

高雄市都市計畫委員會 104 年 8 月 28 日 第 48 次 會議紀錄

一、時間：民國104年8月28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(請假)、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(請假)、陳委員啟仁(請假)、白委員金安(請假)、陳委員世雷、劉委員富美、張委員志清(張乃文代)、張委員桂鳳(張宛婷代)、李委員怡德、趙委員建喬、黃委員進雄、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(陳琳樺代)、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、萬美娟、
陳秀凌

六、列席單位：

(一) 列席單位

國防部政治作戰局	劉橫直
空軍航空技術學院	梁國強
高雄市政府觀光局	吳契德
高雄市政府財政局	曾純倩
高雄市政府地政局	吳玉蓮、唐瑤茹
高雄市政府交通局	許乃文
高雄市政府文化局	黃有祿
高雄市政府經濟發展局	游淑惠、吳思賢、李俊雄、 黃聖評
高雄市政府捷運工程局	林淼基、邱雄裕、陳宇新

高雄市政府教育局	盧名瑩
高雄市政府工務局新建工程處	鄭淑芬
高雄市鳳山區公所	段芊宇
高雄市岡山區公所	吳繼偉
高雄市政府都市發展局	張文欽、唐一凡、劉建良、 陳智帆、鄭志敏、林肇志

(二) 高雄市議會：列席議員

張漢忠議員服務處 主任簡慶滿

七、審議案件：

第一案：變更澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區案、擬定澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區)細部計畫及部分土地使用分區管制要點增修訂案

決議：本案除下列意見修正外，餘照專案小組建議意見通過(詳附錄一)。

- 一、為維護飲用水安全，將計畫範圍內專案小組建議變更為公園用地部分及計畫範圍外毗鄰之公3-5用地、青年活動中心區等位於澄清湖飲用水水源水質保護區範圍之土地變更為保護區。有關非屬本案計畫範圍土地部分，後續請依相關規定辦理。
- 二、都市設計基準第四點第2項有關至少應符合四項綠建築指標部分，考量現行規範已有相關規定，為避免重複規範予以刪除。

【附錄一】專案小組建議意見如下：

1. 本案計畫範圍為原文大用地，有關青年活動中心區增訂土地使用分區管制要點部分，已另案納入澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制及都市設計基準)通盤檢討

案辦理，故請修正細部計畫案名為「擬定澄清湖特定區計畫（文大用地為特定觀光發展專用區）細部計畫案」。

2. 主要及細部計畫內規劃之招商開發範圍不一，請依原文大用地範圍修正一致。
3. 特定觀光發展專用區現以高程高於20m等高線劃定西側為特觀1，東側為特觀2，然界線曲折是否造成未來都市計畫發布後釘樁不易，建議以地籍或其他方式區分特觀1及特觀2範圍。
4. 請於計畫書內容補充本案環境影響分析，包含：
 - (1) 本案基地部分位於公告山坡地範圍，請將其範圍納入計畫書分析，明列有何限制，並確認不可開發區。
 - (2) 本案應標繪飲用水水源水質保護區之範圍，並敘明依「飲用水管理條例」應限制項目。
 - (3) 交通衝擊分析應包含基地開發前後及平日假日車流分析，及相關配套措施，並請交通局協助確認。
5. 請觀光局補充本案變更之必要性、急迫性以及可行性分析，並將促參案可行性分析報告資料重點摘要放計畫書附件，如：招商期程及併同青年活動中心之開發方式。
6. 土地使用分區管制要點修正
 - (1) 本案計畫範圍為原文大用地內，請刪除青年活動中心區及其他相關管制要點，包含：第2、5、6條。
 - (2) 第3條有關特定觀光發展專用區之主要使用請修正為：「供下表8-1-2所列有關觀光旅遊及運動休閒等設施使用為主，其申請設置之容積樓地板面積，合計不得低於全區申請建築總容積樓地板面積基準容積之二分之一。
 - (3) 原文大用地部分土地位於飲用水水源水質保護區範圍，第4條請修正為：「本青年活動中心區內屬「澄清

湖飲用水水源水質保護區」公告範圍內土地之開發、管理及利用，應依「飲用水管理條例」規定辦理。

- (4) 考量未來特定觀光發展專用區開發後之法地空地計算應回歸建築技術規則規定，請刪除第7條特觀1「並計入法定空地計算」之規定。
7. 有關特定觀光發展專用區1經觀光局比照公園用地修正該區開發強度部分，經其評估後招商財務計畫尚屬可行，故特定觀光發展專用區1開發強度由建蔽率40%、容積率200%，調整為建蔽率12%、容積率36%。
8. 公開展覽期間公民或團體陳情意見、土地使用分區管制要點及都市設計基準決議詳如附表市都委會專案小組建議意見欄(附表一~三)。

第二案：變更鳳山市主要計畫(配合原工協新村周圍地區細部計畫)案、擬定及變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案

決 議：

- 一、本案照專案小組建議意見通過(詳附錄二)。
- 二、有關既有都市紋理部分，未來請於都市設計審議時納入考量。

【附錄二】專案小組建議意見如下：

1. 現住眷戶陳情反對本案，請土地管理機關國防部政治作戰局妥善處理陳情人遷住之問題。
2. 主要計畫除考量部分勝利路開發方式調整，建議刪除變更內容備註第1點，後續再納入細部計畫內容討論，並併同修正實施進度之土地取得方式外，餘照公開展覽內容通過。
3. 有關原住宅區變更為道路用地之私有土地參與市地重劃部分，考量公展免計公共設施用地負擔規定與市地重劃共同負擔精神不符、土地所有權人參與市地重劃效益不

高及避免已徵收之道路產生須撤銷徵收之疑義，故同意將三處道路用地範圍內私有土地改以徵收方式辦理，由市府工務局及地政局協調配合市地重劃期程辦理徵收開闢，併請修正計畫書相關說明文字。

4. 細部計畫實質變更內容除下列意見修正外，餘照公展草案通過。
 - (1) 編號一除將部分誤繕國定古蹟範圍之地號土地剔除於本案細部計畫範圍外，餘照案通過。
 - (2) 請文化局查明編號二西北側之無線電發射台座墩是否屬國定古蹟範圍，如屬國定古蹟範圍，則配合調整為公園用地，否則維持原公展草案。
 - (3) 有關部分街廓強度規劃為住二-三，係考慮鄰近國定古蹟之住宅區建築量體過高，恐影響天際線及造成壓迫感，故建議於計畫書中加強規劃原則之論述，並納入計畫書修正。
5. 土地使用分區管制要點除依圖40基地退縮建築規定示意圖圖例「自基地境界線退縮10M建築」修正為「停車場用地自基地境界線退縮10M建築」以資明確外，餘照案通過。
6. 都市設計基準第八點內容有執行上困難予以刪除。
7. 國防部政治作戰局表示為維護眷改土地價值及基金權益，建議將國定古蹟範圍納入變更範圍及自願捐贈之公共設施用地部分納入市地重劃方式辦理部分，考量若依該局意見修正計畫方案，將增加市地重劃共同負擔，造成重劃後分回之土地面積縮小，與該局維護眷改土地價值及基金權益之目的不符，故照公展草案通過。
8. 公開展覽期間公民或團體陳情意見決議詳如附表市都委會專案小組建議意見欄(附表四~五)。

