

高雄市都市計畫委員會 104 年 3 月 27 日 第 44 次 會議紀錄

一、時間：民國104年3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： 記錄：蒲茗慧

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、賴委員文泰、楊委員欽富(請假)、徐委員中強、張委員學聖、李委員彥頤(請假)、丁委員澈士(請假)、陳委員啟仁(請假)、白委員金安、陳委員世雷、劉委員富美、張委員志清(張乃文代)、張委員桂鳳、李委員怡德、楊委員明州(蘇志勳代)、黃委員進雄(陳冠福代)、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展、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、
陳惠美、黃嘉怡、
陳秀凌

六、列席單位：

(一) 列席單位

高雄市政府經濟發展局	游淑惠、林建良、孫嘉良、 陳亮志、吳思賢、李俊雄
高雄市政府交通局	李國正、陳郁元
高雄市政府水利局	楊智能、許乃慧、林雅玲、 梁錦淵
高雄市政府農業局	楊孝治
高雄市政府地政局	陳志宏、夏伊倩
高雄市政府教育局	陳其樑
高雄市政府工務局新建工程處	龔國禎

高雄市政府工務局（建管處） 林廖嘉宏、涂展晟
高雄市政府法制局 莊烈權
高雄市政府海洋局 黃維裕、陳立民
高雄市政府大寮區公所 李正方
台灣糖業股份有限公司高雄區處

台灣電力股份有限公司輸變電工程處南區施工處

梁德平、蘇文勝、簡尚宏

台灣電力股份有限公司高屏供電區營運處

劉國才、黃建民、黃建友

梁錦堂君

張簡美華代

梁龍博君

梁金福代

梁錦璋君

梁錦璋

簡子銘等 3 人

簡吟曲、簡子銘

高雄市立高雄高級工業職業學校

馬健能

劉俊雄君

吳龍謙代

高雄區漁會

王慶霞、洪慶文

華友聯市地重劃股份有限公司

許書勤、蔡桂芳

高雄市政府都發局

唐一凡、陳昌盛、邵月鳳、
李薇、黃俊翰、李季持、
陳智帆

（二）高雄市議會

高雄市議員

曾麗燕

七、審議案件：

第一案：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫（配合和發產業園區）細部計畫案

決議：本案除下列意見修正外，餘照公展草案通過。

一、為利執行並兼顧容積使用彈性，在原容積總量管制之原則下，第一種產業專用區管制規定修正如後：

(一) 第一種產業專用區容積率不得超過210%，惟申請建築時，產業園區目的事業主管機關得視設廠性質及需求酌予增加容積率，增加後容積率不得超過300%。

(二) 和春及大發基地第一種產業專用區總容積量誤繕部分，請依其面積核實估算並修正。

二、有關環保設施用地退縮建築部分：

(一) 修正為「大發基地環保設施用地(二)應自地界周邊分別至少退縮10公尺建築，並應妥予植栽綠化作為區隔，不受上表列之退縮地建築規定。」。

(二) 另和春基地環保設施用地(一)淨寬僅26公尺，依本計畫一般性退縮建築規定辦理，併同修正退縮建築示意圖。

三、其他有關公展計畫書、圖誤繕及疏漏，未涉及實質變更內容部分，請提案單位檢視後修正。

第二案：變更大坪頂特定區計畫(臺灣省部份-配合林園排水改善工程)案

決議：

一、除公展計畫書、圖誤繕及疏漏，未涉及實質變更內容部分，請提案單位檢視後修正外，餘照公展草案通過。

二、公開展覽期間公民或團體建議案市都委會決議如後附表一。

第三案：變更鳳山主要計畫公用事業用地(公用一)為特定商業區案、擬定鳳山細部計畫公用事業用地(公用一)為特定商業區案

決議：本案請經發局及華友聯公司依下列意見補充資料後，再提會續審。

一、本案原係配合西側變電所用地劃設為公用事業用地供台電公司使用，因時空環境變遷，目前台電公司及其他公用事業單位均無使用需求，變更使用分區尚屬合理；惟因本案係依都市計畫法第27條第1項第3款辦理個案變更，而非納入鳳山都市計畫通盤檢討辦理，請補充變更理由論述及適

法性說明。

- 二、請就鳳山都市計畫通盤檢討辦理時程與本用地之發展沿革、相關都市計畫歷程、容積率使用之合理性、使用目的及變更為商業區對周邊住宅區之影響提出分析說明。

第四案：擴大及變更高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)

決議：本案除下列意見修正外，餘照專案小組建議意見通過。

一、公民或團體建議案

(一) 編號86：依陳情人104年1月22日來函意見撤銷本案變更，維持原計畫。

(二) 新增編號1-1：針對市立高雄高工校地範圍內尚未徵收之私有地，其中西側土地部分，經教育局檢討後尚有使用需求，維持學校用地，並請儘速辦理徵收；另無使用需求之東南側土地部分，依毗鄰使用分區變更為商業區，並依本市變更負擔通案性規定辦理，續徵詢土地所有權人意願簽訂協議書，如不同意則維持原計畫。

(三) 新增編號1-2：照市府研析意見通過。

二、新增實質變更案編號2：甲圍地區納入擴大都市計畫範圍案依都發局提案內容通過。

三、公開展覽期間及新增公民或團體建議意見依專案小組建議意見決議如後附表二、三。

四、新增實質變更案依專案小組建議意見決議如後附表四。

五、有關原高雄市都市計畫變更負擔規定調整部分，同意依專案小組建議意見修正如後附表五。

第五案：變更高雄市都市計畫區(原高雄市地區)市場用地(通盤檢討)並配合變更主要計畫案

決議：本案除下列意見修正外，餘照專案小組建議意見通過。

一、變更編號25(公展建議案編號15)：依專案小組建議意見通過，惟高雄區漁會如能於本案細部計畫核定前提出鼓山

市乙都市計畫變更及具體開發計畫，則再提會討論。

二、實質變更案及公開展覽期間公民或團體建議案依專案小組建議意見決議如後附表六~七。

第六案：變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）並配合變更主要計畫案-停車場公設保留地檢討
決議：

一、本案照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。另因變更內容超出原公展變更範圍，為程序完備，請補辦公展及說明會，公展期間無陳情意見者，則逕予核定，免再提會審議；公展期間若有陳情意見，則再提會審議。

二、實質變更案、公開展覽期間及新增公民或團體建議案依專案小組建議意見決議如後附表八~十。

【附錄一】專案小組建議意見如下：

1. 同意所提「停車場保留地檢討變更原則」，另請於計畫書載明本計畫區停車場用地採跨區市地重劃方式辦理變更，以利查核。
2. 經地政局評估本計畫區停7用地及部分停12用地採跨區市地重劃財務可行，照第2次專案小組會議所提實質變更內容通過，惟交通局表示停車場用地規模宜至少0.1公頃，請於變更理由加註併同停12用地西南側已開闢為停車場使用之市有地0.04公頃，停車場用地面積達0.12公頃，符合原則。
3. 經地政局評估下列地區採跨區市地重劃財務不可行，照第2次所提實質變更內容通過即「變更為住宅區或商業區，並依全市變更負擔比例通案規定辦理，惟考量本案基地面積過小，若負擔之公共設施用地無使用效益，變更負擔則以捐贈可建築土地為優先」。變更內容詳如下：

(1)停11用地、停15用地、停16用地及停24用地變更為第四種住宅區(附)；停18用地、停22用地及停27用地變更為

第三種住宅區(附)；停19用地變更為第二種商業區(附)。

- (2)停23用地部分，經陳情人表示獅頭段一小段2047-1地號土地已無停車場使用需求，同意於本案都市計畫發布實施日一年內完成撤銷都市計畫公共設施用地多目標使用並自行拆除建築物，故併周邊2047地號土地變更為第四種住宅區(附)，及依全市變更負擔比例通案規定辦理，並以捐贈2047地號土地之區位做為負擔。
 - (3)停29用地部分，考量本案為停車場公設保留地檢討，變更範圍仍以停車場保留地為主，且涉及該停車場用地土地所有權人之權益及公平性，故鄰接停29用地且為相同土地所有權人之道路用地不納入本案辦理。
 - (4)考量停11用地、停15用地、停16用地、停18用地、停19用地、停24用地、停29用地因土地所有權人數多、單一基地地價差異過大，土地所有權人自行整合協議捐贈土地不易，或基地過小，負擔後非全數土地均可達建築最小基地面積，故變更負擔改採以繳納代金方式辦理。停22用地及停27用地變更負擔以捐贈可建築土地方式辦理，變更負擔土地之捐贈位置照第3次專案小組簡報通過。
4. 土地所有權人應於本案審竣1年內與本府簽訂協議書，並於申請建造執照或變更使用執照前完成變更負擔，如未能簽訂協議書者，維持現行計畫。

八、臨時動議：無

九、散會：下午6時

附表一

「變更大坪頂特定區計畫（臺灣省部分-配合林園排水改善工程）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	梁錦堂 梁龍博	靠近鳳林路邊工廠林立，土地不夠用，徵收會造成工廠停工，可徵收對面山路較不影響生計及補助。	同左。	建議未便採納 理由： 1. 本案係依經濟部 100 年 1 月 26 日經授水字第 10020200650 號函核定林園排水系統-林園排水（10K+181~14K+594）渠段堤防預定線劃定變更計畫範圍，為配合行政院「流域綜合治理計畫」中央預算補助辦理，就現階段作業程序上，不宜再調整，建議維持公展草案。。 2. 本案工程所需用地屬於私人土地部分，後續將依發布實施計畫辦理徵購（含一般徵收及協議價購），並照土地徵收條例相關規定辦理。	依市府研析意見通過。
	梁錦璋	1. 拆遷須投資很多設備，最多可拆違建，私人土地不能動，土地不夠用，徵收會造成工廠停工，且麻煩又困擾。 2. 徵收公定價格 2.6 萬，市價則為 10 萬。	同左。	同上。	依市府研析意見通過。
2	台灣電力股份有限公司輸變電工程處南區施工處	1. 林園排水改善工程於斷面樁里程 10K+900~11K+100 渠道拓寬之範圍內有本處既設送電中之高港~五甲及高港~高雄 345kV 輸電線路相關設施，該線路為維繫大高雄供電穩定之重要線路，因無法遷改，請該段排水改善工程以避開現有供輸設施為設計及施工原則。 2. 請將用地變更為得徵收之公共設施用地，並由需地機關依法協議價購或徵收，以維護本公司之權益。	有關前述高港~五甲及高港~高雄 345kV 輸電線路為供應大高雄電力之輸電主幹系統，且 345kV 電力為追求供電品質穩定不可或缺之關鍵。若發生停電問題，勢必改由其他 161kV 輸電線路支應整個大高雄電力，倘發生線路跳脫故障或不可預期之事故，可能造成高雄及鄰近地區大規模停電，故該線路對於大高雄之供電穩定極為深遠，尤其去年(103 年)高雄氣爆發生時，高港~五甲及高港~高雄 345kV 輸電線路更扮演著穩定大高雄電力供應之重要角色，其重要性可見一斑，故為地方用電福祉考量，敬請以不影響既有電力設施及正常運作為原則。	建議未便採納 理由： 1. 本次公展草案係變更部分變電所用地為變電所用地兼供河川使用。 2. 水利局意見及 104 年 3 月 25 日高市水利字第 10431411400 號函表示： (1) 本案係依經濟部 100 年 1 月 26 日經授水字第 10020200650 號函核定林園排水系統-林園排水（10K+181~14K+594）渠段堤防預定線劃定變更計畫範圍，為配合行政院「流域綜合治理計畫」中央預算補助辦理，就現階段作業程序上，不宜再調	依市府研析意見通過。

				<p>整。</p> <p>(2)依水利局 103 年 10 月 30 日召開「配合林園排水改善工程變更都市計畫後使用分區或用地認定」會勘結論四、(三)(略)：本計畫變更範圍設變電所用地重疊部分，依檢討原則變更，後續於整治改善工程規劃設計時，除符合 100 年 1 月 26 日經濟部函核定「高雄縣管區域排水林園排水系統規劃報告」之保護標準通過 10 年重現期洪峰流量，且 25 年重現期洪峰流量不溢堤為治理原則外，屆時請台電公司協同本府，配合在不影響現有供輸電設施正常運作下，兼顧工程經濟效益並節省公帑，釐定可行之治理改善規劃設計及相關配合辦理原則，以達雙贏之目標。</p> <p>(3)本案係採徵購(含一般徵收及協議價購)方式取得，後續將依發布實施計畫辦理並照土地徵收條例相關規定辦理。</p> <p>(4)建議避開現有供輸電設施部分，水利局將持續與台電公司研商相關可行方案以利工進，並符合前開會勘結論之辦理原則。</p> <p>3. 本案水利工程與現有供輸電設施介面之整合，請本府水利局持續與台電公司協調。</p>	
3	台灣電力股份有限公司高屏供電區營運處	1. 查旨揭都市計畫變更案「附表三-林園排水(9K+620~10K+310)」將本公司所有「變電所用地」變更為「變電所用地兼供河川使用」，茲因該用地上目前仍有本公司運轉中之 345kV 仁武~高港紅白線#51 號、161kV 高港~加一南北線#4 號塔及 161kV 高港~過埤一、二路地	同左。	同編號 2 案(104 年 3 月 25 日高市水利字第 10431450900 號函)。	依市府研析意見通過。

		<p>下電纜，皆為供應大高雄地區用電重要設備，爰為確保供電安全，祈請將該用地維持原計畫為「變電所用地」。</p> <p>2. 倘林園排水改善工程確需使用上述「變電所用地」，請將用地變更為得徵收之公共設施保留地，並於變更後由需地機關依法協議價購或徵收，以維本公司之權益。</p> <p>3. 考量本公司輸變電設備遷改建涉及供電穩定及路徑更動等層面，建請本案推動時邀集本公司研商可行方案以利工進。</p>			
4	簡子銘等3人	<p>1. 計畫案工(乙)2之變更有異議。</p> <p>2. 水防道路設計不規劃於河側西邊卻規劃至河側東邊有異議。</p>	<p>1. 陳情人所有土地原係乙種工業用地，用途可作為商業使用，在乙種工業區內可以設立「公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施」，現貴會欲變更為河川區，除原有土地無法做商業使用外，土地之使用將受限水利法規定，土地亦無法變更為其他使用分區，土地價格會降價，徵收時會從區段徵收變為一般徵收，意即只能獲得補償費，而無法取得抵價地，變更過後陳情人之財產勢必會有所損失，因而陳情人對此案有意見。</p> <p>2. 原於河側西邊現有既成道路，本案若欲規劃水防道路，本應優先規劃利用現有設施，現貴會卻規劃至對岸本無道路之河側東邊，此舉並不合理，為何現有之既成道路不妥善規劃利用，反而另闢途徑，且河側東邊土地緊鄰20M-25M之鳳林路，實無必要在土地另一側設置水防道路，將河側西邊之既成道路規劃為水防道路，不僅符合防水計畫，亦能均衡區域發展，方為妥善。</p>	<p>建議未便採納理由：</p> <p>1. 本案係依經濟部100年1月26日經授水字第10020200650號函核定林園排水系統-林園排水(10K+181~14K+594)渠段堤防預定線劃定變更計畫範圍，為配合行政院「流域綜合治理計畫」中央預算補助辦理，就現階段作業程序上，不宜再調整，建議維持公展草案。</p> <p>2. 所陳增設水防道路於河道之左岸(緊鄰20~25米鳳林路)部分，依經濟部100年1月26日經授水字第10020200650號函核定林園排水系統-林園排水(10K+181~14K+594)渠段堤防預定線範圍內，如規劃設計之通水斷面得以符合保護標準，且尚有空間足敷設置水防道路，請水利局未來於規劃設計階段再配合當地需求納入考量。</p>	依市府研析意見通過。

附表二

「擴大及變更高雄市主要計畫（第3次通盤檢討）案」（第一階段）公開展覽期間公民或團體建議案綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
22	東南水泥股份有限公司國產實業建設股份有限公司	建請變更三民區灣內段763地號土地「住宅區」為「商業區」，以配合該地區之商業發展趨勢及高雄環狀輕軌建設需求。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情位置位於民族一路與大順一路交叉路口，現況係供「大統新世紀」使用，距河堤社區500公尺，北鄰大樂商圈，基地東南側亦鄰近都市計畫商業區，西鄰義聯集團投資之「東方摩爾購物中心」開發案。 2. 大統新世紀鄰近市府積極推動之環狀輕軌大順二路、民族路口之C23車站，依本次通檢商業區檢討變更原則（六）(p.172)：「為配合TOD之發展構想，未來本市高強度商業使用、易造成外部性衝擊之商業開發，應以各大眾運輸場站周圍地區為限；屬捷運、高鐵、臺鐵、輕軌等大眾運輸場站周邊土地或配合本市重大建設發展計畫，且其變更用途後對鄰近土地使用分區無妨礙者，得檢討變更為商業區。」之規定，本基地確有變更為商業區之需要。 	<p>建議依專案小組初步建議意見，補充論述及分析資料後，續提小組審議，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查本案基地現況已為商業使用，街廓內供商業使用之合法建築物基地面積合計已達該街廓面積70%以上，且陳情基地鄰近輕軌站，符合本案都市計畫書第八章第一節商業區檢討變更原則（三）、（六）。 2. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，本市商業區面積仍未達法定上限。 3. 依本市通案負擔規定，土地所有權人於該變更範圍內若無其他土地可提供負擔，方得以代金方式繳納。本案仍應以土地負擔為原則。 4. 本案請陳情人補充交通改善方案、負擔方式，並請提出具體開發計畫、期程及針對開發公益性部分，研擬補充回饋方案。 	<p>考量所補充之交通分析與改善方案資料不足，且未提出具體開發計畫、期程及開發公益性回饋方案，又陳情人會中表示不同意以個案變更及仍維持以代金繳納方式辦理，故本案維持原計畫。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
24	龍泉寺代表人陳慶標	建請將鼓山區內惟段8小段23地號土地（現已劃為壽山公園內之公園用地）變更為保存區。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本寺係清乾隆9年（1744年）募建，內政部於68年暫定為第三級古蹟，每年吸引各地觀光客及信徒來訪，對觀光頗具貢獻。 2. 本寺50年代初期已使用該土地（原為林務局所屬第2302號風景保安林），93年12月進行基地調查，94年4月進行水土保持檢討，並於95年9月申請解除保安林通過，顯示已無保安林之必要。 	<p>本案陳情人需時釐清相關疑義及補充資料，建議於檢送資料後續行審議，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本府民政局97.11.20函表示龍泉寺係本市立案登記之寺廟，因設立年代久遠，寺務管理運作正常，部分古老建物並具保存觀光價值，符合本市推動宗教與觀光相結合政策。 2. 林務局屏東林區管理處97.12.15函表示鼓山區內惟八小段23地號已於 	<p>1. 本案陳情人業依第22次專案小組初步建議意見釐清水土保持及建管相關法令規定，故原則照陳情意見及會中補充資料所提建議通過（將鼓山區內惟段8小段23、24-1等2筆地號之公園用地及壽山段38-52地號、內惟段8小段24、24-3</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

