

高雄市都市計畫委員會 104 年 5 月 1 日 第 45 次會議紀錄

一、時間：民國104年5月1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：陳主任委員金德

記錄：陳秀凌

四、出席委員：

陳主任委員金德、劉副主任委員曜華(請假)、詹委員達穎(請假)、賴委員文泰、楊委員欽富、徐委員中強(請假)、張委員學聖(請假)、李委員彥頤、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(張世傑代)、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、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	王志仁
高雄市政府法制局	莊烈權
高雄市政府交通局	黃信穎、蘇傳翔
高雄市政府捷運工程局	吳嘉昌、王然興、宋佳霖、 曹秋河
高雄市政府衛生局	林柏勳、張甫年、楊佳霖
高雄市政府地政局	唐瑤茹、謝瑛民
高雄市政府觀光局	陳奕棠
高雄市政府農業局	楊孝治

高雄市政府工務局新建工程處	李賢能、馮悻慈
高雄市政府工務局養護工程處	
高雄市政府工務局(建管處)	王亮文
高雄市體育處	詹天維
交通部臺灣鐵路管理局	
交通部鐵路改建工程局南區工程處	李懷谷、林國榮
華榮電線電纜股份有限公司	劉秀美
臺灣時報社股份有限公司	
高雄醫學大學	洪純正、鄭尊仁
高雄市政府都市發展局	王啟川、唐一凡、陳淑媛、 李薇、劉建良、陳智帆、 王璽權

七、審議案件：

第一案：變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫（仁武部分）（配合工商綜合專用區開發時程調整）案、變更高速公路楠梓交流道附近特定區細部計畫（仁武部分）（配合工商綜合專用區開發時程調整）案

決 議：

一、本案考量華榮電線電纜股份有限公司繳納捐獻金及代金之龐大負擔壓力及尊重專案小組與前次大會決議，除照下列意見修正外，餘照第二次公展草案通過。

（一）分期分區計畫修正為：

1. 本計畫應於都市計畫發布實施之日起2年內辦理全區拆遷工程、區內生態綠地植栽綠化工程及區內服務道路工程；若依法令規定需申請雜項執照者，應於都市計畫發布實施之日起2年內申請雜項執照。
2. 本計畫應於都市計畫發布實施之日起3年內申請工商綜合專用區（綜2）之旅館建造執照。

（二）繳納捐獻金及代金時機修正為應於都市計畫發布實施

之日起2年內完成繳納。

二、華榮電線電纜股份有限公司若未依前述期限辦理，則依都市計畫程序回復為原使用分區。

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一。

第二案：變更高雄市主要計畫（前金區）部分機關用地及交通用地為商業區（配合高雄捷運 04 站周邊土地整體使用）案、擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合高雄捷運 04 站周邊土地整體使用）案

決議：本案照公展草案通過，惟為加強大眾運輸導向發展理念，未來開發前於都市設計審議階段應將綠色運輸功能融入規劃內容。

第三案：變更鳳山市細部計畫機關用地（機十七）部分土地(配合鳳山醫院擴建)使用分區管制案

決議：本案照公展草案通過。

第四案：變更高雄市主要計畫(原高雄市地區)體育場用地(通盤檢討)案、擬定高雄市左營區及凹子底地區細部計畫案(配合原高雄市主要計畫體育場用地通盤檢討)案

決議：本案照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。

【附錄一】專案小組建議意見如下：

1. 變更案編號1凹體二東側體育場用地，基於解決公共設施保留地問題，將毗鄰計畫區東側道路截角之三民區灣內段582-1地號等8筆土地納入計畫範圍，一併辦理市地重劃開發；變更案編號2凹體二西側體育場用地考量周邊居民休憩需求、降低對學校的衝擊，於臨新上國小乙側留設8公尺綠地空間，並參酌交通局建議縮減道路寬度為8公尺。
2. 變更案編號3左營區世運主場館東北側體育場用地變更後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，符合本市通案規定其變更負擔得以代金方

式繳納，其代金繳納之數額依本市都市計畫變更負擔回饋比例及代金繳交通案規定辦理，計畫書涉及變更負擔部分請依現行規定修正。

3. 公開展覽期間公民或團體建議案、土地使用分區管制要點審決如後附綜理表市都委會專案小組建議意見欄(附表二~四)。

第五案：變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)並配合變更主要計畫案、變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)案

決 議：

一、本案除公開展覽期間公民或團體建議案未審決部分照下列意見修正外，餘照專案小組建議意見(詳附錄二)通過，後續涉及補辦公展部分請依相關程序辦理，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。

(一) 編號2：考量本案相關土地所有權人未全數同意變更，且工務局新工處刻辦理道路用地徵收作業(目前於內政部土地徵收審議小組審議)，爰維持原計畫。

(二) 編號6：考量本地區有劃設停車場用地之需求，又基地99.43%均屬公有土地，依據都市計畫法第42條公共設施用地應儘先利用適當公有土地之原則，依陳情人建議意見，變更第二種特定商業專用區為停車場用地。

(三) 編號7：高雄醫學大學容積率先依教育部核定285.52%修正，至於其所提建議增加容積率至385.92%部分，因涉及實際使用需求及具體計畫之審查，退請專案小組審查後再提會討論。

二、本案涉及主要計畫變更部分先行報內政部核定，另細部計畫經審定部分，有關計畫內容請規劃單位視實際發展需要，分階段報請市府核定後，依法公告發布實施。

【附錄二】專案小組建議意見如下：

1. 請於計畫書中檢討變更原則，增列恢復原使用分區免變更負擔之規定，以符合公平正義原則。
2. 計畫書內文字授權規劃單位釐正。
3. 主要計畫及細部計畫案實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議案審決如後附綜理表市都委會專案小組建議意見欄(附表五~八)。

第六案：變更月世界特定區細部計畫(土地使用分區管制及都市設計基準)通盤檢討案

決議：本案除計畫書內容誤繕部分，授權規劃單位釐正外，餘照公展草案通過。

八、散會：下午 5 時 10 分

附表一 「變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫（仁武部分）（配合工商綜合專用區開發時程調整）案及變更高速公路楠梓交流道附近特定區細部計畫（仁武部分）（配合工商綜合專用區開發時程調整）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	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
1	華榮電線電纜股份有限公司	建議修正繳納捐獻金及代金之時機調整為「於本案申請建照執照時繳納完成」。	<p>1. 本案辦理變更都市計畫期間，為因應遷廠現金增資或籌備長期借款支應之負擔，且於辦理招商開發期間，因面臨金融危機、經濟景氣下滑，致使招商作業有所延宕，案內土地所有權人臺灣時報社對於擬調整之繳納捐獻金及代金之時機提出不同意見，建議修正繳納捐獻金及代金之時機為「於本案申請建照執照時繳納完成」。</p> <p>2. 考量未來遷廠開發作業之成功與否涉及相關權利人之配合，本公司建請貴府同意繳納捐獻金及代金之時機調整為「於本案申請建照執照時繳納完成」，俾利如期、如質推動開發進程。</p>	<p>1. 本案前於 99 年 12 月 7 日公告發布實施，納捐獻金及代金係規定「都市計畫變更核定後，3 個月為一期繳納，且三期繳納總金額之百分比分別為 30%、30% 及 40%、並於本案申請雜項執照、建照執照前繳納完成。」，本案因開發期程調整所提之個案變更，申請人公展所提之內容為「納捐獻金及代金採三期繳納方式，於都市計畫變更核定後第一次土地公告現值發布之日起，以 2 個月為一期繳納，且三期繳納總金額之百分比分別為 30%、30% 及 40%，並於本案申請建照執照前繳納完成。」。</p> <p>2. 故參據「都市計畫工商綜合專用區審議規範」附表，本案需於申請雜項執照前繳交捐獻金及代金，目前申請人所提之時間為都市計畫發布實施之日起 4 年內。</p>	本案繳納捐獻金及代金之時機調整涉及開發期程展延同意與否，建議於大會時一併討論。	同決議一。

附表二 變更高雄市主要計畫（原高雄市地區）體育場用地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	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
01	王聰明	體二愛河西岸早於多年前，就已徵收 600 坪，原先已規劃體育館，建請保留 100%目前狀況。	體二愛河西岸位於河堤運動用地，基於整體規劃考量，附近居民強烈建議，保留 100%用地，留給新上國小籃球場、綠地給許多居民使用。	建議未便採納。 理由： 1. 本案體二東、西二處體育場用地，合計面積約 3.0371 公頃，徵收費用龐大，現階段尚無法徵收開闢。 2. 為妥善解決公共設施用地經劃設保留之問題，依內政部 102.11.29 函頒行政院核定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，體育場係區域性公共設施，應將全市轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更，爰進行本次通盤檢討。 3. 綜上，基於河堤社區人口與公共設施需求，土地取得開闢的可行性及土地所有權人權益的考量，該地區公共設施服務水準，本案將體育場用地變為公園、道路及住宅區，公共設施用地劃設比例達 51.7%，並規定以市地重劃整體開發，以兼顧公共設施的滿足及早日的開闢。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
	張淵程	體二左營區部分不宜更改為住宅區，應保留 100%給新上社區。	1. 愛河河堤公園，不應到此中斷。 2. 三民區較吃香，左營區較小漢，河堤綠地被鯨吞蠶食，一塊塊不見。 3. 可使用公有地不應變更住宅區。			
	劉國雄	還給西岸百分百綠地。				
02	李偉山、董元林等 6 人	將土地歸還所有權人。	左營區新庄段二小段 324、364、366、376 地號土地徵收多年，均未依計劃使用，應將土地歸還所有權人。	建議未便採納，理由： 1. 依本市體育處中華民國 103 年 8 月 27 日高市體秘字第 10370778100 號函第二點，土地徵收條例第 49 條規定略以：「已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用…。有下列情形之	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
		103.10.23 陳情人補充書面意見如下： 1. 陳請人等皆同	緣陳請人等皆為前 <u>金川木業公司</u> 的股東及股東之關係人，而鄰近原龍華國中、新上國小之土			