第三案：變更岡山都市計畫(部分農業區及機關用地為道路用地

)(配合致遠路第一期拓寬工程)案

決議：除依下列意見修正外，餘照公展草案通過。

一、請補充整體交通系統圖(含道路第一期、第二期拓寬工程位置說明)。

二、本案簽准依都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更，請將相關佐證文件納入計畫書附件。

第四案：變更高雄市主要計畫部分學校用地(文小26)為交通用地(配合高雄環狀輕軌捷運建設)案、擬定高雄市都市計畫(凹子底地區)交通用地(原部分文小26)細部計畫案

決議：照公展草案通過。

八、臨時動議：

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：本案照提案變更內容通過(詳附錄三)。

【附錄三】為配合招商需要，提高土地使用效率，及避免因區外鄰避性設施(加油站)影響廠商進駐意願，調整大發基地內產業專用區及停車場用地之區位，本次提案變更內容如下(詳附圖一)：

1. 停車場用地變更為產業用地(一)、(二)：考量停車場集中留設後，產業專用區形成完整街廓，停車場用地變更為產業用地。
2. 產業用地(一)變更為停車場用地：考量園區未來發展性及銜接大眾運輸工具(大寮捷運站)之便利性，整體規劃調整園區停車場用地於主要出入口。
3. 產業用地(一)變更為產業用地(二)：產業用地(二)與停車場集中配置於主要出入口及動線上，可提升服務效能。

4. 產業用地(二)變更為產業用地(一)：使產業用地(一)6
形成完整街廓。

九、散會：下午 4 時

附圖一



大發基地變更內容示意圖

附表一「變更澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區)案」及「擬定澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區)及部分土地使用分區管制要點增修訂案」公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議理由	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	高雄市政府交通局	—	<p>1. 計畫書p3-8述及停車場應內化處理，另p6-4述及全區約可提供1,150格停車空間，已可滿足區內開發及再利用所衍生之停車需求，請補充計算依據；另考量第74期重劃區及附近景點民眾亦可能至本基地遊憩，爰應適度考量將前述旅運需求納入停車格位評估。</p> <p>2. 另因本案用地鄰澄清湖，建議增加將澄清湖之停車需求納入評估，以因應日後開發可紓解澄清湖部分停車需求。</p> <p>3. p6-4圖6-3-2車行及人行動線規劃示意圖部分： (1) 部分停車場未標示動線(如近文前路)之戶外停車場，請加以補充。 (2) 東側停車場次出入口(地下停車場旁)與西側次出入口，應有綠帶隔離，請確認是否可聯通。 (3) 考量基地係以標榜慢活休閒為主，爰除區內人行動線外，區外人行動線應併同考量。</p> <p>4. 後續開發時請落實停車空間內化設置原則及規劃數量，並建議於計畫書p8-1之表8-1-2「特定觀光發展專用區主要容許使用項目內容列表」之類別中，增列「停車場」乙項，以滿足並增加停車空間之設置彈性。</p> <p>5. 本案應加強公共運輸輸運服務及闢駛捷運接駁車。</p>	<p>建議酌予採納。 理由如下：</p> <p>1. 本案刻辦理計畫區周邊之交通量及停車供需調查，納入後續評估及計畫書內容補充及加強說明。</p> <p>2. 為落實停車空間內化設置原則及規劃數量，建議於土地使用分區管制要點「特定觀光發展專用區主要容許使用項目內容列表」增列「停車場」乙項，以滿足並增加停車空間之設置彈性。</p>	<p>依市府研析意見通過，另有關請交通局協助確認本案開發前後之交通衝擊及改善措施部分，該局已於104年5月15日高市交運規字第10433268300號函提供意見，並經提案單位於第2次專案小組會議簡報內容針對前開意見回應說明，該部分請納入計畫書修正。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
2	田耀榮(林國忠、黃揆倫、	文大用地北側私有土地部分，仁武區慈惠段893、893-1、893-2...等地號，既中山大學用地已無設置需求，且	<p>高雄市仁武區慈惠段893、893-1、893-2...等地號，保留供中山大學使用之文大用地內私有土地範圍應排除納入市地重劃</p>	<p>建議不予採納。 理由如下：</p> <p>1. 查原文大用地內</p>	<p>依市府研析意見維持原計畫。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

<p>田惠文、田育如、黃炳勳、黃俊傑…</p>	<p>為私有土地，目前高雄市政府規劃原中山大學澄清湖校區文大用地以BOT方式辦理招商規劃進行土地開發以獲取效益，卻要犧牲現有私地主權益。</p> <p>本區為一連接仁勇路狹長街廓，道路通行無礙以現況並無需要再辦理市地重劃之必要，若依規劃併入毗鄰74期市地重劃以45%重劃負擔比率及最小建築面寬7.5公尺限制，推算回重劃前土地面積，大多數土地所有權人將無法得到土地存續之保障予以分配土地，且原文大用地既已變更為非公共使用之目的，如將範圍內私有土地強行納入土地開發範圍再轉為招商營利亦有違公平正義原則。且上述土地於民國78年開闢仁勇路時已徵收所有權人大部分土地，若強行再納入市地重劃範圍對土地所有權人並不公平，且此範圍因地形限制使用效益侷限如排除納入市地重劃並不影響整體開發區進行，為維護土地現有人權益，避免民眾抗爭及降低推動開發之阻力，要求私有土地部分予以保留排除納入市地重劃範圍。</p> <p>建議參照文大用地北側「機三」機關用地(4,415m²)變更為第三種住宅區。(變更為可建築用地者配合訂定回饋方式)</p>	<p>範圍。建議比照文大用地北側「機三」機關用地(4,415m²)變更為第三種住宅區。(變更為可建築用地者配合訂定回饋方式)</p>	<p>屬私有土地包括仁武區慈惠段893、893-2、893-3、903及917地號等5筆土地。所陳地號土地，係93年6月29日公告發布實施「變更澄清湖特定區計畫(第二次通盤檢討)(人陳第十二案再提會討論)」所附帶條件規定，文大用地內私有土地應納入市地重劃範圍；目前本府地政局刻辦理市地重劃作業中(74期重劃區)，並依該規定納入74期重劃範圍內。</p> <p>2. 仁武區慈惠段893-1地號之土地非屬本案範圍。</p>		
-------------------------	---	---	--	--	--

附表二「變更澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區)案」及「擬定澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區)及部分土地使用分區管制要點增修訂案」土地使用分區管制要點修正對照表

