫大的助益，規劃圖詳如附圖一所示。</li> <li>5. 經聘請水土保持、土木、環保、測量技師至上列土地現場勘查結果，初步發現有公開展覽地形等高線坡度與現況似有不符之處，現已委聘測量公司重新測量中，擬俟測量完成後提供坡度分析資料供給 貴府審議之參考，詳如附圖二所示。</li> </ol>	<p>變更旅館區為風景保育區部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公有土地部分，依公地公用原則優先劃設為公共設施用地，並變更為公園用地。</li> <li>2. 私有土地部分，為維持土地所有權人權益，維持原計畫(旅館區)。</li> </ol>	照專案小組意見通過。

			<p>6.計畫檢討變更範圍內已有觀音山房餐廳、玩山園餐廳等大型餐飲遊憩設施，況且現地大多栽種蓮霧、龍眼、椰子等果樹、現況已開闢多處登山步道供遊客早晨登山健行使用中。</p> <p>7.上列土地若維持提供做旅館用地使用，相信對於休閒、觀光有實質幫助，若開發後定能促進地方觀光事業發展。</p>		
8 (逾6)	仁武鄉公所	同右。	<p>1.建請 鈞府訂定本案觀音山及觀音湖開闢計畫期程。</p> <p>2.觀音山及觀音湖現為風景特定區，因民眾亂葬嚴重，破壞該區景觀及未來開發，建請鈞府將違法亂葬墳墓遷移至本鄉及大社鄉內納骨塔，俾後續風景區之開發。</p>	<p>維持原公展計畫內容（陳情意見開闢期程部分酌予採納，遷葬部分不予討論。</p> <p>理由：  (1)開闢期程部分，已訂定事業及財務計畫，另劃設6區重劃範圍，逕依市場需求辦理開發。  (2)遷葬部分，非屬都市計畫權責，已請公所依規定查報及辦理。</p>	<p>為符實際，有關市都委會專案小組初步建議意見欄「不予討論」部分，係因與都市計畫變更無關，故修正為「非屬都市計畫範疇」，餘照專案小組意見通過。</p>
9 (逾7)	王昆生君	仁武區前埔厝段 264 地號，建議變更為「休閒別墅旅館區」。	仁武區前埔厝段 264 地號，通檢案內變更為「風景遊憩區」，為促進地方觀光發展及地盡其利，請變更為「休閒別墅旅館區」。	<p>建議另循都市計畫法第 24 條、第 27 條之 1 並依台灣省施行細則第 9 條規定辦理。</p> <p>理由：觀音湖周邊環湖道路內土地以提供遊憩使用為主，陳情土地位於修正後環湖道路範圍內，建議依規劃構想規劃為「風景遊憩區」，若為促進地方觀光發展需變更為「休閒別墅旅館區」，請循都市計畫法相關規定辦理。</p>	照專案小組意見通過。
10 (逾8)	尹念秦君	請釐清有關-變更澄清湖特定區計畫(觀音山	都市計畫土地與非都市土地分別由不同之法規管制其使用，	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：參酌內政部</p>	照專案小組意見通過。

		<p>觀音湖細部計畫)(第二次通盤檢討案)之風景區可做農業及農業建築(含農舍)使用，應不適用農業發展條例暨「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」之有關規定限制。</p>	<p>其中都市計畫風景區得為農業設施使用，而在「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」對農業用地之範圍於第二條第一項第二款中明定為依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地，故此都市計畫風景區做為農業設施使用時應可不受「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」有關規定限制。</p>	<p>研商紀錄(如附)內容，風景區內設置農舍，並無農業發展條例及農業用地興建農舍辦法等規定之適用，另為利後續執行，將納入土地使用分區管制要點妥為研議。</p>	
11 (逾9)	高雄市政府觀光局	<p>建議調整計畫區內容如下： 1.將原計畫位於中山路與鹽埕巷交叉口之「服(1)」服務中心用地，建議維持原計畫。</p>	<p>建議調整計畫區內容如下： 1.本局計畫徵收該區土地以興建多功能管理服務中心乙座，建議仍維持原使用分區劃定之「服(1)」服務中心用地。</p>	<p>建議酌予採納。 1.於四-2-1-6M 道路以北(面積約0.2607 公頃)同意觀光局之建議，維持服務中心用地「服(1)」並以徵收方式開發，餘仍依公展草案採整體開發。</p>	照專案小組意見通過。
		<p>2.本案位於高速尾登山口旁之「服(3)」服務中心用地變更為公園用地及道路用地乙案，建議公廁部分使用分區維持原「服務中心用地」。</p>	<p>2.本局 100 年度工程已於該地興建公廁乙座，建議公廁部分使用分區維持原「服務中心用地」。</p>	<p>2.經觀光局會中表示，「服(3)」規劃為公園用地並不影響廁所之設置，維持公展草案。</p>	
		<p>3.本案於南岸環湖路入口處使用分區為「景(遊)」，建議該使用分區改為「服務中心用地」。</p>	<p>3.因應本局日後對觀音湖入口意象改造和與台灣糖業共同開發觀音湖，本案於南岸環湖路入口處使用分區為「景(遊)」，建議該使用分區改為「服務中心用地」。</p>	<p>3.環湖路與仁安三巷交叉口處觀光局用地需求之範圍，因「服務中心用地」依市地重劃規定非屬共同負擔可無償取得之公共設施用地，另觀光局會中表示並無服務中心用地開闢之急迫性，故變更為「公園用地」，且於重劃負擔可行之比例下劃設，並與地政局確認。</p>	