		<p>意本通盤檢討案。</p> <p>2. 正如專案小組說明，龍華國中及新上國小已經提供周邊社區民眾足夠的運動空間及設施，故愛河東西兩岸 05 體 02 體育場用地已無徵收開闢之必要。東岸地主未徵收土地將撤銷徵收而全部土地參加市地重劃，而市府應以公平原則，將當初西岸陳情人於 89 年被徵收之土地撤銷徵收後，將被徵收之土地還地於民，讓原地主既陳情人等與東岸地主一樣得以公平對待之原則參加市地重劃。而且如此也符合市府利益迴避之行政立場，否則媒體傳揚出去將引來市府假徵收之名與民爭利之嫌，如此將會嚴重損害人民對市府的信賴。而陳請人等皆在此表示，願意以當年徵收款買回被徵收之左營區新庄二小段 324、364、366、376 等四筆土地。</p> <p>3. 若本通盤檢討案通過且陳情人等將前開四筆徵收土地買回後，陳請人等皆主張</p>	<p>地，絕大部分皆是徵收該公司土地而得以順利建校，甚至兒 13 兒童公園全部用地也是徵收來自陳情人等之土地。陳情人等已經為了該地區學童得以就近就學及提供該社區民眾運動需求而犧牲更高土地價值的利益，如今陳情人等僅存不到原有土地十分之一之 05 體 02 體育場西岸用地。而此跨愛河東西兩岸之體育場用地，市府體育處也僅於 89 年徵收部分西岸陳請人等所有之左營區新庄二小段 324、364、366、376 等四筆土地，如今專案小組簡報會議上說明，龍華國中及新上國小已經提供周邊社區民眾足夠的運動空間及設施，故 05 體 02 體育場用地已無徵收開闢之必要，而擬通盤檢討變更為市地重劃。期望貴局處體察陳請人等先前已為該社區之發展所承受龐大的利益損失，而維護陳情人等之權益，讓 05 體 02 體育場用地土地通過本案通盤檢討。</p>	<p>一者，應辦理撤銷徵收：</p> <p>(一) 因作業錯誤，至原徵收土地不在工程用地範圍內。(二) 公告徵收時，都市計畫已規定聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式之土地，土地所有權人不願參加聯合開發者，不在此限…」。</p> <p>2. 本徵收案依據內政部核准之徵收土地計畫書自 88 年 7 月起自 98 年 12 月止依計畫使用，本計畫土地自辦理徵收完成後，隨即整地圍籬及興建兩座籃球場，供新上國小教學使用，本處徵收該土地後業依核定之徵收計畫書及所定之期限使用。</p> <p>3. 陳情書陳情內容略以：「今日得知本件體二用地愛河東西岸將通盤檢變市地重劃，而前開徵收作為體育場的目的也已消失，如此理應將徵收之土地撤銷徵收並還地於民…」乙節，與土地徵收條例規定撤銷徵收之要件不符。</p> <p>4. 所陳內容非屬都市計畫審議範疇，應依地政相關法令規定辦理。</p>	
--	--	--	--	---	--

		本案土地分配方案，應依據市地重劃原地分配之精神分配土地，陳請人等皆反對將重劃發回土地分配於東岸。				
	李偉山等9人	103.10.23 陳情人補充書面意見如下： 1. 陳請人等皆同意本通盤檢討案。正如專案小組說明，龍華國中及新土國小已經提供周邊社區民眾足夠的運動空間及設施，故05體02體育場用地已無徵收開關之必要。 2. 陳請人等皆鄭重主張本案土地分配方案，應依據市地重劃原地分配之精神分配土地，陳請人等皆反對將重劃發回土地分配於東岸。	緣陳請人等皆為前 <u>金川木業公司</u> 的股東及股東之關係人，而鄰近原龍華國中、新上國小之土地，絕大部分皆是徵收該公司土地而得以順利建校，甚至兒13兒童公園全部用地也是徵收來自陳情人等之土地。陳情人等已經為了該地區學童得以就近就學及提供該社區民眾運動需求而犧牲更高土地價值的利益，如今陳情人等僅存不到原有土地十分之一之05體02體育場西岸用地。現專案小組簡報會議上說明，龍華國中及新上國小已經提供周邊社區民眾足夠的運動空間及設施，故05體02體育場用地已無徵收開關之必要，而擬通盤檢討變更為市地重劃。期望貴局處體察陳請人等先前已為該社區之發展所承受龐大的利益損失，而維護陳情人等之權益，讓陳情人等僅存的05體02體育場用地土地通過本案通盤檢討。			
3	高雄市政府工務局新建工程處	凹體二東側體育場用地臨聯興路兩側之道路截角（三民區灣內段582-1地號等8筆道路用地）尚未徵收，基於公共設施保留地之解決，納入計畫區	查本市三民區灣內段582-1地號等8筆道路用地，道路已全寬可供通行，囿於本府財政拮据，前揭8筆地號土地本處目前暫無開關徵收計畫，請貴局研議納入計畫區重劃開發範圍之可行性。	建議採納，理由： 1. 體二用地係民國71年本市主要計畫劃設之體育場用地，73年擬定細部計畫時將該8筆地號土地擬定為道路用地。 2. 考量該8筆地號土地於主要計畫亦屬體育場用地，為維護公共設施保留地地	同意採納。 1. 因本案道路係本市主要計畫劃設之體育場用地，於擬定細部計畫時劃設為道路用地，請規	照專案小組建議意見通過。

		<p>之重劃開發範圍。</p>		<p>主權益，併同納入市地重劃開發。</p>	<p>劃單位修正計畫範圍，一併辦理市地重劃開發。</p> <p>2. 另請工務局新建工程處及地政局協助查明灣內段 582-1 地號等 8 筆道路用地，現況已開闢為道路，當初道路開闢土地未取得之緣由，係當時土地所有權人已出具同意書先行提供使用亦或遺漏而未辦理徵收及該道路是否位於自辦市地重劃範圍後函復本府都發局，俾納入市府研析意見說明。</p>	
--	--	-----------------	--	------------------------	---	--

附表三 擬定高雄市左營區及凹子底地區細部計畫(配合原高雄市主要計畫體育場用地通盤檢討)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	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
01	交通局	有關本案都市計畫變更對交通系統部分之意見。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案凹子底體二用地鄰大順路，惟主要計畫通檢案計畫書內交通影響分析未考量輕軌完工後大順路車道容量縮減(雙向六車道調整為雙向四車道)，將影響該路段道路服務水準，請重新評估。 2. 凹子底體二用地鄰近環狀輕軌 C26 車站，未來基地開發內容應優先結合並鼓勵居民以輕軌系統做為主要進出運具，以降低私人運具對大順路之衝擊。 3. 大順路愛河西岸體二用地擬定為三面臨路，計畫道路寬約 10 公尺，將於大順路產生兩處相鄰僅 30 公尺之路口，對大順路造成交通衝擊，建議縮小計畫道路路寬，規劃僅供單向通行道路，並採右進右出方式進出。 4. 未來基地開發後停車場出入口應避免設置於大順一路。 	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 捷運局刻正進行「高雄環狀輕軌捷運建設計畫」之道路服務水準評估，建請捷運局將本變更案納入併同評估。 2. 為建立大眾運輸為導向的都市發展之理念，本計畫於土地使用分區管制規定住宅區應自道路境界線退縮 5 公尺建築(如無法退縮者得提都設會審議通過，不在此限)，以維持良好的行人徒步空間。 3. 為降低大順路愛河西岸體二用地道路系統對大順路造成之交通衝擊，本案參酌交通局建議縮小計畫道路路寬為 8 公尺，後續交通管制由交通局辦理。 4. 未來基地開發後之社區停車場出入口避免設置於大順一路，如基地條件有困難者，經交通主管機關同意，不在此限，擬列入本案土地使用管制條文明訂。 	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
02	王櫻樺	既然為整體規劃，可將西體二為公園而原住宅區規劃宜併入東區可增加其附加價值。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 西體二可以做為公園會創造雙贏。 2. 西體二原規劃道路用地比例過高，請重新調整，依大多數民眾使用考量，勿依少數人(地主)權益設想而損及眾人福利。 3. 西岸園道用地加寬。 	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量應公平對待東、西岸用地所有權人，如將西岸劃為公園、東岸劃為住宅區涉及跨區市地重劃分配土地，地政局表示因兩岸地價差距極大，影響土地分配之公平合理性，爰分別於東岸、西岸各劃設公共設施用地比例 51.7%，俾便於原岸分配土地。 2. 大順路愛河西岸體二用地將參酌交通局建議，縮小計畫道路路寬為 8 公尺，以增加鄰愛河側之園道寬度 3 公尺，鄰新上國小園道寬度 8 	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