原公展草案	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議																						
為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，未來計畫區管制措施內容除保留部分現行計畫管制要點外，同時亦將充實有關土地使用強度及公共開放空間等其他有助本計畫區環境品質提昇之規範。本計畫範圍土地使用分區管制及都市設計基準除下列規定外，其餘未規定事項，依所屬細部計畫區計畫書及其他法令規定辦理：	照案通過。	照專案小組建議意見通過。																						
第 1 條本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。	第 1 條本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」及「澄清湖特定區計畫土地使用分區管制要點」之規定辦理。	照專案小組建議意見通過。																						
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，如下表 8-1-1，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」及「澄清湖特定區計畫土地使用分區管制要點」之規定辦理。 表 8-1-1 特殊管制使用分區內容列表	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，如下表所示： <table border="1" data-bbox="718 862 1268 1108"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特定觀光發展專用區 1</td> <td>12</td> <td>36</td> <td rowspan="2">配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 3、4、5 條規定辦理</td> </tr> <tr> <td>特定觀光發展專用區 2</td> <td>40</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	特定觀光發展專用區 1	12	36	配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 3、4、5 條規定辦理	特定觀光發展專用區 2	40	200	照專案小組建議意見通過。											
使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目																					
特定觀光發展專用區 1	12	36	配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 3、4、5 條規定辦理																					
特定觀光發展專用區 2	40	200																						
<table border="1" data-bbox="151 974 694 1355"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特定觀光發展專用區</td> <td>40</td> <td>200</td> <td>配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 3 條規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>青年活動中心</td> <td>20</td> <td>60</td> <td>配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 5 條規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	特定觀光發展專用區	40	200	配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 3 條規定辦理。	青年活動中心	20	60	配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 5 條規定辦理。												
使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目																					
特定觀光發展專用區	40	200	配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 3 條規定辦理。																					
青年活動中心	20	60	配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 5 條規定辦理。																					
第 3 條本計畫區特定觀光發展專用區係配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求而劃設，得為下列規定之使用： 1. 主要使用：供下表 8-1-2 所列有關觀光旅遊及運動休閒等設施使用為主，其申請設置之容積樓地板面積，合計不得低於全區申請建築總容積樓地板面積之二分之一。	第 3 條本計畫區特定觀光發展專用區 2 係配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求而劃設，得為下列規定之使用： 1. 主要使用：供下表所列有關觀光旅遊及運動休閒等設施使用為主，其申請設置之樓地板面積，合計不得低於全區基準容積之二分之一。	照專案小組建議意見通過。																						
表 8-1-2 特定觀光發展專用區主要容許使用項目內容列表	表 8-1-2 特定觀光發展專用區主要容許使用項目內容列表																							
<table border="1" data-bbox="151 1668 694 2072"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>項目</th> <th>營業項目代碼</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">觀光旅遊類</td> <td>1. 依發展觀光條例之規定，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。</td> <td>J901 旅館業 J904 觀光遊樂業</td> </tr> <tr> <td>2. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>運動休閒類</td> <td>保齡球館、溜冰場、游泳池、球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、</td> <td>J801 運動場館業(高爾夫球場業除外)</td> </tr> </tbody> </table>	類別	項目	營業項目代碼	觀光旅遊類	1. 依發展觀光條例之規定，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。	J901 旅館業 J904 觀光遊樂業	2. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。		運動休閒類	保齡球館、溜冰場、游泳池、球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、	J801 運動場館業(高爾夫球場業除外)	<table border="1" data-bbox="718 1668 1268 2072"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>項目</th> <th>營業項目代碼</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">觀光旅遊類</td> <td>1. 依發展觀光條例之規定，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。</td> <td>J901 旅館業 J904 觀光遊樂業</td> </tr> <tr> <td>2. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>運動休閒類</td> <td>保齡球館、溜冰場、游泳池、球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、</td> <td>J801 運動場館業(高爾夫球場業除外)</td> </tr> </tbody> </table>	類別	項目	營業項目代碼	觀光旅遊類	1. 依發展觀光條例之規定，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。	J901 旅館業 J904 觀光遊樂業	2. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。		運動休閒類	保齡球館、溜冰場、游泳池、球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、	J801 運動場館業(高爾夫球場業除外)	
類別	項目	營業項目代碼																						
觀光旅遊類	1. 依發展觀光條例之規定，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。	J901 旅館業 J904 觀光遊樂業																						
	2. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。																							
運動休閒類	保齡球館、溜冰場、游泳池、球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、	J801 運動場館業(高爾夫球場業除外)																						
類別	項目	營業項目代碼																						
觀光旅遊類	1. 依發展觀光條例之規定，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。	J901 旅館業 J904 觀光遊樂業																						
	2. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。																							
運動休閒類	保齡球館、溜冰場、游泳池、球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、	J801 運動場館業(高爾夫球場業除外)																						

	室內體育場所、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。	J701020 遊樂園業 J701040 休閒活動場館業 JZ99110 瘦身美容業		室內體育場所、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。	J701020 遊樂園業 J701040 休閒活動場館業 JZ99110 瘦身美容業
2. 附屬使用：附屬於主要使用設施下，得為下表 8-1-3 所列規定之使用；其附屬使用項目申請設置之容積樓地板面積，合計不得高於全區申請建築總容積樓地板面積之二分之一。			2. 附屬使用：附屬於主要使用設施下，得為下表所列規定之使用；其附屬使用項目申請設置之樓地板面積，合計不得高於全區 <u>基準容積</u> 之二分之一。		
表 8-1-3 特定觀光發展專用區附屬容許使用項目內容列表			表 8-1-3 特定觀光發展專用區附屬容許使用項目內容列表		
類別	項目	營業項目代碼	類別	項目	營業項目代碼
健康養生設施	1. 具銀髮養生機能之集合住宅、多戶住宅：申請作住宅時，實質空間與環境設計應符合建築技術規則建築設計施工編第 16 章老人住宅專章及「老人住宅基本設施及設備規劃設計規範」，並經本市建築管理主管機關審查同意後，始得核發建造執照。 2. 以年滿 60 歲、原住民為年滿 55 歲以上且生活可自理之老人為服務對象，視其實際需要依相關法令規定自行或結合相關服務業或資源，提供下列服務項目之住宅租賃業 3. 醫療保健服務設施：經主管機關同意設置之醫事技術機構、護理機構（不包含護理之家）、樓地板面積未達 1,000m ² 之診所。 4. 經主管機關同意設置之終身學習機構。	H703110 老人住宅業 J201031 短期補習班	健康養生設施	1. 具銀髮養生機能之集合住宅、多戶住宅：申請作住宅時，實質空間與環境設計應符合建築技術規則建築設計施工編第 16 章老人住宅專章及「老人住宅基本設施及設備規劃設計規範」，並經本市建築管理主管機關審查同意後，始得核發建造執照。 2. 以年滿 60 歲、原住民為年滿 55 歲以上且生活可自理之老人為服務對象，視其實際需要依相關法令規定自行或結合相關服務業或資源，提供下列服務項目之住宅租賃業。 3. 醫療保健服務設施：經主管機關同意設置之醫事技術機構、護理機構（不包含護理之家）、樓地板面積未達 1,000m ² 之診所。 4. 經主管機關同意設置之終身學習機構。	H703110 老人住宅業 J201031 短期補習班
零售商場	1. 百貨商場、超級市場、便利商店。 2. 樓地板面積在 500m ² 以上之店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所。	F301 百貨超市業 F399010 便利商店業	零售商場	1. 百貨商場、超級市場、便利商店。 2. 樓地板面積在 500m ² 以上之店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所。	F301 百貨超市業 F399010 便利商店業 F399990 其他綜合零售業
餐飲設施	1. 美食街。 2. 餐廳、飲食店、店、一般咖啡館（廳、店無服務生陪侍）、飲茶（茶藝館）（無服務生陪侍）。	F5 餐飲業	餐飲設施	1. 美食街。 2. 餐廳、飲食店、店、一般咖啡館（廳、店無服務生陪侍）、飲茶（茶藝館）（無服務生陪侍）。	F5 餐飲業
			停車場	路外停車場	G202010 停車場經營業
第 4 條青年活動中心區內屬「澄清湖飲用水水源水質保護區」公告範圍內土地之開發、管理及利用，應依「飲用水管理條例」規定辦理。			本案計畫範圍為原文大用地，請刪除青年活動中心及其他相關管制要點。		
第 5 條本計畫區青年活動中心區為配合澄清湖風景區			照專案小組建議意見通過。		

