

高雄市都市計畫委員會 103 年 6 月 27 日 第 39 次 會議紀錄

一、時間：民國103年6月27日（星期五）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：賴委員碧瑩代

記錄：陳惠美

四、出席委員：

劉主任委員世芳(請假)、詹副主任委員達穎(請假)、賴委員碧瑩、劉委員曜華、吳委員彩珠(請假)、楊委員欽富、徐委員中強、張委員學聖、李委員彥頤(請假)、陳委員信雄(請假)、劉委員怡君(請假)、陳委員世雷、張委員美娟(請假)、蕭委員丁訓(張乃文代)、李委員吉弘(洪介仁代)、盧委員維屏(王啟川代)、楊委員明州(吳大川代)、謝委員福來、陳委員勁甫(林弘慎代)、李委員賢義(廖哲民代)、曾委員文生(游淑惠代)

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、
蒲茗慧、黃嘉怡

六、列席單位：

（一）列席單位

經濟部水利署第七河川局 陳添榮

交通部公路總局第三區養護工程處 白月嬌、林廉傑

財政部國有財產署南區分署 謝錦華

高雄市政府財政局 陳宗惠、吳惠玉

高雄市政府交通局 李國正

高雄市政府消防局 伍光彥、胡育銘

高雄市政府工務局（建築管理處）

高雄市政府工務局新建工程處 鄭淑芬

高雄市政府工務局養護工程處 林建良

高雄市政府捷運工程局 王然興、林誌隆

高雄市政府法制局	黃彥成
高雄市政府勞工局	徐雅瑩、郭國銓
高雄市政府觀光局	吳契德、曾瑋稅、許碧珊
高雄市政府教育局	林柏州
高雄市政府地政局	劉文玲、陳啟城、周玉鳳
高雄市政府農業局	蔡侑男、鄭光泰
高雄市政府經濟發展局	李俊雄
高雄捷運公司	郭世寧、陳威宗
高雄市仁武區公所	蔡東壁
高雄市甲仙區公所	康芯瑜
高雄市政府都市發展局	張文欽、郁道玲、林廖嘉宏 陳昌盛、曾思凱、唐一凡 蔡宙蓉、李季持、劉建良 萬美娟、葉怡嘉

(二) 列席單位

(二) 高雄市議會

市議員曾麗燕助理邱琬婷

七、審議案件:

第一案：變更高雄市原都市計畫(前金、新興、苓雅地區)細部計畫
(道路用地為第四種商業區及第四種商業區為道路用地)案

決議：除依下列意見修正外，餘照公展草案通過。

一、考量本案二筆私有土地由道路用地變更為第四種商業區，如變更負擔以捐贈土地方式辦理，恐致土地面積過小無法建築，故增列得以繳納代金方式辦理，其代金計算方式依原高市通案負擔回饋規定辦理，另請財政局與該私有土地所有權人簽訂協議書納入計畫書中。

二、計畫書事業及財務計畫內容誤繕部分，請予以更正。

三、公開展覽期間公民或團體陳情意見審決如後附綜理表市都委會決議欄(詳附表一)。

第二案：變更高雄市都市計畫港墘地區與小港特定區細部計畫(部

分第三種商業區為廣場用地、部分廣場用地為第三種商業區)案

決議：為改善環境品質、促進土地有效利用及擲節經費，以不徵收私有地為原則縮小調整廣場用地變更範圍，請都發局協助提案機關工務局新工處修正計畫書圖並加強變更理由論述，餘照公展草案通過。

第三案：變更大坪頂以東地區都市計畫捷運系統用地(大寮機廠)土地使用分區管制案；變更大寮都市計畫捷運系統用地(大寮機廠)土地使用分區管制案

決議：請提案機關捷運局補充下列資料，提下次會審議。

一、請補充說明該地區住宅需求以及變更範圍內擬開發住宅之量體、性質等，並補充本案之市府政策；另本次會議所提資料，每戶以45坪計算是否過高，亦請說明。

二、請評估及補充本案及刻正審議「變更大寮都市計畫(捷運機廠西側農業區)主要計畫案」開發前後之交通服務水準，及本案開發基地滯洪分析，並提出改善對策。

三、請補充開發事業及財務計畫。

第四案：變更高雄市仁武都市計畫細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案

決議：除依下列意見修正外，餘照專案小組初步建議意見通過(詳附表二、三)。

一、第三條之(六)「本市都市開發許可與都設會」及第四條之(二)「高雄市都市設計審議委員會」，名稱修正為「本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」。

二、第二次公開展覽後逕向內政部陳情案編號再1、再2、再8案有關截角部分，依本市通案原則，於土地使用分區管制要點增列第七條截角規定，原第七條條文調整為第八條。

第五案：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制及都市設計基準)通盤檢討案

決議：除依下列意見修正外，餘照專案小組初步建議意見通過(詳附表四、五)。

一、有關土地使用管制要點貳、三、「計畫區第一種住宅區，…其建築物高度不得超過15公尺」規定，考量澄清湖西側「住一」興建高樓對周邊住宅造成之壓迫感及坡地安全之影響，照專案小組初步建議意見維持原計畫。

二、土地使用分區管制及都市設計基準文字授權都發局釐正確認。

第六案：變更高雄市甲仙都市計畫(第四次通盤檢討)案、變更高雄市甲仙都市計畫細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案

決議：除依下列意見修正外，餘照專案小組初步建議意見通過(詳附錄)。

一、實質變更內容編號五、七，及陳情案(編號2、3、4、5、6)：考量計畫原意及開發困境，公共設施用地比例酌予調降至30%，請地政局先行評估公辦重劃之可行性，如可行則據以辦理；如評估不可行，回復為主要計畫之住宅區但規定須另擬細部計畫，並得由土地所有權人，依都計法第24條規定自行擬定細部計畫及辦理開發。

二、實質變更內容編號六：公展草案「市三」市場用地變更為機關用地，經徵詢市府相關單位及甲仙農會均無使用需求，為增加開放空間提升地區環境品質，市場用地變更為兒童遊樂場用地。

三、實質變更案及公開展覽期間公民或團體陳情意見審決如後附綜理表市都委會專案小組初步建議意見欄(附表六、七、八)。

【附錄】專案小組初步建議意見如下：

(一)甲仙地區歷經八八風災造成嚴重災害，請規劃單位加強防災計畫，並依內政部建築研究所防災手冊及都市計畫定期通盤檢討辦法第六條規定，補充相關資料納入計畫書內。

(二)有關經濟部水利署第七河川局現場所提油礦溪河岸部分土地變更為河川區之陳情意見，請行文市府說明公告堤防預定線與都市計畫行水區之位置是否相符並檢具相關圖說，及查明土地權屬，以免影響人民權益。

八、研議案件：

第一案：本市都市計畫變更負擔回饋比例及代金繳交方式檢討研議案

決 議：考量本案影響層面廣需充分時間討論，提下次會討論。

九、散會：下午5時50分。

附表一

「變更高雄市原都市計畫(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(道路用地為第四種商業區及第四種商業區為道路用地)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	市府研析意見	市都委會決議
1	財政部國 有財產署 南區分署	本署經營前金 區文東段 1042-2地號土 地須負擔回 饋，涉有疑 義，特提異議 意見。	本案 1042-2 地號 由第四種商業區變更為部分 道路用地 (0.84 平方公 尺) 須負擔回饋 0.45 平方 公尺用地 (計畫書第 13 頁)，是否有誤，請證明； 另前述土地變更為部分道路 用地，土地使用強度變低， 國有權益受有損失，因未有 相對補償措施，不符公平原 則，建請以本案變更為公共 設施用地之土地 (即 1042-2 地號) 作為因提高使用強度 (即 1042-1 地號) 而須回饋 之土地，並於計畫書內載 明，即由 1042-1 地號須負 擔用地面積 50.42 平方公尺 折抵 0.84 平方公尺，用地 負擔修正為 49.58 平方公 尺。	1. 陳指 1042-2 地號國有土地須負 擔回饋乙節，查係屬計畫書誤 繕，配合修正。 2. 依都市計畫法第 42 條規定「都 市計畫地區範圍內，各項公共 設施用地應儘先利用適當之公 有土地」，本案係考量提高用 路安全性採道路截彎取直方 式，變更部分第四種商業區為 道路用地，並依上述都市計畫 法之規定儘先利用適當之公有 土地。 3. 另本案採道路截彎取直方式， 須變更部分道路用地為第四種 商業區部分，則依據本府於民 國 87 年 1 月 12 日公告發布實 施之全市變更負擔通案規定辦 理負擔。 4. 本案以商業區變更為道路用地 之土地列入變更負擔，不足部 分得以本案其它土地捐贈。	照陳情人意見及市府 研析意見通過，並於 計畫書中載明，以利 執行。

附表二

「變更高雄市仁武都市計畫細部計畫（土地使用分區管制）通盤檢討案」公開展覽期間公民或團體陳情案綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
1	○○股份有限公司	請確認變更案編號六竹園段28、39、40、41、42、44、56-1、63、64等9筆地號變更為甲種工業區的使用分區（編號）。	第六案竹園段28、39、40、41、42、44、56-1、63、64等9筆地號變更為甲種工業區，未載明使用分區（編號）。	建議同意採納。 理由如下： 1. 本案業經103年4月1日內政部都市計畫委員會第824次會議審決同意，台橡所陳變更為甲種工業區之管制規定，於細部計畫書敘明。 2. 本次通盤檢討作業中由特種工業區變更為甲種工業區者，其建蔽率、容積率維持現行之70%、210%，故工業區編號續編為「工十二」。	照市府研析意見通過。
2	高雄市○○○不動產開發商業公會	為貴局近期辦理彌陀、仁武、大社、大樹(九曲堂地區)、梓官、大寮(捷運機場西側農業區)等細部計畫公開展覽有關土地使用分區管制要點，規定建築基地應退縮5公尺建築且分別於2公尺至4公尺(大部分為3公尺)範圍內不得設置圍牆及側牆，此項規定恐與一般居民生活習性有所扞隔，建請各個細部計畫退縮規定範圍減縮為1.5公尺範圍內不得設置圍牆及側牆。	1. 案據貴局102年11月至103年1月間公告展覽彌陀等8處細部計畫土地使用分區管制要點草案辦理。 2. 大高雄地區居民習慣居住透天住宅，又為居住安全必須設置圍牆，但土地使用分區管制要點規定必須至少退縮2-4公尺(大部分為3公尺)始得設置，立意雖良好，但實際上將使居民在申請建築時不設置圍牆，俟完工後再二次施工，且臨接道路境界線設置，所以都市規劃退縮地作為無遮簷人行步道及綠化之理念完全無法落實。如修改為退縮1.5公尺設置圍牆，將大大提高居民依規定設置之意願，又依營建署頒下「市區道路設計規範」道路邊供人行通行之步道設置1.5公尺寬即可行，綜上所述，本會強烈建議建築基地退縮1.5公尺即可設置圍牆，以符實際。	建議酌予採納。 理由如下： 1. 經查本市住宅及商業區土地使用分區管制規定退縮建築可分為三種態樣：1. 只訂退縮建築規定；2. 訂定退縮建築規定，且不得設置圍牆或圍籬；3. 訂定退縮建築規定，於一定範圍內得設置圍牆。據查上開三種退縮建築，於取得建照後均有圍牆加設頂蓋等二次施工情形，無法落實原土管訂定建築退縮及設置圍牆留設開放空間，以維持都市環境品質之立法意旨。 2. 考量現行住宅在實務上（尤以透天形式之建築），民眾仍有車庫及圍牆需求，為維持街廓內行人通行之順暢，建議本市住宅及商業區退縮建築之規定，取消訂定設置圍牆之限制，而改訂自建築線起留設淨寬1.5公尺人行步道之規定。故建議修正為以下條文： (1) 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮5公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理：a. 五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。b. 五層樓以下（含）：兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。 (2) 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬1.5公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。	照市府研析意見通過。
3	○○○不動產開發商	建議有關本市都市計畫各區細部計畫(土地使用	1. 市府近期公告公開展覽本市都市計畫各區細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案，原	建議未便採納。 理由如下： 本府都發局於103年3月10日邀集本府工	照市府研析意見通過。

<p>業同業公會</p>	<p>分區管制)通盤檢討,法定空地綠化,建請刪除「不分規模」,回歸「建築基地綠化設計技術規範」辦理。</p>	<p>法定空地須二分之一綠化之規定,修正為建築基地「不分規模」,依建築基地綠化設計技術規範予以綠化,是否排除該設計規範基地面積三百平方公尺以下免適用的規定,幾為通案性之管制(原屬高雄縣區域)且超越建築技術規則之標準,對於小基地之執行誠為可議。 2. 建議刪除「不分規模」,回歸依建築技術規則施工編第 304 條第二項,所頒布之「建築基地綠化設計規範」辦理。</p>	<p>務局建管處及高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商業同業公會,召開會議共同研商土地使用分區管制要點建築基地綠化規定,依其會議結論,現行條文統一修訂為「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」。前開綠化計算方式,如朝立體綠化方式辦理,執行上並無困難,無需排除該設計規範基地面積三百平方公尺以下免適用的規定,故建議維持第二次公展草案。</p>	
<p>4 ○○○ 不動產開發商業同業公會</p>	<p>建議有關區段徵收或市地重劃地區,建築物退縮規定,常以臨路退縮建築,限制基地可建面積,對於中、小型基地規劃運用影響頗大,建議制定訂合宜退縮規定。</p>	<p>1. 新開發地區對於重劃或區段徵收基地,常有建築物臨路退縮規定;若係面臨兩面以上道路之中小型基地,規劃設計條件受限影響甚大,採取擇臨較寬通路退縮,可符合顧及都市景觀及公益性之基本需求。 2. 具兩處以上角地之建築基地,且面臨道路寬度不一時,若係依「角地退縮,以面臨較寬道路側退縮,寬度相同時,擇一為之」執行,會有檢討其他角地時,產生不同側退縮的不連貫情形,為一般面臨兩條以上道路之基地擇一退縮建築之普遍情形。 3. 依地區發展需要,一般退縮建築地區,不論幾面臨接道路,皆以臨接最寬道路側退縮,寬度相同時,可自由選擇。 若為特色發展區域,必需考量整體建築開發風貌,宜於土地使用分區管制規則或都市設計準則中,明訂各必需退縮建築之道路,及其退縮深度,以避免留設疑義。</p>	<p>建議酌予採納。 理由如下: 1. 經查本市整體開發區內住宅區、商業區之角地退縮建築規定為兩種態樣:(1)兩面道路寬度不一時,應以較寬道路為退縮面,兩面道路寬度相同者,擇一退縮。(2)兩面均退縮。 2. 據查現行透天厝住宅型態,於取得建照後有二次施工情形,為考量能確實落實原土管訂定退縮建築意旨,留設開放空間以維都市環境品質,建議角地建築退縮視建築型態給予不同規定,如屬集合住宅形式,角地採以兩面退縮,如為 5 層樓(含)以下建築,則依內政部訂定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」,兩面道路寬度不一時,應以較寬道路為退縮面,兩面道路寬度相同者,擇一退縮。 3. 另為確保街廓人行空間之連續性,角地除以上開規定之建築退縮,其自建建築線起均應留設淨寬 1.5 公尺人行步道,以維持整體通行順暢。 4. 綜上,修正條文如下: (1) 面臨計畫道路境界線之建築基地,應退縮 5 公尺建築,如屬角地,應依下列規定辦理:a. 五層樓以上(不含):如屬角地兩面均應退縮。b. 五層樓以下(含):如屬角地且兩面道路寬度不一時,應以較寬道路為退縮面,兩面道路寬度相同者,擇一退縮。 (2) 面臨計畫道路境界線之建築基地,自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道,該人行步道得計入法定空地。</p>	<p>照市府研析意見通過。</p>

