

高雄市都市計畫委員會 104 年 5 月 29 日 第 46 次會議紀錄

一、時間：民國104年5月29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：陳惠美

四、出席委員：

陳主任委員金德、劉副主任委員曜華、詹委員達穎、賴委員文泰、楊委員欽富、徐委員中強、張委員學聖(請假)、李委員彥頤(請假)、丁委員澈士、陳委員啟仁、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(張恩成代)、黃委員進雄(陳冠福代)、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(陳琳樺代)、曾委員文生(孫嘉良代)

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、黃嘉怡、陳秀凌

六、列席單位：

(一) 列席單位

衛生福利部中央健康保險署

李建漳、趙延楷

高屏業務組

高雄市政府地政局

唐瑤茹、劉文玲、張簡光展

高雄市政府捷運工程局

吳嘉昌、林焱基、邱雄裕、

陳宇新

高雄市政府財政局

吳宗明

高雄市政府交通局

黃信穎

高雄市政府經發局

孫嘉良、葉雅雲

高雄市彌陀區公所

康博雄

高雄市政府工務局

許乃元、溫日宏

華友聯市地重劃股份有限公司

陸紀康、許書勤、郭榮智

高雄市政府都市發展局

張文欽、唐一凡、陳智帆、
黃俊翰、陳淑媛、詹雯宜

(二) 高雄市議會：

曾麗燕議員服務處

吳瑞珍

七、審議案件：

第一案：變更高雄市主要計畫（前鎮區）學校用地（文小 61）為商業區（配合環狀輕軌捷運建設）案、擬定高雄市前鎮及苓雅部分地區（原文小 61 用地）細部計畫案

決 議：

一、本案除照下列意見修正外，餘照捷運局所提修正方案(全區變更為商業區)及補充資料通過。

(一)本案緊鄰輕軌捷運C6站，基於低碳城市應以人行及大眾運輸系統為主，本案都市設計基準之有關停車空間規定，標題修正為「鼓勵低碳運輸之停車空間設計原則」，停車空間比照鄰近多功能經貿園區特定區計畫修正為：「以總樓地板面積每100平方公尺設置一部停車空間為原則，惟提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略者，經都設會審議同意後，得排除前揭規定」。

(二)另都市設計基準有關基地停車出入口之規定，涉及後續都市設計及交通影響評估審議，予以刪除不另行規定。

二、公開展覽期間公民或團體建議意見如後附綜理表市都委會決議欄(附表一)。

第二案：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：本案依專案小組建議意見(詳附錄一)及會議補充資料修正通過，惟申請人(華友聯市地重劃股份有限公司)應自都市

計畫發布實施日起一年內申請企業總部建造執照，兩年內興建完成並於取得使用執照後，一年內將集團旗下所有公司遷入企業總部，並請申請人依上述期限函送各階段完成證明文件予本府目的事業主管機關查核，申請人如未依限完成，則都市計畫變更恢復為原使用分區。

【附錄一】專案小組建議意見如下：

1. 本案係依都市計畫法第27條第1項第3款辦理變更，考量變更之正當性、合理性及兼顧公共利益，請規劃單位加強變更理由及有關經濟效益之論述，補充企業總部員工聘僱統計分析數據。
2. 請依所提會議資料再補充目的事業主管機關經發局核准個案變更之論述，並將承諾事項及開發期程納入計畫書附件。
3. 因變更位置面臨學校用地，為避免分區變更後的使用項目影響學校及周邊環境，土地使用管制要點之容許使用項目，除依公展草案內容不得作住宅使用外，並增列不得作酒家（吧）業、特種咖啡茶室業、一般浴室業、三溫暖業、舞廳（場）業、歌廳業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、資訊休閒業、飲酒店業等項目，餘依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之土地使用管制規定辦理。
4. 本案變更基地係重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，為重劃區內土地所有權人，按其土地受益比例折價抵付應行負擔之工程費用、重劃費用及貸款利息之土地，並未計算用地負擔，故其變更負擔仍需依本市都市計畫變更負擔回饋比例規定辦理。惟因變更後土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後可建築之最小面積不敷使用，故同意依本市通案規定其變更負擔得以代金方式繳納。
5. 本案開發衍生之停車需求應於基地內解決，應補充基地交通衝擊評估。

第三案：擴大及變更高雄市彌陀都市計畫(第四次通盤檢討)暨都市計畫圖重製案、變更高雄市彌陀都市計畫細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案

決議：本案除變更編號 20 與公民或團體建議案編號 3 因未於市都委會審議前取得土地所有權人全數同意文件，維持原計畫外，餘照專案小組建議意見(詳附錄二)通過。

【附錄二】專案小組建議意見如下：

1. 請民政局提供本計畫區內朝天宮寺廟登記所載地段、地號，供規劃單位研析並列入計畫書。
2. 補充其他相關資料：
 - (1)當地自然生態環境及人文景觀資源。
 - (2)水患發生歷史、規模及相關之區域排水整治計畫及工程、防災計畫。
 - (3)計畫書內引用之數據資料請更新至102年。
 - (4)計畫區內住宅區、商業區發展率。
 - (5)本計畫區鄰近都市計畫說明。
 - (6)主要幹道之道路服務水準。
3. 實質變更內容、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(附表二~五)。

第四案：變更高雄市都市計畫(高雄大學地區)細部計畫通盤檢討案

決議：本案照專案小組建議意見(詳附錄三)通過。

【附錄三】專案小組建議意見如下：

1. 有關本區1處國中用地及3處國小用地之檢討，依教育局推估本區學齡人口等資料，顯示近年人口穩定成長，國中小未來仍具有開發潛在之需求，預計112年設校，爰保留文中1、文小1、文小2用地。
2. 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(附表六~七)。

第五案：衛生福利部中央健康保險署高屏業務組中正路辦公大樓舊有建築(4F~14F 樓層)變更用途，減少(免)設置停車空間案

決 議：

- 一、本案依工務局提案內容通過，請健保署就交通局所提機車停車需求意見納入承諾執行，後續由工務局於核准變更使用執照前查核。
- 二、請健保署捐贈設置1組公共自行車租賃站，設置地點及相關事宜請本府環保局評估後執行。

八、臨時動議：無

九、散會：下午 4 時 40 分

附表一 「變更高雄市主要計畫（前鎮區）學校用地（文小61）為商業區（配合環狀輕軌捷運建設）案」及「擬定高雄市前鎮及苓雅部分地區（原文小61用地）細部計畫案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會決議
1	高雄市政府交通局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 停車需供比以 96 年為基期，與現況差異大。 2. P. 6-4 衍生交通量建議將吸引端之交通量指派納入評估。 3. P. 6-5 將週邊道路(含正勤路及中華五路)交通量一併納入調查(含現況及未來評估)，較符合開發前後週邊道路系統服務水準檢視改善之目的。 4. P. 6-6 開發後未來成功二路(凱旋-正勤段)服務水準達 E 級，爰除道路交通標線標誌號誌等設施之設置外，應以更具體方式顯示本案未來開發如何鼓勵使用大眾運輸及抑制私人運具之使用(如:闢駛大眾運輸場站接駁車、增設公共自行車租賃站、提供使用公共運輸遊客之相關優惠、停車採差別費率並將機車納入收費等)。 5. 基地聯外出入口應避免設置於主要幹道上(如成功二路)，以減少對主要幹道車流之影響。 6. 建議未來本開發案通勤之人員應以使用大眾運輸為原則，並給予大眾運輸上交通費之補助，以降低停車需求。 	同左。	<p>酌予採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關計畫區周邊之交通量、周邊停車需求之調查及將來都市計畫變更及土地開發後，如何鼓勵使用大眾運輸、抑制私人運具使用等，請捷運局調查後納入計畫書敘明。 2. 另有關基地聯外出入口設置，建議於都市設計基準增訂規定。 	有關基地停車出入口之設置，涉及後續都市設計及交通影響評估審議，故都市設計基準內不另行規定，餘照市府研析意見通過。

附表二 擴大及變更高雄市彌陀都市計畫(第四次通盤檢討)暨都市計畫圖重製案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)				
一	計畫年期	以民國100年為計畫目標年	以民國110年為計畫目標年	原計畫年期為民國100年，計畫年期將屆，故配合上位計畫「南部區域計畫(第一次修訂)」內容、計畫實施進度，調整本計畫年期以民國110年為計畫目標年。		照專案小組建議意見通過。	照專案小組建議意見通過。
二	計畫面積調整及都市計畫圖置換	1. 計畫區面積(326.47) 2. 變更計畫圖，比例尺三千分之一圖解都市計畫圖	1. 計畫區面積(331.13) 2. 變更計畫圖，比例尺一千分之一數值都市計畫圖	1. 由於原計畫圖係民國65年製作，至今其地形地貌已與原圖差異甚大，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第42條規定，以新測地形圖重新製作計畫圖，原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。 2. 配合本計畫區都市計畫圖重製作業及數值地形圖重測成果量測，修正計畫區各項土地使用面積及計畫區總面積，重新測量後計畫面積為321.46公頃，詳計畫表8-2。 3. 另配合變更案第3、4、5案將部分非都市土地納入計畫範圍，修正後計畫區總面積為331.13公頃。		配合變更內容調整。	照專案小組建議意見通過。
三	計畫區北側阿公店溪旁	範圍外(非都市土地)(4.54) 河道用地(1.80) 公園用地(0.02) 道路用地(0.02)	農業區(3.89) 堤防用地(0.24) 道路用地(0.41) 農業區(1.75) 公園用地(0.03) 道路用地(0.02) 工業區(略計29m) 道路用地(0.02) 工業區(0.02)	計畫區北側阿公店溪已截彎取直，故現行計畫北側河道用地已無河川功能，故配合實際情形調整範圍線及計畫內容。		配合阿公店溪截彎取直，本案依治理計畫線調整計畫範圍線，剔除河道用地及部分道路用地，案經六河局會中表示無意見，故本案依會議簡報修正方案通過。	照專案小組建議意見通過。

四	計畫區東側	範圍外(非都市土地)(0.07)	道路用地(0.07)	台十七省道為本計畫南北向主要道路，極小部分道路位於範圍外，故以現況道路為界，納入該等非都市土地。		照案通過	照專案小組建議意見通過。
五	計畫區東側部分農業區及非都市土地	農業區(0.09)	公園用地(3.84)	該等土地均為公有，且位於重要節點位置，故規劃為公園用地，以提供民眾休閒及塑造地區節點意象。	備註：編「公五」公園用地	經查本案範圍內僅2筆私有土地，皆屬祭祀公業所有，考量其後續開發不易，本案維持公展草案。	照專案小組建議意見通過。
		範圍外(非都市土地)(3.75)	道路用地(1.30)				
		範圍外(非都市土地)(1.30)					
六	文小二及其東側之人行步道、公兒(四)	國小用地(2.00)	住宅區(附)(1.43)	1. 文小二劃設至今尚未辦理開發，且地區已無增設文小用地之需要。 2. 彌陀市中心區住宅密集，故予以調整為可建築用地，並留設必要之公共設施用地，以促進土地有效合理利用。	備註：編「公四」公園用地附帶條件： 1. 應以市地重劃辦理開發後始得發照建築。 2. 考量道路交通之通視性與安全性，緊臨變更範圍北側道路與四-12M 道路交角處住宅區於土地使用管制要點中載明相關建築退縮規定。	1. 本案經教育局評估無設校需求，公展草案朝向住宅區方向檢討，惟經地政局評估公辦市地重劃財務自償性不足，故維持原計畫。 2. 另本案經徵詢私有土地所有權人變更及開發意願，逾半私有土地面積同意參與重劃(約65%)，考量本地區地價較低，致使公辦重劃不可行，為提高未來開發可行性，倘本案(公兒四、文小二及其東側8米計畫道路)併同西側公兒三之土地所有權人於內政部都委會審定前整合私有土地所有權人3/5以上及其所有土地總面積超過開發範圍內私有土地總面積2/3，並提出規劃方案(公共設施用地比例不得低於25%)，則續提都委會審議；否則得於本計畫發布實施後三年內由土地所有權人提出具體變更及財務計畫，視為本次通盤檢討之延續案件，納入下	照專案小組建議意見通過。
		公園用地(附)(0.30)					
		道路用地(附)(0.27)					
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.14)	公園用地(附)(0.14)	道路用地(附)(略計13m ²)				
	人行步道用地(0.05)	公園用地(附)(0.01)	道路用地(附)(0.04)				