				<p>95 年依法公告解除在案及同小段 24-1 地號非公公告現編保安林地。</p> <p>3. 龍泉寺 101.9.19 另函請將內惟段 8 小段 24 (住宅區)、24-1(公園用地)、24-3 (住宅區) 地號土地一併變更為保存區。基於本市一致性及通案性處理原則，依本市通案負擔及「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區審議處理原則」辦理，建議併龍泉寺持有保存區土地變更為宗教專用區。</p> <p>4. 依都市計畫法第 45 條規定，本案基地所在細部計畫區公園、綠地、體育場所等面積仍未符合法令規定，惟因毗鄰壽山自然公園且台泥開發案亦增加 12 公頃公園面積，故該細部計畫區公園用地面積並未減少。</p> <p>5. 請陳情人先釐清未來申請建築執照時是否符合相關建築法之規定；並提出使用範圍整體規劃構想。</p> <p>6. 龍泉寺用地範圍屬山坡地部分，請查明是否於水土保持法 83 年 5 月 27 日公布施行前均已興建完成，並請陳情人檢附相關證明文件。</p>	<p>等 3 筆地號之第三種住宅區，併同龍泉寺原持有保存區土地變更為宗教專用區)，並請依工務局建管處會中說明於申請建築檢討建蔽率時，應標示須拆除建物位置及面積。</p> <p>2. 有關國有地負擔回饋部分，原則同意依國產署南區分署 103.7.11 台財產南改字第 10325005840 號函及龍泉寺 103.8.6(103)發字第 5 號函辦理，餘並請依高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則及高雄市通案變負負擔原則辦理。</p>	
84	法興禪寺	<p>建請將本市鼓山區興國路 12 號法興禪寺座落於動物園用地與公園用地改為宗教用地。</p>	<p>1. 本寺於民國 56 年經市府核准啟建。</p> <p>2. 原地號為鼓山區壽山段 1-40，使用分區為林地。</p> <p>3. 其後與鄰近韓國學校境遇相同，土地使用分區分成為動物園用地與公園用地，徒增市府管理與寺院使用糾紛和困擾。</p> <p>4. 本寺土地向國產署承租在案。</p>	<p>本案陳情人需時釐清相關疑義及補充資料，建議於檢送資料後續行審議，理由如下：</p> <p>1. 依本市變更為宗教專用區審議處理原則，本案寺廟已補辦登記。</p> <p>2. 依國產署書面意見，依「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第 2 條第 1 項第 2 款及國產法第 49 條第 1 項得予讓售之非公用不動產須位於直轄市以外區域規定，本案土地地位屬鼓山區，且部分土地</p>	<p>因本案陳情人尚未依第 22 次專案小組初步建議意見釐清水土保持及建管相關法令規定，及研提改善解決方案，且本案部分土地屬保安林地範圍，依法不得申請寺廟建築使用，故維持原計畫。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

				<p>屬保安林地範圍，無法辦理讓售。另102.10.22南區分署函表示，本案涉及捐贈回饋部分，因本署未編有相關經費，無法以代金方式繳交，請優先以基地內劃設公用設施用地方式辦理。</p> <p>3. 觀光局 99.2.12 函表示本案壽山段 135-4、135-5、142-19 地號動物園用地部分，未與動物園相連不易利用，因此無使用需求。</p> <p>4. 經發局 99.1.25 函表示本案土地係位處本市公告山坡地範圍，爰此其開發利用行為均需依水土保持法第 12 條提送水土保持計畫書送審後，方可施作。</p> <p>5. 因本案基地已無空間劃設為公共設施用地，仍應依規定繳交代金。建議國產署與法興禪寺協商代金之繳交，若無共識則維持原計畫不予變更。</p>		
86	小港刺蔥腳鳳騰宮莊振省主任委員	建請小港區坪北段 653 地號、高鳳段 079 地號國有林地變更為特定目的事業宗教專業用地。	<p>1. 宗教事業管理單位為辦理寺廟登記合法化，依據「辦理寺廟登記須知」第二條規定：「符合下列要件之寺廟，得依本須知辦理寺廟登記：（一）經建築主管機關核准寺廟建造，取得建物用途為寺廟之建造執照，並於建造完成後，取得建物使用執照。」，惟縣宗教建築物多為早期未領有建築執照擅自興建者，依法程序應補辦執照，使其成為合法建築物，然申請執照需為合法之土地使用項目，爰申請宗教建築物之基地變更為宗教專業區後，始得</p>	<p>本案陳情人需時釐清相關疑義及補充資料，建議於檢送資料後續行審議，理由如下：</p> <p>1. 102.10.21 國產署南區分署函表示，小港刺蔥腳鳳騰宮承租本署經管小港區高鳳段 79 地號及坪北段 653 地號內部分土地，面積分別為 878 及 360 m²，有關都市計畫變更請本於權責辦理。</p> <p>2. 102.10.17 民政局函表示，按「本市都市計畫申請變更為宗教專用區審議處理原則」（略）：「適用對象…（2）於民國 91 年 9 月 30 日（補辦寺廟登記截止日）以前既存違規事實者且經本府宗教主管單位認定</p>	<p>照陳情意見通過變更為宗教專用區。有關國有地負擔回饋部分，原則同意依國產署南區分署 103.7.25 台財產南改字第 10300108300 號函及小港刺蔥腳鳳騰宮籌備處 103.7.3 港刺蔥鳳籌振字第 10301 號函辦理，餘並請依高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則及高雄市通案變更負擔原則辦理。</p>	<p>依陳情人 104 年 1 月 22 日來函意見撤銷本案變更，維持原計畫。</p>

	<p>104 年 1 月 22 日來文申請撤銷辦理。</p>	<p>補辦申請建物建造執照及使用執照，完成合法補照程序，並向宗教事業管理單位辦理寺廟登記合法化。</p> <p>2. 是故，陳情將小港區坪北段 653 地號、高鳳段 079 地號國有林地變更為特定目的事業宗教專業用地。本宮廟-全名「小港刺蔥腳鳳騰宮」原始初建於民國 64 年即落腳於此地，屬松金、松山、高松等三個里聯合公廟，為當地居民重要精神寄託場所，並於 73 年 11 月 20 日由地方發起重建完竣至今，本宮廟因坐落於上開二筆國有林地，已向國有財產署辦理承租簽定完成。</p>	<p>確有必要檢討並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件之寺廟。」，本案土地之地上物係 91 年 9 月 30 日以前既存違規事實者，與上開規定尚無不符；另查其非本市立案寺廟，係屬神壇。</p> <p>3. 102.10.18 林務局屏東林區管理處函表示，本案土地為與國產署租用土地，地目皆屬「林」，使用分區為空白，屬都市土地（保護區）非屬本處轄管林地。</p> <p>4. 本案因涉坡地安全及國財署同意變更文件之取得，建議陳情人補充資料後，續提小組審議。</p>		
--	--------------------------------	---	--	--	--

附表三

「擴大及變更高雄市主要計畫（第三次）通盤檢討案」新增公民或團體建議案綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	1. 教育局	建請將三民區建工段 913-1、913-2 地號土地自商業區變更為學校用地，面積 184 m ² 。	為維持高雄高工校地之完整性及尊重高雄高工對本案土地之規劃。	建議酌予採納陳情人意見變更部分商業區土地為學校用地，理由如下： 1. 為符管用合一及學校使用需求，依本案商業區變更檢討原則（五）變更三民區建工段 913-1 部分及 913-2 地號商業區土地為學校用地。 2. 為避免本案變更致周邊商業區成為畸零地無法建築使用，依本市畸零地使用自治條例第 9 條第 1 項第 2 款規定，建工段 913-1 地號土地保留部分商業區（寬度 3.9m+1.5m，即大豐二路一側 5.4m 範圍內維持為商業區）供合併使用，餘併同周邊同段 915、918 及 919 等地號商業區部分土地變更為學校用地。	1. 照市府研析意見通過。 2. 另為改善高雄高工周邊景觀及兼顧土地所有權人權益，請教育局清查學校用地範圍內產權，西側尚未徵收之土地請教育局提出徵收時程並提大會報告，而東南側尚未徵收之土地如無使用計畫則請檢討變更都市計畫，解除學校公共設施保留地。	1. 照專案小組初步建議意見通過。 2. 針對市立高雄高工校地範圍內尚未徵收之私有地，其中西側土地部分，經教育局檢討後尚有使用需求，維持學校用地，並請儘速辦理徵收；另無使用需求之東南側土地部分，依毗鄰使用分區變更為商業區，並依本市變更負擔通案性規定辦理，續徵詢土地所有權人意願簽訂協議書，如不同意則維持原計畫。
	2. 劉俊雄	高雄市三民區建工段 913-1 地號、915 地號兩筆土地其原土地使用分區為第五種商業區擬變更為學校用地乙節，對都市發展及學校永續經營皆無助益且損及民眾權益至鉅，造成土地資源不經濟利用，特此提出異議。	1. 現高雄市人口呈負成長有少子化情形，雄工學子人數逐年遞減嚴重，實無將學校用地加以擴充之需求，針對本市現有校地已徵收未開闢之公共設施保留地實有加以檢討之必要，甚且加以考量實際地方公共設施之需求予以調整，此一原則性之發展實屬必要。又本案參酌現行實際使用狀況，雄工將本案擬變更範圍暨毗鄰學校用地一併出租與私人作為停車場使用，顯見其並無擴充校區範圍之需求，故本案實無檢討變更為校地之必要，且與都市計畫檢討原則相悖。 2. 考量原商五用地縱深實	為維持校地使用完整性，並避免變更致周邊商業區成為畸零地無法建築使用，建議依專案小組初步建議意見辦理，變更部分商業區為學校用地。		依市府研析意見通過。

		<p>9.2 公尺僅為最小建築深度，如再檢討予以變更，勢將造成剩餘土地形成畸零，土地不經濟利用並影響都市發展、建築、市容觀瞻等至鉅，亦違背宗地建築設計原則及利用。</p> <p>3. 雄工校地面臨大順路部分尚有 30 公尺長現為原地主作商業使用，上開 30 餘公尺寬之土地劃設為學校用地迄今四十餘年而未徵收使用，顯現本案實無變更之必要</p> <p>4. 綜上本案檢討應考量都市實際發展之需求，本案建議維持原計畫。</p>			
--	--	---	--	--	--

附表四

擴大及變更高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案新增案件綜理表

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	市都委會專案小組初步 建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
新增 2	甲圍地區	都市計畫 範圍外	住宅區	4.50	1. 因應縣市合併後之土地發展完整性，藉由連結周邊新發展地區以縫補整體都市發展脈絡。 2. 本區位於都市計畫區邊緣，受到高雄大學地區與高雄新市鎮特定區間往來之交通需求，缺乏完善的過境交通系統。 3. 依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點，因都市計畫通盤檢討等需要辦理擴大都市計畫，且其面積在十公頃以下，得逕依都市計畫法定程序辦理，免受該要點規定之限制。	1. 請補充本案之公益性、本區區域道路系統，及就本市人口成長情形、鄰近都市計畫住宅區之開發率，檢討本案住宅需求後，提大會討論。 2. 本案未登錄地部分，請國有財產署或河川整治需地機關水利局提出土地登錄之申請。	甲圍地區納入擴大都市計畫範圍案依都發局提案內容通過。
			河道用地	2.62			
			道路用地	1.94			
			合計	9.06			
新增 3	原大公路橋旁(興橋段259-5地號土地)	住宅區	道路用地	0.0286	1. 64.9.1 辦理通盤檢討時將鐵路用地變更為住宅區，於65.5.10 擬定細部計畫時未納入範圍。 2. 因本案基地狹長，無法供住宅使用，且現況已為道路使用，建議變更為道路用地。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。

附表五

「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案」（第二階段）都市計畫變更負擔回饋規定修正情形對照表

原條文	修正後條文	說明																																																		
<p>貳、依行政院函或內政部發布相關都市計畫變更審議規範之規定或依本次主要計畫通盤檢討各土地使用分區及用地之檢討變更原則申請變更許可者</p>	<p>貳、依行政院函或內政部發布相關都市計畫變更審議規範之規定或依本次主要計畫通盤檢討各土地使用分區及用地之檢討變更原則申請變更許可者</p>	<p>維持原條文</p>																																																		
<p>一、申請變更為工業區、行政區、文教區、風景區申請變更為工業區、行政區、文教區、風景區之公共設施用地及其他發展用地負擔比例如表 10-3 所示。</p> <p>表 10-3 高雄市土地使用分區變更時負擔比例計算標準表一</p> <table border="1" data-bbox="164 763 683 1263"> <tr> <td rowspan="2">原使用分區 公共設施用地及其他發展用地負擔比例</td> <td>農業區</td> <td>保護區</td> <td>工業區</td> <td>住宅區</td> <td>公共設施用地</td> </tr> <tr> <td>變更後使用分區</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>32%</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>20%</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>20%</td> </tr> </table> <p>註：1. 本表所規定之負擔比例，為下限之基準，但重大或特殊之個案可提都委會決定之。 2. 「—」表視實際發展需求提供必要之公共設施用地。 3. 由私人自行開發者，依上表之規定辦理。 4. 由政府公辦整體開發者，另行扣抵依開發成本折算之抵費地面積比例。 5. 重大經建計畫之開發，則另案辦理。</p>	原使用分區 公共設施用地及其他發展用地負擔比例	農業區	保護區	工業區	住宅區	公共設施用地	變更後使用分區					工業區	40%	—	—	—	32%	行政區	—	—	—	—	—	文教區	—	—	—	—	—	風景區	20%	—	—	—	20%	<p>一、申請變更為工業區、風景區或其他使用分區</p> <p>申請變更為工業區、風景區之公共設施用地及其他發展用地負擔比例如表 10-3 所示，申請變更為其他使用分區者，視實際發展需求提供一定面積之公共設施用地。</p> <p>表 10-3 高雄市土地使用分區變更時負擔比例計算標準表一</p> <table border="1" data-bbox="764 837 1161 1227"> <tr> <td rowspan="2">原使用分區 公共設施用地及其他發展用地負擔比例</td> <td>農業區</td> <td>保護區</td> <td>公共設施用地</td> </tr> <tr> <td>變更後使用分區</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>32%</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>20%</td> <td>—</td> <td>20%</td> </tr> </table> <p>註：1. 本表所規定之負擔比例，為下限之基準，但重大或特殊之個案可提都委會決定之。 2. 由私人自行開發者，依上表之規定辦理。 3. 由政府公辦整體開發者，另行扣抵依開發成本折算之抵費地面積比例。 4. 重大經建計畫之開發，則另案辦理。</p>	原使用分區 公共設施用地及其他發展用地負擔比例	農業區	保護區	公共設施用地	變更後使用分區			工業區	40%	—	32%	風景區	20%	—	20%	<p>補充變更為其他使用分區者，視實際發展需求提供必要之公共設施用地。</p>
原使用分區 公共設施用地及其他發展用地負擔比例		農業區	保護區	工業區	住宅區	公共設施用地																																														
	變更後使用分區																																																			
工業區	40%	—	—	—	32%																																															
行政區	—	—	—	—	—																																															
文教區	—	—	—	—	—																																															
風景區	20%	—	—	—	20%																																															
原使用分區 公共設施用地及其他發展用地負擔比例	農業區	保護區	公共設施用地																																																	
	變更後使用分區																																																			
工業區	40%	—	32%																																																	
風景區	20%	—	20%																																																	
<p>二、申請變更為住宅區、商業區</p> <p>(一) 變更後負擔比例：</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅區變更為商業區未提昇容積率者，其負擔比例為該住宅區土地面積之 10%。 商業區容積率提昇者，原則上就其增加之容積率乘以 2.5% 計算其土地面積回饋比例，惟擬申請變更為第三、四、五種商業區且容積提昇者，其增加之容積率改乘以「3.5%」計算土地面積負擔比例，於申請建築前提供負擔。 農業區、保護區、工業區、公共設施用地 	<p>二、申請變更為住宅區、商業區</p> <p>(一) 變更後負擔比例：</p> <p><u>本計畫範圍內都市計畫變更負擔比例及計算式詳如表 10-4 及表 10-5 所示，並說明如下</u></p> <p><u>表 10-4 原高雄市都市計畫變更負擔比例標準表</u></p> <table border="1" data-bbox="764 1910 1273 2067"> <tr> <td>變更後分區</td> <td>住宅區</td> <td>第一種商業區</td> <td>第二種商業區</td> <td>第三種商業區</td> <td>第四種商業區</td> <td>第五種商業區</td> </tr> <tr> <td>負擔比例 (%)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	變更後分區	住宅區	第一種商業區	第二種商業區	第三種商業區	第四種商業區	第五種商業區	負擔比例 (%)							<ol style="list-style-type: none"> 工業區變更依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。 農業區、保護區變更，應視區段徵收整體開發財務可行性訂定變更負擔比例。 公共設施用地變更，應視市地 																																				
變更後分區	住宅區	第一種商業區	第二種商業區	第三種商業區	第四種商業區	第五種商業區																																														
負擔比例 (%)																																																				