				公尺。		
03	陳韻如 (代理人 陳俊宇)	1. 公共設施(公園)分配比例51.7%地主分回48.3%不盡合理。 2. 公共設施(公園)分配位置,配置在中間地帶。	1. 將來公辦重劃後地主尚須承擔重劃費用,實際地主領回土地必定比48.3%更低,此地被規劃公共設施已過30~40年地主已是第二代、第三代甚多,不能將土地發揮應有的價值及運用損失更大,期許政府體恤民困,將該公共比例降低或將來重劃費用負擔,政府也照比例分擔為合理。 2. 原公園設施劃分為東邊,將來所蓋建房屋為西向,現很多房產都為東西向、為西曬,在民間較為喜歡南北向房屋且公園在中間土地集中,將來公園配置設施內容比帶狀狹長來得豐富。	建議未便採納。 理由: 1. 本市辦理三處減額使用市地重劃案例,地主取回土地比例分別為24.5%、27.5%、24.5%。為辦理本案通盤檢討,體育處於100年8月15日召開說明會,提出比照本市新上國小旁49期重劃區案,地主取回土地比例由27.5%提高至32.5%,會中土地所有權人要求重劃後取回土地比例應提高至40%以上。本案公共設施用地劃設比例51.7%,加計重劃負擔後土地所有權人分回比例可達40%以上(惟實際以重劃分配結果為主)。 2. 基於河堤社區人口與公共設施需求,土地取得開闢的可行性及土地所有權人權益的考量,該地區公共設施服務水準,本案將體育場用地變為公園、道路及住宅區,公共設施用地劃設比例達51.7%,並規定以市地重劃整體開發,已兼公共設施的滿足及早日的開闢。 3. 本案綜合考量週鄰里民陳情意見,以及計畫區內河堤路及愛河沿岸公園用地均已開闢,河堤社區人口密集及成長快速效應,需增加公園綠地及遊憩空間提供市民運動休閒場所使用,以達到美化周邊住宅區視覺景觀及提昇健康生活環境。	照市府研 析意見通 過。	照專案小 組建議意 見通過。
04	洪美銀 洪東潭 等人	降低公設,提高還地於民比例,方符原地主之權益。(陳情人地號:	1. 體二用地西岸劃設占總面積9.35%之道路用地。 2. 附帶條件其公共設施劃設比例不得低於51.7%並無法源根據,現週邊替代公設完整,應降低公設,提高還地於民比例,方符原地主之權益。	建議未便採納。 理由: 1. 本市辦理三處減額使用市地重劃案例,地主取回土地比例分別為24.5%、27.5%、24.5%。為辦理本案通盤檢討,體育處於100年8月15日召開說明會,提出比照本	照市府研 析意見通 過。	照專案小 組建議意 見通過。

		672)	<p>3. 西岸規劃之道路，位於東岸區並未享有道路開闢之利益，惟若以市地重劃精神，同配比之原地原分配，實不符公平公正及比例原則。</p> <p>4. 原東岸開闢之河岸公園及河堤路、敦煌路皆徵原東岸地主土地，遂若以上述之開發方式，乃二次剝削東岸地主。期都委會秉持公平原則，以維護公正之權益。</p>	<p>市新上國小旁 49 期重劃區案，地主取回土地比例由 27.5% 提高至 32.5%，會中土地所有權人要求重劃後取回土地比例應提高至 40% 以上。本案公共設施用地劃設比例 51.7%，加計重劃負擔後土地所有權人分回比例可達 40% 以上（惟實際以重劃分配結果為主）。</p> <p>2. 基於河堤社區人口與公共設施需求，土地取得開闢的可行性及土地所有權人權益的考量，該地區公共設施服務水準，本案將體育場用地變為公園、道路及住宅區，公共設施用地劃設比例達 51.7%，並規定以市地重劃整體開發，已兼公共設施的滿足及早日的開闢。</p> <p>3. 本案考量應公平對待東、西岸用地所有權人，東岸及西岸各自劃設公共設施用地比例 51.7%。西岸係因現況僅大順路一側臨路，為使北側公園之使用更具效益，及考量住宅區之消防救災、指定建築線，故劃設環狀道路，並參考交通局建議縮小計畫道路路寬為 8 公尺。</p>		
05	灣興里 里長張 文青	針對三民區灣興里四子底地區細部計畫案一再變更設計，過程中疑似有圖利財團或建設公司，特此提出異議。	<p>1. 本計畫原先已規劃由聯興路 50 巷延伸至河堤路，將此計畫用地一分為二，靠近大順一路部份為公園用地，靠近敦煌路部分為住宅用地，此設計乃經由市政府配合輕軌建設及都市整體造景考量後所規劃之版本，符合都市設計之整體性。</p> <p>2. 此版本是否受到財團或建設公司為獲取龐大利益所影響，而一再變更設計，以犧牲里民、市民之權益，獨厚及圖利財團、建設公司，為此恐造成里民及市民反彈，進而引發長期抗爭，故擬請再行研</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案綜合考量週鄰里民陳情意見，以及計畫區內河堤路及愛河沿岸公園用地均已開闢，河堤社區人口密集及成長快速效應，需增加公園綠地及遊憩空間提供市民運動休閒場所使用，以達到美化周邊住宅區視覺景觀及提昇健康生活環境。</p> <p>2. 依第 1 次專案小組會議紀錄請里長整合基地周邊陳情人建議意見將建議方案及連署書於文到 30 日內提出，惟里長均未於期限內提出。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

			議，以免引發無謂民怨、抗爭。			
06	順興元機器廠(股)公司、何順財、何佳穎	請考慮土地規劃利用的整體性。	大順路、聯興路長形公園預定地，剝離原規劃河道旁帶狀公園(已開闢)甚遠，致使公園規劃在小區域範圍內，支離破碎，沒有整體感。並且公園之規劃難有一致性。此種規劃似有圖利他人之嫌。請考慮土地規劃之完整性如凹子底公園的整體性。	建議未便採納。 理由： 本案綜合考量週鄰里民陳情意見，以及計畫區內河堤路及愛河沿岸公園用地均已開闢，河堤社區人口密集及成長快速效應，需增加公園綠地及遊憩空間提供市民運動休閒場所使用，以達到美化周邊住宅區視覺景觀及提昇健康生活環境。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
	順興元機器廠(股)公司	104.3.10 補充意見：	再次敘明最具公園的功能是要讓附近居民的使用有一致性及安全性，本案公園的規劃，隔離居民的疏離，並且切斷公園使用的延續性，實屬不當的規劃，強烈再要求無需照顧財團的利益，破壞公園規劃之完整性，並且考慮全面地主分配的公平合理性(如附圖)，公園用地放於區塊的中間亦是理想的方案。 備註：本地主於民國 71 年被政府徵收近 2000 坪(大順一路)，並繳交 700 萬元工程受益費。	建議未便採納。 理由： 1. 本案規劃之帶狀公園，除可提供基地東側及北側住宅區之緊急避難空間，同時可作為本案住宅用地與東側住宅區之緩衝空間，有效降低環境衝擊，並美化周邊住宅區視覺景觀及提昇健康生活環境。 2. 本案前經 103.10.17 及 103.12.12 兩次都委會專案小組會議審決，綜合考量週鄰里民陳情意見，帶狀公園之規劃可避免本案住宅用地開發對基地東北側及東南側現有住宅區所產生之衝擊，並可提供週鄰社區所需之綠地及遊憩空間。 3. 所陳徵收及繳交工程受益費內容非屬都市計畫審議範疇，應依相關法令規定辦理。		照市府研析意見通過。



附表四 土地使用分區管制要點修正前後對照表

公展草案條文	修正後條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
<p>本計畫區土地使用分區管制計畫應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定： 第 1 條本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。本要點未規定者依其他相關法令辦理。</p>	<p>本計畫區土地使用分區管制計畫應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定： 第 1 條本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。本要點未規定者依其他相關法令辦理。</p>	照案通過	照專案小組建議意見通過。
<p>第 2 條本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</p>	<p>第 2 條本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</p>	照案通過	照專案小組建議意見通過。
<p>第 3 條本計畫區內住宅區應自道路境界線至少退縮五公尺建築。如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 但因基地條件之限制，致無法退縮建築者，得提出替代具體對策，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不受前項規定之限制。</p>	<p>第 3 條本計畫區內住宅區應自道路境界線至少退縮五公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。但因基地條件之限制，致無法退縮建築者，得提出替代具體對策，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不在此限。</p>	修正通過	照專案小組建議意見通過。
<p>新增</p>	<p>第 4 條建築基地之停車出入口應避免設置於大順一路，如因基地條件限制有執行困難者，經交通主管機關同意者，不在此限。</p>	同意增列	照專案小組建議意見通過。

附表五 變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)並配合變更主要計畫案實質變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
		變更前		變更後				
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)			
1	自立一路與南台路195巷交叉口東側機關用地(機12用地)	機關	0.12	商業區	0.12	<p>1. 位於自立一路、南台路195巷交叉口東側之機32用地為民國81年4月29日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫三民區部份商業區(原區公所)為機關用地案」(第307案)變更0.12公頃商業區為機關用地,供高雄市政府使用。</p> <p>2. 經查該土地均為臺灣土地銀行股份有限公司所有,現況為停車場使用。</p> <p>3. 依本府於102年9月4日召開之機關協調會,三民區公所表示案地已無使用計畫,故恢復為原商業區。</p>	照案通過,並請於變更理由敘明本案恢復原使用分區免變更負擔所依據之檢討變更原則。	照專案小組建議意見通過。
2	平等路、九如一路(平等路至計畫範圍東側)及民族國小東南側截角)	公園	2.36	住宅區	1.16	<p>1. 修正書圖不符部分</p> <p>(1) 經查民國65年6月10日公告發布實施之「本市原都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」(第177案)變更南北向平等路西側部分公園用地為住宅區,其餘地區仍保留做為公園用地,故南北向平等路及東西向九如一路(平等路至計畫範圍東側路段)及民族國小東南側截角應屬公園用地。</p> <p>(2) 後至本計畫區第一次通盤檢討,將前述道路位置標示為道路用地,惟期間均未進行都市計畫變更,故係屬誤繕,修正前述道路用地為2.36公頃公園用地。</p> <p>2. 實質變更內容部分</p> <p>(1) 因應南北向平等路及民族國小東南側截角為本府工務局經管之市有地,並已作為道路使用,故於主要計畫層級將南北向平等路及民族國小東南側截角由為公園用地變更為住宅區,再於細部計畫變更為1.16公頃道路用地。</p> <p>(2) 東西向九如一路(平等路至計畫範圍東側路段)部分,則考量該路段西側現行計畫為園道用地,基於規劃之一致性原則,變更公園用地為1.20公頃園道用地。</p>	本案經規劃單位查明都市計畫變更歷程,照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。