						階段續行審議及核定發布。	
七	計畫區 西側工業 乙旁農業區	農業區 (0.23)	乙種工業區 (附)(0.16) 綠地用地(附) (0.07)	計畫區北側工業區現況工廠密佈，已擴展至周邊農業區，故配合現況及地主意願調整分區。	應以市地重劃辦理開發後始得發照建築。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
八	零售市場用地 (市二)	零售市場用地 (0.18)	住宅區 (附)(0.18)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有鑑於傳統市場開發，傳統市場服務機能不彰已無法因應時代的潮流及市場實際的需求，故配合周圍地區發展的現況予以檢討變更為適當的分區。 2. 基於本市場用地面積過小，變更回饋設公共設施用地不符成本效益，故以繳納代金或自願捐贈計畫區內公共設施用地辦理回饋。 	<p>附帶條件：</p> <p>於申請建築或變更使用執照時，應繳交基地面積30%之回饋金或以計畫區內其他公共設施用地辦理自願捐贈後始得發照建築，該回饋金係以變更後第一次公告土地現值加百分之四十折算繳交代金。</p>	維持原計畫，因公共設施用地負擔比例已有通案規定，另本案現況已建築使用且土地所有權人變更意願尚未整合，故維持原計畫，俟公共設施用地專案通檢時納入通案考量。	照專案小組建議意見通過。
九	零售市場用地 (市三)	零售市場用地 (0.10) 人行步道用地 (0.02)	商業區 (附) (0.12)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有鑑於傳統市場開發，傳統市場服務機能不彰已無法因應時代的潮流及市場實際的需求，故配合周圍地區發展的現況予以檢討變更為適當的分區。 2. 基於本市場用地面積過小，變更回饋劃設公共設施用地不符成本效益，故以繳納代金或自願捐贈計畫區內公共設施用地辦理回饋。 	<p>附帶條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 於申請建築或變更使用執照時，應繳交基地面積35%之回饋金或以計畫區內其他公共設施用地辦理自願捐贈後始得發照建築，該回饋金係以變更後第一次公告土地現值加百分之四十折算繳交代金。 2. 允許使用項目應依都市計畫法高雄市施行細則之規定辦理，且不得作都市計畫法高雄市施行細則附表第一項第十二款「酒家(吧)業、特種咖啡茶室業、一般浴室業、三溫暖業、舞廳 	維持原計畫，因公共設施用地負擔比例已有通案規定，另本案現況已建築使用且土地所有權人變更意願尚未整合，故維持原計畫，俟公共設施用地專案通檢時納入通案考量。	照專案小組建議意見通過。

					(場)業、歌廳業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、資訊休閒業、飲酒店業」之使用。		
十	國中用地西側	農業區(0.17) 國中用地(0.01)	宗教專用區(0.18)	考量現況朝天宮領有寺廟登記證，且土地產權為朝天宮，符合「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區審議處理原則」，故配合陳情人之訴求予以變更之。	附帶條件： 1. 由農業區、保護區或公共設施用地檢討變更者，應自願捐贈變更面積30%之公共設施用地(包括基地內劃設公共設施用地或捐贈計畫區內之公共設施用地，且應考量區位合理性與供公眾使用之情況予以劃設，並以公園綠地、廣場等優先劃設與捐贈)，如確無適當土地可供劃設，方得以代金方式繳交，該代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。 2. 已同意變更通過者，應於計畫發布實施一年內完成公共設施興闢及捐贈，如未能於一年內完成者，於下次通盤檢討時，變更恢復為原計畫分區。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
十一	郵政事業用地	郵政事業用地(0.03) 住宅區(0.01)	郵政事業專用區(0.04)	配合中華郵政民營化及現況使用範圍及產權情況，調整為專用區，以符實際。	配合計畫圖重製疑義案件A2-3案提列變更案件。	1. 變更理由因中華郵政公司尚未民營化，請刪除 <u>民營化</u> 等文字以符實際。 2. 中華郵政股份有限公司未能依「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」查明當時用地取得方式及	照專案小組建議意見通過。

						價金，並提供佐證資料，故檢討變更為第一類型郵政專用區。	
十二	計畫區中央及南側水溝用地	水溝用地 (1.11)	道路用地兼供排水使用 (1.11)	部分現況水溝已加蓋為道路，故調整名稱為道路用地兼供排水使用，以符實際。		依水利局會中表示基於整體排水考量建議原則不加蓋，故維持原計畫；惟使用上如有兼供道路使用之需時，請依相關法令逕洽水利主管機關辦理。	照專案小組建議意見通過。
十三	計畫區北側十五-30M、二-12M道路旁工業區	工業區 (0.10)	綠地用地 (0.10)	該等土地為公有土地，現況做為綠地使用，故依現況調整，以符實際。	周邊工業區將來如變更為非工業區並涉變更回饋時，應優先將公共設施用地集中規劃於本綠地周邊，以利綠地用地之完整性與使用效益。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
十四	「國小(一)」國小用地南側	國小用地 (0.02)	住宅區 (0.02)	配合土地產權現況，將屬學校產權之住宅區變更為國小用地，現況國小用地內之私有地則變更為住宅區。	配合計畫圖重製疑義案件A2-1案提列變更案件。	修正通過，本案除地號1243與南側土地分屬不同地主，維持現行計畫外，其餘地號土地維持公展草案，並加註變更範圍內土地之地號。	照專案小組建議意見通過。
		住宅區 (略計25 m ²)	國小用地 (略計25 m ²)				
十五	國中用地西側	農業區 (略計8 m ²)	國中用地 (略計8 m ²)	配合土地產權現況，將屬學校產權之農業區變更為國中用地。	配合計畫圖重製疑義案件B1-1案提列變更案件。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
十六	國中用地南側	農業區 (0.06)	國中用地 (0.06)	配合土地產權現況，將屬學校產權之農業區變更為國中用地，現況國中用地內之私有地則變更為農業區。	配合計畫圖重製疑義案件A2-4案提列變更案件。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
		國中用地 (略計18 m ²)	農業區 (略計18 m ²)				
十七	「機一」機關用地西側	機關用地 (0.01)	住宅區 (0.01)	配合彌陀區公所現況使用範圍並參酌地籍分割情況，將部分機關用地變更為住宅區。	配合計畫圖重製疑義案件E1案提列變更案件。	維持原計畫，因本案仁壽段182、184地號兩側均為市有土地，故維持原計畫。	照專案小組建議意見通過。
十八	加油站專用區東南側	住宅區 (略計12 m ²)	道路用地 (略計12 m ²)	將住宅區內屬公路總局之土地變更為道路用地，以避免毗鄰之住宅區無法指定建築線之隱憂。	配合計畫圖重製疑義案件B1-3案提列變更案件。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

十九	計畫區內4M人行步道	4M 人行 步道用地 (2.49)	道路用 地 (2.49)	四公尺人行步道影響土地申請建築，故予以調整為道路用地。	於土地使用管制要點中載明變更後之4米道路部分兩側私人土地於申請建築時，應自道路境界線兩側各退縮一公尺建築，以維護交通安全。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
二十	油專南側4M人行步道	4M 人行 步道用地 (0.01)	住宅區 (0.01)	現行計畫四米步道尚未開闢，惟其南側現況已有可供通行之道路且權屬為公有地，故廢除現行之四米步道，並將現況已供通行之道路變更為道路用地。	配合計畫圖重製疑義案件B3-1案提列變更案件。	原則同意。本案公共設施用地變更為住宅區部分，請彌陀區公所協助依原高雄縣都市計畫變更負擔通案規定再次徵詢土地所有權人意願，如於市都委會審議前提出同意書且土地所權人同意於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，則同意變更，否則維持原計畫。	因未於市都委會審議前取得土地所有權人全數同意變更文件，故維持原計畫。
		住宅區 (0.02)	道路用 地 (0.02)				
廿一	都市防災計畫	已訂定	修訂	配合災害分析資料修訂防災計畫。	第八章第六節	照案通過	照專案小組建議意見通過。
廿二	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	依都市計畫法第22條及第23條規定，有關「土地使用分區管制」規定事項，屬於細部計畫之範疇，得由該管直轄市、縣(市)政府核定實施，爰依前開規定，配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，土地使用分區管制要點規定事項及檢討變更內容納入本府另案擬定之細部計畫。	詳本案細部計畫書	1. 第十一條市地重劃地區退縮建築規定依簡報修正資料通過。 2. 第十三條變更理由請釐正後納入。	照專案小組建議意見通過。
廿三	實施進度及經費	已訂定	修訂	依變更後各公共設施面積調整內容修正實施進度及經費。	詳第九章第七節	照案通過	照專案小組建議意見通過。

附表三 擴大及變更高雄市彌陀都市計畫(第四次通盤檢討)暨都市計畫圖重製案公開展覽期間
公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會 專案小組 建議意見	市都委會 決議
1	中華郵政股份有限公司高雄郵局	<p>本轄彌陀郵局(高雄144支)基地座落四村段513、513-1、513-2等三筆土地,土地使用分區為住宅區,請免變更為郵政事業專用區。</p> <p>103.7.4高勞字第1039501150號補充意見: 本轄彌陀郵局基地變更為「郵政事業專用區」乙案,請貴府依內政部都市計畫委員會第808次會議決議「中華郵政公司之用地變更通案性處理原則」之第五類型,將該局基地恢復原使用分區-住宅區。</p>	<p>1. 彌陀郵局基地座落四村段513、513-1、513-2等三筆土地,依據向彌陀區公所申請之證明書(91年6月28日彌陀鄉建字第5331號),查覆為住宅區。</p> <p>2. 另依彌陀區公所民國九十三年十月擬定「變更高雄市彌陀都市計畫(第三次通盤檢討)書」之表六記載,前述土地原計畫為機關用地(0.03公頃)變更為郵政事業用地,與理由1不符合。</p>	<p>建議未便採納,理由如下: 1. 陳情範圍原係65年12月30日公告發布實施「彌陀都市計畫」案內住宅區,74年11月15日辦理第一次通盤檢討,變更為機關用地(機五,0.03公頃),93年12月17日辦理第三次通盤檢討,變更為郵政事業用地。經套繪現行計畫、樁位、地籍圖,上述郵政事業用地為彌陀區四村段513地號,另地號513-1及513-2為住宅區。</p> <p>2. 考量彌陀郵局實際使用範圍,並參照內政部都委會第808次會議相關決議「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」,爰本案本次檢討變更為郵政事業專用區。</p>	<p>中華郵政股份有限公司未能依「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」查明當時取得方式及價金,並提供佐證資料,故檢討變更為第一類型郵政專用區。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