變更為住宅區者，其負擔比例分別為該農業區、保護區土地之 50%；工業區土地之 32%；公共設施用地之 42%，變更後住宅區容積率依據各該細部計畫區通案標準認定。其變更為商業區者，與變更為住宅區之情形比較，其容積率未提昇者，除依上述負擔比例辦理外，另依扣除負擔後剩餘住宅區面積比照第1項規定計算增加該剩餘住宅區面積之 10%負擔。

4. 住宅區、農業區、保護區、工業區、公共設施用地等變更為商業區與其變更為住宅區之情形比較後，其容積率增加者，除依第 1、3項計算其負擔比例外，比照第 2項按其扣除負擔後之剩餘商業區面積再就其提昇之容積率乘以 2.5%計算增加其負擔比例。其變更為商業區以繳納代金方式回饋者，其容積提昇計算負擔比例之面積，應以其實際提昇容積面積為準。

原使用分區						
農業區	45.00	50.50	51.24	54.83	57.26	60.90
保護區	50.00	55.00	55.68	58.94	61.14	64.45
工業區	依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定					
公共設施 (不含市場)	35.00	41.50	42.38	46.62	49.49	53.79
	42.00	47.80	48.58	52.37	54.93	58.76
市場用地	30.00	37.00	37.95	42.51	45.60	50.23
	37.00	43.30	44.15	48.26	51.04	55.21
住宅區	—	10.00	11.35	17.88	22.29	28.90
商業區	—	0.00	1.50	8.75	13.65	21.00

重劃整體開發財務可行性訂定變更負擔比例。

4. 考量市場用地之土地使用性質不同於其他公共設施用地，且其容積率較高，故市場用地變更比例較公共設施用地變更比例減少 5%。

表10-5 原高雄市都市計畫變更負擔比例計算表

原使用分區	變更為住宅區負擔比例 (I)	剩餘住宅區變更為商業區負擔比例 (C)	剩餘商業區容積增加負擔比例 (F)	負擔比例總計 D=I+C+F	適用變更後使用分區
農業區	45%	5.5%	$1.2375\% \times \Delta F$	$50.5\% + 1.2375\% \times \Delta F$	商1、商2
			$1.7325\% \times \Delta F$	$50.5\% + 1.7325\% \times \Delta F$	商3、商4、商5
保護區	50%	5%	$1.1250\% \times \Delta F$	$55.0\% + 1.1250\% \times \Delta F$	商1、商2
			$1.5750\% \times \Delta F$	$55.0\% + 1.5750\% \times \Delta F$	商3、商4、商5
工業區	依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定				
公共設施 (不含市場)	35%	6.5%	$1.4625\% \times \Delta F$	$41.5\% + 1.4625\% \times \Delta F$	商1、商2
			$2.0475\% \times \Delta F$	$41.5\% + 2.0475\% \times \Delta F$	商3、商4、商5
	42%	5.8%	$1.3050\% \times \Delta F$	$47.8\% + 1.3050\% \times \Delta F$	商1、商2
			$1.8270\% \times \Delta F$	$47.8\% + 1.8270\% \times \Delta F$	商3、商4、商5
市場用地	30%	7%	$1.5750\% \times \Delta F$	$37.0\% + 1.5750\% \times \Delta F$	商1、商2
			$2.2050\% \times \Delta F$	$37.0\% + 2.2050\% \times \Delta F$	商3、商4、商5
	37%	6.3%	$1.4175\% \times \Delta F$	$43.3\% + 1.4175\% \times \Delta F$	商1、商2
			$1.9845\% \times \Delta F$	$43.3\% + 1.9845\% \times \Delta F$	商3、商4、商5
住宅區	I+C=10%		$2.250\% \times \Delta F$	$10.0\% + 2.250\% \times \Delta F$	商1、商2
			$3.150\% \times \Delta F$	$10.0\% + 3.150\% \times \Delta F$	商3、商4、商5

	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">商業區</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">I+C=0</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">2.5%×△F</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">2.5%×△F</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">商1、商2</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">3.5%×△F</td> <td style="text-align: center;">3.5%×△F</td> <td style="text-align: center;">商3、商4、商5</td> </tr> </table> <p>註：D=I+C+F</p> <p>C= (100%－I) ×10%</p> <p>F= (100%－ (I+C)) ×2.5%×△F (商三(含)以上，2.5%改3.5%)</p> <p>D：土地負擔比例(%)</p> <p>I：1. 若土地使用性質由住宅區變更為商業區，則I=0。</p> <p>2. <u>公共設施用地(不含市場)則I等於35~42%。</u></p> <p>3. <u>市場用地則I等於30~37%。</u></p> <p>4. <u>農業區、保護區則I等於45~50%。</u></p> <p><u>△F：住宅區、商業區變更前後容積增量(變更後計畫容積率)減(變更前容積率)。</u></p> <p><u>農業區、保護區、公共設施用地：(變更後計畫容積率)減(第三種住宅區之容積率240%)。</u></p> <p>1. <u>農業區、保護區變更為住宅區以變更負擔比例50%為原則，在整體開發財務不可行之情況下可酌予調降，惟不得低於45%。</u></p> <p>2. <u>公共設施用地(不含市場用地)變更為住宅區以變更負擔比例42%為原則，在整體開發財務不可行之情況下得酌予調降，惟不得低於35%。</u></p> <p>3. <u>市場用地變更為住宅區以變更負擔比例37%為原則，在整體開發財務不可行之情況得酌予調降，惟最低不得低於30%。</u></p>	商業區	I+C=0	2.5%×△F	2.5%×△F	商1、商2			3.5%×△F	3.5%×△F	商3、商4、商5	
商業區	I+C=0	2.5%×△F	2.5%×△F	商1、商2								
		3.5%×△F	3.5%×△F	商3、商4、商5								
<p>(二) 下列情形之一者，其負擔比例得以代金方式繳納：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人於該變更範圍內別無其他土地可提供負擔，且全區土地足夠分配者。 2. 變更後全區土地面積足夠分配，其部分土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後，無法達可建築之最小面積者。 3. 其他特殊情況，經本市都市計畫委員會審議通過者。 	<p>(二) <u>變更負擔以捐贈土地為原則，符合下列情形者得改採繳交代金方式辦理：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人於該變更範圍內別無其他土地可提供負擔。 2. 變更範圍內部分土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後，無法達可建築之最小面積者。 3. 其他特殊情況，經本市都市計畫委員會審議通過者。 	<p>修正變更負擔以捐贈土地為原則，繳交代金為其他特殊情形。</p>										
<p>(三) 左列情形之一者免負擔：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 若原都市計畫(第一次)公告實施之住宅區或商業區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，今再恢復變更為原住宅區或商業區，若屬上述狀況私 	<p>(三) <u>下列情形之一者免負擔：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 若原都市計畫(第一次)公告實施之住宅區或商業區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，今再恢復變更為原住宅區或商業區，若屬上 	<p>維持原條文</p>										

<p>有土地變更者，則免負擔。</p> <p>2. 都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者，免負擔。</p>	<p>述狀況私有土地變更者，則免負擔。</p> <p>2. 都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者，免負擔。</p>																																																				
<p>(四) 前開代金之繳納標準，其以市地重劃方式辦理者，依市地重劃有關法令規定辦理；其非辦理市地重劃者，得依內政部發布「都市計畫工業區檢討審議規範七—(三)之自願捐獻規定」辦理。前開代金之繳納對象，為高雄市政府都市發展局。</p>	<p>(四) 前開代金之繳納標準得由不動產估價師查估變更後可建築土地之價格。前開代金之繳納對象，為高雄市政府都市發展局。</p>	<p>為確保公平性原則，並減少土地所有權人市價查估之作業成本，市價查估參酌「財政局經管市有非公用不動產標、讓售案件委託估價」方式，以1家專業估價者查估辦理。</p>																																																			
<p>(五) 遇有可優先抵充重劃公共設施用地面積之公有土地，應先予扣除後，再據以核算其負擔比例。</p>	<p>刪除</p>	<p>—</p>																																																			
<p>(六) 各都市計畫土地使用分區或公共設施用地變更為商業區者，依前列各項計算其負擔比例。</p>	<p>刪除</p>	<p>—</p>																																																			
<p>(七) 負擔比例計算標準表如表 10-4。</p> <table border="1" data-bbox="169 1016 724 1877"> <thead> <tr> <th>原使用分區</th> <th>變更為住宅區負擔比例(I)</th> <th>剩餘住宅區變更為商業區負擔比例(C)</th> <th>剩餘商業區容積增加負擔比例(F)</th> <th>負擔比例總計 D=I+C+F</th> <th>適用變更後使用分區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">農業區 保護區</td> <td rowspan="2">50%</td> <td rowspan="2">5.0%</td> <td>1.125%×△ F</td> <td>55.0%+1.125% ×△F</td> <td>商1、商2</td> </tr> <tr> <td>1.575%×△ F</td> <td>55.0%+1.575% ×△F</td> <td>商3、商4、 商5</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">工業區</td> <td rowspan="2">32%</td> <td rowspan="2">6.8%</td> <td>1.530%×△ F</td> <td>38.8%+1.530% ×△F</td> <td>商1、商2</td> </tr> <tr> <td>2.142%×△ F</td> <td>38.8%+2.142% ×△F</td> <td>商3、商4、 商5</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">公共設施</td> <td rowspan="2">42%</td> <td rowspan="2">5.8%</td> <td>1.305%×△ F</td> <td>47.8%+1.305% ×△F</td> <td>商1、商2</td> </tr> <tr> <td>1.827%×△ F</td> <td>47.8%+1.827% ×△F</td> <td>商3、商4、 商5</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td rowspan="2">I+C=10%</td> <td rowspan="2"></td> <td>2.250%×△ F</td> <td>10.0%+2.250% ×△F</td> <td>商1、商2</td> </tr> <tr> <td>3.150%×△ F</td> <td>10.0%+3.150% ×△F</td> <td>商3、商4、 商5</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業區</td> <td rowspan="2">I+C=0</td> <td rowspan="2"></td> <td>2.5%×△ F</td> <td>2.5%×△ F</td> <td>商1、商2</td> </tr> <tr> <td>3.5%×△ F</td> <td>3.5%×△ F</td> <td>商3、商4、 商5</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：計算方式如下： $D=I+C+F$、$C=(100\%-I)\times 10\%$、 $F=[100\%-(I+C)]\times 2.5\%\times \Delta F$(商三(含)以上，2.5%改 3.5%)</p>	原使用分區	變更為住宅區負擔比例(I)	剩餘住宅區變更為商業區負擔比例(C)	剩餘商業區容積增加負擔比例(F)	負擔比例總計 D=I+C+F	適用變更後使用分區	農業區 保護區	50%	5.0%	1.125%×△ F	55.0%+1.125% ×△F	商1、商2	1.575%×△ F	55.0%+1.575% ×△F	商3、商4、 商5	工業區	32%	6.8%	1.530%×△ F	38.8%+1.530% ×△F	商1、商2	2.142%×△ F	38.8%+2.142% ×△F	商3、商4、 商5	公共設施	42%	5.8%	1.305%×△ F	47.8%+1.305% ×△F	商1、商2	1.827%×△ F	47.8%+1.827% ×△F	商3、商4、 商5	住宅區	I+C=10%		2.250%×△ F	10.0%+2.250% ×△F	商1、商2	3.150%×△ F	10.0%+3.150% ×△F	商3、商4、 商5	商業區	I+C=0		2.5%×△ F	2.5%×△ F	商1、商2	3.5%×△ F	3.5%×△ F	商3、商4、 商5	<p>刪除</p>	<p>—</p>
原使用分區	變更為住宅區負擔比例(I)	剩餘住宅區變更為商業區負擔比例(C)	剩餘商業區容積增加負擔比例(F)	負擔比例總計 D=I+C+F	適用變更後使用分區																																																
農業區 保護區	50%	5.0%	1.125%×△ F	55.0%+1.125% ×△F	商1、商2																																																
			1.575%×△ F	55.0%+1.575% ×△F	商3、商4、 商5																																																
工業區	32%	6.8%	1.530%×△ F	38.8%+1.530% ×△F	商1、商2																																																
			2.142%×△ F	38.8%+2.142% ×△F	商3、商4、 商5																																																
公共設施	42%	5.8%	1.305%×△ F	47.8%+1.305% ×△F	商1、商2																																																
			1.827%×△ F	47.8%+1.827% ×△F	商3、商4、 商5																																																
住宅區	I+C=10%		2.250%×△ F	10.0%+2.250% ×△F	商1、商2																																																
			3.150%×△ F	10.0%+3.150% ×△F	商3、商4、 商5																																																
商業區	I+C=0		2.5%×△ F	2.5%×△ F	商1、商2																																																
			3.5%×△ F	3.5%×△ F	商3、商4、 商5																																																

<p>D：土地負擔比例(%)—</p> <p>I：(1)若土地使用性質由住宅區變更為商業區，則 I=0，(I+C)為 10%， $F=2.25\%$(商三(含)以上為 3.15%)$\times\Delta F$，商業區則 (I+C)為0%，$F=2.5\%$ (商三(含)以上為 3.5%)$\times\Delta F$。</p> <p>(2)工業區則 I 等於 32%。</p> <p>(3)公共設施用地則 I 等於 42%。</p> <p>(4)農業區、保護區則 I 等於 50%。</p> <p>ΔF：住宅區、商業區變更前後容積增量(變更後計畫容積率)減(變更前容積率)。農業區、保護區、工業區、公共設施用地(變更後計畫容積率)減(以該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率)。</p>		
<p>(八) 本案俟完成都市計畫法定程序後據以辦理，以資周延。</p>	刪除	—
<p>(九) 本市農業區、保護區變更為可建築用地，其開發主體為政府機關者，仍應依照行政院 79 年 8 月 10 日台 79 內字第 23088 號函核定「全國土地問題會議重要結論執行措施及結論分辦計畫」、行政院 81 年 7 月 28 日台 81 內字第 26274 號函核定「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辦計畫」—「都市計畫農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」規定，辦理區段徵收。至其原土地所有權人申請領回抵價地總面積比例及辦理原則，並應依照行政院 86 年 1 月 25 日台(86)內地字第 8601010 號函規定辦理，以利執行，並杜紛爭。</p>	刪除	—
<p>(十) 本市農業區、保護區變更為可建築用地，其開發主體為私人或團體者，得比照內政部發布之「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定之開發方式、程序、計畫內容、附帶條件等規定，並參酌本市實際基地條件需求由本市都市計畫委員會審訂。至土地所有權人應提供之公共設施及設備及代用地等負擔比例部分，應依照本案計算公式辦理。」</p>	刪除	—
<p>(十一) 前述負擔比例，為下限之基準，但遇重大或特殊個案者，得提高高雄市都市計畫委員會審定之。</p>	<p>(五) 前述負擔比例，如遇重大或特殊個案者，得提高高雄市都市計畫委員會審定之。</p>	條次修正

修正後都市計畫變更負擔回饋規定

貳、依行政院函或內政部發布相關都市計畫變更審議規範之規定或依本次主要計畫通盤檢討各土地使用分區及用地之檢討變更原則申請變更許可者

一、申請變更為工業區、風景區或其他使用分區

申請變更為工業區、風景區之公共設施用地及其他發展用地負擔比例如表 10-3 所示，申請變更為其他使用分區者，視實際發展需求提供一定面積之公共設施用地。

表 10-3 高雄市土地使用分區變更時負擔比例計算標準表一

變更後使用分區	原使用分區 公共設施用地 及其他發展用 地負擔比例	農業區	保護區	公共設施用 地
	工業區		40%	
風景區		20%		20%

- 註：1. 本表所規定之負擔比例，為下限之基準，但重大或特殊之個案可提都委會決定之。
 2. 由私人自行開發者，依上表之規定辦理。
 3. 由政府公辦整體開發者，另行扣抵依開發成本折算之抵費地面積比例。
 4. 重大經建計畫之開發，則另案辦理。

二、申請變更為住宅區、商業區

(一) 變更後負擔比例

本計畫範圍內都市計畫變更負擔比例及計算式詳如表10-4及表10-5所示，並說明如下：

表 10-4 原高雄市都市計畫變更負擔比例標準表

變更後分區 負擔比例 (%)	住宅區	第一種 商業區	第二種 商業區	第三種 商業區	第四種 商業區	第五種 商業區
原使用分區						
農業區、保護區	45.00 50.00	50.50 55.00	51.24 55.68	54.83 58.94	57.26 61.14	60.90 64.45
工業區	依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定					
公共設施 (不含市場)	35.00 42.00	41.50 47.80	42.38 48.58	46.62 52.37	49.49 54.93	53.79 58.76
市場用地	30.00 37.00	37.00 43.30	37.95 44.15	42.51 48.26	45.60 51.04	50.23 55.21
住宅區	—	10.00	11.35	17.88	22.29	28.90
商業區	—	0.00	1.50	8.75	13.65	21.00

