

# 高雄市都市計畫委員會 104 年 2 月 26 日 第 43 次會議紀錄

一、時間：民國104年2月26日（星期四）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：陳主任委員金德

記錄：陳惠美

四、出席委員：

陳主任委員金德、劉副主任委員曜華、詹委員達穎、徐委員中強、賴委員文泰(請假)、白委員金安、陳委員啟仁、楊委員欽富、丁委員澈士、張委員學聖(請假)、李委員彥頤、陳委員世雷、劉委員富美(請假)、張委員志清(張乃文代)、張委員桂鳳(請假)、李委員怡德、楊委員明州(蘇志勳代)、黃委員進雄、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(廖哲民代)、曾委員文生(林英斌代)

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、胡怡鶯、  
蒲茗慧、黃嘉怡、陳秀凌

六、列席單位：

(一) 列席單位

國防部政治作戰局

毛文良

國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處

林家緯、黃泰瑞、簡銘志、韓長澄、范軒芸、林宏辰

交通部臺灣鐵路管理局

梁怡萍、方子瑋、劉義民

高雄市政府地政局

謝瑛民、陳志宏、王玲娟、

蘇洵韻

高雄市政府經濟發展局

鄒敦緯、李俊雄

高雄市政府水利局

謝宗霖

高雄市政府交通局

李國正、蘇傳翔

高雄市政府消防局	邵志和、蔡致模、胡育銘、 李品宏、陳顯鑫
高雄市政府工務局新建工程處	龔國禎
高雄市政府工務局養護工程處	林建良
高雄市政府文化局	黃有祿
高雄市政府教育局	余季珍
高雄市政府工務局（建管處）	
高雄市政府社會局	劉華園
高雄市岡山區公所	朱宋政
高雄市小港區公所	宋旺隆
高雄市大樹區公所	林文松、楊豐茂
臺灣糖業股份有限公司	莊文德、蔡銜峰、洪柏歆、 楊曉宜

張黃菊英君	張國明代
-------	------

陳石原君

陳天瑞君

高雄市政府都市發展局	王啟川、高鎮遠、張文欽、 郁道玲、陳昌盛、邵月鳳、林肇志、王智聖、吳哲璋、許瀨文
------------	---

## （二）高雄市議會

高閔琳議員	高閔琳
-------	-----

陳麗娜議員服務處	林蜀台
----------	-----

林芳如議員服務處	黃國雄
----------	-----

曾麗燕議員服務處	黃馨慧
----------	-----

## 七、報告案件:

第一案：高雄市都委會業務及都市計畫案件報告。

決議：洽悉。

## 八、審議案件:

第一案：變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案

決議：除下列意見外，餘照專案小組初步建議意見(詳附錄一)通過。

- 一、計畫區內公園用地(公一)上之歷史建築(醒村)，所涉建蔽率部分，授權都發局與文化局釐清、調整並依相關法令規定辦理。
- 二、國防部捐贈住三-2與市地重劃可併行辦理，有關計畫書實質變更內容綜理表編號2附帶條件之備註「第三-2種住宅區全部土地由國防部依都市計畫法第27條之1規定先行捐贈予高雄市政府」，「先行」文字應予以刪除。
- 三、有關住三-2依計畫書係捐贈予高雄市政府之土地，並剔除於市地重劃範圍，請於計畫書市地重劃開發範圍圖剔除。
- 四、另專案小組會議建議本案街廓A5-1、A13-2之土地使用分區調整為住三-1，其中街廓A5-1為誤繕，更正為街廓A5-2。
- 五、有關計畫書內容誤繕部分，請予以更正。
- 六、公開展覽期間公民或團體建議意見市都委會決議如後附表一。

【附錄一】專案小組初步建議意見如下：

1. 有關本案實質變更內容，因增加一處市場用地及中央園林道縮減為25公尺，依本次提案簡報修正原公展草案內容。
2. 市地重劃範圍內抵觸公共設施用地(公五、道路用地)之私有土地，因地主建議希望就近配地至對側住宅街廓，以兼顧其生計，該部分請地政局納入市地重劃配地之考量，並請地政局提供私有地之土地模擬分配草案予都發局彙整供大會審議參考。
3. 考量上開私有地主配回土地區位可能影響原細部計畫區內軍方分配之權益，為能提升國防部眷改土地價值及達到眷改基金財務平衡，街廓A5-1、A13-2之土地使用分區調整

為住三-1。

4. 土地使用分區管制要點修正如下：

- (1) 因增加一處市場用地，本要點第 2 點增列市場用地建築蔽率 70%、容積率 210%。
- (2) 考量私有土地分配面積未達最小開發規模 5,000m<sup>2</sup>，故修正本要點第 6 點最小開發規模地區，並增列市地重劃配回之私有土地不在此限；另第 5 點退縮規定增列：「市地重劃配回之私有土地，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。」。
- (3) 本要點第 7 點停車空間規劃，依建築技術規則規定設置，刪除第 1 項內容。

第二案：變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部分機關用地為園林道用地）案

決議：

- 一、除依專案小組初步建議意見修正外，餘照公展草案通過。
- 二、公開展覽期間公民或團體建議意見市都委會決議如後附表二。

第三案：變更原高雄市主要計畫（小港區）機關用地（機十二）為商業區、公園用地案；擬定及變更高雄市都市計畫二苓地區都市計畫（配合機十二機關用地）細部計畫案

決議：除下列意見外，餘照專案小組初步建議意見（詳附錄二）通過。

- 一、華山路200巷依專案小組意見，將其北側4公尺綠地用地變更為道路用地，併同原6公尺道路規劃為10公尺道路用地，至於道路斷面設計請工務局新工處於道路開闢時，將現有植栽原地保留及地方民眾希望於住宅區乙側留設人行步道之需求納入考量。

- 二、松金街1巷6公尺道路屬地區服務道路，其寬度可供消防救災使用，考量北側未與高松路連通，4公尺綠地用地維持原計畫，不予變更。另請工務局養工處、交通局考量於本案公園開闢時，於松金街1巷臨高松路處設計迴車空間，並設置本道路無法直通高松路之告示牌。
- 三、公開展覽期間公民或團體建議意見市都委會決議如後附表三。

【附錄二】專案小組初步建議意見如下：本案公園盡量維持10公頃以維護週邊土地所有權人權益，並請依下列建議意見修正。

1. 考量本案開發衍生之交通需求及住戶人行安全，華山路200巷北側4公尺綠地變更為道路用地，併同原6公尺道路規劃為10公尺道路。
2. 本次公展草案土地使用分區管制內容漏列原公展草案第3條：「本計畫區不適用依『建築技術規則』第15章相關規定辦理之開放空間獎勵及依『高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點』規定辦理之停車獎勵。」，請補列。

第四案：變更燕巢都市計畫(部分道路用地開發方式為區段徵收或一般徵收)(配合1號道路開闢工程)案

決議：

- 一、本案照公展草案通過。
- 二、公開展覽期間公民或團體建議意見市都委會決議如後附表四。

第五案：訂定高雄市都市計畫(凹子底都市計畫區)停車場用地(停4)及市場用地(市4)土地使用管制案

決議：除依下列意見外，餘照公展草案通過。

- 一、計畫書中表十三.計畫內容綜理表(p17)停車場用地之內容「增訂市場用地土地使用管制規定」，應更正為「增

訂停車場用地土地使用管制規定」。

二、其餘土地使用管制文字修正部分依本次簡報內容修正(詳如附表五)。

第六案：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案、變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點及暨都市設計)通盤檢討案

決議：除下列意見外，餘照專案小組初步建議意見通過。

一、實質變更案第7案(併入陳第11案)：

基於本案公共設施用地並無使用需求，且部分地主希望促進土地利用陳情變更為商業區，為解決公共設施保留地問題，本案機關用地及其西側道路用地變更為商業區(附)及道路用地(附)，同時調整道路用地位置，並將其優先納入負擔捐贈，另應於本計畫核定前與市府簽訂協議書，否則維持原計畫。

二、實質變更案第9案：

「車站專用區(二)」考量周邊舊鐵橋溼地暨天空步道、鳳梨罐詰工場再利用等本府已投入諸多建設，為利後續開發彈性並兼顧負擔合理性，酌予調整容積率為60%應捐贈9%之公共設施用地，並由交通部臺鐵局與高雄市政府合作開發，藉以帶動整體觀光發展，並以車站周邊未開闢道路為優先負擔捐贈標的。

三、土地使用分區管制要點第4點文字修正為：四公尺計畫道路兩側土地於申請建築時，其牆面線至少應自道路境界線兩側各退縮1公尺，退縮部分得計入法定空地，其道路截角退讓比照6公尺計畫道路處理。

四、實質變更案、公開展覽期間公民或團體建議意見及土地使用分區管制要點修正市都委會決議欄如後附表六~九。

九、散會：下午6時20分。

附表一、「變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	曾士豪	本人擁有地號岡山區陽明段 10、15 地號 2 筆土地（以下簡稱該土地），該土地使用分區係編定為（公五），建議依循內政部營建署之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」來解編還地於民，變更成特定商業區來活絡該區經濟發展。	今查該土地附近已闢建完成河堤公園，且北側阿公店路及南側介壽路均遍植行道樹，預計本次大鵬九村變更案也規劃約 23 公頃園林道用地，故該土地並無維持其公五編定之必要性與實益，復以該區土地為公五之編定，導致 40 餘年長久以來，難以發展，建議依循內政部營建署之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」來解編還地於民，變更成特定商業區來活絡該區經濟發展。	建議不予採納。 理由： 1. 公五用地位屬阿公店溪旁之公園綠地，基於公共設施提供，仍應維持公園綠地功能。 2. 公五用地為民國 56 年劃定之公共設施用地，尚未完成徵收開闢；依內政部 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之規定，為解決保留地地主權益，故辦理跨區整體開發，將公五納入本計畫及市地重劃範圍，辦理開發。 3. 本案公五用地納入市地重劃開發，未來地主可依法分配可建築用地，兼顧公共設施使用開發與地主權益。	依市府研析意見辦理，另市地重劃範圍內抵觸公共設施用地（公五、道路用地）之私有土地，因地主建議希望就近配地至對側住宅街廓，以兼顧其生計，該部分請地政局納入市地重劃配地之考量。	照專案小組初步建議意見通過。
2	陳柏彰等 10 人	1. 請將公五預定地變更為商業區或住宅區，以利城鄉發展，使都市發展更繁榮。 2. 優先以地換地。	1. 公五用地附近方圓 500 公尺內，既有公園包含： (1) 岡山文化中心：佔地 40,000 平方公尺。 (2) 岡山河堤公園：佔地 64,000 平方公尺。 (3) 岡山劉厝公園：佔地 6,723 平方公尺。 (4) 岡山陽明公園：佔地 9,000 平方公尺。 2. 公五用地面積為 8,594 平方公尺，公有土地為 445 平方公尺，私有土地為 8,149 平方公尺，公有土地佔總面積僅約 5%。 3. 依都市計畫法第四章公	同陳情案第 1 案	依市府研析意見辦理，另市地重劃範圍內抵觸公共設施用地（公五、道路用地）之私有土地，因地主建議希望就近配地至對側住宅街廓，以兼顧其生計，該部分請地政局納入市地重劃配地之考量。	照專案小組初步建議意見通過。