附表三

變更高雄市仁武都市計畫細部計畫（土地使用分區管制）通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表

現行條文	公開展覽草案	市都委會專案小組初步建議意見																																																																			
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同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 條及同法高雄市施行細則規定訂定之。	照公展草案內容通過。																																																																			
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十，商業區之建蔽率不大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百。	<p>二、使用強度管制 各分區之建蔽率與容積率不得大於下表之規定，本要點無規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">工業區 甲種工業區</td> <td>工甲一、 工甲二、 工甲五、 工甲六、 工甲八、 工甲十</td> <td>60 210</td> </tr> <tr> <td>工甲三、 工甲四、 工甲七、 工甲九、 工甲十一</td> <td>70 210</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70 210</td> </tr> <tr> <td>特種工業區</td> <td>70 210</td> </tr> <tr> <td>文教區(永達技術學院仁武分部)</td> <td>40 250</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>60 240</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">學校用地</td> <td>文中</td> <td>50 150</td> </tr> <tr> <td>文小</td> <td>50 150</td> </tr> <tr> <td>文中小</td> <td>50 150</td> </tr> <tr> <td>文大(中山大學仁武分部)</td> <td>50 250</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50 250</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	住宅區	60	180	商業區	80	300	工業區 甲種工業區	工甲一、 工甲二、 工甲五、 工甲六、 工甲八、 工甲十	60 210	工甲三、 工甲四、 工甲七、 工甲九、 工甲十一	70 210	乙種工業區	70 210	特種工業區	70 210	文教區(永達技術學院仁武分部)	40 250	市場用地	60 240	學校用地	文中	50 150	文小	50 150	文中小	50 150	文大(中山大學仁武分部)	50 250	機關用地	50 250	<p>配合公展期間人陳第 1 案增列工甲十二之編號，餘照公開展覽內容通過。</p> <p>修正後內容： 二、使用強度管制 各分區之建蔽率與容積率不得大於下表之規定，本要點無規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">工業區 甲種工業區</td> <td>工甲一、工甲二、 工甲五、 工甲六、工甲八、 工甲十</td> <td>60 210</td> </tr> <tr> <td>工甲三、工甲四、 工甲七、 工甲九、 工甲十一、 <u>工甲十二</u></td> <td>70 210</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70 210</td> </tr> <tr> <td>特種工業區</td> <td>70 210</td> </tr> <tr> <td>文教區(永達技術學院仁武分部)</td> <td>40 250</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>60 240</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">學校用地</td> <td>文中</td> <td>50 150</td> </tr> <tr> <td>文小</td> <td>50 150</td> </tr> <tr> <td>文中小</td> <td>50 150</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>文大(中山大學仁武分部)</td> <td>50 250</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50 250</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	住宅區	60	180	商業區	80	300	工業區 甲種工業區	工甲一、工甲二、 工甲五、 工甲六、工甲八、 工甲十	60 210	工甲三、工甲四、 工甲七、 工甲九、 工甲十一、 <u>工甲十二</u>	70 210	乙種工業區	70 210	特種工業區	70 210	文教區(永達技術學院仁武分部)	40 250	市場用地	60 240	學校用地	文中	50 150	文小	50 150	文中小	50 150	學校用地	文大(中山大學仁武分部)	50 250	機關用地	50 250
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																			
住宅區	60	180																																																																			
商業區	80	300																																																																			
工業區 甲種工業區	工甲一、 工甲二、 工甲五、 工甲六、 工甲八、 工甲十	60 210																																																																			
	工甲三、 工甲四、 工甲七、 工甲九、 工甲十一	70 210																																																																			
	乙種工業區	70 210																																																																			
	特種工業區	70 210																																																																			
	文教區(永達技術學院仁武分部)	40 250																																																																			
市場用地	60 240																																																																				
學校用地	文中	50 150																																																																			
	文小	50 150																																																																			
	文中小	50 150																																																																			
	文大(中山大學仁武分部)	50 250																																																																			
機關用地	50 250																																																																				
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																			
住宅區	60	180																																																																			
商業區	80	300																																																																			
工業區 甲種工業區	工甲一、工甲二、 工甲五、 工甲六、工甲八、 工甲十	60 210																																																																			
	工甲三、工甲四、 工甲七、 工甲九、 工甲十一、 <u>工甲十二</u>	70 210																																																																			
	乙種工業區	70 210																																																																			
特種工業區	70 210																																																																				
文教區(永達技術學院仁武分部)	40 250																																																																				
市場用地	60 240																																																																				
學校用地	文中	50 150																																																																			
	文小	50 150																																																																			
	文中小	50 150																																																																			
學校用地	文大(中山大學仁武分部)	50 250																																																																			
機關用地	50 250																																																																				

變更高雄市仁武都市計畫細部計畫（土地使用分區管制）通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表（續 1）

現行條文	公開展覽草案	專案小組建議意見
三、工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	（整併至第二條）	併第二條。
四、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	（整併至第二條）	併第二條。
五、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	（整併至第二條）	併第二條。
六、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	（整併至第二條）	併第二條。
七、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第八點規定增加興建樓地板面積。 1. 基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 2. 基地面積在商業區為 1000 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 1500 平方公尺以上者。	（刪除）	併第二條。
八、依第七點規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。 $\Delta FA = S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算： 1. 商業區 $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$ 2. 住宅區、機關用地 $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$ 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定。	（刪除）	照公展草案內容通過。
九、依第七點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上且基地面積在商業區為 1500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 1000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第八點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。	（刪除）	照公展草案內容通過。

變更高雄市仁武都市計畫細部計畫（土地使用分區管制）通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 2)

現行條文	公開展覽草案	專案小組建議意見																		
(空白)	<p>三、計畫區各項使用建築退縮規定如下：</p> <p>(一)實施區段徵收地區或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，並得免再設置騎樓地。</p> <table border="1" data-bbox="247 555 762 1402"> <thead> <tr> <th data-bbox="247 555 319 680">分區用地別</th> <th data-bbox="319 555 590 680">退縮規定</th> <th data-bbox="590 555 762 680">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="247 680 319 965">住宅區、商業區</td> <td data-bbox="319 680 590 965">自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，其中住宅區(商業區)另應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> <td data-bbox="590 680 762 965">退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="247 965 319 1402">其他使用</td> <td data-bbox="319 965 590 1402">自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺，圍牆高度以不超過 2.5 公尺為限，圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其中自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> <td data-bbox="590 965 762 1402"></td> </tr> </tbody> </table>	分區用地別	退縮規定	備註	住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，其中住宅區(商業區)另應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	其他使用	自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺，圍牆高度以不超過 2.5 公尺為限，圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其中自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。		<p>建議修正通過。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合公展期間人陳第 2、4 案修正整體開發區住宅區及商業區圍牆及退縮規定。 2. 現行計畫工業區退縮規定分歧且寫法不利閱讀，易生疑義，故參酌部頒規定及基地深度修訂工業區退縮及圍牆規定。 <p>修正後內容：</p> <p>三、計畫區各項使用建築退縮規定如下：</p> <p>(一)實施區段徵收地區或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，並得免再設置騎樓地。</p> <table border="1" data-bbox="818 835 1493 1760"> <thead> <tr> <th data-bbox="818 835 914 920">分區用地別</th> <th data-bbox="914 835 1382 920">退縮規定</th> <th data-bbox="1382 835 1493 920">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="818 920 914 1361">住宅區、商業區</td> <td data-bbox="914 920 1382 1361"> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理：a. 五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。b. 五層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</u> 2. <u>面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。</u> </td> <td data-bbox="1382 920 1493 1361">退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="818 1361 914 1760">其他使用</td> <td data-bbox="914 1361 1382 1760"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，兩面均應退縮。 2. 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 2 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。 3. 如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺，圍牆高度以不超過 2.5 公尺為限，圍牆應採透視性設計或設置綠籬。 </td> <td data-bbox="1382 1361 1493 1760"></td> </tr> </tbody> </table>	分區用地別	退縮規定	備註	住宅區、商業區	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理：a. 五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。b. 五層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</u> 2. <u>面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。</u> 	退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	其他使用	<ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，兩面均應退縮。 2. 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 2 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。 3. 如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺，圍牆高度以不超過 2.5 公尺為限，圍牆應採透視性設計或設置綠籬。 	
分區用地別	退縮規定	備註																		
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，其中住宅區(商業區)另應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。																		
其他使用	自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺，圍牆高度以不超過 2.5 公尺為限，圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其中自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。																			
分區用地別	退縮規定	備註																		
住宅區、商業區	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理：a. 五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。b. 五層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</u> 2. <u>面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。</u> 	退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。																		
其他使用	<ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，兩面均應退縮。 2. 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 2 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。 3. 如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺，圍牆高度以不超過 2.5 公尺為限，圍牆應採透視性設計或設置綠籬。 																			

變更高雄市仁武都市計畫細部計畫（土地使用分區管制）通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 3)

現行條文	公開展覽草案	專案小組建議意見																														
	<p>(二)第一項以外地區其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="263 392 853 1870"> <thead> <tr> <th data-bbox="263 392 319 481">分區 用地別</th> <th data-bbox="319 392 662 481">退縮規定</th> <th data-bbox="662 392 853 481">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="263 481 319 996">甲種工業區 工甲一、 工甲二、 工甲七、 工甲八</td> <td data-bbox="319 481 662 996">建築基地於申請建築時，應指定建築物前、後院及兩側均需退縮建築(前院深度至少為 6 公尺，後院深度至少為 4 公尺，側院深度至少為 4 公尺。)</td> <td data-bbox="662 481 853 996">1. 基地如面臨水管路與鳳仁路者，優先遵從本條第三項之退縮規定。 2. 如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="263 996 319 1512">工甲五、 工甲六、 工甲十</td> <td data-bbox="319 996 662 1512">—</td> <td data-bbox="662 996 853 1512">—</td> </tr> <tr> <td data-bbox="263 1512 319 1870">文教區(永達技術學院仁武分部)</td> <td data-bbox="319 1512 662 1870"> <ul style="list-style-type: none"> 申請變更使用範圍毗鄰外側土地，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在 10 公尺以上。 文教區應自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺。 </td> <td data-bbox="662 1512 853 1870">—</td> </tr> <tr> <td data-bbox="263 1870 319 1944">文大用地(中山大學仁武分部)</td> <td data-bbox="319 1870 662 1944">面臨道路與綠帶部分應自基地境界線退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要，圍牆應自基地境界線退縮 8 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</td> <td data-bbox="662 1870 853 1944">—</td> </tr> </tbody> </table>	分區 用地別	退縮規定	備註	甲種工業區 工甲一、 工甲二、 工甲七、 工甲八	建築基地於申請建築時，應指定建築物前、後院及兩側均需退縮建築(前院深度至少為 6 公尺，後院深度至少為 4 公尺，側院深度至少為 4 公尺。)	1. 基地如面臨水管路與鳳仁路者，優先遵從本條第三項之退縮規定。 2. 如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分得計入法定空地。	工甲五、 工甲六、 工甲十	—	—	文教區(永達技術學院仁武分部)	<ul style="list-style-type: none"> 申請變更使用範圍毗鄰外側土地，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在 10 公尺以上。 文教區應自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺。 	—	文大用地(中山大學仁武分部)	面臨道路與綠帶部分應自基地境界線退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要，圍牆應自基地境界線退縮 8 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。	—	<p>(二)第一項以外地區其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="917 392 1468 1657"> <thead> <tr> <th data-bbox="917 392 1053 481">分區 用地別</th> <th data-bbox="1053 392 1396 481">退縮規定</th> <th data-bbox="1396 392 1468 481">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="917 481 1053 750">特種工業區、甲種工業區</td> <td data-bbox="1053 481 1396 750"><u>面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線退縮 5 公尺建築。</u></td> <td data-bbox="1396 481 1468 750"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="917 750 1053 1052">乙種工業區</td> <td data-bbox="1053 750 1396 1052"><u>面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 2 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線退縮 2 公尺建築。</u></td> <td data-bbox="1396 750 1468 1052"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="917 1052 1053 1422">文教區(永達技術學院仁武分部)</td> <td data-bbox="1053 1052 1396 1422"> <ul style="list-style-type: none"> 申請變更使用範圍毗鄰外側土地，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在 10 公尺以上。 文教區面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 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 3 公尺。 </td> <td data-bbox="1396 1052 1468 1422"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="917 1422 1053 1657">文大用地(中山大學仁武分部)</td> <td data-bbox="1053 1422 1396 1657">面臨計畫道路境界線與綠帶之建築基地，應退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要，圍牆應自基地境界線退縮 8 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</td> <td data-bbox="1396 1422 1468 1657"></td> </tr> </tbody> </table>	分區 用地別	退縮規定	備註	特種工業區、甲種工業區	<u>面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線退縮 5 公尺建築。</u>		乙種工業區	<u>面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 2 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線退縮 2 公尺建築。</u>		文教區(永達技術學院仁武分部)	<ul style="list-style-type: none"> 申請變更使用範圍毗鄰外側土地，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在 10 公尺以上。 文教區面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 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 3 公尺。 		文大用地(中山大學仁武分部)	面臨計畫道路境界線與綠帶之建築基地，應退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要，圍牆應自基地境界線退縮 8 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。	
分區 用地別	退縮規定	備註																														
甲種工業區 工甲一、 工甲二、 工甲七、 工甲八	建築基地於申請建築時，應指定建築物前、後院及兩側均需退縮建築(前院深度至少為 6 公尺，後院深度至少為 4 公尺，側院深度至少為 4 公尺。)	1. 基地如面臨水管路與鳳仁路者，優先遵從本條第三項之退縮規定。 2. 如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分得計入法定空地。																														
工甲五、 工甲六、 工甲十	—	—																														
文教區(永達技術學院仁武分部)	<ul style="list-style-type: none"> 申請變更使用範圍毗鄰外側土地，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在 10 公尺以上。 文教區應自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺。 	—																														
文大用地(中山大學仁武分部)	面臨道路與綠帶部分應自基地境界線退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要，圍牆應自基地境界線退縮 8 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。	—																														
分區 用地別	退縮規定	備註																														
特種工業區、甲種工業區	<u>面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線退縮 5 公尺建築。</u>																															
乙種工業區	<u>面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 2 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線退縮 2 公尺建築。</u>																															
文教區(永達技術學院仁武分部)	<ul style="list-style-type: none"> 申請變更使用範圍毗鄰外側土地，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在 10 公尺以上。 文教區面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 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 3 公尺。 																															
文大用地(中山大學仁武分部)	面臨計畫道路境界線與綠帶之建築基地，應退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要，圍牆應自基地境界線退縮 8 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。																															

變更高雄市仁武都市計畫細部計畫（土地使用分區管制）通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 4)

現行條文	公開展覽草案	專案小組建議意見
(空白)	<p>(三)計畫區內工業區臨鳳仁路、水管路、仁楠路之建築基地需退縮 6 公尺建築，退縮部分需予以綠化植栽，以提昇整體環境品質。如有設置圍牆之必要者，應自道路境界線退縮 5 公尺建築。</p> <p>(四)公共設施用地應自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺，圍牆高度以不超過 2.5 公尺為限，圍牆應採透視性設計或設置綠籬，並應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</p> <p>(五)退縮建築留設之人行步道應考慮無障礙環境之設計，除供行道樹植栽、照明設施外，不得設置有礙通行之設施物，鋪面材質應為防滑材質之連續鋪面。</p> <p>(六)如基地有特殊狀況無法依退縮規定辦理者，得提本市都市開發許可與都設會審議通過後，不受本條全部之規定。</p>	<p>(三)公共設施用地面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，兩面均應退縮；並應自道路境界線起留設淨寬 2 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺，圍牆高度以不超過 2.5 公尺為限，圍牆應採透視性設計或設置綠籬。</p> <p>(四)退縮建築留設之人行步道應考慮無障礙環境之設計，除供行道樹植栽、照明設施外，不得設置有礙通行之設施物，鋪面材質應為防滑材質之連續鋪面。</p> <p>(五)如基地有特殊狀況無法依退縮規定辦理者，得提本市都市開發許可與都設會審議通過後，不受本條全部之規定。</p>