觀光遊憩發展，以供下表所列有關運動休閒、住宿、餐飲零售等設施使用為限：

表 8-1-4 青年活動中心區容許使用項目內容列表

類別	項目	營業項目代碼
運動休閒設施	1.溜冰場、游泳池、球類運動場 2.露營場 3.其他經主管機關同意設置之運動休閒設施。	J801 運動場館業（高爾夫球場業除外）
住宿設施	依發展觀光條例之規定，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。	J901 旅館業
餐飲設施	1.餐廳、飲食店、店、一般咖啡館（廳、店無服務生陪侍）、飲茶（茶藝館）（無服務生陪侍） 2.樓地板面積未達 500m ² 之便利商店、一般零售場所。	F399 其他綜合零售業（以便利商店業及雜貨店為限）
停車場	路外停車場	G202010 停車場經營

第 6 條為加速公共設施保留地興闢，鼓勵民間投資興建公共設施，澄清湖特定區計畫內公園用地（除公 3-1、公 3-2、公 3-3 及公 3-4 外），得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」與「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」辦理外，其設施之設置得依高雄市公園管理自治條例相關規定辦理。

為避免重複規定，故本條文回歸「澄清湖特定區計畫土地使用分區管制要點」規定辦理。

照專案小組建議意見通過。

第 7 條特定觀光專用區範圍內之開放空間：為構築本計畫區之特色，強化開放空間及兼顧環境品質，塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫區特定觀光發展專用區申請建築時，申請基地高程高於 20m 等高線之區域（特定觀光發展專用區 1（特觀 1）範圍，詳圖 8-1-1 所示）需保持原地形地貌並規劃為供公眾使用之開放空間，並計入法定空地計算，必要時得作為人行步道及戶外遊憩設施，惟仍需以減量開發為原則，不得破壞原地形地貌。

第 4 條本計畫區特定觀光發展專用區申請建築時，特定觀光發展專用區 1（特觀 1）區塊需保持原地形地貌並規劃為供公眾使用之開放空間，必要時得作為人行步道及戶外遊憩設施，惟仍需以減量開發為原則，不得破壞原地形地貌；特定觀光發展專用區 2（特觀 2）區塊應整體規劃設計以一宗基地申請建築。

照專案小組建議意見通過。

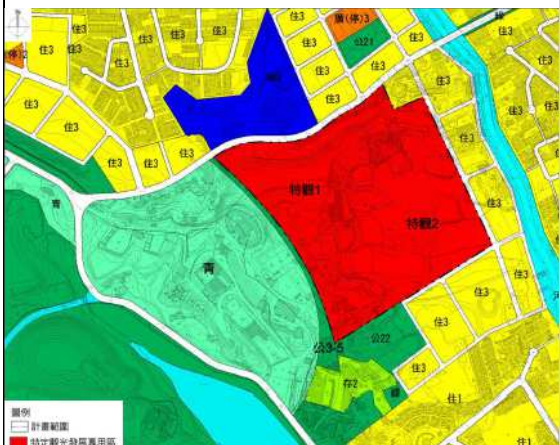
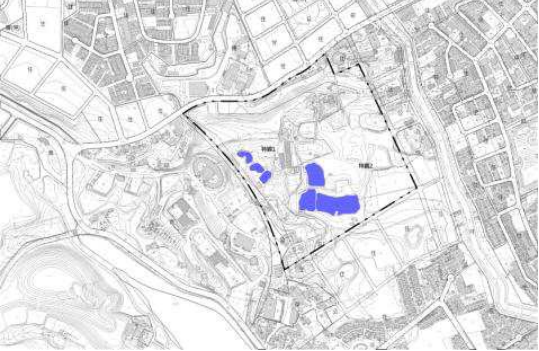



圖 8-1-1 特定觀光專用區範圍示意圖

<p>第 8 條退縮建築：為塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫申請建築時，應建築退縮，供公共開放空間之用，且基地面臨兩條以上建築退縮者均須退縮建築，建築退縮部分得計入法定空地（詳圖 8-1-2）。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 特定觀光發展專用區 2（特觀 2）鄰計畫道路及住宅區側，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築。 2. 特定觀光發展專用區 2（特觀 2）鄰特定觀光專用區 1（特觀 1）側，應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築。 <p>圖 8-1-2 退縮建築與帶狀開放空間示意圖</p>	<p>第 5 條退縮建築：為塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫申請建築時，應建築退縮，供公共開放空間之用，<u>特定觀光發展專用鄰道路用地側，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築</u>，建築退縮部分得計入法定空地。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>第 9 條本地區不適用任何容積獎勵規定；亦不適用都市計畫容積移轉相關規定。</p>	<p>除條次調整為第 6 條外，餘照案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>第 10 條本計畫區內特定觀光發展專用區應以整體規劃為原則，得採整體規劃分期開發方式進行。特定觀光發展專用區之建築開發，須經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。</p>	<p>除條次調整為第 7 條外，餘照案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

附表三「變更澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區)案」及「擬定澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區)及部分土地使用分區管制要點增修訂案」都市設計基準修正對照表

原公展草案	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
為健全地區整體發展、並塑造本區獨特之都市意象，提升觀光休閒服務等機能，訂定適當之土地使用管制要點，將特定觀光發展專用區納入都市設計審議範圍，訂定都市設計基準。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
(一) 為塑造本計畫基地成為觀光重要入口門戶，建立多樣化活動之都市環境及優良觀光空間，並提升澄清湖風景區周邊觀光休閒、住宿服務等機能，因此訂定都市設計基準，對本區之建築設計、景觀設計、指定留設之開放空間、人行通道等事項加以管制。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
(二) 為確切掌握本計畫區之規劃精神，俾利本市都市設計暨土地開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)之審議作業，特制定本設計基準。	(二) 為確切掌握本計畫區之規劃精神，俾利本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)之審議作業，特制定本設計基準。本計畫特定觀光發展專用區範圍內 <u>建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合該都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定。</u>	照專案小組建議意見通過。
(三) 有關都市設計審議作業規範、簡化規定、變更設計及相關申請流程等事項，應依照現行都市設計審議規範及委員會之相關規定與決議事項辦理。	(三) 有關都市設計審議作業規範、簡化規定、 <u>授權規定</u> 、變更設計及相關申請流程等事項，應依照現行都市設計審議規範及 <u>都設會</u> 之相關規定與決議事項辦理。	照專案小組建議意見通過。
(四) 建築基地及建築物設計原則： 1. 為順應本市高日照環境，本區建築開發應針對日照方向充分考量開窗形式、遮陽設計及隔熱設計，以使建築物自然通風換氣，並考量設置太陽光電設備。 2. 特定觀光發展專用區內之建築物，應於本府核發使用執照前取得內政部銅級候選綠建築證書，且至少應符合四項綠建築指標，包括二項必要指標(日常節能與水資源指標)及二項選項指標。 3. 特定觀光發展專用區1內各類公有建築、公共設施及其開放空間，原則不得設置圍牆。 4. 前項以外之建築如設置圍牆者，圍牆應自基地境界線至少退縮5公尺，並應符合下列規定： (1) 一般圍牆高度以不超過2.5公尺為原則，並採透視性設計或設置綠籬。 (2) 供汽車或人行進出之主要出入口大門高度以不超過4公尺為原則，一般大樓類型不在此限。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
(六) 附屬設施物設計原則 1. 作為商業使用者，其廣告招牌之設置應以側懸型及正面型為主，並不得於無遮簷人行步道上設置落地型廣告物。 2. 建築物附設之空調、視訊、機械、水塔、遮	(五) 附屬設施物設計原則 1. 作為商業使用者，其廣告招牌之設置應以側懸型及正面型為主，並不得於無遮簷人行步道上設置落地型廣告物。 2. 建築物附設之空調、視訊、機械、水塔、遮	照專案小組建議意見通過。