		共設施用地，第四十九條內容公告土地現值補償加百分之四十為限，每平方公尺約 51,100 元，私人土地為 8,149 平方公尺，徵收費用約 4 億 1 仟 6 佰萬元，將會造成市府財政負擔。			
	陳柏彰	4. 希望市政府能依都市計畫法第四章第五十條之二申請與公有非公用土地辦理交換，劃設逾二十五年未經政府取得者，得優先辦理。			
	藍見亨 (岡山區陽明段 14 地號)	1. 若採「換地」方式，介壽路邊土地地主(公五用地地主)，應優先換地至路邊土地(同位於介壽路的另一側)。 2. 不同意 55%換地比率，應予以提高比率(於民國 68~70 年河川用地與道路用地徵收，已數次被徵收，損失太多)。			
	劉金樹	周遭方圓 500 公尺公園林立，東有文化中心、西陽明公園、南有劉厝公園、北有河堤公園，而現今政府經濟拮据之時，沒必要再徵收這麼小的公園地，可以還地給我們，變更建地，且我們已被徵收 400 多坪了。			
	劉榮政	1. 大鵬九村未改建土地尚無規劃商業區，顯與城鄉發展落差大，且其靠近省道、鄰近捷運、國稅局、文化中心、電信局、法院等，為使岡山城鄉發展，轉型都市開發，請都委會重新審慎研議。 2. 請勿參與市地重劃，以地換地，請維持現況，變更為商業區或住宅區。			
		請貴會本於便民，保障人			



	(岡山區陽明段 36 地號，岡山區介壽路 66-28 號大新汽車百貨)		民土地權益，依所請重新檢討准予變更為住商用地以維護人民權益。			
	葉秀燕等 14 人	103 年 10 月 31 日補充建議內容： 懇請市府將此公五預定地變更為商業區或住宅區，以補償所有權人等長期損失，陳情人等願繳納百分之十回饋金予政府。	103 年 10 月 31 日補充理由： 1. 岡山區公五預定地，東邊是文化中心、南邊為簡易法庭、劉厝公園、西邊陽明公園與公九預定地、北邊為阿公店溪、河堤公園，數百公尺範圍內有四座公園，不符比例原則。依現況公五已無存在必要，政府也無意開發建設，適逢變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部份機關用地為園林道用地）案與（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫之際，因此案無規劃商業區，為使岡山城鄉平衡發展轉型都市開發，老百姓權益，我們反對併入市地重劃。 2. 懇請市府信守原高雄縣政府於 68 年 8 月 10 日阿公店溪岡山護岸及浚濶工程使用私有土地協調會議結論，應優先考慮將上開公五用地（即當時徵收後殘餘之土地）編入住宅區。			
3	劉文吉等 5 人	建議介壽路全段納入開發或者儘速徵收。	劉厝段 85 地號做為道路用地已逾 70 餘年，且個人持分面積不大，再以 1/2 納為開發，個人能分得面積微小，土地能為利用價值不大且困難，故請全路段納入開發。	建議酌予採納。 理由： 1. 為加速公共設施保留地開闢，本府地政局建議，及依市地重劃實施辦法第七條規定，故以介壽路（5-20M 計畫道路）中心線劃定為界，納入市地重劃開發。 2. 介壽路未納入市地重劃開發之部分，本府工務	為保障土地所有權人權益、道路交通安全及重劃效益等因素，仍維持原公展草案市地重劃範圍。	照專案小組初步建議意見通過。

				局已向中央提案爭取生活圈道路交通系統建設計畫 4 年 (104-107) 計畫之建設經費補助，如獲補助，即可辦理私有地徵收開闢事宜。		
4	高雄市岡山德明攤販協會 (連署陳情人 236 位)	高雄市岡山市計畫為大鵬九村眷村改建，爭取市場預定地，納入計畫案。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本協會營業市場於追溯前名為「欣欣市場」，於國民政府遷台設建眷村，就有本市場規劃設立營業。至今造就眷村及地方生活方便、繁榮。</li> <li>2. 縣市未合併之前，縣府在前岡山眷改計畫，也將本市場、停車場之預定地都納入其規劃，何其今縣市合併後，市府卻無此方案。</li> <li>3. 為何同此一擴建計畫案，卻有不同之版本，為何不實際原地查看原有地上標的物，現在營業場地及查訪岡山區官員、地方民意代表、附近村里，本市場至今營運已 60 年有餘。</li> <li>4. 市府今擴建都市計畫，卻要犧牲這群苦守市場數十年為生的攤販，無處可去，何去何從，生活陷入困境。(現還有許多以此為生之攤販)</li> <li>5. 建議市府能將此計畫，將協會市場預定地納入規劃。</li> </ol>	<p>建議採納，劃設一處市場用地。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依 103 年 6 月 4 日大鵬九村規劃案研商會議結論：「本案尊重主管機關意見維持不劃設市場用地為原則。惟請經發局針對本案開發時欣欣市場攤商可能面臨之安置問題，研擬相關配套措施，並評估以岡山都市計畫區未開闢之市場用地作為替代的可行性或其他替代方案。」。</li> <li>2. 103 年 9 月 25 日本府經發局市場管理處就本案函復表示：「因傳統市場功能日漸式微，本府財政拮据且附近已有文賢市場及平安市場 (平安市場尚有空攤) 本案目前無開闢公有零售市場計畫；是否規劃市場用地請 貴局就整體發展考量。」</li> <li>3. 據民眾陳情欣欣市場自民國 48 年營業至今，尚具歷史性意義，且現況約有 200 攤商營運，但使用缺乏規劃，環境及景觀不佳。</li> <li>4. 基於發展歷史脈絡，使用現況需求及整體考量，建議可劃設市場一處，未來可透過市地重劃政府取得土地，併請本府經發局建設並輔導安置，改善市場的現況品質。</li> </ol>	本案考量欣欣市場自民國 48 年營業至今，且現況約有 200 攤商營運，基於使用現況需求及整體考量，依本次簡報所提劃設一處市場用地。	照專案小組初步建議意見通過。
5	國防部軍備局工程	將本處 3 處職務宿舍，	1. 陳情地點位於高雄市空軍軍官學校列管「慈恩	建議不予採納。	依市府研析意見維持原	照專案小組初

	營產中心 南部地區 工程營產 處	座落於高雄 市劉厝段 13、20、 21、40、 41、60、 62、81、 82、439、 441、442地 號等12筆土 地，剔除都 市計畫更新 (市地重 劃)範圍。	十一村」、「慈恩十三 村」及「慈恩二十五 村」範圍內，因此3處 為職務宿舍(使用面積 18,440平方公尺)，目 前均正常提供國軍人員 借住中。 2. 高雄市劉厝段13、20、 21、40、41、60、62、 81、82、439、441、 442地號等12筆部分土 地上有「慈恩十一 村」、「慈恩十三村」 及「慈恩二十五村」為 空軍列管職務宿舍，除 提供空軍列管職務宿 舍，亦提供岡山地區國 軍其他單位志願役官士 兵申請居住，且住用率 均達95%。 3. 另為達「軍人安家、軍 眷安心」目的，增加職 務宿舍戶數為當前國軍 募兵政策之主軸計畫， 基此，依現階段實需檢 討，該區域職務宿舍有 其保留與增加住戶之必 要性，故現階段無法配 合辦理，請予以剔除。	1. 劉厝段13、20、21、 40、41土地，屬主要 計畫範圍，細部計畫不 予討論。 2. 其餘土地，原即屬依據 92年1月10日發布實 施之「變更岡山都市計 畫(第一次通盤檢討)」 案第15案，大鵬九村 地區需另行擬定細部計 畫的範圍，並以整體開 發方式開發。 3. 本案細部計畫變更內 容涉及慈恩11村、慈恩 13村兩處宿舍，土地 權屬皆為國有地，屬國 防部政治作戰局管理之 土地。 4. 本案經103年6月20 日邀國防部等相關單位 召開研商會議，會議結 論：「劃設之公共設施 用地涉及軍方職務宿舍 現況使用(慈恩11 村、慈恩13村)，請 國防部內部儘快協調後 續搬遷作業，以利後續 市地重劃推動。」。	公展草案。	步建議 意見通 過。
6	國防部政 治作戰局	案內土地經 變更重劃 後，恐未實 質提升眷改 土地價值及 達到眷改基 金財務平衡 之原則，故 本案建請降 低公設負擔 比例。	1. 經查民國99年5月 8日原「岡山都市計畫 (大鵬九村未改建眷村 土地)細部計畫案」開 發範圍面積計26.99公 頃，劃設公共設施用地 8.11公頃、住宅區 18.88公頃(容積率為 200%)，其中住宅區 部分面積計1.87公頃 附帶條件可變更為第一 種商業區(容積率為 350%)，住宅區及商業 區容積(樓地板面積) 為40.565公頃。 2. 次查，本次「變更岡山 都市計畫(大鵬九村未 改建眷村土地)細部計 畫案」開發範圍納入周	建議不予採納。 理由： 1. 為加速本地區開發進 度，有必要進行計畫內 容之調整變更。 (1) 一通：大鵬九村地區 需另行擬定細部計 畫、劃設30%公共 設施用地並以整體開 發方式辦理。 (2) 99年5月7日公告 發布實施細部計畫至 今仍未興闢。 (3) 原規劃內容不符市場 導向且周邊仍有未徵 收開闢之公設保留地 問題，經本府地政局 評估辦理市地重劃開 發之整體效益有限。	考量私有地 主配回土地 區位可能影 響原細部計 畫區內地主 分配之權 益，而未能 提升國防部 眷改土地價 值及達到眷 改基金財務 平衡，故請 規劃單位將 街廓A5-1、 A13-2之土 地使用分區 調整為住三 -1，並請市 府提供本案	有關專 案小組 會議建 議本案 街廓 A5-1、 A13-2 之土地 使用分 區調整 為住三 -1，其 中街廓 A5-1 為誤 繕，更 正為街 廓A5- 2。

			<p>邊主要計畫道路及公五用地，面積計 28.88 公頃，劃設第 3 種住宅區 14.26 公頃（容積率由 200 % 提升為 240 %）、第 3-1 種住宅區 3.33 公頃（容積率由 200%提升為 280 %），另貴府又於變更計畫劃設第 3-2 種住宅區 1.3 公頃（容積率 240%），並請本局依都市計畫法第 27 之 1 條辦理捐贈該第 3-2 種住宅區以作為貴府政策儲備用地，且不計入開發面積 28.88 公頃內及不計算重劃負擔，是以，變更後第 3 種及第 3-1 種住宅區容積（樓地板面積）為 43.548 公頃。</p> <p>3. 承上，囿於貴府檢送之「國防部眷改基金價值平衡分析報告」中，其重劃後土地可處分單價之預估值並未提供相關佐證資料可供憑算，爰此，本案僅對原細部計畫及變更細部計畫兩者之容積（樓地板面積）予以估算，嗣經估算結果，本案容積（樓地板面積）經過變更後約增加 2.98 公頃（43.548 ~40.565 公頃），且尚未計算市地重劃負擔，貴府經重劃取得公設 8.1 公頃及第 3-2 種住宅區 1.3 公頃，鑑此，案內土地經變更重劃後，恐未實質提升眷改土地價值及達到眷改基金財務平衡之原則，故本案建請降低公設負擔比例。</p>	<p>2. 以市地重劃方式開發，可確保基金收益平衡、提高土地價值。</p> <p>(1) 本地區重劃後，配合容積率調整後應更具有市場競爭力，於後續辦理土地標售之土地價值，保守估計約可增加約 4.14 億元，對於挹注眷改基金有實質幫助。</p> <p>(2) 市府同步編列預算執行後續市地重劃作業，變更後可即刻辦理市地重劃相關作業，加速開發時程。</p>	<p>財務試算資料予以國防部政治作戰局參考。</p>	
7	劉金樹 （家族代表）	反對岡山區介壽路納入參與岡山都	1. 土地法第 14 條規定，公共通道道路不得私有，依法得徵收之。	同陳情案 3 意見。	為保障土地所有權人權益、道路交	照專案小組初步建議