表 10-5 原高雄市都市計畫變更負擔比例計算表

原使用分區	變更為住宅區負擔比例 (I)	剩餘住宅區變更為商業區負擔比例 (C)	剩餘商業區容積增加負擔比例 (F)	負擔比例總計 D=I+C+F	適用變更後使用分區
農業區 保護區	45%	5.5%	1. 2375% $\times\Delta F$	50.5%+1.2375% $\times\Delta F$	商1、商2
			1. 7325% $\times\Delta F$	50.5%+1.7325% $\times\Delta F$	商3、商4、商5
	50%	5%	1. 1250% $\times\Delta F$	55.0%+1.1250% $\times\Delta F$	商1、商2
			1. 5750% $\times\Delta F$	55.0%+1.5750% $\times\Delta F$	商3、商4、商5
工業區	依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定				
公共設施 (不含市場)	35%	6.5%	1. 4625% $\times\Delta F$	41.5%+1.4625% $\times\Delta F$	商1、商2
			2. 0475% $\times\Delta F$	41.5%+2.0475% $\times\Delta F$	商3、商4、商5
	42%	5.8%	1. 3050% $\times\Delta F$	47.8%+1.3050% $\times\Delta F$	商1、商2
			1. 8270% $\times\Delta F$	47.8%+1.8270% $\times\Delta F$	商3、商4、商5
市場用地	30%	7%	1. 5750% $\times\Delta F$	37.0%+1.5750% $\times\Delta F$	商1、商2
			2. 2050% $\times\Delta F$	37.0%+2.2050% $\times\Delta F$	商3、商4、商5
	37%	6.3%	1. 4175% $\times\Delta F$	43.3%+1.4175% $\times\Delta F$	商1、商2
			1. 9845% $\times\Delta F$	43.3%+1.9845% $\times\Delta F$	商3、商4、商5
住宅區	I+C=10%		2. 250% $\times\Delta F$	10.0%+2.250% $\times\Delta F$	商1、商2
			3. 150% $\times\Delta F$	10.0%+3.150% $\times\Delta F$	商3、商4、商5
商業區	I+C=0		2. 5% $\times\Delta F$	2.5% $\times\Delta F$	商1、商2
			3. 5% $\times\Delta F$	3.5% $\times\Delta F$	商3、商4、商5

註：D=I+C+F

$$C = (100\% - I) \times 10\%$$

$$F = (100\% - (I+C)) \times 2.5\% \times \Delta F \text{ (商三(含)以上, 2.5\%改3.5\%)}$$

D：土地負擔比例 (%)

I：1. 若土地使用性質由住宅區變更為商業區，則I=0。

2. 公共設施用地（不含市場）則I等於35~42%。

3. 市場用地則I等於30~37%。

4. 農業區、保護區則I等於45~50%。

ΔF ：住宅區、商業區變更前後容積增量（變更後計畫容積率）減（變更前容積率）。

農業區、保護區、公共設施用地：（變更後計畫容積率）減（第三種住宅區之容積率240%）。

1. 農業區、保護區變更為住宅區以變更負擔比例 50%為原則，在整體開發財務不可行之情況下可酌予調降，惟不得低於 45%。

2. 公共設施用地（不含市場用地）變更為住宅區以變更負擔比例 42%為原則，在整體開發財務不可行之情況下得酌予調降，惟不得低於 35%。
3. 市場用地變更為住宅區以變更負擔比例 37%為原則，在整體開發財務不可行之情況得酌予調降，惟最低不得低於 30%。

（二）變更負擔以捐贈土地為原則，符合下列情形者得改採繳交代金方式辦理：

1. 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人於該變更範圍內別無其他土地可提供負擔。
2. 變更範圍內部分土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後，無法達可建築之最小面積者。
3. 其他特殊情況，經本市都市計畫委員會審議通過者。

（三）下列情形之一者免負擔：

1. 若原都市計畫（第一次）公告實施之住宅區或商業區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，今再恢復變更為原住宅區或商業區，若屬上述狀況私有土地變更者，則免負擔。
2. 都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者，免負擔。

（四）前開代金之繳納標準得由不動產估價師查估變更後可建築土地之價格。前開代金之繳納對象，為高雄市政府都市發展局。

（五）前述負擔比例，如遇重大或特殊個案者，得提高雄市都市計畫委員會審定之。

附表六

高雄市都市計畫區（原高雄市地區）市場用地（通盤檢討）並配合變更主要計畫案「實質計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更前	面積 (公頃)	變更後	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
4	楠梓舊部落地區市15用地，位於惠心街	市場用地	0.14	第2種特定商業專用區	1. 依據市府經發局對於市場用地發展方向，目前未開闢市場並無興闢計畫。 2. 現況為私人倉庫及空地，土地為私人所有。 3. 目前周邊半徑500公尺已有市22用地（楠都市場）提供市場機能。 4. 本案應依本市負擔比例通案辦理，應負擔48.58%之公共設施用地。 5. 配合變更負擔比例變更為第2種特定商業專用區及綠地用地。 備註：依據檢討變更原則第8點	維持原計畫。 依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
			0.13	綠地用地			
5	後勁舊部落地區市11用地、停11用地、兒11用地、道路用地，位於高峰街及金田街	市場用地	0.08	第3種住宅區	1. 依據市府經發局對於市場用地發展方向，目前未開闢市場並無興闢計畫。 2. 現況為私人倉庫及空地，土地為私人所有。 3. 目前周邊半徑500公尺已有後勁夜市、後勁市場、後勁南路臨時攤販集中場提供市場機能。 4. 本案應依本市負擔比例通案辦理，應負擔42%之公共設施用地。 5. 為促進土地使用效益，考量市11、停11、兒11用地為區位相鄰且皆未開闢，變更為第3種住宅區，依現行負擔回饋規定，並採市地重劃方式整體開發，提供公共設施用地，加速公共設施用地開闢，提升環境居住品質。 備註：依據檢討變更原則第8點	維持原計畫。 依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
			0.25	兒童遊樂場用地			
		兒童遊樂場用地	0.16	第3種住宅區			
		停車場用地	0.09				
		道路用地	0.02				
7	右昌地區市20用地，位於裕昌街、民昌街、民昌街20巷之五福市場	市場用地	0.24	第4種商業區	1. 依據市府經發局對於市場用地發展方向，目前未開闢市場並無興闢計畫。 2. 現況為五福市場，該市場已呈低度使用，土地為私人所有。 3. 目前周邊半徑500公尺已有德民黃昏市場、全聯福利中心提供市場機能。 4. 配合周邊都市土地發展紋理，變更為第4種商業區。 5. 考量該地區現況建物密集，已無基地可供劃設公共設施用地，故以繳交代金方式辦理回饋。 備註：依據檢討變更原則第8點	維持原計畫。 依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
8	楠梓加工出口區及中	市場用地	0.08	第4種住宅區	1. 依據市府經發局對於市場用地發展方向，目前未開闢市場並無興闢計畫。 2. 現況為停車場、既成道路及撞球場，	維持原計畫。 依市場用地通盤檢討	照專案小組初步建議意見通

	油莒光宏毅新村一帶地區市6用地，位於新昌街		0.01	道路用地	為財政部國有財產局管有之國有地（0.02公頃）及私人土地。	第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。	過。
			0.05	停車場用地	3. 目前周邊半徑500公尺已有莒光黃昏市場、永興市場、814生鮮超市提供市場機能。 4. 本案應依本市負擔比例通案辦理，應負擔42%之公共設施用地。 5. 配合變更負擔比例及現況道路路型，變更為第4種住宅區、道路用地及停車場用地。 備註：依據檢討變更原則第8點		
9	左營地區市1用地，位於左營大路之左營第一公有市場	市場用地	0.37	第4種住宅區	1. 現況為左營第一公有市場（左營市仔）及左營第一臨時攤販集中場，經市府經發局評估後，該市場用地已不需使用，且積極辦理退場機制。 2. 目前周邊半徑500公尺已有三山國王廟、左營大戲院等2處臨時攤販集中場、第三市場、頂好生鮮超市及全聯福利中心提供市場機能。 3. 該市場用地土地權屬多為私人。 4. 配合周邊都市土地發展紋理，變更為第4種住宅區。 5. 考量該地區現況建物密集，已無基地可供劃設公共設施用地，故以繳交代金方式辦理回饋。 備註：依據檢討變更原則第8點	維持原計畫。 依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
14	灣子內地區市22用地，位於樂仁路144巷及大順三路68巷之正興市場	市場用地	0.30	第3種商業區	1. 該用地現況為正興市場，現況已呈低度使用，為財政部國有財產局管有之國有地（6m ² ）及私人土地。 2. 目前周邊半徑500公尺已有全聯福利中心、家樂福量販店、市25用地（順盛民營市場）、市29用地（正大零售市場）提供市場機能。 3. 配合周邊都市土地發展紋理，變更為第3種商業區。 4. 考量該地區現況建物密集，已無基地可供劃設公共設施用地，故以繳交代金方式辦理回饋。 備註：依據檢討變更原則第8點	維持原計畫。 依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
17	灣子內地區市36用地，位於金鼎路、鼎新路及鼎昌街之獅子山市場	市場用地	0.44	第4種商業區	1. 該用地現況為獅子山市場及住宅，市場部分已呈低度使用，土地為私人所有。 2. 目前周邊半徑500公尺已有天天新黃昏市場、億客堂生鮮超市、全聯福利中心提供市場機能。 3. 配合周邊都市土地發展紋理，變更為第4種商業區。 4. 考量該地區現況建物密集，已無基地可供劃設公共設施用地，故以繳交代金方式辦理回饋。 備註：依據檢討變更原則第8點	照案通過，並依下列意見辦理。 1. 依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果已取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意依本市變更負擔通案規定辦理之同意書，已達同意變更使用之門檻。	照專案小組初步建議意見通過。

						<p>2. 因經濟發展局表示該市場已閒置，且現況環境髒亂、建築物窳陋亟需改善，故同意變更為第4種商業區，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十二條劃定為都市更新地區。</p> <p>3. 本案涉及變更負擔部分，依103年9月26日高雄市都市計畫委員會第41次會議研議通過之「本市都市計畫變更負擔回饋比例規定」修正案辦理，其餘部分則依本市通案規定辦理。</p>	
25	鼓山地區市乙用地，位於鼓山渡輪站南側	市場用地	0.78	停車場用地	<p>1. 該用地原為高雄區漁會魚市場，現為高雄區漁會開闢為停車場使用。</p> <p>2. 目前周邊半徑500公尺已有濱海二路、鼓波街及延平街等3處臨時攤販集中場提供市場機能。</p> <p>3. 鼓山地區細部計畫停車場用地計畫面積尚未符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討基準（不足7.38公頃），故變更為停車場用地，以達管用合一及滿足地區停車需求，並由市府交通局依法辦理撥用及徵收取得。</p> <p>備註：依據檢討變更原則第8點</p>	<p>照案通過。</p> <p>1. 雖103年6月19日高雄區漁會來函表示該市場用地將依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定申請商業使用，因停車場用地仍得依該辦法申請商業使用，請高雄區漁會妥予考量其兩者間之優劣。</p> <p>2. 如高雄區漁會對該市場用地有明確開發方向及構想請於市都委會召開前提出妥適說明，則再行提會討論，否則照公展草案變更為停車場用地。</p> <p>3. 公展計畫書內變更理由請刪除「，並由市府交通局依法辦理撥用及徵收取得」。</p>	依專案小組建議意見通過，惟高雄區漁會如能於本案細部計畫核定前提出鼓山市乙都市計畫變更及具體開發計畫，則再提會討論。
32	原都市計畫區（前鎮及苓雅部分）市46用地，位於光華二路西側之光	市場用地	0.23	第3種特定商業專用區	<p>1. 該用地現況為光華市場，其周邊為帶狀商業，而市場已呈低度使用，土地為私人所有。</p> <p>2. 目前周邊半徑500公尺已有三信民德夜市、光華夜市、光華、光華戲院臨時攤販集中場及市45用地（三合市場）提供市場機能。</p> <p>3. 配合周邊都市土地發展紋理，變更為第4種商業區。</p> <p>4. 考量該地區現況建物密集，已無基地</p>	<p>同意市46用地部分土地(苓雅區林興段1745、1746、1747、1749地號)變更為宗教專用區，餘維持原計畫。</p> <p>1. 因經濟發展局表示已無開闢計畫且苓雅區林興段1745地號等四筆土地其現況為天福宮使用皆為私人所</p>	照專案小組初步建議意見通過。

	華市場				<p>可供劃設公共設施用地，故以繳交代金方式辦理回饋。</p> <p>備註：依據檢討變更原則第8點</p>	<p>有，土地所有權人已依「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」辦理提出同意書及經宗教目的事業主管機關同意，符合前述變更原則。</p> <p>2. 本案請依「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」修正計畫書，惟該代金繳納方式請規劃單位釐正確認。</p>	
33	原都市計畫區（前鎮及苓雅部分）市47用地，位於英明路西側	市場用地	0.28	停車場用地	<p>1. 依據市府經發局對於市場用地發展方向，目前未開闢市場並無興闢計畫。</p> <p>2. 現況為市府交通局開闢為英明停車場，為市府經發局管有之市有地。</p> <p>3. 目前周邊半徑500公尺已有英明黃昏市場、三信德民夜市及市45用地（三和市場）提供市場機能。</p> <p>4. 依據民國100年4月6日高市交運規字第1000016434號函指示，市府交通局於該用地具有停車場之需求。</p> <p>5. 原都市計畫區（前鎮及苓雅部分）細部計畫停車場用地計畫面積尚未符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討基準（不足2.02公頃），故變更為停車場用地，以達管用合一及滿足地區停車需求，並由市府交通局依法辦理撥用。</p> <p>備註：依據檢討變更原則第8點</p>	<p>照案通過，惟如下列情形則維持原計畫。請經濟發展局儘速將市47原地下街受災戶處理沿革說明函送法制局，俾供法制局協助審認行政程序、權利義務是否已終結，倘行政程序尚未完備，基於權利義務一致性，則維持原計畫。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
34	崗山仔地區市2用地，位於公正路、瑞北路、瑞恩街、瑞孝街之福人市場	市場用地	0.29	第2種特定商業專用區	<p>1. 該用地現況為福人市場，然市場已呈低度使用之情形，其2樓至4樓為住宅使用。</p> <p>2. 土地為私人所有。</p> <p>3. 目前周邊半徑500公尺已有憲德市場、頂好生鮮超市提供市場機能。</p> <p>4. 配合周邊都市土地發展紋理，變更為第2種特定商業專用區。</p> <p>5. 考量該地區現況建物密集，已無基地可供劃設公共設施用地，故以繳交代金方式辦理回饋。</p> <p>備註：依據檢討變更原則第8點</p>	<p>維持原計畫。依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
35	崗山仔地區市3用地，位於瑞福路	市場用地	0.15	第3種商業區	<p>1. 依據市府經發局對於市場用地發展方向，目前未開闢市場並無興闢計畫。</p> <p>2. 現況為汽車保養廠、便利商店及空地，土地為私人所有。</p> <p>3. 目前周邊半徑500公尺已有頂好超市</p>	<p>維持原計畫。依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取</p>	照專案小組初步建議意見通過。

	、瑞北路		0.16	停車場用地	<p>提供市場機能。</p> <p>4. 本案應依本市負擔比例通案辦理，應負擔52.37%之公共設施用地。</p> <p>5. 配合變更負擔比例及周邊商業需求，變更為第3種商業區及停車場用地。</p> <p>備註：依據檢討變更原則第8點</p>	<p>得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。</p>	
36	旗津地區市2用地，位於中洲路三段西側	市場用地	0.16	第3種商業區	<p>1. 依據市府經發局對於市場用地發展方向，目前未開闢市場並無興闢計畫。</p> <p>2. 現況為2~4樓之住宅建物，土地為私人所有。</p> <p>3. 考量未來地方市場供需，市1用地及市2用地市場服務範圍重疊。</p> <p>4. 配合周邊都市土地發展紋理，變更為第3種商業區。</p> <p>5. 考量該地區現況建物密集，已無基地可供劃設公共設施用地，故以繳交代金方式辦理回饋。</p> <p>備註：依據檢討變更原則第8點</p>	<p>維持原計畫。</p> <p>依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
37	旗津地區市4用地，位於中興市場東南側	市場用地	0.25	第3種住宅區	<p>1. 依據市府經發局對於市場用地發展方向，目前未開闢市場並無興闢計畫。</p> <p>2. 現況為2~3樓之住宅建物，土地為私人所有。</p> <p>3. 考量未來地方市場供需，市4用地及市6用地市場服務範圍重疊。</p> <p>4. 配合周邊都市土地發展紋理，變更為第3種住宅區。</p> <p>5. 考量該地區現況建物密集，已無基地可供劃設公共設施用地，故以繳交代金方式辦理回饋。</p> <p>備註：依據檢討變更原則第8點</p>	<p>維持原計畫。</p> <p>依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
41	二苓地區市2用地，位於民芳街及店中路之民芳市場	市場用地	0.20	第3種商業區	<p>1. 現況為民芳市場，已呈低度使用，已有3~4樓之合法建築作住宅使用，土地為私人所有。</p> <p>2. 目前周邊半徑500公尺已有大苓、大立市場、市1用地（二苓市場）提供市場機能。</p> <p>3. 配合周邊都市土地發展紋理，變更為第3種商業區。</p> <p>4. 考量該地區現況建物密集，已無基地可供劃設公共設施用地，故以繳交代金方式辦理回饋。</p> <p>備註：依據檢討變更原則第8點</p>	<p>維持原計畫。</p> <p>依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
42	二苓地區市3-1用地，位於中光街、中光街22巷及中光街54巷	市場用地	0.16	第3種住宅區	<p>1. 現況為青島市場，已呈低度使用，已有3~4樓之合法建築作住宅使用，為財政部國有財產局管有之國有地（49m²）及私人土地。</p> <p>2. 目前周邊半徑500公尺已有愛國超市、市4用地（愛國大賣場）提供市場機能。</p> <p>3. 配合周邊都市土地發展紋理，變更為第3種住宅區。</p>	<p>維持原計畫。</p> <p>依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。</p>	照專案小組初步建議意見通過。