3	公2 用地東側部份公園用地、工31 (乙) 地區	工業區	1.39	住宅區 (附)	2.11	<p>1. 本次變更之工31 (乙) 土地目前多非屬工業使用，故配合本市工業區檢討政策，納入通盤檢討辦理。</p> <p>2. 另工31 (乙) 北側之公2 用地東側尚有0.72公頃公園用地之土地尚未取得與開闢，為公共設施保留地。</p> <p>3. 為促進都市整體發展，並解決公共設施保留地取得問題，本案變更範圍內附帶條件規定應以市地重劃方式整體開發。</p>	<p>1. 有關公園用地變更為住宅區部分，決議如下：</p> <p>(1) 本案原朝變更為住宅區方向辦理，惟經地政局表示辦理市地重劃不可行，故維持原計畫。</p> <p>(2) 若土地所有權人能於本案下次通盤檢討前，提出可行具體變更及財務計畫，視為本通盤檢討案之延續案件，納入下階段續行審議及核定發布。</p> <p>2. 有關工業區及6公尺計畫道路部分，考量陳情人說明工業區土地尚有使用需求，維持原計畫。</p>	照專案小組建議意見通過。
		公園用地	0.72					

附表六 變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)案實質變更內容綜理表

編號	位置 1/1000 圖幅	變更內容				變更理由	市都委會專案小組 建議意見	市都委會決 議
		變更前		變更後				
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)			
1	計畫年期調整	計畫年期為民國100年		計畫年期為民國115年		配合高雄市主要計畫通盤檢討(草案)之計畫目標年修正。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
2	土地使用分區管制要點、都市設計基準	詳第10章土地使用分區管制要點與都市設計基準				為落實本計畫區細部計畫之規劃、健全地區發展，塑造計畫區都市意象、提昇環境品質，強化土地使用分區管制要點與都市設計基準可行性，並充實其管制內容，將歷次變更案土地使用分區管制要點與都市設計基準納入檢討，並新增園道用地(兼供鐵路使用)周邊管制規定。	1. 照案通過。 2. 為易於理解，請於簡報內容標示各地區土管、都設規定之案名、案號並說明其特殊規定。	照專案小組建議意見通過。
3	修正歷次變更產生截角不符情形(1974、2073、2174、2175、2274、2374、2375)	修正書圖不符及誤繕(於第一次、第二次細部計畫通盤檢討案誤繕)，修正截角。				1. 經比對本計畫區歷次都市計畫變更書圖後，共計8處地區產生截角不符情形。 2. 經修正8處地區截角不符後，均未涉及面積調整，其位置及修正情形如附錄六所示。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
4	忠孝一路、建國二路交叉口東南側之市19用地(2274)	修正書圖不符及誤繕(於第一次、第二次細部計畫通盤檢討案誤繕)，修正道路用地為市場用地。				1. 經查民國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」(第164案)，變更部分道路用地為市場用地。 2. 次查本計畫區第一次、第二次通盤檢討案，均未配合第164案修正道路用地為市場用地，且期間均未辦理都市計畫變更。 3. 綜合上述，係屬書圖不符，於本次通盤檢討修正市場用地範圍；並修正市19用地面積由0.52公頃為0.56公頃，道路用地減少0.04公頃。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
5	文高6北側(2174)	修正第506案計畫實質變更內容(第一階段：園道用地)變更內容明細表與計畫圖不符部分。				1. 經查民國96年5月10日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部『臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫』)案(第一階段：園道用地)」(第506案)，其計畫書之變更範圍及計畫實質變更內容(第一階段：園道用地)變更內容明細表已將文高6用地北側之機關用地變更為園道用地(兼供鐵路使用)。 2. 惟該案之計畫圖未將文高6北側之機關用地列入變更範圍內，	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

			<p>計畫圖仍標示為機關用地。</p> <p>3. 綜合上述，經對照該計畫書變更範圍與計畫目標，該機關用地係屬書圖不符，故於本次通盤檢討修正計畫圖。</p>		
6	堯山街 (2375)	修正書圖不符及誤繕（於第二次細部計畫通盤檢討案誤繕），修正園道用地為道路用地。	<p>1. 經查堯山街係於民國70年1月29日公告發布實施之「第十批細部計畫並配合變更主要計畫」（第154案）劃設為道路用地，期間均未辦理都市計畫變更。</p> <p>2. 惟民國91年8月26日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫（三民區部份）細部計畫（第二次通盤檢討）案」（第428案）之計畫圖將堯山街標示為園道用地。</p> <p>3. 綜合上述，係屬書圖不符，於本次通盤檢討修正該園道用地為道路用地，並未涉及計畫面積變更。</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
7	三鳳中街38巷 (2074)	修正書圖不符及誤繕（於第一次、第二次細部計畫通盤檢討案誤繕），修正第五種商業區為道路用地。	<p>1. 經查三鳳中街38巷於民國61年8月9日公告發布實施之「設定本市三民區三塊厝舊部落計劃道路及二三五號巷路」（第89案）中，為使該區段內能適應開發建築之用，故設定三民區第二三五號6公尺寬計劃巷路一條延長95公尺（至三鳳中街既成巷路），面積570平方公尺。</p> <p>2. 惟本計畫區之歷次通盤檢討，未依第89案之規劃原意劃設該計畫道路（三鳳中街38巷），且期間均未辦理都市計畫變更。</p> <p>3. 綜合上述，係屬書圖不符，於本次通盤檢討修正道路用地、第五種商業區範圍；修正後道路用地面積增加0.01公頃，第五種商業區面積減少0.01公頃。</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
8	自由一路、察哈爾一街交叉口西側之文中3、文小3用地 (2275、2276)	修正書圖不符及誤繕（於第二次細部計畫通盤檢討案誤繕），修正使用分區名稱。	<p>1. 經查文小3用地係為55年6月22日公告發布實施之「擴大『文三』市立九中變更都市計畫」（第46案）中，為擴建文3用地而變更之。</p> <p>2. 惟現行計畫書將文3用地分為文中3及文小3兩處公共設施用</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

						地，計畫圖則未繪製兩處學校之分區界線，故屬書圖不符。 3. 依據中小學用地檢討變更原則C，應修正為文3用地，以符合學校用地使用需求。		
9	廣2用地 (2174、 2274)	修正書圖不符及誤繕（於第556案、557案誤繕），修正部分廣2用地為第四種商業區。				1. 經查廣2用地原都市計畫係為廣場用地，後於民國79年5月2日公告發布實施之「高雄市都市計畫公共設施用地（民國六十二年九月六日以前公告部分）通盤檢討案」（第276案），變更部分原廣2用地為商業區，該廣場用地深度維持100公尺，廣場東西兩側以地籍線認定為商業區。 2. 其餘廣場用地再經民國99年3月1日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」（第556案）變更為車站專用區、民國99年3月1日公告發布實施之「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」（第557案）擬定部分車站專用區為廣2用地，計畫面積0.10公頃。 3. 綜合上述，該廣2用地東側與第276案變更廣場用地為商業區之分區界線，應以地籍線為認定依據；然因現行計畫之廣2用地已部份誤植於第四種商業區上，故於本次通盤檢討修正該廣2用地東側應依地籍線為界線，計畫面積減少0.02公頃，第四種商業區計畫面積則增加0.02公頃。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
10	平等路、九如一路（平等路至計畫範圍東側段）及民族	公園用地	2.36	道路用地	1.16	1. 修正書圖不符部分 (1) 經查民國65年5月10日公告發布實施之「本市原都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」（第117案）變更南	本案經規劃單位查明都市計畫變更歷程，照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。

	國小東南側截角 (2474、2475)			園道用地	1.20	<p>北向平等路西側部分公園用地為住宅區，其餘地區仍保留做為公園用地，故南北向平等路、九如一路（平等路至計畫範圍東側路段）及民族國小東南側截角應屬公園用地。</p> <p>(2)至本計畫第一次通盤檢討，將前述公園用地標示為道路用地；至第二路通盤檢討時，則將民族國小東南側截角標示為學校用地，惟期間均未進行都市計畫變更，查係屬計畫書圖誤繕，故於本次通盤檢討修正前述道路用地為2.36公頃公園用地。</p> <p>2.實質變更內容部分</p> <p>(1)因應南北向平等路及民族國小東南側截角為本府工務局、民族國小經管之市有地，並已作為道路使用，故於主要計畫層級將南北向平等路及民族國小東南側截角由公園用地變更為住宅區，再於細部計畫變更為1.16公頃道路用地。</p> <p>(2)九如一路（平等路至計畫範圍東側路段）部分，則考量該路段西側現行計畫為園道用地，且現況之路型相同，基於規劃之一致性原則，變更公園用地為1.20公頃園道用地。</p>		
11	民族一路、自忠街交叉口西側之01-2-機-03用地 (2375)	機關用地	0.04	綠地用地	0.04	<p>1.位於民族一路與自忠街交叉口之01-2-機03用地為民國78年4月12日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫一號公園用地鄰近都市計畫案」（第263案）中變更0.04公頃公園用地為機關用地，以供興建集會所及老人活動中心。</p> <p>2.經查該土地為本市三民區公所管有之0.03公頃市有地及0.01公頃私有土地，現況為綠地使用。</p> <p>3.惟該用地經三民區公所表示目前無使用計畫，且面積狹小不易利用，建議辦理變更。</p> <p>4.綜合上述，考量需地機關已無使用計畫，且土地已大抵取得，故變更為綠地用地。</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
12	高雄醫學院北側之01-2-機-01用地（建生段52-1、55-1、56-1、60	機關用地	0.10	公園用地	0.10	<p>1.位於高雄醫學院北側之01-2-機01用地為民國77年2月3日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫部分公園用地（公（一））為機關用地案」（第</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