<p>陽、雨庇、造型裝飾物等設施物，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市景觀。上述設施物應於送審圖件中詳細標示設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。</p>	<p>陽、雨庇、造型裝飾物等設施物，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市景觀。上述設施物應於送審圖件中詳細標示設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。</p>	
<p>(七) 開放空間設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地之退縮部分須留設淨寬大於 2 公尺之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應保持左右鄰地步道之延續性，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。 2. 建築基地退縮部分除留設之無遮簷人行步道外，應加以植栽綠化，並得以喬木、灌木及地被植物加以複層設計。 3. 建築基地綠化：本區建築基地依土地使用分區管制要點第 8 條規定之 10 公尺退縮範圍內應予以綠化，且其綠覆率原則不得小於 75%，退縮範圍內之車行出入口及法定人行步道得免計入應綠化空地面積內，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」相關規定及都設會相關決議事項辦理。 4. 依前項規定於退縮範圍內喬木植栽時，應設置長寬 150 公分植栽穴，並以自基地境界線起設置為原則。除車道及出入口外，每隔 4~6 公尺需植一株喬木，植栽穴應以長型植栽帶設置以增加透水及排水為原則，植栽穴外緣應設置緣石，緣石之尺寸為 15 公分（寬度）x15 公分（深度）以上，以灰色系燒面材質之花崗岩為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行道鋪面平整。 5. 特定觀光發展專用區開發，應依據水土保持技術規範滯洪設施設計規劃原則，於區內留設景觀滯洪池，其景觀滯洪池之設置區位應考量原有地形地貌及現有埤塘之位置（詳圖 8-2-1）而定。 	<p>(六) 開放空間設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地之退縮部分須留設淨寬大於 2 公尺之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應保持左右鄰地步道之延續性，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。 2. 建築基地退縮部分除留設之無遮簷人行步道外，應加以植栽綠化，並得以喬木、灌木及地被植物加以複層設計。 3. 建築基地綠化：本區建築基地依土地使用分區管制要點第 5 條規定之 10 公尺退縮範圍內應予以綠化，且其綠覆率原則不得小於 75%，退縮範圍內之車行出入口及法定人行步道得免計入應綠化空地面積內，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」相關規定及都設會相關決議事項辦理。 4. 依前項規定於退縮範圍內喬木植栽時，應設置長寬 150 公分植栽穴，並以自基地境界線起設置為原則。除車道及出入口外，每隔 4~6 公尺需植一株喬木，植栽穴應以長型植栽帶設置以增加透水及排水為原則，植栽穴外緣應設置緣石，緣石之尺寸為 15 公分（寬度）x15 公分（深度）以上，以灰色系燒面材質之花崗岩為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行道鋪面平整。 5. 特定觀光發展專用區開發，依據水土保持技術規範滯洪設施設計規劃原則，於區內留設景觀滯洪池，其景觀滯洪池之設置區位應考量原有地形地貌及現有埤塘之位置（詳圖 8-2-1）而定。 	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
		
<p>圖 8-2-1 計畫區現有埤塘位置示意圖</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. 公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 輛汽車停車位或 25 輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置 1 公尺以上之植栽綠帶。 7. 建築基地除退縮之公共開放空間外，所留設之法定空地應以集中配置為原則，並須考量與四周道路與公共設施構成整體關係，達成 	<p>圖 8-2-1 計畫區現有埤塘位置示意圖</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. 建築基地除退縮之公共開放空間外，所留設之法定空地應以集中配置為原則，並須考量與四周道路與公共設施構成整體關係，達成避難路徑之連續性，以利救災行動。 	

避難路徑之連續性，以利救災行動。		
<p>(八) 停車空間設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為鼓勵低碳運輸，建議於基地適當處設置自行車停車位、公共腳踏車租賃系統。 2. 機車停車位之設置比照本市開放空間預審小組決議之機車停車位設置標準。 	<p>(七) 停車空間設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為鼓勵低碳運輸，建議於基地適當處設置自行車停車位或公共腳踏車租賃站。 2. 機車停車位之設置比照本市開放空間預審小組決議之機車停車位設置標準。 	照專案小組建議意見通過。
<p>(九) 都市防災設計原則</p> <p>為因應防災需求，除土地使用分區管制要點第 8 條規定之退縮帶狀開放空間外，應依下列考量規劃防災系統：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開發基地應配合周邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施之設置，並建立明確的逃生指標系統。 2. 建築群圍塑之中庭或開放空間應留設 2 處以上之緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，消防及救災車輛可停靠使用之空間。 	除條次調整為(八)及土地使用分區管制要點第 8 條改為第 5 條外，餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。
<p>(十) 為本特定專用區環境之有效管理，本設計基準內容，得於不違反本特定專用區整體規劃原則下，經都設會決議，修正或補充之。</p>	除條次調整為(九)外，餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。