			<p>縣彌陀鄉彌陀段 534-19 面積 330 平方公尺;76 年 12 月 23 日地政機關將上述 534-19 地號併入 534-11 地號土地，面積變更為 365 平方公尺;俟因地籍重測、都市計畫地籍分割(88 年 3 月 12 日)及高雄市、縣行政區合併，標示變更為高雄縣彌陀鄉四村段 513、513-1 及 513-2 等地號，面積分別為 322.83、39.73 及 11.99 平方公尺。</p> <p>4. 為改善都市景觀與促進地方社區繁榮，配合相鄰土地辦理都市更新或改建等以增進地方公益之原因，請貴府同意將彌陀郵局土地變更為住宅區。</p>			
2	李明宗	請將鹽港段 0829-0000 地號旁排水溝變更為道路用地兼排水使用。	因第 12 案及第 19 案現況已為排水兼道路使用，考量都市計畫發展及居民使用需求，建請將該地號前排水溝變更為「道路用地兼排水使用」。	建議酌予採納，理由如下： 陳情範圍內部分排水溝已加蓋供人、車通行，爰配合現況使用，變更為道路用地兼排水使用。	未便採納。水利局表示會中基於整體排水考量建議原則不加蓋，故維持原計畫；惟使用上如有兼供道路使用之需時，請依相關法令逕洽水利主管機關辦理。	照專案小組建議意見通過。
	吳恩座等 2 人	建請鹽港段 1417~1419 變更為道路用地兼供排水使用。	考量第 12 案及第 19 案現況已供道路用地(兼排水使用)，及現地居民生活需求，請求將上述地號變更為「道路用地(兼排水使用)」。			
	杜清遠	建議鹽港段 1423 地號比照鹽港段 1183 地號，納入變更範圍。	<p>1. 本人所有持分土地鹽港段 1183 地號已列變更案第 12 案水溝用地變更為道路用地兼供排水使用辦理都市計畫變更。</p> <p>2. 因鹽港段 1423、1183 地號現況相同，建議一併納入變更範圍，以符實際。</p>			
	高雄市彌陀區公所區長張文山	請將鹽埕排水全線都市計畫分區變更為道路用地兼供排水使用，以利相鄰土地利用並解決現況環境問題。	<p>基於以下二理由，請同意將鹽埕排水全線都市計畫分區變更為道路用地兼供排水使用：</p> <p>1. 部分現況水溝已加蓋為道路，理應調整名稱為道路用地兼供排水使用，以符實際。</p> <p>2. 鹽埕排水兩側環境髒亂，應妥善整頓；且鹽埕排水行經路線均為舊聚落，出入道路不便，如將該等水溝用地加蓋供道路使用，可解決現況環境與出入問題。</p>			
3	吳萬吉	請解編四村段 756~759、801 五筆土地停車場用地回歸正常住宅區使用。	<p>1. 本區四村段 756~759、801 五筆土地劃定為停車場用地，自民國 65 年 12 月 31 日都市計畫迄今已歷 37 年頭，政府都無使用計畫，致本基地閒置至今動彈不得，陷民眾土地無法合理利用。</p> <p>2. 本區因社會發展，人口變化，生活重大變遷，且本基地劃設停車場面積已無法滿足現實需求，實無再公設停車場之必要性。</p> <p>3. 依據 102 年 10 月 7 日經建會委員會會議通過內政部陳報，都市計畫公共建設保留地檢討變更作業原則(草案)之精神應予解編還給民眾自由使用。</p>	建議同意採納，理由： 1. 依據行政院核定「都市計畫公共建設保留地檢討變更作業原則」及「本市公共設施保留地檢討變更原則」規定，未徵收之停車場用地應核實檢討實際停車需求。 2. 依本府交通主管機關意見，陳情範圍(停二用地)當地停車需供比僅 0.2，停車空間尚稱餘裕，故無開闢需求。經核實檢討，建議參照毗鄰土地使用分區，有條件變更陳情內容之停車	1. 考量土地所有權人同意變更比例逾 80%，且交通局評估當地停車需供比為 0.2，無開闢停車場需求，故有條件變更	因未於市都委會審議前取得四村段 801 或 758 土地所有權人全數同意變更文件，故維持原計畫。
	104.5.26 收文	補充四村段 758 地號吳萬吉、吳宗勳等人同意專案小組建議方案及捐贈規劃之公共設施用地調查表。				

				<p>場用地為住宅區。</p> <p>附帶條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案停車場用地變更為住宅區者，應取得變更範圍內私有土地所有權人同意書及其應於計畫發布實施一年內完成負擔條件，未能於時限內完成者，於下次通盤檢討時依都市計畫法定程序變更恢復為原計畫之協議書，始同意變更。 2. 本案負擔條件為應自願捐贈新劃設之 6 公尺計畫道路(含開闢作業)。 	<p>為住宅區及廣場用地。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 為避免四村段地號 756、757 土地變更為裡地，如取得其鄰地號 801 或 758 之土地所有權人全數同意，變更負擔北側 6 公尺寬場用地供通行，則同意變更(各類態變更方案如附圖 3)，如鄰地主皆不同意，則維持原計畫。 3. 彌陀區公所協助徵詢上開土地所有權人變更意願，於審議前提出，否則維持原計畫。 	
4	宋清輝	海尾朝天宮	第 15 案有一彌陀國中用地，希望與第十案並	建議未便採納，理由如	照研析意	照專案

	寺廟重建用地。第 15 案有一彌陀國中用地，希望與第十案並列宗教用地，避免寺廟重建地受限制。	列宗教用地，避免寺廟重建地受限制。	下： 1. 變更案第十五案係配合計畫圖重製作業，變更部分農業區(8 平方公尺)為國中用地，該案土地現為市有土地，供彌陀國中使用。 2. 陳情意見未符「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。	見通過。	小組建議意見通過。
高雄市彌陀區海尾里朝天宮管理委員會	本會陳請本市彌陀區朝天宮重建用地變更為宗教專用區乙案，因寺廟部分結構損壞、天花板塌落，危及香客安全，建請同意先行辦理寺廟拆除，待都市計畫變更程序完成後並取得寺廟相關建築許可後，再行進行重建工作。	1. 依據貴府 102 年 12 月 27 日高市民政宗字第 10232777000 號函及「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區審議處理原則」規定辦理。 2. 本會所屬朝天宮廟產為彌陀區彌海段地號 392~394、394-1 共四筆土地，面積總計為 1898.47 m ² ，地目為「祠」，詳土地所有權狀所示。 3. 朝天宮為領有合格寺廟登記證之合法寺廟，詳高雄縣政府寺廟登記證高縣寺登字字第 359 號證。 4. 依據「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區審議處理原則」，由農業區、保護區或公共設施用地檢討變更者，應自願捐贈變更面積 30%之公共設施用地(包括基地內劃設公共設施用地或捐贈計畫區內之公共設施用地，且應考量區位合理性與供公共使用之情況予以劃設，並以公園綠地、廣場等優先劃設與捐贈)，本會願捐贈變更面積 30%之公共設施用地，檢討及規劃內容詳圖說。 5. 經查，本寺廟所屬土地現在辦理都市計畫變更作業中，並已列入變更第十案變更內容中，詳變更案第十案變更內容明細表。 6. 本市彌陀區朝天宮現因年久失修，部分結構損壞、天花板塌落，本會正籌措經費辦理廟宇重建工程，為恐危及參拜香客，本會決議先行進行寺廟拆除，待都市計畫變更程序完成後並取得寺廟相關建築許可，方進行重建工作，建請貴府體恤民情，同意所請。	建議部份採納，理由如下： 1. 所陳彌陀區彌海段地號 392、394-1 土地係屬水溝用地，現況已加蓋供通行使用，建議併公展草案第 12 案，變更為道路用地兼排水使用。 2. 另所陳彌陀區彌海段地號 393、394 位屬公展草案變更案第 10 案變更範圍，建議維持公展草案內容。	照研析意見通過。 彌海段 392、394-1 地號依公展草案變更案第 12 案審查意見辦理，彌海段 393、394 地號照研析意見通過。	
5 蔡天舜等 2 人	請廢除「公兒二」公共設施之規劃。	「公兒二」的規劃已三十餘年，但政府一直沒有開設，如無必要請取消，以減少地主的損失。且附近已有國小及彌陀公園的設置，實無需再設「公兒二」，請予以取消。	建議採納，理由如下： 1. 考量本次通檢已新增公園、綠地面積，為加速解決公共設施保留地問題，建議併相鄰 4 公尺人行步道一併解編。 2. 經查地號 521 屬林清心等 64 人共同持有、地號 517 屬林清心等 65 人共同持有，建議俟陳情人取得全部土地所有權人之同意文件後變更為住宅區，並依本市通案性負擔規定辦理。	本案未取得全數土地所有權人同意文件，維持原計畫。	照專案小組建議意見通過。

6	張義男等 2 人	第三案彌港段。	原彌港段編為農業區該段無路可進入工作。請重測開路可進入工作。	建議未便採納，理由如下： 1. 變更案第三案係配合計畫區北側阿公店溪截彎取直工程完成，檢討既有河道用地及納入河道所夾之非都市土地，配合現況使用予以調整為農業區。 2. 另農業區土地所有權人得依農作經營需求，自行留設出入通道路。	照研析意見通過。	照專案小組建議通過。
7	宋美珍等 6 人	變更案第六案彌陀國中對面 964-2~964-7 國小預定地。	1. 不同意目前規劃之配置圖。 2. 如何重劃，分配原則及義務，懇請專案邀請地主小型溝通較有效率。	建議未便採納，理由如下： 1. 變更案第六案係依本計畫變更原則予以檢討尚未開闢之文小二用地，並經教育主管機關確認無保留學校用地之必要性，故配合毗鄰分區檢討變更為住宅區，並附帶規定採市地重劃方式辦理整體開發。 2. 依據原高雄縣都市計畫變更負擔通案性作法(30~35%)，本案配置35%公共設施用地，經102.2.9本府地政主管機關評估財務自償性不足，建議公共設施用地比例酌予調降至30%，以提高重劃可行性。 3. 陳情意見涉重劃法令乙節，應俟都市計畫案件公告發布實施，將依市地重劃相關規定辦理。	併變更案第六案辦理。	照專案小組建議通過。
8	吳溪泰	反對仁壽段 520、521 地號變更為道路。	因本都市計畫變更損害本人權益，故本人反對上述地號變更為道路用地。	建議未便採納，理由如下： 經查仁壽段地號 521 係市場用地，至仁壽段地號 520 係於 65 年 12 月 30 日公告發布實施「彌陀都市計畫」案內人行步道用地，本次檢討考量人行步道用地之劃設，影響兩側可建築土地申請建築權益，故予以變更為道路用地。	維持原計畫，經查仁壽段 520 地號係屬於人行步道用地，並已指定建築線，為免影響第三人權益，故維持公展草案。	照專案小組建議通過。
9	張陳春梓	建請將永安區復興段	因考量旁邊為工業區(第三案)，且台 17 線也位於旁，依都市計畫發展，較適合規劃為工	建議未便採納，理由如下：	照研析意見通過。	照專案小組建