變更高雄市仁武都市計畫細部計畫（土地使用分區管制）通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 5)

現行條文	公开展覽草案	專案小組建議意見
(空白)	<p>四、使用內容管制</p> <p>各分區之使用內容依下列之規定，本要點無規定者，依「都市計畫法高雄市省施行細則」規定辦理。</p> <p>(一)文教區(永達技術學院仁武分部)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 永達技術學院仁武分部除第一、第二教學大樓、行政大樓、圖書大樓及學生宿舍區外，其餘校區全部開放，開放區域包括休憩運動中心、球場、操場以及其他相關之公共開放空間(如廣場、綠地、林蔭景觀大道、人行步道及校區內聯絡道路 10 公尺聯外道路)等設施，供附近居民使用，其開放範圍面積約為 38,511 平方公尺（詳附件二）。 2. 在不影響學校教學之前題下，另訂定永達技術學院仁武分部運動休憩中心暨球場操場開放供社區民眾使用管理辦法及停車場開放供社區民眾使用管理辦法(詳附件二)。 3. 文教區內之原有水路、農路功能應盡量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌影響最小之方式合理規劃。 4. 文教區內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5 公尺。 <p>5. 都市設計</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)配合基地整體規劃公共開放空間系統與管制措施。 (2)以行人權益及安全為原則，規劃人行空間或步道動線系統配置。 (3)在可及性與安全性之考量下，整體規劃交通運輸系統及管制事項。 (4)配合基地周邊環境，考量建築量體(高度、造型、色彩與風格)及公共設施、公用設備之配置等事項，塑造基地特有風格。 (5)整體規劃配置環境環境保護設施與管制事項。 (6)配合綠化植栽及景觀計畫，以維持基地之自然景觀 (7)規劃設計納入綠建築之規劃及管制。 <p>(二)文大用地(中山大學仁武分部)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本基地建築開發需經高雄市都市設計審議委員會核可後始得發照建築。 2. 本案開發時應依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定辦理。 	照公展草案內容通過。

變更高雄市仁武都市計畫細部計畫（土地使用分區管制）通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 6)

現行條文	公开展覽草案	專案小組建議意見
	<p>(三)水管路與鳳仁路口處之工特六、工甲七 <u>特種工業區及甲種工業區應於申請建築物建造執照或變更使用執照時繳交代金，其代金繳納比例應依原計畫規定之 30%辦理，代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。</u></p> <p>(四)鐵路用地（供高速鐵路使用） 鐵路用地供高速鐵路及其必要附屬設施使用，其中高架結構體下層在不妨礙高速鐵路功能下，得視實際需要供道路使用。</p> <p>(五)綠地 高速鐵路兩側之綠地得兼供道路使用。</p>	<p>該處原為綠地及工業區之附帶條件，惟土地使用分區已修正如變更案編號第十四案，其變更回饋之附帶條件已於變更內容明細表載明，無需於土管要點重複說明。故刪除四、(三)內容。</p>
(空白)	<p>五、為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者作多目標使用。</p>	<p>建議刪除。 理由：無需贅述即可依相關規定辦理。</p>
<p>十、建築基地之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>六、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。</p>	<p>照公展草案內容通過。</p>
<p>十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定辦理。</p>	<p>七、本要點未規定事項，適用其他法令規定辦理。</p>	<p>照公展草案內容通過。</p>

附表四

變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制及都市設計基準)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	建議內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
1	陳○興	陳情變更刪除「變更澄清湖特定區計畫通盤檢討案」第六章土地使用管制要點貳-三「計畫區第一種住宅區，…其建築物高度不得超過 15 公尺」規定，開創多樣性都市景觀，並准予列席高雄市都市計畫委員會。	<p>1. 依據高雄市政府 103.3.18 高市府都發規字第 10331063701 號『公告辦理本市都市計畫「擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案及變更澄清湖特定細部計畫(土地使用分區管制及都市設計基準)通盤檢討案』暨都市計畫法第 19 條規定陳情異議，請高雄市都市計畫委員會審議之參考。</p> <p>2. 查「變更澄清湖特定細部計畫(土地使用分區管制及都市設計基準)通盤檢討案」第六章實質發展計畫第一節土地使用分區管制要點，貳-三「計畫區第一種住宅區，…其建築物高度不得超過 15 公尺」，其修正理由：「為維護澄清湖周邊第一種住宅區之優良生活環境並參酌現行計畫之精神，規定不得做商業，並訂定高度管制」，合於先敘。</p> <p>3. 澄清湖特定區土地分區管制沿革：</p> <p>(1)95 年 7 月 7 日公告實施之「變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討案)」，起因於澄清湖東側湖畔第二排住戶(澄湖園觀湖樓)陳情以日照權的名義，力圖阻擾澄清湖畔第一排土地興建住宅大樓，同時爭取觀湖的「景觀權」，當時通盤檢討始藉分區管限制第一、二種住宅區四層以下連棟住宅(不得垂直分戶)，避免影響澄清湖東側影響人民親近澄清湖之可能性及都市景觀。</p> <p>(2)其次高雄縣市合併於 100 年 8 月 26 日公告實施之「變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」乃維持原計畫管制。</p> <p>(3)本次通盤檢討草案：刪除第二種住宅區高度限制並回歸都市計畫法施行細則，修改第一種住宅區為：「計畫區內第一種住宅區…，其建築物高度不得超過 15 公尺」，主管機關忽視人民多次陳情及土地權益更未考慮第一種住宅區東、西區位特性而作統一性規定。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本次通盤檢討作業考量「住一」之建蔽率 30%，容積率 180%，限定「四層樓以下連棟住宅」確實造成土地無法妥善利用，故參照其他計畫區內住宅區之規定，將建蔽率修訂為 60%，容積率仍維持 180%，以促進土地有效利用。</p> <p>2. 本計畫區臨澄清湖周邊之地區係規劃為第一種住宅區，就規劃原意，為低密度之住宅使用，塑造為較佳之環境品質，避免高層住宅對周邊住宅造成之壓迫感，且影響民眾親近澄清湖之可能性，本市都委會為考量鄰近澄清湖地區之使用強度與景觀，故以住一之建蔽率 60%、容積率 180%，訂定建築高度不得超過 15 公尺之規定，應無產生無法建築之情形。</p>	<p>請規劃單位分析從澄清湖畔至住一後方坡度高程及檢附照片，說明澄清湖西側「住一」興建高樓以後對坡地安全及周邊景觀之影響，並納入研析意見第 2 點說明，餘照研析意見通過。</p>

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府 研析意見	市都委會 專案小組 初步建議 意見
			<p>4. 查澄清湖特定區計畫區內住宅區區分為住一、住二、住三、住四等四類，其中住一規劃配置分成 2 大部分：</p> <p>(1) 澄清湖湖面東面：濱湖路(大埤路至文前路)西面，以及濱湖路、文前路與澄湖路等三條道路兩邊規劃廣大之住一(澄清湖風景區三亭攬勝東邊)，地勢平坦，目前面臨澄清湖第一排已大樓林立，計畫藉著分區管制，塑造澄清湖開闊的都市景觀(如圖 1 都市計畫分區圖、圖 2 衛星地形圖)。</p> <p>(2) 澄清湖公園西邊：從澄清路與圓山路交叉口起沿著圓山路西邊規劃長條型住一，住一屬丘陵地，距離澄清湖湖面尚隔著澄清湖公園及圓山飯店旅館區，主管機關因未考量區位、地形、地物，同樣經由分區管制：其建築物高度不得超過 15 公尺，塑造澄清湖開闊的都市景觀(如圖 1 都市計畫分區圖、圖 2 衛星地形圖)。</p> <p>5. 茲陳情建議刪除「第一種住宅區(澄清湖公園西面)其建築物高度不得超過 15 公尺」之理由，供都市計畫委員會審議之參考：</p> <p>(1) 限制基地建築物高度應有都市景觀及都市設計之目的，否則剝奪地主發展權益。</p> <p>台灣都市計畫高度管制大部分基於國防、飛航安全、特殊建築物等安全或文化資產之需要，如對於面臨海岸、湖泊、公園、特別景觀區之住宅區或商業區作高度管制應該有必要理由，否則容易侵害人民財產權。</p> <p>本次通盤檢討基於人民持續的陳情，為塑造澄清湖東邊開放性都市景觀，避免澄清湖東側影響人民親近澄清湖之可能性，針對澄清湖東邊第一種住宅區建築物高度不得超過 15 公尺(如圖 3)，有其區位的考量。惟不應將「景觀權」、「日照權」無限上綱，未考量第一種住宅區東、西邊分布的差異性而全部適用，對於澄清湖公園西面第一種住宅區，遠離湖面 320~550 公尺(例如澄清路與圓山路交叉處住一)，卻作同樣規定而無法達到管制之目</p>		

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
			<p>的，反而剝奪地主發展權益。</p> <p>(2) 塑造都市景觀，應考量區域地形特性及尊重建築創意，而非齊頭式消極限制高度。</p> <p>澄清湖西面規劃一大範圍旅館區作圓山飯店使用，該區地形屬於小山丘自然地形，地形較澄清湖高，再加上圓山飯店主體建築物，已建構一優美天際線(如圖4)，市政府研析意見：基於「避免高層住宅對周邊住宅造成之壓迫感，且避免影響民眾親近澄清湖之可能性」，限制圓山飯店西面第一種住宅區建築物高度，似乎不瞭解現況地形與地物(圖5澄清湖由內向西邊觀賞都市景觀現況)。</p> <p>(3) 都市景觀回歸澄清湖特定區之都市設計基準規範</p> <p>「日照權」回歸建築技術規則施工篇、「景觀權」宜納入未來都市景觀法規範，都市景觀應回歸依本次通盤檢討之都市設計基準規範。</p> <p>高雄有許多景觀住宅區，例如美術館園區、凹子底森林公園、中央公園、文化中心公園、金獅湖公園…等地區均未對建築物高度管制，惟獨澄清湖特定區。</p> <p>6. 總之，依據說明5之3點理由，具體陳情建議：第一種住宅區應再細分成澄清湖東、西邊兩部分，澄清湖公園西邊第一種住宅區，建議刪除「第一種住宅區其建築物高度不得超過15公尺」規定，回歸依本次通盤檢討之都市設計基準規範。</p>		
	陳○興 (於三通逕向內政部陳情逕4)	陳情變更刪除「變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討案)第十章土地使用管制要點第三點「第一種住宅區(澄清湖公園西邊)其建築物高度不得超過15公尺」規定，開創多樣性都市景觀，並准予列席內政部都市計畫委員	<p>1. 依據高雄市政府 101.11.30 高市都發規字第 10134767602 號公告『本市都市計畫「變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討案)」業經本府於民國 101 年 11 月 30 日高市府都發規字第 10134767600 號函請內政部核定』陳情。</p> <p>2. 依據都市計畫法第 19 條規定針對「變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討案)」提出異議，請內政部都市計畫委員會審議之參考。</p> <p>3. 依據高雄市政府函請內政部核定「變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討案)」第 8 章表 8-3 第二點修正理由三(P8-51)：為利土地有效利用，且配合澄清湖周邊「住一」之</p>	併陳情案 1 案。	

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府 研析意見	市都委會 專案小組 初步建議 意見
		會。	<p>地形條件取得較佳之居住品質，故取消低密度住宅區四層以下連棟住宅不得「垂直分戶」之規定，且依現行計畫「住一」之建蔽率及容積率分別為 30%、180%，得興建六層樓之建物，而目前規定其僅得興建四層樓之建物，影響人民權益甚鉅，故取消該「四層樓以下連棟住宅」之規定。其次同樣表 8-3 第三點修正理由三(P8-58)：為維護澄清湖周邊第一種住宅區之優良生活環境並參酌現行計畫之精神，規定不得做商業，並訂定高度管制(15 公尺)。同樣第 8 章表 8-3 第二、三點之修正理由，卻迥不同，影響市民權益，合予先敘。</p> <p>4. 查澄清湖特定區計畫區內住宅區區分為住一、住二、住三、住四等四類，其中住一規劃配置分成 2 大部分：</p> <p>(1) 澄清湖湖面東面：濱湖路(大埤路至文前路)東面，以及濱湖路(文前路與澄湖路)兩邊規劃住一，期望藉著分區管制：低容積及限制樓高，塑造澄清湖開闊的都市景觀(如圖 1 都市計畫分區圖、圖 2 衛星地形圖)。</p> <p>(2) 澄清湖公園西邊：沿著圓山路西邊規劃長條型住一，距離澄清湖湖面尚隔著澄清湖公園及圓山飯店旅館區，因未考量區位、地形、地物，同樣經由分區管制：低容積及限制樓高，塑造澄清湖開闊的都市景觀(如圖 1 都市計畫分區圖、圖 2 衛星地形圖)。</p> <p>總之，依據澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討草案)第十章土地使用分區管制要點第三點：「第一種住宅區不得做商業使用，僅得作住宅、社區遊憩設施、社區教育設施等使用，其建築物高度不得超過 15 公尺…。」，原本立意頗佳，唯未針對特定區之區位、地形、地物等因素作精準個案分區管制(例如管制澄清湖東面)，卻作通案性規定：住 1 未再細分，凡是住 1 皆受同樣管制，依此澄清湖公園西邊第一種住宅區建築物高度不得超過 15 公尺，限制土地所有權人權益，無法達成創意性都市景觀。</p> <p>5. 陳情人茲提出澄清湖公園西面第一種住宅區，刪除「第一種住宅區建</p>		

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府 研析意見	市都委會 專案小組 初步建議 意見
			<p>建築物高度不得超過 15 公尺」規定之理由，供都市計畫委員會審議之參考：</p> <p>(1) 限制基地建築物高度應有都市景觀及都市設計之目的，否則剝奪地主發展權益。 澄清湖特定區計畫為塑造澄清湖東邊開放性都市景觀，避免建築物過高，造成封閉空間，乃針對澄清湖東邊第一種住宅區建築物高度不得超過 15 公尺(如圖 3)，惟未考量第一種住宅區地區分布而全部適用，對於澄清湖公園西面第一種住宅區，遠離湖面 320~550 公尺(例如澄清路與圓山路交叉處住一)，卻作同樣規定而無法達到管制之目的，反而剝奪地主發展權益。</p> <p>(2) 基於澄清湖都市景觀，限制西邊第一種住宅區建築物高度，不切實際。 澄清湖西面規劃一大範圍旅館區作圓山飯店使用，該區地形屬於小山丘自然地形，地形較澄清湖高，再加上圓山飯店主體建築物，已建構一優美天際線(如圖 4)，如基於澄清湖都市景觀，限制圓山飯店西面第一種住宅區建築物高度，似乎不切實際。</p> <p>(3) 塑造都市景觀，應考量區域地形特性及尊重建築創意，而非齊頭式消極限制高度。 澄清湖西面從南邊(澄清路與圓山路)往北至圓山飯店地形逐漸緩慢上升，屬於小丘陵地，與澄清湖東邊平坦地形不同，目前建築物依地形興建，已建構一優美生活環境，與原有東面湖面景觀之塑造無涉，如消極比照東邊限制高度無助景觀圍造，反而抹殺建築創意。</p> <p>6. 總之，依據說明 5 之 3 點理由，具體陳情建議： 第一種住宅區細分成澄清湖東、西兩部分，澄清湖公園西邊第一種住宅區，刪除「第一種住宅區其建築物高度不得超過 15 公尺」規定，並變更「變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討案)」第十章土地使用分區管制要點第三點規定。</p>		
2	高雄市 ○○○	貴局辦理「變更澄清湖特定	大高雄地區居民習慣居住透天住宅，又為居住安全必須設置圍牆，但土地	建議酌予採納。 理由如下：	照市府研 析意見通