附表四「變更鳳山市主要計畫(配合原工協新村周圍地區細部計畫)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	文奕臻	<p>1. 鳳山區勝利路建國路口拓寬之計畫不符合公益性、必要性、急迫性以及比例原則。</p> <p>2. 民國 78 年政府在 4-11 號道路工程徵收過程中，僅提出土地價格後讓居民選擇接受與否，而沒有實質協商，讓協議價購過程流於形式實屬違法，應該還地於民。</p> <p>3. 徵收過程長達 25 年無實質建設，政府高壓權控，長期精神壓力，導致地主徐瑞雲女士(文平羹之配偶)精神分裂，數度住進療養院，實屬土地徵收之受害者。</p>	<p>1. 勝利路建國路口平日車輛稀少，左右兩側各有巷弄通行建國路，勝利路並非唯一通行之道路。</p> <p>2. 原位於建國路之公車站牌早已拆除，公車早已停駛多年，而中山東路之捷運系統鳳山國中站已開通多時，居民大多往中山東路搭乘捷運系統，而非向建國路行駛。</p> <p>3. 原日本海軍鳳山無線電信所(明德訓練班)已開放參觀多時，每日參觀人數數十人，極少超過百人，且多數遊客是搭乘捷運系統至鳳山國中站再步行 5 分鐘到達(此資訊由登記訪客數志工提供)。</p> <p>4. 勝利路計畫案自 78 年徵收，案主文平羹被徵收了一棟二層樓透天僅補償 97 萬新台幣，數次陳情皆不被受理，當時鳳山市長黃八野，高雄縣長余陳月瑛濫用公權力違法強徵土地，強迫給予補償金，否則充公，盼現任市長陳菊明察勿步後塵，成為黃八野和余陳月瑛的劊子手，還給百姓公道還地於民。</p> <p>5. 徐瑞雲女士因政府高壓權控、違法徵地導致精神分裂，家庭失去重心，人生遭毀，而 25 年過去了勝利路尚無建設，在此呼籲高雄市政府歸還地主文平羹 1258-17 地號之土地及建物-建國路一段 53 巷 2 弄 84 號。</p> <p>6. 土徵條例其實是拿來規範徵收行為的，可是政府把它拿來欺負被徵收者，盼土徵法修法前，高雄市府應慎審再慎審都市計畫，切勿用多數論對少數弱勢行暴力之實。</p> <p>7. 勝利路旁眷村改建回收國有地，國有地如此廣大可供高雄市府利用，亦可將國有地重畫道路，實在無需再徵收民宅頭上添花。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：案地現行計畫為「道路用地」，考量該地號土地已徵收，且勝利路為本細部計畫區交通主要出入動線，且現況多已供通行使用，將維持公展草案內容，納入市地重劃範圍開發。</p>	<p>有關原住宅區變更為道路用地之私有土地參與市地重劃部分，考量公展免計公共設施用地負擔規定與市地重劃共同負擔精神不符、土地所有權人參與市地重劃效益不高及避免已徵收之道路產生須撤銷徵收之疑義，故同意將三處道路用地範圍內私有土地改以徵收方式辦理，由市府工務局及地政局協調配合市地重劃期程辦理徵收開闢，併請修正計畫書相關說明文字。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
2	林俊志	<p>搶救中華民國公民居住權財產權。</p>	<p>我住在高雄市鳳山區，我們收到高雄市政府都市發展局發函(發文日期 104 年 3 月 27 日發文字號高市都發規字第 10431217200 號)，主旨為本市都市計畫變更鳳山市主要計畫配合原工協新村周圍地區細部計畫案、擬定及變更鳳山市</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 1. 本案係屬「變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細</p>	<p>照市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

	<p>細部計畫原工協新村周圍地區案，以變更鳳山市主要計畫徵收方式徵收原工協新村周圍地區和民宅；其中有規劃成住宅區、道路用地、也有規劃為市場用地、公園停車用地；依據過去經驗最後可能淪為閒置的所謂養蚊子館或是官商勾結的大片建築用地，損失的人是無法和政府財團對抗的平民百姓；高雄市鳳山區變更鳳山市主要計畫徵收案的所謂公共利益一直備受質疑；強徵民地去做開發案呢？將來獲利的是財團還是被徵收戶；憲法保障人民的居住權財產權公平正義又在哪裡呢？土地徵收條例不是政府用來任意圈畫民地的除非為必要的公共利益；和把握損害最小原則否則絕對不能輕易徵收，高雄市鳳山區變更鳳山市主要計畫土地徵收案是否與憲法保障人民私有財產精神相違背；以致引起人民的不滿和抗爭不斷呢？土地徵收不能違背憲法保障人民財產精神；而人命若是因為政府不當的公權力施暴而失去那真是令人痛心疾首。</p>	<p>表(變更案第 31 案)」整體開發範圍，為因應眷村拆除、解決環境問題，及配合國定古蹟之保存利用，都市計畫重新檢討規劃。</p> <p>2. 本案公展草案之公共設施取得方式分為市地重劃與自願捐贈，其中自願捐贈土地為國防部所提供，以上規劃皆為確保土地合理利用，並保障私人權益，增進公共利益，建議維持公展草案內容。</p>		
--	---	---	--	--

附表五「擬定及變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)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	劉審智等 4 人、鄭紹華等 3 人	本人居住於莒光三村。今「變更鳳山市主要計畫(配合原工協新村周圍地區細部計畫)案」及「擬定變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案」本人堅決反對，不同意此計畫。因本人居住環境優良，地理位置適中，生活機能良好，本人堅持維持現狀，不參與此都市計畫。	同左。	陳情事項無涉都市計畫事宜，有關眷戶遷移乙節，宜請國防部續與陳情人協調。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
	劉審智	104 年 4 月 23 日補充意見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人住高雄市鳳山區莒光三村。中華民國是自由民主國家，政府要有能、人民要有權，如今權與能政府一把抓，我們除了選舉之外，啥權都沒有了。 2. 當初莒光三村(眷村)，如 98 年 3 月 27 日國防部國政眷服字第 0980003922 號函：「經審該村提送認証申請書戶數未達三分之二，將列為不同意改建之眷村」在案。說明莒光三村是不改建，後來國防部又以民主方式來調查，贊成改建眷戶國防部發錢就搬走，贊成不改建的眷戶一直居住迄今。 3. 今國防部令八軍團無條件將我們掃地出門，如附件(八軍團函)，本人自民國 38 年政府遷台後，國共戰爭連年不斷，民國 60 年至 61 年間本人任職海軍高雄一號兩棲登陸作戰通信指揮旗艦上校艦長時，因功(本人當選民國 60 年國軍戰鬥英雄在案)獲海軍總司令部配住現地 RC 結構二層樓房一戶。 4. 如今國防部又以專制方式，命八軍團通知本眷村共 19 戶於民國 104 年 4 月 15 日前完成眷戶斷水斷電、戶籍遷出並將眷戶騰空點遷。查本人因戰功奉國防部於民國 61 年配住於此屋係永久居住，奉國防部 59 年 7 月 14 日(59)欣眷字第 7631 號暨 61 年 8 月 14 日(61)振眷字第 7631 號暨 61 年 8 月 14 日(61)振眷字第 12529 號另核定分配如附件。 			