		1194 地號變更為工業區。	業用地，而非農業用地，建請於本次通盤檢變更復興段 1194 地號為工業用地。	陳情範圍現況為農業及魚塢使用，因工業使用不宜夾雜農業區，另農業區土地尚得申請休閒農業等容許使用項目，以提高土地利用價值，本案建議依現況使用劃定為農業區。		議意見通過。
10	林建谷	異動變更或取消彌陀村四村段 1067 預定道路，地主財產損失鉅大不同意目前規劃現有道路案。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地主損失鉅大：原土地(四村段 1067、1069、1063、965、966)因開闢忠孝路(12 米路)切割成 5 筆地，今再將同一土地，同地主之土地中間開闢 8 米路，損失太大，財產土地損失鉅大。 2. 畸零地過多無法利用，上述同一土地卻穿越二條道路(12 米忠孝路，現今的 8 米計畫道路，造成一筆土地的地主，財產被切為 5 筆土地外，畸零地過多無法使用(地號為 1069 及 1065 地號)如(圖一)所示，又 1066、1065 地號皆是無法建築建物，損失大。 3. 圖二中所標示的住一中間地無法建築，寬度太大及與住四間之 4 米路房子將成無尾巷成居戶所禁忌，建議將其 4 米路改為 8 米並延續，在農業地緊鄰住宅區開闢 8 米路到進學路，可紓緩彌陀國中上下學的交通車潮問題。 4. 土地被分割成 5 塊地號，其中第 965 地號被列入住(附)1063 地號不完整之狹長土地亦無法建築建物，損失大。 	<p>建議未便採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 現況忠孝路已開闢完成，所陳地號 1067 之計畫道路係規劃供兩側住宅區出入通行忠孝路之地區性道路，考量陳情位置周邊住宅區之開發，該計畫道路確有維持之必要。 2. 有關 4 米人行步道用地調整為 8 米道路及增設計畫道路以銜接進學路，依據本府交通主管機關意見，現況尚無迫切通行需求，且道路用地增設涉及其他私有土地所有權人權益，建議現階段仍予維持原計畫。 3. 有關畸零地過多，致使無法建築。查地號 965 已納入本計畫公展草案之整體開發範圍(詳變更案第三案)，後續得參與重劃作業分配可建築土地或領取補償費；地號 1065 及 1064 係屬同一地主，後續得合併建築使用；另地號 1066 係屬道路用地。 	併變更案第六案辦理。	照專案小組建議意見通過。
			<p>圖 2-7：市地重劃範圍(一)示意圖 建議改道路線並規劃進學路通進 緊鄰農業區開闢 別地主土地損失較小</p>			
11	蔡文吉	有關本計畫第六案變更為公園預定地，本人持反對意見。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 被管制三十年的國小預定地，終於等到取消。忽然間又說要變更為公園預定地，更是晴天霹靂，叫人如何忍受？且此計畫討論時並未告知相關人等，本人並未收到任何消息通知。 2. 決議變更為公園預定地，過程粗糙，其又根據何法律？有的變更為住宅區，有的變更為公園？ 3. 公園預定地為何是畸零的怪胎形狀。市府有經過審慎多方的通盤考慮嗎？ 4. 此公園預定地規劃在國中前方，但國中已是一開放式活動空間，是否還有設置公園的必要性？ 	<p>建議未便採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更案第六案係依本計畫變更原則予以檢討尚未開闢之文小二用地，並經教育主管機關確認無保留學校用地之必要性，故配合毗鄰分區檢討變更為住宅區，並附帶規定採市地重劃方式辦理整體開發。 2. 依據原高雄縣都市計畫變更負擔通案性作法 	併變更案第六案辦理。	照專案小組建議意見通過。

		5. 政府目前財政拮据，債台高築，如此花錢進行無謂的土地徵收是否恰當？	(30-35%)，本案配置35%公共設施用地，經102.2.9 本府地政主管機關評估財務自償性不足，建議公共設施用地比例酌予調降至30%，以提高重劃可行性。		
鄭智元 鄭明營	彌陀區第六案四村段都市計畫變更案	1. 檢討案最大希望，綠地公園預定地以及兒童公園，此建地應採用正方形或長方形規格；此建地勿採行三角形圖形建築。位於南面已有彌陀國中，此乃屬於公共設施範疇，即可不需保留第六案公園定地。 2. 希望變更的公共設施比例在30%以下為合理接受範圍，第六方案採取公案方式進行。	3. 所陳重劃配地等意見，將轉請本府目的事業主管機關地政局參辦。		
宋秉修 宋泓昇 宋國銘	彌陀區四村段 947、953 地號變更為公園用地案。	1. 彌陀區四村段 947、953 地號變更為公園用地，因與對面彌陀國中僅隔 12M 道路，容易造成治安死角，影響地方繁榮。 2. 變更後公園用地面積太大而宜縮小。 3. 公園用地區位不理想，請調整。 4. 公園用地地型宜方 整以利規劃。 5. 953 地號原土地位於二條(12 M、10 M)道路之三角窗位置，若重劃後 947、953 地號無法原位址分配，對於地主莫大損害。 6. 土地重劃後，地主分配所得比例過低，造成地主莫大損失。 7. 公務機關無法解決地主困擾，寧願保持原狀。			
李振發 陳文良 李榮治	陳情返還本計畫第六案文小用地變更為公園預定地。	本人坐落彌陀鄉四村段 957-2(959、957-1)土地都市計畫編定文小用地 40 年，現今解編不設國小並變更為公園用地，如果不設國小應還地於民，若要重劃本人要原位置分配。			
12 陳文榮	1. 啟彌陀慈惠堂是登記有案宗教團體。祈望將彌陀區中華路 33 號土地劃為「宗教專用道路」及供消防救災車輛能出入救火安全道路事宜，可通至 33-1 號。 2. 茲彌陀慈惠堂高縣寺登字第 363 號，申請變更為寺廟用地。 103.3.19 補充：高雄市彌陀區中華路 33-1 號無	1. 啟慈惠堂已創建有 35 年之歷史了，信徒眾多，車輛人員進出甚多。為勸善事業公益團體，為安全起見須一條寬 6 公尺以上的「專用宗教及消防車專用道路」至中華路(中華路 33 號是已既成道路是事實。地下已埋設台電高壓管線)。 2. 慈惠堂向南有都計 4 公尺道及向東有都計 8 公尺道至今已 30 年餘。地主都不願開路無通行。 3. 慈惠堂的信徒及車輛人員都是行使中華路 33 號土地。33 號土地願意作為道路。 4. 彌陀慈惠堂建堂已 35 年，現為「建」地目，地號：仁壽段地號 632、633、653、652、655、648 等，申請變更為寺廟用地。 1. 中華路 33-1 號向南有都市計畫 4 公尺道路，再接向東有都計 8 公尺道路至今 103 年已逾 30 餘年都未開通，至使中華路 33-1 號的人、汽車無法通行至中華路至感不便，需一條巷道通行。	建議酌予採納，理由如下： 1. 依據本府宗教主管機關意見，該寺領有寺廟登記證。現況該寺周鄰計畫道路、人行步道用地尚未開闢，僅能由該寺北側約 4 米現有巷道進出，考量公共通行及防救災需求，建議變更上開現有巷道為道路用地，變更範圍並延伸銜接至該寺南側 4 米人行步道用地。 2. 依都市計畫法高雄市施行細則規定，住宅區尚無不得供宗教使用之規定，爰本案土地使用分區仍予維持。 附帶條件： 1. 請陳情人於本案經各級都委會審議完竣前，取得變更範圍內土地所有權人同意文件，始同意變更。 2. 依消防主關機關意見，本案增設計畫道路開闢完成後，全線劃設禁止臨時停車交通標線，以	維持原計畫。考量陳情人未能取得鄰地(彌陀區仁壽段 501 地號)地主同意書，故本案維持原計畫。	照專案小組建議意見通過。

		<p>通路出入至中華路。</p> <p>2. 不同意做為寺廟專用地。</p> 	<p>確保交通暢行。</p> <p>變更位置：彌陀區仁壽段地號 501(部份)、632(部份)、654(部份)、654-2(部份)</p>			
13	蔡昭次	<p>建請將彌陀區中正路3巷納入都市計畫道路。</p>	<p>中正路3巷從民國59年5月20日由戶政單位定為中正路3巷至今，道路已供通行數十載，希貴單位於本次通盤檢討將該道路規劃為都市計畫道路用地。</p>	<p>建議未便採納，理由如下： 所陳位置之巷道寬度不一，約2至4公尺，僅得供行人通行，且巷道東側未能銜接計畫道路，建議仍予維持原計畫。</p>	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
14	施清德	<p>有關彌陀區仁壽段499-3地號，建請檢討變更為宗教用地</p>	<p>本地段號現為住宅區，因遵拜代天府雷府千歲在此百餘年，不再做為住宅地使用，為求長遠留存，建請於本次都市計畫通盤檢討，明確變更為宗教用地。</p>	<p>建議未便採納，理由如下： 本案未符「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，另依「高雄市都市計畫法施行細則」規定，住宅區尚無不得供宗教使用之規定，爰本案仍予維持原計畫。</p>	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
15	吳旻宸	<p>本區土地已依農委會劃作高雄市彌陀養殖漁業生產區，其區內土地地主皆以從事養殖漁業為主，全部面積計137公頃，彌陀區已為高雄市轄區，自當依高雄市法令，希能將本區之使用分區依現況發展情況更正為漁業區，以利當地漁業生產。</p>	<p>1. 依都市計畫法高雄市施行細則，漁業區之土地及建築物得為漁產品有關之製造、加工使用，本養殖漁業生產區確為漁業生產，其土地使用分區應劃為漁業區。 2. 全區皆已發展為養殖生產區，且分區已有漁業區，其不更正其實有違常理。 3. 為保障養殖戶權益，變更為漁業區之舉對於養殖事業提供更大發展空間(冷凍場處理生產眾多魚類處理設施)，供需平衡，穩定市場，符合分區管制之原始目的。 (1)從經濟的目的而言，已實施養殖生產區之地區，如劃為農業區恐會造成土地外部不經濟 (2)就法律的意義而言，土地使用分區管制基於公益而限制私人之使用，以增進公共福利為依歸，養殖事業生產區依規定不可作為農業使用，否則會造成生產區污染 4. 總之，分區管制的目的在引導向都市計畫之理想目標，使居民享有適意的環境，避免不同分區所造成彼此衝突。 5. 符合使用現況，提供養殖漁業永續發展，亦符合行政院農業委員會為提高漁業產業競爭力，輔導漁業轉型，由初級生產提升為水產食品加工之宗旨。 6. 由於土地地質不適農業生產，農業區之編定農業生產勢必影響養殖環境，農委會規劃養殖生產區乃為確保生產環境之保護，今如以農業區分區，依農業生產模式：農業、化學肥料之使用，必會造成環境破壞。 7. 農業區之農業設施容許面積不足提供養殖</p>	<p>建議未便採納，理由如下： 1. 依農業發展條例及「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」規定，農業區得申請容許使用作水產養殖設施，該設施細目包含冷藏或冷凍庫。故本案原則無需變更為漁業區。 2. 次依都市計畫法高雄市施行細則規定，漁業區主要係供漁具、製冰、冷藏、漁船、漁產品等與漁業有關之製造、修理、維護、加工、買賣。漁港法第18條規定，在漁港區域內不得為採捕或養殖水產動植物行為，故相關漁業區係配合漁港機能劃定，而非供養殖設施使用。 3. 另依本府海洋局意見，本案倘變更為漁業區，則有關養殖漁民權利義務法規恐無法適用。故本案建議維持原計畫。</p>	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