12 (逾 10)	台灣糖業公司高雄區處	建議台糖公司環湖道路內「風景遊樂區」，部分變更為「休閒別墅旅館區」。	<ol style="list-style-type: none"> <li>為加速發展地區觀光事業，啟動國道七週邊觀光建設，吸引投資者開發及促進地方就業發展。</li> <li>因受現況土地使用管制規定編定限制，本公司於觀音湖週邊具實質開發投資效益土地不足，且多在環湖道路外，並無法凸顯優美景觀資源，土地開發效益受限，建議將本公司環湖道路內「風景遊樂區」，適度調整變更為「休閒別墅旅館區」，以利本區招商開發。</li> </ol>	<p>建議另循都市計畫法第 24 條、第 27 條之 1 並依台灣省施行細則第 9 條規定辦理。</p> <p>理由：觀音湖週邊環湖道路內土地以提供遊憩使用為主，陳情土地位於修正後環湖道路範圍內，建議依規劃構想規劃為「風景遊憩區」，若為促進地方觀光發展需變更為「休閒別墅旅館區」，請循都市計畫法相關規定辦理。</p>	照專案小組意見通過。
13 (逾 11)	李華進君	<ol style="list-style-type: none"> <li>建議仁武區前埔厝段 278-5、278-9、278-10、278-11 等四筆地號，由景(二)變更為農業區。</li> <li>廢除農業用地作農使用證明書，因尚未開發風景區農地免稅應列入遺產及贈與稅法第 42 條範圍。</li> <li>廢除澄清湖特定區(觀音山、觀音湖)計畫(不要劃設風景區)。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>「澄清湖特定區計畫」實施已 25 年，至今尚未檢討開發觀光區及實施公共設施，並限制農田不得自由買賣，農地出售或農地土地所有權人死亡，要課徵土地增值稅，遺產繼承人要繳納遺產稅，非常不公平。</li> <li>建議轉呈內政部將都市計畫風景區列入未開發之公共設施保留地。</li> <li>柴山已列入國家公園且平地高價值土地設立太多風景區太浪費，影響工業城市發展。</li> </ol>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本細部計畫區係基於維護優美自然環境劃定之風景區，並配合地形適度提供觀光休閒活動，宜維持現行計畫風景區。</li> <li>有關陳情人所指稅賦問題非屬規劃範疇，故不予討論。</li> </ol>	為符實際，有關市都委會專案小組初步建議意見欄「不予討論」部分，係因與都市計畫變更無關，故修正為「非屬都市計畫範疇」，餘照專案小組意見通過。
14 (逾 12)	林順昇	<ol style="list-style-type: none"> <li>建議參酌「澄清湖特定計畫區」土地使用分區管制要點：第一種住宅區(低密度住宅區)建蔽率 30%，容積率 180%，放寬細部計畫內 B-1 整體開發地區之「風景住宅區(一)」土地使用分區管制要點所定建蔽率及容積率上限。</li> <li>建議放寬本區建築</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>細部計畫公展草案規劃「風景住宅區(一)」建蔽率 20%、容積率 60%。</li> <li>經查 B-1 整體開發地區位於坡度 10% 以下地區。未涉及山坡地開發等相關規定，依規劃本區應為低密度住宅區，但如說明第一條所述規定，將造成土地與建物使用面積比例失衡，另規定須一公頃以上開發規模才得提高容積率至 100%，考慮土地所有權人整合不易狀</li> </ol>	-	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>依都市計畫法台灣省施行細則第 32、34 條，風景區之建蔽率/容積率規定為 20%/60%，本計畫所訂內容符合施行細則之規定，故建議</li> </ol>

	<p>退縮規定為前院退縮深度 6 米、後院深度 4 米、取消側院深度。</p>	<p>況下，且為達到有效利用整合重劃後土地及控制建築量體發展，並降低本區發展執行困難度，建議參酌「澄清湖特定計畫區」土地使用分區管制要點：第一種住宅區(低密度住宅區)建蔽率 30%，容積率 180%，以期達到建築與週邊環境均衡關係。</p> <p>2. 本區建築退縮規定為：前院退縮深度 6 米、後院深度 4 米、側院深度 4 米，實屬不合理，建議放寬：為前院退縮深度 6 米、後院深度 4 米、取消側院深度，達到減少建築物增建、外觀整齊，提高社區居住品質。</p>	<p>未便採納。</p> <p>2. 風景住宅區係以發展低密度住宅為主，以獨棟為原則，且其建蔽率僅 20%，故建議側院之規定仍應維持。</p>
--	---	---	---

附表七、「變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（第二次通盤檢討）案」配合變更主計內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	變更後計畫			
一	旅館區北側道路用地、觀音山觀音湖細部計畫區北側範圍外道路用地	道路用地(0.0417)	道路用地(0.0417)	觀音山觀音湖細部計畫區東北側㊟-2 道路為義守大學出入之主要道路，現寬度多為 12-15M，其中旅館區東側部分道路寬度為 8 公尺，造成交通瓶頸，予以拓寬至 12 公尺，以健全道路系統。	照案通過。	照專案小組意見通過。
二	觀音山觀音湖細部計畫區北側範圍外道路用地	農業區(0.0207)	道路用地(0.0207)		照案通過。	照專案小組意見通過。
三	旅館區西南側車站專用區	車站專用區(0.1785)	風景區(0.1785)	車站專用區之規劃已不合宜，且本地區對公共運輸需求較低，故調整民國 88 年 1 月 20 日發布實施之「擬定澄清湖特定區計畫(原觀音山附近服務中心用地變更為風景區暨車站用地變更為車站專用區)細部計畫案」之規劃內容，以符發展需求。	照案通過。	照專案小組意見通過。
四	觀音山觀音湖細部計畫區北側之旅館區	旅館區(4.1078)	風景區(4.1078)	<ol style="list-style-type: none"> <li>該處平均坡度達 30%，依建築技術規則第 262 條內容，屬坡度陡峭地區不得開發建築，故將該處未開發之坡度陡峭地區變更為風景保育區，以確保水土保持並提供休憩空間。</li> <li>都市計畫細部計畫審議原則第九點：位於山坡地之細部計畫，應依下列規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)開發建築使用應符合建築技術規則、山坡地開發建築管理辦法及水土保持法相關規定。</li> <li>(2)坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，不得建築使用，其面積之百分之八十土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘百分之二十土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</li> <li>(3)坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未達百分之四十之地區，以作為道路、公園</li> <li>(4)及綠地或無建築行為之開放性公共設施使用為限。</li> <li>(5)坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以下之地區，始得作為</li> </ol> </li> </ol>	修正通過。 理由：配合細部計畫綜理表變更案第十案決議辦理。	照專案小組意見通過。

				<p>建築基地使用。</p> <p>(6)前項第二款至第四款規定，直轄市、縣(市)政府已訂定相關規定者，從其規定。</p> <p>3. 觀音山觀音湖細部計畫區之遊憩對象主要為高雄縣市民眾，其遊憩時間多為早晨及黃昏，對旅館之需求較低，故將本處坡度陡峭地區變更為風景保育區，以避免過度開發。</p>		
五	觀音山觀音湖細部計畫區中央地帶之範圍外保護區	保護區 (2.1025)	風景區(2.1025)	<p>4. 由於觀音山觀音湖細部計畫區內之中央地帶(景(四))一帶道路系統未順應地形，考量該處係屬未開發之整體開發地區，故依現況地形坡度調整道路系統，以健全地區整體發展並提升開發可行性，減少自然景觀破壞。</p> <p>5. 現行計畫中該整體開發範圍未包含高 50 線，為健全本區聯外道路，將高 50 線一併納入整體開發範圍。</p>	照案通過。	照專案小組意見通過。
六		風景區 (0.0978)	保護區(0.0978)			
七	觀音湖四周環湖道路	道路用地 (2.8011)	風景區(2.8011)	<p>原環湖道路未順應現況之地勢地形，導致開闢困難且不符保育原則，且原道路之路型產生多處急轉彎，有違交通安全原則，故配合地形調整環湖道路路線。</p>	照案通過。	照專案小組意見通過。
八	觀音湖四周環湖道路	風景區 (2.1570)	道路用地 (2.1570)			