		<p>市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案。（劉厝段 56 地號納入市地重劃分配）</p>	<p>2. 高雄市政府工務局新建工程處 103.1.16 工新土設字第 10370192400 號開會通知單假岡山區公所舉辦介壽路拓寬工程規劃說明會，承諾依規定比照市價向地主辦理徵收中。</p> <p>3. 介壽路為既成道路數拾年，高雄市政府現正規劃拓寬工程辦理徵收中，為維護老百姓權益補償損失，請都市計畫委員會勿併入（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案。</p>		<p>通安全及重劃效益等因素，仍維持原公展草案市地重劃範圍。</p>	<p>意見通過。</p>
--	--	--	--	--	------------------------------------	--------------

附表二、「變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部分機關用地為園林道用地）案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	高雄市政府地政局	有關案附計畫書內，開發方式(p18)所載，本計畫後續由高雄市政府以市地重劃方式辦理開發乙節，查本案僅為園林道用地之取得與開闢事宜，並無其他可建築用地，不屬市地重劃開發範疇，建請修正相關文字。	同左。	建議同意採納。 理由： 計畫書 p18 開發方式「本計畫後續由高雄市政府以市地重劃方式辦理開發，」乙節係屬誤植，建請同意刪除。	依市府研析意見同意採納。	照專案小組初步建議意見通過。
2	國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	將本處 3 處職務宿舍，座落於高雄市劉厝段 13、20、21、40、41、60、62、81、82、439、441、442 地號等 12 筆土地，剔除都市計畫更新（市地重劃）範圍。	1. 陳情地點位於高雄市空軍軍官學校列管「慈恩十一村」、「慈恩十三村」及「慈恩二十五村」範圍內，因此 3 處為職務宿舍（使用面積 18,440 平方公尺），目前均正常提供國軍人員借住中。 2. 高雄市劉厝段 13、20、21、40、41、60、62、81、82、439、441、442 地號等 12 筆部分土地上有「慈恩十一村」、「慈恩十三村」及「慈恩二十五村」為空軍列管職務宿舍，除提供空軍列管職務宿舍，亦提供岡山地區國軍其他單位志願役官士兵申請居住，且住用率均達 95%。 3. 另為達「軍人安家、軍眷安心」目的，增加職務宿舍戶數為當前國軍募兵政策之主軸計畫，基此，依現階段實需檢討，該區域職務宿舍有其保留與增加住戶之必要性，故現階段無法配合辦理，請予以剔除。	建議未便採納。 理由： 1. 有關本案變更園林道用地範圍涉及劉厝段 13、13-1、40、41 地號等 4 筆土地，並未涉及職務宿舍，並業於 103 年 6 月 20 日研商會議中，經土地主管機關表示同意配合辦理都市計畫變更及優先提供土地開闢。 2. 其餘土地陳情非屬本案主要計畫變更範圍。	依市府研析意見維持原發展草案。	照專案小組初步建議意見通過。

附表三、「擬定及變更高雄市都市計畫二苓地區都市計畫（配合機十二機關用地）細部計畫案」第二次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	台糖公司 研析意見	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	陳麗娜 議員	1. 漢民路、華山路與本案計畫道路，前者沒連結，後者到此剩 6 米巷道，將導致將來商業區發展之後道路不符使用量。 2. 多功能活動中心位置和交通便利度及其他里的使用上似乎沒有很好的考量，建議放在高松路上。	--	1. 目前變更方案經多次調整後，規劃以 L 型公園做緩衝並減少路衝，現有規劃方案也符合多數民眾減少商業區開發之車流衝擊週邊住宅社區要求。故建議未來商業區車流仍以引導至營口路及高松路為主。 2. 多功能活動中心興建非屬本案辦理範疇。	1. 本案於第一次公展（102 年 4 月 1 日至 5 月 2 日）草案中，係將華山路 200 巷北側（東起營口路、西至華山路）綠地用地變更為道路用地，惟經本市都委會 102 年 12 月 26 日大會決議維持原計畫，並建議於二苓地區都市計畫通盤檢討時，併同本區公園規劃進行整體考量。 2. 有關華山路 200 巷北側綠地用地是否變更為道路用地，及該巷道之適當寬度，建請本府交通局（就地區交通量、管制措施），與本府工務局新工處（道路設計）分別說明並提供意見，供審議參考。 3. 按都市計畫多目標使用辦法規定，公園用地得做民眾活動中心，故本案無涉都市計畫之檢討變更。惟未來公園用地是否設置多功能活動中心，涉整體需求及經費，後續需由本府主管機關民政局會同工務局養工處評估。	1. 考量本案開發衍生之交通需求及住戶人行安全，華山路 200 巷北側 4 公尺綠地變更為道路用地，併同原 6 公尺道路規劃為 10 公尺道路。另拓寬後之華山路 200 巷與秀峰街交岔口，請交通局配合設置號誌。 2. 有關多功能活動中心之規劃建議，按都市計畫多目標使用辦法規定，公園用地得設置民眾活動中心，未來區內公園用地是否設置多功能活動中心，涉整體需求及經費，後續需由本府主管機關民政局會同工務局養工處評估。	1. 華山路 200 巷依專案小組意見，將其北側 4 公尺綠地變更為道路用地，併同原 6 公尺道路規劃為 10 公尺道路用地，至於道路斷面設計請工務局新工處於道路開闢時，將現有植栽原地保留及地方民眾希望於住宅區乙側留設人行步道之需求納入考量。 2. 其餘照專案小組初步建議意見通過。
2	李其鏗、陳進堂、曾麗燕 議員等 38 人	為維護狹小 6 米巷弄住戶人車出入安全及住家安寧之確保。堅決反對本都市計畫變更案，將華山路 200 巷（6 米巷道）擴大納入為其南側疏散道	1. 本變更案係為有利土地活化利用與開發，推展都市公園生態綠地，提高當地居民生活品質，變更做為台糖公司土地利用之效益，使閒置的土地可以獲得充分利用，活化地區產	地區防災系統規劃以地區整體性為考量，非僅就商業區開發之需求而設置。未來本案內之公園用地亦將提供做四周包括西、	有關華山路 200 巷之道路寬度，其意見同編號 1 之市府研析意見第 1、2 點。	考量本案開發衍生之交通需求及住戶人行安全，華山路 200 巷北側 4 公尺綠地變更為道路用地，併同原 6 公尺道路規劃為 10 公	1. 華山路 200 巷依專案小組意見，將其北側 4 公尺綠地變更為道路用地，併同

		路。	業能量、改善都市景觀，提升環境品質，並推動公園大型化，提供市民更多元化休閒活動空間，怎奈卻釀成緊臨基地居民之惡夢的開始。 2. 針對本案土地變更為商業區之交通衝擊、衍生的商業性穿越、紊亂交通量之分析評估，是否得當？且其開發前後對鄰近交通量及道路使用安全是否有完整之規劃，實為鄰居住民在歡迎地區繁榮發展之夢想下，極為擔心之考量。 3. 市府相關部門有無見利忘義，只求市政稅收之妄想，卻泯滅鄰近 6 米小巷居民日常人車、老人小孩的居家出入、生命安全保障。 4. 請重新考量規劃南側 4 米寬綠帶結合既有 6 米寬華山路 200 巷之 10 米寬巷路廊道之規設及開闢設計道路型態。做最佳與最安全性的整合道路系統設計，同時嚴格研擬本商業區變更計畫開發作為衍生大量交通流之禁止進入華山路 200 巷（6 米巷道）之管制或路型改善作為。	南側住宅區鄰近居民共同使用。倘災害發生時周邊道路包括華山路 200 巷皆屬於整體避難輔助道路範疇，以完備地區之避難系統，故非僅專供商業區設置，實為地區整體必要之考量。		尺道路。另拓寬後之華山路 200 巷與秀峰街交岔口，請交通局配合設置號誌。	原 6 公尺道路規劃為 10 公尺道路用地，至於道路斷面設計請工務局新工處於道路開闢時，將現有植栽原地保留及地方民眾希望於住宅區乙側留設人行步道之需求納入考量。 2. 其餘照專案小組初步意見通過。
3	山明里 陳清風 里長	1. 華山路 200 巷拓寬為 12 米～15 米道路。 2. 計畫區內 8-6 道路貫穿連接華仁街。	1. 華山路 200 巷現為 6 米巷、計畫案開發後將造成交通嚴重、流量瓶頸、影響居民出入安全。 2. 8-6 道路未連接華山路、華仁街，不利開發案西側民眾出入開發案。	1. 案前經都委會專案小組審議後因考量周邊道路系統及交通安全等問題故暫不予調整，有關民眾之意見予以尊重。惟道路倘拓寬超過 10 米以	1. 有關華山路 200 巷之道路寬度，其意見同編號 1 之市府研析意見第 1、2 點。 2. 有關本案公園用地之規劃，前於本案第一次公展期間（102 年 4 月 1 日至 5 月 2 日），華山國小家長會長建議（擬定細部計畫意	1. 考量本案開發衍生之交通需求及住戶人行安全，華山路 200 巷北側 4 公尺綠地變更為道路用地，併同原 6 公尺道路規劃為 10 公尺道路。另拓	1. 華山路 200 巷依專案小組意見，將其北側 4 公尺綠地用地變更為道路用地，併同原 6 公尺道路規劃為 10 公尺



				<p>上，將影響本案留設之公園綠地之留設面積。</p> <p>2. 公園若集中留設能保持公園完整性，較符合都會委會要求生態公園設計原則。若道路貫穿將影響公園之完整性。且目前規劃符合多數民眾減少商業區開發之車流衝擊週邊住宅社區要求，故建議車流仍引導至營口路與高松路疏散。有關交通需求則可配合公園動線規劃予以補強。</p>	<p>見綜理表編號11)，將公園用地規劃在鄰近華山國小（松金街及華山路），並在公園內規劃一座多功能操場，讓小港地區居民休閒運動，亦可讓華山國小學童鄰近借用。並經本市都委會102年12月26日大會決議（略）：「1. 基於維持計畫區毗鄰住宅區之環境品質，公園用地範圍考量往計畫區西側及南側延伸，並檢討區內道路系統，重新配置方案。2. 考量華山國小學生活動需求，未來公園用地於細部設計時應優先考量留設部分土地供學生使用，並納入都市設計基準。」。</p> <p>3. 有關計畫區內8-6號道路貫穿連接華仁街乙節，為避免公園被計畫道路一分為二，影響公園的完整性與未來華山國小學生之使用安全，未來西側民眾仍可透過公園的步行動線設計連結本計畫區。</p>	<p>寬後之華山路200巷與秀峰街交口，請交通局配合設置號誌。</p> <p>2. 有關計畫區內道路貫穿公園用地連接區外乙節，為避免公園被計畫道路一分為二，影響公園的完整性與未來華山國小學生之使用安全，故區內道路維持原公展草案。</p>	<p>道路用地，至於道路斷面設計請工務局新工處於道路開闢時，將現有植栽原地保留及地方民眾希望於住宅區乙側留設人行步道之需求納入考量。</p> <p>2. 其餘照專案小組初步建議見通過。</p>
4	楊坤德 劉有德	原華山路200巷道，請拓寬為20米道路。	因車輛多而進出頻繁太窄造成會車不易，容易發生危險。	併入陳3-1。	有關華山路200巷之道路寬度，其意見同編號1之市府研析意見第1、2點。	同人陳第2案。	同人陳第2案。
5	黃建隆	1. 有關8-6-15M道路應直通。 2. 華山路200巷原異議爭取路寬12~15M未果，其開發時間不得與本案分開開發。	1. 將營口路以東之車流導入商業區，減少200巷住宅品質影響。 2. 減少200巷之車流衝擊與提昇交通安全，已於102.4.18第1次公展說明會提出異議。	1. 5-1併入陳3-2。 2. 5-2併入陳3-1。	1. 本案第一次公展期間民眾最多異議之處，即希望本案的道路系統不要對其西側與南側現有住宅社區產生路沖，前經本市都委會102年12月26日大會參採並決議（略）：「重新檢	同人陳第3案。	同人陳第3案。