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
	不動產開發商業同業公會	區細部計畫(土地使用分區管制及都市設計基準)通盤檢討案」，規定住宅、商業區應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行始得設置圍牆，此項規定恐與一般居民生活習性有所扞格，建請本案圍牆最小退縮距離 2 公尺縮減為 1.5 公尺，敬請同意採納。	使用分區管制要點規定必須至少退縮 2 公尺始得設置，立意雖良好，但實際上將使居民在申請建築時不設置圍牆，俟完工後再二次施工，且臨接道路境界線設置，所以都市規劃退縮地作為無遮簷人行步道及綠化之理念完全無法落實。如修改為退縮 1.5 公尺設置圍牆，將大大提高居民依規定設置之意願，又依營建署頒下「市區道路設計規範」道路邊供人行通行之步道設置 1.5 公尺寬即可行，綜上所述，本會強烈建議建築基地退縮 1.5 公尺即可設置圍牆，以符實際。	1. 依現行土管規定，計畫區內建築基地應退縮 3-5 公尺建築，且設置圍牆應自道路境界線退縮 2.5 公尺作為無遮簷人行步道。惟考量本計畫區現行住宅建築型態（尤以透天形式之建築），民眾仍有車庫及圍牆需求，基於滿足區內停車需求並兼顧維持街廓內行人通行之順暢，建議本案住宅及商業區退縮建築之規定，取消訂定設置圍牆之限制，而改訂自建築線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道之規定。 2. 依本市都委會 103 年 3 月 14 日及 103 年 5 月 15 日，審議大社都市計畫及楠梓交流道（鳳山厝）土地使用管制要點決議，取消設置圍牆距離，改以留設淨寬 1.5 公尺人行步道之規定，考量本市一致性規定，爰比照上開決議：「自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地」辦理。	過。
3	洪○文	請取消計畫區內第一種住宅區，建築物高度不得超過 15 公尺規定。	澄清湖特定區內，若是只針對土地使用密度為著眼點來限制規劃及規模與高度等，將會扼殺了一些一般建地興建之困難。建議貴府在特殊地形上有相對之因應措施，如本人所有土地座落於烏松鄉圓山段 87、88、89、90、91、92、93、94、111、112、113、114 及 131 地號等 13 筆土地，面臨圓山路，係一般地區之土地，非高雄市府都委會通過變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)案第五項內之“臨澄清湖、澄清路及大埤路基地，方需都市設計審議，並訂都設基準”之地區。因此請勿按(第三次通盤檢討)案，第一項內之「1」款計畫區內第一種住宅區，“建築物高度不得超過 15 公尺”之規定。而應與同項內之「2」款“其	建議未便採納。 理由： 1. 本計畫區臨澄清湖周邊之地區為係規劃為第一種住宅區，就規劃原意，係為低密度之住宅使用，塑造為較佳之環境品質，避免高層住宅對周邊住宅造成之壓迫感，且影響民眾親近澄清湖之可能性，本市都委會為考量鄰近澄清湖地區之使用強度與景觀，故以住一之建蔽率 60%、容積率 180%，訂定建築高度不得超過 15 公尺之規定。	併人陳第 1 案辦理。

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
			餘回歸高雄市施行細則規定”才是為民著想。	2. 另本案訂定之都市設計審議地區，係以重要景觀道路二側、整體開發地區、臨澄清湖地區等範圍為主，並非針對全部第一種住宅區。	
4	高雄市鳥松區澄清湖畔社區發展協會林○○	變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)案土地使用管制要點修正欲刪除原條文第二條、第三條、及第十五條並放寬第四條建蔽率一案，本會表達堅決反對立場，主張應維持原規定，以維居住品質。	<p>1. 按民國58年11月台灣省政府所編製之「澄清湖特定區計畫說明書」第六章、1、(六)明訂：「制定本區域申請建築特別管制規則，申請建築許可時須先得到本委員會之審查認可後，再轉送地方政府機關核發執照」。嗣後，77年6月編定之「澄清湖特定區計畫(第一次通盤檢討)書」並未修正此部分內容，並於修改表格之左邊註解處明訂：「本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。」嗣後，83年、87年之通盤檢討案亦未變更此內容。直至95年「變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案」第15條始進一步明確規範：「建築開發基地1500平方公尺以上者，須經高雄縣都市設計審議委員會核可後始得發照建築。」</p> <p>2. 由上述歷次通盤檢討案沿革可知，歷次澄清湖通盤檢討案均要求申請建築許可時需先得到都市設計審議委員會之審查認可後，始得核發執照。而都審會設立目的，在於透過委員制運作都市審議機制，達成都市設計過程中開發基地與周邊地區的整體性可以被充分考量(參照高雄市都市設計審議委員會審議決議有關設計審議原則彙編)。是以，都審會核可程序為強行規定。</p> <p>3. 再者，系爭變更計畫第15條規定，雖就建照程序特別有高雄縣都市設計審議委員會核可程序而設，唯高雄縣都市設計審議委員會之設置與審核相關事項，既為公益，亦兼及社區住民權益之保護。是故，該規定乃具有保護陳情人等社區(特定區)居民之規範性質，併此敘明。</p> <p>4. 查揚縣長任內八年共違法核發「澄清湖大廈」(共5棟，23層，垂直分戶為222戶，總值高達50億，建造執照字號：(94)高縣建造字第04057號)、澄湖高峰會(12層、垂直分戶為36戶，建造執照字號：(95)高縣建造字第01145號)及棠宇</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：陳情內容業於公開展覽期間提出陳情(編號第75案)，本都會委會討論重點如下：</p> <p>1. 陳情人反對刪除土地使用分區管制要點第二、三、十五之意見如下：</p> <p>(1) 第二條、第三條：本計畫區之土地使用分區管制要點採正面表列，因使用項目與社會發展、民情不符，屢造成土地利用受限，故除第一種住宅區維持較嚴格之使用項目管制外，其他回歸都市計畫法施行細則之管制，尚屬合理。</p> <p>(2) 第十五條：係將都市設計之管制範圍之規定納入都市設計準則，並未取消都市設計審議之規定。</p> <p>2. 陳情人所指公開展覽草案放寬土地使用分區管制要點第四條(有關建蔽率、容積率、前院、後院、側院之規定)之說明如下：</p> <p>(1) 考量現行計畫住宅區之建蔽率過低，且現行計畫訂有最低後院及側院之深度，造成土地狹小之民眾建築使用之不便及困擾。</p> <p>(2) 為促進土地有效利用，故第一種至第四種住宅區，提高建蔽率至60%，並取消側院及後院之規定，其容積率仍維持現行計畫之規定。</p>	照市府研析意見通過。

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
			<p>建設公司系爭建案(23層，垂直分戶為40戶，建造執照字號：(95)高縣建造字第01510號)等三大建案之建造執照。(以上三大建案均係在低密度住宅區之第一種住宅區，核發屬於高中密度住宅之公寓式集合式住宅)98年本協會成員之一，觀湖澄湖大樓管理委員會，再次向監察院、高雄地檢署及調查局提出檢舉，當楊縣長獲知本案分由趙監委調查，為免將來遭監察院彈劾，故在卸任前，民國99年第三次通盤檢討時，指示將連續管制長達43年的第二條、第三條及第十五條取銷，欲藉由取銷條文，將違法核發之建造執照，就地合法。</p> <p>5. 高雄縣府於99年9月下旬提出「變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)案土地使用管制要點」草案修正內容對照表，該草案將原本第二次通盤檢討土地使用分區管制要點第2條：關於澄清湖特定區土地使用建築物種類之管制規定，第3條：關於特定區內土地及建築物之使用管制及第15條：有關建築基地達1500平方公尺以上，須經都市設計審議委員會核可之相關規定全數予以刪除。(上開第2條、第3條及第15條規定均為本件陳情人之一爭執系爭建造執照(棠宇建設)申請程序是否合法之關鍵條文。)由上開第三次通盤檢討土地使用管制要點草案修正理由以觀，其刪除第2條之理由係因：「現行計畫『住一』之建蔽率及容積率得興建6層樓之建築物，而該條規定僅得興建4層樓以下連棟住宅之建物，影響人民權益甚鉅，故取消該規定」，由該刪除理由益證：現行土地使用管制要點第2條之建築物種類限制與第4條之建築密度管制(建蔽率、容積率)分屬不同之管制條件，於申請建造執照時，需同時符合上開規定，始得准許建造執照之申請。若取銷第2條房屋類型之管制，將嚴重違反都市計畫法第12條：「為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區，應擬定特定區計畫」。為保持優美風景而擬定特定區計畫之立法目的，終將造成澄清湖特定區，第一種住宅區之低密度住宅區超高大樓到處林立的怪異</p>	<p>(3)另依現行計畫之規定，第一種住宅區之建蔽率為30%，容積率為180%(可興建六樓)，惟使用項目之一為「四層以下連棟住宅(不得垂直分戶)」，顯然未盡合理，綜合考量第一種住宅區鄰近澄清湖之區位條件、規劃意旨及兼顧地主建築權益等面向，調整第一種住宅區高度管制為「不得超過15公尺」。</p>	

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
			<p>現象。</p> <p>6. 次查，由上開「變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)案土地使用管制要點」草案內容可知，高縣府急欲藉由修正澄清湖特定區土地使用管制要點之方式，放寬建商於澄清湖特定區之建築管制，該修正草案非常巧合地於本件建造執照(棠宇建設)爭訟程序尚在進行中即提出修正，且其欲修正之條文又「恰巧」即為本件雙方對系爭建造執照合法性有重要影響之條文，很難讓人不聯想到該草案係為特定建商量身修改，自然可知，是以此舉只對建商有益對現有住戶及澄清湖環境而言，不僅無益，且是雪上加霜，更加惡化而已。</p> <p>懇請都市設計審議委員會及貴局能秉持專業良知，基於維護澄清湖環境品質及住戶權益著想，不應取消原有規定為是。並期望能深入了解，原縣府提出取銷通盤檢討第 2 條、第 3 條、及第 15 條之動機，除了卸責、圖利建商以外，聞名國際之澄清湖風景區將毀於一旦。</p>		
	<p>高雄市烏松區澄清湖畔社區發展協會(103年6月11日補充建議內容)</p>	<p>澄清湖畔社區發展協會係由 20 個大樓社區，將近二千戶所組成，一致堅決反對取消高雄市都市計畫委員會第 21 次會議審決「第一種住宅區，建築物高度不得超過 15 公尺」之規定。</p>	<p>1. 依據都市計畫法第 12 條規定：「為發展工業或保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區，應擬定特定區計畫。」及都市計畫法臺灣省施行細則第 25 條第一項：「風景區為保育及開發自然風景而劃定，以供下列之使用為限：、、、第二項：「前項使用之建築物，其構造型、色彩、位置應無礙於景觀；、、、。又都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條第二項第五款：「建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項。」第六款：「環境保護設施配置事項。」第七款「景觀計畫」。再依縣市合併前，高雄縣建築管理自治條例第 43 條第一項：「風景區之建築物應依下列規定維護之」：第二款：「建築物之高度、色彩及造型應配合周圍自然環境與景觀。」之規定。</p> <p>2. 若取消「第一種住宅區，建築物高度不得超過 15 公尺。」之規定，將嚴重違反抵觸上述條文之規定，更嚴重違反都市計畫法第 12 條規定：「、、、為保持優美風景、、、，應擬定特定區計畫。」之立法目</p>		<p>住一高度管制同意採納。</p>

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
			<p>的，以往高雄縣政府時期扭曲立法原意而造成澄清湖特定區第一種住宅區（低密度住宅區）卻超高大樓到處林立（中高密度）的怪異現象，如今若再貿然取消 15 公尺之高度限制，此舉只為建商私人謀取暴利，對現有住戶及澄清湖環境而言，不僅無益，且更是雪上加霜，更加惡化而已，是可忍，孰不可忍？</p> <p>3. 103 年 6 月 6 日參與會議者洪博文等二位先生建議：第一種住宅區西邊應可取消：「高度 15 公尺之限制」，更是一派胡言，嚴重違反憲法之平等原則，豈有同為澄清湖特定區之第一種住宅區，同受上述法律所規範，卻因一己之私要求不同規定，簡直是自私、荒謬到極點；於情、理、法都不通。</p> <p>4. 懇請都市計畫審議委員會及貴局秉持專業良知，基於維護澄清湖環境品質及住戶權益著想，不應取消「建築物高度不得超過 15 公尺」之規定為是。並期望能深入了解爾等提出取消「高度限制」之動機，除了圖利建商私人暴利外，聞名國際之澄清湖風景區將毀於一旦，並將貽笑國際，臺灣難道沒有都市計畫學者專家？</p>		
5	高雄市政府勞工局	<p>社教用地土地使用管制除得依社會教育目的事業主管相關法令及「勞工主管機關所屬勞工住宿場所經營管理辦法」規定使用外，應依「都市計畫法高雄市政府施行細則」規定辦理，另本案基於勞工教育生活中心實際使用現況與營運項目，以及辦理促進民間參與公共建設之需要，並得為下列附屬設施及附屬事業之使用：</p>	<p>訂定社教用地土地使用管制事項，提供政府委託民間整建開發相關運動休閒、觀光遊憩、勞工福利及其附屬設施(事業)之公共建設使用，以增加整體投資事業收入，提升促進民間參與案(採 BOT 或 ROT 方式)之可行性。</p>	<p>建議同意採納。 理由：配合主管機關興辦事業需求，以活化公共設施用地。</p>	<p>除下列意見修正外，餘照簡報所列使用項目通過： 1. 請規劃單位增列社教用地使用項目「除得依社會教育目的事業主管法令及『勞工主管機關所屬勞工住宿場所經營</p>

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府 研析意見	市都委會 專案小組 初步建議 意見
		<p>一. 土地使用管制：</p> <p>(一) 本管制要點依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款及參照「都市計畫法高雄市施行細則」第 18 條規定訂定之。</p> <p>(二) 社教用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>(三) 社教用地以供下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 商業：包含零售業及餐飲業。 2. 工商、社會及個人服務公用事業：包含資訊服務業 (I3)、訓練服務業 (J2)、出版事業 (J3)、廣播電視服務業 (J5)、藝文業 (J6)、休閒、娛樂服務業 (J7)(電子遊戲場業及資訊休閒業除外)、體育 			<p>『辦法』規定使用外，依促進民間參與公共設施相關規定，經主管機關核准得列「乙段」文字。</p> <p>2. 社教用地使用項目點修為：零售及餐飲業。</p>

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
		<p>運動業 (J8)、觀光旅遊服務業 (J9)。</p> <p>二、其他事項 上開允許使用項目倘經認定為未來促進民間參與案之附屬事業範圍，該附屬事業使用之樓地板面積不得高於本基地總樓地板面積之百分之四十。</p>			
6	○○○不動產開發商業同業公會	<p>建議有關區段徵收或市地重劃地區，建築物退縮規定，常以臨路退縮建築，限制基地可建面積，對於中、小型基地規劃運用影響頗大，建議制訂合宜退縮規定。</p>	<p>1. 新開發地區對於重劃或區段徵收基地，常有建築物臨路退縮規定；若係面臨兩面以上道路之中小型基地，規劃設計條件受限影響甚大，採取擇臨較寬通路退縮，可符合顧及都市景觀及公益性之基本需求。</p> <p>2. 具兩處以上角地之建築基地，且面臨道路寬度不一時，若係依「角地退縮，以面臨較寬道路側退縮，寬度相同時，擇一為之」執行，會有檢討其他角地時，產生不同側退縮的不連貫情形，為一般面臨兩條以上道路之基地擇一退縮建築之普遍情形。</p> <p>3. 依地區發展需要，一般退縮建築地區，不論幾面臨接道路，皆以臨接最寬道路側退縮，寬度相同時，可自由選擇。</p> <p>若為特色發展區域，必需考量整體建築開發風貌，宜於土地使用分區管制規則或都市設計準則中，明訂各必需退縮建築之道路，及其退縮深度，以避免留設疑義。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由如下：</p> <p>1. 經查本計畫區內住宅區、商業區之角地退縮建築規定為兩種態樣：(1) 兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。(2) 兩面均退縮。</p> <p>2. 次查現行透天厝住宅型態，於取得建照後有二次施工情形，為考量能確實落實原土管訂定退縮建築意旨，留設開放空間以維都市環境品質，建議角地建築退縮視建築型態給予不同規定，如屬集合住宅形式，角地採以兩面退縮，如為 5 層樓(含)以下建築，則依內政部訂定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</p>	照市府研析意見通過。