			<p>生產區之養殖設施設置，如加工場、冷凍場…等等加工設施(僅能使用 10%)，而漁業區之建蔽率為 50%，方能滿足加工場、冷凍場之使用需求。</p> <p>8. 當產量大於銷售量時，其後端處理無法處理時，供需無法平衡，市場必會崩盤，影響漁民收益與消費者權益。</p>			
16	蔡楊美津	對於旨揭都市計畫等內容均不同意。	<p>1. 貴局應確實審視案內「擴大及變更」之必要性？若有亦應舉行說明會釋疑，並依法進行徵收等。</p> <p>2. 現全台各地均有土地徵收爭議，行政機關應避免對人民財產權造成傷害，若沒有充分的溝通，恐怕會引起政府與民眾雙輸的局面。</p>	<p>建議未便採納，理由如下：</p> <p>1. 本次檢討擴大計畫區範圍合計三處，分述如下。</p> <p>(1) 配合阿公店溪河道已截彎取直，故依現有河川界線納入舊河道所夾部份非都市土地，並依現況使用主要劃定為農業區(變更案第三案)。</p> <p>(2) 省道台 17 線為本計畫區重要聯外道路，惟計畫區東側範圍外部分省道土地(0.07 公頃)未納入計畫範圍，故本次檢討予以納入(變更案第四案)。</p> <p>(3) 計畫區東南側範圍外之多數市有土地位處計畫區南側門戶區位，故以省道台 17 線為界，納入上開市有土地，並劃定為公園用地，以提供休憩空間及塑造地區節點意象(變更案第五案)。</p> <p>2. 上開擴大計畫範圍僅變更案第三案、第五案部份範圍涉及私有土地，本府業依內政部函釋於 102 年 11 月 22 日書面通知相關土地所有權人，並於 102 年 12 月 5 日依法舉辦說明會。</p> <p>3. 本計畫未來倘辦理徵收作業，需地機關將依法舉辦協議價購會議及徵收說明會，與土地所有權人充分溝通。</p>	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
17	安樂宮主任委員張文山	請沿鹽埕排水東側利用現有道路增加四公尺計畫道路，並將夾雜之零	<p>基於以下四點理由，請同意劃設四米道路用地，並將夾雜之零星農業區變更為住宅區：</p> <p>1. 配合既有現況道路設置：現況已有鹽港路供通行使用，建議都市計畫配合現況劃設四米人行步道，並與和平一巷人行步道連結。</p>	<p>建議酌予採納，理由如下：</p> <p>陳情位置現況已開闢道路供通行使用(鹽港二路和平一巷)，參據本府交通</p>	本案已取得土地所有權人同意文件，同意採納陳情人建	照專案小組建議意見通過。

		星農業區變更為住宅區。	<ol style="list-style-type: none"> 2. 規劃休閒水岸步道：鹽港路西側緊鄰鹽埕排水系統，期望在此路段新增人行步道，可結合當地水岸生態，打造休閒遊憩的開放空間。 3. 產權單純：此範圍產權單純，涉及土地均為安樂宮持有之鹽港段 387 及 577-14 地號，具開闢可行性。 4. 提高住宅區出入道路系統之合理性：此區塊現況住宅區建築基地零散，且深度過深不利土地利用。 	主管機關意見，並考量地區道路系統之完整性，以及西側農業區之通行需求，擬依現況道路使用範圍變更為道路用地。	議，並以該 4 公尺道路作為變更負擔標的。	
18	石清重等 5 人	原高雄縣彌陀鄉靖和段地號 213，因都市計畫擬分割為 5 塊地號，其中地號 965、989 與 966 人行巷道計畫部分，懇請同意合併不分割（如附圖），以保留「三合院」建築。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原高雄縣彌陀鄉靖和段地號 213(地址：彌陀區中正路 14 巷 14 號)為陳情人一完整之家園，因都市計畫擬分割為地號 965-968、989 等 5 塊土地，原有「三合院」完整之建築(於民國 54 年落成)將因都市計畫開闢人行巷道而從中開腸破肚，甚且「三合院」後方又有計畫開闢橫向及垂直 8 米道路切割過去，完整家園變成支離破碎，未來都市計畫對於陳情人將是揮之不去之惡夢，而不是有夢想甜美的期待。 2. 現有彌陀區中正路 14 巷為 3 至 4 米寬不等之人行巷道，非汽車通行道路，實沒有延伸開闢人行巷道之必要，況且本地號門前 14 巷現已與橫向之人行巷道有與都市計畫道路銜接。 3. 都市計畫之規劃應兼顧情、理、法做檢討，陳情人「三合院」後方被計畫道路分割後剩下之土地地號 967(1 平方公尺)、968(51 平方公尺)均屬無法應用之畸零地。 4. 綜上，懇請將擬分割地號為 965、989 與 966 人行巷道計畫部分合併為一完整地號以保留現有「三合院」建築，避免發生車禍。 	建議未便採納，理由如下： 建議酌予採納，依據本計畫人行步道用地檢討變更原則第 2 點，人行步道尚未開闢且附近有替代道路者，以不影響他人土地權益為原則。並依現況巷道調整現行人行步道用地路線，避免道路穿越陳情範圍之住宅，調整後為不等寬道路用地(道路寬度約 3~6 米)。	考量地區道路系統之完整性，故維持原計畫。	照專案小組建議通過。
19	高尚彥	敬請依實際使用需求，將靖和段 779 地號變更為住宅區。	本人土地座落於彌陀區靖和段 779 號，現為 8m 計畫道路，因鄰近已開闢供居民使用之道路，本計畫道路實無再闢建之需求，且開闢之年度及經費尚未有明確之期；請將本地段號變更為都市計畫用地-住宅區。	建議未便採納，理由如下： 參據本府交通主管機關意見，所陳位置介於彌陀區中正東路及中正路間，為社區內唯一南北向服務性道路，考量該區域道路系統完整性，仍予維持現行計畫。	照研析意見通過。	照專案小組建議通過。
20	吳茂財	申請農業區變更為住宅區。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該地區為農業區規劃至今，為配合未來公園開闢，有效提供民眾休閒空間，擬請將部份農業區變更住宅區。 2. 另公園用地配合變更住宅區重新規劃，以利整體社區完整性。 	建議未便採納，理由如下： 本計畫區住宅區開闢率未達 80%，區內人口數逐年下降，近 10 年平均成長率約 -1.05%，顯示本區長期可建築土地之需求有限，故不宜大規模變更農業區為住宅區，故仍予維持現行計畫。	照研析意見通過。	照專案小組建議通過。
21	郁舜有限公司	申請農業區變更為工業區。	因本公司要設廠有工業用地 3 筆不足設廠使用，擬申請隔鄰本公瓊港段 316、319、320、295 地號等四筆農業區變更為工業用	建議未便採納，理由如下： 1. 陳情位置東側鄰接乙種	照研析意見通過。	照專案小組建議意見

			地，以利本公司設廠整體規劃。	工業區，該工業區土地多數閒置尚未開發利用，且工業區不宜零星變更。 2. 人係本市 97.5.5 登記有案公司，於 102.2.25 取得陳情範圍東側工業區土地(塩港段地號 317、318、321)，該工業區土地未申請設立工廠，且未符都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則規定，建議維持現行計畫。		通過。
22	孫福益	申請農業區變更為住宅區。	該地區劃為農業區已數十年，因彌陀區發展已近飽和，為城鄉均衡發展整體規劃，請把該區變更為商業區。	建議未便採納，理由如下： 本計畫區住宅區開闢率未達80%，區內人口數逐年下降，近10年平均成長率約-1.05%，顯示本區長期可建築土地之需求有限，故不宜大規模變更農業區為住宅區或商業區，故仍予維持現行計畫。	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
23	黃富金	申請工(乙)西北側道路變更為工業用地。	目前該計畫道路用地，大部分為本公司所有，且現為工廠使用爾後如徵收該數十公尺道路要負擔龐大徵收費用，且影響本公司整體營運甚大，開闢後對於整體交通助益不大，因該地方前後都有道路通行，現計畫道路兩側都為本公司廠房在營運。	建議未便採納，理由如下： 1. 查陳情範圍大部分係屬華德優而優有限公司 95.4.10 買賣取得土地(安港段地號 622、623、627、628)，現況為廠房使用，惟未領有合法建築執照。 2. 次查陳情範圍東側土地及廠房亦屬該公司管有，基於輔導廠商合法使用產業用地，本案建議另循都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則規定辦理。	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
24	蔡承宏	申請 4 米計畫道路變更為向西遷移。	建請該 4 米計畫道路向西遷移，因西側土地為本人所有，如照規劃開闢會造成畸零地產生，為便土地利用，如貴單位採納建議，會補送土地同意書。	建議未便採納，理由如下： 為避免陳情範圍之人行步道用地開闢，產生畸零地無法建築利用，請規劃單位函詢陳情範圍南側土地所有權人變更意願(地號 606、616、620)，倘其同意變更，再行提會討論確認變更範圍，否則維持原計畫。	本案已取得陳情範圍南側土地所有權人多數同意，為利土地有效利用，同意採納陳情人建議。	照專案小組建議意見通過。
25	高雄市彌陀區公所	請將計畫範圍往西擴大到海岸線。	基於以下二理由，請同意將計畫範圍線往西擴大： 1. 彌陀都市計畫區西側現況大多以魚塭為主，	建議未便採納，理由如下： 1. 本計畫區都市發展用地	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