	之青島市場				4. 考量該地區現況建物密集，已無基地可供劃設公共設施用地，故以繳交代金方式辦理回饋。 備註：依據檢討變更原則第8點		
45	大林蒲地區市1用地，位於鳳城路、鳳華路及鳳盛街之金玉鳳林市場	市場用地	0.16	第2種住宅區	1. 現況為金玉鳳林市場，已呈低度使用，已有3-4樓之合法建築作住宅使用，為財政部國有財產局管有之國有地（0.01公頃）、本府經發局管有之市有地（0.03公頃）及私人土地（0.12公頃）。 2. 目前周邊半徑500公尺已有市3用地（零售市場）提供市場機能。 3. 配合周邊都市土地發展紋理，變更為第2種住宅區。 4. 考量該地區現況建物密集，已無基地可供劃設公共設施用地，故以繳交代金方式辦理回饋。 備註：依據檢討變更原則第8點	維持原計畫。 依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。

附表七

「變更高雄市都市計畫區(原高雄市地區)市場用地(通盤檢討)並配合變更主要計畫案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	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
2	蘇榮隆	陳情變更公展草案實質計畫綜理表編號35，回饋停車場用地為機關用地(提供為里活動中心使用)。	1. 鄰近本里目前已有 4~5 個使用中的停車場。 2. 本里目前尚欠缺多功能使用之機關用地。 3. 開闢成為里活動中心可停車、增加綠地及里民喜慶場地。	建議未便採納。 1. 依「訂定高雄市里活動中心設置使用管理辦法」第 5 條之規定，「里活動中心之新建或設置由轄區區公所通盤考量妥善規劃，研訂具體新建或設置計畫，報主管機關簽陳本府核定後，編列年度預算辦理」。建議由轄區區公所提出興建里活動中心之使用需求。 2. 本案土地所有權人意願調查分析結果，土地所有權人同意變更比例未達 60%，故建議維持原計畫。	維持原計畫。 依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得 60% 所有權人及土地面積 2/3 以上同意變更，維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
4	國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	國防部軍備局管有坐落左營區左東段 137-1、137-5、137-97、137-127、147、148、229 地號等 7 筆土地，面積 0.5133 公頃，請變更都市計畫分區「市場用地」為「住宅區」。	1. 高雄市左營區左東段 137-1 地號等 7 筆土地，面積 0.5133 公頃於 69.12.29 都市計畫公告變更「住宅區」為「市場用地」。 2. 案內土地業經行政院核定納入「國軍老舊營舍改建基金」處分用地清冊內，需請市府辦理有償撥用，經多次函促市場管理處，均表示無使用計畫，故不予價購。 3. 另同一街廓內之左東段 145、145-1、146、225、226、227、228、228-1 地號等 8 筆土地，面積 0.0533 公頃(非軍管土地)亦請一併檢討變	建議同意採納。 1. 經查左營區左東段 137-1 地號等 7 筆土地為左營地區市 4 用地，於民國 69 年公告發布實施之「變更左營區左東段部份住宅區為市場用地案」，變更住宅區，係為容納萬年縣公園之流動攤販。 2. 經發局 103 年 1 月 29 日高市經發市字第 10330353400 號函表示，目前尚未徵收且鄰近已有左營第四公有市場，因財政拮据目前無開闢計畫，同意配合周邊使用予以變更，建議變更為第四種住宅區。	同意恢復為住宅區。 1. 因經濟發展局已無開闢計畫且現況閒置，同意恢復為原分區住宅區。 2. 配合周邊都市土地發展紋理及高雄市細部計畫劃設通案原則，劃設為第 3 種住宅區。	照專案小組初步建議意見通過。

			更為宜。			
5	蕭永靜 (逾)	建議將前鎮區 民有凱旋市場 變更為住宅 區。	民住之前鎮區憲德段凱旋 市場，已休業十餘年蚊 蟲、老鼠、廢棄物眾多影 響環境整潔，建議變更為 住宅區辦理都市更新，改 善環境。	建議未便採納。 1. 查凱旋市場為民 國 70 年 6 月 5 日 公告發布實施之 「變更高雄市原都 市計畫區市場用地 (通盤檢討)案」 考量現況市場使 用，將當時位於工 業區之凱旋市場變 更為市場用地。因 考量市場仍有部 分使用，公展草案 維持市場使用，未 予檢討變更。 2. 查本案非屬本 府公告劃定都市更 新地區，並無公辦 都更之規劃。另如 土地權屬係私人所 有，得依都市更新 條例及本市自治條 例相關法令規定， 自行整合所有權人 意願辦理都市更 新。	維持原計畫。 依市場用地通盤檢 討第二階段作業處 理原則，本案土地 所有權人意願調查 結果未取得 60%所 有權人及土地面積 2/3 以上同意變 更，維持原計畫。	照專案小組 初步建議意 見通過。
6	財政部 國有財產署南 區分署 (逾)	1. 實質變更內容 編號 14「苓雅 區樂仁路 144 巷及大順三路 68 巷之市 22 用地」由市場 用地變更為第 3 種商業區涉 及回饋部分， 建議以捐地方 式辦理。 2. 請查告代金繳 納時點及內政 部頒訂「都市 計畫工業區檢 討審議規範七 (三)之自願捐 獻」規定所述 公告土地現值 係指完成變更 當期或繳納代 金當期之公告 現值，俾憑研	本局經管編號 9 (左營市 1)、14(灣 22)、42(二苓 市 3-1)、45(大林蒲市 1) 國有土地，貴府考量該地 區現況建物密集，已無基 地可供劃設公共設施用 地，擬以繳交代金方式辦 理回饋，請查告代金繳納 時點。	建議未便採納。 1. 本案係民國 66 年 公告發布實施之 「高雄市灣子內與 凹子底等地區細部 計畫」所劃設之市 場用地。 2. 本案土地所有權人 意願調查分析結 果，土地所有權 人同意變更比例 未達 60%，故建議 維持原計畫。	維持原計畫。 依市場用地通盤檢 討第二階段作業處 理原則，本案土地 所有權人意願調查 結果未取得 60%所 有權人及土地面積 2/3 以上同意變 更，維持原計畫。	照專案小組初 步建議意見通 過。

		處。				
7	黃信融等3人(逾)	建議變更編號5(後勁舊部落地區市11、停11、兒11用地)，位於高峰街及金田街之公共設施保留地，在通盤檢討變更時能夠將上述用地變更為商業區。	後勁舊部落地區市11、停11、兒11用地，公共設施保留地劃定至今已經30幾年，該地皆無法有效利用讓地主損失很大，所以希望在通盤檢討變更時能夠將該地變更為商業區，讓民眾損失變小而且本地區旁邊就是商業區，若能變更為商業區願負擔較多公設比。	建議未便採納。 1. 查本案係民國69年公告發布實施之「本市楠梓區細部計畫案」擬定為市場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地。 2. 本案土地所有權人意願調查分析結果，土地所有權人同意變更比例未達60%，故建議維持原計畫。	維持原計畫。 依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
7-1	林忠男(逾)	建議變更草案編號5(後勁舊部落地區市11、停11、兒11用地)三合一公共設施用地之通盤檢討變更欲採整體開發，應在公平合理之前題下並顧及開發之可行性及地主權益。	1. 該三合一之公共設施用地之劃設迄今已近四十年，由於部份兒童遊樂場早被搶建，市場及停車場因客觀環境而無法徵收闢建或自建；對地主權益嚴重影響，如今市府願正視都市計畫內容無法具體實現之問題，依法採取通盤檢討變更方式，地主們引頸期盼大有為政府能為增進地方建設及維護地主權益，製造雙贏局面。 2. 據悉目前都委會是採「高雄市之都市計畫土地使用分區變更後及其他都市發展用地負擔比例規定」。由公共設施用地變更為住宅區需負擔42%，變更回饋，並以市地重劃整體開發方式之規劃構想，將該住宅區列為住三，及容積率為240%，與原先市場用地840%相比，權益損失之大令土地所有權人傻眼。 3. 所謂回饋，開發方式，政府有其政策目標，然土地所有權人所關心的是他們自身的權益是否受損。本案市場用地，原容積率840%一坪約可以蓋13.5坪，若採回饋	同第7案。		

			<p>42%後，加上開發成本約10%，住三容積率240%，每坪可蓋只剩1.8坪，此次將高價值變更為低價值的變更方式，相差如此之大，凸顯回饋比例及編為住三之不合理。蓋那有容積較高，經變更較低卻還要回饋之理！又本案將市場用地變更為公園用地，將來重劃時，其分配位置僅能視分配情形調配。</p> <p>4. 另本案之兒童遊樂場早被搶建房屋所佔用，若將來整體開發，可能會因拆遷困難及補償金大增，而難以進行；致開發完成日遙遙無期；屆時對原屬市場用地之土地所有權人損失更大。</p> <p>建議方案：</p> <p>1. 市場用地部分回饋不宜採42%變更回饋，並變更為商三較公平，且市場用地不宜變更為公園。</p> <p>2. 若無法採建議方案1，則建議市用地維持原計畫。</p>			
8	董耀文等2人(逾)	變更編號34(崗山仔地區市2用地)位於公正路、瑞北路、瑞恩街、瑞孝街之福人市場，建議維持原計畫。	<p>有關本案變更理由說明略以「...已無基地可供劃設公共設施用地，故以繳交代金方式辦理回饋」部分，基於陳情人所有部分現況仍在使用中，如變更新需另以繳交代金方式辦理回饋，陳情人意見請維持現狀。</p>	<p>建議同意採納。</p> <p>1. 查本案係民國62年公告發布實施之「崗山仔五塊厝等地區都市計畫案」所劃設之市場用地。</p> <p>2. 本案土地所有權人意願調查分析結果，土地所有權人同意變更比例未達60%，故建議維持原計畫。</p>	<p>維持原計畫。</p> <p>依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
9	林麗香等3人(逾)	變更編號17「灣子內地區市36用地，位於金鼎路、鼎新路及鼎昌街之獅子山市場」，建議政	<p>本案變更面積小，要申請建屋不符法定條件，出售又無人要，放置徒增納稅而已(已將近20年)，若由政府公開招商辦理都市更新，需要房屋者買屋，需要賣地者賣地，較能促進</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>1. 本案係民國66年公告發布實施之「高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫」所劃設之市場用地。</p>	<p>照案通過，並依下列意見辦理。</p> <p>1. 依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果已</p>	照專案小組初步建議意見通過。

		府檢討考慮以都市更新方式辦理招商，發展社區。	都市發展。	<p>2. 本案土地所有權人意願調查分析結果，土地所有權人同意變更比例未達60%，故建議維持原計畫。</p> <p>3. 查本案非屬本府公告劃定都市更新地區，並無公辦都市更新之規劃。另如土地權屬係私人所有，得依都市更新條例及本市自治條例相關法令規定，自行整合所有權人意願辦理都市更新。</p>	<p>取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意依本市變更負擔通案規定辦理之同意書，已達同意變更使用之門檻。</p> <p>2. 因經濟發展局表示該市場已閒置，且現況環境髒亂、建築物窳陋亟需改善，故同意變更為第4種商業區，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十二條劃定為都市更新地區。</p> <p>3. 本案涉及變更負擔部分，依103年9月26日高雄市都市計畫委員會第41次會議研議通過之「本市都市計畫變更負擔回饋比例規定」修正案辦理，其餘部分則依本市通案規定辦理。</p>	
10	方藍馨(逾)	不同意變更草案編號4「楠梓舊部落地區市15用地，位於惠心街」變更為第2種特定商業區及綠地用地。	<p>1. 變更後需負擔48.58%之公共設施用地(0.13公頃綠地用地)。</p> <p>2. 於情來說，老人家當年辛苦買地，無法接受變更後約有一半以上的土地不能使用。</p>	<p>建議同意採納。</p> <p>1. 本案係民國69年公告發布實施之「本市楠梓區細部計畫案」所劃設之市場用地</p> <p>2. 本案土地所有權人意願調查分析結果，土地所有權人同意變更比例未達60%，故建議維持原計畫。</p>	<p>維持原計畫。</p> <p>依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
11	郭祐利(逾)	變更編號14「灣子內地區市22用地，位於樂仁路144巷及大順三路68巷之正興市場」，建議維持原計畫。	市場內本人土地僅有15.99平方公尺，由市場用地變更為第3種商業區，須繳交代金新台幣9萬多元，實感負擔沉重，本人主張本筆土地維持原市場用地。	<p>建議同意採納。</p> <p>1. 本案係民國66年公告發布實施之「高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫」所劃設之市場用地。</p> <p>2. 本案土地所有權</p>	<p>維持原計畫。</p> <p>依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變</p>	照專案小組初步建議意見通過。

				人意願調查分析結果，土地所有權人同意變更比例未達60%，故建議維持原計畫。	更，維持原計畫。	
12	邱蔡綉柑 (逾)	變更編號 45 「大林蒲地區市 1 用地，位於鳳城路、鳳華路及鳳盛街之金玉鳳林市場」，建議維持原計畫。	本人所有之金玉鳳林市場 293、294 地號，由市場用地變更為第 2 種住宅區，因該地區現況建物密集，已無基地可供劃設公共設施用地，須繳交代金方式辦理回饋，援用往例計算約四百萬，此變更對本人而言 1. 負擔沉重。2. 未來在使用及發展效率上不甚理想。基於上述因素，建議維持原計畫。	建議同意採納。 1. 本案係民國 63 年公告發布實施之「大林蒲都市計畫案」所劃設之市場用地。 2. 本案土地所有權人意願調查分析結果，土地所有權人同意變更比例未達60%，故建議維持原計畫。	維持原計畫。 依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得 60% 所有權人及土地面積 2/3 以上同意變更，維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
12-1	邱榮昆、華褒企業股份有限公司 (逾)	變更編號 45 「大林蒲地區市 1 用地，位於鳳城路、鳳華路及鳳盛街之金玉鳳林市場」，建議維持原計畫。	維持現況，市場使用。	同第 12 案。		
13	蔡嵩山 (逾)	變更編號 32 「原都市計畫區(前鎮及苓雅部分)市 46 用地，位於光華二路西側之光華市場」，建議維持原計畫，並按實價辦理徵收。	本人所有位於光華二路西側之土地，公展草案變更為第三種特定商業專用區，因本人經濟困難無法以繳交代金方式辦理回饋，懇請市府按時價辦理徵收。	建議酌予採納。 1. 本案係民國 64 年公告發布實施之「本市第六批(籬子內)細部計畫及變更主要計畫案」所劃設之市場用地 2. 本案土地所有權人意願調查分析結果，土地所有權人同意變更比例未達60%，故建議維持原計畫。	同意市 46 用地部分土地(苓雅區林興段 1745、1746、1747、1749 地號)變更為宗教專用區，餘維持原計畫。 1. 因經濟發展局表示已無開闢計畫且苓雅區林興段 1745 地號等四筆土地其現況為天福宮使用皆為私人所有，土地所有權人已依「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」辦理提出同意書及經宗教目的事業主管機關同意，符合前述變更原則 2. 本案請依「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用	照專案小組初步建議意見通過。

					區處理原則」修正計畫書，惟該代金繳納方式請規劃單位釐正確認。	
14	林楊玉霞 (逾)	建議變更編號35「崗山仔地區市3用地，位於瑞福路、瑞北路」，維持市場用地或依土地法第214條規定，撤銷徵收將土地使用權歸還所有權人。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人所有瑞隆二小段453、458二筆地號，係民國62年9月都市計畫發佈為市場用地，屬公共設施保留地，依土地法第214條規定公共設施保留地徵收期間不得超過3年，至今已逾徵收期限，逾期不徵收視為撤銷，請依法將土地使用權歸還所有權人。 2. 同段254地號雖現況為便利商店、汽車保養廠，兩者均申請臨時使用，非長久合法使用。 3. 同段664、657、659地號目前已開闢為停車空間，供人民使用應已足夠，不需再增加。 4. 頂好超市營運項目無法滿足一般需求，不如傳統市場便利且位處商業區(約200坪)屬租賃營業，非長期永久營運。 	<p>建議未便採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係民國62年公告發布實施之「崗山仔五塊厝等地區都市計畫案」所劃設之市場用地。 2. 本案土地所有權人意願調查分析結果，土地所有權人同意變更土地面積未達三分之二，故建議維持原計畫。 3. 公展草案變更為第三種商業區，變更後需負擔52.37%之公共設施用地。 	維持原計畫。依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
14-1	蔡沛錦 (逾)	變更草案編號35「崗山仔地區市3用地，位於瑞福路、瑞北路」市場用地變更為第三種商業區，若回饋52.37%建議維持原計畫或免繳、少繳回饋。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案土地於62年時開闢瑞福路、瑞北路時已徵收部分土地並負擔土地增值稅，今若變更須回饋52.37%公共設施用地，無異雙重回饋。 2. 市府變更中正路機關用地廢除時，回饋為23%，本案卻要回饋52.37%，顯前後不一與法不合。 3. 憲法第15條規定人民財產權應予保障，對該土地已40年限制自由使用，顯然違憲。 4. 土地法第214條規定公共設施保留地徵收期間不得超過3年，至今已逾徵收期限，逾期不徵收視為撤銷，不得再限制私人自由使用。 5. 若市府有意徵收，請依平均地權條例第十條規 	同第14案。		