附表八、變更高雄市都市計畫（楠梓舊部落鄰近地區）細部計畫通盤檢討案

變更內容綜理表

編號	位置 1/1000圖幅	變更內容				變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		變更前		變更後				
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)			
1	(1)楠梓舊 部落鄰 近地區 3處細 部計畫	508.74公頃 1. 國立高雄第一科 技大學鄰近地區 86.09公頃 2. 高速公路以東及 土庫一帶 213.35公頃 3. 楠梓舊部落地區 209.30公頃	楠梓舊部落鄰近地 區細部計畫514.99 公頃		1. 考量該3處細部計 畫區現況發展趨於 同一生活圈，未來 發展密切。 2. 因應市府持續研究 以行政區為細部計 畫範圍之規劃方 向，整併該3處細部 計畫為1處細部計 畫區。 3. 將未納入細部計 畫範圍之土庫一路與 高速公路納入計畫 範圍。	請規劃單位配合修 正3處計畫範圍面 積。	請規劃單 位配合變 更案編號 第1(2) 案修正計 畫面積。	
	(2)計畫範 圍修正 (2494) (2495) (2692) (2693) (2694)	1. 計畫範圍修正：將計畫範圍依地籍 及原高雄縣市界調整，並依毗鄰土 地使用劃設其使用分區。 2. 本次計畫面積由數值化量測校核成 果之現行計畫面積507.55公頃調整 為514.99公頃，依地籍調整減少 0.08公頃之住宅區（特）、0.27公 頃之商業區（特）、1.86公頃之農 業區、3.52公頃之學校用地、0.71 公頃之公園用地、0.04公頃之綠地 用地、0.29公頃之兒童遊樂場用 地、1.11公頃之河道用地及1.23公 頃之道路用地。 3. 考量計畫區之完整性，將高速公路 以東及土庫一帶地區與楠梓舊部落 地區間之17.70公頃道路用地納入計 畫範圍。	依據主要計畫有關原 高雄市、縣界地籍與 都市計畫界線不符問 題處理原則，辦理計 畫範圍調整，及依據 本次通盤檢討土地使 用變更原則第3點， 劃設土地使用分區。	請規劃單位於土地 使用變更原則第3 點增列「考量土地 使用及街廓完整性 就個案性調整計畫 範圍」，並依該原 則修正3處計畫範 圍。	除文中 (15)因 學校用地 已依楠梓 區地籍重 劃完成取 得及配合 楠梓二小 段市地重 劃開發案 之計畫範 圍等2處 維持原公 展草案 外，餘照 專案小組 初步建議 意見通 過。			
	(3)計畫人 口	98,800人 1. 國立高雄第一科 技大學鄰近地區 21,000人。 2. 高速公路以東及 土庫一帶48,000 人。 3. 楠梓舊部落地區	84,000人		為保留都市未來發展 之彈性與機會及主要 計畫之規劃人口，調 整為84,000人為民國 110年計畫人口。	照案通過	照專案小 組初步建 議意見通 過。	

編號	位置 1/1000圖幅	變更內容				變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		變更前		變更後				
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)			
		29,800人。						
	(4)計畫目標年	民國100年 1. 國立高雄第一科技大學鄰近地區100年。 2. 高速公路以東及土庫一帶100年。 3. 楠梓舊部落地區110年。		民國110年		本次檢討將配合本府刻正辦理之主要計畫通盤檢討草案之目標年，以民國110年為計畫目標年。	照案通過	照專案小組初步建議意見通過。
2	—	土地使用分區及公共設施計畫面積修正				航測地形圖數值化測量後，造成重新校核之計畫面積與原公告計畫面積不一致，故依數值化量測校核成果，修正原公告計畫面積數字，不涉及原計畫變更。	請規劃單位配合修正3處計畫範圍面積。	請規劃單位配合變更案編號第1(2)案修正計畫面積。
3	新安街、楠梓新路337巷間之雙橡園內道路用地(楠梓段一小段316地號之土地)(2591)	道路用地	0.04	第3種住宅區	0.038	1. 考量此地區現況已有既成六米巷道供居民進出通行，該六米計畫道路應無使用及開闢需求，且土地權屬多為私人所有。 2. 配合周邊都市紋理發展，變更為第3種住宅區，於原道路用地南側之道路截角配合變更為第4種住宅區。 3. 本案變更應依全市變更回饋辦理。	原則同意變更，除請規劃單位指定變更負擔所應回饋之土地位置外，另變更理由修正為： 1. 變更理由2 配合周邊都市紋理發展，依「變更高雄都市計畫楠梓舊部落地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」住宅區劃設標準，除將原道路用地南側之截角變更為第4種住宅區外，其餘土地變更為第3種住宅區。 2. 變更理由3 有關其變更負擔應依全市一致性之規定辦理，應負擔42%之公共設施用地。土地所有權人應以未開闢之12米計畫道路(楠梓段	照專案小組初步建議意見通過。
				第4種住宅區	0.002			

編號	位置 1/1000圖幅	變更內容				變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議	
		變更前		變更後					
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)				
								一小段316、316-1、316-2地號之土地)為負擔回饋標的，並於本計畫公告實施後1年內由土地所有權人完成用地負擔，否則回復原使用分區。	
4	青埔街50巷之第3種住宅區(楠梓段三小段147地號土地)(2491)	第3種住宅區	0.002	廣場用地	0.002	為提高交通可及性及滿足居民使用需求，變更部分第3種住宅區為廣場用地。	考量本案區位無劃設廣場的必要性，且未達合理面積規模，故維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。	
5	青埔街一巷之第5種住宅區(2490)	第5種住宅區	0.10	道路用地	0.10	為提高交通可及性及便利性，變更部分第5種住宅區為道路用地。	因現況多為法定空地，且未取得地主同意，考量地區發展的整體性，故維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。	
6	清豐一路與土庫一路之第3種住宅區(楠梓區清楠段10地號土地)(2594)(2593)	第3種住宅區	0.08	道路用地	0.08	1. 現況為第33期市地重劃區新增設開闢之土庫路、土庫路三巷，土地權屬為高雄市，為本府工務局管理之土地。 2. 配合重劃結果，將土庫路、土庫路三巷之第3種住宅區變更為道路用地，以符合現況使用，變更範圍以地籍線為準。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。	
7	土庫五路與土庫六路間之第3種住宅區(楠梓區清豐段55地號土地)(2593)	第3種住宅區	0.04	道路用地	0.04	1. 現況為第33期市地重劃區新增設開闢之部分土庫五路28巷，土地權屬為高雄市，為本府工務局管理之土地。 2. 配合重劃結果，將位於土庫五路與土庫六路間部分土庫	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。	