	長張文山		<p>長期以來土地利用低，若能納入都市土地，較有機會帶動發展。</p> <p>2. 彌陀區許多遊憩空間都分佈在海邊，也投入許多經費於海岸線建設，目前都市計畫區與海岸線之間夾著大片非都市土地，難以整合全區發展，所以建議擴大都市計畫至海邊。</p>	<p>發展率未達 80%，計畫人口亦未達 80%以上，顯示本計畫區可建築土地之需求成長有限。</p> <p>2. 另計畫區發展現況未符「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定，故現階段不宜大規模辦理擴大都市計畫。</p> <p>3. 本案建議列區域計畫內整體考量。</p>		通過。
26	經濟部水利署第六河川局	有關「擴大及變更高雄市彌陀都市計畫（第四次通盤檢討）案」，案內涉及阿公店溪用地範圍線內之使用分區，請市府協助變更為河川區。	有關阿公店溪流經前揭都市計畫，經查阿公店係自然形成之河流，該區段已於民國 76 年 6 月 16 日府建水字第 151071 號公告其用地範圍線(近期另將重新公告)，並已依治理計畫辦理整治工程完成；關於阿公店溪流經前揭都市計畫之使用分區，依據內政部、經濟部 92 年 12 月 26 日台內營字第 0920091568 號、經水字第 09202616140 號會銜函規定：「地理形勢自然形成之河流及因之而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定使用分區，名稱統一為河川區，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定…」，故為符合上開內政部、經濟部會銜函規定，請貴府協助將阿公店溪流經前揭都市計畫之使用分區變更為河川區。	計畫區北側阿公店溪已截彎取直，故現行計畫北側河道用地已無河川功能，故配合實際情形調整範圍線及計畫內容。	配合阿公店溪截彎取直，本案依治理計畫線調整計畫範圍線，剔除河道用地及部分道路用地，案經六河局會中表示無意見，故本案依會議簡報修正方案通過。	照專案小組建議意見通過。
27	吳明澤	請同意將彌海段 86~88、91 地號原為農業區變更為住宅區。	該建議位置耕地甚小，且與住宅區毗鄰考量其整體性請變更為住宅區。	建議未便採納，理由如下： 本計畫區住宅區開闢率未達 80%，區內人口數逐年下降，近 10 年平均成長率約-1.05%，顯示本區長期可建築土地之需求有限，故不宜大規模變更農業區為住宅區，故仍予維持現行計畫。	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
28	蔡葉雪玉	請將彌陀區四村段 872、934 地號納入變更案第六案整體開發。	本人所有座落彌陀區四村段 872、934 地號，編入彌陀區公共設施用地至今逾 30 多年仍未徵收，影響本人權益甚鉅，本次高雄市政府為擴大及變更高雄市彌陀區都市計畫(第四次通盤檢討)暨都市計畫圖重製案，敬請將本人所有四村段 872、934 地號納入變更案第六案中整體開發，以維護本人權益並彰顯政府公信力。	建議同意採納，理由如下： 1. 本案通盤檢討草案文小二變更為住宅區，並規定以市地重劃辦理開發，考量東側道路用地未開闢，重劃後東側住宅區基地無出入道路，故建議納入東側 8 公尺計畫道路用地。 2. 按通案性公共設施用地變更為住宅區之負擔比例為 35%，故於維持 35% 公共設施比例前	併變更案第六案辦理。	照專案小組建議意見通過。

				提下，調整變更案第六案內容。		
29	謝水波	本人持有之土地已被政府規劃為公園預定地(至今已逾37年久)，不同意持有之土地遭徵收。	<p>本人擁有私人土地位於高雄市彌陀區中正西路140之1號，於民國102年12月18日(高市府工養字第10275953600)開會通知單。召開「103年度彌陀區彌陀公園」公聽會(第一場)且於同年12月28日寄發陳情書，其所陳情重點均為「不同意」持有之土地遭徵收乙節；現高雄市政府於103年6月30日召開「103年度彌陀區彌陀公園」公聽會(第二場)，本人亦於公聽會現場表不同意徵收之訴求，本人陳訴理由概述如次：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基於憲法第十五條：人民之生存權、工作權及財產權應予保障，有鑑於此，特重申本人持有之土地及地上物皆為本人(含家庭)謀生之器具與場所，若遭徵收將嚴重影響爾後生計與生存，憲法已明保障人民之基本權益，希市長、市政府能予以接納與尊重個別之意見與持有人之權益。 2. 本人持有之土地已被政府規劃為公園預定地(至今已逾37年久)，業已影響持有地之發展、運用及個人財產之嚴重損失。 3. 另同樣於彌陀區某段原規劃為國小及道路預定地，其可變更歸還土地於民，顯現出「教育」及「民生用道路」的建設遠不公園擴建的重要，殊不知都發局其規劃之公平性何在?還請釋議說明。 4. 綜上所述，本人對政府若堅持壓迫性(未尋求持有人同意)而強求徵收實非人民與政府之福，反之亦會造成無順應民情、造成民怨之實請市府能基於照顧人民，接不同的聲音與訴求。 	建議未便採納，理由如下： 案地為本計畫區內「公一」公園用地，現況已部分開闢為公園用地，今市府工務局已編列103年度開闢經費，並於103.6.16舉辦第2次徵收公聽會。	已列入市府開闢計畫，故維持原計畫。	照專案小組建議意見通過。
30	二樂堂 陳天河 代理人：柯輝煌	本寺廟土地坐落於都市計畫農業區內，不符寺廟建築使用，政府為輔導寺廟合法化不遺餘力，達此高雄市彌陀區都市計畫通盤檢討之際，盼透過通盤檢討變更本寺廟所有之土地為合於寺廟使用之分區土地。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建請同意變更本寺廟所有土地即彌陀區鹽港段537-1(農業區)、549-0(住宅區)地號土地使用分區為「宗教專用區」。 2. 寺廟除宗教信仰外，事業性質屬公益慈善事業，建請廢除「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區審議處理原則」2、負擔原則及附帶條件規定(2)「由農業區、保護區或公共設施用地檢討變更者，應自願捐贈變更面積30%之公共設施用地，如確無適當土地可供劃設，方得以代金方式繳交，該代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。」 3. 本寺廟期望能列席會議陳情補充說明。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 查二樂堂未領有寺廟登記證，但屬91年9月30日以前既存違規事實者且取得本府宗教實業主管機關同意變更函件之寺廟，(101.11.8高市民政宗字第10132668400號函)。 2. 次查既存寺廟主體坐落住宅區(彌陀區鹽港段地號548、549)，陳情人已取得地號549及毗鄰地號537-1變更同意文件。 3. 依高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則規定，陳情範圍屬住宅區部分得檢討變更為宗教專用區，免變更負擔。 4. 另地號537-1位屬農業區，屬新設或擴大設立宗教建築物，另請 	本案土地所有權人尚未依「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」規定，提送具體興辦事業計畫予宗教主管機關審查同意，本案仍予維持原計畫，倘於內政部都委會審定前完成，則續提都委會審議。	照專案小組建議意見通過。

				陳情人依高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則規定辦理。		
31	黃麗齡	建議廢除「公兒三」公園兼兒童遊樂場用地。	<p>1. 劃設至今尚未辦理開發，影響民眾權益 「公兒三」自民國 64 年都市計畫劃設至今尚未辦理開發及徵收業，且本次通盤檢討已新增多處公園、綠地面積，因此「公兒三」用地無設置之需求，建請廢除「公兒三」公園兼兒童遊樂場用地，以符合公共設施通案性檢討變更原則。</p> <p>2. 彌陀計畫區休閒方式和都市地區不同，不需要點狀式公兒用地 彌陀都市計畫區發展模式屬於鄉村地區，休閒行為和都市地區截然不同，另外，住宅區周邊多屬農地，不需要點狀的兒童遊樂場用地，鑑此，希望廢除「公兒三」公園兼兒童遊樂場用地，並和南側文小二用地一併辦理重劃，以避免公共設施不必要之浪費。</p> <p>3. 配合內政部推動之公共設施保留地之檢討變更 依據內政部近期如火如荼推動公共設施保留地之檢討變更，本案「公兒三」用地皆為私有土地，因此既無使用計畫，又無使用需求，為促進土地有效合理利用，故建議檢討變更為可建築用地，以減少地主損失，尚屬合理。</p> <p>4. 減少政府財政支出及負擔 「公兒三」公園兼兒童遊樂場用地範圍內私有土地約 2028 平方公尺，本地區公告現值為 8,000 元/平方公尺，保守以公告現值和四成計算，徵收費用至少需 2271 萬元，遑論以市價徵收。為減少政府財政支出，建議將無需求之公共設施用地變更後以市地重劃方式辦理開發，則政府不需浪費公帑，又可取得 30%之公共設施用地造福民眾。</p> <p>5. 地主同意回饋 30%公共設施用地或繳納代金 全數地主同意和南側文小二用地一併以市地重劃方式辦理開發，並回饋 30%公共設施用地或以繳納代金方式(當期土地公告加四成計算)作為變更之附帶條件，以符合彌陀都市發展之效益。</p>	<p>1. 陳情範圍係 65 年 12 月 30 日公告劃設公兒用地(公兒三)，迄今未開闢。</p> <p>2. 依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，檢討公兒三所屬行政里近年人口數逐年下降(99 年底 927 人、103 年底 870 人)，年成長率 -1.57%，近年人口需求未明顯成長；考量公兒三區位毗鄰已開闢之彌陀國中約 170 公尺，屬一般步行可及範圍，並參考該校所訂「學校場所使用管理須知」，該校可適度提供周邊地區之休憩使用機能。</p> <p>3. 然本計畫區現行公園、綠地及兒童遊樂場用地合計面積佔計畫區面積 0.93%(佔都市發展用地 2.2%)。本次檢討依「本市公共設施用地檢討變更原則」規定，利用公有土地取代劃設公園、公兒及綠地 4.4 公頃，檢討後佔比為 2.21%(佔都市發展用地 5.09%)，仍未達都市計畫法第 45 條規定之比例 10%。</p> <p>4. 綜上分析，為解決公共設施保留地並兼顧計畫區公園綠地用地之服務水準，建議提請本市都委會專案小組討論。</p>	併變更案第六案辦理。	照專案小組建議意見通過。

附表四 變更高雄市彌陀都市計畫細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
1	高雄市大高雄不動產開發商業同業公會	為貴局近期辦理彌陀、仁武、大社、大樹(九曲堂地區)、梓官、大寮(捷運機場西側農業區)等細部計畫公開展覽有關土地使用分區管制要點,規定建築基地應退縮5公尺建築且分別於2公尺至4公尺(大部分為3公尺)範圍內不得設置圍牆及側牆,此項規定恐與一般居民生活習性有所扞隔,建請各個細部計畫退縮規定範圍減縮為1.5公尺範圍內不得設置圍牆及側牆。	1. 案據貴局102年11月至103年1月間公告展覽彌陀等8處細部計畫土地使用分區管制要點草案辦理。 2. 大高雄地區居民習慣居住透天住宅,又為居住安全必須設置圍牆,但土地使用分區管制要點規定必須至少退縮2~4公尺(大部分為3公尺)始得設置,立意雖良好,但實際上將使居民在申請建築時不設置圍牆,俟完工後再二次施工,且臨接道路境界線設置,所以都市規劃退縮地作為無遮簷人行步道及綠化之理念完全無法落實。如修改為退縮1.5公尺設置圍牆,將大大提高居民依規定設置之意願,又依營建署頒下「市區道路設計規範」道路邊供人行通行之步道設置1.5公尺寬即可行,綜上所述,本會強烈建議建築基地退縮1.5公尺即可設置圍牆,以符實際。	建議酌予採納,理由如下: 1. 本計畫公開展覽草案土地使用分區管制要點係針對整體開發地區、公共設施用地及公用事業設施用地(如郵政事業專用區)分別訂定退縮建築規定,其中住宅區、商業區未規定圍牆設置之退縮距離。 2. 考量實務上民眾仍有設置車庫及圍牆需求,為維持街廓內行人通行之順暢,建議修正本計畫整體開發地區可建築土地之退縮建築規定,改訂自建築線起留設淨寬1.5公尺人行步道之規定。故修正條文如下: (1)面臨計畫道路境界線之建築基地,應退縮5公尺建築,如屬角地,兩面均應退縮,該退縮建築空地得計入法定空地。 (2)面臨計畫道路境界線之建築基地,自道路境界線起留設淨寬1.5公尺人行步道,該人行步道得計入法定空地。	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
2	高雄市不動產開發商業同業公會	建議有關本市都市計畫各區細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討,法定空地綠化,建請刪除「不分規模」,回歸「建築基地綠	1. 市府近期公告公開展覽本市都市計畫各區細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案,原法定空地須二分之一綠化之規定,修正為建築基地「不分規模」,依建築基地綠化設計技術規範予以綠化,是否排除該設計規範基地面積三百平方公尺以下免適用的規定,幾為通案性之管制(原屬高雄縣區域)且超越建築技術規則	建議未便採納,理由如下: 本府都發局103年3月10日邀集陳情人、工務局建管處等單位,召開會議研商土地使用分區管制要點建築基地綠化規定,依會議結論,現行條文統一修訂為「建築基地不分規模應予綠	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