					<p>討區內道路系統寬度及其配置（避免基地東南側產生多岔路口），並調整街廓大小，以減少路沖。」在案。</p> <p>2. 8-6-15M 道路如規劃成直通，與本案第一次公展的異議內容及市都委會決議矛盾，且會對其西側現有住宅社區產生路沖的情形。</p> <p>3. 有關華山路 200 巷之車流衝擊與交通安全等，其意見同編號 1 之市府研析意見第 1、2 點。</p>		
6	馮熒燈	松金街一巷拓寬為 8 米路，讓消防車方便行駛。	--	拓寬範圍非屬本案範圍，有關民眾意見予以尊重。	<p>1. 松金街一巷為 6 米計畫道路，但未連通至松金路，其東側以 4 米寬綠地用地（現況多做停車使用）與本案基地連接。</p> <p>2. 松金街一巷，前經本市都委會 102 年 12 月 26 日大會決議（略）：「機十二周邊綠地用地變更，除東側臨營口路部分同意變更為道路用地外，其餘維持原計畫；另松金路 1 巷及華山路 200 巷旁 4 公尺綠地，建議於二苓地區都市計畫通盤檢討時，併同本區公園規劃進行整體考量。」</p> <p>3. 有關松金街一巷現有計畫道路寬度是否影響消防車行駛，建請本府消防局表示意見，供審議參考。</p>	松金街 1 巷維持原計畫 6 公尺道路或規劃 8 公尺道路，請台糖公司分別就兩方案（併同毗鄰公園用地退縮 5 公尺空間）繪製道路斷面設計圖，提請大會討論。	松金街 1 巷 6 公尺道路屬地區服務道路，其寬度可供消防救災使用，考量北側未與高松路連通，4 公尺綠地用地維持原計畫，不予變更。另請工務局養工處、交通局考量於本案公園開闢時，於松金街 1 巷臨高松路處設計迴車空間，並設置本道路無法直通高松路之告示牌。
7	戴密玉	<p>1. 華山路 200 巷希望道路拓寬規劃 15 米寬。</p> <p>2. 華山路 200 巷</p>	--	<p>1. 7-1 併入陳案 3-1。</p> <p>2. 7-4 併入陳案 3-2。</p> <p>3. 7-2、7-3、</p>	<p>1. 有關建議內容第 1、2 點，其意見同編號 1 之市府研析意見第 1、2 點。</p> <p>2. 有關建議內容第 3</p>	同人陳第 3 案。另有公廁、公有停車場之規劃建議，請工務局養工處	同人陳第 3 案。

		<p>希望沿住家開闢一條行人步道，確保行人安全。</p> <p>3. 由於附近有多所學校（餐旅國中、大學、太平、華山國小）學生經常騎自行車，希望沿公園旁興建一條自行車道，避免學生與車爭道。</p> <p>4. 希望規劃一條介於營前街附近通往華山路，平行華山路200巷的道路纾解200巷的車流。</p> <p>5. 公園規劃公廁要遠離目前住宅區。</p> <p>6. 要規劃公有停車場，避免公園開發後民眾亂停車。</p>		<p>7-5、7-6不屬都市計畫變更範疇，建議可於未來公園開闢時納入設計參考。</p>	<p>點，其意見同編號5之市府研析意見。</p> <p>3. 有關建議內容第3、5、6點涉及公園用地的細部規劃設計，建請本府工務局養工處，納入未來進行本案公園用地細部規劃設計時之參考。</p>	<p>納入後續公園開闢設計考量。</p>	
8	陳美瑄	華山路200巷拓寬12米。	--	相關道路拓寬問題併入陳案3-1。	同編號1之市府研析意見第1、2點。	同人陳第2案。	同人陳第2案。
9	李順進 議員	<p>1. 營口路與松金街之間道路，應直通，既本公告8-6-15M道路應不中斷，而應直通至松金街，若直通松金街有安全考量，建議於8-6-15M與8-1-15M之交叉處斜向轉至華山路。</p> <p>2. 華山路200巷，應拓寬並於本案計畫中同時進行拓建工程施做。</p>	<p>請正視居民二個建議內容，俾本案計畫若未來落實，整個開發地區四面交通順暢，以達提昇生活品質目標。</p>	<p>1. 相關道路貫通問題併入陳案3-2。</p> <p>2. 相關道路拓寬問題併入陳案3-1。</p>	<p>1. 有關建議內容第1點，同編號3之市府研析意見第2、3點。</p> <p>2. 有關建議內容第2點，同編號1之市府研析意見第1、2點。</p>	同人陳第3案。	同人陳第3案。
10	林宛蓉 議員	為因應未來台糖大型商業區開	--	1. 道路拓寬提案前經都委	同編號1之市府研析意見第1、2點。	同人陳第2案。	同人陳第2案。

	<p>發，建議把少康營區鄰近的華山街 200 巷 6 公尺巷道擴大為 10 公尺。</p>		<p>會專案小組審議後因考量周邊道路系統及交通安全等問題故暫不予調整，有關民眾之意見予以尊重。</p> <p>2. 惟道路倘拓寬為 10 米依現況尚有公有綠地空間可供調整，不影響本案留設之公園綠地之配置。</p>			
--	---	--	--	--	--	--

附表四、變更燕巢都市計畫(部分道路用地開發方式為區段徵收或一般徵收)(配合1號道路開闢工程)案公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
1	張黃菊英、陳石原、陳天瑞等3人	廢止辦理「變更燕巢都市計畫(部分道路用地開發方式為一般徵收)(配合1號道路開闢工程)案」。	<p>1. 本計畫為民國 65 年 2 月 5 日擬定，民國 86 年 6 月 30 日公告實施，明文規定應以「區段徵收」辦理，高雄市政府並未依土地法之規定辦理區段徵收。</p> <p>2. 民國 86 年至今燕巢至岡山之聯外道路已有三條皆可與 186 號道路銜接，即中興路、中西路、安東街三條，交通非常順暢，非高市府所言壅塞。目前 1 號道路完成之部份也可與上開三條道路銜接往岡山，不要為了中鋼構而擾民、損民。</p> <p>3. 民國 86 年 6 月 30 日公布實施之區段徵收迄今已 18 年，為何無法完成整體之區段徵收案，請派員了解實情，才不至浪費民脂民膏，既已超過土地法之法律時效，此案自然被廢止，勿需再變更。</p> <p>4. 高市府為建造 1 號道路，想盡方法但皆沒替老百姓設想，102 年 10 月 29 日下午 3 時假燕巢區公所 2 樓第一會議室開會，提出租地方案，租地同意書對土地所有權人沒有任何保障，故不同意，高市府接著以「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」來處理，將 1 號道路列為高市府重大建設，既是重大建設更應審慎計畫辦理，這一條道路明文規定要以區段徵收辦理，不但未依規定辦理，一條道路用各種方式併湊組成，一部份區段徵收、一部份中鋼構自行開闢、一部份用租地辦理、一部份還想用一般徵收，請高市府遵守國家法律讓人民生命財產得以獲得保障。</p> <p>5. 若高市府認為 1 號道路非建造不可，懇請鈞長體恤老百姓為保護血汗打拼而來之上地，以(專案辦理)用市價補償道路所</p>	<p>未便採納。</p> <p>1. 經本府工務局 104 年 2 月 9 日高市工新土設字第 10470385300 函表示理由如下：                      (1) 經查本案位置於變更燕巢都市計畫(第二次通盤檢討)案中納入區段徵收整體開發地區內，考量市府財政困難，故迄今未能如期編列預算辦理區段徵收。                      (2) 綜觀本區整體路網系統之規劃，燕巢都市計畫 1 號道路為燕巢地區南北向之 30 米計畫道路，其規劃原意係為疏導由縣道 186 號道路進出燕巢市中心之車流及避免砂石車等大型車進入市中心造成民眾行車安全疑慮，並可作為本計畫區向南通往大社、高雄市區，向西通往岡山之聯外道路。本道路開闢現況為南北段皆已開闢完成 30 米計畫道路寬度，惟中段未能開闢，意即新生南路無法順接至中安路，使得本路段未能發揮疏導經由燕巢市區之交通量之效益，達到本計畫道路之規劃原意。在 1 號道路完全開闢完成以前，186 縣道為燕巢都市計畫區內唯一貫穿全區南北向之聯外道路，且承接由燕巢區南部的角宿地區與橫山地區欲到達中山高速公路岡山交流道及下交流道往燕巢市區方向車輛，已出現交通壅塞情形。為健全燕巢地區聯外交通路網系統，促進燕巢都市發展，1 號道路實有開闢之必要性。                      (3) 為使燕巢整體交通路網完善，本段道路工程刻正設計中，為加快 1 號道路用地之取得以利 1 號道路開闢工程，倘若依燕巢二通規定以區段徵收方式開發恐緩不濟急，故變更其開發方式惟區段徵收或一般徵收。                      (4) 依照現行法規，關於公共設施保留地取得期限之規定已無取得年限之限制。                      (5) 按 101 年修正後之土地徵收條例第 30 條規定「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變</p>	照市府研析意見通過。

			<p>需之用地，剩餘之土地全部變更為建地，才不致於因造路土地面積變小難以使用，若非如此不如維持原狀，使用價值不會減損。</p>	<p>動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。」故本次徵收即以市價作為補償。</p> <p>2. 至剩餘之土地非屬本案變更範疇，因其屬燕巢都市計畫區附帶條件三整體開發地區，未來可依區段徵收實施辦法配回可建地。</p>	
--	--	--	---	--	--

附表五、土地使用管制修正對照表


用地	使用項目	原公告草案	修正內容
市場用地	一、住宅。	3. 應設置專用出入口、樓梯、通道及停車空間。	3. 應設置專用出入口。
	二、公共使用。	2. 應設置專用出入口、樓梯、通道及停車空間。	2. 應設置專用出入口。
	三、商業使用。	2. 應設置專用出入口、樓梯、通道及停車空間。	2. 應設置專用出入口。
	四、停車場及其必要機電設施。	2. 應設置專用出入口、樓梯、通道及停車空間。	2. 應設置專用出入口。
停車場用地	一、管理單位辦公場所。 二、餐飲服務。 三、商場、超級市場。 四、電信、有線、無線設備、機房及天線。 五、必要機電設施。 六、圖書館。 七、民眾活動中心。 八、休閒運動設施。 九、公共使用。	1. 應設專用出入口、樓梯及通道。	1. 應設置專用出入口。