			<p>定，依毗鄰非公共設施保留地之市價徵收以土地現值補償。</p> <p>6. 原市場用地建蔽率為商五之 70%、容積率 840%，變更為商三建蔽率為 60%、容積率 490%，使用強度降低，為何要補徵回饋 52.37%，現經濟不景氣人民生活艱困無力籌措回饋金，本人寧願維持原計畫。</p> <p>7. 本人土地持分為 22 坪若回饋 52.37%，則剩餘土地將不足興建一間住宅，建議維持原計畫或免繳、少繳回饋金。</p>			
14-2	蔡鎮宇、蔡涵凱(逾)	變更草案編號 35「崗山仔地區市 3 用地，位於瑞福路、瑞北路」市場用地變更為第 3 種商業區，若需回饋 52.37%，建議維持原計畫或與其他私有市場用地負擔相同比例之回饋金，變更為商二、商三或住宅用地。	(陳情理由 1-5 同編號 14-1 案。) 6. 原市場用地建蔽率為商五之 70%、容積率 840%，變更為商三建蔽率為 60%、容積率 490%，使用強度降低為何要補徵回饋 52.37%，現經濟不景氣人民生活艱困無力籌措回饋金，本人寧願維持原計畫，或與其他私有市場用地負擔相同比例之回饋金，變更為商二、商三或住宅用地。	同第 14 案。		
15	高雄區漁會(逾)	<p>變更草案編號 25「鼓山地區市乙用地，位於鼓山渡輪站南側」建議維持原計畫。</p> <p>103 年 1 月 29 日高漁會管字第 1030000895 號函補充</p>	<p>本會所有鼓山地區市乙用地，目前本會正著手研議土地開發利用，在具體方案未成型時，為增加收入先行辦理短期租賃，並未規劃開闢為永久停車場使用。</p> <p>1. 就市場用途，依高雄市都市計畫委員會 102 年 7 月 26 日第 31 次大會會議紀錄編號第 25 號之變更理由 2：「目前周邊半徑 500 公尺已有濱海二路、鼓波街及延平街等 3 處臨時攤販集中場提供市場機能。」依漁會法規定，漁市場負有生產地與消費地批發、零售市場經營之任</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>1. 查本案係民國 70 年公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫區市場用地(通盤檢討)案」由商業區變更為市場用地。公展草案變更為停車場用地。</p> <p>2. 考量保留鼓山區漁會未來土地開發利用之彈性，故建議維持原計畫以維護土地所有權人權益。</p>	<p>照公展草案通過。</p> <p>1. 雖 103 年 6 月 19 日高雄區漁會來函表示該市場用地將依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定申請商業使用，因停車場用地仍得依該辦法申請商業使用，請高雄區漁會妥予考量其兩者間之優劣。</p> <p>2. 如高雄區漁會對該市場用地有明確開發方向及構想請於市都委會</p>	<p>依專案小組建議意見通過，惟高雄區漁會如能於本案細部計畫核定前提出鼓山市乙都市計畫變更及具體開發計畫，則再提會討論。</p>

			<p>務，實無法任意變更市場用地，而造成日後需用時而無地可用之窘境。次依該法規定之批發、零售市場與一般市場經營型態不同，其與漁港之共關係不可分離，為維持供銷制度，無法由一般市場取代漁市場。</p> <p>2. 然一般市場用地當不符現今市場所用，固本會將依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定於申使用項目：商業使用。而維持在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上之條件。或未立高雄市都市計畫區(原高雄市地區)市場用地(通盤檢討案)進行，恢復為商業區。</p> <p>3. 本會基於上述考量，將原已擬妥「高雄區漁會鼓山漁市場再開發計畫」草案，需經再提報相關法定會議作全面修正，惟經費籌措，現有承租土地處理及相關細節正全面考量評估及修正階段，俟法定程序定案後，再專案提報方案予以 貴局審議。</p>		<p>召開前提出妥適說明，則再行提會討論，否則照公展草案變更為停車場用地。</p> <p>3. 公展計畫書內變更理由請刪除「，並由市府交通局依法辦理撥用及徵收取得」。</p>	
--	--	--	--	--	---	--

		<p>103 年 6 月 19 日高漁會管字第 1030005059 號函補充</p>	<p>1. 就市場用途,依高雄市都市計畫委員會 102 年 7 月 26 日第 31 次大會會議紀錄編號第 25 號之變更理由 2 :「目前周邊半徑 500 公尺已有濱海二路、鼓波街及延平街等 3 處臨時攤販集中場提供市場機能。」依漁會法之規定本會所有鼓山魚市場用地負有生產地與消費地批發、零售市場經營之任務,實無法任意變更市場用地,而造成日後需用時而無地可用之窘境。次依該法規定之批發、零售市場與一般之市場經營型態不同,其與漁港之供給關係不可分離,為維持供銷制度,並無法由一般市場取代魚市場或魚市場取代一般市場。</p> <p>2. 然一般市場用地當不符現今市場所用,故本會將依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定申請使用項目:商業使用。而維持在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者,二樓以上;地下一樓非作市場使用,地上一樓及二樓作市場使用者,三樓以上之條件。或為利高雄市都市計畫區(原高雄市地區)市場用地(通盤檢討案)進行,編定為商業區。</p> <p>3. 本會基於上述法令之考量,將原舊有 88 年已擬妥「高雄區漁會鼓山魚市場再開發計劃」草案,仍需依漁業法相關法定會議做修正及決議,且目前經費籌措並尚須主管機關核備後,方得評估及修正,故尚請俟前述法定程序完成後,再專案提報符合法令之方案送審議。</p>			
--	--	---	---	--	--	--

		104年1月5日高漁會管字第1040000024號補充： 本會為市場用地通盤檢討案編號25(鼓山地區市乙用地)與廠商協議租賃開發事宜已具共識，目前正就相關細節逐序協商，請勿將本案變更為停車場用地。	本會處理原鼓山魚市場用地，目前朝保留魅力漁港風貌就多元化經營方式，與合作廠商協議租賃開發事宜，並就現有租賃標之物之租賃範圍、測量、鑑界、租金、租期及廠商興建之地上物所有權歸屬等問題達成初步共識。另土地鑽勘、雙方權利義務之規範…等問題正逐序討論中，待具體協商內容裁定後，本會即進行開發相關事宜。			
16	許月霞(逾)	建議變更草案編號42「青島市場」，維持現有狀況不要變更，以維權益。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案須繳納代金已嚴重危害本人及家人之生存權，目前全家靠補助金維持生計，生活困苦，無力繳納代金。 2. 住戶要繳納土地價值之42%再乘以1.4倍之回饋，所依據為何？而農地用地變更只需依公告現值乘以面積乘以5%計算？若賣屋償債是否須繳土地增值稅？ 3. 市府上「簽呈」給內政部地政司以「市價」計算，請問「簽呈」算是法源嗎？以土地「市值」來計算代金要上百萬元，民眾要如何負擔？要求維持現有狀況不要變更，以維權益。 4. 此次變更為計畫機關自行草擬，根本沒有開發者，且經過這樣的變更原先的市場店面變更為住宅價值更低，可以當店鋪繼續經營嗎？ 5. 如果為了公益目的可以不需繳納任何回饋就可辦理或待真正具體利益實現時，再依實際利益計算回饋才是照顧人民生活。 	<p>建議同意採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查本案係民國63年公告發布實施之「二苓都市計畫案」所劃設之市場用地。 2. 本案土地所有權人意願調查分析結果，土地所有權人同意變更比例未達60%，故建議維持原計畫。 	維持原計畫。 依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得60%所有權人及土地面積2/3以上同意變更，維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
16-1	黃劉玉蘭(逾)	反對都市計畫變更草案編號42「青島市場」，變更為	<ol style="list-style-type: none"> 1. 嚴重危害其「生存權」根本無力負擔如此高額代金。 2. 代金乃為公益而設，回 	同第16案		

		第三種住宅區。	<p>饋卻高達 42%還要再乘以 1.4 倍，此屬負擔行政處分，危及人民財產權，法律依據為何?是否符合比例原則?</p> <p>3. 依「公告現值」計算就已無力負擔，為何還要依「市價」計算。徵收時，也沒見其用「市價」計算?請問將來還要繳「土地增值稅」嗎?(是否剝人民二層皮)</p> <p>4. 貴局公文指稱青島市場已呈低度使用，與事實不符;事實上，市場很熱鬧，營運正常，提供就業機會，地方有需要如予變更，衍生抗爭，居民、政府、經濟三輸。</p> <p>5. 土地用途一變再變，要市民負債借錢、籌措代金，在未真正改善市民生活前，市民就已經無法生活，何來「公益」?</p> <p>6. 本案依法提出異議，請將本案變更駁回或廢除，以維現住居民及現營商民權益。</p>			
17	高雄市議員曾麗燕辦公室(逾)	建議變更草案編號 41「店鎮里明芳市場」，維持原計畫。	經全體使用戶決議，希望維持原計畫，不要變更。	建議同意採納。 1. 本案係民國 63 年公告發布實施之「二苓都市計畫案」所劃設之市場用地。 2. 本案土地所有權人意願調查分析結果，土地所有權人同意變更比例未達 60%，故建議維持原計畫。	維持原計畫。 依市場用地通盤檢討第二階段作業處理原則，本案土地所有權人意願調查結果未取得 60%所有權人及土地面積 2/3 以上同意變更，維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
17-1	余字吉等 16 人(逾)	反對變更草案編號 41「店鎮里明芳市場」，變更為第 3 種商業區。	<p>1. 明芳市場現地營運正常、管理完善，實無必要變更為第 3 種商業區(變更後地方反而受害)。</p> <p>2. 已另研商對地方、對市場較可行又有利的方案，依程序辦理中。</p>	同第 17 案。		

20	陳楠樹等 46 人(逾) (同人陳第 9 案)	變更編號 17 「灣子內地區市 36 用地，位於金鼎路、鼎新路及鼎昌街之獅子山市場」，請准予都市計畫變更。	本市場用地於 40 餘年前部份已建有房屋，攤位內店舖更有很大部分土地建鐵皮屋。因屋齡老舊，鋼筋裸露，已成危樓，廢棄物亂堆，既不衛生且妨礙市容觀瞻，且攤位太少，影響營運規模，請准予都市計畫變更。	建議未便採納。 1. 本案係民國 66 年公告發布實施之「高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫」所劃設之市場用地。 2. 本案土地所有權人意願調查分析結果，土地所有權人同意變更比例未達 60%，故建議維持原計畫。	同第 9 案。	照專案小組初步建議意見通過。
21	陳情人：蔡灯能等 2 人(逾) 土地所有權人：王俊雄、謝榮堃、陳國峰(逾)	王俊雄、謝榮堃、陳國峰等所有苓雅區林興段 1745、1746、1747 及 1749 地號陳情變更為寺廟保存地案。	天福宮係一主祀媽祖神祇之宮廟，為鄰近眾多區里民信仰及精神寄託中心。宮廟土地原為市場預定地，現經貴會通盤檢討，擬變更為住宅或商業用地；惟本宮廟長期因土地使用分區，無法辦理寺廟登記，惠請貴會同意將天福宮現址變更為寺廟保留地，以符合實際並有利相關廟務之推動。	建議未便採納。 1. 本案係民國 64 年公告發布實施之「本市第六批(籬子內)細部計畫及變更主要計畫案」所劃設之市場用地。 2. 本案土地所有權人意願調查分析結果，土地所有權人同意變更比例未達 60%，故建議維持原計畫。 3. 有關建議變更為宗教專用區部分，應依「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區審議處理原則」規定，需先取得所有權人同意，並會同主管機關民政局意見後再行申請變更，且變更後須依回饋原則負擔回饋。 4. 建請民政局表示意見。	同第 13 案。	照專案小組初步建議意見通過。
22	高雄市政府經濟發展局(逾)	高雄市前鎮區興東公有零售市場用地請貴局配合周邊發展變更都市計畫使用分區變更為其他用途。	1. 高雄市前鎮區興東公有零售市場於民國 87 年竣工啟用，因市場周遭的商圈人口數約 9000 人，相對於其他商圈本區人口數並不多。本市場緊臨「家樂福量販店」，造成現場的空攤位多，實際營業率不足 20%。 2. 因本市場原有傳統市場	建議同意採納。 1. 經查前鎮苓雅部分地區市 51 用地現況為興東公有零售市場，其半徑 500 公尺範圍內已有家樂福量販店，市場機能已飽和。 2. 建議配合周邊紋理，變更為第二種	同意變更為商業區。 1. 因經濟發展局表示該公有市場已呈低度使用，且建物為臨時建築其使用期限屆滿將不再使用，預計於 104 年辦理攤商退場作業，	照專案小組初步建議意見通過。

		<p>功能已式微，被量販店所取代，又為臨時建物，其使用期限屆滿將不得再使用，本局將編列退場預算，進行退場事宜。</p> <p>3. 該市場用地(前鎮市 51 用地)請貴局配合周邊發展變更都市計畫使用分區變更為其他用途，以地盡其利。</p> <p>103.3.4 補充： 前鎮市 51 用地建請貴局配合周邊發展，變更為商業區以地盡其利。</p> <p>103.3.25 補充： 礙於本局尚未編列退場補償預算，無法提出退場計畫及期程，且無法據與攤商協調，請貴局基於專業衡酌該區域周邊環境發展辦理都市計畫變更。</p>	<p>商業區。</p>	<p>同意變更為商業區。</p> <p>2. 配合周邊都市土地發展紋理及高雄市細部計畫劃設通案原則，劃設為第二種商業區。</p>	
--	--	--	-------------	--	--

附表八

「變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(第四次通盤檢討)並配合變更主要計畫案-停車場公設保留地檢討」實質變更內容綜理表

編號	位置	變更前		變更後		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)				
1	停 7 及部分停 12 用地(三民區覆鼎金段覆鼎金一小段 668、669、669-1、670 及三民區覆鼎金覆鼎金段 1587、1588、1591、1592 地號土地)	停 7 用地	0.10	第四種住宅區(附)	0.10	1. 依據本府交通局表示，停 7 用地當地停車供需狀況之停車需供比為平均 0.96、尖峰 0.98，停車空間尚稱餘裕；停 12 用地當地停車供需狀況之停車需供比為平均 1.16、尖峰 1.21，停車空間雖需求大於供給，惟該已部分開闢停車場及周邊部分路段路邊停車尚未收費，若輔以收費等交通管理措施，則其供給檢討經評估尚足數需求；如徵收保留地開闢尚不符效益，故無徵收開闢需求。 2. 停 7 用地以私有地為主，部分為財政部國有財產署經管國有地；現況均為簡易使用。 3. 停 12 用地土地以私有地為主，部分為本府交通局經管市有地；屬私有地者，現況為簡易使用；屬市有地者，現況為公有停車場使用，本次不納入檢討範圍。 4. 本變更範圍經本府地政局 103 年 6 月 10 日高市地政發字第 10370800300 號函：「本案經評估結果，開發單元一(原停 7、停 12)尚屬可行…」，故為	附帶條件： 1. 以跨區市地重劃整體開發方式辦理。 2. 本案後續依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，由本府逕予核定後發布實施。	照案通過，惟交通局表示停車場用地規模宜至少 0.1 公頃，請於變更理由加註併同停 12 用地西南側已開闢為停車場使用之市有地 0.04 公頃，停車場用地面積達 0.12 公頃，符合原則。	照專案小組初步建議意見通過。
		停 12 用地(部分)	0.12	第四種住宅區(附)	0.04				
				停車場用地(附)	0.08				

						促進土地使用效益，變更停 7、停 12 用地為第四種住宅區，並需依現行變更負擔回饋規定辦理；變更回饋停車場用地，並劃設於停 12 用地，以利變更後與本府交通局已徵收開闢之停車場用地合併使用。			
2	停 11 用地 (三民區大裕段一小段 195、196、197、198、199 地號土地，地籍面積共計 1,266 平方公尺)	停車場用地	0.13	第四種住宅區(附)	0.13	1. 依據本府交通局表示：「目前當地停車供需狀況之停車需供比為平均 0.81、尖峰 0.83，停車空間尚稱餘裕，如徵收開闢尚不符效益，故本府交通局無徵收開闢需求。」。 2. 現況為簡易使用，土地以私有地為主，其中 0.01 公頃為本府交通局經管之市有地。 3. 為促進土地使用效益，變更為第四種住宅區，並須依全市變更負擔比例通案規定，以變更範圍面積之 42% 做為負擔，並以代金繳交。	附帶條件： 1. 停 11 用地變更範圍內全數土地所有權人應於收到市都委會會議紀錄日起 1 年內與本府簽訂協議書後，始能公告發布實施；如未能簽訂協議書者，維持現行計畫。 2. 土地所有權人需於申請建造執照或變更使用執照前，完成繳交代金。 3. 變更負擔代金估價方式依本市通案規定辦理。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
3	停 15 用地 (三民區陽明二小段 59、60、61、62 地號土地，地籍面積為 2,139 平方公尺)	停車場用地	0.21	第四種住宅區(附)	0.21	1. 依據本府交通局表示：「目前當地停車供需狀況之停車需供比為平均 0.63、尖峰 0.63，停車空間尚稱餘裕，又其旁鄰(清興街對側)，現有一停車場用地已闢為 100 席小型車停車場，並檢討變更為停車場用地，爰倘該停 15 用地徵	附帶條件： 1. 停 15 用地變更範圍內全數土地所有權人應於收到市都委會會議紀錄日起 1 年內與本府簽訂協議書後，始能公告發布實施；如未能簽訂協議書者，維持現行計畫。 2. 土地所有權人需於申請建造執照或變更使用執照前，完	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。