		化設計技術規範」辦理。	<p>之標準，對於小基地之執行誠為可議。</p> <p>2. 建議刪除「不分規模」，回歸依建築技術規則施工編第304條第二項，所頒布之「建築基地綠化設計規範」辦理。</p>	<p>化，其檢討計算依建築基地綠化設計技術規範辦理」。前開綠化計算方式，如朝立體綠化方式辦理，執行上並無困難，無需排除該設計規範基地面積300平方公尺以下免適用，故建議維持公展草案。</p>		
103.3.25 補充意見	建議有關區段徵收或市地重劃地區，建築物退縮規定，常以臨路退縮建築，限制基地可建面積，對於中、小型基地規劃運用影響頗大，建議制訂合宜退縮規定。	<p>1. 新開發地區對於重劃或區段徵收基地，常有建築物臨路退縮規定；若係面臨兩面以上道路之中小型基地，規劃設計條件受限影響甚大，採取擇臨較寬通路退縮，可符合顧及都市景觀及公益性之基本需求。</p> <p>2. 具兩處以上角地之建築基地，且面臨道路寬度不一時，若係依「角地退縮，以面臨較寬道路側退縮，寬度相同時，擇一為之」執行，會有檢討其他角地時，產生不同側退縮的不連貫情形，為一般面臨兩條以上道路之基地擇一退縮建築之普遍情形。</p> <p>3. 依地區發展需要，一般退縮建築地區，不論幾面臨接道路，皆以臨接最寬道路側退縮，寬度相同時，可自由選擇。</p> <p>若為特色發展區域，必須考量整體建築開發風貌，宜於土地使用分區管制規則或都市設計準則中，明訂各必須退縮建築之道路，及其退縮深度，以避免留設疑義。</p>				

附表五 土地使用分區管制要點修正前後對照表

現行條文	公展草案	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議																																								
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條訂定之。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。																																								
<p>二、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>三、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</p> <p>四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</p> <p>五、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p> <p>六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。</p> <p>七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>八、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>九、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p> <p>十、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>二、下列各項分區及用地，其建蔽率與容積率不得大於下表規定：</p> <p>都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地使用強度綜理表</p> <table border="1" data-bbox="549 667 932 1254"> <thead> <tr> <th>項目 分區類別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40</td> <td>120</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60</td> <td>160</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> <td></td> </tr> <tr> <td>郵政事業專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目 分區類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	住宅區	50	150		商業區	70	210		乙種工業區	70	210		加油站專用區	40	120		宗教專用區	60	160		機關用地	50	250		學校用地	50	150		市場用地	60	240		郵政事業專用區	50	250		照案通過。	照專案小組建議意見通過。
項目 分區類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																								
住宅區	50	150																																									
商業區	70	210																																									
乙種工業區	70	210																																									
加油站專用區	40	120																																									
宗教專用區	60	160																																									
機關用地	50	250																																									
學校用地	50	150																																									
市場用地	60	240																																									
郵政事業專用區	50	250																																									

<p>十一、實施區段徵收地區內土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。</p>	<p>三、實施區段徵收或市地重劃地區內土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。但基地情形特殊經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，從其規定。</p>	<p>三、實施區段徵收或市地重劃地區內土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。但基地情形特殊經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，從其規定。</p>	<p>照專案小組建議通過。</p>																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>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，兩面道路寬度相同時，擇一退縮)。</td> <td>退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</td> <td>退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td> <td>退縮部分得計入法定空地，並應妥於植栽綠化。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	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，兩面道路寬度相同時，擇一退縮)。	退縮部分得計入法定空地。	商業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥於植栽綠化。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>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，兩面道路寬度相同時，擇一退縮)。</td> <td>退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</td> <td>退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td> <td>退縮部分得計入法定空地，並應妥於植栽綠化。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	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，兩面道路寬度相同時，擇一退縮)。	退縮部分得計入法定空地。	商業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥於植栽綠化。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="2"> <u>整體開發地區可建築土地之退縮規定，應依下列規定辦理：</u> 1. <u>面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮五公尺建築，如屬角地，兩面均應退縮，該退縮建築空地得計入法定空地。</u> 2. <u>面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬1.5公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。</u> </td> <td rowspan="2">退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</td> <td>退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td> <td>退縮部分得計入法定空地，並應妥於植栽綠化。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	<u>整體開發地區可建築土地之退縮規定，應依下列規定辦理：</u> 1. <u>面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮五公尺建築，如屬角地，兩面均應退縮，該退縮建築空地得計入法定空地。</u> 2. <u>面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬1.5公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。</u>	退縮部分得計入法定空地。	商業區	乙種工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥於植栽綠化。	
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																						
住宅區	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，兩面道路寬度相同時，擇一退縮)。	退縮部分得計入法定空地。																																						
商業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地。																																						
乙種工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥於植栽綠化。																																						
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																						
住宅區	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，兩面道路寬度相同時，擇一退縮)。	退縮部分得計入法定空地。																																						
商業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地。																																						
乙種工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥於植栽綠化。																																						
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																						
住宅區	<u>整體開發地區可建築土地之退縮規定，應依下列規定辦理：</u> 1. <u>面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮五公尺建築，如屬角地，兩面均應退縮，該退縮建築空地得計入法定空地。</u> 2. <u>面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬1.5公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。</u>	退縮部分得計入法定空地。																																						
商業區																																								
乙種工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地。																																						
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥於植栽綠化。																																						
<p>十二、實施區段徵收地區，其住宅區、商業區之建築基於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p>	<p>四、實施區段徵收或市地重劃地區，其住宅區、商業區之建築基於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組建議通過。</p>																																					
<p>十三、高雄縣政府應另研擬都市設計準則對下列事項加以規範，並經都市設計審議委員會審查通過後始准發照建築。</p> <p>(一)公共開放空間系統配置事項。</p> <p>(二)人行空間或步道系統動線配</p>	<p>(刪除)</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組建議通過。</p>																																					

<p>置事項。</p> <p>(三)交通運輸系統配置事項。</p> <p>(四)建築基地細分規模限制事項。</p> <p>(五)建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項。</p> <p>(六)環境保護設施配置事項。</p> <p>(七)景觀計畫。</p> <p>(八)管理維護計畫。</p>			
<p>十四、計畫區內之公共設施得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。公共設施用地作多目標使用時，應優先興建地下停車場供公共停車使用。</p>	<p>五、計畫區內之公共設施得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。公共設施用地作多目標使用時，應優先興建地下停車場供公共停車使用。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>(空白)</p>	<p>六、宗教專用區僅限供宗教建築及其附屬公共設施使用。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>(空白)</p>	<p>七、郵政事業專用區係為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：</p> <p>(一)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>(二)郵政必要附屬設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2. 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍等。 3. 郵政文物收藏及展示場所。 4. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 <p>其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經本府審查核准之必要設施。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>(空白)</p>	<p>八、公共設施用地及公用事業</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案</p>

	設施用地內建築物應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。如有特殊情形者，得由本都市計畫委員會審決確定。		小組建議意見通過。
(空白)	九、計畫區內機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度 3 公尺以上適當長度之緩衝車道。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
(空白)	十、計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理。 (一)都市計畫圖無截角、地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。 (二)都市計畫圖有截角、地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。 (三)都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
(空白)	<u>十一、4 米道路兩側私人土地於申請建築時，應自道路境界線兩側各退縮一公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</u>	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
(空白)	<u>十二、四村段 723 地號於申請建築或變更使用執照時，應依規定留設道路截角空間，並計入法定空地計算。</u>	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	十三、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
十六、本要點未規定事項，適用其他法定規定。	十四、本要點未規定事項，適用其他法定規定。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

附表六 變更高雄市都市計畫（高雄大學地區）細部計畫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 會議 決議
		變更前		變更後				
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)			
1	計畫目標年	計畫年期為民國110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	高雄大學地區 2處細部計畫	1.楠梓區（國立高雄大學鄰近地區）307.09公頃。 2.高雄市都市計畫（援中港、下鹽田地區）22.90公頃。		高雄市都市計畫（高雄大學地區）細部計畫330.71公頃。		1.考量該2處細部計畫區現況發展趨於同一生活圈，未來發展密切。 2.因應市府持續研究以行政區為細部計畫範圍之規劃方向，整併該2處細部計畫為1處細部計畫區。 3.將第526案未納入細部計畫範圍之綠地用地及道路用地納入計畫範圍。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
3	計畫範圍修正 (1889) (1890) (2191)	1.計畫範圍修正：將計畫範圍依地籍（楠梓區藍田東段54-1、54-3及54-10地號土地）及原高雄縣市界調整，並考量毗鄰土地使用分區及現況使用情形劃設為道路用地（0.09公頃）（詳見附錄三，附圖3-1）。 2.考量計畫區之完整性，將新台17線省道與高雄大學地區所夾之主要計畫道路用地（楠梓區援中段625-9地號土地，0.05公頃）與綠地用地（楠梓區援中段625-6、625-7、626、627、628、630-4、632、633-1、634-4、637-3、642-7地號土地，0.58公頃）納入計畫範圍（詳見附錄三，附圖3-2）。 3.納入後本計畫區面積為330.71公頃。				1.依據主要計畫有關原高雄市、縣界地籍與都市計畫界線不符問題處理原則，辦理計畫範圍調整。 2.經查楠梓區藍田東段54-1、54-3及54-10地號土地為本府工務局管有之市有地，且現況為大學三十二街，路寬約4公尺。為利土地管理執行，將該土地納入計畫範圍並劃設為道路用地。 3.考量計畫完整性，將新台17線省道與高雄大學地區所夾之主要計畫道路用地及綠地用地納入計畫範圍。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
4	計畫人口修正	1.楠梓區（國立高雄大學鄰近地區）40,077人 2.高雄市都市計畫（援中港、下鹽田地區）		高雄市都市計畫（高雄大學地區）細部計畫47,000人		為保留都市未來發展之彈性與機會及主要計畫之規劃人口，民國115年之計畫人口為47,000人。	參考規劃單位提供計畫區人口等相關資料，考量計畫區未來發展潛力與趨勢，爰維持原公展草案之計畫人口47,000人。	照專案小組建議意見通過。