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
				<p>3. 另為確保街廓人行空間之連續性，角地除以上開規定之建築退縮，其自建築線起均應留設淨寬 1.5 公尺人行步道，以維持整體通行順暢。</p> <p>4. 綜上，並考量本市一致性規定，依本市都委會 103 年 5 月 15 日，審議楠梓交流道（鳳山厝）土地使用管制要點之決議，修正條文如下：</p> <p>(1) 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理：a. 五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。b. 五層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</p> <p>(2) 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。</p>	
7	黃○美 議員	澄清湖特區限制過多，阻礙地區發展。	<p>1. 按照目前規定，每 120 平方公尺必須設置一個機車停車位的空間，但是會住在這個地方的人幾乎都是有錢人、本身自己都有汽車，大概也就他們的傭人會騎機車，假設 1500 坪的建築物就要畫至少 12 個機車停車位，顯然不合乎常理，建議應該以戶數的 1.2 倍為上限比較合理。</p> <p>2. 另外，目前針對不管是住宅區或是商業區的規定裡面，內容是說面臨計畫道路的圍牆，在設置的時候至少必須從建築線退縮 2.5 公尺，常理上來說不可能會有建商會願意合法申請，建商為了利益為主一定是希望能越蓋大間，不可能退縮，這樣的規定容易造成未來增建的情況更加嚴重。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關建築物附設機車停車位部分，建議維持公展草案內容：</p> <p>(1) 現行計畫非整體開發地區之機車停車位回歸建築技術規則規定，整體開發地區為住宅區：「集合住宅每戶設置二輛。」，商業區：「其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。」。</p> <p>(2) 依本市開放空間預審小組決議之機車設置標準及多功能經貿園</p>	依市府研析意見通過。

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府 研析意見	市都委會 專案小組 初步建議 意見
				<p>區、農 16、內惟埤、高雄大學等地區之規定，均為樓地板面積每滿 120 平方公尺為機車設置之標準。前經本市都委會審議，係依前開通案性規定，檢討修正為：「樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間」。</p> <p>(3)次依監理站統計資料，高雄市機車持有率為每百人 82.2 輛，以戶量 3 人/戶換算，平均每戶機車數量為 2.47 輛；再以每人 50 平方公尺樓地板面積換算每戶樓地板面積 150 平方公尺之情形下，依市都委會審竣規定，每戶約需提供兩輛機車停車空間，接近實際每戶機車持有率，顯見市都委會審議後「每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間」，尚屬合理，故建議維持公展草案內容。</p> <p>2. 有關圍牆規定部分，同人陳第 2 案及第 6 案，建議取消圍牆規定，僅規定需留設之人行步道寬度即可，故酌予採納陳情意見。</p>	
8	蔡○福等 2 人	懇請貴委員會同意仁武區金鼎段 185 地號土地於申請興建建築改良物時，其鄰 4M 人行步道（大正三街 80 巷）之建築得免退縮，僅鄰 15M 大正路之建築退縮即可，以促進其	<p>1. 依據請願法第 2 條：「人民對國家政策、公共利害或其權益之維護，得向職權所屬之民意機關或主管行政機關請願。」及都市計畫法第 24 條：「土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。」之規定提起請願。</p> <p>2. 本案仁武區金鼎段 185 地號土地係</p>	併人陳第 6 案。	併人陳第 6 案辦理。

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
		<p>土地利用，並期能改善居住品質並提升市容。</p>	<p>寬 7M（鄰 15M 大正路），長約 24M（鄰 4M 人行步道，大正三街 80 巷）之角地，總面積 173.22 平方公尺（約 52.4 坪），本筆土地係澄清湖特定區內屬第二種住宅區之建地，惟依目前土地使用分區管制要點，其第二種住宅區之建築退縮距離為 4M，如屬角地者應兩側退縮，另依據 103 年 3 月 20 日公開展覽之都市計畫「變更澄清湖特定區細部計畫（土地使用分區管制及都市設計基準）通盤檢討案」之規劃，其第二種住宅區之建築退縮距離為 5M，如屬角地者應兩側退縮。因本筆角地面寬僅 7M，在兩側退縮後寬度僅剩 7M 及長度剩 19M，並不適合興建建築改良物（擬興建透天店住），且兩側退縮後，可建築面積僅剩 38 平方公尺建蔽率約 22%，遠不及目前土地使用分區管制要點中建蔽率 40% 及未來可達 60% 之規定，顯然不符比例原則，此將嚴重影響土地權利關係人權益。</p> <p>3. 有鑑於此，請願人懇請貴委員會審決同意該土地於申請興建建築改良物時，其鄰 4M 人行步道（大正三街 80 巷）之建築得免退縮，僅鄰 15M 大正路之建築退縮即可，以促進其土地利用。</p> <p>4. 本筆土地所鄰之 4M 人行步道（大正三街 80 巷）路長僅約 62M，其兩端銜接更寬之 15M 大正路及 10M 大正五街，因此 4M 人行步道鮮少人車經過，大都只是此路兩旁的住家在使用，且鄰路已興建之建築改良物皆未退縮，因此本筆狹長角地在地盡其利的前提下，其鄰 4M 人行步道之建築得免退縮實屬合情之考量，對周圍已興建之建築改良物而言並非突兀。</p> <p>5. 謹查澄清湖特定區計畫範圍內各使用分區一覽表中，有關商業區所屬社區中心其備註欄中明定：「(1). 如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。(2). 建築基地最小面寬為 6 公尺。」，既然人車眾多之社區中心可擇一退縮而未留人行</p>		

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府 研析意見	市都委會 專案小組 初步建議 意見
			<p>步道，且鮮少人車經過之大正三街 80 巷係規劃為 4M 人行步道，則本筆角地於鄰 4M 人行步道之建築得免退縮應不影響行人通行。另查同屬鄰近澄清湖之烏松重劃區，其住宅區之建築退縮規定：「自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮）。」，由此顯見，建築退縮規定屬角地者可擇一退縮符合時宜。在此也鑒請貴委員將其「變更澄清湖特定區細部計畫（土地使用分區管制及都市設計基準）通盤檢討案」之規劃中，對於使用分區住二、住三及住四之建築退縮規定，應比照商業區所屬社區中心辦理，實感德便。</p> <p>6. 請願人及家人目前仍居住在仁武區大灣里農村時期所蓋已逾 50 年之平房，仁武區大灣里土地因重劃後所興建之道路，其路面皆高於申請人之住宅地板，因此居所每逢豪雨必淹水，長期深受淹水之苦，只要颱風天或梅雨季節下大雨就擔心淹水且隨時準備人車撤離，生命及財產備受威脅，卻因為角地兩側應退縮之規定，造成重劃發還之土地仍無法合理利用也失其價值，不僅未能因土地重劃而得其利，反因淹水而深受其害，再加上仁武近年土地房屋飆漲，房屋動輒 1~2 千萬，實非請願人所能負擔，在此懇請貴委員會能體諒請願人之處境，同意請願人之請求。</p> <p>7. 本筆 185 地號狹長角地自土地重劃發還迄今，因鄰地有自身考量無法整合的情況下，遲遲無法促進其土地利用，目前地上物是超過 30 年之破舊鐵皮屋，不僅有礙觀瞻且有安全疑慮，待貴委員會審決同意其鄰 4M 人行步道之建築得免退縮，請願人將申請建築貸款，著手興建足以提升生活素質及環境品質之綠建築，以期能改善居住品質並提升市容。</p>		

附表五、「變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)通盤檢討案」變更內容綜理表

原條文	公展修正後內容	市都委會專案小組初步建議意見
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。</p>	<p>壹、法令依據 本要點依都市計畫法第 22 條及同法高雄市施行細則規定訂定之。</p>	<p>照公展條文。</p>
<p>二、本特定區內土地及建築物之使用依其性質，區分為左列各組：</p> <p>(一) 低密度住宅</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 獨戶住宅 2. 雙併住宅 3. 四層以下連棟住宅(不得垂直分戶) <p>(二) 高中密度住宅：一般住宅</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 獨戶 2. 雙併 3. 連棟 4. 公寓 <p>(三) 社區教育設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 幼稚園 2. 托兒所 <p>(四) 社區遊憩設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 俱樂部及社區活動中心 2. 戶內遊憩設施 3. 兒童遊樂場及小型公園 4. 戶內外各類球場、游泳池、溜冰場 <p>(五) 社區衛生及福利設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 衛生所及保健站、診療服務中心 2. 診療所及助產所(站) 3. 護理服務、接骨服務及藥師服務 4. 醫院及其附屬設施(不包括傳染病、精神病病院) 5. 育幼院、養老院、孤兒院、救濟院、盲人院 6. 其他社會福利設施 <p>(六) 社區保安設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 消防隊(站) 2. 警察(分)局、派出(分駐)所 <p>(七) 公用事業設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變電所 2. 無線電或電視塔 3. 電信機房 4. 自來水處理廠、配水池、抽水站或污水抽水站、自來水或雨、污水下水道之必要設施 5. 公眾運輸車站 6. 其他必要設施 	<p>(刪除)</p>	<p>照公展條文。</p>

原條文	公展修正後內容	市都委會專案小組初步建議意見
<p>(八) 文教設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 圖書館 2. 社教館 3. 藝術館、博物館、水族館、科學館、歷史文物館、陳列館、民俗館及植物園 4. 紀念性建築物 5. 營業性之集會場所 6. 文康活動中心 7. 其他文化教育設施 8. 短期補習班 9. 課後托育中心 <p>(九) 宗祠及宗教建築</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 宗祠(祠堂、宗廟) 2. 寺廟、庵堂、道觀及其他類似建築 3. 教堂 4. 前三項附屬之非營業性文康活動設施、托兒所、幼稚園 <p>(十) 旅社</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一般旅館業 2. 觀光旅館業 3. 別墅旅館 <p>(十一) 日常用品零售及日常服務業</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 食品什貨飲料零售業及日常用品零售業 2. 樓地板面積三百平方公尺以下之飲料店業、餐館業 3. 乙類成藥零售業 4. 美容美髮服務業 5. 文教、樂器、育樂用品零售業 6. 洗衣業 7. 五金零售業 8. 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業 9. 花卉零售業 10. 攝影業 11. 郵政業 12. 茶葉零售業 13. 電器零售業 14. 寢具零售業 15. 縫紉機行 16. 便利商店業 17. 電信器材零售業 		

原條文	公展修正後內容	市都委會專案小組初步建議意見
<p>(十二)一般零售及服務業</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 園藝服務業 2. 藝術品零售業 3. 鐘錶眼鏡零售業、鐘錶修理業、驗光配鏡服務業 4. 首飾及貴金屬零售業 5. 電腦及事務性機器設備 6. 精密儀器零售業 7. 自行車及其零件零售業、自行車修理業、機車零售業 8. 汽機車零件配備零售業(不包括修理) 9. 照相器材零售業 10. 漆料、塗料零售業 11. 玻璃鏡框業 12. 音響視聽器材及唱片錄音帶行 13. 委託行 14. 獵具、釣具店 15. 觀賞魚類店、觀賞植物店 16. 度量衡器零售業 17. 休閒活動場館業 18. 一般廣告服務業 19. 當舖業 20. 病理檢驗所 21. 家畜醫院 22. 民眾服務站(所)、就業服務業 23. 住宅及建築清潔服務業 24. 工商服務業 25. 計程車客運業 26. 旅行業 27. 金融機構(不含營業廳，且限供辦公室使用) 28. 公益彩券業 29. 短期補習班業 30. 影印業 <p>(十三)特種零售業</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 飼料零售業 2. 石油製品、燃料零售業 3. 建材零售業 4. 野生動物零售業 5. 寵物零售業 6. 化學原料及其製品批發業 7. 漆料、塗料零售業 		

原條文	公展修正後內容	市都委會專案小組初步建議意見
<p>(十四)特殊服務業</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一般浴室業 2. 酒吧業、酒家業 3. 特種咖啡、茶室業 4. 按摩院、理療院 <p>(十五)主要商業及服務業</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 百貨公司業 2. 超級市場業 3. 郵政業、電信業、電力供應業 4. 金融機構 5. 出版事業 6. 通訊社連同通訊設備 7. 金融機構金錢債權之評價或拍賣業務、公正第三人資產拍賣業務 8. 理貨包裝業 9. 批發業 10. 停車庫或停車場經營業 11. 樓地板面積 300 平方公尺以上之飲料店業、餐館業 <p>(十六)娛樂服務業</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 電影事業 2. 電影片映演業 3. 廣播電視業 4. 廣播電視節目供應事業 5. 藝文業 6. 俱樂部 7. 競技及休閒體育場館業 8. 兒童樂園 9. 資訊休閒業 10. 電子遊戲場業 <p>(十七)修理服務業</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 汽車修理業 2. 電焊工程業 3. 機械安裝業 4. 機車修理業 <p>(十八)水岸遊憩設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遊艇經營業 2. 其他修理業(遊艇停泊修理業) 		

原條文

公展
修正
後內
容

市都委會專案小組初步
建議意見

三、本特定區內土地及建築物之使用依其管制如左：

(刪
除)

照公展條文。

土地使用分區 名稱	第一種住 宅區	第二種住 宅區	第三四種 住宅區	鄰里中心 商業區	社區中心 商業區	遊樂 商業中心	旅館區	醫療專用 區	服務中心
1 低密度住宅	○	○	○	※	※	×	×	×	×
2 高中密度住宅	×	×	○	※	※	×	×	×	×
3 社區教育設施	×	✓	○	✓	✓	×	×	✓	×
4 社區遊憩設施	○	○	○	○	○	○	○	×	○
5 社區衛生及福利設施	✓	✓	✓	○	○	○	×	○	○
6 社區保安設施	✓	✓	✓	○	○	○	×	✓	○
7 公用事業	×	×	×	✓	✓	✓	×	×	○
8 文教設施	✓	✓	✓	○	○	○	✓	✓	×
9 宗祠及宗教建築	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×
10 旅社	×	×	×	○	○	○	○	×	×
11 日用品零售及日常服務業	×	+	△	○	○	○	+	✓	○
12 一般零售及服務業	×	×	△	○	○	○	×	×	○
13 特種零售業	×	×	×	○	○	×	×	×	×
14 特種服務業	×	×	×	○	○	×	×	×	×
15 主要商業及服務業	×	×	×	○	○	○	×	×	○
16 娛樂服務業	×	×	×	○	○	○	×	×	○
17 修理服務業	×	×	×	×	×	×	×	×	×
18 水岸遊憩設施	×	×	×	×	×	✓	×	×	×

註 1. 表內符號意義如次：

- ：許可設置；+：僅許設於建物底層；
- ✓：須經主管機關核准；×：不許設置；
- △：許可設置，但二樓以上設置時僅得為辦公室聯絡之使用；
- ※：從事住宅使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之 50%。