			5. 今又逢高雄市鳳山區推行都市更新計畫，本人已無處安身，現在國防部既不給錢，也不給房子，要我們淪落街頭，特此陳情，請回覆為禱！			
2	徐美娟	修正有關「變更鳳山市主要計畫(配合原工協新村周圍地區細部計畫)案」及「擬定及變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案」計畫書之第六十頁，第七點、本細部計畫區不得作為容積移轉接受基地。	<ol style="list-style-type: none"> 按都市計畫法中公共設施保留地之劃設關係都市發展與人民居住生活環境品質提昇，惟部分公共設施保留地因政府財政困難，長期未依規劃構想興闢取得，致影響土地所有權人之權益及都市健全發展。 為解決公共設施保留地問題，內政部業於 90 年間奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」檢討撤銷不必要之公共設施保留地，以整體開發、容積移轉、推動都市更新、獎勵投資、充裕地方財政收入等方式取得該等用地。 由於尚未取得公共設施保留地之面積與經費過於龐大，兼顧土地所有權人權益暨增進都市土地充分利用之下，已明文規定可以開放容積移轉的需求。 今主要訴求為既准予容積移轉，為何又作區域性的限制(如以上工協部份只可以旁邊的明德新村 14 公頃古蹟為接受基地)。若此例一開，日後重劃區是否也比照辦理，對於廣大公共設施保留地的地主權益而言，不該以區域性的限縮方式，畫地自限，引發更多民怨。故請此案再審慎評估，重新檢討，以彰公平正義。 	建議維持公展草案。 理由： 1. 所陳計畫書第 60 頁內容係配合文化局為取得哨子型國定古蹟土地，正研擬之「容積調配」作業(將重劃後政戰局住宅區作為國定古蹟容積調配接受基地)，為免「容積調配」及「容積移轉」同時申請，導致地方公共設施、環境之負載過重，且逾容積接受上限 30%之規定，故於細部計畫土地使用分區管制要點規定不得作為「容積接受基地」。 2. 本案細部計畫範圍內重劃後住宅區得適用容積移轉相關規定，惟目前尚未辦理市地重劃作業，重劃後政戰局住宅區分配位置尚未確定，故俟市地重劃土地分配完成後，確認政戰局分配之住宅區位置，再配合老舊眷村文化保存計畫之推動，另案依都市計畫規定進行容積調配與容積移轉限制之檢討。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
	高雄市公共設施保留地權益促進會	修正有關「變更鳳山市主要計畫(配合原工協新村周圍地區細部計畫)案」及「擬定及變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案」計畫書之第六十頁，第七點、本細部計畫區不得作為容積移轉接受基地。	<ol style="list-style-type: none"> 為解決公共設施保留地問題，內政部業於 90 年間奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」檢，已明文規定可以開放容積移轉，以解決公設地收歸公有的問題。 今主要訴求為公共設施保留地加速收歸公有，既准予容積移轉，為何又作區域性的限制？若此例一開，日後是否有越來越多的區域比照辦理，如此對於廣大公共設施保留地的地主而言，實有莫大影響。建議除考慮整體區域規劃的同時能顧及公共設施保留地地主權益，不該以區域性的限縮方式，畫地自限，引發民怨。故請此案之都市計畫委員再審慎評估，重新檢討，以彰公平正義。 另，重劃土地之標售既可做為 			

			<p>市府籌措財源之重要來源之一，如降低容積率使重劃區內土地無法作為容移接受基地，勢必減少土地使用強度，同時減損土地價值與未來發展性，希冀市府多方考量開發後的土地效益，與對重劃區發展有著殷殷期盼的地主與市民。</p> <p>上述幾點攸關鳳山市土地區域發展與地主相關權益，特請著實參考肺腑之言，廣納建言後審慎評估。</p>			
3	海光里里長廖國誌	請增編海光里社區活動中心用地，以及配為公共設施興建。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該市 38 用地上原有海光里社區活動中心，但在本變更計畫書並未列入活動中心用地，敬請列入計畫內。 2. 因社區發展必須有活動中心以利居民的生活需要，敬請務必列入計畫考量 	酌予採納。 理由：依都市計畫公共設施多目標使用辦法，本計畫內之公園用地、停車場用地、市場用地等公共設施用地，其均可申請做民眾活動中心使用。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
4	國軍退役官長輔導委員會高雄榮民服務處	建議高雄市榮民服務處鳳山辦公室(鳳山區埤頂段 1243-85 地號)不納入本次都市計畫範圍內。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 榮民服務處成立宗旨主要為服務高雄地區榮民眷，本處特於前金、鳳山成立兩個辦公室，而鳳山辦公室(鳳山區埤頂段 1243-85 地號)於民國 82 年成立至今已逾 22 個年頭，對於南高雄地區榮民眷，亦已習慣至該辦公室尋求協助，如納入本次都市計畫，恐影響本處員工及地區榮民眷權益。 2. 依目前分區規劃構想示意圖，本處所在位置(鳳山區埤頂段 1243-85 地號)規劃為集合住宅內，如爾後市地重劃，建議仍原地分配與本處使用。 	建議未便採納。 理由： 1. 依案地現行計畫規定之附帶條件，建議納入市地重劃辦理開發。 2. 有關陳情位置是否於市地重劃後得於原位置分配，請地政局說明辦理方式供審議參考。	除下列意見修正外，餘照市府研析意見通過。 1. 「建議未便採納」修正為「酌予採納」。 2. 第 2 點「請地政局說明辦理方式供審議參考」修正為「依相關規定辦理」。	照專案小組建議意見通過。
5	中華傳道會鳳山聖恩堂	中華傳道會鳳山聖恩堂(以下簡稱本堂)土地編號 1256-10 徵收意見書。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本堂聚會人數眾多，教會建築物已不敷會友聚會所用，近年來本堂規畫於原有土地上改建本堂，已請設計師設計好圖樣，若此時土地徵收，不僅原先設計之圖樣無效，土地面積改變將使容積率減少，影響本堂權益甚大。 2. 建議考量本堂永續發展，能服務更多弱勢(低收入及獨居老人)里民，同意不徵收本堂土地，若不然，則請「以地易地」維持本堂總坪數，以利改建時容積率不變！ 	建議未便採納。 理由： 1. 本案變更範圍僅變更該地號部分面積約 12.61 m ² ，佔該地號面積 1.8%。 2. 案地現行計畫為住宅區，本次作業係配合勝利路由 15 公尺拓寬為 20 公尺，規畫方案係以現況道路中心線往兩側各拓寬 2.5 公尺，未來將以市地重劃辦理開發，且免計公共設施負擔。	有關原住宅區變更為道路用地之私有土地參與市地重劃部分，考量公展免計公共設施用地負擔規定與市地重劃共同負擔精神不符、土地所有權人參與市地重劃效益不高及避免已徵收之道路產生須撤銷徵收之疑義，故同意將三處道路用地範圍內私有土地改以徵收方式辦理，由	照專案小組建議意見通過。