編號	位置 1/1000圖幅	變更內容				變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		變更前		變更後				
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)			
						五路28巷之第3種住宅區變更為道路用地，以符合現況使用，變更範圍以地籍線為準。		
8	清豐路與土庫三路間之第3種住宅區（楠梓區清豐段187-1地號土地） (2592)	第3種住宅區	0.01	道路用地	0.01	1. 現況為第33期市地重劃區新增設開闢之四米道路，土地權屬為高雄市，為本府工務局管理之土地。 2. 配合重劃結果，將位於清豐路與土庫三路間之四米道路之第3種住宅區變更為道路用地，以符合現況使用，變更範圍以地籍線為準。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
9	土庫一路與清豐一路間之第3種住宅區（楠梓區清豐段246地號土地） (2592)	第3種住宅區	0.20	道路用地	0.20	1. 現況為第33期市地重劃區新增設開闢之八米及六米道路，土地權屬為高雄市，為本府工務局管理之土地。 2. 配合重劃結果，將位於土庫一路與清豐一路間之土庫路、土庫路三巷之第3種住宅區變更為道路用地，以符合現況使用，變更範圍以地籍線為準。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
10	楠泰路與旗楠路126巷間之第3種住宅區（楠梓區清豐段378-4地號土地） (2591)	第3種商業區	0.07	道路用地	0.07	1. 現況為第33期市地重劃區新增設開闢之八米道路，土地權屬為高雄市，為本府工務局管理之土地。 2. 配合重劃結果，將位於楠泰路與旗楠路126巷間之八米道路之第3種商業區變更為道路用地，以	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。



編號	位置 1/1000圖幅	變更內容				變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		變更前		變更後				
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)			
						符合現況使用，變更範圍以地籍線為準。		
11	清平街旁第3種住宅區（楠梓區清楠段278地號土地） (2692)	第3種住宅區	0.05	道路用地	0.05	1. 現況為第34期市地重劃區新增設開闢之清平街78巷，土地權屬為高雄市，為本府工務局管理之土地。 2. 配合重劃結果，將位於清平街旁住宅區內清平街78巷之第3種住宅區變更為道路用地，以符合現況使用，變更範圍以地籍線為準。	除修正變更理由中第34期市地重劃區為第33期市地重劃區外，餘照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
12	朝明路南側、朝新路北側之第3種商業區 (2490)	第3種商業區	0.09	道路用地	0.09	為提高交通可及性及便利性，變更部分第3種商業區為道路用地。	本案未取得多數地主同意，且從周邊道路系統檢視並無劃設必要性，故維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
13	清豐三路376巷之市16用地（楠梓區清豐段207地號土地） (2592)	市場用地	0.31	機關用地	0.31	1. 依據經濟發展局對於未開發之市場用地所作之評估，位於本計畫區內市16用地無興闢計畫，且市16用地為高雄市所有，屬本府經濟發展局管理之土地。 2. 目前周邊半徑500公尺已有台糖量販店提供市場機能。 3. 基於都市計畫法第42條公有土地優先規劃為公共設施用地之原則，且依據民國100年4月14日高市環局綜字第1000026833號函指示，市府環保局於該用地具有楠梓區	已納入市場用地通盤檢討案刻正辦理審議中，為避免重複審議，併入該案討論。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	位置 1/1000圖幅	變更內容				變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		變更前		變更後				
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)			
						隊興建辦公處所之需求，故變更為機關用地，供市府環保局使用，並由市府環保局依法辦理撥用及開闢。		
14	立民路與 安通街之 市18用地 (楠梓區 清楠段230 地號土地) (2693)	市場 用地	0.23	廣場 用地	0.23	1. 依據經濟發展局對於未開發之市場用地所作之評估，位於本計畫區內市18用地無興闢計畫，且市18用地為高雄市所有，屬本府經濟發展局管理之土地。 2. 基於都市計畫法第42條公有土地優先規劃為公共設施用地之原則，考量現況為籃球場使用，故變更為廣場用地，以達管用合一及滿足現況使用之需求，並由市府工務局依法辦理撥用。	同編號13案。	照專案小組初步建議意見通過。
15	常順街之 市19用地 (楠梓區 清楠段501 地號土地) (2691)	市場 用地	0.22	停車場 用地	0.22	1. 依據經濟發展局對於未開發之市場用地所作之評估，位於本計畫區內市19用地無興闢計畫，且市19用地為高雄市所有，屬本府經濟發展局管理之土地。 2. 基於都市計畫法第42條公有土地優先規劃為公共設施用地之原則，且楠梓舊部落鄰近地區停車場用地計畫面積不符都市計畫定期	同編號13案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	位置 1/1000圖幅	變更內容				變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		變更前		變更後				
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)			
						通盤檢討實施辦法之檢討標準，故變更為停車場用地，促進上揭土地使用之價值及效益。		
16	土地使用分區管制要點	詳第10章第3節土地使用分區管制要點				1. 觀光旅館區橫跨高雄第一科技大學細部計畫及高速公路以東及土庫一帶細部計畫，其容積管制不一，分別為800%及300%，經計算其平均容積率為372%，故修正觀光旅館區之容積率為370%，以利後續計畫之推動執行。	請規劃單位依下列意見修正，餘照案通過。 1. 土地使用管制第3條修正為「本計畫區內建築基地申請建築，有關容積獎勵應依全市性通案性規定辦理。」。	照專案小組初步建議意見通過。
17	都市設計基準	詳第10章第4節都市設計基準				2. 國立高雄第一科技大學受高雄新市鎮特定區計畫雙重管制，故將國立高雄第一科技大學相關之土地使用管制及都市設計基準規定剔除，回歸至高雄新市鎮特定區計畫之規範，以利後續計畫推動執行。 3. 將國立高雄第一科技大學鄰近地區之住宅區與商業區修正為住宅區（特）與商業區（特），以利後續計畫執行時作為區分。 4. 為落實本計畫區細部計畫之規劃、健全地區發展，並塑造計畫區獨特都市意象、提昇居住環境品質，強化土地使用分區管制要點與都市設計基準可行性，並充實其管制內容。	2. 有關應整體規劃開發之街廓，應納入土地使用分區管制要點規定。 3. 其餘土管及都設條文授權都發局修正，於專案小組委員確認後，逕提大會審議。	