2. 其他使用區不得妨礙其特定目的之使用。

3. 第二種住宅區面臨十公尺以上計畫道路始得為第 3 組：社區教育設施、第 11 組：日用品及日常服務業之使用。

4. 第三、四種住宅區面臨十公尺以上計畫道路始得於建物底層從事第 12 組：一般零售及服務業。

5. 社區中心商業區及鄰里中心商業區需面臨十公尺以上計畫道路始得為第 3 組：社區教育設施之使用。

6. 使用項目不明確或對組別產生疑義時，得提交本縣都市計畫委員會認定之。

原條文							公展修正後內容						市都委會專案小組初步建議意見									
四、本特定區內各使用分區之建築密度管制如左：							貳、原澄清湖特定區計畫範圍內 一、區內土地使用分區之建蔽率、容積率、退縮距離、圍牆最小退縮距離等規定如下表所列：						貳、原澄清湖特定區計畫範圍內 一、建蔽率、容積率及使用項目 區內各使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及使用項目如下表，本要點未規定事項依高雄市施行細則規定辦理。 (一)住宅區及商業區 1.本計畫區住宅區及商業區之建蔽率、容積率及使用項目管制規定如下： 表1：計畫區住宅區及商業區使用內容一覽表									
項目	最高建蔽率(%)	容積率(%)	最低前院深度(M)	最低後院深度(M)	最低側院深度(M)	備註	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	退縮距離(M)	圍牆最小退縮距離(M)	備註	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	使用項目及備註						
第一種住宅區	30	180	6	4	2		第一種住宅區	60	180	6	3		住宅區	第一種	60	180	1.第一種住宅區建築物高度不得超過15公尺。 2.不得做商業使用，僅得作住宅、社區遊憩設施、社區教育設施等使用。 3.前項社區遊憩設施係指社區活動中心、各類球場、運動場、游泳池及其他供公眾使用之遊憩設施。社區教育設施係指幼稚園、托兒所、安親班、課輔或才藝教學、圖書館及其他文化教育設施。容許使用項目有疑義者，得提交本市都市計畫委員會認定。					
第二種住宅區	40	190	自道路境界線至少退縮4公尺，如有圍牆者，自圍牆退縮2.5公尺。	3	1.5		第一種之一	40	120	6	3							第一種之一	40	120		
第三種住宅區	50	200	道路境界線至少退縮4公尺，如有圍牆者，自圍牆退縮2.5公尺。	3	—		第二種	60	190	5	2.5											第二種
第四種住宅區	60	250	道路境界線至少退縮2.5公尺。	3	—		第三種	60	200	5	2.5							第三種	60	200		
鄰里商業區	60	200	5	4	—		第四種	60	250	5	2.5											第四種
社區商業區	70	300	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)			退縮部份得計入法定空地，並應予以綠化。	鄰里中心	60	200	5	2.5	1.如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。 2.建築基地最小面寬為6公尺。						商業區	鄰里中心	60	200	
遊樂中心	70	300	5	4	—		社區中心	70	300	5	2.5											商業區
旅館	40	120	6	4	4		遊樂中心	70	300	5	2.5							商業區	遊樂中心	70	300	
醫療專用區	60	600	6	6	6		工業區	70	140	8	5											商業區
服務中心	60	120	5	4	2.5		乙種工業區	70	140	8	5							商業區				
							旅館區	40	120	6	3		商業區									
							醫療專用區	60	600	6	—	不得設置圍牆						商業區				
							電信專用區	50	250	5	3		商業區									
							服務中心區	60	120	5	—	1.不得設置圍牆 2.供餐飲業、零售業及本府觀光主管機關同意之旅遊服務設施。						商業區				
							文教區	(一)	50	240	5	3	正修科技大學	商業區								
							宗教專用區	(二)	40	200	5	3	財團法人崇義基金會使用，其使用項目以大禮堂、會議室、圖書室、視聽室、資訊室、教室等為限。					商業區				
									50	160	5	3	1.適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍外之宗教專用區。 2.宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，並以本市宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限，但不得興建納骨塔。	商業區								
									20	30	—	—	1.適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍內之宗教專用區。 2.宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，並以本市宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限，但不得興建納骨塔。					商業區				

原條文						公展修正後內容					市都委會專案小組初步建議意見						
項目	最高建蔽率(%)	容積率(%)	最低前院深度(M)	最低後院深度(M)	最低側院深度(M)	備註	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	退縮距離(M)	圍牆最小退縮距離(M)	備註	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	使用項目及備註	
																	類別
工業(特種工業)	70	140	自道路退縮2公尺。	道路至6公尺。	境界線內如有圍牆者，應自境界線退縮2公尺。	退縮部份得入空地，並予綠化。	青年活動中心	20	60	5	-	1. 不得設置圍牆 2. 青年活動中心區為配合澄清湖風景區觀光遊憩發展，以供下表所列有關運動休閒、住宿、餐飲零售等設施使用為限： 類別 項目 營業項目代碼 運動休閒設施 1. 溜冰場、游泳池、球類運動場 2. 露營場 3. 其他經主管機關同意設置之運動休閒設施。 J801 運動場館業(高爾夫球場業除外) 住宿設施 依發展觀光條例之規定，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。 J901 旅館業 餐飲設施 1. 餐廳、飲食店、店、一般咖啡館(廳、店無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍) 2. 樓地板面積未達 500 m ² 之便利商店、一般零售場所。 F399 其他綜合零售業及雜貨店(以便利商店為限) 停車場 路外停車場 G202010 停車場經營業	工業區	特種工業	70	140	
文教區	50	240	5	-	-		加油站專用區	40	120	5	-	得依加油站設置管理規則申請相關附屬設施。	旅館區	40	120	供旅館及其附屬設施及本府觀光主管機關同意之設施。	
青年活動中心	20	60	5	-	-		車站專用區	40	160	5	-	不得設置圍牆	醫療專用區	60	600	供社區衛生、福利設施及本府衛生主管機關同意之設施。	
保存區	50	160	-	-	-		加氣站專用區	40	120	-	-	基地除面臨Ⅱ-1 號道路外，其餘三面均應退縮 10 公尺始能建築，退縮部分並須種植喬木予以綠化。	電信專用區	50	250		
宗教專用區	50	160	-	-	-		文教區(一)	50	240			停車場變更為文教區部分之停車場空間應提供公眾使用。(98 年 4 月 20 日實施之「變更澄清湖特定區計畫(部分停車場用地為文教區及廣場用地；部分住宅區為文教區)案」)	服務中心	60	120	供餐飲業、零售業及本府觀光主管機關同意之旅遊服務設施。	
文教區(二)	40	200	5	-	-		宗教專用區(一)	50	160			1. 適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍外之宗教專用區。 2. 宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，並以本市宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限，但不得興建納骨塔。	文教區(二)	40	200	財團法人崇義基金會使用，其使用項目以大禮堂、會議室、圖書室、視聽室、資訊室、教室等為限。	
私立學校	50	240	-	-	-		宗教專用區(二)	20	30			1. 適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍內之宗教專用區。 2. 宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，並以本市宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限，但不得興建納骨塔。					
註：1. 退縮距離係自計畫道路或重劃區增設道路境界線起算。 2. 各退縮部分應留設至少 2.5 公尺或 3 公尺之無遮簷人行步道(依圍牆最小退縮距離為準，若不得設置圍牆之地區一律留設 3 公尺之無遮簷人行步道)，並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，並不得設置階梯或停車空間。 3. 圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線起算進行退縮，退縮距離如上表所示。 4. 上述退縮規定如基地情形特殊者，得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，得不受上表退縮之規定。																	

原條文	公展修正後內容	市都委會專案小組初步建議意見			
		項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	使用項目及備註
		青年活動中心區	20	60	<p>青年活動中心區為配合澄清湖風景區觀光遊憩發展，以供下列有關運動休閒、住宿、餐飲零售等設施使用為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 運動休閒設施（J801 運動場館業(高爾夫球場業除外)） <ol style="list-style-type: none"> (1)溜冰場、游泳池、球類運動場。 (2)露營場。 (3)其他經主管機關同意設置之運動休閒設施。 2. 住宿設施（J901 旅館業） 依發展觀光條例之規定，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。 3. 餐飲設施（F399 其他綜合零售業(以便利商店業及雜貨店為限)） <ol style="list-style-type: none"> (1)餐廳、飲食店、店、一般咖啡館(廳、店無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。 (2)樓地板面積未達 500 m²之便利商店、一般零售場所。 4. 停車場（G202010 停車場經營業）
		加油站專用區	40	120	得依加油站設置管理規則申請相關附屬設施。
		車站專用區	40	160	供車站、轉運及本府交通主管機關同意之相關設施。
		加氣站專用區	40	120	得依加油站設置管理規則申請相關附屬設施。


原條文	公展修正後內容						市都委會專案小組初步建議意見							
五、國中、小學用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%；大專、高(中)職學校用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	二、本計畫區內公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮距離、圍牆最小退縮距離等規定如下表所列：						(三)公共設施用地							
六、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 機九、機十應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺；建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	退縮距離(M)	圍牆最小退縮距離(M)	備註	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	使用項目及備註				
七、加油站用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	文小用地	50	150	5	—	不得設置圍牆。	文小用地	50	150					
八、社教用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	文中用地	50	150	5	—	不得設置圍牆。	文中用地	50	150					
九、殯葬設施用地建蔽率不得大於20%，簷高不得超過12公尺。	文大用地	50	200	5	—	不得設置圍牆。	文大用地	50	200					
十、污水處理廠用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%，其開發建築應自道路境界線至少退縮15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3公尺；退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	機關用地	50	250	5	—	1. 不得設置圍牆。 2. 機九、機十應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。	機關用地	50	250					
十一、自來水加壓站用地工作自來水加壓設施、設備及其他相關設施使用，其建蔽率不得大於30%，容積率不得大於90%。	社教用地	50	250	5	—	不得設置圍牆。	社教用地	50	250	社教用地除得依社會教育目的事業主管相關法令及「勞工主管機關所屬勞工住宿場所經營管理辦法」規定使用外，依促進民間參與公共建設法相關規定，經主管機關核准者，得供下列使用： 1. 零售業及餐飲業。 2. 工商、社會及個人服務公用事業：包含資訊服務業(I3)、訓練服務業(J2)、出版事業(J3)、廣播電視服務業(J5)、藝文業(J6)、休閒、娛樂服務業(J7)(電子遊戲場業及資訊休閒業除外)、體育運動業(J8)、觀光旅遊服務業(J9)。 3. 上開允許使用項目倘經認定為促進民間參與案之附屬事業範圍，該附屬事業使用之樓地板面積不得高於本基地總樓地板面積之百分之四十。				
十二、公共設施用地(不含污水處理廠用地)應自道路境界線至少退縮5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3公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	污水處理廠用地	40	80	15	5						污水處理廠用地	40	80	
	變電所用地	60	400	15	5						變電所用地	60	400	
	自來水事業用地			10	5						自來水事業用地	60	250	
	自來水加壓站用地	30	90	5		1. 觀音湖西南側入口處之自來水加壓站用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。 2. 自來水加壓站用地供作自來水加壓設施、設備及其他相關設施使用。					自來水加壓站用地	30	90	
	殯葬設施用地	20		10	5	1. 簷高不得超過12公尺。 2. 不得做火葬場之使用。 3. 未來開發需依殯葬設施管理條例向民政局提出開發申請。					殯葬設施用地	20		簷高不得超過12公尺。
	焚化爐用地	40	80			除水管路外，周邊應至少留設20公尺寬之綠帶做為區隔，以避免環境污染。					焚化爐用地	40	80	
											車站用地	40	160	供車站、轉運及本府交通主管機關同意之相關設施。

註：1. 退縮距離係自計畫道路或重劃區增設道路境界線起算。
2. 各退縮部分應留設至少3公尺之無遮簷人行步道，並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，並不得設置階梯或停車空間。
3. 圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線起算進行退縮，退縮距離如上表所示。
4. 上述退縮規定如基地情形特殊者，得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，得不受上表退縮之規定。

原條文	公展修正後內容	市都委會專案小組初步建議意見			
		(三)公共設施用地			
		表 6：計畫區各用地退縮及圍牆規定一覽表			
		項目	退縮距離(M)	圍牆最小退縮距離(M)	備註
		文小用地	5	—	不得設置圍牆。
		文中用地	5	—	不得設置圍牆。
		文大用地	5	—	不得設置圍牆。
		機關用地	5	—	1. 不得設置圍牆。 2. 機九、機十應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。
		社教用地	5	—	不得設置圍牆。
		污水處理廠用地	15	5	
		變電所用地	15	5	
		自來水事業用地	10	5	
		自來水加壓站用地	5		
		殯葬設施用地	10	5	
		焚化爐用地			除水管路外，周邊應至少留設 20 公尺寬之綠帶做為區隔，以避免環境污染。
		(四)上述退縮規定上需依下列事項辦理。			
		1. 退縮距離係自計畫道路或重劃區增設道路境界線或綠地境界線起算。			
		2. 住宅區及商業區外建築基地退縮部分應留設至少 3 公尺之無遮簷人行步道，並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，並不得設置階梯或停車空間。			
		3. 上述退縮規定如基地情形特殊者(如損及建蔽率權益者)，得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，得不受上表退縮之規定。			

原條文	公展修正後內容	市都委會專案小組初步建議意見																											
(空白)	三、計畫區內第一種住宅區不得做商業使用，僅得作住宅、社區遊憩設施、社區教育設施等使用，其建築物高度不得超過 15 公尺。 前項社區遊憩設施係指社區活動中心、各類球場、運動場、游泳池及其他供公眾使用之遊憩設施。社區教育設施係指幼稚園、托兒所、安親班、課輔或才藝教學、圖書館及其他文化教育設施。 容許使用項目有疑義者，得提交本市都市計畫委員會認定。	(刪除) 整併至貳、一。																											
十三、本計畫規定之整體開發地區、本次通盤檢討公告實施後實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區(包括由土地所有權人自行勘選申請自辦市地重劃地區)之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。	四、本計畫規定之整體開發地區、本次通盤檢討公告實施後實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區(包括由土地所有權人自行勘選申請自辦市地重劃地區)之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。	四、本計畫規定之整體開發地區、本次通盤檢討公告實施後實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區(包括由土地所有權人自行勘選申請自辦市地重劃地區)之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>應附設之小汽車停車位數</th> <th>應附設之機車車位數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。</td> <td>集合住宅每戶設置二輛。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數	住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	集合住宅每戶設置二輛。	商業區	其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。		<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>應附設之小汽車停車位數</th> <th>應附設之機車車位數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</td> <td>其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數	住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。	商業區			<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>應附設之小汽車停車位數</th> <th>應附設之機車車位數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</td> <td>其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數	住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。	商業區		
分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數																											
住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	集合住宅每戶設置二輛。																											
商業區	其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。																												
分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數																											
住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。																											
商業區																													
分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數																											
住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。																											
商業區																													
說明： 1. 室內停車空間設置於地面層(含)以上者，記入容積，設置於地面層以下者，不計入容積。 2. 機車停車位淨長不得小於 2.0 公尺，淨寬不得小於 1 公尺，僅得設置於平面層或地下一層。 前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。	前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。	前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。 <u>註：前述「本次通盤檢討公告實施後」係指民國 100 年 8 月 26 日公告實施之「變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」。</u>																											