	地號土地) (2276)					244案)變更0.10公頃公園用地為機關用地，並限制用途為電纜連結站使用。 2. 經查該土地0.02公頃為本府工務局經管之市有地、0.08公頃為臺灣土地銀行股份有限公司所有之土地，故臺灣電力公司尚未取得土地。 3. 該用地現況為公園使用，且經臺灣電力公司表示「(略以)已無設置電纜連接站之必要。」。 4. 綜合上述，考量需地單位已無使用計畫，故恢復為原公園用地。		
13	自立一路、南台路195巷交叉口東側之機32用地 (2174)	機關用地	0.12	第四種商業區	0.12	1. 位於自立一路、南台路195巷交叉口東側之機32用地為民國81年4月29日公告發布實施之「變更原高雄市都市計畫三民區部份商業區(原區公所)為機關用地案」(第307案)變更0.12公頃商業區為機關用地，供高雄市政府使用。 2. 經查該土地均為臺灣土地銀行股份有限公司所有，現況為停車場使用。 3. 考量需地機關已無使用計畫，故檢討恢復為商業區，依本市變更負擔之通案性規定，係屬回復為原使用分區，故免變更負擔。	照案通過，並請於變更理由敘明本案恢復原使用分區免變更負擔所依據之檢討變更原則。	照專案小組建議意見通過。
14	公2用地東側部份公園用地、工31(乙)地區(2075、2076、2175、2176)	工業區	1.34	第四種住宅區(附)	1.29	1. 考量工31(乙)土地目前多非屬工業使用，故配合本市工業區檢討政策，納入通盤檢討辦理。 2. 另工31(乙)北側之公2用地東側尚有0.72公頃公園用地之土地尚未取得與開闢，為公共設施保留地。 3. 為促進都市整體發展，並解決公共設施保留地取得問題，本案變更範圍內附帶條件規定應以市地重劃方式整體開發。	1. 有關公園用地變更為住宅區部分，決議如下： (1) 本案原朝變更為住宅區方向辦理，惟經地政局表示辦理市地重劃不可行，故維持原計畫。 (2) 若土地所有權人能於本案下次通盤檢討前，提出可行具體變更及財務計畫，視為本通盤檢討案之延續案件，納入下階段續行審議及核定發布。	照專案小組建議意見通過。
		公園用地	0.72	公園用地(附)	0.72			
		道路用地	0.05	道路用地(附)	0.05			

							2. 有關工業區及6公尺計畫道路部分，考量陳情人說明工業區土地尚有使用需求，維持原計畫。	
--	--	--	--	--	--	--	--	--

附表七 「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)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	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
1	董素真等2人	陳情人董素貞、鄭沁香所有土地位於高雄市三民區中都段3小段94地號，毗鄰唐榮公司廢墟磚窯煙囪旁，本筆土地民國35年7月25日即為私有土地，73年12月19日經市府重測地目為建築用地(如登記簿謄本、土地所有權狀影本等附件)，奈經高雄市政府文化局劃定為古蹟保留區，本筆土地使用只能限於政府單位所稱之「容積移轉獎勵實施辦法」中之優渥條件補償，實則不然，依市場上之容積移轉只能拿到的只有四成之多，更直接影響私有土地所有權人所擁有面積權益甚鉅(土地面積減少六成)，顯與政府獎勵政策差距甚大，土地所有人無法充分使用土地，未能達到平均地權宗旨「地盡其用」，人民之財產權完全喪失無遺，冀望高雄市政府相關單位能將此保留區予以廢止，並以辦理土地開發方式，以提高當地土地充分利用價值，創造地方經濟繁榮，還給市民生活品質空間，並保障土地所有權人之財產權。	如左。	<p>1. 陳情土地坐落於94年3月11日台內民字第0940002943號公告之國定古蹟「台灣煉瓦會社打狗工場(中都唐榮磚窯廠)」範圍內，該古蹟範圍土地於97年2月29日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)中都地區工業區及第四十二期重劃區主要計畫(第一階段)」案內變更工業區為保存區。</p> <p>2. 依據高雄市政府文化局103年6月16日高市文資字第10330837100號函示，該土地並非無法買賣、無法使用，惟需依《文化資產保存法》相關規定辦理；另依據《文化資產保存法》第35條及《古蹟土地容積移轉辦法》相關規定，因古蹟之指定而劃定保存區，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用。除此之外，並可依據《文化資產保存法》第91條、</p>	<p>1. 依文化部出席代表說明陳情土地位於國定古蹟保存區中央，劃出保存區範圍有其困難。本案經討論後，考量保存區範圍之完整性，維持原計畫。</p> <p>2. 惟為維護土地所有權人權益，除可適用古蹟土地容積移轉實施辦法外，請文化部及市府文化局協助唐榮公司及本案土地所有權人研提土地活化利用計畫，促進土地利用。</p>	照專案小組建議意見通過。

				第 92 條及第 93 條之規定，享有相關房屋稅、地價稅、遺產稅等減免優惠。		
				3. 案地可依文化資產保存法及相關法令規定辦理再利用，建議請文化局協助地主提送再利用計畫。		
2	富侖企業有限公司蘇麗玲等 11 人	貴府開闢「三民區遼寧二街 330-1 號前 6 米巷道工程」，須徵收座落本市三民區中華段一小段 838、839、848、852、856、857、867、870、871、873 地號等 10 筆土地及拆除富侖企業等九棟領有合法申請之工廠，並造成工廠關閉後，勞工失業等情形，敬請通盤檢討此 6 米都市計畫巷道是否有廢止之必要。	<p>1. 貴府都市計畫劃定之 6 米巷道，係屬乙種工業區，該 6 米巷道東側邊 20 公尺處即有 10 米通化街(已通行)，西側 50 公尺處即為 60 米寬的中華路，該通化街平時含尖峰時間車流量極少，不知為何貴府規劃該巷道，又急需開闢該巷道，即使開闢後，根本無經濟及公眾效益。又既屬乙種工業區，如欲強行開闢時，勢必又造成富侖企業等九棟工廠從中間切割工廠一分為二，造成機器遷移、冷凍庫破壞，甚至工廠遷移亦或關廠，關廠後勢必又造成勞工的失業情況及地主極大的損失，可謂茲事體大。</p> <p>2. 我們絕不反對政府開闢道路，我們反對政府黑箱作業(工務局規劃開闢該巷道前，先期作業有無慎重的調查，該地區經濟性、效益性、交通流量、開闢須拆除多少建物？是否有不肖人士關說及介入？就把我們犧牲了)，卻執意不顧我們群集反對，強行土地徵收及地上物拆除，請政府不要浪費公帑，重新檢討在這煙鮮少經過的地方，此巷道是否急迫開闢，何況東臨 20 公尺處又有通化街，西臨 50 公尺處有中華路，我們真的不知道開闢該巷道的用意為何？請政府把這五十幾年前「乙種工業區」劃定的都市計畫 6 米巷道存在意義，已無太大作用，故想申請提都市計畫委員會重新審議是否</p>	<p>1. 陳情位置為 6 公尺計畫道路，面積為 810 平方公尺，其中 169 平方公尺為本府工務局所管有之市有土地外，餘為私有土地。</p> <p>2. 相關單位意見： (1) 本府工務局新建工程處 103 年 6 月 26 日高市工新土設字第 10371892700 號函表示，有關本案陳情意見「三民區遼寧二街 330-1 號前 6 米巷道工程」都市計畫道路是否有廢止之必要，本處目前正報府研議開闢該巷道。 (2) 本府交通局 103 年 7 月 15 日高市交運規字第 10334303700 號函表示，旨揭道路為 6 公尺南北向計畫道路，屬地區服務型道路，臨該計畫道路東側已有 10 公尺通化街，西側已有 60 公尺中華二路，週邊遼寧二街、熱河二街現況交</p>	<p>本案 6 公尺計畫道路就地區發展、工業區土地利用及整體道路系統功能而言，尚無開闢之需求，且市府交通局表示該計畫道路目前暫無開闢以疏解交通之急迫性，故可考量予以檢討廢止，惟因陳情人未能取得全部相關土地所有權人同意書，且規劃單位徵詢土地所有權人意願部分未回復，請規劃單位再洽工務局新工處瞭解土地所有權人對道路廢止之意見，併同本案提請大會討論。</p>	<p>考量本案相關土地所有權人未全數同意變更，且工務局新工處刻辦理道路用地徵收作業(目前於內政部土地徵收審議小組審議)，爰維持原計畫。</p>

			符合現代都市建設發展亦或廢止該巷道。 3. 檢附該地區都市計畫及地籍圖影本各乙份及土地所有權人同意書，茲同意本案道路用地變更為工業區及同意依都市計畫法第 27 條之 1 及本市通案負擔規定，公共設施用地變更為工業區應負擔 32% 之公共設施用地或都市發展用地捐贈予高雄市政府。	通量低，爰該計畫道路目前暫無開闢以疏解交通之迫切性。 3. 為避免取消該道路將影響地主爾後申請指定建築線之權益，建議由陳情人取得該道路用地及相鄰土地之全部土地所有權人同意變更文件後，提專案小組討論。		
3	吳素珠 黃光博 黃陳招	三民二號公園南側工業區及公園用地變更案。	1. 徵收年限已過很久(20 幾年了)，請速處理。 2. 請按市價徵收。 3. 原地保留為住宅區或商業區。	陳情位置涉及主要計畫變更第 3 案、細部計畫變更第 14 案，併陳情意見第 5 案討論。	1. 本案原朝變更為住宅區方向辦理，惟經地政局表示辦理市地重劃不可行，故維持原計畫。 2. 若土地所有權人能於本案下次通盤檢討前，提出可行具體變更及財務計畫，視為本通盤檢討案之延續案件，納入下階段續行審議及核定發布。	照專案小組建議意見通過。
4	萬利來 股份有限公司	本公司所有位於高雄市三民區中華段一小段 218-1 號公共設施保留地(6m 巷道)，不同意參與本次本市三民區都市計畫主要計畫及細部計畫變更案。	本公司所有中華段一小段 218-1 號土地，請市府依法辦理土地徵收開闢，不同意「市地重劃方式整體開發」至土地縮水，倘辦理市地重劃方式整體開發後將土地分配至不適宜人民永久居住之「高幅射電磁波污染區」權益受損！所以不同意市府之變更案，並請市府相官單位依法辦理 6m 巷道土地徵收、開闢，以維權益。	1. 陳情位置涉及主要計畫變更第 3 案、細部計畫變更第 14 案。陳情位置座落於三民區中華段一小段 218-1 地號土地，面積為 319 平方公尺，現行計畫為 6 公尺計畫道路，現況尚未開闢使用。 2. 相關單位意見： (1) 經本府地政局 103 年 7 月 14 高市地政發字	依陳情人意見，本案 6 公尺計畫道路維持原計畫。	照專案小組建議意見通過。