附表六、變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)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(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。		配合全國區域計畫調整為115年，計畫人口修正為14500人。	照專案小組初步建議意見通過。
二	原計畫機一用地	「機一」機關用地(2.96)	住宅區(附)(0.08)	1.原機一用地指定為國防使用，因國防機關已遷移，現況為閒置土地。 2.將原機一用地公有地部分，變更為公用地，以彌補地方公共設施不足之情況；部分私有地則配合周邊分區變為住宅區，並須依規定回饋公共設施。	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，得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。	1.考量國防部軍備局仍有用地需求，故依其權屬範圍維持機關用地，惟若其未依所提5年興建計畫執行，則於下次通盤檢討時變更為公園用地。 2.範圍內私有地經徵詢土地所有權人變更為住宅區並依規定負擔之意願，惟未能取得全數土地所有權人同意，考量地方發展及需求，北側私有地配合周邊現況變更為農業區；南側私有地併同財政部國有財產署管有土地及無使用需求之鐵路用地(新興段705-1地號)變更為公園用地，以彌補地方公共設施不足之情況。	照專案小組初步建議意見通過。
			農業區(0.01)				
			「公四」公園用地(2.87)				
三	原計畫公(兒)九用地	「公(兒)九」公園兼兒童遊樂場用地(0.06)	住宅區(附)(0.06)	原計畫由道路用地變更為公兒用地彌補公兒用地不足，經檢討後該區塊範圍過於狹小且為私有地，作為公共設施用地無太大實質效益，故配合周邊用地予以變更為住宅區。	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，得以繳納代金或捐贈本計畫區內公共	照案通過。 變更理由請加註： 本案面積未符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則，故依都市計畫	照專案小組初步建議意見通過。



					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。	公共設施保留地檢討變更作業原則：未徵收之兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。	
四	機十東側住宅區	住宅區(0.21)	保存區(0.21)	該用地現況為九區鳳梨罐詰工廠，且該用地已登錄為歷史文化資產並為公有地，故為保存歷史建物並增進計畫區遊憩使用，將公有地範圍變更為保存區。		修正通過。 依第2次專案小組會議建議內容通過，請規劃單位配合修正相關資料。	照專案小組初步建議意見通過。
五	原計畫公(兒)五用地	公兒用地(0.20)	住宅區(附)(0.156) 「公(兒)五」公兒用地(附)(0.044)	由於該公共設施用地長期未能開闢且受限於徵收經費籌措，故優先解編該公兒用地，並另尋公有地彌補計畫區公共設施之不足。	應以市地重劃方式整體開發。	維持原計畫。 1. 因以市地重劃方式開發負擔比例約 67.04%超過法定負擔比例 45%之規定，且重劃區周邊道路尚未徵收開闢，若以市地重劃方式辦理開發，不利重劃土地分配及重劃後建築使用。 2. 請另案納入公共設施保留地通檢專案辦理。	照專案小組初步建議意見通過。
	人行步用地(0.04)	「公(兒)五」公兒用地(附)(0.02)					
		道路用地(0.02)					
六	公(兒)六、國小二用地及住宅區(附二)及周邊道路系統	文小二用地(2.13)	住宅區(附)(1.27) 「公(兒)十」公兒用地(0.70) 道路用地(附)(0.02)	由於現今生育率逐年降低，經本計畫檢討評估已無國小用地之需求，故將該用地納入周邊整體開發區中，配合周邊使用分區調整為住宅區以及區內不足之公共設施用地優先將已徵收之道路系統規劃為道路用地，並將整體住宅區以及道路系	1. 應以市地重劃方式整體開發。 2. 重劃範圍內國有地採撥用方式，不納入重劃共同負擔。	本案原公展草案係為解決公共設施保留地問題，擬以市地重劃方式辦理整體開發，惟因文小二教育局表示尚有用地需求，且全案經地政局評估公辦市地重劃財務不可行，故恢復為原擬定(71.11.16公告實施)都市計畫內容。(如下圖)	照專案小組初步建議意見通過。
		「公(兒)六」公兒用地(0.20)	「公(兒)六」公兒用地(附)(0.20)				

		住宅區 (0.05)	道路用地 (附) (0.05)	統重新配置，並修改該附帶條件。			
		住宅區 (略計 49 m <sup>2</sup> )	住宅區(附) (0.88)				
		住宅區 (附) (0.88)					
		住宅區 (附) (0.15)	道路用地 (附) (1.17)				
		人行步道 (0.02)					
		道路用地 (1.00)					
		道路用地 (0.10)	住宅區(附) (0.10)				
七	原計畫機五用地	「機五」 機關用地 (0.13)	商業區(附) (0.13)	原機關用地(九曲派出所)已搬遷且該用地產權為私有地未徵收，考量私有地主權益，將該用地變更為商業區並依規定回饋公共設施用地或以代金繳納。	公共設施變更為商業區者於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積 40%之公共設施用地，得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。	<p>1. 本案公展草案變更為商業區，審議期間基於下列理由檢討變更為停車場用地：</p> <p>(1) 涉及變更負擔，土地所有權人未能整合達成共識。</p> <p>(2) 原機關用地(九曲派出所)已搬遷且該機關用地其他機關亦無使用需求。</p> <p>(3) 本計畫區停車場用地面積尚未符合通檢辦法規定。</p> <p>2. 綜合上述理由故優先檢討變更為停車場用地，交通局及土地所有權人如有意見，則請於 103.11.20 前一併提出供大會審議參考。</p>	基於本案公共設施用地並無使用需求，且部分地主希望促進土地利用陳情變更為商業區，為解決公共設施保留地問題，本案機關用地及其西側道路用地變更為商業區(附)及道路用地(附)，同時調整道路用地位置，並將其優先納入負擔捐贈，另應於本計畫核定前與市府簽訂協議書，否則維持原計畫。

八	公 二 北 側、 東 側 住 宅 區 (供 作 國 宅 使 用)	住 宅 區 (供 作 國 宅 使 用) (1.31)	住 宅 區 (2.18)	由於現況已無國宅等相關使用需求，且部分土地已有建物座落，故回歸都市計畫法住宅區一般規定。		照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
九	車 站 專 用 區	車站專用區(附) (7.50)	車站專用區一(附) (6.28)	1. 為促進車站專用區之開闢，提升站區及周邊地區整體發展，以及保留具歷史意義以及綠色遊憩開放空間；故修正原附帶條件之內容。 2. 將歷史建物群及遊憩空間範圍劃為站專(二)，以供未來多元發展機能使用，涉及土地使用強度調整部分，則依規定負擔公共設施，並優先以捐贈站區西側未開闢之道路為捐贈標的。 3. 站專(一)維持現行鐵路用地之使用，不涉及使用項目及強度之調整，故無須回饋負擔。 4. 現行都市計畫圖上註記之「站(專)」與高雄市一般性通用簡稱「車(專)」不符，故予以修正都市計畫圖之圖例。	站專(二)應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並優先以三-四-15~25M 未開闢之道路為負擔範圍。	照案通過。  1. 本案依下列建議意見修正通過： (1)因臺灣鐵路管理局 103.9.5 來函表示九曲堂站區短期內暫無其他開發計畫，建議維持原計畫，惟考量九曲堂站區為九曲堂地區重要公共空間，為提升站區及周邊地區整體發展，劃設為車站專用區二(附)，以供未來多元發展使用。 (2)土地使用管制要點修正為：建蔽率 30%、容積率 30%，其容許使用項目除依公展草案內容外並增列不得作酒家(吧)業、特種咖啡茶室業、一般浴室業、三溫暖業、舞廳(場)業、歌廳業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、資訊休閒業、飲酒店業等項目。 (3)本案需依變更負擔規定捐贈公共	照專案小組初步建議意見通過。  「車站專用區(二)」考量周邊舊鐵橋溼地暨天空步道、鳳梨罐詰工場再利用等本府已投入諸多建設，為利後續開發彈性並兼顧負擔合理性，酌予調整容積率為60%應捐贈9%之公共設施用地，並由交通部臺鐵局與高雄市政府合作開發，藉以帶動整體觀光發展，並以車站周邊未開闢道路為優先負擔捐贈標的。

						設施用地，故以本計畫區內機二用地(變更後為公(兒)十一用地)為捐贈標的，無償捐贈予市府。 (4)變更理由及土地使用管制要點請配合修正。	
十	計畫區南側農業區	下水道用地(0.10)	農業區(0.10)	該地區原於92年設置汙水截流系統而變更為農業區為下水道用地，後因於95年辦理大樹鄉汙水下水道系統實施計畫檢討，配合中央政策加速辦理用戶接管工程並取消汙水截流系統，目前已無使用該土地之必要，故回復為原土地使用分區。	1. 配合公開展覽期間人民或機關團體陳情意見第三案變更。 2. 維新段 1343 地號	照案通過。 變更理由請增列水利局書面意見。	照專案小組初步建議意見通過。
	計畫區西側農業區	下水道用地(0.11)	農業區(0.11)		湖底段 703 地號		
十一	二-1-20M北側三公八市二機九、二用地	「停二」停車場用地(0.10)	商業區(附)(0.10)	市場用地、機關用地及停車場用地經主管機關評估後無使用需求，故配合周邊分區變更為住宅區及商業區並納入未開闢之公共設施及周邊道路系統，劃設為一整體開發區，以增進本區公共建設開闢率。	應以市地重劃方式整體開發。	修正通過。 1. 建議僅劃設整體開發範圍及提供參考示意圖，不規定應以市地重劃方式整體開發，俾土地所有權人可另循都市計畫法第24條、第27條之1規定辦理。 2. 請規劃單位修正附帶條件之開發方式，增加開發可行性。	照專案小組初步建議意見通過。
		「機九」機關用地(0.13)	住宅區(附)(0.72)				
		「市二」市場用地(0.25)					
		「公三」公園用地(0.34)					
		「公三」公園用地(0.01)	「公(兒)八」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.01)				
「公(兒)八」公園兼兒童遊樂場用地(0.20)	「公(兒)八」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.11)						
			住宅區(附)(0.09)				

		道路用地 (0.36)	道路用地 (附) (0.36)				
十二	機二	「機二」 機關用地 (0.11)	「公(兒)十 一」公園兼 兒童遊樂場 用地(0.11)	原機二之指定用途 為供國防使用，現 況為舊鐵橋濕地公 園，土地所有權人 現已供土地做簡易 綠化，故配合現況 實際使用變更分 區。		原則照案通過。 惟如工務局養工處 回復意見有再行討 論必要者，則再提 小組討論。	照專案小組 初步建議意 見通過。
十三	新興 段 816 地號	鐵路用地 (略計 17.53 m <sup>2</sup> )	農業區(略 計 17.53 m <sup>2</sup> )	經鐵路用地主管機 關表示未徵收之鐵 路用地無使用需求 及徵收計畫，並於 102年3月20日鐵 企地字第 1020007827號函建 議變更適當用地， 考量土地所有權人 之權益，本案配合 鄰近分區為農業 區。		依本第4專案小組 次會議簡報資料修 正通過(鐵路用地： 維新段 1400-2、 1401、1434、 1407、1419、 1420、1400及新興 段 466-1、484-1、 485、491、492-1、 499-1、500-1、 501-1、501-2、 502-1、503-1、 504-1、805、808、 812、814、816、 818、851、879、 885、896、897、 898、899、901等 地號；車站專用區： 九曲段 63、66、 67、68、69、70等 地號，予以配合周 邊分區變更為農業 區、河道用地、工 業區及住宅區，變 更為工業區及住宅 區者依規定負擔公 共設施回饋)。另新 興段 816地號經臺 灣鐵路管理局 103.9.11來函表示 目前無使用需求， 故依毗鄰使用分區 變更為農業區。	照專案小組 初步建議意 見通過。
十四	計畫 區內 4M人 行步 道用 地	4M人行步 道用地 (1.22)	道路用地 (1.22)	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。		計畫區內四公尺人 行步道依本次會議 分類資料辦理，惟 變更為住宅區及車 站專用區部分，請 規劃單位徵詢所有 權人對變更分區及 依原高雄縣都市計	照專案小組 初步建議意 見通過。

						畫變負擔更回饋通 案規定之意願，於 計畫核定前取得全 數所有權人同意， 若無法於核定前取 得全數土地所權人 同意，則變更為道 路用地。	
十五	土地 使用 管制 要點	已訂定	修訂	大樹(九曲堂地區) 都市計畫係屬主細 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。」爰 比照上開內政部都 委會決議事項辦 理。	詳本案細部計 畫書。	配合變更內容編號 九修正，並刪除都 市設計基準，同時 修正細部計畫案 名。	詳附表九、 土地使用分 區管制要點 修正前後對 照表。