表九、變更高雄市都市計畫（楠梓舊部落鄰近地區）細部計畫通盤檢討案  
公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決 議
1	台糖公司高雄區處	<ol style="list-style-type: none"> <li>解除整體開發限制。</li> <li>倘整體開發原則不變，以適度調整街廓方式重新劃設合宜街廓，及適當道路系統。</li> <li>請重新檢討清豐段 161 地號，旅館區之必要性及可行性。</li> </ol>	<p>本計畫區人口已呈負成長現象，應重新檢討土地之有效利用方式，故建議應配合本計畫區實際發展需求，檢討劃設規模及必要。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>本案係 79 年配合台糖育樂園及高雄都會公園開發，變更住宅區為觀光旅館區，並規定整體規劃開發，避免零星建設，影響整體景觀。</li> <li>另於 81 年台糖公司陳情廢除觀光旅館區內原計畫道路，因配合觀光旅館整體規劃設計，廢除原有細部計畫道路，並拓寬外圍道路以利交通。</li> <li>經查觀光旅館區之土地分別為芎蕉段 260、260-1 號及清豐段 161 號土地，土地權屬為台糖股份有限公司所有，權屬單純。</li> <li>建請台糖公司提出整體利用計畫及預計開發期程，若無法提出，建議維持原計畫。</li> </ol>	照規劃單位研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
2	楊富傑 唐台英 楊明翰	<ol style="list-style-type: none"> <li>請將楠梓段一小段 310、312、312-2、320、314、314-1 及 316 等 7 筆地號土地變更為第四種住宅區，以連結 313 和 313-1 等 2 筆地號土地為一整體區塊面臨 40M 道路上。</li> <li>請將楠梓段一小段 245、245-1、315 及 315-1 第三種住宅區連同上述土地在檢</li> </ol>	<p>1. 政府於 69.7.7 將 316 地號土地劃為計畫道路直至今日仍未徵收補償，致使 312 及 320 和 313 及 313-1 地號土地分隔成為縱深不足之畸零地而無法使用，亦令 312-2 及 314 和 314-1 地號土地亦被分隔而不成一整體區塊。如今不使用還地於民，理應併同 313 及 313-1 地號土地規劃為同一種使用分區，怎能併同他人（匯城花園）已建設之土地劃為第三種住宅區，而</p>	<p>建議未便採納理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本案係 69 年楠梓舊部落細部計畫劃設之 6 米及 12 米計畫道路。</li> <li>於本次通檢公開徵求意見時民眾陳情，考量周邊已有道路通行，較無穿越通行需求，依毗鄰分區規劃原則及考量原計畫道路截角，分別變更為第 3 種住宅區及第 4 種住宅區，依本市負擔</li> </ol>	併變更內容綜理表編號第 3 案辦理。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		<p>討案中變更為商業區以利大高雄經建發展。</p>	<p>使本區面臨 40 米之土地一分為二，請依實際改正錯誤。另自 51 年即已為建地之 316 地號土地，怎會在被政府強行凍結了 2 年後竟由建地被改為道路用地，如今再以被改為建地為由，要求我們給付回饋金，故變更編號 3 變更理由第 3 點應屬不合法。</p> <p>2. 98.8.11 市府各相關單位會勘本區土地時，對於陳情案理由第 2 項建請開闢 12M 新安街時應一併給付積欠楠梓新路上（新安街至楠梓路段）之道路補償金，以平民怨，但至今仍未蒙見覆，如今開闢已成定局，建請併案處理，否則工程受益費要強行收取卻不給補償金，有失公平正義原則及正當性。</p> <p>3. 100 年政府相關單位會同周鍾 議員至本區開協調會，明確表示原抵稅之 316 地號部分土地將由 316-1 及 316-2 地號土地移轉交換扣抵，以減少政府補償金支付在案，故原為第四種住宅區之整體性自無庸置疑，請更正檢討案，以符現實。</p> <p>4. 配合大高雄經建發展，楠梓應屬核心地段，但本區住宅區佔總面積 18.53%、空地及閒置土地佔 29.03%，而商業區僅佔 3.91%，應予增加，以利都會發展。楠梓舊聚落主要商業活動以楠梓站前主要</p>	<p>比例通案辦理，應負擔 42% 之公共設施用地，建議優先以 12 米計畫道路（陳情人所持有）為負擔標的。</p> <p>3. 考量街廓規劃之完整性，且原第 3 種住宅區其現況使用尚符合土地使用分區，故建議維持原變更案之規劃。</p> <p>4. 陳情範圍周邊多為住宅區，且沿街 1 樓樓面可容許商業發展，與住宅區之土地使用並不衝突，故建議維持原住宅區之劃設。</p>		