原條文	公展修正後內容	市都委會專案小組初步建議意見
(空白)	五、計畫區內各土地使用分區之建築基地，應依本要點第二、三條規定進行退縮，如屬角地者，應兩側退縮。	(刪除) 整併至貳、二。
<p>十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，其獎勵措施依左列之規定：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定之「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 <p>(三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p>	(刪除)	照公展條文。
<p>十五、為加速公共設施保留地興闢，鼓勵民間投資興建公共設施，計畫區內公共設施(公 3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、4-1、4-2、4-3、4-4 及 4-5 等除外)，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」與「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。</p>	<p>六、為加速公共設施保留地興闢，鼓勵民間投資興建公共設施，計畫區內公共設施(公 3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、4-1、4-2、4-3 及 4-5 等除外)，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」與「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。</p>	四、計畫區內公 3-1、3-2、3-3、3-4 等公園用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。
<p>十六、建築開發基地達 1,500 平方公尺以上者，需經高雄縣都市設計審議委員會核可後始得發照建築。</p>	(刪除)	照公展條文。
<p>十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例。</p>	<p>七、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。</p>	照公展條文。
(空白)	<p>八、計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理。</p> <p>(一) 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「高雄縣建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。</p> <p>(二) 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「高雄縣建築管理自治條例」規定辦理。</p> <p>(三) 都市計畫圖及地籍圖均有截角者，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；情形特殊者，得視個案情形，提高高雄縣都市計畫委員會審定之。</p> <p>(四) 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地區之土地分配圖截角為準。</p>	照公展條文。
(空白)	<p>九、本計畫區綠(帶)地得兼供道路使用，但仍需予以植栽綠化，以確保原規劃功能。</p>	照公展條文。

原條文	公展修正後內容	市都委會專案小組初步建議意見												
(空白)	<p>十、原「擬定澄清湖特定區計畫(部分文大用地為住宅區、公園用地、廣場兼停車場用地、綠地、道路用地)細部計畫案」範圍內每一居住單元基地面寬不得小於 7.5 公尺。</p>  <p>圖 6：最小建地面寬管制範圍示意圖</p>	整併至貳、一。												
(空白)	<p>十一、原「擬定澄清湖特定區計畫(原文小二東側綠帶變更為住宅區)細部計畫案」範圍內之建築基地最小面寬及退縮規定如下：</p> <p>(一)住宅區之建築基地最小面寬不得低於 6 公尺。</p> <p>(二)建築退縮、圍牆最小距離等規定依建築基地面臨路寬之條件詳下表所列：</p> <table border="1" data-bbox="555 932 1615 1102"> <thead> <tr> <th>面前路寬 (公尺)</th> <th>自道路境界線退縮距離(公尺)</th> <th>圍牆最小退縮距離 (公尺)^註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25</td> <td>5</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>5</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>3</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮如上表所示之距離。</p> <p>(三)建築基地如屬角地者應兩側退縮，面臨三條以上(含)計畫道路應三側退縮。若建築基地面臨兩側(含)以上計畫道路退縮規定不同者，其退縮部分均依上表之規定進行退縮。</p>	面前路寬 (公尺)	自道路境界線退縮距離(公尺)	圍牆最小退縮距離 (公尺) ^註	25	5	2.5	15	5	2.5	8	3	1.5	整併至貳、一。及貳、二。
面前路寬 (公尺)	自道路境界線退縮距離(公尺)	圍牆最小退縮距離 (公尺) ^註												
25	5	2.5												
15	5	2.5												
8	3	1.5												
(空白)	<p>參、原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)範圍內(不含工商綜合專用區)</p> <p>一、區內各分區(用地)之建蔽率與容積率不得大於下表之規定，本要點暨規範無規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。</p>	除住宅區及商業區退縮現定修正為「自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行」外，餘照公展條文。												

原條文	公展修正後內容		市都委會專案小組初步建議意見																																																									
	<p align="center">附表一：都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地使用強度綜理表</p> <table border="1" data-bbox="309 220 1637 743"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr> <tr><td>商業區</td><td>80</td><td>280</td></tr> <tr><td>特種工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr> <tr><td>甲種工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr> <tr><td>乙種工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr> <tr><td>倉儲區</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr><td>宗教專用區</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr><td>電信專用區</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>變電所用地</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>文中小用地</td><td>40</td><td>150</td></tr> <tr><td>高速鐵路用地</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr><td>鐵路用地</td><td>70</td><td>70</td></tr> </tbody> </table> <p>二、開放空間系統： (一)各項構造物不得突出退縮線。 (二)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。 退縮規定如下表所示，但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。</p> <p align="center">附表二：都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築基準表</p> <table border="1" data-bbox="309 879 1637 1458"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區、商業區、宗教專用區</td> <td>自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮5公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬2公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、倉儲區</td> <td>1. 臨台1號省道自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮6公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬2公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 2. 臨八德路計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮4公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮4公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬2公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 3. 其餘部分自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮2公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬2公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至少退縮3公尺。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮5公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>		項目	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	60	200	商業區	80	280	特種工業區	70	210	甲種工業區	70	210	乙種工業區	70	210	倉儲區	60	120	宗教專用區	50	150	電信專用區	50	250	變電所用地	50	150	機關用地	50	250	文中小用地	40	150	高速鐵路用地	60	120	鐵路用地	70	70	分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區、商業區、宗教專用區	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮5公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬2公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。	特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、倉儲區	1. 臨台1號省道自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮6公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬2公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 2. 臨八德路計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮4公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮4公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬2公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 3. 其餘部分自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮2公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬2公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。	電信專用區	應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至少退縮3公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮5公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。	
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																																										
住宅區	60	200																																																										
商業區	80	280																																																										
特種工業區	70	210																																																										
甲種工業區	70	210																																																										
乙種工業區	70	210																																																										
倉儲區	60	120																																																										
宗教專用區	50	150																																																										
電信專用區	50	250																																																										
變電所用地	50	150																																																										
機關用地	50	250																																																										
文中小用地	40	150																																																										
高速鐵路用地	60	120																																																										
鐵路用地	70	70																																																										
分區及用地別	退縮規定	備註																																																										
住宅區、商業區、宗教專用區	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮5公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬2公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。																																																										
特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、倉儲區	1. 臨台1號省道自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮6公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬2公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 2. 臨八德路計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮4公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮4公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬2公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 3. 其餘部分自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮2公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬2公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。																																																										
電信專用區	應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至少退縮3公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																																																										
公共設施用地	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮5公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。																																																										

原條文	公展修正後內容	市都委會專案小組初步建議意見
	<p>三、高速鐵路用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。</p> <p>四、本計畫區綠(帶)地得兼供道路使用，但仍需予以植栽綠化，以確保原規劃功能。</p> <p>五、電信專用區：</p> <p> 電信專用區之容許使用項目如下：</p> <p> 經營電信事業所需設施</p> <p> 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p> (一) 電信必要附屬設施</p> <p> 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p> 2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p> 3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。</p> <p> 4. 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p> (二) 電信專用區之建築樓地板面積 250 平方公尺以下，應留設 1 部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <p> (三) 不得做「都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 5 款使用」。</p> <p>六、為落實建築基地應留設停車空間規定，區內之步道用地得兼供作車道出入通行使用，其退縮規定比照附表 2 之規定。</p>	

原條文	公展修正後內容	市都委會專案小組初步建議意見
<p>十八、本特定區計畫土地使用管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，如細部計畫另有規定者，依其規定辦理。細部計畫未規定事項，適用其他相關法令規定。</p>	<p>肆、其他</p> <p>一、應提都市設計管制區位</p> <p>(一) 下圖 1 所示重劃範圍</p> <p>(二) 鄰「I-1-45M」、「II-3-25M」、「II-3-35M」、「I-2-45M」等計畫道路兩側建築基地。</p> <p>(三) 焚化爐、污水處理廠、變電所用地。</p> <p>(四) 隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地。</p> <div data-bbox="896 478 1377 1181" data-label="Figure"> </div> <p>圖 7：應實施都市設計管制地區</p> <p>二、觀音山、觀音湖細部計畫區內之土地使用管制依該區細部計畫書所載內容為準。</p> <p>三、本次通盤檢討後，土地使用分區管制要點已整併範圍內另擬細部計畫區之條文(觀音山、觀音湖細計區除外)，故本通盤檢討案實施後，均依本案所列條文為準。</p> <p>四、本要點實施後，除另有個案變更等異動，悉依本要點規定辦理。本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>市都委會專案小組初步建議意見</p> <p>照公展條文。</p>

附表六

變更高雄市甲仙都市計畫（第四次通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	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	計畫年期	94 年	110 年	原計畫之計畫年期已屆，配合目前南部區域計畫(第二次通盤檢討)草案調整計畫年期		依全國區域計畫調整為115年並配合現況檢核計畫人口及密度等相關資料。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
二	原計畫市一用地	「市1」市場用地(0.23)	住宅區(附)(0.13)	市場用地自原計畫規劃長久未能開闢，經市場主管機關表示意見周邊500公尺內已有超市因此無使用需求，故本計畫配合周邊使用予以變更，並將屬公有地部分調整為停車場用地。	市場用地變更為住宅區者於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
			商業區(附)(0.02)				

					保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。		
			停車場用地 (附)(0.08)			照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
三	原計畫市一用地西側	道路用地 (0.02)	住宅區 (附)(0.02)	原計畫四米巷道道路規劃不佳，且其道路連通性效益並不大，經評估後予以廢除並配合周邊分區變更為住宅區。	公共設施變更為住宅區者於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	除授權規劃單位就本案重新檢核變更原則外，餘照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
四	環河八米道路與廣停用地	河川區 (略計0.59 m ²)	道路用地 (略計0.59 m ²)	原計畫規劃與現況道路規劃不符，現有道路已全線開闢完成，且計畫道路用地曲折規劃不佳並影響周邊住宅區，因此將廣停用地以及道路用地重新調整配置。		除河川區變更為道路用地其變更面積為0.59m ² 請再行檢核是否為計畫圖重製誤差或補上大圖以供識別外，餘照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
		「廣(停)」 廣停用地 (附三)	住宅區 (附)(0.01)			照案通過，惟公共設施變更為住宅區者於申請	照市都委會專案小組初步建議意見通過。

		(0.44)				建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	
			綠地(0.21)			照案通過。	
			道路用地(0.22)			照案通過。	
		道路用地(0.20)	住宅區(附)(0.10)			照案通過，惟公共設施變更為住宅區者於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
			「廣(停)」廣停用地(附三)(0.10)			照案通過。	
五	市三東南側整	住宅區(1.50)	住宅區(1.50)	原附帶條件難以執行，因此予以調整附	應以市地重劃或區段徵	請規劃單位再行檢討評	考量計畫原意及開發困境，

	體開發區附帶條件	兒童遊樂場(0.44) 道路用地(0.58)	兒童遊樂場(0.44) 道路用地(0.58)	帶條件促使開發。	收方式辦理開發，並得由土地所有權人自行擇定重劃範圍分區辦理開發，惟最小面積不得低於1公頃，且擇定範圍內之公共設施比例不得低於40.48%。最後一期開發範圍則不受最小面積之限制，該期公設不足部分，得以代金或其他公共設施土地補足40.48%之負擔比例。	估公共設施負擔比例調降之可行性並研擬替代方案，提大會討論。	公共設施用地比例酌予調降至30%，請地政局先行評估公辦重劃之可行性，如可行則據以辦理；如評估不可行，回復為主要計畫之住宅區但規定須另擬細部計畫，並得由土地所有權人，依都計法第24條規定自行擬定細部計畫及辦理開發。
六	市三用地	「市3」市場用地(0.14)	「機10」機關用地(0.14)	市場用地長期未開闢且經主管機關表示意見已無使用需求，故該用地調整為機關用地，俟後續公有單位需求再行指定用途。		請農業局洽甲仙農會評估是否有使用需求並於會後二週內函復都發局檢討後提大會討論。	經徵詢市府相關單位及甲仙農會均無使用需求，為增加開放空間提升地區環境品質，市場用地變更為

							兒童遊樂場用地。
七	計畫區 內4M 人行 步道	4M 人行 步道 (0.52)	道路用地 (0.52)	四公尺人行步道影響 土地申請建築，故予 以調整為道路用地。		配合整體開 發區檢討辦 理。	考量計畫原 意及開發困 境，公共設 施用地比例 酌予調降至 30%，請地政 局先行評估 公辦重劃之 可行性，如 可行則據以 辦理；如評 估不可行， 回復為主要 計畫之住宅 區但規定須 另擬細部計 畫，並得由 土地所有權 人，依都計 法第24條規 定自行擬定 細部計畫及 辦理開發。
		4M 人行 步道(附) (0.03)	道路用地 (附)(0.03)				
八	原計畫 自一用 地	自來水事 業用地 (0.21)	「機11」機 關用地用地 (0.21)	該址現況使用機關及 權屬皆為交通部公路 總局，為配合該使用 性質因此將自來水事 業用地變更為機關用 地以符實際。	變更地號： 甲仙段 1084、 1085、 1086、1087 地號	照案通過。	照市都委會 專案小組初 步建議意見 通過。
九	甲仙公 園	「公 (兒)」公 園兼兒童 遊樂場用 地(0.90)	公園用地 (0.90)	配合主要計畫擬定， 將原0.5 公頃以上兒 童遊樂場、公園兼兒 童遊樂場畫為公園用 地以符合主要計畫劃 設標準。		照案通過。	照市都委會 專案小組初 步建議意見 通過。
十	一-20M 南端與 計畫區	農業區 (0.09)	道路用地 (0.09)	原計畫規劃與現況道 路規劃不符，現有道 路已全線開闢完成，		照案通過。	照市都委會 專案小組初 步建議意見
		道路用地	農業區				

	邊界交會處	(0.16)	(0.16)	因此將道路用地及寬度新調整配置。			通過。
十一	二-15M南端與計畫區邊界交會處	住宅區(0.01)	農業區(略計) 0.03 m ² 道路用地(0.01)	原計畫規劃與現況道路規劃不符，現有道路已全線開闢完成，因此將道路用地及寬度新調整配置。		除住宅區變更為農業區其變更面積為0.03m ² 請再行檢核是否為計畫圖重製誤差或補上大圖以供識別外，餘照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
		農業區(0.03)	道路用地(0.03)				
		道路用地(0.09)	農業區(0.09)				
十二	土地使用管制計畫	已訂定	修訂	甲仙都市計畫係屬主細計合併擬定之都市計畫，依據「變更大社都市計畫(第四次通盤檢討案)」102年8月27日內政部都委會第810次會議決議一：「…依本會專案小組初步建議意見將主要計畫及細部計畫分開擬定…」，及102年6月6日專案小組聽取該案第4次會議初步建議三：「…將土地使用分區管制要點、都市設計管制及都市防災等納入細部計畫，主要計畫僅作指導性原則。」，故本案比照上開內政部都委會決議事項辦理。	詳本案細部計畫內容。	照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
十三	計畫區東側廣停及四米道路	4M 人行步道(0.02)	「廣(停)」廣停用地(附三)(0.02)	1. 問題內容： (1) 樁位展繪線與都市計畫圖展繪線相符。	配合計畫圖疑義案件B-1提列變更案	照案通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。

	交會處	道路用地 (0.03)	「廣(停)」 廣停用地(附 三)(0.03)	(2)地籍與樁位展繪線 不符。 (3)地籍已分割，但是 分割結果與樁位不 符，最大誤差 203CM。 2. 決議： 依都市計畫圖展繪 線展繪，並將4M 人 行步道與廣停間轉 角處路型納入通盤 檢討修正。			
		「廣 (停)」廣 停用地 (附 三)(略計 45.51 m ²)	道路用地 (略計45.51 m ²)				
十 四	甲仙段 1261、 1288-2 地號	住宅區 (0.01)	「國(小)」 學校用地 (0.01)	1. 問題內容： (1)樁位展繪線與都市 計畫圖展繪線相 符。 (2)地籍未分割。 2. 決議： (1)樁位與法定圖一 致，故以樁位展繪 計畫線。 (2)另查甲仙段1262- 1、1262、1288-2 地號皆屬公有地， 故配合實際使用情 形提列通盤檢討變 更案。	配合計畫圖 疑義C-7 提 列變更案	照案通過。	照市都委會 專案小組初 步建議意見 通過。