附表七、變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	高雄市政府文化局	<p>1. 變更案第四案機十東側住宅區，歷史建築「九曲堂泰芳商會罐詰鳳梨工場」登錄範圍為大樹區中興段144地號，面積1962.8平方公尺。</p> <p>2. 大樹區中興段144-6、161號2筆土地，現況為道路使用；大樹區中興段121、121-1、121-2、121-3、144-1、144-2、144-3、144-4、144-7、144-8號等10筆土地，現況為住宅使用，請依現況使用調整適當分區。</p> <p>3. 本市於大樹區內公告之文化資產包含「國定古蹟下淡水溪鐵橋(含飯田豐二碑)」、「市定古蹟竹寮取水站」、「歷史建築九曲堂泰芳商會鳳梨罐詰工場」、「歷史建築三和瓦窯」等處。</p> <p>4. 「歷史建築曹公圳舊圳頭」位於大寮區內。</p> <p>5. P45~47 二、人文與遊憩景點中，「(一)古蹟與歷史性建物」內容建議區分為「古蹟」、「歷史建築」、「傳統建物」三類。「姑婆寮莊家古厝」以及「大坪頂黃家古厝」非本市公告之古蹟或歷史建築，建議歸類於「傳統建物」。</p> <p>6. 圖4-9，「九曲堂泰芳商會罐詰工場」、</p>	同左	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 所陳事項第2點中興段144-6及161地號為現行計畫之住宅區，現況供停車使用，考量變更後將產生畸零住宅區(徑深僅3米)不利使用，故建議併同中興段144地號土地變更為保存區，增加歷史建築之開放空間以利進行整體規劃利用；餘地號土地(中興段121、121-1、121-2、121-3、144-1、144-2、144-3、144-4、144-7、144-8)，因周邊鄰接住宅區，且部分土地上有建築物，故建議同意併鄰近分區維持原計畫住宅區。</p> <p>2. 另所陳事項第3-8點內容，配合修正計畫書內容。</p>	<p>歷史建築「九曲堂泰芳商會罐詰鳳梨工場」登錄範圍為中興段144地號，變更為保存區；中興段144-6及161地號現行計畫為住宅區，避免產生畸零住宅區(深度約3米)不利使用，一併變更為保存區以利整體規劃增加歷史建築之開放空間，惟其容積可移轉至本計畫區內財政部國有財產署經管之土地；其餘地號土地因鄰接住宅區，且部分土地上有建築物，仍維持為住宅區。</p>	照專案小組初步建議意見通過。

		<p>「竹寮取水站」等位置標示錯誤。並建議增列「下淡水溪鐵橋」。</p> <p>7. P78、82，本案計畫區內之文化資產為「歷史建築九曲堂泰芳商會鳳梨罐詰工場」及「國定古蹟下淡水溪鐵橋(含飯田豐二碑)」。</p> <p>8. P106，「國家二級古蹟-舊鐵橋」請改為「國定古蹟下淡水溪鐵橋高雄端」。</p>				
2	王修慶	<p>車站保留地變更回農地湖底段地目 762。</p>	<p>1. 762 地前面已經建為鐵路電務材料庫房。</p> <p>2. 鐵路局經問過不再使用。</p>	<p>建議同意採納。</p> <p>理由： 該車站專用區係於辦理「變更大樹（九曲堂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案」中變更案第五案，為促進台鐵土地活化將鐵路用地變更為車站專用區，陳情地號原屬未徵收之鐵路用地，經徵詢主管機關台灣鐵路管理局表示無使用需求，另考量範圍完整性，爰建議湖底段 762 地號併同湖底段 760-1、761-1 地號車站專用區土地等私有地一併變更為農業區。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
3	陳仁豪 陳仁穎 陳玲瑜 張復明等 4 人	<p>1. 細部計畫書圖 P22 內面積與比例欄位數字，可能誤繕左右相反；另註 2 列並無第四案，是否應為第一案：圖內為公兒十，表為公兒十一應為誤繕。</p> <p>2. 第一案公共設施共同負擔比例較高超過 45%，是否會影響市地重劃開發，是否可略為減少公兒十面積。</p> <p>3. 市府都發局用心，市</p>	同左。	<p>建議部分採納。</p> <p>理由： 1. 計畫書誤繕部分，配合修正計畫書內容。 2. 本案係依教育局 101 年 9 月 25 日函復該區學生數逐年下降，評估文小二無開闢需求之意見，爰將文小二學校用地檢討變更，併同周邊公（兒）六、道路納入其西側之市地重劃範圍內，本案公共設施負擔約 50%，其中包</p>	<p>本案原公展草案係為解決公共設施保留地問題，擬以市地重劃方式辦理整體開發，惟因文小二教育局表示尚有用地需求，且全案經地政局評估公辦市地重劃財務不可行，</p>	照專案小組初步建議意見通過。



	<p>民感同身受，惟在市府財源困難情形下，在地市民願積極配合市地重劃，惟第一案建議列管期程於105年前辦理，俾利市民與市府雙贏局面。</p> <p>4. 住宅區及商業區容積率唯200及240太低不符合實際狀況，恐又造成違建情形，請市府提高至300以上，以嘉惠市民。</p> <p>5. 土地使用分區管制要點備註欄說明，整體開發區需自道路境界線至少退縮5公尺建築，是否可以取消或減少退縮地。</p>		<p>括一通所劃設之重劃範圍（公設比約28%）。</p> <p>3. 教育局續於103年2月5日來函表示，該計畫區在計畫年期屆滿後將增加國小學生數約424人，在九曲國小目前教室空間數量無法另增加15班（以每班29人計），及文小二與九曲國小被鐵路相隔，為利鄰近文小二區域學齡學生能就近入學及上下學安全，仍建議請保留文該學校用地。參酌本府教育局評估建議及確保學童就學權益，本案建議文小二學校用地維持原計畫。</p> <p>4. 惟為加速文小二西側市地重劃區開發、保障土地所有權人負擔合理公共設施比例及本市通案性規定，建議將公（兒）六及周邊部分道路併同納入原市地重劃區，並調整該範圍內土地配置。</p> <p>5. 考量九曲堂現況住宅發展率僅達67.33%，故人口成長密度未臻成熟階段，同時考量增加容積率將造成公共設施之負擔，影響當地居民之生活品質，建議維持現況管制內容。</p> <p>6. 退縮建築部份，係依內政部頒「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」規定辦理；考量全市實際使用情況，</p>	<p>故恢復為原擬定（71.11.16公告實施）都市計畫內容。</p>	
--	--	--	---	-------------------------------------	--

				擬朝退縮建築部分應留設 1.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行，但得計入法定空地予以調整。		
4	黃慶隆	懇請貴府高抬貴手暫勿將陳情人房屋座落土地劃入保存區(第 4 案大樹區中興段 121、121-1、121-2、144-2、144-3 地號)，以上土地日本時代原為陳情人阿公(黃盛)所有土地並建有現今存在其上的房屋，國民政府來台不知為何變成國有地，本人欲向國有財產局申購買回，懇求貴府高抬貴手，陳情人感恩不盡。 附件 1：略圖位置。 附件 2：日本時代登記土地登記簿。 附件 3：日本時代戶籍登記。	同左。	同編號第 1 案。	考量陳情人土地為住宅區且部分土地上有建築，維持原計畫住宅區。	照專案小組初步建議意見通過。
5	林茂盛	本人，林茂盛，所有曹公段 7、17 及 18 地號土地(謄本如附)，雖為都市計畫土地，惟現況係為袋地，耕作 60 年餘，僅能藉由鄰地出入，無奈近年鄰地舊有通路遭阻，導致無法使用，耕地荒廢，影響生計。 因逢貴局辦理本區域都市計畫，盼請貴局予以協助，進行耕地重劃，以利農耕，有關通路建議方向，如附件地籍圖所示，請予協助劃定通路至 2-1 號道路或往北至舊有農路。	同左。	建議未便採納。 理由： 1. 考量周邊道路系統之整體性，且陳情範圍周邊計畫道路大部分均尚未開闢，於陳情範圍劃設道路用地之使用效率不高，爰有關農地進出通路部分，建議與鄰近土地所有權人協調。 2. 有關農地重劃部分，非屬都市計畫業務，經地政局表示依農委會函示，農業區不宜列入農地重劃計畫實施對象。	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
6	陳振芳	茲久堂里民陳振芳(附件編號 1)，於 11 月 26 日參與大樹都市計畫說明會後，大失所望，竟然多年來所陳情建議事項未被採納。現今提出	同左。	建議未便採納。 理由： 1. 依本府工務局 102 年 12 月 20 日函覆：「旨揭用地(公 1)公園用地，業由前公	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

		<p>反駁理由，祈望貴局重新審核，改變初衷決定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 按都市計畫示意圖中（編號 1），參雜著一大片住宅用地及自來水廠機關用地，若以作為公園用地面積明顯不足，本身才是「公園畸零地」。</li> <li>2. 本身是「公園畸零地」，卻不徵收也不開發，但你們大筆一揮，便把我們這些私人土地綁死 30 幾年動彈不得。</li> <li>3. 陳情的 8 筆土地貴局勘察結果即是畸零地（不足 80 坪），不致於影響公園整體規劃，故更應該納入都更計畫中。</li> <li>4. 現今舊有兵工廠用地，已規劃為公園用地，其面積夠大足以取代政府規定「綠地比例原則」。（示意圖 B）</li> </ol>		<p>所完成部分闢建，未開闢部分目前本處尚無開闢計畫，依都市計畫法第 45 條規定，本計畫區內遊憩面積占其都市計畫總面積尚不足 10%，有關都市計畫變更乙節，本處不同意」。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 查公一公園用地已部分開闢，本計畫區公園、綠地等五項公共設施用地面積占其都市計畫總面積約 2.18%。所陳土地係 71 年劃設為公園用地（已超過 30 年），土地範圍畸零（徑深約 2m-10m），迄今尚未徵收開闢，而其地上建物無合法之建照執照。</li> <li>3. 就空間區位上，查本公園（0.76 公頃）為於市中心西側，周邊半徑 400 公尺範圍內雖有 2 處公（兒）（各 0.2 公頃），惟均尚未徵收開闢，爰本公園係九曲堂火車站西側唯一處部分開闢之公園，具提供市中心民眾活動之功能。</li> <li>4. 參酌本府工務局意見、陳情範圍畸零不整、區位上功能及範圍完整性，本案建議未便採納。</li> </ol>		
7	楊豐茂 許英新 邱照達 蕭本融 王仁樂 吳銀郎等 6 人	<p>高雄市大樹區湖底段及曹公段等部分農地，分區使用編定檢討；祈請擴及鄰近類似相同條件，不能耕作之農地。請納入本市都市計畫「變更高雄市大樹(九曲堂地</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據本次土地分區使用編定檢討，僅限於大樹區湖底段 777、775、771 地號，等預定新闢道路以東學校預定用地，及以南的台鐵地目變更。</li> <li>2. 本次檢討區域以西及台</li> </ol>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 查陳情範圍約 4.8 公頃，考量其現況周邊大多為農業使用，且北側臨接之住宅區仍尚未開闢，為維護農業生產用地、預留都</li> </ol>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