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決 議
			商業圈為主，本區土地僅離此及行政中心 3~5 百公尺，變為商業區對楠梓及北高雄有深遠影響。			
3	林秀芳 林傳盛	林秀芳、林傳盛 101 年 7 月 10 日更正函附陳情書內容如下： 一. 高雄市楠梓區楠梓西巷原為 6 米 (M) 道路，都市計畫發布實施始劃設為 8 米 (M) 計畫道路，開闢不易，建議保持現況為 6 米 (M) 道路廢除 8 米 (M) 計畫道路。 二. 請速歸還路地座落於高雄市楠梓區楠梓段楠都一小段 959、967 號兩筆的土地給地主。 三. 請將座落於高雄市楠梓區楠梓段楠都一小段 959、960、966、967 號肆筆土地變更為商業用地。 四. 原陳情人林秀芳、李春明、李千亨、林益增更正為林秀芳、林傳盛	林秀芳、林傳盛 101 年 7 月 10 日更正函附陳情書內容如下： 一. 依據高雄市政府都市發展局發給陳情人代表：林秀芳的函(發文日期：中華民國 100 年 12 月 8 日，發文字號：高市四維都發規字第 1000050385 號)告知會勘的時間：100 年 11 月 30 日 14 時 30 分，會勘的地點：楠梓西巷。楠梓區楠梓西巷道路開闢會勘紀錄，各單位的意見，其中消防局以及交通局的意見如下： (1)消防局：依楠梓西巷道路現況，本局有相關配套措施，無礙防救災車輛進出。 (2)交通局：楠梓西巷現況為供社區內人車出入之服務道路，僅供當地居民出入使用，交通量不大且較無通過性交通需求，目前尚符合社區出入通行需求。 二. 依高雄市政府工務局建管處提供資料，部分於發布計畫前申請建築者，業與本府簽切結書，經陳情人查證此份切結書是於中華民國 61 年 12 月 8 日簽的。40 年前在當時的狀況為了向高雄市政府工務局有關單位取得建築執照，地主以及建築者能不簽嗎？是在不得已的情況	建議未便採納理由： 1. 本案楠梓西巷係民國 69 年 7 月 7 日公告發布實施之「楠梓區細部計畫案」所劃設 8 公尺計畫道路。 2. 部分於發布計畫前申請建築者，業與本府簽署切結書「...該地區細部計畫尚未核定，以後如有礙公益措施或都市計畫時，決無償自行拆除並放棄先訴抗辯權」。 3. 於細部計畫發布後之合法建築者，業依 8 公尺計畫道路指定建築，若縮減計畫道路寬度，恐造成現有合法建物無法面臨道路境界線之情形。 4. 若依現況將部分道路縮減至 6 公尺計畫道路，將造成楠梓西巷道路不等寬，故建議維持 8 公尺道路之劃設。	照規劃單位研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>下簽的。何況陳情人(林秀芳等人)沒有簽此份切結書。40年後的今天有關單位已在楠梓西巷現場會勘過(1)消防局以及(2)交通局都已提供上述意見。有關當局要視目前實際的狀況，取得平衡點，變更都市計畫，不能一直咬著40年前的切結書而維持原計畫，使陳情人進無路退無步，一籌莫展，造成很大的損失。楠梓西巷現況為供社區內人車出入之服務道路，僅供當地居民出入使用，交通量大且較無通過性交通需求，這個社區內有很多條道路四通八達可直通28公尺寬的楠梓路、楠梓新路、建楠路以及40公尺寬的鳳楠路，附20幾張照片為證，請查閱。陳情人(林秀芳、林傳盛)在此懇求保持現況為6米(M)道路，這樣就可歸還路地楠梓區楠梓段楠都一小段959、967號的兩筆土地給地主。楠梓西巷依據現況有19戶建屋依6公尺道路建築，僅有4戶建屋依8公尺道路指定建築，若縮為6公尺道路也不會造成現有的建物無法面臨道路境界線之情形，影響第三者權益，因為陳情人(林秀芳、林傳盛)已清楚4戶建屋每戶多出2公尺深度的可利用空地且所有權仍然屬於原地主，也就沒有所謂的第三者權益。</p> <p>三. 政府有關單位於民國69年7月7日公告發布實</p>			

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決 議
			<p>施之「楠梓細部計畫案」楠梓西巷被劃設為8米(M)計畫道路。這是非常不公平的事情，有不可告人的內幕嗎？為什麼同一條巷道另外一邊的土地就原封不動，沒有被劃設到。而我們這邊就要多拓寬2米的道路，造成楠梓區楠梓段楠都一小段960、966這兩筆土地的地主受害，三十幾年來這兩筆土地(楠梓區楠梓段楠都一小段960、966)都是畸零地，地上面還被違章建築有照片作證，影響市容的瞻觀，沒有人要買這種土地，政府有關單位也沒有錢徵收，我們三十幾年來地價稅照繳，非常不合理。我們唯一的財產就這樣付諸流水。請都市計畫委員會的主任委員、副主任委員、以及委員們手下留情，能體諒人民的困境。變更都市計畫，速歸還楠梓區楠梓段楠都一小段959、967號的兩筆土地給地主，方便與楠梓區楠梓段楠都一小段960、966號兩筆土地合併成完整的商用的三角窗地形，這四筆土地合計約130坪，才能充分被利用，並且增加市容的美觀，兩全其美，何樂而不為呢？</p>			
4	中國石油化學工業開發股份有限公司	1. 高雄市政府地政局勘選之「楠梓區楠梓段二小段市地重劃區」範圍，為因應縣市合併後之大高雄發展，應儘速辦	1. 本區位於原高雄縣市交界處，都市發展潛力於縣市合併後更顯重要。然原高雄縣目前似無都市計畫道路與本區銜接，建請以大高雄縣市合併後之大格局規劃本	1. 本案前於97年9月10日曾由私人擬向本府地政局申請自擬自辦市地重劃。 2. 經本府地政局考量申請範圍多為墓地，且範圍內公有土地為多	照規劃單位研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。



編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決 議
		<p>理本區市地重劃開發作業。</p> <p>2. 本區聯外道路受限，開發完成後嚴重衝擊鄰近地區交通，應檢討周邊聯外道路寬度。</p> <p>3. 區內道路動線設計不良，開放空間不足，影響都市防災及居住品質，應檢討變更細部計畫規劃。</p> <p>4. 為促進土地利用之合理性，建請同意土地權利關係人依都市計畫法定程序，重新檢討變更細部計畫。</p>	<p>區市地重劃案，並儘早執行都市計畫通盤檢討及個案變更，俾利本區快速發展。</p> <p>2. 陳情基地目前僅賴西南側兩條道路跨越楠梓溪聯通楠梓市區與高雄市中心，北側因德民陸橋（楠梓 1-1 道路）所隔，必須繞道方能聯通德民路及台 1 省道。目前本區規劃都市計畫住宅區高達 7.2 公頃，未來完成重劃後勢必提高人口居住密度，惟目前規劃之交通動線及計畫道路恐無法疏散日後嚴重交通壅塞，進而影響本區發展，而無法達成市地重劃促進都市整體發展之目的。</p> <p>3. 本區之計畫道路設計多為囊底路，近年來囊底路易造成汽機車及雜物置放，造成環境髒亂，影響都市防災；另計畫基地內幾乎全為住宅區規劃，並無配置綠地、廣場等開發空間，除影響基地防災避難，將嚴重影響居住品質，建請一併考量檢討或變更細部計畫。</p> <p>4. 本區之土地權屬包括國有、市有、私有、公私共有、台灣中油公司及中石化公司，考量前述聯外道路、區外道路及開放空間之規劃，建請本次通盤檢討同意土地權利關係人依都市計畫法定程序，重新檢討，並研擬變更細部計畫。</p>	<p>數（40.5%）故經該局於 97 年 11 月 7 日專簽改採公辦重劃辦理。</p> <p>3. 為配合公辦市地重劃，刻由本府地政局委託本局調整都市計畫道路及街廓使用配置。建議本案將另案辦理。</p>		
5	尤志雄 尤延明 蔡文勇	<p>請求將楠梓區楠都一小段擬辦重劃區內西側住戶，不要</p>	<p>1. 本區段土地、房屋經市政府先後徵收二次土地，做為道路拓寬用</p>	<p>為利該整體開發推動，建請本府地政局表示意見，並評估開發可行性</p>	<p>本案範圍已申請成立市地重劃籌備會，並</p>	<p>照專案小組初步建議意見通</p>