		5,800人						
5	大學三十二街西側路段之楠梓區藍田東段116-2地號土地(2191)	第3種住宅區	0.01	道路用地	0.01	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查楠梓區藍田東段116-2地號土地為本府工務局管有之市有地，現況為大學三十二街，道路寬度約4公尺。 2. 考量現況已作為道路通行使用，並配合變更案2之道路規劃，變更0.01公頃之第3種住宅區為道路用地。 	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
6	藍田路北側、大學二十九路西側之援中段一小段249地號土地(1890)	機關用地(機1)	0.14	兒童遊樂場用地	0.14	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查援中段一小段249地號土地為本府地政局管有之市有地，現況為本府工務局養護工程處施作之簡易綠美化。 2. 經函詢本府各機關，針對機1用地皆無使用需求或開闢計畫。 3. 考量使用現況及各機關皆無使用需求，且本計畫區尚未符合都市計畫法第45條規定，本府工務局已於103年7月1日以高市工養處園字第10373122400號函同意變更為兒童遊樂場用地(詳附錄五)，本府地政局於103年7月1日以高市地政發字第10332039300號函表示，本案之土地未來應由變更後目的事業主管機關有償取得(詳附錄六)，故變更為兒童遊樂場用地。 	照案通過，並請就周邊建築開發情形，加強變更理由說明。	照專案小組建議意見通過。
7	藍田路南側、高雄大學路西側之藍田西段153地號土地(1990)	機關用地(機2)	0.49	兒童遊樂場用地	0.49	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查藍田西段153地號土地為本府地政局管有之市有地，現況為簡易綠美化。 2. 經函詢本府各單位，針對機2用地皆無使用需求或開闢計畫。 3. 考量各機關皆無使用需求，且本計畫區尚未 	照案通過，並請就周邊建築開發情形，加強變更理由說明。	照專案小組建議意見通過。

)					符合都市計畫法第45條規定，本府工務局已於103年7月1日以高市工養處園字第10373122400號函同意變更為兒童遊樂場用地（詳附錄五），本府地政局於103年7月1日以高市地政發字第10332039300號函表示，本案之土地未來應由變更後目的事業主管機關有償取得（詳附錄六），故變更為兒童遊樂場用地。		
8	德中路西側、藍田路北側之援中段625-6、627、628、630-4、632、633-1、634-4、637-3及部分642-7地號土地（1890）	綠地用地	0.12	道路用地	0.01	1. 經查援中段625-6、627、628、630-4、632、633-1、634-4、637-3及642-7地號土地為國防部軍備局管有之國有地，綠地用地尚未開闢。 2. 考量道路系統完整性，將部分綠地用地變更為道路用地，以利大學二十六街銜接至新台17線省道。 3. 考量楠梓區援中段630-4、632、633-1、634-4及637-3地號部分土地現況屬橋頭第二排水箱涵使用，本府水利局 4. 已於103年7月7日以高市水利字第10333995600號函同意變更為河道用地（詳附錄七）。 5. 配合前述道路系統調整，將大學二十六路南側部分綠地用地變更為河道用地，以利與東側河道用地一併規劃，其餘變更為公園用地，並納入公2用地，以增加公園用地之使用效益。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
				河道用地	0.05			
				公園用地	0.06			

9	德中路西側、藍田路南側之援中段二小段部分35地號、36地號及部分援中段625-7地號土地(1890)	第4種住宅區	0.03	道路用地	0.08	<p>1. 經查援中段二小段部分35地號、36地號土地(第4種住宅區)為本府地政局管有之市有地，援中段625-7地號土地(綠地用地)為國防部軍備局管有之國有地，現況為綠地及空地使用。</p> <p>2. 考量道路系統完整性，將部分第4種住宅區及綠地用地變更為寬8公尺之道路用地，以利大學三十一街可向北銜接至藍田路。</p>	<p>為避免囊底路產生，建議本案8公尺計畫道路修正為直通新台17線，後續並請交通局於道路開闢後，配合設置交通號誌及標線。</p>	照專案小組建議意見通過。
10	土地使用分區管制要點	詳第十章第三節土地使用分區管制要點				<p>為落實本計畫區細部計畫之規劃、健全地區發展，並塑造計畫區獨特都市意象、提昇居住環境品質，強化土地使用分區管制要點與都市設計基準可行性，並充實其管制內容。</p>	<p>1. 全要點之「本計畫區」統一修正為「計畫區」。</p> <p>2. 第3條刪除「因應行政院102年3月1日核定修正之『12年國民基本教育實施計畫』」之不當文字。</p> <p>3. 第6條第1項第4款：「…，且不得設置圍籬及植栽」，刪除「及植栽」。</p> <p>4. 第7條第1項第2款：「為避免區段徵收完成後分配土地不經濟利用」，修正為「為避免區段徵收完成後分配土地無法建築」，另請都發局與地政局確認表10-3-3區段徵收範圍內免適用退縮規定之土地是否正確。</p> <p>5. 考量未來新台17線開闢後之都市</p>	照專案小組建議意見通過。

			<p>景觀及交通安全，沿線退縮4公尺建築，圖10-3-2請將新台17線沿線住宅區納入退縮規定範圍。</p> <p>6. 表10-3-3區段徵收範圍內免適用退縮規定之土地清冊修正如下：</p> <p>(1)原編號16之援中段一小段334地號與同段332地號合併為同段332地號，爰刪除334地號。</p> <p>(2)原編號23之援中段二小段67地號已分割為67、67-1至67-17地號，爰刪除備註：「面鄰德中路部分依第6條規定退縮」。</p> <p>(3)原編號54之藍田中段245地號已分割為245、245-3及245-4地號，爰刪除備註：「面鄰藍田路部分依第6條規定退縮」。</p>	
11	都市設計基準	詳第十章第四節都市設計基準	都市設計基準第五點建築物高度18公尺管制規定，考量都市發展時空變遷及現況之發展情形，且原規劃目的已無法達成，爰刪除該條文。	照專案小組建議意見通過。

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。
2. 表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

附表七 「變更高雄市都市計畫(高雄大學地區)細部計畫通盤檢討案」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	國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	<p>本案涉及海軍「援中港營地」坐落高雄市楠梓區 625-6、625-7、627、628、630-4、632、633-1、634-4、637-3、642-7 等 10 筆土地，均位於海軍二港口預定地範圍內，該港口用地業奉核定，且已完成相關補償收回，刻正辦理後續開發規劃設計致現況空置，為維國軍營區完整及用地規劃需要，建請將上述土地納案檢討變更為「機關用地」。</p> <p>103 年 10 月 20 日來函補充建議內： 經本處清查尚有坐落同段 625-8、625-9、626、645 地號等 4 筆土地亦位處都市計畫範圍內，請惠予一併納入陳情意見綜理表協助檢討變更為「機關用地」，俾維護國軍權益。</p>	同左。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查高雄市楠梓區援中段 625-6、625-7、625-8、626、627、628、630-4、632、633-1、634-4、637-3、642-7、645 地號等 13 筆土地現行計畫為綠地用地（0.58 公頃），同段 625-9 地號土地為道路用地（0.05 公頃），前述土地皆為國防部軍備局管有之國有地。其中綠地用地為道路用地所分割，分為南側綠地用地面積約 0.36 公頃，北側綠地用地面積約 0.22 公頃。 2. 陳情土地與計畫區東側機關用地(供軍事使用)為新台 17 線省道(寬 50 公尺)所分割，且基地狹長(最寬僅 25 公尺)不利整體規劃，而依現行機關地使用強度規定所能興建之土地面積有限，不具規模效益。 3. 水利局 103 年 7 月 7 日以高市水利字第 10333995600 號函，有關楠梓區援中段 630-4、632、633-1、634-4 及 637-3 地號因部分土地現況屬橋頭第二排水箱涵使用，同意變更為河道用地。 4. 工務局養工處 103 年 7 月 1 日函同意變更楠梓區援中段一小段 249 地號、藍田西段 153 地號、援中段 625-7 地號 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量街廓土地利用之合理性及整體性，援中段 642-7 地號部分土地及同段 645 地號土地，現行都市計畫綠地用地依毗鄰鄰近使用分區變更為第 3 種住宅區(附)，並依全市都市計畫變更負擔規定辦理。 2. 餘照變更第 8 案、第 9 案市都委會專案小組建議意見通過。 	照專案小組建議意見通過。

				<p>土地變更為兒童遊樂場用地及道路用地。</p> <p>4. 查援中段 625-9 地號土地位於藍田路東端，於未來新台 17 線省道開通後，為連接藍田路與新台 17 線省道重要路段，屬本計畫區之聯外道路系統。</p> <p>5. 綜上，考量計畫區內主要道路實有聯外交通之需要，且國防部並無提出具體計畫，再者水利局及工務局養工處皆同意變更，爰建議維持公展草案。</p> <p>6. 併變更內容第 8、9 案。</p>		
2	高雄市政府交通局	本案變更援中段 625-7 地號及援中段二小段 36 地號土地為道路用地案，新增道路與藍田路形成之路口將緊臨未來新台 17 線與藍田路路口，不利路口交通動線規劃，請考量未來都市發展需求及整體都市規劃後綜整評估。	同左。	<p>建議予以採納，修正原公展草案。</p> <p>1. 本案係利用公有土地增設道路（地政局管有之援中段二小段 36 地號土地、軍備局管有之援中段 625-7 地號土地）。</p> <p>2. 本府交通局並未明確提出建議，為避免無尾巷道產生，建議劃設囊底式道路俾利迴車安全，並請交通局列席表示意見，供委員審酌。</p> <p>3. 併變更內容第 9 案。</p>	同變更案 9	照專案小組建議意見通過。
3	吳炳煌 吳炳生 吳炳仁	請將高雄市楠梓區藍田段二小段 1232、1233 及 1233-1 地號原規劃機關用地檢討變更為住宅用地。	1. 左述楠梓區藍田段二小段 1233 地號等 3 筆土地位於楠梓區援中港，在高雄大學特定區未規劃前，有次都市計畫委員會突然將 3 筆土地為機關用地，而左右土地、地號 1215 及	<p>建議予以採納。</p> <p>1. 經查楠梓區藍田段二小段 1232 地號土地，於楠梓區細部計畫第一次劃設即為住宅區；同段 1233 地號土地於 78 年 6 月 27 日「變更楠梓區（援中港、下鹽田地）細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案」由農業區變更為機關用地，並作為增設派出所用地；同段 1233-1 地號土地於 78 年 6 月 27 日「變更楠</p>	依市府研析意見通過。另本案因土地所有權人較多，自行整合協議捐贈土地不易，故變更負擔改採以繳納代金方式辦理。	照專案小組建議意見通過。

		<p>1234 、 1235 、 1236 地號鄰居土地皆列為住宅區，最令人忿忿不平的是此機關用地原列在別處，經有 力人士抗議運作，才搬移到我們土地上。</p> <p>2. 後來高雄大學特定區都市計畫規劃時我們的土地全部被區段徵收，理應在新規劃區另設機關用地，何苦拿我們舊宅旁的土地當機關用地。</p> <p>3. 高雄大學特定區有新規劃的機關用地，請將我們這舊有硬設 20 多年不徵收使用的機關用地變更為住宅區，不要讓我們損失慘重，全部田地被區段徵收，連舊宅旁的地也硬要劃為機關用地不放過。</p>	<p>梓區（援中港、下鹽田地區）細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案」由農業區變更為住宅區。</p> <p>2. 依市府警察局 104 年 3 月 3 日高市警後字第 10430962300 號函示，旨揭土地暫時無增設派出所之迫切需要，未來視其都市發展趨勢、人口、交通、治安等狀況達相當條件，再行辦理。</p> <p>3. 本案楠梓區藍田段二小段 1233 地號（0.06 公頃）機關用地已劃設逾 25 年，且經警察局表示目前暫無使用需求，建議配合周邊住宅區發展，變更為第二種住宅區並依 103 年 9 月 26 日本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」修正案規定，應回饋變更面積之 42% 土地（252 平方公尺），另需與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書核定，據以執行。</p>		
--	--	--	--	--	--