		<p>區)都市計畫(第二次通盤檢討)案，及變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計)通盤檢討案」。</p>	<p>鐵以北，曹公段 51 號起至湖底段 779 地號，延伸至曹公段 5 地號均不包含在內，陳情土地分區使用編定範圍如附件一，所劃紫色線部分。請納入檢討以促進整體都市設計美感城市開發區開闢，以利大樹區發展。</p> <p>3. 本次不檢討分區使用之農地：實質是以本次要檢討土地分區使用編定，同樣位於十多年前興建完成九曲堂四線道外環公路內側；當時興建該四線外環道路時，公路加高，所有排水溝均被截斷，公路又高出農地很多，每逢大雨不僅無法排水、積水成池，荒廢至今，政府又無任何救濟於受害地主。</p> <p>4. 本區農地早在三十多年前計畫興建本九曲堂外環四線快速路前(余陳月瑛縣長、黃寶源鄉長時代)，就有過農地分區使用檢討，並在現九曲堂活動中心公布本區為住宅區。</p> <p>5. 大樹區本年度又被政府主辦單位評選為全國四大宜居城市之一，將於本月底赴廈門參加全世界宜居城市比賽。</p> <p>6. 懇請貴市政府體恤民意，將本區納入本次檢討範圍。</p>	<p>市發展用地，並避免住宅區劃設過多卻低度利用，故本案建議未便採納。</p> <p>2. 關於因道路規劃導致農地排水不佳之問題，建請本府水利局、農業局協助處理。</p>		
8	謝文秋 謝明穆 謝秉凱	<p>九曲堂計畫區中興段 812 地號規劃為公園預定地，已經過十餘年之久未見開發使用，而毗鄰現已蓋有老人活動中心、衛生所，兩旁蓋有派出所、大樹農會及圖</p>	<p>同左。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 1. 依工務局 102 年 12 月 16 日函覆：「旨揭用地(公 1)公園用地，業由前公所完成部分闢建，未開闢</p>	<p>照市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

		<p>書館、商店、超商等無法作為公園使用。</p> <p>該地四周為交通要道，車輛出入甚多，做為公園無法使用，請於計畫通盤檢討時變更為住宅區。</p>		<p>部分目前本處尚無開闢計畫，有關都市計畫變更乙節，請貴局依都市計畫法第 45 條規定評估之」。</p> <p>2. 查公一公園用地已部分開闢，本計畫區公園、綠地等五項公共設施用地面積占其都市計畫總面積約 2.18%。所陳土地係 71 年劃設為公園用地（已超過 30 年），迄今尚未徵收開闢。</p> <p>3. 就空間區位上，查本公園（0.76 公頃）為於市中心西側，周邊半徑 400 公尺範圍內雖有 2 處公（兒）（各 0.2 公頃），惟均尚未徵收開闢，爰本公園係九曲堂火車站西側唯一處部分開闢之公園，具提供市中心民眾活動之功能。</p> <p>4. 參酌本府工務局意見、區位上功能及範圍完整性，本案建議未便採納。</p>		
9	謝文榮 謝文秋	<p>東隆段 629 地號規劃為道路用地與實際不符，因現在九曲堂湖底水溝邊已有道路使用，不需要再開闢，破壞整體規劃，實際不符，為此懇請通盤檢討時准予變更住宅區使用。</p>	同左。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 考量整體道路系統完整性、現況部分已有道路可供通行、南側既有建築已臨路指定建築線，且道路之廢除恐損及道路兩側土地所有權人權益，另經本府工務局、交通局表示現況作道路使用部分宜保留為道路用地，故本案建議維持現行計畫內容。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
10	謝明穆 謝秉凱	<p>東隆段 620 地號為計畫道路，至今已超過十餘載之久未能興闢，該地又處於育才幼稚園內，</p>	同左。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 考量整體道路系統完整性，並避免道路廢除損</p>	考量整體道路系統完整性，並避免道路廢除損	照專案小組初步建議意見通過。

		破壞整體完美，又道路蓋有房舍，因此懇請調整為住宅區使用。 該地旁為湖底水溝旁已有通路使用，不需要為有道路使用，為此懇請檢討時准予變更住宅區。		及道路兩側土地所有權人權益，故本案建議維持現行計畫內容。	及道路兩側土地所有權人權益，且因徵詢土地所有權人，未獲全數同意，故本案維持原計畫。	過。
11	羅珮甄 吳美芬 羅世奇	1. 捐地 40%即 153 坪，羅家願以 708、709、770、690 等四筆地號即 134 坪做為公共設施用地，其不足之 19 坪，以政府無償佔用羅家 75 年，羅家請求國家賠償之費用繳納代金。 2. 道路 4 米路由 707 地號中間開路(附件)即左邊 9 米，中間路 4 米，右邊為 13 米延伸接 689 地號。	1. 大樹區中興段 707、708、709、770、690 等五筆土地約 520 坪，自古即為羅氏家族所有，從阿公時代於日治昭和 11 年間即被佔用為九曲堂警察局所用，光復後繼續佔用，家父在世時，即為此事奔波幾十年，請求政府“還地於民”，雖然民國 80 年九曲派出所遷離原地，但其原建築物辦公廳舍、員警宿舍依舊存在，歷經 20 年之久於 100 年始如願還返，其間上述土地被政府無償佔用長達 75 年之久。 2. 而今土地四鄰均已商業林立，雖然政府還返土地給地主，由機關用地變更商業用地，但條款必須捐地 40%公共設施或繳納代金，如以 707 地號 382.6 坪計算要捐 153 坪，吾等家族覺得非常不公平，因為土地被政府佔用長達 75 年之久，未付分文給地主，現在還地卻要地主捐地 40%或繳納代金於情於理不合道理，如果政府不佔用那麼久，及以機關用地還地於民，造成地主之損失，地主早就可以使用該筆土地了，如此這般請問都發局，誰是得利者，誰又是受害者呢？況且吾等家族現	鑒於本案全部土地所有權人仍尚未整合變更意願，在考量維護地主權益與土地活化利用原則下，建議本案如於本市都委會審議前提送全部土地所有權人變更同意書及建議負擔公設用地方案至本府，則續提大會審議，否則維持原計畫。	不予採納。 1. 本案公展草案變更為商業區，審議期間基於下列理由檢討變更為停車場用地： (1) 涉及變更負擔，土地所有權人未能整合達成共識。 (2) 原機關用地(九曲派出所)已搬遷且該機關用地其他機關亦無使用需求。 (3) 本計畫區停車場用地面積尚未符合通檢辦法規定。 2. 綜合上述理由故優先檢討變更為停車場用地，交通局及土地所有權人如有意見，則請於 103.11.20	基於本案公共設施用地並無使用需求，且部分地主希望促進土地利用陳情變更為商業區，為解決公共設施保留地問題，本案機關用地及其西側道路用地變更為商業區(附)及道路用地(附)，同時調整道路用地位置，並將其優先納入負擔捐贈，另應於本計畫核定前與市府簽訂協議書，否則維持原計畫。

	<p>羅珮甄 吳美芬 羅世奇等 9人</p>	<p>103、7.21 陳情補充意見 堅決反對高雄市大樹(九曲堂地區)大樹區中興段 707、708 地號變更為商業區。</p> <p>103.9.10 親送羅世奇、羅琇丹、羅秀鳳等 3 人不同意機關用地變更為商業區意見書。</p>	<p>在好幾戶(四戶)乃是租屋者啊!</p> <p>1. 707、708 地號等 2 筆土地於日據時代,即供予九曲堂警察派出所使用至民國 80 年,經前高雄縣政府歸還土地共佔用羅家 75 年之久,未付分文給地主且此 2 筆土地要變更商業區,地主要捐 40%土地或等值之金額給政府,造成羅家極大之之損失。</p> <p>2. 現在羅景川、林淑敏 2 位夫妻為了本身之貪得無厭的利益,在法院控告我們弟妹及弟媳婦們在法院言詞辯論還聲聲句句說九曲堂派出所會歸還羅家是他 2 位夫妻之功勞,在我們聽來簡直是天大的笑話,在我們父親羅安心先生七十幾歲時我就載他去找邱連輝、余陳月英 2 位省議員,就是為了 707、708 二筆土地不被徵收而奔走,另二哥羅雄傑、五哥羅國瑞警察局都有派人至 2 位兄長家中詢問要徵收土地之意見,2 位哥哥都反對土地被徵收,他們都有出力的並非羅景川所說的只他一人就可把派出所要回不被徵收的一派謊言。</p> <p>總結: 羅家現在還有四戶的家庭沒有自己的房子,在外租屋過日子,生活都有問題那有餘錢再繳交 40%等值之金額變更 707、708 等 2 筆地號為商業區,且看到羅景川夫妻 2 人無情無義的對待我們其他人,我們十餘人決定此 707、708 地</p>		<p>前一併提出供大會審議參考。</p>	
--	------------------------------------	---	---	--	----------------------	--

			號永遠不要變更為商業區，在4月17日我們去參加高雄市政府的開會通知，我記得羅世奇先生、羅景川先生發表意見完畢說他會整合羅家一致的意見，主辦單位的主管有肯定的說了一句，如果你們十幾位共有人有一人反對此變更案此變更案就不會通過，懇請高雄市政府要遵守對人民的承諾吧，我們九位堅決反對707、708變更為商業區。			
	羅景川	請回覆大樹區中興段707號依回饋方式，由機關用地改為商業用地，以及708號道路用地改換至707號地內是否可行？	<p>大樹區中興段707、708地號羅景川等地主共有人等，於年初應市府都發局所舉辦之協調會，會中地主等曾提議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原本計畫道路用地708地號改遷至707地號內，原708地號變更為商業用地。</li> <li>2. 原707地號使用分區為機關用地，變更為商業區。如一定要以回饋為條件，則以770及708移至707地號內之計畫道路用地做為回饋。</li> </ol> <p>茲因協調會後久無音訊，故而敬請儘速回音是所祈盼。</p>			
12	國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	大樹區湖底段99-1地號等7筆既成道路土地，請惠予將使用分區「機關用地」變更為「道路用地」。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 旨述使用分區變更案為貴府公告「變更高雄市大樹區(九曲堂)地區都市計畫細部計畫通盤檢討案」計畫書內(附件一編號17案)。</li> <li>2. 國防部軍備局管有大樹區99-1地號等7筆國有土地，面積383.64平方公尺，使用分區現為「機關用地」，原為營區使用，於97年配合地方政府道路開闢工程，經原大樹鄉公所協調，軍方為配合地方建設，</li> </ol>	建議未便採納。 理由： 查陳情所屬之範圍畸零，現況雖為巷道使用，俟未來視地區發展狀況做完整道路系統規劃，故本案建議維持原計畫。	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。



		<p>同意將原有營區圍牆退縮，土地分割後由地方政府依程序撥用。</p> <p>3. 現上述 7 筆土地已為道路供眾人使用，且經軍方檢討無後續運用計畫，今囿於使用分區為「機關用地」，至今日貴府道路主管機關仍未辦撥，且經國產署 99 年 9 月 30 日函示不同意現況接管，致管用不一權責無法釐清。</p> <p>4. 大樹區公所前建議將本案 7 筆土地使用分區配合九曲堂第二次通盤檢討一併辦理變更，故懇請貴府同意將該 7 筆土地劃設為道路用地，俾利貴府依程序辦理撥用，以符管用合一。</p>			
	<p>103.4.29 補充意見： 「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表編號第二案，請同意維持原使用分區「機關用地」。</p>	<p>1. 土地坐落：大樹區新興段 509 地號等 46 筆土地，面積 2.604516 公頃。</p> <p>2. 土地使用分區：機關用地。</p> <p>3. 營區名稱：九曲堂北營區。</p> <p>4. 使用單位：陸軍第四地區支援指揮部高雄甲型聯合保修廠(以下簡稱高雄甲型聯合保修廠)</p> <p>5. 陳情事由：貴府辦理「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」，擬將陸軍轄管「九曲堂北營區」坐落大樹區新興段 509 地號等 46 筆使用分區為「機關用地(機一)」用地，變更為「公園用地(公四)」，以彌補地方公共設施不足情況，現經單位檢討營區仍有使用需求，請同意使用分區維持「機關用地」。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 1. 經查國防部所管轄有之大樹區新興段 509 地號等土地，其中新興段 509、511 地號土地為農業區，餘為機關用地。考量國防部軍備局管有之新興段 624(部分)、509、511 地號農業區上有私有建築物，且非屬原機關用地範圍，爰建議仍維持農業區。</p> <p>2. 查「機一」機關用地指定為國防使用，因國防機關已遷移，現況為閒置土地，且當地居民陳情有髒亂情形，要求改善。另本案依據都市計畫法第 45 條規定(公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場面</p>	<p>1. 考量國防部軍備局仍有用地需求，故依其權屬範圍維持機關用地，惟若其未依所提 5 年興建計畫執行，則於下次通盤檢討時變更為公園用地。</p> <p>2. 範圍內私有地經徵詢土地所有權人變更為住宅區並依規定負擔之意願，惟未能取得全數土地所有權人</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