				<p>第 10370982300 號函表示，有關萬利來股份有限公司陳情公共設施保留地（6 米巷道）不同意參與本都市計畫變更內容（公 2 用地東側部分公園用地及工 31（乙）地區）指定為整體開發區附帶規定應以市地重劃方式乙節，考量土地建築及道路通行需要，及增進市地重劃開發效益，建議仍應納入整體開發範圍，惟該巷道如另有興闢計畫擬剔除於範圍外，改採一般徵收方式開闢。</p> <p>(2) 本府工務局新建工程處 103 年 7 月 14 日高市工新土設字第 10372143800 號函表示目前暫無開闢徵收計畫。</p> <p>3. 因涉及整體開發範圍，併陳情意見第 5 案討論。</p>		
5	<p>旺博股份有限公司 金旺元股份有限公司 南和興產股份有限公司</p>	<p>本公司所有位於高雄市三民區中華段一小段 213、214、218、218-2、124、125、150、151、157、215、216、228、231、310、230、230-1、230-2、232 地號等乙種工業區土地及公共設施保留地（6m 巷道、公園用地），不同意參與本次本都市三民區都市計畫主要計畫及細部計畫變更案，即土地使用分區從現乙種工業區用地變更為第四種住宅區案。</p>	<p>1. 適當保有三民區都市計畫區內低污染之乙種工業區是有其必要性，因依都市計畫法第十四條之規定，乙種工業區內以「供公害輕微之工廠」使用為主，故於本地區依法所設置之工廠均符合政府規定為較低污染及公害輕微之工廠，無礙區域性生活居住環境，況工廠亦有其存在之必要。</p> <p>2. 本區域之土地不適宜變更為供人民永久居住之住宅用</p>	<p>1. 陳情位置涉及主要計畫變更第 3 案、細部計畫變更第 14 案。</p> <p>2. 相關單位意見： (1) 本府地政局 103 年 7 月 14 日高市地政發字第 10370984900 號函表示，按旺博股份有限公司等陳情，係周圍環境似有</p>	<p>1. 有關公園用地變更為住宅區部分，決議如下： (1) 本案原朝變更為住宅區方向辦理，惟經地政局表示辦理市地重劃不可行，故維持原計畫。 (2) 若土地所有</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

<p>陳田植 等 7 人</p>		<p>地，因位於本變更範圍之西南側緊臨台灣電力公司之一次變電所僅約一街之隔(50~60 公尺左右)，該變電所係永久性之公共設施，周圍為「台電高幅射電磁波污染區」，多年來因「高幅射電磁波」問題影響本地區居民身體健康甚鉅，故爆發數次的安邦里與十全里等里里民群起向台電公司嚴重抗議，足見本地區根本較不適宜人民長期居住，故仍應保留為乙種工業區為宜。</p> <p>3. 另本工(31)乙種工業區範圍東南側鄰十全二路與自立一路三角窗之工業區土地(現為假日玉市)應較適合納入本次都市計畫主要計畫變更第十四案之範圍內辦理整體開發，將土地由乙種工業區變更為第四種商業區及第四種住宅區用地，因本街廓面鄰 25 公尺寬之十全二路與 20 公尺寬之自立一路，此帶原本即商店林立，更符合被變更為商、住混合用地之條件，又本街廓離台灣電力公司一次變電所約有 170 公尺左右之遠，「較無高幅射電磁波之污染疑慮」，亦較符合供人民長期居住之要件。</p> <p>4. 中華段一小段 213、214 地號 2 筆土地近期正規劃與鄰地共同合作開闢為「大型汽車修復廠房之工業城」以符乙種工業區土地之使用效益；218 地號土地近期正計畫擬與鄰地合作，共同開闢大型廠房以符乙種工業區土地之使用效益；215、216、310 地號等 3 筆土地，本公司近期正規劃擬與鄰地合作，共同開闢成一「大型汽車修復廠房之工業城」；</p> <p>5. 中華段一小段 218-2、124、125、150、151、157，市府早應依法辦理土地徵收開闢，未料竟利用本次之通檢擬變更主要計畫與細部計畫方式將其列入變更</p>	<p>『台電高幅射電磁波污染區』疑慮，而不同意變更為住宅區，此一部分涉及專業事項，建請考量，若需調整整體開發區範圍，併請貴局研酌。</p> <p>(2) 本府工務局新建工程處 103 年 7 月 16 日高市工新土設字第 10372151900 號函表示，旨案提出意見內之三民區中華段一小段 218-2、230-2 地號等 2 筆土地及 228 地號土地位於本市都市計畫道路，寬度各為 6 公尺及 10 公尺，本處目前暫無開闢徵收計畫。本陳情案涉及交通系統調整、交通動線之整體評估，請貴局洽交通局考量。</p> <p>(3) 本府經濟發展局 103 年 7 月 14 日高市經發工字第 10333224000 號函表示，本案基地已有工業使用之用地需求，可與鄰近之乙種工業區產生群聚效益，以發揮土地之使用效率，故是否將本基地由乙種工業區變更為住宅區，請</p>	<p>權人能於本案下次通盤檢討前，提出可行具體變更及財務計畫，視為本通盤檢討案之延續案件，納入下階段續行審議及核定發布。</p> <p>2. 有關工業區及 6 公尺計畫道路部分，考量陳情人說明工業區土地尚有使用需求，維持原計畫。</p>
----------------------	--	---	---	--

			<p>範圍區內，並附帶必須以「市地重劃方式整體開發」造成土地所有權人土地嚴重縮水，倘辦理市地重劃整體開發後又將土地分配至不適宜人民永久居住之「高幅射電磁波污染區」內，造成土地所有權人權益受損！故不同意市府之變更案，並請市府相關單位儘速依法辦理徵收、開闢，以維權益；綜上提出陳情抗議說明，敬請依主文異議內容，撤銷本變更案是祈！</p>	<p>貴局考量產業用地需求及整體都市規劃卓處。</p> <p>(4) 本府工務局養護工程處 103 年 7 月 16 日高市工養處園字第 10373247400 號函表示，本案陳情有關公園用地部分，依本次通盤檢討計畫內容，擬併周邊工業區整體開發，囿於市府財政拮据，為加速公園用地開闢，本處同意以市地重劃方式辦理。</p> <p>3. 基於本案變更範圍之 95.63% 土地所有權人提出異議，並表示工業區仍有使用計畫、公展草案規劃之第四種住宅區鄰近變電所用地較不適宜住宅使用等，建議本公展草案屬工業區及道路用地部分剔除變更範圍及整體開發範圍外，維持現行計畫，為解決公園用地取得問題，則以減額使用方式變更為住宅區以市地重劃方式辦理開發，並請地政局協助評估辦理市地重劃之可行性，提專案小組討論。</p>	
--	--	--	--	--	--

附表八「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)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	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
1	安吉里辦公處里長莊源榮	本市都市計畫「變更高雄市原都市計畫區」(三民區部分)細部計畫,編號6堯山街(2375)通盤檢討案。	有關堯山街民國91年8月26日已公告發布實施(第428案)堯山街標示為園道用地。經里辦公室查訪堯山街兩側住戶,絕大多數住民意見表示,等果菜批發公司遷離並開闢新道路(十全路銜接覺民路)後,再做通盤檢討永年街、堯山街、慶雲街北上延伸至新道路(十全路銜接覺民路),為配合鐵路地下化及區域性整體發展考量,敬請採用本建議案。	有關建議變更市場用地為道路用地,以利永年街、堯山街及慶雲街往北銜接至20公尺計畫道路乙節,因涉及三民果菜市場搬遷計畫,建議俟該市場完成搬遷後,納入該地區土地使用、交通運輸及道路系統整體規劃檢討。	本案維持原計畫,俟果菜市場搬遷政策確定後再配合檢討。	照專案小組建議意見通過。
2	張子路	1. 台灣鐵路經過本市三民區路段地下化工程現正施工中,民國106年台鐵地下化通車,地面上修建為50公尺寬之園林大道,則該地區交通動線及當地生活機能完成改變,都市計畫自應配合檢討修正,現在鐵路旁早年違建廚房或車庫如不改建繼續面臨園林大道實在有礙觀瞻,建議趁此三民區細部計畫第三次通盤檢討良機予以檢討,將鐵路旁之第一排街廓之住2、住3、住4一律提升為住5,藉以引導民眾合法申請改建或增建,美化園林大道之市容景觀,彰顯市政建設之亮麗成果。	同左。	1. 有關鐵路地下化後之園道用地旁住宅區容積率部份: (1) 現行住宅區係依面臨之道路寬度規劃為住3、住4及住5。 (2) 本地區於開發時除可申請開放空間獎勵外,位於台鐵捷運化車站及捷運車站周邊之土地,可依「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」申請容積移入外,另依「都市計畫法高雄市施行細則」修正草案,住宅區及商業區合法老舊建築物辦理原有建築物之重建時,得申請容積獎勵。 (3) 依上述規定可增加住宅區之樓地板面積,如變更提升住宅區容積率,依本市通案	考量本市已訂定容積移轉及容積獎勵之規定,可視個案基地發展需要提升容積率,故本案維持原計畫。	照專案小組建議意見通過。
		2. 三民區九如一路婦幼館之廣大土地,自平等路至九如一路611巷之間全長450公尺現屬公園用地及少許重劃抵費地,如將臨接園林大道25公尺寬變更為帶狀商業區,在商業區與公園或住宅區之間規劃6公尺巷道,則該商業區面積約為11,250平方公尺,為一塊非常理想之	同左。	本府工務局養工處103年7月25日來文表示本案建議地點平等路至九如一路611巷間之公園用地,目前除為社會局婦幼館使用,亦提供市民一處優質的休憩空間,故本案維	照專案小組建議意見通過。	