附表七

變更高雄市甲仙都市計畫（第四次通盤檢討）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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	曾○次等2人	請核准解編本人所有座落甲仙區甲仙段1290、1292-1、1293地號三筆土地以保民權益。	民所有座落甲仙區甲仙段1290、1292-1、1293地號三筆土地於甲仙都市計畫編定為學校用地，至今經過約40年，因應每個家庭少子化，學校未能徵收開發使用，又不得作其它用途，對民相當困擾，請鈞府體恤民困，惠予察核，准予解編以保民權益為禱。	建議同意採納。 理由： 1. 現況甲仙國小已興闢完成，目前以人口成長之趨勢觀察無擴大校地之需求，初步建議解編公共設施保留地，並建請學校用地主管機關擬具評估資料，納入審議參酌。 2. 現況甲仙國小已興闢完成，目前以人口成長之趨勢觀察無擴大校地之需求，主管機關教育局於103年4月29日覆函表示甲仙國小教學空間符合現今需求，無增設教學空間之需求，故建議解編公共設施保留地。	同意採納，甲仙段1292-1、1293地號變更為商業區，變更之負擔比例為40%，變更負擔以繳納代金或捐贈甲仙都市計畫區內其他公共設施用地方式辦理；代金計算依市府通案性規定辦理，另甲仙段1290、1352、1353、1353-1等地號配合毗鄰使用分區變更農業區，並依地籍界線及使用現況修正變更範圍。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	王○南等2人	建議： 1. 編號5市三東南側整體開發區附帶條件，應把部分住宅區改為商業區。 2. 最小面積0.5公頃較合理容易。	計畫區內為大田社區(大田老人活動中心)，靠近台20線路旁應劃設部分商業區，以利南橫入口站甲仙區整體發展。	建議部分採納。 理由： 1. 商業區之劃設應考量區域整體發展狀況，本計畫區西側之發展現況未臻成熟，且整體規劃方向應以低強度之土地使用為主，不宜增加土地使用強度，以維護地方生活品質，故陳情變更住宅區為商業區部分建議未便採納。 2. 本案於公展計畫內容規定應以1公頃為最小開發單元，旨在改採分區辦理開發以加速地方開闢時程，經民意表示應採納0.5公頃為最小開發單位之陳情，開發面積並未過於零碎，且可達到加速地方公共設施之開闢之目的，故同意採納此陳情意見。	同變更案第五案。	考量計畫原意及開發困境，公共設施用地比例酌予調降至30%，請地政局先行評估公辦重劃之可行性，如可行則據以辦理；如評估不可行，回復為主要計畫之住宅區但規定須另擬細部計畫，並得由土地所有權人，依都計法第24條規定自行擬定細部計畫及辦理開發。
3	陳○祐	編號5市三東南側整體開發區附帶條件 1. 重災區人民生活困苦，整體開發區附		建議未便採納。 理由： 1. 原計畫係由農業區變更為住宅區，並以整體開發方式辦理，考量土地由低強度變更為高強度應依規定負擔公共設施比例，故建	同變更案第五案。	考量計畫原意及開發困境，公共設施用地比例酌予調降至30%，請地政局先行評估公辦重劃之可

		<p>帶條件捐贈比率是否可降為30%。</p> <p>2. 文化路商業區太短也是否新興路旁也改為商業區，以利地區發展。</p> <p>3. 自行擇定開發面積規模為一公頃。</p>		<p>議維持現行公共設施比例；惟考量重劃之可行性，建議參酌地政局之相關評估資料後再俟討論。</p> <p>2. 商業區之劃設應考量區域整體發展狀況，本計畫區西側之發展現況未臻成熟，且整體規劃方向應以低強度之土地使用為主，不宜增加土地使用強度，以維護地方生活品質，故變更住宅區惟商業區部分建議未便採納。</p> <p>3. 本計畫之內容規定最小開發面積為一公頃，符合陳情人之訴求。</p>		<p>行性，如可行則據以辦理；如評估不可行，回復為主要計畫之住宅區但規定須另擬細部計畫，並得由土地所有權人，依都計法第 24 條規定自行擬定細部計畫及辦理開發。</p>
4	劉○璋等 7 人	<p>編號5 市三東南側整體開發區附帶條件</p> <p>1. 能否把分配之公共設施用地減少30%以下。</p> <p>2. 現有數十年之老舊房子就地合法。</p> <p>3. 謝謝!能以代金處理。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 原計畫係由農業區變更為住宅區，並以整體開發方式辦理，考量土地由低強度變更為高強度應依規定負擔公共設施比例，故建議維持現行公共設施比例；惟考量重劃之可行性，建議參酌地政局之相關評估資料後再俟討論。</p> <p>2. 陳情內容非關都市計畫，未便討論。</p> <p>3. 整體開發區之意旨為開闢公共設施以增進地區之生活品質，本案現況發展密度尚可留設公共設施，故應優先以開闢公共設施為主；餘最後一期未達最小開發單元之規定比例公共設施才予以改採代金或捐贈區內公共設施保留地以補足之方式辦理。</p>	同變更案第五案。	<p>考量計畫原意及開發困境，公共設施用地比例酌予調降至 30%，請地政局先行評估公辦重劃之可行性，如可行則據以辦理；如評估不可行，回復為主要計畫之住宅區但規定須另擬細部計畫，並得由土地所有權人，依都計法第 24 條規定自行擬定細部計畫及辦理開發。</p>	
5	游○成	<p>編號5 市三東南側整體開發區附帶條件</p> <p>1. 能否把分配之公共設施用地減少30%以下。</p> <p>2. 現有數十年之老舊房屋能就地合法。</p> <p>3. 30%用地能以代金處理(依</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 原計畫係由農業區變更為住宅區，並以整體開發方式辦理，考量土地由低強度變更為高強度應依規定負擔公共設施比例，故建議維持現行公共設施比例；惟考量重劃之可行性，建議參酌地政局之相關評估資料後再俟討論。</p> <p>2. 陳情內容非關都市計畫，</p>	同變更案第五案。	<p>考量計畫原意及開發困境，公共設施用地比例酌予調降至 30%，請地政局先行評估公辦重劃之可行性，如可行則據以辦理；如評估不可行，回復為主要計畫之住宅</p>	

		公告地價)。 4. 和安街東邊原商業區因週六、日亦無人消費是否請變更為住宅區。		未便討論。 3. 整體開發區之意旨為開闢公共設施以增進地區之生活品質，本案現況發展密度尚可留設公共設施，故應優先以開闢公共設施為主；餘最後一期未達最小開發單元之規定比例公共設施才予以改採代金或捐贈區內公共設施保留地以補足之方式辦理。 4. 和安街因鄰近甲仙主要觀光街道以及市場用地，故建議應保留現況商業區之劃設。		區但規定須另擬細部計畫，並得由土地所有權人，依都計法第 24 條規定自行擬定細部計畫及辦理開發。
6	江○忠	編號5 市三東南側整體開發區附帶條件 自行擇定開發面積是否再降低為 0.5 公頃，以利容易開發。文化路商業區太短也飽合，新興路旁是否也改為商業區。		建議部分採納。 理由： 1. 本案於公展計畫內容規定應以 1 公頃為最小開發單元，旨在改採分區辦理開發以加速地方開闢時程，經民意表示應採納 0.5 公頃為最小開發單位之陳情，開發面積並未過於零碎，且可達到加速地方公共設施之開闢之目的，故同意採納此陳情意見。 2. 商業區之劃設應考量區域整體發展狀況，本計畫區西側之發展現況未臻成熟，且整體規劃方向應以低強度之土地使用為主，不宜增加土地使用強度，以維護地方生活品質，故變更住宅區惟商業區部分建議未便採納。	同變更案第五案。	考量計畫原意及開發困境，公共設施用地比例酌予調降至 30%，請地政局先行評估公辦重劃之可行性，如可行則據以辦理；如評估不可行，回復為主要計畫之住宅區但規定須另擬細部計畫，並得由土地所有權人，依都計法第 24 條規定自行擬定細部計畫及辦理開發。
7	李○保	1. 農地變更不能依都市價值相提，降低公設比及自付額。 2. 市區都市計畫公館段農業區優先變更，依條狀變更免去糾紛。		建議未便採納 原計畫係由農業區變更為住宅區，並以整體開發方式辦理，考量土地由低強度變更為高強度應依規定負擔公共設施比例，故建議維持現行公共設施比例；惟考量重劃之可行性，建議參酌地政局之相關評估資料後再俟討論。	考量計畫區現況住宅開闢率僅達 49.19%，且目前計畫區人口成長有負成長之趨勢，故暫無須再劃設都市發展用地之必要，維持原計畫。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
8	李○治	因甲仙區受八八水災後，變成孤城人口外流嚴重必要經濟受困生活非		建議未便採納 考量計畫區現況住宅開闢率僅達 49.19%，且目前計畫區人口成長有負成長之趨勢，故暫無須再劃設都市發展用	考量計畫區現況住宅開闢率僅達 49.19%，且目前計畫區人口成長有負成長之趨勢，故暫	照市都委會專案小組初步建議意見通過。

		常困苦，希望政府能為實情整體規劃，以甲仙橋西南台20線兩邊路為住宅或商區，以利居民可做改善生活，因甲仙區公館段730地號改為住宅區或商業區以利改善地方繁榮，甲仙大橋南公路兩邊約一百公尺內規劃住宅區以利居民福祉。		地，以免造成整體環境之負擔。	無須再劃設都市發展用地之必要，維持原計畫。	
9	王○麗	公館段台20線公路100公尺兩邊檢討變更住宅區或商業區。		建議未便採納 考量計畫區現況住宅開闢率僅達49.19%，且目前計畫區人口成長有負成長之趨勢，故暫無須再劃設都市發展用地，以免造成整體環境之負擔。	考量計畫區現況住宅開闢率僅達49.19%，且目前計畫區人口成長有負成長之趨勢，故暫無須再劃設都市發展用地之必要，維持原計畫。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。
10	蘇○川里長	1. 公館段原市場用地暫緩變更。 2. 擴展都市計畫區至台20及21交界處。 3. 台20線靠市區兩邊100公尺要檢討變更住宅區或商業區。		建議未便採納 1. 原計畫市場用地閒置多年未有開闢計畫，本次通盤檢討未活化計畫區公共設施用地，故建議維持公展內容變更為機關用地，以利多元化之發展需求。 2. 根據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第五條規定：「新訂或擴大都市計畫，該申請範圍所在之鄉（鎮、市、區）既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口應達百分之八十以上。…」查本計畫區之都市發展用地佔計畫區42.31%，計畫人口達成率為29.2%，故現況之發展密度及趨勢皆暫無擴大都市計畫之必要，故本陳情意見建議未便採納。 3. 考量計畫區現況住宅開闢率僅達49.19%，且目前計畫區人口成長有負成長之	1. 有關市3用地案同實質變更案第六案。 2. 至於擴大都市計畫範圍，考量計畫區現況住宅開闢率僅達49.19%，且目前計畫區人口成長有負成長之趨勢，故暫無須再劃設都市發展用地之必要，維持原計畫。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。

				趨勢，故不應再劃設都市發展用地，以免造成整體環境之負擔。		
11	台灣電力股份有限公司輸變電工程處南區施工處	變更案第十案一-20M 南端與計畫區邊界交會處，原計畫 0.09 公頃農業區，變更為道路用地；原計畫 0.16 公頃道路用地，變更為農業區。	<p>1. 本變更案將本公司坐落甲仙東阿里關段 2295-2 地號內部分土地變更為道路用地，查本筆土地面積為 0.0438 公頃，原屬國有地，本公司為興建高屏~竹門串接甲仙 69 仟伏線 #39 號連接站，將本筆土地變更為非都市土地「山坡地保育區」「特定目的事業用地」後，辦理價購，於 97 年 6 月 11 日登記為本公司所有。</p> <p>2. 100 年 3 月，旗山地政事務所將本筆土地註銷編定，本公司並未接獲通知。經查，本筆土地目前屬甲仙都市計畫區內「農業區（部份道路用地）」。</p> <p>3. 本公司購置本筆土地前，依法申請變更編定為「特定目的事業用地」限做 69 仟伏輸電線路第 39 號連接站使用，並經高雄縣政府 69 年 8 月 28 日府地用字第 0960200073 號函核准變更</p>	酌予採納 因考量陳情範圍現況已有電塔設施座落，故本案配合現況予以編定分區，陳情地號部分屬現況道路範圍，維持公展草案計畫內容為道路用地；陳情地號部分屬現況電路電塔用地範圍，配合調整公展草案農業區為電路電塔用地。	照研析意見通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。

			後，始購地興建。今本連接站已依計畫興建完成，「農業區」之使用分區與土地使用現況不符，建請將本筆土地變更為「電路鐵塔用地」以符合本次通盤檢討之變更原則：「與實際發展不符之土地使用分區變更為較適宜分區」。			
12	經濟部水利署第七河川局	為辦理莫拉克風災後旗山溪甲仙大橋下游河段疏濬工程公地撥用案內坐落高雄市甲仙區公館段740、758、757、752、750、755、835-1、848、754、844、846、847地號計12筆國有土地，編定分區使用類別為農業區，建請都市計畫委員會檢討變更為河川區。	<p>1. 前開12筆土地業經經濟部98年12月16日經授水字第09820213050號核定公告為旗山溪用地範圍線內。</p> <p>2. 惟本局辦理上開公有地撥用程序時經高雄市政府都市發展局核發無妨礙都市計畫證明書內敘明編定為農業區，編定分區使用類別與撥用原因不符，應經都市計畫通盤檢討變更為河川區後再行辦理撥用。</p> <p>3. 以上特予說明並惠請核准變更。</p>	建議酌予採納。理由如下： <p>1. 所陳地號經套疊旗山溪用地範圍線後，其屬該地號之部分範圍，並非整筆地號階位於用地範圍線內，故應依旗山溪用地範圍線涉及之範圍予以變更。</p> <p>2. 查所陳地號部分現行計畫為農業區，部分為道路用地兼供河川使用；道路用地兼供河川使用為101年為興建甲仙大橋拓寬工程，由農業區及河川區變更為道路用地兼供河川使用，此部分無礙疏濬工程之作業，故建議維持現行分區；現行計畫屬農業區部分建議配合該用地範圍予以變更為河川區。</p> <p>3. 另旗山溪用地範圍線經套疊都市計畫圖後，其部分用地範圍未列於陳情地號之範圍，建議依旗山溪用地範圍線之實際範圍予以全線檢討變更為河川區。</p>	除道路用地兼供河川使用之土地因位於甲仙大橋用地範圍不予變更外，其餘請第七河川局就河川區域線範圍土地先行分割後檢送相關地號予都發局納供變更為河川區。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。

附表八

變更高雄市甲仙都市計畫細部計畫(土地使用分區管制)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	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	○○○ 不動產 開發商 業同業 公會	建議有關本市都市計畫各區細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討,法定空地綠化,建請刪除「不分規模」,回歸「建築基地綠化設計技術規範」辦理。	1. 市府近期公告公開展覽本市都市計畫各區細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案,原法定空地須二分之一綠化之規定,修正為建築基地「不分規模」,依建築基地綠化設計技術規範予以綠化,是否排除該設計規範基地面積三百平方公尺以下免適用的規定,幾為通案性之管制(原屬高雄縣區域)且超越建築技術規則之標準,對於小基地之執行誠為可議。 2. 建議刪除「不分規模」,回歸依建築技術規則施工編第304條第二項,所頒布之「建築基地綠化設計規範」辦理。	建議未便採納。 理由如下: 本府都發局於103年3月10日邀集本府工務局建管處及高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商業同業公會,召開會議共同研商土地使用分區管制要點建築基地綠化規定,依其會議結論,現行條文統一修訂為「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」。前開綠化計算方式,如朝立體綠化方式辦理,執行上並無困難,無需排除該設計規範基地面積三百平方公尺以下免適用的規定,故建議維持公展草案。	照研析意見通過。	照市都委會專案小組初步建議意見通過。