						收開闢將不符效益，故無徵收開闢需求。」。 2. 現況為簡易使用，土地均為私有地。 3. 為促進土地使用效益，變更為第四種住宅區，並須依全市變更負擔比例通案規定，以變更範圍面積之 42% 做為負擔，並以代金繳交。	成繳交代金。 3. 變更負擔代金估價方式依本市通案規定辦理。		
4	停 16 用地 (三民區獅頭段 2176、2177、2178 及部分 2689 地號土地，地籍面積約為 2,260.42 平方公尺)	停車場 用地	0.23	第四種 住宅區 (附)	0.23	1. 依據本府交通局表示：「目前當地停車供需狀況之停車需供比為平均 0.83、尖峰 0.94，停車空間尚稱餘裕，又其毗鄰現有一公園用地已闢為 89 席小型車停車場，爰倘該停 16 用地徵收開闢將不符效益，故本局無徵收開闢需求。」。 2. 現況為簡易使用，土地多為私有地。 3. 為促進土地使用效益，變更為第四種住宅區，其中私有土地須依全市變更負擔比例通案規定，以變更範圍面積之 42% 做為負擔，並以代金繳交。	附帶條件： 1. 停 16 用地變更範圍內全數土地所有權人應於收到市都委會會議紀錄日起 1 年內與本府簽訂協議書後，始能公告發布實施；如未能簽訂協議書者，維持現行計畫。 2. 土地所有權人需於申請建造執照或變更使用執照前，完成繳交代金。 3. 變更負擔代金估價方式依本市通案規定辦理。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
5	停 18 用地 (三民區灣華段 816、818、821、822、826 地號土地，地籍面積為 1,441.08 平方公尺)	停車場 用地	0.14	第三種 住宅區 (附)	0.14	1. 依據本府交通局表示：「目前當地停車供需狀況之停車需供比為平均 1.36、尖峰 1.40，停車空間雖需求大於供給，惟其周邊部分路段路邊停車尚未收費，若輔以收費等交通管理措施，則其供給檢討經評估尚足數需求，倘該停 18 用	附帶條件： 1. 停 18 用地變更範圍內全數土地所有權人應於收到市都委會會議紀錄日起 1 年內與本府簽訂協議書後，始能公告發布實施；如未能簽訂協議書者，維持現行計畫。 2. 變更負擔以代金繳交者，土地所有權人需於申請建造執	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。

						<p>地徵收開闢將不符效益，故本局無徵收開闢計畫。」。</p> <p>2. 現況為簡易使用，土地多為私有地，惟 818 地號為國有與私人共同持有。</p> <p>3. 為促進土地使用效益，變更為第三種住宅區，並須依全市變更負擔比例通案規定，以變更範圍面積之 42% 做為負擔；其中土地屬私人所有者，以代金繳交，屬中華民國者，其變更負擔以捐地辦理。</p>	<p>照或變更使用執照前，完成繳交代金；變更負擔以捐地辦理者，需於都市計畫發布實施 2 年內，完成可建築土地捐贈，並於完成捐贈土地所有權移轉市府後，始得申請建造執照或變更使照。</p> <p>3. 變更負擔代金估價方式依本市通案規定辦理。</p>		
6	<p>停 19 用地 (三民區灣復段 265、267、268、269、282、542-2 地號土地，地籍面積為 1,914.99 平方公尺)</p>	<p>停車場用地</p>	0.19	<p>第二種商業區 (附)</p>	0.19	<p>1. 依據本府交通局表示：「目前當地停車供需狀況之停車需供比為平均 0.93、尖峰 0.96，停車空間尚稱餘裕，爰倘該停 19 用地徵收開闢將不符效益，故本局無徵收開闢需求。」。</p> <p>2. 現況為停車場使用，土地多為私有地，惟 542-2 及 266 地號為國有與私人共同持有。</p> <p>3. 為促進土地使用效益，變更為第二種商業區，並須依全市變更負擔比例通案規定，以變更範圍面積之 49.76% 做為負擔；其中土地屬私人所有者，以代金繳交，屬中華民國者，其變更負擔以捐地辦理。</p>	<p>附帶條件：</p> <p>1. 停 19 用地變更範圍內全數土地所有權人應於收到市都委會會議紀錄日起 1 年內與本府簽訂協議書後，始能公告發布實施；如未能簽訂協議書者，維持現行計畫。</p> <p>2. 變更負擔以代金繳交者，土地所有權人需於申請建造執照或變更使用執照前，完成繳交代金；變更負擔以捐地辦理者，需於都市計畫發布實施 2 年內，完成可建築土地捐贈，並於完成捐贈土地所有權移轉市府後，始得申請建造執照或變更使照。</p> <p>3. 變更負擔代金估價方式依本市通案規定辦理。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組初步建議通過。</p>
7	<p>停 22 用地 (苓雅區正憲段 72、73 地號土地，地籍面積共計 1,666.98 平方公尺)</p>	<p>停車場用地</p>	0.16	<p>第三種住宅區 (附)</p>	0.16	<p>1. 依據本府交通局表示：「目前當地停車供需狀況之停車需供比為平均 0.95、尖峰 1.10，停車空間雖近飽和</p>	<p>附帶條件：</p> <p>1. 停 22 用地變更範圍內全數土地所有權人應於收到市都委會會議紀錄日起 1 年內與本府簽訂</p>	<p>1. 照案通過。</p> <p>2. 變更負擔以捐贈可建築土地方式辦</p>	<p>照專案小組初步建議通過。</p>

	方公尺)					<p>狀態，惟其周邊部分路段未實施路邊停車收費，若輔以收費等交通管理措施，則其供給檢討經評估尚足數需求，爰倘該停用地徵收開闢將不符效益，故本局無徵收開闢需求。」</p> <p>2. 現況為停車場使用，土地為單一私地主所有。</p> <p>3. 為促進土地使用效益，變更為第三種住宅區，並以全市變更負擔比例通案規定 42% 計算後，變更範圍內地籍面積共計 1,666.98 平方公尺，故須捐贈 700.13 平方公尺可建築土地。</p>	<p>協議書後，始能公告發布實施；如未能簽訂協議書者，維持現行計畫。</p> <p>2. 土地所有權人須於都市計畫發布實施生效日起 2 年內，完成可建築土地捐贈，其捐贈位置由本府指定之，並於完成捐贈土地所有權移轉市府後，始得申請建造執照或變更使照。</p> <p>3. 未依前項規定辦理者，於下次通盤檢討變更為其他使用分區或公共設施用地。</p>	<p>理，變更負擔土地之捐贈位置照第 3 次專案小組會議報通過。</p>	
8	<p>停 23 用地 (三民區獅頭段一小段 2047、2047-1 地號土地地籍面積共計 1,853.00 平方公尺)</p>	<p>停車場用地</p>	0.19	<p>第四種住宅區 (附)</p>	0.19	<p>1. 經本府交通局表示尚無徵收興建停 23 用地計畫，且目前當地停車供需狀況之停車需供比為平均 0.96、尖峰 0.97，其供給尚可滿足需求。</p> <p>2. 停 23 用地為三民區獅頭段一小段 2047、2047-1 地號，土地均為單一私人地主所有；其中 2047-1 地號現況已申請停車場多目標使用中，2047 地號則為簡易使用。</p> <p>3. 考量停 23 用地東側原市場用地已變更為停車場用地且本府交通局開闢公有停車場，為促進土地使用效益，將停 23 用地變更為第四種住宅區，並回饋三民區獅頭段一小段 2047 地號</p>	<p>附帶條件：</p> <p>1. 本案須於都市計畫發布實施日一年內完成獅頭段一小段 2047-1 地號土地撤銷都市計畫公共設施用地多目標使用並自行拆除建築物。</p> <p>2. 停 23 用地變更範圍內全數土地所有權人應於收到市都委會會議紀錄日起 1 年內與本府簽訂協議書後，始能公告發布實施；如未能簽訂協議書者，維持現行計畫。</p> <p>3. 土地所有權人須於都市計畫發布實施生效日起 2 年內，完成可建築土地捐贈，其捐贈位置詳由本府指定之，並於完成捐贈土地所有權移轉市府後，始得申請建造執照或變更使照。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

						土地。	4. 未依前項規定辦理者，於下次通盤檢討變更為其他使用分區或公共設施用地。		
9	停 24 用地 (苓雅區正昌段 815、816、817、891 地號土地，地籍面積為 1,632.85 平方公尺)	停車場用地	0.16	第四種住宅區(附)	0.16	1. 依據本府交通局表示：「目前當地停車供需狀況之停車需供比為平均 0.65、尖峰 0.66，停車空間尚稱餘裕，爰倘該停 24 用地徵收開闢將不符效益，故本局無徵收開闢需求。」。 2. 現況為停車場使用，土地多為私人所有，私有地佔 98.70%，國有地佔 1.30%。 3. 為促進土地使用效益，變更為第四種住宅區，並須依全市變更負擔比例通案規定，以變更範圍面積之 42% 做為負擔；其中土地屬私人所有者，以代金繳交，屬中華民國者，其變更負擔以捐地辦理。	附帶條件： 1. 停 24 用地變更範圍內全數土地所有權人應於收到市都委會會議紀錄日起 1 年內與本府簽訂協議書後，始能公告發布實施；如未能簽訂協議書者，維持現行計畫。 2. 變更負擔以代金繳交者，土地所有權人需於申請建造執照或變更使用執照前，完成繳交代金；變更負擔以捐地辦理者，需於都市計畫發布實施 2 年內，完成可建築土地捐贈，並於完成捐贈土地所有權移轉市府後，始得申請建造執照或變更使照。 3. 變更負擔代金估價方式依本市通案規定辦理。	照案通過。	照 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 通 過。
10	停 27 用地 (三民區凱歌段 773、774 地號土地，地籍面積共計 1,099.63 平方公尺)	停車場用地	0.11	第三種住宅區(附)	0.11	1. 依據本府交通局表示：「目前當地停車供需狀況之停車需供比為平均 0.84、尖峰 0.87，停車空間尚稱餘裕，爰倘該停 27 用地徵收開闢將不符效益，故本局無開闢需求。」。 2. 現況為停車場使用，土地為單一私地主所有。 3. 為促進土地使用效益，變更為第三種住宅區，並依全市變更負擔比例通案規定，以變更面積之 42% 計算負擔，	附帶條件： 1. 停 27 用地變更範圍內全數土地所有權人應於收到市都委會會議紀錄日起 1 年內與本府簽訂協議書後，始能公告發布實施；如未能簽訂協議書者，維持現行計畫。 2. 土地所有權人須於都市計畫發布實施生效日起 2 年內，完成可建築土地捐贈，其捐贈位置由本府指定之，並於完成捐贈土地所有權移轉市府後，始得申請建造執照或	1. 照案通過。 2. 變更負擔以捐贈建築土地方式辦理，變更負擔土地之捐贈位置照第 3 次專案小組會議報通過。	照 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 通 過。

						變更範圍內地籍面積共計 1,099.63 平方公尺，故須捐贈 461.84 平方公尺可建築土地。	變更使照。 3. 未依前項規定辦理者，於下次通盤檢討變更為其他使用分區或公共設施用地。		
11	停 29 用地 (苓雅區正言 段 782、 786、788、 978 地號土 地，地籍面 積 為 1,119.83 平 方公尺)	停車場 用地	0.11	第三種 住宅區 (附)	0.11	1. 依據本府交通局表示：「目前當地停車供需狀況之停車需供比為平均 0.92、尖峰 0.94，停車空間尚稱餘裕，爰倘該停 29 用地徵收開闢將不符效益，故本局無徵收開闢需求。」。 2. 現況為停車場使用，土地均為私人所有。 3. 為促進土地使用效益，變更為第三種住宅區，並須依全市變更負擔比例通案規定，以變更範圍面積之 42% 做為負擔，以代金繳交。	附帶條件： 1. 停 29 用地變更範圍內全數土地所有權人應於收到市都委會會議紀錄日起 1 年內與本府簽訂協議書後，始能公告發布實施；如未能簽訂協議書者，維持現行計畫。 2. 土地所有權人需於申請建造執照或變更使用執照前，完成繳交代金。 3. 變更負擔代金估價方式依本市通案規定辦理。	照案通過。	照 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 通 過。

附表九

「變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(第四次通盤檢討)並配合變更主要計畫案-停車場公設保留地檢討」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	曾金瑞	請將三民區覆鼎金一小段 0668-0000 地號由停車場用地變更為住宅區。	三民區覆鼎金一小段 0668-0000 地號，原規劃停車場，經 24 年一直未徵收，申請變更住宅區，因該地段面積不大，約 140 坪且狹長，若能將停車場變更住宅區，比較能符合市民期待又增加市府稅收效益。	經地政局評估本計畫區停 7 用地及部分停 12 用地採跨區市地重劃財務可行，照第 2 次專案小組所提實質變更內容編號 1 通過，惟交通局表示停車場用地規模宜至少 0.1 公頃，請於變更理由加註併同停 12 用地西南側已開闢為停車場使用之市有地 0.04 公頃，停車場用地面積達 0.12 公頃，符合原則。	照專案小組初步建議意見通過。
2	鐘素月	請將本人所有三民區覆鼎金段覆鼎金一小段 668 地號土地變更為住宅區。	該土地於 24 年前重劃被編為停車場用地，至今政府仍未徵收開闢，實有浪費之嫌，況該停車場用地面積又小，設為停車場除退縮騎樓地，尚應留設通道，所剩停車位極少，且未開闢影響市容觀瞻，請廢除停車場用地之編定，並回復為住宅區；停車場應與公園用地合併開發，設於地下室，使地盡其用，並可促進都市發展。	經地政局評估本計畫區停 7 用地及部分停 12 用地採跨區市地重劃財務可行，照第 2 次專案小組所提實質變更內容編號 1 通過，惟交通局表示停車場用地規模宜至少 0.1 公頃，請於變更理由加註併同停 12 用地西南側已開闢為停車場使用之市有地 0.04 公頃，停車場用地面積達 0.12 公頃，符合原則。	照專案小組初步建議意見通過。

3	許志嘉等人	申請都市計畫變更高雄市三民區覆鼎金段覆鼎金一小段669地號停車場用地(停7)為住宅區或商業區，以地盡其利。	<p>該地號規劃停車場用地迄今已屆32年，政府仍尚未取得開闢，任其荒廢棄置，致民等低度利用，懇請體恤民等生活困頓，儘速更正不合時宜之思維，導正不當規劃，以良好生活機能帶動地方繁榮；是民等所願。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查該停7用地毗鄰市7(載發超市)，位於鼎中路與鼎金後路交叉口位置，載發超市已興闢多年，該超市位於12層大樓之二樓，且該大樓設有地下一、二層停車場，平日來往購物人群甚少，足敷其停車需求。 2. 本基地規模面積甚小(計畫面積約0.1公頃，實際約953㎡)，若實際設置停車場使用，僅能供約35輛小自客車泊停使用，不符設置營運經濟規模與成本，且本社區內並無重大公共工程或是大型賣場或景點，以吸引外來車輛駐停；而鼎中路係社區收集道路，雖於上下班顛峰時段過境式車流多，非顛峰時段則道路兩旁均供路邊停車，本停車場之劃設徒然浪費社會資源與國家公帑。況毗鄰獅湖國小(面積約4.2公頃)，未來如仍有停車需求，可以多目標利用學校用地設置停車空間即可。 3. 為符合現今當地生活機能，該區位設置停車場用地顯已不合現在的需求，若任令該土地無限時間棄置不予利用開闢，僅徒增民怨，亦不符憲法保障民眾生活、財產之要旨。請考量上述，儘速檢討變更。 4. 請政府速予檢討公共設施規劃之合理性、適當性。 	經地政局評估本計畫區停7用地及部分停12用地採跨區市地重劃財務可行，照第2次專案小組所提實質變更內容編號1通過，惟交通局表示停車場用地規模宜至少0.1公頃，請於變更理由加註併同停12用地西南側已開闢為停車場使用之市有地0.04公頃，停車場用地面積達0.12公頃，符合原則。	照專案小組初步建議意見通過。
4	黃旭成等人	請將三民區陽明二小段59、60、61、62地號停車場用地變更使用分區。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 前揭4筆土地位於低密度住宅區，周遭幾乎均為透天住宅，旁邊市場用地也已規劃為公有停車場與公園，且鄰近東光國小，而其後方原有高中預定地亦已放領原地主，經重劃完成，重劃區內亦有2座停車場及公園設施等。 2. 該4筆土地於58年農地重劃後剩餘8成土地，又於68年市地重劃後剩6成土地，更遭政府編定為停車場用地，歷經30餘年，政府無意徵收，土地難以利用，故請變更使用分區。 	經地政局評估採跨區市地重劃財務不可行，變更為三種住宅區(附)，因土地所有權人數多、單一基地價差異過大，土地所有權人自行整合協議捐贈土地不易，或基地過小，負擔後非全數土地均可達建築最小基地面積，故變更負擔改採以繳納代金方式辦理。	照專案小組初步建議意見通過。
5	吉南工業股份	請將灣市12南側停車場用地(灣停	1. 本人等所有座落三民區覆鼎金段覆鼎金一小段1587~1592地號等6筆土地(1589及1590地	經地政局評估本計畫區停7	照專案小組初步建議意見通