		<p>建地，以目前市價可售得 30 億元以上，如此規劃雖減少公園面積，但打通覺民路恢復寶珠溝滯洪池原貌，則該地段增加公園面積更大，藉此修訂都市計畫檢討可增加市庫進帳 30 億以上，建請權責單位積極推動。</p>		<p>規定應負擔變更回饋，將涉及土地所有權人變更意願，建議維持現行計畫。</p> <p>2. 有關檢討變更三民區九如一路婦幼館土地部分：</p> <p>(1) 經查陳情土地為公園用地，係本府工務局經管之市有土地，現已開闢使用中。</p> <p>(2) 經本府工務局養工處 103 年 7 月 25 日高市工養處園字第 10373538100 號函表示，本案建議地點平等路至九如一路 611 巷間之公園用地，目前除為社會局婦幼館使用，亦提供市民一處優質的休憩空間，同時，依都市計畫法第 45 條規定，本區都市計畫區內公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、體育場用地尚不足計畫總面積之百分之十，爰此，有關變更為「商業區」乙節，本處不同意。</p> <p>(3) 考量該公園用地已開闢使用及開放空間之完整性，建議維持現行計畫。</p>	持原計畫。	
3	三民區公所	<p>為提昇市有土地使用效益，建請貴會審議取消本所經管大港段一小段 80-534 號、同段同小段 80-527 號及建生段 73-4 號等 3 筆土地之機關用地及綠地編訂。</p>	<p>1. 查旨揭機關用地座落本區大港段一小段 80-527 號（面積：56 平方公尺；經管機關：三民區公所）、同段同小段 80-534 號（面積：150 平方公尺；經管機關：三民區公所）、建生段 73-4 號（面積：138 平方公尺；經管機關：三民區公所）、同段 76-4 號（面積：71 平方公</p>	<p>1. 本案涉及公展草案實質變更第 11 案，陳情土地為 0.04 公頃之機關用地，其中 0.03 公頃為三民區公所經管之市有地為，0.01 公頃為私有土地。</p> <p>2. 本案前經 102 年 9 月 4 日召開之「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第</p>	<p>考量陳情基地現況已做綠地使用，維持公展草案。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

			<p>尺；經管機關：高農田水利會），計有 4 筆土地，面積合計 415 平方公尺（約 125 坪）；次查旨揭用地前經市府工務局於 78 年 4 月 12 日以高市府工都字 9338 號函公告實施，將本用地由原公園用地變更為機關用地，指定用途為里集會所及老人活動中心用地，合先敘明。</p> <p>2. 按市府民政局前於 89 年 12 月 5 日召開「高雄市三民區安生里轄內臨同盟一路與民族一路交叉口處機關用地使用規劃事宜會議」決議：「活動中心建築面積狹隘，將限制其使用功能且徵收私有地興建活動中心亦不符經濟效益，為此，該機關用地建請取消作為里集會所及老人活動中心之指定用途，並請工務局變更都市計畫或另改其他機關使用」在案；次按，本機關用地經評估結果，因旨揭用地建築面積狹隘，在地安生里辦公處並無興建里集會所之意願；又旨揭用地臨佔地面積達二十二公頃之三民一號公園，僅數百公尺之距，似應無作為綠地之必要。</p> <p>3. 綜上，考量目前市府財源拮据狀況下，旨揭用地已無編訂機關用地或綠地之必要，為避免市有土地閒置，惠請貴委員會審議取消旨揭機關用地或綠地之編定，以提高市有土地使用效能。</p>	<p>三次通盤檢討）案（草案）機關協調會」研商，經與會單位表示無保留機關用地之需求，爰於公展草案變更機關用地為綠地用地。</p> <p>3. 建議維持原公展草案。</p>		
--	--	--	---	---	--	--

4	交通部鐵路改建工程局南部工程處	<p>1. 本處刻正辦理「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」高雄車站地面建築概念設計、配合車站概念設計造型及站區交通配置調整，規劃取消高雄車站車專一北側 15 公尺寬車行道路，以維持車站基地開發完整性，並提升站區活動空間品質，合先敘明。</p> <p>2. 查貴府 99 年 3 月 2 日公告實施「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」之土地使用分區管制要點第十一條及都市設計基準(三)、9. 規定，車專一北側需留設 15 公尺寬之車行道路，爰請貴局協助辦理都市計畫相關變更程序，並取消上開 15 公尺寬之指定留設車行道路規定，俾以預留設計之彈性，以利後續車站規劃設計工作持續推動。</p>	同左。	<p>1. 依本府交通局 103 年 11 月 6 日高市交運規字第 10338102100 號表示：</p> <p>(1) 依據本府 103 年 10 月 21 日高市府都發審字第 10334878800 號函副本辦理。</p> <p>(2) 有關「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」高雄車站段中博南北穿越平面化方式，業由交通部 102 年 7 月 3 日「高雄市區鐵路地下化建設計畫都市發展專案小組第 7 次會議」決議，採「站區運輸優化方案」辦理，先以敘明。</p> <p>(3) 依據「站區運輸優化方案」之高雄車站道路系統規劃，設置站北路係綜合考量右側下車之臨停接送需求、避免中博平面穿越車流對站區轉乘車輛之干擾，及集中臺鐵、捷運、公車、計程車、汽機車等轉乘區域，並同時提供車輛進出站區之東西向繞行動線，爰規劃保留原都市計畫之站北路，並由原 15 公尺道路拓寬為 22 公尺，以提供良好之站區轉乘環境。</p> <p>(4) 基上，考量站北路提供站區轉乘及東西向連通等重要功能，取消站北路轉乘車輛進出須繞行車專一，將嚴重衝擊中山/建國、博愛/九如兩處瓶頸路口之運作，爰</p>	<p>1. 照交通部鐵路改建工程局南部工程處建議內容通過，並請其補充論述取消站北路之理由。</p> <p>2. 土地使用管制及都市設計基準規定修正如附表、圖。</p>	照專案小組建議意見通過。
---	-----------------	---	-----	--	---	--------------

				<p>本案以維持「站區運輸優化方案」之道路系統規劃，保留站北路為宜，以確保高雄車站整體站區交通環境暨轉乘設施之運作順暢。</p> <p>2. 為利高雄車站整體站區規劃設計之彈性，建議該項土地使用管制及都市設計基準規定修正如下表：</p>		
5	高雄市政府地政局	為確保合法建物土地所有權人權益，建請調整林森一路358巷都市計畫道路樁位，使都市計畫道路用地範圍與土地重劃取得之道路範圍一致。	<p>1. 旨揭道路係位於本市43年公告辦理之第二地區土地區劃整理區內（相當於目前之市地重劃），由土地所有權人共同負擔提供，當時依土地法第41條規定免予編號登記，後由本局進行土地複丈，並於99年4月23日登記權屬予本市所有，管理機關為本府工務局，合先敘明。</p> <p>2. 其後，貴局以99年8月6日高市都發開字第0990019656號函檢送「台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化(第二階段：站區及站東)案，檢、補設都市計畫樁位點交紀錄」予本局，本局據以於99年11月18日完成旨開都市計畫道路大港段6小段680等地號逕為分割，分割後發現都市計畫道路範圍與說明二重劃取得之道路權屬範圍不一致，使現存商業區合法建物由臨路變為不臨路。</p> <p>3. 為保障土地所有權人權益，落實土地重劃之精神，建請調整旨開都市計畫道路樁位，使道路範圍與工</p>	<p>建議予以採納。</p> <p>1. 本府地政局於辦理大港段六小段680 494-30、494-32等地號逕為分割後，造成該道路南側之第二種商業區之土地未直接臨路，影響民眾指認建築線之權益。</p> <p>2. 大港段六小段680地號土地為本府工務局經管市有地，現行計畫為第二種商業區，係屬本市43年公告辦理之第二地區土地區劃整理區內（相當於目前之市地重劃），由土地所有權人共同負擔提供土地；大港段494-30、494-32等地號為交通部台灣鐵路管理局經管之道路用地。</p> <p>3. 為保障土地所有權人指定建築線權益及土地區劃成果，建議依地籍線調整道路用地範圍；調整大港段六小段680地號土地之第二種商業區為道路用地，另調整大港段六小段494-30、494-32土地之道路</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