		<p>說明事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 平時—高雄甲型聯合保修廠為負責高、屏地區國軍車輛及後勤裝備保養、維護等任務；現有營區(機八)已不敷使用。</li> <li>2. 戰時—高雄甲型聯合保修廠負責大樹、北高、南高、旗山、萬金等地區開設保修收集站，以結合民間保養廠，採地區支援對支援區內部隊行裝備保修及零附件補給作業，協助部隊戰損裝備，得迅速恢復裝備妥善，以利作戰任務之遂行。</li> <li>3. 另國軍除一般戰訓整備任務外，亦負有協助地區支援災害救援任務及高雄地區油料、糧秣、個人裝備等補給作業、醫療站、保修收集站及沐浴站開設事宜。</li> <li>4. 基於上述考量，請貴府同意「高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」一變更內容編號第二案，使用分區維持「機關用地」，以維國軍戰備保修前支任遂行。</li> </ol>	<p>積不得少於全部計畫面積 10% (本計畫區 2.18%)，並為彌補地方公共設施用地不足情形，基於公地公用原則，仍建議維持供展草案。另考量私有地主權益及指定建築線，建議新興段 706-1、707、687 (部分) 地號土地變更為 4 米道路用地。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. 國防部軍備局並未提出確切具體使用計畫、期程(含私有土地取得計畫)。</li> <li>4. 另國防部軍備局於本府 103 年 4 月 21 日召開之「國防部軍備局經營土地合作開發第三次定期研商會議」表示，國防部所管新興段 509 地號等 49 筆土地非營改基金土地，93 年間提供中鋼公司作爐石鋪設使用，疑有潛在汙染，目前檢測中。有關爐石汙染檢測清除部分，仍請國防部依規定辦理。</li> </ol>	<p>同意，考量人地方發展及需求，北側私有地配合週邊現況變更為農業區；南側私有地併同財政部國有財產署管有土地及無使用需求之鐵路用地(新興段 705-1 地號)變更為公園用地，以彌補地方公共設施不足之情況。</p>	
	<p>103.6.25 補充意見：變更內容明細表編號第二案，請同意大樹區九曲段 302-1、324-1 地號等 2 筆土地使用分區由「道路用地」變更為「機關用地」。</p> <p>103.9.17 備南工營字第 1030004555 號補充意見：陸軍「九曲堂營區」坐落大樹區九曲段 357、302-1、324-1、</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地座落：高雄市大樹區九曲段 302-1、324-1 地號等 2 筆土地，面積：0.009894 公頃。</li> <li>2. 土地使用分區：道路用地。</li> <li>3. 營區名稱：九曲堂營區。</li> <li>4. 使用單位：陸軍第四地區支援指揮部。</li> <li>5. 陳情事由：大樹區九曲段 302-1、324-1 地號等 2 筆土地，於都</li> </ol>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 九曲段 302-1、324-1 土地位於 8 米計畫道路上，該計畫道路為環狀道路，具提供九曲堂車站後站土地通行功能。</li> <li>2. 考量整體道路系統完整性，並避免道路廢除損及道路兩側土地所有權人權益，及本道路廢除</li> </ol>	<p>為避免影響通行功能，所陳地段號，維持原計畫。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

		324、343、743、751、768、772等9筆土地，面積0.119981公頃，位於營區範圍內，現況為營區阻絕設施及房舍使用，因土地使用分區為「道路用地」及「住宅區」，不符合國防設施使用，故請貴府同意將使用分區變更「機關用地」。	<p>市計畫發布前即為營區使用，為符合土地使用現況，請貴府同意將土地使用分區由「道路用地」變更為「機關用地」。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「九曲堂營區」於民國(以下同)41年即為國軍營區使用迄今，本案陳情2筆土地均位於營區圍牆內。</li> <li>2. 其中大樹區九曲段302-1地號土地。原為國產署列管國有地，為符管用合一，財政部於103年1月6日台財產公字第10235029280號函同意辦理管理機關變更在案。</li> <li>3. 本案所建議變更九曲段302-1地號等2筆土地，所在位置非屬地方主要幹道，且不影響道路通行，現均為國防設施使用，故陳情市府同意將上述2筆土地使用分區由「道路用地」變更為「機關用地」，俾與現況相同。</li> </ol>	不符本案道路變更原則「(5)不影響現有住戶進出通行之權利、(6)不影響相關土地將來之開發」等，本案建議維持原計畫。		
13	張耀時 梁文仁 蔡華芸	九曲堂通盤檢討請一併檢討新興段569-74及新興段603-16地號，現況為道路使用，請依現況編定。	新興段569-74號2筆地號，現況為道路使用，且民國82年迄今皆供大眾通行使用，為利該地區整體發展，陳請大局惠予依實際辦理通檢，變更為道路用地。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 查大樹區新興段569-74、603-16地號土地為乙種工業區內之現況道路，依本府交通局意見，上開道路線連接竹寮路，為囊底路性質，未具連繫地區主要通行功能，僅提供道路兩旁住戶通行功能。</li> <li>2. 考量道路系統之調整應具系統性與公</li> </ol>	照市府研析意見通過。另本案係屬工業區內之私設道路，涉及私設道路通行之相關規定，請工務局(建築管理處)函復陳情人說明。	照專案小組初步建議意見通過。

				益性，爰有關陳情變更上開土地為道路用地部分，建議未便採納。		
14	財政部國有財產署南區分署	<p>1. 本署經管國有土地為大樹區中興段 144、144-6、161 地號等 3 筆土地，土地使用強度由高變低之情形，請提供相對補償措。</p> <p>2. 變更編號第 6 案未開闢公共設施用地部分，請依市地重劃實施辦法第 21 條規定，納入共同負擔之項目，以維國產權益。</p>	<p>1. 變更編號第 4 案本署經管國有土地為大樹區中興段 144、144-6、161 地號等 3 筆土地，由「住宅區」變更為「保存區」之土地，尚有土地使用強度由高變低之情形，請貴府提供相對補償措施（如將變更公共設施用地降低之容積調派至同計畫區內住宅區、商業區等）；又變更後之國有保存區及公共設施土地，請儘速依國有財產法第 38 條及各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則等相關規定辦理撥用。</p> <p>2. 變更編號第 6 案 貴府計畫以市地重劃方式整體開發，重劃範圍內國有土地，就已開闢公共設施用地部分，採撥用方式，不納入重劃共同負擔；惟未開闢公共設施用地部分，仍應依市地重劃實施辦法第 21 條規定，納入共同負擔之項目，辦理相關過程並請符合相關規定及公平原則，以維國產權益。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關住宅區變更為保存區之公有土地，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>2. 有關變更編號第 6 案重劃範圍內公有土地採撥用方式不納入重劃共同負擔部分，併同變更案編號第 6 案討論。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

附表八、變變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計)通盤檢討案公開展覽期間公民或團體建議建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	高雄市大高雄不動產開發商業同業公會	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格,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: 本案整體開發地區之住宅區及商業區應依下列規定辦理: (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):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	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

				人行步道得計入法定空地。		
2	高雄市 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,建議刪除「不分規模」,回歸「建築基地綠化設計技術規範」辦理。	<p>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。</p> <p>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>建議未便採納。</p> <p>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。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

附表九、土地使用分區管制要點修正前後對照表

公展草案條文					市都委會決議				
一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。					一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。				
二、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理：					二、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理：				
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
土地 使用 分區	住宅區	60	200	—	土地 使用 分區	住宅區	60	200	依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理  整體開發地區應依下列規定辦理： 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）：兩面均不應退縮。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。 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。
	商業區	80	240	—		商業區	80	240	
	甲種工業區	70	210	—		甲種工業區	70	210	
	乙種工業區	70	210	—		乙種工業區	70	210	
	車站專用區(一)	20	40	—		車站專用區(一)	20	40	
	車站專用區(二)	50	250	—		車站專用區(二)	30	60	
				應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但不得計入法定空地。					
			以供鐵路之車站及其附屬設施與開發使用為主，其建築物與土地之使用，除不得為工廠、資源回收貯存場所、汽機車修理業、殯葬業辦公室、地磅業、資源回收業之使用外，餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之土地使用管制規定辦理。				應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。		

公展草案條文					市都委會專案小組初步建議意見				
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
電信專用區	50	250	1.經營電信事業所需設施 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。 2.電信必要附屬設施 (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 (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。 (4)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。 3.與電信運用發展有關之設施 (1)網路增值服務業。 (2)有線、無線及電腦資訊業。 (3)資料處理服務業。 4.與電信業務經營有關設施 (1)電子資訊供應服務業。 (2)電信器材零售業。 (3)通信工程業。 (4)金融業派駐機構。	電信專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺。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。建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	電信專用區	50	250	1.經營電信事業所需設施包括機房、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。 2.電信必要附屬設施 (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 (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。 (4)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。 3.與電信運用發展有關之設施 (1)網路增值服務業。 (2)有線、無線及電腦資訊業。 (3)資料處理服務業。 4.與電信業務經營有關設施 (1)電子資訊供應服務業。 (2)電信器材零售業。 (3)通信工程業。 (4)金融業派駐機構。	電信專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺。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。建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。



土地使用分區管制要點修正前後對照表(續 2)

公展草案條文					市都委會專案小組初步建議意見																						
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註																		
保存區	60	160	供保存、維護古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀、傳統或民族藝術、民俗及有關文物、古物及自然地景之使用。		保存區	60	160																				
公共設施用地	機關用地及公用事業用地	50	—	公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線退縮五公尺建築。	公共設施用地	機關用地及公用事業用地	50	250	依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理																		
	國中、國小用地	50	150			國中、國小用地	50	150																			
	市場用地	50	240			市場用地	50	240																			
	下水道用地	40	80		下水道用地	40	80	供下水道系統相關設施使用，供為揚水截流設施使用時，構造物應考慮傳統風貌並配合古蹟鄰近地區特色做綠美化處理。	公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線退縮五公尺建築。																		
<p>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動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。</p> <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</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>部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</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 1 部停車空間，超過	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	部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。		<p>三、本計畫規定之整體開發地區之住宅區、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。</p> <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</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>部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</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 1 部停車空間，超過	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	部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	
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	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	部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。																										
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	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	部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。																										
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。																						
(空白)					四、四公尺計畫道路兩側土地於申請建築時，其牆面線至少應自道路境界線兩側各退縮 1 公尺，退縮部分得計入法定空地，其道路截角退讓比照 6 公尺計畫道路處理。																						
四、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。					五、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。																						
五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。					六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。																						