					市府工務局及地政局協調配合市地重劃期程辦理徵收開闢，併請修正計畫書相關說明文字。	
6	國防部政治作戰局	<p>1. 本案範圍內海光四村等5處眷村，地上建物無保留計畫，依規定辦理拆除。</p> <p>2. 本計畫將國定古蹟範圍，自原範圍面積內剔除，應重新調整評估公設比例，以維眷改土地價值及基金權益。</p> <p>3. 公設用地應併同納入市地重劃範圍開發，有益於地方區域建設及增加土地整體開發效益。</p> <p>4. 細部計畫書第60頁載記不得做為容積移轉接受基地，及變更前後明顯無提昇眷改土地價值，影響市府文化局辦理「海軍明德班及前鳳山新村十巷」眷村文化保存計畫之核定。</p> <p>5. 請召開專案會議協調研商會議。</p>	<p>1. 本案依國防部「國軍老舊眷村改建計畫」第8條第2項規定：國防部辦理眷村改建，不得另行動支其他經費支應及「都市計畫法」第19條等相關規定辦理。</p> <p>2. 本案變更範圍內海光四村、莒光三村及慈暉一、四、五村等5處眷村，地上眷戶已遷建「鳳山眷區改建基地」，其建物後續無相關保留計畫，將招標委商施作拆除及圍籬，騰空土地依「國軍老舊眷村改建計畫」辦理相關處分作業，得款挹注「國軍老舊眷村改建計畫」，以利推動眷村改建相關業務。</p> <p>3. 本計畫於94年、95年間「變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案」計畫範圍面積約計42餘公頃，附帶條件配置30%以上之公共設施用地，其中道路用地面積不得超過15%，合先敘明。嗣因文化部於99年公告「鳳山原日本海軍無線電信所」為國定古蹟，面積計14餘公頃，故本次擬定及變更細部計畫範圍，擬扣除國定古蹟範圍，變更範圍改為28餘公頃。</p> <p>4. 承上，案內國定古蹟範圍鑑於屬文化保存範圍，後續得檢討為公設用地釋出，以符前述附帶條件內公設比例，惟本案辦理該古蹟範圍自原範圍內剔除，若仍依原計畫附帶之公設比例，除顯失公平合理原則外，已嚴重減損眷改土地處分價值，並影響基金及眷戶輔助購宅款權益。</p> <p>5. 本計畫內配置市場用地、停車場用地及公園用地等公設用地，鑑於地方區域建設及土地整體開發效益，並創造市民優質居住環境，該等公設用地應併同納入市地重劃範圍開發，不宜採自行開闢後捐贈。</p> <p>6. 本計畫範圍內住宅用地，配合市府文化局辦理「海軍明德班及前鳳山新村十巷」眷村文化保存計畫，納為容積移轉接受</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 業於民國104年5月28日邀請政戰局說明案情。</p> <p>2. 有關公共設施比例係以調整後細部計畫範圍計算30%公共設施用地比例，另案變更為保存區部分不計入公共設施比例。</p> <p>3. 本案原擬全區辦理重劃，惟考量兩處街廓已先行開發建築，經地政局表示無法再辦理市地重劃，基於遵守原附帶條件之精神，針對已建築部分改以「自願捐贈」辦理。</p> <p>4. 有關政戰局表示無法操作「自願捐贈」部分，本案乃依照都市計畫法第27條之1規定「…擬定計畫機關依第26條或第27條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地，可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市…」，建請國防部與國產署再研商，可參照本市龍華國小等案之捐贈作法。</p> <p>5. 所陳「容積移轉」實為文化局</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

			基地在案，惟細部計畫書第 60 頁載記不得作為容積移轉接受基地，又考量變更前後土地容積率不變，明顯無提升眷改土地價值，是以，本細部計畫亦影響前述保存計畫之核定期程等相關作業。	另案評估之「容積調配」（將本細計範圍內住宅區作為鄰近國定古蹟容積調配基地，係實質提高容積率。），係為避免「容積調配」及「容積移轉」同時申請，導致地方公共設施、環境之負載過重，故於本案規定不得作為「容積接受基地」，實則另案辦理容積調配事宜。		
7	國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	軍備局列管「埤頂段零散地」坐落高雄市鳳山區埤頂段 1243-40 地號及 1243-86 地號等 2 筆土地，建議剔除「變更鳳山市主要計畫(配合原工協新村周圍地區細部計畫)案」變更範圍內。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案涉及軍方所屬「埤頂段零散地」坐落高雄市鳳山區埤頂段 1243-40 地號土地，為配合國軍募兵制及土地整體運用規劃發展案執行，業奉行政院民國(以下同)102 年 4 月 3 日院臺防字第 1020019469 號函核定納入「國軍營舍及設施改建基金來源清冊」。 2. 現因都市計畫案將案內土地之使用分區由「住宅區」變更為公園用地，將不利於做為「國軍營舍及設施改建基金來源清冊」之用地處分，且該地區鄰近已有大面積公園及綠地，已符合都市計畫使用分區用地規範比例，故無需再另增加本案土地為「綠地」或「公園」。 3. 另本案都市計畫涉及國防部福利事業管理處「鳳山福利站」坐落高雄市鳳山區埤頂段 1243-86 地號土地，面積 0.4366 公頃，使用分區為「住宅區」，平時提供附近居民日常用品採購所需，戰時為地區補給站，爰無法同意納入市地重劃範圍。 <p>綜上：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為確保本案土地活化運用及促進地方繁榮發展，並挹注國軍募兵制財源及推動官兵生活設施改善工作，建請將本案坐落高雄市鳳山區埤頂段 1243-40 地號土地剔除於都市計畫範圍，以維軍方權益。 2. 另為確保「鳳山福利站」正常營運使用，案內坐落高雄市鳳山區埤頂段 1243-86 地號土地 	<p>建議未便採納，另埤頂段 1243-121、1243-137 地號土地屬公告國定古蹟範圍建議剔除於本細部計畫範圍外。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 旨案所載地號係屬「變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表(變更案第 31 案)」整體開發範圍。 2. 本案全區採用市地重劃方式開發，有關權益及配地作業，屆時將依市地重劃相關法令規定辦理，請地政局說明辦理方式供審議參考。 3. 有關軍備局建議以埤頂段 1243-78、-121、-137、-157 地號等 4 筆土地辦理捐贈乙案，查 1243-121、1243-137 地號屬公告國定古蹟範圍建議剔除於本細部計畫範圍外，並納入鳳山通盤檢討變更。1243-78 地號非 	<p>市府研析意見第 2 點「請地政局說明辦理方式供審議參考」修正為「依相關規定辦理」外，餘照市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

			將不參加後續市地重劃；倘仍需配合重劃，則請維持原分區並按原位置辦理分配，以維持軍方權益。	屬計畫範圍，未便討論。另1243-157地號，非屬本案自願捐贈範圍，仍應以市地重劃辦理。		
104年6月3日補充意見	涉及軍備局列管「埤頂段零散地」坐落高雄市鳳山區埤頂段1243-40、-78、-86、-121、-137、-157地號等6筆部分土地，其中1243-40地號為營舍改建基金土地，建請維持原使用分區為「住宅區」。	1. 案內埤頂段1243-40地號土地為營改基金土地，依「擬定及變更鳳山市主要計畫(配合原工協新村周圍地區細部計畫)案」變更為「公園用地」，請維持使用分區為「住宅區」不變，以維軍方權益。 2. 配合國家政策，活化國有土地利用，並兼顧營改基金價值平衡，保留其土地區位及利用效益較佳之土地，利於後續軍方辦理招商及標售，挹注營改基金財源，同時滿足該地區之發展需求，同意同段1243-78、-121、-137、-157地號等4筆部分土地，捐贈予市府供公共設施用地使用。 綜上： 同意於擬定及變更鳳山市主要計畫(配合原工協新村周圍地區細部計畫)案」後續辦理市地重劃作業時，將本案坐落高雄市鳳山區埤頂段1243-78、1243-121、1243-137、1243-157地號等4筆部分土地面積做為公共設施用地使用，並建請將案內同段1243-40(營改土地)地號土地使用分區「住宅區」維持不變，以維軍方權益。				
8	財政部國有財產署南區分署	有關細部計畫編號三案，據貴局提供土地清冊載變更範圍涉本署經管1243-43地號國有土地，面積為66平方公尺，惟經查該地號土地坐落，似屬原日本海軍鳳山無線電信所國定古蹟公告範圍，倘確屬國定古蹟範圍，即與公告擬剔除之細部計畫範圍不符，請貴局釐明惠復。	同左。	建議同意採納。 理由： 案地屬公告國定古蹟範圍，剔除後不影響全區規劃，故建議剔除於本案細部計畫範圍外，並納入鳳山通盤檢討辦理變更。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。