<p>有限公司等人</p>	<p>12)檢討變更為商業區或住宅區，以減少重覆投資之浪費及繁榮該地區生活機能</p>	<p>號土地為市府所有)，面積合計為 1552 m²，被編入第 18-5 期重劃區內隸屬於(灣市 12)市場用地之附屬停車場預定地，但該重劃區已於 71 年重劃完成在案。</p> <p>2. 按平均地權條例規定，政府對於公共設施用地之取得，除採一般徵收外，尚有區段徵收及市地重劃等三種方式，且同一特定範圍不得部分重劃、部分徵收等兩種方式混合並用，而灣市 12、灣停 12 及灣兒 12 等三者係整體規劃之公共設施用地，自應於重劃時一併取得同時開發，但本重劃區於重劃完成分配土地時，卻發現只有停車場用地仍按原面積原地保留，並未予以分配，據說留待將來再予徵收，如此則有違平均地權條例中之重劃本意與目的，非但違法且損害地主權益。</p> <p>3. 本陳情案於 80.12.12 以地主陳炯宏等五人名義陳情，並副知市場管理處，市場管理處函復該處計畫將灣市 12 列入 82 年度闢建，除地上一、二樓作為傳統零售市場，三樓以上供公務單位使用外，地下一樓供防空避難與停車空間使用，雖強調地下一樓停車空間與停 12 功能不同，所謂功能不同應指地下停車空間只供三樓以上公務人員免費停車，而灣停 12 是供公務人員以外之收費停車，若是如此，在設計時可增加地下二樓停車場供公務人員以外之收費停車使用即可，亦可達到多目標使用之目的，則灣停 12 即無劃設之必要，應予變更為住宅區以杜絕土地資源之浪費。本案復於 81 年以陳秋觀為地主代表再次陳情變更灣停 12 為商業區之整體開發計畫專案，鈞局函復將錄案提交市都委會審議參考，惟至今仍無下文。</p> <p>4. 整體開發計畫內容簡要如下：</p> <p>(1)配合灣市 12 開發進度進行土地規劃與使用計畫，以公司組織型態進行開發，興建開放性綜合商業大樓，內部設有百貨業、超級市場、飲食業、遊樂場、辦公廳等。</p> <p>(2)土地變更為商業區後即成立一間公司，其公司股東即為該區內地主，按其持分之土地面積比例共同投資經營，實際投資金額可按未來興建之樓地板面積計算全部工程費，經營週轉金及管理費用再按各股東持分比例籌集之。</p>	<p>用地及部分停 12 用地採跨區 市地重劃財務 可行，照第 2 次專案小組所 提實質變更內 容編號 1 通 過，惟交通局 表示停車場用 地規模宜至少 0.1 公頃，請於 變更理由加註 併同停 12 用地 西南側已開闢 為停車場使用 之市有地 0.04 公頃，停車場 用地面積達 0.12 公頃，符 合原則。</p>	<p>過。</p>
---------------	---	--	---	-----------

附表十

「變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(第四次通盤檢討)並配合變更主要計畫案-停車場公設保留地檢討」新增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
6	謝馥禧	有關高雄市苓雅區正言段 781、782、965、966、967 地號等五筆土地變更土地使用分區事宜，查該地號土地使用分區為停車場用地，目前已無需求，請貴局變更為住宅區。	同左。	建議酌予採納。理由： 1. 經查陳情人陳情之苓雅區正言段 782、967 地號為停 29 用地，781、965、966 地號為道路用地。 2. 考量該停 29 用地經交通局表示周邊停車空間尚稱餘裕，變更其他分區使用，交通局無意見，故建議於本次通盤檢討變更為第 3 種住宅區，並需依本市通案變更負擔規定辦理。 3. 道路用地部份，考量現無法徵收，故建議納入停 29 用地變更範圍，一併計算捐贈負擔，並優先捐贈道路用地，不足折抵部份，再以停 29 用地捐贈或繳納代金補足。	1. 依市府研析意見，停 29 用地變更為第 3 種住宅區，並依全市變更負擔比例通案規定及以繳交代金方式辦理， 2. 考量本案為停車場公設保留地檢討，變更範圍仍以停車場保留地為主，且涉及該停車場用地土地所有權人之權益及公平性，故鄰接停 29 用地且為相同土地所有權人之道道路用地不納入本案辦理。	照專案小組初步建議意見通過。
		103.8.21 補充意見： 請將該地號土地速辦徵收，若無法徵收，請解編為住宅區。	同左。			
		103.9.18 補充意見： 有關高雄市苓雅區正言段 781、782、786、787、788、965、966、967 地號等八筆土地辦理解編事宜。	1. 782、786、787、788、967 地號等五筆土地使用分區為停車場用地，目前已無使用需求，原申請多目標使用，礙於四周臨路，建築時皆須退縮 5 米，故建築基地不足。高雄市政府交通局表示：「已無徵收開闢需求，且研議變更其他分區使用無意見」。 2. 781、965、966 地號等三筆土地使用分區為道路用地。高雄市政府工務局表示：「旨揭 781、965、966 地號目前尚無該路段道路開闢及徵收計畫」。 3. 請儘速解編為住宅區用地，以便使土地充分利用。			
		103.11.3 補充意見： 有關高雄市苓雅區正言段 781、782、786、787、788、965、966、967 地號等八筆土地辦理解編事宜。	1. 旨揭 782、786、787、788、967 地號等五筆土地，使用分區為停車場用地。 2. 旨揭 781、965、966 地號等三筆土地，使用分區為道路用地。 3. 依內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函「伍、公共設施用地檢討變更原則：(一)未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。(二)停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。 4. 旨揭該地目前已無使用需求，請貴局儘速			

			解編為住宅區用地，以便使土地充分利用，實感德便。			
7	左腳右腳休閒有限公司	請變更高雄市都市計畫(灣子內地區細部計畫)停23-停車場用地(2047地號及2047-1地號)為住宅區。	<p>1. 經查旨揭陳情停車場用地係鈞府66年6月15日高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫所規劃之都市計畫停車場用地。距今已近37年，鈞府尚未依法徵收或興建使用，期間已歷經4次通盤檢討，皆未變更使用，實影響土地使用權益甚鉅，亦影響該附近之都市發展。</p> <p>2. 旨揭停車場用地位於本市三民區陽明路及陽明路16巷交叉口東北方，土地為獅頭段一小段2047地號(811 m²)及2047-1地號(1042 m²)等2筆土地，面積合計為0.1853公頃(1853 m²)，目前屬陳情人之私有土地(詳地籍謄本影本)，據悉為鈞府第18-8期市地重劃分配之停車場用地。</p> <p>3. 旨揭停車場用地(0.1853公頃、80%，960%)，2047-1(1042 m²)地號目前申請汽車停車位42輛、機車停車位81輛、建蔽率60.76%、容積率374.46%；2047(811 m²)停放停車位20輛。</p> <p>4. 據悉鄰旁之市場用地市23(2046地號)面積為0.31公頃，目前並未做為市場使用，鈞府於99年間已闢為公有停車場使用(小型車91輛；機車46輛)。</p> <p>5. 公共設施用地應以公地為優先： (1) 依據都市計畫法第42條第二項規定「...前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地」，鈞府高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫於66年6月15日公告實施，劃定三合一公共設施用地，歷經4次市地重劃仍維持將停車場用地分配陳情人，似有違反公共設施用地應以公地為優先之重劃意旨。 (2) 目前鈞府都委會針對全市市場用地檢討後，將寶華市場(市23)變成停車場用地，原寶華市場(市23)衍生之停車需求已不存在，實不宜再犧牲私人權益，故陳請將市地重劃分配之私有停車場用地(停23)變更為住宅區。</p> <p>6. 寶華市場(市23)已變成為停車場： 鈞府基於近年來，隨著便利商店、超市、大型連鎖量販店之大量興建，市民消費型態轉變，導致傳統零售市場之需求已趨於式微；為促進土地有效開發利用，依據都市計畫法第26條規定辦理〔高雄市都市計畫區(原高雄市地區)市場用地(通盤檢討)並配合變更主要計畫案〕，據悉鈞府業於102.7.26由都市計畫委員會審議通過在案，其中變更案第15案已將灣子內地區市23用地(陽明路36巷南側，面積0.31公</p>	<p>建議不予採納。理由： 1. 陳情位置係屬停23用地，其中2047-1地號土地於98年1月15日經本府核准黃建彰君暨98年11月3日准予第一次變更為美嘉生電股有限公司以「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定開發為民營公共停車場及商辦空間，目前興闢42輛小型車停車場，交通局業者於102年10月18日取得停車場登記證。交通局表示鑒於本府財政拮据，現無徵收開闢計畫，若變更為其他分區使用，交通局無意見。</p> <p>2. 經查寶華市場於民國99年7月拆除後供作民眾停車使用；99年12月2日交通局依利用空地申請設置臨</p>	<p>經陳情人表示獅頭段一小段2047-1地號土地已無停車場使用需求，同意於本案都市計畫發布日經本府核准黃建彰君暨98年11月3日准予第一次變更為美嘉生電股有限公司以「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定開發為民營公共停車場及商辦空間，目前興闢42輛小型車停車場，交通局業者於102年10月18日取得停車場登記證。交通局表示鑒於本府財政拮据，現無徵收開闢計畫，若變更為其他分區使用，交通局無意見。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

			<p>頃)，變更為停車場用地。</p> <p>7. 停車場用地已符定期通盤檢討： 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 22 條規定「…停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之」，既寶華市場(市 23)因無法營運已變成停車場使用，原寶華市場(市 23)衍生之停車需求已不存在，該區停車場用地已符合定期通盤檢討規定，故陳請將市地重劃分配之私有停車場用地(停 23)變更為住宅區。</p>	<p>時路外停車場辦法相關規定核准設置公共申請路外停車場，可提供 91 席停車位，後本府於 102 年 10 月 3 日公告發布實施之變更高雄市都市計畫區(原高雄市地區)市場用地(通盤檢討)案(第一階段)，變更市 23 用地(0.31 公頃)為停車場用地。</p>		
	<p>103.8.18 補充意見： 申請變更高雄市都市計畫(灣子內地區細部計畫)停 23-停車場用地(2047 地號及 2047-1 地號)為住宅區。</p>	<p>103.8.18 補充意見： 1. 緣申請人乃為高雄市三民區獅頭段第 2047、2047-1 地號土地(停 23：下簡稱系爭土地)所有權人，前曾於 103 年 4 月 1 日函請惠予協助辦理變更為住宅區，現特以本函為申請理由之補充，合先敘明。 2. 按高雄市政府於 66 年 6 月 15 日就灣子內與凹子底等地區細部計畫規劃時，將系爭土地與鄰地即同區段第 2046 地號等土地，以所謂「三合一公共設施用地」計畫方式予以劃分其使用分區，其中第 2046 地號土地則劃歸為「市場用地」，第 2015、2015-1、2015-2、2015-3 地號土地則劃歸為「兒童遊樂場用地」現已開闢為公園，而申請人所有之系爭土地則劃歸為「停車場用地」，如此劃分之目的，乃係為使系爭地區有市場、公園可供居民百姓就近採買、休憩，乃為解決居民百姓至系爭地區之停車問題，遂責令申請人所有之系爭土地為「停車場用地」，亦即以申請人之所有系爭土地輔佐高雄市政府所有之上揭「兒童遊樂場用地」、「市場用地」得能發揮其最大效益，依此「三合一公共設施用地」之細部計畫，高雄市政府實已貶抑、減損申請人之土地價值權益，然申請人基於社會大眾公益之考量，亦勉為同意此「三合一公共設施用地」之細部計畫，此實堪稱為一善舉也。嗣後縱因高雄市政府久久未依法徵收興建停車場，惟申請人亦遵從此計畫，自行蓋建停車場以供系爭地區居民百姓至市場採買、公園休憩時，得能停車使用，藉以免卻系爭地區交通堵塞之困擾，申請人未慮及己身利益，戮力配合政府施政，實應獲得嘉許。 3. 頃聞，高雄市政府於 102 年 7 月 26 日都市計畫委員會審議決議，將系爭地區之市場用地，即高雄市三民區獅頭段第 2046 號市場用地，予以變更為停車場用地(停 38)，其理由乃謂系爭地區已無市場存在之必要</p>	<p>3. 本案陳情人於 102 年 11 月 13 日取得 2047-1 地號土地，102 年 12 月 9 日取得 2047 地號土地。 4. 本案建議依第一次專案小組會議決議，停 23 原土地所有權人陳情變更為住宅區，因產權移轉，其中 2047-1 地號土地業經交通局核准以「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定開發為停車場，並取得停車場登記證，故不予變更；另</p>			

		<p>云云。然查：</p> <p>(1)如前所述系爭地區之使用分區規劃，乃係基於高雄市政府於 66 年 6 月 15 日所公告實施之「三合一公共設施」細部計畫所為，故倘若系爭地區之「三合一公共設施」中有其中一項、或二項公共設施其使用目的、使用分區有須檢討另行訂定者，則依法依理自應三項公共設施一併檢討變更，並非僅得就其中一項予以檢討變更，而忽略其他公共設施之使用情形，易言之，系爭地區之使用分區劃分，其法源基礎乃源於高雄市政府於 66 年 6 月 15 日所公告實施之「三合一公共設施」細部計畫，則倘若欲變更此細部計畫者，自應「整體性」、「一體性」之檢討變更，不得「割裂」檢討認定，否則即有違依法行政之原則。</p> <p>(2)如前所述，申請人系爭土地劃分為「停車場用地」其主要目的乃厥於輔佐鄰地即高雄市政府所有之「兒童遊樂場用地」、「市場用地」得以發揮最大效益，如今高雄市政府既已認定系爭地區並無市場存在之必要性，則申請人所有之土地自亦無再須肩負此輔佐「市場用地」之義務。亦即「三合一公共設施」細部計畫既已迭經高雄市政府認定不具存在之意義，依法自應予以重新檢討並變更其使用分區目的，此乃法理之當然。</p> <p>(3)高雄市政府將系爭地區之第 2046 號市場用地變更為停車場用地(停 38)，此顯有與民爭利、更有違信賴保護原則之違法，自有未合。</p> <p>按申請人於系爭土地上興建停車場營運後，自營運開始迄今皆屬營運普通、甚至蕭條之情，易言之，申請人所營運之停車場自營運迄今，乃屬供過於求之狀態，並無停滿更無不敷使用之情，故申請人已屬勉予維持經營之狀態，如今，高雄市政府遽將系爭第 2046 號市場用土地變更為停車場用地(停 38)，且收費標準低於申請人之收費方式，此不啻與民爭利，迫使申請人所營運之停車場業務，無利可圖、無法營運，甚至因此倒閉，如此之行政行為對申請人而言實欠公允。</p> <p>再者，如前所述申請人之系爭土地乃係基於高雄市政府 66 年 6 月 15 日所公告之「三合一公共設施」細部計畫，而劃歸為停車場用地使用，且依該計畫之設計，係要求申請人所有之系爭土地輔佐鄰地之市場用地、公園綠地，申請人亦</p>	<p>2047 地號土地部分，土地所有權人如有意願，則變更為住宅區，並依本市通案變更負擔規定辦理。</p>		
--	--	--	---	--	--

			<p>因信賴高雄市政府公告之此「三合一公共設施」細部計畫，遂開發興建停車場營運，如今高雄市政府片面變更此「三合一公共設施」細部計畫，將市場用地變更為停車場用地與申請人爭利，此亦顯違信賴保護原則。</p> <p>(4)高雄市政府自 99 年間即將系爭地區之第 2046 地號土地闢為停車場經營使用(此筆土地何以得能 102 年 7 月 26 日高雄市都市計畫委員會審議變更為停車場用地前，即得能為停車場經營使用?實令申請人百思不解)，而經營迄今，亦少有滿停之情事，易言之，系爭地區之停車場停車位，並無供不應求之情事，反係供過於求之事實，以高雄市政府較申請人低廉之停車費，都尚有供過於求之情事，衡情不難得知，申請人所經營之停車場確係門可羅雀，乏人問津，如此之迎境，若苛責申請人仍須慘淡經營、虧損營運，此恐非適法之行政行為。</p> <p>4. 申請人於先前提出之申請書中即有言明，系爭地區之土地既已因時空變遷而須檢討變更，則亦應將申請人所有之系爭土地納入檢討變更之範圍內，如此方可切實符合系爭地區此時之都市環境需求，試想，倘若高雄市政府執意不檢討變更申請人系爭土地之使用分區目的，而責令申請人虧損經營停車場者，則申請人日後勢必將因虧損而倒閉，系爭停車場屆時將無人看管，若因此而成為廢墟、治安之死角，此恐非進步的高雄市市貌應存在之畫面，亦非為高雄市民所尊崇的高雄市政府所欲見。且申請人亦有主張倘若申請人系爭土地變更為住宅區後，依法應繳納之代金或受益費等，申請人皆願依法繳納，故此案之檢討變更並無圖利申請人之嫌，而係造福高雄市系爭地區之居民，此乃屬一舉多得之德政，爰祈鈞局惠予協助，俾達高雄市民、高雄市政府、申請人多贏之局面。</p>			
--	--	--	---	--	--	--