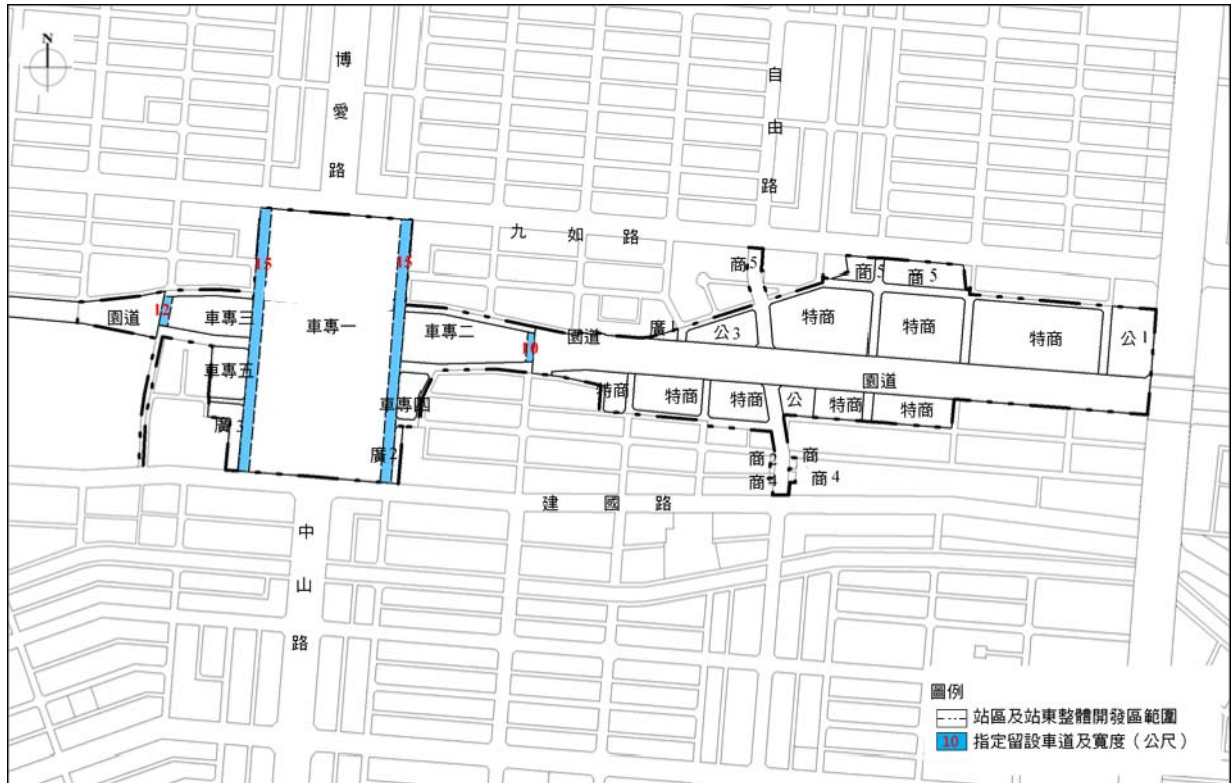
			務局管有現況作道路使用之市有地範圍一致，以避免日後爭議，檢附調整示意圖供參。	用地為特定商業專用區，併入原站區及站東整體開發市地重劃範圍（第 71 期市地重劃）。		
6	鳳北里里長鄭健村等 2 人	有關高雄市三民區中華段二小段 693、694、695、702、705、713 等地號應重新規劃為公共停車用地。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 所陳地號原為台鐵舊宿舍，土地使用分區現為商業用地，因鐵路地下化工程周遭土地皆因工程所需租用相關業者。 2. 現址所處位置為火車站相鄰高雄中學、且為南北往來交通要道，高雄知名三鳳中街商圈更因年節慶典時常造成周遭交通打結，且平日周遭居民與往來旅客停車需求極大。 3. 本里自立路橋下與德西街間(原鐵路宿舍舊址)之空地，長期因民眾隨意停置自用小客車，無人管理以致於到處丟置垃圾，嚴重影響本里環境清潔。 4. 建請貴局考量是否變更土地使用分區為停車場用地，並由交通單位規劃為公用停車空間，俾便居民生活環境改善。 	<p>建議提請審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情土地現行計畫為第二種特定商業專用區，面積合計為 7,871 平方公尺，其土地均為交通部台灣鐵路管理局經管之國有土地；惟該街廓內尚有 46 平方公尺私有土地。 2. 相關單位建議意見： <ol style="list-style-type: none"> (1) 本府交通局表示：「…(略)」，基於該地點位居鄰近火車站及三鳳中街商圈，倘整體開闢可規劃容納約 260 輛小型車，對於增加上開二商圈之停車供給將有助益，且目前土地管理機關亦委託民間經營停車場，刻正向本局申辦停車場登記證作業中，故該用地建議變更為停車場用地，本局無意見。」。 (2) 交通部臺灣鐵路管理局表示：「…(略)」，查該 6 筆土地俟鐵路地下化工程完竣後，本局尚有相關開發使用計畫，爰建請維持原使用分區，請查照。」。 3. 現況使用說明如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 陳情土地之南側(約佔整體街廓 50%) 已開闢作為收費停車場使用，且東南側亦有設置一處小規模公園綠 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 交通局會中表 示依 97 年停車 供需比調查報 告顯示，本區 停車需供比經 常大於 1，尤 以三鳳中街附 近為停車困難 地區。 2. 考量地區停車 需求及兼顧交 通部台鐵局權 益，在容積總 量不變之原則 下，將陳情基 地部分檢討變 更為第三種特 定商業專用區 ，並劃設部 分停車場用 地，台鐵局若 有異議，請於 大會審議前 提出。 	<p>考量本地區 有劃設停車 場用地之需 求，又基地 99.43%均屬 公有土地， 依據都市計 畫法第 42 條 公共設施用 地應儘先利 用適當公有 土地之原 則，依陳情 人建議意 見，變更第 二種特定商 業專用區為 停車場用 地。</p>

				地，開放空間維護尚屬整潔。 (2)陳情土地西北側為鐵改局辦公處所使用中，東北側則為管制中之工地。 3. 綜合前述，本案涉及停車需求及土地所有權人權益，為均衡考量，建議提請審議。		
7	高雄醫學大學	本校在學術與醫療服務上總計需要 35000 坪樓地板面積方能在此基地上繼續肩負醫學高等教育與守護南臺灣及高雄市民健康的使命，請於三民區都市計畫通盤檢討期間，能審酌將本校現址建築之容積放寬至 400%。	1. 本校地處高雄市區核心位置，僅距高雄火車站 2 公里，周邊土地均屬精華區段，且附設醫院建置於校區以供學子實習、研究之用，本校院環境與國內其他私立醫學院校相較係屬難得。 2. 本校在發展上依據國內人口結構之轉變與趨勢，擬定未來朝向老人醫療照護為發展主軸，故亟需下列空間： (1)增加老人醫學與長照所需之教學與研究空間。 (2)為強化與貴局重點發展生技、醫技領域產業之合作，需增加產學實習、實驗、展示之場所及推廣育成中心。 (3)附設醫院為能服務更多老年人口，需增設老人友善整合門診、復健中心、癌症中心及因應未來增加之老年人口住院所需之特殊病床。 (4)為因應老人亞急性醫療需求，擬增設安養機構實習場所。 3. 本校為因應未來醫療趨勢發展高端科技醫療大樓、配合亞太新灣區發展國際觀光醫療、招收國際學生以及運動醫學系結合左訓中心發展運動人因	建議予以採納。 1. 陳情位置為高雄醫學大學，其現行計畫為學校用地。 2. 依據 103 年 10 月 23 日發布之都市計畫法高雄市施行細則規定，學校用地之容積率原為不予規定，經都市計畫法高雄市施行細則修正後，將大專以上之學校用地之容積率訂定為 250%。 3. 原都市計畫法高雄市施行細則容積率不予規定者，係由各目的事業主管機關就事實核認，故高雄醫學大學原核定容積率 285.52%（實際使用容積率為 282.37%），其餘高雄市大專院校均現行規定之 250% 容積率。 4. 基於高雄醫學大學係屬市中心之小規模校地，為同時滿足學校用地有效利用，且考慮校園整體規劃時需經教育部同意，故建議於土地使用分區管制要點增列高雄醫學大學之容積率為 250%，惟經目的事業主管機關（教育部）同意者，不在此限。	1. 基於信賴保護原則，本案依教育部核定高雄醫學大學之容積率 285.52% 修正，並於土地使用分區管制要點增列上述規定。 2. 有關高雄醫學大學建議提高容積率乙節，若該校能提出明確使用需求及具體計畫則併提大會討論。	高雄醫學大學容積率先依教育部核定 285.52% 修正，至於其所提建議增加容積率部分，因涉及實際使用需求及具體計畫之審查，退請專案小組審查後再提會討論。

			<p>工學需建置體育館等皆有新設空間之必要。</p> <p>4. 依據貴局於 103 年 10 月 23 日所發布之都市計畫施行細則規定，將大學用地容積由不予規定修訂為 250%，實限縮了本校在醫學教育與臨床醫療未來之發展與精進的空間，故請求此次通盤檢討能惠予提高容積之機會。</p>			
8	蔡宗賢等 5 人	有關北大開發公司申辦高雄市三民區 68 期中都段四小段自辦市地重劃，區內地主反對乙案。	<p>三民區中都段四小段地號 85、85-1、85-2、87 等四筆地號為家族間親人共有資產，土地所有權為持分登記，北大開發公司突來告知籌備自辦市地重劃，著實造成困擾，反對理由如下。</p> <p>1. 如前言之家族資產土地所有權為持分登記且 85、85-1、85-2 等地號親人間尚有財產分配之疑慮及糾紛，故倘若開發公司再介入則增生極大困擾。</p> <p>2. 籌辦重畫區內將原 85 地號無端分割劃分計畫畫道路迫使地主們蒙受極大損失。</p> <p>3. 85、85-1、87 等 4 筆地號之土地使用分區是為住三，其鄰地土地使用分區皆為住四或住五，為何獨留一小部分土地編定為住三，土地開發價值大為降低迫使本地主們深感不平導致民怨，亦請市府都市發展局及相關局處官員代為發聲能秉持公平原則，將本住三分區土地編定為與鄰地相同，以疏民困。</p>	<p>建議維持現行計畫。</p> <p>1. 經查中都段四小段地號 85 為第四種住宅區、85-1 及 87 為第三種住宅區、85-2 則為道路用地。</p> <p>2. 陳情位置係屬原興亞鋼鐵公司場地位置，係由工業區變更為住宅區，並規定以整體開發方式辦理；另有關劃設為第三種住宅區乙節，係依據本市容積劃設標劃設之。</p> <p>3. 綜合前述，陳情範圍係屬應整體開發辦理之住宅區，且其容積率規定符合本市容積率訂定之通案性規定，故建議維持現行計畫辦理。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

附表 修正條文對照表
 土地使用管制

公开展覽條文	修正後條文
第 18 條： 為強化車站專用區交通轉運機能並配合運輸動線需求，車站專用區一、二、三指定留設 10 公尺、12 公尺、15 公尺寬通道作為通行車道，依圖 10-3-10 所示。	第 18 條： 為強化車站專用區交通轉運機能並配合運輸動線需求，車站專用區一、二、三指定留設 15 公尺、10 公尺、12 公尺寬通道作為通行車道，原則依圖 10-3-10 所示。



都市設計基準

公开展覽條文	修正後條文
陸、站區及站東整體開發地區 十六、車站專用區設計準則： (九) 車專一北側應指定留設東西向 15 公尺寬之車行道路，並於該道路南側留設適當規模、舒適安全之公車停靠空間。	陸、站區及站東整體開發地區 十六、車站專用區設計準則： (九) 車專一北側應指定留設東西向 15 公尺寬之車行道路，並於該道路南側留設適當規模、舒適安全之公車停靠空間。