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決 議
	蔡文良 黃金泉 蔡主賜 許邱蓮 祝 江宏勛 江旭勛 蔡水牛 陳光石 新鼎系 統(股) 公司 蔡儒男	納入重劃整體開發 地區內。	地。目前土地、房屋皆 緊鄰 28M 大馬路，公共 設施皆已完備，無重劃 之必要，請求本次都市 計畫通盤檢討時，將前 述住戶剔除重劃整體開 發地區。 2. 陳情人等原本土地、房 屋就是住宅建地，取得 成本與東邊農地所有權 人有天壤之別，但依貴 府規劃，卻必須與農地 所有權人平均分擔公共 設施及開發費用 50.3 %比例。然而，此「市 地重劃」實質受益者僅 農地所有權人，陳情人 等則為實質受害者，貴 府規劃，要求受害者分 擔一半以上費用，實屬 不合理。 3. 最後上述土地、房屋已 先後被徵收二次，做為 道路拓寬土地，已經實 質參與過「市地重 劃」，故無須再參與市 地重劃，應無條件解除 整體開發地區限制。	後，酌予採納陳情人意 見。 理由 1. 本案係 61 年擬定為機 關用地（機 2）。於 88 年楠梓舊部落第 2 次通盤檢討時陳情民 眾提出異議，決議將 機 2 用地併同西側部 分公園用地變更為住 宅區道路用地及兒童 遊樂場用地，並規定 以整體開發方式辦 理。 2. 前經本府地政局 97 年 辦理市地重劃評估表 示，因面臨楠梓新路 舊有建物土地所有權 人反對而不可行，同 時評估區段徵收可行 性其財務亦為不可 行。 3. 本案若經地政局評估 剔除西側現有建物後 之重劃區開發可行， 建議剔除之建物範圍 比照本府 91 年公告之 解除整體開發案例及 內政部頒訂之「都市 計畫整體開發地區處 理方案」規定，採降 低容積率，由住四降 為住三，解除本整體 開發區辦理。	經本府地政局 同意在案，後 續應該籌備 會整合意見， 故維持原計 畫。	過。
6	清豐里 里長李 琨祥 新國代 大廈住 戶 68 戶 代表： 主委許 哲源 338 巷 24 戶住 戶代	楠梓區清楠段 312 及 309 地號（第三 十三期重劃區）， 即楠梓區清豐里清 安街與清平街 51 巷 之間聯絡既成巷 道，應予以保留維 持通暢，以供居民 通行使用，以利社 區交通及發展。	1. 此 4 米既成巷道如廢 止，立即影響常德路 324 巷中 13 戶及 338 巷中 22 戶住戶，此二 條巷道狹窄且有路邊停 車問題，廢巷後將變成 單向通行死巷，如發生 火災，消防車無法進入 救火，影響住戶分秒必 爭的安全。 2. 此條巷道中 35 戶住戶原 巷道暢通，可方便出	建議未便採納 理由： 1. 本案清楠段 312 及 309 地號為第 3 種住 宅區，係本府地政局 辦理第 33 期重劃區取 得之抵費地，並依市 地重劃實施辦法第 43 條規定辦理重劃前既 成巷道公告廢止。 2. 前開公告業經地區居 民提起行政訴訟，經	照規劃單位研 析意見通過。	照專案小 組初步建 議意見通 過。

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決 議
	表：薛炎坤 324 巷 11 戶住 戶代 表：王 志盛 幸福新 家 J 區 76 戶住 戶代 表：主 委曲亞 屏 幸福新 家 G 區 122 戶住 戶代 表：主 委葉美 蓮 幸福新 家 CF 區 40 戶住 戶代 表：主 委李大 利		入，如廢止該連接的既成巷道，造成 324 巷及 338 巷成單向出口的死巷，將造成停車及通行問題，及 35 戶住戶一生積蓄所購買房屋價值大幅降低，請市府體恤百姓的困難，勿造成百姓財產巨大損失。 3. 本社區大樓林立共約二、三千住戶，欲廢止的聯絡巷道，單靠清平街 51 巷通行，交通疏導功能略顯不足。所以此既成巷道應予維持暢通，疏導交通流量，以利社區發展。	高雄市高等法院 92 年度訴字第 567 號駁回。 3. 該判決文「…高雄市楠梓區常德路 338 巷及 324 巷是當初建築房屋時依據建築法規所留設之私設通路，而此二私設通路原係因為建築兩旁房屋而留設，其除依建築法規留設為六米寬度外，並於此私設通路接近系爭既成巷道部分留設有迴車道一節…並無因系爭既成巷道被廢止而無法對外通行之情形。」 4. 另「…然單向出口之通道既為法規所容許之通道留設形式，且其並設有迴車道之規定補救其弊，況救災除通道之進出外。尚需透過防火巷、水栓等相關消防設施輔助之，且更受通道本身是否有被阻塞所影響，是原告以救災時效性之考量，主張系爭既成巷道有繼續供通行之必要，及無可採。」 5. 綜上所述，故建議維持住宅區之劃設。		
7	經濟部 水利署 第六河 川局	為推動「典寶溪排水」整治工程，惠請將楠梓區芎蕉段 280 地號位於堤防預定線內之部分土地變更為河川區。	中央管區域排水「典寶溪排水」堤防預定線（用地範圍），業於 98 年 12 月 28 日經授水字第 09820213490 號函公告，本局為推動「典寶溪排水」整治工程，因部分區段涉及本案，惠請納入通盤檢討案內變更為河川區。	請本府水利局表示意見，若無異議，建議同意採納 理由： 1. 經查芎蕉段 280 號土地係位於芎林路芎林街西側、典寶溪東側之住宅區，土地管理機關為本府地政局。 2. 配合「典寶溪排水」整治工程核定之堤防	本案為細部計畫通盤檢討案，有關堤防預定線內土地變更為河川區之建議，因涉主要計畫變更，建議納入主要計畫通盤檢討案或採個案變更方式辦理，	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決 議
				預定線，建議變更為河川區。	故維持原計畫。	
8	內政部 南區兒 童之家	建請楠梓區部分機關用地（楠機九）變更其指定使用機關，並優予協調遷建用地取得，以利進行規劃及後續遷建事宜。	<ol style="list-style-type: none"> <li>為辦理家童宿舍擴建工程需要，原向高雄市政府申請變更左營國中（左營文四）部分學校用地為社教機構用地乙案，前經高雄市都委會96年3月2日第314次會議審決，由高雄市政府都市發展局與本單位另覓具體可行之替代方案。</li> <li>經該局多次評估本單位需求之遷建替選地點，考量以楠梓區土庫一路北側機關用地（楠機九）為優先遷建地點。該地點指定使用機關為高市府消防局及車船管理處，尚有0.86公頃之土地可供本單位使用。建請變更該機關用地指定使用機關，並優予協調遷建用地取得，以利進行規劃及後續遷建事宜。</li> </ol>	<p>建議同意採納理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>經查楠機九用地係於民國71年12月30日公告發布實施之「擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內、凹子底及原高雄市都市計畫區主要計畫（通盤檢討）案」由住宅區變更為機關用地，並供車船管理處使用；民國77年4月19日公告發布實施之「變更高雄市楠梓區九號機關用地使用單位暨菜公段部分工業區、道路用地為機關用地（消防隊）案」變更其指定使用單位，0.93公頃供車船管理處使用、0.07公頃供警察局消防大隊使用。</li> <li>本局於99年11月8日召集本案基地指定用途機關、土地管理機關及其他相關機關（消防局、交通局、公共汽車管理處、國有財產局、兒童之家等）召開機關協調會議，決議其中約8650.04平方公尺請內政部兒童之家評估是否為遷建地點。兒童之家亦於101年6月15日函復同意在案。</li> <li>配合家童宿舍擴建工程需要，建議變更楠機九用地指定使用單位，0.86公頃供內政部南區兒童之家使用。</li> </ol>	照規劃單位研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決 議
9	鄭榮華	請將楠梓區楠梓段一小段 53 地號(變電所用地)變更為合理的使用分區。	本人所有之楠梓區楠梓段一小段 53 地號被劃定為「變電所用地」，多年來台電並未徵收使用，但土地使用分區仍屬變電所用地，請變更其使用分區。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案係於 69 年 7 月 7 日「楠梓區細部計畫案」公告劃設為住宅區。後於 71 年 12 月 30 日「擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫區主要計畫(通盤檢討)案」因為變電所使用，配合現況予以變更為機關(變電所)用地。</li> <li>2. 請台電公司表示意見，針對變電所用地未開闢部分之土地是否仍有使用需求。</li> <li>3. 若仍有變電所之使用需求則請台電公司儘速取得其餘土地。</li> <li>4. 若無變電所之使用需求，則建議 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 楠梓段一小段 53、53-1 及 57-1 因為私人所有，為考量民眾權益，恢復為住宅區。</li> <li>(2) 51-3 及 51-4 地號為教育部管有，故請該部表示意見，如有需用，基於校地土地管理完整性，建議變更為學校用地。</li> </ol> </li> </ol>	因本案土地台電已表示無使用需求，照規劃單位研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
10	高雄市政府 交通局	建議停車場用地(停 20，楠梓運動場停車場，清豐段 395 地號)現有籃球場部分(約 2,542 平方公尺)，依各局處需求變更為體育場或廣場等相關用地。	1. 本局權管楠梓區楠梓運動場停車場(停 20)現況部分為廣場做為臨時停車場開放供民眾使用(現屬未開闢之停車場，面積約 4,660.62 平方公尺)；部分為社區籃球場(設置籃球架 10 座、探照燈 6 盞，面積約 2,542 平方公尺)。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案係於 69 年 7 月 7 日「楠梓區細部計畫案」公告劃設為停車場用地。本次檢討停車場用地尚不足 9.5 公頃。</li> <li>2. 請交通局表示意見，就該停車場用地周邊 500 公尺服務範圍內之停車供給及需求情形(包括公營及民</li> </ol>	--	因交通局於會中表示周邊 500 公尺停車供給已足以滿足需求，且本案土地現況已作為社區籃球場使

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>2. 該用地原係於 75 年配合區運舉辦所建置之臨時停車區，區運結束後交本府警察局管理，嗣本府警察局交由體育處楠梓運動場代管，再由本府體育處委由東寧里辦公處管理。嗣本市體育處 82 年於該土地部分區域設置社區籃球場，探照燈電費及籃球場設施至今仍由本市體育處繳納及維管。該土地管理單位後於 92 年 5 月 5 日變更為本局。</p> <p>3. 針對該地區停車供需，本局調查現況供停車部分其使用率僅約 5 成，本案經多次協調，楠梓區東寧里辦公處、市議員張豐藤、黃石龍服務處及本市體育處均表示該區域因周邊道路停車位充裕，楠梓運動場停車場並無停車需求，籃球場部分因應該設施廣受居民喜愛且考量該地區運動場所欠缺需要，應維持現況使用，做為鄰近居民運動及休閒場所。</p> <p>4. 另依據「停車場法」第 8 條規定：「都市計畫公共停車場用地，除作停車場使用外，並得作立體多目標使用或供作公共運輸與自用車輛間運輸轉換之接駁用地使用。」。</p> <p>5. 為解決該籃球場長期占用停車場用地，綜合評估該地區停車供需與居民運動之需求，本局建議針對現有籃球場部分（約 2,542 平方公尺），依各局處需求變</p>	<p>營停車場、路邊停車格及其使用率)可否滿足當地停車需求，並補充相關數據。</p> <p>3. 若評估可滿足需求，則依該局建議針對現有籃球場部分（約 2,542 平方公尺）變更為體育場用地；否則維持原計畫。</p>		<p>用，故該部分土地（約 2542 平方公尺）變更為體育場用地。</p>

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決 議
			更為體育場或廣場等相關用地。			
11	教育部	請將楠梓區楠梓段一小段 51-3 及 51-4 地號等 2 筆學產土地（變電所用地）恢復為住宅區。	有關本部經營高雄市楠梓區楠梓段一小段 51-3 及 51-4 地號等 2 筆學產土地，為維護學產土地權益及該地區使用一致性，請將其使用分區恢復為住宅區，以提升未來土地利用價值。	本案學產地（51-3 及 51-4 地號土地）建議依本案都委會第三次專案小組初步意見，基於校地土地管理完整性，建議 51-3 及 51-4 地號土地變更為學校用地。	--	1. 因楠梓段一小段 51-4 地號鄰近學校圍牆，且地籍狹長無法興建住宅，故依都委會第三次專案小組初步建議意見，基於校地土地管理完整性，變更為學校用地，並請楠梓國小辦理後續撥用事宜。 2. 另楠梓段一小段 51-3 地號則依教育部陳情理由恢復為住宅區。